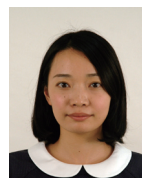
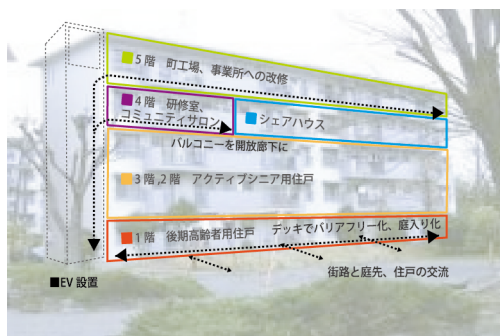


郊外既存団地の upper 階層を地場産業施設にコンバージョンすることによる地域再生の提案

清水 友理*¹・藤井 俊二*²・橋田 竜兵*³・森田 芳朗*³・渡邊 朗子*⁴

Proposal of Area Renovation: Convert Upper Floor Units of Suburban Apartment Buildings into Facilities for Local Industry

Yuri SHIMIZU, Shunji FUJII, Ryohei HASHIDA, Yoshiro MORITA and Akiko WATANABE



コンバージョン計画例

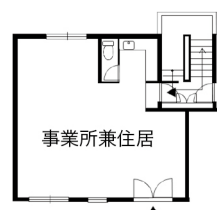


EV 新設

4・5 階平面図



改修前



改修後

研究の目的

戦後日本の高度成長期における都市近郊の住宅需要にこたえて、UR 都市機構の前身である日本住宅公団を中心に団地の建設が進められ、1970 年代以降は地価の高騰に伴い、団地の郊外化が進みました。現在、郊外型団地は交通の便の悪さから通勤通学を伴う現役世帯から敬遠され、高齢化と空室の増加が顕著となっています。このような交通の便の悪い団地では、住宅としての機能を拡充しても住民の増加や若返りなどの活性化は難しいと考えます。そこで本研究では、空室の多い上層階を事業機能にコンバージョンする有効活用方法について検討を行いました。

技術の説明

計画対象となる既存団地は、上図に示すような 1 層 8 ユニット 3K (43.5 m) を対象に、上階事業所を中心に関連する施設を各層に計画しました。動線については住棟と切り離れた独立型のエレベータを設置し、4・5 階など上層階の南面に着床させることで、バルコニーを開放廊下として利用し横動線を確保します。これにより既設階段の撤去が不要となり、ローコストかつ短工期で改修でき、住みながらの改修が可能となります。これらの計画を神奈川県のある団地についてのケーススタディを行い、事業性や実現のための課題と対応策について検討を行いました。

主な結論

① 団地の所有者のひとつである UR 都市機構は、一部ストック住戸の用途転換を方針として掲げており、事業所へのコンバージョンの実現可能性は高い。② 低コストなコンバージョンのためには、床積載荷重が住宅並みで抑えられる業種に限定して誘致する計画が現実的である。③ 計画では立地の地域特性や産業、近隣の大学や公的機関との連携等、地域の特性を考慮することが重要である。④ 事業性に関してはコストを極力抑えるとともに、産業育成助成の活用、誘致活動による空室率の低減によって、採算レベルに達することも十分可能である。なお本研究は建築研究開発コンソーシアム第 8 回アイデアコンペ審査員特別賞を受賞し、研究会で検討を行ったものです。

*1 技術センター 建築技術開発部 ニューフロンティア技術開発室

*2 技術センター

*3 東京工芸大学

*4 東京電機大学