

町田市木曽山崎団地地区

まちづくり構想 【素案】

－ 新しい魅力と人の和を生む団地再生まちづくり －

表紙イラスト挿入
正方形（15cm×15cm 程度）

町田市

2026年3月

目 次

1 まちづくり構想の策定と改定の経緯 -----	3
2 まちづくり構想の位置付け -----	4
3 まちづくり構想の対象区域 -----	5
4 団地地区の現状 -----	6
5 団地地区の課題 -----	19
6 まちづくりの目標・方向性 -----	20
7 まちの将来像 -----	21
8 まちづくりの進め方 -----	24
9 団地地区の整備方針 -----	26
10 今後の進め方 -----	27

1 まちづくり構想の策定と改定の経緯

木曽山崎団地地区は、町田駅から北へ約 3 kmに位置しています。1960年代に、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）

整備から50年以上が経過し、小学校の廃校、賑わいや活気の低下、施設の高経年化や住民ニーズの変化に伴う施設需要の変動を受け、町田市は2013年に、地区全体の活性化を目指して、まちづくりの目標や方向性、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。

この構想では、まちづくりの進め方について、3つのステップを示しています。第一ステップは「学校跡地の活用を中心としたまちづくり」、第二ステップは「建物の段階的更新とともに整備されるまちづくり」、第三ステップは「新たなまちの形成」です。

これまでに、第一ステップとして5つの学校跡地の活用を進めており、2028年にオープンを予定している（仮称）町田木曽山崎パラアリーナの整備をもって、すべての学校跡地における拠点整備が完了します。

2021年には、東京都は多摩都市モノレール町田方面延伸ルートとして、木曽山崎団地地区を通るルートを選定・公表しました。多摩都市モノレールは、多摩地域を南北につなぐ都市骨格軸として、移動の利便性向上だけでなく、沿線のまちの魅力向上や活性化を一層進めるまちづくりの契機となるものです。

このことも踏まえ、町田市が2022年3月に策定した「町田市都市づくりのマスタープラン」では、モノレール沿線の木曽山崎団地地区を町田市の都市づくりをけん引するエリアと位置付け、都市計画・交通・住まい・みどりという都市づくりの各分野横断的に取り組む「住宅地を多機能化するプロジェクト」を推進することを掲げました。

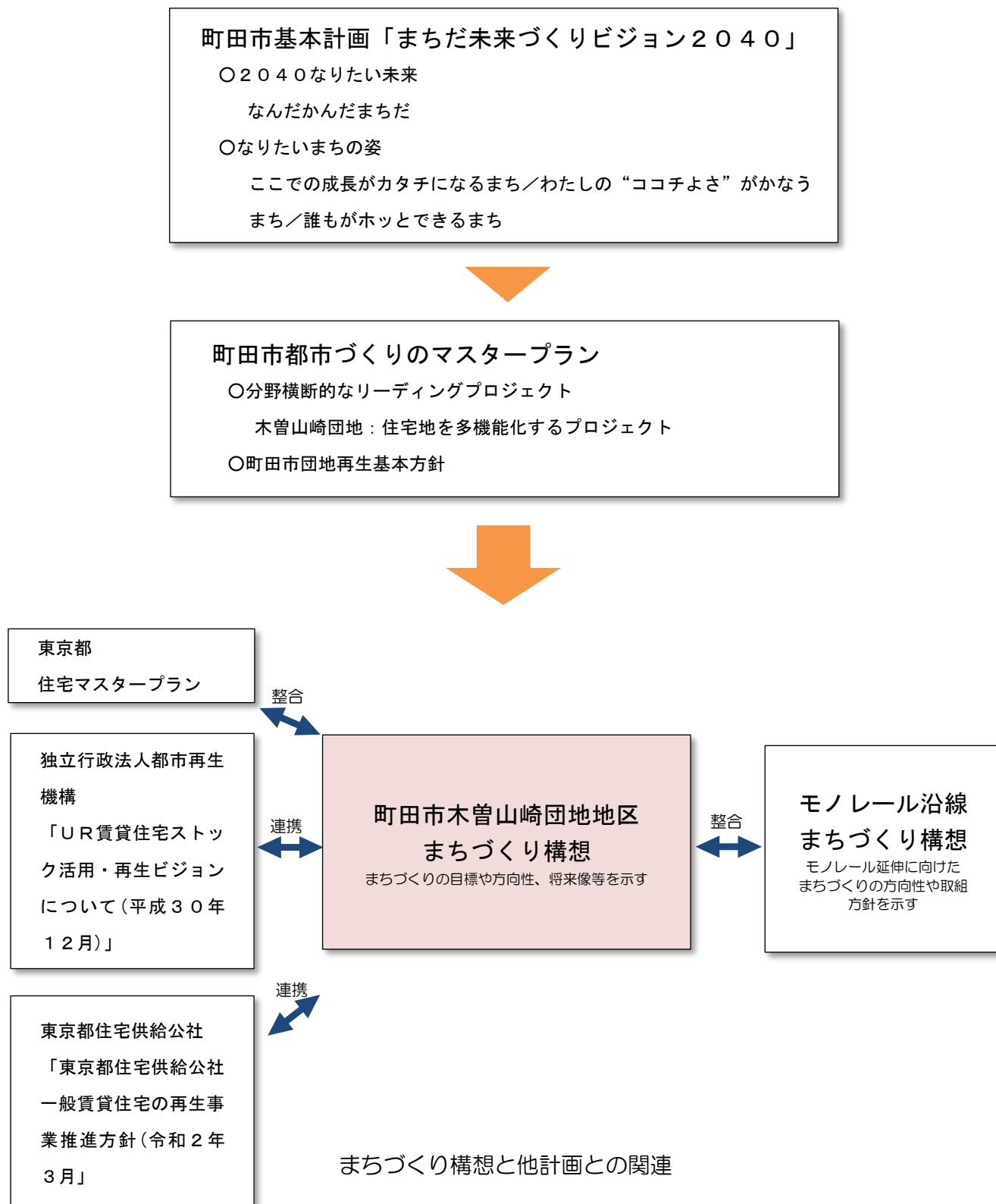
またさらに、2024年には、モノレール沿線まちづくりの深度化を図るために、多摩市と協働して「モノレール沿線まちづくり構想」を策定し、暮らしやすさ・過ごしやすさを向上させる施策の一つとして、木曽山崎団地地区の再生を位置付けました。

これからのまちづくりを進めるにあたり、これまでのまちづくりの進捗を踏まえ、そしてモノレールの延伸を見据えて、この度「町田市木曽山崎団地地区まちづくり構想」を改定しました。

2 まちづくり構想の位置付け

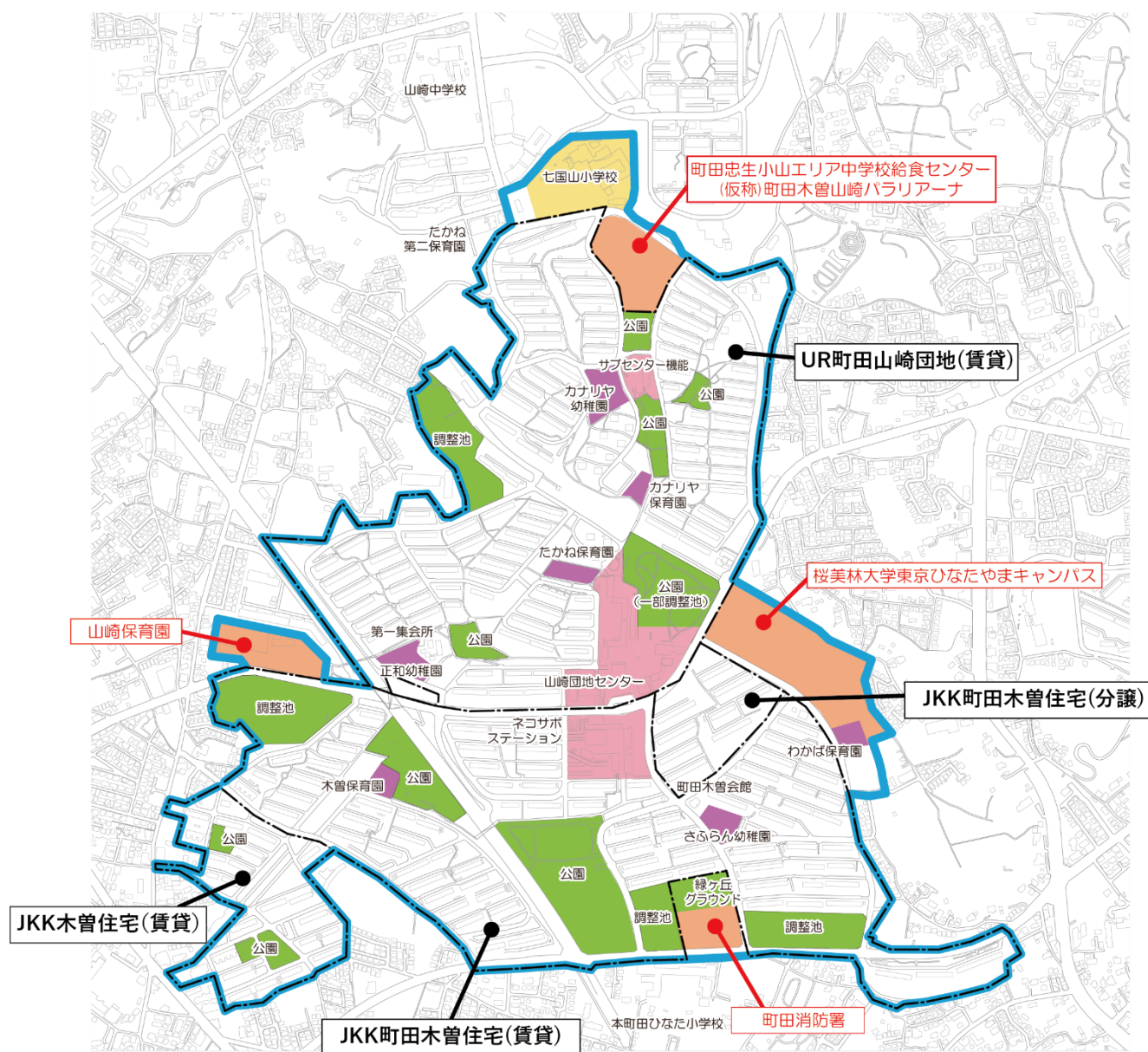
本構想は、「町田市都市づくりのマスタープラン（２０２２年３月）」に基づき、木曽山崎団地地区（以下、団地地区という。）について、まちづくりの目標や方向性、将来像等を示すものです。

本構想と他の計画との関連は以下の通りです。

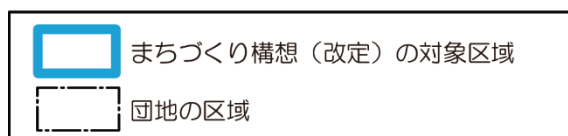


3 まちづくり構想の対象区域

本まちづくり構想は、下図に示す独立行政法人都市再生機構（以下、UR都市機構という。）の町田山崎団地、及び東京都住宅供給公社（以下、JKKという。）の町田木曽住宅、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

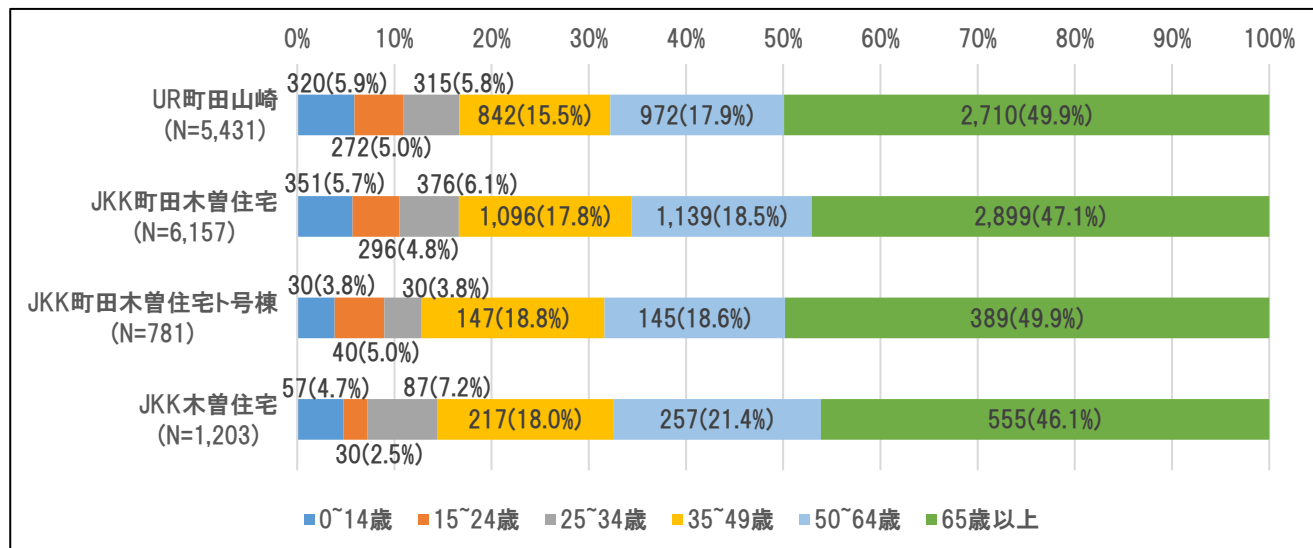


4 団地地区の現状

(1) 団地地区の人口等について

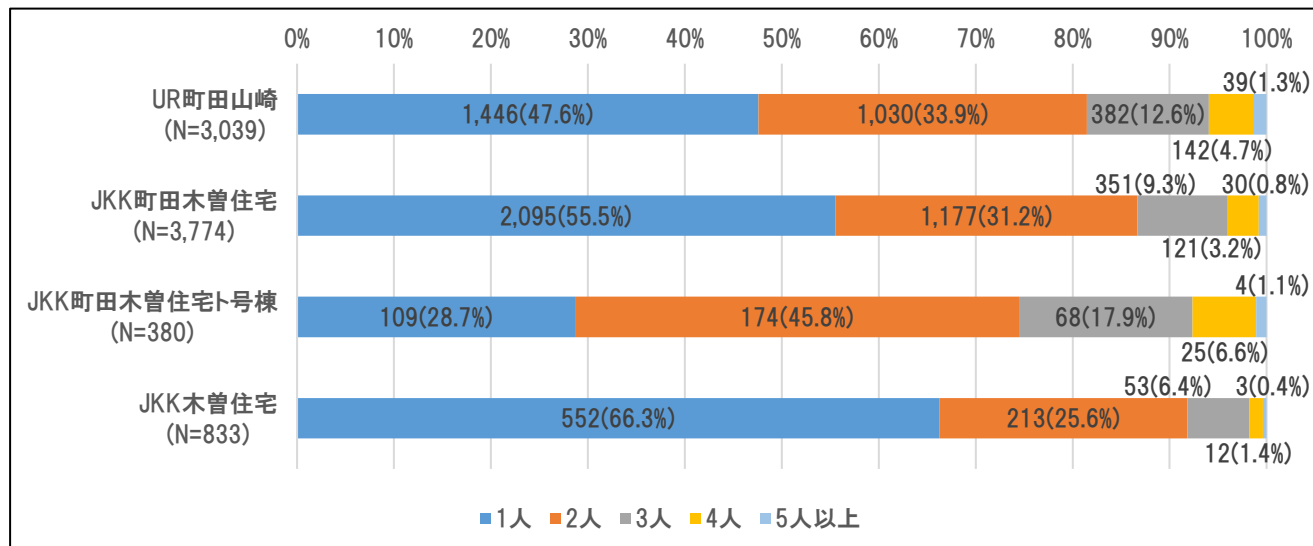
①団地別全入居者の年齢構成(2021年1月1日現在) ※Nは総数

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。



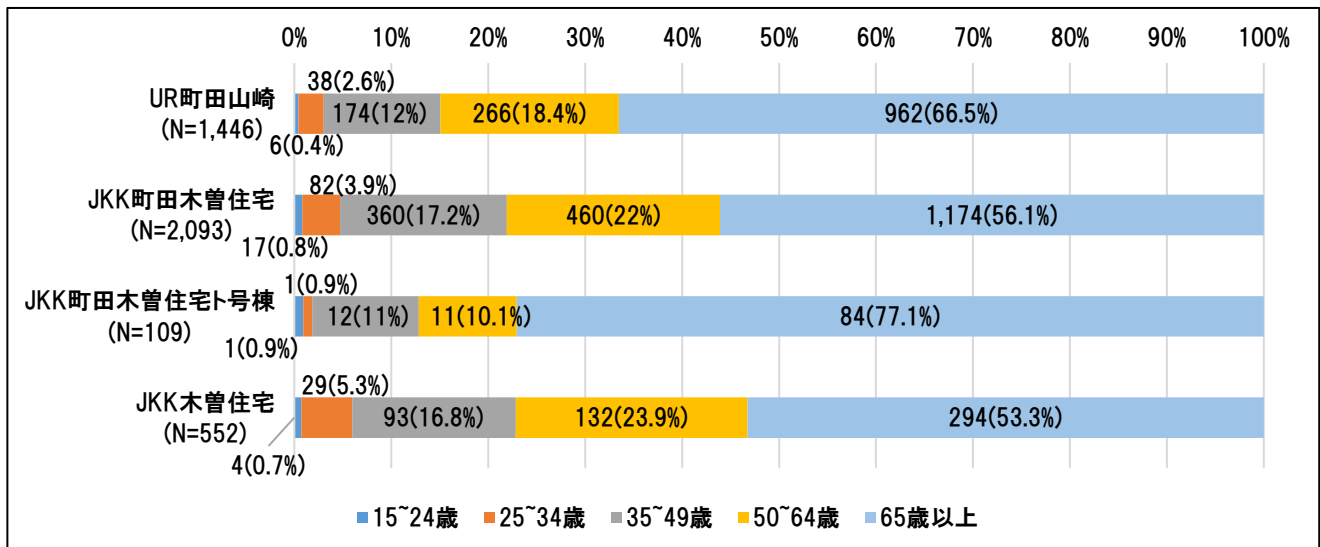
②団地別世帯人数(2021年1月1日現在)

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。



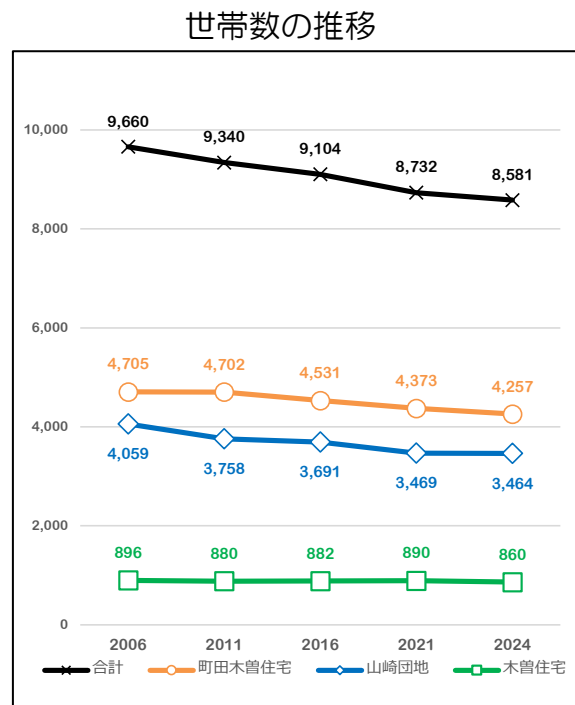
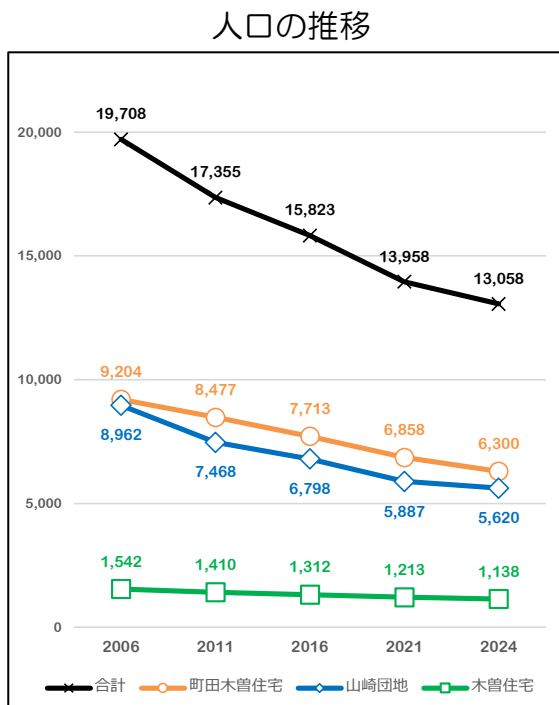
③団地別単独世帯の年齢構成(2021年1月1日現在)

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

団地地区の2024年の人口は、2006年と比較して約33%減少しています。同じ期間で、世帯数は約11%減少しています。世帯数が人口に比べてゆるやかに減少していることは、1世帯当たりの人数が減少傾向であることを示しています。



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年以上が経過しており、建物や設備などが高経年化しています。

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	１９６８年～１９６９年
町田木曽住宅	１９６９年～１９７０年
木曽住宅	１９６３年～１９６４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
町田木曽住宅	４，３３０戸	４０６戸	４，７３６戸
木曽住宅	９０４戸	－	９０４戸
合計	９，１５４戸	４０６戸	９，５６０戸

③ 団地住棟の外観



UR都市機構の住棟



JKK の住棟

（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。

整備方針では、土地利用の実態を踏まえ、団地地区内を住宅地区、センター地区、学校跡地と道路・公園等に分類しており、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。
- ・集会所を住民の多様な活動・利用に対応できる施設として改修を行いました。（まちやまテラス）

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「ネコサポステーション町田木曽」を誘致し、賑わいやコミュニティを形成する場づくりを行っています。

ウ) 学校跡地

【整備方針(２０１３)】

- ・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、団地だけでは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。

【取組状況】

- ・学校跡地では、新たに整備した団地地区の拠点機能の活用を進めています。

エ) 道路・公園

【整備方針(2013)】

- 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。

【取組状況】

- 道路の街路樹については、植栽から50年近く経過している老木、大径木が多く、植栽間隔が狭いため、密集状態にあります。これらを適正管理し、緑豊かな環境を維持しながら、良好な歩行空間の整備を進めています。
- 町田消防署前の道路においては、良好な歩行者空間および都市景観を創出するとともに、災害時の道路閉塞を防ぐなど防災性を高めるため、電線や電柱の地中化を進めています。
- 公園について、団地地区周辺の町田薬師池公園四季彩の杜が整備され、住民の憩いの場が生まれました。