

リノベーションによる集合住宅の入居促進

1. 団地・住宅地の概要

観月橋団地（京都府京都市）

【種別】：賃貸/集合住宅団地
【住戸数】：400戸 【入居開始年度】：1962年～
【交通】：京阪宇治線「観月橋駅」 徒歩6分 など

2. 取組の概要

- ・UR都市機構が、民間事業者と連携し、5階建階段室型の3～5階の住戸を主な対象として、住戸のリノベーションを行った。

3. 取組の背景

- ・観月橋団地は、建て替え事業を前提とした長年の補充停止を行っていたこと、集約型団地再生事業を行うにあたり空き家が相当数必要であったことから、集約完了後も100戸以上の空き家が発生することが分かっていた。
- ・昭和30年代の住戸を相当数市場に出すにあたり、現代のライフスタイルとかい離が目立つ住戸を通常の募集方法で対処できるかどうかが課題であった。

4. 特徴

- ・民間事業者との連携により、既存住戸のリノベーションプランの企画立案からPR募集まで包括的に民間ノウハウを活用し、団地再生に取り組んだ。

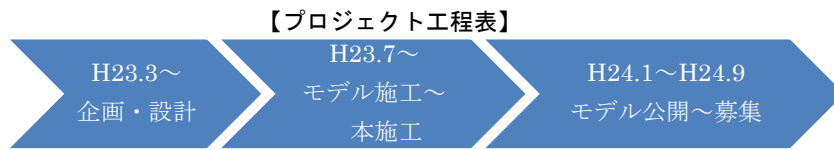
5. 組織体制（事業の仕組み）

- ・企画審査型で事業者募集を実施し、住戸改修及び募集方法まで包括的に民間事業者と連携した全く新しいスキームを構築することとした。

（提案項目）市場分析に基づく事業企画（家賃提案含む）、設計業務、PR業務

※改修工事の発注はURで実施

- ・民間事業者のノウハウにより、いかに商品の魅力を創出し、収益の向上を図るかということを目指した。
- ・取組期間：2011年3月～2012年9月



(出典)：「調査研究期報 No. 156」/UR 都市機構 を基に作成

6. 取組内容

○リノベーションの概要

- ・対象住戸：60戸（2事業者に委託）
- ・リノベーション住戸の主な入居者ターゲット：若年層（社会人単身、共働き夫婦世帯）
⇒リノベーションによりミクストコミュニティの実現を図る

【理由】

- 対象住戸は約8割が3階以上（エレベーターなし）
- 団地全体の高齢化率6割超（事業着手時点）

・リノベーションにおけるポイント

- ①現代のライフスタイルに合わせた「オープン化」を図った。

【オープン化の内容】

- LD（リビングダイニング）化*と共に、建具等の工夫による開放性の高い空間構成
※ドアやふすまを取り、リビングとダイニングを一体化すること
- 団地のもつ通風や採光に優れた機能の「継承」

- ②住棟内の居住中の住戸に配慮し、改修等における工夫を図った。

【工夫の内容】

- 躯体に手を加えられず、水回りの移動に制約が大きいなかでの、洗濯機置き場の設置や浴室の清潔感の確保
- 樹脂畳を採用し、最小限の改修で和風イメージの更新を図る

- ③色彩計画では白を基調にほぼ他の色との混在を避け、シンプルさを強調し、従来のイメージの一新に寄与。

- ④その他の工夫例（※住戸によって異なる）

- 多目的に使える土間スペースを設置
- アクセントとなる配管配線フレームを設置

【リノベーション後の住戸例】



(出典)：UR 都市機構 HP

【リノベーション住戸プラン例】



(出典)：「調査研究期報 No. 156」/UR 都市機構

○入居募集PR

2事業者によるインターネットを中心にした情報発信を行った。

- 一方の事業者は、本プロジェクト専用サイトを立ち上げた。更新頻度を想定し新しい情報を継続的にアップしていく、ヒットしやすいキーワードを用いる等、戦略的なサイト作りを行った。
- もう一方の事業者は、既に3百万ビューの実績をもつ自社運営の「東京R不動産」からリンクする「団地R不動産」からの紹介による需要層の底上げを図った。
- 団地全体のイメージ更新・情報発信ツールとして観月橋専用のロゴデザインを作成、色彩計画もコーディネートし、住宅の内外でイメージコーディネートを図った。

【ロゴデザイン】

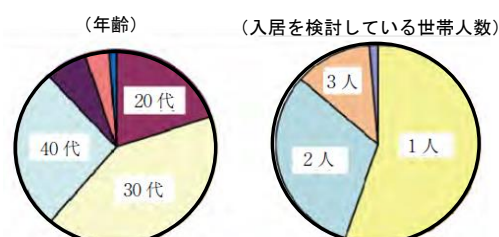


(出典)：UR 都市機構

○入居募集結果

- 応募者数
 - 第1回募集受付（抽選）：募集27戸に対し87組の応募（即日受付完了）
 - 第2、3回募集受付（先着順）：各17戸、16戸（即日受付完了）
- モデルルーム来場者属性は30代が4割余り、以下40、20代が続いた。
- 入居者へのアンケートによると、7割以上の入居者が今回初めて団地に住んだと回答している。
- モデルルーム来場者へのアンケートによると、入居検討に至った理由として約6割の回答者が「プロジェクトに興味を持ったから」と回答している。

【モデルルーム来場者の属性】



(出典)：「調査研究期報 No. 156」/UR 都市機構