

(1) 課題と論点

大規模団地の課題(町田市立地適正化計画策定の方向性)

大規模団地では、既に人口減少や高齢化が進んでおり、高い人口密度を背景に形成されてきたコミュニティや、充実した都市機能を含めた良好な住環境の維持が難しくなっていく事が懸念されるため、「最適なボリューム・配置」が論点として挙げられます。

「市民生活の質の向上」
の視点からの課題

居住者の生活環境を維持していくとともに、団地再生により多様な住宅を供給し、多世代によるコミュニティを活性化していく必要があります。

「都市経営の効率化」
の視点からの課題

周辺地域の人口推移や多摩都市モノレール延伸などの環境変化等から各団地の居住ニーズを見定め、適切なボリューム・配置を目指した団地再生を推進していく必要があります。

(2) 上位関連計画に示される住宅団地のあり方

町田市都市づくりのマスタープラン

技術や社会の変化に合わせて人やモノなどの充実した資源を賢く使う暮らし



- 周辺から多くの人が集まる特性を活かし、充実している資源を地域全体で効率的・効果的に使って便利な暮らしができます。
- 買い物代行やベビーシッター、公園や広場の管理、団地の管理など、地域の中にボランティアではない小さな日常のジョブがたくさんあり、例えば週2～3日だけ働くなど、時間を柔軟に活用して地域の中で働けます。
- 広域の移動から地域内の移動まで、日常のさまざまな移動に対応できるモビリティ地域の人のお出かけを支えてくれます。
- 団地から生まれ変わったまちは、若年者から高齢者まで多世代がコンパクトで便利に暮らせる。まちの中のオープンスペースやサービス施設では、周辺地域の住民同士が交流しています。
- 通勤通学に便利で、子育てもしやすい、バランスの良い住まい。広さや間取り、賃貸と分譲などさまざまなバリエーションから住まいを選べる。
- 安全・快適に暮らせるシニアサービス付きの住まい。家族の訪問やまちへの外出も便利で安心して住み続けられます。

住宅団地のあり方を実現するために

団地居住者のみならず、市民の生活を豊かにし、団地周辺を含めた「まち」の活性化を実現させるため、「時代の変化に対応しつつ、地域とともに歩み続ける団地」を団地再生の基本理念に掲げ、団地再生の取組を進めていきます。



取組の方向性① 立地・エリアの特性に応じた地域・団地再生

主な取組

- ①町田駅周辺の再生と連携した団地再生
- ②モノレール(想定)の整備と連携した団地再生
- ③団地センターを活用した地域の生活交流拠点の再生
- ④団地特性に応じた改修・建替・集約等による再生

- 団地再生は多摩都市モノレール町田方面延伸に伴う町田駅・新駅周辺(森野住宅・木曽山崎団地エリア・小山田桜台団地)や、地区再生方針が策定されている団地(鶴川団地)を重点的に進めていきます。
- UR及びJKK東京の団地の再生の考え方や地域住民、関係者の声などをふまえ、将来を見据えた地域・団地の価値向上の検討を進めていきます。

取組の方向性② 生涯にわたって町田市内に住み続けられる環境づくり

主な取組

- ①ライフステージに応じた住宅の提供

- 世帯主の年齢の変化や結婚、出産などに伴うライフステージの転換は、住まいや居住地の選択に大きな影響を及ぼします。そのため、節目に合わせて、町田市に継続して居住でき、また市外からの住み替えを積極的に誘導するような、団地居住を組み込んだ住み替えの仕組みを検討します。

取組の方向性③ 市民の豊かな暮らしを支える団地づくり

主な取組

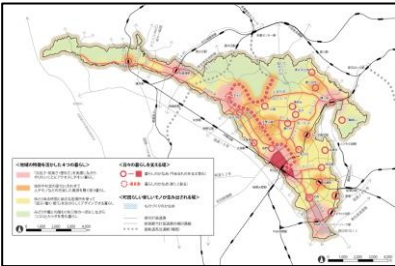
- ①交通網の強化
- ②多様な世代がともに暮らせる団地づくり
- ③安全・安心な住宅地づくり
- ④豊かなコミュニティのある団地づくり
- ⑤みどりとの調和

- 団地の活性化を担う中心的な居住者は、子育て世帯を中心とした“新しく住む人”と、高齢者を中心とした“これからも住み続ける人”と考えられます。そのため、これらの居住者が満足できる住環境を整えることが重要です。そして、多様な世代が住まうことにより、世代間の交流が生まれ、更なるまちの活性化につながります。団地は、人口的にも面積的にも市全体に占める割合は大きく、市民の豊かな暮らしを支える役割が期待されます。

(3) 住宅団地の現況

① 人口密度

住宅団地を含む町丁目の人口密度を見ると、ほとんどの箇所が100人/ha以上となっています。下図の「参考：都市機能が立地する人口密度の目安」と比較すると、いずれも日常生活に関わる施設の値を将来的にも上回る水準が維持される見込みですが、将来的に人口密度が大幅に減少する団地も見られます。



《住宅団地を含む町丁目の人口密度(単位:人/ha)》

小山田桜台団地	71 ● ◯ 80
町田山崎団地	93 ● ◯ 118
山崎第二団地	164 ● ◯ 181
藤の台団地	117 ● ◯ 149
鶴川団地	93 ● ◯ 117
成瀬駅前ハイツ	150 ● ◯ 151
真光寺住宅	95 ● ◯ 100
町田木曽住宅	180 ● ◯ 213
木曽住宅	121 ● ◯ 142
境川住宅	106 ● ◯ 122
本町田住宅	142 ● ◯ 164
森野住宅	96 ● ◯ 107
高ヶ坂住宅	103 ● ◯ 121

凡 例

● 現況(2020年)

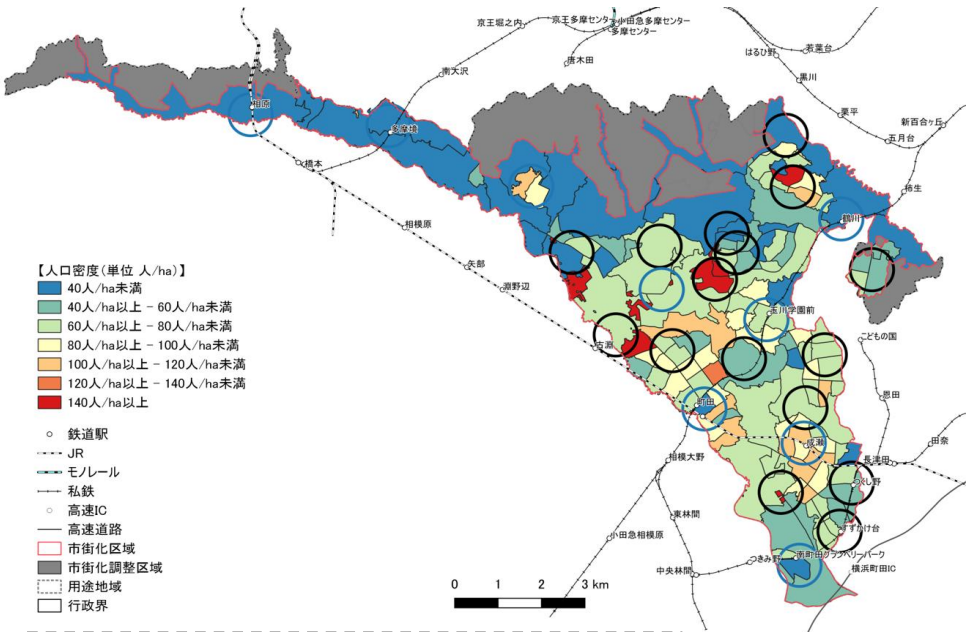
◯ 将来(2040年)

《参考:都市機能が立地する人口密度の目安》

	0~10	10~20	20~30	30~40	40~50	50~60	60~70	70~80	80~90	90~100	100~110	110~120	120~130
サービス	8.57人/ha 8.6人/ha	17.6人/ha 18.98人/ha	21.06人/ha	52.38人/ha 54.5人/ha									
物販(総合)	8.9人/ha	20.9人/ha 22.9人/ha	24.67人/ha	56.72人/ha 57.99人/ha									
物販(専門品)	19.54人/ha 22.45人/ha	23.68人/ha 22.87人/ha	45.51人/ha 58.72人/ha	59.97人/ha 62.27人/ha									
金融・通信 関連施設		20.09人/ha		60.23人/ha		72.35人/ha							
医療・福祉	17.16人/ha 14.76人/ha 14.85人/ha	30.22人/ha 35.03人/ha	43.82人/ha					74.69人/ha					
教育関連施設		20.68人/ha 34.32人/ha	53.07人/ha										
その他の施設	5.49人/ha 11.9人/ha	12.62人/ha 22.09人/ha	28.79人/ha										

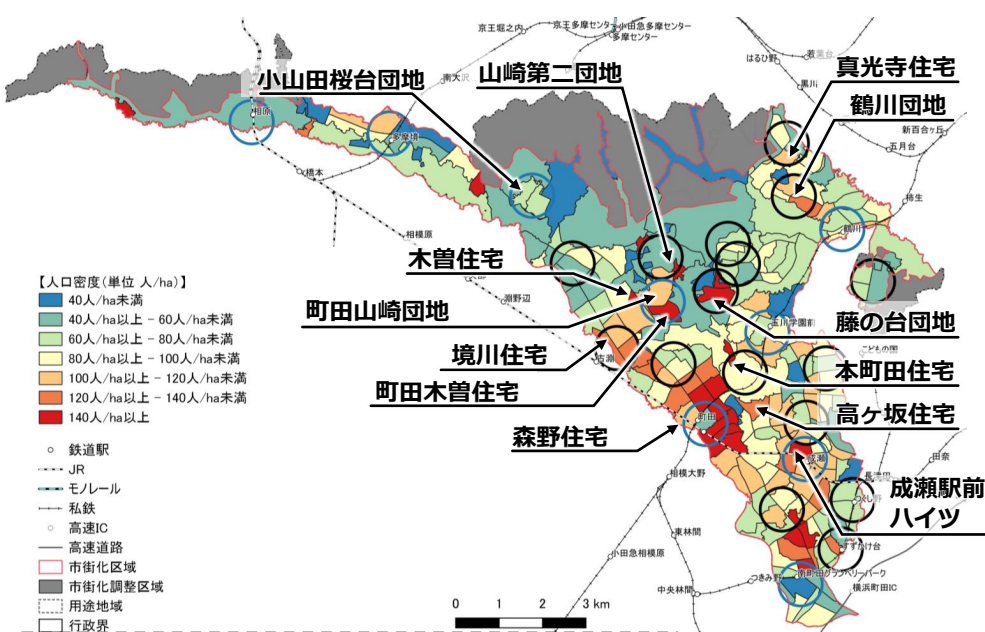
図-3 立地確率50~80%となる人口密度(23施設)
出典:人口密度を指標とした都市施設の立地傾向に関する調査報告
ーコンパクトシティ実現に向けた基礎的検討ー(土木学会論文集)

《住宅団地や主要な拠点等の人口密度(過去:2000年)》



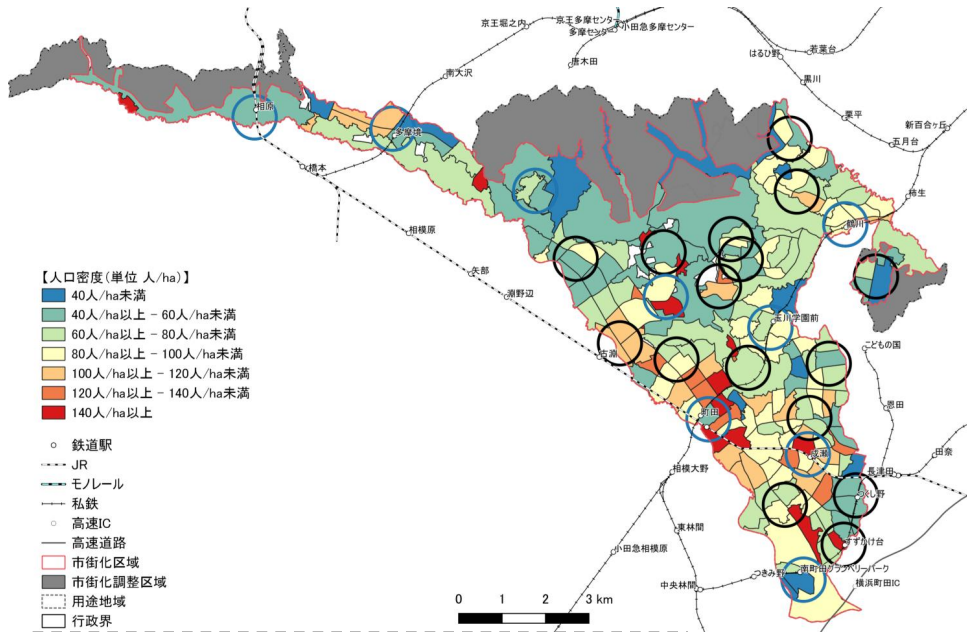
○ 広域都市拠点、生活拠点 ○ 暮らしのかなめ

《住宅団地や主要な拠点等の人口密度(現況:2020年)》



○ 広域都市拠点、生活拠点 ○ 暮らしのかなめ

《住宅団地や主要な拠点等の人口密度(将来:2040年)》



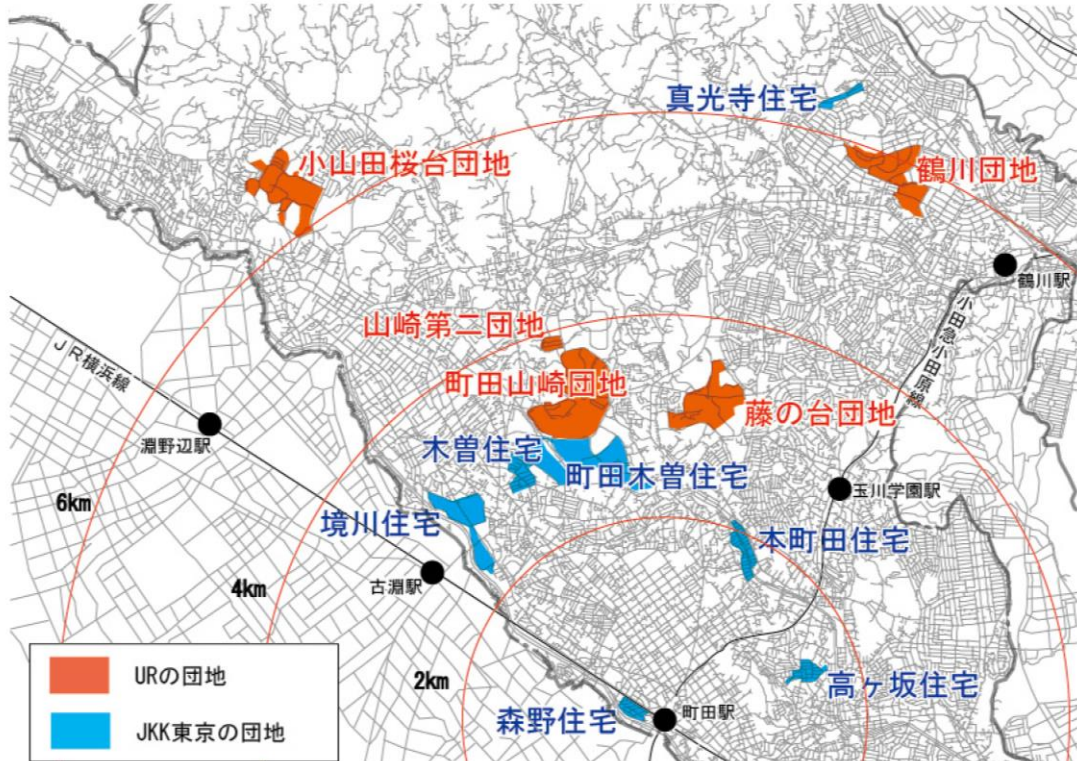
○ 広域都市拠点、生活拠点 ○ 暮らしのかなめ

(3) 住宅団地の現況

② 団地毎の人口・世帯数

過去25年間の住宅団地の人口・世帯の推移を見ると、総体的に減少傾向にあります。大規模な団地や分譲の割合が高い団地で減少傾向が強くなっています。中小規模の団地は、人口が減少傾向にあるものの、世帯数は横ばい又は微増傾向が複数見られます。

《各住宅団地の概要》



団地名	入居年度	戸数	内賃貸		内分譲
			内賃貸	内分譲	
鶴川団地	1967(S42)	2,982	1,682	1,300	
町田山崎団地	1968(S43)	4,225	3,920	305	
山崎第二団地	1969(S44)	260	0	260	
藤の台団地	1970(S45)	3,426	2,227	1,199	
小山田桜台団地	1983(S58)	1,618	487	1,131	
合計		12,511	8,316	4,195	

団地名	入居年度	戸数	内賃貸		内分譲
			内賃貸	内分譲	
高ヶ坂住宅	1962(S37)	832	832	0	
森野住宅	1963(S38)	432	432	0	
木曾住宅	1963(S38)～1964(S39)	904	904	0	
本町田住宅	1964(S39)～1965(S40)	916	916	0	
境川住宅	1968(S43)～1969(S44)	2,238	2,238	0	
町田木曾住宅	1969(S44)～1971(S46)	4,736	4,330	406	
真光寺住宅	1977(S52)	138	138	0	
合計		10,196	9,790	406	

出典：町田市団地再生基本方針（2013年）

《各住宅団地の人口・世帯推移（1997～2022年、各年1月1日時点の数値）》



出典：町田市統計書

(4) 他都市の事例

【コンフォール松原団地(草加市)】 全面建替え

旧団地から保全されてきたシダレザクラの移植や、団地内を貫く緑道の整備など、豊かな緑環境の継承を図っている。団地は全面建替えをしており、建替えによって生み出された敷地には、保育園や児童センター等の公共施設の他、民間事業者による商業施設や分譲住宅地等が建設されている。

住宅戸数

建替え前(1962年)

5926戸

建替え後(2008年)

3050戸



建替え前

「ワンセンター方式」とよばれる配置計画がなされ、各街区の中央に店舗、診療所、幼稚園、集会所等が集まる近隣センターが整備されている。



建替え後

駅前と松原団地記念公園を繋ぐ空間軸である「緑のブロード」を新たな都市構造とし、これに既存緑道や生活動線ネットワークを絡め、日常の生活やコミュニティ空間を束ねている。

出典：UR都市機構HP

【ひばりが丘団地(西東京市・東久留米市)】 既存住棟の活用

歴史の継承、資源の有効活用等の観点から、古い建物の全てを解体して建替えるのではなく、3つの異なるタイプの住棟を1つずつ残し活用を図っている。建替えによって生み出された敷地には、従来からあった保育園、児童館等の公共施設や商業施設の建替え・再配置の他、民間事業者による高齢者福祉施設、分譲住宅等が建設されている。

住宅戸数/敷地面積

建替え前(1959年)

2714戸/33.9ha

建替え後(2004年-2012年)

1504戸/約15.0ha



凡例
 ☆ スターハウス
 ■ テラスハウス
 □ 中層板状住棟
 ○ 運動公園、飛行機公園
 ◎ お祭り広場
 ◎ たんぽぽ幼児教室
 ◎ アカマツの雑木林
 ◎ けやき並木
 ◎ さくら並木
 ● 井戸
 ● 給水塔(ランドマーク)



凡例
 ■ UR賃貸住宅
 ■ 民間住宅
 ■ 商業施設
 ■ 公共公益施設等
 ■ 公園・広場
 ◎ 景観軸(無電柱化)

出典：ひばりが丘団地再生事業パンフレット

(5) 住宅団地の最適なボリューム・配置の方向性

(1)～(4)を踏まえ、既存住宅団地の最適なボリューム・団地内における住戸配置の方向性を以下に示します。

①まちの“もよう”ピンクの住宅団地

- 町田駅周辺など、まちの“もよう”ピンクの住宅団地は、エリアの将来像が「「自由さ・気楽さ・便利さ」を実感しながらやりたいことにアクセスしやすい暮らし」であり、多様な人を想定したコンセプトであることから、エリアのポテンシャルを十分に活かす意味で現況のボリューム・配置を基本とした再生を図ることとします。
- なお、多様な世代に対応した住宅団地とするため、各需要に応じて住戸ボリュームを最適化し、新たな需要に応える住宅団地への再生を図ります。

②まちの“もよう”オレンジ(うちモノレールなど基幹的な公共交通の沿線)の住宅団地

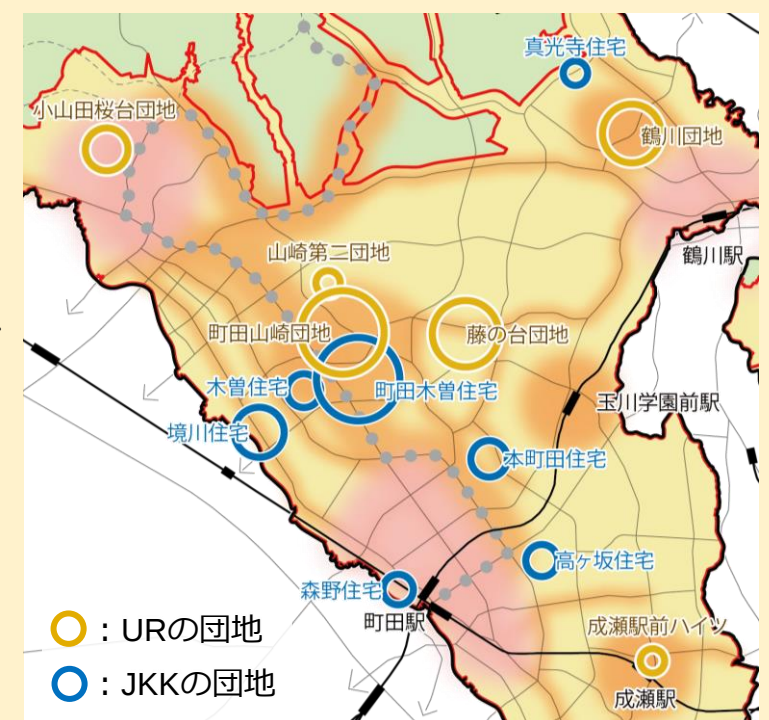
- モノレールなど基幹的な公共交通の沿線の住宅団地は、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方に基つき新駅など交通拠点周辺での建替え・高密度化を進め、公共交通と連動した住戸配置の適正化(通勤利便性が高い暮らし、いつまでも移動の安心が確保された暮らしへの再生)を図ります。
- また、周辺における戸建住宅需要とのバランスや、地域に求められる住宅以外の機能の必要性を考慮したボリュームの最適化を図ります。

③まちの“もよう”オレンジ(うち左記以外)、黄色の住宅団地

- 上記以外のまちの“もよう”オレンジの住宅団地は、既存の住宅ストック機能を十分に活かしつつ立地条件に応じてボリュームを最適化しながら再生を図ります。
- みどり等の地域資源を活用した新たな機能・魅力創出や、居室の統合等による新たな需要創出を進め、時代の変化・需要に合わせた供給ボリュームと世代構成の最適化を図ります。

①～③に合わせて

- ①～③の団地再生に合わせて一団地の住宅施設から地区計画に移行し、時代の変化に対応できるまちづくりルールに見直します。



○ : URの団地
 ○ : JKKの団地