

■木曾山崎団地の「まちづくり構想」策定の前提

1. 都市再生機構ストック再生・再編方針 山崎団地の位置づけ

都市再生機構再生・再編方針より

1-1. 都市再生機構団地の類型化及び団地別整備方針

①団地再生(約 16 万戸)

まちづくりによる再生が必要とされる団地については、地域の整備課題、住宅需要に応じて、大規模な再生事業(建替事業、トータルリニューアル等)、改善事業を複合的・選択的に実施

②ストック活用団地(約 57 万戸)

既存の建物を有効に活用して、従来どおり、適時・適切な計画的修繕等を実施することを基本としつつ、団地毎の立地・特性に応じてバリアフリー等を実施

③用途転換(約 1 万戸)

従来需要の厳しい一部の小規模な団地等について、居住者の方々の居住の安定を確保しつつ、UR 賃貸住宅以外の用途として新たなまちづくりに活用

④土地所有者等への譲渡、返還等(3 万戸)

全面借地方式市街地住宅、特別借賃貸住宅において、土地所有者等へ譲渡、返還等

1-2. 山崎団地の位置づけ

・今回の検討対象である山崎団地は「ストック活用団地」と位置づけられており、建替え等は行わず、既存の建物を有効に活用して、従来どおり、適時・適切な計画的修繕等を実施することとされている。今後のまちづくりにおいても大規模な改変、投資は行われない団地として位置付けられている。

・この基本的な条件を前提として「山崎団地のまちづくり構想」を立案する。

2. 公社一般賃貸住宅のストック活用基本方針

東京都住宅供給公社

2-1. 木曾住宅の位置づけ「ストック再生団地」

・「第一回まちづくり連絡協議会」において、公社代表から昭和 30 年代団地の建替えを行っている最中であり、当該団地は昭和 40 年代団地であり、建替えは次段階になるとの発言があった。これを公社の「一般賃貸住宅のストック活用基本方針」に照らし合わせると、当該団地は当面「ストック再生団地」として位置付けられているものと考えられる。

・ストック再生においては、建物や外構の改善、敷地の有効利用等により既存ストックの効果的な活用を意図され。その取組内容については、次の図表のとおり説明されている。

住宅の性能・機能の維持・確保

維持管理による
性能・機能の維持

耐用年数や劣化状況に応じた「計画修繕」、
空家となった住宅の「空家修繕」等

昭和56年5月以前に建設された住宅で、耐震診断の結果、
耐震基準に満たないと判定された住棟

耐震性能の確保

耐震改修

居住ニーズや需要の変化への対応

建物・外構
の改善

住宅改善	間取りの変更、内装や設備水準の向上、2戸1化による 住戸面積の拡張や共用部分のバリアフリー化など、 住戸単位や住棟単位での住宅のリニューアル
高齢者等向け 住宅設備改善	65歳以上の高齢者や身体障がい者の方でご希望の あった住戸を対象とした手摺や緊急用プザー付インター ホンの設置等
共用部改善	エントランスなど共用部分の機能やデザインを 向上するための改修
外構改善	公園、緑地の整備、団地内通路のバリアフリー化等

土地利用形態の変更 大規模団地のオープンスペース等を活用した
高齢者福祉施設の誘致等

一部住棟の集約によって創出した敷地の有効活用

団地規模の適正化 一部住棟を団地内の他の住棟に集約するなど、
団地ごとの需要に応じた規模の計画的な縮小