

5 団地地区の課題

構想策定時の団地地区では、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した。また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化など様々な課題を抱えていました。

構想策定後、学校跡地への新たな機能導入や施設等の機能更新、新たな賑わいや交流の場作りなどのまちづくりを進めることで、当時の課題に一定の対応を行いました。

この度、施設の高経年化や少子高齢化がさらに進んだ現状や、ライフスタイルや働き方の変化などの社会情勢を踏まえ、団地地区の課題を以下の通り見直しました。

■安心・安全面の課題

- ・ 段差や急勾配箇所がある
- ・ 避難場所が遠い
- ・ 災害時の備蓄・物資運搬の仕組みがない
- ・ 見守りや防犯対策が必要
- ・ 狭い歩道や夜間照明が少ない場所での歩行に不安を感じる



エレベーターのない住宅棟

■多世代交流に向けての課題

- ・ 多世代が交流する機会が少ない
- ・ 住民同士のコミュニケーションの希薄化
- ・ コミュニケーションがとりやすい休憩スペースの不足
- ・ 多様な活動に対応できる施設が少ない
- ・ ボランティアやNPO活動を支援する仕組みがない



車椅子による登りが困難な急勾配箇所

■利便性に関する課題

- ・ 高齢者等の買い物難民、移動困難者の増加
- ・ 団地地区内や近隣を回遊する地域交通手段がない
- ・ 拠点へアクセスするための公共交通が不便

■まちの魅力に関する課題

- ・ 住棟・設備などの高経年化
- ・ 若年・子育て世代、高齢者など多様なニーズに充分に応えられていない設備や間取りが多い
- ・ 既存の団地センターの魅力をさらに高めていく必要がある。

■環境活用に関する課題

- ・ 緑豊かな環境をまちづくりに十分に活かす工夫がされていない
- ・ エネルギー消費量や環境負荷の少ないモビリティへの転換がなされていない

6 まちづくりの目標・方向性

2013年の構想で示した第一ステップである学校跡地の活用を進めつつ、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モノレール新駅を中心とした便利な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、歩きたいようなまちの魅力を作ります。

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化へも配慮したまちを目指します。

7 まちの将来像

まちづくりの目標が達成された姿を表す、まち全体の将来像は下図の通りです。



まちの将来像の実現に向けて、現在の土地利用の実態や多摩都市モノレール開業等を考慮し、団地地区をすまいの地区、にぎわいの地区、いこいの地区の3つの地区に分類し、土地利用について検討を進めていくこととしました。3つの地区の目指すべき姿を以下の通りとします。

ア) すまいの地区

- 多様なライフスタイルに対応する魅力的な住戸や施設が提供され暮らしやすい
- 高齢・子育て等多様な世代が暮らしている
- 多世代交流が盛んである
- 災害に強く安心して暮らせる
- 歩行者空間の魅力向上やバリアフリー化により楽しく歩きやすい
- 小さな交通手段により移動がしやすい
- 地域の貴重な環境資源である緑をまちの魅力として積極的に育成・活用している

イラスト挿入
A3orA4 横の比率を目安

イ) にぎわいの地区

- 多摩都市モノレールの新駅及び交通広場の整備に伴い、バスネットワークの再編や新たなモビリティの導入が進み、利便性の高い交通結節点が形成されるとともに、地域の豊かなみどりを感じられ人々の活気があふれるオープンスペースや快適な休憩スペースなどが整備され、駅前にふさわしい魅力的な都市空間が創出されます（交通関連拠点）
- 商業、飲食、娯楽や多様な働き方に対応した都市機能などの導入により地域の生活利便性が向上し、地区内外の人々でにぎわう交流・活動拠点が形成される
- 団地いちょう通りを歩きやすい空間にしつつ、にぎわいの連続性を持たせ、各団地地区のつながりを生み出す（つながりロード）

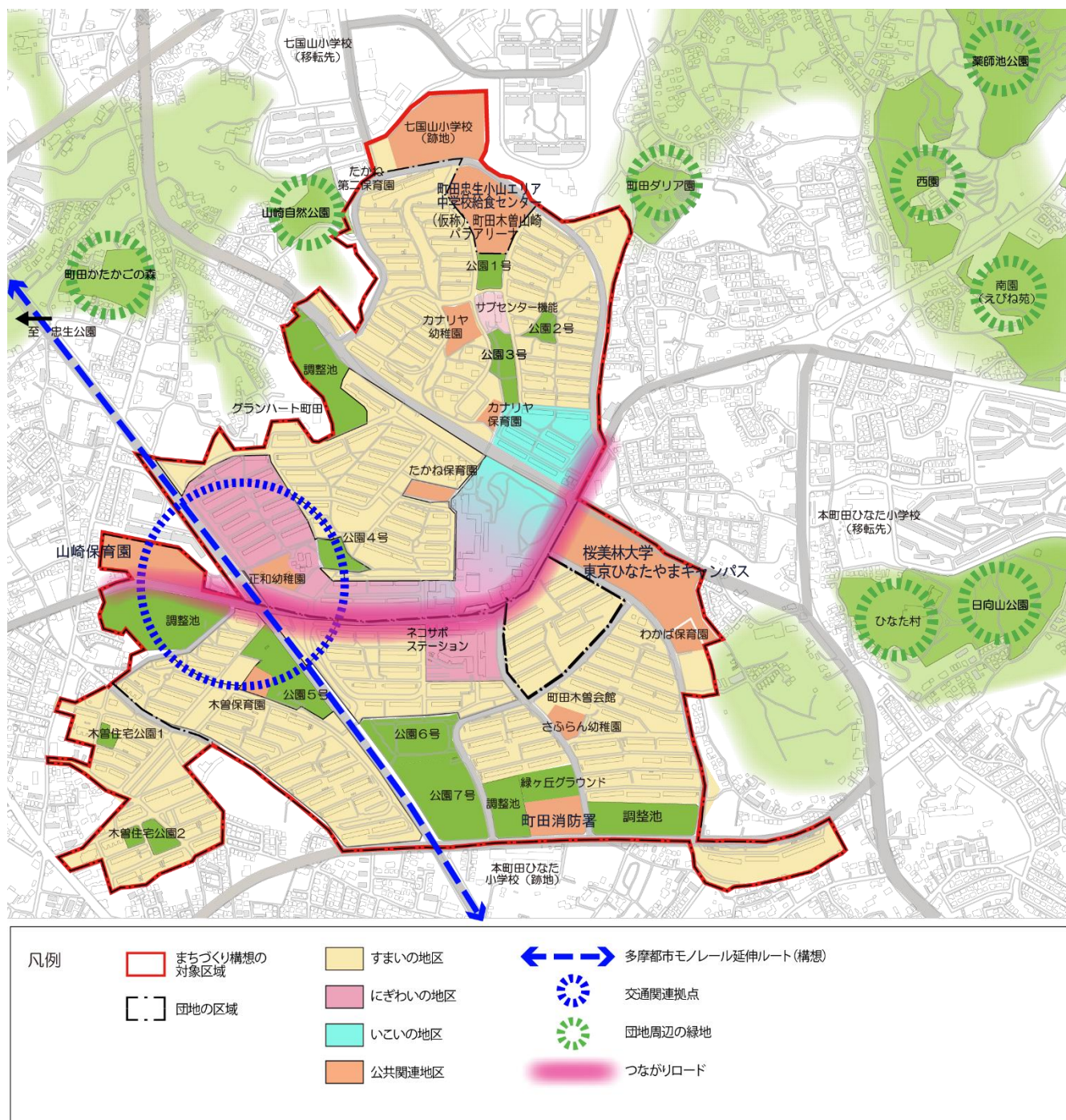
イラスト挿入
A3orA4 横の比率を目安

ウ) いこいの地区

- 豊かな自然環境や公園等を活用して多様な活動・体験が行われる
- 健康を促進するための環境が充実している
- 自然と触れ合いながらリラックスできる
- 地区内外から憩いを求めて多くの人を訪れる

イラスト挿入
A3orA4 横の比率を目安

団地地区における2040年頃のエリアイメージは以下の通りです。



8 まちづくりの進め方

まちの将来像の実現に向け、段階的なまちづくりの進め方を以下のとおり整理しました。

第一ステップの学校跡地の活用を中心としたまちづくりは、着実に拠点が整備されており、その活用を進めています。第二ステップとして、2040年頃を想定するモノレール開業に向けたまちづくりを進めていきます。さらに第三ステップとして、モノレール開業後に新たなまちが形成される段階のまちづくりを進めていきます。

なお、第二・第三ステップは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に、必要に応じて検証・修正を行っていきます。

【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 モノレール開業に向けたまちづくり



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』

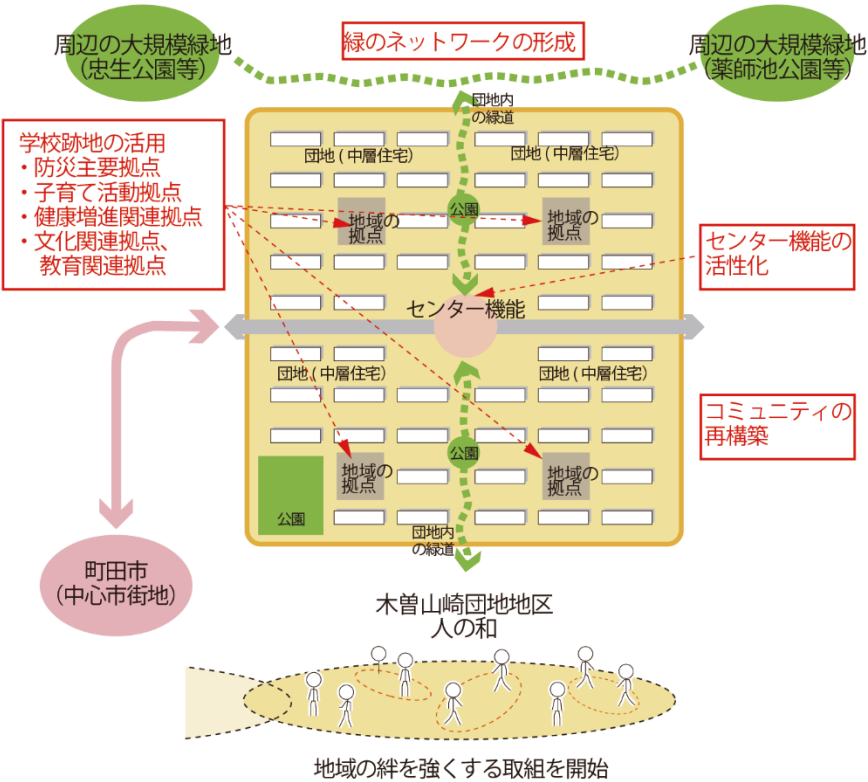
【まちづくりの方向性】

- ①安心して暮らせるまちづくり
④周辺から訪れたい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】

2026年
3月時点

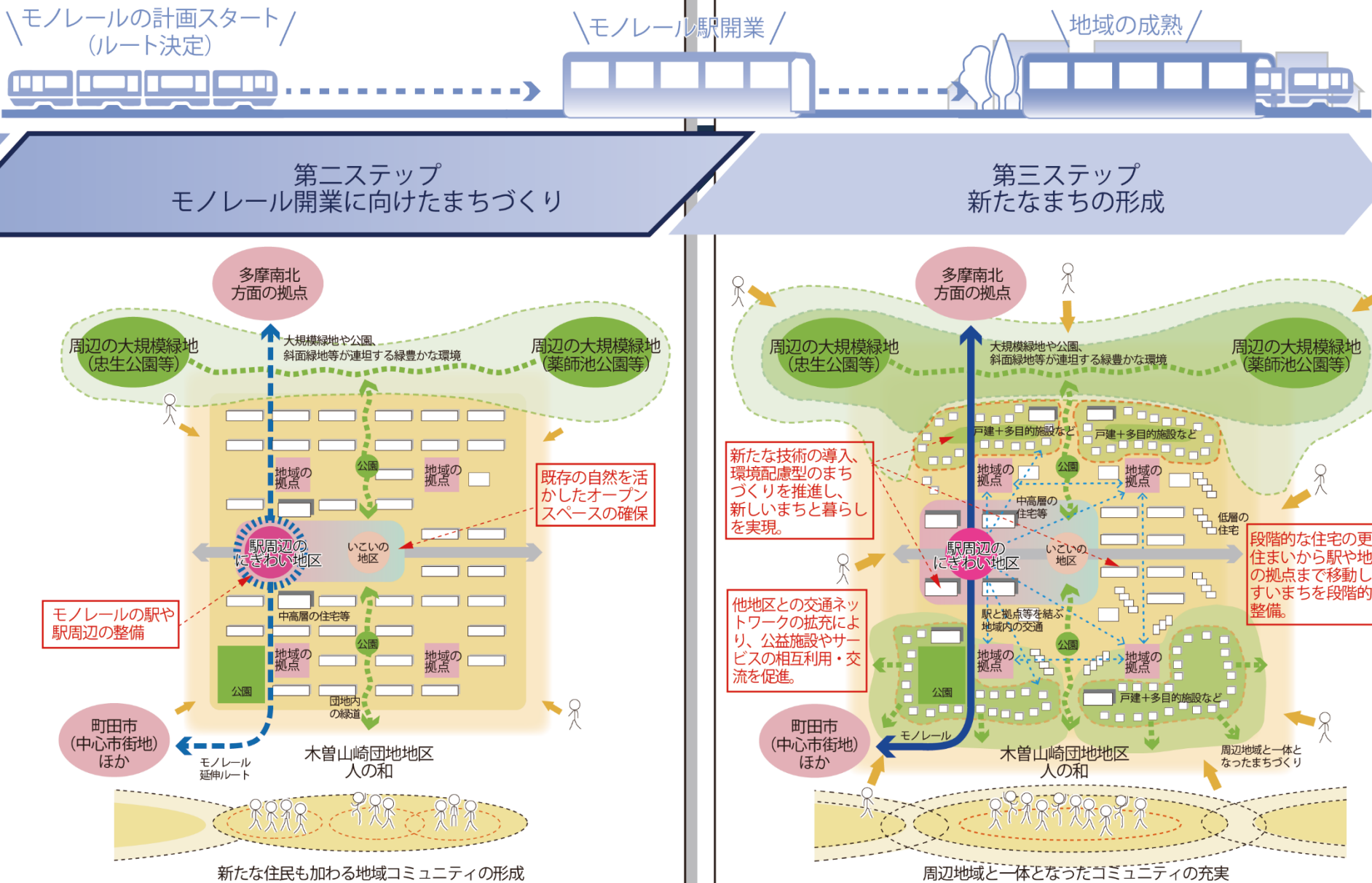
第一ステップ
学校跡地の活用を中心としたまちづくり



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。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っています。

学校跡地の整備も進み、(仮称)町田木曽山崎パラアリーナの建設をもって完了となります。

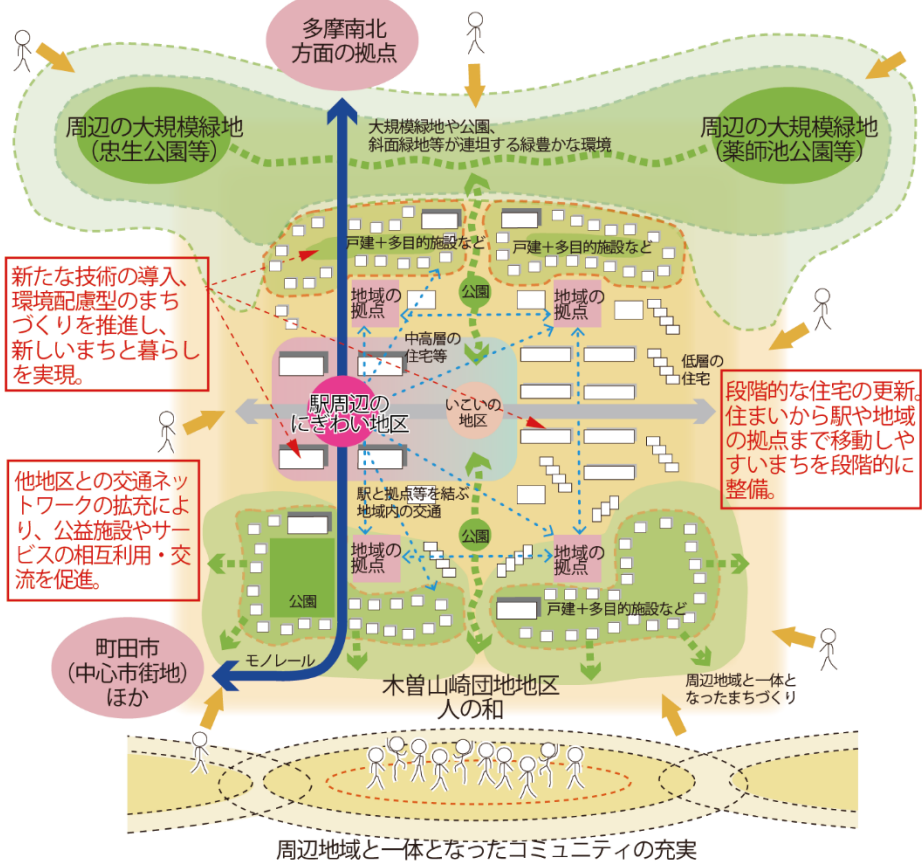
第二ステップ
モノレール開業に向けたまちづくり



多摩都市モノレールの新駅開業を想定する2040年頃を見据えて、にぎわいやいこいなどの機能を充実させるまちづくりを行う段階です。

駅周辺の交通拠点整備とともに、新たに商業・飲食・娯楽・働く場などの導入や既存センター地区のさらなる充実、幅広い活動・体験や健康・憩いの空間の創出、多様なニーズに対応する中高層住宅等の整備などにより、新たな住民や多くの来訪者などによる活気あるまちへ変えていきます。

第三ステップ
新たなまちの形成



既存の建築物の更新に合わせて、モノレール駅を中心としたまちの魅力を向上し、新たなまちを形成していく段階です。

住棟の集約化や様々なライフスタイルに合わせた住宅の整備、新たな技術の導入や環境配慮型のまちづくりにより新しいまちと暮らしが生まれます。

※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

まちづくりの方向性に応じた整備方針に基づき、2040 年頃のモノレール延伸を見据えて取組むまちづくりを以下の通りとします。

まちの整備方針	取組内容
1 安心・安全面の改善	(1) 道路・公園等の公共空間のバリアフリー化の推進
	(2) 防災対策
	(3) 防犯対策
	(4) 子育て支援策の拡充
	(5) 健康維持策の拡充
	(6) 歩行者の安全性の向上
2 多世代交流の促進	(1) 多世代の交流の推進
	(2) 住民同士のコミュニケーションの活性化
	(3) 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整備
	(4) 多様な活動に対応できる施設の拡充
	(5) ボランティアや NPO 等の活動を支援する体制
3 利便性の向上	(1) 高齢者等の買い物難民に対する支援など生活支援の促進
	(2) 団地内や近隣を回遊するコミュニティバスなど地域の交通対策
	(3) 駅や拠点間をつなぐ公共交通の整備（モノレール駅、バスターミナル等）
4 まちの魅力の向上	(1) 多様なニーズに対応した施設の整備など居住環境の改善
	(2) 魅力的な店舗や利便施設の導入
5 環境活用の推進	(1) 緑豊かな環境を活かしたまちづくりの推進
	(2) 環境負荷の低減や自然エネルギーの積極的導入

10 今後の進め方

この度、現行のまちづくり構想に基づき進められてきたまちづくりの状況を振り返り、多摩都市モノレール町田方面延伸を見据えたまちの将来像やまちづくりの方向性、整備方針などの見直しを行いました。

今後は、本まちづくり構想を基に、団地事業者である独立行政法人都市再生機構、東京都住宅供給公社、地元及び周辺自治会、町内会等と協力し、団地再生のさらなる推進を図ります。特に、交通関連拠点やつながりロードから連続する新たなにぎわい機能・いこい機能の導入を含めたまちづくりを進めていきます。

なお、社会情勢の変化に伴うニーズや周辺まちづくりの状況への対応等により団地地区の将来像が大きく変わる場合、必要に応じて見直しを行ってまいります。

構想策定・改定経歴

2013年7月	町田市木曽山崎団地地区まちづくり構想	策定
2026年3月	町田市木曽山崎団地地区まちづくり構想	改定

発行年月	2026年3月
発行	町田市都市づくり部都市政策課 東京都町田市森野2-2-22 電話 042-724-4077
刊行物番号	25-00
印刷者名	株式会社 UR リンケージ