

大規模住宅団地の現状【資料集】

- ◇ 住宅団地の課題と資源・・・・・・・・・・ 1
- ◇ 大規模住宅団地の概況・・・・・・・・・・ 13
 - ・大規模集合住宅団地の状況・・・・・・・・ 13
 - ・戸建住宅団地の状況・・・・・・・・ 31

高度経済成長期に開発されたニュータウンの特徴

■我が国のニュータウン開発

- S30年度以降に着手された住宅地開発事業で、計画面積16ha以上、計画人口3000人または計画戸数1000戸以上のニュータウンは全国で1500地区以上
- オールド化問題が懸念されるS40年代以前に事業着手されたニュータウンは、その約4割に当たる600地区

■S40年代以前に開発されたニュータウンの特徴

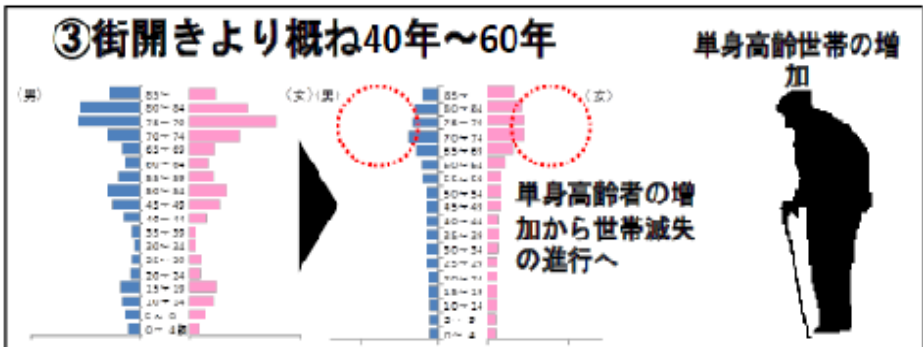
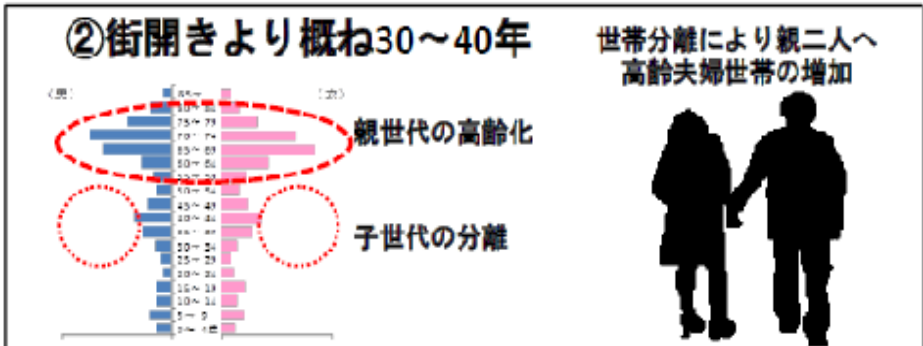
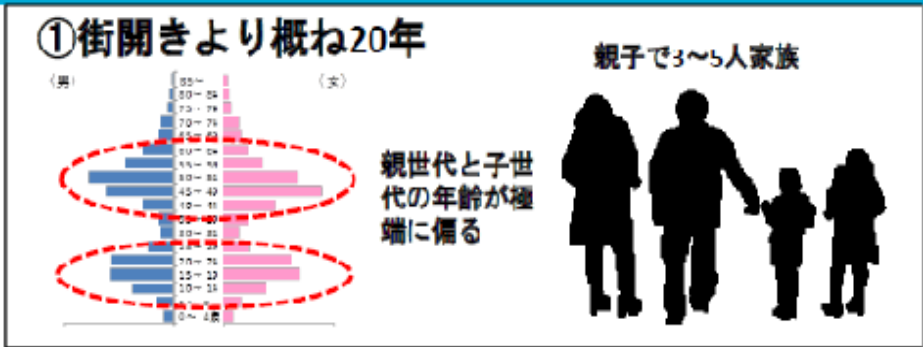
- 大都市圏郊外部での開発（首都圏30km圏域以遠、近畿圏20km圏域以遠での開発）
- 丘陵部での開発が多い
- 大規模開発が多い
- 同一時期に大量かつ画一的な住宅供給、インフラ整備が行われている
- 同一世代（生産年齢世代）の一斉入居
- 近隣住区論に基づく開発
- 多様な主体が関係している
 - ・ 区域が複数にまたがる場合、複数事業者により施行している場合、複数の公的機関により住宅供給が行われている場合等

■事業着手年度別の住宅地数

		S30年以前	S41～50年	S51～60年	S61年以降	不明	合計
三大都市圏	首都圏	15 (1.0%)	210 (13.7%)	127 (8.3%)	176 (11.5%)	11 (0.7%)	539 (35.3%)
	中部圏	2 (0.1%)	61 (4.0%)	56 (3.7%)	60 (3.9%)	2 (0.1%)	181 (11.8%)
	近畿圏	11 (0.7%)	72 (4.7%)	53 (3.5%)	46 (3.0%)	6 (0.4%)	188 (12.3%)
	小計	28 (1.8%)	343 (22.4%)	236 (15.4%)	282 (18.5%)	19 (1.2%)	908 (59.4%)
地方圏	29 (1.9%)	195 (12.8%)	183 (12.0%)	206 (13.5%)	7 (0.5%)	620 (40.6%)	
合計	57 (3.7%)	538 (35.2%)	419 (27.4%)	488 (31.9%)	26 (1.7%)	1528 (100.0%)	

出典：新住宅市街地開発事業等に関する調査 H18年3月 国土交通省

再生されず若年層の入居が進まない場合の人口構成

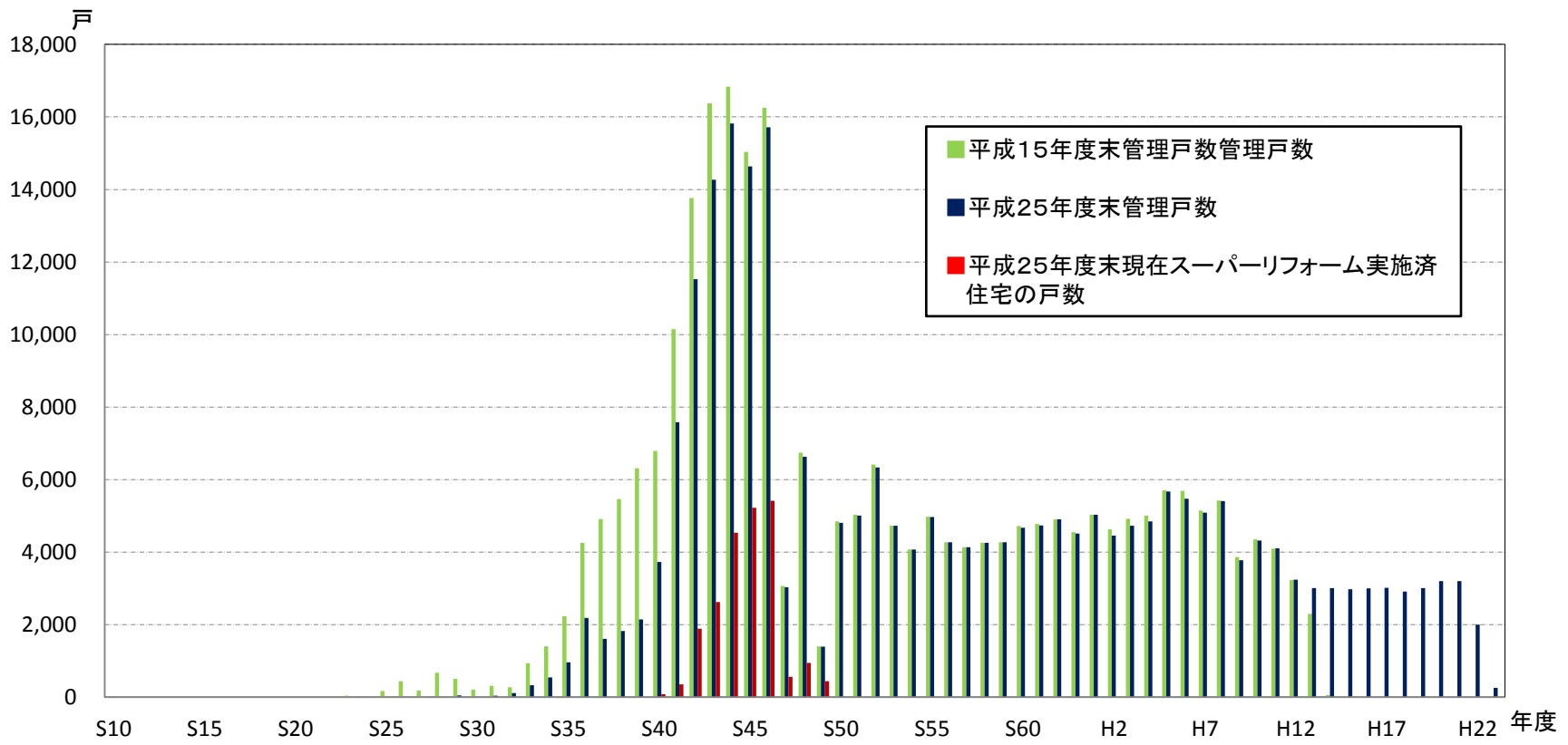


- 同一時期に大量な住宅供給が行われた結果、入居世帯の年齢階層が極端に偏っている
- 親世代の高齢化と子世代の世帯分離が一齊に進み、急激な高齢化と人口減少を迎える
- 高齢者となった親世代が一齊に死期を迎える
- 住宅需要圧が低い場合、子世代の居住や新たな居住者の入居が進まず、更に人口減少や世帯減少が加速する

※出典:「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」(第1回)会議資料/国土交通省より

建物の現況

◇都営住宅ストック約26万戸のうち約11万戸は、昭和40年代以前に建設されており、順次建替えを進めている。



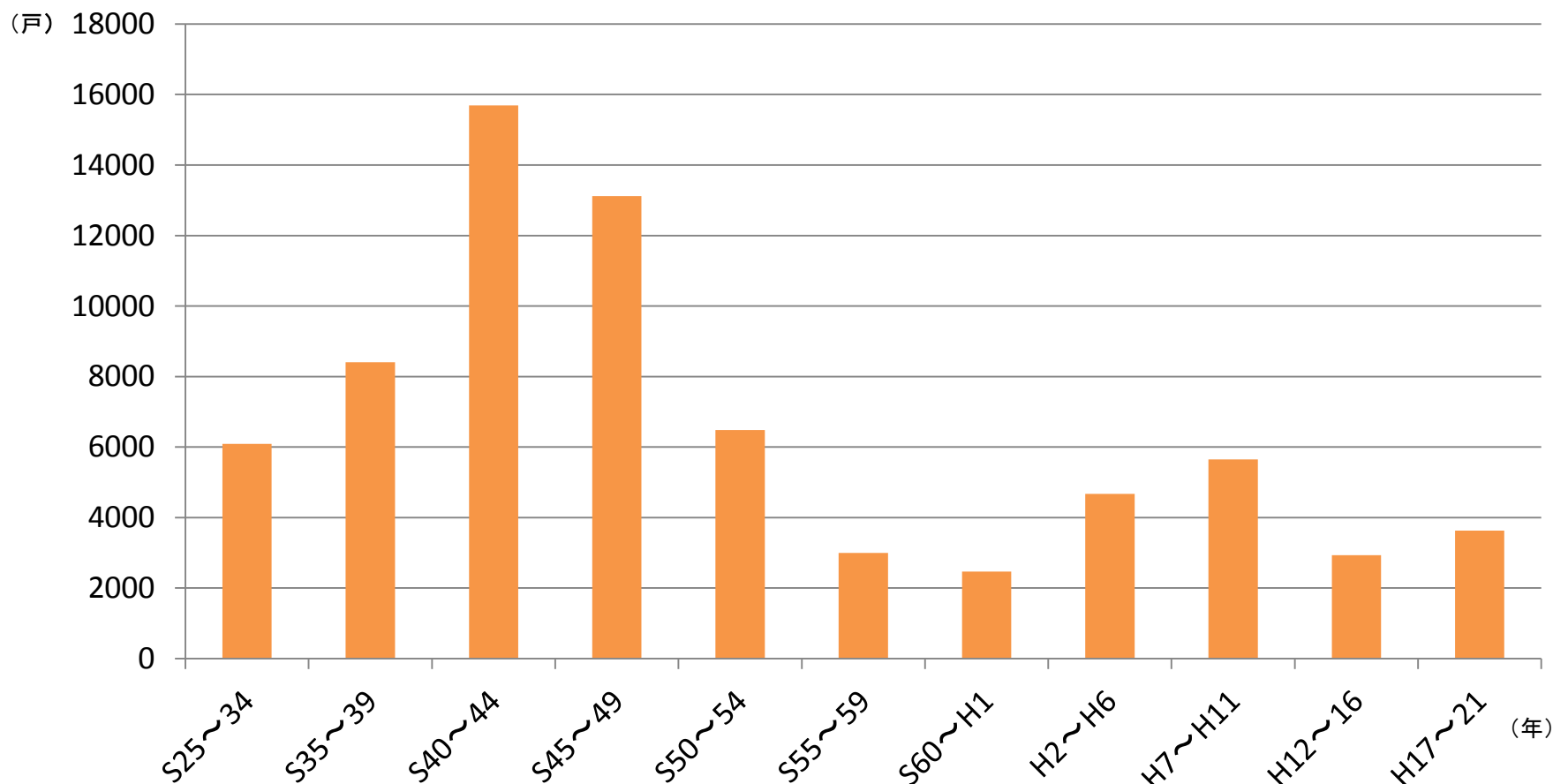
(資料)東京都都市整備局(平成26年3月末現在)

※出典:平成27年度第2回東京都住宅政策審議会企画部会資料より

建物の現況

◇ 公社一般賃貸住宅のストック約6万戸のうち約1.5万戸は、昭和39年度以前に建設されており、順次建替えを進めている。

◇ また、昭和40年度以降に建設された団地が全体の約8割を占めており、これらの住宅においても居住性の向上やバリアフリー化などのストックの有効活用が今後の課題となっている。



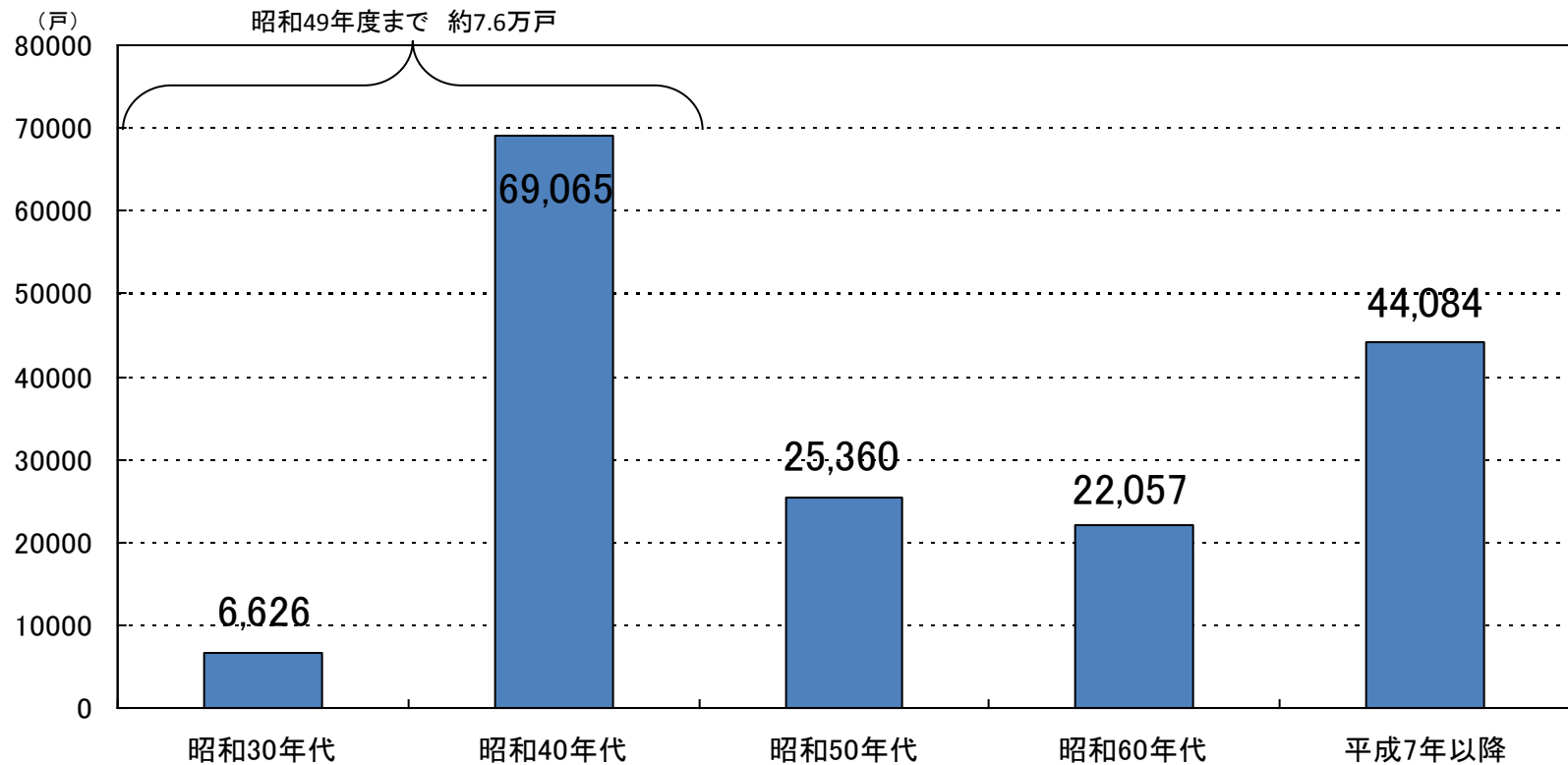
(資料) 東京都住宅供給公社事業概要等より東京都都市整備局作成(平成26年3月末現在)

※出典: 平成27年度第2回東京都住宅政策審議会企画部会資料より

建物の現況

◇都市機構賃貸住宅のストック約17万戸のうち約7.6万戸は、昭和40年代以前に建設されており、建替え・活用等を進めている。

都市機構賃貸住宅の建設年度別ストック

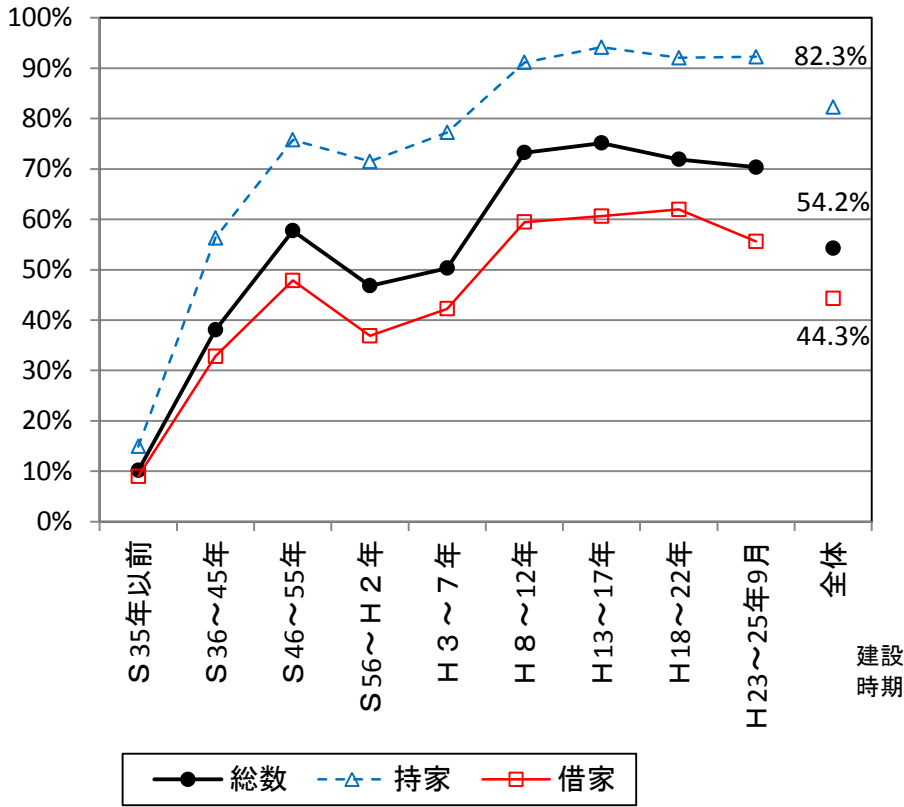


(資料)都市再生機構データより東京都都市整備局作成(平成27年3月31日現在)

建物の現況

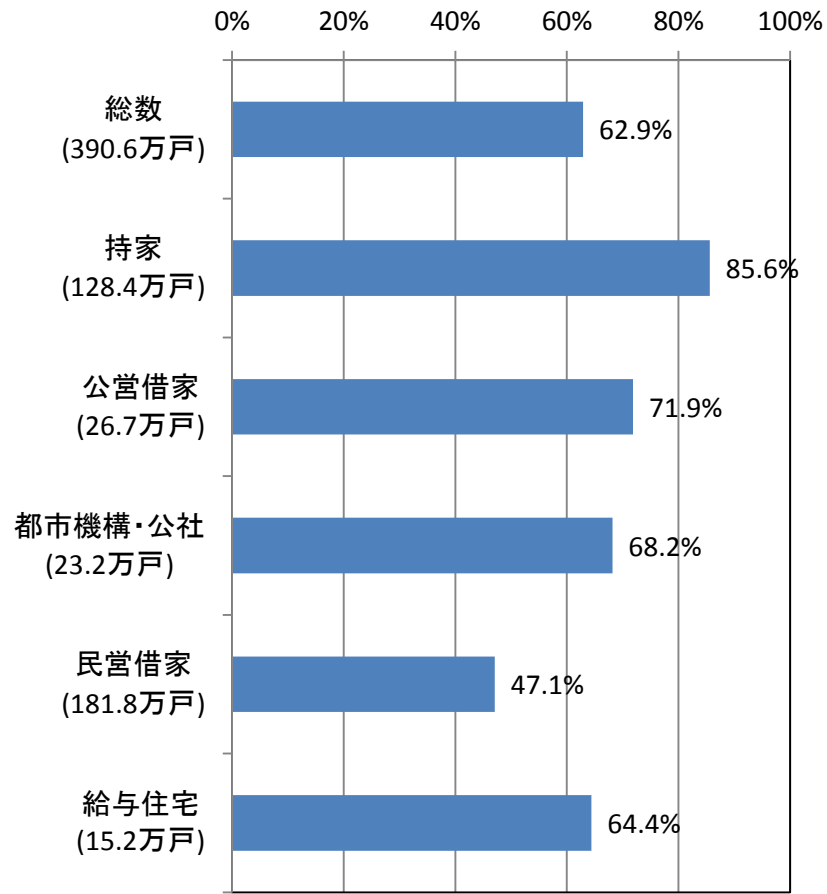
◇大規模住宅団地の多くは、昭和30年代以降の経済成長、大都市への人口集中を背景として供給されたことから、老朽化が進んでおり、住宅の居住性や住宅内のバリアフリー化等について、課題がある。
 ◇また、高齢者等が安全・快適に居住するためには共用部分のバリアフリー化が十分ではない。

共同住宅における建築時期別エレベーター設置率



(資料)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

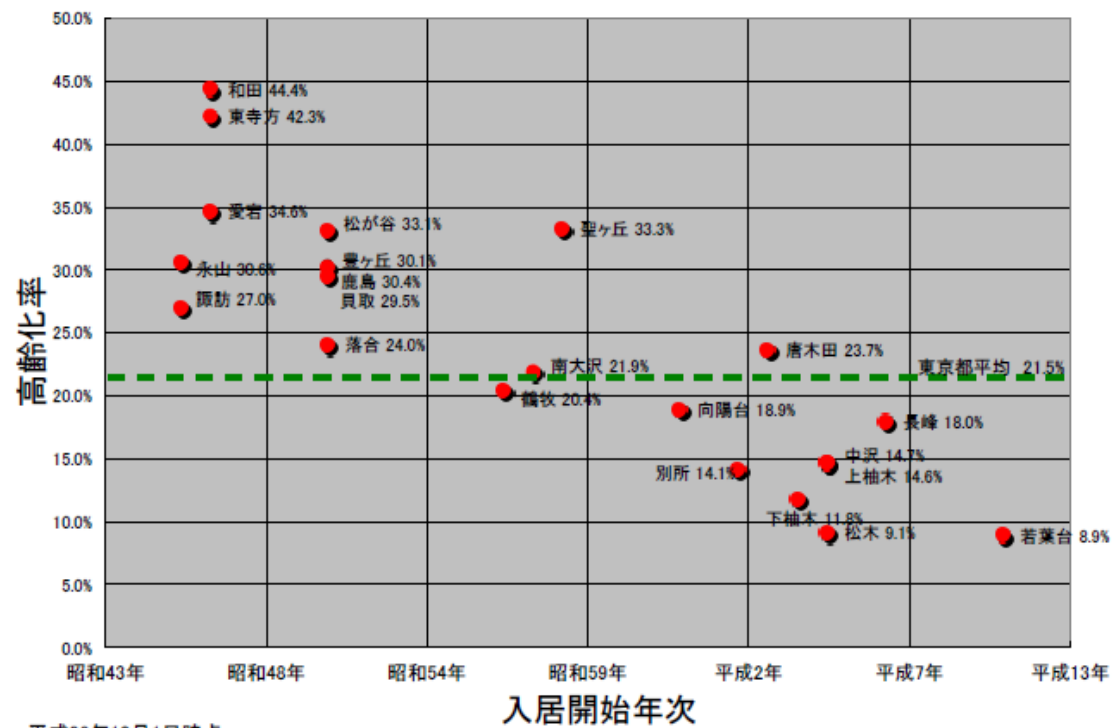


(資料)平成25年住宅・土地統計調査(総務省)

入居者の属性

◇大規模住宅団地は、同時期に都市基盤や住宅が整備され、同じ年齢層が一斉に入居したことから、入居開始年次が古いものほど居住者の高齢化が進行している。

多摩NTの入居開始年次と高齢化率の関係



・平成26年10月1日時点
 ・東京都平均は、東京都総務局統計資料「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」より。平成26年1月1日時点

分類	居住者概要	年齢ピラミッド
永山地区 (分譲)	居住者数	3,767
	世帯数	1,642
	高齢化率	24.9%
	後期高齢化率	13.5%
	高齢単身世帯率	5.1%
	高齢夫婦世帯率	10.1%
永山地区 (賃貸)	居住者数	5,773
	世帯数	3,173
	高齢化率	20.1%
	後期高齢化率	16.1%
	高齢単身世帯率	10.2%
	高齢夫婦世帯率	4.9%
諏訪地区 (分譲)	居住者数	791
	世帯数	326
	高齢化率	23.5%
	後期高齢化率	14.2%
	高齢単身世帯率	5.8%
	高齢夫婦世帯率	9.8%
諏訪地区 (賃貸)	居住者数	3,904
	世帯数	2,085
	高齢化率	25.2%
	後期高齢化率	17.7%
	高齢単身世帯率	12.6%
	高齢夫婦世帯率	8.2%

※出典：多摩ニュータウン再生検討会議(第2回)資料 (左)、東京都資料(右)より

ニュータウンの優良なストック



諏訪永山地区
(多摩NT)

調布駅周辺
(参考)

255ha	面積	256ha
50ha (19.6%)	道路	31.2ha (12.2%)
29ha (11.4%)	公園	7ha (2.8%)
34ha (13.4%)	教育施設	6ha (2.5%)
2.2ha (0.9%)	公共 公益 施設	2.6ha (1.0%)

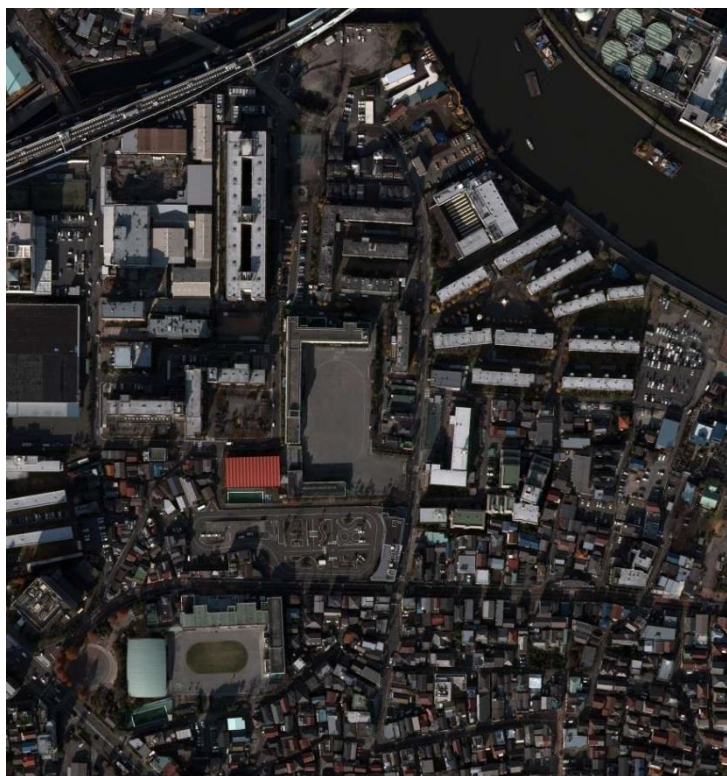


次世代に残すべき優良な資産

大規模集合住宅団地の状況（区部）

- ◇ 団地内には周辺より比較的まとまったオープンスペースが多く、良好な環境を有している。
- ◇ 団地の居住者の高齢化が進行しており、エレベータは設置されているものの、そのアプローチ部分に階段があるなど、バリアフリー化が十分でない。

	団地規模	事業者	入居開始年	駅からの距離	路線価	高齢化率 (65歳以上)
H団地	約2200戸	賃貸型 (2事業者)	昭和40年代前半	0.5km～1km	約25万円/㎡	32.9%



団地全景

(提供)国土地理院



住棟入口

- ・共用の外階段と
1階住戸用の入口（奥）に階段がある。



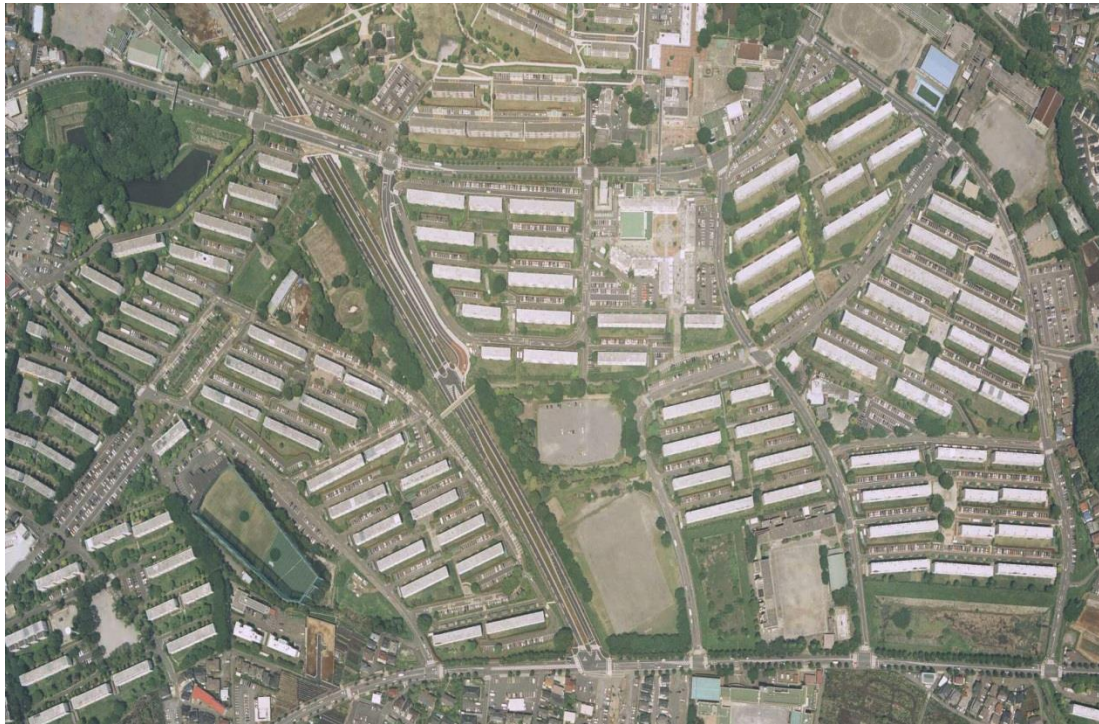
中庭入口

- ・住棟と中庭に段差があるがスロープが設置されているところもある。

大規模集合住宅団地の状況（多摩部）

◇ 周辺の住宅地と比較すると、団地内にはまとまった緑地やオープンスペースが多く、良好な環境を有している。

	団地規模	事業者	入居開始年	駅からの距離	路線価	高齢化率 (65歳以上)
M団地	約9000戸	賃貸分譲混在型 (3事業者)	昭和30年代後半	1km~2km	約10万円/m ²	39.8%



団地全景

(提供) 国土地理院



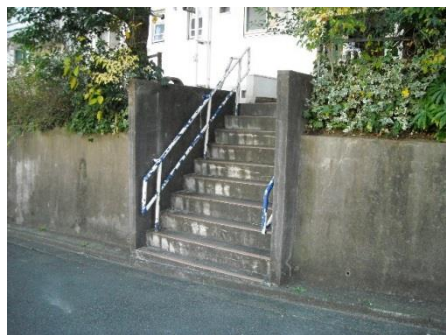
公園・広場
・幼児向け遊具が
新たに設置された広場



菜園
・団地法面下の空き地に
設けられた菜園

大規模集合住宅団地の状況（多摩部）

- ◇ 団地の居住者の高齢化が進行しているが、一部住棟入口の急な階段等や住棟へのエレベーターが未設置などバリアフリー化が進んでいない。
- ◇ 団地内の近隣センターの施設は老朽化し、空き区画も目立つなど衰退している傾向がある。



住棟入口
・アプローチ前に
急な階段のある住棟



公園入口
・地盤面の低い公園の入口は階段のみであることが多い



住棟
・エレベーターは未設置
となっている

団地内の近隣センター

区画数	入居区画
33区画	26区画



施設の老朽化が目立つ店舗



空き店舗



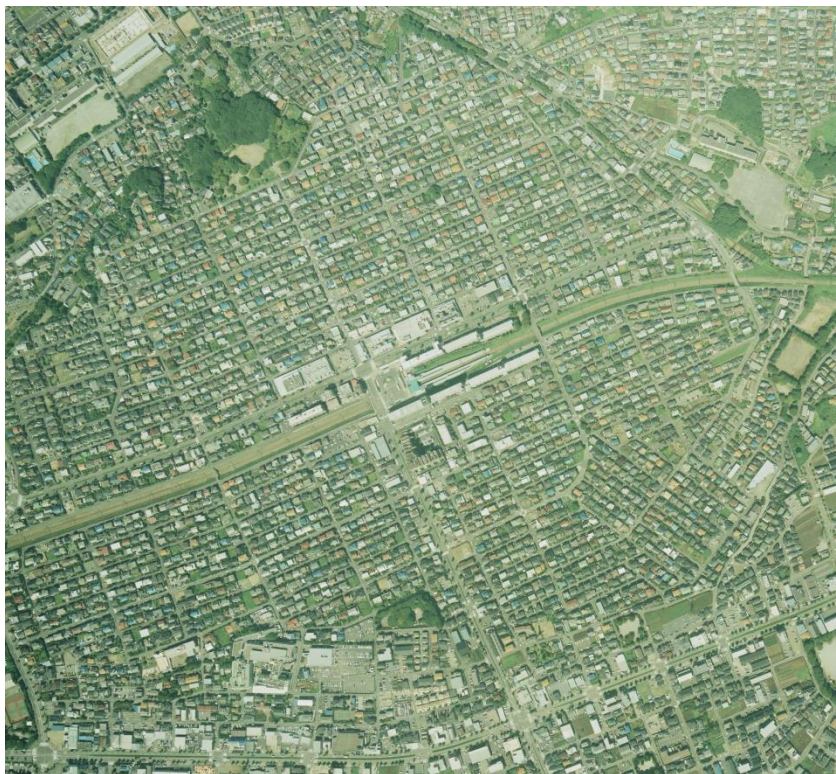
近隣センター地区

(資料) 東京都都市整備局

大規模戸建住宅団地の状況

- ◇ 大規模戸建住宅地であるめじろ台団地では、地区計画を活用し、良好な住環境を維持・継続している。
- ◇ 現時点ではそれほど空き家・空き地が出現していないが、高齢化の進展などを考えると今後の増加が懸念される。

	団地規模	入居開始年	駅からの距離	路線価	低・未利用地	高齢化率 (65歳以上)
めじろ台団地 (八王子市)	約80ha	昭和40年代	1km以下	約12万円/m ²	約5%(147区画)	34.1%



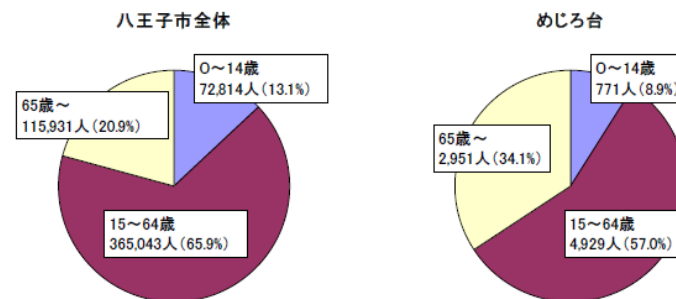
団地全景

(提供) 国土地理院

分類	全体に占める割合
空き家	11.5%
菜園等	8.5%
駐車場 (未舗装)	33.9%
未利用	46.1%



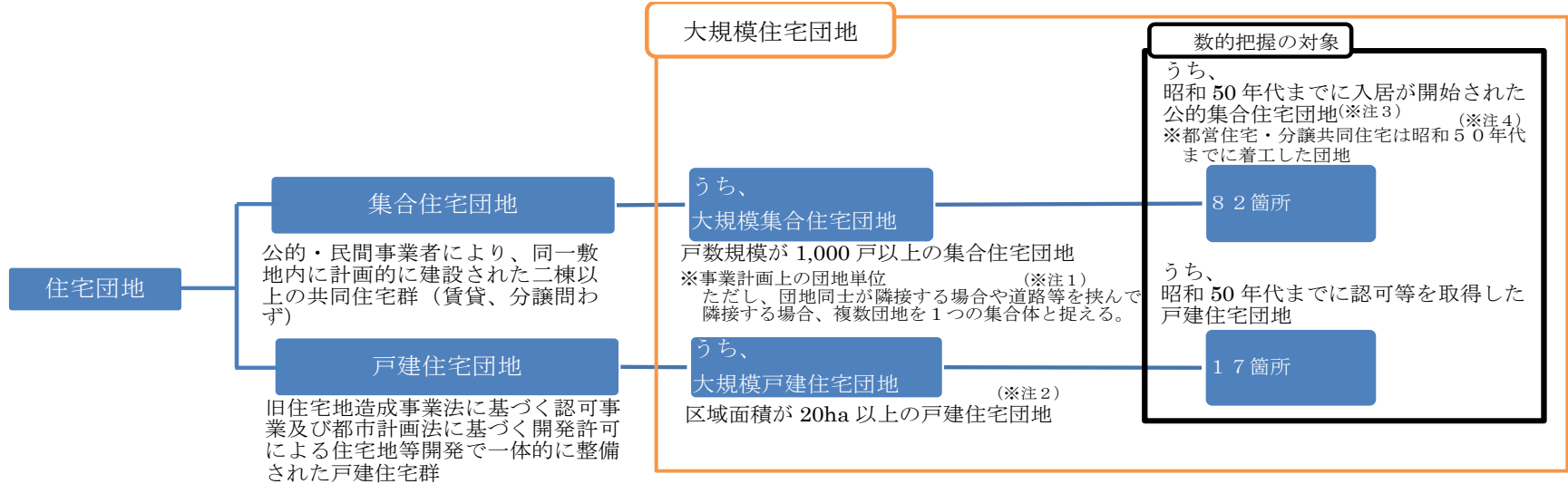
団地の町並み



(資料)「八王子市における土地の有効活用策の検討
～めじろ台住宅団地の事例をもとに～」

(平成24年2月八王子市都市政策研究所)を基に東京都作成

大規模住宅団地について

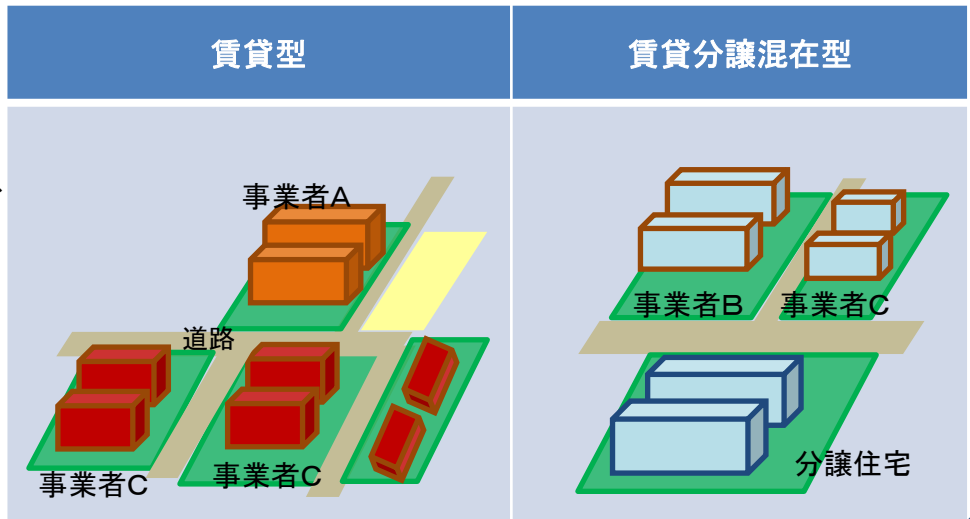


（複数団地のイメージ）

■大規模集合住宅団地の考え方

- ・戸数規模は1,000戸以上の集合住宅団地
- ・事業計画上の団地単位（一部建替えたものを含む）
- ・団地同士が隣接する場合や道路等を挟んで隣接する場合、複数の団地を1つの集合体と捉える。

※注1 道路等：道路及び団地と一体的に整備された緑地、オープンスペース等
 ※注2 区域面積19.9haの団地を含む（参考：1箇所）
 ※注3 公的大規模集合住宅団地：都営住宅、東京都住宅供給公社住宅（一般賃貸、分譲）、UR賃貸住宅、旧公団分譲住宅
 ※注4 都営住宅は建設年度、東京都住宅供給公社住宅（一般賃貸、分譲）は事業年度、UR賃貸住宅及び旧公団分譲住宅は管理開始年度を入居開始年代としてカウントしている。

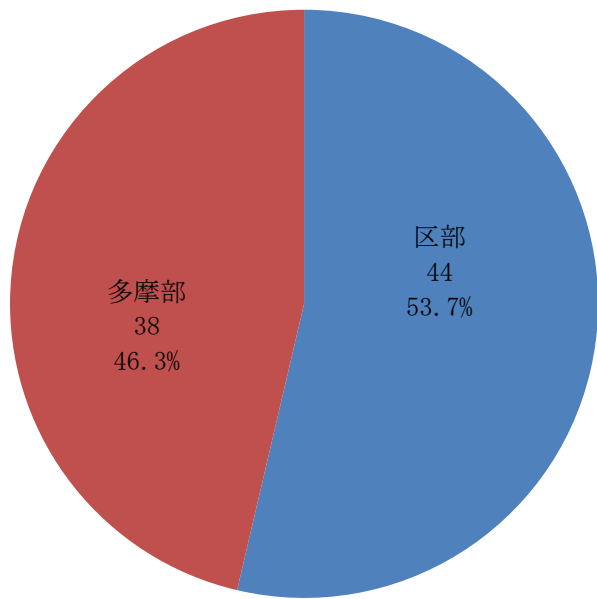


◇大規模住宅団地の概況

区部・多摩部別大規模集合住宅団地数割合

◇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・多摩部別団地数割合



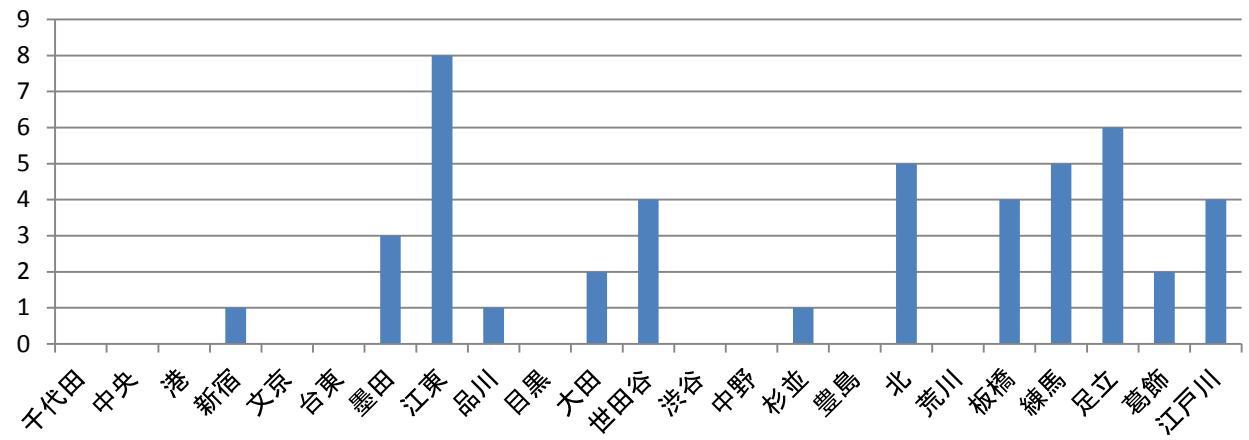
◇大規模住宅団地の概況

区市町村別大規模集合住宅団地数（区部）

◇大規模集合住宅団地数は、江東区が最も多く、足立区、八王子市等と続いている。

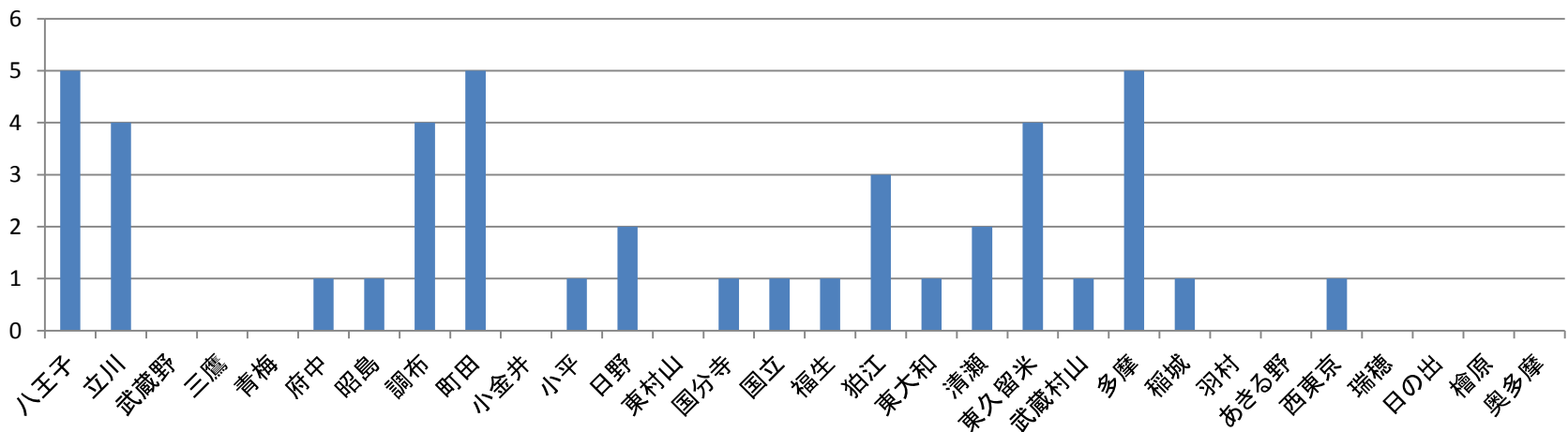
(箇所)

区市町村別大規模集合住宅団地数(区部)



(箇所)

区市町村別大規模集合住宅団地数(多摩部)

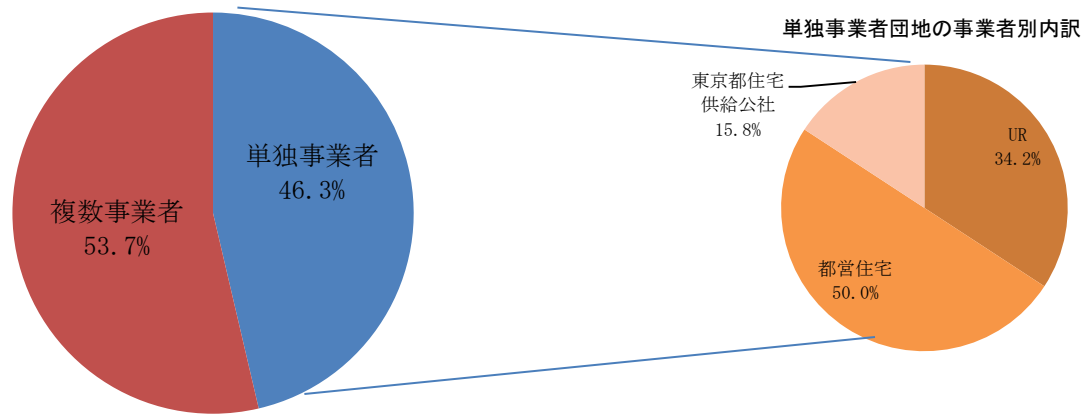


◇大規模住宅団地の概況

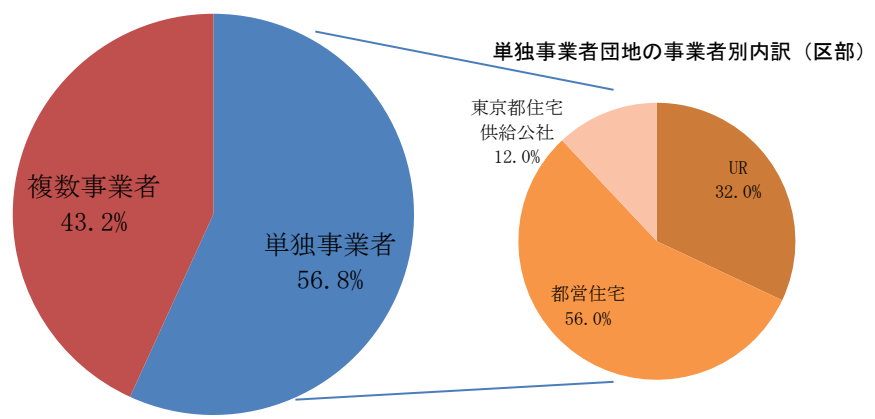
単独・複数事業者別大規模集合住宅団地数

◇複数事業者で構成される団地は、区部で約43%、多摩部で約66%となっている。

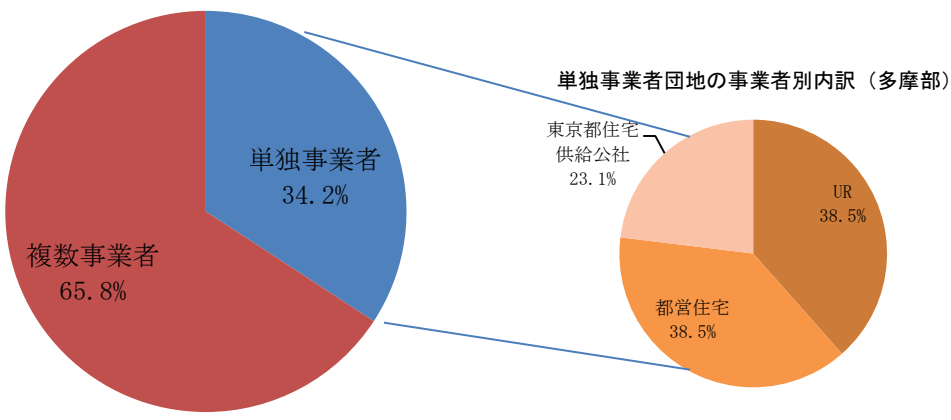
単独・複数事業者別大規模団地数



単独・複数事業者別大規模団地数(区部)

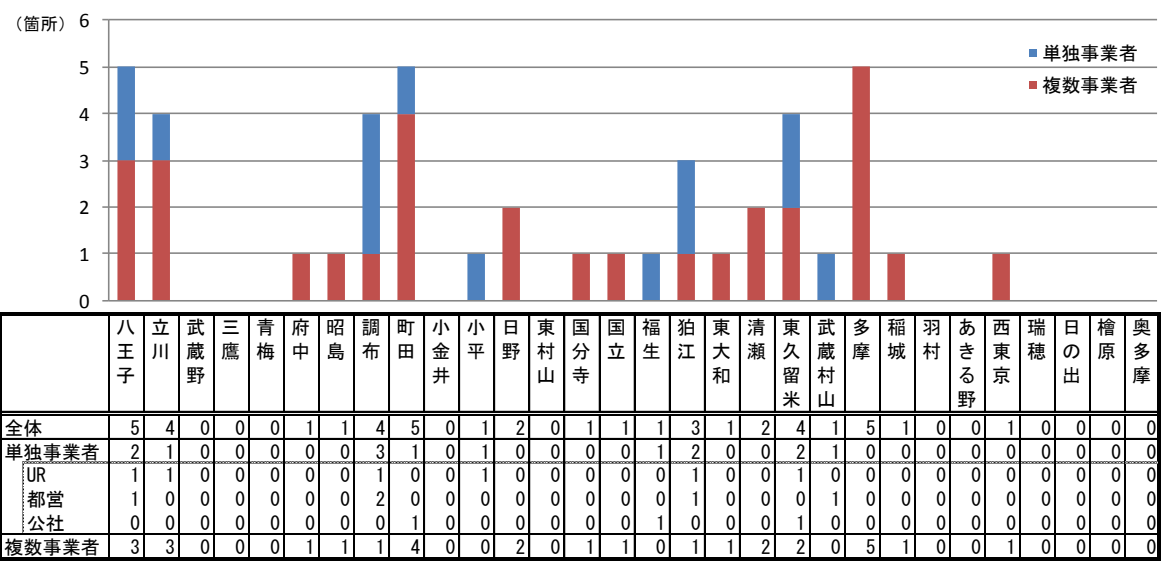
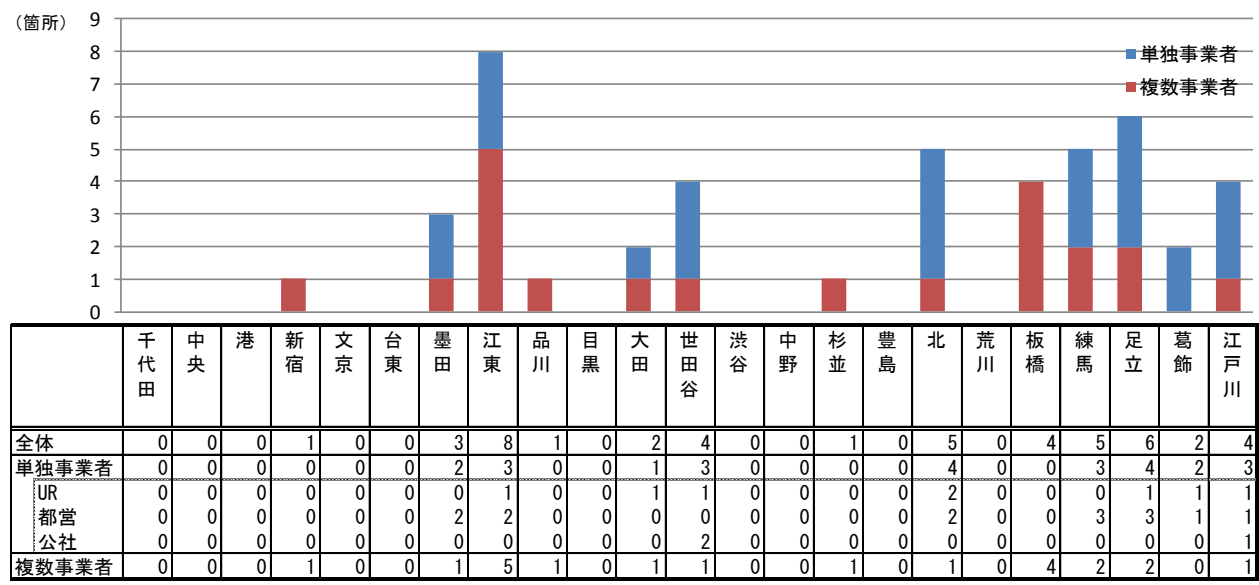


単独・複数事業者別大規模団地数(多摩部)



◇大規模住宅団地の概況

【参考】区市町村別大規模集合住宅団地数（単独事業者・複数事業者別）



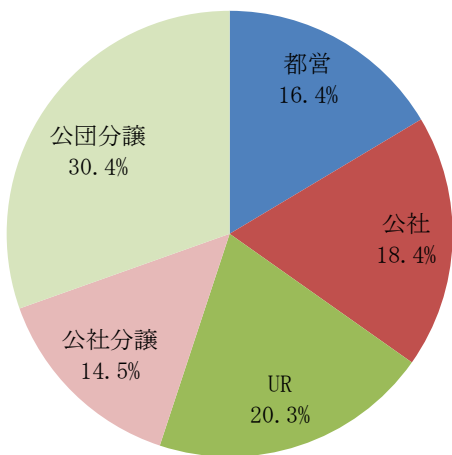
注) 複数の区市町村に跨る団地については、各区市町村でそれぞれ1団地としてカウントしているため、団地数の単純合計とは合致しない (資料)東京都都市整備局 17

◇大規模住宅団地の概況

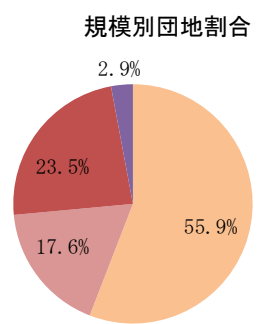
複数事業者から成る大規模集合住宅団地の事業者別内訳

◇複数事業者で構成される大規模集合住宅団地の規模には事業者ごとにばらつきがあるが、各事業者とも500戸未満の割合が最も大きい。

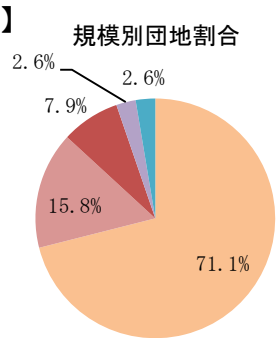
複数事業者団地の事業者別内訳



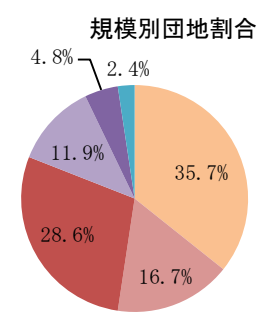
【都営】



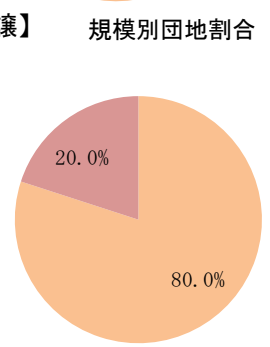
【公社】



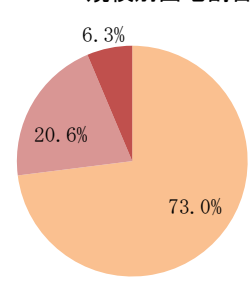
【UR】



【公社分譲】



【公団分譲】



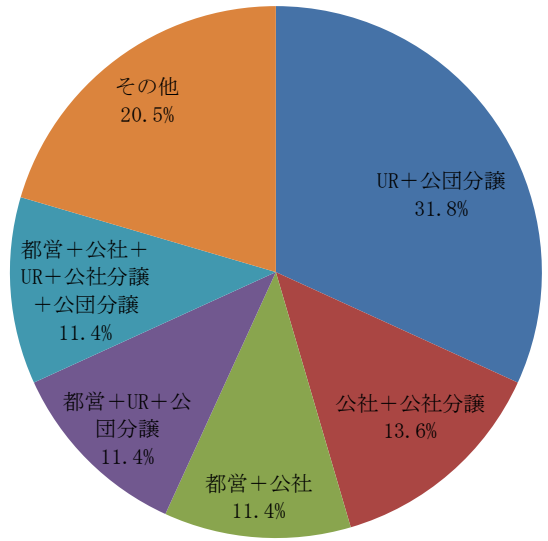
- 500戸未満
- 500-1000戸未満
- 1000-2000戸未満
- 2000-3000戸未満
- 3000-4000戸未満
- 4000戸以上

◇大規模住宅団地の概況

複数事業者から成る大規模集合住宅団地の事業者構成別内訳

◇複数事業者で構成される団地は、「UR賃貸+公団分譲」が最も多く、「公社+公社分譲」、「都営+公社」等と続いている。

事業者構成別の団地数と割合



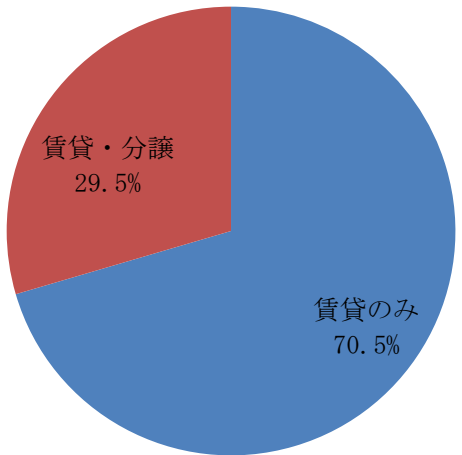
注) 複数事業者から構成される団地を母数とした事業者構成別の内訳である。

◇大規模住宅団地の概況

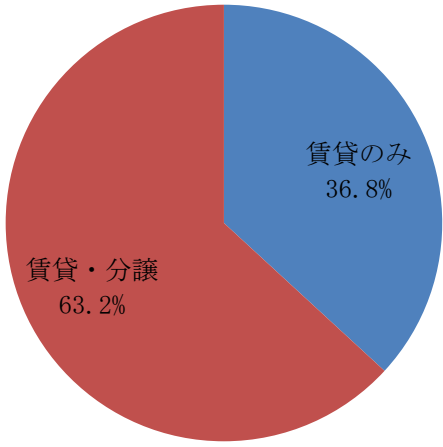
賃貸・分譲別大規模集合住宅団地数・割合

◇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%となっており、多摩部では分譲共同住宅を含む団地が約63%にのぼる。

賃貸のみ団地の割合(区部)

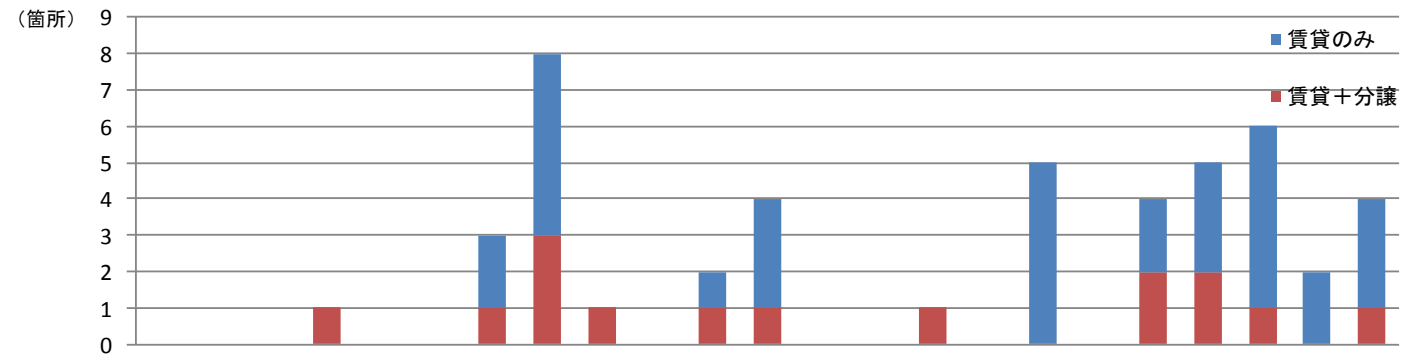


賃貸のみ団地の割合(多摩部)

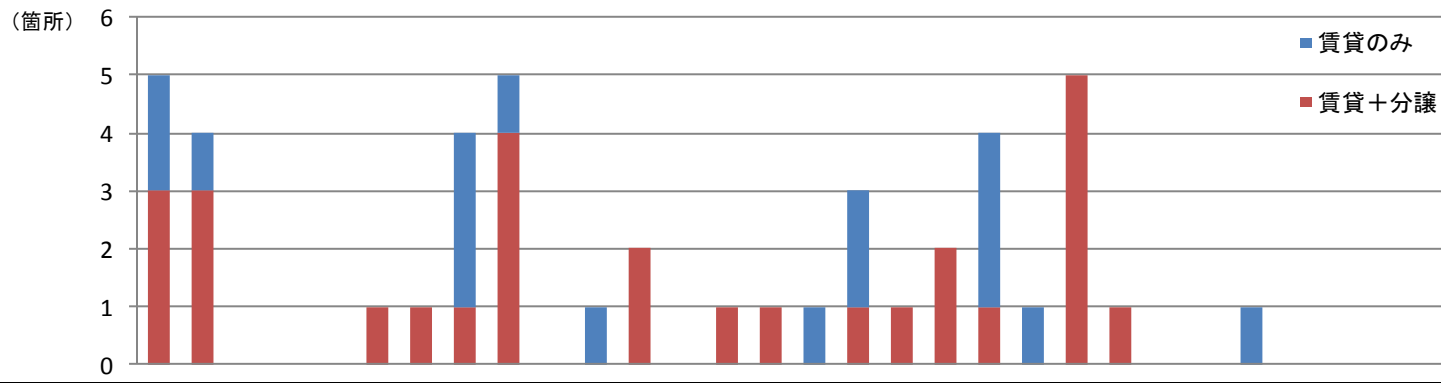


◇大規模住宅団地の概況

【参考】区市町村別大規模集合住宅団地数（賃貸・分譲別）



	千代田	中央	港	新宿	文京	台東	墨田	江東	品川	目黒	大田	世田谷	渋谷	中野	杉並	豊島	北	荒川	板橋	練馬	足立	葛飾	江戸川
全体	0	0	0	1	0	0	3	8	1	0	2	4	0	0	1	0	5	0	4	5	6	2	4
賃貸のみ	0	0	0	0	0	0	2	5	0	0	1	3	0	0	0	0	5	0	2	3	5	2	3
賃貸+分譲	0	0	0	1	0	0	1	3	1	0	1	1	0	0	1	0	0	0	2	2	1	0	1



	八王子	立川	武蔵野	三鷹	青梅	府中	昭島	調布	町田	小金井	小平	日野	東村山	国分寺	国立	福生	狛江	東大和	清瀬	東久留米	武蔵村山	多摩	稲城	羽村	あきる野	西東京	瑞穂	日の出	檜原	奥多摩
全体	5	4	0	0	0	1	1	4	5	0	1	2	0	1	1	1	3	1	2	4	1	5	1	0	0	1	0	0	0	0
賃貸のみ	2	1	0	0	0	0	0	3	1	0	1	0	0	0	0	1	2	0	0	3	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
賃貸+分譲	3	3	0	0	0	1	1	1	4	0	0	2	0	1	1	0	1	1	2	1	0	5	1	0	0	0	0	0	0	0

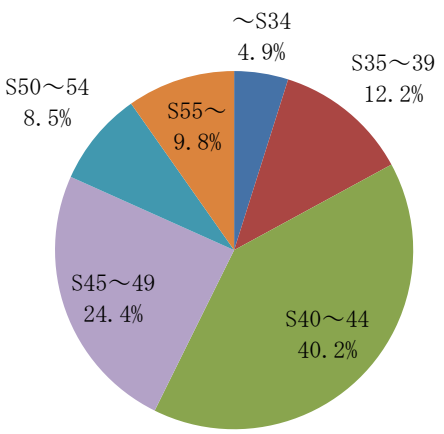
注) 複数の区市町村に跨る団地については、各区市町村でそれぞれ1団地としてカウントしているため、団地数の単純合計とは合致しない

◇大規模住宅団地の概況

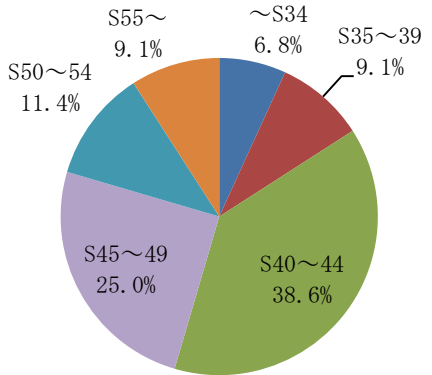
入居開始年代別の団地数と割合

◇昭和40年代前半に入居開始した団地が最も多く、また、昭和40年代前半までに入居開始した団地が全体の約57%にのぼる。

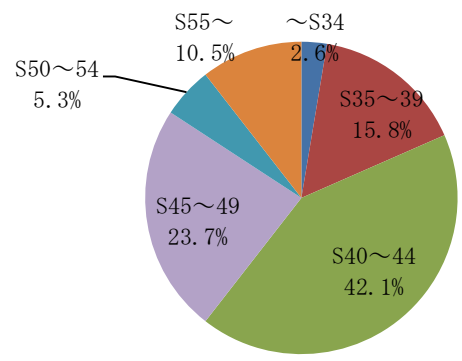
入居開始年代別の団地数と割合



【区部】入居開始年代別の団地数と割合



【多摩部】入居開始年代別の団地数と割合



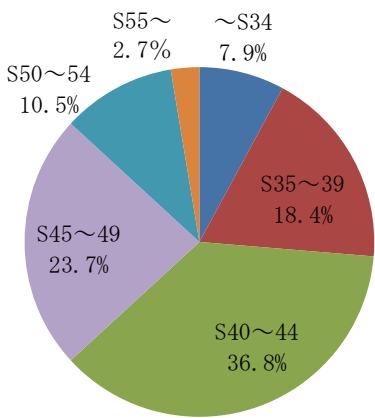
注1) 複数団地の場合の年度のカウンタは、最も戸数の多い団地の年度でカウンタしている
 注2) 都営住宅は建設年度、東京都住宅供給公社住宅（一般賃貸、分譲）は事業年度、UR賃貸住宅及び旧公団分譲住宅は管理開始年度を入居開始年代としてカウンタしている。

◇大規模住宅団地の概況

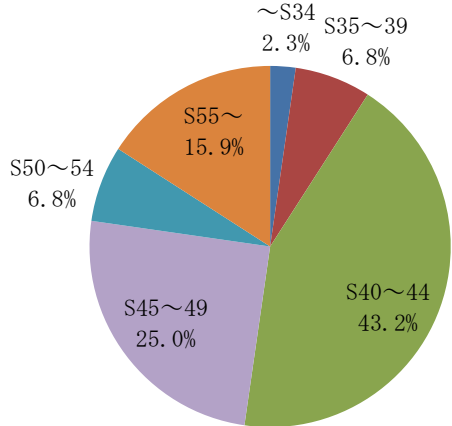
入居開始年代別の団地数と割合（事業者内訳）

◇昭和40年代前半までに入居開始した団地の割合は、単独事業者で構成される団地で約63%、複数事業者で構成される団地で約52%となっている。

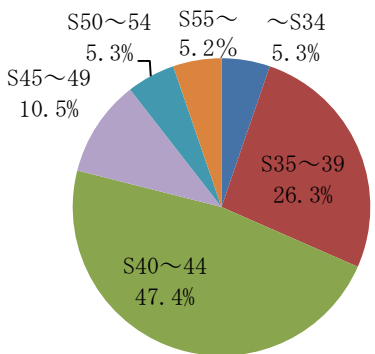
【単独事業者】入居開始年代別の団地数と割合



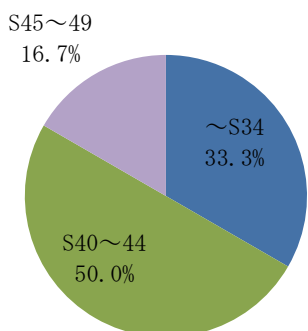
【複数事業者】入居開始年代別の団地数と割合



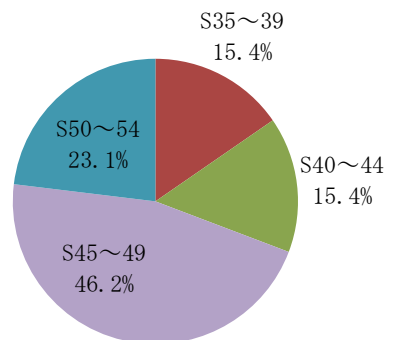
【単独：都営】入居開始年代別の団地数と割合



【単独：公社】入居開始年代別の団地数と割合



【単独：UR】入居開始年代別の団地数と割合

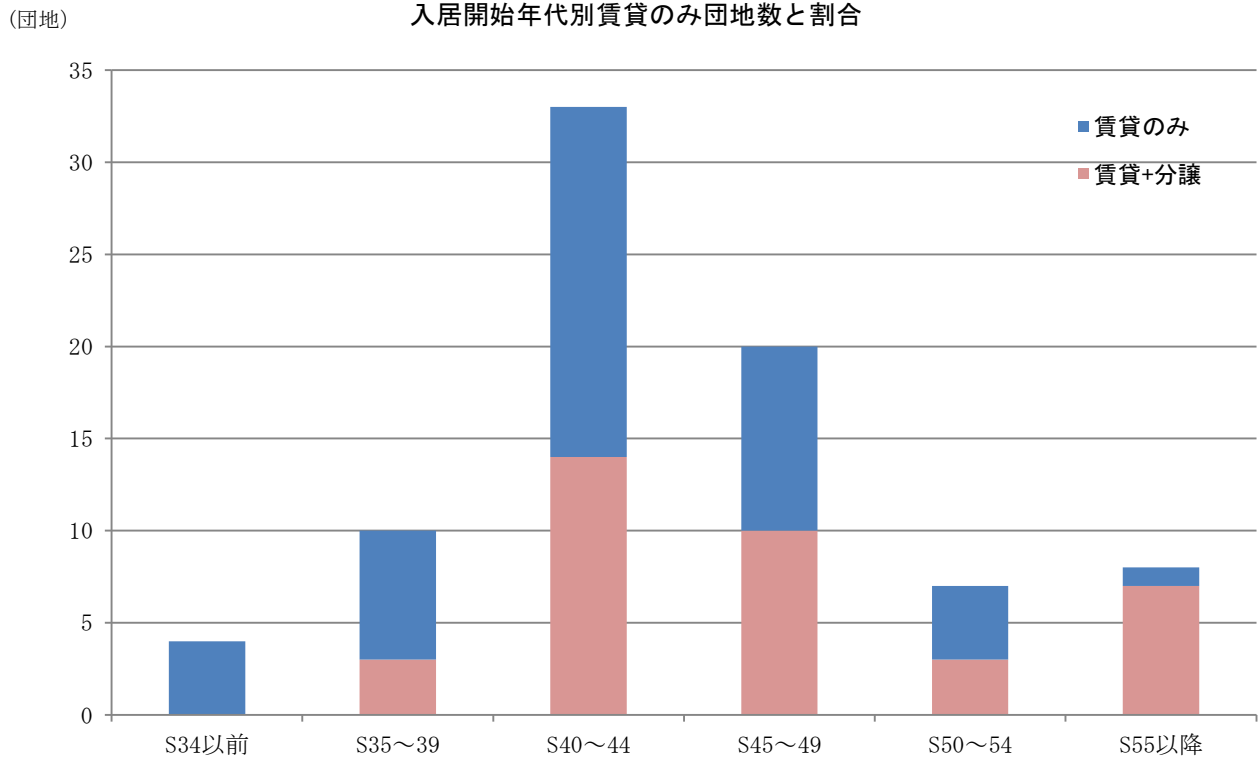


注1) 複数団地の場合の年度のカウンタは、最も戸数の多い団地の年度でカウンタしている
 注2) 都営住宅は建設年度、東京都住宅供給公社住宅（一般賃貸、分譲）は事業年度、UR賃貸住宅及び旧公団分譲住宅は管理開始年度を入居開始年代としてカウンタしている。

◇大規模住宅団地の概況

【参考】 入居開始年代別の賃貸・分譲の割合

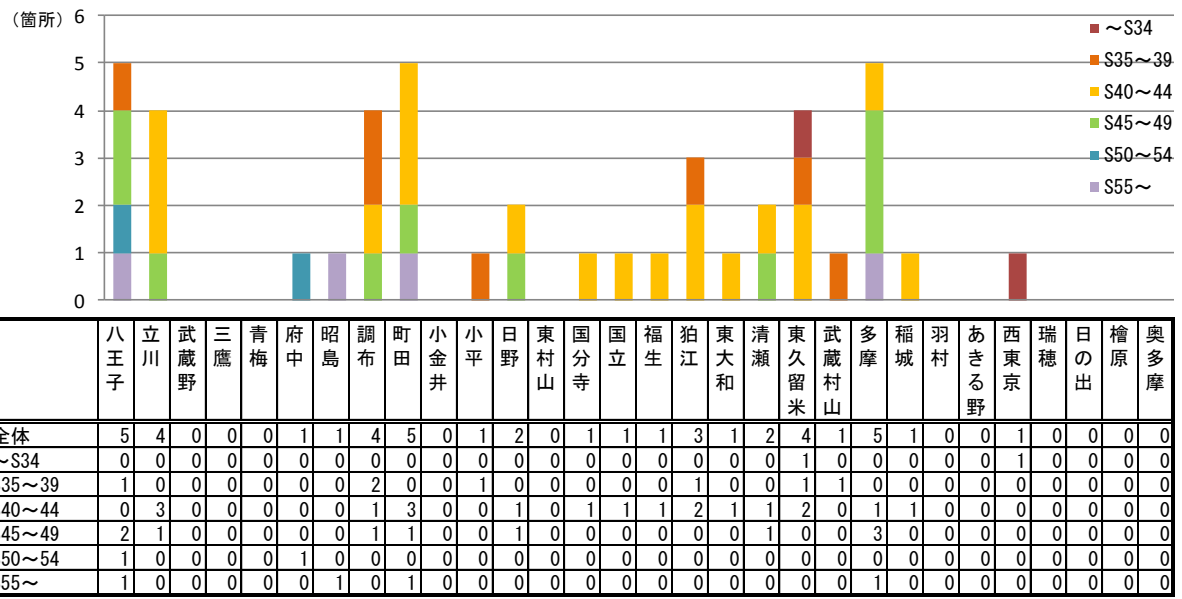
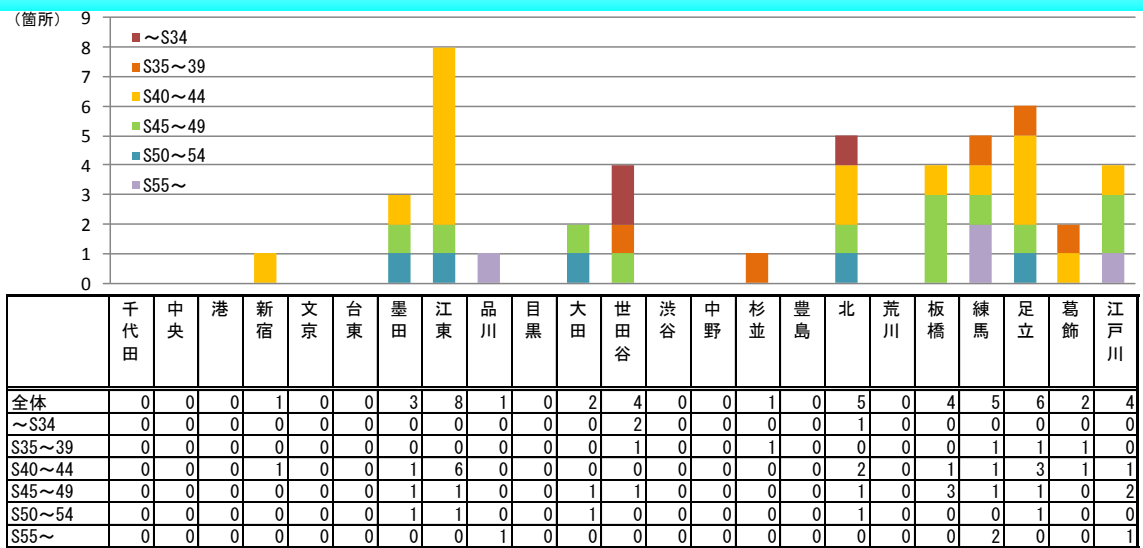
◇「賃貸のみ」、「賃貸＋分譲」ともに、昭和40年代前半に入居開始した団地が最も多い。



注1) 複数団地の場合の年度のカウントは、最も戸数の多い団地の年度でカウントしている
注2) 都営住宅は建設年度、東京都住宅供給公社住宅（一般賃貸、分譲）は事業年度、
UR賃貸住宅及び旧公団分譲住宅は管理開始年度を入居開始年代としてカウントしている。

◇大規模住宅団地の概況

【参考】区市町村別大規模集合住宅団地数（入居開始年代別）



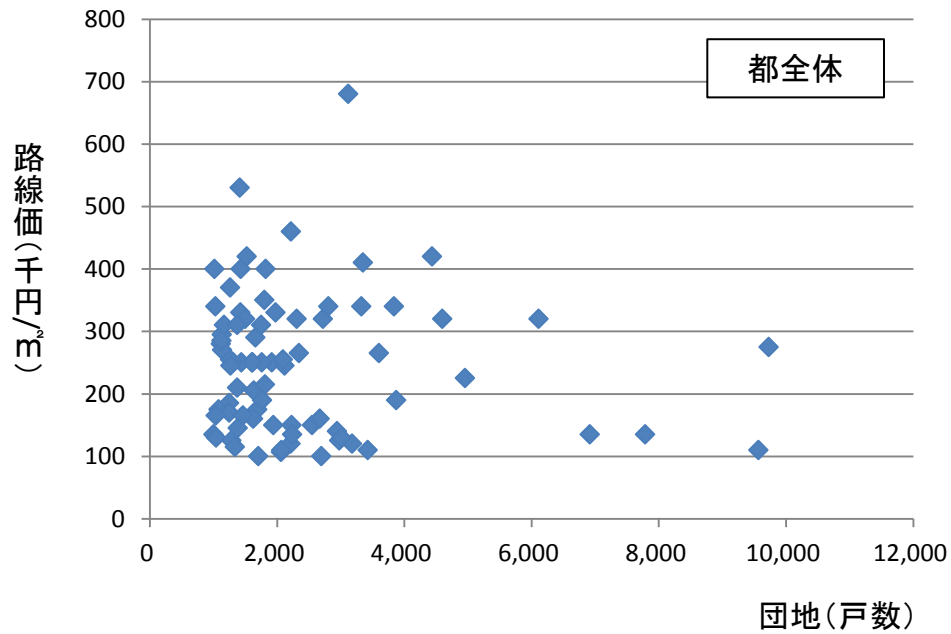
注1) 複数の区市町村に跨る団地については、各区市町村でそれぞれ1団地としてカウントしているため、団地数の単純合計とは合致しない
 注2) 複数団地の場合の年度のカウントは、最も戸数の多い団地の年度でカウントしている
 注3) 都営住宅は建設年度、東京都住宅供給公社住宅（賃貸、分譲）は事業年度、UR賃貸住宅は管理開始年度、旧公団分譲住宅は管理開始年度を入居開始年代としてカウントしている。

◇大規模住宅団地の概況

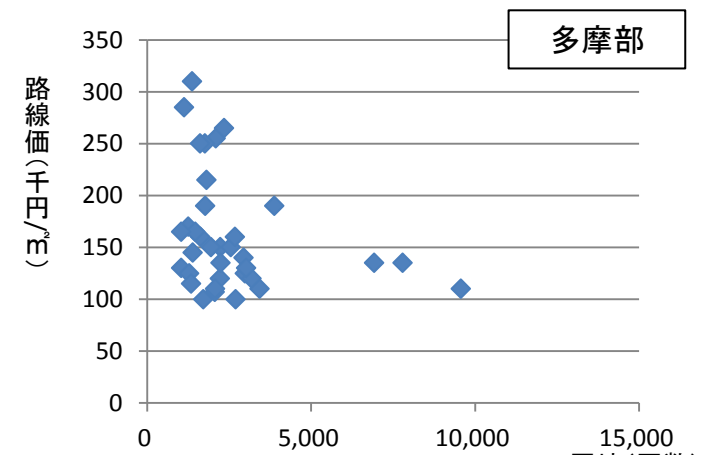
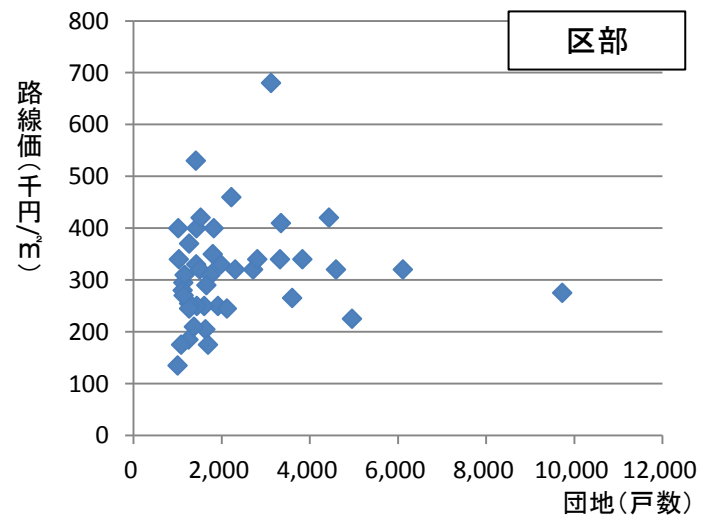
大規模集合住宅団地 規模と立地の状況

- ◇大規模集合住宅団地は、路線価が1㎡あたり10万円から68万円までと幅広く分布している。
- ◇大規模集合住宅団地は、規模の平均は約2,400戸、路線価格の平均は1㎡あたり約25万円となっている。
- ◇区部では平均より路線価が高い団地が多く、多摩部は、規模が大きく路線価が低い団地が多い。

路線価と団地規模の分布



※路線価が設定されていない団地を除く。

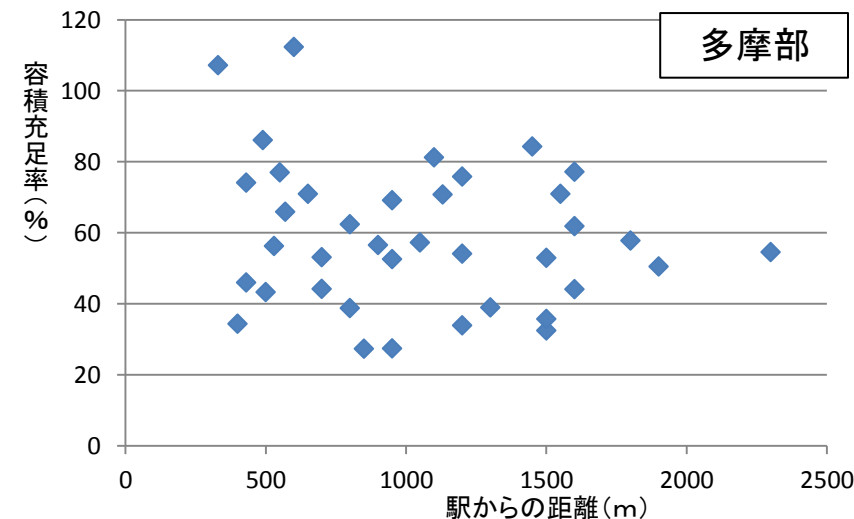
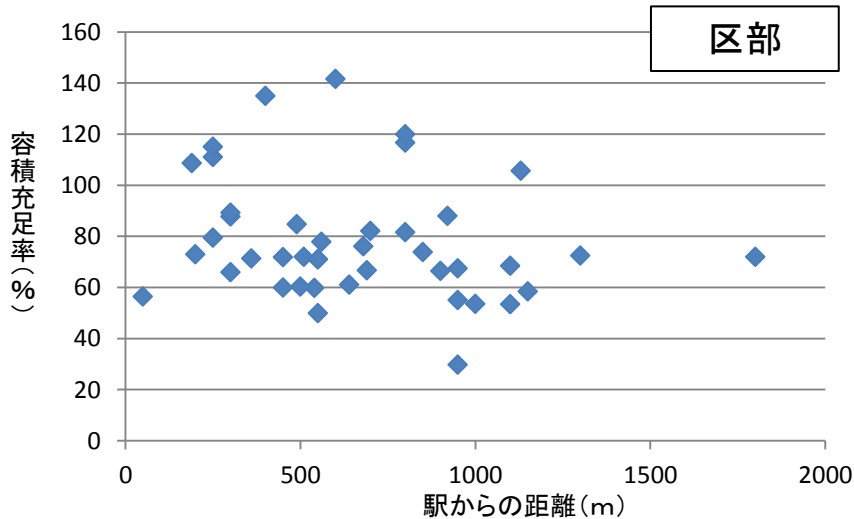
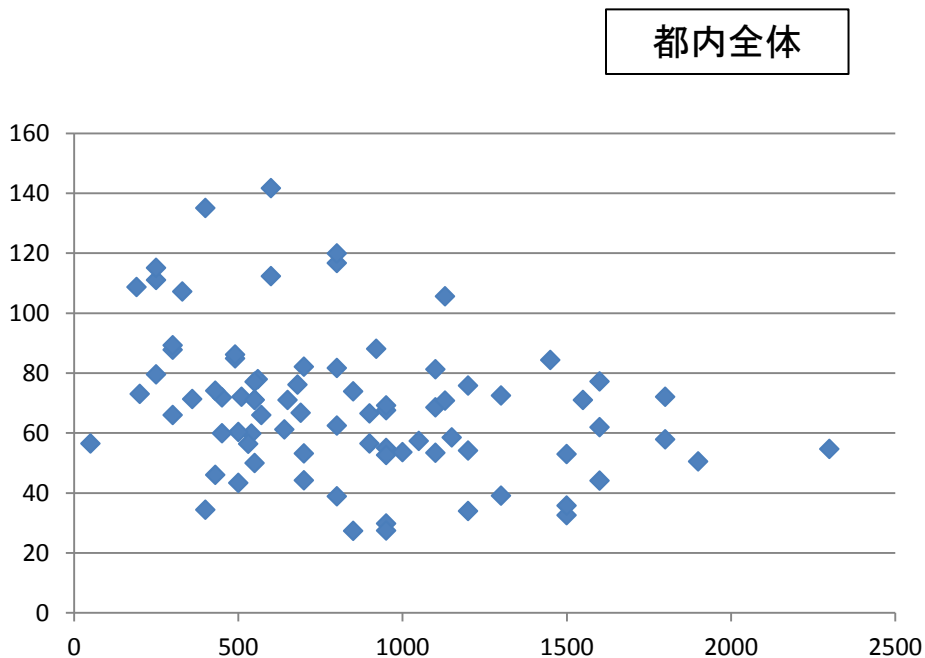


(資料)東京都都市整備局

大規模集合住宅団地 立地の状況

- ◇ 最寄駅から団地までの距離が近いものは、容積の充足率が高い団地もみられる。
- ◇ 駅からの距離が0.5 km～1 kmまでの容積の充足率は、区部は60%～80%が多く、多摩部は40%～80%と分布の幅が広い。

駅からの距離と容積充足率の分布

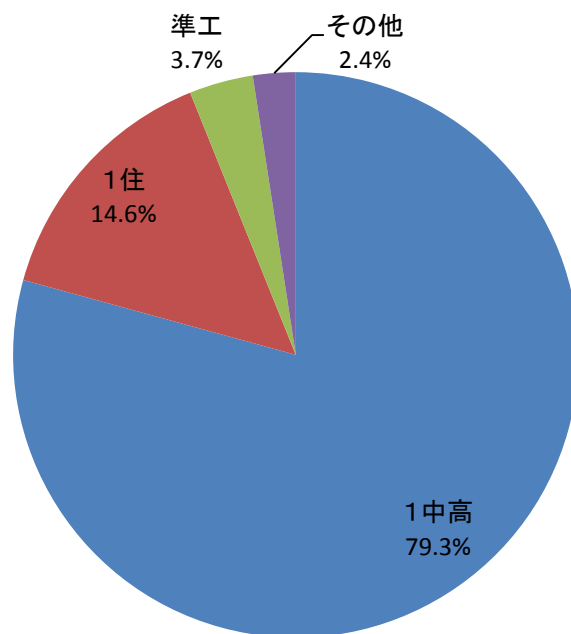


(資料)東京都都市整備局

大規模集合住宅団地 立地の状況

◇ 約79%の団地は、概ね全域が第一種中高層住居専用地域に立地している。

用途地域別団地の立地状況

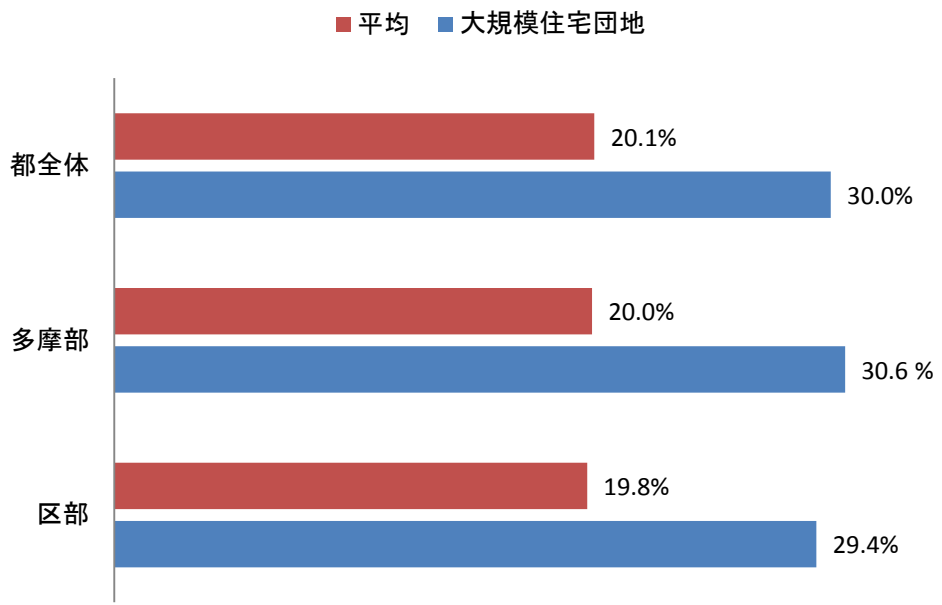


◇大規模住宅団地の概況

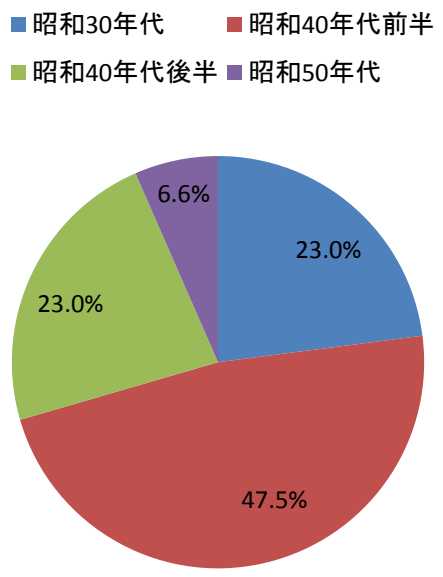
大規模集合団地 高齢化の状況

◇大規模集合住宅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。
◇高齢化率が25%以上の団地は、7割以上が昭和40年代前半の入居開始となっている。

高齢化率



高齢化率の高い団地の入居開始年代 (高齢化率が25%以上)

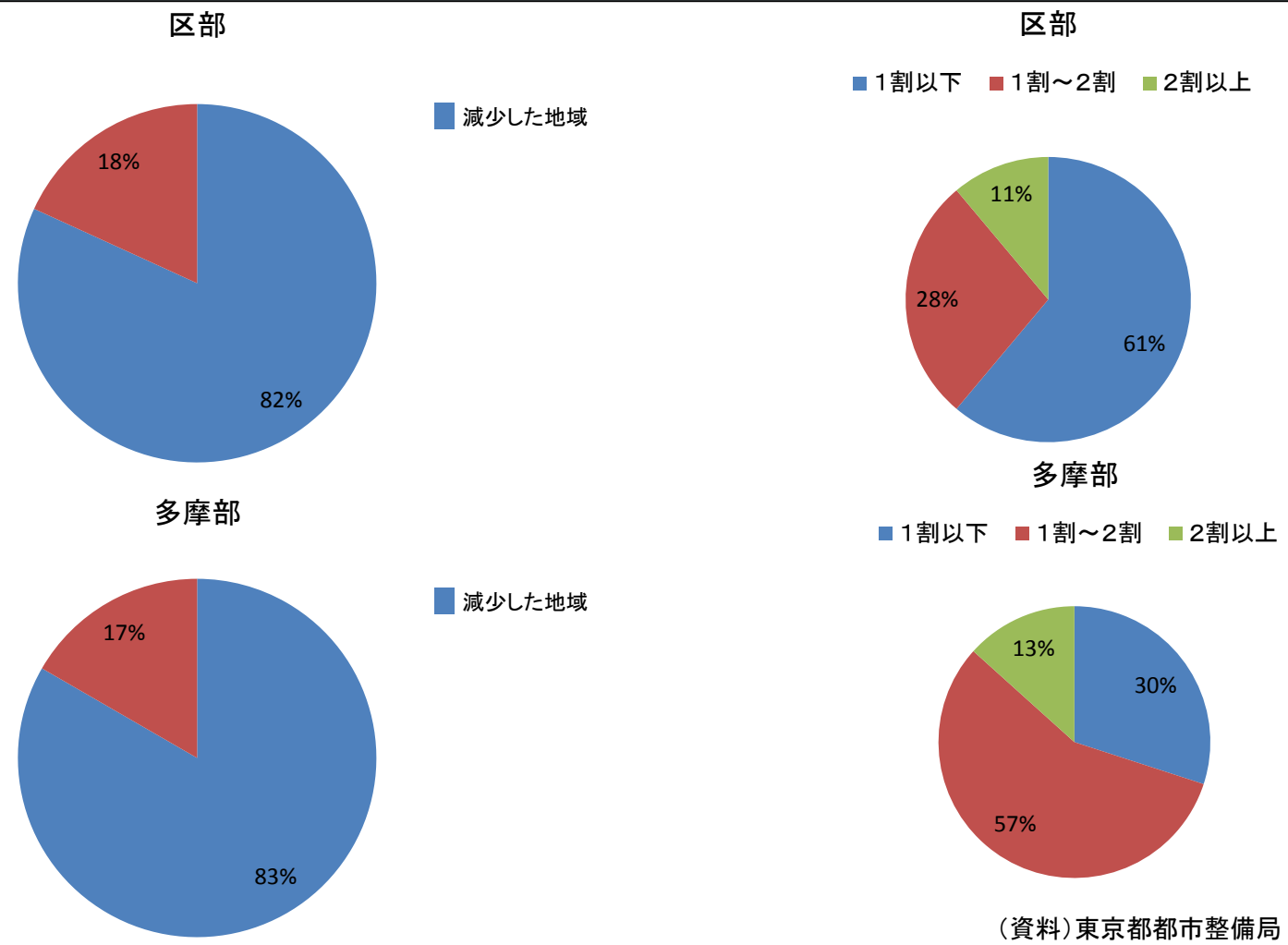


(資料)平成22年国勢調査(総務省)及び東京都都市整備局

◇大規模住宅団地の概況

大規模集合住宅団地 人口の状況

◇大規模集合住宅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・多摩部で約8割となっている。
◇人口の減少率について、平成12年と平成22年で比較すると、減少の割合が区部に比べて多摩部で高くなっている。



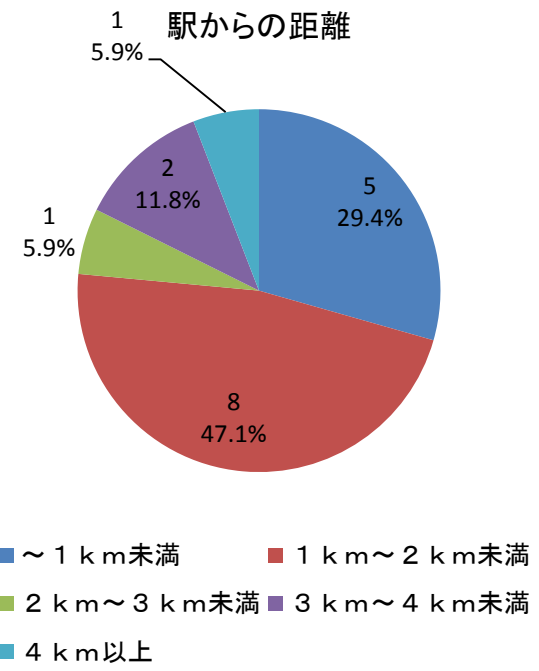
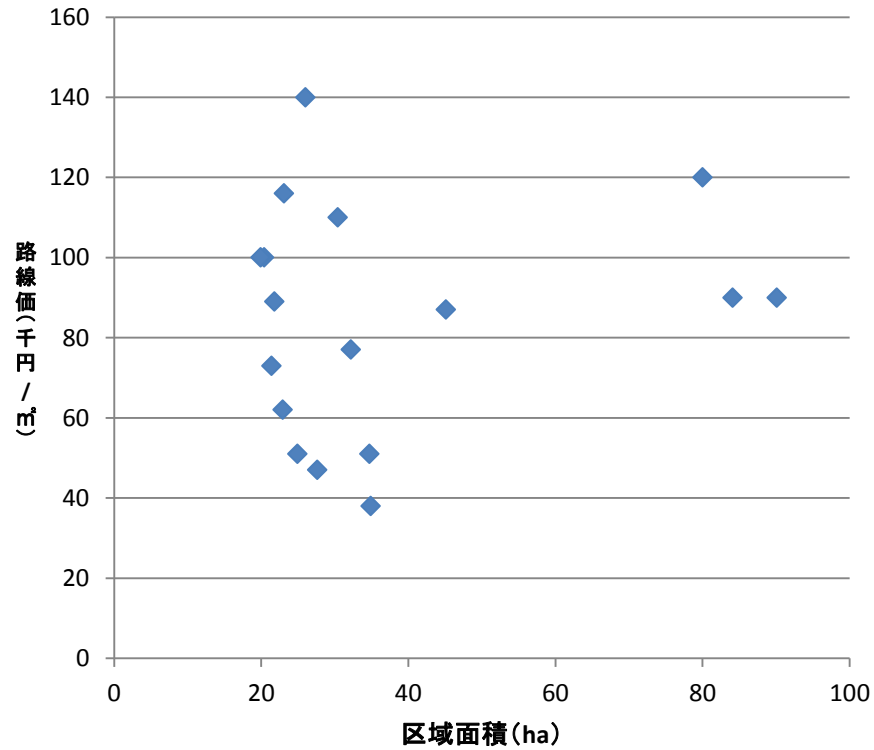
(資料)東京都都市整備局

◇大規模住宅団地の概況

大規模戸建住宅団地 規模と立地の状況

◇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。

路線価と団地規模の分布



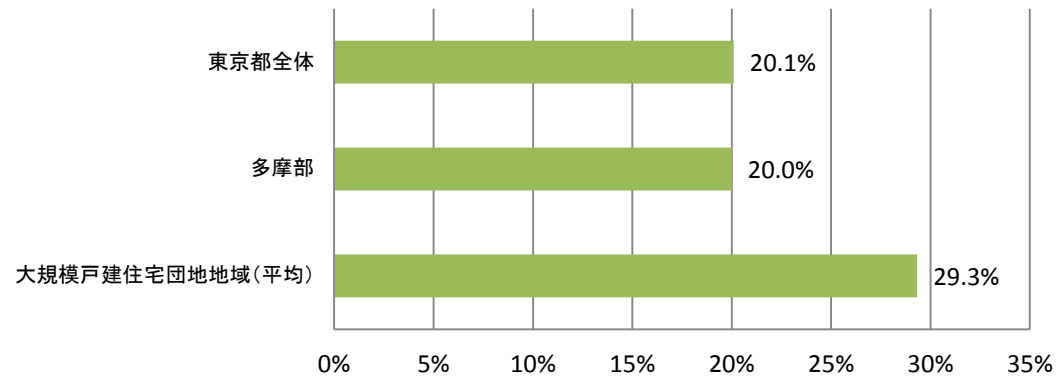
※路線価が設定されていない団地は、参考に「基準・標準宅地価格」を表示しており、平均路線価の母数に含んでいる。

◇大規模住宅団地の概況

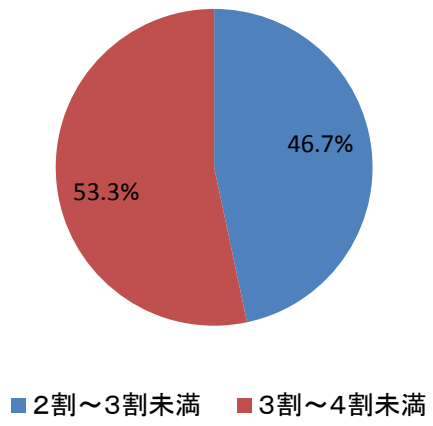
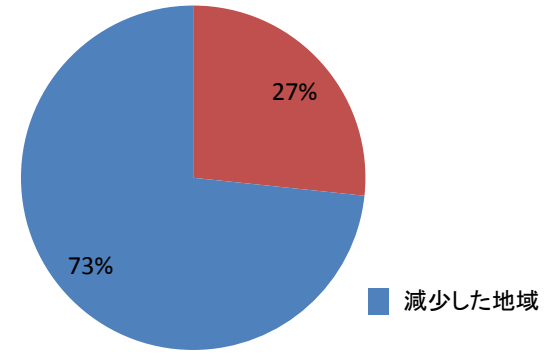
大規模戸建住宅団地 人口の状況

◇団地が立地している町丁目の高齢化率は約3割であり、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。

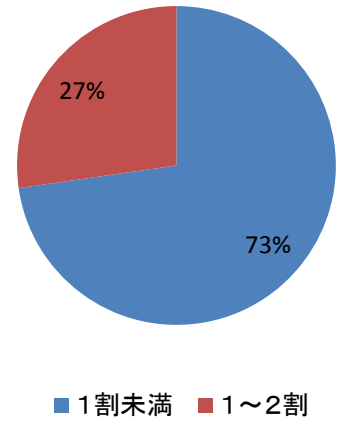
高齢化率



人口の動向



人口の減少の程度



(資料)平成22年国勢調査(総務省)及び東京都都市整備局