

④住戸のリフォーム事例

○ 泉北ニュータウンにおける公社賃貸住宅リフォーム事業

- 建設年度の古い団地の陳腐化した設備及び居住水準の向上等を目的として、泉北ニュータウンの2団地でストック活用型住宅セーフティネット整備推進事業（国庫補助事業）を活用したリフォーム事業を実施。（平成22年度事業）
- 子育てに適した広い空間を生み出すとともに、高齢者等が安心して暮らせるよう室内床のバリアフリー化を図っている。

実施戸数：20戸【茶山台団地（S46建設）：10戸、晴美台団地（S47建設）：10戸】

改修内容：下記のとおり



実施例：晴美台団地

建設年度：S47年度

戸数：530戸（実施戸数：10戸）

階数：5階建て

間取り：3LDK（改修前）⇒2LDK（改修後）

家賃：30,700～39,700円

（リフォーム後は3,100円を加算）

【改善前：3DK】



【改善後：2LDK】



【改修内容】

- ①3DKから2LDKへ間取を変更
- ②キッチン周りをリフレッシュ
- ③3箇所給湯設備と洗面化粧台設置
- ④省エネ型ガス給湯器を採用
- ⑤室内床のバリアフリー
- ⑥ユニットバスへリフレッシュ
- ⑦その他、設備の充実



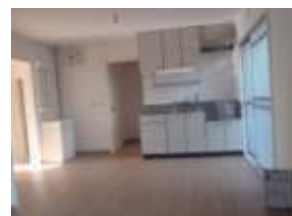
台所



洗面器



浴室



LDK・洗面化粧台



浴室



和室と和室



和室と台所



和室の洋室化



和室の洋室化（LDK）

⑤既存ストックの多様な有効活用事例

○ルネッサンス計画2：リエント多摩平 ―団地型シェアハウスとして再生―

- UR 都市機構では、ルネッサンス計画1の技術的成果を踏まえ、ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」として、多摩平団地の団地再生事業に伴い、空家となった5棟の建物を活用し、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。
- リエント多摩平（事業者：東電不動産株）は、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、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送れる。

□従前の住棟・住戸



▲南側(バルコニー側)



▲居室



□再生事業後

○共用部分

共用キッチン・ラウンジ



アトリエ



○個室部分



個室



屋外ウッドデッキ

○団地型シェアハウス

3室(9.10～11.68 m²)1ユニット: 142 室
 賃料: 42,000 円～54,000 円
 共益費: 5,000 円
 水道光熱費: 5,000 円

○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

○ルネサンス計画2：AURA243 多摩平の森 一貸し菜園・庭付き共同住宅として再生ー

- AURA243 多摩平の森（事業者：たなべ物産株）は、多摩平の自然環境、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）、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」、四季折々の実のなる4つの木が植わる「実のなる庭」を併設している



○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
 賃料：85,000～110,000円
 別途管理費 3,500円
 ○貸し菜園「ひだまりファーム」(8㎡)：45区画
 賃料：7,500円
 ○コロニーガーデン(専用庭群 33～51㎡)：9区画
 賃料：8,400円～18,900円



■ヤードハウス

1Fは広々テラスと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。テラスは多摩産の間伐材で出来ています。生垣越しにおとなりさんと会話をしたり、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、南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き専用庭。

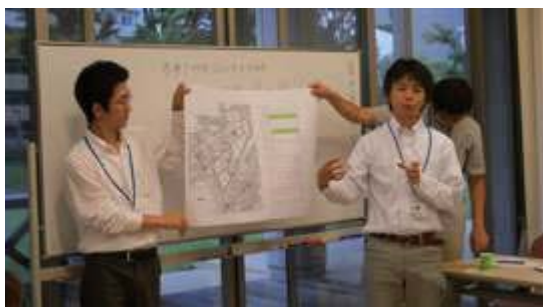


○ルネッサンス計画2：ゆいま〜る多摩平の森 ー高齢者向け住宅として再生ー

- ゆいま〜る多摩平の森（事業者：㈱コミュニティネット）では、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安心して受けられる、24時間365日、スタッフ常駐の高齢者向けの住まいを提案している。



- 高齢者専用賃貸住宅(申請予定):32戸
- コミュニティハウス:31戸
- 入居費用(家賃一括前払い方式の場合)
- 970万円(21㎡/シェアルームタイプ)
- 〜2,880万円(42㎡/1室タイプ)
- 月額費用:55,000円(1人入居)
- 82,500円(2人入居)
- 小規模多機能居宅介護施設(予定)



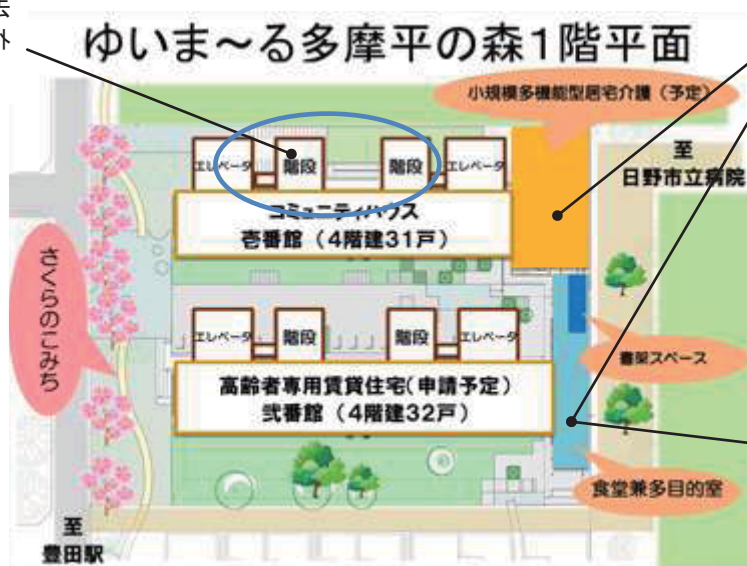
完成前から入居予定者と一緒に間取りや暮らしの仕組みを考える



既存の階段室を撤去し、エレベーター・外階段・外廊下を新設

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

既存の階段室を撤去し、エレベーター・外階段・外廊下を新設

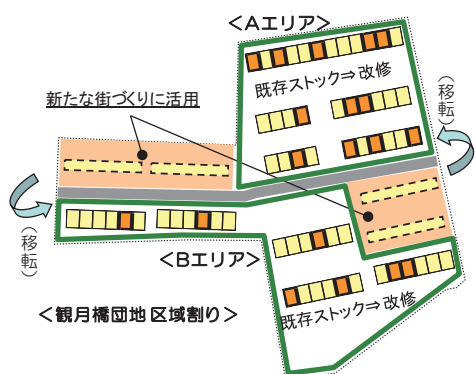


食堂は多目的室としても活用。入居者のみならず、誰もが利用できる人々の交流の場になる

「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作る地域ケアの拠点をめざしている

○KANGETHUKYO DANCHI プロジェクト 一住戸企画から募集までの民間事業者との連携一

- 京都市伏見区観月橋に立地する観月橋団地の一部の空家を活用し、既存ストックの改修と募集を従来通り UR の決まった方法で実施するのではなく、新たな企画立案～募集までを民間発想によりトータルの実施し、地域へのきめ細かい需要対応と収益改善を図っている。



○従来方式

UR	①空家修繕（現状回復） ②一般的市場家賃	⇒ 広く一般的な募集PR
----	-------------------------	--------------

○「民間の新たな発想」により民間と連携実施

	企画立案	改修	募集PR
民間	①マーケティング ②ターゲットを明確にした商品企画 ③家賃設定と投資計画	設計 (別途工事発注)	きめ細かい需要への戦略的な募集PR
	H22.12～公募開始 H23.3～事業者決定	H23.5～	H24.1～ H24.9

提案申込 7社 (デベ・ハウスメーカー系)日本住宅流通 (コンバージョン系)ブルースタジオ、オープンエー、インターデザイン、ヴァンズ (広告代理店系)DGコミュニケーションズ、広告社

■ 移転者＋継続居住の住宅

■ 集約後の空家 ⇒ 民間提案による商品企画・募集供給へ

H23.3 審査により事業者決定 <Aエリア>オープンエー <Bエリア>DGコミュニケーションズ

□従前 3K→2LDK への改修



『オープンキッチンを中心に明るく広々としたLDK』

～20代・中年・壮年夫婦世帯～

- ・間仕切りを撤去し、明るくコンパクトなLDKに
- ・和洋両用可能なマルチユニットフロア
- ・設備配線等がきれいに収まるデザインダクトプレート

・提案家賃:¥58,000(@1,385) +9,200円



○府営槇塚台第1住宅：府営住宅住戸をサポート付き住宅として活用

事業計画・設計：NPO 法人 すまいるセンター/大阪市立大学/木村・松本設計事務所

事業協力・事業運営：社会福祉法人 美木多園

所在地：堺市南区槇塚台1丁目

活用住戸：40.38 m²の住戸4戸分。1階の1戸を共用室（談話室＋浴室）、3戸を高齢者生活支援住宅（6室）として活用



- ① 緑色のカーテンの北側の部屋。ダイニングに繋がる大きな引き戸のカーテンは樹をイメージし、下部は幹の色、上部は葉の色を表す。
- ② 共用ダイニング。木目の壁と透けて見える室内のカーテンの色で明るい色合いのダイニングとなっている。
- ③ 夫婦や友人と宿泊するなら引き戸を開けて広々とダイニングを使うこともできる。扉を閉めた状態でもカーテンを開ければ、人の様子を感じながら生活することもでき、カーテンを閉めれば完全にプライバシーを保って生活することができる。
- ④ 橙色のカーテンの南側の部屋。アールの造作家具と共に暖かな雰囲気のある部屋を作り出している。

⑥ソフト支援の事例

○堺市 泉北ニュータウン子育て世帯等住まいアシスト補助制度

泉北ニュータウンに転居した若年夫婦・子育て世帯に家賃補助！

泉北ニュータウンの民間賃貸住宅またはUR賃貸住宅に転居した世帯に、最大2万円／月、最長5年間の家賃補助（世帯、住宅とも要件あり）

○対象となる世帯

若年夫婦世帯：夫婦の満年齢の和が80歳以下の世帯
子育て世帯：義務教育修了以前の子を扶養している世帯

- ①原則、泉北ニュータウン外から泉北ニュータウンに転居
- ②世帯所得が797万2千円以下
- ③生活保護や他の公的家賃補助を受けていない
- ④市税を滞納していない

○対象となる住宅

- ①泉北ニュータウン内に立地していること
- ②戸当たりの床面積が、戸建て住宅は75㎡以上、共同住宅は55㎡以上
- ③昭和56年6月1日以降の建築基準法に基づく一定の耐震性を有していること
- ④家賃が5万円を超えていること

○補助月額

家賃が5万円を超える分について、最大2万円まで補助