

PRESS RELEASE

2025年12月2日

報道機関各位

多摩川住宅木号棟マンション建替組合
住友不動産株式会社
株式会社長谷工コーポレーション

多摩川住宅木号棟マンション建替事業 「シティテラス多摩川」全900戸竣工・引渡しのお知らせ

全体総戸数約3,900戸、総面積約50haを誇る「多摩川住宅地区」地区計画エリア内の建替え第一号物件

多摩川住宅木号棟マンション建替組合(理事長:眞野 源吾)、参加組合員として事業参画する住友不動産株式会社(本社:東京都新宿区/代表取締役社長:仁島 浩順)、株式会社長谷工コーポレーション(本社:東京都港区/代表取締役社長:熊野 聰)は、調布市に立地する多摩川住宅木号棟マンション建替事業(以下、本事業という)について、2025年10月7日にⅡ工区(289戸)が竣工を迎え、全900戸が完成しましたのでお知らせいたします。

「多摩川住宅」は1960年代、東京への人口集中に伴う深刻な住宅難に対処するための大規模な集合住宅の建設が求められる中、東京都住宅供給公社により1968年に完成しました。

総敷地約50ha、賃貸住宅1,826戸、分譲住宅2,048戸、計3,874戸の規模を誇る団地で、12階建ての高層建築をはじめ大型店舗の導入、野球場、テニスコート、公園のほか、小・中学校3校を含む、公社初のマンモス団地となりました。この画期的な団地は、その規模、斬新さを誇り、モデル団地として多くの見学者を迎え、1969年には皇太子殿下(現上皇陛下)も視察に訪れました。

完成から半世紀を超え、再生の時を迎えた「多摩川住宅」の中で本事業は、先陣を切って建替事業を推進し竣工・引渡を迎えた、「シティテラス多摩川」として生まれ変わりました。



「多摩川住宅全景」空撮(2025年10月撮影)SS Co., Ltd.

1. 本事業の経緯について

築40年を目前にした2005年頃、住民の発意で始まりました。建物の老朽化や設備の経年劣化、5階建でエレベーターがなく高齢化により階段の昇り降りが大変になってきた人が多数で日常生活にも支障が出てきました。一部の棟で耐震強度不足があることなどから、建替えの検討を進めました。

「一団地の住宅施設の規制」が大きなハードルとなり、2006年に「住宅の諸問題を考える会」を立ち上げ、2011年11月に「多摩川住宅街づくり(地区計画)協議会」が発足、2017年9月に地区計画の都市計画決定の告示を受けました。これにより、容積率:60%→170%、建蔽率26%→41%、高さ制限の制限の緩和※(次頁参照)を受けることにより、380戸(11棟)から900戸(7棟)のマンションへの建替えが可能となりました。

その間、2015年11月に住友不動産と長谷工コーポレーションが事業協力者に選定され、コンサルタントのシティコンサルタンツと共に行政協議や全権利者の合意形成活動を行ってまいりました。

2020年8月に団地一括建替え決議が成立し、2021年4月に調布市の認可を受け、「多摩川住宅木号棟マンション建替組合」が設立、2021年11月24日に権利変換計画が認可されました。

I 工区:2022/7・II 工区:2022/8に着工、順調に工事は進捗し、I 工区:2025/1・II 工区:2025/10に竣工を迎えることにより、全900戸が完成致しました。



2025年10月撮影:中央が本事業

2. 本事業の概要

	建替え前 多摩川住宅木号棟	建替え後 「シティテラス多摩川」
事業名	多摩川住宅木号棟マンション建替事業	
所在	東京都調布市染地3-1	
交通	京王線「調布駅」駅バス11分徒歩1分 京王線「国領」駅徒歩21分・小田急線「狛江」駅バス11分徒歩1分	
敷地面積	37,638.90 m ²	
構造規模	鉄筋コンクリート造地上5階建	鉄筋コンクリート造地上12階建
棟・戸数	11棟・380戸	7棟・900戸
延床面積	24,612.59 m ²	79,511.38 m ²
間取り	3DK	1LDK~4LDK
専有面積	51.06 m ²	30.68 m ² ~87.01 m ²
事業主	多摩川住宅木号棟マンション建替組合	
参加組合員	住友不動産・長谷工コーポレーション	
コンサルタント	シティコンサルタンツ	
設計施工	—	長谷工コーポレーション
竣工	1968年(昭和43年)	2025年(令和7年)10月7日※

3. 本事業の特徴:新マンション「シティテラス多摩川」について

- 37,000 m²超の広大な敷地を活かした緑あふれる快適なラントスケープ
- 前面棟は多摩川を望む、南向き系中心の住棟配置
- 空地率約 55%、緑化率約 25%、約 3,800 本の中高木
- オープンラウンジ・コミュニティルーム・ゲストルーム・テレワークルーム等、多彩な共用施設
- オール自走式駐車場(立体・平置き)
- 令和 3 年度マンションストック長寿命化等モデル事業に採択
 - ①景観形成:地区公園・地区広場・コミュニティ街路をバランス良く配置
 - ②良質なストック形成に寄与:長期優良住宅認定マンション・CASBEE A ランク水準
 - ③隣接する幼稚園との敷地の位置交換:仮設の幼稚園を不要とした幼稚園施設の建替え



ウェルカムガーデン
約30本の木々が潤いをもたらす、面積約280m²の憩いスポット。幾何学模様のデザインによりモダンな都市公園の風景を生み出します。

グリーンパーク
植栽約10本、芝生のスクエアを設けた約860m²の広場。直線的な要素を取り入れ、シンプルで美しい幾何学模様の風景を造りました。

グランドパティオ
円形の島をモチーフにした面積約850m²の中庭には四季を彩る高木を中心約25本の木々を植樹しました。

フォレストコリドー
既存樹や植栽によって緑豊かな面積約2,190m²のエリア。



エントランス(外観)



グランドパティオ



オープンラウンジ



キッズルーム&ペアレンツスペース・コミュニティルーム

多摩川住宅地区 地区計画

一団地の住宅施設の規制により、容積率 60%・建蔽率 26% (現状の建築基準法の容積率は 200%、建蔽率は 60%)

→【多摩川住宅地区 地区計画】容積率 160%※CASBEE_A ランク取得により 170%、建蔽率 40%※緑地等整備により 41%
高さ制限 25m※長期優良住宅の認定により 37.5m

4. 事業スケジュール

1968年	多摩川住宅木号棟 竣工
2005年	建替えをしたいという住民たちの声で建替えの検討を始める
2006年 5月	分譲管理組合による「住宅の諸問題を考える会」を立ち上げ
2008年 3月	建替え推進決議Ⅰ可決
2011年11月	「多摩川住宅街づくり(地区計画)協議会」が発足
2012年 2月	建替え計画づくりの事業協力者として長谷工コーポレーションが選定
2015年 7月	建替え推進決議Ⅱ可決
2015年11月	建替えの事業協力者として住友不動産・長谷工コーポレーションが選定
2016年 6月	調布市・狛江市に多摩川住宅「街づくり提案」を提出
2017年 9月	「多摩川住宅地区 地区計画」が都市計画決定
2020年 8月	一括建替え決議可決成立
2021年 4月	建替組合設立認可
2021年11月	権利交換計画認可
2022年 7月	本体工事着工(Ⅰ工区)
2022年 8月	本体工事着工(Ⅱ工区)
2025年 1月	工事竣工(Ⅰ工区)
2025年10月	工事竣工(Ⅱ工区)



※掲載の地図は一部道路・施設等を抜粋して表記しています。