

計画開発住宅市街地の再生に向けて 提言概要

昭和30年代後半から、大都市の郊外に開発された多くの計画開発住宅市街地、いわゆるニュータウンは、その多くが居住者の高齢化、住宅・施設等の老朽化、土地利用のニーズとの乖離など、いわゆるオールドタウン化の問題を抱え、良好な住宅市街地のストックを有効に活用する観点から早急な対応が求められている。この課題に対応するとともに、かつての新たな都市を創り出すという試みを継承し、日本の社会や都市の課題に挑戦し続ける街として、「多様な人が緩やかにつながる職住共存のまちづくり」という目標を掲げ新たなスタートを切るために本提言を取りまとめた。

1. ニュータウンの目指すべき将来像

(1) 職住分離のベッドタウンから職住共存にぎわいの融合都市へ

男女共同参画型社会に対応した新たな居住文化の提示の観点から、性別や年齢にとらわれず働くことと暮らすことのバランスをとるとともに、豊かな自然及び多様な都市機能を享受する生活モデルを実現する。

(2) オールドタウン化からの再生

老朽化した住宅・施設等の再生にあたっては既存のストックを活かしつつ、現在のニーズにあったものとする。高齢者の居住の安定を図る一方、若年子育て世代の居住の拡大を図るなど多様な世代・世帯が住みやすい魅力ある地域作りを進め、あらゆる人生のステージを快適に過ごせるユニバーサルデザインの街へと再生する。

(3) 与えられた新市街地から、住民主体の熟成した市街地へ

地域活性化と豊かな環境を両立できる機能更新のためのまちづくりビジョンの共有とその実現にむけて、地方公共団体、公的住宅事業主体と協働のもと住民が主体となったまちづくりを実施する。

2. 取り組みの方向

20世紀における理想のまちづくりのモデルであったニュータウンについて、オールドタウン化の問題に対応しつつ、少子・高齢化への対応、男女共同参画型社会の実現、環境との共生等、21世紀のモデル都市として再生する。

現在の居住環境は貴重な空間資源と認識、これを活かし新しいニーズに対応

ストックの有効活用による社会経済情勢に柔軟に対応できる形の機能更新

仕事と生活のバランスのとれた暮らし方、多様な世代・世帯の交流等、多様性のある地域形成

住民の活動を中心に行政が支援する形のまちづくり

3. 当面取り組むべき事項

ニュータウンの再生のため、以下の項目について検討及び実施を行うべきである。

(1) 都市基盤や住宅等の既存の物的資産の最大限の活用

優れた物的資産である、道路、公園等の公共施設、公益施設、公共賃貸住宅、周辺の自然環境等を最大限に活用し、現在のニーズに合わせるよう、改修、建替え、用途の転換を実施する。

老朽建築物の再生・建替え

団地再生のためのハード・ソフトの技術開発をモデル的に実施

建替えの障害となる規制等の緩和・合理化、事業支援

公的賃貸住宅の再生

各種公的賃貸住宅について、一体的な計画に基づき公的住宅事業主体が連携して

再生を実施

ユニバーサルデザインのまちづくり

ユニバーサルデザイン化計画を行政、公的住宅事業主体、住民が連携して策定・実施

バリアフリー化に向け、住宅・建築物と市街地を一体的・計画的に整備

その他の既存施設の活用

遊休化した学校、公的賃貸住宅等の転用（目的外使用）により活用を推進

（２）地域コミュニティの持つ力の積極的活用

ニュータウンに構築された都市的なコミュニティの力を積極的に活かし、地域の維持・管理を図るとともに、地域のコミュニティビジネスとして育成する。

地域住民による地域管理の実施

公共施設の管理にあたって、指定管理者制度、アダプト制度を活用し地域住民による管理を実施。公私の中間的な領域等についても、住民参加型の維持管理を実施

ニュータウンの景観のあり方を地域が中心となって検討し、維持・形成を推進

「地域の目」による安心と安全の確保

コミュニティビジネスの育成

住み替え支援、バリアフリー改修等の居住関連、介護・医療・福祉サービス、子育て支援などの生活支援サービス等のコミュニティビジネス育成を支援

地域・住民の連携強化

公共施設を柔軟に活用した「場」の提供、お祭り等ソフトな取り組みを支援

（３）多様性のある地域形成

豊かな居住空間という地域の特性を活かしつつ、職住の分離と類似世帯の一斉入居といういわゆる「ベッドタウン」から、多様な世帯が住み・働き・憩うことのできる複合機能をもつ地域として再生する。

仕事と生活のバランス

将来ビジョンを踏まえて、センター地区、住宅地区の土地利用の多様化、柔軟化地域の企業との連携、新たな企業誘致や起業支援施策の実施

IT、環境共生などをふくめた新たなライフスタイルを提案する公的住宅事業主体によるモデルプロジェクトの検討

多様な世代・世帯の交流とコミュニティのさらなる発展

高齢期にふさわしい住まいの整備（エレベーター設置などバリアフリー化、サービス付き高齢者住宅の供給等）

広域での住み替え支援のためのワンストップサービスの実施と居住関連サービスの充実

地元の大学と連携し、学生の地域活動、起業と協働

（４）地域住民や関係主体が連携したまちづくり

開発当初に事業者等により作られた現在の計画について、地方公共団体の先導・支援のもと、住民が主体となり、新たな地域ビジョンの策定とまちづくりのルールを定める。行政界を超えた関係主体の連携の実現にあたっては、地域住宅協議会等を通じ、合意形成、事業調整を実施し、一元的なビジョンを策定。