資料 - 4

団地再生に関する取組【資料集】

◇ 国の動向 ・・・P.1−10

◇ 都の取組 ・・P.11

◇ 公的住宅団地等における取組・・P.12−39

◇ 分譲マンション団地における取組・・・P.40−45

◇ 戸建住宅団地における取組・・・P.46−48

◇ 地域住民・NPO等による取組・・・P.49−61

◇ 居住支援協議会による入居支援と生活支援を連携させて実施する取組・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P.62−63

◇ 居住者が安全かつ安心に暮らすための、建替え、耐震化、バリアフリー化等の推進・・・・・・・・・・・・・P.64−66

◇ 地域における拠点形成、良好な地域コミュニティの形成、地域のまちづくりに貢献する取組の促進・・P.67−80

◇国の動向
住宅団地の再生のあり方に関する検討会（H26.7設置）

○ 国土交通省において、老朽化した住宅団地の建替え、改修を含めた再生を進めるための施策のあり方について、まちづくりの観点も含め、幅広く検討を行う場として有識者などからなる検討会が設置された。
○ 平成26年度は課題及び施策検討の基本的な方向性の整理が行われた。平成27年中には施策のあり方についてとりまとめが行われる予定である。

施策検討の基本的方向性（案）

- 住宅団地の建替えについては、団地全体の建替えを目指すのが一般的であり、これを円滑に進めるための再生手法の整備が必要である。
- また、段階的・部分的な建替えや改修に関しても、円滑に進めるための再生手法をあわせて検討していくことが重要だと考えられる。

1．団地全体の建替え等を円滑に進めるための事業制度のあり方に係る検討

【検討会における指摘等】
・団地全体の建替えについては、建物の区分所有等に関する法律第70条に基づく一括建替え決議により進める方法が一般的であるが、各棟2／3の決議要件がネックになる場合がある。
・また、テラスハウスを含む団地などの一括建替え決議の要件や大規模団地で工区分割して事業を進めるのが難しいこと等の課題もある。
・現行の市街地再開発事業を、広く住宅団地の再生に活用することは難しい面があり、幅広いオプションから今後の事業制度のあり方を検討する必要がある。
・事業採算性を考えると、マンション需要の低い郊外や大規模な団地の再生においては、一部の敷地を戸建て用地として売却することが必要である。
【今後の検討課題】
・団地全体の建替えの実施が想定される住宅団地の現状の把握・分析
・円滑に建替えを進めるための事業制度の位置づけ
・円滑に建替えを進めるための事業制度の要件及び事業の進め方
・敷地の一部の処分（例：戸建て用地）による事業採算性を確保するための措置など

資料：第6回住宅団地の再生のあり方に関する検討会（国土交通省） 会議資料を基に東京都作成

◇国の動向
住宅団地の再生のあり方に関する検討会（H26.7設置）

2. 段階的･部分的な建替え等を円滑に進めるための仕組みのあり方に係る検討

【検討会における指摘等】
・段階的･部分的な建替えについては、法的に担保された「団地再生マスタープラン」のような団地全体の計画があると望ましい。
・工区分割して段階的に事業を進める場合や、一部の住棟のみを建て替えようとする場合等においては、敷地を分割する仕組みが円滑に事業を進めるうえで有効と考えられる。
・住宅団地再生は、改修、リモデリング等も考えないと対応困難である。

【今後の検討課題】
・段階的・部分的な建替えの実施が想定される住宅団地の現状の把握・分析
・敷地の分割の具体的な進め方
・改修による再生の促進に向けたマニュアル等の整備など

3. 建築基準法第86条に基づく、一団地認定に係る検討

【検討会における指摘等】
・建築基準法第86条に基づく一団地認定は、敷地の一部を戸建て用地として売却する場合に一団地の取り扱いが難しいなどの課題がある。

【今後の検討課題】
・団地再生において一団地認定が事業推進の隘路とならないようにするための措置など

資料：第6回住宅団地の再生のあり方に関する検討会（国土交通省） 会議資料を基に東京都作成

◇国の動向　スマートウェルネス住宅等推進モデル事業（H26創設）スマートウェルネス拠点整備事業（H26創設）

スマートウェルネス住宅等推進モデル事業

高齢者・障害者・子育て世帯（以下「高齢者等」という。）の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する事業を公募し、国が選定した事業の実施に要する費用の一部を補助

一般部門

提案事業は、高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する先導的な内容のものであって、次の①から③に掲げる事業のいずれか又はこれらを組み合わせたもの。

① 住宅並びに高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する施設の整備
② 高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に関する技術の検証（居住実験・社会実験等）
③ 高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に関する情報提供及び普及

特定部門

住宅関係者が医療や福祉関係者等との連携による推進体制のもと、既存住宅の改修工事、及び改修工事前後の居住者の健康状況の変化等に関する調査への連携・協力などにより、高齢者等の健康の維持・増進に資する住宅の普及を図るため、次の①及び②に掲げる事業を行う。

① 日常生活に必要な住生活空間における省エネルギー改修工事
② 事業成果の情報提供及び普及啓発

スマートウェルネス拠点整備事業

高齢者等の居住の安定確保や地域住民の健康の維持・増進、多様な世代の交流促進等を図ることを目的として、住宅団地等に拠点施設を新設・改修する事業を公募し、国が選定した事業の実施に要する費用の一部を補助。

＜事業の要件＞
① 住宅団地等の戸数が100戸以上であること。
② 地方公共団体と連携して「スマートウェルネス計画」が定められていること。
③ 整備する施設が「スマートウェルネス計画」に位置付けられていること。
④ 周辺地域の住民も利用可能であること。
⑤ 資金の調達が確実であること

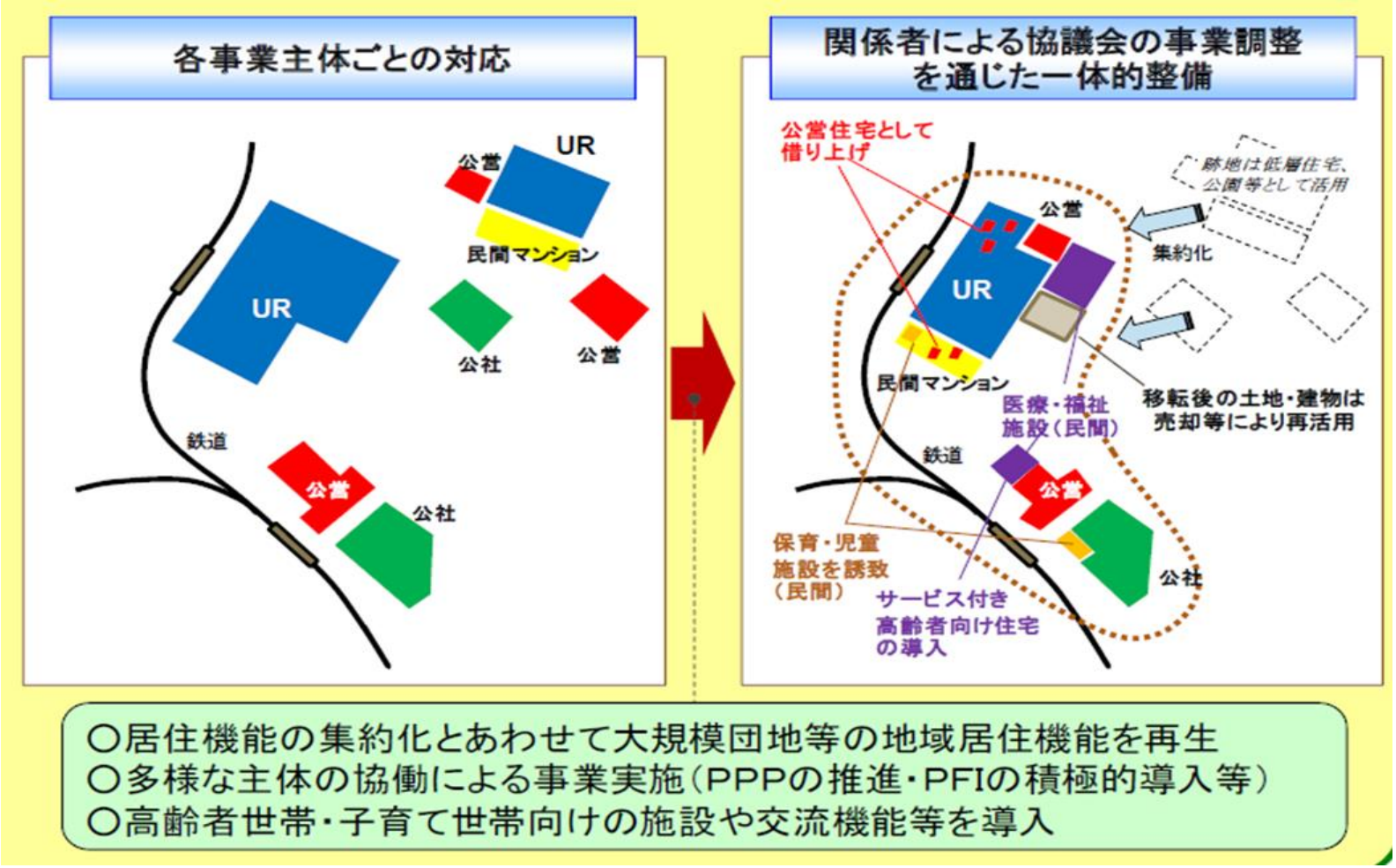
〈対象となる拠点施設〉
① 高齢者生活支援施設：診療所、訪問介護事業所、通所介護事業所、居宅介護支援事業所など
② 障害者福祉施設：障害者支援施設、共同生活援助施設（障害者グループホーム）など
③ 子育て支援施設：保育所、託児所、学童保育施設、住民の運営による共同育児スペースなど
④ その他の施設：事業目的に資する食事サービス、交流施設など

資料：国土交通省HP「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」のページを基に東京都作成

◇国の動向

地域居住機能再生推進事業（H25創設）

○ ニュータウン等の地域居住機能の再生に対する支援
○ 大規模な公的賃貸住宅団地の連鎖的な建替えとともに、団地余剰地への民間サービス付き高齢者住宅を導入
○ 団地の再編・再生だけでなく、地域の医療・福祉拠点用地等としての活用による、地域の付加価値の向上や、周辺地区も含めた高齢者の住替え、まちづくり協議会の活動等の支援など、周辺の市街地も含めた地域全体の再編を図る。



資料：国土交通省HPを基に東京都作成

◇国の動向
独立行政法人都市再生機構法の一部改正（H27.6施行）

〇国土交通省所管の独立行政法人に係る改革を推進するため、「独立行政法人改革等に関する基本的な方針（平成25年12月24日閣議決定）」に基づき、都市再生機構の業務の実施方法の見直しが行われた。

〇居住者の居住の安定に配慮した上での収益性が低い団地の統廃合等の加速や、都市再生事業について開発型SPC（特別目的会社）の活用を行うため、以下の見直しが行われた。

■都市再生機構の業務の実施方法の見直し

●団地の統廃合等のために現団地の近接地への建替えを可能化

●民間事業者との共同事業を実施しやすくするために開発型SPCの活用を可能とする投資規定を追加

資料：国土交通省報道発表資料（平成27年3月13日）を基に東京都作成

◇国の動向

マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律（H26.12施行）

○ 地震に対する安全性が確保されていないマンションの建替え等の円滑化を図るため、マンション及びその敷地の売却を多数決により行うことを可能とする制度や容積率制限の緩和特例などの所要の措置を講じたもの。

現行制度と今回の改正案

	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	・区分所有法による改修 ⇒3/4以上の賛成	H25改正で措置 ・耐震改修促進法による改修 ⇒過半数の賛成、容積率等の緩和特例
建替え	・区分所有法による建替え（個別売却） ・マンション建替法による建替え（権利変換） ⇒4/5以上の賛成	本法案で措置 **・マンション敷地売却制度の創設** ⇒4/5以上の賛成 **・容積率の緩和特例**
取壊して住替え	民法原則に基づき全員同意が必要	

◎マンション敷地売却制度

「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」において創設された制度で、耐震性不足の認定を受けたマンションについて、区分所有者等の4/5以上の賛成で、マンション及びその敷地の売却を行う旨を決議できることとなった。

資料：第1回　住宅団地の再生のあり方に関する検討会（国土交通省）会議資料を基に東京都作成

◇国の動向

マンションの建替えの円滑化等に関する法律の改正概要

マンション敷地売却制度の流れ

耐震性不足の認定

買受計画の認定

マンション敷地売却決議

マンション敷地売却組合の設立認可

反対区分所有者への売渡し請求

分配金取得計画の決定・認可※

組合がマンションと敷地の権利を取得

買受人にマンションと敷地を売却

買受人が新たにマンション等を建設

容積率の緩和特例

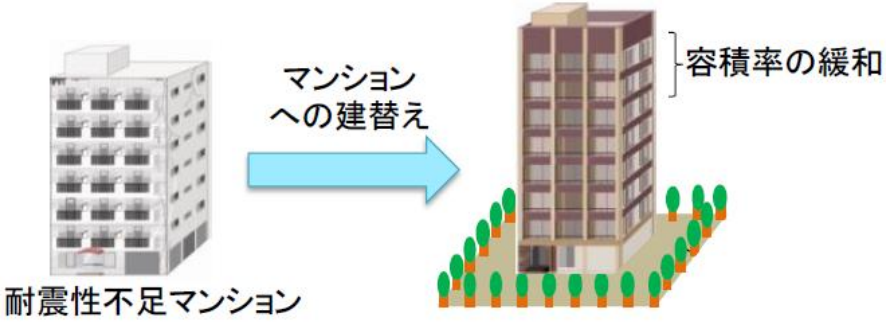
耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和

① 政令で定める敷地面積を有すること

一低層・二低層	1,000㎡以上
一中高・二中高・一住・二住・準住・準工・工業・工業専用	500㎡以上
近隣商業・商業	300㎡以上

② 市街地環境の整備・改善に資するものであること

開放された公開空地の整備や地域の防災性、景観等の環境の向上に貢献し、市街地環境の整備・改善が図られるものが対象

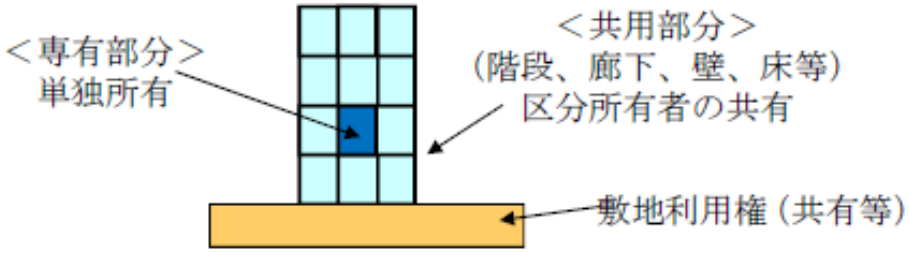


出典：国土交通省作成資料

区分所有法の概要

○区分所有法は民法の特別法として、マンションを含む区分所有建築物の所有関係や、建物及びその敷地の共同管理について規定。
○同法は、建替えの意思決定方法についても規定。

【主な規定内容】
○独立した専有部分は、単独所有できる。
○その他の共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。
○原則として、専有部分と共用部分・敷地利用権を分離して処分することはできない。
○区分所有者全員で団体（いわゆる管理組合）を構成。
○マンション管理の基本ルールとして規約（管理規約）を定めることができる。
○共用部分の変更等は、集会の決議で決する。
○建替え決議をすることができる。



＜民法と区分所有法との関係＞

	民法	区分所有法
共用部分の各共有者の持分	相等しいものと推定。 ※当事者の合意等があれば、それにより決まる。	その有する専有部分の床面積の割合による。 ※議決権も当該割合による。
共用部分の使用	各共有者は持分に応じた使用ができる。	各共有者は（持分に関わらず）用方に従って使用できる。
共用部分の保存行為	各共有者がすることができる。	各共有者がすることができる。管理規約で別段の定めも可能（例：管理組合の理事長に実施させる）。
共用部分の管理	各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。	区分所有者及び議決権の過半数で決する。 管理規約で別段の定めも可能（例：理事会で決定）。
共用部分の変更	共有者の全員の同意が必要。	区分所有者及び議決権の3／4以上（形状又は効用の著しい変更を伴わないものは過半数）で決する。 ※共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分の所有者の承諾が必要。
マンションの建替え	共有者の全員の同意が必要。	区分所有者及び議決権の4／5以上で決議。
共用部分の分割請求	各共有者はいつでも分割請求が可能。	分割請求をすることはできない。
区分所有関係の解消	共有者の全員の同意が必要。	規定なし。 ⇒ 民法の規定に戻る。

出典：第1回　住宅団地の再生のあり方に関する検討会 会議資料（国土交通省）

区分所有法により団地内建物を建て替える場合の決議要件

＜ 団地内の1棟（又は複数棟）を建て替える場合＞

建替え決議

建て替える棟の区分所有者数及び議決権の5分の4以上の決議

＋

承認決議

団地全体の議決権（土地持分）の4分の3以上の決議

＜ 団地内の全ての建物を一括して建て替える場合＞

一括建替え決議

団地全体の区分所有者数及び議決権（土地持分）の5分の4以上の決議
並びに　各棟の区分所有者数及び議決権の3分の2以上の賛成

＜建替え承認決議を行える団地の条件＞

① 一団地内にある数棟の建物の全部又は一部が区分所有建物であること

⇒ 区分所有建物ではない建物のみが団地内に存在する場合、建替え承認決議ができない。

② その団地内の建替えを実施しようとしている建物の所在する土地がその団地内にある建物の団地建物所有者の共有に属していること

⇒ 建替えを実施しようとしている建物の所在する土地につき、その建物の所有者のみで所有あるいはその建物の区分所有者のみで共有している場合、建替え承認決議は不要。

＜一括建替え決議を行える団地の条件＞

① 団地内にある数棟の建物の全部が区分所有建物であること

⇒ 区分所有建物ではない建物が団地内に存在する場合、一括建替え決議ができない。

② ①の建物の敷地がその団地内にある建物の団地建物所有者の共有に属していること

⇒ 各区分所有建物の区分所有者のみで、それぞれの敷地を共有している場合、一括建替え決議ができない。

③ 団地管理組合において、全棟一括管理規約が定められていること

⇒ 全棟一括管理規約が存在せず、各区分所有建物につき棟単位で管理されている場合、一括建替え決議ができない。

出典:第1回　住宅団地の再生のあり方に関する検討会会議資料(国土交通省)

マンション建替えとマンション敷地売却との比較

[ ]：法律の規定内容

マンション建替法の建替え

建替え決議（区分所有法62条）
- ■区分所有者及び議決権の各4／5以上の多数で決議
- ■再建建物の設計、費用の概算額、費用の分担、再建建物の区分所有権の帰属を決議

マンション建替組合の設立認可（マン建法9条）
- ■決議合意者の3／4以上の同意で認可申請
- ■デベロッパーも組合に参加（参加組合員）

反対区分所有者への売渡し請求（マン建法15条）
- ■反対区分所有者から、組合が時価で買取り

権利変換計画の決定・認可（マン建法55条～）
- ■従前マンションの区分所有権、担保権、借家権は原則として再建マンションに移行
- ■申出による転出者は期日までに組合から補償金を取得
- ■居住者は組合が通知した期限までにマンションを明渡し

組合がマンションの権利を取得（マン建法71条）
- ■期日において権利が一斉に変動

建替事業
（都道府県知事等の監督（マン建法97条～））

区分所有法の建替え

※下記の建替え方式以外に、全員同意による建替事業もある。

反対区分所有者への売渡し請求
（区分所有法63条）
- ■反対区分所有者から、賛成区分所有者が時価で買取り

※以下、建替え実施の具体的一例

区分所有権の売却
- ■個々の区分所有権を通常の売買契約で事業者（デベロッパー）に売却
- ⇒ 事業者が建替えを実施後、区分所有者が事業者から新築のマンションの区分所有権を取得（従前区分所有権と等価でない場合、区分所有者による費用負担あり）

建替事業

マンション敷地売却制度（今回創設）

耐震性不足の認定
- ■マンション管理者等からの申請に基づき、耐震性不足の客観的基準により特定行政庁が認定

買受計画の認定
- ■マンションの買受け・除却、代替住居の提供・あっせんを内容とする買受計画を、買受人（デベロッパー）が都道府県知事等に申請

マンション敷地売却決議
- ■区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分価格の各4／5以上の多数で決議
- ■売却の相手方、売却代金、分配金の算定方法を決議

マンション敷地売却組合の設立認可
- ■決議合意者の3／4の同意で都道府県知事等に認可申請

反対区分所有者への売渡し請求
- ■反対区分所有者から、組合が時価で買取り

分配金取得計画の決定・認可
- ■区分所有者は権利消滅期日までに組合から分配金を取得
- ■担保権付きの区分所有権に係る分配金は、区分所有者に支払わずに供託し、担保権者が物上代位できることとする
- ■借家権者は期日までに組合から補償金を取得
- ■居住者は期日までにマンションを明渡し

組合がマンションと敷地の権利を取得
- ■期日に個別の権利が組合に集約。担保権・借家権は消滅

買受人にマンションと敷地を売却

建物の除却（都道府県知事等の監督）

買受人が新たにマンション等を建設

出典：第1回　住宅団地の再生のあり方に関する検討会 会議資料（国土交通省）

東京都長期ビジョン

○東京都長期ビジョン（平成27年12月策定）において、「『世界一の都市・東京』の実現」に向けた８つの「都市戦略」、及び25の「政策指針」を掲げ、今後の政策展開を明らかにしている。
○その中で、多摩ニュータウン等の大規模団地の再生については、「都市戦略７　豊かな環境や充実したインフラを次世代に引き継ぐ都市の実現」、「政策指針23　少子高齢･人口減少社会におけるこれからの都市構造」に今後の政策展開の方向性を示している。

将来像

【おおむね１０年後の東京の姿】
○ 多摩ニュータウンなどの大規模住宅団地では、再生が一部で実現するなど、多世代が安心して住み続けられる持続可能なまちへの再生が進んでいる。
○ 良質な住宅ストックの形成や良質な住宅の供給・流通等の促進、支援を必要とする世帯の居住の安定確保が図られ、豊かな住生活が実現している。

到達状況・課題

（多摩ニュータウン等大規模住宅団地の再生）
○ 大規模住宅団地の再生は、基礎的自治体である区市町村における地域の将来のまちづくりと連携しながら、団地周辺の地域を含めた魅力的なまちづくりの視点から行う必要がある。
○ そのためには、区市町村が、都内の公的住宅の管理者等による団地再生に向けた主体的な取組を尊重しつつ、これらの主体と連携し、地域の課題・将来像を見据えた各住宅団地の再生方針を策定することが重要である。
○ その際、施設の老朽化や居住者の高齢化等の課題に対し、計画的に整備された緑やオープンスペースなどの優れた環境を生かしながら、建替えに合わせて保育所などの子育て支援施設や高齢者支援施設等の多様な機能を導入するなどの取組が必要である。

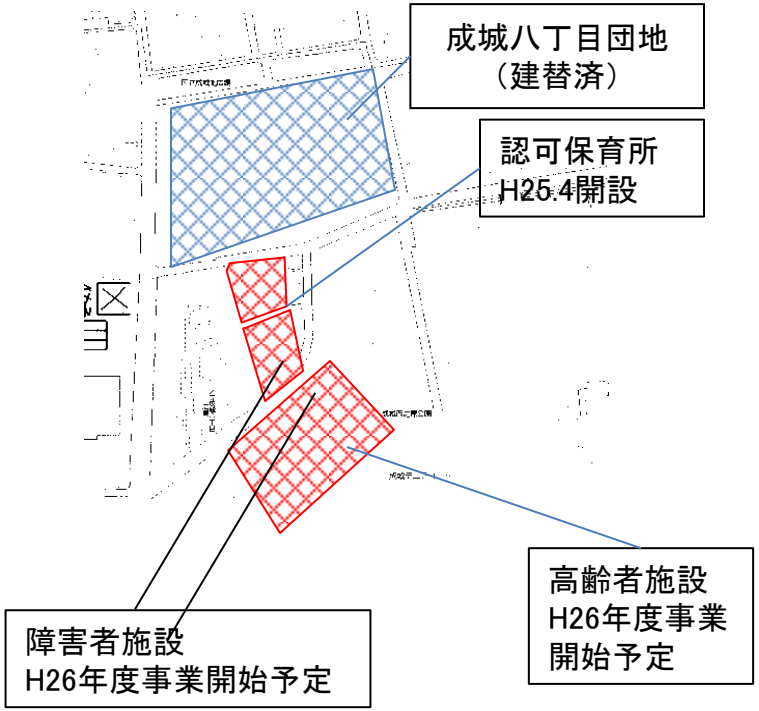
＜都市構造の誘導による再生のイメージ＞

これからの政策展開

【多摩ニュータウン等大規模住宅団地の再生促進と取組支援】
- 大規模住宅団地の現状や課題を概括的に把握した上で、区市町村がまちづくりの視点で大規模住宅団地の再生に向けた取組を計画的かつ効率的に行えるよう、区市町村に対する技術的支援や方針策定費への補助などの支援策を検討・実施する。
- 高齢化等の課題が進行する多摩ニュータウンについては、「多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン」を活用し、老朽団地の更新や公共施設のバリアフリー化などについて地元市を技術的に支えながら、住宅の更新、道路の整備、地域包括ケアシステムと連携したまちづくりなどに取り組んでいく。
- 多摩ニュータウンに昭和40 年代に建設した約3,900 戸の都営住宅について、良質な住宅ストックとして維持・更新するため、老朽化の度合い、修繕履歴、仮移転先の確保状況等を踏まえ、計画的に建替えを実施し、バリアフリー化など居住の水準向上に取り組んでいく。
- 最も初期に建設され、敷地規模が大きく、周辺のまちづくりとの連携も考えられる諏訪団地については、先行的に建替えに取り組み、2020 年度までに、その一部を竣工する。
- 老朽化した大規模分譲マンションについては、居住環境の改善のみならず、地域の活性化や福祉の充実にも寄与するよう、地元自治体と連携して建替え等による再生を支援する。
- 都営住宅の建替えにあたっては、地元市等と連携しながら、創出用地の配置や規模に関する検討を行った上で、これをまちづくりに活用し、多摩ニュータウンの再生に貢献していく。
- 2020 年東京オリンピック・パラリンピック競技大会に来訪する国内外の人々に、ニュータウン再生のプロセスを示したパンフレットや、特徴のある視察地へのアクセスマップを配布することなどにより、再生の多面的な取組を広く発信し、各国のニュータウン再生に生かすとともに、多摩ニュータウンのブランドアップを図り、再生を促進する。

成城８丁目アパート

成城8丁目アパート建替えに伴う創出用地（世田谷区）



（成城つくしんぼ保育園ホームページより）

特別養護老人ホーム　エリザベート成城

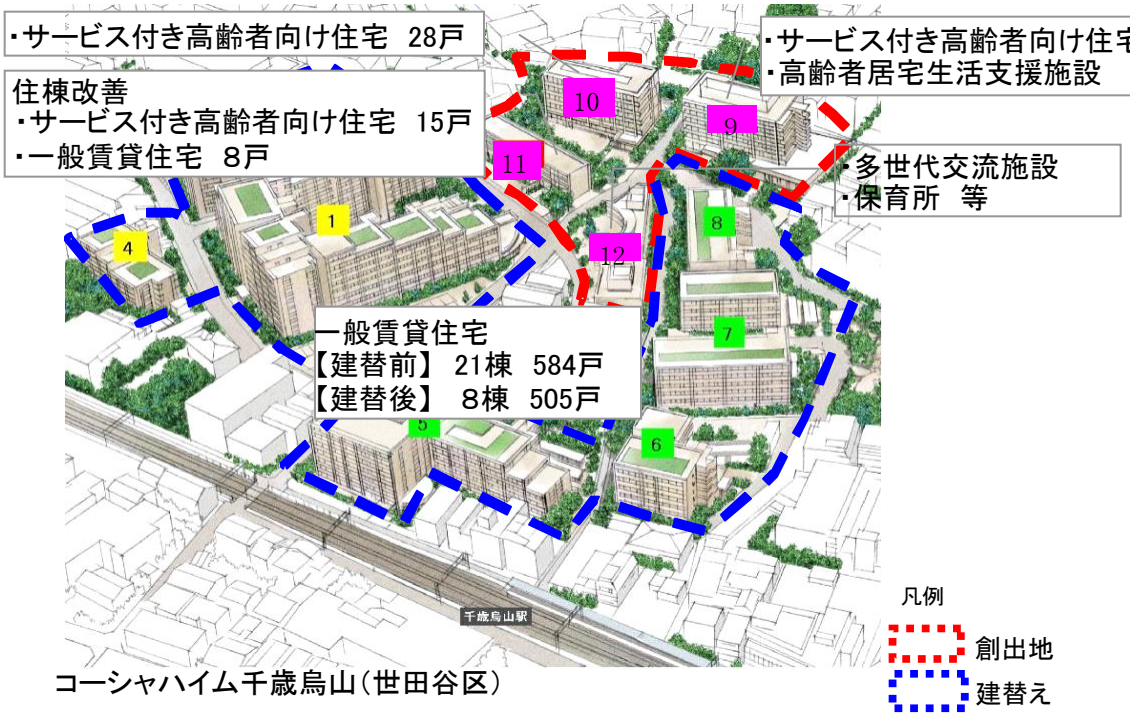
※資料：平成26年度第4回企画部会資料より

◇公的住宅団地等における取組

コーシャハイム千歳烏山の建替えに伴う創出用地（世田谷区）

○　建替えにより創出した用地等に、サービス付き高齢者向け住宅を整備
○　サービス付き高齢者向け住宅には、地域ニーズを踏まえ、高齢者居宅生活支援施設、保育所、店舗、地域交流施設等を併設し、多世代交流を促進

コーシャハイム千歳烏山の建替えに伴う創出用地（世田谷区）



コーシャハイム千歳烏山（世田谷区）

※資料：平成26年度第2回企画部会資料より

◇公的住宅団地等における取組

日野市多摩平の森

◇日野市では、UR都市機構と連携し、既存住棟の建替え・活用に伴う複合的な街づくりを進めている

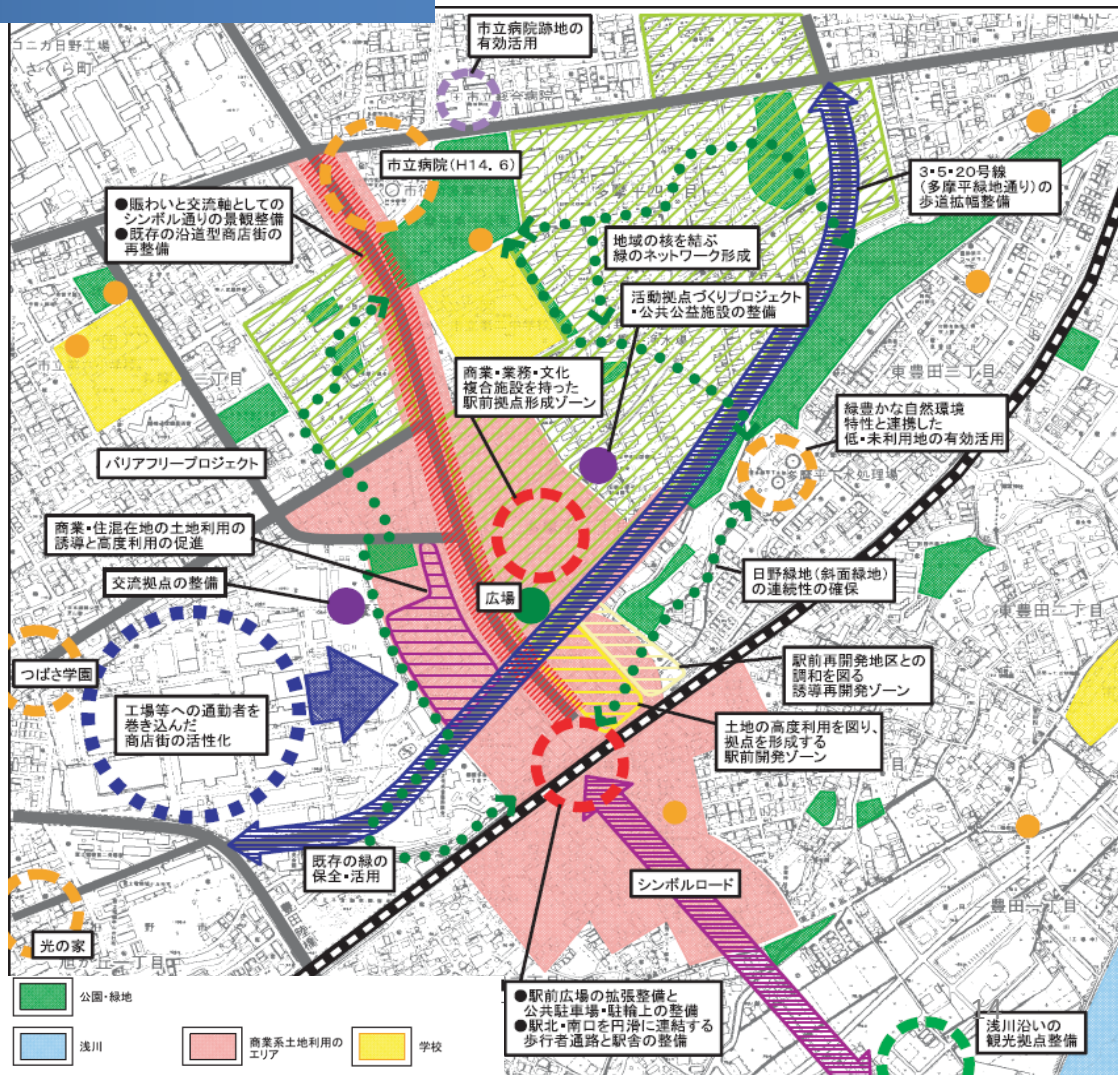
日野市まちづくりマスタープラン　駅周辺まちづくり基本計画の位置付け

●既存の都市機能集積を活かしながら
商業、業務、文化など多様な機能を誘導
⇒多摩平団地駅前の街区は商業・業務・文化複合施設をもった駅前拠点形成ゾーン

●良好な住環境や自然環境を活かしながら
商業・住宅・自然環境・工業が調和したまちづくり
●医療、福祉、文化などをつなぐ
交通ネットワークの結節点としての育成
●ユニバーサルデザインのまちづくり
●駐車場・駐輪場等の整備を含めた駅周辺整備
●歩いて暮らせるコンパクトな
都市型居住機能の集積
⇒多摩平団地では、多様な世帯が住まうことのできる社会・地域のニーズに対応した再整備

●ＵＲ多摩平団地の建替え等を契機として、人が集まる利便性の良い駅周辺づくりを進める

●商業地区を「商業・業務・文化・複合施設を持った駅前拠点形成ゾーン」と位置付け



※資料：平成26年度第5回企画部会資料
（「日野市まちづくりマスタープラン」（日野市）を基に東京都作成）

日野市多摩平の森

◇URとの協定、公募条件、都市計画とまちづくり条例手続きによる開発誘導

日　野　市　　UR都市機構

H17　駅周辺まちづくり協議会による検討　←参　加

土地利用方針の決定

H20　日野市とＵＲでまちづくり基本協定を締結

URの建替計画の方針変更について合意

・市と協議、合意の上での公募実施
・新規住宅供給戸数、スケジュールのコントロール
・公共施設の整備・確保
・まちづくりマスタープラン構想の実現　・・・etc

H21　まちづくり条例　重点地区の位置づけ

重点地区まちづくり協議会による検討　←参　加

H22　重点地区まちづくり計画策定　用途地域変更、地区計画の変更

・計画に基づく街並みの形成

H23　重点地区まちづくり計画による誘導　用途地域、地区計画　公募時　事業計画条件

条例の手続き規定の中で協議・指導　建築手続による指導　公募時の条件について契約による担保

協定に基づく公共施設の整備、用地確保等の協力

住宅･商業施設などの民間開発事業　公共施設の整備･機能確保

緑地協定などのルールづくり

地域・世代交流、活性化への取り組み

地域住民

多摩平の森地区のまちづくり将来像の実現

※資料：平成26年度第5回企画部会資料　（「日野市まちづくりマスタープラン」（日野市）を基に東京都作成）

日野市多摩平の森

◇多摩平の森地区　各種計画の位置づけ

●日野市まちづくりマスタープラン

（都市計画マスタープラン）

・平成15年10月策定

・3大拠点駅のうちの一つとして豊田駅周辺まちづくり基本計画に位置付け

●多摩平団地建替事業の整備敷地における総合的なまちづくりに関する基本協定

（URと日野市との協定）

・平成20年12月締結

・URが団地建替を行うにあたり、まちづくりの基本理念に則り、連携を図りながら計画的に事業を遂行するため協定を締結

●多摩平の森地区地区計画

・平成22年1月変更

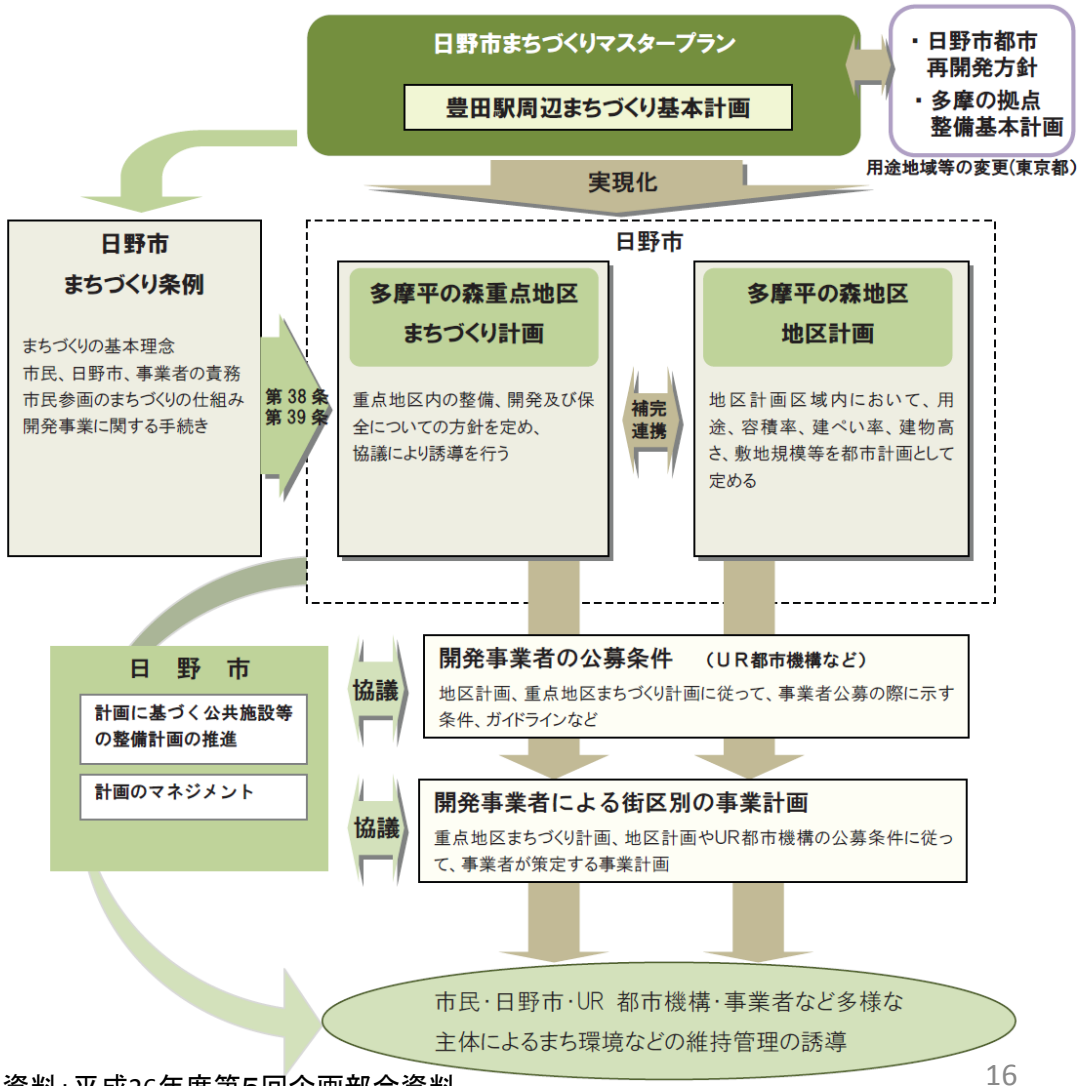
・商業地区は、「賑わいのある景観の形成や周辺環境との調和に配慮し、駅前の拠点性を高める魅力ある商業地の形成を図る」地区と位置付け

●多摩平の森重点地区まちづくり計画

（まちづくり条例第38条に基づく計画）

・平成22年11月策定

・多様な主体が、まちづくりの方向性をハードだけでなく、ソフトにおいても共有するため策定



※資料：平成26年度第5回企画部会資料
（「多摩平の森地区重点地区まちづくり計画（平成22年11月）」（日野市）を基に東京都作成）

豊四季台

柏市、東京大学高齢社会総合研究機構、UR都市機構の三者は、超高齢社会に対応した、高齢者が安心して元気に暮らすことができるまちづくりを検討・実践するため、平成21年に「柏市豊四季台地域高齢社会総合研究会」を発足し、都市高齢化に対応したまちづくりを進めている。

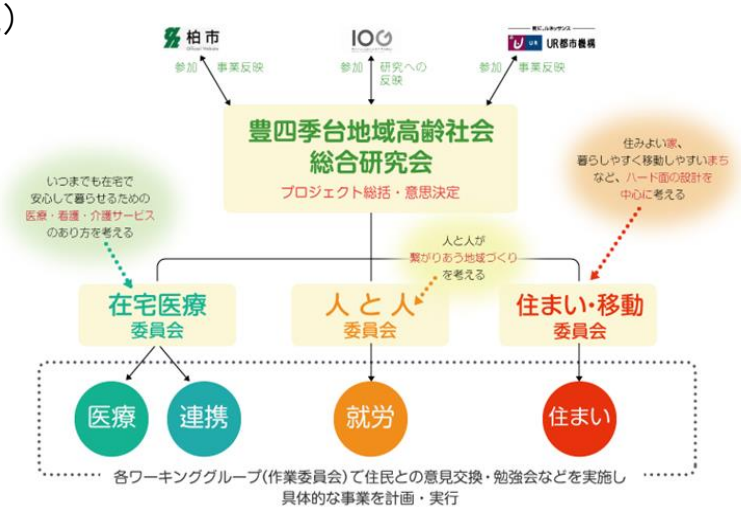
◎コンセプト

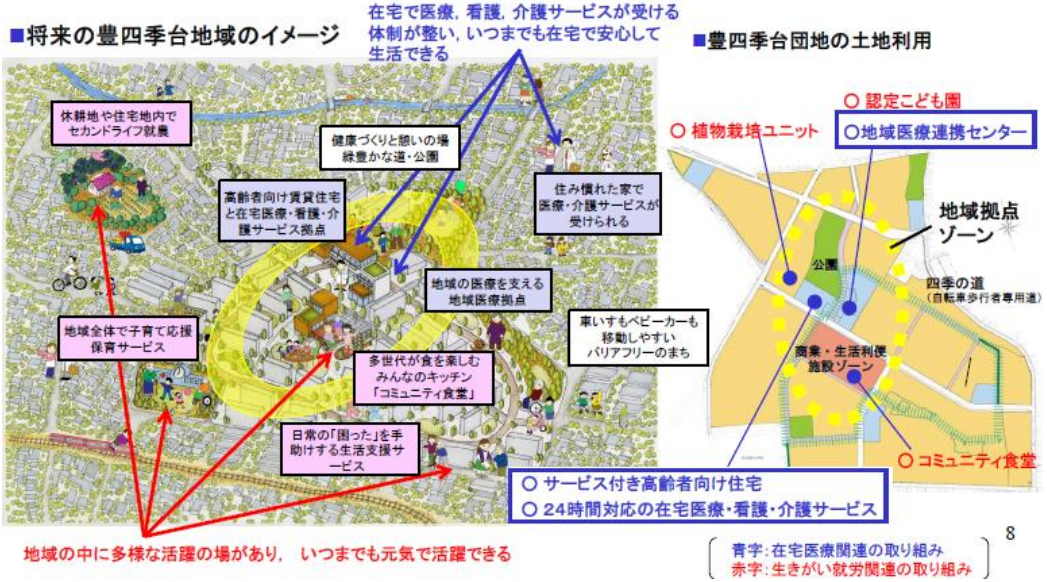
Aiging　in Place
（住み慣れた場所で自分らしく老いることのできるまちづくりの実現）

◎まちづくりの方針

（1）いつまでも在宅で安心して生活できるまち
　　～在宅医療の推進～
（2）いつまでも元気で活躍できるまち
　　～高齢者の生きがい就労の創成～

●研究会の構成





資料：UR都市機構HP及びUR都市機構資料「日本の高齢化の現状と長寿社会のまちづくり」を基に東京都作成

豊四季台

1　在宅医療の推進

（1）　在宅医療の負担を軽減するバックアップシステムの構築
（2）　在宅医療を行う医師等の増加及び多職種連携の推進
（3）　情報共有システムの構築（東京大学の事業）
（4）　市民への相談，啓発
（5）　中核拠点（地域医療拠点）の設置

地域医療拠点の機能

①患者が病院から在宅に戻る際の調整支援機能
②主治医の訪問診療バックアップ機能
③医師・多職種による在宅医療・看護・介護の管制機能
④在宅医療に係る主治医及び副主治医の研修機能
⑤市民からの相談・啓発

2　高齢者の住まいと多様な医療・介護サービスの提供

要介護度になっても住み慣れた地域での生活を継続するため、
医療・看護・介護のサービスが連携して対応する複合施設を誘致
（平成26年5月開設）

【施設用途】
サービス付き高齢者向け住宅（自立型・介護型）、グループホーム、
訪問看護ステーション、小規模多機能型居宅介護、在宅療養支援診療所、
主治医診療所、地域包括支援センター、子育て支援施設、薬局、居宅介護支援、
訪問介護、その他共用スペース、多世代交流スペース等

◆イメージ図（提供：学研ココファン）

3　生きがい就労の創成

生きがい就労により、
①個人の心身の健康維持に寄与
②地域社会の課題を解決

◎働きたいときに無理なく楽しく働ける
↑
就労時間、場所、内容の調整

＋

◎地域の課題解決に貢献できる
↑
生計労働から「生きがい労働」へ

屋上農園

生きがい就労　具体事業

①休耕地を利用した都市型農業事業
②団地敷地内を利用したミニ野菜工場事業
③建替後リニューアル団地における屋上農園事業
④コミュニティ食堂
⑤学童保育事業
⑥⑦保育・子育て支援事業
⑧生活支援・生活充実事業
⑨福祉サービス事業

ミニ野菜工場

9

出典：UR都市機構資料「日本の高齢化の現状と長寿社会のまちづくり」より

◇公的住宅団地等における取組

多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン

○「多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン」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。

○このガイドラインを基に、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、その連携と協力の下に地域の持続的な発展が図られることを目的とし、作成された。

ガイドラインの構成

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
- 住機能のあり方
- 生活サービス機能のあり方
- コミュニティのあり方

↓

多摩ニュータウンにおける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）

ガイドラインの位置づけ

○多摩ニュータウンは、複数の住宅供給主体（東京都、JKK、URなど）により住宅団地が整備したという特性がある。

○ガイドラインでは、多摩ニュータウンの初期入居地区をモデルとして、団地再生のための「検討の手引き」として取りまとめている。

○また、都内の大規模住宅団地においては、地域の特性を踏まえて、住宅の供給主体である東京都やJKK、URなどが地元自治体などの意見を聞きながら、引き続き適切な再生に取り組んで行く必要がある、としている。

多摩ニュータウン等大規模住宅団における主要な問題

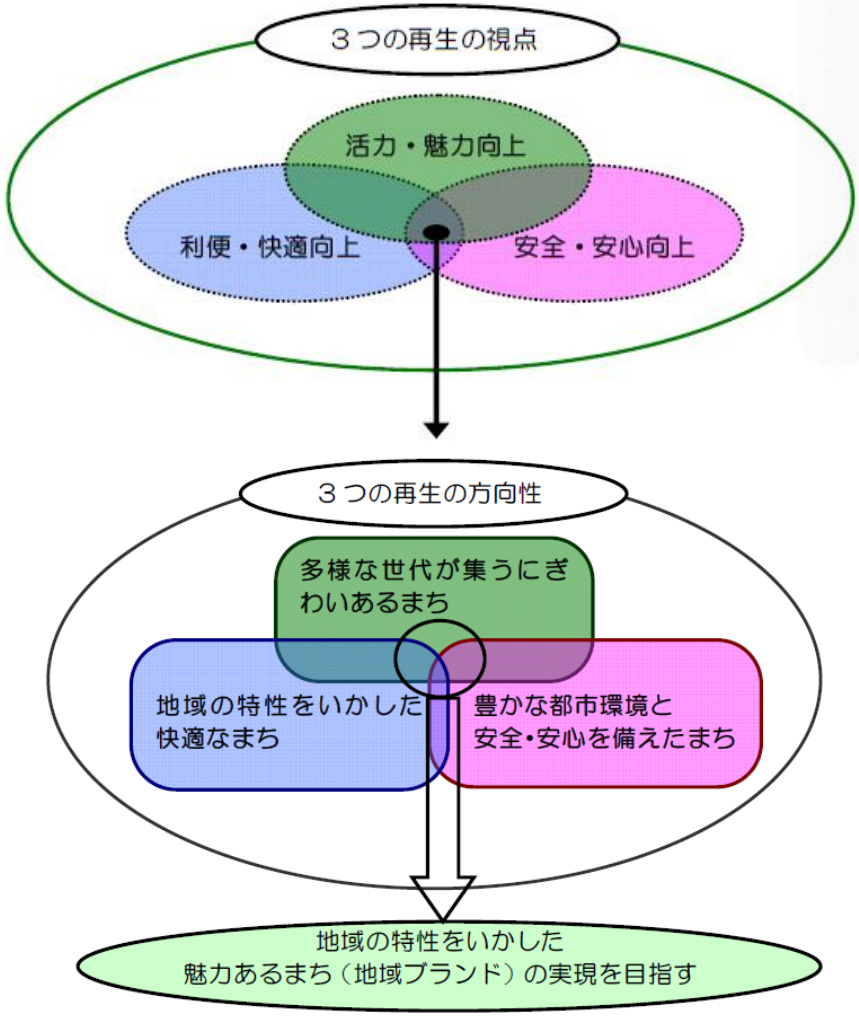
① 団地（住宅、インフラ）の老朽化、陳腐化
② 入居者の高齢化と若者の減少による年齢構成の偏り
③ 近隣センターなどの衰退やコミュニティ機能の希薄化

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＞

多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン

3つの再生の視点・3つの再生の方向性



主要な検討項目

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した。

	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 ストック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にぎわいの創出（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い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」

町田市団地再生基本方針（H25.3施行）

○団地周辺を含めたまちの活性化を実現するため、町田市が20年後の住宅都市町田の目指すべき方向性を示した基本方針
○団地だけでなく、その周辺を含めた"まち"の活性化を実現させるために、団地再生の基本理念を「時代の変化に対応しつつ、地域とともに歩み続ける団地」と掲げ、実現のための「再生方針」「再生手法例」「再生の推進体制」を定めたもの

計画の位置づけ

町田市基本計画「まちだ未来づくりプラン」

○町田市の将来の姿
地域を基本とするまち/交通拠点を中心とした魅力あるまち/愛着を持って住み続けられるまち/環境に配慮したまち/基幹交通網が充実したまち

○団地再生に向けたプロジェクト
団地再生に向けた合意の形成/多様な世代が住まう環境づくり/効果的な土地利用による周辺環境整備

↓

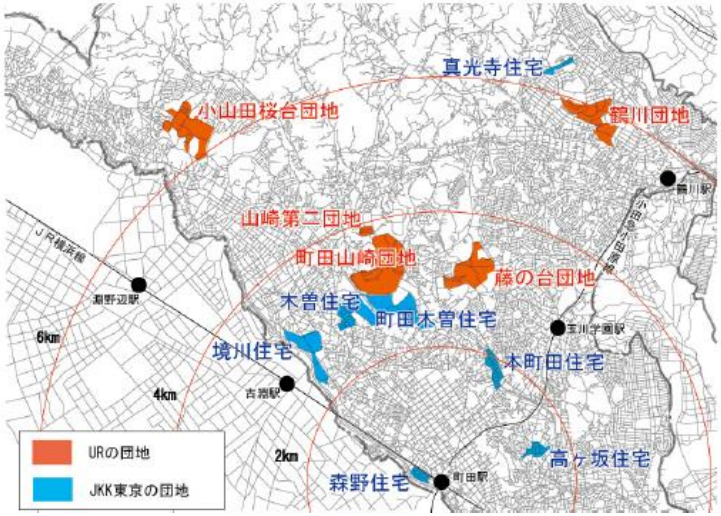
東京都住宅マスタープラン ↔ 整合
独立行政法人都市再生機構の方針 ↔ 協調
東京都住宅供給公社の方針 ↔ 協調

町田市住宅マスタープラン
町田市団地再生基本方針

↔ 整合

町田市都市計画マスタープラン
町田市緑の基本計画 2020
町田市都市・地域総合交通戦略
町田市高齢者福祉計画
町田市子どもマスタープラン
団地白書 21
その他関連する計画

検討対象団地



※検討対象団地について
独立行政法人都市再生機構が供給した100戸以上かつ複数の棟からなる大規模な団地を対象とした。

1. 団地の現状と課題

①団地の人口減少、②建物の老朽化、③子育て世帯の減少、④高齢化率の上昇、⑤団地センターの活力低下、⑥コミュニティ活動の低下

2. 団地再生方針

＜基本理念＞ 時代の変化に対応しつつ、地域とともに歩み続ける団地

＜団地再生方針＞

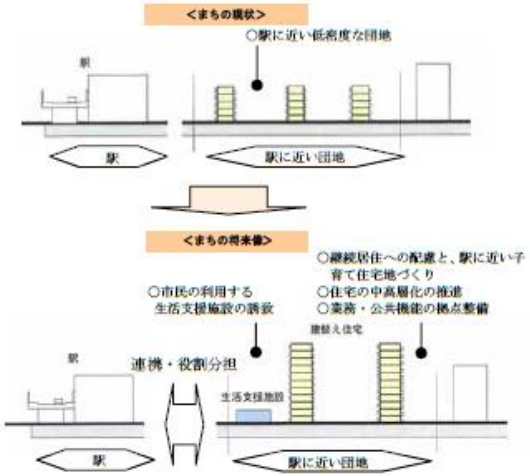
①町田市の街の魅力を高めるための団地再生の推進　②住宅需要の変化に対応した団地づくり　③生涯にわたって町田市内に住み続けられる環境づくり　④市民の豊かな暮らしを支える団地づくり　⑤住宅市場の中での魅力ある団地づくり（団地のリブランディング）

資料：「町田市団地再生基本方針」及び「町田市団地再生基本方針（概 要）」を基に東京都作成

3. 団地再生手法例

①駅前生活拠点を創造するための再生手法例

市民が利用しやすい子育て支援拠点の整備や生活支援機能を整備し、駅前の利便性の高い団地

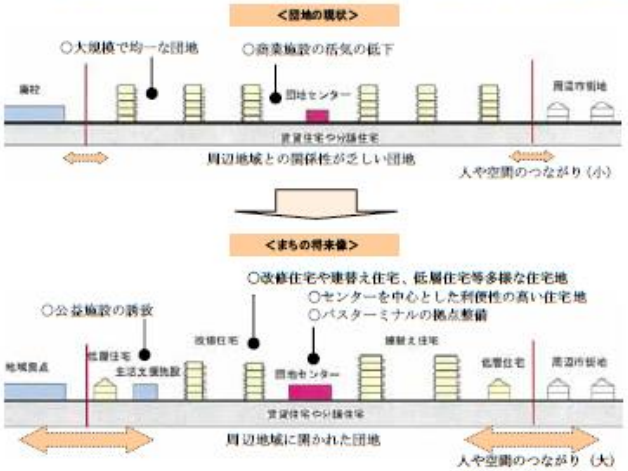


＜取り組みの例＞

1. 継続居住への配慮と若年世代・子育て世帯の暮らしやすい住宅地づくり
2. 駅前子育て支援拠点の整備
3. 基盤施設の充実と業務機能の導入

②団地センターを核とした地域拠点・住環境を強化するための再生手法例

多様な世代が共に暮らし、団地センターを核とした団地周辺を含めた地域の拠点となる団地

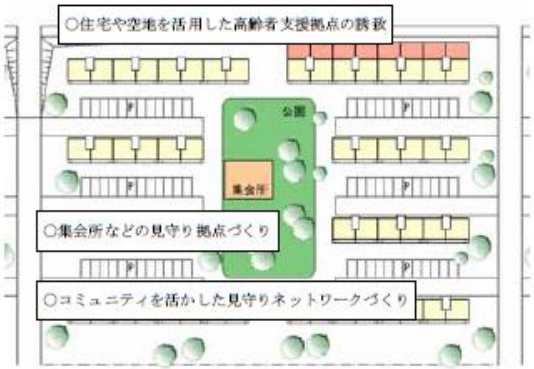


＜取り組みの例＞

1. 地域の人たちの生活を支える地域拠点機能の強化
2. 若い世代・子育て世帯に選ばれる居住環境の推進
3. 高齢者が安心して暮らせる居住環境の推進

③地域コミュニティを活かした安心居住を推進するための再生手法例

地域や団地のコミュニティを活かしながら、高齢者が安心して暮らせる団地



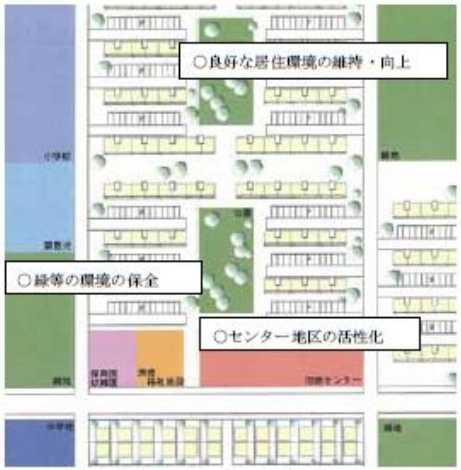
＜取り組みの例＞

1. 見守りのネットワークづくり
2. 既存施設等を活用したコミュニティ拠点づくり
3. 高齢者の生活支援づくり

集会所を活用したコミュニティ活動

④住環境を保全するための再生手法例

住環境の保全を図るとともに、居住環境を維持していく団地



＜取り組みの例＞

1. 良好な環境の維持・保全
2. 良質な住宅の維持・向上

既存公園や緑の保全

資料:「町田市団地再生基本方針」及び「町田市団地再生基本方針（概 要）」を基に東京都作成

高島平地域グランドデザイン（H27.10策定）

◇板橋区では、UR都市機構と連携し、未来につながる都市再生モデルとなる『高島平地域まちづくりのグランドデザイン』を策定した。

・板橋区が「いたばし未来創造プラン」で掲げる「魅力創造発信都市」「安心安全環境都市」の二つの都市像の実現のため、実際の行動につながる「都市再生の方向性」を提示

◎基本方針（4つのテーマ）

高島平地域の将来像
願いに応え、みんなでつくる『高島平スタイル』
～多くの人を惹きつけ、時を過ごし、住みたい、働きたい、暮らし続けるまち～

<にぎわい>
地域の内外からの交流促進や利便性の高いまち
- (1)交流の促進や生活利便機能が充実した拠点の形成
- (2)核や地域をつなぎ、にぎわいとうるおいを与える軸の形成
- (3)交通ネットワークの強化

<ウェルフェア>
子どもから高齢者まで元気に楽しく暮らせるまち
- (1)民間部門も活用した多様な子育て支援サービス等の提供
- (2)心と体の健康づくり
- (3)地域活動の担い手支援

<スマートエネルギー>
環境負荷の低減や循環型エネルギーに対応したまち
- (1)地域特性を活かした総合的なスマートエネルギーの推進

<防災>
災害時でも継続的に生活の安定や都市機能が維持されるまち
- (1)安心・安全な避難・滞在拠点の形成
- (2)広域的な救援拠点の形成
- (3)ＤＣＰの推進による地域機能の継続

◎計画期間と目標

● **第1期（平成27年度～37年度）**
- センターゾーン（再整備地区）の整備
- 高島平団地のストック活用、リニューアル
- プロムナード（散策道）の整備
- 更新時期を迎えた公園の再生

● **第2期（平成38年度～47年度）**
- 交流核・生活核の整備
- 分譲団地に関する地元発意の街づくり
- 歩行者・自転車利用ネットワークの整備

● **第3期（平成48年度～）**
- 流通業務団地の再整備に合わせた再生
- 駅前広場の整備、駅のバリアフリー化

高島平団地
【板橋区/UR 都市機構/昭和 46 年/8, 287 戸】

◎高島平デザインセンター（TDC）

高島平グランドデザインの実現のため、行政、区民、企業、大学等の多様な主体が関わり都市再生を実践していく場として「高島平デザインセンター（TDC）」を設置予定。4つのテーマの推進に向けた企画やイベントの実施、公共施設やまちの一体的なエリアマネジメント等に取り組んでいく。

資料：「高島平地域グランドデザイン」（平成27年10月板橋区策定）を基に東京都作成

多摩ニュータウン再生方針（平成27年10月30日）①

多摩ニュータウン再生方針の位置づけ

○ 本方針は、学識経験者、東京都、ＵＲ、多摩市で構成される「多摩ニュータウン再生検討会議（以下、再生検討会議）」（平成25 年～）が、今後の多摩ニュータウン再生の方向性と取組みについて検討した結果をとりまとめ、多摩市、市民、関係者に広く提言するもの。※なお、再生検討会議は東京都が技術支援を行い、多摩市によって設置されたもの。

（再生検討会議の開始までの動き）

- 多摩市では平成23年度に「多摩ニュータウン再生に係る調査・検討」を実施し、現状と課題、再生の理念と目標、基本的な考え方等を整理。
- 東京都においても平成23年度に、団地再生に向けた検討事項や検討手法に関する「多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン」が策定。

委員名簿

◎委員長：上野　淳　委員（学識経験者）
〇職務代理者：西浦　定継　委員（学識経験者）／ 薬袋（みない）　奈美子　委員（学識経験者）／小野　幹雄　委員（東京都都市整備局都市づくりグランドデザイン担当部長）／ 山崎　弘人　委員（東京都都市整備局民間住宅施策推進担当部長）／中島　高志　委員（東京都都市整備局都市基盤部長）／ 宮城　俊弥　委員（東京都都市整備局多摩ニュータウン事業担当部長）／五嶋　智洋　委員（東京都都市整備局再編利活用推進担当部長）／酒井　弘　委員（独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部多摩エリア経営部長）／永尾　俊文　委員（多摩市副市長）／ 飯髙　のゆり　委員（多摩市企画政策部長）／ 須田　雄次郎　委員（多摩市都市整備部長）※平成27年7月16日現在

1．方針策定の背景と目的

【背景と目的】

多摩ニュータウンでは、初期入居地区を中心に居住者の高齢化が進展し、都市基盤は更新の時期を迎えている。全国で進行する人口減少問題と、ニュータウン固有の課題との双方へと対応が求められる状況にあり、まちの再活性化や持続可能性の観点で、どう再生を進めていくかが問われている。

本方針の目的は、そのような多摩ニュータウン再生（再活性化と持続化）の方向と道筋を示すことである。再生後のイメージを共有し、具体的な取組みと手順（道しるべの役割）を提示して行政、市民や企業等、多様な主体間の協働により、地域の持続的な発展を実現していく。

（資料）「多摩ニュータウン再生方針（案）（平成27 年3 月20 日多摩ニュータウン再生検討会議）」 本文 及び概要版から抽出

多摩ニュータウン再生方針（平成27年10月30日）②

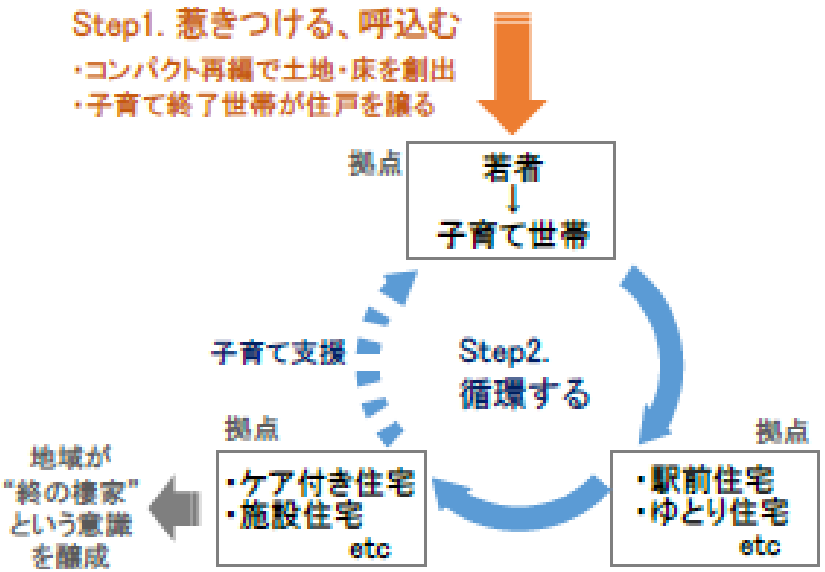
2. 再生方針の全体骨子

【多摩ニュータウン再生へのコンセプト（2 つの方策）】

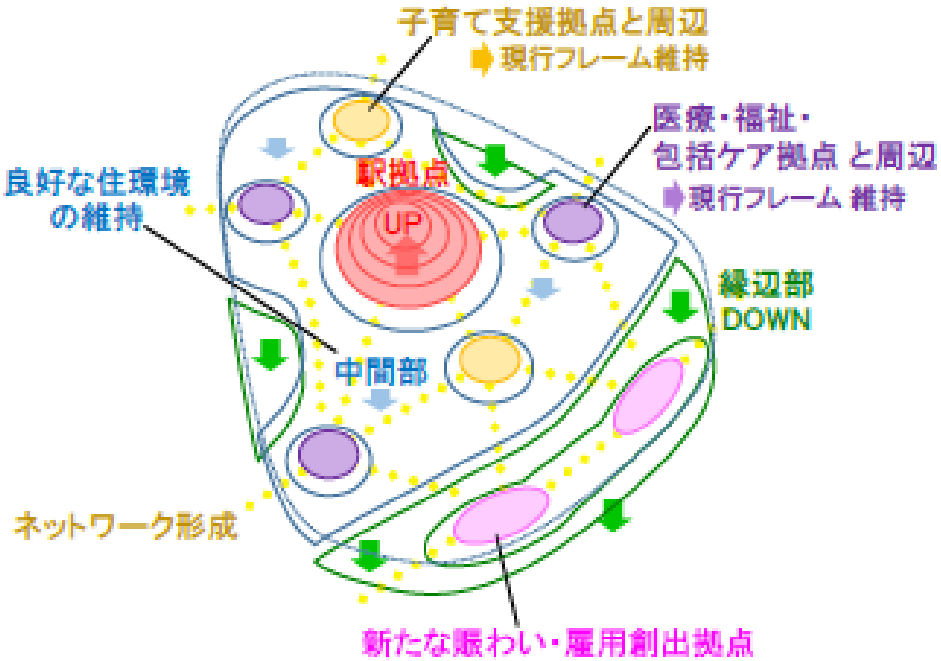
1.まちが持続化する仕組みを持つ
若い世帯を「惹きつけ」た後、ライフステージに合わせて地域内を自由に「住替え」できる循環構造を、まちが備える。

2.多摩ニュータウンに相応しいコンパクトを目指す
「市街地縮小型」ではなく、地域の循環構造を支えていく「多様な拠点の強化連携型」でのコンパクト再編を目指す。

ニュータウン再生とは…下図の仕組みを展開していくこと
＝ Step1＋Step2



1.まちの持続構造
（多世代が連鎖的に住み続ける）



2.多様な拠点の強化連携型コンパクト
※フレーム：容積率・用途・形態制限等による
整備・保全の枠組み

（資料）「多摩ニュータウン再生方針（案）（平成27 年3 月20 日多摩ニュータウン再生検討会議）」 本文 及び概要版から抽出

多摩ニュータウン再生方針（平成27年10月30日）③

【再生の目標と目指すべき都市像】

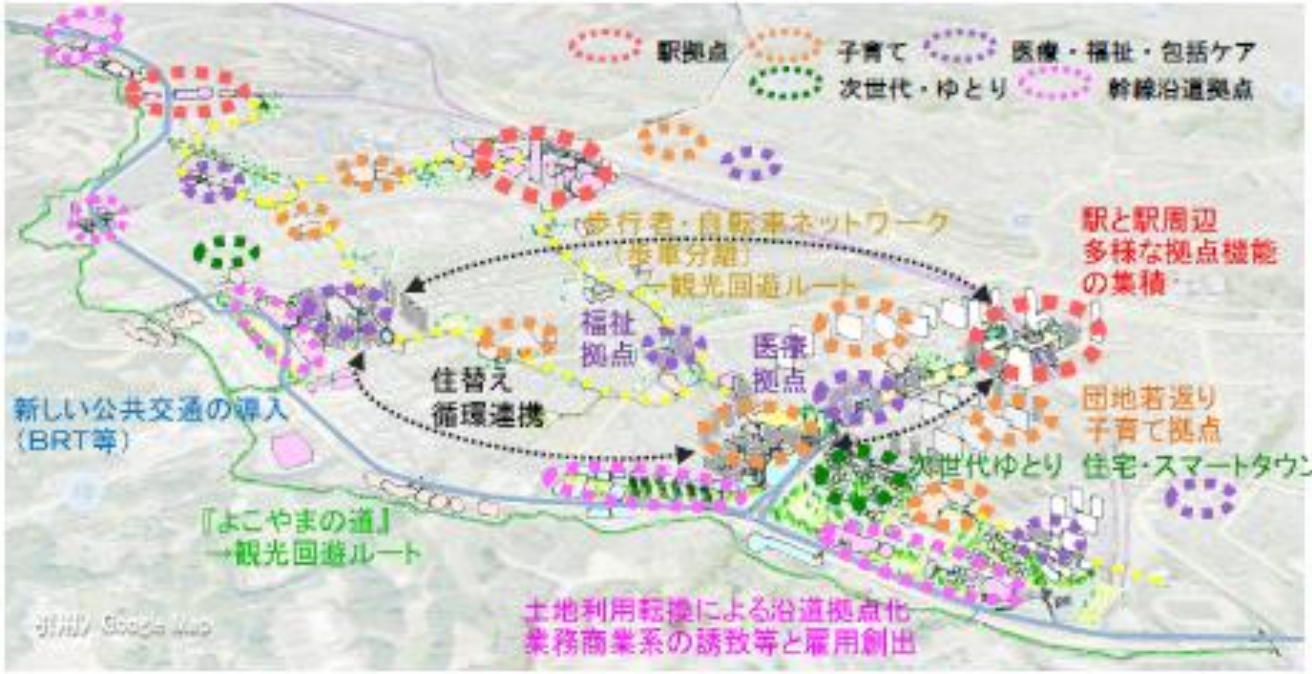
全体目標
再活性化＋持続化による
多摩ニュータウンの再生

具体目標 1.まちの持続化
人と環境に優しい都市基盤・
拠点構造へ再編する

具体目標 2.若い世帯の流入と
居住継続
惹きつけられ、住み続けられる
まちを実現する

具体目標 3.活力の集約と循環
多様な主体が協働して循環型の
地域サービスを育む

目指すべき都市像
『駅を中心に多様な拠点がネットワークし、近隣住区を活かして
地域の循環構造を支える、コンパクトな都市構造への再編』



取組みの適用と地域展開

多摩ニュータウン再生の先行地域
ニュータウン全域の再生プロセスとして、第一次入居の諏訪・永山で先行的に
再生を実践。その経験や成果を踏まえ、地域ごとの再生を連鎖させていく

（資料）「多摩ニュータウン再生方針（案）（平成27 年3 月20 日多摩ニュータウン再生検討会議）」 本文 及び概要版から抽出

多摩ニュータウン再生方針（平成27年10月30日）④

【再生に向けた取組み方針】

全体方針	取組み
持続可能なまちを実現する、まち全体のあり方や方向性を共有して行動する ①将来都市構造の具体化による新たなフレームの導入	●駅拠点の機能向上に適したフレーム設定 ●縁辺部の土地利用や中間部の環境保全に適したフレームの設定
②再生まちづくりのムーブメントづくり	●再生プロジェクトを推進する組織体を形成 ●ニュータウンの魅力と再生を効果的に発信 ●オリンピックに向けたシティセールス準備

個別方針	
まちの基盤や多様な拠点をコンパクトに再編・強化する ③まちの玄関となる駅前の顔づくりと駅周辺の拠点性の向上	●建物更新ルール及び地区計画等適切な指定 ●跡地・低未利用地活用方策を具体化 ●拠点性を高める一体的整備の進め方を構築
④都市基盤の維持・改善・更新、人と環境に優しい交通ネットワーク充実	●歩行者バリアフリー化と基盤更新 ●新しい移動手段の構築と自転車利用促進
⑤幹線道路沿いに地元雇用を創出する土地利用の転換	●土地利用転換の手順、導入機能の具体化 ●地区計画の変更、新たな用途・容積を指定 ●沿道を計画・誘導し道路計画にニーズ反映
⑥身近な生活拠点となる近隣センターの再生	●集客方策等、試されていない取組みの実施 ●賃貸団地の建替え等と連動した一体的再生
⑦豊かな自然や公園・緑地等オープンスペースの維持・活用	●市民協働『みどりのルネッサンス』の推進 ●よこやまの道やニュータウン遊歩道の活用

（資料）「多摩ニュータウン再生方針（案）（平成27 年3 月20 日多摩ニュータウン再生検討会議）」 本文 及び概要版から抽出

多摩ニュータウン再生方針（平成27年10月30日）⑤

多様な世代が住み続けられる住まい・住環境へと再生する

⑧公的未利用地や創出地等を活用し多様な需要に対応した住宅の供給

- ●公共用地や跡地等を、まちづくり種地活用
- ●駅周辺での利便性の高い住宅の供給検討
- ●子育て支援型やバリアフリー住宅を充実
- ●団地建替えの創出地で次世代まちづくり

⑨大規模住宅団地の再生

- ●団地再生に向けた初動期検討活動を支援
- ●耐震診断を推進・助成、耐震化の普及啓発
- ●空室や空地を、弾力的に活用する建替え
- ●団地の更新や改修で迅速なバリアフリー化
- ●再生前後で既存コミュニティ継続への配慮
- ●防災倉庫の設置の促進

⑩良好な戸建て住宅地を持続する仕組みの導入

- ●空家や空地を有効活用する仕組みを構築
- ●地区計画や建築協定で将来の住環境を担保

コミュニティ活動や生活を豊かにする取組みで循環型のサービスを展開する

⑪市民の活動を支える仕組みの強化と活動の展開

- ●地域ビジネス担い手を支援する環境整備
- ●エリアマネジメント組織の組成と運営
- ●自助・共助による地域防災力を強化
- ●再生可能エネルギー・水素利用の普及啓発

⑫まち全体で取組む高齢者と障がい者の生活支援や子育て支援

- ●地域包括ケアまちづくりの構築と実践
- ●主体的な健康づくりや介護予防への支援
- ●ICT 技術等より地域の交流を促進
- ●団地建替えで多様な保育サービスを提供
- ●地域の子育て支援拠点施設の機能を強化

⑬まちの活性化や賑わい形成、ブランドづくりへの多様な主体の連携

- ●企業等と連携したまちづくりを実践
- ●学生の居住と地域参加への仕組みづくり

⑭ストックを活用した住替え支援

- ●耐震性ある団地や戸建て空家等の有効活用
- ●賃貸団地間の住替え連携を、包括ケアまちづくりや多様なストック活用と連動
- ●多摩ニュータウン版の住替え循環システム構築・導入と普及

（資料）「多摩ニュータウン再生方針（案）（平成27 年3 月20 日多摩ニュータウン再生検討会議）」 本文 及び概要版から抽出

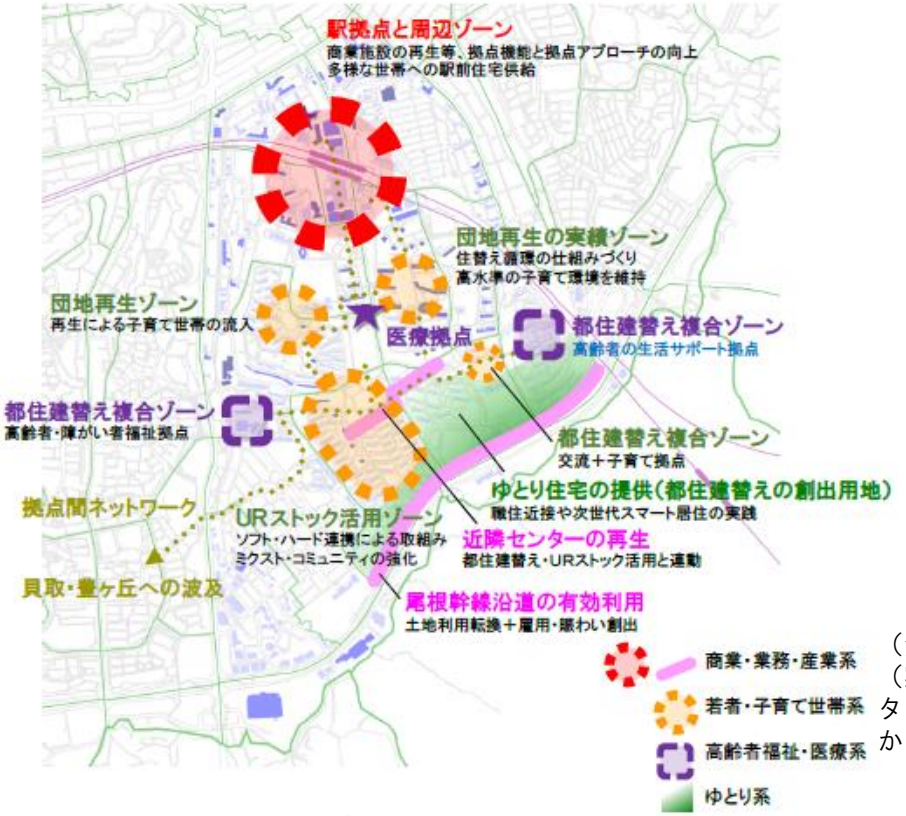
多摩ニュータウン再生方針（平成27年10月30日）⑥

3. 再生方針の各地域への具体化作業

【目指す都市構造の姿】

再生方針の考え方を、具体的に再生先行地域である諏訪・永山に当てはめて、目指していく都市構造の姿を明示する。

コンパクトでメリハリのある都市構造への再編により、「若者・子育て」「高齢者福祉・医療」「商業・業務・産業」「ゆとり居住」に特色を持つ、駅拠点と多様な小拠点群を地域内で強化し、空間的なネットワークと、時間的な住替え循環により、各拠点が連携していく。



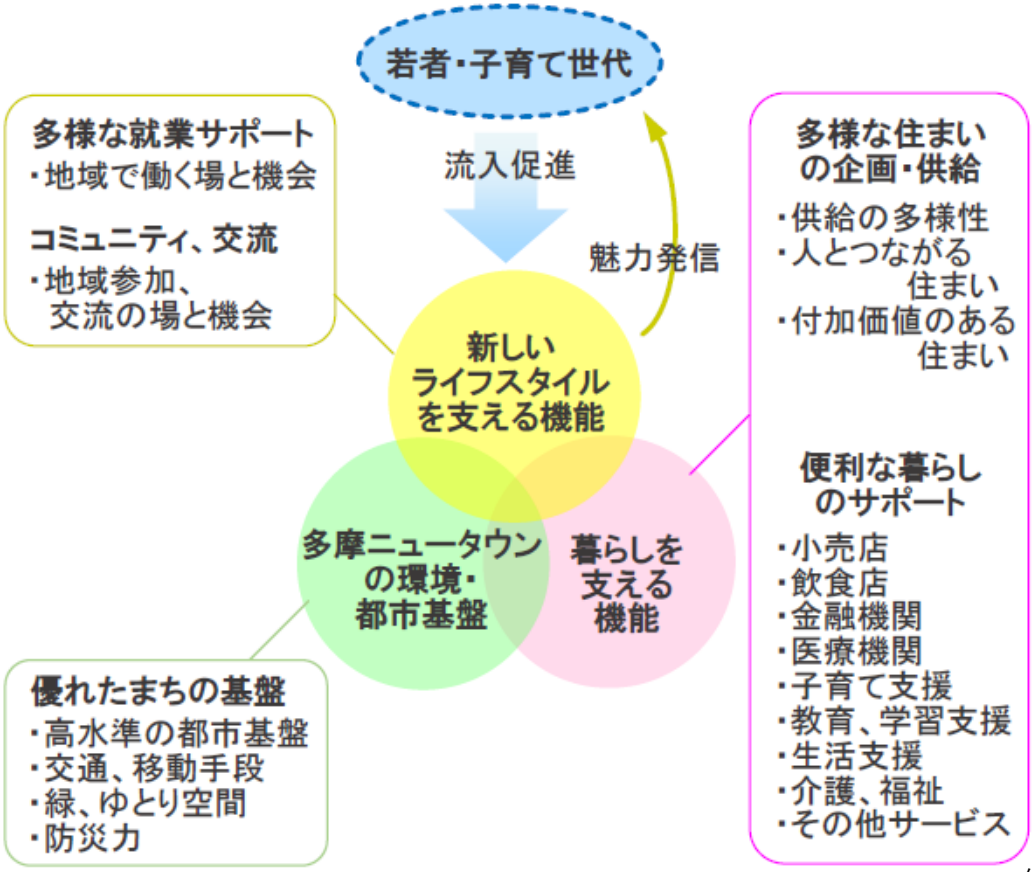
諏訪・永山が目指す都市構造イメージ

（資料）「多摩ニュータウン再生方針（案）（平成27 年3 月20 日多摩ニュータウン再生検討会議）」 本文 及び概要版から抽出

多摩ニュータウン再生方針（平成27年10月30日）⑦

【求められる機能】

現在お住まいの方々が安心して暮らせる環境を維持することに加え、若者や子育て世代が惹きつけられ、多様な世代が連鎖的に住み続けられるまちを創造するため、多摩ニュータウンの優れた環境や都市基盤の上に、下記に示す機能を効果的に備え、地域を再構築していく。



（資料）「多摩ニュータウン再生方針（案）（平成27 年3 月20 日多摩ニュータウン再生検討会議）」 本文 及び概要版から抽出

これからの地域に求められる機能
（各拠点の特徴に応じて維持・充実）

多摩ニュータウン再生方針（平成27年10月30日）⑧

4. 先行再生地域（諏訪・永山）のリーディング・プロジェクト検討と具体方針

プロジェクトNo.1
駅拠点の再構築

《取組みの具体方針》

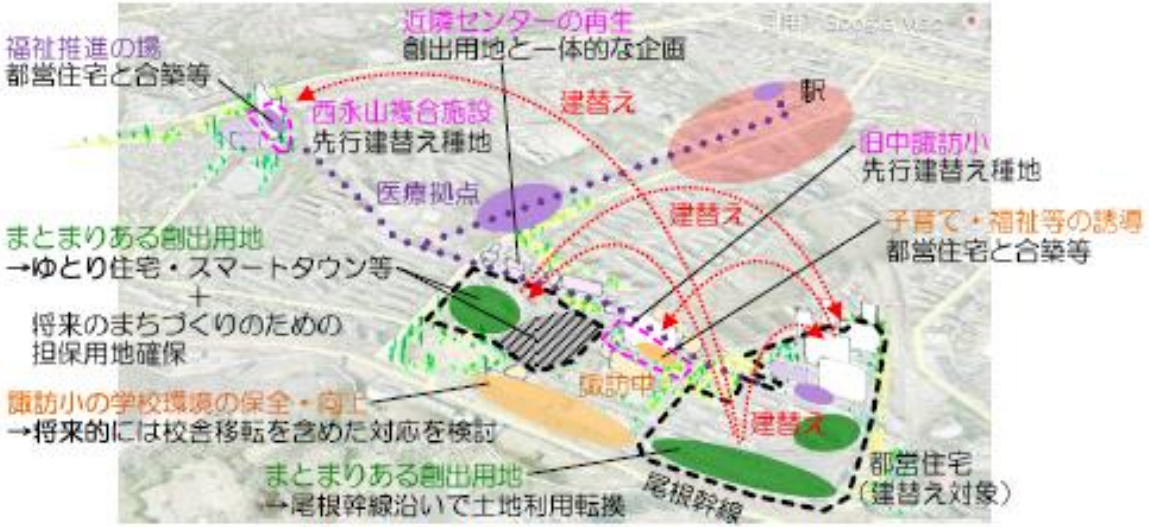
①再構築の実施で、まちに新しい魅力とインパクト
②コンパクト拠点に相応しいフレームを指定
③拠点機能の向上とともに多様な駅前住宅を供給
④多様な主体の参画を促し、包括的に拠点整備

駅拠点目標案の提示・推進

プロジェクトNo.2
都営住宅の建替え

《取組みの具体方針》

①公共用地や跡地等を移転種地に提供し、建替え期間を短縮
②バリアフリー対応等で、ミクストコミュニティ形成
③建替え指針により、都市構造・まちづくりの観点で建替えを誘導
④創出用地の規模や形状を整え、次世代まちづくりや一体的な近隣センター再生、小学校の環境保全等を実施



都営住宅建替えとまちづくり展開

（資料）「多摩ニュータウン再生方針（案）（平成27 年3 月20 日多摩ニュータウン再生検討会議）」 本文 及び概要版から抽出

多摩ニュータウン再生方針（平成27年10月30日）⑨

プロジェクトNo.3
尾根幹線整備と沿道土地利用

《取組みの具体方針》

①幹線と沿道の高いポテンシャルを、人々に役立てるミッションの実現

②沿道ニーズを道路計画に反映して一体性のある整備

③沿道事業を誘導する地区計画、及び用途地域の変更

④土地利用方針を策定して、まちづくりの観点で沿道全体を推進・誘導

⑤新たな雇用と付加価値を生む産業・業務、地域で均衡ある商業機能へ利用転換

沿道土地利用転換～例『道の駅』

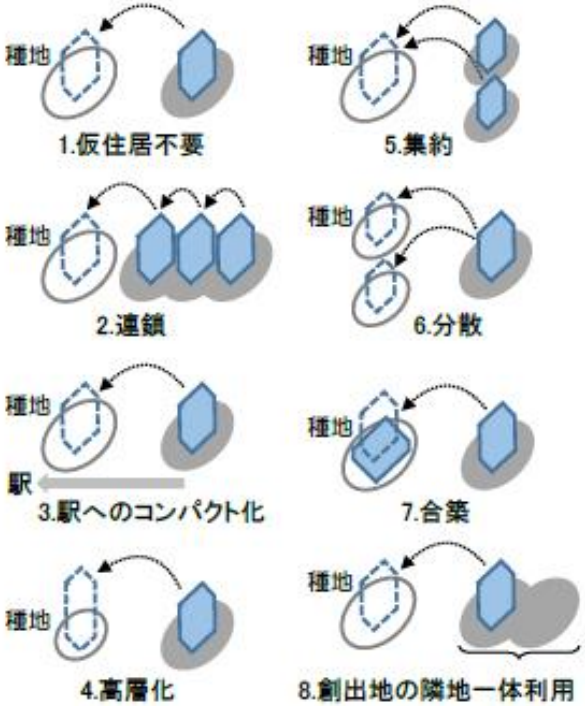
プロジェクトNo.4
分譲団地の再生

《取組みの具体方針》

①再生の先行事例から経験・ノウハウを学び活用

②合意形成に向け、まちの目指すべき姿を共有し、気運を醸成

③将来像を実現する計画づくりと団地再生事業の実施
～団地再生に向けた検討活動への支援・耐震化・バリアフリー対策の推進・多様な再生手法の検討　ほか



建替え手法の多様化・可能性の拡大

（資料）「多摩ニュータウン再生方針（案）（平成27 年3 月20 日多摩ニュータウン再生検討会議）」 本文 及び概要版から抽出

多摩ニュータウン再生方針（平成27年10月30日）⑩

プロジェクトNo.5
ＵＲのストック活用

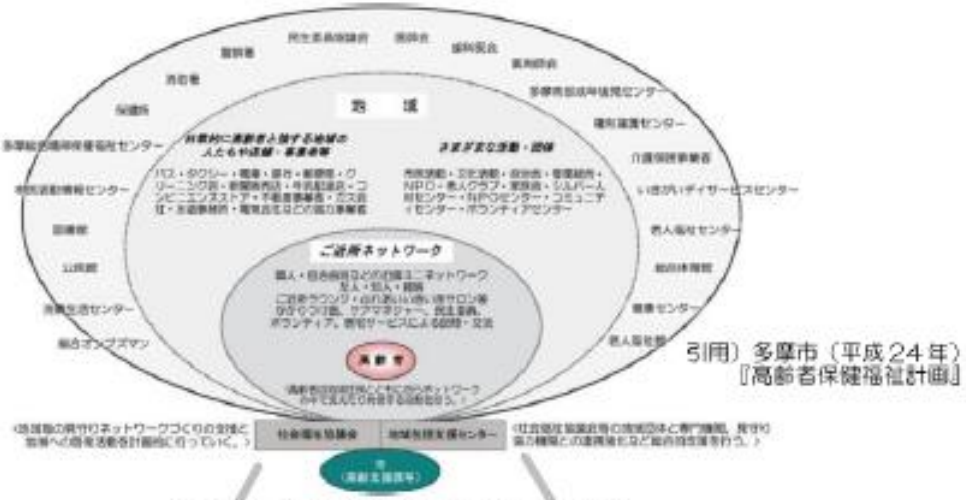
《取組みの具体方針》

①包括ケアまちづくりプログラムを作成し、地域医療福祉拠点を形成

②諏訪・永山・貝取・豊ヶ丘の４団地間で連携し、ミクストコミュニティ形成

③大学・企業・ＮＰＯ等と連携して、多様なコンバージョン活用等

④駅から離れた団地をフレームに従って住替え循環



引用）多摩市（平成24年）『高齢者保健福祉計画』

①ニュータウンで実践する包括ケア
（サービスだけでなく自助・互助の知恵も提供）

②団地・住棟の自立
高齢者向け改修
（見守り環境でＩＣＴ活用）

③医療福祉拠点の形成＋老朽化した周辺
団地環境の再生により、まち再活性化
（高齢者サービスの授受も効率化）

地域包括ケアまちづくりの実践

（資料）「多摩ニュータウン再生方針（案）（平成27 年3 月20 日多摩ニュータウン再生検討会議）」 本文 及び概要版から抽出

多摩ニュータウン再生方針（平成27年10月30日）⑪

プロジェクトNo.6
住替え循環システム

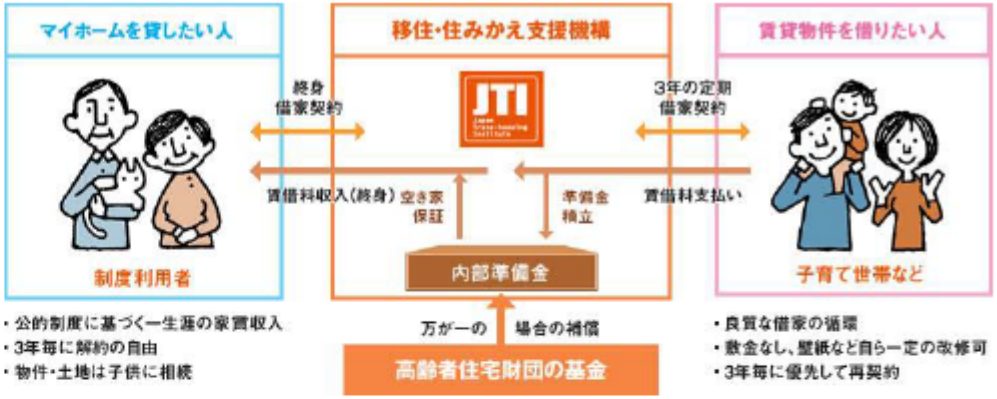
《取組みの具体方針》

①分譲団地・戸建ての空家を活用する住替えバンクを、ＪＴＩ（移住・すみかえ支援機構）及び不動産関連団体等と連携して構築

②賃貸団地の空室利用による住替えのシステム化を図り、将来的に①と連動

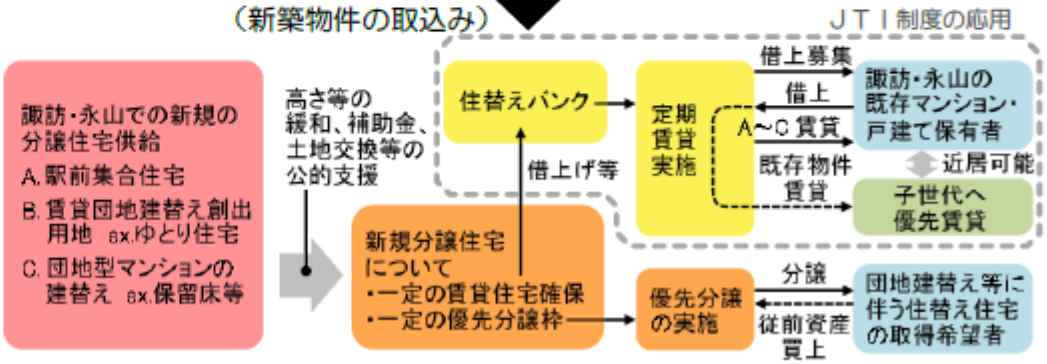
③（仮称）多摩市住替え協議会の立上げ

④日常的に住替えの調整やコーチングを行う“住替えコンシェルジュ”育成



Step1. ニュータウン内でＪＴＩ制度の利用普及を促進

Step2. 制度カスタマイズ（新築物件の取込み）



住替えバンク多摩ニュータウンモデルの構築

（資料）「多摩ニュータウン再生方針（案）（平成27 年3 月20 日多摩ニュータウン再生検討会議）」 本文 及び概要版から抽出

多摩ニュータウン再生方針（平成27年10月30日）⑫

プロジェクトNo.7
健幸都市（スマートウェルネスシティ）の展開

《取組みの具体方針》

①歩く・外出することが楽しくなる交流を生む都市環境の整備
～地域ごとに機能が複合的に集約した「小さな拠点」を形成、小さな拠点と公園が、健康づくりの場となる歩きやすい道でネットワーク

プロジェクトNo.8
まち活性化へ多彩なソフト施策

《取組みの具体方針》

①情報発信・賑わい創出による来街と居住の促進
～ニュータウンの魅力発信、地域資源やイベントを通じたまちのPR、再生見学ツアー等を企画・実施、企業との連携まちづくり

②コミュニティ活性化・生活支援による居住の安定化
～学生居住促進のしくみづくり、ＩＣＴ技術で双方向の地域交流、快適移動ネットワークの構築、多様な保育サービスと地域子育て支援、地域生活インフラの再構築ほか

③多様な担い手による地域づくりのプラットフォーム構築

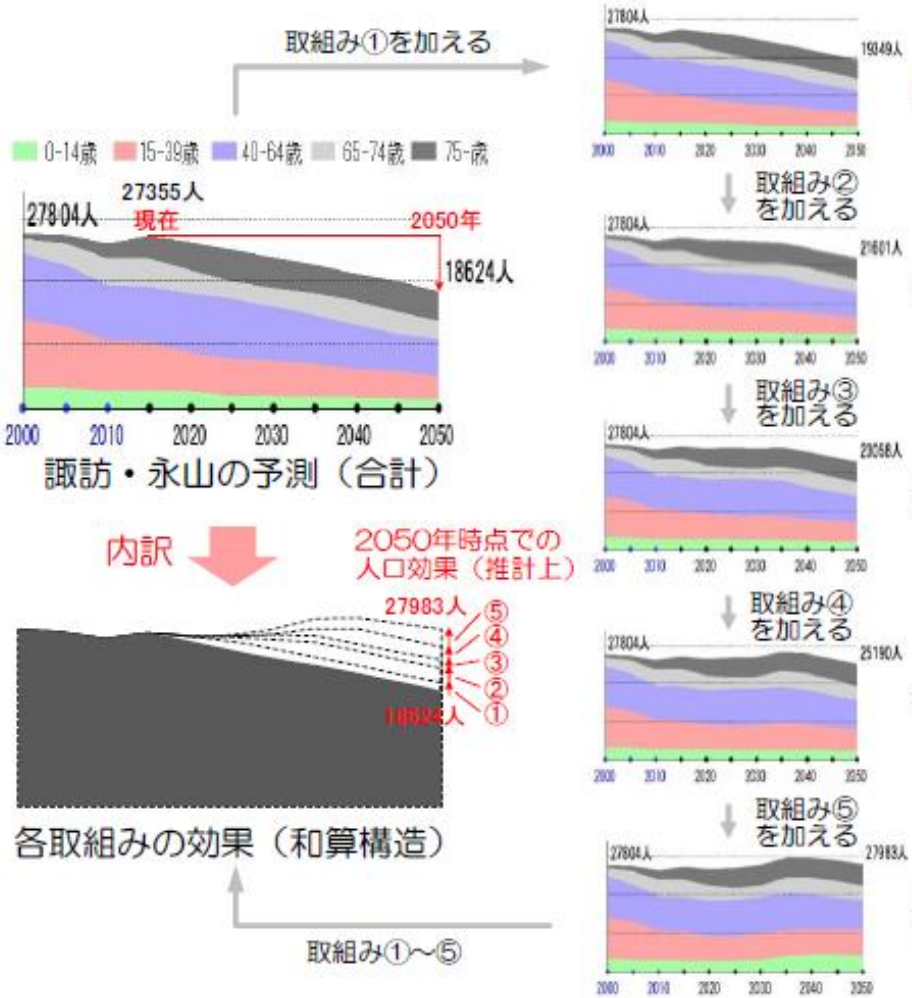
多摩ニュータウン魅力発信サイトの拡充

（資料）「多摩ニュータウン再生方針（案）（平成27 年3 月20 日多摩ニュータウン再生検討会議）」 本文 及び概要版から抽出

多摩ニュータウン再生方針（平成27年10月30日）⑬

5. リーディング・プロジェクトの実施による先行再生地域の人口効果

積極的な取組みを実施することにより、第五次多摩市総合計画で目標とする「人口の微減あるいは横ばい」が、諏訪・永山においてシミュレーション上、達成可能なものとなる。



各取組みの想定（推計上）

取組み① 都営住宅の建替え
＋創出用地「ゆとり住宅」供給

取組み② 大規模分譲団地の建替え

取組み③ UR賃貸ストック連携

取組み④ 多様な駅前住宅の供給

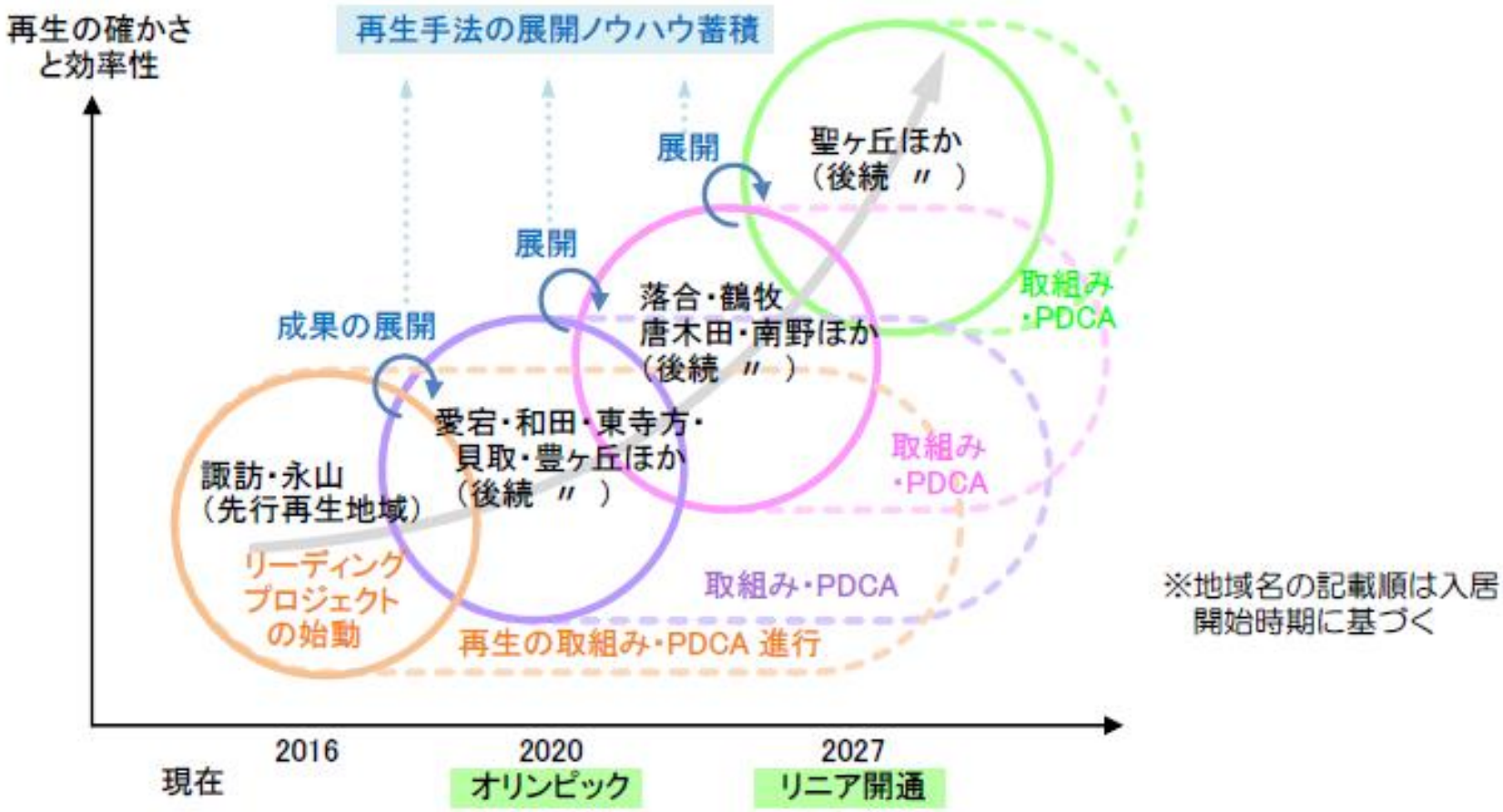
取組み⑤ 住替えシステムの導入・普及
＋子育て支援で子ども数確保

（資料）「多摩ニュータウン再生方針（案）（平成27 年3 月20 日多摩ニュータウン再生検討会議）」 本文 及び概要版から抽出

多摩ニュータウン再生方針（平成27年10月30日）⑭

6. 後続の再生地域への効果的な波及・展開

先行再生地域での経験・成果を効果的にフィードバックし、後続の地域側で、再生手法をそれぞれの状況に応じて柔軟に適用、もしくは最適化して取入れ、多摩ニュータウン全域で時間的・空間的に再生を連鎖させていく。



（資料）「多摩ニュータウン再生方針（案）（平成27 年3 月20 日多摩ニュータウン再生検討会議）」 本文 及び概要版から抽出

多摩ニュータウン再生方針（平成27年10月30日）⑮

分譲団地の状況と再生への課題の把握（「多摩ニュータウン再生方針、4　分譲団地の再生」から抜粋）

○　初期入居築の分譲団地に共通する課題

① 多摩ニュータウン固有の経緯による課題

・同時期に入居した分譲団地全体の旧耐震基準で建てられており、居住者の高齢化と建物の老朽化、設備等との生活ニーズの乖離が一斉に進展

・そのような団地が、駅近くや駅から離れた立地にも、まとまって存在

② 大規模団地の特性による課題

・単体のマンション以上に区分所有者が多く、多様な価値観と事情を持つ権利者間での合意形成がより困難

・さらに団地型では、建築基準法の一団地認定や、区分所有法やマンション建替法による制約が多い。

○　諏訪2丁目団地で建替えを推進することができた主なポイント

① 合意形成のベースとなる優れたコミュニティの醸成

・棟ごと、階段ごとの良好なコミュニケーションと体制づくり

② 法制度等の見直し・新設

・都市計画法「一団地の住宅施設」を廃止し、地区計画へと移行
　→容積率の最高限度を50%から150%へ

・区分所有法の改正、マンション建替法の制定
　→団地建替えで権利変換手法の活用が可能に

③ 経済的な負担が難しい組合員への支援

・自己負担が掛からず取得できる住戸や、清算金（戻り金）を受け取る住戸を設定

・仮住戸の確保：UR・都営住宅等の空室を組合が確保して斡旋し、負担を軽減

○　初期入居地区の特性と、諏訪2丁目の経験を踏まえて想定される課題

○ 駅に近く十分な高容積化も可能な立地での分譲住宅の再生ケース

・一団地認定を継続した建替えが可能→近隣や認定区域内の協力が必要

・立地の経済メリットを生かすことのできる事業協力者の確保が必要

○ 高容積化が限定的な立地での分譲団地の再生ケース

・敷地の一部売却を要する状況　→一団地認定の変更・廃止が課題

・建替え意向が分かれる状況　→複合的な手法が必要（ミックス再生等）

○ 駅から遠く高容積化が不可能、または減築等が必要な立地での再生ケース

・大規模修正（減築・耐震化、EV設置等）や模様替えに資金調達が必要

・高齢者と居住環境の柔軟なマッチングとコミュニティ継続が課題
　（居室のバリアフリー化、見守りサービス、空室活用・建替え循環等）

資料：「多摩ニュータウン再生方針（案）（平成27年3月20日多摩ニュータウン再生検討会議）」本文及び概要版から抽出し、要約

多摩ニュータウン再生方針（平成27年10月30日）⑯

住宅団地の多様な再生手法について

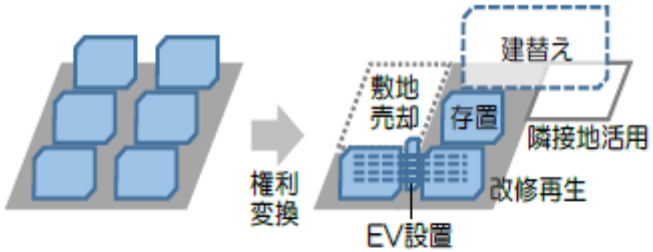


図 5-28. 団地のミックス再生イメージ

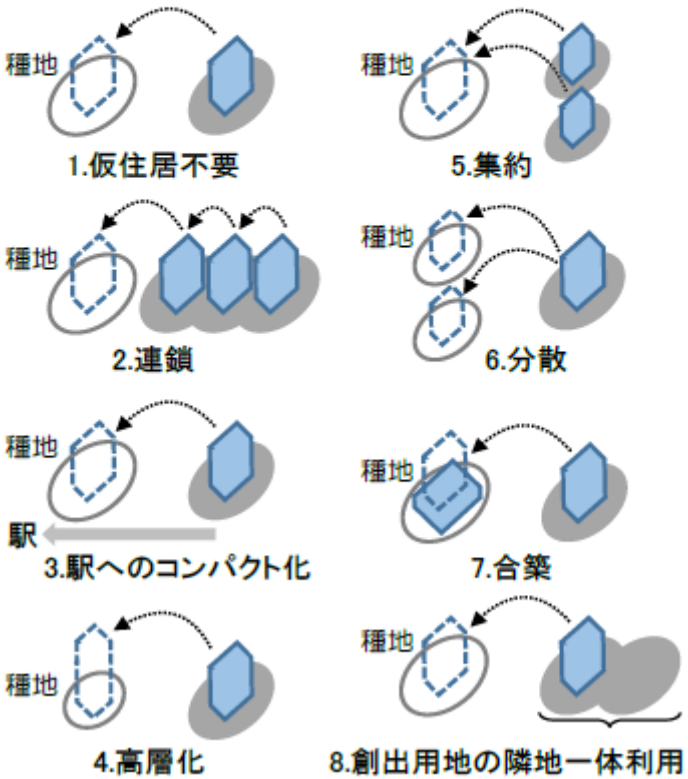


図 5-29. 種地の団地再生活用（例）

○ 多摩ニュータウン再生方針では、例えば、「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」（国土交通省）で議論しているような一つの団地の中で、建替えや改修、敷地売却など、様々な手法をミックスしながら再生を図っていく方策等について、その実現可能性も含めて検討するとしている。

○ また、方針では、 ニュータウン内に点在する跡地や公共用地等をまちづくりの資源として大規模団地の建替えに活用していく手法など、国における検討状況等を注視しつつ、将来的な可能性を探求し、国等へ働きかけることも視野に研究を進めていくとしている。

※ 多摩ニュータウン再生方針（平成27年10月 多摩ニュータウン再生検討会議）第5章を基に作成

資料：「多摩ニュータウン再生方針（案）（平成27年3月20日多摩ニュータウン再生検討会議）」本文及び概要版から抽出し、要約

◇分譲マンション団地における取組

まちづくりと連携したマンション再生制度の構築に向けた先行モデル事業　（平成27～28年度）

1　目的

○　老朽化したマンション等が集積し、防災、福祉、景観、活力等の課題を抱える地域において、都と区市町村が連携し、まちづくりと一体となってマンションの再生を促進する新たな制度を創設する予定

○　より有効に機能する制度の構築に向け、３地区において先行的・施行的に実施

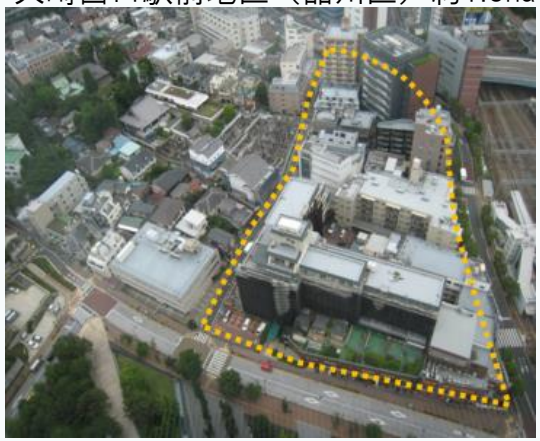
2　事業概要

○　区市によるマンションの再生を含むまちづくり計画の策定等に対し、都が費用の一部を補助するほか、都市計画等に関する技術的支援を実施

○　区市の取組や意見などを制度構築に反映

3　選定地区の概要

大崎西口駅前地区（品川区）約1.3ha



マンションを含む再開発による副都心に相応しい魅力とにぎわいのあるまちづくり

方南町駅周辺地区（杉並区）約4.5ha

環七沿道の耐震性に課題のあるマンションの再生と駅周辺のまちづくりとの連携による災害に強く魅力ある生活拠点の形成

諏訪・永山地区（多摩市）約170ha

多摩ニュータウン初期入居地区における大規模住宅団地の再生による地域の活性化と駅周辺の拠点形成

4　スケジュール

平成２７年度　　実施地区の選定、モデル事業の実施、制度の検討
平成２８年度　　まちづくりと連携したマンション再生制度の創設

※資料：平成27年度第1回住宅政策審議会　資料より

多摩ニュータウン－諏訪２丁目住宅(多摩市)－

【事業の概要】

	建替え前	建替え後
分譲主・参加組合員	日本住宅公団	東京建物
戸数	640戸	1,249戸
階数/棟数	地上5階建/23棟	地上11～14階建/７棟
敷地面積	約64,390㎡	約64,390㎡
延床面積	約34,050㎡	約124,900㎡
用途地域等 （建ぺい率/容積率）	・第一種中高層住居専用地域(60/200%) ・一団地の住宅施設(10/50%)	・第一種中高層住居専用地域(60/200%) ・多摩市諏訪地区地区計画(60/150%)

【主な経緯】

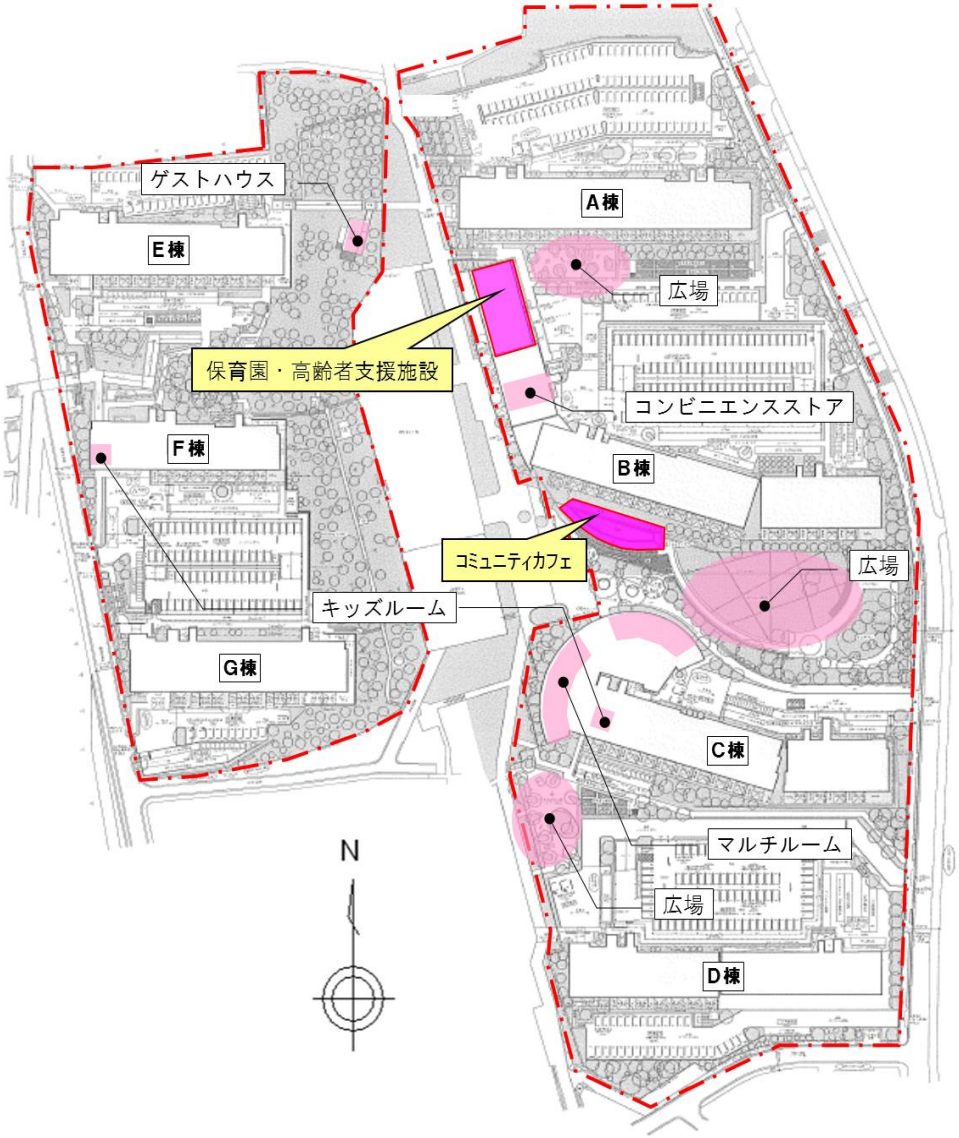
1971(昭和46)年	諏訪２丁目住宅竣工
1989(平成元)年	建替え検討委員会発足
2004(平成16)年	建替え推進決議成立
2006(平成18)年	一団地の住宅施設廃止及び地区計画の都市計画決定
2010(平成22)年	一括建替え決議成立
2013(平成25)年	ブリリア多摩ニュータウン竣工

【建替え前】

【建替え後】

出展:東京都資料

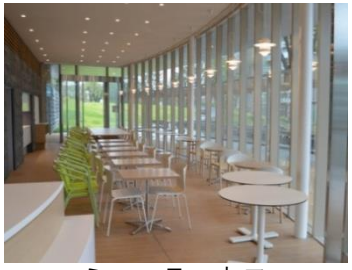
■ブリリア多摩ニュータウン全体配置図



■付帯施設等

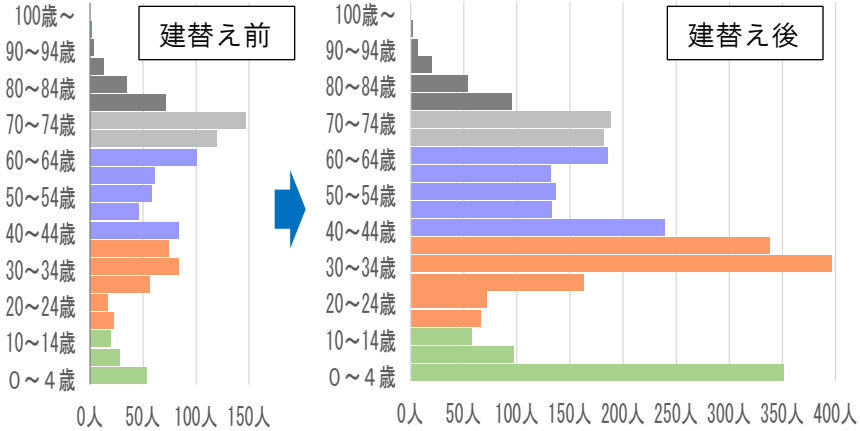
認可保育園

高齢者施設(ﾃﾞｲｻｰﾋﾞｽ)


コミュニティカフェ

知事視察時の様子
（平成26年5月21日）

■居住者年齢構成



出展：東京都資料

町田山崎団地（サンヒルズ町田山崎）

◇郊外団地である町田山崎団地では、住民による自主建替えを実現し、地域の活性化に寄与した再生を行っている。

◎概要

・当地区は小田急線・JR横浜線町田駅からバスで約20分の場所にある、昭和40年代前半に建設された町田山崎団地（公団・公社住宅）の一画である。
・町田山崎団地の総戸数約9,000戸のうち、賃貸分を除く、分譲300戸の建替えを行った。
・建替えに伴い、従前の敷地の一部を分割して、戸建て住宅地として処分し、その処分益を建替え費用に充当した。

・（事業主体）町田山崎住宅マンション建替え組合
・（都市計画等）山崎第一地区地区計画（2006）
・（入居開始）2009年

◎建て替え前の団地の状況

入居者の高齢化や建物、インフラの老朽化、耐震性、安全性、エレベーターがなく、高齢者が屋外に出る機会が減ることによる健康上の課題とともに、セキュリティへの不安、次世代への優良な資産の継承の課題があった。

建替え前

建替え後

◎建替えの効果

・事前の準備会から住民の意見を取り入れた結果、多様な住戸タイプが計画できた。また、周辺の賃貸住宅から新たな住民も加わり、地域がより活性化された。

■建替え概要

所在地		東京都町田市山崎町	
従前建物建築時期		昭和 43 年（1968）年９月	
		建替え前	建替え後
敷地面積		28,905 ㎡	14,887 ㎡
延床面積		約 15,399 ㎡	約 20,935 ㎡
建物形状	階数・棟数	地上５階・９棟、平屋、１棟	地上１０階・２棟
	構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
住戸の状況	総戸数	300 戸	305 戸
	間取り	3DK	多様な間取り
	各戸専有面積	約 47.99 ㎡	約 61.27 ㎡（30～80 ㎡）
建替え決議等		区分所有法第 70 条に基づく団地内の建物の一括建替え決議	
事業手法		マンション建替え円滑化法に基づくマンション建替組合施行	
建替えを必要とした理由		・建物の老朽化	
特徴等		・円滑化法に基づく「町田山崎住宅マンション建替組合」による自主再建方式の事業。 ・都市計画「一団地の住宅施設」の一部除外、新たに地区計画を都市計画決定し、施行再建マンション敷地を「中高層住宅地区」とし、指定容積率 100%に対して最高限度容積率（150%）を設定。このほか、2本の区画道路整備、2ヶ所の公園整備、3mの建物壁面後退などを設定。	

資料：「団地型マンション再生マニュアル」（国土交通省）等を基に東京都作成

町田山崎住宅

＜事業の特徴＞

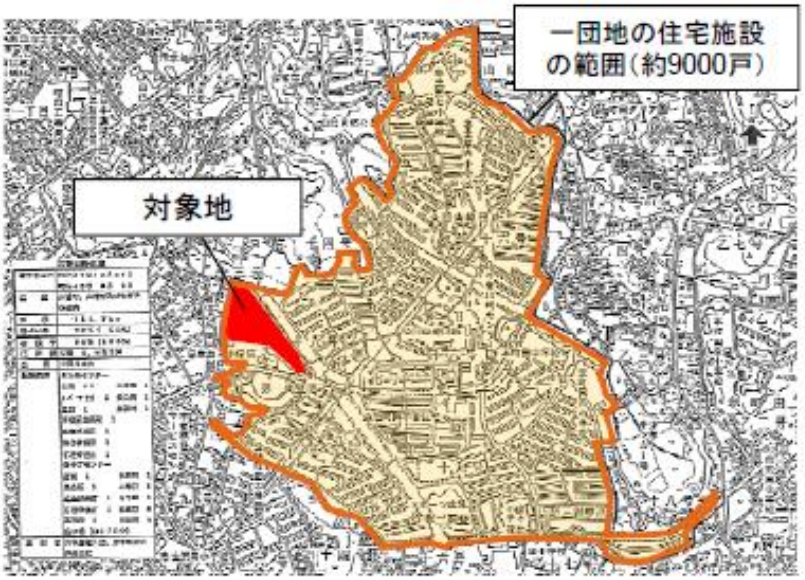
○郊外（町田駅からバス15分）の団地の建替事業

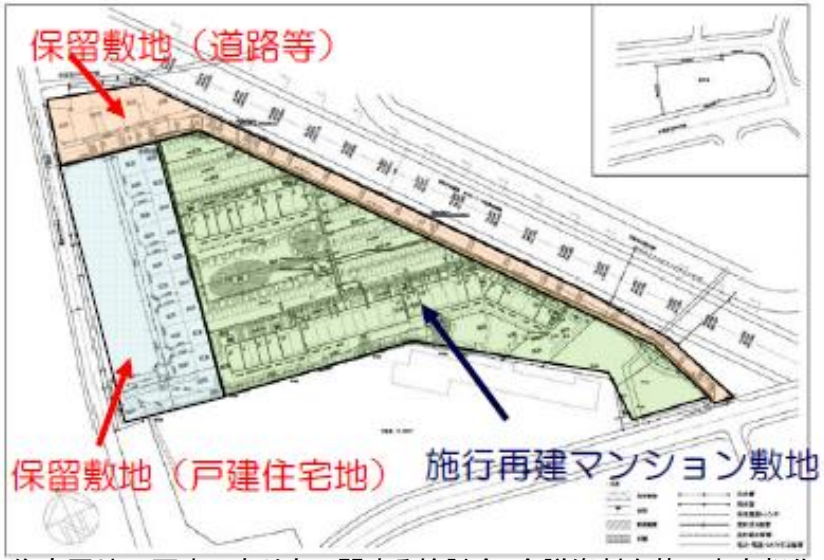
○保留敷地を譲渡することにより、区分所有者の負担を軽減

○「一団地の住宅施設」が都市計画決定されていたが、建替え事業の実施地区について地区計画を定めるとともに、「一団地の住宅施設」から除外

「一団地の住宅施設」
建ぺい率20%、容積率50%

「地区計画」 ※「一団地の住宅施設」から除外
建ぺい率50%、容積率100%（第一種中高層住居専用地域）
施行再建マンション部分の容積率**150%**





資料：「第1回　住宅団地の再生のあり方に関する検討会」会議資料を基に東京都作成

萩中住宅

■萩中住宅建替計画

□整備手法

・総合設計制度
・一団地認定

□事業概要

・老朽団地８棟の建て替えにあたり、総合設計制度を用いることで、52条の緩和を受け、容積を確保。（マンション建替法の建替え）

	【建替え前】	【建替え後】
名称	萩中住宅	オーベルグランディオ萩中
建築時期	昭和 43 年（1968）竣工	平成 18 年（2006）竣工
所在地	東京都大田区萩中 1-100-1	
用途地域	第一種住居地域	
敷地面積	15,934.91 ㎡	同左
建築面積	3,692.04 ㎡	7,202.02 ㎡
建ぺい率	23.20%	45.14%
延床面積	18,558.15 ㎡	48,818.10 ㎡
利用容積率	116.20%	239.84%（基準 200%） （総合設計制度により 240.11%に緩和）
階数・棟数	地上 5 階/8 棟	地上 18 階/地上 17 階 地下 1 階/2 棟
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄筋コンクリート造
総戸数	368 戸	534 戸
住戸面積	44.40 ㎡、47.95 ㎡	44.82 ㎡ ～ 88.38 ㎡
駐車台数	118 台	271 台
公開空地面積	－	4,270.46 ㎡（実面積） 6,222.29 ㎡（有効面積）
建替え決議等	区分所有法第 70 条に基づく団地内の建物の一括建替え決議	
事業手法	マンション建替え円滑化法に基づくマンション建替え事業（組合施行）	
補助制度等の利用状況	優良建築物等整備事業、21 世紀都市居住緊急促進事業	
その他	一団地認定、総合設計制度（市街地住宅型）	

建て替え前

建て替え後

資料:「第1回　住宅団地の再生のあり方に関する検討会」会議資料を基に東京都作成

戸建て住宅団地再生の取り組みについて

事例：多世代循環コミュニティ形成（兵庫県三木市）

○特徴

・1971年から民間事業者により開発販売が行われた戸建住宅団地
・急速な高齢化が進む中で、行政、大学、開発事業者等により、団地再生のための研究会を設立し、再生のあり方を研究
・開発事業者が隣接する青山地区に所有する約2万坪の土地を、団地再生に有効活用して、多世代循環型コミュニティの形成の仕組みを検討　※2014年：内閣府の「特定地域再生事業」に選定

◆団地概要
・神戸市の中心市街地まで私鉄で１時間程度の位置

	緑が丘地区	青山地区
発売開始	1971年～	1985年～
開発面積	約136ha	約181ha
販売区画	約3,400	約2,200
高齢化率	37.5%　※	16.5%　※

※平成２６年３月現在

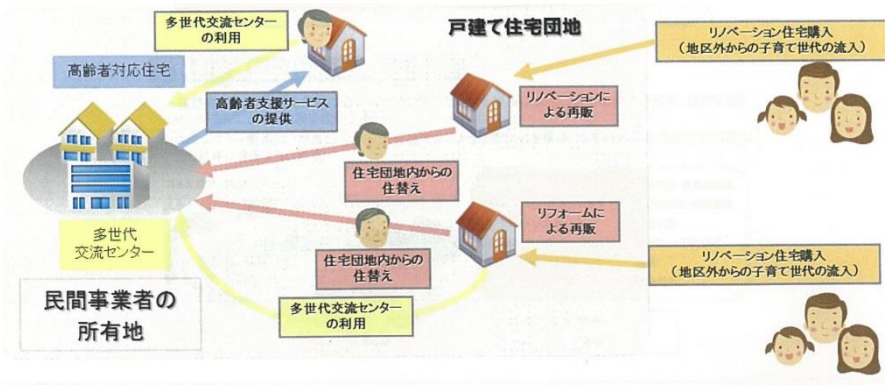
○多世代循環型モデルのイメージ

・地区の高齢者の健康寿命の延長と地区への若年層の流入促進を図るために、以下の取り組みが効果的
⇒①高齢者にふさわしい住環境の提供
②地域内住み替えの仕組みづくり
③子育て層を引き付ける魅力づくり
④民間事業者のアイディアを活かした住・生活関連サービス
⑤地域コミュニティ内の交流・互助の促進

○事業アイディアの例

【高齢者にやさしい住環境の提供】
・平屋建て住宅の集合配置
健常で自立した高齢単身、夫婦、小規模世帯を対象に、２LDK程度、バリアフリー、平屋建ての住宅を提供。建物を近接配置して近隣コミュニティを重視。
・サービス付高齢者向け住宅
見守りや生活相談等の支援サービスや、デイサービス施設等を併設。
・コミュニティサポート住宅
生活の一部補助が必要な世帯を対象に、スタッフの支援を受けてコミュニティを形成して生活できる多世代対応型サービス付き集合住宅を整備。
・高齢者用コレクティブハウス
団地内の高齢者が、既存のコミュニティを変えることなく、お互いの家事の負担を軽減しながら相互扶助していく集合住宅の整備。

【地域内住む替えシステムの構築】
・住宅の借り上げ、買い取り、リバースモゲージ等による住み替え支援
・住み替え後の既存住宅の活用（買い取り⇒リノベーション⇒中古販売／借上げ⇒賃貸仲介）



資料：「平成26年度特定地域再生事業費補助金事業の概要書」（内閣府）を基に東京都作成

住民が中心で戸建住宅団地再生の計画づくり

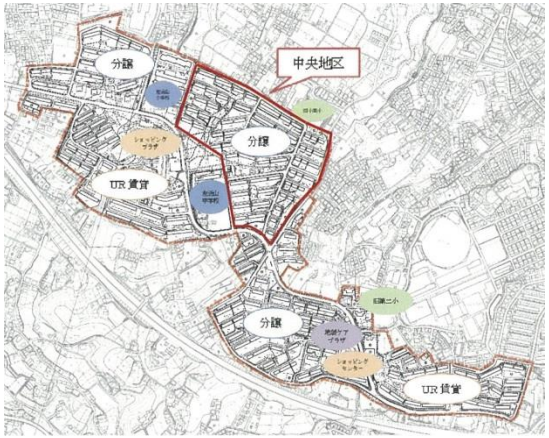
事例：住民主催のコンペで計画（神奈川県横浜市）

○特徴

・横浜市では、住宅団地に居住する住民が中心にとなって団地の課題や再生に向けた将来像を共有していくことを目的に、『住民発意の団地再生』を支援する事業を実施（コーディネーター派遣）

・左近山団地は、平成25、26年度に住民による「花と緑の左近山アクションプラン」を作成し、平成27年には計画の部分的な実現のために、住民主導で整備計画のコンペを実施

※横浜市の支援：団地再生支援事業（H25，26）
団地再生コーディネート支援事業（H27）



◆団地概要
・１９６７年入居開始
・UR都市機構による
・約4,800戸、9,700人

	分譲	賃貸
全体	124棟 2,695戸	76棟 2,104戸
中央地区	62棟 1,300戸	

○コンペでの提案事項（12／23：1次審査実施、１／24：2次審査予定）

①外部空間改善の考え方
・中央地区のコミュニティの活性化と子育て世代の呼び込みを促進するための外部空間改善のコンセプトやイメージ
②コミュニティ活性化に資する空き家活用イメージ
・現在**80戸程度の空き家**があり、子育て世代が購入・賃借できるような方策やその他の活用について
③Ｉ期整備地区の整備計画
・集会所前の地区の整備計画

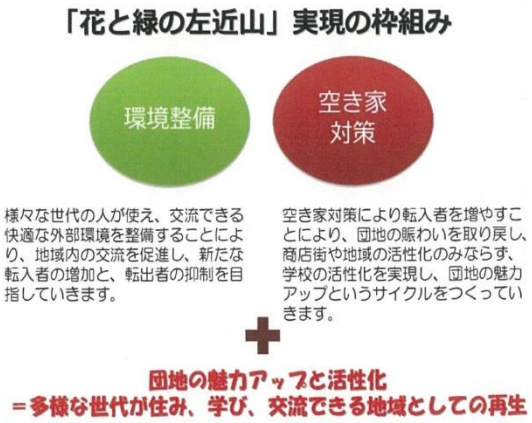
○住民によるマスタープラン（中央地区について）

・子育て世代にも楽しんでもらえる環境を整備しつつ、空き家を有効活用して、転入を促進することを目的とした。

住民の高齢化・空き家増
・団地の賑わいを取り戻したい
・若い世代に入居してほしい
・左近山の魅力アップ

○外部環境を整備しよう
○空き家を活用しよう

具体的な行動計画：コンペの実施



◆環境整備のマスタープラン

- 交通公園からUR三角地、ゲートまでを地区の「軸」としていきます。
- ゲート、三角地（UR・団地）、集会所前、交通公園・プールを重点地区とします。
- 団地内の各街区を結ぶ歩行者通路を強化し、歩きやすい環境整備をします。

資料：横浜市HPを基に東京都作成

戸建住宅団地におけるエリアマネジメント等

事例：複数の組織が連携する体制（愛媛県松山市）

○特徴

・斜行エレベーターをはじめとする複数の共用物の管理や、イベントの開催、団地内菜園での活動等、エリアマネジメントの内容は多岐に渡る。
・団地内には、活動の目的別に複数のマネジメント組織が存在している。
・20 年以上に亘って開発・販売に携わっている開発事業者も、積極的にエリアマネジメントを推進している。

◆団地概要
- グリーンヒルズ湯の山
- 販売開始：1986年～
- 面積：約75ha
- 区画数：1,192
- 計画人口：4,000人

○エリアマネジメントの組織と活動内容

①グリーンヒルズ湯の山団地管理組合法人
- 斜行エレベーターを開発事業者から住民に移管する際の受け皿として発足。共用施設の管理・運営を行う。

②湯の山自治会
- ゴミ、団地内清掃、回覧物、苦情等生活面の活動

③湯の山公園管理協力会（住民有志）
- 団地内の公園（管轄：松山市）の管理について、市から要望を受け、発足。市の補助金を受け、住民有志が団地内の11 ヶ所の公園、四季の小径の管理に携わる。

④湯の山分館
- 開発事業者と団地管理組合法人が費用を拠出し団地内に公民館の分館を建設。その運営管理等を行う。

⑤五者協議会
- 団地内の組織と開発事業者との連絡会。①～④に開発事業者が参加。

◆お祭り実行委員会（住民有志）
- お祭りの実施を担うサークル的な組織

◆湯の山グリーンくらぶ（住民有志）
- 開発事業者が販売前の空き区画を水田や畑にし、会員に有料で貸し出している（固定資産税は開発事業者が負担）。他にも、開発事業者が所有する法面緑化（湯の山の森構想）や散歩道の管理や田植えや食育のイベントを行う。

◆主な管理対象物

管理対象物		所有	管理
斜行エレベーター、汚水処理施設	土地	団地管理組合法人	団地管理組合法人
	施設等	団地管理組合法人	団地管理組合法人
湯の山分館	土地	松山市	団地管理組合法人
	施設等	団地管理組合法人	湯の山分館
テニスコート	土地	松山市	団地管理組合法人
	施設等	松山市	湯の山分館

◆斜行エレベーター

◆湯の山分館

資料：「エリアマネジメント推進マニュアル（平成20年度）」（国土交通省）を基に東京都作成

◇地域住民・ＮＰＯ等による取組

多摩ニュータウン諏訪永山地区における高齢者の居場所づくり

◇多摩ニュータウン諏訪永山地区では、市民ボランティア、商店街、自治会等による団地の店舗等を活用した高齢者の居場所づくりの取組みが行われている。

施設名称	NPO法人福祉亭	わいわいショップ	Eラウンジ	ふらっとラウンジ	ぶらっとラウンジ
場所	UR多摩NT永山団地内 永山団地名店街1階	UR多摩NT永山団地内 永山団地名店街1階	UR多摩NT永山団地内 永山団地西集会所横	都営諏訪四丁目団地内 団地内集会所1階	都営諏訪五丁目団地内　団地内集会所 1階
外観					
主な運営者	市民ボランティア	永山商店街有志	UR都市機構	諏訪四丁目自治会	諏訪五丁目自治会
サービス時間	月～土曜日　10:00～18:00 日曜日　13:00～16:00	12:00～17:00 （日曜祝日定休）	9:00～17:00	毎週　月・金　13:30～16:30	月2回　13:00～16:00
利用条件	特になし	特になし	60歳以上の高齢者を優先	特になし	自治会会員
運営類型	店舗型 補助金（都・市）	店舗型 補助金等なし	町内よりあい型 団地居住者向け 補助金等なし URにて整備	町内よりあい型 補助金（市）	町内よりあい型 自治会費での運営
サービス内容	食事の提供と趣味活動の場の提供、更に地域情報の発信とボランティア活動や生活相談の場所になっている。	飲み物や軽食の提供と地域情報の発信、キルト作り、コンサート等のイベントを開催している。	談話などの交流の場を無料で提供している。イベントや会議、災害時の避難場所としても活用している。	談話や趣味などの交流の場を無料で提供、高齢者の安否確認の場にもなっている。	プログラムやイベントを中心に談話や趣味などの交流の場を無料で提供、高齢者の安否確認の場にもなっている。

※「多摩ニュータウン諏訪永山地区における高齢者の居場所の利用実態」（國上 佳代、余 錦芳、松本 真澄、上野 淳）を元に作成

◇地域住民・ＮＰＯ等による取組

多摩ニュータウン諏訪永山地区における高齢者の居場所づくり（ＮＰＯ法人福祉亭）

◎NPO法人福祉亭について

・2002年1月　UR多摩NT永山団地内にある商店街（永山名店街）の空店舗を改造し、「NPO法人福祉亭」が開設した。

・食事、喫茶を有料で提供するとともに、囲碁、将棋、健康麻雀、カラオケなどの趣味活動にも無料で場所を提供している。

◎NPO法人福祉亭の主な活動

①高齢者支援事業

…地域の方へお昼の定食や飲物等を提供。囲碁、将棋、健康麻雀、カラオケ等の趣味活動の場を提供。介護予防プログラム（唱歌、漢字サロン、健康フラダンス）をいきいき事業として企画実施

②在宅生活支援事業

…高齢者の在宅生活でのお悩みを解決するための家事援助、行政、保健所、民生委員等との相互の橋渡しを行う。

③まちづくり事業

…歩行者用通路の改修を行い、段差解消や、永山、諏訪地区で一人暮らしされている高齢者向けの冊子を作成等を行う。

④世代交流事業

…高齢者と子育て世代の交流の場（わらべ歌、手遊び等）、中学生の職場体験や、夏休みボランティアの場を提供。

⑤情報発信、調査研究連携事業

…新聞の発刊、近隣大学、民間研究機関等への情報提供、調査フィールドの提供等。

※NPO法人福祉亭 提供資料「福祉亭 10年のあゆみ」等を元に作成

団地自治会による「見守り支援」

事例：自治会加入率100%で見守り（東京都立川市）

○特徴

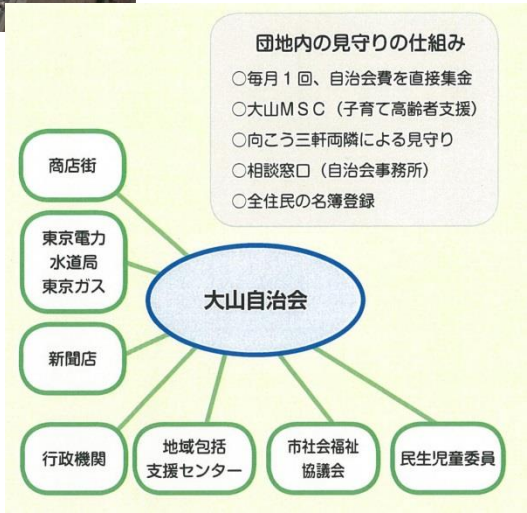
・大山自治会（都営上砂町1丁目アパート自治会）は加入率100%であり、24時間体制の住民見守りを実施。
⇒昼間は団地内事務所に専従職員が常駐、夜間は会長携帯電話。

・自治会名簿のほか、高齢者名簿、子供たちの名簿を完備。高齢者や子どもの見守り、安心コミュニティ形成活動を実施。

◆団地概要
- 都営上砂町1丁目アパート
- 入居開始：1963年
- 建替え事業：1996年～2012年
- 居住者：約1,600世帯、約3,200人
- 高齢化率：30%
- 住棟数：29棟（うち、シルバーピア3棟）
- 階数：3F～14F

○見守りの仕組み

- 向こう3件両隣によるドアポストチェック
- 自治会費の直接訪問で集金
- 電気、ガス、水道、新聞等の事業者との連携によるチェック
- 商店街との連携によるチェック　など



○活動概要

【高齢者対策】
- 安心安全高齢者対策として、高齢者名簿の登録と両隣2 件の見守りを義務化し、死亡早期発見、認知症の早期発見に役立てている。
- 電力・水道・ガス会社・新聞配達に安否確認を依頼
- 大山ＭＳＣ（ママさんサポートセンター）に登録してもらい高齢者見守りネットワークを形成している。
- 入居者の高齢化率が高く、年平均30人位の葬儀がある。自治会メンバーが葬儀実行委員会のメンバーになり、民間よりは、はるかに割安な費用で自治会葬を行っている。

【全世帯名簿】
- 個人情報保護ということで、団地住民の所在・居場所がわかりにくくなっている。
- 緊急時に備えて自治会では住民名簿提出を義務付けている。これに加えて、65 歳以上の高齢者名簿と、子どもだけの名簿の3 本立てでやっている。
- 飼育動物の名簿と車の登録も実施されている。
- 全体名簿は、プライバシー保護の観点から、自治会三役と民生委員、消防署にだけ提出されている。

【その他】
- 要援護者（障害者・高齢者）が自治会役員になる場合には、サポーターをつけて役を担ってもらう支援体制がある。
- 自治会費以外の活動財源確保のため、公園・駐車場の管理、高齢者のシルバー人材センター登録。「人材バンク・リスト」
- 体操教室、料理教室、脳のトレーニング、ハイキング等を楽しむ「創年クラブ」の設立（2010年）

資料：平成24年度厚生労働省社会福祉推進事業　集合住宅団地におけるコミュニティと相互扶助に関する調査研究事業「集合住宅団地の支え合いのすすめ」を基に東京都作成

◇地域住民・ＮＰＯ等による取組

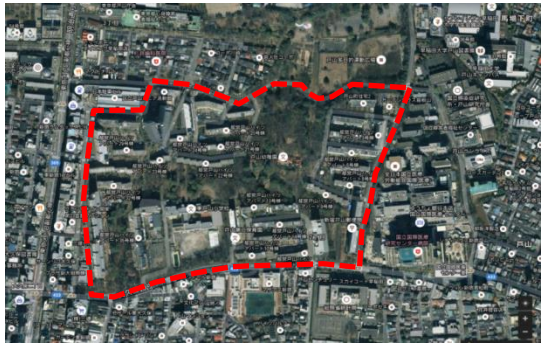
医療・健康・暮らしの相談所「暮らしの保健室」

事例：空き店舗活用の保健室（東京都新宿区）

○特徴

・医療、介護、がん療養や暮らしの中の困りごとの相談を、看護師や保健師、薬剤師、栄養士などの専門職が無償で受け付ける、相談支援の場。2011年7月開設。

・戸山ハイツの空き店舗を活用し、運営は地域で訪問介護を担ってきた法人が実施　※厚生労働省「在宅医療連携拠点事業」等を活用



◆団地概要
- 都営戸山ハイツアパート
- 1968年入居開始
- 3,019戸

※若松地区内の現況
- 人口：6,020人
- 高齢化率：48.3%（H25.2現在）

○事業内容（無料で相談）

・地域住民の健康に関する質問、生活に関わる様々な相談に対応
・地域の医療・介護状態を熟知した相談員（医療・介護従事者）が当番で担当
・医療コーディネーターとしての機能を持つため、在宅医療も理解した看護師が相談を受け、病院と地域の医者へと橋渡しをする。
・がん患者とその家族の相談への対応（平日13時～16時30分受付）
・地域包括支援センターとも連携し、地域住民を支援する窓口となる
・地域住民や、診療所の医師に、介護、福祉の情報を提供
・医者からの相談にも適切に対応できる窓口を目指す。

○相談内容（2012年4月～2013年1月
・相談件数：603件（内容、延べ件数）

癌患者相談：164件
がん患者疑い相談：104件
癌以外の疾患相談：429件

他の機関へ連携下件数
- 医療機関：81件
- 公的窓口：21件
- 民間支援者：10件
- 介護事業者：6件

資料：基礎研究レポート「暮らしの保健室」（ニッセイ基礎研究所）　、（株）ケアーズ白十字訪問看護ステーションHP等を基に東京都作成

◇地域住民・ＮＰＯ等による取組

医療・健康・暮らしの相談所「まちかど保健室」

◇愛知県の豊明団地では、住民同士が互いに支え合う地域づくりを推進するための取組の一環として「ふじたまちかど保健室」を開設している。

◎「ふじたまちかど保健室」について

・豊明団地内の空き店舗に、医療や介護、健康や暮らしなどの身近な相談場所として、藤田保健衛生大学による「ふじたまちかど保健室」がオープンした。

・看護師・薬剤師等による専門的な相談や、健康に関する講座開催、地域の交流の場、学生の実習拠点としても活用していくこととしている。

◎「ふじたまちかど保健室」の仕組み

・藤田保健衛生大学とUR都市機構、豊明市で連携し、地域包括ケアシステム実現等に向けて、連携協力に関する包括協定を締結。
協定に基づき、藤田保健衛生大学が、URから空き店舗の提供を受けて、ふじたまちかど保健室を開設。
（開設に必要な費用は大学負担）

・URは、事業に関わる学生、職員が、団地に居住する場合は家賃減額を実施

・また、愛知県在宅医療連携拠点推進事業として県から補助を受けている。

＊認知症に関する学習会の開催

＊健康づくり教室の開催

資料：豊明市HP等を基に東京都作成

生活支援付住まい確保事業

事業例

入居支援	情報提供	相談、住宅情報の提供、契約手続支援等
	保証人	家賃保証会社の紹介、 保証料の補助（滞納、原状回復、残置物処理）等
	転居支援	転居費用（仲介手数料等）の補助
生活支援	見守り	訪問、相談、社会サービス利用手続きの支援、 地域や他の利用者との関係づくり
住宅改修	バリアフリー化	手すり設置、段差解消等(共用部を含む)
	住宅設備改修	浴槽・流し取替、便器洋式化、緊急通報装置等設置等

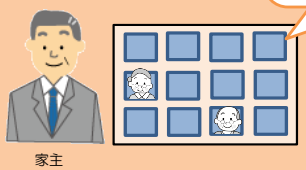
不動産店
民間賃貸住宅オーナー
・賃貸住宅オーナーとの協力、借上げ

近隣住民・自治会
商店・民生委員
・互助

社会福祉協議会
地域包括支援センター
福祉事務所
・社会サービスのコーディネート

空室があって困っていたけど、NPOが生活相談に毎週通ってくれるから安心して貸せる。

１階の部屋に引っ越せてよかった。**保証料や仲介手数料**が助成されて助かった。



空き家・空き室の活用

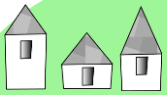
○○区宅地建物取引業協会

役所でのアパート紹介
高齢者アパート紹介コーナー
（毎週月曜日　役所１階で開催）

高齢者歓迎アパートリストの作成
・○○ハイツ（バリアフリー改修可）
・□□荘

不動産関係団体による情報提供

施設の近隣の空き家に入居した方を見守ることで、社会福祉法人として地域に貢献できる。



見守り

社会福祉法人○○ホーム

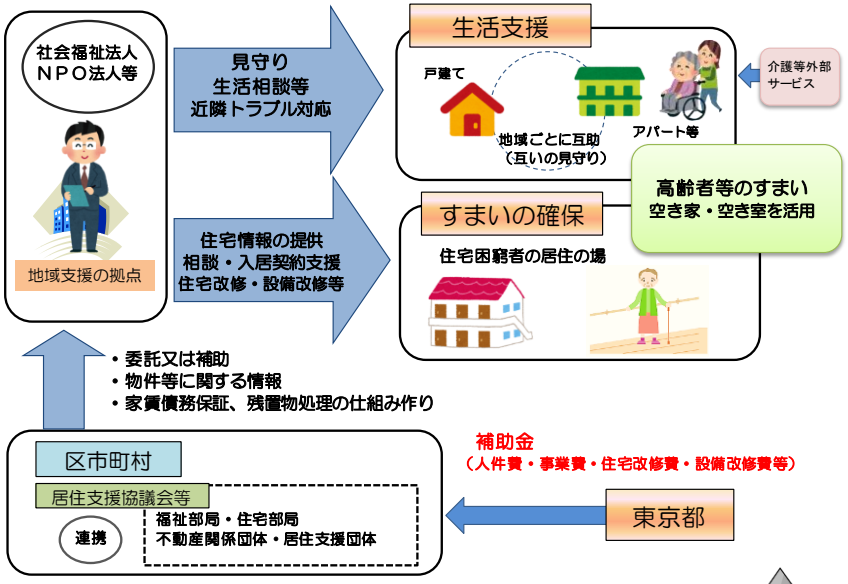
【社会福祉法人の社会貢献事業】すまいのマッチングと見守り

生活支援付すまい確保事業

事業概要

住宅に困窮し、日常の自立生活に不安のある高齢者等が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、居住支援協議会等を活用して、すまいの確保と見守り等生活支援を一体的に提供する区市町村の取組を支援します。
［実施主体］区市町村（社会福祉法人、民間団体等に委託又は助成して実施することができる）
［都補助額］区市町村当たり　8,000千円
［事業期間］平成27～31年度（事業開始は29年度まで）

≪事業内容≫
○空き家・空き室などを活用した低廉な住宅の情報提供及び入居支援
○入居者への安否確認などの生活支援の継続実施
○対象者：一定の支援があれば自立生活が可能な高齢者（60才以上）など
○住宅：昭和56年6月以降に着工した建築物で、消防法等に適合し、床面積が原則16㎡以上
○住宅改修及び設備改修：空き家・空き室の状況に応じて一戸当たり1,000千円まで



東京都福祉保健局生活福祉部地域福祉推進課推進係
０３－５３２０－４０４５

(資料)東京都福祉保健局

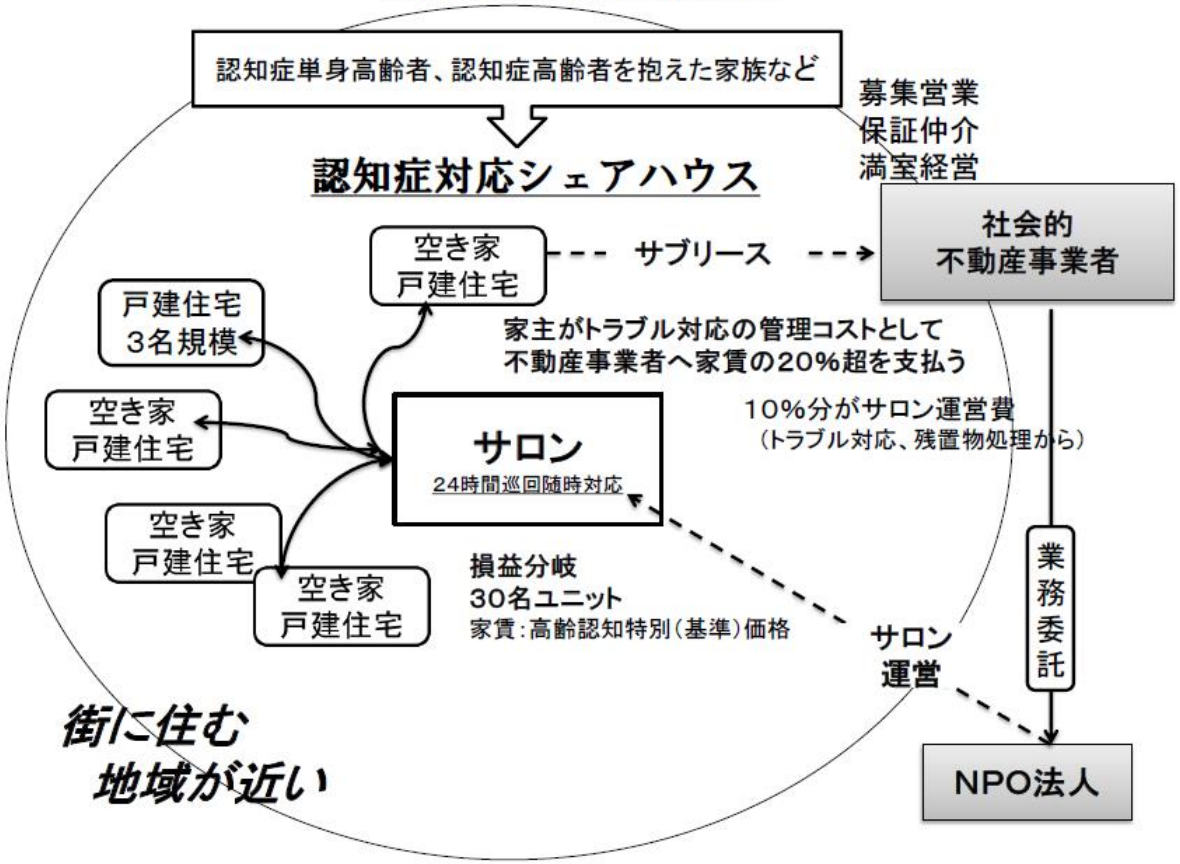
寄りそい地域事業（ＮＰＯふるさとの会）

◇ NPOふるさとの会は、地域の空家を社会的不動産事業者（(株)ふるさと）が借上げ、低所得高齢者向けにサブリースするとともに、NPO（ふるさとの会）が生活支援やサロン運営を行う「寄りそい地域事業」を行っている。

◇ 家主は、①空き家の改修工事など設備投資費及び、②トラブル対応の管理コスト（家賃の20%程度）を負担し、(株)ふるさとが、物件を借上げ、認知症高齢者や低所得単身高齢者などを対象に転貸借、入居者の互助づくりやトラブル対応、サロンの運営等をNPO法人ふるさとの会に委託する。

◇ 寄りそい地域事業には、地域の実情や高齢者のニーズ等に応じて、支援付アパート型、自立援助ホーム型、空き家戸建て住宅活用型がある（下図は、空き家戸建て住宅活用型の概要）。

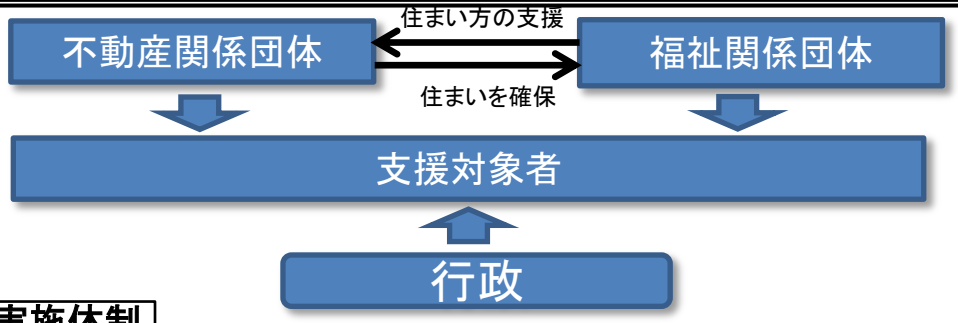
寄りそい地域事業の見取り図



資料：NPOふるさとの会資料を基に東京都作成

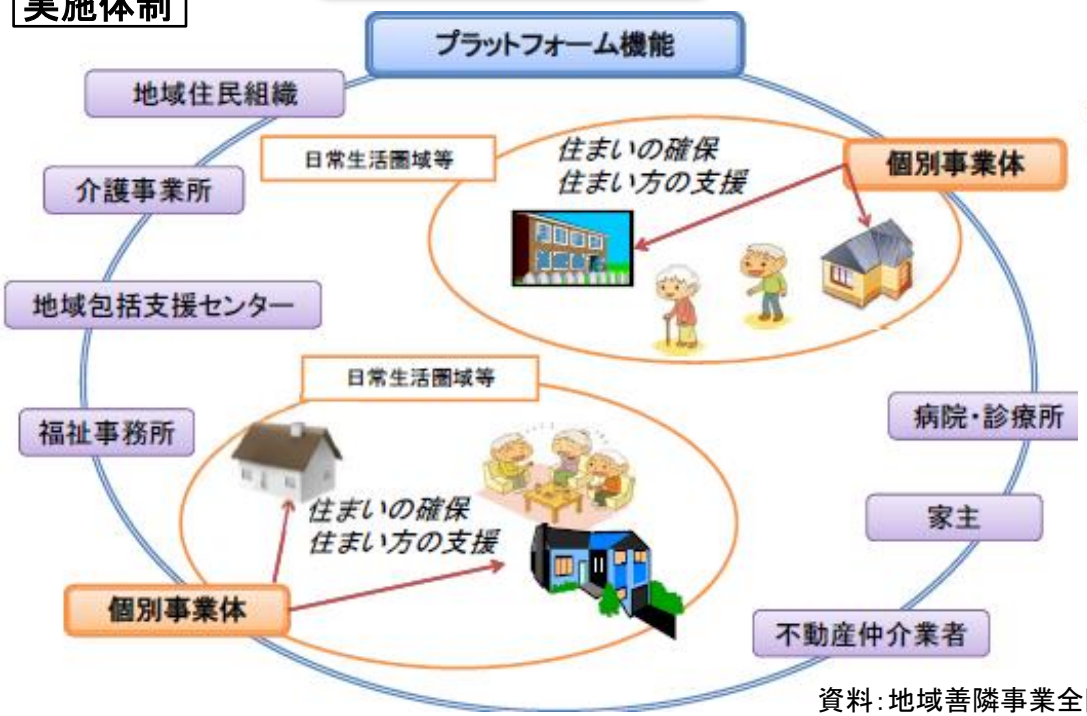
地域善隣事業

◇地域善隣事業は、低所得・低資産で、社会的なつながりに乏しい高齢者等が、豊かな関係性の下でできる限り地域で生活を継続できるようにする地域の取組みである。
◇空家の利活用によるすまいの提供や地域住民、ＮＰＯ、社会福祉法人、医療福祉法人、社会福祉協議会などによる生活支援サービスの提供など地域の多様な事業体や住民等が連帯し、地域の自助・互助のみならず、地域経済の　活性化も行う。地域包括ケアシステムの構成要素の一つにもなり得る。



○「住まい方の支援」が入ることで、安心した住まいを提供
○「住まいを確保」することでサービス提供が可能になり、安定した地域生活を保障

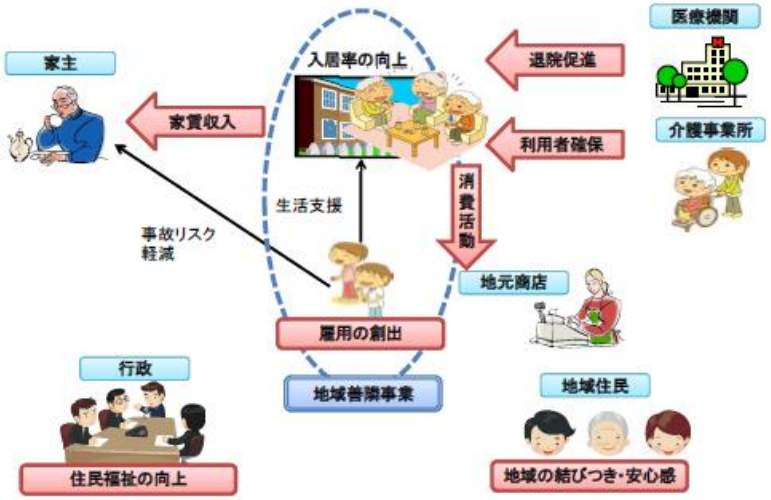
実施体制



構成員

地域善隣事業は、低所得・低資産高齢者だけがメリットを享受する事業ではない。

地域におけるWin－Winの関係構築



資料：地域善隣事業全国会議（平成26年7月14日）会議資料等を基に東京都作成

日常生活圏で展開される「地域善隣事業」のイメージ

「地域善隣プラットフォーム」の一員である「個別事業体※」が、**日常生活圏を対象に地域に根差した「住まいの確保」と「住まい方の支援」活動を一体的に展開。**

※地域に根差した活動を展開する社会福祉法人、NPO法人、医療法人、不動産管理事業者等の法人格を持つ主体やその連携体

①「住まいの確保」　：地域に散在する空き家ストックを活用（改修）し、高齢者や低所得者等、地域での居住継続が困難な者の居住の場（互助ハウス（仮称））を確保する。

②「住まい方の支援」　：地域内に相談・生活支援の拠点を確保するとともに訪問による見守りや相談・生活支援を通じて、セルフケアや互助の醸成を支援する。

住まいの確保

- 地域の資源である**既存空き家（アパート・戸建住宅等）を開拓**し、地場の不動産事務所や家主との連携のもと、**改修等により住まいの価値・魅力を高め**ながら、高齢者等の健康状態やニーズに応じて選択できる**住まいを確保**。（互助ハウス（仮称））
- こうした住まいの物件情報を提供しながら、**入居希望者と住まいをマッチング**

住まい方の支援

- 地域に立地する診療所や介護施設とも連携しながら、見守り・緊急時対応や健康管理等の**日常的な生活支援**からメンタル面でのサポートやアセスメントなど**ソーシャルワーク的なサポート**を展開。
- 生活支援費の負担を考慮し、生活支援員が**複数の高齢者を生活支援**する等、**地域全体で高齢者等の生活支援**を実施。
- 家主が安心して住まいを貸し続けることができるよう、家賃債務保証や、近隣トラブル・クレーム対応等を行う。

●地域のサロン・生活拠点としてのコモンハウスの設置・運営

●生活支援員の訪問による見守り、相談・生活支援の展開

資料：一般財団法人　高齢者住宅財団資料を基に東京都作成

郊外住宅地における地域包括ケアの取り組み①

事例：市と鉄道事業者による再生（横浜市青葉区）

○特徴

・横浜市と鉄道事業者は2012年に「次世代郊外まちづくり」の推進に関する包括的な協定を締結し、青葉区たまプラーザ駅北側地区をモデル地区に選定。

・2013年に「次世代郊外まちづくり基本構想2013」を策定し、その具体的な取り組みを開始。重点施策の1つに地域包括システム構築を設定。

◆モデル地区概要
- 青葉区美しが丘1丁目～3丁目
- 人口：15,209人
- 65歳以上：2,243人
- 高齢化率：14%

※H22年国勢調査データ

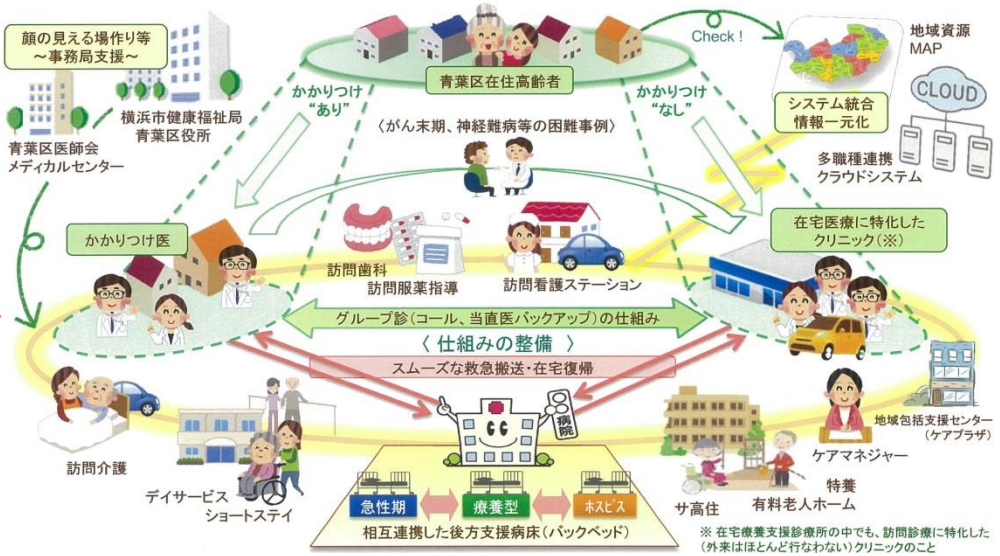
○地域包括システム「あおばモデル」パイロットプロジェクトについて

・東京大学高齢社会総合研究機構の支援のもと、青葉区内の医師会、歯科医師会、薬剤師会、区内病院・診療所、メデカルセンター、ケアマネージャー連絡会、訪問看護連絡会、訪問介助連絡会、通所介助連絡会、区内社会福祉法人と横浜市・鉄道事業者による検討組織（ケア部会）を設立。

【７つのパイロットプロジェクト】
①医療・介護連携の「顔の見える場づくり」
②在宅医療リソースの増加に向けた普及活動
③在宅患者向け病床確保の仕組みづくり
④在宅医同士のサポート体制のモデルの検討
⑤医療・介護の地域資源マップづくり
⑥在宅医療・ケアを実現する多職種連携の情報システムの検討
⑦地域住民への啓発活動や情報提供、相談窓口の検討

○重点施策（郊外住宅団地の持続と再生に向けた10の取り組み）

1．多世代が支え合う元気で豊かなコミュニティを創出する
2．地域の経済モデルを構築する
3．まちぐるみの保育・子育てネットワークを実現する
4．在宅医療を軸とした医療・介護連携の地域包括ケアシステム「あおばモデル」を構築する
5．新しい地域の移動のあり方を提示していく
6．既存のまちの公的資源を有効活用する
7．既存のまちの再生の仕組みを創出する～大規模団地や企業社宅等の再生～
8．戸建住宅地の持続の仕組みと暮らしの機能を創出する
9．「環境」「エネルギー」「情報プラットフォーム」を構築していく
10．担い手となる組織を創り出し、まちづくりの主体としていく



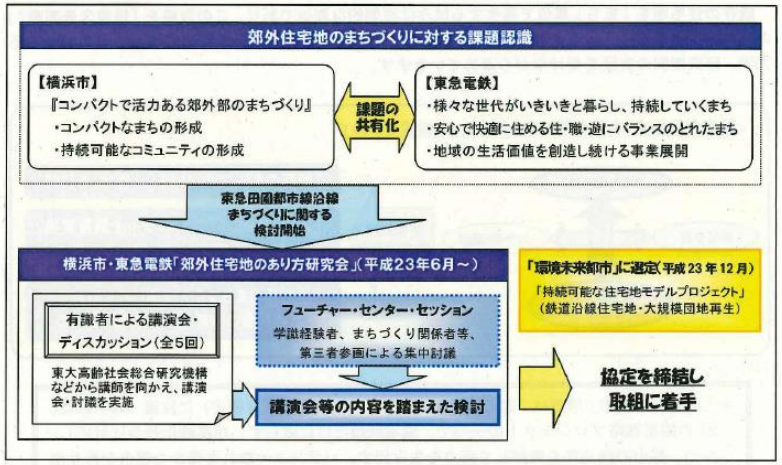
資料：横浜市HPを基に東京都作成

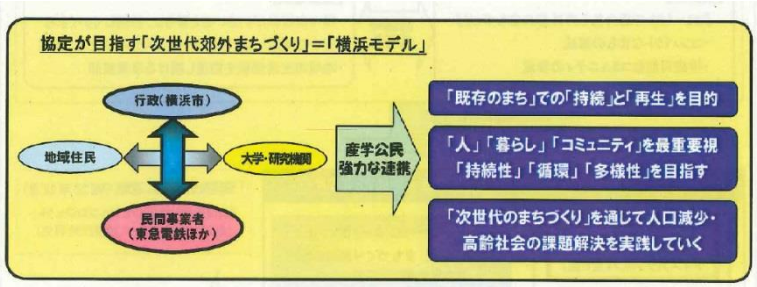
郊外住宅地における地域包括ケアの取り組み②

【参考】横浜市と鉄道事業者による「次世代郊外まちづくり」の推進に関する包括的な協定の締結

横浜市と東京急行電鉄株式会社は、共同で次世代に引き継ぐ「郊外住宅地の再生型まちづくり」の取組に着手することで合意し、平成24年度に「次世代郊外まちづくり」の推進に関する協定を締結した。

■ 協定締結の経緯





■ 協定内容

（1）「目的」

郊外住宅地における様々な課題の顕在化への危機感を共有し、次世代へ引き継ぐまちづくりを共同で推進

（2）「基本理念」

人、暮らし、コミュニティを最重要視した「既存のまち」の持続と再生、官・民の連携、協働による実践

（3）「市民との協働」

対象となる地域の皆様や地域団体との連携、協働により、まちづくりを推進

（4）「取組事項」

①地域の交通、医療、介護、子育て支援をはじめとする暮らしやコミュニティを支えるインフラ・ネットワークづくりに関する事項
②老朽化団地・戸建て住宅地の再生等に関する事項
③環境重視のまちづくりの推進に関する事項
④防犯・防災対策の推進に関する事項　など

（5）「対象エリア」

東急田園都市線沿線の郊外住宅地を対象とし、地域の皆様をはじめ関係する諸団体と協議のうえ、モデル地区を選定

（6）「協定有効期間」

５年間（平成24年４月18日から29年３月末日まで）

資料：横浜市HPを基に東京都作成

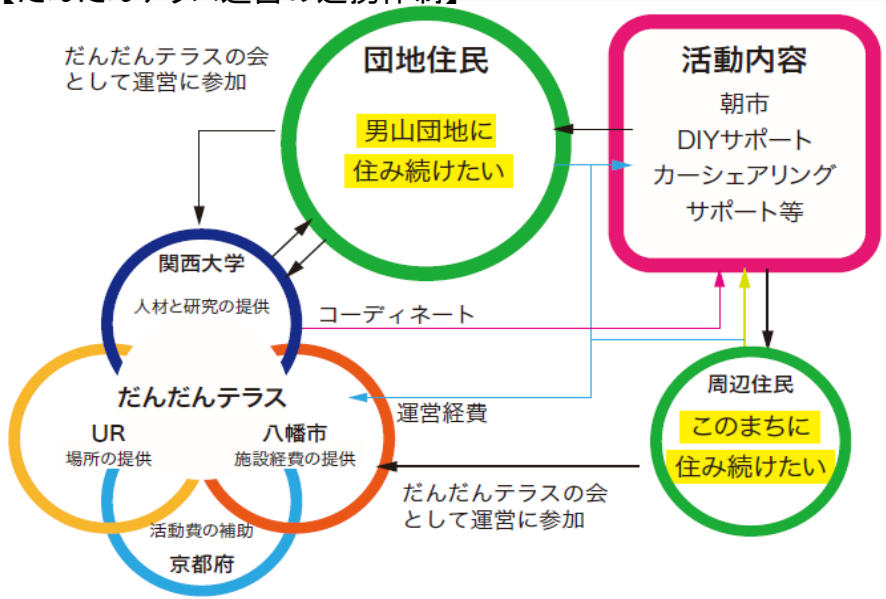
◇地域住民・ＮＰＯ等による取組

コミュニティの形成・育成に向けた取組

・京都府の男山団地では、住民が気軽に集まれる場所、団地や地域の将来について話し合える場所として平成25年に商店街の空き店舗に「だんだんテラス」を開設
・関西大学の学生が中心となり、365日オープンなの拠点づくり、住民と意見交換しながら、地域の住民が主体となって運営していくことを目標に活動している。

◎だんだんテラスについて
・京都府立ち会いの下、八幡市、UR、関西大学の三者で地域活性化のための協定を締結。本協定に基づく取組の一つとして、だんだんテラスを開設。
・協定に基づき、「だんだんテラスの会」がURから空き店舗の提供を受け、関西大学の学生が中心にテラスの実質的な運営を行っている。
・市や府から活動費や施設経費の補助あり。

【だんだんテラス運営の連携体制】



団地全配布「だんだん通信」により情報発信↓

資料：八幡市「第1回男山地域まちづくり連携協定年次報告会資料（平成26年11月）」等を基に東京都作成

地域住民によるふれあい・見守り拠点

◇埼玉県のみさと団地では、市が、商店街の空き店舗を改装し、高齢者のふれあい・見守り拠点として、「ほっとサロン・いきいき」を平成24年に開設した。

◎「ほっとサロン・いきいき」について

・高齢者の孤立化、引きこもり等を防止し、ふれあい・交流事業等を通じ「住み慣れた地域で支えあい、安心していきいきと暮らすことができるまちづくり」を目指して開設。
・市が空き店舗をURから賃借しており、サロンの運営は市が行っているが、住民が立ち上げたNPOと連携し、見守り活動や買い物支援などの活動を行っている。（市からの事業委託あり）
・「ほっとサロン・いきいき」には若い人から高齢者まで集まり、会話や、将棋、パソコンなど団地住民の憩いの場ともなっている。

◎主な活動内容

・見守り活動
「勝手に見守隊」会員が他の居住者の方を見守り、おかしいと思った時にNPO法人の事務所に連絡を行う。

・「買い物支援」等の生活支援サービス事業
生活必需品、食材等の買い物、調理、洗濯、住居等の清掃、ごみ出しなど。
・「ふれあい映画鑑賞会」

ほっとサロン・いきいき

資料：UR都市機構HP、「埼玉県地域福祉支援計画（平成27年3月）」等を基に東京都作成

◇居住支援協議会による入居支援と生活支援を連携させて実施する取組

居住支援協議会の取組事例（京都市居住支援協議会）

○居住支援協議会を中心として、入居支援から居住の継続に関する支援を構成員及び関係団体が連携して実施

①すこやか賃貸住宅の運営

・高齢者の入居を拒まない民間賃貸住宅である「すこやか賃貸住宅」を運営（ＨＰ及びスマホ版のサイト）

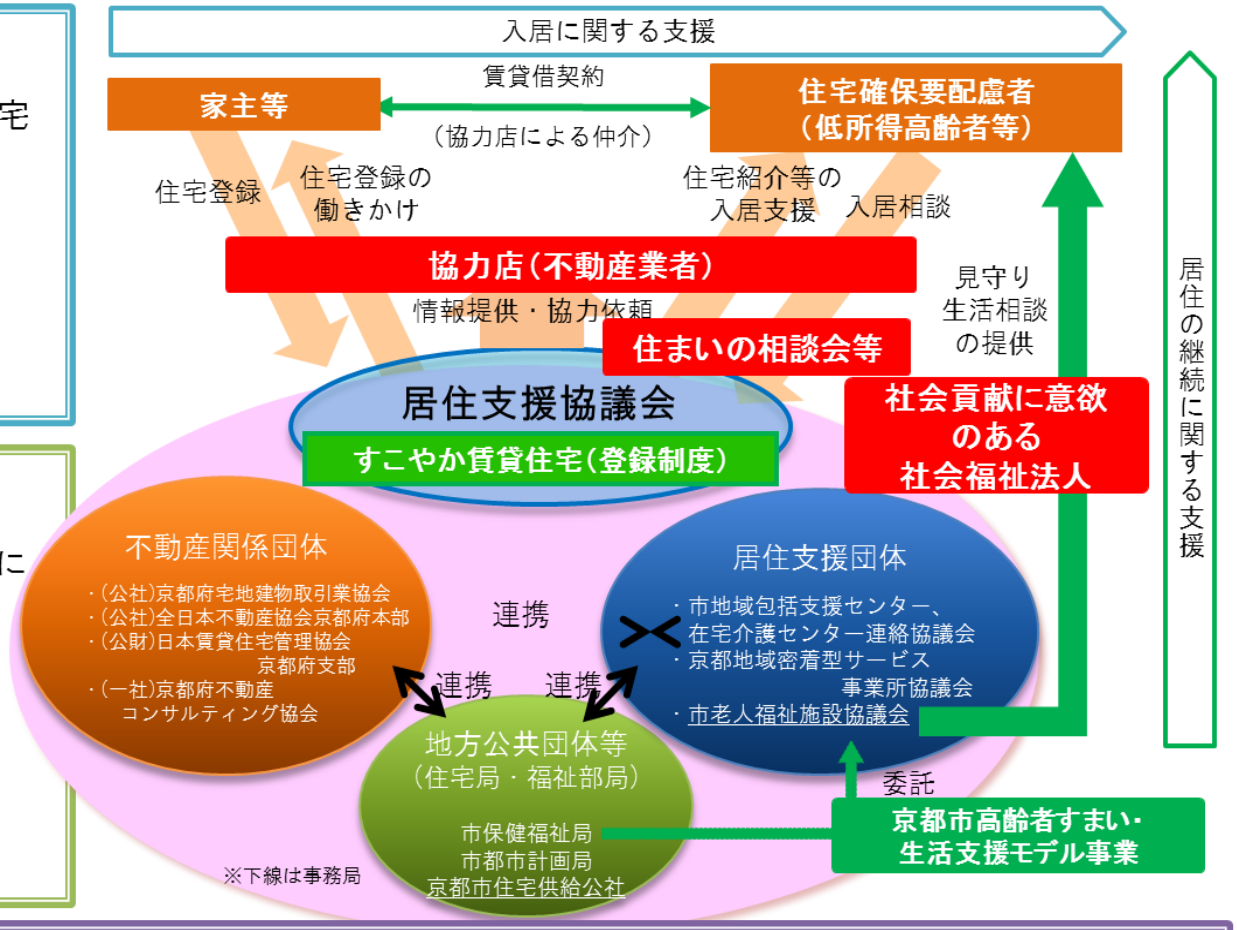
○登録件数
25年度末　189棟（3,998戸）
→26年度末　235棟（4,718戸）

○成約実績
26年1月1日～9月30日　57戸

②高齢者の住まいの相談会等の実施

・高齢期の住まいに関する疑問や不安に対し，不動産・福祉・行政の各専門分野の相談員が総合的に対応する「高齢者の住まいの相談会」を定期的に実施

・シニア住宅を始めとする「高齢者向け住宅の見学会」の実施　　等



③居住の継続に関する支援事業（京都市高齢者住まい・生活支援モデル事業の検証及び検討）

・低所得高齢者等ができるだけ安定的・継続的に地域生活を営めるよう，京都市居住支援協議会が中心となり，関係者等で入居及び生活支援を行う福祉・不動産関係者等のネットワークを構築し，実施メンバー間で定期的に課題等の情報共有・交換を実施。

資料：安心居住政策研究会中間とりまとめ（国土交通省　平成27年4月）を基に東京都作成

◇居住支援協議会による入居支援と生活支援を連携させて実施する取組

居住支援協議会

居住支援協議会とは

目的

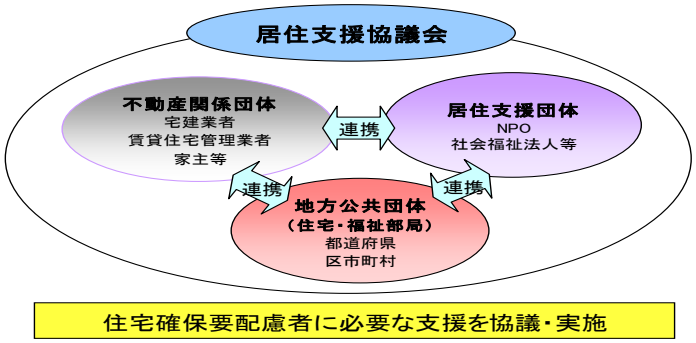
住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

※根拠法令：住宅セーフティネット法（H19.7)第10条第1項

役割

〇居住支援に関する情報を関係者間で共有し、密接な連携の上で、必要な支援策について協議する。
　⇒　行政だけで解決できなかった課題を地域の団体と協働して解決することが期待できる。
〇協議を踏まえ、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し必要な支援を実施する。

◎　居住支援協議会の設立状況（平成27年12月18日現在）
〇　全国で53協議会
（内訳）
・41道県（愛知県、神奈川県、埼玉県など）
・12区市（福岡市、熊本市、神戸市など）
※都内では、3区1市
（江東区［H23.9］、豊島区［H24.7］、板橋区［H25.7］、調布市［H27.12］）



「東京都居住支援協議会」の設立（平成26年6月25日）

東京都居住支援協議会

【基本的役割】
広域的自治体である都は、区市町村による協議会の設置促進・活動支援や、広く都民等への啓発活動を実施

区市町村の居住支援協議会

【基本的役割】
地域に身近な基礎的自治体である区市町村が、自ら居住支援協議会を設立し、住宅確保要配慮者への支援に係る具体的な取組を実施

◇居住者が安全かつ安心に暮らすための、建替え、耐震化、バリアフリー化等の推進

住宅の耐震化やバリアフリー化

〇コーシャハイム千歳烏山
・既存階段室を撤去してエレベーターを新設
・共用廊下の新設による住宅全体のバリアフリー化

資料：東京都住宅供給公社パンフレット「多世代共生の住まいプロジェクト」を基に東京都作成

〇多摩平の森（UR）
・既存の階段室を撤去し、新たにエレベーター・階段室・外廊下を設置

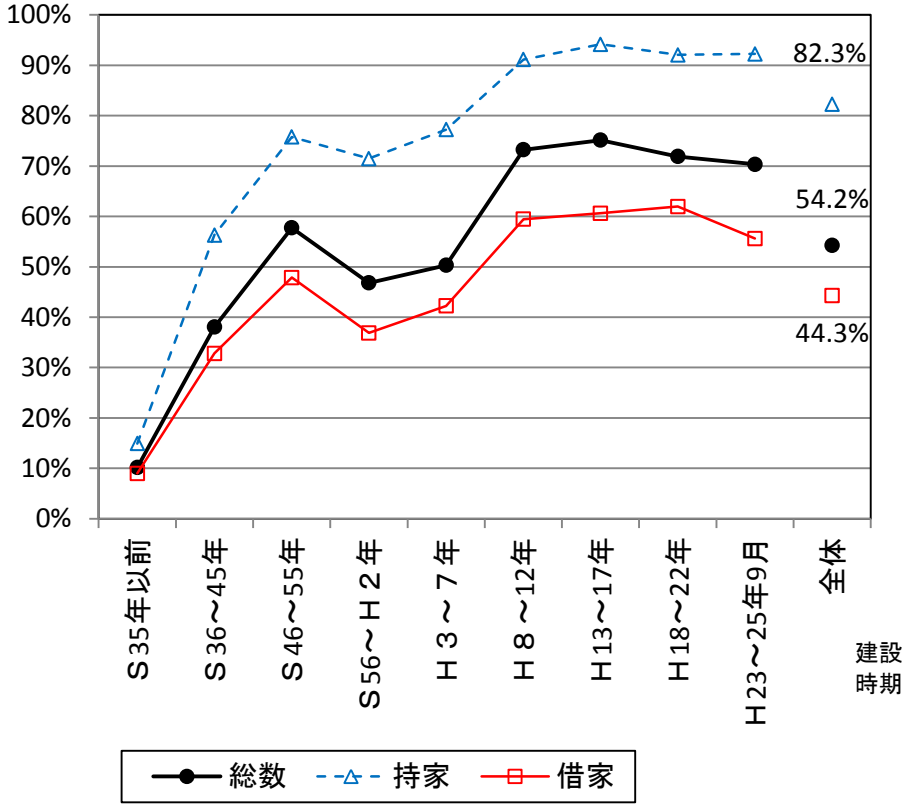
資料：UR都市機構HP等を基に東京都作成

◇居住者が安全かつ安心に暮らすための、建替え、耐震化、バリアフリー化等の推進

共同住宅におけるエレベーター設置率

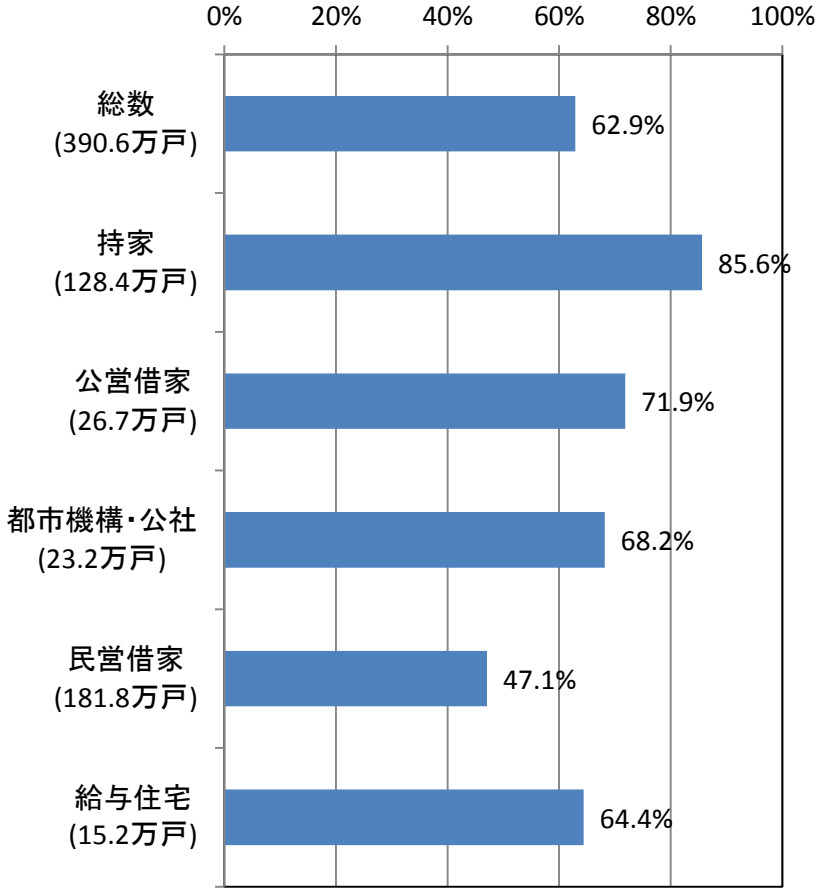
◇エレベーター未設置の共同住宅が約半数あり、高齢者等が安全・快適に居住するためには共用部分のバリアフリー化が十分ではない。

共同住宅における建築時期別エレベーター設置率



平成25年住宅・土地統計調査（総務省）

非木造共同住宅におけるエレベーター設置率



平成25年住宅・土地統計調査（総務省）

※資料：平成27年度第2回企画部会資料より

市町村によるバリアフリー改修等への支援

◇区市町村によっては、介護保険対象外の者への住宅改修費用助成、共同住宅共用部のバリアフリー助成、バリアフリー改修に関する相談窓口を設置している。

高齢者を対象とした住宅改修の相談事業（専門家派遣や専用の窓口の設置など）

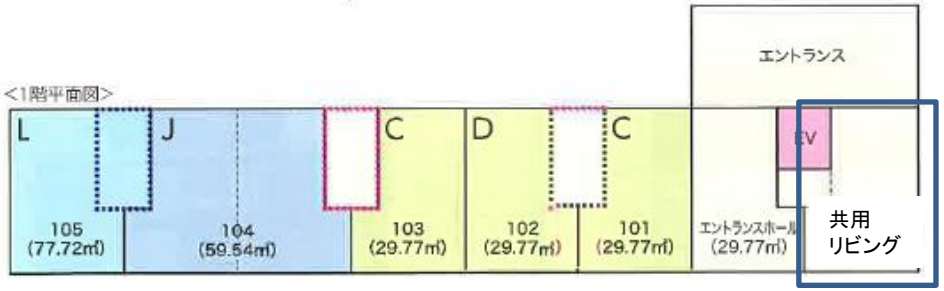
千代田区	・住宅改修設備給付にあたり、建築士の資格を持つアドバイザーを派遣し、利用者の状況に適した改修が行えるよう相談・助言を実施
新宿区	・区営住宅の入居者のうち、条件を満たした者を対象に住宅設備改善事業を実施
品川区	・住宅改修アドバイザー派遣
世田谷区	・高齢者住宅改修相談（住宅改修アドバイザー派遣）
荒川区	・包括補助事業における事前・事後調査、介護保険における事後調査
板橋区	・相談センター（区内16ヶ所）が高齢者の総合相談窓口となっている。又、専門的技術支援として介護普及係PT、OTがケアマネジャー等と同行訪問を実施
立川市	・住宅改修アドバイザー事業
三鷹市	・高齢者の住宅改修（バリアフリー化）について、専門知識をもつ者によるアドバイスの実施
町田市	・介護保険制度、在宅高齢者介護予防事業及び生活支援事業、身体障がい者等住宅設備改善費給付事業の対象工事をおこなう場合のみ、利用者（家族）希望またはケアマネジャーからの依頼に応じて、町田市と委託契約している住宅改修アドバイザーによる指導を実施
小金井市	・一級建築士に住宅改修に関する相談対応の委託

資料：「区市町村における高齢者向けの住宅施策に関する調査」（東京都都市整備局）

※平成27年度第2回企画部会資料より

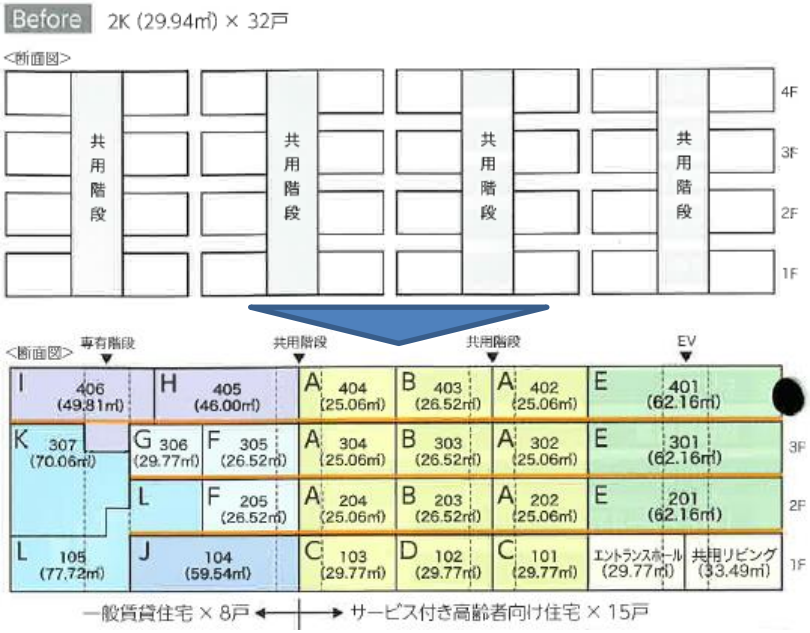
地域コミュニティの活性化への取組支援

○コーシャハイム千歳烏山
・居住者の共用スペースとして共用リビングを設置



資料：東京都住宅供給公社パンフレット「多世代共生の住まいプロジェクト」を基に東京都作成

○コーシャハイム千歳烏山
・単一の間取り32戸から23戸の多様な間取りへ
・2戸1化による住戸面積の拡張



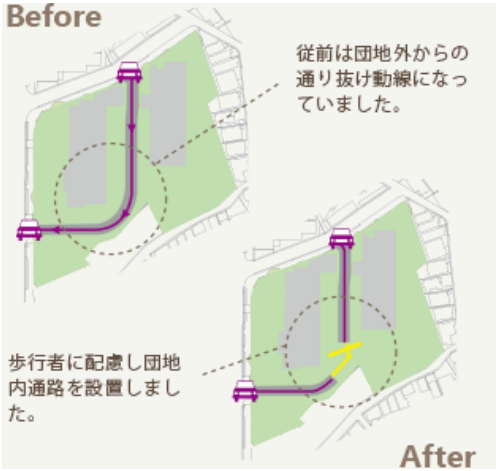
◇地域における拠点形成、良好な地域コミュニティの形成、地域のまちづくりに貢献する取組の促進

地域コミュニティの活性化への取組支援

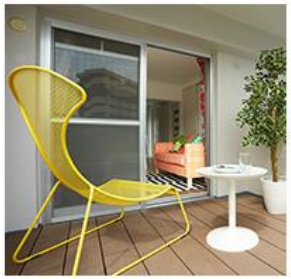
〇八広5丁目団地（UR）

・デザイン性や防犯性を高める
エントランス改修

・団地内通路の整備



〇みさと団地（埼玉県、UR）
・1階に商店、2階に住居の組み合わせに
なっていたところを、2階の住居部分と1階の商店裏の部分を利用して、
専用の庭や駐車場が付いたテラスのある階段付住宅として再生。



・街区公園の整備

Before

第２児童遊園

After

第１児童遊園

After

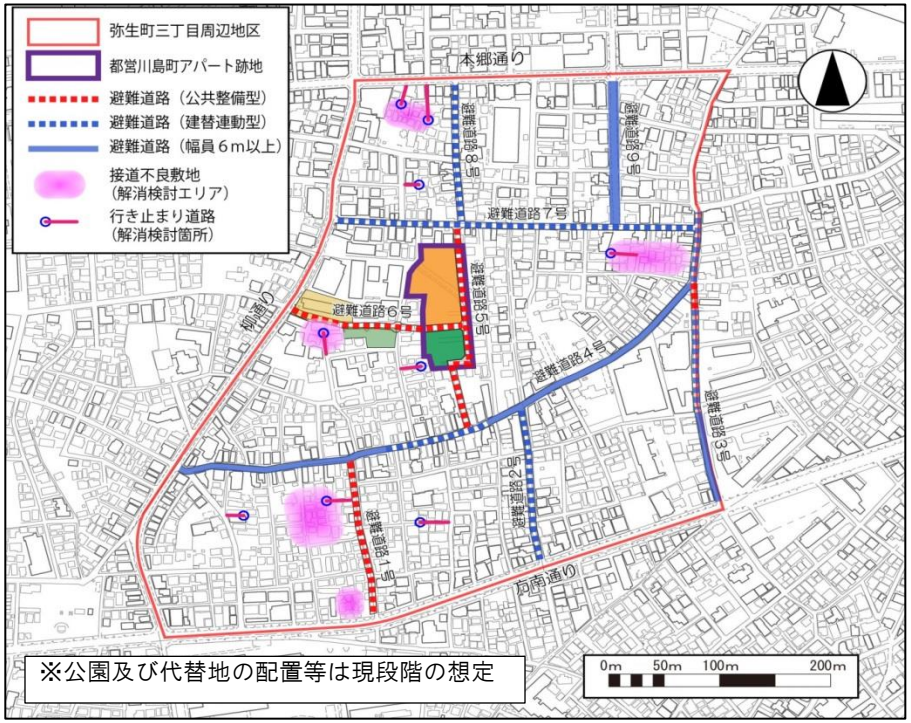
第２児童遊園

資料：UR都市機構HPを基に東京都作成

弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画①

■ 目　　標　　地区の防災性の向上と居住環境の改善
■ 事業期間　　平成26年度～平成32年度（7年間）
■ 数値目標　　地区全体の不燃領域率70%

現況不燃領域率（平成24年8月現在）		59.5%
推進事業	① 避難道路ネットワーク等の整備	+1.6%
	② 都営川島町アパート跡地活用事業	+1.8%
	③ 建物不燃化促進	+3.7%
	④ 地区計画等の導入（建物の自然更新含む）	+3.4%
目標不燃領域率（平成33年3月時点）		70.0%



※公園及び代替地の配置等は現段階の想定

① 避難道路ネットワーク等の整備

【整備計画】
・消防活動困難区域の解消、避難経路の確保を目的として幅員6mの避難道路を整備する
・避難道路整備と併せて、沿道の建物不燃化促進を図る
・行き止まり道路の解消を図り、避難経路（二方向避難）を確保する

【整備手法】
　下記のいずれかの手法により、効果的な整備推進を図る
・公共整備型　…道路法の区域決定（道路法第91条）により、建物補償等を伴う積極的な用地買収にて早期の整備を図る
・建替え連動型…沿道建築物の建替え更新にあわせ段階的な整備を図る

② 都営川島町アパート跡地活用事業

【活用方針】
・避難道路、権利者用代替地及び防災機能を備えた一定規模の公園等を整備し、本地区におけるコア事業として先行的に事業推進を図る

都営川島町アパート跡地		権利者用代替地	約2,400㎡
約5,400㎡	跡地活用 →	避難道路等	約1,500㎡
		公園等	約1,500㎡

【整備手法】
・早期の整備が可能であり事業上の制約が少なく、区の財政負担が抑制できるなどから、土地区画整理事業（個人施行）により整備を行う
・土地区画整理事業の施行は、密集市街地改善に関する豊富な事業経験を有し、跡地を区と共同取得するUR都市機構で行う。（H26.5に区と協定締結済）

資料：東京都資料

弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画②

③　建物不燃化促進

＜都市防災不燃化促進事業＞ 本地区南部エリアに導入済みの当該助成事業について、相談会や個別訪問の実施等により一層の活用を図る

＜不燃化特区制度の活用＞ 老朽戸建て住宅の建替え費用の一部や老朽建築物の除却費等を助成することにより、不燃化建替えを促進する

＜接道不良敷地の解消＞ 災害時の避難経路として改善効果が高いと見込まれる箇所で、新設道路整備や共同化事業、ポケットパーク整備等解消へ向けた取り組みを行い、建物更新を図り不燃化を促進する

＜老朽建築物の買収除却＞ 避難道路等の整備や、接道不良敷地解消事業等において老朽建築物の更新による不燃化促進など安全性向上への効果が見込まれる場合には、当該老朽建築物の買収除却を行う

④　地区計画等の導入

・防災まちづくりを継続的、かつ着実に推進していくため、住民との協働によりまちづくりのルール（地区計画）の導入を進める。

・検討母体となる「弥生町三丁目周辺地区まちづくり協議会」が設立済。（H26.12）

ＵＲ都市機構との共同事業

本地区防災まちづくりの確実な目標達成に向け、密集事業に関する先進的な事業実績や技術を有するUR都市機構と事業協定を締結し、区とURの役割分担のもと、短期間で効果的な事業推進を図る。

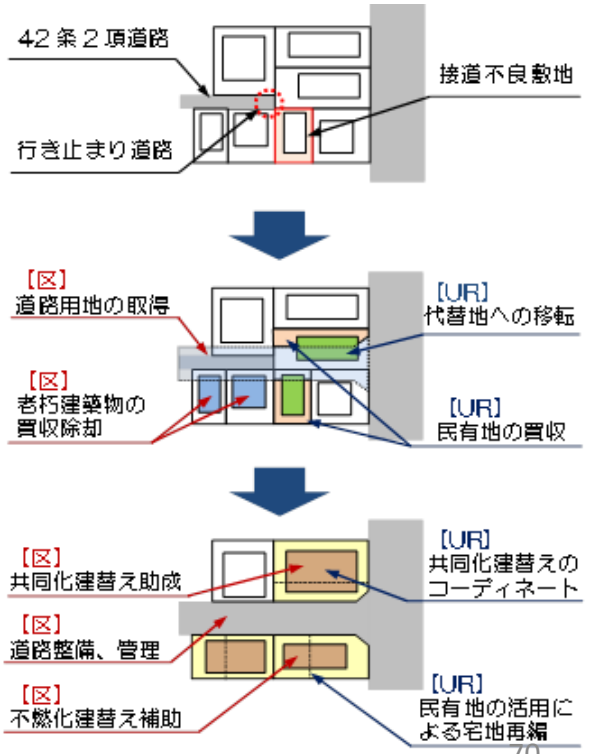
【都営川島町アパート跡地周辺の面整備】

区の役割	URの役割
・公共施設用地の取得（避難道路、公園） ・公共施設の整備、管理 ・面整備事業に係る権利者交渉	・公共施設用地以外の部分の用地取得 ・土地区画整理事業の施行主体 ・権利者用代替地の整備、管理及び活用

【建物不燃化促進】

区の役割	URの役割
・権利者への制度説明 ・老朽建築物の買収除却 ・補助金の助成	・民有地の買収、活用 ・建替え相談、共同化建替えコーディネート ・権利者との調整、折衝

【接道不良・行き止まり道路解消イメージ】



資料：東京都資料

観月橋団地

◇京都府の観月橋団地では、URと民間事業者との連携により、既存住戸のリノベーションプランの企画立案からPR募集まで包括的に民間ノウハウを活用することで団地再生に取り組んでいる

◎概要
・空き住戸を解消するとともに、民間事業者のノウハウにより商品の魅力を創出し、収益の向上を図ることが目標
・事業者募集は企画審査型（間取改変による投資とそれに見合う改修案の両方を事業者から提案）
・提案項目は市場分析に基づく事業企画、設計業務、PR業務
・改修工事発注はURが実施

◎ターゲット：若年層（社会人単身や共働き夫婦世帯がメインターゲット）
（理由等）
・対象となる空き家住戸は、3階より上で約8割強を占めていた。
・交通至便な立地であった。
・高齢者の割合は6割を超えていたため、ミクストコミュニティの実現が期待された。

◎団地概要
・所在地：　京都市伏見区
・管理開始：昭和37年
・戸数規模：　540戸
・徒歩圏内に鉄道3線4駅を有する。
・大半が5階建て階段室型住棟
・URストック再生・再生方針において団地再生（集約）と位置付けられ、540戸から400戸へと集約を図る。（うちリノベーション対象戸数は60戸）

改修前

改修後

資料：UR都市機構HP、調査研究期報No.156　（2013.3）を基に作成

都営住宅の若年世帯を対象とした期限付入居制度について①

- 都内に約26万戸のストック（平成25年3月末現在）
- 原則として、公募により入居者を募集

入居者募集

○ 公募が原則

（単位：戸）

区　分			23年度	24年度	25年度
抽選方式	５月・１１月	一般世帯、 若年ファミリー世帯（期限付き（１０年））等	4,621	5,331	5,370
	２月・　８月	単身世帯等			
ポイント方式 （2月・8月）		ひとり親・高齢者・心身障害者世帯 多子・車椅子世帯等	2,190	2,580	2,580

・応募倍率（抽選（一般世帯））
→平成25年11月募集　28.5
平成26年5月　29.0

※ 若年ファミリー世帯向け期限付き募集（年間約1500戸）等により若年世代の入居を促進

◆期限付き入居制度の導入

実施年度	内　　容
平成１３年度	都心12区の特定都営住宅で、若年ファミリー世帯向けに導入
平成１５年度	一般都営住宅に拡大し、若年ファミリー向け、マンション建替仮住居向けに導入
平成１７年度	都内全域に対象地域を拡大し、新たに多子世帯を追加

◆巡回管理人制度の導入

実施年度	内　　容
平成１４年度	全団地を定期的に訪問し、特に高齢者・障害者世帯への支援を業務とする巡回管理人の導入

◆使用承継制度の見直し

実施年度	内　　容
平成１４年度	使用承継の対象を三親等内親族から一親等親族に見直し
平成１９年度	一親等親族から原則として配偶者のみに見直し

◆優遇抽せん制度の拡充

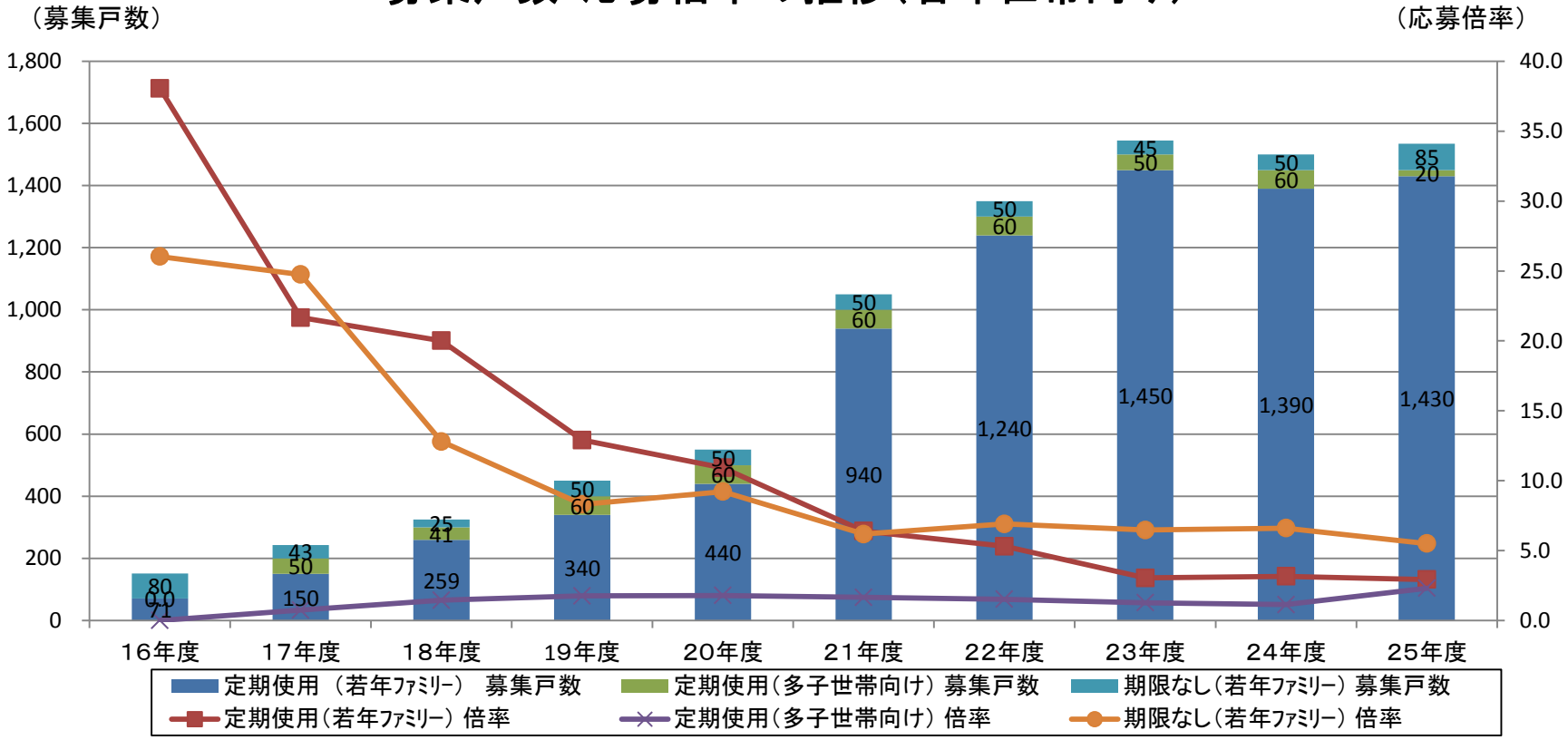
実施年度	内　　容
平成１３年度	新規募集のみから空き家募集にも拡大
平成１９年度	小さな子どものいる世帯、DV被害者世帯、犯罪被害者世帯に拡大

※資料：平成26年度第5回企画部会資料より

都営住宅の若年世帯を対象とした期限付入居制度について②

◇平成13年度から若年ファミリー世帯向けの期限つき入居制度を導入、募集戸数を順次拡大し、現在は1,500戸程度募集
◇募集戸数の増加に伴い、応募倍率も低下

募集戸数・応募倍率の推移（若年世帯向け）



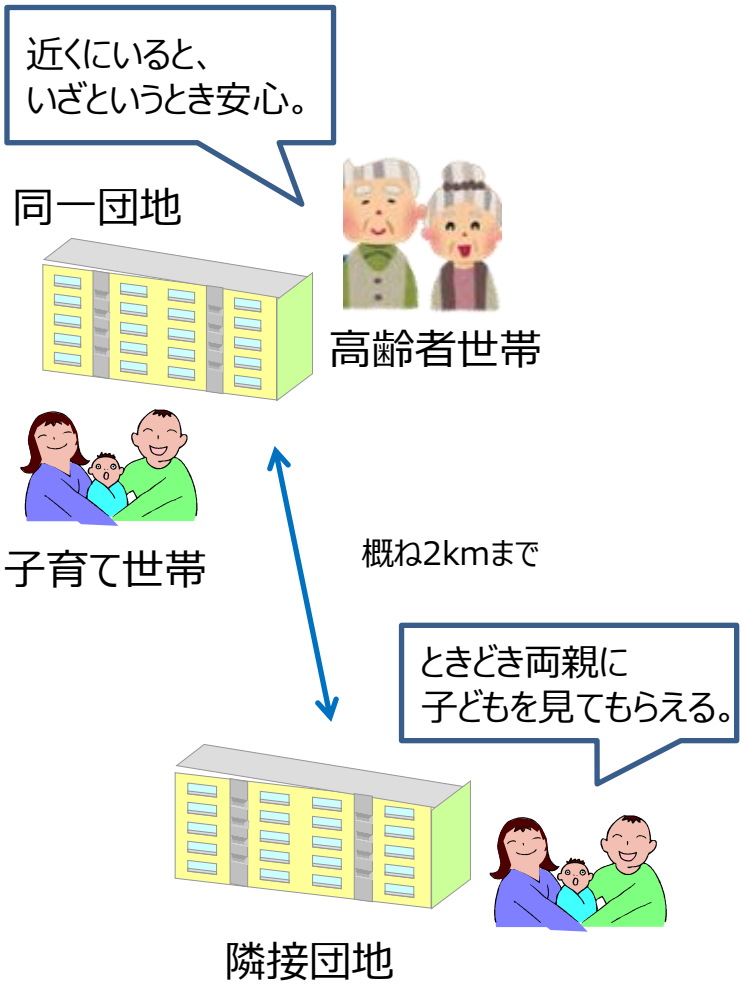
※資料：平成27年度第1回企画部会資料より

◇地域における拠点形成、良好な地域コミュニティの形成、地域のまちづくりに貢献する取組の促進

ＵＲ賃貸住宅の若年層入居促進（入居制度）

＜近居促進制度＞ H25.9～

子育て世帯とその親族（直系血族または3親等以内）が同一・隣接する団地に近居することとなった場合、新しく住まわれる世帯の家賃を5年間5%割引。



＜各種割引制度＞

若者に、子育て世帯に、 お得な家賃プランが充実！

こんな方にオススメ！	●29歳以下の方 ●そんなに広いお部屋じゃなくてもいい方	●お子様の多い方 ●小さいお子様がいる方 ●長くお住まいになりたい方	●もうすぐお子様が生まれる方 ●比較的大型のお部屋をお探しの方
家賃プラン	NEW! U29割。 3 家賃が年間お得！	NEW! 子育て割。 20 最大6年間 家賃を%サポート！	その ママ割。 3 家賃が年間お得！
契約形態	定期借家（3年間） ※契約期間の満了に伴い、確定的に終了する契約です。	普通借家	定期借家（3年間） ※契約期間の満了に伴い、確定的に終了する契約です。
対象物件 H26.10.1現在	首都圏153物件	首都圏122物件	首都圏144物件
年齢制限	契約名義人は申込時点で29歳以下であること。	—	—
世帯	問わない（単身可） 配偶者又は18歳未満の親族と同居可	子育て世帯 子どもは小学校修了前か多子世帯であること	子育て世帯 子どもは満18歳未満、妊娠中も可
入居要件 全て必須要件	UR都市機構の入居資格要件を満たすこと	・UR都市機構の入居資格要件を満たすこと ・扶養している18歳未満の親族と同居している4人家族で年収約900万円以下の世帯 減額要件 （子育て割。で減額対象となるためには、以下の減額要件を満たすことが必須です。） ・同居者に小学校修了前の子どもがいるか18歳未満の子どもが3人以上いること ・4人家族で年収約530万円以下の世帯	UR都市機構の入居資格要件を満たすこと
減額金額	普通借家家賃の約20%減額した家賃	普通借家家賃の約20%減額した家賃 減額上限25,000円/月 ※ご入居後、毎年資格審査があります。	普通借家家賃の約20%減額した家賃

※資料：H26年度 住政審第6回企画部会 UR説明資料より

ＵＲ賃貸住宅の分散型サービス付き高齢者向け住宅

●目的

① ＵＲの既存ストックの有効活用
② 高齢者の方々が安心して住み続けられる住まいづくり

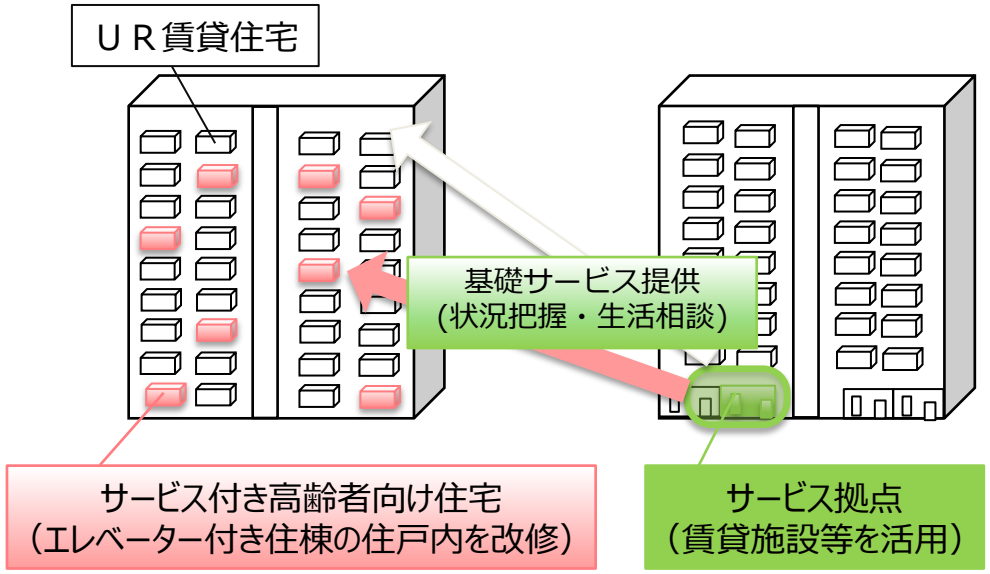
●これまでの主な取組み
・団地再生事業（建替え）に伴う余剰地の活用（高根台、豊四季台など）
・「住棟ルネッサンス事業」として住棟単位での活用（多摩平、ひばりが丘）

●新たな展開

住棟の一部の既存住宅を、**住戸単位**で賃貸し、
民間事業者が**分散型のサービス付き高齢者向け住宅**として運営

《事業スキーム》

- エレベーター付き住棟など一定のバリアフリー化が図られた住棟を対象に実施
- 既存住宅をサービス付き高齢者向け住宅として住戸内を改修
- サービス拠点は賃貸施設等を活用
- サービス拠点から基礎サービス（状況把握、生活相談）を提供
  ※共同住宅の用途を逸脱しない範囲で提供できるサービスに限定
- UR賃貸住宅等の居住者（希望者）への基礎サービス提供（任意）



※資料：H26年度　住政審　第6回企画部会　UR説明資料より

◇地域における拠点形成、良好な地域コミュニティの形成、地域のまちづくりに貢献する取組の促進

ＵＲ賃貸住宅の分散型サービス付き高齢者向け住宅

■対象住宅及び施設
住宅：高島平団地2-26-2号棟内の30戸
※今後の空家発生状況に応じて20戸まで追加可
施設：高島平団地2-26-3号棟内の賃貸施設1区画

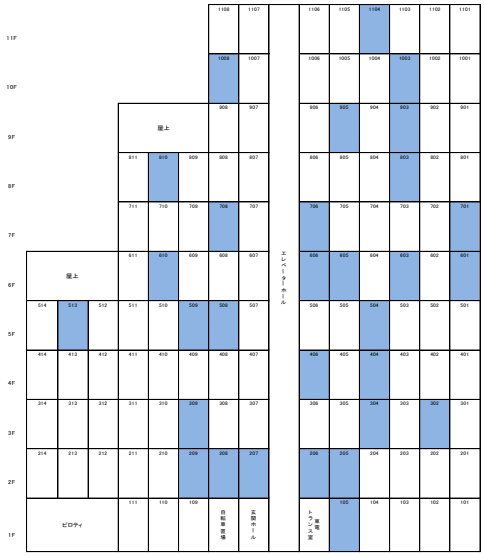
■事業者
株式会社コミュニティネット
※公募（総合評価方式）により決定

■事業期間
20年間（定期建物賃貸借契約）

■主なスケジュール
平成25年　9月　事業者決定（株式会社コミュニティネット）
平成25年12月　事業者と協定締結
平成26年　3月　東京都のサービス付き高齢者向け住宅登録
平成26年　9月　住宅改修工事着手
平成26年12月　サービス付き高齢者向け住宅開設

■補助金等
・平成26年度スマートウェルネス住宅等推進事業費補助金
（サービス付き高齢者向け住宅整備事業）
【国土交通省住宅局安心居住推進課】
・平成26年度東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業
補助金（医療・介護サービス確保型）
【東京都都市整備局住宅政策推進部民間住宅課】

【改修前（2DK・46～47㎡）】



【対象住戸（2-26-2号棟・30戸）】

※資料：H26年度　住政審第6回企画部会　UR説明資料より

◇地域における拠点形成、良好な地域コミュニティの形成、地域のまちづくりに貢献する取組の促進

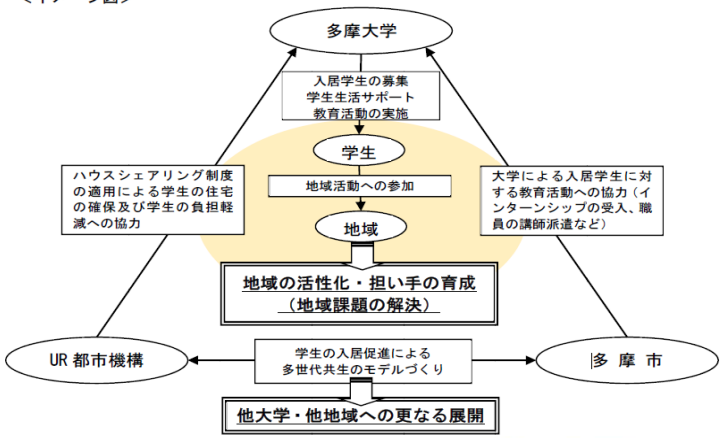
地域の大学との連携による住宅団地再生の取組①

多摩NT聖ヶ丘（多摩大学・多摩市・UR）

・多摩大学は、UR賃貸住宅の一部住戸を学生向けシェアハウス住宅として確保し、学生の居住促進を進めるとともに、地域の活性化とその担い手の育成に、受けた教育カリキュラムの整備や実践的な教育活動を展開（平成27年度は3人が入居）

・多摩市は、多摩大学が実施する教育活動に対する協力（インターンシップの受け入れ、職員の講師派遣など）を実施

＜イメージ図＞



移動児童館でのボランティアの様子

【地域の子ども向けイベントへの参画】

・子どもたちの安全・安心の確保と健やかな成長に貢献

出典：UR都市再生機構HPより

ハイブリッドメディア研究会
企画・編集会議の様子

【多摩大学ハイブリッドメディア研究会による地域情報の発信】

・多摩NTを中心とした地域の情報を地域内外に発信し、地域の活性化につなげている。

木曽山崎団地（桜美林大学・町田市）

・町田市は、木曽山崎団地築の活性化を図るため、本町田西小学校と本町田中学校跡地に私立学校を誘致するため公募を実施し、事業者を桜美林学園に決定

・平成27年に、学校跡地の活用を進め、木曽山崎団地地区の活性化を実現するための基本協定を桜美林学園と町田市が締結

・桜美林学園は、大学既存学部の実践教育の場として、既存校舎を改修しスタジオやホール等を設置するとともに、グラウンド部分を広場として整備し、スポーツ利用や地域交流の場とする予定、学生の知的創造拠点や、住民の生涯学習活動の場として、学生と住民の交流による団地再生まちづくりと推進していく。

・町田木曽山崎地区のUR・公社団地を学生寮として借上げ、居住拠点として活用し、地域の活性化につなげたい考えも示している。

■新キャンパスの整備イメージ

出典：毎日新聞HPより

資料：UR都市機構HP等を基に東京都作成

地域の大学との連携による住宅団地再生の取組②

高島平団地（大東文化大学）

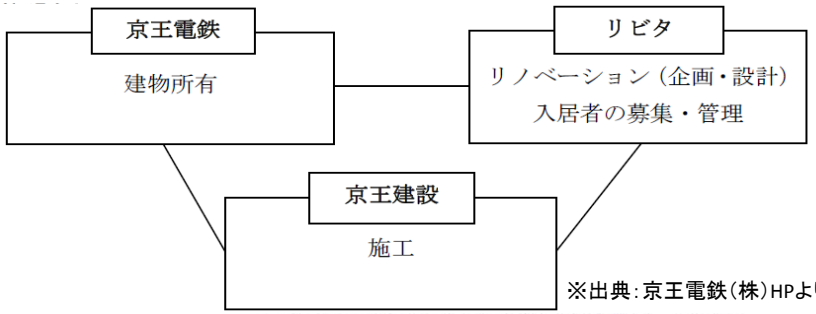
・平成16年に、団地に近隣する大東文化大学が、団地再生プロジェクトを開始。月１回程度、地域住民と学生、教師が集まり、団地の問題点やその解決策を話し合うというものであった。
・平成19年に、このプロジェクト「みらいネット高島平」が文科省「現代教育ニーズ取組支援プログラム」に選ばれ、３年間で４，５００万円の補助金を確保。学生入居やカフェを開始
・補助金がなくなった平成２２年からは、大学の独自資金による活動を継続

■高島平団地学生入居プロジェクト
・大学がURから居室を一括借り上げし、大学が学生に転貸
・大学が学生に家賃補助する代わりに、学生はボランティアを一定時間行うことや、自治会に加入することなどを義務付け、入居する学生を選抜する際に意思を確認
・平成２０年から延べ８７人（約半数が留学生）が入居したが、入居支援は２４年度で終了

■コミュニティカフェ・グリーンの運営
・みらいネット高島平の活動拠点、地域住民と学生、教職員の交流拠点として開設
・学生や地域住民の得意なことや専攻、趣味などを活かし、学び合いの教室を開催
・学生のボランティアによって支えられ、世代間交流や国際交流が行われている。

学生寮等への活用事例（聖跡桜ヶ丘）

・（株）リビタは、築51年の京王電鉄（株）の元独身寮（最寄駅：京王線「聖蹟桜ヶ丘」）を、新たにシェア型賃貸住宅として再生した。
・１０７室中２７室は、公立大学法人首都大学東京の国際学生宿舎としての利用が決まっており、周辺・沿線社会人や学生に加えて、留学生も住む、国際交流が体験できる場としての運営を考えている。
・同社では、UR団地を再生したシェア型賃貸住宅にて、首都大学東京を含む２校の大学の国際学生宿舎９４室を大学と連携して運営している。



※出典：京王電鉄（株）HPより

※出典：リビタHPより

資料：京王電鉄（株）HP、（株）リビタHP等を基に東京都作成

参考

建築基準法の「一団地認定」について

○建築基準法（以下、「法」とする。）では、一敷地一建築物が原則である。

○　一団地建築物設計制度（法第86条第1項）と連担建築物設計制度（法第86条第2項）は、特例的に複数建築物を同一敷地内にあるものとみなして建築規制を適用する制度である。

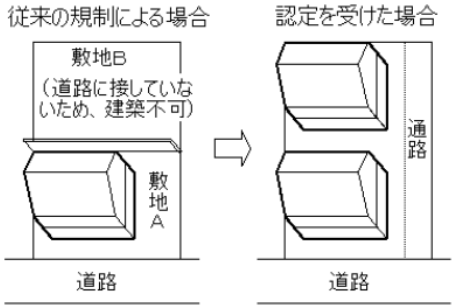
○特定行政庁が、その位置及び構造が安全上、防火上、衛生上支障がないと認める建築物については、接道義務、容積率制限、建ぺい率制限、日影規制等が、同一敷地内にあるものとみなして適用される。　なお、一団地建築物設計制度が原則として新規の複数建築物を認定するのに対し、連担建築物設計制度は既存建築物の存在を前提として認定するものである。

都における認定基準（一団地建築物設計制度及び連担建築物設計制度）

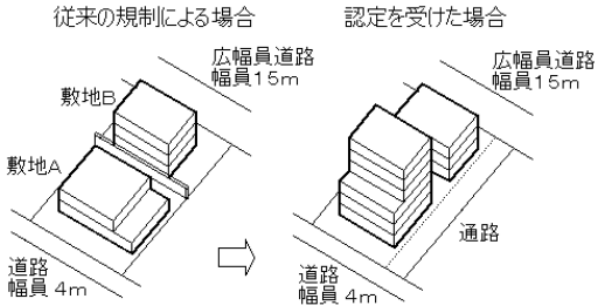
- 区域面積
- 構造
- 接道条件
- 区域内の通路の配置
- 東京都建築安全条例に関連する規定
- 道路斜線制限
- 建築物の隣棟間隔
- 認定区域内における日影規制
- 区域内における容積率等
- 掲示板の標示
- その他

（適用例）

敷地A及び敷地Bは一の敷地とみなされ、一定の条件のもとに敷地B側にも建築できるようになります。



敷地A及び敷地Bは広幅員道路に接道する一の敷地とみなされ、一定の条件のもとに土地の有効利用が可能になります。



認定又は許可の取消し（法86条の5）

- 公告対象区域内の土地の所有権又は借地権を有する者のうち、全員の合意がなければ、一団地認定の取消しを特定行政庁に申請することができない。
- 認定の取消しの申請を受けた特定行政庁は、当該申請に係る公告認定対象区域内の建築物の位置・構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、当該申請に係る認定を取り消すことができる。

資料：東京都資料

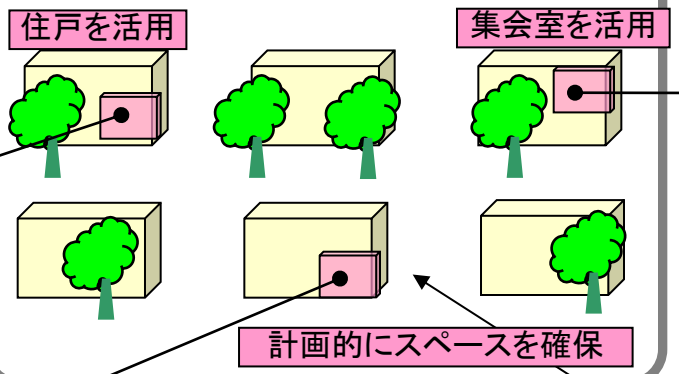
地域コミュニティの活性化への取組

〇ハートランド新田（UR）
・足立区・UR・民間事業者等との協働
・0歳児から小学生までの切れ目のない
　子育て支援

保育ママによるグループ保育
（H23.2）

住宅部分を活用
保育ママが家庭的な雰囲気
で保育（0～2歳児を受入）

UR賃貸住宅
ハートアイランド新田



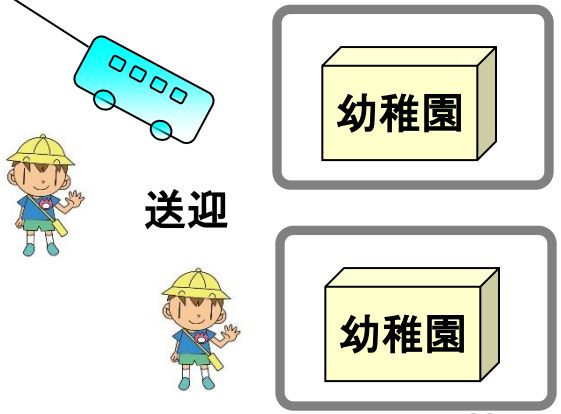
学童保育室（H23.4）
[NPO法人ワーカーズコープが運営]

集会室を活用
下校後の小1～3を預かり
（夜20：00まで利用可能）

キッズルーム
[NPO法人ぷらちなくらぶが運営]

『 親子ひろば 』（H22.12）
親子交流・情報交換の場
一時保育

『送迎ステーション』（H23.4）
周辺幼稚園と連携しバスで通園する
子どもを登園前後に預かり保育
（朝7:30～9：30、夕16：00～19:30利用可能）



※資料：H26年度　住政審企画部会　第6回　UR説明資料より