

東京大学まちづくり標準化研究会の取組みについて ～住宅団地再生のあり方に関して～

東京大学高齢社会総合研究機構（I O G）

辻 哲夫

住宅団地の再生の必要性和道筋

1. 経済成長に伴う住宅団地の形成から人口減少へ

職住分離の進展（住宅地域の拡大）→急速な住宅地域（住宅団地）の高齢化

➡大月教授の問題提起（著書より）

➡国の地域住宅団地再生事業の提案

2. 住宅団地再生の道筋（これまでのI O G産学連携研究「まちづくり標準化研究会」の状況）

（1）U R都市再生機構の取り組みが一つのモデル【公主導型】

－日常生活圏単位での位置づけへ

➡地域住民、U R都市機構、市町村の連携

（2）一戸建て団地の課題（将来は、大マンション団地も課題）【民主導型】

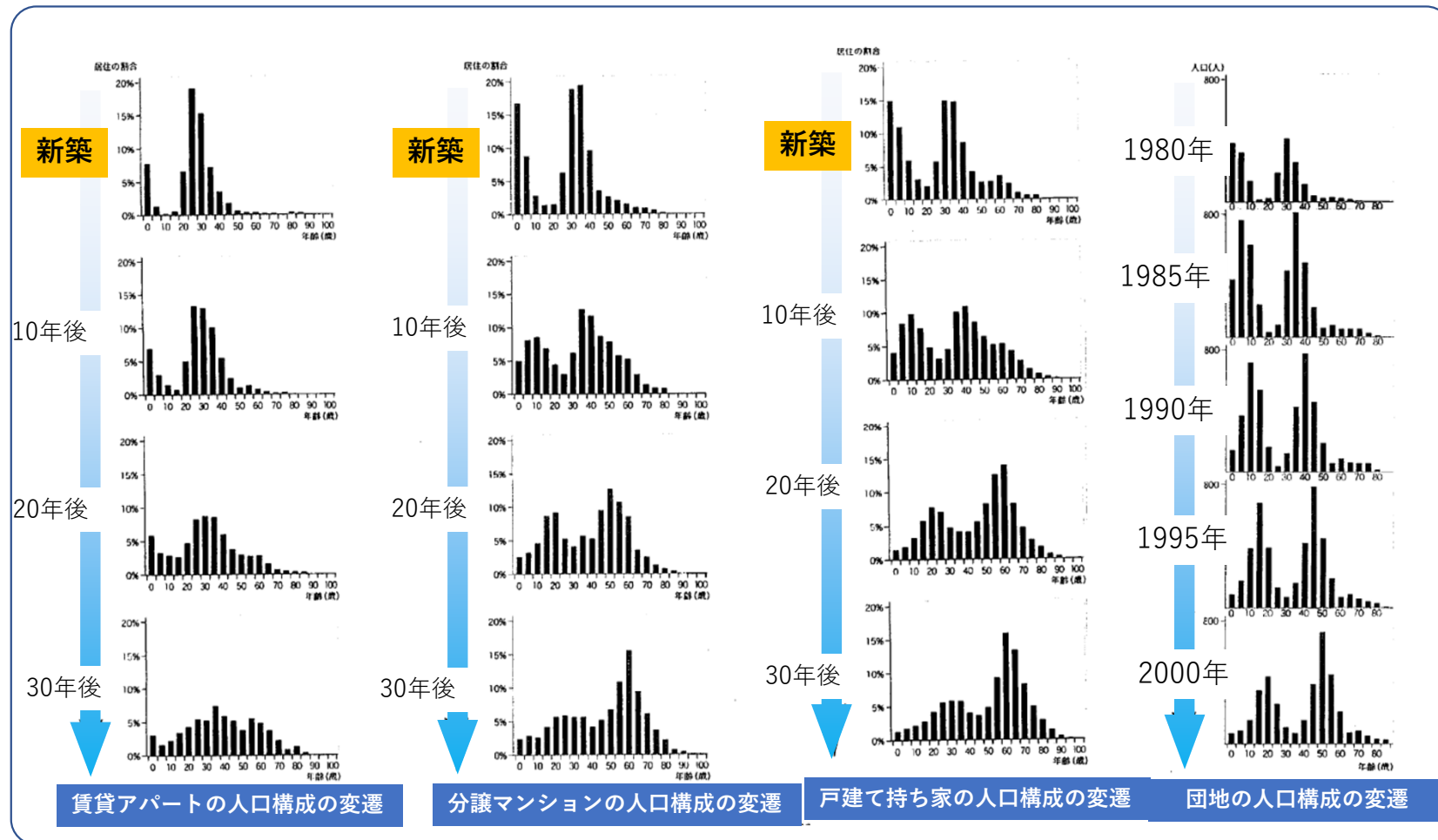
－地域住民、事業者、市町村のW I N－W I N関係のモデルイメージが必要

・投資が行われ、空き家を作らず、他世代が移り住み、資産価値を保全

・規制緩和と公的資産の有効活用等の行政支援（行政は税収維持）

➡ビジョンと道筋の合理性を客観的な立場から認証する仕組みが必要

団地、戸建て持ち家、分譲マンション、賃貸アパートの 築年変化による居住者の人口構造の変化



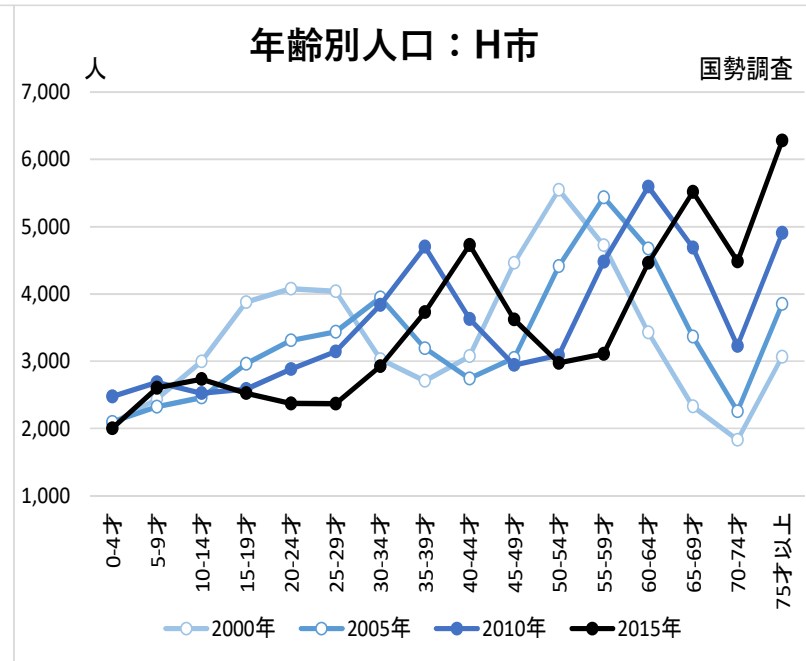
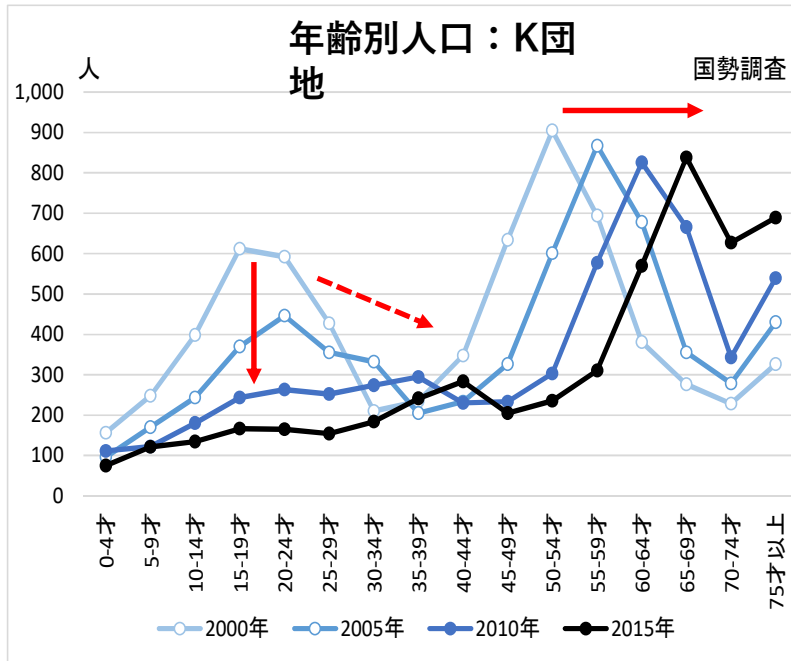
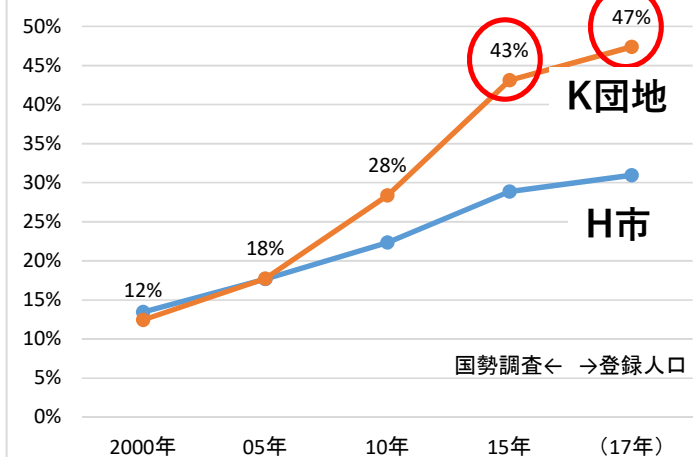
作図 東京大学大月敏雄教授（「町を住みこなすー超高齢社会の居場所づくり」より）

K団地：高齢化率

- 高齢化（65才以上人口）率は2015年に40%を超え、更に上昇していると思われる。
- 年齢別人口構成でのピーク年代は60代後半で、50才代以下の構成比に大きな違いはみられない。
2000年以降の15年間、世帯主年代の高齢化とともに、若年人口の減少が著しく、街全体が高齢化している。

（2015年にやや増加している40代前半世代は団塊Jr.世代である。
コーホートの的な変化をみると、流入人口とは考えにくい）

高齢化率（65歳以上人口）



地域住宅団地再生事業の概要

【住宅団地をめぐる状況、課題】

- 住宅団地は全都道府県に約3,000団地(5ha以上)。高度成長期を中心に大量に供給。
- 多くの団地で、住民の高齢化が進行。空き家等の発生の懸念。また、住居専用地域が指定され、多様な用途の立地が困難。

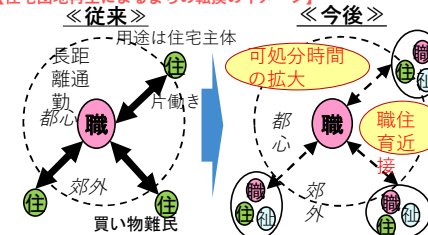
※データ出典：H30国土交通省調査（5ha以上の住宅団地を対象）

【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】

①街開き当時（～概ね10年） ②街開きより概ね～20年



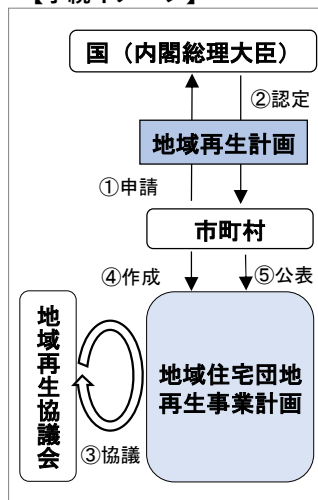
【住宅団地再生によるまちの転換のイメージ】



【高度成長期型のまちから、多世代・多機能のまちへの転換】

市町村が、区域を定めて、多様な主体と連携して住宅団地再生のための総合的な事業計画を作成

【手続イメージ】



【計画の効果】

- (1)住宅団地に限定した区域の設定が可能
- (2)関係者全員が一堂に会することで総合的・一体的な施策の合意形成をスピーディに
- (3)事業実施に当たって・必要な個別の手續(同意、指定、届出等)が不要に(ワンストップ化)・許可が必要な場合、予見可能性が向上

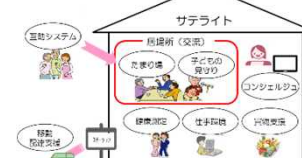
【具体的措置】

- 建築物の整備方針に適合すれば用途地域で規制された建築物の用途の特例許可が可能
- 団地再生に必要な用途地域の変更等の都市計画の決定・変更等を本計画で実施
- コミュニティバスの導入や物流共同化等の事業計画の国交大臣認定を得ることで個別の許認可・届出が不要
- 有料老人ホームの知事への事前届出が不要
- 介護事業者の指定みなしで事業者の申請が不要
- OUR(都市再生機構)による市町村へのノウハウ提供

【生活利便施設や就業の場、福祉施設等の多様な用途・機能の導入例】



小学校跡にオフィス等を含む多世代交流拠点施設を整備した事例(春日井市高蔵寺ニュータウン)

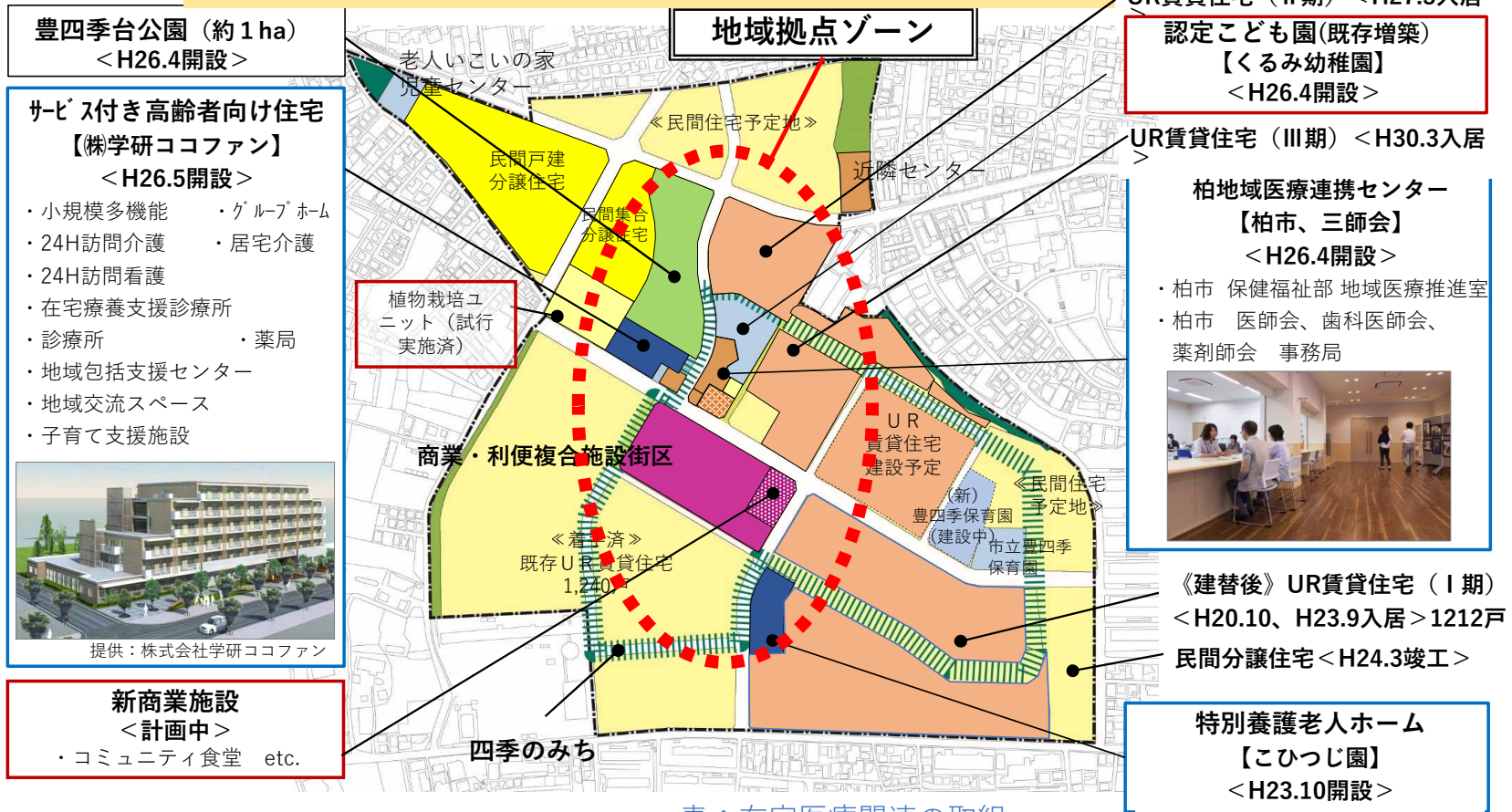


住宅団地に介護、移動・配達支援、コワーキング等のサテライト拠点の整備事例(三木市緑が丘地区)

豊四季台団地再生事業の概要

東京大学高齢社会総合研究機構
産学連携プロジェクト（検討用資料
より）

- 高齢者と子育て世帯の融合するまちづくりのための在宅医療・福祉施設導入と子育て支援施設の拡充
- 住民の交流の場となる地域拠点ゾーンの整備
- 優れた住環境づくりを先導する景観形成と低炭素まちづくりへの取組み



青：在宅医療関連の取組

赤：生きがい就労関連の取組

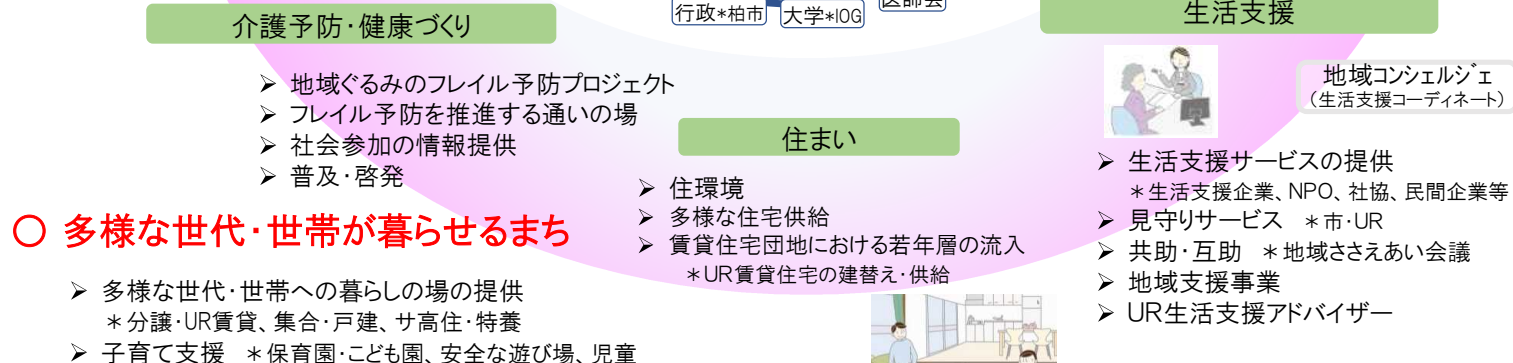
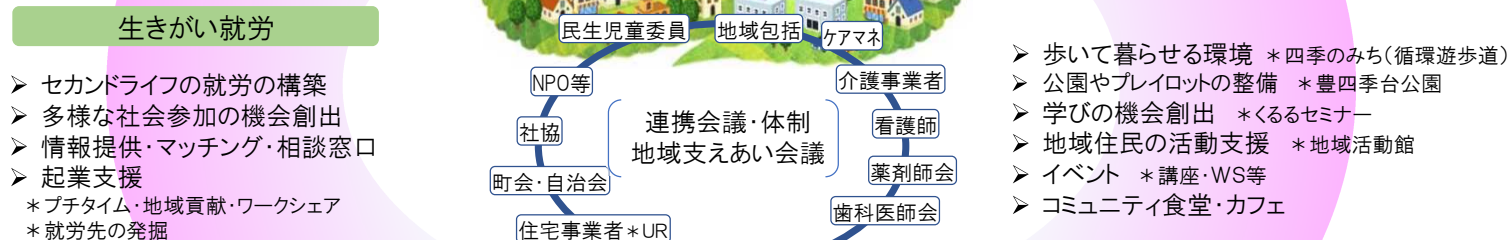
UR団地の取り組みから見たまちづくりのイメージ

＊：東京大学高齢社会総合研究機構
産学連携プロジェクト
(検討用資料より)

○ いつまでも在宅で安心した生活ができるまち



○ いつまでも元気で活躍できるまち



○ 多様な世代・世帯が暮らせるまち

- 多様な世代・世帯への暮らしの場の提供
 - ＊分譲・UR賃貸、集合・戸建、サ高住・特養
- 子育て支援 ＊保育園・こども園、安全な遊び場、児童

住宅団地再生計画のイメージ例

(再生後の日常生活圏のイメージ図)

東京大学高齢社会総合研究機構
産学連携プロジェクト
(「まちづくり標準化研究会」
チームでの構想・検討用
資料より)



【コミュニティ系施設】

- ①既存公共施設リノベーションによるコミュニティパーク（運動場、シェアオフィス、工房等）
- ②サテライトコミュニティ拠点
- ③コミュニティスペース
- ④住替え時に店舗併用住宅化を促進するゾーン
- ⑤賑わいを生み出すファーマーズマーケット・コミュニティレストラン(公園の一部等を活用)

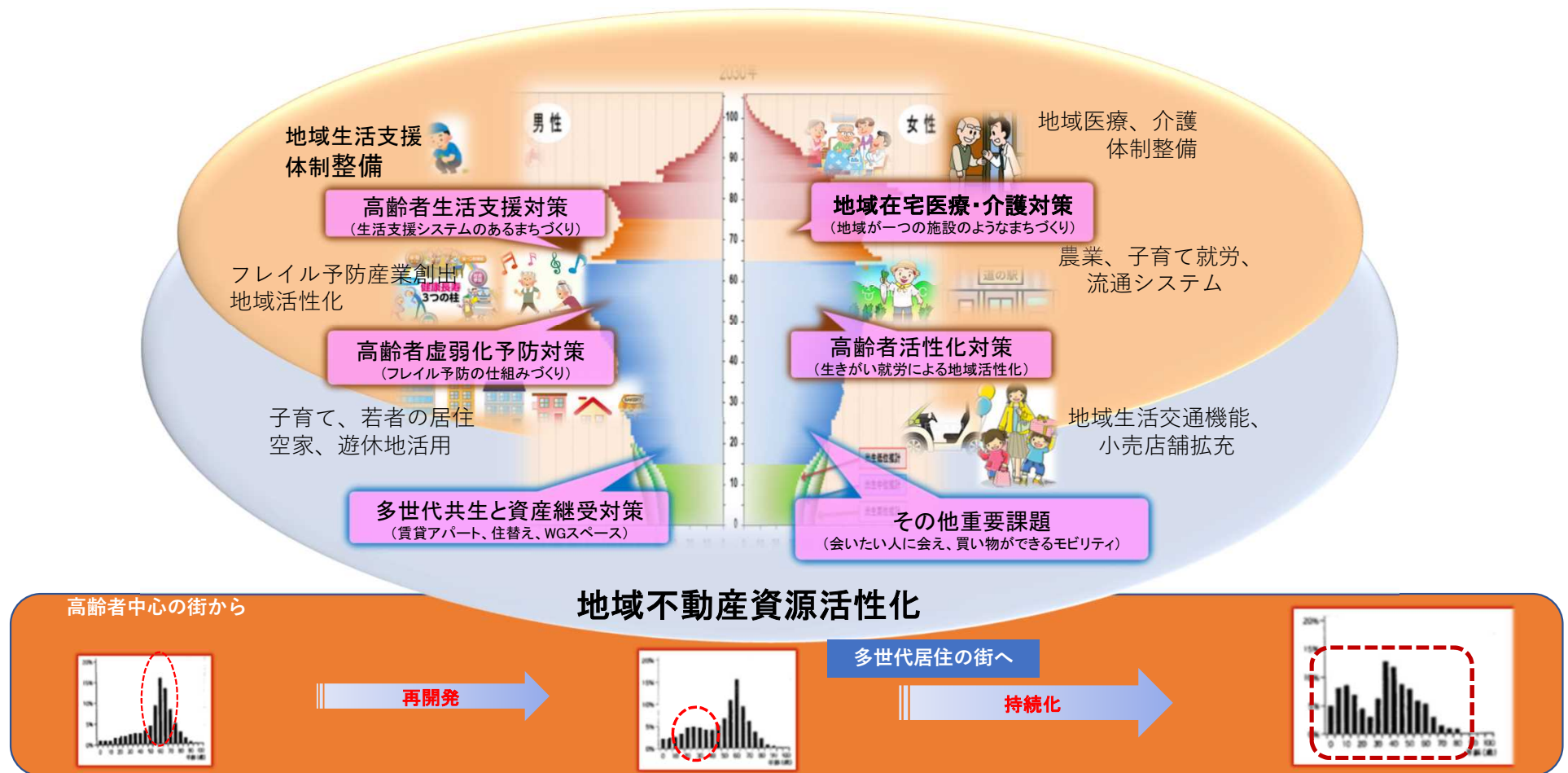
【高齢者住宅・高齢者ケア系施設】

- ⑥グループホーム・小規模多機能・訪問看護拠点等の在宅ケア拠点
- ⑦高齢単身世帯・夫婦世帯等を対象とした平屋戸建てシェアハウスゾーン
- 団地内住宅ストックを活用し、見守り・生活相談サービス等を提供して戸建て分散型サ高住として展開

【若年層向け施設】

- ⑧子育て支援拠点
- ⑨賃貸住宅（若年層の転入を促す）
- 団地内全体でJTI借上げ制度等を活用して、戸建て住宅を若者向けにリフォームした賃貸住宅化を促進
- ★コミュニティモビリティ拠点（停留所・シェアモビリティ置場等）

持続可能な住宅地の再生を目指して — 認証事業の導入

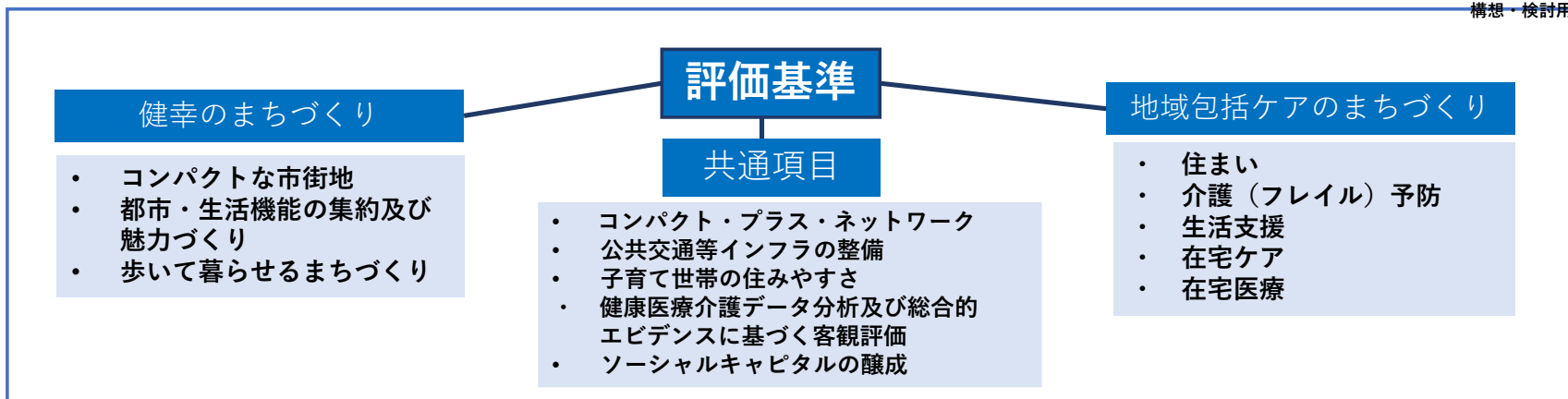


出典：東京大学高齢社会総合研究機構田中康夫ら作成

超高齢人口減少社会のまちづくり標準化と認証スキーム (検討中の構想)

東京大学高齢社会総合研究機構
産学連携プロジェクト
(「まちづくり標準化」チームでの
構想・検討用資料より)

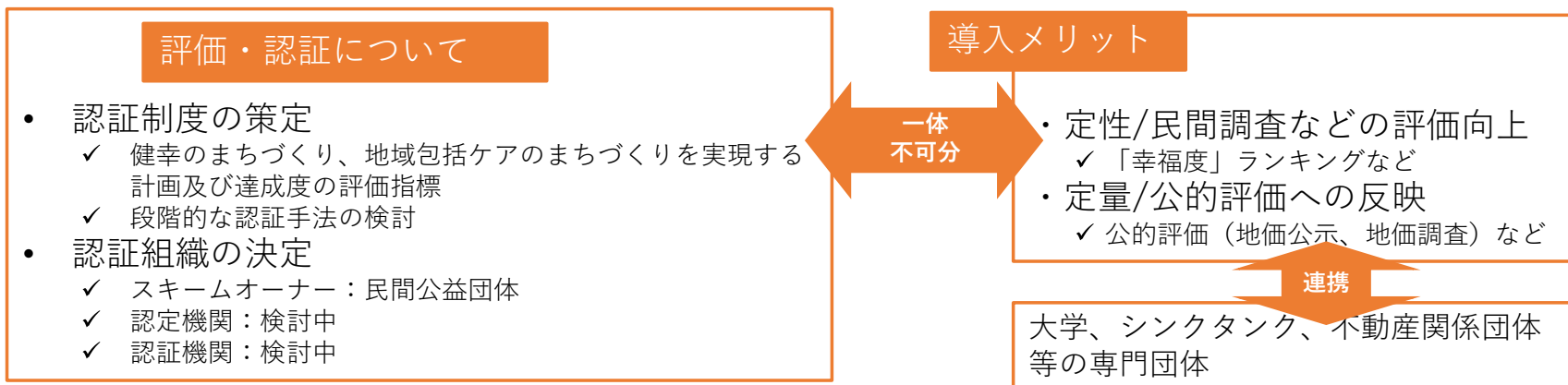
考え方と評価の柱



方針

各まちづくりで①どの目標をどのように進めようとしているか、②どの段階までできているかを評価し、③マネジメントシステムにより各段階で認証する。

今後の課題



住宅団地再生モデルの検証に関連して ーサ高住の仕組みにおける課題についてー

- 1 住宅団地の再生モデルの検証
 - ー武里団地（公的賃貸住宅団地型）
 - ー上郷ネオポリス（一戸建て住宅団地型）
2. 一戸建て住宅団地再生における課題
 - （基本課題）
 - ー地域住民のニーズ把握とコンセンサス形成の進め方
 - （主要課題）
 - ービジョンの作成とそれを担うコンソーシアムの形成
 - ー行政の関与の手順（規制緩和を含む）
 - ー以上のコーディネートノウハウとその担い手
 - （現段階での個別課題）
 - ➡空き家の活用とサ高住の仕組みにおける課題

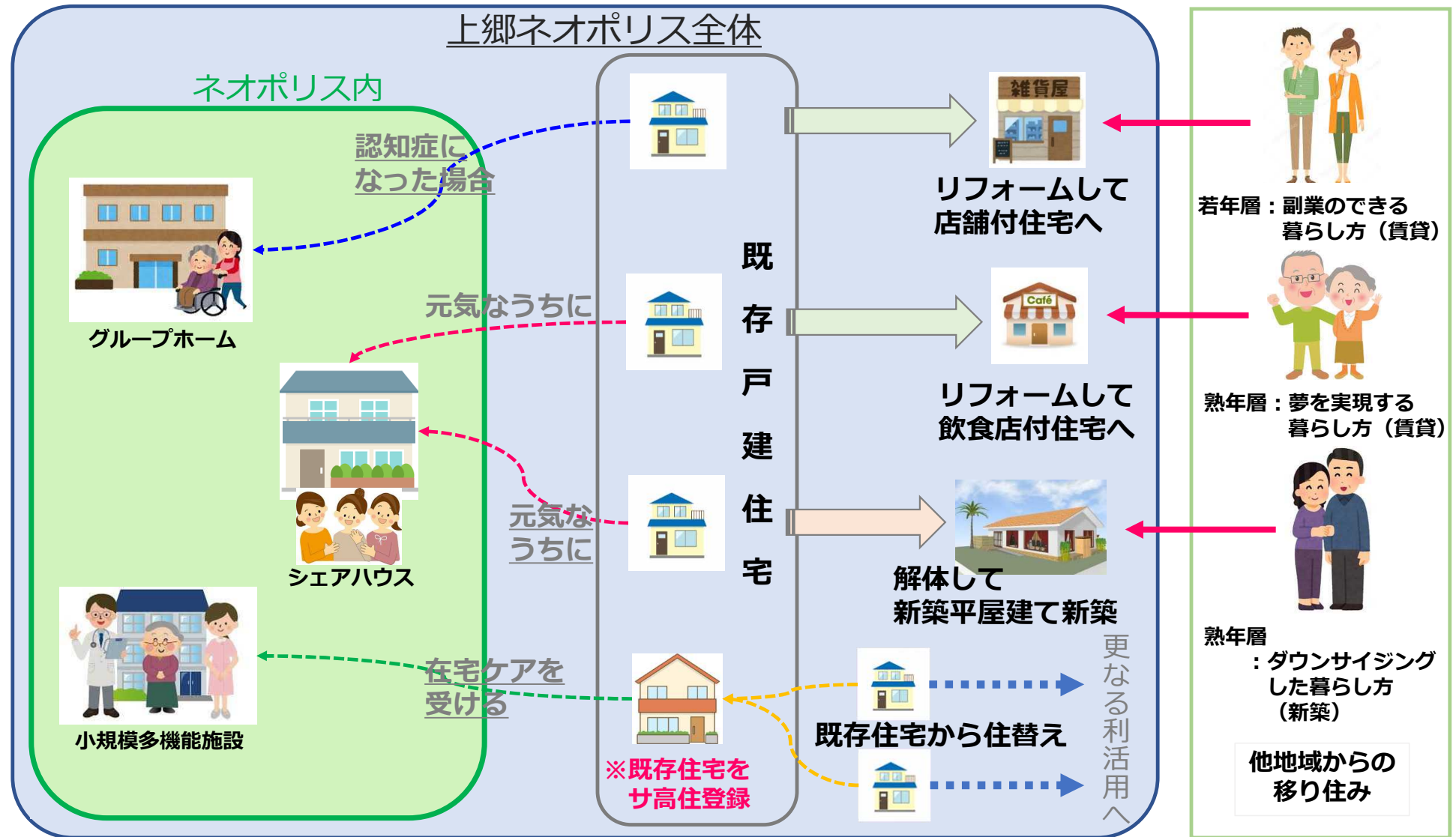
上郷ネオポリスでの新たな試み ーサ高住の仕組みの見直し

○上郷ネオポリスにおける住まいの新たな活用の提案

○空き家活用による戸建て分散型サ高住の提案

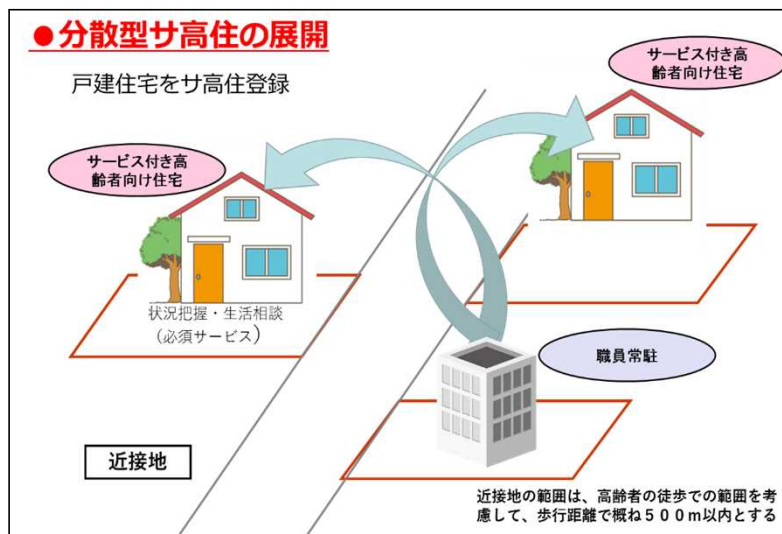
➡サ高住の仕組みにおける課題

住替えと新たなライフスタイルによる移住のイメージ



空家活用による戸建て分散型サ高住

●分散型サ高住の展開



■入居対象者イメージ

①80代の母(虚弱)と50代の息子(独身・現役)

が横浜市内のマンションに同居しているパターン

- (現状)
1. 出張などで母を一人にするのが心配
 2. 施設には入れたくない、入りたくない
 3. 同居は問題ない
 4. 在宅勤務が常態化

②80代の女性(虚弱)が、ペットの犬と暮らすパターン

- (現状)
1. 絶対、ペットは手放したくない
 2. 一人での生活が不安
 3. 施設には入りたくない



地域コミュニティの普段の暮らしを楽しんで生活ができる

→まちを魅力に感じて住替えを選択してもらいたい

③ともに80代の夫(虚弱)と妻(健常)が、横浜市内のマンションに同居しているパターン

- (現状)
1. 妻が一人で外出できない
 2. 一緒には暮らしていきたい
 3. 施設入所しても、二重に家賃を支払えない

- ・空家戸建て活用により、より多様な入居ニーズに対応可能
- ・地域で普通の生活を送れるため、早めの住替えにも対応可能

安心して住み続けられる地域づくり（イメージ）

住み慣れた自宅もしくはシニア向けの小規模住宅に、
安否確認や訪問介護等のデリバリーサービス（ICTに
よる遠隔対応含む）を提供し、安心して住み続けられる
仕組みを展開



実現に向けた課題

- ①安否確認・生活相談の常駐要件の緩和
(ICTの活用による)
- ②ハード面の制約の緩和
 - 1棟の一部をサ高住登録できるように
 - 1棟にサ高住部分と非サ高住部分が混在する住宅で設備（浴室・トイレ・玄関など）の共有
- ③補助事業の要件「サ高住として10年以上登録する」の緩和
- ④団地内の複数棟の戸建て（全部利用・一部利用を含めて）を
まとめてサ高住登録
⇒現状では棟毎に登録（住まい法5条）