

URルネッサンス2 多摩平の森 (AR-3 旧244、247号棟改修) 「りえんと多摩平」について

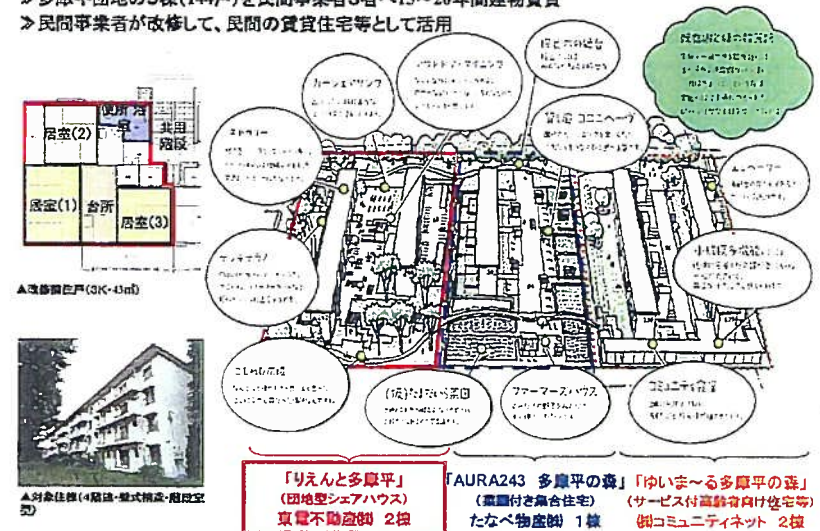


平成23年10月19日
東電不動産株式会社
開発本部第一開発事業部
部長(電力ソリューション担当)
河野 忠

関係者限り この資料には当社の知的財産が含まれております。取扱いには十分注意願います。

多摩平 住棟ルネッサンス事業の計画イメージ～ (独立行政法人都市再生機構作成資料より引用)

- ▶ 多摩平団地の5棟(144戸)を民間事業者3者へ15～20年間建物賃貸
- ▶ 民間事業者が改修して、民間の賃貸住宅等として活用



東電不動産「団地型シェアハウス」事業概要

◆事業概要

- ・事業主 東電不動産株式会社
- ・企画、設計 株式会社 リビタ
- ・事業期間 15年(都市再生機構と当社による定期建物賃貸借契約)
※URさんより建物を借用、建物の賃料をお支払い

◆主な内容

- ・旧団地56戸を142室のシェア型共同住宅に改修
- ・1階に入居者専用の共用ラウンジ(食堂)、シャワーブース、ランドリースペースを設置
- ・沿線で働く20～30歳前後の社会人、近隣の大学に通う大学生を入居者として想定～但し、年齢制限等は設けない
- ・広い隣棟間隔を生かしたスペースの有効活用
- ・URさん主導による、3事業者合同会議開催での情報共有、外構設計の仕様統一化

東電不動産「団地型シェアハウス」事業概要

◆改修工事内容

- ・旧1住戸を“1ユニット”として、旧居室3室を個室として改修
- ・旧住戸内の風呂は撤去、1階共用部にシャワーブースを設置(浴槽無し)
- ・1階に共用の食堂、居間として利用できる共用ラウンジを設置
- ・1階共用部設置のために構造躯体(耐震壁)を撤去したことによる開口補強及び耐震補強(壁の増し打ち)
- ・設備、電気設備の撤去、新設
- ・オール電化設備(給湯→エコキュート、厨房→IHクッキングヒーター)
- ・広い隣棟間隔を活用し、ウッドデッキを設置

◆運営概要

- ・平成23年3月より入居開始
- ・当社と株式会社リビタによるマスターリース契約により運営
- ・水道光熱費、共益費定額 共用部の管理(清掃等)は運営方にて実施
- ・管理人常駐(住み込み)
- ・北側の244号棟については中央大学に一棟貸し

Re Entry

【リ】
再び



【エント】
参加

りえんと多摩平

ReENT#tamadaira

建物の老朽化が進み、空室となっていた建物に再生工事を施し、若い世代が暮らすことで、再度【Re】、この多摩平の地域社会に参加【Entry】する
また、途切れた【縁】と【縁】がもう一度つながる。
…そんな思いを込めて「りえんと多摩平」と命名

5

物件概要

りえんと多摩平
ReENT#tamadaira

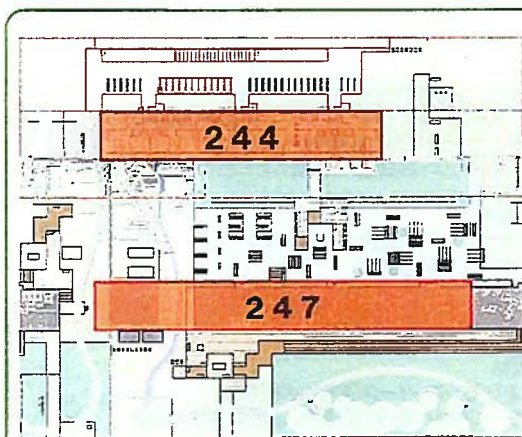
Q. シェアハウスとは?

A. 単身者同士が、**個室は個々に持ち、キッチン・シャワーなどの水回りは共同利用**して住まうという住居形態です。一般賃貸に比べ**入居者同士の交流**が生まれる住まいです。

6

全体計画

りえんと多摩平
ReENT#tamadaira



244

【住戸数】 24戸→64室
・中央大学学生寮として一括賃貸
→国際交流のための寮として、日本の学生と留学生を同ユニットに入居

247

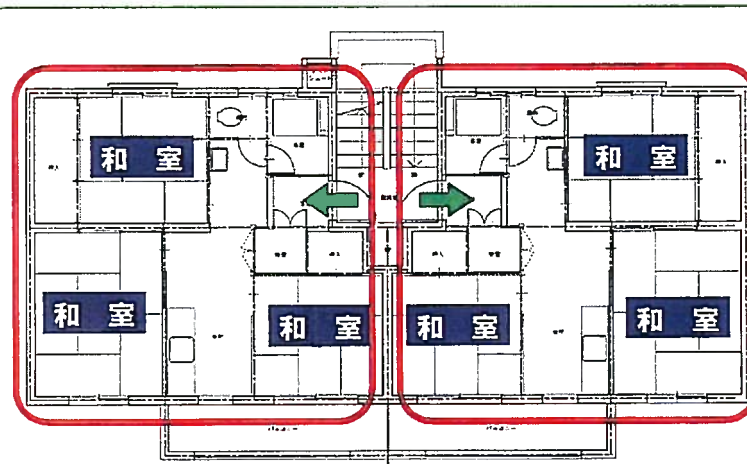
【住戸数】 32戸→78室
・近隣、沿線にお勤めの社会人を中心に入居中

計142室のシェアハウスとして稼働中

7

改修前住戸

りえんと多摩平
ReENT#tamadaira



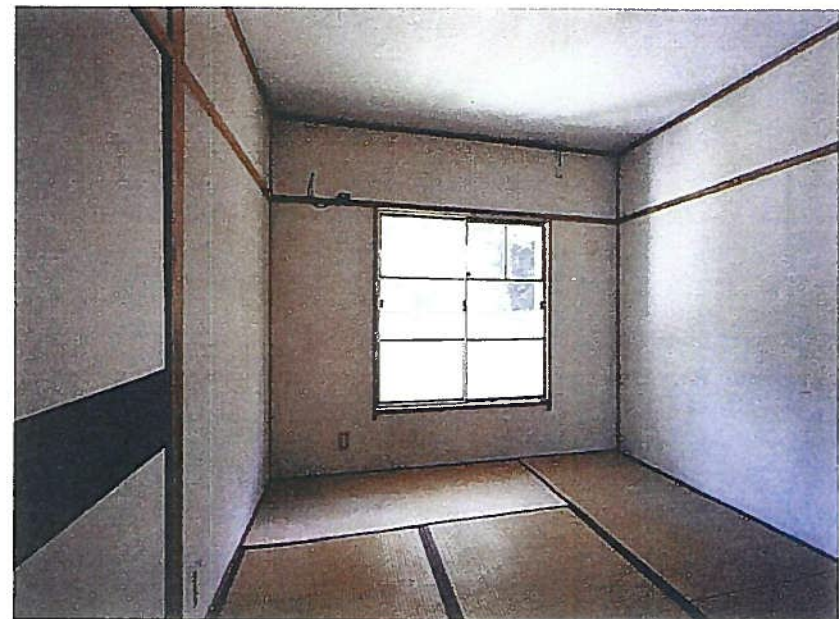
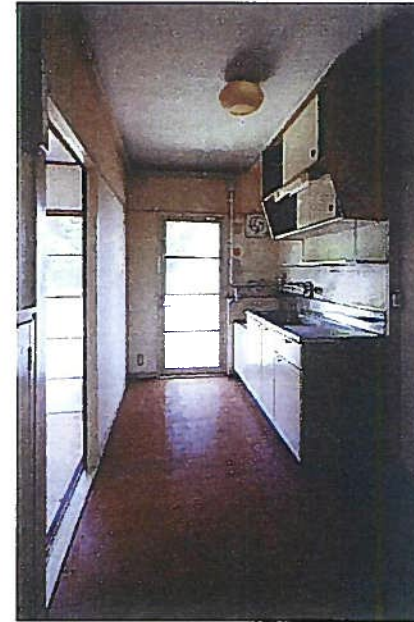
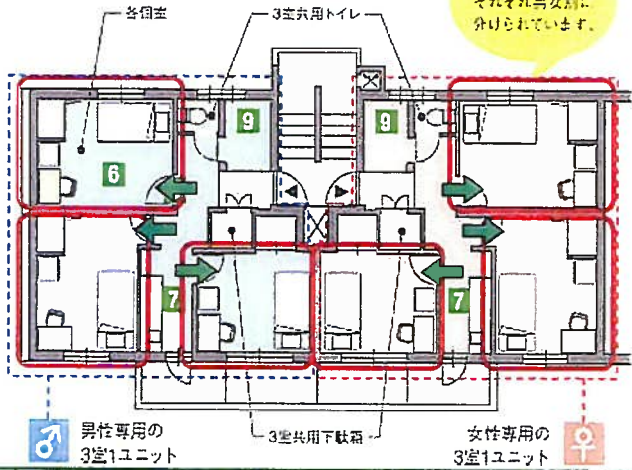
43平米の3Kの住戸を3つの個室へ改修し活用

8

改修後

りえんと多摩平
ReENT Tamadaira

□個室 標準タイプ





- 共用キッチン・ダイニング
- シャワーブース
- ランドリースペース

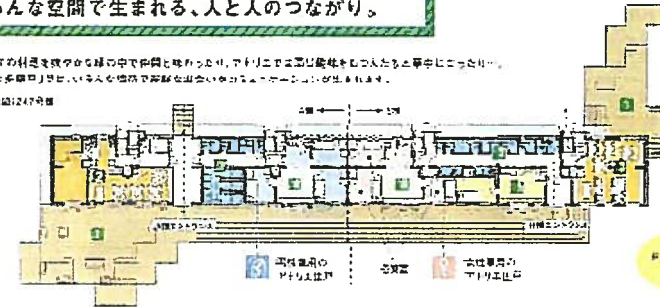
水周りの設備・スペースを1階に設置、住民間で共同利用

247号棟 1階部分 概要

Public Space
いろいろな空間で生まれる、人と人のつながり。

この住宅の利便性を高めるために併設されており、アトリウムでは高層階に住む人たちの集まりの場として活用し、1階と2階の間には、いろいろな空間で交流を促すためのスペースが設けられています。

① 247号棟



247号棟 1階部分 概要



① 屋外ウッドデッキ

住戸の間隙に設置された、開放感のあるウッドデッキ。約40㎡のプライベートスペースは、みなさまの憩いの場となり、多摩平の緑の中で静かな暮らしを営むのに最適な空間です。



② 共用キッチン・ダイニング

2階・3階と併せて、大人数での集まりに最適なキッチンとダイニングを設け、暮らしの楽しさを共有できる空間を創出しています。



③ アトリウム

2階・3階、大人数での集まりの場として活用し、静かな暮らしを営むのに最適な空間を創出しています。

④ シャワーブース・ランドリーコーナー

2階・3階の共用スペースは、シャワーブース・ランドリーコーナーに併設し、生活の利便性を高めるための空間を創出しています。

⑤ 管理人室

2階・3階には、管理人室が併設され、入居者のためのサポートが受けられます。

● 共用ラウンジ（キッチン・ダイニング）



家具・家電・調理器具・食器などを完備

計画概要

りえんと多摩平
ReENT@tamadaira

● オール電化～IHクッキングヒーター



IHクッキングヒーター、IH用循環型レンジフードを設置 5

計画概要

りえんと多摩平
ReENT@tamadaira

● シャワールーム

各室の浴槽を撤去し、
1階にシャワーブースを集約



計画概要

りえんと多摩平
ReENT@tamadaira

● オール電化～エコキュート



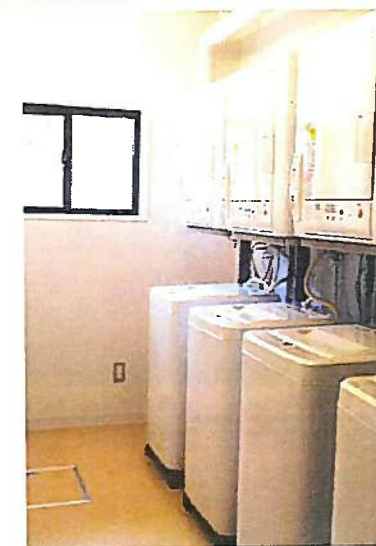
シャワー用にエコキュート(560ℓ×3台)を設置 7

計画概要

りえんと多摩平
ReENT@tamadaira

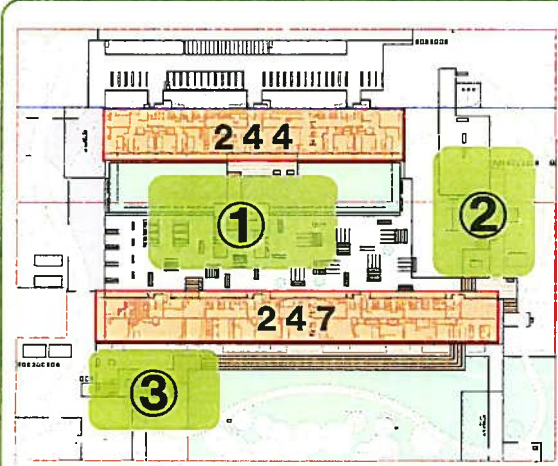
● ランドリースペース

1階に洗濯機・乾燥機を設置



外構

りえんと多摩平
ReENT + tamadaira

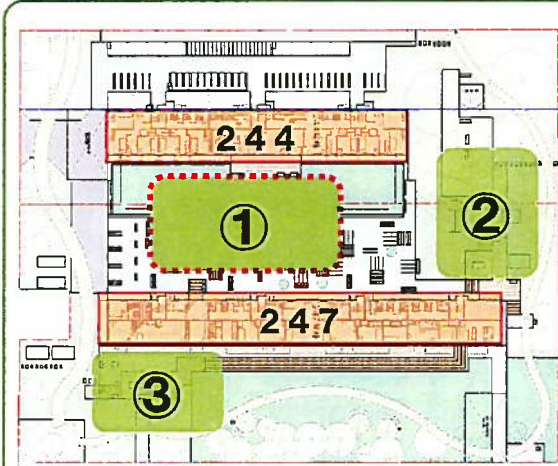


敷地内に3つのテラスを設置！

- ① “おおぞらのテラス”
- ② “こもれびのテラス”
- ③ “かたらいのテラス”

外構

りえんと多摩平
ReENT + tamadaira

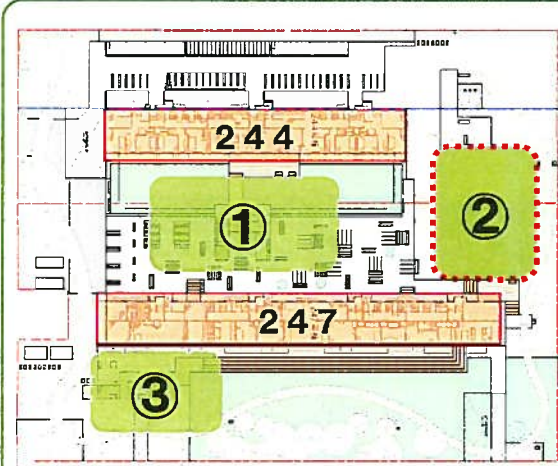


- ① “おおぞらのテラス”



外構

りえんと多摩平
ReENT + tamadaira

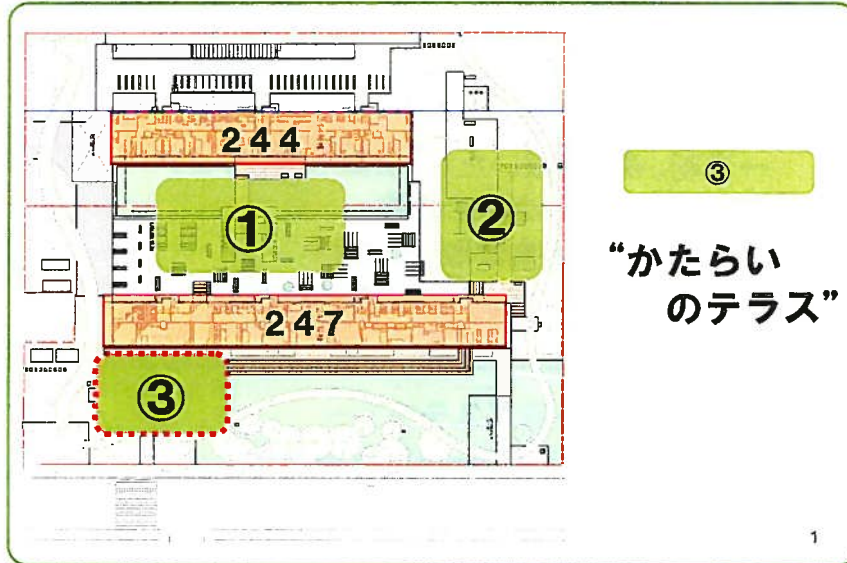


- ② “こもれびのテラス”



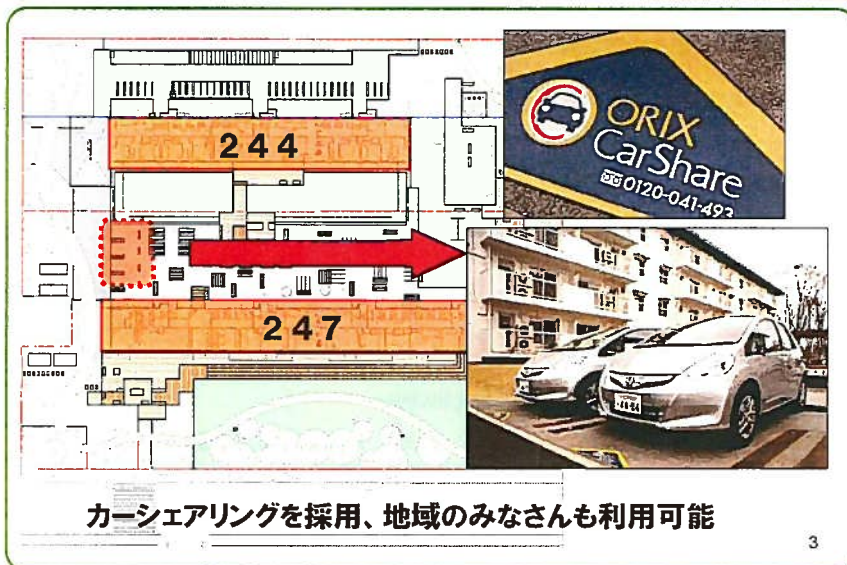
外構

りえんと多摩平
ReENT+tamadaira



その他

りえんと多摩平
ReENT+tamadaira



□ 建築確認申請

- 用途変更となる場合には、建築確認申請が必要
→申請しない方向で行政と協議
- 元の用途は共同住宅～シェアハウスは一般的な形態では「寮」の改修が多く、「寮」として扱うと「寄宿舍」への用途変更が必要

↓
旧住戸(3室)単位で独立して使用できるトイレ、洗面を設置することにより、「共同住宅」として扱う

※駐輪場、バイク置き場(屋根付き)については「小規模の模様替え、増築」の扱いで確認申請手続済

□ 事業収支見込

【支出】

- 改修工事費、設計料等の初期投資
- 初期リーシング費用(広告宣伝費等)
- 賃借料(建物の躯体等)(URさんへ)

【収入】

- 保証賃料(リビタヘマスターリース)
※外壁修繕、屋上防水、サッシ及びバルコニー
手摺の改修に係る工事費用(URさん負担)

●15年(事業実施期間内)にて回収

東電不動産株式会社 5

□ スtock再生事業に関する考察

●第一ステージ時点

- ・19棟 半数以上の再生(必須)、半数は
建て替えて分譲可
→当初、4棟譲渡いただき2棟活用しシェア
ハウスへ、残り2棟は分譲
→分譲による事業は取りやめ、
2棟のみでのシェアハウス事業を提案
- ・土地譲渡型にての提案

●第一ステージ→第二ステージへ

3画地(5棟)、スケルトン賃貸型のみ

東電不動産株式会社 6

□ スtock再生事業に関する考察

●第二ステージ

第一ステージ提案 6者

→第二ステージ画地、事業方式により、提案は
3者のみ

当社は、事業方式は土地譲渡からスケルトン
賃貸となったが、事業内容は変わらず提案

- 事業実施にあたって～URさん主導による実施
3事業者の情報共有、外構デザインの統一、
事業実施後の一体となつてのPRなどを実施

東電不動産株式会社 7

□ プロモーション関係の取組～街区名称募集を例に

多摩平の森 団地活用計画 (ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」)
街区名称決定! 「たまむすびテラス」
～ 昭和35年築のUR(旧公団)団地を民間事業者3社が活用・再生! ～



TAMAMUSUBI TERRACE

たまむすびテラス

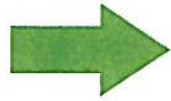
(※一般公募により名称決定、名称起案者は地元の大学生)

(URさん、3事業者によるプレス発表用原稿より引用)

○ 10月22日(土)まちびらきイベント実施にむけて検討中!

東電不動産株式会社 8

Before



After

9



