

MUKAIHARA HOUSING COMPLEX REVITALIZATION PROJECT

向原住宅再生プロジェクト コーシャハイム向原



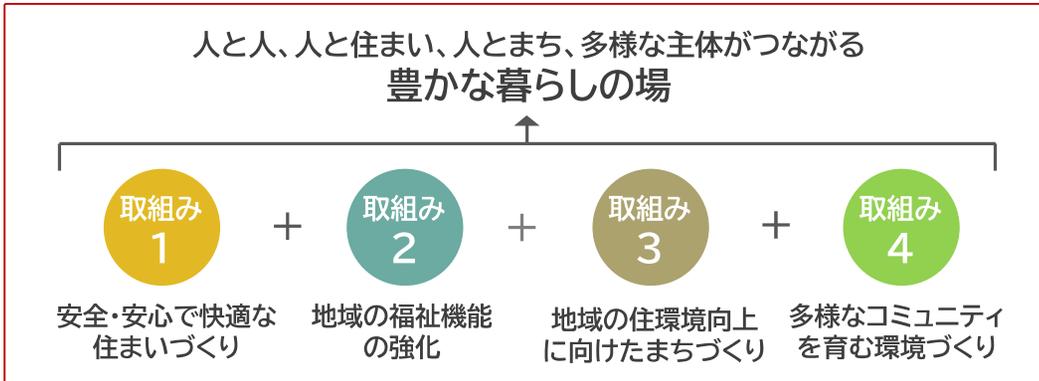
事業の概要

向原再生

昭和30年代に建設した「向原住宅」は、池袋駅からほど近い利便性の高い立地、広々とした緑豊かな敷地にゆったりと32棟の住棟が立ち並び、建設当時においては“みらい志向”の住宅でした

その魅力を受け継ぎつつ、安全で快適な住宅の整備と地域福祉の拠点機能を強化を目指して建替え事業に着手し、多様な世帯が生き生きと暮らせるまち「コーシャハイム向原」を創りました

誰にとっても住み心地よく、慣れ親しんだまちに安心して住み続けられる様々な仕組みを散りばめています



向原住宅団地再生事業



Project bar chart

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1期	賃貸住宅 4棟	移転折衝	除却・建設工事			管理開始									
2期	賃貸住宅 2棟 サ高住 1棟	移転折衝			除却・建設工事		除却・建設工事				開設				
3期	賃貸住宅 2棟								移転折衝	除却・建設工事				管理開始	
創出用地	高齢者施設 障がい者施設														開設
										整備・運営事業者決定					開設
											整備・運営事業者決定				開設

再生の背景

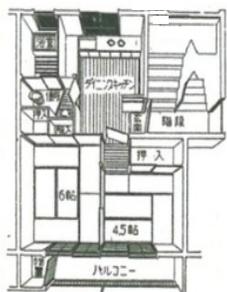
建物の老朽化等による居住性の低下や求められる住宅ニーズとの不一致

1950's



高度経済成長期の大都市における住宅不足の時代に建設した向原住宅。かつてはにぎわいのあった住宅ですが、約50年が経過し、建物の老朽化や水回りの設備水準の相対的な低下が進行していました。

また、面積30㎡台中心の画一的で狭小な間取り、室内の段差やエレベータ未設置などバリアフリー化の未対応など、生活水準、社会情勢、子育てに求められる住宅ニーズなどと大きな乖離が生じていました。



向原住宅の代表的な間取り
面積30㎡台の2DKタイプ

急速な高齢化の進行

さらに高齢者のいる世帯が約6割、世帯規模も世帯人数の平均が2人を割り込むなど小規模化が進み、子育て世帯の入居はごくわずか。世代の偏りが顕著であり、団地内のコミュニティの活力低下を懸念していました。



向原住宅
(昭和39年頃)

写真出典：板橋区公文書館 所蔵 向原地区写真資料(公社作成パンフレットへの掲載許可済)

地域のまちづくり計画

向原三丁目地区の地区計画

向原住宅の建つ向原三丁目は、平成19年に、都市計画の「一団地の住宅施設」を廃止して「向原三丁目地区地区計画」が板橋区により定められました。

地区計画では、団地の建替えと合わせて周辺住宅地と調和した住環境の整備を図るとともに、居住水準の向上やバリアフリー化など高齢化に適応可能な良好な住宅の形成を目標としています。

また、地域における共生社会の実現に向けて、高齢者や障がい者(児)を含む多様な人々の生活を支援する福祉施設等の整備を図ること、さらに、避難場所の指定を踏まえて、防災性・安全性の向上を目指して公園・広場・緑地等のオープンスペースの確保や狭小な道路の拡幅等の整備を行い、安全で快適な歩行者空間の形成を図ることを目標としています。

再生の方針

将来にわたって暮らしやすく、多様な世代の暮らしが息づく本来の団地の魅力にあふれた住宅へ

2018

コーシャハイム向原



かつて活気のあったまちや暮らしやすい住まいを、子育て世帯にとって、さらには高齢者や障がい者も含め、誰もが安心・安全に暮らせるよう、平成19年度から建替事業を開始しました。

誰にとっても住み心地よく、多様な世代や世帯が安心して住み続けられる住まい・まちづくりを重点的に行っています。

安全・安心で快適な住まいづくり

向原住宅団地再生事業

賃貸住宅棟

誰にとっても安全・安心で快適な住まいとなるよう質が高く多彩な間取りや広さの住戸の提供を目指しました

第1期

コーシャハイム向原
1~4号棟 293戸

敷地面積 13,480㎡
建築面積 3,912㎡
延床面積 17,566㎡
RC造/地上6・8階建
住戸数 293戸
1DK~3LDK
34.07㎡~70.94㎡



第2期

コーシャハイム向原
5~6号棟 393戸

敷地面積 12,280㎡
建築面積 4,151㎡
延床面積 22,442㎡
RC造/地上10階建
住戸数 393戸
STUDIO~3LDK
33.30㎡~71.02㎡



第3期

コーシャハイム向原
ガーデンコート
A~B号棟 333戸

敷地面積 14,178㎡
建築面積 4,281㎡
延床面積 20,607㎡
RC造/地上8階建
住戸数 333戸
1K~3LDK
34.72㎡~77.03㎡



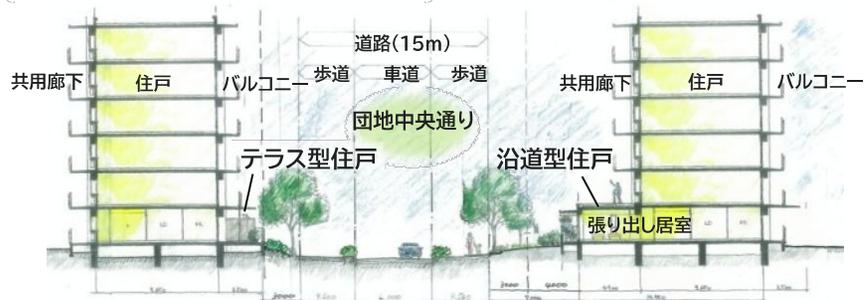
住棟の1階には、住宅から街路等に向けて住まい手の生き生きとした暮らしが表出されるよう企画住戸等を配置し、沿道空間を彩るほか住まい手の暮らしへの探求に応えます

沿道空間の彩りの表出(1~2期)

1・2期エリアの間を通る団地中央のケヤキ並木の通りは、両側に住まい手の生活のありようや活動など、生活が自然に現れ出ているような沿道空間を創出するため、沿道側に張り出した居室のある住戸や、中庭を介して離れのある住戸、沿道側にコンサバトリーのある住戸などを配置しました。



沿道(団地中央通り)の断面イメージ



住まい手の暮らし探求への対応(3期)

3期の1階住戸(一部)は専用駐車場とテラスを設置しており、部屋からテラスを介して直接駐車場へアプローチ可能です。これらの住戸は、集合エントランスを通らず専用ポーチを設けた玄関に直接アクセスできるなど、多彩なニーズに対応しています。



- 1 専用駐車場付住戸のテラス側
- 2 玄関側
ポーチを設置、戸建感覚でアクセス可能



安全・安心で快適な住まいづくり

向原住宅団地再生事業

画一的な間取り・広さから多彩な間取り・広さへ、安全面・設備仕様・防犯性もアップデートしました

間取り 広さ

ライフスタイルやライフステージの変化に対応した広さや間取りの住宅

多様なライフスタイルに対応する30~70㎡台の1K~3LDKの住宅を整備し、画一的な間取りでは困難であったライフステージの変化に合わせた住み替えも可能にしました。

1K 34.72㎡



洋室1



浴室



1LDK 54.60㎡



リビングダイニングキッチン



キッチン



2LDK 56.30㎡



リビングダイニングキッチン、洋室2



テラス、専用駐車場



3LDK 67.27㎡



リビングダイニングキッチン



洗面化粧台



安心・快適 の設備

暮らしの快適性の高い設備仕様

室内・共用部ともにバリアフリー化し安全面を確保するとともに、防犯性や設備仕様などを高め、高齢者や身体の不自由な方、子育て世帯まで多様な世帯の日々の身体的負担を軽減し、生活しやすい住まいを実現しています。

企画 住戸



ガラスストップビルトインコンロ
過熱や消し忘れを防止する安全センサーを全口に搭載



床暖房設備
足下から暖める温水式床暖房を設置



浴室暖房乾燥機
暖房、衣類乾燥、24時間換気の機能を装備



モニター付きインターホン
大きな画面で見やすいモニター付インターホン



省エネエアコン
省エネルギー仕様のエアコンを各住戸に一台設置



ノンタッチキー
(エントランスオートロックシステム) かざすだけで開錠可能

地域の福祉機能の強化

向原住宅団地再生事業

サ高住棟

サービス付き高齢者向け住宅棟は、公社が建設後運営事業者が住宅・施設を一元的に管理運営し切れ目のないサービスの提供と多世代交流の促進を支援しています

サ高住の建設・地域包括ケアの拠点整備



サービス付き高齢者向け住宅(50戸)は、単身から夫婦まで対応できるよう、面積25~45㎡の広さの住戸を整備。館内にスタッフが常駐し、サービスを提供しています。また、入居者や地域の方が予防から重度介護までサービスが受けられるよう、介護・医療系事業所を併設しています。



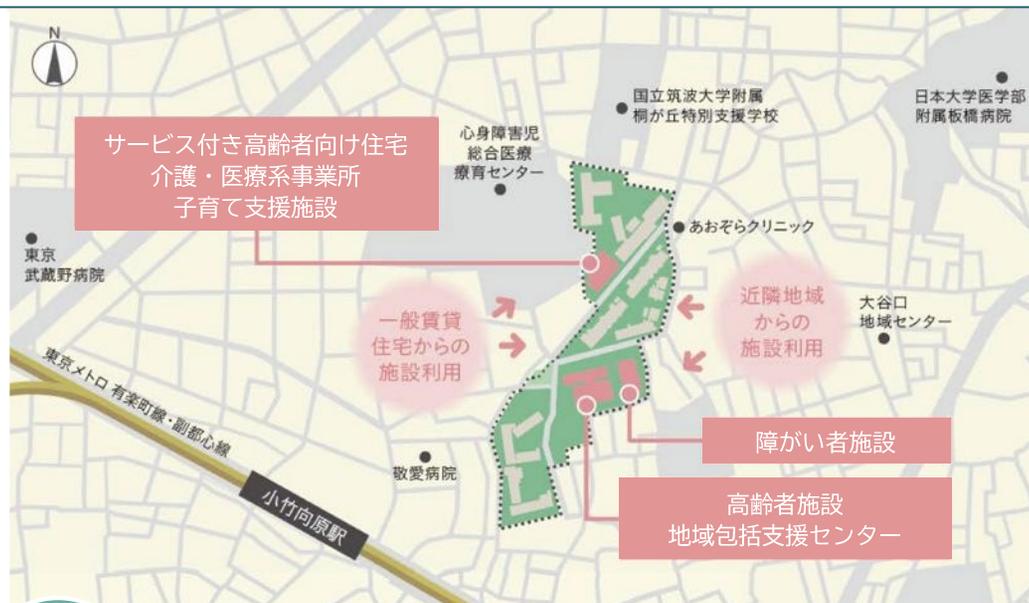
子育て支援施設の整備

1~2階に、子育て支援施設を整備。認可保育所「キッズタウンむかいほら(定員100名)」と病気回復期の子のための病後児保育室「すみれ(受入3名)」で地域の子育てを支援しています。



地域交流スペース カフェレストラン「けやき」

1階の遊歩道に面した場所にカフェレストランを配置。施設のイベントの開催のほか、遊歩道に開いたテラスは障がい者就労支援のパン販売の定期開催等にも活用されています。



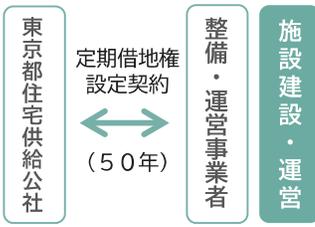
創出用地

地域における福祉計画を踏まえ建替えにより創出した約1.3haの敷地に福祉施設を誘致しました

高齢者施設	約10,000㎡	特別養護老人ホーム(定員200人) 併設型ショートステイ(定員20人) 防災拠点型地域交流スペース 都市型軽費老人ホーム(定員20人) 認知症高齢者グループホーム(2ユニット18人) 地域包括支援センター
	令和元年6月開設	
障がい者施設	約3,000㎡	生活介護(定員50~60人) 就労継続支援B型(定員20人) 児童発達支援事業所(定員30人) 発達障がい者支援センター
	令和2年11月開設	



障がい者施設「サポートハウスココロネ板橋」



地域の住環境向上に向けたまちづくり

向 原 住 宅 団 地 再 生 事 業

防災性の向上

防災拠点としての地域まちづくりへ貢献しています

当住宅一帯が広域避難場所の指定であることを踏まえ、災害時の一時避難場所となる広場(オープンスペース)を整備するとともに、広場内に防災井戸・マンホールトイレ・かまどベンチを随所に整備しています。また、敷地境界部には歩道状空地を整備しゆとりある歩行スペースを確保しています。さらに、3期エリアでは消防団活動建物の設置のため用地を貸与しています。



- | | |
|---|--------------------|
| 1 | 1 普段は憩いの場となる広場(2期) |
| 2 | 2 公園に設置の防災井戸(1期) |
| 3 | 3 小広場のかまどベンチ(2期) |

緑道の再整備

従来から地域で親しまれてきた緑道を、ベビーカーや車いすも安心して通行できる遊歩道へ再整備しました

当住宅の敷地を南北に通る地域の緑道は、緑のネットワークを意識し、通り沿いに大小の広場や緑地帯を配置しています。住宅の北側に、筑波大学附属桐が丘特別支援学校などがあり、車いすでの通行も多い状況です。歩車分離の安全・安心が確保された遊歩道として再整備しました(区所有通路)。



(右)敷地を南北に走る緑道
(北端から2期住棟間、サ高住棟沿いの様子)



多様なコミュニティを育む環境づくり

向 原 住 宅 団 地 再 生 事 業

入居支援

子育て世帯や高齢者、障がい者の方などを対象に入居サポートの仕組みを導入しています

民間賃貸住宅においては、住宅確保要配慮者の入居に対して家主の約4割が入居制限を行っているというデータもあります
多様な世帯が安心して住まいを選ぶことができるよう、住宅の募集時における倍率優遇制度や優先募集制度を導入しています

交流支援

コミュニティサロン(集会室)、キッズスペースなどの共用施設や、地域交流スペースを兼ねたレストラン、広場などを充実させ、暮らす人々の交流を育む環境を整備・支援しています

子育て世帯倍率優遇制度	近居世帯倍率優遇制度	ファミリーウィーク	近居制度
新築(抽選募集)		あき家募集(先着順)	
居室が2つ以上の住戸において子育て世帯の当選確率を通常申込の5倍に優遇※3期事業の新築募集からは、近居優遇制度と併用で10倍優遇	子育て世帯や高齢者が親族の近くに住むため、当選確率を通常申込の5倍に優遇	居室が2つ以上の住戸は、先着順募集の開始から7日間の子育て世帯や高齢者、心身障がい者等が優先的に申込可	子育て世帯や高齢者、心身障がい者等が親族の近くに住むため、事前登録により優先的に入居可



広場(2期)にて毎年恒例の自治会主催の団地祭り



賃貸住宅棟内のキッズスペース(3期)



サ高住運営事業者が運営するレインボーカフェ主催の「かけはしまつり」



サ高住棟併設の保育園の園児と高齢者の「敬老の日祝い会」



地域交流スペース(兼カフェレストラン)で平均75歳メンバーによるコンサート