

町田市木曽山崎団地地区の まちづくりに係る検討報告書

－ 新しい魅力と人の和を生む団地再生まちづくり －



2013年3月25日

町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会

目次

はじめに	1
序章. まちづくり検討会の目的および検討経過	
1. 検討の目的	2
2. 検討の経過	2
第1章. 上位計画等における団地の考え方	
1. 町田市基本計画「まちだ未来づくりプラン」	3
2. 町田市都市計画マスタープラン	4
3. 町田市住宅マスタープラン	6
4. UR賃貸住宅ストック再生・再編方針	7
5. 公社一般賃貸住宅のストック活用基本方針	8
第2章. 検討の成果	
第1. まちづくり構想	
1. まちづくり構想とは	9
2. まちづくり構想の対象区域	9
3. まちづくりの課題	10
4. まちづくりの目標・方向性およびまちの将来像	12
5. まちづくりのプロセス	14
第2. 整備方針	
1. 地区の整備方針	16
2. 地区の整備方策	17
3. 地区の整備イメージ図	28
第3. 構想の実現にむけて	
1. 段階的まちづくりの推進	29
2. 実現への協力体制	29
資料編	
資料1. 町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会 設置要綱	30
資料2. 町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会 委員名簿	32
資料3. 町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨(第1回～第7回)	33
資料4. 町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会における意見の整理	63
資料5. 「一団地の住宅施設」と「地区計画」について	70
資料6. 木曾山崎団地地区の現状	79
1. 地区の概要(現況)	79
2. 地区の人口・世帯	82

1. はじめに

町田市は、高度経済成長期に首都圏の急激な人口増加による住宅難を緩和するために多くの団地が開発され、大きな発展をとげてきました。

木曽山崎団地地区は、1960年代後半から始まった大規模団地開発の一つとして、町田市のほぼ中央に位置する利便性と、緑豊かな良好な自然環境を活かした都心通勤者のベッドタウンとして建設されました。

しかし、建設から50年近く経過し、施設の老朽化と共に現在のニーズに合わなくなった住戸の居室構成、そして居住者の少子高齢化とコミュニティの弱体化による活力の低下など様々な課題が生まれています。

そこで、木曽山崎団地地区の今後のまちづくりについて協議する目的で、地域住民の代表者を中心とした「町田市木曽山崎団地地区まちづくり連絡協議会」を2011年10月から2012年2月の間開催されました。その検討結果に基づき、2012年6月からは、団地周辺の住民代表者の参加も得て、まちづくりの目標、実現に向けての方策等を検討するために「木曽山崎団地地区まちづくり検討会」を設置され検討を重ねてきました。

この度、その成果として、今後の木曽山崎団地地区の活性化に向けたまちづくりの在り方を「まちづくり構想」として取りまとめました。それには、木曽山崎団地地区の地域特性と環境を活かしながら、高齢者から若者まで多くの世代が安全かつ安心して生活し、地区外からも多くの人が訪れ交流が育まれるまちづくりの方向性を盛り込んでいます。

加えて、団地地区に位置する小中学校の跡地活用もまちづくりの大きな課題として取り組み、跡地毎の特性に基づいた活用の方向性を検討し、まちづくりの効果的な活動拠点として位置づけていきます。

市内にある多くの団地は、町田市にとって大切な資産と言えます。その団地の再生は言うまでもなく重要な課題であり、2011年12月に公表された町田市基本計画「まちだ未来づくりプラン」にも「団地再生に向けたプロジェクト」が掲げられています。

本構想では、「新しい魅力と人の和を生むまちづくり」を目標に、安心して暮らせる団地の住環境の整備、利便性の高い生活サービス機能や交流を増進するコミュニティ機能の充実など、新しい団地地区の魅力向上に取り組み、団地を中心とする「まち」の活性化を目指しています。

この地域に住みたい、住み続けたいと思える魅力あるまちづくりを是非実現したいと考えます。

最後に、今後は地区計画に移行し段階的に新しいまちづくりを推進していくこととなりますが、独立行政法人都市再生機構ならびに東京都住宅供給公社等関係各位の一層のご理解とご協力をいただき、木曽山崎団地地区のまちづくりが町田市における「団地再生に向けたプロジェクト」の先進モデル事業として本構想に沿って着実に実現に向けて進展することを心から願っております。

2013年3月

木曽山崎団地地区まちづくり検討会
会長 前島 正光

序章 まちづくり検討会の目的および検討経過

1. 検討の目的

木曾山崎団地地区※(以下「団地地区」という。)は建設から長い年月が経過しており、居住者の高齢化や施設の老朽化、センター地区の賑わい低下など様々な課題が発生しています。それらの課題を解決し、魅力のあるまちづくりを推進するためには、まちづくりの目標や方向性、長期的な将来像を定めた上で、魅力あるまちづくりを実現していくための方策を検討する必要があります。また検討結果は必要に応じて地区計画など都市計画に反映していく必要があります。

そこで、町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会は、2011年度開催された団地地区住民による「町田市木曾山崎団地地区まちづくり連絡協議会」の検討結果に基づき、団地地区におけるまちづくりの方向性や学校跡地の活用方法、その他団地地区におけるまちづくりに関する事項について具体的な検討を行うことを目的としました。

※木曾山崎団地地区とは

町田都市計画において、一団地の住宅施設「木曾山崎一団地の住宅施設」に定められた地区及び地区計画「山崎団地第一地区」に定められた地区をいう。

2. 検討の経過

本検討会は、学識経験者及び団地地区の住民の代表、団地地区周辺の住民の代表が委員として参加し検討を行いました。また、団地地区の事業者である都市再生機構及び東京都住宅供給公社の担当者がオブザーバーとして参加し、事業者の立場から検討会に対する助言や情報提供を行いました。本検討会の検討事項は以下の通りです。

①まちづくり構想の作成

団地地区における活性化、団地地区の将来像やまちづくりの具体的な方策等を検討し、まちづくり構想としてまとめる。

②地区の整備方針の整理

まちづくりの目標、将来像を実現するための具体的な整備方針(学校跡地の活用方法などの整備方針)を整理する。

本検討会は、全7回開催し、上記の事項について検討を行い、まちづくり構想として取りまとめました。主要な検討テーマ及び検討内容は、以下の通りです。

【主要な検討テーマ】

- ・センター機能の活性化
- ・学校跡地の具体的な活用
- ・住環境の改善
- ・コミュニティ機能の活性化



【主要な検討内容】

- ① 将来のまちづくりの検討
- ② 再生に向けた具体的な取り組みの検討
- ③ まちづくり構想(案)の検討
- ④ 実現に向けた各種施策の検討

第1章 上位計画等における団地の考え方

1. 町田市基本計画「まちだ未来づくりプラン」

(1) 未来プロジェクトにおける「団地再生に向けたプロジェクト」

団地を町田市の資産と捉え、住環境の整備、生活サービス機能やコミュニティ機能の充実など、団地の魅力の向上に取り組み、団地を中心とするまちの活性化を目指す。

(2) 特に重要な取り組み（戦略）

① 団地再生に向けた合意の形成

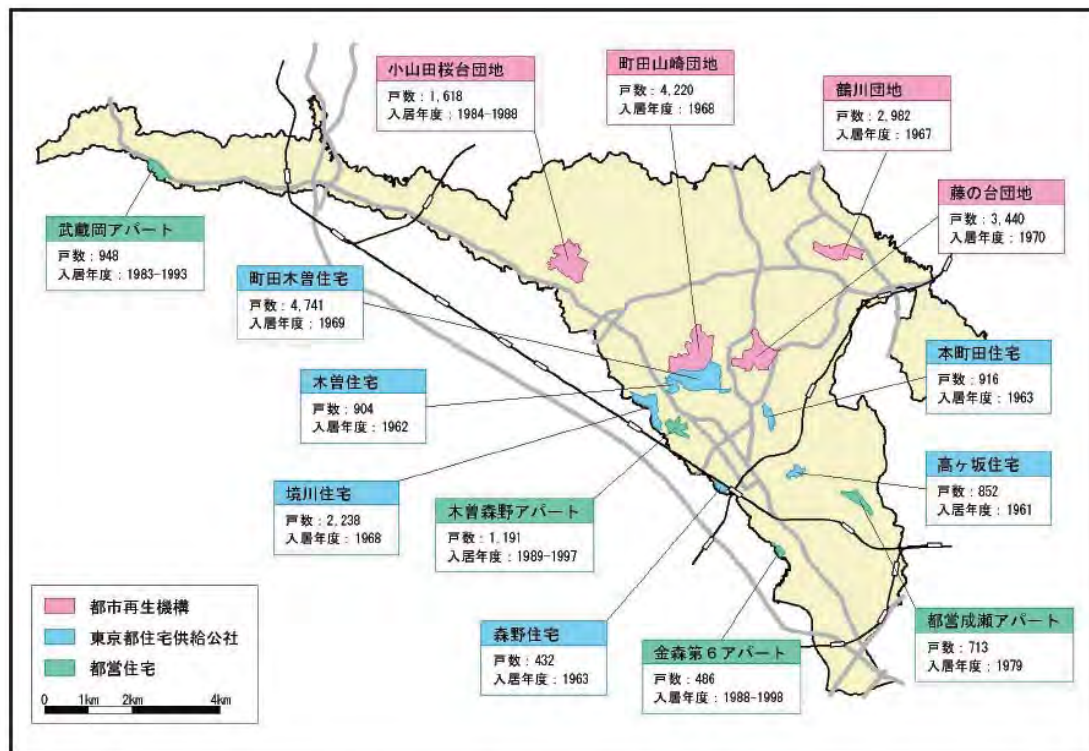
生活の拠点としての団地の魅力を甦らせるための課題の整理とその対応策の検討を進める。まずは、木曾山崎地区をモデルとして、団地再生に向けた検討組織を立ち上げ、地域住民、事業者及び市の合意形成を図る。

② 多様な世代が住まう環境づくり

団地内の世代間交流を進め、若い世代の入居を促進するために、子育て支援機能の充実や、多様な住まい方に応じた間取りへの変更などを、UR や公社に働きかけていく。また、団地の中で安心して長く暮らしていけるよう、医療・介護サービスの充実や住居のバリアフリー化などを進める。

③ 効果的な土地利用による周辺環境整備

地域の活性化や住民生活の向上のために、十分な検討を行い、地域住民との合意形成のもと、土地の効果的な活用を進めていく。まずは、木曾山崎地区において、地域住民とともに学校跡地の活用の検討を進めていく。



市内の公的大規模団地（400戸以上）

2. 町田市都市計画マスタープラン

●全体構想編（2011年改定）

将来都市像や都市の骨格構造と、それらを実現するためのまちづくりの方針等を示す。

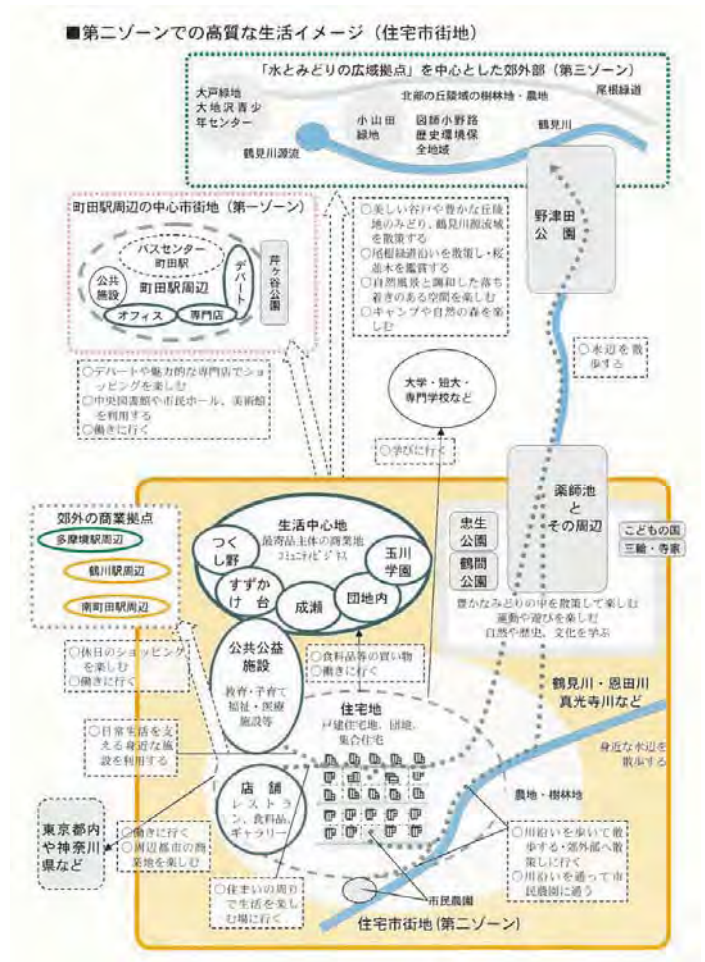
(1) 将来都市像

- ・環境文化を育む魅力ある質の高い生活都市

(2) 将来都市像の実現に向けた方向性

木曽山崎団地地区などの住宅団地は、本マスタープランの将来都市像の実現に向けた3つの基本目標の中の内の1つの「地域特性を活かした安全で快適な暮らしを実現する都市」として、ゾーン特性を活かした魅力ある高質な生活空間の形成に向け、以下の取り組みの方向性が示されている。

- ・戸建て住宅、住宅団地や、周辺環境と調和した集合住宅を中心とした、良質な住まいとゆとりある住宅地の保全・形成を図る。
- ・生活の中心地として、鉄道駅周辺、幹線道路沿道、団地内などでの適切な商業機能の集積を図るとともに、市民生活を支える公共公益施設の充足を進めていく。
- ・至近の駅への交通の利便性を確保し、日常生活の核となる生活の中心地、中心市街地などのにぎわいの拠点や隣接市周辺の拠点に移動しやすい環境を整えていく。
- ・地域の自然資源のつながりを重視し、身近なみどりによる「水とみどりの拠点や軸」との連携を図っていく。
- ・地形的特性などを踏まえた、安全で安心なまちづくりを進めていく。



一般住宅、住宅団地などの住宅市街地での高質な生活イメージ

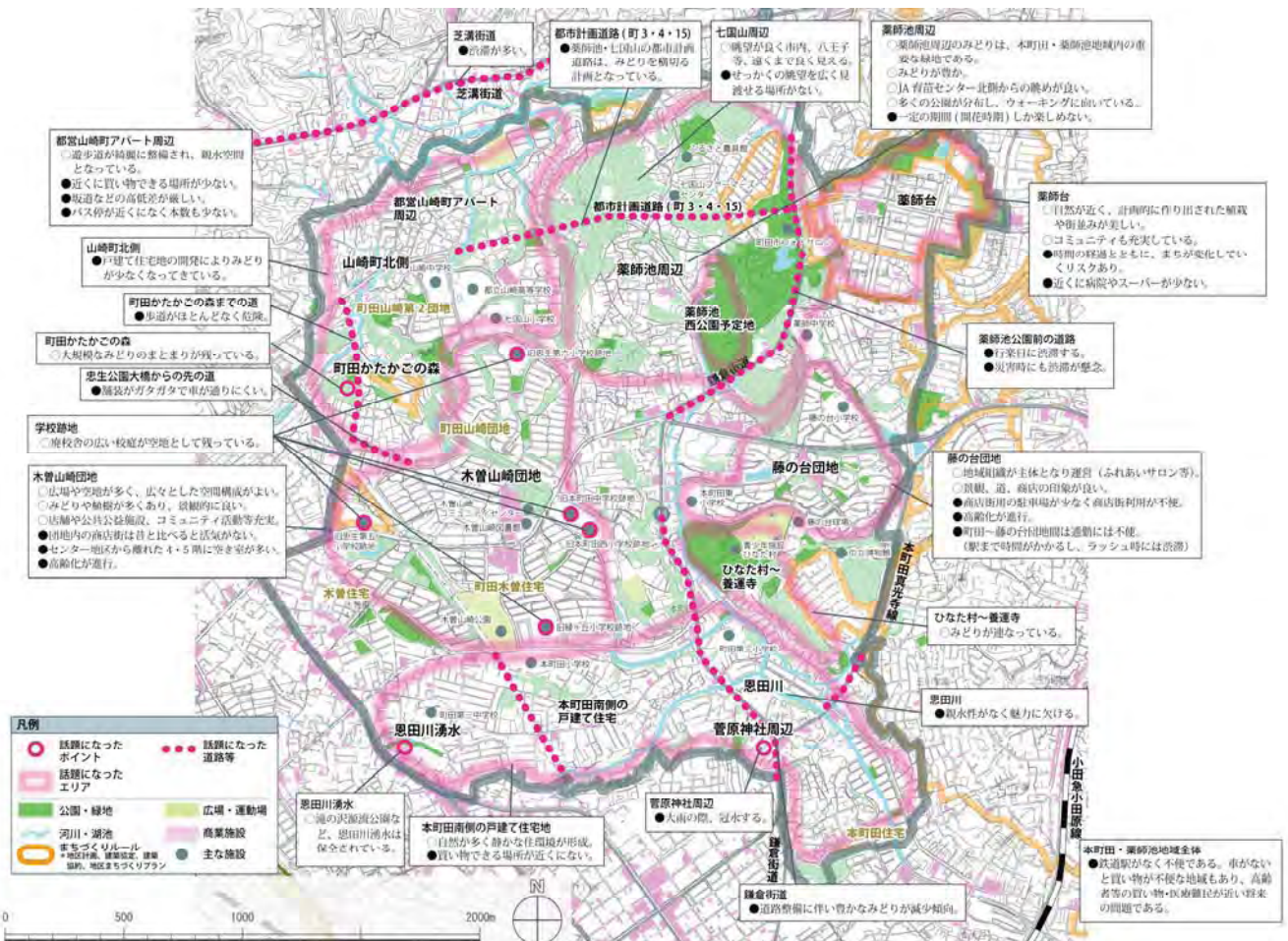
●地域別構想編 (2013年改定予定)

地域のまちづくりの目標と、それを実現するためのまちづくりの方針等を示す。

町田市都市計画マスタープラン(地域別構想編)改定「まちづくり検討会(2011年度)」から2012年3月に市に提出された「町田市都市計画マスタープラン(地域別構想編)改定「まちづくり検討会」提案書」などを踏まえて、2012年度市が素案を作成。説明会やパブリックコメント等を経て、改定案をまとめ、2013年春頃公表予定。

【本町田・薬師池地域の将来像】

- ・誰もが、不便なく快適に移動できるまち
- ・多様な世代にとって魅力ある団地に再生
- ・薬師池周辺を、豊かな自然資源を活かした魅力エリアに
- ・身近な自然(みどり・水)や、良好な住環境の維持・保全



魅力・課題マップ(本町田・薬師池地域)

出典:都市計画マスタープラン(地域別構想編)改定 ~「まちづくり検討会」提案書~

3. 町田市住宅マスタープラン

(1) 計画の基本理念

- ・愛着を持って住み続けられる住まいと住環境の実現

(2) 基本的な姿勢

- ・住宅都市としての更なる充実・発展を目指し、住宅市街地として多様な居住を可能にする住宅地の再生・再構築を図り、持続可能な住宅市街地のマネジメントに取り組むことを、住宅政策の基本的な姿勢とする。なおマネジメントは以下に示す3つの柱によって進めていく。
 - 地域コミュニティによる住宅市街地のマネジメント
 - 良質な住宅を選択できるストックマネジメント
 - 町田に愛着を持って住み続けるための住宅ストックマネジメント

(3) 重点的な取り組み（団地再生に向けた取り組み）

- ・団地再生にあたっての基本的な考え方を、以下の3点とする。
 - ①中高層の市街地を実現し、団地の再生を図る。
 - ②様々な世代や世帯が集住・共生する空間として再構成する。
 - ③“まちの一部”として機能的・空間的に再生する。
- ・上記の基本的な考え方を踏まえた団地再生のイメージを以下に整理する。

■団地再生のイメージ(抜粋)

- 多様な世帯が住まえる住戸計画
 - ・多様な住棟・住戸
 - ・フレキシビリティを持たせた住戸計画
 - ・バリアフリーに配慮した住戸・住棟と住環境
- 地域の活動拠点としてのしつらえ
 - ・ライフサポート機能(子育て支援施設や高齢者福祉施設等)
 - ・コミュニティ活性化機能(空き店舗や余剰スペースを活用したNPO等の活動拠点)
 - ・コミュニティビジネス機能(託児所、買い物代行、リフォーム支援などのコミュニティビジネスの活動拠点)
 - ・多世代交流を促す地域コミュニティの場づくり
- 防災性・防犯性の向上
 - ・防犯に配慮した住宅設備
 - ・災害時に共助として機能する地域コミュニティの育成
 - ・地域の見守りサポート体制強化
 - ・地域防災性の向上に資する機能の導入
- 緑地や公園等の保全・活用
 - ・既存樹木や緑地の保全
 - ・建替え等にあわせた新たな緑地の創出
- 住宅の長寿命化によるストックの有効活用
 - ・適切な修繕工事等の計画的実施による建物の長寿命化

4. UR賃貸住宅ストック再生・再編方針

(1) 独立行政法人都市再生機構の団地に関する考え方

都市再生機構では、「独立行政法人整理合理化計画(H19.12.24閣議決定)」を受けて、UR賃貸住宅ストックを国民共有の貴重な財産として再生・再編するため、平成30年度までの方向性を定めるUR賃貸住宅ストック再生・再編方針を策定した。

UR賃貸住宅ストック再生・再編方針では、個別団地毎の特性に応じて、4つの基本的類型を設定することにより、個別団地毎の再生・活用方針を定めている。

①団地再生(約16 万戸)

まちづくりによる再生が必要とされる団地については、地域の整備課題、住宅需要等に応じて、大規模な再生事業(建替事業、トータルリユール等)、改善事業を複合的・選択的に実施。

* 建替えを実施せずに集約化して再生を図る団地もある。

②ストック活用(約57 万戸)

既存の建物を有効に活用して、従来どおり、適時・適切な計画的修繕等を実施することを基本としつつ、団地毎の立地・特性に応じてバリアフリー化等を実施。

③用途転換(約1 万戸)

将来需要の厳しい一部の小規模な団地等について、居住者の方々の居住の安定を確保しつつ、UR 賃貸住宅以外の用途として新たなまちづくりに活用。

④土地所有者等への譲渡、返還等(約3 万戸)

全面借地方式市街地住宅、特別借受賃貸住宅において、土地所有者等へ譲渡、返還等。

※個別団地の類型は、社会経済情勢の変化等に対応し、適宜見直しを行う。

出典:UR賃貸住宅ストック再生・再編方針(2008年2月29日更新)

(2) 木曾山崎団地地区の位置づけ

UR賃貸住宅ストック再生・再編方針とあわせて開示されたUR賃貸住宅ストック個別団地類型(案)一覧によると、木曾山崎団地地区内にある都市再生機構所有の賃貸住宅の山崎団地は「ストック活用団地」と位置づけられており、建替え等を行わず、既存の建物を有効に活用して、従来どおり、適時・適切な計画的修繕等を実施することとしている。

また今後のまちづくりにおいても大規模な改変、投資は行われない団地として位置付けられている。

5. 公社一般賃貸住宅のストック活用基本方針

(1) 東京都住宅供給公社の団地に関する考え方

東京都住宅供給公社では、少子高齢社会への対応や環境負荷の低減などの社会的な要請に的確に 대응していくため、一般賃貸住宅ストック全体の活用の方向性を示した公社一般賃貸住宅のストック活用基本方針を2010年4月に策定した。

同方針では、将来的な賃貸住宅需要の動向や周辺環境などの立地条件及び建設時期や規模など個別団地ごとの特性に応じて適切なストックの活用方法を検討するとされており、ストックの活用方法には建替えとストック再生が示されている。

①建替え

概ね築50年を経過して更新時期を迎えている団地で将来的に賃貸住宅需要が見込まれる団地を対象とする。

②ストック再生

概ね築50年を経過して更新時期を迎えている団地で将来的に賃貸住宅需要の減少が懸念される団地及び概ね築50年を経過しておらず更新時期を迎えていない団地で設備水準の相対的な低下等により現在の居住ニーズに合わなくなっている団地を対象とする。

ストック再生の考え方は以下の通り。

既存の建物、外構の改善や敷地の有効利用等により居住ニーズや需要の変化に対応した良好なストックとして再生する。

- ・ 先ず、建物の適切な維持管理等により必要な性能・機能の維持を図る。
- ・ その上で、団地や住棟の規模、各住戸の面積・設備水準など団地や住棟ごとの特性に応じて建物や外構の改善に取り組む。
 - 住宅改善:住戸単位や住棟単位での内装・設備の更新や間取りの変更等
 - 共用部改善:エントランスなど共用部の改修等
 - 外構改善:緑化、公園の整備、団地内通路のバリアフリー化等
- ・ 地域の特性や敷地の利用状況など団地ごとの特性に応じて、オープンスペース等を活用した高齢者福祉施設等の誘致を検討する。
- ・ 将来的に地域の賃貸住宅需要が減少した場合には、状況に応じて団地内の一部住棟を他の住棟に集約するなど、団地の規模を計画的に縮小する。

第2章 検討の成果

第1 まちづくり構想

1. まちづくり構想とは

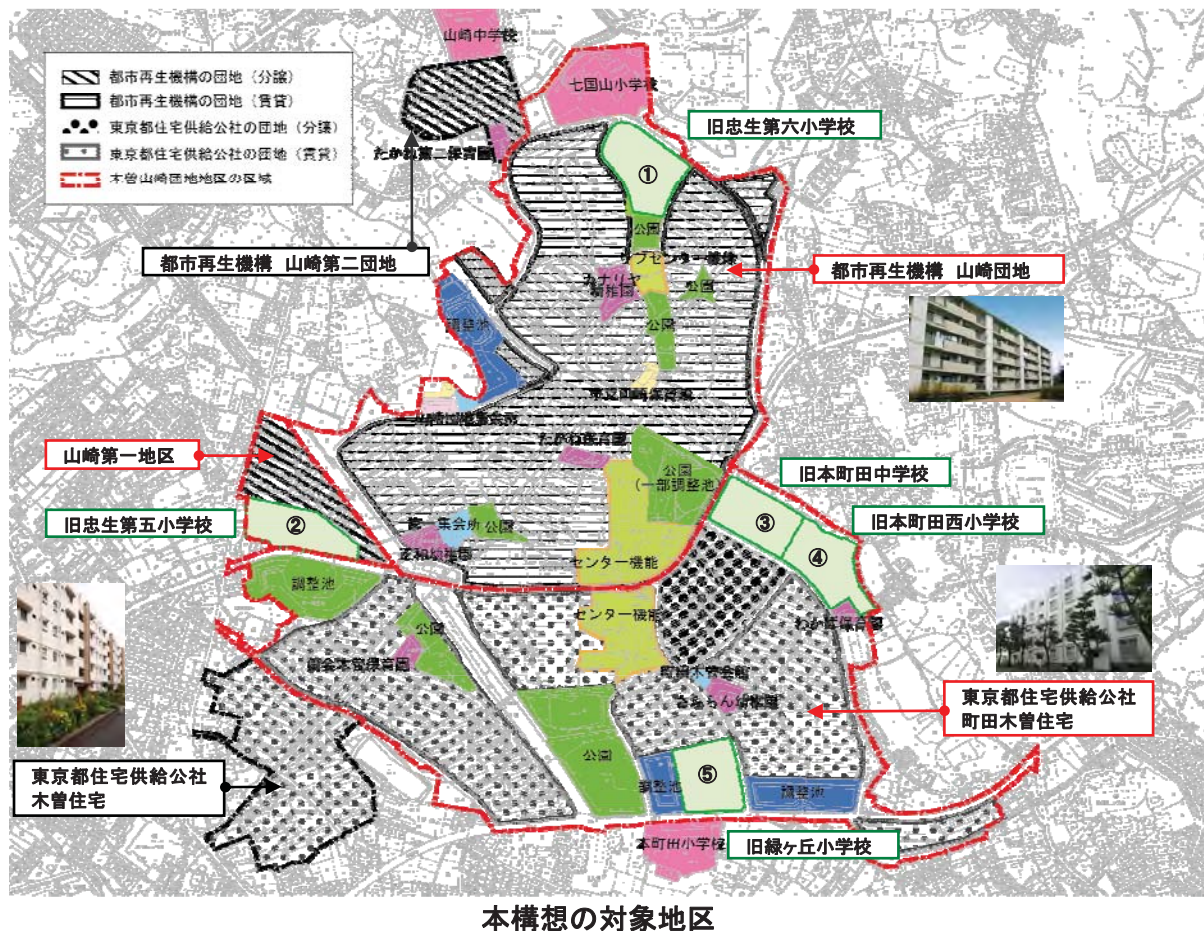
本報告書におけるまちづくり構想は、町田市が定めた基本計画「まちだ未来づくりプラン」において団地を中心とするまちの活性化を目指すという「団地再生に向けたプロジェクト」の考え方を踏まえ、木曽山崎団地地区の活性化に向けたまちづくりの在り方を示しています。

具体的には、木曽山崎団地地区のまちづくりの目標や方向性を示し、その目標を実現するための方策について整理し、まちの将来像を描きました。

なお、作成にあたっては、団地地区の住民等で構成された木曽山崎団地地区まちづくり連絡協議会の報告書(2011年度)、地域住民へのアンケート調査(2010年度、2011年度)等の結果を参考にしています。

2. まちづくり構想の対象区域

まちづくり構想の対象区域は、木曽山崎団地地区を対象として定めるものであり、具体的には下図に示す都市再生機構山崎団地および東京都住宅供給公社町田木曽住宅、山崎第一地区等を対象としています。



3. まちづくりの課題

2011年度の木曽山崎団地地区まちづくり連絡協議会および地域住民へのアンケート調査等より、木曽山崎団地地区のまちづくりの課題を以下の様に整理しました。

(1) 安心・安全面の充実

- ・建物が老朽化しており、将来的には建物の更新が必要になります。
- ・段差での転倒事故を防ぐためにバリアフリー化を図る必要があります。
- ・学校跡地は災害時の避難広場としての機能を維持する必要があります。
- ・地域の交流は防災や防犯、相互扶助につながるため、地域の交流を活性化する必要があります。
- ・地域の防災および防犯のための施設を充実する必要があります。
- ・子育て支援策を充実する必要があります。
- ・高齢者の健康維持策を充実する必要があります。
- ・道路・歩道を安心して歩けるように整備する必要があります。
- ・治安の悪化などを防ぐために、空き家などへの対策が必要です。

(2) 多世代交流（コミュニティ）の充実

- ・高齢者の割合が高く、若者の流入及び多世代の交流が必要です。
- ・自治会加入率を高め地域活動を活発化させる必要があります。
- ・センター等で行われてきた住民同士のコミュニケーションを充実させる必要があります。
- ・自治会を通して、コミュニティの形成や地域に根ざした課題の解決、安心・安全の環境を築くことが必要です。
- ・コミュニケーションが自然と促されるような仕掛けのある休息スペース（ベンチや木陰等）を設ける必要があります。
- ・多くの住民の様々な活動に対応できる施設（住民活動を行える木曽山崎センターのような施設）を拡充する必要があります。
- ・ボランティアやNPO等の活動を支援する体制が必要です。

(3) 利便性の向上

- ・買い物に不便を感じている高齢者等に対する支援など、生活支援を充実する必要があります。
- ・団地間をつなぐバスや、団地内を回遊するコミュニティバスを運行するなど、交通の利便性を向上する必要があります。

(4) まちの魅力の向上

- ・住民や地区の周辺の人々等、多くの人々が訪れたいと思う「まちの魅力」を向上させる必要があります。
- ・都市計画上の制限により用途変更等が困難であった施設等について、時代や地域のニーズに合わせた見直しを検討する必要があります。
- ・多用な世代のニーズに対応した住宅の供給の必要があります。
- ・若い世代にとって魅力的な住棟や住戸の間取り、センターの店舗構成を検討する必要があります。
- ・居住環境を改善する必要があります。
- ・緑豊かな団地内の公園や周辺の公園等をつなげ、良好な環境を維持していく必要があります。
- ・団地の文化祭や運動会などの文化・コミュニティ活動を行い、住民活動を活性化させる必要があります。

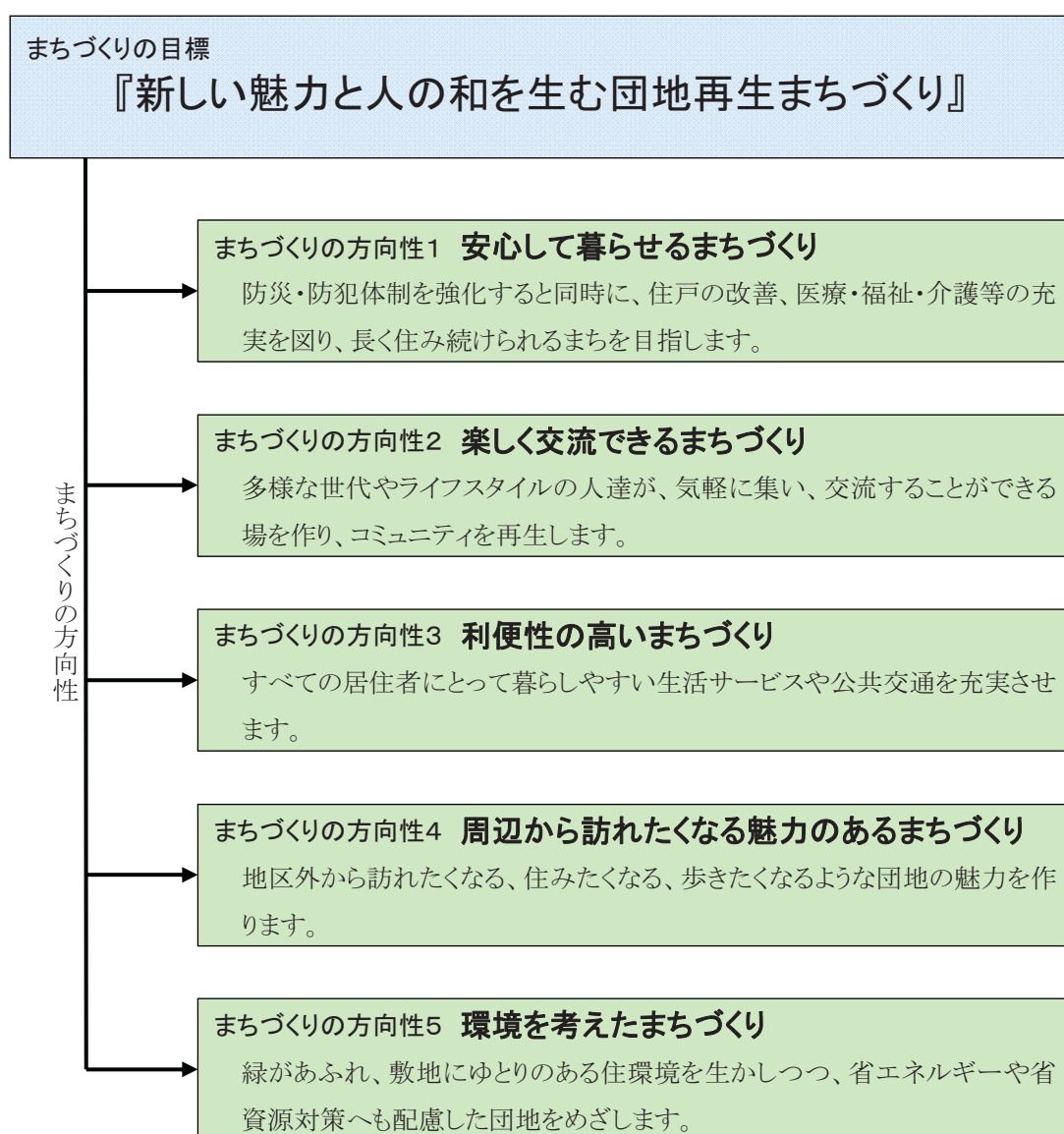
(5) 環境への配慮

- ・緑豊かな環境を活かしたまちづくりを行う必要があります。
- ・環境負荷を低減し、災害時においても生活を営むことができるようなエネルギーの確保、自然エネルギーの導入の必要があります。

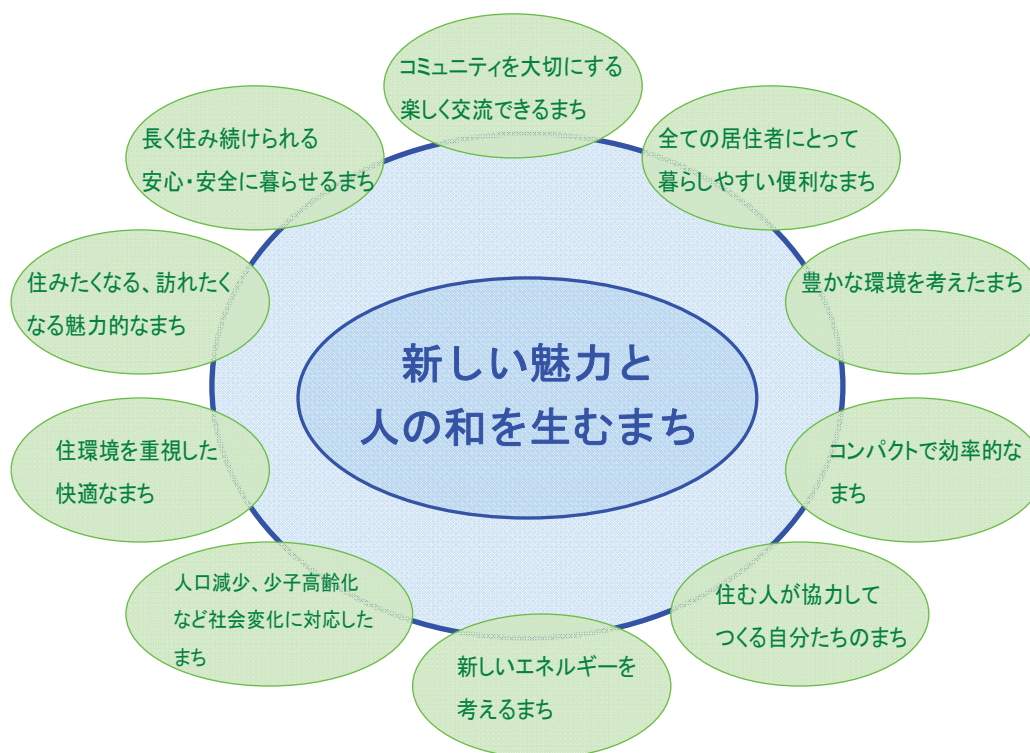
4. まちづくりの目標・方向性およびまちの将来像

「3. まちづくりの課題」で示したまちづくりの課題・問題点から、住民がいつまでも安心して住み続けられ、団地地区が活性化するよう、木曾山崎団地地区のまちづくりの目標と、目標を達成するためのまちづくりの方向性、まちづくりの目標が達成された姿を現すまちの将来像を以下のとおり示しました。

(1) まちづくりの目標・方向性



(2) まちの将来像



【想定される社会動向等への対応】

- ・コンパクトな構造へのまちへの転換
- ・耐用年数を迎えた建物の更新、時代にあわせた魅力的な住環境の再整備
- ・環境との共生、エネルギー消費の適正化への対応

【将来想定される社会動向】

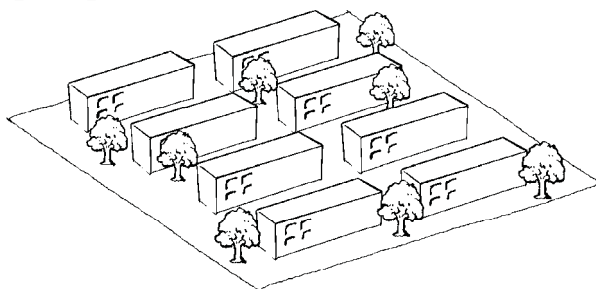
- ・少子高齢化の進行、人口減少社会
- ・人口減少による都市の縮退化、都市構造の集約化
- ・環境負荷削減、再生可能エネルギーの普及
- ・高齢化に伴う福祉サービスの充実、余暇活動の重要性
- ・職住近接、ワークスタイルの変化、住宅の量から質への転換

5. まちづくりのプロセス

「4. まちづくりの目標・方向性およびまちの将来像」で示したまちづくりの目標と方向性、将来像に基づき、どの様なまちづくりを進めていくかというまちづくりのプロセスを次頁に整理しました。

まちづくりのプロセスは、学校跡地の活用を中心としたまちづくりを第一ステップとし、建物の段階的更新とともに整備されるまちづくりを第二ステップ、新たなまちが形成される段階を第三ステップと想定しています。

【現状】



第一ステップ	学校跡地の活用を中心としたまちづくり
--------	--------------------



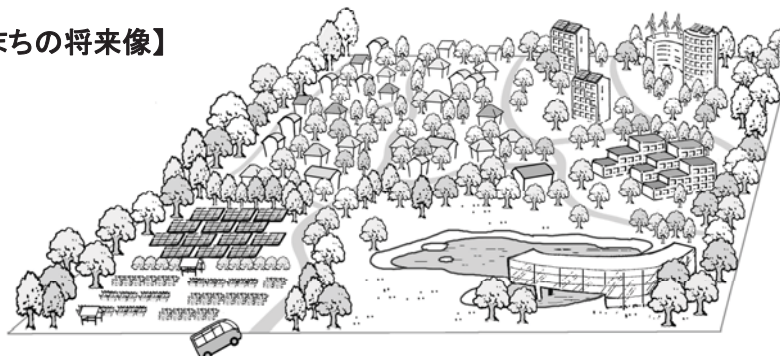
第二ステップ	建物の段階的更新とともに整備されるまちづくり
--------	------------------------



第三ステップ	新たなまちの形成
--------	----------



【まちの将来像】



【まちづくりの目標】

『新しい魅力と人の和を生む団地再生まちづくり』

【まちづくりの方向性】

①安心して暮らせるまちづくり

④周辺から訪れたい魅力のあるまちづくり

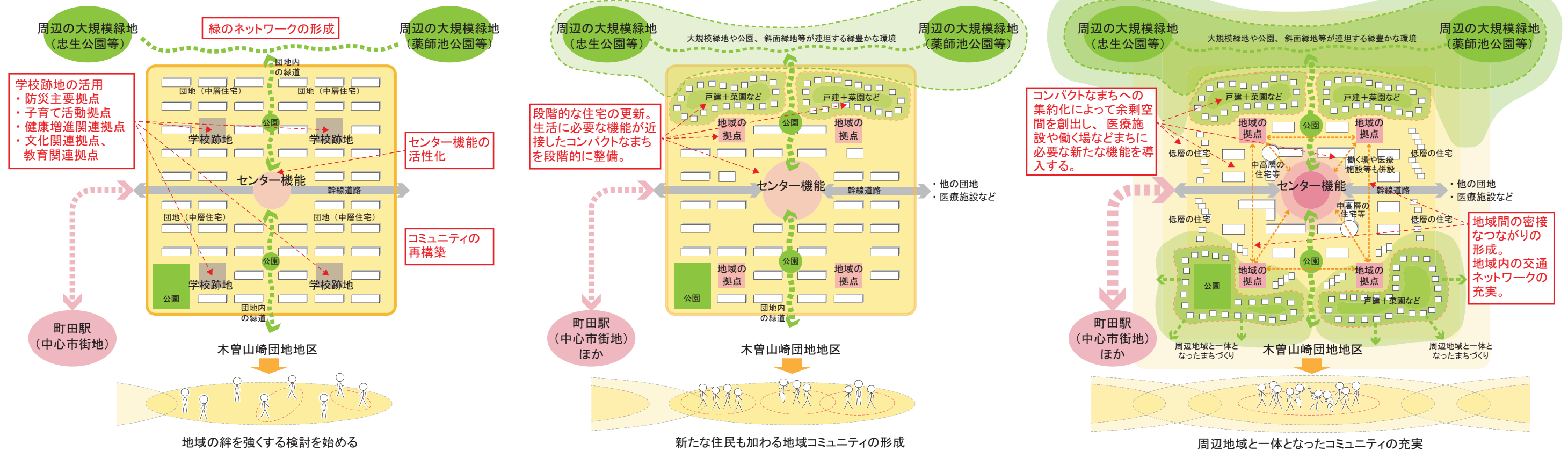
②楽しく交流できるまちづくり

⑤環境を考えたまちづくり

③利便性の高いまちづくり

【まちづくりのプロセス】

社会の変化に対応した段階的まちづくり



第一ステップ

学校跡地の活用を中心としたまちづくり

まちの将来像の実現に向け、まちづくりを行う最初の段階です。大規模な建物の更新には、多くの費用と時間がかかるため、学校跡地の活用をはじめ、団地内の既存の財産を有効に活用し、住民の生活における身近な問題を解決することを中心に、まちづくりの目標・方向性に沿ったまちづくりを行います。まずは、学校跡地の有効活用を軸に、センター機能の活性化と地域コミュニティの再構築などに取組み、生活に必要な機能の改善を図ります。

第二ステップ

建物の段階的更新とともに整備されるまちづくり

老朽化した建物の更新をきっかけに、居住者が安心して住み続けられ利便性が高く環境に配慮したコンパクトなまちを徐々に整備する段階です。既存住宅の集約や新たな住宅の整備、地域の拠点機能の充実、センター機能の拡充などにより、まちに魅力を生み出し、新たな住民の増加を促します。これにより交流の和が大きく広がり、活気あるまちに変えていきます。

第三ステップ

新たなまちの形成

コンパクトシティ化で生まれたスペースを有効に活用し、住宅以外の施設や緑地などまちに必要な機能の導入により、より魅力的なまちを完成させる段階です。新たな技術や環境の導入を基礎に、新たな生活が生まれます。また、周辺地域との和を広げた一体的なまちづくりや、地域内のネットワークの充実を図り、周辺に開かれた魅力のあるまちへと生まれ変わります。

※まちづくりは継続して行われるものであり、第一から第三ステップは段階的まちづくりのイメージを示したものです。

第2 整備方針

1. 地区の整備方針

第2章の第1で示したまちづくりの目標・方向性に基づき、まちづくり構想の実現に向け、まちづくりのプロセスのうち、第一ステップにおいて推進すべき地区の整備の方針を、以下に整理しました。

地区の整備方針は身近な問題を解決していくものとして、短期的に取り組むべき施策を中心に、現在の土地利用の実態を踏まえ、住宅(住環境・周辺緑地含む)、センター、学校跡地、道路・公園などの4つのカテゴリに分類し、施策を整理しました。

なお、まちづくりの推進には、ハード面(施設整備)だけでなく、ソフト面の取組みが重要であり、併せて十分な検討が必要となることに留意する必要があります。

(1) 住宅(住環境・周辺緑地含む)

- ・団地地区の緑は、地域の貴重な環境資源であり、それらの緑豊かな環境を今後も育成しつつ、住宅地の魅力として、まちづくりに積極的に活用していく必要があります。
- ・多様なライフスタイルに対応した魅力的な住戸を整備し、若年世帯や子育て世帯など様々な世代の居住を推進する必要があります。
- ・団地地区内の公共公益施設は、社会状況の変化や住民ニーズを踏まえ、必要に応じて適切な機能更新を図る必要があります。

(2) センター

- ・団地地区の中心部であり、バスターミナルの立地条件を活かして、個性的で魅力のある店舗やコミュニティ活動の拠点となり得る機能の導入など、地域の拠点としてふさわしい魅力とにぎわい向上に資する商業、医療、公共施設の整備を図る必要があります。

(3) 学校跡地

- ・多様な世代が安心して生活できる、魅力のある団地地区を実現するために、社会状況の変化や地域住民のニーズを踏まえた地域の拠点機能(*)を整備する必要があります。
- (*)防災主要拠点、健康増進関連拠点、子育て活動拠点、文化関連拠点、教育関連拠点
- ・町田市内広域を視野に入れた幅広い機能を導入する必要があります。

(4) 道路・公園など

- ・既存樹木の保全や新たな緑化に努めるとともに、地域の魅力の向上のために、憩いの場・コミュニティの場としての公園・緑地を整備する必要があります。
- ・忠生公園や薬師池など周辺の大規模緑地を団地地区内の公園や緑地と連続性を持たせることで、団地地区および周辺地域の魅力向上を図る必要があります。
- ・団地地区の道路および通路は、死角や段差を無くすことで、誰もが安心して歩くことができる歩行者空間として整備する必要があります。

2. 地区の整備方策

地区の整備方針を具体化するために、導入が考えられる整備の方策を以下に示します。なお、取り組みとして考えられる施策は例示として記載しています。

(1) 住宅（住環境・周辺緑地含む）

団地地区の大半を占める住宅棟とその周囲の緑地等を対象として、今後の整備の方策を整理しています。

1) 緑豊かな環境を生かした住宅地の形成

団地地区の魅力のひとつとして、一般の戸建住宅地では確保困難な、まとまったオープンスペースを有していることがあげられます。

団地地区の公園や緑地は、地域の貴重な環境資源となっており、それらの緑豊かな環境を今後も育成しつつ、住宅地のセールスポイント(付加価値)として、まちづくりに積極的に活用することで、魅力的な住宅地を形成することが考えられます。



緑豊かな住環境（山崎団地）

【取り組みとして考えられる施策（例）】

- ・住棟間の広々とした緑地空間を活かして市民農園や菜園等を整備することで、地域コミュニティの活性化を図ると同時に、個性的で魅力的な景観の形成を図る。
- ・周辺の薬師池公園や忠生公園等の緑地と、当団地地区の緑地を散歩道等をつなぎ、緑のネットワークを形成することで、周辺地区も含めた地域の魅力向上を図る。
- ・住民の花壇・緑地管理等への参画により、住民のニーズに対応した多様できめの細かい魅力的な住環境の整備を推進する。



専用庭・菜園の整備
(多摩平の森)



市民農園の整備
(多摩平の森)



緑地・花壇の住民管理
(山崎団地)

2) 多様な住宅の供給

現在の団地地区の住戸は、面積が小さく画一的な間取りであり、居住者が望む広さや仕様等にあっていない状況です。今後は、多様なライフスタイルに対応した魅力的な住戸を供給していく事で、若年世帯や子育て世帯など様々な世代の居住を推進することが考えられます。

また、現在の住宅棟は、原則として住戸のみで構成されていますが、今後は地域の需要に応じて、生活サービスの拠点など住戸以外の機能を導入することが考えられます。

【取組みとして考えられる施策（例）】

- エレベータ等のバリアフリー化や間取りの多様化など、高齢者や子育て世代など様々な世代の入居に対応できる魅力のある住宅を整備する。特に若い世代や子育て世代が住みたくなるような住戸をモデル的に整備することが考えられる。
- シェアハウスや菜園・工房付住宅、ペット可の住宅など、多様なライフスタイルに対応した住宅を整備することで、若い世代の入居促進や多様なコミュニティの形成を図る。
- 団地地区で生活する高齢者が今後も安心して生活できるように、バリアフリー化などハード面への配慮に加えて、生活サービスを受けることができる仕組みや賃料負担を抑制する仕組みを導入する。
- 住宅棟の空住戸には、医療や福祉、コミュニティスペース、防災倉庫ならびに防災設備など地域の需要に応じた機能を導入することで、まちの魅力向上やコミュニティ活性化、多世代の交流を図る。



福祉機能の導入（多摩平の森）



既存団地の減築・リフォーム
(ひばりが丘)

3) 魅力的な住宅地景観の形成

現在の団地地区には、画一的なデザインの住棟が均等に配置されており、住宅地の景観として単調で魅力の乏しいものとなっています。

今後は、団地地区の緑豊かで広々とした環境を積極的に活かした景観を整備することで、団地地区外の人達が住みたくなるような住宅地に再生することが考えられます。

【取組みとして考えられる施策（例）】

- ・住棟の改修や再整備の際に、団地地区全体で統一感を維持しつつ地域によって様々な色調・デザインを採用することで、多様性のある住宅地の景観を形成する。
- ・老朽化が進んでいる団地地区周辺の道路や団地地区内の緑道は、見通しが良く安心して歩ける散策路として再整備する。



緑豊かな屋外空間
(多摩平の森)



個性的な色調の住棟
(多摩平の森)



歩きたくなる散策路
(多摩平の森)

4) 環境に配慮した住宅地の形成

団地地区は、他の団地と比べて大規模であり、エネルギー消費も他の団地より大きいと考えられることから、自然エネルギーの活用やエネルギー消費の最適化を積極的に取り組む必要があります。

また、団地地区内の公園や緑地は大きな面積を占めており、それらの自然環境の育成は環境配慮の観点からも重要と考えられます。

【取組みとして考えられる施策（例）】

- ・太陽光発電など自然エネルギーを活用した設備を設置する等により、環境負荷を抑制したまちづくりを目指すと同時に、災害時に必要な電力が確保できる災害に強いまちづくりを目指す。
- ・スマートシティ化を推進し、エネルギー消費の最適化を図る。
- ・団地地区内の公園や緑地等にビオトープを設置する等、自然に触れながら生活できる環境を整備する。

(2) センター

団地地区の中心に位置するセンター内の商業施設や公共施設等を対象として、今後の整備の方策を整理しています。

1) まちの中心核の形成

センターには、店舗や診療所、公共施設などが整備されており、住民の日常生活を支えてきましたが、近年は賑わいが低下しつつあります。今後は、周辺からの集客力を高めることが出来る個性的で魅力のある店舗の集合体を積極的に形成したり、コミュニティ活動の拠点となり得る機能の拡充など、センターを活性化することが考えられます。

【取組みとして考えられる施策(例)】

- ・現在は団地住民が日常的に利用する店舗に限られていることから、今後は品揃えが豊富な魅力のある店舗を積極的に誘致する。
- ・団地住民が高齢化しつつあることを勘案して、高齢者向けに小分けにした総菜や食料品を販売する店舗や、買い物に不便を感じている高齢者への配送サービス(御用聞き)を行う店舗を誘致する。
- ・利便性向上のため、センターと団地内の拠点、周辺地域を結ぶコミュニティバスを運行する。
- ・都市再生機構と東京都住宅供給公社、隣接するそれぞれのセンター地区が連携して、戦略的に店舗を誘致することで、魅力のある商業施設群を一体的に形成する。
- ・空き店舗には、地域の人々が集まるコミュニティカフェや若い世代が魅力的と感じる店舗など、まちの活性化に寄与する店舗や施設を誘致する。また、まちの活性化に寄与する店舗や施設がセンター施設に入居する場合は、賃料負担を抑制する仕組みを導入する。
- ・木曽山崎センターは予約がとりにくい状況であり、また図書館は規模が小さく利用者の需要に対応しきれていないことから、コミュニティ活動が行える場や図書館機能を拡充する。
- ・商業施設の近傍にコミュニケーションを促すような休憩スペース(ベンチ等)を設置する。また広場には屋外ステージなど地域活動の場を設置する。
- ・センター施設と広場、隣接する緑地(自然観察園等)を連続性のある魅力的な空間として再整備し、歩くだけで楽しい魅力的なまちの中心核を形成する。



活気のあるセンター



コミュニティの形成



豊かな緑を活かした観察園

一体的に改善することで、まちの中心核を形成する。

2) 生活サービス機能の充実

センターには、店舗や診療所、公共施設など住民の日常生活を支える利便施設が配置されていましたが、今後は高齢者の生活支援など、住民が安心して暮らすための生活サービス機能の充実を図ることが考えられます。

【取組みとして考えられる施策(例)】

- ・センターの空き店舗を、高齢者の見守り活動や配達サービス(御用聞き)の拠点や子育てを支援する活動の拠点として活用する。
- ・住民が買い物の際に気軽に立ち寄ることができる地域コミュニティの拠点をセンター内に設置する。

(3) 学校跡地

学校跡地は、地域の住民にとって貴重な財産であることから、団地地区の課題を解決し、まちづくりの目標を実現するために活用することが望ましいと言えます。

学校跡地は、まとまった面積を有する敷地であり、複数の機能を導入することができます。そのため、複数の機能において中心的な役割を担い、活用の方向性を示すものを「拠点」と称し、学校跡地の活用方策としています。

なお、学校跡地は、現在災害時の避難広場に指定されており、地域の防災において重要な役割を担っていることから、公共空地を確保するなど防災機能を維持・向上させることとします。

1) 防災主要拠点

大きな災害に対する備えが必要であることが、東日本大震災を通じて改めて認識されました。避難広場としての機能に加え、大きな災害への日常的な備えや、広域的な防災活動の拠点となる場所が必要であることから、防災主要拠点を整備することが考えられます。

【取組みとして考えられる施策(例)】

- ・消防署や広場など市全体および地域の防災性能を高めるような施設を整備する。また近傍の医療施設(災害が起きた後)と消防署を含めた総合的な災害対応拠点機能を整備する。
- ・市内消防団の育成するための訓練が行える施設や、市民の防災体験(応急救護訓練、消火訓練等)を通じて、災害に強い地域づくり(助け合い)を育成する施設を整備する。
- ・防災公園としての機能(災害対応トイレ、かまどベンチなど)の他、防災用備蓄倉庫、大規模災害時の支援物質の集配拠点としての施設を整備する。また再生可能エネルギーを積極的に活用した施設とし、発災時にも一定のエネルギー供給が可能な様に配慮する。
- ・防災用の井戸など地域ごとに必要な施設は、各学校跡地等に整備する。また災害時に仮設住宅を建設できる広場・空間についても、地域ごとに確保する。



消防施設



体験学習(校外学習)



防災倉庫

【候補地】旧緑ヶ丘小学校

- ・2つの都市計画道路に近接しているため、交通の利便性が高く、緊急時の大型車両の出動に対応することができます。また、隣接する木曽山崎グラウンドが、ヘリコプター災害時臨時着陸場に指定されているため、防災主要拠点に適地であると考えられます。

2) 子育て活動拠点

少子高齢化の進行に対応し、共働き夫婦が多い若年層を団地地区に呼び込むためには、安心して子育てができるよう保育施設を充実させていくことが重要と考えます。また、高齢者と子どもとの交流を図ることなどにより、多世代の交流や地域との交流が促進されます。地域が支える子育て支援体制が充実し、安心して子育てできる環境を創出するため、子育て活動拠点を整備する必要があると考えます。

【取組みとして考えられる施策(例)】

- ・団地地区および周辺地区の子育てを支援する地域の子育て拠点としての施設を整備する。
(例: 保育園や広場など)
- ・子育てに関する講座や相談、子供を持つ親同士の交流、多世代間の交流など、地域での子育てを支援する施設を整備する。
- ・共働きの家庭を支援するために小中学生の放課後の居場所を整備する。
- ・将来のモノレールが整備されるまでの間、モノレール用地は人々の交流や憩いの場となる緑地として活用する。



保育施設（保育園）



子育てに関する講座の開設



多世代・地域との交流

【候補地】旧忠生第五小学校

- ・幅員の大きな道路に接していることや、バス停に近接していることから、交通の利便性が高く、子どもの送迎にも便利です。
- ・また、周辺に若年層が居住しており、利用ニーズが高いと思われることから、子育て活動拠点に適地と考えられます。

3) 健康増進関連拠点

少子高齢化の進行に対応し、若者から高齢者まで、住民がいつまでも健康的で安心して暮らせるためには健康維持や予防につながる活動が重要であることから、健康増進関連拠点を整備する必要があると考えます。

【取組みとして考えられる施策(例)】

- ・高齢者が健康維持のために活動できる施設を整備する。
- ・高齢化に伴うリハビリセンターや、健康に関する講演や相談など総合的なバックアップが行われる施設を整備する。
- ・高齢者のための運動講座や、健康づくりのための相談や介護をおこなう生活支援機能を導入する。
- ・介護施設だけでなく医療の観点でも支援を受けることができる施設を整備する。
- ・地域のレクリエーションやスポーツを振興する施設を整備する。
- ・散歩時の休憩(足湯)など気軽な健康づくりを支援する施設を整備する。
- ・薬師池方面や忠生公園への散策路を整備するなど、団地地区だけでなく周辺地域の方々が気軽にランニングやウォーキングを楽しめ、日常的な健康づくりが行える施設を整備する。



スポーツ・健康関連施設



健康づくりに関する活動の場

【候補地】旧忠生第六小学校

- ・健康の増進には、緑豊かな環境が適していると考えられます。北東側が七国山を中心とする緑豊かな風致地区に近接していることから、健康増進関連拠点到適地と考えられます。

4) 文化関連拠点・教育関連拠点

団地地区の活性化を図るためには、人が集まるような魅力が重要と考えます。団地地区外の人を訪れる機会を増やし若年層を呼び込み、交流を生むため、文化関連拠点・教育関連拠点を整備する必要があると考えます。

【取組みとして考えられる施策(例):文化関連拠点】

- ・創作や練習、発表、鑑賞など地域の文化芸術活動を振興する施設を導入する。
- ・文化芸術活動を通じて様々な交流を促進する施設を導入する。
- ・創作活動の場や文化、芸術を通じた交流促進など地域の人々が気軽に芸術文化に触れる機会をつくる施設を導入する。
- ・文化芸術活動を展開する民間団体への活動の場を提供する。(アトリエやギャラリー等)



創作・練習・発表・鑑賞の場



文化活動を通じた交流



アーティストとの交流

【取組みとして考えられる施策(例):教育関連拠点】

- ・文化教室や習い事、趣味など地域の生涯学習を推進する施設を整備する。
- ・生涯学習を通じて様々な交流を促進する施設を整備する。
- ・地区内外から多くの人を訪れ、地域活性化に寄与する施設を整備する。(例:学校等)



生涯学習の場(民謡・郷土芸能)



学校主催の一般開放講座



図書館など学校施設の地域

【候補地】旧本町田中学校・旧本町田西小学校

- ・バスセンターに近接し、交通利便性が高く、周辺から多くの人を訪れることに適しています。
- また、2つの学校跡地は隣接しており、一体的な施設立地を検討できるなど、活用の自由度が高く、文化・教育関連拠点到適地と考えられます。

(4) 道路・公園など

団地地区内に計画的に整備された公園や緑地、道路を対象として、今後の整備の方策を整理しています。

1) 緑の保全・育成、地域イメージの形成

団地地区は緑豊かな公園や緑地が計画的に整備されており、当地区の貴重な財産となっています。それらの緑豊かな環境を地域の魅力として活かしていくことが考えられます。

【取組みとして考えられる施策(例)】

- ・団地地区から忠生公園や薬師池方面を散策路(グリーンベルト)で結ぶことで、緑のネットワークを形成する。
- ・団地地区内の通路は、緑の散策路およびランニングコースとして整備し、団地地区外からも人が訪れる、魅力あふれる屋外空間を形成する。
- ・子供達の環境学習にも寄与するビオトープのような自然環境を整備する。
- ・調整池については自然豊かな環境として、まちの魅力を高めるための要素として活用できないか検討する。



団地地区内の
公園・緑地 (松林)

団地地区内の
緑豊かな遊歩道

近傍の公園・緑地
(忠生公園・薬師池等)

緑のネットワークの整備 → 地域のイメージ強化



散歩・ランニングコース設置

屋外美術展など広々とした公園・緑地を活かした
イベントや各種活動の展開

2) 道路等

団地地区の道路および通路は、死角や段差を無くし、誰もが安心して歩くことができる歩行者空間として整備する必要があります。

【取組みとして考えられる施策(例)】

- ・夜間暗く見通しの悪い道路および通路には外灯を増設する。
- ・道路および通路の段差を解消する。
- ・雑草が繁茂しやすい沿道の植栽は適切にメンテナンスし、死角の発生を防ぐ。
- ・団地を横断する幹線道路の並木を育成し、緑のシンボルロードを形成する。

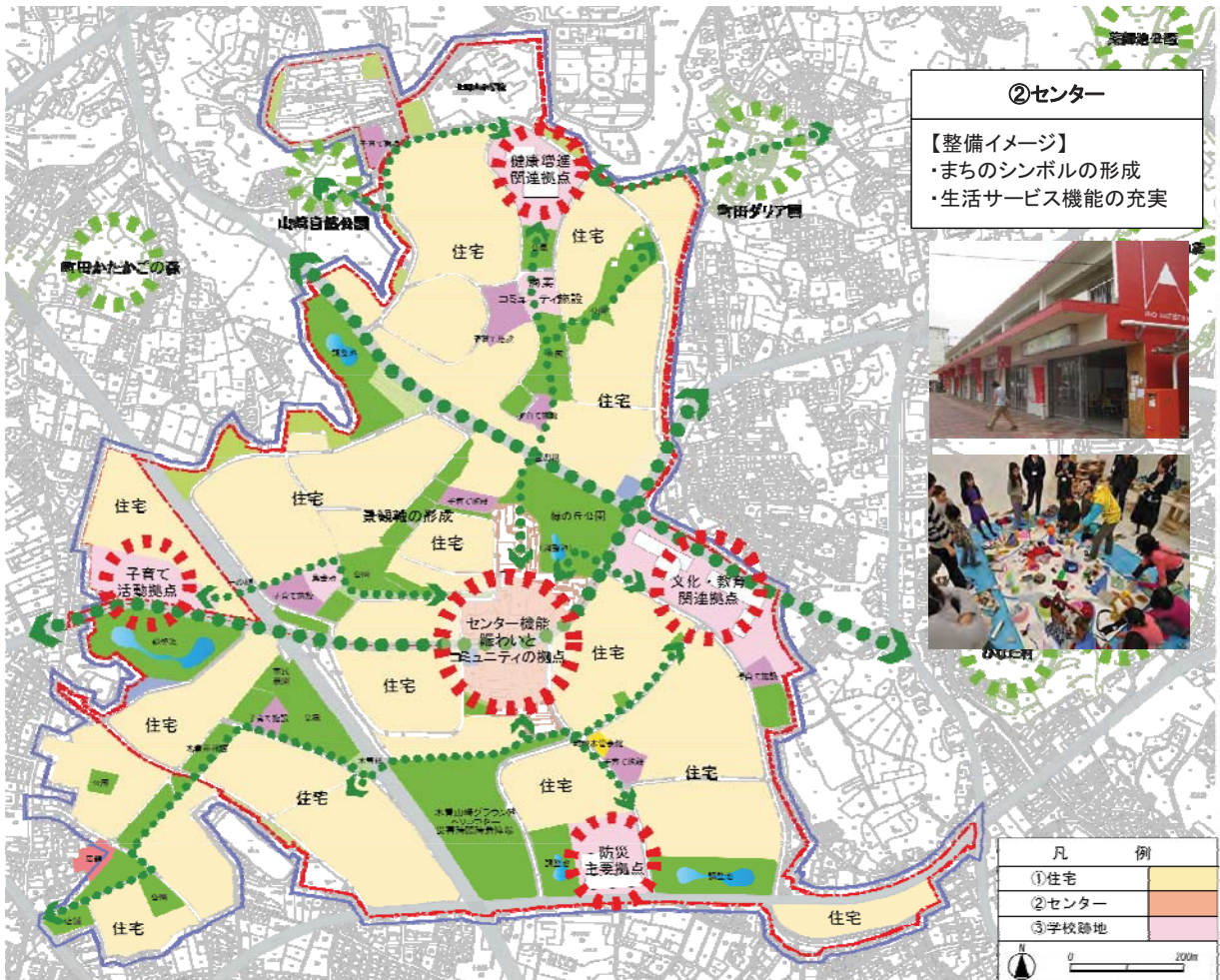
3. 地区の整備イメージ図

前述の各整備方を整理すると、以下の様な整備イメージとなります。

①住宅

【整備イメージ】

- ・緑豊かな環境を生かした住宅地の形成
- ・多様な住宅の供給
- ・美しい住宅地景観の形成
- ・環境に配慮した住宅地の形成



③学校跡地

【整備イメージ】

- ・防災主要拠点
- ・子育て活動拠点
- ・健康増進関連拠点
- ・文化関連拠点
- ・教育関連拠点



④道路公園

【整備イメージ】

- ・道路、緑地、公園の整備
- ・周辺緑地にある施設や公園と結ぶ散策路の整備

第3 構想の実現に向けて

1. 段階的まちづくりの推進

段階的に団地再生まちづくりを実現していくにあたって、まずは都市計画上の一団地の住宅施設の規制から地区計画へ移行し、学校跡地の有効な活用、地域コミュニティの再構築とセンター機能の活性化を図ることが必要と考えます。

そして団地内の緑地、散策路等周辺環境整備を行い、周辺住民ならびに周辺の公園等諸施設からの人の流入を図り、交流の輪を広げ、活性化を図ります。更に建物の老朽化による再整備を図る時期には、コンパクトシティ化を図り、空地活用、緑地再生など新たなまちの形成に向けた検討が必要となります。

これらの段階を経て、本報告書で提案するまちづくりの目標「新しい魅力と人の和を生む団地再生まちづくり」を実現する方向に進むことを望みますが、少子高齢化し、かつ人口減少が進行した将来における団地の在り方をふまえて、社会の変化を見ながら随時検討と検証を重ね、適切な対応が必要になると思われます。

そして、単に良好な住宅や施設を造るだけでなく、住む人を中心に人の和が生まれ、他の団地に無い新しい魅力が生まれることを切に望むものです。

2. 実現への協力体制

段階的なまちづくりの実現には、長い時間と共に、関係者の一致した目的意識と協力体制が必要であることは言うまでもありません。

住民、事業者、町田市、及び地域の多様な関係者がそれぞれの立場を尊重しながら、一体となってまちづくりを推進する体制づくりが必要と考えます。そして更に、効果的かつ効率的に推進するために、第三者機関としてまちづくりの専門的知識を有するNPO等の協力が必要であると考えます。

団地再生の課題は、町田市のみの問題ではありません。今後、団地再生の実現に向けたまちづくりを推進するに当たっては、他市との情報交流、また東京都ならびに国の協力や支援が必要だと思えます。

しかしながら、今後のまちづくりに最も必要なことは、「自分たちのまちは自分たちでつくる」という市民の地域社会づくりの意識だと思えますし、「ここに住みたい、住み続けたい」と思えるまちづくりが必要だと思えます。

2011年度の木曾山崎団地地区まちづくり連絡協議会に引き続き、検討を重ねた本検討会の検討結果が、木曾山崎団地地区まちづくりの第一歩になることを願っております。