



## 第IV章 団地再生の推進体制

## 1 団地再生の推進に向けて

町田市における団地の再生を進めていく上で、事業推進上の課題として、以下のようなものが考えられます。

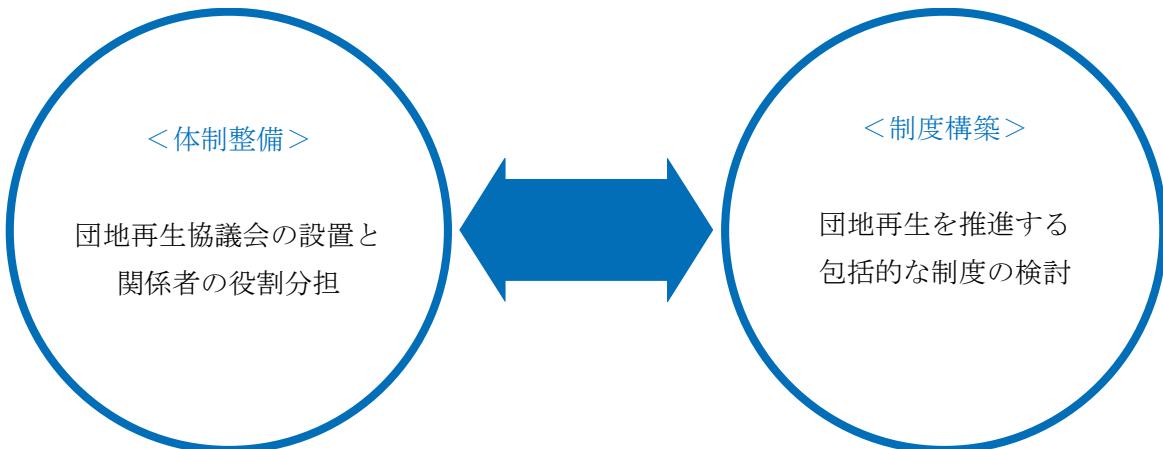
○団地及び周辺を含めた地域における街の将来像についての合意形成

○社会状況の変化に伴うニーズに対応するための都市計画などの変更

○事業化に向けての法的な制度改善や財源の支援

団地再生方針の実現に向けては、個々の団地が単独で取り組むのではなく、団地周辺を含めた地域単位で関係住民、事業者、行政などが一体となって、取り組むことが求められます。関係者が再生ビジョンを策定・共有し、市全体の取り組みをマネジメントしながら、団地再生事業を進めるための体制を整備します。

また、団地再生にかかる課題は広範・多岐にわたるため、関連諸制度も活用しながら、団地再生を推進するための包括的な制度構築を目指します。



## 団地再生の推進に向けての役割分担

団地再生に取り組む主体として、建物の所有者である区分所有者・事業者、団地のコミュニティを支える居住者、街の基盤を整える町田市、団地の活性化に関わるNPOなど、様々な組織が考えられます。

地域単位の関係住民には、それぞれの役割があります。役割を明確にし、相互に連携を図り、協働による団地再生を進めていく必要があります。

### 基本的な役割

#### 町田市

#### 住民

- 団地再生を実現するための総合的な支援制度を構築する。
- 団地再生の実現に向けた取り組みを、関係者に働きかけるとともに、支援を行う。
- 団地再生に合わせた都市計画制度の運用を行う。
- 都市基盤の整備を行う。
- 子育て支援・高齢者支援などの行政サービスを提供する。
- 団地再生に向けた取り組みの発意や課題の解決策などの提案を行う。
- 地域の「まちづくりの担い手」として、積極的に役割を担う。

#### 事業者(UR、JKK 東京)

#### 民間事業者・NPOなど

- 社会経済状況の変化に対応したストック活用や再編を進めながら、住宅の魅力の維持・向上を検討する。
- 団地センターに生活利便施設の誘致を検討する。
- 生活支援機能の誘致を検討する。
- 専門的な知識やノウハウなどを活用して、行政や事業者・居住者と連携して、暮らしやすい生活環境を提供する。

### 3

## 団地再生協議会の設置

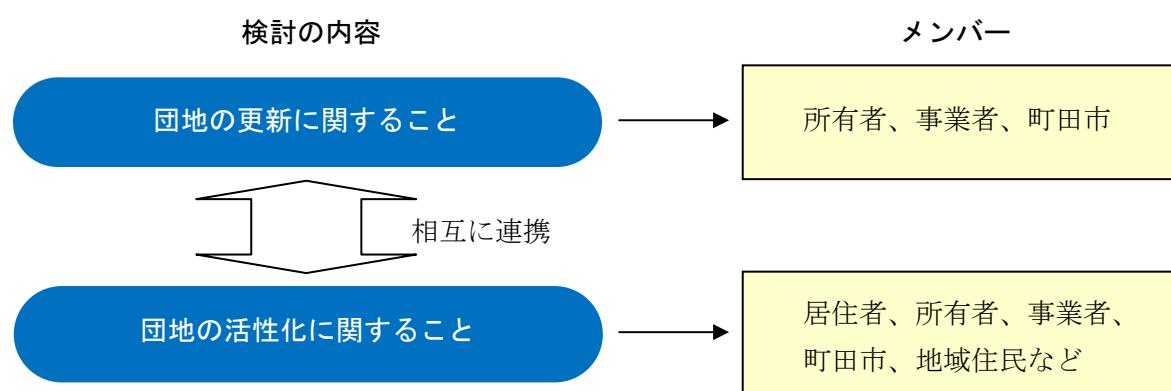
### (1) 協議・検討の場の必要性と検討内容

各主体が相互に連携し、また、調整を図りながら団地再生を進めていくためには、継続的に協議を行う場を作っていくことが有効です。協議内容は、「団地の更新に関すること」と「団地の活性化に関すること」の2つが考えられます。

「団地の更新に関すること」については、所有者や事業者が主体となり、居住者や町田市と協議を進めます。

「団地の活性化に関すること」は、居住者などが中心となり、様々な主体と相互に連携しながら検討を進める必要があります。そのため、「団地の活性化」を目的とした協議会を設置し、継続的に検討することが必要です。

なお、「団地の更新に関すること」と「団地の活性化に関すること」は相互に連携しながら進めることができます。



## (2) 2つの協議会の設置

住民、学識経験者、事業者、町田市などの団地再生にかかる関係者が密接に連絡を取り合い、相互に連携をしながら、団地再生を進めるため、「(仮) 地域協議会」と「(仮) 町田市団地再生連絡協議会」を設置します。

(仮) 地域協議会は、居住者、地域住民、事業者、町田市などがメンバーとなって、地域・団地における活性化に向けての課題や取り組みの方針について検討します。団地の活性化は居住者が主体となって取り組むことが必要であるため、(仮) 地域協議会は、団地の活性化に関して主体的にかつ積極的な取り組みを進めている団地に設置するものです。

また、(仮) 町田市団地再生連絡協議会は、(仮) 地域協議会間の情報交換の支援や市域全体の視野からの団地再生の取り組みについて情報交換を行うもので、住民代表、学識経験者、事業者、町田市などをメンバーとします。

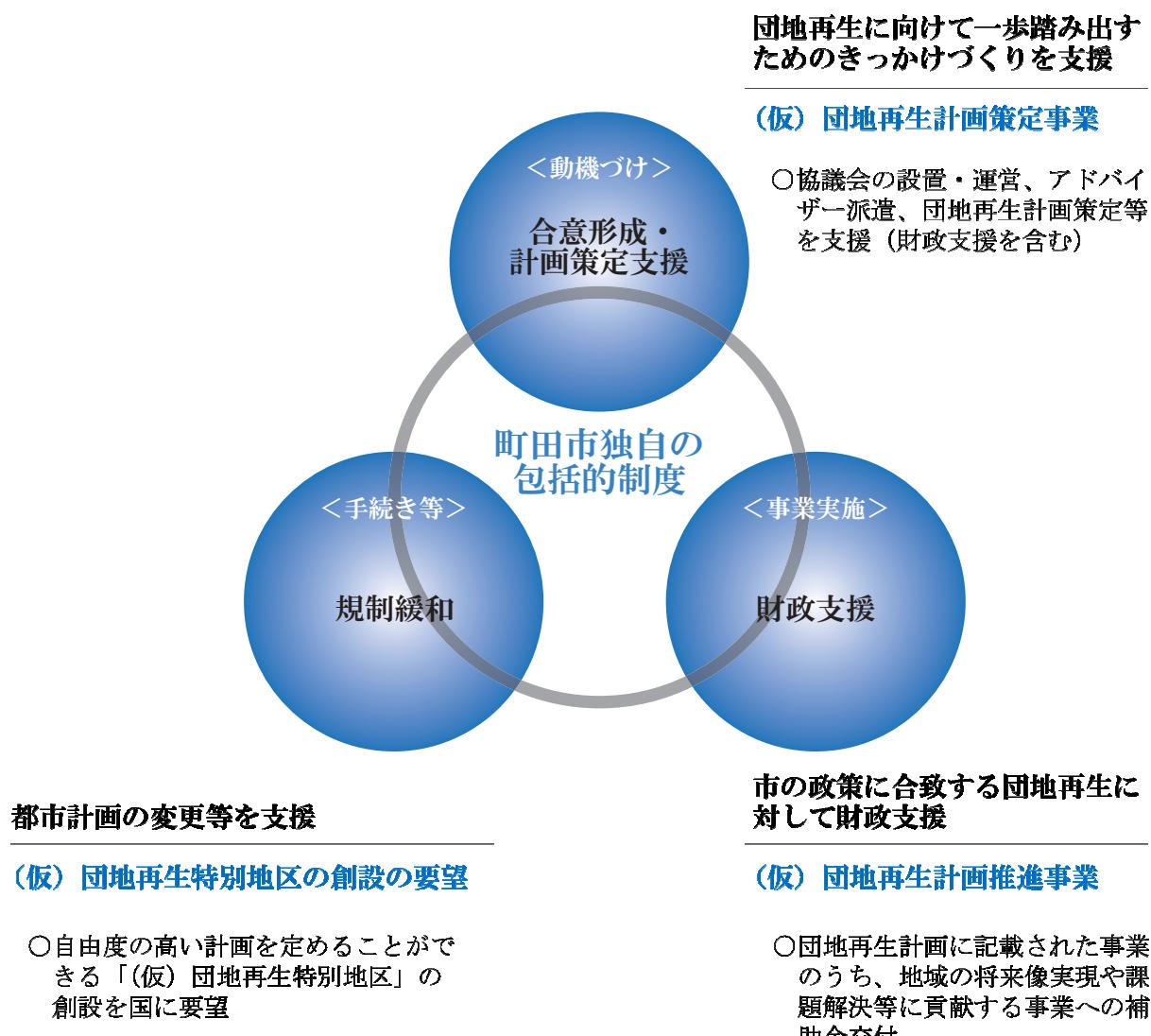
(仮) 地域協議会、(仮) 町田市団地再生連絡協議会は、「時代の変化に対応しつつ、地域とともに歩み続ける団地」という団地再生の基本理念の実現に向けて、必要に応じた取り組みが求められます。

## 団地再生を推進する包括的な制度の検討

「(仮)町田市団地再生総合支援制度」の創設を検討し、総合的に支援します。

初期段階での合意形成に向けての支援、事業推進を妨げている規制の緩和、事業実施段階における財政支援など、迅速に計画・手続き・事業実施を行うための、町田市独自の包括的な制度の構築を検討します。

### (仮)町田市団地再生総合支援制度のイメージ



また、町田市独自の制度創設と併せて、今後団地再生を進めるために、法規制についての柔軟な対応や簡略な手続きなどの仕組みに関する改善について、国や東京都に対して積極的に要望していきます。

○都市計画法及び建築基準法の柔軟な適用と規制緩和などを要望

都市計画法第11条の規定による「一団地の住宅施設」は、良好な住環境や生活利便性を高める施設を計画的に整備するために定められました。

また建築基準法第86条の認定とは、一敷地一建築物の原則を、安全上、防火上、衛生上支障が無いと認められる場合、複数の建築物を同一敷地内にあるものとして、容積率制限や隣地斜

線などの建築制限を一体として適用できるものです。

しかし、良好な住環境や良質な住宅を提供し維持してきたものが、建築から年数を経て大規模な改造や更新の時期を迎えて、社会状況や人口の構成の変化、ライフスタイルの変化に対応できないなど、「一団地の住宅施設」の枠内では、時代に応じた柔軟な解決の障害になりつつあります。

そこで、こうした法律による指定または、許可の変更に際して、必要な合意の要件などの規定や規制の緩和を要望します。

#### ○「団地」単位で意思決定できる仕組みの創設を要望

分譲住宅団地において、団地単位で決議できる再生方法としては、現在、「全体修繕（改修）」か「一括建替え」のどちらかしか選択できず、「一部建替え、一部修繕」などの手法がとれないなど硬直的な状況にあります。いわゆる「ミックス再生」を団地単位で団体的に意思決定する仕組みはありません。

そこで、法的に「団地」を定義し、団地が「団地」単位で意思決定できる法制度を充実・整備するとともに、「ミックス再生」や「団地関係の解消」、「団地敷地の分割」など、自由度の高い団地再生計画を策定し、その計画を実現できるような事業法となる「(仮) 団地再生事業法」の制定などの法整備を含めた仕組みづくりを要望します。