

# 既存物件が生まれ変わる!

リフォーム

リノベーション

コンバージョン

volume  
88

## 築50年超の大規模社宅を 広場・農園等併設の賃貸住宅に

「ミノリテラス草加」(埼玉県草加市)

広い居室でのびのびと子育て。  
コミュニティマネージャーも常駐

今回は、築50年超の社宅を、広場やミニ農園等の地域に開かれた賃貸住宅にリノベーションした事例を紹介する。

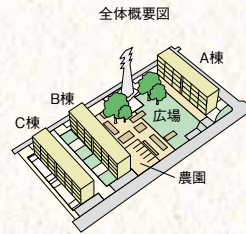
東武鉄道株(東京都墨田区、取締役社長：都筑豊氏)が埼玉県草加市に所有する社宅は需要の低下に伴い、2023年度末に一部を閉鎖することが決まっていた。約4000㎡の敷地には、3棟の建物のほかは樹木や雑草が生い茂っているだけ。今後の運用が課題となる中、建物は築50年を経ているものの耐震性には問題がなかったため、社内で議論を重ねた結果、敷地と建物を有効活用することに決定。「郊外でのびのびと子育てがしたい」



Before

フェンスに囲まれ閉鎖的な印象を与えていた築50年超の社宅(A棟)

住戸は細かく区切られた3DKの間取りで和室だった



全体概要図

After



部屋数を減らし広いLDKに変更



床は無垢フローリング仕上げに

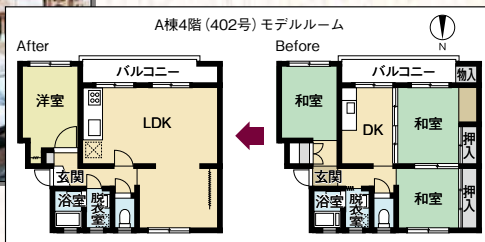
一部住戸には壁付けのミニマルキッチンを採用。使い勝手に合わせて棚や収納スペースを追加できる(写真右)



A棟1階の店舗区画にはウッドデッキを設えた(写真右)



お披露目会で行なった畑を耕すイベントには地域住民ら30名ほどが集まった



建物は、くすんでいた外観を明るい白に塗装。住戸内はスケルトン化し、配管・水回りを刷新した。床は無垢フローリング仕上げに。一部住戸には壁付けのミニマルキッチンを採用し、使い勝手に合わせて棚や収納スペースを追加できるよう配慮している。

先行して工事したA棟の入居者募集を3月末から開始。生まれ変わった住宅を知ってもらうため、近隣住民を交えてのお披露目会も同時に開催した。畑を耕すイベントには入居希望者や地域住民が30名ほど参加し、そのまま住戸を内覧する参加者も。SNSを見た子育て世帯からも多数の問い合わせがあり、募集した12戸のうちすでに数戸の入居が決定している。B・C棟は6月末に竣工する予定。

というファミリー層をターゲットにした賃貸住宅へ改修する案でまとまった。一方、周辺には公園や飲食店など家族で楽しめる場所がなく、子育て世帯を呼び込むには魅力が足りないとの意見も。そこで、広さや物件の特性を生かしつつ、コミュニティ形成を促す仕掛けも加えることで、他にはない魅力を持った賃貸住宅へのプランづくりを開始。地域に開かれた施設にしておくため、空き地化していたスペースに地域住民も利用できる広場や農園を設置。3棟の社宅は、広い居室(約55㎡)で子育てできるよう、従前の3DKを1LDK・2LDKに変更することとした。

広場は芝生敷きに、その隣には会員制の農園を設置。野菜づくりをしたことがない人には、草加市内の近隣農園(コミュニティファーム)がサポートする体制も。広場に面したA棟は、1階の4戸を店舗にコンバージョンし、地元食材を使ったイタリアンレストランや、地域の子供も気軽に立ち寄れる「子どものアトリエ」などを設置した。ものづくりを体験できる「シェア工房」にはコミュニティマネージャーを配置。ワークショップやイベントを開催し、地域との交流を支援する。同区画は地元のコミュニティ運営会社にマスターリースし、同社が運営を担う。

### 物件DATA

【所在地】東武スカイツリーライン「草加」駅徒歩9分(A棟)、徒歩10分(B・C棟)  
 【物件概要】全体敷地面積4,104.96㎡、鉄筋コンクリート造地上4階建て3棟、賃貸住宅：A棟12戸、B・C棟(いずれも16戸)、専有面積約55㎡、店舗4区画、広場、農園、1972年築  
 【工事内容】外装：全面塗装、内装：壁・天井クロス張り替え、床：無垢フローリング、間取り変更：3DK→1LDK・2LDK、水回り刷新  
 【工費・工期】工費：非公開、企画から竣工まで約1年半  
 【賃料】11万1,000～11万8,000円(A棟)、共益費5,000円、駐車場1万2,000円  
 【事業会社】東武鉄道株(東京都墨田区、取締役社長：都筑豊氏)

写真提供：東武鉄道株