



第Ⅲ章 団地再生手法例

1 団地再生手法の例示の目的と類型

団地再生を進めていくためには、団地の所有者（区分所有者や事業者）だけでなく、行政、居住者、地域住民、NPO・民間事業者などの様々な立場の人たちが協働して進めていく必要があります。

そのためには、関係者が将来像や再生手法を共有し、団地再生の議論を進めていくことが必要であると考えます。

そこで、団地再生を検討するための参考として、団地再生手法を例示することとしました。

町田市の団地の特性や、団地再生に向けた取り組み状況、今後の社会動向などを踏まえ、以下の5つの再生手法を例示します。

今後は、こうした再生手法例を参考としつつ、団地毎に再生手法を取捨選択しながら団地再生を進めていくことが求められます。

（１）駅前生活拠点を創造するための再生手法例

市民が利用しやすい子育て支援拠点や生活支援機能を整備し、駅前の利便性の高い住宅地づくりを目指す取り組み例を例示します。

（２）団地センターを核とした地域拠点・住環境を強化するための再生手法例

子育て世帯や高齢者など多様な世帯がともに暮らし、団地センターを核として、団地周辺を含めた地域の拠点となるまちづくりを目指す取り組み例を例示します。

（３）地域コミュニティを活かした安心居住を推進するための再生手法例

地域や団地のコミュニティを活かしながら、高齢者が安心して暮らせる団地づくりを目指す取り組み例を例示します。

（４）住環境を保全するための再生手法例

住環境の保全を図るとともに、居住環境の維持を目指す取り組み例を例示します。

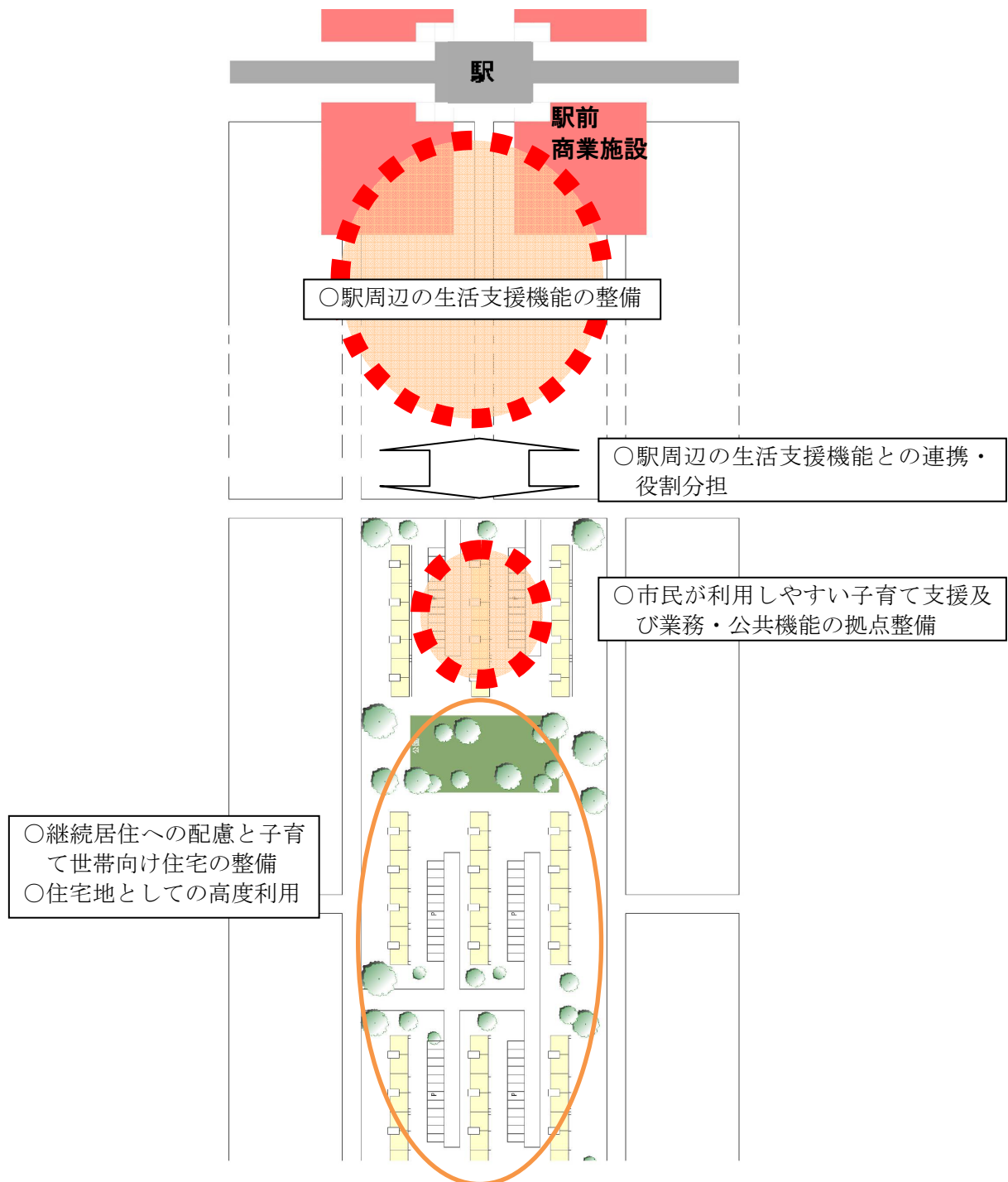
（５）住宅需要の変化に対応した団地再生を進めるための再生手法例

人口の減少や住宅需要の変化などに対応しながら、社会のニーズの変化に応える団地を目指す取り組み例を例示します。

(1) 駅前生活拠点を創造するための再生手法例

1) まちの将来像

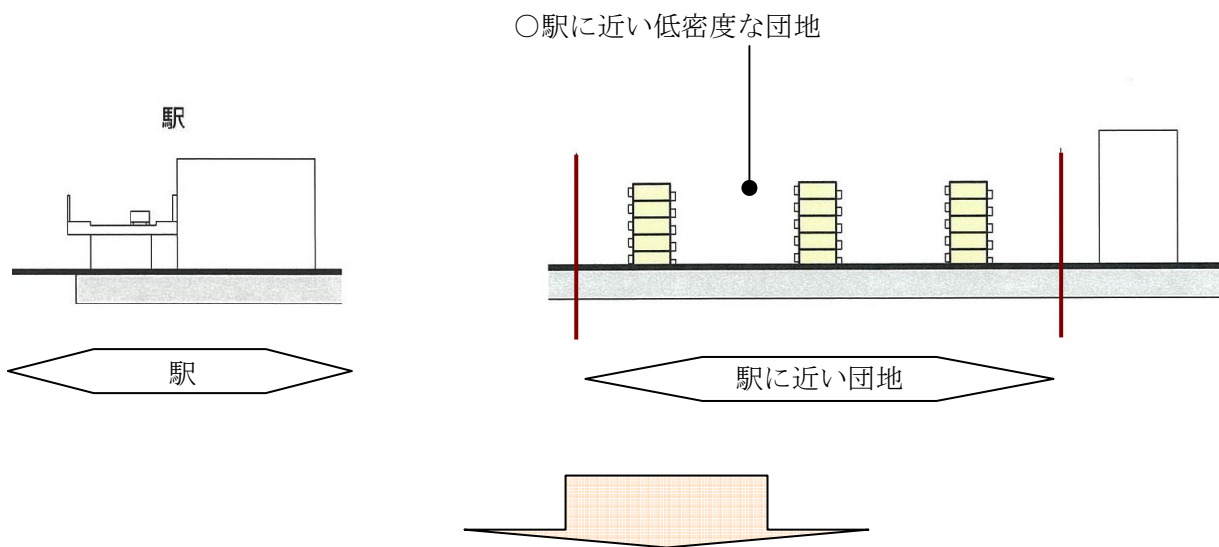
駅に隣接する団地については子育て世帯向け住宅を中心に整備を進めるとともに、子育て支援及び業務・公共機能の拠点※整備を進め、市民にとって子育てしやすい駅前居住の環境整備を目指します。



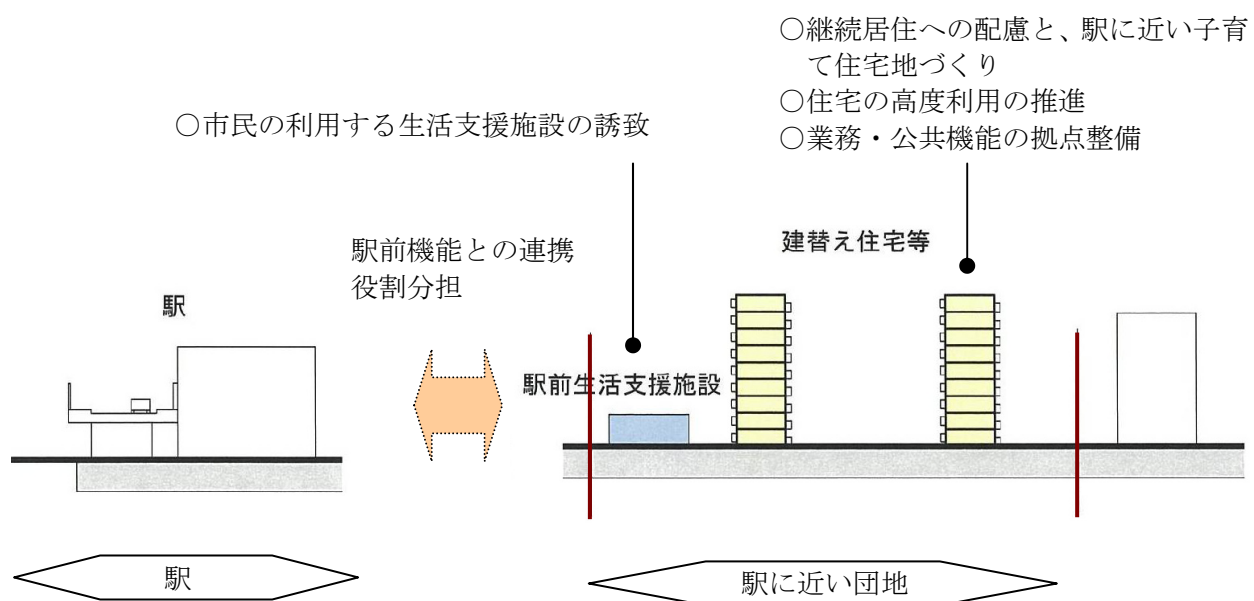
※業務・公共機能の拠点

業務機能や公共機能の誘致により、地域における生活サービスなどの向上を目指す拠点。

<まちの現状>



<まちの将来像>



2) 取り組み例

以下の取り組みの例を参考にして、まちの将来像を実現します。

取り組みの例1：継続居住への配慮と若年世代・子育て世帯の暮らしやすい住宅地づくり

現在生活している居住者の継続居住に配慮するとともに、若年世代・子育て世帯向けの住宅への再生や建替えなどを進め、多様な人が駅前に暮らせる団地づくりを目指します。

- 継続居住者が安心して暮らせる住宅づくり
- 子育てしやすい住まいへの改善、団地の建替えなどによる子育て世帯向け住宅の整備
- 建替えなどによる土地の高度利用の推進

取り組みの例2：駅前子育て支援拠点の整備

駅周辺の生活支援機能と連携し、子育て支援の拠点づくりを進め、子育てしやすい団地づくりを目指します。

- 市民が利用可能な駅前保育の充実
- 保育送迎ステーション※の整備
- 子育て支援のための地域拠点の整備

取り組みの例3：基盤施設の充実と業務機能の導入

生活基盤施設などの充実及び駅近傍の立地性を活かした業務・公共機能の導入を図り、利便性の高い生活環境の実現を目指します。

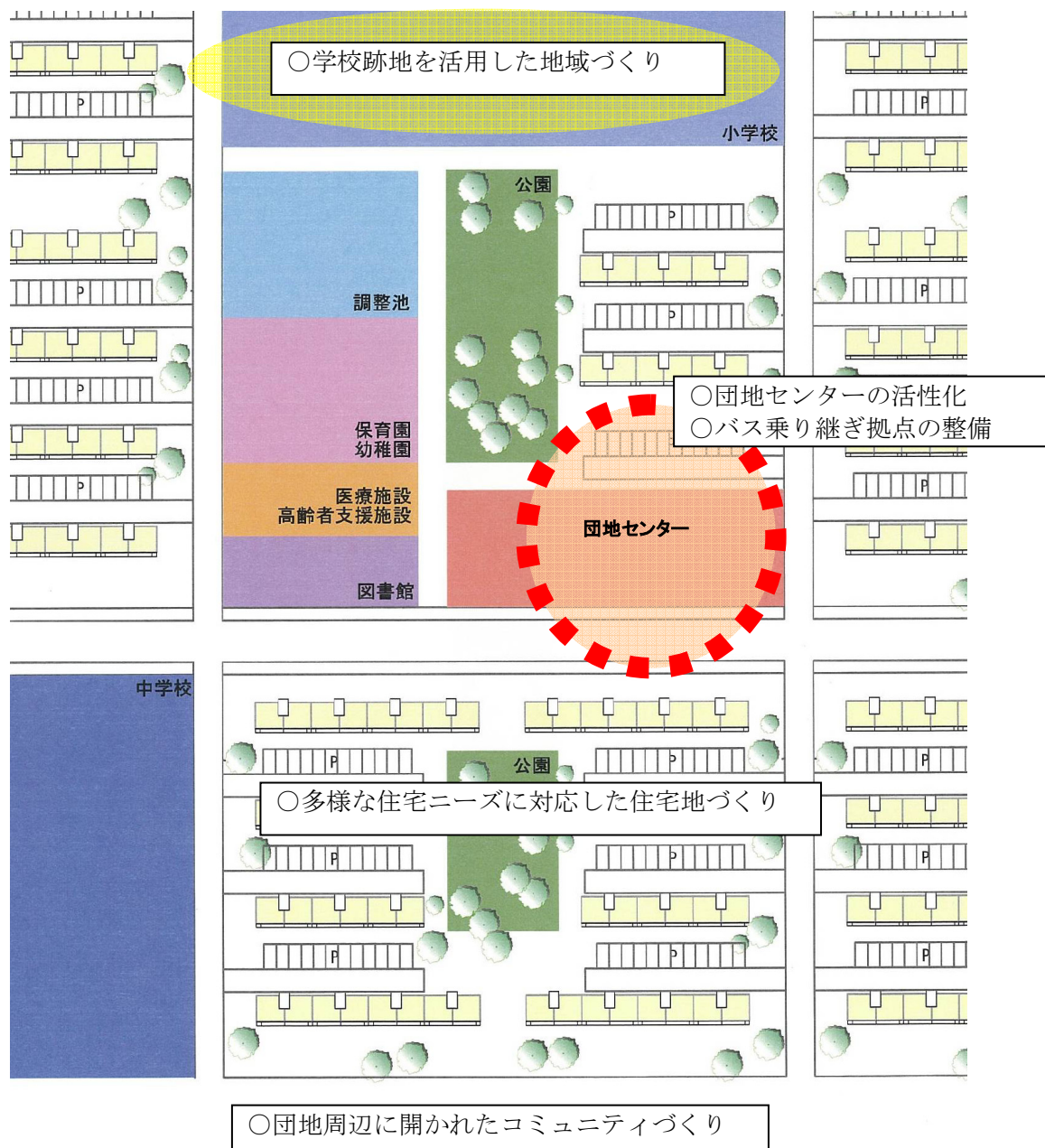
- 道路などの都市基盤と業務・公共機能の一体的な整備

※保育送迎ステーション
市内の指定保育所（園）へ送迎バスで結ぶ一時的な集合拠点。

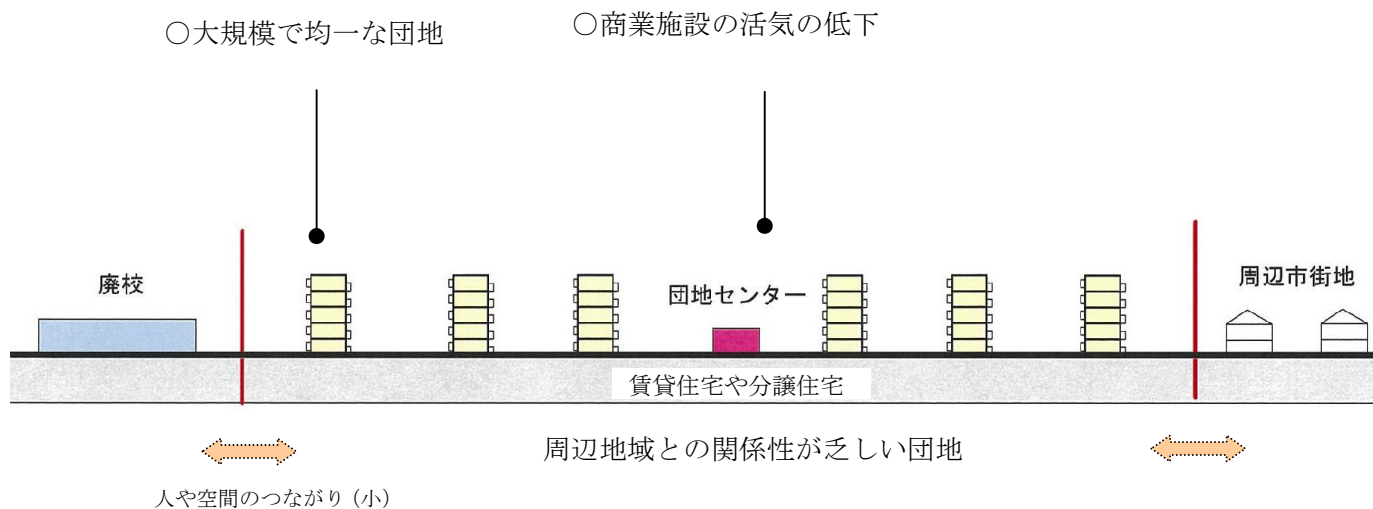
(2) 団地センターを核とした地域拠点・住環境を強化するための再生手法例

1) まちの将来像

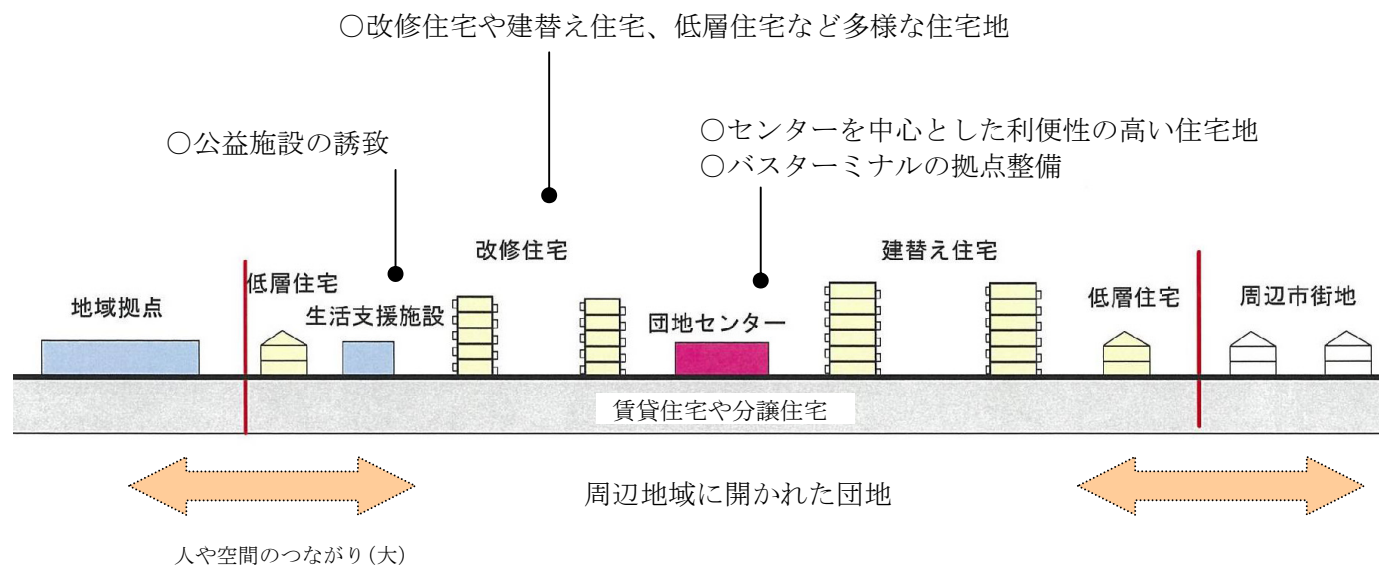
団地センターを有する大規模団地については、団地センターや生活支援機能の集積を活かし、団地周辺の地域に開かれた地域拠点形成を進めつつ、多様な世代がともに暮らせる団地づくりを目指します。



<団地の現状>



<まちの将来像>



2) 取り組み例

以下の取り組みの例を参考にして、まちの将来像を実現します。

取り組みの例 1：地域の人たちの生活を支える地域拠点機能の強化

一部の団地センターでは空き店舗が増加しており、賑わいが低下してきていることから、団地や地域の人たちが利用できる生活支援機能を強化し、団地センターを活かした地域の暮らしやすさの向上を目指します。

1-①地域のセンターとしての活性化

センター地区は、商業機能だけでなく、図書館、銀行、医療施設、子育て支援施設、高齢者支援施設、大規模公園などを有するものもあり、団地だけでなくその周辺地区も対象とした生活支援機能を担っていることから、幅広い生活ニーズに応えるための商業や公共公益サービス機能の強化を目指します。

○日用品を総合的に扱う商業施設など、生活利便機能の向上

○公共公益施設や市民活動の場としての活用

○駐車場や支線バス網の整備

1-②学校跡地を活用した拠点づくり

学校跡地においては、生活支援機能の誘致を進め、多様な世代がともに暮らせるよう、団地周辺を含めた地域拠点の形成を目指します。

○子育て活動、健康増進、文化・教育関連などの地域に必要とされる機能誘致と地域の防災主要拠点としての機能誘致

1-③歩いて楽しい空間づくり

地形バリアの改善、きれいな環境の維持などを図り、誰もが、安全に楽しく歩ける、快適な空間づくりを目指します。

○段差や急勾配の通路などの改善

○店先などを利用した一休みできる空間の確保

○花いっぱい運動、道路清掃などの住民主体による環境維持管理の推進

1-④オープンスペースなどを活用した集いの場づくり

団地には団地センターの広場や公園など、豊かなオープンスペースがあります。こうしたオープンスペースを活用して、人の集いが生まれる団地づくりを目指します。

○市民農園、バーベキュー、フリーマーケットなどの多様な活動が育まれる場づくり

団地センターの利便性や生活支援機能の集積などを活かし、子育て世帯に選ばれる居住環境を目指します。

2-①若い世代のニーズに対応した住宅再生

1960年代から1970年代半ばに建てられた団地は、建物の老朽化に加え、小さな個室が多い間取りのため、若い世代の居住ニーズに対して充分に対応できていないので、多様な住宅への更新を目指します。

○若い世代の求める住まいへの再生

- ・子育て世帯などが求める洗練されたLDK型の間取りへの改変
- ・シェアリング住宅^{*}やペット共生住宅^{*}・SOHO住宅^{*}など新たな企画を取り入れた間取りへの再生
- ・通信ネットワーク環境の向上、カーシェアリングの導入

2-②子育て世帯への支援

子育てに係る不安や負担が軽減するよう、子育て世帯への生活支援の充実を目指します。

○団地内施設や建替えにより生じた余剰地などを活用し、幼稚園、保育所、子育て広場、子育て相談窓口などの誘致

○空き施設や空き住戸を活用した、グループ型の家庭的保育者の活動場所の提供

○小学校4年生以上の受け入れも可能な学童保育の充実

○子育て支援活動を行うNPOなどの立ち上げ支援や、子育て世帯が親睦を深めるためのコミュニティ活動への支援

2-③安全かつ緑豊かな屋外環境を活かした子育て環境の充実

団地内には緑やオープンスペースが多く残っており、子どもたちが元気に遊び、育つ環境が充実していることから、屋外環境を活かした子育て環境の充実を目指します。

○車と交差しない安全かつ安心な歩行者動線の維持・確保

○コミュニティガーデン^{*}などの設置による多様な世代との交流の場の確保

○子どもたちが、身近なところで自然や季節の移り変わりを感じることができるような環境づくり

^{*}シェアリング住宅

ひとつの住居に友人などの数名で共同で生活する住宅。

^{*}ペット共生住宅

飼育に関する一定のルールを設け、ペットとともに生活することができる住宅。

^{*}SOHO住宅

オフィスとしての利用を想定した住宅。SOHOは、「Small Office Home Office」の頭文字。

^{*}コミュニティガーデン

管理を地域の住民で行う共用の庭。地域のコミュニティが育まれることを期待されている。

取り組みの例 3：高齢者が安心して暮らせる居住環境の推進

団地に立地する生活支援機能などを活用しながら、高齢者が安心して暮らせる居住環境を目指します。

3-①高齢者が安心して暮らせる高齢者支援施設の導入

団地は空間的にコンパクトにまとまっており、居宅介護サービスなどを効率よく提供できることから、地域の高齢者の生活支援サービスの強化を目指します。

○在宅での生活支援の推進

- ・在宅医療、訪問介護、買物ヘルパーなどの在宅支援型サービスの推進など
- ・市の介護・福祉施策などと連携した高齢者支援施設の誘致

3-②住宅・住棟のバリアフリー化の推進などによる高齢者が安心して暮らせる住宅づくり

エレベーターの設置、間取りのバリアフリー化などにより高齢者が暮らしやすい団地を目指します。

○エレベーターの設置など住まいのバリアフリー化の推進

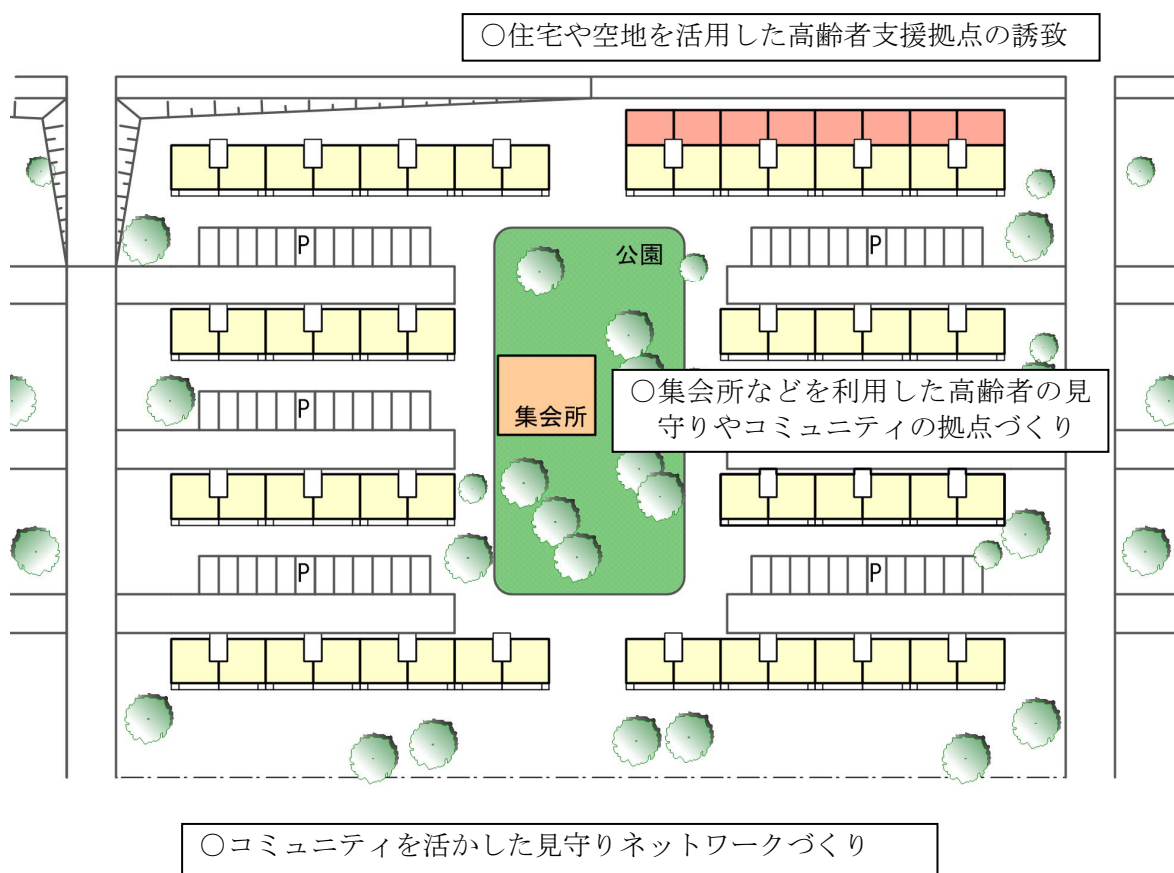
○屋外のバリアフリー化の推進

- ・住棟内部や住棟周辺の通路などのバリアフリー化
- ・道路・公園などの段差の解消

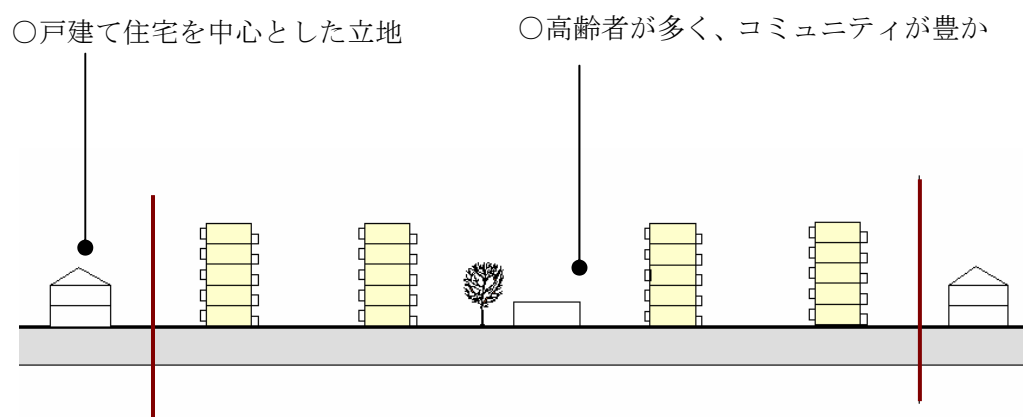
(3) 地域コミュニティを活かした安心居住を推進するための再生手法例

1) まちの将来像

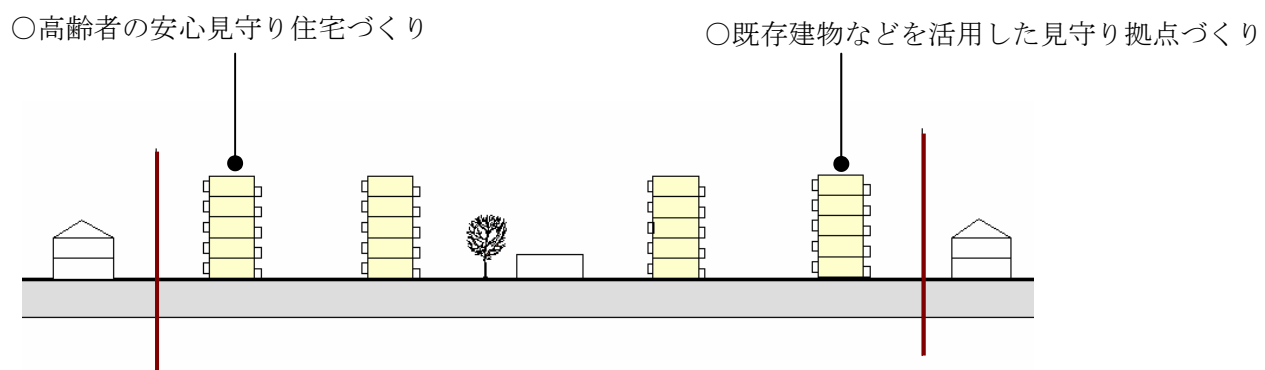
現在の団地は居住者の高齢化が進行していることから、団地のコミュニティなどを活かしながら高齢者が安心して暮らせる地域づくりを進めます。



<まちの現状>



<まちの将来像>



2) 取り組み例

以下の取り組みの例を参考にして、まちの将来像を実現します。

取り組みの例 1：見守りのネットワークづくり

見守りが必要な高齢者に対して、高齢者の変化に早めに気づき必要な支援を行うため、ネットワークを構築し、近隣の人々が支え合い、協力し合い、誰もが安心して住みなれた地域に長く暮らし続けられる団地づくりを目指します。

○団地コミュニティを中心とした見守りのための地域ネットワークづくり

○NPO などと連携した見守り方法の検討

取り組みの例 2：既存施設などを活用したコミュニティ拠点づくり

集会所や空き住宅などを活用して、高齢者の仲間づくりや自主的な活動のための拠点づくりを目指します。

○高齢者のための地域活動の拠点づくり

取り組みの例 3：高齢者の生活支援づくり

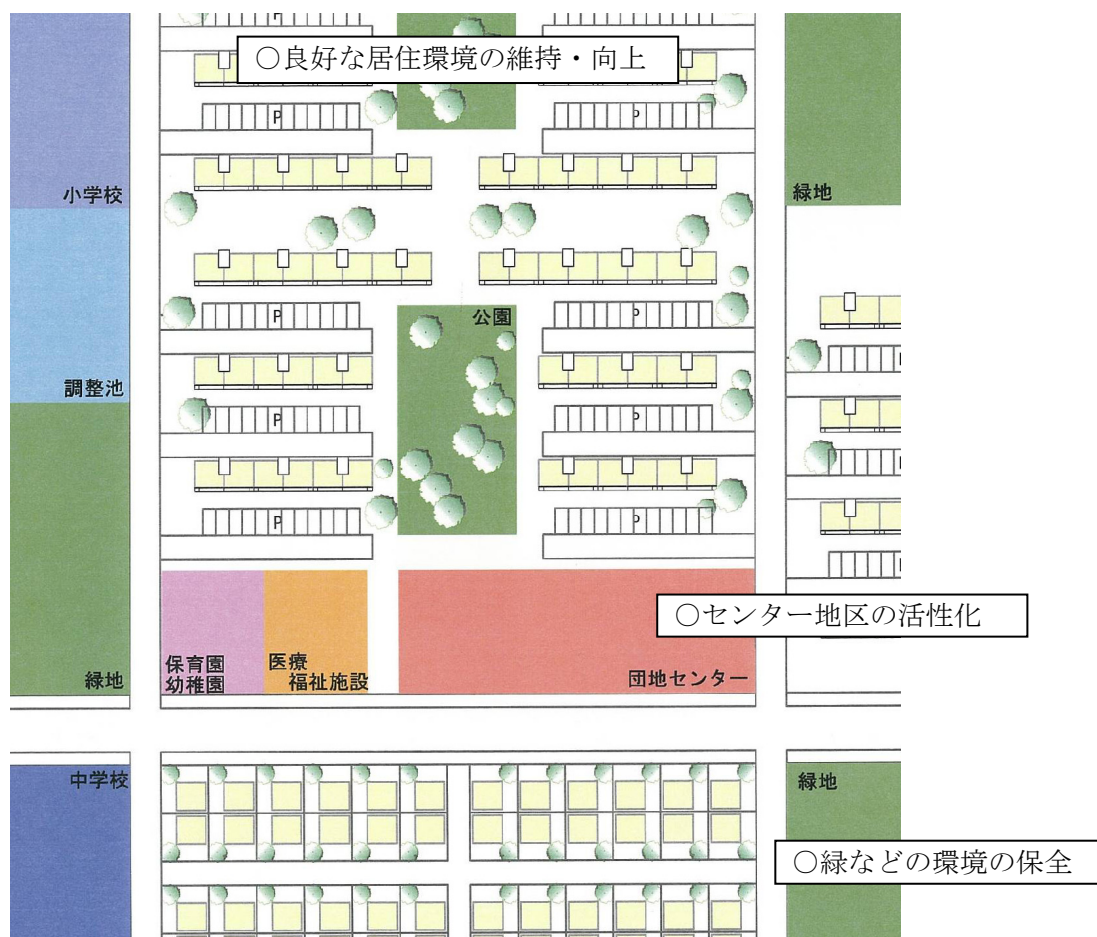
高齢者の生活を支えるため、NPO などと連携した生活支援のある団地を目指します。

○NPO や地域の商店などと連携した生活サービスの充実

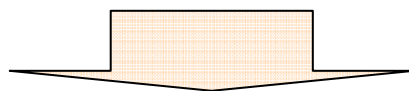
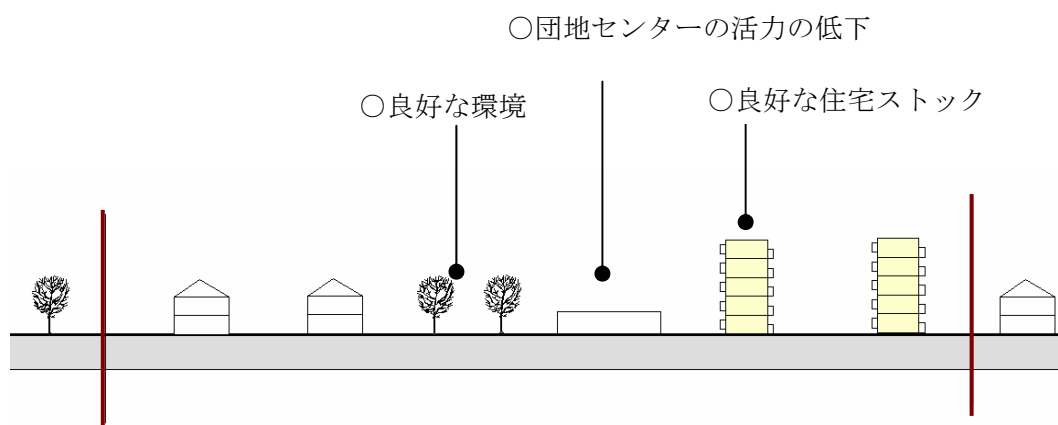
（４）住環境を保全するための再生手法例

１）まちの将来像

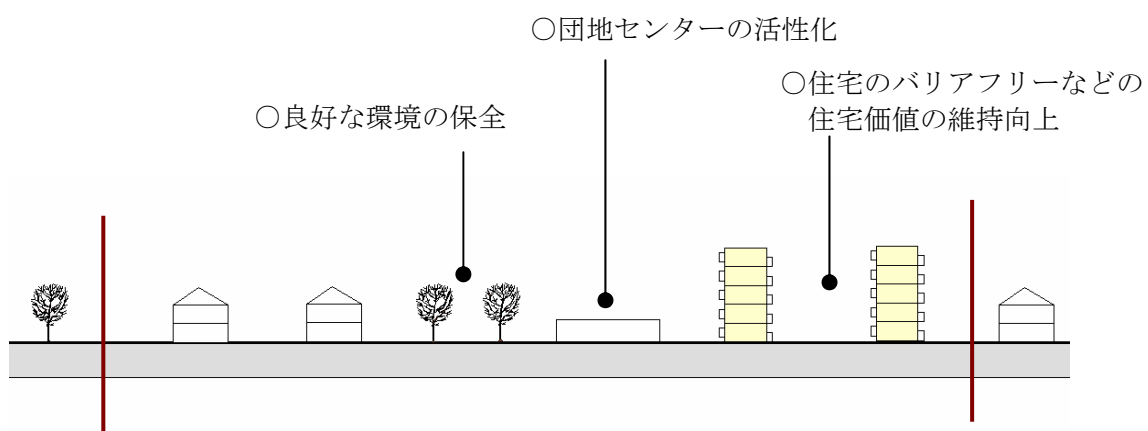
1970年代半ば以降に供給された団地は、環境や住宅の間取りなど、良好な住宅ストックとなっていることから、将来にわたっても良好な居住環境の維持・保全を目指します。



<団地の現状>



<まちの将来像>



2) 取り組み例

以下の取り組みの例を参考にして、まちの将来像を実現します。

取り組みの例 1：良好な環境の維持・保全

緑豊かな住環境の形成、ヒートアイランド現象の緩和などを目指し、公園や緑地などの環境を維持・保全します。

○環境や都市基盤の保全に寄与する取り組みの推進

○地域のコミュニティを活かした公園などの自主管理の推進、生ごみの減量や有効活用などの環境配慮の取り組みの推進

取り組みの例 2：良質な住宅の維持・向上

住宅のバリアフリー化への対応や団地センターにおける利便性の向上など、良質な住宅の維持・向上を目指します。

○住宅のバリアフリー化の推進

○空き店舗が目立ち始めたセンター地区の活性化や集客を高めるための駐車場の増設

○団地周辺からの利用も想定した未利用地の利活用の推進

○住民の多様な地域活動の場や防災備蓄倉庫として集会所を活用するなど、集会所の地域コミュニティの拠点としての機能の向上

（５）住宅需要の変化に対応した団地再生を進めるための再生手法例

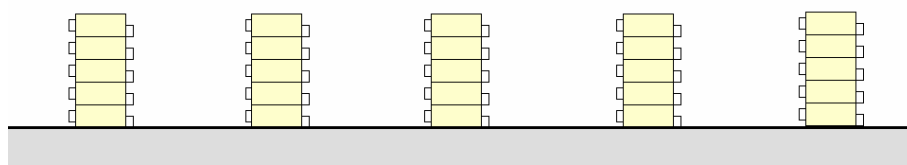
１）まちの将来像

今後は、人口の減少や世帯構成の変化、住宅需要の変化などが進むことが予測されるため、社会の変化に対応した団地再生を進めることを目指します。

こうした取り組みを行う際には、現在、お住まいの方々の居住の安定を確保することを前提として取り組む必要があります。

<団地の現状>

- 画一的な団地
- 住宅需要に適合しなくなりつつある大規模な団地



<まちの将来像>

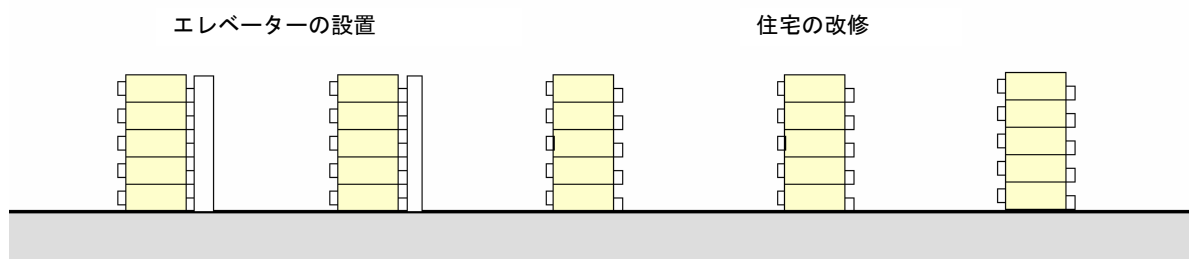
- 地域の住宅需要に合った団地の実現
- 地域にふさわしい土地利用など

2) 取り組み例

以下の取り組みの例を参考にして、まちの将来像を実現します。

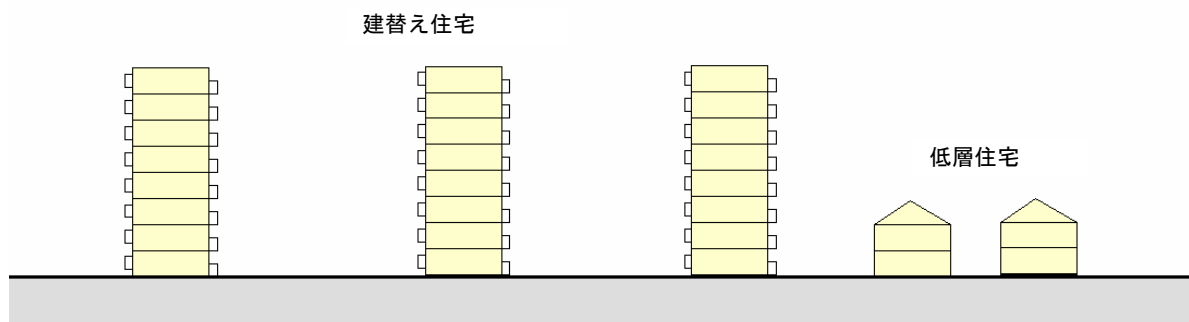
取り組みの例1：住宅や屋外環境の改善によるストック活用

住宅ストックの良好な団地で住宅の改善効果の高い団地については、住宅の改善や屋外環境の改善、エレベーターの設置などによるバリアフリー化の推進などを進めていくことが考えられます。



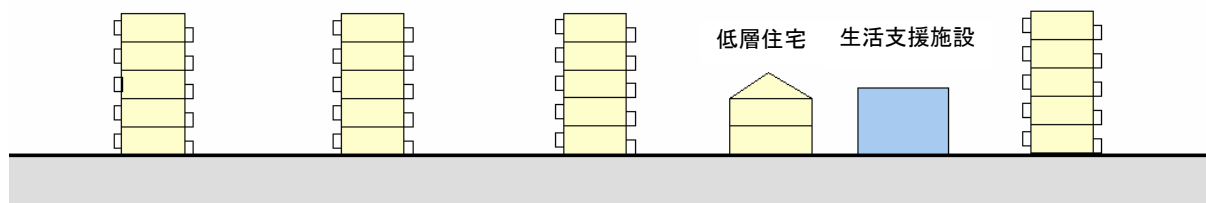
取り組みの例2：建替えによる住宅地の価値向上

老朽化が進んだ団地については、建替えによって住宅を新しくすることも考えられます。余剰地を活用して敷地処分をすることにより、建替え資金の負担軽減を目指すことも考えられます。その際には、余剰地の処分性についても十分に配慮する必要があります。



取り組みの例3：住棟の減築などによる地域の住宅需要に合った住宅団地づくり

空き家率の増加への対応として、現在の団地の規模をそのままにして、住棟の減築を行い、低層住宅や生活支援施設などの新たな機能を導入したり、住棟を高齢者向け住宅へと用途を変えるなど、地域の住宅需要に合った団地再生を進めることも考えられます。



取り組みの例4：地域の住宅需要に合った低密度な住宅地への用途転換

建物の老朽化が進み、住宅需要が乏しい地域に位置する団地については、環境の良さを活かした低密度で良好な住宅地などへの用途転換を進めることも考えられます。併せて、公益施設や公園など、地域に必要とされる土地利用とすることも考えられます。

