

平成 21(2009)年 9 月 17 日

独立行政法人 都市再生機構

ルネッサンス計画 1 「住棟単位での改修技術の開発」 「ひばりが丘団地ストック再生実証試験」 の施工完了及び現地公開について

UR都市機構では、UR賃貸住宅の新たなストック再生・活用に関する取り組み「ルネッサンス計画」として、ルネッサンス計画1「住棟単位での改修技術の開発」並びにルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」に取り組んでいるところです。

この度、ルネッサンス計画1として、ひばりが丘団地（東京都東久留米市）において、建替事業で解体予定の住棟3棟を活用して進めてきた実証試験の施工が完了しましたので、お知らせ致します。

あわせて現地を公開いたしますので、ご案内申し上げます。

お問い合わせは下記へお願いします。

本社 都市住宅技術研究所

(電話) 042-644-3751

本社 カスタマーコミュニケーション室 報道担当

(電話) 045-650-0887

——— 街に、ルネッサンス ———



UR都市機構

ルネッサンス計画 1 「住棟単位での改修技術の開発」 「ひばりが丘団地ストック再生実証試験」の施工完了及び現地公開について

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、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UR都市機構では、これまで進めてきた「団地の建替」及び「住戸リニューアル」に加え、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、研究を進めてまいりました。

また、この技術的成果を踏まえ、民間事業者の創意工夫を活かした住棟単位での活用・改修の提案を受け、社会実験的に事業化する、ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」にも取り組み出したところです。（現在、事業提案者の募集選定手続き中）

この度、ルネッサンス計画1として、ひばりが丘団地（東京都東久留米市）において、解体予定の住棟3棟を活用して進めてきたストック再生実証試験が施工完了致しました。

このような実際の住棟を活用し、大規模な実証試験は初めての試みです。ぜひご覧になって下さい。

1. ひばりが丘団地ストック再生実証試験の概要

- ・実証試験対象： 東京都東久留米市ひばりが丘団地 171～173号棟（管理開始：昭和35年）
- ・建物構造： RC壁式構造4階建て 中層階段室型住棟
- ・住戸形式（改修前）： 2DK（約35㎡）全80戸（171・172号棟：24戸、173号棟：32戸）
- ・実証試験の内容：

住棟	研究テーマ（主な検証項目）	研究体制
A棟（173号棟）	エレベーター設置によるバリアフリー化 （エレベーター・共用廊下の新設等）	UR都市機構と株式会社竹中工務店の共同研究 （民間技術提案の公募・選定による）
B棟（172号棟）	エレベーター非設置での魅力アップ （住戸内寸法・住戸規模の拡大・ウォークアップ軽減、コンバージョン・増築等）	
C棟（171号棟）	減築やアクセス改修によるイメージの刷新 （大規模減築、アウトフレームによる共用廊下新設・バルコニー拡張等）	UR都市機構の企画・設計

□試験施工前後の写真

写真1 街区東南部より見る



写真2 A棟 エレベーター設置によるバリアフリー化



写真3 B棟 エレベーター非設置での魅力アップ



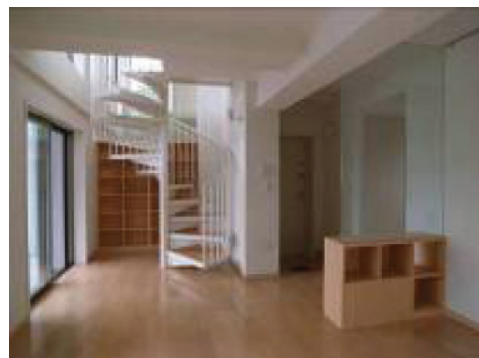
写真4 C棟 減築やアクセス改修によるイメージの刷新



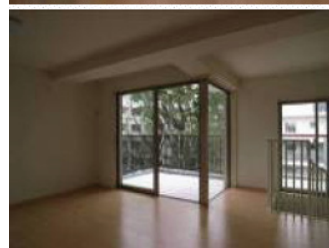
写真5 改修住戸の一例：メゾネット



改修前



メゾネット(下階)



メゾネット(上階)

⇒ルネッサンス計画及びびばりが丘団地ストック再生実証試験の詳細については「別紙1」参照

2. 一般向け現地公開の概要

「ひばりが丘団地ストック再生実証試験」を行った住棟3棟（A棟・B棟・C棟）の改修住戸及び共用部をご案内し、展示パネルにより取組内容および施工検証成果の一部を紹介いたします。

(1) 期 間

①集中公開：平成21年10月13日（火）～17日（土）

並びに26日（月）及び28日（水）～31日（土）

②通常公開：平成21年11月～平成22年3月末までの火曜日及び木曜日（ただし祝日及び12/28～1/4の期間を除く）

※平成22年4月～平成22年6月の公開日時の詳細については未定です。

*①②ともに午前（10:00～12:30）と午後（14:00～16:30）の1日2回

*各回、定員30名（1グループ15名まで、最大2グループ）

(2) 申込方法：インターネットでの完全予約制（10月5日より受付開始）です。集合場所等、詳しくは下記ホームページを参照ください。

*<http://www.ur-net.go.jp/rd/rn1>

3. 報道関係者向け現地公開

上記に先立ち、各種報道関係者方々を対象に現地公開日を設けます。

(1) 日 時：平成21年9月29日（火） ①10:00～13:00 及び②14:00～17:00

(2) 場 所：別紙2の案内図を参照し、B棟集会室までお越し下さい。

(3) 事前登録：下記の間合せ先にて、前日9月28日（月）17:00まで（ただし土曜日、日曜日及び祝日を除く）に直接電話にて申込み下さい。

間合せ先

独立行政法人都市再生機構 都市住宅技術研究所

電話：042-644-3751（代表） 担当：柳沢・渡辺

以 上

1. ルネッサンス計画について

(1) ルネッサンス計画の目的

UR賃貸住宅の団地の再生については、これまでは既存住棟の建替えや住戸内のリニューアルという形で行っていましたが、持続可能なまちづくりという観点から、既存の住宅をできるだけ長期間活用することが求められるようになってきています。

一方で、昭和30年代、40年代に建設された住棟の多くは、階段室型でバリアフリー化への対応が困難であったり、階高が低い、住戸面積が狭いなど、現在のUR賃貸住宅の水準と比べると必ずしも十分なものとはいえません。

UR都市機構としては、これらの既存住棟を有効に活用するための実験的な試みを、ルネッサンス計画として位置づけ、ハード、ソフト両面での再生手法を検討することとしています。

(2) ルネッサンス計画の構成

ルネッサンス計画1「住棟単位での改修技術の開発」は階段室型住棟のバリアフリー化や、現代の生活にふさわしい内装・設備への改修、景観にも配慮したファサードの形成等に関する改修技術の開発を、解体予定の住棟を活用した実証試験として実施しているものです。

ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」は、ルネッサンス計画1の技術的成果を踏まえ、民間事業者の提案を受けて、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。



向ヶ丘第一団地改修後イメージ

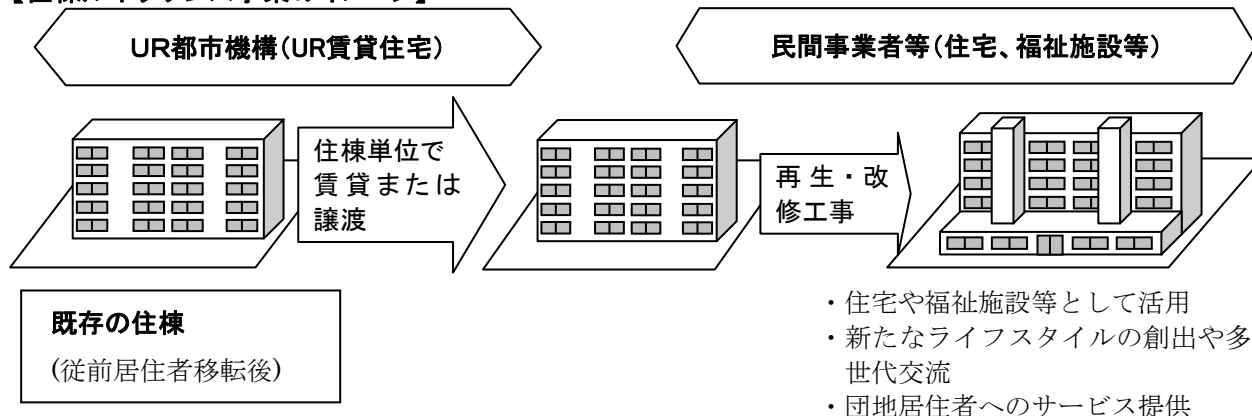
●ルネッサンス計画1 実証試験団地・概要

団地名	名称	住棟	概要
(東京都東久留米市) ひばりが丘団地	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) 向ヶ丘第一団地	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。

※上記2団地のストック再生実証試験は、「超長期住宅先導的モデル事業(平成20年度第1回)」(国土交通省)の「技術の検証」部門に採択されています。

●ルネッサンス計画2 事業イメージ

【住棟ルネッサンス事業のイメージ】



住棟ルネッサンス事業は、団地再生事業によって従前の居住者の移転が完了した住棟について、住棟単位で民間事業者へ賃貸または譲渡し、民間事業者がこれを改修し、新たな活用を図る事業です。

2. ひばりが丘団地ストック再生実証試験（ルネッサンス計画1）

（1）住棟改修

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おります。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都市機構とで構成する審査委員会により共同研究者として㈱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。

（2）住戸改修技術開発

ストック再生実証試験住棟を活用し、技術開発の促進、リニューアル工事等への活用を図る目的で「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を行い、下記の共同研究者とともに実証試験を行っています。

分野	テーマ	共同研究者	主な内容
住戸リニューアル	環境負荷低減住宅	東京瓦斯㈱	次世代ソーラー給湯システムにより再生可能エネルギーを利用、その他設備機器によりCO2 排出量削減率 年間合計約4.2%削減 (URのリニューアルI住宅と比較)
	高齢者向け自立支援型住宅	東京瓦斯㈱ 地方独立行政法人東京都健康長寿医療センター	自立生活の継続のために身体機能の低下予防や認知症予防に配慮し、居住者自らが間取りを簡易に改造できる在宅長寿対応住宅
基本性能の向上	遮音性能の向上	(有)自由工房 ㈱自由工房	パネ式浮床工法+遮音シートにてスラブ増打ちせず床遮音の低減を図る。
	断熱性能の向上(サッシュ部門)	㈱環境保全サービス	既存アルミサッシ障子・既存ガラスを活用し、後付複層ガラス化することでサッシの断熱性能の向上を図る。
	断熱性能の向上(壁等躯体部門)	ナサコアグループ	ハニカム状蓄熱パネルにて壁等の断熱性能の向上を図る。

(3) 住棟評価検証の例

住棟	テーマ	主な項目	詳細項目
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
		広がりのある住空間	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
		広がりのある住空間	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ホール
			新設スラブと高階高(1.5層)住宅
		広がりのある住空間	バルコニーの拡張
			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

※現地公開でご紹介する検証成果は、上記の一部です。

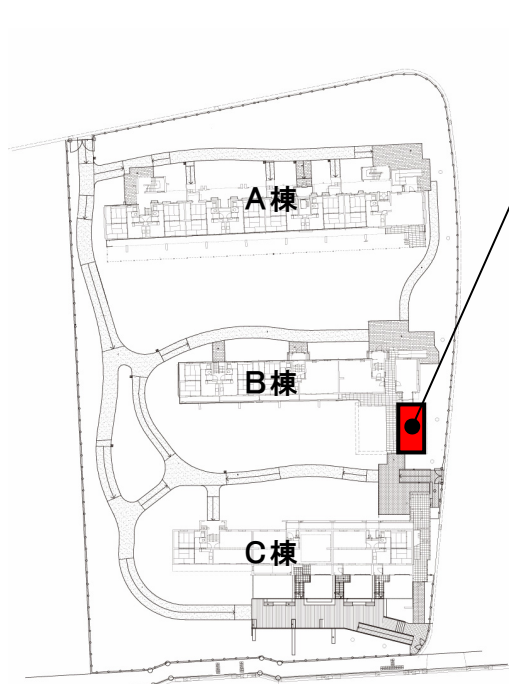
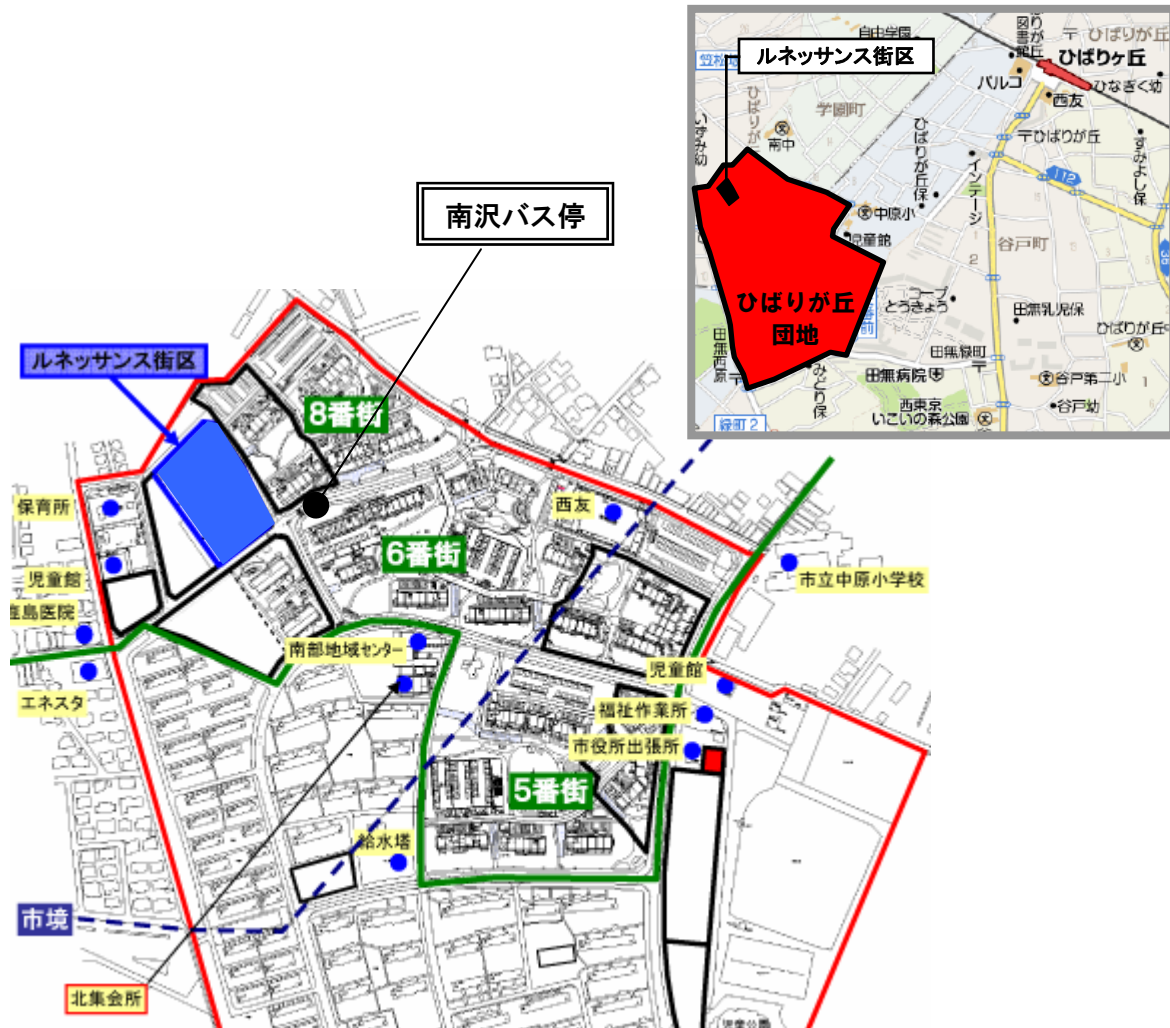
(4) 全体スケジュールと今後の予定



※なお、検証については今後も引き続き行っていく予定です。

以上

ひばりが丘団地 案内図



集会所

●場所：

東京都東久留米市ひばりが丘団地
172号棟（B棟）集会所

●アクセス方法：

西武池袋線ひばりが丘駅南口よりバス

*ドトール前3番バス停より、南沢5丁目
経由の「田無駅」行、「文華女子中学高校
前」行・「武蔵境駅」行にご乗車下さい。

*乗車時間約10分。「南沢」下車徒歩3分

*「三鷹駅」行は停車しません。

*現地駐車スペースには限りがあるため、
できる限り公共交通をご利用下さい。