



大規模団地の総合的な
再生に向けた検討業務委託
報告書 <概要版>



- 1. 調査の目的と背景 1
 - (1) 調査の目的と背景
 - (2) 大規模団地が立地する郊外部の社会動向
- 2. 調査の対象 2
 - (1) 調査の対象
 - (2) 対象団地の人口動向等
- 3. 大規模団地の課題と再生手法 3
 - (1) 団地の分類の視点と指標の設定
 - (2) 団地の類型化結果
 - (3) 大規模団地再生に向けた課題の全体像
 - (4) 課題に対応した再生手法
- 4. 大規模団地再生の基本的考え方（政策提言） 5
 - (1) 団地再生の課題認識
 - (2) 団地再生の基本的方向性
 - (3) 団地再生の政策タイプ
 - (4) 課題と団地再生の政策タイプとの関係及びその性格
 - (5) 団地再生マスタープランのイメージ
- 5. 今後の検討課題 10
 - (1) 団地再生の基礎固めに関する課題
 - (2) 団地再生をさらに推し進めていくために
 - 【コラム】団地の形態によるタイプ類型
- 6. 団地再生のアイデア集 11

1. 調査の目的と背景

(1) 調査の目的と背景

横浜市内には、鉄道駅から離れたバス交通に依存する郊外部に立地し、建築されてから30年以上経過して建物の老朽化や設備の陳腐化が進んでいる大規模団地が存在している。

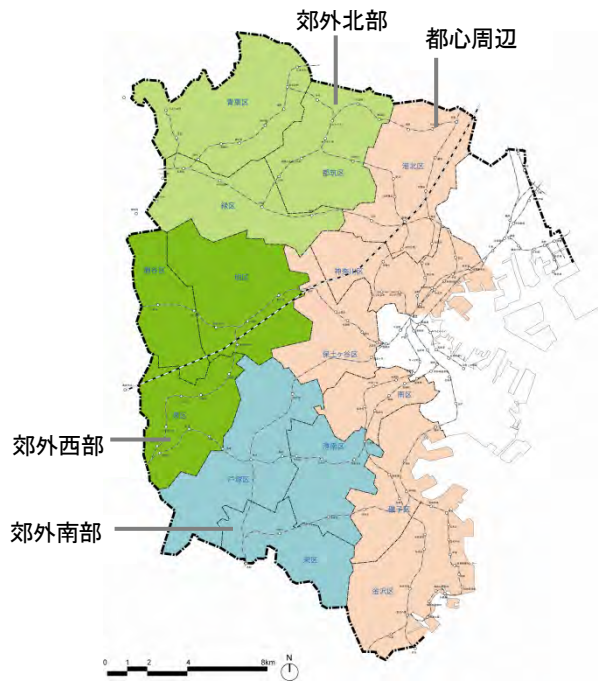
これらの団地では、居住者の高齢化が進み、若年層が転出するなど地域活力の低下がみられ、空き住戸の発生、近隣や団地内の商店の撤退、地域活動の担い手不足、コミュニティの希薄化等、様々な課題が懸念されている。一部では、管理組合が自主的に活動している事例などもみられるが、大規模団地ならではの合意形成の難しさなどもあり、全市的な活動にまでは発展していない。

また、横浜市住生活基本計画（平成24年3月策定）においても大規模団地の再生を掲げており、行政として本市が取り組むべき施策の方向性を検証し、再生に向けた具体的なスキームを提案することを目的とするものである。

◆郊外部の範囲

図表1 郊外部の対象区の設定

区域区分	行政区
都心周辺	神奈川区、南区、保土ヶ谷区、磯子区、金沢区、港北区
郊外北部	緑区、青葉区、都筑区
郊外西部	旭区、泉区、瀬谷区
郊外南部	港南区、戸塚区、栄区



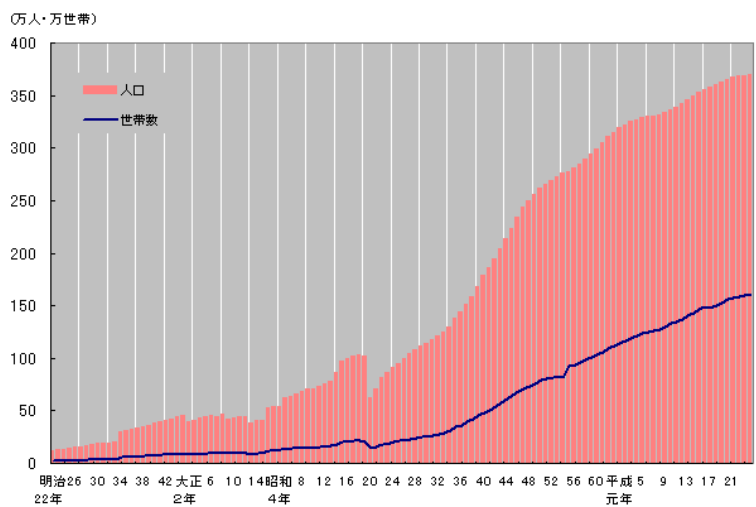
(2) 大規模団地が立地する郊外部の社会動向

- 本市は、住宅地開発が進んだ昭和30年代後半から人口が増加し、現在も人口は増加傾向にあるが、平成32年をピークに減少すると予想されている。
- 地域別の近年の人口動向では、郊外北部で人口増加率が高く、郊外西部でやや低い。都心周辺、郊外部などは既に人口減少している区もある。
- 本市の住宅ストックは約166万戸で約1割が空き家、居住世帯のある住宅の約6割（約90万戸）が共同住宅となっている。築40年以上の住宅の割合は増加しており、平成20年では9.1%となっている。

■人口・世帯

- 本市郊外部は、鉄道の延伸に伴って開発が進み、昭和35年ごろから住宅地開発が進んだ。昭和40年代以降は人口の急増期を迎え、現在も人口は増加傾向にあるが、本市の総人口のピークは平成32年頃と予想されている。
- 最近10年程度の地域別の人口動向では、郊外北部で人口増加率が高く、郊外西部でやや低い。区別では、磯子区（都心周辺）、旭区（郊外西部）、港南区（郊外南部）で人口が減少している。

図表2 横浜市の人口推移（横浜市HP）



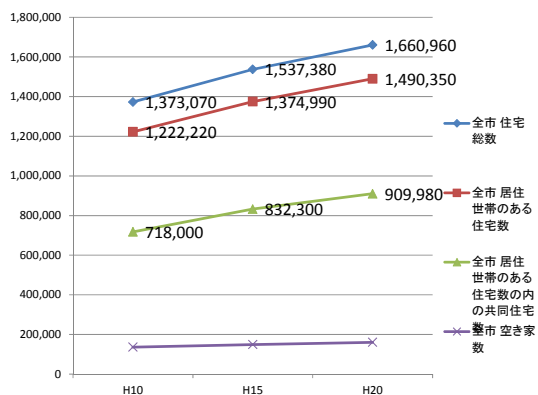
図表3 地域別・区別人口・世帯・世帯人員（国勢調査）

	人口(人)	世帯(世帯)	世帯人員	人口増減率(%)	世帯増減率(%)	世帯人員変化率(ポイント)
	H22	H22	H22	H22/H12	H22/H12	H22-H12
全市	3,688,773	1,583,889	2.33	7.6%	15.6%	-0.17
都心周辺区	1,338,198	608,716	2.22	5.2%	13.6%	-0.18
神奈川区	233,429	113,613	2.05	10.8%	18.9%	-0.16
南区	196,153	92,352	2.12	0.5%	8.4%	-0.17
保土ヶ谷区	206,634	90,076	2.29	2.5%	10.8%	-0.19
磯子区	163,237	71,169	2.29	-1.1%	6.9%	-0.19
金沢区	209,274	86,773	2.41	1.9%	12.3%	-0.25
港北区	329,471	154,733	2.13	11.9%	19.2%	-0.14
郊外北部	683,199	266,565	2.57	17.1%	23.0%	-0.14
緑区	177,631	71,204	2.49	12.3%	20.0%	-0.18
青葉区	304,297	120,378	2.53	12.7%	17.9%	-0.11
都筑区	201,271	74,983	2.68	29.8%	35.7%	-0.13
郊外西部	533,697	209,378	2.57	2.3%	10.2%	-0.20
旭区	251,086	100,980	2.49	-0.7%	6.7%	-0.18
泉区	155,698	58,838	2.65	5.7%	15.7%	-0.25
瀬谷区	126,913	49,560	2.56	4.3%	11.2%	-0.17
郊外南部	620,601	250,277	2.48	4.8%	13.1%	-0.20
港南区	221,411	90,108	2.46	-0.5%	8.1%	-0.21
戸塚区	274,324	109,824	2.50	9.3%	16.5%	-0.16
栄区	124,866	50,345	2.48	5.5%	15.3%	-0.23

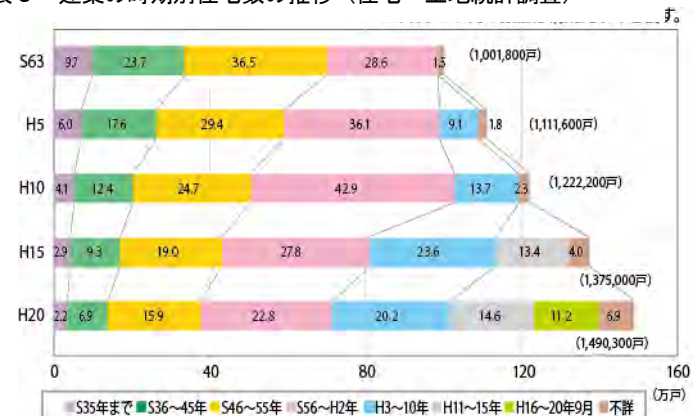
■住宅の動向（供給とニーズ）

- 全市の住宅数は増加傾向にあり、平成20年で約166万戸の住宅ストックがあり、そのうち約1割が空き家になっている。
- 居住世帯のある住宅ストックのうち共同住宅が占める割合は、平成20年で約6割（約90万戸）となっている。
- 建築の時期別住宅数では、築40年以上（昭和45年以前）の住宅は、平成20年で9.1%（約13.6万戸）となっている。

図表4 全市の住宅数推移（住宅・土地統計調査）



図表5 建築の時期別住宅数の推移（住宅・土地統計調査）



2. 調査の対象

(1) 調査の対象

○本調査の対象は、市内の住宅団地のうち、①建築されてから30年以上が経過し、②住戸数500戸以上のまとまりがある61団地とする。

図表8 対象団地（賃貸）

団地NO	団地名(中分類)	区	施主・所管
1	西菅田	神奈川区	UR
2	南神大寺	神奈川区	UR
3	南永田(賃貸)	南区	UR
4	井土ヶ谷東	南区	UR
5	港南台かもめ	港南区	UR
6	港南台ちどり	港南区	UR
7	日野団地	港南区	県営
8	野庭	港南区	市営
9	千丸台団地	保土ヶ谷区	県営
10	くぬぎ台	保土ヶ谷区	UR
11	天王町	保土ヶ谷区	UR
12	左近山(賃貸)	旭区	UR
13	若葉台(賃貸)	旭区	県公社
14	ひかりが丘	旭区	市営
15	西ひかりが丘	旭区	UR
16	洋光台	磯子区	市営
17	洋光台北	磯子区	UR
18	洋光台中央	磯子区	UR
19	磯子	磯子区	UR
20	金沢シーサイドタウン(賃貸)	金沢区	UR
21	金沢文庫	金沢区	UR
22	霧が丘グリーンタウン(賃貸)	緑区	UR
23	奈良北	青葉区	UR
24	勝田	都筑区	市営
25	柏陽台	戸塚区	県営
26	平戸	戸塚区	県営
27	戸塚深谷	戸塚区	県公社
28	飯島	栄区	UR
29	公田町	栄区	UR
30	本郷駅前	栄区	UR
31	上飯田	泉区	市営
32	南台ハイツ	瀬谷区	市営
33	いちょう上飯田	泉区	県営

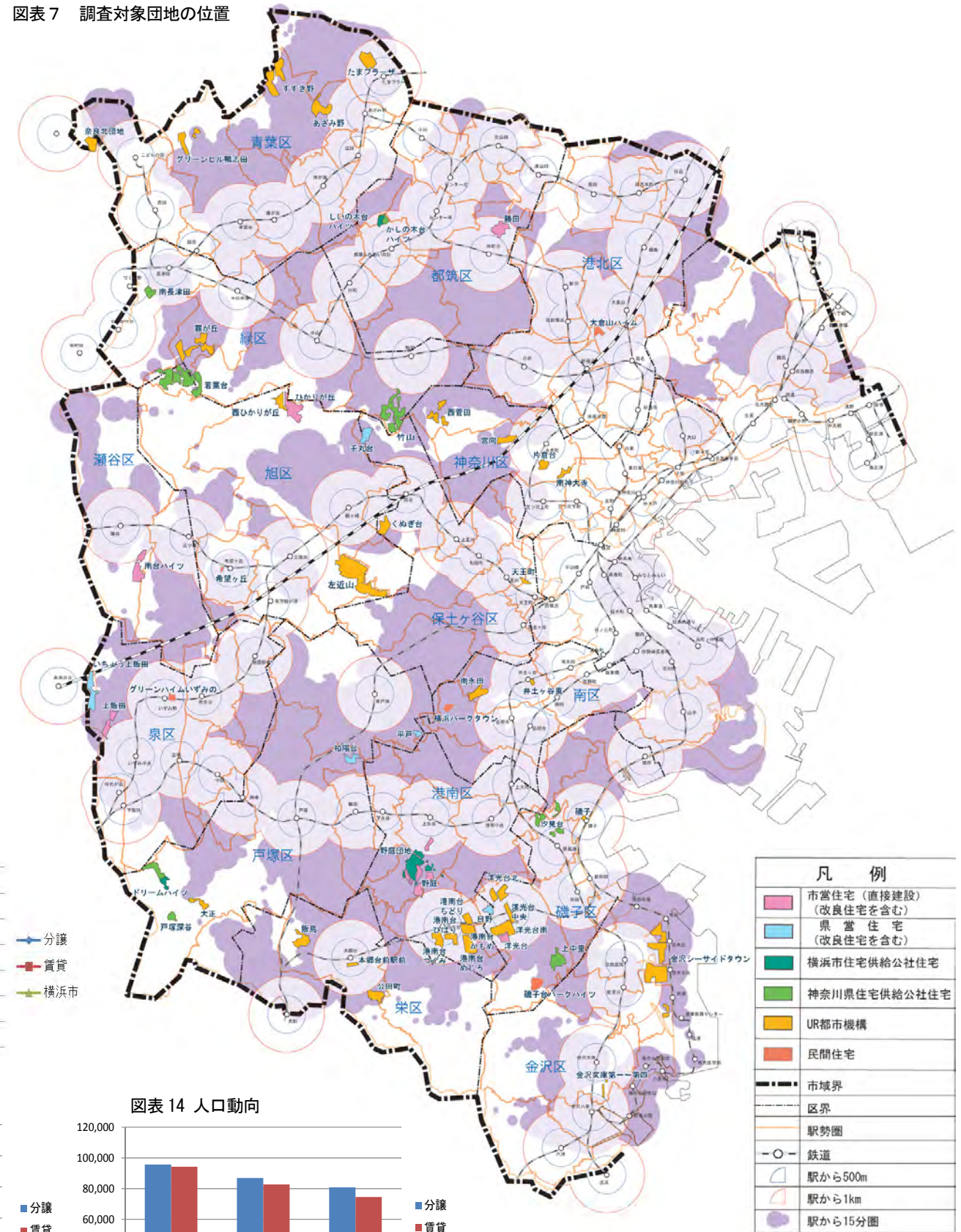
図表6 対象となる事業主体別団地数及び戸数

	市営	県営	市公社	県公社	UR	民間	合計
賃貸	6	5	0	2	20	0	33
分譲	0	0	2	6	15	5	28
合計	6	5	2	8	35	5	61

図表9 対象団地（分譲）

団地NO	団地名(中分類)	区	施主・所管
1	宮向	神奈川区	UR
2	片倉台	神奈川区	UR
3	南永田(分譲)	南区	UR
4	横浜パークタウン	南区	民間
5	港南台つぐみ	港南区	UR
6	港南台ひばり	港南区	UR
7	港南台めじろ	港南区	UR
8	野庭(市公社)	港南区	市公社
9	左近山(分譲)	旭区	UR
10	若葉台(分譲)	旭区	県公社
11	希望が丘	旭区	民間
12	上中里団地	磯子区	県公社
13	磯子台パークハイツ	磯子区	民間
14	洋光台南	磯子区	UR
15	汐見台	磯子区	県公社
16	金沢シーサイドタウン(分譲)	金沢区	UR
17	大倉山ハイム	港北区	民間
18	竹山	緑区	県公社
19	南長津田	緑区	県公社
20	霧が丘グリーンタウン(分譲)	緑区	UR
21	公団あざみ野	青葉区	UR
22	公団すすき野	青葉区	UR
23	公団たまプラーザ	青葉区	UR
24	グリーンヒル鴨志田	青葉区	UR
25	かしの木台・しいの木台	都筑区	県公社
26	大正	戸塚区	UR
27	ドリームハイツ	戸塚区	市公社
28	グリーンハイムいずみの	泉区	民間

図表7 調査対象団地の位置

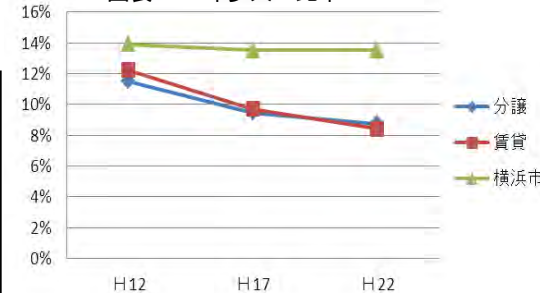


(2) 対象団地の人口動向等

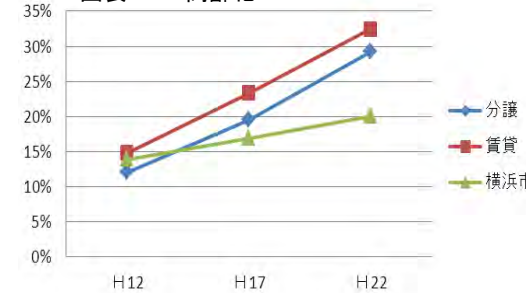
○対象団地の人口は、分譲・賃貸共に減少傾向にある。年少人口、高齢者人口は、以前は賃貸の方が多かったが年々分譲と差はなくなってきている。

○全体的に高齢化が進行し、特に賃貸で高齢化率高い。年少人口比率は市全域に比べ低下する傾向にある。

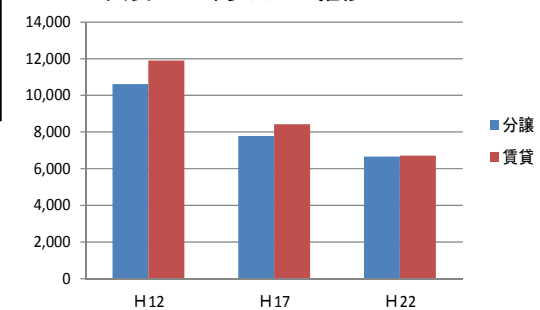
図表10 年少人口比率



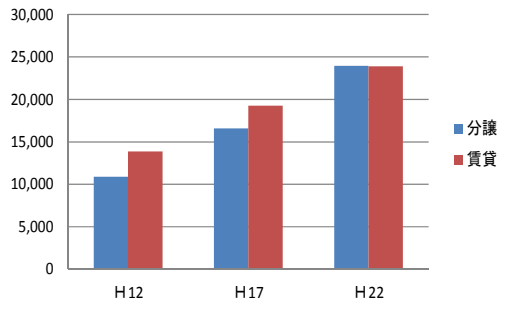
図表11 高齢化



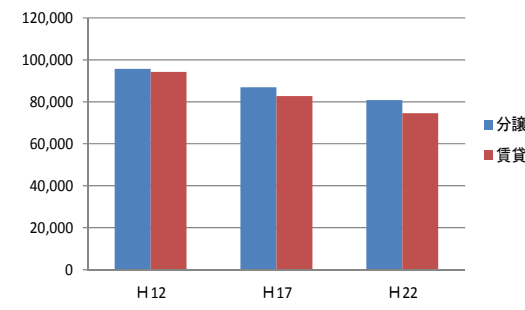
図表12 年少人口の推移



図表13 高齢者人口の推移



図表14 人口動向



3. 大規模団地の課題と再生手法

(1) 団地の分類の視点と指標の設定

○ここでは団地再生の必要性、対応方策の検討を客観的に捉えるために、定量的な指標を設定し、団地の類型化を行う。
 ○団地の類型化のための指標については、「居住者特性」「団地特性」「生活利便性」の3つの視点から設定する。

図表 15 指標と分類の視点

視点	指標	分類の視点	
居住者特性	①人口増減率	・人口増減や高齢者人口の割合で団地の基礎的活力を図る ・人口増減率と高齢化率をクロスし、調査対象団地の平均値を評価の基準とする	両方平均以下 以外 両方平均以上
	②高齢化率		
	③高齢者のみ世帯の状況	・高齢者のみ世帯の状況により、高齢者支援の必要性の度合いをみる ・調査対象団地及び全市の平均値を評価の基準とする	全市平均 (16.7%) 16.8%~28.5% 団地平均 (28.6%)
団地特性	①団地築年数	・団地の築年数より団地再生の必要性を図る ・住戸面積が狭小であり空き住戸が増える傾向がある昭和45年以前(築年数が41年超)を評価の基準とする	30年超 35年超 41年超
	②住戸密度	・団地再生にあたっての住環境や敷地空間ゆとりを戸/ha密度でみる	100戸未満 100戸超え 200戸超え
生活利便性 (駅勢圏)	①生活サービス	・駅勢圏内に立地する商業系・福祉系のサービス施設数を相対評価し、その地域の基礎的暮らしやすさを見る	駅1km圏内で平均以上 駅1km圏内で平均以下 駅1km圏外で平均以上 駅1km圏外で平均以下
	②最寄り駅への交通利便性	・高齢化の状況で重要な交通利便性を駅勢圏における駅からの距離でみる	駅1km圏内 駅1km圏外 バス15分圏外

(2) 団地の類型化結果

○「居住者特性」「団地特性」「生活利便性」の指標による評価結果から61団地を8類型に区分した。
 ○類型のうち該当数の多いものは高齢・高経年化対応型で全体の約4分の1を占め、この大半は賃貸住宅である。
 ○分譲住宅では、利便性強化型が多く、同数で予防型という結果となっている。

図表 16 類型と該当団地の集計結果

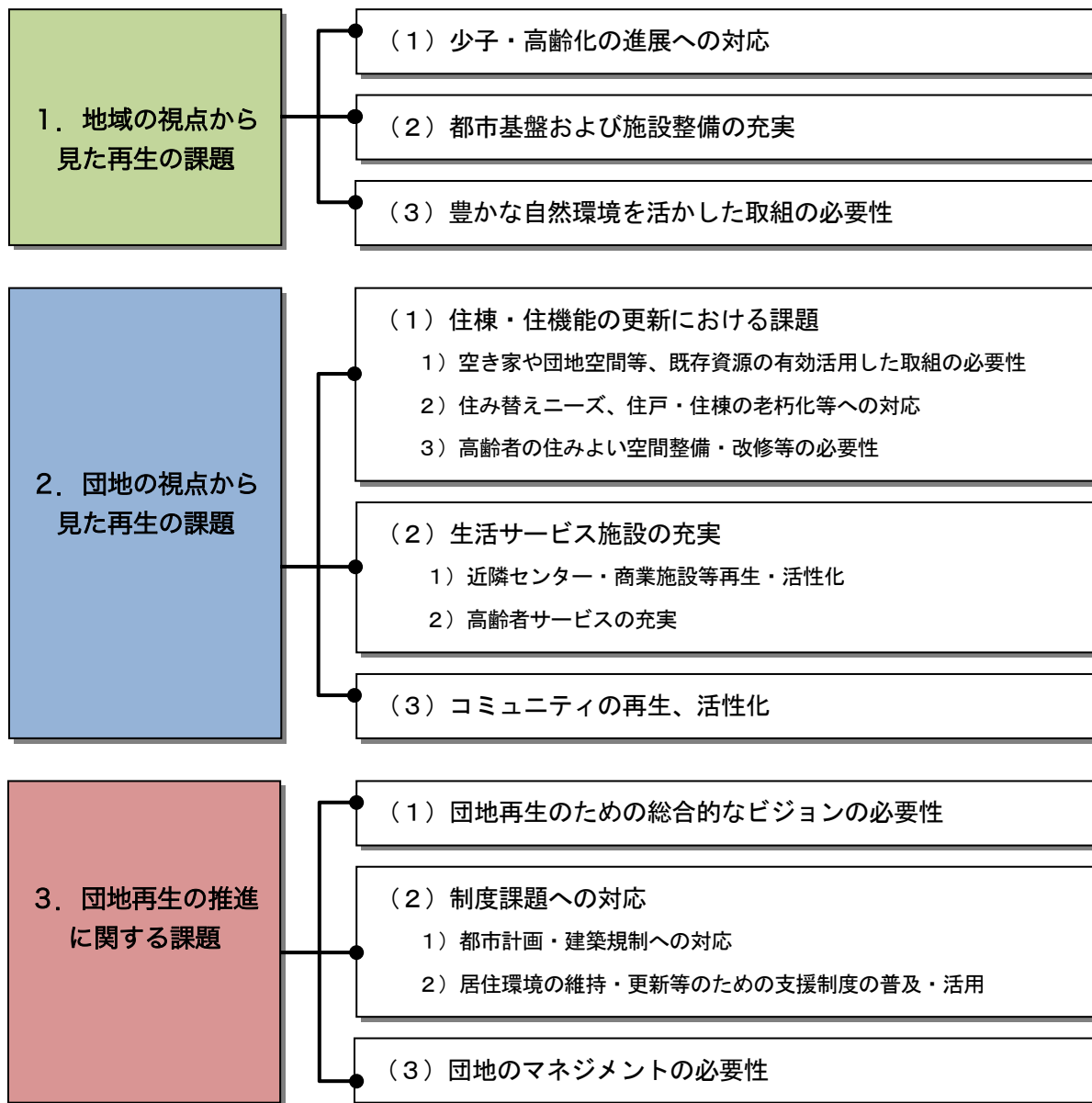
類型	特性と検討の方向性
1 人口バランス型	○居住者の減少、高齢化の進行など、人口構造の問題が顕著にみられる団地。 ○高齢者の生活支援や、子育て世代の定住化促進するなど、住宅ストックや地域の利便性等を活かした団地再生の検討が必要。
2 ストック改善型	○住宅の高経年化に伴う施設・設備等の老朽化、陳腐化が懸念される団地。 ○住棟の構造補強や設備の修繕等により、住宅ストックの維持・改善を図り、良質な居住環境として維持・保全していくことが必要。
3 利便性強化型	○鉄道駅から遠いものや、駅勢圏内の生活利便に関する施設の充実度が相対的に低い団地。 ○比較的良好な団地環境であり、住環境を維持しつつ、生活利便性を支える商業や福祉等施設の導入などの検討が必要である。 ○今後の高齢化や施設の高経年化に備えた予防的取組などの検討が必要。
4 高齢・高経年対応型	○人口構造の問題や、住宅の高経年化が特に進行している団地。 ○住棟の安全性確保やリニューアルなど、老朽化対策とともに、住民の転入・定住化を促すため、住みやすい環境としての魅力づくりが必要。
5 生活サービス向上型	○人口構造や生活利便性に関する課題のある団地。 ○高齢者の生活支援や医療福祉等の対応をできる限り早い段階から検討することが必要。 ○若い世代の定住化や新規住民の転入等を促進するための拠点づくりなど、地域としての検討が必要。
6 施設機能強化型	○住宅の高経年化や生活利便施設の充実度に関して課題のみられる団地。 ○住棟の構造や設備等の維持・改善にあわせて、商業や医療福祉など、生活環境を支える機能を導入するなど、団地のストックを活用した再生方策の検討が必要。
7 総合再生型	○各指標において問題点が比較的大きい団地。 ○団地再生に向けて、緊急的な課題への対応とともに、団地の将来像やそのための取り組み方法など、総合的に検討していくことが必要。
8 予防型	○現状では大きな問題がみられない団地であるが、今後、少子高齢化、人口減少などの社会動向や、建物の高経年化に伴い、上記と同様の課題が生じることが想定される。 ○問題が大きくならないよう、他の団地の状況等と比較検証するなどにより、事前に想定される課題を抽出し、予防策(上記、1~7の類型)を講じる必要がある。

3. 大規模団地の課題と再生手法

(3) 大規模団地再生に向けた課題の全体像

Op1～2で整理した郊外部や団地の人口動向等と、p3で示した61団地の類型結果を踏まえ、大規模団地を再生していく際に直面する課題として、①地域の視点、②団地の視点、③団地再生の推進、の3つの視点から、課題の全体像を整理する。

図表 17 大規模団地再生に向けた課題の全体像



(4) 課題に対応した再生手法

○左の課題の全体像で示した3つの視点から見みた課題に対応して、その課題を解決するために有効と考えられる対応方策として、以下の通り整理する。

図表 18 主な課題と対応方策

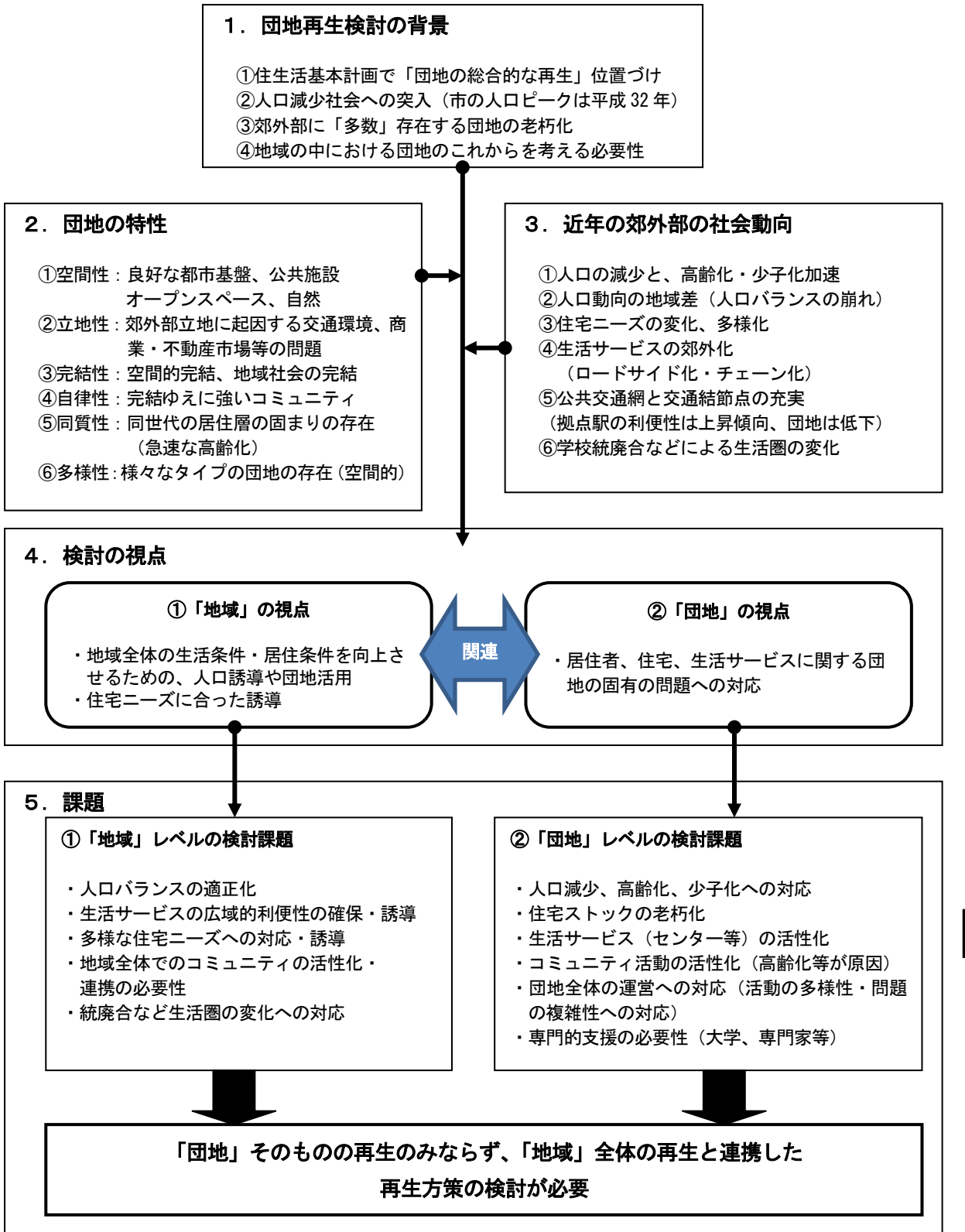
主な課題		対応方策（主な手法）
地域の視点	(1)都市基盤・施設	①道路交通ネットワーク 1-1 公共交通機関の利便性向上（主にバス） 1-2 高齢者、障害者等の移動手段の確保 1-3 歩行者ネットワークの形成（ネットワークの計画、歩行者道等整備）
	(2)住環境	②生活利便施設 1-4 地域の核となる商業地の再生・活性化 1-5 健康・医療・福祉施設の適正な配置・誘致・強化 ①地域環境の保全・活用 1-6 豊かな住環境づくり 1-7 地域の活動拠点の再整備
団地の視点	(1)住棟・住機能	①空き家や団地空間の活用 2-1 住棟・住戸の再整備による集約化 2-2 多様な世帯・世代が居住できる住戸へのリニューアル 2-3 福祉サービス等への必要な用途転換の実施 2-4 共同菜園など地域のアメニティ向上の取り組み
		②住み替えニーズや住棟・住戸老朽化への対応 2-5 住み替えニーズの把握 2-6 住み替え促進のためのコーディネート・斡旋
		③住戸・住棟の老朽化への対応 2-7 老朽化等による再生方針、再生計画の立案 2-8 耐震補強・長寿命化の推進
	(2)生活サービス	④高齢者の住みよい空間整備と改修・その他 2-9 住戸、共用部分のバリアフリー化、リフォーム（支援） 2-10 外構のバリアフリー化
		①近隣センター・商業サービス施設の再生・活性化 2-11 センター施設リニューアルの整備計画の作成及び新たな店舗の誘致
		②高齢者サービスの不足 2-12 高齢者が日常的に集まれる場所（サロン等）の確保 2-13 デイサービス施設や配食、買い物支援サービス等の充実 2-14 単身高齢者等の見守りサービスの提供
(3)コミュニティ	③子育て環境、サービスの不足 2-15 保育所・託児所の整備	
推進方策	(1)総合的なビジョン	①団地再生マスタープラン 3-1 再生のマスタープランの作成 3-2 良好な居住環境維持のための街並み形成・ルールづくり 3-3 団地再生に関する情報・ノウハウの共有
	(2)制度課題	①都市計画・建築規制・地域ルール 3-4 団地建て替え等を実現する制度の運用改善等（都市計画等） 3-5 居住環境の維持・更新等のための支援制度の活用・運用改善等
		②生活サービス導入への支援 3-6 地域に不足する生活サービス機能導入のための支援制度の活用
(3)団地のマネジメント	①団地の適切な維持管理 3-7 管理組合への参加促進 3-8 管理組合への技術的支援、管理組合間の情報共有 3-9 団地の改修・建て替えに向けた専門家等による管理組合の運営支援、合意形成支援の活用	
	②団地を総合的にマネジメントする主体の不在 3-10 団地マネジメント組織の設置 3-11 団地マネージャーの設置・派遣 3-12 大学・専門家等外部主体によるマネジメント支援	

4. 大規模団地再生の基本的考え方（政策提言）

(1) 団地再生の課題認識

○団地再生を考える上での課題認識について、その社会的背景や全市的な動向を踏まえ整理する。
 ○特に、団地再生を考える上では、団地そのものの課題と、周辺地域の課題を同時に考える必要があり、それぞれのレベルでの課題を整理する。

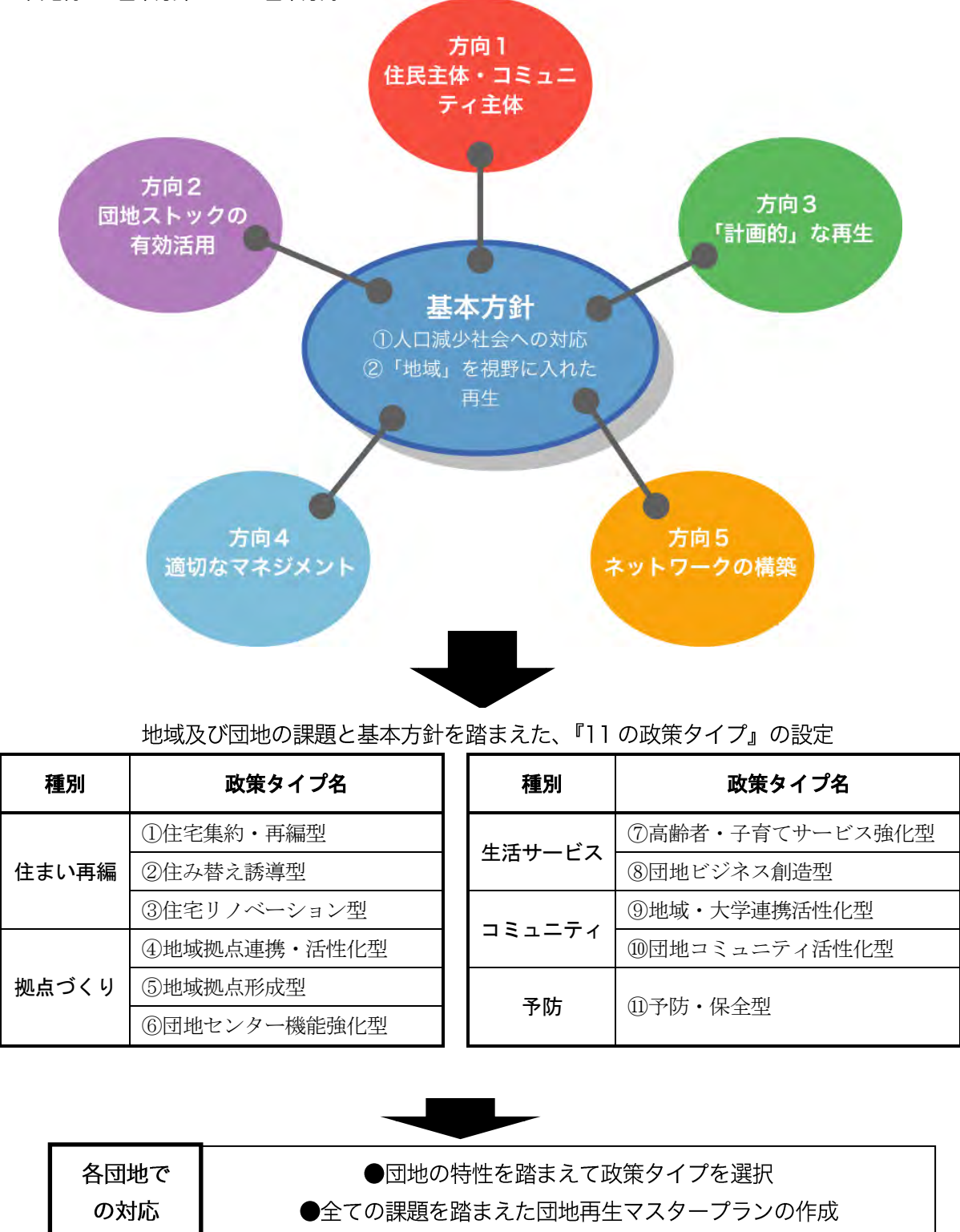
図表 19 団地再生を検討する背景と基本的な課題認識



(2) 団地再生の基本的方向性

○団地再生の基本方向として、「人口減少に対応すること」「地域を視野に入れること」を基本方針として、5つの基本方向を設定する。
 ○この基本方向は全ての団地に共通のものとし、各団地の実情を課題に応じて必要な政策タイプを選択し、その上で各団地が「団地再生マスタープラン」を作成することを想定する。

図表 20 団地再生の基本方針と5つの基本方向



4. 大規模団地再生の基本的考え方（政策提言）

(3) 団地再生の政策タイプ

○11 の政策タイプの具体的な内容を以下の通りとする。

○各政策について、(1)概要、(2)検討内容、(3)関連する施策メニュー例を示した。これらの実施主体は、住民、自治会町内会、NPO、民間事業者、鉄道事業者、大学等が挙げられるが、地域や団地の課題により中心となる主体は異なる。団地の課題は単独での解決が難しいため、多様な主体が連携して団地の再生に取り組む必要がある。

図表 21 団地再生の 11 の政策タイプ

住まい再編	①住宅集約・再編型	生活サービス	⑦高齢者・子育てサービス強化型	
	②住み替え誘導型		⑧団地ビジネス創造型	
	③住宅リノベーション型		⑨地域・大学連携活性化型	
拠点づくり	④地域拠点連携・活性化型	コミュニティ	⑩団地コミュニティ活性化型	
	⑤地域拠点形成型		予防	⑪予防・保全型
	⑥団地センター機能強化型			

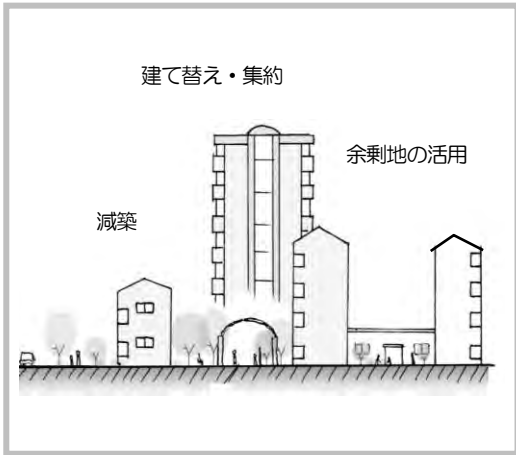
①住宅集約・再編型

住まい再編

団地内または隣接団地を含め用途廃止、集約化を行うことにより、適切な住宅戸数の確保、住み替えの誘導、地域拠点の強化などを同時に誘導。

■取り組み例

- ◎住宅の建て替え・集約化事業
 - ・集約、高度化、減築
 - ・土地分譲等による事業性の向上
- ◎多様な世帯タイプに対応する住戸のリニューアル事業
 - ・若年層対応、高齢者ケア付き住宅
 - ・1階住戸の高齢者対応仕様へのリニューアル
 - ・2戸1化、3戸を2戸への再編等



②住み替え誘導型

住まい再編

居住者世代の偏り傾向を踏まえて、団地内での住み替えや他の地域からの人の流入を誘導し、ライフステージにあった団地居住を実現する。（広域政策として検討する場合もある）

■取り組み例

- ◎住み替え誘導の仕組みづくり
 - ・単身・夫婦のみ高齢者の移転誘導（ケア付き、コレクティブなど）と、空住戸への若年世帯の誘導
 - ・若年世帯誘導のためのインセンティブの検討：各種子育て支援
 - ・住み替え促進のためのコーディネート・斡旋手法の仕組みづくり



③住宅リノベーション型

住まい再編

若年層誘導、高齢化対応など、地域ニーズにあった住戸へのリノベーションを行い、幅広い世代の居住の安定を図る。

■取り組み例

- ◎スケルトン賃貸事業
- ◎住戸の連結化による住戸再編（水平・垂直）
- ◎省エネ性能の向上、ライフスタイルに応じた間取り変更
- ◎住戸のバリアフリー化、外構のバリアフリー化



④地域拠点連携・活性化型

拠点づくり

周辺地域の中で当該団地が拠点となる場合、または、逆に周辺地域に生活拠点を依存する場合などの地域拠点の連携を行う。

■取り組み例

- ◎既存商店街・商業集積地が連携した活性化
 - ・共同販促運動の展開、連携したイベント・売り出しの実施等
- ◎広域的な買い物サービスの仕組みの構築
 - ・移動販売、送迎バス、コミュニティバス 等



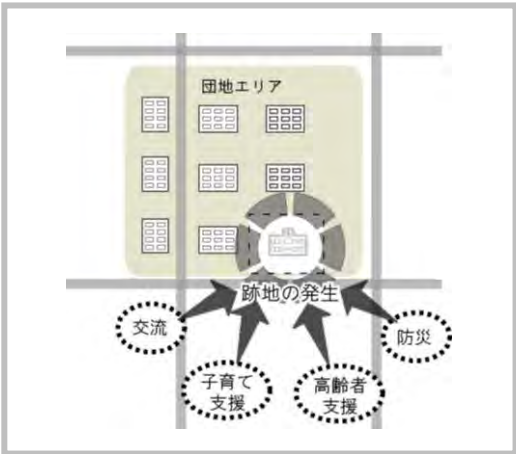
⑤地域拠点形成型

拠点づくり

学校跡地の発生、用途廃止などにより発生した大規模遊休地の活用をきっかけに地域の拠点を形成する。

■取り組み例

- ◎学校跡地活用事業
 - ・高齢者サービス、子育てサービス、交流・コミュニティ、防災機能の導入
 - ・新しいセンター施設（商業系）の導入
 - ・住み替え誘導型住宅（子育て支援型住戸、コレクティブハウス）
 - ・健康増進施設（余暇対策及び高齢者健康増進等を目的）
 - ・高齢者等が日常的に集まれる場所の確保



4. 大規模団地再生の基本的考え方（政策提言）

(3) 団地再生の政策タイプ

⑥ 団地センター機能強化型

衰退したセンター施設のリニューアル、一部増改築等を含め、新たな機能導入、運営組織の設置など、拠点活用のあり方を検討。

■ 取り組み例

- ◎センター施設リニューアル整備計画の作成
- ◎センター施設空き店舗活用事業
 - ・商業店舗系、コミュニティビジネス系、医療福祉系、子育て支援系、交流系
 - ・情報ステーション+相談機能
 - ・まちなかラボ※（センターラボ）

※「まちなかラボ」：大学が団地内の空き店舗や空き室を利用して、研究室や作業場を設置するもの。商店街の活性化のための取り組みにおいても実践されている。



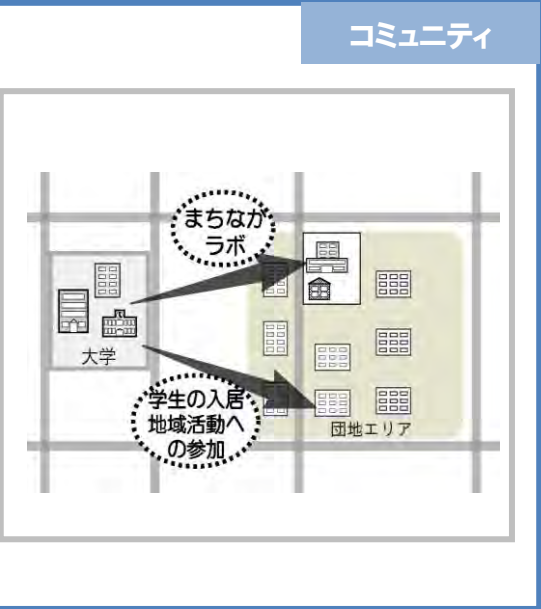
⑨ 地域・大学連携活性化型

周辺地域や大学の知見、学生などの担い手等との連携により再生の検討体制を整え、その上で再生に向けた取り組みを実施。

■ 取り組み例

- ◎地域-大学連携促進事業
 - ・まちなかラボ※の設置
 - ・連携事業・メニューの検討・研究
 - ・学生が団地に居住し、地域活動に参加
 - ・大学による団地マネジメントに対する支援

※「まちなかラボ」：大学が団地内の空き店舗や空き室を利用して、研究室や作業場を設置するもの。商店街の活性化のための取り組みにおいても実践されている。



⑦ 高齢者・子育てサービス強化型

地域が主体となった、高齢者の生活サービス、子育てサービスのあり方、その組織のあり方、センター施設や空き施設の利用のあり方等を検討。

■ 取り組み例

- ◎賃貸住宅等の一部転用（目的外使用）事業
 - ・高齢者サポート、子育てサポート（保育所等）、ショートステイ、配食サービス拠点への転用
- ◎高齢者生活サポート支援事業
 - ・既存団体への支援
 - ・地域ケアプラザとの連携によるサービスの充実 等
- ◎子育てサポート支援事業
 - ・既存団体への支援、学校との連携によるサポート体制構築

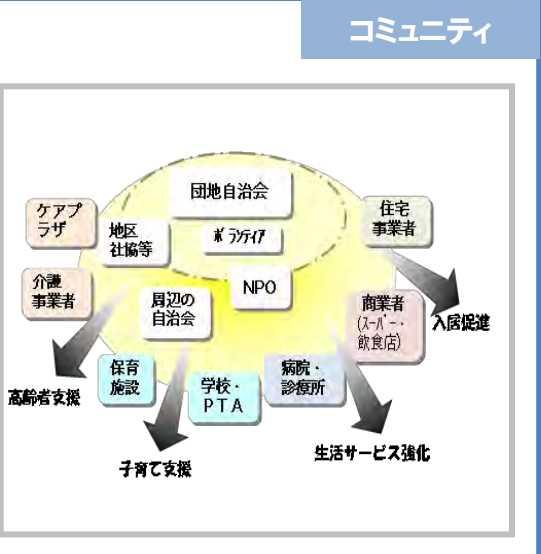


⑩ 団地コミュニティ活性化型

高齢化が顕著に進むなど、コミュニティの活力に顕著な課題がある場合に、自治組織の活性化や高齢者見守り等の支援を実施。

■ 取り組み例

- ◎地域ぐるみの高齢者見守り支援
 - ・コミュニティハウス、地域ケアプラザ、地区社協、周辺自治会の連携による支援 等
- ◎外部組織との連携による地域活動の担い手確保
 - ・近隣自治会と連携したイベントの開催、若い担い手の投入 等



⑧ 団地ビジネス創造型

団地内で働ける環境を整備することを視野に入れ、高齢者・子育てサービス、文化創造、交流促進などを地域ビジネスとして実践する。

■ 取り組み例

- ◎配食サービス・買い物サービス
 - ・NPO等の地域法人によるサービス提供事業の実施
- ◎コミュニティビジネスの創出
 - ・空き店舗や生活支援ビジネスネットワーク（UR）を活用 等

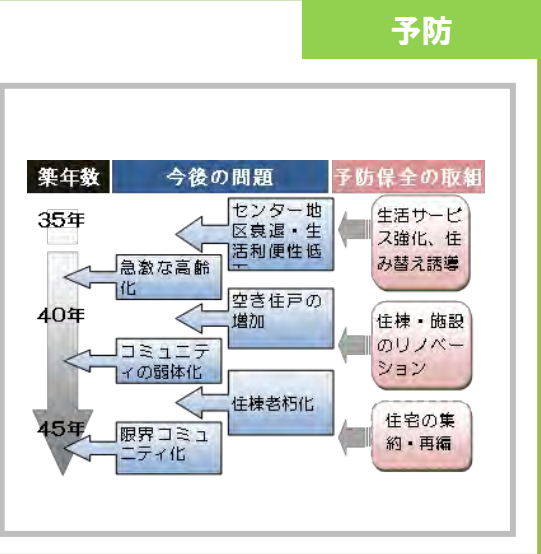


⑪ 予防・保全型

現時点で相対的に老朽・高齢化の進んでいない団地において、事前の予防策を講じるための対応策の検討や体制作り。

■ 取り組み例

- ◎団地再生戦略を検討するための基礎データの整備及び主体連携体制の構築
 - ・人口・世帯等の基礎データの整備
 - ・空き家等ハード情報の集約化のための体制
 - ・生活支援ニーズに関する情報収集方策の検討（高齢者等）
- ◎将来の問題を現段階から考えていくための風土づくり
 - ・住民への啓発
 - ・団地再生事例・現状の情報発信



4. 大規模団地再生の基本的考え方（政策提言）

(4) 課題と団地再生の政策タイプとの関係及びその性格

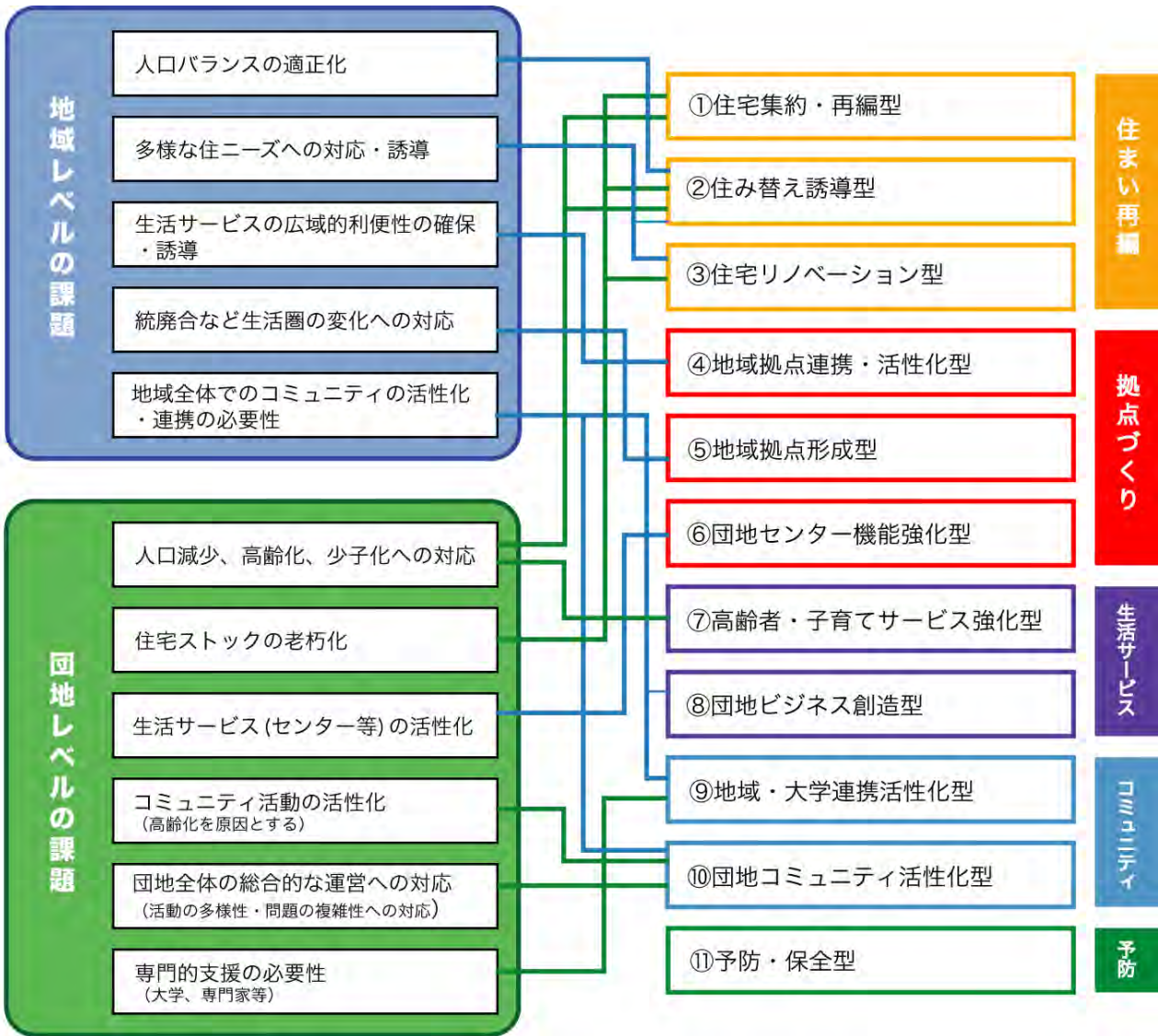
■課題と政策タイプとの関係

○各政策タイプと団地・地域における課題の関係は下図の通り。
 ○課題との関係は、図の通り錯綜しているが、団地再生の方向性を検討するにあたり、その団地が主にどのような課題を有するか（あるいは大きな課題と認識するか）により、政策の柱とすべきテーマが変わってくる。
 ○当然ながら、各団地には数多くの課題が存在するので、政策タイプも必ずしも1つを選択するものではなく、複数の柱を立てて実践するものとなる。
 従ってこの図は、団地再生マスタープランを作成するにあたって最初の検討をする際に活用されることを想定するものである。

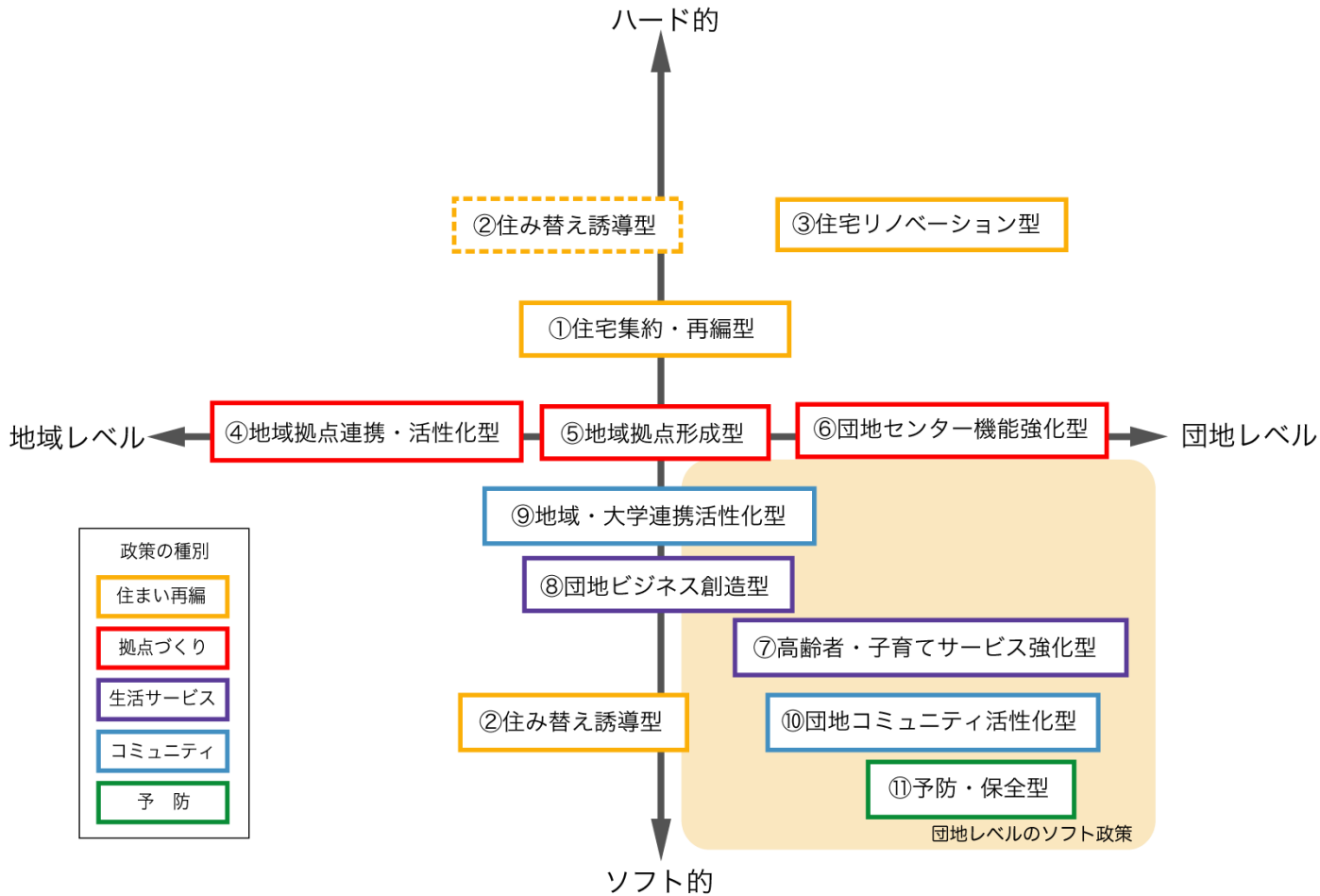
■政策タイプの性格

○11の政策の特性を、対象範囲の広がり、ハード・ソフトの区分により下図で示した。
 ○右下の象限は、「団地レベル・ソフト的」政策であるが、政策の数からみると、このタイプの政策が多い。
 ○一方で、政策の広がりとして、団地にやや軸足を置きながらも地域の視点で検討すべきテーマや、ハード・ソフトを同時に考えていくべき政策（拠点づくりの政策、住み替えの誘導など）も多く、団地再生のための政策には幅の広さがある。

図表 22 課題と政策タイプとの関係



図表 23 政策タイプの性格



(5) 団地再生マスタープランのイメージ

■団地再生マスタープランの作成とその体制

- 団地再生の課題は多岐にわたるため、検討にあたっては、これらの課題に総合的に対応するためにマスタープランを作成することが望ましい。
- 作成にあたっては、住民を筆頭に地域の各種組織（NPO含む）や支援者としての大学、事業者、近隣地域なども参加し、これらの検討を行政が背後から支援する体制を想定する。

■団地再生マスタープランの意味

- ①様々な課題があることを関係者全てが「共有」すること
- ②共有した上で何を当面実施するのかについて「納得」すること
- ③個別の取組や事業の「意味や位置づけ」を明らかにすること
- ④団地の「将来」を明らかにするとともに、「周辺地域との関係」を明確にすること

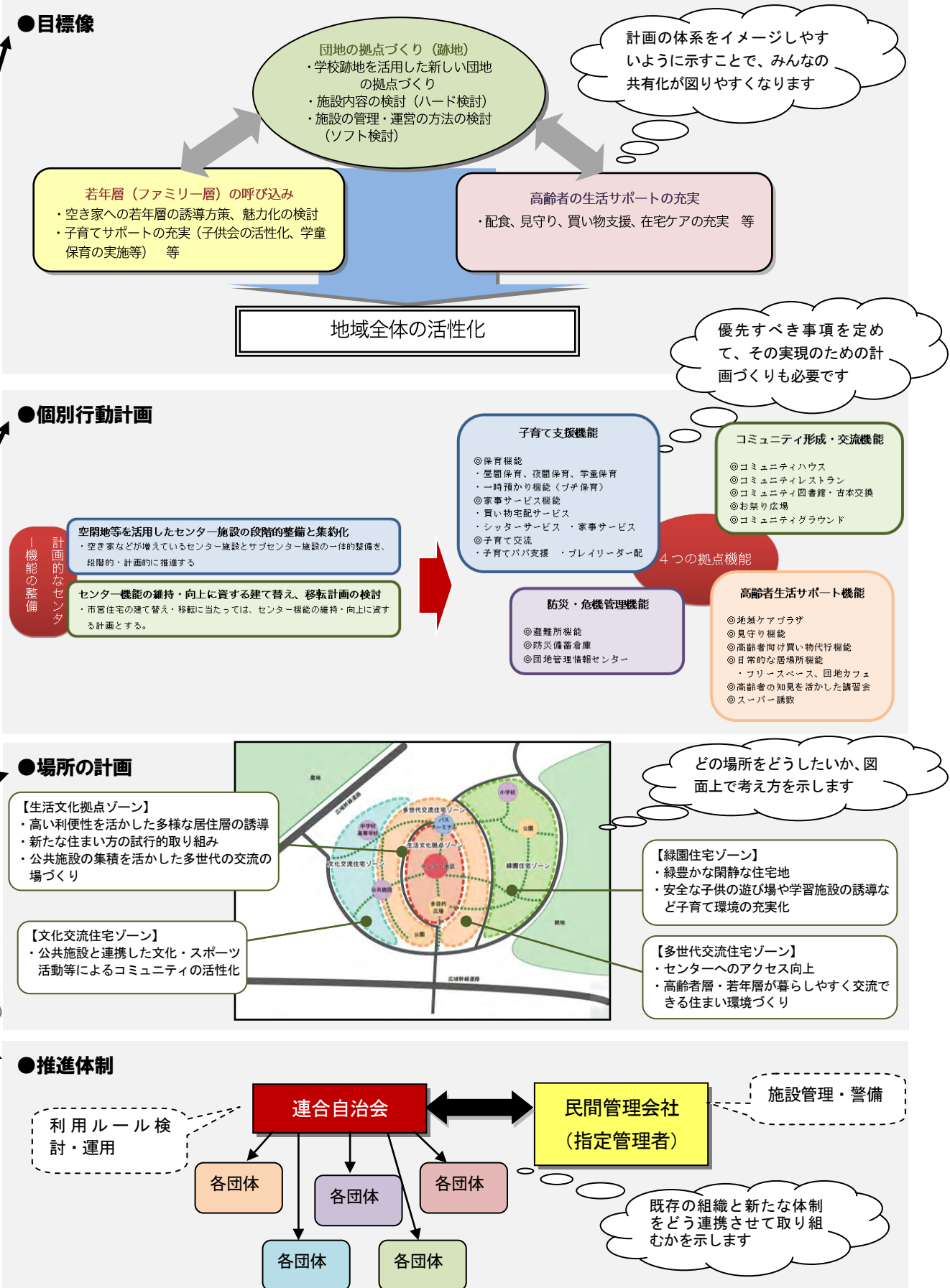
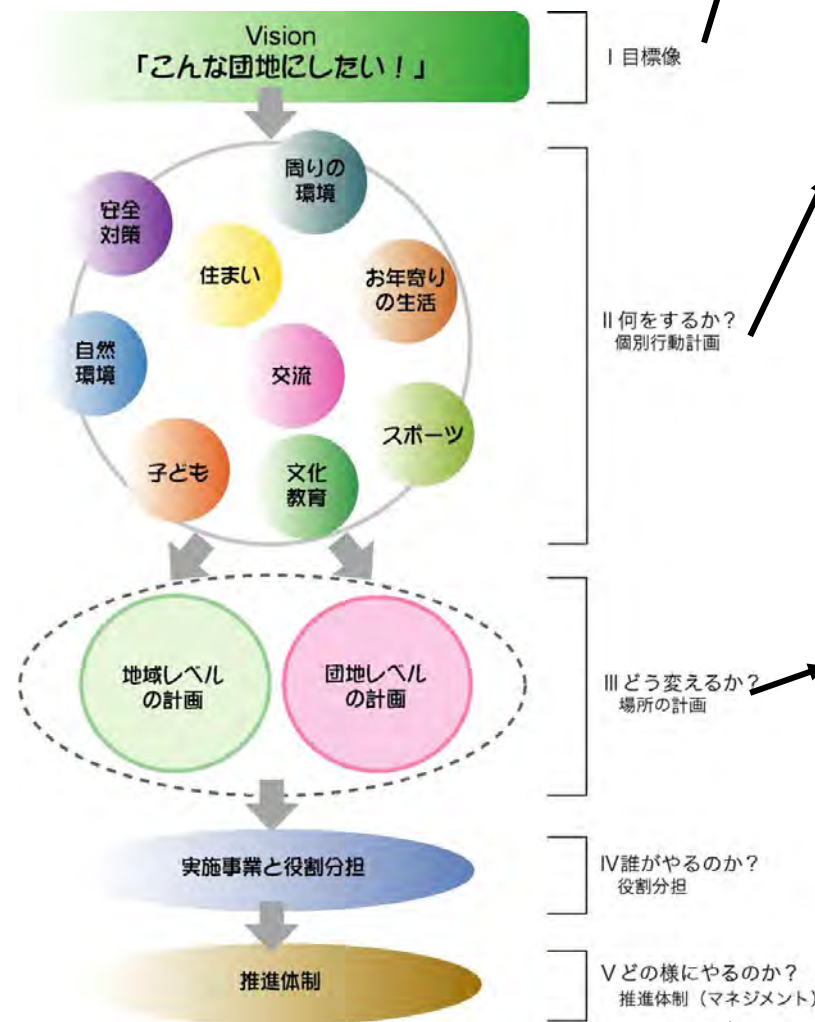
■団地再生マスタープランの位置づけ

- 団地再生の主役を「住民」と位置付け、マスタープランは団地に関わる全ての主体が関与し、作成する「民意のマスタープラン」として位置付けることを想定。

■団地再生マスタープランの構成

- 1) 目標像：対象団地の将来の目標像。居住者の多様な意見を集約し、共有化することが重要。
- 2) 個別行動計画：住まいや安全、子ども、お年寄りの生活、自然環境など、各テーマで具体的にどのような生活と、どのような活動をするのかを記載する。
- 3) 場所の計画：地域レベル、団地レベルで、地域の空間をどのように変えていくのかを図面で示す。課題と中心的政策によって、両方のレベルで示すのか、団地のみにするのかは異なる。
- 4) 役割分担：実際に取り組むことに対して、役割（担い手）を記載する。「民意のマスタープラン」とするため、住民組織や事業者がその多くを担い、行政がそれをサポートするという原則とする。
- 5) 推進体制：団地のマスタープランを進めていくための推進と意思決定の場について記載。

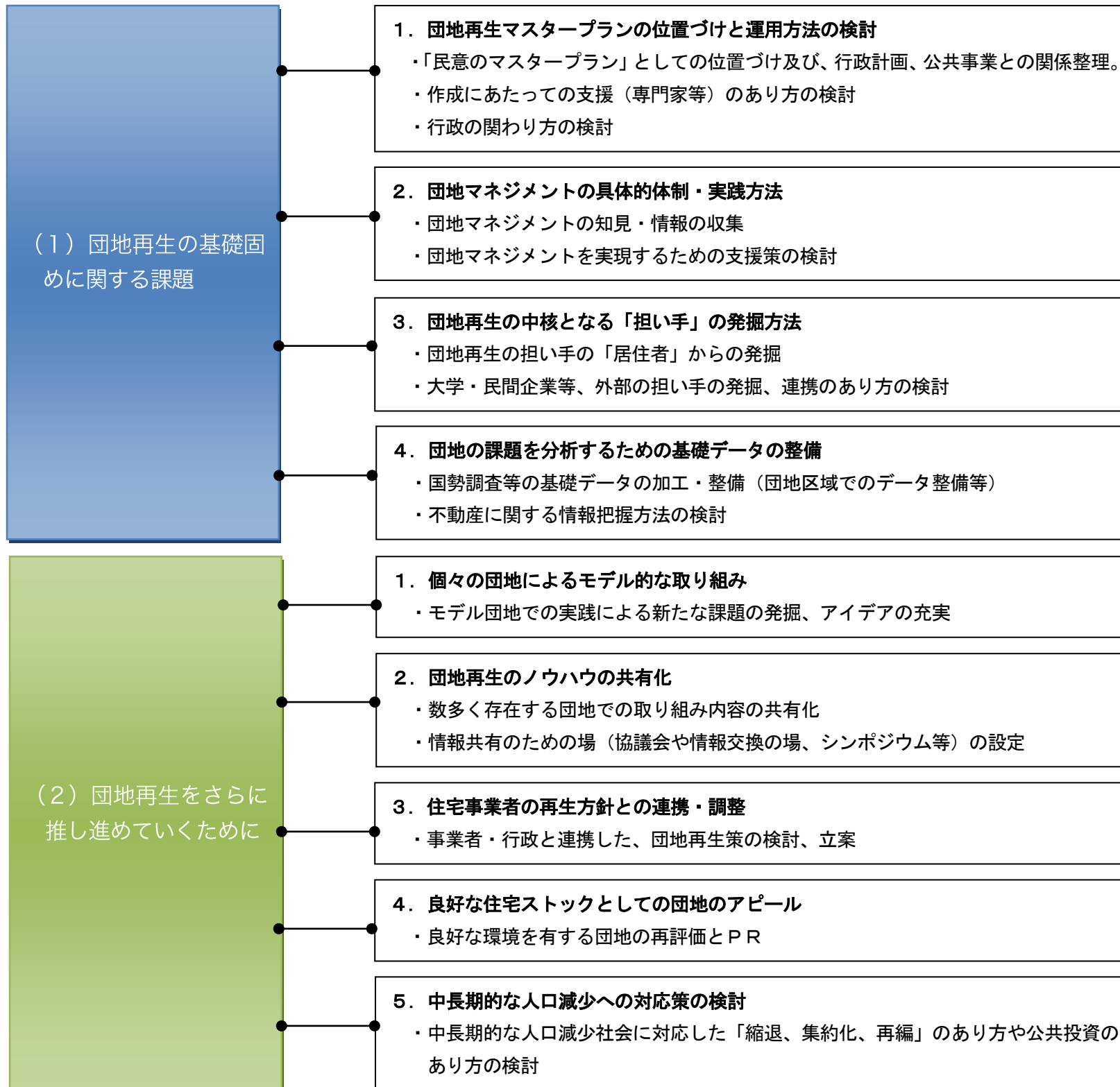
図表 24 団地再生のマスタープランの構成イメージ



5. 今後の検討課題

○団地再生を実現するためには、多くの検討課題が存在する。これらの検討課題を、(1) 団地再生の基礎固めに関する課題と、(2) 団地再生をさらに推し進めていくための課題の2つの観点から以下の通り整理した。

図表 25 今後の検討課題



【コラム】団地の形態によるタイプ類型

大規模団地を、主に住棟の形態（階数等）でタイプ分けすると以下の5つのタイプがあります。基本的には5階建ての中層型が多いようですが、高層型や複合型の団地も多く存在します。なお低層は2～3階、中層は4～6階、高層は7階以上（高いもので14階程度）を目安にしています。

■タイプ1：市街地型

・周辺の市街地と一体的な立地で、低層部に店舗や事務所などを配置し、地域の活動や生活サービス等の拠点的作用を果たしています。

本郷台駅前団地（栄区）



■タイプ2：高層型

・高層住棟を主とした団地で、板状タイプの住棟で広場を囲むよう配置するケースが多くみられます。また、タワー型で周囲にオープンスペースを配置するものもあります。

若葉台団地（旭区）



■タイプ3：中高層複合型

・高層・中層住棟が混在した団地で、規模の大きなものにみられます。高さのみならず、規模や形態など多様なデザインが複合しています。

左近山団地（旭区）



■タイプ4：中低層複合型

・中層・低層住棟が混在した団地で、全体的に低層住棟は少ないものの、ゆとりある環境が形成されています。

あざみ野団地（青葉区）



■タイプ5：中層型

・中層住棟を主とした団地で、5階建て板状住棟の並行配置による団地が多いです。地形に沿った配置などによりオープンスペースを設けているものもみられます。

くぬぎ台団地（保土ケ谷区）

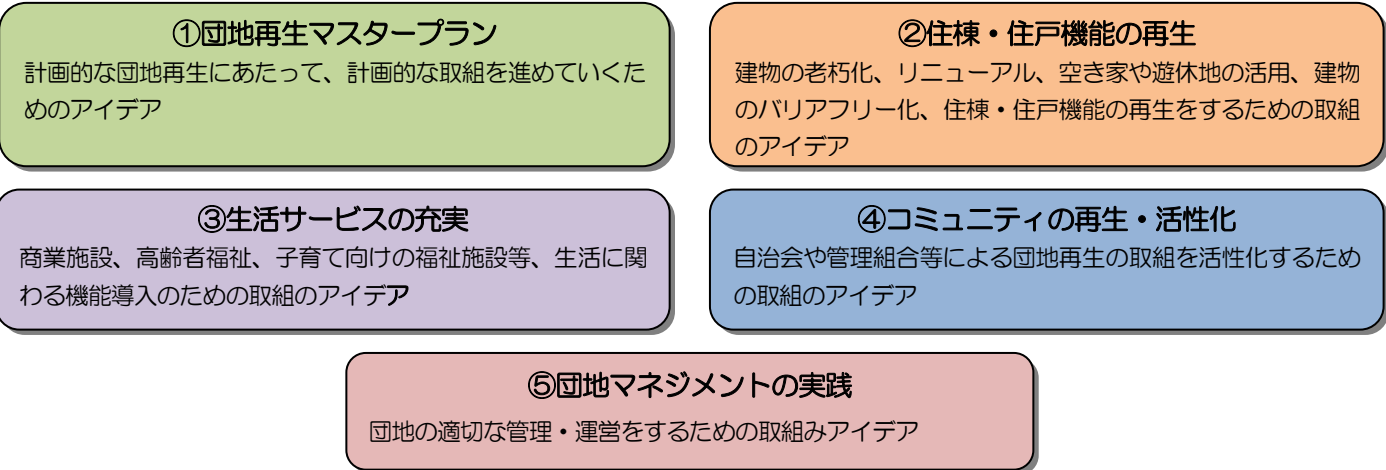


6. 団地再生のアイデア集

○団地再生のアイデア集では、団地の再生に向けての取組内容によって分かりやすいよう、以下の5つの視点から整理した。

注) アイデア集の活用にあたっては、分譲の団地と賃貸の団地の違いや、県・市の公営団地とその他の違いにより、取組にあたって活用が難しい場合もある。また、住棟の増改築や、住戸のバリアフリー化などのアイデアについては、住棟・住戸の整備状況、各種法令により、アイデア集の例だけでは再生できない場合もある。

図表 26 団地再生のアイデアを整理する5つの視点

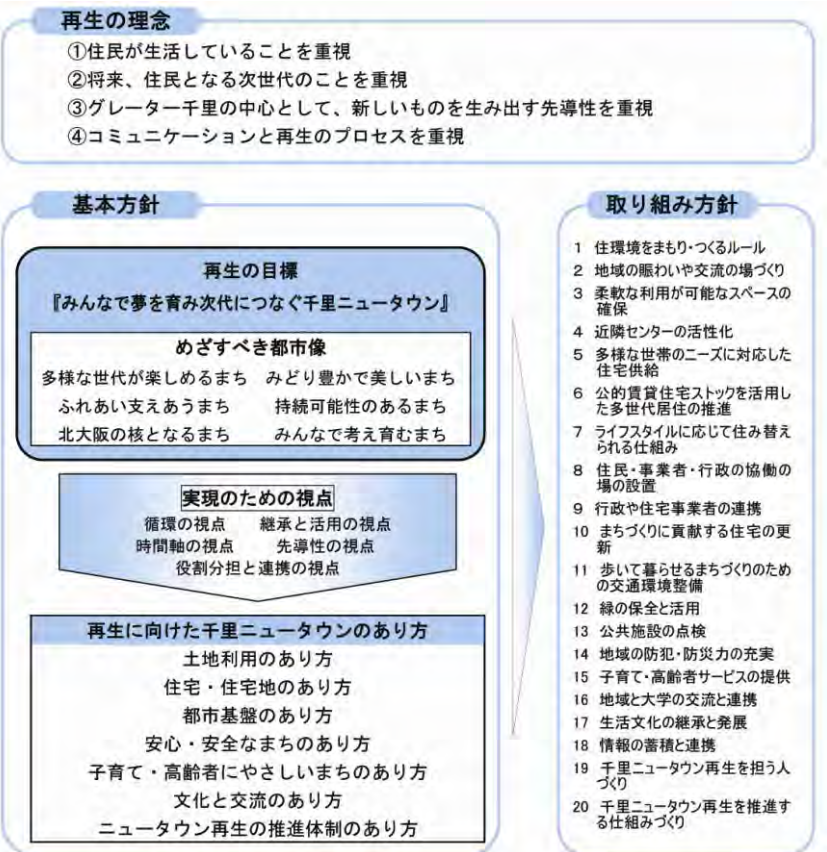


ニュータウン全体で指針を作成する：千里ニュータウン再生指針

○まちびらきから45年が経過した千里ニュータウンで、大阪府、豊中市、吹田市、独立行政法人都市再生機構、大阪府住宅供給公社、財団法人大阪府タウン管理財団の6者で「千里ニュータウン再生連絡協議会」を組織し、千里ニュータウンの様々な課題を解決しながら、まちの活力を発展、継承していくための基本的な考え方を示す指針として、平成19年(2007年)10月に「千里ニュータウン再生指針」を策定。

○「千里ニュータウン再生指針」の策定にあたっては、学識経験者、住民代表、市民活動団体代表からなる「千里ニュータウン再生のあり方検討委員会」による「千里ニュータウン再生指針の策定に向けた提言」を尊重し可能な限り反映した。

○再生に向け、住民、事業者、行政など様々な主体同士が協働するためのみちしるべとして「千里ニュータウン再生指針」を活用。



出典：大阪府、豊中市、吹田市、独立行政法人都市再生機構、大阪府住宅供給公社、財団法人大阪府タウン管理財団「千里ニュータウン再生指針」平成19年

スケルトン賃貸型・菜園付き賃貸住宅を供給する【賃貸】

○事業者が、民間事業者と共同で、空き家になった住棟を活用して団地・地域の魅力向上につながる団地再生に取り組む。

○スケルトン賃貸型の事業方式を採用し、民間事業者が、住戸及び外構を改修工事し、自ら管理。

○民間事業者は、スローライフカップルやアクティブシニア、子育てカップルを対象に、菜園付き賃貸住宅を設置。



出典：独立行政法人都市再生機構パンフレット「ルネッサンス計画2」

センター施設にコミュニティレストランを整備する

○地域のNPOが団地のセンター施設の空き店舗を活用し、地域にコミュニティレストランを開設。

○レストランと小ホールを持ち、レストランは毎日ランチを500円程度で提供。

○希望する高齢者にはお弁当の配食サービスも実施。

○団地自治会加入者はホールを利用することも可能。但しその場合、ランチまたはお弁当を注文することを条件とし、経営の一助とする。

○厨房を担うのは団地内の主婦が中心で、働く場の提供にもなっている。



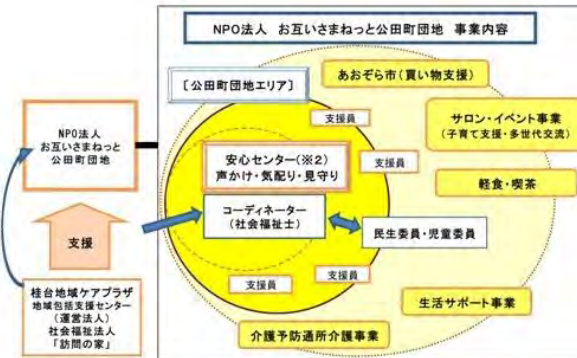
生活サービスの充実

自治会と地域ケアプラザと行政が連携して高齢者をケアする【賃貸】

○団地内の孤独死対策として、自治会、地域ケアプラザ、区役所で連携して、地域での見守り活動に取り組むNPO法人を発足させる。

○NPO法人で、買い物支援、見守り活動のほか、社会福祉士による相談事業、サロンやイベント開催、要見守り者リストの作成、安否確認機器の全戸整備などに取り組む。

○行政は、福祉専門職による専門性の高い事業を実施し、住民活動との相乗効果を図る。



出典：栄区ホームページ

大規模団地の総合的な再生に向けた検討業務委託報告書<概要版> 平成25年3月

横浜市建築局住宅計画課 横浜市中区相生町3-56-1 JNビル4階

TEL: 045-671-2922