

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和6年度	所在地	東京都調布市	提案者	(株)NEXTARCHITECT&ASSOCIATES
竣工年月日(築年)	1966年12月25日(築58年)		区分所有者数	772名			
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	64,416.28㎡	—	建築面積	9,561.24㎡	—		
延べ床面積	47,076.46㎡	—	階数	地上5階	—		
棟数	19棟	—	総住戸数	820戸	—		

【対象マンションの主な課題】

- 当団地は、東京都調布市と狛江市にまたがる大規模団地「多摩川住宅」の一角にある分譲団地で、当団地だけでも建替え後は約1,500戸程度となる。現在多摩川住宅全体で建替え(検討含)が進み、最終的には全体で数千戸規模の住宅の供給が見込まれるが、今後人口減少が予想される中、バス便立地の多摩川住宅では、各団地の垣根を越えて街全体で魅力や付加価値を高めるなど、建替えを実現するためには人々から選ばれる活力ある街を実現するための工夫が必要となる。
- 当団地は、南北方向を通る2本の公道(幅10m)により敷地が分断され、敷地の南面の間口(幅)が狭く、現状のままでは、権利者が強く望んでいる南向き住戸を主体とした配棟計画とすることが困難であり、これを解決することが合意形成上必要となる。
- 現状820戸の当団地では、建替え後の施設計画について権利者が様々な思いを持っている。そのため、工事費高騰局面の中、コスト面も考慮しながら、権利者の意向や希望を上手く施設計画に反映し、権利者の満足度を高めていくことが合意形成上必要となる。

【提案した検討内容】

- 団地の垣根を超えたエリアブランディング活動**
各団地管理組合で構成された街づくり協議会で、住民が主体となりデベロッパーやコンサル、広告代理店を巻き込み、エリア統一名称の運用ルールやロゴマークの考案、街の魅力向上に向けたブランディング、イベントの開催などを検討・実施する。
- 市道廃道による南向き配棟計画と合意形成の促進**
市道の廃止により、権利者要望の強い南向きを中心の配棟計画を実現し、建替えに向けた合意形成の促進を図る。過年決定された地区計画では、廃道を前提として広場等の地区施設が配置されたものの、廃道手続きや払下げ条件決定方法などが未定のため、実現に向けた協議・検討を行う。
- 住民参加型の共用部・外構検討会による合意形成の促進**
様々な年齢層の権利者が主体となり、共用部・外構検討会等の活動を行い、権利者の意向・希望を共用施設や外構計画に反映することで、建替え実現に向けた合意形成の促進や権利者のコミュニティ形成を図る。

●子育て支援施設の建替え検討と高齢者施設の導入検討

隣地にある幼稚園を日照条件に良い敷地南側に移設し、同時に建替えるため、幼稚園の意向を踏まえた新園舎の基本構想を検討する。また、住戸数を抑えながら経済条件を維持するため、敷地の一部を保留敷地とし、高齢者施設の導入に向けた処分先の検討を行う。

【成果】

- エリアブランディング活動を通じて、地域の活性化の第一歩を踏み出せた。
 - ①街づくり協議会主催の地域交流イベントを企画・実施。約400名が来場し、またこの活動を通じて多数の街の担い手候補と繋がりを持てた。
 - ②新エリア統一名称「ほりとたまがわ」ブランドのホームページなどメディア立上・運用を開始し、地域活性化に繋がる地区全体の情報発信機能などを持たせた。また、ほりとたまがわの運用ルール(ロゴ使用マニュアル整備・利活用など)を整備した。
- 市道廃止については、市との協議により払下げに伴う各種手続と要する期間などについて確認できたが、廃道手続きと建替組合の設立、開発申請、払下げの各タイミングなど細部については今後の調整が必要となった。
- 共用部・外構検討会を8回開催し、権利者間の活発な意見交換がなされ、その意見や希望を計画に反映することができた。また、参加者間で交流が生まれたことで、今後の合意形成にも繋がる期待がもてた。
- 幼稚園の新園舎について、幼稚園の意向(各室の規模、定員等)を確認しながら基本構想案を作成した。また、保留敷地へ的高齢者施設(シニア住宅等)の導入(保留敷地処分)について、複数の事業者に取り組みの意向をヒアリングし、現時点で取り組みが可能との意向を有する事業者を確認できた。

〈新園舎基本構想案〉

