

# 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 －

(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
<b>序章. まちづくり検討会の目的および検討経過</b>	
1. 検討の目的 .....	2
2. 検討の経過 .....	2
<b>第1章. 上位計画等における団地の考え方</b>	
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
<b>第2章. 検討の成果</b>	
<b>第1. まちづくり構想</b>	
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
<b>第2. 整備方針</b>	
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
<b>第3. 構想の実現にむけて</b>	
1. 段階的まちづくりの推進 .....	29
2. 実現への協力体制 .....	29
<b>資料編</b>	
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 .....	58
資料5. 「一団地の住宅施設」と「地区計画」について .....	59
資料6. 木曾山崎団地地区の現状 .....	68
1. 地区の概要(現況) .....	68
2. 地区の人口・世帯 .....	71

---

## 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、昨年度(2011年度)開催さ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」に定められた地区という。

## 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。

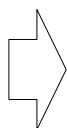
### ②地区の整備方針の整理

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

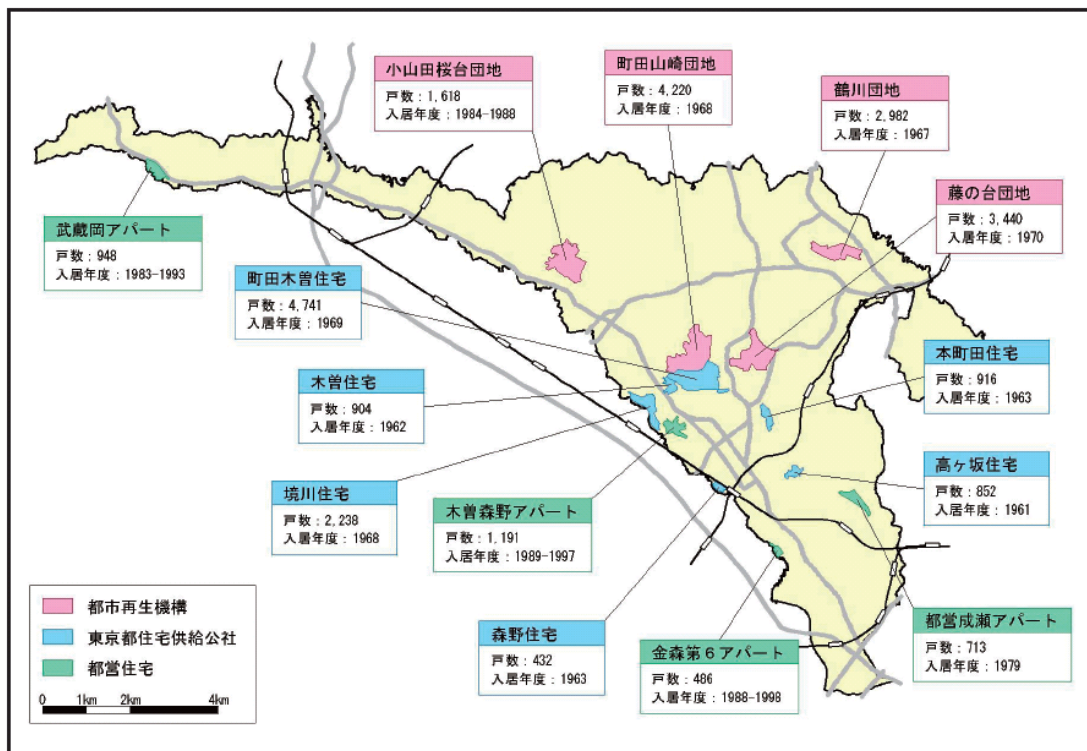
生活の拠点としての団地の魅力を甦らせるための課題の整理とその対応策の検討を進める。まずは、木曾山崎地区をモデルとして、団地再生に向けた検討組織を立ち上げ、地域住民、事業者及び市の合意形成を図る。

#### 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。

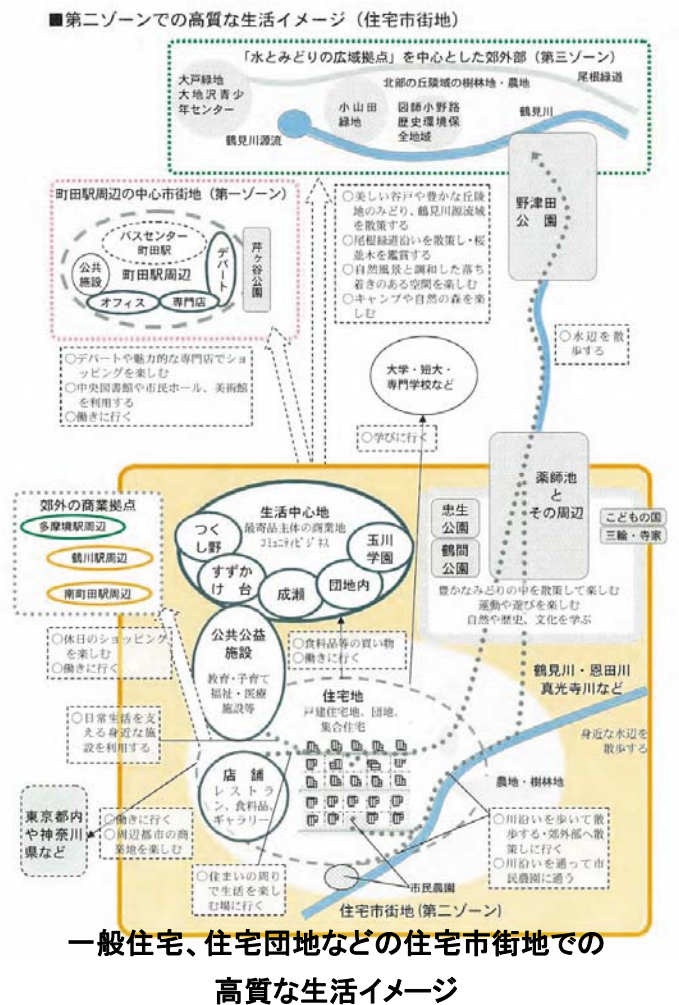
#### (1) 将来都市像

- ・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。





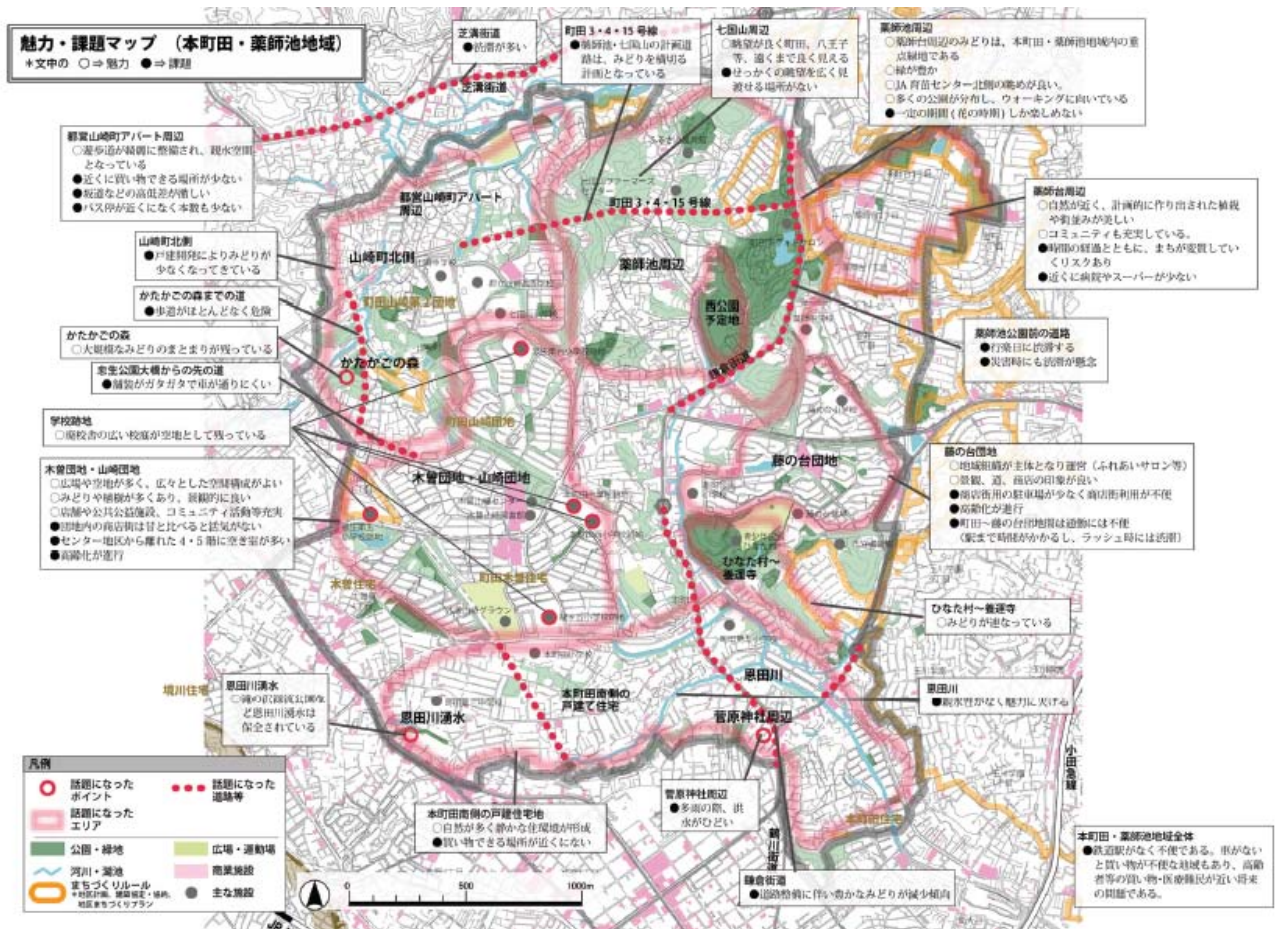
●地域別構想編 (2013年改定予定)

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. 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。

### (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

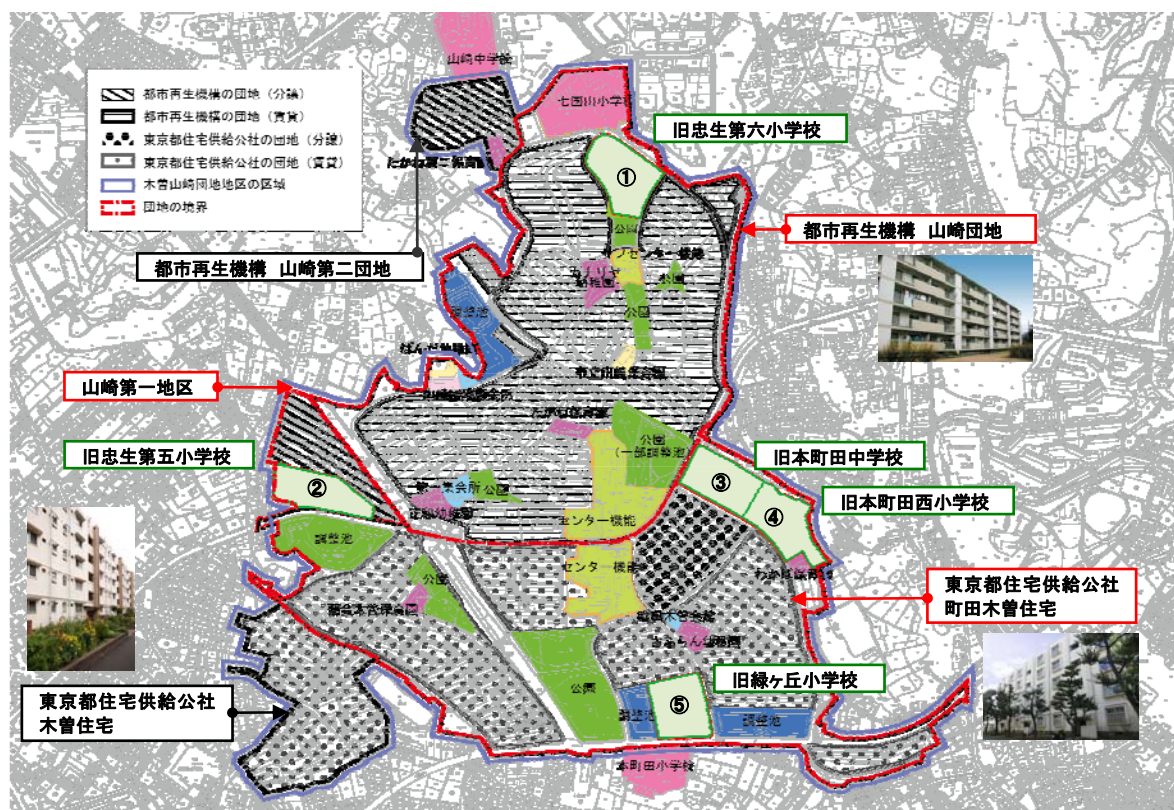
本報告書におけるまちづくり構想は、町田市が定めた「まちだ未来づくりプラン」において団地を中心とするまちの活性化を目指すという「団地再生に向けたプロジェクト」の考え方を踏まえ、木曾山崎団地地区の活性化に向けたまちづくりの在り方を示しています。

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、団地地区の住民等で構成された「木曾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、山崎第一地区等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

木曽山崎団地地区まちづくり検討会および2011年度の木曽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場所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が必要です。
- ・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ことが必要です。

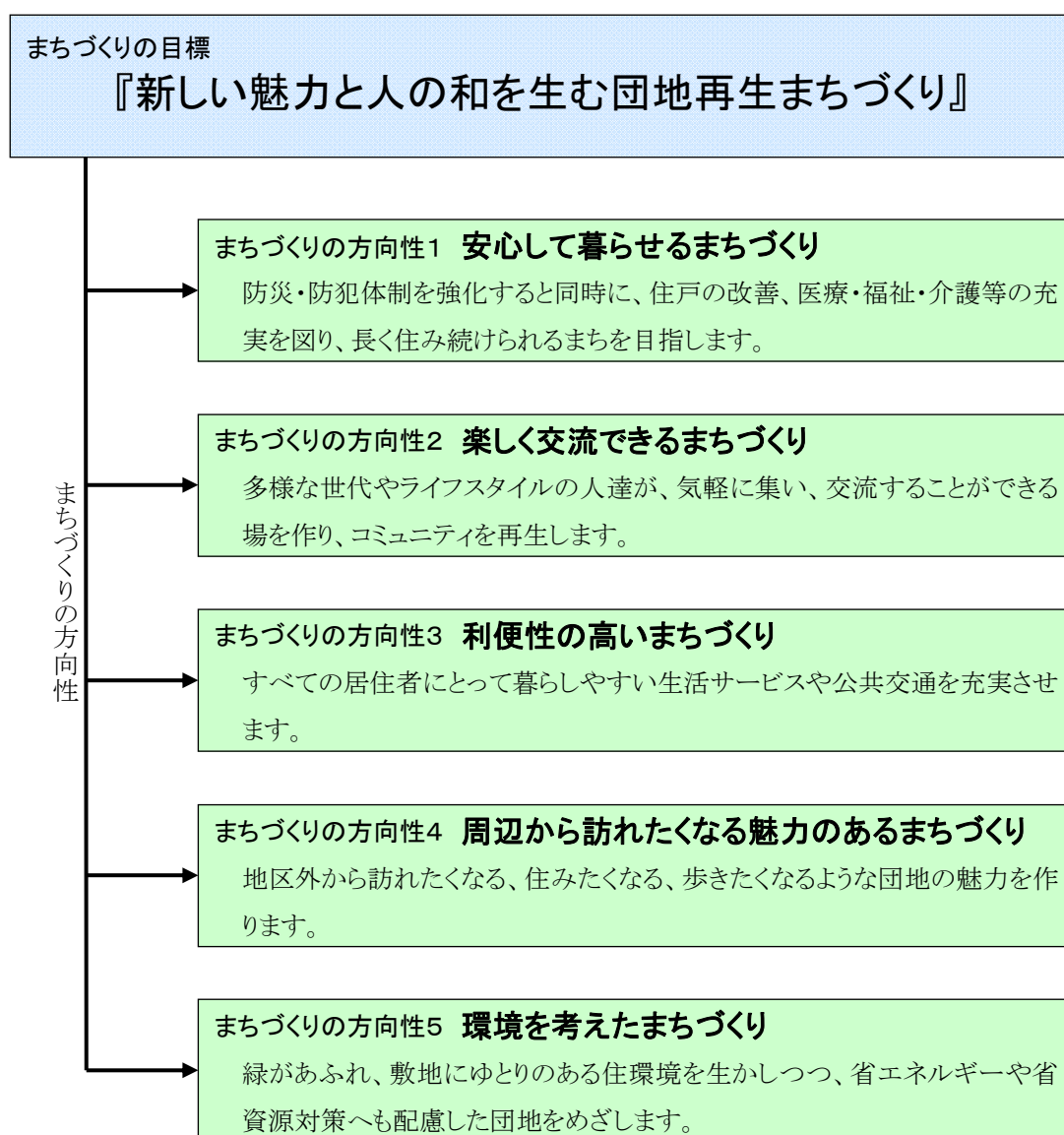
#### 5) 環境への配慮

- ・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、自然エネルギーの導入が必要です。

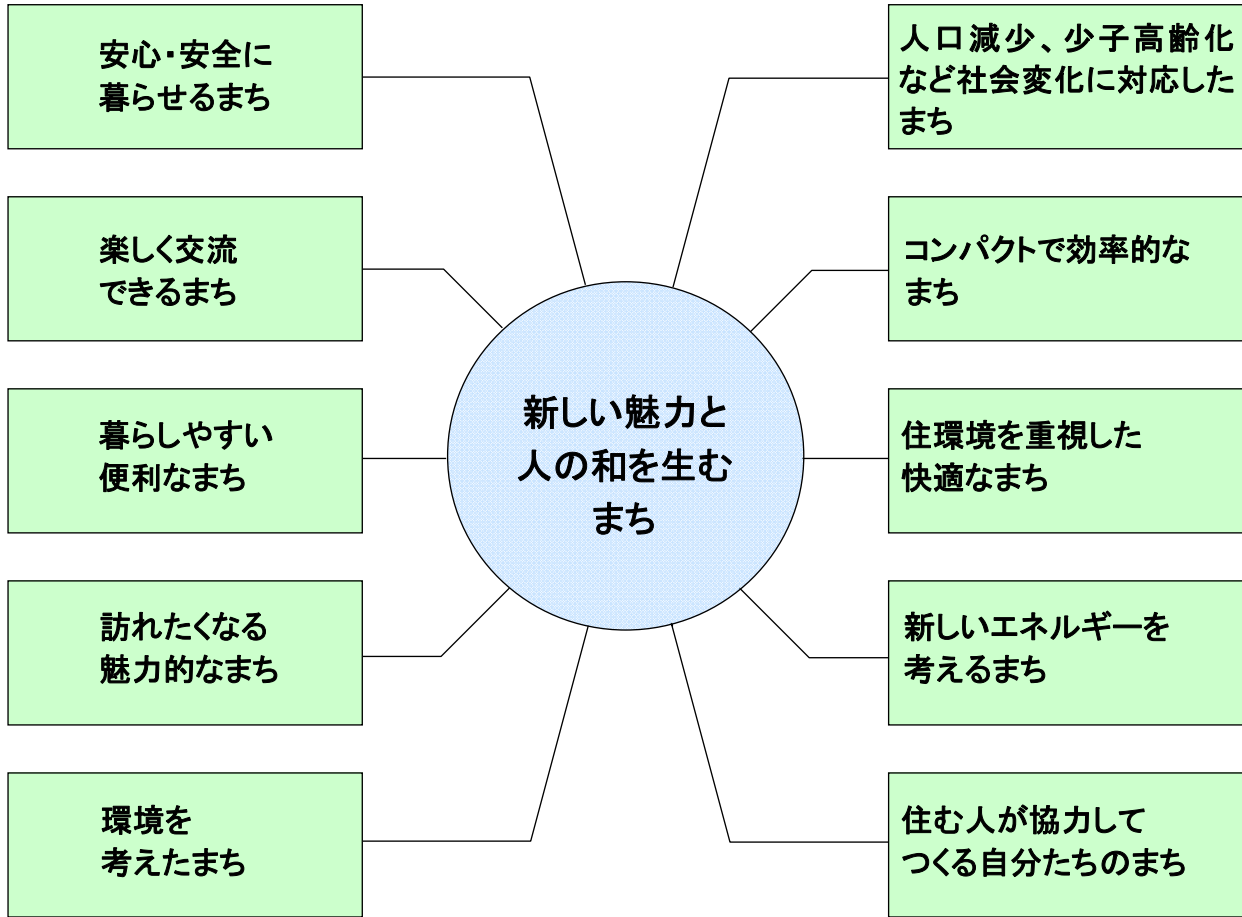
#### 4. まちづくりの目標・方向性およびまちの将来像

「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】**

- ①コンパクトな構造へのまちへの転換
- ②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
- ③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】**

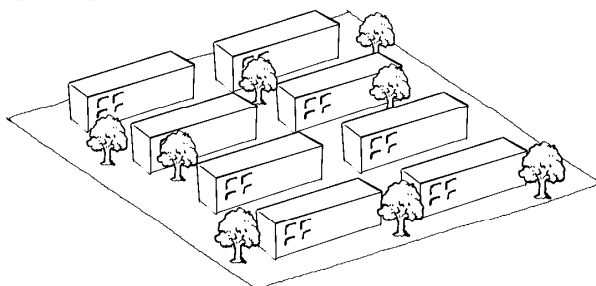
- ・少子高齢化の進行、人口減少社会
- ・人口減少による都市の縮退化、都市構造の集約化
- ・環境負荷削減、再生可能エネルギーの普及
- ・高齢化に伴う福祉サービスの充実、余暇活動の重要性
- ・職住近接、ワークスタイルの変化、住宅の量から質への転換

## 5. まちづくりのプロセス

「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
--------	--------------------



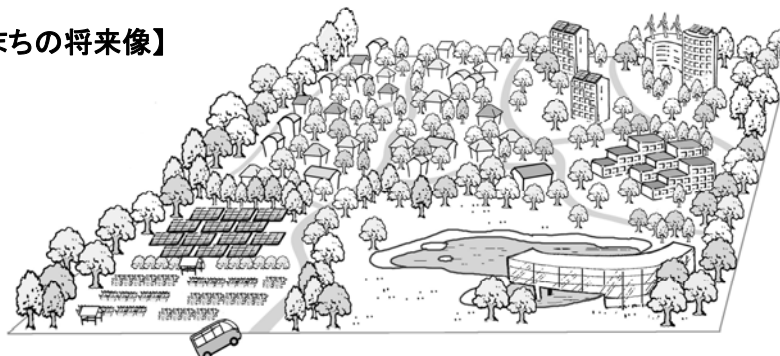
第二ステップ	建物の段階的更新とともに整備されるまちづくり
--------	------------------------



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

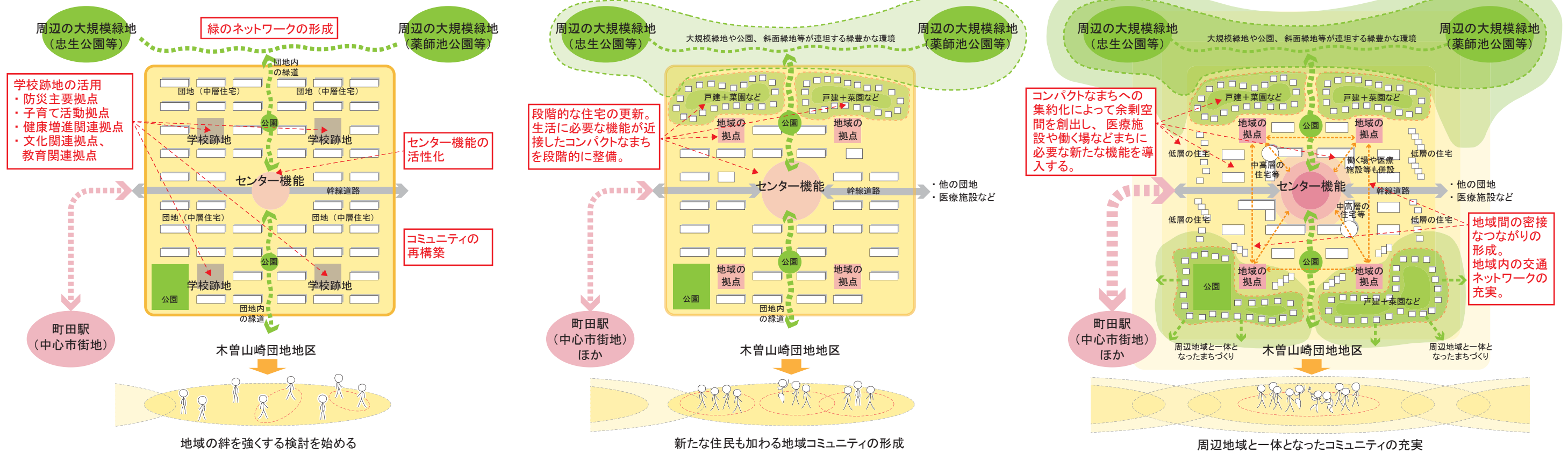
②楽しく交流できるまちづくり

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。

第一ステップでは、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、まちに新たな魅力が生まれ、新たな住民が加わります。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、住宅以外に必要な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、施設の整備だけでなく、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）

- ・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する必要があります。
- ・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を確保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  
(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

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整備する事で、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  
(UR 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。



多様で魅力的な景観の形成  
(UR 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、団地全体の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、自然エネルギーの採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、災害時に必要最小限の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、センター地区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が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」として、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。また近隣の医療施設(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面しており、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

少子高齢化の現況に対応し、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ため、健康増進関連拠点を整備することが望ましいと考えます。

#### 【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々が訪れ、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、周辺から多くの人々が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



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



---

## 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を確保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。

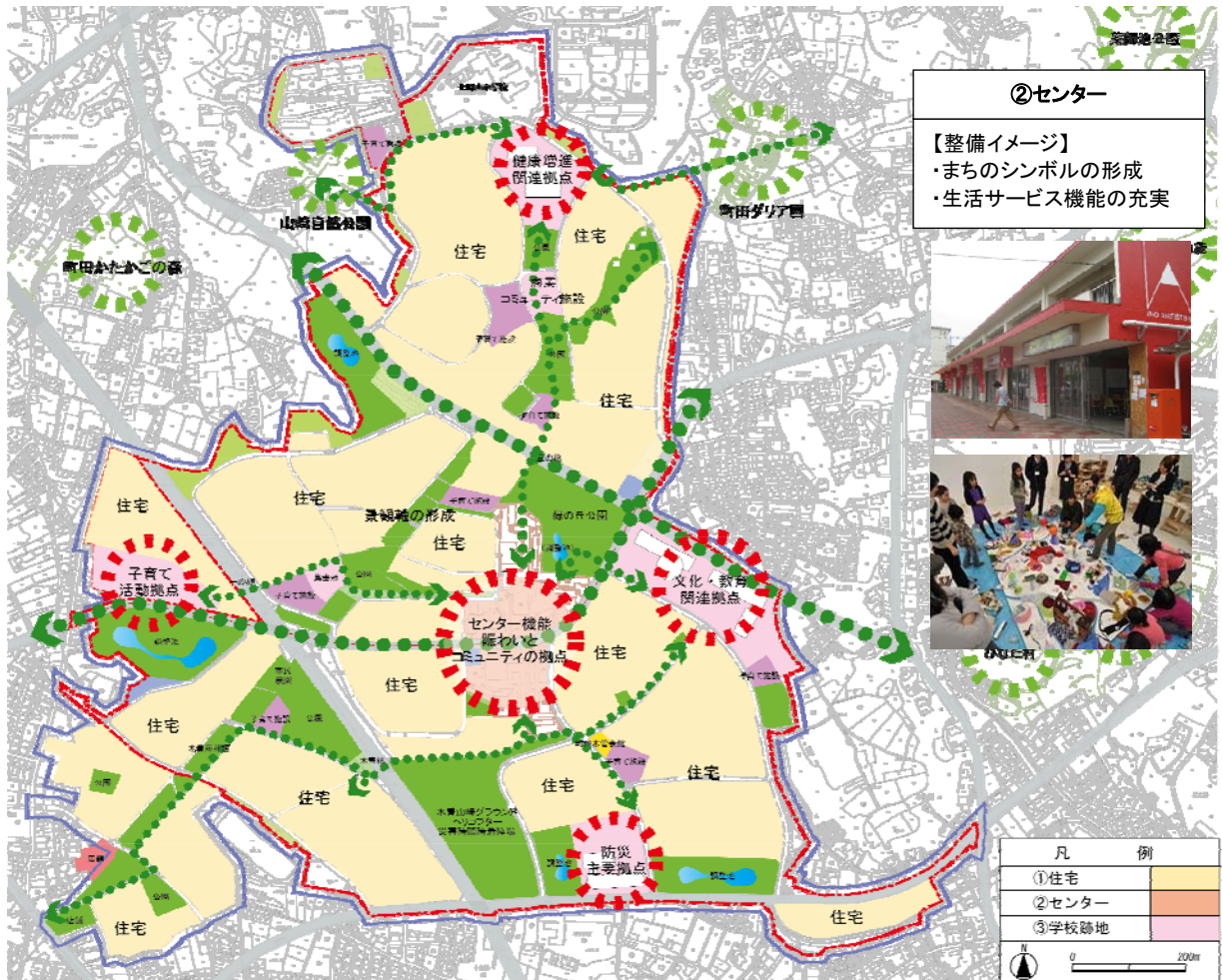
### 3. 地区の整備イメージ図

木曽山崎団地地区で前述の各整備方策を実現すると、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



**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道路公園**

【周辺環境】

- ・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。

事業者、町田市、住民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。

## 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

### 第1 設置

木曾山崎団地地区におけるまちづくりの方向性、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検討するため、町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会（以下「検討会」という。）を置く。

### 第2 定義

この要綱において「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。

### 第3 所掌事項

検討会は、次に掲げる事項について調査、検討し、その結果を市長に報告する。

- (1) 木曾山崎団地地区のまちづくりの方向性に関すること。
- (2) 木曾山崎団地地区の学校跡地の具体的な活用方法に関すること。
- (3) 団地再生に向けた具体的な取組項目に関すること。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

### 第4 組織

- 1 検討会は、委員11人以内をもって組織する。
- 2 委員は、別表に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

### 第5 委員の任期

委員の任期は、検討会が第3の規定による報告をしたときまでとする。

### 第6 会長等

- 1 検討会に会長及び副会長を置き、委員の互選により定める。
- 2 会長は、検討会を代表し、会務を総理する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

### 第7 会議

- 1 検討会は、必要に応じ会長が招集する。
- 2 会長は、必要があると認めるときは、検討会に委員以外の者の出席を求めることができる。

### 第8 庶務

検討会の庶務は、政策経営部企画政策課において処理する。

### 第9 委任

この要綱に定めるもののほか、検討会の運営に関し必要な事項は、会長が検討会に諮って定める。

## 附 則

- 1 この要綱は、2012年6月28日から施行する。
- 2 この要綱は、2013年3月31日限り、その効力を失う。

### 別表（第4関係）

- 学識経験を有する者 2人以内
- 町田山崎第二住宅管理組合法人の代表 1人
- 町田山崎団地自治会の代表 1人
- 町田木曾住宅ト号棟管理組合の代表 1人
- 町田木曾団地自治会の代表 1人
- 住宅供給公社木曾団地自治会の代表 1人
- サンヒルズ町田山崎コミュニティ委員会の代表 1人
- 木曾山崎団地地区周辺の町内会・自治会等の代表 3人以内



資料2. 町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 委員名簿

学識経験者	NPO 法人 顧問建築家機構 代表理事	前島 正光
	東京都市大学 環境情報学部環境情報学科 准教授	室田 昌子
町内会・ 自治会等代表	サンヒルズ町田山崎管理組合	佐藤 松子
	公団住宅町田山崎団地自治会 会長	吉岡 栄一郎
	町田木曽団地自治会 会長	宮川 正夫
	町田木曽住宅ト号棟管理組合 副理事長	増井 エイ子
	木曽団地自治会 会長	勝見 卓郎
	町田山崎第二住宅管理組合法人 理事会・総務	木山 敦子
	千代ヶ丘自治会	増渕 みどり
	上山崎町内会 会長	久田 孝
	本町田町内会 会長	吉田 敦

※ 順不同

**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)**

**第1回町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨**

日 時	2012年6月28日(木) 18:30～20:30	場所：町田市木曾山崎センターB館 3階大会議室
出席者	町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会 委員 ：前島委員、室田委員、佐藤委員、吉岡委員、宮川委員、増井委員、勝見委員、 木山委員、増淵委員、久田委員、吉田委員 (順不同)	
出席者	町田市 政策経営部	： 高橋部長
	企画政策課	： 市川次長、小田島担当課長、後藤担当係長、 栗原担当係長、平野主任、藤田主事
	都市政策課	： 田中係長
	建物住宅対策課	： 端課長
	都市再生機構	： 関口氏、香川氏
	東京都住宅供給公社	： 赤塚氏、原田氏
	日建設計	： 眞中、横瀬
	傍聴	： 7名

■ 提出資料

- 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
- 資料2: 委員名簿
- 資料3: 今年度の検討内容および現況について
- 参考資料1: 昨年度の検討結果
- 参考資料2: 都市計画について(一団地の住宅施設と地区計画)
- 参考資料3: 団地で行われていたコミュニティ活動やイベント
- 参考資料4: 団地の過去・現在・将来像
- 参考資料5: 花畑団地周辺地区 地区まちづくり計画

■ 議事

(委員会の設置について)

- ・会長、副会長の選任。会長は前島氏、副会長は室田氏に決定。

(まちづくり全般に関して)

- ◆ 昨年度の検討の結果、安心して暮らせるまちづくり、楽しく交流できるまちづくりなど、まちづくりの方向性が定められた。また、学校跡地の活用については、地域のみならず町田市としての位置づけも重要となっている。このような背景を踏まえ、現在の団地についてどのように感じているか。(会長)
- ☆ 団地地区内は、緑が多く、恵まれている環境であるが、歩く人が少ないように感じた。また、センター地区は、魅力や人の和を構成するコミュニケーションの場が少なく、閑散としている印象がある。一方で、もう少し工夫をすると、もっと賑わいや人々が集まる空間になるのではないかと可能性も感じた。今後は、これまでのような高齢者や子供のための場など、利用者を持定されるような場を作るのではなく、いろいろな場でいろいろな人が集まる空間をつくり、それらが連携するような場を作り上げることが重要であると考えている。これらの場を通じて多世代の交流や賑わいを作り、コミュニケーションを活性化していくことが必要である。(副会長)
- 千代ヶ丘地区も住民の高齢化が進んでおり、あまり遠くに出向くことはできないので、近接している旧本町田中学校・旧本町田西小学校に、様々な活動(カルチャー教室、コミュニティ施

設など)を行える施設を設置してほしい。(委員)

- 個々の居住者に聞いてみると、現状の住居が住みにくいという意見があったが、都市再生機構及び東京都住宅供給公社は建替えを検討しているのか。(委員)
- ◆ 団地の今後の方向性について、都市再生機構、東京都住宅供給公社はどのように考えているのか。(会長)
  - 都市再生機構が所有する団地の今後の方向性については、大きな類型として一部集約を行い建替えを行う団地再生と、ストック活用がある。本団地に関しては、ストック活用という方向性で、適正な管理を行っていく方針である。ただ、個人的な意見としては、20～30年後に関しては、社会情勢やURの組織自体の状況などふまえ、ある時点で建て替えが必要となる可能性もあると考えている。今後はストック活用の中で、住民の方の意見を参考に経営状況も判断しながら、できることを色々と考えていきたい。(都市再生機構)
  - ◆ 団地をとりまく緑地や道路、センター地区に関しては、どのように考えているのか。(会長)
    - 住居以外の団地環境整備に関して、当団地は平成20年までに大規模な投資は一旦終了している。よって、今後大規模な投資が行われるかは難しいが、時代の要請に従い、更なるバリアフリー化やセンター地区への投資について、経営判断も必要であり難しいものもあるが、できない話ではないと思うので、ストック活用の中で判断しながら、住居以外の部分でも安心安全な環境を維持するために様々な方策を検討していきたいと考えている。(都市再生機構)
    - 東京都住宅供給公社は、昭和39年以前に建設したものを順次建替えを行う計画であるが、本団地に関しては現在のところ建替えの計画はない。公社住宅全体の今後の方向性としては、既存ストックを活用するなどして、エレベータの設置や住戸内のバリアフリー化等に取り組んでいく。(東京都住宅供給公社)
- 以前団地を訪れた際、全体的に人通りが少なく、センター地区ではシャッターが多く閉まっていた。センター地区の店舗経営者に聞いてみると、居住者が少なくなっているため、売り上げが家賃に見合わない経営状況にあるとのことだ。また、居住者が減少している一因として、家賃と町田駅までの交通費の合計額で町田駅周辺に住居を借りることができることから、団地よりも利便性の高い町田駅周辺を選択することが考えられる。団地の住居に関しては、空き家を子育ての支援施設やふれあいサロン等に活用するとよい。(委員)
- 町田山崎第二住宅は、若い世帯が増加しており、最近では、団地内の草刈りの活動を通じて、多世代の交流も促されている。町田山崎第二住宅に近接する戸建住宅にも若い世帯が入居し、子供が増加することで、七国山小学校周辺では、若い世帯・子どもが増えている。近くに廃校となった旧忠生第六小学校があることから、子どもが遊べるようなスペースや、子供と高齢者との交流に活用できるのではないかと。また、団地内に空き家が多いと、治安に不安を感じる方もいるのではないかと。(委員)
- サンヒルズ町田山崎では、子育て世代の入居者も多く、子供は増加している。(委員)
- 団地地区における主要な課題は、家賃設定、住戸内の環境改善などが考えられる。また、その他では、文化、コミュニティ活動も大きな課題となっている。日常の人通りが少ないが、名店会の祭りなどのイベント時には、団地内外を問わず多くの人が集まる。また、文化、コミュニティ活動については、朝のラジオ体操や、多くのサークル活動(囲碁など)も行われており、自治会報誌でも紹介し多くの住民が参加している。(委員)
- 木曾団地自治会では、防災倉庫の設置等防犯、防災対策を自主的に行っているが、これは本来ならば東京都住宅供給公社側が行うべきである。(委員)
- 町田木曾住宅ト号棟は、建替えか耐震改修を行うかの住宅の改善の検討をしている。周辺の団地と同様に、住民の高齢化が問題となり、大きな投資が難しく、なかなか議論が進まない状況にある。(委員)

- 新しい居住者が入居してきた際、コミュニケーションをとりたいと思っても、個人情報関係で管理会社からは名前も教えてもらえないため、コミュニケーションがとりにくい。(委員)

#### (今後のスケジュール)

- 第2回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会:2012年 7月26日(木)18:30~20:30  
場所:町田市木曽山崎センターB館3階大会議室
- 第3回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会:2012年 8月23日(木)18:30~20:30  
場所:町田市木曽山崎センターB館3階大会議室
- 第4回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会:2012年10月18日(木)18:30~20:30  
場所:町田市木曽山崎センターB館3階大会議室
- 第5回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会:2012年11月22日(木)18:30~20:30  
場所:町田市木曽山崎センターB館3階大会議室
- 第6回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会:2013年 1月17日(木)18:30~20:30  
場所:町田市木曽山崎センターB館3階大会議室

以上

## 第2回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨

日 時	2012年7月26日（木）18：30～20：30	場所：町田市木曽山崎センター B館3階大会議室
出席者	町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 委員 ：前島委員、室田委員、佐藤委員、吉岡委員、宮川委員、増井委員、勝見委員、 木山委員 増淵委員、久田委員、吉田委員 (順不同)	
出席者	町田市 企画政策課	： 市川課長、小田島担当課長、後藤担当係長、 平野主任、藤田主事
	都市政策課	： 田中係長、姫島主事
	建物住宅対策課	： 端課長
	都市再生機構	： 関口氏、香川氏
	東京都住宅供給公社	： 赤塚氏、原田氏
日建設計	： 眞中、横瀬	
傍聴	： 0名	

### ■提出資料

- 資料1：第1回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨
- 資料2：まちづくり構想（案）の検討について
- 参考資料1：昨年度の検討結果
- 参考資料2：木曽山崎団地地区の現況
- 参考資料3：市に寄せられたご意見
- 参考資料4：団地再生の事例

### ■ 議事

(第1回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨確認について)(企画政策課)  
第1回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨を説明。質疑等はなし。

(まちづくり構想(案)の検討について)

まちづくり構想(案)における目標を実現するための機能・取組み(センター機能の活性化、住環境の改善)の具体的な方策について、2グループ(A、B)に分かれ検討を行った。

#### **Aグループ（都市再生機構の地区内および近接している自治会・町内会）**

(住宅について)

- 8街区(町田山崎第二住宅団地)の団地は、近隣に幼稚園から高校までであるため、通学について治安の面など安心感がある。(委員)
- 8街区(町田山崎第二住宅団地)の分譲住宅で若い世代が増加している要因の一つとしては、若い人が求めやすい住宅価格であることが考えられる。(委員)
- 団地のほとんどは昭和40年代に建設されたので、部屋のレイアウト等、時代に合っていない部分がある。(委員)
- ルームシェアについては、過去、桜美林大学に学生用に打診したことがあるが、大学には学生寮が整備されていたこともあり、断られた経緯がある。(委員)
- 団地の数街区ごとに、空いている住戸を開放し、高齢者や子育て世代が相談できるような場所にしてはどうか。ただ、誰が主体的に行うのかなど、人材の確保が課題である。(委員)
- 街区が広いので、街区ごとの空き住戸を活用することについては、面白いアイデアだと思う。

しかし住宅の目的外使用ということはハードルが高い。それに周辺にお住まいの方の了解も得ないといけない。制度的な課題については、何とか都市再生機構内で解決できたとして、コミュニティの再生計画の中でこういう使い方をするというアイデアがあれば進めやすい。従ってこのような検討会で提案されていくことは、今後、都市再生機構としても動きやすいところはある。ただ、アイデアとしては大変面白いので実現できればいいのだが、住宅として供給しているのでその目的外使用については難しいところがある。(都市再生機構)

- 多摩平の団地事例のような高齢者専用の賃貸住宅にする場合は、家賃の減免なども行えるようにすればよい。(委員)
- ◆ 例えば、メゾネットタイプに改修し、1階部分を店舗にするなどうまく工夫して活用できるとよい。(会長)
- 先程の団地再生の事例は、建替事業により残された住棟でやっているという自由度があり、(ひばりが丘の実験棟の)減築などの改修事例は実験的に行っているもので、法令の関係で実際に人が住むことができない。ただ、普通補修で使えるお金が決まっているという中で、改修の見直しを行いながら住宅のセンスアップをしていくという方策を現在行っている状況で、近々にそういう事例が出てくると思う。それはひとつのステップであり、次のステップもあると思う。ストック活用の中、多くのバリエーションを持たせた改修ができると考えている。(都市再生機構)
- 減築やメゾネットに替えていくことは、先程のひばりが丘のルネッサンス1の実証実験も行っており、技術的には可能である。また、先程のシェアハウスや菜園付の住棟は、いわゆるルネッサンス2という次のステップとして行っており、住棟をそのまま事業者に貸して自由に事業を行ってもらっている。ただ町田山崎ではお住まいの方がいるという状況の中で、果たしてそういうことができるのか。そういう機会が来れば十分考えられると思うが、今お住まいの方がいる、マーケットの動向などソフトの部分もあるという中で考えて行かなければならない。(都市再生機構)
- ◆ 環境問題を考慮して、屋上に自然エネルギー設備を配置したらよいのではないか。(会長)
- 屋上部分の活用に関しては、太陽光発電を設置しようにも、荷重の条件など技術的にクリアできない部分があり、現実的には活用は困難である。(都市再生機構)

### (住環境について)

- ◆ 他の団地と木曾山崎団地をつなぐバスが非常に少なく、団地間のつながりは希薄である。(会長)
- 他の団地とつながるようなバスや団地内を循環するようなコミュニティバスがあれば、便利である。NPOが主体となってコミュニティバスを走らせている事例もある。(委員)
- ◆ 道路、歩道部分の暗さや路面の悪さなどの問題は、団地全体として対応が必要である。(会長)
- 例えば、隣接する藤の台団地の方々も、木曾山崎団地がなんらかのアクションをすれば興味を持ち、来街者も増えるのではないか。(委員)
- 旧忠生第五小学校に隣接する調整池の周辺は暗く、管理が悪い印象がある。(委員)
- 休息場所となるベンチが少ない。今後は高齢者のために、ベンチの設置を増やしてほしい。(委員)
- 都市計画道路の3・4・40号線が開通すれば、交通の利便性がさらに向上する。また他の都市計画道路を整備することで、他の地区との連携もとりやすくなる。(委員)
- 団地内には、街中にはない緑があり、その緑を通じて、子供たちは虫や鳥などと接する機会が多い。(委員)
- ◆ 現状のベンチは、ベンチ同士が平行に並べられているなど、コミュニケーションがとりにくい配

置である。また、木陰を増やすなど、ベンチでの会話を促すような仕掛けが必要である。(会長)

- 木曾山崎団地地区のみならず、他の地区につながるような緑のつながり(グリーンベルト)があれば望ましい。(委員)

#### (コミュニティについて)

- 以前、住民活動として、食事会を行うなど高齢者の方々のためのサービスを提供していたが、提供する側が高齢化したことと、後継者がいなかったことから、活動を継続できなかった。このような活動には、継続して行える仕組みが必要である。(委員)
- 自治会の役員の高齢化が進んできており、団地の自治会だけでコミュニティ活動などを行うことが難しくなっている。(委員)
- NPO等様々な活動の方法はあるが、まず住民が主導的に動く必要があり、そのためには住民同士での議論が必要である。(委員)
- ◆ 今後は、単独の自治会だけではなく、周辺の自治会を巻き込むような形で、コミュニティ活動を継続させる必要がある。(会長)

#### (センター地区について)

- 住民の高齢化に伴い、買い物に不便を感じている人が増えてきている。団地内のスーパー(サントク)では無料配送サービスがあるが、買い物金額の条件があるなど制約があり、少し使い勝手が悪い。(委員)
- ◆ 昔の御用聞きのような仕組みがあれば、買い物に困っている人にとって便利である。(会長)
- センター地区の図書館が充実していない。図書館は、新聞を読む高齢者の方の他に、小さい子供たちも絵本を借りるなど、様々な年代の人が利用しており、センター機能の充実につながるのではないかと。以前センター地区におもちゃ屋(グリーンハウス)があり、子供たちが集まっていた。そのような場所があれば、子供たちは遊ぶために集まるのではないかと。(委員)
- 木曾山崎センター・集会所は非常に人気があり、特に昼間はなかなか予約がとれない。住民がサークル活動を行うにも、集まる場所が少ない。(委員)
- センター地区に関しては、駐車場が広いこともあり、団地外の人々にも利用されている。(委員)
- 昔は、井戸端会議の光景が多くあったが、現在ではあまりみられない。(委員)
- ◆ 人々を呼び寄せるためには、生涯学習プログラムを行うなど、センター地区に人が集まるような仕掛けが必要である。(会長)
- センター地区の北端に子供の広場があるが、団地地区内では1ヶ所だけである。子どもの広場には、地区内の若い世代の方の他にも、周辺の住民の方も多く利用しているようなので、団地内に1か所のみではなく、もっと増やしてもよいのではないかと。(委員)
- ◆ 屋外ステージを設けるなど、人が集まれるような場所が必要である。(会長)
- 団地祭やフリーマーケットなどには、周辺も含めた多くの住民が集まる。(委員)
- 若い世代が住みたいと思えるような住棟もしくは住戸を、モデル的に作ってみるとよい。(委員)
- 現在市内に映画館がない状態が続いているが、子供のための映画の上映を、廃校校舎を利用して行えばよい。(委員)
- 文化的な活動(演芸など)は、人々を呼び込むにはふさわしい。(委員)
- 子供映画会を行った際には200名程度の人々がセンター地区に集ったことがある。センター地区をうまく活用すれば、人々は集まる。(委員)

## Bグループ（東京都住宅供給公社の地区内および近接している自治会・町内会）

### （住宅について）

- 当団地は竣工から数えると相当の年月が経過している。建替えをしないまでも、住戸に関しては時代の変化に応じた改善方法、工夫が必要ではないか。（委員）
  - 高齢者にとっては、浴室、トイレなど、少しの段差でも事故につながる可能性がある。バリアフリー化するなど、住んでいる人が安心と思える生活ができることが大切である。（委員）
  - 空きスペースを利用して家庭菜園とするのはよいが、賃貸の場合、転居などの理由で空室となり、管理する人がいなくなる恐れがある。自治会では管理しきれないので、管理者である東京都住宅供給公社が適切に管理することが必要となる。（委員）
  - ペットに関しては、基本的に団地では飼育禁止となっている。ただ、無断で飼育している住民がいるなど、住民間の問題に発展する場合もありうる。（委員）
  - サンヒルズ町田山崎では、建替え後はペット管理委員会を設置し、管理ルールを定め、ペット飼育を認めている。（委員）
- ◇ ペット専用住棟をつくるなど、特色をつけ工夫することで、より柔軟性を持たせることができるのではないか。（副会長）
- ペット専用住棟をつくることは可能であると思うが、東京都住宅供給公社が管理ルールを定める必要がある。（委員）

### （住環境について）

- いざという時の備えとして、防災備蓄倉庫などの防災関係の設備を充実させてほしい。（委員）
- 7、8年前に木曾住宅に設置されていた交番がなくなったので、防犯面で不安がある。また、町田市民病院では対応できない病気もあるため、学校跡地には総合病院をつくってほしい。（委員）

### （コミュニティについて）

- 自治会の加入率は、年々低下傾向にある。入居時に自治会の意義などの説明が不足しているのかもしれないが、より多くの人に自治会に加入してもらいたい。（委員）
  - 10年ほど前から単身者の入居が増加してきているが、若い世代は自治会や管理組合に入りがたがらない。（委員）
- ◇ 住戸の空き部屋を、コミュニティが活動できる場にしたらいいのではないか。（副会長）
- 空き部屋は、例えばふれあいサロン、子育ての悩み、高齢者のコミュニケーションスペースとして活用するのがよいのでは。（委員）
  - 東日本大震災の被災者が避難先として入居されていると聞いているが、個人情報に関わるので入居されている方の情報がなく、自治会としてもフォローができない。（委員）
  - 自治会では、会員名簿をつくっているが、名簿に載せるか否かは個人の希望に任せている。しかし、災害時にどこに誰がいるのかも分からない状況は危険であるので、会長のみ連絡先を把握している。（委員）

### （センター地区について）

- スーパーで日常的によく買い物をするので、近くにコミュニケーションができる場があれば理想的である。（委員）
- 多摩ニュータウンでは、50人程度の住民が出資して空き店舗を借り、住民の憩いの場、交流の場として活用している。（委員）



- まちの活性化に資する活動を行う場合には、賃料を安くするなど活動の後押しをしてほしい。(委員)
- 木曾山崎センターのA館は、住民活動の需要が高く、特に昼間は常に満室で予約が取りにくい。(委員)
- 料理や音楽などのサークル活動で、公共スペースを活用したい住民は多くいるので、木曾山崎センターのような安く使用できるスペースは重要である。(委員)
- 空店舗を学習塾に利用することも考えられるが、1つの店舗の広さでは、少し狭いのではないか。(委員)
- センター地区の店舗は、人が集まるような店、生活に直接結び付くような店が減り、利用する機会が減少している。家庭用品の内、衣料品など日用品については、車を使って大型店舗に行くことが多い。(委員)
- 都市再生機構、東京都住宅供給公社の2つのセンターを合わせて、デパートのような規模の大きな店をつくることも考えられる。(委員)
- センター地区内に椅子や机を設置すると、少し風紀を乱すような人が居座るようなこともあり、かえって問題になったことがある。(委員)
- 町田木曾団地の団地祭で毎年行われている花火大会は、周辺地区の住民も楽しみにしている。バス路線の充実を図れば、より多くの住民を呼び込むことができるのではないか。(委員)
- センター地区の広場で、若者向けの路上ライブや、子供向けの大道芸などのイベントを行えば、人を集めることができるのではないか。(委員)
- まちっこ(コミュニティバス)で、団地と町田市民病院を結ぶような路線があればよい。(委員)
- 団地外の方が、バスを使ってでも来街したくなるようなセンターの魅力が必要である。(委員)
- 飲食店のような小さな店舗だけでなく、もう少し大きめの店舗があってもよいのではないか。(委員)
- 市民ホールのような大きなものではないが、色々なイベントができるような小ホール・小劇場のようなものがあればよいのではないか。芸術文化は生活に必要な要素である。(委員)

## (今後のスケジュール)

- ・第3回町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会:2012年 8月23日(木)18:30~20:30  
場所:町田市木曾山崎センターB館3階大会議室
- ・第4回町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会:2012年10月18日(木)18:30~20:30  
場所:町田市木曾山崎センターB館3階大会議室
- ・第5回町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会:2012年11月22日(木)18:30~20:30  
場所:町田市木曾山崎センターB館3階大会議室
- ・第6回町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会:2013年 1月17日(木)18:30~20:30  
場所:町田市木曾山崎センターB館3階大会議室

以上

### 第3回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨

日 時	2012年8月24日（木）18：30～20：30	場所：町田市木曽山崎センター B館3階大会議室
出席者	町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 委員 ：前島委員、室田委員、佐藤委員、吉岡委員、宮川委員、増井委員、勝見委員、 木山委員、増淵委員、久田委員、吉田委員 (順不同)	
出席者	町田市 企画政策課	： 高橋部長、市川課長、小田島担当課長、後藤担当係長、 栗原担当係長、平野主任、藤田主事
	建物住宅対策課	： 端課長
	都市再生機構	： 関口氏、香川氏
	東京都住宅供給公社	： 赤塚氏、原田氏
	日建設計	： 眞中、横瀬
	傍聴	： 1名

#### ■提出資料

- 資料1：第2回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨
- 資料2：まちづくり構想（案）の検討について
- 参考資料1：学校跡地活用の方向性について
- 参考資料2：多摩平の森 視察報告

#### ■ 議事

(第2回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨確認について)(企画政策課)  
第2回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨を説明。質疑等はなし。

(「第2回まちづくり検討会」におけるまちづくりの方針・方策に係る意見の整理について)

☆センター地区の広場にはなんらかの工夫が必要であると感じた。また、安心・安全な環境づくりのもと、住民の方々の楽しい交流が生み出される工夫が必要である。(副会長)

- 学校跡地については、学校用途以外には使えないと聞いたが、他の用途に活用することを考えると条例などの改正も必要となるのではないかと。(委員)
- 現状では、都市計画上の扱いで、学校用途以外には使えないが、現状の都市計画をまちづくりの目標に応じた土地利用規制(地区計画)に置き換えることによって、学校用途以外にも活用が可能となる。委員の皆様にはまちづくりの活性化に寄与する活用の方法を検討してもらいたい。(企画政策課)

(多摩平の森 視察報告について)

- サンヒルズ町田山崎の建替時に、1階住戸に専用庭を設けたが、多摩平の森のような事例も参考にできればよかった。(委員)
- 団地の改修事例を実際に見ることができ、今後の参考になった。(委員)
- 貸菜園付きの住宅では、個々の方が野菜を育てるといふ楽しみがあり、特に高齢者にとっては生きがいにつながるのではないかと感じた。(委員)
- 町田木曽山崎団地では、どのように参考にすればよいのか、なかなか想像がつかないが、エレベーターを設置している例は、非常に望ましいと思った。(委員)
- 建物間にある空間の使い方が、住民の楽しめるような設えがなされていて楽しそうに感じた。ただ、分譲住宅の場合、合意形成など難しい面があるのではないかと感じた。(委員)
- 視察に行った団地は、交通の利便性がよいが、木曽山崎団地は交通の利便性がそこまでよ

いわけではないので、その面では不利と感じた。(委員)

- 視察に行った団地では、総敷地面積は減少しているのに、建替え後に1住戸あたりの専有面積が増えているのはなぜか。(委員)
- 建替え後は一住戸あたり広い専有面積となるような計画としているためである。(都市再生機構)

### (まちづくり構想(案)の検討について)

まちづくり構想(案)における目標を実現するための機能・取組み(学校跡地の活用)の具体的な方策について、2グループ(A、B)に分かれ検討を行った。

#### **Aグループ(都市再生機構の地区内および近接している自治会・町内会)**

##### **【防災主要拠点(旧緑ヶ丘小学校)について】**

- 立川市では、大規模な防災体験を行える防災施設があった。ある程度規模の大きな防災施設(防災体験などができる施設)があればよい。(委員)
- 地域の消防団の訓練施設が少ないので、消防団も利用できるような装備の整った施設があるとよい。(委員)
- 学校の校外学習として、テント生活の体験等、発災後の体験もできればよいのではないかと。(委員)
- 旧緑ヶ丘小学校は、町田市を中心に位置しているので、この地域に消防署ができるのはよい。(委員)
- ヘリコプター災害時臨時着陸場が隣接していることもあり、町田市全体の位置関係、規模などを考慮すると、防災主要拠点は旧緑ヶ丘小学校の場所でもよいと思う。(委員)
- ◆ 学校跡地だけでなく、周辺(木曾山崎グラウンド等)も含めて一体的な活用が見込めるため、旧緑ヶ丘小学校は防災主要拠点に適している。(会長)
- ◆ 消防訓練でもグラウンドは使用でき、それを一般開放することも考えられる。(会長)

##### **【子育て活動拠点(旧忠生第五小学校)について】**

- 保育園の計画が、検討会よりも先行しているので、検討会の意見が反映されずに進んでいるのではないかと。本来は、検討会の意見を反映させた計画となればよかった。(委員)
- 保育園の園庭開放や高齢者との交流をうたっていても、保育園というのは、常に高齢者が行かれる場所ではなく、交流ができるか心配である。(委員)
- ◆ 保育園という子どもがいる場に、高齢者が日常的に関われるような工夫をすることが重要である。(会長)
- 高齢者と子どもが交流できるような仕組みがあればよい。(委員)
- 他の団地では、住民を相手に子ども相談会を行ったところ、若い世代のお母さんから多くの相談があり、盛況であったと聞いた。このような会を開くことができる場が、この地域にあることは望ましい。(委員)
- 旧忠生第五小学校の廃校により、七国山小学校区となった小学生たちは、学校までの距離が遠くなり、学校で放課後に遊ぶということが少なくなった。それぞれの地域に、子どもたちが遊べる場を設けてもよい。(委員)
- ◆ 将来モノレールの駅として、用地を確保しておく必要があるが、実現するまでの期間は緑地として活用しておく方法もある。(会長)
- 旧忠生第五小学校では、以前は教室開放を行っていて、ダンスやお花、教育など、非常に

多くの交流があった。当時活動していた人が使えるような施設ができるといい。交流ができるような施設があれば、コミュニティが生まれてくるのではないか。(委員)

- 旧忠生第五小学校は、団地地区の端に位置するため、団地の人に来るには少し大変かもしれない。(委員)
- ◆ 小さなバスなど、団地内を回遊するものがあればよい。(会長)
- ◆ 子育て活動拠点とするには、保育園だけでなく、別の要素も盛り込むべきである。(会長)

#### 【健康増進関連拠点(旧忠生第六小学校)について】

- 歩道や車道を整備することで、薬師池方面とのつながりをつくり、より広範囲な活用ができるとうい。(委員)
- センター地区から旧忠生第六小学校に、グリーンベルトのようなつながりを持たせ、アクセスを便利にするとよい。(委員)
- 団地の人だけでなく、周辺の人々(薬師池方面)にも有効に活用してもらうことができる可能性がある場所である。(委員)
- ◆ 視察にいった団地(多摩平の森)内の散策路は非常に楽しく感じた。この団地にも同様に楽しく歩ける散策路のようなものがあれば、来街者にも魅力的なものになるのではないか。(会長)

#### 【文化関連拠点・教育関連拠点(旧本町田西小学校、旧本町田中学校)について】

- 芝生広場やイベントができるステージ等があればよい。(委員)
- ◆ 町田市には多くの芸術・文化があるが、それらを発表する場が少ない。(会長)
- 木曾山崎図書館が手狭なため、分室もしくは移転も考えられるのではないか。(委員)
- 七国山小学校で子どものための映画会を行ったが、好評であった。映画上映できる施設があるとよい。(委員)
- 団地内には、サークル活動や趣味などの発表をする場が少ないので、小ホールをつくってみてはどうか。(委員)
- 以前は木曾山崎図書館の2階で読み聞かせを行っていたこともあった。しかし、現在は使えないので、そのような活動が行える施設があればよい。(委員)

#### 【その他】

- 団地の中の通学路は、安全に、安心して、楽しく歩けるとよい。(委員)
- 旧忠生第五小学校前の調整池について、安全かつ利便性の高い活用方法があればよい。(委員)
- 拠点は、それぞれが関連付けられ、地区として相乗的な効果が生み出されるように活用していくことが重要である。(委員)
- ◆ 拠点となる学校跡地の活用の際に、敷地全体を使うような計画にするのではなく、空地を設けることも重要である。(会長)
- 市のスローガン(市民との協同)とも合致すると思われるが、NPOを育てるような施設、場所があるとよい。(委員)
- ◆ 調整池をビオトープとして活用する方法もあるのではないか。(会長)
- 各拠点に関しては、敷地全体に施設を整備するのではなく、スポーツのできるグラウンドとして残してもよい。(委員)
- 各学校跡地に施設をつくるだけでなく、利用者が便利に使えるように、各施設を回るバスなどをつくるとよい。(委員)
- 木曾山崎図書館は狭く、閲覧ができない。もっと大きな図書館がこの地域にあるといい。(委員)

員)

## **Bグループ（東京都住宅供給公社の地区内および近接している自治会・町内会）**

### **【防災主要拠点(旧緑ヶ丘小学校)について】**

- 緊急時の医療(病院など)や消防署を含めた総合的な防災拠点が望ましい。(委員)
- 有事の際に仮設住宅を設置できる広場、空間は必要である。(委員)
- 避難する場や空地があれば、仮設住宅の設置にも活用できる。(委員)
- 井戸(防災用井戸)がト号棟にはあるが、現在は使用していない。ただ、非常用の発電機も準備してあるので、災害時の停電の際には、飲料用に活用できるようにしている。(委員)
- 井戸の揚水の際に、電気を使用するようなポンプでは、停電時には使用できない。手動でも動かせるもの、もしくは非常用の発電機が必要である。(委員)
- 町田市には、給水車が1台しかなく、町田市の規模に見合っていない。(委員)

### **【子育て活動拠点(旧忠生第五小学校)について】**

- 防災用井戸の様に、災害時に地域ごとに必要になるものは各拠点にもあった方がよい。(委員)
  - 防災用井戸を設置しておき、災害時に使えるようにしたほうがよい。(委員)
  - 高齢者が集える場が子育て施設とともにあってもよいと思う。イベントを行う際にも、高齢者と子どもたちがふれあえる機会ができる。(委員)
  - 子育て、家庭の相談などが行える地域の子ども家庭支援センターがあればよい。(委員)
  - 現在は忠生第2高齢者支援センターを利用しているが、旧忠生第五小学校にもあればよい。(委員)
- ☆ 子育て支援や高齢者のための支援が行え、地域の方々が集まれるような場があればよい。(副会長)

### **【健康増進関連拠点(旧忠生第六小学校)について】**

- 健康のためにも、温水プールがあればよい。(委員)
- 災害時に避難所、避難場所となるように適切な空地は残し、一時的な避難所、避難場所として活用できるようにしておいてほしい。(委員)
- 災害時に学校を避難場所として活用する際に、鍵の開閉を行う必要があるが、鍵の管理(誰が保管し、誰が開閉を行うのかなど)が問題になっている。(委員)
- 太陽光発電などを入れて、災害時に自家発電で電気を賄えるようにしておく必要がある。(委員)
- 相模原市では、大規模太陽光発電設備の導入を計画している。学校跡地でも太陽光発電を行うことができるのではないかと。(委員)
- 民間が運営する施設が設営されたとしても、災害時には、一時的にも地域に開放されるような仕組みとしておくことが重要である。(委員)
- 散歩の途中の休憩にもなるので、足湯などがあってもよい。(委員)
- 現在の高齢者支援センターは狭い。様々な講座や活動(高齢者のための講座や健康づくりのための活動)を開くにも場所が少ないので、この拠点を活用できればよい。(委員)

### **【文化関連拠点・教育関連拠点(旧本町田西小学校、旧本町田中学校)について】**

- 多摩ニュータウンの事例では、医療・福祉関係の大学が移転したことによって、商店街にも来客が増加し、まちのイベント(自治会の祭など)も活性化していた。文化関連拠点・教育関連

拠点として、学校を公募することにより、まちが活性化するのではないか。(委員)

- 現在木曾山崎センターの予約がとりにくい状況である。(委員、委員)
- 教育関係の学校などが設置されてもよいのではないか。(委員)
- 芸術関係の学校などが設置されてもよいのではないか。アーティストの発表の場にも活用できる。(委員)

### (総括)

◇ 現在まで、廃校となった学校を避難場所、避難所として利用できていたので、新たに学校跡地を活用する際にも避難できる機能は残しておいてほしいという意見が多くあった。昨年度以降、防災意識が高まっている中、仮設住宅の用地の確保や停電時の対応、飲料水の確保など、跡地の活用にあたっては全ての場所に防災機能を盛り込む必要がある。また、ソーラーシステムなどにより、地域で電気をつくりだすことができるようにするなど、団地地区のみならず、周辺地区を含めて持続可能な地域をつくっていくためには重要であると感じた。(副会長)

◆ 団地地区は、空間が広く、豊かな緑があるため、これらを効果的に活用すべきである。また、団地の棟間の活用を行い、交流を生み出す工夫ができれば、より魅力がある団地となる。安全・安心という面では、あらゆる場所でその配慮は必要となる。交通の利便性の面では、団地内外の交通に課題がある。学校跡地に関しては、それぞれの拠点の性格はあるが、一つの大きな視点としては、人々の交流の場として活用されることが重要である。また、学校跡地のみならず、公園などの緑を有機的につなぎ、相互の関係をつくりだすことが重要である。(会長)

◆ まちづくり構想(案)の作成について、会長、副会長、事務局に一任してほしい。第4回の検討会にてまちづくり構想(案)を提示する。(会長)

### (今後のスケジュール)

- ・第4回町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会:2012年10月18日(木)18:30~20:30  
場所:町田市木曾山崎センターB館3階大会議室
- ・第5回町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会:2012年11月22日(木)18:30~20:30  
場所:町田市木曾山崎センターB館3階大会議室
- ・第6回町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会:2013年 1月17日(木)18:30~20:30  
場所:町田市木曾山崎センターB館3階大会議室

以上

#### 第4回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨

日 時	2012年10月18日（木）18：30～20：30	場所：町田市木曽山崎センター B館3階大会議室
出席者	町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 委員 ：前島委員、室田委員、佐藤委員、吉岡委員、宮川委員、増井委員、 木山委員 増淵委員、久田委員、吉田委員 (順不同)	
	町田市 企画政策課	：市川課長、栗原担当係長、平野主任、石川主任、 藤田主事
	都市政策課	：田中係長
	建物住宅対策課	：端課長
	都市再生機構	：関口氏 坂下氏
	東京都住宅供給公社	：原田氏
日建設計	：真中、横瀬	
	傍聴：1名	

#### ■提出資料

- 資料1：第3回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨
- 資料2：「まちづくり検討会」における意見の整理
- 資料3：まちづくりに係る検討報告書（たたき台）
- 参考資料1：市に寄せられたご意見（要約）

#### ■ 議事

(第3回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨確認、ならびに市に寄せられたご意見(要約)について)(企画政策課)

第3回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨、ならびに市に寄せられたご意見(要約)を説明。質疑等はなし。

(「まちづくり検討会」における意見の整理について)

第2回および第3回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会の意見を整理した資料を説明。質疑等はなし。

(長期的将来イメージについて)

☆事務局から説明のあった将来イメージ案は、非常に興味深いものである。ただ、長期的とはどのくらい先のイメージであるかが判然としない。長期的将来に向けた短期から中期的な期間をどのように進めていくのかということも重要である。将来イメージにおいて例示されているものの中には、今すぐ実現できるもの(福祉の拠点やコミュニティバスなど)も含まれているので、整理が必要である。(副会長)

➤長期的将来イメージに至るまでの期間は、資料3の第5章の整備の方針にて、方向性や取り組みを示していきたい。

都市再生機構、東京都住宅供給公社は当面の間、建物のストック活用としているが、いずれ建物の更新が発生した後、概ね30年後を想定している。(企画政策課)

◆将来イメージの実現に向けて徐々にまちづくりを進めていくことは重要である。また同様の課題を抱える団地は多くあり、それらの再生のモデルケースとなる可能性もあるので、そのプロセスについては明確にさせておきたい。(会長)

●住民にとっては抱えている目の前の問題を解決することが先決であり、将来イメージは現実と

かけ離れたものに思える。都市再生機構、東京都住宅供給公社は建て替えをしないとやっているが、建替え後のまちの姿を検討会として検討すべきか、再検討頂きたい。(委員)

- 将来イメージを検討することは必要であるかもしれないが、現在すぐにでも着手すべき課題があり、優先順位をつけて解決することが重要である。将来イメージは、具体的なものを示すことなのか、それともより大きな視点に立った考え方のようなものを導くことなのか、よくわからない。(委員)
- 今回将来イメージを提示したのは、建物の更新の後のまちの姿をイメージするきっかけとするためであり、今後の議論を進めていただくためである。(企画政策課)
- 都市再生機構、東京都住宅供給公社が、将来どのようなまちづくりを考えているかが検討にあたって最も重要な要素となると思う。(委員)
- 将来は、住民の日々の生活の積み重ねの結果である。都市再生機構の一存で決められるものではないため、日々の生活を送りながら、ご意見に基づいた検討を行い、持続可能な住宅づくりを進めていく必要がある。(都市再生機構)
- ◇ 今後の議論の進め方として、将来イメージのような長期的なものを中心とすることは、委員の方々も検討に窮するかと思われる。また将来イメージに記載されているものの中にも、住民が主導的に関わるものもある。また、拠点としての整備もそのつながりや相乗的な効果など検討しきれていない部分もあるかと思われる。長期的将来イメージを検討するにあたり、現在のストックの活用延長か、更地となるのか、前提条件がはっきりしないので、整理が必要である。今後の議論は、現在の団地地区が抱える中期的な課題を中心に検討してはどうか。(副会長)
- 個人的には、現状の土地利用の延長から想像する案がよいかと思うが、それを実現するためのインフラの整備も進めてほしい。(委員)
- 30年後、50年後のことは想像しにくいだが、検討はしておく必要がある。現在の緑豊かな住環境を生かすことを考える案が将来イメージとして近い印象がある。また、各拠点については賛成であるが、もっと内容を深く検討する必要がある。各学校跡地には、避難所ではなく、避難場所とすべきである(委員)
- 市民の高齢化の割には、町田市には病院が少なく、第三次救急医療に対応した病院も不足している。そのため、第三次救急医療まで行える病院が団地地区内にあれば非常に便利である。また、商店街が非常に閑散としている状況であることから、30年後というよりも、まず直近のまちの活性化が必要である。(委員)
- 提示のあった将来イメージは、現在までの意見が集約されているが、今までの議論から少し飛躍した印象がある。(委員)
- 将来、住宅は今と同様のものであるのか。現在団地が建設されている土地に、医療、高齢者機関などを設置するなどのまちづくりを行うには、空住棟から建替えを進め、住民に移動してもらうなど、建替えまでの具体的なプロセスがなければ、現在と結びつかない。(委員)
- 分譲住宅であるト号棟では、建替えか改修のいずれかで、建物の更新の検討を行っている段階である。同じ地区内で土地を持つ都市再生機構、東京都住宅供給公社と足並みを揃えることや、市との連携など様々な検討が必要であると感じている。また、センター地区の店舗の拡大などによる利便性の向上や、学校跡地の活用に関しては期待している。(委員)
- ◆ 将来の方向性に関しては、現在までの議論と今回頂いた意見を踏まえ、再度検討を行いたい。検討の際には、現在の団地地区のもつ財産である豊富な緑や良好な住環境、周辺地区とつながる緑の連携、コミュニティの構築などをもとに、議論を進めていければと思う。(会長)



## (まちづくりに係る検討報告書(たたき台)における学校跡地の活用について)

### 【防災主要拠点(旧緑ヶ丘小学校)について】

- 八王子市には、防災体験を行える大規模な防災施設があり、見学に行ったことがある。災害の初動時に地域で活躍する消防団の訓練ができ、防災への啓発となる防災体験が日常的にできることから、団地地区にも同様の施設があるとよい。(委員)
- 防災施設を団地内につくる場合、サイレンなどの音の問題に関しても対応を検討する必要がある。(委員)
- ◆ 住宅棟に隣接しているわけではないので、ある程度音の影響は緩和されるかと思われる。町田市全体をカバーする拠点としての立地、敷地の広さなどメリットも多いと思う。(会長)
- 町田市全体の位置関係、規模などを考慮すると、防災拠点として整備されることは望ましい。(委員)

### 【文化関連拠点・教育関連拠点(旧本町田西小学校、旧本町田中学校)について】

- センター地区に近い立地に、文化教育関連拠点があることは重要で、まちの中心を形づくる。現在の市民ホールが手狭で、広さの関係から子供たちの発表会などを他市のホールで行っている場合もあるため、他の地区でもよいので大きな文化的な施設や映画館が市内にあるとよい。(委員)
- 芸術の創造であれば、教育とも関連する。(委員)

### 【健康増進関連拠点(旧忠生第六小学校)について】

- 健康増進施設とともに、高齢化に伴うリハビリセンターのような機能回復が行える施設は、町田にないため重要である。(委員)
- 健康増進を支援する活動として講座、健康相談など総合的なバックアップが行えるような場があればよい。(委員)

### 【子育て活動拠点(旧忠生第五小学校)について】

- ふれあいサロンなどを併設することで、自然と若い世代と高齢者の交流が生まれ、多世代の意見の交換や、コミュニティをつくる機会ができてよい。(委員)
- 子育て支援センターのような、母親同士が話せるような場としての機能も充実させてほしい。(委員)
- 共働きの家庭を支援するため、小中学生の放課後の居場所としてもよいのではないかと。また、小中学生の親を支援する拠点にもしてほしい。(委員)
- 現在旧忠生第五小学校跡地に保育園の移設工事が始まっているが、具体的な施設の内容がわからない。この拠点の機能として、高齢者との交流や連携という意見が出ていたことから、一般の高齢者も気軽に行くことができる施設にしてほしい。(委員)
- 山崎保育園の当該地への移転にあたって、保育機能のみならず、地域の子育てセンターのような機能をもった施設となるよう計画している。(企画政策課)
- ◆ 市は、旧忠生第五小学校跡地に移設される保育園の施設概要を示す資料を、次回提示してください。(会長)

### 【その他学校跡地(拠点)に共通する事項】

- ◆ 各拠点に災害等に備えた空地进行を設けるとよい。(会長)
- 団地地区内を自由にまわる小さいバス(コミュニティバスなど)があればよい。(委員)
- ◆ 団地地区内に考えを固定させず、周辺地域との関係性を考えた方がよい。(会長)

**(今後のスケジュール)**

- ・第5回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会:2012年11月22日(木)18:30~20:30  
場所:町田市木曽山崎センターB館3階大会議室
- ・第6回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会:2013年 1月17日(木)18:30~20:30  
場所:町田市木曽山崎センターB館3階大会議室

以上

## 第5回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨

日 時	2012年11月22日（木）18：45～20：45	場所：町田市役所 2階 会議室2-1.2-2
出席者	町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 委員 ：前島委員、室田委員、佐藤委員、吉岡委員、宮川委員、増井委員、勝見委員、 木山委員 増淵委員、吉田委員 (順不同)	
出席者	町田市 企画政策課	： 高橋部長、市川課長、小田島担当課長、浦田統括係長 栗原担当係長、平野主任、石川主任、藤田主事
	建物住宅対策課	： 端課長、窪田担当係長
	都市再生機構	： 関口氏 坂下氏
	東京都住宅供給公社	： 赤塚氏、原田氏
	日建設計	： 眞中、横瀬
	傍聴	： 1名

### ■提出資料

- 資料1：第4回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨
- 資料2：前回までの検討会の意見の整理
- 資料3：まちづくりの目標、方向性と長期的将来イメージについて
- 参考資料1：山崎保育園の建替え事業について
- 参考資料2：施設の分布
- 参考資料3：地区計画について

### ■ 議事

#### (第4回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨確認について)(企画政策課)

第4回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨を説明。質疑等はなし。

#### (前回までの検討会の意見の整理について)

これまでの町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会の意見を整理した資料を説明。質疑等はなし。

#### (参考資料について)

参考資料1、2、3について説明。

#### (参考資料1:山崎保育園の建替え事業について)

- 新しく作られる保育園の敷地には、今まで議論があった高齢者との交流や小学生たちの放課後の活動場所の機能は導入することができるのか。(委員)
- 保育園が建設される敷地部分に関しては、保育園の機能の移設のみを前提とした設計を行っており、議論頂いている機能を導入することは難しいと思うが、他の敷地部分については活用していただくことができるかと思う。(企画政策課)

#### (参考資料3:地区計画について)

- ◆ 検討会の検討結果となるまちづくり構想が地区計画につながるようになるが、検討会の意見はどのように反映されるのか。また、事務局が主導して地区計画の素案を作成するのか。(会長)

- まちづくり構想にあわせて地区計画の素案を作成する予定であり、委員の皆様には、まちづくり構想と地区計画の素案に齟齬がないかを確認頂く予定としている。(企画政策課)

## (まちづくりの目標、方向性と長期的な将来イメージについて)

まちづくりの目標、方向性を基に、団地地区の長期的な将来イメージについて、2グループ(A、B)に分かれ検討を行った。

### Aグループ

#### 【「安全して暮らせるまちづくり」について】

- 町田木曾住宅の中に以前は交番が設置されていたが、現在は無くなっている。現在高齢化も進んでおり、地区の治安の維持を考えると交番が無いことは不安に思う。(委員)
- 団地地区の自治会と近隣の町内会や自治会との交流により、防犯や防災の情報を地区の枠を越えて共有するとよい。(委員)
- 交流すると、防災や防犯に関する情報交換ができるだけでなく、災害時には相互の助け合いも期待できるなど、安心につながる。(委員)
- 学校跡地のような拠点があれば、日常的に集まりやすく交流しやすく、防災の拠点にもなると思う。(委員)
- 団地内の通路は暗いと思う。太陽光(蓄電型)の照明があれば、生活の安心につながる。(委員)
- 体育館の様な避難所になる施設には、太陽光等を導入し、災害時も電力が確保できるような仕組みを構築すると安心である。(委員)
- 救急医療(三次医療)にも対応できる病院が市全体として不足している。団地地区のまちづくりとは別に、市全体として検討する必要がある。(委員)
- 子育ての支援については、安心して子育てができる環境づくりの一環として何が必要なのかを時間をかけて検討する必要がある。(委員)

#### 【「楽しく交流できるまちづくり」について】

- ◆ 交流を図ることは地域の防災・防犯にもつながる。交流を図る方法としては文化を通じて交流を図る場合や、福祉活動、スポーツ、芸術活動がひとつの媒体になると思う。(会長)
- 交流が刺激になり、にぎわいを生む。単に施設を整備するだけでなく、利用者の意識を変えるための仕組みや運営方法とセットで仕掛けることが重要。(委員)
- 自治会への加入率が低いと思う。地域とのつながりを持つことになり、共助につながるため、重要である。(委員)
- 住民の中には自治会に加入しなくても困らないという理由で自治会に参加しない方が多く、単身者の安否確認が困難な状況になっている。(委員)
- 子供達の団地対抗の野球大会があるが、その様な大会があるのは住民同士の交流のきっかけとして良いと思う。(委員)
- ◆ 魅力的なイベントなどがあれば交流のきっかけもできる。楽しく思わせる交流の仕方が重要。(会長)

#### 【「利便性の高いまちづくり」について】

- 行きたくなる魅力的な施設(ポプリホールなど)があり、施設と周辺地域を結ぶバスがあると、

周辺から団地に人が訪れやすくなると思う。(委員)

- 団地地区内の交通に関しては不便はなく、むしろ歩くことで健康につながる。(委員)
- 連節バスは導入の時期が遅かったと感じる。20年前であれば通勤利用が多く、需要が高かったと思うが、今は60歳以上の住民が多く、通勤する方も減った。(委員)
- スーパーで買い物してもエレベーターがないので階段を上がるのが大変。例えばお米(10kg)など買う場合は配達してもらわないと大変。(委員)
- 昔ながらの酒屋さんの様な配達が望ましいが、スーパーの方が安いのでスーパーを利用しているのが実情。(委員)
- センターの店舗が小さすぎるので品揃えも限定的で、今の時代に合わず、魅力に欠ける。魅力的なショッピングセンターにリノベーションできれば良いと思う。(委員)
- センターを活性化するためには、商店会から意見を聞いたり、商店会と自治会が意見交換をすることも大切だと思う。(委員)
- ◆ 関係者の間で団地の魅力をどのようにつくりあげるかを検討することは大切だと思う。団地内に魅力をつくれれば周囲から人も訪れるようになると思う。汚れていたり古びた印象があると、人が来なくなり、活気がなくなる。例えば古びた印象を変えるために広場や商店のファサードなど少しでも印象を変えて、魅力を生み出す取組みも重要だと思う。(会長)

#### 【「周辺から訪れたい魅力のあるまちづくり」について】

- ◆ 住宅の棟と棟の間の空間をいかし、景観を含めて如何に魅力的にしていくかなど、住宅棟そのものを改修するよりも着手しやすく、魅力的な住環境形成の上では重要である。また、団地の大きな魅力の一つは、一般の戸建住宅地では確保しづらい大きな空間があることである。(会長)
- ここに住んで良かったなと思える住環境が魅力につながる。多摩平の森では、棟と棟の間にバーベキューのできる交流スペースがあった。(委員)
- 空気がよい、防火、吸音、ヒートアイランド現象の防止など、緑の多い環境は安心する。(委員)
- 駐車場を確保する為に樹木を伐採したため、夏場は暑くなったと感じている。ただ緑地は魅力的であるがト号棟の場合、維持管理費が嵩んでいる面もある。(委員)
- 階段室型集合住宅において、階段を通じた人や世帯のつながりが希薄になっていると思う。昔は階段室は住民が自主的に清掃していて綺麗な状態だったが、最近は交流が希薄になっているので、手入れも疎かになっていると思う。本来は、階段でのつながりがあって、棟の交流につながり、地域のつながりに発展することが望ましい。(委員)
- 木曽山崎団地地区の場合、施設(拠点)だけを整備しても活性化につながらないと思う。コミュニティの再生とセットでないと活性化にはつながりにくいと思う。(委員)

#### 【「環境を考えたまちづくり」について】

- ◆ ビオトープのような自然環境があれば、子供達も自然に触れながら育つことができるので良い。(会長)
- 七国山緑地や鶴見川など、周辺に自然豊かな環境がある。そこに人を導くようなネットワークができれば魅力的だと思う。(委員)
- ◆ 近年は調整池を地域が管理し、平常時はテニスコートや公園として開放する事例もある。木曽山崎団地には調整池が複数箇所あり全て広い空間であることから、今後はまちの魅力を高めるための要素として、活用できるかもしれない。(会長)
- 新しくできる施設(拠点等)には、環境負荷削減や非常時のバックアップという意味でも太陽光発電をつけてほしい。(委員)

### 【「将来イメージ」について】

- 将来イメージを考えるにあたり、木曾山崎団地の歴史や経緯も知っておく必要がある。これからは人口が減るが、その将来をイメージするためにも昔からの歴史や経緯を知っておくことは大切だと思う。(委員)
- ◆ 現在、戸建の住宅地でも空家が増えている。これから人口が減少する傾向になる。現在の木曾山崎団地の戸数が必要なのかという議論が必要となる。極端な話だが、人口の減少から住戸が必要なくなることを想定し、今のうちから、どの様なまちであるべきかを検討する必要がある。また同時に空住戸を無くす方策も検討する必要がある。単身者を入れることや学生を入れるなど、色々な方策を検討する必要がある。(会長)
- 学生も減少する事が想定されるので、学生を入れるのは難しいかも知れない。(委員)
- 今後の人口減少等の課題は、木曾山崎団地地区だけのことではなく、他の地域でも当てはまる課題だと思う。(委員)

## Bグループ

### 【「安全して暮らせるまちづくり」について】

- 木曾団地の交番がなくなったこともあり、防犯に不安がある。(委員)
- 防犯に関しては、月に2回程度団地の住民が自主的に見回りを行っている。(委員)
- 若者のたまり場ができるなど防犯上不安に感じることもあるので、土日に住民が見回りを行っている。また、外部にパトロールを時間単位で委託しているが、コストが多くかかる。(委員)
- 自主的な住民のパトロールを行っているが、住民の高齢化等により、継続的に続けられるかが不安である。(委員)
- 24床程度を保有している病院があったが、経営上の問題で撤退してしまった。しかし、住民が主導で市と交渉し、撤退後の施設に介護支援センターを誘致した過去の経緯がある。(委員)
- 医療施設や介護施設があると安心である。(委員)
- 病院のみならず、病気にならないような啓発が必要である。(委員)
- 昔はセンターに多くの人が集まり、混雑していたので、住民が集まる場所を設置してもらうために、地区センターを市に要望して作ってもらった経緯がある。現在の予約状況を考えると、このような施設がもっとあってもよいと思う。(委員)
- 東日本大震災以降、旧忠生第五小学校の開放教室が利用できなくなり、団地の集会所の予約がとりにくい状況である。(委員)
- 耐震性能が不足している施設を避難所に使用することができないとの理由から、近隣では七国山小学校、本町田小学校の2校のみが避難所に指定されている。団地住民のみならず周辺住民も収容することを考えると、数として少ない状況である。(委員)
- 現状の団地の規模を考えると、避難所が少ないと思う。(委員)
- 新たに作る施設には、避難所としての機能は入れてほしい。(委員)

### 【「楽しく交流できるまちづくり」について】

- 楽しく交流するためには、一定の経済的なゆとりが大切である。家賃が高いと余裕が生まれにくく、交流どころではない。(委員)
- 地区センター、各所にある集会所は、昼間の予約は特にいっぱいである。団地住民のみならず予約ができるので、交通の利便性の高い地区センターは団地外の方々も多く利用されて

いる。(委員)

◇活動の場として、空家を有効活用できるとよい。(副会長、委員)

●サークル活動の中心となる人材を育成する仕組みが必要である。中心となる人がいれば、参加する人は多くいる。(委員)

●旧忠生第五小学校に出来る保育園は、サークル等の活動の場として、休園日に一部だけでも開放してほしい。(委員)

●旧忠生第六小学校の跡地には、活動・交流できる場ができることを期待している。(委員)

●空き住戸を活用して、健康相談等の活動をしたい。(委員)

●町田の農業を文化活動につなげることができないか。絹の道の話など、まちの歴史を広くPRしたい。(委員)

◇町田の財産でもある農業を通じて子供や若い世代との交流を図ることもできるのではないか。(副会長)

### 【「利便性の高いまちづくり」について】

●廃校を活用して施設を作った場合、そこに行くための手段(コミュニティバスなど)が必要である。(委員)

◇拠点ができれば、コミュニティバスの利用が見込まれる。(副会長)

●団地内のセンターで買い物をしているのは、高齢者が中心であり、若い世代の方々は、車を使って遠くまで買い物に行っている。(委員)

●センターでは、配送サービスがあるとよい。(委員)

### 【「周辺から訪れたい魅力のあるまちづくり」について】

●肉屋や八百屋といった小さな店舗が集まった商店街があることは、魅力の1つである。(委員)

●UR、JKKのセンターで共通のポイント制度を採用するなど、相互に連携をしている部分はある。UR、JKKの2つのセンターをつなげる等うまく連携できれば、センター機能の相乗効果が見込まれるのではないか。(委員)

●商店街の空き店舗を利用して、ヒップホップダンス教室を行うなど活動的な若い世代もいる。(委員)

●様々な工夫(遊具を置くなど)を行って人が多く集まる場合もあるが、商店の売り上げにつながりにくいという現状もある。(委員)

◇空き店舗を利用して、商店の方々と住民が集まるコミュニティカフェなどがあればよい。(副会長)

●活力ある商店街は、団地全体を活力あるものにする。(委員)

●高齢者向けに、小分けにした惣菜や食料品を売る店舗を空き店舗につくればよい。(委員)

◇若い人が住みたいような生活支援サービス(商店街で子どもを預かるなど)があればよい。(副会長)

●店舗が個性化し、地区外からも訪れたい魅力ある商店街になるとよい。(委員)

●現在は、日常生活に必要なもの(食料品など)以外がセンター内では揃いにくい。(委員)

●団地の周辺を回る道路は、通学路や散歩に利用されるなど多くの人が利用しているが、老朽化が進んでいる。(委員)

●若い世代を呼び込むためには、住戸自体も改善し、その魅力を宣伝・発信するとよい。(委員)

●団地は一団地として面的な計画に基づいてつくられたため、オープンスペースも広く、多様

な施設が配置され、魅力が非常に多く、住みやすい。住めばこの魅力がわかるが、居住の誘因となる魅力が乏しく、なかなか魅力が伝わらない。(委員)

◇歩いて楽しい街は、非常に魅力的である。(副会長)

- 七国山や薬師池公園など、団地地区北側の自然などの魅力を、観光MAPなどを用いて宣伝することもできるのではないか。(委員)
- まちの魅力として、七国山やダリア園、リス園、薬師池公園などがあるが、それらをつなぐ道が狭い。歩道を整備すれば、気軽に行けるようになる。(委員)

◇自然学習ができる環境は、魅力の1つであるため、若い人を呼び込むためにはPRするとよい。(副会長)

### 【「環境を考えたまちづくり」について】

- 調整池のビオトープ化はよいが、管理の問題もある。(委員)
- 調整池でボートに乗れるとよい。(委員)
- サンヒルズでは、生ごみ処理機を導入して、処理を行ったうえで、七国山の団体(NPO団体)に肥料として活用してもらっている。(委員)
- 生ごみ処理機(コンポスト)が他の団地にも浸透するとよい。市民農園などをつくった際は、堆肥として利用できる。(副会長・委員)
- 今後(建替時など)はエネルギーの問題(自然エネルギーの導入等)は欠かせないものとなる。(委員)
- 太陽光発電の導入も考えられるのではないか。(委員)

### (その他)

- 次回が最終の検討会となる予定であったが、議論をさらに深めるために、2月中旬に第7回を追加で開催させていただきたい。また、第6回検討会では、本日頂いたご意見をふまえて、修正した検討会の報告書の確認と、地区計画に関する案の提示を考えている。(企画政策課)
- 今まで議論を進めていく中で、漠然としたものが多くあったが、報告書には具体的な方向性を記載するのか。(委員)
- 報告書には、まちづくりの目標、方向性などのまちのあり方について示す。したがって具体的な施設等を記載することは困難であるが、例示程度は記載する予定である。具体的な事項は、今年度で決まる大きな方向性を基に、次年度以降に議論を進めていければと考えている。(企画政策課)
- 市として行っている団地再生のプロジェクトと、本検討会との関連や位置づけが不明瞭である。また、地区計画への移行をどのように行うのかが分からない。(委員)
- 本検討会としてまとめていくにあたっては、まちづくりの大きな方向性を示すこととなる。ただ具体化に関しては、本年度のみでは難しいと考えている。地区計画に関しては、次回検討会に案を提示し、ご説明したい。(企画政策課)

### (今後のスケジュール)

- 第6回町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会:2013年 1月17日(木)18:30~20:30  
場所:町田市木曾山崎センターB館3階大会議室
- 第7回町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会:2013年 2月中旬予定  
場所:未定

以上



## 第6回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨

日 時	2013年1月17日（木）18：30～20：50	場所：町田市木曽山崎センター B館3階大会議室
出席者	町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 委員 ：前島委員、室田委員、佐藤委員、吉岡委員、宮川委員、増井委員、勝見委員、 木山委員 増淵委員、久田委員、吉田委員 (順不同)	
出席者	町田市 政策経営部	： 高橋部長
	企画政策課	： 市川課長、小田島担当課長、浦田統括係長 平野主任、石川主任、藤田主事
	都市政策課	： 田中係長
	都市再生機構	： 関口氏、坂下氏
	東京都住宅供給公社	： 赤塚氏、原田氏
日建設計	： 眞中、成田、横瀬	
傍聴	： 1名	

### ■提出資料

- 資料1：第5回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨
- 資料2：「一団地の住宅施設」と「地区計画」について
- 資料3：まちづくりに係る検討報告書（素案）

### ■ 議事

#### （第5回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨確認について）（企画政策課）

第5回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨を説明。質疑等はなし。

#### （「一団地の住宅施設」と「地区計画」について）

- ◆地区計画の作成スケジュールについて教えてほしい。（会長）
  - 検討会の報告書を参考に、地区計画の素案を作成する。来年度中に一団地の住宅施設から地区計画に移行できればと考えている。これから都市再生機構、東京都住宅供給公社、東京都との協議を行う必要があり、都市計画を変更する具体的な時期については、決まっていない。（都市政策課）
- 地区計画については、素案を検討会にて確認するほか、最終的に決定する計画についての報告もしていただけるのか。（委員）
  - 検討会の委員の他、住民にも報告する予定である。また、住民及び関係者には、縦覧期間を定め、意見を言える機会を設ける予定である。（都市政策課）
- 地区計画の決定は、市が行うのか。（委員）
  - 東京都と協議後、町田市都市計画審議会に諮る。その審議会の議を経て、市が決定する。（都市政策課）

#### （まちづくりに係る検討報告書（素案）について）

- ◆報告書の中で住宅について使用されている「更新」という言葉は、建替えという意味であるのか。（会長）
  - 建物には耐用年数があるため、基本的には建替えを意味しているが、現実的には、全て建替えを行うことは困難と考えるので、一部においては大規模改修などの別の選択肢も含まれている。（企画政策課）

- 新聞で報道されていたが、多摩モノレールの延伸に関する協議会を市が始めるようである。本団地も、モノレールの延伸区域に入っていることから、将来的にまちが大きく変わるのではないかと期待をしている。(委員)
- 多摩モノレールの延伸については、市や商工会議所等で検討を始める。ただ、モノレールの路線となる道路の都市計画決定がなされていないことなどから、本報告書には、多摩モノレールの延伸を前提とした記載をしていない。(企画政策課)

### (まちづくりに係る検討報告書:まちの将来像について)

- ◆ 14頁に記載されている内容で、第二ステップにおいて新たな転入者が増えていくことを想定しているが、第三ステップに記載されている「周辺と一体となったコミュニティ」などは、もっと早期の段階で仕掛けていくことができる。また、第三ステップでは、町田駅とのつながりを強調するような表現がなされているが、他の地域を含めたより広域な範囲でつながりが強くなるのが検討会の意見としてあがっていた。(会長)
- 町田駅との基幹交通の整備・強化については、市としては、町田駅に一極集中している現在の交通網の見直しを検討している。その際、町田駅との間に連節バスが運行していることもあり、木曽山崎団地地区が1つの拠点となると考えている。こうして地域の1つの核になってもらおうという前提のもと、町田駅とのつながりを太く示している。(企画政策課)
- ◇ 第三ステップに記載されている、医療や生活サービスなどの様々な機能やICT技術による生活サービスの実施、再生可能エネルギーの利用、地域マネジメント組織の運営などは第一ステップからでも進めることができる。また、第二ステップにおいてまちのコンパクト化を行った際には余剰地が生まれるが、余剰地の活用が記載されていない。整備がされる第三ステップまで空き地のまま放置されてしまう印象を受けるため、プロセスに連続性を持たせた記載をする必要がある。(副会長)
- ◇ 第一ステップでは、学校跡地の活用を主としているが、学校跡地には拠点機能を持ったものが整備されると思うので、それに伴う交通の課題の解決など、地域全体としてよいまちになるよう、連動する課題についても表記する必要がある。(副会長)
- ◆ 地域マネジメント組織とはなにを表すのか。(会長)
- 今後のまちづくりにおいては、ハード、ソフト両面に取り組む方々が、まちづくりの方向性などを共有することが必要である。そこで、連携してまちづくりを進めていくための組織として、地域マネジメント組織を記載をしている。(企画政策課)
- 何年後に建替えなどが行われるのか。それまでは、ストック活用を行うということであるのか。(委員)
- 目安としては、第一ステップは5年～10年、第二ステップは10年～20年、第三ステップは20年～30年程度を想定している。第三ステップでは、センター機能を中心としたコンパクトなまちへ集約化することを考えているが、空いた土地には緑などを整備することが考えられる。各ステップについては、断続的に整備されることはなく、連続性をもって順次進めていくことをイメージしている。また、各取り組みについても、順次進めていき、各ステップに至る段階でまちとしてその取り組み、機能を携えているという状態を表している。(企画政策課)
- ◆ 他の団地や、他の施設(市民病院など)との連携の強化についても記載を加えてほしい。(会長)
- 第三ステップとまちの将来像を先に示し、それに向けてどのように進めていくのかをステップで示すという順序の方がイメージしやすい。(委員)
- 今回の報告書の構成では、現状から段階的に整備していき、最終的にまちの将来像を目指すとしているが、初めにまちの将来像を示したうえで、どのように進めていくかというプロセスを

- 約8000人の人が住んでいる現状から考えると、30年先の長期的なまちづくりを示すことについて、責任が持てない。住民の中には、空き家が多い住棟は建替えが行われるのではないかと不安に思っている方もいる。将来像を描くことも必要であるが、それに関しては5年ごとに見直しを行うなど、社会状況など実態に即して改変を加えていく必要があると思う。(委員)
- ◆ まちの将来像とまちづくりの目標・方向性との関連性がみえにくい。(会長)

### (まちづくりに係る検討報告書:地区の整備方針について)

- ◆ 文中の表現が、少し抽象的な印象である。自治会や交通の課題、商店会との関わりなども具体的に書いた方がよいと思う。また、全体的に消極的な表現が多いので、積極的な表現にした方がよい。(例えば、緑の維持保全などは、緑の積極的な整備などに変える。)(会長)
- ☆ 整備方針と整備方策とを整合させた方がよい。また、将来像やまちづくりの目標・方向性との関連性を表現した方がよい。(副会長)

### (住宅について)

- 建替えを意識した表現ではなく、リフォームに関する表現がなされている印象が強い。(委員)
- 長期間でみると建替えが必要となる時期が必ず訪れるが、まちづくりのプロセスにおける第一ステップにあたる短期的な整備方策を記載しているため、ストック活用をイメージした内容となっている。(企画政策課)
- 将来的なまちのイメージを議論していただくことは、非常に有意義に感じている。ただ、第二、第三ステップにおける住宅の戸建化や高層化については、現在住民が住んでいる以上、事業者としては意見は述べられない。(都市再生機構)

### (センター地区について)

- 空き店舗の転用と記載があるが、店舗があることによるコミュニケーションの活性化などの効用もあるので、家賃の問題などの解消により、店舗として再度活用できるような方策も必要となるのではないか。(委員)
- ◆ コミュニティやコミュニケーションなど、人と人のつながりについても追記してほしい。(会長)
- 以前は自治会の事務所が、センター付近にあったが、現在は少し離れた場所にあり、住民が訪れにくくなった。自治会の事務所も、コミュニティ形成の一翼を担うと思うので、センターに再度移転してきてよいのではないか。(委員)
- 空き店舗の転用について、市が借りて行うのか、それとも都市再生機構や東京都住宅供給公社といった事業者が主体となって行うのかが分からない。実際の導入にあたっては、行政としてのバックアップを検討してほしい。(委員)
- 主体については記載をしていないが、NPOが使用する際に行政側がバックアップするような事例もある。実際の導入にあたっては、行政のバックアップなど様々なやり方があるので、その都度検討させてもらいたい。(企画政策課)

## (学校跡地について)

- 地域の消防団は、災害時の初動部隊として非常に重要である。防災主要拠点においては消防団の特殊な訓練ができる環境があるとよい。(委員)
  - 地域の消防団については、団員が少なくなっている。私の自治会では、消防後援会をつくり、住民には、各世帯に後援資金として多少の負担をしてもらい、消防団の維持に対してバックアップしていただいている。(委員)
  - ◇ 避難場所以外にも、避難所や防災井戸、太陽光による自家発電など、災害時の対応策の記載が必要であると思う。これらの事項は、限られた拠点ではなく、全ての拠点に共通して言えることであるので、地域全体として取り組むべき事項として書いておけばよいと思う。(副会長)
  - 忠生公園もグリーンベルト内に含めてほしい。(委員)
  - ◇ コミュニティバスや交番、空き家の活用など、検討会において出された意見については、報告書への反映状況について把握できるようにした方がよい。(副会長)
  - ◇ 全体的に、主語、主体が不明確で分かりにくくなっている。全てについて、明確に記すことは難しいかと思うが、誰が何をやるのかということは重要であるので、書ける部分は記載しておいてほしい。構想の実現においては、地域マネジメント組織の設置についても記載をしておく必要がある。(副会長)
- ◆ 次回に修正したものを提示していただくが、次回議論頂いた後の最終的な調整については、事務局、会長、副会長に一任してほしい。(会長)

## (今後のスケジュール)

- ・第7回町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会:2013年 2月19日(火)18:30~20:30  
場所:町田市木曾山崎センターB館3階大会議室

以上

第7回町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨（作成後追加）

資料4. まちづくり検討会における意見の整理(作成中)

## 資料5 「一団地の住宅施設」と「地区計画」について

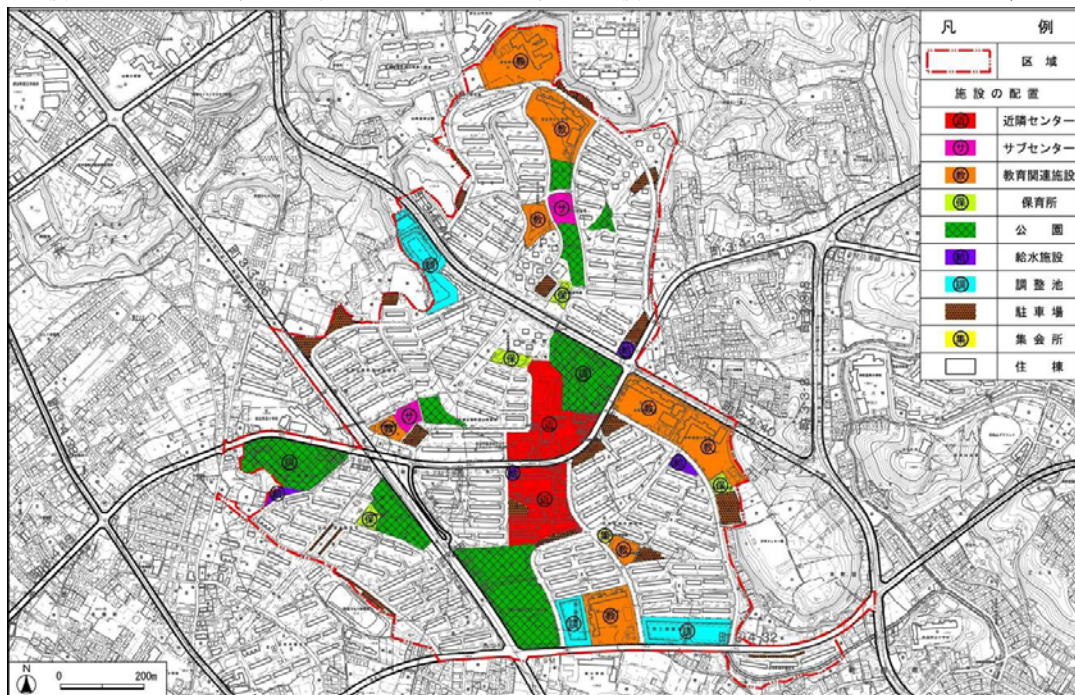
木曾山崎団地地区は、都市計画法における「一団地の住宅施設」が指定されています。

### 1. 「一団地の住宅施設」について

- ・「一団地の住宅施設」とは、都市計画法第11条に規定されている都市施設で、一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいいます。都市の総合的な土地利用計画に基づき、良好な居住環境を有する住宅団地を計画的に造成するためのものであり、住宅の建設とあわせて、道路、公園等の公共・公益的施設等の整備を行うものです。
- ・都市計画として、区域、面積、建ぺい率・容積率の限度、住宅の予定戸数、公共施設・公益的施設及び住宅の配置の方針などを定めることになっています。
- ・区域内では、都市計画で定められた事項以外のものをつくることができないことになっています。  
※ 例えば… 教育関連施設等(学校など)と定められた区域においては、それ以外の建物用途には使えません。
- ・木曾山崎団地地区の場合は、以下の内容を「一団地の住宅施設」として定めています。

#### 【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



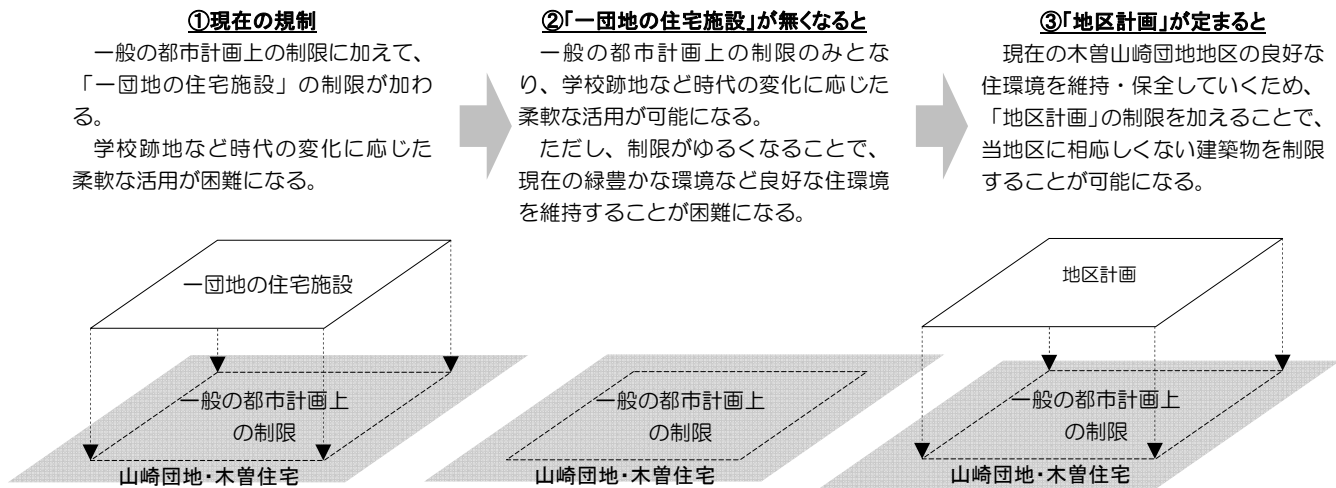
### 2. 「一団地の住宅施設」における課題について

- ・「一団地の住宅施設」は、良好な居住環境や生活利便性を高める施設を計画的に整備するために定めたものですが、その後の社会状況や人口構成、ライフスタイルの変化等により、規制内容が現状にそぐわない状況も生じています。

### 3. 「一団地の住宅施設」の見直しについて

- ・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性が生じた場合、以下の対応が考えられます。  
(1) 「地区計画の活用による一団地の住宅施設の廃止と地区計画の決定」  
(2) 「一団地の住宅施設の変更」

#### 【「一団地の住宅施設」の見直しの流れ】



- ・国土交通省や東京都の指針では、現在の良好な居住環境を「地区計画」の活用等により確保したうえで「一団地の住宅施設」を廃止する考え方が示されています。
- ・本市においても、「一団地の住宅施設」に代わる新たな都市計画制度として「地区計画」の活用が最も適していると考えています。

#### 4. 「地区計画」について

- ・「地区計画」は、都市計画法第12条の5第1項において「建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画」と定めており、地区の特性に応じて、良好な環境を創出、保全していくことを意図しているものです。
- ・「地区計画」では、主に以下の事項を定めることができます。

<p><b>【まちづくりの目標・方針】</b></p> <p>①地区計画の目標</p> <p>②区域の整備・開発及び保全に関する方針 〔土地利用の方針、地区施設（公園など）の整備の方針、建築物等の整備の方針〕</p> <p><b>【まちづくりの計画】</b></p> <p>③地区整備計画 〔地区施設（公園など）の配置及び規模、建築物等に関する事項〕</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 5. 「一団地の住宅施設」から「地区計画」への移行実績

- ・都内では、平成23年8月19日現在 33 地区で「一団地の住宅施設」から「地区計画」へ移行されています。

【区部】 19地区（世田谷区・足立区・品川区など）

【多摩部】 14地区（町田市・多摩市・調布市など）

- ・本市においては、平成18年に「山崎第一地区」が「一団地の住宅施設」から「地区計画」へ移行されています。

#### 6. まちづくり検討会報告書との関係

- ・「地区計画」は、地区内の土地の活用内容や建物の用途や規模、形状等に合わせて適切にまちを形成するために定められるものです。検討会で寄せられたご意見のうち、学校跡地の活用方法や公園緑地の保全などのハード整備に係る事項については、可能な限り地区計画の要素に反映していきます。
- ・一方、まちの運営管理やソフト面の活動に関する事など、土地利用や建築物の制限を定めて「地区計画」で取り扱うことが困難な事項については、今後のまちづくりの中で適切な対応策を検討していきます。



町田市都市計画地区計画の決定（町田市決定）（参考）

都市計画木曾山崎団地地区計画を次のように決定する。

名	木曾山崎団地地区計画
位	町田市山崎町、本町田および木曾東四丁目各区内
面	約110.2 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、町田市の中央部、町田駅から北へ約3kmに位置し、1960年代に良好な住宅地の供給を図るため「木曾山崎一団地の住宅施設」の都市計画に基づき、団地建設と併せて、道路、公園、学校施設など公共施設が一体的に整備され、現在では緑豊かで良好な住環境を形成している。</p> <p>町田市基本計画「まちだ未来づくりプラン」においては、住宅団地を町田の資産と捉え、その魅力をさらに高めていくことと、生活サービス機能の充実やコミュニティ機能の向上など、団地を核としたまちづくりを進めることが位置づけられている。</p> <p>また、町田市都市計画マスタープランでは、団地再生によるまちづくりエリアとして位置づけられており、社会的需要に対応した大規模団地の再生を目指すこととしている。</p> <p>地域住民や学識経験者による町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会では、多様な世代が安心して暮らせるまちづくりとして、子育て活動拠点や防災拠点、文化関連拠点を学校跡地に誘導しつつ、既存のみどり豊かな住環境を活かした魅力のある住宅地の形成を目指すこととしている。</p> <p>一方、現在同地区では、少子高齢化の進行に伴う賑わいや活気の低下など、まちの活力低下が懸念されるとともに、施設の老朽化や住民ニーズの変化に伴う施設需要の変化も顕在化しつつある。特に同地区では小中学校が廃校となっており、この地区のまちづくりに資する有効な活用が望まれている。</p> <p>そのため本地区では、多様な世代が安心して暮らせるまちづくりとして、子育て活動拠点や防災拠点、文化関連拠点を学校跡地に誘導しつつ、みどり豊かで良好な住環境を将来にわたって維持・保全し、周辺地域と調和のとれた地域拠点として相応しい住宅地を形成することを目標とする。</p>

<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方針</p>	<p>本地区を「住宅地区」、「商業にぎわい地区」、「公共関連地区」の3地区に区分し、それぞれの方針を次の様に定める。</p> <p>1 「住宅地区」          緑豊かで良好な住環境の形成に資する土地利用を図る。また地区内の公共公益施設等は、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。</p> <p>2 「商業にぎわい地区」          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、地域の拠点としてふさわしい地域活力とにぎわい向上に資する商業、医療機能、都市型居住機能が複合する土地利用を図る。</p> <p>3 「公共関連地区」          学校跡地を活用し、防災や子育て、教育文化振興、福祉医療、コミュニティ振興に関連する施設など、社会状況の変化や住民ニーズを踏まえた施設整備を行い、公共関連機能として土地利用を図る。</p>
<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>地域住民の利便性・安全性の観点から、以下の地区施設を定めるものとする。</p> <p>1 道路          地区内の生活利便性、防災機能向上を図るとともに、地域の道路ネットワーク構築のため、生活幹線道路を配置する。</p> <p>2 公園          既存樹木の保全や新たな緑化に努めるとともに、地域の防災性の維持・向上、憩いの場・コミュニティ活動の場として公園を配置する。</p>	
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>緑豊かな住宅地の環境を維持創出するために、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度を定める。</p>	

地区整備計画	地区施設の配置及び規模										
	道	路	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考	備考
			幹線・街路1号 (町3・3・36)	25m	約1,000m	既設	幹線・街路2号 (町3・4・40)	20m	約980m	既設	既設
	公	園	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考	備考
			幹線・街路3号 (町3・4・32)	16m	約1,100m	既設	幹線・街路4号 (町3・4・13)	25m	約1,240m	既設	新設
	その他公共空地		公園1号	約20,000 m <sup>2</sup>		既設	公園2号	約18,000 m <sup>2</sup>		既設	
			公園3号	約9,000 m <sup>2</sup>		既設	公園4号	約4,000 m <sup>2</sup>		既設	
			公園5号	約3,000 m <sup>2</sup>		既設	公園6号	約2,000 m <sup>2</sup>		既設	
			公園7号	約2,000 m <sup>2</sup>		既設					
			緑地1号	約10,000 m <sup>2</sup>		既設					

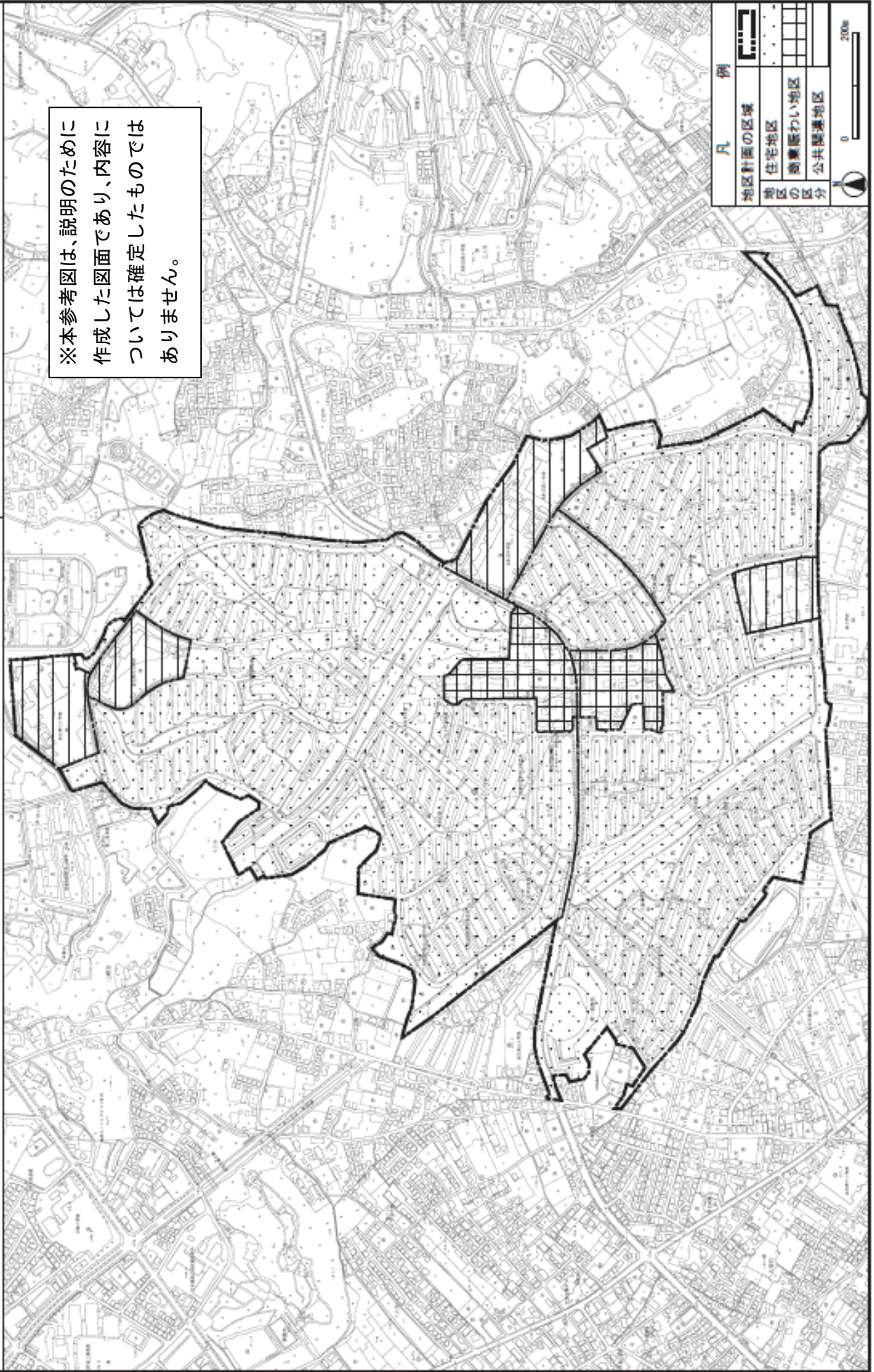
地区整備計画		建築物等に関する事項		住宅地区	商業賑わい地区	公共関連地区
地区の区分	名称	約00.0 ha	約00.0 ha	約00.0 ha	約00.0 ha	約00.0 ha
	面積	次に掲げる建築物以外は建築してはならない 1 〇〇〇 2 〇〇〇 3 〇〇〇 4 〇〇〇 5 〇〇〇 6 〇〇〇 7 〇〇〇 8 〇〇〇 9 〇〇〇 10 〇〇〇 ・・・	次に掲げる建築物は建築してはならない 1 〇〇〇 2 〇〇〇 3 〇〇〇 4 〇〇〇 5 〇〇〇 6 〇〇〇 7 〇〇〇 8 〇〇〇 9 〇〇〇 10 〇〇〇 ・・・	次に掲げる建築物以外は建築してはならない 1 〇〇〇 2 〇〇〇 3 〇〇〇 4 〇〇〇 5 〇〇〇 6 〇〇〇 7 〇〇〇 8 〇〇〇 9 〇〇〇 10 〇〇〇 ・・・	次に掲げる建築物以外は建築してはならない 1 〇〇〇 2 〇〇〇 3 〇〇〇 4 〇〇〇 5 〇〇〇 6 〇〇〇 7 〇〇〇 8 〇〇〇 9 〇〇〇 10 〇〇〇 ・・・	次に掲げる建築物以外は建築してはならない 1 〇〇〇 2 〇〇〇 3 〇〇〇 4 〇〇〇 5 〇〇〇 6 〇〇〇 7 〇〇〇 8 〇〇〇 9 〇〇〇 10 〇〇〇 ・・・
	建築物の用途の制限					
	建築物の容積率の最高限度	5/10	5/10	5/10	5/10	5/10
	建築物の建ぺい率の最高限度	2/10	2/10	2/10	2/10	2/10

町田市都市計画地区計画 木曾山崎団地地区計画 位置図



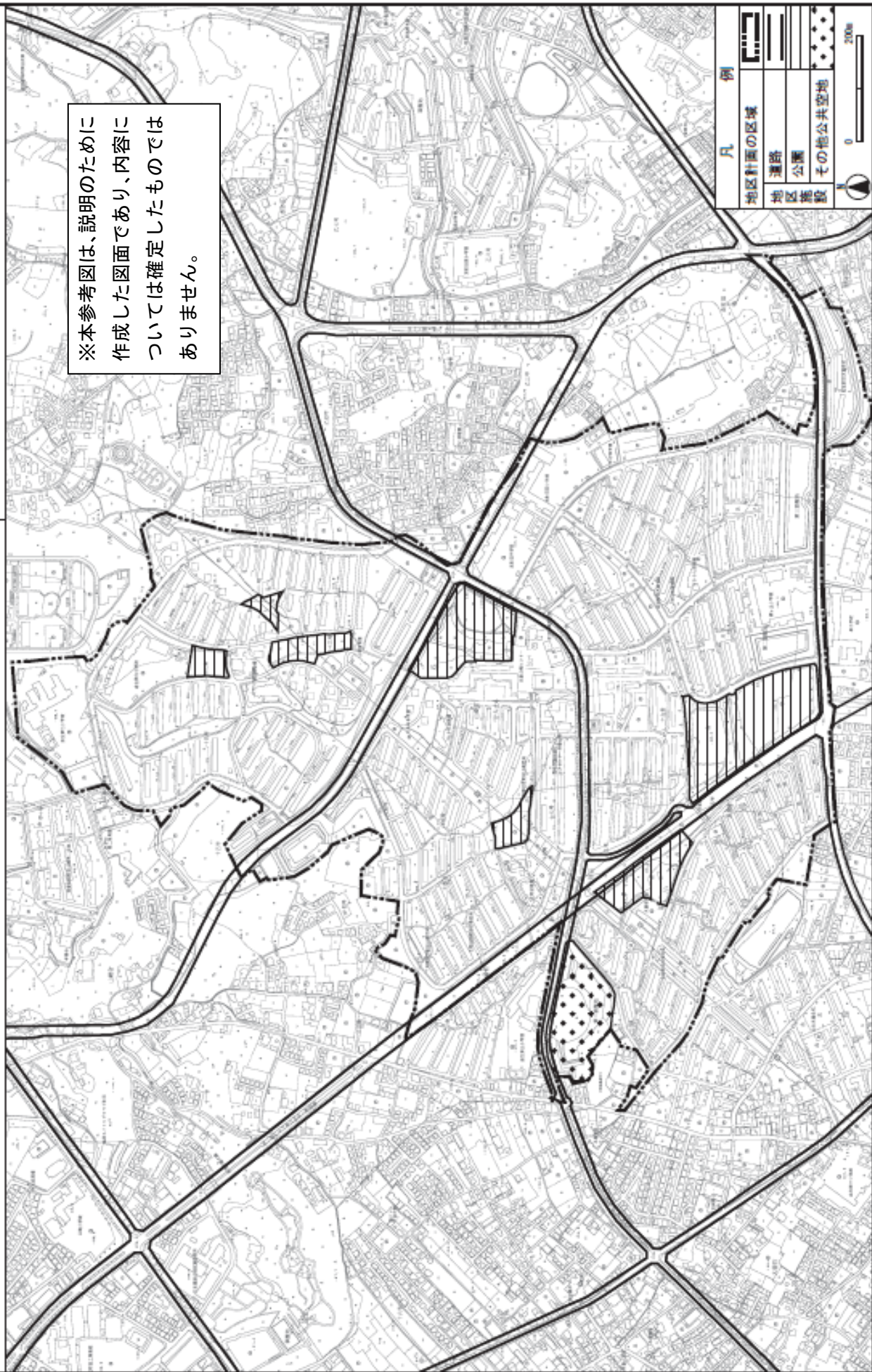
町田市都市計画地区計画 木曾山崎団地地区計画 参考図1

※本参考図は、説明のために作成した図面であり、内容については確定したものではありません。



町田市都市計画地区計画 木曾山崎団地地区計画 参考図2

※本参考図は、説明のために作成した図面であり、内容については確定したものではありません。



他に壁面の位置の制限や高さの最高限度等を規定している例があります。

## 資料6 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

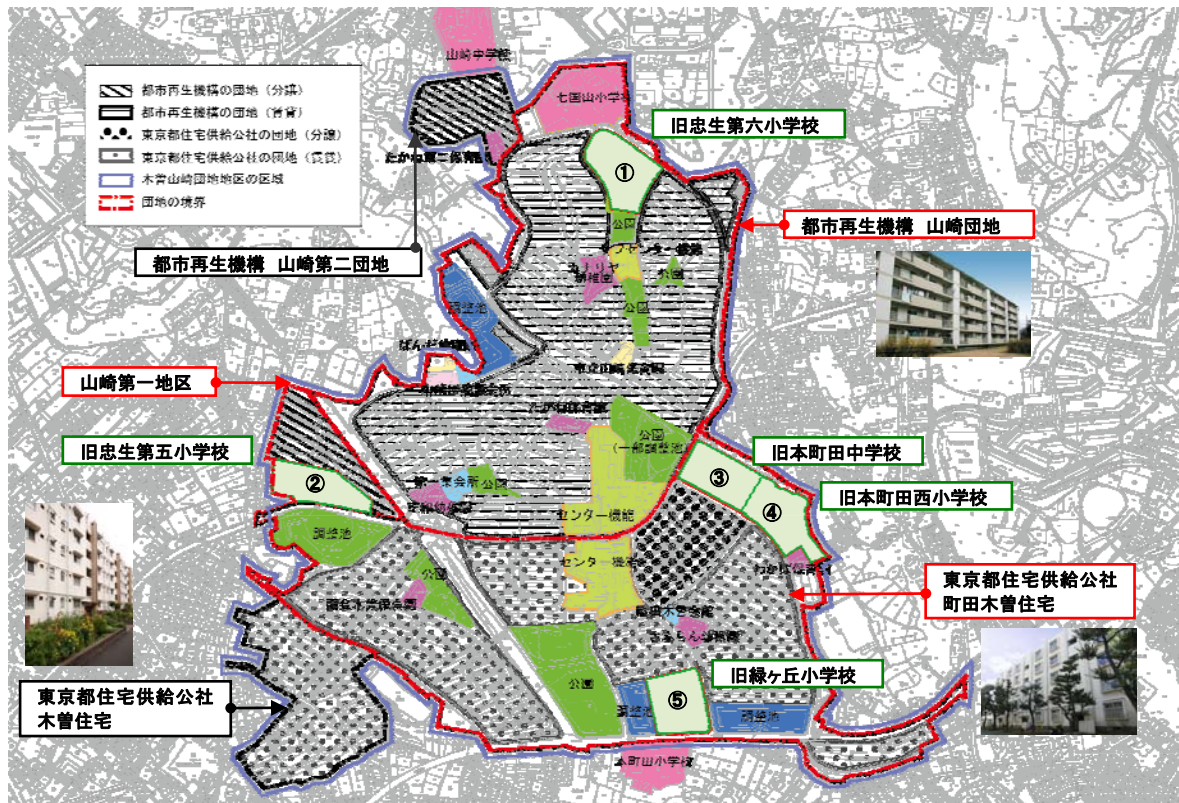
③各団地の世帯数・人口等(住民基本台帳2011年9月)

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

木曾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)



### 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。

(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



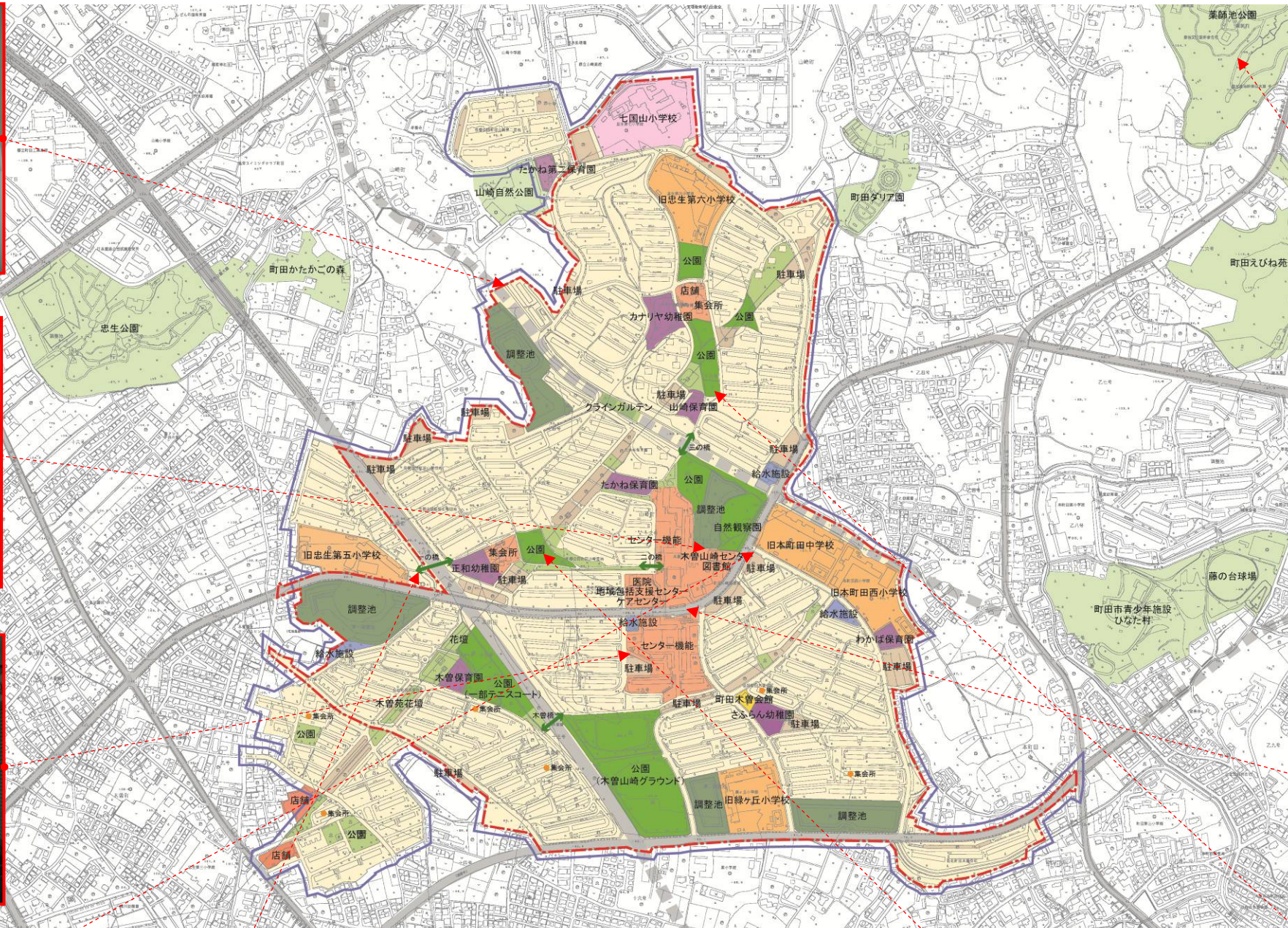
～廃校となった小・中学校～  
地区活性化に寄与する活用が望まれる



～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

町田市の人口は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)

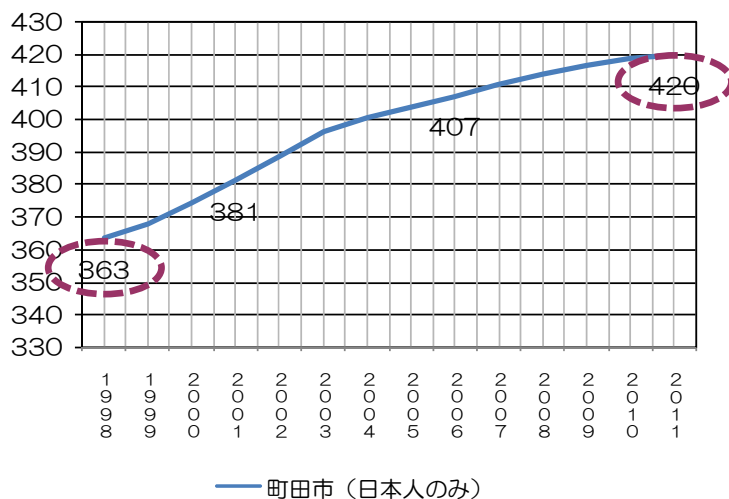
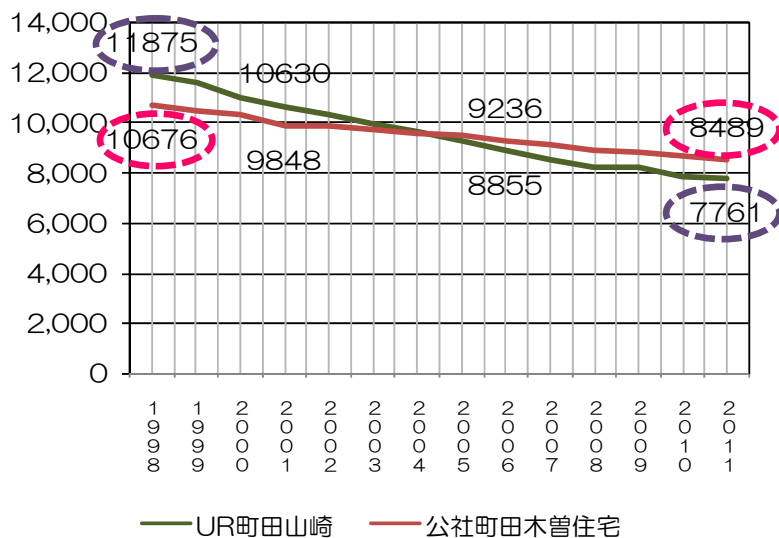


図2 団地の人口の推移(1998年～2011年) (単位:人)



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

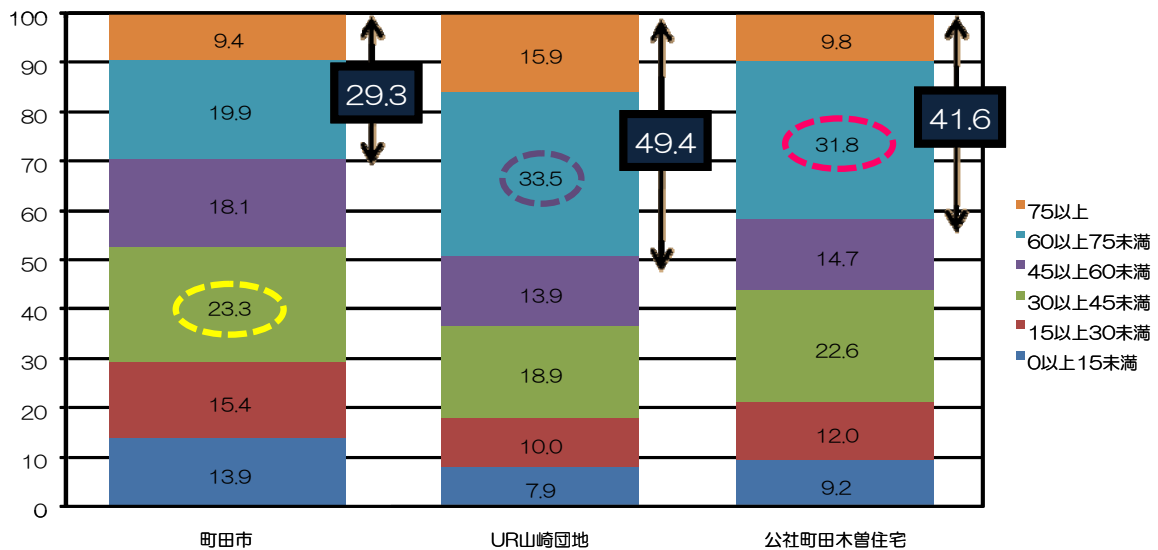
### 木曾山崎団地地区の居住者の約半数は60歳以上

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

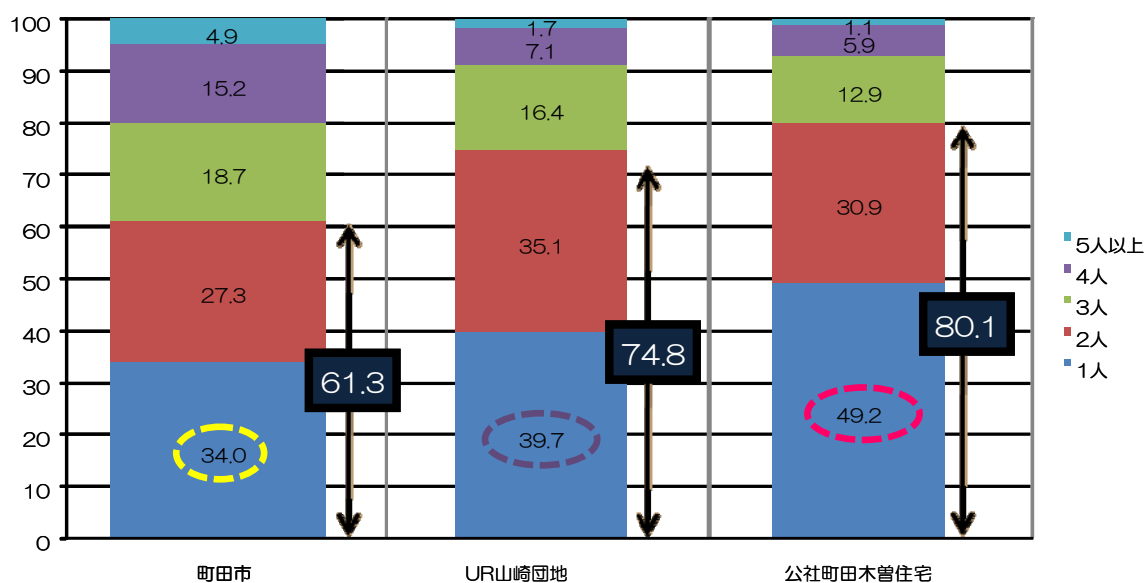
世帯人員別に町田市の世帯の構成割合を見ると、1人(単身)の世帯の割合が最も高く34.0%となっており、1人世帯と2人世帯の合計は、61.3%となっている。(図4)

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。