

「(仮称) 多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン (素案)」 に対する主な意見及び見解 (案)

1 募集期間

平成23年12月26日～平成24年1月13日

2 ご意見等の件数

25件 (5通)

3 ご意見等の概要とそれに対する見解

分類	ご意見等の概要	ご意見等の概要に対する見解
大規模住宅団地の再生	①多摩ニュータウン等大規模住宅団地の「再生」は、豊かな自然など現在の環境をできるだけ活かしながら行うべき。	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模住宅団地は、良好な緑やオープンスペースなどが計画的に整備され、それらが人々に安らぎを与えるとともに、地域景観の向上やヒートアイランドの防止など、様々な機能を有しています。 ・本ガイドラインにおいては、大規模住宅団地の再生にあわせて策定する「再生方針」の検討において、緑のネットワークの形成や景観形成のルールづくりなどについて検討項目として位置づけ、緑などの豊かな環境の維持、活用に取り組む方向性を示しています。
	②多摩ニュータウン等大規模住宅団地の「再生」は、「2020年の東京」を踏まえて行うべき。	<ul style="list-style-type: none"> ・本ガイドラインの作成に際しては、「2020年の東京 (平成23年)」のみならず、「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)」などの上位計画を踏まえて検討を行っています。 ・「2020年の東京」に示された高度な防災都市の実現、少子高齢社会における都市モデルの構築などの目標を踏まえ、本ガイドラインにおいても、同様の趣旨を検討項目として位置づけています。 ・そのため、「2020年の東京」も踏まえている旨、ガイドライン1ページ目に加筆します。
都市基盤・まちづくりのあり方	③世代を超えた交流を促進するため、ニュータウンを結ぶ自転車道を整備すべきである。	<ul style="list-style-type: none"> ・自動車に過度に依存しない社会の実現や健康づくりなどの観点から、自転車の利用が増加している状況に鑑み、東京都や地元自治体が様々な取組を行っています。 ・例えば、多摩ニュータウンにおいては、計画的な歩車分離による歩行者自転車用の通路が整備されるなど、自転車を利用しやすい環境にありますが、高低差による段差等により自転車が利用しにくい部分も一部みられます。 ・本ガイドラインにおいては、高齢者等誰にとっても歩きやすいバリアフリー化された施設とする検討を行うこととしていますが、それに加えて自転車の利便性の増進について16ページに加筆します。

住機能のあり方	④建物骨格（スケルトン）を活かした内部（インフィル）リフォームをおこなうべきである。	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少や少子高齢化が進む大規模住宅団地においては、大規模住宅団地の再生を行う際、子育て世代や高齢者など様々なニーズに対応した魅力ある住宅づくりが求められています。 ・それらのニーズに対応するため、本ガイドラインでは、住宅に対する多様なニーズを明らかにするための定期的な調査や分析、既存の住宅ストックを活用して洗練されたデザインの住宅にリフォームするなど、ストック活用を検討することとしています。
コミュニティのあり方	<p>⑤NPOや任意のボランティア組織のエネルギーを最大限に引き出す仕組みを構築して欲しい。</p> <p>⑥ボランティア活動に関する補助金の申請手続きの簡素化を進めるべき。</p> <p>⑦伝言板のような広報誌は全面的に見直し、市民の生き生きした姿を伝えるべき。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・入居から長い年月が経過し、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、一方でコミュニティ活動の中心となる担い手の高齢化や若者の転出等、将来に亘る良好なコミュニティの維持・向上が問題となっています。 ・住民、NPO等の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することにより、コミュニティの活性化が求められています。 ・本ガイドラインにおいては、コミュニティ活動のネットワーク化による連携強化の検討を位置づけ、地域コミュニティ活動の活性化と連携の拡充に取り組む方向性を示しています。 ・本ガイドラインにおいては、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として、多様なメディアによる地域文化の発信などを検討することとしています。
高齢化への対応	⑧今後増加すると思われるリタイア層の知識、知見を街の活性化に結びつける施策が必要。	<ul style="list-style-type: none"> ・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、元気な高齢者が他の高齢者を支援するなど、リタイアした人を含む高齢者が生きがいとして働ける仕組みづくりが求められています。 ・そのため、本ガイドラインにおいては、高齢者や地域の知識人の知恵や経験の活用を検討項目として位置づけ、高齢者等の知恵と経験を活かす生きがいづくりに取り組む方向性を示しています。
若年世代の呼び込み	<p>⑨郊外の大規模住宅団地から都心に通勤する子育て世代をより多く取り込むために、郊外の自然を活かした幼稚園や保育園、インターナショナルスクールなどの設置を行うべきである。</p> <p>⑩都心のアジアヘッドクォーター特区などに勤務する外国人を取り込むために、郊外の環境を活かしたインターナショナルスクールの設置を行うべきである。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本ガイドラインでは、「2020年の東京」にも掲げられている保育力強化策として、具体的な「再生方針」を検討する際に、高度に整備されたインフラや豊かな自然環境など、それぞれの団地が持つ資源を生かしながら、駅近保育や高齢者世代による子育てのサポートなどを検討項目として位置づけ、大規模住宅団地の再生にあたって子育てしやすい環境の整備に取り組む方向性を示しています。

若年世代の呼び込み	<p>⑪大規模住宅団地の近隣に大学がある場合、大学生を団地居住者として取り込む仕組みづくりを検討すべき。</p> <p>⑫多摩ニュータウンエリアにはたくさんの大学がある。学生のボランティア活動に対し単位を取得させる制度を促進させるべき。</p> <p>⑬地域の民間マンションや賃貸マンションに居住する学生が、地域貢献活動に携わった場合、成果に応じて賃借料の軽減や補助を行う措置が有効である。</p> <p>⑭大学も先生方が市民活動を積極的に行えるようにする必要がある。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和40年代以前から入居が開始された大規模住宅団地では、少子高齢化の進行が顕在化しています。 ・賑わいと活性化を促進するための、ひとつの方策として、若年世代の居住者を増やす取組が求められています。 ・また、こうした大規模住宅団地の中には、周辺に大学が立地しているところもあり、大学と地域との連携を図ることで、地域の活性化を進めることも効果的です。 ・そうした観点から、本ガイドラインでは、若者や高齢者などがミックスして居住する多世代ミックス居住をめざし、学生など若年世代の居住促進に加えて、学生による地域貢献などについて検討することとしています。
	<p>⑮世代を超えたコミュニティづくりのため、商業施設はコンビニ、ファストフード店等、原則若者仕様とすべきである。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模住宅団地では、団地内の住民の利便のため、日常の買物を行う近隣センターが整備されてきました。 ・しかし、近隣センターや団地内商店街の一部で少子高齢化や生活様式の変化などにより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。 ・近隣センターを活性化し賑わいを取り戻すため、本ガイドラインにおいては、団地住民だけでなく、周辺地域の住民を含めたサービスを行うなど近隣センターのあり方や日用品を総合的に扱う商業施設の導入などを検討することとしています。
	<p>⑯若年世代等を呼び込むため、新規に流入する若者に対する家賃の優遇などの優遇策を検討すべきである。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・少子高齢化が進行している大規模住宅団地では、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。 ・このことについて、本ガイドラインにおいては、大学などと連携し、賑わいあるある多世代ミックス居住の団地とする仕組みづくりや子育て世代など全ての住民に対して多様で魅力ある住宅として更新を行うことなどについて検討し、若年世代の呼び込みを促進する方向性を示しています。

再生検討の推進体制	<p>⑰検討委員会の回を重ねるごとに議論が深まり、問題点や将来像を余すところなく、描いている。団地の活性化は待たないので、円卓会議は大賛成です。</p> <p>⑱大規模住宅団地が直面する問題や再生の方向性について、重要な検討項目についての的確に整理されている。今後は、地域の大学をコーディネート役として参加させるなど、多様な主体による検討会議（円卓会議）を実現するよう期待する。</p> <p>⑲町内会、管理組合、PTA、社協、民生委員、商店会などが地域の問題について論じあえる場が欲しい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模住宅団地の再生は、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、地元自治体や住民、住建三者、NPO、東京都など関係する主体は多岐に亘るため、各主体の連携を十分にとっていく必要があります。 ・本ガイドラインでは、団地再生の検討における推進体制として、地域のまちづくりの中心である地元自治体や住民等とURなど関係する主体が役割分担に基づき協働しながら検討を進める検討会議（円卓会議）の開催が効果的であるとしています。 ・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、「住民」や「NPOなど地域団体等」などの主な主体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ることとしています。
広域的な視点からの検討	<p>⑳「円卓会議」を予算化する可能性があるのは多摩市のみと考えられる。より、広い多摩ニュータウンの議論に展開することを望むものであり、多摩ニュータウンの議論を総合的にテーブルに載せる環境づくりが盛り込まれることを希望する。</p> <p>㉑「円卓会議」の前に、多摩ニュータウンの場合には、4市で構成する「多摩ニュータウン自治組織」を立ち上げて欲しい。それを「多摩ニュータウン円卓会議」の核として位置づけ、市民や関係者との協議の環境を整えるという組織を形成するべき。</p> <p>㉒多摩ニュータウンを構成する4市の立場が、大きく異なる中では、多摩ニュータウンという一括りの計画エリアで指針や方向性を示すことの整理がなされた上で、指針と方向性を示すべきである。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・多摩ニュータウンは、事業期間が長期に亘っており、多摩市の諏訪永山団地のような、昭和40年代の初期入居地区と、最近入居が行われた稲城市の若葉台団地などとは、直面する問題が異なっており、現時点で、少子高齢化や建物の老朽化などの問題が先鋭的に顕在化しているのは、多摩市などにおける一部の団地となっています。 ・本ガイドラインは、昭和30年代後半から40年代に入居が開始された、住戸規模で1,000戸以上の団地を対象として、団地再生の道筋と「再生検討」の項目及び推進体制を示すことで、円滑な再生を誘導することを目的に策定されています。 ・多摩ニュータウン全域に関わる共通の問題については、住民や地元自治体間の連携を密にし、相互に情報や意見を交換することも効果的な方策と考えています。

<p>団地の周辺をも含めた地域としての検討</p>	<p>㉓対象区域は、多摩ニュータウン内の一部に限っての再生ガイドラインであり、団地単位の再生を議論すれば良いが、団地は周辺市街地の影響を受け、必ずしも同一でない。</p> <p>団地の再生は、周辺の市街地との関係において方向付けられるので、そうした視点で議論を深め、団地別の方向性も欲しい。</p> <p>㉔地方都市では既に崩壊が始まっているが、都下の大規模団地もよそ事ではない。衰退する場合も計画的である必要がある。多様な団地、各ニュータウンの個別の問題が計画を左右するという認識に立ち、各大規模団地の未来を描くべき。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本ガイドラインでは、検討会議（円卓会議）の設置のタイミングとして、大規模住宅団地が直面する問題が顕在化するなかで、その解決に向けて、地域の活性化や団地再生に向けた機運の高まりに応じて、地元自治体や住民などが中心となり関係主体による検討会議（円卓会議）を開始することが効果的であるとしています。 ・この再生の検討に際しては、「2020年の東京」などの長期ビジョンを踏まえ、ガイドラインの活用方法にもあるとおり、個別の団地の再生方針の策定に先立ち、団地周辺の市街地の状況なども含めた地域にとって必要な機能や規模、位置等、まちづくりの検証を行うこととしています。 ・こうした検証をとおして明らかにされたまちづくりの方向性を踏まえ、ガイドラインで示された検討項目を参考に議論を深め、団地の具体的な再生方針を定めることとなります。
<p>福祉と雇用の一体改革モデル</p>	<p>㉕安心して住める活力あるニュータウンに再生するため、団地を再生するとき創出されたスペースを利用した共同住宅（グループホーム）など「福祉サービス施設」と、高齢者や障がい者など支援を必要とする人たちへの福祉サービス分野における「雇用の場」の創出を計画的に組み込むことが必要である。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本ガイドラインは、大規模住宅団地が直面する様々な問題を踏まえ、社会経済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の道筋を示したもので、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、東京都など様々な主体が、連携・協力し、地域の持続的な発展を図ることを目的として策定しています。 ・地域の持続的な発展のためには、高齢者や障がい者、子育て世代など、支援を必要とする人々も含めて全ての多様な世代が交流し、支えあうことで醸成される安心感の中で暮らしていくための仕組みづくりが大切です。 ・この観点から、本ガイドラインにおいては、生活サービス機能の充実として、例えば、高齢者施設と子育て施設等を複合化した施設の導入や、地域の人材が高齢者や子育て世代を支援するコミュニティビジネスの仕組みづくりについて、検討項目として示しています。 ・この高齢者施設と子育て施設等を複合化した施設について、高齢者支援施設についても含めて検討することとしています。障がい者施設の導入検討や、障がい者に対するコミュニティビジネスについて24ページに加筆します。