

ストック再生・再編

# 公・民の強力タッグで、ハード、ソフトともに充実した環境へ

現在、管理・運営する賃貸住宅ストックについて、少子高齢化や新たな住宅へのニーズを踏まえた個別団地ごとの再生・活用を目指し、昨年12月に「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」を発表しました。老朽化が進むストックの再生に取り組んでいます。

## 向ヶ丘第一団地再生の共同研究を実施

UR都市機構が運営・管理をしている賃貸住宅ストックの約半数が、昭和40年～50年代前半に建設されたもので、老朽化への対策を進めています。

共同研究で行い、ストック再生技術の向上と蓄積を目指します。「ルネッサンス計画」とは、これまで進めてきた「団地の建替え」「住戸リニューアル」に加え、住棟単位での改修に取り組み、環境負荷の低減、性能の向上、景観への配慮等を目指した多様な技術開発を行うものです。向ヶ丘第一団地の実証試験では左記のテーマについて、幅広く民間からの提案を募っており、8月より共同研究を進めていきます。



上/向ヶ丘第一団地の建替え案イメージパース  
右/建替えと既存建物を生かした再生が待たれる向ヶ丘第一団地



### 共同研究概要

対象住棟 募集区分(1) 27号棟(16戸) 28号棟(30戸) 募集区分(2) 26号棟(16戸)	主な研究テーマ 【27号棟】ケルトン再構築による、付加価値の高い住宅地への再生(躯体改編、縦配管の集約化・外部化、エレベーター設置等) 【28号棟】優れた屋外環境を生かした、低家賃の環境共生型住宅地への再生(減築、エイジングを経た建物の景観向上、リユース等) 【26号棟】民間提案を幅広く募る。
共同研究の期間(予定) 平成20年8月～平成22年9月	
共同研究者が行う業務 UR都市機構と共同して、住棟改修計画の立案、設計、法申請、試験施工、モニタリング調査等を実施していただきます。	

## 風情ある環境に溶け込む奈良・紀寺団地

平成15年に建替えが完了した奈良・紀寺団地は、ならまち、水門町等の歴史ある街や、奈良公園、若草山、春日山等、古都の風情漂う環境にあります。その地域性を生かし、溶け込むまちなみをつくり出した、団地再生の成功例のひとつです。

UR都市機構では、景観に配慮した団地の再生にも力を入れており、奈良・紀寺団地においては、都市風景と田園風景の接点に古都の新しい街の創造」をコンセプトに計画されました。隣接する県営住宅・市営住宅とも協調して建替事業を実施。住宅市街地総合整備事業を導入し、団地中央道路や交差点部の街角広場を整備しました。賃貸住宅には、東大寺二月堂の参道の塀のイメージや瓦



建替えによって、景観にも配慮した居住区に

まちづくりが必要とされています。奈良・紀寺団地の再生にも、民間からの幅広い提案が生かされています。

## 「コミュニティの場の提供で豊かな暮らしをサポート

UR都市機構では、保有する賃貸住宅について時代のニーズに合わせた形に建替え、リニューアル等を行っています。同時にソフト面でのリニューアルにも重点を置いています。具体的には、団地内のコミュニティ形成等のサポートです。

センター「あつぷるはうす」が誕生し、団地を活気づける新たなコミュニティとして注目されています。豊中市の「つどいの広場事業」として行われており、実際に運営しているのは、NPO法人大阪国際文化協会です。UR都市機構は活動の提供という形でサポートしています。「あつぷるはうす」の利用対象者は、0～3歳児とその母親で、料金は無料。年間、延べ約三千人が利用し、その約半数を団地居住者が占めています。子どもにとっては、お友だちが

いる楽しい遊び場、母親にとっては情報交換の場や社会参加のサポートの場として、親子共に親しめる地域のコミュニティセッションスポットとなつて機能しています。

また、兵庫県西宮市の浜甲子園団地及び浜甲子園さくら街団地では、主に高齢者をサポートする「コミュニティ活動が行われています。」「あんしんサポートさびす」は、団地内の満60歳以上の単身、満65歳以上の夫婦世帯、心身障害者で登録した人が受けられるサービスです。



上2点/「あんしんサポートさびす」のコールセンター。定期的に電話することで安心する高齢者も、高齢者を守る団地ネットワークが浸透しつつある



上2点/子育て支援センター「あつぷるはうす」では、育児のサポートのほか、女性の社会参加のきっかけをつくる活動も行っている

### 広域位置図



約77万戸という膨大なストックを保有する世界一の家主、UR都市機構の集合住宅と団地の再生は、重要な国民的課題です。土地や建物だけでなく、永年に渡って育まれてきた緑豊かな外部空間、これらを支えてきた公団時代からの優れた環境創造技術、さらにそこで営まれ形成されてきた親密なコミュニティ等、全て我々の貴重な財産です。



かしはら しろ  
柏原士郎  
武庫川女子大学教授  
大阪大学名誉教授

今こそスクラップアンドビルドの社会から脱却し、歴史的な厚みのある、心のふるさとともなる魅力的なまちづくりのチャンスです。それを可能にするUR都市機構のストック活用事業の展開に大いに期待したいと思います。