

## 住宅団地の再生に向けた基本的な考え方

## 都内住宅団地の現状

- 高度経済成長期を中心に多摩地域等で開発された**大規模住宅団地**は道路・公園などの**インフラ水準が高く、安全でゆとりある良質な住宅地**である一方、**高齢化・人口減少・地域活力の衰退**が進み、**今後は更に深刻化**

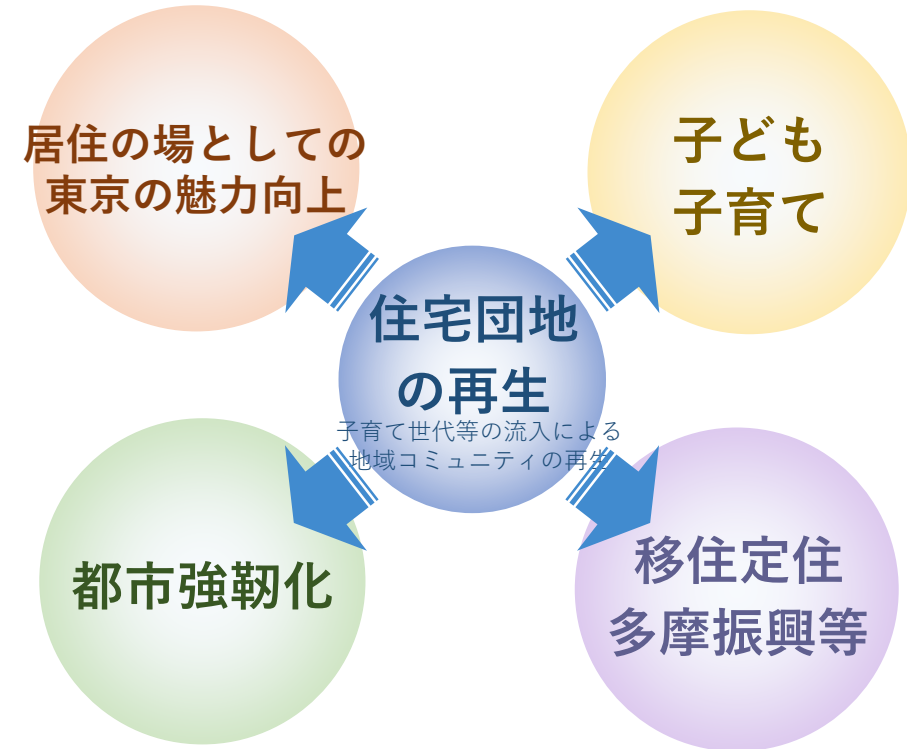
## 都民の住まいの現状

- 中堅勤労世帯が、都心部に通勤しやすい地域において**持家を取得する場合**、敷地の狭いミニ戸建などの**狭小な住宅**が中心（持家の平均床面積は都内は**約93㎡**、全国は**約120㎡**）
- 近年の**住宅価格の高騰**もあり、必要な広さの住宅や良質な住環境を望むと、都心に通勤可能な**近隣県等の住宅地が主な候補**
- 中でも、大型S.Cなどが充実した新興ニュータウン（流山、印西、越谷など）などの人気が高いが、今後は、都心に通勤可能な地域における大規模な**住宅地開発には限界**（大規模な未利用地は限られることに加え、人口減少時代を迎える中、都市のコンパクト化が不可避）

## 住宅団地再生の意義

- 上記を踏まえ、今後は、過去に開発され、**オールドタウン化している大規模住宅団地**を、**多様な世代の暮らしの場として再生**し、都心等に勤務する**子育て世帯**などの若壮年層の**居住地選択の幅を広げる**ことで、**居住の場としての東京の魅力向上と東京の持続的な発展を支える必要**
- このことは、**子供・子育て、多摩振興、都市強靱化**など都政の重要課題の解決に幅広く貢献

## 【住宅団地再生の効果】



都内大規模住宅団地の再生を梃子に  
都政の重要課題の解決に幅広く貢献



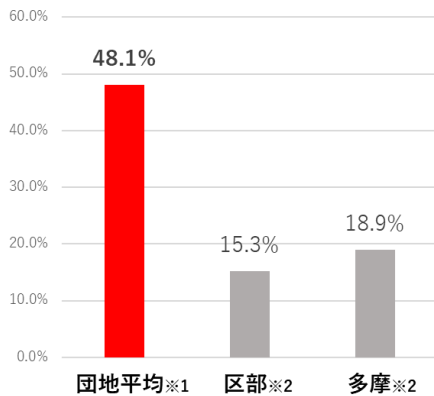
## 住宅団地の現状・背景

- 高度経済成長期を中心に多摩地域等で開発された**大規模戸建住宅団地**は、都内に約30団地存在する
- これらの住宅団地は、計画的に整備された道路、公園、みどり等の優れた環境を有し、**インフラ水準が高く、安全でゆとりのある良質な住宅地である**
- また、都内全域と比較し、住宅団地が所在する地域においては地震に関する危険度が比較的低く（地域危険度測定調査）、**地震に対する安全性が高い**（図1）
- さらに、多くの住宅団地では、地区計画等の規定により敷地面積の最低限度や用途の制限等が定められており、**良質な住環境が維持される仕組みが存在している**（図2）  
→敷地面積の最低限度や共同住宅等の建築制限が定められていることにより、戸建て住宅の狭小化が抑えられやすい。また、住宅の敷地にゆとりがあるため、植栽等による団地内の緑が豊富になるなど、戸建て住宅の住環境が維持・保全されやすい。

### 大規模戸建住宅団地は将来に渡って維持していくべき貴重な資産

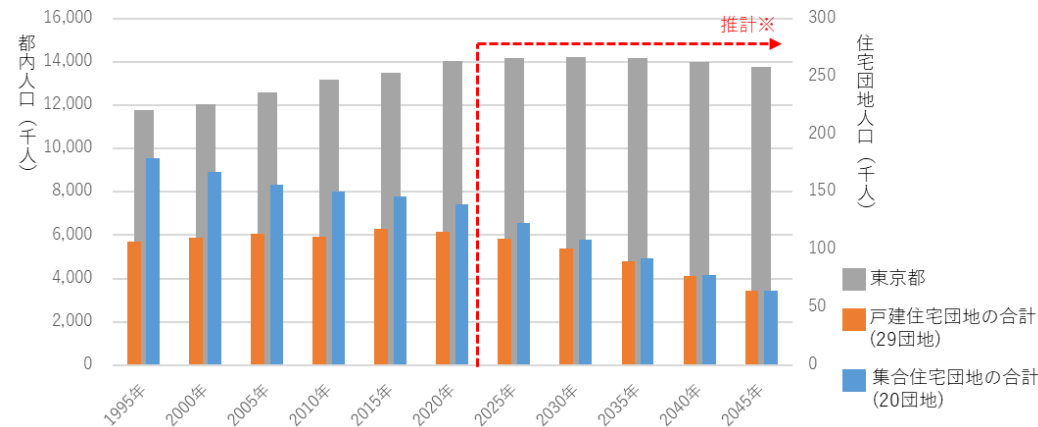
- 一方、開発から40年以上が経過し、開発時に一斉に入居した子育て世代が高齢化するとともに、子供世代は転出し、**都内の人口推移・高齢化率の推移を上回る速さで人口減少・高齢化率が進展**（図3,4）

### 地区計画面積率（図2）



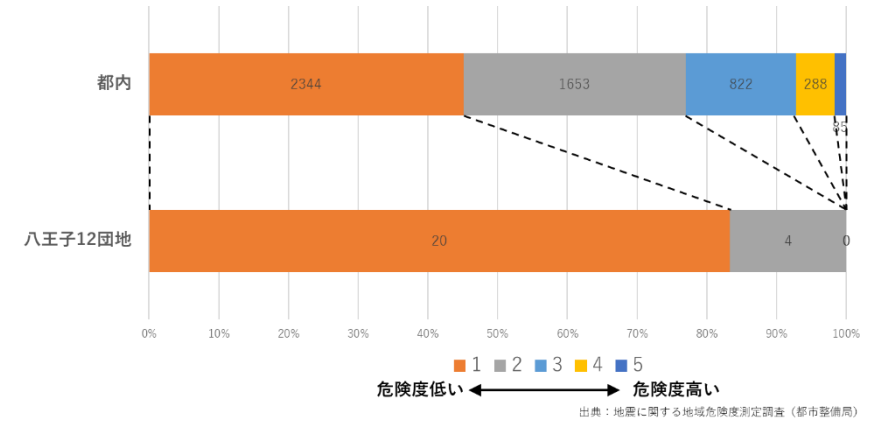
※1 29団地の地区計画面積/56団地の区域面積  
 ※2 地区計画面積/市街化区域面積

### 東京都と住宅団地の人口の推移（図3）



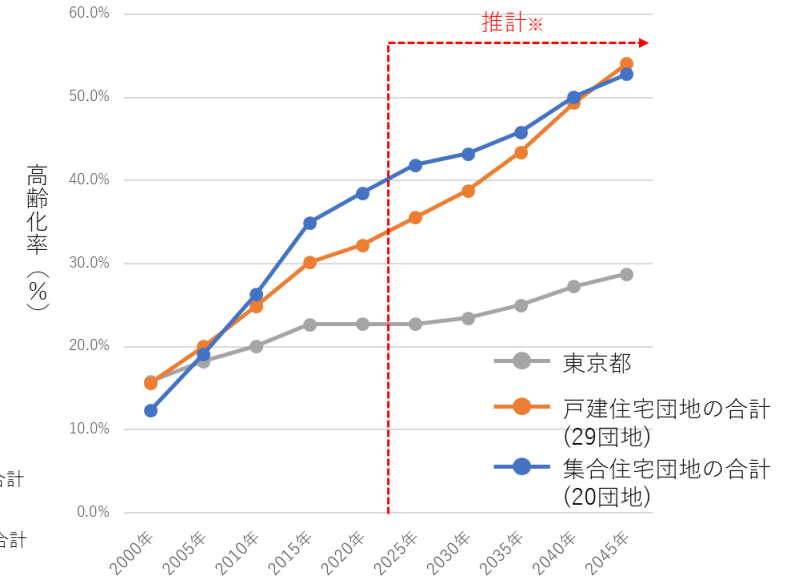
※将来人口は、国勢調査の小地域人口・世帯データを用いてコーホート法により将来人口予測を行う「将来人口・世帯予測ツールV2 (H27国調対応版)」(国土技術政策総合研究所)を用いて推計。

### 地震に関する地域危険度（図1）



出典：地震に関する地域危険度測定調査（都市整備局）

### 東京都と住宅団地の高齢化率の推移（図4）



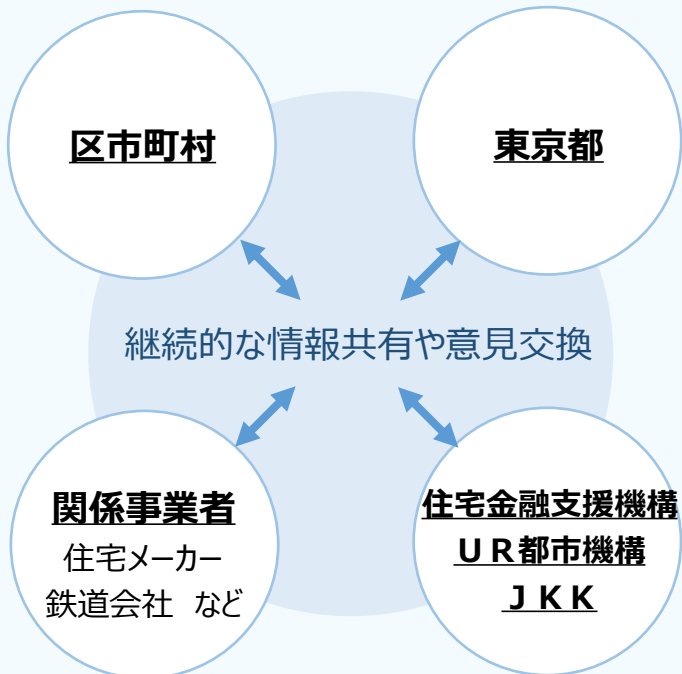
出典：「国勢調査」「令和2年国勢調査に関する不詳補充結果」（総務省）  
 「東京都世帯数の予測」（東京都総務局）

## 住宅団地の再生に向けた取組

### 事業概要

- ◇ 住宅団地の活性化や再生に関する国や地方公共団体の施策、各主体の取組などについて情報共有や意見交換等を行うことを目的として、東京都団地再生連絡会議を開催
- ◇ 大規模住宅団地の魅力の向上や子育て世帯等の多様な世代の住替えなどに向けた団地再生のモデル創出に向け、まちづくりの専門家等の活用により、住民組織の組成やその活動への伴走支援を実施

### 東京都団地再生連絡会議



### 大規模戸建住宅団地の再生に向けた取組の実施

#### 【みつい台（八王子市）、成瀬台3丁目地区（町田市）】



みつい台の取組

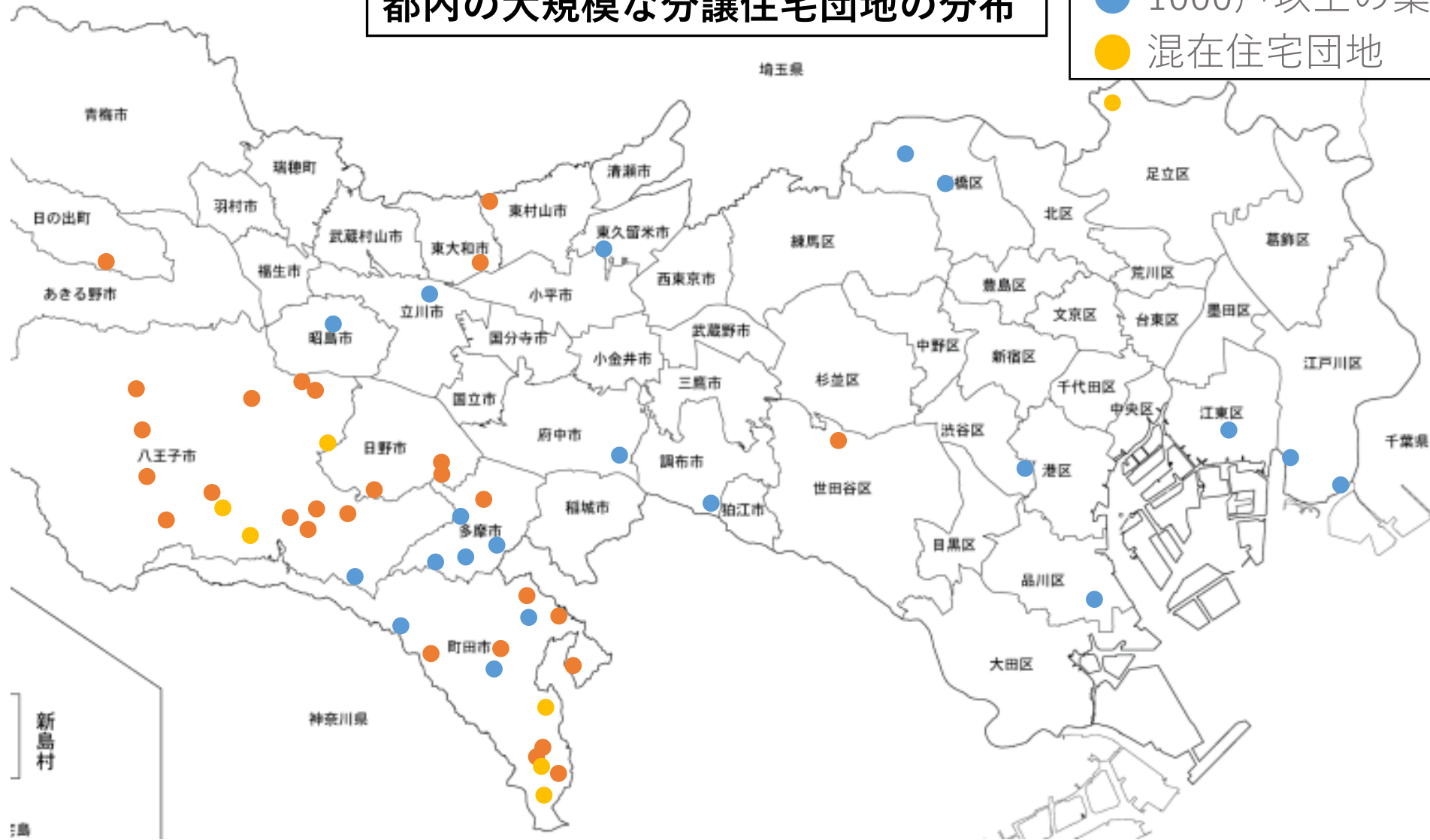


成瀬台3丁目地区の取組



都内の大規模な分譲住宅団地の分布

- 20ha以上の戸建住宅団地
- 1000戸以上の集合住宅団地
- 混在住宅団地

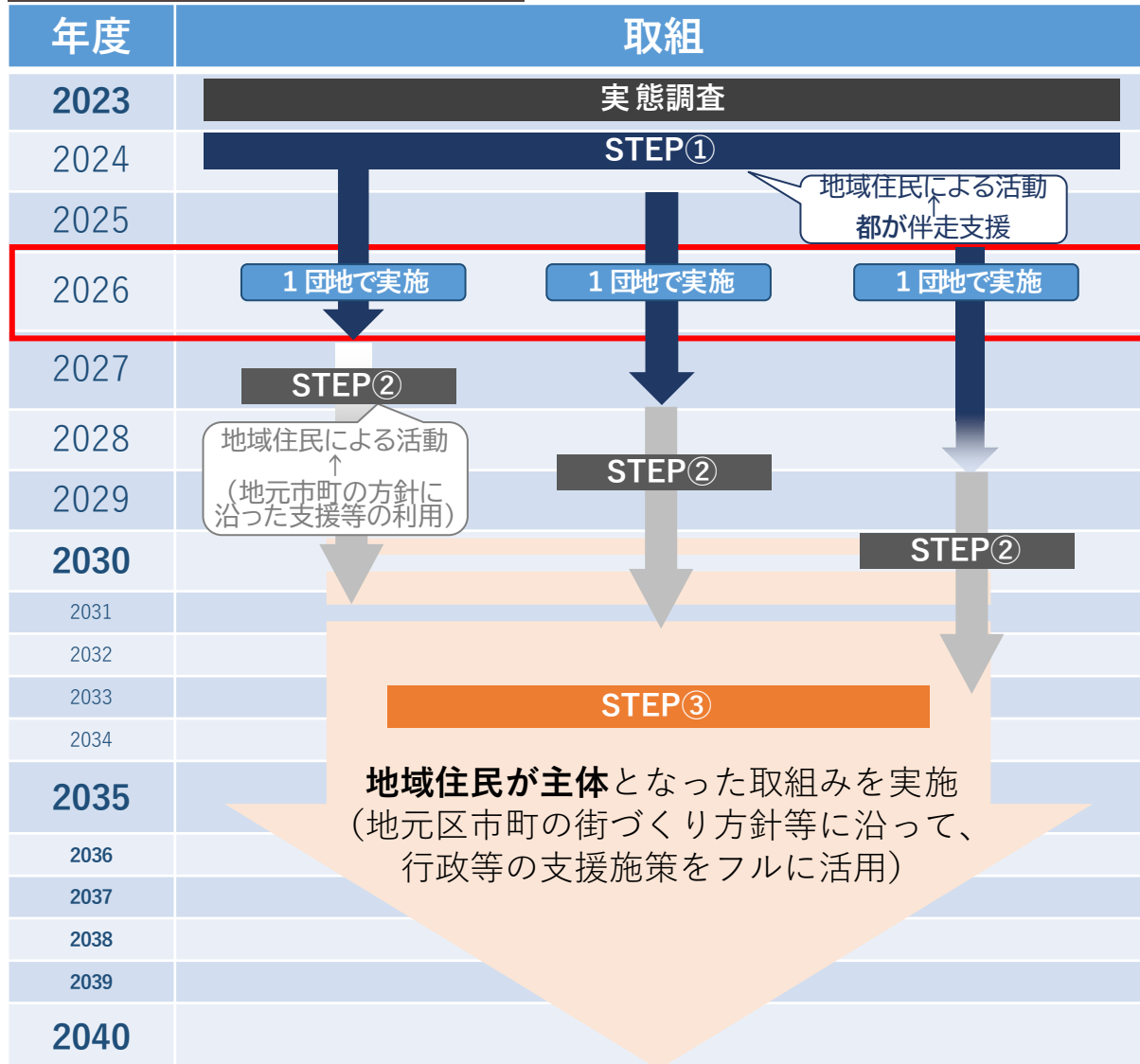




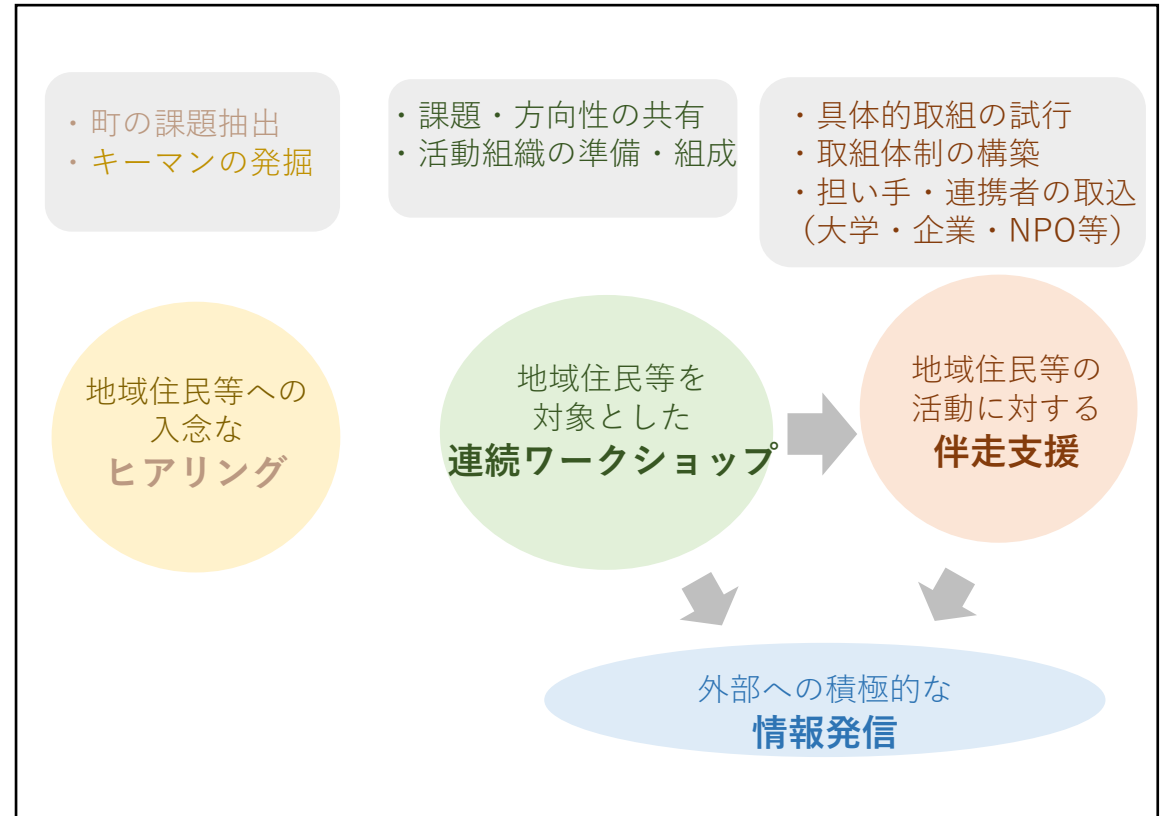
## 事業の最終目標

- 都が、良好な住環境を持つ住宅団地を世代を超えて長く大切に住み継がれる団地とするために、住民主体の活動による世代循環型の団地再生モデルを示すことにより、各団地では、個々の団地のまちづくり方針に沿った課題解決にむけて、住民主体のコミュニティによって多様な支援制度等が使いこなされ、団地再生を加速している

## ロードマップ

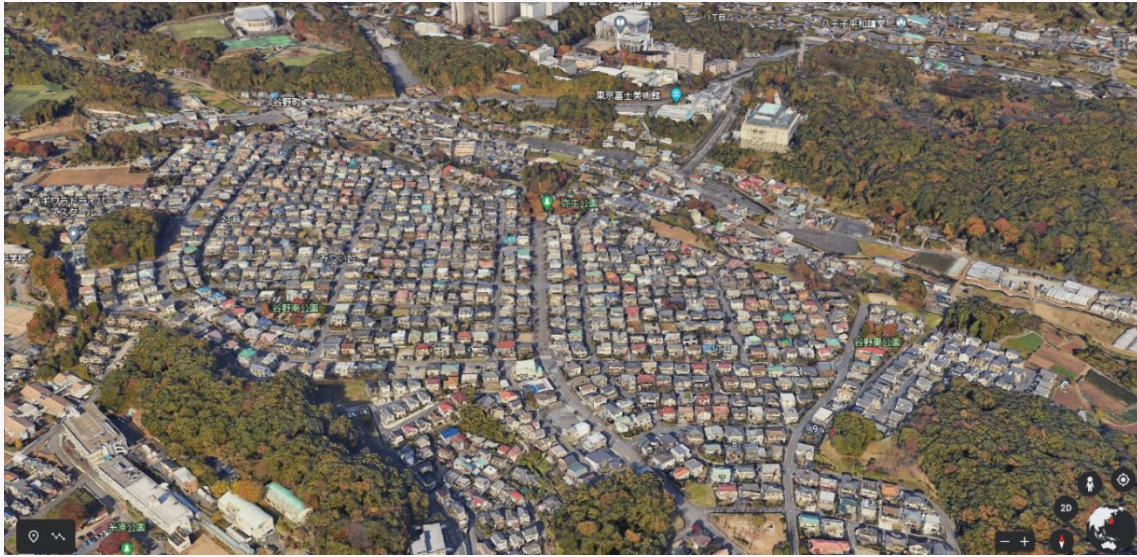


## 【住民コミュニティが主体となった団地再生の進め方】



## (参考) 大規模戸建住宅団地

### みつい台団地 (八王子市)



団地全景



住宅地の街並み



団地内の公園

### 成瀬台三丁目地区 (町田市)



団地全景



住宅地の街並み



団地内の公園