

ストック活用型集合住宅団地の再編に資する住戸リノベーションに関する研究

ー京都府八幡市 UR 男山団地における実践報告ー

Research on dwelling unit renovation contributing to re-editing of use of housing stock housing complex.

- Practice report in UR Otokoyama housing complex in Yawata city, Kyoto Prefecture -

○辻村修太郎^{*1}, 荒木公樹^{*2}, 江川直樹^{*3}

TSUJIMURA Syutaro, ARAKI Masaki, EGAWA Naoki

This paper, we discuss the usefulness and future possibilities of dwelling unit renovation mainly aimed at housing regeneration, which has been practiced by the collaboration of various actors in Otokoyama area in Yawata city, Kyoto from October 2014. In addition to housing renovations, we are working on easing restoration obligations, improving the environment, and improving the quality of housing stock for the participation of residents, and repairs are being made in common areas. Apart from dwelling units, they are characterized by being integrated in the area.

キーワード：地域再生，団地再生，住宅ストック活用，リノベーション

Keywords: Regional Revitalization, Housing Regeneration, Use of Housing stock, Renovation

1. はじめに

1) 研究の背景と目的

わが国の人口拡大・都市化の時代に大量に建設された集合住宅団地は、住宅の老朽化や設備の陳腐化などの物理的な問題のみならず、高齢化率の上昇やコミュニティの弱体化などの社会的問題をも抱えている。

『平成 30 年版高齢社会白書』^{文1)}では、人口減少少子高齢化が進むなか、世帯数は、2023 年にピークを迎え、その後減少に転じると推計されている。一方で、世帯主が 65 歳以上の高齢世帯は増加し続け、さらに高齢世帯の単独世帯も増加すると推計されている。このような社会環境の下、現在我が国では様々な政策^{注1)}が進められている。

2) UR 賃貸住宅ストックの現状

UR 都市機構では、平成 19 年に UR 賃貸住宅ストックの平成 30 年度までの再生・再編の方向性を定める「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」を策定し、当該方針に基づき社会環境の変化への対応や経営の健全性確保に努めている。今般、当該方針の終期を迎えるに当たり、UR 賃貸住宅ストックを将来にわたって国民共有の貴重

な地域資源として活かし続けるため、2033 年度までの UR 賃貸住宅ストックの多様な活用の方向性を定める「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」を策定した。UR 賃貸住宅ストックの多様な活用の 3 つの視点として、高齢者が安心して暮らし続けられるための住宅確保やバリアフリー化、暮らしを支えるコミュニティの維持・活性化、地域の持続可能性を高める都市機能の集約化、労働に従事する人口が減少することに対応するための働き方改革^{注2)}等の政策の実現が求められている。UR 賃貸住宅全体約 72 万戸のうち、約 60 万戸がストック活用及びストック再生の対象とされており、約 7 割を占める約 47 万戸のストック(昭和 54 年以前管理開始)は、平成 31 年 4 月に管理開始から 40 年が経過する。これらの UR 賃貸住宅ストックは、それ以降に管理開始した住宅と比べるとバリアフリー化率が低いなど、住民の年齢構成又はライフスタイルの変化への対応が課題であり、地域資源として多様な活用を行うために団地規模を活かしながら再生することが必要である。同様の事情を抱える公営住宅の総数は約 220 万戸にものぼりその数は膨大である。

*1 一般社団法人カンデ 修士（工学）

Kande, M. Eng.

*2 空間計画株式会社 代表取締役

CEO, Space Design Studio Inc.

*3 関西大学環境都市工学部 教授 修士（工学）

Prof., Kansai University Faculty of Environmental and Urban Engineering, M. Eng.

3) 研究の方法と位置付け

本研究の目的は、事業主体が造りやすく管理しやすい画一的な空間構成となっているこのような集合住宅団地を、住宅等のストックの活用を図りつつ、住民が守り育て自立的に更新していけるよう再編する技術を開発し、実践に活かすことにある。団地建設の時代には産官学を挙げて技術開発に取り組んだが、団地再生の時代においては、住戸・住棟改善のレベルで事業主体が単独で行なうにとどまっており、「学」が先鞭を切って再編技術の開発とそれを担う人材の育成に取り組むことは極めて有意義である。

昨今、独立行政法人都市再生機構（以下、UR 都市機構）と大学の連携によるまちづくりの取組は、全国各地で広がりをみせており、連携のテーマは、医療、看護、介護、福祉、建築、情報工学等、各団地によって様々である。

先行する産学の連携による住戸リノベーションのプロジェクト^{文2)}には、井上による京都女子大学と UR 都市機構による洛西ニュータウン団地での団地リノベーション事業が先行研究として挙げられる。プロジェクトの始まった経緯と活動を紹介し、産学連携プロジェクトの教育的効果について言及している。

また、服部、鈴木ら^{文3)}による稲毛海浜ニュータウン内の高洲・高浜団地における住戸リノベーションプロジェクトでは、NPO（ちば地域再生リサーチ）と住民の協働による活動を通して、団地再生とコミュニティビジネスの可能性について言及している。

本稿で取りあげる京都府八幡市男山地域では、平成 25 年 10 月に八幡市、UR 都市機構、関西大学の 3 者が、京都府知事立会いのもと「男山地域まちづくり連携協定」を締結し、様々な主体の協働による地域再生の実践が展開されている。

本研究は、産官学（UR 都市機構、八幡市、関西大学）による団地再編を主たる目的としたリノベーションの取組の連携・展開を総体的な視点で考察し、住戸リノベーションの可能性と今後の課題について論述する。

2. UR 男山団地の概要

UR 都市機構が管理する賃貸集合住宅（以下、UR 男山団地）は、昭和 47 年 3 月から A 地区で入居が始まり、昭和 50 年の D 地区まで順次に入居が続くとともに、住宅・宅地の分譲が進み、昭和 52 年 4 月に完成した。（図.1）

平成 19 年 12 月に UR 都市機構は「独立行政法人整理合理化計画」を受け、賃貸住宅ストックの平成 30 年度



図.1 男山地域と男山団地の概況

までの方向性を定める「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」を策定した。この方針において、UR 男山団地は「団地再生（集約化）」という類型に定められている。

平成 23 年に文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業（平成 23 年度～平成 27 年度）の採択を受け「集合住宅団地の“再編”（再生・更新）手法に関する技術開発研究」^{文4・5)}を行っていた関西大学団地再編プロジェクト（以下、KSDP）は、平成 25 年 10 月、京都府知事が立会人となり、八幡市、UR 都市機構、関西大学の 3 者による「男山地域まちづくり連携協定（以下、連携協定）」が締結され、UR 男山団地をフィールドとした実践的な研究活動に取り組むこととなった。連携協定の締結を機に 3 者は、UR 男山団地中央センター地区の空き店舗を活用した「だんだんテラス」を開設し、日常的に大学院生が地域情報の収集や住民との関係づくりを行っている。だんだんテラスは、多世代が集うオープンなコミュニティ拠点となっており、協定に基づく各プロジェクトの根幹を支えている。^{文6)}

表.1 KSDP と UR によるリノベーションの取組の変遷

平成	月	リノベーション住宅の供給・開発	セルフリノベーションシステムの構築
24	12		PetitDIY住戸改修実験の実施。その後モデルルームとして公開。
25	2		UR男山団地が「PetitDIY住戸」対象団地へ。
26	3		モデルルーム内覧会の開催。
	4	UR男山団地A地区で「ダンチdeコソダテin男山」が始動。 住戸リノベーションを実施。	
		1階住戸を転用した子育て支援施設の検討を開始。	
	11		空き店舗を利用した「DIYラボ」を3ヶ月限定で開設。
	12	子育て支援施設「おひさまテラス」の開設。	
27	1	住棟エントランス改修の実施。	
	4	住戸リノベーションを実施。	
	11		京都府建築士会と協働し「住まいの相談会」を開催。
28	1	住民参加型バルコニー手すり鉄部等塗装の実施。	
	3	屋外鉄部等塗装の実施。	
	4	住戸リノベーションを実施。	
	10		C地区をDIY特区「ココロミタウン」に指定。
29	4	住戸リノベーションを実施。	
	12		DIY講習会「DIYチャレンジ」を開催。
30	2		セルフリノベーション支援施設「だんだんラボ」の開設。
	4	UR男山団地C地区で「ダンチdeセルフリノベーション」が始動。 住戸リノベーションを実施。	
	7	環境応答型バルコニー手すり等鉄部塗装の実施。	
	8	塗装による階段室サイン工事を実施。	
31	3		建築家協会近畿支部と協働し「住まいの相談会」を開催。
	4	住戸リノベーションを実施。	

3. KSDPとUR都市機構による住戸リノベーションの取組

KSDP と UR 都市機構による住戸リノベーションの取組は、大きく2つに分別される。一つはUR都市機構が空き住戸を対象に実施するリノベーションで、もう一つは住まい手（新規入居者及び既居住者）自らが取り組むものである。住戸リノベーションの取組の開始からこれまでの経緯を表.1に示す。

住戸リノベーションの対象住戸は、いずれも鉄筋コンクリート壁式構造による5階建て階段室型住棟（エレベーターなし）の住戸である。UR男山団地が建設された時期は、日本住宅公団の住宅供給が最も多い時期に該当し、主に核家族を対象とした標準設計による住宅が大量に供給された。既存住戸の間取りと住戸専有面積は、それぞれ1R～3DK、39㎡～56㎡である。

階段室型住棟は、間口に対する奥行の比率が現在の集合住宅よりも小さいため、通風・採光に優れる。現在の多くの中高層集合住宅で採用される片廊下型住棟と異なり、階段室型住棟の住戸は開放的なプランニングが可能といった利点がある。また、UR男山団地は、もとは丘陵地であった場所に地形を活かした住棟の配置計画がなされ、緑道を中心とする豊かな屋外空間を形成している点が特徴である。プランニングの検討に当たっては、こ

れらの利点や特徴を活かすことを重視した。

1) UR都市機構による子育て世代に向けた住宅の供給「ダンチ de コソダテ in 男山」の取組

「ダンチ de コソダテ in 男山」は、「男山地域まちづくり連携協定」の連携・協力事項である「次世代を育むまちづくりとして、子どもが豊かに育つために、地域で子育てを支え合い、ともに育ち合う環境づくりの導入・確立」を目指し、UR男山団地A地区を対象に、平成26年より開始されたプロジェクトである。（写真.1）

① リノベーション住宅の供給

5階建て中層階段室型の住棟が大部分を占めるUR男山団地では、4階及び5階の空き住戸が増加傾向にあった。平成26年4月、八幡市、UR都市機構、関西大学、京都府からなる四者連携協議会では、若年世帯の入居促進を目的とし、4階及び5階の空き住戸を対象とした産官学連携による住戸リノベーションプロジェクトの実施に向けた検討を始めた。

住戸リノベーションプロジェクトでは、関西大学の大学院生と実務経験のある専門家が協働して設計を行っている。後述する平成24年に取り組んだ「PetitDIY住戸改修実験」を通して得た経験が後の設計に取り組むに当たって大きな役割を果たした。工事予算の決定や施工に

関しては、UR 都市機構、株式会社 UR コミュニティ、日本総合住生活株式会社と調整を図り、初年度の平成 26 年度には 5 戸のリノベーション住戸を供給した。

その後、A 地区においては、平成 29 年 3 月までに、合計 15 戸のリノベーション住戸が供給された。

入居後は、大学院生による住まい方調査を実施しており、調査の結果を元に居住者ニーズの抽出やコスト削減の検討を行い、翌年度に実施されるリノベーション住戸設計へのフィードバックが重ねられている。これらの経験を踏まえて、展開・汎用性の高い住戸（以下、プロトタイプ住戸）の開発にも取り組んでいる。本取組では、このような一連の流れを経て、関係者間で共有された成果と課題を次年度の取組にフィードバックしている点が特徴といえる。

② 地域子育て支援施設「おひさまテラス」の開設・運営

住戸リノベーションの設計の過程で、UR 男山団地 A 地区の周辺地域には、公設の子育て支援センターがないことが明らかとなった。「子育てしやすい環境づくり」には、住宅の外（＝地域コミュニティ）とつながる機会が必要であると考え、住戸リノベーションと合わせて子育て支援施設の提案をすることとなった。

子育て支援施設の提案については、当初 1 階住戸のコンバージョン案を検討していたが、住戸から施設への用途転換に大きな課題があり、最終的には利用率が低下していた集会所の和室を洋室化する提案が採用された。

運営に関しては、KSDP、京都府自治振興課、八幡市子育て支援課らと保育資格を持つ地域の有志住民らで協議を重ね、運営団体「おひさまテラスの会」を設立した。平成 26 年 12 月より、おひさまテラスの会のメンバーが常駐し、週 3～4 日間の頻度（年間稼働日数約 150 日）で運営されている。年間の延べ理由者数は、約 2,100 名（14 名/日）にのぼる。

③ 団地環境整備の取組

「ダンチ de コソダテ in 男山」では、住戸の改修だけでなく、「おひさまテラス」を中心としたエリアにある住棟の 1 階エントランスの改修が実施された。塗装による色彩の検討に加えて、住棟・部屋番号のサインパネル・ベンチ・ベビーカー置き場を設置した。平成 28 年度には、改修の対象を 20 棟と範囲を拡大して実施された。

平成 27 年度には、定期修繕であるバルコニー手摺他の鉄部塗装や屋外工作物の鉄部塗装が住民参加型で実験的に行われるなど、A 地区では外部空間を含めたエリア全体でのリノベーションが実現している。



写真 1 A 地区でのリノベーション住戸の内観

表 2 住戸リノベーションの年間予定（平成 30 年度）

平成	月		内 容
30	3	計 画	前年度の課題整理・事前打ち合わせ
	4		
	5		キックオフミーティング：URより候補住戸リストの提出
		設 計	現地打合せ①：候補住戸の現地調査
			提案部会①：学生による候補住戸の現地調査報告、実施住戸の選定
			現地打合せ②：関西大学が選定した実施住戸の報告と説明
	6		提案部会②：「SRを促す住戸設計とは？」学生によるプレゼン
			提案部会③：学生による設計提案プレゼン及び実務専門家によるエスキス(1)
			提案部会④：学生による設計提案プレゼン及び実務専門家によるエスキス(2)
	7		現地打合せ③：関西大学が選定した住戸の報告と説明
			提案部会⑤：学生による設計提案プレゼン及び実務専門家によるエスキス(3)
			提案部会⑥：学生による設計提案プレゼン及び実務専門家によるエスキス(4)
			提案部会⑦：学生による設計提案プレゼン及び実務専門家によるエスキス(5)
	8		現地打合せ④：UR都市機構に対し、設計提案をプレゼン 見積用図面の提出 最終図面の提出
	9	募 集 企 画 施 工	学生による内覧期間中の家具レイアウトの検討
	10		入居者特典（DIYキット）の企画・制作
	11		現地打合せ⑤：UR都市機構に対し、入居者特典（DIYキット）の企画提案
	12		住戸完成検査
31	1	募 集	
	2		内覧会・リノベーション住戸見学ツアーの開催
	3		入居者抽選会

2）セルフリノベーションシステムの構築

① Petit DIY 住戸改修実験の実施

「Petit DIY 住戸改修実験（以下、PD 改修実験）」は、KSDP に所属する大学院生らが仮想住民となって、自分たちの手（＝DIY）で住戸改修を行い、改修に要する費用や期間、課題や可能性を探ることを目的に、平成 24 年 12 月に実施された。改修後の住戸は、平成 25 年 2 月より「Petit DIY 住宅モデルルーム」として公開されている。

PD 改修実験では、UR 都市機構が定める「Petit DIY 住宅」の改修基準に準ずる改修を基本とし、一部、制度上は原状回復が必要な改修を実験的に行った。

改装実験を行う前段階には、塗装職人を講師に招き、道

具の選定方法や塗装手順に関するレクチャーを開催した。使用する材料や道具は、実際に住みながら作業を行うことも想定し、団地周辺の商店やホームセンターで購入した。改修内容は、素人でも比較的作業がし易い塗装が主であり、塗装や透明ガラスへの交換によって、空間変容の効果が高いことが明らかとなった。また、自らの手で試行錯誤を繰り返すことが住まいへの愛着を育み、なにより「楽しい」という点が、まちづくりとしてのDIYの可能性であると報告されている。普及の課題として「Petit DIY 住宅」における改修基準の見直しや改修サポート機能の充実が挙げられている。

②「ココロミタウンプロジェクト」の取組

平成 28 年 10 月、UR 都市機構は、UR 男山団地 C 地区を「セルフリノベーション特区(ココロミタウン)」(全ての住戸に対し原状回復義務を緩和、空き住戸は随時 DIY 住宅^{注3}・Petit DIY 住宅^{注4})に指定)に位置付け、居住者による自主改修への支援を行っている。(写真. 2)

平成 30 年 2 月、だんだんテラスの隣の空き店舗を活用し、セルフリノベーション支援の拠点「だんだんラボ」が開設された。当施設は、作業スペース利用や工具のレンタルといった機能があり、地域住民は誰でも利用することができる。運営は、地域住民や大学院生等の有志で行い、日常的に居住者の改修相談にも応じている。

KSDP は、UR 男山団地の団地再編手法として「公的賃貸住宅団地におけるセルフリノベーションシステムの構築」を提言し、その実現に向けて継続的に UR 都市機構へ働きかけてきた。具体的には、前述の「PD 改修実験」に始まり、平成 26 年 11 月、男山中央センター商連街の空き店舗を活用して 3 ヶ月間の限定で開設した「DIY ラボ」の取組、平成 26 年度関西大学修士論文「UR 賃貸住宅における在居住者向け借主負担型改修制度の在り方の研究/塗師木伸介」、平成 27 年度「京都府建築士会との連携した住まいの相談会の開催」による居住者ニーズの把握や現制度運用の整理である。長年の積み重ねによって、セルフリノベーションシステム構築に向けたプロジェクトが動き出したといえる。

①「ダンチ de セルフリノベーション in 男山」の取組

平成 30 年度より「ダンチ de コンダテ in 男山」の対象エリアを DIY 特区指定した C 地区に移り「ダンチ de セルフリノベーション in 男山」として取組んでいる。(写真.3)

居住者によるセルフリノベーションを前提とした住戸の設計が UR 都市機構より求められた。(表.2)



写真. 2 ココロミタウンに係る活動の風景



写真. 3 ダンチ de セルフリノベーションの取組

平成 30 年度供給の 3 つのリノベーション住戸に共通するコンセプトは、収納スペースをあらかじめ用意せずに、居住者に考える余地を与える点である。例えば、改修前の間取り(3K・オ)では、南・北居室の間に押入れがあり、風通しを阻害していた。設計前の住民ヒアリングで、所有物量の個人差が明らかとなったため、あえて収納をなくすことで、居住者の工夫を引き出す仕掛けとした。壁仕上げは、居住者が後から改修を加え易いよう塗装が採用されている。

平成 30 年度供給の「空と暮らす住まい」は、スケルトンに近い状態にするため、通常の改修工事よりも解体工事費が高くなるが、居住者の入替わりに伴う襖や畳の交換といった短期的な修繕がなくなり、中長期的なランニングコストの削減が期待できる。(表.3)

このように、「ダンチ de セルフリノベーション in 男山」の取組では、「自分らしい住まい」が実現できるような様々な仕掛けによって、住まい手の参加を促し、実質的かつ持続的な住宅の質の向上を目標としている。

5. 住戸リノベーションの成果

1) 実験的リノベーション住戸の供給

過去 5 年間の住戸リノベーションプロジェクトにより、計 17 戸のリノベーション住宅が供給された。(表. 4)

一連のリノベーション住宅では、中層5階建て階段室型団地の外部環境を豊かなストックとして捉え、対象空き家住戸の選定段階から住戸と周辺環境との関係性が検討され、結果的に個別性のある住戸が実現している。限られた住戸専有面積かつ設備配管の位置や構造壁による物理的な制約の中で、最大限の「広さ」を獲得する手法として、窓面の型板ガラスから透明ガラスへの更新や視線の抜けや奥行き感を生み出す壁面の塗り分けは、特に有効であることが明らかとなった。

2) プロトタイプ住戸の開発

前述した実験的リノベーション住戸に要する改修費は、通常の修繕費と比較すると高額である。プロトタイプ住戸の開発では、実験的リノベーション住戸の居住者への住まい方に関する調査を行い、改善を加え、工事費の削減を目指している。その結果、平成28年には「住みつけたい住まい」が開発され、平成30年度までに計13戸供給されている。その他「緩やかにつながる住まい」「インナーガレージのある住まい」も汎用されている。

3) セルフリノベーションシステムの構築

これまでUR都市機構は、多様な住まい手のニーズに答えるべく、独自による住戸の「リニューアル」や民間連携による「MUJI×UR」の取組を実施してきた。さらに、近年では「DIY住宅」、「Petit DIY住宅」といった原状回復義務を伴わない、居住者が自由に改修できる住宅も供給している。しかし、現状は空き家対策の一環として、「DIY」を付加価値として供給しているに過ぎない。

UR男山団地での一連の取組では、持続的な住環境への再編に向け、住民参加としての「DIY」を促している。居住者自らのライフスタイルやライフビジョンが実現できる団地への再編がこれからの時代の重要なテーマであり、賃貸住宅におけるセルフリノベーションシステム構築の意義であると考え。一方で、住宅性能に関わる部分については、今後もUR都市機構による継続的な維持管理が必要となるため、適切な改修に導くための方策や改修履歴のストック方策が今後の課題といえる。

現段階では、賃貸住宅居住者のセルフリノベーションのニーズは測りしれない部分があり、今後も継続的な環境整備（制度緩和・改修支援）に取組みながら、セルフリノベーションシステムの構築に向けて探求していきたい。

6. まとめ（展望と課題）

産官学（UR都市機構、八幡市、関西大学）による団地再編を主たる目的とした住戸リノベーションの取組の可

能性について、要点と今後の課題を以下に記す。

- ・産官学連携プロジェクトとして、実験的な住戸リノベーション及び住戸以外の共用部（エントランス、バルコニー等鉄部、駐輪場鉄部）のリノベーションが継続的に取組まれている。

- ・大学院生、実務専門家、UR都市機構が協働で設計を行い、入居者への住まい方調査を通して、結果をフィードバックできる体制が構築されており、プロジェクトの発展がみられる。

- ・男山地域再生基本計画で示された「玉突きアプローチ」^{注5)}に従ってプロジェクトが同時多発的に進められていることで、プロジェクト同士の連携・発展がみられる。

- ・セルフリノベーションのシステム構築については、制度緩和後の居住者ニーズを捉えた支援の方策を検討し、継続的な関与が必要である。

【謝辞】

本取組の一部は、平成30年度関西大学教育高度化促進費において、課題「大学連携地域再編まちづくりにおける拠点形成型関西大学モデルの確立」として促進費を受け、その成果を公表するものである。

本取組の一部は、平成30年度1まち1キャンパス事業（大学・地域連携プロジェクト支援）の助成を受けて研究を行っている。

【注釈】

注1）住生活基本法第15条第1項に基づき策定された住生活基本計画では、住宅政策の基本的な方針として、「結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現」、「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」及び「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」が目標として掲げられている。なお、本計画における成果指標には、2025年度までに150団地程度の地域の医療福祉拠点化をすることなど、UR賃貸住宅に関する事項が掲げられている。

注2）少子高齢化と人口減少という社会環境の下での経済の維持・成長に向けて、労働と育児や介護との両立や高齢者の就労促進等、多様で柔軟な働き方の実現のため「働き方改革」を推進しており、働き方改革を推進するための関係法律の整備に関する法律（平成30年法律第71号）が公布された。

注3）UR都市機構が定める、建物躯体以外の部分は原則として改修が可能であり、その範囲で原状回復義務を伴わない住宅。

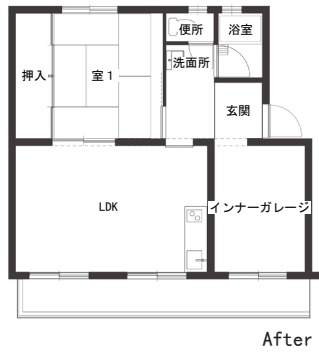
注4）UR都市機構が定める、壁紙や床面の変更など軽微な改修が可能であり、その範囲で原状回復義務を伴わない住宅。

注5）男山地域再生基本計画では、7つの基本目標が設定され、その実現に向けた取組のネットワーク化・連鎖化を誘発する方法として「玉突きアプローチ」が示されている。地域活性化のまちづくりを進めるためには、単独の事業なり施策を実行するだけでなく多面的なアプローチが求められる。そのため住民や活動がつながる機会の創出に向けた調整を行う「地域コーディネーター」を配置する手法をとり、より効果を生む支援体制の構築が計画された。

【参考文献】

- 1）平成30年度版高齢社会白書、内閣府、2018年6月
- 2）産学連携による団地再生の試み—洛西ニュータウンにおける住戸リノベーションとコミュニティ支援活動—、第13回住宅系研究報告会、2019年12月
- 3）市民コミュニティ・ビジネスの現場—建て替えない団地再生のマネジメント、ちば地域再生リサーチ編、彰国社、2012年9月
- 4）ストック活用型団地再編への展望【前編】関西大学団地再編プロジェクトの研究活動（平成23～27年度）、関西大学戦略的研究基盤団地再編プロジェクト編、関西大学出版部、2016年1月
- 5）ストック活用型団地再編への展望【後編】団地再編専門家セミナーテキスト、関西大学戦略的研究基盤団地再編プロジェクト編、関西大学出版部、
- 6）八幡市男山地域における様々な主体が協働する地域再生のためのプラットフォームづくりに関する研究—「男山やってみよう会議」の実践を通じて—、第13回住宅系研究報告会、2019年12月

表.3 リノベーション住戸の例



After



Before



南側の和室1をインナーバルコニーとし、土足で玄関からバルコニーまで出ることができる。元型式3DK-イは台所と和室の壁が構造壁であり、過去に実施してきた対面キッチンではない改修が採用された。

「インナーガレージのある住まい」(平成28年度供給)



After



Before



プロトタイプ住戸として供給された住宅。UR都市機構によって一度リニューアルされた間取りに対して、対面キッチン化、洋室化、仕上げ材の変更が採用された。南側の和室1はコスト削減のため、量の入替のみ。

「住み続けたい住まい」(平成28年度供給)



After

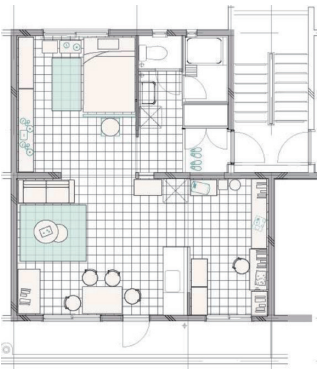


Before



南北に眺望が得られる立地の特性を活かし、南北の居室を塞いでいた押入れを撤去した。玄関への採光と、部屋のどこにいても景色が楽しめるように、壁の一部にFIXの窓を設えた。

「空と暮らす住まい」(平成30年度供給)



居住者は70代女性の単身住まい。窓からの眺望が気に入りに、UR男山団地への入居を決めた。ベンチを南側の窓に向けて配置し、普段の生活の中で眺望を楽しんでいると話していた。



FIXの窓は家具の置場となったため塞ぐことになったが、お気に入りの柄の布地を飾り、額のように利用している。入居後には、収納の制作のために「だんだんラボ」を訪れた。

「空と暮らす住まい」の住まい方調査(平成31年度実施)

表.4 リノベーション住戸の詳細一覧

大きなワンルーム使いができる住まい	プレイルームのある住まい	大きなキッチンがある住まい	大きな畳りビングがある住まい	イメージチェンジリノベーション
A63-503	A50-501	A55-302	A63-301	A50-304
1LDK-ミ	2DK-ム	2DK-ミ	1LDK-マ	1LDK-S
3K-キ	3K-キ	3K-キ	3K-キ	3K-キ
1戸	2戸	1戸	1戸	1戸
H26年度供給	H26年度供給	H26年度供給	H26年度供給	H27年度供給
コストダウンリノベーション	古い良さを活かした住まい	2戸セットで借りる暮らしの広がり		住み続けたい住まい
A50-303	A63-402	A64-503	A64-504	A50-504
1LDK-Q	1LDK-R	1LDK-P	2DK-P	1LDK-V
3K-キ	3K-キ	3K-キ	3K-キ	3K-キ
1戸	1戸	1戸	1戸	13戸(他型式展開含む)
H27年度供給	H27年度供給	H27年度供給	H27年度供給	H28年度供給～
インナーガレージのある住まい	ロビーラウンジのある住まい	緩やかに繋がる住まい	移ろいのある住まい	のびやかな風景と暮らす住まい
A47-206	A47-503	A17-4-4	A20-503	A24-401
1LDK-T	1LDK-U	1LDK-W	1R-P	1R-Q
3DK-I	3DK-I	2DK-I	2DK-I	2DK-I
4戸(要素抽出含む)	2戸	2戸	1戸	1戸
H28年度供給～	H28年度供給	H28年度供給	H29年度供給	H29年度供給
土間から広がる多様な暮らし	空と暮らす住まい	自分でつくっていく住まい	—	—
C9-403	C7-506	B4-501	48.05m2	48.71m2
1LDK-W	1R-S	1R-R	3K-キ	3DK-I
3K-オ	3K-オ	3DK-U	—	—
1戸	1戸	1戸	120戸	350戸
H30年度供給	H30年度供給	H30年度供給	—	—
				平面図
—	—	—	—	タイトル
48.05m2	42.1m2	48.05m2	51.3m2	住戸専有面積
3K-キ	2DK-I	3K-オ	3DK-U	型式
—	—	—	—	元型式
270戸	590戸	270戸	220戸	供給戸数
—	—	—	—	供給年度