

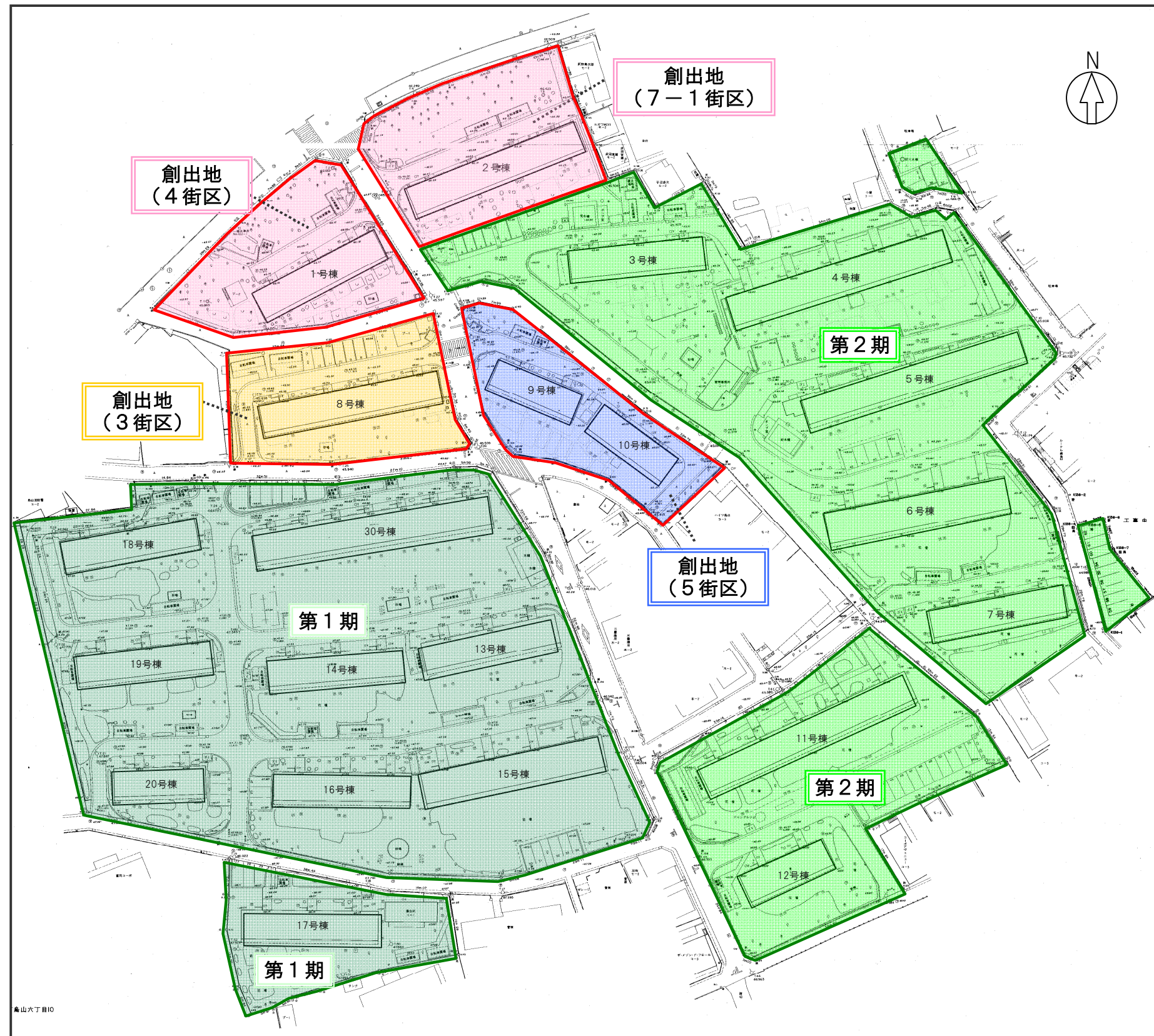
敷地概要

所在地	世田谷区南烏山6-10ほか
最寄駅	京王線「千歳烏山」駅徒歩4～6分
地域/地区	第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域（北側一部分）
敷地面積	29,741.45㎡
建ぺい率/容積率	60%/200%

建物概要

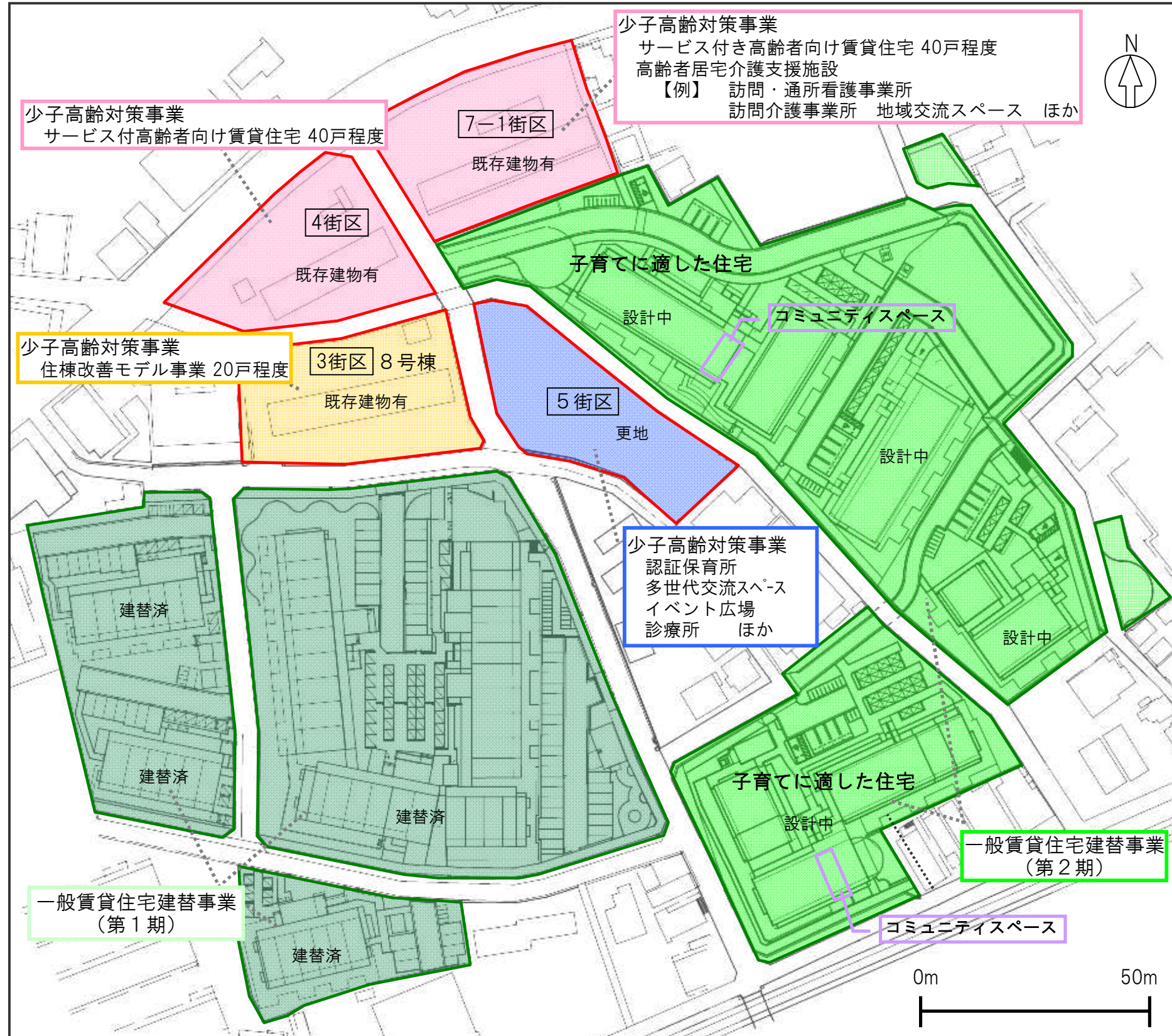
総棟数/総戸数	21棟 / 584戸
既存建ぺい率/既存容積率	約20% / 約79%
既存住宅平均賃料	38,402(円/月)

	棟数	戸数	事業年度	構造	間取り 専有面積	
第1期	9棟	248戸	S.32	RC 4階建	2K, 2DK (25.16㎡～34.38㎡)	
第2期	7棟	216戸	S.31	RC 4階建	2K (29.94㎡)	
創出地						
3街区	8号棟	1棟	S.31	RC 4階建	2K (29.94㎡)	
4街区	1号棟	1棟				24戸
5街区	9,10号棟	2棟				32戸
7-1街区	2号棟	1棟				32戸



計画概要

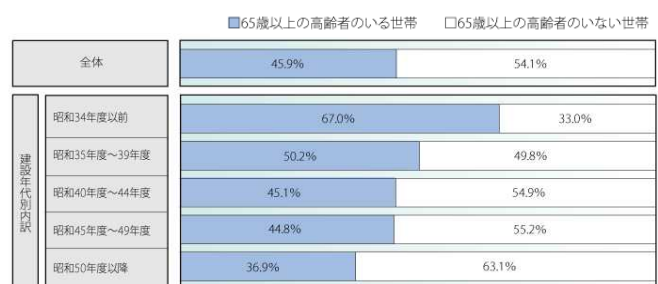
事業計画	構造階数	棟数戸数	現況
一般賃貸住宅			
コーシャハイム千歳烏山（第1期） 敷地面積：11,770.53㎡	RC 3～10階建	4棟 313戸	現地：建替済 (H22.4管理開始) 建ぺい率：32% 容積率：133%
コーシャハイム千歳烏山（第2期） 敷地面積：12,070.01㎡	RC 3～7階建	4棟 192戸	現地：更地 設計中
〔内 子育てに適した住宅〕		2棟 61戸	
少子高齢対策事業			
[3街区]（既存8号棟） 住棟改善モデル事業 敷地面積：1,498.01㎡	<既存棟> RC造 4階建	20戸程度	現地：既存住宅有 計画段階
[4街区] サービス付高齢者向け賃貸住宅 敷地面積：1,446.76㎡	—	40戸程度	現地：既存住宅有 計画段階
[7-1街区] サービス付高齢者向け賃貸住宅 高齢者居宅介護支援施設 訪問・通所看護事業所 訪問介護事業所 地域交流スペース ほか 敷地面積：1,637.02㎡	—	40戸程度	現地：既存住宅有 計画段階
[5街区] 認証保育所 多世代交流スペース イベント広場 診療所 ほか 敷地面積：1,318.12㎡	—	—	現地：更地 計画段階
計	—	600戸程度	—
敷地面積：29,741.45㎡			



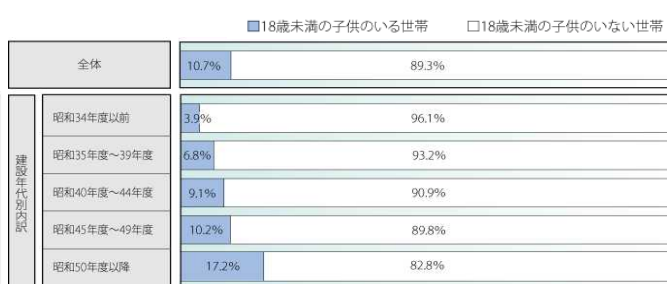
1 既存住宅における少子高齢化の現状と課題

- ・ 一般賃貸住宅の居住者全世帯のうち、65歳以上の高齢者のいる世帯の割合は約46%、18歳未満の子供のいる世帯は約11%である。
- ・ 建設年度の古い団地ほど、65歳以上の高齢者のいる世帯の割合は高く、18歳未満の子供のいる世帯の割合は低い。

図表1 建設年代別の65歳以上の高齢者のいる世帯の割合



図表2 建設年代別の18歳未満の子供のいる世帯の割合



(平成21年11月末現在の入居者データ)
※東京都にお住まいの65歳以上の高齢者のいる世帯の割合は28.0%(平成17年国勢調査)

(平成21年11月末現在の入居者データ)
※東京都にお住まいの18歳未満の子供のいる世帯の割合は18.4%(平成17年国勢調査)

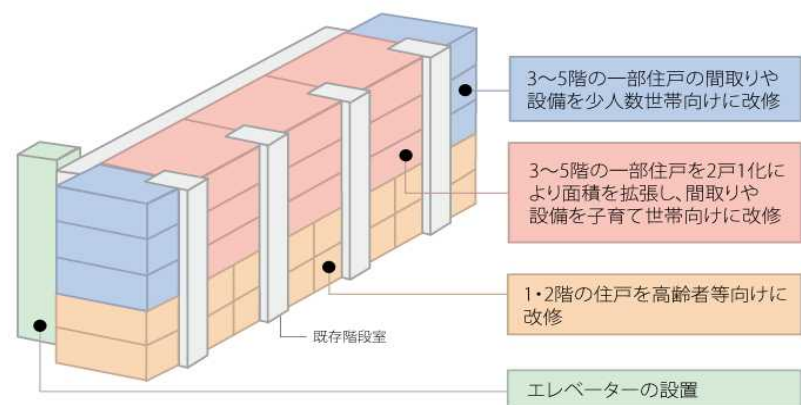
- ・ 昭和62年度以前の低層～中層住棟（5階建以下）には、エレベーターが設置されていない。

- ・ 建設年代の古い団地では、居住者の高齢化が進んでおり、中でも階段室型住棟ではエレベーターの設置が課題である。
- ・ また、こうした団地では、世帯の少人数化が進んでおり、バランスのとれたコミュニケーションを形成する観点から、子育てに適した広さや間取りの住宅の供給が求められている。

2 住棟単位でのストック再生の取組

- ・ 既存住宅のストック再生により、高齢者や子育てニーズに対応するため、内装・設備の更新に加えて、住棟へのエレベーターの設置や隣接する2つの住戸を1つの住戸に改修すること（2戸1化）による住戸面積の拡張などの新たな改修方法やその技術について検討する。

住棟改善のイメージ



団地に子育て世帯や高齢者世帯など多様な世帯の入居を促進するため、中層の階段室住棟で2戸1化やエレベーターの設置など全面的な改修を実施した場合の一例

3 住棟改善モデル事業

- ・ 設計及び工事を通じて住棟単位でのストック再生の技術を検討するため、建替え対象である烏山住宅の既存住宅1棟を活用したモデル事業を実施する。
- ・ 住棟の一部の住戸については「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録を行い、技術的課題の検討、効果の検証を実施する。
- ・ 本モデル事業は、公立大学法人首都大学東京（以下、「首都大学東京」という。）のリーディングプロジェクトである「リファイニング建築開発プロジェクト」と共同研究として、老朽化した共同住宅を良好なストックとして再生を図ることを目的とし、試行的に実施するものである。

◇ 既存住宅・改善後住宅

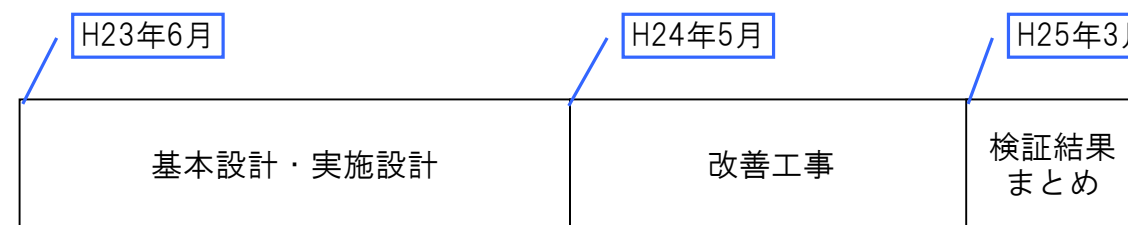
<既存住宅>

建設年度・構造	昭和31年度・壁式鉄筋コンクリート造
規模	4階建 32戸
住棟形式	階段室型（4階段）
住戸	2K 29.94㎡（和室6帖、和室4.5帖、台所、浴室、便所）

<改善後住宅>

規模	4階建 20戸程度
施設	「高齢者居宅生活支援施設」・「コミュニティスペース」
設備等	共用廊下・エレベーターの設置・施設等建物の増築
住戸	<p>【計画段階での検討】 2戸⇒1戸化、3戸⇒2戸化（水平階、上下階） 環境配慮設計（自然エネルギーの採用検討）</p> <p>【設備性能等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急通報システム ・ 見守りリズムセンサー ・ 次世代省エネ基準の採用 ・ 高効率給湯器 <p>ほか</p>

◇ 事業スケジュール



	H23年度												H24年度												H25年度												H26年度											
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9						
一般賃貸住宅 少子高齢対策事業	コーシャハイム千歳烏山 (第2期) 4・5階建(3棟) 7階建(1棟) (計4棟・192戸)												設計												工事												管理開始											
	住棟改善モデル事業 [3街区]												設計												工事												検証						管理開始					
	高齢者住宅棟 (高齢者施設含む) [4街区、7-1街区] 6階建・5階建 (計2棟)												設計												工事												管理開始											
	保育所棟 [5街区] 2階建 (1棟)												設計												工事												開園											