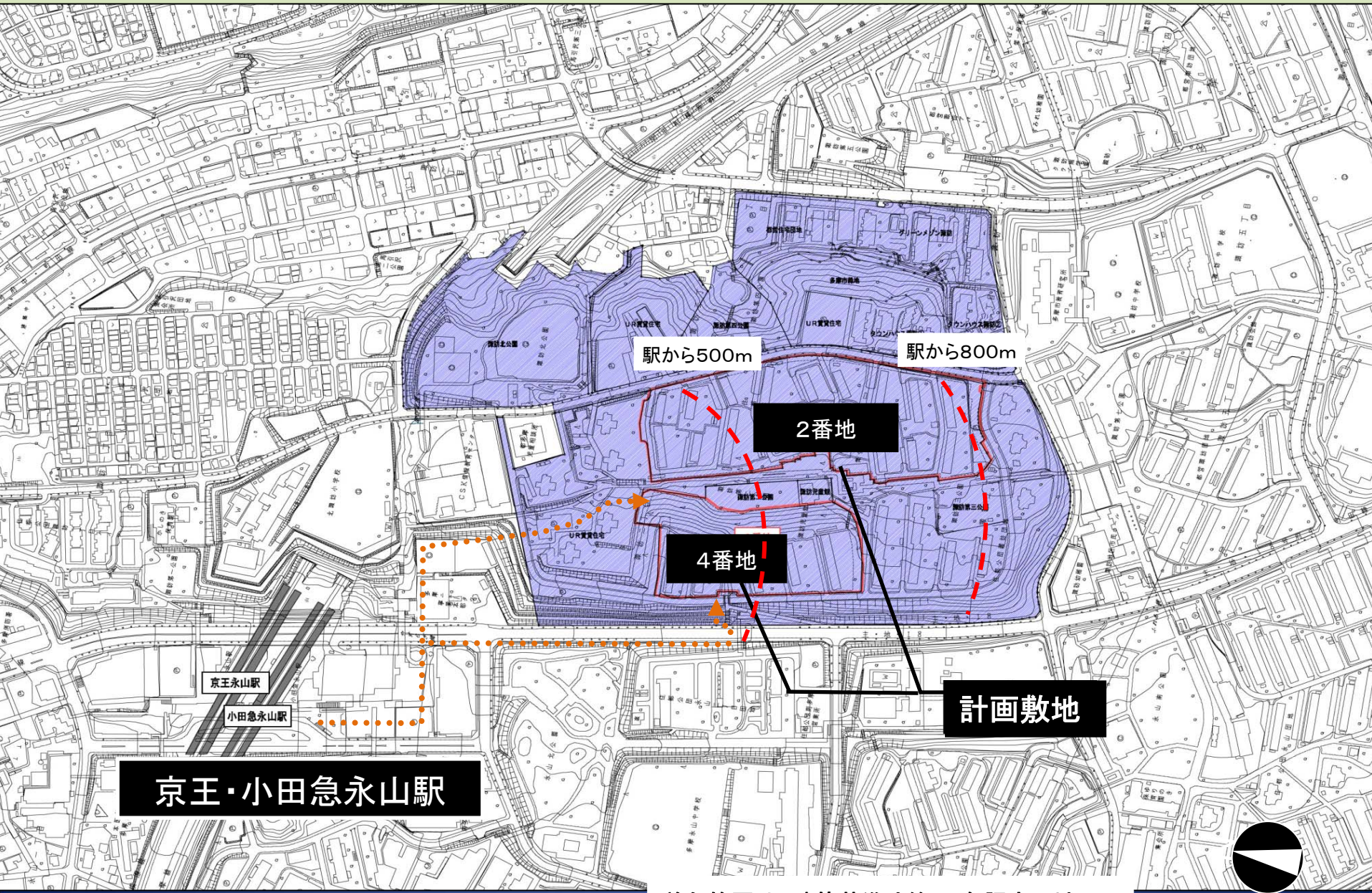


諏訪2丁目住宅建替事業

都市境部都市計画課
平成23年12月

諏訪2丁目住宅マンション建替え事業の概要

案内図



京王・小田急永山駅

着色範囲は、建築基準法第86条認定区域

諏訪2丁目住宅の概要

入居 昭和46年(1971年)

敷地面積 約6.4ha (2番地 約2.2ha 4番地約4.2ha)

鉄筋コンクリート造り5階建て 23棟

戸当り床面積 約46㎡(全戸均一 3DK)

総戸数 640戸

区分所有者数 605人

所有者居住戸数 418戸

賃貸居住戸数 179戸

空き家戸数 43戸

平均世帯人数 2.0人 (多摩市全体では2.2人)

70歳以上の居住者 164人(70歳以上)

平成21年3月時点

建替前の諏訪2丁目住宅

永山駅(京王・小田急)



4番地

2番地

南東上空より撮影



● 建替え検討の始まり

～現在の諏訪2丁目住宅についての、さまざまな不満・不安の発生～

- 住宅の狭さ
 - 住民の高齢化に伴い出てきた住宅のバリア
(エレベーターの未設置、敷地内や部屋の段差等)
 - 建物・設備の老朽化と耐震性の不安
 - 現在の住戸への不満
 - ・ 天井の低さ
 - ・ 水周りの狭さ
 - ・ 洗濯機置場
 - ・ 結露
 - ・ 上下階の音
 - ・ 電気容量
- ・・・など

▶ このままでは、この街に住み続けられなくなってしまうという不安



問題解決のため、十数年前から修繕・改修と合わせ、建替えを検討

建替えへの取り組みと経緯

昭和63年度	建替えについての有志の会発足
平成7年度	民間デベロッパーが高層棟化の提案(実現せず)
平成10年度	住宅都市整備公団(当時)に建替えコンサルタントを委託
平成13年度	都市基盤整備公団(当時)が建替え構想を提案(実現せず)
平成14年度	マンション建替え円滑化法が成立 区分所有法が改正
平成13年度	建物耐震診断調査の実施
平成16年度	「建替え推進決議」が管理組合総会にて決議 基本構想案を策定 多摩市優良建築物等整備補助金の補助開始
平成18年度	基本計画案の策定 一団地の廃止 諏訪地区地区計画を決定
平成19年度	事業協力者、事業コンサルタント、設計コンサルタントを選定 施設等の第三者検討機関として「まちづくりデザイン会議」が発足
平成20年度	経済情勢の悪化により平成20年度予定の建替決議集会を延期 新たな事業フレームを決定(還元率、施設計画、事業収支等)
平成21年度	建替え決議集会を開催し一括建替えを決議(H22. 3. 28)
平成22年度	マンション建替え円滑化法に基づく建替組合の設立認可
平成22年度～平成25年度	建替え事業を実施

施設計画について

再建マンション完成予想図

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 1249戸

駐車場台数 883台



完成予想図と実物の建物とは細部で異なる部分もある。

施設計画における基本方針について

「誰もが安心して住み続けられる優しい「街」をつくるために

環境：豊かな緑の保全と活用

「残された豊かな緑を自然風につくりこむのではなく、多くの人が生活の中で日常に接する緑（自然）として、緑と共生しながら人間らしい生活を育むための仕掛けづくりを展開する」

「長く安心してすみ続けられる街」

長い年月で育まれてきた「豊かな緑」「濃密なコミュニティ」を活用し、建替え後は、現在の居住者と新たな居住者、子供から高齢者まで多世代でつくれる新しい街に生まれ変わる

これら環境・福祉的な機能を持つ居住区として、自立性の高い街を継続していくためには、**コミュニティの形成**が不可欠です。

基本方針

『環境先進コミュニティ街区』の実現

「地域の自立性を高め、福祉の機能と連携し、持続的な住民コミュニティを形成」
 「多世代が結びつき、温かく優しいコミュニティを育むために、さまざまな階層や目的を持った交流の場を設定」

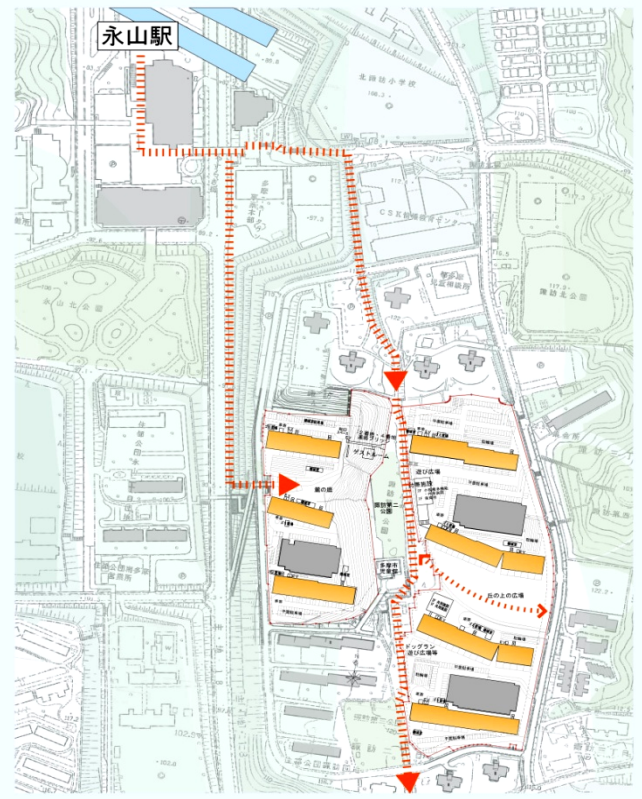
福祉/防災・防犯機能の強化：生活を支え、街と地域の自立性を高める機能の補完

- ・高齢者生活支援機能を含めたコミュニティカフェ（NPO運営・ボランティア参加）
- ・高齢者の生活を支援する小規模多機能施設
- ・保育園
- ・生活利便施設としてのコンビニエンスストア
- ・災害時の一時避難場所（丘の上の広場）
- ・防災倉庫 など

素案でも住民説明を行った基本方針

- ① 自然環境の保全と活用 諏訪2丁目住宅周辺の豊かな緑を活かした「緑と人のネットワーク」を形成。
- ② 周辺環境との調和と連携 建替後の景観に配慮した計画とし、地域住民も利用できる歩行者動線を設定するなど、周辺環境と連携したまちづくりを目指します。
- ③ 施設の長寿命化・良好な住環境の整備 施設の更新性の確保や長寿命化を図ります。
- ④ 防災機能の高い施設づくり 2番地に災害時の一時避難場所としても利用できるオープンスペースを設置等、災害にも強い施設とします。
- ⑤ 防犯性が高く安心して暮らせる街づくり 夜間も安心して歩行できるように適所に庭園灯を設置し、死角が少ない配置計画を目指します。
- ⑥ 省エネルギーへの配慮 通風に配慮した間取りを設定し、省エネ型の設備機器を採用し、省エネに配慮した施設計画とします。

■諏訪2丁目住宅周辺広域図



●多摩市地区計画「高さ特例認定」の概要と必要性

諏訪地区地区計画における高さの制限について

- ・諏訪地区地区計画では建物高さの最高限度が35mに制限されています。
- ・ただし、35mの1.5倍を超えない範囲で一定の基準を満たすものに限り、市長が特例を認めることができます。

建替え事業における特例認定の必要性

- ・建物の長寿命化を図るため、住宅の更新性が必要であることから階高の確保が必要がある。
- ・居住者ニーズを満足させるため南面採光住戸を最大限確保する必要がある。
- ・良好な住環境確保のため、住棟間隔を確保し、まとまった空地を確保する必要がある。
- ・歩車分離を図り、災害時の対応を円滑に行うため空地の確保が必要がある。

特例認定に対する多摩市の回答

事前協議に対し平成19年12月に以下の回答を行う。

- 1、特例認定を前提とした計画案で住民説明を行ってことを了解した。
- 2、近隣住民への説明は誠意をもって行う事。
- 3、別途示す共用施設の整備を行う事。
- 4、保育所、地域密着型介護施設の設置に向けて努力する事。

地区計画区域内の高さの特例認定を受けるため、共用・付帯施設計画において多摩市が課した下記の事項の実現に向けて検討を行っている。

特例認定の条件

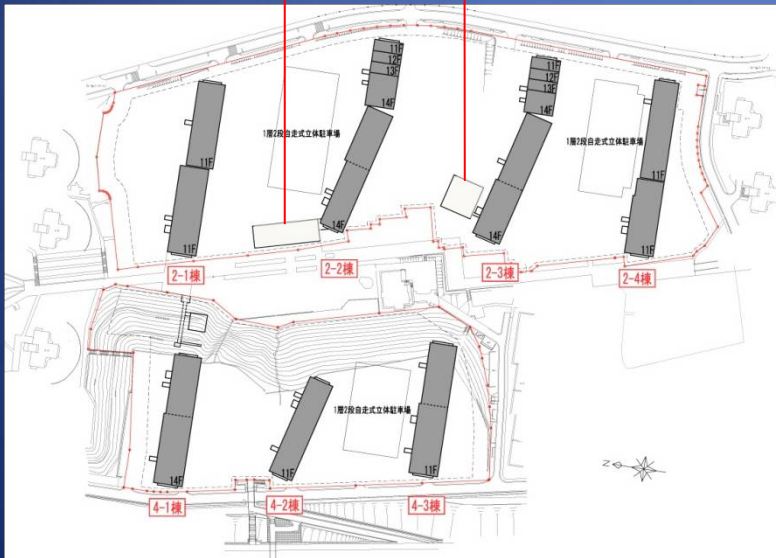
- ①高年齢者支援サービスを行う拠点施設
- ②育児支援サービスを行う施設
- ③環境に配慮した設計
- ④地域にも貢献できる防災対策
- ⑤防犯上問題のある場所の解消・改善
- ⑥敷地内の高低差の解消
- ⑦その他

高齢者支援サービスを行う拠点施設

- ・ 高齢者向け福祉施設
- ・ 外来医院
- ・ ミニショップ (コンビニ)
- ・ コミュニティカフェ

高齢者向け福祉施設
外来医院
ミニショップ

コミュニティカフェ



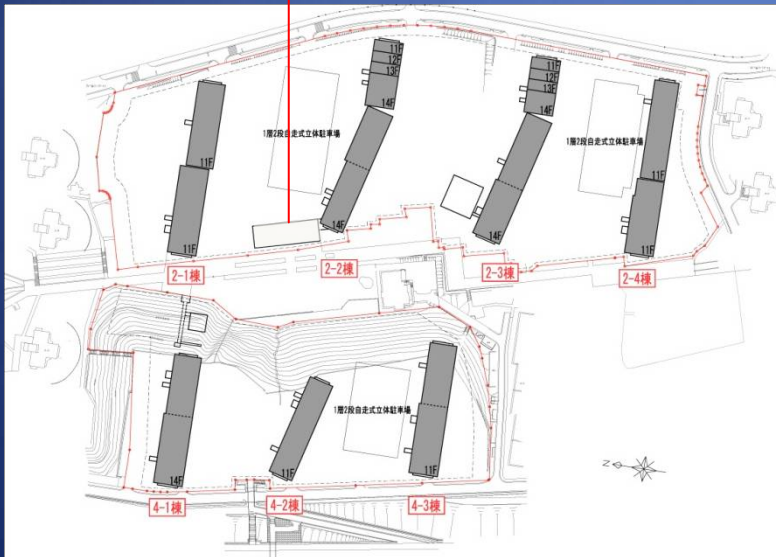
▲ミニショップ(コンビニ)イメージ▲福祉施設イメージ



▲コミュニティカフェイメージ

保育所

保育所



▲保育所イメージ

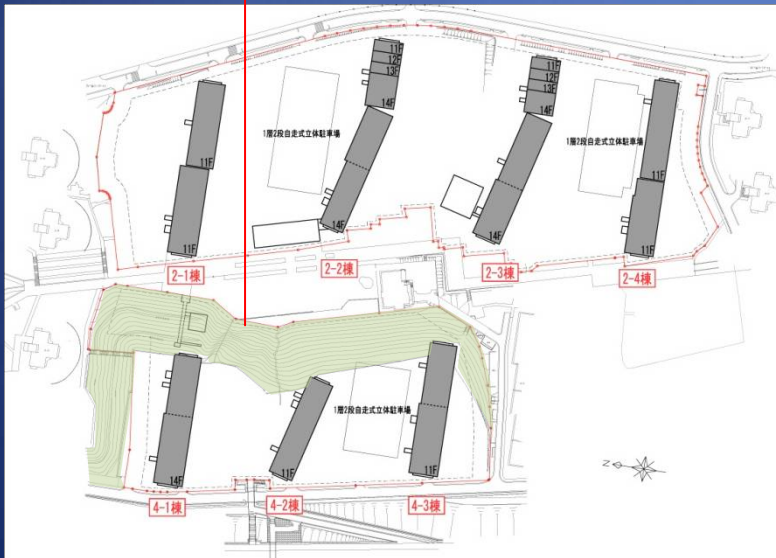


▲ベビーカー等の通り易い舗装イメージ

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

斜面林の保存・活用



▲斜面林イメージ



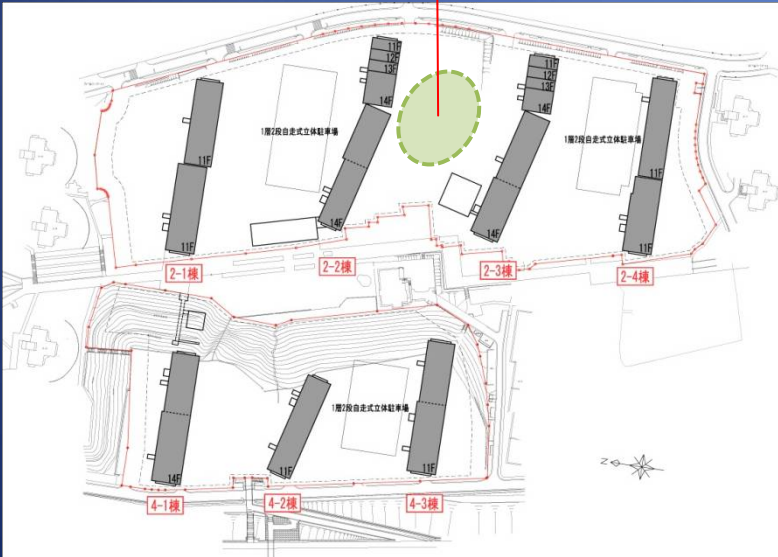
▲自然エネルギー利用イメージ



▲斜面林内のデッキイメージ

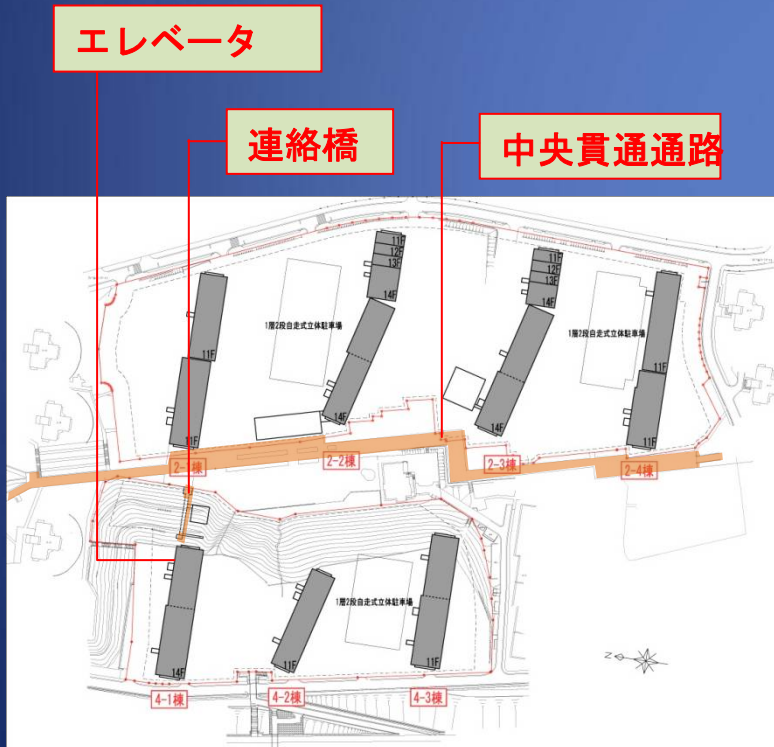
丘の上の広場

丘の上の広場



▲丘の上広場イメージ

- ・ 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



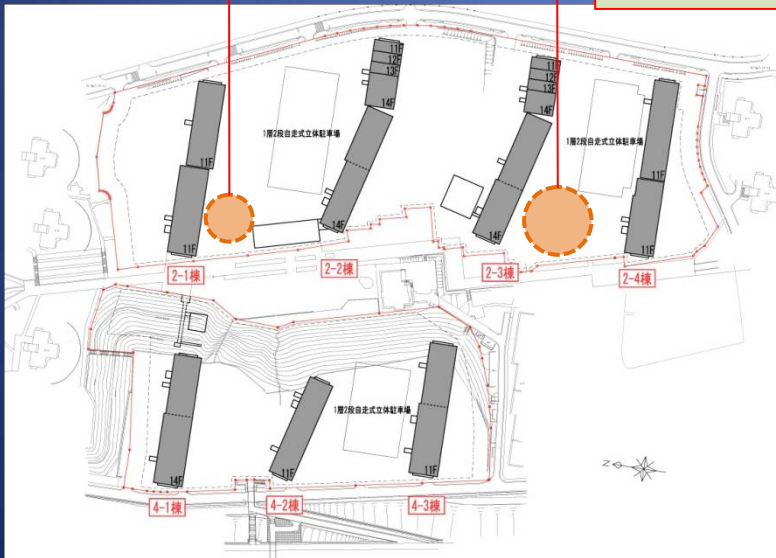
▲中央貫通通路イメージ

その他検討事項

- ・カーシェアリング
- ・ドッグラン
- ・住民農園
- ・遊び広場

遊び広場

ドッグラン
住民農園



▲遊び広場イメージ



▲カーシェアリングイメージ



▲住民農園イメージ

街の課題と対応

- ・急激な少子高齢化

 - ⇒多世代が住む住戸プランの計画

- ・建物の老朽化・陳腐化と安全の確保

 - ⇒新しいライフスタイルを考慮した住戸プラン

 - 建替えによる建物の安全性の確保

 - 防災広場の整備

- ・バリアフリーの解消

 - ⇒傾斜地段差解消のためのEV、ブリッジの設置

- ・周辺環境の老朽化

 - ⇒住宅市街地総合交付金を活用した、ペデ・公園・児童館の整備

建替えに期待するもの

- ・街の賑わいの再生
- ・街の魅力の創出
- ・新たなコミュニティの形成

ご清聴ありがとうございました

多摩市都市計画課