

館ヶ丘団地まちづくり計画

《団地再生方針》

平成28年6月 八王子市

- | | |
|----------------------|----------|
| 1. 館ヶ丘団地の現状と課題 | … P 2 |
| 2. 検討体制 | … P 3 |
| 3. 八王子市の意向(各課ヒアリング) | … P 4 |
| 4. 居住者意向 | … P 5~7 |
| 5. 将来計画フレーム | … P 8 |
| 6. まちづくり計画 | … P 9,10 |
| 7. スケジュール | … P 11 |
| 参考-1 館町一団地の住宅施設 | … P12 |
| 参考-2 UR都市機構の取り組みの方向性 | … P13 |
| 参考-3 実現に向けた課題・検討事項 | … P14 |

1. 館ヶ丘団地の現状と課題

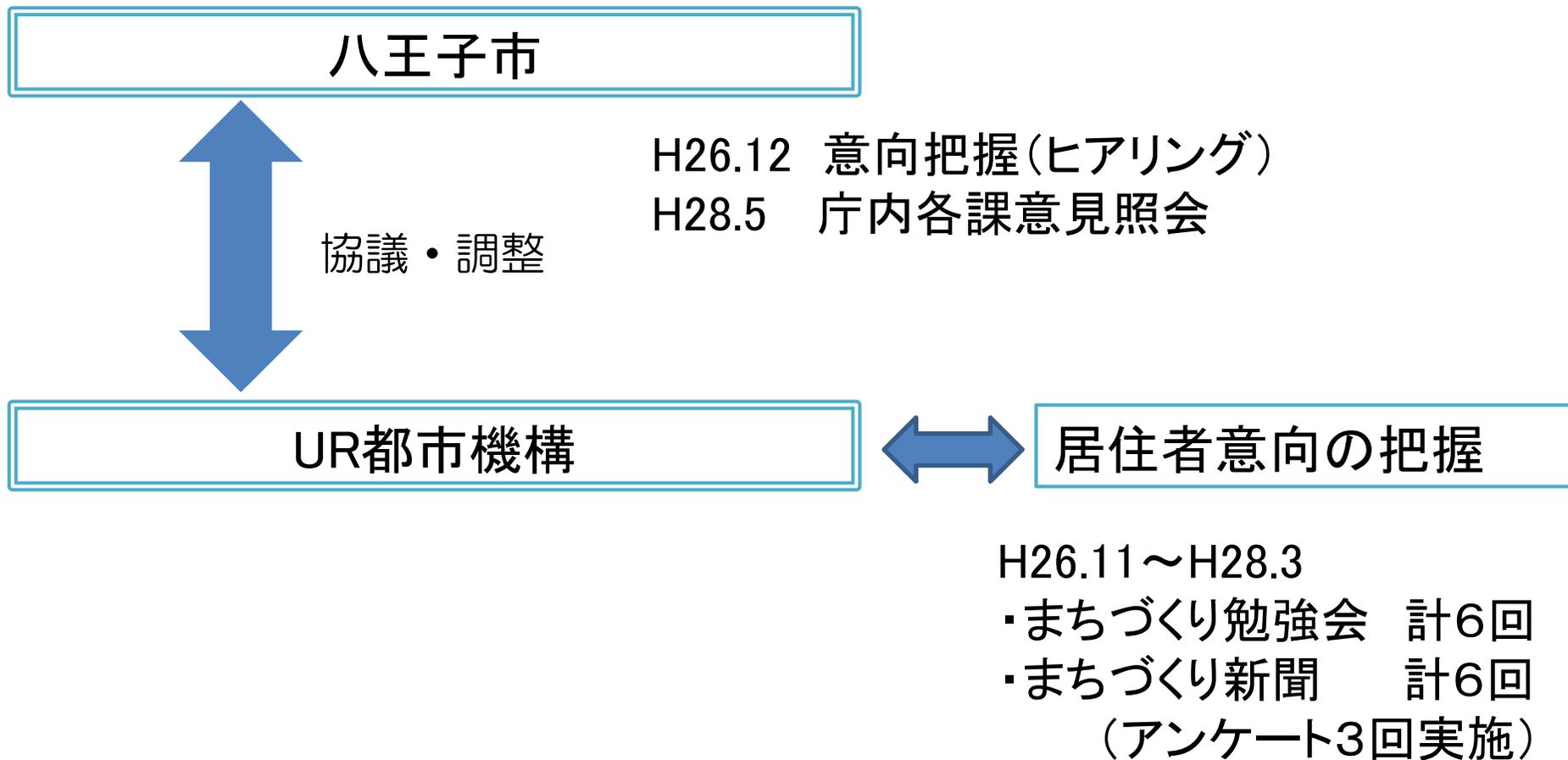
■ 団地の課題 ■

- 居住者の高齢化・要介護者の増加
 - ・居住者の高齢化に対応し、高齢（介護）期になっても地域に住まい続けられる住環境、サービス・施設の提供が必要。
 - ・特に在宅での暮らしを支える、在宅医療・訪問介護・看護等のサービスが不足しており、対応が必要。
 - 若年～子育て層の減少、世帯の偏り
 - ・団地の世帯構成が高齢世帯に偏ることによる地域活力、コミュニティの低下等が課題であり、子育て世帯や若年層を呼び込む住環境整備が必要。
 - 人口減少、住宅需要の変化に伴う空家の増加
 - ・空家は年々増加傾向にあり、入居促進の方策とあわせて、将来の賃貸住宅需要にあわせた団地の再編が必要。
 - 空き施設の増加に伴う生活利便機能の低下
 - ・センター地区は空き店舗が多く、居住者の生活利便に対応した活用、にぎわい創出が必要。
 - 都市計画等の見直し
 - ・地域における課題等に対応した機能導入を可能とする都市計画の見直しが必要。（一団地の住宅施設等）
- (参考-1)

■ 活かすべき特色 ■

- 豊かな自然環境（価値・ブランド）資源を有している。
- 団地周辺に大学や医療・福祉機関、自治会等、連携可能性のある多様な主体が存在している。
- 自治会によるコミュニティスペース等の運営、シルバーふらっと相談室と居住者、周辺学生等の連携による高齢者支援、多世代交流など、多様なコミュニティ活性化の動きがある。
- 隣接する圏央道・高尾山IC～東名への直結(H26.6)、東北自動車道への直結(H27予定)や八王子南バイパス開通による将来ポテンシャル向上が期待される。

2. 検討体制



3. 八王子市の意向(各課ヒアリング)

【全体】

- 各施設の誘致可能性でなく、どのようなまちづくりを行っていくか、その中で連携を検討することが必要。
- 高齢者だけではないまちづくり、拠点を考えることが必要。
- 将来的なフレームを提示検証し、施設やサービスの導入可能性を検討することが必要。
- ミクストコミュニティの場は重要(高齢者施設との併設等)

【子育て支援・学校教育】

- 保育機能は市として不足。実現化の中で導入検討は可能。(病児保育、時間外保育、小規模保育室、子育てひろば等)
- 子育てコンシェルジュを育成、配置したい。
- ミクストコミュニティの場づくりが必要。
- 子育て利便を高め、PRすることが必要。
- 学校の再編は長期の中で見据えるべき課題。

【住宅関係】

- 健康型サ高住整備の規制はないが、介護期状態になった後のことも併せて検討が必要。
- 住宅ストック活用における支援制度導入についてはモデル事業という位置づけの中で整理できる可能性はある。

【高齢福祉・健康・医療】

- 高齢者だけではないまちづくり、拠点を考えることが必要。
(高齢者や子供等が集まれる地域の交流スペース)
- 団地は高齢者が多く、高齢期・重介護期の対応は必要。
・地域包括ケアの考えから、地域密着型が望ましい。
- 24時間の訪問介護や看護は今後、必要なサービスと認識。
(事業者が事業参画し難い点が課題)
- 医療と介護の連携は必要。
- 在宅医療については地域内の診療所等への意見を聞いて行うことが必要。

【障害者】

- 通所施設や障害者グループホームは不足。地域交流施設などは団地内に需要があれば可能性はある。

【まちづくり関係】

- 都市計画道路沿いについて、現在は沿道利用は考えていない。将来的な位置づけの中で検討を図るべき。

4. 居住者意向

	実施時期	内容等
まちづくり勉強会 ※主に自治会役員	第1回:H26.11.30	団地の位置付け、取り組み内容、課題等 「集約対象団地」「福祉医療拠点化」
	第2回:H27.3.13	アンケート①結果の整理、考察
	第3回:H27.6.17	団地あるき ※団地の魅力、課題の抽出を目的としたワークショップ
	第4回:H27.8.16	課題の共有、課題解決に向けて必要な施設案の提示
	第5回:H27.12.14	H27.9実施アンケート②結果の整理考察等
	第6回:H28.2.17	区域割り、団地の将来像の提示
館ヶ丘団地 まちづくり新聞	第1号:H27.1.23	課題、URの取組み、アンケート①のお願い
	第2号:H27.4.30	アンケート①の結果報告、考察
	第3号:H27.9.30	団地の課題、まちづくりのテーマ、必要な施設(案) アンケート②のお願い
	第4号:H27.12.24	H27.9実施アンケート②の結果報告、考察
	第5号:H28.3.4	団地の将来像(集約区域)の提示 ※説明会の開催案内
	第5号:H28.3.26 (抜粋版)	集約事業の概要、アンケート③のお願い

4. 居住者意向

■ 第1回アンケート結果の要点 ■

- 居住者の日常の生活状況やまちづくりに関する課題やご意見を伺った。（約700世帯が回答）
- 緑・自然環境等の評価される項目（特色）を活かしつつ、「高齢者が安心して暮らせる」や「多世代が住まい、明るく活気がある」をテーマとして捉えていくことが必要。
- 子育て期の方が今後安心して住み続けるためには、「保育施設」「子育て支援サービス」「小児医療の充実」「地域の安全性」「「お住まいの住宅」が主な課題。
- 高齢者については、「健康維持増進」や「在宅診療・介護等・日常的な見守り環境」「介護付きの住宅や施設」に関するサービス・施設の充実が課題。
- 「空き家の増加」や「住民の高齢化」、「商業施設等の環境」等の近年の社会動向変化に紐づく根本的な課題も多く、「多世代が住まい明るく活気のある」団地を指向する中で、対応を検討していくことが必要。
- 地域コミュニティ充実のために、「趣味」「環境美化・自然保護」「高齢者等支援」等の社会参加活動の場づくりも重要。

■ 第2回アンケート結果の要点 ■

- URが提示したまちづくりテーマや取組み案に関するご意見を伺った。（約300世帯が回答）
- ＜全体を通して＞
- まちづくりテーマや取組み案に対して、賛成、期待している、積極的に進めてほしい、といった好意的なご意見が多数を占める。
- 改善点や課題を示す意見があったものの、まちづくりテーマや取組み案に否定的な意見はない。
- ⇒ 今回のアンケートで、まちづくりテーマと取組み案について、おおむねの賛同を得たと考えられる。今後は、取組み案の実現に向け、意見を参考に、具体的な計画案を検討する。
- ＜取組み案についての意見＞
- 高齢者に対する取組みに対する意見が多く、関心の高さが伺える。高齢者施設や支援サービスの導入に関する要望が多い。
- 若年層の呼び込む取組みに対し、積極的な意見がみられた。
- 多世代交流の取組み案に対し、賛否多様な意見がみられた。

4. 居住者意向(アンケート・自治会勉強会より)

■第3回アンケート結果の要点■

- URが提示したまちづくり計画(案)に関するご意見を伺った。
(事業区域220世帯・継続管理区域180世帯、
合計約400世帯が回答)

<全体を通して>

- まちづくり計画(案)について、良い、期待している、早期に実現してほしい、といった好意的なご意見が多数を占める。
- 団地内だけでなく広い視点で検討してほしい、皆が利用しやすいまちづくりを進めてほしい、といったまちづくりに対する総合的な希望や感想も多数寄せられた。

<まちづくり計画の内容について>

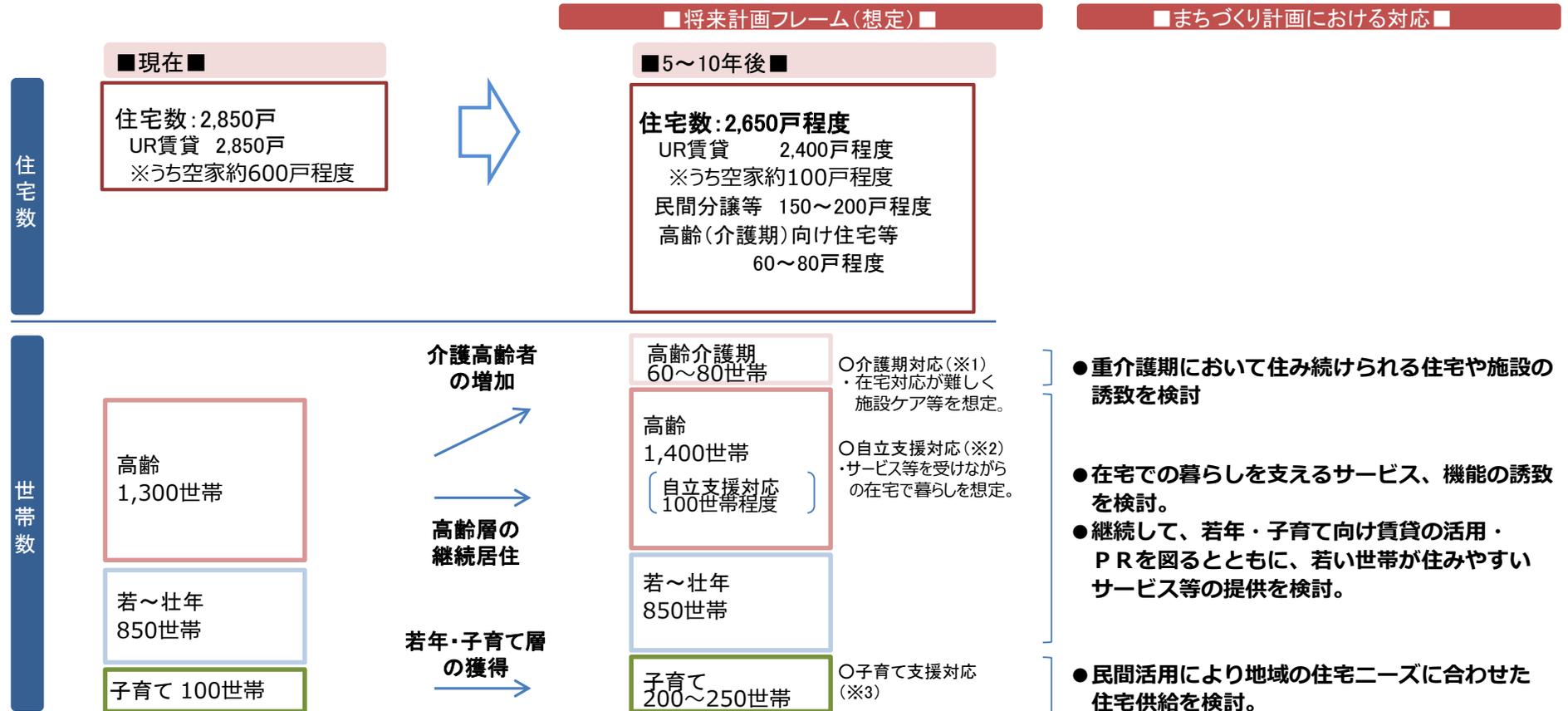
- 高齢者施設・サービスには、賛同の声や具体的な要望等、前回同様の関心の高さが示された。
- 若年層を呼び込む計画に関しては、若年層を優先してほしいと高齢者自身が回答する等、前回よりも関心の高まりがみられた。
- 高齢者の協力による子育て支援や住替え連携等、多世代共存や交流に関する提案や意見がみられた。

<事業区域住人のご意見>

- 現状空家を活用する小規模な計画で良かったと思うが決まったことなので仕方がない、といったご意見も少数あったが、強固な反対意見はほぼなかった。一方で、協力したい、といった前向きなご意見が目立った。
- 移転に関する不安、条件や相談体制等の要望・質問が多数寄せられた。

5. 将来計画フレームの想定

○地域の計画的なまちづくりを進め、導入機能等の検討を行うため、住戸数・人口・世帯数、世代構成等、将来の地域規模を想定した基本的な指標として将来計画フレームを設定する。



将来フレームの設定条件 ※将来フレーム設定のための現時点での想定であるため、あくまで参考値として扱う。

- **UR賃貸** : 将来賃貸需要及び館ヶ丘団地の空家トレンドにより将来需要(戸数)を算出し、3街区及び4街区の段階的削減を想定。
居住者属性についても将来的な世帯構成(年齢層)を算出。
- **民間分譲等** : 4街区の面積より、拠点面積を除き道路率30%程度・戸割面積120㎡程度を想定
年齢構成や家族人数は八王子市七国の戸建て住宅地(H12年より徐々に開発)を参考に想定。
- **高齢介護期・自立支援対応** : ※1) 高齢介護期: 高齢者の要介護3以上発生率より算出
※2) 自立支援対応: 要支援～要介護2の発生率より算出
- **子育て支援対応** : ※3) 子育て支援対応: 上記推計より15歳未満の子育て層を対象

6. まちづくり計画

①まちづくりテーマと取組みメニュー

「豊かな緑と共に多様な世代が生き生きと暮らし続けられる館ヶ丘」～郊外型団地の再生モデルを目指して～

まちづくりテーマ

(1)高齢者が安心して暮らせる住宅・支援サービス

(2)若～子育て層を呼び込む住宅・住環境

(3)多世代交流や生きがい・楽しみの場づくり

取組みメニュー

●重度の介護期になっても地域に住み続けられるケアサービス付の住宅・施設の提供●

高齢者向けの住まい

入居者に対し、入浴、排せつ、食事の介護、その他の介護サービス等を提供する施設や住宅

●訪問・通所等により在宅での暮らしを総合的に支える医療・福祉サービスの提供●

団地内に無い事業所

在宅療養支援診療所

通院ができない方のために、自宅で診療が受けられるよう24時間365日体制でサポートする診療所

訪問看護ステーション

看護師等が家庭を訪問し、適切な判断に基づいたケアとアドバイスで在宅での療養生活が送れるよう支援を行う

訪問介護事業所

日常生活を営むのに支障がある方に対し身体の介助や生活支援により、日常生活の援助を行う

団地内にある事業所

小規模多機能事務所

要介護高齢者が、住み慣れた家・地域での生活を継続できるように、状態などに応じて、「通い」を中心に「泊まり」「訪問」を組合わせて提供を行う
・団地内に『ゆいま～る館ヶ丘ゆらリズム』がある

通所系事務所（デイケア・リハビリ型デイサービス等）

健康維持やリハビリテーションを目的とした通所型の施設
・団地内に『館ヶ丘クリニック』がある

●若年層を呼び込む現在のニーズに対応した住宅供給●

民間活用（新規戸建住宅等）

若年層の住宅ニーズにあわせた住宅供給により、多世代が住まう団地への転換を図る

子育て・単身者向け住宅改修
近居・3世代居住促進

若年層向け住宅改修、ママ割や近居割等の制度の継続

●子育て層を支える支援施設・サービス●

地域子育て支援（子育て広場・子育てコンシェルジュ等）

保育機能の拡充（病児・病後児保育等）

●多世代交流や生きがい・楽しみの場づくり●

多世代が気軽に集まれる場づくり

既存コミュニティカフェや集会所等を活用した多世代交流の場・機会づくり

生きがい就労・社会活動参加の機会

既存施設や誘致施設と連携した地域就労・社会参加活動の機会の創出

豊かな屋外空間を活用した交流の場づくり

菜園・BBQガーデン、広場等の設置による交流の場づくり
歩きやすい通路やベンチ等による外出しやすい環境づくり

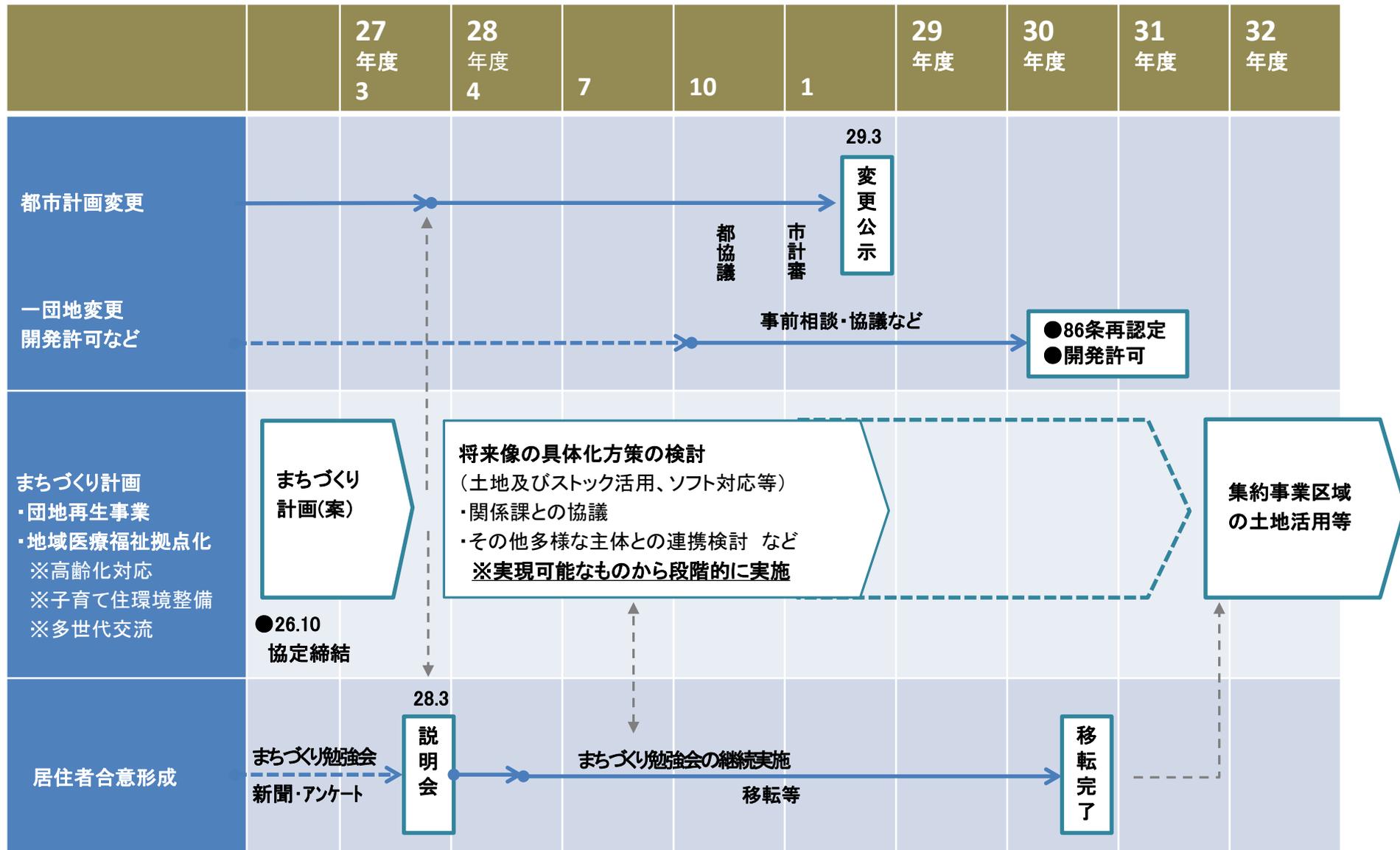
6. まちづくり計画

②土地利用計画及び事業区域



7. 実現に向けた課題・検討事項

スケジュール(予定)



参考-1. 館町一団地の住宅施設

(決定)昭和47年2月(変更)平成8年10月

【面積】約53.8ha

【建築物(密度)の限度】

- ・建築面積の敷地面積に対する割合2/10以下
- ・延べ面積の敷地面積に対する割合9/10以下

【住宅の予定戸数】

高層 約1346戸／中層 約1610戸

低層 約 44戸 計 約3000戸

【配置の方針】

公共施設

道路／公園・緑地(公園6ヶ所)

汚水処理場等

公益的施設

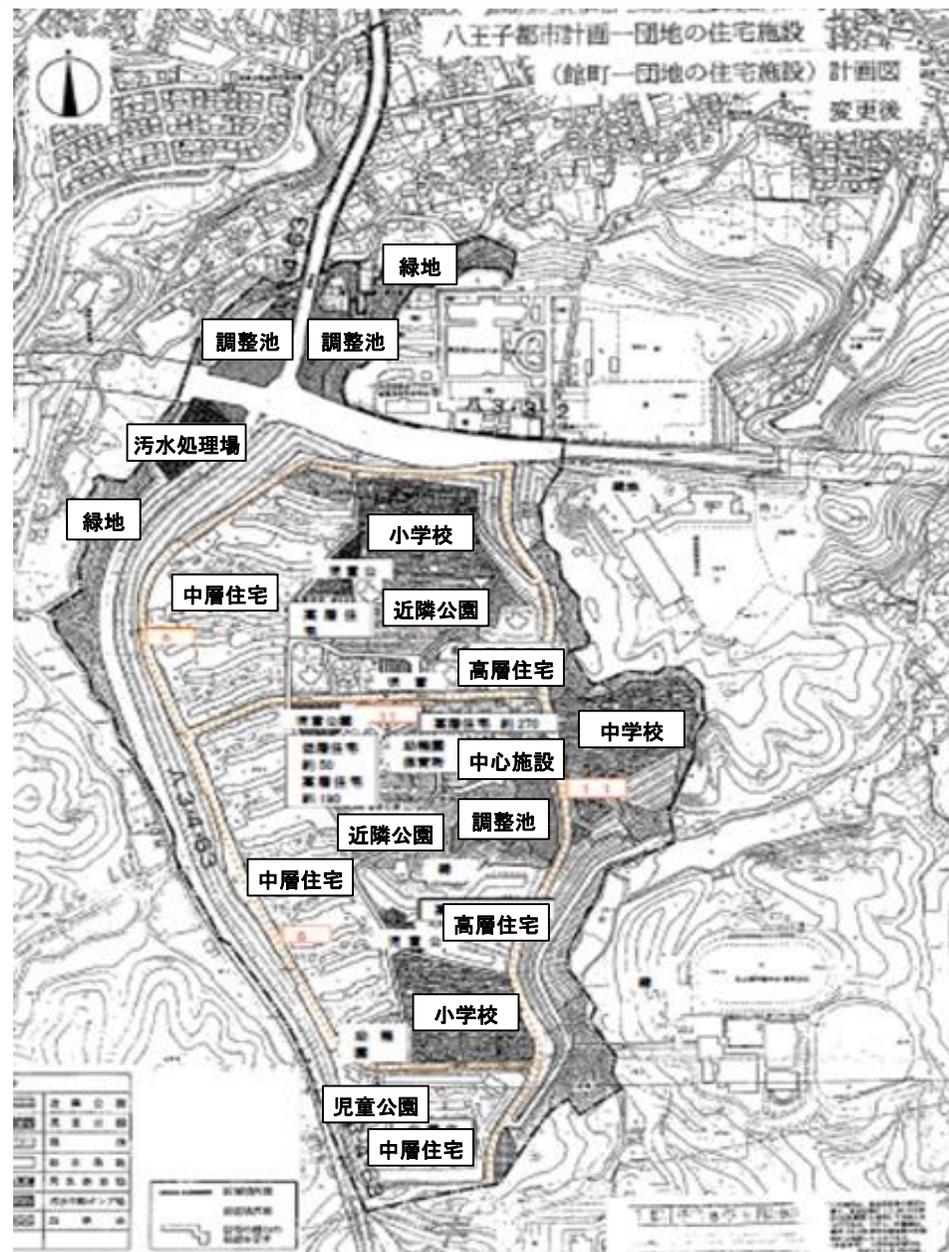
保育所1／学童保育所1

管理事務所1／集会所1

派出所1／診療所1／幼稚園2

銀行1／店舗30／小学校2

中学校1／スーパーマーケット1 など



参考-2. UR都市機構の取り組みの方向性

■ 団地再生(集約化) ■

○ストック再生・再編方針(平成19年)において「団地再生(集約化)」に類型

- ・人口減少社会の到来に対応するため、団地の規模を縮小
- ・整備敷地等は高齢系施設等、地域に必要な機能導入に活用
- ・継続管理区域と事業区域が一体となった良好な居住環境を整備

■ 地域医療福祉拠点の形成 ■

○多様な世代が生き生きと暮らし続けることが出来る環境の実現

- ・地域における福祉医療施設等の充実の推進
- ・多様な世代に対応した居住環境の整備推進
- ・多世代コミュニティ形成の推進

〈参考〉 UR 公表資料(超高齢社会におけるURの役割、今後の方向性について)

◇平成26年1月9日 『超高齢社会における住まい・コミュニティのあり方検討会最終とりまとめについて』
～UR団地を地域の医療福祉拠点として、国家的なモデルプロジェクトの実践～

◇平成26年10月23日 『多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちづくり(ミストコミュニティ)に向けた取り組み』

URは、超高齢社会に対応し、UR団地及びその周辺地域で、高齢者がいつまでも安心して、生き生きと住み続けられる住まい・まちづくりを進めており、その一環として、有識者による「あり方検討会」を設置し、超高齢社会におけるURが果たすべき役割や今後の方向性について取りまとめを行いました。(H26.1.9)

また、その取りまとめを受け、「団地を中心として住み慣れた地域で最期まで住み続けることが出来る環境(Aging in Place)」を実現するため、地域医療福祉拠点の形成を目指し、地方公共団体・自治会等の地域関係者と連携して展開・推進することとしました。なお、地域医療福祉拠点の形成の取り組みは平成30年度までに100団地程度において取り組んでいく予定としております。(H26.10.23)

②多様な世代に対応した居住環境の整備推進

- ・多様な世代が安全に住み続けるために必要な住宅の整備、屋外環境の整備 ほか

①地域における医療福祉施設等の充実の推進

- ・安心して住み続けられるための在宅医療・看護・介護サービス等が受けられる生活環境の整備をめざし、地域において不足する施設等の誘致又は団地外も含めた既存施設等との連携



③若者世帯・子育て世帯等のコミュニティ形成の推進

- ・多世代交流や相互の支え合いが可能な場や機会の提供等 ほか

住まい・まちづくりのイメージ図

参考-3. 実現に向けた課題・検討事項

	課題	今後の協議検討の方向性
①都市計画変更及び地区計画の策定	まちづくり計画を実現可能とする用途地域への変更	<ul style="list-style-type: none"> 生活サービス系地区において、日常生活サービス対応の施設や店舗を誘導するため、1中高から2中高へ用途地域変更 公園、緑地及び道路ネットワークの適正な配置 など
②取組みメニューの実現化に向けた検討・協議	高齢者が安心して暮らせる医療・福祉サービスを実現するための事業スキームの具体化	高齢者向け施設や地域包括ケアを活かした住まいの形態など実現化方策を検討
	若～子育て層を呼び込む住環境整備の具体化	既存保育園や児童館等と連携し、子育てコンシェルジェや子育て広場等の子育てサービスの充実化方策を検討
	多世代交流や生きがいづくり等、地域コミュニティ形成の具体化	就労ボランティアや社会参加活動等、多様な主体が連携(住民・市・UR・大学・民間等)した地域コミュニティ活動の場づくりを検討
③建基法第86条や開発許可に係る相談・協議	居住を継続しつつ、積極的な土地活用、ストック活用等を行うため柔軟な対応を行っていくことが必要	建基法第86条の取消し・再認定、開発許可について、実情にあわせた対応方策を検討・協議

館ヶ丘団地まちづくり計画〈団地再生方針〉

平成28年6月

発行 八王子市
編集 八王子市都市計画部都市計画課
電話 042-620-7302

