

■団地建替えコンセプト

いろいろな世代が、心地よく暮らす街へ

多世代共生の住まい

「コーシャハイム千歳烏山」

のびのびと子育てができる「一般賃貸住宅」をはじめ、「サービス付き高齢者向け住宅」や「高齢者居宅生活支援施設」、「クリニック」、「保育所」、「コミュニティーカフェ」を中心とする「多世代交流施設」等を整備し、介護・医療・交流の拠点として地域の皆様の暮らしをサポートします。

建替え前	
烏山住宅	584戸（21棟）階段室型4・5階建て（昭和32年度管理開始）

建替え後	
コーシャハイム千歳烏山	
一般賃貸住宅	第1期（1～4号棟）313戸（平成22年度管理開始） 第2期（5～8号棟）192戸（平成25年度管理開始）
サービス付き高齢者向け住宅	（9・10号棟）86戸（平成26年度管理開始） 併設施設（9号棟）レストラン・デイサービス等 付屬施設（12号棟）多世代交流施設・保育所・クリニック
住棟改善モデル事業	（11号棟）一般賃貸住宅 8戸 サービス付き高齢者向け住宅 15戸



■住棟改善モデル事業 プロジェクトコンセプト

築50年以上を経過した団地の住棟を改善

既存ストックを取り壊すことなく再生し、現代の居住ニーズにあった魅力ある住まいへ

高度経済成長期に供給され、老朽化や居住環境に求めるニーズとの不一致によって更新を求められる団地の住棟を改善し、良質な住宅ストックとして再整備。同時に、第三者機関による、「耐震診断評価」、構造改修に伴う「耐震改修設計評価」、既存躯体補修計画に基づく「耐久性評価」を取得し建物のこれからの安全・安心を確認。エレベーターを設置して、現代のニーズに対応した賃貸住宅へ再生。

■改善前の住棟



従前の烏山住宅8号棟は、2K（約30㎡）の階段室型住棟です。建設から50年以上が経過し、建物の老朽化をはじめ間取りや設備など、現代の居住ニーズに適っていませんでした。

【敷地概要】

- 名称：烏山住宅8号棟
- 建物構造：RC造4階建て
- 規模：2K・32戸
- 建築面積：324.06㎡
- 延床面積：1,296.25㎡
- 用途地域：第一種中高層住居専用地域
- 法定容積率：200%
- 法定建ぺい率：60%
- 容積率：160%
- 管理開始年月：昭和32年11月



左図：共用リビング／右図：共用廊下

■住棟改善モデル事業 リノベーションプラン

効率を追求した住宅から、
少子高齢化の進行に応じた
多様性を許容できる住宅へ

住まい手や住まい方の変化に対応した良好な
ストック再生を実現
多様な世代が共生できる活気と賑わいのある
住環境を柔軟な発想で提案

Before | 従前の間取り 2K | 専有面積 29.94㎡

▲玄関・トイレ・浴室 ▲和室6畳・和室4.5畳 ▲和室6畳

- 階段室型で、各住戸のプライバシーに配慮。
- 間取りは和室2室からなるタイプで、南北両面の採光・通風を確保。
- 水廻りをコンパクトにまとめた効率的なプラン。

After 単身向け サービス付き高齢者向け住宅 A-type | STUDIO | 専有面積 25.06㎡

▲リビング ▲キッチン ▲水廻りへの動線 ▲浴室

- 全タイプの中で最もコンパクトなスタジオタイプ。
- 共用廊下からのアプローチを設け、車いすに配慮。
- 水廻りは北側にコンパクトにまとめ、南側に広い開口の居室空間を実現。

After 2F1 一般賃貸住宅 J-type | 2LDK | 専有面積 59.54㎡

▲リビングダイニング ▲キッチン ▲専用庭

- 隣接した2住戸を1住戸に変更したプラン。1Fで天井が高く、専用庭付き。
- 廊下部分を少なくして効率的な配置とした回遊型のプラン。
- 明るく開放的なアイランド型キッチン。

After 2F1 サービス付き高齢者向け住宅 E-type | 1LDK | 専有面積 62.79㎡

▲リビングダイニング ▲居室 ▲水廻りへの動線

- 隣接した2住戸を1住戸に変更し、居住面積を拡張。
- 回遊型のプランニングで、スムーズな生活・介護動線に配慮。
- 収納を豊富に設置。

After 2F1 一般賃貸住宅 L-type | 1LDK メゾネット | 専有面積 77.72㎡

▲リビングダイニング ▲キッチン ▲ウォーキングローゼット ▲居室

- 斜めの上下階2住戸を1住戸に変更したメゾネットタイプ。
- 1Fは天井が高く専用庭付き。2Fは南北両面の採光・通風を確保し、分割利用も可能。
- 既存階段室を利用したウォーキングローゼット。

