

住棟リノベーションによる団地再生の取組み (都市再生機構 多摩平団地・観月橋団地)

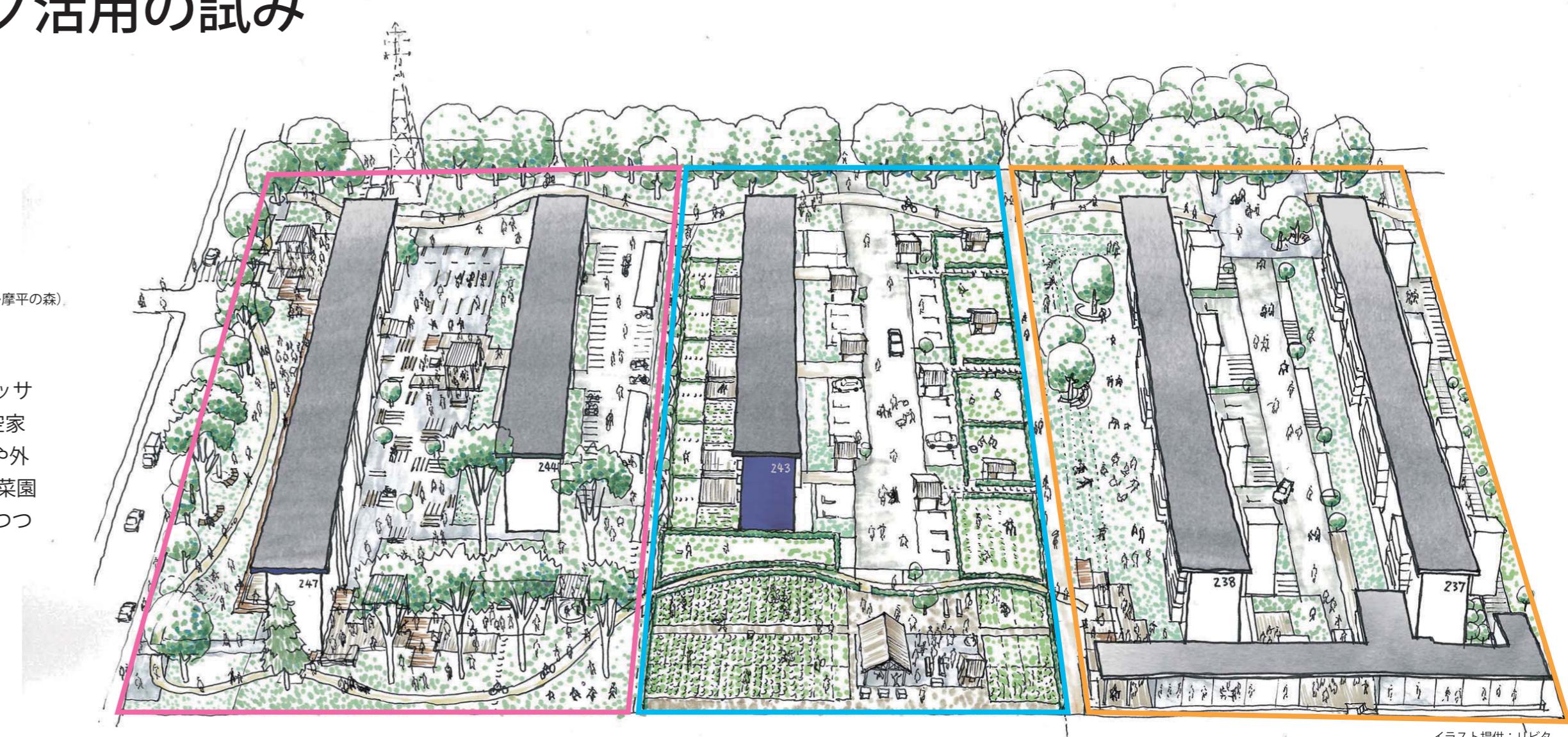
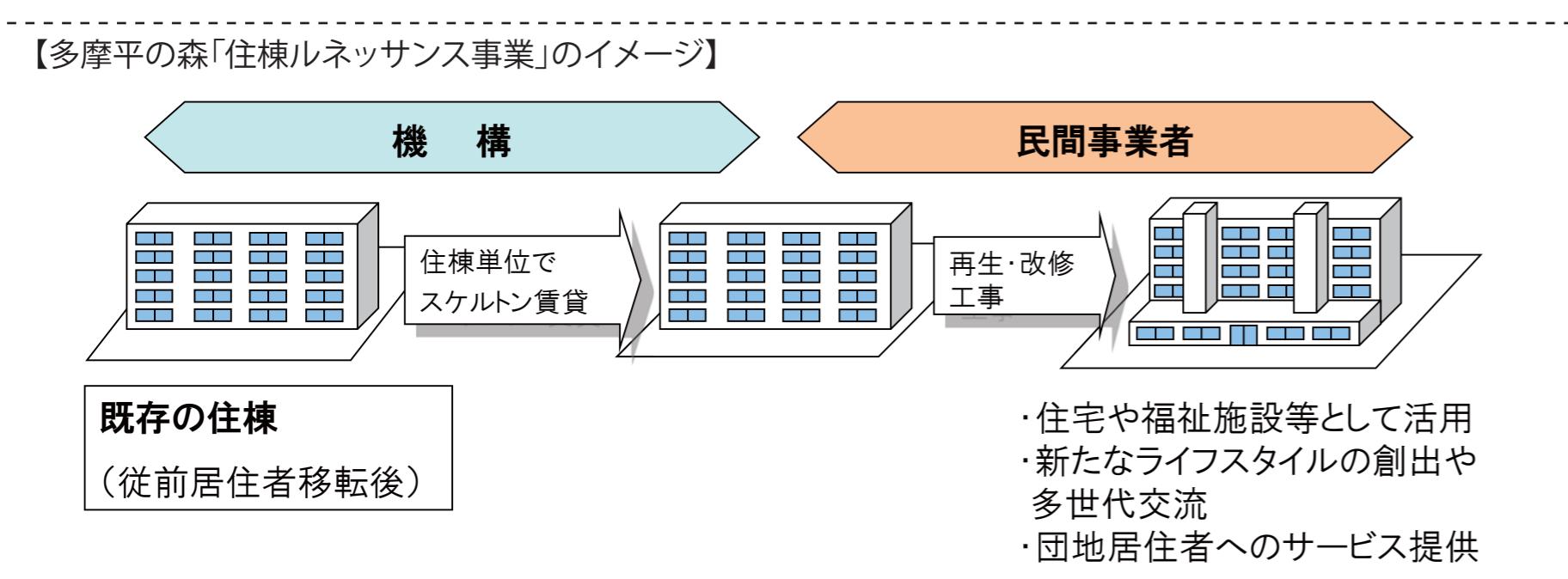
高度経済成長時代に大量供給された「団地」の再生において、持続可能なまちづくりという観点から既存ストックの活用が求められている。UR都市機構では、昭和30年代の団地をモデルケースとして、建替えによらない、民間連携により既存住棟を活用したリノベーションを実施。多摩平団地（東京都日野市）では3つの事業者が異なるターゲットを設定し、改修・運営を実施。若者から高齢者まで多世代が暮らすコミュニティの場として生まれ変わっている。観月橋団地（京都府京都市）では若者層を基本ターゲットとした住戸プランを設定し、設計から募集PR戦略までトータル的に民間ノウハウを活用した。

■多摩平団地における民間連携による既存ストック活用の試み

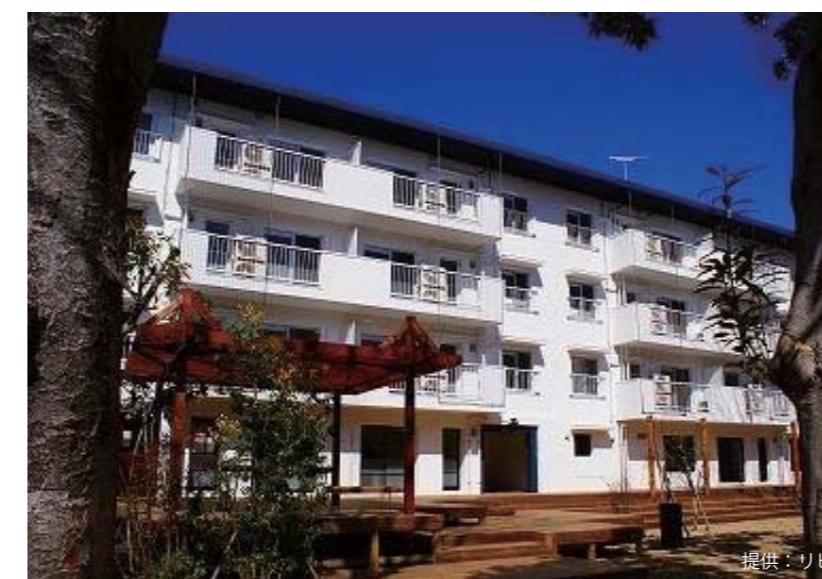


多摩平の森「住棟ルネッサンス事業」

「たまむすびテラス」は、昭和33年から入居が開始されたUR賃貸住宅（旧公団住宅）多摩平団地の団地再生事業の一環として、ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」として建替えにより空家となった住棟を民間事業者により再生・活用した事業である。5棟の空家を3区画に分け、公募により選ばれた民間事業者3者がそれぞれの住棟を15~20年間借り受け、3者が連携して団地の持つ豊かな緑や外部空間を継承しつつ、各者独自の企画により新たな住宅や施設などを再生を図った。団地型シェアハウス「りえんと多摩平」の2棟、菜園付き共同住宅「AURA243多摩平の森」の1棟、高齢者専用賃貸住宅「ゆいま～る多摩平の森」の2棟で構成され、団地の原風景を残しつつ、若者から高齢者まで多世代が暮らすコミュニティとして生まれ変わっている。



団地型シェアハウス りえんと多摩平



菜園付き賃貸住宅 AURA243 多摩平の森



高齢者向け住宅 ゆいま～る多摩平の森



【改修前の様子】



【各棟の改修概要】

名 称	りえんと多摩平	AURA243 多摩平の森	ゆいま～る多摩平の森
事業者	東電不動産（株）	たなべ物産（株）	（株）コミュニティネット
賃貸期間	15 年	15 年	20 年
棟数	2 棟 (244,247号棟)	1 棟 (243号棟)	2 棟 (237,238号棟)
改修前 戸数	56 戸	24 戸	64 戸
主な用途	団地型シェアハウス 142 室、共用ラウンジ・シャワー室・ランドリー	菜園付き賃貸住宅 24 戸、貸し菜園 小屋付専用庭	サービス付き高齢者向け住宅（申請中）32 戸、多世代住宅、小規模多機能居宅介護、食堂
主な居住者像	若い社会人、近隣の大学に通う学生	スローライフアーティスト、子育てカップル	高齢者を中心とした多世代
完成時期	2011 年 3 月	2011 年 7 月	2011 年 9 月

○特徴
豊かな自然に包まれた、多世代が交流する団地型シェアハウス。キッチンやラウンジ、テラスなど色々な場所で、新鮮な出会いやコミュニケーションが生まれる。個室は3室で1ユニット。家具付きの個室ではプライバシーをしっかりと確保しながら、家電やキッチンが揃えられた共用部を中心に、快適なシェア生活をすぐに始めることができる。

○特徴
歴史ある多摩平の自然環境、都心では味わえない広い青空、ゆとりある団地の特性を活かし、貸し菜園「ひだまりファーム」、デンマークの「コロニーハー」へー「に着想を得た小屋付きの貸し庭「コロニーガーデン」、住人祭や地域のイベントを開催できる「AURAハウス」併設した賃貸共同住宅。都心近郊にありながら菜園や庭を持つ生活。そこには、大地と人、地域とのつながりを感じながら、スローライフを楽しめる住環境がある。

○特徴
既存の階段室を撤去し、新たにエレベーター・階段室・外廊下を設置。小規模多機能型居宅介護と地域開放型の食堂を増設。食堂は多目的室としても活用。入居者のみなならず、誰でも利用でき、人々の交流の場になる。「最後まで自分らしく暮らす」を、入居者、スタッフ、地域の方々みんなで考えつくる地域ツケの拠点を目指している。

■観月橋団地における民間連携による既存ストック活用の試み

KANGETSU KYO DANCHI

観月橋団地再生計画

所在地 京都市伏見区桃山町泰長老 176-1
主要用途 共同住宅
事業者 都市再生機構
設計 Open A Ltd. (A エリア)
星田逸郎空間都市研究所 (B エリア)
募集 PR DG コミュニケーションズ
団地 R 不動産

築50年の団地のリノベーションによる団地再生

URと民間事業者との連携により、既存住棟を活用したリノベーションプランの企画立案～PR募集までをトータル的に民間ノウハウを活用した団地再生に取組む。また、居住者の高齢化が進行する中、若者世代をターゲットとした住戸プランを設定し、多世代間交流により若者と高齢者とのコミュニティを形成させ、古き良き公団住宅を復活再生させるモデル団地として試行実施した。

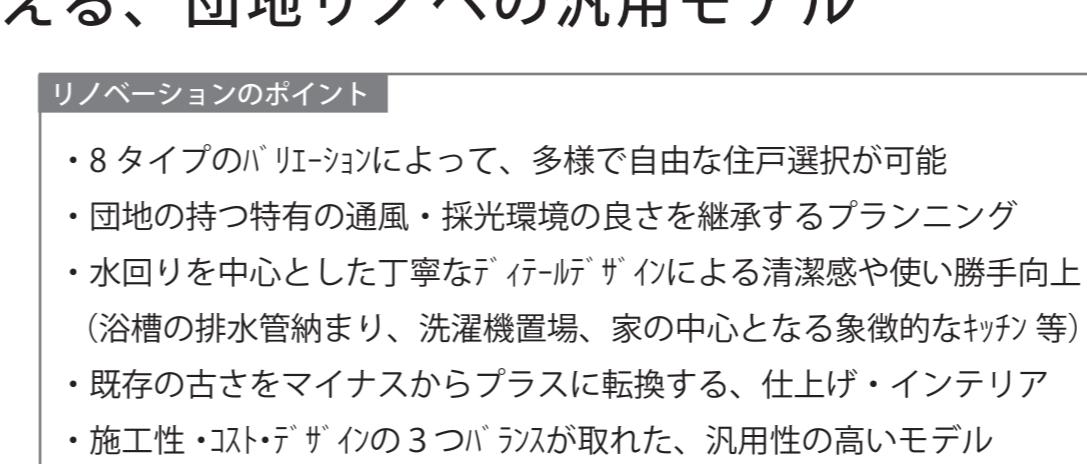
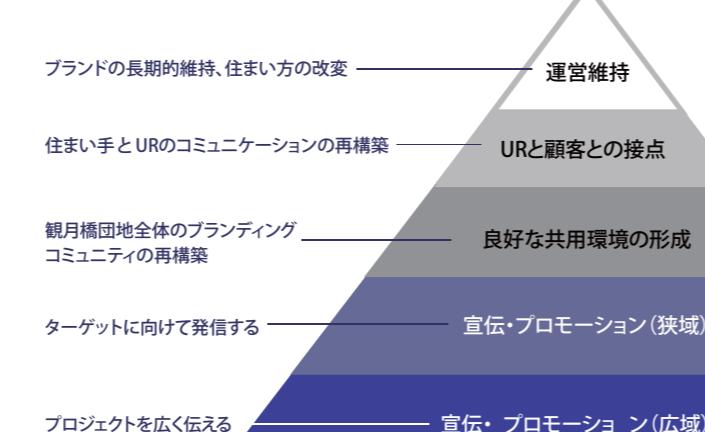
現代生活とのミスマッチを解消し、団地らしい通風・採光に優れたプランの継承と古さを魅力に変える、団地リノベの汎用モデル

工事費が家賃にそのまま跳ね返るという条件下で、いかに家賃を安く抑えるか、プランはもちろん、時代遅れとなつた水回りのスペック、ディテール、部材やパーツに至るまで徹底的に標準化・汎用化を図った。一方、南北に抜ける窓の開放感や風の抜け方、近隣との絶妙な距離感といった団地フォーマットの普遍的な価値は、コミュニティやエコロジーの観点で再び期待されはじめており、その開放感と距離感は団地の変わらぬ価値として再提示した。

トータルプランディングによる若い世代の入居者開拓

観月橋団地の再生は、社会から住まい手へ、一貫したメッセージングがなされてはじめて成功するものだと考える。外構計画、色彩計画、サイン計画、広告プロモーション・・・いずれも個別の取り組みではなく、統一の軸によってプランディング戦略として展開することで、団地の新たな住まい手にも、既存住民にも周辺住民にも、広く社会にも、団地再生という強い社会的意義が伝わり、より良いコミュニティや生活環境の長期的継続が期待できる。また今後は、より魅力的な外構空間の魅力付け、新たな入居者と既存住民との接点を構築する取組として、民間事業者が第三者の立場でコミュニティ形成のきっかけづくりを支援していく。

一貫したプランディングコンセプトの概念図



POINT 1 外壁色彩・サイン計画

- 建物の印象や外構イメージは、住み手や地域に向けた最も身近なプランディング
- 住棟番号と名称サインを壁面に新設
- 古さと同時に新しさを感じるロゴタイプ
- 案内板や標識、住棟看板などのサインフォーマットの提案

POINT 2 計画力と短期～中長期の異なるPR戦略

【短期】

団地に新しい住み手を呼び込む

- ポスター・パンフレット・WEBの統一したデザインによる、認知度の向上

【中長期】

団地の魅力を広く伝える

- 団地を広く紹介するWEBサイト開発

・雑誌、新聞などのデジタルマーケティング

