

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 －

(素案)



2013年3月

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	2
第1章. 上位計画等における団地の考え方	3
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	12
5. まちづくりのプロセス	13
6. まちの将来像	15
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	26
4. 構想の実現に向けて	27
資料編	
第1. 木曾山崎団地地区の現状	
1. 地区の概要(現況)	28
2. 地区の人口・世帯	31
3. まちづくり構想の対象区域	34
第2. 検討経緯	
1. 地域住民による検討	35
2. 団地居住者へのアンケート	42
3. 都市計画の見直し	45

1. はじめに

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

木曾山崎団地地区は建設から50年近く経過しており、施設の老朽化や居住者の高齢化、まちの活力低下など様々な課題が発生しています。

町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会は、昨年度(2011年度)行われた、地域住民による「木曾山崎団地地区まちづくり連絡協議会」の検討結果を踏まえ、まちづくりの方針や目標、さらにその将来像を定め、魅力あるまちづくりを実現していくための方策を検討しました。

2. 検討の経過

本検討会は、学識経験者及び団地の住民の代表、団地周辺の住民の代表が委員として検討を行いました。また、団地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。

本検討会の検討内容は以下の通りです。

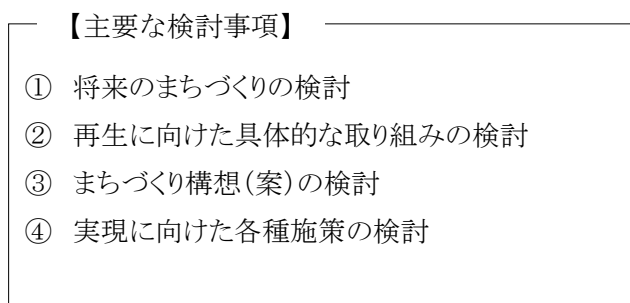
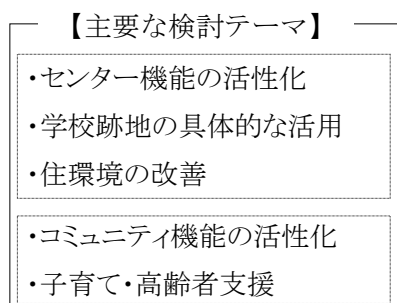
①まちづくり構想の作成

木曾山崎団地地区における地区の活性化、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地区の整備方針の検討

まちづくりの目標、地区の将来像を実現するための各種施策に反映するため、具体的な地区の整備方針(学校跡地の活用方法などの整備方針)を検討する。

本検討会は、全7回開催し、上記の内容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事項は、以下の通りです。



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

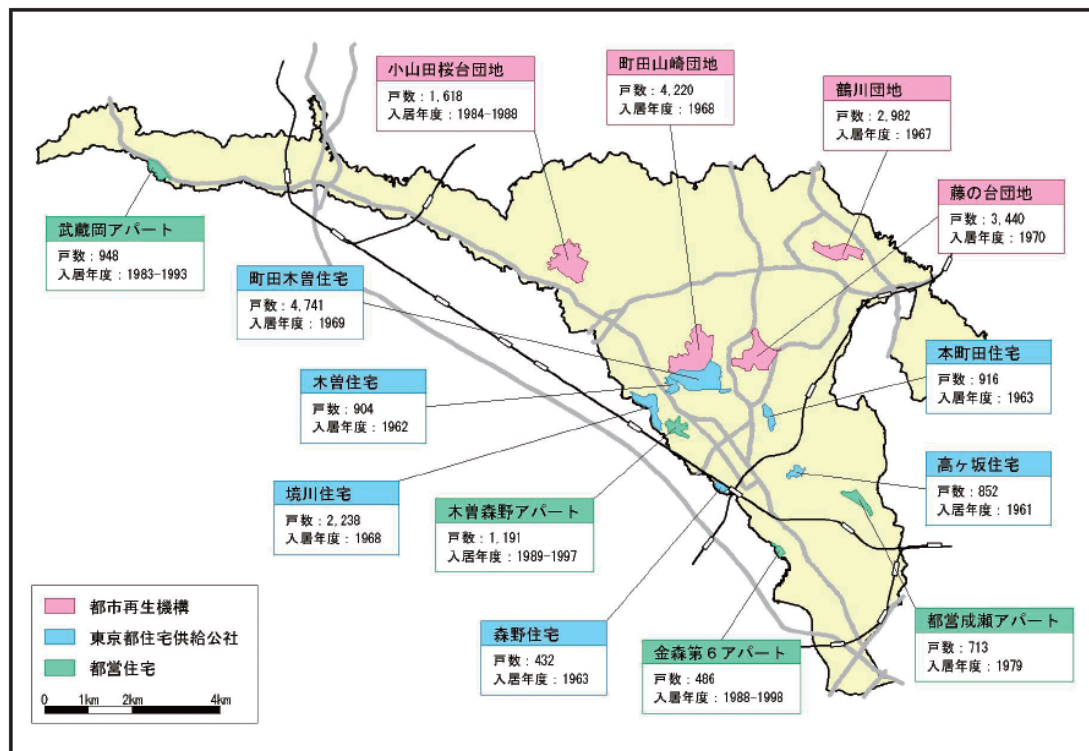
生活の拠点としての団地の魅力を甦らせるための課題の整理とその対応策の検討を進める。まずは、木曾山崎地区をモデルとして、団地再生に向けた検討組織を立ち上げ、地域住民、事業者及び市の合意形成を図る。

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。

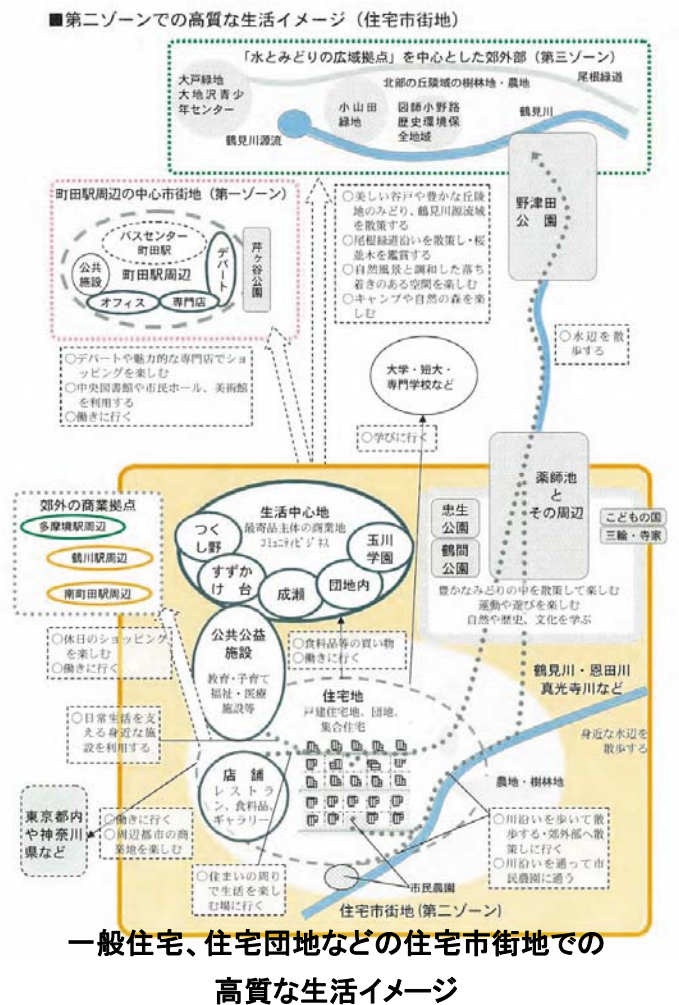
(1) 将来都市像

- ・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。



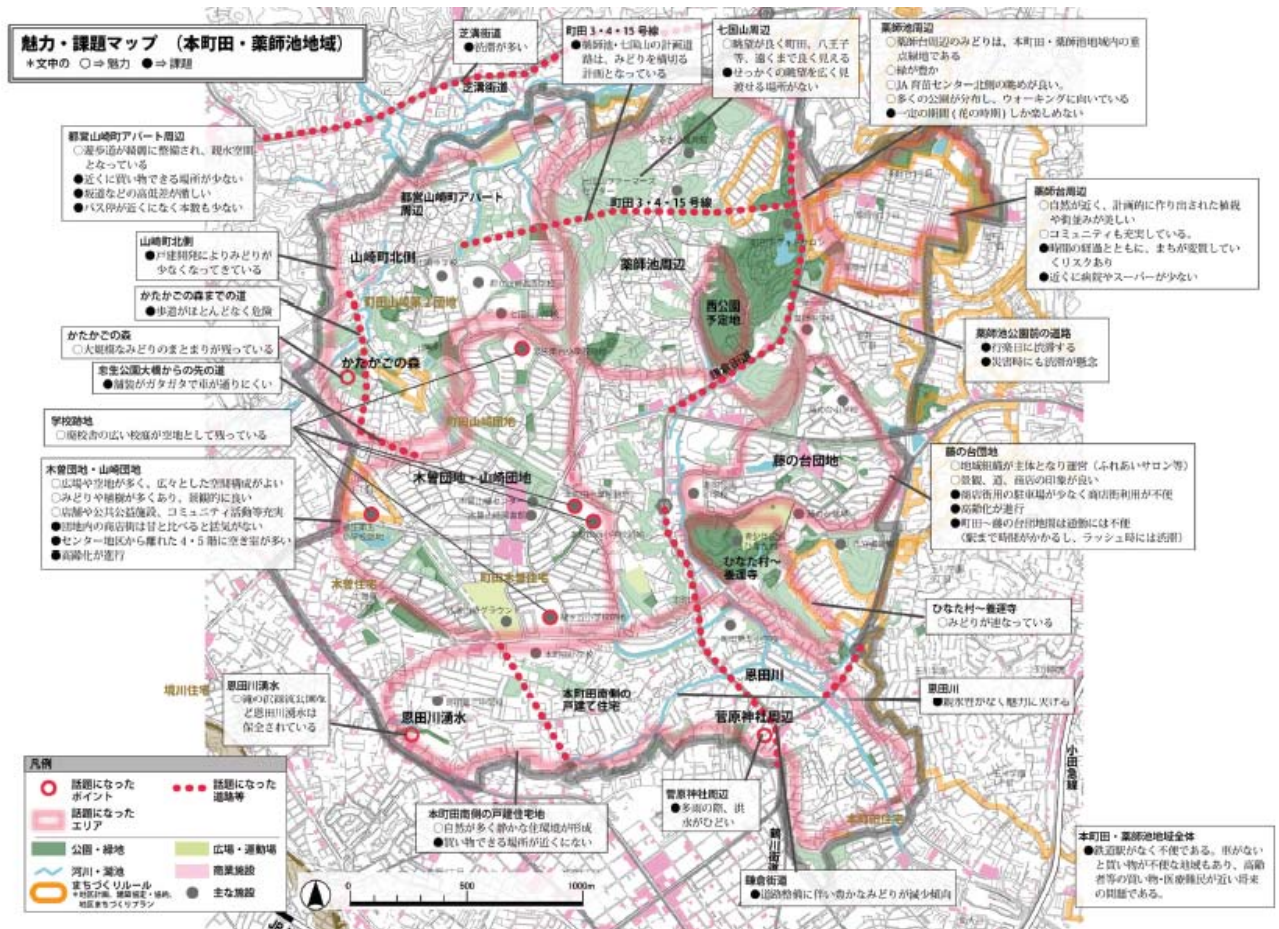
●地域別構想編 (2013年改定予定)

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
- ・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。

- 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. 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、トータルリユース等)、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。

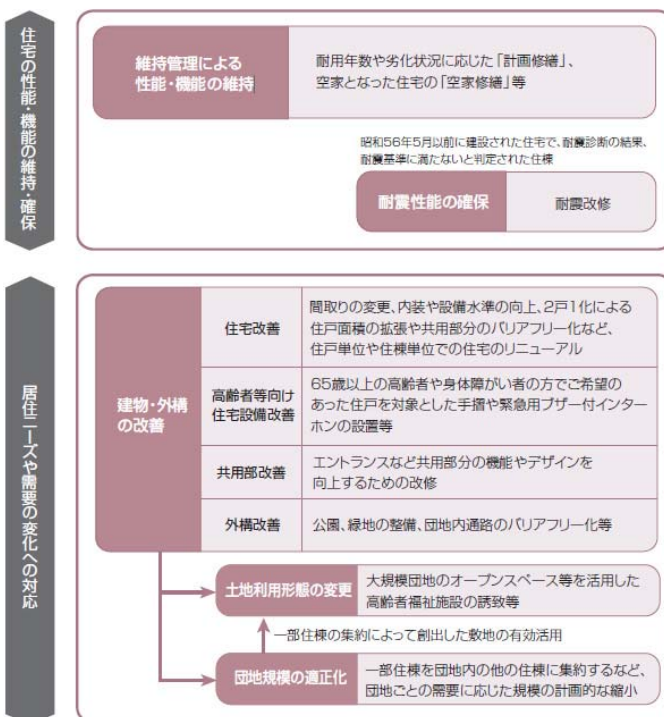
④ 土地所有者等への譲渡、返還等(約 3 万戸)

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、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

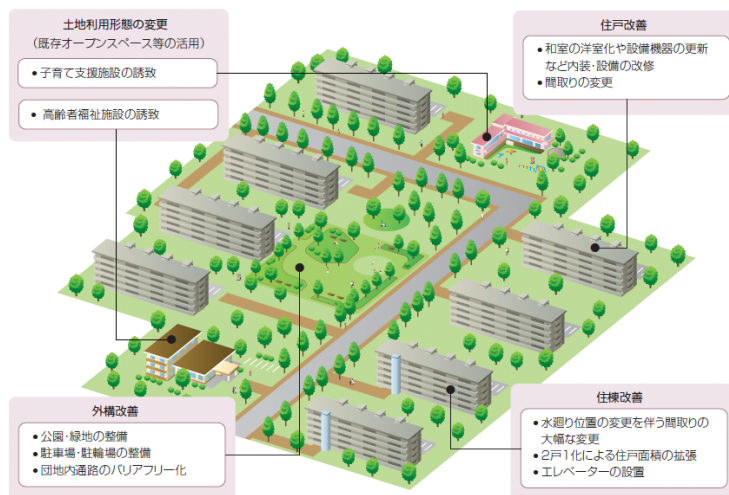
木曾山崎団地地区にある東京都住宅供給公社所有の賃貸住宅の木曾団地は、「概ね築50年を経過しておらず更新時期を迎えていない団地で設備水準の相対的な低下等により現在の居住ニーズに合わなくなっている団地」と位置づけられている。その中当団地は、既存の建物、外構の改善や敷地の有効利用等により居住ニーズや需要の変化に対応した良好なStockとして再生するとしている。

- ・ 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とされている。

Stock再生団地のイメージ



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、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、木曾山崎団地地区※の活性化に向けたまちづくりのあり方を示しています。

具体的には、木曾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。

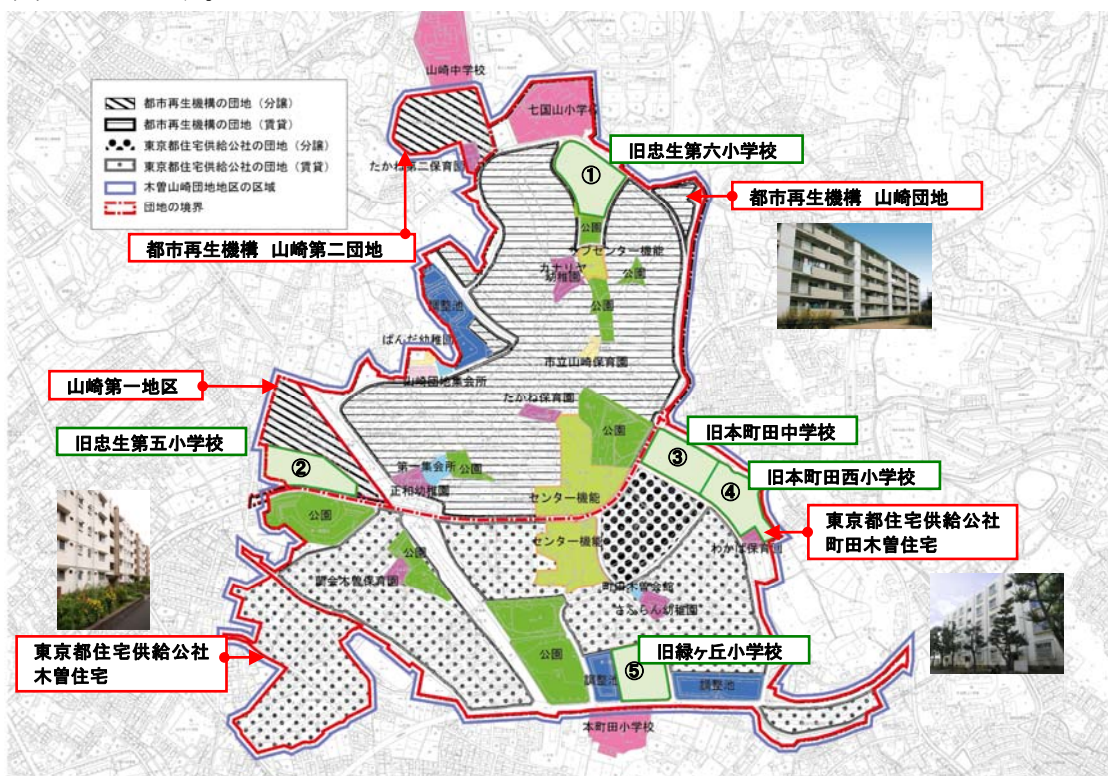
なお、作成にあたっては、団地地区の住民、自治会、事業者等が参画する「木曾山崎団地地区まちづくり連絡協議会(2011年度)、地域住民へのアンケート調査等の結果を参考にしています。

※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」に定められた地区としています。

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曾住宅、山崎第一地区を対象としています。



本構想の対象地区

3. まちづくりの課題

木曾山崎団地地区の現況から考えられる課題、前述の木曾山崎団地地区まちづくり連絡協議会、地域住民へのアンケート調査及び上位計画等より、木曾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

- ・建物の老朽化していることから、将来的には建物の更新が必要です。
- ・多様な世代のニーズに対応した住宅が必要です。
- ・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があります。
- ・防災関係の設備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ことが必要です。
- ・治安の悪化などを防ぐために、空き家などへの対応が必要です。

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。
- ・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する必要があります。
- ・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があります。
- ・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する場（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の受け皿となる施設（住民活動を行える木曾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

- ・団地内を回遊するコミュニティバスを設置する必要があります。
- ・高齢者等の買い物難民に対する支援など、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を設置し、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

- ・土地利用の規制により硬直化した施設を更新する必要があります。
-

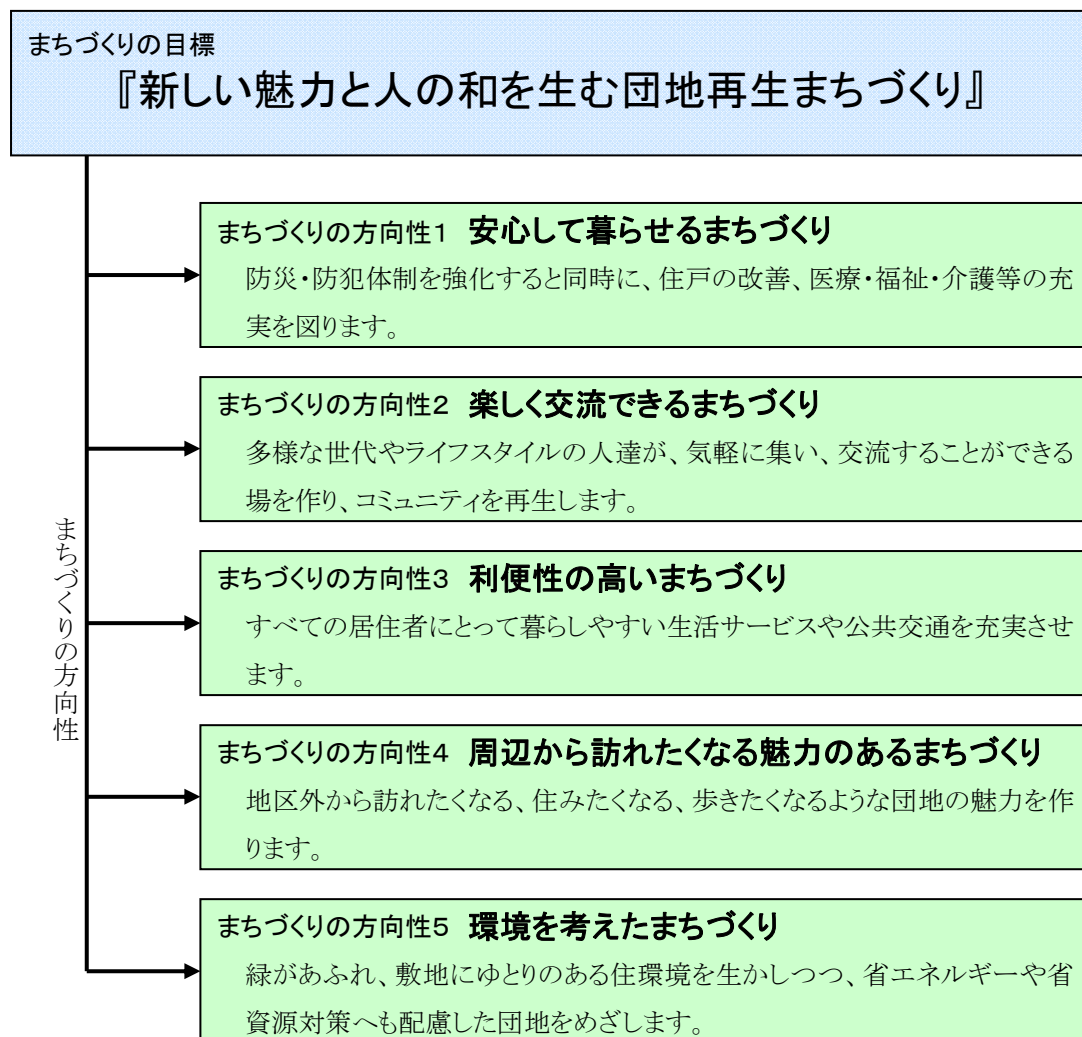
-
- ・若い世代にとって魅力的な住棟や住戸の間取り、センター地区の店舗構成が必要です。
 - ・団地住民や地区の周辺の人々等、多くの人々が訪れたいと思う「まちの魅力」を向上させる必要があります。
 - ・居住環境を改善する必要があります。
 - ・緑豊かな団地内の公園や周辺の公園等をつなげ、良好な環境を維持していく必要があります。
 - ・団地の文化祭や運動会などの文化・コミュニティ活動を行い、住民活動を活性化させることが必要です。

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を行うことが必要です。
- ・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、グリーンエネルギーの導入が必要です。

4. まちづくりの目標・方向性

「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としました。

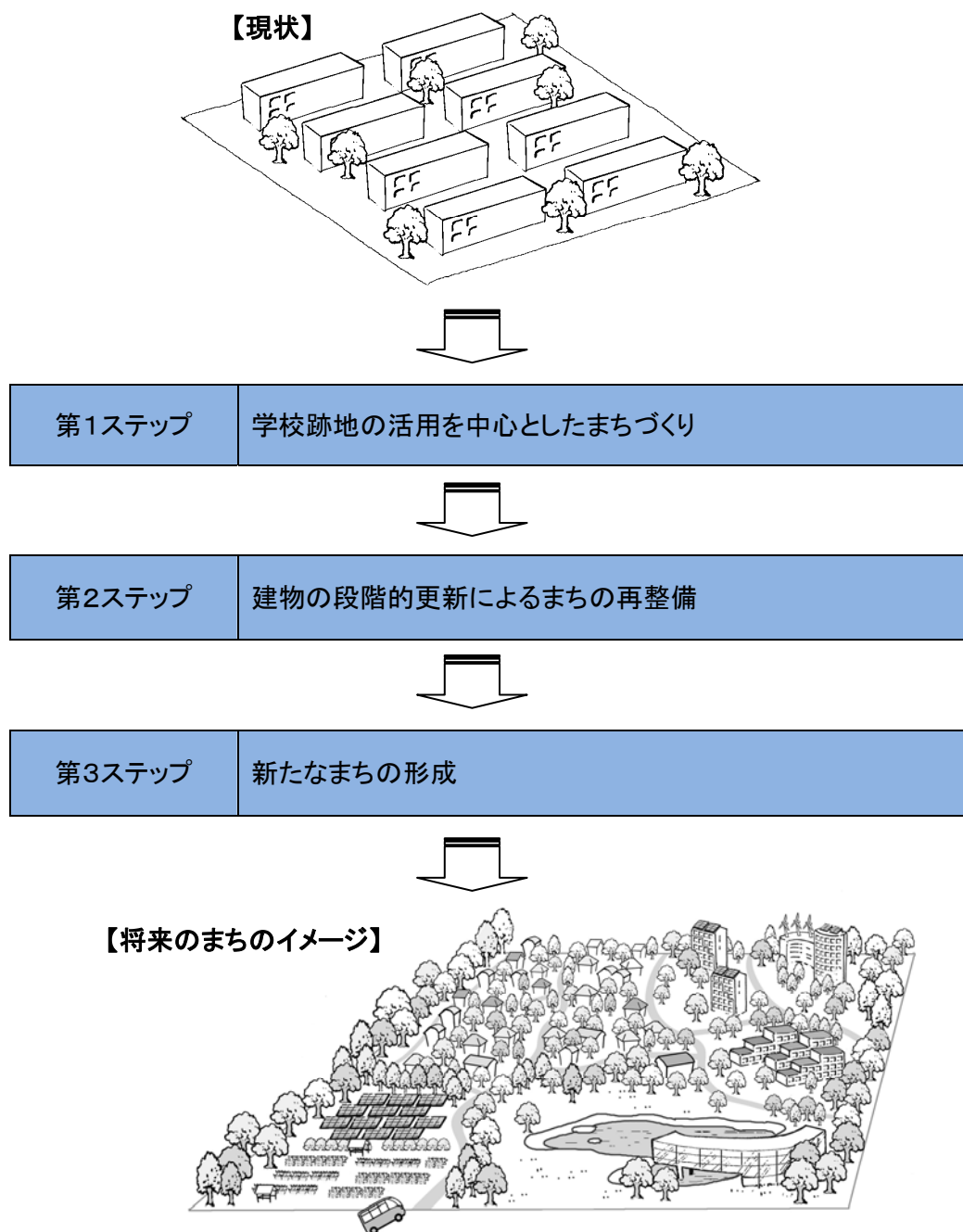


5. まちづくりのプロセス

「4. まちづくりの目標・方向性」で示したまちづくりの目標と方向性に基づき、どのよう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。

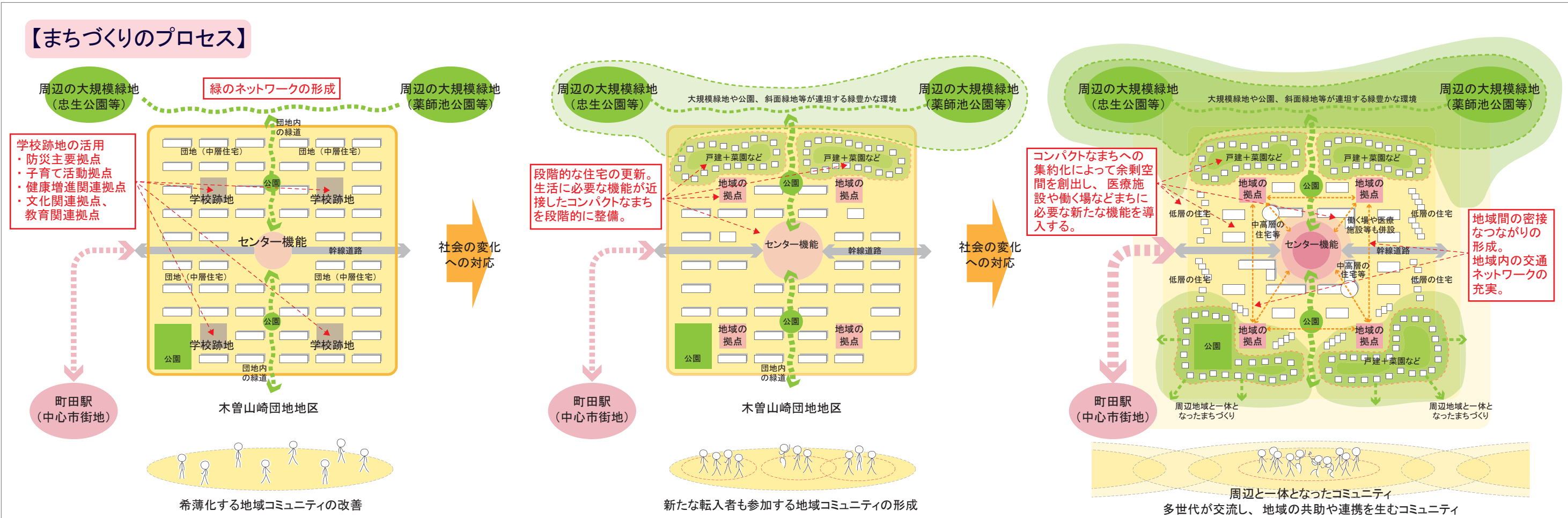
まちづくりのプロセスは、学校跡地の活用を第一ステップとし、建物が段階的に更新される段階を第二ステップ、段階的整備等により新たなまちが形成される段階を第三ステップと想定しています。

なお、まちづくりのプロセスを経た結果として形成される将来のまちのイメージについては、「6. まちの将来像」で示しました。



【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
 - ②楽しく交流できるまちづくり
 - ③利便性の高いまちづくり
 - ④周辺から訪れたい魅力のあるまちづくり
 - ⑤環境を考えたまちづくり



- ハード面の取組み（例）
- ・学校跡地の活用
 - ・緑豊かな住環境の整備
 - ・魅力的な住宅の整備（ストック活用）
 - ・緑のネットワークの形成
 - ・交通拠点の整備
- ソフト面の取組み（例）
- ・センター機能の活性化
 - ・地域マネジメント組織の設立および取組み開始

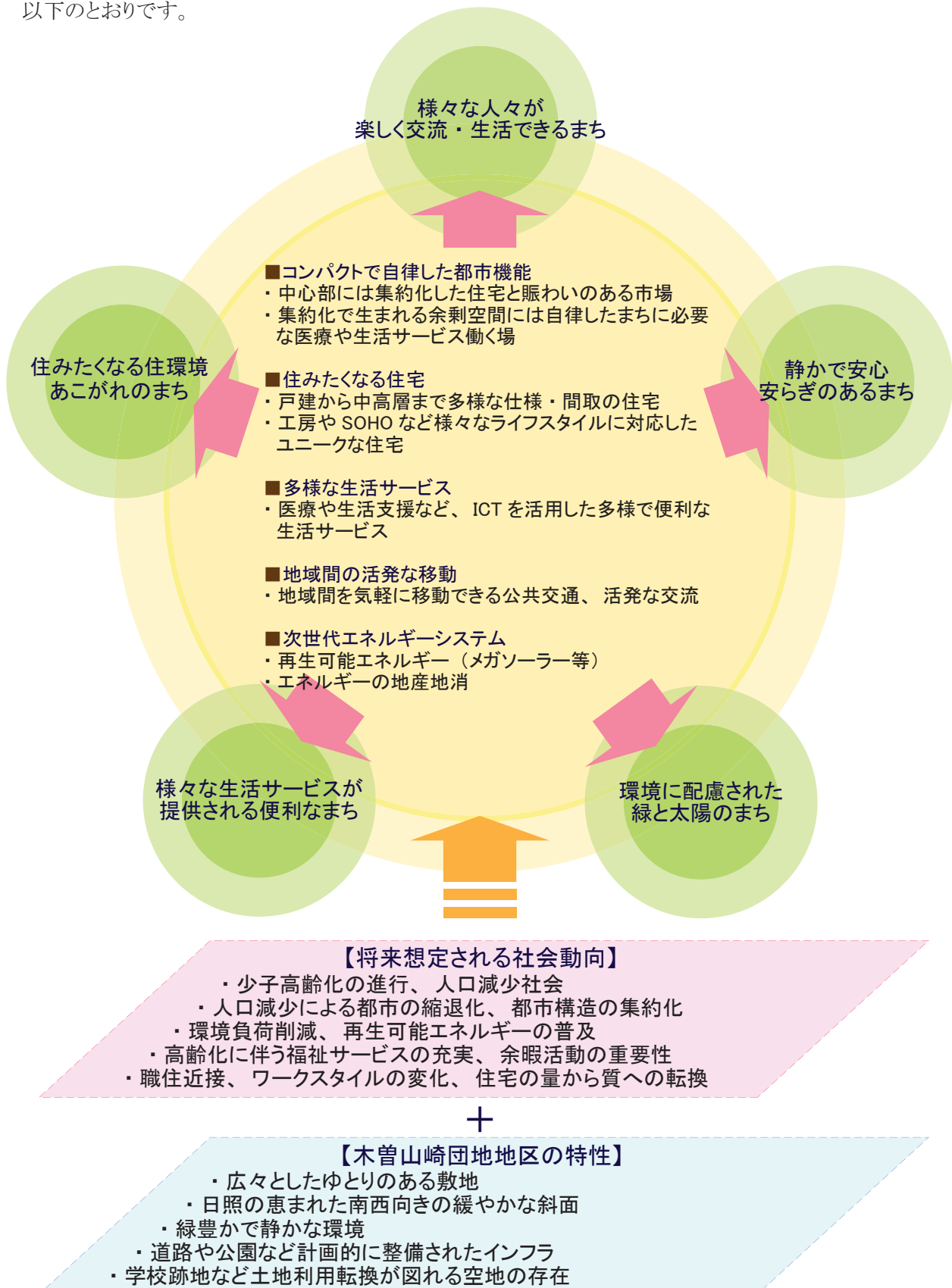
- ハード面の取組み（例）
- ・コミュニティのまとまりを考慮した段階的な住宅の更新
 - ・ゆとりのある空間や緑豊かな環境など木曾山崎団地地区の特性を活かし、多様な住宅を戦略的に導入（事業者参画）
 - ・周辺緑地との緑のネットワーク強化
 - ・基幹交通の整備
- ソフト面の取組み（例）
- ・助け合いや見守り活動など地域活動の定着
 - ・新たな転入者も参加する地域コミュニティの形成

- ハード面の取組み（例）
- ・医療や生活サービス、働く場などまちに必要な様々な機能の導入（住宅再整備にあわせて事業者が参画）
 - ・ICT技術による安心・快適な生活サービスの実施（医療、生活サービス、地域交通など）
 - ・再生可能エネルギー、地域エネルギーマネジメントの導入
 - ・基幹交通の強化
- ソフト面の取組み（例）
- ・民間事業者も参画する地域マネジメント組織の運営

第一ステップ
学校跡地の活用
第二ステップ
建物の段階的更新によるまちの再整備
第三ステップ
新たなまちの形成

6. まちの将来像

「5. まちづくりのプロセス」にて示したまちづくりのプロセスを経て実現する新たなまちの将来像は、以下のとおりです。



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1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)、センター地区、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、施設の整備だけではソフト面の取組みが併せて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）

- ・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します。
- ・多様化するライフスタイルに対応した住戸の整備やより魅力的な住宅地景観を形成することで、団地地区以外の方も住みたくなる魅力のある住宅団地を形成します。
- ・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ります。
- ・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します。
- ・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します。

(2) センター地区

- ・団地地区内外の人々が訪れたいくなるような魅力的で個性的な店舗を積極的に誘致します。
- ・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の設置を検討します。
- ・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します。

(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(*)を整備します。

(*)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

(4) 道路・公園など

- ・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します。
 - ・公園については、既存樹木の保全や新たな緑化に努め、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します。
 - ・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します。
-

2. 地区の整備方策

地区の整備方針を具体化するために、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）

各団地の住宅棟と住宅棟とその周囲の住環境、周辺緑地を対象として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

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ます。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)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します。



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）】

- ・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ります。今後は、若年世帯や子育て世帯などの世代の居住を推進するために、多様なニーズにあわせた住宅を供給を推進します。

【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。
- 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、「思い通りに住める住宅」の整備を推進する。
- 医療・福祉・生活支援・コミュニティ育成など生活をサポートする機能を導入する。



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) 魅力的な住宅地景観の形成

従来の画一的で大規模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でコンパクトなまちづくりを進めるために、住宅団地の改修等にあわせて美しい住宅地景観の形成を推進します。

【取組みとして考えられる施策（例）】

- ・地域全体で統一感を維持しつつ、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、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)を発展させるため、周辺地区とのつながりや連携を持った景観を形成する。

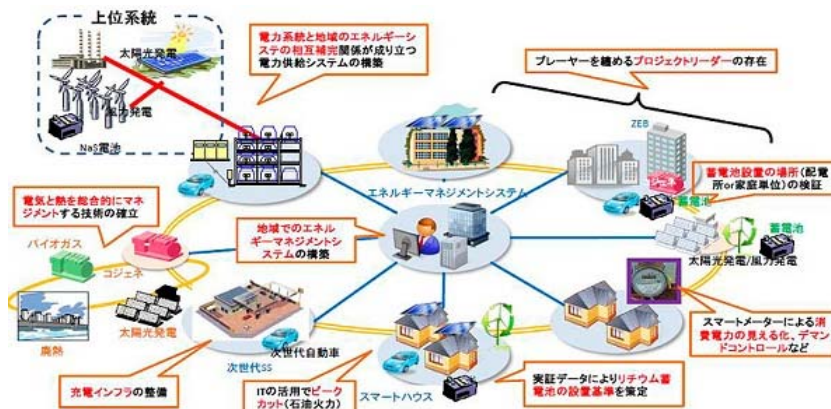


4) 環境に配慮した住宅地の形成（団地版スマートシティ*の形成）

木曾山崎団地地区の大規模な面的広がりを活かし、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推進します。

【取組みとして考えられる施策（例）】

- ・大規模な面積を活かし、一体的スマートシティ化を推進する。
- ・災害時に必要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。



スマートシティのイメージ図（経済産業省）

※スマートシティ:ICT を活用し地域単位等でのエネルギー消費の最適化を図る仕組みのこと。

(2) センター地区

センター街区とその周辺の公共施設を対象として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りニューアールを推進することで、商業・コミュニティの拠点の形成を推進します。

【取組みとして考えられる施策(例)】

- ・山崎団地センター街区の商業施設等の施設と青空広場、隣接する緑地(自然観察園等)まで連続性のある魅力的な空間として再整備することで、歩くだけで楽しい魅力的なまちの中心核を形成する。
- ・現在のセンター街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。



活気のあるセンター



コミュニティ場の形成



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

豊かで自立した生活を支援するため、高齢者福祉機能や見守りサービス機能、子育て支援機能地域のコミュニティサービス拠点機能などのサービス機能の充実を図ります。

【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します。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』と呼び、学校跡地の活用方針としています。

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します。

【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

少子高齢化の現況に対応し、共働き夫婦が多い若年層を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します。

【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、モノレール用地に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

少子高齢化の現状に対応し、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よう健康維持や予防につなが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します。

【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

【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

木曽山崎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必要です。地区外の人が訪れる機会を増やし若年層を呼び込み、交流を生むためには、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ことから、文化関連拠点・教育関連拠点を整備します。

【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。
- ・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】日本町田中学校・日本町田西小学校

バスセンターに近接し、交通利便性が高く、周辺から多くの人に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

各団地内に計画的に整備された公園や緑地、道路を対象として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

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ます。それらの環境資源を、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します。

【取組みとして考えられる施策(例)】

- ・地区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。
- ・地区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地区内通路や、散歩道・ランニングコースの整備、屋外美術展の開催など、地区外からも人が訪れる、楽しい緑空間を形成する。



地区内の公園・緑地（松林）



地区内の緑豊かな散歩道

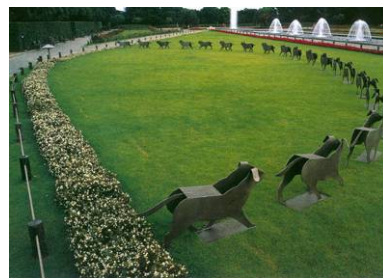


近隣の公園・緑地
(忠生公園・薬師池等)

緑のネットワークの整備 → 地域のイメージ強化



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



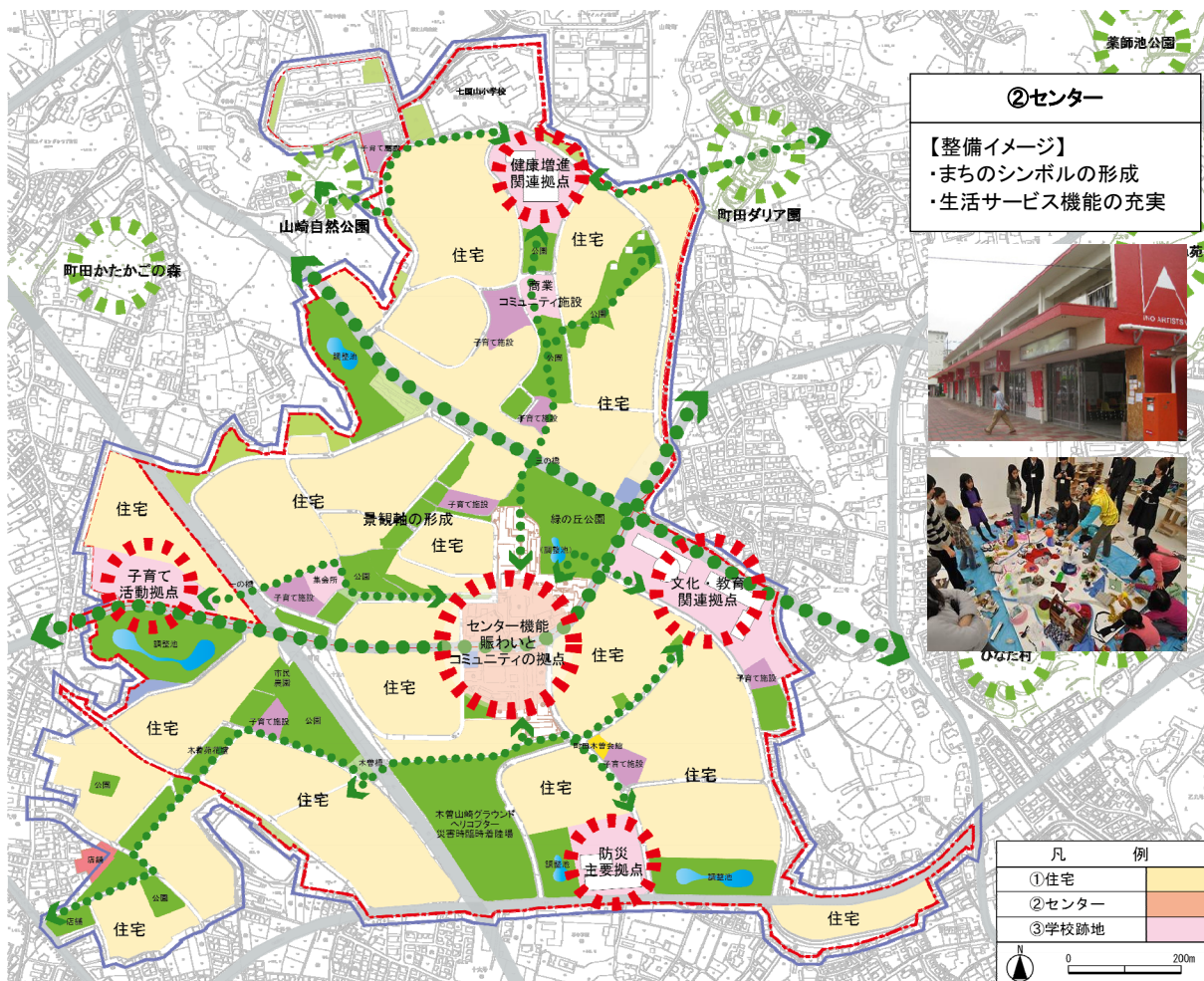
3. 地区の整備イメージ図

木曽山崎団地地区で前述の各整備を展開した場合、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



②センター

【整備イメージ】

- ・まちのシンボルの形成
- ・生活サービス機能の充実



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. 構想の実現に向けて

本報告書で提案したまちづくり構想の実現には、長い時間を必要とするものであり、息の長い取り組みが必要となります。

事業者には、社会経済状況の変化に対応したストック活用や再編を進め、魅力ある住宅環境を整備し続けることが期待されます。また、専門的な知識やノウハウを持ったNPO等の協力もまちづくりには有効であると考えます。

市には、実現に向けた働きかけや調整を関係者に行い、まちづくり構想が実現可能となる地区計画への移行といった都市計画の制度運用や都市基盤の整備、より魅力ある行政サービスの提供を行うことが期待されます。

住民も「自分たちのまちは自分たちでつくる」という意識を持ち、「まちづくりの担い手」として積極的にソフト面でのまちづくりに参加することが期待されます。

このような役割分担に基づき、それぞれの進捗状況をお互いに共有しながら総合的にまちづくりを進めていく、住民、事業者、市を構成員とする組織を設置する必要があります。

短期的なまちづくりについては、本構想においてもある程度具体的な取り組みを示しました。しかし、いずれは耐用年数を超え、建物そのものを建て替えなければなりません。仮にすべての住宅を建て替える場合、膨大な費用が必要となります。この金額は、一自治体や事業者が負担できる金額ではありません。

木曾山崎団地地区は、高度経済成長期の都心部への通勤者のためのベッドタウンとして建設されました。この経緯を踏まえると、現在かかえる団地の問題は居住者や地域だけの問題としてとらえるのではなく、より広い視点でとらえ、全国的な問題として解決に向けた施策が取られるべきです。そのためには町田市だけでなく東京都や国などの積極的なかかわりが必要です。町田市は、都市再生機構や東京都住宅供給公社と連携し、東京都や国へ強く支援に向けた働きかけをしていくべきと考えます。

資料編

第1 木曾山崎団地地区の現状

1. 地区の概要(現況)

(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

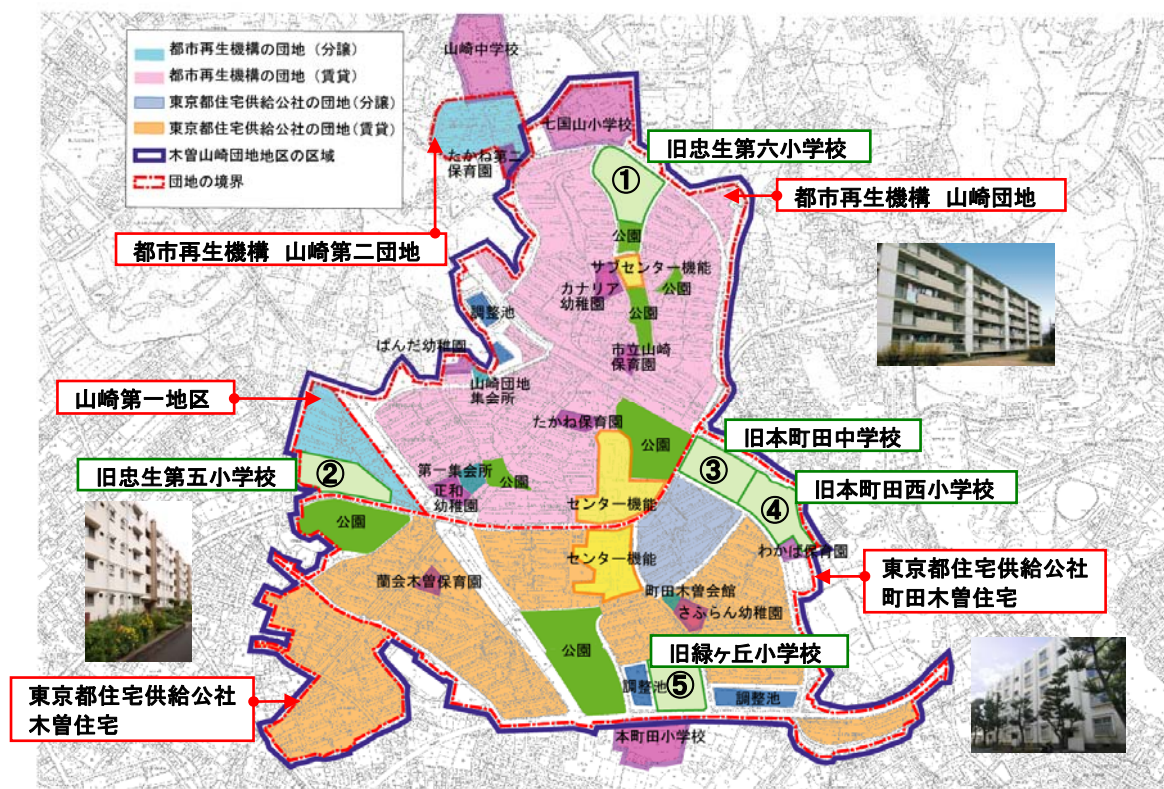
③各団地の世帯数・人口等(住民基本台帳2011年9月)

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



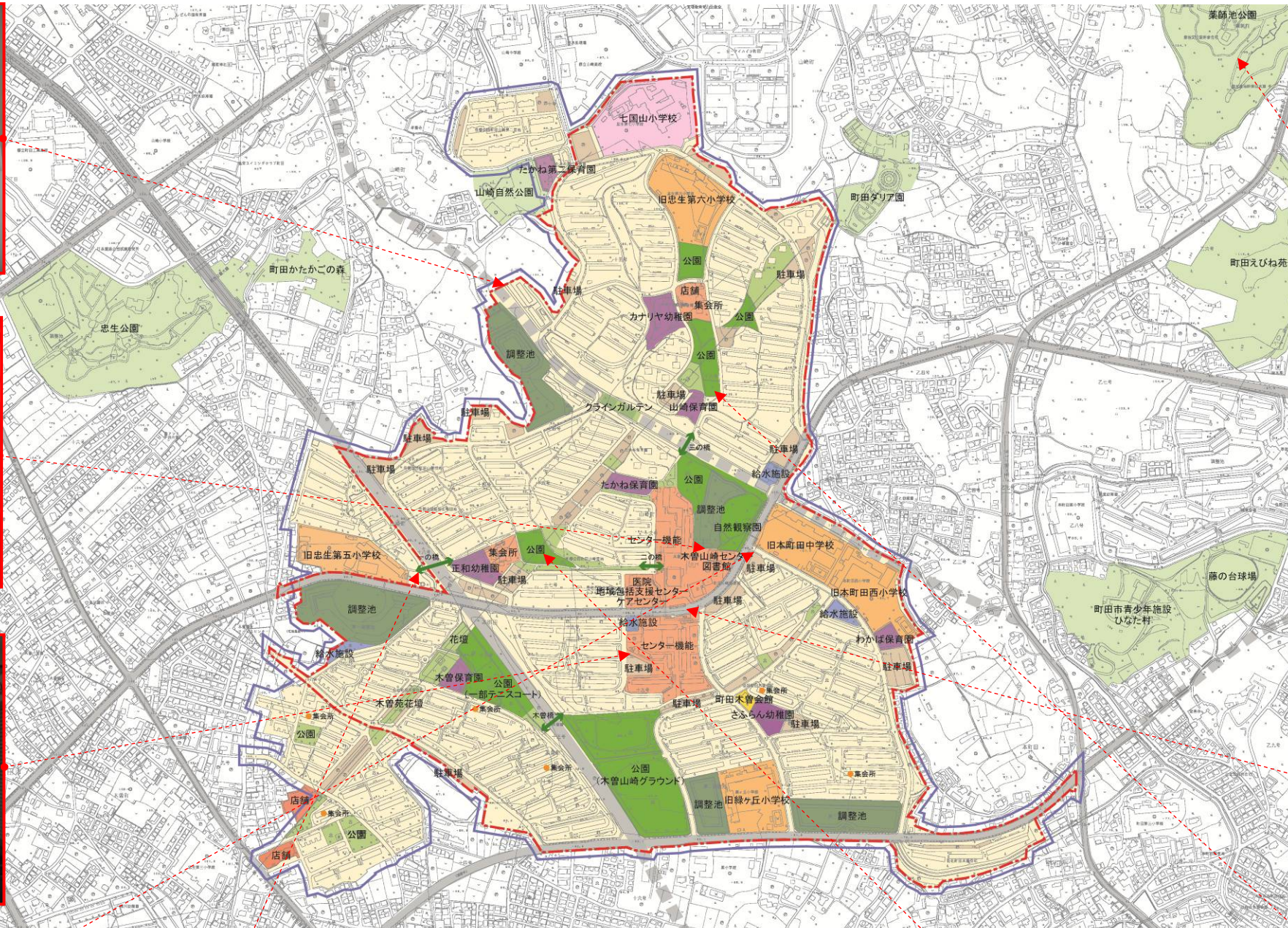
～センター地区の公共施設～
利用ニーズが多く、狭隘化している



～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



～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



～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

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)

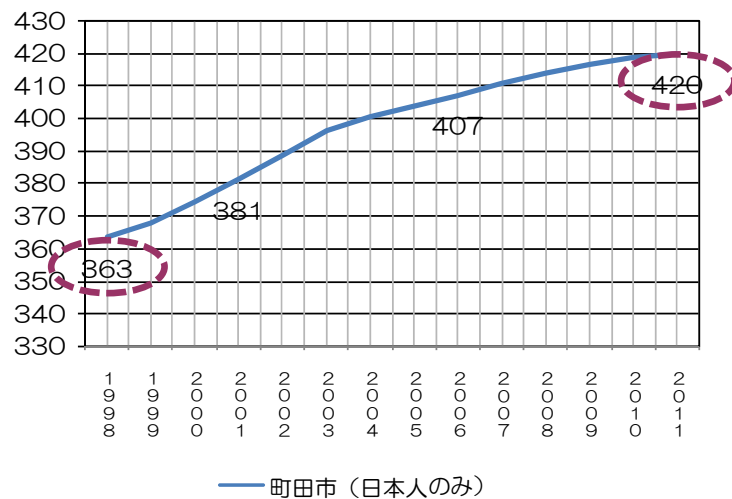
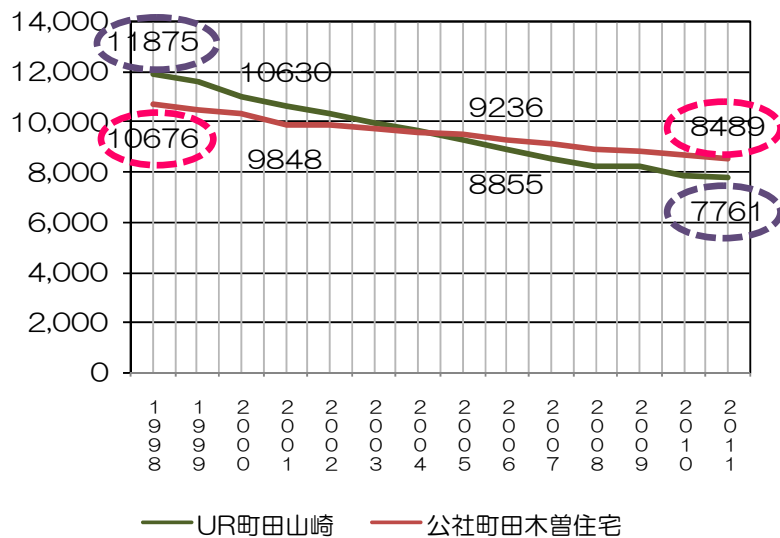


図2 団地の人口の推移(1998年～2011年) (単位:人)



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

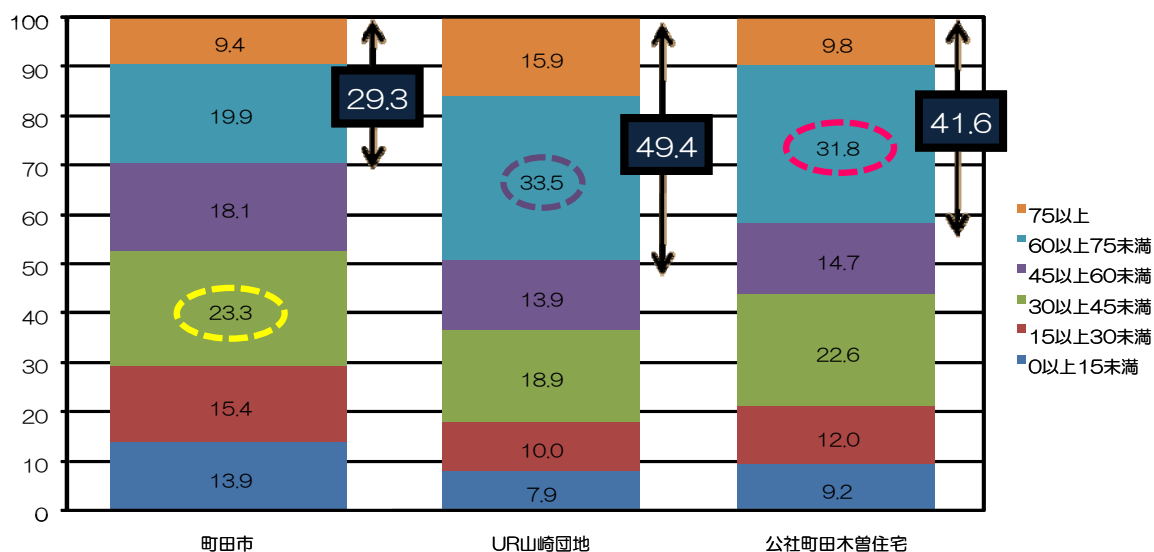
木曾山崎団地地区の居住者の約半数は60歳以上

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

木曾山崎団地地区の世帯は小規模化

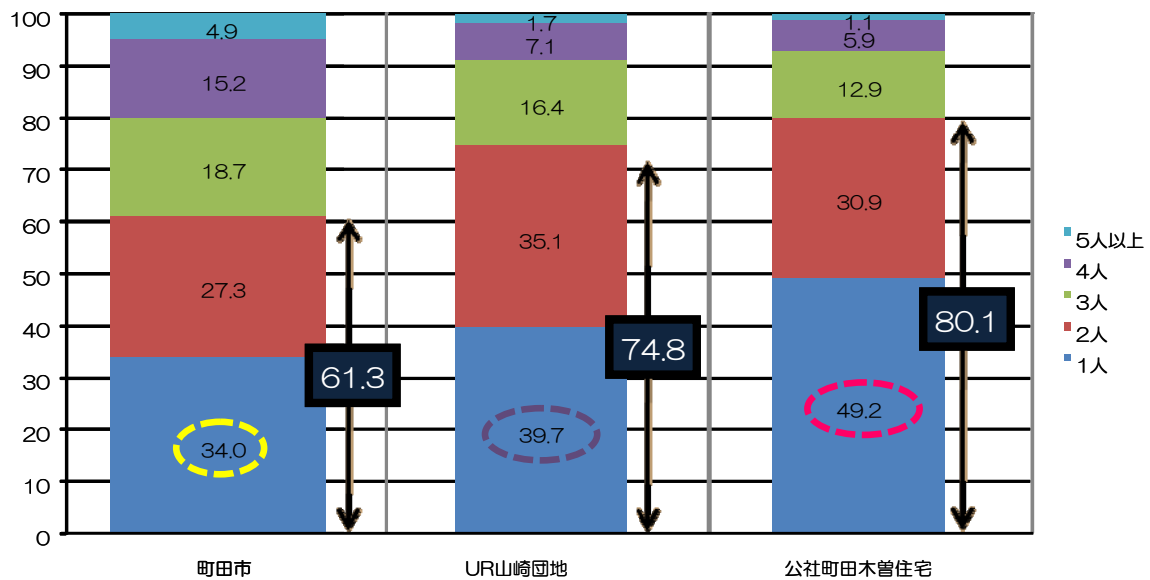
世帯人員別に町田市の世帯の構成割合を見ると、1人(単身)の世帯の割合が最も高く34.0%となっており、1人世帯と2人世帯の合計は、61.3%となっている。(図4)

一方、UR山崎団地、公社町田木曾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:%)

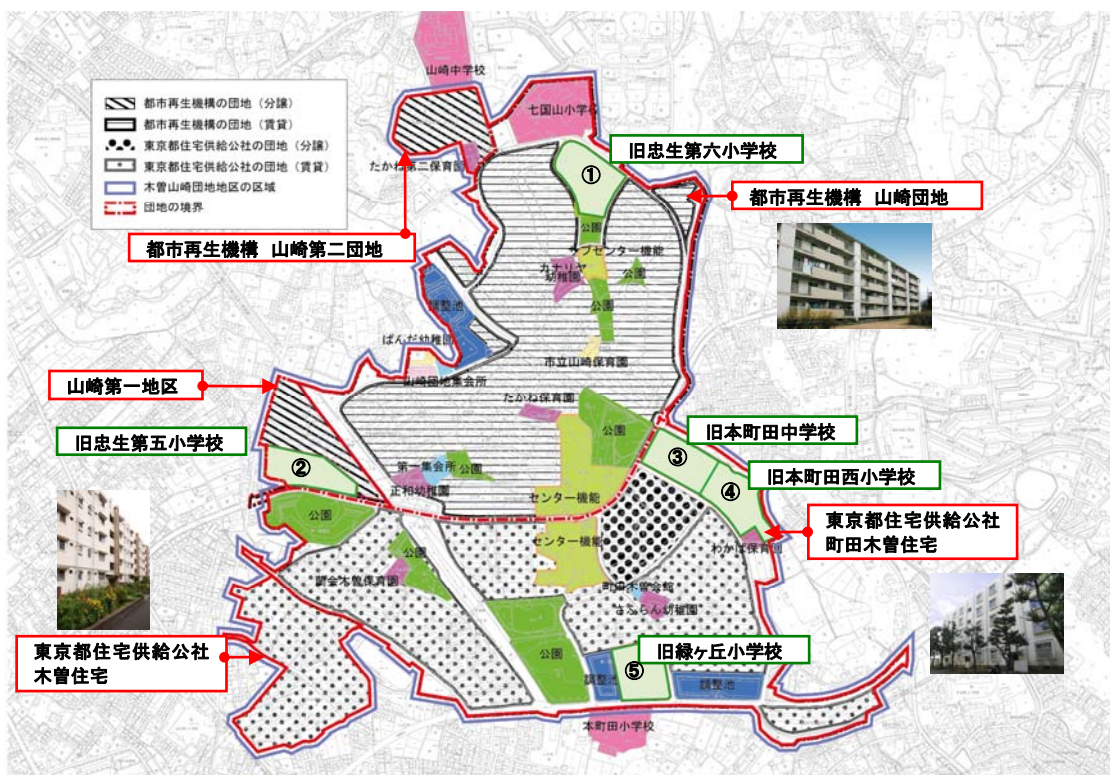


出所:住民基本台帳・外国人登録原票より集計(各年10月1日現在)

※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. 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曾住宅、山崎第一地区を対象とする。



本構想の対象地区

※木曾山崎団地地区とは

町田市都市計画において、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。

第2 検討経緯

1. 地域住民による検討

(1) 町田市木曾山崎団地地区まちづくり連絡協議会(2011年度)

町田市木曾山崎団地地区まちづくり連絡協議会(以下、「まちづくり連絡協議会」という)は、木曾山崎団地地区におけるまちづくりの基本的な方向性、学校跡地の活用方法その他の木曾山崎団地地区におけるまちづくりに関する事項について協議することを目的として設置された。

町田市木曾山崎団地地区まちづくり連絡協議会における検討内容

①木曾山崎団地地区のまちづくりの基本的な方向性

木曾山崎団地地区における地域の活性化を実現するため、地区の将来像やまちづくりの目標・方針等を検討する。

②学校跡地の活用方法

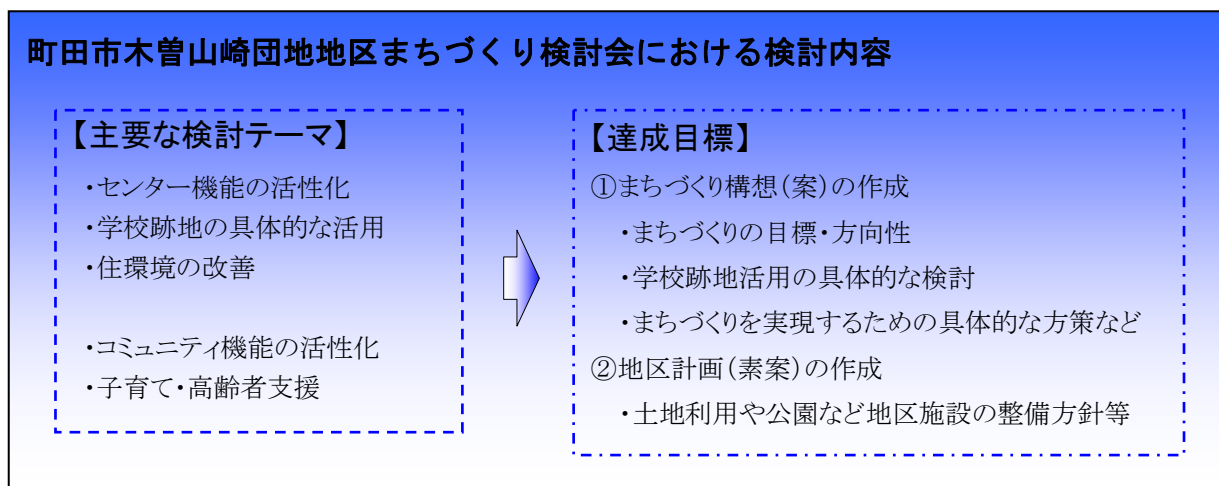
まちづくりの観点を踏まえた学校跡地の活用方法について検討する。

【検討経緯】

	検討事項	主な会議資料
第1回連絡協議会 (2011年10月19日)	① 地区の現況と課題について ② 学校跡地の現況について ③ まちづくりの方向性の検討について	・ 現況と課題及びまちづくりの方向性について
第2回連絡協議会 (2011年11月8日)	① まちづくり構想(素案)の検討 ② アンケート(案)について	・ 委員会の意見の整理およびまちづくり構想(素案)の検討について ・ 第2回木曾山崎団地地区のまちづくりに関するアンケート(案)
第3回連絡協議会 (2012年1月19日)	① まちづくり構想(案)の検討 ② 学校跡地の活用方法(案)の検討 ③ アンケートの結果報告	・ まちづくり構想(案)、まちづくりの方向性と学校跡地の活用方法(案)の検討 ・ 第2回木曾山崎団地地区のまちづくりに関するアンケート結果
第4回連絡協議会 (2012年2月23日)	① まちづくり構想(案)とりまとめ ② 学校跡地の活用方法(案)とりまとめ ③ 次年度の進め方	・ まちづくり構想(案)、学校跡地の活用方法(案)のとりまとめ ・ 次年度以降の進め方と検討課題

(2) 町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会(2012年度)

2011年度に行われた「木曽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、団地の住民だけでなく団地周辺の住民を構成員として加え、まちづくりの方針や目標、さらにその目標を実現していくための方策を検討することを目的に設置した。



【検討経緯】

	検 討 事 項
第1回検討会 (2012年6月28日)	①検討会の設置について ②今年度の検討内容及び現況について ③将来のまちづくりの検討について
第2回検討会 (2012年7月26日)	①まちづくり構想(案)の検討 ②再生に向けた具体的な取り組みの検討
第3回検討会 (2012年8月23日)	①まちづくり構想(案)の検討 ②再生に向けた具体的な取り組みの検討
第4回検討会 (2012年10月18日)	①まちづくり構想(案)の確認 ②実現に向けた各種施策(地区計画等)について 地区計画(素案)の検討等
第5回検討会 (2012年11月22日)	①実現に向けた各種施策(地区計画等)について 地区計画(素案)のまとめ
第6回検討会 (2013年1月17日)	①今年度のまとめ ②検討会の報告書(案)の確認 ③次年度について

(3) 検討結果(2011年度～2012年度の検討結果)

1) まちづくりの課題

木曾山崎団地地区の現況から考えられる課題、居住者アンケート調査から考えられる課題やまちづくり連絡協議会において抽出した課題及びキーワードによる整理を踏まえ、下記の5つを「まちづくりの課題」として集約した。

【まちづくりの課題】

1. 安心・安全

～安心して暮らせる環境の充実～

若い世代から高齢者まで、だれもが日々安心して住むことができるように、福祉、医療、介護、防災・防犯などに関する環境整備が必要である。

2. 交流

～楽しく交流できる環境の充実～

団地内の人の和を育み、地域コミュニティを活性化させるため、多様な世代が交流・活動できる場が必要である。

3. 便利

～利便性の向上～

多様化する居住者ニーズに応え、生活の質の向上を目指して、交通や買い物が便利な暮らしやすいまちづくりが必要である。

4. 魅力

～周辺から訪れたいくなるまちの魅力の向上～

若い世代をよびこみ団地のにぎわいをつくるため、楽しいと思える施設を導入するなど、団地外からも訪れたいくなる魅力づくりが必要である。

5. 環境

～環境への配慮～

団地が持つ豊かな緑を生かすなど、環境に配慮したまちづくりが必要である。

2) まちづくりの方向性

5つのまちづくりの課題から、まちづくりの目標及びまちづくりの方向性を下記のとおりとした。

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

方向性1 安心して暮らせるまちづくり

防災・防犯体制を強化すると同時に、住戸の改善、医療・福祉・介護等の充実を図る。

方向性2 楽しく交流できるまちづくり

多様な世代やライフスタイルの人達が、気軽に集い、交流することができる場を作り、コミュニティを再生する。

方向性3 利便性の高いまちづくり

すべての居住者にとって暮らしやすい生活サービスや公共交通を充実させる。

方向性4 周辺から訪れたい魅力のあるまちづくり

地区外から訪れたい、住みたい、歩きたいような団地の魅力を作る。

方向性5 環境を考えたまちづくり

緑があふれ、敷地にゆとりのある住環境を生かしつつ、省エネルギーや省資源対策へも配慮した団地を目指す。

③学校跡地活用の基本的な考え方(拠点としての整備)

- (ア) 学校跡地は住民の貴重な財産であることから、木曾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。
- (イ) 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、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。
- (ウ) 学校跡地は、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。そのため、活用には、避難場所の機能等の防災活動の拠点としての機能を付加する。

④設置する拠点

I.健康増進関連拠点

II.子育て活動拠点

III.防災主要拠点

まちづくりの方向性1「安心して暮らせるまちづくり」では、防災・防犯の強化、住戸の改善、医療・福祉介護等の充実を掲げている。また、居住者アンケート調査では、福祉施設・高齢者施設・リハビリ施設、幼稚園・保育園・託児所・児童館、スポーツ施設、避難所・災害時の備蓄倉庫などが要望として挙げられている。

このことを踏まえ、高齢者を支える福祉に加え、元気な高齢者の健康を増進する運動の機会を設けるため、健康増進拠点を設置する。また、地区内の少子高齢化の現況に対応し、若い子育て世代が安心して子育てできる環境を整え、子育て世代の居住を促進するため、子育て活動拠点を設置する。さらに、2011年3月11日に起きた東日本大震災により、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ことから、避難場所としての機能に加え、広域的な防災の活動拠点となる場所として、防災主要拠点を設置する。

IV.文化関連拠点

まちづくりの方向性2「楽しく交流できるまちづくり」では、多様な世代やライフスタイルの人たちが、気軽に集い、交流することができる環境を整備し、コミュニティを再生することを掲げている。このことを踏まえ、まちでの交流や活動を促す機会を創出するため、文化関連拠点を設置する。

V.教育関連拠点

まちづくりの方向性4「周辺から訪れたい魅力のあるまちづくり」では、地区外から訪れたい、住みたい、歩きたいような団地の魅力をつくることを掲げている。このことを踏まえ、地区外から魅力があり、訪れたい機能として、周辺との親和性が高く従前と同様の用途でもある教育関連拠点を設置する。

⑤学校跡地と拠点

「学校跡地活用の基本的な考え方」により導き出したそれぞれの拠点について、木曾山崎団地地区における必要性を整理し、相応しい立地特性を備えた学校跡地の活用方法を以下のとおりとした。

I. 健康増進関連拠点

まちづくりに求められる機能

- ・健康を増進するための活動の場
- ・医療、福祉などの複数の機能

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ため、健康関連施設が必要であると考えられる。また、住民からの要望としても健康関連施設が挙がっている。

この拠点には、健康の増進につながるような緑豊かな環境が必要である。北東側が緑豊かな風致地区に指定されている旧忠生第六小学校跡地の立地特性は、健康増進関連拠点として適切な場所であると考えられる。

旧忠生第六小学校（敷地面積：17,354㎡）

【立地特性】

- ・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。

II. 子育て活動拠点

まちづくりに求められる機能

- ・保育・子育て相談への総合的な対応
- ・子どもと高齢者の交流

木曾山崎団地地区内にはいくつかの保育施設があるが、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、保育施設を充実させていくことが重要である。また、木曾山崎団地地区において多くの割合を占める高齢者と子どもとの交流などによる、ふれ合いの機会も考えられる。

この拠点には、子どもの送迎のため、車やバスなどの交通アクセスに優れていることが必要である。旧忠生第五小学校は、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、交通の利便性が高い。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、子育て活動拠点として適切な場所であると考えられる。

旧忠生第五小学校（敷地面積：14,342㎡）

【立地特性】

- ・敷地は、道路幅員16mの市道に接している。
- ・隣接する山崎第一地区には、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。

III. 防災主要拠点

まちづくりに求められる機能

- ・ 広域的防災機能
- ・ 空、陸の連携した防災活動

大きな災害への日常的な備えや、防災活動の拠点となる場所が必要であると考えられる。この拠点には、緊急時の大型車両などへの対応や、広域にわたる活動のため、幅員が広く、広域的な道路に接している必要がある。旧緑ヶ丘小学校は、2つの都市計画道路に面している交通利便性の高い場所となっており、隣接する木曾山崎グラウンドが、ヘリコプター災害時臨時着陸場に指定されていることから災害時の拠点として適切な場所であると考えられる。

旧緑ヶ丘小学校（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おり、緊急時の大型車両の出動等に対応することができる。
- ・ 西側に木曾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のヘリコプター災害時臨時着陸場に指定されている。

IV. 文化関連拠点

V. 教育関連拠点

まちづくりに求められる機能

- ・ 文化、芸術活動の場
- ・ 文化、芸術を通じた市民の交流促進
- ・ 周辺地域の文化、芸術系の大学との連携
- ・ 学校施設や生涯学習の活動拠点

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いく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も文化関連施設の整備が重要であると考えられる。

また、木曾山崎団地地区に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り、木曾山崎団地地区やその周辺地域の活性化のためにも重要であると考えられる。

この拠点には、周辺から多くの人に訪れてもらうため、公共交通によるアクセスの良さが必要である。旧本町田西小学校と旧本町田中学校は、バスセンターに近接しており、交通利便性の高い場所となっている。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いというメリットがある。2つの跡地を一体活用した場合には文化・教育関連拠点とすることが提案できる。

旧本町田中学校（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「町田木曾住宅」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）

旧本町田西小学校（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）

2. 団地居住者へのアンケート調査

木曾山崎団地地区の居住者を対象に団地地区のまちづくりや学校跡地の活用に係る意向を把握するため、2011年2月及び同年11月にアンケート調査を行った。

(1) 第一回居住者アンケート調査(2011年度2月実施)

【実施概要】

- ・調査対象:木曾山崎団地地区にお住まいの20歳以上80歳未満の方
(住民基本台帳から無作為抽出)
- ・調査方法:郵送配布・郵送回収
- ・調査時期:2011年2月25日～3月18日
- ・配布回収状況:配布数 2,000票 回収数 923票(回収率46.2%)

【結果概要】

①周辺環境の満足度

評価の高い項目としては買物・交通の利便性、歩行者環境などが上位を占め、一方、評価の低い項目としては住宅設備の充実度、福祉・医療・文化系の施設の整備状況があげられた。

順位	◎ 満足度が高いもの	× 満足度が低いもの
1位	日常の買い物の利便性	住宅設備の充実度
2位	バスなどの公共交通	高齢者福祉施設の充実度
3位	歩道などの歩行者環境	医療施設の充実度
4位	緑や公園、スポーツの場	文化施設や市民活動の場

②学校跡地に期待する施設や機能

学校跡地に期待する施設・機能としては公園、医療・高齢者向け施設の要望が上位を占めた。

順位	学校跡地に期待する施設や機能
1位	緑豊かな公園
2位	医療施設
3位	高齢者施設
4位	高齢者向け住宅施設

(2) 第二回居住者アンケート調査(2011年度11月実施)

第1回居住者アンケート調査の結果を踏まえ、より具体的な施設需要等を把握するため、第2回のアンケート調査を行った。

【実施概要】

- ・調査対象:木曾山崎団地地区にお住まいの20歳以上の方
(住民基本台帳から無作為抽出)
- ・調査方法:郵送配布・郵送回収
- ・調査時期:2011年11月25日～12月9日
- ・配布回収状況:配布数 2,008票 回収数 633票(回収率31.5%)

【結果概要】

①周辺環境の満足度

評価の高い項目としては買物・公共交通の利便性、住宅の充実度などが上位を占め、一方、評価の低い項目としては住宅の充実度、歩道などの歩行者環境、医療施設の整備状況、災害への対応などがあげられた。

住宅の充実度については、評価が分かれた。これは、現状は満足しているが将来は不安、満足しているがもっと充実してほしいといった声も「満足」しているものとして集計した結果を反映しており、何らかの改善を望む意見は多いと考えられる。

また、自由記述による意見では、家賃設定に対する不満・不安の声が寄せられている。

順位	◎ 満足度が高いもの	× 満足度が低いもの
1位	日常の買い物の利便性	住宅の充実度
2位	バスなどの公共交通	歩道など歩行者環境
3位	住宅の充実度	医療施設の充実度
4位	医療施設の充実度	災害への対応・安全性

②団地住民の活動や団地に活気を与えるために将来必要なこと

順位	団地住民の活動や団地に活気を与えるために将来必要なこと
1位	団地内に若い世帯が暮らしやすいような施設や子育て環境をととのえる
2位	診療所など医療施設の環境をととのえる
3位	高齢者の安全・安心に配慮したバリアフリー環境を充実させる
4位	高齢者から若者まで多世代が交流し、共に活動できる場をふやす
5位	高齢者施設・介護サービスを充実させる

③団地住民の日常生活の利便性を向上させ、安心・安全を確保するために将来必要なこと

順位	利便性の向上、安心・安全の確保のために将来必要なこと
1位	災害時には団地住民全員に対応できるような避難所機能を充実
2位	様々な世代のニーズに応える日用品が団地内でそろえる商業施設の充実
3位	みどり豊かな緑地環境を活かした閑静な住宅地
4位	地域の防災・救急の役割を果たす機能の充実
5位	団地外からも人が集まり賑わいを生み出すような商業施設の充実
	バスなど公共交通機関を充実による団地外の地域とのつながりの充実

④学校跡地に期待する施設や機能

学校跡地に期待する施設や機能の上位には、高齢者を対象とした施設や、子育て関連の施設、スポーツ施設、防災関係の施設があげられた。

順位	学校跡地に期待する施設や機能
1位	福祉施設・高齢者施設・リハビリ施設
2位	老人ホーム
3位	幼稚園・保育園・託児所・児童館
4位	スポーツ施設
5位	避難所・災害時の備蓄倉庫など

3. 都市計画の見直し

木曾山崎団地地区は、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、良好な居住環境を有する住宅及び居住者のための生活利益施設をまとめた土地（一団の土地）に集団的に建設す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土地利用することはできない制度となっている。

時代の変化に対応したまちづくりを進めるためには、団地再生の方向性を示したうえで、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し、「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必要がある。

【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

