

## II 参考資料

### 1 東京都立大学に関係すること

- (1) 大学の概要
- (2) 日野キャンパスにおける取組
- (3) 各キャンパスの状況

### 2 留学生に関係すること

- (1) 周辺大学の留学生等の状況
- (2) 国際学生寮の状況
- (3) 国等による留学生支援策
- (4) 団地を活用した留学生寮等の事例
- (5) 学生がまちづくりに参画している事例

### 3 その他

- (1) 現在の施設立地の状況
- (2) 地区計画の指定状況
- (3) 駅前の各画地の利用状況
- (4) 周辺の団地の状況
- (5) 多摩ニュータウンにおける高齢化への取組
- (6) 三井アウトレットパーク多摩南大沢等の特徴
- (7) 南大沢における景観形成
- (8) 南大沢におけるネットワークの状況
- (9) 南大沢における現在の地域活動の取組

### 東京都立大学の重点目標（第三期中期目標より、2019(令和元)年変更）

- 1 グローバル化が進む中での、大都市課題を解決する人材の育成・輩出と、卓越した研究の推進
- 2 変化し続ける社会からの要請への的確な対応と、それを支える基盤の強化
- 3 東京都が設立した高等教育機関ならではの教育研究を推進し、東京の未来へ貢献

### 教育・研究の全体像(全キャンパス)

学部(7学部)	大学院(7研究科)	研究センター(15)
人文社会学部 法学部 経済経営学部 理学部 都市環境学部 システムデザイン学部 健康福祉学部	人文科学研究科 法学政治学研究科 経営学研究科 理学研究科 都市環境科学研究科 システムデザイン研究科 人間健康科学研究科	宇宙理学研究センター、生命情報研究センター、金の化学研究センター、水道システム研究センター、コミュニティ・セントリック・システム研究センターなど
<b>学生数・教職員数（2019(令和元)年5月1日現在）</b>		
学 生 9,134人（留学生 656人）(学部 6,895人、専攻科 10人、大学院 2,229人) 教職員 1,025人（教員 668人、職員 357人）		

### 南大沢キャンパスの概要

表記以外の建物は主として学部棟、研究棟

#### 主要キャンパスの面積

南大沢	42.8ha
日野	6.2ha
荒川	3.5ha



※ HPの掲載に基づいて整理

### 日野キャンパスの特徴

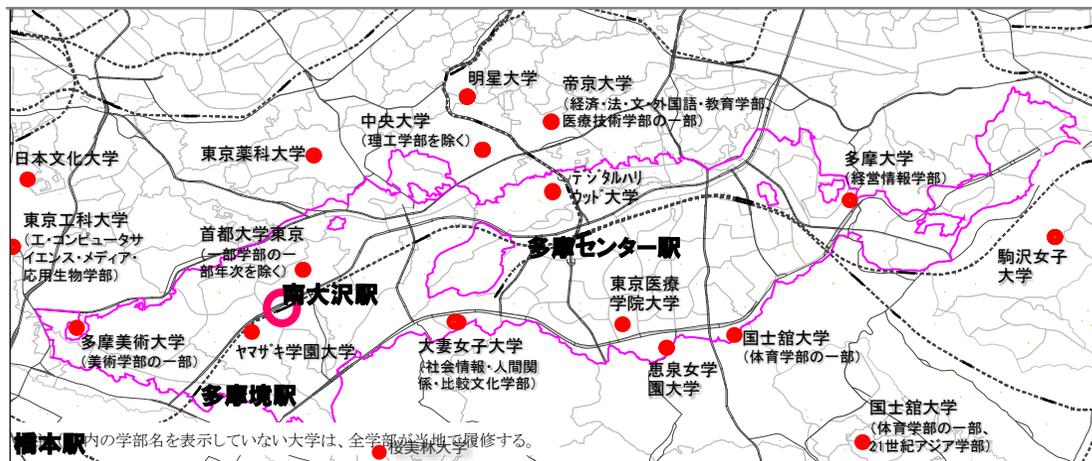
- 現在は、システムデザイン学部の多くの専門授業及びシステムデザイン研究科(大学院)のメインキャンパスとして機能(「(3)各キャンパスの状況」を参照)
- 今後、先端技術に関するシステムデザイン学部の学科(電子情報システム工学科及び機械システム工学科)が、南大沢キャンパスから日野キャンパスに集約される予定
- 医療機器や電子・ロボットなど精密機械の研究開発型企業が近隣に集積

### 日野キャンパスにおける新棟の建設

- 2023(令和5)年頃に、工学分野の最先端研究及び産学公連携を推進する機能を備えた高度な教育・研究施設をオープン予定
- 用途:講義室・実験室・研究室・大学院生室・産学公連携関連施設 他
- 産学公連携施設としては、異業種の交流やマッチング向けのオープンイノベーション施設等を検討中

		南大沢 キャンパス	日野 キャンパス	荒川 キャンパス	晴海 キャンパス	丸の内 キャンパス	学生数 (人)
敷地面積		42.8 ha	6.2 ha	3.5 ha	0.2 ha	(建物1,400m <sup>2</sup> )	—
学部	人文社会学部	○					917
	法学部	○					872
	経済経営学部	○					953
	理学部	○					805
	都市環境学部	○					1,043
	システムデザイン学部	○ (1,2年次、3,4年次一部)	○(3、4年次)				1,482
	健康福祉学部	○(1年次)		○(2-4年次)			※ 833
大学院	人文科学研究科	○					263
	法学政治学研究科	○			○(法曹養成専攻)		89
	経営学研究科	○				○(一部)	116
	理学研究科	○					384
	都市環境科学研究科	○					448
	システムデザイン研究科	○(一部)	○				661
	人間健康科学研究科	○ (ヘルスプロモーションサイエンス)		○			268
総計							9,134

※専攻科含む



国土数値情報(2013(平成25)年度作成)及び各大学ホームページを基に東京都作成(2016(平成28)年現在)

	上段: 在籍学生数(人) 下段: 留学生数(人)			留学生向け学生寮
	NT付近キャンパス	その他キャンパス		
1 東京都立大学	9,134 <b>656</b>	7,770 <b>446</b>	1,364 <b>210</b>	留学生専用寮: リえんと多摩平247号棟39人、グローバルハウス調布96人、国際交流会館20人(いずれも日本人アシスタント入居あり)
2 多摩美術大学	4,719 <b>525</b>	3,864 <b>466</b>	855 <b>59</b>	留学生専用寮なし。優先寮(橋本/定員137人)、推薦寮(高尾・町田/定員521人+84人) 留学生入寮数は、優先寮23人、推薦寮2人。
3 東京工科大学	7,686 <b>222</b>	5,223 <b>213</b>	2,463 <b>9</b>	留学生専用寮なし。 八王子みなみ野駅近くの学生会館(定員408人)に入居する留学生は1人。
4 東京薬科大学	3,770 <b>8</b>	3,770 <b>8</b>		
5 中央大学	27,056 <b>872</b>	21,182 <b>725</b>	5,874 <b>147</b>	留学生専用寮なし。 多摩平国際寮/日本人24人、留学生38人、計62人 聖蹟国際交流寮/日本人61人、留学生33人、計94人 国際教育寮(300室、2020/4開寮): 多摩キャンパス内
6 大妻女子大学	7,657 <b>15</b>	1,189	6,468	
7 桜美林大学	9,828 <b>849</b>	6,446 <b>233</b>	3,382 <b>616</b>	留学生専用寮なし。混住寮の定員は329人(国際寮245人+第二国際寮84人)。 留学生固定枠ない。毎年留学生7:日本人3程度の割合で入寮者を選考。
8 明星大学	8,646 <b>16</b>	8,646 <b>16</b>		
9 帝京大学	23,287 <b>1,027</b>	15,224 <b>885</b>	8,063 <b>142</b>	留学生専用寮なし。 混在寮:(国際学生寮府中76人、国際学生寮宇都宮200人)
10 国士館大学	12,960 <b>527</b>	4,109 <b>244</b>	8,851 <b>283</b>	留学生専用寮はし。 私費留学生: 審査により大学から10,000円/月の寮費補助。留学生支援企業協力推進協会社員寮への斡旋。
11 駒沢女子大学	2,401 <b>35</b>	2,401 <b>35</b>		留学生専用寮はなし。 専用学生寮(定員65人)に留学生も入れるが、これまで入寮歴はない。
合計	117,144 <b>4,752</b>	79,824 <b>3,271</b>	37,320 <b>1,466</b>	

公表情報及び各大学へのヒアリングより整理

### 国際学生寮

- 各地の大学で日本人学生と外国人留学生と一緒に暮らす「国際学生寮」の新設が相次いでおり、普段の生活から異なる文化や習慣を学び合える環境を整え、グローバル化に対応した人材を育てていく狙い。
- 入居者同士の交流スペースを充実させ、学生が自ら寮生活のルールづくりに関わるなど運営にも工夫を凝らしている。
- 全国で492棟の学生寮を持つ運営会社によると、交流スペースなどが充実した国際学生寮が登場したのは10年ほど前で、2019年は大規模改装も含めると11大学、居住者総数で2100人以上の寮が完成し、2020年も8大学で計1200人超分の寮ができる見込み。
- グローバル化が大学の共通テーマとなり、外国からの留学生も増加してきたことが背景にある。

最近新設した主な国際学生寮

大学	名所(所在地)	月額家賃	居住人数
明治大学	グローバル・ヴィレッジ(東京都杉並区)	7万9000円～	216
上智大学	アルペ国際学生寮(東京都新宿区)	9万5000円	180
神奈川大学	栗田谷アカデメイヤ(神奈川県横浜市)	5万円	200
東京大学	目白台インターナショナルビレッジ(東京都文京区)	5万5300円～	855 (部屋数)
立命館大学	OICグローバルハウス(大阪府茨木市)	6万円	201
中央大学	★国際教育寮(東京都八王子市)	6万2800円	300
西南学院大学	★インターナショナルハウス(福岡県福岡市)	3万5000円～	185
大阪大学	★グローバルビレッジ(大阪府吹田市)	3万7400円～	300

(注意) ★は2020年中に開設予定

出典: 日本経済新聞より整理

## 外国人留学生の住環境を整備するための今後の支援の在り方

### 1 基本的な考え方

- 宿舍運営に係る経済的効率性だけを考慮するのではなく、外国人留学生の住環境整備がもたらす公益的な価値を考慮する必要がある
- 外国人留学生を受け入れる大学等だけでなく、公的な宿舍を含め、その数を確保しなければならない現実を直視しなければならない

### 2 具体的な取り組み

#### (1) 大学等の宿舍整備・運用等の住環境整備への支援

- ア 国費による補助を活用した国内外の学生が交流する宿舍・交流スペース等の整備
- イ 大学等の民間アパート等の借り上げによる宿舍確保に対する支援(短期留学プログラムに対応した宿舍の確保を含む)
- ウ 長期借入金の活用や PFI等の多様な方法による宿舍整備に関する指導助言
- エ 大学等と民間の宿舍等とが連携した宿舍整備に関する指導助言
- オ 外国人留学生が民間の宿舍に入居する際の入居手続の負担の軽減に係る指導助言
- カ 大学等の宿舍の「インターナショナルハウス」化の促進(我が国の学生と外国人留学生とが共に居住し、相互に異なる文化に直(じか)に触れながら生活するとともに、共同の学修プログラム等を実施する宿舍整備の促進)
- キ 宿舍に居住する外国人留学生と地域との交流の促進

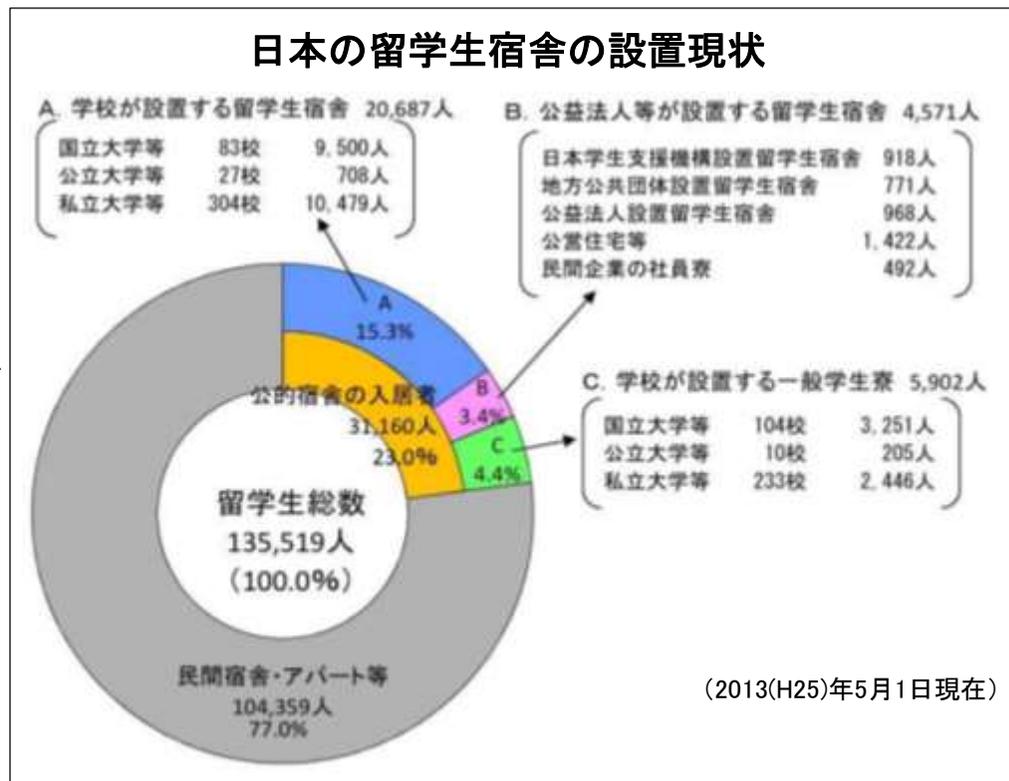
#### (2) 国際交流会館等の活用

- ア 民間に比して低廉な家賃の宿舍提供(特に、都市部における低廉な宿舍の確保)
- イ 複数の大学等の学生が利用できる交流拠点としての活用
- ウ 優秀な国内外の学生が共に居住する拠点としての活用
- エ 国際交流会館等を利用した卒業生による大学等の枠を超えた同窓会組織の構築
- オ 国際交流会館等に居住していない外国人留学生や日本人学生等を含めた交流拠点としての活用
- カ 国際交流会館等を拠点とした就職支援の充実

#### (3) その他の宿舍の確保

- ア UR 賃貸住宅の活用
- イ 他の大学、企業等有する宿舍の利用に関する情報提供

#### (4) 外国人留学生に対する経済的支援



## 主な団体の取組

### 独立行政法人日本学生支援機構

#### ○国際交流会館の設置・運営

外国人留学生・研究者の宿舎、留学生交流の場として活用されている

・所在地

東京都江東区青海

・施設概要

A棟: 単身用(地上14階地下1階建、SRC造、330室)

B棟: 単身用(地上14階地下1階建、SRC造、300室)

C棟: 夫婦・家族用(地上11階地下1階建、SRC造、110室)

D棟: 夫婦・家族用(地上9階地下1階建、SRC造、56戸)※合計796室



#### ○留学生借り上げ宿舎支援事業

民間宿舎を借り上げる等により宿舎を提供している大学等を支援し、大学等のニーズに沿って留学生のために宿舎を効果的、効率的かつ安定的に確保することを目的としている

出典: 独立行政法人日本学生支援機構HPより整理

### 公益財団法人日本国際教育支援協会

#### ○留学生住宅総合補償

【目的】 留学生の民間宿舎等への入居にあたり、保証人を探す困難さと保証人の精神的・経済的負担を軽減し、円滑な入居を支援すること

【内容】 借戸室の失火等で家主等に対して損害賠償をしなければならない場合や、家賃の未払い等により保証人が家主から保証債務の履行請求を受けた場合に補償を行う

出典: 公益財団法人日本国際教育支援協会HPより整理

### 財団法人留学生支援企業協力推進協会

#### ○社員寮への入居促進

【目的】 世界各国と我が国との相互理解の促進

【内容】 日本の各企業の社員寮へ留学生を受け入れるための「社員寮への留学生受入れプログラム」を推進している

出典: 財団法人留学生支援企業協力推進協会HPより整理

## 大学の国際寮

### 中央大学

UR都市機構が所有するりえんと多摩平を改修したシェアハウス一棟を、中央大学専用の国際寮として大学が借り上げ、民間事業者との業務提携による聖蹟桜ヶ丘の物件一棟を、中央大学専用の国際寮としている  
また、2020年4月に民間事業者と業務提携で開寮予定の国際教育寮を計画中有る

#### ○多摩平国際寮(りえんと多摩平 244号棟)

- ・所在地: 東京都日野市多摩平
- ・居室数: 64室(個室 9㎡~11.7㎡)
- ※247号棟の一部(39室)を都立大学が国際学生宿舎としている



#### ○聖蹟国際交流寮 (中央大学インターナショナルレジデンス 聖蹟桜ヶ丘)

- ・所在地: 東京都多摩市一之宮
- ・居室数: 94室(個室 20.5㎡~23.7㎡)



#### ○国際教育寮(建設中)

- ・所在地: 東京都八王子市東中野
- ・居室数: 300室(個室 10㎡)  
(日本人学生150室、留学生150室)



出典: 中央大学HPより整理

### 千葉大学

UR都市機構の幸町団地と高洲第一団地の一部を、大学が留学生用に借り上げ、千葉大学の国際寮としている

#### ○千葉幸町団地

- ・所在地: 千葉県千葉市美浜区幸町
- ・居室数: 不明(40㎡~48㎡)



#### ○高洲第一団地

- ・所在地: 千葉県千葉市美浜区高洲
- ・居室数: 不明(32㎡~50㎡)



出典: 千葉大学HPより整理

## 地域とのかかわり方

### 中央大学

聖蹟国際交流寮では、定期的イベントを実施し、日本人学生・留学生同士の交流を促進しており、聖蹟国際交流寮の他、多摩平の国際寮も同様の形式で運営をしている



寮周辺地域のごみ拾いボランティア

出典: 中央大学HPより整理

### 千葉大学

高洲第一団地の集会所で地域の住民に参加してもらい屋台風のカフェでの交流やワークショップなどを行っている『団ちば』は、千葉大学とUR都市機構が地域の課題解決に向けて結んだ連携協定に基づく取り組み

(地域課題の解決に向けた取組に係る連携・協力に関する基本協定  
(平成26年10月1日締結))



屋台風のカフェ



ワークショップ

出典: UR都市機構HPより整理

## 千代田区神田淡路町二丁目の市街地再開発事業

- ・ 事業者からの容積緩和の提案の一つとして「スチューデントハウスの整備」が要件
- ・ スチューデントハウスに入居する学生には、「エリアマネジメント法人の会員となり、コミュニティ活動に参加すること」等を義務付け

### スチューデントハウス

- 月額賃料: 65,000円 管理費: 10,000円  
⇒ 相場より2~3割、安価
- 戸数は36戸

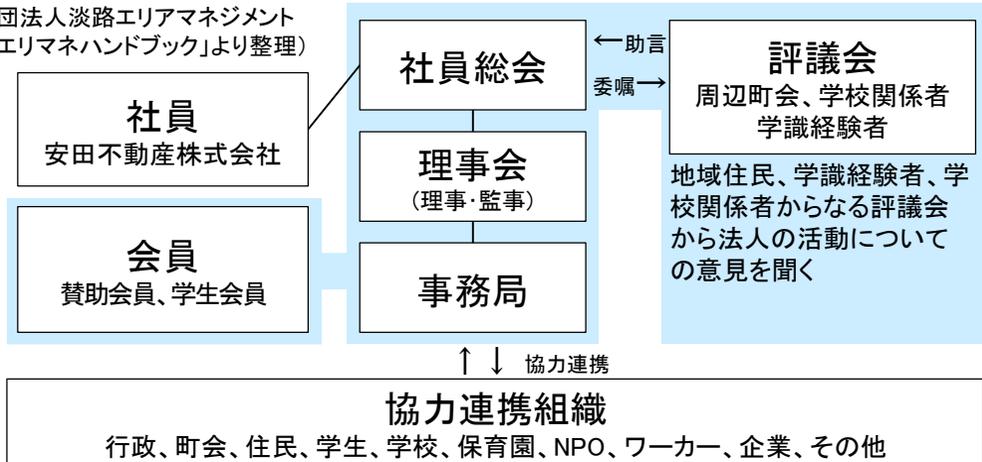
### 学生会員の活動メニュー

- 必修活動(防災訓練)
- 選択必修活動(地元の祭り、町会対抗運動会、年末の夜警)
- 選択活動(法人が行う地域交流活動に参加)

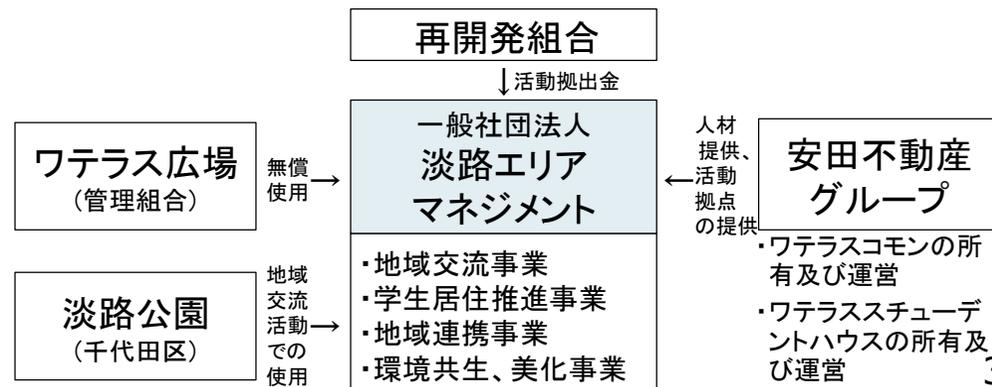
### (一社)淡路エリアマネジメント

一般財団法人淡路エリアマネジメント  
(「淡路エリマネハンドブック」より整理)

組織構成図



運営スキーム



南大沢駅周辺は、道路や公園が計画的に整備され、駅前には商業施設や都立大学、生活利便施設などが立地している

The map shows the Nandazawa Station area with 14 numbered photo callouts and several facility descriptions. The callouts are:

- 10 都立大西側交差点付近
- 9 駅前通りから
- 8 C画地の北側から
- 7 多摩ニュータウン通り
- 6 C画地の法面
- 5 南大沢大橋から
- 4 南大沢大橋から
- 3 郵便局前から
- 2 中郷公園から
- 1 駅前広場から
- 11 歩行者デッキから
- 12 多摩ニュータウン通り
- 13 赤石公園から
- 14 駅南側交差点付近から

Facility descriptions include:

- 三井アウトレットパーク**: 三井アウトレットパーク
- ヤマザキ学園**: 動物看護学の基礎を中心に必要な能力を養うとともに、学内外での研修や国際交流等を通して、動物管理専門課程の専門士を育成している。運営主体は学校法人ヤマザキ学園。
- 東京救急救命研修所**: 救急隊員に対する高度な教育訓練の実施および救急に関する調査研究、地方公共団体が行う住民に対する応急手当の普及啓発の支援をしている。運営主体は一般財団法人救急振興財団。
- 文化会館・総合センター**: 地域における芸術文化・コミュニティ振興等の推進をしている。運営主体は公益財団法人八王子市学園都市文化ふれあい財団。

Other labels on the map include: 都立大西側交差点付近, 駅前通りから, C画地の北側から, 多摩ニュータウン通り, C画地の法面, 南大沢大橋から, 南大沢大橋から, 郵便局前から, 中郷公園から, 駅前広場から, 歩行者デッキから, 多摩ニュータウン通り, 赤石公園から, 駅南側交差点付近から, ヤマザキ学園, 東京救急救命研修所, 文化会館・総合センター, 南大沢警察署, 駅前郵便局, 都立大西側交差点付近, 駅前通りから, C画地の北側から, 多摩ニュータウン通り, C画地の法面, 南大沢大橋から, 南大沢大橋から, 郵便局前から, 中郷公園から, 駅前広場から, 歩行者デッキから, 多摩ニュータウン通り, 赤石公園から, 駅南側交差点付近から.

### 地区計画の目標(抜粋)

東京都立大学の立地を活かした情報・教育関連施設や時代のニーズに先導的に対応する広域的な商業、業務、文化機能等が集積する求心性の高いセンターとして育成を図る

### 土地利用の方針(抜粋)

#### [センターA地区]

南大沢駅を中心に生活拠点機能及び業務機能の集積を図り、計画的に魅力的な商業、業務核の形成を図り、拠点地区の形成を目指す地区として整備

#### [センターB地区]

センター機能を補完する地区として、商業、文化等の施設の立地を図る

多摩ニュータウン八王子地区の住民への行政サービスを行なう市支所・警察署・消防署・郵便局等の官公庁施設等の立地を図る地区として整備

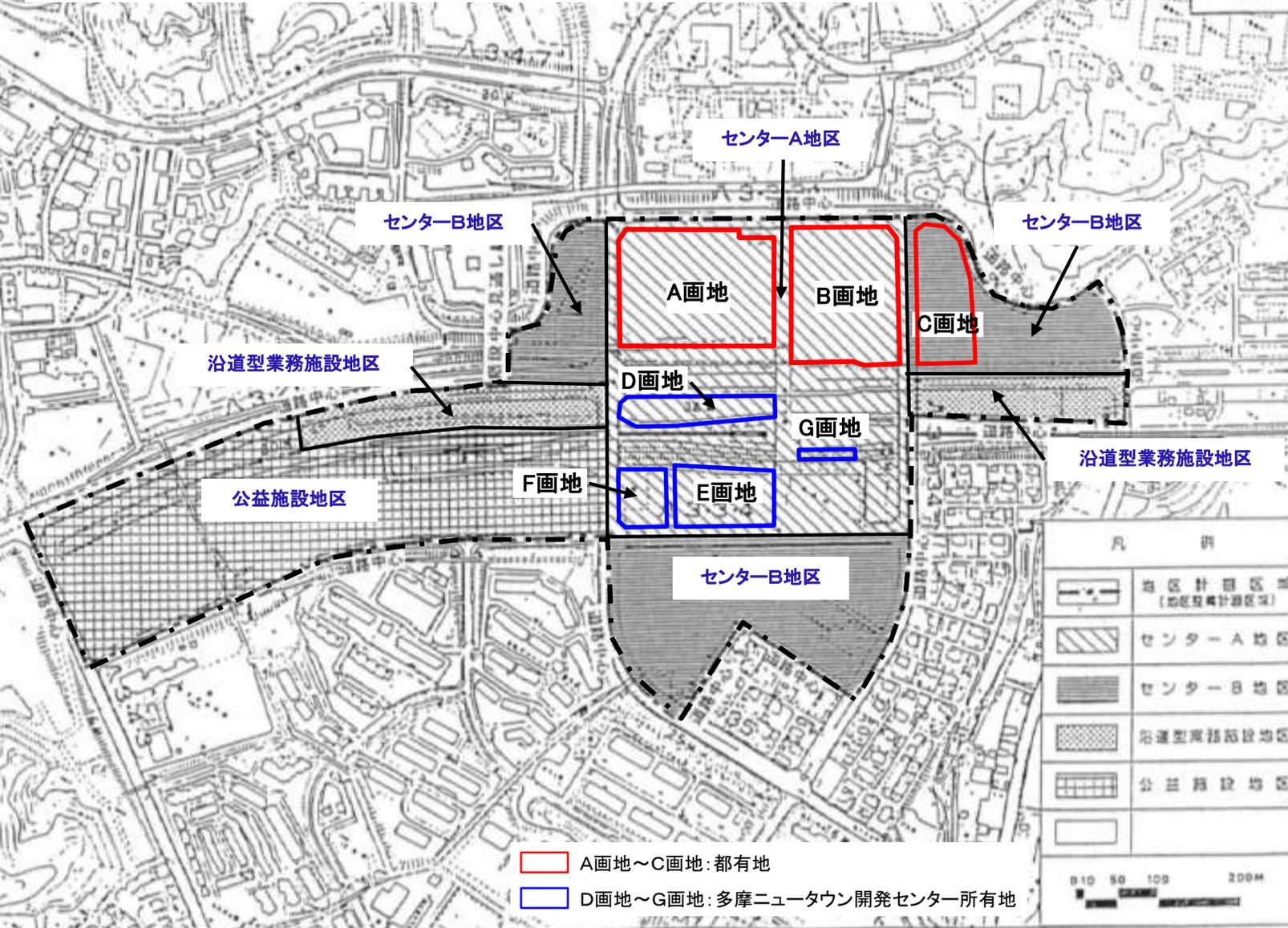
#### [沿道型業務施設地区]

多様化するニーズに配慮し、駅前中心施設から連なる生活関連の商業、業務サービス施設等の立地する地区

地域居住者等の生活に利便性を与える地区として整備

#### [公益施設地区]

周辺住宅地の環境に配慮した公益的施設、業務施設、商業施設等の導入を図り、センター機能の補完及び快適で魅力ある都市環境を形成する地区として整備

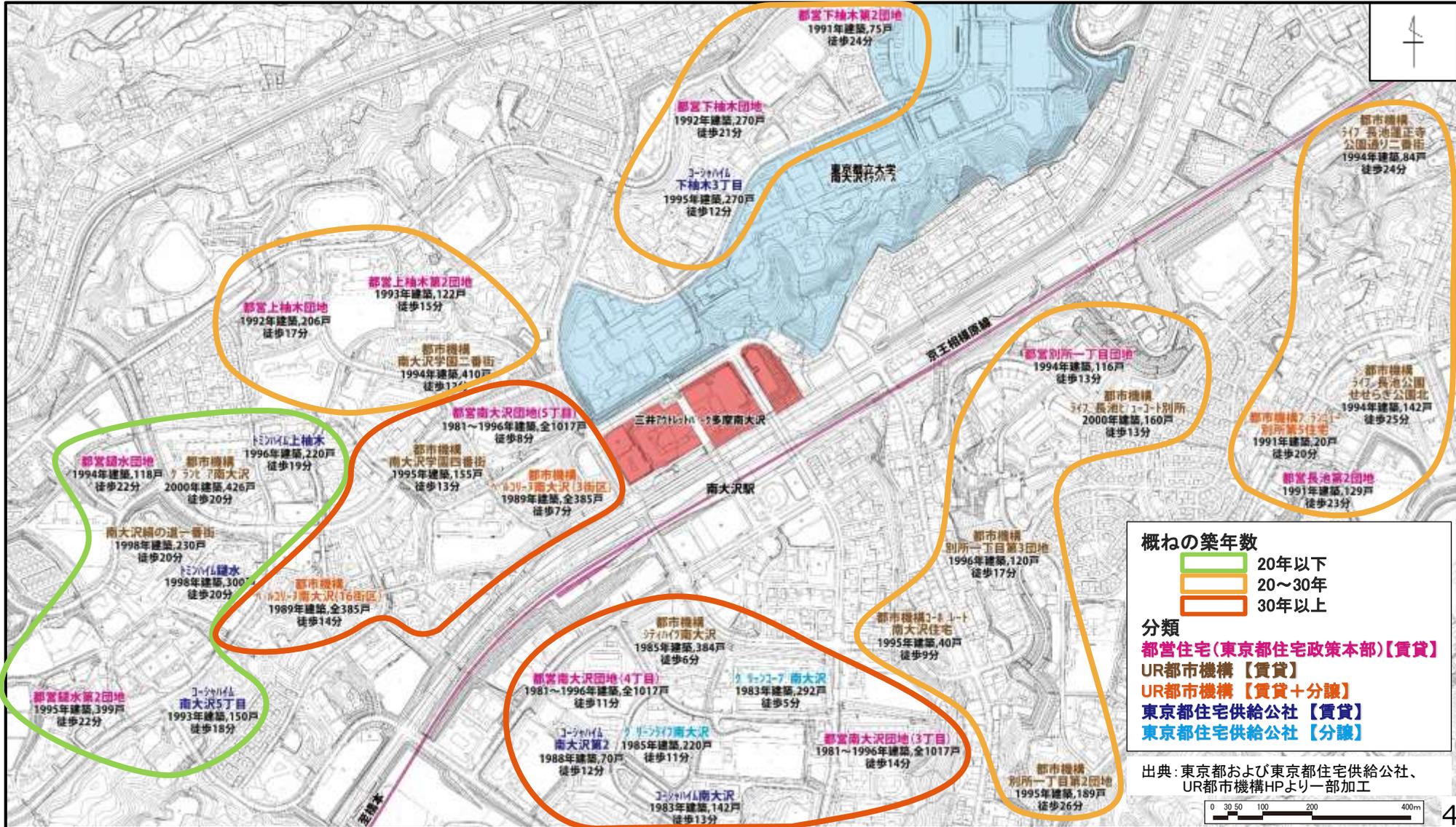


凡 例	
	地区計画区域 (地区開発計画区域)
	センターA地区
	センターB地区
	沿道型業務施設地区
	公益施設地区

   A画地～C画地: 都有地  
   D画地～G画地: 多摩ニュータウン開発センター所有地



南大沢駅周辺では、1980年代～2000年代まで段階的に、住宅の整備が進められ、今後老朽化が進めば、順次、建替え等が検討される



分類	団地名	所在地	建築年※1	経過年	交通	種別	管理戸数	小計		
都営住宅	下柚木第2団地	下柚木 3-10	1991	29	徒歩24分	賃貸	75	2,761		
	下柚木団地	下柚木 3-4	1992	28	徒歩21分	賃貸	270			
	上柚木団地	上柚木 3-16	1992	28	徒歩17分	賃貸	206			
	上柚木第2団地	上柚木 3-19	1993	27	徒歩15分	賃貸	122			
	南大沢団地	南大沢 1丁目 南大沢 3丁目 南大沢 4丁目 南大沢 5丁目	1981~1996	38~23	徒歩8分 徒歩13分 徒歩11分 徒歩8分	賃貸 賃貸 賃貸 賃貸	1,017			
	別所一丁目団地	別所 1-39	1994	26	徒歩13分	賃貸	116			
	別所一丁目第3団地	八王子市 別所 1-45	1996	24	徒歩17分	賃貸	120			
	別所一丁目第2団地	八王子市 別所 1-48	1995	25	徒歩26分	賃貸	189			
	鑓水団地	八王子市 鑓水 2-73	1994	26	徒歩22分	賃貸	118			
	鑓水第2団地	八王子市 鑓水 2-84	1995~1996	24~23	徒歩22分	賃貸	399			
	長池第2団地	八王子市 別所 2-47	1991	29	徒歩23分	賃貸	129			
	UR都市機構	グランピア南大沢	八王子市上柚木2-63	2000	20	徒歩18分	賃貸		426	2,582
		南大沢学園二番街	八王子市上柚木3-5	1994	26	徒歩12分	賃貸		410	
南大沢学園四番街		八王子市上柚木3-10	1995	25	徒歩13分	賃貸	155			
ベルコリーヌ南大沢(第3街区)		八王子市南大沢5-3ほか (第16街区)	1989	31	徒歩7分	賃貸	385			
					徒歩14分	賃貸				
シティハイツ南大沢		八王子市南大沢4-10	1985	35	徒歩6分	賃貸	384			
コーポレート南大沢住宅		八王子市南大沢2-206-1	1995	25	徒歩9分	賃貸	40			
ライブ長池 ビューコート別所		八王子市別所1-38	2000	20	徒歩13分	賃貸	160			
南大沢絹の道一番街		八王子市鑓水2-81	1998	22	徒歩20分	賃貸	230			
ライブ長池 蓮正寺公園通り二番街		八王子市別所1-31	1994	26	京王堀ノ内から徒歩9	賃貸	84			
ライブ長池 長池公園せせらぎ通り北		八王子市別所2-42	1994	26	京王堀ノ内から徒歩14分	賃貸	142			
ライブ長池 長池公園せせらぎ通り南		八王子市別所2-46	1994	26	京王堀ノ内から徒歩21分	賃貸	146			
プランニュー別所第五住宅		八王子市別所1-25-10	1991	29	徒歩20分	賃貸	20			
東京都住宅供給公社	トミンハイム上柚木	八王子市上柚木3-14-1ほか	1996	24	徒歩19分	賃貸	220	1,664		
	トミンハイム鑓水	八王子市鑓水2-82-1ほか	1998	22	徒歩20分	賃貸	300			
	コーシャハイム南大沢5丁目	八王子市南大沢5-20-1ほか	1993	27	徒歩18分	賃貸	150			
	コーシャハイム南大沢	八王子市南大沢3-9-1ほか	1983	37	徒歩13分	賃貸	142			
	コーシャハイム南大沢第2	八王子市南大沢4-16-1ほか	1988	32	徒歩12分	賃貸	70			
	コーシャハイム下柚木3丁目	八王子市下柚木3-3-1ほか	1995	25	徒歩12分	賃貸	270			
	グリーンコープ南大沢	八王子市南大沢3丁目2	1983	37	徒歩5分	分譲	292			
	グリーンライフ南大沢	八王子市南大沢4丁目12	1985	35	徒歩6分	分譲	220			
	小計								7,007	

20年以下  
21~30年未満  
30年以上

※1 2020年末時点

※2 戸数は不明

### 東京都住宅政策本部

「都営住宅ストック総数は約26万戸であり、そのうち約10万戸は、昭和40年代以前に建設されている現在、昭和40年代以前に建設されたストックについて順次建替えを進める」

出典：都営住宅における管理制度等の在り方について答申  
(東京都住宅政策審議会2019年5月)

#### 【参考 建替えの計画】

##### 多摩ニュータウン諏訪団地

第1期工事として旧西永山中学校跡地と旧中諏訪小学校グラウンド跡地を活用して住棟を建設し、その後、居住者移転を行いながら、順次建替えを進める  
建替え後の建物については、エレベーターの設置など、バリアフリー化を進めるとともに、市の福祉施設等をあわせて整備するなど、少子高齢化に対応した住環境の整備に取り組む

住宅名：多摩ニュータウン諏訪団地

建築年度：昭和44年度、昭和51年度

棟数・総戸数：41棟 1,548戸 ※昭和51年度建設の5棟は、今回の建替え対象ではない

スケジュール：【旧西永山中学校跡地】平成29年度 本体工事着手・平成31年度 完成予定

【旧中諏訪小学校グラウンド跡地】平成29年度 本体工事着手・平成32年度 完成予定

※建設工期は1期あたり3年程度とし、第1期完了後、第2期事業に着手し、全体で4期に分けて工事を行う予定

出典：東京都都市整備局HPより整理

### 東京都住宅供給公社

「都民の居住ニーズに一層対応した安全・安心で良質な住宅ストックの形成とともに、公社住宅ストックを有効に活用し、地域社会への更なる貢献を図っていく」

#### 建設年代別の整備の方向性

##### 1. 昭和34年度以前に建設した住宅

・建替えを中心とした再編整備を推進

##### 2. 昭和35年度以降に建設した住宅

・建替えを中心とした再編整備を推進・建替えが可能な団地は順次建替え

・事業着手までに時間を要する住宅は、適切な修繕等の実施により必要な性能・機能の維持に努めるとともに、住宅の住替え制度等を活用し、居住性の向上や高齢世帯等の下層階への住替えニーズに対応

#### 再編整備の進め方

##### 1. 計画期間における計画規模（約7,200戸）

・2019(令和元)～2023(令和5)年度 ～建替えを中心に事業展開、年約640戸、当該期間に約3,200戸の再編整備に着手

・2024(令和6)～2028(令和10)年度建替えを中心に事業展開、年約800戸、当該期間に約4,000戸の再編整備に着手、その後も引き続き再編整備を推進

##### 2. 計画の見直し

・計画期間における社会状況の変化や計画の実施状況に適切に対応するために、概ね5年ごとに計画の見直しを実施

出典：公社一般賃貸住宅再編整備計画(2019年5月)

#### 【参考 最近の建替え例】

2018年竣工 コーシャハイム向原、向原ガーデンコート【第3期】(1957～1959(昭和32～34)年 旧向原住宅)

2019年竣工 コーシャハイム中野フロント(1952(昭和27)年 旧中野住宅)

各年度団地紹介HPより整理

### UR都市機構

「UR賃貸ストックを将来にわたって国民共有の貴重な地域資源として活かし続ける」 ※2033(令和15)年度までの方針

**団地の各類型における方向性** 戸数は2018(平成30)年時点

1. 「ストック活用 (約25万戸)」既存建物を活かしながら地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行う団地
  - ・既存建物を活かすことを基本としつつ、ライフスタイルの変化に対応した改修の実施等により地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行う
2. 「ストック再生 (約45万戸)」2019(平成31)年4月時点で管理開始から40年が経過した団地
  - ・高経年化に対応するため、ストック再生の実施より地域及び団地ごとの特性に応じた活用手法(建替え、集約、用途転換、改善 等)を複合的・選択的に実施しながら行う
3. 「土地所有者等への譲渡・返還等 (約2万戸)」土地や建物所有者との協議が調った場合に譲渡、返還等を行なう団地
  - ・全面借地方式市街住宅、特別借受賃貸住宅において土地所有者等への譲渡、返還を行う

出典:UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン(2018年12月)より整理

#### 【最近の建替え例】

2018年竣工	奈良学園前・鶴舞【第3期】(1962(昭和37)年 旧鶴舞団地) コンフォール松原【第5期】(1962(昭和37)年 旧草加松原団地) コンフォール豊四季台団地【第3期】(1964(昭和39)年 旧豊四季台団地)
2019年竣工	アーベイン博多駅前ファースト(1971(昭和46)年 博多駅前四丁目第二市街地住宅) コンフォール豊四季台団地【第4期】(1964(昭和39)年 旧豊四季台団地)

各年度団地再生事業等着手予定年度団地より整理

## 住替え支援

### 多摩市の取組 ～多摩市住替え・居住支援協議会～

既存ストックを活用し、市民等が円滑に住替えができるように、かつ住宅セーフティネットの機能を併せ持つ、多摩市住替え・居住支援協議会を設立している

#### 1 これまでの経緯

年度	内容
平成28年度	・設立準備会を4回開催、相談会の実施(試行)
平成29年度	・平成29年5月29日 多摩市住替え・居住支援協議会 設置 ・協議会を4回開催

#### 2 取組内容

「居住支援」と「住替え支援」を実施

- ・「居住支援」: 住宅確保要配慮者に対する支援
- ・「住替え支援」: 若者、子育て世帯の流入促進、居住の安全確保

主な事業		内容
居住支援	相談事業	・住宅確保要配慮者を対象とした相談会(平成29年度) ・多摩市社会福祉協議会が実施する「福祉なんでも相談」における相談の受付
	普及啓発事業	・家主・不動産事業者向けのアンケート調査、意識啓発セミナー、パンフレット作成・配布
住替え支援	住替え支援事業	・子育て世帯等のニーズ調査(イベント等におけるアンケート調査) ・その他、大妻女子大学による地域連携プロジェクトへの協力(子育て世帯へのニーズ調査やワークショップの開催を検討中)

出典: 多摩ニュータウン リ・デザイン 諏訪・永山まちづくり計画より

## 移動円滑化への支援

### 東京都の取組 ～電動車いす等の実走による実証実験～

多摩ニュータウン地域の再生に向け、地形の高低差に対応したバリアフリーの実現に取り組んでいる  
高齢者の方などの参加を得て、外出手段としてのパーソナルモビリティの普及を見据えた電動車いす等の実走による実証実験を実施した

#### 1) 八王子市南大沢地区

場所: 八王子市南大沢三丁目地区近隣センターから中郷公園 まで  
実施日: 令和元年11月15日から21日まで



#### 2) 多摩市愛宕地区周辺

場所: 多摩市愛宕東公園周辺  
実施日: 令和元年11月23日から29日まで



出典: 東京都都市整備局HPより一部加工

#### 実証実験の様子(南大沢)



(実証実験の様子)



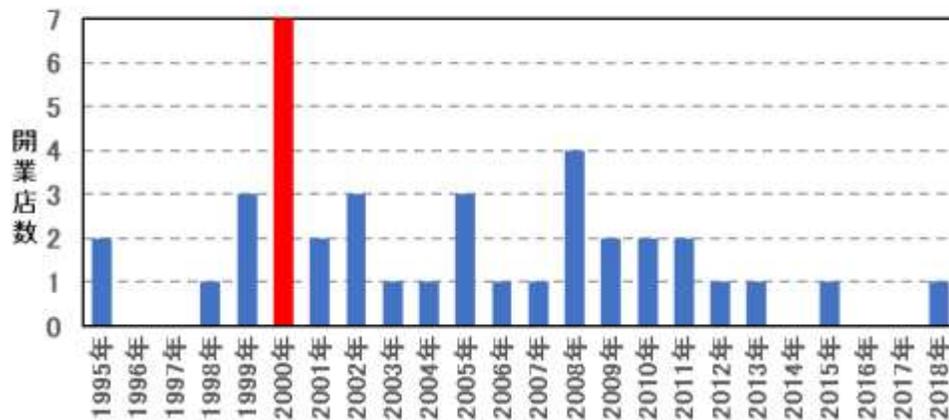
(実験で使用した車両)

多くの来場者を確保し、地域に根付いた要因として、現況から下記内容が考察される

### 【開業時期】

- 1990年代後半からのアウトレットモール開業ブームに乗って、**早期に商圈を押さえる**ことができた(本施設が開業した2000年に、アウトレットモールは全国で7施設開業している)

全国アウトレットモールの開業数の年別推移  
(日本ショッピングセンター協会の公表資料に一部加筆)



### 【立地】

- 東京都内からは多摩ニュータウン通りや南多摩尾根幹線道路、神奈川県からは国道16号線や町田街道によりアクセスが可能で、圏央道相模原ICから約10Kmの距離に位置しており、**各方面との広域アクセス動線が充実している**

- 南大沢駅周辺は道路基盤が整っており、自動車来街は円滑な集散が可能で、**周辺の駐車場は2,000台を超えており、また、鉄道駅にも隣接しており、鉄道によるアクセスも容易である**
- アウトレットモールが必要な**商圈人口に恵まれている**(一般的に、アウトレットモールの立地には、「60分～90分の車利用圏内に人口は200～300万人が必要」と言われている)

### 【その他】

- 至近に住宅が立地していることを踏まえ、駅前の総合スーパーと競合を避けた品揃えの食品スーパー、ガーデニングショップを備え、**周辺住民の日常的利用を促進している**
- 都心から近い郊外で**非日常的な空間**を提供している(「近接の東京都立大学や周辺住宅に見られる南仏のデザインモチーフとも調和させ」、「南仏プロヴァンスの”とある丘”に住んでいた4人家族の物語」というコンセプトストーリーで施設を計画した/現事業者プレス発表1999(H11). 12. 1より)
- 地域のさらなる賑わいと魅力の向上及び憩い・集いの場所の創出を実現するために、フェスティバルステージや憩いの広場を新設し、商品販売にとどまらず、**イベント体験やレクリエーション等に価値を見出す魅力的な空間も提供している**(現事業者プレス発表2015(H27). 10. 1より)

## 三井アウトレットパーク多摩南大沢

### 【立地】

- 東京都内からは多摩ニュータウン通りや南多摩尾根幹線道路、神奈川県からは国道16号線や町田街道によりアクセスが可能で、圏央道相模原ICから約10Kmの距離に位置しており、**各方面との広域アクセス動線が充実している**
- 南大沢駅周辺は道路基盤が整っており、自動車来街は円滑な集散が可能で、**三井アウトレットパーク多摩南大沢駐車場は約750台あり、周辺の駐車場を含めると2,000台を超えており、また、鉄道駅にも隣接しており、鉄道によるアクセスも容易である**
- アウトレットモールが必要な**商圏人口に恵まれている**  
(一般的に、アウトレットモールの立地には、「60分～90分の車利用圏内に人口は200～300万人が必要」と言われている)

### 【その他】

- 至近に住宅が立地していることを踏まえ、駅前の総合スーパーと競合を避けた品揃えの食品スーパー、ガーデニングショップを備え、**周辺住民の日常的利用を促進している**
- 都心から近い郊外で**非日常的な空間**を提供している  
(「近接の東京都立大学や周辺住宅に見られる南仏のデザインモチーフとも調和させ」、「南仏プロヴァンスの”とある丘”に住んでいた4人家族の物語」というコンセプトストーリーで施設を計画した/現事業者プレス発表1999(H11). 12. 1より)
- 地域のさらなる賑わいと魅力の向上及び憩い・集いの場所の創出を実現するために、フェスティバルステージや憩いの広場を新設し、商品販売にとどまらず、来館者には、**イベント体験やレクリエーション等に価値を見出す魅力的な空間も提供している**  
(現事業者プレス発表2015(H27). 10. 1より)

## 南町田グランベリーパーク

### 【立地】

- 国道16号線、国道246号、東名高速道路横浜町田ICなど広域幹線道路よりアクセスが可能で、東名高速道路横浜町田ICから約1分の距離に位置しており、**各方面との広域アクセス動線が充実している**
- グランベリー駐車場は2,000台を超えており、周辺にも100台を超える時間貸駐車場が数か所立地しており、また、南町田グランベリーパーク駅に直結しており、鉄道によるアクセスも容易である**
- アウトレットモールが必要な**商圏人口に恵まれている**

### 【その他】

- 全店舗中、4割がアウトレット業態、3割が飲食・物販のほか、アウトドアやエンターテインメント、シネマコンプレックスなど個性豊かな店舗が軒を連ねており、**買い物だけではなく、体験する「楽しさ」を提供し、さまざまな人々が充実した時間を過ごすことができるエンターテインメントパーク的な空間を提供している**
- 施設内には、アウトドアやグルメ、エンターテインメントなど、多様なコンセプトを持つ7つの屋外広場が点在しており、五感で楽しめる環境演出として、水遊びのできる噴水や、公園を一望できる芝生の丘、本物の炎が噴き出す演出装置や大型LEDビジョンなどを設置し、**豊かな自然に触れられる心地よい空間**を提供するとともに、地域やテナントと連携したさまざまなイベントを展開している  
(現事業者プレス発表2019(R1). 5. 14より)
- 隣接する鶴間公園でも、地域住民と来館者が参加したワークショップや学びの場、クイズラリーなどのゲームコーナーに飲食店、にぎわい広場に設置されたステージではライブやパフォーマンスも繰り広げ、**地域の盛り上がり促進する空間**も提供している  
(南町田拠点創出まちづくりプロジェクトHPより)

- 多摩ニュータウンの街づくりにおいて、住宅建設当時は、まだ板状のアパートの並列が主流であったため、この状況を改善すべくマスターアーキテクトと住宅設計者が協同し、景観調整を図る方式をとった住区は、「ベルコリーヌ南大沢」として、景観が形成されている
- 都立大学のキャンパスは、周辺環境に調和するような建物の外観に配慮し、緑と一体となった文化性の高い丘陵地景観の形成が図られ、ベルコリーヌ南大沢と一体となった景観が形成されている
- 三井アウトレットパーク多摩南大沢は、南欧の街並みをモチーフとして取り入れ、南大沢駅周辺のまちとの調和を実現しており、都立大学・住宅等をはじめとした周辺施設、緑豊かな自然環境と調和した意匠・色彩・緑が継承された景観が形成されている
- 南大沢駅前の商業施設や周辺の居住施設、公益施設等は、ベルコリーヌ南大沢や都立大学、三井アウトレットパーク多摩南大沢のデザイン要素を意識した建物の外観となっており、まち全体が一つのまとまりを感じられる景観が形成されている

ベルコリーヌ南大沢



都立大学



三井アウトレットパーク多摩南大沢



周辺施設  
(パオレ・フレスコ南大沢)



周辺施設  
(南大沢レジデンス)



ベルコリーヌ南大沢と東京都立大学は、下記のとおり、景観調整が図られている

### ベルコリーヌ南大沢

- 基本構想策定時には、**景観の全体像を「南大沢」として設定**遠景としてのまとまりを図るために、シンボリックな繋がりを持たせたランドマークを、都立大学・ベルコリーヌ南大沢のそれぞれに設定。建物の表情も同じ方が良いと考え、都立大学の基本計画を担当した建築家を選定  
(参考文献:住宅・都市整備公団「調査研究期報No.92 1992」)
- 自然林に恵まれた環境と、起伏豊かな立地条件を充分に利用しながら、都市景観を生み出そうと設計。五か所に点在する斜塔形の高層住宅棟は、東京都立大学の設計者が設計したものであり、**隣接地に建設中であった東京都立大学のキャンパスとの調和も考えに入れ**、連なって東京都立大学にいたる景観デザインになっている  
(参考文献:「東京人 1991.1」より整理)
- 全体の統一を考える際、**一番参考になるのは自然発生的集落に見られる統一感**。長い時間経過して出来上がった町並みは相互に関連し合い、自然に統一と調和が生まれる。これを計画的に作る町に適用するには無理があるが、**伝統的集落に見られる材質の限定と、素材色等は統一感にとって重要な要素**  
(参考文献:「住宅特集1990.5」より整理)
- 景観コンセプトは「南欧やイタリアの山岳都市」とした**。これは「ゆるやかな統一」の具現化されたものとして自然発生的な集落をイメージしたものである  
(参考文献:「建築雑誌 1993.10」より整理)
- マスターアーキテクトによる**デザインコード**として、住宅は**傾斜屋根**をつけることを原則とし、さらに**瓦の使用**を決め、また、**外壁の素材としてタイル**を用いることを決め、瓦と同様、色幅の指定、寸法の指定を行っており、**色彩計画**は、色の構成を全体的に用いる基調色と、それを生かすアクセントカラーの組合せとし、**基調色は枯葉色からアースカラーに至るブラウン**で決めている  
(参考文献:「住宅特集1990.5」より整理)

### 東京都立大学

- キャンパス内の校舎群の外壁は、古代「縄文」をイメージし、**屋根は赤瓦で切妻**となっており、ランドマークとしての「光の塔」は、南大沢駅方面からの景観を「東京都立大学を代表とする景観」と位置付けられており、キャンパス全体が緑濃き武蔵野の森の中に見え隠れする空間形成となっている  
(参考文献:「東京都立大学 新キャンパスのあらまし 1992.3」より整理)
- 主要な施設は**赤瓦の傾斜屋根**とし、丘の上の樹々と調和した文化の香り高い統一的景観をつくることとし、2か所に塔を配置して地域のランドマークとするとともに、スカイラインに変化をもたせており、外壁には松木日向緑地から出土した縄文土器にちなんで焼いた**土色の縄文タイル**を使用してた、丘の上の景観形成となっている
- 東京都立大学の設計開始から、約1年後に設計が始まった**ベルコリーヌ南大沢との景観調整**が功を奏し、**赤瓦の傾斜屋根と土色のタイルの街並み**が東京都立大学にとどまらず、**より広い範囲にわたって実現**したことは、大学を核とした街づくりにとって意義深い  
(参考文献:「新建築 1991.8」より整理)

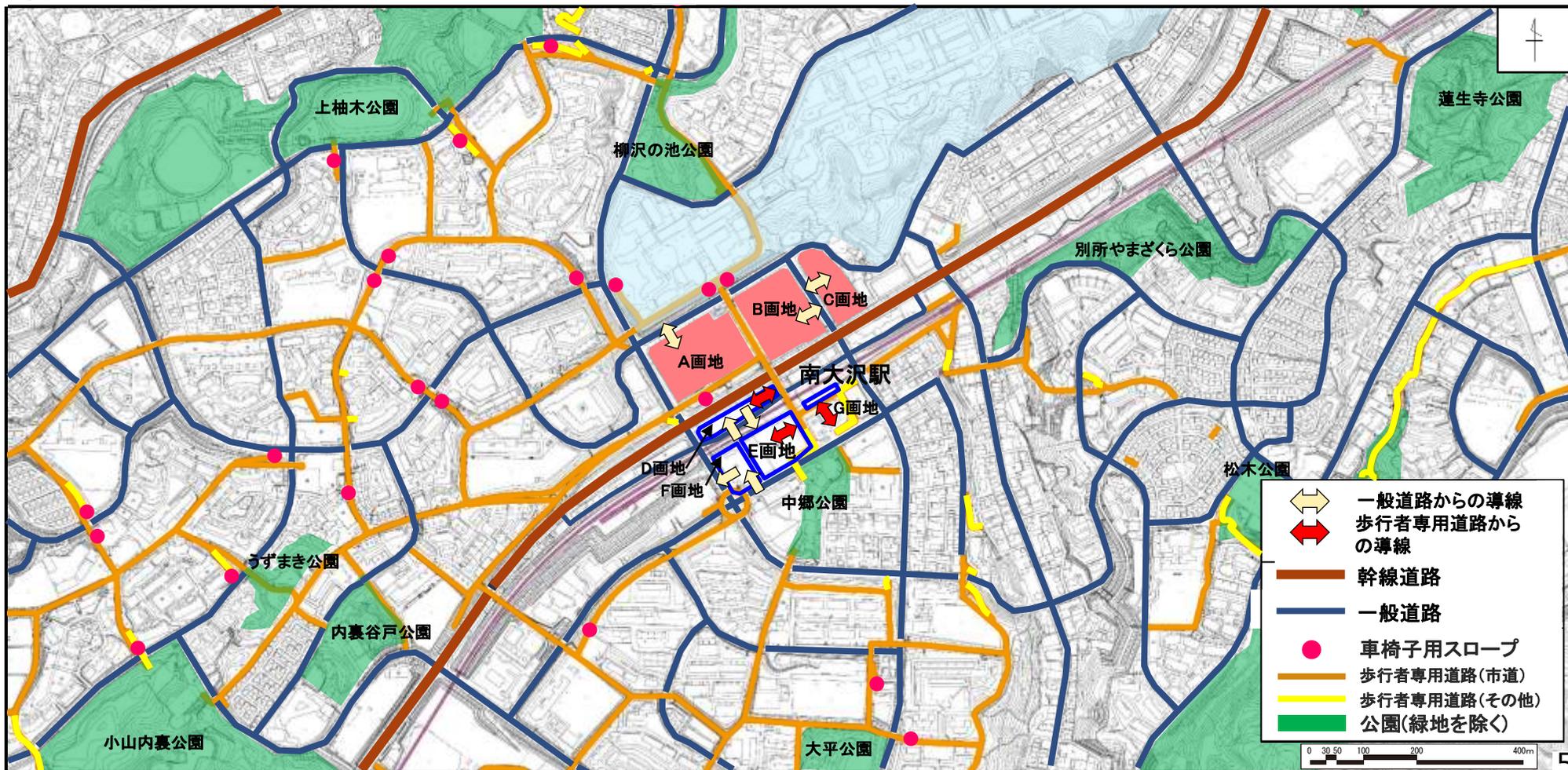
#### 設計・建築等の時期

年・月	ベルコリーヌ南大沢	都立大
1987・3		基本設計完了
1987・8 1988・2	基本設計・実施設計完了	
1988・3		実施設計完了
1988・4	工事着工	
1988・7		工事着工
1990・3	竣工	
1991・3		竣工
1989・3	入居開始	
1991・4		南大沢キャンパスにて活動開始

ベルコリーヌ南大沢と東京都立大学



南大沢駅周辺は、歩行者専用道路が整備されており、歩車分離が図られているが、丘陵地であるため、高低差のある場所の移動に負担があるとともに、歩行者専用道路から一般道路へ移動するためのスロープが十分に設置されていない



### 【「元気な街」南大沢協力の会】

- ・ 三井不動産(株)や(株)多摩ニュータウン開発センターを中心メンバーとする「『元気な街』南大沢協力の会」では、南大沢駅周辺で行われる各種年間イベントの運営を同会が一本化して行うとともに、周辺事業者が情報を共有できる体制を整えている
- ・ また、「花の街」として知られる南大沢のイメージを維持するため、南大沢駅周辺に配されているフラワーポットの管理等について、従来通りボランティアによる活動を維持しつつ、費用面での補助を行っている

### 【都立大学】

- ・ 地域と連携した社会貢献の取組として、学生が中心となり三井アウトレットパーク多摩南大沢内にあるイベントステージで、「首都大★オンステージ」を開催し、吹奏楽団やJAZZ研究会による演奏会等を実施している

### 【UR都市機構】

- ・ ベルコリーヌ南大沢の集会場で、ベルコリーヌ南大沢の住民を中心にワークショップや都立大学の留学生による本場中華料理の食事会など、文化的なイベントを開催している

UR賃貸住宅ベルコリーヌ南大沢のイベントの様子

