



## 第Ⅱ章 団地再生方針

# 1 基本理念

## (1) 今後の社会変化の予測と団地とその周辺的生活イメージ

団地再生の基本理念の検討にあたり、今後の人口や世帯構成、住宅ストックの変化などの予測を行いながら、20年後の団地及びその周辺での生活イメージを以下のように想定しました。

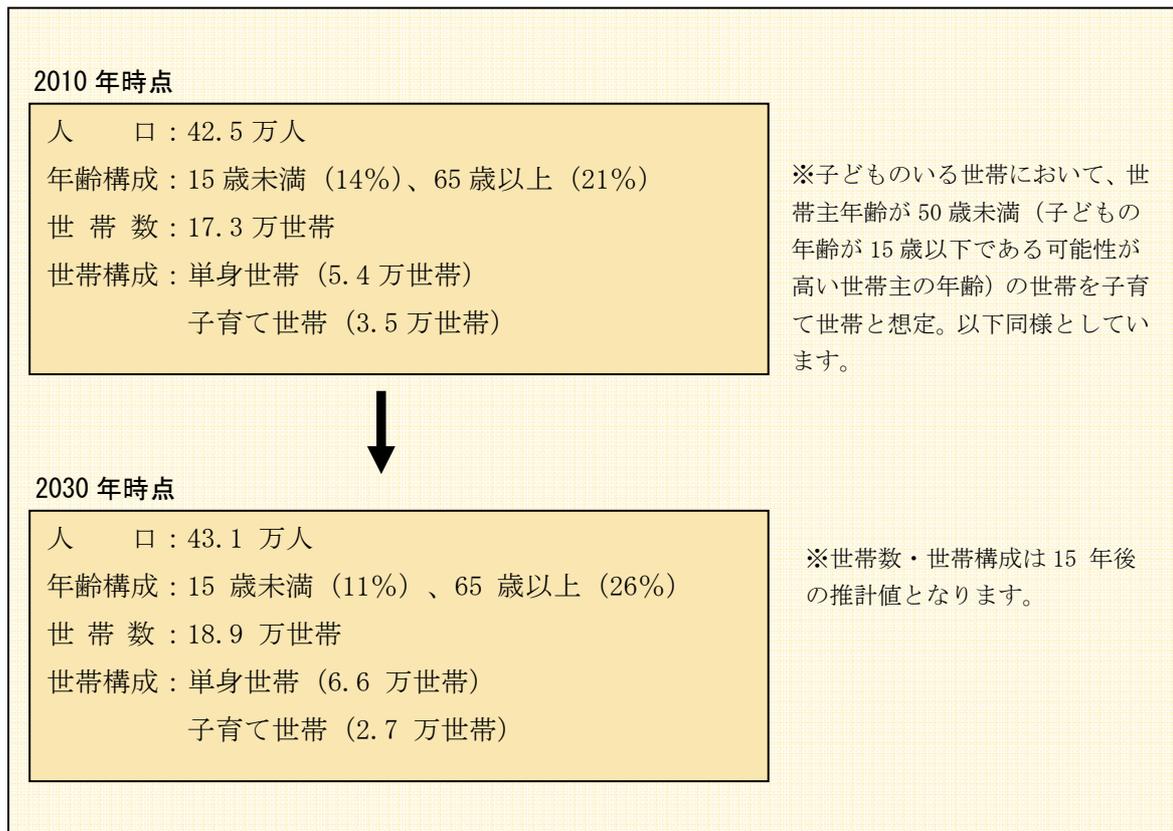
### 1) 人口、世帯構成の変化

現在と20年後の人口及び世帯構成を比較すると、全国的には人口減少社会を迎えています。

町田市においては人口がわずかに増加するものの、高齢者世帯の増加や子育て世帯の減少が進むことが予想されています。団地においては現時点でも特に子育て世帯の減少と高齢化が進んでいることから、高齢者が安心して暮らせる環境づくりや、子育て世帯に選ばれる住宅地づくりを進めていくことが必要となっています。

また、今後の人口減少・高齢化の進行により税収の減少及び社会保障費の増加が見込まれるため、需要と供給のバランスへの配慮を基本としながら、効率的・効果的な「選択と集中」による団地再生を進めていくことが必要となっています。

#### ■町田市における人口や世帯構成の変化の予測



出典：町田市将来人口推計, 東京都将来人口推計

## 2) 郊外立地における住宅需要の変化

町田市における郊外部の団地では、人口の減少及び世帯数の減少に伴う空室の増加が予測されます。

また、子育て世帯における郊外部での住宅需要は変化しており、団地への子育て世帯の入居が少なくなっています。

人口集中に伴う子育て世帯の受け皿として機能してきた建設当初の郊外部の大規模団地の役割は終わり、住宅需要の変化に対応した団地再生を進めていくことが必要となっています。

## 3) 今後の社会的な価値観の変化

今後の社会的価値観の変化をイメージしたものが下表になります。「コミュニティや絆の意識の向上」、「環境意識の浸透」、「防災意識の向上」などの価値観の変化が進み、利便性の向上を求めるだけでなく、心の豊かさも含めたより多様な生活価値観が育まれると考えられます。こうした社会的な価値観の変化に応え、様々な人たちがともに豊かに暮らせる団地再生を進めていく必要があります。

### ■社会的な価値観の変化の予測

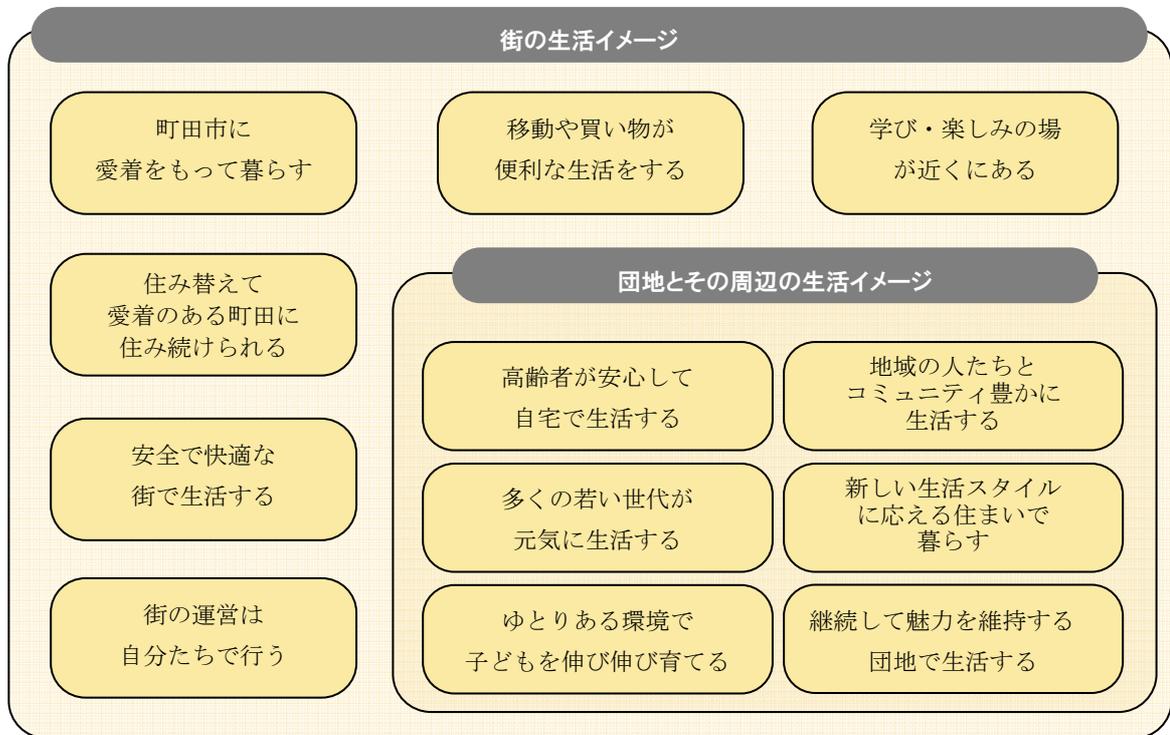
○コミュニティ・絆の意識の向上	○ボランティア参加など社会貢献意識の向上
○生活全般に及ぶ環境意識の浸透	○労働人口不足を補う主婦・高齢者の雇用増加
○東日本大震災の教訓を踏まえた防災意識の向上	○カーシェアリングなどの共有社会の進展 など

## 4) 耐用年数時期の到来

今後の20年を考えた場合、耐用年数を迎える団地が多くなることから、時代の変化に対応した団地再生を事業者とともに進めていくことが必要となっています。

### 5) 20年後の生活イメージ

20年後に実現すべき市域全体での生活イメージと団地における生活イメージをまとめると下表のようになります。団地再生を進めるにあたっては、様々な人たちが快適で、そして誰もが幸せに暮らせる街を実現していくことが求められます。



以上のような今後の社会的な変化と20年後の生活イメージの想定を基本としながら、団地再生の基本理念を立案しました。

## (2) 団地再生の基本理念

市内の大規模団地は、高度経済成長期に首都圏の爆発的な人口増加の受け皿となるため、画一的に整備されてきました。このため、時代の変遷とともに多様化する居住ニーズに充分に対応できていない状況です。

今後は、多様化する居住ニーズに対応するだけでなく、その先を見据えて柔軟に対応できる住宅地へと変化していくことが求められます。

併せて、団地の持つ豊かな自然環境を最大限に利用するとともに、これまで培ってきたコミュニティを熟成させて、地域の問題を地域で解決する「地域の力」へと発展させることが重要です。

そこで、団地居住者のみならず、町田市民の生活を豊かにし、団地周辺を含めた「まち」の活性化を実現させるため、以下のとおり、団地再生の基本理念を掲げ、団地再生の取り組みを進めていきます。

### <基本理念>

#### 時代の変化に対応しつつ、地域とともに歩み続ける団地

まず何より、「団地での暮らし」が心豊かで魅力的な生活となるよう団地を再生することが必要と考えます。そのために以下のような団地の実現を目指します。

- 団地で生活している方々が安心して暮らし続けることができ、団地ならではの資源を活かしながら、住宅ニーズの変化に対応した新たな団地の役割や魅力を創出し、子育て世帯や若年世帯から高齢者世帯まで幅広い世代がともに暮らせる団地づくりを目指します。
- 成熟していく団地の魅力を周辺地域と共有することで、新たな交流を生み出す地域活性化の核となるような取り組みを推進します。
- 20～50年後を見据え、住宅需要の変化に合わせ、団地の集約化などにより周辺の市街地も含めた地域再編や、市域全体での団地再編も視野にいれながら、今後の人口減少社会を見据えた「まちづくり」を目指します。

これらの取り組みは、時代とともに変化する住宅市場に団地を適合させるために必要な対応を図ることであり、住宅の需要と供給のバランスを考慮しながら、選択と集中による再生を進めていくことが重要になります。

こうした団地再生の取り組みを進め、多様な世代が町田市に住み続けられる居住環境を市全体で提供することで、住宅都市としての町田の魅力や価値の向上を実現していきます。

## 2 団地再生方針

### (1) 町田市の街の魅力を高めるための団地再生の推進

「町田市都市計画マスタープラン」で掲げる将来都市像「環境文化を育む魅力ある質の高い生活都市」を目指すため、町田市のまちづくりと統合した団地再生を行うことにより、町田市の街の魅力を高めます。

#### 1) にぎわいの拠点形成

団地センターを有する大規模団地の再生にあたっては、公共交通を支える都市基盤の整備、地域密着型の生活支援施設\*の充実、魅力ある商業地の育成を図り、地域住民を含めた日常生活の中心として再生を図ります。

また、都市核\*の一部を担う町田駅周辺の団地の再生にあたっては、建替えなどに合わせて、高密度住宅への転換などによる高度利用の推進や子育て機能の充実、業務機能の導入や公園緑地・道路などの基盤施設の充実を図ります。

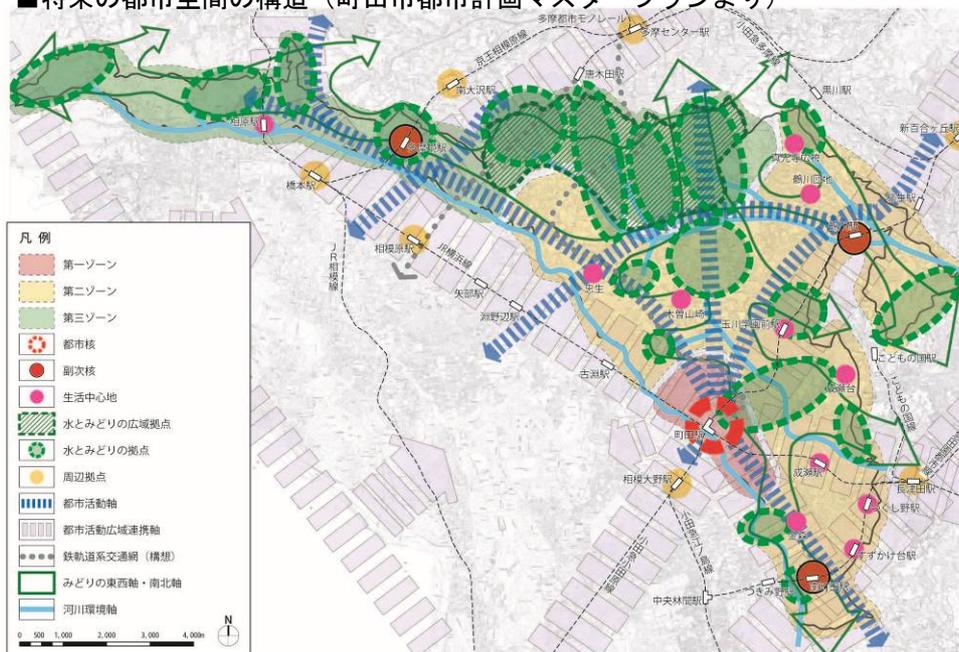
#### 2) 交通網の強化

軌道系の公共交通の利用が不便な団地の再生にあたっては、全市的なバス路線網の再編に合わせた乗り継ぎ拠点の整備などを通じて、公共交通不便地域の交通サービス向上に寄与します。

#### 3) 水とみどりの軸の形成

みどりの東西軸・南北軸や河川環境軸に位置する団地の再生にあたっては、市域を超えた広域的なみどりのネットワーク、水系のネットワーク、生態系ネットワークの形成などの観点から、既存のみどり資源とのつながりを重視して再生を進めます。特に、水とみどりの拠点に近接する団地については、その拠点整備に配慮した団地内のみどりの整備・誘導を図ります。

■ 将来の都市空間の構造（町田市都市計画マスタープランより）



\*生活支援施設  
公共施設、医療機関、保育施設など。

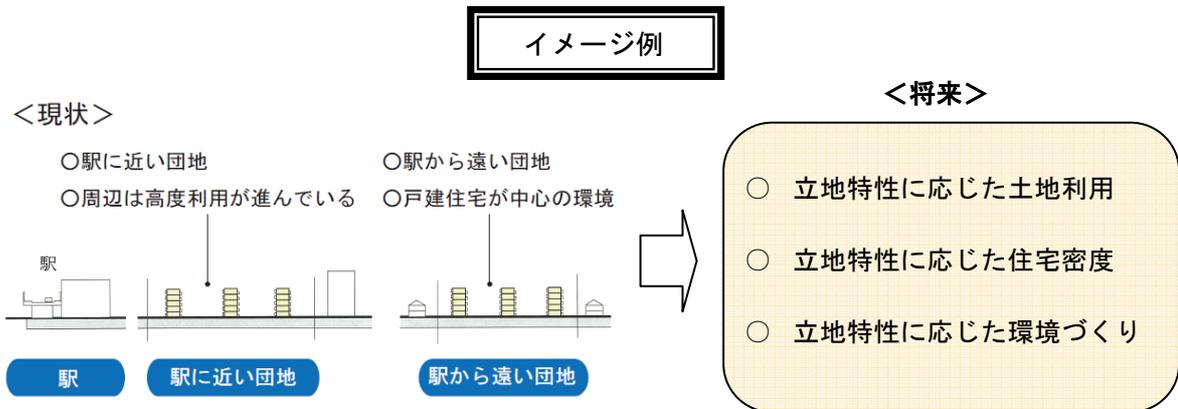
\*都市核  
町田駅周辺の中心市街地。

## (2) 住宅需要の変化に対応した団地づくり

団地の再生にあたり、今後の人口減少社会における住宅需要の変化に対応した団地づくりを進めます。

### 1) 立地特性に応じた団地の再生

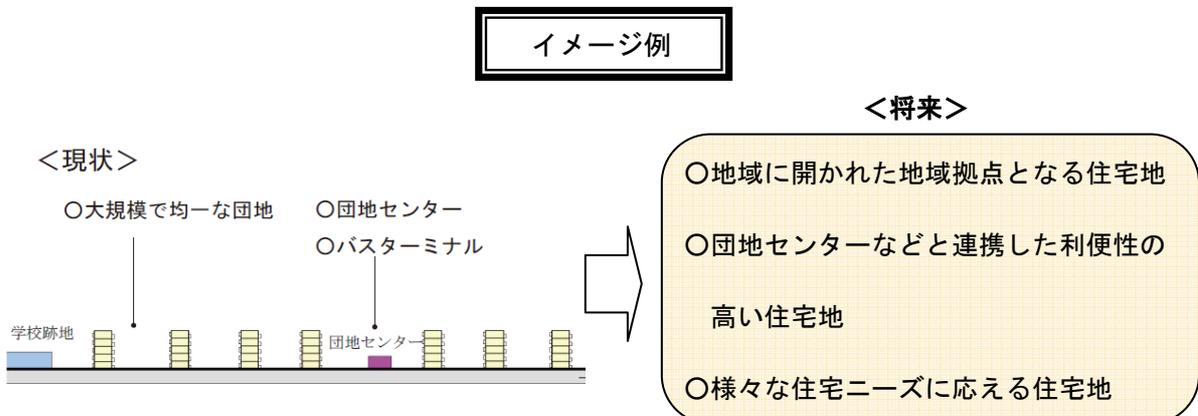
人口減少社会を視野に入れて、広域的に団地のあり方を検討します。例えば、今後、団地の建替えなどが実施される際に、鉄道駅との距離や生活支援施設の集積具合などによって、住宅需要と各団地の役割を踏まえて、集約・再編・再生を進めることが考えられます。そのために、UR及びJKK東京（以下「事業者」という。）のストック再生・再編の考え方と整合を図るため、関係者間で協議しながら、将来を見据えた検討を進めていくことが重要です。



### 2) 地域拠点となるコンパクトな生活行動圏の形成

都市計画マスタープランにおける第二ゾーン（住宅系市街地）では、一部の団地が核になって、周辺地域に開かれた地域拠点づくりを進め、コンパクトな生活行動圏の形成を図ります。

そのために、日常生活で必要となるサービスを不便なく享受できるように、「医職住」を中心に、生活支援施設の質の向上と適正配置を進めるとともに、団地外からも利用しやすい環境づくりを進めます。



### 3) 画一型団地づくりから地域や団地毎の特色を活かした住宅地づくり

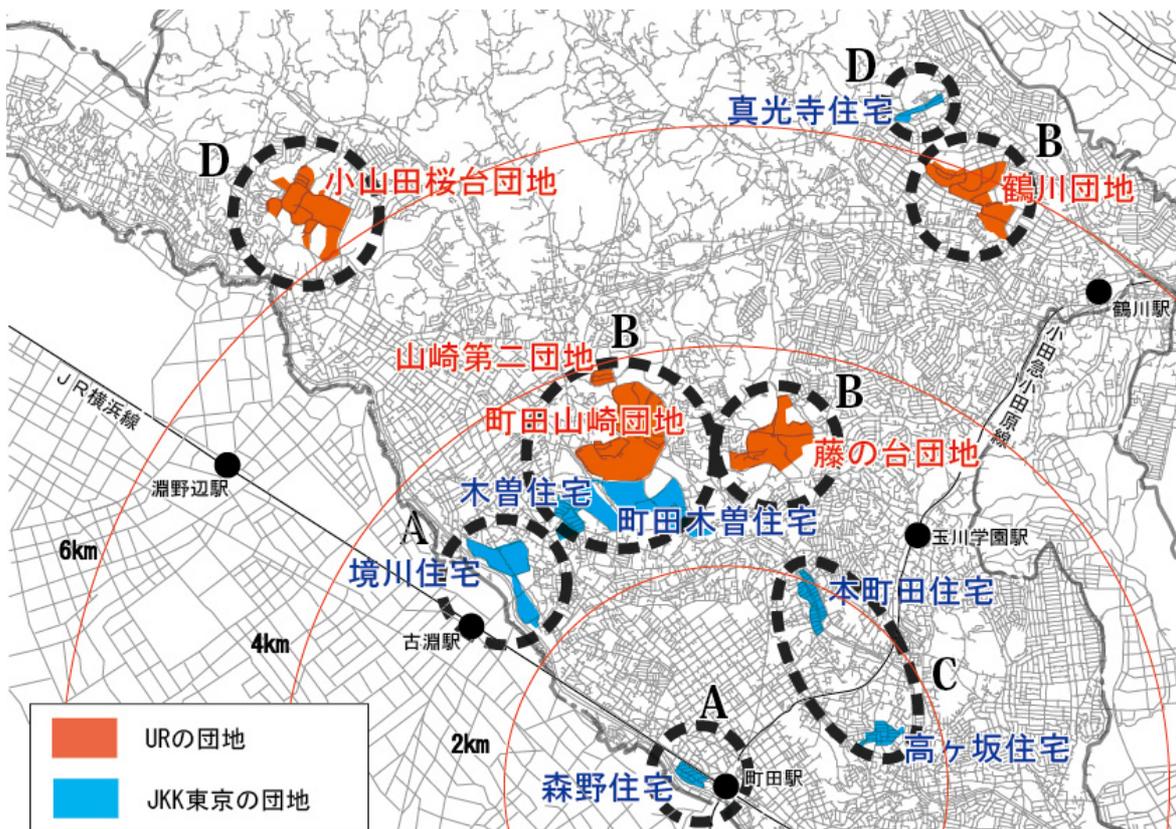
住宅の大量供給を目的として建設が進められた団地は、建物の配置形態や住棟形式・間取りなどが類似の形式のものが多く、画一的なつくりとなっています。住宅ニーズの多様化に伴い、これらの画一的で大量の住宅は、現在の住宅ニーズに適合しなくなっています。

時代の変化に応えられる団地にしていくため、団地毎の特色を活かし、立地特性や住宅ニーズにふさわしい団地づくりを進めることが必要です。

こうしたことから、全ての団地を等しく価値向上を図るのではなく、地域や団地毎の特色を活かした住宅地づくりを進めます。

#### ■ 団地の特色

- A 駅前周辺に立地し、利便性が高い団地
- B 地域の生活中心地になっている団地
- C 戸建て住宅に囲まれた静かな住環境の団地
- D 良好な住宅ストック、住環境の団地



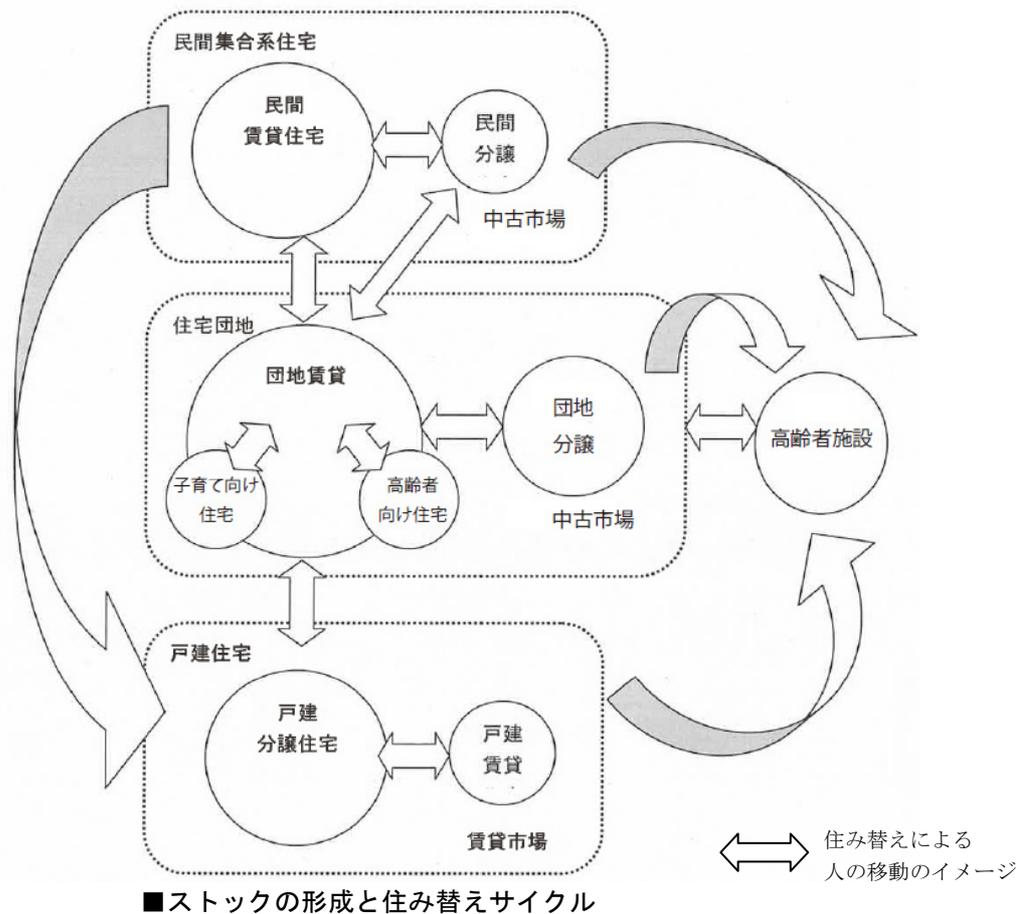
### (3) 生涯にわたって町田市内に住み続けられる環境づくり

世帯主の年齢の変化や結婚、出産などに伴うライフステージの転換は、住まいや居住地の選択に大きな影響を及ぼすことから、その節目に合わせて、町田市に継続して居住でき、また市外からの住み替えを積極的に誘導するような、団地居住を組み込んだ住み替えシステムの構築を検討します。

#### 1) ライフステージの節目に合わせて市内で住み替えられるシステムの構築

前記のにぎわいの拠点の形成や団地の再編などと合わせて、若年単身、子育て世帯、高齢夫婦・単身などのライフステージ毎の居住ニーズに対応した住まいの供給を推進します。また、居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消、高齢者向け住宅や介護施設の紹介などの支援も組み込んだ総合的な住み替えシステムの構築を検討します。

- 高齢者の持家の賃貸化（リバース・モーゲージ※、子育て世帯へのサブリース※、改修支援など）
- 子育て世帯が安心して子育てするための生活支援機能の強化 など



※リバース・モーゲージ  
 自宅を担保にした年金制度の一種。高齢者世帯が、住居を手放すことなく収入を確保するための手段。

※サブリース  
 転貸（サブリース）を目的とした一括借上。

## 2) ライフステージに応じた循環型住宅市場の整備

現在、住宅取得に占める中古住宅の割合は小さく、良質な住宅ストックを活かした円滑な住み替えにより居住水準の向上を促し、ライフステージに応じた住まい方を選択できる市場環境を整備することが求められます。

住み替えしやすい中古住宅や賃貸住宅の市場は、今後大きくなることが予想されます。大量のストックを保有し、賃貸住宅市場において大きな役割を担い得る団地の潜在的な力を活かし、その再生と合わせて、安心して取引できる制度の整備を行うことを検討します。

## 3) 分譲住宅の再生支援

今後の住宅需要の減少が見込まれる中で、分譲住宅の処分が困難な状況になること及び建替えが必要とされる時期が到来することが想定されるため、分譲住宅の賃貸化への支援、建替えのための合意形成支援などを行います。

## (4) 市民の豊かな暮らしを支える団地づくり

団地の活性化を担う中心的な居住者は、子育て世帯を中心とした“新しく住み替える人”と、高齢者を中心とした“これからも住み続ける人”と考えられ、これらの居住者が満足できる住環境を整えることが重要です。そして、多様な世代が住まうことにより、異世代間の交流が生まれ、更なるまちの活性化につながることを期待できます。

また、「環境問題」、「省エネルギー」、「安全・安心」などに対する様々な社会的要請が高まっています。団地は、人口及び面積的にも市全体に占める割合は大きく、市民の豊かな暮らしを支える役割が期待されます。

### 1) 多様な世代がともに暮らせる団地づくり

持続的に街を活性化させるためには、若い世代、特に子育て世帯の継続的な入居が図られるよう、現在のライフスタイルに合う住宅地への再生を図る必要があります。

また、現在の居住者は高齢者の割合が高いことから、安心して暮らすための居住環境整備を進め、多様な世代が共存できる団地づくりを目指す必要があります。

#### ■多様な世代が共存するための視点

- 若い世代の居住ニーズと現在の間取りや設備などのミスマッチの解消
- 誰もが安心して暮らせるためのバリアフリー化の推進
- 子育て支援及び高齢者支援のための機能強化
- 安全かつ緑豊かな屋外環境を活かした子育て環境の充実 など



若い世代の居住ニーズに対応した住宅。



子育て世帯や高齢者への生活支援づくり。

## 2) 団地センターなどを活用した地域拠点づくり

団地センターはコミュニティの中核を担う施設です。しかし、大規模商業施設の建設などにより一部の団地センターでは活力が低下しており、団地の活気を損なう大きな原因のひとつとなっているため、団地センターの活性化を図ることが重要です。

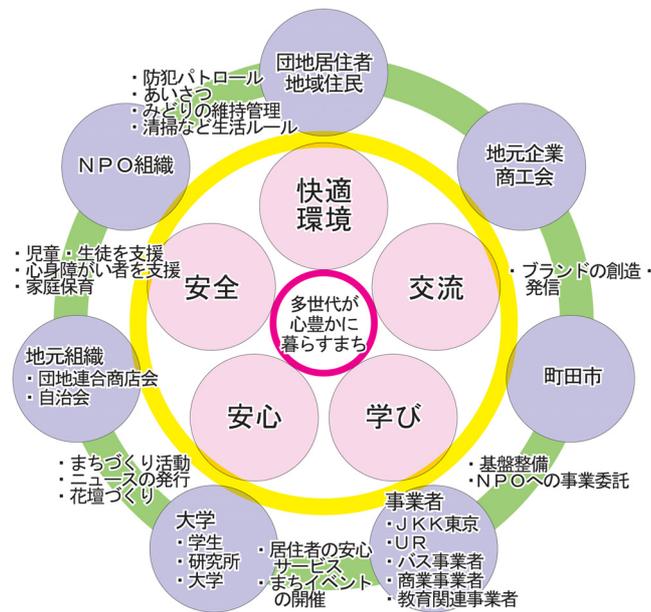
また、団地の中には子育てや高齢者の生活を支援する施設やコミュニティを育む施設などがあります。こうした機能を時代のニーズに合う形で再生を進めることも重要です。

団地周辺の住民にも開かれた地域の拠点となる団地づくりを進めます。

## 3) 豊かなコミュニティのある団地づくり

団地においては、住民の高齢化に伴ってコミュニティ活動に参加する人も高齢化しているため、コミュニティの担い手が不足しています。多様なまちづくりの担い手や事業者と連携しながら、より豊かなコミュニティ活動を推進する必要があります。

■多主体協働によるコミュニティ活性化のイメージ



集会所を活用したコミュニティ活動。



共同花壇でのコミュニティ活動。

#### 4) 安全・安心な住宅地づくり

安全に配慮した環境づくりを進め、安心して生活できるまちづくりを進めていきます。また、災害時に備えるまちづくりとして、災害による被害を少なくするとともに、早期に復旧・復興できるような体制を整えます。

- 防災・防犯活動の輪を広げ、地域活動の活性化を進める
- 災害に強い団地づくりを目指す

#### 5) 緑の活用と環境負荷の低減

団地には豊かな緑が存在しており、市街地におけるヒートアイランド現象<sup>\*</sup>の緩和の意味からも、これを保っていくことが重要です。また、再生可能エネルギーの活用などによる低炭素社会<sup>\*</sup>の実現は社会的要請でもあり、その検討を図ることも重要です。

- 市民の緑への理解醸成や、緑を保全・育成する様々な活動を推進する
- 既存公園・緑地の保全、建物の緑化などによるヒートアイランド現象を緩和する
- 住棟屋上への太陽光パネルの設置、カーシェアリングの利用などを図る



既存公園や緑地の保全。



緑化などによるヒートアイランド現象を緩和。

<sup>\*</sup>ヒートアイランド現象  
都市の中心部の気温が郊外に比べて島状に高くなる現象。

<sup>\*</sup>低炭素社会  
地球温暖化を防ぐため、二酸化炭素やメタンなどの温暖化ガスを極力排出しない社会。

## (5) 住宅市場の中での魅力ある団地づくり（団地のリブランディング）

建設当初、団地は、合理的な街づくり、鉄筋コンクリート造の建物の外観、システムキッチンのある住まいなどの“最先端の暮らし”というブランド力があり、多くの人の憧れでした。建設後50年近くが経過し、団地のおかれている状況は大きく変化し、現在の居住ニーズに充分に応えられていない点もありますが、自然豊かな住環境など、計画的に整備された団地ならではの魅力もあります。

そこで、その魅力を最大限活用し、団地をリブランディング(新しいブランドイメージを創る)すること、そしてそれを積極的に情報発信していくことを検討します。

### 1) 新たな「団地のブランド化」

「団地のブランド化」を、これまでにない『新たな魅力作り』と捉え、現在の団地がもつ魅力を引き出し、固有の長所を成熟させることで、住宅市場において有力な選択肢となるように検討します。

### 2) 魅力的と感じさせる新たな居住候補者の設定

団地が良好な住宅地であるためには、多様な世代やライフスタイルの人たちに選択される必要があります。

住宅市場においてより有力な選択肢となるためには、将来の見通しも含めた住宅市場に対する調査を行い、新たな居住候補者を設定することが重要と考えます。

### 3) 新たなブランドの情報発信

創出した新たな魅力を広く社会に認知してもらうために、積極的に情報発信していくことが必要です。

事業者だけでなく、団地居住者、団地周辺地域の住民、町田市、さらには民間企業なども含め、町田の団地ブランドの情報発信のための計画的な取り組みを検討します。