



第 I 章 団地の現状と課題

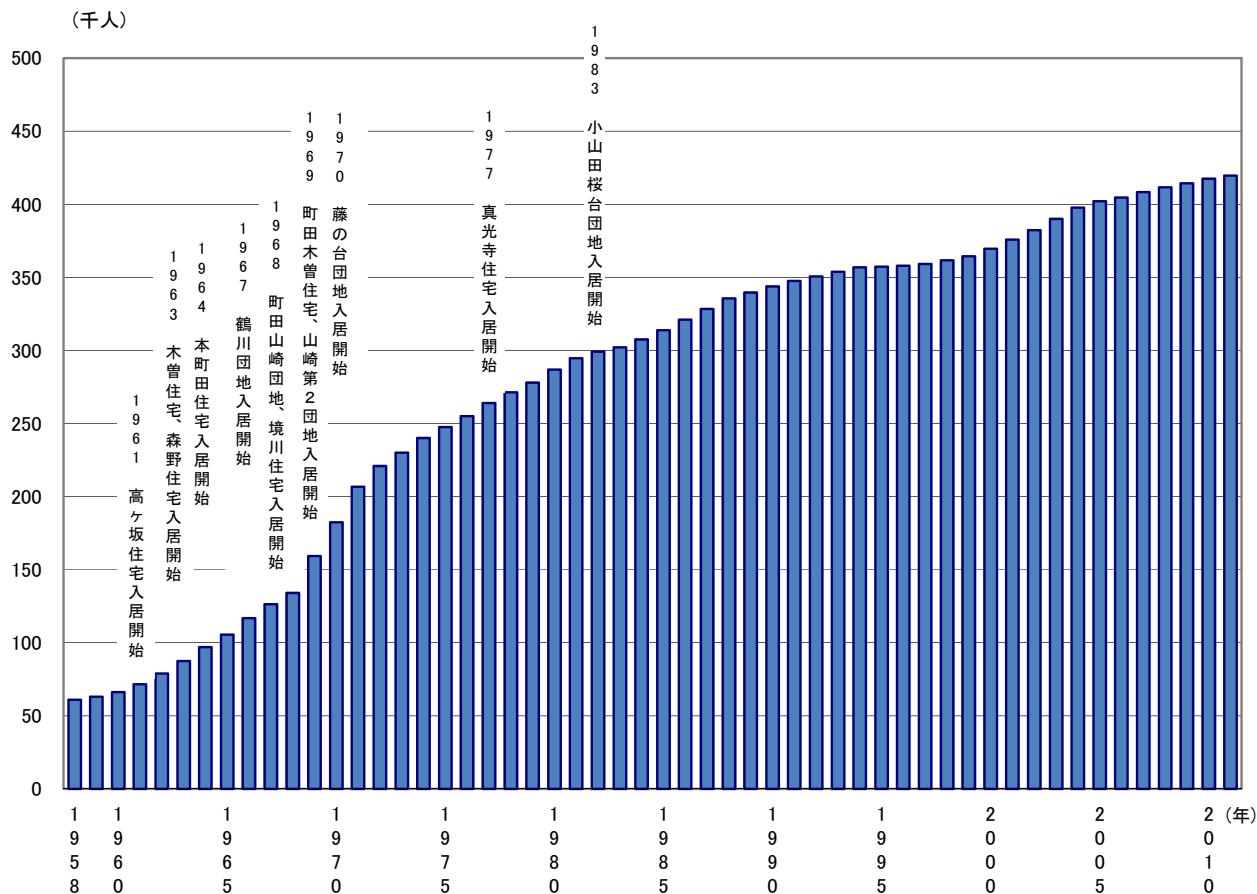
(1) 団地の占める位置

団地開発が人口増加のきっかけとなる。

1960年代前半、首都圏では人口が爆発的に増加し、都心から離れた郊外地は人口の受け皿となり、URとJKK東京などによる大規模な集合住宅が大量に建設されました。

建設当初、これらの団地は先進的な住まいとして憧れの存在であり、その大量供給は町田市に多くの人を呼び込むことになりました。団地建設が盛んだった1960年代後半から、その建設と併せるように人口が急増しました。

■町田市の人口推移と団地開発の連関（住民基本台帳人口 各年1月1日現在）

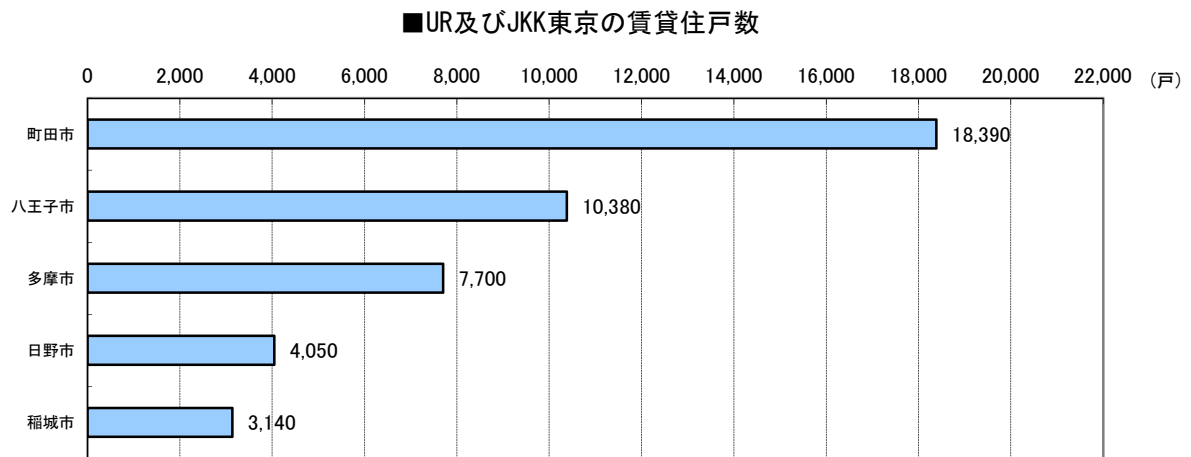


- ・1958年の市制施行時点で60,000人弱であった人口は、1965年には約2倍の116,000人まで急増しました。
- ・1990年代に入り一時横ばいとなりましたが、2000年代に入り再び増加へと転じており、現在も微増傾向が続いています。

団地のまち「町田」。その大量供給は住宅都市「町田」の発展を支えた。

町田市における大規模団地の戸数は、東京都の市部で最も多く供給されています。

団地開発に伴う人口増加は、周辺の市街地開発を促進させる契機となり、団地は町田市の住宅都市としての性格を位置づける大きな役割を果たしました。



出典：2008年住宅・土地統計調査

- ・町田市における UR と JKK 東京の供給した賃貸住宅の合計は 18,390 戸です。続く八王子市(10,380 戸)と比較すると 2 倍近い数となっています(都内全域では江東区の 21,110 戸に次いで 2 番目に多い)。
- ・町田市の住宅総戸数は 164,490 戸であり、総戸数に占める割合は 11.2%です。

建設当初、団地は入居者応募倍率が高く、国民の憧れでした。しかし、建設から50年近くが経過し、現在の居住ニーズに対して充分に応えられていないなどの原因により、世帯数の減少が進み、さらに単身世帯などの小規模世帯の増加に伴う世帯人員の低下により、団地の居住人口が減少しています。

■ JKK 東京及び UR の住宅団地の人口及び世帯数の推移（各年1月1日現在）

(人口推移)

JKK東京

(人)

団地名	2003年	2006年	2009年	2012年	2003年からの増減
森野住宅(森野1丁目)	817	770	729	694	-123
本町田住宅(本町田・南大谷)	1,752	1,698	1,572	1,516	-236
高ヶ坂住宅(高ヶ坂)	1,438	1,384	1,298	1,254	-184
町田木曽住宅(本町田・木曽東4丁目)	9,704	9,250	8,711	8,290	-1,414
木曽住宅(木曽東4丁目)	1,575	1,561	1,460	1,377	-198
境川住宅(木曽東2・3丁目)	4,377	4,197	4,037	3,834	-543
真光寺住宅(真光寺3丁目)	353	331	318	286	-67
合計	20,016	19,191	18,125	17,251	-2,765

UR

(人)

団地名	2003年	2006年	2009年	2012年	2003年からの増減
藤の台団地(本町田・金井町)	7,560	7,034	6,516	6,047	-1,513
山崎団地(山崎町)	10,104	9,081	8,147	7,451	-2,653
鶴川団地(鶴川2・3・5・6丁目)	6,736	6,126	5,684	5,360	-1,376
小山田桜台団地(小山田桜台)	4,845	4,449	4,074	3,840	-1,005
合計	29,245	26,690	24,421	22,698	-6,547

(世帯数の推移)

JKK東京

(世帯)

団地名	2003年	2006年	2009年	2012年	2003年からの増減
森野住宅(森野1丁目)	431	428	425	416	-15
本町田住宅(本町田・南大谷)	910	915	892	892	-18
高ヶ坂住宅(高ヶ坂)	809	817	798	780	-29
町田木曽住宅(本町田・木曽東4丁目)	4,678	4,708	4,676	4,649	-29
木曽住宅(木曽東4丁目)	884	899	901	877	-7
境川住宅(木曽東2・3丁目)	2,223	2,235	2,218	2,210	-13
真光寺住宅(真光寺3丁目)	137	139	140	136	-1
合計	10,072	10,141	10,050	9,960	-112

UR

(世帯)

団地名	2003年	2006年	2009年	2012年	2003年からの増減
藤の台団地(本町田・金井町)	3,236	3,219	3,222	3,121	-115
山崎団地(山崎町)	4,229	4,083	3,920	3,796	-433
鶴川団地(鶴川2・3・5・6丁目)	2,865	2,799	2,766	2,738	-127
小山田桜台団地(小山田桜台)	1,523	1,479	1,488	1,487	-36
合計	11,853	11,580	11,396	11,142	-711

(1世帯あたりに住む人の推移)

JKK東京

(人/世帯)

団地名	2003年	2006年	2009年	2012年	2003年からの増減
森野住宅(森野1丁目)	1.90	1.80	1.72	1.67	-0.23
本町田住宅(本町田・南大谷)	1.93	1.86	1.76	1.70	-0.23
高ヶ坂住宅(高ヶ坂)	1.78	1.69	1.63	1.61	-0.17
町田木曽住宅(本町田・木曽東4丁目)	2.07	1.96	1.86	1.78	-0.29
木曽住宅(木曽東4丁目)	1.78	1.74	1.62	1.57	-0.21
境川住宅(木曽東2・3丁目)	1.97	1.88	1.82	1.73	-0.23
真光寺住宅(真光寺3丁目)	2.58	2.38	2.27	2.10	-0.47
合計	1.99	1.89	1.80	1.73	-0.26

UR

(人/世帯)

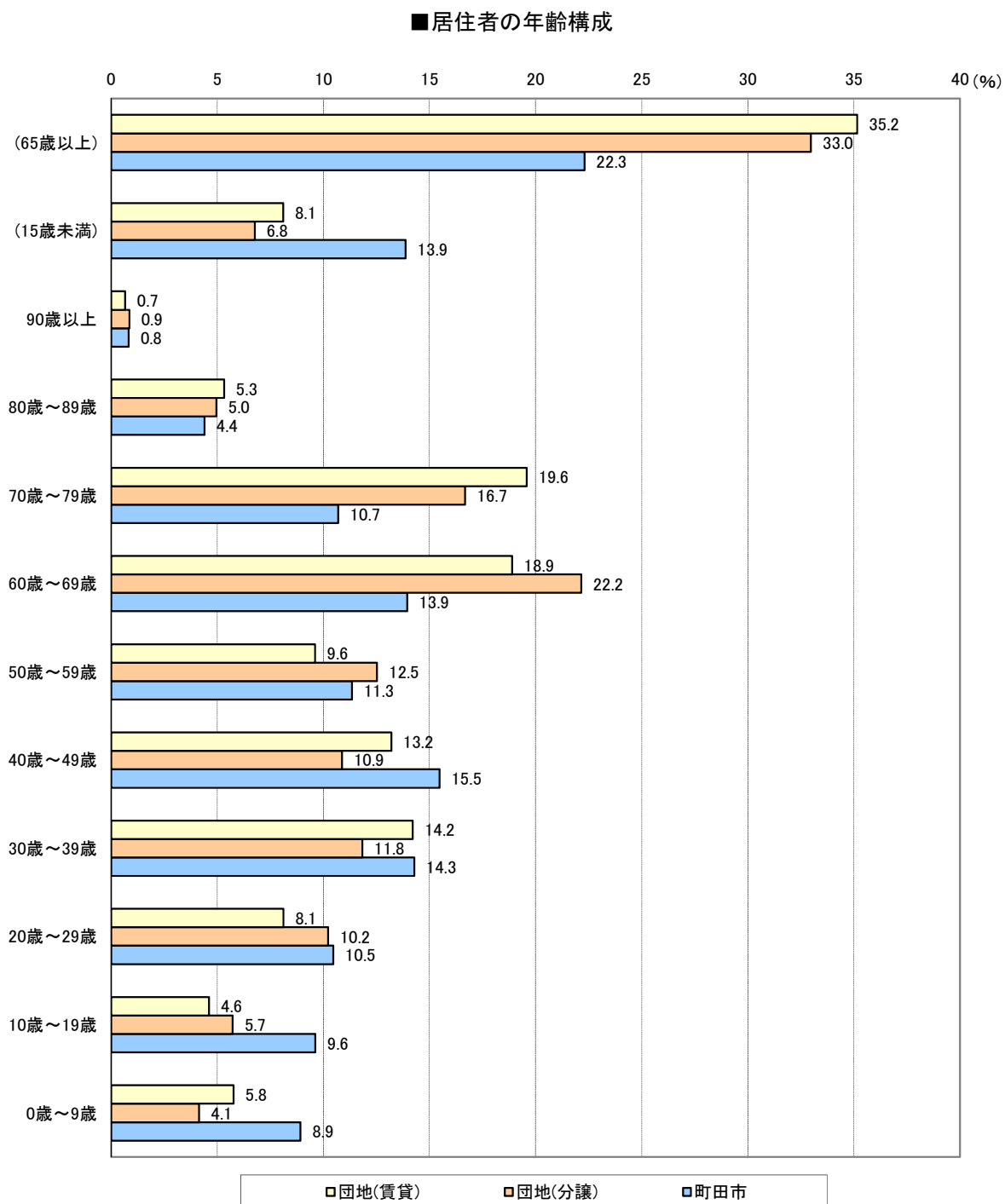
団地名	2003年	2006年	2009年	2012年	2003年からの増減
藤の台団地(本町田・金井町)	2.34	2.19	2.02	1.94	-0.40
山崎団地(山崎町)	2.39	2.22	2.08	1.96	-0.43
鶴川団地(鶴川2・3・5・6丁目)	2.35	2.19	2.05	1.96	-0.39
小山田桜台団地(小山田桜台)	3.18	3.01	2.74	2.58	-0.60
合計	2.47	2.30	2.14	2.04	-0.43

出典：町田市 住宅団地別世帯数・人口表 <住民基本台帳による>

(2) 居住者の属性

高齢者の割合が高く、年少人口の割合が低い。

町田市の平均値と比較すると、団地居住者の年少人口の割合は低く、高齢化が顕著となっています。



出典：住民基本台帳(2012年4月)

- ・賃貸・分譲ともに65歳以上の高齢者の割合(賃貸：35.2%、分譲：33%)が、町田市の平均(22.3%)と比較してかなり高めです。賃貸と分譲を比較すると、賃貸が若干高めです。
- ・15歳未満の年少人口の割合(賃貸：8.1%、分譲：6.8%)は、町田市の平均(13.9%)と比較してかなり低めです。賃貸と分譲を比較すると、分譲が若干低めです。

賃貸住宅は単身世帯の割合が非常に高い。

賃貸住宅では単身世帯の割合が最も高くなっており、約半数が単身世帯です。

単身世帯の年齢構成を見ると、賃貸住宅よりも分譲住宅の方が高齢者の割合が高いですが、賃貸住宅では26～64歳の割合が約半数を占めます。

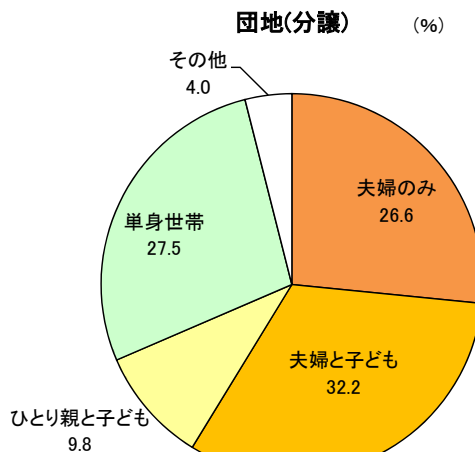
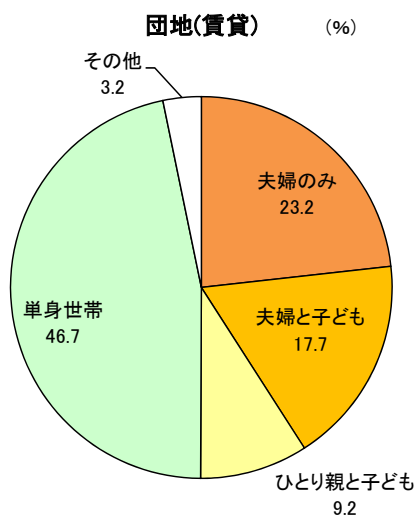
第Ⅰ章

1

団地の現状

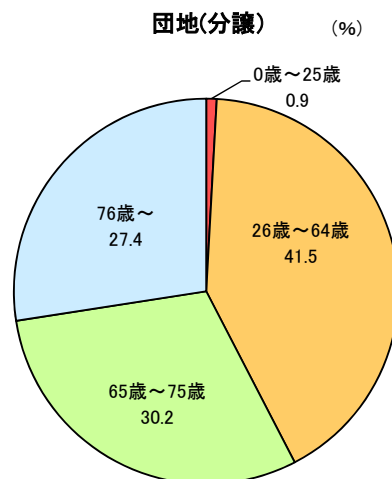
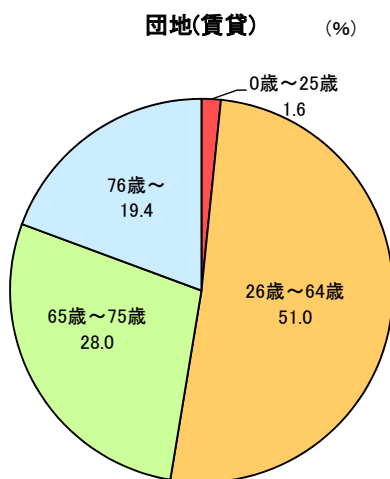
■家族構成の割合

<全世帯>



出典：住民基本台帳(2012年4月)

■単身世帯の年齢構成

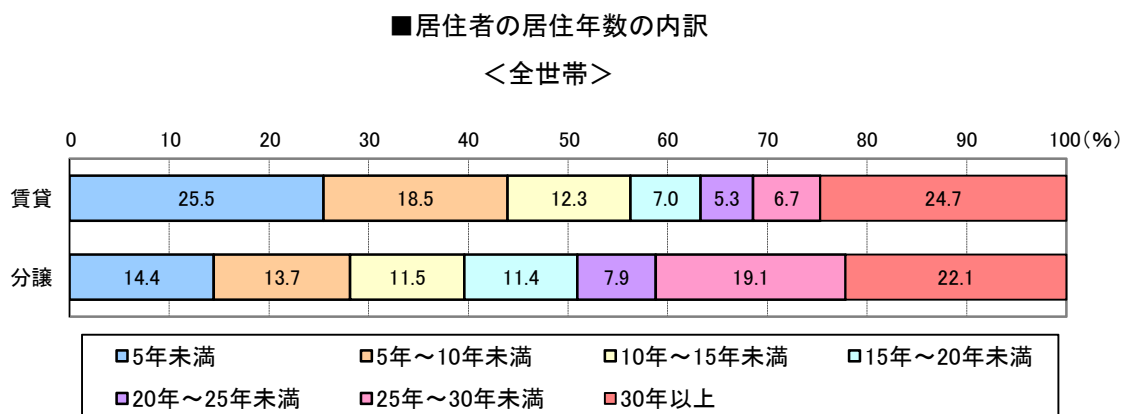


出典：住民基本台帳(2012年4月)

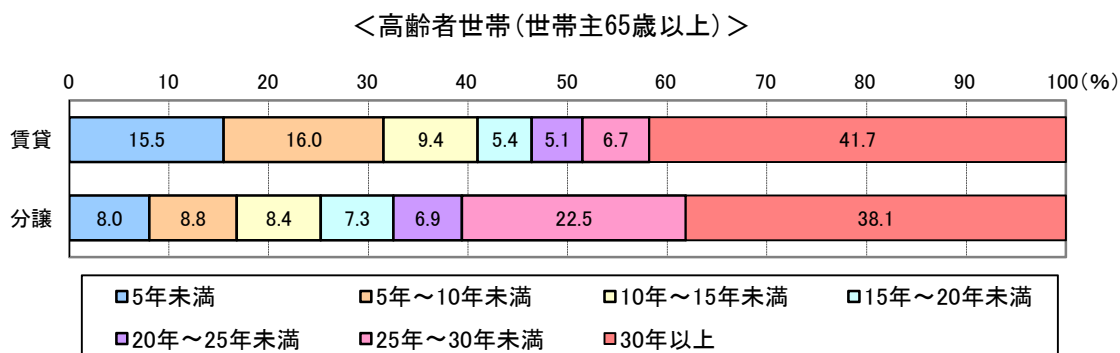
居住期間は、短い人と長い人に二極化する傾向があるが、分譲住宅の方が長期の人の割合が若干高い。

賃貸住宅では5年未満の居住年数の人が多く、30年以上の長期間住んでいる居住者も同程度となっています。

世帯主が65歳以上の高齢者世帯をみると、賃貸・分譲ともに30年以上住んでいる人が4割近くを占めています。



出典：住民基本台帳(2012年4月)



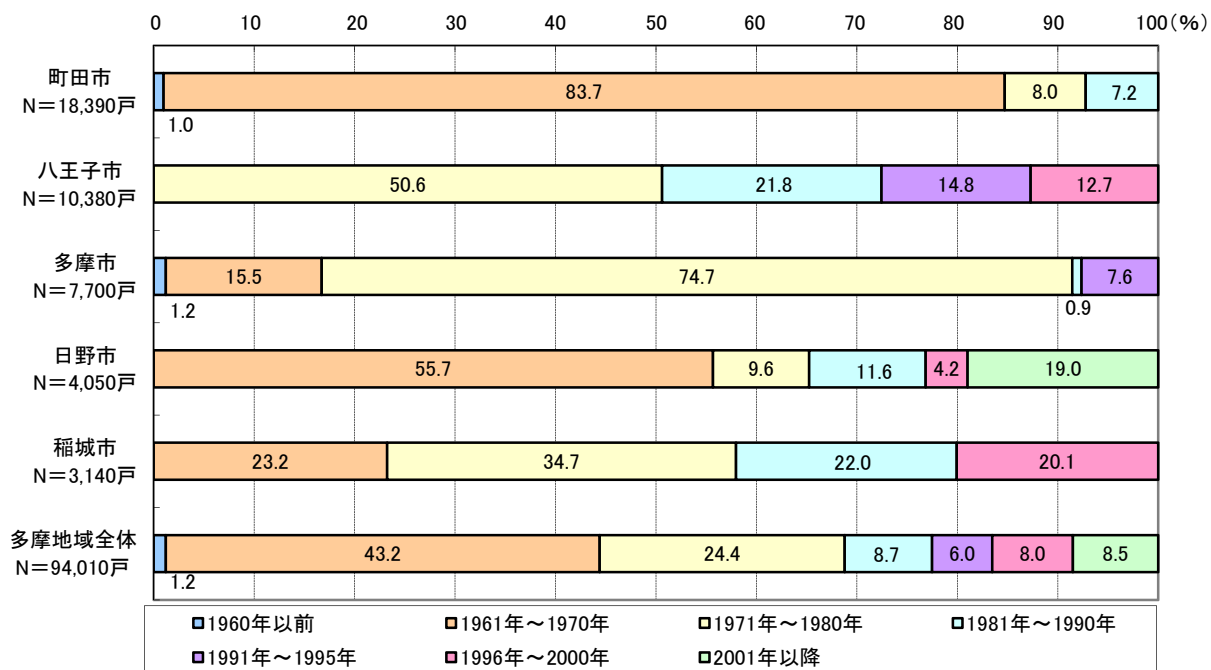
出典：住民基本台帳(2012年4月)

(3) 住宅の概況

建設から 50 年近くが経過し、建物の老朽化が進行している。

町田市の団地の大半は、1960 年代に建設されたため、建物の老朽化・設備などの陳腐化・居住者ニーズに対して充分に応えられていない間取りなどの問題が見受けられます。

■UR及びJKK東京の借家の建設時期



出典：2008 年住宅・土地統計調査

- ・ 建築時期「不詳」は除いてあります。N 値は UR と JKK 東京の賃貸住戸の総戸数を示します。多摩地域全体とは島しょ部を除いた東京都の市及び町部です。
- ・ 2008 年現在、町田市の UR 及び JKK 東京の借家は、1961 年～1970 年に供給されたものが 83.7% となっており、他市と比較して古いものが多くなっています。

一部の団地では 20 年後に建物の耐用年数が到来する。

団地の建物の鉄筋コンクリート造は耐用年数が約 70 年※と言われており、1960 年代前半に管理開始された団地は約 20 年後に耐用年数が到来します。その後、1960 年代後半に供給された団地が耐用年数を迎えることとなります。

■団地の耐用年数の到来時期

	現在(2013年)		20年後(2033年)	
1960年代前半団地	約50年が経過→	約70年が経過→		
1960年代後半団地	約40年が経過→	約60年が経過→		
1970年代前半 ～1980年代前半団地	約30年が経過→	約50年が経過→		

※耐用年数約 70 年

公営住宅施行令第 12 条における「耐火構造の住宅」の「耐用年限を 70 年とする」を参考としました。

エレベーターの無い5階建ての住棟、坂道や階段が多い。

建設年次が古い団地ではエレベーターが設置されていないため、団地に住む高齢者や子育て世代を中心に、生活に不便が生じています。

また、丘陵地に開発されたため坂道や階段が多い団地もあり、団地内の移動においても負担が大きくなっています。



エレベーターの無い5階建ての階段室型住棟。



高低差のある階段やスロープの連続。

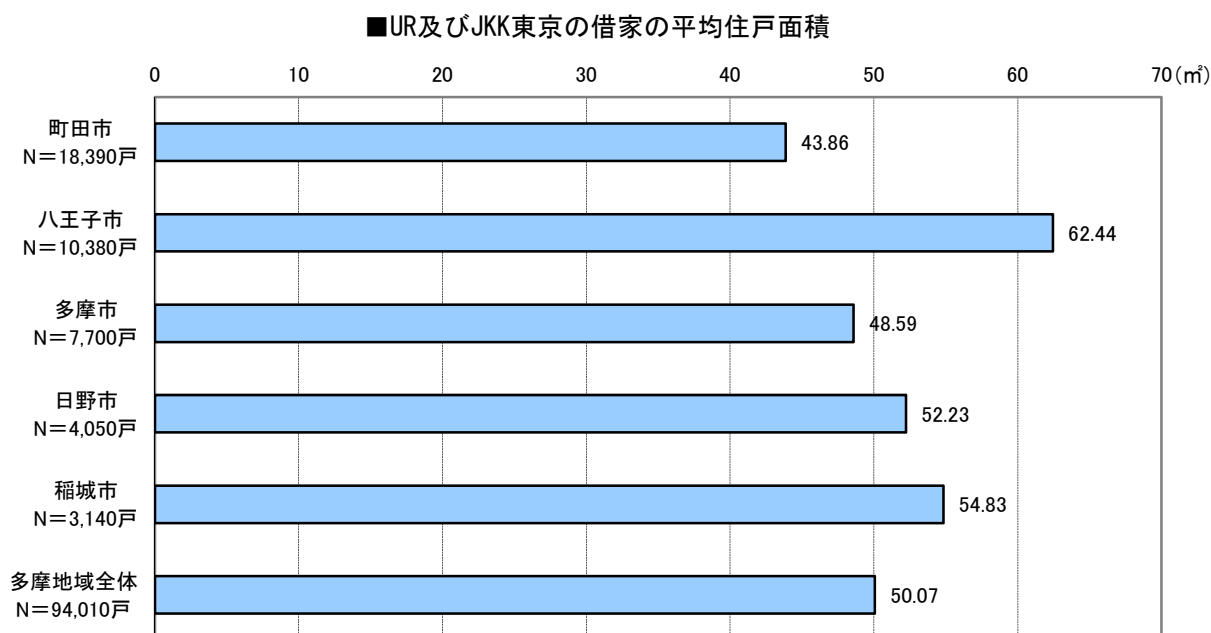


急な階段を通る団地センターから住棟へのアクセス。

住戸面積が狭く、また、住戸タイプの多様性に乏しい。

ほとんどの団地が 1960 年代を中心に若年勤労世帯向けに建設されたため、小規模な住戸となっています。

町田市の団地の 1 住宅当たりの延べ面積は 43.86 m²であり、町田市周辺の八王子市・多摩市・日野市・稲城市と比較して最も小さく、小規模な住宅ストックが多くなっています。



出典：2008 年住宅・土地統計調査

- ・ 建築時期「不詳」は除いてあります。N 値は UR と JKK 東京の賃貸住戸の総戸数を示します。
- ・ 多摩地域全体とは島しょ部を除いた東京都の市及び町部です。

■高ヶ坂住宅の間取り図

(2K-28㎡タイプ)



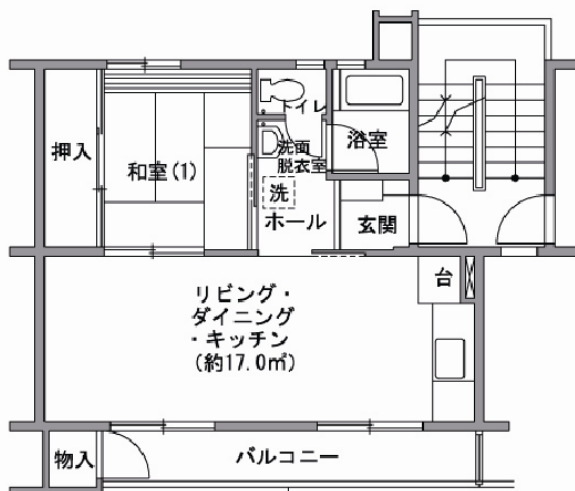
(2K-33㎡タイプ)



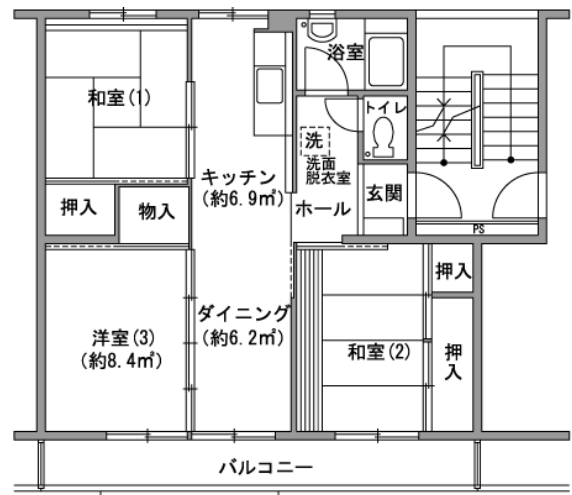
- ・高ヶ坂住宅は832戸のうち540戸が小規模な2Kタイプとなっています。
- ・高ヶ坂住宅全体における住戸面積の平均は32.75㎡です。

■町田山崎団地の間取り図

(1LDK-41㎡タイプ)



(3DK-56㎡タイプ)



- ・町田山崎団地の3,920戸の住戸は、1LDK(41㎡)から3DK(56㎡)までの間取りとなっており、50㎡前後の住戸面積を持つタイプに限られています。

（４）団地の環境

緑が豊かで、ゆとりのある空間が形成されている。

団地では、建設時に十分な広さの公園や緑地などが整備され、多くの樹木が植えられたため、緑豊かな屋外環境を有しています。また、多くの住棟は、隣棟との間隔が広く建てられており、日照・通風性などに優れています。



大きな池と豊かな緑からなる公園。



樹木がたくさんある公園。



団地センターのシンボルツリー。



住棟前の広い芝生広場。

団地が地域の核となる生活支援機能※を担っている。

ショッピングセンター、公共施設、診療所などを敷地内に抱え、「ひとつの街」あるいは「地域の中核」としての機能を持っている団地もあり、買い物などの利便性に優れ、生活支援機能が充実した住宅地となっています。

一方で、一部では空き店舗が増加し、賑わいの低下が見られます。



スーパーを中心に、医療施設、居宅介護支援事業所など様々な機能が集結しているセンター地区。



内科、小児科、整形外科、皮膚科など主要な診療科が揃った医療施設。

※生活支援機能

公共施設、医療機関、保育施設などが持つ生活を支援する機能。

様々なコミュニティや交流活動があり、相互扶助の取り組みが行われている。

団地では入居から長い年月が経過する中で、独自のコミュニティが生まれ、様々な交流活動や相互扶助の取り組みが行われてきました。

しかし、近年では居住者の高齢化が進むとともに、深い近隣関係を望まない人も増加しており、自治会などのコミュニティ活動の担い手の不足が進んでいます。



おしゃべり会や食事会、桜祭り、夏祭りなどの交流活動。



自治会による見守り支援ネットワークの発足。



団地センター内のカルチャースクール。子どもや高齢者をはじめ、地域の人々の交流や元気な商店街・住みよい街づくりを応援。



NPO法人が運営するパン工房。養護学校を卒業した社会人へ働く場を提供。

安全で安心な歩行者動線が確保されている。

団地内は、基本的に車と歩行者の動線が分離されており、安全で安心な歩行者動線が確保されています。

第Ⅰ章
1 団地の現状



ベンチが置かれ、高齢者がのんびりと歩ける歩行者動線。



緑地などのオープンスペースに面しており、見通しがよく安全で安心な歩行者空間。

(1) アンケート概要

団地の再生などに関する居住者の考えを把握するため、アンケートを実施しました。
アンケートの概要は以下の通りとなります。

1) 調査設計

調 査 名 : 町田市団地再生基本方策の検討 市民意識調査

調 査 対 象 : 団地在住の 20 歳以上 80 歳未満 (2012 年 5 月現在) の男女個人。ただし、
年齢層による回答率の差を考慮し、各世代を以下のように配分しました。

20 代	30 代	40 代	50 代	60 代	70 代
15%	25%	25%	20%	10%	5%

対 象 者 数 : 3,000 人

抽 出 方 法 : 住民基本台帳及び外国人登録原票に基づく無作為抽出

調 査 方 法 : 郵送による配布及び回収

調 査 期 間 : 2012 年 5 月 10 日 ~ 6 月 1 日

2) 回収結果

調 査 件 数 : 3,000 件

有効回収数 : 759 票

有効回収率 : 25.1%

3) 調査項目

○居住者属性

○まち・団地の評価

○住替え意向

○必要なサービスや施設 (子育て、高齢者施設など)

○コミュニティの状況 (日頃の付き合いやコミュニティ活動への参加)

○生活圏の把握 (外出先や交通手段など)

4) 回答者属性

世帯主年齢 (N=756)

・N は不明を除いた回答者数です。以下同じとします。

年代	20 代	30 代	40 代	50 代	60 代	70 代	総計
割合	8.3%	19.1%	19.8%	20.2%	19.7%	12.9%	100.0%

家族人数 (N=743)

人数	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人以上	総計
割合	37.7%	30.7%	17.7%	10.8%	2.6%	0.5%	100.0%

家族構成 (N=743)

家族 構成	単身	夫婦 のみ	夫婦+子ども			2世帯	その他	総計
			5歳以下 の子	6歳～17 歳の子	18歳以上 の子			
割合	37.3%	20.2%	8.2%	7.9%	9.1%	0.6%	16.7	100.0%

5) 補完調査の実施

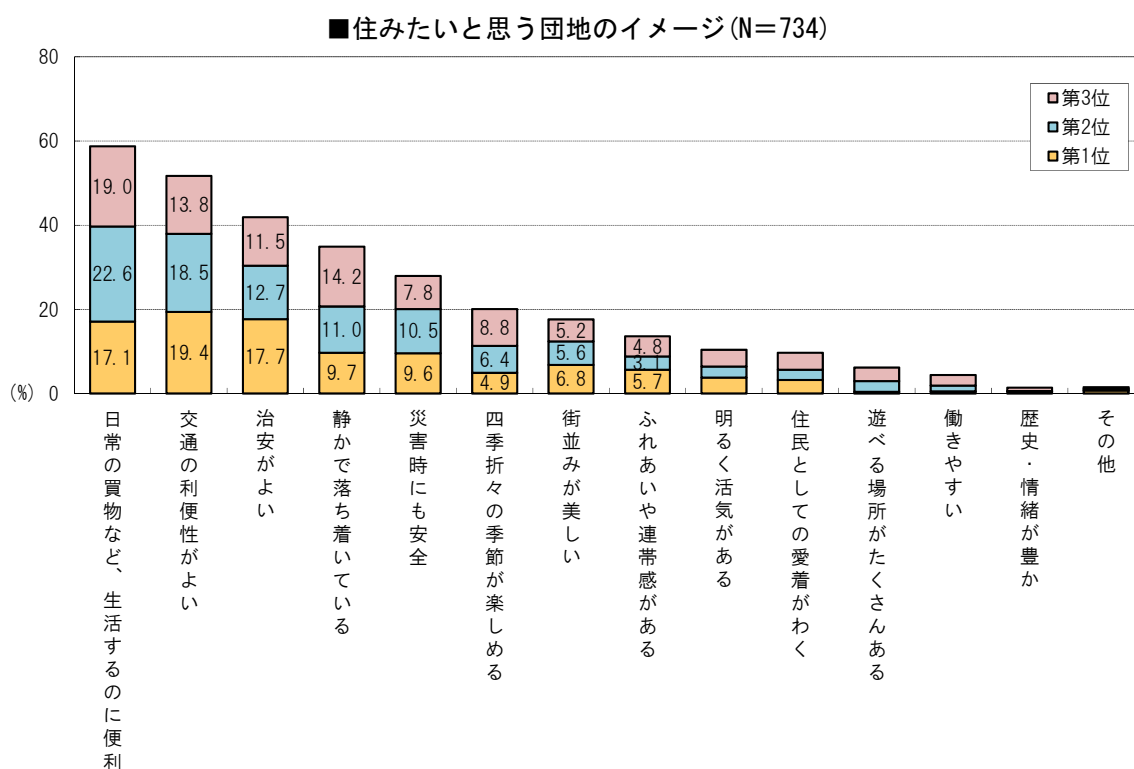
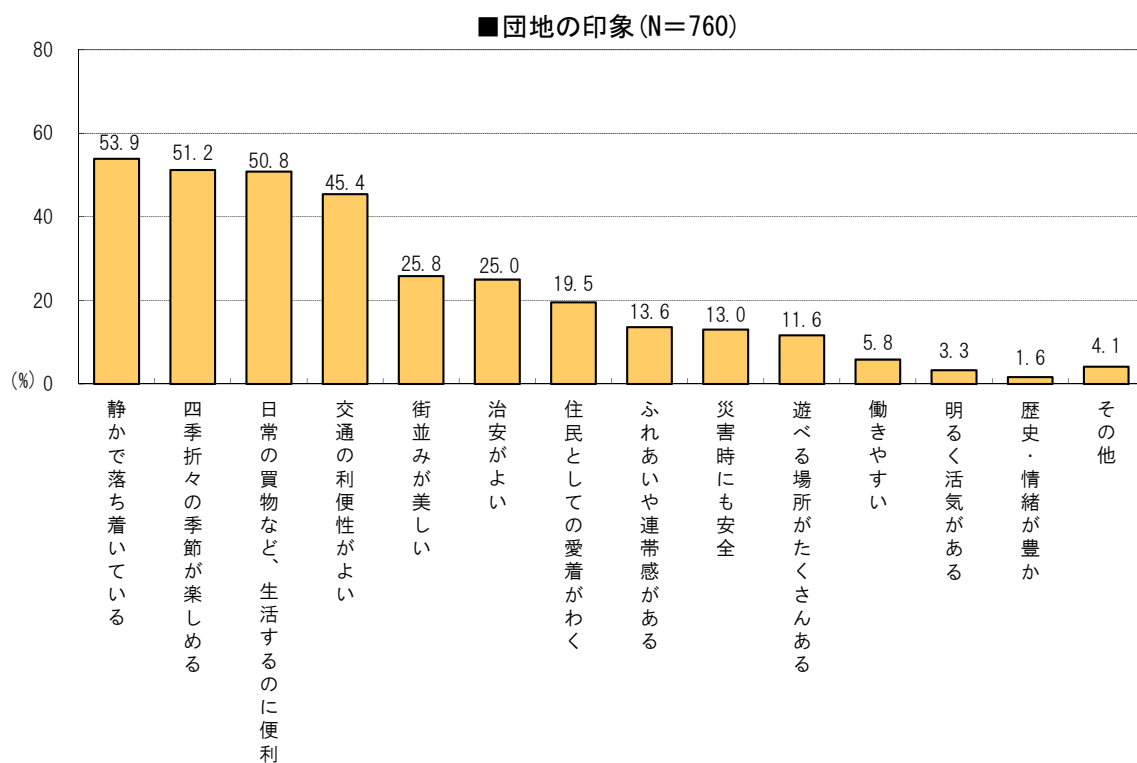
アンケート調査に加え、ライフスタイルについて率直な意見をお聞きするグループヒアリングを実施しました。2012年6月2日、9日実施。参加人数27名。

(2) アンケート結果

1) 団地の印象と住みたいと思う団地のイメージ

「日常の買い物」、「交通の利便性」に対するニーズが高い。

団地の印象としては、「静かで落ち着いている」、「四季折々の季節が楽しめる」といった項目が高く、住みたい団地としては、「日常の買い物」、「交通の利便性」といった項目が高くなっています。



2) 住まいの満足度

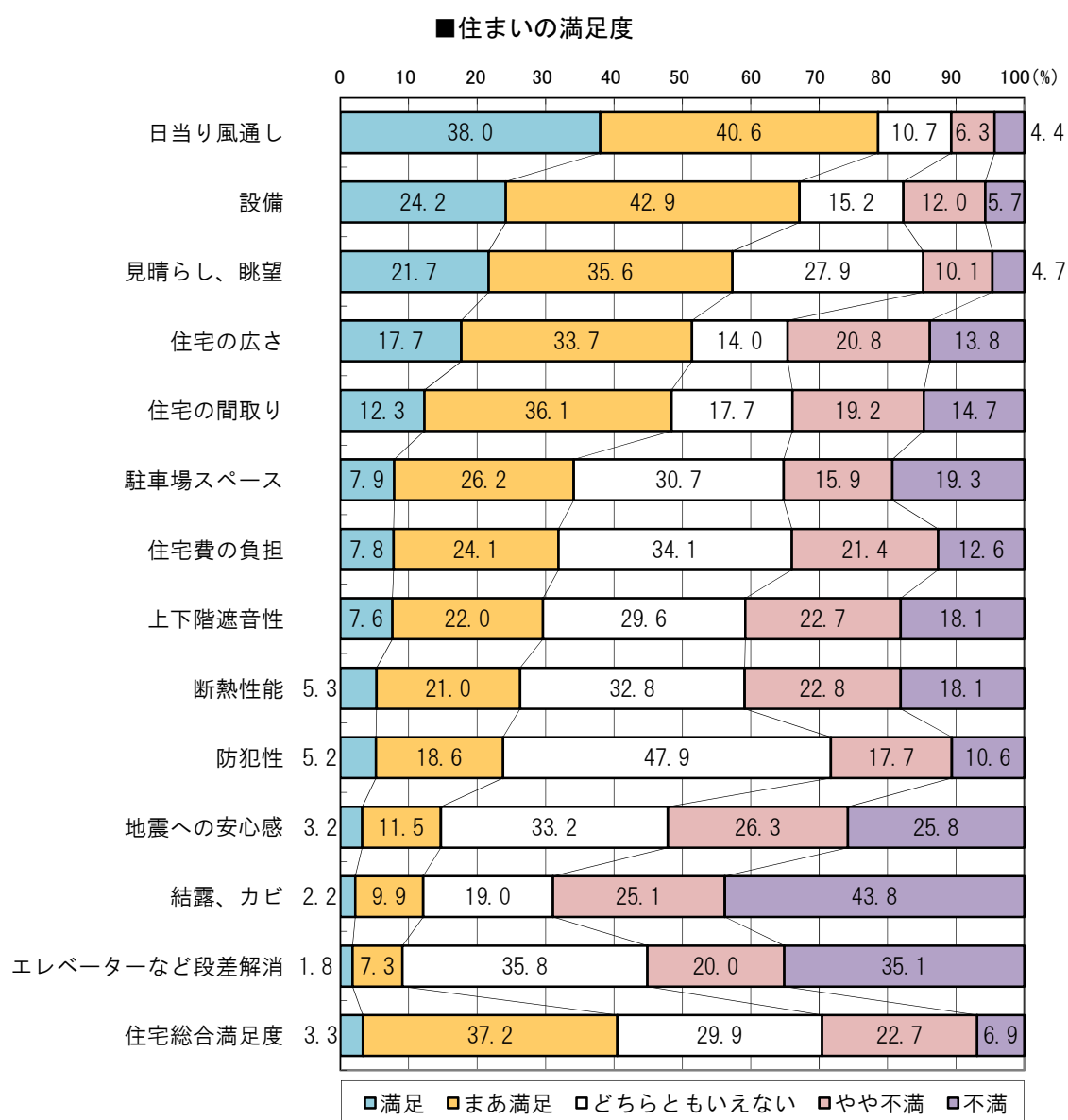
「日当たり風通し」などは満足度が高く、「地震への安心感」、「結露、カビ」、「エレベーターなど段差解消」などの満足度は低い。

「日当たり風通し」に対する満足度は高いです。

「地震への安心感」、「結露、カビ」、「エレベーターなど段差解消」などに対しての満足度は非常に低いです。

「住宅の広さ」や「住宅の間取り」といった建物の構造上から来るものは意見が分かれています。

「住宅総合満足度」においては4割の人が満足と回答しています。



・N値（回答者数）は各項目で異なります。最も多いものでN=753、少ないものでN=654となっています。

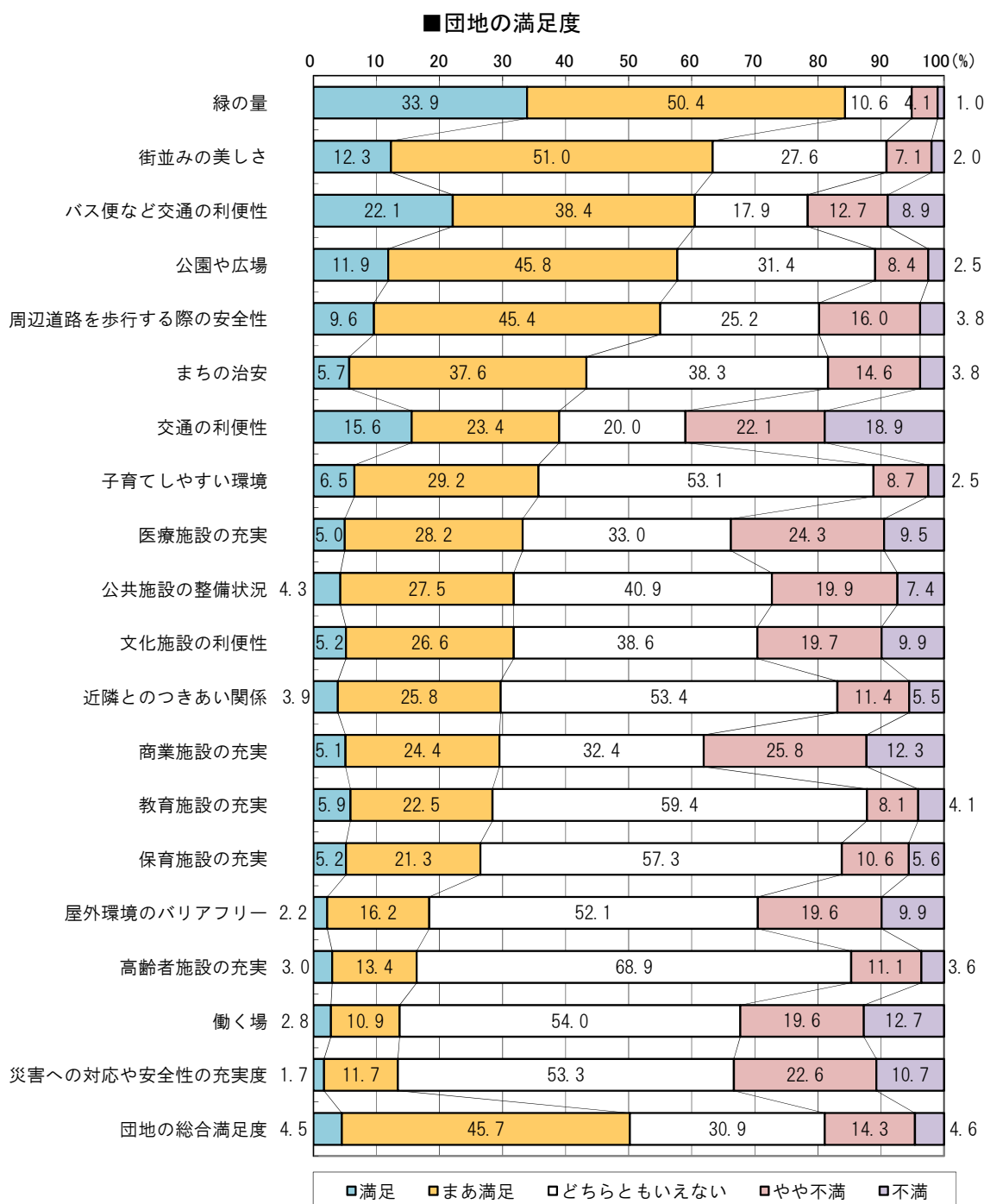
3) 団地の満足度

「緑の量」、「街並みの美しさ」、「バス便など交通の利便性」などの満足度が非常に高く、「災害への対応や安全性の充実度」、「働く場」、「屋外環境のバリアフリー」などの満足度は低い。

「緑の量」、「街並みの美しさ」、「公園や広場」、「周辺道路を歩行する際の安全性」などオープンスペースや街並み景観への満足度は高いです。

「交通の利便性」については団地の立地によって満足度が分かれますが、「バス便など交通の利便性」への満足度は高いです。

「商業施設の充実」、「屋外環境のバリアフリー」、「働く場」、「災害への対応や安全性の充実度」については満足度が低いです。



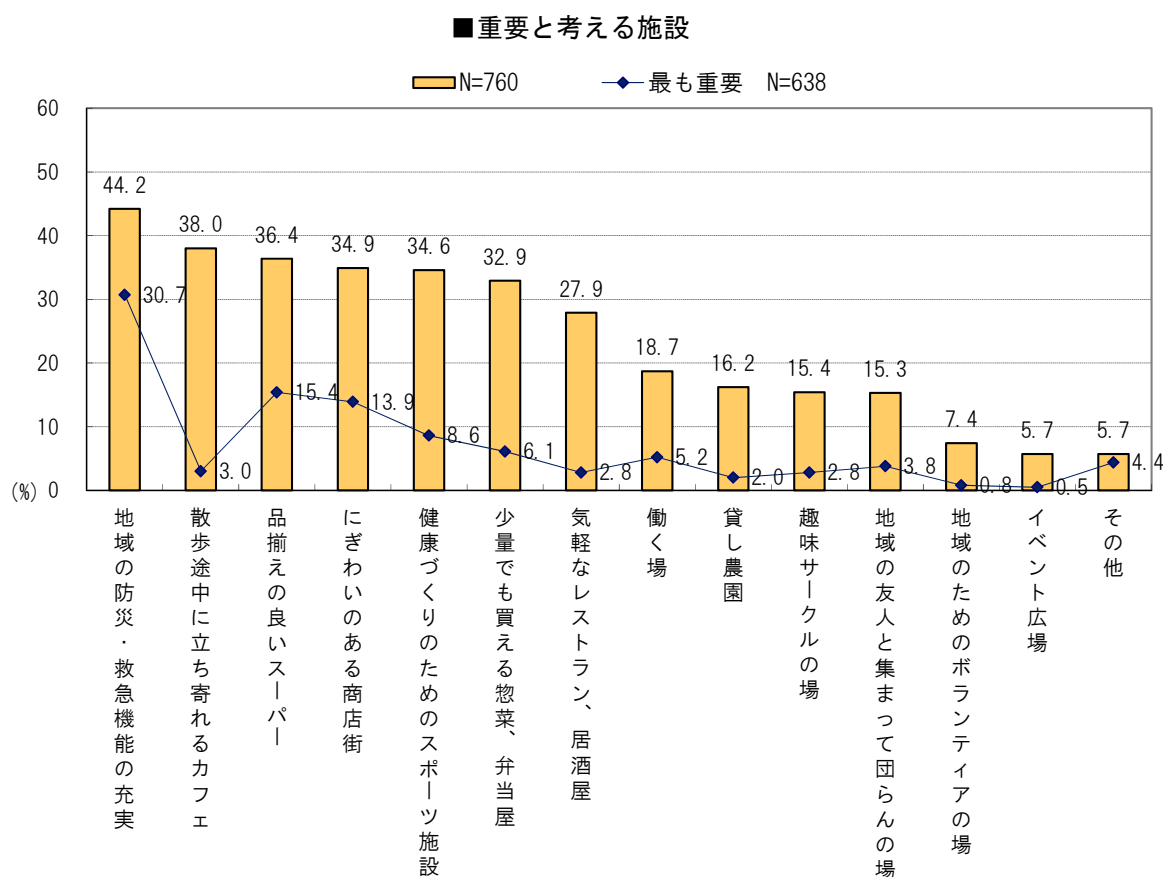
・N 値（回答者数）は各項目で異なります。最も多いものでN=735、少ないものでN=627 となっています。

4) 暮らしを充実させるための施設

「地域の防災・救急機能の充実」について重要と考える人の割合が特に高い。重要と考える人の多い施設のうち「品揃えの良いスーパー」、「にぎわいのある商店街」を最も重要であるとする人が多い。

「地域の防災・救急機能の充実」は、4割以上の人が重要と考えており、なおかつ、3割以上の人が最も重要であると考えています。

続いて、「散歩途中に立ち寄れるカフェ」、「品揃えの良いスーパー」、「にぎわいのある商店街」、「健康づくりのスポーツ施設」、「少量でも買える惣菜・弁当屋」、「気軽なレストラン・居酒屋」が高位に挙がっており、中でも「品揃えの良いスーパー」、「にぎわいのある商店街」の2項目が最も重要であると多くの人が考えています。



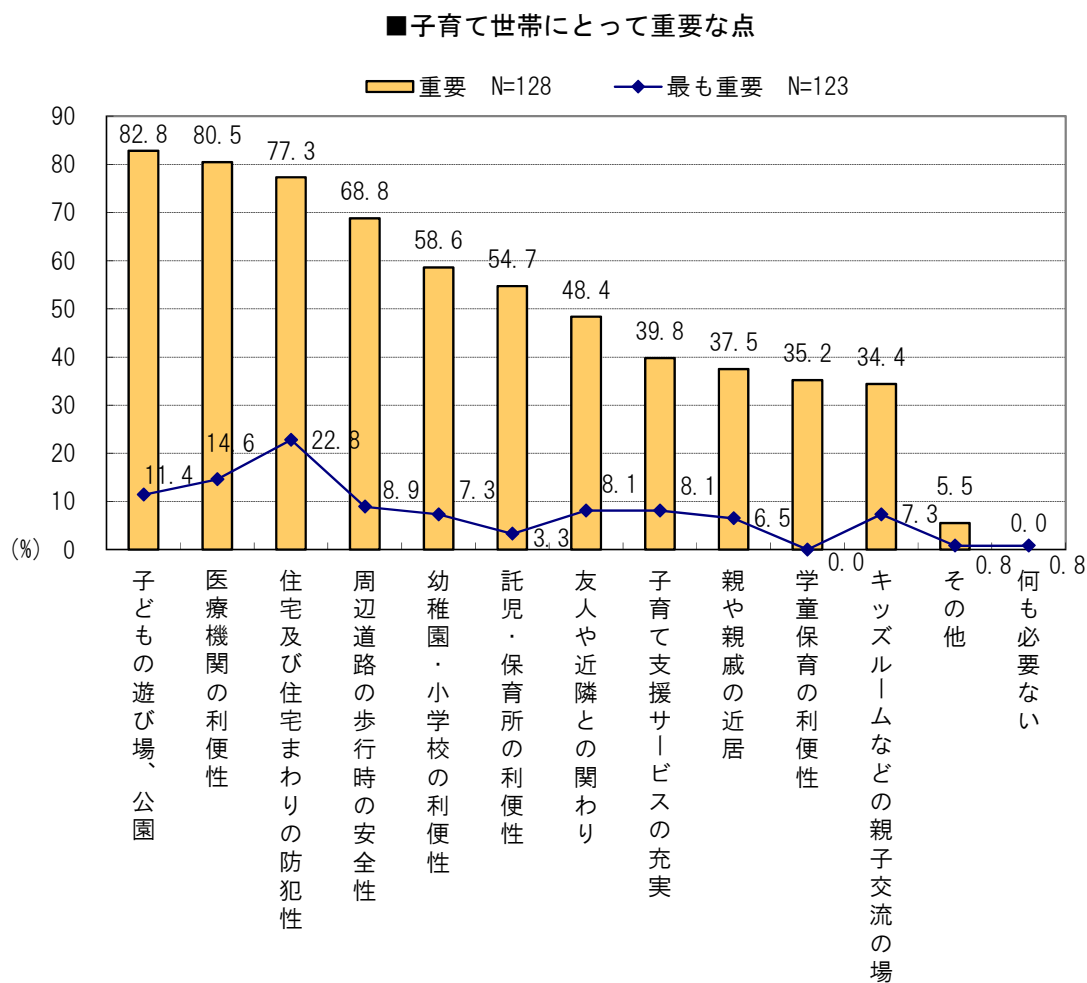
・回答者が重要と考えるものを複数回答しており、棒グラフはそれら全ての割合を示し、折れ線グラフはその中で最も重要と答えたものを示しています。

5) 子育て世帯のニーズ

「遊び場」、「医療機関」、「安全・安心面」を重視する意見が目立つ。続いて、保育体制の充実についての意見が多い。

上位4位までを見ると「子どもの遊び場、公園」、「医療機関の利便性」、「住宅及び住宅まわりの防犯性」、「周辺道路の歩行時の安全性」が入っており、安心して遊べる場所の確保や、医療機関、防犯性を重要と考える意見が多いです。最も重要とされる項目は「住宅及び住宅まわりの防犯性」です。

以下、子育て支援に関するサービスなどへの関心が高くなっています。



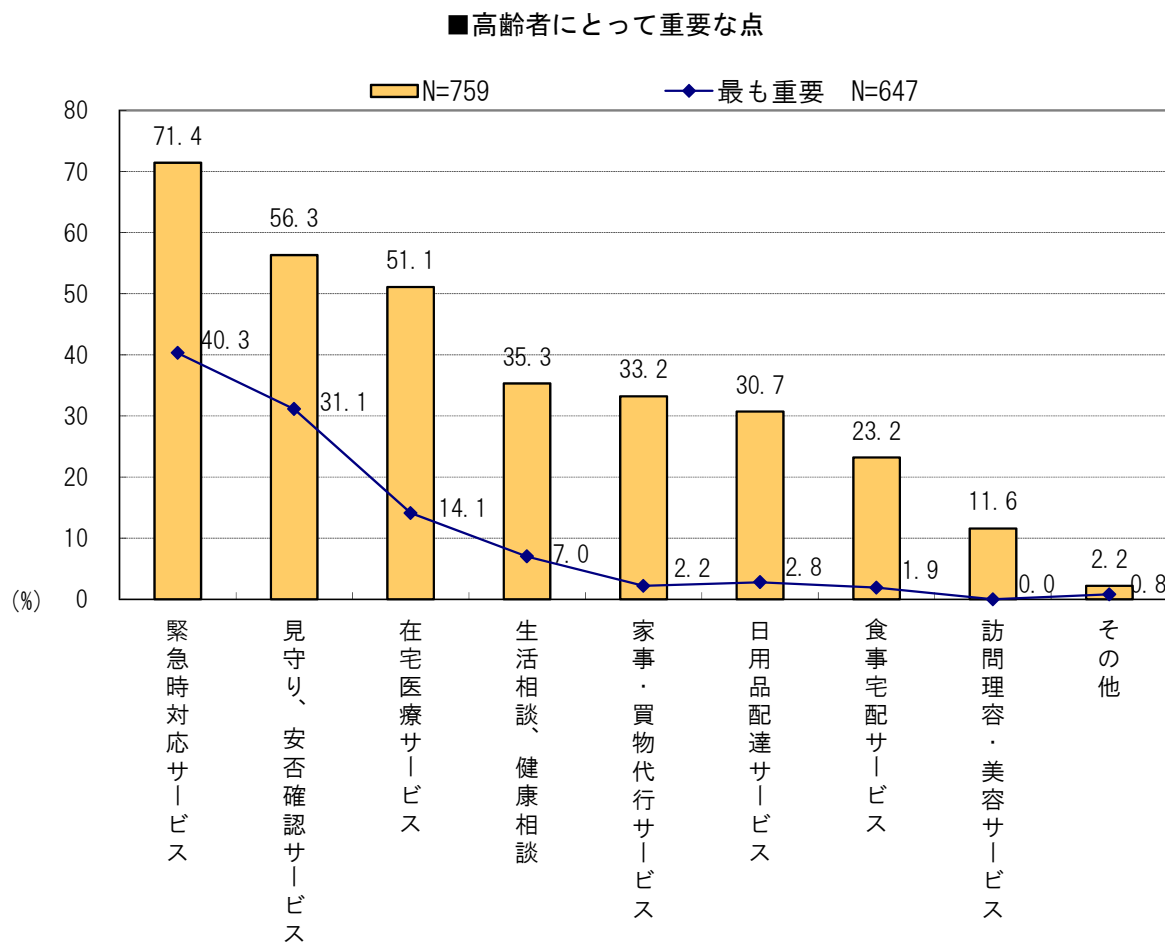
・対象は「小学生までの子（12歳以下）がいる世帯」としています。

6) 高齢者が安心して暮らすために必要なもの

「緊急時対応サービス※」への重要度が非常に高い。続いて、「見守り、安否確認サービス※」、「在宅医療サービス※」などが続いている。

「緊急時対応サービス」については、7割以上の人が必要と考えており、4割以上の人が必要で重要なサービスとしています。

続いて、「見守り、安否確認サービス」と「在宅医療サービス」を5割以上の人が必要と回答しています。



※緊急時対応サービス
押しボタンの緊急通報装置などによる駆けつけサービス。

※見守り、安否確認サービス
訪問、電話などにより日常的に見守りを行うサービス。

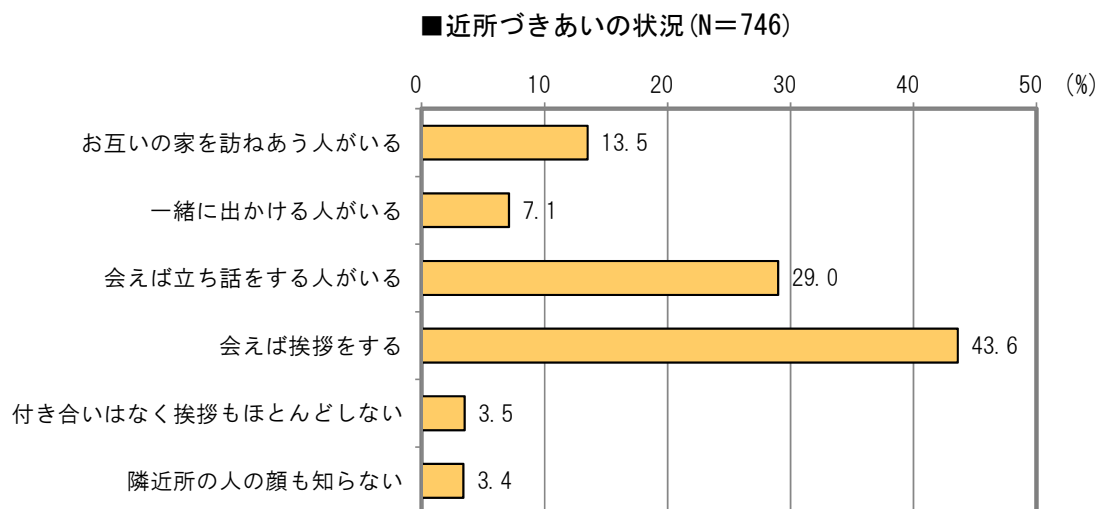
※在宅医療サービス
医師が定期的な往診や24時間体制で緊急時の往診を行うサービス。

7) 近所づきあいの状況

深い付き合いのある人が2割程度、会えば挨拶をする程度の人が4割程度いる。

「お互いの家を訪ねあう人がある」は1割強、「一緒に出かける人がある」が1割弱おり、深い付き合いのある人がある人は2割程度となっています。

「会えば挨拶をする」が4割強、「会えば立ち話をする人がある」が3割弱となっています。



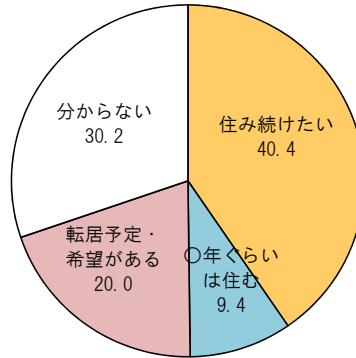
8) 今後の居住意向

約3割が転居を検討中。住みたい場所は「駅近」と「自然豊かな場所」。持ち家への転居希望が多い。

現住宅に住み続けたい人は約4割となっています。

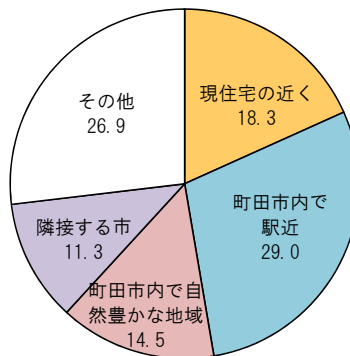
転居希望は「〇年くらい住む」及び「転居予定・希望がある」との回答を合わせ、約3割になります。

■今後の居住意向 (N=735) (%)



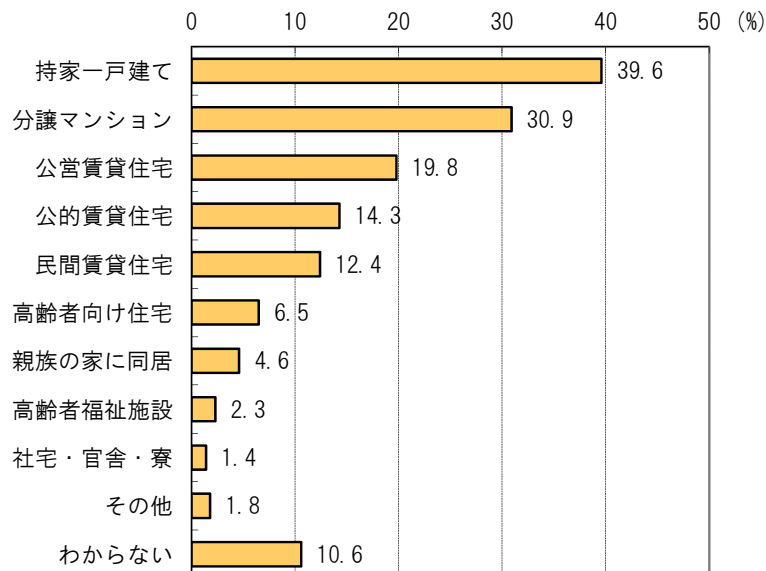
「〇年くらい住む」及び「転居予定・希望がある」人の転居希望先地域は、「現住宅の近く」または「町田市内」が約6割を占め、駅近の利便性の良い地域の人気は高いですが、自然豊かな地域への希望も少なくありません。

■転居先を希望する地域 (N=186) (%)



「〇年くらい住む」及び「転居予定・希望がある」人の転居希望先の住宅種類は、「持家一戸建て」への転居希望が最も高く、「分譲マンション」も合わせ、「持ち家」への転居希望が多くなっています。

■転居先の住宅種類 (N=217)



前項までに整理した団地の現況などを踏まえ、社会的要請などを考慮し、団地の課題を整理すると以下のようになります。

1. 団地の人口の減少

○団地では人口及び世帯数の減少が顕著であるため、住宅の需要バランスを踏まえた取り組みが必要です。

2. 建物の老朽化

○施設の老朽化や居住者ニーズに合わない住戸規模、エレベーターの未設置やバリアフリー化の遅れなど、住居としての魅力は低下しています。

○築 50 年近くが経過した団地が多く、住宅の修繕による住宅の魅力の向上や建替えなど建物の老朽化に対する対策が必要です。

3. 子育て世帯の減少

○団地における若い世代の入居が少なく、住居としての魅力や、子育て利便性の向上など、子育て世帯に選ばれる団地づくりが必要です。

4. 高齢化率の上昇

○団地における居住者の高齢化が顕著であり、生活支援サービスの充実や、屋内外のバリアフリー化など、高齢者が安心して暮らせる環境の整備が必要です。

5. 団地センターの活力低下

○団地センターでは、一部空き店舗が目立つなど、商業機能や生活支援機能の低下が見られ、その活性化が必要です。

6. コミュニティ活動の低下

○居住者の高齢化の進行や単身世帯の増加などにより、活発だったコミュニティ活動の維持が難しくなっており、コミュニティ活動の維持・向上のための取り組みが必要です。

○市内には、NPO やボランティア団体、社会福祉協議会、大学など様々な活動団体があることから、こうした地域資源を団地の活力の維持・向上につなげることが必要です。