



町田市

団地再生基本方針

～時代の変化に対応しつつ、地域とともに歩み続ける団地～

2013年3月

はじめに

町田市では、1960年代から1970年代にかけて、日本住宅公団(現・独立行政法人都市再生機構)と東京都住宅供給公社による、多数の大規模団地が建設されました。このことは、町田市が住宅都市としての役割を担ってきた反面、急激な人口増加による道路や学校などのインフラ整備が急務となり、行財政面に大きな影響を受けることとなりました。そのため、1970年には、職員が「団地白書―団地建設と市民生活―」を作成し、団地開発の問題を提起いたしました。

また、2003年には、当時の総人口の約13%、5万人以上の市民が団地に居住していたことから、町田市の住環境において団地が良好な住宅として存続していくための課題を探ることを目的として、庁内プロジェクトチームが「団地白書21」をまとめました。

それから10年が経過し、少子高齢化の進行、人口減少社会の到来などの社会情勢の変化や、建物の老朽化、設備などの陳腐化、居住ニーズに合わない住戸規模など、さまざまな要因から団地居住者の人口は減少しております。特に、子育て世代の減少や高齢化が顕著となっており、団地のみならず団地周辺を含むまちの活力の低下が新たな課題となってきました。

そこで町田市では、団地周辺を含めたまちの活性化を実現するため、20年後の住宅都市町田の目指すべき方向性を示す「町田市団地再生基本方針」を策定いたしました。

この基本方針は、個別の団地の再生像を示すものではなく、居住者、地域住民、事業者などとともに団地毎の再生像を描き出すことにより、時代の変化に対応しつつ、地域とともに歩み続ける団地を目指していくものです。

今後は、この基本方針を基に、居住者、地域住民、事業者などと協働して団地再生に向けた取り組みを推進してまいります。

最後に、基本方針の策定にあたり、貴重なご意見ご提言を賜りました町田市団地再生基本方針策定懇談会委員の方々、市民意識調査やグループヒアリングなどを通じてご意見を賜りました多くの皆さまにお礼を申し上げます。

2013年3月

町田市長 石 阪 丈 一

目次

序章 団地再生基本方針とは

1. 策定の背景	2
2. 位置づけ	3
3. 他計画との関連	3
4. 検討対象団地	4

第Ⅰ章 団地の現状と課題

1. 団地の現状	6
(1) 団地の占める位置	6
(2) 居住者の属性	9
(3) 住宅の概況	12
(4) 団地の環境	17
2. 居住者の思い	21
(1) アンケート概要	21
(2) アンケート結果	23
3. 団地の課題	31

第Ⅱ章 団地再生方針

1. 基本理念	34
(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	34
(2) 団地再生の基本理念	37
2. 団地再生方針	38
(1) 町田市の街の魅力を高めるための団地再生の推進	38
(2) 住宅需要の変化に対応した団地づくり	39
(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	41
(4) 市民の豊かな暮らしを支える団地づくり	43
(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）	46

第Ⅲ章 団地再生手法例

1. 団地再生手法の例示の目的と類型	48
2. 団地再生手法例	49
(1) 駅前生活拠点を創造するための再生手法例	49
(2) 団地センターを核とした地域拠点・住環境を強化するための再生手法例	52
(3) 地域コミュニティを活かした安心居住を推進するための再生手法例	57
(4) 住環境を保全するための再生手法例	60
(5) 住宅需要の変化に対応した団地再生を進めるための再生手法例	63

第Ⅳ章 団地再生の推進体制

1. 団地再生の推進に向けて	68
2. 団地再生の推進に向けての役割分担	69
3. 団地再生協議会の設置	70
(1) 協議・検討の場の必要性和検討内容	70
(2) 2つの協議会の設置	71
4. 団地再生を推進する包括的な制度の検討	72

資料

1. 町田市団地再生基本方針策定懇談会	76
(1) 町田市団地再生基本方針策定懇談会委員名簿	76
(2) 町田市団地再生基本方針策定懇談会経過	77