

事例発表1

住市総を活用した多摩ニュータウン初の
大規模住宅団地再生「諏訪永山地区」

平成26年5月22日

東京都都市整備局

局務担当部長 臼田 仁

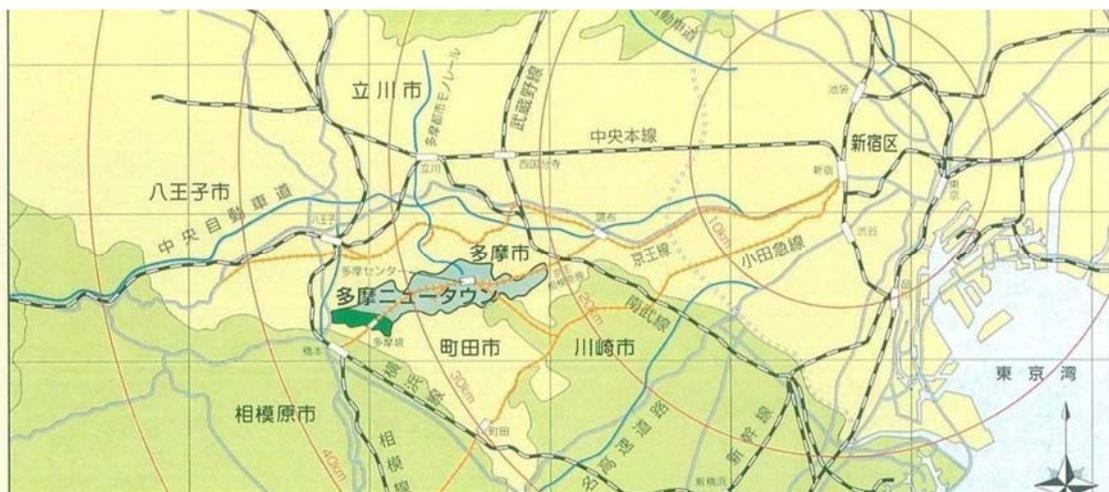
多摩ニュータウン諏訪・永山地区 住宅市街地総合整備事業の概要

平成26年5月

東京都都市整備局市街地整備部
多摩ニュータウン事業室

多摩ニュータウンの位置

- ・東京都西南部の多摩丘陵に位置し、八王子、町田、多摩及び稲城の4市にわたる総面積約2,900ha、東西14km、南北2～3kmの地域。
- ・道路、公園等の都市基盤が高い水準で整備され、住宅、業務、商業、教育、文化など多様な施設が立地した人口約22万人を擁する多摩地域における複合拠点。

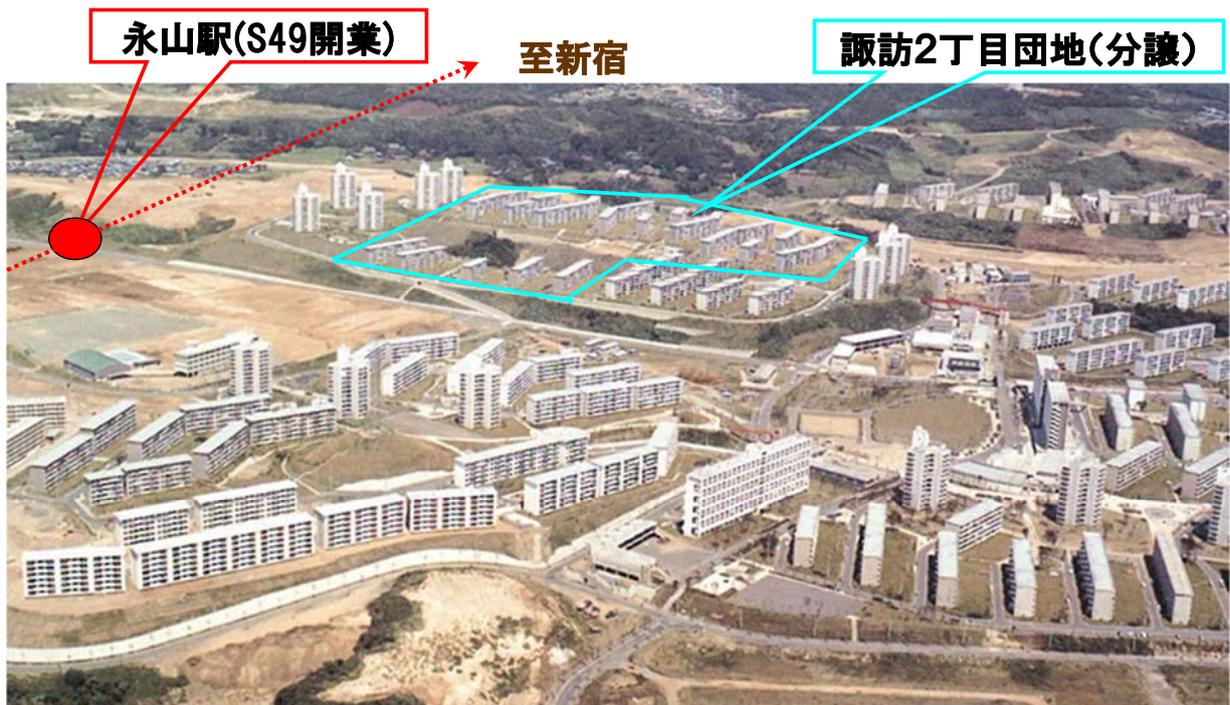


多摩ニュータウンの概要

- S41 新住事業の大臣承認
- S46 諏訪永山地区入居開始
- S49 永山駅開業
- H16 新住事業終了



入居翌年の諏訪永山地区(S47)



入居時には永山駅が開業しておらず、最寄り駅まで4kmあった

入居時の諏訪永山団地(S46)

<分譲住宅>

供給	住所	戸数	住棟数	床面積	価格	建蔽	容積率
公団	諏訪2丁目	640戸	中層23棟	49㎡	391万円	11%	53%
公団	永山2丁目	884戸	中22高5棟	56㎡	812万円	13%	67%

※中層は5階建て(エレベーターなし)

※全戸同じ間取り(3DK)

※参考<賃貸住宅>

供給	住所	戸数	住棟数	床面積	家賃	建蔽	容積率
公団	諏訪2丁目	541戸	中5高8棟	56㎡	23千円/月	7%	53%
都営	諏訪4丁目	992戸	中層25棟	38㎡	20千円/月	10%	47%
都営	諏訪5丁目	432戸	中層11棟	38㎡	20千円/月	8%	38%
公団	永山3丁目	3,313戸	中70項20棟	54㎡	26千円/月	14%	62%

建替え話が持ち上がる(S63)



子供部屋を持ちたい
なあ

<親> <子供>
S46(入居) 30代 幼児

17年経過
すると

S63 50代 高校生
大学生

「建替え検討準備委員会」(有志の会)結成

建替えに立ち塞がる法の壁

▪ 都市計画法の「一団地の住宅施設」

→ 容積を変えることができない

▪ 建替えを想定してない「新住宅市街地開発法」

→ 法改正が必要

当時の公団の試算では、景気が右肩がりだったので、
等価交換方式なら、現状より1.5倍の広さが可能とされた

H3 建替え委員会発足(出発点)

H4 新住事業施行者である東京都に陳情

H6 国へ陳情(都と市も同調)

追い風(その1)

「区分所有法」(H14改正)

→ 建替えの実施を決定する際の要件や手続きについて規定

「円滑化法」(H14制定)

→ 建替え決議後の建替え事業の進め方のルールについて規定

→ 施行主体の明確化

→ 権利変換手法

追い風(その2)

「都市計画運用指針」(H13)

- 地区計画の活用等により引き続き良好な居住環境を確保した上で、一団地の住宅施設に関する都市計画を廃止することが望ましい

「地区計画」(H18) ⇒ 一団地の廃止

- 容積率を150%に設定
- その他、建築物等に関する事項や土地の利用に関する事項を定めた

建替え決議までの流れが加速

基本計画案策定を依頼(H18-H21)

- 旭化成ホームズ(株)

事業協力者、コンサルタントを選定(H19)

- 東京建物(株)、(株)シティコンサルタンツ、(株)松田平田設計

まちづくりデザイン会議(H19)

- 教授、マンション管理士、地域NPO等の外部意見を導入

団地一括建替え決議(H22)

合意形成に向けて

640世帯のうち、54世帯が未賛同
23棟の最低は86%(3棟は100%)

- ・総会で名前をボードに貼り出して賛否を明示
- ・未賛同者に催告(54戸→6戸)
- ・1戸は自主売却
- ・3戸は売渡し請求を受諾
- ・2戸は明渡し訴訟
- ・期日以降も居座った賃借人も解体前に転居



建替え後

事業地の東上空から諏訪2丁目住宅を望む

建物計画概要

鉄筋コンクリート 11・14階建て 7棟
住宅総戸数 1,249戸（うち分譲684戸）
駐車場台数 870台（割合：約70%）
総事業費 約230億円



再建マンション竣工：平成25年10月

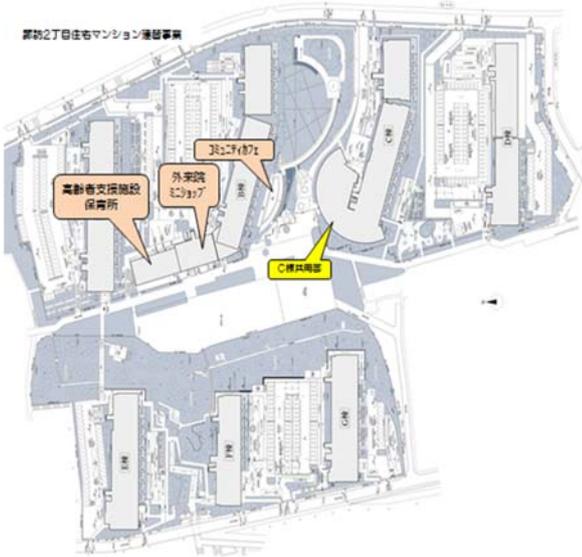
成功の要因

- ・余剰容積が100%あり、還元率100%を確保できたこと
→ 17階を14階に減らすなど、コストを管理した
- ・住民主導による粘り強い話し合い
→ 特に無関心層を情報過疎にしないこと
- ・仮移転先の確保
→ 公営賃貸など565戸を確保(2年半)
- ・一番経済的に厳しいひとに合わせた合意形成
→ 5㎡減らすと、仮住まい費用200万円が捻出可能
- ・補助金
→ 14億6千万円(国都市)

安心して住み続けられる街づくり

高齢者支援サービス拠点施設

- ・高齢者支援サービス施設
- ・外来医院
- ・ミニショップ(コンビニ)
- ・コミュニティカフェ



▲ミニショップ(コンビニ)



▲高齢者支援施設のイメージ



▲コミュニティカフェ

育児支援サービス施設

保育所



▲認可保育所(0歳~2歳)



▲ベビーカー等の通り易い舗装

環境に配慮した計画

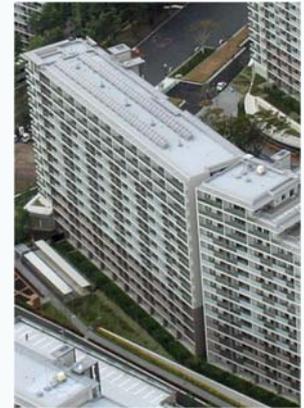
- ・斜面林の保存・活用
- ・自然エネルギーの利用



▲斜面林



▲斜面林内のデッキ



▲自然エネルギー
全棟屋上へソーラー機器設置
(共用施設の一部に利用)

地域にも貢献できる防災対策

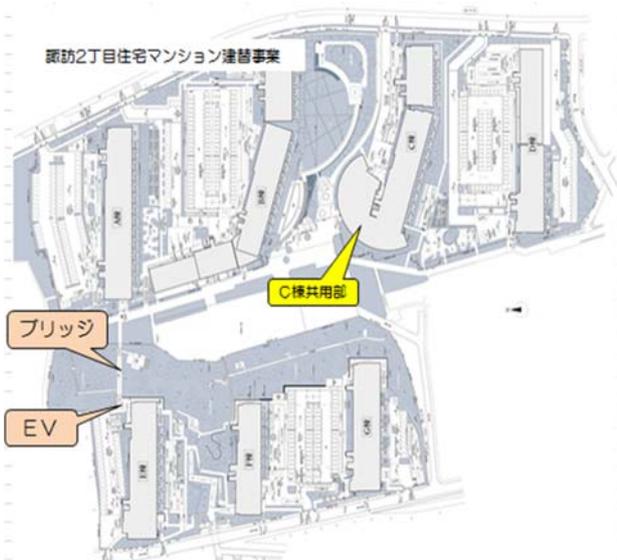
丘の上の広場



▲丘の上広場

防犯・防災対策

- ・中央貫通通路の整備
(急勾配解消、手すり設置、街路灯整備)
- ・2番地4番地をつなぐ連絡橋
- ・住棟内エレベータによる段差解消
- ・段差部分のスロープ設置



▲中央貫通通路



▲エレベーターによる段差解消（高低差 約1.8m）

その他

- ・ドッグラン
- ・遊び広場
- ・カーシェアリング
- ・住民農園



▲ドッグラン



▲遊び広場



▲カーシェアリング



▲住民農園

購入者について

1) 販売戸数

684戸 4期共即日完売(最多価格帯3,400万円台111戸)

2) 契約者状況

居住地域 NT内45%、NT外55%

契約者年代 20代(10%) 30～40代(60%) 50～代(30%)

3) 職業

サラリーマン 80%

4) 参考

販売期間 平成24年4月～平成25年4月

総来場者数約4,500組 総登録件数829件 最高倍率27倍

専有面積57.15㎡～95.33㎡ 間取り 2LDK～4LDK

地区整備計画

1 期間

平成23～27年度(5年間)

2 目標

諏訪2丁目住宅の建替えと周辺公共施設の再整備を総合的かつ一体的に整備し、だれもが快適でゆとりのある居住を実現できるよう、良好な住環境の形成を図り、子育て世代や高齢者など、**多世代が生涯にわたり安心して住み続けられるまちづくり**を実現する。

3 成果目標(定量的指標)

- ・「ファミリー向けの広さの住戸」の供給率を50%(半数)以上とする。
- ・自転車歩行者専用道路のバリアフリー化率を12%から61%とする。

4 交付対象事業(基幹事業)

「多摩ニュータウン諏訪・永山地区住宅市街地総合整備事業」

「諏訪2丁目地区優良建築物等整備事業」

整備地区の位置

- ・整備地区 約308ha
- ・重点整備地区 約74.1ha
- ・拠点開発区域 約7.9ha



地区整備計画



- 1 自転車歩行者専用道路(6路線)**
通路の拡幅、バリアフリー化、街路灯改修、街路樹剪定、橋梁改修、エレベーター設置、急勾配の緩和
- 2 公園(6園)**
樹木間伐、トイレ改修、公園灯改修、健康遊具設置、ベンチ設置
- 3 施設**
児童館の改修、駐輪場整備、校舎等改修耐震補強
- 4 公共下水道追加**



ご清聴ありがとうございました

多摩ニュータウン事業室