賃貸住宅団地の再生――ＵＲ都市機構の取組み①

ＵＲ賃貸住宅ストックの価値向上に向けた取組み

～ＵＲ賃貸住宅リノベーションの系譜～

ＵＲ都市機構 住宅経営部 ストック活性化チーム

１．リニューアル住宅の黎明期

ＵＲ都市機構（独立行政法人都市再生機構）が管理するＵＲ賃貸住宅の戸数の約６割は、昭和40年代から昭和50年前半に建設された団地です。これら団地の建設当初の住戸仕様は、公団住宅建設黎明期の昭和30年代に比べると進化がみられますが、キッチンはKJキッチン（図１）、お風呂はバランス釜、洗面所は洗面器でお湯は出ない、洗濯機置場はなく、間取りは、全室和室、天井はひる石等の仕様でした。

管理部門では、住宅内の住設機器の交換部品の開発を行ってきた歴史があります。特に、工事はお客様がお住まいの住宅に入るので、安全安心・短期間・低コストでの施工が要求されます。そうした中で、改修用キッチン、大型浴槽、ひる石の幕天井等が共通仕様化され、和室の洋室化などの間取改善など、各部位ごとの改修技術が確立されていきました。

こうした技術開発の蓄積により、リニューアル住宅の量産が可能となり、平成11年よりこの年代の住宅を対象に、リニューアル事業がスタートすることになります。

２．画一から多様化へのシフトチェンジ

当初リニューアル住宅は、劣っている性能水準を引き上げることを目的としてきましたが、内装は画一的に汎用品を使用していました（図２）。今でこそ住戸の内装コーディネートは当たり前と言えますが、当時はまだ汎用量産クロス以外を使うことは許容されていない時代でした。

そうした中、住宅の多様化するニーズに対応するために、新たなリニューアル住宅の開発が研究所を主体に進められることになりました。

３．研究所のプロトタイプから新リニューアル、そしてリニューアルｉへ

研究所では住宅の多様化するニーズに対応するために新しい商品企画を模索し始めていました。その成果の一つがRecoです（図３）。

Recoはリニューアルとエコロジーを組み合わせた造語で、自然素材を使うなどの特徴を持たせたものです。またDIYと組み合わせたRediyや低床化住宅が試験施工されました。低床化住宅等はその後住棟単位での改修「ルネッサンス計画１」へと続くのですが、それはまた別の物語です。

研究所の成果を初めて商品化したのは洋光台中央団地で、社内的には「新リニューアル」と呼ばれていました。その後新リニューアルは全国展開が開始され、商品名が「リニューアルｉ」となり、リニューアルシリーズに加わることになりました。

リニューアルｉは、従来リニューアルの技術ノウハ

図１　KJキッチン

図２　リニューアル１

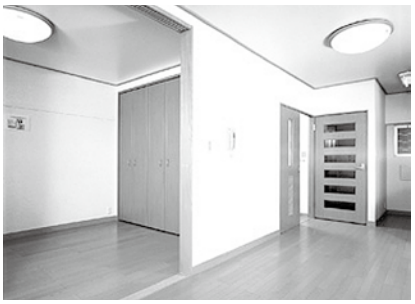

図３　Reco