

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。

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。

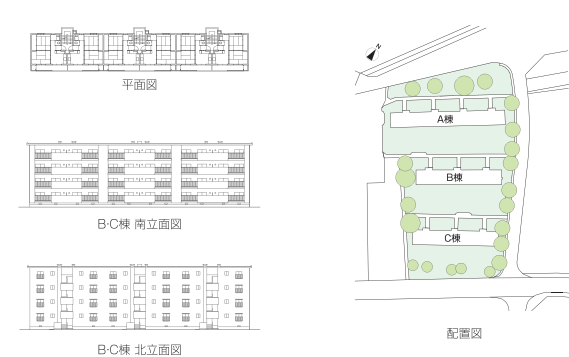
ひばりが丘団地ストック再生実証試験

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㎡）



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	B棟	エレベーター非設置での魅力アップ	C棟	減築やアクセス改修によるイメージの刷新
■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・外部下新設 ■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銘産材への再利用		■上層階住戸の魅力アップ ・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		■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	

向ヶ丘第一団地ストック再生実証試験

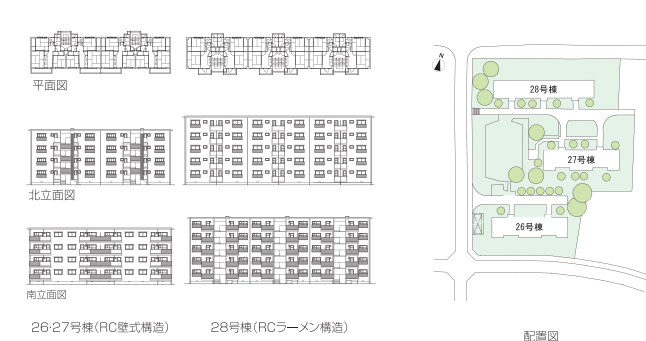
大阪府堺市の向ヶ丘第一団地(建替)の3棟(26・27・28号棟)を活用して、民間技術提案によるストック再生実証試験を実施するため、UR都市機構から提示する条件のもと、技術提案の公募を行いました。外部有識者とUR都市機構で構成する審査委員会により共同研究者として戸田建設グループ*を選定しました。

*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30戸



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	27号棟	生活クオリティの向上としての団地再生	28号棟	環境共生社会に貢献する団地再生
■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トラス化、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、ルーフトラス		■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		■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トラス化、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	