

住宅団地の現状と課題

- 都内には、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、公的住宅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する。
これらの住宅団地の多くは、入居開始から40年以上が経過し、建物の老朽化が進むとともに、同時期に大量に入居した世代が一斉に高齢化している。
- 中でも、大規模な住宅団地は、建物の老朽化や入居者の高齢化等の問題が地域のまちづくりに与える影響が極めて大きい。
- 大規模住宅団地[※]の現状を概括すると、以下のとおりとなる。

（大規模集合住宅団地）

- ・大規模集合住宅団地は、都内に82箇所あり、区部に44箇所（約54%）、多摩部に38箇所（約46%）立地している。
- ・区部では、都心、副都心を含む概ね中央環状線の内側に17箇所、木造住宅密集地域や旧緑地地域が広がる周辺区部に27箇所が立地している。
- ・団地の平均規模は約2400戸である。（区部の平均は約2300戸、多摩部の平均は約2600戸）
- ・賃貸住宅のみで形成される団地は、区部で約71%、多摩部で約37%。多摩部では分譲共同住宅を含む団地が約63%にのぼる。
- ・平均路線価は約25万円/㎡で、10万円/㎡から68万円/㎡まで幅広い分布となっている。（区部の平均は約31万円/㎡、多摩部の平均は約16万円/㎡）
- ・駅からの距離では、0.5km未満に19箇所、0.5km～1km未満に36箇所、1km以上に27箇所立地している。（駅からの平均距離は区部で0.7km、多摩部で1km）
- ・約79%の団地は、概ね全域が第一種中高層住居専用地域
- ・団地が立地している町丁目の容積充足率の平均値は70%である。（区部で約79%、多摩部で約58%）
- ・団地が立地している町丁目の高齢化率は区部・多摩部ともに約3割であり、都の平均より約1割高くなっている。

（参考）

住宅別名義人等の高齢化率（65歳以上）

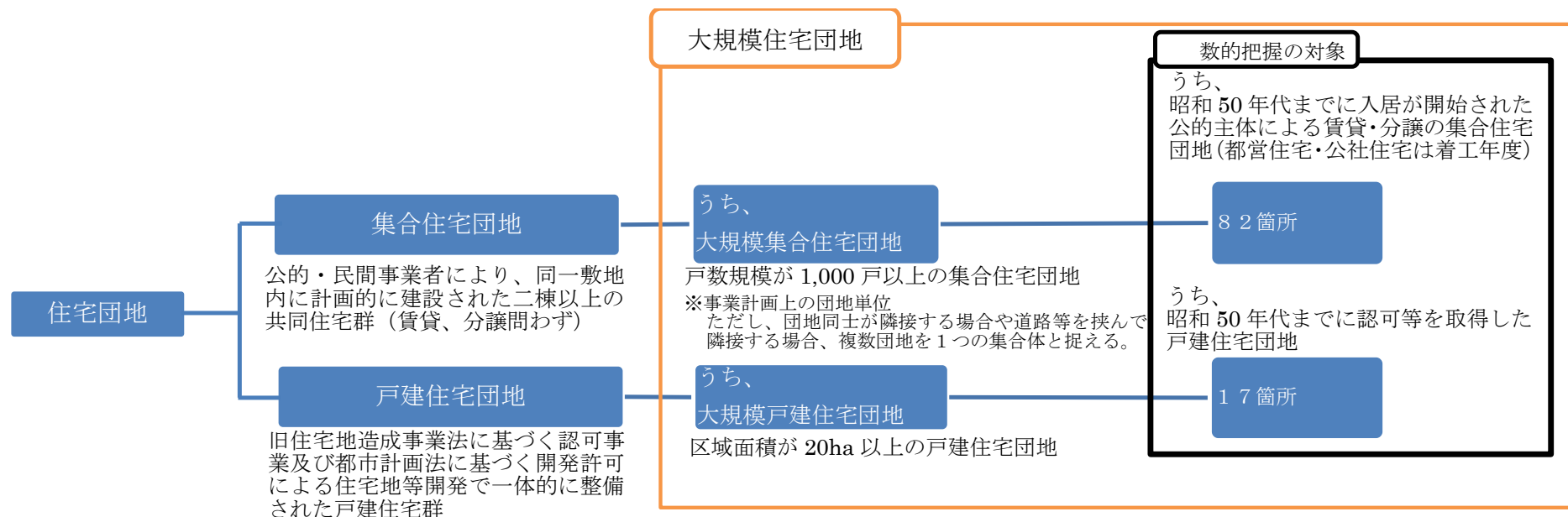
都営住宅	64.3%	（平成27年3月31日現在）
公社一般賃貸住宅	48.7%	（平成27年3月31日現在）
都市再生機構住宅	35.4%	（平成22年11月1日現在）

- ・団地が立地している町丁目のうち、平成22年の人口が平成12年よりも減少している地域は、区部・多摩ともに約8割となっている。

（大規模戸建住宅団地）

- ・大規模戸建住宅団地は、都内に17箇所あり、全て多摩部に立地している。
- ・団地の平均規模は約38haである。
- ・平均路線価は約8万円/㎡で、約4万円/㎡から14万円/㎡までで分布している。
- ・駅からの距離では、1km未満に5箇所、1km～2km未満に8箇所、2km以上に4箇所立地している。
- ・全ての団地は、概ね全域が第一種低層住居専用地域
- ・団地が立地している町丁目の高齢化率は約3割であり、東京都の平均より約1割高くなっている。
- ・団地が立地している町丁目のうち、平成22年の人口が平成12年よりも減少している地域は、約7割となっている。

※住宅団地については全体的な数的把握が難しいため、ここでは、昭和50年代までに入居が開始された1,000戸以上の集合住宅団地及び昭和50年代までに認可等を取得した20ha以上の戸建住宅団地（図中太枠）を集計の対象とした。



住宅団地の再生に関する基本的な考え方（案）

住宅団地の現状と課題（続き）

（課題等）

- 入居開始後、40年を超える大規模住宅団地が増加する中で、団地施設（住宅、インフラ）の老朽化、バリアフリー化の遅れ、近隣センター等の衰退などの課題が発生している。
- 大規模住宅団地の多くは、同時期に大量に供給され、入居世帯の年齢構成が極端に偏っていることから、親世帯の高齢化と子世帯の世帯分離が急速に進んでいる。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さらに弱体化する恐れがある。
- 戸建住宅団地では、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恐れがある。
- 一方、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、緑やオープンスペース等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る。
- 大規模住宅団地を地域の資源として将来世代に継承していくため、立地やニーズを踏まえた建替えや改修等により、都市づくりと一体となった団地再生を進めることが必要である。

これまでの取組

●公的住宅団地等における取組

（都営住宅）【都内に約26万戸】

- ・大量に建設された昭和40年代の都営住宅を中心に建替えを実施中（平成27年度は約3800戸の建替えを予定）
- ・建替えに伴い創出される用地は、福祉インフラ整備への活用やまちづくりの種地として活用
- ・都民共有の財産である既存ストックを適切に維持更新し、住宅セーフティネットとしての機能を保持するとともに、敷地の有効利用を図って用地を創出し、地域のまちづくりに寄与する取組を推進
- ・既設都営住宅において、平成26年度までに1360基のエレベーターを設置

（公社一般賃貸住宅）【都内に約6万戸】

- ・昭和34年度以前に建設した住宅について、平成26年度までに6,124戸の建替えを実施
- ・平成26年1月に「公社一般賃貸住宅の再編整備計画」を改定し、昭和39年度以前に建設した住宅のうち建替事業に未着手の35団地約14,500戸について、建替え、集約型建替え、ストック活用の3つの手法により再編整備を推進
- ・建替えに伴い創出される用地を活用し、サービス付き高齢者向け住宅の整備や地域の福祉インフラ整備に向けた取組を推進

（UR賃貸住宅）【都内に約17万戸】

- ・平成19年度「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」を策定。人口動向、需要動向等を勘案の上、個別団地毎にその特性に応じて、4つの方向性（団地再生、ストック活用、用途転換、土地所有者等への譲渡返還等）を設定するとともに、「団地別整備方針」を策定し、当該方針に基づき団地を管理・整備（平成27年3月実施計画策定）。
- ・人口・世帯減少、都市のコンパクト化に対応するため、現在のストック（全国約77万戸）について、平成30年度までに約10万戸の再編に着手し、約5万戸のストックを縮減を予定、平成60年（2048年）頃までに、現在のストックの概ね3割の削減を想定（都内では団地再生（建替、集約）約1万戸、ストック活用（既存住宅の改善）約15万戸を予定）
- ・「超高齢社会における住まい・コミュニティのあり方検討会」最終報告（平成26年1月）を踏まえ、地域医療福祉拠点の形成を目指し、多様な世帯に対応した居住環境の整備や地域の医療福祉拠点としての整備を推進

（取組事例）

- ・都営住宅における民間活用プロジェクトによる地域特性に応じたまちづくりの促進
都心居住の推進と多様な都市機能の導入（南青山一丁目）、定期借地制度を活用した中堅所得者向け分譲住宅の供給（港南四丁目）、定期借地制度を活用した質が高く低廉な戸建て住宅の供給（東村山本町）、子育て世帯が安心して暮らせる複合市街地の形成（勝どき一丁目）、木造住宅密集地域における防災都市づくりの推進（池尻二丁目）、生活文化やファッション産業等の発信拠点の形成（宮下町）
- ・建替え等に伴う創出用地を活用した、高齢者施設、サービス付き高齢者向け住宅、子育て支援施設等の整備
成城八丁目（都営住宅、世田谷区）、千歳烏山（JKK、世田谷区）、高島平（UR、板橋区）、多摩平の森（UR、日野市）
- ・地域包括ケアシステムの構築に向けた、行政、大学、URによる住宅団地再生の取組み
豊四季台（UR、千葉県柏市）
- ・都による多摩ニュータウンの初期入居地区をモデルとした団地再生のための「検討の手引き」の策定
多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン（東京都）
- ・区市による地域のまちづくりの視点から行政区域内の住宅団地の状況を把握した、再生に向けた方針等の整理
町田市（町田市団地再生基本計画）、板橋区（高島平地域まちづくりのランドデザイン）、多摩市（多摩NT再生方針）

●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の実施（東京都及び区市）
- ・都市計画を変更（一団地の住宅施設を地区計画に変更、高さ制限を緩和）し、建替えに併せて、高齢者支援施設や子育て支援施設等を整備（諏訪二丁目住宅）
- ・都市計画を変更（一団地の住宅施設を地区計画に変更）し、建替えに伴う保留敷地を戸建住宅地として売却（町田山崎住宅）
- ・総合設計制度の活用による建替え（萩中住宅）

住宅団地の再生に関する基本的な考え方（案）

これまでの取組（続き）

●戸建住宅団地における取組

- ・地域住民等による戸建住宅団地のエリアマネジメント等に関する取組
多世代循環型コミュニティ形成（兵庫県三木市）、「花と緑の左近山」（横浜市）、複数の組織による取組（愛媛県松山市）等

●地域住民やNPO等による生活支援や地域コミュニティの維持・向上に関する取組

- ・地域住民、NPO等による高齢者等の居場所づくり、見守り、生活相談、生活支援活動の広がり
高齢者の居場所づくり（多摩NT等）、団地住民による見守り活動（都営住宅上砂町一丁目団地自治会等）、訪問看護事業者やNPOによる生活支援や在宅療養の取組（暮らしの保健室、都営戸山ハイツアパート）
- ・区市町村及び都による地域包括ケアシステムの構築、住民同士による互助、地域やNPOによる生活支援・就労支援の広がり
生活支援付住まい確保事業（東京都）、寄りそい地域事業、地域善隣事業など低所得高齢者等を対象とした地域の空き家を活用した住宅支援と生活支援を一体化した取組（台東区、新宿区他、NPO）、医療・介護連携による地域包括ケアの推進（横浜市、東急電鉄）

●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

- ・京都市居住支援協議会（京都市）

住宅団地再生の基本的な考え方

●住宅団地については、それぞれの賃貸住宅管理者、管理組合、戸建住宅団地の自治会等が、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である。

●大規模な集合住宅団地では、少子高齢・人口減少社会を迎える中で、建替え等に合わせた新たな機能（福祉、生活利便等）の導入や土地利用の転換等が可能であり、各種機能の導入による立地に応じた拠点の形成や周辺のまちづくりへの寄与などの都市構造的な視点とともに、高齢者や子育て世帯等の居住の安定確保などの福祉的な視点も踏まえて、将来像を検討する必要がある。このため、大規模な集合住宅団地の再生に当たっては、まちづくりや地域の福祉の担い手である区市町村が、賃貸住宅管理者や管理組合等と連携し、地域の課題や将来像を見据えた各住宅団地の再生を含めたまちづくりの方向性を定めることが必要である。

●都営住宅については、住宅セーフティネットとして十分に機能させながら、建替えに併せて創出する用地を活用し、道路・公園の整備や緑の充実、社会福祉施設の整備など少子高齢化への対応、木造密集地域の整備・改善など防災性の向上、商業・文化機能の導入による地域の魅力向上など、地域のまちづくりや東京の都市再生に積極的に貢献していくことが必要である。

●具体的には、少子高齢・人口減少社会を見据えた住宅団地の再生に向けて、次のような取組を進める必要がある。

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

（例）

- ・公的住宅における建替え、耐震化、バリアフリー化等の積極的な推進
- ・建替え、耐震化に対する支援策のあり方を検討
- ・共用部のバリアフリー化等に対する支援策のあり方を検討
- ・管理の適正化等を図るため、管理組合等に対する支援策のあり方を検討

- 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

（例）

- ・公的住宅の建替え等により創出した用地を活用し、地域の特性に応じたまちづくりを促進
 - ・高齢者支援施設、子育て支援施設、生活支援施設、コミュニティ施設等の整備
 - ・建替えに併せた高齢者・子育て世帯向け住宅の整備
 - ・質の高い商業施設や文化流行の発信拠点、駅前拠点等の形成
 - ・商業、医療、福祉等の都市機能の集積による生活中心地の形成
 - ・木造密集地域における道路等の公共施設の整備やまちづくりに寄与する住宅の供給
 - ・旧緑地地域における緑の創出
- ・多様な世帯が入居できるようリノベーション等の促進策を検討
- ・若年ファミリー世帯を対象とした期限付入居制度等による若年世帯入居を促進
- ・近居入居への支援策のあり方を検討
- ・住替え支援制度等を活用した高齢者や若年世帯の住替え支援による住替え循環の仕組みづくりを検討
- ・地域の大学の学生寮への活用など地域の活性化に資する多様な活用策を検討

- 区市町村による計画的な住宅団地再生等の取組の促進

（例）

- ・区市町村による大規模住宅団地の再生を含めたまちづくりの方針策定への支援を検討
- ・先進事例の情報収集、提供等の技術的支援を実施
- ・一団地認定の廃止要件の緩和、部分的・段階的建替えを円滑にするための制度改正などについて、国への要望等を実施
- ・戸建住宅団地について、地域住民による団地マネジメント活動の促進策を検討

※分譲マンションの団地再生については、東京都住宅政策審議会答申（東京におけるマンション施策の新たな展開について（平成27年9月3日）を踏まえて、別途検討中