

NIKKEI
BUSINESS

日経ビジネス

2012.1.30

走り出すEV産業

電動化で生まれる商機

インタビュー 伊東 孝紳 ホンダ社長

エコカーで独自色出す

各国で迷走する最終処分計画

行き場のない「核のゴミ」

若者を魅了する「築50年団地」

全国に約77万戸あるUR都市機構の公団住宅、その再生が京都市伏見区で始まった。民間の建築事務所を起用し、団地に縁の薄い20~30代の若者の取り込みを狙う。UR物件の多くは築50年以上。今後迫られる住宅ストック再生の試金石でもある。

まずは、右の写真をご覧ください。部屋に足を踏み入れると、無造作に白く塗られた壁面が目飛び込んでくる。天井の配管類はむき出し。浴室はシャワーのみ。玄関もなく、代わりに、今時珍しい土間が部屋の両端に広がっている。

1LDKで37㎡、家賃は月額4万9500円。広いわけでもなければ、家賃も相場並み。だが、室内の個性は際立っている。

ターゲットは20~30代

この部屋は、築50年以上の団地の一部屋を改修（リノベーション）したものだ。ほかにも、アイランドキッチン（室内で島のように独立したキッチン）を配した1LDKタイプ、畳部屋のある家族向けの2LDKタイプなど、6つの特徴ある部屋が用意されている。

京都市伏見区で都市再生機構（UR都市機構）が進める「観月橋団地再生計画」。1960年代に供給された団地内の約540戸の住居を400戸に減らし、そのうち60戸の空き部屋を「再生」させ、リノベーション物件として貸し出すプロジェクトを進めている。

観月橋団地は、最寄り駅まで10分足らず。駅前には商店街もある。立地



1京都市伏見区にあるUR都市機構の「観月橋団地」。外観は古びている21戸ずつ、職人がリノベーション工事を施す3再生が完了した部屋の1つ。玄関の代わりに部屋の両端に広がる土間がある。むき出しの壁と天井が印象的4アイランドキッチンを配した部屋も。外観からは想像できないおしゃれな間取りになっている

条件は申し分なく、家賃も周辺相場よりは安い。いかんせん建物が古い。建物の外観は「昭和の古びた団地」そのもの。エレベーターもついていない。部屋の間取りも、いわゆる「田」の字形の画一的なものばかりで、住民も60代以上が半数近くを占める。誰もが好んで住みたいと思う物件とは言い難かった。

老朽化した団地を全国に所有するURにとっては、団地再生は文字通り存続を賭けたプロジェクトである。「単なる建て替えでなく、立地特性に応じた再生方法を考える必要が出てきた」とUR都市機構・西日本支社団地再生業務部の保田敬一郎主幹は言う。

今回、URは民間企業を採用した。間取りのコンセプト、家賃設定、PR



に至るまで、すべてを民間設計事務所へ委託したのだ。計画策定に当たっては、複数の建築事務所によるコンペを実施。「新たな借り手を生み出してほしい」（保田氏）という期待に応えた2社の企画を採用した。

その1社が、冒頭の部屋をデザインしたオープン・エー。「団地には今の集合住宅にはない魅力がいくつもある」と、同社の馬場正尊氏は気づいた。

団地の建物は5階建ての低層。棟の間隔もゆったりと取られているため、圧迫感がない。「2戸1（ニコイチ）」と呼ばれ、各階は2部屋が1セットになっており、風通しや採光に優れている。現在、都心で同様の集合住宅を建てることは難しい。

一方で、欠点は洗濯機や冷蔵庫を室内に置く場所がないこと。風呂も昨今の標準サイズに比べると狭く、水回りも改修する必要があった。

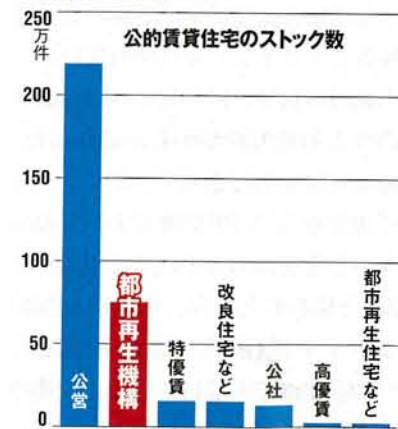
こうした長所・短所をうまく考慮し、馬場氏は「若者が住みたくなる団地」に作り直していった。「かけられるコストは決まっているから、パズルを解くような作業だった」（馬場氏）。

もう1人の建築士、星田逸郎氏は畳部屋を残すことにこだわった。「畳の間が持っている機能性を再発見できるようなプランを作った」と言う。

日本の中古住宅問題そのもの

URは全国に約77万戸の団地を所有するが、築50年以上経過した物件も

団地ストック再生は喫緊の課題



注：公営＝公営住宅、特優賃＝特定優良賃貸住宅など、改良住宅など＝住宅地区改良事業などにより整備された住宅、公社＝地方住宅供給公社が供給する賃貸住宅、高優賃＝高齢者向け優良賃貸住宅、都市再生住宅など＝住宅街地総合整備事業などにより整備された住宅。調査時点は2006年度末
出所：国土交通省

多く、対策が迫られている。

もっとも、団地の再生は、ただ物件を改修して済む話ではない。若い世代が住みやすい環境をどう作るか、高齢の住人にどう対応していくか、これらの世代をつなぐコミュニティーをどう形成するか。いわば、地域作りにも直結する問題なのだ。

国土交通省の調べでは、URの団地以外にも、公営の団地は全国に200万戸以上存在する。これに加えて、マンションも90万戸程度が築30年を超えている。いずれも、耐震性の劣化、空室率の上昇、住人の高齢化といった共通の課題を抱えている。

高度経済成長時代、住宅不足に対応して大量に供給された集合団地。少子化・高齢化を迎えた今、そうしたストックの活用が注目を浴びてきた。

URは2007年に保有する住宅ストックの再生・再編計画を策定しており、2018年度までに約10万戸の住宅再編に着手、約5万戸のストックを削減するとしている。「減築（住戸を減らす）、建て替え、1棟丸ごとリノベーションなど、様々な手法を模索してきた。今回の手法も、団地再生の選択肢の1つ」とURの保田氏は言う。

政府や国土交通省も、住宅ストックの活用は国の重要課題と認識しており、具体的な政策の検討も始まっている。政府は今年になって、老朽化したマンションの建て替えを促すため、区分所有法など関連法制を見直す検討を始めた。少しずつ、ストック再生の機運が高まってきている。

1月21日、観月橋団地のモデルルームがオープンした。「20~30代の見学者が多く、関心も高い」とURの担当者は手応えを感じている。URの挑戦は、日本の取り組むべき課題の試金石になる。

（蛸谷 敏、篠原 匡）