

# 諏訪2丁目住宅建替え事業の実現に向けた長期的な取り組みとその事後評価

## ＜計画概要＞

現在、国内で築30年を超える集合住宅戸数は100万戸を超えると言われており、その数は年々増加する状況である。その中でも旧耐震基準による集合住宅を中心として、耐震補強を含む改修や建替えにより、安心で快適な住環境への更新の必要性が高まっている。特に大規模団地の建て替えにおいては、郊外立地、多数権利者、複数棟の構成、都市計画による一団地等、解決すべき課題が多く、事業推進が長期化する傾向にある。

本計画は、1971年に多摩ニュータウン初期分譲として建設された「諏訪2丁目住宅（敷地6.4ha、5階建て、23棟、640戸）」の一括建替プロジェクトである。

## ＜事業の特徴＞

多摩ニュータウンの初期分譲団地の一つであり、自分たちでまちを作ってきたという意識のもと、住民活動が非常に盛んな団地であり、長年にわたり各種アドバイザーとともに建替えの方策を探るとともに、行政に対して団地建替を進めるための働きかけを行って来た。その活動が実を結び2009年には団地一括建替を決議し、2013年に無事竣工、再入居を経て旧団地640戸から1249戸へと世帯を増やし新たな生活をスタートさせた。そこで、多摩ニュータウン最初の建替えであることや、国内最大規模の団地建替えであることなどを考慮し、下記にあげるようポイントを重視して実施している。

## ＜事業のポイント＞

### ①住民主導による制度に対する働きかけ（一団地から地区計画へ）と建替えの体制づくり

1971年の入居開始から約10年間様々な自主的な活動を行ってきたことを元にして、1984年に自主管理組合へと移行した。同時に、住居の居室増設の可能性を探るために、有志の会が住民活動として検討を開始し、1998年には将来的な建替えを検討する「建替え検討準備委員会」を立ち上げた。

1989年「建替え検討委員会」、1990年「建替え推進委員会」、1991年「建替え委員会」と名称を変え、管理組合の組織として活動を行い、「一団地の住宅施設」であることが建替えの大きな妨げになっていることを確認。以降、様々なコンサルタントなどとともに多様な検討を重ねて来たものの、「一団地の住宅施設」を撤廃することが課題として残されていた。2006年に「一団地の住宅施設」を「地区計画」へと都市計画の変更がなされ、建築条件が変更（建ぺい率：10%→60%、容積率：50%→150%）されるとともに、下記の条件が付された。

日照、痛風、プライバシー等の確保に配慮し、閑静で潤いのある良好な居住環境の形成を図るとともに、周辺と調和した街並みに創出を目指す。また、既存の共同住宅の建替えを適切に誘導することにより、幅広い年齢層の安定的な居住確保を行い、多様で良好な住宅地の形成を図る。

地区住民の日常生活に必要な店舗、コミュニティ施設、診療所などの立地誘導を図り、活力ある魅力的な街づくりを進める。公共交通施設等の維持増進を図るとともに、学校、福祉施設等の立地誘導を図り、多様で活力ある街づくりを進める。

その後、地元NPOを事務局として事業協力者を個別に選定し、下記の体制が整った。

- ・ディベロッパー：東京建物株式会社
- ・コンサルタント：株式会社シティコンサルタント
- ・設計事務所：株式会社松田平田設計

また、推進体制が整ったところで、多摩ニュータウンで最初の建替えということを鑑みて、計画を周辺のまちづくりに結びつけることを意図して「まちづくりデザイン会議」を発足させた。

### ③コミュニティ形成のための建替え計画

まちづくりデザイン会議で決められた基本コンセプトをもとに、「誰もが安心して住み続ける優しい“街”をつくる」という基本方針が策定された。

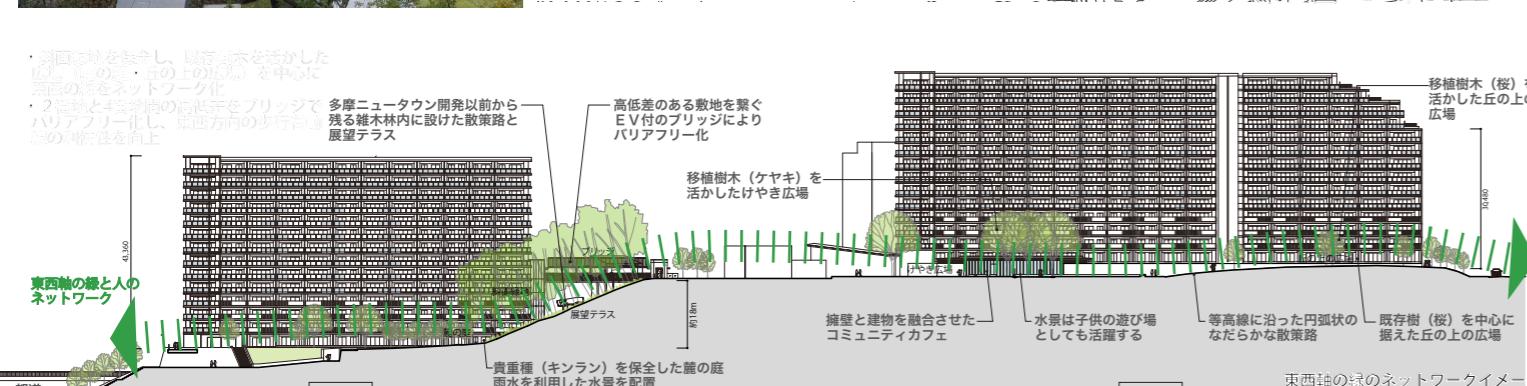
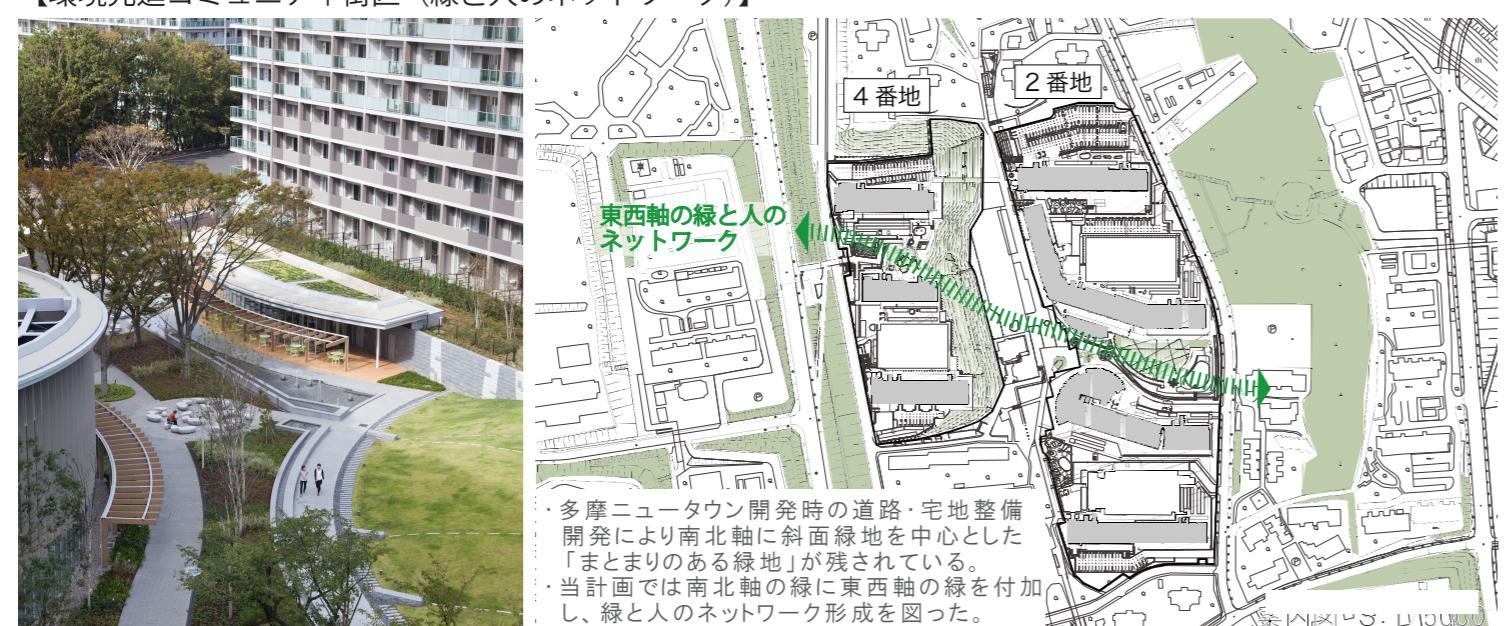
#### 【基本方針】



#### 【6つのキーワード】

- 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 災害に強い防災機能**: 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ブンスペースの設置等、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**: 夜間も安心して歩けるように適所に庭園灯を設置し、死角が少ない設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置し、省エネ型の設備機器を採用し、省エネに配慮した施設企画とします。

#### 【環境先進コミュニティ街区（緑と人のネットワーク）】



受賞対象者：旧諏訪2丁目住宅マンション建替組合 元理事長 加藤輝雄 / 東京建物 株式会社  
株式会社 鳩ノ森コンサルティング 山田尚之 / 株式会社 松田平田設計

NPO 法人 多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議 戸辺文博 / 大月敏雄 / 深井祐紘



諏訪2丁目住宅従前の様子



建替え後の様子

## ②まちづくりデザイン会議の開催

諏訪2丁目住宅建替え事業は、多摩ニュータウンで始めての先導的な役割を担う建替え事業であり、周辺地域を含めたまちづくりとしても、アーバンデザインや景観の面からも多摩ニュータウンを代表するプロジェクトとして推進する必要があるため、管理組合、事業協力者、コンサルタント、設計事務所に加え、外部専門家、行政、団地住民、地域NPO（事務局）による「まちづくりデザイン会議」を設置し、下記のことが決定された。

### ①良好な住民コミュニティの継承

- ・多世代の住民が集まる街づくり

### ②地域の拠点となる施設の検討

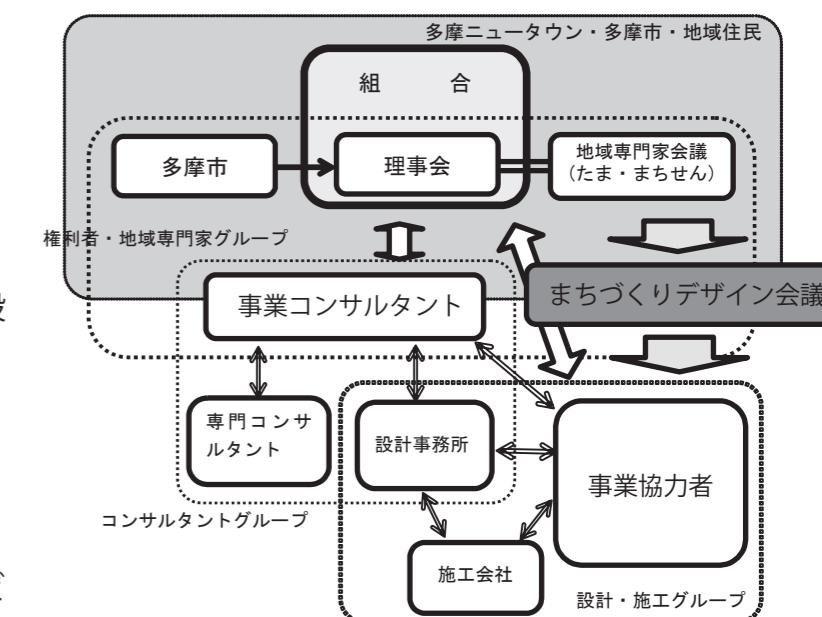
- ・高齢者支援施設、子育て支援施設などの設置

### ③地域の理解も得られる計画

- ・地域貢献施設等の地域への開放施設（コミュニティカフェなど）
- ・地域にも配慮した計画（周辺地域へはじむ建物高さ、広い空地・住棟間隔など）
- ・明るく安心して通行できる通路など

### ④良好な住環境の維持保全

- ・緑の保全、環境への配慮など



## ④建替え前後の居住者の変化に関する調査

本計画は、国内最大規模・多摩ニュータウン初の貴重な建替えの実現であり、その特性を踏まえ、社会問題のひとつとして全国で取り組まれている団地建替え事業への貢献を果たしたいと考えた。そのため、通常は表面化しない「建替え前後の居住者の意識や生活変化／事業や建築計画への評価等の調査」を行い、今後の大規模団地建替えの推進に資する資料として残すことを目指して取り組んだ。基礎資料となる調査は、建替え事業に参加した從前権利者に対して3度のアンケート調査を実施し、さらに新たに居住者となった新規分譲購入者にも1度のアンケートを加えた。また、それぞれから抽出した居住者へインタビュー調査も実施した。各アンケートの実施時期及び回収率・回答者（家族）の属性、インタビュー調査の実施状況は下記のようになっている。

その成果を製本化（右図）し、東京都等の行政や学識研究者をはじめ、団地再生に取り組む関係各所へ寄贈した。

図表1 アンケート実施時期

当初計画実施結果	仮住まい生活			新生活		
	2011/6	2013/11	2014/9	2012/9	2013/9	2014/9
建替組合員世帯	▲			◆	◆	◆
建替組合員世帯				▲	▲	▲
新規購入者世帯				●	●	●

### ■アンケート回答者の属性及び聞き取り調査の実施状況

第2回と第3回でアンケートとともに実施した大月研究室による聞き取り調査の実施状況も併せて掲載した。



図表2 アンケートの記入者

回数	配布(通)	回収(通)	回収率	1.本人	2.家族	3.その他	4.無回答	回答者(性別)	聞き取り調査実施数	
				1.本人	夫	妻	親戚	男	女	無回答
◆ 第1回	553	364	約66%	299	49	30	3	6	2	14
◆ 第2回	553	295	約53%	216	54	28	3	9	1	23
◆ 第3回	553	289	約52%	245	22	—	—	6	16	152
● 新規	684	325	約48%	—	—	—	—	—	—	237

## ⑤世の中への波及効果・反響などについて

### 【論文等による発表】

- ・山田尚之「大規模団地の建替えにおける自律的合意形成のアプローチについて」、再開発研究第28号、2012年
- ・申貞仁、久寿木真子、深井祐紘、大月敏雄、松田雄二「諏訪2丁目住宅建替事業における計画プロセスの居住者からの評価」、多摩ニュータウン研究第18号、2016年
- ・戸辺文博「諏訪2丁目住宅建替事業から今後の団地再生に学ぶ～権利者等アンケート分析等報告書の取組みを踏まえて」、市街地再開発No.566、2017年

### 【建築専門雑誌への掲載】

- ・新建築2014年2月号
- ・近代建築2014年4月号

### 【受賞】

- ・平成26年度 まちづくり月間まちづくり功労者国土交通大臣表彰
- ・平成27年度 公益社団法人日本造園学会賞 設計作品部門賞
- ・公益社団法人日本造園学会 作品選集 2016
- ・第42回（平成28年度）東京建築賞 都知事賞
- ・一般社団法人日本建築学会 作品選集 2018

### 【団地への見学】

記録に残っている部分だけで、他団地29件、行政7件、専門家等7件、学校等5件、海外3件で延べ1,000人以上の見学・視察を受けており、国内外における本事業の反響の大きさを示している。