

仙台市鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業
基本設計【概要版】

令和2年8月
仙台市 都市整備局

1. 事業の目的

鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業は、老朽化が進む市営住宅について、建替えにより居住環境の改善を図るとともに、住棟の高層化等により創出される「有効活用地」について、地域にふさわしい土地利用への転換を目指すものである。

2. 鶴ヶ谷第二市営住宅の現況

【管理戸数】 60棟1,630戸 【敷地面積】 約12ha（道路部分を除く）

【建設年度】 昭和45(1970)～48(1973)年度 …58棟1,572戸〔建替対象〕

平成25(2013)～26(2014)年度 … 2棟 58戸〔建替対象外〕

【建物・敷地状況】

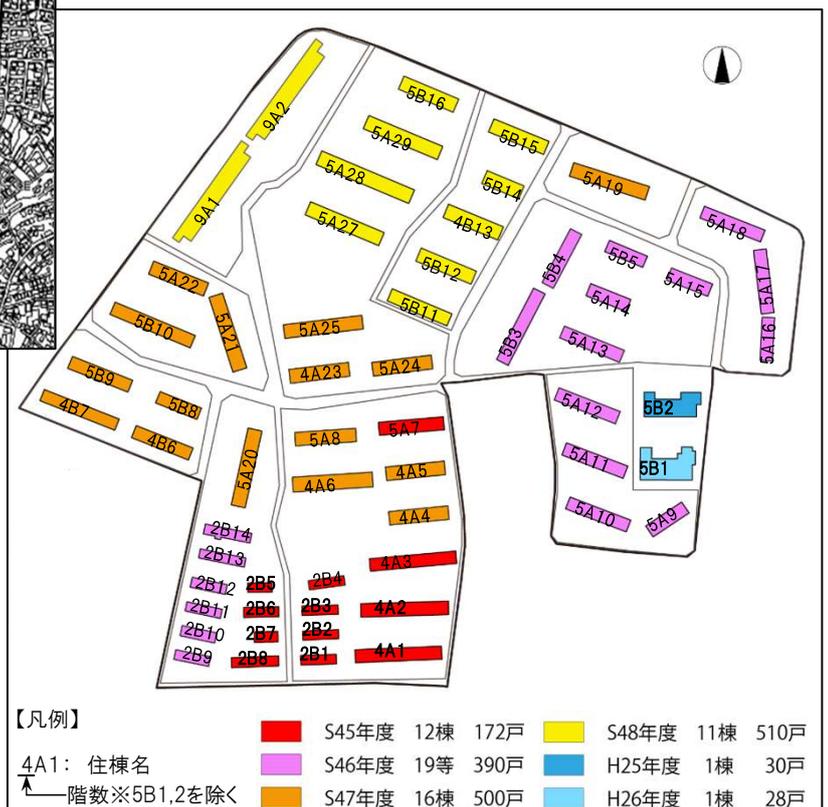
▷東日本大震災後に建替えた2棟を除き、2030～2033年度には本市が建替えの目安としている60年(仙台市公共施設総合マネジメントプランにおける計画保全年数)に達する。

▷一部の棟を除き、3階建以上であってもエレベーターが設置されていない。

▷南西部から北東部にかけて約19mの敷地高低差がある。



位置図



既存住棟配置図

3. 設計の方針

令和元年6月策定の「仙台市鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業基本計画」（以下、「基本計画」という。）において整理した「整備の方針」に基づき、以下を「設計の方針」とする。

1. バリアフリー化の推進

- ▷車いす対応住戸はもとより、一般住戸においてもバリアフリー化を図る。
- ▷敷地を3ブロックに分け、ブロック内の高低差を極力抑えるとともに、住棟と駐車場やごみ置き場までの通路など、屋外空間における日常生活動線上のバリアフリー化を図る。

2. 歩行者の安全の確保

- ▷団地内の道路には歩道がないため、主要な道路に面する市営住宅用地の一部を歩道状の空地として整備する。

3. コミュニティへの配慮

- ▷各住棟の一角に、休憩や井戸端会議などに利用可能なコミュニティ空間（半屋外空間）を設け、入居者同士の交流を促す。
- ▷3つのブロックにそれぞれ集会所を設けるとともに、その周辺には、屋外での町内会活動や検診車の乗り入れが可能な空地を確保する。

4. 居住環境の確保

- ▷住棟は南向きとし、居室は出来るだけ南面に配置する。
- ▷居室間の建具は引戸を基本とし、二つの部屋を一体で使用出来るよう配慮する。
- ▷椅子やベッドを使用した生活様式が増加することを想定し、居室は全て洋室とする。

5. 街並みへの配慮

- ▷住棟は、周辺の建物の高さに配慮した高さとするほか、外壁の色調やデザインを変化させ、圧迫感の軽減と景観への配慮を行う。

6. コストの縮減

- ▷既存の地盤高さや道路形状を活用し、造成は必要最低限にとどめる。
- ▷住棟の高層集約化、形状の単純化により、床面積に対する外壁や屋上面積の割合を減らすことで、将来の修繕工事に係るコストの縮減を図る。

7. 修繕工事への配慮

▷エレベーターは、点検や更新時における入居者の生活に配慮し、100戸未満の住棟を除き1棟あたり2基設ける。

8. 世帯構造の変化を見据えた対応

▷単身世帯割合が今後増加するとの推計を踏まえ、単身世帯向け住戸（2Kタイプ）の戸数を充実させる。

9. 車いす住戸の需要への対応

▷車いす住戸の需要増加を見据え、住棟の1階は車いす対応住戸とし、また、当面は整備戸数が車いす対応住戸の需要を上回ることも予想されるため、車いすを使用しない方でも生活しやすい住戸計画とする。

10. 在宅サービスへの対応

▷訪問介護や日用品の宅配サービスなどの利用増加を想定し、住棟の出入口付近に、関係車両が一時駐車可能な空間を確保する。

11. 単身高齢世帯への対応

▷単身高齢世帯の増加を見据え、見守りセンサー機器の導入について検討する。

12. 安全・安心な暮らしの確保

▷駐車場の車両や1階集合郵便受けへのいたづらを未然に防止するため、防犯カメラの設置について検討する。

13. 自然環境への配慮

▷周辺の自然環境との調和や緑の連続性を考慮したうえで、既存樹木を生かした緑化計画等について検討する。

▷工事中の濁り水が鶴ヶ谷中央公園内のため池に大量に流出することのないよう、工事期間中の仮沈砂池の設置について検討する。

4. 配置計画、住棟・住戸平面計画

住棟諸元表

棟名	階数	2K	車いす 1K	3K	車いす 2DK	4K	車いす 3DK	住戸数		駐車場
								計(内,車いす)		
A-1棟	6	35	5	25	5	10	1	81	(11)	49
A-2棟	10	72	5	45	5	18	1	146	(11)	88
A-3棟	10	63	4	54	6	9	0	136	(10)	82
B-1棟	5・6	48	9	18	2	0	0	77	(11)	47
B-2棟	6・7	29	5	5	1	5	0	45	(6)	27
B-3棟	5・7	44	7	22	4	6	0	83	(11)	50
B-4棟	8	56	5	63	8	7	0	139	(13)	84
C-1棟	7・8	36	5	70	7	13	1	132	(13)	80
C-2棟	8	21	2	42	6	14	1	86	(9)	52
C-3棟	7・8	21	1	72	10	12	1	117	(12)	70
合計		425	48	416	54	94	5	1,042	(107)	629
配分比率		45.4%		45.1%		9.5%		100.0%		-

土地利用面積

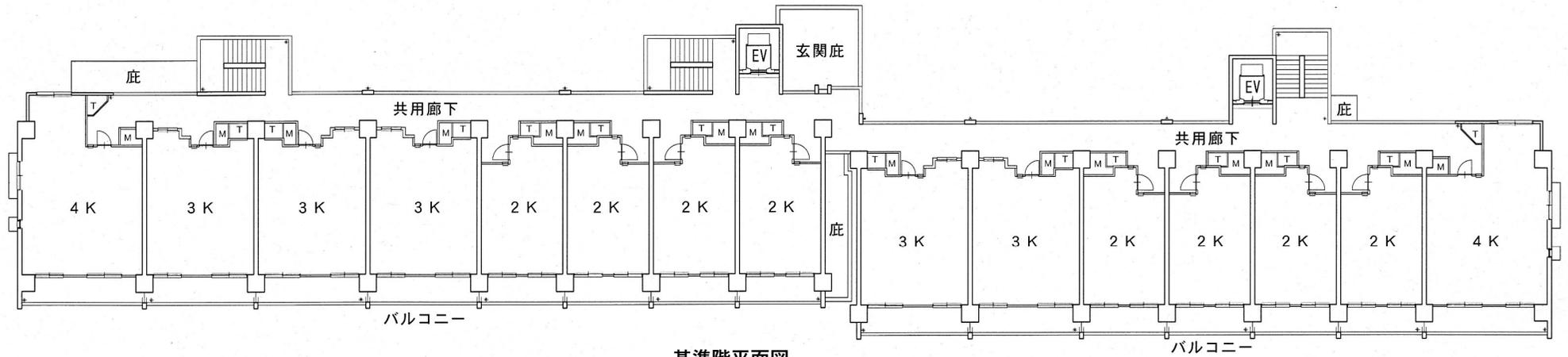
分類	概算面積 (ha)
市営住宅用地	6.83
有効活用地	4.55
合計	11.38

有効活用地の活用方針（基本計画より）

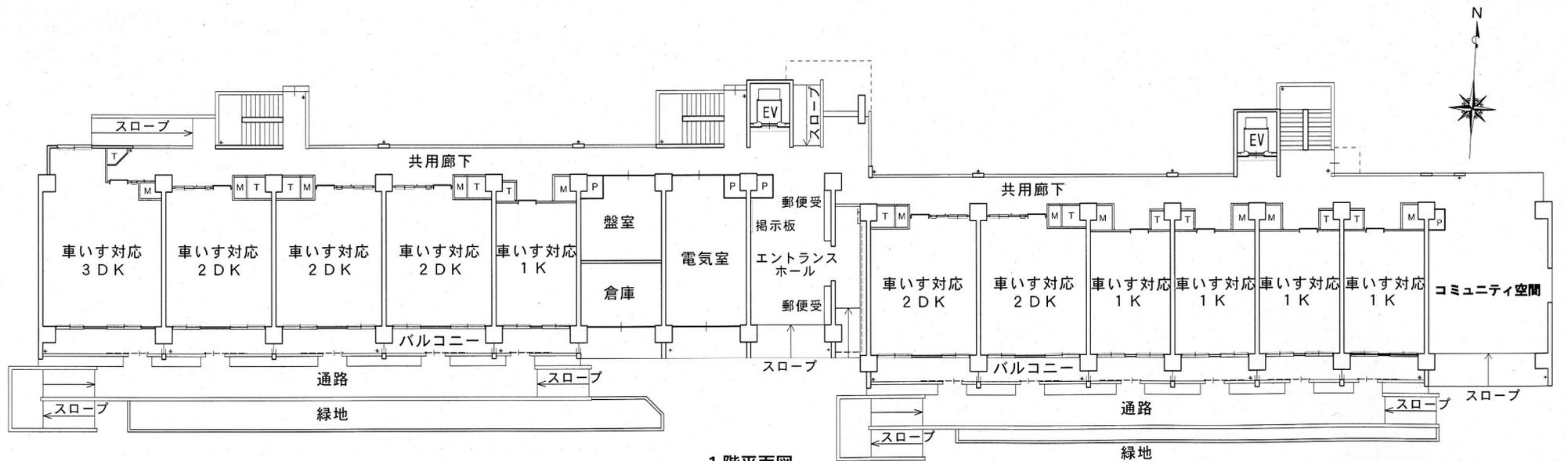
- ▷高層集約化により生み出された有効活用地については、地域にふさわしい土地利用転換を目指す。
 - ▷有効活用地が利用可能となる時期は、令和13年（2031年）頃以降と想定されることから、その時期が近付いた時点で社会情勢を踏まえ、様々な施設の立地可能性を検討する。
- ※事業の進捗状況により、利用可能時期は変更する可能性があります。



1. 住棟平面図 (A-2棟)



基準階平面図



1階平面図

<用語の解説>

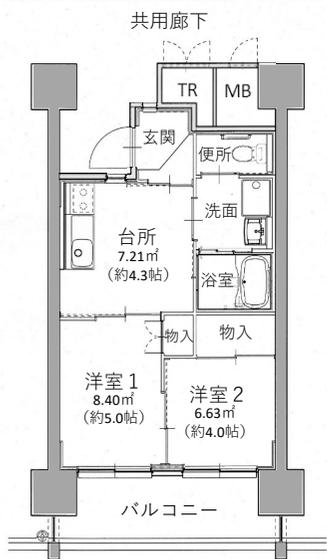
- T: トランクルーム (物置き)
- M: メーターボックス (各種メーターや配管類のスペース)
- P: パイプスペース (配管専用スペース)
- EV: エレベーター

※図面は、今後の実施設計で変更する場合があります。

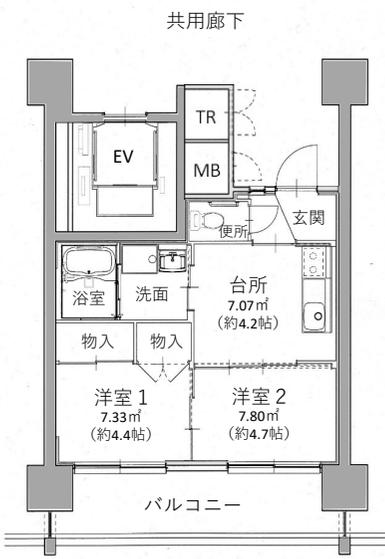
2. 間取り別平面図（各棟共通）

[一般住戸]

[車いす対応住戸]



2 K



2 K (エレベーター隣接)

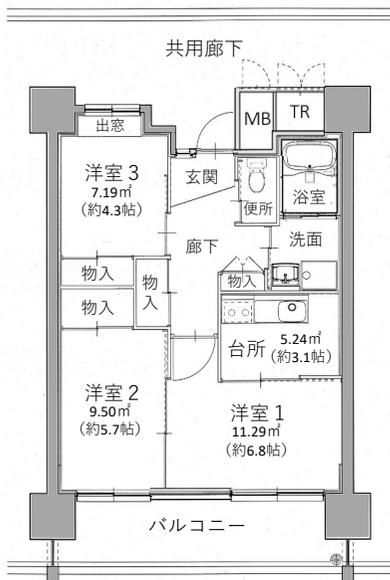
※B-1, B-3, C-2, C-3棟のみ



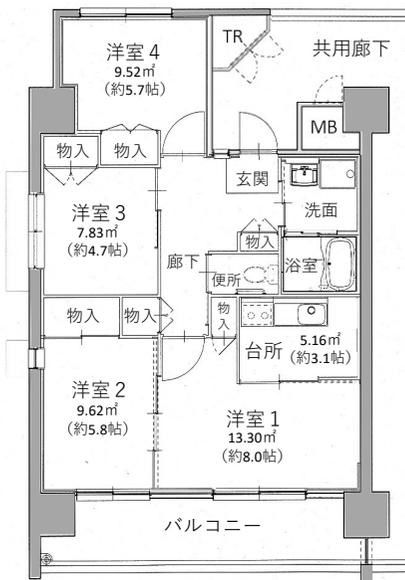
1 K



2 DK



3 K

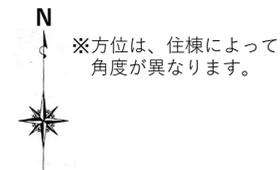


4 K



3 DK

※A-3, B-1~4棟は無し



- <用語の解説>
- TR：トランクルーム（物置き）
 - MB：メーターボックス（各種メーターや配管類のスペース）
 - DK：ダイニングキッチン（食事室兼台所）
 - EV：エレベーター
- <面積等について>
- ・面積は壁芯寸法で計算しています。
 - ・帖数は910mm×1820mmを1帖として計算しています。
 - ・間取りや面積は、今後の実施設計で変更する場合があります。

5. 入居者移転計画

■建替えの進め方

- 入居者の負担軽減を考慮し、移転(引越し)回数を少なくするため、事業地を複数の解体・建設工区に分割し、順番に移転・解体・建設を繰り返していき、各建設工区の住棟に次の解体工区の既存入居者が移転する。
- 解体第1工区は、老朽化が激しい簡易二階建て住宅がある敷地南側とする。

<凡例>

- 工事エリア
- 移転対象街区(全世帯)
- 移転対象街区(一部世帯)
- 有効活用地
- 新設道路



6. 概算事業費、スケジュール

1. 概算事業費

施設整備費（解体、造成、設計、建設等）、調査・測量費及び移転関連経費を含め、約268億円の見込み

2. スケジュール

年度 西暦	第一工区			第二工区			第三工区			第四工区			第五工区	
	移転	解体	建設	移転	解体	建設	移転	解体	建設	移転	解体	建設	移転	解体
R2 2020	R2.8 ~R3.3													
R3 2021		R3.8 ~R4.3												
R4 2022			R4.4 ~R6.7											
R5 2023														
R6 2024				R6.8 ~R6.10										
R7 2025					R6.11 ~R7.3									
R8 2026						R7.4 ~R9.9								
R9 2027							R9.10 ~R9.12							
R10 2028								R10.1 ~R10.5						
R11 2029									R10.6 ~R12.12					
R12 2030										R13.1 ~R13.3				
R13 2031											R13.4 ~R13.8			
R14 2032												R13.9 ~R16.2		
R15 2033													R16.3 ~R16.5	
R16 2034														R16.6 ~R16.12

事業の進捗状況によりスケジュールは変更する可能性があります。