

現行の構想(「町田市木曽山崎団地地区まちづくり構想(2013 年 7 月)」)とこれまでの取組について

1. 構想策定後の主な取組

(1)「町田市木曽山崎団地地区まちづくり構想(2013 年 7 月)」に基づく整備方針と構想策定後の主な取組内容

町田市木曽山崎団地地区まちづくり構想（2013 年 7 月） 整備方針（同構想 P13）		構想策定後の主な取組内容
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、 <u>住宅地の魅力としてまちづくりに積極的に活用</u> します。	○「ちゃおちゃおまつり（名店会・自治会）」 ○「町田木曽住宅 団地祭」 ○「団地キャラバン in 町田山崎（住宅事業者・団地居住者他）」 ○「冒険遊び場」
	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、 <u>若年世帯や子育て世帯など多様な世代の居住を推進</u> します。	○「外壁やエントランスのリノベーション」 ○「間取りのリノベーション」 ○「入居優遇制度」：こどもすくすく割、ステップ3 5 割、学割、近居割など ○団地地区内の複数保育施設が町田市送迎保育の送迎対象施設とし、待機児童解消の取組
	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 <u>適切な機能更新を推進</u> します。	○「集会所の改修（まちやまテラス）」
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、 <u>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</u> 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 <u>商業、福祉、公共施設の整備</u> を推進します。	○「山崎団地名店会に个性的なお店の誘致」 ・「ぐりーんハウス」「パンの店ベッコフ」「キャンドル Studio Lepta」など ○町田木曽住宅コミュニティ型生活サービス拠点「ネコサポステーション町田木曽」の誘致 ○「桜美林大学との連携による地域活性化イベント」 ○「昭和薬科大学や北里大学との連携による地域活性化イベント」 ○連節バス「ツインライナー」の運行
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。	○防災主要拠点（旧緑ヶ丘小学校）：町田消防署、緑ヶ丘グラウンドの整備 ○子育て活動拠点（旧忠生第五小学校）：町田市立山崎保育園の整備 ○健康増進関連拠点（旧忠生第六小学校）：中学校給食センターの整備、パラアリーナの導入を検討中。 ○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）：桜美林大学東京ひなたやまキャンパスの整備
道路・公園等	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、 <u>憩いの場、コミュニティの場としての公園 緑地の整備</u> を推進します。	○「団地キャラバン in 町田山崎（住宅事業者・団地居住者他）」（再掲） ○「冒険遊び場」（再掲） ○都市計画道路用地の暫定利用としてのクライנגルテン（滞在型市民農園）
	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、 <u>団地地区および周辺地域の魅力向上</u> を図ります。	○町田薬師池公園 四季彩の杜西園の整備
	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、 <u>誰もが安心して歩くことができる歩行者空間を確保</u> します。	○町田消防署の前の道路（町田 623 号）の無電柱化の事業を実施中、自転車専用道路の整備 ○町田都市計画道路 3・36・3 号線が町田市民病院まで開通 ○山崎団地周辺地区バリアフリー基本構想を策定（2013 年 12 月）

(2)「町田市木曽山崎団地地区まちづくり構想(2013年7月)」策定後の主なまちづくりの取組

「町田市木曽山崎団地地区まちづくり構想（2013年7月）」策定後の主なまちづくりの取組は以下の通りです。

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。

山崎団地名店会に個性的なお店の誘致

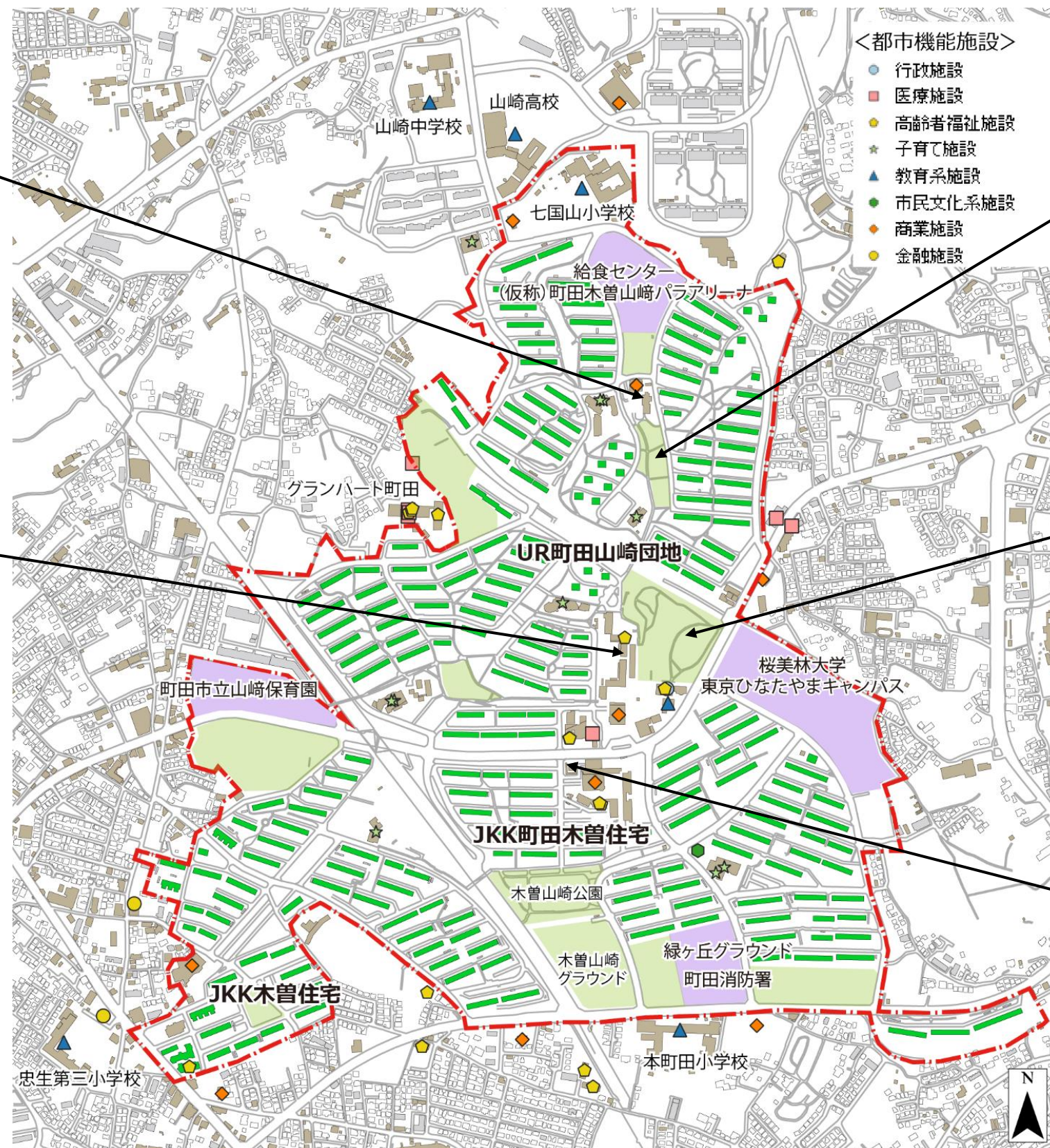


「ぐリーンハウス」では、「子どもたちが主役のお店」というコンセプトで、ローカルコミュニティを生み出す試みが行われています。

間取りのリノベーション



間取りの改修や外壁の修繕により、住宅の
魅力向上が進められています。



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。

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。

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、地域団体等とも連携したコミュニティ活性化を進めています。

学校跡地活用の取組

健康増進関連拠点(旧忠生第六小学校)
中学校給食センターの整備、パラアリーナ

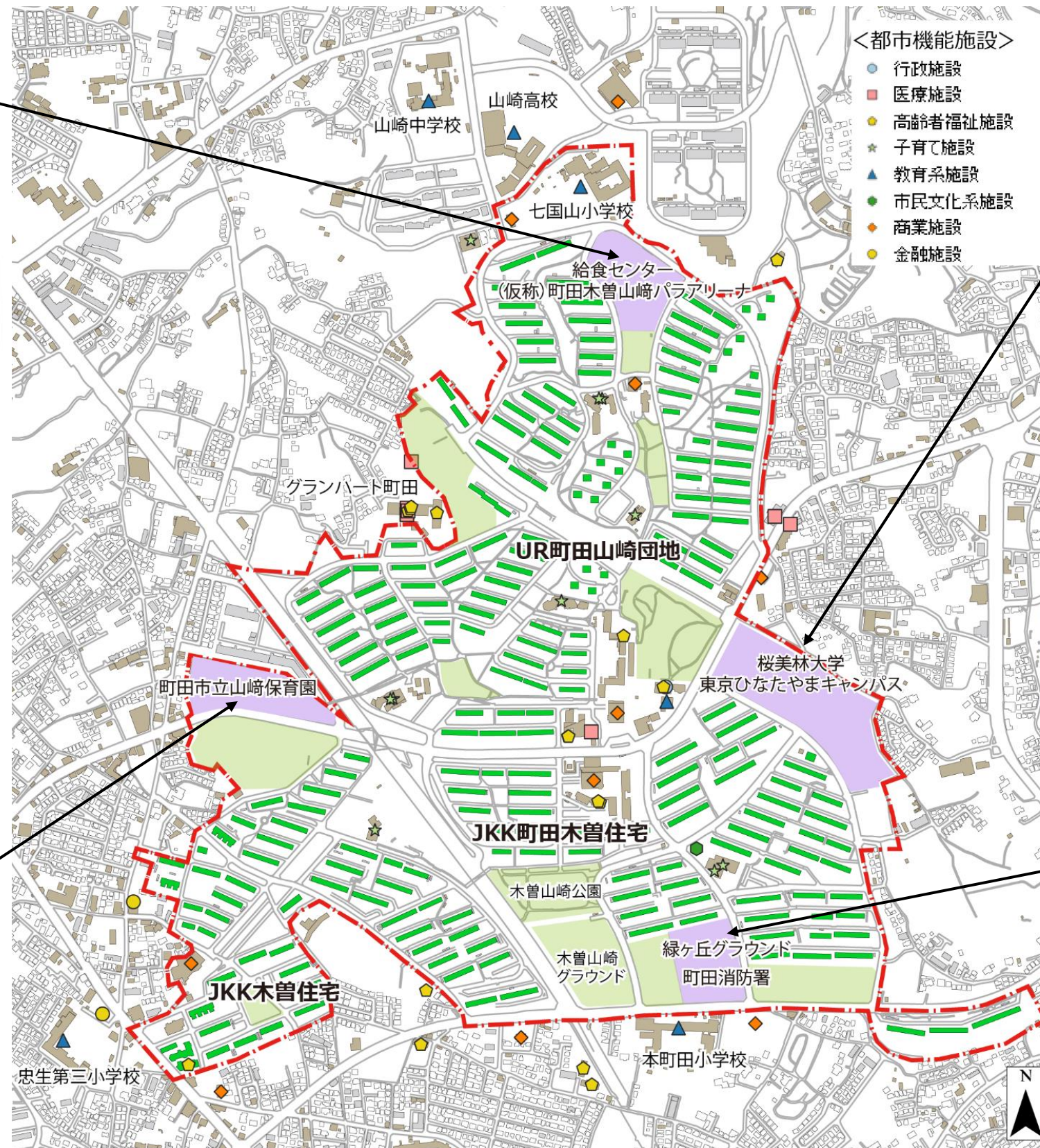


災害時にも対応が可能な食の拠点としての中学校給食センターの整備、パラアリーナ(=パラスポーツの視点としての体育館と健康増進関連施設)の整備が検討されています。

子育て活動拠点(旧忠生第五小学校)
町田市立山崎保育園



市立山崎保育園が整備され、一部敷地は、都立町田の丘山崎校舎として利用されています。



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)
桜美林大学東京ひなたやまキャンパス



2020年4月に桜美林大学東京ひなたやまキャンパスが開校し、若者が集まるまちに変わりました。

防災主要拠点(旧緑ヶ丘小学校)
町田消防署・緑ヶ丘グラウンド



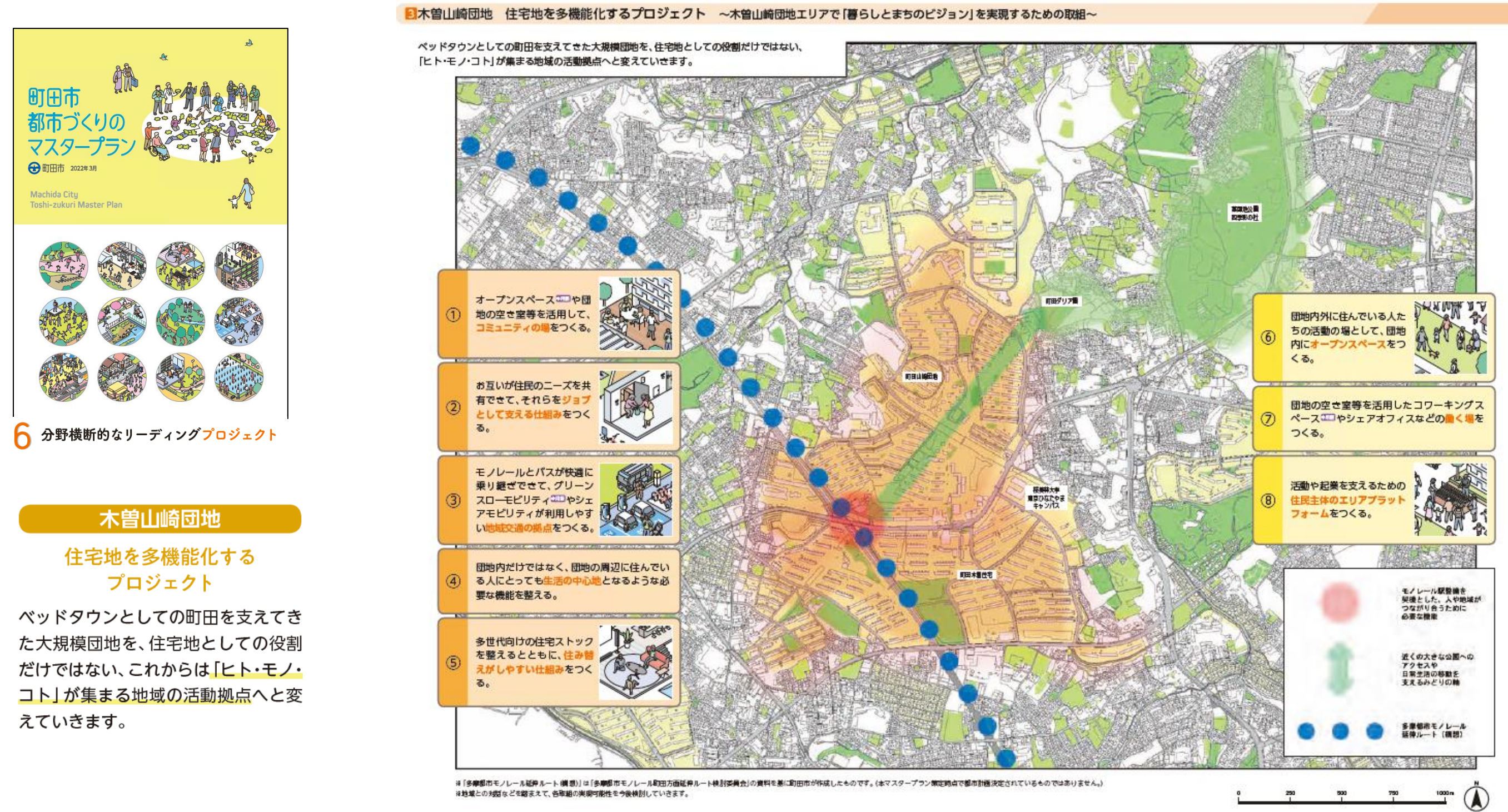
2017年に町田消防署が移転し活用されています。また、野球、サッカー等に利用できる時間貸しの緑ヶ丘グラウンドが整備されました。

2. まちづくり構想策定後の主なまちの変化

「町田市木曽山崎団地地区まちづくり構想（2013 年 7 月）」策定後の主なまちの変化は以下の通りです。

（1）「町田市都市づくりのマスタープランの策定（2022 年 3 月）」の策定

木曽山崎団地地区は、「町田市都市づくりのマスタープラン」の中でリーディングプロジェクト（住宅地を多機能化するプロジェクト）として位置付けられています。



【出典】町田市都市づくりのマスタープラン（2022 年 3 月）
<https://www.city.machida.tokyo.jp/kurashi/sumai/toshikei/toshikeikaku/masterplan-kentou.html>

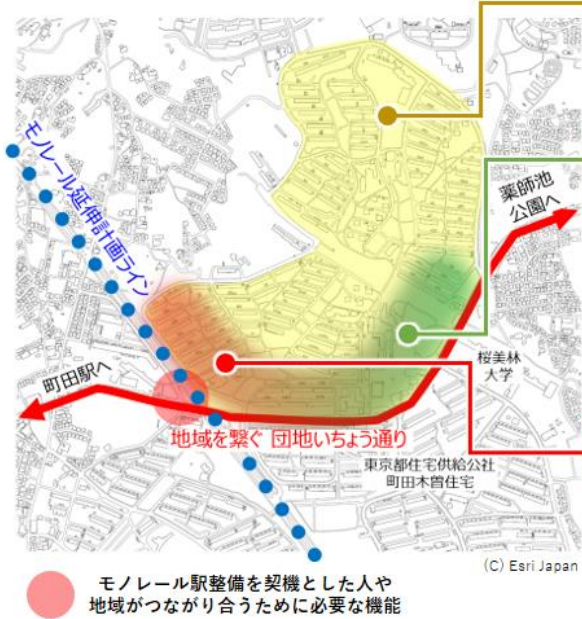
(2) URによる「町田山崎団地 検討区域説明会」の開催

URは、団地の将来的な在り方や将来イメージを共有するため、居住者や商業事業者の方と、令和3年度より8回の勉強会を開催いたしました。

勉強会でのご意見を踏まえ、URは、団地や地域の価値向上に向けて、地域の特性に応じた新たな機能導入を調査・検討する「検討区域」を設定し、今年、2024年3月3日、及び3月6日に、「町田山崎団地 検討区域説明会」を開催しました。



勉強会のまとめ
～町田山崎団地の将来イメージ～



- 良好な住環境を形成する、多世代にとって「暮らしやすい」エリア
- 今ある団地内外の環境を生かした上で、住棟や屋外環境に対する改善や新たな付加価値（コミュニティ等）が必要
- 団地の豊かな屋外環境を生かした、多様な「活動・体験」と「健康・憩い」のエリア
- 団地を含めた地域全体のつながりや、団地のイメージアップにつながる工夫が必要
 - 自然公園を中心とした団地特有の屋外環境の活用方法や大学との連携・商店街の活性化が必要
- モノレール延伸計画を契機とした、「にぎわい」のエリア
- 駅ができると予想されるエリア周辺ににぎわいが生まれるような機能や工夫、駅ができた際の団地の活気づくりが必要

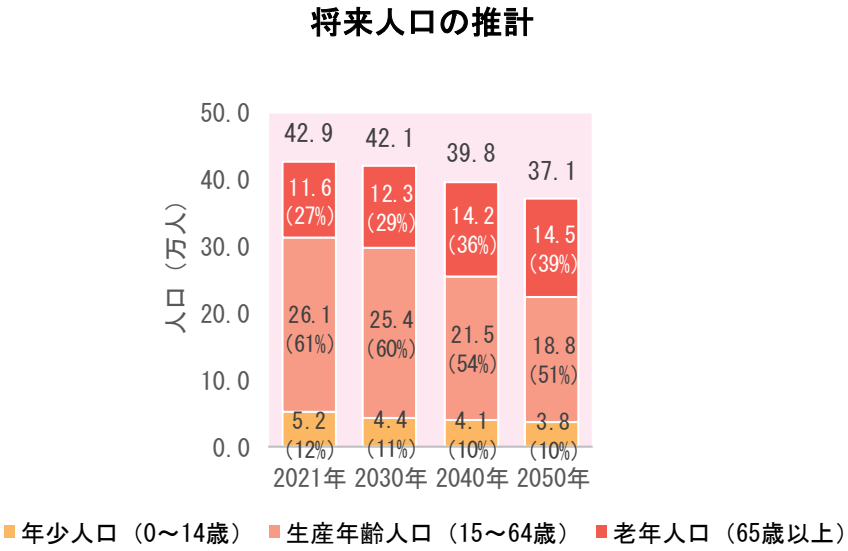
検討区域と調査内容



- 継続管理区域**
(良好な住環境とするための調査・検討を実施する区域)
- 良好な住環境を形成する多世代にとって暮らしやすいエリア
- ◆ 多世代に暮らしやすい住環境、住まい、屋外空間、コミュニティ環境の調査
 - ◆ 空き家、屋外空間の活用可能性の検討など
- 検討区域** (新たな土地利用について調査・検討を実施する区域)
- モノレール延伸計画を契機とした、「にぎわい」のエリア
- ◆ 多摩都市モノレール延伸の進捗状況の把握
 - ◆ 乗り換えしやすいまちづくりのための調査・検討（交通量調査、駅前広場の規模、交通計画）
 - ◆ 駅周辺の賑わいづくりのための調査・検討（商業施設の規模・形態等調査、お店のご意向調査）など
- 団地の豊かな屋外環境を生かした、多様な「活動・体験」と「健康・憩い」のエリア
- ◆ プレーパークのプラン、維持・管理方法の検討
 - ◆ 緑などを活かした地域交流の促進方法の調査・検討など

（３）将来人口

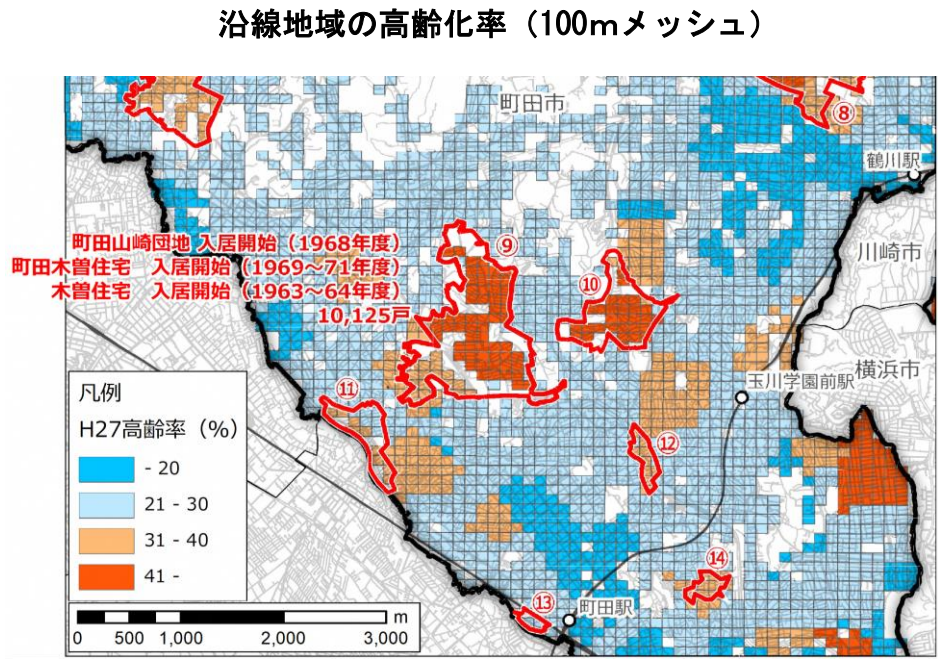
町田市は、2021 年に 42.9 万人の人口が、2050 年には 37.1 万人に減少することが見込まれています。



※町田市による市独自の将来人口推計

（４）年齢構成

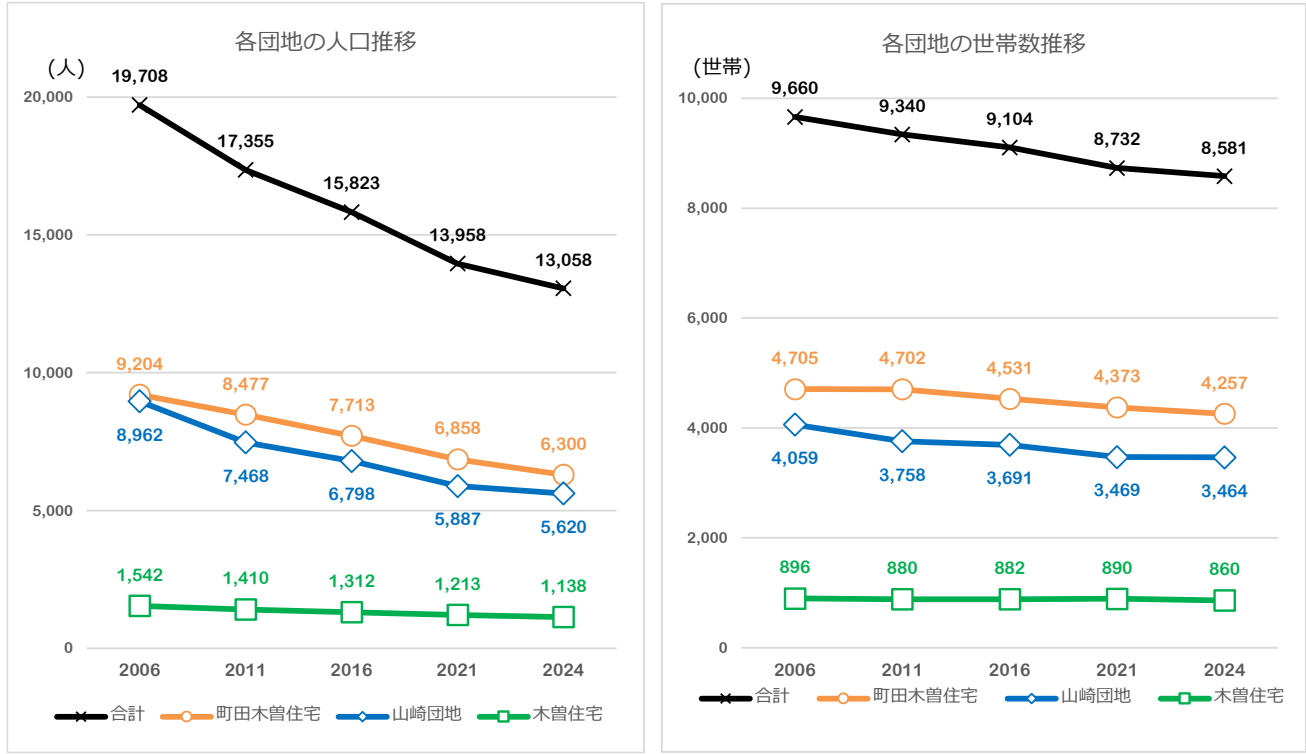
年齢構成をみると、木曽山崎団地地区の高齢者の割合が高くなっています。



※総務省「国勢調査」（2015 年）より作成

（５）人口・世帯数の変化

住宅事業者・居住者・町田市の取組にも関わらず、人口・世帯数の減少が進んでいます。



※「町田市公表：住宅団地別世帯数・人口表」より作成

（６）建物の老朽化

各団地は、整備されてから 60 年程度の時間が経過し、建物の老朽化が進行しています。

団地名称	入居年度（住宅整備時期）	経過年数
UR山崎団地	1968～1969年	55～56年
J K K町田木曽住宅	1968～1969年	55～56年
J K K木曽住宅	1963～1964年	60～61年

(7) 周辺地域のまちづくり

団地の周辺地域では以下のまちづくりが進められています。

グランハート町田

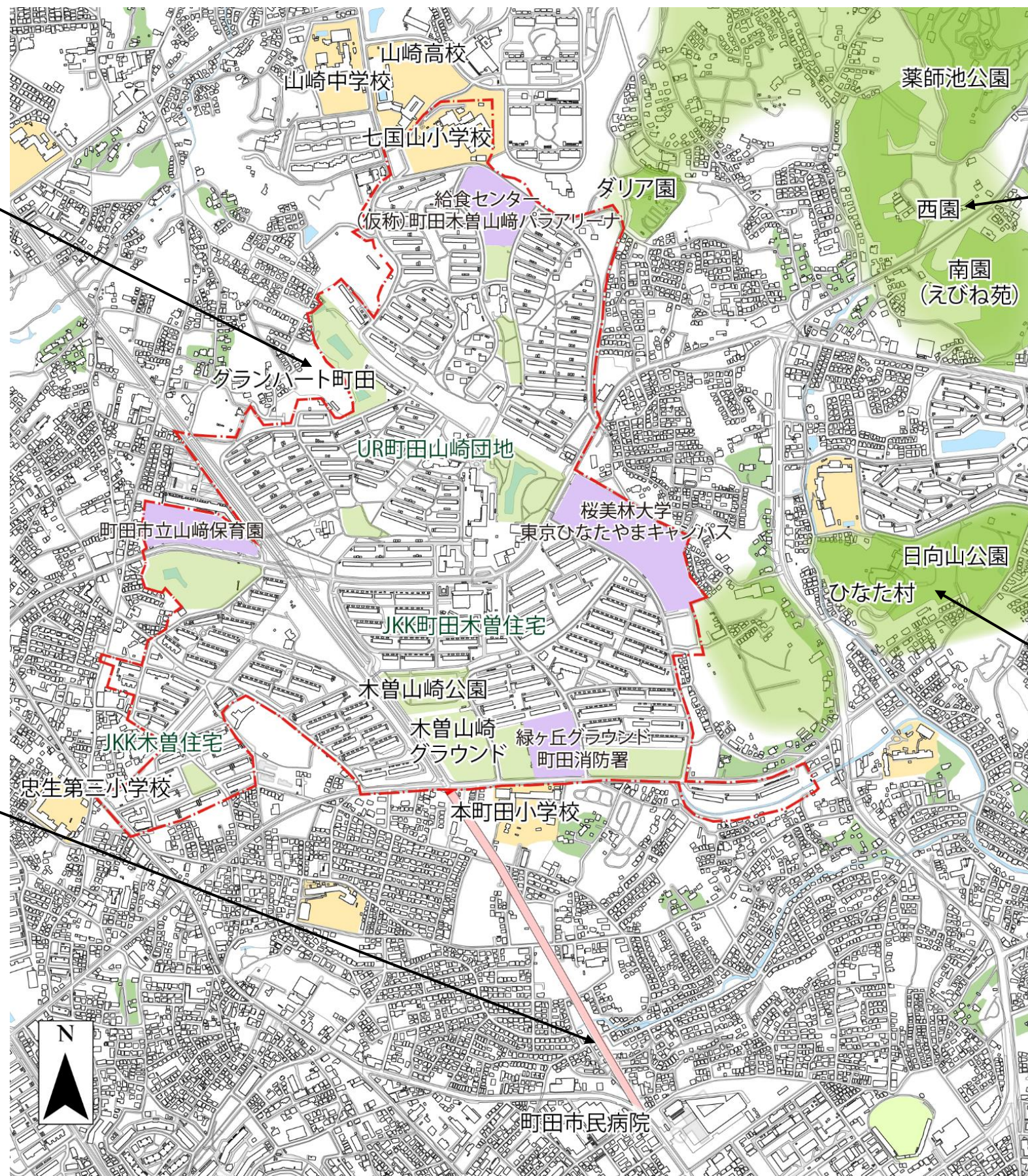


24 時間 365 日「医療」「看護」「介護」「福祉」「薬」「食」などのサービスを提供するグランハート町田が整備されました。

町田都市計画道路 3・3・36 号線



木曽団地南交差点から町田市民病院東交差点までの約 800m の区間が開通しました。



町田薬師池公園 四季彩の杜西園



町田薬師池公園 四季彩の杜西園が 2020 年 4 月にオープンし、薬師池公園及びその周辺の魅力化が進み、来街者が増えています。

町田市子ども創造キャンパスひなた村



林の中の広場やレクリエーションルーム、カリヨンホールなどを備えた子どもたちのための施設で、子どもや親子向けの各種講座やイベントが盛んに行われています。

3. まちづくりの課題への対応

「町田市木曽山崎団地地区まちづくり構想（2013 年 7 月）」でまとめたまちづくりの課題（同構想 P7，8）は、まちづくり構想策定後の取組やまちの変化に伴い、以下のように変化しています。

「町田市木曽山崎団地地区まちづくり構想（2013 年 7 月）」における課題（同構想 P7，8）		これまでの対応	今後の課題
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。	住宅のリノベーションや外壁改修は行われました。	建物の更新を進めていく必要があります。
	バリアフリー化の推進。	住宅やコミュニティセンターの手すりの設置など、バリアフリー化の取組が進んでいます。	住宅のバリアフリー化を進めていく必要があります。
	地域防災および防犯のための施設の充実。	旧緑ヶ丘小学校には、防災主要拠点として町田消防署が立地しました。又、団地キャラバンの取組が行われています。	地域の安心・安全の取組を推進していく必要があります。
	子育て支援策の充実。	山崎保育園を整備し、子育て支援の対策は進んでいます。	子育て支援策の充実を進めていく必要があります。
	高齢者の健康維持策の充実。	旧忠生第六小学校にパラアリーナが計画されており、高齢者の健康維持策の充実が進んでいます。	高齢者の健康維持策の充実を進めていく必要があります。
	学校跡地の災害時避難広場としての機能の維持。	中学校給食センターやパラアリーナが整備される旧忠生第六小学校は、避難広場に指定されています。	中学校給食センターやパラアリーナを整備するとともに、災害時避難広場としての機能の維持を進めていく必要があります。
	道路・歩道を安心して歩けるような対策。	町田消防署の前の道路（町田 623 号）の無電柱化の事業を進めており、又、自転車専用道路の整備が進められています。	道路・歩道を安心して歩けるような対策を進めていく必要があります。
	治安の悪化防止のための空家等への対策	住宅のリノベーションや外壁改修は進んでいますが、世帯数の減少が進んでいます。	治安の悪化防止のための空家等への対策を進める必要があります。
多 世 代 交 流の充実	若者の流入及び多世代の交流の推進。	桜美林大学東京ひなたやまキャンパスが開校し、若者が集まるまちに変わりました。	居住者の若い世代、子どものいる世帯の減少が進んでいます。多世代が暮らすまちづくりが必要です。
	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。	団地キャラバンなど、団地のコミュニティ活動は活発に行われています。	住民同士のコミュニケーションの活性化の取組を進めていく必要があります。
	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。	団地の屋外環境の改善が、各事業者により進められています。	コミュニケーションが自然と促されるような仕掛けの導入を進めていく必要があります。
	多くの住民の多様な活動に対応できる施設の拡充。	「まちやまテラス」や町田木曽住宅コミュニティ型生活サービス拠点「ネコサポ」の整備など、活動の場の拡充が進められています。	多くの住民の多様な活動に対応できるまちづくりを進めていく必要があります。
	ボランティアや NPO 等の活動を支援する体制。	「まちやまテラス」や町田木曽住宅コミュニティ型生活サービス拠点「ネコサポ」の整備など、活動の場の拡充が進められています。（再掲）	ボランティアや NPO 等の活動を支援する体制づくりを進めていく必要があります。
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。	団地センターに新たな商業事業者の誘致が進められています。	団地センターでは空き店舗があります。団地の利便性を高めるため、団地センターの再生を進める必要があります。
	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。	民間鉄道事業者により、オンデマンド交通実証実験が行われました。	移動の利便性の向上の取組を進めていく必要があります。
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。	木曽山崎地区の整備や実情に合わせた木曽山崎地区地区計画を策定しました。	社会状況や団地の変化の変化に合せ、まちの将来像を再検討し、地区計画を見直していく必要があります。
	居住環境の改善、多様なニーズに対応した住宅の整備。	住宅のリノベーションや外壁改修は進んでいます。	世帯数が減少しており、空き家が増加しています。特に子どもを含む若い世代が暮らすまちにしていける必要があります。
	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。	団地センターに新たな商業事業者の誘致が進められています。（再掲）	団地センターでは空き店舗があります。団地の利便性を高めるため、団地センターの再生を進める必要があります。（再掲）
	緑豊かな公園緑地の積極的な活用。	団地キャラバンや冒険遊び場として、公園や緑地の活用が進んでいます。	緑豊かな公園緑地の積極的な活用を進めていく必要があります。
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。	団地キャラバンや冒険遊び場として、公園や緑地の活用が進んでいます。（再掲）	緑豊かな環境を活かしたまちづくりの推進する必要があります。
	環境負荷の低減。自然エネルギーの積極的導入。	連節バス「ツインライナー」の効率輸送を通じ、環境負荷の低減が図られています。	環境負荷の低減や自然エネルギーの導入を進めていく必要があります。
	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。	旧緑ヶ丘小学校に防災の主要拠点として町田消防署が移転し活用されています。	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を進めてく必要があります。