



## 序章 団地再生基本方針とは

## 1 策定の背景

戦後、首都圏の産業集積、人口集中による深刻な住宅不足に対処するため、首都圏整備法における住宅区域の指定などにより都市近郊での宅地開発が盛んに行われ、都心郊外に位置する町田市でも多数の大規模団地が建設されました。

建設当初、団地への居住は、国民の憧れでした。東京都の市部で最も供給戸数が多い町田においては、団地の建設は多くの住民を呼び込むきっかけとなり、住宅都市としての町田の発展を支えてきました。現在、町田市の住宅ストックの約14%は団地の住宅であり、また、市民の約10%は団地に住んでおり、町田市における団地の役割は大きなものとなっています。

供給開始から長い年月が経過する中で、団地においては様々な交流活動や、相互扶助の取り組みが行われるなど、人と人のつながりのある生活が営まれています。また、大規模団地については、商業施設や診療所・学校などの公共施設などを備えた「ひとつの街」となっています。さらに公園や緑地が計画的に整備され、緑豊かな環境が貴重な資源となっています。

こうした団地という住まいとそれによって築かれた地域のコミュニティや絆などは、町田市にとって大きな財産です。

一方、人口減少社会の到来により、都市部への人口の集積の受け皿としての団地の役割は終わり、団地の居住人口の減少や世帯人数の減少が進んでいます。

また、少子高齢化の進行、建物の老朽化や設備などの陳腐化、居住ニーズに合わない住戸規模、団地内の商業施設の衰退などによる団地センターの活力の低下などにより、団地の魅力が徐々に失われつつあります。

住宅都市としての町田を支えてきた団地が徐々に衰退することは、市全体の活力低下にもつながることが懸念されます。

こうしたことから、住宅の大量供給という側面が大きかった団地の役割を見直し、現在及び将来の生活ニーズや住宅需要を見据えた団地再生を進めることが市の魅力を高める上で欠かせないものとなっています。

また、団地の活性化を進めるためには、住民、団地の所有者（区分所有者や事業者）などと町田市の協働によって、取り組むことが求められます。さらに、国や東京都などと連携しながら住宅政策としての取り組みを進める必要があります。

以上のような町田市の団地の背景から、住宅都市としての町田の魅力を高めることを目的に「町田市団地再生基本方針」を策定することとしました。

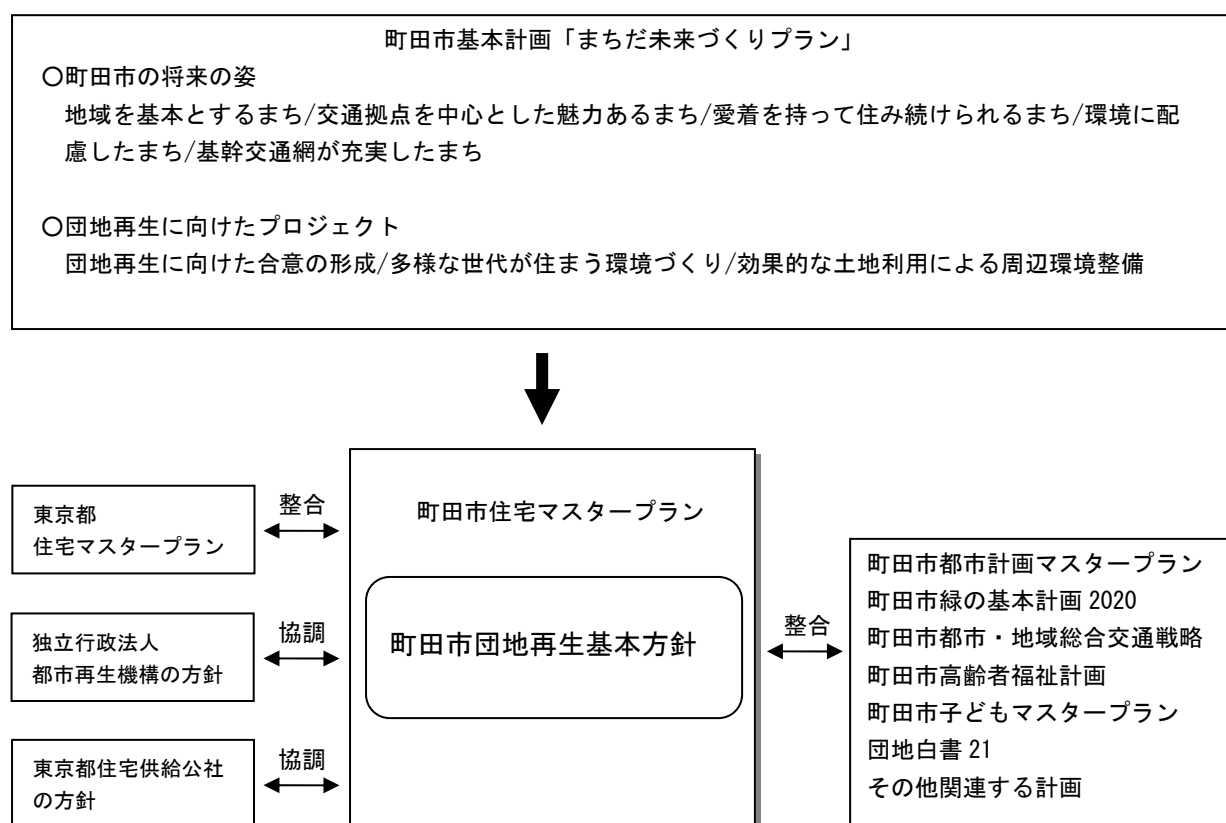
## 2 位置づけ

本方針は、20年後の町田市の姿を想定し、また、50年後も視野に入れながら住民、団地の所有者（区分所有者や事業者）などと協議しながら、団地とその周辺地域を含めたまちづくりを進めていくため、町田市としての団地再生の方向性を提示するものです。

## 3 他計画との関連

本方針は、町田市基本計画「まちだ未来づくりプラン」で示された「団地再生に向けたプロジェクト」の主旨に即し、また、「町田市住宅マスタープラン」における「団地再生に向けた取り組み」を実現するために団地再生の方向性を示すものです。

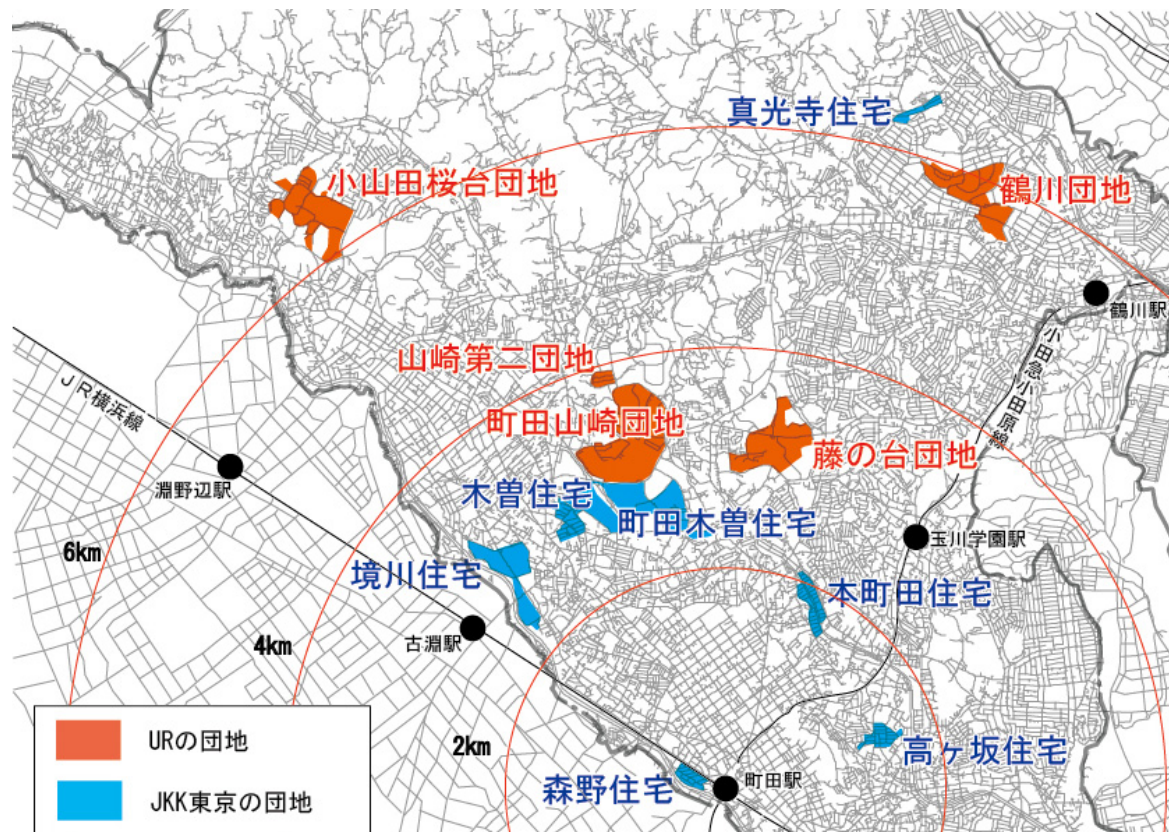
### ■計画の位置づけ



4

検討対象団地

独立行政法人都市再生機構(旧日本住宅公団、以下「UR」という。)と東京都住宅供給公社(以下「JKK 東京」という。)が供給した大規模団地は、「建設後 50 年近くが経過し、更新時期を迎える住宅ストックの増加が見込まれる」、「居住者の高齢化が進み、世代間のバランスが崩れている」、「大規模なため、周辺環境やまちづくりに影響が波及する」ことなどから、本方針では、UR と JKK 東京が供給した 100 戸以上かつ複数の棟からなる大規模な団地を検討の対象としました。



UR 住宅一覧

| 団地名     | 入居年度      | 戸数     | 都市計画上の一団地の住宅施設 |       | 交通 |
|---------|-----------|--------|----------------|-------|----|
|         |           |        | 内賃貸            | 内分譲   |    |
| 鶴川団地    | 1967(S42) | 2,982  | 1,682          | 1,300 | —  |
| 町田山崎団地  | 1968(S43) | 4,225  | 3,920          | 305   | ○  |
| 藤の台団地   | 1970(S45) | 3,426  | 2,227          | 1,199 | ○  |
| 山崎第二団地  | 1976(S51) | 260    | 0              | 260   | —  |
| 小山田桜台団地 | 1983(S58) | 1,618  | 487            | 1,131 | ○  |
| 合計      |           | 12,511 | 8,316          | 4,195 |    |

JKK東京 住宅一覧

| 団地名    | 入居年度                | 戸数     | 都市計画上の一団地の住宅施設 |     | 交通 |
|--------|---------------------|--------|----------------|-----|----|
|        |                     |        | 内賃貸            | 内分譲 |    |
| 高ヶ坂住宅  | 1962(S37)           | 832    | 832            | 0   | ○  |
| 森野住宅   | 1963(S38)           | 432    | 432            | 0   | ○  |
| 木曾住宅   | 1963(S38)～1964(S39) | 904    | 904            | 0   | ○  |
| 本町田住宅  | 1964(S39)～1965(S40) | 916    | 916            | 0   | ○  |
| 境川住宅   | 1968(S43)～1969(S44) | 2,238  | 2,238          | 0   | ○  |
| 町田木曾住宅 | 1969(S44)～1971(S46) | 4,736  | 4,330          | 406 | ○  |
| 真光寺住宅  | 1977(S52)           | 138    | 138            | 0   | —  |
| 合計     |                     | 10,196 | 9,790          | 406 |    |

出典：2012 年 5 月事業者提供情報(賃貸住宅) 団地白書 21(分譲住宅)  
\*町田山崎団地の分譲戸数は建替後(2009 年竣工)の戸数とします。