

多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生 ガイドライン

多摩ニュータウン大規模住宅団地問題検討委員会

はじめに

高度経済成長期に入居が始まった多摩ニュータウンをはじめとする都内の大規模住宅団地は、入居から約40年が経過し、近年では、居住人口の減少や住民の高齢化、住宅や都市基盤の老朽化等、開発当時には想定されなかった様々な問題が発生しています。

一方、この間、住民の皆さんが住み続ける中で、都市に求められる機能も変遷し、また住民の皆さんの主体的なまちづくりの取組が芽生える等、地域の実情に応じた、独自の成熟の姿を見せています。

大規模住宅団地は、数千戸の戸数を有する地域の中の一つの「まち」というべきものであり、その今後のあり方は、地域だけではなく、東京全体のまちづくりにとって、大きな意義を持つものと考えられます。

そこで、こうした大規模住宅団地が、現在の様々な問題を解決しながら、地域の活力・魅力の向上に貢献できるよう、再生・発展していく一助とするために、「多摩ニュータウン大規模住宅団地問題検討委員会」において、この「多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン」の検討を進めてまいりました。

今後、このガイドラインをもとに、各団地において、地元の自治体や住民の方々の再生に向けた主体的な取組が促進され、団地が再生・発展していくことを望んでいます。

平成24年2月

多摩ニュータウン大規模住宅団地問題検討委員会 委員長
首都大学東京 副学長
上野 淳

目次

はじめに

1. 多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドラインの	
目的と構成	1
(1) ガイドライン策定の背景と目的	1
(2) ガイドラインの構成	2
2. 大規模住宅団地の再生について	3
2-1 大規模住宅団地が直面する問題	3
2-2 再生の基本理念	6
2-3 再生の視点	7
2-4 再生の方向性	8
3. 再生に向けた検討項目	10
3-1 「検討項目」の抽出	10
3-2 「検討項目」の活用	12
4. 分野ごとの「検討項目」と「検討のポイント」	14
4-1 都市基盤・まちづくりのあり方	14
4-2 住機能のあり方	18
4-3 生活サービス機能のあり方	23
4-4 コミュニティのあり方	26
5. 再生検討の推進体制	32
(1) 再生に向けた検討推進のポイント	32
(2) 再生に向けた新たな取組について	33
(3) 検討会議（円卓会議）の進め方と主な主体の基本的な役割について	34

1. 多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドラインの目的と構成

(1) ガイドライン策定の背景と目的

- 高度成長期にあたる昭和30年代から、東京の区部では深刻な住宅難が生じ、30年代の後半には多摩地域においても無秩序な宅地開発が進行していました。
- こうした住宅需要の増加に対応するため、高島平や多摩ニュータウン等で大規模な住宅団地の建設が進められ、昭和30年代後半～40年代には、団地への初期入居が開始されました。
- こうした大規模住宅団地は、計画的に整備された公園・緑や歩行者通路、住棟間の広いオープンスペース等、今日では貴重なゆとりある環境を備えているという特徴があります。しかしながら、大規模住宅団地では、入居から既に40数年が経過し、住民の高齢化や施設の老朽化・陳腐化等の問題に直面する一方で、ライフスタイルの多様化や少子高齢化の進展、将来的な人口減少社会への移行など、社会経済情勢の大きな変化を迎えています。
- こうしたなかで、本委員会では、「2020年の東京（平成23年）」、「東京の都市づくりビジョン（平成21年）」や「多摩の拠点整備基本計画（平成21年）」等の上位計画も踏まえ、主として多摩ニュータウンをモデルとし、他の大規模住宅団地の状況も踏まえ、5回に亘る委員会での検討を経て、このたび、その成果を「多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン」としてとりまとめました。
- この「ガイドライン」は、施設の老朽化・陳腐化や住民の高齢化等、大規模住宅団地が直面する様々な問題について、社会経済情勢の大きな変化の中で地域の活性化の視点から大規模住宅団地の再生をどのように進めていくか、その道筋を具体的に示したものです。今後この「ガイドライン」をもとに、それぞれの大規模住宅団地において、地元自治体や住民、住建三者（(独)都市再生機構、東京都住宅供給公社、東京都）、NPO等、関係するさまざまな主体による取組が促進され、その連携と協力のもとに地域の持続的な発展が図られることを目的としています。

本ガイドラインでは、昭和30年代後半～40年代に入居が開始された、住戸規模で1000戸以上の団地を「大規模住宅団地」と称します。

(2) ガイドラインの構成

本ガイドラインの構成は、以下のとおりです

ガイドライン

大規模住宅団地の再生について

○大規模住宅団地が有するポテンシャル

○大規模住宅団地が直面する問題

○再生の基本理念 ○再生の視点 ○再生の方向性

再生に向けた「検討項目」

都市基盤・まちづくりのあり方 ⇨ 5つの検討項目 (14ページ)

住機能のあり方 ⇨ 5つの検討項目 (18ページ)

生活サービス機能のあり方 ⇨ 5つの検討項目 (23ページ)

コミュニティのあり方 ⇨ 5つの検討項目 (26ページ)

再生検討の推進体制

再生に向けた新たな取組
○再生の検討会議 (円卓会議) (33ページ)

2. 大規模住宅団地の再生について

2-1 大規模住宅団地が直面する問題

- 東京都内には大規模住宅団地が多数存在していますが、地域特性を踏まえるため、区部の中心部及び周辺市、多摩地域について、それぞれ代表的な団地として、戸山ハイツ、赤羽台団地、高島平団地、多摩ニュータウン、多摩平団地を抽出し、問題の比較分析を行いました。（表—1）
- これら大規模住宅団地の再生に向けた問題を明らかにするため、住宅等ハード面の基本性能、居住人口の推移等の居住者の状況、近隣センター等周辺施設の状況などについて比較分析を行いました。
- 入居後、約50年が経過している赤羽台団地や多摩平団地では、既に建替えが始まっていますが、それ以外の住宅団地についても戸山ハイツの41年、多摩ニュータウンの諏訪永山地区の39年など、入居後概ね40年以上が経過しています。
- 大規模住宅団地の団地内通路等のバリアフリー化は、高低差が少ない区部の団地より、40m程度の高低差がある多摩ニュータウンで、より大きな問題となっています。
- 平成7年と平成22年の居住人口の増減を比較すると、東京都全体では1.1倍と増加傾向にありますが、大規模住宅団地では、概ね0.8倍の減少傾向となっています。
- また、平成22年における、65歳以上の高齢者の割合は、東京都の平均が約20%であるのに対し、区部の大規模住宅団地では、戸山ハイツの45%を最高として概ね30%を超えており、その割合が比較的低い多摩ニュータウンでも約25%となっており東京都平均を上回っています。
- 一方、若年世代の転出入の状況を平成12年と平成17年で比較すると、東京都の平均は、14歳以下が1.1倍と増加し、15歳から44歳までが0.9倍と減少しています。建替えが行われている赤羽台団地では14歳以下が1.5倍、15歳から44歳までが1.2倍と東京都平均を上回っていますが、多摩ニュータウンでは14歳以下及び15歳から44歳とも、東京都平均を下回っており、子どもや若者世代が転出超過の傾向にあります。

○さらに、主として大規模住宅団地の住民の日用買回り品を販売する近隣センターについては、建替え中の多摩平団地を除き、全ての団地で空き店舗が発生しており、団地の活気を損なう原因のひとつとなっています。

○また、大規模住宅団地では、住民が相互に無関心で匿名的な状況になりがちであること、また、防災活動の担い手である住民の少子高齢化の進行やライフスタイルの多様化等により、コミュニティ活動による防災への取組などが希薄化していると言われています。

○こうした様々な問題を分析、検討した結果、大規模住宅団地が共通して直面する主要な問題は、概ね次の3点に集約されます。

- ① 団地（住宅、インフラ）の老朽化、陳腐化
- ② 入居者の高齢化と若者の減少による年齢構成の偏り
- ③ 近隣センターなどの衰退やコミュニティ機能の希薄化

○上記の3つの問題は、少子高齢化や将来的な人口減少時代の到来など社会経済情勢の大きな変化のなかで、地域の活力低下や、利便性・安全性の低下等をもたらす主要な要因となっています。

(表—1)

		多摩N T5.6 (諏訪・永山地区)	多摩N T17 (愛宕・東寺方・和田・鹿島地区)	多摩N T18 (松が谷地区)	戸山ハイツ	高島平団地	赤羽台団地	多摩平団地
供給主体		UR, 東京都, 民間	UR, 東京都, JKK, 民間	UR, 東京都, JKK	東京都	UR	UR	UR
戸数		8,458戸	4,222戸	2,207戸	3,019戸	8,287戸	3,373戸	2,792戸
基本性能	入居後経過年数 (H23時点)	39年	38年	34年	41年	38年	48年 (建替実施中)	46年 (建替実施中)
	住宅内バリアフリー (エレベータ設置)	エレベーター未設置 住棟有	エレベーター未設置 住棟有	エレベーター未設置 住棟有	エレベーター未設置 住棟有	エレベーター未設置 住棟有	エレベーター未設置 住棟有	エレベーター未設置 住棟有
	住宅外バリアフリー (住区内高低差)	高低差約40m	高低差約40m	高低差約40m	高低差約10m 以内	概ね平坦	高低差10~15m	高低差10~15m
	駅からの距離	0~2300m	400~1500m	300~1600m	250~700m	100~750m	300~950m	200~1100m
居住者	居住人口の推移 (H22/H7) 【都平均:1.1】	0.9	0.9	0.8	0.9	0.8	0.7	0.8
	高齢化(65歳以上割合) (H22実績) 【都平均:20.4%】	25.3%	28.1%	25.7%	45.1%	34.3%	35.4%	29.5%
	年少若年世代の転出入 (H17/H12) 【都平均 年少(0~14歳):1.1 若年(15~44歳):0.9】	年少: 1.0 若年: 0.9	年少: 0.9 若年: 0.8	年少: 1.0 若年: 0.8	年少: 1.1 若年: 0.9	年少: 0.8 若年: 0.9	年少: 1.5 若年: 1.2	年少: 0.9 若年: 0.9
施設等	近隣センター	空き店舗あり	空き店舗あり	空き店舗あり	空き店舗あり	空き店舗あり	空き店舗あり	(建替実施中)

(都平均は国勢調査(平成7、12、17、22年)より集計)

2-2再生の基本理念

- 数千戸以上の戸数を有する大規模住宅団地は、商業施設や学校等、住民の生活を支える様々な機能が整備・配置され、それ自体が地域の中で「まち」を形成しています。また、入居から長い年月を経過する中で、住民の主体的な取組による独自のコミュニティも生まれています。
- さらに、大規模住宅団地は、緑やオープンスペース等に代表される優れた環境や、計画的に整備された高規格の道路などの都市インフラを有しており、団地居住者のみならず、都民の貴重な財産となっています。
- しかしながら、入居から40年以上が経過した現在、居住者の高齢化や施設の老朽化・陳腐化など、開発当時には考えられなかった様々な問題が生じており、このままでは、団地活力の衰退が懸念されます。
- こうした大規模住宅団地の衰退は、団地を取り巻く地域だけにとどまらず、ひいては東京の活力低下にも繋がる懸念があることから、大規模住宅団地の再生は、地域のみならず広域的な観点からも重要な課題となっています。
- このため、大規模住宅団地の再生にあたっては、優れた環境など都民・地域の貴重な財産を活かすという観点のもとに、居住者の高齢化や施設の老朽化等、直面する問題の解決を図るとともに、少子高齢化や将来的な人口減少等の社会経済状況の変化や、地域における安全安心やよりよい環境の確保などの問題を幅広く検討し、団地を含む地域の活力や魅力の向上につなげていく必要があります。
- こうした観点から、再生の基本理念としては「地域の活性化の視点から再生を進め、首都東京の活力を維持・向上させる」を掲げ、地域ごとの特性を活かした取組を進めていくものとします。

再生の基本理念

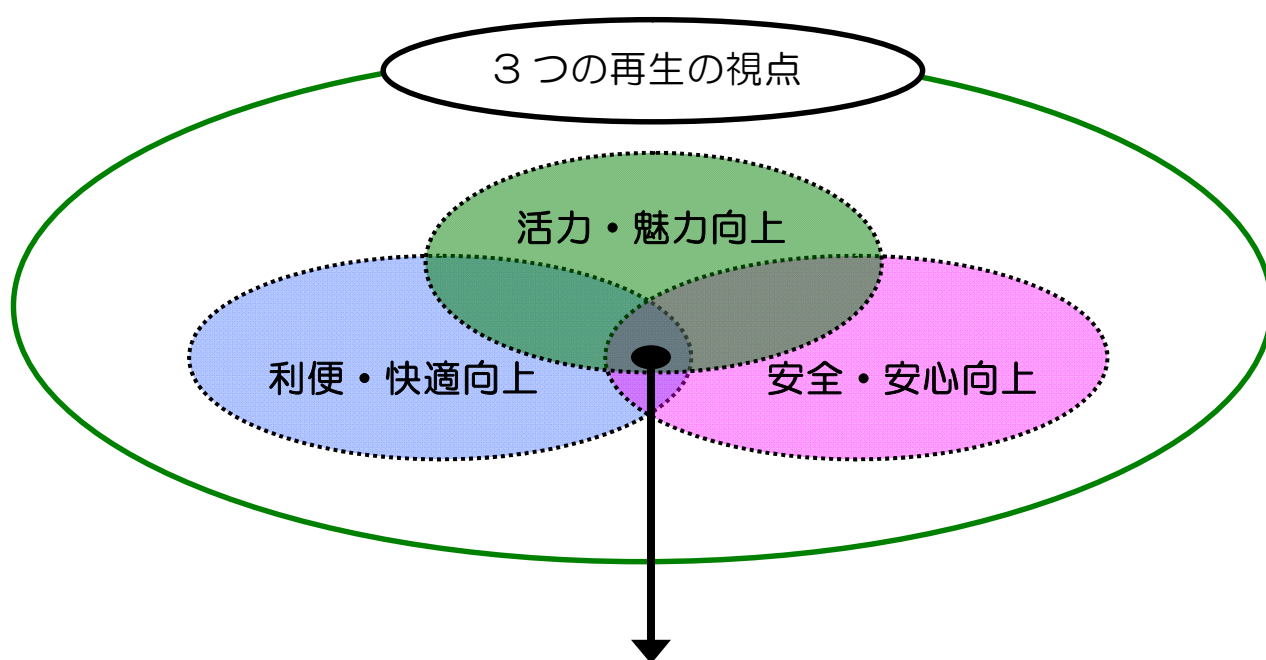
＜地域の活性化の視点から再生を進め、
首都東京の活力を維持・向上させる＞

2-3再生の視点

再生の基本理念に基づき、大規模住宅団地が直面する3つの問題を解決するための道しるべとして、次の3つを再生の視点としました。

3つの再生の視点

- ① 活力・魅力の向上
- ② 利便・快適の向上
- ③ 安全・安心の向上



3つの再生の視点を、より具体的なものとするため
3つの再生の方向性を次ページに示します。

2-4再生の方向性

- 3つの再生の視点等を踏まえ、地域特性を活かした魅力あるまちを実現するため、再生に向けた方向性の柱として、次の3つにまとめました。

1) 多様な世代が集う賑わいのあるまち

- 大規模住宅団地は、同一時期に子育て世代を中心とする居住者を大量に受け入れたことから、年月の経過とともに、その世代が直面する課題が顕著に現れる傾向にあります。現在では、高齢者世帯の増加や若年世代の減少等、急激な少子高齢化にともない、コミュニティの衰退や近隣センター等による生活サービス機能の低下など、まちの活力低下をもたらす問題に直面しています。
- 現在の居住者が住み続けられることはもとより、積極的に若年世代を呼び込むことによって「多様な世代が集う賑わいあるまち」を目指すことが必要とされます。

2) 地域の特性を活かした快適なまち

- 大規模住宅団地は、道路や鉄道等が計画的に整備され利便性に優れているばかりでなく、大規模な公園や斜面地などへの緑化等、快適な環境が確保されています。
- 再生にあたっては、こうした利便性や快適性等のポテンシャルを活かし、都心や駅からの距離や周辺地域の土地利用など個々の団地の特性を十分に踏まえながら、「地域の特性を活かした快適なまち」を目指すことが必要とされます。

3) 豊かな都市環境と安全安心を備えたまち

- 大規模住宅団地は、不燃性の高い住棟や、豊富なオープンスペース等、防災性の高いまちとして整備されてきましたが、長い年月を経て、団地内インフラの老朽化などの問題が生じるとともに、昭和56年の耐震基準改正前に建てられた住棟が残っているため、その対応が急がれています。また、住民の高齢化や単身世帯の増加等により、地域コミュニティによる自助・共助の力も衰えてきています。

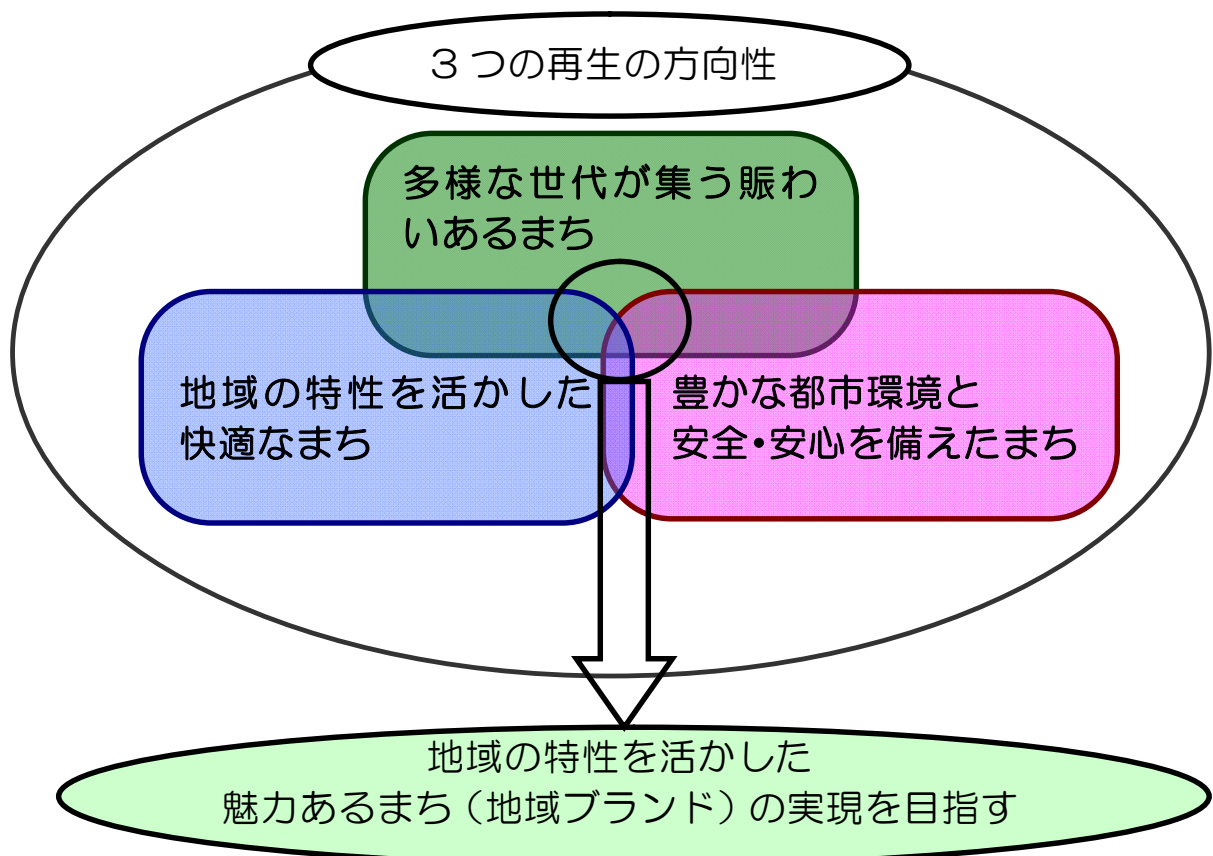
○今回の東日本大震災により、地震など自然災害の脅威に対して、都市の安全性を確実なものとすることの重要性を再認識することとなる中で、こうした問題への対応が喫緊の課題となっています。

○一方、都市における犯罪が多様化する中で、大規模住宅団地のまちの構造や、住民構成等の特性も踏まえて、身近な場所で起こりうる高齢者や子どもなどへの犯罪を未然に防ぐまちづくりが求められています。

○また、地球環境保全やエネルギー確保の観点から、自然環境の保全に加え、省エネや省資源対策が、今後の都市づくりの重要な課題となってきました。

○これらに対応するため、今後の大規模住宅団地の再生に際しては、「豊かな都市環境と安全安心を備えたまち」を目指すことが重要とされます。

これら3つの再生の方向性の柱に沿って、大規模住宅団地の再生を促進することで、「地域の特性を活かした魅力あるまち（地域ブランド）」の実現を目指していきます。



3. 再生に向けた検討項目

3-1 「検討項目」の抽出

- 「再生の方向性」に沿って関係する主体が再生の検討を進めていくために、ソフト・ハードの両面から分野ごとに検討が必要と考えられる項目を具体的に示します。
- 分野は都市基盤やコミュニティ等[A]～[D]の4分野とし、それぞれの分野ごとに高齢化への対応や新しい魅力・活力の創出等[あ]～[お]の5つのテーマを設定して主要な「検討項目」を次ページ（表-2）のとおり、整理しました。
- これらの「検討項目」は、大規模住宅団地に共通する項目を示したものであり、個々の団地の再生にあたっては、地域の特性を踏まえて、これらの項目を取捨選択するとともに、この項目では捉えきれない地域固有の問題については、適宜追加して検討する必要があります。

(表一 2)

	居住者の世代バランスの偏り		良好な生活環境		お 新しい魅力・活力の創出
	あ 高齢化への対応	い 若年世代の呼び込み	う 安全安心の確保	え 環境・省エネルギー対策	
A 都市基盤・まちづくりのあり方	① まちの構造の検討（15 ページ参照） ② インフラの維持、更新とバリアフリー化（16 ページ参照） ③ 防災性を向上させるまちづくり（16 ページ参照） ④ 低炭素なまちづくり（17 ページ参照） ⑤ 緑やオープンスペース等ストックの維持、活用（17 ページ参照）				
B 住機能のあり方	① 多様な需要に対応した住宅更新（19 ページ参照） ② スtock活用による住み替え（20 ページ参照） ③ 誰もが住みやすい住環境づくり（20 ページ参照） ④ 防災性の確保など安全安心の住宅づくり（21 ページ参照） ⑤ 省エネルギーやエネルギー源の多様化に配慮した住宅づくり（22 ページ参照）				
C 生活サービス機能のあり方	① 近隣センターの活性化による賑わいの創出（23 ページ参照） ② 高齢者や子育て世代などへの生活サービスの充実（24 ページ参照） ③ 地域で働ける身近なビジネスの創出（24 ページ参照） ④ 買物・配食など生活サービスの充実（25 ページ参照） ⑤ 高齢者等の知恵と経験を活かす生きがいづくり（25 ページ参照）				
D コミュニティのあり方	① 地域コミュニティ活動の活性化と連携の拡充（27 ページ参照） ② コミュニティ活動による防災への取組の強化（28 ページ参照） ③ 高齢者や子どもの見守りなど共助の仕組みづくり（29 ページ参照） ④ 大学との連携によるコミュニティ活動の活性化（30 ページ参照） ⑤ 地域の文化の継承や発信を行う仕組みづくり（31 ページ参照）				

主要な「検討項目」

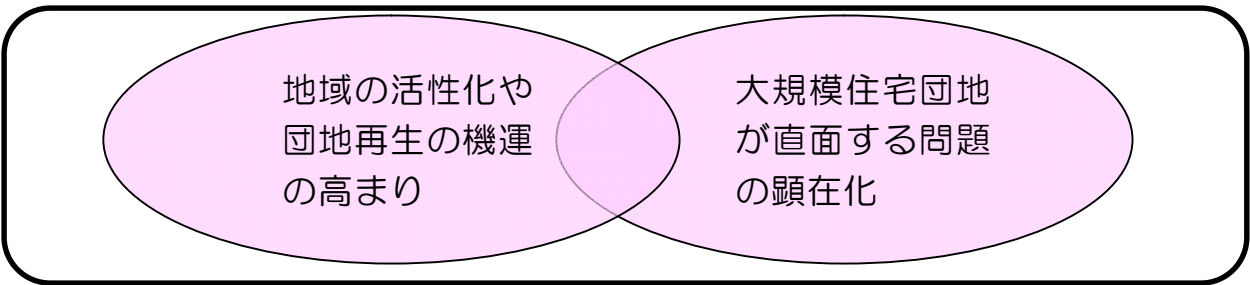
3-2 「検討項目」の活用

- 再生に向けた具体的な取組の方針等（以下「再生方針」という（33ページ参照））を策定するにあたっては、多様で複雑な問題に適切に対処していくために、大規模住宅団地の再生の機運の高まりに応じて、後述する検討会議（円卓会議）（33ページ参照）のような検討の仕組みを構築し、「検討項目」（11ページ表-2参照）を参考に検討を進めることが効果的です。

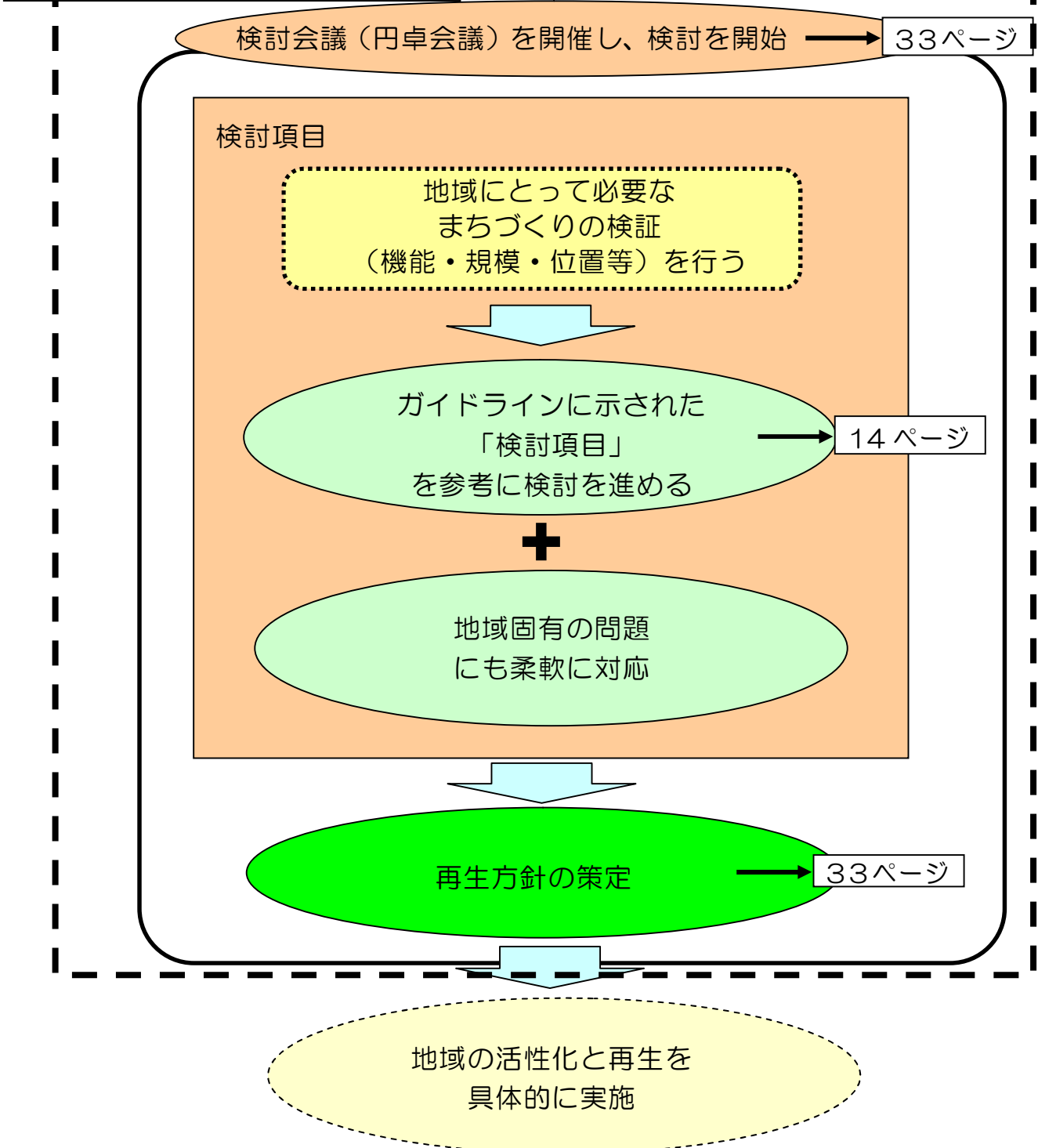
- 検討に当たっては、地元自治体や住民の考える土地利用のあり方も含め、地域にとって必要な将来のまちづくりを検証し、それを踏まえて、「検討項目」に示された項目に、地域固有の問題も加えつつ検討を進めることとなります。

- 「検討項目」を使い具体的な再生方針を策定するための検討の流れを「ガイドラインの活用方法」として次ページに示します。

ガイドラインの活用方法



大規模住宅団地再生ガイドライン



4. 分野ごとの「検討項目」と「検討のポイント」

○第3章に例示した「検討項目」について、分野ごとの「検討項目」と「検討のポイント」を以下のとおりとりまとめました。

4-1 都市基盤・まちづくりのあり方

- 大規模住宅団地は、住宅だけでなく、同時に整備された道路、公園等の都市基盤の老朽化も進行しており、その維持、更新には財政的な負担も伴うため、計画的で効率的な対応が求められています。
- また、大規模住宅団地における65歳以上の高齢者の割合は、東京都の平均を上回っており、そのうち単身の高齢者世帯も増加傾向にあるため、バリアフリー化など高齢者の日常生活の負担を軽減する取組が必要となっています。
- さらに、将来的な人口減少社会の到来や、共働き世帯や単身世帯の増加といったライフスタイルの多様化等、大規模住宅団地が整備された時代には考えられなかった社会経済の大きな変化を視野にいれて大規模住宅団地の再生を進めることが重要です。
- 一方、大規模住宅団地には、豊かな緑や公園が整備されており団地住民だけでなく都民の貴重な環境資源となっています。大規模住宅団地の再生にあたっては、そうした資源を維持・活用する取組も必要となっています。

検討項目①	まちの構造の検討
<p>○ 人々が暮らしていくためには、住宅だけではなく、身近な商業施設や学校、病院、福祉施設など生活を支える様々な機能が必要です。</p> <p>大規模住宅団地では団地の整備にあわせて、こうした機能が団地の周辺も含めて配置されましたが、入居から既に40数年を経て、少子高齢化や将来的な人口減少時代の到来等、団地をとりまく社会経済情勢は大きく変化しています。</p> <p>こうした変化を踏まえて、住宅を含めた様々な機能の規模や、その機能をどこに配置するのかといった「まちの構造」について再検討が必要です</p> <p>◇検討のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 社会経済情勢の変化を踏まえ、駅等を中心に業務・商業施設や子育て施設、医療施設、住宅など諸機能を再配置する等、高齢者や子育て世代など誰にも利便性の高いまちの構造を検討 ○ 将来的な人口推移と住宅需要を見据え、適正な住宅戸数の規模と配置を検討 ○ 自動車に過度に依存しない、歩いて暮らせるまちづくりを検討 ○ 地域の活性化のため、回遊性のあるまちづくり等を検討 	

検討項目②	インフラの維持、更新とバリアフリー化
<p>○ 入居から既に40数年が経過している大規模住宅団地では、住宅とともに同時期に大量に整備された道路や公園等のインフラの老朽化が顕在化しています。</p> <p>これらの既存インフラを健全な状態で利用していくには、民間活力やアセットマネジメント等の導入による円滑で効率的な維持、更新の検討と、インフラ施設の維持、更新の際に、高齢者や自転車利用者等の移動にとって障害となる段差をバリアフリー化するなど、誰にとっても使いやすい優しい施設とするなどの検討が必要です。</p> <p>◇検討のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 高齢者や子ども、障がい者、自転車利用者等、誰もが使いやすいインフラとするため、道路、公園等の段差を解消するバリアフリー化を検討 ○ 高齢者の社会参加を支援するため、コミュニティバスなど身近な交通を検討 ○ 円滑なインフラの維持、更新のため、官民連携（PPP^(*)）やアセットマネジメント^(**)手法の導入によるコスト削減等の様々な対応の工夫を検討 	

(*) PPP ⇒ 官民連携 Public Private Partnerships

(**) アセットマネジメント ⇒ インフラなど資産の効率的な管理運用

検討項目③	防災性を向上させるまちづくり
<p>○ 高齢者や子どもなど誰もが安心して地域に住み続けるためには、地域の防災性の向上が必要です。</p> <p>そのためには、団地の住棟等の耐震化などのほか、まちづくりのなかで災害への備えとなる備蓄施設や避難所の整備を検討する等、地震等の災害に強いまちづくりの検討が必要です。</p> <p>◇検討のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 誰もが安心して生活できる防災性の高いまちづくりの推進のため、計画的に住棟や歩道橋等の耐震化などを検討 ○ 災害時の避難生活を支えるため、避難所等にマンホールトイレなど整備を検討 ○ 地元の消防団員が活動する拠点の確保等について検討 ○ 地元消防署と連携し、防火水槽など水利の整備を検討 ○ 災害時の帰宅困難者の受入れのため一時待機施設の整備を検討 ○ 災害時に地域内でエネルギーが賄えるよう、太陽光発電や自家発電設備などの導入を検討（住宅LCP 21ページ参照） 	

検討項目④	低炭素なまちづくり
<p>○ 大規模住宅団地の再生にあたっては、低炭素なまちづくりを促進するとともに、一人ひとりが問題意識を持ち、家庭や事業所等において省エネを実行できるよう啓発活動等も併せて行うことが必要です。</p> <p>◇検討のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 過度に自動車に依存しないまちの構造を検討 ○ 太陽光発電など自然エネルギーの活用を検討 ○ 地球環境にやさしいまちづくりのため、カーシェアリング^(*)やサイクルシェアリング^(*)等を検討 ○ 低炭素なまちづくりを促進するための啓発活動を検討 	

(*) カーシェアリング、サイクルシェアリング⇒ 複数の人が共同で自動車や自転車を使用できる仕組み

検討項目⑤	緑やオープンスペース等ストックの維持、活用
<p>○ 良好な緑やオープンスペースは、人々に安らぎを与え、地域景観の向上やヒートアイランドの防止等、さまざまな機能を有しています。</p> <p>大規模住宅団地には豊かで良好な緑や公園等が計画的に整備され、団地住民だけでなく、地域の貴重な資産となっています。</p> <p>大規模住宅団地の再生にあたっては、これら良好な資源の維持や活用に配慮したまちづくりへの検討が必要です。</p> <p>◇検討のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 大規模住宅団地の再生にあわせて、緑のネットワークの形成を検討 ○ 建替えて創出用地が発生した場合、子育てや高齢者の支援施設、公園や市民農園等への活用などを検討 ○ 緑やオープンスペースを高齢者や子ども等、誰もが安心して過ごせる場として活用するイメージづくりを検討 ○ 良好な景観を活かし、映画等のロケを誘致できるまちづくりを検討 ○ 魅力あるまちとするため、景観形成のルールづくりを検討 	

4-2 住機能のあり方

- 大規模住宅団地は、入居から既に40数年が経過しており、住棟の老朽化や機能の陳腐化等が進行しています。
- 高齢者など全ての居住者が安心して住み続けられるよう、エレベーターの設置等住まいのバリアフリー化の促進や、緊急時における安否確認や生活支援等のサービスが備わった住宅が求められています。
- また、東日本大震災の教訓も踏まえ、住棟の耐震化、エレベーターの閉じ込め防止等に加え、震災による被害の軽減や被災後の生活の継続にも配慮した安全安心な住宅づくりに改めて取り組むことが必要となっています。
- 一方、居住人口が減少傾向にある大規模住宅団地は、若い世代など新たな居住者を呼び込むことで、活性化を推進する必要があります。そのためには、若い世代などのニーズに対応する多様な住宅への更新を行うとともに、既存の住宅ストックを活用して住み替えを促進する仕組みづくりも求められています。

検討項目①	多様な需要に対応した住宅更新
<p>○ 人口減少や少子高齢化が進行している大規模住宅団地において、賑わいや活力、共助による支え合い等を創出するため、高齢者や子育て世代などが混合して居住する多世代ミックス居住の促進が求められています。</p> <p>そのため、大規模住宅団地の再生を行う際には、高齢者や子育て世代など様々な需要に対応した住宅づくり等の検討が必要となっています。</p> <p>◇検討のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 住まいに関する多様なニーズを明らかにするため、定期的に調査、分析を行うことを検討 ○ 高齢者、障がい者、子育て世代など全ての住民に対し、多様で魅力ある住宅の更新を検討 ○ 子育て世代などが求める洗練された広い住戸へ更新するため、住戸を洗練されたデザインにリフォームしたり、2つの住戸を1つの広い住戸につくり替えたりする等、住宅ストックの活用を検討 ○ 住宅のバリアフリー化や間取りの多様化等で魅力ある住宅づくりを検討 ○ 豊かな緑のある公園や家庭菜園など、多様な魅力を持つ住宅の導入を検討 ○ 住宅の再生を行う際に、医療・福祉・生活支援等の機能の導入を検討 ○ 人口減少に対応する減築など、建替えのあり方を検討 	

検討項目②	ストック活用による住み替え
<p>○ 高齢者の中には、利便性が高くバリアフリー化された住まいへと住み替えするニーズが見られます。</p> <p>建替えによる再生だけでなく、活用可能な住棟を使って、住み替えによるストック活用も効果的に促進する必要があります。</p> <p>例えば、高齢者が階段を使わないで生活できるよう低層階へ住み替えることや、高齢者と子ども世代が近居できる住み替え、子育て世代が空き住戸に低廉な家賃で住み替えられる仕組み等、ライフステージの変化に応じて柔軟に住み替えられる仕組みづくりの検討が必要となっています。</p> <p>◇検討のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ エレベーターのない住棟で、高齢者が階下へ転居できる仕組みづくりを検討 ○ 住み替えが円滑に進むよう、住み替えのルールづくりと支援を検討 ○ 既存住宅の改修等による長寿命住宅の整備を検討 ○ 高齢者世帯と子世代の二世帯近居の仕組みづくりを検討 ○ 住み替えの情報提供の充実を検討 ○ 空き家を活用した高齢者の共同居住等、支援を必要とする世帯への対応を検討 	

検討項目③	誰もが住みやすい住環境づくり
<p>○ 大規模住宅団地は、ゆとりある住棟間隔や計画的に整備された歩行者通路等、良好な住環境が形成されています。</p> <p>再生にあたっては、こうした良好な住環境を活かしながら、子どもから高齢者まで誰もが住みやすい住宅となるよう、住棟や住棟周辺の通路等のバリアフリー化や、緑やオープンスペースの充実など、さらに良好で快適な住環境の創出の検討が必要となっています。</p> <p>◇検討のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 良好な住環境づくりため、緑やオープンスペースの維持、向上を検討 ○ 高齢者など誰もが使いやすい住環境づくりのため、住棟内部や住棟周辺のバリアフリー化を検討 ○ 住環境をより向上させるため、地元住民等による計画やルールづくりの話し合いの場の設置を検討 ○ 団地内の集会室等を活用した多世代が交流できる場の設置を検討 ○ 良好な住環境の形成に向け、都市計画提案や地区計画等の活用を検討 	

検討項目④

防災性の確保など安全安心の住宅づくり

○ 災害による被害を軽減するため、住宅の耐震化や耐火性能の向上等、さまざまな取組がなされています。

さらに、今般の東日本大震災の教訓を踏まえ、震災による被害の軽減、大量の避難者の抑制、被災後の生活の継続に向けた有効な対策を一層推進していくことが求められています。

また、再生に際しては、子どもや高齢者等が犯罪に巻き込まれることがないように、住宅の共有スペースなどで人の目が届かない死角が生じない工夫も必要となっています。

大規模住宅団地の再生に際しては、高齢者や子ども等誰もが安心して暮らせるよう、防災性や防犯性の高い住宅づくりの検討が必要となっています。

◇検討のポイント

- 防災性を向上させるため、耐震化や火災に強い住宅づくりの計画的な改善を検討
- 災害時にも生活に必要な最小限の電力を確保することにより、エレベーターの運転や水の供給を行い、住宅内での生活の継続が可能となる集合住宅の普及を検討（住宅LCP^(*)）
- 中高層住宅における防災備蓄倉庫の設置等を検討
- 住宅管理者が住民等とともにBCP^(**)を策定し、管理業務の早期復旧等を行う仕組みづくりを検討
- 住宅内エレベーターの閉じ込め防止装置の設置状況を調査し、装置の設置等を促す取組を検討
- 防犯性の向上や災害時の避難を容易にするため、共有スペース等に死角が生じない工夫を検討

(*) LCP ⇒ Life Continuity Plan 「生活継続計画」

(**) BCP ⇒ Business Continuity Plan 「事業継続計画」

検討項目⑤

省エネルギーやエネルギー源の多様化に配慮した住宅づくり

○ 地球温暖化の問題を防止するため、省エネルギーの取組や太陽光等の自然エネルギーの活用等への取組が求められています。

さらに、東日本大震災及び東京電力福島第一原子力発電所事故による電力不足の経験から、過剰に電力を消費する生活様式の見直しや、技術革新に対応した災害時にもエネルギー供給が途絶えないまちづくりの取組が求められています。

大規模住宅団地の再生に際しては、こうした観点から、省エネルギーの推進や自然エネルギーを活用した住宅づくり、さらに、住宅LCPを考慮した電力確保策の検討が必要となっています。

◇検討のポイント

- 屋上や壁面の緑化等を検討
- 太陽光発電など自然エネルギーの活用を検討
- エネルギー消費を抑制するLED照明やスマートメーターの導入を検討
- 環境配慮と住宅LCPの観点から、CGS^(*)や蓄電池等を活用した災害時に居住継続が可能となる最小限必要な電力の確保策を検討
- 環境に負荷をかけない長寿命化住宅の導入を検討

(*) CGS ⇒ コージェネレーションシステム

4-3生活サービス機能のあり方

- 大規模住宅団地では、居住者の高齢化による買物行動の変化やIT化の進展による通信販売の普及等により、近隣センターや団地内商店街の一部で空き店舗が発生しており、団地住民の利便性を損なうだけでなく、賑わいと活力の低下の一因となっています。
- 大規模住宅団地への入居が始まった昭和40年代と今日とを比較すると、ライフスタイルや就労形態が大きく変化しており、近隣センターなど生活サービス機能のあり方を改めて検討し直す必要があります。
- また、高齢者や子育て世代など多様な世代が交流し、心の豊かさや、支え合いで醸成される安心感の中で賑やかに暮らすための支援策として、高齢者福祉施設や保育園等の充実が求められている他、元気な高齢者が他の高齢者を支援するなど、高齢者が生きがいとして働ける仕組みの検討も必要となります。

検討項目①	近隣センターの活性化による賑わいの創出
<ul style="list-style-type: none">○ 大規模住宅団地では、主として団地内の住民の利便のため、日常の買い物を行う場として、近隣センターが整備されています。 しかし、高齢化の進行・車社会の進展・共働き世帯の増加等ライフスタイルの変化により、近隣センターの活力が失われ、一部に空き店舗が発生する状況が見られます。 近隣センターを活性化し団地の賑わいを取り戻すため、時代の要求に適合した近隣センター等の検討が求められています。 <p>◇検討のポイント</p> <ul style="list-style-type: none">○ 近隣センターの活性化と賑わいの創出のため、団地住民だけでなく、周辺地域の住民へのサービスなど近隣センターのあり方を検討○ 近隣センターに日用品を総合的に扱う商業施設の導入を検討○ 近隣センターを公共公益機能や市民活動の場としての活用を検討○ 近隣センターに身近なかかりつけ医の誘導を検討○ 近隣センターの活用等を行う体制を検討	

検討項目②	高齢者や子育て世代などへの生活サービスの充実
<p>○ 大規模住宅団地では、高齢者が増加する半面、子育て世代などが減少する傾向が顕著になっています。</p> <p>高齢者や子育て世代など多世代が混合して住むことにより、支え合いや賑わいの醸成、活性化を図ることが求められています。</p> <p>行政、医療と介護、住民等が地域で連携して、高齢者や子育て世代などを支援する等生活サービスの充実を図るとともに、高齢者施設や障がい者施設の誘導や子育て世代の転入を促すための保育園など子育て施設の充実が求められています。</p> <p>◇検討のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 共働きの子育て世代を支援する生活サービスの充実として、駅近保育園の誘導を検討 ○ 子どもの増加による賑わいの創出のため、団地内の子どもに加えて、団地周辺の子どもも一緒に保育することを検討 ○ 訪問、通所サービス等の多様な高齢者施設の誘導を検討 ○ 高齢者施設と子育て施設等を複合化した施設や障がい者施設の導入を検討 ○ 高齢者や子育て世代などへ多様なサービスを提供するため、主体間の情報共有を行う体制づくりを検討 ○ 空き家や空き店舗を活用した地域高齢者の見守り活動拠点等への転用の検討 	

検討項目③	地域で働ける身近なビジネスの創出
<p>○ 今後の高齢化社会の到来に向け、元気な高齢者が他の高齢者を支える共助の仕組みづくりが必要となっています。</p> <p>高齢者のみならず子育て世代や障がい者など、働く意欲のある住民が身近で働けるような雇用機会の創出が求められています。</p> <p>◇検討のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 元気な高齢者が他の高齢者を支える共助の仕組みづくりを検討 ○ 地域の人材が、高齢者、子育て世代や障がい者を支援するコミュニティビジネスの仕組みづくりを検討 ○ 空き住戸をサテライトオフィスやトランクルーム等として、柔軟に活用できる仕組みを検討 	

検討項目④	買物、配食などの生活サービスの充実
<p>○ 大規模住宅団地では、高齢者が増加するとともに、独居高齢者の割合も増加しています。</p> <p>高齢者ができるだけ自立した生活を送れるよう、また、共働きの子育て世代などの生活を支援するため、買物や配食などの生活サービスの充実が求められています。</p> <p>◇検討のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 高齢者や子育て世代など全ての住民が暮らしやすい団地とするため、さまざまな生活サービスのあり方を検討 ○ 地域の商店等と連携し、IT等の活用も含めた買物代行などの生活サービスの充実を検討 ○ 近隣センター等と連携し、IT等の活用も含めた配食など生活サービスの充実を検討 	

検討項目⑤	高齢者等の知恵と経験を活かす生きがいづくり
<p>○ 高齢者の知識と経験を活用して、地域の住民や子育て世代を支えることで、生きがいをもって暮らせるような仕組みづくりが求められています。</p> <p>また、高齢者や地域の知識人の知恵や経験を活用し、地域の歴史など、地域特性に応じた教育を行う等の仕組みづくりが求められています。</p> <p>◇検討のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 高齢者の生きがいづくりのため、高齢者の知恵と経験の活用方法を検討 ○ 高齢者の知恵と経験を活用し、子育て世代の子育ての悩み等の相談に応じる共助の仕組みづくりを検討 ○ 高齢者や地域の知識人の知恵と経験を有効活用し、郷土の歴史など地域の特性に応じた教育を行う仕組みづくりを検討 	

4-4 コミュニティのあり方

- 都市においては、プライバシーや匿名性を重視し、近所づきあいを煩わしいと感じる人が多いと言われており、このことは、大規模住宅団地のような集合住宅において、とりわけ強く見受けられる傾向にあります。
- こうした中で、各団地において居住者によるコミュニティが形成されてきましたが、入居から長い年月が経過し、コミュニティ活動の中心となる担い手が高齢化する一方で、若者が転出する等、将来に亘る良好なコミュニティの維持・向上が課題となっています。
- 良好なコミュニティは、まちづくりや、単身高齢者の増加などによる高齢化への対応等、団地内における様々な課題に対して、より身近な立場からきめ細かく対応していく上で極めて重要なばかりでなく、住民としての一体感を醸成し、生きがいや新たな価値を創造する上でも、大きな役割を担っています。
- とりわけ、災害時の対応については、東日本大震災などのような広域な災害において、公助が一時的に十分機能しない中で地域住民による自助、共助による取組が効果的に行われ、多くの人命を救ったことなどから、改めて地域コミュニティの重要性が認識されています。
- こうしたコミュニティの活性化により、住民、NPO等関係する主体が相互に連携し、それぞれの立場から役割を発揮し、自助、共助の取組を行うことが求められています。
- さらに、大学や企業等、地域に存在する他の主体の協力を得て、コミュニティの活性化を促進する仕組みづくりを検討し、コミュニティ活動により大規模住宅団地の再生への取組の促進や、地域の文化の継承などを行う取組も求められています。

検討項目①	地域コミュニティ活動の活性化と連携の拡充
<p>○ 高齢者や子どもなど、全ての住民が安全安心で快適に暮していくためには、地域でともに暮らす者同志が互いに関わりあうことによって、地域の連帯を促進する、コミュニティ活動の活性化が求められています。</p> <p>大規模住宅団地の再生に際しては、そこに暮らす住民の方々が、日常的に情報交換を行い、日々の課題を解決していくなど、コミュニティ活動の活性化と、そうしたコミュニティ活動のネットワーク化による連携の強化を図る取組の検討を行う必要があります。</p> <p>◇検討のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 大規模住宅団地の再生におけるコミュニティ活動のあり方を検討 ○ 地域コミュニティ活動の活性化とネットワーク化による連携の拡充を検討 ○ ボランティアによる地域コミュニティの活性化を検討 ○ 創出用地や空き住戸、空き教室を活用したコミュニティ活動の場を検討 ○ コミュニティ活動を行う自治体や住民、NPO、住建三者などの主体間の情報共有の仕組みづくりを検討 	

検討項目②

コミュニティ活動による防災への取組の強化

○ 東日本大震災において、地域のコミュニティは、避難や避難所生活等での相互支援等で、極めて大きな役割を果たし、改めてその重要性が着目されています。

しかしながら、大規模住宅団地では、住民が相互に無関心で匿名的な状況になりがちであること、また、防災活動の担い手である住民の少子高齢化の進行やライフスタイルの多様化などにより、コミュニティ活動による防災への取組が希薄化していると言われています。

また、中高層住棟におけるエレベーターの閉じ込め防止への対応や、水、生活物資の備蓄等、生活を継続するための取組、更に高齢者、障害者など災害時要支援者への情報提供や生活支援など、様々な問題も想定されます。

高齢者や障害者など災害時要支援者を災害から守るためには、身近なコミュニティによるきめ細やかな対応が何より重要であり、大規模住宅団地ならではの問題や緑やオープンスペースなど優れた環境等を踏まえながら、向こう三軒両隣が意欲的に共助を行う「防災隣組」の仕組みづくり等、コミュニティ活動による自助・共助の取組を充実、強化することによって、団地の安全安心を高めていく必要があります。

◇検討のポイント

- 大規模住宅団地の災害対応能力を向上させるため、地域コミュニティのあり方を検討
- 町会や自治会など様々な主体が参加する「防災隣組」(*)を構築する仕組みづくりを検討
- 自治会やNPOと連携し、高齢者など災害時の要援護者への情報提供や安否確認その他の支援の方策を検討
- 町会や自治会で防災講座等を開催し自主防災意識の向上と共助の取組を強化する組織づくりを検討
- 住民による実効性ある防災訓練や防災イベントの実施を検討
- 近隣センターを地域の防災センターとして活用する仕組みづくりを検討

(*) 「防災隣組」 ⇒ 共助による地域の助け合い

検討項目③	高齢者や子どもの見守りなど共助の仕組みづくり
<p>○ 多様な世代が安心して快適に暮らし続けることによって、地域の活力や魅力は、いっそう向上していきます。</p> <p>しかし、大規模住宅団地では、東京都の平均を上回って高齢化が進行し、一人暮らしの高齢者も増加する傾向にあります。</p> <p>また、共働き世代の増加等ライフスタイルの変化によって、親が必ずしも子育てに専念できない状況も生じています。</p> <p>こうした高齢者や子どもたちが、安心して安全に暮らし続けるために、団地に暮らす住民が互いに支えあい、高齢者や子どもたちの日常生活を見守るなど、共助による相互支援の仕組みづくりの検討が必要となっています。</p> <p>◇検討のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 地域の元気な高齢者が、生きがいと健康づくりのため、見守り等により地域の安全安心を支える社会貢献の仕組みづくりを検討 ○ 高齢者や子どもなどの安全安心を確保するため、電気やガスのメーター、郵便ポスト、新聞配達などによる見守りの仕組みづくりを検討 ○ 学生ボランティア等による定期的な戸別訪問による見守りを検討 ○ 地域のお祭り活動等による見守り活動を検討 ○ 歩行者専用道路や公園などで、子どもなどが犯罪にあわないよう、安全パトロール等のコミュニティ活動や防犯カメラによる犯罪の抑止を検討 	

検討項目④	大学との連携によるコミュニティ活動の活性化
<p>○ 大規模住宅団地では、少子高齢化が進行しており、賑わいと活性化を促進するためには若年世代の居住者を増やす取組が求められています。</p> <p>大規模住宅団地のなかには、大学等が周辺に多数立地しているところがあり、そうした大学では、コンソーシアム^(*)を形成して、地域の活性化やまちづくりに資する研究を行っているところも少なくありません。</p> <p>こうした大学などと連携し若年世代の居住を促進させる取組や、大規模住宅団地の再生に際して、地域の活性化や地域コミュニティ拡充のため取組などの検討が必要となっています。</p> <p>◇検討のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 大学などとの連携により、賑わいある世代ミックスの団地とする仕組みづくりを検討 ○ 団地内への学生の居住促進を検討 ○ 学生による地域貢献の仕組みを検討 ○ 学生によるまちづくりリーダーの育成を検討 	

(*) コンソーシアム ⇒ 2つ以上の大学などが、共同で地域コミュニティやまちづくりなどの研究を行う目的で結成される団体

検討項目⑤	地域の文化の継承や発信を行う仕組みづくり
<p>○ 大規模住宅団地は入居から既に40数年が経過しており、その間の、経済の高度成長や都市化の進行の中で、長年地域で保存、伝承されてきた祭りなど、地域の文化が急速に失われつつあります。</p> <p>また、半世紀に亘る団地(ニュータウン)の歴史の中で醸成されてきた人々のつながり(NPO活動、盆踊り等のイベント)をより活性化していく必要があります。</p> <p>豊かな人間性や人と人との連帯感を涵養する文化の持つ力を活かし、次世代の居住者などへ、地域の文化や、成熟した団地(ニュータウン)文化の継承や発信を行う取組の検討が必要となっています。</p> <p>◇検討のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 地域の文化の継承のあり方を検討 ○ 空き教室や空き住戸を活用したコミュニティ活動の場を検討 ○ 多様なメディアによる地域文化の発信を検討 ○ 団地情報を一元的に保管・管理する仕組みを検討 ○ コミュニティ活動の場として団地内空間の活用を検討 ○ 若年世代などの芸術創作活動を応援できるコミュニティ空間の確保を検討 	

5. 再生検討の推進体制

(1)再生に向けた検討推進のポイント

- 大規模住宅団地は、初期入居から長期間が経過しており、まちづくりの中心は、地元自治体や住民等「地域の担い手」に移行しています。
- したがって、再生に向けては、このことを前提とした取組体制の構築が必要です。
- 加えて、大規模住宅団地における問題は、福祉等のソフト分野や住宅・まちづくりなどのハード分野にまたがり、また、市や区、都、住建三者など関係する主体も多岐に亘ります。
- そのため、大規模住宅団地の再生への検討や取組を体系的・総合的に実施していくためには、多様な分野の取組が不可欠であり、「高齢者福祉や子育て支援」等のソフト部門と「基盤整備や住宅更新」等のハード部門の連携、さらには多岐に亘る各主体の連携を十分にとっていく必要があります。

(2)再生に向けた新たな取組について

- 大規模住宅団地の再生にあたっては、地域のまちづくりの中心である地元自治体や住民、関係する主体が基本的な役割（34ページ参照）に基づき協働しながら検討を進める体制として検討会議（円卓会議）を設置することが効果的です。

- 検討会議（円卓会議）に参加する構成員は、地元自治体を中心となり、主な主体（34ページ参照）のうちから必要な構成員の参加を求めるほか、地域特性に応じて必要な構成員を加えます。
また、検討会議（円卓会議）で検討対象とする範囲は、再生への機運の高まりや、直面する問題等に応じて、適切な範囲を設定します。

- 検討会議（円卓会議）では、それぞれの地域の特性に応じて、各主体の連携のもとに、大規模住宅団地の再生に向けた取組について検討していくこととなりますが、そこでは取組の内容や役割分担、取組の優先順位、再生の進行管理の仕方等の検討が必要となります。

- こうした検討の結果については、地域の特性に応じて、大規模住宅団地の「再生方針（※）」の策定等の形で取りまとめることで、総合的かつ具体的な取組へとつなげていくことが可能となります。

(※)「再生方針」とは、各団地においてガイドラインを踏まえて検討・策定する具体的な個別の再生の道すじを示すものです。

(3) 検討会議（円卓会議）の進め方と主な主体の基本的な役割について

○検討会議（円卓会議）は、各主体が協力して参画し、再生方針の策定に取り組みますが、その際の基本的な役割分担は、次のとおりと考えられます。

	基本的な役割分担
地元自治体	○地域のまちづくり主体として、大規模住宅団地の再生の中心的役割を担います。 ○地域マネジメント、都市基盤施設の維持・更新、住民等の取組支援等を主導します。
住 民	○大規模住宅団地の再生の発意や提案を行います。 ○「サービスの受け手」であるとともに、地域の「まちづくりの担い手」として、大規模住宅団地の再生に積極的な役割を担います。
住建三者	○社会経済状況の変化に対応した住宅需給や、住宅セーフティネットを考慮、検討し、住宅の建替えやストック活用、用地創出によるまちづくりへの貢献を行います。 ○事業者・管理者として、地元自治体とともに大規模住宅団地の再生を担います。
NPOなど 地域団体等	○地域のまちづくりやコミュニティ活動を担う重要な主体として再生に参画するとともに、専門的な知識やノウハウ等も活用して再生を支援します。
東京都	○広域自治体として地元自治体だけでは解決できない調整や誘導等の支援、国等への働きかけを行います。 ○また、広域的なまちづくりの観点から、都市計画の調整や都市基盤の整備、維持・更新を行います。 ○都が保有する技術やノウハウを活用し、地元自治体等に対して支援を行います。

○国は、大規模住宅団地の住宅政策等について、各種支援や技術的助言等を行います。

(参考) 検討会議（円卓会議）の進め方のイメージ

