

第Ⅱ編

団地カルテを用いた

郊外住宅市街地の現状・課題等の把握手法

目次

1. 団地チェックリスト及び団地カルテの提案	
1.1 団地チェックリストの機能と利用者	Ⅱ-3
1.1.1 機能	Ⅱ-3
1.1.2 利用者	Ⅱ-3
1.2 団地カルテの機能と利用者	Ⅱ-4
1.2.1 機能	Ⅱ-4
1.2.2 利用者	Ⅱ-4
2. 団地チェックリストのフォーマット	Ⅱ-5
3. 団地カルテのフォーマットと活用方法	
3.1 団地カルテのフォーマット	Ⅱ-9
3.2 分析結果の共有	Ⅱ-10
3.3 分析結果の更新	Ⅱ-10
4. 団地カルテを用いた再生目標等の検討	
4.1 郊外住宅市街地の再生目標の設定	Ⅱ-21
4.2 団地カルテを用いた再生目標等の検討	Ⅱ-21
4.2.1 「目標1：若年世帯・子育て世帯の流入促進」	Ⅱ-21
4.2.2 「目標2：高齢者のQOLの向上」	Ⅱ-22
5. 検討体制の組成と団地カルテの利用イメージ	
5.1 地縁組織と関与する事業者・専門家	Ⅱ-35
5.2 郊外住宅市街地の属性に応じた検討体制の組成と団地カルテの利用	Ⅱ-36
5.2.1 マンション団地におけるタイプ	Ⅱ-36
5.2.2 戸建て団地におけるタイプ	Ⅱ-39
6. まとめ	Ⅱ-49

1. 団地チェックリスト及び団地カルテの提案

郊外住宅市街地の再生に向けては、現状や課題、次世代に継承したい資源等を把握し、団地住民や事業者等を含めた関係者間で共有することが必要である。こうした検討を行うためのツールとして、団地チェックリスト及び団地カルテを提案する。郊外住宅市街地の再生に向けた検討プロセスにおける各ツールの機能と想定する利用者を整理すると、図 1.1.1 のようになる。

1.1 団地チェックリストの機能と利用者

1.1.1 機能

郊外住宅市街地の再生を進めるにあたっては、団地住民が再生を自らの問題として捉えることが必要である。そのためには、団地住民や自治会・町内会等の地縁組織（以下「団地住民等」という。）が主体となり、日ごろの暮らしにおいて課題と感じていることや、暮らしをよりよくするための課題について、多様な視点から議論し、団地住民や事業者・専門家等を含めた関係者間で共有することが重要である。また、郊外住宅市街地の魅力や次世代に引き継いでいくべき資源などについても話し合いをして、共有することが重要である。できる限り様々な年代の人々で議論をし、多様な視点から意見を出し合うことがポイントとなる。

そこで、団地チェックリストは、団地住民等が、郊外住宅市街地での暮らしをよりよくするための課題や、次世代に引き継いでいくべき魅力（資源）などを議論するための“気づき”を提供するツールとして機能することを想定している。

1.1.2 利用者

個々の団地住民、または、自治会・町内会等の地縁組織を想定する。

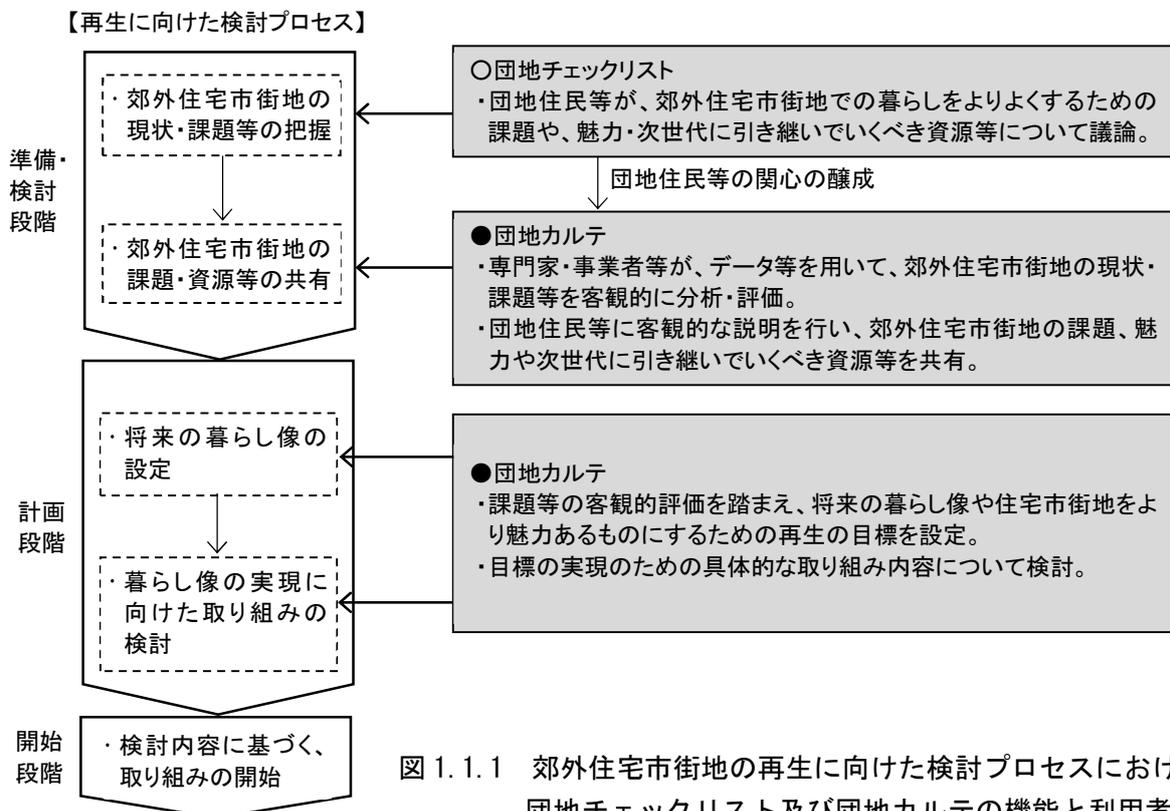


図 1.1.1 郊外住宅市街地の再生に向けた検討プロセスにおける団地チェックリスト及び団地カルテの機能と利用者

II. 団地カルテ

1.2 団地カルテの機能と利用者

1.2.1 機能

郊外住宅市街地の現状や現在起きている課題の一方で、魅力や次世代に引き継いでいくべき資源、団地住民等が実施している取り組みの状況等について、団地住民の主観的な認識に基づく整理のほか、データを用いた客観的な把握・整理を行い、再生の目標や具体的な取り組みの方向性などを客観的に議論していく必要がある。

そこで、団地カルテは、表 1.2.1 に示すとおり、郊外住宅市街地の現状・課題等を客観的に分析・評価するためのツールとして、また、郊外住宅市街地の将来の暮らし像や再生目標等を設定するための根拠となるツールとして機能することを想定している。

表 1.2.1 団地カルテの機能

① 郊外住宅市街地の現状・課題等の評価

- ・郊外住宅市街地の再生（団地の持続性や生活利便性の向上に係る取り組み）に向けて、現状・課題、魅力や活用できる資源等を客観的に分析し、評価する。
⇒ 団地カルテはそのための指標や、指標の評価・分析手法を提供するツールである。

② 郊外住宅市街地における将来の暮らし像や再生の目標等の設定

- ・①の評価を踏まえ、将来の暮らし像や郊外住宅市街地をより魅力あるものにするための再生の目標を議論・設定し、目標の実現のための具体的な取組内容を検討する。
⇒ 団地カルテはそのための道筋を提供するツールである。

1.2.2 利用者

郊外住宅市街地の現状・課題等を把握するための調査方法は、国勢調査等の統計調査の分析、インターネットで把握できるデータの分析、ヒアリング調査やアンケート調査など多岐にわたる。専門的な分析手法を必要とすることもあるため、団地カルテの利用者は表 1.2.2 に示すように、事業者や専門家と、地方公共団体（以下「自治体」ともいう。）を想定している。また、表 1.2.2 では、各利用者による利用場面の想定も示している。

なお、団地住民の中には、データの整理・分析等に専門的スキルを有する者がいる場合も想定されるが、普遍的な利用者とはいいがたいため、団地カルテについては団地住民の利用は想定していない。

表 1.2.2 団地カルテの利用者と利用場面

① 再生を支援する事業者や専門家

- ・郊外住宅市街地の再生を支援する事業者や専門家が、郊外住宅市街地の現状や課題等を詳細に分析し、再生の方針・計画を立案する。

② 郊外住宅市街地の再生目標や再生シナリオの設定

- ・地方公共団体が、団地住民の取り組みを支援するための施策を立案するためや、取り組みを支援する郊外住宅市街地を選定するために※、各団地の現状や課題を分析する。

※ 例えば、地域再生法において示されている「地域住宅団地再生事業計画」の区域を定めるなど。（地域住宅団地再生事業計画は、地域再生法第 17 条の 36 に規定があり、うち 4 項 1 号イで「区域」に関する事項がある。）

2. 団地チェックリストのフォーマット

作成した団地住民等向けの団地チェックリスト（フォーマット）を表2.1に示す。

表2.1 団地チェックリストのフォーマット

団地住民等向けの団地チェックリスト	
ポイント 	<ul style="list-style-type: none">■ 住宅団地の現状・課題（不満）や魅力（資源）などについて、居住者の皆さんがどう感じているのか、以下に示すリストを参考に、話し合いをしましょう。■ 様々な年代の人々で議論をし、多様な視点から意見を出し合うことで、住宅団地での暮らしをよりよくするための課題や、次世代に引き継いでいくべき魅力などを把握・共有することが大切です。■ 効果的な意見収集のためには、まち歩きにより現地確認をしたうえでワークショップやアンケート調査などを行うことや、若年世代等に普及している SNS などを活用することも考えられます。
～ 多様な視点から課題や魅力を把握し、住民の皆さんで共有しましょう ～	
1. <u>人口や世帯について</u>	
<input type="checkbox"/> 高齢者の単身世帯や夫婦のみの世帯が増えているか？ ⇒ 増えている / あまり増えていない	
<input type="checkbox"/> 若い世帯や子育て世帯の定住や流入は増えているか？ ⇒ 増えている（増え始めている） / あまり増えていない	
2. <u>住宅や敷地について</u>	
<input type="checkbox"/> 住宅団地内に（戸建て住宅以外の）様々なタイプの住宅がある？ ⇒ 賃貸住宅やマンション等も立地している / 戸建て住宅中心である	
<input type="checkbox"/> 住宅価格は？ ⇒ 若年・子育て世帯にも手頃な住宅価格である / 比較的高い価格である売却する分には良いが、若年世帯にはやや高価)	
<input type="checkbox"/> 敷地の大きさは？ ⇒ 比較的広い（数台分の駐車スペースを確保できる、ガーデニングなどを楽しむことができる） / あまり広くない	

表2.1 団地チェックリストのフォーマット (つづき)

3. 坂・段差や歩道について

- 住宅団地内の高低差（坂や大きな階段など）は？
⇒ 高低差はきつくない / 高低差がきつい（急な坂などが多い）
- 敷地と前面道路までの間に大きな段差は？
⇒ 大きな段差のある敷地は少ない / 大きな段差のある敷地が多い
- 住宅団地内の歩行の安全性は？
⇒ 主要道路には歩道がある・歩行者専用道がある / 歩道や歩行者専用道がない

4. 公園や緑環境について

- 公園の多さは？
⇒ 誰もが利用しやすい公園がたくさんある / あまり多くない
- 住宅団地内の並木道や緑は？
⇒ 並木道がある・緑が多い / 緑はあまり多くない
- 住宅団地のまわりの自然は？
⇒ 自然が多い / あまり多くない

5. 生活の便利さについて

- 買い物の利便性（スーパーやコンビニの近さ）は？
⇒ スーパーやコンビニが近くにあり便利 / 近くになく不便
- 病院の利便性は？
⇒ 様々な病院が近くにある / 病院が近くになく、いざという時に不安
- 金融機関の利便性は？
⇒ 銀行や郵便局の窓口が近くにある / 窓口が近くにない
- 住宅団地内の賑わいは？
⇒ 喫茶店やカフェ、アトリエ・工房などを兼ねた住宅などが立地している（最近増えてきている） / 立地していない（立地できない）
- 趣味を楽しめる場は？
⇒ 図書館や趣味を楽しめる場が近くにある / 近くにない

表2.1 団地チェックリストのフォーマット (つづき)

6. 立地や交通について

- 最寄り駅までの距離は？
⇒ 最寄り駅まで比較的近い / 最寄り駅まで遠い
- バスの利便性は？
⇒ 朝夕の本数は？ 比較的多い / 少ない
⇒ 日中の本数は？ 比較的多い / 少ない
⇒ 住宅団地内のバスルートは？ あまり不便でない（バス停まであまり距離がない） / 不便である
⇒ 住宅団地外のバスルートは？ あまり不便でない / 不便である（行きたい場所の近くにバスが行かない）

7. 高齢者の生活環境について

- 一人暮らしとなった場合の不安は？
⇒ 見守りや困りごとサポートなどのサービスがあるので、不安はあまりない / 孤独死の不安が大きい・一人でできないことが多く不安
- 介護などが必要となった際の不安は？
⇒ 高齢者施設・サービスが周辺に多くあり、不安はあまりない / 高齢者施設・サービスが周辺にあまりなく、地域に暮らし続けられるか不安

8. 子育て環境について

- 子どもを預けられる場所は？
⇒ 利用できる施設が近くある / 近くにない
- 子育て中の親子が集う場所や子育て相談できる場所は？
⇒ 利用できる施設が近くにある / 近くにない
- 小学校や中学校までの距離は？
⇒ 近くにある / 比較的遠い
- 地域の公立中学校の評判は？
⇒ 評判が良い / 普通である
- 評判の良い高校が近くにある？
⇒ 近くにある / 近くにない

表2.1 団地チェックリストのフォーマット (つづき)

9. 働く環境について

- パートやアルバイトで働ける場所は？
⇒ 近くに雇用の場が比較的多くある / 雇用の場があまりない
- 高齢者等が生きがいをもって働ける場所・コミュニティビジネスの場は？
⇒ 住宅団地内にある / 住宅団地内にはない
- 工業団地やリサーチパークなどが近くにある？
⇒ 近くにある / 近くにはない

10. 防犯性について

- 空き家や空き地は増えているか？
⇒ 増えている / あまり増えていない
- 街路灯の多さは？
⇒ 多い / 少ない
- 防犯カメラの設置は？
⇒ 設置されている / 設置されていない
- 最近の空き巣や自動車盗難の発生の有無は？
⇒ 発生していない / 時々発生している

11. 自治会活動・コミュニティについて

- 子どもからお年寄りまで多世代が交流できる場は？
⇒ 住宅団地内にある / 住宅団地内にはない
- 自治会や住民有志によるコミュニティ活動は？
⇒ 実施されている / 実施されていない
- 自治会や住民有志による高齢者や子どもの見守り活動は？
⇒ 実施されている / 実施されていない
- 住宅団地の祭りやイベントは？
⇒ 実施されている / 実施されていない

3. 団地カルテのフォーマットと活用方法

3.1 団地カルテのフォーマット

団地カルテのフォーマットとして、把握すべき評価項目とデータの把握・分析方法等について検討した結果を表3.1.1に示す。評価項目と項目ごとの技術情報について、次のように整理して取りまとめている。

① 評価項目（大項目・中項目・小項目）

郊外住宅市街地の再生に向けては、住宅や都市計画分野だけでなく、暮らしに係る医療・福祉、子育てなど、様々な分野での取り組みを行うことが有効である。このため、総合的な観点から把握すべき評価項目を示している。

② 把握対象

評価項目の把握対象が団地内か、団地を含む周辺地域（団地から概ね周辺2km程度の範囲）かの別を示している。

③ 評価項目について公開されているデータでの把握の可否

評価項目の把握にあたっての公開されているデータの利用の可否について、原則入手可、団地が町丁字と異なる場合はデータより作業が必要、一部入手可の場合あり（作業が必要となる場合あり）、原則不可の別で示している。

④ 評価項目を把握するうえでのデータの出典

評価項目を把握するうえでのデータの出典について、国勢調査、住民基本台帳、住宅地図・Google Map等、地理院地図、ハザードマップ情報、自治体データ、自治会データなどのように具体的に示している。

⑤ 評価項目の具体的な把握・分析手法

データを用いた評価項目の具体的な把握・分析方法について解説している。

⑥ 評価項目を把握するうえでの自治体への情報提供の依頼の必要性

評価項目を把握するうえで、自治体へのデータ等の情報提供の依頼の必要性の有無について示している。④の評価項目を把握するうえでのデータの出典と関係している。

⑦ 再生目標からみた評価項目の性格

再生目標からみた項目の性格を示している。基本的な再生目標は4.1で後述するとおり、「若年世帯・子育て世帯の流入促進」と「高齢者のQOL（Quality of Life：生活の質。以下同様。）の向上」の二つを設定しており、各評価項目の性格について再生目標との関係から示している。すなわち、各評価項目の性格について、再生を検討するうえでの基本的項目か、若年世帯・子育て世帯の流入促進の再生目標に特に関連する項目か、高齢者のQOLの向上の再生目標に特に関連する項目か、二つの再生目標に共通する項目かの区分を示している。

⑧ 評価項目の主な利用主体

評価項目の主な利用主体として、事業者・専門家（再生のビジョンや実現可能性等の検討に利用）か、自治体（再生の支援策等の検討に利用）かの区分を示している。

⑨ 項目が持つ意味

各評価項目が、郊外住宅市街地における将来の暮らし像や再生目標等を検討するうえで有する意味について解説している。

3.2 分析結果の共有

団地カルテを用いた分析結果については、関係者間で共有し、再生の目標や具体的な取り組み内容の検討につなげていく必要がある。特に団地住民間での理解を促していくためにも、分析結果は分かりやすい表示とすることが重要となる。

例えば、人口・世帯数や年齢構成等の基本情報については時系列でグラフ化することや、当該住宅団地を含む地域における各種生活利便施設の立地状況等は地図を活用して図化することなどが考えられる。また、当該住宅団地の再生の目標等の検討にとって重要な項目については、当該団地と周辺の住宅団地等とを比較して示すことで、当該住宅団地の固有の課題や魅力を再発見・再認識することにもつながる。

3.3 分析結果の更新

郊外住宅市街地の現状や課題等を踏まえた再生目標の設定に基づき、具体的な取り組み内容を検討し、実施することになるが、郊外住宅市街地の再生に向けては長い時間軸での持続的な取り組みが必要となる。そのためには取り組みの効果や事業性を検証しつつ、必要に応じて取り組み内容の改善を図っていくことが求められる。

また、郊外住宅市街地の再生に向けては、当該住宅団地内や団地周辺地域における人口・世帯構成の変化、団地周辺における生活利便施設の新たな立地状況等を把握しつつ、ニーズの変化に応じた再生計画や取り組み内容の柔軟な見直しなどが必要とされる場合もある。

こうしたことから、団地カルテの評価項目のうち、時間経過の中で変化が生じうる項目については、定期的に更新をしていく作業が必要となる。国勢調査や住宅・土地統計調査等の分析に用いるデータの更新に合わせて、少なくとも5年に一回程度の頻度で更新をすることが望まれる。また、更新にあたっては、現状の人口分布・施設配置データをもとに、2015年～2040年に想定される居住地域の環境を可視化するツールである「MY CITY FORECAST」（開発主体：東京大学生産技術研究所関本研究室。令和4（2022）年9月現在、全国1672自治体に対応しており、ツールはWeb上で公開されている（<http://mycityforecast.net/>）。）などを参考にすることもできる。

II. 団地カルテ

表 3.1.1 団地カルテにおいて把握すべき評価項目とデータの把握・分析方法等

大項目	中項目	小項目	把握対象		把握・分析方法		データの 出典	具体的な把握・分析方法	自治体への 情報提供の 依頼の必要性 ○:必要な場合あり	再生シナリオ からみた 項目の性格 ●:基本的項目 ◎:子育て高齢者 共通項目 ○:若年・子育て 関連項目 ▽:高齢者 関連項目	事業者・ 専門家 (再生のビ ジョンや実現 可能性等の 検討)	自治体 (支援策の検 討等)	項目が持つ意味	
			団地	団地 周辺地域 (概ね周辺 2km程度)	公開データでの 入手・算出の可否 ○:原則入手可 ▽:団地が町丁字と異なる場合、 データより作業が必要 △:一部入手可能な場合あり(作業 が必要となる場合あり) ×:原則不可	団地								団地 周辺地域
1. 居住者特性	(1)人口・世帯数	①人口・世帯数の推移	○	○	▽	○	国勢調査 小地域集計の「男女別人口及び世帯数一町丁・字等」を用いて、団地が属する町丁・字等の値を合算して集計する。直近値より5年毎の時点について可能な範囲で過去に遡って推移を集計する。	○	●	●	●	・人口・世帯数の推移、年齢別人口の推移は、団地の持続可能性に影響を及ぼす。 ・若年・子育て層(25~49歳やその子どもにあたる15歳以下等)が増加している団地は、人気が高い居住地である可能性がある。 ・一方、人口が減少している団地、転出超過の団地、65歳以上人口や高齢単身世帯率が高い団地では、活力低下が懸念されるため、若年・子育て世帯等の流入促進が課題となる。		
		②年齢別人口の推移	○	○	▽	○	国勢調査 小地域集計の「年齢(5歳階級)、男女別人口、総年齢及び平均年齢(外国人一特掲)一町丁・字等」を用いて、年齢5歳階級別人口について、団地及び周辺地域が属する町丁・字等の値を合算して集計する。直近値より5年毎の時点について可能な範囲で過去に遡って推移を集計する。	○	●	●	●			
		③人口転入率	○	○	▽	△	国勢調査 小地域集計の「5年前の常住人口(6区分)、男女別人口(転入)一町丁・字等」を用いて、現住者の5年前の常住地について、団地及び周辺地域が属する町丁・字等の値を合算して求め、次式により転入率を算出する。 転入率=(「自市区町村内」+「県内他市区町村」+「他県」+「国外」) / (「現住所」+「自市区町村内」+「県内他市区町村」+「他県」+「国外」)	○	●	●	●			
		④転入・転出超過数	○	○	▽	○	国勢調査 小地域集計の「年齢(5歳階級)、男女別人口、総年齢及び平均年齢(外国人一特掲)一町丁・字等」を用いて、各5年間(N年~N+5年)における年齢5歳階級別の転入人口を推計し、それを実績値と比較することで、人口移動数(合計としての転入・転出の超過数)を推計する。	○	●	●	●			
		⑤居住期間(短期・長期居住人口比率)	○	○	▽	○	国勢調査 小地域集計の「居住期間(6区分)、男女別人口一町丁・字等」を用いて、居住期間について、団地及び周辺地域が属する町丁・字等の値を合算して求め、全人口に対する短期居住人口(居住期間5年未満)、長期居住期間(居住期間20年以上)の比率について集計する。	○	●	●	●			
		⑥外国人数・外国人率	○	○	▽	○	国勢調査 小地域集計の「年齢(5歳階級)、男女別人口、総年齢及び平均年齢(外国人一特掲)一町丁・字等」を用いて、該当する人口について、団地及び周辺地域が属する町丁・字等の値を合算して求め、全人口に対する比率を集計する。	○	●	●	●		・外国人が増加している団地では、コミュニティ対策や居住支援が課題となる場合がある。	
(2)就業状態	①男女別就業率	○	○	▽	○	国勢調査 小地域集計の「労働力状態(2区分)、男女別15歳以上人口一町丁・字等」を用いて、男女別労働力人口について、団地が属する町丁・字等の値を合算して求め、次式により、男女別15歳以上人口に対するその比率を算出する。 男女別就業率比率=(「労働力人口」) / (「常住地による15歳以上就業者数」)	○	●	●	●	・男女ともに就業率が高い団地は、共働き世帯が多い団地である。就業率が低い団地は、生きがい労働の場の確保や女性の労働力の活用等が課題である。			
	②男女別従業地の構成	○	○	▽	○	国勢調査 小地域集計の「常住地による従業地・通学地(9区分)、男女別15歳以上就業者数及び15歳以上通学者数一町丁・字等」を用いて、現住者の従業地について、団地が属する町丁・字等の値を合算して求め、次式により自市区町村就業率を算出する。 自市区町村就業率=(「自宅に従業」+「自宅外の自市区町村に従業」) / (「常住地による15歳以上就業者数」)	○	●	●	●	・自市区町村就業者の割合が低い団地は、母都市や周辺都市への(長距離)通勤層が多く、ベッドタウン的な性格を持つ団地である。自市区町村就業者の高い団地は、ローカルな住宅市場での成り立ちが課題となる。			
2. 立地特性	(1)立地	①立地する自治体の中心市街地からの距離	○	○	○	○	住宅地図・Google Map等 電子住宅地図デジタウン、Google Map等の計測機能を用いて、住宅団地の中心地点(最近地点・最遠地点)からの直線距離を地図上で計測する。中心市街地として、中心駅(複数路線が乗り入れている駅、急行や快速などの各駅停車以外の電車が停まる駅)、中心市街地活性化基本計画で定めている中心市街地の中心点までの距離を測定する。	○	●	●	●	・最寄り駅や中心市街地まで近い立地にある団地は、自動車やバスを利用しなくても生活利便性が高く、高齢期にも暮らしやすい団地である。 ・一方、遠い立地にある団地は、高齢化が進む中で、最寄り駅や中心市街地までのモビリティの向上が課題となる。 ・最寄り駅までの距離が近い団地や最寄り駅の利便性が高い地域の団地は、鉄道通勤層にとってニーズが高い。		
		②最寄りの駅までの距離、駅の利便性	○	○	○	○	住宅地図・Google Map等 最寄り駅までの距離については、電子住宅地図デジタウン、Google Map等の計測機能を用いて、住宅団地の中心地点(最近地点・最遠地点)からの直線距離を地図上で計測する。最寄り駅の利便性については、鉄道事業者のホームページ情報をもとに、時間当たりの停車する本数や快速・停車する列車の種類等について把握する。	○	●	●	●	・団地が連担している場合、団地が抱える課題が、周辺も含めて広範囲に広がっていることが懸念される。また、再生にあたっての団地間での関係性や役割分担が課題となる。		
		③団地の独立性・連担性	○	○	○	○	住宅地図・Google Map等 電子住宅地図デジタウン、Google Map又は自治体が保有している開発許可等のデータ等をもとに、計画開発された住宅団地が独立しているのか、連担しているのかを判断する。	○	●	●	●	・平坦地の団地は、徒歩や自転車での移動が容易であるが、斜面地で傾斜の大きい団地は、高齢者や子育て世帯等の団地内移動が困難であり、その移動手段の確保が課題となる。		
	(2)地形	①平地・斜面地の別	○	○	○	○	地理院地図 地理院地図(http://maps.gsi.go.jp/)の「色別標高図」を活用し、平地・斜面地の別を判断する。	○	▽	●	●	・平地の団地は、徒歩や自転車での移動が容易であるが、斜面地で傾斜の大きい団地は、高齢者や子育て世帯等の団地内移動が困難であり、その移動手段の確保が課題となる。		
	②団地内の高低差・斜面の傾斜方位	○	○	○	○	地理院地図 地理院地図(http://maps.gsi.go.jp/)の「色別標高図」を活用し、表示される標高を用いて、住宅団地内の最高地点と最低地点、その高低差を計測する。またそれをもとに斜面地の傾斜方位を判断する。	○	▽	●	●	●	・平坦地の団地は、徒歩や自転車での移動が容易であるが、斜面地で傾斜の大きい団地は、高齢者や子育て世帯等の団地内移動が困難であり、その移動手段の確保が課題となる。		
(3)災害危険性	各種ハザードマップ(地震・火災、風水害、地すべり等)における位置づけ	○	○	○	○	ハザードマップ情報 自治体が公表している次のような各種ハザードマップをもとに立地の安全性を評価する。 ・地震防災危険度マップ情報(震度被害・地盤被害・建物被害・火災被害等) ・洪水ハザードマップ、内水ハザードマップ、高潮ハザードマップ、津波ハザードマップ、土砂災害ハザードマップ等	○	○	●	●	●	・住宅地としての安全性が確保されている団地は、地域の拠点としての再生の必要性が高いと考えられる。		
(4)政策上の位置づけ	各種上位計画(総合計画、都市計画マスタープラン、立地適正化計画、住生活基本計画等)における位置づけ	○	○	○	○	自治体計画 自治体が作成している総合計画、都市計画マスタープラン、立地適正化計画、住生活基本計画等の各種計画をもとに、当該団地を含む地域の位置づけ、今後のまちづくりの方針・方向性・具体施策等について把握する。	○	○	●	●	●	・上位計画の位置づけが明確である地域に立地する団地は、行政の支援や取り組みが行いやすい。		
3. 開発に係る物的特性	(1)開発主体	民間事業者、UR都市機構(旧日本住宅公団)、地方住宅供給公社等	○	○	×	×	自治体データ 自治体データ 自治体データ 自治体データ 自治体データ	自治体が保有している開発時のデータをもとに把握する。 または、自治会で開発当時の情報等が保管されている場合はそれをもとに把握する。	○	○	●	●	●	・開発主体や開発手法により、住宅地の環境やインフラ水準が異なり、住宅地としてのブランド価値や市場性にも影響がある。
	(2)開発手法	旧住宅地造成事業、開発許可、土地区画整理事業等	○	○	×	×	自治体データ 自治体データ 自治体データ	自治体が保有している開発時のデータをもとに把握する。 または、自治会で開発当時の情報等が保管されている場合はそれをもとに把握する。	○	○	●	●	●	・開発完了・入居開始時期と人口構成により、団地内での世帯の入れ替わり(住宅流通)のスピード等が把握できる。
	(3)開発時期	開発完了時期(工区別)、入居開始時期(工区別)	○	○	△	△	自治体データ 自治体データ 自治体データ	自治体が保有している開発時のデータをもとに把握する。 または、自治会で開発当時の情報等が保管されている場合はそれをもとに把握する。 入居開始時期は、住宅地図等で補足的に把握する。	○	○	●	●	●	・開発完了・入居開始時期と人口構成により、団地内での世帯の入れ替わり(住宅流通)のスピード等が把握できる。
	(4)インフラ状況	①道路幅員(主要道路、区画道路)	○	○	△	△	基礎地図情報 基礎地図情報(国土地理院)の「道路線」データを用いて把握する。また、電子住宅地図デジタウン、Google Map等を用いて確認する。	○	◎	●	●	●	・道路が広く、歩道が整備されている団地や公園が多い団地は、高齢者や子育て世帯等が安全で快適に暮らすための環境が整っている団地といえる。一方、これらの環境が整っていない団地は、安全で快適に暮らすための魅力が乏しい要素となる。	
		②主要道路上の歩道、遊歩道の有無	○	○	△	△	基礎地図情報 基礎地図情報(国土地理院)の「道路線」データを用いて把握する。また、電子住宅地図デジタウン、Google Map等を用いて確認する。	○	◎	●	●	●	・道路が広く、歩道が整備されている団地や公園が多い団地は、高齢者や子育て世帯等が安全で快適に暮らすための環境が整っている団地といえる。一方、これらの環境が整っていない団地は、安全で快適に暮らすための魅力が乏しい要素となる。	
		③公園数、公園面積等	○	○	△	△	国土数値情報 国土数値情報(国土交通省国土政策局)の「都市公園データ」を用いて把握する。また、電子住宅地図デジタウン、Google Map等を用いて確認する。	○	◎	●	●	●	・道路が広く、歩道が整備されている団地や公園が多い団地は、高齢者や子育て世帯等が安全で快適に暮らすための環境が整っている団地といえる。一方、これらの環境が整っていない団地は、安全で快適に暮らすための魅力が乏しい要素となる。	
		④下水道の敷設状況	○	○	△	△	下水道台帳 各自治体の下水道台帳をもとに確認する。	○	◎	●	●	●	・下水道が敷設されている団地は、道路側溝等もなく、一般的に安全性や快適性の観点からインフラ水準の高い団地といえる。	
(5)法規制等	①都市計画区域内外、市街化区域内外	○	○	○	○	都市計画図 自治体が公表している都市計画図をもとに、団地が含まれる範囲について確認する。	○	○	●	●	●	●	・都市計画区域内、市街化区域内に立地する団地は、行政の支援や取り組みが行いやすい。	
	②用途地域(指定建ぺい率/指定容積率等)、高度地区	○	○	○	○	都市計画図 自治体が公表している都市計画図をもとに、団地が含まれる範囲について確認する。	○	○	●	●	●	●	・用途地域、地区計画や建築協定等で、立地可能な建築物(住宅・施設等)の用途や高さ・規模、最低敷地面積等が規定されることにより、良好な住環境が保たれる一方、規制により社会状況に応じた柔軟な土地利用(地域に必要とされる住宅・施設等の立地)が困難になっている場合もある。	
	③地区計画、建築協定等の策定状況・内容(建築可能建物、最低敷地面積、敷地の分割禁止等)	○	○	○	○	自治体データ 自治体が公表している地区計画の策定状況、建築協定等の締結情報をもとに、策定・締結の状況や内容について確認する。	○	○	●	●	●	●	・用途地域、地区計画や建築協定等で、立地可能な建築物(住宅・施設等)の用途や高さ・規模、最低敷地面積等が規定されることにより、良好な住環境が保たれる一方、規制により社会状況に応じた柔軟な土地利用(地域に必要とされる住宅・施設等の立地)が困難になっている場合もある。	

II. 団地カルテ

表 3.1.1 団地カルテにおいて把握すべき評価項目とデータの把握・分析方法等（つづき）

大項目	中項目	小項目	把握対象		把握・分析方法		自治体への情報提供の依頼の必要性 ○:必要な場合あり	再生シナリオからみた項目の性格 ●:基本的項目 ◎:子育て・高齢者共通項目 ○:若年・子育て関連項目 ▽:高齢者関連項目	事業者・専門家（再生のビジョンや実現可能性等の検討）	自治体（支援策の検討等）	項目が持つ意味
			団地	団地周辺地域（概ね周辺2km程度）	データ出典	具体的な把握・分析方法					
4. 住宅・敷地特性	(1)住宅タイプ	①全住宅戸数・全宅地区画数・ビルトアップ率	○	△	住宅地図・Google Map等	電子住宅地図・デジタウン、Google Map等をもとに全住宅戸数、全宅地区画数を計測し、ビルトアップ率(全住宅戸数/全宅地区画数)を算出する。全住宅戸数・全宅地区画数については、現地調査で補足的に確認する。	●	●	●	住宅地の規模や、現在の住宅ストック数を把握する基本項目である。	
		②住宅の所有形態・建て方の構成	○	▽	国勢調査	住宅の所有関係は、小地域集計「住居の種類・住宅の所有の関係(6区分)別一般世帯数、一般世帯人員及び1世帯当たり人員一町丁・字等」を用いて、団地が属する町丁・字等の値を合算して集計し、各住宅の所有形態の構成比を算出する。住宅の建て方は、小地域集計の「住宅の建て方(7区分)別住宅に住む主世帯数、主世帯人員及び1世帯当たり人員一町丁・字等」を用いて、団地が属する町丁・字等の値を合算して集計し、各住宅の建て方の構成比を算出する。	◎	●		・団地内に様々な住宅タイプがあることで、地域内での住み替えの選択肢が増えることや、多様な居住者の受け皿となる可能性がある。	
		③持ち家率・戸建住宅率	○	▽	国勢調査	上記の二つの小地域集計を用いて、住宅総数(主世帯数)に対する持ち家、戸建住宅の戸数(主世帯数)の比率を算出する。	●	●			
		④持ち家率・共同住宅率	○	▽	国勢調査	上記の二つの小地域集計を用いて、住宅総数(主世帯数)に対する持ち家、共同住宅の戸数(主世帯数)の比率を算出する。	◎	●			
		⑤公共賃貸住宅率	○	▽	国勢調査	小地域集計「住居の種類・住宅の所有の関係(6区分)別一般世帯数、一般世帯人員及び1世帯当たり人員一町丁・字等」を用いて、住宅総数(主世帯数)に対する公共賃貸住宅の戸数(主世帯数)の比率を算出する。	●	●	●		
		⑥民間賃貸住宅率	○	▽	国勢調査	小地域集計「住居の種類・住宅の所有の関係(6区分)別一般世帯数、一般世帯人員及び1世帯当たり人員一町丁・字等」を用いて、住宅総数(主世帯数)に対する民間賃貸住宅の戸数(主世帯数)の比率を算出する。		●			
				×	居住者調査 現地調査	居住者調査を行い、住宅の「所有関係」と「建て方」を把握し、住宅総数に対する民間賃貸住宅の戸数の比率を算出する。民間賃貸住宅は、戸建て・賃貸住宅、集合賃貸住宅の区分を行う。また、現地調査により、戸建て住宅等を用いたシェアハウスの戸数を把握する。	○	●			
	(2)住宅供給・流通・更新	①住宅の供給状況(新規供給比率)	○	×	住宅地図	住宅地図を用いて、過去の住宅地図との変化状況を把握し、空き地に新規に供給された住宅数と全住宅数に対する比率を算出する。	○	●		・空き地に新規供給された住宅の比率が高い団地は、住宅ニーズが高く新陳代謝も高い。	
		②住宅の流通状況(既存住宅流通比率)	○	×	住宅地図	住宅地図を用いて、過去の住宅地図との変化状況を把握し、居住世帯の名字が変化している住宅数と全住宅数に対する比率を算出する。	◎	●		・居住世帯の変化している住宅の比率が高い団地は、住宅の流通が盛んであり、新陳代謝も高い。	
		③住宅の更新率	○	×	住宅地図・建築計画概要書	住宅地図を用いて、過去の住宅地図との建物形状(輪郭)の変化状況により把握し、建替えによる更新がされた住宅数と全住宅数に対する比率を算出する。または、建築計画概要書データをもとに、建築確認申請件数を建替え・新規着工数とみなして把握する。	○	◎	●	・住宅の更新率が高い団地は、住宅ニーズが高く新陳代謝も高い。また、耐震性が確保されている住宅も多い。	
		④住宅の延べ床面積(標準的な面積)	○	×	建築計画概要書	建築計画概要書データをもとに把握する。共同住宅の場合は、所有者(マンション:管理組合、公的賃貸住宅:地方公共団体・UR等)が保有する情報をもとに把握する。	○	◎	●	●	・延べ床面積が相対的に小さく、また面積分布が画一的な住宅団地では、子育て世帯が(子供の成長に伴い)定住することが難しく、子育て世帯のニーズに合致しないことが懸念される。
		⑤住宅の耐久性	○	×	現地調査 居住者調査	現地調査(目視調査)を行い、外観から判断できる耐久性の状況を把握する。また、居住者や所有者(マンション:管理組合、公的賃貸住宅:地方公共団体・UR等)への調査を行い、耐久性に関する問題点や現状認識を把握する。	◎	●	●	・住宅の耐久性が低い団地は、子育て世帯向けの受け皿として活用して活用していかうて、耐久性の確保や向上が課題となる。	
	(3)住宅・敷地状況	①前面道路から玄関まで大きな段差(階段でアクセスする等)のある敷地の数・比率	○	×	住宅地図・Google Map等	住宅地図、Google Map等をもとに敷地数を把握し、全宅地区画数をもとに比率を算出する。		▽	●		・前面道路から玄関まで大きな段差のある敷地は、高齢者の外出の制約となることや、敷地内に駐車スペースを確保することが難しく、子育て世帯のニーズに合致しないことが懸念される。
		②戸建住宅の敷地規模(標準的な面積)	○	×	住宅地図・建築計画概要書	電子住宅地図・デジタウン等をもとに、地図上で求積する。または、建築計画概要書データをもとに把握する。	○	◎	●		・敷地規模が大きい団地では、二世帯住宅への建替えや複数の駐車スペースの確保、外出動線のバリアフリー改修等をすることが可能となる。一方で、大きな敷地は、高齢者にとっては維持管理の負担が増えることや、一次取得層にとっては価格が高くなる場合もある。
		③敷地の細分化数・細分化率	○	×	住宅地図	住宅地図を用いて、過去の住宅地図との宅地区画の変化状況により把握し、細分化された区画数と全宅地区画数に対する比率を算出する。また、地区計画・建築協定等において、敷地の細分化が禁止されているかどうかで判断する。		◎	●		・敷地の分割・統合が多く発生している団地は、現在の住宅ニーズに応じた住民の取り組みが行われていることを示している。
④敷地の統合化数・統合化率		○	×	住宅地図	住宅地図を用いて、過去の住宅地図との宅地区画の変化状況により把握し、統合された区画数と全宅地区画数に対する比率を算出する。また、地区計画・建築協定等において、敷地の統合が禁止されているかどうかで判断する。		◎	●		・また、地区計画等において敷地の分轄・統合等の禁止に係る規定がないことを示している。	
5. 空き家・空き地	(1)空き家	①空き家数・空き家率	○	×	住宅地図・現地調査	住宅地図等を用いて把握し、現地調査により補足するなどして空き家数を把握し、全住宅に占める空き家率について集計する。	●	●	●	・空き家は、団地の持続性に影響を及ぼす。単身高齢世帯が多い団地では、今後急速に空き家が増加することが懸念される。一方で、空き家の存在は、様々な居住ニーズや機能導入ニーズの受け皿として有効活用できる可能性がある。	
		②売却・賃貸用空き家の数・比率	○	×	現地調査	現地調査により、「売却用」・「賃貸用」それぞれの空き家数と空き家総数に対する各比率について集計する。	◎	●		・「売却・賃貸用」の空き家は、住宅流通による子育て世帯の流入の可能性がある。一方で、当該空き家が長期間存在する団地は、住宅ニーズが低い団地の可能性がある。	
		③管理不全空き家の数・比率	○	×	現地調査	現地調査により、老朽空き家数と空き家総数に対するその比率について集計する。	●	●		・管理不全空き家は、安全・防犯・衛生等の面で周辺に悪影響を及ぼす可能性がある。	
	(2)空き地	①空き地数・空き地率	○	×	住宅地図・現地調査	住宅地図等を用いて把握し、現地調査により補足するなどして空き地数を把握し、全宅地に占める空き地率について集計する	●	●	●	・空き地の増加は、団地の持続性に影響を及ぼす。一方で、空き地の存在は、様々な居住ニーズや機能導入ニーズの受け皿として有効活用できる可能性がある。	
		②売却・賃貸用空き地の数・比率	○	×	現地調査	現地調査により、「売却用」・「賃貸用」それぞれの空き地数と空き地総数に対するその比率について集計する。	◎	●		・「売却・賃貸用」の空き地は、新規世帯の流入の可能性がある。一方で、当該空き地が長期間存在する団地は、住宅ニーズが低い団地の可能性がある。	
		③利用中(駐車場、畑・菜園、物置等)の空き地の数・比率	○	×	現地調査	現地調査により、畑・菜園・駐車場等の別に利用中の空き地数(住宅が建っていない区画数)と空き地総数に対するその比率について集計する。	●	●		・空き地の様々な利用は、ニーズに応じた住民の取り組みが行われていることを示している。	
		④管理不全空き地の数・比率	○	×	現地調査	現地調査により、放置されている(草が繁茂している等)空き地数と空き地総数に対するその比率について集計する。	●	●		・管理不全空き地は、防犯・衛生等の面で周辺に悪影響を及ぼすおそれがある。	

II. 団地カルテ

表 3.1.1 団地カルテにおいて把握すべき評価項目とデータの把握・分析方法等（つづき）

大項目	中項目	小項目	把握対象		把握・分析方法		項目の性格	項目の主な利用主体		項目が持つ意味			
			団地	団地 周辺地域 (概ね周辺 2km程度)	データ 出典	具体的な把握・分析方法		自治体への 情報提供の 依頼の必要性	再生シナリオ からみた 項目の性格		事業者・ 専門家 (再生のビ ジョンや実現 可能性等の 検討)	自治体 (支援策の検 討等)	
6. 市場性	(1)地価・住宅価格	①公示地価	○	○	○	国土数値情報	国土数値情報の公示地価(国土政策局)を用いて、団地内及び団地周辺地域(複数箇所)の公示地価ポイントを特定し、地価及び前年度比を整理する。	●	●	●	・地価の推移を当該団地と周辺地域とで比較することで、当該団地の宅地としてのニーズの程度や、再生を考える上でのターゲットとする階層を検討・設定することができる。		
		②不動産取引価格とその住宅規模	○	○	○	レインズ 不動産情報サイト	レインズ情報又は各種不動産情報サイトより、団地内及び団地周辺地域(複数箇所)の中古住宅の取引価格情報を収集し、建築時期、住宅・敷地面積別の標準的な価格について集計する。	●	●	●			
	(2)周辺地域における開発動向	①住宅開発の状況		○		○	国勢調査	小地域集計の「住居の種類・住宅の所有の関係(6区分)別一般世帯数、一般世帯人員及び1世帯当たり人員一町丁・字等」、「住宅の建て方(7区分)別住宅に住む主世帯数、主世帯人員及び1世帯当たり人員一町丁・字等」を用いて、団地周辺の地域における、住宅の所有関係・建て方別の住宅戸数(主世帯数)の変化について算出する。	●	●	●	・周辺地域における住宅開発は、地域として住宅ニーズが一定程度あることを示している。一方で、周辺で開発されている住宅タイプを把握することで、当該団地の再生を考える上でのターゲットとする階層を検討・設定することができる。	
		②幹線道路の整備・開通の予定等		○		○	自治体データ	自治体が作成している総合計画、都市計画マスタープラン等をもとに、団地周辺における幹線道路の整備・開通予定の情報を把握する。	○	●	●	・周辺で幹線道路や新駅の整備が予定されている地域に立地する団地は、行政の支援や取り組みが行いやすい。	
		③新駅の開設予定等		○		○	自治体データ	自治体が作成している総合計画、都市計画マスタープラン等をもとに、団地周辺における鉄道新駅の整備・開設予定の情報を把握する。	○	●	●	・また、幹線道路や新駅の整備が予定されていることで、近い将来、住民の移動環境が変化(改善)することが考えられる。	
	(3)小・中学校	①公立小・中学校の統廃合(廃校等)	○	○	○		自治体データ	自治体ホームページで公表されている情報をもとに、団地が所在する通学区区内の公立小・中学校の統廃合の状況を把握する。	○	◎	●	●	・小中学校の統廃合や生徒数・クラス数が減少している地域は、新規住宅需要が小さく、子育て世帯が減少している地域であることを示している。
		②公立小中学校の生徒数・クラス数の推移	○	○	△		自治体データ	団地が所在する通学区区内の公立小学校・中学校の生徒数・クラス数の経年変化を集計する(可能な限り団地の入居開始時点へ遡った時点から直近直近までの変化を集計する)。自治体ホームページで公表されている場合はその情報を用い、公表されていない場合は行政の担当部署(学校教育部署)にデータ提供を依頼する。	○	◎	●	●	
7. 生活環境	(1)近隣センター(店舗地区)の利便性	①近隣センター(店舗地区)の有無	○		×		住宅地図	住宅地図等を用いて、近隣センター(店舗地区)の有無について確認する(地区計画が定められている団地の場合、土地利用・規制の方針等をもとに店舗地区の有無を判断することも可能)。	◎	●	●	・団地内に近隣センター(店舗地区)がある場合、食料品を扱う店舗の減少や空き店舗の増加は、団地住民の生活利便性を低下させることになる。	
		②食料品を扱う店舗数	○		×		住宅地図	住宅地図をベースとし、現地調査により補足するなどして、近隣センターにおける食料品を扱う店舗数を把握する。	◎	●	●		
		③空き店舗数	○		×		住宅地図	住宅地図をベースとし、現地調査により補足するなどして、近隣センターにおける空き店舗数を把握し、空き店舗率を算出する。	◎	●	●		
	(2)買い物系機能の利便性	①スーパーマーケット数	○	○	○		iタウンページ	iタウンページのデータを用いて、「スーパー」を検索し、アドレスマッチングにより施設を把握する。	◎	●	●	・団地内及び団地周辺における買い物系機能の立地(施設数)は、買い物の利便性を判断する上での重要な要素となる。	
		②コンビニエンスストア数	○	○	○		iタウンページ	iタウンページのデータを用いて、「コンビニ」を検索し、アドレスマッチングにより施設を把握する。	◎	●	●		
		③ドラッグストア数	○	○	○		iタウンページ	iタウンページのデータを用いて、「ドラッグストア」を検索し、アドレスマッチングにより施設を把握する。	◎	●	●		
		④宅配を実施しているスーパー等の数	○	○	×		事業者HP	団地内及び団地周辺地域に立地しているスーパーマーケットのホームページ情報等をもとに把握する。	◎	●	●	・高齢者にとっては、近隣のスーパーでの宅配の実施や移動販売の実施は、買い物の利便性を高めることになる。	
		⑤移動販売の有無(箇所数、日時等)	○		×		自治体データ	各自治体の担当部署(商工関係)が保有しているデータ及び事業者のホームページ情報等をもとに把握する。	○	◎	●	●	
	(3)医療系機能の利便性	①小児科・内科・皮膚科・歯科・整形外科等の診療所数	○	○	○		国土数値情報	国土数値情報の「医療機関」データを用いて、「診療所」、「歯科診療所」を検索し、アドレスマッチングにより各施設を把握する。	◎	●	●	・団地内及び団地周辺における医療系機能の立地(施設数)は、病気や怪我をした際の生活の安全・安心を判断する上での重要な要素となる。	
		②休日・夜間診療を行っている診療所数	○	○	×		医療機関HP	地域に立地している医療機関のホームページ情報等をもとに把握する。	◎	●	●		
		③総合病院数	○	○	○		国土数値情報	国土数値情報の「医療機関」データを用いて、「病院」を検索し、アドレスマッチングにより施設を把握する。	▽	●	●		
	(4)金融系機能の利便性	①郵便局・銀行(窓口)数	○	○	○		iタウンページ	iタウンページのデータを用いて、「郵便局」、「銀行」を検索し、アドレスマッチングにより施設を把握する。	◎	●	●	・団地内及び団地周辺における金融系機能の立地(施設数)は、生活の利便性を判断する上での重要な要素となる。	
		②ATM数	○	○	○		NAVITIME	NAVITIMEのデータを用いて、「銀行/信金/ATM」を検索し、アドレスマッチングにより施設を把握する。	◎	●	●		
	(5)飲食店・喫茶店等の利便性	①飲食店数	○	○	○		iタウンページ	iタウンページのデータを用いて、「飲食店(種類別)」を検索し、アドレスマッチングにより施設を把握する。	◎	●	●	・団地内及び団地周辺における飲食店や喫茶店・カフェの立地(施設数)は、生活の利便性や暮らしの豊かさを判断する上での重要な要素となる。	
		②喫茶店・カフェ数	○	○	○		iタウンページ	iタウンページのデータを用いて、「喫茶店・カフェ」を検索し、アドレスマッチングにより施設を把握する。	◎	●	●		
(6)高齢者福祉系機能の利便性	①サービス付き高齢者向け住宅、介護型有料老人ホームの数	○	○	○		サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム等	サービス付き高齢者向け住宅については、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」より検索し、アドレスマッチングにより施設を把握する。有料老人ホームについては、国土数値情報の「福祉施設」データを用いて、アドレスマッチングにより施設を把握する。	▽	●	●	・団地内又は団地周辺に高齢者福祉機能が立地していること(様々な種類の施設が複数立地していること)や、団地自治会等の地域主体による高齢者の見守り活動や介護予防活動が活発であることは、高齢者にとって地域に安全・安心して住み続けられるかどうかを判断する上での重要な要素となる。		
	②通所介護施設、訪問介護施設、小規模多機能居宅介護施設、地域密着型サービス施設の数	○	○	○		国土数値情報	国土数値情報の「福祉施設」データを用いて、「通所施設」、「訪問介護施設」、「小規模多機能施設」、「地域密着型サービス施設」を検索し、アドレスマッチングにより各施設を把握する。	▽	●	●			
	③定期巡回・随時対応型訪問介護看護施設、看護小規模多機能型施設の数	○	○	○		国土数値情報	国土数値情報の「福祉施設」データを用いて、「定期巡回・随時対応型訪問介護看護施設」、「看護小規模多機能型施設」を検索し、アドレスマッチングにより各施設を把握する。	▽	●	●			
	④認知症対応グループホームの数	○	○	○		国土数値情報	国土数値情報の「福祉施設」データを用いて、「認知症対応グループホーム」を検索し、アドレスマッチングにより各施設を把握する。	▽	●	●			
	⑤地域住民主体による高齢者の見守り活動	○		×		自治会情報等	自治会役員へのヒアリングや自治会が保有する情報等により、地域での活動状況・活動内容について把握する。	▽	●	●			
	⑥地域住民主体の健康体操・サークル活動など、高齢者の介護予防活動	○		×		自治会情報等	自治会役員へのヒアリングや自治会が保有する情報等により、地域での活動内容について把握する。	▽	●	●			

II. 団地カルテ

表 3.1.1 団地カルテにおいて把握すべき評価項目とデータの把握・分析方法等（つづき）

大項目	中項目	小項目	把握対象		把握・分析方法		自治体への 情報提供の 依頼の必要性 ○：必要な場合あり	再生シナリオ からみた 項目の性格 ●：基本的項目 ◎：子育て・高齢者 共通項目 ○：若年・子育て 関連項目 ▽：高齢者 関連項目	事業者・ 専門家 (再生のビ ジョンや実現 可能性等の 検討)	自治体 (支援策の 検討等)	項目が持つ意味		
			団地	団地 周辺地域 (概ね周辺 2km程度)	公開データでの 入手・算出の可否 ○：原則入手可 ▽：団地が町丁と異なる場合、 データより作業が必要 △：一部入手可能な場合あり(作業 が必要となる場合あり) ×：原則不可							データ 出典	具体的な把握・分析方法
					団地	団地 周辺地域							
7. 生活環境	(7)子育て支援機能 の利便性	①地域子育て支援拠点事業の実施箇所数	○	○	○	自治体データ	自治体のホームページ情報等をもとに、アドレスマッチングにより、「地域子育て支援拠点事業」を実施している施設数を把握する。	○	○	●	●	・団地内又は団地周辺に子育て支援機能が立地していること(様々な種類の施設が複数立地していること)や、団地自治会や有志サークル等の地域主体による子育て支援活動が活発であることは、若年・子育て世帯にとって地域で安心して子育てをすることができるかどうかを判断する上での重要な要素となる。	
		②保育園、幼稚園、認定こども園の数	○	○	○	国土数値情報	国土数値情報の「福祉施設」データを用いて、「保育園」、「幼稚園」、「認定こども園」を検索し、アドレスマッチングにより施設を把握する。	○	○	●	●		
		③保育園の待機児童数	○	○	○	自治体データ	自治体の情報をもとに、最寄りの保育園における待機児童数を把握する。	○	○	●			
		④放課後児童クラブ・放課後子ども教室の実施状況	○	○	○	自治体データ	自治体のホームページ情報等をもとに、アドレスマッチングにより、「放課後児童クラブ」又は「放課後子ども教室」を実施している施設数を把握する。また、放課後児童クラブについては、登録利用定員の余裕の有無についても把握する。	○	○	●	●		
		⑤児童館の数	○	○	○	国土数値情報	国土数値情報の「福祉施設」データを用いて、「児童館」を検索し、アドレスマッチングにより施設を把握する。	○	○	●	●		
		⑥地域住民主体による子どもの見守りや子育てサポート等の支援活動	○		×	自治会情報等	自治会役員へのヒアリングや自治会が保有する情報等により、地域での活動内容について把握する。		○	●			
		⑦地域住民主体の子育て世帯どうしの交流イベント、子育てサークル等の活動	○		×	自治会情報等	自治会役員へのヒアリングや自治会が保有する情報等により、地域での活動内容について把握する。		○	●			
	(8)教育環境	①公立小学校までの距離	○		○	住宅地図・Google Map等	電子住宅地図デジタウン、Google Map等の計測機能を用いて、住宅団地の中心地点(最近地点・最遠地点)からの直線距離を地図上で計測する。	○	○	●	●	・公立小学校までの距離や、教育面等での中学校・高校の評判の良さは、教育を重視する子育て世帯の住宅地選択の重要な要素となる。	
		②団地内又は団地周辺の中学校・高校の評判	○	○	×	(ヒアリング調査)	中学生・高校生等を持つ親などにヒアリング調査を定期的実施して把握する。		○	●			
		③図書館・ミニ図書館の数	○	○	○	国土数値情報	国土数値情報の「文化施設」データを用いて、「図書館」を検索し、アドレスマッチングにより施設を把握する。		○	●		・図書館や学習塾・習い事教室への利便性は、子どもの教育環境の観点に加え、大人の学び(生涯教育)の観点からも重要な要素となる。	
		④学習塾・習い事教室の数	○	○	○	iタウンページ	iタウンページのデータを用いて、「学習塾・進学塾」、「習い事教室」を検索し、アドレスマッチングによりそれぞれの施設を把握する。		○	●			
		⑤大学等の立地の有無	○	○	○	国土数値情報	国土数値情報の「学校」データを用いて、「大学」、「短期大学」、「高等専門学校」を検索し、アドレスマッチングにより施設を把握する。		▽	●		・団地又は団地周辺に大学・短期大学・高等専門学校が立地する場合、学生・生徒を(地域コミュニティ活動等に)参加することを前提に)団地内に低家賃で居住させることで、コミュニティの活性化を図ることが可能となる場合がある。また、授業・ゼミ活動の一環として大学が地域に関わることで、団地再生のサポーター役を期待することも可能となる場合がある。	
	(9)文化・娯楽環境	①文化施設の数		○		○	国土数値情報	国土数値情報の「文化施設」データを用いて、「美術館」、「博物館」、「動物園」、「スポーツ施設」等の文化施設を検索し、アドレスマッチングにより施設を把握する。		◎	●		・文化施設や映画館・公会堂・劇場等の集客施設への利便性は、子どもの情操教育の観点に加え、大人の文化的生活の享受の観点からも重要な要素となる。
		②集客施設の数		○		○	国土数値情報	国土数値情報の「集客施設」データを用いて、「映画館」、「公会堂」、「劇場・演劇場」等の集客施設を検索し、アドレスマッチングにより施設を把握する。		◎	●		
	(10)就労機能	①工業団地リサーチパーク等の立地の有無		○		○	住宅地図	住宅地図等を用いて、工業団地やリサーチパーク等の有無を把握する。		○	●	●	・団地周辺に工業団地やリサーチパーク等が立地する場合、そこでの就業者を新たな居住者として誘引することが期待できる。
		②地域の正社員及びアルバイト・パート等の求人数	○	○	○	ハローワーク求人情報ホームページ	ハローワーク求人情報(ホームページ)のデータを用いて、地域の正社員及びアルバイト・パート等の求人数を集計する。		○	●		・地域の正社員及びアルバイト・パート等の求人数が多いことは、子育て世帯等の居住地選択の重要な要素となる。	
		③コワーキングスペース・シェアオフィスの数	○	○	○	iタウンページ	iタウンページのデータを用いて、「コワーキングスペース」、「シェアオフィス」を検索し、アドレスマッチングにより施設を把握する。		○	●		・フレキシブルオフィス機能の利便性は、地域が新たな働き方に対応していることを判断する上での要素となる。	
		④スモールビジネスやコミュニティビジネスの場	○		×	自治会情報等	地域の企業活動や住民活動等において、地域の高齢者をはじめ多様な人材の経験や知識を活かしたスモールビジネス・コミュニティビジネス(生きがい就労)の場がある。		◎	●		・地域にスモールビジネス・コミュニティビジネスの場があることは、高齢者などの生きがい就労につながり、地域住民が行き来と暮らすことのできる環境となりやすい。	
	(11)親・子世帯との近接性	親世帯や子世帯の居住地(時間・距離等)	○		×	(アンケート調査)	(住民アンケート調査を定期的実施し、最も近くに住んでいる親世帯や子世帯の居住地(往來に要する時間距離等)を把握する。)		◎	●		・親世帯の居住地に近い団地は、子育て世帯にとって安心感がある。一方、子世帯が近くに住んでいる場合、高齢者世帯にとって安心感がある。	
	(12)防犯設備・防犯性	街路灯の設置間隔	○		×	現地調査 住宅地図・Google Map等	現地調査により、「街路灯」の設置位置、設置台数を把握する。電子住宅地図デジタウン、Google Map等の計測機能を用いて、街路灯の設置間隔(住宅団地内の道路ごとの設置間隔)を計測する。		◎	●	●	・街路灯の設置間隔が短く道路が明るい団地や、防犯カメラが設置されている団地は、犯罪抑止効果のある団地として、居住者にとって安心感がある。また、防犯性が高いことは、新住民が当該団地への転入を検討する際の重要事項である。	
防犯カメラの設置台数		○			自治体データ 住宅地図・Google Map等	自治体の情報をもとに、道路上に設置された「防犯カメラ」の設置位置、設置台数を把握する。電子住宅地図デジタウン、Google Map等の計測機能を用いて、街路灯の設置間隔(住宅団地内の道路ごとの設置間隔)を計測する。	○	◎	●	●			
交番等の立地		○		○	国土数値情報	国土数値情報の「警察署」データを用いて、「交番」、「駐在所」、「派出所」を検索し、アドレスマッチングにより施設を把握する。		◎	●	●	・交番等が立地している団地は、犯罪抑止効果のある団地として、居住者にとって安心感がある。また、防犯性が高いことは、新住民が当該団地への転入を検討する際の重要事項である。		
侵入窃盗・乗り物盗の発生件数		○	○	△	△	警視庁・道府県警データ (アンケート調査)	警視庁・道府県警が市町村の町丁目別の侵入窃盗、乗り物盗(自動車盗、オートバイ盗、自転車盗)の発生件数を公表(又は集計)している場合、このデータをもとにそれぞれの発生件数を集計する(公表データを活用できない場合は、住民アンケート調査を定期的実施し、住宅団地内における最近の侵入窃盗や乗り物盗の被害の有無等を把握する。)	○	◎	●	●	・侵入窃盗、乗り物盗等の犯罪が起きていない団地は、居住者にとって安心感がある。また、犯罪件数の低さは、新住民が当該団地への転入を検討する際の重要事項である。	

II. 団地カルテ

表 3.1.1 団地カルテにおいて把握すべき評価項目とデータの把握・分析方法等（つづき）

大項目	中項目	小項目	把握対象		把握・分析方法		項目の性格	項目の主な利用主体			項目が持つ意味	
			団地	団地 周辺地域 (概ね周辺 2km程度)	データ 出典	具体的な把握・分析方法		自治体への 情報提供の 依頼の必要性 ○:必要な場合あり	再生シナリオ からみた 項目の性格 ●:基本的項目 ◎:子育て・高齢者 共通項目 ○:若年・子育て 関連項目 ▽:高齢者 関連項目	事業者・ 専門家 (再生のビ ジョンや実現 可能性等の 検討)		自治体 (支援策の 検討等)
8. 移動環境	(1)バスの利便性	①路線数、バス停数	○	○	国土数値情報 NAVITIME	バス停については、国土数値情報の「バス停留所」データを用いて、アドレスマッチングにより把握する。 路線数については、NAVITIMEのデータを用いて、バス停留所をもとに検索・把握する。	◎	●	●	・団地内を通過する公共バスの路線数やバス停数、便数は、バス利用者にとっての生活利便性を判断する上での重要な要素となる。		
		②時間別の便数(平日・休日)	○	○	NAVITIME バス会社 ホームページ	NAVITIMEのデータを用いて、バス停をもとに路線別の便数を検索し、時間別・路線別に集計する。 バス会社のホームページから、バス停留所ごとの時刻表をもとに、時間別・路線別に集計する。	◎	●	●			
		③最寄りのバス停までの最遠距離	○	△	住宅地図・ Google Map等	電子住宅地図デジタウン、Google Map等の計測機能を用いて、バス停から最も遠い地域の道なり距離を地図上で計測する。	▽	●			・最寄りのバス停までの距離が遠い場合やバス停までの間に急な坂や大きな段差がある場合は、高齢者や子育て世帯にとって、バス利用の利便性を低下させることになる。	
		④最寄りのバス停までの坂道や段差の有無	○	×	住宅地図・ 現地調査	住宅地図等を用いて把握し、現地調査により補足を行い、最寄りのバス停までの坂道や段差のある地区を把握する。	▽	●				
	(2)施設送迎バスの利便性	①スーパーや病院の施設送迎バスの有無	○	○	事業者HP	事業者HP	▽	●		・近隣のスーパーマーケットや病院からの送迎バスの利便性も、車を利用することが難しい高齢者等にとって生活の利便性を高める要因となる。		
		②時間別の便数(平日・休日)	○	○	事業者HP	団地内及び団地周辺地域に立地しているスーパーマーケットや病院のホームページ情報をもとに把握する。	▽	●				
	(3)車の利用環境	①駐車スペースの確保のしやすさ	○	×	住宅地図・ 現地調査	住宅地図や現地調査により把握できる標準的な敷地面積、擁壁にある宅地の割合、住宅地内の月極駐車場の数などから、団地内での駐車スペースの確保のしやすさについて把握する。	◎	●		・敷地内や団地内で駐車スペース(場合によっては複数台)を確保しやすさのこと、団地から最寄りの幹線道路へ安全、スムーズにアクセスできることは、子育て世帯等の車の利用に立った生活をする層にとって重要な要素となる。		
		②幹線道路へのアクセス性	○	×	住宅地図	住宅地図等を用いて把握し、現地調査により補足を行い、団地から周辺幹線道路への安全、スムーズなアクセスのしやすさについて把握する。	○		●			
	(4)鉄道の利用環境	最寄りの駅までの距離、駅の利便性	○	○	住宅地図・ Google Map等	最寄り駅までの距離については、電子住宅地図デジタウン、Google Map等の計測機能を用いて、住宅団地の中心地点(最近地点・最遠地点)からの直線距離を地図上で計測する。最寄り駅の利便性については、鉄道事業者のホームページ情報をもとに、時間当たりの停車する本数や快速・停車する列車の種類等について把握する。	○	●		・最寄り駅までの距離に加えて、最寄り駅の利便性は鉄道による通勤世帯にとっての住宅地選択の重要な要素になる。		
	9. 担い手の状況	(1)活動組織の有無	①団地管理組合組織の有無、管理対象物	○	×	管理組合データ	団地管理組合の保有するデータをもとに把握する。		●	●	・団地管理組合が存在している団地、まちづくり協議会が組織化されている団地では、これら組織が再生の検討・計画・実施の担い手となりうる。	
②まちづくり協議会等の組織の有無			○	△	自治体データ	自治体のホームページ情報をもとに、アドレスマッチングによりまちづくり協議会等の組織化の状況について把握する。 または、自治会役員などへのヒアリングにより把握する。	○	●	●			
(2)自治会活動		①認可地縁団体が否か	○	×	自治会データ	自治会の保有するデータをもとに把握する。		●	●	●	・認可地縁団体である自治会、自治会加入率が高い団地、自治会活動の活発な団地、地域イベント等への参加率の高い団地は、再生の取り組みの素地ができています。一方、加入率が低い団地や活動が活発でない団地は、担い手の発掘や体制づくりからはじめる必要がある。	
		②自治会加入率	○	×	自治会データ			●	●	●		
		③活動内容(防災、防犯、高齢者介護予防、見守り、移動、子育て等)	○	×	自治会データ			◎	●	●		
		④自治会等が主催する地域イベント活動への参加者数	○	×	自治会データ			◎	●			
(3)住民活動 (自治会以外)		①自治会以外の地域住民の活動組織(一般社団法人、NPO、自主組織等)の有無	○	△	NPO法人ポータル サイト等	NPO団体については、NPO法人ポータルサイト(内閣府)より検索し、活動分野別の活動団体について把握する。 公益的活動をしている団体については、CANPANのデータベースより検索し、把握する。	○	◎	●	●	・自治会の活動以外にも、地域住民が立ち上げたNPO等による活動や住民有志の様々な活動など、多様な主体による取り組みがある団地は、団地再生の具体的な取り組みが行いやすい環境にある。	
		②活動内容(防災、防犯、高齢者介護予防、見守り、移動、子育て等)	○	△	NPO法人ポータル サイト等	その他、自治会役員へのヒアリングや自治会が保有する情報等により、地域住民の活動組織・活動内容について把握する。	○	◎	●	●		
(4)団地住民以外の 関わり	①民間事業者・専門家等の関わりの有無・活動内容	○	×	自治会情報等	自治会役員へのヒアリングや自治会が保有する情報等により、民間事業者・専門家等の外部団体の団地内での活動状況・活動内容について把握する。		●	●	●	・外部の民間事業者や専門家、団地の開発事業者による支援がある団地は、団地再生を具体的にすすめていきやすい環境にある。		
	②開発事業者の関わりの有無・活動内容	○	×	自治会情報等	自治会役員へのヒアリングや自治会が保有する情報等により、開発事業者の関わりの有無・関わり状況について把握する。		●	●	●			

4. 団地カルテを用いた再生目標等の検討

団地カルテを用いて把握した現状・課題等を踏まえ、再生の目標や具体的な取り組み内容等を検討する考え方を例示する。

4.1 郊外住宅市街地の再生目標の設定

開発完了から一定年数が経過し少子高齢化が進行している郊外住宅市街地における再生の目標として、次の二つを設定する（表 4.1.1）。

- ① 郊外住宅市街地の将来的な持続可能性を確保するためには、若年世帯・子育て世帯の流入促進が不可欠である。そこで、再生の第一の目標として、「若年世帯・子育て世帯の流入促進」を設定する。
 - ② 一方、高齢化が進展している団地においては、現居住者である高齢者の QOL の向上も重要な課題となる。そこで、再生の第二の目標として、「高齢者の QOL の向上」を設定する。
- なお、実際の郊外住宅市街地の再生の場面においては、「若年世帯・子育て世帯の流入促進」と「高齢者の QOL の向上」が一体的に扱われることが多いと考えられる。

表4.1.1 郊外住宅市街地の再生目標の設定例

再生目標	イメージ
目標1:若年世帯・子育て世帯の流入促進 ・若年世帯や子育て世帯にとって魅力的で住みやすい環境を実現する。高齢者の転出後に若年層・子育て層が流入することで、一定のコミュニティバランスが持続的に維持される団地を目指す。	
目標2:高齢者の QOL の向上 ・高齢者の QOL を高め、安全・安心に居住継続できるための環境を実現する。現居住者(高齢者)の居住継続だけでなく、周辺の高齢者が安全・安心を求めて転入できる環境を実現することも考えられる。	

4.2 団地カルテを用いた再生目標等の検討

4.2.1 「目標1：若年世帯・子育て世帯の流入促進」

表 3.1.1 に示した団地カルテの評価項目のうち、「若年世帯・子育て世帯の流入促進」の観点から重要になると考えられる評価項目を抽出したものが表 4.2.1 である。表では、郊外住宅市街地の評価の項目、評価の対象（団地内、団地周辺）、団地カルテでの対応項目、評価の視点、評価項目を実現するにあたっての要件について整理している。

また、「若年世帯・子育て世帯の流入促進」に向けて、郊外住宅市街地の現状の評価を行い、再生の目標や具体的な取り組み内容の検討・設定をするため、団地カルテの評価項目間の関連について整理したものが 図 4.2.1 である。

表 4.2.1 や図 4.2.1 に示す各項目について強みを持っている団地は、「若年世帯・子育て世帯の流入促進」を目標とする再生に適した団地といえる。一方、「若年世帯・子育て世帯の流入促進」

II. 団地カルテ

を目標とする再生を進めるうえでは、表 4.2.1 や図 4.2.1 に示す各項目の課題を解決する取り組み内容を具体的に検討することが必要となる。

4.2.2 「目標 2：高齢者の QOL の向上」

同様に、団地カルテの評価項目のうち、「高齢者の QOL の向上」の観点から重要になると考えられる評価項目を抽出したものが表 4.2.2 である。

また、「高齢者の QOL の向上」に向けて、郊外住宅市街地の現状の評価を行い、再生の目標や具体的な取り組み内容の検討・設定をするため、評価項目間の関連性を整理したものが図 4.2.2 である。「高齢者の QOL の向上」を目標とする再生を進めるうえでは、表 4.2.2 や図 4.2.2 に示す各項目の課題を解決する取り組み内容を具体的に検討することが必要となる。

II. 団地カルテ

表 4.2.1 若年・子育て世帯の定住や流入促進のための団地の評価項目・評価の視点

大分類	中分類	住宅団地の評価及び再生目標の検討の視点 小分類	カルテ項目	評価の対象		評価の視点	実現するための要件
				団地内	団地周辺		
I. 若年・子育て世帯のニーズに応じた多様な住まいの供給	戸建て持ち家の流通・供給	既存住宅が市場に供給されている	4. (2) ② 5. (1) ②	○		既存住宅の流通比率 売却用空き家の戸数及び全住宅戸数に占める比率	インスペクション等による性能の見える化、買取り再販による供給
		住宅のリフォームや更新(建替)が行われている	4. (2) ③	○		既存住宅の更新比率(全住宅に占める一定期間における更新戸数の比率)	
		既存宅地が市場に供給されている	5. (2) ② 4. (3) ② 4. (3) ③ 4. (3) ④	○		売却用空き地の区画数及び全宅地数に占める比率	敷地面積が広い(二世帯住宅の供給、複数台の駐車スペースの確保、ガーデニング等が可能) 価格が高い場合など、敷地分割が可能(地区計画・建築協定等による最低敷地面積・敷地分割禁止の規制がない) 敷地面積が狭い場合、敷地の統合が可能
		空き地への新規供給が行われている	4. (2) ①	○		住宅の新規供給率	
	マンションの供給	マンションが立地している(供給されている)	4. (1) ④	○		マンションの有無、戸数及び全住宅戸数に占める比率	集合住宅の立地が可能(地区計画・建築協定等による建築不可の規制がない)
	賃貸住宅の供給	戸建て空き家が賃貸住宅として市場に供給されている	4. (2) ② 5. (1) ②	○		既存住宅の流通比率 賃貸用空き家の戸数及び全住宅戸数に占める比率	若年・子育て世帯のニーズに応じたリフォームによる供給、DIY型賃貸としての供給
		戸建て空き家を活用したシェアハウスが供給されている	4. (1) ⑥	○		戸建て空き家を活用したシェアハウスの供給戸数	
		賃貸集合住宅が立地している(供給されている)	4. (1) ⑥	○		賃貸集合住宅の有無、戸数及び全住宅戸数に占める比率	若年・子育て世帯に適した面積や性能・仕様の確保 集合住宅の立地が可能(地区計画・建築協定等による建築不可の規制がない)
	住宅の延べ床面積	子育て世帯の定住に適した住宅面積が確保されている	4. (2) ④	○		住宅の延べ床面積	共同住宅で住戸面積が狭い場合、空き住戸を活用した住戸面積の拡大(2戸1戸化等)が可能
	住宅の耐久性	住宅の耐久性が確保されている	4. (2) ⑤	○		住宅の耐久性	
II. 子育てしやすい環境	子育て支援サービスの充実	地域子育て支援拠点が近くにある	7. (7) ①	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)	
		放課後児童クラブや放課後子ども教室の利便性が良い	7. (7) ④	○	○	小学校等での放課後児童クラブや放課後子ども教室の実施状況、放課後児童クラブの利用定員の余裕	
		地域住民主体による子どもの見守りや子育てサポート等の支援活動が行われている	7. (7) ⑥	○		支援活動の実施の有無	
		(子育て支援拠点等を誘致するための空き家、空き施設等がある)	5. (1) ② 6. (3) ①、② 7. (1) ③	○		住宅団地内での活用可能な空き家、空き施設等の有無	
	保育・幼児施設の利便性	保育所が近くにある	7. (7) ③	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)	
		最寄りの保育所に待機児童数がない	7. (7) ②	○	○	待機児童数の有無、待機児童数	
		幼稚園又は認定保育園が近くにある	7. (7) ③	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)	
	(保育・幼児施設を誘致するための空き地、空き施設等がある)	5. (2) ② 6. (3) ①、② 7. (1) ③	○		住宅団地内での活用可能な空き地、空き施設等の有無	保育・幼児施設の立地が可能(用途地域や地区計画・建築協定等による建築不可の規制がない)	
	教育施設の利便性	公立小学校が近くにある	7. (8) ①	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)	
		児童館が近くにある	7. (7) ⑤	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)	
公立中学校の評判が良い		7. (8) ②	○	○			
評判の良い高校が近くにある		7. (8) ②	○	○			
図書館・ミニ図書館が近くにある		7. (8) ③	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)		
学習塾や習い事教室が近くにある	7. (8) ④	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)			
(ミニ図書館・子どもの学習スペース等を誘致するための空き家、空き施設等がある)	5. (1) ② 6. (3) ①、② 7. (1) ③	○		住宅団地内での活用可能な空き家、空き施設等の有無			
親族によるサポート	親又は親族が近くに住んでいる	7. (1) ①	○	○	同居又は近居(2km以内、片道15分以内等)している子育て世帯の比率		
インフラ施設	幼児から小中学生までが安心して利用できる公園がある	3. (4) ③	○		住宅団地内での公園の有無、公園の数・機能		
	歩行の安全性が確保されている	3. (4) ①、②	○		道路の幅員、広幅員の歩道の有無、遊歩道(歩行者専用道)の有無		
III. 生活利便性 生活環境	買い物施設の利便性	スーパーマーケットが近くにある/複数のスーパーマーケットが近くにある	7. (2) ①	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)	一定規模以上のスーパーの立地が可能(事業的に成立する、用途地域や地区計画・建築協定等による建築不可の規制がない)
		コンビニが近くにある	7. (2) ②	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)	コンビニの立地が可能(用途地域や地区計画・建築協定等による建築不可の規制がない)
		ドラッグストアが近くにある	7. (2) ③	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)	一定規模以上のドラッグストアの立地が可能(用途地域や地区計画・建築協定等による建築不可の規制がない)
		宅配などの買い物サービスが利用しやすい	7. (2) ④	○	○	最寄りのスーパーマーケットやドラッグストア等での宅配の実施の有無	
	(スーパー・コンビニやドラッグストアを誘致するための空き地、空き施設等がある)	5. (2) ② 6. (3) ①、② 7. (1) ③	○		住宅団地内での活用可能な空き地、空き施設等の有無	一定規模以上のスーパー・コンビニやドラッグストアの立地が可能 (採算的に成立する、用途地域や地区計画・建築協定等による建築不可の規制がない)	
	医療機関の利便性	子どもがよく利用する専科(小児科又は内科・皮膚科、歯科等)の医療機関が近くにある/複数の医療機関が近くにある	7. (3) ①	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)	
		休日・夜間診療を行っている医療機関が近くにある	7. (3) ②	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)	
		(医療機関(クリニック)を誘致するための空き地、空き施設等がある)	5. (2) ② 6. (3) ①、② 7. (1) ③	○		住宅団地内での活用可能な空き地、空き施設等の有無	医療施設の立地が可能 (採算的に成立する、用途地域や地区計画・建築協定等による建築不可の規制がない)
	金融機関の利便性	銀行や郵便局が近くにある	7. (4) ①	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)	
		ATMが近くにある	7. (4) ②	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)	
飲食店・喫茶店の利便性	飲食店が近くにある	7. (5) ①	○		住宅団地内での立地の有無	飲食店の立地が可能(地区計画・建築協定等による建築不可の規制がない)	
	喫茶店・カフェが近くにある	7. (5) ②	○		住宅団地内での立地の有無	喫茶店等の立地が可能(地区計画・建築協定等による建築不可の規制がない、併用住宅の建築不可の規制がない)	
	(飲食店・喫茶店を誘致するための空き家、空き施設等がある。または、店舗併用住宅の建築が可能である)	5. (1) ② 6. (3) ①、② 7. (1) ③	○		住宅団地内での活用可能な空き家、空き施設等の有無	飲食店・喫茶店等の立地が可能(地区計画・建築協定等による建築不可の規制がない、併用住宅の建築不可の規制がない)	
文化・娯楽施設の利便性	文化施設や映画館・音楽堂等の文化施設・娯楽施設が近くにある	6. (9)	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)		
(文化施設・娯楽施設の機能を有する小規模施設等を誘致するための空き家、空き施設等がある)	5. (1) ② 6. (3) ①、② 7. (1) ③	○		住宅団地内での活用可能な空き家、空き施設等の有無			

II. 団地カルテ

表 4.2.1 若年・子育て世帯の定住や流入促進のための団地の評価項目・評価の視点（つづき）

住宅団地の評価及び再生目標の検討の視点			カルテ項目	評価の対象		評価の視点	実現するための要件
大分類	中分類	小分類		団地内	団地周辺		
IV. 就労環境	就労機能の豊富さ	工業団地・リサーチパーク等が近くに立地している	7. (10) ①		○	住宅団地周辺での立地の有無	
		地域の正社員の求人件数が多い	7. (10) ②		○	立地市町村及び周辺地町村における正社員の求人件数	
		地域のパート・アルバイトの求人件数が多い	7. (10) ②		○	立地市町村及び周辺地町村における求人件数	
		コワーキングスペースが近くにある	7. (10) ③	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)	
		生活利便施設において雇用の機会がある	7. (10) ④	○	○	団地内又は周辺に立地する生活利便施設において地域住民をスタッフとして雇用するしくみや定員の有無	
		多様な人材の経験や知識を活かしたコミュニティビジネスの場がある	7. (10) ④	○		自治会や有志のコミュニティ活動・暮らしの支え合い活動等の一環として、多様な人材の経験や知識を活かしたコミュニティビジネスの取り組みが行われている	
		(コワーキングスペースや地域の雇用を生むような施設を誘致するための空き家、空き施設、空き地等がある)	5. (1) ② 5. (2) ② 6. (3) ①、② 7. (1) ③	○		住宅団地内での活用可能な空き家、空き施設等の有無	飲食店・喫茶店等の立地が可能(地区計画・建築協定等による建築不可の規制がない、併用住宅の建築不可の規制がない)
V. 防犯性	防犯設備、侵入盗・乗り物盗の発生件数	街路灯が多く設置されている	7. (12) ①	○		街路灯の設置密度(住宅団地内の道路ごとの設置間隔)	
		防犯カメラが設置されている	7. (12) ②	○		街路カメラの設置密度(住宅団地内の道路ごとの設置間隔)	
		交番等が立地している	7. (12) ③	○		交番・駐在所・派出所の立地の有無	
		侵入窃盗・乗り物盗が発生していない	7. (12) ④	○	○	侵入窃盗、乗り物盗(自動車盗、オートバイ盗、自転車盗)の発生件数	
VI. 移動環境	自家用車の利便性	複数台の駐車スペースが確保できる	8. (3) ①	○		敷地内に複数台の駐車スペースが確保できるか否か、団地内での月極駐車場の有無	
		車の移動が便利である (不足する駐車スペースを確保するための空き地がある)	8. (3) ② 5. (2) ②	○	○	最寄りの幹線道路へのアクセス性(複数のルート、道路幅員、混雑度等)、最寄りの幹線道路の混雑度	
	バスの利便性	公共バスの利便性が良い	8. (1) ①、②	○	○	バスのルート、時間別の便数、始発・終電時間	
	鉄道の利便性	最寄り駅から鉄道の利便性が良い	8. (4)		○	最寄りの鉄道駅が快速・急行等が停車するか否か	
VII. コミュニティ	子育て世帯の交流	子育て世帯どうしの交流のイベントが活発である	7. (7) ⑦	○		活動の有無、活動の頻度	
		子育てサークル活動が充実している	9. (2) ③ 9. (3) ②	○		活動の有無、活動の頻度	
	多世代の交流	多世代交流の拠点施設がある	9. (2) ③	○		子どもからお年寄りまで多世代が利用できる交流の場の有無	
		多世代交流のイベントが活発である	9. (3) ②	○		交流の場でのイベント活動の種類、活動の頻度	
		(多世代交流拠点を整備するための空き家、空き施設等がある)	5. (1) ② 6. (3) ①、② 7. (1) ③	○		住宅団地内での活用可能な空き家、空き施設等の有無	
	地域活動	地域住民主体による交通安全活動が活発である	9. (2) ③ 9. (3) ②	○		地域住民(自治会・PTA・ボランティア等)による交通安全/ウォーク等の活動が行われている	
地域住民主体による防犯活動が活発である		9. (3) ②	○		地域住民(自治会・ボランティア等)による防犯/ウォーク、子どもの見守り等の活動が行われている。 「子ども110番の家」の活動が行われている		

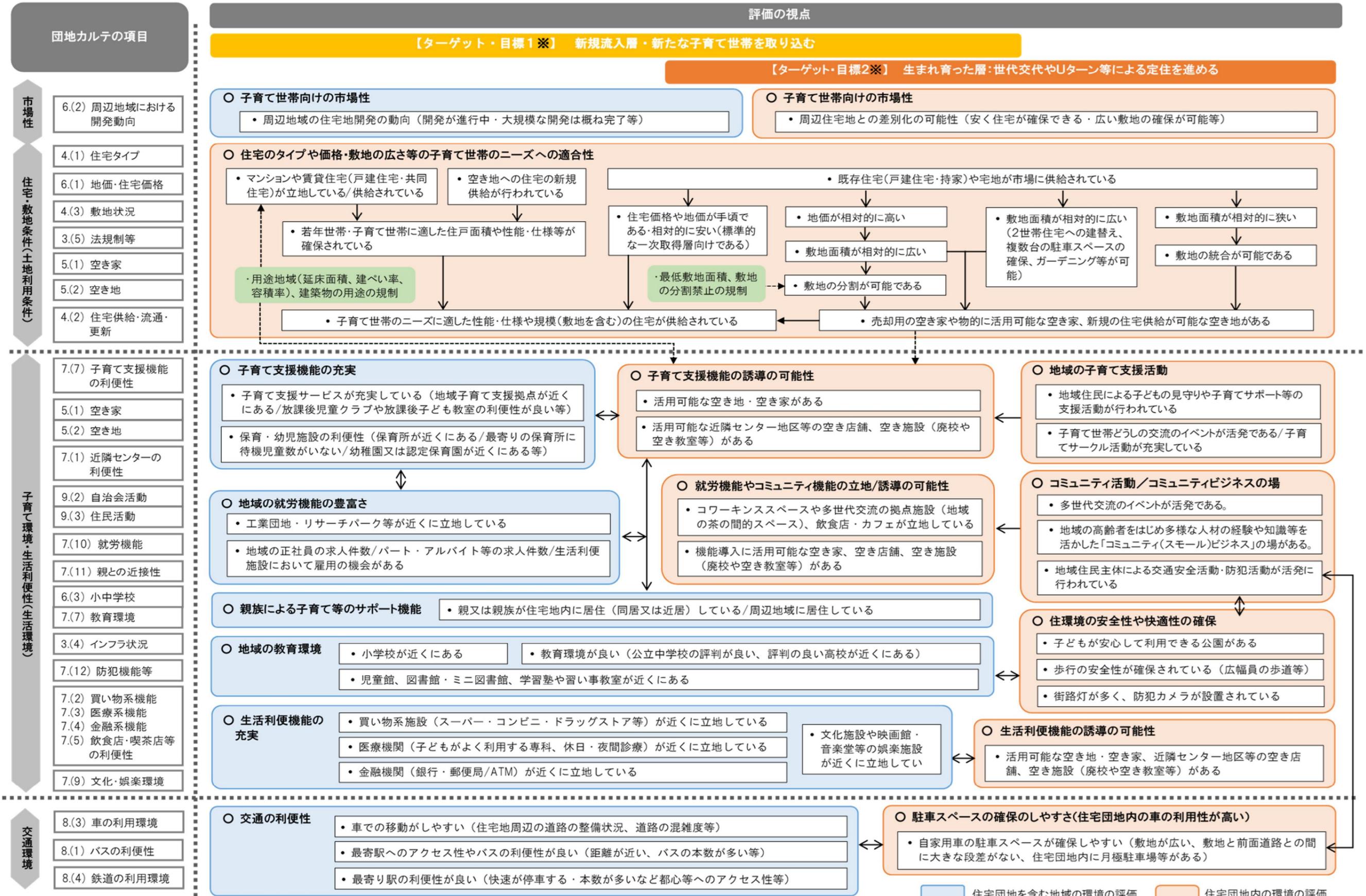


図 4.2.1 「目標1：若年・子育て世帯の流入・定住促進」の観点からみた住宅団地の評価に係る団地カルテ項目の関連の整理

II. 団地カルテ

表 4.2.2 高齢者の QOL の維持・向上のための団地の評価項目・評価の視点

住宅団地の評価及び再生目標の検討の視点			カルテ項目	評価の対象		評価の視点	要件
大分類	中分類	小分類		団地内	団地周辺		
I. 住まいの安全・安心	戸建て持ち家のリフォーム・更新	住宅のリフォームや更新(建替)が行われている	4. (2) ③	○		既存住宅の更新比率(全住宅に占める一定期間における更新戸数の比率)	
	戸建て持ち家の流通	既存住宅が市場に供給されている	4. (2) ② 5. (1) ②	○		既存住宅の流通比率(全住宅に占める一定期間における流通戸数の比率) 売却用空き家の戸数及び全住宅戸数に占める比率	インスペクション等による性能の見える化、買取り再販による供給
	敷地アプローチの安全性・移動容易性	玄関から前面道路まで大きな段差(階段でアクセスする等)がなく移動できる	4. (3) ①	○		前面道路から玄関まで大きな段差(階段でアクセスする等)のある敷地の数・比率	
	マンションの供給	マンションが立地している(供給されている)	4. (1) ④	○		マンションの立地の有無、戸数及び全住宅戸数に占める比率	高齢者世帯に適した面積や性能・仕様(バリアフリー等)の確保 集合住宅の立地が可能(地区計画・建築協定等による建築不可の規制がない)
	高齢者向け住宅の供給	高齢者向け住宅(サービス付き高齢者向け住宅)が立地している (高齢者向け住宅を誘致するための空き地、空き施設等がある)	7. (6) ① 5. (2) ② 6. (3) ① 7. (1) ③	○	○	高齢者向け住宅の立地の有無、戸数及び全住宅戸数に占める比率	集合住宅の立地が可能(地区計画・建築協定等による建築不可の規制がない)
II. 生活利便性・生活環境	買い物施設の利便性	スーパーマーケットが近くにある/複数のスーパーマーケットが近くにある	7. (2) ①	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)	一定規模以上のスーパーの立地が可能(用途地域や地区計画・建築協定等による建築不可の規制がない)
		コンビニが近くにある	7. (2) ②	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)	コンビニの立地が可能(用途地域や地区計画・建築協定等による建築不可の規制がない)
		ドラッグストアが近くにある	7. (2) ③	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)	一定規模以上のドラッグストアの立地が可能(用途地域や地区計画・建築協定等による建築不可の規制がない)
		宅配などの買い物サービスが利用しやすい	7. (2) ④	○	○	最寄りのスーパーマーケットやドラッグストア等での宅配の実施の有無	
		移動販売サービスが利用しやすい	7. (2) ⑤	○		移動販売の有無、団地内での移動販売の実施箇所数、実施日時、滞在時間	
	医療機関の利便性	(スーパー・コンビニやドラッグストアを誘致するための空き地、空き施設等がある)	5. (2) ② 6. (3) ①、② 7. (1) ③	○		住宅団地内での活用可能な空き地、空き施設等の有無	一定規模以上のスーパー・コンビニやドラッグストアの立地が可能(用途地域や地区計画・建築協定等による建築不可の規制がない)
		高齢者がよく利用する専科(内科、歯科、整形外科等)の医療機関が近くにある/複数の医療機関が近くにある	7. (3) ①	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)	
		休日・夜間診療を行っている医療機関が近くにある 総合病院が近くにある (医療機関(クリニック)を誘致するための空き地、空き施設等がある)	7. (3) ② 7. (3) ③ 5. (2) ② 6. (3) ①、② 7. (1) ③	○ ○ ○	○ ○ ○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等) 最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等) 住宅団地内での活用可能な空き地、空き施設等の有無	医療施設の立地が可能(用途地域や地区計画・建築協定等による建築不可の規制がない)
	金融機関の利便性	銀行や郵便局が近くにある	7. (4) ①	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)	
		ATMが近くにある	7. (4) ②	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)	
	飲食店・喫茶店の利便性	飲食店が近くにある	7. (5) ①	○		住宅団地内での立地の有無	飲食店の立地が可能(地区計画・建築協定等による建築不可の規制がない)
		喫茶店・カフェが近くにある (飲食店・喫茶店を誘致するための空き家、空き施設等がある。または、店舗併用住宅の建築が可能である)	7. (5) ② 5. (1) ② 6. (3) ①、② 7. (1) ③	○ ○		住宅団地内での立地の有無 住宅団地内での活用可能な空き家、空き施設等の有無	喫茶店等の立地が可能(地区計画・建築協定等による建築不可の規制がない、併用住宅の建築不可の規制がない)
	教育・娯楽施設の利便性	図書館・ミニ図書館が近くにある	7. (8) ③	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)	
習い事教室が近くにある (ミニ図書館、各種の文化的活動を行うことのできる小規模施設等を誘致するための空き家、空き施設等がある)		7. (8) ④ 5. (1) ② 6. (3) ①、② 7. (1) ③	○ ○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等) 住宅団地内での活用可能な空き家、空き施設等の有無		
文化・娯楽施設の利便性	文化施設や映画館・音楽堂等の文化施設・娯楽施設が近くにある	6. (9)	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)		
	(文化施設・娯楽施設の機能を有する小規模施設等を誘致するための空き家、空き施設等がある)	5. (1) ② 6. (3) ①、② 7. (1) ③	○		住宅団地内での活用可能な空き家、空き施設等の有無		
インフラ施設	高齢者が安心して利用できる公園がある	3. (4) ③	○		住宅団地内での公園の有無、公園の数・機能		
	歩行の安全性が確保されている	3. (4) ①、②	○		道路の幅員、広幅員の歩道の有無、遊歩道(歩行者専用道)の有無		
III. コミュニティ	多世代の交流	多世代交流の拠点施設がある	9. (2) ③	○		子どもからお年寄りまで多世代が利用できる交流の場の有無	
		多世代交流のイベントが活発である	9. (3) ②	○		交流の場でのイベント活動の種類、活動の頻度	
		(多世代交流拠点を整備するための空き家、空き施設等がある)	5. (1) ② 6. (3) ①、② 7. (1) ③	○		住宅団地内での活用可能な空き家、空き施設等の有無	
	地域の見守り・介護予防・生活支援活動	地域住民主体による高齢者の見守り活動が行われている	7. (6) ⑤ 9. (2) ③ 9. (3) ②	○		地域住民(自治会・NPO・有志等)による高齢者の見守り活動が行われている	
		地域住民主体による介護予防活動が行われている	7. (6) ⑥ 9. (2) ③ 9. (3) ②	○		地域住民(自治会・NPO・有志等)による自治会館・集会所や公園等での介護予防活動(健康体操、サークル活動等)が行われている	
		地域住民主体による生活支援活動が行われている	9. (2) ③ 9. (3) ②	○		地域住民(自治会・NPO・有志等)による生活の困りごとサポート等の活動が行われている	
	親族によるサポート	子又は親族が近くに住んでいる	7. (11)	○	○	同居又は近居(2km以内、片道15分以内等)している子育て世帯の比率	
	地域の交通安全・防犯活動	地域住民主体による交通安全活動が活発である	9. (2) ③	○		地域住民(自治会・ボランティア等)による交通安全/トロール等の活動が行われている	
地域住民主体による防犯活動が活発である		9. (3) ②	○		地域住民(自治会・ボランティア等)による防犯/トロール活動が行われている。		
大学等の立地	大学、短期大学、高等専門学校等が近くに立地している	7. (8) ⑤	○		連携可能な大学、短期大学、高等専門学校等の立地の有無		
	学生等を団地内の空き家などに受け入れる活動が行われている	9. (2) ③ 9. (3) ②	○		学生等を(コミュニティ活動に参加することなどを条件に)団地内の空き家などに受け入れる活動がある		

II. 団地カルテ

表 4.2.2 高齢者の QOL の維持・向上のための団地の評価項目・評価の視点（つづき）

住宅団地の評価及び再生目標の検討の視点			カルテ項目	評価の対象		評価の視点	要件
大分類	中分類	小分類		団地内	団地周辺		
IV. 移動環境	公共バスの利便性	公共バスの利便性が良い	8. (1) ①、②	○	○	バスのルート、時間別の便数、始発・終電時間	
		最寄りのバス停までの距離	8. (1) ③、④	○		最寄りのバス停までの最遠距離	
	施設送迎バスの利便性	施設送迎バスの利便性が良い	8. (2)	○	○	スーパーや病院の施設送迎バスの有無、時間別の便数	
	地域の移動支援活動	地域住民主体による高齢者の移動支援活動が行われている	9. (2) ③ 9. (3) ②	○		地域住民(自治会・NPO・有志等)による団地内又は団地外のスーパー・病院・役所等への移送支援サービスが行われている。	
	車の利用環境	駐車スペースが確保できる	8. (3) ①	○		敷地内に駐車スペースが確保できるか否か	
	住宅地内の高低差	住宅地内の高低差(急な坂、階段等)が小さい	2. (2)	○		平地・斜面地の別、団地内の高低差	
V. 防犯性	防犯設備、侵入盗・乗り物盗の発生件数	街路灯が多く設置されている	7. (12) ①	○		街路灯の設置密度(住宅団地内の道路ごとの設置間隔)	
		防犯カメラが設置されている	7. (12) ②	○		街路カメラの設置密度(住宅団地内の道路ごとの設置間隔)	
		交番等が立地している	7. (12) ③	○		交番・駐在所・派出所の立地の有無	
		侵入窃盗・乗り物盗が発生していない	7. (12) ④	○	○	侵入窃盗、乗り物盗(自動車盗、オートバイ盗、自転車盗)の発生件数	
VI. 就労環境	就労機能の豊富さ	生活利便施設において雇用の機会がある	7. (10) ④	○	○	団地内又は周辺に立地する生活利便施設において地域住民をスタッフとして雇用するしくみや定員の有無	
		多様な人材の経験や知識を活かしたコミュニティビジネスの場がある	7. (10) ④	○		自治会や有志のコミュニティ活動・暮らしの支え合い活動等の一環として、多様な人材の経験や知識を活かしたコミュニティビジネスの取り組みが行われている	
		(雇用を生むような施設を誘致するための空き家、空き施設、空き地等がある)	5. (1) ② 5. (2) ② 6. (3) ①、② 7. (1) ③	○		住宅団地内での活用可能な空き家、空き施設、空き地等の有無	
VII. 地域での生活継続のための高齢者サービス	介護サービスの利便性	介護サービス施設(通所介護施設、訪問介護施設、小規模多機能居宅介護施設、短期入所生活介護、24時間対応の訪問サービス施設等)が近くにある	7. (6) ②	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)	
		(介護サービス施設を誘致するための空き家、空き施設、空き地等がある)	5. (1) ② 5. (2) ② 6. (3) ①、② 7. (1) ③	○		住宅団地内での活用可能な空き家、空き施設、空き地等の有無	
	複合サービス・看護サービスの利便性	複合サービス・看護サービス施設(定期巡回・随時対応型訪問介護看護施設、看護小規模多機能型施設等)が近くにある	7. (6) ③	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)	
		(看護サービス施設を誘致するための空き家、空き施設、空き地等がある)	5. (1) ② 5. (2) ② 6. (3) ①、② 7. (1) ③	○		住宅団地内での活用可能な空き家、空き施設、空き地等の有無	
	高齢者住宅・高齢者施設の利便性	サービス付き高齢者向け住宅(特定施設入居者生活介護)、介護型有料老人ホームが近くにある	7. (5) ①	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)	
		(高齢者住宅・高齢者施設を誘致するための空き地、空き施設等がある)	5. (1) ② 6. (3) ①、② 7. (1) ③	○		住宅団地内での活用可能な空き地、空き施設等の有無	
認知症対応施設の利便性	認知症対応グループホームが近くにある	7. (6) ④	○	○	最寄りの施設までの距離(住宅地の中心から400m以内/800m以内/1200m以内/1200m以遠等)		
	(認知症対応グループホームを整備するための空き家、空き施設等がある)	5. (1) ② 5. (2) ② 6. (3) ①、② 7. (1) ③	○		住宅団地内での活用可能な空き家、空き施設等の有無		

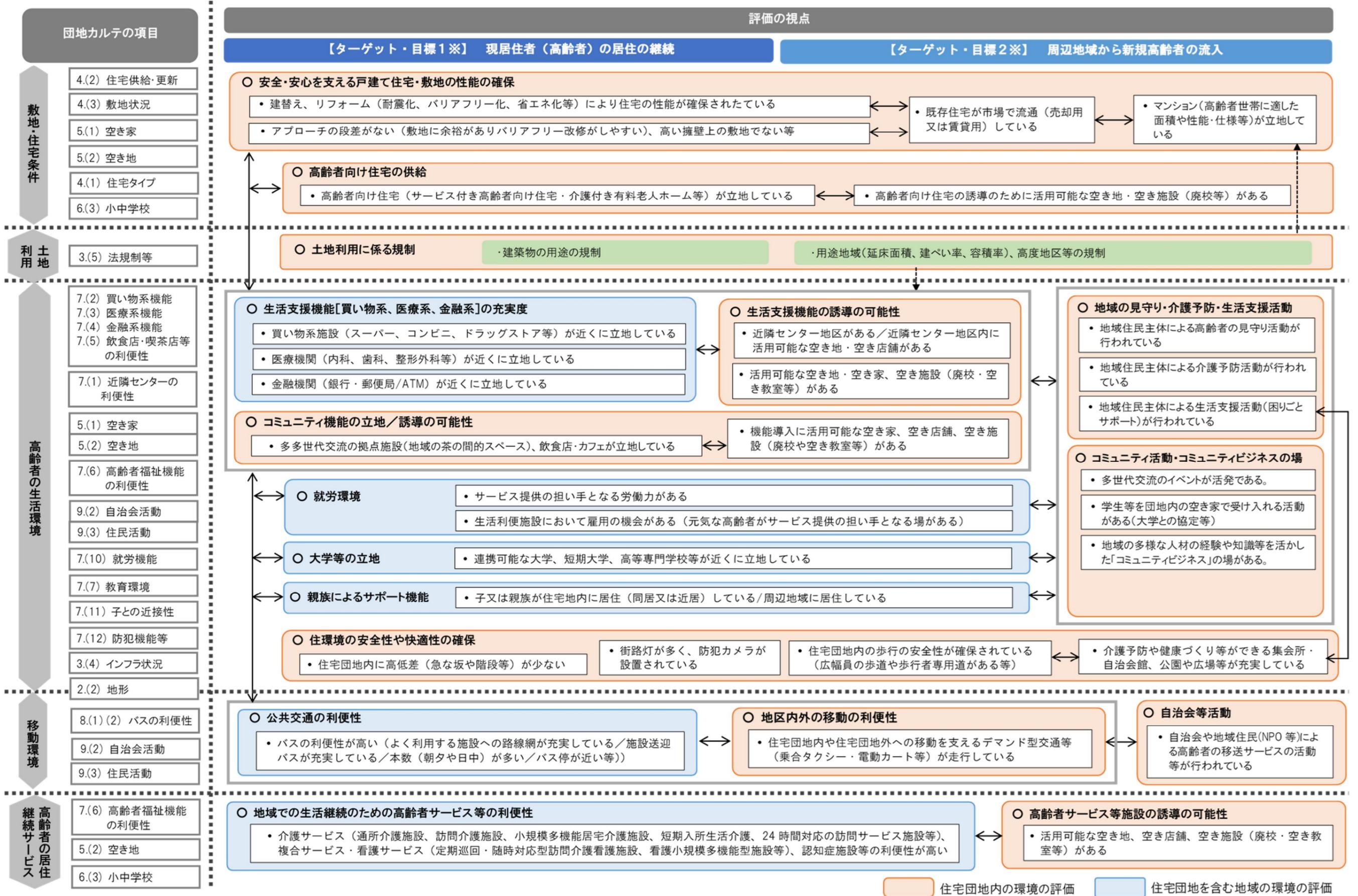


図 4.2.2 「目標2：高齢者のQOLの向上」の観点からみた住宅団地の評価に係る団地カルテ項目の関連の整理

※ ターゲット・目標の2つの区分は「住宅・敷地条件」のみを想定

5. 検討体制の組成と団地カルテの利用イメージ

5.1 地縁組織と関与する事業者・専門家

郊外住宅市街地の再生に係る検討に向けては、団地住民や地域の自治を担う自治会・町内会等の地縁組織（団地住民を主な構成員とする各種組織をいう。以下同様。）と事業者・専門家等が連携した検討体制を組成する必要がある。

検討の担い手となる地縁組織としては、表 5.1.1 に示すような組織が考えられる。また、関与する事業者・専門家としては、表 5.1.2 に示すような者が考えられる。さらに、事業者・専門家の関与のしかたとしては、表 5.1.3 に示すタイプが考えられる。

表 5.1.1 地縁組織の例

- ・管理組合（土地を共有する団地、コモンや集会所等の管理対象となる共有物がある団地）
- ・地権者による協定運営委員会（緑地協定、建築協定、景観協定が締結されている団地）
- ・自治会、認可地縁団体（法人格を取得した自治会）
- ・団地住民が組織した NPO、住民有志の活動団体
- ・緩やかなネットワーク型組織
- ・まちづくり協議会

表 5.1.2 事業者・専門家の例

- ・住宅事業者
- ・まちづくり系コンサルタント、建築設計事務所
- ・NPO 団体（まちづくり系、建築系、福祉系、環境系、就労系等）
- ・福祉関係団体（社会福祉協議会、社会福祉法人、民生委員児童委員等）
- ・保育園、幼稚園、認定こども園、小中学校
- ・医療機関（総合病院）
- ・商工系事業者（スーパー、コンビニ等）
- ・運輸系事業者（鉄道、バス、タクシー等）
- ・配送・検針系事業者（宅配、新聞、ヤクルト、電気、水道、ガス等）
- ・金融機関（地方銀行、信用公庫、日本郵政等）
- ・生活協同組合
- ・大学研究室、研究者
- ・地方公共団体 等

表 5.1.3 事業者・専門家の関わり方の例

- ・マネジャー：全体方針や全体計画の策定、個々の取り組みの方針・内容等の調整
- ・プレイヤー：専門的・実務的知見に基づく個別の取り組みのフェージビリティ検討、空間やモノ等を用いた具体的な活動・サービスの提供
- ・サポーター：側面支援（経済的支援、人的支援、場やモノ等の資源の提供等）

5.2 郊外住宅市街地の属性に応じた検討体制の組成と団地カルテの利用

表 5.1.1 及び表 5.1.2 に例示した地縁組織、事業者・専門家の組み合わせにより検討体制を組成することが一般的であるが、郊外住宅市街地の属性に応じて、担い手となる地縁組織のタイプや、マネジャーやプレイヤーとして関わる事業者・専門家のタイプなど、検討体制の組成のしかたが様々に異なることが考えられる。

そこで、郊外住宅市街地の属性別に、再生に向けた検討プロセスに対応した検討体制の組成のタイプ、団地カルテを利用する事業者・専門家の関わり方を以下で整理する。

なお、郊外住宅市街地の属性は、まず住宅の所有関係・建て方に着目し、区分所有マンションで構成される団地（以下「マンション団地」という。）と、戸建て住宅で構成される団地（以下「戸建て団地」という。）に大別する。また、事業者・専門家の郊外住宅市街地との関係性については表 5.2.1 に示すタイプが考えられるため、これらの関係性に着目して団地属性を区分する。

表 5.2.1 事業者・専門家の郊外住宅市街地との関係性（利害関係）の例

<ul style="list-style-type: none"> ・ 全ての土地・建物の所有者（公的賃貸住宅） ・ 一部の土地や施設の所有者 ・ 住宅団地の分譲業者 ・ 住宅団地の管理会社 ・ 施設等の指定管理者 ・ エリアマネジメント団体 ・ その他の利害関係者（住宅団地周辺の鉄道事業者等） ・ 業務受託者（地縁組織から業務を受託したコンサルタント、NPO 等） ・ 専門家や居住者の有志 等

5.2.1 マンション団地におけるタイプ

マンション団地における検討体制の組成方法のタイプと団地カルテを利用する事業者・専門家の関わり方として、次の二つのタイプが考えられる。

(1) 管理組合（理事会）主導型

マンション団地の場合、地縁組織として管理組合が存在する。自主管理をしている団地のほか、管理会社に管理委託をしている場合であっても再生は通常管理業務とは異なることから、管理組合（理事会）が再生検討の主体となるタイプである。管理組合が、専門家（マネジャー及びプレイヤー）に業務を委託し、団地カルテを用いた分析や将来の暮らし像の設定に向けた検討、設定した暮らし像の実現に向けた具体的な取り組み内容の検討などを行う。このタイプにおける検討体制の組成方法と課題を整理すると表 5.2.2 のようになる。

なお、表内のフロー図において、○は担い手となる地縁組織、●はマネジャー、◎はプレイヤーとなる事業者・専門家等を表している（以下同様とする）。

(2) 管理会社支援型

管理会社に管理委託をしている団地の場合で、管理業務を受託している管理会社がマネジャー機能を担い、管理組合（理事会）による再生の取り組みを支援するタイプである。このタイプにおける検討体制の組成方法と課題を整理すると表 5.2.3 のようになる。

表 5.2.2 マンション団地における検討体制の組成方法と課題【管理組合（理事会）主導型】

対象団地	・自主管理の場合など管理組合（理事会）が主体となって再生に向けた検討を進めるケース
再生検討プロセスと検討体制組成のイメージ	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">【検討体制組成のイメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合理事会メンバーや有志 <p style="text-align: center;">↓</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の集会において、住宅団地の現状・課題等の把握に係る調査検討を管理組合として行うことを決定 <p style="text-align: center;">↓</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <ul style="list-style-type: none"> ○管理組合 理事会 再生検討委員会等の設置・メンバー選定 </div> <div style="width: 45%;"> <ul style="list-style-type: none"> ●専門家 ・まちづくり系コンサルタント ・NPO 団体 等 </div> </div> <p style="text-align: center;">業務委託</p> </div> <p style="text-align: center;">↓</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の集会において、将来の暮らし像の設定や具体的な取り組みに係る調査検討を管理組合として行うことを決定 <p style="text-align: center;">↓</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <ul style="list-style-type: none"> ○管理組合 理事会 再生検討専門委員会の設置・メンバー選定 ・ハード系検討委員会のメンバー選定※ ・ソフト系検討委員会のメンバー選定※ </div> <div style="width: 45%;"> <ul style="list-style-type: none"> ●専門家 ・まちづくり系コンサルタント ・NPO 団体 等 </div> </div> <p style="text-align: center;">業務委託</p> <p style="text-align: center;">選定支援</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <ul style="list-style-type: none"> ◎専門家 〈ハード系※〉 ・建築設計事務所 ・NPO 団体 </div> <div style="width: 45%;"> <ul style="list-style-type: none"> 〈ソフト系※〉 ・まちづくり系コンサルタント ・NPO 団体 </div> </div> <p style="text-align: center;">業務委託</p> <p style="text-align: center;">連携</p> <p style="text-align: center;">◎事業者</p> </div> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">※ 検討内容・目的に対応した専門家の選定など、適切な検討体制を組成する。</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">【再生検討プロセス】</p> <p style="text-align: right;">準備・検討段階</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅団地の現状・課題等の把握 <p style="text-align: center;">↓</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅団地の課題や資源の共有 <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: right;">計画段階</p> <ul style="list-style-type: none"> 将来の暮らし像の設定 <p style="text-align: center;">↓</p> <ul style="list-style-type: none"> 実現に向けた取り組みの検討 〈ハード検討〉 ・耐久性の向上 ・空間拡大(2戸1戸化改修)等 〈ソフト検討〉 ・生活支援機能の導入 ・モビリティ向上 <p style="text-align: right;">開始段階</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画内容に基づく、取り組みの開始 </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p>働きかけ</p> <p>地方公共団体</p> <p>支援(専門家派遣等)</p> <p>働きかけ</p> <p>地方公共団体</p> <p>支援(補助・都市計画の見直し等)</p> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p>団地チェックリスト</p> <p>利用</p> <p>団地カルテ</p> <p>利用</p> <p>団地カルテ</p> <p>利用</p> <p>団地カルテ</p> </div>
検討体制組成に係る課題	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合が、検討目的に応じた職種の専門家(マネジャー)に検討を依頼して、検討体制を組成するうえで、業務委託する予算の確保が課題。また、検討の熟度に応じて、具体的な取り組みにつなげるために事業者(プレイヤー)との連携が必要となる。 ・管理組合内において、理事会の諮問機関等として専門委員会を設置するが、検討目的・内容に応じた複数の委員会を設置することが必要となる。この場合、各専門委員会のメンバーを区分所有者から広く募り、選定する必要がある。

表 5.2.3 マンション団地における検討体制の組成方法と課題【管理会社支援型】

対象団地	<p>・管理業務を受託している管理会社が主導的役割を担い、管理組合の再生に向けた検討や取り組みを支援するケース</p>
再生検討プロセスと検討体制組成のイメージ	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">【検討体制組成のイメージ】</p> <p>○管理組合理事会メンバーや有志</p> <p>○管理組合の集会において、住宅団地の現状・課題等の把握に係る調査検討を管理会社の支援を得て行うことを決定</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;"> <p>○管理組合</p> <p>理事会</p> <p>再生検討委員会等の設置・メンバー選定</p> </div> <p>業務委託 → ●管理会社</p> <p>・管理業務を受託している管理会社</p> <p>○管理組合の集会において、将来の暮らし像の設定や具体的な取り組みに係る調査検討を管理組合として行うことを決定</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;"> <p>○管理組合</p> <p>理事会</p> <p>再生検討専門委員会の設置・メンバー選定</p> <p>・ハード系検討委員会のメンバー選定※</p> <p>・ソフト系検討委員会のメンバー選定※</p> </div> <p>業務委託 → ●管理会社</p> <p>・管理業務を受託している管理会社</p> <p>選定支援 ↓ ◎専門家</p> <p>◎事業者</p> <p>◎専門家</p> <p>〈ハード系※〉</p> <p>・建築設計事務所</p> <p>・NPO 団体</p> <p>〈ソフト系※〉</p> <p>・まちづくり系コンサルタント</p> <p>・NPO 団体</p> <p>連携 ↑ ↓ ◎事業者</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">【再生検討プロセス】</p> <p>準備・検討段階</p> <p>住宅団地の現状・課題等の把握</p> <p>住宅団地の課題や資源の共有</p> <p>計画段階</p> <p>将来の暮らし像の設定</p> <p>実現に向けた取り組みの検討</p> <p>〈ハード検討〉</p> <p>・耐久性の向上</p> <p>・空間拡大(2戸1戸化改修)等</p> <p>〈ソフト検討〉</p> <p>・生活支援機能の導入</p> <p>・モビリティ向上</p> <p>開始段階</p> <p>計画内容に基づく、取り組みの開始</p> </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p>※ 検討内容・目的に対応した専門家の選定など、適切な検討体制を組成する。</p> </div>
検討体制組成に係る課題	<p>・管理会社が主導的役割を担い、管理組合を支援する役割を担うが、管理組合内においても、理事会の諮問機関等として検討目的・内容に応じた複数の専門委員会を設置することが必要となる。各専門委員会のメンバーを区分所有者から広く募り、選定する必要がある。</p> <p>・管理会社のほか、検討の熟度に応じて、専門家・事業者(プレイヤー)との連携が必要となる。検討体制を構築するうえで、業務委託する予算の確保が課題。</p>

II. 団地カルテ

5.2.2 戸建て団地におけるタイプ

戸建て団地の場合、マンション団地のような管理組合が存在する団地はコモン（共有地）や集会所等の共有物を有する場合など少数派である。担い手となる地縁組織は様々なタイプとなるが、一般的に地縁組織の団体性は脆弱な場合が多い。このため、戸建て団地の再生に向けた検討に対しては、マネジャーやプレイヤーとして関わる事業者・専門家が主体的な役割を担うこととなるが、事業者・専門家の関わりも多様なタイプが想定される。

そこで、戸建て団地における検討体制の組成方法のタイプと団地カルテを利用する事業者・専門家の関わり方を分類すると、表 5.2.4 に示す八つのタイプが考えられる。準備・検討段階及び計画段階においては地縁団体と様々な事業者・専門家の連携による検討体制の組成が行われる必要があるが、表では、特に初動期における活動主体となる者に着目して分類している。

表 5.2.4 戸建て団地における検討体制の組成方法のタイプ（初動期における活動主体に着目）

対象団地	検討体制の組成方法のタイプ	地縁組織	事業者・ 専門家	行政
管理組合のある団地	管理組合（理事会）主導型	○		
	管理会社支援型		○	
地権者による協定運営委員会のある団地 ※	協定運営委員会主導型	○		
一般的な団地 （上記の団地以外）	関係事業者主導型		○	
	行政働きかけ・支援型			○
	自治会・認可地縁団体等主導型	○		
	専門家働きかけ・連携型		○	
	ネットワーク組織主導型	○	○	

※ 地権者による協定運営委員会のある団地では、一般的な団地の組成方法をとる場合もある。

(1) 管理組合（理事会）主導型

コモンや集会所等の管理対象となる共有物がある戸建て団地の場合、地縁組織として管理組合が存在する。マンション団地の場合と同様、管理組合が、専門家（マネジャー及びプレイヤー）に業務を委託し、団地カルテを用いた分析や将来の暮らし像の設定に向けた検討、設定した暮らし像の実現に向けた再生の具体的な取り組み内容の検討などを行う。このタイプにおける検討体制の組成方法と課題を整理すると表 5.2.5 のようになる。

(2) 管理会社支援型

コモンや集会所等の団地共有物の管理業務を受託している管理会社が、マネジャー機能を担い、再生の実現に向けた具体的な取り組み内容の検討等を行い、管理組合（理事会）による活動を支援するタイプである。このタイプにおける検討体制の組成方法と課題を整理すると表 5.2.6 のようになる。

(3) 協定運営委員会主導型

緑地協定、建築協定、景観協定が締結されている団地の場合、地権者による協定運営委員会を設け、建築計画の審査、建築工事中・完了後の物件のチェック、違反があった場合の措置、啓発

II. 団地カルテ

活動、協定の更新作業等の活動を行うことが一般的である。この協定運営委員会が、専門家（マネージャー及びプレイヤー）に業務を委託し、団地カルテを用いた分析や将来の暮らし像の設定に向けた検討、設定した暮らし像の実現に向けた再生の具体的な取り組み内容の検討などを行う。このタイプにおける検討体制の組成方法と課題を整理すると表 5.2.7 のようになる。

(4) 関係事業者主導型

当該住宅団地の開発事業者（社会的貢献活動の一環またはビジネスモデル構築のため）、団地内のショッピングセンター地区等の土地や施設を所有している事業者（同地区の再生・資産の有効活用のため）、団地周辺の鉄道事業者（沿線の住宅団地の価値の維持や創造、鉄道利用者数の維持）などの利害関係を有する民間事業者が、団地カルテを用いた分析を行い、地縁組織を巻き込みながら将来の暮らし像の設定に向けた検討、設定した暮らし像の実現に向けた再生の具体的な取り組み内容の検討などを主導するタイプである。このタイプにおける検討体制の組成方法と課題を整理すると表 5.2.8 のようになる。

(5) 行政働きかけ・支援型

当該住宅団地に公共施設や廃校となった小中学校等を所有している地方公共団体が、公的資産の有効活用のための検討を主体的に行うとともに、地縁組織（自治会、認可地縁団体、住民有志の活動団体等）に住宅団地の再生を働きかけ、地縁組織による取り組みを支援するタイプである。また、公的賃貸住宅に隣接して戸建て団地が立地する場合など、公的賃貸住宅の再生を行う地方公共団体が、戸建て団地の地縁組織に働きかけを行い、地域全体の再生に向けた取り組みを支援するタイプである。このタイプにおける検討体制の組成方法と課題を整理すると表 5.2.9 のようになる。

(6) 自治会・認可地縁団体等主導型

自治会や認可地縁団体が、専門家（マネージャー及びプレイヤー）に業務を委託し、団地カルテを用いた分析や将来の暮らし像の設定に向けた検討、設定した暮らし像の実現に向けた再生の具体的な取り組み内容の検討などを行う。このタイプにおける検討体制の組成方法と課題を整理すると表 5.2.10 のようになる。

(7) 専門家働きかけ・連携型

専門家（周辺の研究機関の研究者等）が地縁組織に働きかけを行い、また地縁組織の取り組みをサポートしつつ、様々なプレイヤーやサポーターを発掘しながら、ゆるやかに連携するタイプである。専門家は、団地カルテを用いた団地の現状・課題等の詳細な分析を行い、団地の現状・課題等の分析結果に基づく再生方針の検討・提案や、再生の取り組みに関わるプレイヤー・サポーター、行政等への働きかけなど、再生を支援する。このタイプにおける検討体制の組成方法と課題を整理すると表 5.2.11 のようになる。

(8) ネットワーク組織主導型

地縁組織、専門家、事業者、行政（各部局）、その他様々なプレイヤーやサポーターで、「ネットワーク型組織」を組成して、この組織が団地カルテを用いた分析や将来の暮らし像の設定に向けた検討、設定した暮らし像の実現に向けた再生の具体的な取り組み内容の検討など、再生に向けた一連の検討を行う。時間経過的には、(7) 専門家働きかけ・連携型の発展形として捉えることができ、組織体として「まちづくり協議会」等の組成が典型例である。このタイプにおける検討体制の組成方法と課題を整理すると表 5.2.12 のようになる。

表 5.2.5 戸建て団地における検討体制の組成方法と課題【管理組合（理事会）主導型】

対象団地	<p>・コモンや集会所等の管理対象となる団地共有物がある戸建て団地で、管理組合（理事会）が主体となって再生に向けた検討を進めるケース</p>
再生検討プロセスと検討体制組成のイメージ	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">【検討体制組成のイメージ】</p> <p>・管理組合理事会メンバーや有志</p> <p>↓</p> <p>・管理組合の集会において、住宅団地の現状・課題等の把握に係る調査検討を管理組合として行うことを決定</p> <p>↓</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>働きかけ 地方公共団体</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>○管理組合</p> <p>↓</p> <p>理事会</p> <p>↓</p> <p>再生検討委員会等の設置・メンバー選定</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>●専門家</p> <p>・まちづくり系コンサルタント ・NPO 団体 等</p> <p>業務委託</p> </div> </div> <p>↓</p> <p>働きかけ 地方公共団体</p> <p>支援（専門家派遣等）</p> </div> <p>↓</p> <p>・管理組合の集会において、将来の暮らし像の設定や具体的な取り組みに係る調査検討を管理組合として行うことを決定</p> <p>↓</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>働きかけ 地方公共団体</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>○管理組合</p> <p>↓</p> <p>理事会</p> <p>↓</p> <p>再生検討専門委員会の設置・メンバー選定</p> <p>・ソフト系検討委員会のメンバー選定※</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>●専門家</p> <p>・まちづくり系コンサルタント ・NPO 団体 等</p> <p>業務委託</p> <p>選定支援</p> <p>◎専門家</p> <p>〈ソフト系※〉 ・まちづくり系コンサルタント ・NPO 団体</p> <p>業務委託</p> <p>↓</p> <p>◎事業者</p> <p>連携</p> </div> </div> </div> </div> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">【再生検討プロセス】</p> <p>準備・検討段階</p> <p>・住宅団地の現状・課題等の把握</p> <p>↓</p> <p>・住宅団地の課題や資源の共有</p> <p>↓</p> <p>計画段階</p> <p>・将来の暮らし像の設定</p> <p>↓</p> <p>・実現に向けた取り組みの検討</p> <p>〈ソフト検討〉 ・生活支援機能の導入 ・モビリティ向上</p> <p>↓</p> <p>開始段階</p> <p>・計画内容に基づく、取り組みの開始</p> </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p>※ 検討内容・目的に対応した専門家の選定など、適切な検討体制を組成する。</p> </div>
検討体制組成に係る課題	<p>・管理組合が、検討目的に応じた職種の専門家（マネジャー）に検討を依頼して、検討体制を構築するうえで、業務委託する予算の確保が課題。また、検討の熟度に応じて、具体的な取り組みにつなげるために事業者（プレイヤー）との連携が必要となる。</p> <p>・管理組合内において、理事会の諮問機関等として専門委員会を設置するが、検討目的・内容に応じた複数の委員会を設置する場合のメンバーを区分所有者から広く募り、選定する必要がある。戸建て団地の管理組合は、マンション団地のように敷地全体や住宅そのものを管理する団体ではないため、管理組合の団体性が弱く、機能も脆弱な場合がある。個々の住宅・土地所有者の地域への関心を高め、担い手となる人材を確保していくことが課題となる。</p>

表 5.2.6 戸建て団地における検討体制の組成方法と課題【管理会社支援型】

対象団地	<p>・コモンや集会所等の団地共有物の管理業務を受託している管理会社が主導的役割を担い、管理組合の再生に向けた検討や取り組みを支援するケース</p>
再生検討プロセスと検討体制組成のイメージ	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">【検討体制組成のイメージ】</p> <p>○管理組合理事会メンバーや有志</p> <p>○管理組合の集会において、住宅団地の現状・課題等の把握に係る調査検討を管理会社の支援を得て行うことを決定</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;"> <p>○管理組合</p> <p>理事会</p> <p>再生検討委員会等の設置・メンバー選定</p> </div> <p>業務委託 → ●管理会社</p> <p>・管理業務を受託している管理会社</p> <p>○管理組合の集会において、将来の暮らし像の設定や具体的な取り組みに係る調査検討を管理組合として行うことを決定</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;"> <p>○管理組合</p> <p>理事会</p> <p>再生検討専門委員会の設置・メンバー選定</p> <p>・ソフト系検討委員会のメンバー選定※</p> </div> <p>業務委託 → ●管理会社</p> <p>・管理業務を受託している管理会社</p> <p>選定支援 ↓ ◎専門家</p> <p>〈ソフト系〉</p> <p>・まちづくり系コンサルタント</p> <p>・NPO 団体</p> <p>◎事業者</p> <p>連携</p> </div> <p>働きかけ 地方公共団体 → 支援(補助・都市計画の見直し等)</p> <p>※ 検討内容・目的に対応した専門家の選定など、適切な検討体制を組成する。</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">【再生検討プロセス】</p> <p>準備・検討段階</p> <p>・住宅団地の現状・課題等の把握</p> <p>・住宅団地の課題や資源の共有</p> <p>計画段階</p> <p>・将来の暮らし像の設定</p> <p>・実現に向けた取り組みの検討</p> <p>〈ソフト検討〉</p> <p>・生活支援機能の導入</p> <p>・モビリティ向上</p> <p>開始段階</p> <p>・計画内容に基づく、取り組みの開始</p> </div>

団地チェックリスト

団地カルテ

団地カルテ

表 5.2.7 戸建て団地における検討体制の組成方法と課題【協定運営委員会主導型】

対象団地	<p>・緑地協定、建築協定、景観協定が締結されている団地で、協定運営委員会が主体となって再生に向けた検討を進めるケース</p>
再生検討プロセスと検討体制組成のイメージ	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">【検討体制組成のイメージ】</p> <p>・ 協定運営委員会メンバーや自治会・有志</p> <p>↓</p> <p>・ 協定運営委員会が自治会や住民有志を巻き込み、住宅団地の現状・課題等の把握に係る調査検討を行うことを決定</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p style="text-align: center;">働きかけ</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>○ 協定運営委員会</p> <p>・ 委員会メンバー</p> <p>↓ 連携</p> <p>自治会・住民有志</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>● 専門家</p> <p>・ まちづくり系コンサルタント</p> <p>・ NPO 団体 等</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">業務委託</p> </div> <p>↓</p> <p>・ 協定運営委員会が自治会や住民有志を巻き込み、将来の暮らし像の設定や具体の取り組みに係る調査検討を行うことを決定</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p style="text-align: center;">働きかけ</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>地縁組織</p> <p>○ 協定運営委員会</p> <p>・ 委員会メンバーから各検討委員会のメンバー選定※</p> <p>↓ 連携</p> <p>自治会・住民有志</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>● 専門家</p> <p>・ 建築士</p> <p>・ まちづくり系コンサルタント 等</p> <p>↓ 選定支援</p> <p>◎ 専門家</p> <p>〈ソフト系※〉</p> <p>・ まちづくり系コンサルタント</p> <p>・ NPO 団体</p> <p>↓ 連携</p> <p>◎ 事業者</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">業務委託</p> </div> </div> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">【再生検討プロセス】</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p style="text-align: center;">準備・検討段階</p> <p>・ 住宅団地の現状・課題等の把握</p> </div> <p style="text-align: center;">↓</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p style="text-align: center;">計画段階</p> <p>・ 住宅団地の課題や資源の共有</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>・ 将来の暮らし像の設定</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>・ 実現に向けた取り組みの検討</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p style="text-align: center;">開始段階</p> <p>〈ソフト検討〉</p> <p>・ 生活支援機能の導入</p> <p>・ モビリティ向上</p> </div> <p>・ 計画内容に基づく、取り組みの開始</p> </div> </div> </div>

※ 検討内容・目的に対応した専門家の選定など、適切な検討体制を組成する。

表 5.2.8 戸建て団地における検討体制の組成方法と課題【関係事業者主導型】

<p>対象団地</p>	<p>・当該住宅団地に利害関係を有する事業者（開発事業者、住宅団地内に土地・施設等を所有している事業者、団地周辺の鉄道事業者等）が主導的役割を担い、再生に向けた検討を進めるケース</p>
<p>再生検討プロセスと検討体制組成のイメージ</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">【検討体制組成のイメージ】</p> <p style="text-align: center;">○ 将来の暮らし像の設定や具体的取り組みに係る調査検討を行うことを決定</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">【再生検討プロセス】</p> </div> </div> <p style="font-size: small;">※ 検討内容・目的に対応した専門家の選定など、適切な検討体制を組成する。</p>
<p>検討体制組成に係る課題</p>	<p>・住宅団地に利害関係を有する事業者が主導的役割を担い、事業者の負担（今後のビジネスモデルの構築、事業者の本来事業の維持・拡大等の観点から）でもって再生に向けた検討を進めるケースであるが、団地住民が、住宅団地の再生を自分たちの問題として捉えて、積極的に取り組みに関わっていくことも必要となる。時間軸の中で、住宅・土地所有者の地域への関心を高め、担い手となる人材を発掘・確保していくことが課題となる。</p> <p>・検討の熟度に応じて、第三者として関わる専門家・事業者（プレイヤー）との連携も必要となる。</p>

表 5.2.9 戸建て団地における検討体制の組成方法と課題【行政働きかけ・支援型】

<p>対象団地</p>	<p>・地方公共団体が、当該住宅団地に所有する公共施設や廃校の有効活用のための検討又は隣接する公的賃貸住宅の再生を主体的に行うとともに、当該住宅団地(戸建て団地)の地縁組織に再生に向けた検討を働きかけ、その取り組みを支援するケース</p>
<p>再生検討プロセスと検討体制組成のイメージ</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="width: 45%;"> <p>【検討体制組成のイメージ】</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>【再生検討プロセス】</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">○ 将来の暮らし像の設定や具体の取り組みに係る調査検討を行うことを決定</p> <p style="text-align: center;">※ 検討内容・目的に対応した専門家の選定など、適切な検討体制を組成する。</p>
<p>検討体制組成に係る課題</p>	<p>・地方公共団体が、当該住宅団地に所有する公共施設や廃校の有効活用・再利用の検討を主体的に行う一方で、戸建て団地の地縁組織に住宅団地の再生を働きかけ、その取り組みを支援するケースであるが、団地住民が住宅団地の再生を自分たちの問題として捉えて、積極的に取り組みに関わっていくことが不可欠となる。時間軸の中で、住宅・土地所有者の地域への関心を高め、担い手となる人材を発掘・確保していくことが課題となる。</p> <p>・地縁組織が、専門家に継続的に業務委託する予算の確保が課題。また、検討の熟度に応じて、具体的な取り組みにつなげるために事業者との連携が必要となる。</p>

表 5.2.10 戸建て団地における検討体制の組成方法と課題【自治会・認可地縁団体等主導型】

対象団地	<p>・管理組合等の組織が組成されていない(コモン等の共有物がない)戸建て団地で、自治会や認可地縁団体等の地縁組織が主体となって再生に向けた検討を進めるケース</p>
再生検討プロセスと検討体制組成のイメージ	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">【検討体制組成のイメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自治会や認可地縁団体の役員等 <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">・自治会や認可地縁団体の役員会において、住宅団地の現状・課題等の把握に係る調査検討を行うことを決定</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p style="text-align: center;">○地縁組織</p> <p style="text-align: center;">自治会、認可地縁団体</p> <p style="text-align: center;">↑ ↓ 連携</p> <p style="text-align: center;">住民団体、住民有志等</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p style="text-align: center;">●専門家</p> <p style="text-align: center;">・まちづくり系コンサルタント ・NPO 団体 等</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">業務委託</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">・自治会や認可地縁団体の役員会において、将来の暮らし像の設定や具体的な取り組みに係る調査検討を行うことを決定</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p style="text-align: center;">○地縁組織</p> <p style="text-align: center;">自治会、認可地縁団体</p> <p style="text-align: center;">↑ ↓ 連携</p> <p style="text-align: center;">住民団体、住民有志 等</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p style="text-align: center;">●専門家</p> <p style="text-align: center;">・まちづくり系コンサルタント ・NPO 団体 等</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">業務委託</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p style="text-align: center;">◎専門家</p> <p style="text-align: center;">〈ソフト系※〉 ・まちづくり系コンサルタント ・NPO 団体</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p style="text-align: center;">◎事業者</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">業務委託</p> <p style="text-align: center;">↑ ↓ 連携</p> <p style="font-size: small;">※ 検討内容・目的に対応した専門家の選定など、適切な検討体制を組成する。</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">【再生検討プロセス】</p> <p style="text-align: right;">準備・検討段階</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">・住宅団地の現状・課題等の把握</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">住宅団地の課題や資源の共有</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: right;">計画段階</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">将来の暮らし像の設定</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">実現に向けた取り組みの検討</p> <p style="text-align: center;">〈ソフト検討〉 ・生活支援機能の導入 ・モビリティ向上</p> <p style="text-align: right;">開始段階</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">・計画内容に基づく、取り組みの開始</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 20%; text-align: center;">働きかけ 地方公共団体 支援(専門家派遣等)</div> <div style="width: 60%; text-align: center;"> <p>↑ 検討 ↓</p> <p>↑ 検討 ↓</p> <p>↑ 検討 ↓</p> <p>↑ 検討 ↓</p> </div> <div style="width: 20%; text-align: center;"> <p>↑ 活用 ↓</p> <p>↑ 活用 ↓</p> <p>↑ 活用 ↓</p> <p>↑ 活用 ↓</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 20%; text-align: center;">働きかけ 地方公共団体 支援(補助・都市計画の見直し等)</div> <div style="width: 60%; text-align: center;"> <p>↑ 検討 ↓</p> <p>↑ 検討 ↓</p> <p>↑ 検討 ↓</p> <p>↑ 検討 ↓</p> </div> <div style="width: 20%; text-align: center;"> <p>↑ 活用 ↓</p> <p>↑ 活用 ↓</p> <p>↑ 活用 ↓</p> <p>↑ 活用 ↓</p> </div> </div>
検討体制組成に係る課題	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会や認可地縁団体が、検討目的に応じた職種の専門家(マネージャー)に検討を依頼することになるが、業務委託する予算の確保が課題となる。また、検討の熟度に応じて、具体的な取り組みにつなげるために事業者(プレイヤー)との連携が必要となる。特に自治会等の場合は財源が脆弱であるため、行政の支援等も課題となる。 ・自治会や認可地縁団体の役員は1年交代の輪番制による場合も少なくないため、役員会の下に専門委員会を設置し、地域の活動団体や団地住民の有志と連携するなどにより、取り組み検討の継続性を確保することが必要となる。個々団地住民の地域への関心を高め、担い手となる人材を確保していくことが課題となる。

表 5.2.11 戸建て団地における検討体制の組成方法と課題【専門家働きかけ・連携型】

対象団地	<p>・大学研究室、その他研究者等の専門家が関わりを持つ戸建て団地で、地縁組織に働きかけを行い、各種専門家が緩やかに連携して再生に向けた取り組みを支援するケース</p>
再生検討プロセスと検討体制組成のイメージ	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">【検討体制組成のイメージ】</p> <p style="text-align: center;">○ 将来の暮らし像の設定や具体的な取り組みに係る調査検討を行うことを決定</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">【再生検討プロセス】</p> </div> </div> <p style="font-size: small;">※ 検討内容・目的に対応した専門家の選定など、適切な検討体制を組成する。</p>
検討体制組成に係る課題	<p>・大学研究室、その他研究者等の専門家が地縁組織をサポートしつつ再生に向けた検討を進めるケースであるが、団地住民が、住宅団地の再生を自分たちの問題として捉えて、積極的に取り組みに関わっていくことも必要となる。時間軸の中で、団地住民の地域への関心を高め、担い手となる人材を発掘・確保していくことが課題となる。</p> <p>・大学研究室、その他研究者等の専門家が持続的に関わるが、一方で、検討の熟度に応じて具体的な取り組みにつなげるために民間の専門家・事業者（プレイヤー）等の協力要請を行うことになる。初動期は民間専門家等が社会的貢献として関与する場合もあるが、継続的かつ具体的な検討の協力を得るためには、業務委託する予算の確保が課題となる。</p>

表 5.2.12 戸建て団地における検討体制の組成方法と課題【ネットワーク組織主導型】

<p>対象団地</p>	<p>・(7)専門家働きかけ・連携型の発展形として、地縁組織、専門家、事業者、行政(各部署)、その他様々なプレイヤーやサポーターで「ネットワーク型組織」を組成し、この組織が主導的役割を担い、再生に向けた取り組みを行うケース</p>
<p>再生検討プロセスと検討体制組成のイメージ</p>	<p>【検討体制組成のイメージ】</p> <p>●専門家・事業者 ・大学研究室、その他研究者等の専門家 ・民間事業者</p> <p>○地縁組織 自治会 住民団体 団地住民等</p> <p>◎専門家・事業者 ・まちづくり系コンサルタント ・NPO 団体ほか専門家 ・各種事業者等</p> <p>地方公共団体 働きかけ 支援(体制組成支援等)</p> <p>働きかけ 連携</p> <p>○ ネットワーク型組織の組成、将来の暮らし像の設定や具体的な取り組みに係る調査検討を行うことを決定</p> <p>ネットワーク型組織</p> <p>○地縁組織 自治会・住民団体 団地住民等</p> <p>●専門家 ・大学研究室ほか研究者 ・まちづくり系コンサルタント ・NPO 団体等</p> <p>◎事業者 ・各種事業者 ※</p> <p>各種サポーター</p> <p>支援(体制組成支援、補助、都市計画の見直し等)</p> <p>地方公共団体</p> <p>※ 検討内容・目的に対応した事業者の選定など、適切な検討体制を組成する。</p> <p>【再生検討プロセス】</p> <p>準備・検討段階 活用 団地チェックリスト 活用 団地カルテ 活用 団地カルテ</p> <p>住宅団地の現状・課題等の把握</p> <p>住宅団地の課題や資源の共有</p> <p>計画段階 活用 団地カルテ</p> <p>将来の暮らし像の設定</p> <p>実現に向けた取り組みの検討 〈ソフト検討〉 ・生活支援機能の導入 ・モビリティ向上</p> <p>開始段階 ・計画内容に基づく、取り組みの開始</p>
<p>検討体制組成に係る課題</p>	<p>・地縁組織、各種の専門家や事業者、行政(各部署)など様々なサポーターやプレイヤーがネットワーク型組織を組成して再生に取り組むが、団地住民の組織への参加率を高めることが課題である。地域への関心を高め、担い手となる人材を発掘・確保していく必要がある。</p> <p>・組織に参加する各プレイヤー・サポーターの負担の継続が課題である。特に、まちづくり協議会等の組織の活動に対しては、行政による一定の支援(例:まちづくり協議会活動支援交付金制度)が措置されているケースも少なくないが、持続的活動のための財政的支援が課題となる。</p>

6. まとめ

郊外住宅市街地の再生に向けては、郊外住宅市街地の現状や課題、魅力や次世代に引き継いでいくべき資源等を把握し、それらについて団地住民間や事業者等を含めた関係者間で共有することが必要である。

そこで本編では、解決すべき課題や次世代に引き継いでいくべき資源等を把握・共有するためのツールとして、団地住民等が利用する団地チェックリストと、団地住民等の取り組みを支援する専門家・事業者が利用する団地カルテのひな形を提示するとともに、団地カルテを利用した分析手法の考え方について解説した。

また、解決すべき課題や次世代に引き継いでいくべき資源等の共有を踏まえて、将来の暮らし像を設定し、暮らし像を実現するための具体的な取り組みについての検討が必要となる。この検討のためには、様々な地縁組織や各種の事業者・専門家等の組み合わせによる検討体制を組成すること必要となる。

そこで本編では、区分所有マンションで構成されるマンション団地と、戸建て住宅で構成される戸建て団地を対象とし、考え得る検討体制の組成方法のタイプと団地カルテを利用する事業者・専門家の関わり方について整理した。

なお、本編で提案した団地カルテを利用した分析を踏まえ、郊外住宅市街地の再生の目標やシナリオを設定し、具体的なハード及びソフトの取り組みを検討していくことになる。取り組みの内容については、第I編の表3.1.1に示したような内容から、再生の目標やシナリオに応じた内容を設定する必要があるが、以下の取り組みの検討にあたっては、本報告書の次編以降の成果を活用されたい。

〈対象：マンション団地、ハード技術〉

- ・既存マンションの長寿命化及び耐久性の向上に関する検討
→「第III編 既存住宅の長寿命化に係る耐久性向上技術」
- ・既存マンションの住戸の2戸1戸化等による空間拡大に関する検討
→「第IV編 共同住宅の住戸の空間拡大技術」

〈対象：団地全般（マンション団地及び戸建て団地）、ソフト技術〉

- ・郊外住宅市街地への生活支援機能（施設）等の誘導に関する検討
→「第V編 郊外住宅市街地における生活環境の向上技術」
- ・郊外住宅市街地への電動カートの導入等によるモビリティ向上に関する検討
→「第VI編 郊外住宅市街地における移動環境の向上技術」