

## 「ルネッサンス計画」について

### ■ ルネッサンス計画の目的

UR賃貸住宅の団地再生では、建替えという手法のみならず、持続可能なまちづくりという観点から、既存住宅の活用が求められています。UR都市機構は、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に取り組んでいます。

### ■ 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ました。

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しているものです。

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。

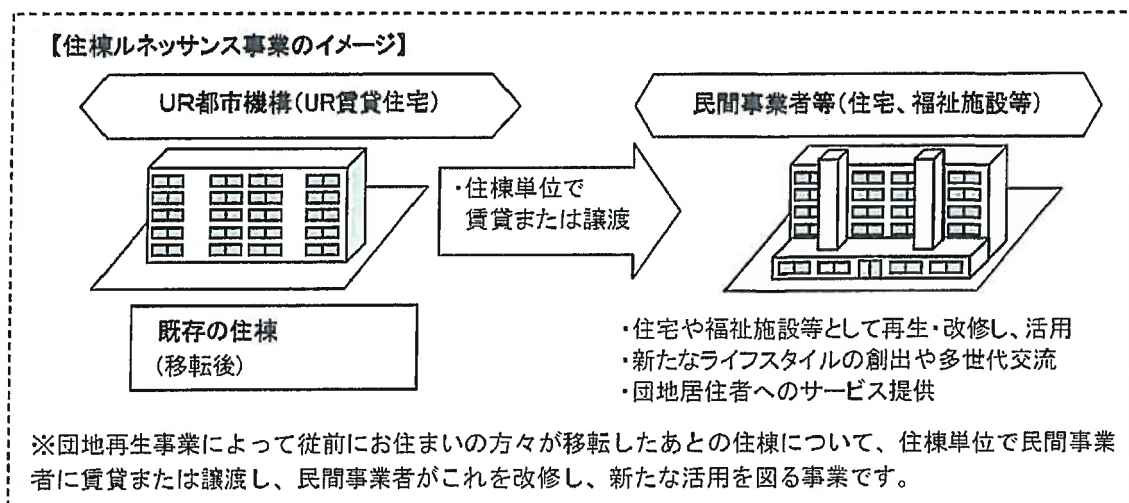


ルネッサンス計画1（ひばりが丘団地）

### ■ ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」について

#### ○事業目的

ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」は、団地再生事業の新たなメニューとして、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再生・活用することで団地や周辺地域の魅力向上を図ることを目的とした事業です。



#### ○進捗状況

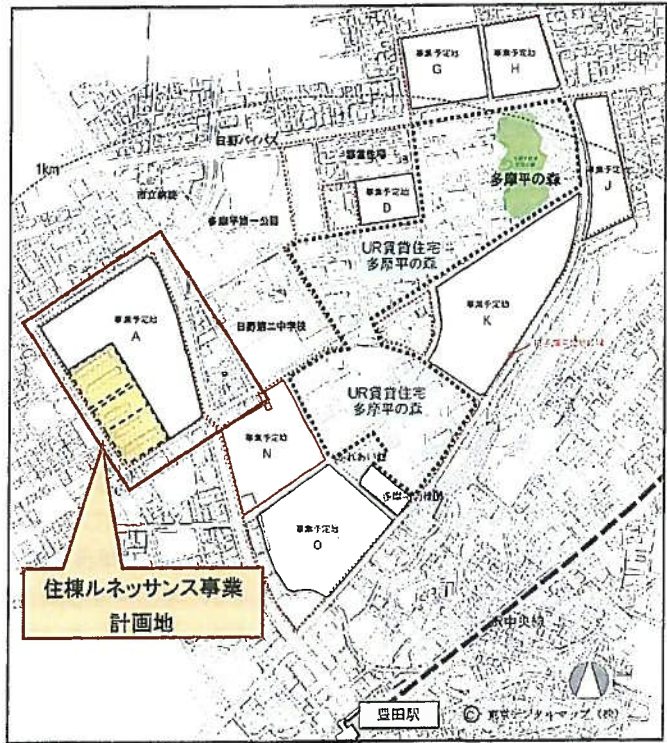
UR都市機構では、平成21年8月より事業者選定手続きを開始し、平成22年3月31日に多摩平の森において事業を実施する民間事業者3者を決定しました。その後、民間事業者による実施設計・工事等が行われ、平成23年3月以降、順次竣工し、新たな活用が始まっています。

## ■多摩平の森 住棟ルネッサンス事業の概要

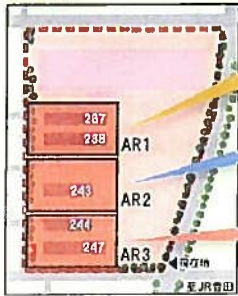
多摩平団地の団地再生事業に伴い、空家となった5棟の建物を民間事業者3者へ15~20年間建物賃貸し、各事業者の企画・設計により改修工事を行い、民間の賃貸住宅等として活用します。

○住棟ルネッサンス事業 対象住棟  
 住棟：5棟 (237, 238, 243, 244, 247号棟)  
 構造：4階建 階段室型 壁式構造  
 住戸：3K (42.3㎡)

**団地概要**  
 所在地：東京都日野市多摩平  
 交通：JR中央線豊日駅徒歩2~13分  
 [建替前]多摩平団地 → [建替後]多摩平の森  
 管理開始：昭和33年度 管理開始：平成13年度～  
 管理戸数：2,725戸 管理戸数：1,528戸  
 整備敷地：約18ha



### ■計画地



ゆいま〜る多摩平の森

事業者：街コミュニティネット

AURA243 多摩平の森

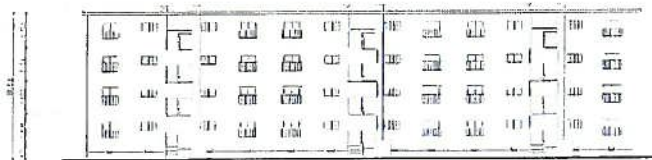
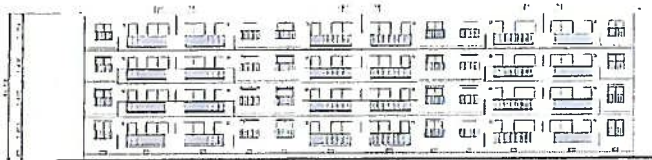
事業者：たなべ物産㈱

団地型シェアハウス  
りえんと多摩平

事業者：東電不動産㈱

住棟ルネッサンス事業  
計画地

### ○改修前住棟 (3階段室型)



### ○改修前住戸 (3K 42.3㎡/戸)



### ○改修前の様子



▲南側(バルコニー側)



▲北側(階段室側)



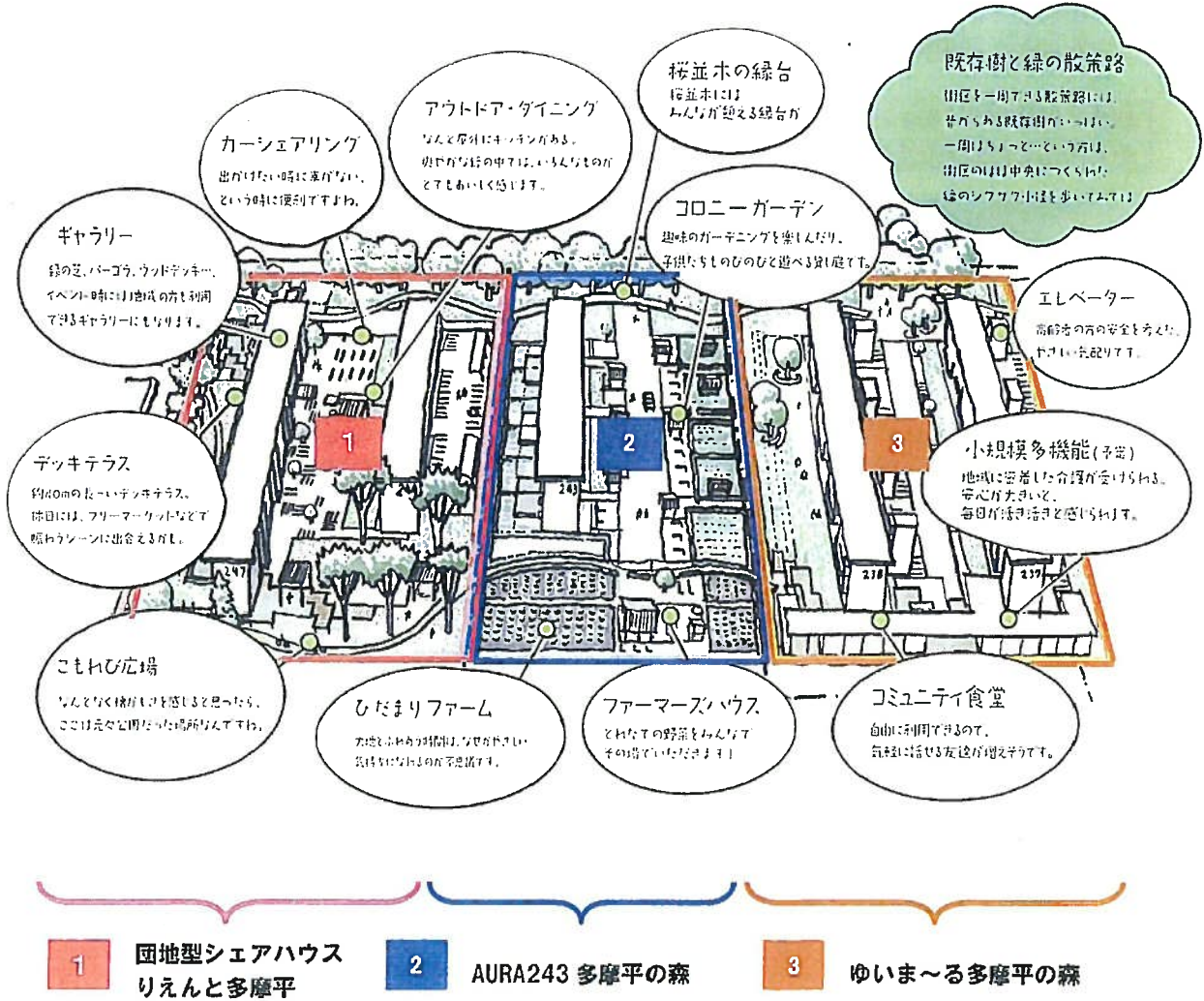
▲キッチン



▲居室

# ■多摩平の森 住棟ルネッサンス事業 全体概要

## ○全体完成イラスト



## ○計画概要

名称	1 りえんと多摩平	2 AURA243 多摩平の森	3 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
事業方式 (建物賃貸期間)	スケルトン賃貸型 (15年)	スケルトン賃貸型 (15年)	スケルトン賃貸型 (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	菜園付き賃貸住宅 24戸 貸し菜園 小屋付専用庭	高齢者専用賃貸住宅(予定)32戸 コミュニティハウス 31戸 小規模多機能居宅介護施設(予定)
主な居住者像	若い社会人 近隣の大学に通う学生	スローライフカップル アクティブシニア 子育てでカップル	高齢者を中心とした多世代向け
完成時期	平成23年3月	平成23年7月	平成23年9月

# 1 りえんと多摩平 (団地型シェアハウス)

事業者：東電不動産株式会社 募集・運営：株式会社リビタ  
 対象住棟：244, 247号棟  
 主な用途：団地型シェアハウス

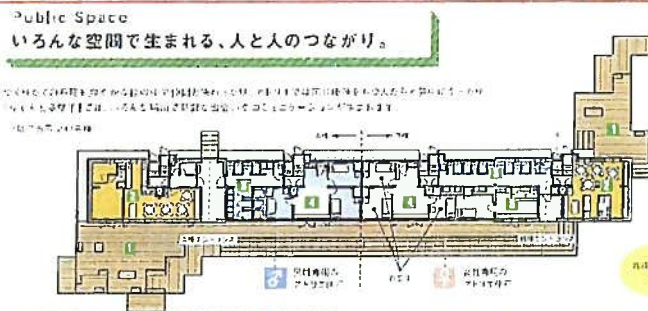
明るく開放的で「街」としての要素をもつ「団地」にふさわしいソリューションとして、多摩平の森やその周辺との繋がりを大切にしている団地ならではの環境を活かしたシェアハウスの提案



▲ラウンジA



▲個室



○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ます。  
 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ます。



1 屋外ウッドデッキ

自然の風を感じながら、お茶やコーヒーを飲むのに最適な空間です。また、お天気のいい日には、お散歩やジョギングにも最適です。



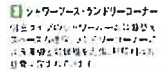
2 共用キッチン・ラウンジ

共有スペースにキッチン・ラウンジを併設し、お茶やコーヒーを飲むのに最適な空間です。また、お天気のいい日には、お散歩やジョギングにも最適です。



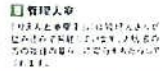
3 アトリエ

お天気のいい日には、お散歩やジョギングにも最適です。また、お天気のいい日には、お散歩やジョギングにも最適です。



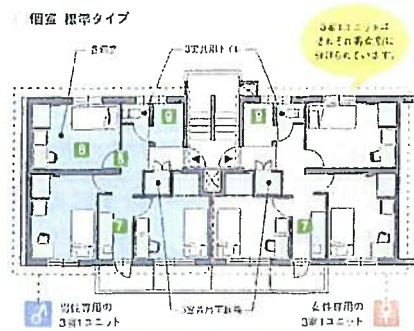
4 シャワーブース・ランドリーコーナー

共有スペースにシャワーブース・ランドリーコーナーを併設し、お風呂や洗濯が便利にできます。



5 管理人室

共有スペースに管理人室を併設し、お天気のいい日には、お散歩やジョギングにも最適です。



## ○主な活用用途

- ・ 団地型シェアハウス
    - ▶ 3室(9.10~11.68㎡)1ユニット：142室
    - ▶ アトリエ2ヶ所(247号棟1階)
  - ・ 共用キッチン・ラウンジ：3ヶ所
  - ・ シャワーブース、ランドリーコーナー
  - ・ 地域のラウンジ、管理人室
- <賃料>42,000円~54,000円  
 <共益費>5,000円 <水道光熱費>5,000円

## ○主な建物改修の内容

- ・ 屋根防水、外壁の修繕、窓のアルミサッシ化
- ・ 3Kを3個室のシェアハウス、共用トイレ、洗面に改修
- ・ 一部壁を撤去し、住棟内の通りぬけ通路を設置
- ・ 階段室にサッシを取り付け内部化
- ・ IHクッキングヒータ、エコキュートを採用したオール電化
- ・ 1階バルコニーを撤去し、団地ならではの広い敷地・既存樹木を活かしたウッドデッキ貼りなどの外構に改修
- ・ 1階の共用ラウンジは昔のよさを残すべく、建具を一部そのまま活用

## 2 AURA243 多摩平の森

事業者：たなべ物産株式会社 企画・設計：株式会社ブルースタジオ  
 対象住棟：243号棟  
 主な用途：貸し菜園・庭付き共同住宅

ゆとりある団地環境を活かし、貸し菜園と専用庭群を併設したプラン。土とふれあい収穫する喜びの体験を通して、世代を超えた人と人とのつながりを感じられる住環境を提案。



■ヤードハウス  
 1Fは広々とした専用庭付きのプレミアム住戸。住宅の玄関は庭、テラス側です。テラスは多摩平の自然環境を活かして、生活感におしなれりさんと季節をしたり、仲間を呼んでお庭でパーティを開いたり、楽しみ方は様々。

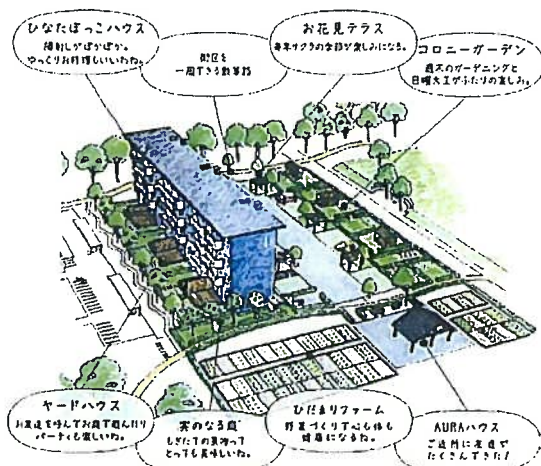


■ひなたぼっこハウス  
 ふたりで暮らしやすい1LDK。ゆったり大きめのキッチンと、席に大きく開いた明るいリビング。ダイニングはいつでもひなたぼっこ気分。



■コロニーガーデン  
 アウトドアで思い思いの時間を楽しめる小屋付専用庭

### 太陽と菜園と仲間がいる生活、つくる、育む、つながるよろこび



#### ○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」(全45区画)、デンマークの「コロニーハウス」に着想を得た小屋付きの貸し庭「コロニーガーデン」(全9区画)、住人祭や地域のイベントを開催できる「AURAハウス」、四季折々の突のなる4つの木が通わる「突のなる庭」を併設した貸し共同住宅です。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ります。

入居ターゲットは20代からシニア層までの2人暮らし。1階は約50平米の前庭に玄関のある「ヤードハウス」(全6戸)。2階から4階は約15畳のリビングダイニングを中心とした1LDKの「ひなたぼっこハウス」(全18戸)。併設された菜園や庭をレンタルし、アウトドアな趣味や子育てを自然のなかで楽しむ暮らしを提案しています。



#### ○主な活用用途

- ・ヤードハウス (1階)  
 ≫1LDK (42.3㎡) + 専用庭：6戸
  - ・スタンダードルーム (2～4階)  
 ≫1LDK (42.3㎡)：18戸
  - ・貸し菜園「ひだまりファーム」(8㎡)：45区画
  - ・コロニーガーデン (専用庭群 33～51㎡)：8区画
- <賃料>88,500～113,500円  
 <貸し菜園>7,500円/月

#### ○主な建物改修の内容

- ・屋根防水、外壁の修繕、窓のアルミサッシ化
- ・内装の撤去・新設
- ・1階バルコニー撤去のうえ専用庭の新設
- ・1階床撤去による天井高さ拡張

事業者：株式会社コミュニティネット 設計：プラスニューオフィス

対象住棟：237, 238号棟

主な用途：高齢者専用賃貸住宅(申請予定)、コミュニティハウス、  
小規模多機能型居宅介護(予定)、食堂兼多目的室

自分らしい生活スタイルを守りながら、いざとなったら心身状態に応じたサポートを安心して  
うけられる、24時間365日のスタッフ常駐の高齢者向けの住まいを提案



▲ワークショップの様子  
完成前から入居予定者と一緒に間取り  
や暮らしの仕組みを考える



▲エレベーター・外階段・廊下の増築

#### ○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(予定)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。  
入居者のみならず、誰でもが利用できる  
人々の交流の場になります。
- 「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つケアの拠点を  
目指しています。



#### ○主な活用用途

- ・高齢者専用賃貸住宅(申請予定)：32戸  
    - ▶一室タイプ(43㎡)
  - ・コミュニティハウス：31戸  
    - ▶シェアタイプ(21㎡)、一室タイプ(43㎡)
  - ・小規模多機能居宅介護施設(予定)
- <入居費用>家賃一括前払い方式：970万円～2,880万円  
 <月額費用>55,000円(1人入居) 82,500円(2人入居)  
 <共益費>共益費10,000円、サポート費45,000円～72,500円  
 ※サポート費とは人件費などサービス契約に則ったサービスを受けるための費用です。  
 ※共益費とは、共用部分および付属施設の水光熱費などの費用です。

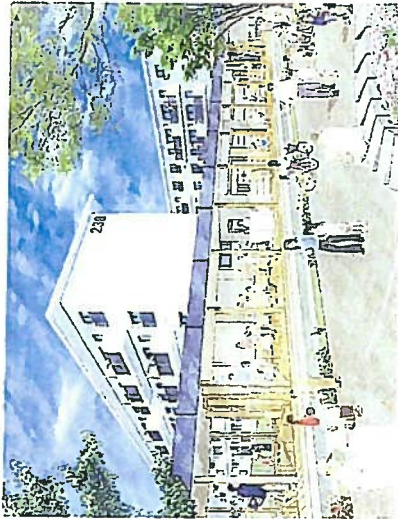
#### ○主な建物改修の内容

- ・屋根防水、外壁の修繕、建具のアルミサッシ化
- ・内装の撤去・新設
- ・階段室を撤去し、各棟に2ヶ所ずつ、  
エレベーター・共用階段・共用廊下を増築
- ・小規模多機能居宅介護施設の増築
- ・集会室(食堂兼多目的室)の増築

住み慣れた地域に暮らし続けるために

高齢者専用賃貸住宅／コミュニティハウス

ゆいま～る多摩平の森



株式会社コミュニティネット



事業主体

名称	株式会社コミュニティネット
所在地	東京都中央区銀座4-14-11 七十七ビル3階
会社設立	1998年(平成10年)6月24日
代表者	高橋 英典

### 主な事業内容

- 生活環境づくり・地域再生のための研究、企画、立案、開発事業とその運営支援事業及びコンサルタント
- 地域再生やまちづくり及び福祉関連の人材の教育紹介及び斡旋
- 高齢者住宅及び共同住宅の企画及び運営 他



ゆいま～るが目指すもの

- 「施設」ではなく、「生活」「住宅」
- 「サービス提供型」だけでなく、「参加型」の運営
- 「閉鎖型」でなく、「地域開放型」の地域コミュニティ



団地を再生する新しい試み

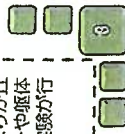
～ルネッサンス計画2～

昭和30年代の団地を再生、活用するUR都市機構の事業です。

民間事業者3社が公募で選ばれゆいま～る多摩平の森は、20年間UR都市機構より建物を借受け高齢者住宅の運営を行います。



「ルネッサンス計画1」では東京都久留米市のひばりが丘団地で、エレベーターや躯体改築に関する建物の実験が行われました。



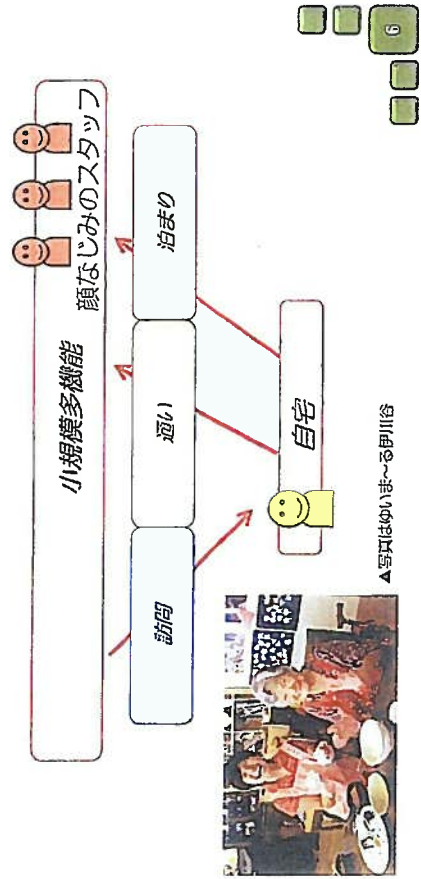
## 団地再生への挑戦

### 新しいモデルケースを多摩平で 皆さまと考え、切り開きたい

- ニーズに合ったサービスを提供
- 既存団地も含めた地域ケアの  
拠点づくり

### 小規模多機能型居宅介護

“通い”“泊まり”“訪問”を組み合わせ  
おひとりおひとりに最適な介護支援が受けられます。



## ゆいま〜る多摩平の森1階平面



### \*ゆいま〜る食堂

予約なしで好きな時に利用で  
きます。入居者だけでなく、  
誰でも利用できる開かれた  
食堂です。身体にやさしくお  
いしい食事を楽しめます。



食堂運営を行っていただく  
NPO法人たすけあいワーカーズ  
「Beすけっと」

### \* 書架スペース

長い廊下に書架をもうけます。  
皆さんの不用になった書籍を  
寄贈いただき、  
地域の方にも利用いただける  
街の図書館にしたいと思っています。



▲写真はゆいま〜る伊川谷



