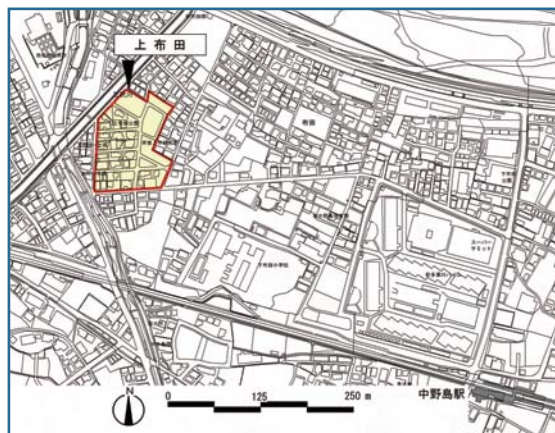


地方公共団体所有低未利用地の活用

建替効率の悪い公営住宅敷地の有効活用（定期借地権付き戸建分譲住宅計画）

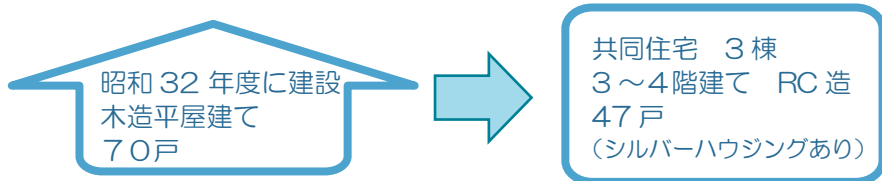
■ 市営上布田住宅概要（計画検討当時）

- 所在：川崎市多摩区布田 29
- 最寄駅：JR 南武線 中野島駅
- 敷地面積：10,870.79 m²
- 用途地域：第一種中高層住居専用地域 (200・/60)
準防火地域、第2種高度地区
(高度制限 15m、北側斜線 7.5m+1.25/1)
- 日影制限：(3H, 2H)
- 前面道路：4.0m ~ 5.45m



■ 背景と方針

昭和 32 年度に建設された木造住宅であり、老朽化が進んでいた。



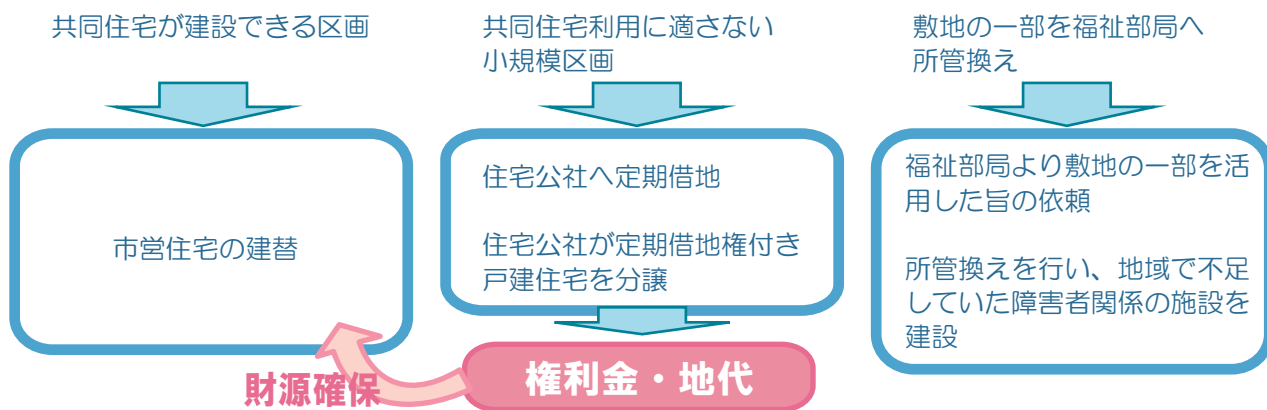
しかし…

- ・当該住宅の敷地は公道によって 10 区画に細分化している。
- ・接続道路の幅員が 6m 未満であるため、区画形質の変更ができない。（開発許可基準に合致することができない。）



- ・小規模区画の有効活用
- ・今後必要な財源の確保

モデル事業の検討と方針



共同住宅利用に適さない小規模区画のを有効に活用し、地価への影響が少ない低廉な分譲住宅と公営住宅を一体的に供給し、市民の多様な住まい方に応じた多角的な住宅施策を推進する。

さらに、今後の市営住宅建替及び住戸改善事業に必要な財源を、敷地の一部を公社に定期借地することにより、権利金・地代等で確保する。

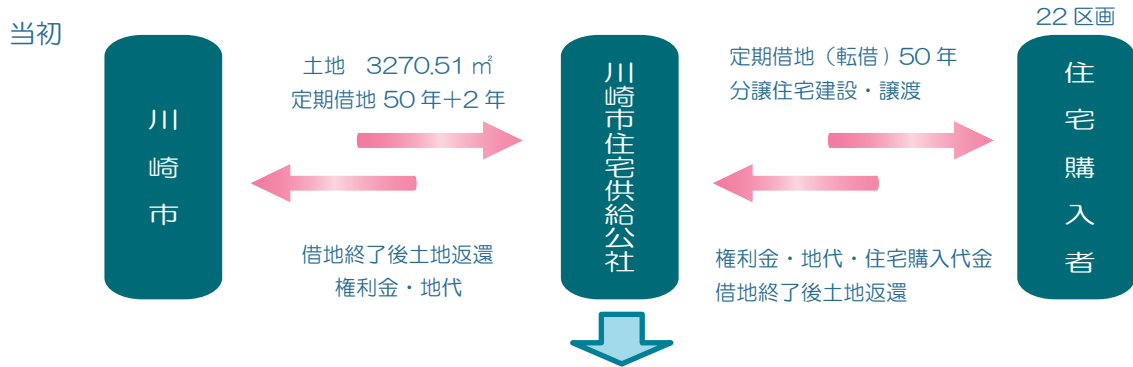
地方公共団体所有低未利用地の活用

敷地の一部を川崎市住宅供給公社へ定期借地

市営上布田住宅の建替事業に併せ、敷地の一部を川崎市住宅供給公社に一般定期借地し、公社が定期借地権付戸建分譲住宅を供給する。

このことによって、共同住宅利用に適さない小規模区画の有効活用を図るとともに、良質な住宅を適正価格で中堅所得者へ供給することができるので、持家供給の施策上、有効な手法となり、市民に多様な住まい方に応じた住宅施策を推進する。

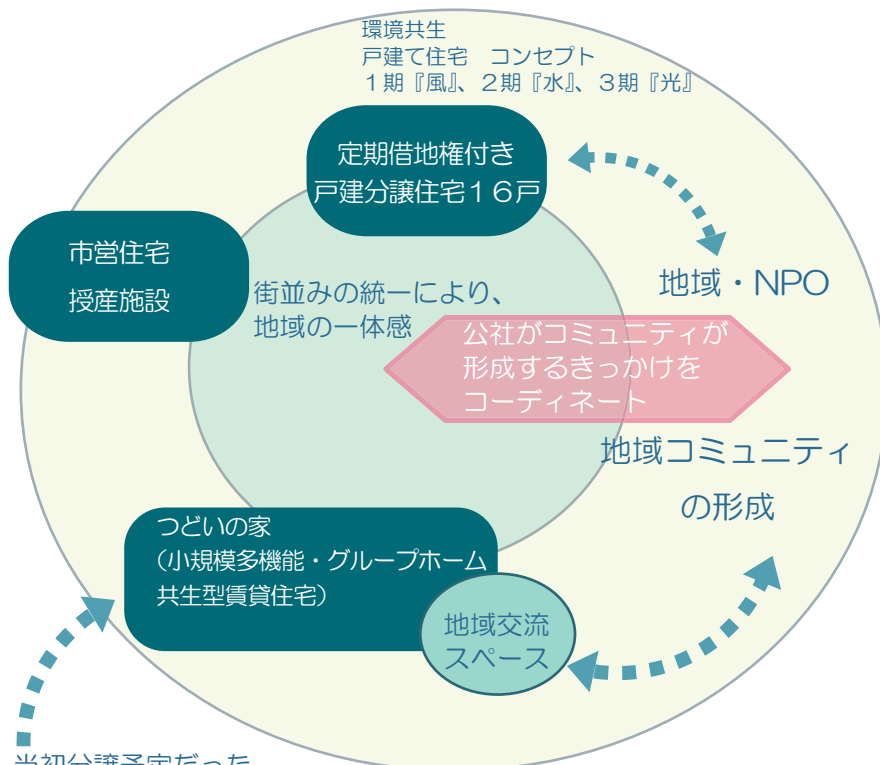
土地所有者の市としては、所有の土地も手放さず、定期借地による権利金・地代にて立建替え及び整備の一部財源の確保となり、効果的である。



官有地は市民の財産であるという考えの下、はたして公社は分譲住宅だけを供給すればいいのか？

公社の使命として、市の政策に沿って積極的に展開しなければならない。

⇒ 公社は、定期借地権付戸建分譲住宅事業用地として川崎市から定期借地したが、高齢社会に対応した「福祉施設と住宅の中間領域への取り組み」や「市民等と行政が協働して行う地域の総合的なまちづくり施策」という川崎市住宅政策審議会答申「高齢社会等に対応した川崎市の今後の住宅政策の推進について」に記された提言を推進するため、上布田用地を対象に新たな住まい・まちづくりに係るモデル事業について検討を開始した。



当初分譲予定だった
22区画を16区画に縮小し、地域貢献・地域利便施設へ
計画を改訂高齢者の住まい方について検討した。

○地域の再編整備

地域コミュニティの活性化
→建築協定
広域まちづくり構想
周辺環境との融合を図る

○地域貢献・地域利便施設

少子高齢化対応
戸建・市営住宅は子育て世帯
高齢者利便施設の導入
地域交流スペースの確保

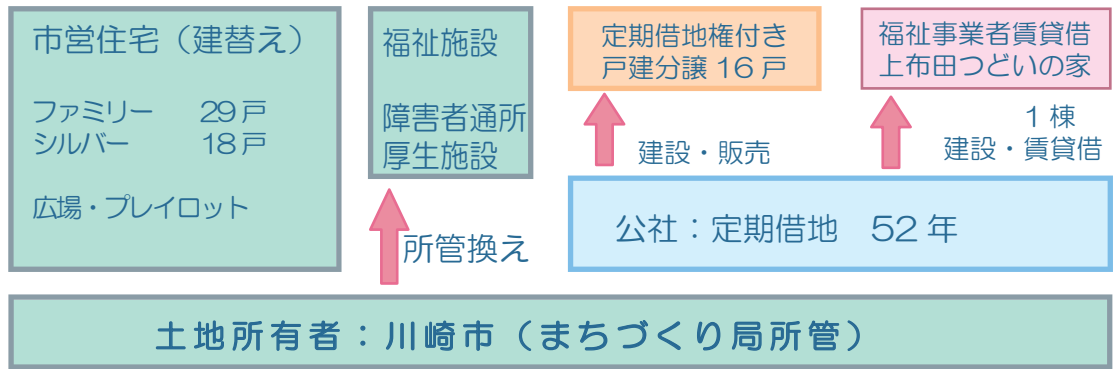
・分譲予定22区画を16区画に
縮小し、6区画部分に福祉施設
を計画

・分譲住宅にコンセプトを各持た
せることで、分譲購入者へも
環境共生の意識の啓発

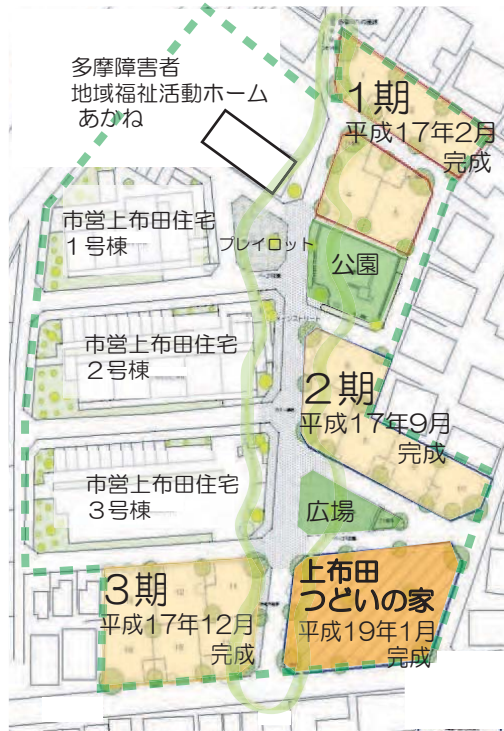
・共生・共助な地域・コミュニテ
ィ形成への誘導

地方公共団体所有低未利用地の活用

■ 土地の形態概要



■ 公社定期借地部分の概要



計画コンセプト：環境共生

メインストリートを軸として緑あふれる街並みの形成
計画十個ないに樹木及び植栽を施し緑の量の確保
計画地以外の歩道等にも緑化を呼びかける 等

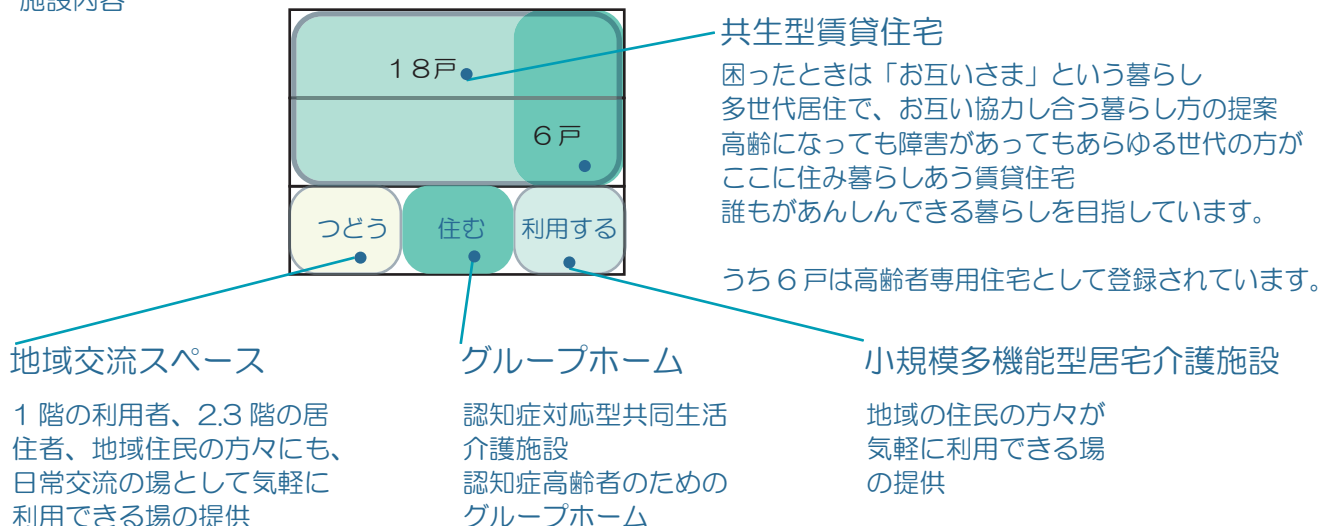
戸建て住宅1期（5戸）
テーマ『風』
パーゴラ・壁面緑化・天然ムク材フローリング

戸建て住宅2期（5戸）
テーマ『水』
雨水タンク・天然ムク材フローリング

戸建て住宅3期（6戸）
テーマ『光』
オール電化・エコ給湯・天然材フローリング
ウッドデッキ

名称：つどいの家
構造規模：鉄骨造一地上3階建
延床面積：1,451.56㎡

施設内容



地方公共団体所有低未利用地の活用

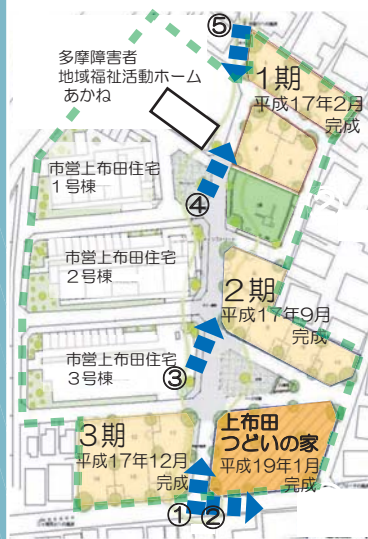
上布田住宅プロジェクト

旧市営住宅からの移行状況

平成8年頃（解体前）



平成19年（現在）



地方公共団体所有低未利用地の活用

■ 土地利用の概要

名 称	面 積	備 考
全体敷地計画	10,870.79㎡	
1. 市営住宅建替用地	3,869.96㎡	プレイロット・広場含む
2. 公園整備用地	366.60㎡	
3. 福祉施設用地	939.82㎡	所管換え 障害者通所更正施設
4. 公社定期借地用地	3,270.51㎡	
戸建分譲	2418.92㎡	16区画
高齢者利便施設	851.59㎡	小規模多機能・グループホーム 共生型賃貸住宅（18戸）
5. 道路整備用地	2,423.90㎡	

■ 建物の概要

名称	市営住宅建替用地			福祉部局移管用地	公社定期借地用地	
	1号棟（2期）	2号棟（1期）	3号棟（3期）	地域福祉活動ホーム 「あかね」	戸建分譲	高齢者利便施設
構造・階数	RC造 4階	RC造 3階	RC造 3階	2階	木造 2階	S造 3階
高さ	12.03m	9.33m	9.33m		高さ制限15m	9.99m
敷地面積	978.77㎡	1,289.79㎡	1,270.78㎡		127.47㎡~209.16㎡	851.59㎡
建築面積	355.22㎡	507.06㎡	501.46㎡		建ぺい率60%	509.97㎡
延べ床面積	968.59㎡	1,091.91㎡	1,068.45㎡	612.68㎡	108.60㎡~119.33㎡	1,451.56㎡
戸数	1DK 12戸 2DK 6戸	3DK 14戸	3DK 15戸	1棟	16棟	1R~2DK 18戸
共同施設併設	高齢者生活相談所	集会室		障害者テイクサービス		小規模多機能 認知症グループホーム
駐車台数	3台	10台	10台	5台以上	各戸 1台	3台
工事着手	平成15.3	H14.3	H15.12	H13.11	H16.9	H18.4
工事完成	平成16.3	H14.12	H16.10	H14.3	H17.2	H18.12
備考	プレイロット整備 141.87㎡	広場整備 188.75㎡		H14.4 運営開始	H17.12 最終引渡し	H19.3 運営開始