

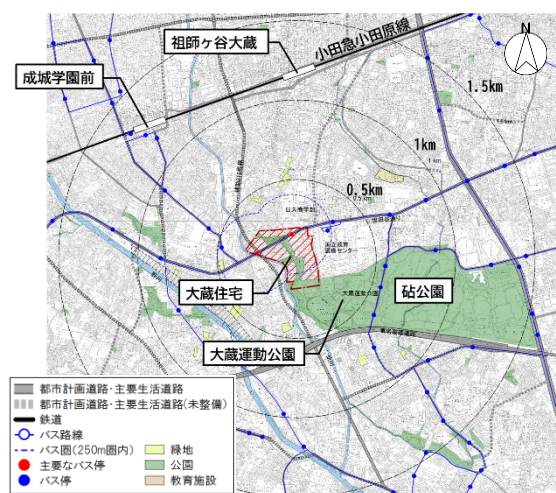
テーマ：公社大蔵住宅の建替え（カーメスト大蔵の杜）における取組について

所 属：東京都住宅供給公社 住宅総合企画部

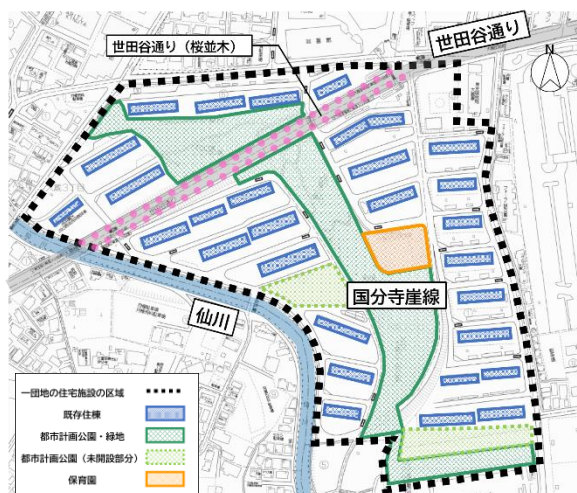
1. 大蔵住宅の概要

大蔵住宅は JKK 東京が昭和 34～38 年に建設した、小田急小田原線祖師ヶ谷大蔵駅の南約 1 km に位置する 30 棟 1,264 戸からなる大規模団地である。敷地中央を南北に貫通する国分寺崖線は都市計画公園に位置付けられており、崖線を挟んで敷地には約 15m の高低差がある。また、周囲には大蔵運動公園や仙川があり、世田谷通り沿いの桜並木は世田谷 100 景に指定されるなど、自然環境に恵まれた住環境を形成している。

大蔵住宅は建替えの検討に入った当初、建設から 50 年以上を経過し、建物の老朽化と居住者の高齢化が進んでいたことから、建替えによるストックの更新と高齢者等の生活支援、若年・子育て世帯の入居促進によるコミュニティの再生が課題となっていた。



【図1】案内図



【図2】従前配置図

2. 一団地の住宅施設から地区計画への移行

大蔵住宅は都市計画法の「一団地の住宅施設」により土地利用や建築形態に厳しい制限がかけられていたため、建替えに当たっては良好な住環境を確保しつつ、一団地の住宅施設の規制を緩和する必要があった。また、敷地中央の国分寺崖線の緑地は地域の貴重な景観資源となっていることから、建替えに当たっては、周囲からの国分寺崖線の見え方に配慮した景観形成が求められた。さらには、未開設の都市計画公園の整備や安全で便利な道路ネットワークの形成、広域避難場所としての機能向上も課題となっていた。

こうした課題を踏まえ、地域のまちづくりを進めるため、一団地の住宅施設から地区計画に移行することとし、まちづくりのルールについて世田谷区と協議・検討を行い、平成 28 年 12 月に大蔵三丁目地区地区計画が都市計画決定された。

<まちづくりのルール等について>

○国分寺崖線のスカイライン等に配慮した街並み形成

建築物の高さの最高限度の設定にあたっては、国分寺崖線下に景観上重要な眺望ポイントを設定し、崖線の緑の見え方と建物のスカイラインを検討した。

崖線上の A・B 街区については、崖線のスカイラインや世田谷通りの街並みに配慮しながら、土地の合理的な有効利用を図ることとし、高さの最高限度を 30m（世田谷通りから

80m未満の範囲は45m)とする。C・D街区は、仙川との連続性や国分寺崖線の眺望、風致地区の指定等に配慮し、ゆとりある低中層の住宅市街地を形成するため、建築物の高さの最高限度を15mとする。

○国分寺崖線等の優れた自然環境の保全

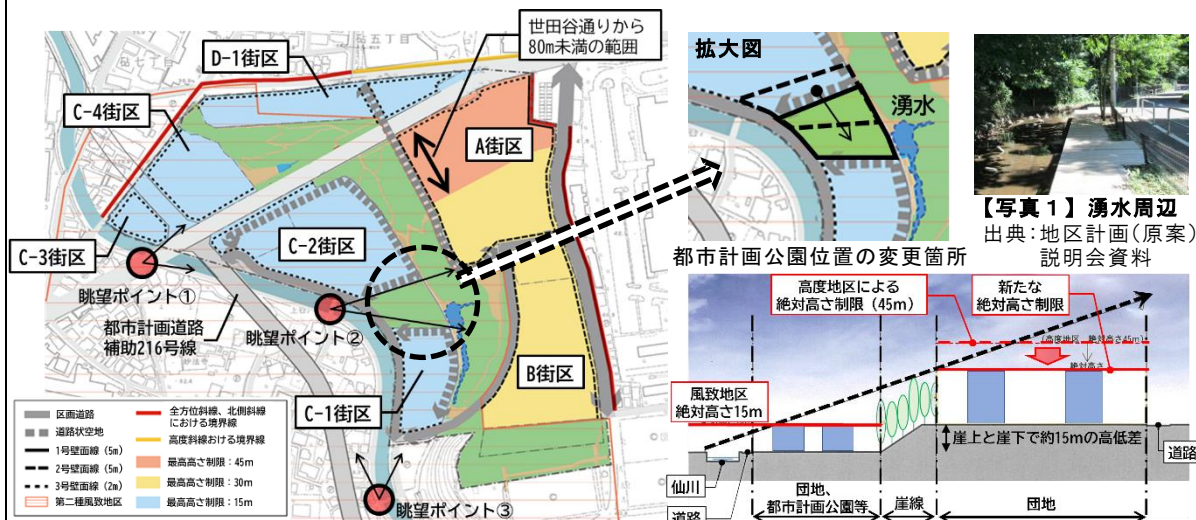
未開設の都市計画公園の位置・形状を変更することで、湧き水空間の保全や公園の連続性を確保し、都市計画公園の魅力向上を図る。

○便利で安全な道路ネットワークの形成

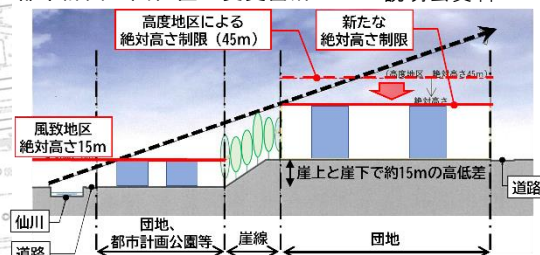
日常生活の利便性や災害時の防災性の向上に資する区画道路を地区施設として位置付け、拡幅・新設するとともに、崖線周囲には区画道路に連続する歩道状空地を設ける。

○安全な避難空間を備えた広域避難場所の確保

広域避難場所としての機能を維持・向上するため、避難上有効なオープンスペースを確保するとともに、防災倉庫や災害用トイレなどの防災設備を設置する。



【図3】まちづくりのルール等概要図



【図4】断面図(高さ制限の考え方)
出典:地区計画(原案)説明会資料



【写真1】湧水周辺
出典:地区計画(原案)説明会資料



【写真2】眺望ポイント①(大蔵橋)



【写真3】眺望ポイント②(上谷戸橋)



【写真4】眺望ポイント③(愛宕橋)
出典:地区計画(原案)説明会資料

3. JKK住宅の建替えにおける取組

大蔵住宅は大規模団地であることから、全体を4期に分け、従前居住者の仮移転先を団地内に確保しながら、順次建替えを実施している。第1期工区は令和4年7月に竣工し、新たなJKK住宅のブランド名称を冠した「カーメスト大蔵の杜 第1期」として令和4年9月に新規入居者の募集を行い、11月から入居を開始した。

大蔵住宅の建替えでは、「豊かな緑に包まれて子育て世帯から高齢者まで多世代が健康に暮らせる住まい」をテーマに、多様な広さや間取りの住宅を計画するとともに、環境負荷低減に向けた取組を実施している。

また、外観のデザインにあたっては、国分寺崖線の緑や仙川などの自然環境との調和を目指した。崖線上(東側敷地)の建物は、「丘の上の木立」をイメージし、アースカラーの外壁色をベースに木調の縦ルーバーをアクセントとしたデザインとし、崖線下(西側敷地)の建物は、「水との親和」を意識し清涼感のある外壁色をベースに、手摺をアルミ製の横ルーバーとすることで川の流れをイメージしている。



【図 5】計画配置図

	街区	従前戸数	計画内容
1期 (竣工済)	B街区	340戸	共同住宅 299戸
	C-1街区	150戸	共同住宅 82戸
2期 (計画中)	A街区	254戸	共同住宅 563戸
	C-3街区	30戸	障害者施設
	C-4街区	100戸	高齢者施設
3期	C-2街区	240戸	共同住宅 約200戸 (予定)
4期	D-1, 2街区	150戸	共同住宅 約120戸 (予定)

【表 1】計画概要



【写真 5】鳥瞰写真



【写真 6】外観写真（崖線上）



【写真 7】外観写真（崖線下）

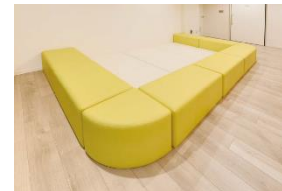
<第 1 期の取組>

○子育て環境の整備

- ・子供の安全や育児に配慮した間取りや仕様とし、東京都子育て支援住宅認定を取得
- ・既存保育園の建替えによる子育て支援サービスの充実
- ・コミュニティサロン内にキッズスペースを設置



【写真 8】指挟み防止
(子育て仕様)



【写真 9】キッズスペース

○健康志向の住まい

- ・受動喫煙の防止に配慮し、C-1街区は専有部を含め敷地全体を完全禁煙化
- ・コロナ対策として、タッチレス型エレベーターや住戸内における洗面台自動水栓などの非接触型設備機器を導入
- ・コミュニティサロン（集会所）の内装等について抗ウイルス建材を使用



【写真 10】洗面台自動水栓



【写真 11】ワークスペース

○テレワーク対応

- ・全戸及びコミュニティサロンに Wi-Fi 環境を整備
- ・コミュニティサロンにワークスペース設置

○防災性の向上

- ・地域のまちづくりと連携し、周辺道路や都市計画公園を整備
- ・敷地内に、かまどベンチ、マンホールトイレ、防災井戸及び 防災倉庫を設置

○環境負荷の低減

- ・屋上に太陽光発電設備を設置するとともに、非常用電源として蓄電池を設置し、災害時にコミュニティサロン内の空調、照明、非常用コンセントに利用
- ・駐車場には電気自動車充電機（2区画）を設置



【写真 12】電気自動車充電機

<今後の取組>

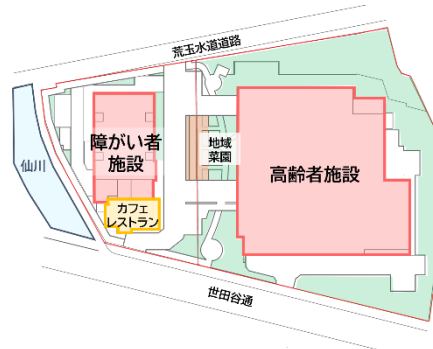
- ・第 2 期では、高齢者等の生活支援の取組として、建替えによる創出用地を活用し、特別養護老人ホーム等の福祉インフラを整備
- ・第 3 期では JKK シニア住宅の整備を予定

4. 住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるまちづくり

(1) 特別養護老人ホームと障がい福祉サービス事業所等の誘致

建替えにより創出した用地は福祉インフラ整備に活用することとし、具体的な整備内容については、地域の福祉課題への対応と大蔵住宅にお住まいの方の生活支援の観点から世田谷区と協議を重ね、今後も需要が見込まれる特別養護老人ホームを中心とした高齢者施設と地域に不足する医療的ケアを含む障がい者に対応した障がい者施設の2施設を誘致することとした。

施設を整備・運営する事業者の公募にあたっては、施設整備に加え、地域コミュニティに資する提案も求めた。事業者からは、団地居住者及び地域住民も利用できるカフェレストランや障がい者の作業場所として整備する菜園の地域開放等の提案があり、地域に開かれた福祉施設の実現を目指している。なお、施設の整備は、令和6年10月着工、令和8年2月の竣工を予定している。



【図6】福祉施設配置図

高齢者施設	障がい者施設
特別養護老人ホーム(定員100名)、併設型ショートステイ(定員10名)、居宅介護支援、通所介護(デイサービス)、防災拠点型地域交流スペース	生活介護(定員40名)、共同生活援助(定員10名)、併設型ショートステイ(定員2名)、訪問看護、地域菜園、カフェレストラン

【表2】福祉施設概要

(2) 地域・多世代コミュニティの形成に向けた支援

大蔵住宅の居住者の65歳以上の割合は建替事業着手の平成27年時点で67%を超えており、コミュニティを支えてきた住宅自治会の高齢化が進んでいた。

竣工後は、新規入居者を新たに迎え、若年・子育て世帯から高齢者まで多世代が暮らす住宅に生まれ変わったが、コミュニティ活動への新規入居者の積極的な参加が課題となっていた。



【写真13】防災フェスの様子

そこでJKK東京では、従前居住者と新規入居者の交流機会の創出を図る「防災フェス」を開催。世田谷区や成城消防署の協力を得ながら、防災井戸やマンホールトイレ等の実演会等を行い、防災というテーマを通じて子どもから高齢者まで多くの方が来場した。

JKK東京では、団地のコミュニティ活動を支援する専門スタッフ(JKK住まいるアシスタント)を活用し、団地の住民と地域が交流するきっかけづくりに取り組むなど、多世代コミュニティの形成に向けた支援を推進していく。

5. 終わりに

少子・高齢社会の進行や、新型コロナウイルスの流行により、人々の居住ニーズやライフスタイルが大きく変化している。今後も、社会環境の変化や多様化・高度化する居住者ニーズに対応した、良質な住まいと住環境の形成に努めていく。

また、大規模団地の建替えは地域に与える影響も大きいことから、地元行政と連携してまちづくりに取り組むとともに、今後の建替事業では、ZEH-M oriented仕様の採用など、カーボンニュートラルに向けた取組を進めていく。