

2019年4月4日

報道関係者各位

東急不動産ホールディングス株式会社
株式会社東急不動産R&Dセンター

東京大学との共同研究、日高市「こま武蔵台」団地再生を支援 ～東京大学の学生が発案した空き家リノベーション～

東急不動産ホールディングス株式会社（本社：東京都港区、社長：大隈 郁仁）、株式会社東急不動産R&Dセンター（本社：東京都港区、社長：星野 浩明、以下 R&Dセンター）および国立大学法人東京大学（以下、東京大学）は、グループ会社である東急不動産株式会社が昭和52年（1977年）に供給した埼玉県日高市武蔵台の「こま武蔵台」団地（以下、当団地）で、東京大学の学生が発案した空き家のリノベーションプランを実施するなど、共同研究にて団地再生のサポートを行いましたのでお知らせします。

当団地は、西武池袋・秩父線「高麗」駅より徒歩圏内にて、東急不動産が開発した総面積約93ha、総戸数約2,210戸の大型団地です。団地西方に清流“高麗川”が流れ、曼珠沙華（彼岸花）の群生地や有名な“巾着田（きんちゃくだ）”が近く、のびのびとした豊かな自然環境を包括する高麗郷一帯に所在します。子育てには適した環境ではある中、高度経済成長期に開発された団地が直面しているように、当団地も少子高齢化によりお住まいの方の約半数が高齢者となり、また、空き家が増加する社会課題を抱えています。

この問題を解決するためR&Dセンターと東京大学工学部都市工学科の学生（※）が中心となり、団地内で空き家となったタウンハウスを「子どもとつながる、子どもがつなげる家」というコンセプトを掲げ、若い世代が住みやすく、また、団地に住まう方々のコミュニティ形成が活発化するようなトータルリノベーションをしました。また、東急不動産ホールディングスのグループ力を活かし、株式会社東急ホームズが施工を行い、学生によるプランやデザインの実現を図りました。R&Dセンターはこの取り組みをテストケースとし、若い世代を呼び込み、高齢化する地域住民と新しく入られた住民による安心で快適な多世代交流や団地活性化をサポートしてまいります。

（※）東京大学 仙石宇、道家浩平、時丸耕太、吉川仁、准教授 樋野公宏（敬称略、3月末時点）



リノベーション後の外観



リノベーション前の外観



■「子どもとつながる、子どもがつなげる家」～東京大学の学生が考案したリノベーション提案～

(1) 屋根の下でつながる

キッチンとリビングの間仕切りを無くし、子どもと同じ空間で過ごす時間を大切にする。

- ・キッチン向きを対面式に
- ・旧前にあった間仕切りや押入れを撤去し、広いリビングに
- ・LDKの床を張替えフラットに

(2) 庭へとつながる

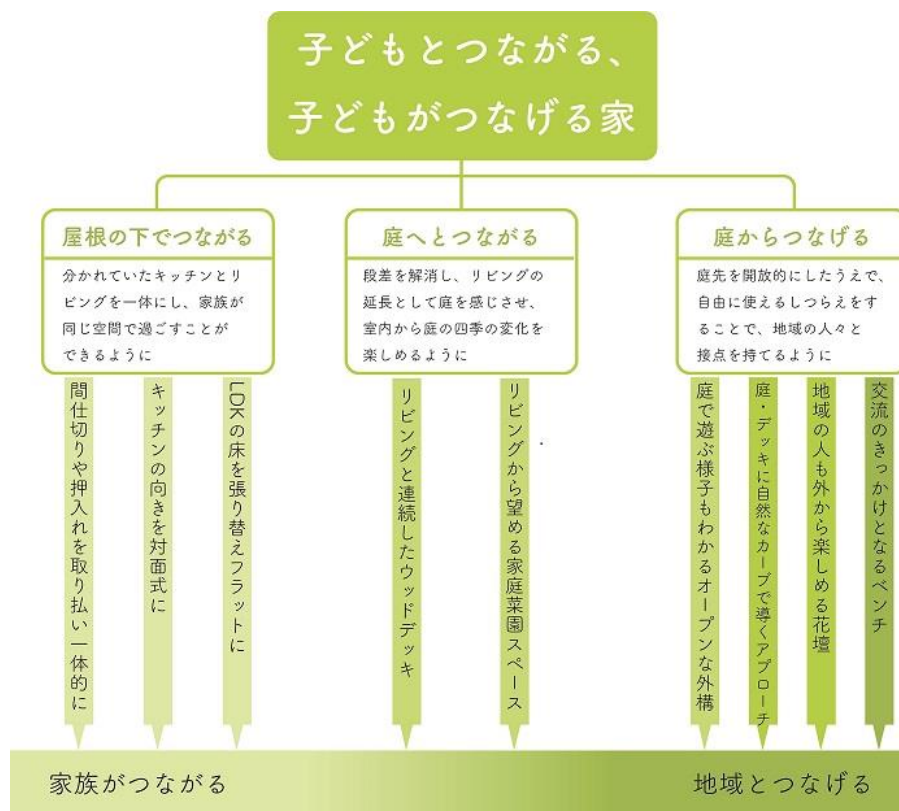
リビングと庭との段差を減らしたウッドデッキを設けることにより、リビングの延長として庭を感じられ、室内から季節の移り変わりを楽しめる。

- ・リビングとの連続性を意識したウッドデッキの設置
- ・リビングから望める家庭菜園スペース

(3) 庭からつながる

庭先をオープンにし、自由に使える設えで、地域の人々と接点を持てる場をつくる

- ・交流のきっかけとなるベンチを設ける
- ・子どもが庭で遊ぶ様子がわかるオープンな外構
- ・庭とウッドデッキに自然なカーブで導くアプローチ
- ・外からも楽しめる花壇



【タウンハウスのリノベーション写真（イメージ）】



東京大学学生による外観リノベーションパース



「屋根の下でつながる」
間仕切りや押入れを撤去し、フラットで広いリビングに変更



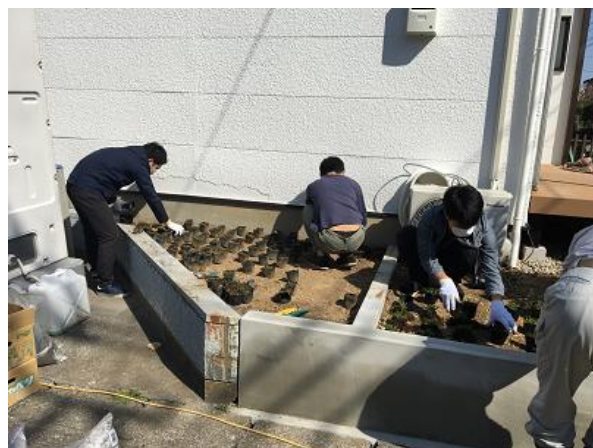
「屋根の下でつながる」
子どもの様子がわかるように対面式キッチンを採用



「庭へとつながる」
リビングとの連続性があるウッドデッキと家庭菜園スペースを設ける



「庭からつなげる」
庭先にベンチ（手前の塀の上部）を設け、団地に住まう方々の交流の場に。また、外構がオープンなため、子どもが遊ぶ様子がわかる



「庭からつなげる」
道行く人々が心豊かになる花壇を設ける。植樹には東京大学の学生が積極的に参加



■こま武蔵台地域全体の活性化に寄与 ～東京大学大学院工学系研究科 准教授 樋野公宏先生～

子育ての舞台としてこま武蔵台を選ぶ親は、活発な地域活動や豊かな自然といった地域環境に魅力を感じ、子どもがそれらに触れることを望んでいると考えられます。今回のリノベーションは、成長にしたがって子どもの遊び場がリビングから庭へ、庭から外へと広がっても親子が緩やかにつながる家であることを重視しました。また、外構の一部に設けたベンチは地域に開かれており、外で遊ぶ子どもが地域の方と接点を持ち、それをきっかけに家族と地域がつながるための仕掛けとして機能します。



今回のリノベーションプロジェクトは、この一軒をきっかけに、こま武蔵台全体の活性化につながることを狙っています。プロジェクトに刺激されて、同様のリノベーションを望む方が現れるかもしれません。小さな子どものいる家族に向けた物件なので、子どもが成長すると、団地内のより大きな住宅を購入することも想定されます。そうすると、空いた住宅にはまた別の家族が入居し、結果として、団地内でライフステージに合わせた住み替えの循環が生まれます。以上のように、本プロジェクトをきっかけにこま武蔵台が元気になり、地域が将来世代へと継承されることを期待しています。

【プロフィール】 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻・准教授。

1998年東京大学工学部卒業、2003年同大学院博士課程修了、博士（工学）。独立行政法人建築研究所主任研究員などを経て2014年から現職。

住環境の安全・安心を研究テーマとし、団地再生などに取り組む。

【学生コメント】

自身の引く線一本一本が実際のまちの中に実現するというのは、やりがいと同時に大きな責任感を伴うものでした。予算等様々な制約の中で、こま武蔵台団地全体の活性化を念頭に置きながら、子育て世帯に対し魅力的であるのみならず、社会課題の解決に寄与するようリノベーションを目指しました。実地踏査からデザインまでの過程で、粘り強く議論を進め、一つのかたちとしてまとめることができたと思います。

貴重な機会を与えてくださった関係者各位に感謝しつつ、我々の出した一つのかたちが住まい手や地域の方々によって今後どのように使われ、どのように地域が変わっていくのか、非常に楽しみにしております。

（学生設計チーム一同）

■「こま武蔵台」団地の開発

都心より北西に約50km、なだらかな丘陵地に囲まれた埼玉県日高市に当団地が広がっております。第一団地を昭和52年に供給開始後、第二団地を昭和62年から供給し、両団地を統合した一体感のある開発です。東急不動産は、大宮プラザや鴻巣でのタウンハウスの供給実績に基づき、2×4（ツーバイフォー）工法を用いた当時では先進的な計画を実現しつつ、総面積が約93haのタウンハウスおよび戸建ての大規模開発を行ないました。タウンハウス街区では、各戸の専有敷地だけではなく、新しい試みとして住民共有のオープンスペース（共有地）として小公園などを設け、各々が緑道と結ばれた、住民同士のコミュニティ形成を意識した街づくりをしています。



■「こま武蔵台」団地 概要

所在地：埼玉県日高市武蔵台1丁目～7丁目

交通：西武池袋・秩父線「高麗」駅歩

開発面積：約93ha

総区画数：約2,210区画（戸建 約1,730戸/タウンハウス 約480戸）

■「こま武蔵台」団地 地図

