

<多摩川住宅ホ号棟>

事業タイプ	先導的再生モデルタイプ (建替工事支援)	採択年度	令和3年度	所在地	東京都調布市	提案者	住友不動産(株)他
竣工年月日(築年)	1968年3月25日(築53年)			区分所有者数	370名		
	事業前	事業後			事業前	事業後	
敷地面積	37,638.90㎡	37,638.90㎡		建築面積	4,554.30㎡	14,862.23㎡	
延べ床面積	24,612.59㎡	79,045.55㎡		階数	地上5階/地下0階	地上12階/地下0階	
棟数	11棟	7棟		総住戸数	380戸	900戸	



1. 対象マンションの課題

多摩川住宅は1968年に東京都住宅供給公社により整備された総戸数約3,900戸(分譲約2,100戸、賃貸約1,800戸)の大規模団地であり、住宅・学校・公園が一体的に配置されている。ホ号棟はその構成団体の一つである。築年数の経過に伴い以下の課題が顕在化した。

- ① 建物の老朽化** 外壁・屋根からの漏水、給排水設備の不具合などが増加。
- ② 住民の高齢化** エレベーター未設置のため階段移動が困難。年金世帯の増加により、修繕・改修工事の合意形成も容易ではない。
- ③ 建物の安全性不足** 耐震性が不足し、避難経路も一方向のみで安全性に課題。
- ④ 都市計画法上の制約** 団地全体に「一団地の住宅施設」の指定があり、許容容積率が60%と低い。マンション建替えには周辺地域並みの容積率200%が必要と考えられていた。

2. 検討した内容

① 住民の合意形成と事業日程

2003年 耐震調査実施し、部分的に補強を実施
2005年 建替えの検討を開始
2007年 建物調査を実施し、長寿命化案を検討
2008年 建替推進決議を可決
2020年 団地一括建替決議を可決
2022年 解体・本体工事を着工
2025年 竣工

② 都市計画変更 2011年 多摩川住宅を構成する4分譲団地・賃貸(都公社)、調布市・狛江市が連携し、団地全体の再生方針を協議をする「まちづくり協議会」を発足。月1回のペースで検討を進めた。その結果、2017年「地区計画」が制定され、許容容積率も170%に緩和。建替えの個人負担が軽減された。

③ 染地幼稚園の移転 老朽化した隣接幼稚園と敷地交換を提案。建替の配棟計画の最適化と、幼稚園建替えの同時実現を図った。移転前に新園舎を先行して建設することで、仮設幼稚園を不要とする工区分けを設定。

④ 団地の浸水対策 2019年台風19号により団地および周辺マンションで浸水被害が発生。設計地盤面の再設定と、全ての電気室を2階に設置する計画に変更。

3. 成果

- ① 地域への貢献** 地区公園、地区広場、コミュニティ街路、歩道状空地を整備し、地域環境の向上に寄与。
- ② 子育て支援機能の強化** 染地幼稚園の建替えが実現。
- ③ 建物機能の向上** 再生後のマンションは長期優良住宅およびCASBEE A 認証を取得。
- ④ 防災安全性の向上** 水害対策の強化に加え、防災性能と住環境が向上。
- ⑤ 新たな暮らし方への対応** テレワーク施設を導入し働き方改革に対応。
- ⑥ コミュニティの継承** 長年育まれてきた団地コミュニティ(花見会、七夕会、団地祭り、餅つき大会等)を新しいたな再生マンションに継承。

4. 今後の予定

2026年8月 建替組合解散総会
2027年1月 建替組合清算決了(清算報告)

