

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

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. 学校跡地活用の考え方	15

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3 km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。

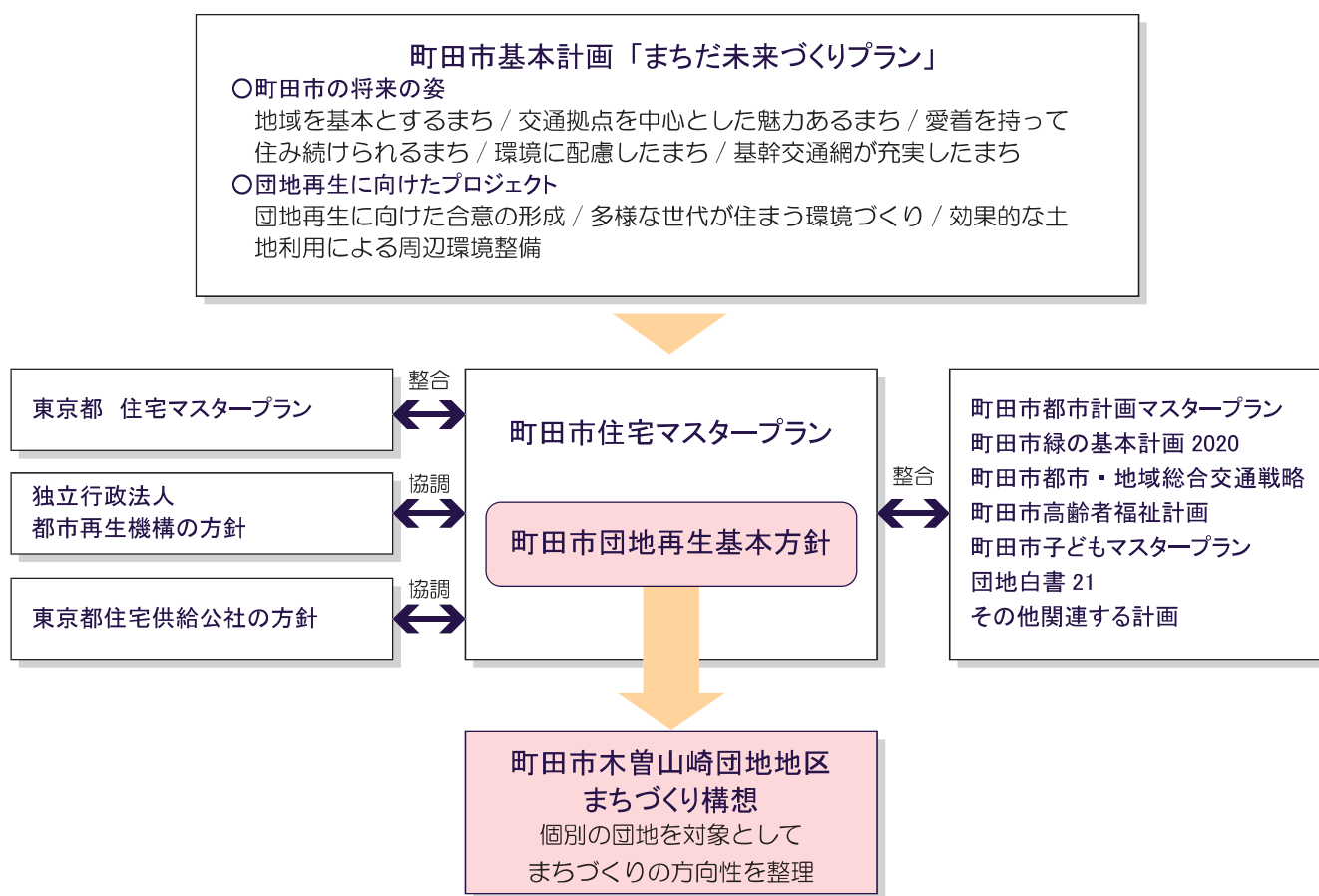
※木曽山崎団地地区

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。

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。



まちづくり構想と他計画との関連

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。

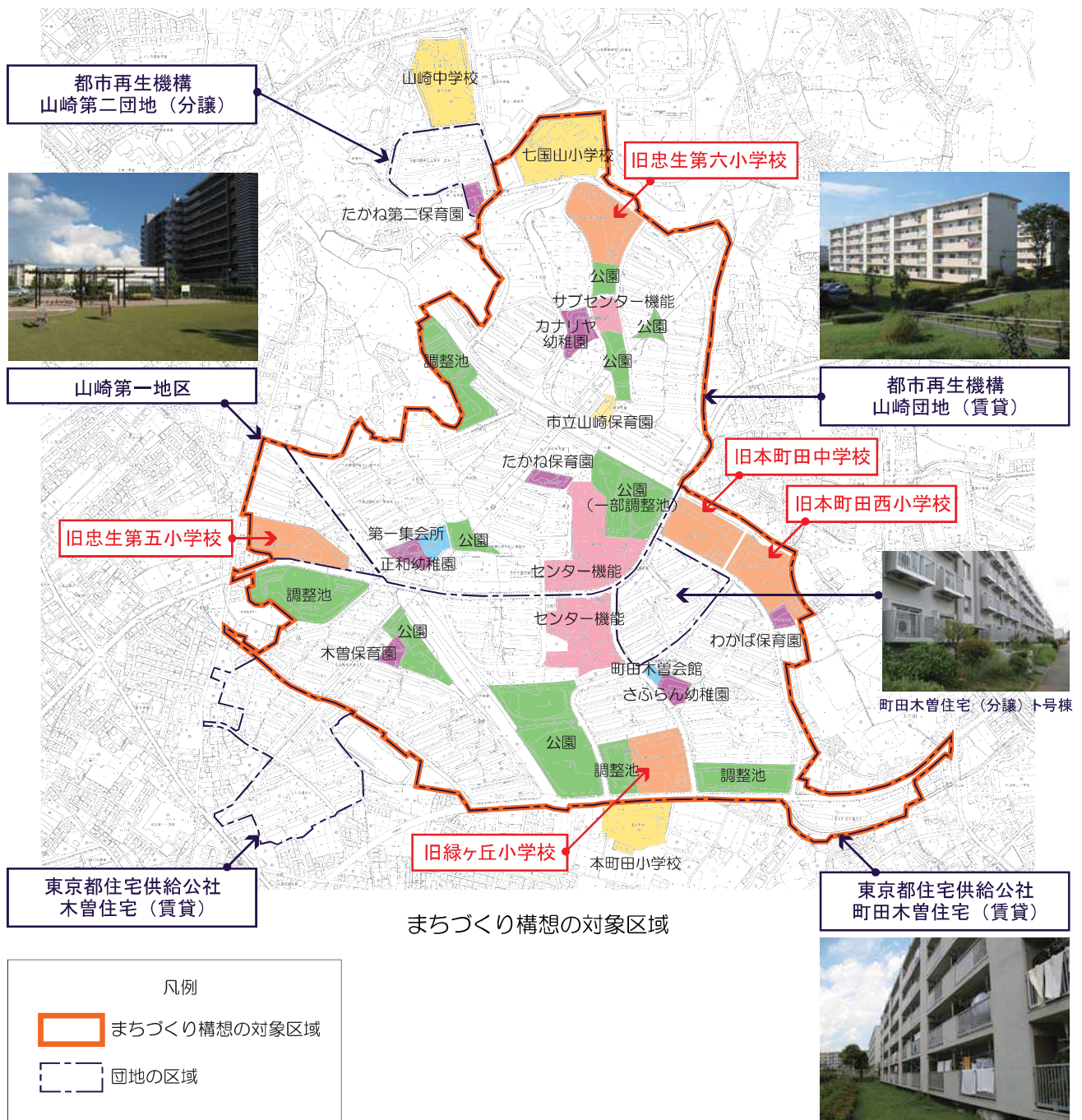
今後団地地区では、団地再生を推進する体制として（仮）地域協議会を設立し、まちづくりの推進を図ります。また社会状況の変化に伴うニーズに対応するために、まちづくり構想の実現に向け、都市計画の見直し等の検討を行います。

※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。

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。

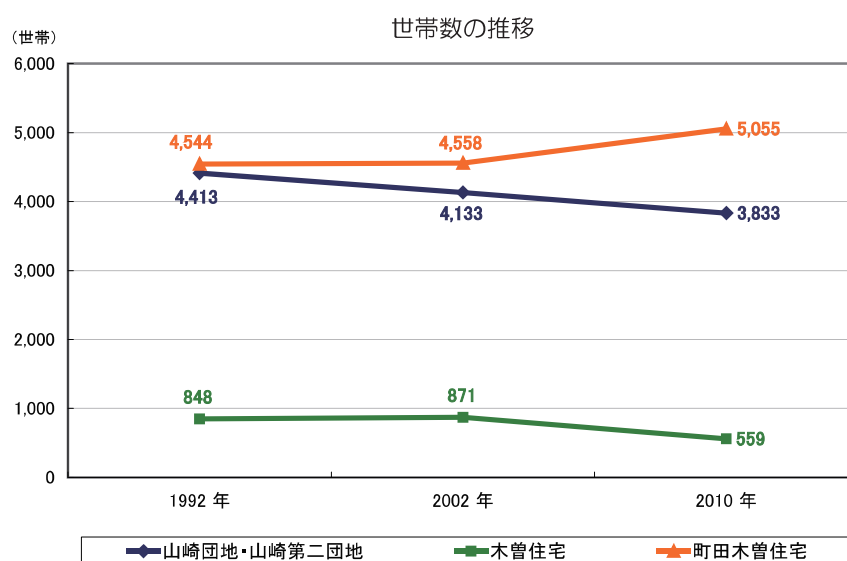
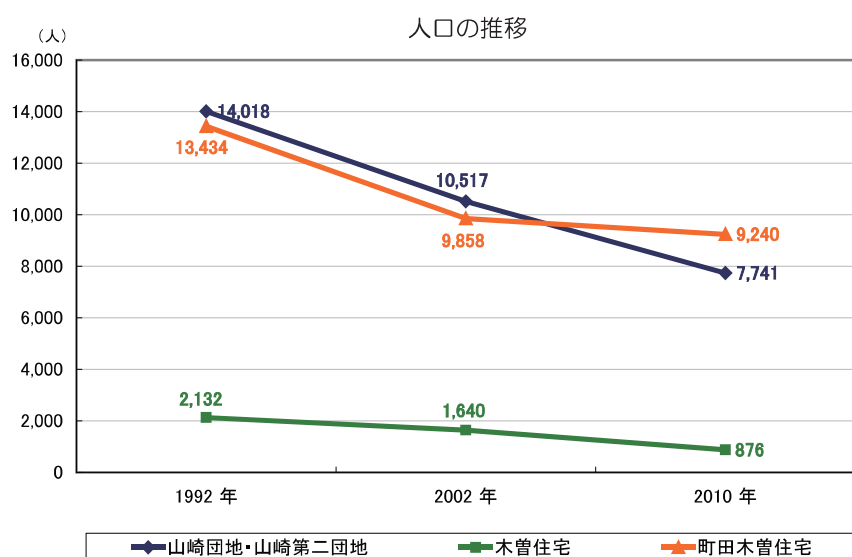


4 団地地区の現状

(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

(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
町田木曽住宅	昭和43年～44年
木曽住宅	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
町田木曽住宅	4,355 戸	406 戸	4,761 戸
木曽住宅	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

(3) 学校跡地の概要

団地地区では、少子高齢化の進行により児童・生徒数が減少したため、5つの学校が廃校となっています。今後、地域のニーズを踏まえた、まちづくりに資する活用が求められています。各学校跡地の特性は以下の通りです。



①旧忠生第六小学校跡地（敷地面積：17,354 ㎡）

【開校：1969 年 4 月 1 日 閉校：2003 年 3 月 31 日】

- ・都市再生機構山崎団地の商業施設（サブセンター）に近く、北西側には七国山小学校などの教育施設が近接しています。
- ・北東側には民間大規模高層団地が近接しています。
- ・同じく北東側には七国山を中心とする緑豊かな風致地区が近接しています。



②旧忠生第五小学校跡地（敷地面積：14,342 ㎡）

【開校：1968 年 4 月 1 日 閉校：2003 年 3 月 31 日】

- ・バス停から近く交通利便性の高い立地です。
- ・隣接する山崎第一地区には若年層が居住しています。
- ・敷地は道路幅員 16m の市道に接しています。



③旧本町田中学校跡地（敷地面積：15,592 ㎡）

【開校：1975 年 4 月 1 日 閉校：2011 年 3 月 31 日】

- ・センターとバス停に近く利便性の高い立地です。
- ・旧本町田西小学校跡地に接しています。
- ・敷地北側に都市計画道路が計画されています。（現在は未整備）



④旧本町田西小学校跡地（敷地面積：17,617 ㎡）

【開校：1973 年 4 月 1 日 閉校：2001 年 3 月 31 日】

- ・センターとバス停に近く利便性の高い立地です。
- ・旧本町田中学校跡地に接しています。
- ・敷地北側に都市計画道路が計画されています。（現在は未整備）



⑤旧緑ヶ丘小学校跡地（敷地面積：14,701 ㎡）

【開校：1970 年 4 月 1 日 閉校：2003 年 3 月 31 日】

- ・敷地は国道 16 号線に続く広域的な道路に接道しています。
- ・敷地西側に木曽山崎公園（木曽山崎グラウンド）が近接しています。この公園は町田市のアスリートセンターに指定されています。

5 団地地区の課題

現在の団地地区では、少子高齢化に伴う賑わいや活気の低下など、まちの活力低下が懸念されています。また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るなど、様々な課題をかかえています。

現在の団地地区の課題は以下の通りです。

■ 安心・安全面の充実

- ・老朽化した建物の将来的な更新などの対策。
- ・バリアフリー化の推進。
- ・地域防災および防犯のための施設の充実。
- ・子育て支援策の充実。
- ・高齢者の健康維持策の充実。
- ・学校跡地の災害時避難広場としての機能の維持。
- ・道路・歩道を安心して歩けるような対策。
- ・治安の悪化防止のための空家等への対策。



エレベーターの無い住宅棟



見通しが悪くバリアフリー対策
が必要な歩行者専用道

■ 多世代交流の充実

- ・若者の流入及び多世代の交流の推進。
- ・センター等で行われてきた住民同士のコミュニケーションの活性化。
- ・コミュニケーションが自然と促されるような仕掛けのある休息スペース等の充実。
- ・多くの住民の様々な活動に対応できる施設の拡充。
- ・ボランティアやNPO等の活動を支援する体制。



賑わいの低下が見られる
センター地区

■ 利便性の向上

- ・高齢者等の買い物難民に対する支援など生活支援の充実。
- ・団地間をつなぐバスや、団地内を回遊するコミュニティバスなど公共交通の充実。

■ まちの魅力の向上

- ・都市計画上の制限により用途変更や改修等が困難であった施設等の見直し。
- ・居住環境の改善、多様なニーズに対応した住宅の整備。
- ・若い世代にとって魅力的な住宅の整備やセンターの店舗づくりの推進。
- ・緑豊かな公園緑地の積極的な活用。



事例：多様なニーズに対応した住宅
(緑地を活かした菜園付住宅※)



事例：若い世代の居住ニーズに
対応した住宅
(フローリング、キッチン等の改修)

■ 環境への配慮

- ・緑豊かな環境を活かしたまちづくりの推進。
- ・環境負荷の低減。自然エネルギーの積極的導入。
- ・災害時でも生活を営むことができるようなエネルギーの確保。



緑豊かな公園緑地
(山崎団地)



住民により管理されている花壇
(山崎団地)

※ 都市再生機構 多摩平の森

6 まちづくりの目標・方向性

団地地区の現状および課題を踏まえ、団地地区の住民がいつまでも安心して住み続けられ、地区全体が活性化するための、まちづくりの目標・方向性を以下の通り定めます。

まちづくりの目標 『新しい魅力と人の和を生む団地再生まちづくり』

まちづくりの方向性1 安心して暮らせるまちづくり

防災・防犯体制を強化すると同時に、住戸の改善、医療・福祉・介護等の充実を図り、長く住み続けられるまちを目指します。

まちづくりの方向性2 楽しく交流できるまちづくり

多様な世代やライフスタイルの人達が、気軽に集い、交流することができる場を作り、コミュニティを再生します。

まちづくりの方向性3 利便性の高いまちづくり

すべての居住者にとって暮らしやすい生活サービスや公共交通を充実させます。

まちづくりの方向性4 周辺から訪れたい魅力のあるまちづくり

地区外から訪れたい、住みたい、歩きたいような団地の魅力を作ります。

まちづくりの方向性5 環境を考えたまちづくり

緑があふれ、敷地にゆとりのある住環境を生かしつつ、省エネルギーや省資源対策へも配慮した団地を目指します。

7 まちの将来像

「6. まちづくりの目標・方向性」が達成された姿を表す、まちの将来像は以下の通りです。



【想定される社会動向等への対応】

- ・コンパクトな構造のまちへの転換
- ・耐用年数を迎えた建物の更新、時代にあわせた魅力的な住環境の再整備
- ・環境との共生、エネルギー消費の適正化

【将来想定される社会動向】

- ・少子高齢化の進行、人口減少社会
- ・人口減少による都市の縮退化、都市構造の集約化
- ・環境負荷削減、再生可能エネルギーの普及
- ・高齢化に伴う福祉サービスの充実、余暇活動の重要性
- ・職住近接、ワークスタイルの変化、住宅の量から質への転換

8 まちづくりの進め方

まちづくりの目標と方向性、将来像の実現に向け、どの様にまちづくりを進めていくかというまちづくりの進め方を整理しました。

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想定しています。

なお、社会情勢の変化に柔軟に対応したまちづくりを行うため、第二・第三ステップは現時点での想定になります。随時検証を加え、修正を図ります。

【まちづくりの進め方】

第一ステップ 学校跡地の活用を中心としたまちづくり



第二ステップ 建物の段階的更新とともに整備されるまちづくり



第三ステップ 新たなまちの形成

【まちづくりのイメージ】

【まちづくりの目標】

『新しい魅力と人の和を生む団地再生まちづくり』

【まちづくりの方向性】

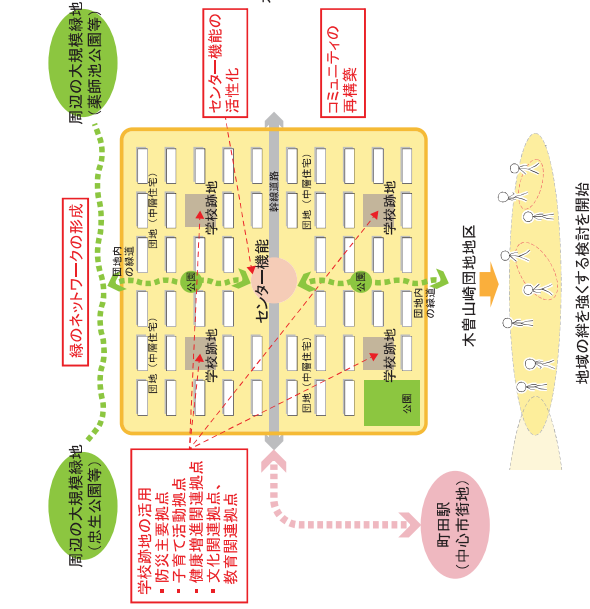
- ①安心して暮らせるまちづくり
- ④周辺から訪れたくなる魅力のあるまちづくり

- ②楽しく交流できるまちづくり
- ⑤環境を考えたまちづくり

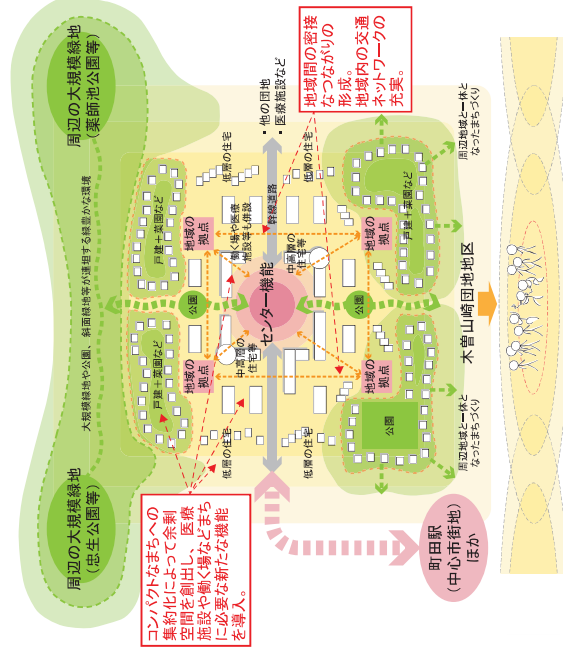
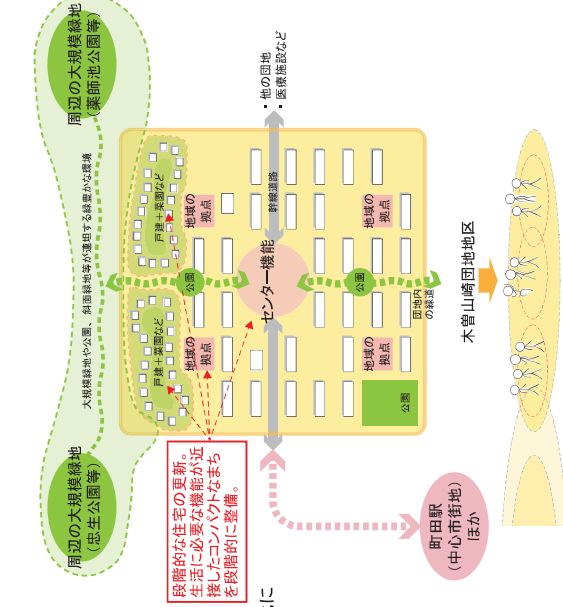
- ③利便性の高いまちづくり

【まちづくりの進め方】

社会の変化に対応した段階的まちづくり



社会情勢の変化に柔軟に対応



第一ステップ

学校跡地の活用を中心としたまちづくり

まちの将来像の実現に向け、まちづくりを行う最初の段階です。大規模な建物の更新には、多くの費用と時間がかかるため、学校跡地の活用をはじめ、団地内の既存の財産を有効に活用し、住民の生活における身近な問題を解決することを中心に、まちづくりの目標・方向性に沿ったまちづくりを行います。

まずは、学校跡地の有効活用を軸に、センター機能の活性化と地域コミュニティの再構築などに取組み、生活に必要な機能の改善を図ります。

第二ステップ

建物の段階的更新とともに整備されるまちづくり

老朽化した建物の更新をきっかけに、居住者が安心して住み続けられ利便性が高く環境に配慮したコンパクトなまちを徐々に整備する段階です。

既存住宅の集約や新たな住宅の整備、地域の拠点機能の充実、センター機能の拡充などにより、まちに魅力を生み出し、新たな住民の増加を促します。これにより交流の和が大きく広がり、活気あるまちに変えていきます。

第三ステップ

新たなまちの形成

コンパクトシティで生まれたスペースを有効に活用し、住宅以外の施設や緑地などまちに必要な機能の導入により、より魅力的なまちを完成させる段階です。

新たな技術や環境の導入を基盤に、新たな生活が生まれます。また、周辺地域との和を広げた一体的なまちづくりや、地域内のネットワークの充実を図り、周辺に開かれた魅力のあるまちへと生まれ変わります。

※まちづくりは継続して行われるものであり、第一から第三ステップは段階的まちづくりのイメージを示したものです。

9 団地地区の整備方針

(1) 整備方針

まちづくりの進め方のうち、第一ステップにおいて推進すべきまちの整備方針を、以下に整理しました。

整備方針は、現在の土地利用の実態を踏まえ、住宅地区、センター地区、学校跡地及び公共関連地区の3つの地区と道路・公園等に分類し整理しています。

なお、まちづくりの推進には、施設整備などのハード面だけでなく、地域の関係主体によるまちづくり活動などのソフト面の取組みが重要であることに留意する必要があります。

①各地区の整備方針

ア) 住宅地区

- ・団地地区の緑は地域の貴重な環境資源であり、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。

イ) センター地区

- ・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。

ウ) 学校跡地及び公共関連地区

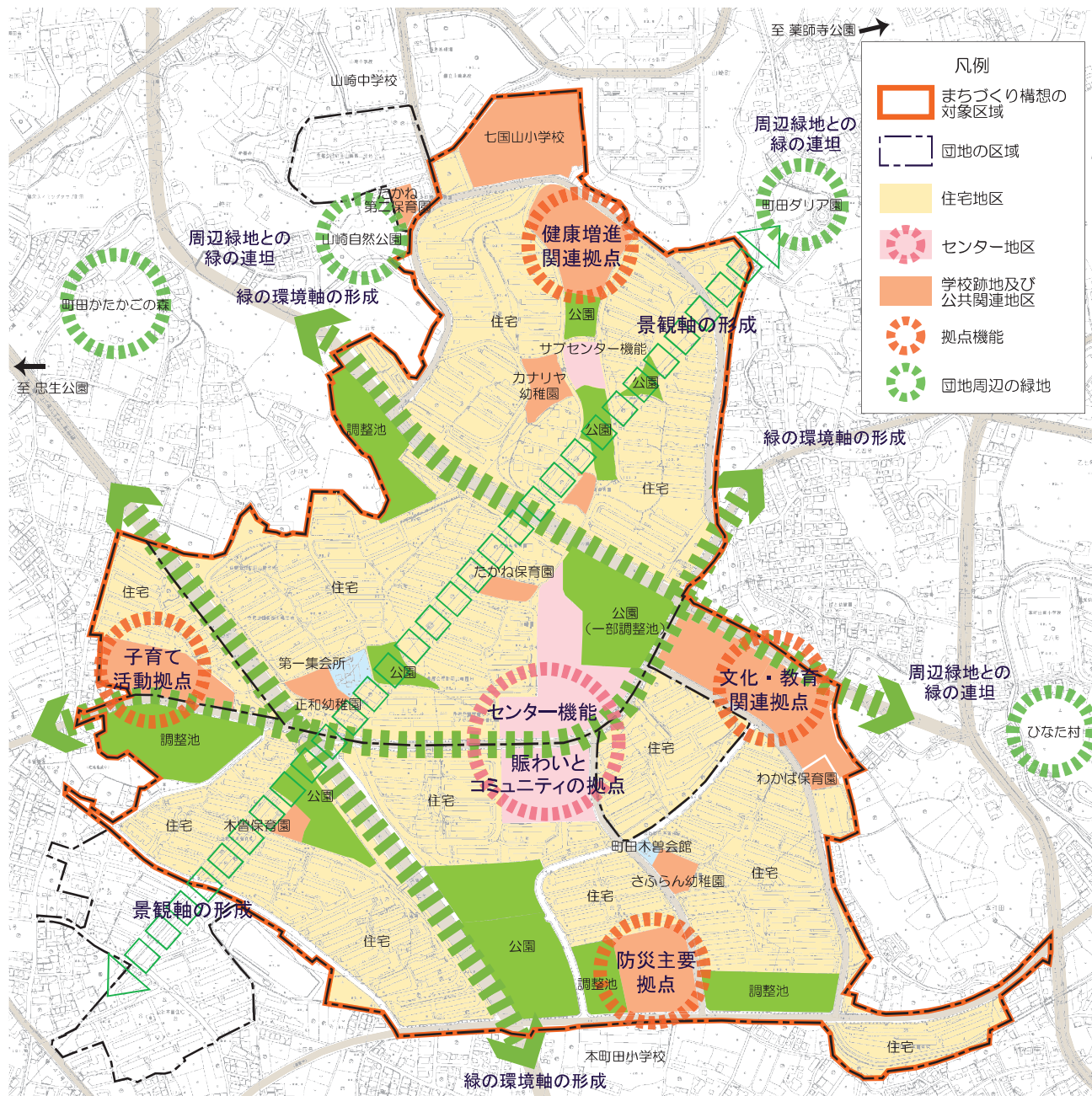
- ・多様な世代が安心して生活できる、魅力のある団地地区を実現するために、社会状況の変化や地域住民のニーズを踏まえた地域の施設整備を推進します。
- ・学校跡地には上記を踏まえた地域の拠点機能（※）を整備します。
※防災主要拠点、健康増進関連拠点、子育て活動拠点、文化関連拠点、教育関連拠点
- ・拠点機能の整備にあたっては、団地だけでなく町田市域全体も視野に入れた適切な機能を導入します。

②道路・公園等の整備方針

- ・既存樹木の保全や新たな緑化に努めるとともに、地域の魅力の向上のために、憩いの場、コミュニティの場としての公園・緑地の整備を推進します。
- ・山崎自然公園や町田ダリア園、忠生公園、薬師池公園など周辺の大規模緑地を団地地区内の公園や緑地と連続性を持たせることで、団地地区および周辺地域の魅力向上を図ります。
- ・団地地区の主要な道路および通路は、死角や段差を無くすことで、誰もが安心して歩くことができる歩行者空間を確保します。

(2) 整備イメージ

団地地区における整備イメージは以下の通りです。



緑の環境軸

既存樹木の保全や緑化等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。

10 学校跡地活用の考え方

学校跡地は、地域の住民にとって貴重な財産であることから、団地地区の課題を解決し、まちづくりの目標を実現するために活用します。

学校跡地は、まとまった面積を有する敷地であり、複数の機能を導入することが可能なことから、複数の機能において中心的役割を担い、活用の方向性を示すものを「拠点」と称して、以下に活用の考え方を整理します。

なお、学校跡地は、現在災害時の避難広場に指定されており、地域の防災において重要な役割を担っていることから、公共空地を確保するなど防災機能の維持・向上を図ります。

(1) 防災主要拠点（旧緑ヶ丘小学校）

- ・大きな災害に対する備えが必要であることが、東日本大震災を通じて改めて認識されました。避難広場としての機能に加え、大きな災害への日常的な備えや、広域的な防災活動の拠点となる場所が必要であることから、防災主要拠点を整備する必要があります。
- ・旧緑ヶ丘小学校は2つの都市計画道路に近接しているため、交通の利便性が高く、緊急時の大型車両の出動に対応することができます。また、隣接する木曽山崎公園（木曽山崎グラウンド）が、ヘリコプター臨時離着陸場に指定されているため、防災主要拠点到適しています。
- ・旧緑ヶ丘小学校には、アクセス性の良い立地環境を活かして隣接する木曽山崎公園（木曽山崎グラウンド）と連携した防災主要拠点を整備します。



隣接する木曽山崎公園
（ヘリコプター臨時離着陸場）



現在の旧緑ヶ丘小学校

(2) 子育て活動拠点（旧忠生第五小学校）

- ・少子高齢化の進行に対応し、共働き夫婦が多い若年層を団地地区に呼び込むためには、安心して子育てできるよう保育施設を充実させていくことが重要です。また、高齢者と子どもとの交流を図ることなどにより、多世代の交流や地域との交流が促進されます。地域が支える子育て支援体制を充実させ、安心して子育てできる環境を創出するため、子育て活動拠点を整備する必要があります。
- ・旧忠生第五小学校は、幅員の大きな道路に接していることやバス停に近接していることから、交通の利便性が高く、子どもの送迎にも便利です。また、周辺に若年層が居住しており利用ニーズが高いと思われることから、子育て活動拠点到適しています。
- ・旧忠生第五小学校では、その立地環境を活かして子育て活動拠点を整備します。



接道する幅員の大きな道路
（近傍にバス停留所）



現在の旧忠生第五小学校

(3) 健康増進関連拠点（旧忠生第六小学校）

- ・ 少子高齢化の進行に対応し、若者から高齢者まで、住民がいつまでも健康的で安心して暮らせるためには健康維持や病気予防につながる活動が重要であることから、健康増進関連拠点を整備する必要があります。
- ・ 旧忠生第六小学校は、近傍に山崎自然公園やダリア園など緑豊かな公園緑地が複数存在しており、敷地北東側は七国山を中心とする風致地区に指定されています。緑豊かな環境があることから、健康増進関連拠点に適しています。
- ・ 旧忠生第六小学校は、緑豊かな立地環境を活かして健康増進に関連する施設の導入を図ります。



近接する緑豊かな公園・緑地
（山崎自然公園）



現在の旧忠生第六小学校

(4) 文化関連拠点・教育関連拠点

（旧本町田中学校・旧本町田西小学校）

- ・ 団地地区の活性化を図るためには、人が集まるような魅力が重要です。団地地区外の人を訪れる機会を増やし若年層を呼び込み、交流を生むため、文化関連拠点・教育関連拠点を整備する必要があります。
- ・ 旧本町田中学校・旧本町田西小学校はバス停に近接しており、交通利便性が高く、周辺から多くの人を訪れることに適しています。また、2つの学校跡地は隣接しており、一体的な施設立地を検討できるなど、活用の自由度が高く、文化・教育関連拠点に適しています。
- ・ 旧本町田中学校・旧本町田西小学校には、その立地を活かして地域の文化芸術活動を振興する施設や教育に関連する施設の導入を図ります。



近接するバス停



現在の旧本町田中学校



現在の旧本町田西小学校

町田市木曽山崎団地地区まちづくり構想

発行年月	2013年7月
発行者	町田市 〒194-8520 東京都町田市森野2-2-22 電話 042-724-2103
編集協力	政策経営部企画政策課
印刷	株式会社 日建設計
刊行物番号	庁内印刷 13-35

リサイクル適性 (B)

この印刷物は、板紙へ
リサイクルできます。