

4-3. リーディングプロジェクト

(1) リーディングプロジェクトの設定

まちづくりの実現に向け、重点的に進めるべき取組みをリーディングプロジェクトとして位置づけ、地区で求められる新たなニーズを地域で掘りおこし、短中期的に実践できるものから取組みを積み重ねることで、長期的な目標達成を目指します。

まちづくりの方針に掲げた取組みの実施にあたり、特に現在の動向や既存資源の活用ができる短期的な取組みとして想定できる7つのプロジェクトを設定し、プロジェクトの実践を通して、中長期的な方向性の検討、及び推進体制の構築を目指します。

■リーディングプロジェクトの設定



(2) 分譲住宅再生プロジェクト

1) 基本方針

近年のマンション建替え等円滑化に関する法律の一部改正など、国の制度改変の動きを踏まえ、地区内の分譲住宅の状況や管理組合の意向に応じた、安全で快適な住環境の形成を推進できるよう分譲住宅再生に向けた支援の更なる充実を図ります。

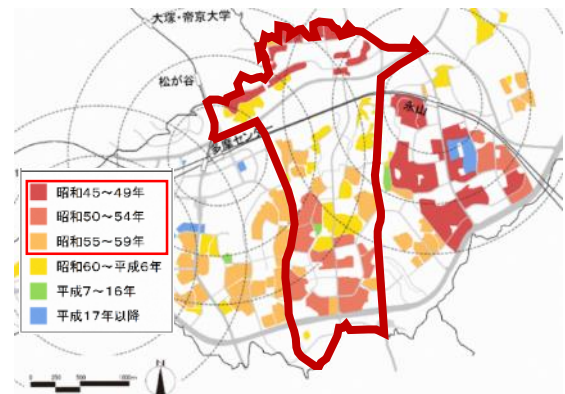
2) 現状と課題

地区内には、多くの分譲集合住宅団地が立地しています。貝取・豊ヶ丘地区南部と愛宕地区を中心に昭和 56 年以前の旧耐震基準のマンションが多く立地している一方、貝取・豊ヶ丘地区の北側では、比較的供給年次の新しい、昭和 50 年代後半以降に開発された間取りや住棟配置に多様性がある住宅ストックが多数立地しています。

再生の推進に向けては、管理組合単位での合意形成が基本となります。そのため、国や都の支援制度の拡充に合わせて、合意形成段階の支援を充実させることや、ストックの特性や管理組合の意向に応じ、建替・改修・売却等の再生手法を柔軟に選択し活用することが必要です。

また、社会的に求められる脱炭素社会の実現にむけては、良質な既存ストックを長く使い続けられるような改修や環境性能向上の取組等を推進していくことも重要です。市内では、エステート貝取 2 やエステート鶴牧 4・5 住宅のような長寿命化や環境負荷に考慮した先進的な改修事例もあるため、このような事例も参考に、更なる取組の推進を目指します。

■供給年代別の住宅分布

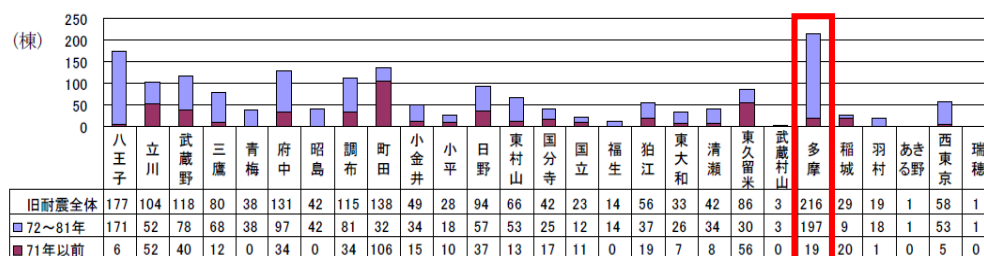


TOPIC

市内の旧耐震基準の分譲マンション数

・市内の昭和 56 年以前の旧耐震基準の分譲マンションは、約 6,874 戸となっています。

■旧耐震基準の分譲マンション数（3階以上対象。2階以下の共同住宅（タウンハウス等）は含まない）



資料：東京都 マンション実態調査結果（平成 25 年 3 月）

建替事例

①ブリリア多摩ニュータウン諏訪

- ・建替え事業によって、若い世代が流入し、多世代で賑わうまちとして再生されました。新たな入居者の7割強は、市外からの転入でした。

■従前



築年	1971 年
敷地面積	約 64,400 m ²
延床面積	約 34,050 m ²
容積率	約 50%
構造規模	地上 5 階 23 棟 RC 造
総戸数	640 戸

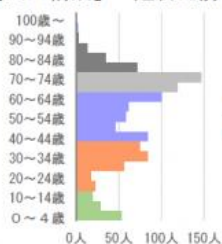
■従後



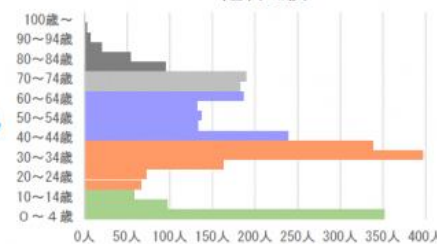
築年	2013 年
敷地面積	約 64,400 m ²
延床面積	約 124,900 m ²
容積率	約 150%
構造規模	地上 11・14 階地下 1 階 7 棟 RC 造（一部 S 造）
総戸数	1,249 戸（分譲 684 戸）

■居住者の年齢構成

【人口構成】 建替え前



建替え後



出典：諏訪 2 丁目住宅マンション建替組合

改修事例

①多摩ニュータウン エステート貝取2

- ・「外断熱改修」、「給排水管更新」により、長期的な修繕コストを抑制しました。



築年	1983 年
戸数	293 戸
期間	2021 年～2023 年（工事中）
備考	・ 給排水管更新と外断熱改修、サッシ及び玄関ドアの断熱化を同時期に実施。

出典：金子勲一級建築士事務所ホームページ

②多摩ニュータウン エステート鶴牧4・5住宅

- ・「外断熱改修」により、建物寿命・省エネ効果が大幅に向上しました。



築年	1982 年
戸数	356 戸
期間	2014 年 2 月～2015 年 3 月
備考	・ 旧耐震基準であったが、耐震診断で問題はなかった。 ・ 国土交通省『住宅・建築物 省 C02 先導事業』による事業実施。

出典：長谷エコーポレーションホームページ

マンション再生に向けた制度の拡充

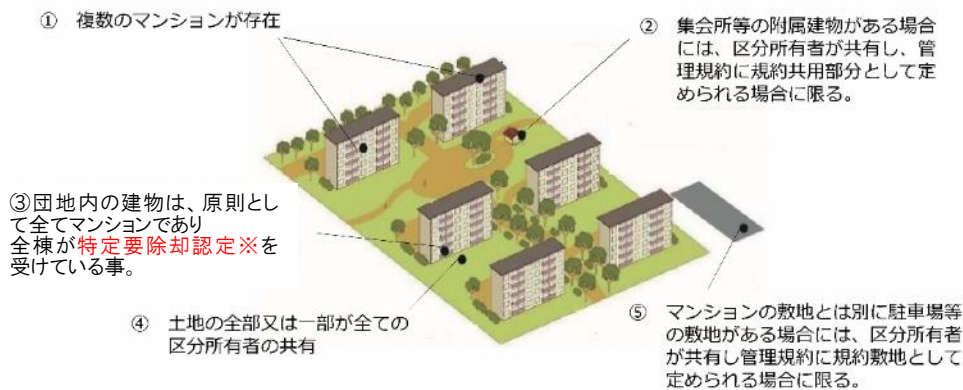
敷地売却制度の対象拡充と敷地分割制度の創設

諏訪・永山まちづくり計画策定以降、マンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部改正により、老朽化するマンションの柔軟な再生を図ることを目的とし、令和3年に敷地売却制度の適応拡充（特定要除却認定に関する規定）、令和4年に団地における敷地分割制度が創設され、分譲団地再生の手法が拡充しています。

●敷地売却制度

「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づき、マンションの敷地を一括して買受人に売却する制度

【敷地売却の適用が可能な団地型マンション（原則）】

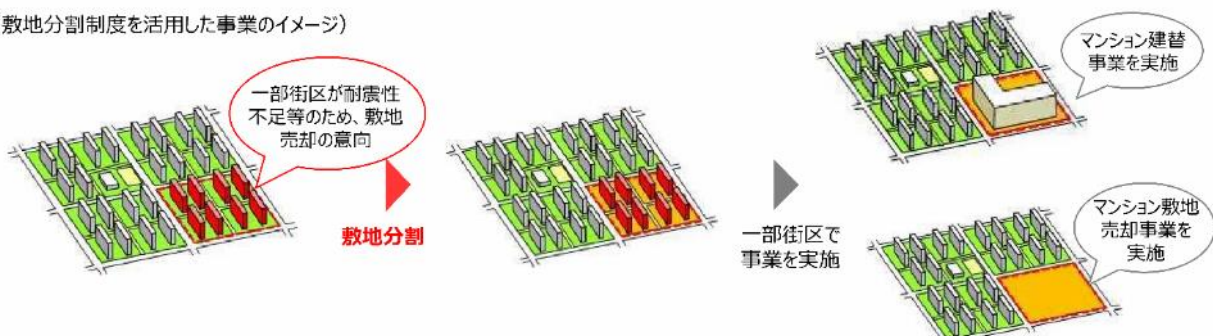


出典：東京都 マンション再生ガイドブックを基に一部追加記載

●敷地分割制度

団地型マンションの再生の円滑化を図るため、棟や区画毎のニーズに応じ、一部棟を存置しながら別の棟の建替え・敷地売却を行うため、**特定要除却認定※**を受けたマンションを含む団地において、4/5 の合意により敷地の分割を可能とする制度

（敷地分割制度を活用した事業のイメージ）



※ 特定要除却認定

耐震性不足/火災安全性不足/外壁剥離等が認められる建物
・認定は特定行政庁が行います。

出典：国土交通省 敷地分割事業のガイドライン

3) 再生に向けた戦略

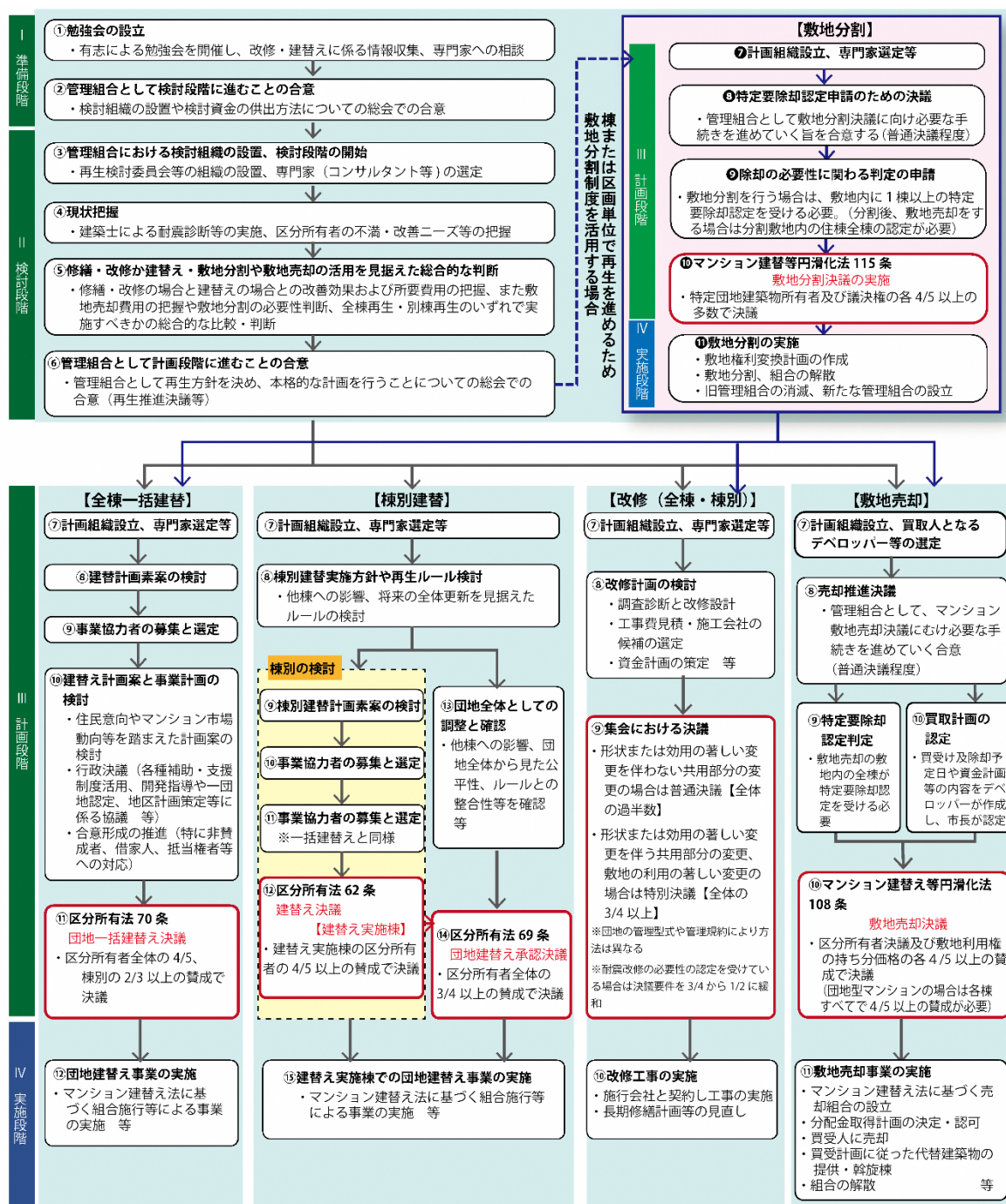
分譲マンションの状況や管理組合の意向に応じた柔軟な再生手法が選択できるよう、建替・改修に加え、新設された敷地売却、敷地分割等を含めた再生支援メニューの活用を推進します。また、省エネや環境配慮に向けた取組みに係る情報発信や支援を推進します。

建替え等の事業実施時には、まちづくり計画で位置付けた地域のコミュニティを醸成する小さな拠点の形成に努めます。

①再生への支援

地区内の分譲マンション管理組合に再生への流れを周知するとともに、旧耐震を含むマンション管理組合には、再生手法や支援について懇談会等を実施します。

■マンション再生の流れの周知



②都・市等による支援

《準備・検討段階》

多摩市住宅アドバイザー派遣制度	・ 管理組合運営、大規模修繕、規約改正等に関する指導・助言 2 時間 1 管理組合あたり年度内 5 回まで
多摩市マンション建替え・改修アドバイザー制度	・ A コース（入門編） 派遣料全額補助（テキスト代等除く） ・ B コース（検討書作成）2/3 助成（100 万円上限） ※両コースともオプションは対象外
多摩市マンション再生合意形成支援事業補助制度	【旧耐震基準で建設された諏訪・永山地区内の分譲住宅管理組合が対象】 ▶マンション再生計画等の策定に関すること ▶マンション再生の合意形成に関すること ▶その他、専門家への相談に関すること （対象事業費）単年度あたり 1,000 万円限度。通算（8 年間）4,000 万円限度（50 戸未満の場合は別途上限あり） （補助金の額）原則、対象事業費の 1/2（単年度あたり 500 万）。ただし、以下いずれか低い額又は要綱の規定によるものとする。 ①対象事業費×1/2 ②1,000 万円×1/2 ③（4,000 万円×1/2）－（過年度における補助額の合計）
多摩市非木造住宅耐震化促進補助制度（耐震診断）	【昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を受けた非木造住宅が対象】 ・ 耐震診断費用の 2/3、棟当たり最高 200 万円（1 戸について 5 万円限度）補助

《計画・実施段階》

多摩市非木造住宅耐震化促進補助金（耐震改修）	・ 耐震診断の結果、耐震性能が不足している場合に、補強設計費用の 2/3、耐震改修費用の 1/2（上限 1,500 万円）を補助するもの
多摩市優良建築物等整備事業（マンション建替型）	・ 建替え事業に対して、建替え決議の前における調査設計計画費及び共用部分などの整備等に係る費用を市が補助するもの（各対象費の 2/3、戸当たり上限 100 万円）
多摩市優良建築物等整備事業（既存ストック再生型）	【令和 9 年 3 月 31 日までに着手する事業が対象】 ・ 経年化したマンションの共用部を改修し、現在の居住ニーズに合わせた性能・機能向上や長寿命化を図る場合に、特定の対象事業（バリアフリー改修・省エネ改修・防災対策改修・維持管理対策改修・子育て支援対応改修）に対して工事費・現況調査・建築設計費等に係る費用を市が補助するもの（各対象費 2/3、戸当たり上限 50 万円）
多摩市街づくり条例に基づく地域まちづくり計画の作成	・ まちづくり計画を踏まえた建替えを行う場合、地域まちづくり計画を作成し提案された都市計画を踏まえ、条例に基づき都市計画フレームの見直し（用途容積、高さの緩和等）を検討
共同住宅建替誘導型総合設計制度	・ 建築後 30 年以上のマンション建替え事業にあたり、一定の公開空地を計画したものに対して特定行政庁の許可により容積率・高さの制限等について一定の範囲で緩和が可能 ※一定の団地型マンションにおける公開空地の規模条件等が一部緩和される
多摩市大規模団地等建替え事業支援実施制度	・ 市内の敷地面積 1 万㎡以上の団地等において、一定の要件に合致する場合、設置する庁内連絡会議にて支援計画を策定し、支援を実施するもの

4) プロジェクト推進に向けて

既存の団地型分譲マンション（特に、旧耐震基準のものを含むマンション）の再生を、準備・検討・計画・実施など各段階において、東京都と連携しながら支援を行います。

(3) 住宅ストック活用プロジェクト

1) 基本方針

2 次・3 次入居を中心とした比較的新しく良質な分譲住宅を活かし、若年層や多世代が住み続けられる住戸リノベーション等の魅力向上を図ることで、地区内の住宅の世代循環を促し、中古住宅市場の活性化や若年層の居住・定住に繋がる仕組み・体制づくりの推進を目指します。

2) 現状と課題

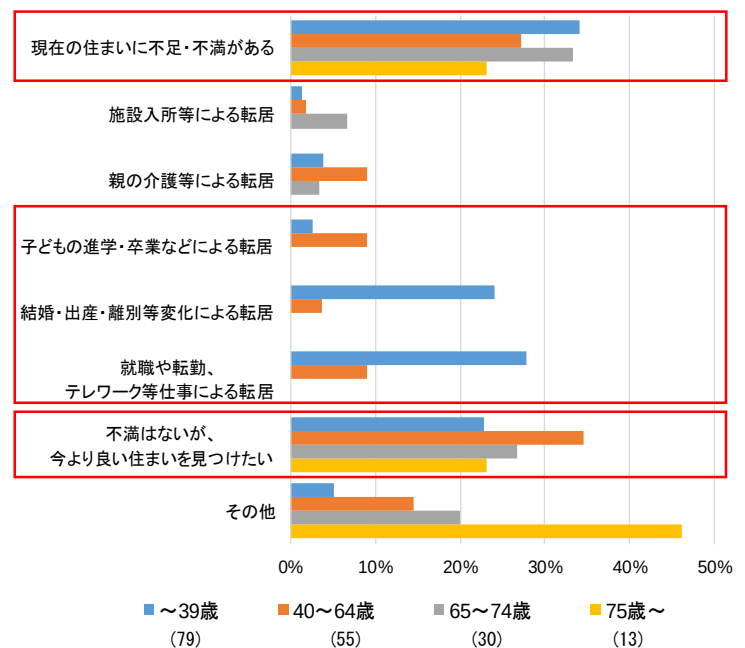
地区内の住宅は、比較的新しい昭和 50 年代後半以降に開発された貝取・豊ヶ丘地区の北側を中心に、住戸規模が大きく様々な間取りが計画されるとともに、自然地形を活かした配置や住棟計画が工夫される等、多様性があり質の高い住宅ストックが数多く立地しています。

一方で居住者の高齢化やライフスタイルの変化などにより、ニーズも多様化していることから、住戸の活用に向けては現代ニーズに合わせた間取りの工夫等が求められ始めています。

住環境アンケートにおいて、若年層の現住居への不満やより良い住まいへの指向、将来的なライフステージの変化などにより、居住継続意向が 60%弱と多世代に比べて低い状況にある点や、特に若年層は住宅の設備やバリアフリー等に対し不満に感じていることが明らかとなりました。

また、地区内は特に南部や愛宕地区を中心に急速な高齢化が進行しており、高齢化率が 45%を超えています。高齢化の進行は、人口減少のみならず、空家の増加や管理組合等の機能低下、相続放棄等による代替わりの際の支障など、住宅の管理不全に繋がることも考えられます。このような点も踏まえ、良好な住宅ストックを維持・管理し続けられるような、啓発や支援の取組みは重要です。

■年代別、「転居」「今後転居を検討」する理由
(N=177)



TOPIC

市内での分譲団地を活用した買取再販事業の実施

市内では、地元の事業者により築年数の古い分譲物件をリノベーションすることで、良質な住宅ストックの更なる価値向上が図られています。

例：グリーンメゾン鶴牧 3（専有 89.8 m²）



例：豊ヶ丘 3 - 3 団地（専有 70.9 m²）



参照：LIXIL 不動産ショップ中央企画（株）

参照：LIXIL 不動産ショップ中央企画（株）
設計：小野澤裕子建築設計事務所

TOPIC

多摩ニュータウンに住もう！！ 住環境見学ツアーの開催

市では、多摩ニュータウンの住環境や子育て環境の魅力を案内するツアー及び個別相談会を実施しています。



参照：多摩市ホームページ

TOPIC

多摩市マンション管理セミナー「コロナや戦争で加速する脱炭素ライフ」の開催

令和 4 年 6 月 25 日に、「コロナや戦争で加速する脱炭素ライフ」をテーマに、多摩市主催のマンション管理セミナーを実施しました。

（内容）

1. コロナや戦争で加速する脱炭素ライフ
2. 新旧住民、世代館の融合を実現（ブリリア多摩ニュータウン）



参照：多摩マンション管理士会ホームページ

3) プロジェクトの段階的戦略

地区内の良質な住宅ストックの将来的な循環、及び中古住宅市場の活性化を目標に、短期的には地元の事業者等と連携して若年層に訴求する住宅モデルの検証を行い、地区内の住宅ストックの魅力向上を図ります。



短期的な実践メニューイメージ

①地元や大学と連携したモデル的リノベーション・DIY住戸の検討

Ex) リノベーション住戸の魅力の発信や中古住宅流通活性化に向けた機運醸成のため、地元の大学と連携してDIYのモデルとなるイベント等を開催。など



事例：未知カフェ
多摩市若者会議 DIYの様子

②民間事業者等と連携した住戸・住棟等のモデル検討

Ex) 若年層向け中古住宅の需要喚起のため、民間事業者等と連携してリノベーション、企画住戸のモデルを検討。
・賃貸住宅事業者とモデル案やノウハウを共有し、相互にモデルを刷新。など



事例：市内での分譲団地を活用した買取再販事業の実施

③個人・組合等に対する分譲資産の維持・管理・相続等のセミナー・啓発活動の実施

Ex) 家族信託等の制度の周知・啓発により施設入居時や相続時の手続きを円滑にすることで、相続放棄や空家の放置を防止し、中古住宅の流通を促進する。
・住宅の維持・管理に向けたセミナー等の実施による適切な管理を推進。
・適切な維持・管理がされているマンションの評価・認定。など



事例：多摩市マンション管理セミナー

4) プロジェクトの推進にむけて

プロジェクトの推進にむけては、地元の大学・事業者等との意見交換や勉強会等を行う場を設け、検討体制を早期に構築し、具体的な取組展開を目指します。

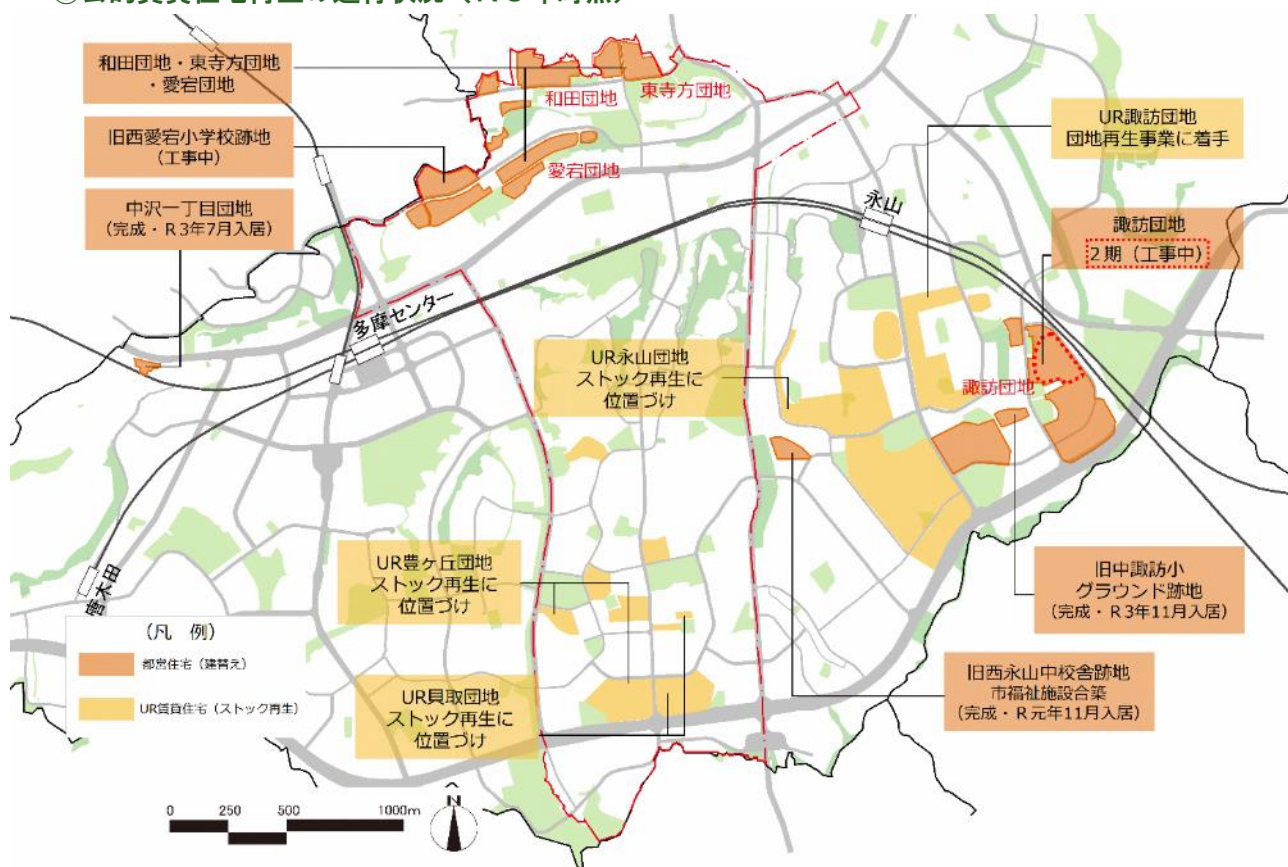
(4) 公的賃貸住宅再生プロジェクト

1) 基本方針

公的賃貸住宅において老朽化の進んだ団地の改修や建替え等を進め、バリアフリー化など居住環境を改善します。建替え等の再生の際は、地域のコミュニティを醸成する小さな拠点の形成を推進するとともに、創出用地の活用による地域の活性化を図ります。

2) 地区の現状・課題

①公的賃貸住宅再生の進行状況（R3年時点）



②公的賃貸住宅再生の取り組み状況

①都営住宅

- ・愛宕団地の移転先として、中沢一丁目団地は令和3年7月に入居開始
- ・旧西愛宕小学校において建設工事実施中
- ・和田団地、東寺方団地、愛宕団地は順次建替えに着手

本地区での取り組み事例

- ・旧西愛宕小学校等を活用して建替えを実施



②UR都市機構

- ・平成30年12月19日に「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」を策定・公表
- ・団地別に3つに類型化（「ストック活用」・「ストック再生」・「土地所有者等への譲渡・返還等」）し、このうち「ストック再生類型（2019年4月時点で管理開始から40年以上が経過した団地）」については、以下4つの手法を複合的・選択的に実施することでストック再生を進める。
- ・当地区内では、貝取団地と豊ヶ丘団地が「ストック再生」類型の団地。

建替え： 団地の一部(又は全部)について建替えを行いつつ地域の特性に応じた新たな機能を導入

集約： 団地の集約化(同一生活圏等のエリア単位での団地の集約化を含む。)に併せて、地域の特性に応じた新たな機能を導入

用途転換： 団地全体を地域の特性に応じてUR賃貸住宅以外の用途としてまちづくりに活用

改善： 団地の特性に応じて、高経年化への対応(長寿命化、バリアフリー化、耐震化等)のための改善を行いつつ共用部又は住戸内の改修等も実施

③JKK

- ・子育て・高齢者等の多様な世帯の入居を支援。子育て・高齢者世帯等を対象に優先的に入居申し込みを受け付け
- ・親族との近居を希望する世帯を対象に優先的に住戸を紹介（登録制）
- ・新婚世帯・ひとり親世帯、若年世帯を対象に一部団地で一定期間の家賃を割り引き

3) プロジェクトの推進にむけて

公的賃貸事業者と連携を図りながら、事業実施に向けた推進を図ります。

(5) 尾根幹線沿道開発プロジェクト

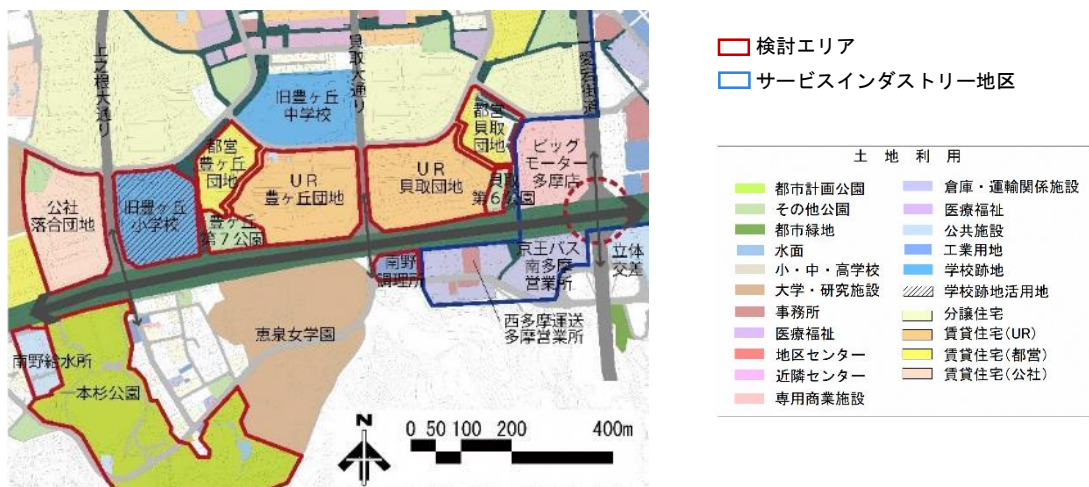
1) 基本方針

南多摩尾根幹線土地利用方針での検討を踏まえ、尾根幹線の広域ポテンシャルの取込みによる次世代を見据えた産業・業務・商業機能の誘致や育成を図り、多摩ニュータウンにおける新たな付加価値を創造する場の形成を目指します。

2) 地区の現状

①沿道の土地利用の状況

地区の沿道は主に市公共施設とUR貝取・豊ヶ丘団地で構成されています。また、地区の東側にはサービスインダストリー地区が立地しています。



②旧南豊ヶ丘小学校における小学校の跡地活用

旧南豊ヶ丘小学校は、地域のスポーツ活動や地域のコミュニティ活用の中核となる南豊ヶ丘フィールドとして活用されています。

■南豊ヶ丘フィールド



3) プロジェクトの推進にむけて

南多摩尾根幹線沿道土地利用方針を踏まえ、諏訪・永山地区の土地利用転換の動向を見据えながら、本地区の沿道ポテンシャルを活かした導入機能を検討します。