

# 「ゆいま～る多摩平の森」にみる住棟改修型サービス付き高齢者向け住宅

八角 隆介（東京電機大学大学院）  
山田あすか（同）

東京都日野市多摩平団地にあり、住棟を一棟改修しサービス付き高齢者向け住宅への転用。食堂兼共用部は新築されることで、地域住民の利用を促進し、多世代コミュニティの場として機能する。

## 1. ゆいま～る多摩平の森の概要

UR 多摩平の森（東京都日野市）における「住棟ルネッサンス事業」では、持続可能なまちづくりをめざし、既存住棟の活用による団地再生が試行された。ゆいま～る多摩平の森は、このとき公募された5つの住棟に対する改修・活用提案の一つに採用されたもので、2つの住棟（計64戸）をサービス付き高齢者向け住宅32戸、コミュニティハウス31戸、小規模多機能居宅介護施設（住戸1戸分+2つの住棟をつないで増築された管理部門・多目的室兼食堂と一体的に整備）に改修している。開設は2011年10月。高齢者専用賃貸住宅（現サービス付き高齢者向け住宅）としての改修する場合には、日野市からの要望では入居者を市民に限定して欲しいという要望があった。しかし、運営者側は当面の入居ニーズ量に十分な見通しがなかったことから、一棟は「高専賃（当時）」として日野市民になるべく入居してもらえるように、もう一棟は「コミュニティハウス」として広く入居者を募る形態として登録している。2つの住棟内での改修前後住戸プランや改修方法、提供されるサービスとも同じである。

## 2. 多摩平地区とゆいま～る多摩平の森の関係

1958年（昭和31年）、日本住宅公団（現UR）が大都市における深刻な住宅不足の解消のため、雑木林や田畑を開発して2792戸の大規模団地を当地に建設した。当時は最新設備に加え食寝分離の可能な51C型プランなどの間取りは人気が高く、団地全体で約1万人の人口を抱えていた。現在では、老朽化に伴って団地内の247の住棟のほとんどが高層（6～13階、30棟、1,528戸）の賃貸住宅に建て替えられた。その中で最後まで残っていた旧住棟5棟を、既存住棟改修活用のモデルプロジェクトとして、民間事業者への土地建物貸与による新機軸の提案を求める運びとなった。敷地は、2/1/2棟の3つに分割され、提案協議で選ばれた民間事業者3社が15～20年間の賃貸契約を結んで各事業者が企画・設計・改修・運営を行っている。なお、他の2事業者が企画・運営する3つの住棟は、シェアハウスと菜園付き賃貸住宅であり、5棟が多様な住宅として再生されたことでmixed communityがつく

られ、団地や周辺地域への魅力の発信拠点となっている。

## 3. 計画や設計のときに特に配慮した点

住棟間は広く、全棟東西軸配置のため、全住戸に対して南からの日当たりが良い。

既存住棟の階段室を撤去してその部分をフラットに延長し、住棟と1,145mm離れた住棟北側位置に新たに廊下を設けてここに階段2本とエレベーター2機を増築している。もともとの階段室部分が余裕スペースとなったことで玄関前にたまりの空間ができ、住戸の出入りの際にカートや車いす等が利用しやすい。ただし、玄関ドア幅等には手を入れておらず、幅は狭いままである。住戸内の手摺は必要最低限とし、いわゆる「施設らしさ」が生じないように配慮するとともに、コストカットにつなげている。入居者が別途手すりが必要になった場合には、各自で必要な箇所に設置することができる。

一階フロアのみ、床レベルを落とす改修工事が可能であったため、玄関扉を開き戸から引き戸に変更し、外から室内へ段差無く入れるよう改修した。しかし、2階以上のフロアは排水管を通すため、玄関の上がりかまちと室内からのバルコニーへの出入り口に大きな段差ができてしまっており、入居者らはバルコニーに簀の子を設置するなど対処している。

## 4. 開設までに直面した課題と解決方法

住棟は改修時点で築50年を過ぎていたが、コンクリート劣化調査や耐震診断を行い、問題がないことがURによって確認されていた。各事業者との賃貸契約終了後には、住棟ごと解体することが決まっており、URへの原状復帰義務が生じないことから、各事業者の設計には自由度が高い。しかし、「終わりの住み家」として売り出すのに、賃貸契約終了後に転居を余儀なくされるのは、矛盾しているのではないかと運営側は話す。そのため、賃貸契約終了後は、一括前払いで入居した方には、引っ越し代を援助することや引っ越し先の確保などを行うことにしている。

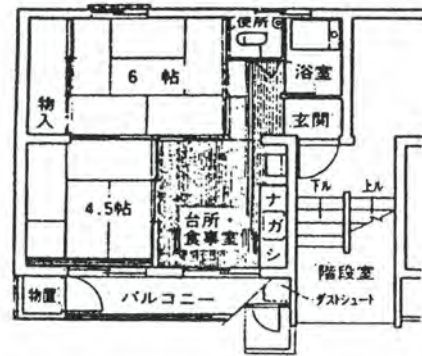
## 5. 福祉転用の効果と課題

建設から50年が経ち、空き家が目立ち始め、地域の方も誰が住んでいるかわからない不安感や、景観が損なわれるなど嫌悪感を抱いていた。今回の改修で、ゆいま〜多摩平の森を含む5棟の改修が行われ、それぞれが現代的ニーズに対応した住宅として生まれ変わり、団地的住まい方への新しい提案がなされている。ランドスケープデザインも共通の設計会社に委託されており、5棟のエリア全体がトータルイメージのもとでデザインされている。その結果、なじみのある風景が現代的意味を負荷されて再生されたことについて、地域住民の受け入れが良く、周辺の住環境の評価の向上につながっている。

## 6. 周辺地域との関わりや連携

本施設は、最寄り駅の豊田駅から徒歩約9分であり、道の途中には大型ショッピングセンターがある。施設周辺には医療機関や飲食店、図書館などが充実し、生活利便性・充足性が高い。こうした立地の特性上、多様な住民の生活を地域全体として支援することが可能である。

ゆいま〜食堂は平屋建てで新築され、住棟とは出入り口が別になり地域開放がしやすいように計画された。実際に、地域住民の方も多く利用し、多世代コミュニティの場として機能している。建物責任者は、「栄養バランスの考えられた食事の提供や健康面を意識したイベントは、入居者だけに“いいこと”ではなく、地域開放することで地域の方にも“いいこと”を活用してもらい、地域と緩やかにつながることを意識している」と、話す。イベントも多く開催され、地域住民が参加している活動や、入居者自身が先生となって教えている活動もある。



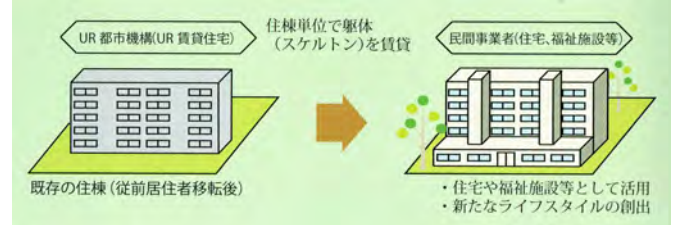
従前の団地の一般的な間取り



従前の団地の様子



実証試験の実施



住棟ルネッサンス事業のイメージ



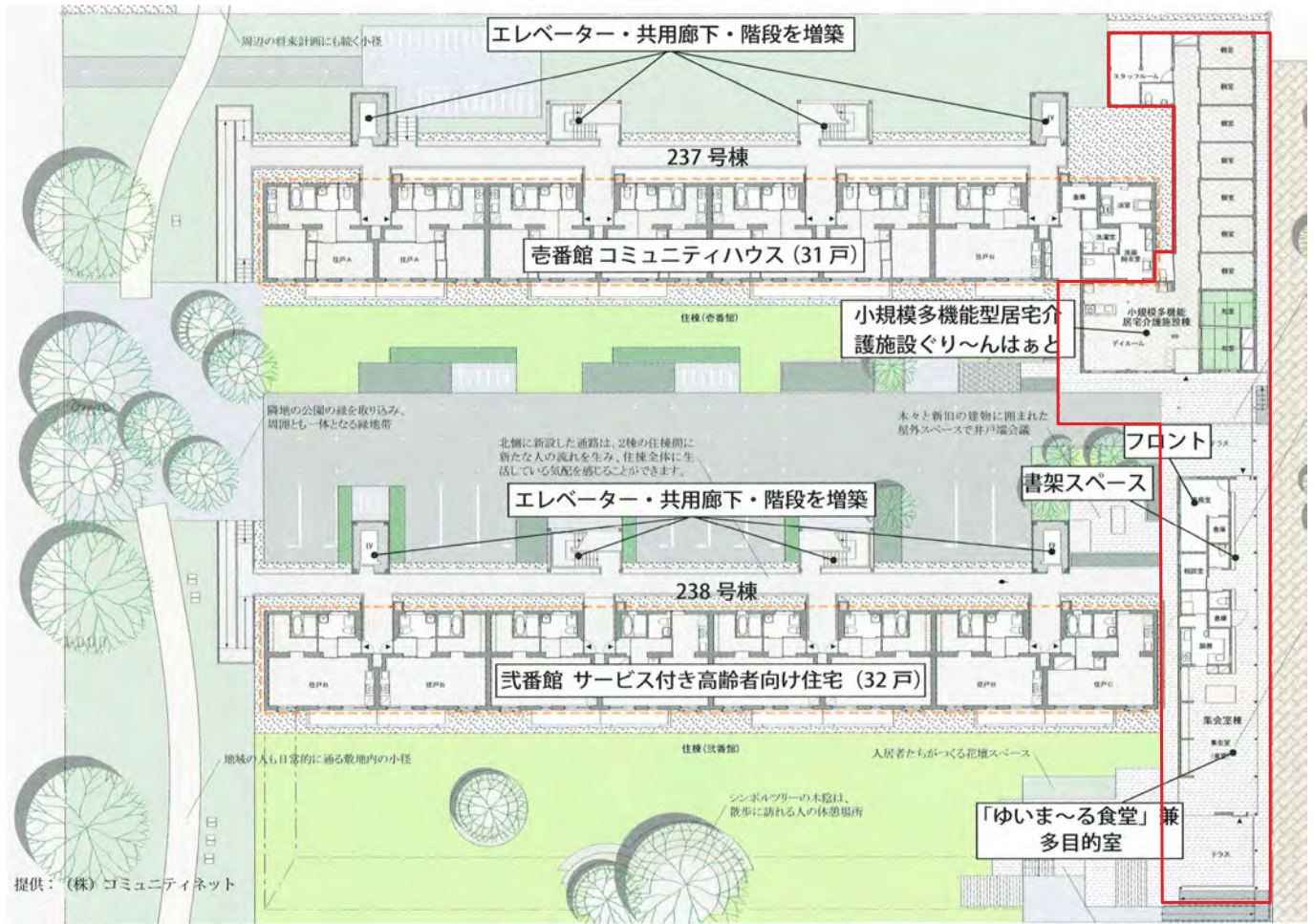
住棟ルネッサンス事業対象事業

## 多摩平の森「住棟ルネッサンス事業」の全体概要



	りえんと多摩平	AURA243 多摩平の森	ゆいま〜多摩平の森
事業者	東電不動産(株)	たなべ物産(株)	(株)コミュニティネット
賃貸期間	15年	15年	20年
棟数	2棟(244,247号棟)	1棟(243号棟)	2棟(237,238号棟)
改修前戸数	56戸	24戸	64戸
主な用途	団地型シェアハウス142室 共用ラウンジ・シャワー室・ランドリー	築別付き賃貸住宅24戸 貸し菜園・小庭付専用庭	サービス付き高齢者向け住宅32戸 コミュニティハウス31戸・ 小規模多機能居宅介護施設
主な居住者像	若い社会人 近隣の大学に通う学生	スローライフカップル アクティブシニア・子育てカップル	高齢者を引心とした多世代向け
入居開始時期	平成23年3月	平成23年7月	平成23年10月

住棟ルネッサンス事業全体概要



ゆいま〜る多摩平の森 概要

事業所：株式会社コミュニティネット  
 所在地：東京都日野市  
 所在地人口（高齢化率）：18万人（29%）  
 用途：サービス付き高齢者向け住宅  
 コミュニティハウス  
 総住戸数：63戸  
 転用前建物：集合住宅（団地）一棟  
 建物構造：RC造4階（鉄筋造平屋建+木造平屋建）  
 開設年：2011年10月1日  
 設計：株式会社プラスニューオフィス  
 所有形態：定期建物賃貸借（期間：20年）

転用後平面図

—：新築部分



外観（手前：食堂兼多目的室 奥：サ高住）



住棟増築部分



食堂兼多目的室



食堂の廊下に本が並ぶ



小規模多機能居宅介護施設



住戸内①



住戸内②



住棟前ランドスケープ

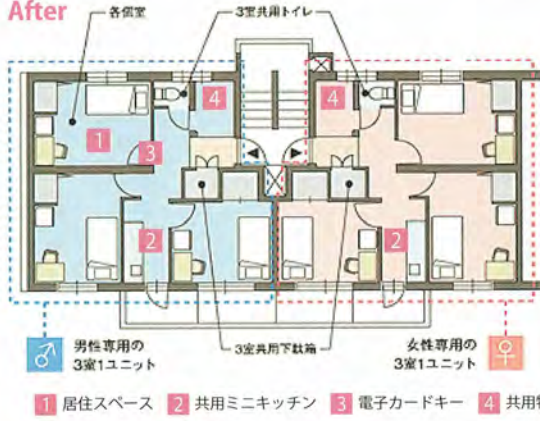


施設前の公園

Before



After

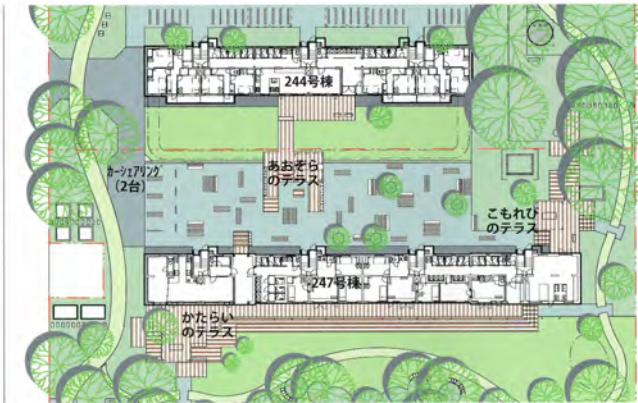


◀2~4階の住居の様子

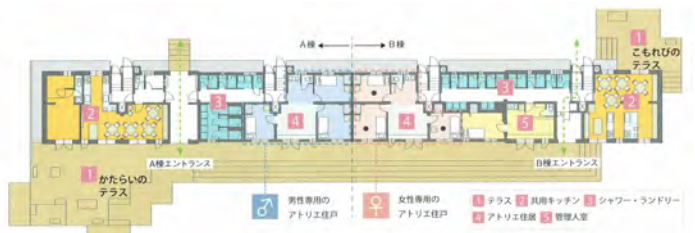
3つの和室の住戸を、3人でシェアするシェアハウスへと改修しました。3住居に1つ、共用のトイレと物置スペース、洗面、共有ミニキッチンが設けられています。3室1ユニットは、それぞれ男女別に分けられています。

- 1 居住スペース
- 2 共有ミニキッチン
- 3 電子カードキー
- 4 共有物置スペース

団地型シェアハウス「りえんと多摩平」



団地型シェアハウス「りえんと多摩平」 配置図



団地型シェアハウス「りえんと多摩平」 平面図

Before



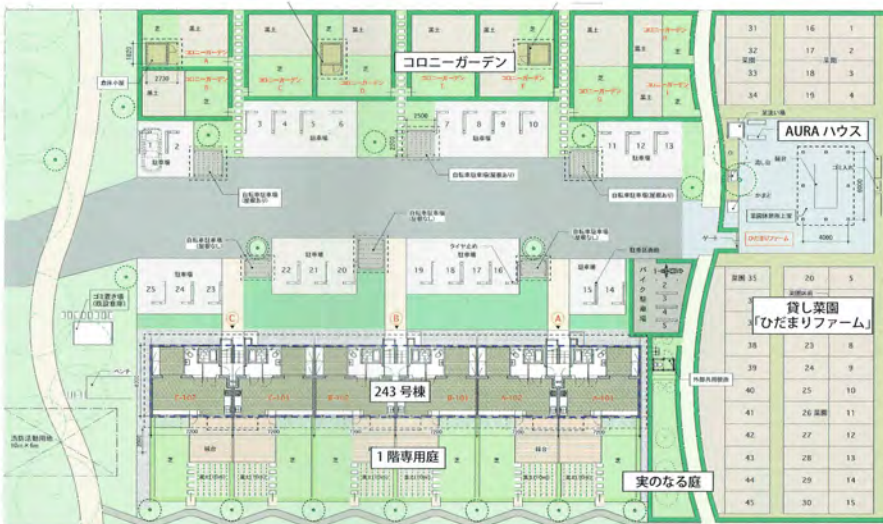
After



◀ひなたぼっこハウス (2~4階)

3Kの間取りを1LDKに改修。ふたりで暮らしやすい間取りで、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です。ダイニングはいつでもひなたぼっこ気分。

菜園付き共同住宅「AURA243 多摩平の森」



菜園付き共同住宅「AURA243 多摩平の森」 配置図

参考資料：多摩平の森 (多摩平団地) 団地再生事業 ~住棟ルネッサンス事業の取り組み~ パンフレット

◀コロニーガーデン



◀ヤードハウス (1階) ▼

