

まちづくり構想改定案(新旧対照)

資料 5

旧

町田市木曽山崎団地地区

まちづくり構想

－ 新しい魅力と人の和を生む団地再生まちづくり －

町田市
2013 年 7 月

新

町田市木曽山崎団地地区

まちづくり構想 【案】

－ 新しい魅力と人の和を生む団地再生まちづくり －

町田市
2026 年 3 月

旧	
	目 次
1. まちづくり構想策定の経緯	1
2. まちづくり構想の位置付け	2
3. まちづくり構想の対象区域	3
4. 団地地区の現状	4
5. 団地地区の課題	7
6. まちづくりの目標・方向性	9
7. まちの将来像	10
8. まちづくりの進め方	11
9. 団地地区の整備方針	13
10. 学校跡地活用の方	15

新	ページ番号を変更及び 10 今後の進め方を追加
	目 次
1 まちづくり構想の策定と改定の経緯	1
2 まちづくり構想の位置付け	2
3 まちづくり構想の対象区域	3
4 団地地区の現状	4
5 団地地区の課題	17
6 まちづくりの目標・方向性	18
7 まちの将来像	19
8 まちづくりの進め方	19
9 団地地区の整備方針	21
10 今後の進め方	29

1 まちづくり構想策定の経緯

木曽山崎団地地区※(以下「団地地区」という。)は、町田駅から北へ約3kmに位置しています。団地地区は、高度成長期の住宅不足に対処するために「木曽山崎一団地の住宅施設」の都市計画に基づき、住宅建設とあわせて、道路、公園、学校施設など公共施設が一体的に整備されました。



整備当時の団地地区（町田市 市勢要覧 1971 より）

しかし、団地建設から50年近くが経過し、少子高齢化に伴う小中学校の廃校、賑わいや活気の低下など、まちの活力低下が懸念されるとともに、施設の老朽化や住民ニーズの変化に伴う施設需要の変化も顕在化しつつあります。

そこで団地地区では、今後のまちづくりについて協議する目的で2011年10月から2012年3月まで団地地区の代表を中心とした「町田市木曽山崎団地地区まちづくり連絡協議会」を設置し、その結果に基づき2012年6月からは周辺地区の住民代表の参加も得て、まちづくりの目標・方向性、実現に向けた方策等を検討するために「町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会」(以下、「検討会」という。)を設置して検討を重ねてきました。

検討会の検討結果は、「町田市木曽山崎団地地区のまちづくりに係る検討報告書」としてまとめられ、2013年3月に町田市に提出されました。

本まちづくり構想は、町田市に提出された検討会の報告書を参考に町田市が策定したものです。

※木曽山崎団地地区

町田都市計画において、一団地の住宅施設「木曽山崎一団地の住宅施設」に定められた区域及び地区計画「山崎第一地区」に定められた区域をいう。

まちづくり構想の策定の経緯に加え、改定の経緯についても記載

1 まちづくり構想の策定と改定の経緯

木曽山崎団地地区(以下「団地地区」という。)は、町田駅から北へ約3kmに位置しています。団地地区は、高度成長期の住宅不足に対処するために「木曽山崎一団地の住宅施設」の都市計画に基づき、住宅建設とあわせて、道路、公園、学校施設など公共施設が一体的に整備されました。



整備当時の団地地区（町田市 市勢要覧 1971 より）

町田市は、2013年に団地建設から50年近く経過し、少子高齢化に伴う小学校の廃校、賑わいや活気の低下など、まちの活力低下が懸念されるとともに、施設の老朽化や住民ニーズの変化に伴う施設需要の変化を受け、地区全体が活性化するための、まちづくりの目標・方向性や将来像等を示した「町田市木曽山崎団地地区まちづくり構想」を策定しました。当初構想では、まちづくりの進め方として、ミステップ挙げており、学校跡地の活用を中心としたまちづくりを第一ステップとし、建物の段階的更新とともに整備されるまちづくりを第二ステップ、新たなまちが形成される段階を第三ステップとしていました。

現在では、その第一ステップに基づき、5つの学校跡地は山崎保育園、町田消防署、桜美林大学東京ひなたやまキャンパス、町田忠生小山エリア中学校給食センターとして活用し、(仮称)町田木曽山崎パラアリーナの建設をもって、全ての学校跡地の整備を完了します。

さらに、東京都は2021年に多摩都市モノレール町田方面の延伸ルートを選定し、団地地区を通ることを公表しました。モノレールは、都市の骨格を形成する重要な移動手段として位置付けられ、利便性の向上に伴い、商業や観光、日常生活における移動の需要が大幅に増加することが見込まれています。

これらの状況や進む少子高齢化、住民ニーズの変化を踏まえ、まちの将来像やまちづくりの方向性、整備方針などを再考するため、2024年度に学識経験者と地元および周辺町内会・自治会などの代表者による「まちづくり検討会」を設置し、「まちづくりワークショップ」、「まちづくりアンケート」などにより、住民の意見を収集しながら、まちづくり構想を改定しました。

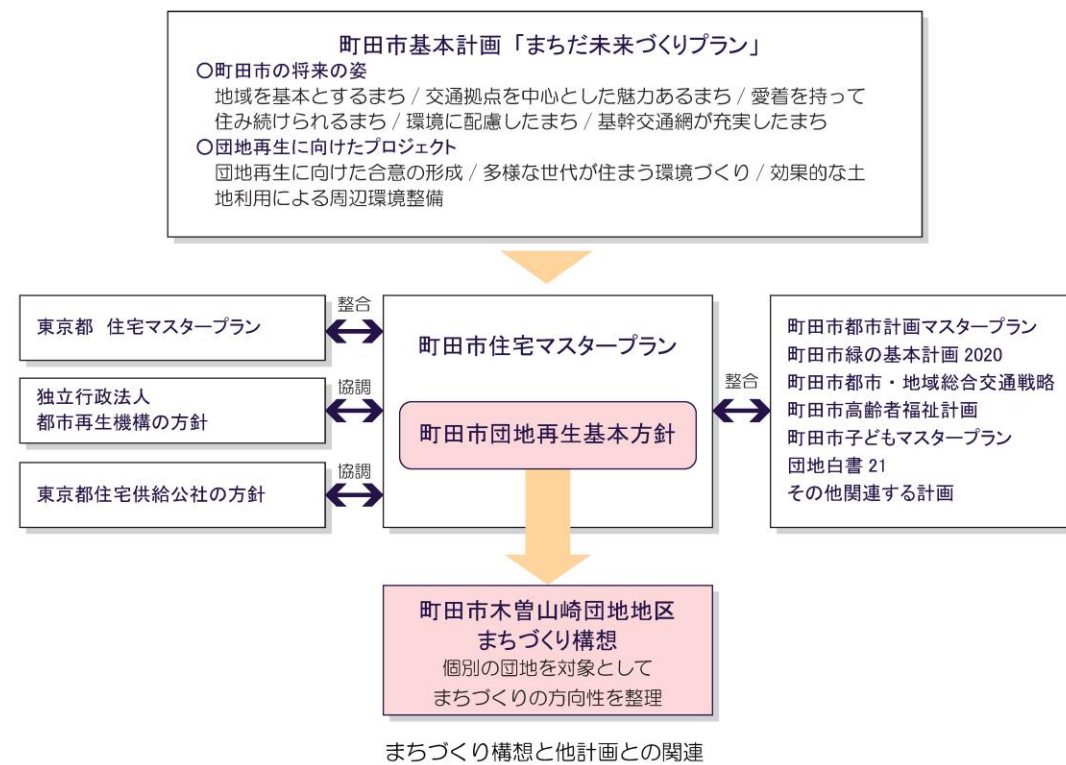
※木曽山崎団地地区

町田都市計画において、一団地の住宅施設「木曽山崎一団地の住宅施設」に定められた区域及び地区計画「山崎第一地区」に定められた区域をいう。

旧

2 まちづくり構想の位置付け

本構想は、「町田市団地再生基本方針（2013年3月策定）※」に基づき、個別の団地についてまちづくりの方向性を整理したものです。
本構想と他の計画との関連は以下の通りです。



町田市団地再生基本方針では、団地再生の推進に向けて「団地再生協議会の設置」や、「団地再生を推進する包括的な制度の検討」が提示されています。

今後団地地区では、団地再生を推進する体制として（仮）地域協議会を設立し、まちづくりの推進を図ります。また社会状況の変化に伴うニーズに対応するために、まちづくり構想の実現に向け、都市計画の見直し等の検討を行います。

※町田市団地再生基本方針

町田市基本計画「まちだ未来づくりプラン」の「団地再生に向けたプロジェクト」の主旨に即し、「町田市住宅マスタープラン」の「団地再生に向けた取組み」を実現するための団地再生の方向性を示したものです。

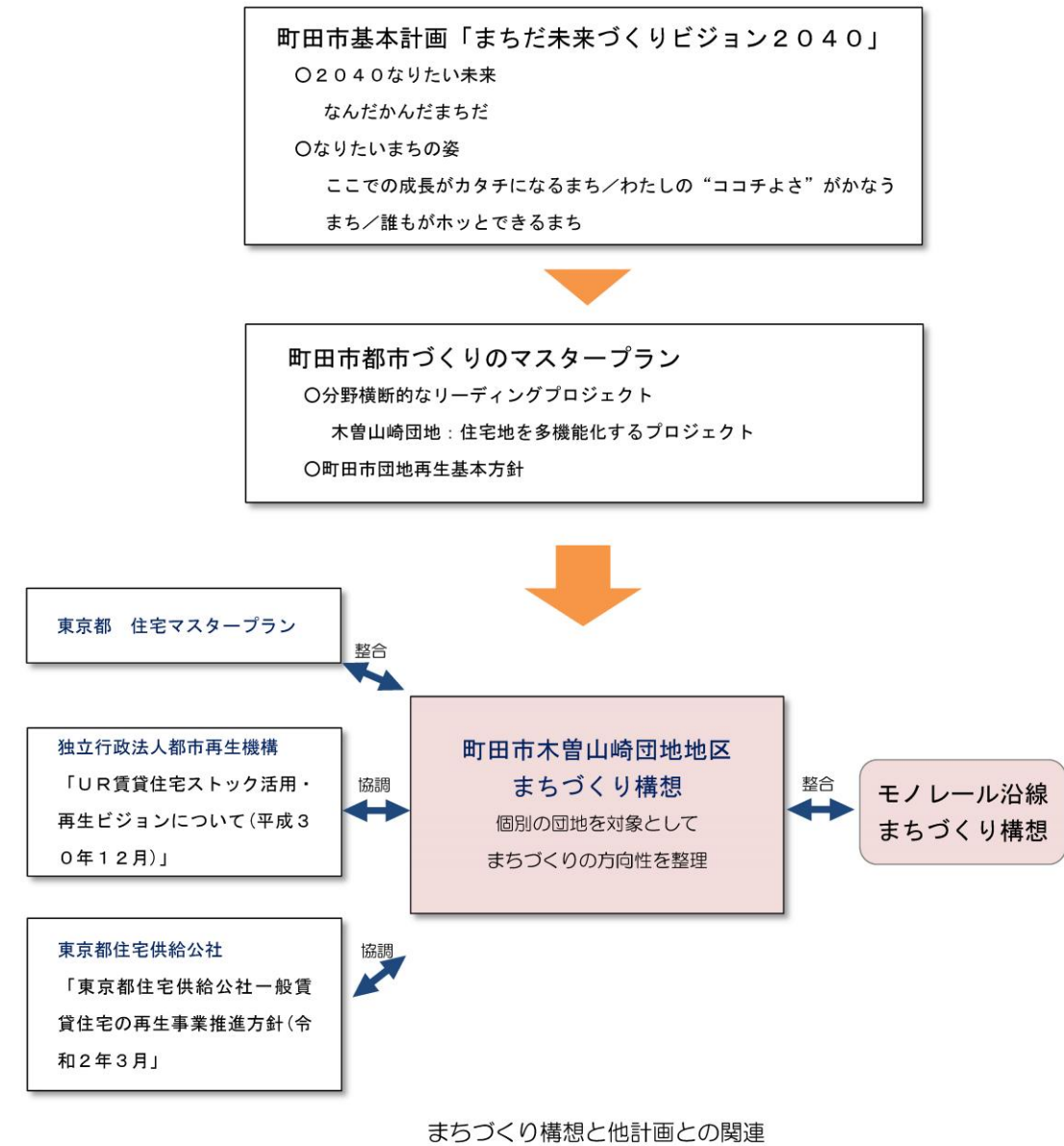
新

上位計画の更新を踏まえて見直し

2 まちづくり構想の位置付け

本構想は、「町田市都市づくりのマスタープラン（2022年3月）」に基づき、個別の団地についてまちづくりの方向性を整理したものです。

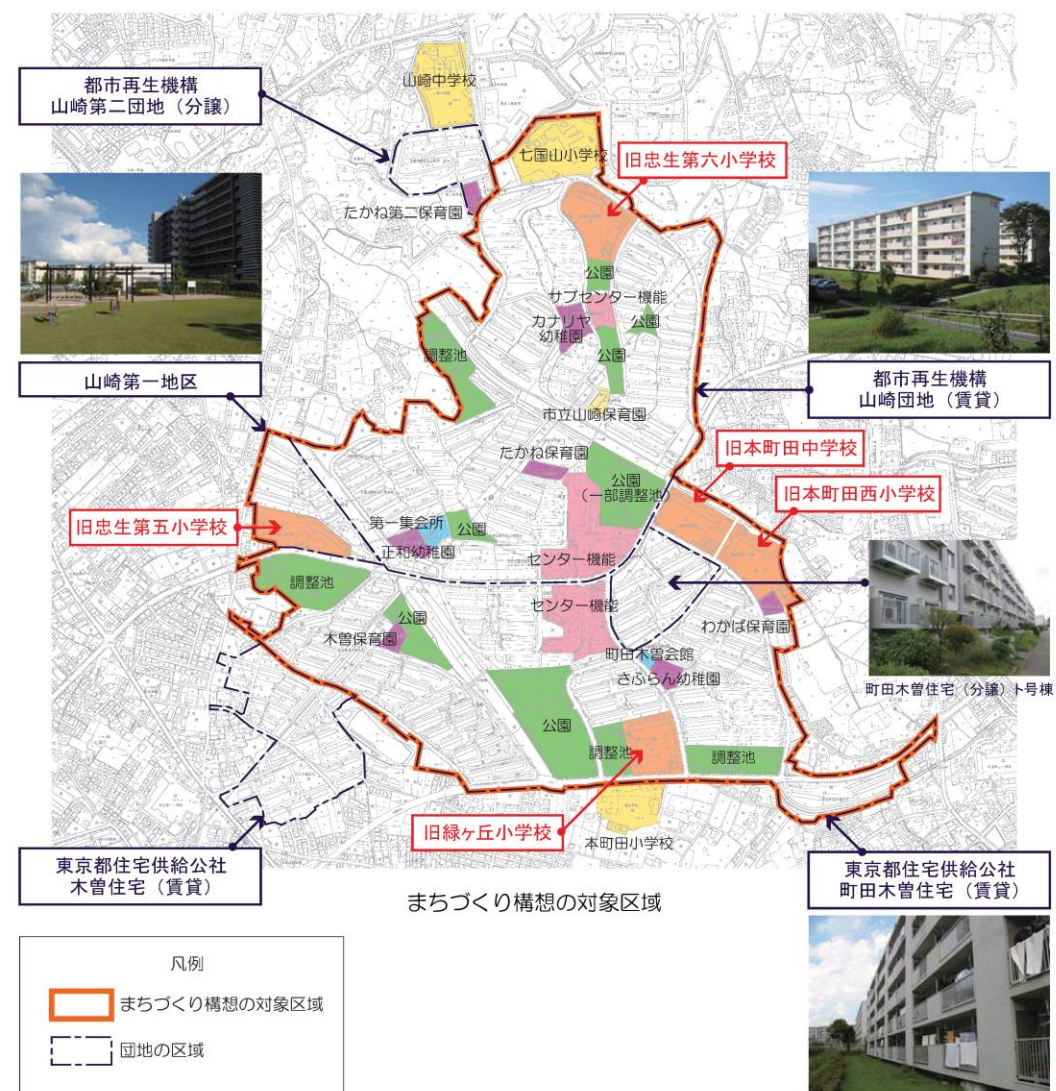
本構想と他の計画との関連は以下の通りです。



旧

3 まちづくり構想の対象区域

本まちづくり構想は、団地地区を対象として定めるものであり、具体的には下図に示す都市再生機構山崎団地および東京都住宅供給公社町田木曽住宅、山崎第一地区等を対象としています。

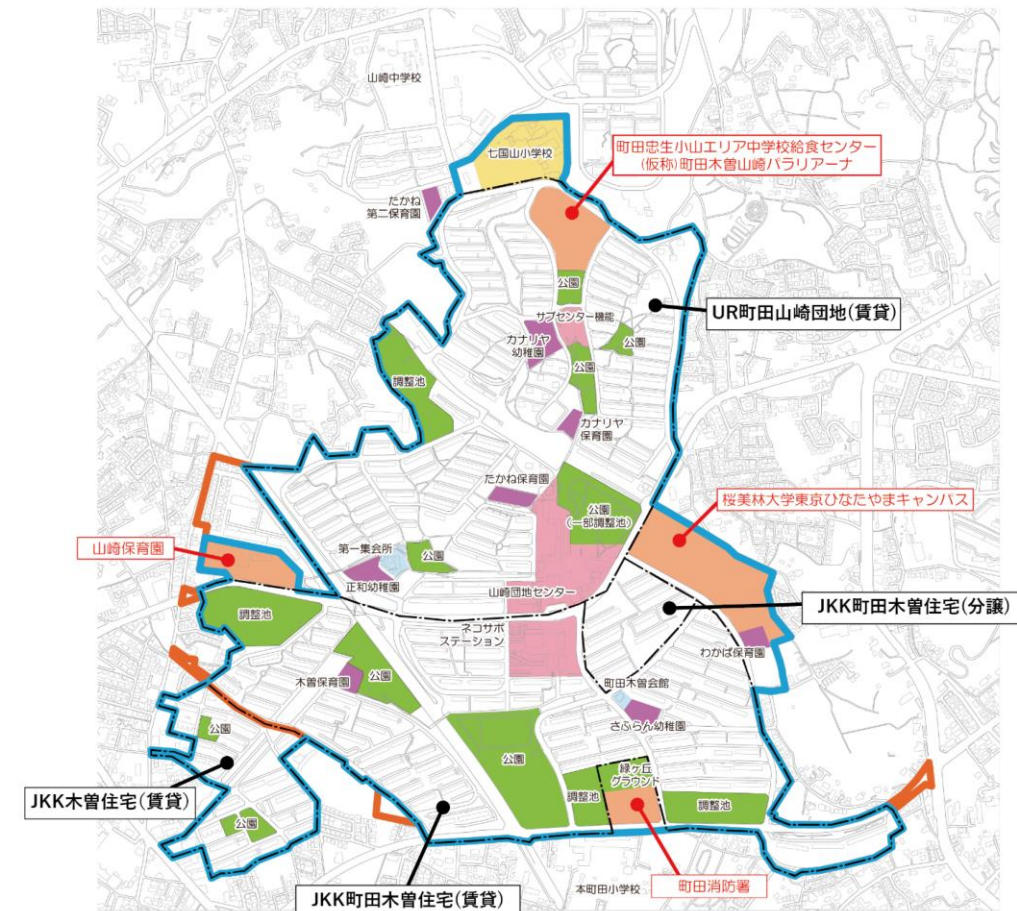


新

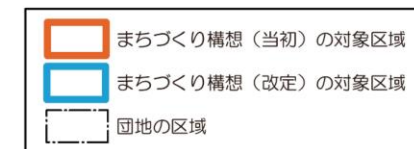
対象区域を青線の範囲に変更

3 まちづくり構想の対象区域

本まちづくり構想は、団地地区を対象として定めるものであり、具体的には下図に示す都市再生機構・町田山崎団地、及び東京都住宅供給公社・町田木曽住宅と木曽住宅を対象としています。



まちづくり構想の対象区域

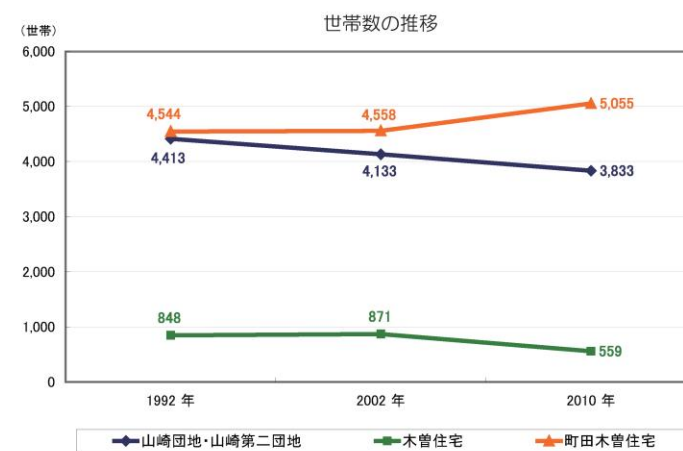
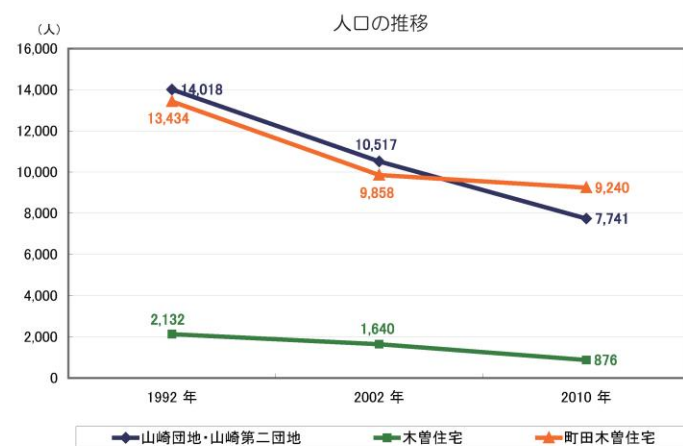


4 団地地区の現状

(1) 団地地区の人口推移

山崎団地及び山崎第二団地、木曽住宅における人口は減少しており 1992 年と比較してほぼ半数に減少しています。

世帯数については、人口の減少状態に比べて減少はゆるやか、あるいは微増しており、世帯当りの人数が減少化傾向を示していることがうかがえます。



出典：町田市住宅マスタープラン策定時資料

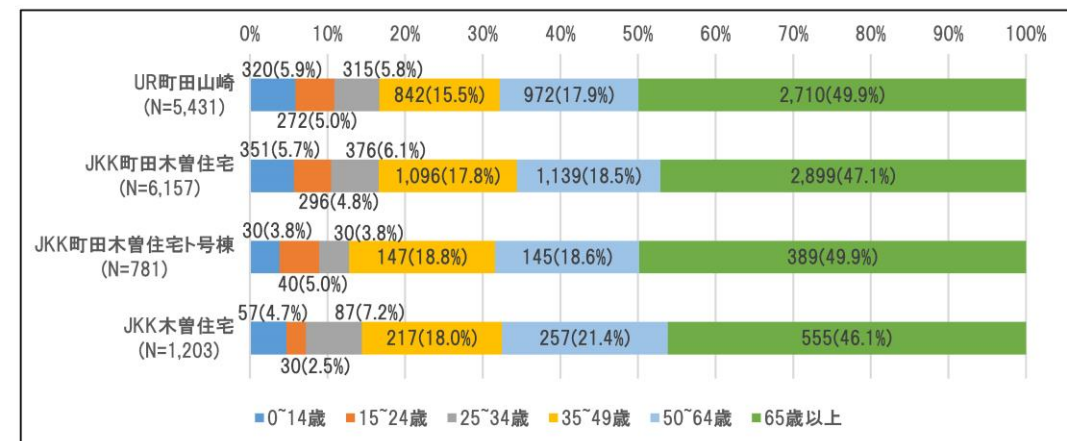
団地別人口（2021 年時点）を示すグラフの追加
及び人口推移のグラフは時点更新

4 団地地区の現状

(1) 団地地区の人口等について

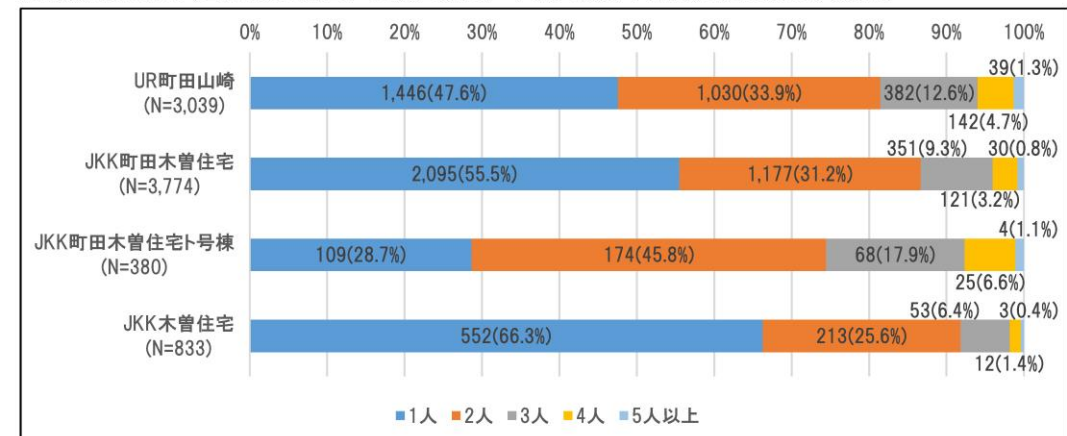
① 団地別全入居者の年齢構成(2021 年 1 月 1 日現在) ※N は総数

全団地において 65 歳以上の入居者が 5 割近くを占め、高齢化が顕著になっています。



② 団地別世帯人数(2021 年 1 月 1 日現在)

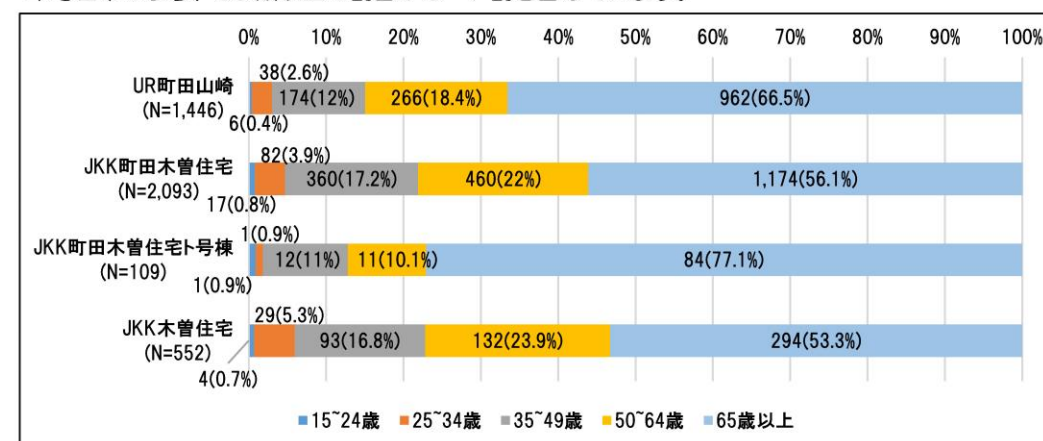
分譲住宅の JKK 町田木曽住宅ト号棟を除き、単身世帯が半数程度を占めています。



新

③団地別単独世帯の年齢構成(2021 年 1 月 1 日現在)

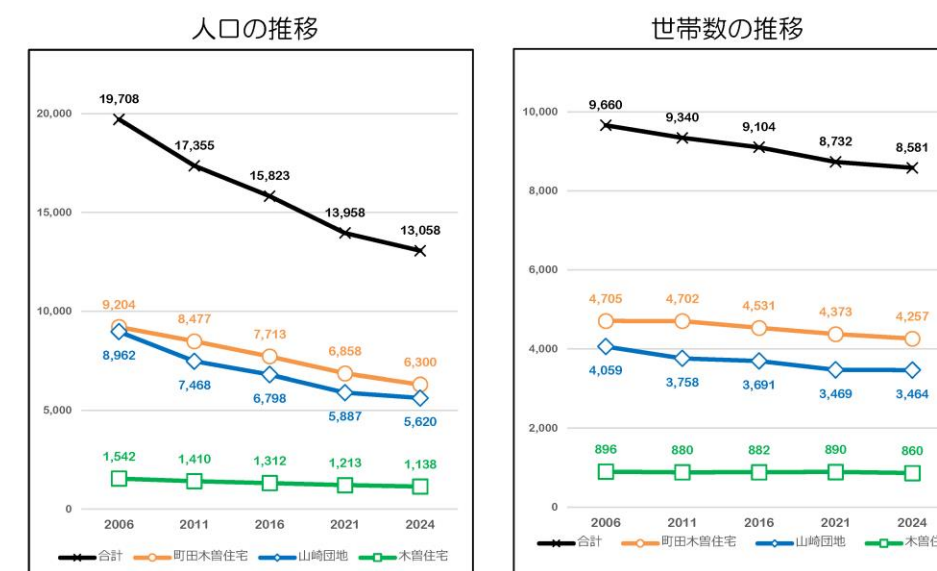
単身世帯のうち、65 歳以上の割合が 5～7 割を占めています。



④団地地区の人口推移

地区全体の人口は減少しており、2006 年と比較して 30%以上減少しています。

世帯数については、人口の減少状態に比べて減少はゆるやかで、世帯当たりの人数が減少化傾向を示していることがうかがえます。



出典：「町田市公表：住宅団地別世帯数・人口表」より作成

(2) 団地地区の住宅

団地地区内の各団地は住戸数が多く大規模であり、賃貸住宅の割合が高いことが特徴です。また、団地地区は整備から50年近く経過しており、建物の老朽化・設備などの陳腐化、居住者ニーズに充分に答えられていない間取りなど様々な問題が見受けられます。

①各団地の整備時期

団地名称	入居年度 (住宅整備時期)
山崎団地	昭和43年～44年
山崎第二団地	昭和51年
町田木曾住宅	昭和43年～44年
木曾住宅	昭和38年～39年

②各団地の戸数

団地名称	戸数		
	賃貸	分譲	合計
山崎団地	3,920戸	—	3,920戸
山崎第二団地	—	260戸	260戸
町田木曾住宅	4,355戸	406戸	4,761戸
木曾住宅	904戸	—	904戸
合計	9,179戸	666戸	9,845戸

※:山崎団地の分譲(山崎第一地区)は建替えのため除外。

③山崎団地の間取り図(例)



町田市の団地の1住宅当たりの延べ面積は43.86㎡であり、周辺市と比較しても小さく、小規模な住宅ストックが多くなっています。(※)



5階建てでエレベータの無い住宅棟



団地内の階段
(バリアフリー対策が必要)

※ 町田市団地再生基本方針

対象区域の見直しに伴う表の変更、及び時点に伴う一部文章の修正

(2) 団地地区の住宅

団地地区内の各団地は住戸数が多く大規模であり、賃貸住宅の割合が高いことが特徴です。また、団地地区は整備から50年以上が経過しており、建物や設備などの老朽化が見受けられます。

① 各団地の整備時期

団地名称	入居年度 (住宅整備時期)
山崎団地	昭和43年～44年
町田木曾住宅	昭和43年～44年
木曾住宅	昭和38年～39年

② 各団地の戸数

団地名称	戸数		
	賃貸	分譲	合計
山崎団地	3,920戸	—	3,920戸
町田木曾住宅	4,330戸	406戸	4,736戸
木曾住宅	904戸	—	904戸
合計	9,154戸	406戸	9,560戸

③ 町田山崎団地の間取り例



(3) 団地地区における整備方針の取組状況

2013 年の構想策定後、第一ステップのまちづくりの取組状況は以下の通りとなります。
当初整備方針は、土地利用の実態を踏まえ、住宅地区、センター地区、学校跡地と道路・公園等に分類し、団地事業者等と協力しながらまちづくりを進めています。

各地区の整備方針の取組状況

ア) 住宅地区

【整備方針(2013)】

- ・団地地区の緑は地域の貴重な資源であり、それらの緑豊かな環境を今後も育成しつつ、住宅地の魅力としてまちづくりに積極的に活用します。
- ・多様なライフスタイルに対応した魅力的な住戸の整備により、若年世帯や子育て世帯など様々な世代の居住を推進します。
- ・団地地区内の公共公益施設は、社会状況の変化や住民ニーズを踏まえ、必要に応じた適切な機能更新を推進します。

【取組状況】

- ・外壁修繕や間取りのリノベーションを行い、魅力的な住戸の整備を進めています。
- ・集会所（まちやまテラス）を改修し、住民の方が教室を開いたりできるよう利用しやすい施設の整備を行っています。

イ) センター地区

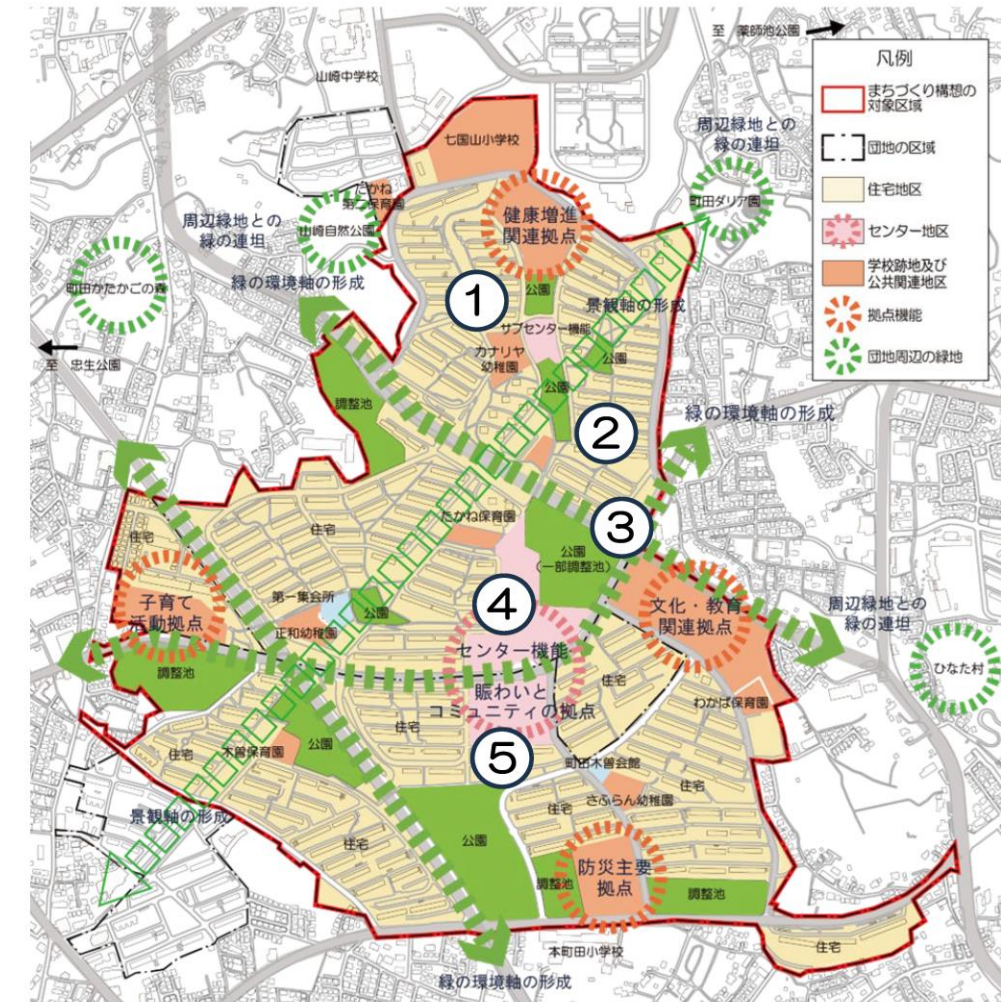
【整備方針(2013)】

- ・地区の中心部に位置しており、利用者の多いバス停（山崎団地センター）に隣接する立地条件を活かして、個性的で魅力のある店舗やコミュニティ活動の拠点となり得る機能の導入など、地域の拠点としてふさわしい魅力と賑わい向上に資する商業、福祉、公共施設の整備を推進します。

【取組状況】

- ・商店街に個性的で魅力のある店舗やコミュニティ型生活サービス拠点「ネコサポ」を誘致し、コミュニティを形成する場づくりを行っています。

住宅地区、センター地区の取組み（団地事業者）



- 緑の環境軸
既存樹木の保全や緑化などにより緑のシンボルロードの形成を図る。
- 景観軸
開放的で見晴らしの良い空間を活かし団地地区独自の景観の形成を図る。

①集会所の改修(まちやまテラス)



住民の方が教室を開いたり、イベントの際には楽器を演奏したりと交流の拠点となっています。

③冒険遊び場



団地内の自然公園がプレイロット（冒険遊び場）として活用されるようになりました。子どもたちが自然の中で自由に遊びまわることができます

⑤コミュニティ型生活サービス拠点「ネコサポ」



住宅事業者・町田市・運送会社連携による生活支援に寄与するサービスの提供と、地域団体等とともに連携したコミュニティ活性化を進めています。

②団地キャラバン in 町田山崎



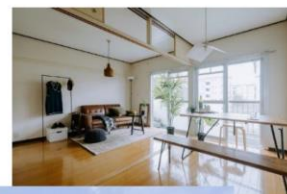
地域参加型の防災イベントが 2015 年から始まり、現在では団地自治会・名店会・株式会社良品計画、そのほか民間企業や自治体、近隣の「桜美林大学」を巻き込んだ地域の一大イベントとなっています。

④魅力的・個性的なお店の誘致



「ぐりーんハウス」では、「子どもたちが主役のお店」というコンセプトで、ローカルコミュニティを生み出す試みが行われています。

(その他)外壁修繕や間取りのリノベーション



外壁修繕や間取りの改修により、住宅の魅力向上が進められています。