



豊四季台
TOYOSHIKIDAI

——— 街に、ルネッサンス ———



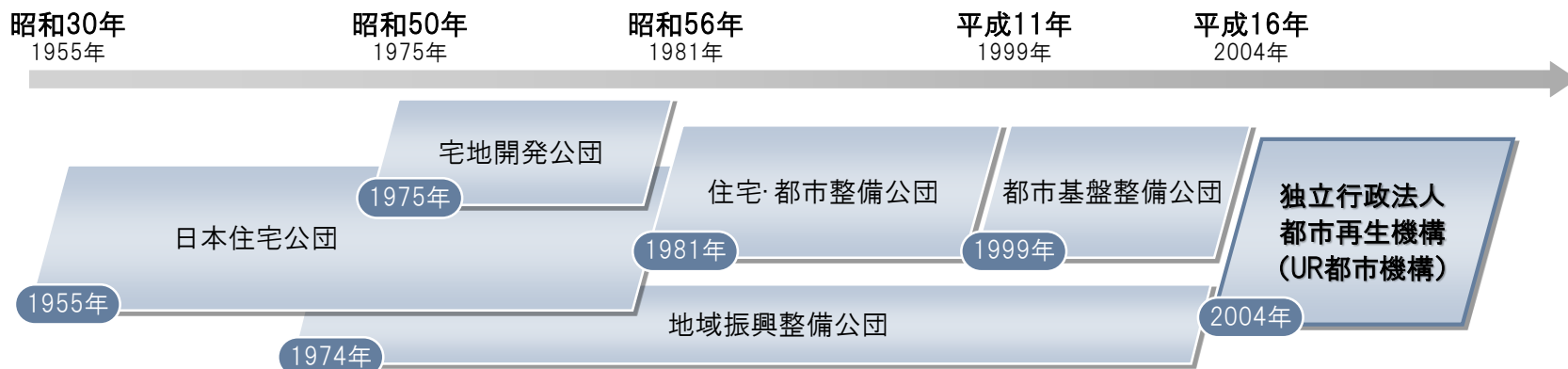
UR 都市機構

都市再生機構の概要

名 称	独立行政法人 都市再生機構（Urban Renaissance Agency）
設 立	平成16年7月1日
資本金	1兆581億円（内訳：政府1兆561億円、地方公共団体20億円）
所在地	神奈川県横浜市中区本町6-50-1
設立根拠法	独立行政法人通則法、独立行政法人都市再生機構法
主務省	国土交通省
職員数	3,194人（常勤職員数）
ホームページ	http://www.ur-net.go.jp

※平成25年度末現在

組織の沿革



- 民間事業者、地方公共団体と役割分担しながら、大規模な基盤整備を伴う事業や密集市街地整備など、政策的意義の高い都市再生を推進しています。
- 東日本大震災の復興支援等、被災地の復興や都市の防災機能強化を支援します。
- 市場において不足している高齢者や子育て世帯向けの賃貸住宅など、住宅弱者のためのセーフティーネット機能を含め社会的に必要な賃貸住宅を供給しています。

都市再生

民間事業者や地方公共団体と協力し、都市再生を推進します。

- 全国都市再生の推進
- 構想、企画、諸条件のコーディネート
- パートナーとして事業参画



豊洲二・三丁目（東京都）

災害復興

被災地の復興や都市の防災機能強化を支援します。

- 災害に強いまちづくりの推進



女川町の復興イメージ（宮城県）

©女川町・中央復建コンサルタン
ツ株式会社・フタバデザイン

賃貸住宅

賃貸住宅を適切に維持管理し、豊かな生活空間を提供します。

- 約75万戸の居住者の方との信頼関係を大切にした維持管理
- 都心居住の推進、高齢者の居住の安定確保、子育て環境の整備等



大島六丁目団地（東京都）

ニュータウン

安全で快適な郊外生活を実現するまちづくりを目指します。

- 少子高齢化への対応、環境共生、安全・安心なまちづくり
- 魅力ある郊外や地方居住の実現
- ニュータウン業務の早期完了



港北ニュータウン（神奈川県）

UR賃貸住宅ストックの概要

これまで

これから

○主に高度成長期の大都市圏の
住宅不足に対応

○ファミリー世帯、中堅所得者を対象

○UR賃貸住宅ストック再生・再編方針を策定（平成19年12月）

・公的賃貸住宅としてのセーフティネット機能の強化
・地域の住宅政策課題（バリアフリー化等）への適確な対応

○民間事業者の活力やノウハウを活用し、優良な賃貸住宅の供給などをさらに支援

■管理開始年代別ストックの特徴(数字は平成26年度末現在)

	ストック全体	S30年代	S40年代	S50年代	S60年～H6年	H7年～H15年	H16年～
管理戸数	746,213戸	44,127戸	319,420戸	156,200戸	79,361戸	107,633戸	39,472戸
団地数	1,692団地	146団地	365団地	340団地	369団地	383団地	89団地
団地規模	441戸/団地	328戸/団地	911戸/団地	443戸/団地	224戸/団地	269戸/団地	332戸/団地
立地			団地規模・大量供給	郊外・大規模団地・大量供給			
住戸規模	55.0㎡/戸	39.8㎡/戸	45.6㎡/戸	52.6㎡/戸 (前半)	65.8㎡/戸 (後半)	小規模住戸・設備低水準	
募集家賃	73,100円	47,900円	53,900円	56.8㎡/戸	70.7㎡/戸	70.2㎡/戸	68.4㎡/戸

都心回帰

住戸規模狭小(低設備水準)

住戸規模改善

○昭和40年～50年代前半に大量供給された
UR賃貸住宅ストックが老朽化

総ストックに占める割合が、約57%(43万戸)

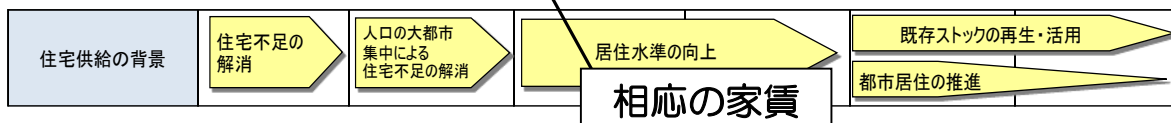
・平均面積 47.4㎡/戸
・設備水準が低いものも多く、市場ニーズに
マッチした改善が必要

○バリアフリー面での対応拡大が課題

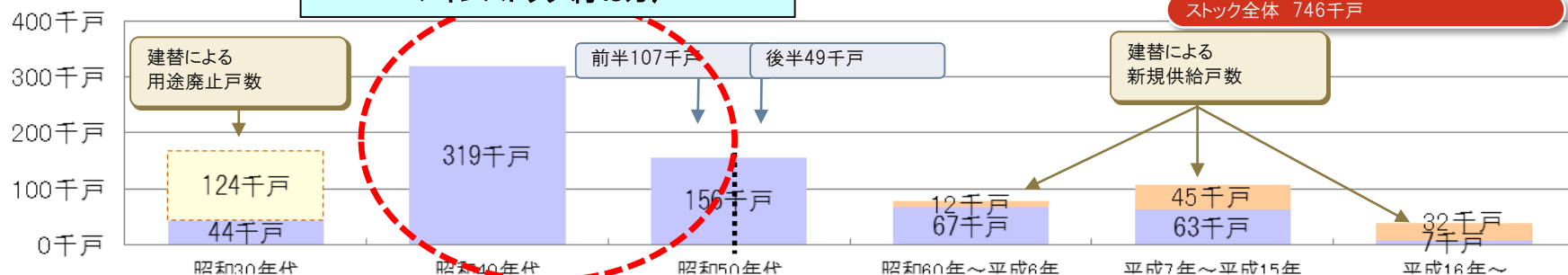
バリアフリー対応 約34.2万戸(約48%※)

うち、高度なバリアフリー対応
約16.1万戸

※総ストックに占める割合(平成26年度末時点)



メインストック 約43万戸



同一需給圏等のエリアで、人口動向、需要動向等を勘案の上、立地条件、ストック量、ストック構成（住戸規模・築年数・家賃帯等）等を分析し、再生・活用の方向性を策定（2007.12.26）



エリア毎の再生・活用の方向性に沿って、全団地の団地別整備方針を策定（2008.2.29）

現在（H18末）のストック（約76.9万戸）を**居住者の居住の安定を十分確保**しつつ、
平成30年度までに、**約10万戸の再編**に着手し、**約5万戸のストックを削減**
平成60年頃までに、現在のストックの概ね3割を削減

【団地の類型の考え方】

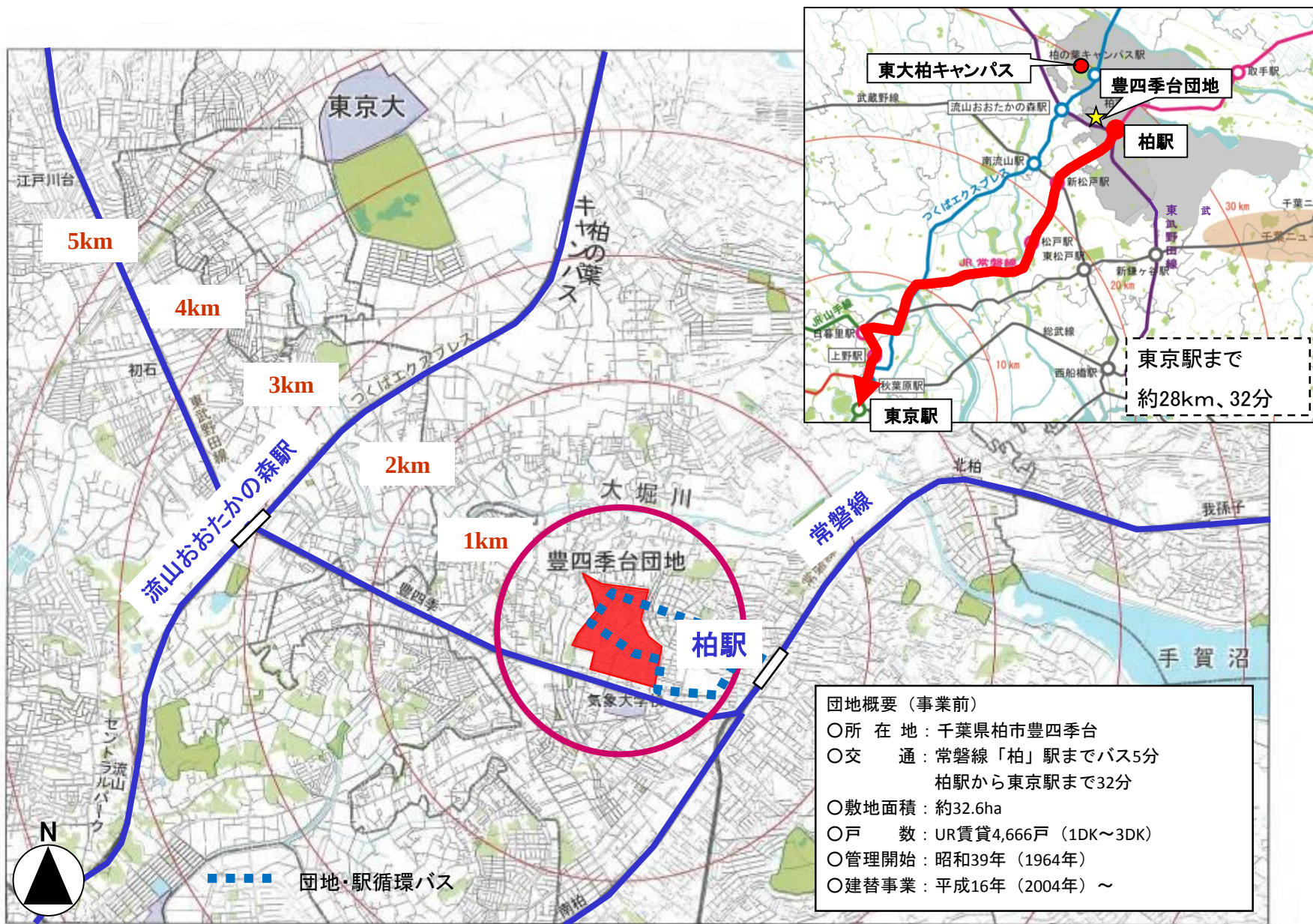
団地の類型		対象戸数 (平18末現在)	再生・再編の考え方
団地再生		約16万戸	まちづくりにより団地を再生
	全面建替え	約4万戸	団地を全面的に建替え
	一部建替え	約4万戸	団地の一部の建替えを予定し、一部の既存住宅を改善
	集約化	約8万戸	団地の集約化に併せて、一部の既存住宅の改善
ストック活用		約57万戸	既存住宅の改善
用途転換		約1万戸	団地全体をUR賃貸住宅以外の用途へ転換
土地所有者等への譲渡、返還等		約3万戸	全面借地方式市街地住宅を譲渡等、特別借受賃貸住宅を返還

【用途転換】 将来需要が厳しく、団地内での集約化が難しい小規模な団地（概ね200戸未満）

【改善等の取組み】

- ① 既存の住宅について時代のニーズに合わせるため、立地・特性に応じて住戸内（間取り・設備等）、住棟共用部（エントランス・共用廊下等）、屋外環境等を改善
- ② 高齢者や子育て世帯等が安心して住み続けられるよう、バリアフリー化を推進
- ③ 公共団体、地域の民間事業者・NPO法人等と連携し、高齢者支援や子育て支援サービスに係る施設を積極的に誘致

豊四季台団地の位置



団地概要（建替前概要）

■管理開始 1964年（S39年）

■規 模 約32.6ha

■住宅概要

総戸数：4,666戸

3DK： 4戸

3 K：2,490戸

2DK：1,148戸

2 K： 184戸

1DK： 840戸

■施設等概要

戸割店舗（34店）

スーパー（1店）

診療所

郵便局

千葉銀行

幼稚園等

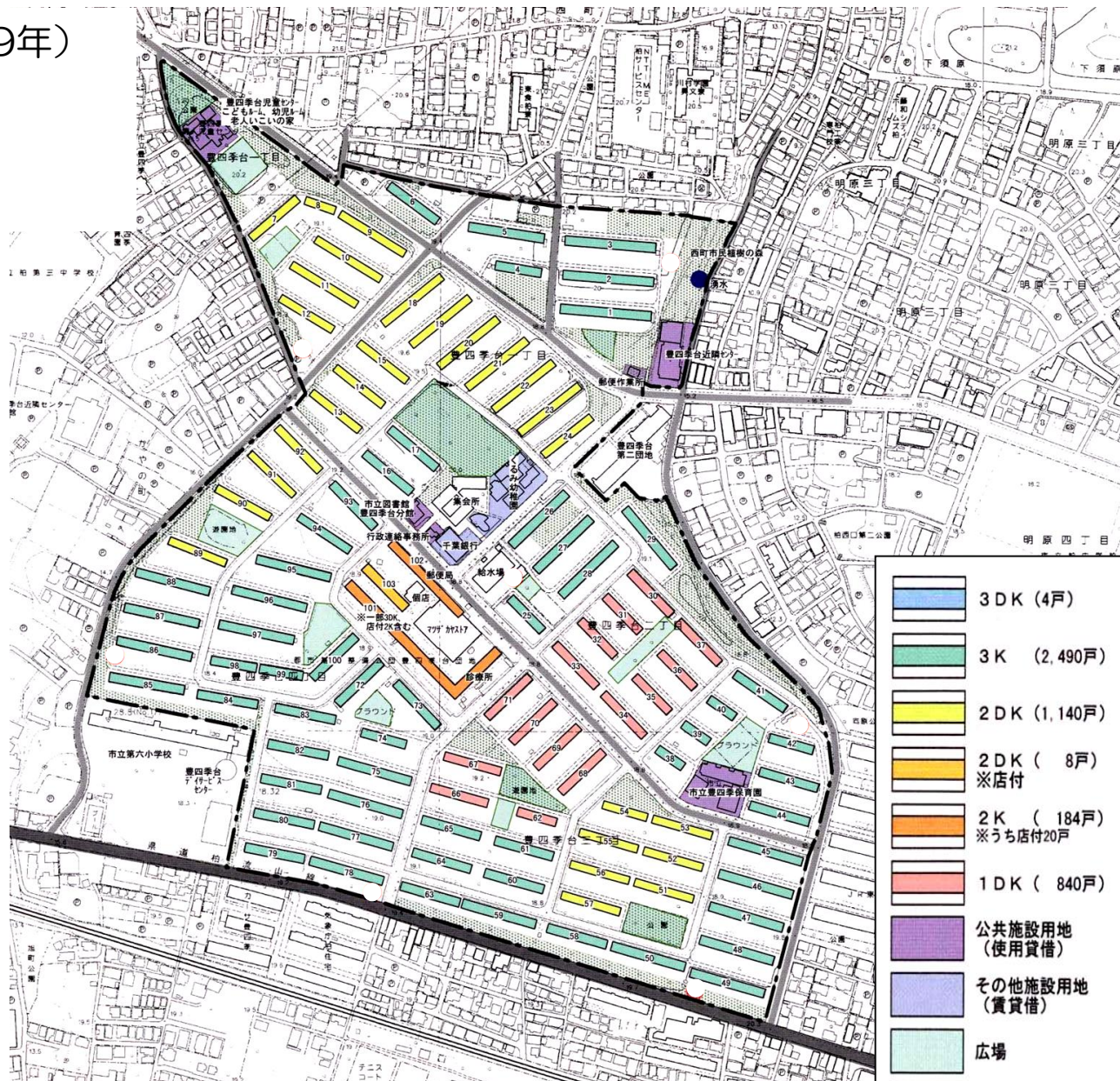
柏市近隣センター

図書館

児童センター

老人憩いの家、

市民緑地等



豊四季台団地再生事業の進捗状況

() 内の数字は従前管理戸数を示す。

第Ⅱ期

H19年3月着手済 (958戸)

第Ⅱ - B期

H22年8月着手済
(店舗付住宅28戸)

未着手 (1, 240戸)

建替え前



第Ⅳ期

H26年9月着手済 (740戸)

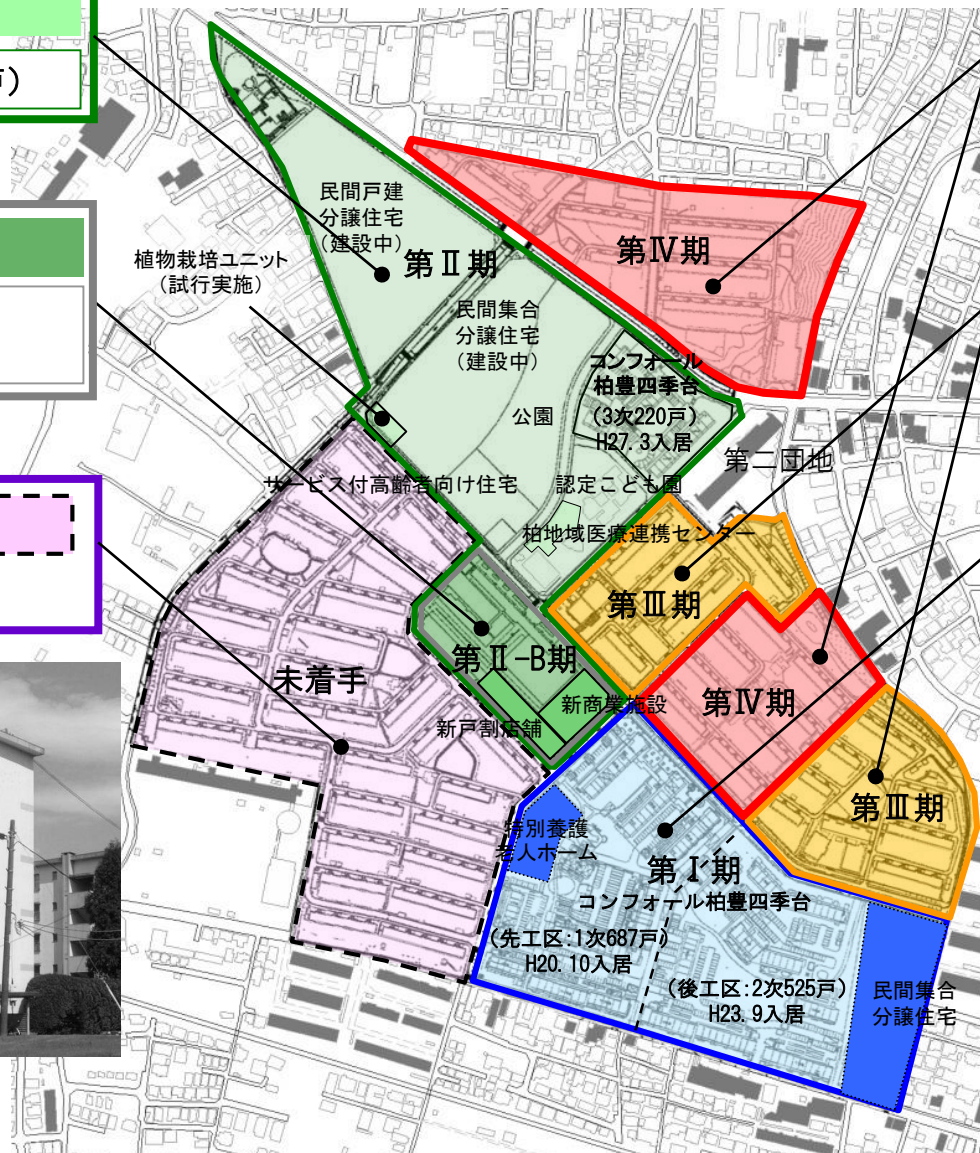
第Ⅲ期

H22年8月着手済 (440戸)

第Ⅰ期

H16年3月着手済 (1, 260戸)

建替え後



- 高齢者と子育て世帯の融合するまちづくりのための在宅医療・福祉施設導入と子育て支援施設の拡充
- 住民の交流の場となる地域拠点ゾーンの整備
- 優れた住環境づくりを先導する景観形成と低炭素まちづくりへの取り組み

豊四季台公園（約1ha）
＜H26.4開設＞

サービス付き高齢者向け住宅
【株式会社学研ココファン】
＜H26.5開設＞

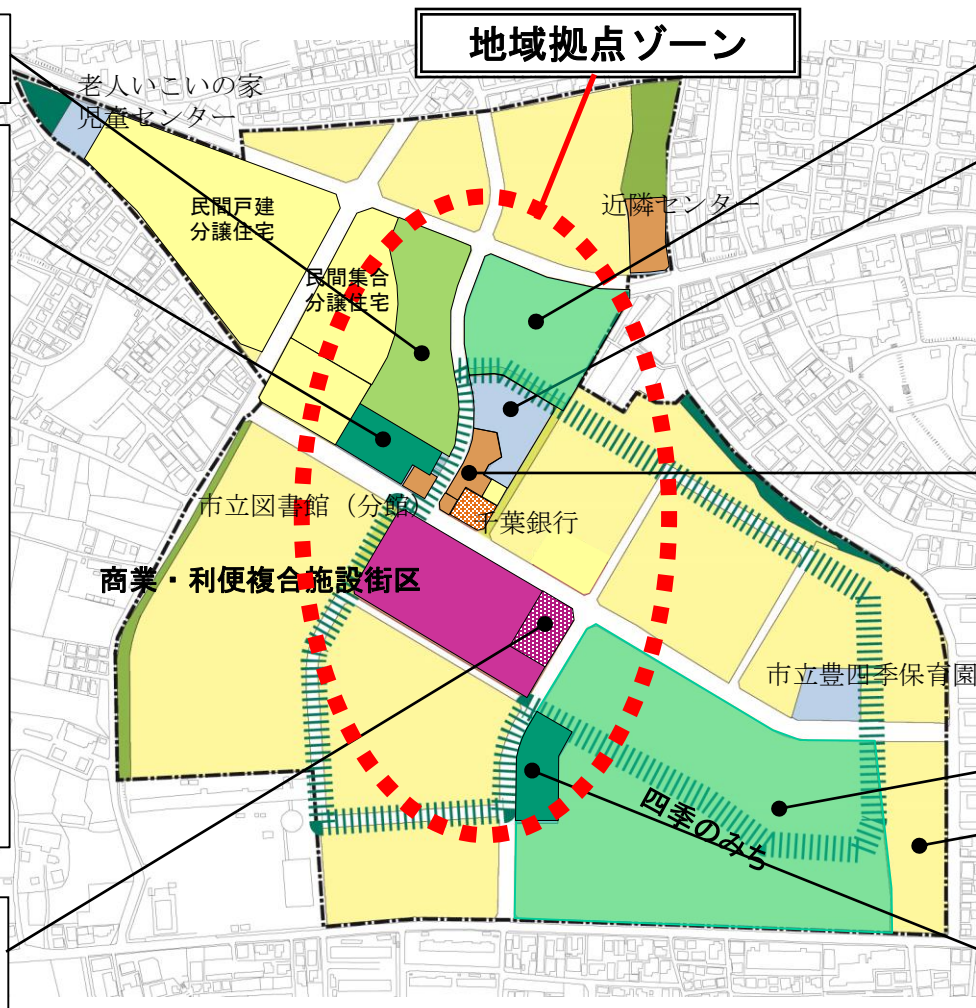
- ・小規模多機能 ・グループホーム
- ・24H訪問介護 ・居宅介護
- ・24H訪問看護
- ・在宅療養支援診療所
- ・診療所 ・薬局
- ・地域包括支援センター
- ・地域交流スペース
- ・子育て支援施設



提供：株式会社学研ココファン

新商業施設
＜H27年度以降オープン予定＞
・コミュニティ食堂 etc.

地域拠点ゾーン



UR賃貸住宅（Ⅱ期）
＜H27.3入居＞

認定こども園
【くるみ幼稚園】
＜H26.4開設＞

柏地域医療連携センター
【柏市、三師会】
＜H26.4開設＞

- ・柏市 保健福祉部 地域医療推進室
- ・柏市 医師会、歯科医師会、薬剤師会 事務局



UR賃貸住宅（Ⅰ期）
＜H20.10、H23.9入居＞

民間分譲住宅
＜H24.3竣工＞

特別養護老人ホーム
【こひつじ園】
＜H23.10開設＞

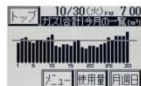
コンフォール柏豊四季台 3つの魅えるECOプロジェクト

1. お家でECO

～建物や設備に省エネ技術を取り入れて、低炭素社会を目指します～

1-1 ECOナビで、エネルギー消費量を認識

- ・給湯暖房機の台所リモコンに、エネルギー使用量(ガス・水)が目で見えて実感できるECO ナビリモコンを導入
- ・簡単操作ガイドを入居者の皆様に配布



1-2 環境リーフレットの配布

家庭でできる省エネ対策を紹介したリーフレットを入居者の皆様に配布



1-3 間取り変更への配慮(後工区一部)

賃貸住宅のニーズへの適応性を高めるため、間取り変更時の改修が容易な床先行工法を採用



1-4 パルコニー花台

1 階住戸のパルコニー(1 期後工区一部の住宅)に花台を設置し、夏期の日射対策に効果のあるつた状植物の配置を誘導



1-5 エントランス照明 LED

(後工区エントランスホール)

エントランスホールの照明器具に省エネ効果の高い「LED照明」を採用



2. お出かけでECO

～環境をきっかけとした人々の交流のしくみや場づくりを目指します～

2-1 カーシェアリングによる新たな生活スタイル

平面式駐車場数台分のスペースをカーシェアリング事業者誘致用に確保



■ URの標準仕様による取り組み

- ・潜熱回収型給湯暖房機
- ・ピークアラーム機能付分電盤
- ・超節水型便器
- ・グリーンバンクシステム
- ・建設資材の再利用
- ・次世代省エネルギー基準による断熱性の向上 etc.



■ 色彩計画

建物に使用する色彩については、自然景観との調和を重視する色彩ガイドラインを独自に定め、屋外計画と一体となった景観を形成します。



2-2 住民参加

- ・共同花壇、菜園のスペースを設け、環境配慮に係る住民参加を促す取り組みを行う。
- ・エコサインにより、環境学習の啓発、環境配慮に係る取り組みの周知を



3. お庭でECO

～大地に水を選し、地域における豊かな自然空間を目指します～

3-1 ランドスケープデザイン

- ・手賀沼流域に位置する場所性を踏まえ、周辺のインフラ負荷低減・水脈や空気質の向上、地区内の緑の補強・生物多様性の回復を目指したランドスケープ計画を行う。
- ・地域の環境資産である野馬土手をモチーフに、地区内の雨水の流れをコントロールし、地歴を活かしたオープンスペースのデザインを行う。



3-2 雨水浸透

- ・地区内の雨水を浄化し、地下への浸透を促進するため、浸透トレッチを網の目状かつ枝状に配置する。
- ・通常地下に設置され、効果・働きを認識できない雨水浸透施設を地表近くに設置する。



3-3 生物多様性・屋上緑化

- ・地域の生態系の回復に寄与する樹種を積極的に植樹する。
- ・四季のみにち面するエントランスホールを屋上緑化し、熱環境の改善等を図る。



※平成23年度全建賞(住宅部門)受賞

高度経済成長期に整備した団地が急速に高齢化



団地を、高齢者がいつまでも在宅で安心、元気に生活ができる拠点に再生
※ 長寿社会に向けたまちづくりをハード・ソフト両面から実現

豊四季台モデル“Aging in Place”を全国のUR賃貸団地に展開

UR賃貸団地の効果的な活用により、超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成を実現

○ 地域医療福祉拠点の形成

- ・ 地方公共団体や民間事業者等と連携、整備敷地等の活用による医療福祉施設、サービス付き高齢者向け住宅、認知症高齢者グループホーム等を誘致し、団地及び周辺地域の高齢者等が安心して住み続けることができる環境を整備
- ・ H32年度までに全国で100団地程度において拠点の形成を図る

○ 既存ストックの有効活用による比較的低廉な家賃の「終の棲家」の提供

- ・ エレベーター付住棟の活用、既存住戸の改修等により実現

○ 地方公共団体等と連携、見守りなど高齢者向けサービスを提供するほか、子育て支援策を実施し、ミクストコミュニティを実現

【参考】団地再生事業の進め方（全面建替えの場合）

1

◆ 団地再生計画の策定

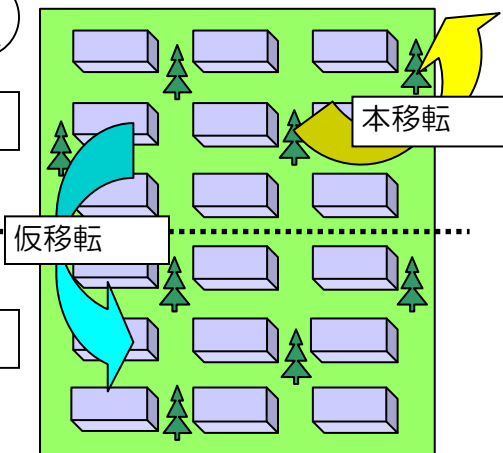
- ・まちづくりニーズの調査・把握
- ・団地（地域）の課題整理
- ・将来像の作成
- ・自治体との協議
- ・居住者、自治会等との協議
- ・民間事業者へのヒアリング など

◆ 移転先の確保

2

先工区

後工区



3

従前住宅の除却

建替後UR賃貸住宅の建設

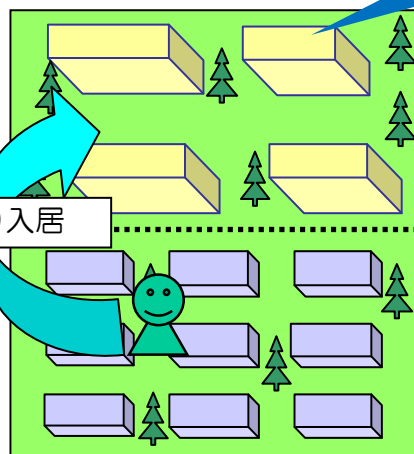


バリアフリー化されたUR賃貸住宅



4

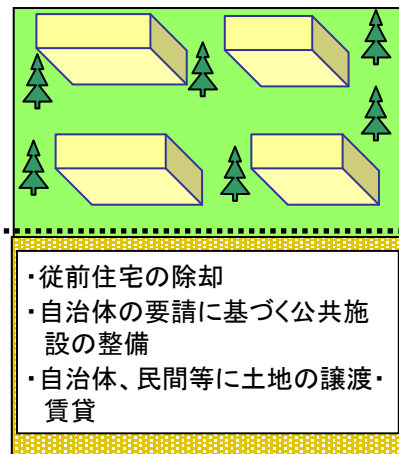
戻り入居



5

- ・従前住宅の除却
- ・自治体の要請に基づく公共施設の整備
- ・自治体、民間等に土地の譲渡・賃貸

※地域のまちづくりニーズに応じた公募



6

公共施設の整備

民間事業者の住宅供給

子育て支援施設の誘致
高齢者施設の誘致

地域医療拠点の誘致

