

2011年4月20日

プロジェクト報告書

【締切:プロジェクト終了後1か月以内。もしくは 2011年4月30日】

団体名 特定非営利活動法人 多摩ニュータウン再生機構

▼報告書の扱い、および記入にあたっての注意点

この報告書(精算報告書以外)は、ホームページなどで公開する予定ですので、広く読まれることを想定してご記入ください。また、編集段階で、表記・表現等を事務局で編集する場合がありますので、あらかじめご了承ください。語尾の表現は「です・ます」調をお願いします。報告書に掲載するため活動の内容がよくわかる写真(2枚程度。写真の肖像権問題がないものの提出をお願いします)を添付して下さい。

1. プロジェクト名

多摩ニュータウン圏域民間分譲マンション実態調査

2. プロジェクトの目的とその背景 300文字まで

分譲マンションは、現在国民の1割強に当たる約1,400万人が居住する重要かつ普遍的な居住形態として定着しています。多摩ニュータウンの外周部と区画整理区域には、ニュータウン建設の後を追うかたちで、昭和50年以降民間分譲マンション(旧公団・公社の分譲住宅を除く)が続々と建設され、現在も建設中です。これらのマンションは戸数が50戸以下の小規模なものや築後年数の古いものも多く、建ぺい率、容積率ぎりぎり建てられ耐震性に問題があり、最近では、区分所有者の高齢化、賃貸化が進み、適切な維持管理と再生が課題となっています。地域における分譲マンションの重要性に鑑み、その実態を調査することによりその現状と課題を把握します。

3. プロジェクトの内容 300文字まで

今年度は第1期として、多摩ニュータウン圏域における民間分譲マンションの建設された時期の頃に、京王線聖蹟桜ヶ丘、京王・小田急線永山、京王・小田急線多摩センター(小田急多摩線唐木田、多摩都市モノレール松が谷等を含む)の3駅の駅勢圏(主として多摩市域)に所在するマンションを対象に実態調査を行いました。調査は、基礎調査、アンケート調査、ヒアリング調査等を行うことによりデータを収集、収集した個別のマンションのデータ(名称、所在地、戸数、建物構造、階数、建築年月日、分譲会社、管理形態等)を駅勢圏ごとに集計、これらのデータをベースに多摩ニュータウン圏域における民間分譲マンションの実態を分析、研究し、その課題を抽出するものです。

4. プロジェクト実施にあたっての工夫点とその効果 300文字まで

多摩ニュータウンには、新住区域に旧公団・公社の分譲したマンションが多数存在しますが、これらは公の計画に基づいて建設され一団地ごとにまとまっており、戸数も多くオープンスペースが十分確保され、管理体制もしっかりしており、建替え時の対応も比較的問題がありません。これに対し外周部と区画整理区域に所在する民間分譲マンションは、適切に維持管理し、再生することができないと、マンション所有者のみならず、周辺の居住環境やコミュニティの形成にも悪影響を及ぼすことが懸念されます。今回の調査により、ともすればゲートドコミュニティ化する民間分譲マンションの実態が明らかになり、地域社会に開かれたマンションへの道筋の第一歩を踏出すことができました。

5. 全体的所感、終了しての感想など 300文字まで

今回応募した申請事業の申請総額と助成額の減額による予算の乖離がきわめて大きい中で調査の遂行は、ゲートドコミュニティ化した民間分譲マンションの壁との戦いを含めて、いささか調査の実現を困難なものにしましたが、とりあえずは民間分譲マンションの実態を、参考資料として添付させていただいた各地域別一覧にまとめることができたことは大きな成果といえます。残念ながら、今回は実態の分析までは時間的余裕ができませんでしたので、今後は三つの駅勢圏に所在する分譲マンションの地域別一覧のデータをベースに、引き続き多摩市域における民間分譲マンションの実態を分析、研究し、その課題を抽出していきたいと思っています。

6. 参考資料

支援対象プロジェクトで作成したチラシ、パンフレットやマスコミで紹介された記事等は現物またはコピー、活動風景の写真を参考資料として提供してください。

参考資料あり ・ 特になし



シャルム第1聖蹟桜ヶ丘
築35年 総戸数29戸



藤和永山コープ
築29年 総戸数46戸



ハynes多摩センター
築25年 総戸数33戸