



昭和 30 年代後半撮影の航空写真



平成 27 年 9 月撮影の航空写真

——— 街に、ルネッサンス ———

 **UR 都市機構**

東日本賃貸住宅本部 ストック事業推進部

ひばりが丘団地 団地再生事業





I. ひばりが丘団地の位置と周辺状況



昭和30年代に建設されたひばりが丘団地は、平成10年度より、UR都市機構が賃貸住宅の建替えに着手し、団地再生事業を行ってまいりました。

事業では賃貸住宅の建替えだけでなく、公共公益施設の整備や民間事業者による高齢者福祉施設、商業施設、集合・戸建住宅の建設といった複合的なまちづくりを進めています。

更に先進的な取組みとして、3つの異なるタイプの既存住棟の活用を図り、また、持続的にまちの魅力の維持・向上を図るためのエリアマネジメント活動を始動したところです。

建設当時は、大規模団地の先駆けで、最先端の住宅として全国的に知名度の高かった当団地ですが、50年以上の時を経て、UR都市機構のまちづくり・団地再生のノウハウの総力を結集したプロジェクトにより、成熟社会において再び時代をリードする新たなまちに生まれ変わります。

INDEX

I. ひばりが丘団地の位置と周辺状況	… 02
II. ひばりが丘団地の歴史	… 03
III. ひばりが丘団地 団地再生事業の概要	… 05
1. 事業のあらまし	… 05
2. UR賃貸住宅の建替	… 08
3. 既存住棟の活用	… 12
4. 基盤整備工事(道路整備)	… 16
5. 公共公益施設等の整備	… 17
6. 民間事業者と連携したまちづくり・まち育て	… 19

ひばりが丘団地は、東京都心部から約20km圏の武蔵野台地のほぼ中央、東京都西東京市と東久留米市の両市にまたがり位置し、西武池袋線ひばりヶ丘駅から直線で約400mの距離にあります。

周辺は、低層戸建住宅地としての土地利用が中心となっていますが、東側には、都営住宅や大規模工場等の跡地に高層住宅が立地しています。

そのほか、東大農場や西東京いこいの森公園、西原自然公園、谷戸せせらぎ公園等の豊かな緑や、南沢湧水地や竹林公園内の湧水など、貴重な資源環境を有する立地となっています。

位置図



電車

- 西武池袋線「ひばりヶ丘」駅から**
- 「池袋」…15分
(急行・快速急行利用で2駅目)
 - 「新宿」…20分
(急行・快速急行利用、「池袋」駅にてJR埼京線乗換え)
 - 「大手町」…30分
(急行・快速急行利用、「池袋」駅にて東京メトロ丸の内線乗換え)
- 西武新宿線「田無」駅から**
- 「高田馬場」…16分
(急行・通勤急行利用)
 - 「西武新宿」…19分
(急行・通勤急行利用)

バス

- ・最寄りのひばりが丘団地停留所まで、ひばりヶ丘駅から約6分、田無駅から約8分で到着。
- ・朝の通勤時は、ひばりヶ丘駅まで約3分ペース、田無駅まで約8分ペースで運行。



II. ひばりが丘団地の歴史

■ ひばりが丘の名称の由来

かつてこの地域には、松の木が多く茂る雑木林や野原、竹林が広がっていました。そこには美しい声で鳴くヒバリが多く、それが「ひばりの名所」として本などにも宣伝され、都心から多くの日帰り旅行者が訪れたといえます。

「ひばりが丘」という団地名称は、そういったことに由来しているといえます。

■ ひばりが丘団地の誕生

昭和初期、緑が広がるこの地に、群馬県太田市発祥の中島飛行機が「東京に進出する」として工場を開設し、中島航空金属田無製造所となりました。

1959年（昭和34年）、この中島航空金属跡地一帯に、東京都市圏の住宅難に対応するため、住宅戸数2,714戸の首都圏初の大規模住宅団地として、ひばりが丘団地が建設されました。

各戸の間取りは、いわゆる「公団仕様」と言われるものであり、ダイニングキッチンなどは建設当時はモダンなものでした。また、団地内には緑地公園や野球場、テニスコートといったレクリエーション施設、市出張所や学校等の公共施設、スーパーなどの商業施設が計画的に配置され、その後の住宅団地の手本となりました。

■ 皇太子(当時)ご夫妻の視察

建設当時は最先端の建物であるとして、皇太子(当時)ご夫妻を始めとする多数の要人が視察に訪れ、その様子が、数多くのメディアにも取り上げられ、「憧れの団地」として全国的に知名度も高まりました。



団地建設以前の様子



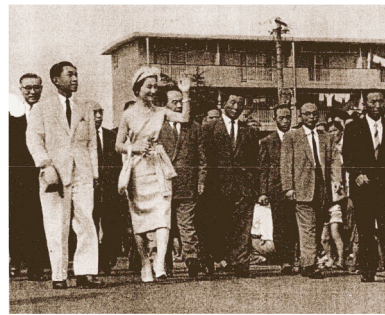
団地建設当時の様子



団地建設当時の生活風景①



団地建設当時の生活風景②



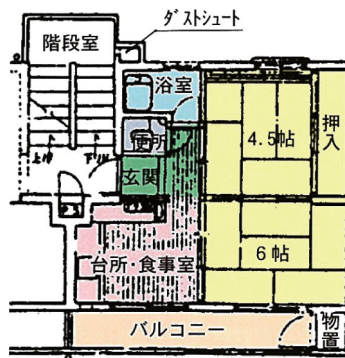
昭和35年9月6日皇太子(当時)ご夫妻がひばりが丘団地を訪問

江戸東京博物館にてひばりが丘団地の一室を復元展示

常設展示室内「高度経済成長期の東京」のコーナーで、「ひばりが丘団地」の一室を復元し、その暮らしぶりを再現しています。



復元展示した住戸



当時の一般的な間取り図(2DK)

歴史とともに培われてきた団地の価値・資源

美しい並木道、歴史あるアカマツやクロマツの雑木林、地区全体を彩る緑豊かな屋外空間、それらに紡がれた美しい風景と人々の集い… 団地の歴史と共に、緑の木々は大きく成長し、豊かなコミュニティが育まれてきました。

● 井戸 ● 給水塔 (ランドマーク)



団地内にある5ヶ所の井戸とランドマークとなっていた給水塔により、これまでの生活用水は賄われてきた。

● 運動公園、飛行機公園



緑に囲まれた野球場等のグラウンドがあり、よく利用されていた。また、飛行機の遊具は一際人気があった。

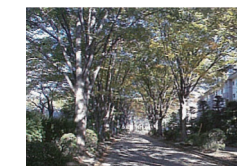


● さくら並木



さくらの開花時期には美しいプロムナードとなり、見る人を楽しませてくれた。

● けやき並木



団地とともに成長したけやき並木は、落ち着いた雰囲気をもたらし、緑のトンネルとして親しまれていた。

団地の諸元 (建替前)

管理開始	昭和34年度
敷地面積	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	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 7階建(24戸) H8管理開始

☆ スターハウス



団地中心部に配置され、3方向に伸びた住棟形状は、景観にアクセントを与える団地の花形的存在だった。

■ テラスハウス



庭付きの長屋形式の2階建て住宅。一戸建ての気分が味わえる人気の住宅だった。

■ 中層板状住棟



階段室の各階左右に住戸の玄関が配置されているタイプで、最もポピュラーな住宅だった。

● お祭り広場



お年寄りのゲートボール、夏まつりや桜まつりなど各種のイベントが実施され、コミュニティが育まれてきた。

● たんぽぽ幼児教室



時代時代の子供たちにとって必要とされてきたことを母親、自治会、地域の人々が力を合わせ作りあげてきた。

● アカマツの雑木林



アカマツはこの地域の当初の植生であり、武蔵野の面影を残すため、西南端の带状緑地等、全体に配置されていた。



III. ひばりが丘団地 団地再生事業の概要

1. 事業のあらまし

ひばりが丘団地は、建設から40年以上が経過し、緑豊かな団地へと成長しましたが、一方で、社会経済情勢の変化や高齢化の進展に伴う生活スタイルの変化、居住者ニーズの多様化などに伴い、住戸面積や設備面等住宅としての居住性能や水準が時代に即さないものになりました。

そこで、UR都市機構は、平成11年3月に建替事業に着手し、自治体や団地にお住いの方々との勉強会や協議を行いながら、UR賃貸住宅の建替を順次進めてきました。

建替は、平成24年7月に完了し、ひばりが丘団地は「ひばりが丘パークヒルズ」に生まれ変わり、地域の財産

である美しい並木や既存樹林を継承するとともに、既存住棟の一部を活用する等歴史の継承が図られています。

一方、建替えによって生み出された敷地には、従来からあった保育園、児童館等の公共施設や商業施設の建替え・再配置の他、民間事業者による高齢者福祉施設、分譲住宅等が建設され、多様な世代が安心して生き活きと住み続けられるまちづくりが進められています。

今後は、持続的にまちの魅力の維持・向上を図るため、住民、民間事業者、UR都市機構、地域関係者が協力してエリアマネジメントに取り組むこととしています。

■ まちづくりコンセプト

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
- 2 多様な世代が安心して、生き活きと住み続けられるまちづくり
- 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

■ 事業年表

年度	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
UR賃貸住宅の建替	● H11.3 着手説明会 1ブロック		● H14.3 着手説明会 2ブロック		● H16.3 入居開始		● H17.3 着手説明会 1ブロック		● H19.3 入居開始		● H20.11 H21.2 H22.2 入居開始		● H20.3 着手説明会 2ブロック		● H24.6.7 入居開始			
既存住棟の活用 (ルネッサンス計画)											H20.1 ルネッサンスⅠ 実験住棟公開		H22.12 ルネッサンスⅡ		H26.10 ●サ高住オープン			
公共公益施設等の整備									● 児童館・保育園開設 (東久留米市)		● 児童センター・保育園等開設 (西東京市)		● 障がい福祉施設 開設 (西東京市)		● 老健施設・特養ホーム開設 (西東京市)			
商業施設の整備											● スーパー (西友) 開店							
民間住宅の整備											事業パートナー決定		● 団地再生協議会		民間分譲住宅公募・建設			
基盤整備											建物解体・基盤整備工事 (道路・公園整備)		直接施行 (都市計画道路3・5・10号線)					

■ 地区計画

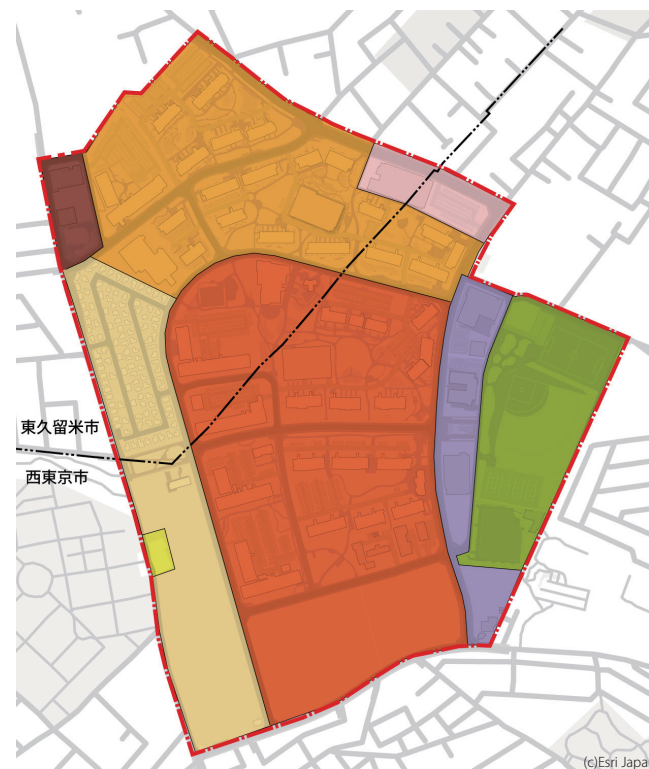
地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民、地権者、自治体等が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置付けてまちづくりを進めていく手法です。都市計画の「一団地の住宅施設」から移行する形で、平成20年6月、以下の内容を定めた「ひばりが丘地区地区計画」が西東京市・東久留米市により決定されました。

また、UR都市機構では、民間事業者と連携しながら一体的なまち並み景観の創出を図るため、地区計画の内容に加えて、具体的なまち並みイメージを整理した「まちづくりガイドライン」を作成しています。

建物や屋外空間の整備は、この地区計画及びまちづくりガイドラインに沿って進められています。

ゾーニング図

住宅地区を中心としたゾーニングになっています。中心部の建物高さは高く、周辺にかけて建物高さ・密度が抑えられ、周辺環境に配慮した計画になっています。



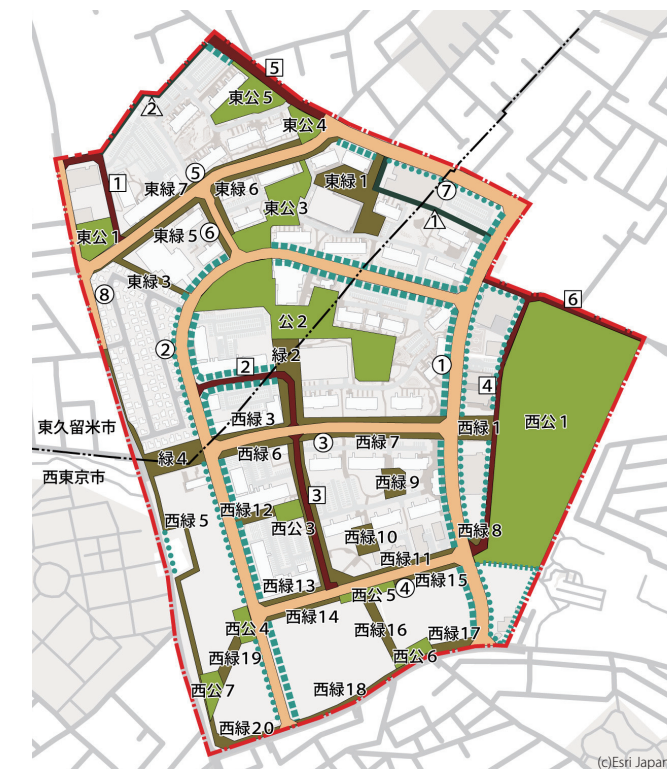
地区の区分	容積率/建ぺい率	建物高さ
中高層住宅地区 A	120/40	40m 以下
中高層住宅地区 B	150/40	40m 以下
低中層住宅地区	120/40	25m 以下
既存市街地地区	120/50	10m 以下
共同住宅 戸建住宅	150/50	25m 以下
商業地区	120/50	25m 以下
公共公益地区	120/50	25m 以下
高齢者福祉・公共公益等地区	150/50	25m 以下
公園地区	80/30	10m 以下

地区計画の目標

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、UR都市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等の整備を誘導し、生活拠点としてふさわしいまちづくりを目指す。さらに、歩行者空間やみどり豊かなオープンスペースを確保しつつ、周辺環境にも配慮した、快適な住環境・都市基盤整備や、一体的な景観形成を図ることで、良好な市街地形成を図ることを目標とする。

地区施設等計画図

公園・緑地の規模は、従前の計画を踏襲したものとなっています。また、中高層住宅の敷地については、緑化率30%と非常に高く設定され、緑豊かな空間が将来に引き継がれるようになっています。

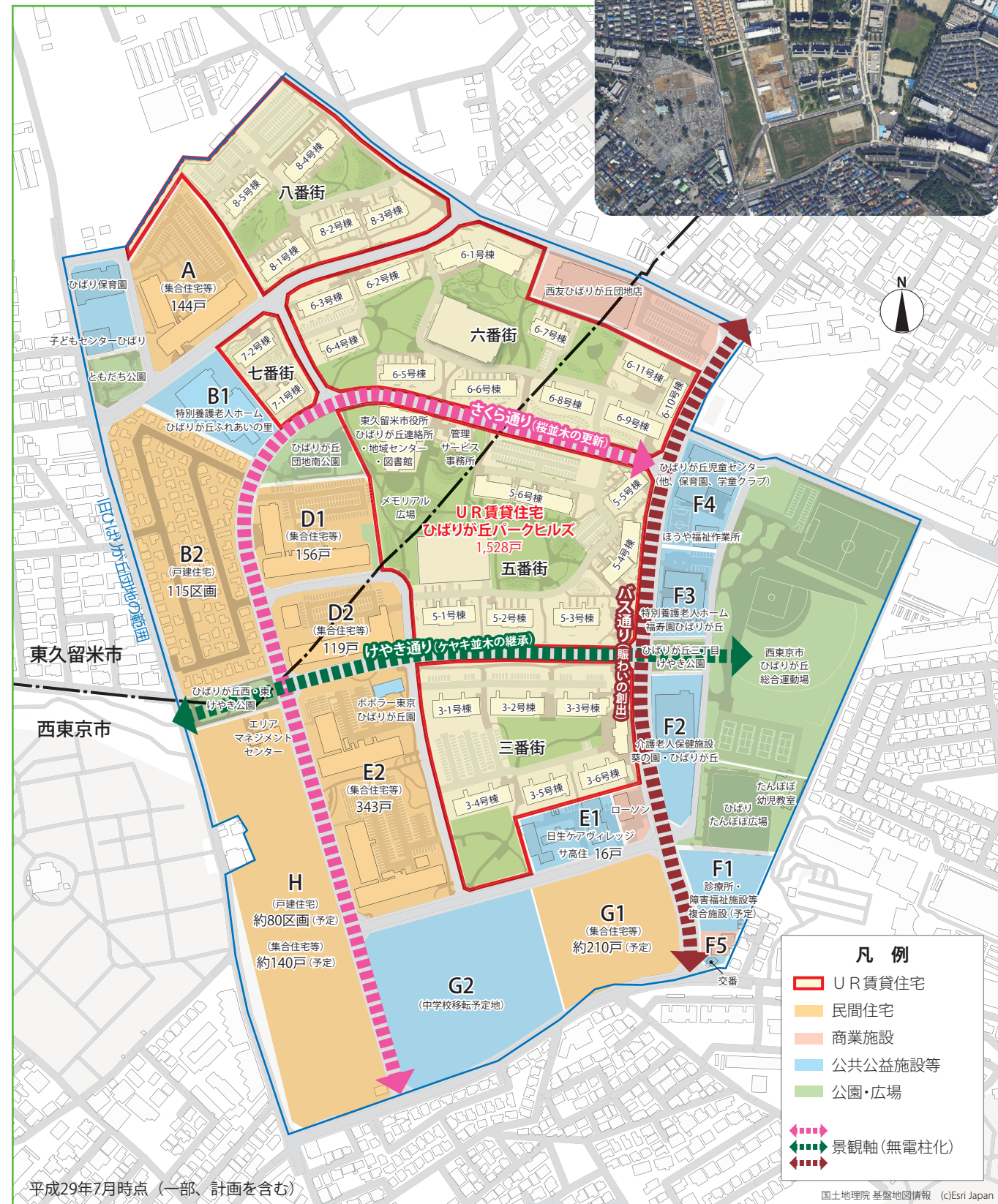


地区施設	幅員
主要区画道路	幅員 9m ~ 16m
区画道路	幅員 6m ~ 8m
公園	
緑地	
歩行者専用通路 1号	幅員 4m
壁面の位置の制限 1号	道路境界から 2m
壁面の位置の制限 2号	道路境界から 1m
壁面の位置の制限 3号	隣地境界から 1m
市界	

■ 土地利用図

地区計画のゾーニングを踏まえつつ、住宅の他、商業施設、子育て支援施設、高齢者支援施設等の多様な用途の施設を配置しています。
また、まちづくりガイドラインに基づき、3つの景観軸を設定し、美しい沿道空間の創出を図っています。
さらに、公園・広場を数多く配置し、それらを緑でつなぐことにより、緑のネットワーク化を図っています。

航空写真 平成 27 年 9 月撮影



2. UR賃貸住宅の建替

■ ひばりが丘パークヒルズの概要

建替えによって誕生した新しい住宅は、遮音性、断熱性などに優れているうえ、バリアフリー化等、安全・安心の仕様と性能水準を採り入れています。
また、ライフスタイル・ライフステージに合わせて選択できる広さや間取りの住宅を用意し、現代の暮らしに見合った数々の新しい設備を設置しています。
なお、昨今のペット需要の高まりに応え、ペットと共に暮らせるペット共生住宅を整備しました。

入居開始年月	平成 16 年 3 月～平成 24 年 7 月
敷地面積	約 15.0ha
住棟数	30 棟
住戸数	1,504 戸
階数	3 階～12 階
間取り	1K～4LDK
専有面積	40㎡～106㎡
その他	ペット共生住宅(3-6号棟)41戸



● 建替え後の間取り例

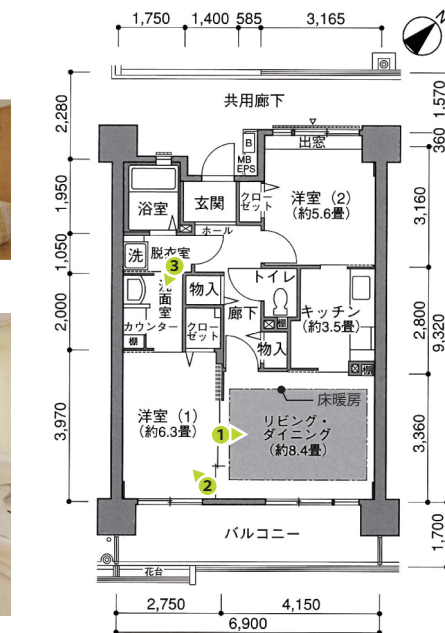
間取り：2LDK 専有面積：62㎡



1 リビング・ダイニング



2 洋室(1)
3 洗面室



● ペット共生住宅(3-6号棟)

ペットに配慮した設備・仕様を採用しています。



ペットボタン

エレベーターにペットと同乗する時に押すと、他の階でお待ちの方にペットの同乗を知らせます。



ペット足洗い場

散歩等で汚れたペットの足が洗えるペット専用の足洗い場を設置しています。



モールディング

壁紙が上下に分かれており、ペットの爪たてなどで壁のクロスを傷めても下半分だけ張り替えできます。



隙間の少ないバルコニー

バルコニー手すりの隙間(柵の幅)を狭くすることで大切なペットの落下を防止します。

■ まち並み - 屋外空間

ひばりが丘パークヒルズの魅力は、何といても緑あふれる美しい景観です。団地が形成されて以来長きにわたり培ってきた価値を継承しながら、より質の高い空間やまち並

みを形成するため、大切な4つのポイントを設定し、整備が進められました。

ポイント①

緑を活かしたゆったりとしたまち並みをつくる

- ・周辺市街地との一体感や圧迫感に配慮して住棟の分節化や十分なセットバック空間の確保を行っています。
- ・緑や樹木を活かした配置により、圧迫感を軽減するとともに表情豊かなまち並みを演出しています。



ポイント②

並木と一体となった緑豊かな沿道景観をつくる

- ・けやき並木と一体的に緑地を確保し、ベンチ等を設けることで、緑豊かな憩いの空間としています。



ポイント③

暮らしをつなぐ緑の散歩道をつくる

- ・既存の緑を活用したオープンスペースを設けています。
- ・緑豊かな広場を散歩道でつないでいます。
- ・ベンチや遊具などを設置しています。



ポイント④

出会いとふれあいの広場をつくる

- ・街区の玄関口には、開放的なエントランス広場が設けられています。
- ・心地よさ、快適さに配慮してベンチなどを設置しています。



■ 団地にお住まいの方々と緑のワークショップ

団地の庭である屋外を、暮らしによりそった魅力的なものとするために、平成12年2月に、団地にお住まいの方々が参加する「緑のワークショップ」が始まりました。

団地の見どころとなっている広場をはじめ、散策路、池、並木の下のベンチ…と魅力的な場所は、団地にお住まいの方々の「こんな暮らしをしたい」「屋外でこんなことをしたい」とい

う語らいから生まれたものです。

この活動から、住民間のコミュニケーションの場のひとつとして、共同花壇が誕生しました。

なお、本取組は、平成21年度に、地域住宅計画推進協議会主催の「地域住宅計画賞 地域住宅計画奨励賞」を受賞しました。



団地に昔からある樹木を調べ、記念撮影。



緑のワークショップでは盛んに議論が交わされました。



共同花壇は住民組織「緑のワーク」の皆様によって美しく手入れされています。

■ 環境共生の取組み

ひばりが丘パークヒルズでは、環境共生への取組みを積極的に行っています。

例えば、再生可能エネルギーを活用するため、太陽光パネルを建物の屋上等に設置して、発電させた電力を共用廊下の照

明や集会所の空調電源などに利用しています。

また、地域の生物多様性の回復を図り、身近な生き物とふれあえる場としてビオトープを創出しました。

その他、屋上緑化や壁面緑化などにも取り組んでいます。



屋上に設置された太陽光パネル



ヒートアイランド現象の緩和等に効果のある屋上緑化



身近な生き物に触れ合えるビオトープ



立体駐車場の壁面緑化

住民の皆様が見た風景

(ひばりが丘団地からひばりが丘パークヒルズへ)

UR都市機構では、毎年、UR賃貸住宅の魅力を表現した写真やスケッチを一般の方々から募集しています。そのうち、ひばりが丘パークヒルズについて、応募いただいた作品を一部で紹介いたします。

(UR賃貸住宅 団地景観フォト&スケッチ展 応募作品)



ありがとう。 2010年
応募者メッセージ
子供の頃過ごした団地、家の目の前にあった赤い鉄棒。小さかったわたしにとってここはご近所さんとの大切な集いの場。もうすぐあなたはなくなってしまうけれど、わたしは忘れない。この思い出も、あなたのことも…



新旧の夜明け 2012年
応募者メッセージ
50年の歴史のある団地。役目を終えた給水棟、新しい団地…春には満開になって 皆を楽しませてくれる桜の木 すべてに感謝を込めて…。



「いつものひろば」 2012年
応募者メッセージ
「いい天気だから、お花見しない？」 誰かのそんな呼びかけで、ひとり、またひとり、いつもの場所にいつもの仲間が集まってきました。あるものを持ち寄るだけの即席ピクニック。ここに住む人ならではの、とびきり贅沢な時間です。



映す錦秋 2011年
応募者メッセージ
樹木種に差こそあれ、例年より遅い紅葉を迎えた2011年。快晴のもと、織り成す色彩と池の水面に映し出す錦秋は、実に美しい。池の周りには散歩路と2脚のベンチがあり、憩いの場所として四季折々楽しめる場所である。



カラフルな「希望」 2014年
応募者メッセージ
いえのうらのこうえんです。私の好きなところは、このへんでは、てつぼうが、あるこうえんが、少ないので、だい好です。「え」にはかいてないのですが、フェンスで、かこんであるところが、あってそこではしるれんしゅうをしました。



ひばりの長老 2012年
応募者メッセージ
新しくなったひばりが丘団地。そこに佇むポストは昔からあるがままの姿を残し、ひっそりとこの街に溶け込んで行き交う人を優しく見守っているかのようです。

3. 既存住棟の活用

ひばりが丘団地の団地再生においては、歴史の継承、資源の有効活用等の観点から、古い建物の全てを解体して建替えるのではなく、3つの異なるタイプの住棟を1棟ずつ残し、それぞれ活用を図っています。

新しく建て替わった建物の中に、既存建物がポイント的に配置されることにより、表情豊かなまち並みの創出につながっており、また、新たな住民にとっては、団地の歴史を感じるきっかけにもなっています。



	53号棟 (スターハウス)	94号棟 (階段室型中層板状住棟)	118号棟 (テラスハウス)	
従前建物諸元	建物構造	鉄筋コンクリート造4階建	鉄筋コンクリート造4階建	鉄筋コンクリート造及び補強コンクリートブロック造併用2階建
	規模	2DK 12戸	2DK 16戸	3DK 6戸
	建築面積	130.23㎡	162.39㎡	226.89㎡
	延床面積	511.68㎡	618.52㎡	362.27㎡
	管理開始	昭和34年	昭和34年	昭和34年(昭和56年増築)
活用用途	1階：管理サービス事務所 (H20年開設)	サービス付き高齢者向け住宅 (H26.10開設)	エリアマネジメントセンター (H27.11開設)	
確認申請上の取扱い	—	増築	用途変更	
事業スキーム	UR都市機構が改修のうえ、管理・運営。	UR都市機構が改修のうえ、民間事業者が建物賃貸し、同事業者により運営。(ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」)	UR都市機構がエリアマネジメント組織に建物躯体を賃貸し、同組織により改修・運営。	

ルネッサンス計画概要

UR都市機構は、既存住棟を有効に活用するための実験的な試みをルネッサンス計画として位置づけ、ハード、ソフト両面での再生手法に取り組んでいます。

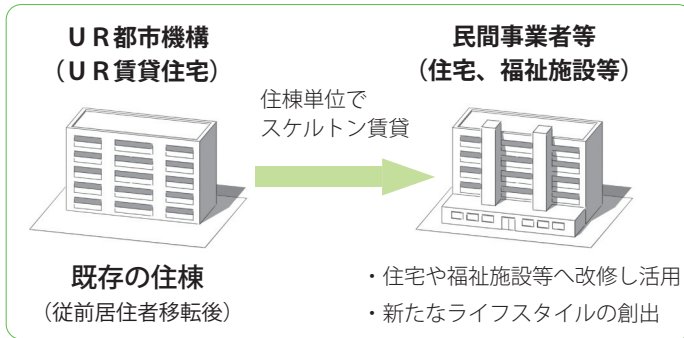
ルネッサンス計画1「住棟単位の改修技術の開発」

解体予定の住棟を活用し、階段室型住棟のバリアフリー化や、現代の生活にふさわしい内装・設備への改修等に関する改修技術の開発のための実証試験を実施しました。
＜実施団地：ひばりが丘団地、向ヶ丘第一団地＞



ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」

団地再生事業によって従前にお住まいの方々が移転したあとの住棟について、住棟単位で民間事業者が賃貸または譲渡し、民間事業者がこれを改修し、新たな活用を図る事業です。UR都市機構の団地再生事業の新たなメニューとして、民間事業者の創意工夫を活かし、UR賃貸住宅とは異なる多様な住宅や子育て・高齢者施設等として再生・活用することで団地や周辺地域の魅力向上を図ることを目的としています。ひばりが丘団地については、民間事業者との協議の結果、UR都市機構が全て改修したうえで、建物を賃貸しています。
＜実施団地：多摩平団地、ひばりが丘団地(94号棟)＞



53号棟【スターハウス】の活用

スターハウスは、主に昭和30年代に建設され、景観にアクセントを与える効果があり、団地のランドマーク的な役割を果たしてきました。当団地には4棟のスターハウスがありましたが、そのうち53号棟について保存を図り、1階部分を団地にお住いの方々の窓口である管理サービス事務所として活用しています。

前面の広場には、今上天皇が皇太子時代に訪問された住宅(74号棟208号室)のバルコニーが移設され、メモリアル広場として一体的整備がなされています。

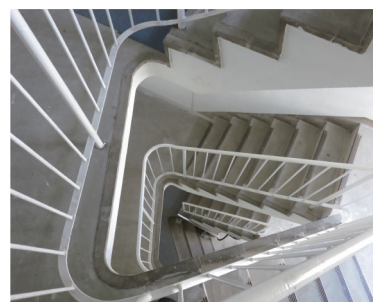
スターハウスは団地の歴史を語るものとして、今も輝き続けています。



ひばりが丘パークヒルズのシンボルとして建ち続けているスターハウスは、特別な存在感を放っています。



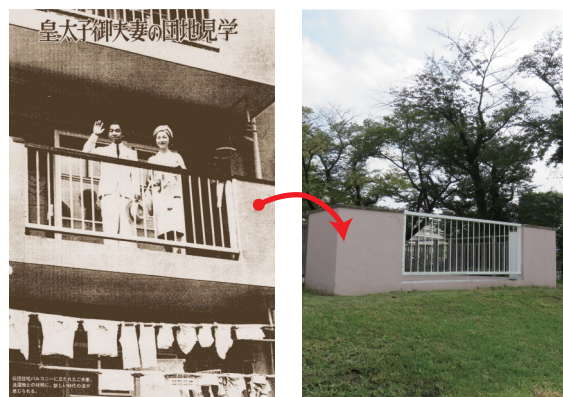
上空から見ると星形の形状をしており、よりシンボルとしての由縁を感じます。



内部のらせん階段。三角形の幾何学模様が印象的です。

改修概要

建物を継続使用するに当たって、一部柱の補強や吹抜け設置等の工事を行っています。
また、外階段にサッシを付け内階段化し、1階部分は、管理サービス事務所として一体で使用できるよう、住戸間の壁を一部撤去しています。

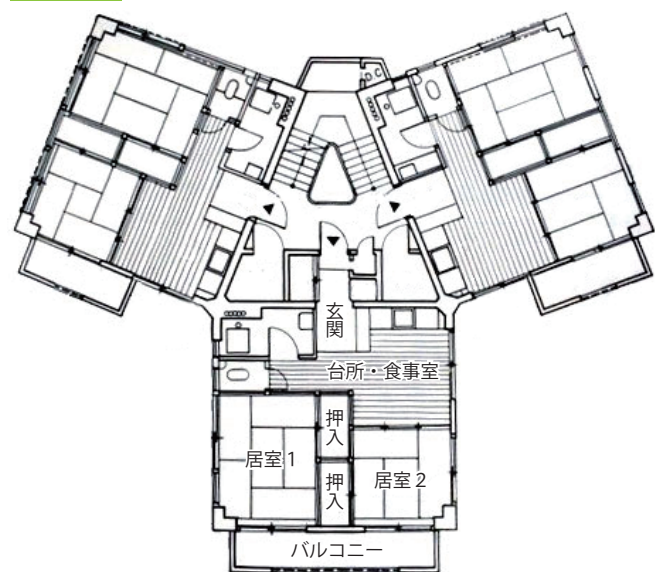


皇太子(当時)ご夫妻がひばりが丘団地を訪問の際、お立ちになられたバルコニーをメモリアルとして保存

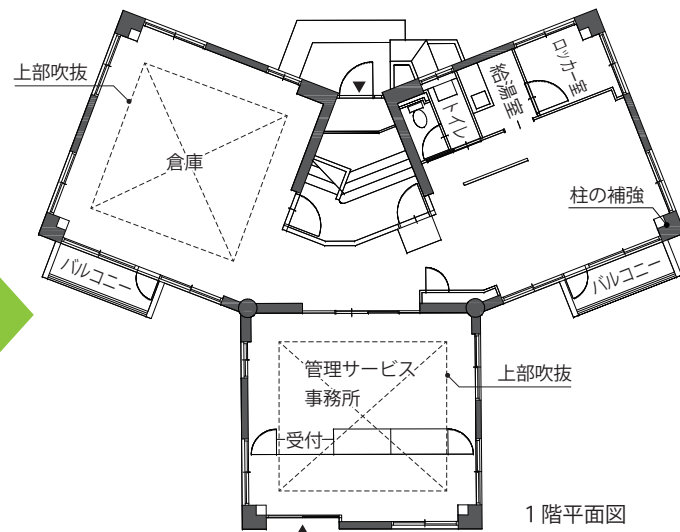


53号棟内部は吹抜けが設けられ、管理サービス事務所としてひばりが丘パークヒルズを見守り続けています。

Before



After



94号棟【階段室型中層板状住棟】の活用

階段室型中層板状住棟は、UR賃貸住宅のストックの中でも最も多いタイプの住棟の一つで、当団地においても多く建設されました。そのうち、94号棟について、UR都市機構が取り組むルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」の一環として、サービス付き高齢者向け住宅に改修しました。

サービス付き高齢者向け住宅とは、安否確認や生活相談など高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー化された住宅です。

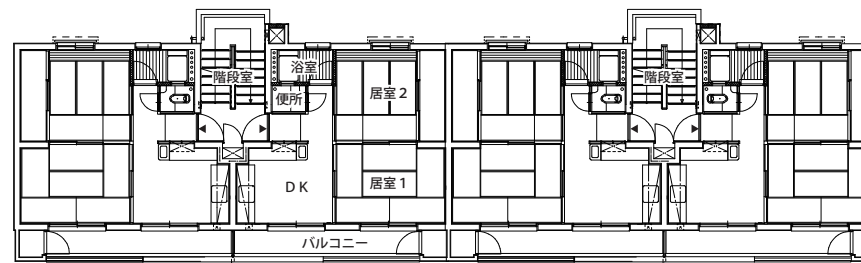
当住宅は、隣接地における高齢者支援施設と一体的に、(株)日本生科学研究所が運営しています。(p.18 参照)

改修概要

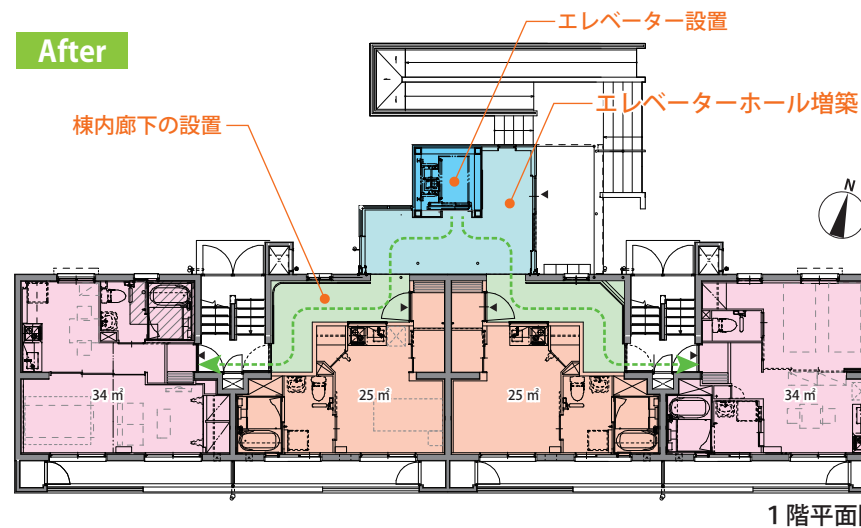
エレベーターを増築し、住棟全体のバリアフリー化を行ったうえで、内装や設備の更新を行っています。エレベーターから住戸へのアクセスについて、下図のような「棟内廊下設置型」を採用していることが特徴です。

住戸のタイプは、25㎡タイプと34㎡タイプ(2タイプ)を用意しました。階段室型住棟の特徴である独立性の高さ、採光・通風の良さを活かし、通常の新築のサービス付き高齢者向け住宅では見られないプランとなっています。

Before



After



1階平面図

Before

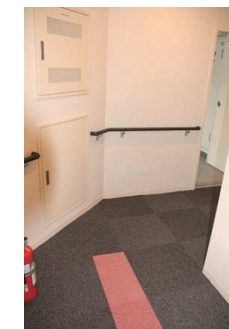


After



〔棟内廊下設置型〕※特許出願中

中央の2つの住戸の一部を共用廊下にする事で、躯体の撤去範囲が抑えられ、新たな増築床も最小限となり、コスト縮減や工期の短縮が図られました。



改修後の住戸例

1DK (34㎡)
家賃：95,000円 共益費：15,000円
基礎サービス費 単身：54,000円
夫婦：75,600円

※基礎サービス：緊急通報、駆けつけ、健康相談、電球交換等
※価格はH27.11時点(運営事業者が設定)

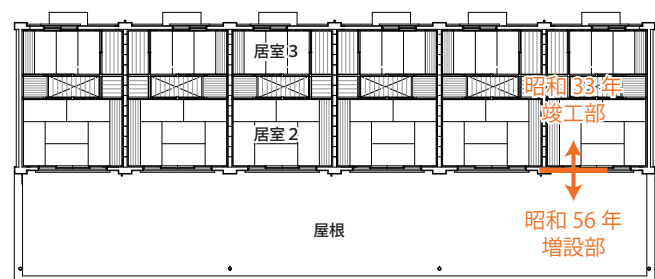


118号棟【テラスハウス】の活用

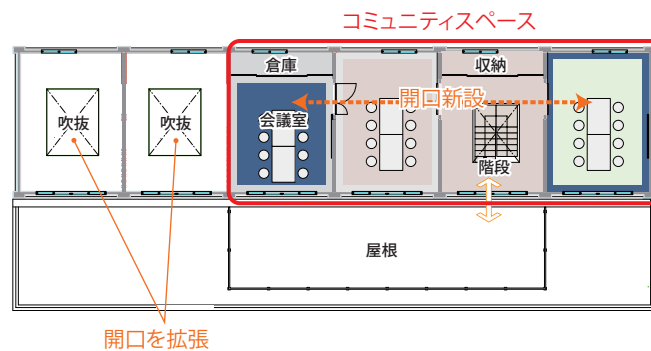
テラスハウスは、壁を接して建つ長屋形式の2階建ての住宅です。当団地には、93棟のテラスハウスがありましたが、そのうち、118号棟について改修を行い、住民同士の交流の場となるエリアマネジメントセンター（p.21 参照）「ひばりテラス 118」として生まれ変わりました。

かつては、団地の建替事業に係る折衝窓口としてもいつか利用されており、元からお住まいの方々にとっては慣れ親しんだ存在でした。その建物を新住民も利用するエリアマネジメントセンターへとリノベーションすることで、今後、新旧住民から共に愛され、地域のコミュニティが育まれる場として発展していくことが期待されます。

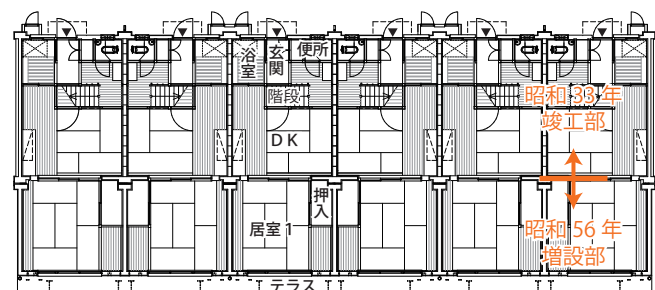
Before 2階平面図



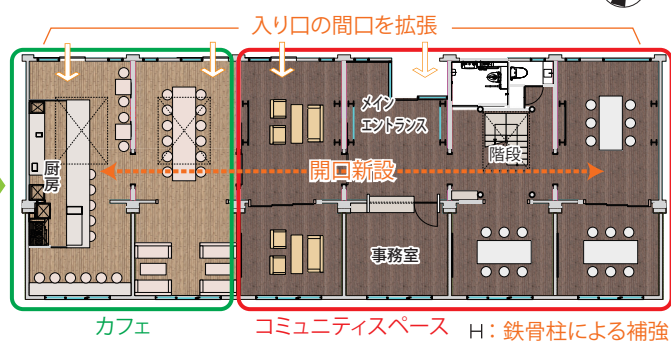
After 2階平面図



Before 1階平面図



After 1階平面図



Before



After



改修概要

躯体の改修、外壁修繕、屋根防水修繕に係る設計はUR都市機構、その他(内装、設備、外構等)の設計は一般社団法人まちにわひばりが丘が担当し、相互に連携を図りながら改修設計を進めました。構造改修としては、開口の設置や拡大、鉄骨補強が主な内容となっています。

工事は建築主であるまちにわひばりが丘が一連の工事として発注し、実施しています。

4. 基盤整備工事（道路整備）

建替えにあわせ、団地内の道路の拡幅整備を行い、更に景観軸とされる3路線については、無電柱化により景観に配慮した安全な歩行空間の確保を行っています。

また、団地南側の西東京都市計画道路3・5・10号線については、UR都市機構の直接施行制度を活用して、西東京市に代わりUR都市機構が整備を行いました。



電線地中化工事（バス通り）



さくら通り（電線地中化）



けやき通り（無電柱化）



西東京都市計画道路3・5・10号線

直接施行制度とは

市街地再開発事業や土地区画整理事業及び市街地の整備改善等を行う面的整備においては、地区外の根幹的な公共施設（道路、都市公園、下水道及び河川等）を併せて整備することが必要な場合がありますが、その場合、面的整備に併せ短期間での整備の必要が生じるため、自治体の人的・財政的な負担が集中的に発生する懸念があります。

本制度は、それらを緩和する方策として、UR都市機構が自治体に代わって、面的整備に併せて必要となる公共施設の整備を行うことができる制度です。

5. 公共公益施設等の整備

UR都市機構では、住宅の建替え、基盤整備とあわせ、自治体や民間事業者と連携を図りながら、子育て支援施設、高齢者支援施設、コミュニティ施設等の整備を進め、少子高齢化に対応したまちづくりを進めています。



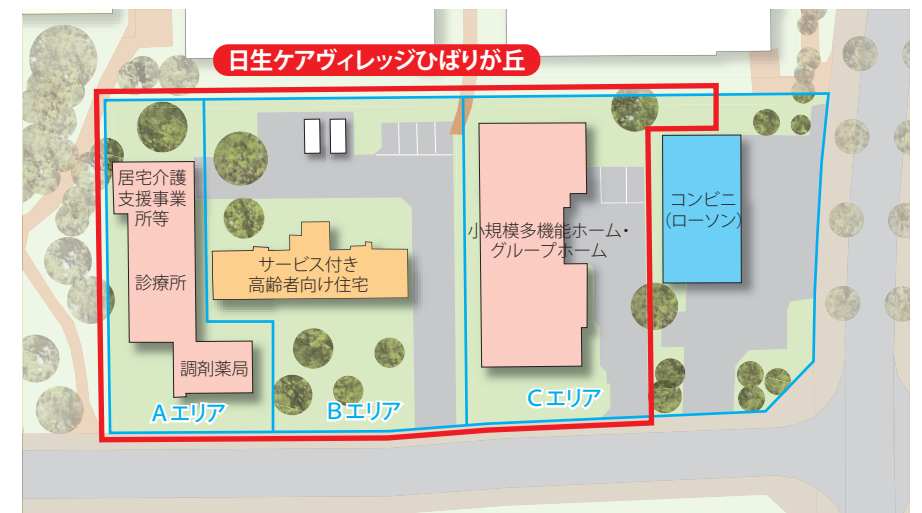
子育て支援施設	
1 東久留米市立 ひばり保育園	公設民営 平成 18 年 4 月開所 定員 120 名 (0 ~ 5 歳)
2 東久留米市立 子どもセンターひばり	公設民営 平成 18 年 4 月開所
3 西東京市立 ひばりが丘児童センター	公設民営 平成 23 年 2 月開所
4 西東京市立 ひばりが丘第一・第二 学童クラブ	公設民営 平成 23 年 4 月開所 定員各 70 名 (小学校 4 年生まで)
5 西東京市立 そよかぜ保育園	公設民営 平成 23 年 4 月開所 定員 115 名 (0 ~ 5 歳)
6 ポプラー東京 ひばりが丘園	民設民営 平成 29 年 4 月開所 定員 60 名 (0 ~ 5 歳)

障がい福祉施設	
1 ほうや福祉作業所	公設民営 平成 21 年 7 月開所
2 障害福祉施設 (計画中)	民設民営

高齢者支援施設	
1 特別養護老人ホーム 福寿園ひばりが丘	社会福祉法人共助会 平成 24 年 6 月開所 特別養護老人ホーム (88 床)、ショートステイ、地域交流スペース
2 介護老人保健施設 葵の園・ひばりが丘	医療法人社団葵会 平成 24 年 5 月開所 介護老人保健施設 (150 床)、居宅介護支援事業所、デイケアセンター、ショートステイ、地域交流スペース
3 日生ケアヴィレッジひばりが丘	(株)日本生科学研究所 平成 26 年 5 月から順次開所 小規模多機能ホーム、認知症グループホーム、居宅介護支援事業所、診療所、調剤薬局、サービス付き高齢者向け住宅 (16 戸)
4 特別養護老人ホーム ひばりが丘ふれあいの里	社会福祉法人安心会 平成 29 年 4 月開所 特別養護老人ホーム (100 床)、訪問介護事業所、デイサービスセンター、ショートステイ、居宅介護支援事業所、地域交流スペース (兼地域の食堂)、配食サービス
5 診療所等複合施設 (計画中)	診療所、生活利便施設、サービス付き高齢者向け住宅

日生ケアヴィレッジひばりが丘 ~ Aging in Place に向けた取組 ~

日生ケアヴィレッジひばりが丘は、地域住民の高齢化の進行を背景に、いつまでも安心して生き生きと住み続けられるまちづくり(=Aging in Place)を目指し整備した、地域における在宅介護・医療の拠点です。
一連の施設は、既存住棟を活用してのサービス付き高齢者向け住宅 (p.14 参照) と隣接地における高齢者支援施設とを一体的に運営する事業者を公募し、その結果決定した民間事業者と UR 都市機構との協働により整備を進めました。



	Aエリア (750.00㎡)	Bエリア (1,552.59㎡)	Cエリア (1,268.47㎡)
用途	診療所 (内科等)、調剤薬局 居宅介護支援事業所等	サービス付き高齢者向け 住宅 (16 戸)	小規模多機能ホーム 認知症グループホーム (2 ユニット)
建物整備主体	(株)日本生科学研究所	UR 都市機構	(株)日本生科学研究所
管理・運営	(株)日本生科学研究所 医師	(株)日本生科学研究所 UR 都市機構	(株)日本生科学研究所
事業方式	事業用定期借地 (25 年) 建物新築	定期建物借家 (25 年) 既存住棟の改修	一般定期借地 (53 年) 建物新築



Aエリア (診療所、調剤薬局等)



Bエリア (サービス付き高齢者向け住宅)



Cエリア (小規模多機能ホーム等)

運営事業者のコメント

(株)日本生科学研究所
日生ケアヴィレッジひばりが丘
統括管理者 後藤さん



西東京市マスコットキャラクター「いこーな」
©シンエイ/西東京市
(株)日本生科学研究所提供

UR様との共同事業をやらせて頂くにあたって、顧客からの反応としては「URとの共同ならば安心だ。」との声を多数頂戴しております。住み慣れた場所で安心して暮らし続ける事を目的としているので、信頼感と安心感を得られるのは、UR様ならではの感謝しております。
伝統と変革を同時に推進されているひばりが丘団地において、自治会さんを中心として精力的に地域活動を続け、多世代の繋がりを大切にしている場所だと感じております。その素晴らしい地域の中で、私達は三つの願いを叶えたいのです。
一つは、自分や周りの大切な人が、いつ認知症や要介護状態になっても良いと思える環境を作ること。その為には、地域の方々が生けがヴィレッジに足を運び、認知症・要介護の方でも、環

境さえ整えば自ら意欲を持って生きいきと生きることが出来るのを目の当たりにして、介護の正しい知識と理解をして頂く。そして、自分の地域にこんな場所があるのだと何かの時に安心して頼って頂けるようにしたいのです。
二つ目は、地域の子供たちが足を運び、直接スタッフの楽しさややりがいを持って働いている姿を見て、介護に対する憧れを持ち未来の介護職員を目指すようにしたいのです。要は、介護がカッコイイ仕事だと認識して欲しいのです。
三つ目は、このような取り組みで心の孤独を無くし、多世代が繋がりを自然と共有できる拠点になりたいと考えております。
以上が、私達のひばりが丘団地への想いと果たすべき役割だと認識しております。

6. 民間事業者と連携したまちづくり・まち育て

建替事業によって生み出された土地を民間事業者に譲渡や賃貸する場合は、通常、UR都市機構により用途や景観・環境配慮等基本的な計画条件を定め、街区毎に公募し、その計画条件に基づいて、事業者が建物を建設します。そのような場合、各街区が相互に関連性のないパッチワーク的な計画になったり、元々一体であったコミュニティが分断される等の懸念がありました。

ひばりが丘では、そのような課題に対応するため、団地再生の新たな取組として、一定のまとまった敷地を対象とし、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ます。これにより、将来に亘る、団地及び周辺地域の総合的な価値の維持・向上を図っています。

■ 事業パートナー方式によるまちづくり

事業パートナー方式のポイント

- 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ります。
- 2 団地全体の価値向上を目指した取組**
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ります。
- 3 エリアマネジメントの取組**
事業完了後も、将来にわたりまちが育っていくよう、UR都市機構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ります。



事業パートナー方式の流れ

第1段階

一定の事業実績を持つ民間事業者の企画提案について、審査を行い、事業パートナーを選定します。

今回、事業パートナーは、以下の3社に決定いたしました。(H24.3)

- 大和ハウス工業・コスモスイニシア・オリックス不動産共同企業体(大和ハウス工業グループ)
- 住友不動産株式会社
- 野村不動産株式会社

第2段階

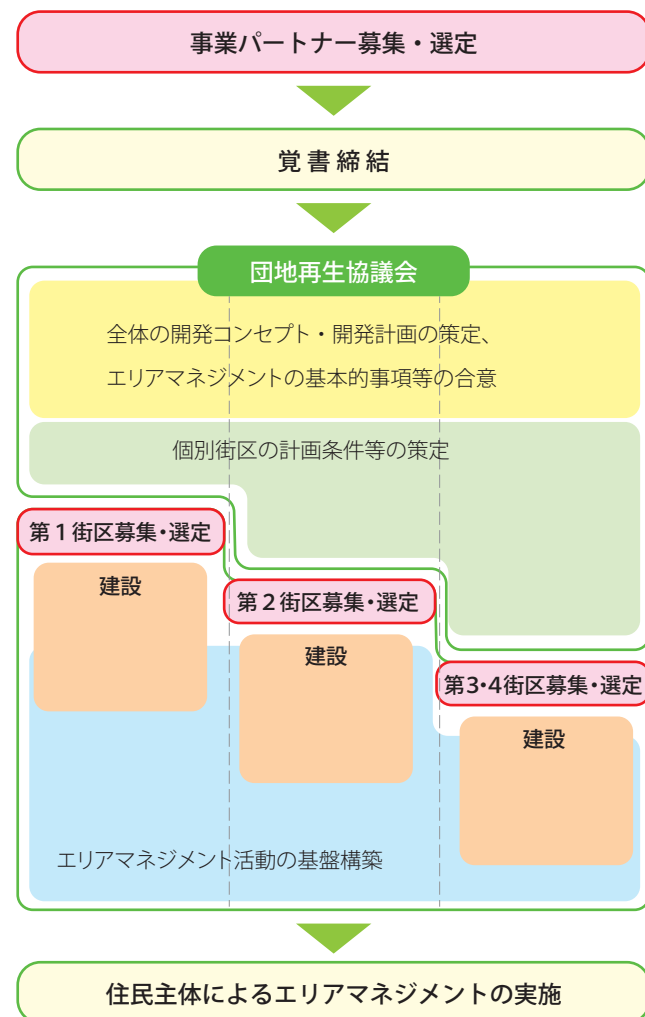
- ・事業パートナーと、共同事業の進め方等について覚書を交換します。
- ・その後、UR都市機構と事業パートナーで団地再生協議会を設置し、開発コンセプト、エリアマネジメントの実施方法、個別街区の事業計画等について、協議を行います。

第3段階

- ・各街区について、基盤整備工事の進捗状況、団地再生協議会での事業計画の作成状況、事業パートナーの事業参画意向等から土地譲渡等が可能とUR都市機構が判断した時点で、事業パートナーを対象に開発事業者を募集し、企画提案や価格競争等の方法により決定します。
- ・開発事業者は、団地再生協議会で合意した事項、提案内容等に基づき、当街区の整備及びエリアマネジメントを具体的に進めていきます。

今回、各街区の開発事業者は、以下のとおり決定しました。

- A・D1・D2 街区**：大和ハウス工業グループ (H25.2)
- E2 街区**：住友不動産株式会社 (H26.8)
- G1・H 街区**：大和ハウス工業グループ (H28.3)



開発事業者の提案事例

A・D1・D2 街区

A・D1・D2 街区については、大和ハウス工業グループから「人と環境が対話するまち」をコンセプトに、緑豊かな沿道景観や学習塾等の提案をいただきました。



学習塾外観 (D2 街区)



さくら通りからの外観完成予想図 (D1 街区)

大和ハウス工業株式会社
東京本店 マンション事業部
用地企画部 第一課 課長
菊岡さん

ひばりが丘の風景の心地よさは、ゆったりとした緑地や、人が集えるオープンスペースがもたらすものと私たちは考えます。この街の魅力を未来へも受け継ぐランドスケープとして、武蔵野の自然を素地とした、散策が楽しい「武蔵野のさとにわ」を目指しました。街区の随所に存在する、シンボルツリーを植えたコーナーパークや緑のなかのベンチ、緑道、家庭菜園などにより、居心地の良い空間を提供しました。そしてコミュニティ施設や学習塾を設ける等、育まれてきたこの地域資源の豊かさを承継することを考えました。多世代の住民が心から暮らしを楽しみ、快適に住み続けられる街となることを願ってやみません。

E2 街区

E2 街区については、住友不動産(株)から、「東京のふるさとをつくる」をコンセプトに、保育施設やふれあい広場の提案をいただきました。



けやき通りからの外観完成予想図

住友不動産株式会社
首都圏マンション事業部
計画推進課 主任
利根川さん

マンションのランドプランにおきましては、その「建物の顔」となる部分をその敷地の一番一目につく位置に設置致します。その「建物の顔」の代表は、大きく豪華なエントランスホールです。E2 街区敷地の特等席は、なんとといっても団地の中心を走るメイン通りである「けやき通り」沿いです。今回、大型団地の先駆けであるひばりが丘団地の再生事業に民間として参画させて頂くに当たり、当社では「東京のふるさとをつくる」というコンセプトを掲げさせて頂きました。桜並木花見ゾーン、植樹体験ゾーン、イベントも可能な広い公園、公園内の東屋等を計画しています。特に、未来を担う子供にとっての「東京のふるさと」にしたい、

という当社の思いは本気なんです。なんと、冒頭の敷地の特等席は保育所なのです。それも、独立棟となっているので、住居ゾーンに気兼ねしなくてはならない、よくあるマンション内の保育所とはちょっと違います。子供ごころに愛着を抱いてもらえる建物にしたいと考えています。子供達が大きくなって、この保育所が街の特等席にあることに気付いた時、このひばりが丘団地で育った幼少時代への「愛着」を深めて頂ければと願っています。住む人皆が「愛着」を抱ける街は、いつまでも輝き続ける街になっていくと思うからです。

■ エリアマネジメントの実施

エリアマネジメントとは、地域における良好な環境や地域の価値を向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組のことです。

ひばりが丘団地では、今後の本格的な人口減少、超高齢社会

の到来、地域空間や地域活力の変化等に対応し、地域の魅力が将来にわたり向上し続けるようまちを育てていくため、事業パートナー方式により、民間事業者との連携の下、継続的にエリアマネジメントに取り組む仕組みづくりを行いました。

UR都市機構及び事業パートナーで構成される団地再生協議会の中で、基本的な枠組みとして、以下のような取り決めを行いました。

- ・第1街区（A・D1・D2街区）の事業者がエリアマネジメントを実施する組織を設立する。
- ・その後、決定した街区の事業者は、同組織に参加する。
- ・各開発事業者は、同組織へ一定の負担金を拠出する。
- ・入居者は、月額300円のエリアマネジメント会費を負担する。
- ・UR都市機構は既存のテラスハウス（118号棟）を運営拠点として提供する。

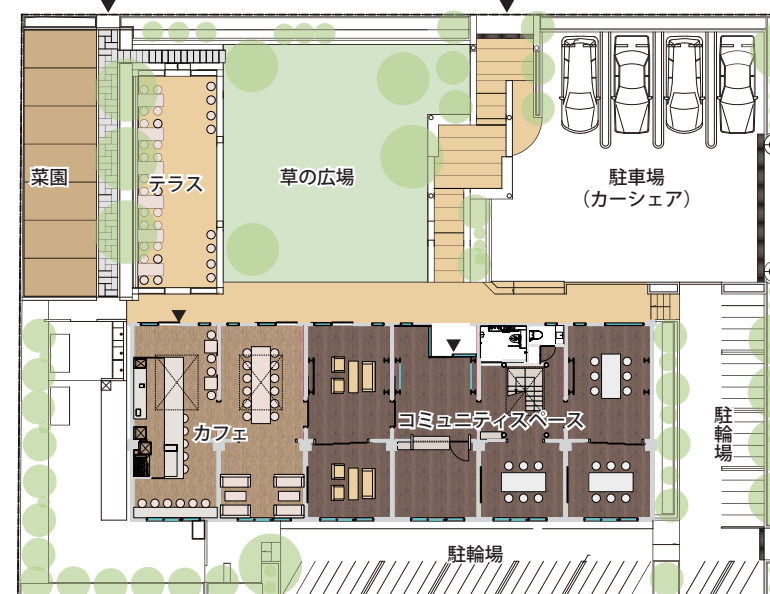
上記に基づき、第1街区事業者に決定した大和ハウス工業グループが中心となって、平成26年6月に、エリアマネジメント組織である「一般社団法人まちにわひばりが丘」を設立しました。

また、運営拠点となる「ひばりテラス118」は、平成27年11月に完成しました。

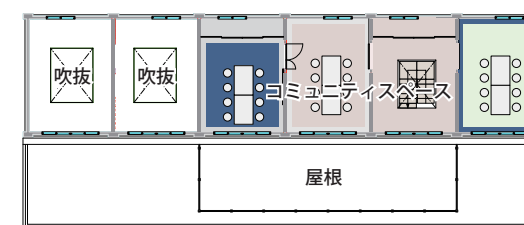


エリアマネジメント対象区域

エリアマネジメントセンター「ひばりテラス118」



敷地・1階平面図



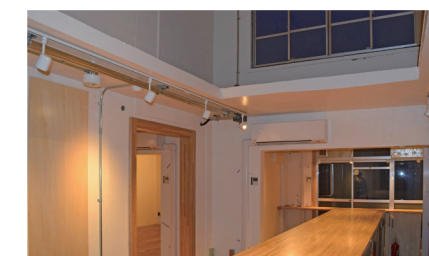
2階平面図



メインアプローチ

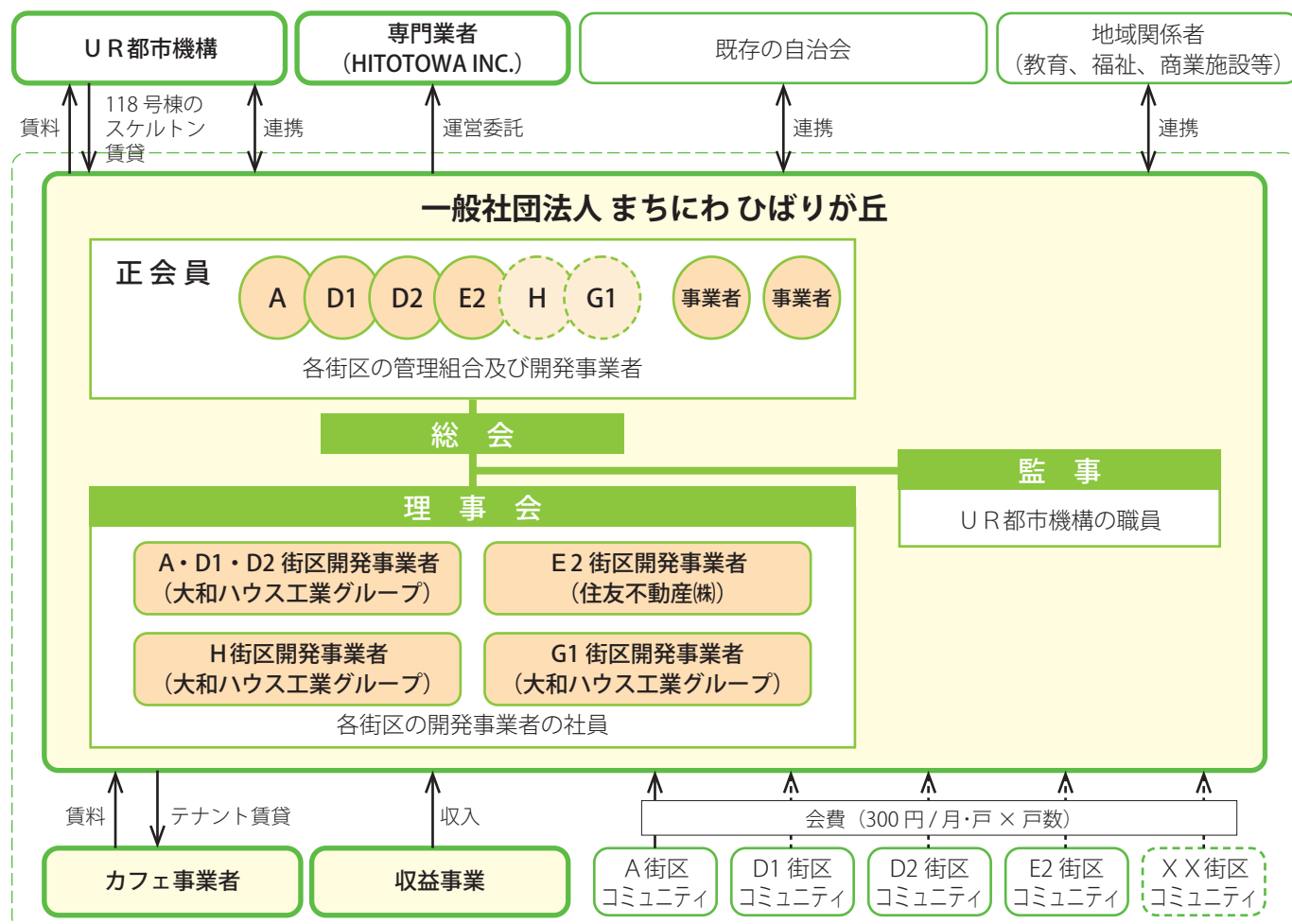


メインエントランス(受付カウンター)



カフェ

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月時点）



今後、まちにわひばりが丘は、UR賃貸住宅のオーナーであるUR都市機構、既存の自治会、地域関係者等と連携しながら、コミュニティ活性化支援に資する活動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

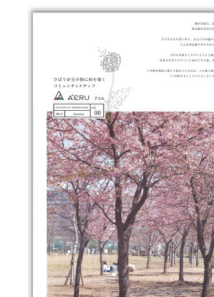
施していきます。そのための活動基盤を民間事業者・UR都市機構が理事・監事として協力しながら構築し、H32年度を目途に住民主体の運営体制へ移行する計画としています。

コンテンツの事例

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



地域交流イベントの開催



コミュニティ新聞の発行による情報発信

おわりに

団地再生事業のまちづくりコンセプトである「ひばりが丘～緑と暮らすつながりの街～」の「つながり」には、ひばりが丘団地地域全体で、緑のつながりを築くこと、人と人とのつながりを育むことの2つの意味が込められています。緑の中で人が触れあいながら、だれもが暮らしやすいまちへ。住民や地域関係者が協働で地域の課題解決に取り組むまちへ。ひばりが

丘ならではのライフスタイルを楽しめるまちへ。ひばりが丘のまちづくりは、まち育てへと次のステージに進み、ひばりが丘の挑戦はまだまだ続きます。

UR都市機構 東日本賃貸住宅本部 ストック事業推進部
山崎・山地・山田