

はじめに

(独)都市再生機構(以下「UR都市機構」)では、平成19年12月に「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」を発表し、あわせて団地別の整備方針も開示した¹⁾のである(<http://www.ur-net.go.jp/stock/>)¹⁾

これは、少子・高齢化の進行、人口・世帯数の減少、住宅マーケットネットワークの役割重点化等々を背景として、社会構造や事業環境の変化に適切に対応しつつ、独立行政法人としての経営健全性を確保するため、「人が輝く都市の実現を目指すし、地域社会の再生、市場環境への適切な対応による『持続可能なまちづくり』を理念として、居住者の居住の安定を確保しつつ、地域及び団地ごとの特性に応じた再生・再編を行っていく」という理念に基づいて策定したものである。

具体的には、団地の整備手法を
 団地再生(まちづくりにより団地を再生)
 ストック活用(既存住宅を適宜改善)
 用途転換(団地全体をUR賃貸住宅以外の用途へ転換)
 土地所有者等への譲渡・返還等(借地による

UR都市機構における 団地再生技術開発「ルネッサンス計画」

石倉 健彦 *Written by Takehiko Ishikura*

市街地住宅を所有者に譲渡、借受による賃貸住宅を地主(返還)

の4類型とし、UR都市機構の全賃貸団地(約77万戸)をこの類型に当てはめ、個別団地ごとの再生・活用方針を定めている(図1)。

これまでのように、団地の建設時期により整備方針を一律に定める(昭和30年代・建替、昭和40年～50年代前半・住戸リニューアル)のではなく、団地・地域の特性や団地の経営状況、組織としての体力等の様々な条件を総合的に勘案し、柔軟で多様な手法によって既存のストックを整備していくことにより、今後の時代に即した団地再生が可能になると考えている。前記の発表以降、個別団地の具体的な再生計画の策定を順次進めており、事業化を行ってゆく予定である。

団地の類型	再生・再編の考え方
団地再生	まちづくりにより団地を再生
	全面建替え 団地を全面的に建替え
	一部建替え 団地の一部の建替えを予定し、一部の既存住宅を改善
ストック活用	団地の集約化に併せて、一部の既存住宅の改善
用途転換	既存住宅の改善
土地所有者等への譲渡・返還等	団地全体をUR賃貸住宅以外の用途へ転換
	全面借地方式市街地住宅を譲渡等、特別借受賃貸住宅を返還

図1 団地別整備方針の考え方

「住棟改修」という選択肢 「ルネッサンス計画」

このように多様な手法により団地再生を行うこととしたところであるが、個別的な整備のメニューに着目すると、スクラップ型の「建替」ではなく、既存ストックを残存させて再生させる手法については、住戸内をリニューアル（インフィル改修）したり、エレベーターを後付けしたり（クラディング改修）することについては実績があるものの、住棟全体を外観も含めて総合的に改修して新たな商品として再供給するような「スケルトン改修」については、実際には再生手法の選択肢となり得ていないのが現状である。このため、ストックに手を加える際には「建替」か「リニューアル」の二者択一とならざるを得ないことから、今後、真に多様な柔軟な手法を構築するためには、環境に大きな負荷を与えずに、かつ住棟改修によって全く新たなストックを実現させるという両者の中間的な手法の確立が求められるのである。

このような実情を背景としてUR都市機構では、住棟単位での改修技術開発を集中的に行うべく、これを「ルネッサンス計画」と称して平成18年度から研究に取り組んできている。以降では、東京と大阪におけるUR都市機構の具体的な住棟を対象として進行中の「ルネッサンス計画」を紹介することとした。

ひばりが丘団地における試み

技術開発の実践に当たっては、現在、実際に建替事業を実施中の機構賃貸団地の一部において解体予定の住棟を活用し、UR都市機構で基本的な改修内容や住戸性能、費用面の条件等を設定した上で民間事業者に対して技術開発提案を募集し、審査を行って採用された案について当該事業者と都市機構との共同研究として試験的に施工を行うと同時に様々な検証を行うこととした。

具体的には、「ひばりが丘団地（東京都西東京市）」と「向ヶ丘第一団地（大阪府堺市）」に存する住棟である。

「ひばりが丘団地」は、昭和34年4月に管理開始された約2700戸の大団地である。建替事業は平成10年度より着手しており、現在も進行中である。

ストック改修の実験として選定したのは、道路で区画された敷地内の3棟である。このうち1棟は、機構自ら改修計画を立案・設計することとし、他の2棟について民間から改修提案を募ることとした。

2棟の対象住棟は、いずれもRC造4階建の壁式構造中層階段室型（A棟4階段、B棟3階段）で、住戸は全て同じタイプの2DK56戸（約35㎡）である。住戸内の改修提案については、機構の指定する代表住戸（各棟4戸）のみとす

るが、外観を一新するという主旨から、外部塗装・外部サッシ・バルコニー手すり等は全面改修することを条件とした。

A棟については、バリアフリーEVの設置を条件とし、EVの位置を既存階段室内に納めることとした。住戸内改修については、高齢者向け改修（4階）、2戸1化（4階）、低床化（1階）、提案者独自のコンセント型（4階）をそれぞれ改修条件とした。

B棟については、EV非設置による魅力アップを条件とし、住戸改修については、ウォークアップを3階までとして3、4階をメソネット化するとともに4階を一部減築した屋外テラス化（3、4階）、2戸1化（2階）、高齢者向け改修（1階）、張り出し増築を伴う用途転換（1階）をそれぞれ改修条件とした。

選定されたのは、A・B棟いずれも（株）竹中工務店案である（図2）。コンセントとしては、住



図2 ひばりが丘団地ルネッサンス計画（上：A棟、下：B棟）

棟南面に構造フレームを設置してバルコニーを拡大するとともに、北面には設備コアを設置して将来の配管更新を容易にし、機能上・外観上とも従来の階段室型住棟のデザインを一新するというものである。遮音技術やエコロジータクティクスも積極的に取り入れ、基本性能を向上させることにも環境負荷が少ない計画が意図されている。既存住棟の性能・イメージを一新させることにより幅広い需要層、多様な居住者ニーズに応える提案である（<http://www.ur-net.go.jp/rd/hibar10302/index.html>）。

現在、選定提案をベースとして竹中工務店とUR都市機構の協議に基づいて設計を行った上、具体の施工中であり、平成21年7月頃には竣工する予定である。試験施工という主旨に鑑み、施工方法や構造架構方式等について複数の手法によって実施することとし、それぞれについて所定の検証（施工性・騒音・デザイン性・工期・コスト・居住性・商品性等々）を行うこととしている。

向ヶ丘第一団地における試み

「向ヶ丘第一団地」は昭和35年9月に管理開始された約1100戸の団地で、平成14年度より建替事業に着手している。

ストック改修実験の対象としたのは、ひばりが丘と同様に階段室型の3棟（26・28号棟）である。26・27号棟は壁式構造4階建（北入り）

3K32戸（約50㎡）、28号棟はラーメン構造5階建（南入り）2DK30戸（約44㎡）である。

向ヶ丘においても、代表住戸の改修とともに住棟改修の条件を設定したが、民間の創意工夫をより引き出すため、26号棟を自由提案とした他、住棟ごとに改修テーマを設けて共同研究者を募集することとし、3棟とも（株）戸田建設グループが選定された。

26号棟は「サステイナブル・コミュニティに向けた団地再生」をテーマとし、階段室を保存しつつバリアフリー化するE.Vの増築計画を提案し、4階の一部減築による屋上テラスの創出とメゾネット住宅の設置、1階居室の増築、コミュニティ形成に資する縁側廊下や街角テラスの設置等を行う。27号棟は「生活クオリティの向上としての団地再生」をテーマとし、E.V増築によるバリアフリー化、住戸の遮音性能の向上などに取り組む他、1階住戸をピロティとして改修し、通り抜け動線を確保したり、増築を伴うコンバージョンを行ったりすること

としている。28号棟は「環境共生社会に貢献する団地再生」をテーマとし、上部2層の減築により耐震性能を向上させる他、最上階に吹き抜けのある住宅を計画し、勾配屋根によるスカイラインの景観形成を図る。また、解体した床スラブなどを屋外デッキの基礎として再利用する他、断熱性能の向上などにも取り組むこととしている（図3）。現在、戸田建設グループとUR都市機構の間で具体の設計を進めており、平成22年3月には竣工予定で、その後検証を行う予定である（<http://www.ur-net.go.jp/West/Renaissance/>）。

ひばりが丘の実験に比して向ヶ丘の場合は、住棟の姿そのものを大胆に変えることによって、屋外計画まで含めて街区単位で団地の生まれ変わった姿を見せるとともに、再生された団地での新たなコミュニティの実現など、集住ライフスタイルの提案まで視野に入れていくのが特徴的である。

いずれにしても、わが国におけるこのような団地再生の実験は初めての試みであり、竣工の折には大きな話題を呼ぶものと思われる。

法的な課題

このようなダイナミックな住棟改修を実施するに当たっては、建築基準法をはじめ



図3 向ヶ丘第一団地ルネッサンス計画

28号棟
環境共生社会に貢献する団地再生
(エコかつこい団地再生)

27号棟
生活クオリティの向上としての団地再生

26号棟
サステイナブル・コミュニティに向けた団地再生

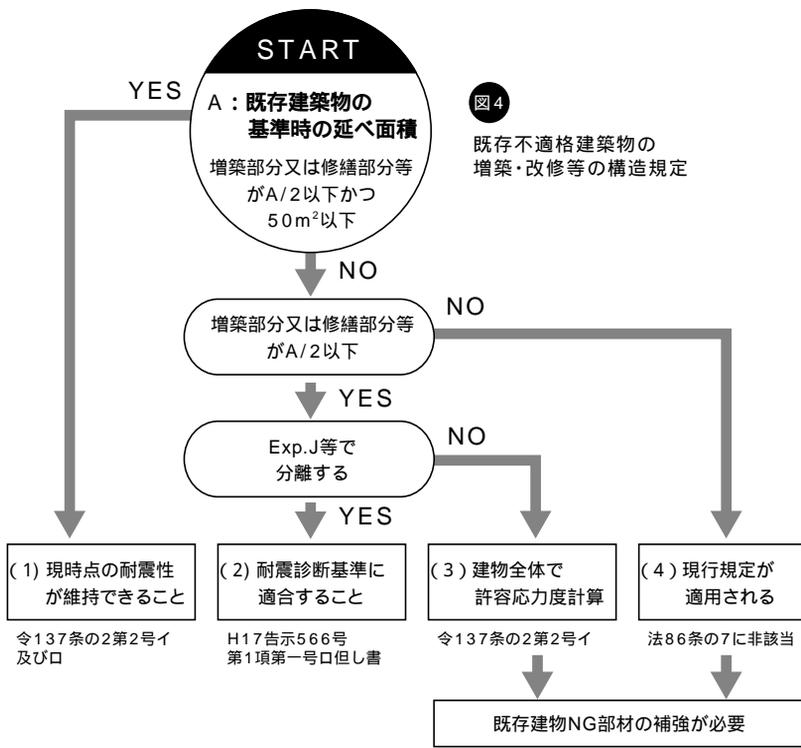


図4 既存不適格建築物の増築・改修等の構造規定

めとする関連法規をクリアする必要があるが、現行の建築基準法（以下「基準法」）は、このような改修を想定しておらず（特に「減築」については全く想定されていない）、現時点では、各特定行政庁の建築主事の個別判断に委ねられているというのが実態である。

基本的な前提としては、改修の対象となる住棟は旧耐震基準によって設計された「既存不適格建築物」であるということである。そこで改修を行う際に、まずポイントとなるのは、基準法施行令第137条の12第1項（大規模の修繕・

大規模の模様替）の解釈である。具体的には、「1の主要構造部の過半の改変」の判定（基準法第2条第1項14号、15号）である。この際、過半の改変に当たると判定された場合は、現行法規に適合する必要があるため既存住棟を「新耐震基準」に適合するまで補強しなければならず、柱・壁・梁・杭の増し打ち等が生じることとなり、フィージビリティ（実行可能性）が極めて低くなる。

また、大規模模様替えに当たらないと判定された場合でも、新設する階段・廊下の構造によっては、既存躯体の補強が必要となる場合もある（新設階段・廊下等を自立構造とした場合は既存躯体に及ぼす影響が少ないが、デザイン的な選択肢が低くなり、長期の商品性についての問題点が残る）。参考までに、既存不適格建築物の増築・改修等の構造規定のフローチャートを示す（図4）。

既存建物コンクリートのかぶり厚さ等、仕様規定への対応が必要

終わりに

「団地再生」というコトバは、わが国においても頻出するようになったが、これまで紹介してきたように、住棟改修の技術的な課題は法的整備も含めて山積している。しかし、「団地再

生の真の課題は改修技術そのものにあるのではない」と言わねばならない。

日本の総人口は既にピークアウトし、今後は土地を極度に高度利用するインセンティブがなくなると言われる。また、環境負荷低減の観点からも、既存の住宅ストックを改修しながら大切に利用し続けるのが正解であるという論調も散見されるようになった。

それでもなお「団地再生」は、現時点では大きな流れを形成するには至っていない。そこにはやはり、新築 中古という「国民的幻想」(建て直した方がいいに決まっている)が底流にあるのではないだろうか。旧公団住宅が、そもそもは応急的な戦後復興施策として始まったのであれば尚更である。

そのような流れを変え、再生についての新たな「国民的合意」を形成するためには、ここで紹介したような新しい技術をツールとして有効に使いながら、団地再生の魅力的な姿を早く実際に見せて評価を得ることが必要であると考えているところである。

石倉 健彦（いしくら たけひこ）

独立行政法人都市再生機構西日本支社住まいサポート業務部次長。1956年生まれ。京都大学工学部建築学科卒業。専門は住宅計画。主な著書は『現代社会とハウジング』（共著、彰国社）、『日本における集合住宅計画の変遷』（共著、NHK出版）など。