

町田市鶴川団地と周辺地区再生方針 ～多世代と一緒に住めるまちを目指して～



☆コラージュで表現された鶴川団地周辺の「未来のまち」☆

2016年3月
町 田 市

☆2015年度に、鶴川団地での生活をイメージしてもらうためのワークショップ「未来の鶴川を描いてみよう！」を開催しました。

◆ワークショップの内容

漠然としたイメージを表現する手法として、コラージュを取り入れました。アーティストにも参加してもらい、親子で「将来の鶴川にあったらいいと思うもの」を切り貼り・塗り絵などで表現してもらいました。手を動かし、楽しみながら参加することで、気軽に意見を出してもらい、鶴川団地と周辺地区再生の取組を知ってもらう機会となりました。

◆コラージュで表現された鶴川団地周辺の「未来のまち」（表紙の絵）
（コラージュで表現されたニーズ）

- ・鶴川駅～鶴川団地～野津田公園をつなぐモノレール
- ・ショッピングモール
- ・ビールが飲める場所
- ・ゲームセンター
- ・噴水
- ・植物、緑
- ・子どもが遊べる遊具
- ・外で食事ができる場所
- ・定期的にお祭りのような屋台を楽しみたい



☆2014年度に鶴川団地と周辺地区の再生に向けたアクションの一環として、「鶴川団地フォトコンテスト」を開催しました。入賞作品をご紹介します。



玩具の三景賞
『鶴川団地太陽の広場の桜』
撮影：酒井 勇さん



八百屋 千丸賞
撮影：佐久間 弘雄さん



スーパーヤマザキ賞
撮影：佐久間 弘雄さん



団地R不動産賞
撮影：酒井 勇さん



センター名店街賞
撮影：井上 大輔さん



ぎょうざ くう賞
『夏の思い出』
撮影：酒井 勇さん



花と緑の東溪園賞
『楽しい花火大会』
撮影：酒井 勇さん

町田市鶴川団地と周辺地区再生方針

～多世代が一緒に住めるまちを目指して～

<目次>

1. 再生方針策定の経緯	1
2. 再生方針の位置付け	1
3. 再生方針の検討対象区域	2
4. 鶴川地域の現状	3
(1) 鶴川地域の人口・世帯推移	
① 地域全体の状況	
② 団地と戸建ての状況	
③ 年齢階層ごとの状況	
④ 5歳階級による人口構成の推移	
(2) 鶴川団地（3団地）の住宅	
① UR賃貸(五丁目団地)	
② 分譲団地(二丁目団地)	
③ 分譲団地(六丁目団地)	
5. 鶴川団地と周辺地区の課題	6
6. まちづくりの目標・方向性とアクション	7
(1) まちづくりの目標・方向性	
(2) 『多世代が一緒に住めるまち』のイメージ（まちの将来像）	
① 鶴川団地と周辺地区のライフスタイルと循環イメージ	
② 鶴川団地と周辺地区の7つのライフスタイル例	
(3) 鶴川団地と周辺地区再生のアクション	
(4) アクションの振り返りと今後の取組	
(5) アクション推進の体制	

<資料>

1. 鶴川団地と周辺地区に関わる組織、活動の現状	16
(1) 各丁目ごとの組織と活動場所	
(2) 地域で活動する組織	
(3) UR都市機構（独立行政法人都市再生機構）	
(4) 地域にある大学	
(5) 各組織の位置、活動場所等	
2. UR都市機構入居支援制度例	20
3. 町田市鶴川団地の団地再生に向けた地域検討会の概要	21
(1) 地域検討会の検討内容	
(2) 48のアクションプラン	
(3) 地域検討会の開催経過	
(4) 地域検討会の検討委員	

1. 再生方針策定の経緯

鶴川団地と周辺地区^{※1}は、小田急線鶴川駅の北西約2kmに位置しており、高度成長期の住宅不足に対応するために「鶴川土地区画整理事業」と併せて鶴川団地が建設され、周囲に公園や学校施設が整備されてきました。

しかし、鶴川団地は、入居の開始（1967年）から既に48年が経過し、団地の人口減少や少子高齢化によるまちの活力の低下が懸念されています。

そこで、団地を中心とした鶴川団地と周辺地区の再生に向けて、団地居住者、周辺住民、UR都市機構、商店会の代表者による「町田市鶴川団地の団地再生に向けた地域検討会」（以下、「地域検討会^{※2}」という。）を設置し、2013年度から2015年度までの3年間、団地再生の課題及び方針並びに活性化に向けた取組に関し検討してきました。

本再生方針は、地域検討会における3年間の検討結果をもとに、策定したものです。

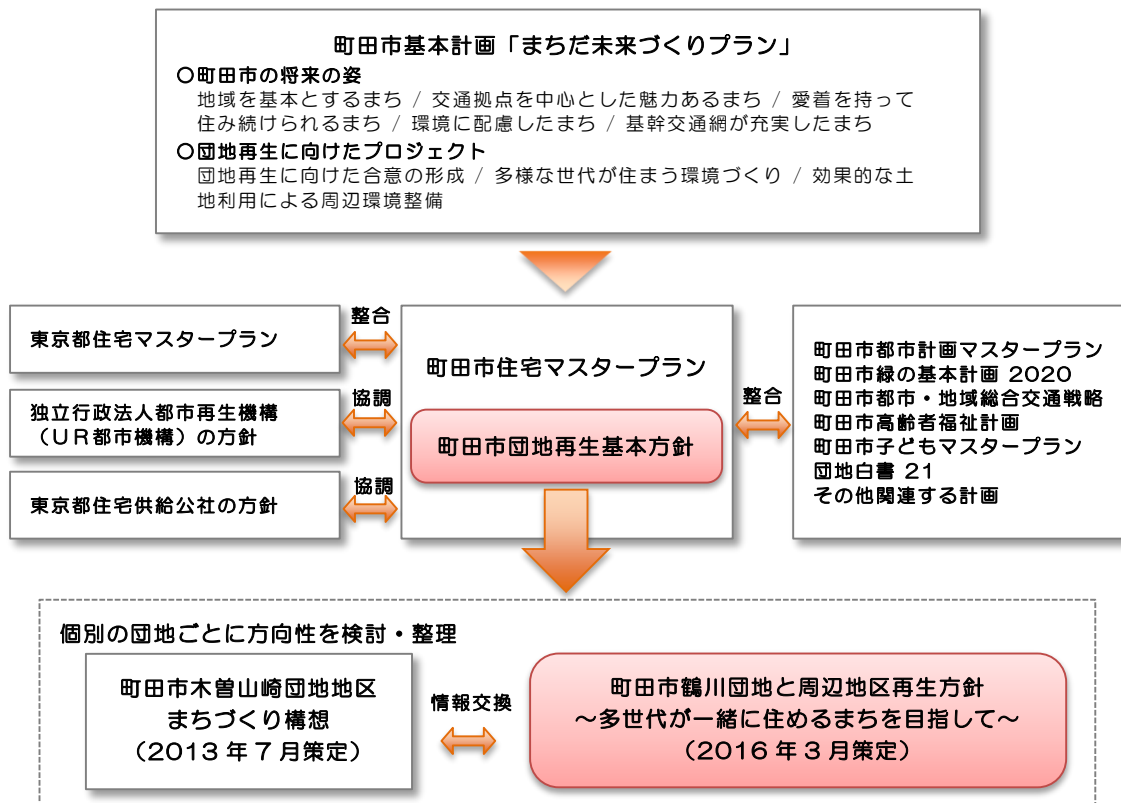
※1 鶴川団地と周辺地区：「3. 再生方針の検討対象区域（2ページ）」参照

※2 地域検討会：「資料3. 町田市鶴川団地の団地再生に向けた地域検討会の概要（21ページ）」参照

2. 再生方針の位置付け

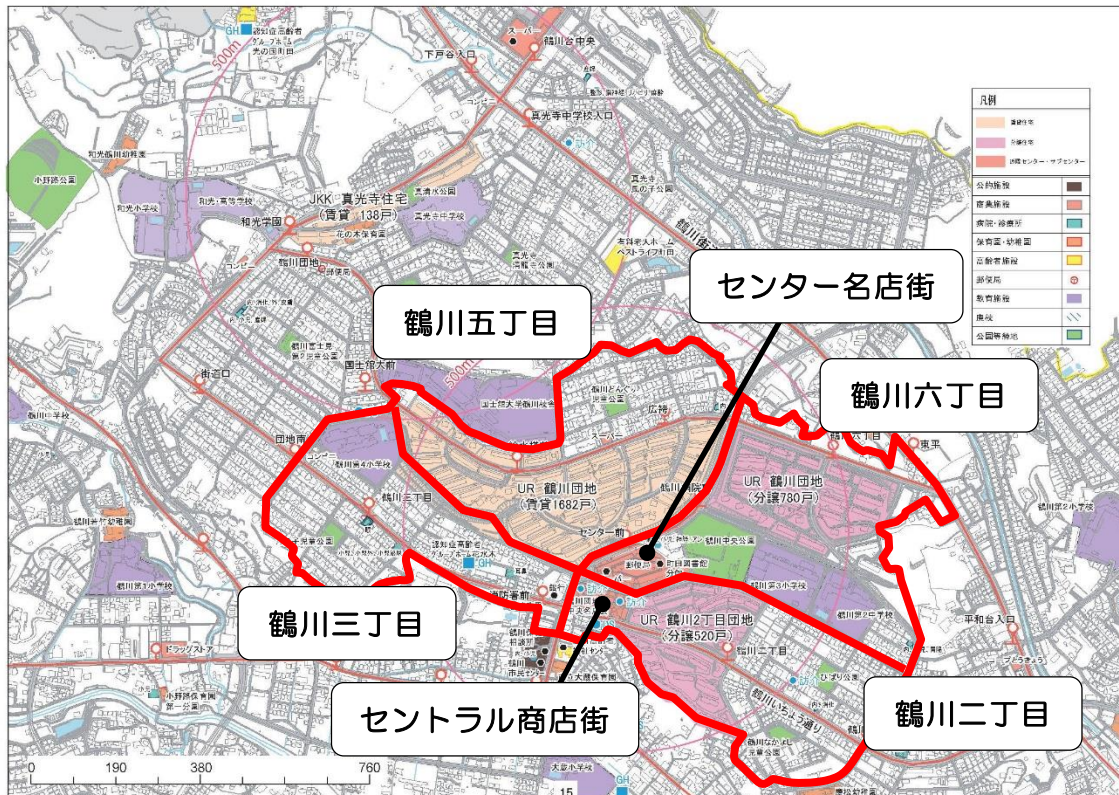
本再生方針は、「町田市団地再生基本方針（2013年3月策定）」に基づき、鶴川団地と周辺地区における活性化に向けた方向性を整理したものです。

本再生方針と他の計画の関連は以下の通りです。



3. 再生方針の検討対象区域

再生方針は、鶴川団地と周辺地区を対象として定めるものであり、具体的には下図の赤線で示すUR賃貸住宅鶴川団地（五丁目）、鶴川二丁目団地、鶴川六丁目団地および戸建て住宅中心の鶴川三丁目・五丁目地区、センター名店街、セントラル商店街を対象として検討を行いました。



出典：町田市団地再生基本方針（2013年3月策定）
資料編 団地カルテ4 鶴川団地より抜粋

4. 鶴川地域の現状

(1) 鶴川地域の人口・世帯推移

鶴川一丁目から六丁目(以下「鶴川地域」という。)までの20年間の人口・世帯の動向を、住民基本台帳の町丁別年齢別人口表【5歳階級】のデータを用い、1993(H5)年～2013(H25)年までを5年毎に1月1日時点で比較しました。

① 地域全体の状況

鶴川地域全体を見ると、世帯数は少しずつ増加する一方で、世帯あたりの人数の急激な減少が影響し、人口は2割近く減少しています。

■ 地区全体の推移

年	世帯数	人口	世帯人数
1993	5,893 世帯	16,341 人	2.77 人/世帯
1998	5,924 世帯	15,276 人	2.58 人/世帯
2003	6,043 世帯	14,288 人	2.36 人/世帯
2008	6,065 世帯	13,588 人	2.24 人/世帯
2013	6,277 世帯	13,214 人	2.11 人/世帯
1993 ⇒2013	107%	81%	76%

② 団地と戸建ての状況

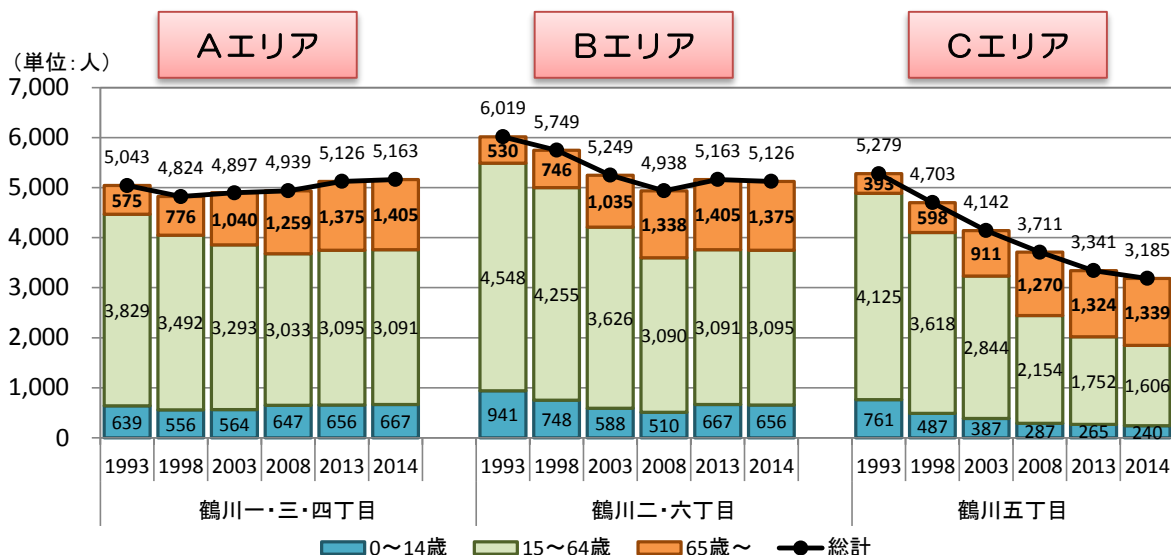
鶴川地域を大きく3つのエリアに分類して比較しました。(2013年時点)

Aエリア：戸建てが中心の一丁目、三丁目、四丁目。
 Bエリア：分譲団地がある二丁目、六丁目。
 二丁目は、世帯数 1,215 のうち、分譲団地が 520 戸（居住世帯は不明）と全体の約 43%を占めています。また、六丁目は、世帯数 1,037 のうち、分譲団地が 780 戸（居住世帯は不明）と全体の約 75%を占めています。
 Cエリア：賃貸団地がある五丁目。
 世帯数 1,724 のうち、賃貸団地の居住世帯が 1,349 と全体の約 78%を占めています。

Aエリアは、世帯数は増加し人口はほぼ横ばいです。

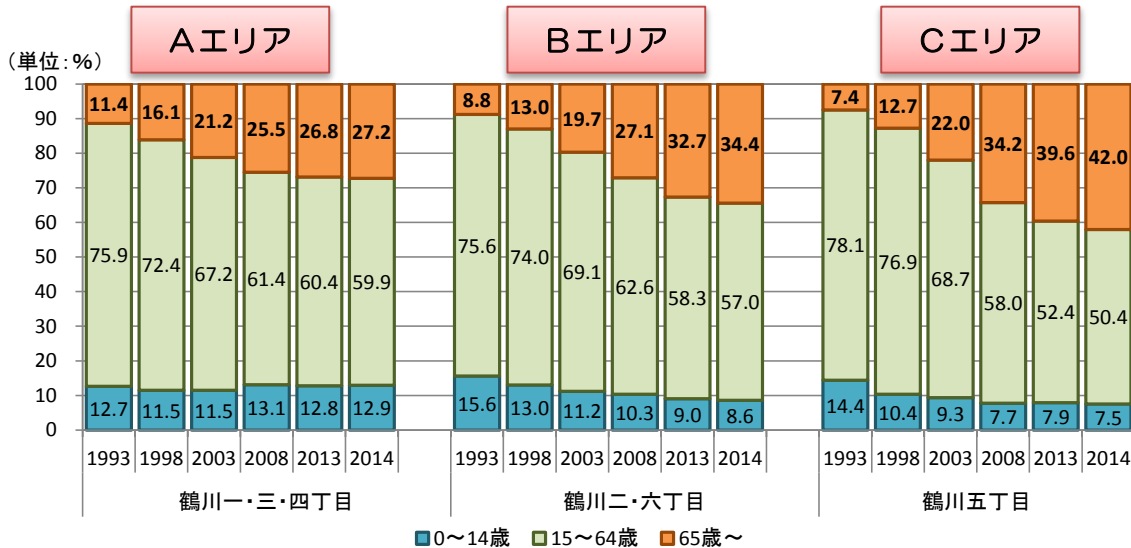
Bエリアは、世帯数が微増し、人口減少が顕著です。ただし、二丁目は団地以外での戸建て住宅やアパート等の建設の影響で減少は緩やかです。

Cエリアは、人口が4割近く減少しています。



③ 年齢階層ごとの状況

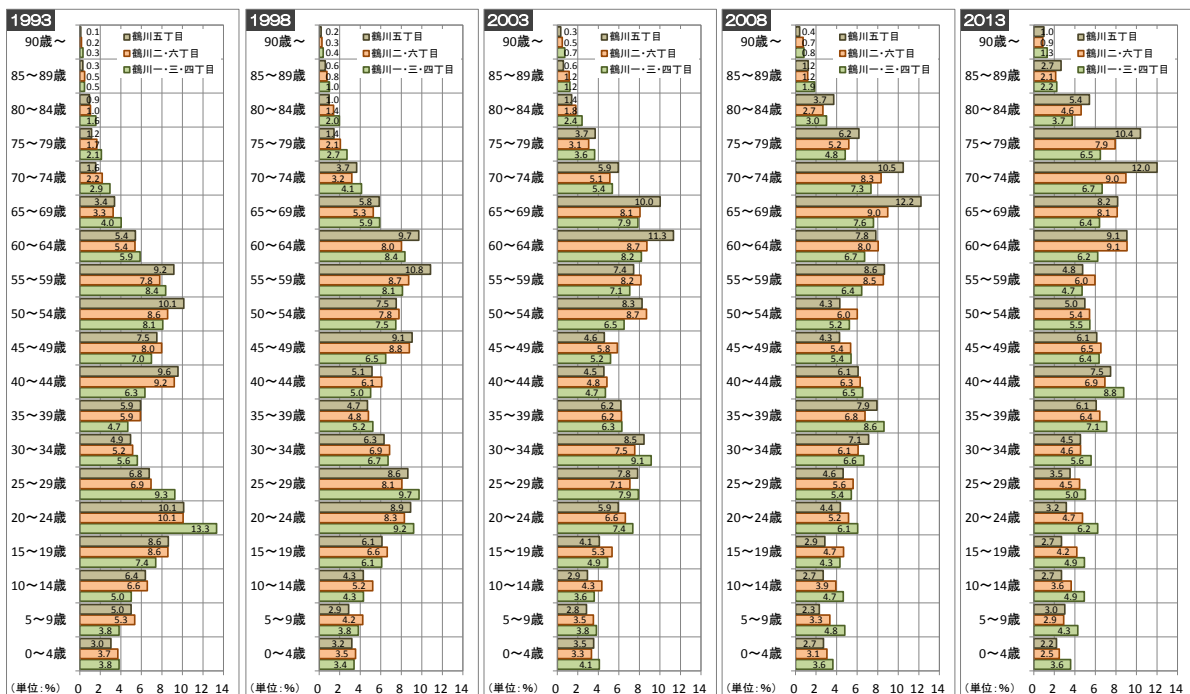
賃貸団地を中心としたCエリアでは、急激な高齢化が顕著です。一方、戸建て中心のAエリアでは、高齢化率がさほど増加していません。分譲団地を中心としたBエリアはその中間の状況であり、賃貸団地よりは高齢化の速度は緩やかです。



④ 5歳階級による人口構成の推移

1993年時点では、15歳~24歳までの子ども達と、その親の年齢層にあたる40歳~59歳が多いことがわかります。また、団地のあるB・Cエリアは、戸建て中心のAエリアと比較して、高齢者が少なかったことが特徴的です。団地の建設から約25年が経過し、団地建設時に生まれていた子どもだけでなく、それより幾分若い年齢層が多いことが注目されます。その理由の一つとして、1980年代までは、団地が新たに世帯をもつ若い世代の住居として中心的な役割を担っており、若い世代で新陳代謝が起きていたことが考えられます。

しかし、1990年代以降は、この約20年間に地域で生まれ育った子ども達が次々と独立していく一方、親の世代が団地やその周辺地域に残ったことにより、現在のような高齢者割合が高い人口構成となっているものと考えられます。



(2) 鶴川団地(3団地)の住宅

① UR賃貸(五丁目団地)

総戸数：1,682戸 建築年：1967年 階数：5階建て
鶴川駅からの距離：2.0km～2.4km（徒歩25～30分）
最寄のバス停：センター前、鶴川病院前、広袴、給水等前、国土館大学前、など

- 住宅型式は、1LDKから3DKまでのタイプが揃っていますが、床面積が最大でも50㎡程度となっています。
- ファミリー世帯では子どもが成長するにつれて手狭になることが想定されます。

<ボックス住棟リノベーションプロジェクト>

既存住棟の有効な利活用を見据えて必要な改修を棟単位で実施し、エレベーター設置や若年層向け間取り改善など住棟リノベーションを行うことにより、空家改善・若年層の入居促進による団地活性化・魅力の向上を目指した団地再生事業です。鶴川団地で初めてエレベーターを設置し、一部住戸は全室洋室化・対面式カウンターキッチンを設置する等、若い世代をターゲットにした住宅を供給しています。



② 分譲団地(二丁目団地)

総戸数：520戸 建築年：1969年 階数：5階建て
鶴川駅からの距離：1.2km～1.6km（徒歩15～20分）
最寄のバス停：鶴川二丁目、鶴川一丁目、など

- 住戸規模は50～70㎡台と幅広く、2LDK（3DKをリフォーム）から3LDK（大小2タイプ）まで数種類のバリエーションがあります。

③ 分譲団地(六丁目団地)

総戸数：780戸 建築年：1968年 階数：5階建て
鶴川駅からの距離：1.4km～1.8km（徒歩17～22分）
最寄のバス停：鶴川六丁目、鶴川病院前、など

- 住戸規模は40㎡後半から60㎡前半と幅が狭く、バリエーションは5タイプです。

5. 鶴川団地と周辺地区の課題

現状の分析、地域検討会での検討や地域の団体へのヒアリングなどを通じて抽出した、鶴川団地と周辺地区が抱えている主な課題は以下の通りです。

■担い手の不足

- 人口減少による地域活力の低下
- 現在中心となっている地域活動の担い手の高齢化
- 60代～70代が地域活動の担い手になりきれていない
- 若年層からの地域活動の担い手が出ていない

■住民の高齢化

- 地域の高齢者の割合が増加しており、特に賃貸団地における高齢化
- 若年層や子育て世代の減少

■建物の老朽化

- 住宅ニーズに合わない間取り、建物の老朽化・設備等の陳腐化
- 地区内の空家が増加

■周辺環境の影響

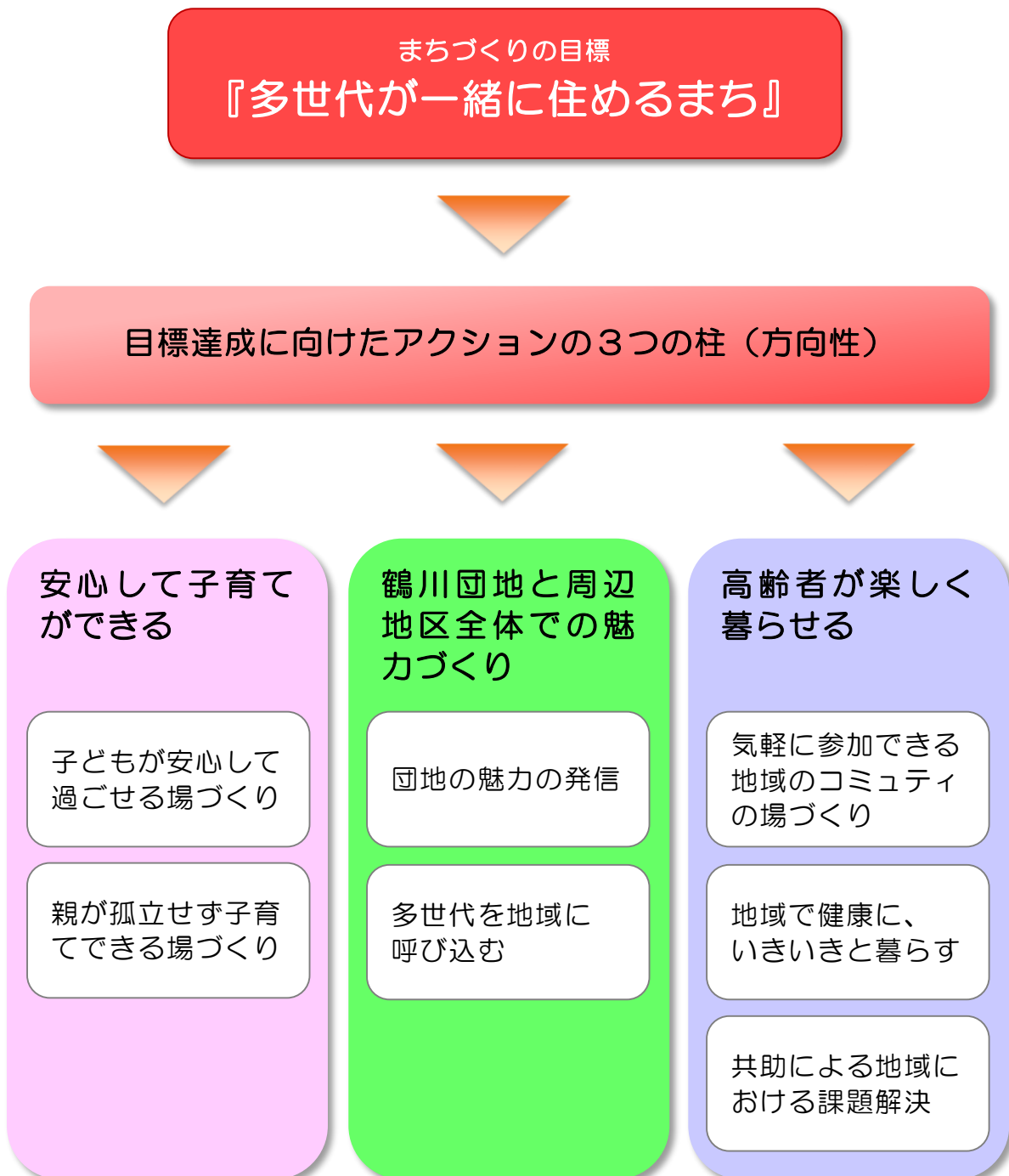
- 地区内では高低差があるため移動が困難
- 通勤時間帯における駅へのアクセスの交通渋滞

6. まちづくりの目標・方向性とアクション

(1) まちづくりの目標・方向性

鶴川団地と周辺地区において、さまざまな世代の人たちが、コミュニティを育み、いきいきと過ごすことができるまちを実現させるために、『多世代が一緒に住めるまち』をまちづくりの目標として掲げることとしました。

また、これまでの地域検討会での取組を検証し、鶴川団地と周辺地区の現状と課題を踏まえ、目標達成に向けて今後取り組むべきアクションとして3つの柱にまとめました。



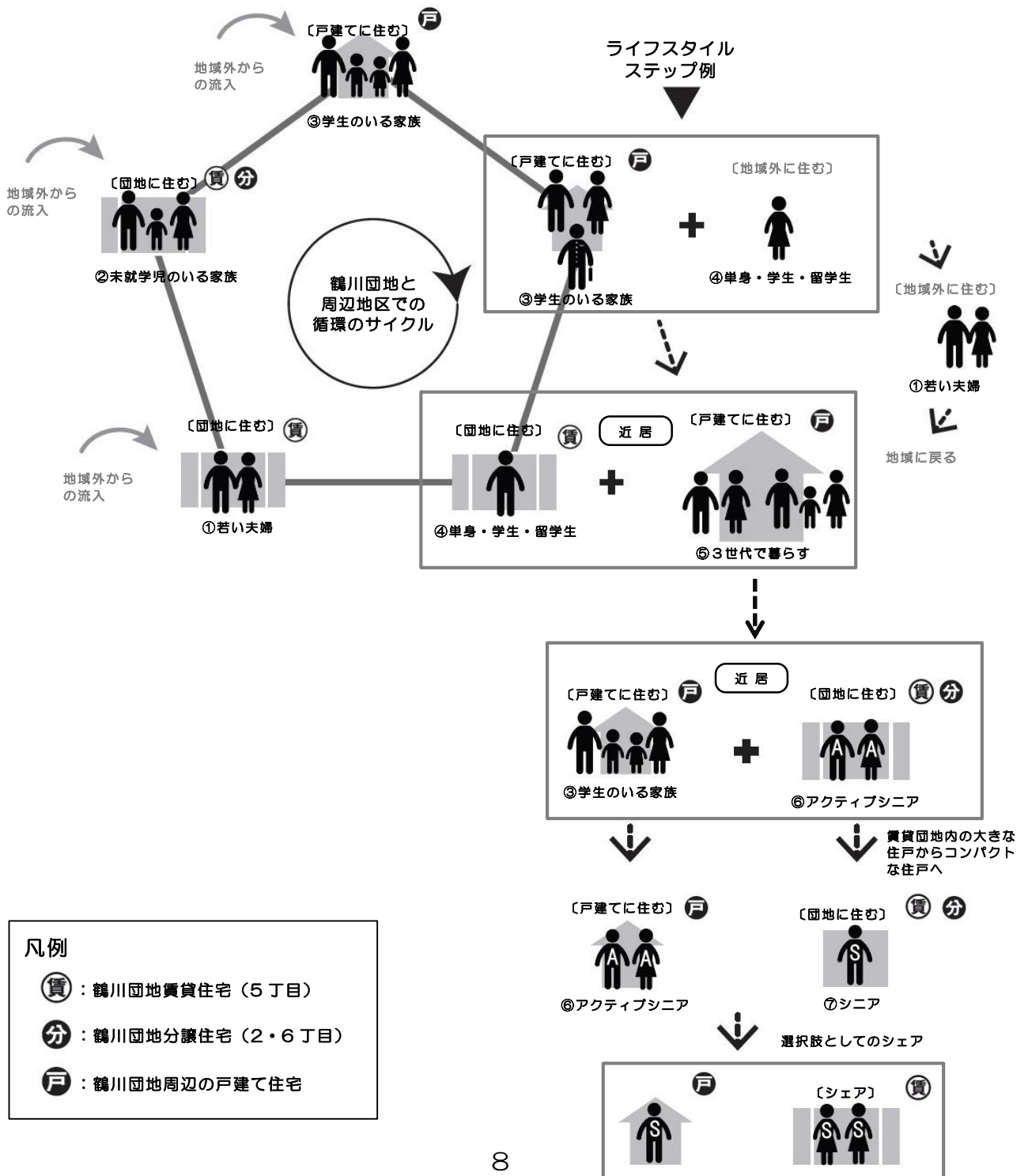
(2) 『多世代と一緒に住めるまち』のイメージ（まちの将来像）

まちづくりの目標・方向性が達成された『多世代と一緒に住めるまち』のイメージ（まちの将来像）は次のとおりです。


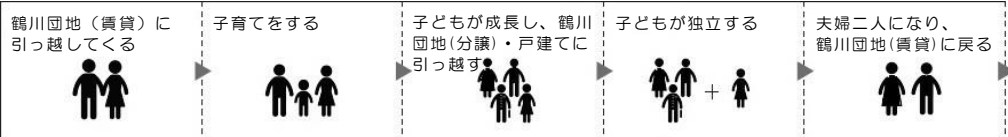





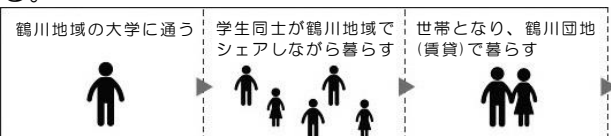



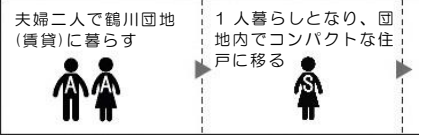

① 鶴川団地と周辺地区のライフスタイルと循環イメージ

鶴川団地と周辺地区の特徴として、地域の住環境に対する居住者の満足度の高さが挙げられます。その特徴を生かし、ライフスタイルの変化や、家族構成の変化に応じて、地域外へ転居するのではなく、地域の中でライフスタイルに合ったサイズの住戸への住み替えができるようにすることで、さまざまな世代・世帯構成の人々が暮らすまちを目指します。

また、地域の中心に団地があることで、二世帯住宅などの「同居」以外に、「近居」などの選択肢が増え、より多様なスタイルでの居住が可能になります。

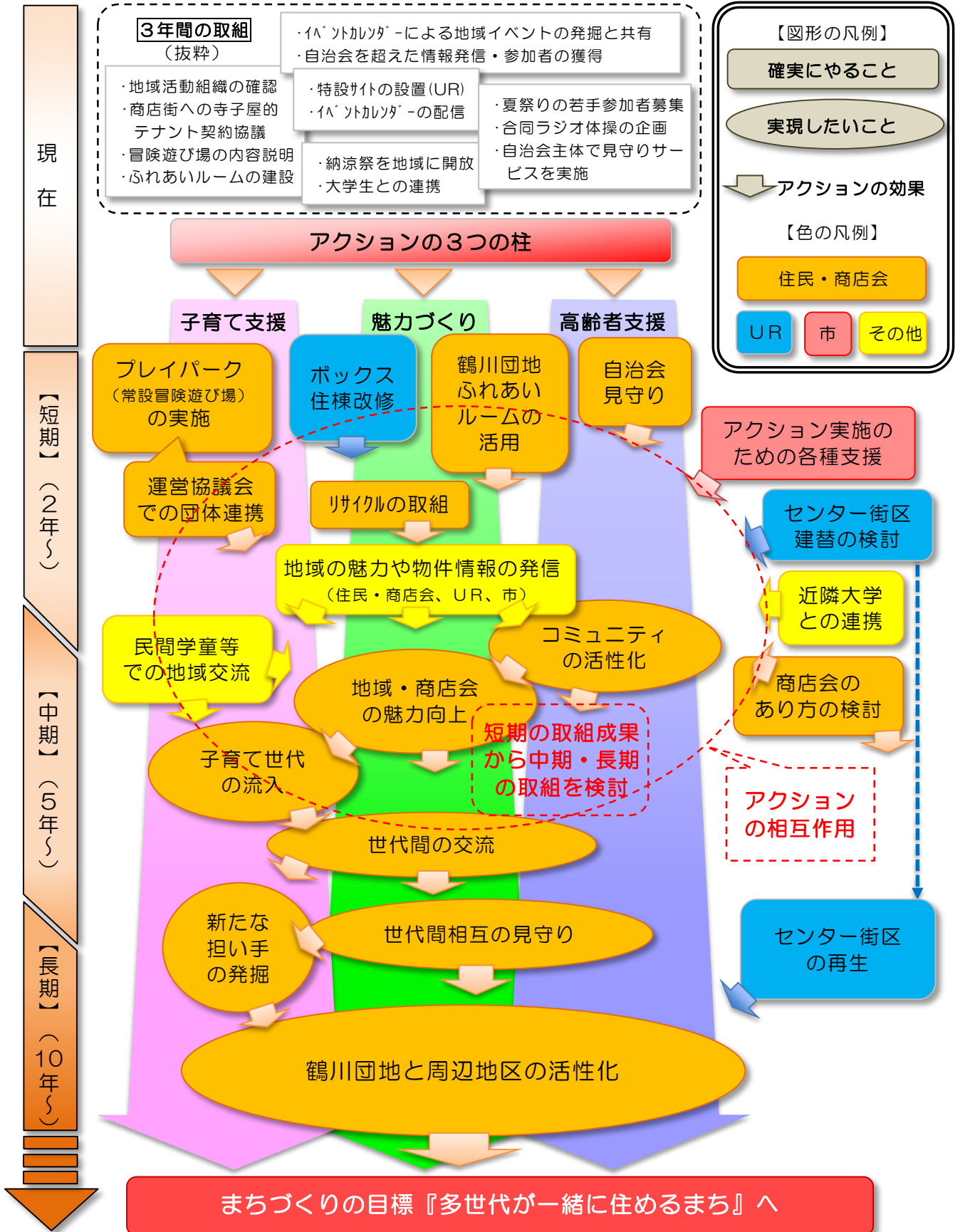


② 鶴川団地と周辺地区の7つのライフスタイル例

居住者イメージ	説明（ライフスタイル図）
<p>① 若い夫婦</p> 	<p>手頃なサイズのUR賃貸住宅は、家賃負担も軽く、若い夫婦や結婚前のカップルにとって有効な選択肢となるため、鶴川地域に転入してくる良いきっかけとなる。</p> 
<p>② 未就学児のいる家族</p> 	<p>家賃負担の軽いUR賃貸住宅や、価格の安い分譲団地の中古物件は、未就学児のいる若い家族にとって選択肢の一つとなる。子どもが生まれるのをきっかけに、UR賃貸住宅から分譲団地へと移ることも想定される。</p> 
<p>③ 学生のいる家族</p> 	<p>UR賃貸住宅が手狭になった際に、近隣の戸建てや分譲団地へと移り住むことで、地域内での住み替えが可能である。</p> 
<p>④ 单身・学生・留学生</p> 	<p>社会人となった地域出身者が結婚・出産を機に実家の近くに戻り、暮らすようになる。一方団地内では、近隣大学の学生や留学生がシェアなどで住むことが想定される。</p> 
<p>⑤ 3世代で暮らす</p> 	<p>近隣の戸建てでは、二世帯住宅など二世帯、三世帯での同居が想定される。また団地と戸建てでの近居や、団地同士での近居などの可能性も考えられる。</p> 
<p>⑥ アクティブシニア</p> 	<p>子育てを終えた夫婦が、二人だけの世帯となるとUR賃貸住宅が住みやすいサイズになり、周辺の戸建てから団地へと移り住む。</p> 
<p>⑦ シニア</p> 	<p>一人暮らしのシニアがUR賃貸住宅の小さな区画へと転居することで、家賃負担を軽減することができる。また団地内や周辺の戸建てでのシェアなども考えられる。</p>

(3) 鶴川団地と周辺地区再生のアクション

既に実施している地区での取組に加え、アクションの3つの柱に基づき、短期・中期・長期に取り組むものをアクションのステップとして例示しました。いずれも住民・UR・市が連携し、鶴川団地と周辺地区全体として継続的に取り組むことが重要となります。



(4) アクションの振り返りと今後の取組

地域検討会での3年間での取組実績から、アクションの3つの柱の具体的な施策について例示しました。再生のアクションのステップに合わせ、短期の取組から中期・長期の「実現したいこと」に近づくように、随時検証しながら取組を進めていくことが重要です。

アクションの3つの柱		アクションの項目	3年間での取組	今後に向けて
鶴川団地と周辺地区全体での魅力づくり	団地の魅力の発信	魅力の発信 フェイスブック等の活用	<ul style="list-style-type: none"> インターネット（Facebookページ）での情報発信を開始 URによる特設サイトの設置 団地R不動産での情報発信、書籍「暮らしと。」への掲載 	<ul style="list-style-type: none"> 継続的に情報を発信する仕組みをつくる必要がある
		団地の物件情報	<ul style="list-style-type: none"> ボックス住棟改修に伴い、鶴川団地特設サイトを開設、集客においても成果を上げた 団地R不動産でも鶴川団地の紹介ページを開設 	<ul style="list-style-type: none"> 改修後のボックス住棟募集への反響から、ニーズや、情報発信による効果が確認できた 今後も更新性・話題性のある情報の提供が必要
	多世代を地域に呼び込む	住み替えシステム		<ul style="list-style-type: none"> 空き物件を流通させる環境、制度や、その情報を発信する仕組みをつくる必要がある
		子育て世帯向け住宅 子育て世帯の優先入居	<ul style="list-style-type: none"> URがボックス住棟改修により実施。「そのママ割」の制度もあり 	<ul style="list-style-type: none"> 若者向けの仕様にすることで子育て世帯を呼び込むことができた 継続的に物件を供給し、プロモーションを行う必要がある
		既存イベントの拡大 新たなイベントの開催	<ul style="list-style-type: none"> イベントカレンダーの配信 公団住宅鶴川団地自治会による納涼祭を地域に開放 合同ラジオ体操の企画 鶴川団地ふれあいルームのコミュニティスペース化 	<ul style="list-style-type: none"> 自治会などの枠組みを越えた活動に対するニーズが確認できた 地域での情報共有・発信の仕組みをつくる必要がある
	近隣の大学生の参画	<ul style="list-style-type: none"> 国土館大学、和光大学への連携の打診 夏祭りでの国土館大学生の手伝い 国土館大学の学祭での公団住宅鶴川団地自治会との連携による出店 	<ul style="list-style-type: none"> 大学も学生も、団地との連携には興味を持っていることが確認できた 今後さらにさまざまな場面での連携が期待できる 連携を企画・実行する人材が必要 	

施 策	アクションで実現できること		
	短期（2年～）	中期（5年～）	長期（10年～）
<ul style="list-style-type: none"> ・継続的に情報を発信するための仕組みづくり ・商店会を中心としたリサイクル活動の取組 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存のサイトなどを使った情報提供と、Facebookなどを用いたイベントなどの情報発信 ・新たなリサイクル活動の実施と情報発信 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域で育まれるコミュニティの魅力の発信と、住民が自ら情報発信をする環境の実現 ・リサイクル活動をきっかけとした商店会利用者の増加 	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティや住環境の魅力が、広域で認知される状態の実現 ・地域の情報発信の体制ができ、担い手が育つ
<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティや環境など地域の魅力を継続的に発信する ・周辺地区の戸建てなども含めた、地域全体の情報を発信する 	<ul style="list-style-type: none"> ・改修のタイミングに合わせたプロモーションの実施と、継続的な情報発信 	<ul style="list-style-type: none"> ・物件情報だけでなく、地域の活動なども合わせた地域の魅力が発信される 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の活動を継続することにより魅力が向上
<ul style="list-style-type: none"> ・使われない戸建てが物件として流通し、子育て世代が入居できるようにする仕組みづくり ・シニア世代が戸建てから団地に移るなど、子育て世代が戸建てに移り、地域に根付く環境をつくる 	<ul style="list-style-type: none"> ・使われていない戸建て住宅が物件として流通するための仕組みが作られる 	<ul style="list-style-type: none"> ・団地と周辺地区の物件情報を、地域で共有される 	<ul style="list-style-type: none"> ・世帯人数の変化に合わせて、地域内で住み替えが行われ、住民が地域に根付く環境ができる
	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯の新規入居者を獲得 	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世代が安定的に流入することにより、子育て世代向けの住宅を整備しやすい環境ができる 	
<ul style="list-style-type: none"> ・情報を共有し、発信の仕組みづくり ・地域間をつなぐ人材の発掘・育成する ・学生も参加しやすい枠組みを作る 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存イベントを地域全体で共有し、誰でも参加できるようになる 	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会や世代を越えてイベントを行うコミュニティが形成される ・学生も取り込み活動が活性化 	
<ul style="list-style-type: none"> ・連携の枠組みづくりを支援する仕組みづくり ・学生とのコミュニケーションを図る ・学生が団地に住みやすい環境づくり 	<ul style="list-style-type: none"> ・鶴川団地ふれあいルームでの取り組みを中心に、学生が日常的に団地に入出入りする環境をつくる 	<ul style="list-style-type: none"> ・団地内に住む学生が現れ、卒業や就職をしても学生が団地に住み続けるようになる 	

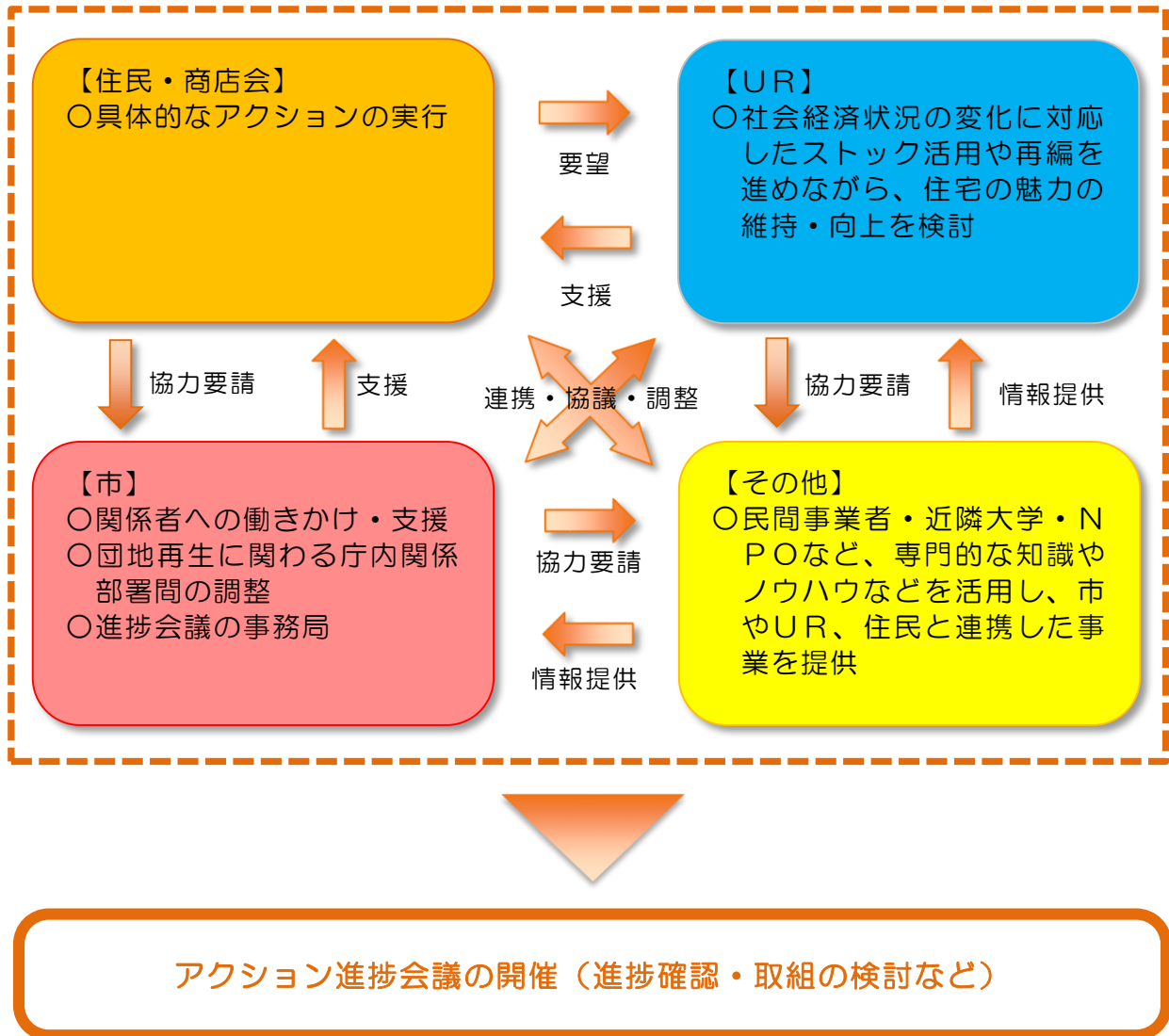
アクションの3つの柱		アクションの項目	3年間での取組	今後に向けて
安心して子育てができる	子どもが安心して過ごせる場づくり	子どもの居場所（拠点）	<ul style="list-style-type: none"> ・イベントカレンダーによる地域イベントの発掘と共有 ・自治会を超えた情報発信 ・小さな単位で独自の活動をしている組織があることを確認できた 	<ul style="list-style-type: none"> ・子育てサポートに意欲的な人もいるが、活動には結びついていない ・地域全体での活動を担うようなバイタリティのある人は発見できていない
		任意の学童保育・学習塾	<ul style="list-style-type: none"> ・商店街への寺子屋的テナント契約協議 	<ul style="list-style-type: none"> ・寺子屋的テナントと地域が連携していく ・子どもを預けられる場を地域の中で形成していく
		自由に遊べる公園等 プレーパーク	<ul style="list-style-type: none"> ・鶴川中央公園での冒険遊び場事業実施に向けた内容説明 	<ul style="list-style-type: none"> ・実施する運営主体と人材の確保
	親が孤立せず子育てできる場づくり	※48のアクションプランには該当プランなし		<ul style="list-style-type: none"> ・行政による支援に加え、他のプランとも連動させる
高齢者が楽しく暮らせる	気軽に参加できる地域のコミュニティの場づくり	交流サロン、お食事会、ロビーカフェ 既存交流会の拡大	<ul style="list-style-type: none"> ・食事会など既存の催しの情報発信 ・自治会を超えた参加者の獲得 ・既存イベントの発掘・情報発信 ・夏祭りの若手参加者募集 	<ul style="list-style-type: none"> ・イベントなどを通じた地域内での連携の可能性が確認できた ・情報発信のための仕組みは整備が必要
	地域で健康に、いきいきと暮らす	健康体操、ケア・ストレッチ 趣味の会	<ul style="list-style-type: none"> ・プログラムづくりの協力を、国土舘大学と和光大学に打診 ・近隣大学との連携の可能性が確認できた 	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣大学が行っている生涯学習の講座を、集会所などを活用して地域住民向けに開ける可能性がある ・近隣大学との連携を組成する人材が必要
	共助による地域における課題解決	見守りサービスの実施 地域通貨の活用 家事・買物等代行サービス	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会主体で見守りサービスを実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティ内での交流による見守りを実現する

施 策	アクションで実現できること		
	短期（2年～）	中期（5年～）	長期（10年～）
<ul style="list-style-type: none"> 鶴川団地ふれあいルームを中心としたコミュニティの場を運営する 商店街にできる寺子屋の活動をサポートして活用する 空家の活用 	<ul style="list-style-type: none"> 鶴川団地ふれあいルームを中心に世代を超えた集まりや、イベントが実施される 	<ul style="list-style-type: none"> 地域の子育て世代をまとめる人材が出てくる 子育て世代とシニアが相互に見守り 	<ul style="list-style-type: none"> 広場の建て替えに伴い、団地の中心にコミュニティスペースが生まれ、地域の中心になる
<ul style="list-style-type: none"> 鶴川団地ふれあいルームでの学習活動 商店街と地域の連携体制づくり 民間学童保育の誘致 	<ul style="list-style-type: none"> 鶴川団地ふれあいルームを活用した読み聞かせなどを実施 	<ul style="list-style-type: none"> 団地や周辺地区で民間学童などが立ち上がる 	
<ul style="list-style-type: none"> 鶴川中央公園において冒険遊び場事業を実施 各地区が連携して運営協議会を設置 	<ul style="list-style-type: none"> 町田市、大学、地域の連携によって、事業の整備を行う 	<ul style="list-style-type: none"> 冒険遊び場を中心に地域の担い手の連携が強まる 	
	<ul style="list-style-type: none"> 親が孤立せず、親子で参加できる場ができる 		
<ul style="list-style-type: none"> コミュニティやイベントづくり 若い世代が参加しやすい場づくり イベントの運営・情報発信を支援する仕組みづくり 空家の活用 	<ul style="list-style-type: none"> 鶴川団地ふれあいルームを中心に集まりや、イベントを実施 近隣大学とも連携し、学生などもコミュニティに巻き込む 	<ul style="list-style-type: none"> 夏祭りなど地域全体のイベントも若い世代が担う状態になる 	
<ul style="list-style-type: none"> 近隣大学との連携 自治会による鶴川団地ふれあいルームなどの運営を支援する仕組みづくり 	<ul style="list-style-type: none"> 近隣大学との連携によりアクションが実施される 		
<ul style="list-style-type: none"> 世代を超えたコミュニティが継続する仕組みづくり 相互の見守りプログラム 		<ul style="list-style-type: none"> 世代を超えたコミュニティによる相互の見守り 地域通貨を使った助け合い 	

(5) アクション推進の体制

鶴川団地と周辺地区再生のアクション（10 ページ）を推進し、継続的に取り組むための、住民・UR・市の体制は次のとおりです。今後は地域検討会の構成団体を中心にアクションの進捗会議を開催し、進捗確認や取組の見直し、新たな取組の検討（役割分担）などを行います。

<各主体の取組と関係>



資料1. 鶴川団地と周辺地区に関わる組織、活動の現状

(1) 各丁目ごとの組織と活動場所

① 公団住宅鶴川団地自治会（五丁目）【A】

鶴川団地五丁目に位置するUR賃貸住宅居住者で構成される自治会組織。集会所に隣接する事務所にて、自治会運営、助け合いの会、駐車場の管理等を行っている。年間を通してイベントを実施しており、自治会会員が積極的に運営に関わっている。また、高齢者等の見守りサービスも実施している。その他、国土舘大学との連携窓口も行っている。毎月自治会だよりを発行し、自治会会員に情報を発信している。

2015年12月にオープンした「鶴川団地ふれあいルーム」の管理運営も担っている。

② 鶴川2丁目自治会【B】

鶴川団地の南部に位置する分譲住宅。年間通してシニア向け、子ども向けの自治会イベントを開催している。2丁目集会所が活動の拠点となっている。

③ 鶴川六丁目団地自治会【C】

鶴川団地の北東部に位置する分譲住宅。子ども会活動も行われている。毎週集会所でロビーカフェを実施するなど、定期的なイベントと季節のイベントが開催されている。2つの集会所が活動の拠点となっている。

④ 鶴川三丁目町内会【D】

鶴川団地の西側に接する戸建て住宅街。季節ごとのイベントを開催している。子どもセンターつるっこで開催するなど、地域の施設を活用している。一部イベントは、鶴川四丁目と共同で開催されている。

⑤ 鶴川五丁目町内会【E】

鶴川団地の北側に接する戸建て住宅街。季節ごとのイベントを開催。空家対策や建売住宅の新規住民との交流が課題。

⑥ センター名店街【F】

鶴川団地中心にある太陽の広場を取り囲むように位置する賃貸テナント区画。空き店舗がなく、地域に密着した商店街。季節ごとのイベントやバザーを開催。商店の世代交代も行われている。建て替えに伴う検討も行われている。広場周辺にイベント機材が収納されており、会の役員により管理されている。イベントの呼びかけなど、各店舗への協力体制も構築されている。

■ 寺子屋風音楽教室「和音の木」※2016年3月開店

新しいスタイルの音楽教室。子どもから大人までを対象とした音楽レッスンを行う。共働き世帯のフォローを考え、夕方から主に小学生を対象にレッスンを行い、オプションで最長20時までの預かり（補食付）も行う。また、昼間は高齢者等を対象とした「うたごえサロン」も行う。地域に根ざした音楽活動や、発表会の開催、季節のイベントなども計画しており、地域における多世代の交流のきっかけとして期待される。

⑦ セントラル商店街【G】

鶴川団地南側に隣接する分譲テナント区画。一部空き店舗がある。バザーや歳末イベントなどを開催している。

■ 団地自治会と商店会の連携

センター名店会は公団住宅鶴川団地自治会に所属している。団地自治会同士、商店会同士は、イベントや、日常の情報連絡機能、近隣町内会、大学との窓口機能での連携も行っている。毎年7月の最終週の週末に太陽の広場にて2日間合同夏祭りが開催される。団地内に限らず広いエリアから参加者が訪れ、毎年賑わいを見せている。団地自治会が持ち回りで仕切りを担当し、各役割分担を行う。やぐらは国土館大学からレンタル。夜店業者の参加はなく、各自治会や地域組織、商店からの出店で構成されている。出し物の不足や若手の人手不足が近年の課題。2015年には国土館大学に働きかけ学生ボランティアに参加してもらった。



(2) 地域で活動する組織

① 地域子育て相談センター（公共）【H】

大蔵保育園内に設置されている、鶴川地域子育て相談センター。主に未就学児を持つ親に対して支援をし、相談窓口となっている。毎月月齢に合わせたイベントを行っており、鶴川団地の太陽の広場など、出張イベント開催も行っている。親御さん同士のつながりでサークルを結成する際の支援も行っている。

② 子どもセンター（公共）【I】

町田市子どもセンターつるっこ。未就学児から高校生まで幅広い子どもと親が集う場となっている。屋内外に自由に遊べるスペースと、調理・音楽・和室・体育館などの目的施設が併設されている。子どもたちで構成される子ども委員会が中心となって、季節ごとのイベントも企画している。

③ 高齢者支援センター（地域包括支援センター）（公共）【J】

高齢者のための総合相談窓口。鶴川団地と周辺地区を担当するのは鶴川第2高齢者支援センター。高齢者が住み慣れた鶴川地域で継続して生活するために、関係機関との連絡調整や支援を行う。また、保健・医療・福祉の連携や、地域住民や地域団体との協力関係作りなどのネットワークの充実を図っている。

④ あんしん相談室（公共）【K】

認知症の早期対応や高齢者の閉じこもりの防止、見守り支援を目的としている。鶴川団地と周辺地区を担当するのは能ヶ谷あんしん相談室。高齢者の実態把握のための戸別訪問や、地域の見守り活動支援などを行う。高齢者本人だけでなく、家族や日頃から見守っている地域の方々からの相談も受けている。

⑤ 障がい者支援センター（公共）【L】

2016年2月1日から鶴川地域障がい者支援センターが開設。日常の困りごとから福祉サービスの利用等、障がいに関する様々な相談を専門のスタッフが対応する。また、これまで市役所のみで可能であった各種手続きの一部についても行うことができる。

⑥ みんなのそら（民間）【M】

鶴川一丁目に拠点を持つ、NPO法人「みんなのそら」。2003年から地域の子育て世代に向けた支援を行ってきた。親子向けのサポートから、近年は子育て中の親に向けたサポートを中心に行っている。

⑦ 冒険遊び場（民間）【N】

2013年からつるっこに隣接する雑木林とバレーボールコート跡地を利用し、「樹の谷冒険遊び場」が開始された。プレーリーダーとして、世田谷区内の冒険遊び場で働いていた経験を持つ方が運営を行っている。野津田公園でも実施。毎月1回程度開催。子どもたちが自分の責任で自由に遊ぶ環境を提供する。

⑧ 親子リズム（民間）【O】

鶴川団地五丁目集会所で開催されている、親子のリズム体操サークル活動。団地居住者の呼びかけで集まった乳幼児親子のための活動。近隣のシニアボランティアもサポートし、3クラス展開している。

(3) UR都市機構（独立行政法人都市再生機構）

※旧名称：日本住宅公団⇒住宅・都市整備公団⇒都市基盤整備公団

鶴川五丁目の賃貸住宅59棟を管理している。このうちボックス住棟についてリノベーションプロジェクトとして、間取りの改善・外壁修繕・エレベーターの設置等の工事を実施し、子育て・若年層をターゲットとした住宅へのリノベーションを進めている。また、団地内のコミュニティ拠点として2015年12月に「鶴川団地ふれあいルーム」を設置。公団住宅鶴川団地自治会に管理・運営を委託し、サポートを行う。

なお、UR賃貸住宅には入居支援制度として、「そのママ割」「ハウスシェアリング」などの制度がある。※制度例は資料2（P.20）参照。

■ 鶴川団地ふれあいルーム

「鶴川団地ふれあいルーム」は、団地活性化の試みとして、集会所隣のEラウンジを増改築し、コミュニティスペース化したもの。見守り拠点を整備することと併せ、改修を行わない既存の団地集会所部分も含めて、一体利用できるような導線確保した多世代交流拠点を整備し、団地自治会と連携して、高齢者の外出や介護予防、多世代交流を促すソフト施策を展開する場づくりを促進するために整備されたものである。



(4) 地域にある大学

① 国士舘大学町田キャンパス【P】

鶴川団地北側に位置する国士舘大学の町田キャンパス。21世紀アジア学部、体育学部こどもスポーツ教育学科の全学年が学ぶ。学生寮も完備され、野球場、体育館、グラウンドでは部活動やサークル活動が活発に行なわれている。

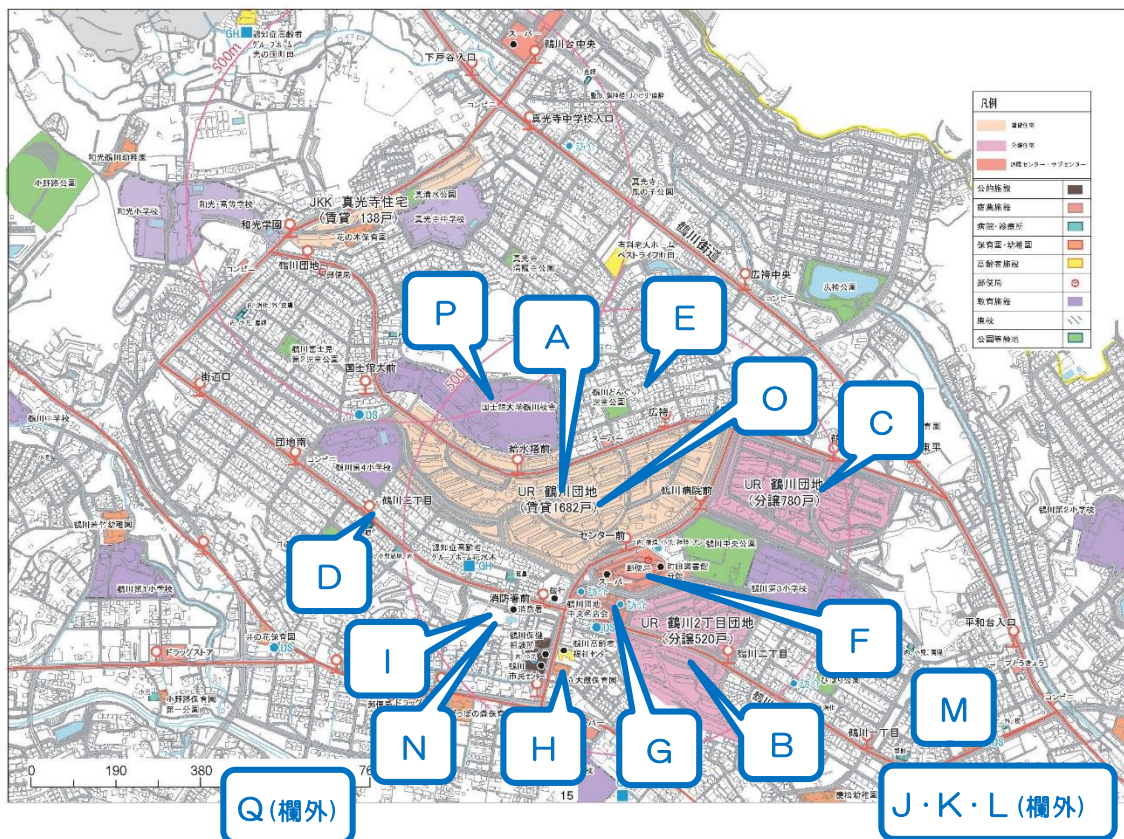
大学と地域活動の連携についてヒアリングを実施し、団地夏祭りの手伝い、学園祭の合同餅つき出店などを行った。団地からは、賑わい創出、イベント催しで大学協力を仰ぎたい要望があり、大学からは、研究活動フィールド、生涯学習として地域住民との連携を図りたいとの要望がある。

2015年1月初めの新春親子マラソン大会（青少年健全育成鶴川第三地区委員会主催・地域の幼児から大人まで約600人が参加）に陸上部の学生が先導や伴走のため参加協力した。また、2016年1月の大会では準備体操の指導も協力があった。大会には町内会・自治会からも会場整理やポイント要員として協力しており、大学と地域とのつながりとなっている。

② 和光大学【Q】

現代人間学部、表現学部、経済経営学部の3学部と7学科を有する大学。学生支援ディレクターへのヒアリングを実施。行政区を超えた地域との連携を図る和光大学地域連携研究センターを2016年4月に設置予定。学生がより地域活動に参加し、社会での実践を学べる場を求めている。大学敷地内の学生寮の老朽化により、代替策を検討している。教授を中心とした親子遊び活動や生涯学習も行われている。

(5) 各組織の位置、活動場所等



資料2. UR都市機構入居支援制度例（2016年2月時点）

UR都市機構における各種入居支援制度を紹介します。

◆ UR賃貸住宅を選ぶ4つのメリット

1. 礼金が不要 初期費用は、敷金（月額家賃2ヶ月分）と日割り家賃、共益費だけ。
2. 仲介手数料が不要 仲介手数料が不要で、更に初期費用が節約できます。
3. 更新料が不要 定期的な更新料・更新手続きが不要。長く住めば住むほどお得です。
4. 保証人が不要 保証人を探す手間も、保証会社の審査も不要。保証料はもちろん不要。

◆ そのママ割

子育て世帯を対象に、定期借家契約（3年間）で3年間の家賃が約20%減額となります。対象は現に同居する満18歳未満のお子さんを扶養する世帯（申込み時に妊娠している場合を含む）。

◆ ハウスシェアリング

学生、社会人などの友人同士でルームシェアすることができます。（原則2人）
2人でも家賃は同じなので、1人あたりの家賃は実質半額となります。
全ての入居者が契約名義人となります。（同一の契約書にて連名にてご契約いただきます。）

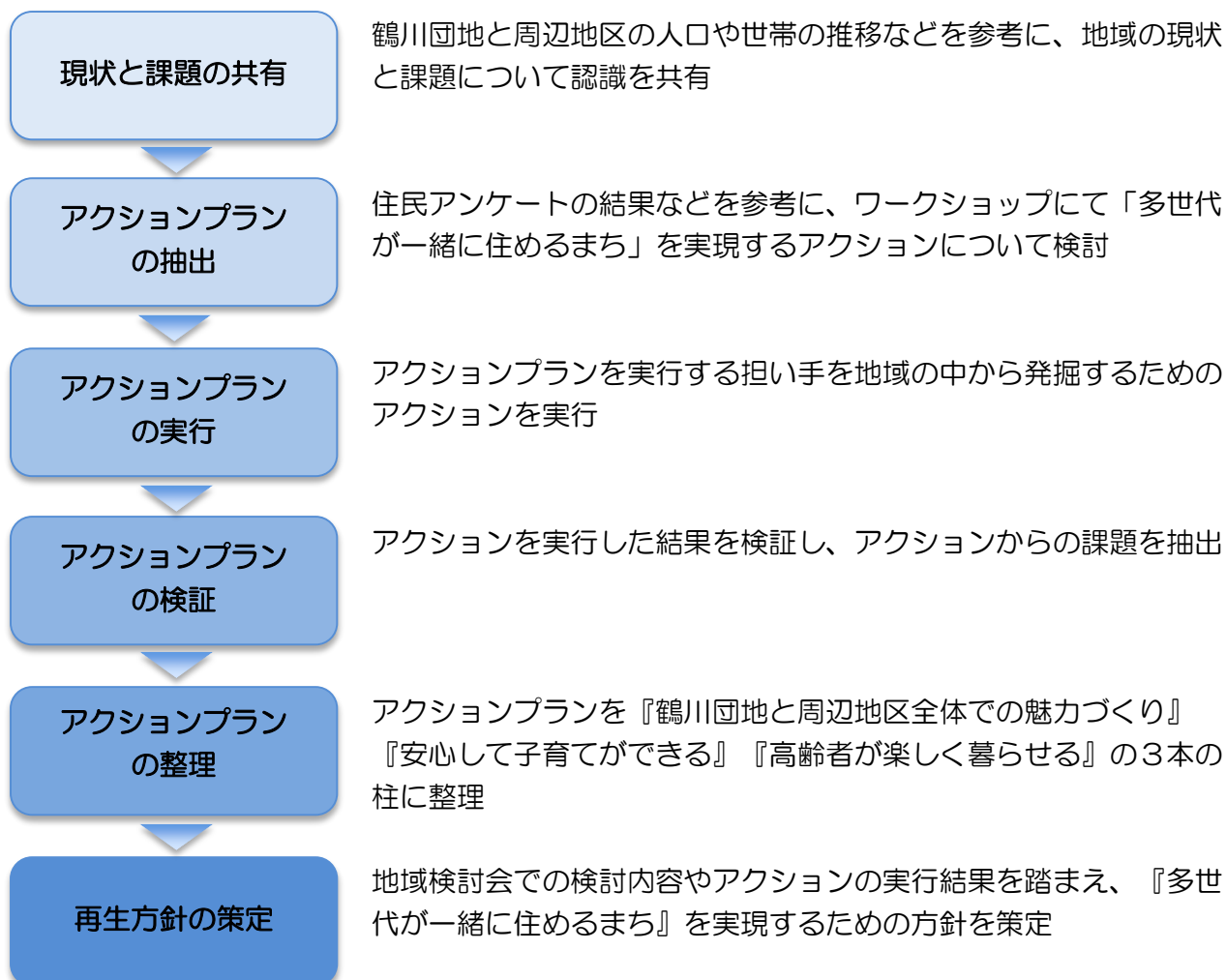
このほかにも様々な制度やサービスがあります。

資料3. 町田市鶴川団地の団地再生に向けた地域検討会の概要

(1) 地域検討会の検討内容

地域検討会では、鶴川団地と周辺地区の再生方針の策定にあたり、委員による検討だけではなく、地域住民を加えたワークショップの実施や、活性化に向けた担い手を発掘するためのイベントに取り組むなど、様々な視点からの検討を行いました。

■検討の経過



■各年度の主な到達点

- 2013年度 ⇒ 地域の現状と課題の共有化、アクションプランの抽出
- 2014年度 ⇒ 基本的方向性の確認とアクションプランの実行
- 2015年度 ⇒ アクションプランの実行と再生方針の策定

※検討日程及び主な検討項目は23ページに掲載しています。

(2) 48のアクションプラン

地域検討会では再生方針の策定にあたり、「多世代と一緒に住めるまち」をテーマに、『48のアクションプラン』を作成しました。「できることから進めていく」という意識でアクションを実行し、その結果を方針策定に反映しました。

「高齢者が安心して暮らせる」

★交流の場づくり	1. ロビーカフェ（常設） 2. コミュニティカフェ 3. 交流サロン 4. お食事会（料理教室） 5. おしゃべりの会 6. コミュニティ居酒屋
★趣味や介護予防	7. 健康体操、ケア・ストレッチ 8. 趣味の会
★屋外空間の充実	9. ベンチを設置する活動
★地域通貨等を活用した生活支援	10. 地域通貨（ボランティア券）のエリア拡大～地域統合化 11. 有償ボランティアの育成活動 12. 家事・買物等代行サービス 13. 単身高齢者の安否確認も兼ねた宅配（見守り）サービス

「楽しく子育てできる」

★子育て世帯が住みたいと思える住宅と情報の提供	14. 子育て世帯向け住宅 15. 子育て世帯の優先入居 16. 団地の物件情報 17. 住み替えシステム
★地域での子育て支援	18. 保育ママ 19. 地域での子どもの見守り 20. 任意の学童保育・学習塾 21. 民間企業の学習塾 22. 通学の見守り
★子どもの遊びの場・機会の創出	23. 子どもの居場所（拠点） 24. 自由に遊べる公園等 25. プレーパーク 26. 自由に集える屋内空間 27. 読み聞かせ 28. 中高生のバンド活動 29. 中高生の居場所
★親同士が交流・情報共有できる場・機会の創出	30. 働く場 31. 大人のイベント 32. 既存の交流会の拡大

「地域で働くことができる」

★働きたい人と困っている人の出会いの場の創出	33. 運営組織の整備 34. 地域で働きたい人の発掘 35. お困りごとの相談 36. 近隣の大学生の参画
★地域における起業等の支援	37. 空き店舗を利用した開業 38. 便利屋や弁当宅配拠点の整備
★先ず、若い人に住んでもらう	39. 住戸のリノベーション
★商店街の情報発信力を高める	40. フェイスブック等の活用 41. 商店街活性化による雇用創出

「その他」

★団地のPR・情報発信	42. 新たなイベント開催 43. 既存イベントの拡大 44. 拠点づくり 45. 魅力の発信
★団地の魅力化	46. 地域ニーズの把握 47. 健康まちづくり 48. 地域の連携強化

(3) 地域検討会の開催経過

回数・開催日	検討内容
第1回 2013年10月2日	<ul style="list-style-type: none"> ・地域検討会について ・ワークショップについて
ワークショップ① 2013年11月15日	<ul style="list-style-type: none"> ・ワークショップ（活かせる資源、アクション探し）
ワークショップ② 2013年12月19日	<ul style="list-style-type: none"> ・テーマ別ワークショップ <ul style="list-style-type: none"> A：安心して高齢者が暮らせる B：楽しく子育てができる C：地域で働くことができる
ワークショップ③ 2014年2月7日	<ul style="list-style-type: none"> ・ワークショップ（アクションプランのまとめ）
第2回 2014年3月24日	<ul style="list-style-type: none"> ・ワークショップによるアクションプランの検討 ・今後の進め方について
第3回 2014年6月2日	<ul style="list-style-type: none"> ・48のアクションプランについて ・アクションプランの担い手の発掘について
第4回 2014年7月11日	<ul style="list-style-type: none"> ・アクションプランの担い手の発掘について ・イベントの検討について
第5回 2014年8月20日	<ul style="list-style-type: none"> ・アクションプランの担い手の発掘について
第6回 2014年11月18日	<ul style="list-style-type: none"> ・これまでのイベントを振り返って ・アクションプランとイベントの位置づけについて ・イベントについて
第7回 2015年3月16日	<ul style="list-style-type: none"> ・鶴川中央公園の取組について（プレーパーク） ・イベント振り返り ・アクションプランの振り返り、来年度に向けて ・ボックス住棟、センター街区について
第8回 2015年6月18日	<ul style="list-style-type: none"> ・アクションプランの整理について ・地域向けワークショップについて ・鶴川団地の将来像について
第9回 2015年8月11日	<ul style="list-style-type: none"> ・方針策定に向けた目次案について ・アクションプランの整理・集計・結果分析について
第10回 2015年11月11日	<ul style="list-style-type: none"> ・多世代が循環するステップについて ・分譲団地、賃貸団地の現状について ・子育て世帯向け、高齢者向け施策、家賃制度について ・アクションプランの整理について ・地域内の循環と優先施策について
第11回 2015年12月11日	<ul style="list-style-type: none"> ・再生方針案について ・アクションプランの整理と今後のステップについて ・地域の現状について（空き家対策、地域活動） ・センター街区の建替えについて（商店会提案）
第12回 2016年2月24日	<ul style="list-style-type: none"> ・再生方針について ・今後に向けて

(4) 地域検討会の検討委員

氏名	所属・職名
饗庭 伸 (会長)	首都大学東京 都市環境科学研究科 都市システム科学域 准教授
齊藤 義雄 (副会長)	公団住宅鶴川団地自治会 会長
佐久間 弘雄	公団住宅鶴川団地自治会 事務局長
葛西 眞市	公団住宅鶴川団地自治会 常任委員
佐藤 利治	公団住宅鶴川団地自治会 常任委員
沼田 喬文	公団住宅鶴川団地自治会 常任委員 (2013.9.20~2015.3)
川鍋 裕一	鶴川六丁目団地自治会 渉外担当常任委員
北川 もと	鶴川2丁目自治会 会長
浅沼 秀作	鶴川三丁目町内会 会長
内藤 恵	鶴川五丁目町内会 会長
富岡 秀行	鶴川団地センター名店会 会計
石井 有三	鶴川団地中央商店会 会長
島 一喜	独立行政法人都市再生機構 チームリーダー (2013.9.20~2015.5.31)
小林 康治	独立行政法人都市再生機構 チームリーダー (2015.6.1~2016.3.31)
佐藤 正之	独立行政法人都市再生機構 主幹
福嶋 健志	独立行政法人都市再生機構 主幹 (2013.9.20~2014.5.31)
井上 大輔	独立行政法人都市再生機構 主査 (2014.6.1~2015.5.31)
和田 真理子	独立行政法人都市再生機構 主査 (2015.6.1~2016.3.31)

※期間の表示のない委員の任期は 2013.9.20~2016.3.31



町田市鶴川団地と周辺地区再生方針 ～多世代と一緒に住めるまちを目指して～

発行年月	2016年（平成28年）3月
発行者	町田市 〒194-8520 東京都町田市森野2-2-22 電話 042-724-4269
編集	都市づくり部住宅課
編集協力	株式会社オープン・エー
印刷	八昭印刷株式会社
刊行物番号	15-83

※この冊子は、印刷を外部へ委託しており、700部作成し、1部あたりの単価は323円です。
（職員人件費を含みます。323円のうち、市負担は169円で154円を都補助金で賄っています。）



リサイクル適性 **(A)**

この印刷物は、印刷用の紙へ
リサイクルできます。