

ニュータウン再生について

1. 現状

戦後の高度成長期における産業構造の転換に対応した大都市圏への人口集中への対応のため国策として整備されたニュータウンにおいて、住民の高齢化、住宅等の老朽化、バリアフリー化の遅れ、近隣センター等の衰退、小中学校等の遊休化、等の問題が顕在化している。
一方で、ニュータウンは高い公共施設整備率を誇る優良なストックであり次世代に残すべき優良な資産。

終戦直後からバブル期前（S60年頃）まで

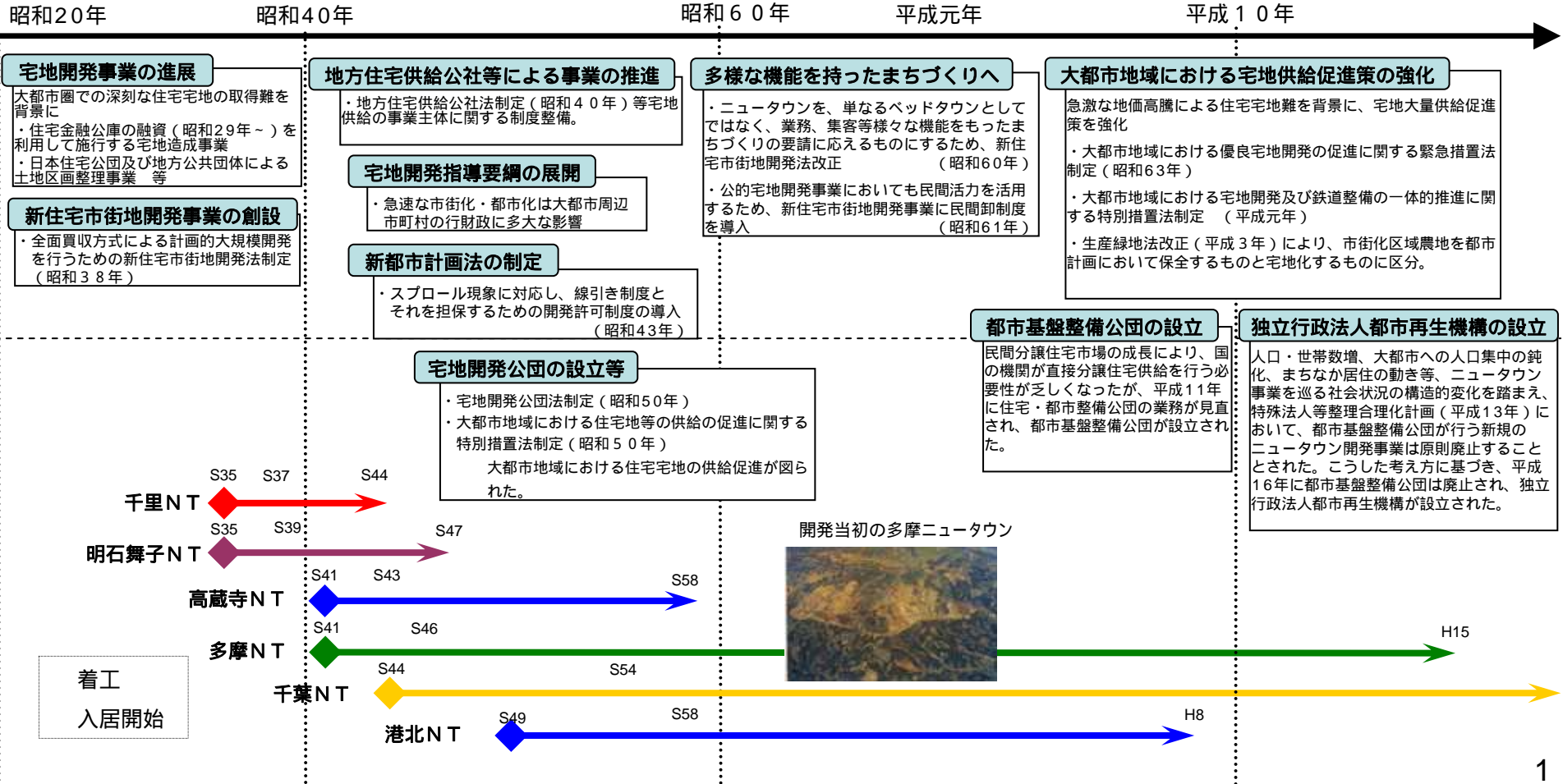
⇒ 産業構造の転換に対応した、大都市圏への人口集中への対応

バブル期

⇒ 単なるベッドタウンから多様なまちづくりへ
地価高騰に対応した供給能力の拡大

バブル崩壊以降(H3年頃以降)

⇒ 事業の採算性が悪化、ニュータウン事業の見直し

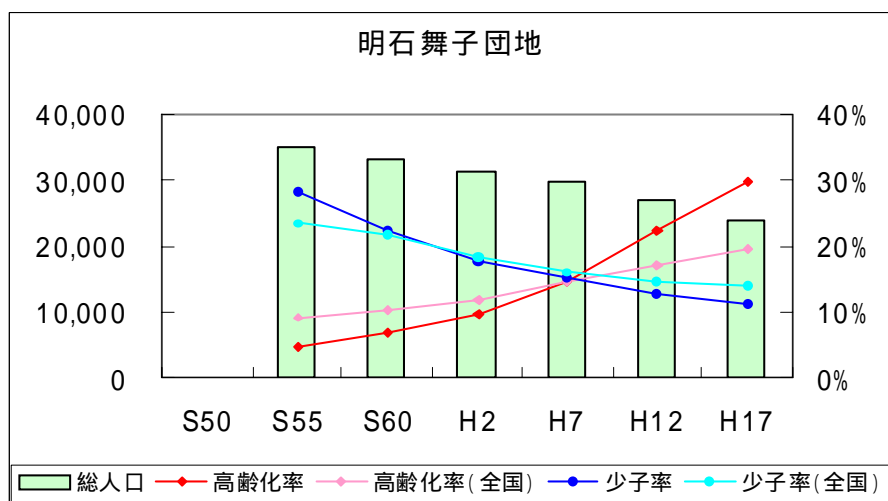


1. 現状

住民が一斉に入居したことにより一斉に高齢化している

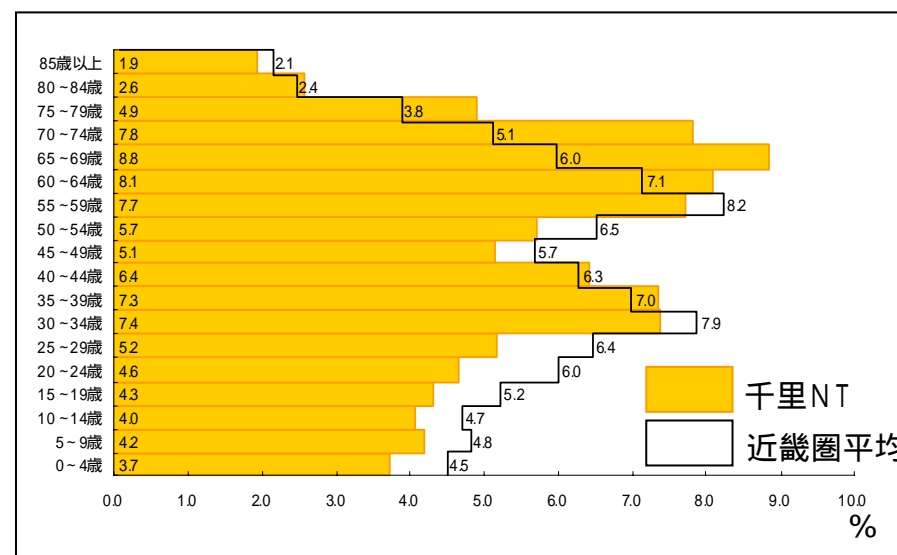
- ・限られた年齢構成の世代の人々が開発当初に一斉に入居
- ・偏った年齢構成であるため、一斉に高齢化へ

明石舞子団地(神戸市・明石市)の高齢化率・少子化率の変化



平成17年時点で全国の高齢化率は約20%、それに対して明石舞子団地は約30%に上昇。

千里ニュータウン(豊中市・吹田市)人口ピラミッド(H17年)



近畿圏平均に比べて千里ニュータウンの少子高齢化は著しく進行。

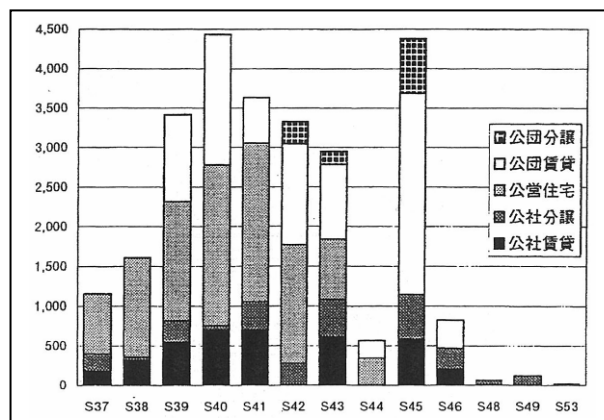
近畿圏: 滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

1. 現状

住宅等が一斉に更新時期を迎えている

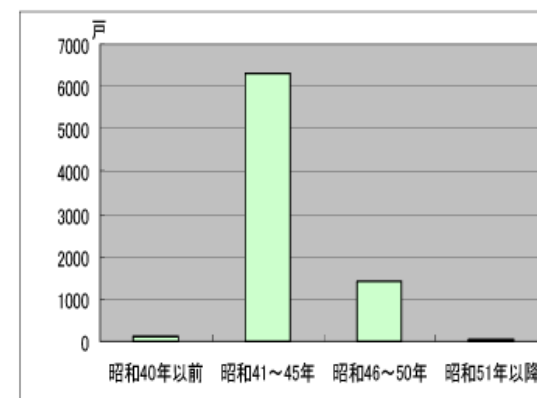
・千里ニュータウンや明石舞子団地など、昭和30年度後半から昭和40年代にかけて大量に住宅供給がされたニュータウンでは、建設後約40年が経過し、一斉に住宅の更新時期を迎えている

千里ニュータウンの年度別入居開始戸数



特に昭和39～43年度及び昭和45年度の入居開始戸数が多い。昭和37～昭和45年度までに25000戸以上の公的集合住宅が供給されている。

明石舞子団地の年代別住宅供給戸数



明石舞子団地においても昭和40年代に7000戸以上の住宅供給が行われている。

1. 現状

バリアフリーへの対応の遅れ



・バス停と住宅地を繋ぐスロープ



・長い急勾配スロープ(勾配1/10)



・敷地内随所にある階段

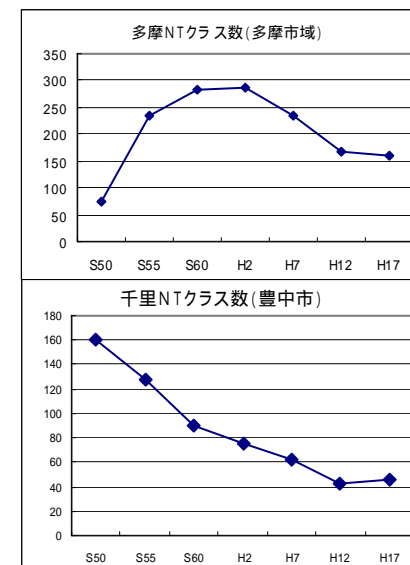
近隣センター等の衰退



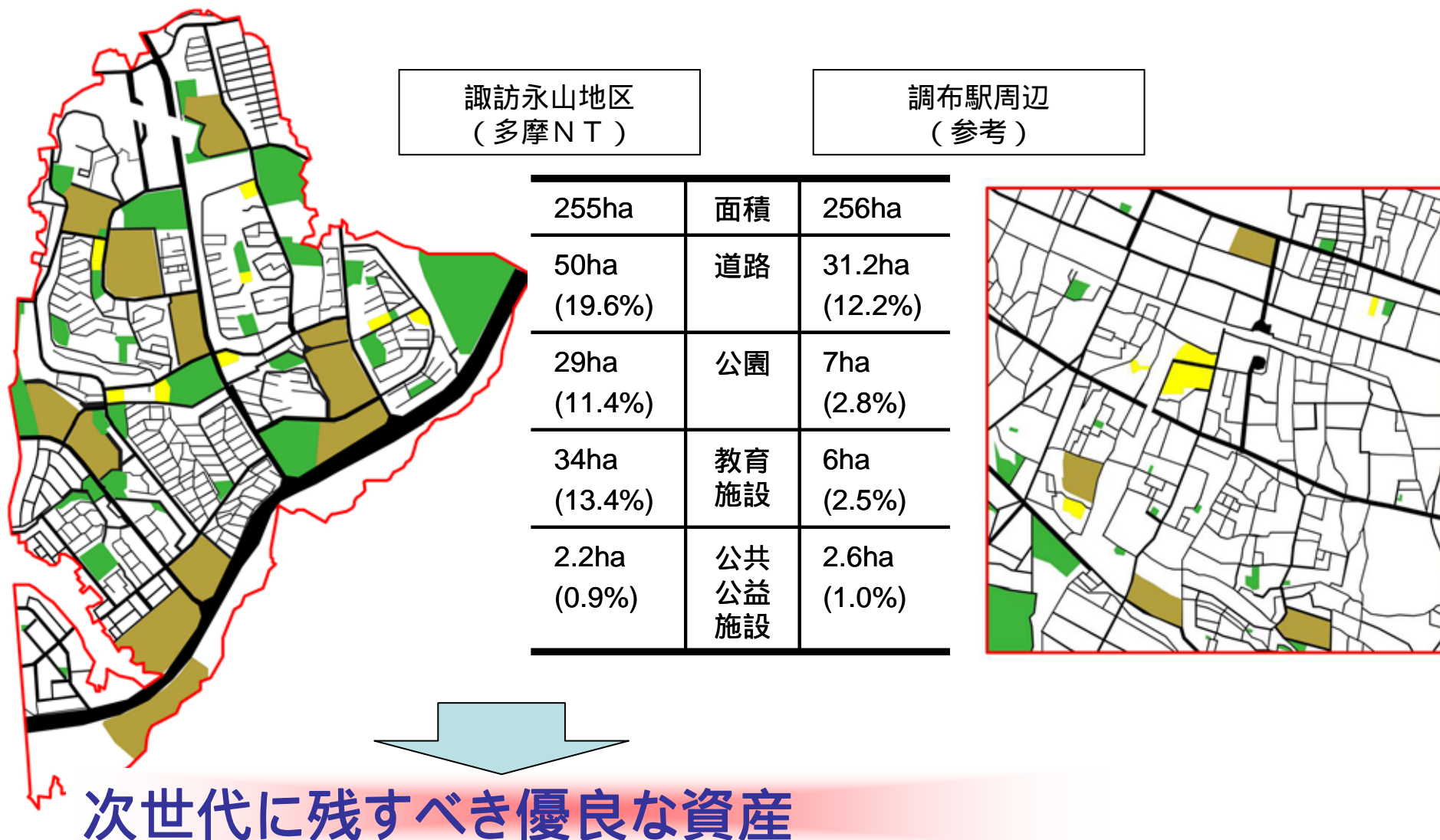
・シャッター通り化した近隣センター

小中学校等の遊休化

多摩NT、千里NTのクラス数



一方で、ニュータウンは高い公共施設整備率を誇る優良なストック



2. 現状の取組

ニュータウンの高齢化等の問題に対応し、
 地域の人材活用の場の創出、住民活動の活性化
 近隣センター等の再生、遊休施設等の活用による必要なサービス機能の導入
 高齢者等交通弱者の移動手段の確保
 老朽化した住宅等ストックの再生とバリアフリー化の推進
 住み替え支援の推進
 等の取り組みが、全国のニュータウンで関係主体の創意工夫、試行錯誤のもと行われている。

地域の人材活用の場の創出、住民活動の活性化

NPO法人による介護保険事業、障害者自立支援事業、子育て支援活動等(鳴子団地)

高齢者・障害者・子供たちの生活支援ボランティア活動
 介護保険法による居宅介護支援
 (ケアマネジメント・ヘルパー派遣・デイサービス)
 障害者自立支援法による生活援助
 (知的障害児の放課後支援・外出支援・在宅支援)
 ボランティア・ドライバーによる福祉有償運送
 名古屋市からの指定管理(高齢者わくわく教室)



鳴子団地内の活動拠点



デイサービスの様子

NPO法人による住宅リフォーム、DIY支援、買い物代行サービス(千葉海浜ニュータウン)

暮らしのサポート
 (高齢者が近隣センターで買い物した商品を1回50円でスタッフが住戸まで配達)
 住まいのサポート
 (ホームセンターと協働したDIY講習会の開催、材料の販売、低価格なリフォームや修理サービス)
 コミュニティ形成
 (センター地区の空き店舗を住民が利用できる活動拠点として提供し、活動のサポートを行う)



DIYリフォームサービスの様子



レディース隊による買物支援

2. 現状の取組

近隣センター等の再生、遊休施設等の活用による必要なサービス機能の導入

民間活用によるセンター地区への高齢者向け施設の導入
(H19～明石舞子団地)

センター地区の再生事業の一環として、センター地区の県有地を県から購入し、自らの資金で特別養護老人ホーム、ショートステイ施設、デイサービスセンターを含む高齢者向け施設を整備する事業者を募集、選定。



完成イメージ

センター施設の空き店舗を活用してNPOが高齢者給食サービス、配食サービス等を実施 (H15～明石舞子団地)



センター施設の空き店舗を活用して住民相互の交流・情報交換の場として、「明舞まちづくり広場」を開設
(H16～明石舞子団地)

県・都市機構・県住宅供給公社・NPO神戸まちづくり研究所による共同設置。



2. 現状の取組

高齢者等交通弱者の移動手段の確保

センター会社による団地内循環バスの試行運行（H18～高蔵寺ニュータウン）

1日あたり約400～500人程度の乗客があり、高齢者等の交通弱者の買物の足として利用されることが多く、センター施設の売り上げ向上に貢献。

また、高齢者等の外出の機会が増えることにより、ニュータウンの活性化にも寄与。

事業者：高蔵寺ニュータウンセンター開発（株）

（UR、愛知県、春日井市等が出資する第三セクターで、高蔵寺ニュータウン及びその周辺地域において、店舗、事務所、利便施設等の建設、経営、管理、地域の活性化に資する各種事業、及び調査研究業務、コンサルティング業務及びコーディネイト業務等を実施。）

事業期間：平成18年度～



2. 現状の取組

老朽化した住宅ストックの再生とバリアフリー化の推進

(1) 公共賃貸住宅の再生等

バリアフリー化を図りつつ計画的な再生を通じて多様な人々が暮らすコミュニティの実現、必要なサービスの導入等を図る。

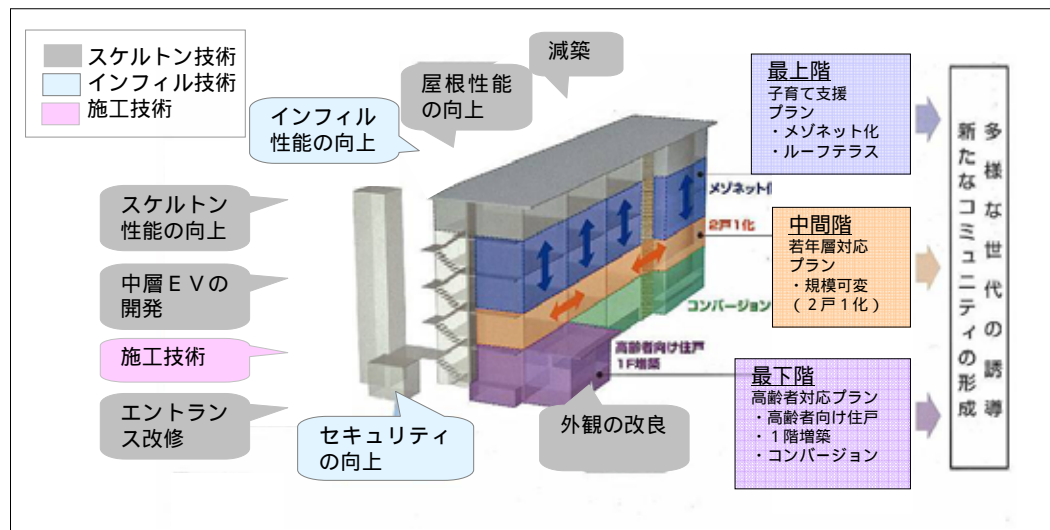
公的賃貸住宅団地における安心住空間創出プロジェクト



2. 現状の取組

UR都市機構による減築等住棟単位での改修技術の開発(H19~22)

減築やバリアフリー化、EV設置、21世紀に相応しい間取り・設備への転換を図るべく、既存のリニューアル手法にとらわれない新たな改修技術を開発。



ひばりが丘団地ストック再生実証実験

民間技術提案の公募・選定を行い、東京都東久留米市にあるひばりが丘団地の一部の住棟について実証試験を施工中。平成21年度中に実証試験施工後の評価検証が完了する予定。

(選定された提案の一部)

A棟 エレベーター設置によるバリアフリー化

住戸へ段差なしでアクセス
 ・階段室撤去、エレベーター、外廊下新設
 拡がりのある住空間
 ・天井高拡大(梁せいの縮小/低床化住宅)
 遮音性能の向上
 設備配管の集約・外部化 等



B棟 エレベーター非設置での魅力アップ

上層階住宅の魅力アップ
 ・メゾネットの導入(上下2戸1化)
 ・最上階一部減築テラス化
 拡がりのある住空間
 ・水平2戸1化
 ・バルコニー拡張 等
 コンバージョン+増築
 ・住宅から集会所へ
 遮音性能の向上 等



2. 現状の取組

老朽化した住宅ストックの再生とバリアフリー化の推進

(2) 分譲住宅の再生支援

マンション等安心居住推進事業(H21～)

マンションの維持管理・再生について、ソフト面やハード面のあり方を見直す管理組合等を対象にモデル的に支援を行うとともに、地域レベルの相談体制の整備等を推進する。



UR都市機構によるマンション建替え支援業務(H17～)

UR都市機構によるコーディネートの特徴

公平・中立で専門性の高いコーディネート

民間事業者の参画も図りつつ、初期段階から検討段階、計画段階に至るまでのきめ細やかなコーディネートを実施

周辺のUR賃貸住宅において仮移転用住宅として利用可能な空家住宅がある場合の案内

業務実績・地区事例

- ・全国7地区においてコーディネート業務受託により建替えを支援

- ・この他5地区の耐震偽装マンション再建に向けて地方公共団体とコーディネート協定を締結、再建支援

事例：グランドステージ藤沢(神奈川県藤沢市)、グランドステージ住吉(東京都江東区)、グランドステージ東向島(東京都墨田区)、グランドステージ稲城(東京都稲城市)、グランドステージ千歳烏山(東京都世田谷区)

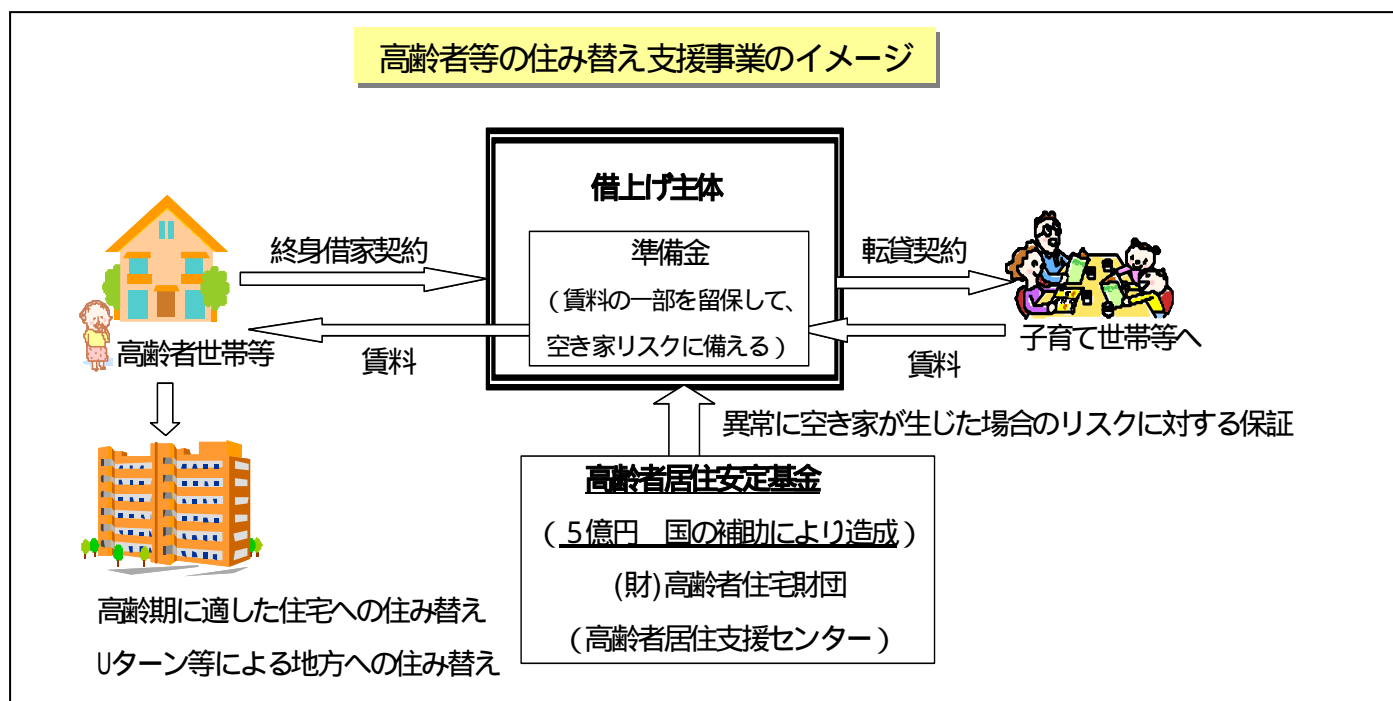
2. 現状の取組

住み替え支援の推進

高齢者世帯が安心して暮らせる住宅への住み替えや子育て世代の流入を図る。

高齢者等の住み替え支援制度

高齢者等の所有する戸建て住宅等を広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化



〔実績〕

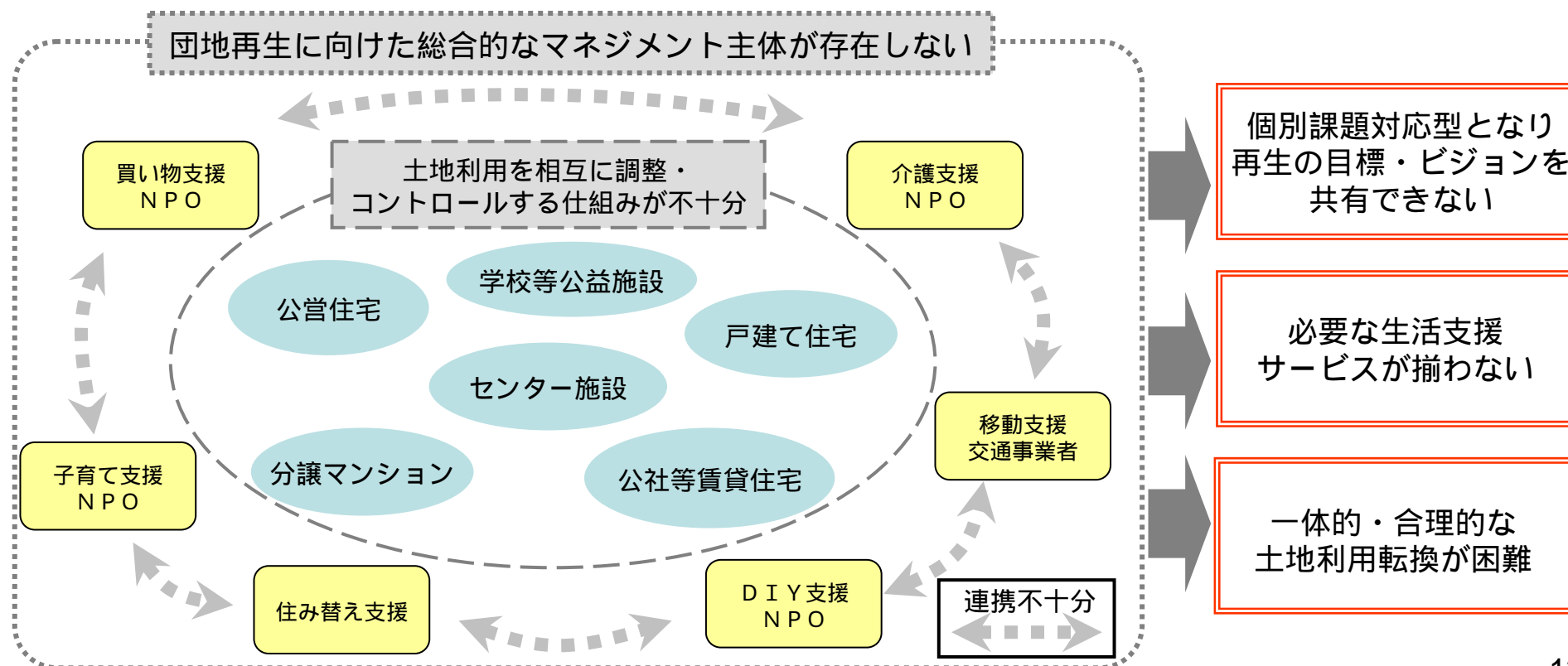
契約完了件数：99件（平成21年4月2日時点）

3. 政策課題

開発当初に様々な主体、形式により大量の住宅等が供給され、一体的な再生が困難な中、様々な主体が各々個別に取り組みを行っており、本格的なエリアマネジメント体制を構築して地区全体の土地利用コントロール等をも含む抜本的な再生の取り組みを行うまでには至っていない。

ニュータウン地区全体として不動産価値の低下を防ぎ、その利用価値を高めていくため、個々の住民及び賃貸住宅・各種サービス施設の所有者等が別々に対応を行うのではなく、地区単位で関係住民、地権者、行政等が一体となった取り組みを推進することが不可欠。

そのため、ニュータウン再生について共有すべきビジョン等を策定し、これに基づき様々な取り組みを総合的にマネジメントしながら、一貫して再生事業等を進める体制の構築が必要。



4. 施策の方向性

ニュータウン再生の目標とすべきまちの姿を明示することが必要

長期にわたり持続可能な自立・自律型のエリアマネジメント機能を備え将来において特段の再生の必要が生じないまち「長期耐用近隣住区」へと再生すべきであり、その姿を明示する。

ニュータウン再生に取り組む本格的なエリアマネジメント主体の構築が必要

地域において主体的に再生ビジョンを策定、共有し、その下で全体の取り組みをマネジメントしながら、地区住民等が一体となって団地再生事業等を進めるため、地区専属的に団地再生事業等を総合的に担う新たな主体を構築する必要があり、このための取り組みを本格化する。

ニュータウン再生を主目的として包括的に対応する施策体系の整備が必要

ニュータウン再生に係る政策課題は、都市、住宅、土地に関するものから、福祉、交通、コミュニティ等に至るまで広範多岐にわたるため、ニュータウン再生を主目的として包括的に対応する施策体系を整える。



地域、行政の双方において、多くの課題、隘路が存する中、対策は待ったなし

計画、事業、補助、税制、融資等関連諸制度を包括的に再構築する必要

迅速かつ体系的な対応のため、国、地方公共団体、住民等が既存の制度的枠組みに

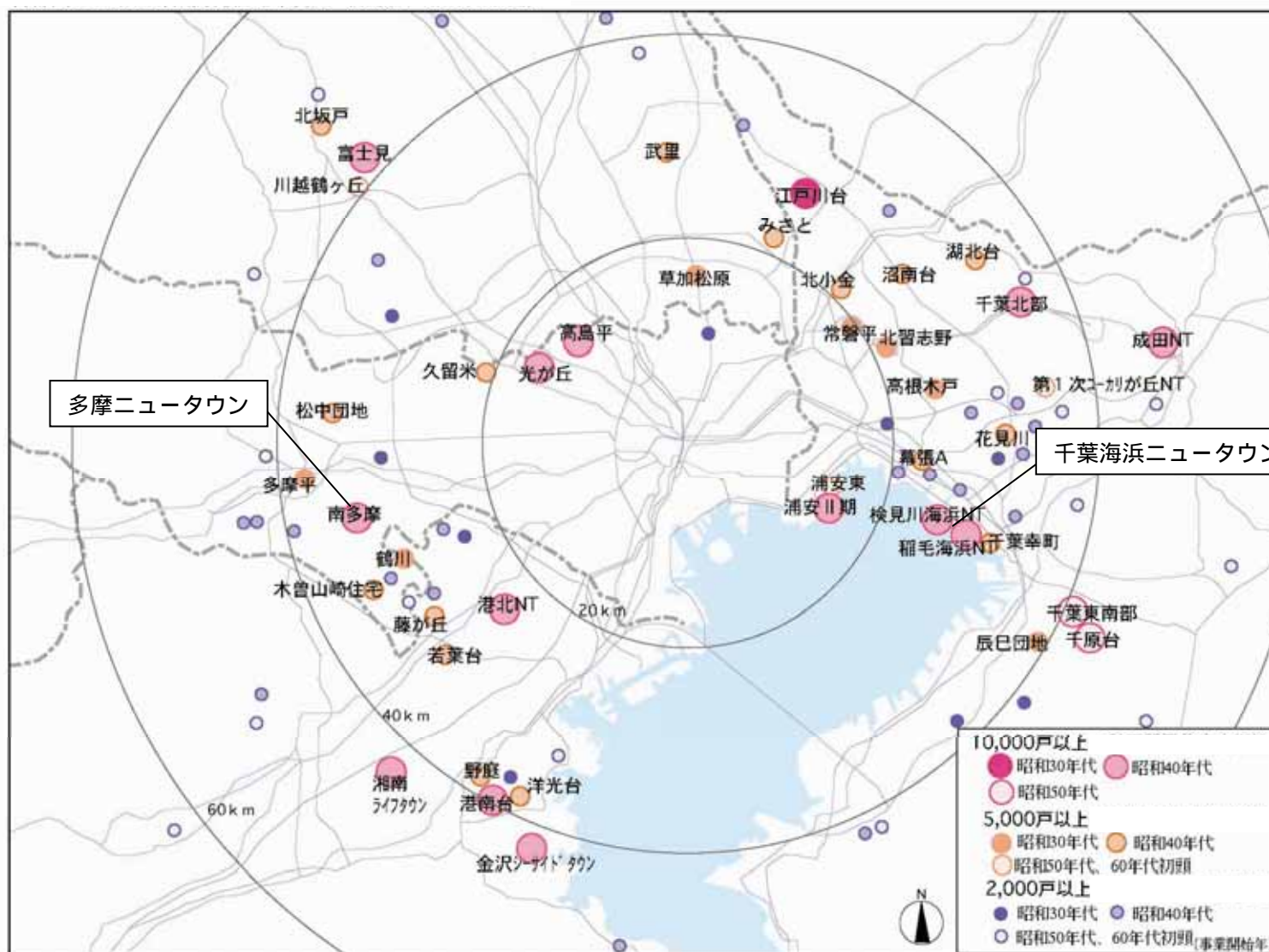
こだわらない大胆な取組みに総力を結集すべき

代表的な地区において成功体験を具現化する社会実験事業に着手する必要

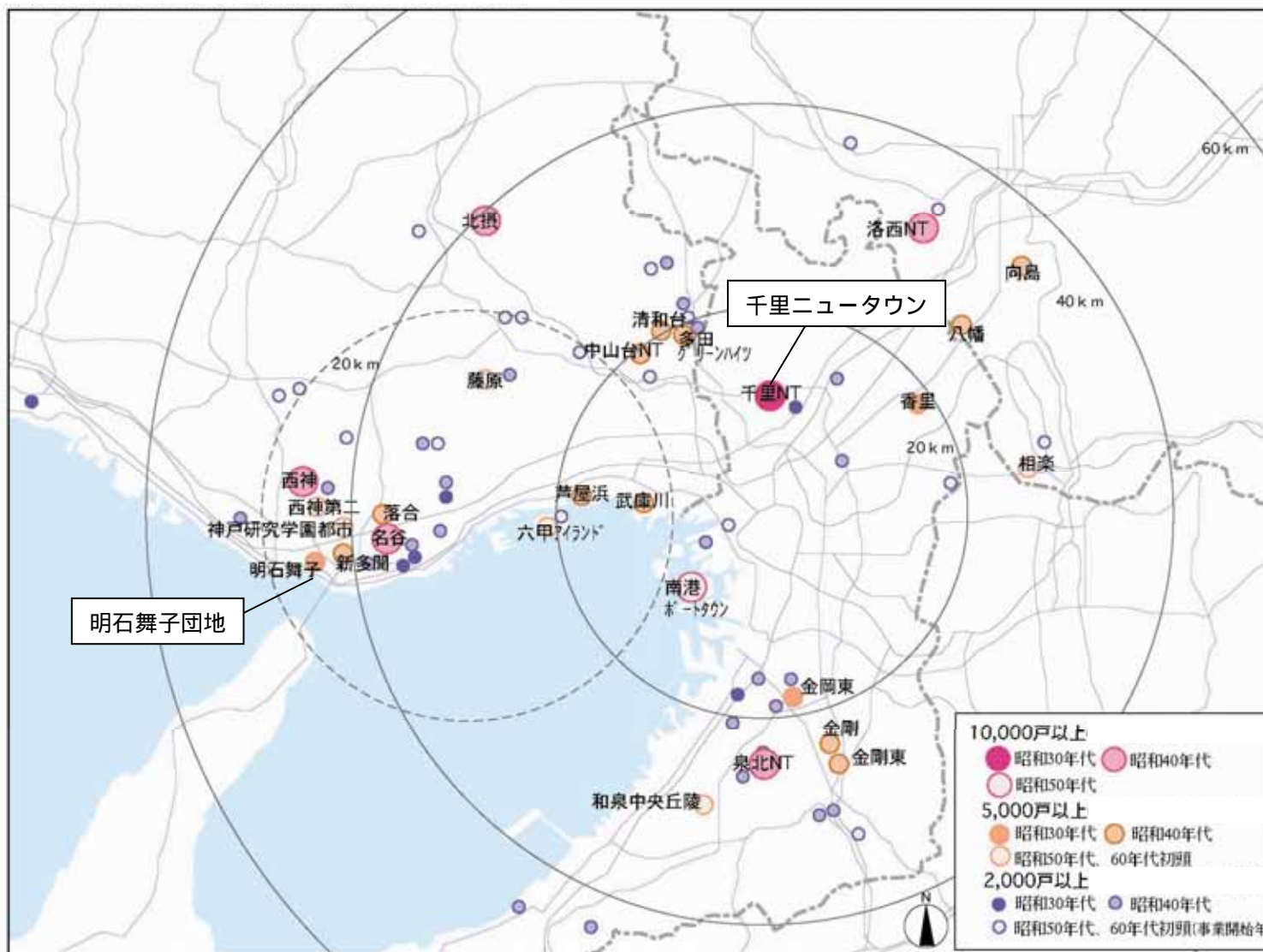
(社会実験イメージ)

UR都市機構の事業地を活用し住民自らまちをつくり育む本格的なエリアマネジメントタウンを実現

全国で2カ所程度の代表地区において模擬的に地区専属的に団地再生を担う組織を構築



(参考資料) 主要なニュータウンの立地 近畿圏



(参考資料) 主要なニュータウンの立地 中部圏

