

1 団地の現状と活性化・再生の始め方

(1) はじめに

高度経済成長期における大都市圏への人口集中に対応するため、都内には、公共住宅等の事業者や民間事業者により開発された住宅団地が、数多く存在します。

こうした住宅団地の多くは、入居開始から40年以上が経過し、建物の老朽化が進み、改修や建替えなどの時期を迎えるととともに、同時期に大量に入居した世代が一斉に高齢化しています。

中でも、大規模な住宅団地では、建物の老朽化や入居者の高齢化の問題が、地域のまちづくりに大きな影響を与えます。

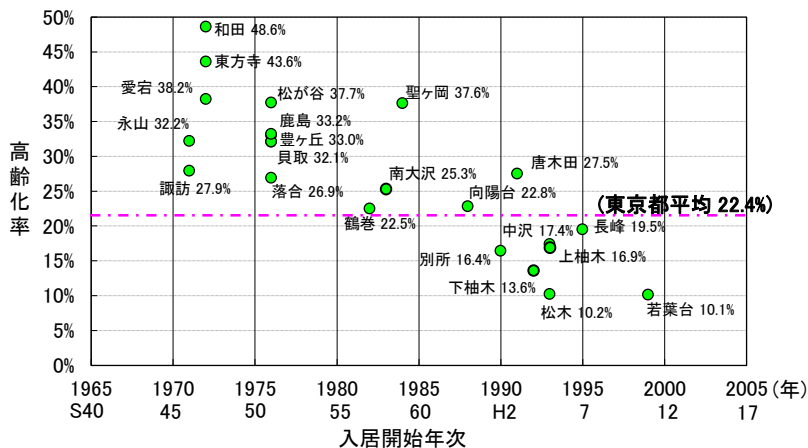
立地特性などから住宅需要が低いと、今後、人口減少が加速し、維持管理・コミュニティ機能、住民や地域による見守りや生活支援機能が弱体化するおそれがあります。

戸建住宅地では、住宅の管理が個々の戸建住宅所有者に委ねられており、中長期的な視点に立った地域の活性化等について主体的に検討・活動する組織が存在しないため、空き家の発生等による住環境の悪化や高齢化等による地域の活力低下を招くおそれがあります。そのため、団地を活性化させ、再生に向けた取組を行うことが重要です。

本事例集では、先進的に団地の活性化や再生に取り組んでいる事例について、課題ごとに分類して紹介しています。

(参考) 大規模住宅団地の入居開始年次と高齢者人口比率

- 大規模住宅団地の開発年次と地区の高齢者人口比率には、高い相関がみられ、入居開始からの経過年数が長いほど、高齢化率が高い傾向が見られます。



(資料)「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」/東京都総務局

(注)2016(平成28)年10月1日時点。東京都平均は、2016(平成28)1月1日時点
東京都住宅マスタープラン(2016-2025)より

(2) 団地の活性化・再生に向けた取組み

団地を活性化・再生するためには、自治会や管理組合といった自治組織の活動が重要です。地域や団地の自治の核となる自治会や管理組合とは別に、地域や団地内の生活環境の充実を図るための実施組織（NPO など）を作り、自治会や管理組合と連携しながら、地域や団地の課題に取り組むケースも見られます。

こうした組織の取組は、コミュニティ活動・文化活動の企画運営、集会施設等の運営、高齢者世帯向けのお手伝いサービス、子ども向けの学習サービス、子どもの一時的な預かり、コミュニティカフェの運営など様々です。自治組織（自治会や管理組合）から独立してできたもの、自治組織とは全く別に設立され、自治組織と連携するようになったものなどがあります。

地域に必要なサービスを提供するためには、自治組織とこうした組織が連携することが重要であり、高齢化が進む団地や地域の中で、住民の地域貢献を含めた共助を図る仕組みとして、生活環境の充実を図る組織は、魅力的な地域づくり、まちづくりとともに、地域の活性化や再生に大きな役割を担うものと考えられます。

(3) 大規模住宅団地の活性化・再生

大規模住宅団地は、計画的に整備された道路など質の高い都市インフラや、緑、オープンスペースなどの優れた環境を有しているものが多く、居住者のみならず、地域の貴重な資源となっています。

こうした大規模住宅団地は、地域の資源として将来世代に継承していくことが重要であり、団地の立地や、地域のニーズを踏まえた建替えや改修等を進め、都市づくりと一体となって団地を再生していく必要があります。

大規模住宅団地の活性化・再生は、賃貸住宅管理者、管理組合、戸建住宅地の自治会等が、主体的に維持管理、建替え、改修、良好なコミュニティの形成等に取り組むことが重要となります。

大規模な住宅団地では、様々なライフスタイルの人が居住し、多様な考え方があるため、まずは、少人数からできることから取り組み、活動の輪を広げていくことが大切です。

多くの人が賛同し、団地再生を進めることができれば、新たな機能（福祉、生活利便等）の導入や土地利用の改善等が可能となり、地域のコミュニティ拠点づくり、高齢者や子育て世帯等への福祉・医療等のサービス提供の充実、若年ファミリーの入居促進、居住の安定につながります。

区市町村において、まちづくりや地域の福祉の担い手として、賃貸住宅管理者や管理組

合等と連携し、住民やNPO等のまちづくりに関わる人への相談や情報提供の支援を積極的に行い、地域資源を活かした住宅団地再生とまちづくりの方向性を定めることが重要です。

また、団地においては、住民が主体となって、良好な住環境を維持し、次世代へ引き継がれていく住宅地に再生し、従来のベッドタウンから、誰もが住みたい・住み続けたいと感じるまちへ変える、団地の再生への取組を進めていくことが重要です。

優れた環境を兼ねそなえた大規模住宅団地の魅力を最大限に生かし、若者から高齢者まで、単身世帯からファミリー世帯まで、多様な人が住みたい・交流したいと感じる新たな「まちの魅力」を生み出す取組を始めましょう。



男山団地（京都府八幡市）



左近山団地（神奈川県横浜市）

<団地の活性化・再生に向けた進め方>

団地の活性化・再生は、団地固有の課題と周辺地域の課題を同時に捉え、周辺地域を含めたまちづくりと一体となって進めることがポイントです。

現状の把握

団地の特性

- ・同世代の居住者が集まり急速な高齢化
- ・道路などの良好な都市基盤、公共施設、公園・オープンスペース等豊かな住環境
- ・交通環境・商業・不動産価値、生活ニーズと現状の施設の差異
- ・空間的・地域的に完結されたコミュニティ

周辺地域の特性

- ・人口の減少、少子高齢化、人口構造の偏り
 - ・住宅ニーズの変化
 - ・商業施設の郊外化・人口構造に対応した生活サービス施設の不足
 - ・公共施設の統廃合等
 - ・公園・オープンスペース等の不足
- など

関連

検討の視点

団地の視点

- ・居住者のライフスタイルと生活サービスのニーズ、利便性、老朽化、住まい方、安全性等、団地固有の問題への対応

地域の視点

- ・地域全体の生活・居住環境の改善に向けたまちづくりや団地インフラ資源の活用
- ・住民活動のネットワーク化による地域力の強化

関連

課題の抽出

集合住宅団地の課題

- 居住者⇒高齢化、子育て世代の減少
- 建物⇒老朽化(設備・耐震性能などの維持管理)、高齢化に対応したバリアフリー化の遅れ、再生に向けた法的課題(一団地認定制度、区分所有法の合意形成など)
- 暮らし⇒医療・介護、物販、交流など生活に必要な施設の不足、防災・環境への対応が不十分

戸建住宅地の課題

- 居住者⇒高齢化、子育て世代の減少
- 建物⇒老朽化、持ち家が多く、資産の流動性が低い(空き家・空き地の発生など)
- 暮らし⇒医療・介護、物販、交流など生活に必要な施設がない(立地制限がある。)、防災・環境への対応が不十分

地域の課題

- ・若年世帯の入居促進
- ・生活サービスの広域的利便性の確保・誘導
- ・多様な住宅ニーズへの対応・誘導
- ・地域全体でのコミュニティの活性化
- ・公共施設の統廃合など利用圏・生活圏の変化への対応

行政の取組の課題

- ・地域への専門家等の派遣
- ・建築基準法・都市計画法の運用・見直し
- ・相談・情報提供機能の強化
- ・総合計画・都市計画マスタープラン・住宅マスタープラン等での位置付けの明確化

課題への対応

○協議体制づくり

○他団体の先行取組事例の把握

○住民意見の把握

本編事例へ

参考： 様々な団地の種類、分類の視点

住宅団地は、ほぼ同時期に宅地開発された一団の住宅地です。

一団の戸建て住宅・集合住宅、賃貸・分譲、これらが複合するなど、その種類は様々で、次のような視点で分類することができます。

【建物の別】

- ① 所有関係別 分譲（所有権、区分所有権）、賃貸（占有権）
- ② 建て方別・構造別 戸建、共同住宅（高層、中低層）、タウンハウス（長屋建て）
- ③ 建築時期の別 旧耐震、新耐震

【自治組織・管理組織等の別】

- ・自治会・町会のみ、管理組合と自治会・町会が併存
- ・法人化している組織、法人化していない組織
- ・集会施設などを所有する組織、しない組織
- ・管理会社などがある団地、いない団地

【居住環境・立地環境の別】

- ・主要な鉄道駅まで徒歩圏、バス圏
- ・平坦な団地、傾斜地の団地