

4.ゾーニング

③住宅立地

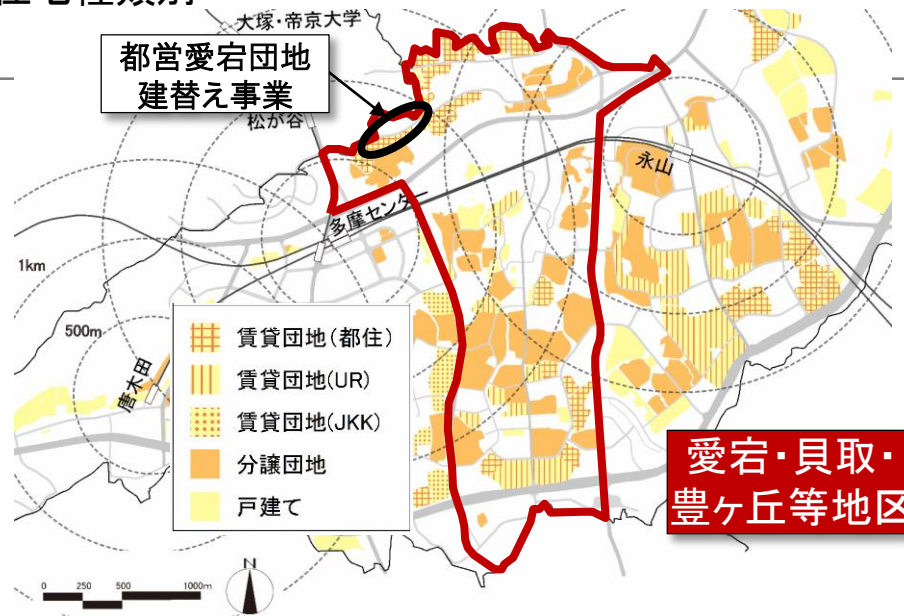
昭和40～50年代に入居が行われた分譲住宅の立地が多い地区

地区内には、昭和56年以前に建設された旧耐震マンションが複数立地し、さらに居住者の高齢化も進行していることから、分譲団地マンションの再生が喫緊の課題。

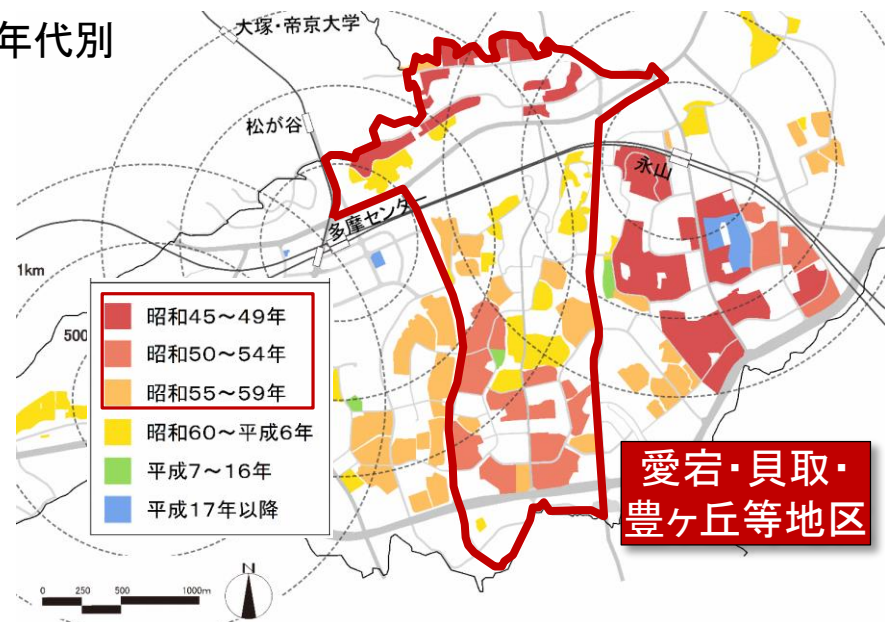
徒歩圏 1 km以上の住宅立地が多い

愛宕地区においては都営住宅の建替え事業が進む

- 貝取・豊ヶ丘地区は、昭和50年代より入居開始され、分譲や公社、UR賃貸など多様な主体により住宅供給が行われている。また他の地域よりも分譲住宅の立地が多い。
- 愛宕地区は、諏訪・永山地区同様昭和40年代に入居が開始された地域であり、地区内には公社賃貸住宅・分譲住宅のほか都営住宅が多く立地。現在一部では都営住宅の建替えが進行。



■年代別

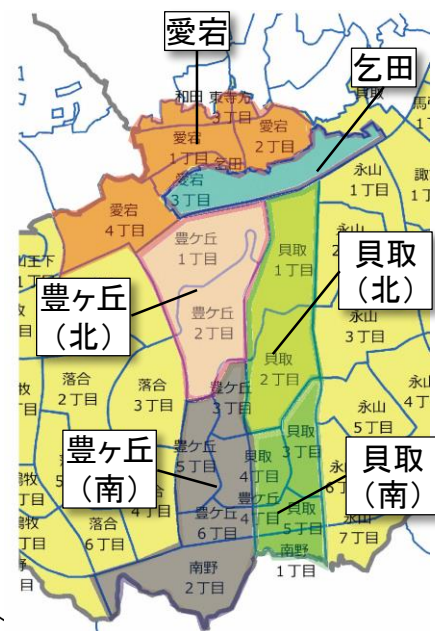
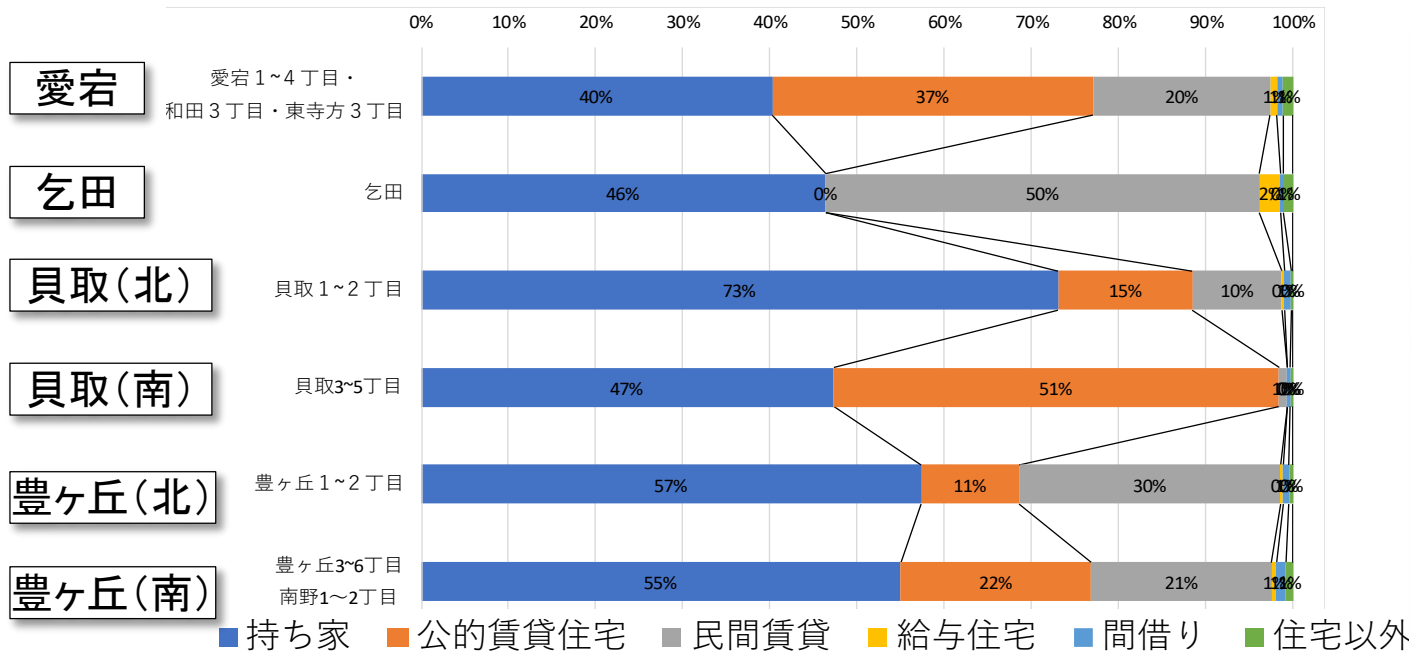


4.ゾーニング

④住宅の所有・利用形態

▶ 全体として持ち家を所有する世帯数の割合が5割以上。
貝取（北）は特に多く、約7割が持ち家を所有している。

- 住宅所有は、公的賃貸住宅が多く集積する愛宕と貝取（南）は、約4割～5割が公的賃貸住宅であり、貝取（南）は民間賃貸の割合は1%と最も低い。
- 駅に近い貝取（北）や、豊ヶ丘（北）は、持ち家が最も高く、豊ヶ丘（北）では、民間賃貸住宅の割合も3割程度。
- 区画整理エリアに位置する乞田は、民間賃貸と持ち家を所有する世帯数の割合が約半数。



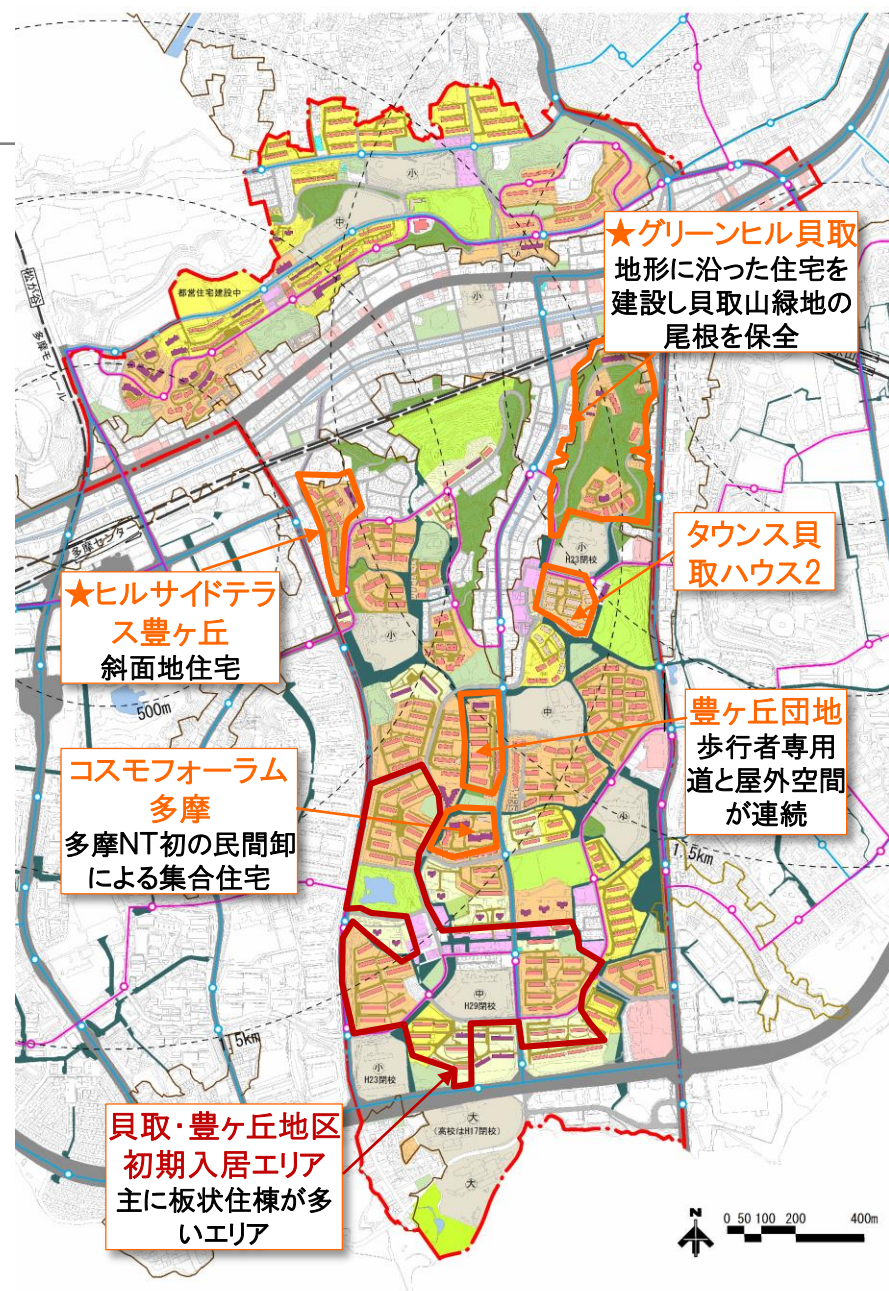
4.ゾーニング

⑤多様な住宅ストック

丘陵地を活かした団地計画や住宅ストックに多様性がある分譲住宅が複数立地

第2・3次入居地区は、第1次入居地区と比較し、賃貸・分譲ともに住戸規模の拡大・LDKなど住戸プラン上の発展がみられる

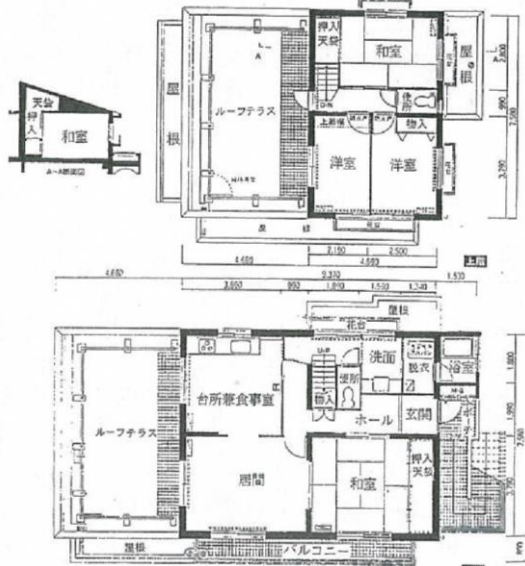
- 貝取・豊ヶ丘地区に立地する住宅については、初期に入居があった住戸では専有面積・間取りが後期に建設されたものと比較して、相対的に小さいものもあるが、北側の昭和60年以降に供給された住宅は、戸当たり100㎡に近い住宅が主流となり、間取りも多様化している。



4.ゾーニング

⑤多様な住宅ストック

■4LDK・斜面住宅



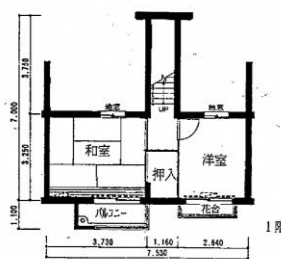
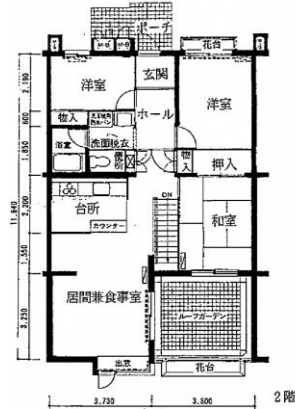
・住戸専用部分面積 109.54㎡ ・バルコニー面積 7.20㎡

- ・斜面住宅・雁行住宅などを織り交ぜ
現地形の保全を図る住棟配置計画
を実施

■5LDK・メゾネット



5LDK メゾネット
●住戸専用部分面積 99.77㎡
●バルコニー面積 2.86㎡

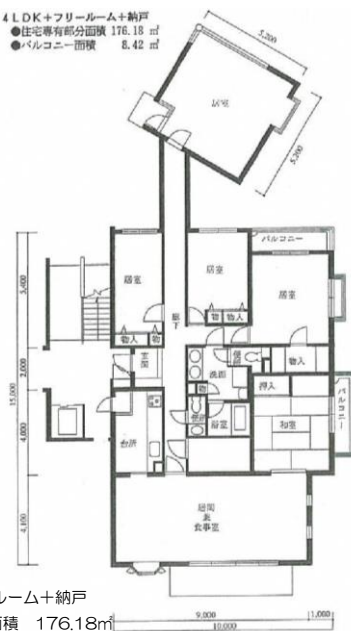


5LDK メゾネット
・住戸専用部分面積 99.77㎡
・バルコニー面積 2.68㎡

■4LDK+フリールーム



4LDK+フリールーム+納戸
●住戸専用部分面積 176.18㎡
●バルコニー面積 8.42㎡



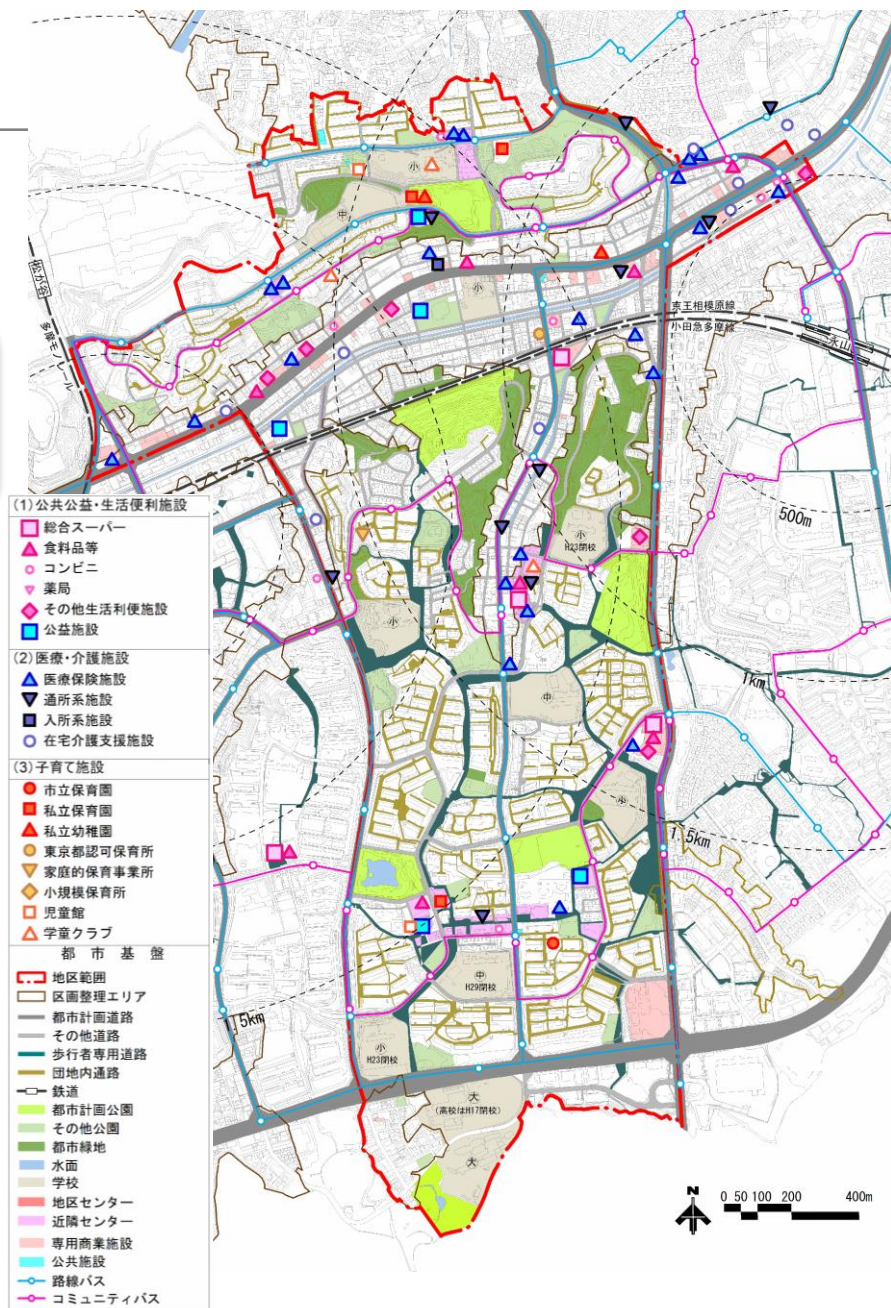
4LDK+フリールーム+納戸
・住戸専用部分面積 176.18㎡
・バルコニー面積 8.42㎡

5. 拠点

① 施設立地 (商業・医療福祉・子育て等)

▶ 主要施設はNT通り、近隣センターに集中的に立地

	区画整理エリア	新住エリア
生活利便施設 (商業系)	17ヶ所	35ヶ所
公共公益施設	2ヶ所	3ヶ所
医療保険施設	14ヶ所	8ヶ所
介護関連施設	14ヶ所	6ヶ所
子育て関連施設	2ヶ所	11ヶ所



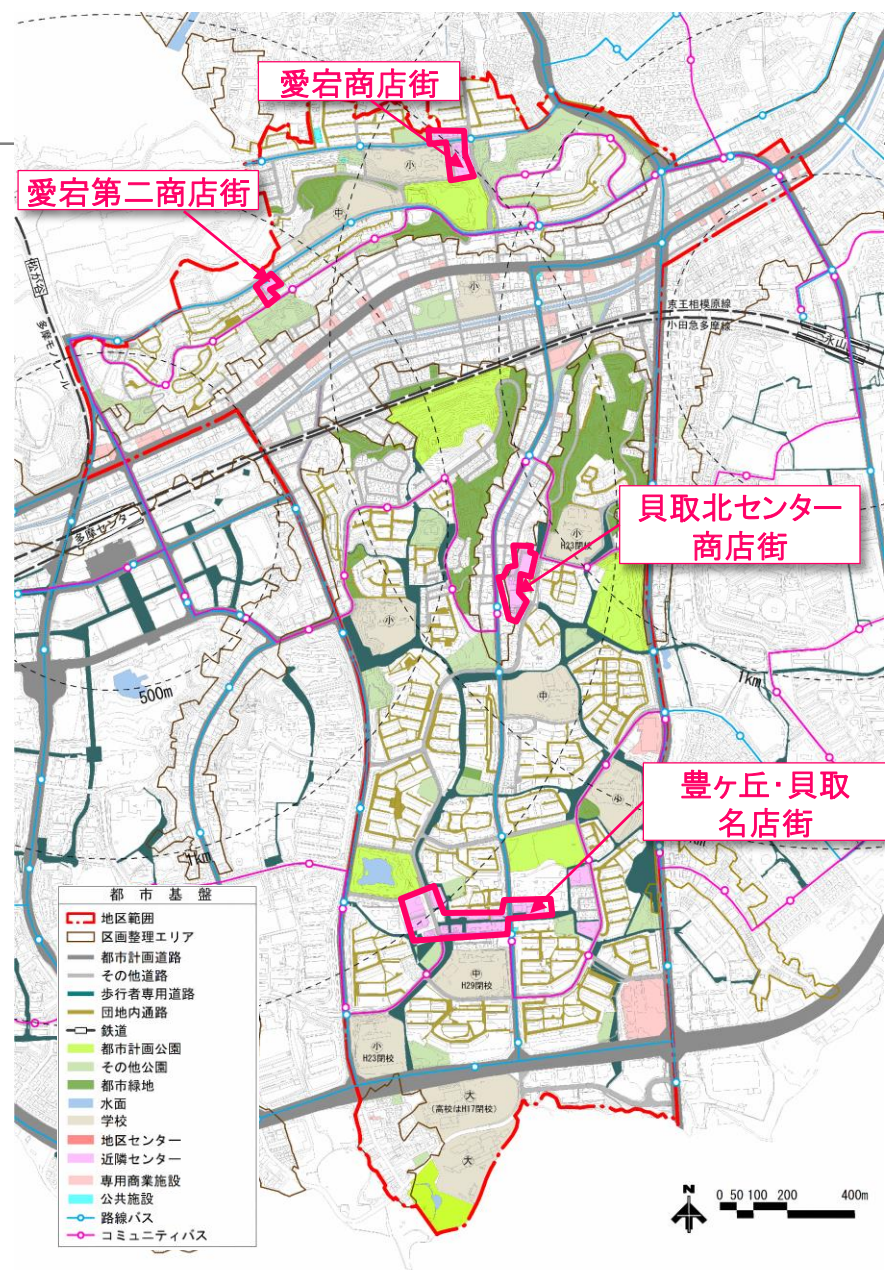
5. 拠点

②近隣センター・サブセンター

一部空き店舗化し、センター機能は低下しているが、豊ヶ丘・貝取名店街では空き店舗のコミュニティ施設への転換がみられる
 区画整理エリアとの境にある貝取北センターは車アクセスがしやすいため賑わいがある

名称	主な機能・概要
愛宕商店街 (賃)	スーパーの出店がなく、空き店舗化が進行
愛宕第二商店街 (賃)	
貝取北センター商店街 (賃・分)	サブセンターの位置づけであるが、区画整理エリアに面しており、車アクセスがしやすく空き店舗が少ない
豊ヶ丘・貝取名店街 (賃・分)	道路との高低差により、中心から離れたエリアは一部戸建化され、空き店舗化が進行

近隣センター



5. 拠点

【参考】豊ヶ丘・貝取名店街周辺における地域拠点化の取り組み

J smile 多摩八角堂

地域に関わる自治体・企業が多摩ニュータウンの魅力を再発見して発信する「多摩ニュータウン南側プロジェクト」の拠点として活用



とよよん

「健幸つながるひろば」

地域住民が日常の生活での困りごとや介護・福祉についての相談ができ、また住民同士が交流できるような施設



ネコサポ

「くらしのネコの手サービス」として、地域住民が集まるイベントやセミナーの運営、家事・買い物代行など地域に密着したサポート事業の展開



5. 拠点

③ 公共施設等

- ▶ 地区内には5ヶ所のコミュニティ・教育施設が立地
- ▶ 学校は、統廃合により住区を跨いだ校区へ変化し、学校跡地施設の活用がされている
- ▶ 地区内は公園と遊歩道が連続した豊かな緑や特徴的な地形を活かした景観が魅力

名称		取組み・概要
学校跡地活用	旧北貝取小	体育館、校庭等の市民開放 「未来へと人も文化も つなげる場」をコンセプトに、(仮称)市民活動・交流センター、(仮称)多摩ふるさと資料館として今後活用を目指し、2022年4月の開館を目指している
	旧豊ヶ丘中	校庭等の市民開放・跡地活用検討
	旧南豊ヶ丘小	スポーツや健康づくりの場 (南豊ヶ丘フィールド)・防災避難所

