

ひばりが丘団地 団地再生事業

独立行政法人都市再生機構・株式会社日本生科学研究所



昭和30年代後半撮影



平成27年9月撮影

【建替後団地諸元】

団地名：ひばりが丘パークヒルズ
(旧団地名 ひばりが丘団地)
住所：東京都
西東京市/東久留米市
事業期間：平成10年度～27年度
管理開始：平成15年度～24年度
管理戸数：1,504戸
階数：3階～12階
間取り：1K～4LDK
専有面積：約40㎡～約106㎡

- ・ 団地再生事業によって生み出された土地を民間事業者へ譲渡や賃貸する場合は、通常、UR都市機構が用途や景観・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る等の懸念がありました。
- ・ 上記課題に対応するため、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る方式を導入しました。

■事業パートナー方式の3つのポイント

① 民間事業者の発想・ノウハウの積極的な活用

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

② 団地全体の価値向上を目指した取組み

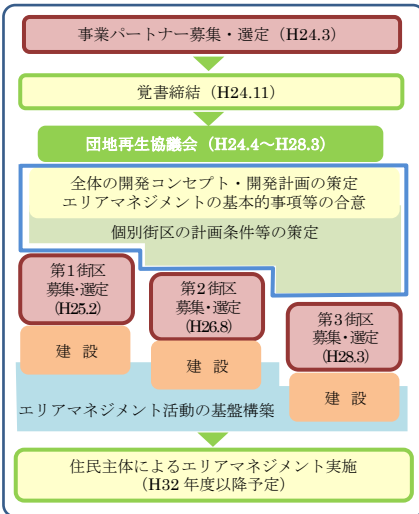
一定のまとまった敷地を事業パートナーの開発の対象とし、団地及び周辺地域の価値向上を図る。

③ エリアマネジメントの取組み

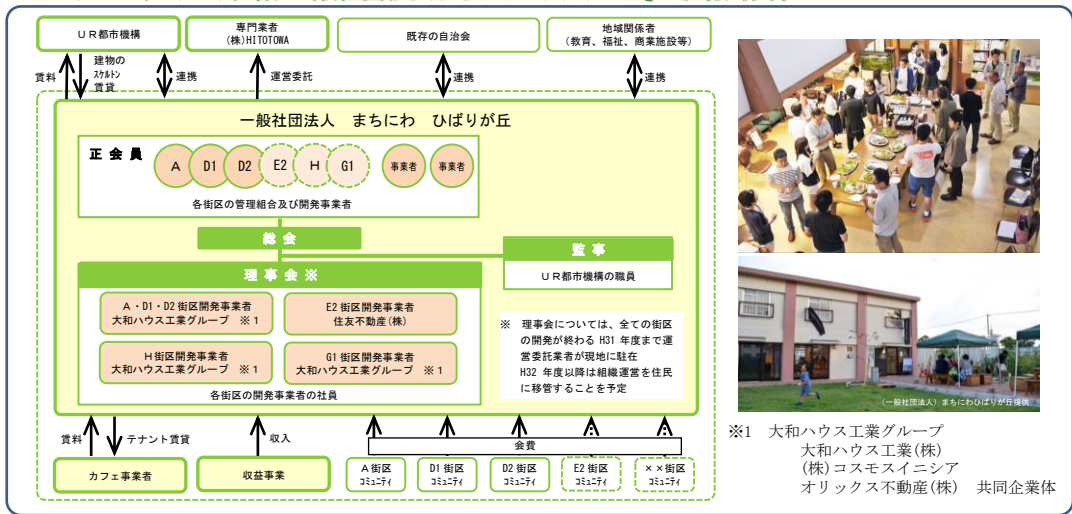
事業完了後も将来にわたりにまちが育っていくよう、H26.6に大和ハウス工業(株)、住友不動産(株)、(株)コスモスイニシア、オリックス不動産(株)、そしてUR都市機構により「一般社団法人まちにわひばりが丘」を設立し、その運営を(株)HITOTOWAに委託。H27.11には、エリアマネジメントの運営拠点となる既存住棟を活用した「ひばりテラス118」を開設。地域のコミュニティ活性化支援及び地域の課題解消・新たなライフスタイルの発信に資する事業を複合的かつ継続的に推進。



■事業パートナー方式の流れ



■エリアマネジメント組織「一般社団法人まちにわひばりが丘」の組織・体制



■団地再生事業において3つの異なるタイプの既存住棟を再活用

- ・ 事業において、歴史の継承、資源の有効活用等の観点から、古い建物のすべ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、それぞれ活用を図りました。
- ・ 新しく建て替わった建物の中に、既存建物をポイント的に配置することにより、表情豊かな街並みの創出に繋げるとともに、新たな住人が団地の歴史を感じるきっかけにもなっています。

①テラスハウス（躯体改修をUR、内装改修を一般社団法人まちにわひばりが丘で行い、エリアマネジメント拠点として活用）

