

1. 木曽山崎団地地区まちづくり連絡協議会について(案)

(1)連絡協議会の目的

現在の木曽山崎団地は、居住者の高齢化やバリアフリーへの対応など、様々な課題を抱えており、高齢者にとって住みやすく、多様な世代がともに暮らせるようなまちづくりを目指す必要がある。

本協議会では、木曽山崎団地地区における地域の活性化や、学校跡地の有効活用をテーマとして、地域住民や学識経験者による将来を見据えたまちづくりの検討を行う。

(2)連絡協議会の位置づけ

まちづくり連絡協議会は、木曽山崎団地のまちづくりに関して、必要な検討を行い、その結果を町田市長に報告する。

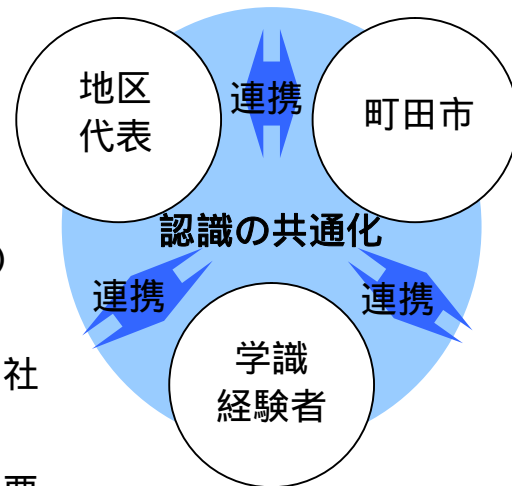
町田市は、木曽山崎団地地区まちづくり連絡協議会の報告結果を踏まえて、「まちづくり構想」や「学校跡地の活用方針」を策定する。

(3)協議会の構成

まちづくり連絡協議会の構成は以下の通り。

- ・同地区の自治会等の代表
12名以内(各団体の代表2名ずつ)
- ・学識経験者1名
- ・事務局
(企画政策課、都市計画課、住宅課等)

UR 都市機構および東京都住宅供給公社は、必要に応じて出席する。
また同地区周辺の自治会・町内会は、必要に応じて出席する。



(4)検討内容

木曽山崎団地地区のまちづくりの基本的な方向性

木曽山崎団地地区における地域の活性化を実現するため、地区の将来像やまちづくりの目標・方針等を検討する。

学校跡地の活用方法

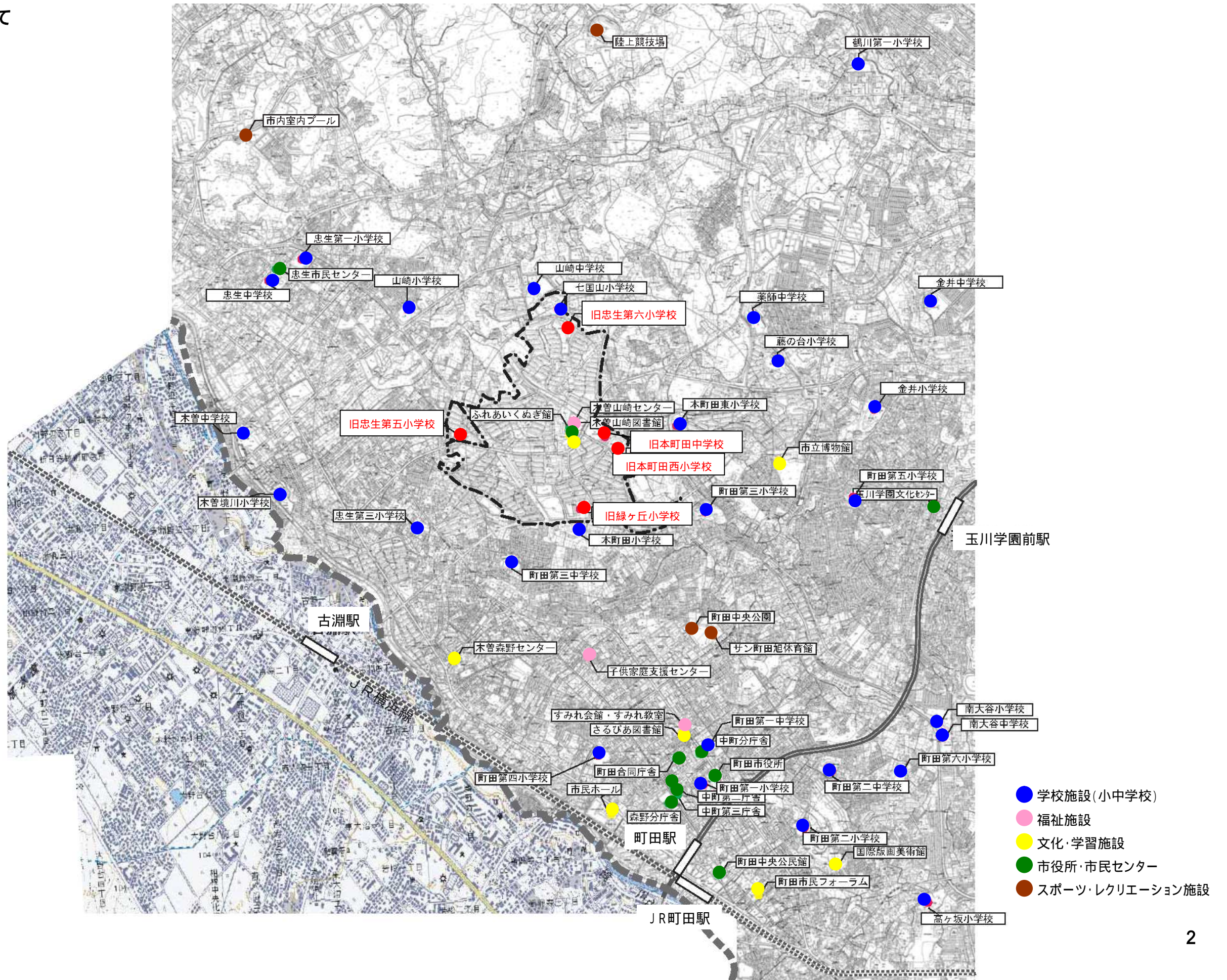
まちづくりの観点を踏まえた学校跡地の活用方法について検討する。

(5)今年度のスケジュール

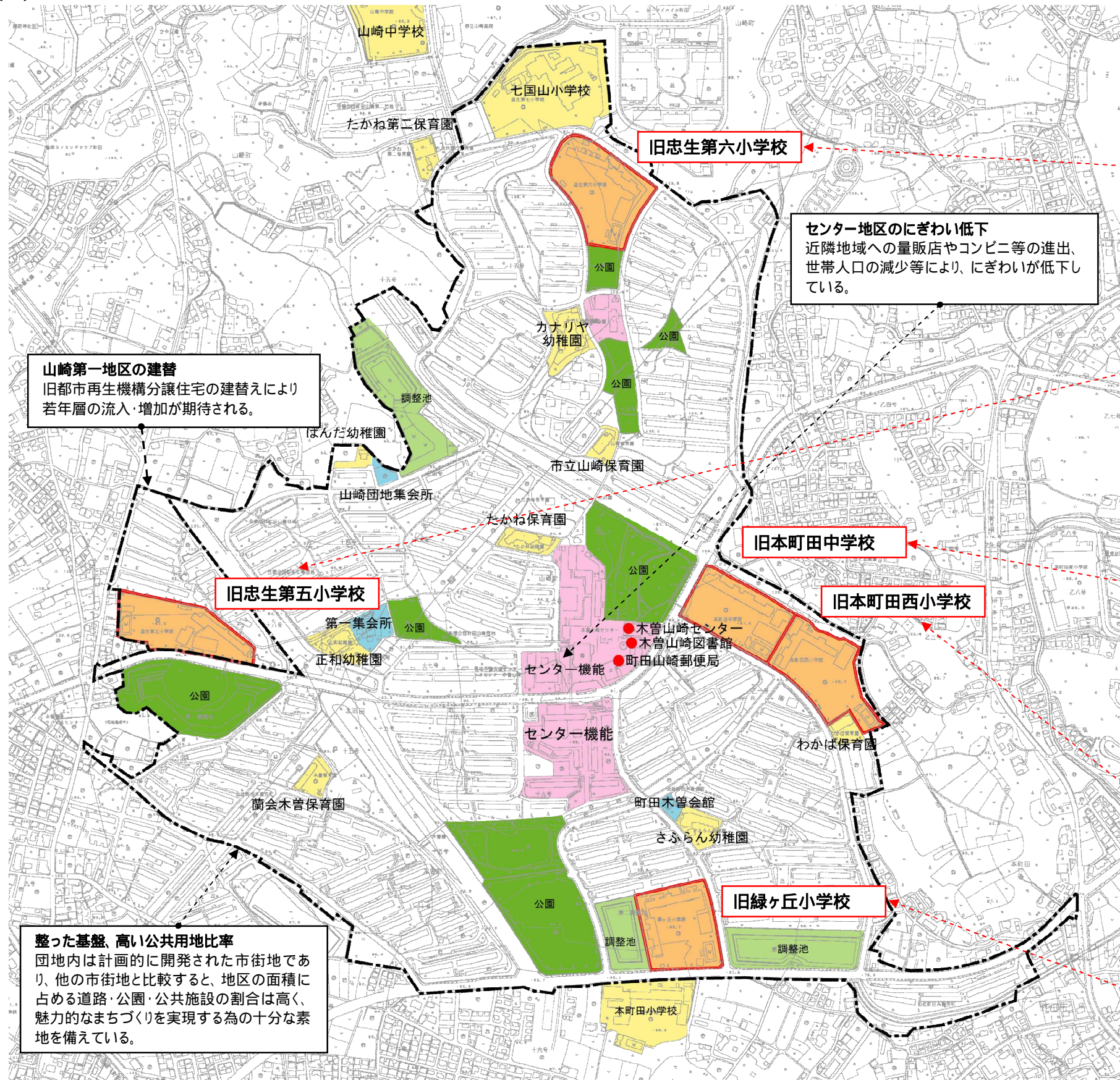
今年度は、木曽山崎団地地区のまちづくりの基本的な方向性と学校跡地の活用方法に関して、本連絡協議会としての意見をとりまとめ、「まちづくり構想(案)」「学校跡地の活用方法(案)」として市長に報告する。

第1回(10/19)	第2回(11月頃)	第3回(1月頃)	第4回(2月頃)
地区の現況と課題について 学校跡地の現況について まちづくりの方向性の検討について	まちづくり構想(素案)の検討 学校跡地の活用方法(素案)の検討 アンケート(案)について	まちづくり構想(案)の検討 学校跡地の活用方法(案)の検討 アンケートの結果報告	まちづくり構想(案)とりまとめ 学校跡地の活用方法(案)とりまとめ 次年度の進め方

2. 検討エリアについて



(2) 地区内の施設



点在する学校跡地

児童の減少に伴い現在5つの学校が廃校となっている。



旧忠生第六小学校跡地
敷地面積: 17,354 m²
・サブセンターに近く、公園に隣接している。
・緩傾斜地にあり、土地形状は不整形である。

センター地区のにぎわい低下
近隣地域への量販店やコンビニ等の進出、世帯人口の減少等により、にぎわいが低下している。



旧忠生第五小学校跡地
敷地面積: 14,342 m²
・敷地北側に都市計画道路 町 3・3・36 が通っている。
・土地形状は不整形である。
・隣接する山崎第一地区は建替に伴う若年層の流入が期待される。

山崎第一地区の建替
旧都市再生機構分譲住宅の建替えにより若年層の流入・増加が期待される。



日本町田中学校跡地
敷地面積: 15,592 m²
・センター機能(センター機能・バスセンター)に近く、整形地でまとまった跡地である。
・敷地北側に都市計画道路 町 3・4・40 が予定されている。

旧忠生第五小学校

旧本町田中学校

旧本町田西小学校



旧本町田西小学校跡地
敷地面積: 17,617 m²
・緩傾斜地にある不整形地であるが、センター機能(センター機能・バスセンター)に近く、整形地でまとまった跡地である。
・敷地北側に都市計画道路 町 3・4・40 が予定されている。

整った基盤、高い公共用地比率
団地内は計画的に開発された市街地であり、他の市街地と比較すると、地区の面積に占める道路・公園・公共施設の割合は高く、魅力的なまちづくりを実現する為の十分な素地を備えている。

旧緑ヶ丘小学校



旧緑ヶ丘小学校跡地
敷地面積: 14,701 m²
・都市計画道路 町 3・3・36 に近い。
・木曾山崎グラウンドに近く、16m道路に面したアクセス性のよい立地である。

4. まちづくりの方向性（案）

1. 団地にお住まいの皆様の意向

(H23年3月のアンケート結果)

◎日常の買い物や公共交通の利便性に「満足」が4割

- ・周辺環境の満足度は、以下の項目の回答が多かった。
- ①日常の買い物の利便性 ②バスなどの公共交通の利便性
- ③歩道などの歩行者環境 ④緑や公園、スポーツの場の充実

◎医療・福祉施設に「不満」が3割

- ・周辺環境の不満足度は、以下の項目の回答が多かった。
- ①住宅設備の充実度 ②高齢者福祉施設の充実度
- ③医療施設の充実度 ④文化施設や市民活動の充実度

◎学校跡地活用として、公園、医療・福祉施設等を期待

- ・学校跡地に期待する施設として、以下の意見が多かった。
- ①緑ゆたかな公園 ②医療施設
- ③高齢者福祉施設 ④高齢者向け住宅施設

2. 木曾山崎団地地区の課題

☆居住者の高齢化

- ・木曾、本町田、山崎町の老年人口（65歳以上人口）比率は27.5%であり、また、木曾山崎団地地区の60歳以上の人口比率は、43.7%と高く、高齢化が進展している。
- ・高齢化の進展に伴い、災害時の円滑な避難等、安全・安心なまちづくりが望まれる。
- ・長期的には、高齢化の更なる進展等により、空き家の増加等が懸念される。

☆住戸の老朽化

- ・各団地は、施設老朽化、バリアフリー対応の遅れ等が見られる。

☆にぎわいの低下

- ・センター機能のにぎわい低下が見られる。
- ・生活圏の広域化に対応するため、路線バスのサービス水準の向上が望ましい。

☆学校跡地が点在

- ・まちづくりにつながる有効な学校跡地活用が求められている。

3. まちづくりの方向性（案）

1. 多様な世代が安心して

住み続けられるまち

多様な居住者を惹きつけ、様々なライフスタイルが選択できる安全・快適な住環境

- ⇒多様な居住者による活気あるまち
- ⇒災害時の安心が確保されている

2. 充実した子育て・教育環境

多様な居住者の生活利便性向上に資する生活支援機能の拡充

- ⇒多様な世代を呼び込む住環境
- ⇒子育て世代がのびのびと生活

3. 充実した医療・福祉

超高齢社会において、生活の質向上に寄与する都市機能の誘導

- ⇒安心できる暮らしが確保されている

4. 自然豊かな生活中心地

低密度で緑あふれる省エネルギー・省資源型の団地づくり

- ⇒家の外にお気に入りの場所がある
- ⇒静かで穏やかに暮らせる環境

5. 便利な交通アクセス

公共交通が利用しやすく、町田駅に出やすい便利なまち

- ⇒通勤や買い物が便利なまち

長期的なまちづくりビジョンが必要

（方策の例）地域活動の活性化や防災拠点の整備

- ・地域住民、NPO等が主体となった地域防災活動（見回り）等の活性化や、防災拠点等の公共公益施設の導入を図る。
- ・若い世代の転入を促進し、多世代間の交流を図る。



防災活動イメージ（出典：大磯町）

（方策の例）多様な居住者のニーズに応える機能の誘導

- ・子育て支援・教育施設や、医療・福祉施設等の導入を図るとともに、地域住民、NPO等が主体となった生活支援活動の活性化を図る。



子育て・高齢者支援施設イメージ（出典：UR都市機構）

（方策の例）公園・緑地等の整備

- ・緑あふれる住環境づくりを進める。
- ・地域が主体となった公園・緑地管理等を通して、地域交流の活性化を図る。



緑あふれる住環境イメージ（出典：高松市）

（方策の例）路線バス等の利便性向上

- ・バス走行環境整備等により、路線バスのサービス水準を確保する。

参考資料(1) 都市計画(一団地の住宅施設)について

都市施設である「一団地の住宅施設」は、住宅団地開発において良好な居住環境の住宅及び生活利便施設を計画的に建設することを目的に、都市計画で定められてきました。

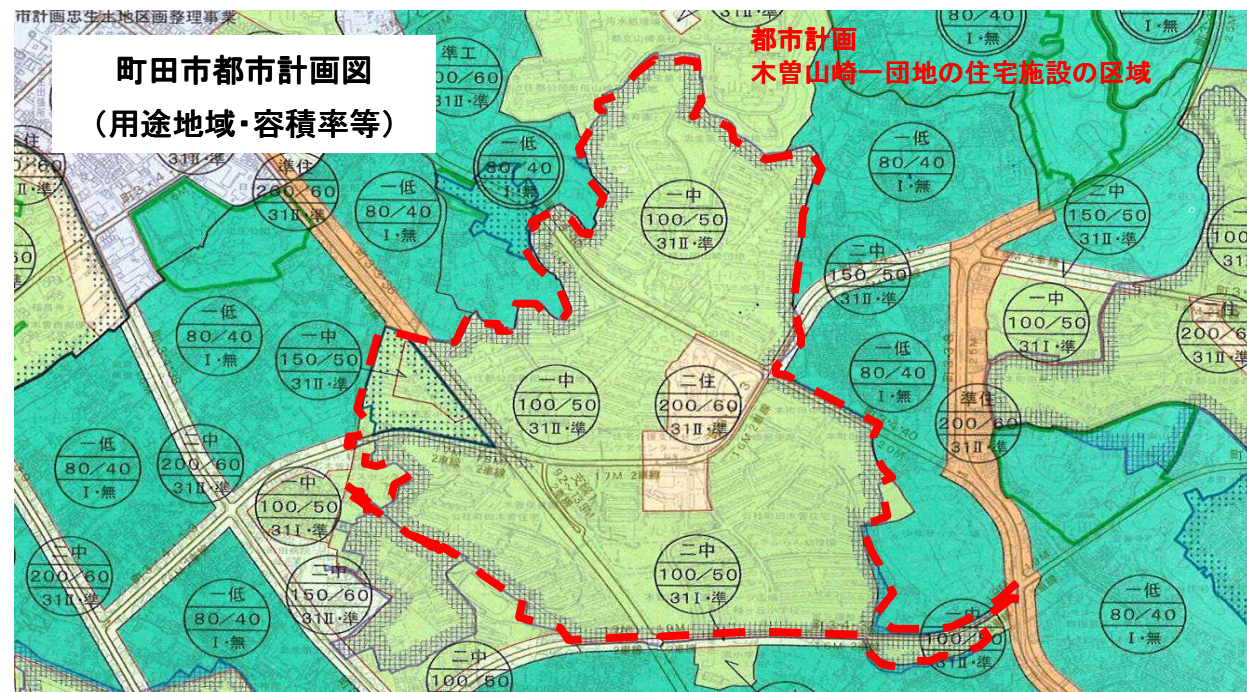
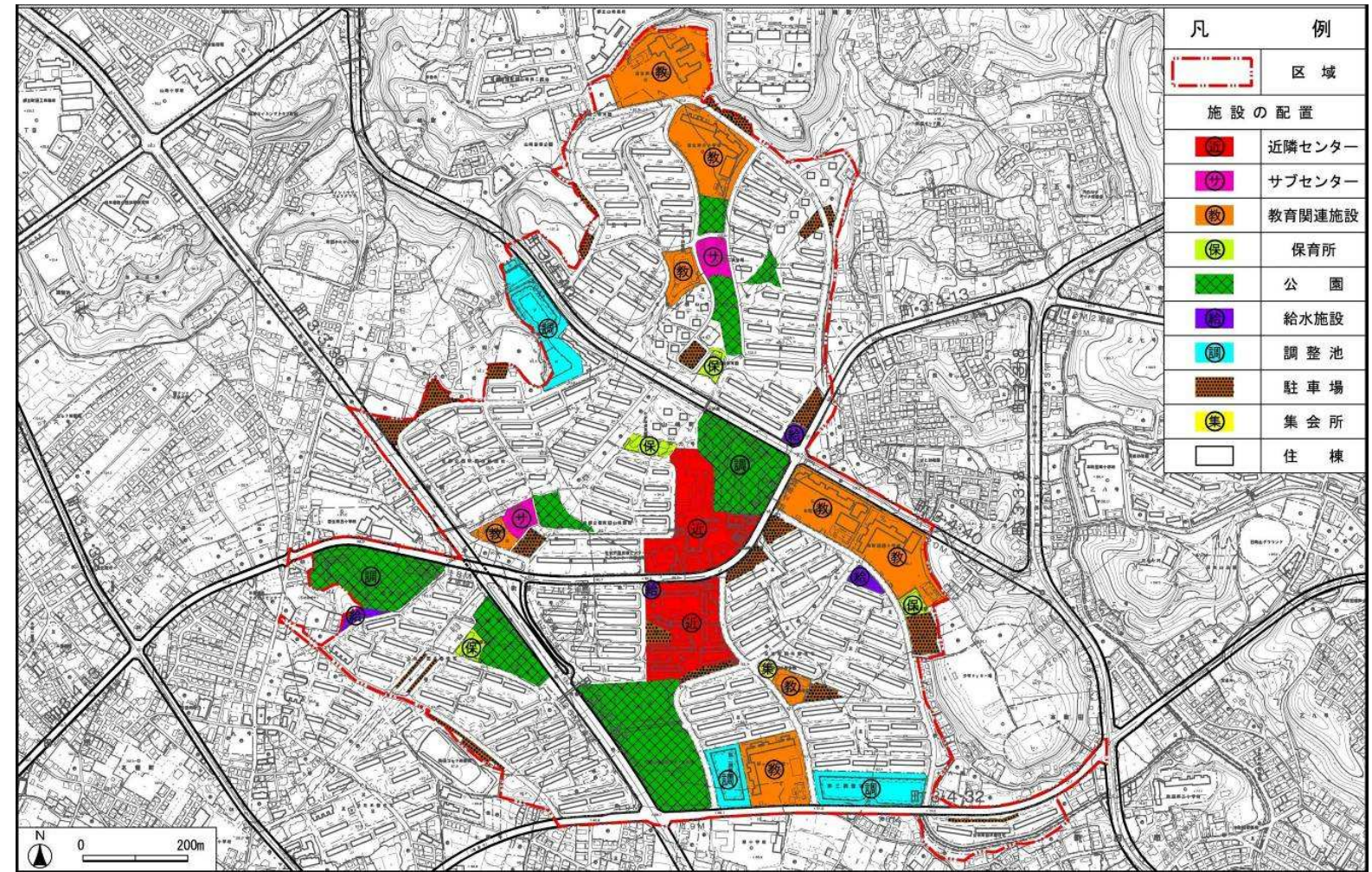
「一団地の住宅施設」では、用途・容積規制(下図)に上乗せして、建ぺい率、容積率等が定められているだけでなく、土地利用の細部まで「都市計画決定」の対象とされており、時代の変遷にあわせた、まちの機能更新に柔軟に対応できない等の課題が発生しています。

都市計画木曾山崎一団地の住宅施設(右図)

面積	約 110.2ha
建築物の建ぺい率の限度	20%
建築物の容積率の限度	50%
住宅の予定戸数	約 8,650 戸

都市計画「一団地の住宅施設」の変更の必要性が生じた場合は、以下の対応が考えられます。

- ①「一団地の住宅施設」の変更
- ②「一団地の住宅施設」を廃して「地区計画」に移行



凡 例	
一低	第一種低層住居専用地域
二低	第二種低層住居専用地域
一中	第一種中高層住居専用地域
二中	第二種中高層住居専用地域
一住	第一種住居地域
二住	第二種住居地域
準住	準住居地域
近商	近隣商業地域
商業	商業地域
準工	準工業地域
工業	工業地域 (特別工業地区)
二中 200/60 31Ⅱ・準	上段 用途地域 中段 容積率 / 建ぺい率 下段 高度地区、防火地域、準防火地域

凡 例	
一低 80/40 I・無	外壁の後退距離 1 m ※二重丸で表示
高度利用地区	
文教地区	左 第一種 右 第二種
風致地区	左 第一種 右 第二種
区域区分(市街化区域・市街化調整区域)	
町3・3・36 25M	都市計画道路
	都市計画河川
	都市計画公園
	都市計画緑地
	地区計画区域
	駐車場整備地区
	一団地の住宅施設