

平成 6 年 10 月
区民建設委員会
報告資料

東京都豊島区営
長崎 5 丁目住宅・区民集会室（仮称）

基本設計の概要

豊島区都市整備部

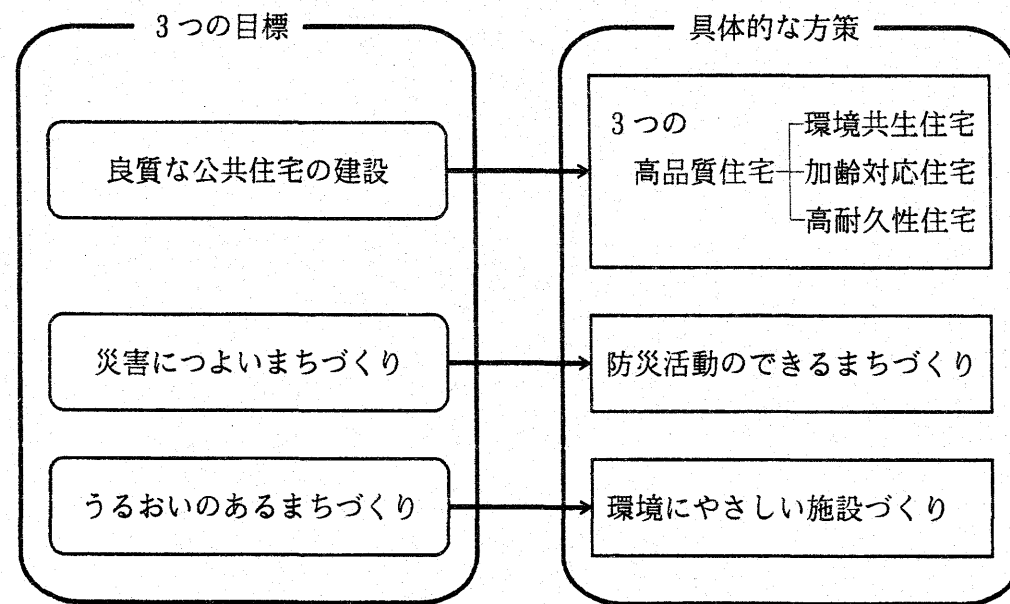
東京都豊島区営 長崎5丁目住宅・区民集会室（仮称）について

1 建替えの概要

長崎5丁目住宅は、平成5年1月1日に東京都から建替えを前提に移管を受けた22戸の木造住宅の建替え事業である。既存の建物は、建築後44年を経過して老朽化が著しく、防災や居住環境の観点から建替えが必要とされているが、あわせて、周辺地区のまちづくりに寄与する建替えを行うことを目標とした。

2 建替えの目標

建替えにあたって、次の3つの目標を設定し、それぞれに具体的な方策を立案しながらその実現を図っている。



3 3つの高品質住宅

公営住宅として、地域の環境や住み手にとって品質の高い住宅・住環境づくりを目指して、次の3つの項目について検討を行い、可能なものについて適用を図っている。

- 環境共生住宅……地球と人にやさしい住宅づくり
「建物や敷地の緑化」や「雨水利用と地下水の涵養」、「南洋材の削減」、「生き物との共生」などを行う。
- 加齢対応住宅……高齢者も快適に住み続けられる住宅づくり
「段差の解消」や「手摺の設置」、「使いやすい設備」、「スロープの設置」などを行う。
- 高耐久性住宅……高い耐久性と将来の更新に対応できる住宅づくり
「躯体の耐久性の向上」や「可変性への配慮」、「配管、配線の独立、分離」などを行う。

4 防災活動のできるまちづくり

道路が未整備であるため消防活動が困難となっている当該地区において、長崎5丁目住宅の建替えを契機に、防災活動のできるまちづくりを展開するため次の方策を立案し、その実現を図っている。

- 消防活動路の整備……千川通りから敷地に入ってくる道路において、狭あい道路の整備や電柱の移設・撤去を行い、消防ポンプ車の通行スペースを確保する。
- 防災活動スペースの確保……敷地の中に、消防車の通行及び防災活動スペースを確保する。
- 防災活動拠点の整備……防災倉庫や消防用水（100t）を集会室に併設して、防災活動の拠点とする。

5 環境にやさしい施設づくり

住宅の建替えが地球環境の保全や地域環境との親和性を持つように、次の方策を立案しその実現を図っている。

- 敷地の緑化………既存樹木の保全、緑地の地域への開放、街路樹の植樹
- 建物の緑化………屋上の緑化
- リサイクル施設……リサイクルステーションの整備
- 雨水の利用………集会室のトイレ・散水用水、植栽用の散水用水
- 地下水の涵養……敷地内通路や周辺道路の透水性舗装、浸透柵、浸透井戸
- 昆虫や鳥との共生…鳥や蝶、トンボの集まる環境づくり
- 区民集会室の設置…地域のコミュニティを醸成するための集会室の設置

6 住民参加による建替え事業

本計画では、当初から住民参加のもとに計画づくりを行い、地域の街づくりに寄与する建替え事業をめざした。

居住者懇談会			周辺住民懇談会		
開催回数	出席者数		開催回数	出席者数	
平成5年度	5回	延べ45名	平成5年度	8回	延べ108名
平成6年 9月現在	3回	延べ28名	平成6年 9月現在	1回	延べ9名
計	8回	延べ73名	計	9回	延べ117名

合同住民懇談会		
開催回数	出席者数	
平成6年 9月現在 (継続中)	5回	延べ53名

7 計画概要

位 置	豊島区长崎5丁目27、29		
地域・地区	第一種住居専用地域	準防火地域	第一種高度地区
敷地面積	2807.60㎡ (849.5坪)		
	建ぺい率	容積率	
法定(%)	60.0%	150.0%	
許容面積	1684.56㎡ (509.7坪)	4211.40㎡ (1274.3坪)	
計画面積	791.63㎡ (239.5坪)	1640.44㎡ (496.4坪)	
計画(%)	28.2%	58.4%	
建物形態	住宅棟 集会室	鉄筋コンクリート造 地上3階建て 鉄筋コンクリート造 地上2階地下1階建て	2棟 1棟
住戸数	その他の施設部分		駐 車 場
1種住宅	16戸	区民集会室 229.13㎡	自走式 5台
2種住宅	10戸	リサイクルステーション 4.24㎡	自走式
		防災倉庫 13.75㎡	(身障者対応) 1台
計	26戸	計 247.12㎡	計 6台
		自転車置場	
		住宅用 自転車 31台	
		原付バイク 10台	
		計 41台 43.20㎡	
		集会室 自転車 11台	
		原付バイク 3台	
		計 14台 14.40㎡	
		合計 304.72㎡	

8 スケジュール

- 平成7年夏 着工
- 平成8年冬 竣工予定

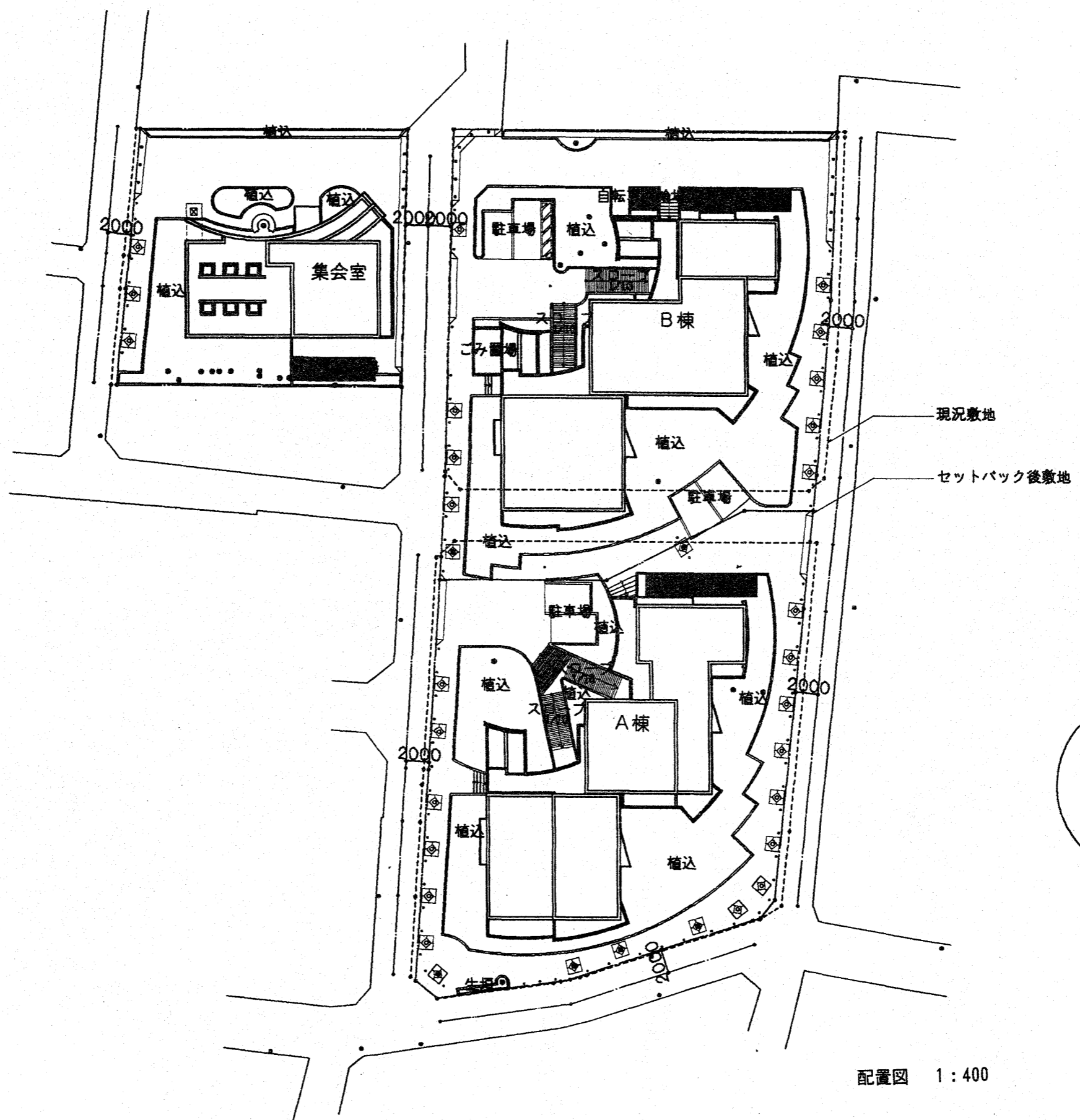
計画地：豊島区长崎5丁目27, 29

西武池袋線 東長崎駅

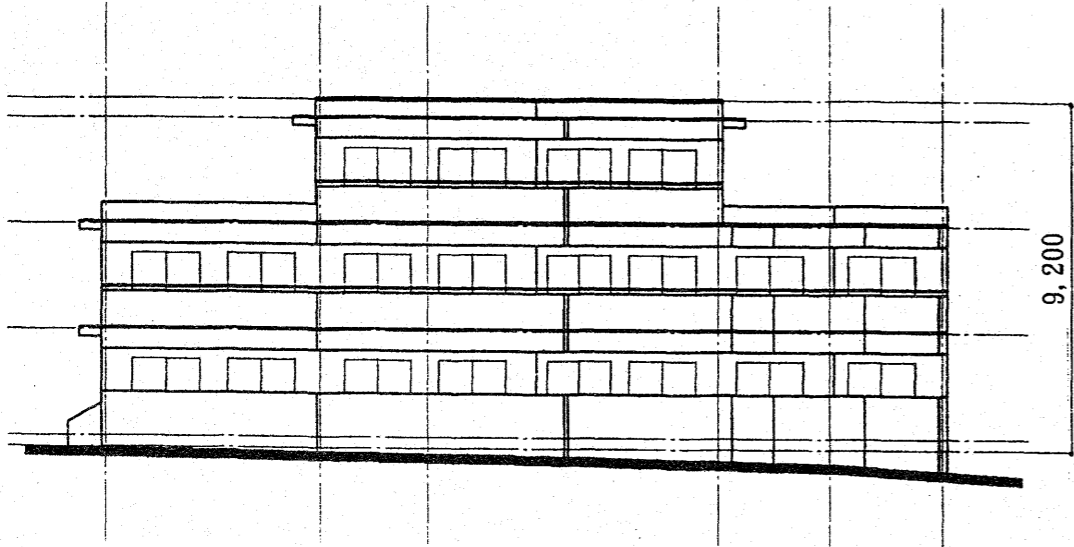


面積表

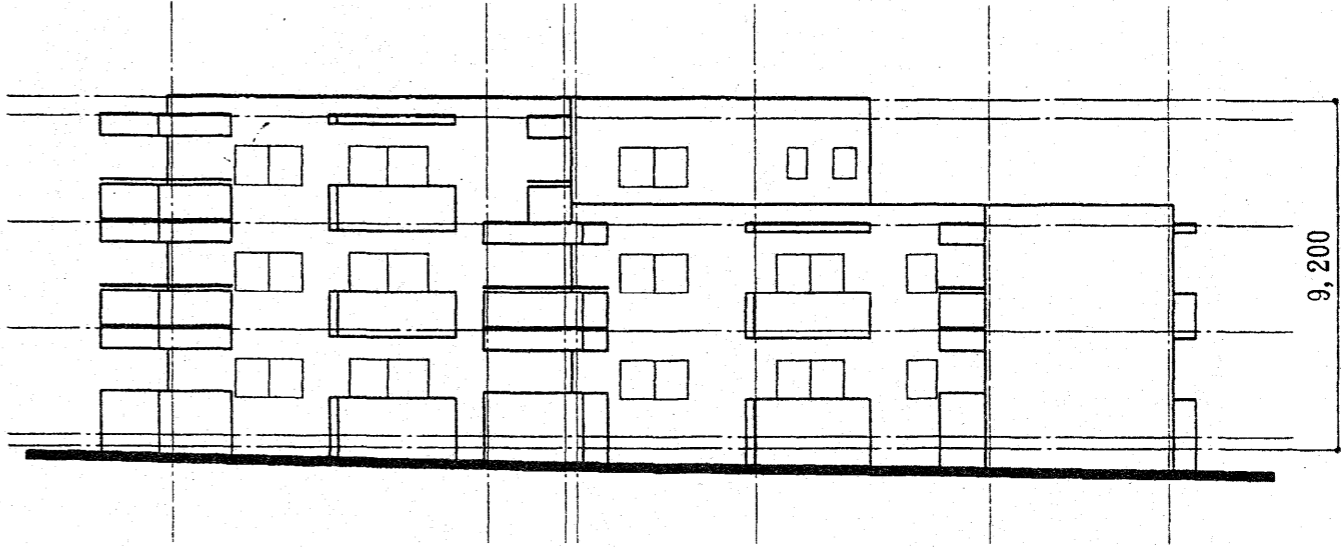
敷地区分		A 敷地		B 敷地		C 敷地		合計	
建築物		A住棟	自転車駐車場	B住棟	自転車駐車場	集会室	自転車駐車場		
敷地面積 (㎡)		1 0 9 4 . 4 6		1 1 8 3 . 8 1		5 2 9 . 3 3		2 8 0 7 . 6 0	
建築面積 (㎡)		2 8 5 . 5 9	1 9 . 2 0	2 8 6 . 5 7	2 4 . 0 0	1 6 1 . 8 7	1 4 . 4 0	7 9 1 . 6 3	
		3 0 4 . 7 9		3 1 0 . 5 7		1 7 6 . 2 7			
建ぺい率 (%)		2 7 . 8		2 6 . 2		3 3 . 3		2 8 . 2	
延床面積 (㎡) ※ () は 施工床面積	1 階	その他共用部分				ポンプ室 8 . 7 2			
		住居専用部分		2 6 5 . 4 1		2 5 8 . 3 9		集会室 1 4 2 . 3 2	
		バルコニー部分		0 . 1 5 (4 1 . 8 2)		0 . 1 8 (4 1 . 6 7)		リサイクルステーション 4 . 2 4	
		廊下階段部分		0 . 1 8 (3 7 . 5 5)		1 . 9 2 (5 3 . 6 0)		防災倉庫 1 3 . 7 5	
		その他共用部分		6 . 8 4	0	2 3 . 6 4	0		0
	小計		2 7 2 . 5 8 (3 5 1 . 6 2)		2 8 4 . 1 3 (3 7 7 . 3 0)		1 6 0 . 3 1 (1 6 0 . 3 1)		7 1 7 . 0 2 (8 8 9 . 2 3)
	2 階	住居専用部分		2 6 5 . 4 1		2 5 8 . 3 9		集会室 7 8 . 0 9	
		バルコニー部分		0 . 1 5 (4 1 . 8 2)		0 . 1 8 (4 1 . 6 7)			
		廊下階段部分		0 . 1 8 (4 8 . 2 2)		1 . 9 2 (5 3 . 6 0)			
		その他共用部分		0		0			
		小計		2 6 5 . 7 4 (3 5 5 . 4 5)		2 6 0 . 4 9 (3 5 3 . 6 6)		7 8 . 0 9 (7 8 . 0 9)	
	3 階	住居専用部分		1 2 0 . 6 9		2 1 8 . 0 7			
		バルコニー部分		0 (1 7 . 3 4)		0 . 1 8 (3 6 . 5 7)			
		廊下階段部分		0 (3 0 . 6 1)		1 . 9 2 (5 3 . 6 0)			
		その他共用部分		0		0			
		小計		1 2 0 . 6 9 (1 6 8 . 6 4)		2 2 0 . 1 7 (3 0 8 . 2 4)			
計		6 5 9 . 0 1 (8 7 5 . 7 1)		7 6 4 . 7 9 (1 0 3 9 . 2 0)		2 4 7 . 1 2 (2 4 7 . 1 2)		1 6 7 0 . 9 2 (2 1 6 2 . 0 3)	
容積率 (%)		6 0 . 2		6 4 . 6		4 7 . 1		5 9 . 5	
緑地面積㎡	地上部分/含む屋上緑化		3 2 5 / 5 7 3	3 2 9 / 5 7 4	1 3 0 / 2 5 8			7 8 4 / 1 4 0 5	
緑被率 %	地上部分/含む屋上緑化		2 9 . 7 / 5 2 . 4	2 7 . 8 / 4 8 . 5	2 4 . 6 / 4 8 . 7			2 7 . 9 / 5 0 . 0	



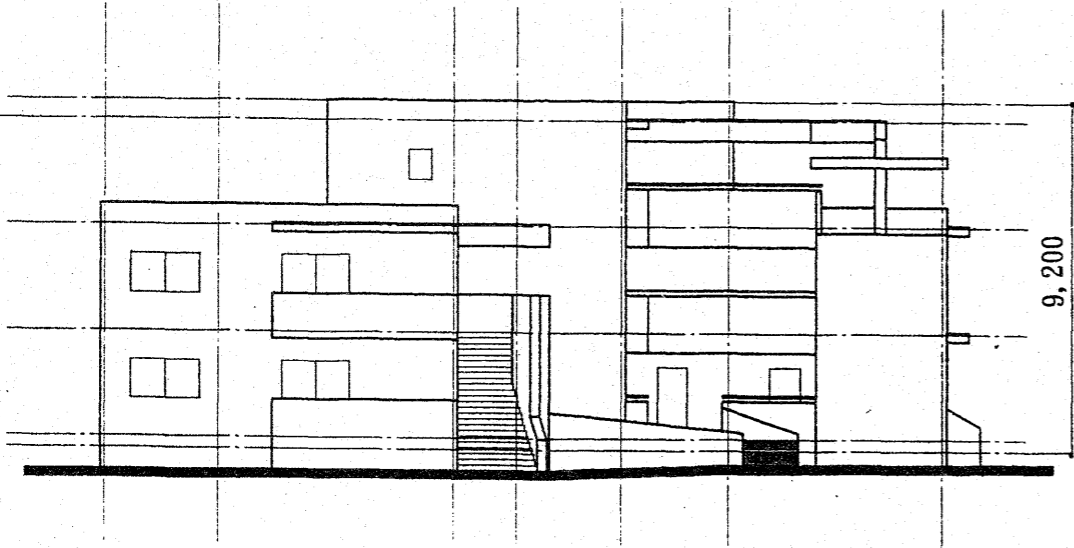
配置図 1:400



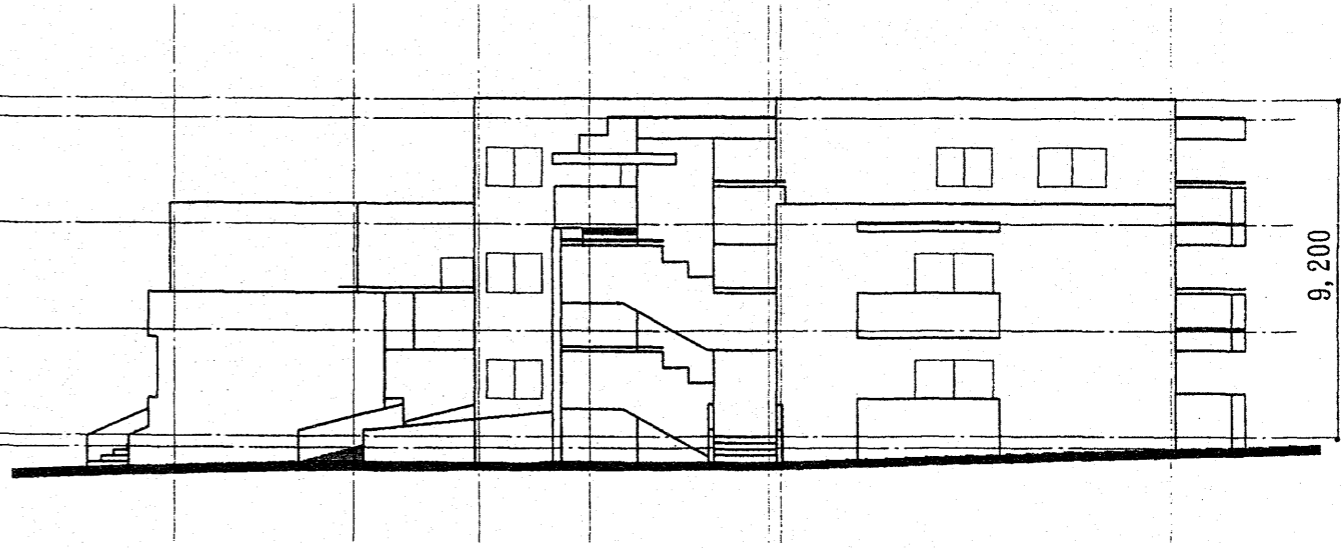
南側立面図 1:200



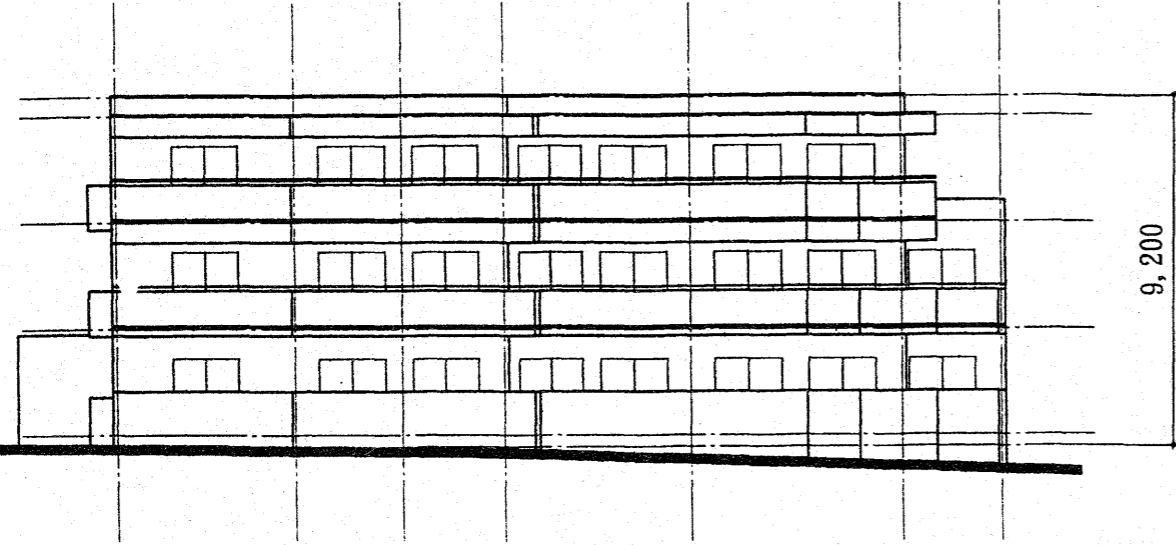
東側立面図 1:200



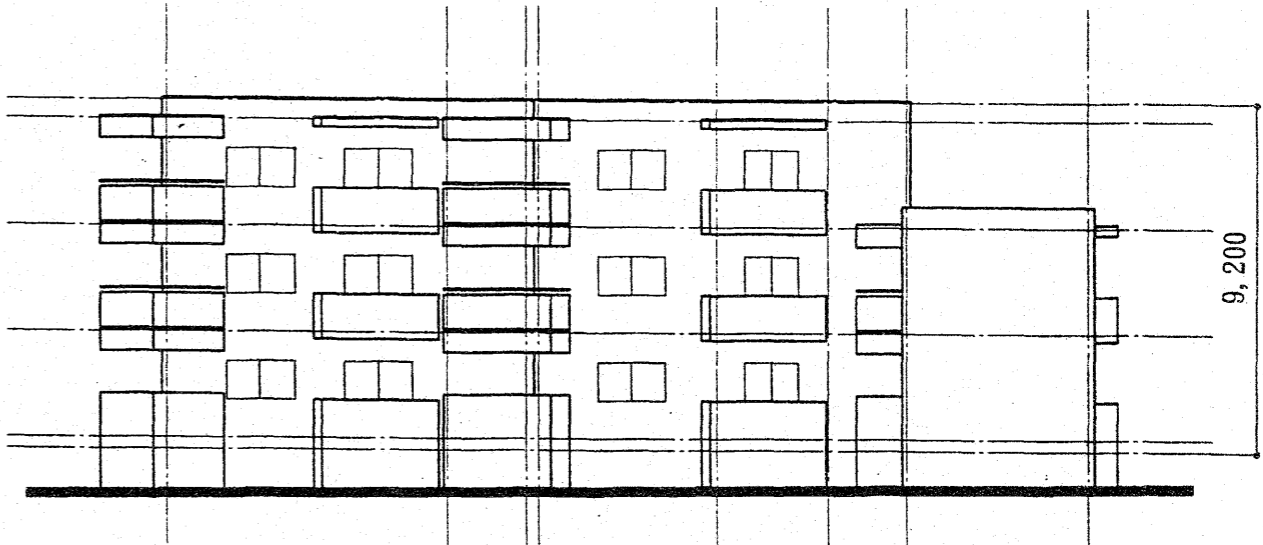
北側立面図 1:200



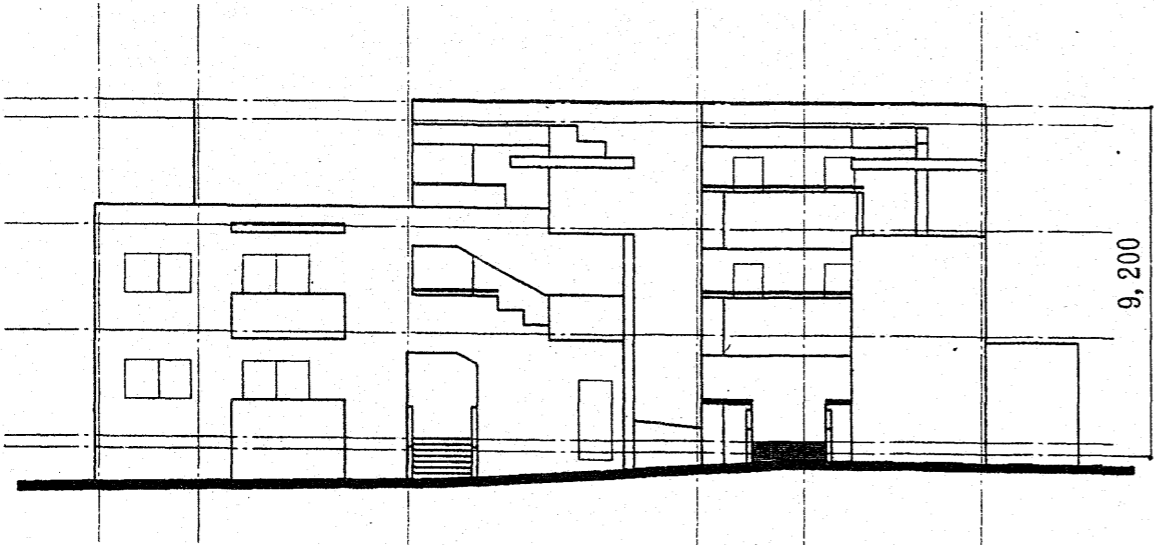
西側立面図 1:200



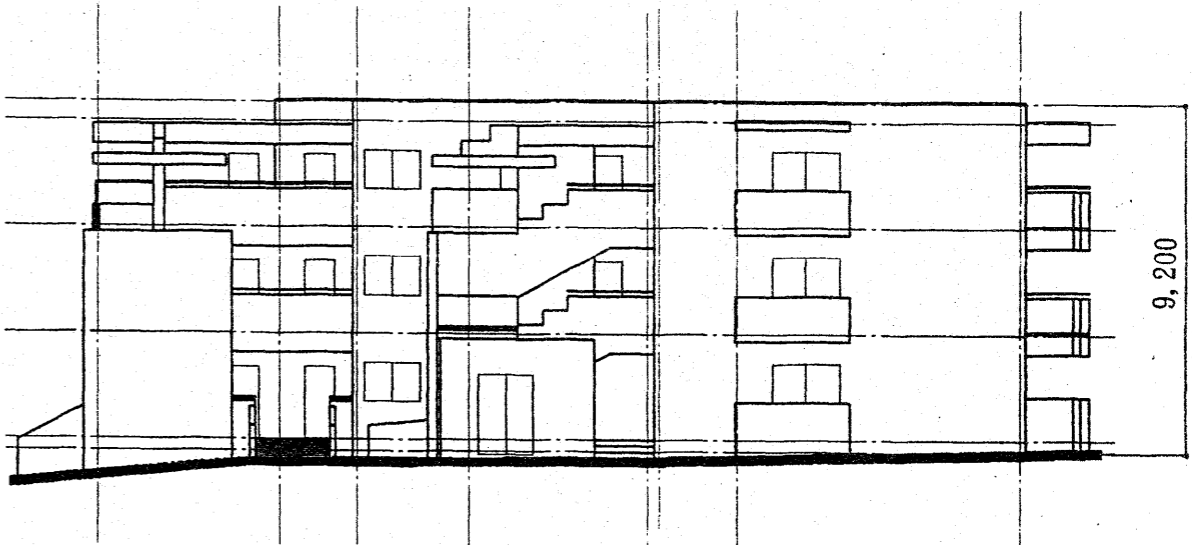
南侧立面图 1:200



东侧立面图 1:200

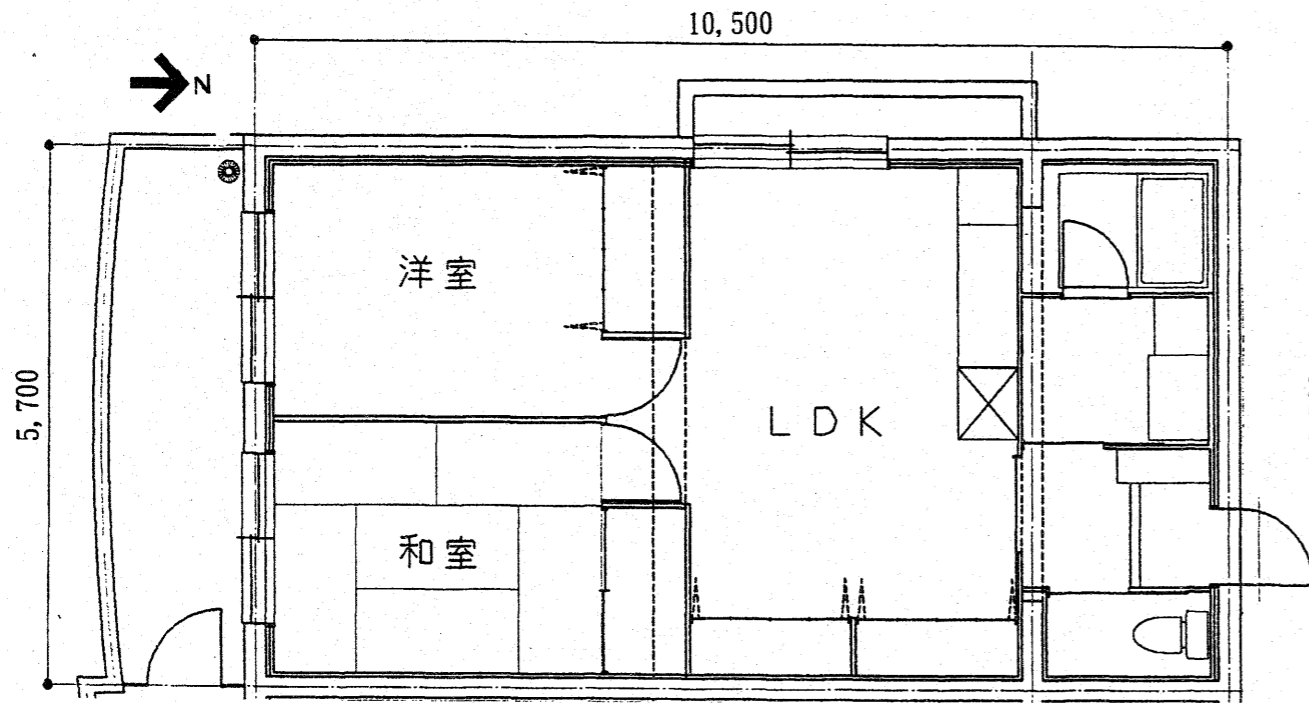


北侧立面图 1:200

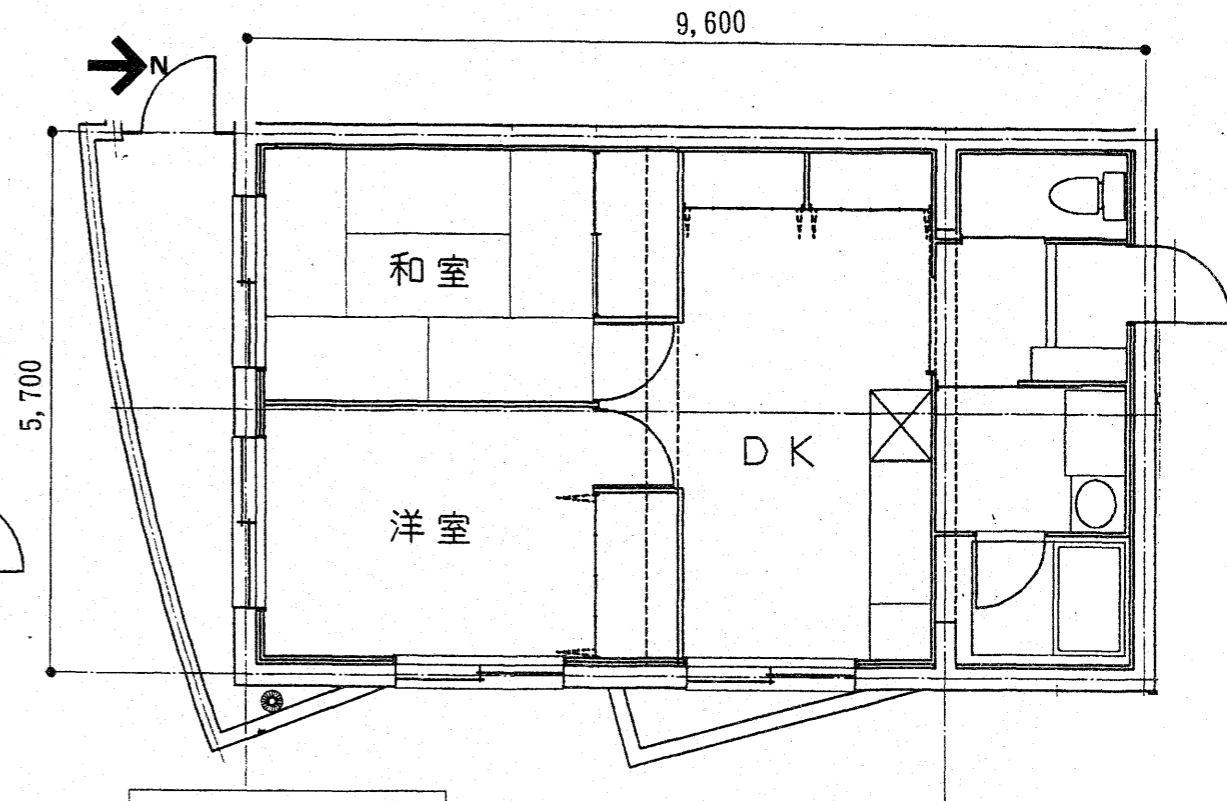


西侧立面图 1:200

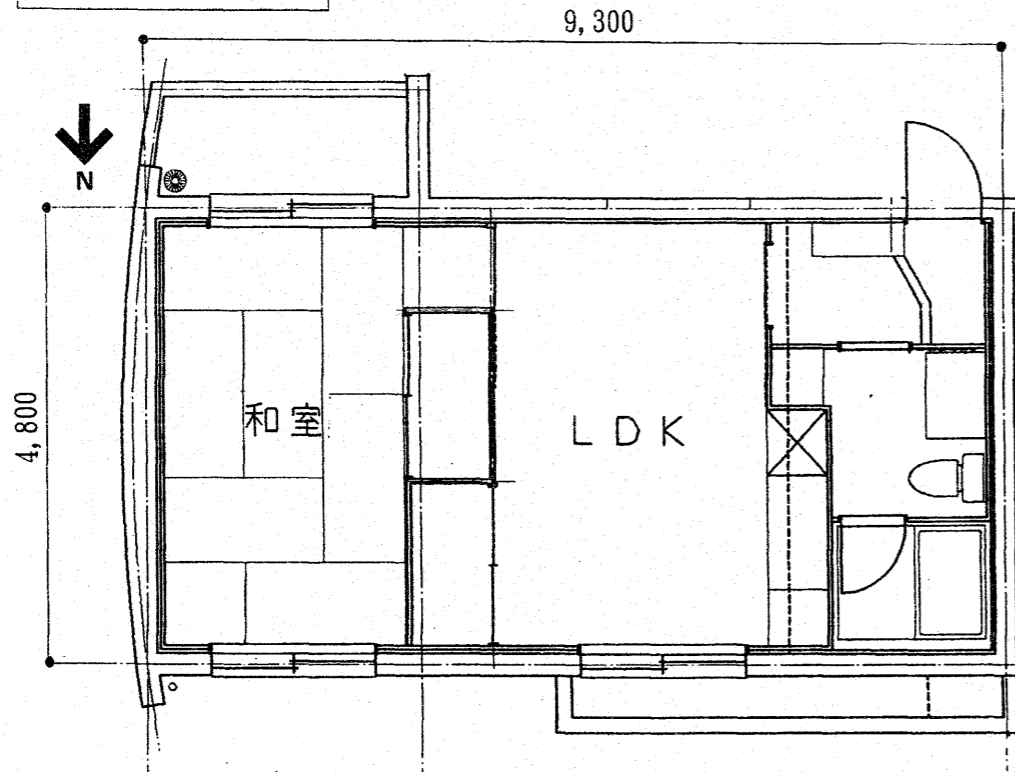
1種 Aタイプ 60㎡



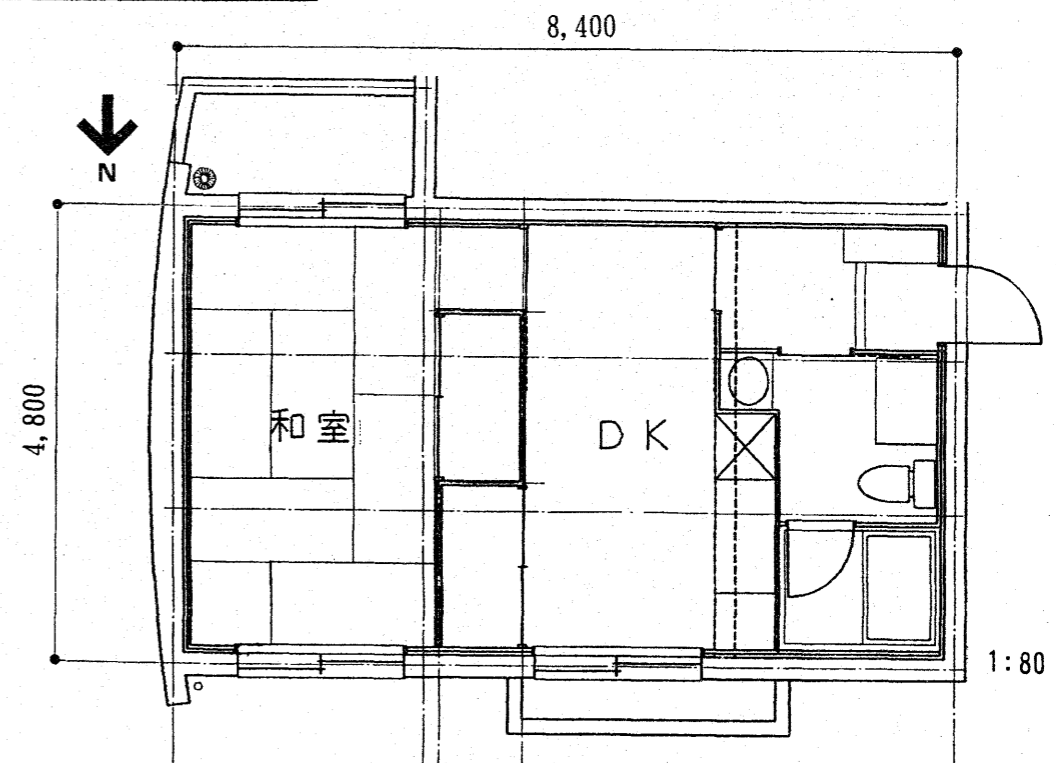
2種 Fタイプ 55㎡



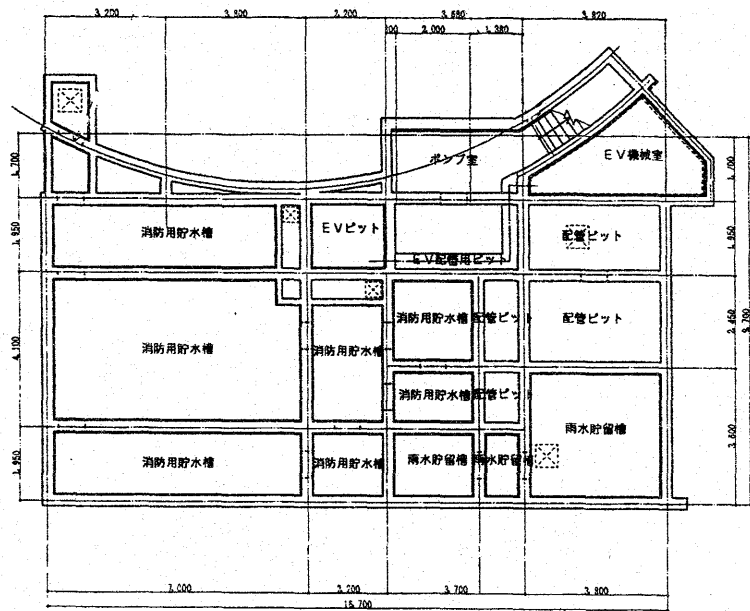
1種 Dタイプ 45㎡



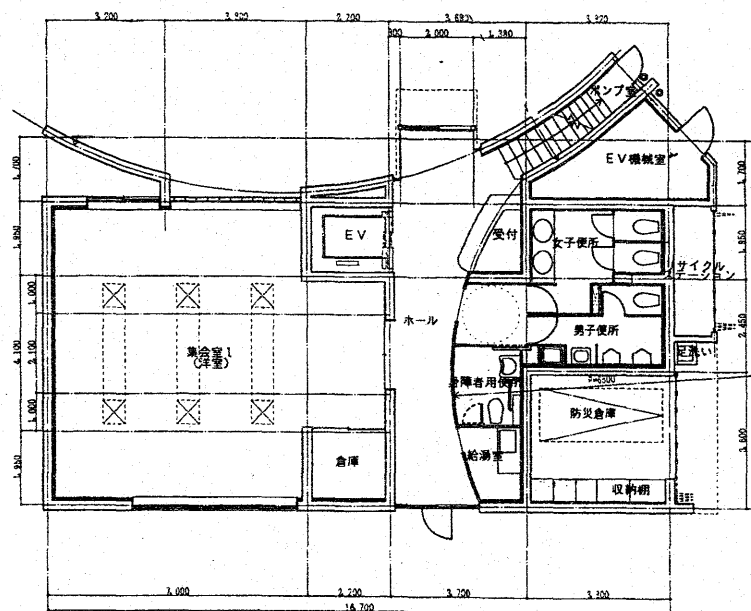
2種 Hタイプ 40㎡



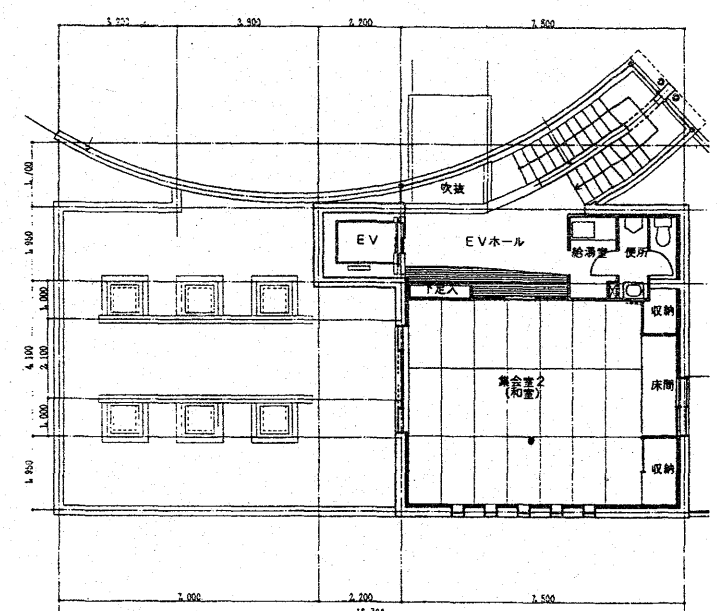
1:80



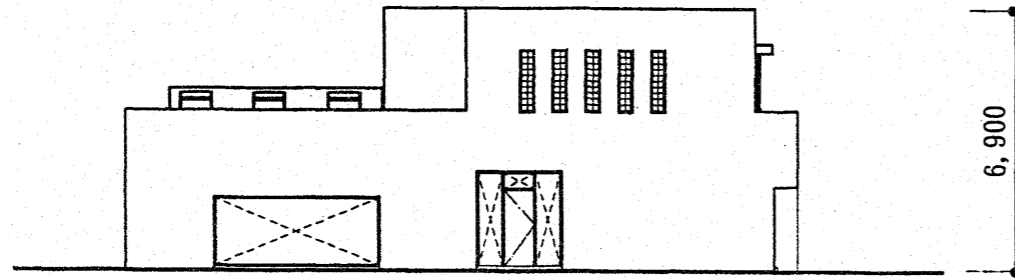
地下1階平面図 1:200



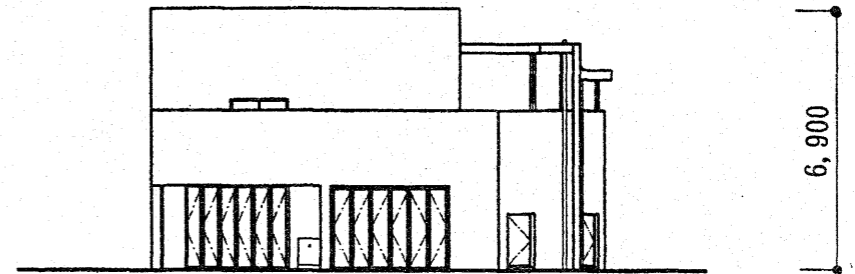
1階平面図 1:200



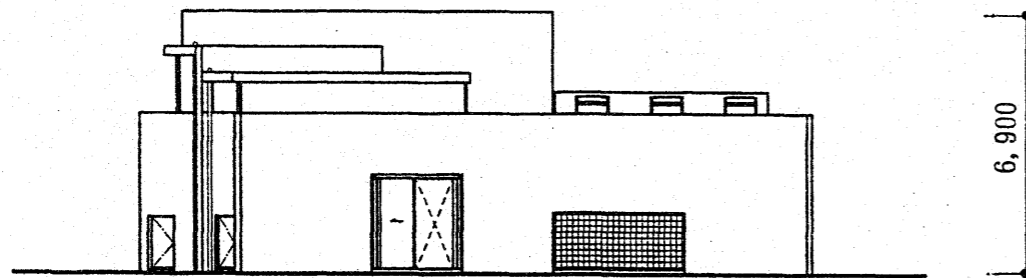
2階平面図 1:200



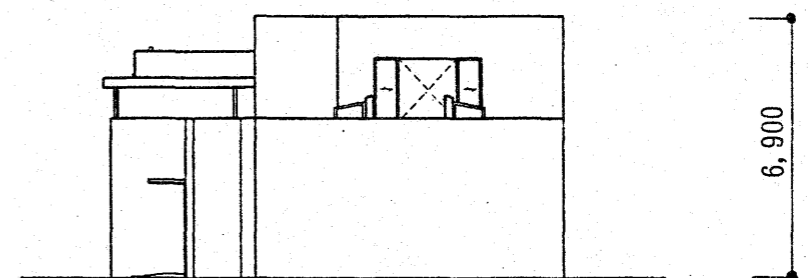
南侧立面图 1:200



东侧立面图 1:200



北侧立面图 1:200



西侧立面图 1:200