

ガイドライン構成(案)

1. はじめに

2. 大規模住宅団地の現状

- ・多摩ニュータウン初期入居地区を例に
- ・他団地の状況

3. 大規模住宅団地の課題

- ・若年世帯の減少と高齢化
- ・都市基盤施設の老朽化
- ・住宅・近隣センター等の老朽化
- ・地域コミュニティの衰退

4. 目指すべきまちの将来像

- まちの魅力・活力の向上
 - ・多様な世代が暮らし続けられる持続可能なまち
 - ・緑ゆたかなゆとりある住環境と優れた省エネ・省資源性を備えたまち
 - ・震災などの自然災害に対し、安全で信頼性の高いまち
 - ・地域ブランドを備えたまち

5. 再生のための検討の視点(NT初期入居地区をモデルとして)

- ・ **高齢化への対応**
まちに愛着を持ちこれまでNTを支えてきた高齢者が引き続き安心して暮らし続けられるまちづくり
- ・ **若年世帯の呼び込み**
多様な世代による活力あるまちとするための若年世帯が暮らしやすいまちづくり
- ・ **安心・安全対策**
防災、防犯など人々が末永く安心して暮らせるまちづくり
- ・ **ニュータウンブランドの復権**
人々にNTに住みたいと思わせる、新たな魅力を備えたまちづくり

6. 大規模住宅団地再生に向けた取組

(1) 取組の方向性

① 都市基盤整備のあり方

(高齢化への対応)

- ・バリア・フリー化

- ・住宅更新に併せ、高齢者が暮らしやすい、生活するための機能がコンパクトに集積したまちづくり

(若年世帯の呼び込み)

・

(安心・安全対策)

- ・防災対策の見直し
- ・犯罪発生件数の多い道路・公園等の対策

(ニュータウンブランドの復権)

- ・創出スペースの活用
- ・道路、公園等のアドプト制度、PFIを活用した仕組みの創出
- ・建て替えに併せた幹線道路の整備
- ・住環境を守る仕組みづくり

② 住宅更新のあり方

(高齢化への対応)

- ・人口減に対応する建替のあり方
- ・ストックを活用した住替プランの構築
- ・ライフステージに合わせた住替の仕組みづくり
- ・バリア・フリーの推進(Ev、段差解消)
- ・間取りの多様化
- ・階下移転の推進

(若年世帯の呼び込み)

- ・間取りの多様化
- ・期限付き入居による若年世帯の誘導
- ・多世代居住を実現する公的賃借住宅のリニューアル

(安全・安心対策)

- ・耐震化(建替)
- ・階層毎の防災倉庫

(ニュータウンブランドの復権)

- ・更新時等の省エネ化
- ・更新時の自然エネルギー等の導入
- ・更新時のリザーブ用地の創出
- ・学生寮居住学生による地域貢献

③ 生活サービス機能のあり方

(高齢化への対応)

- ・地域移動手段の充実
- ・高齢者支援サービスの充実
- ・近隣センター、空き教室の活用

(若年世帯の呼び込み)

- ・子育て支援サービスの充実
- ・近隣センター、空き教室の活用

(安心・安全対策)

- ・バリア・フリー
- ・子供、老人の見守りシステム

(ニュータウンブランドの復権)

- ・市民活動の拠点、人材育成の場として近隣センターを活用
- ・新たな魅力の誘導策の検討

④ コミュニティのあり方

(高齢化への対応)

・

(若年世帯の呼び込み)

- ・子育て支援ネットワークの形成

(安心・安全対策)

- ・防災訓練、イベントの実施

(ニュータウンブランドの復権)

- ・地域交流の活性化
- ・地区センター、近隣センターでのイベント実施
- ・NT再生を担う人材育成
- ・大学との連携による学生寮の設置と学生による地域貢献

(2) 具体的取組

○各主体の取組

A:再生計画策定時点から概ね5年以内に着手

B:再生計画策定時点から概ね10年以内に着手

C:条件が整い次第着手

取組主体	優先度	取 組	備考
都	A	住市総等の制度を活用した支援	
	A	改正する区域マスに反映し、将来像を実現するよう関係者と調整、誘導	
	C	建て替えに併せた幹線道路の整備	

取組主体	優先度	取 組	備考
地元市	A	空き教室を利用した子育て支援拠点の整備	
	A	屋外環境の防犯性、防災性の向上	
	A	地域移動手段の充実(歩先道、段差解消)	
	A	近隣センターを市の出先機関として活用	
	A	諸機能誘導方策の検討	
	A	地域移動手段の充実(コミバス)	
	A	道路、公園等のアダプト制度、PFIによる商業利用	
	C	創出スペースの活用(市民農園等)	
住建3者	A	省エネなど環境に配慮した住宅の更新(LED照明、太陽光発電)	
	A	高齢者に配慮したバリアフリーの推進(Ev、段差解消等)	
	A	ストックを活用した住み替えプランの構築	
	A	期限付き入居の活用などによる若年世帯の誘導	
	B	都営住宅の建て替え	
	B	更新に併せた多世代居住の促進、子育て・高齢者サービス機能の確保	
	C	UR賃貸住宅の大規模修繕	
	C	建て替えに併せたリザーブ用地の創出	
NPO・住民等	A	子育て支援ネットワークの形成	
	A	自主防犯、高齢者施策(買物支援、配色サービス、福祉タクシー等)の充実	
	A	近隣センターを市民活動の拠点、情報・人材バンクとして活用	
	B		
	C		

7. 大規模住宅団地再生の推進

(1) 多摩ニュータウン初期入居地区再生のための推進体制

- ・再生を確実に進めるためには、各主体の進行管理、利害調整を担う組織が必要。
- ・都、地元市、住建3者、住民等による会議体を立ち上げる。

(2) 都内大規模住宅団地再生の推進

- ・ 前述したように、都には他にも老朽化した大規模住宅団地が存在
- ・ これらの団地を放置すると、都全体の活力が低下⇒早期に再生への取組を行うべき
- ・ 主な大規模住宅団地とNT初期入居地区との共通点と特殊要因
- ・ 各特殊要因に対する提言
- ・ 提言を踏まえて、大規模住宅団地の再生に取り組むべき