

テーマ② 居住の安定を確保し、地域・団地の特性に応じた、大規模団地の再生
見直しにあたってのテーマ別議論のポイント

議論のポイント	資料1 (A4サイズ)	資料2 (A3サイズ)
① 建替え等で生ずるまとまった土地の利用方法を、周辺住民や関係者とどう検討し、調整するか？	P2～3	P3～7
② 地域から求められている団地の姿 ⇒ 地域に開かれた団地、水とみどりの手本となる団地といった懇談会意見について、委員会としてはどうか？	P4～5	P8～13
③ 建替えに合わせた生活関連施設・機能の導入は？ ⇒ 必要な生活関連施設・機能は？ ⇒ 周辺住民も利用する施設として必要な配慮は？	P6～7	
③' 建替えない団地で必要な生活関連施設・機能は？ その提供方法は？ ⇒ 必要な生活関連施設・機能は？ ⇒ 団地内の空き住戸や集会所などの既存施設を有効活用によるサービスの提供は？ 運営主体の確保は？	P8～10	
④ 団地と一体的に整備された商店街の今後のあり方は？ ⇒ これからの団地内商業施設に求められる役割は？ ⇒ 衰退傾向の中、どうすればいいか？手立ては？	P11	P14～15
⑤ 建替えない団地で、多様な世代の居住をどう実現するか？ ⇒ 若い世代に住んでもらうには何が必要か？	P12	—
⑤' 建替えない団地で住み続けられるためには？ ⇒ バリアフリー化、耐震化などは？	P13	—
<参考>		P16～17

① 建替え等で生ずるまとまった土地の利用方法を、周辺住民や関係者とどう検討し、調整するか？

A 市民の意見（懇談会等からいただいたもの）

●東久留米市に 不足するもの・ほしいもの

- ・交流施設
- ・介護施設
- ・映画館
- ・大学
- ・公園
- など

●文化・芸術施設をつくる

- ・美術館などをあえて新設
- ・芸術系大学の誘致・連携
- など

B 現行の都市計画マスタープランの関連箇所

P31 第1章 第2節 まちづくりの目標 （3）土地利用の方針

② 土地利用の類型と配置方針

g.一団の中高層住宅地

既に中高層の住宅団地として整備されている地区や、今後建替え事業などにより中高層の住宅団地として再整備される予定のある住宅地については、**周辺の環境と調和を図りつつ、良好な中高層の集合住宅地環境を維持・整備する一団の中高層住宅地とします。**

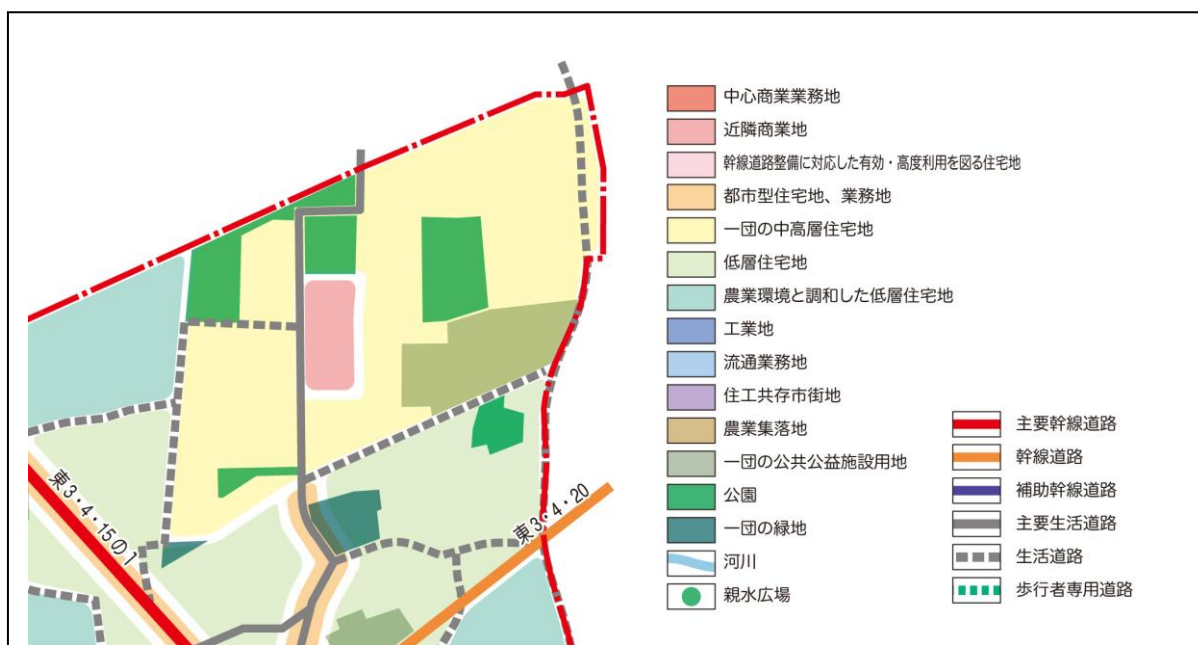
<進捗状況>

- ・ひばりが丘団地は、「武蔵野の面影を残す雑木林や大きく育ったケヤキ並木や桜並木など、従前の団地が培ってきた良好な居住環境を継承しつつ、新しい時代にふさわしい住宅地とするため、都市再生機構による賃貸住宅だけでなく、多様な供給主体による住宅の整備、公共公益施設の整備拡充や高齢者福祉施設などの整備を誘導し、生活拠点としてふさわしいまちづくりを目指す。」ことを地区計画の目標に掲げ、中高層住宅などの整備を進めています。
- ・東久留米団地は、市道202号線より西側エリアにおいて、周辺地域の特性に十分配慮するなどの良好な住環境の整備、長寿社会への対応などを内容とする「東久留米団地建替事業に係る基本協定書」を市と締結し、中高層住宅などの整備を進めています。

考えるにあたって

- ・ 現行の都市計画マスタープラン（以下、現行）は、一団の「中高層住宅地」としての記述にとどまります。
- ・ 導入する機能・施設によっては、下記の土地利用の区分を変えなければならない場合が出てくることもあります。

図 東久留米団地及び周辺（上の原地区）の土地利用方針



資料）東久留米市「東久留米市都市計画マスタープラン」（平成 12 年 10 月）（一部、修正）

資料 2 参照箇所

- ⇒ P 3 東久留米団地を含む上の原地区の地区計画にみる方向性と規制、利用転換が考えられる敷地の状況
- ⇒ P 4 東久留米市による導入機能の検討（新たな産業のあり方に関する調査より）
- ⇒ P 5・6 建替えに際し、市民や関係者が協議会をつくって、あるべき姿を検討した例
- ⇒ P 7 売却要件や自治体の要請などで、建て替えて生じた土地に高齢者施設や子育て施設を誘導した例

② 地域から求められている団地の姿

A 市民の意見（懇談会等からいただいたもの）

●地域に開かれた団地に

- ・排他的ムードの払拭
- ・内外住民が使えるように
- ・周辺自治会との交流 など

B 現行の都市計画マスタープランの関連箇所

- ・関係する記述はありません。

考えるにあたって

- ・現行には、関係する記述は見られませんが、団地外も含めた地域から求められる施設の配置の前提として、「地域に開かれた団地」は重要な視点と考えられます。
- ・懇談会では、「地域住民が使う公園などを、団地内外の境界部分に配置することなどにより、外の人が入りやすい状況をつくるべき」「団地内外の自治会の交流も必要」といった融合策が提案されました。

資料2 参照箇所

- ⇒ P 8、9 東久留米団地、ひばりが丘団地とも、境界部に市民利用施設を配置
- ⇒ P 8、9 東久留米団地、ひばりが丘団地とも、自治会が夏祭りを開催。周辺住民も多く来訪
- ⇒ P 10 滝山団地自治会と NPO が「滝山・前沢みんなの夏祭り」を共催し、周辺と交流

A 市民の意見（懇談会等からいただいたもの）

●水とみどりのまちの手本に

- ・豊かなみどりを残す
- ・施設づくりより緑化を優先
- ・生物のすみかになるような緑
など

B 現行の都市計画マスタープランの関連箇所

P56 第2章 第1節 水とみどりを大切にし、生かすまち 2. 美しい景観のまちづくり

2) 自然と調和した良好な生活環境づくり

（2）景観に配慮した公的開発・施設の整備を進める

建て替えが計画されている公営住宅については、周辺の環境と調和した魅力ある住宅地の景観づくりを誘導するとともに、案内板を設置するなど、分かりやすいまちづくりに取り組んでいきます。

<進捗状況>

- ・資料2のP8、9 下部にあるような、団地の既存の緑、樹木の保存・継承が行われています。

考えるにあたって

- ・懇談会では、団地内のみどりの豊かさについて、高い評価がみられました。守りたいという声も多くきかれました。（「テーマ①水とみどりを大切にし、生かすまち」も参照）
- ・景観と広く捉えると上記の記述がありますが、「みどり」に言及したものではありません。

資料2 参照箇所

⇒ P8、9 東久留米団地、ひばりが丘団地では、建替え前の既存のみどり、樹木を保全・継承

③ 建替えに合わせた生活関連施設・機能の導入は？

A 市民の意見（懇談会等からいただいたもの）

●生活関連施設の受け皿に 特にコミュニティ施設

- ・買い物施設
- ・子育て支援施設
- ・介護・福祉、医療施設
- ・交流・コミュニティ施設
- ・文化・スポーツ施設
- ・公共公益施設 など

B 現行の都市計画マスタープランの関連箇所

P30 第1章 第2節 まちづくりの目標（3）土地利用の方針② 土地利用の類型と配置方針

b.近隣商業地

都道 234 や都市計画道路東 3・4・19（小金井久留米線）沿道や東西の主要な生活拠点、ひばりが丘団地周辺を、地区の生活利便に供するサービス・商業施設や公益施設の立地誘導を行い、近隣性の商業地としていきます。

公営住宅団地内は、その建替えなどと整合を図った基盤施設の整備と機能誘導を図るとともに、その他の地区は優良建築物等整備事業などの共同建替えや協調建替えによる建物の更新や建物のセットバックによる歩行空間の豊富化を進めます。

<進捗状況>

- ・挙げられているエリアについては、用途地域を近隣商業地域に指定しています。ひばりが丘団地の建替えに当たっては、既存商店街に面する箇所を近隣商業地域にして一体となった近隣商業地域の形成を図っています。
- ・都営住宅やUR住宅の建替えにあたっては、基盤施設の整備などに関して市と協定を結び事業を行っています。
- ・その他の地区としてあります、共同建替えや協調建替えの事例はまだありません。
- ・建物のセットバックについては、中心商業業務地・近隣商業地に位置する東久留米駅西口地区地区計画、同東口地区地区計画、同東口第二地区地区計画において、都市計画道路沿道のセットバックを想定して、歩行者空間の確保を図っています。

1) 交流の拠点づくり

(1) 生活の交流拠点などの育成

滝山団地センター地区の再整備、東久留米団地の建て替えにあわせたセンター地区の整備により、市西部・東部の中心となる交流拠点を育成していきます。＜後略＞

＜進捗状況＞

- ・ 東久留米団地のセンター地区では、同地区の再整備の計画が進められています。

考えるにあたって

- ・ ひばりが丘団地周辺については、生活利便施設、商業施設に関する記述があり、建て替え公営住宅については基盤施設の整備と機能誘導などが記述されています。

資料2 参照箇所

- ⇒ P9 ひばりが丘団地建替え時、境界部に公園、高齢者・子育て支援施設、商業施設を整備
- ⇒ P11 現行都市計画マスタープランで団地は生活拠点に位置づけられている
- ⇒ P12 東久留米市内の生活関連施設の配置をみると、団地には生活関連施設が多く所在

③'-1 建替えない団地で必要な生活関連施設・機能は？

A 市民の意見（懇談会等からいただいたもの）

●既存機能の活性化

- ・学校、病院、商店街の活性化
- ・空き店舗の有効活用
- ・日常生活に困らない品揃え
など

●新たに必要としている機能

- ・高齢者のための交流施設や
お休みどころ
など

B 現行の都市計画マスタープランの関連箇所

P68 第2章 第3節 活力を育むまち 1. いきいきとした交流を育むまちづくり

1) 交流の拠点づくり

(1) 生活の交流拠点などの育成

滝山団地センター地区の再整備、東久留米団地の建て替えにあわせたセンター地区の整備により、市西部・東部の中心となる交流拠点を育成していきます。＜後略＞

＜進捗状況＞

- ・滝山団地のセンター地区の整備は行われていません。

考えるにあたって

- ・滝山団地は、交流拠点の育成の記述にとどまります。

③'-2 建替えない団地で必要な生活関連施設・機能の提供方法は？

A 市民の意見（懇談会等からいただいたもの）

●団地住民が互いに 助け合って暮らしやすく

- ・コミュニティの強化、住民交流によるコミュニティの醸成
- ・住民間の助け合い・結びつきを強化
- ・見守り活動

など

B 現行の都市計画マスタープランの関連箇所

P29 第1章 第2節 まちづくりの目標 （3）土地利用の方針

①土地利用の基本方針

●都市型居住機能の再生・育成

本市は、東京都市圏に集中する人口の受け皿として次々に大規模な住宅団地が建設され、昭和30年代後半から急激な人口増加を経験してきました。しかしこれらの団地では、近年、入居者の高齢化・減少や建物の老朽化が進み、地域コミュニティの維持や団地の更新、質的向上が課題となっています。

居住者が今後とも住みつづけられる快適な都市型居住の場として再生するとともに、地域コミュニティを育成するため、住宅団地の適切な建替えと住みつづけることのできる施策を展開していきます。

<進捗状況>

- ・ひばりが丘団地、東久留米団地においては、建替事業が進んでおり、滝山団地においては中層階段室住棟のEV設置や屋外団地環境整備を進めています。（資料2 P8～10 参照）
- ・都営住宅では、昭和30年代に建設された施設の建替えは終了しており、現在、昭和40年代に建設された施設の建て替えを進めています。
- ・また、滝山団地においては、URにおいて生活支援アドバイザーの配置や、自治会とURの連携で「あんしんつながりの家（仮称）」を形成すると伺っています。（資料2 P10 参照）

B 現行の都市計画マスタープランの関連箇所 つづき

P59 第2章 第2節 誰もが安心して暮らせるまちづくり 1. 人にやさしいまちづくり

1) 互いに助け合う地域コミュニティの育成

(1) 様々な世代の人々が身近な地域の中で暮らすことのできる環境を作る

公営住宅の建て替えや新たな住宅地開発において、多世代が居住できる多様な住戸タイプや生活利便施設や交流施設などの生活支援機能を持つ環境づくりを進め、子どもから高齢者までの多様な世代の人々が相互に連携し助け合うことのできる住宅土地利用を実現していきます。

<進捗状況>

- ・ひばりが丘団地においては、建替え前、1DK～4K（専有面積26～60㎡）を建替え後、1K～4LDK（40～106㎡）、東久留米団地においては建替え前、1DK～3K（専有面積26～49㎡）を建替え後、1DK～3LDK（37～100㎡）として、多様な住宅供給を進めています。

考えるにあたって

- ・現行には「住みつづけることのできる施策」「子どもから高齢者までの多様な世代の人々が相互に連携し助け合うことのできる住宅土地利用を実現」とあります。
- ・団地施設や空き住戸を活用した、生活関連サービスの提供に関する記述はありません。

資料2 参照箇所

⇒ P13 団地内の空き施設等を活用して、自治会・NPOも協力して生活関連サービスを提供

- ・UR都市機構とNPOせたがや子育てネットが協働で、周辺住民も利用できる常設の子育て支援施設を運営。URは団地集会所を場所として提供
- ・空き施設を活用して自治会中心の協議会がサロンを運営。自治体が運営費補助。
- ・団地自治会が設立したNPOが、団地の1階でレストランを開業
- ・空き施設を活用して高齢者支援施設を誘致

④ 団地と一体的に整備された商店街の今後のあり方は？

A 市民の意見（懇談会等からいただいたもの）

●身近な商店街の姿

- ・生鮮三品が揃う
- ・地域の防災・防犯、見守り、交流機能をもつ商店街 など

B 現行の都市計画マスタープランの関連箇所

P30 第1章 第2節 まちづくりの目標（3）土地利用の方針② 土地利用の類型と配置方針

b.近隣商業地

都道 234 や都市計画道路東 3・4・19（小金井久留米線）沿道や東西の主要な生活拠点、ひばりが丘団地周辺を、地区の生活利便に供するサービス・商業施設や公益施設の立地誘導を行い、近隣性の商業地としていきます。

公営住宅団地内は、その建替えなどと整合を図った基盤施設の整備と機能誘導を図る〈御答〉

＜進捗状況＞

- ・挙げられているエリアについては、用途地域を近隣商業地域に指定しています。ひばりが丘団地の建替えに当たっては、既存商店街に面する箇所を近隣商業地域にして一体となった近隣商業地域の形成を図っています。

考えるにあたって

- ・懇談会では、高齢化の進む中で、団地と一体的に整備された商店街の衰退を心配する声も聞かれました。

資料2 参照箇所

- ⇒ P14 東久留米市内の商業施設配置をみると、団地には商店街が存在
- ⇒ P15 商店街内の空き店舗を活用して宅配事業の拠点を設置し、商業振興、地域活性化、コミュニティづくりや福祉を目的として活動している都営村山団地（武蔵村山市）の例

⑤ 建替えない団地で、多様な世代の居住をどう実現するか？

A 市民の意見（懇談会等からいただいたもの）

●多様な人々の受け皿になる

- ・若者や親子二代でも住める、間取りや世帯の多様化
- ・ＩＴ環境が整備されている現状など、若い人へのＰＲなど

B 現行の都市計画マスタープランの関連箇所

P59 第2章 第2節 誰もが安心して暮らせるまちづくり 1. 人にやさしいまちづくり

1) 互いに助け合う地域コミュニティの育成

(1) 様々な世代の人々が身近な地域の中で暮らすことのできる環境を作る

公営住宅の建て替えや新たな住宅地開発において、多世代が居住できる多様な住戸タイプや生活利便施設や交流施設などの生活支援機能を持つ環境づくりを進め、子どもから高齢者までの多様な世代の人々が相互に連携し助け合うことのできる住宅土地利用を実現していきます。

P65 第2章 第2節 誰もが安心して暮らせるまちづくり 3. 生活環境の整ったまちづくり

2) 良好な住宅地の整備

(2) 住み続けることのできる住宅を整備、誘導する

①多様な居住ニーズへの対応

都営住宅や公団住宅などの公的住宅の建て替えにあたっては、居住水準の向上と多様なニーズに対応した住戸タイプの供給を要望し、その実現を目指していきます。

<進捗状況> 上記2箇所とも、P10に同じ

考えるにあたって

- ・多様な居住の受け皿づくりについては、現行網掛け部分に記述があります。
- ・追加すべきことは？

⑤' 建替えない団地で住み続けられるためには？

A 市民の意見（懇談会等からいただいたもの）

●住み続けられる団地に

- ・施設・設備の改善
（エレベーター設置、
バリアフリー）

- ・家賃の優遇

など

B 現行の都市計画マスタープランの関連箇所

P29 第1章 第2節 まちづくりの目標 （3）土地利用の方針

①土地利用の基本方針

●都市型居住機能の再生・育成

本市は、東京都市圏に集中する人口の受け皿として次々に大規模な住宅団地が建設され、昭和30年代後半から急激な人口増加を経験してきました。しかしこれらの団地では、近年、入居者の高齢化・減少や建物の老朽化が進み、地域コミュニティの維持や団地の更新、質的向上が課題となっています。

居住者が今後とも住みつづけられる快適な都市型居住の場として再生するとともに、地域コミュニティを育成するため、住宅団地の適切な建替えと住みつづけることのできる施策を展開していきます。

＜進捗状況＞ P9に同じ

考えるにあたって

- ・住み続けられるための施設・設備などの面については、「団地の更新、質的向上」を課題として指摘するにとどまり、対応も「住みつづけることのできる施策を展開していきます」となっています。
- ・要望の高かったバリアフリー化や耐震化などについては、記述されていません。

資料2 参照箇所

⇒ P10 滝山団地では、エレベーターの設置や歩道や階段室前の段差解消を実施中