

# ルネッサンス計画 1

住棟単位での改修技術の開発



**RENAISSANCE** 

# ルネッサンス計画 1 「住棟単位での改修技術の開発」

UR都市機構では、既存賃貸住宅ストックを少子高 齢社会や多様化するニーズに対応できる住宅へ再 生し有効活用するため、住棟単位でのバリアフリー 化、あるいは21世紀に相応しい間取り、内装・設備へ 改修するとともに、景観にも配慮したファサードの形 成等、従来の階段室型住棟の性能・イメージの一新 を図る多様な技術開発を行う必要があると考えて います。このため都市住宅技術研究所では、これま で進めてきた 「団地の建替 | 及び 「住戸リニューア ル川に加え、UR賃貸住宅のストック再生に資する住 棟単位での改修技術の開発を「ルネッサンス計画 1 | と位置づけ研究を進めています。











## ■ルネッサンス計画の構成

ルネッサンス計画1では、これまで蓄積してきたスケ ルトン技術とインフィル技術に加え、構造躯体をはじ め大規模な住棟単位での改修技術の開発を行い技 術統合を図ることで、UR都市機構の住棟改修技術 を確立することを目指しています。

ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」\*は、民 間の創意工夫を活かした新たな活用・改修方法を社 会実験的に事業化するものです。

このように、ルネッサンス計画1は改修技術の開発と いうハード面での再生手法を、ルネッサンス計画2は 住棟の新たな活用方法というソフト面での再生手法 を検討しているものであり、この両面での実証的検 討によって、既存住棟の再生手法を確立することを 目指しています。

#### \*ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」

ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」は、昭和30~40年代等に供給され、団 地再生事業により居住者が移転した後のUR賃貸住宅の一部を住棟単位で民間事業 者に譲渡又は賃貸し、民間事業者が住棟単位で改修し活用するものです。

団地や周辺地域の魅力向上に資するため、団地の再生に民間事業者の創意工夫を活 かし、UR賃貸住宅とは異なる多様な住宅や子育て、高齢者施設等として施設や住宅 に改修·運営してもらうことを目的としています。



#### ルネッサンス計画

ルネッサンス計画 1「住棟単位での改修技術の開発」

解体予定の住棟を活用した実証試験により、ハード面での 改修技術開発を実施

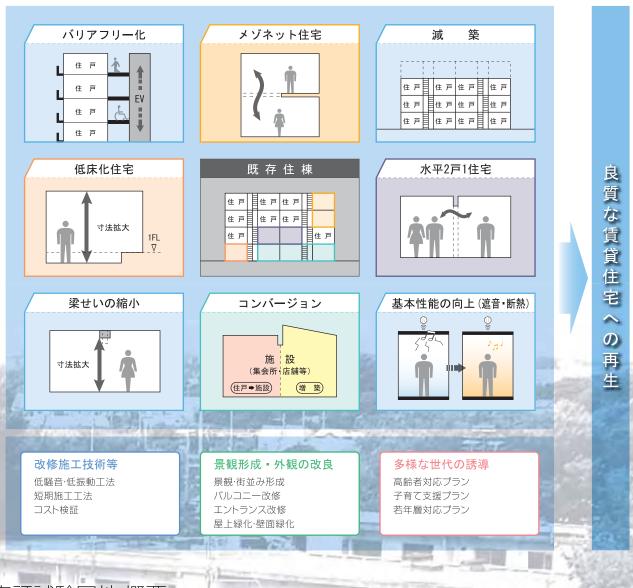
<実施団地 ひばりが丘団地、向ヶ丘第一団地>

◆ ルネッサンス計画 2「住棟ルネッサンス事業」

居住者移転後の既存住棟を活用し、民間事業者による住棟 単位での改修により、多様な住宅や子育て・高齢者施設と しての再生を実施予定

## ■技術開発のイメージ

中層階段室型住棟では、エレベーターが設置されていない、階高・天井高が低い、遮音性・断熱性が劣るなど、これまでの修繕や住戸リニューアルだけでは対応しきれない課題が多くあげられます。これらの課題に対応するため、「ルネッサンス計画1」では、様々な技術開発を進め、既存賃貸住宅ストックを良質な賃貸住宅に再生することにより、多様な世代の誘導及び、新たなコミュニティの形成を目指します。



## ■実証試験団地·概要

	団地名	名 称	住 棟	概  要	2
The same of the sa	(東京都東久留米市)	ひばりが丘団地 ストック再生実証試験	A棟·B棟·C棟	解体予定の住棟を活用し、民間のアイデアや技術提案の公募による実証試験(A·B棟)、及びURの企画・設計による実証試験(C棟)を行う。	
		ひばりが丘団地 住戸改修技術開発	A棟の一部	「環境負荷低減住宅」「高齢者向け自立支援型住宅」「遮音性能の向上」「断熱性能の向上」の4つのテーマについて住戸単位での民間のアイデアや技術提案の公募による実証試験を行う。	
	(大阪府堺市)	向ヶ丘第一団地 ストック再生実証試験	26·27·28号棟	解体予定の住棟を活用し、民間のアイデアや技術提案の公募による実証試験を行う。	

# 向ヶ丘第一団地 ストック再生実証試験

大阪府堺市の向ヶ丘第一団地(建替)の3棟(26.27.28号棟)を活用して、民間 技術提案によるストック再生実証試験を実施するため、UR都市機構から提示す る条件のもと、技術提案の公募を行いました。

外部有識者とUR都市機構で構成する審査委員会により共同研究者として戸田 建設グループ\*を選定しました。

\*戸田建設グループ 代表者:戸田建設株式会社大阪支店 若築建設株式会社大阪支店 京都工芸繊維大学鈴木研究室 株式会社星田逸郎空間都市研究所 米谷良章設計工房 株式会社和田建築技術研究所



## ■改修前住棟概要

■昭和35年管理開始

■26号棟:RC壁式構造4階建16戸

■27号棟:RC壁式構造4階建16戸

■28号棟:RCラーメン構造5階建南入30戸







北立面図

南立面図

26·27号棟(RC壁式構造)



28号棟(RCラーメン構造)



配置図



RCラーメン構造棟



RC壁式構造棟

#### 26号棟

#### サスティナブル・コミュニティに向けた団地再生

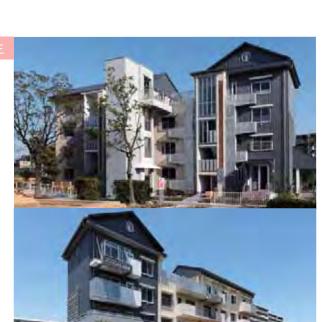
- EV設置によるバリアフリー化
  - ・階段室を活かしたアクセス方式
- 拡がりのある住空間・共用空間
  - ・居室、縁側デッキの増築
  - ・階段室の室内化によるメゾネット住宅
  - ・一部減築によるルーフテラス化、高天井化住宅
  - ·水平2戸1化住宅
  - ・バルコニー拡張
  - ・住戸床を共用床へ改修
- ■設備配管の外部化
  - ・維持管理容易性の向上 (メンテナンスデッキの設置)
- ■景観への配慮
  - ・ヒューマンスケールへの分節化
  - ・ 勾配屋根の設置によるスカイラインの形成
- ■コミュニティを育む共用空間
  - ・縁側デッキ、ルーフテラス

#### 27号棟 生活クオリティの向上としての団地再生

- EV設置によるバリアフリー化
  - ・居住中における工事を想定
- ■拡がりのある住空間・共用空間
  - メゾネット住宅
  - ・バルコニー増設
  - ・ピロティ化
  - ・住戸床を共用床へ改修
- 設備配管の外部化
  - ・維持管理容易性の向上 (メンテナンスデッキの設置)
- ■景観への配慮
  - ・勾配屋根の設置によるスカイラインの形成
- ■コンバージョン+増築
  - ・住戸から生活支援施設等へ

#### 28号棟 環境共生社会に貢献する団地再生

- ■上部2層の減築
  - 耐震性能の向上
  - ・ヒューマンスケール化
- ■拡がりのある住空間
  - ・一部減築によるルーフテラス化、高天井化住宅
  - ・水平2戸1化住宅
- ■設備配管の外部化
  - ・維持管理容易性の向上
- ■景観への配慮
  - ・勾配屋根の設置によるスカイラインの形成
- ■環境への配慮
  - ・外断熱による断熱性能の向上
  - ・エコ住宅などのコンセプト型住宅
  - ・リユースアイデアコンペ応募作品の試作







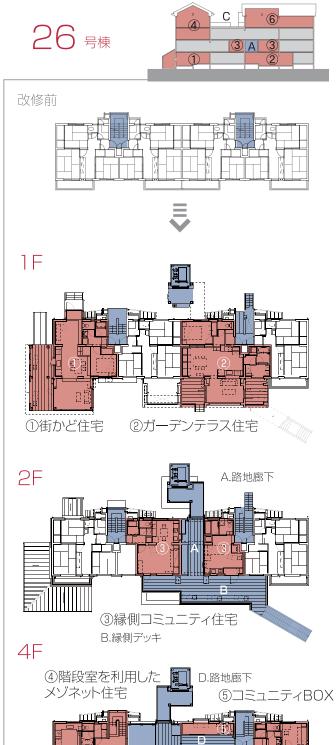


# 向ヶ丘第一団地ストック再生実証試験 改修住棟案内図



Before » After

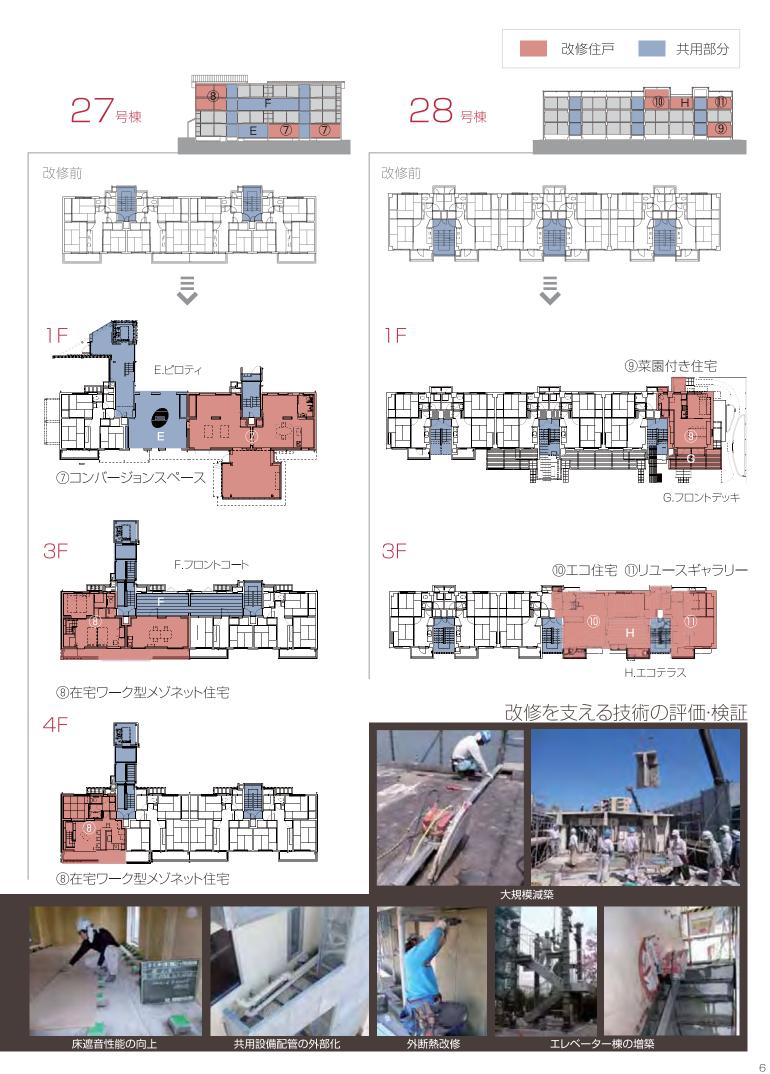






C.ルーフテラス

⑥ミングル住宅



# 団地の魅力を活かしたストック再生手法

## ■バリアフリー化の新たな提案

住宅床を共用床へ改修してエレベーターにアクセスする手法を提案。北面の居室の開放性をできるだけ継承しています。





北面の窓から望む団地の景色。片廊下型住棟では得られない魅力です。



## ■コミュニティ形成のための新たな共用空間の創出

最小単位のコミュニティを育んだ階段室を活かしながら、新たに設けた共用空間もコミュニティ形成につながるよう様々な提案を行っています。



一部減築してできたルーフテラスにエレベーターがアクセス。 テラスに面する共用室の利用者や住宅の居住者の憩いの場に。



26号棟4階は意外に地面が近い。4階のキッズ

ルーフテラスのある4階からは意外に地面が近い。4階のキッズルームは隠れ家的なスポットに。



通りを望む縁側デッキを介して対話・憩い・ふれあいなどコミュニティ 形成を図ることができます。



縁側デッキからご近所のお友達 が気軽に立ち寄ってくれます。



緑が大きく育った豊かな屋外空間。採光、通風に優れた階段室型住棟。 向ヶ丘第一団地ストック再生実証試験では、団地の魅力的な空間を継承・活用する 再生手法を追求しています。

## ■住棟と屋外空間や街をつなげる多様な手法

エントランスの改修、居室やテラスの増築、住宅のピロティ化やコンバージョンなどにより、住棟と屋外空間や街をつなげることで居住環境の魅力向上を図る提案を行っています。



住棟の接地性を高めるフロントデッキと階段広場。



玄関らしい構えだけではなく、階段室コミュニティのふれあいスポットとなるように構成したエントランス改修。



子どもたちは劇場性のある階段広場や回遊動線のある 場所が好きです。ピロティが南北の広場をつなぎます。



ピロティは行き来する人で賑わう動線であり、憩いの場所となる半屋外空間。 住棟の奥行きが浅いので、壁式構造でも意外に明るいピロティとなりました。屋外空間の再構成に有効な手法です。



コンバージョンスペースは広場と一体的に利用をすることができます。 建物と屋外空間をつなげることで団地ならではの魅力が生まれます。



時間が育んだ想い出の樹。 木洩れ日の下でゆったりとした時間を過ごせる贅沢。

## **RENAISSANCE**



居室の増築は、面積を拡大できるだけではなく、接地性が高く明る く開放的な空間ができることの効果も大きい。



増築した居室の上部につくられた新たな共用空間は、2階レベルの魅力向上にもつながります。2階を店舗などにコンバージョンする際の設計手法としても有効です。





陽射しを遮り風が通る半屋外空間「街かどテラス」は、お茶や食事をするアウトドアリビングに。お客様を直接テラスに招くことができ、街に賑わいや彩りをもたらす空間となります。このような設計手法は、街かどをカフェやレストランにコンバージョンする際にも有効です。







浴槽をリユースした共同花壇やまとまった区画の共同菜園をつくりました。住まい手が団地の屋外空間を活用することで潤いのある風景が生まれます。



住棟の妻壁のパーゴラ。人が寄り添いたくなる空間をつくります。

緑が大きく育った豊かな屋外空間。採光、通風に優れた階段室型住棟。 向ヶ丘第一団地ストック再生実証試験では、団地の魅力的な空間を継承・活用する 再生手法を追求しています。

## ■多様なライフスタイルに対応した団地への再生

住戸改修では、ハウスシェアリング・セカンドハウス・在宅ワーク型住宅など多様なライフスタイルに対応した 団地への再生をイメージしました。



ミングル住宅は、若年女性のハウスシェアリングをイメージ。2 戸1化した空間にコンパクトな個室とゆとりのリビング・ダイニン グをレイアウト。それらをつなぐ「ひだまりコーナー」は、ライブ ラリーなど多様な使い方が出来ます。





個室スペース:26号棟4階

ひだまりコーナー:26号棟4階

菜園付き住宅は、週末に菜園づくりを楽しむセカンドハウスをイメージ。床仕上げはタイル張りとし、野菜の下ごしらえをしたり靴のまま -ティができます。室内と一体的に利用できるフロントデッキは、通





## 生活体感による検証

UR賃貸の住まい手やモニター見学の参加者にご協力いただき、生活体感による検証にも取り組みます。





明るく開放的なコンバージョンスペースでのふれあい喫茶はとても好評でした。気軽に立ち寄ることができる空間構成は、 出会いが生まれやすくコミュニティの活性化に役立ちます。

# │ ひばりが丘団地 │ ストック再生実証試験

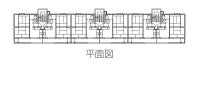
建替事業中であるひばりが丘団地(東京都東久留米市)の解体予定の3棟を活用して、ストック再生実証試験を行っています。A·B棟については、UR都市機構から住棟改修基本計画を提示し、民間技術提案の公募を行いました。外部有識者とUR都市機構で構成する審査委員会により、共同研究者として(株)竹中工務店を選定しました。また、C棟においては、UR都市機構の企画・設計により、A·B棟とは異なるテーマ及び改修方法を採用して取組みを進めています。



## ■改修前住棟概要

■昭和35年管理開始 ■3棟全80戸(A棟:32戸、B棟・C棟:24戸)

■RC壁式構造 4階建て2DK (35㎡)

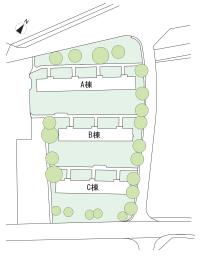




B·C棟 南立面図



B·C棟 北立面図



配置図



階段室側



バルコニー側

#### A棟 エレベーター設置によるバリアフリー化

- ■住戸へ段差なしでアクセス
  - ・階段室を撤去しエレベーター設置、外廊下新設
- ■拡がりのある住空間
  - ・住戸内垂直寸法の拡大 住戸内梁せいの縮小/低床化住宅
  - ・バルコニー拡張
  - ・妻開口新設
- ■遮音性能の向上
  - · 高遮音床/高遮音天井
- 設備配管の集約 外部化
- ■高齢者へ配慮した住宅
- ■環境への配慮
  - ·壁面緑化
  - · RCバルコニー手すりの路盤材への再利用



#### B棟

#### エレベーター非設置での魅力アップ

- ■上層階住宅の魅力アップ
  - ・メゾネット住宅
  - ・最上階一部減築テラス化
- ■拡がりのある住空間
  - ・住戸内垂直寸法の拡大 住戸内梁の撤去/梁せい縮小
  - ・住戸規模の拡大 メゾネット住宅/水平2戸1化住宅
  - バルコニー拡張
  - · 妻開口新設
- ■コンバージョン+増築
  - ・住戸から集会所へ
- ■遮音性能の向上
  - ・スラブの増打ち/スラブ新設
- 設備配管の集約 外部化



#### C棟 減築やアクセス改修によるイメージの刷新

- 最上階4戸減築によるヒューマンスケール化
- ■接地性の向上
  - · 1階接地型住宅
  - ・南入りアクセスのエントランス
- ■拡がりのある住空間
  - ・新設スラブと高階高(1.5層)住宅
  - ・バルコニーの拡張
- ■遮音性能の向上
  - ・吹付けコンクリートによるスラブ増打ち
  - ・鋼材によるスラブ拘束
- ■環境への配慮
  - · 外壁保護改修





### 独立行政法人都市再生機構

- 西日本支社 技術監理部 TEL 06-6968-1717
- 都市住宅技術研究所 TEL 042-644-3751

