

UR都市機構の団地再生の取組みについて

平成30年5月24日
独立行政法人 都市再生機構
ストック事業推進部 事業第1課

————— 街に、ルネッサンス —————



UR都市機構

一日も早い復興へ 全力で取り組んでいます

UR都市機構の団地再生の取組み

1. URの団地再生の概要
2. 多摩平団地の事例
3. ひばりが丘団地の事例

1. URの団地再生の概要

3

1-1 UR都市機構の概要・沿革①



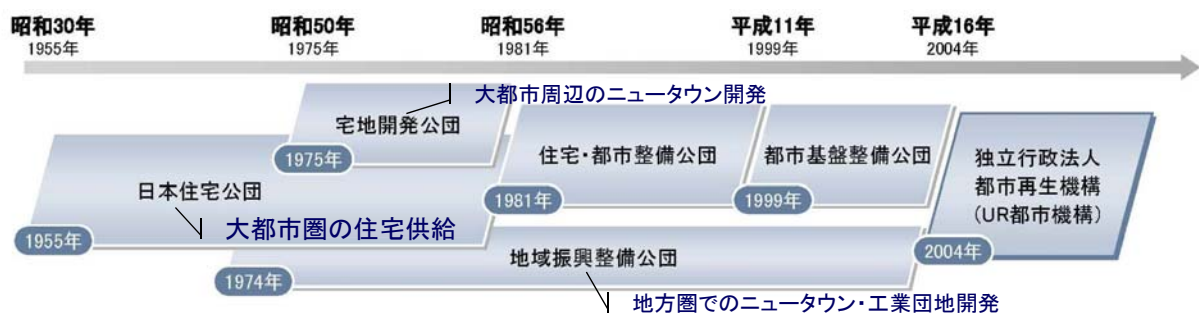
■ 概要

名称	独立行政法人 都市再生機構 (愛称 UR都市機構)
本社所在地	横浜市
資本金	10,717億円(内訳:政府10,697億円、地方 公共団体20億円) ※平成29年3月末現在
設立根拠法	独立行政法人都市再生機構法
主務省	国土交通省
職員数	3,187(常勤職員数) ※平成30年4月1日現在



本社(横浜アイランドタワー)

■ 沿革



4

1-1 UR都市機構の概要・沿革②

UR都市機構の事業概要

都市再生	民間事業者や地方公共団体と協力し、都市の国際競争力強化や密集市街地の整備改善など、政策的意義の高い事業の実施により、都市再生を推進。	 大手町地区(東京都千代田区)	 京島三丁目地区(東京都墨田区)
住環境	約74万戸の賃貸住宅を適切に管理し豊かな生活空間を提供するとともに、高齢者や子育て世代向けの住宅セーフティネットとして機能。	 大島六丁目団地(東京都)	 無印良品との団地リノベーションプロジェクト
災害復興	東日本大震災、新潟県中越沖地震、阪神・淡路大震災における被災地復興支援を継続するとともに、災害に強いまちづくりを推進。	 復旧後のえんま通り(新潟県柏崎市)	
郊外環境	少子高齢化への対応、環境共生、安全・安心なまちづくりをテーマに、ニュータウン事業など地域の特性を生かした郊外生活の実現に取り組む。	 港北ニュータウン(神奈川県横浜市)	 しまなみヒルズ(愛媛県今治市)

5

1-2 UR賃貸住宅のストック再生・再編

■UR賃貸住宅のストック再生・再編方針(平成19年12月策定)の推進

● 人口・世帯減少、都市のコンパクト化への対応

- ・公的賃貸住宅としてのセーフティネット機能の強化
- ・地域の住宅政策課題への的確な対応
- ・都市の福祉拠点としてのストックの再生



- ・高齢者の安心居住
- ・子育て支援
- ・地域の多機能拠点

賃貸住宅ストック(1,806団地 77万戸(平18末))の再生・活用の方針を検討

- 平成30年度までの再生・活用の方針を検討、全団地の団地別整備方針を策定
- 居住者の居住の安定を十分確保しつつ、
平成30年度までに、約10万戸の再編に着手し、約5万戸のストックを削減
平成60年頃までに、現在のストックの概ね3割を削減

団地別整備方針

団地の類型		対象戸数	再生・再編の考え方
団地再生	全面建替え	約4万戸	団地を全面的に建替え
	一部建替え	約4万戸	団地の一部の建替えを予定し、一部の既存住宅を改善
	集約	約8万戸	団地の集約化に併せて、一部の既存住宅の改善
	計	約16万戸	まちづくりにより団地を再生
ストック活用		約57万戸	既存住宅の改善
用途転換		約1万戸	団地全体をUR賃貸住宅以外の用途へ転換
土地所有者等への譲渡、返還等		約3万戸	全面借地方式市街地住宅を譲渡等、特別借受賃貸住宅を返還

■賃貸住宅の建替え



■既存住宅のバリアフリー化



■高齢者・子育て支援施設の誘致



6

1-3 団地再生の実施イメージ

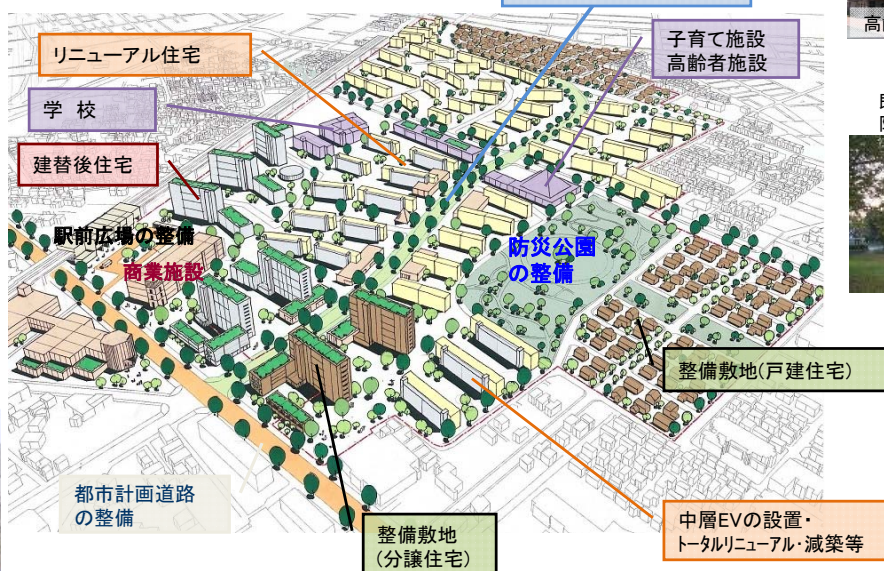


地方公共団体の意見を聴きつつ、既存ストックの建替え、集約、改修を行い、まちづくりを推進

団地再生の実施
(イメージ)



既存の緑を活かして
防災公園等を再整備

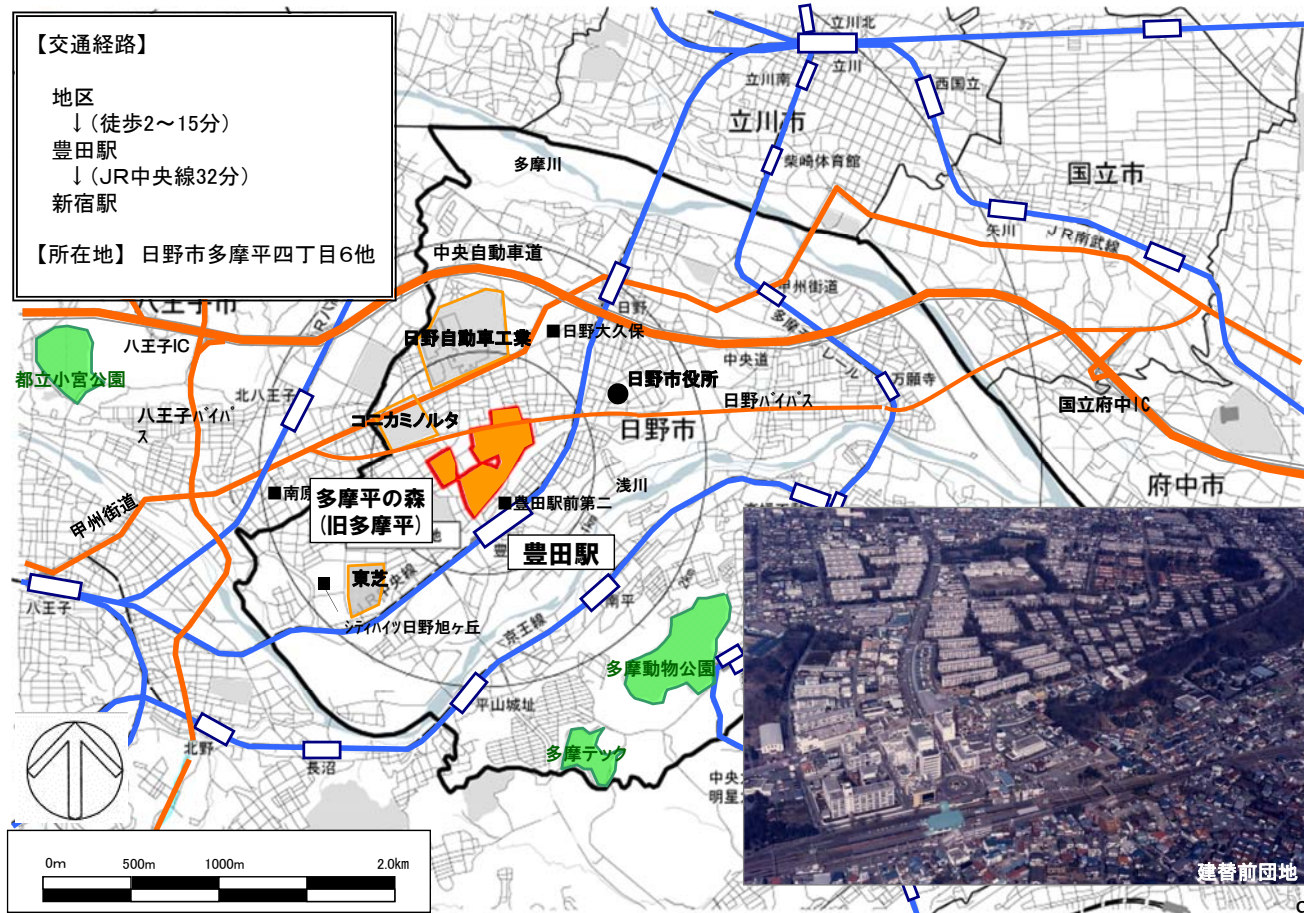


7

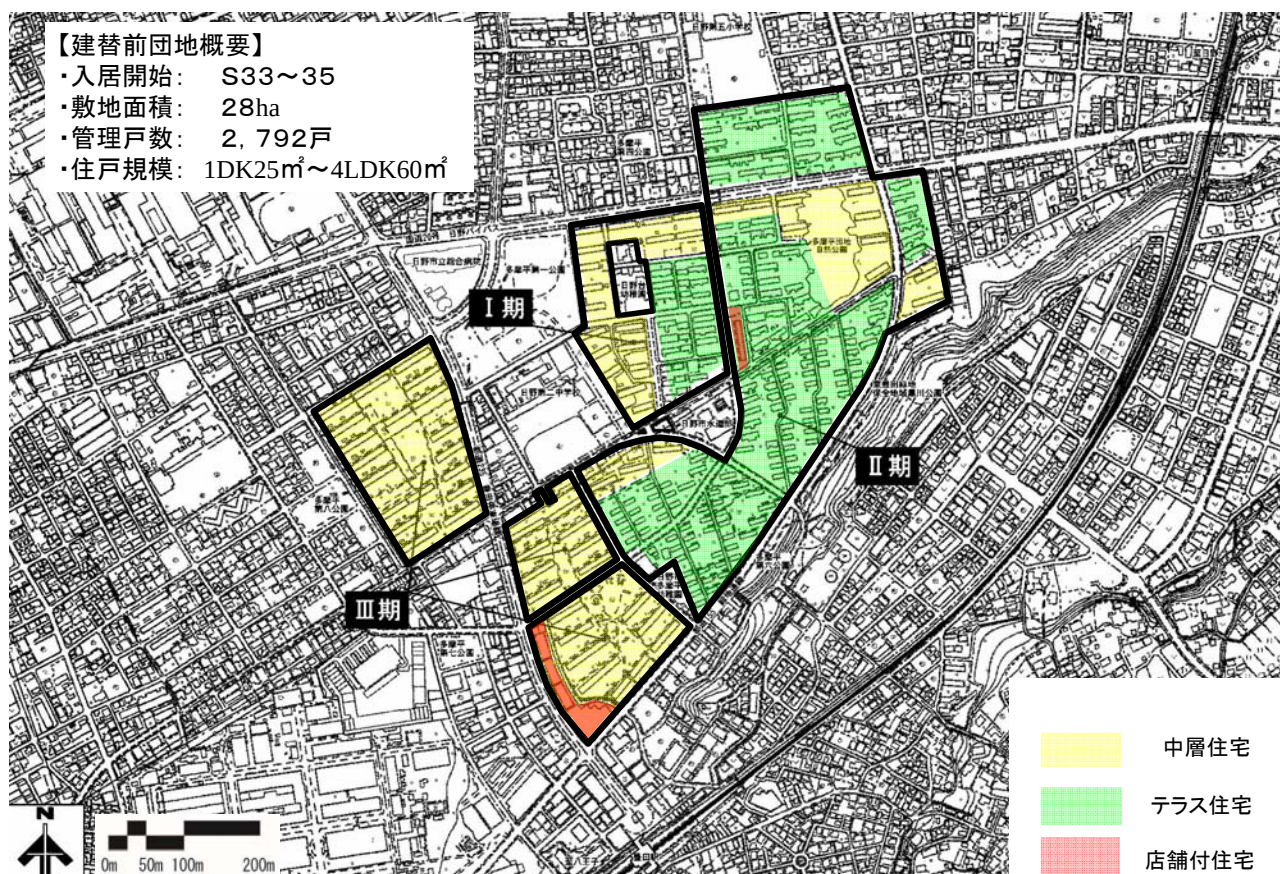
2. 多摩平団地の事例

8

位置図



従前住宅配置図



多摩平団地(多摩平の森)団地再生事業の概要

経 緯

昭和33年 多摩平団地完成 (2,792戸)
 平成 8年 3者勉強会(自治会,市,UR)開催
 平成 9年 多摩平団地建替事業着手
 平成19年 賃貸住宅の建替、戻り入居完了(1,528戸)ほか都営住宅162戸
 平成20年 「多摩平団地建替事業の整備敷地における総合的なまちづくりに関する基本協定書」の締結
 平成22年 多摩平の森地区重点地区まちづくり計画策定
 整備敷地の公募開始
 平成24年 A3街区公共公益施設等整備構想策定、URへ協力要請



UR賃貸住宅「多摩平の森」の諸元	
入居開始	：【1次】平14.3：383戸
	【2次】平17.3：508戸
	【3次】平18.3：54戸
	【4次】平20.3：583戸
住棟	：6～13階建 30棟
管理戸数	：1,528戸
敷地	：約11ha

土地利用計画



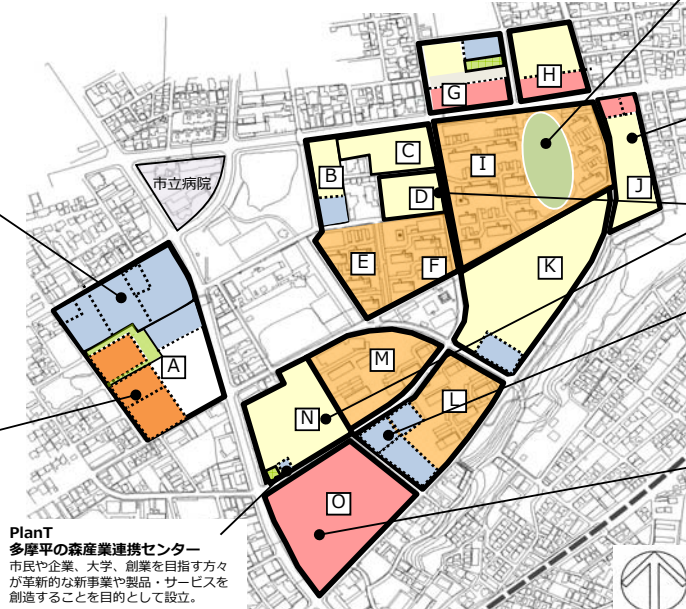
公共公益等施設
 医療福祉系の施設を中心に誘致し、住み慣れた地域で生き、看取られる暮らし・福祉・医療のまちづくりを推進。



住棟ルネッサンス事業
 既存住棟を活用し、民間事業者による多様な住宅を運営。



PlantT 多摩平の森産業連携センター
 市民や企業、大学、創業を目指す方々が革新的な新事業や製品・サービスを創造することを目的として設立。



多摩平の森
 大正時代の御料林をルーツとし、団地建替以前から残る樹林と建設時に植栽された樹木を、憩いの場として継承・再生。



民間事業者による戸建・集合住宅



ふれあい館
 図書館・児童館、集会所、子ども家庭支援センター等の日野市の公共施設。



イオンモール 多摩平の森
 多摩平の森地区重点地区まちづくり計画に基づき、商業施設を整備。利便性向上を図り、持続可能なまちづくりを推進。

11

団地を核とした地域・まちづくり

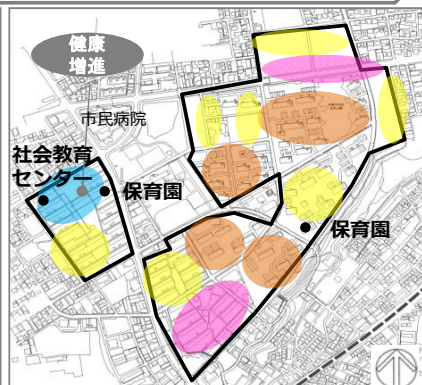
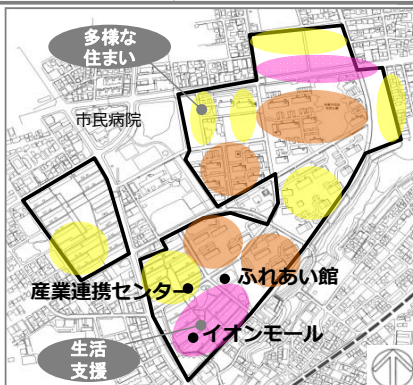
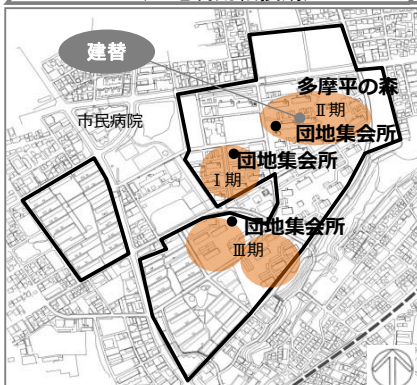
※大まかな概要であり開設時期等実態と異なる

～建替事業～ (土地利用転換期)

～まちづくり～ (整備敷地の活用)

～地域の医療福祉拠点～ (健康寿命延伸に向けて)

【土地利用】



【主な内容】

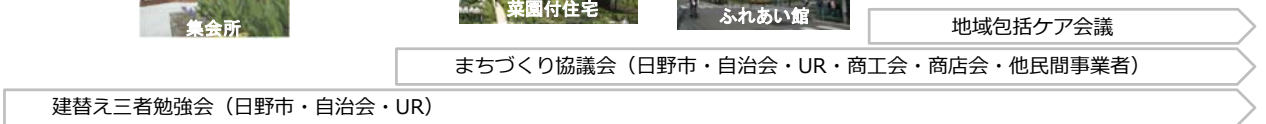


- 建替え住宅
- コミュニティ醸成
- 屋外環境整備

- コミュニティ拠点
 - ・ふれあい館(図書館、児童館、子ども家庭支援センター他)
 - ・産業連携センター
- 生活支援サービス
 - ・イオン、スーパー、コンビニ
- 多様な住まい
 - ・民間事業者による戸建、集合住宅
 - ・既存住棟活用(シェアハウス、菜園付住宅、サ高住)

- 健康増進施設
 - ・スポーツジム
- 医療、介護施設
 - ・日野市医師会館
 - ・回復期病院
 - ・認知症疾患医療センター
 - ・サ高住 など
- 社会教育センター
 - ・生涯学習施設

【連携体制等】



地区計画決定、用途地域変更⇒まちづくり基本協定締結⇒用途地域、地区計画の変更⇒多摩平の森重点地区まちづくり計画策定⇒A街区公共公益施設整備計画策定

12

地域医療福祉拠点化の取組み

多摩平の森では、平成28年1月に地域医療福祉拠点化団地の指定を行い、“多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち”の実現を目指しています。

特徴的な取組み

住棟ルネサンス事業や公共施設等の整備により、地域における医療福祉施設や多世代交流拠点等の充実を図っている。



多摩平の森で・と・てテラス

日野市の公共公益等整備構想に基づき、地域包括ケアシステムのモデルを構築する拠点として位置づけられています。

医療福祉施設を中心として、多世代の交流を誘導する商業文化機能や生涯学習・地域交流機能が複合的に連携する街区。



療養病棟のほか、認知症疾患医療センターや認知症カフェなど医療連携のハブとなる。



健康増進施設、コミュニティ交流施設、一時医療施設。



市民の健康を促進する各種事業を行い、休日夜間診療所を併せ持つ。



定員120名の認可保育所。



公的な介護サービスとして入居できる医療型特別養護老人ホーム。



教育・文化・福祉・スポーツ国際交流と多様なテーマについて学べる生涯学習施設。

たまむすびテラス

既存住棟を活用し、民間事業者の創意工夫により多様な住宅（団地型シェアハウス、菜園付集合住宅、サービス付高齢者向け賃貸住宅）を運営されています。小規模多機能型居宅介護施設・コミュニティ食堂等も整備・運営され、団地や周辺地域の魅力向上を図っています。



13

■UR都市機構 地域医療福祉拠点化の取組み状況

UR賃貸住宅団地の再編等に併せ、医療福祉施設等の誘致を推進し、団地周辺地域も含めた地域医療福祉拠点の形成を図る。

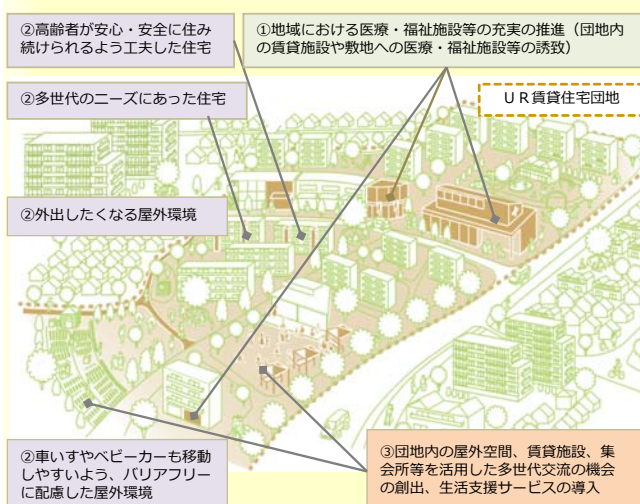
＜取組みの状況＞ 計128団地にて拠点化に向けて着手済

（平成26年度：23団地、平成27年度：24団地、平成28年度：39団地、平成29年度：42団地）

■地域医療福祉拠点化とは
地域の関係者の方々と連携・協力しながら、地域に必要な住宅・施設・サービスの整備を推進。
＜主な3つの取組み＞

- ①地域における医療福祉施設等の充実の推進
- ②高齢者等多様な世代に対応した居住環境の整備推進
- ③若者世帯・子育て世帯等を含むコミュニティ形成の推進

【地域医療福祉拠点のイメージ】



地域医療福祉拠点の形成に取り組んでいる128団地（H30.3末）

東京都	希望ヶ丘、エステート千歳希望ヶ丘(世田谷区)/大島四丁目、大島六丁目、北砂五丁目(江東区)/高島平、光が丘パークタウンゆりの木通り北、光が丘パークタウンゆりの木通り33番街(板橋区)、アーバンライフゆりの木通り東(板橋区・練馬区)、むつみ台(練馬区)/豊島五丁目、ヌヴェル赤羽台、王子五丁目、神谷堀公園ハイツ(北区)/大谷田一丁目(足立区)/多摩ニュータウン(諏訪、永山、貝取、豊ヶ丘)(多摩市)/館ヶ丘、グリーンヒル寺田(八王子市)/多摩平の森、高幡台(日野市)/ひばりが丘ハルキルズ(西東京市・東久留米市)/グリーンヒルズ 東久留米、滝山、滝山東(東久留米市)/鶴川(町田市)、武蔵野緑町パークタウン、サンヴァリエ桜堤(武蔵野市)
千葉県	千葉幸町、花見川、千草台、高洲第一、高洲第二、あやめ台(千葉市)/アトヒル高根台(船橋市)/コンフォール柏豊四季台、豊四季台第二(柏市)、村上、米本、高津(八千代市)
茨城県	戸頭(取手市)
神奈川県	奈良北、公田町、左近山、左近山第三、西菅田、金沢シーサイドタウン並木一丁目第一(横浜市)/相模台(相模原市)/コンフォール茅ヶ崎浜見原(茅ヶ崎市)/平塚高村(平塚市)、上和田(大和市)/虹ヶ丘(川崎市)
埼玉県	武里(春日部市)/みさと(三郷市)/西大和(和光市)/コンフォール松原(草加市)/原市、尾山台、西上尾第一、西上尾第二(上尾市)/狭山台(狭山市)/吉川(吉川市)/北坂戸、北坂戸駅前ハイツ、北坂戸駅前第二ハイツ、若葉駅前ハイツ(坂戸市)/若葉台、ハルハイム若葉、コンフォール若葉、かわつるグリーンタウン松ヶ丘、かわつるグリーンタウン松ヶ丘第二、かわつるグリーンタウン新鶴(鶴ヶ島市)、新座、新座ハイツ(新座市)/所沢パークタウン駅前通り、所沢パークタウン公園通り、所沢パークタウン並木通り、所沢パークタウン駅前プラザ、プラザシティ新所沢けやき通り、プラザシティ新所沢緑町第二、プラザシティ新所沢けやき通り第二、プラザシティ新所沢緑町第三、プラザシティ新所沢けやき通り第三、プラザシティ新所沢駅前(所沢市)
大阪府	新千里西町、緑ヶ丘(豊中市)/森の宮、森の宮第二、千島(大阪市)/金剛(富田林市)/香里、香里ヶ丘みずき街、香里ヶ丘けやき東街、香里ヶ丘さくらぎ街、中宮第三(枚方市)/南花台(河内長野市)、富田(高槻市)
兵庫県	有野、花山東、グリーンヒルズ六甲(神戸市)/浜甲子園さくらぎ街、浜甲子園なぎさ街(西宮市)
奈良県	奈良学園前・鶴舞、富雄、中登美第三(奈良市)/郡山駅前(大和郡山市)
京都府	男山(八幡市)、久御山(久世郡久御山町)
中部九州	豊明(豊明市)/ア・パナフル鳴子、尾上(名古屋市中区)/岩倉(岩倉市)/高蔵寺ニュータウン(中央台、藤山台、岩成台、高森台、岩成台西)(春日井市)、知立(知立市)、江南(江南市)
福岡県	長住、原、アーベイン若久、星の原(福岡市)/徳力、志徳(北九州市)/日の里(宗像市)

14

3. ひばりが丘団地の事例

15

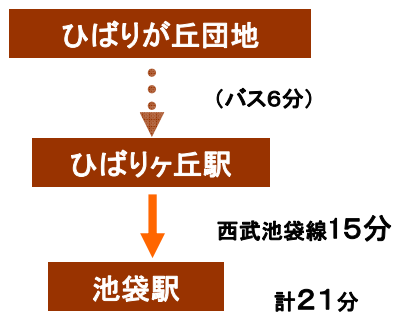
位置図



■ バス路線図



■ 交通図



16

従前住宅配置図

■団地諸元(建替前)

団地名	ひばりが丘
住所	東京都西東京市/ 東久留米市
管理開始	昭和34年度
敷地面積	約33.9ha
住棟数	184棟
住戸数	2,714戸
階数	2～4階
間取り	1DK～4K
平均専有面積	約38㎡
団地内施設	地域センター 管理事務所 集会所 児童館、保育園 交番
その他	185号棟 平成8年管理開始 (7階建て、24戸)



17

ひばりが丘団地(ひばりが丘パークヒルズ)団地再生事業の概要①

■団地諸元(建替後)

団地名	ひばりが丘 パークヒルズ
管理開始	平成16年 ～平成24年
敷地面積	約15.0ha
住棟数	30棟
住戸数	1,504戸
階数	3～12階
間取り	1K～4LDK
専有面積	約40㎡ ～約106㎡
その他	ペット共生住宅 (3-6号棟)41戸

■民間分譲住宅(共同・戸建)

7区画 約9ha

■高齢者支援施設

特養ホーム(2施設)
介護老人保健施設
日生ケアヴィレッジ

■子育て支援施設

保育園(2施設)
児童館・児童センター、学童保育
たんぽぽ幼児教室

■コミュニティ施設

南部地域センター
ひばりテラス118



18

ひばりが丘団地(ひばりが丘パークヒルズ)団地再生事業の概要②

ひばりが丘 ～緑と暮らすつながりのまち～

① 団地に継承されている**資源を活かした**環境にやさしいまちづくり

(例)



ケヤキ並木の継承



ビオトープの整備



松林の継承



階段室型中層板状住棟の活用
(サービス付き高齢者向け住宅)



テラスハウスの活用
(エリアマネジメント拠点)



スターハウスの活用
(管理サービス事務所)

② **多様な世代**が安心して、活き活きと住み続けられるまちづくり

- (例) ・多様な住宅の供給 (UR賃貸、ペット共生住宅、分譲マンション、戸建住宅、サービス付き高齢者向け住宅等)
・高齢者・子育て支援施設、コミュニティ施設、利便施設等の整備
・緑のネットワークの整備

③ 団地及び周辺地域の活性化、価値向上のための**エリアマネジメント**の実施

19

事業パートナー方式による「まちづくり」

建替えによって生み出されたまとまった整備敷地において、地域の魅力が将来にわたり向上し続けるまちづくり・まち育てを進めていくため、一体のコミュニティを形成するものとして、開発からエリアマネジメントまで継続的にまちづくりに関与する事業パートナーを募集し、民間の提案を受け入れながら共同でまちづくりを進めていく事業方式

■事業パートナー方式の3つのポイント

① 民間事業者の発想・ノウハウの積極的な活用

計画段階から民間事業者に参加いただき、民間の発想・ノウハウの積極的な活用及び円滑な事業構築を図る。

② 団地全体の価値向上を目指した取組み

一定のまとまった敷地を事業パートナーの開発の対象とし、団地及び周辺地域の価値向上を図る。

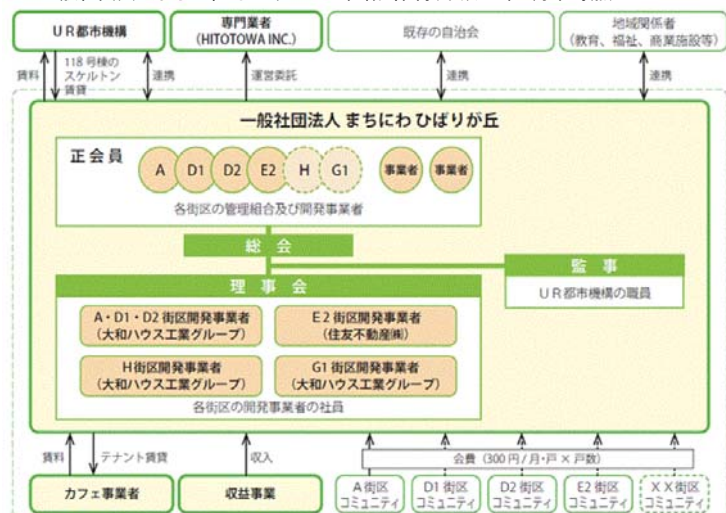
③ エリアマネジメントの取組み

事業完了後も、将来にわたりまちが育っていくよう、URと事業パートナーでエリアマネジメントに係る活動基盤の構築を図る。

■エリアマネジメント組織「(一般社団法人)まちにわ ひばりが丘」の組織・体制

開発事業者の社員が理事、UR都市機構の職員が監事として就任し、活動基盤を構築し、H32年度を目途に住民主体の運営体制へ移行する計画

<一般社団法人まちにわ ひばりが丘の組織・体制(平成29年7月末時点)>



20

■ エリアマネジメントの活動内容

「まちにわ ひばりが丘」及び地域関係者連携しながら、コミュニティ活性化支援及び地域の課題解消・新たなライフスタイルの発信に資する事業を複合的かつ継続的に実施
そのための活動基盤を民間事業者・URで協力して構築し、H32年度を目途に住民自治へ移行予定

＜活動事例＞

- ・地域交流イベントの開催
- ・コミュニティカフェの運営
- ・コミュニティスペースの運営
- ・菜園活動
- ・カーシェアリング
- ・情報発信（コミュニティ新聞の発行、ブログ・Web公開等）
- ・高齢者・子育て支援活動、防災・防犯活動 etc



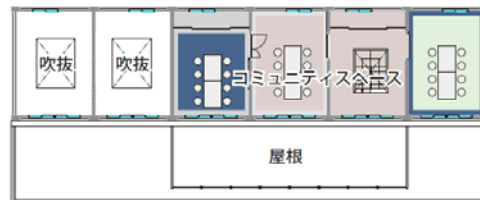
オープニングイベントの様子

■ エリアマネジメント活動の拠点「ひばりテラス118」の概要（H27.11.14オープン）

URから「まちにわひばりが丘」に旧118号棟をスケルトンを賃貸し、同法人により改修・運営



配置図・1階平面図



2階平面図

図面：（一社）まちにわ ひばりが丘提供

ご静聴ありがとうございました

—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構