

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(たたき台)

－ 新しい魅力と人の和を生む団地再生まちづくり －



2012 年 ● 月

町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会

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(たたき台)

目次

第1章. まちづくり構想について

1. はじめに.....	1
2. まちづくり構想とは	1
3. まちづくり構想の対象区域	2

第2章. 木曽山崎団地地区の現状

1. 地区の概要	3
2. 地区の人口・世帯	6
3. 土地利用の規制	9

第3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」	10
2. 町田市都市計画マスタープラン	11
3. 町田市住宅マスタープラン	15
4. 独立行政法人都市再生機構の団地に関する考え方	16
5. 東京都住宅供給公社の団地に関する考え方	17

第4章. まちづくり構想

1. まちづくりの課題	19
2. まちづくりの目標、方向性	21
3. まちの長期的将来イメージ(調整中).....	22

第5章. 整備の方針

1. 地区の整備方針	23
2. 地区の整備イメージ.....	24
3. 構想の実現に向けて	33

資料編 検討経緯 (調整中)

1. 地域住民による検討(調整中)	
2. 団地居住者へのアンケート(調整中)	
3. 都市計画の見直し (調整中)	

第1章 まちづくり構想について

1. はじめに

町田市は、多くの鉄道網と広域幹線道路が走る交通の便に恵まれた中核商業都市として、また、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大量の団地開発を進め、都市として大きな発展をとげた。

本構想の検討対象地である木曾山崎団地地区(※)は、1960年代後半から始まった大規模団地開発の一つで、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生かした都心通勤者のベッドタウンとして建設された。

しかし、団地建設から50年近く経過し、施設の老朽化や居住者のニーズに合わない間取りなど様々な課題が生まれており、今後は住みやすく、魅力のあるまちづくりを目指すことが求められている。

このような課題を背景に、町田市では2011年12月に町田市基本計画「まちだ未来づくりプラン」を公表した。未来づくりプランの中では5つのプロジェクトを設定し、その一つとして「団地再生に向けたプロジェクト」を掲げた。このプロジェクトでは、団地を市の資産と捉え、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めざすこととしている。

2. まちづくり構想とは

本構想は、市が定めた「まちだ未来づくりプラン」の「団地再生に向けたプロジェクト」の考え方を踏まえ、団地再生と活性化に向けたまちづくりのあり方を示している。

具体的には、木曾山崎団地地区のまちづくりの方針や目標、その目標を実現していくための方策について、長期的なビジョンと、長期的なビジョンを踏まえた短・中期的な整備の方針を整理した。

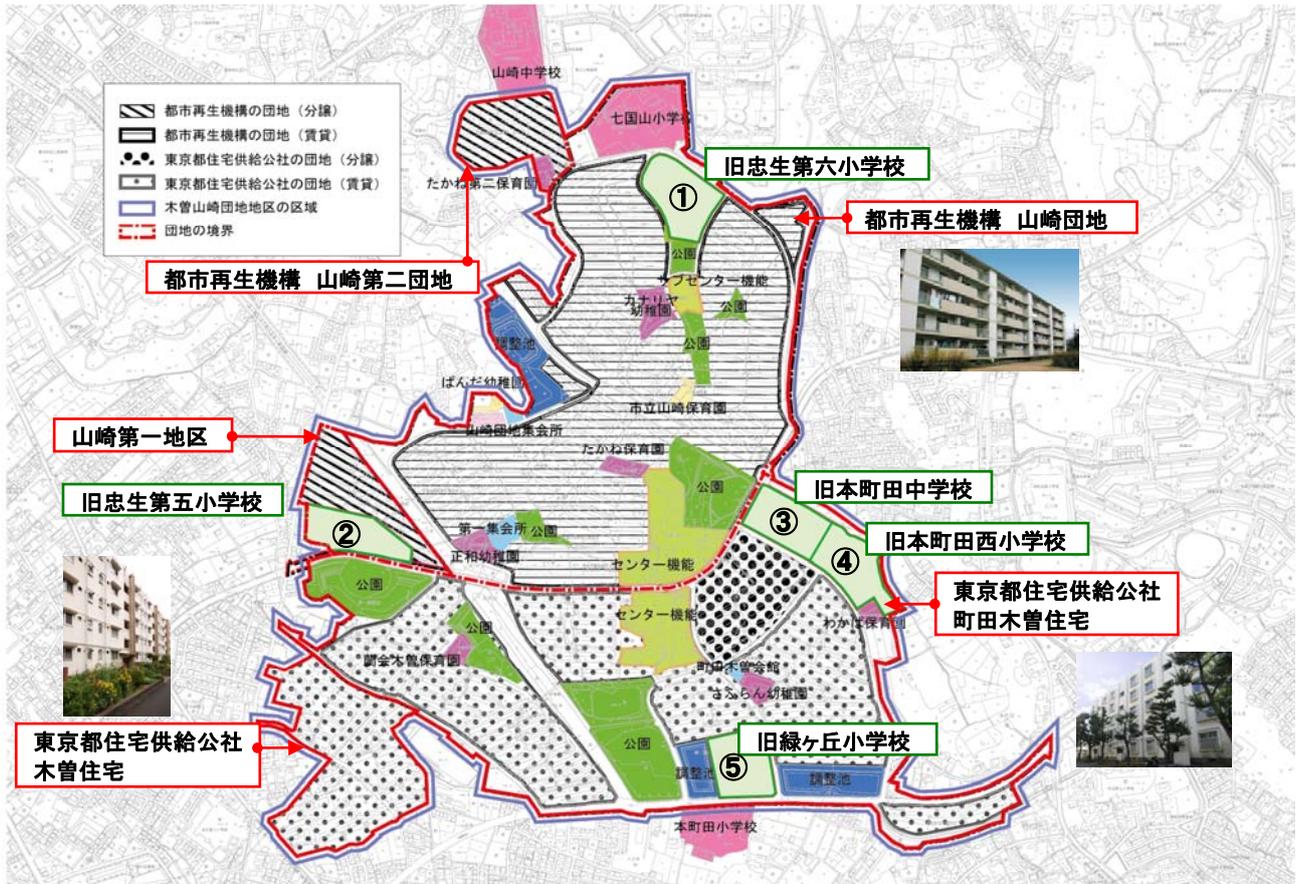
なお、策定にあたっては、団地地区の住民、自治会、事業者等が参画する「木曾山崎団地地区まちづくり連絡協議会(2011年度)」および「木曾山崎団地地区まちづくり検討会(2012年度)」、その他地域住民の皆様へのアンケート調査等の結果を参考にしている。

※木曾山崎団地地区とは

町田市の都市計画において、一団地の住宅施設である「木曾山崎一団地の住宅施設」に定められている地区、及び地区計画「山崎団地第一地区」に定められた地区を示す。

3. 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、木曾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 UR 山崎団地および山崎第二団地、公社町田木曾住宅および木曾住宅、山崎第一地区を対象とする。



本構想の対象地区

第2章 木曾山崎団地地区の現状

1. 地区の概要

(1) 各住宅団地

木曾山崎団地地区の各団地は住戸数が多く大規模であり、賃貸住宅の割合が高いことが特徴といえる。また、地区内の各団地は整備から50年近く経過している。

①各団地の入居年度(整備時期)(団地白書21)

団地名称	入居年度 (住宅整備時期)
山崎団地	昭和43年～44年
山崎第二団地	昭和51年
町田木曾住宅	昭和43年～44年
木曾住宅	昭和38年～39年

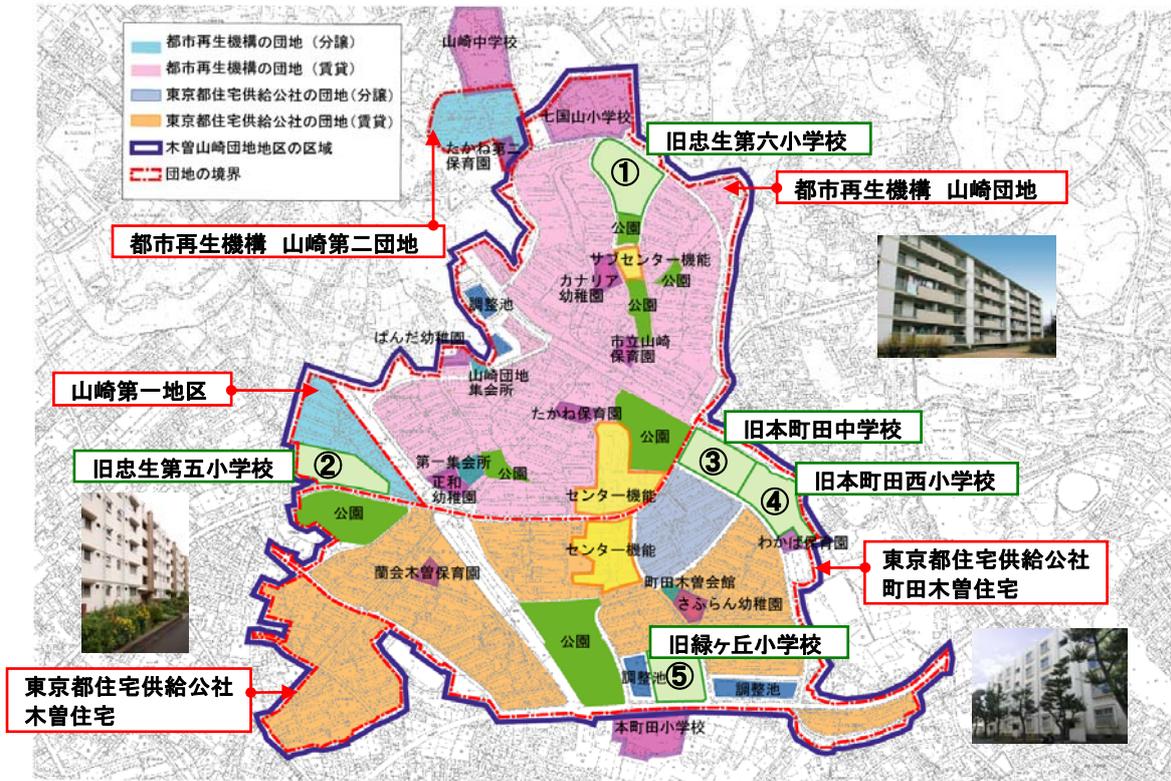
③各団地の世帯数・人口等(住民基本台帳2011年9月)

団地名称	世帯数・人口		
	世帯数	人口総数	1世帯あたり
山崎団地・山崎第二団地	3,792 世帯	7,474 人	1.97 人
町田木曾住宅	4,672 世帯	8,393 人	1.80 人
木曾住宅	874 世帯	1,377 人	1.58 人
合計	9,338 世帯	17,244 人	1.85 人

②各団地の戸数(団地白書21)

団地名称	戸数		
	賃貸	分譲	合計
山崎団地	3,920 戸	—	3,920 戸
山崎第二団地	—	260 戸	260 戸
町田木曾住宅	4,355 戸	406 戸	4,761 戸
木曾住宅	904 戸	—	904 戸
合計	9,179 戸	666 戸	9,845 戸

※: 山崎団地の分譲(山崎第一地区)は建替えのため除外。



(2) 学校跡地

木曽山崎団地地区では児童の減少等に伴い、現在5つの学校が廃校となっており、地域のニーズを踏まえた、まちづくりに資する活用が求められている。施設のほとんどは、建設後30年以上経過しており、校舎及び体育館は、耐震補強を施す前に廃校となっている。各学校跡地の特性は以下のとおり。



①旧忠生第六小学校跡地（敷地面積:17,354㎡）

- ・UR 山崎団地の商業施設(サブセンター)に近く、北西側では、市立七国山小学校などの教育施設に近接している。
- ・北東側では、民間大規模高層団地に近接している。
- ・北東側では、七国山を中心とする緑豊かな風致地区に近接している。



②旧忠生第五小学校跡地（敷地面積:14,342㎡）

- ・敷地は、道路幅員16mの市道に接している。
- ・隣接する山崎団地第一地区には、若年層が居住している。
- ・バス停から近く、交通の利便性が高い。
- ・敷地南側に、団地調整池と緑地が存在している。



③旧本町田中学校跡地（敷地面積:15,592㎡）

- ・団地ショッピングセンター、バスセンターに近接している。
- ・都公社「町田木曽住宅」分譲街区に近接している。
- ・敷地北側に都市計画道路が予定されている。
(現在は未整備)



④旧本町田西小学校跡地（敷地面積:17,617㎡）

- ・団地ショッピングセンター、バスセンターに近接している
- ・旧本町田中学校跡地に接している。
- ・敷地北側に都市計画道路が予定されている。
(現在は未整備)



⑤旧緑ヶ丘小学校跡地（敷地面積:14,701㎡）

- ・敷地は、国道16号線へ続く広域的な道路に接道している。
- ・敷地西側に木曽山崎グラウンドが近接しており、このグラウンドは町田市へのヘリコプター災害時臨時着陸場に指定されている。

(3)地区の現況



～住宅棟～
老朽化や社会的劣化が進みつつある



～センター地区の公共施設～
利用ニーズが多く、狭隘化している



～センター地区の商店街～
老朽化し、賑わいが低下している



～団地内の歩行者空間～
見通しが悪く防犯上問題のある場所が一部に存在している



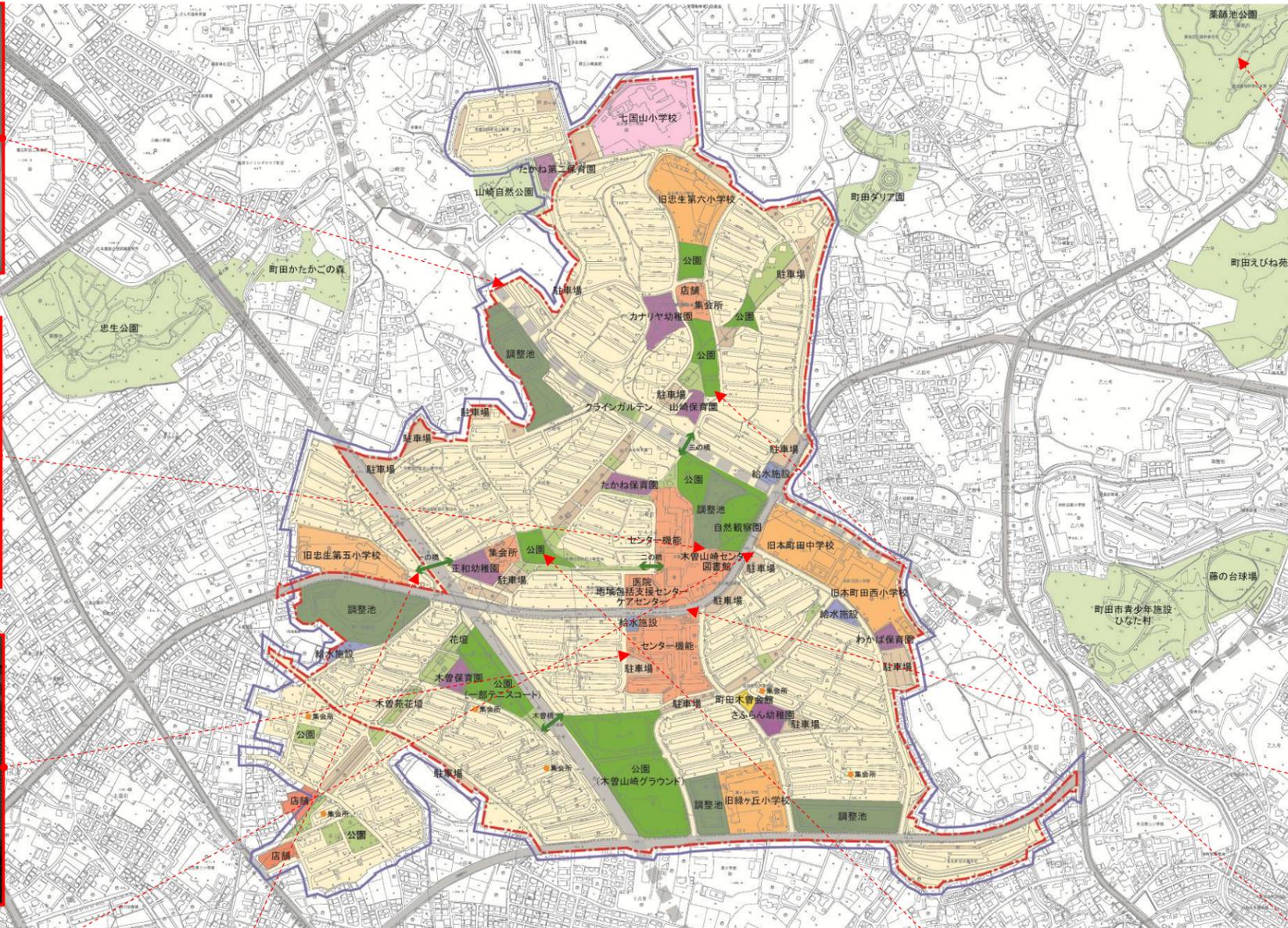
～廃校となった小・中学校～
地区活性化に寄与する活用が望まれる



～団地内の緑地～
地域住民の手によるきれいな管理



～団地内の通路～
緑豊かな住環境を形成している



～大規模な緑地・公園（薬師池公園）～
団地地区に近接する豊かな自然



～大規模な緑地・公園（町田リス園）～



～センターにおけるバスターミナル～
連節バス等の導入によるアクセス性向上

2. 地区の人口・世帯

(1) 地区の人口

木曾山崎団地地区の人口は減少

町田市は2011年に42万人で、1998年と比較して5万7千人(15.7%)増加している。(図1)
 しかし、UR山崎団地の人口は2011年に7,761人で、1998年の11,875人と比較して4,114人(34.6%)減少している。また、公社町田木曾住宅の人口は2011年に8,489人で、1998年の10,676人と比較して2,187人(20.5%)減少している。(図2)

図1 町田市の人口の推移(1998年～2011年) (単位:千人)

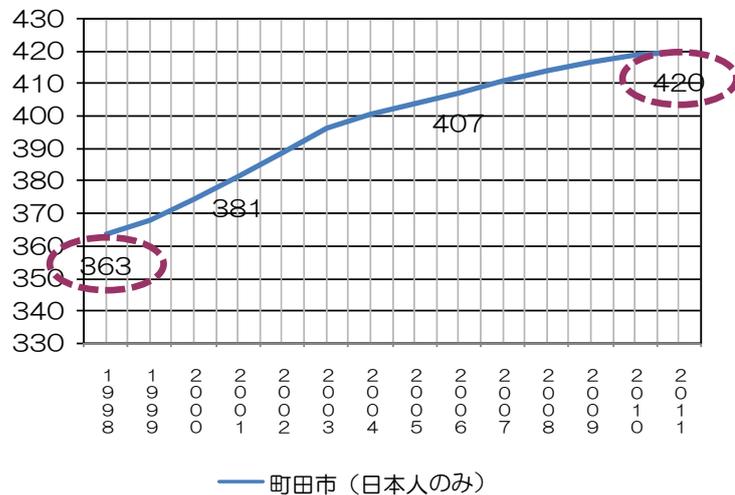


図2 団地の人口の推移(1998年～2011年) (単位:人)



出所:住民基本台帳・外国人登録原票より集計(各年10月1日現在)
 ※UR山崎団地とは、UR住宅町田山崎団地、町田山崎第二団地、サンヒルズ町田山崎のことをいう。

(2) 年齢別人口の構成割合

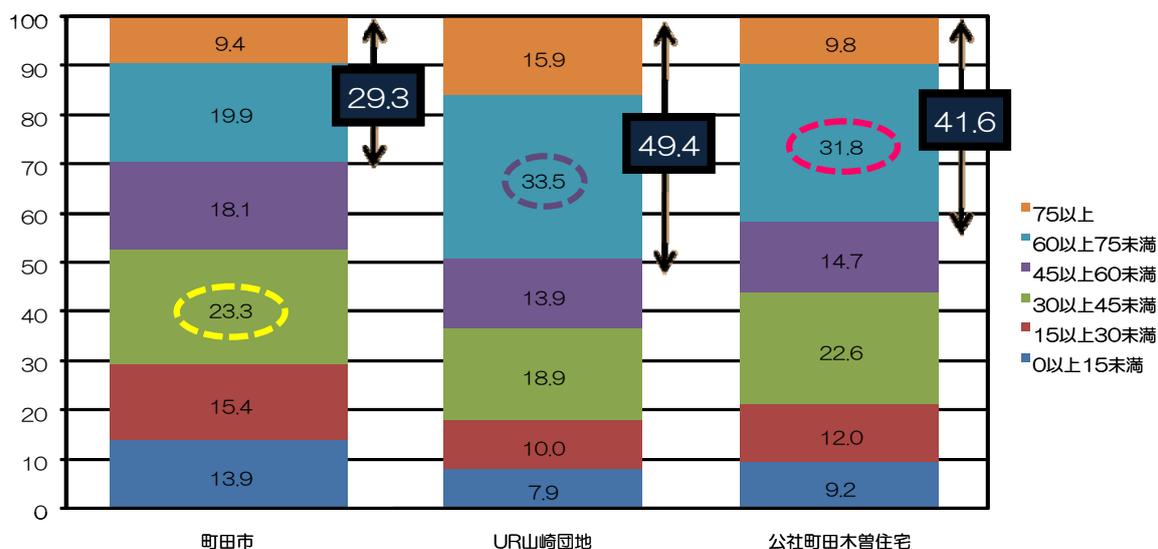
木曾山崎団地地区の居住者の約半数は60歳以上

年齢別(15歳階級別)に人口の構成割合を見ると、町田市全体では30歳以上45歳未満の年齢層の割合が最も高く23.3%となっている。(図3)

一方、UR山崎団地、公社町田木曾住宅においては、ともに60歳以上75歳未満の年齢層の割合が最も高くなっている(UR33.5%、公社31.8%)。また、60歳以上の割合を見ると、UR山崎団地が49.4%、公社町田木曾住宅が41.6%となっており、町田市全体の29.3%と比較すると割合が高く、高齢化が進んでいる。(図3)

こうした年齢別の人口構成の比較から、高齢化への対応や、若い世代等の入居促進による幅広い世代がバランスよく居住することが課題として考えられる。その際、少子化への対応(子育て支援等)とあわせた取組みが必要である。

図3 町田市および団地の年齢別人口の割合(単位:%)



出所:住民基本台帳・外国人登録原票より集計(各年10月1日現在)

※UR山崎団地とは、UR住宅町田山崎団地、町田山崎第二団地、サンヒルズ町田山崎のことをいう。

(3) 世帯人数

木曽山崎団地地区の世帯は小規模化

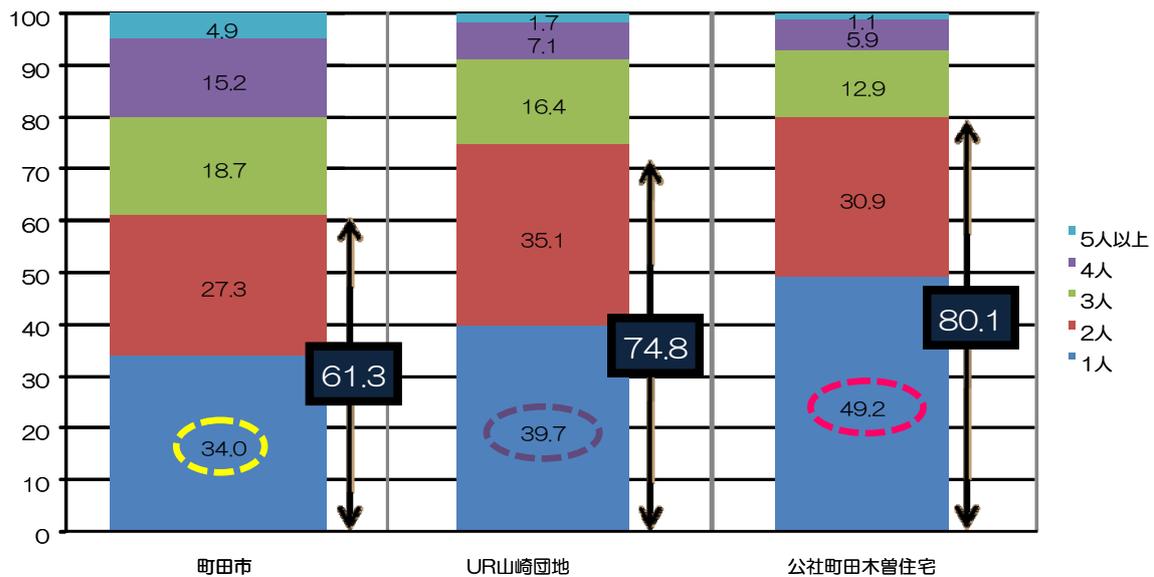
世帯人員別に町田市の世帯の構成割合を見ると、1人(単身)の世帯の割合が最も高く34.0%となっており、1人世帯と2人世帯の合計は、61.3%となっている。(図4)

一方、UR山崎団地、公社町田木曽住宅の世帯の構成割合を見ると、ともに1人(単身)の世帯の割合が最も高くなっている(UR39.7%、公社49.2%)。

また、1人(単身)世帯と2人の世帯を合計した割合はそれぞれUR74.8%、公社80.1%となっており、町田市全体と比較して小規模な世帯の割合が高い。(図4)

このような世帯構成の現状は、居住者の高齢化及び住戸の間取り等が一因と推測されることから、ニーズに合った住戸の改修が課題として考えられる。

図4 町田市および団地の世帯人員別世帯の割合(単位:%)



出所:住民基本台帳・外国人登録原票より集計(各年10月1日現在)

※UR山崎団地とは、UR住宅町田山崎団地、町田山崎第二団地、サンヒルズ町田山崎のことをいう。

3. 土地利用の規制

木曾山崎団地地区は、無計画な開発を防ぎ、良好な住宅地開発を実現するため、「一団地の住宅施設」という都市計画を設定し、現在の緑豊かな住宅団地を完成・維持してきた。

「一団地の住宅施設」とは、まとまった土地(一団の土地)に建設される住宅団地に対して、良好な居住環境を確保し、生活利便性を高めることを目的に都市計画法(第11条1項)で定められた「都市施設」の一つである。この「一団地の住宅施設」においては、住宅施設をはじめ、道路や公園、教育関連施設などの公益施設の数や位置等が指定されており、定められた用途以外に使用することはできない制度となっている。

時代の変化に応じた柔軟な対応を行うためには、現在の「一団地の住宅施設」の規制内容を、実態に応じた規制内容に見直す必要があり、その1つの方策として、「一団地の住宅施設」を「地区計画」という別の都市計画へ移行する方法がある。

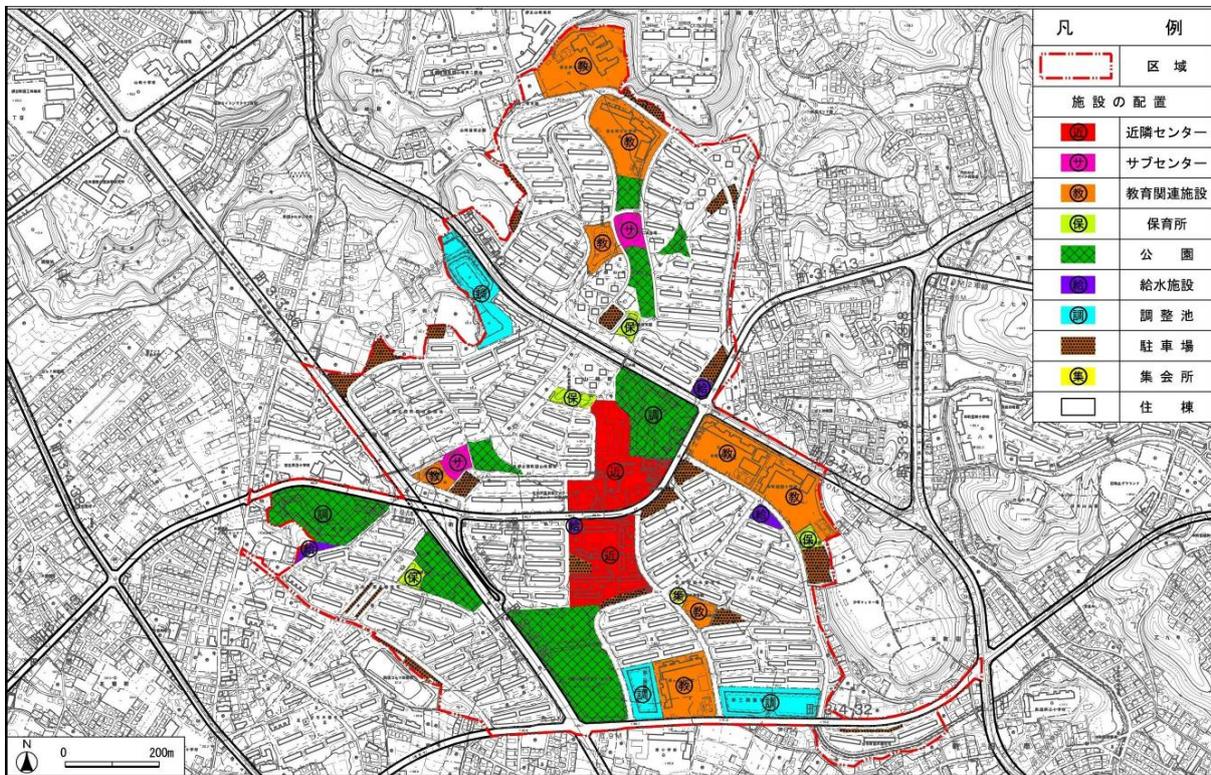
【都市計画 木曾山崎一団地の住宅施設】

面積:約110.2ha

建築物の建蔽率の限度:20%

建築物の容積率の限度:50%

住宅の予定戸数:約8,650戸



第3章 上位計画等における団地の考え方

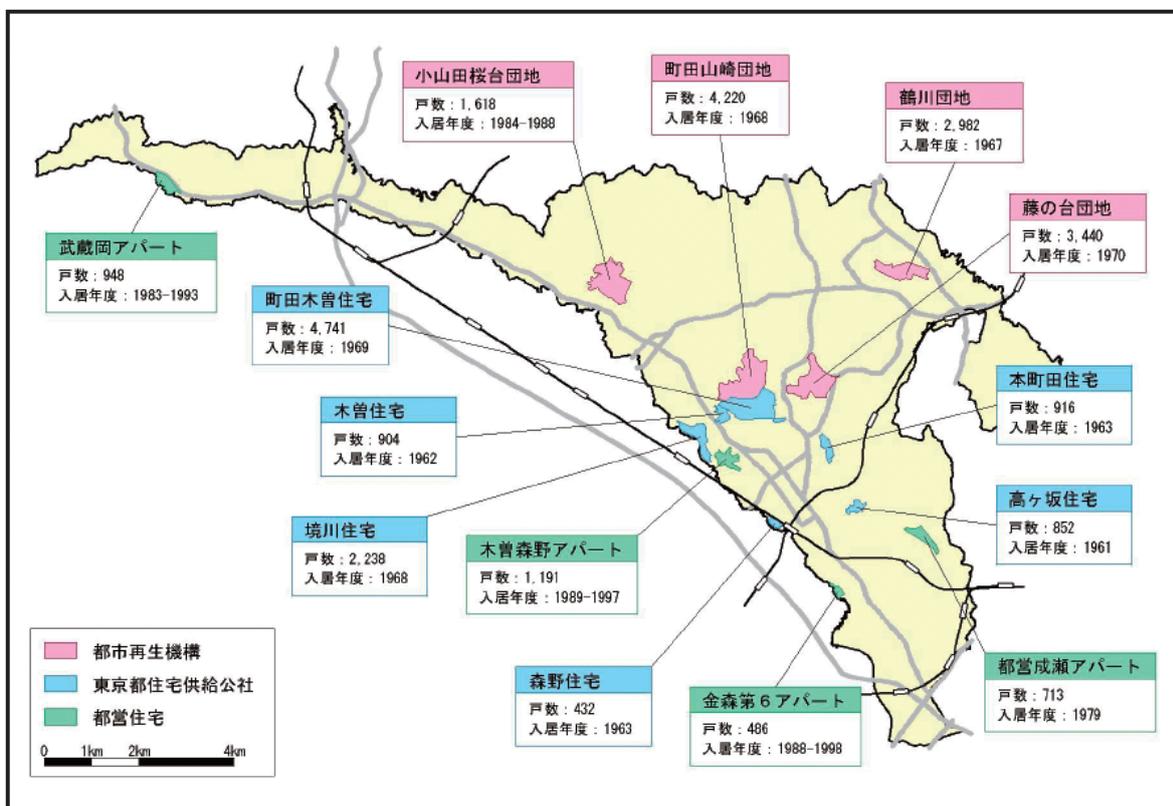
1. 町田市基本計画「まちだ未来づくりプラン」

(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)

- ・団地再生に向けた合意の形成
- ・多様な世代が住まう環境づくり
- ・効果的な土地利用による周辺環境整備



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)

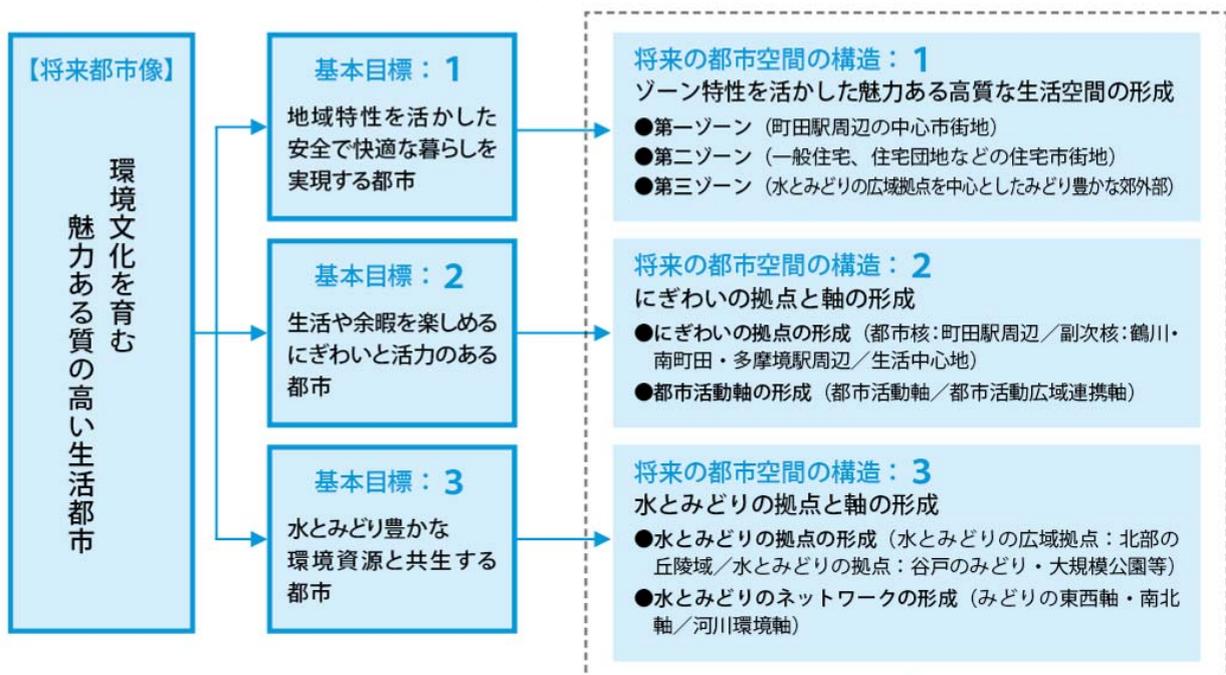
将来都市像、都市の骨格構造と、それらを実現するための主要課題と課題に対応した整備方針等を示す。

(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3つの基本目標

- ・基本目標1: 地域特性を生かした安全で快適な暮らしを実現する都市
3つのゾーン特性を活かしたまちの形成をめざす。
 - ・第一ゾーン(町田駅周辺を中心市街地)
 - ・第二ゾーン(一般住宅、住宅団地などの住宅市街地)
 - ・第三ゾーン(水とみどりの広域拠点を中心としたみどり豊かな郊外部)
- ・基本目標2: 生活や余暇を楽しめるにぎわいと活力のある都市
各ゾーンの「にぎわいの拠点」とそれらをつなぎ広域に連携する都市活動軸の形成をめざす。
- ・基本目標3: 水とみどり豊かな環境資源と共生する都市
各ゾーンにゆとりと潤いをもたらす「水とみどりの拠点」と、それらをつなぐ水とみどりのネットワークの形成をめざす。

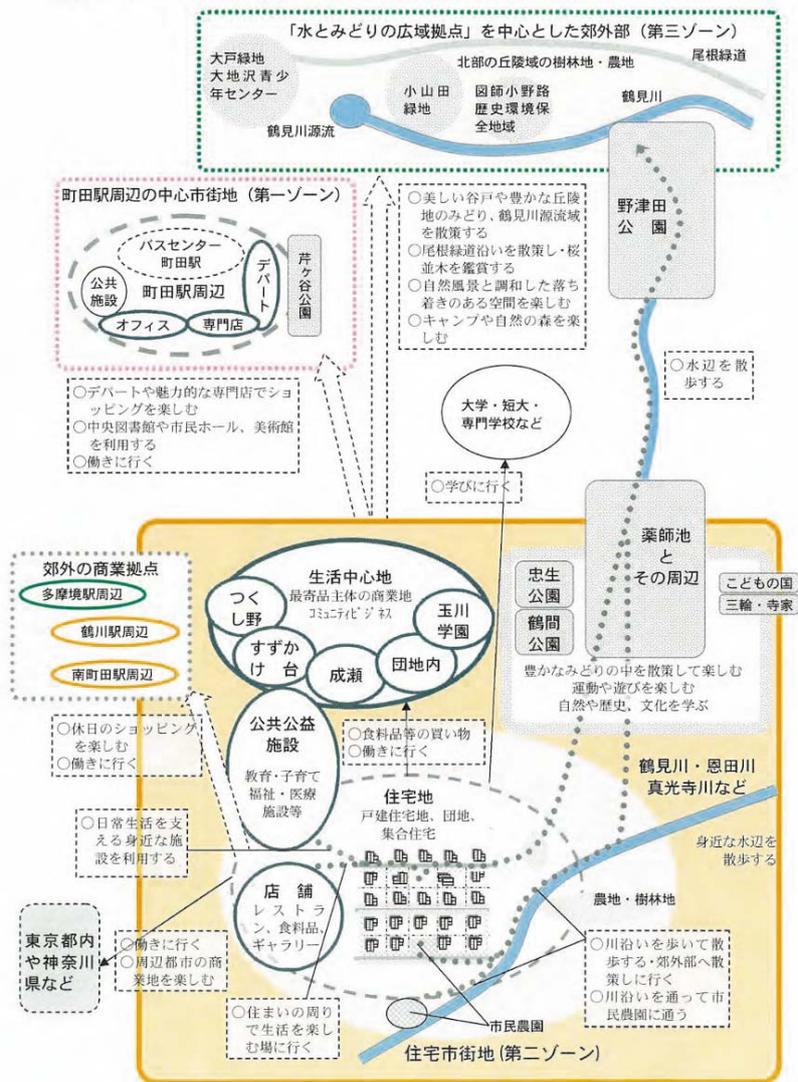


将来都市像・基本目標と将来の都市空間の構造

木曽山崎団地地区は、「第二ゾーン(一般住宅、住宅団地などの住宅市街地)」に位置づけられており、住まいと住環境の質的な向上に向け、以下の取り組みの方向を示している。

- ・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。

■第二ゾーンでの高質な生活イメージ(住宅市街地)



●地域別構想編(2013年度改定予定)

地域の将来像と、そのために実施すべき施策等を示す。

- ・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「提案書」をもとに、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、改定案をとしまとめ、2013年春頃公表予定。
- ・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」提案書より木曾山崎団地地区に関する事項を以下に抜粋。

【地域の魅力・課題(本町田・薬師池地域)】

1) 交通について

<課題>

①鉄道駅がなく不便である。

- ・この地域一帯は、鉄道空白地帯のど真ん中である。
- ・車がないと買い物が不便な地域もあり、高齢者等の買い物・医療難民が近い将来の問題である。
- ・自転車利用は、アップダウンが激しい地形であるため難しい。利用者は中高生が中心。
- ・若い世帯は、一般的に交通利便性を重視するため、団地に入ってもらうのはなかなか難しい。

2) 大規模な団地について

<魅力>

①広場や空地が多く、広々とした空間構成がよい。

- ・団地内には子どもの遊び場が多い。団地外から遊びに来ている子どもも多く、子どもが意外と多くみられる。
- ・特に、山崎団地は、広場が多く、住棟間のオープンスペースが豊かで、広々としていてよい。

②景観が美しい。

- ・みどりや植樹が多くあり、景観的に良い。

③地域の施設やコミュニティ活動等が充実している。

- ・地域の施設やコミュニティ活動が充実しており、商店街は比較的にぎわっている。
- ・銀行、郵便局、スーパー、図書館、駐車場もあり、多くの人に利用されている。
- ・銀行、郵便局、スーパー、図書館、駐車場もあり、多くの人に利用されている。
- ・現在住んでいるが、住みやすい。

<課題>

①団地内の商店街は昔と比べると活気がない。

- ・商店街の活気は、昔に比べると遠く及ばない。もう少し活気があると良い。
- ・団地内の商店街は、一部シャッターが降りている。
- ・以前あった、おもちゃ屋、お茶屋は閉店してしまった。

②空室が多い地域がある。

- ・団地のセンター地区から離れた住棟は5階・4階に空き室が多い。住戸面積が広く家賃が高いことも影響している。
- ・家賃が高いため出ていく人も多い。

③団地内の高齢化が進行している。

- ・団地内の住民が高齢化している。

3) 学校跡地について

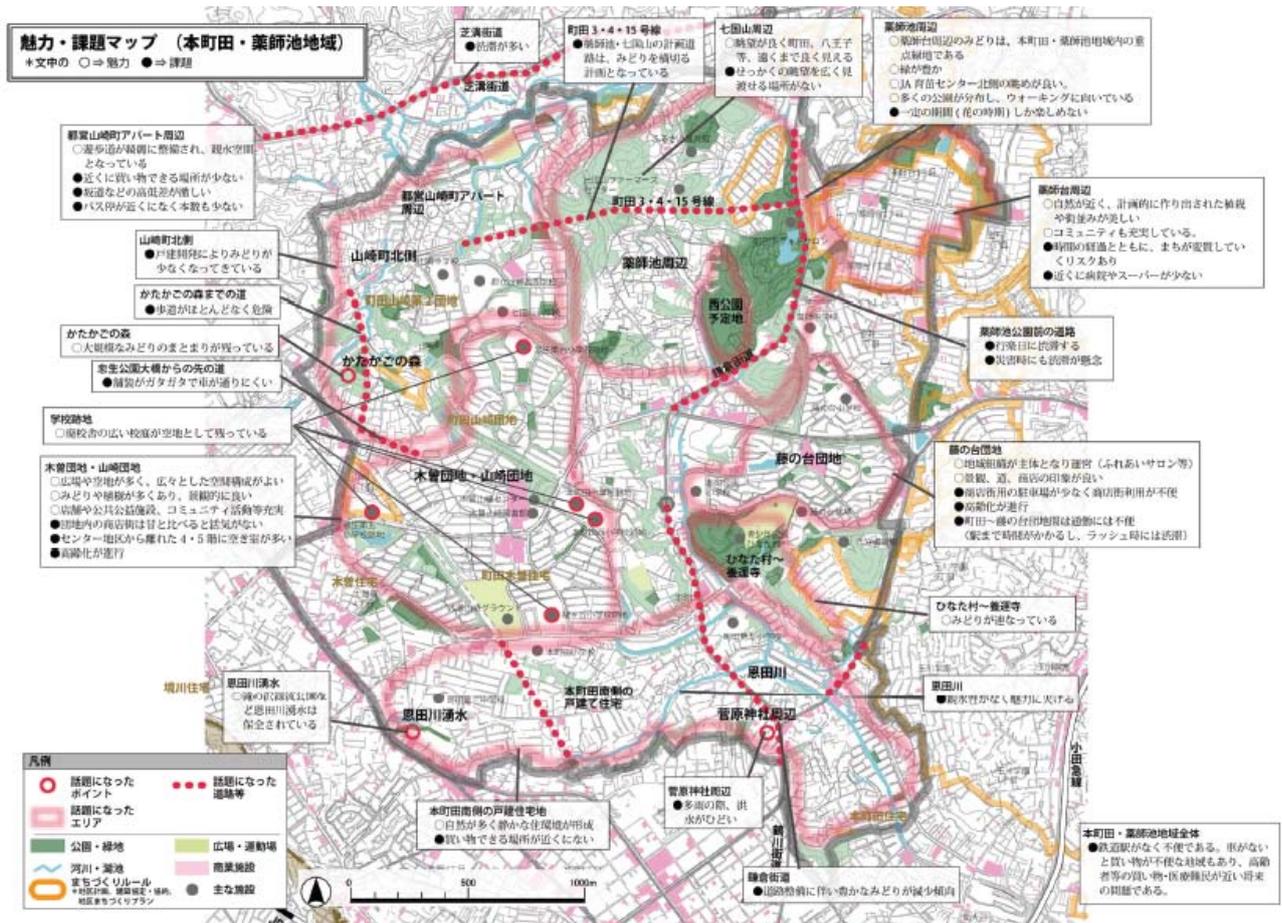
<魅力>

①廃校舎の広い校庭が空地として残っている。

- ・廃校舎の広い校庭が空地として残り今も利用されており、地域の資源となっている。

【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
- ・身近な自然(みどり、水)や、両行は住環境の維持・保全



魅力・課題マップ(本町田・薬師池地域)

3. 町田市住宅マスタープラン

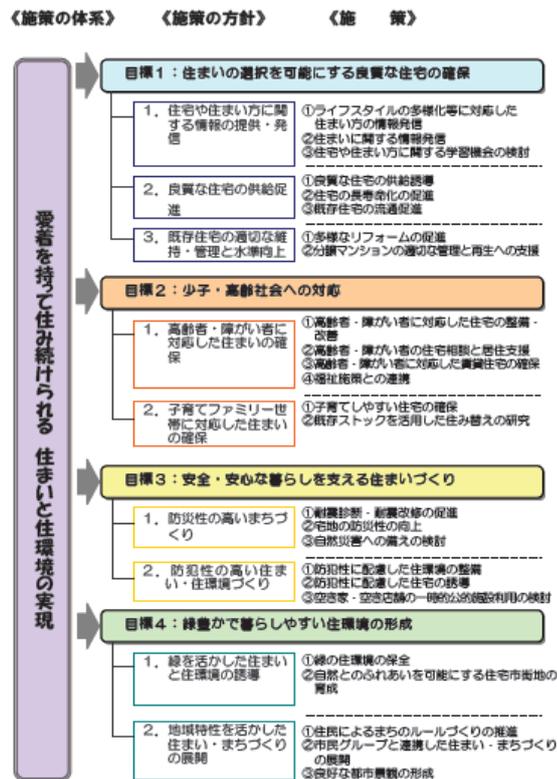
(1) 計画の基本理念

- ・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こととしている。

- 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



町田市住宅マスタープランにおける施策の体系

(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。

4. 独立行政法人都市再生機構の団地に関する考え方

(1) 都市再生機構団地の類型化及び団地別整備方針

都市再生機構再生・再編方針によると、以下の6つに類型化し、それぞれ整備方針を定めている。

※個別用地の類型は、社会経済情勢の変化等に対応し、適宜見直しを行う。

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tock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。

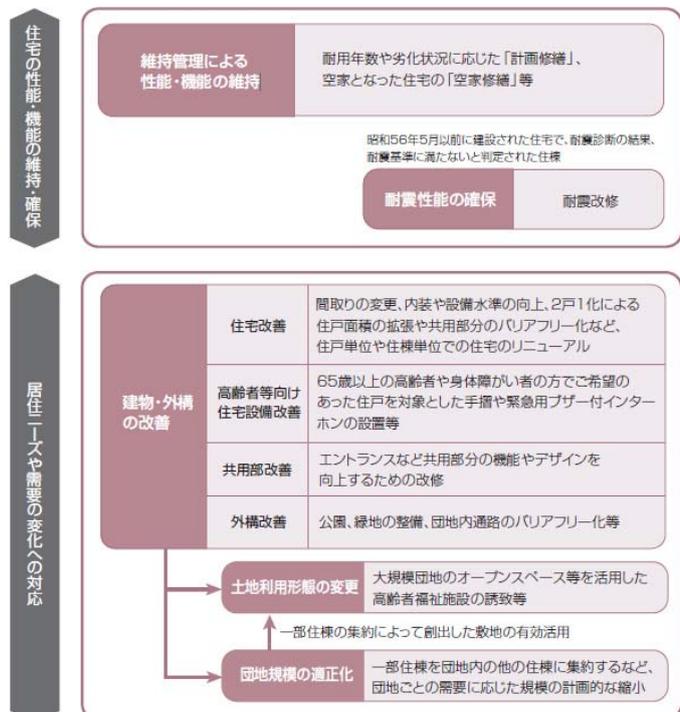
④ 土地所有者等への譲渡、返還等(約3万戸)

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。

(2) 木曾山崎団地地区の位置づけ

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「Stock活用団地」と位置づけ、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。

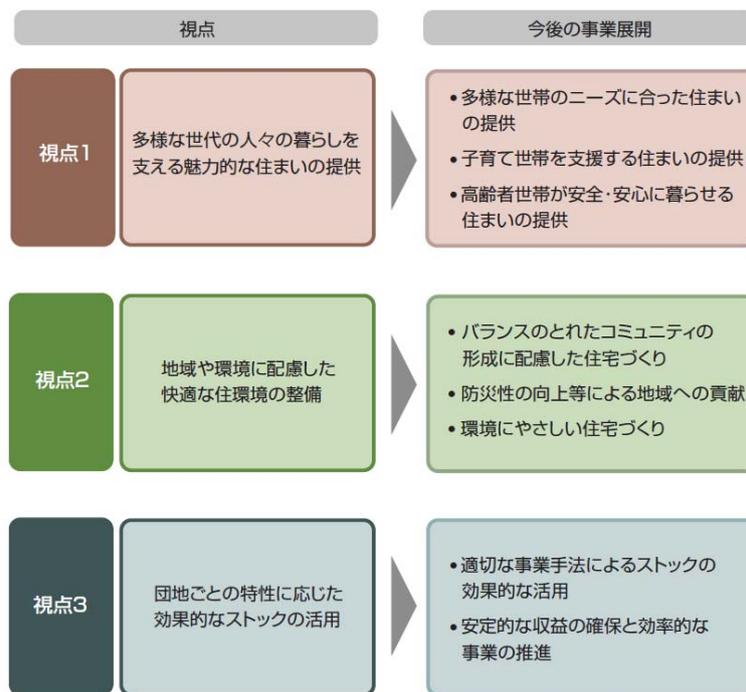
また今後のまちづくりにおいても大規模な改変、投資は行われない団地として位置付けられている。



5. 東京都住宅供給公社の団地に関する考え方

(1) スtock活用方針

東京都住宅供給公社は、人口・世帯数の減少や本格的な少子高齢社会の到来、地球温暖化をはじめとする環境問題の深刻化などの東京都住宅供給公社を取り巻く事業環境の変化や公社一般賃貸住宅のStockの状況、入居者の年齢及び世帯構成の現状を踏まえ、次の3つの視点に立ってStockを効果的に活用するとしている。



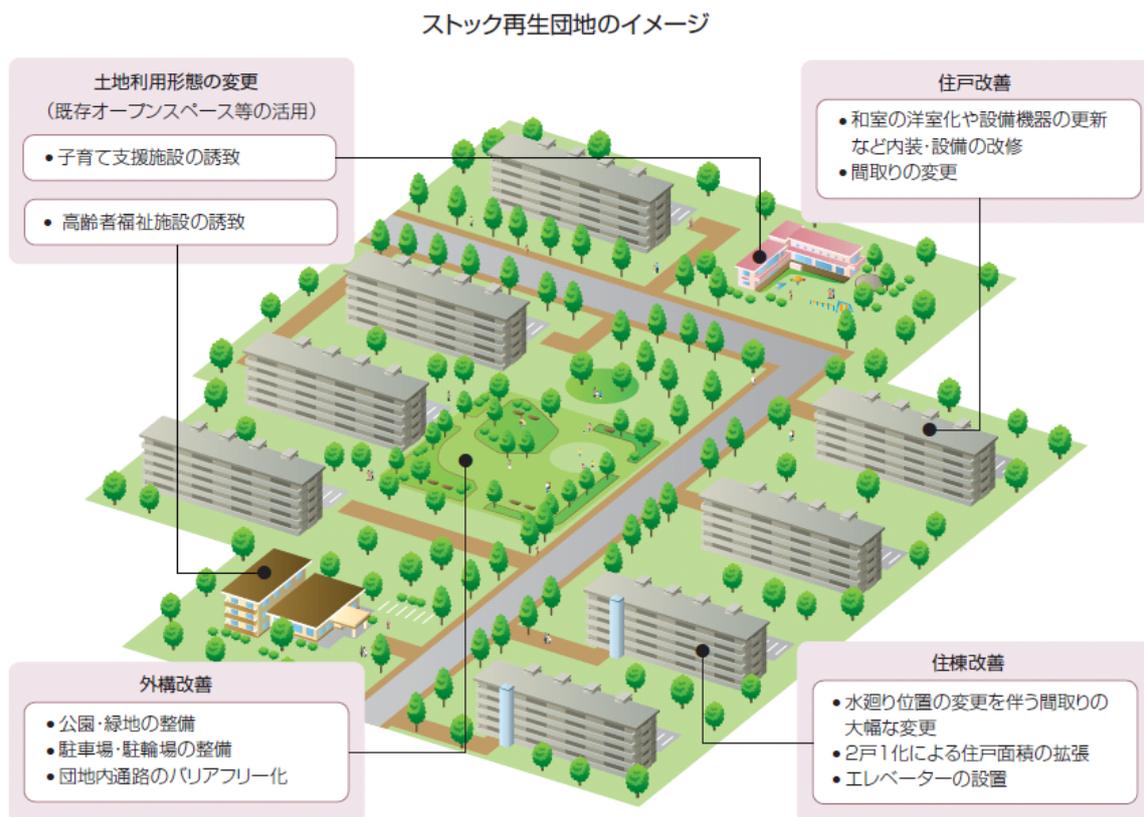
(2) 木曾山崎団地地区の位置づけ

木曾山崎団地地区にある東京都住宅供給公社所有の賃貸住宅の木曾団地は、「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」と位置づけられている。その中当団地は、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Stockとして再生するとしている。

- ・まず、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とされている。



第4章 まちづくり構想

1. まちづくりの課題

木曽山崎団地地区の現況から考えられる課題、前述の木曽山崎団地地区まちづくり連絡協議会および木曽山崎団地地区まちづくり検討会、その他地域住民へのアンケート調査及び上位計画等より、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た。

1) 安心・安全面の充実

- ・ 建物の老朽化から将来的には更新が必要
- ・ 多様な世代のニーズに対応した住宅が必要
- ・ 学校跡地は災害時の避難場所としての機能を維持する必要
- ・ 防災関係の設備の充実
- ・ 子育て向けの支援策が必要
- ・ 高齢者の健康維持策が十分でない
- ・ 道路・歩道が安心して歩けるよう整備することが必要
- ・ 治安の悪化などを防ぐため、空き家などへの対応が必要

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
- ・ 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の充実
- ・ 住民活動の場を設け、住民同士がふれあう機会を充実させる必要
- ・ 自治会を通したコミュニティの形成や地域に根ざした課題の解決や安全・安心の環境を築くことが必要
- ・ 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する場(ベンチや木陰等)を設ける必要
- ・ 多くの住民の様々な活動の受け皿となる施設(住民活動を行える木曽山崎センターのような施設)の拡充
- ・ ボランティアやNPO等の活動を支援する体制が必要

3) 利便性の向上

- ・ 団地間をつなぐバスの設置による交通の利便性の向上
- ・ 団地内を回遊するコミュニティバスの設置
- ・ 高齢者等の買い物難民に対する支援などの生活支援の充実

4) まちの魅力の向上

- ・ 土地利用の規制により硬直化した施設の更新
- ・ 若い世代にとって魅力的な住棟や住戸の間取り、センター地区の店舗構成が必要

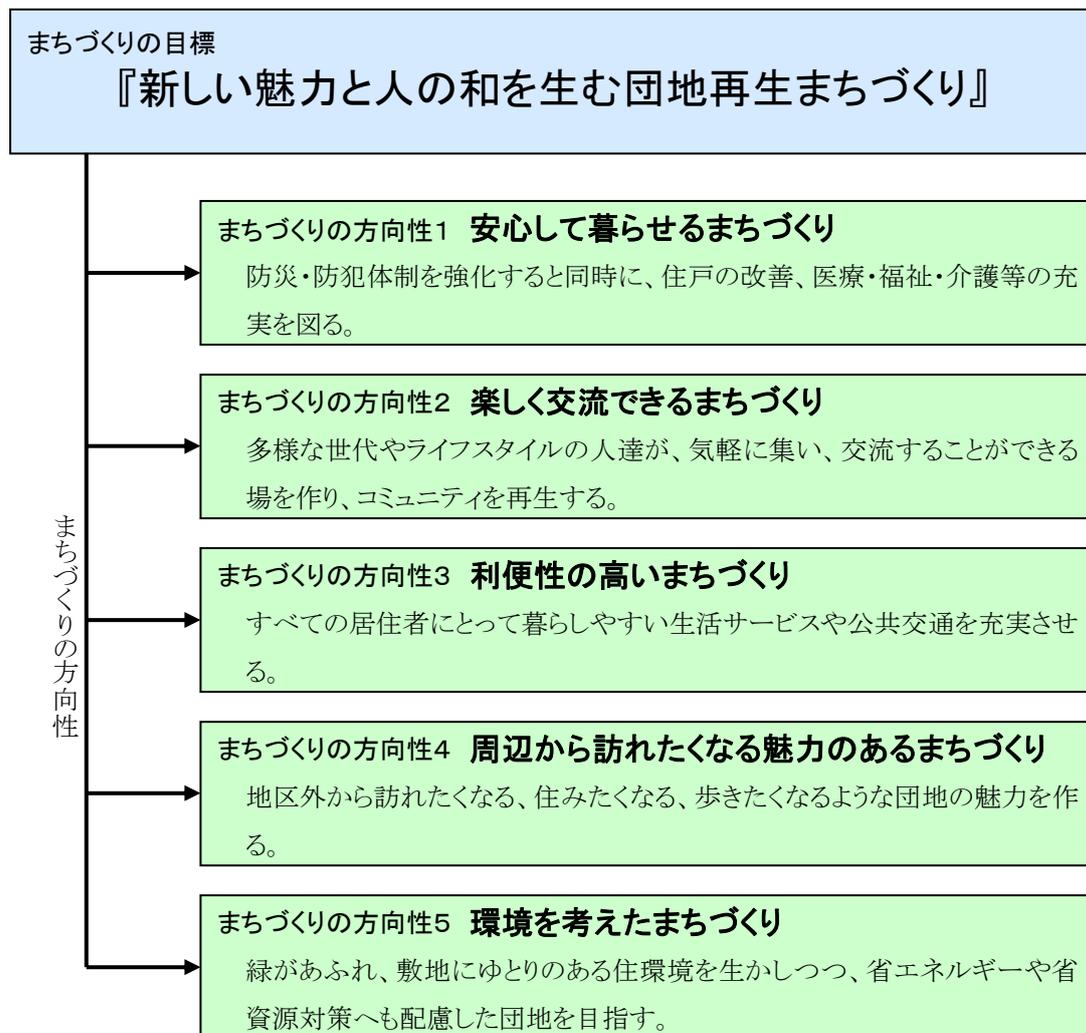
-
- ・ 団地住民や地区の周辺の人々等、多くの人々が訪れたいと思うまちの魅力の向上
 - ・ 居住環境の改善
 - ・ 緑豊かな団地内の公園や周辺の公園等をつなげ、良好な環境の維持
 - ・ 団地の文化祭や運動会などの文化・コミュニティ活動を行い、住民活動を活性化させる

5) 環境への配慮

- ・ 街中にはない緑を生かした緑豊かな環境を活かしたまちづくり
- ・ 環境負荷を低減し、災害時に活用できる持続可能な生活を営むことができるようなエネルギーの確保、グリーンエネルギーの導入が必要

2. まちづくりの目標、方向性

1. で示した課題・問題点から木曾山崎団地地区のまちづくりの目標及びまちづくりの方向性を以下のとおり設定する。



3. まちの長期的将来イメージ

・調整中

第5章 整備の方針

1. 地区の整備方針

第4章で示したまちづくり構想の実現に向け、長期的なまちの将来イメージを踏まえ、短期的～中期的な時間軸で考えられる地区の整備の方針を、以下に整理した。

なお、この地区の整備方針は、優先的に導入する必要のある施策を整理したものである。

(1) 住宅(住環境・周辺緑地含む)

- ・現在の緑豊かで良好な住環境を維持・保全しつつ、住宅棟の段差解消などバリアフリーへの対応を図ることで、多様な世代が安心して豊かな暮らしができる住環境を整備する。
- ・多様化するライフスタイルに対応した多様な住戸を整備することで、団地地区以外の方々も住みたくなる魅力のある住宅団地を形成する。
- ・住宅棟には必要に応じてコミュニティスペースなど住宅以外の機能を導入し、コミュニティ活性化や多世代の交流を図る。
- ・団地内の公園・緑地は、地区内外の方々が気軽に訪れることができるよう、周辺地区とのネットワークを形成する。
- ・住宅団地内の公共公益施設等は、狭隘の解消など地域のニーズに応じた再整備を検討する。

(2) センター地区

- ・団地地区内外の人々が訪れる魅力的で個性的な店舗を積極的に誘致する。
- ・住民がより主体的に地域に関わっていくために、交流・集会機能や、活動支援機能、地域活動の活発化を促すサービス機能を設置を検討する。
- ・多様な世代が安心して暮らせる様に、医療・福祉機能や NPO 等による子育て支援や高齢者向けサービス機能を誘致する。

(3) 学校跡地

- ・多様な世代が安心して生活できる、魅力のある住宅団地を実現するために、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。

(*)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

(4) 道路・公園など公共施設

- ・道路については、現在の街路樹を活かした豊かな沿道景観を維持保全する。
- ・公園については、既存樹木の保全や新たな緑化に努めるものとし、センター地区に隣接する公園(自然観察園)は鬱蒼とした空間を改善し、より魅力的な環境を整備する。
- ・地域の住民が主体的に公園をはじめとする公共空間の管理運営ができるよう、その受け皿となる住民による管理運営組織の設立を支援する。

2. 地区の整備イメージ

地区の整備方針を具体化し、考えられる整備のイメージを以下に示した。
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る。

(1) 住宅団地

1) 緑豊かな環境を生かした住宅地の形成

- ・木曾山崎団地地区は、緑豊かな公園や緑地が計画的に整備されており、地域の貴重な環境資源となっている。
- ・それらの緑豊かな公園や緑地を、住宅地のセールスポイント（付加価値）や地域のまちづくり等に積極的に発展させることで、魅力的な住宅地を形成する。



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)】

- ・専用庭や菜園など現在の環境を積極的に活用した魅力的な住宅地の整備を推進する。
- ・広々とした公園・緑地を活かして、地区内外の方が利用できる市民農園を整備する。
- ・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
(UR 多摩平の森)



市民農園の整備
(UR 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

- 木曽山崎団地地区では、人口減少や少子高齢化が進行しており、多様な世代の入居によるにぎわいや活力、共助による支え合いを創出する必要があることから、今後は多様なニーズにあわせた住宅の供給等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。

【取組みとして考えられる施策(例)】

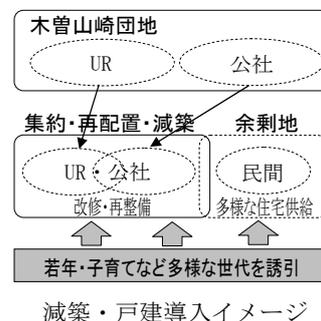
- 住宅のバリアフリー化や間取りの多様化など、高齢者、子育て世代など様々な世代に対し、多様で魅力のある住宅の整備を推進する。
- 若年世帯や子育て世帯が求める洗練された住戸を供給するため、住戸を洗練されたデザインにリフォームするなど、住宅のストックの積極的な活用を推進する。
- 2つの住戸を1つの広い住戸に改修する等により、親世代と子供世代が入居する二世帯住宅の整備を推進する。
- シェアハウスや趣味に特化した共同住宅、ペット可の共同住宅など、「住むためにやりたいことを我慢する」のではなく、「思い通りに住める住宅」の整備を推進する。
- 住宅のストックを積極的に活用する際に、医療・福祉・生活支援・コミュニティ育成などの機能を導入する。
- 人口減少社会の中でも魅力的な住宅地であり続けるために、将来的にはエリアによっては減築や戸建住宅導入など、エリア特性に応じたメリハリのある再整備を推進する。



福祉機能の導入（多摩平の森）



既存団地の減築・リフォーム
(UR ひばりが丘)



3) 美しい住宅地景観の形成

- ・従来の画一的な団地のイメージを刷新し、周辺地域と一体となったヒューマンスケールなまちづくりを進めるために、住宅団地の改修・再整備にあわせて、エリアの特性に応じた多様性のある美しい住宅地景観の形成を推進する。

【取組みとして考えられる施策(例)】

- ・コミュニティのまとまりを意識して色彩や植栽に変化をつける等、地域全体で統一感を維持しつつ、多様性のある美しい住宅地景観の形成を推進する。
- ・団地地区だけでなく周辺地域も含めた面的な魅力(地域イメージ)として発展させるために、周辺地区も含めた緑地の維持保全や景観形成に関するルールを整備する。

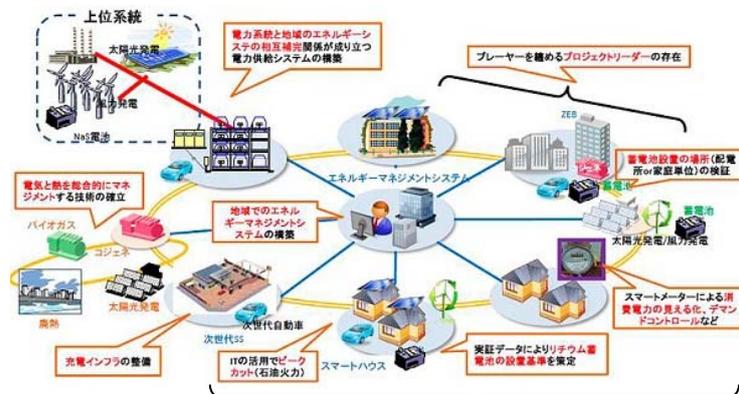


4) 環境に配慮した住宅地の形成(団地版スマートシティの形成)

- ・省エネルギーや自然エネルギーの活用など、環境に配慮した住宅地の形成を目指す。
- ・木曾山崎団地地区の規模・面的な広がりを活かしてスマートシティ化(エネルギー消費最適化、省資源化を徹底した環境配慮型の街づくり)を推進する。

【取組みとして考えられる施策(例)】

- ・団地の規模・面的な広がりを活かしたスマートシティ化を推進する。
- ・平常時だけでなく災害時に最小限の電力が確保できる災害に強いまちづくりを推進する。
- ・豊かな緑を活かして生物多様性に配慮したまちづくり、環境学習の拠点を形成する。



山崎団地の自然観察園
(環境学習の実施)

スマートシティのイメージ図(経済産業省)

(2) センター地区

1) まちのシンボルの形成

- ・センター街区の商業施設だけでなく周辺の公共施設や緑地等も含めて一体的な再整備を推進することで、商業・コミュニティの拠点を形成する。

【取組みとして考えられる施策(例)】

- ・UR センター施設の青空広場や隣接する緑地(自然観察園等)を含めて、一体的に再整備することで、まちのシンボルを形成する。
- ・現在のセンター地区の公共公益施設や市民活動の場としての役割を更に強化して、地域活動の拠点を形成する。



センター施設 (商業施設)



広場・公共施設



隣接する公園・緑地

一体的な再整備を推進することで、まちの拠点(シンボル)を形成する。

2) 生活サービス機能の充実

- ・豊かで自立した生活を支援するため、高齢者福祉機能や子育て支援機能などのサービス機能の充実を図る。

【取組みとして考えられる施策(例)】

- ・空き店舗を高齢者の見守り活動拠点や買い物弱者を支援する活動の拠点等に転用したり、子育て世代を支援する福祉活動の拠点に転用する。
- ・地域の住民が主体的に団地地区の管理や運営に関わっていくため、交流・集会機能や活動支援機能など、地域活動の活発化を促す機能を導入する。

(3) 学校跡地

学校跡地は住民の貴重な財産であることから、木曽山崎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。また、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る。そのため、学校跡地は、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、活用方針として導き出す。

なお学校跡地は、現在災害時の避難場所に指定されており、地域の防災において重要な役割を担っていることから、防災機能を維持・向上させるための公共空地を確保することとする。

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改めて認識された現在、避難場所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。

【取組みとして考えられる施策(例)】

- ・市全体および地域の防災性能を高めるような機能・施設を導入する。(例:消防署や広場、防災倉庫など)
- ・市内消防団の防災や事故防止に関する訓練や防災体験(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)を育成する機能・施設を導入する。
- ・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機能・施設を導入する。



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面しており、交通の利便性が高く、緊急時の大型車両の出勤に対応することができる。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、防災主要拠点到適地であると考えられる。

2) 子育て活動拠点

・少子高齢化の現況に対応し、共働き夫婦が多い若年層をより木曾山崎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である。また、高齢者と子どもとの交流などによるふれ合いの機会も生まれることが考えられるため、子育て活動拠点を整備する。

【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機能・施設を導入する。(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機能・施設を導入する。
- ・将来のモノレールが整備されるまでの間、モノレール用地を公園として保全し、人々の交流や憩いの場となる機能・施設を導入する。



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ある。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、子育て関連拠点に適地と考えられる。

3) 健康増進関連拠点

- ・高齢化が深刻化する木曾山崎団地地区においては、住民の健康を増進する施設が必要であると考えられるため、健康増進関連拠点を整備する。

【取組みとして考えられる施策(例)】

- ・運動施設・温泉利用施設(例示:全身・部分浴槽、気泡浴槽、サウナ等)による健康維持・介護予防の運動や温泉を利用した健康プログラムを支援する機能・施設を導入する。
- ・地域のレクリエーションやスポーツを振興する機能・施設を導入する。
- ・医科学的運動療法によるスポーツ・リハビリプログラムを提供する機能・施設を導入する。
- ・高齢者のための運動講座や、健康づくりのための活動や介護をおこなう生活支援機能を導入する。



スポーツ・健康関連施設



健康づくりに関する活動の場



高齢者介護サービス

【候補地】 旧忠生第六小学校

健康の増進には、緑豊かな環境が必要と考えられるが、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ため、健康増進関連拠点到適地と考えられる。

4) 文化関連拠点・教育関連拠点

・木曾山崎団地地区の活性化を図るためには、団地に人が集まってくる魅力を持たせることが必要である。団地以外の人々が団地に訪れる機会を増やすために、また若年層を呼び込むためには、文化・教育機関等を導入することが効果的であると考えられるため、文化関連拠点・教育関連拠点を整備する。

【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機能・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機能・施設を導入する。
- ・新たな市民芸術の創作活動の場や文化、芸術を通じた市民の交流促進など市民が気軽に芸術文化に触れる機会をつくる機能・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機能・施設を導入する。
- ・生涯学習を通じて様々な交流を促進する機能・施設を導入する。
- ・団地地区外から多くの人々が訪れ、地域貢献、地域活性化に寄与する機能・施設を導入する。
(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ており、交通利便性が高く、周辺から多くの人に訪れてもらうために適している。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る。

(4) 道路・公園など公共施設

1) 緑の保全・育成、地域イメージの形成

- ・木曽山崎団地地区は、緑豊かな公園や緑地が計画的に整備されており、地域の貴重な環境資源となっている。それらの緑豊かな公園や緑地を、周辺地域も含めた面的な魅力として維持・発展させることで、地域のブランドイメージを形成する。

【取組みとして考えられる施策(例)】

- ・団地内を横断する幹線道路はシンボルロードとして相応しい景観の形成を図る。
- ・住宅団地内の公園や緑地については、周辺地域の大規模な公園や緑地と連携した緑・生態系のネットワークを形成する。
- ・緑豊かな公園・緑地や計画的に歩車分離された団地内通路など、団地の特徴を活かして地区内外の方が訪れる散歩道・ランニングコースの整備や屋外美術展の開催など、団地地区外からも人が訪れる、楽しい緑空間を形成する。
- ・団地地区だけでなく周辺地域に点在する大規模な公園・緑地の魅力の PR や、地域住民が参加する公園・緑地の維持保全やイベント、景観形成に関するルールづくりなど、様々な施策を導入する事で、緑豊かで魅力的な郊外型住宅地としてのイメージを形成する。



団地内の公園・緑地（松林）



団地内の緑豊かな遊歩道



近傍の公園・緑地（ダリア園等）

緑のネットワークの整備 → 地域のイメージ強化



団地内の遊歩道（歩車分離）を活かしたランニング・散歩コース設置



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



3. 構想の実現に向けて

まちづくり構想の実現には、関係主体である地域住民、事業者、行政が、まちづくりの目標及び方向性、将来イメージ、整備イメージを共有し、具体化することが重要となる。そのためには、ハード面のみならず、ソフト面においても多岐にわたる取組みが必要である。

また、都市計画においては、現在の緑豊かで良好な住環境を維持しつつ、時代の変化に対応したより良い住環境を作り上げていくために、「一団地の住宅施設」を将来のまちづくりに柔軟に対応できる都市計画に変えていくことも必要である。

今後は、現在の良好な環境を将来にわたって維持し、さらに魅力あるまちづくり、団地の再生を行うため、地域住民、事業者、行政が、それぞれの役割を果たし、主体的まちづくりを推進していく体制が重要である。