

住宅団地の再生事例(現行制度の活用事例)

総合設計制度(一団地認定併用・団地建替型)

■萩中住宅建替計画

□整備手法

- ・総合設計制度
- ・一団地認定

□事業概要

- ・老朽団地8棟の建て替えにあたり、総合設計制度を用いることで、52条の緩和を受け、容積を確保。(マンション建替法の建替え)

| | 【建替え前】 | 【建替え後】 |
|------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 名称 | 萩中住宅 | オーベルグランディオ萩中 |
| 建築時期 | 昭和43年(1968)竣工 | 平成18年(2006)竣工 |
| 所在地 | 東京都大田区萩中1-100-1 | |
| 用途地域 | 第一種住居地域 | |
| 敷地面積 | 15,934.91 m ² | 同左 |
| 建築面積 | 3,692.04 m ² | 7,202.02 m ² |
| 建ぺい率 | 23.20% | 45.14% |
| 延床面積 | 18,558.15 m ² | 48,818.10 m ² |
| 利用容積率 | 116.20% | 239.84%(基準200%) (総合設計制度により 240.11%に緩和) |
| 階数・棟数 | 地上5階/8棟 | 地上18階/地上17階 地下1階/2棟 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄筋コンクリート造 |
| 総戸数 | 368戸 | 534戸 |
| 住戸面積 | 44.40 m ² 、47.95 m ² | 44.82 m ² ~ 88.38 m ² |
| 駐車台数 | 118台 | 271台 |
| 公開空地面積 | - | 4,270.46 m ² (実面積) 6,222.29 m ² (有効面積) |
| 建替え決議等 | 区分所有法第70条に基づく団地内の建物の一括建替え決議 | |
| 事業手法 | マンション建替え円滑化法に基づくマンション建替え事業 (組合施行) | |
| 補助制度等の利用状況 | 優良建築物等整備事業、21世紀都市居住緊急促進事業 | |
| その他 | 一団地認定、総合設計制度(市街地住宅型) | |

建て替え前



建て替え後



マンション建替え 町田山崎住宅(東京都町田市)

○保留敷地方式により戸建て用地等として売却することで建替組合が自力で建替えた事例 (マンション建替法の建替え)



| | 建替え前 | 建替え後 |
|-----------|---------|----------|
| 敷地面積 | 28,905㎡ | 14,887㎡ |
| 戸数 | 300戸 | 305戸 |
| 階数／棟数 | 5階建て／9棟 | 10階建て／2棟 |
| 総床面積 | 15,339㎡ | 20,806㎡ |
| 建設年度と完成年度 | 昭和43年建設 | 平成21年竣工 |

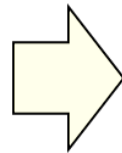
マンション建替え 町田山崎住宅(東京都町田市)

<事業の特徴>

- 郊外(町田駅からバス15分)の団地の建替事業
- 保留敷地を譲渡することにより、区分所有者の負担を軽減
- 「一団地の住宅施設」が都市計画決定されていたが、建替え事業の実施地区について地区計画を定めるとともに、「一団地の住宅施設」から除外

「一団地の住宅施設」

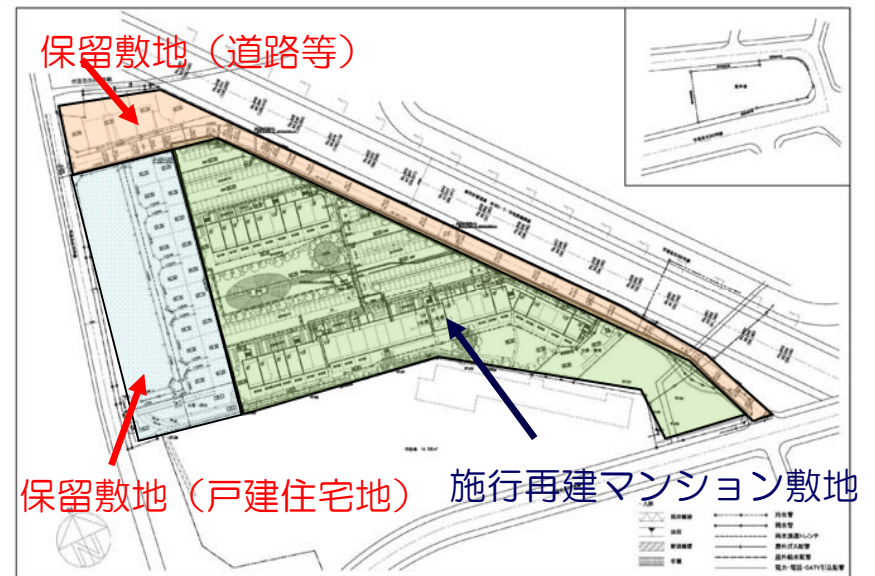
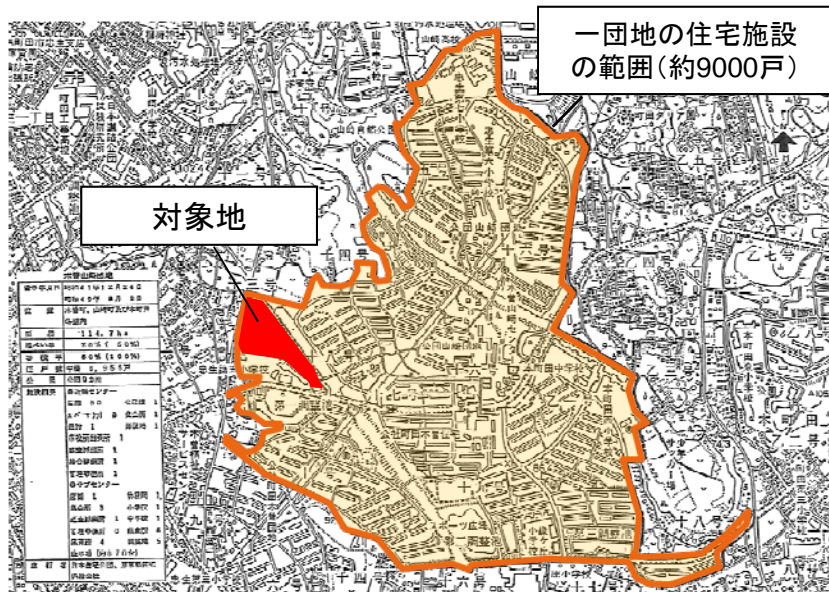
建ぺい率20%、容積率50%



「地区計画」

※「一団地の住宅施設」から除外

建ぺい率50%、容積率100%(第一種中高層住居専用地域)
施行再建マンション部分の容積率**150%**



マンション建替え 諏訪二丁目住宅(東京都多摩市)

○最大規模のマンション建替え

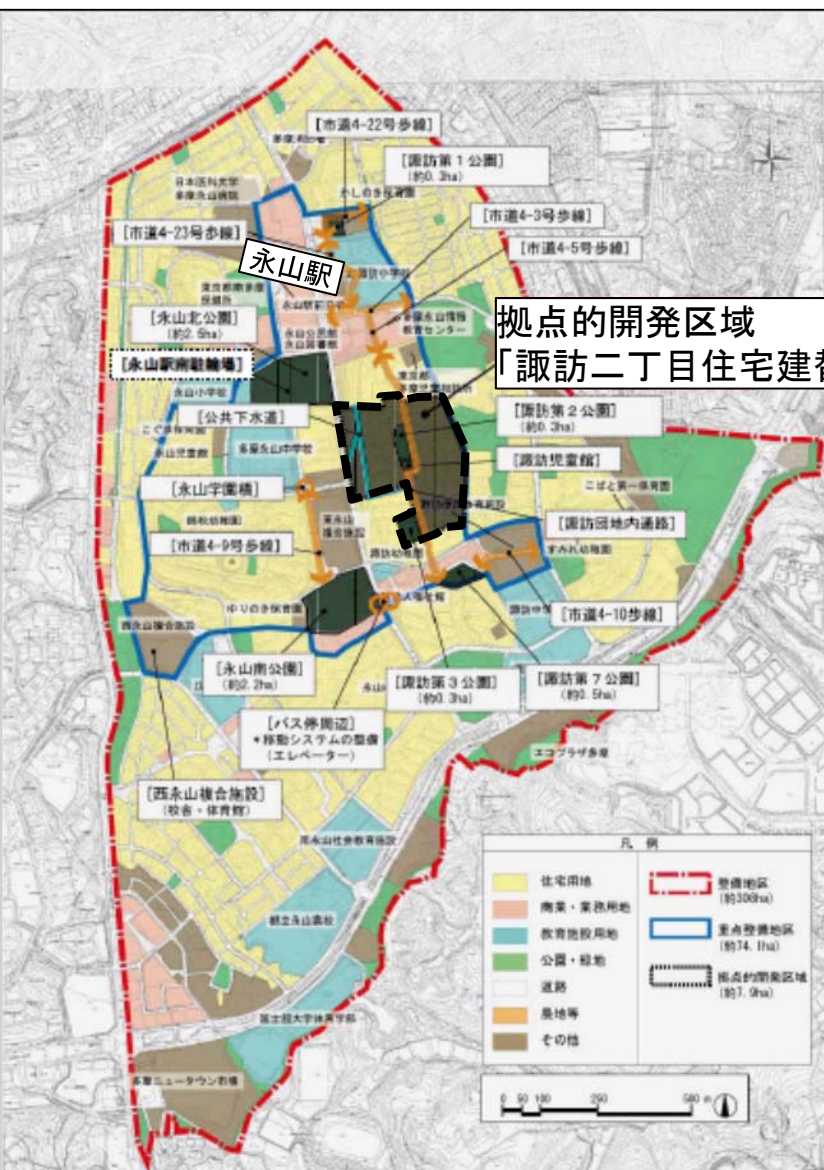
建替えと併せて、団地内に高齢者支援施設や子育て支援施設等を整備した事例（マンション建替法の建替え）



| | 建替え前 | 建替え後 |
|-----------|----------|-------------|
| 敷地面積 | 約64,400㎡ | 約64,400㎡ |
| 戸数 | 640戸 | 1,249戸 |
| 階数／棟数 | 5階建て／23棟 | 11・14階建て／7棟 |
| 総床面積 | 約34,050㎡ | 約124,900㎡ |
| 建設年度と完成年度 | 昭和46年建設 | 平成25年竣工 |

マンション建替え 諏訪二丁目住宅(東京都多摩市)

【住宅市街地総合整備事業 整備計画図】



○建替えに併せて、団地内に高齢者支援施設や子育て支援施設等を整備



認可保育所

※住市総により周辺の公共施設等を一体的に整備
 ※マンションの建替えには優良建築物等整備事業による補助を活用

一団地住宅施設の都市計画を廃止して地区計画を導入した事例

○多摩ニュータウン多摩第1団地の住宅施設

面積:約48.3ha

入居開始時期:昭和46年～

都市計画の内容:

容積率:30～150%、建ぺい率:10～60%

住宅戸数:2,930戸

(高層約360戸、中層約2,530戸、低層約40戸)

その他、道路、公園等の公共施設、公益的施設、住宅に関する配置の方針を決定

○諏訪地区地区計画

面積:約48.3ha

都決時期:平成18年

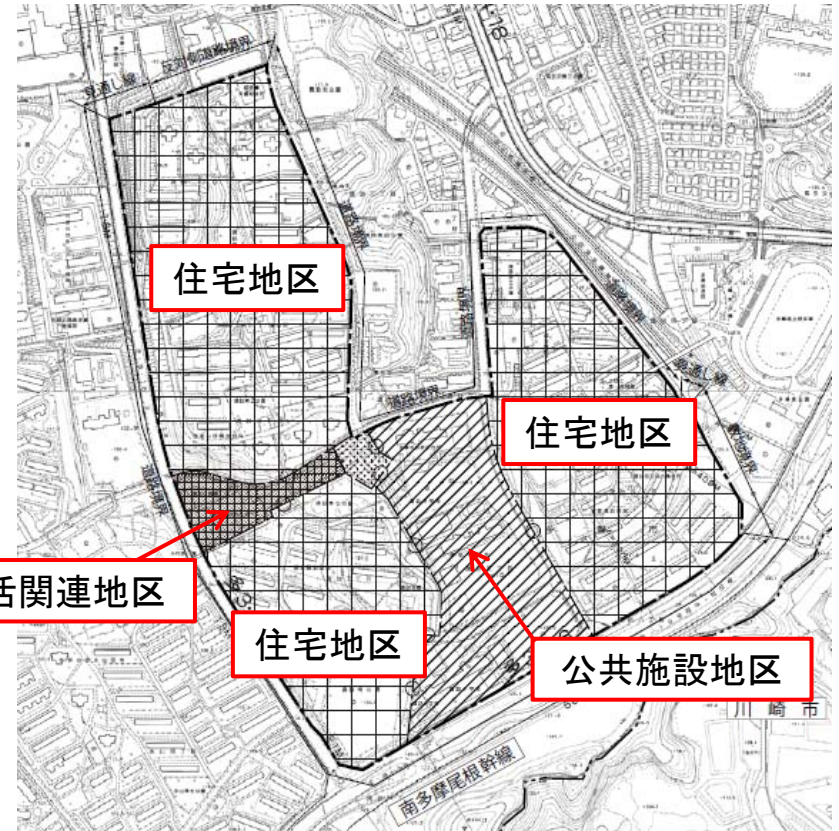
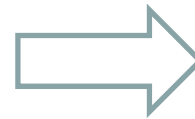
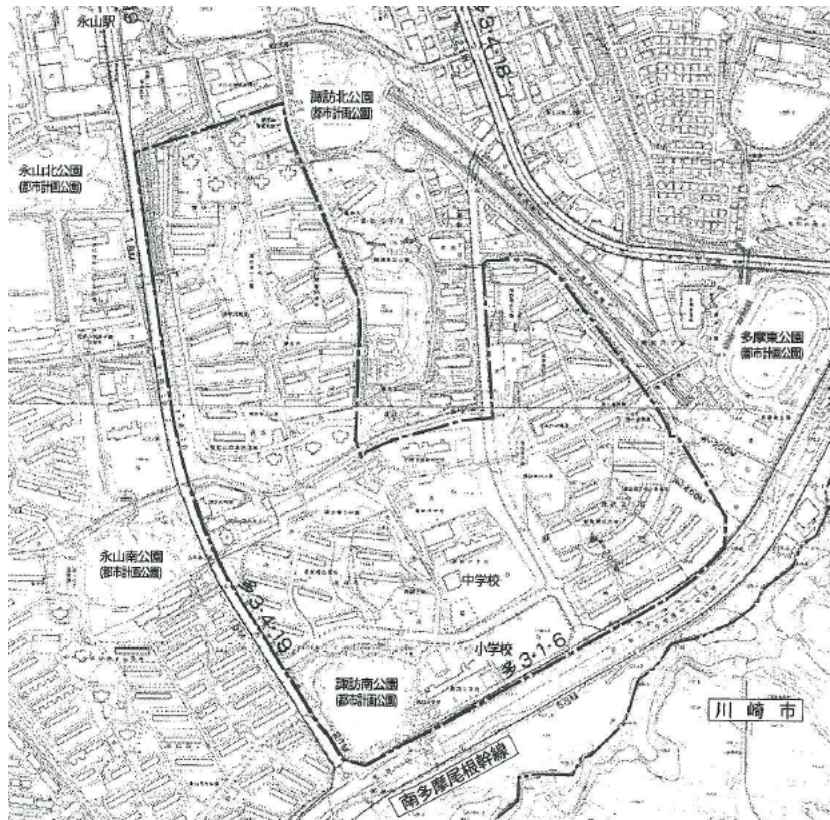
地区計画の内容:

容積率の最高限度:150%

敷地面積の最低限度:170～3,000m²

高さの最高限度:15～35m

その他、用途制限、壁面の位置の制限、形態又は色彩その他の意匠の制限等を決定



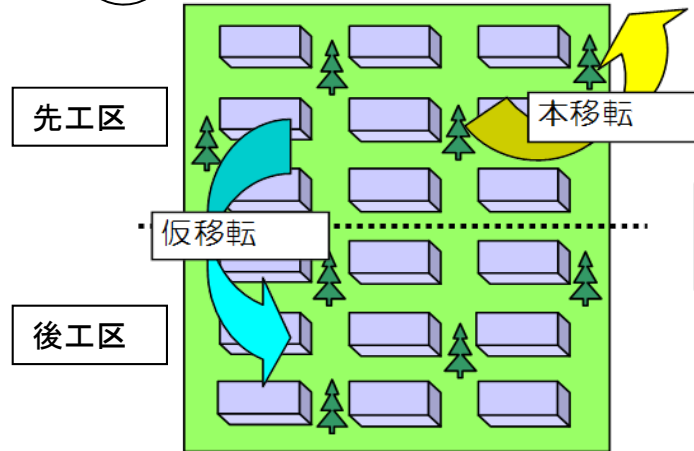
【参考】UR都市機構の団地建替え(団地再生事業)の進め方

1

団地再生計画の策定

- ・まちづくりニーズの調査・把握
 - ・団地(地域)の課題整理
 - ・将来像の作成
 - ・自治体との協議
 - ・居住者、自治会等との協議
 - ・民間事業者へのヒアリング
- など

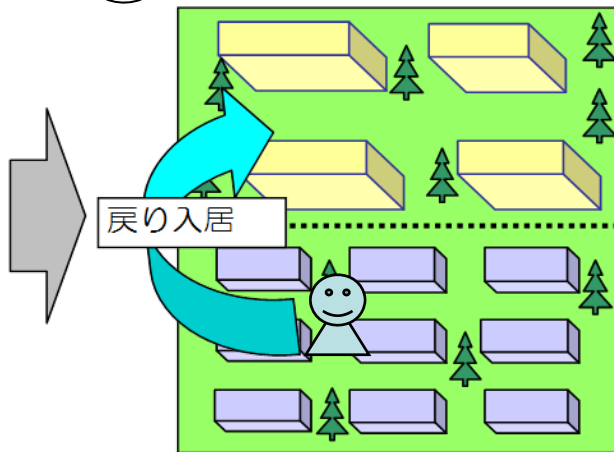
2



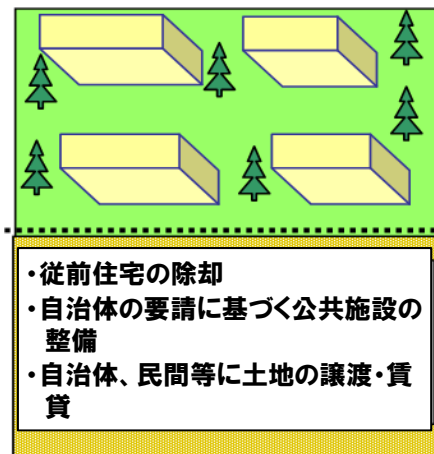
3



4

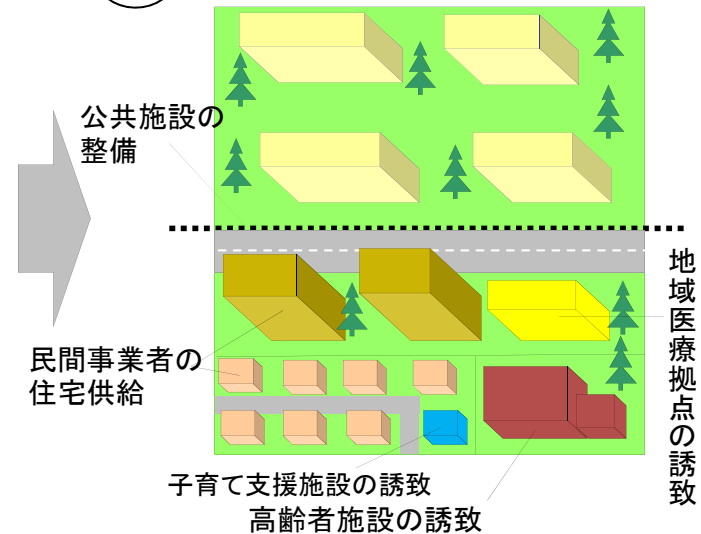


5

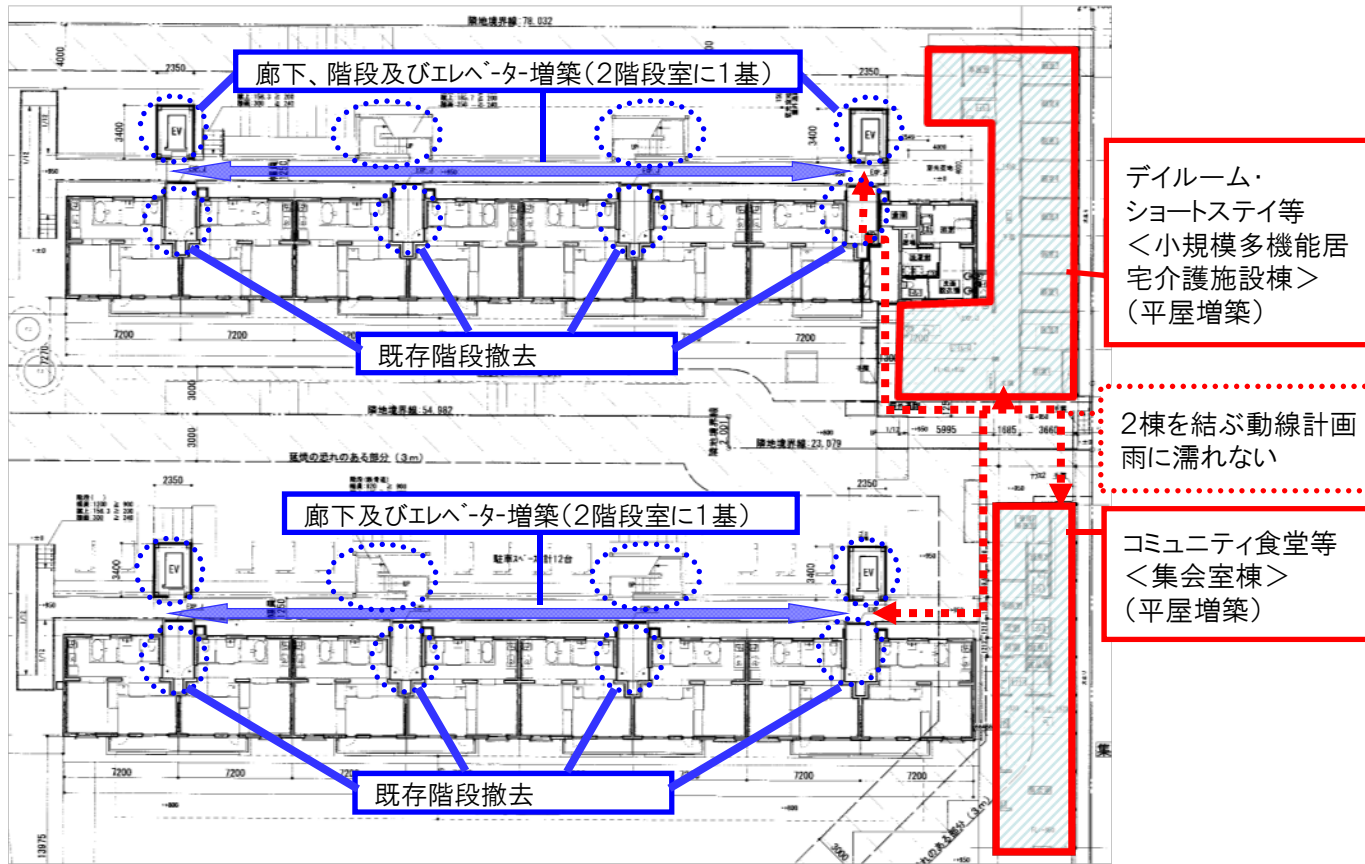


※地域のまちづくりニーズに応じた公募

6



【参考】URにおける改修事例(既存住宅を増築し高齢者住宅・サービス施設を導入した事例)



○改修工事の内容

- 既存住棟の改修
 - ・階段室を撤去し、エレベーター・共用階段・共用廊下を増築
 - ・屋根防水、外壁の修繕、建具のアルミサッシ化
 - ・内装の撤去・新設
- 増築
 - ・小規模多機能居宅介護施設棟
 - ・集会室棟