



町田市 団地再生基本方針

～時代の変化に対応しつつ、地域とともに歩み続ける団地～

2013年3月

はじめに

町田市では、1960 年代から 1970 年代にかけて、日本住宅公団(現・独立行政法人都市再生機構)と東京都住宅供給公社による、多数の大規模団地が建設されました。このことは、町田市が住宅都市としての役割を担ってきた反面、急激な人口増加による道路や学校などのインフラ整備が急務となり、行財政面に大きな影響を受けることとなりました。そのため、1970 年には、職員が「団地白書」－団地建設と市民生活－を作成し、団地開発の問題を提起いたしました。

また、2003 年には、当時の総人口の約 13%、5 万人以上の市民が団地に居住していたことから、町田市の住環境において団地が良好な住宅として存続していくための課題を探ることを目的として、府内プロジェクトチームが「団地白書 21」をまとめました。

それから 10 年が経過し、少子高齢化の進行、人口減少社会の到来などの社会情勢の変化や、建物の老朽化、設備などの陳腐化、居住ニーズに合わない住戸規模など、さまざまな要因から団地居住者の人口は減少しております。特に、子育て世代の減少や高齢化が顕著となっており、団地のみならず団地周辺を含むまちの活力の低下が新たな課題となっていました。

そこで町田市では、団地周辺を含めたまちの活性化を実現するため、20 年後の住宅都市町田の目指すべき方向性を示す「町田市団地再生基本方針」を策定いたしました。

この基本方針は、個別の団地の再生像を示すものではなく、居住者、地域住民、事業者などとともに団地毎の再生像を描き出すことにより、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目指していくものです。

今後は、この基本方針を基に、居住者、地域住民、事業者などと協働して団地再生に向けた取り組みを推進してまいります。

最後に、基本方針の策定にあたり、貴重なご意見ご提言を賜りました町田市団地再生基本方針策定懇談会委員の方々、市民意識調査やグループヒアリングなどを通じてご意見を賜りました多くの皆さんにお礼を申し上げます。

2013 年 3 月

町田市長 石 阪 丈 一

目次

序章 団地再生基本方針とは

1. 策定の背景	2
2. 位置づけ	3
3. 他計画との関連	3
4. 検討対象団地	4

第Ⅰ章 団地の現状と課題

1. 団地の現状	6
(1)団地の占める位置	6
(2)居住者の属性	9
(3)住宅の概況	12
(4)団地の環境	17
2. 居住者の思い	21
(1)アンケート概要	21
(2)アンケート結果	23
3. 団地の課題	31

第Ⅱ章 団地再生方針

1. 基本理念	34
(1)今後の社会変化の予測と団地とその周辺の生活イメージ	34
(2)団地再生の基本理念	37
2. 団地再生方針	38
(1)町田市の街の魅力を高めるための団地再生の推進	38
(2)住宅需要の変化に対応した団地づくり	39
(3)生涯にわたって町田市内に住み続けられる環境づくり	41
(4)市民の豊かな暮らしを支える団地づくり	43
(5)住宅市場の中での魅力ある団地づくり（団地のリブランディング）	46

第Ⅲ章 団地再生手法例

1. 団地再生手法の例示の目的と類型 -----	48
2. 団地再生手法例 -----	49
(1)駅前生活拠点を創造するための再生手法例 -----	49
(2)団地センターを核とした地域拠点・住環境を強化するための再生手法例 -----	52
(3)地域コミュニティを活かした安心居住を推進するための再生手法例 -----	57
(4)住環境を保全するための再生手法例 -----	60
(5)住宅需要の変化に対応した団地再生を進めるための再生手法例 -----	63

第Ⅳ章 団地再生の推進体制

1. 団地再生の推進に向けて -----	68
2. 団地再生の推進に向けての役割分担 -----	69
3. 団地再生協議会の設置 -----	70
(1)協議・検討の場の必要性と検討内容 -----	70
(2)2つの協議会の設置 -----	71
4. 団地再生を推進する包括的な制度の検討 -----	72

資料

1. 町田市団地再生基本方針策定懇談会 -----	76
(1)町田市団地再生基本方針策定懇談会委員名簿 -----	76
(2)町田市団地再生基本方針策定懇談会経過 -----	77



序章 団地再生基本方針とは

1 策定の背景

戦後、首都圏の産業集積、人口集中による深刻な住宅不足に対処するため、首都圏整備法における住宅区域の指定などにより都市近郊での宅地開発が盛んに行われ、都心郊外に位置する町田市でも多数の大規模団地が建設されました。

建設当初、団地への居住は、国民の憧れでした。東京都の市部で最も供給戸数が多い町田においては、団地の建設は多くの住民を呼び込むきっかけとなり、住宅都市としての町田の発展を支えてきました。現在、町田市の住宅ストックの約14%は団地の住宅であり、また、市民の約10%は団地に住んでおり、町田市における団地の役割は大きなものとなっています。

供給開始から長い年月が経過する中で、団地においては様々な交流活動や、相互扶助の取り組みが行われるなど、人と人のつながりのある生活が営まれています。また、大規模団地については、商業施設や診療所・学校などの公共施設などを備えた「ひとつの街」となっています。さらに公園や緑地が計画的に整備され、緑豊かな環境が貴重な資源となっています。

こうした団地という住まいとそれによって築かれた地域のコミュニティや絆などは、町田市にとって大きな財産です。

一方、人口減少社会の到来により、都市部への人口の集積の受け皿としての団地の役割は終わり、団地の居住人口の減少や世帯人数の減少が進んでいます。

また、少子高齢化の進行、建物の老朽化や設備などの陳腐化、居住ニーズに合わない住戸規模、団地内の商業施設の衰退などによる団地センターの活力の低下などにより、団地の魅力が徐々に失われつつあります。

住宅都市としての町田を支えてきた団地が徐々に衰退することは、市全体の活力低下にもつながることが懸念されます。

こうしたことから、住宅の大量供給という側面が大きかった団地の役割を見直し、現在及び将来の生活ニーズや住宅需要を見据えた団地再生を進めることができると市魅力を高める上で欠かせないものとなっています。

また、団地の活性化を進めるためには、住民、団地の所有者（区分所有者や事業者）などと町田市の協働によって、取り組むことが求められます。さらに、国や東京都などと連携しながら住宅政策としての取り組みを進めることができます。

以上のような町田市の団地の背景から、住宅都市としての町田の魅力を高めることを目的に「町田市団地再生基本方針」を策定することとしました。

2 位置づけ

本方針は、20年後の町田市の姿を想定し、また、50年後も視野に入れながら住民、団地の所有者（区分所有者や事業者）などと協議しながら、団地とその周辺地域を含めたまちづくりを進めていくため、町田市としての団地再生の方向性を提示するものです。

3 他計画との関連

本方針は、町田市基本計画「まちだ未来づくりプラン」で示された「団地再生に向けたプロジェクト」の主旨に即し、また、「町田市住宅マスターplan」における「団地再生に向けた取り組み」を実現するために団地再生の方向性を示すものです。

■計画の位置づけ

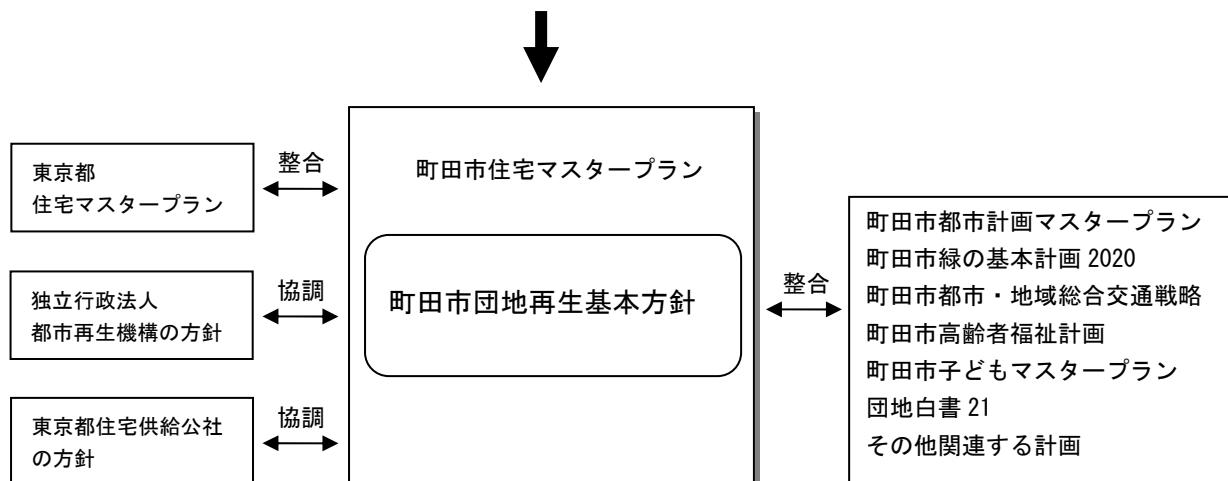
町田市基本計画「まちだ未来づくりプラン」

○町田市の将来の姿

地域を基本とするまち/交通拠点を中心とした魅力あるまち/愛着を持って住み続けられるまち/環境に配慮したまち/基幹交通網が充実したまち

○団地再生に向けたプロジェクト

団地再生に向けた合意の形成/多様な世代が住まう環境づくり/効果的な土地利用による周辺環境整備



4 検討対象団地

独立行政法人都市再生機構(旧日本住宅公団、以下「UR」という。)と東京都住宅供給公社(以下「JKK 東京」という。)が供給した大規模団地は、「建設後 50 年近くが経過し、更新時期を迎える住宅ストックの増加が見込まれる」、「居住者の高齢化が進み、世代間のバランスが崩れている」、「大規模なため、周辺環境やまちづくりに影響が波及する」ことなどから、本方針では、UR と JKK 東京が供給した 100 戸以上かつ複数の棟からなる大規模な団地を検討の対象としました。



UR 住宅一覧

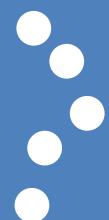
団地名	入居年度	戸数			都市計画上の同一団地の住宅施設	交通
			内賃貸	内分譲		
鶴川団地	1967(S42)	2,982	1,682	1,300	—	鶴川:バス10分+徒歩1分
町田山崎団地	1968(S43)	4,225	3,920	305	○	町田:バス15分+徒歩1分
山崎第二団地	1969(S44)	260	0	260	—	町田:バス15分+徒歩1分
藤の台団地	1970(S45)	3,426	2,227	1,199	○	町田:バス15分+徒歩1分
小山田桜台団地	1983(S58)	1,618	487	1,131	○	町田:バス28分+徒歩1分
合計		12,511	8,316	4,195		

JKK 東京 住宅一覧

団地名	入居年度	戸数			都市計画上の同一団地の住宅施設	交通
			内賃貸	内分譲		
高ヶ坂住宅	1962(S37)	832	832	0	○	町田:バス10分+徒歩1分
森野住宅	1963(S38)	432	432	0	○	町田:徒歩7分
木曾住宅	1963(S38)～1964(S39)	904	904	0	○	町田:バス10分+徒歩2分
木町田住宅	1964(S39)～1965(S40)	916	916	0	○	町田:バス7分+徒歩1分
境川住宅	1968(S43)～1969(S44)	2,238	2,238	0	○	町田:バス7分+徒歩1分
町田木曾住宅	1969(S44)～1971(S46)	4,736	4,330	406	○	町田:バス15分+徒歩2分
真光寺住宅	1977(S52)	138	138	0	—	鶴川:バス12分+徒歩2分
合計		10,196	9,790	406		

出典：2012年5月事業者提供情報(賃貸住宅) 団地白書 21(分譲住宅)

*町田山崎団地の分譲戸数は建替後(2009年竣工)の戸数とします。



第Ⅰ章 団地の現状と課題

団地の現状

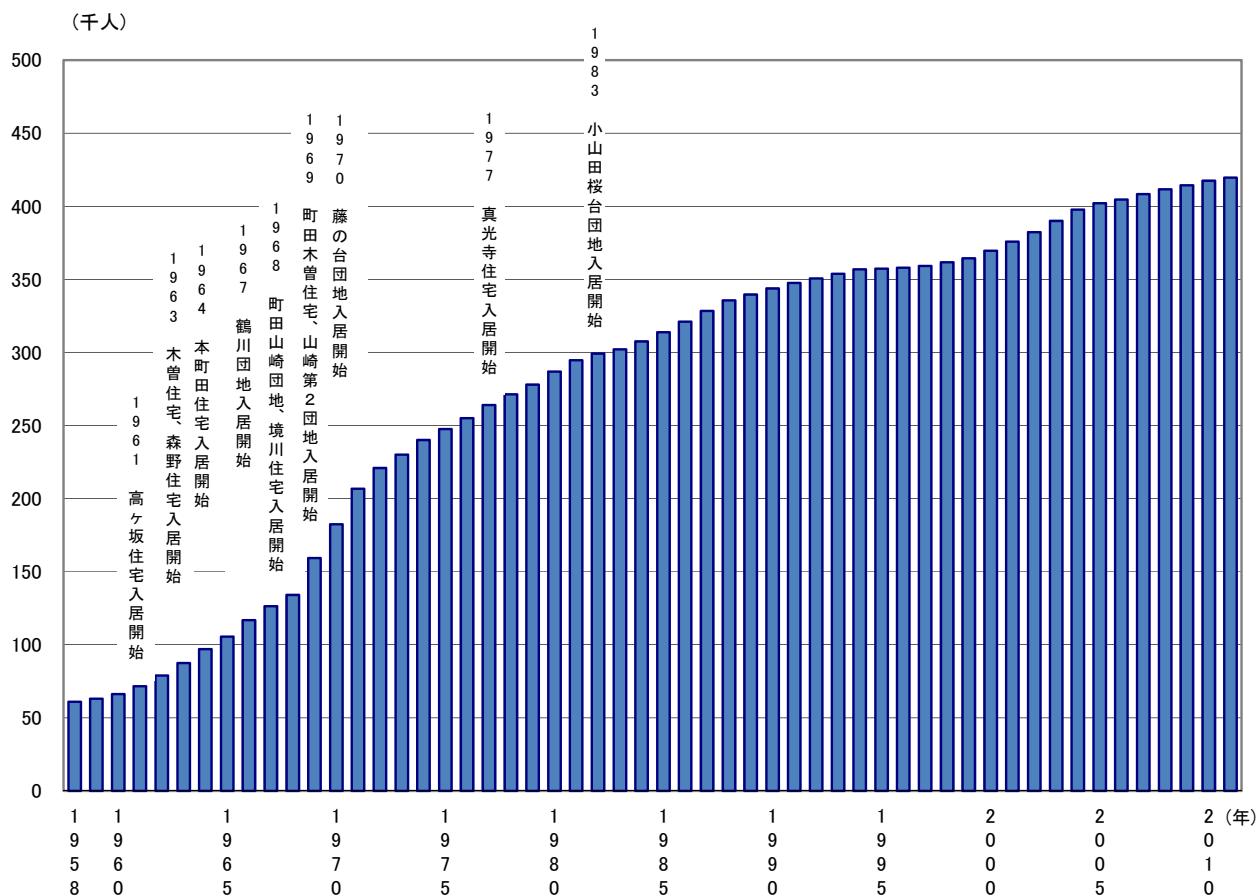
(1) 団地の占める位置

団地開発が人口増加のきっかけとなる。

1960年代前半、首都圏では人口が爆発的に増加し、都心から離れた郊外地は人口の受け皿となり、URとJKK東京などによる大規模な集合住宅が大量に建設されました。

建設当初、これらの団地は先進的な住まいとして憧れの存在であり、その大量供給は町田市に多くの人を呼び込むことになりました。団地建設が盛んだった1960年代後半から、その建設と併せるように人口が急増しました。

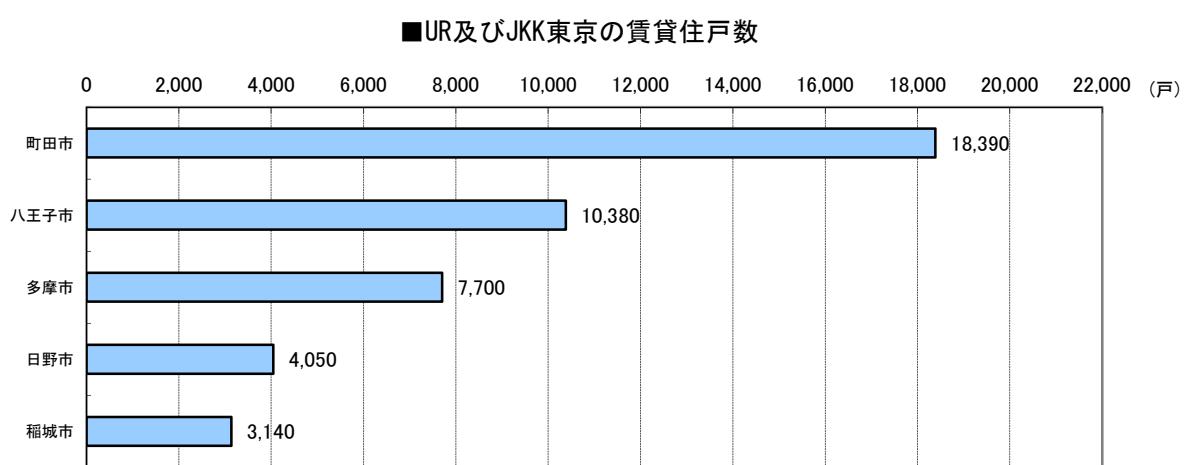
■町田市の人口推移と団地開発の連関（住民基本台帳人口 各年1月1日現在）



- ・1958年の市制施行時点で60,000人弱であった人口は、1965年には約2倍の116,000人まで急増しました。
- ・1990年代に入り一時横ばいとなりましたが、2000年代に入り再び増加へと転じており、現在も微増傾向が続いている。

団地のまち「町田」。その大量供給は住宅都市「町田」の発展を支えた。

町田市における大規模団地の戸数は、東京都の市部で最も多く供給されています。団地開発に伴う人口増加は、周辺の市街地開発を促進させる契機となり、団地は町田市の住宅都市としての性格を位置づける大きな役割を果たしました。



出典：2008年住宅・土地統計調査

- 町田市におけるURとJKK東京の供給した賃貸住宅の合計は18,390戸です。続く八王子市(10,380戸)と比較すると2倍近い数となっています(都内全域では江東区の21,110戸に次いで2番目に多い)。
- 町田市の住宅総戸数は164,490戸であり、総戸数に占める割合は11.2%です。

人口の受け皿としての機能が低下し、人口減が進んでいる。

建設当初、団地は入居者応募倍率が高く、国民の憧れでした。しかし、建設から50年近くが経過し、現在の居住ニーズに対して充分に応えられていないなどの原因により、世帯数の減少が進み、さらに単身世帯などの小規模世帯の増加に伴う世帯人員の低下により、団地の居住人口が減少しています。

第Ⅰ章

1

団地の現状

■JKK 東京及びURの住宅団地の人口及び世帯数の推移（各年1月1日現在）

(人口推移)

JKK東京

団地名	2003年	2006年	2009年	2012年	2003年からの増減
森野住宅(森野1丁目)	817	770	729	694	-123
本町田住宅(本町田・南大谷)	1,752	1,698	1,572	1,516	-236
高ヶ坂住宅(高ヶ坂)	1,438	1,384	1,298	1,254	-184
町田木曽住宅(本町田・木曽東4丁目)	9,704	9,250	8,711	8,290	-1,414
木曽住宅(木曽東4丁目)	1,575	1,561	1,460	1,377	-198
境川住宅(木曽東2・3丁目)	4,377	4,197	4,037	3,834	-543
真光寺住宅(真光寺3丁目)	353	331	318	286	-67
合計	20,016	19,191	18,125	17,251	-2,765

UR

(人)

団地名	2003年	2006年	2009年	2012年	2003年からの増減
藤の台団地(本町田・金井町)	7,560	7,034	6,516	6,047	-1,513
山崎団地(山崎町)	10,104	9,081	8,147	7,451	-2,653
鶴川団地(鶴川2・3・5・6丁目)	6,736	6,126	5,684	5,360	-1,376
小山田桜台団地(小山田桜台)	4,845	4,449	4,074	3,840	-1,005
合計	29,245	26,690	24,421	22,698	-6,547

(世帯数の推移)

JKK東京

(世帯)

団地名	2003年	2006年	2009年	2012年	2003年からの増減
森野住宅(森野1丁目)	431	428	425	416	-15
本町田住宅(本町田・南大谷)	910	915	892	892	-18
高ヶ坂住宅(高ヶ坂)	809	817	798	780	-29
町田木曽住宅(本町田・木曽東4丁目)	4,678	4,708	4,676	4,649	-29
木曽住宅(木曽東4丁目)	884	899	901	877	-7
境川住宅(木曽東2・3丁目)	2,223	2,235	2,218	2,210	-13
真光寺住宅(真光寺3丁目)	137	139	140	136	-1
合計	10,072	10,141	10,050	9,960	-112

UR

(世帯)

団地名	2003年	2006年	2009年	2012年	2003年からの増減
藤の台団地(本町田・金井町)	3,236	3,219	3,222	3,121	-115
山崎団地(山崎町)	4,229	4,083	3,920	3,796	-433
鶴川団地(鶴川2・3・5・6丁目)	2,865	2,799	2,766	2,738	-127
小山田桜台団地(小山田桜台)	1,523	1,479	1,488	1,487	-36
合計	11,853	11,580	11,396	11,142	-711

(1世帯あたりに住む人の推移)

JKK東京

(人/世帯)

団地名	2003年	2006年	2009年	2012年	2003年からの増減
森野住宅(森野1丁目)	1.90	1.80	1.72	1.67	-0.23
本町田住宅(本町田・南大谷)	1.93	1.86	1.76	1.70	-0.23
高ヶ坂住宅(高ヶ坂)	1.78	1.69	1.63	1.61	-0.17
町田木曽住宅(本町田・木曽東4丁目)	2.07	1.96	1.86	1.78	-0.29
木曽住宅(木曽東4丁目)	1.78	1.74	1.62	1.57	-0.21
境川住宅(木曽東2・3丁目)	1.97	1.88	1.82	1.73	-0.23
真光寺住宅(真光寺3丁目)	2.58	2.38	2.27	2.10	-0.47
合計	1.99	1.89	1.80	1.73	-0.26

UR

(人/世帯)

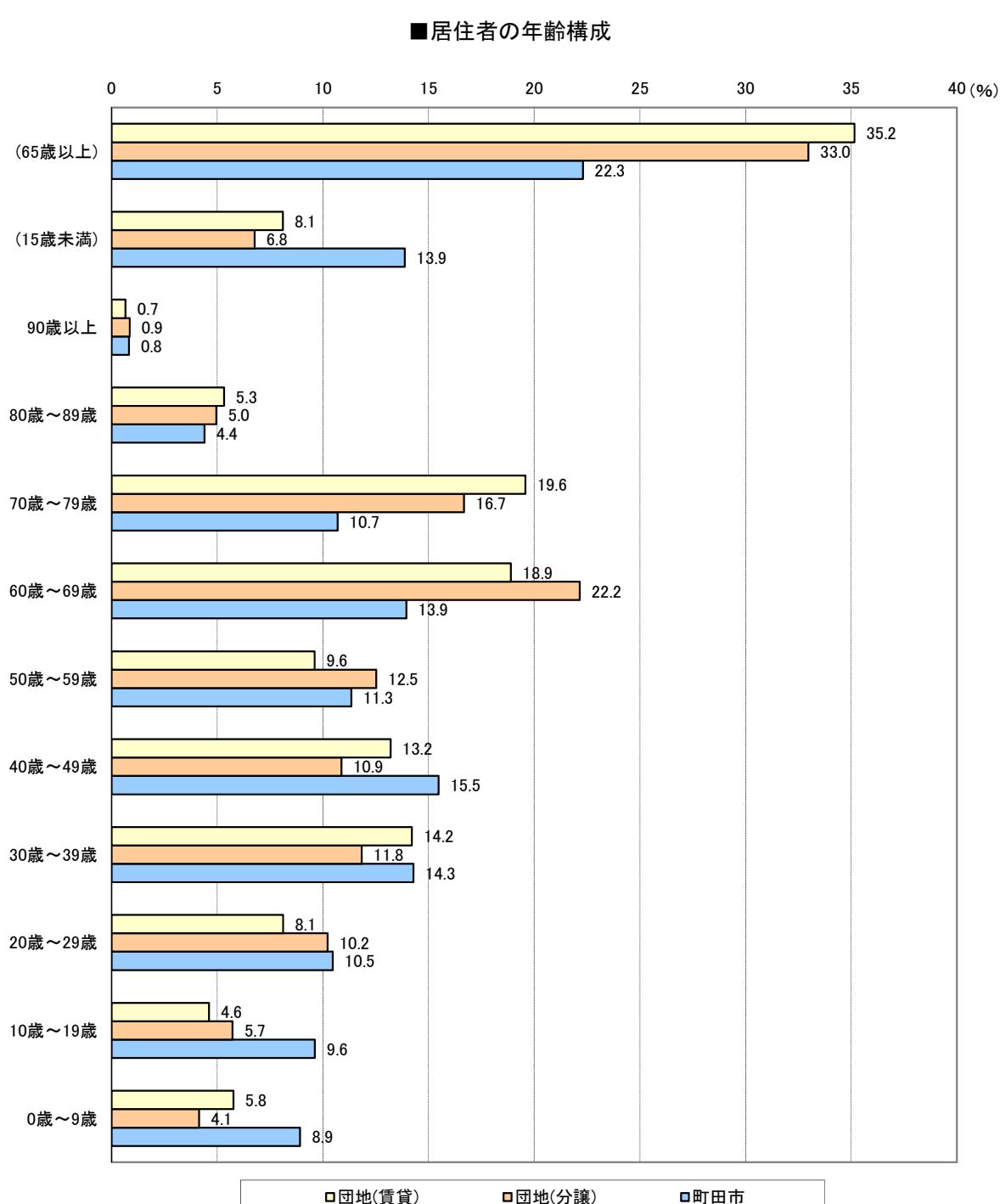
団地名	2003年	2006年	2009年	2012年	2003年からの増減
藤の台団地(本町田・金井町)	2.34	2.19	2.02	1.94	-0.40
山崎団地(山崎町)	2.39	2.22	2.08	1.96	-0.43
鶴川団地(鶴川2・3・5・6丁目)	2.35	2.19	2.05	1.96	-0.39
小山田桜台団地(小山田桜台)	3.18	3.01	2.74	2.58	-0.60
合計	2.47	2.30	2.14	2.04	-0.43

出典：町田市 住宅団地別世帯数・人口表 <住民基本台帳による>

(2) 居住者の属性

高齢者の割合が高く、年少人口の割合が低い。

町田市の平均値と比較すると、団地居住者の年少人口の割合は低く、高齢化が顕著となっています。



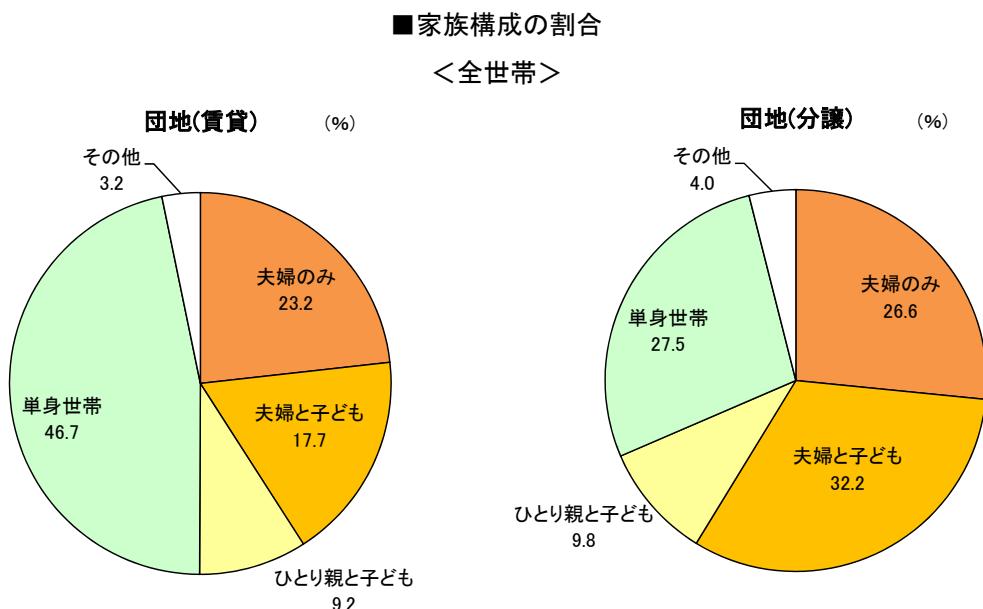
出典：住民基本台帳(2012年4月)

- ・賃貸・分譲ともに65歳以上の高齢者の割合（賃貸：35.2%、分譲：33%）が、町田市の平均（22.3%）と比較してかなり高めです。賃貸と分譲を比較すると、賃貸が若干高めです。
- ・15歳未満の年少人口の割合（賃貸：8.1%、分譲：6.8%）は、町田市の平均（13.9%）と比較してかなり低めです。賃貸と分譲を比較すると、分譲が若干低めです。

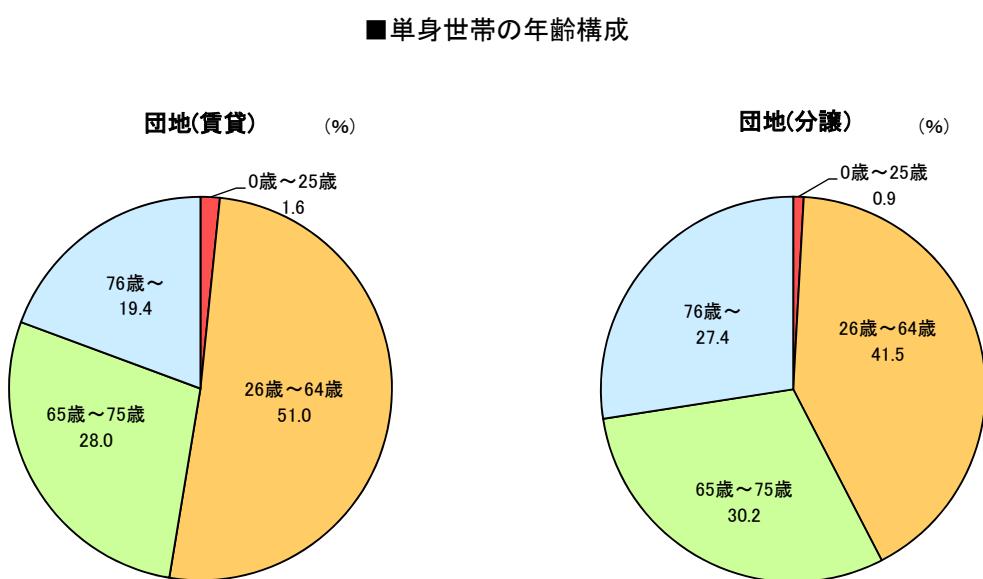
賃貸住宅は単身世帯の割合が非常に高い。

賃貸住宅では単身世帯の割合が最も高くなっています。約半数が単身世帯です。

単身世帯の年齢構成を見ると、賃貸住宅よりも分譲住宅の方が高齢者の割合が高いですが、賃貸住宅では26～64歳の割合が約半数を占めます。



出典：住民基本台帳(2012年4月)

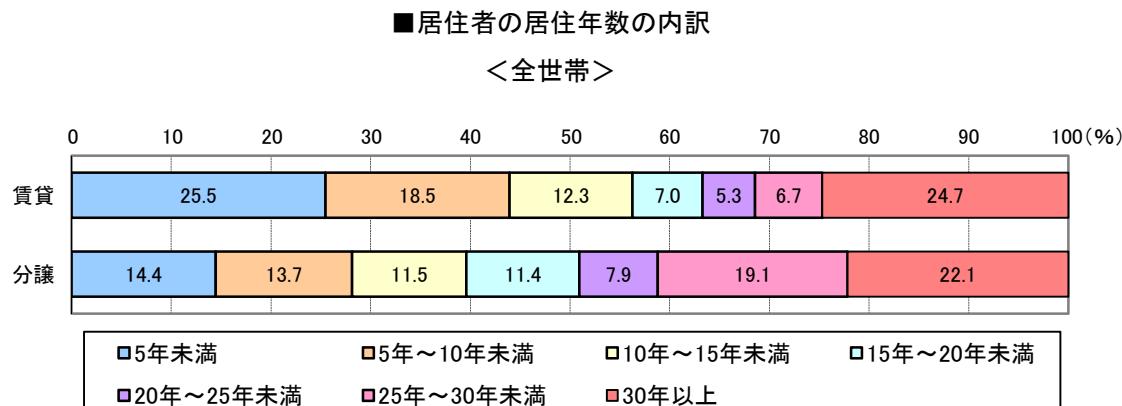


出典：住民基本台帳(2012年4月)

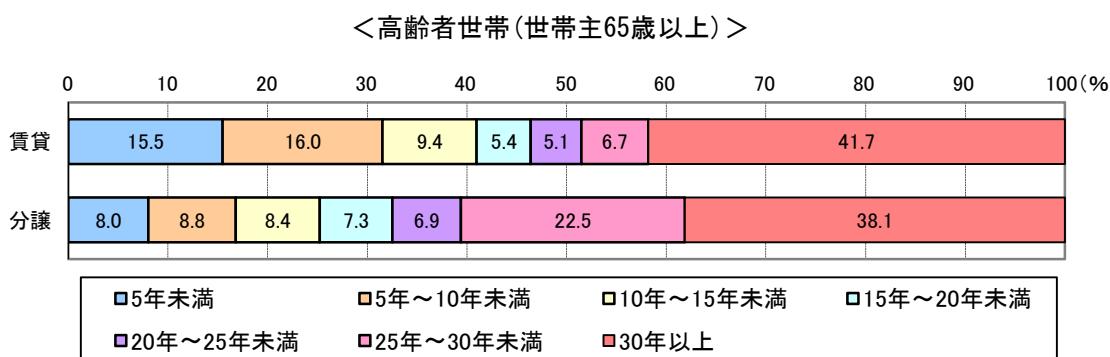
居住期間は、短い人と長い人に二極化する傾向があるが、分譲住宅の方が長期の人の割合が若干高い。

賃貸住宅では5年未満の居住年数の人が多く、30年以上の長期間住んでいる居住者も同程度となっています。

世帯主が65歳以上の高齢者世帯をみると、賃貸・分譲ともに30年以上住んでいる人が4割近くを占めています。



出典：住民基本台帳(2012年4月)

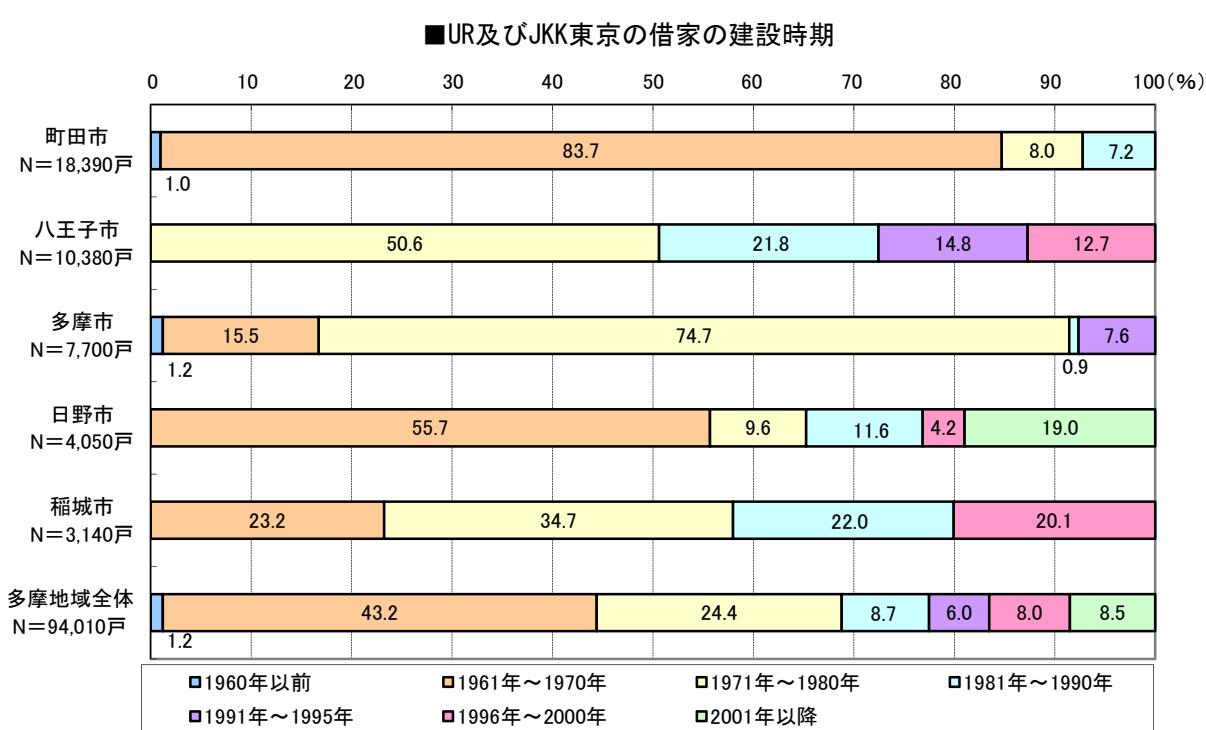


出典：住民基本台帳(2012年4月)

(3) 住宅の概況

建設から 50 年近くが経過し、建物の老朽化が進行している。

町田市の団地の大半は、1960 年代に建設されたため、建物の老朽化・設備などの陳腐化・居住者ニーズに対して充分に応えられていない間取りなどの問題が見受けられます。



- 建築時期「不詳」は除いてあります。N 値は UR と JKK 東京の賃貸住戸の総戸数を示します。
多摩地域全体とは島しょ部を除いた東京都の市及び町部です。
- 2008 年現在、町田市の UR 及び JKK 東京の借家は、1961 年～1970 年に供給されたものが 83.7% となっており、他市と比較して古いものが多くなっています。

一部の団地では 20 年後に建物の耐用年数が到来する。

団地の建物の鉄筋コンクリート造は耐用年数が約 70 年※と言われており、1960 年代前半に管理開始された団地は約 20 年後に耐用年数が到来します。その後、1960 年代後半に供給された団地が耐用年数を迎えることとなります。

■団地の耐用年数の到来時期

	現在(2013年)	20年後(2033年)
1960年代前半団地	約50年が経過→	約70年が経過→
1960年代後半団地	約40年が経過→	約60年が経過→
1970年代前半 ～1980年代前半団地	約30年が経過→	約50年が経過→

*耐用年数約 70 年

公営住宅施行令の第 12 条における「耐火構造の住宅」の「耐用年限を 70 年とする」を参考としました。

エレベーターの無い5階建ての住棟、坂道や階段が多い。

建設年次が古い団地ではエレベーターが設置されていないため、団地に住む高齢者や子育て世代を中心に、生活に不便が生じています。

また、丘陵地に開発されたため坂道や階段が多い団地もあり、団地内の移動においても負担が大きくなっています。



エレベーターの無い5階建ての階段室型住棟。



高低差のある階段やスロープの連続。

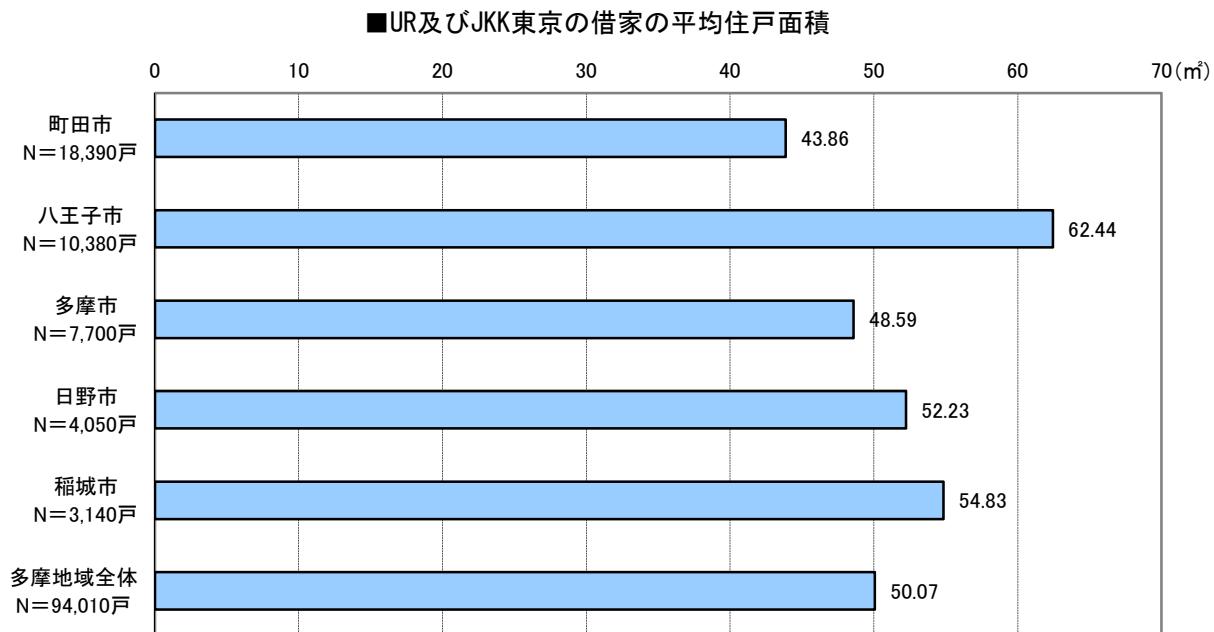


急な階段を通る団地センターから住棟へのアクセス。

住戸面積が狭く、また、住戸タイプの多様性に乏しい。

ほとんどの団地が 1960 年代を中心に若年勤労世帯向けに建設されたため、小規模な住戸となっています。

町田市の団地の 1 住宅当たりの延べ面積は 43.86 m²であり、町田市周辺の八王子市・多摩市・日野市・稲城市と比較して最も小さく、小規模な住宅ストックが多くなっています。



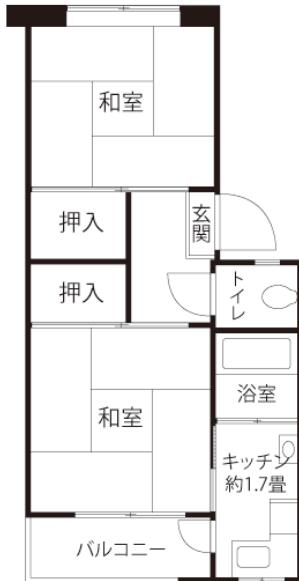
出典：2008 年住宅・土地統計調査

・建築時期「不詳」は除いてあります。N 値は UR と JKK 東京の賃貸住戸の総戸数を示します。

多摩地域全体とは島しょ部を除いた東京都の市及び町部です。

■高ヶ坂住宅の間取り図

(2K-28 m²タイプ)



(2K-33 m²タイプ)

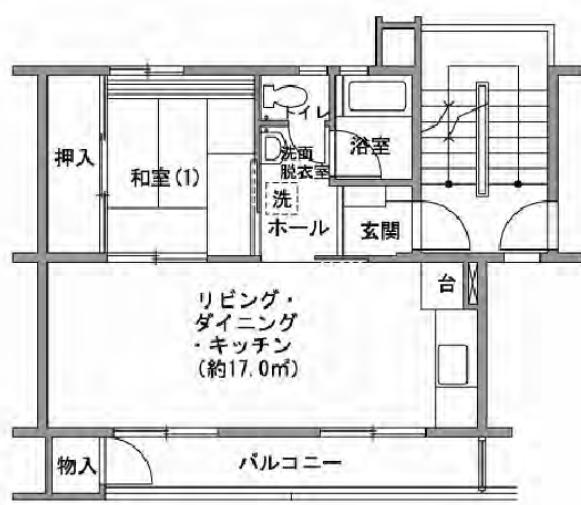


- ・高ヶ坂住宅は832戸のうち540戸が小規模な2Kタイプとなっています。

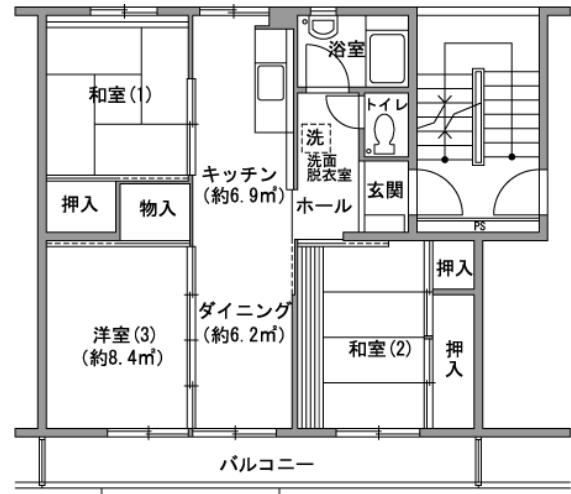
- ・高ヶ坂住宅全体における住戸面積の平均は32.75 m²です。

■町田山崎団地の間取り図

(1LDK-41m²タイプ)



(3DK-56m²タイプ)



- ・町田山崎団地の3,920戸の住戸は、1LDK(41 m²)から3DK(56 m²)までの間取りとなっており、50 m²前後の住戸面積を持つタイプに限られています。

(4) 団地の環境

緑が豊かで、ゆとりのある空間が形成されている。

団地では、建設時に十分な広さの公園や緑地などが整備され、多くの樹木が植えられたため、緑豊かな屋外環境を有しています。また、多くの住棟は、隣棟との間隔が広く建てられており、日照・通風性などに優れています。



大きな池と豊かな緑からなる公園。



樹木がたくさんある公園。



団地センターのシンボルツリー。



住棟前の広い芝生広場。

団地が地域の核となる生活支援機能*を担っている。

ショッピングセンター、公共施設、診療所などを敷地内に抱え、「ひとつの街」あるいは「地域の中核」としての機能を持っている団地もあり、買い物などの利便性に優れ、生活支援機能が充実した住宅地となっています。

一方で、一部では空き店舗が増加し、賑わいの低下が見られます。



スーパーを中心に、医療施設、居宅介護支援事業所など様々な機能が集結しているセンター地区。



内科、小児科、整形外科、皮膚科など主要な診療科が揃った医療施設。

*生活支援機能

公共施設、医療機関、保育施設などが持つ生活を支援する機能。

様々なコミュニティや交流活動があり、相互扶助の取り組みが行われている。

団地では入居から長い年月が経過する中で、独自のコミュニティが生まれ、様々な交流活動や相互扶助の取り組みが行われてきました。

しかし、近年では居住者の高齢化が進むとともに、深い近隣関係を望まない人も増加しており、自治会などのコミュニティ活動の担い手の不足が進んでいます。



おしゃべり会や食事会、桜祭り、夏祭りなどの交流活動。



自治会による見守り支援ネットワークの発足。



団地センター内のカルチャースクール。子どもや高齢者をはじめ、地域の人々の交流や元気な商店街・住みよい街づくりを応援。



NPO法人が運営するパン工房。養護学校を卒業した社会人へ働く場を提供。

安全で安心な歩行者動線が確保されている。

団地内は、基本的に車と歩行者の動線が分離されており、安全で安心な歩行者動線が確保されています。



ベンチが置かれ、高齢者がのんびりと歩ける歩行者動線。



緑地などのオープンスペースに面しており、見通しがよく安全で安心な歩行者空間。

2 居住者の思い

(1) アンケート概要

団地の再生などに関する居住者の考えを把握するため、アンケートを実施しました。

アンケートの概要は以下の通りとなります。

1) 調査設計

調査名：町田市団地再生基本方策の検討 市民意識調査

調査対象：団地在住の20歳以上80歳未満（2012年5月現在）の男女個人。ただし、年齢層による回答率の差を考慮し、各世代を以下のように配分しました。

20代	30代	40代	50代	60代	70代
15%	25%	25%	20%	10%	5%

対象者数：3,000人

抽出方法：住民基本台帳及び外国人登録原票に基づく無作為抽出

調査方法：郵送による配布及び回収

調査期間：2012年5月10日～6月1日

2) 回収結果

調査件数：3,000件

有効回収数：759票

有効回収率：25.1%

3) 調査項目

○居住者属性

○まち・団地の評価

○住替え意向

○必要なサービスや施設（子育て、高齢者施設など）

○コミュニティの状況（日頃の付き合いやコミュニティ活動への参加）

○生活圏の把握（外出先や交通手段など）

4) 回答者属性

世帯主年齢（N=756）

・Nは不明を除いた回答者数です。以下同じとします。

年代	20代	30代	40代	50代	60代	70代	総計
割合	8.3%	19.1%	19.8%	20.2%	19.7%	12.9%	100.0%

家族人数（N=743）

人数	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	総計
割合	37.7%	30.7%	17.7%	10.8%	2.6%	0.5%	100.0%

家族構成 (N=743)

家族構成	単身	夫婦のみ	夫婦+子ども			2世帯	その他	総計
			5歳以下 の子	6歳~17 歳の子	18歳以上 の子			
割合	37.3%	20.2%	8.2%	7.9%	9.1%	0.6%	16.7	100.0%

5) 補完調査の実施

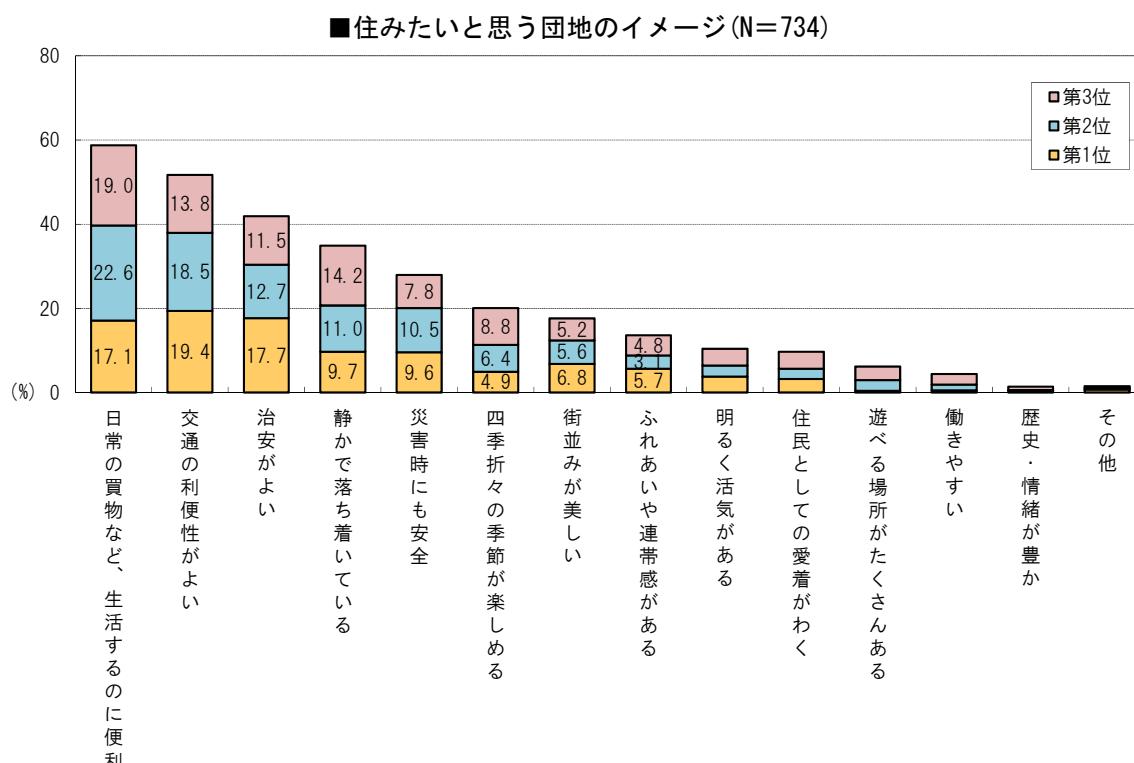
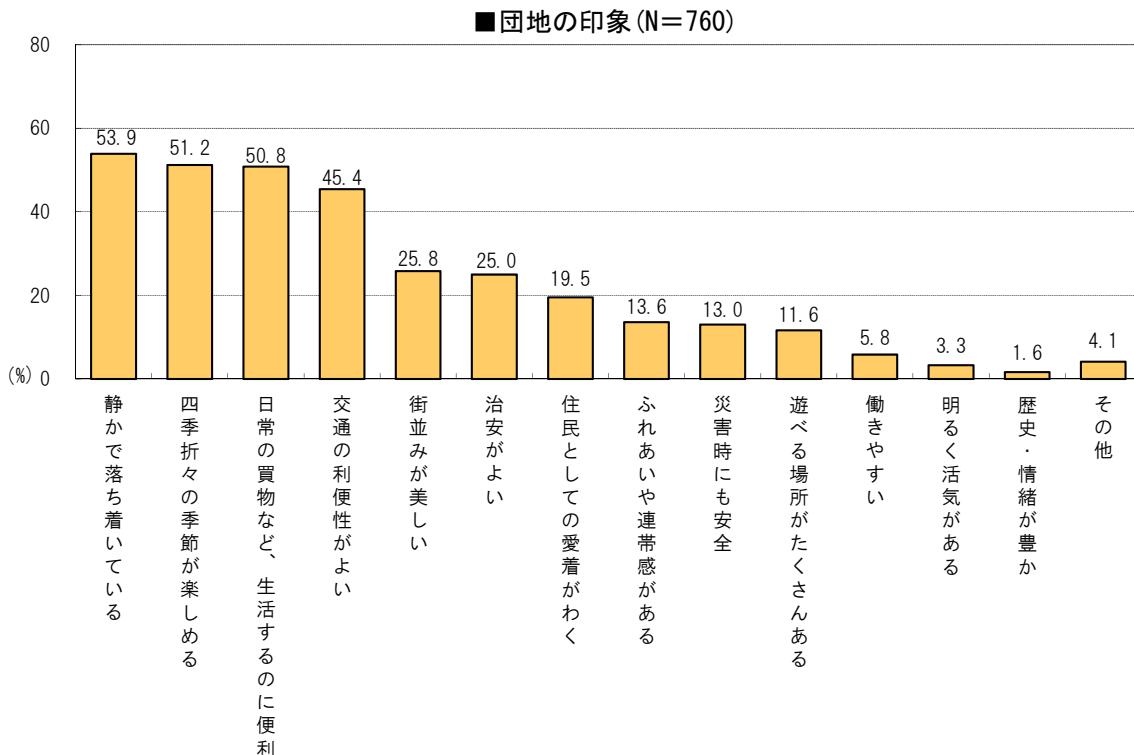
アンケート調査に加え、ライフスタイルについて率直な意見をお聞きするグループヒアリングを実施しました。2012年6月2日、9日実施。参加人数27名。

(2) アンケート結果

1) 団地の印象と住みたいと思う団地のイメージ

「日常の買い物」、「交通の利便性」に対するニーズが高い。

団地の印象としては、「静かで落ち着いている」、「四季折々の季節が楽しめる」といった項目が高く、住みたい団地としては、「日常の買い物」、「交通の利便性」といった項目が高くなっています。



2) 住まいの満足度

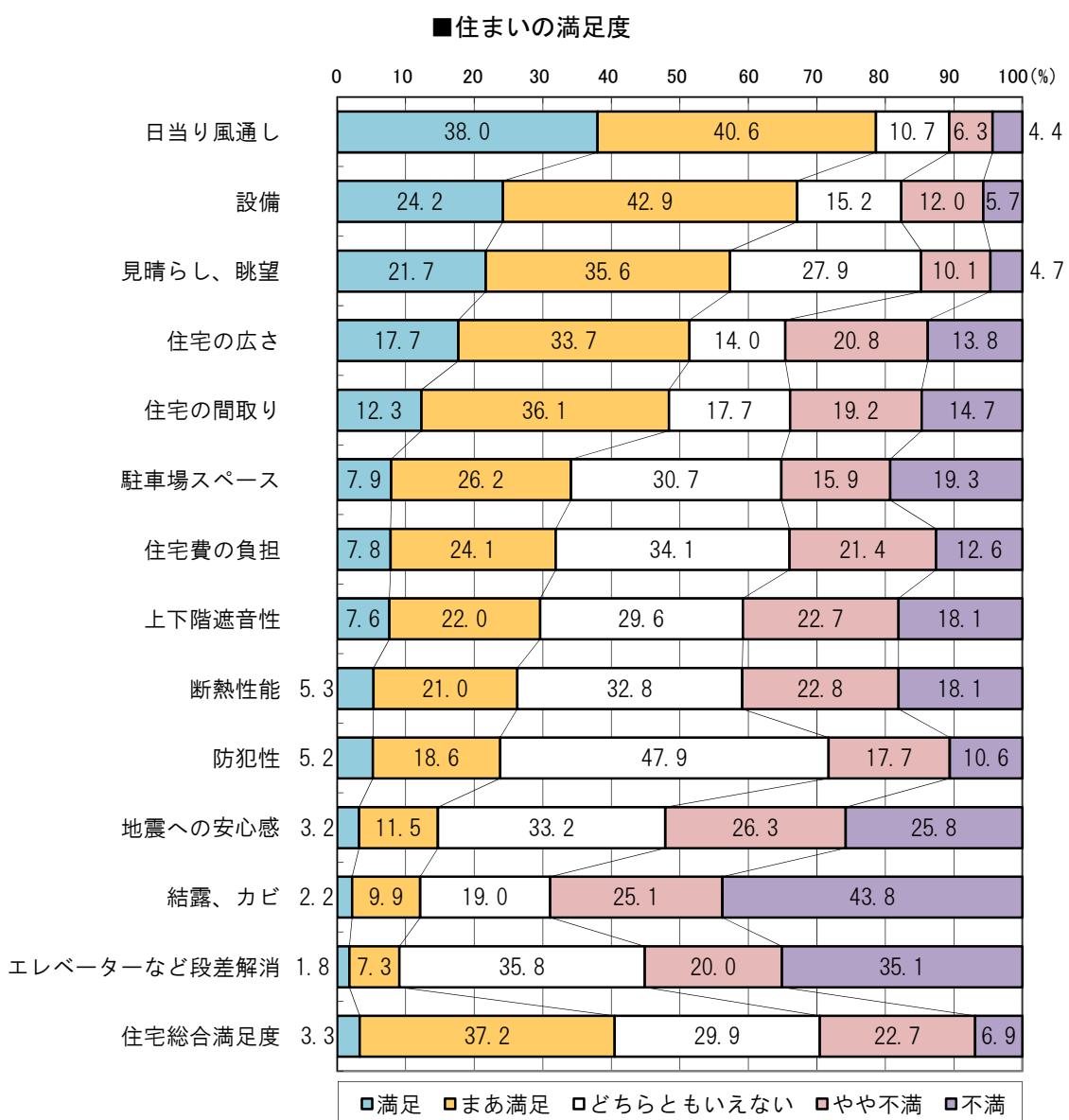
「日当たり風通し」などは満足度が高く、「地震への安心感」、「結露、カビ」、「エレベーターなど段差解消」などの満足度は低い。

「日当たり風通し」に対する満足度は高いです。

「地震への安心感」、「結露、カビ」、「エレベーターなど段差解消」などに対しての満足度は非常に低いです。

「住宅の広さ」や「住宅の間取り」といった建物の構造上から来るものは意見が分かれています。

「住宅総合満足度」においては4割の人が満足と回答しています。



・N値（回答者数）は各項目で異なります。最も多いものでN=753、少ないものでN=654となっています。

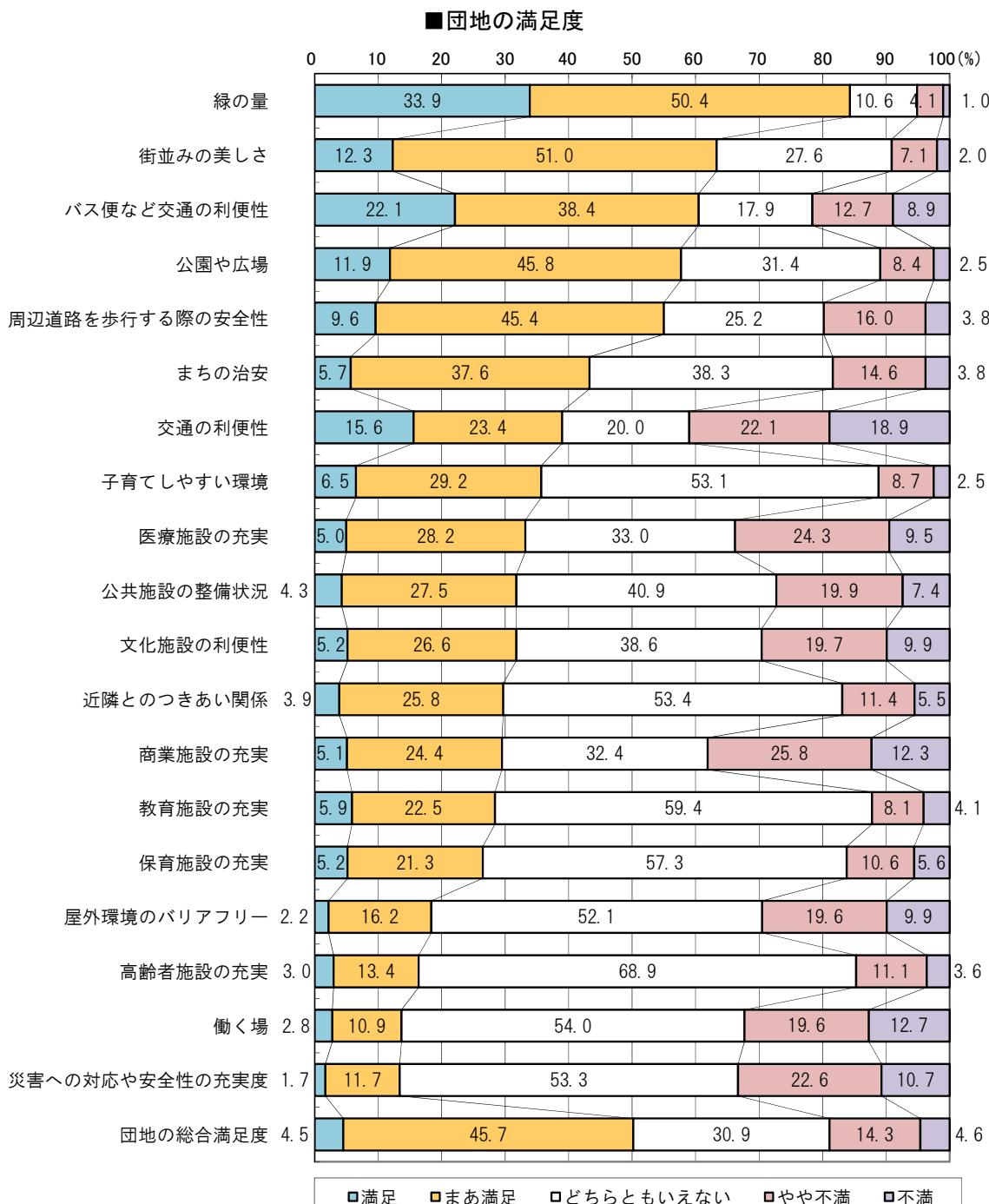
3) 団地の満足度

「緑の量」、「街並みの美しさ」、「バス便など交通の利便性」などの満足度が非常に高く、「災害への対応や安全性の充実度」、「働く場」、「屋外環境のバリアフリー」などの満足度は低い。

「緑の量」、「街並みの美しさ」、「公園や広場」、「周辺道路を歩行する際の安全性」などオープンスペースや街並み景観への満足度は高いです。

「交通の利便性」については団地の立地によって満足度が分かれますが、「バス便など交通の利便性」への満足度は高いです。

「商業施設の充実」、「屋外環境のバリアフリー」、「働く場」、「災害への対応や安全性の充実度」については満足度が低いです。



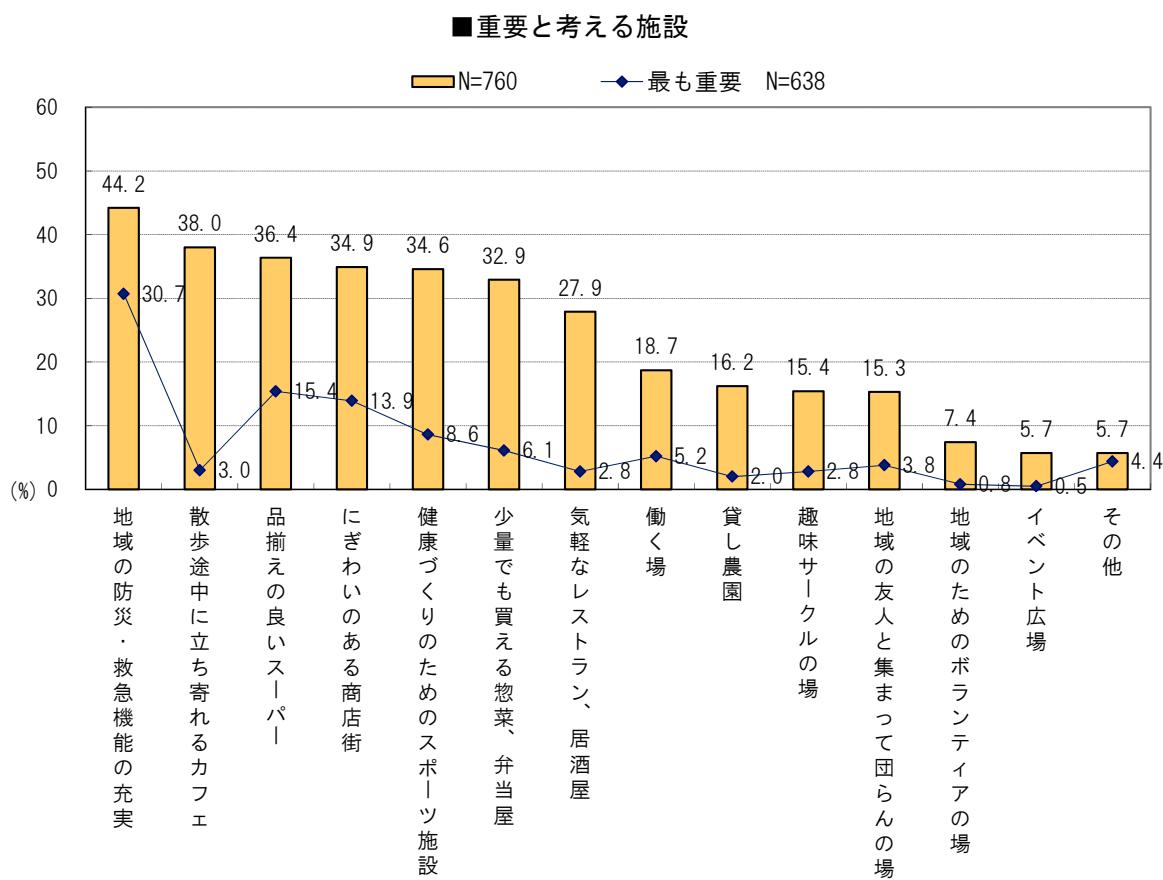
・N値（回答者数）は各項目で異なります。最も多くのN=735、少ないものN=627となっています。

4) 暮らしを充実させるための施設

「地域の防災・救急機能の充実」について重要と考える人の割合が特に高い。重要と考える人の多い施設のうち「品揃えの良いスーパー」、「にぎわいのある商店街」を最も重要であると考える人が多い。

「地域の防災・救急機能の充実」は、4割以上の人人が重要と考えており、なおかつ、3割以上の人人が最も重要であると考えています。

続いて、「散歩途中に立ち寄れるカフェ」、「品揃えの良いスーパー」、「にぎわいのある商店街」、「健康づくりのスポーツ施設」、「少量でも買える惣菜・弁当屋」、「気軽なレストラン・居酒屋」が高位に挙がっており、中でも「品揃えの良いスーパー」、「にぎわいのある商店街」の2項目が最も重要であると多くの人が考えています。



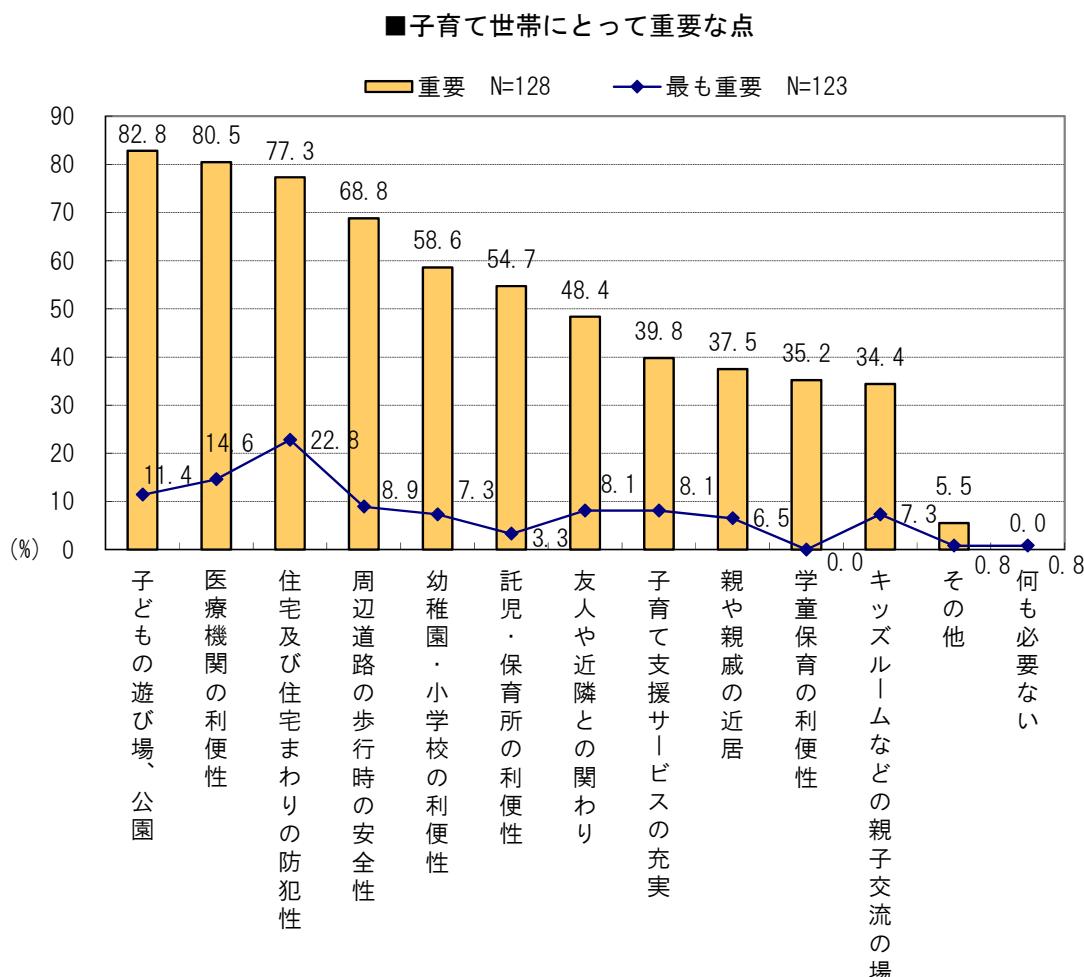
- 回答者が重要と考えるもの複数回答しており、棒グラフはそれら全ての割合を示し、折れ線グラフはその中で最も重要と答えたものを示しています。

5) 子育て世帯のニーズ

「遊び場」、「医療機関」、「安全・安心面」を重視する意見が目立つ。続いて、保育体制の充実についての意見が多い。

上位4位までを見ると「子どもの遊び場、公園」、「医療機関の利便性」、「住宅及び住宅まわりの防犯性」、「周辺道路の歩行時の安全性」が入っており、安心して遊べる場所の確保や、医療機関、防犯性を重要と考える意見が多いです。最も重要とされる項目は「住宅及び住宅まわりの防犯性」です。

以下、子育て支援に関するサービスなどへの関心が高くなっています。



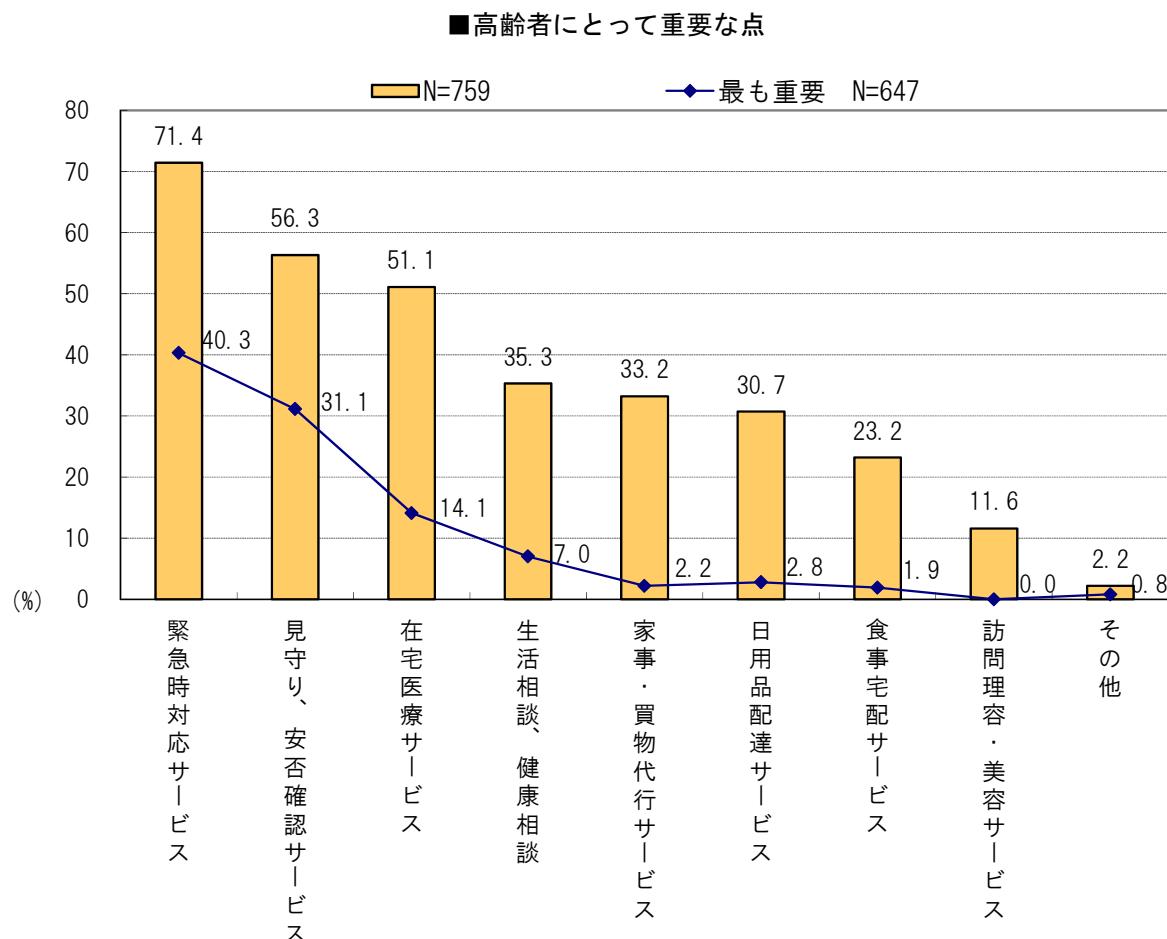
・対象は「小学生までの子（12歳以下）がいる世帯」としています。

6) 高齢者が安心して暮らすために必要なもの

「緊急時対応サービス※」への重要度が非常に高い。続いて、「見守り、安否確認サービス※」、「在宅医療サービス※」などが続いている。

「緊急時対応サービス」については、7割以上の人人が重要と考えており、4割以上の人人が最も重要なサービスとしています。

続いて、「見守り、安否確認サービス」と「在宅医療サービス」を5割以上の人人が重要と回答しています。



*緊急時対応サービス

押しボタンの緊急通報装置などによる駆けつけサービス。

*見守り、安否確認サービス

訪問、電話などにより日常的に見守りを行うサービス。

*在宅医療サービス

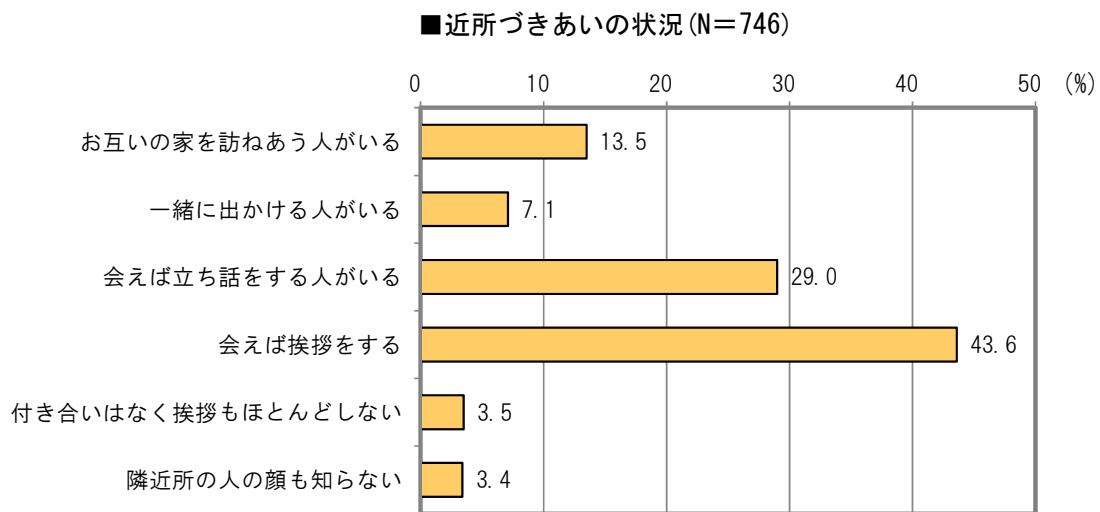
医師が定期的な往診や24時間体制で緊急時の往診を行うサービス。

7) 近所づきあいの状況

深い付き合いのある人が2割程度、会えば挨拶をする程度の人が4割程度いる。

「お互いの家を訪ねあう人がいる」は1割強、「一緒に出かける人がいる」が1割弱おり、深い付き合いのある人は2割程度となっています。

「会えば挨拶をする」が4割強、「会えば立ち話をする人がいる」が3割弱となっています。



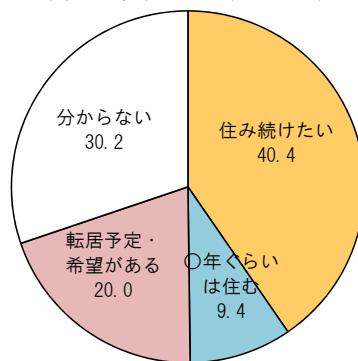
8) 今後の居住意向

約3割が転居を検討中。住みたい場所は「駅近」と「自然豊かな場所」。持ち家への転居希望が多い。

現住宅に住み続けたい人は約4割となっています。

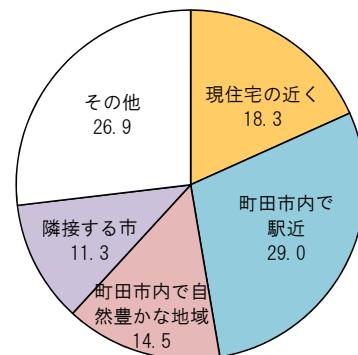
転居希望は「〇年くらい住む」及び「転居予定・希望がある」との回答を合わせ、約3割になります。

■今後の居住意向 (N=735) (%)



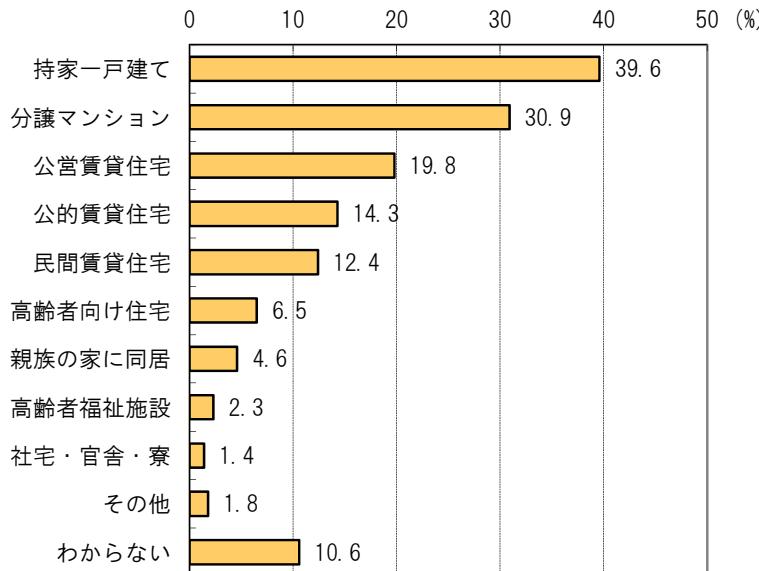
「〇年くらい住む」及び「転居予定・希望がある」人の転居希望先地域は、「現住宅の近く」または「町田市内」が約6割を占め、駅近の利便性の良い地域の人気が高いですが、自然豊かな地域への希望も少なくありません。

■転居先を希望する地域 (N=186) (%)



「〇年くらい住む」及び「転居予定・希望がある」人の転居希望先の住宅種類は、「持家一戸建て」への転居希望が最も高く、「分譲マンション」も合わせ、「持ち家」への転居希望が多くなっています。

■転居先の住宅種類 (N=217)



3 団地の課題

前項までに整理した団地の現況などを踏まえ、社会的要請などを考慮し、団地の課題を整理すると以下のようになります。

1. 団地の人口の減少

○団地では人口及び世帯数の減少が顕著であるため、住宅の需要バランスを踏まえた取り組みが必要です。

2. 建物の老朽化

○施設の老朽化や居住者ニーズに合わない住戸規模、エレベーターの未設置やバリアフリー化の遅れなど、住居としての魅力は低下しています。

○築50年近くが経過した団地が多く、住宅の修繕による住宅の魅力の向上や建替えなど建物の老朽化に対する対策が必要です。

3. 子育て世帯の減少

○団地における若い世代の入居が少なく、住居としての魅力や、子育て利便性の向上など、子育て世帯に選ばれる団地づくりが必要です。

4. 高齢化率の上昇

○団地における居住者の高齢化が顕著であり、生活支援サービスの充実や、屋内外のバリアフリー化など、高齢者が安心して暮らせる環境の整備が必要です。

5. 団地センターの活力低下

○団地センターでは、一部空き店舗が目立つなど、商業機能や生活支援機能の低下が見られ、その活性化が必要です。

6. コミュニティ活動の低下

○居住者の高齢化の進行や単身世帯の増加などにより、活発だったコミュニティ活動の維持が難しくなっており、コミュニティ活動の維持・向上のための取り組みが必要です。

○市内には、NPO やボランティア団体、社会福祉協議会、大学など様々な活動団体があることから、こうした地域資源を団地の活力の維持・向上につなげることが必要です。



第Ⅱ章 団地再生方針

1 基本理念

(1) 今後の社会変化の予測と団地とその周辺の生活イメージ

団地再生の基本理念の検討にあたり、今後の人口や世帯構成、住宅ストックの変化などの予測を行いながら、20年後の団地及びその周辺での生活イメージを以下のように想定しました。

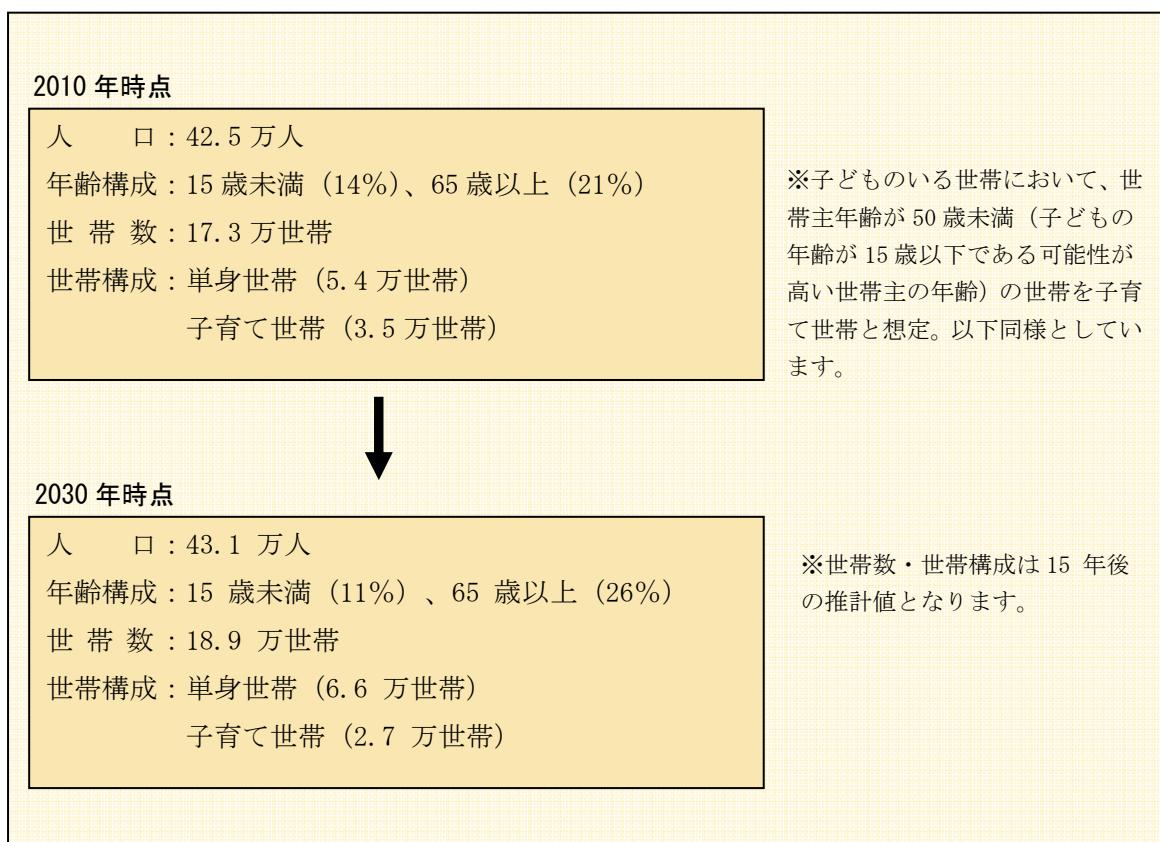
1) 人口、世帯構成の変化

現在と20年後の人口及び世帯構成を比較すると、全国的には人口減少社会を迎えていきます。

町田市においては人口がわずかに増加するものの、高齢者世帯の増加や子育て世帯の減少が進むことが予想されています。団地においては現時点でも特に子育て世帯の減少と高齢化が進んでいることから、高齢者が安心して暮らせる環境づくりや、子育て世帯に選ばれる住宅地づくりを進めていくことが必要となっています。

また、今後の人口減少・高齢化の進行により税収の減少及び社会保障費の増加が見込まれるため、需要と供給のバランスへの配慮を基本しながら、効率的・効果的な「選択と集中」による団地再生を進めていくことが必要となっています。

■町田市における人口や世帯構成の変化の予測



出典：町田市将来人口推計、東京都将来人口推計

2) 郊外立地における住宅需要の変化

町田市における郊外部の団地では、人口の減少及び世帯数の減少に伴う空室の増加が予測されます。

また、子育て世帯における郊外部での住宅需要は変化しており、団地への子育て世帯の入居が少なくなっています。

人口集中に伴う子育て世帯の受け皿として機能してきた建設当初の郊外部の大規模団地の役割は終わり、住宅需要の変化に対応した団地再生を進めていくことが必要となっています。

3) 今後の社会的な価値観の変化

今後の社会的価値観の変化をイメージしたものが下表になります。「コミュニティや絆の意識の向上」、「環境意識の浸透」、「防災意識の向上」などの価値観の変化が進み、利便性の向上を求めるだけでなく、心の豊かさも含めたより多様な生活価値観が育まれると考えられます。こうした社会的な価値観の変化に応え、様々な人たちがともに豊かに暮らせる団地再生を進めていく必要があります。

■社会的な価値観の変化の予測

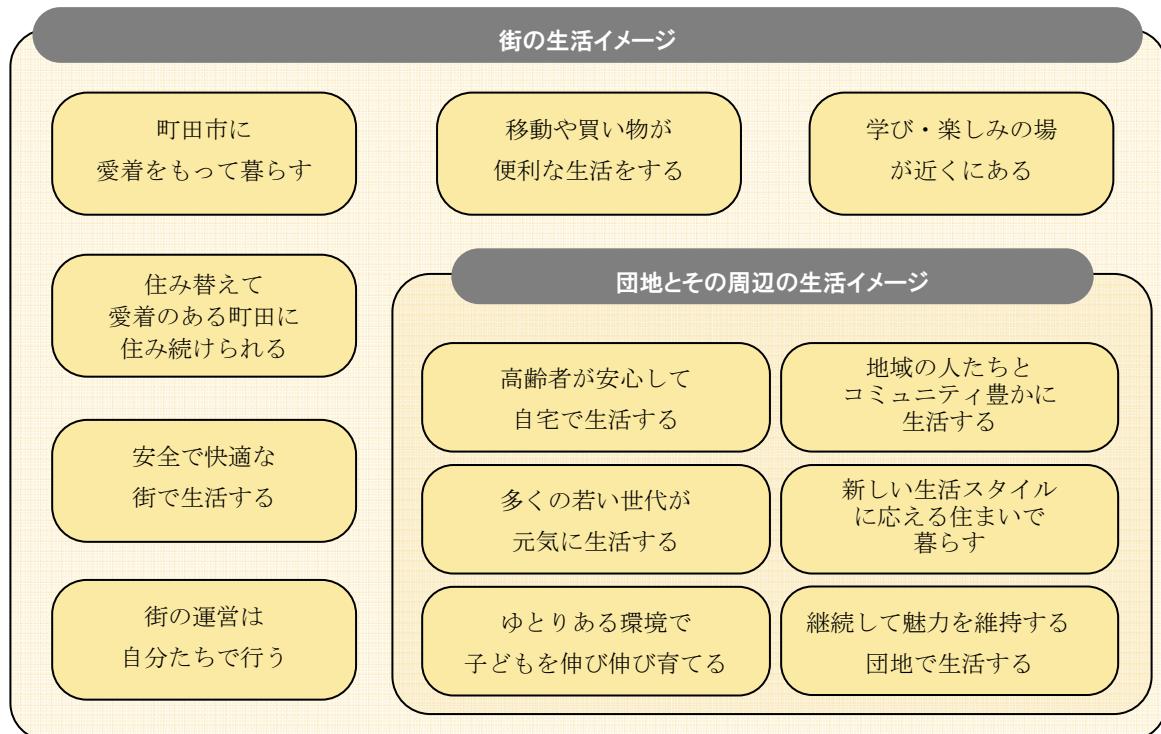
- | | |
|------------------------|------------------------|
| ○コミュニティ・絆の意識の向上 | ○ボランティア参加など社会貢献意識の向上 |
| ○生活全般に及ぶ環境意識の浸透 | ○労働人口不足を補う主婦・高齢者の雇用増加 |
| ○東日本大震災の教訓を踏まえた防災意識の向上 | ○カーシェアリングなどの共有社会の進展 など |

4) 耐用年数時期の到来

今後の20年を考えた場合、耐用年数を迎える団地が多くなることから、時代の変化に対応した団地再生を事業者とともに進めていくことが必要となっています。

5) 20年後の生活イメージ

20年後に実現すべき市域全体での生活イメージと団地における生活イメージをまとめると下表のようになります。団地再生を進めるにあたっては、様々な人たちが快適で、そして誰もが幸せに暮らせる街を実現していくことが求められます。



以上のような今後の社会的な変化と20年後の生活イメージの想定を基本としながら、団地再生の基本理念を立案しました。

(2) 団地再生の基本理念

市内の大規模団地は、高度経済成長期に首都圏の爆発的な人口増加の受け皿となるため、画一的に整備されてきました。このため、時代の変遷とともに多様化する居住ニーズに充分に対応できていない状況です。

今後は、多様化する居住ニーズに対応するだけでなく、その先を見据えて柔軟に対応できる住宅地へと変化していくことが求められます。

併せて、団地の持つ豊かな自然環境を最大限に利用するとともに、これまで培ってきたコミュニティを熟成させて、地域の問題を地域で解決する「地域の力」へと発展させることが重要です。

そこで、団地居住者のみならず、町田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、以下のとおり、団地再生の基本理念を掲げ、団地再生の取り組みを進めています。

＜基本理念＞

時代の変化に対応しつつ、地域とともに歩み続ける団地

まず何より、「団地での暮らし」が心豊かで魅力的な生活となるよう団地を再生することが必要と考えます。そのために以下のような団地の実現を目指します。

- 団地で生活している方々が安心して暮らし続けることができ、団地ならではの資源を活かしながら、住宅ニーズの変化に対応した新たな団地の役割や魅力を創出し、子育て世帯や若年世帯から高齢者世帯まで幅広い世代がともに暮らせる団地づくりを目指します。
- 成熟していく団地の魅力を周辺地域と共有することで、新たな交流を生み出す地域活性化の核となるような取り組みを推進します。
- 20～50年後を見据え、住宅需要の変化に合わせ、団地の集約化などにより周辺の市街地も含めた地域再編や、市域全体での団地再編も視野にいれながら、今後の人口減少社会を見据えた「まちづくり」を目指します。

これらの取り組みは、時代とともに変化する住宅市場に団地を適合させるために必要な対応を図ることであり、住宅の需要と供給のバランスを考慮しながら、選択と集中による再生を進めていくことが重要になります。

こうした団地再生の取り組みを進め、多様な世代が町田市に住み続けられる居住環境を市全体で提供することで、住宅都市としての町田の魅力や価値の向上を実現していきます。

2 団地再生方針

(1) 町田市の街の魅力を高めるための団地再生の推進

「町田市都市計画マスターplan」で掲げる将来都市像「環境文化を育む魅力ある質の高い生活都市」を目指すため、町田市のまちづくりと整合した団地再生を行うことにより、町田市の街の魅力を高めます。

1) にぎわいの拠点形成

団地センターを有する大規模団地の再生にあたっては、公共交通を支える都市基盤の整備、地域密着型の生活支援施設※の充実、魅力ある商業地の育成を図り、地域住民を含めた日常生活の中心として再生を図ります。

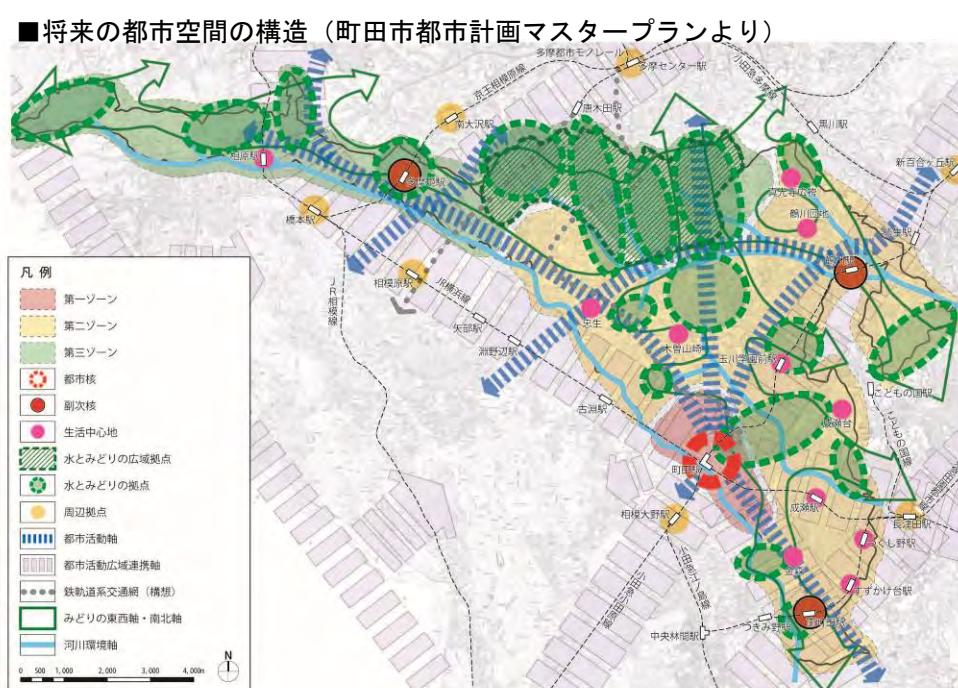
また、都市核※の一部を担う町田駅周辺の団地の再生にあたっては、建替えなどに合わせて、高密度住宅への転換などによる高度利用の推進や子育て機能の充実、業務機能の導入や公園緑地・道路などの基盤施設の充実を図ります。

2) 交通網の強化

軌道系の公共交通の利用が不便な団地の再生にあたっては、全市的なバス路線網の再編に合わせた乗り継ぎ拠点の整備などを通じて、公共交通不便地域の交通サービス向上に寄与します。

3) 水とみどりの軸の形成

みどりの東西軸・南北軸や河川環境軸に位置する団地の再生にあたっては、市域を超えた広域的なみどりのネットワーク、水系のネットワーク、生態系ネットワークの形成などの観点から、既存のみどり資源とのつながりを重視して再生を進めます。特に、水とみどりの拠点に近接する団地については、その拠点整備に配慮した団地内のみどりの整備・誘導を図ります。



*生活支援施設
公共交通機関 保育施設など

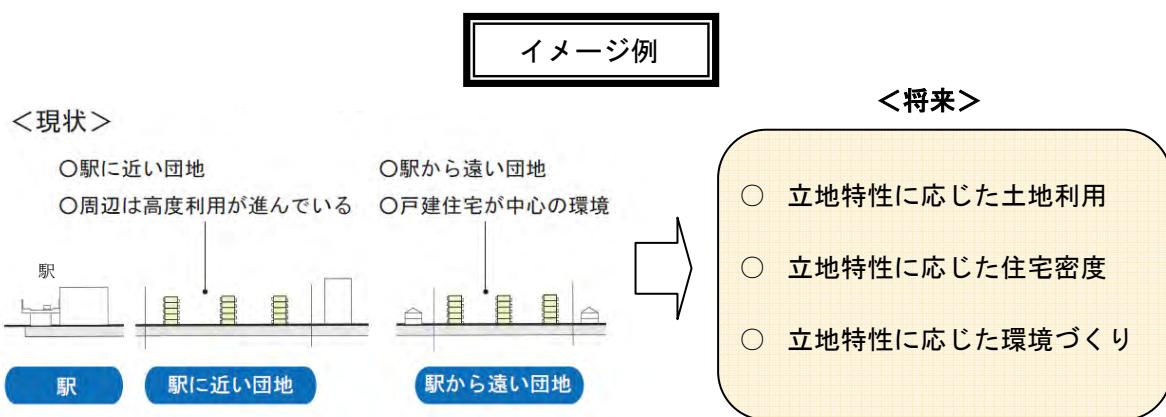
*都市核
町田駅周辺の中心市街地。

(2) 住宅需要の変化に対応した団地づくり

団地の再生にあたり、今後の人口減少社会における住宅需要の変化に対応した団地づくりを進めます。

1) 立地特性に応じた団地の再生

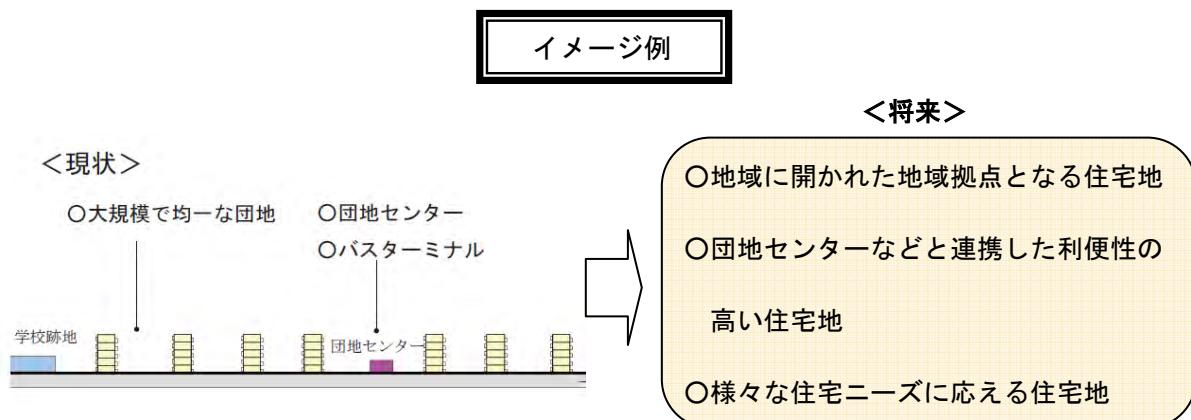
人口減少社会を視野に入れて、広域的に団地のあり方を検討します。例えば、今後、団地の建替えなどが実施される際に、鉄道駅との距離や生活支援施設の集積具合などによって、住宅需要と各団地の役割を踏まえて、集約・再編・再生を進めることができます。そのために、UR及びJKK東京（以下「事業者」という。）のストック再生・再編の考え方と整合を図るため、関係者間で協議しながら、将来を見据えた検討を進めていくことが重要です。



2) 地域拠点となるコンパクトな生活行動圏の形成

都市計画マスタープランにおける第二ゾーン（住宅系市街地）では、一部の団地が核になって、周辺地域に開かれた地域拠点づくりを進め、コンパクトな生活行動圏の形成を図ります。

そのために、日常生活で必要となるサービスを不便なく享受できるように、「医職住」を中心に、生活支援施設の質の向上と適正配置を進めるとともに、団地外からも利用しやすい環境づくりを進めます。



3) 画一型団地づくりから地域や団地毎の特色を活かした住宅地づくり

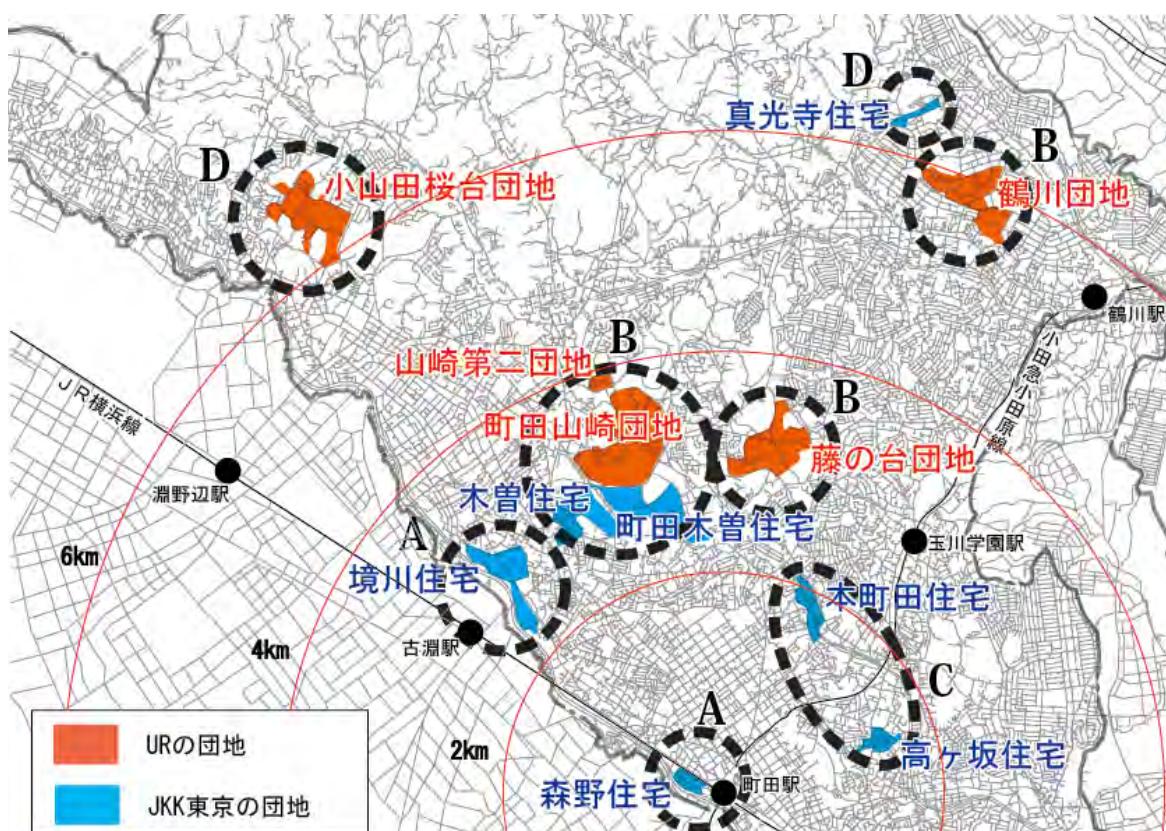
住宅の大量供給を目的として建設が進められた団地は、建物の配置形態や住棟形式・間取りなどが類似の形式のものが多く、画一的なつくりとなっています。住宅ニーズの多様化に伴い、これらの画一的で大量の住宅は、現在の住宅ニーズに適合しなくなっています。

時代の変化に応えられる団地にしていくため、団地毎の特色を活かし、立地特性や住宅ニーズにふさわしい団地づくりを進めが必要です。

こうしたことから、全ての団地を等しく価値向上を図るのではなく、地域や団地毎の特性を活かした住宅地づくりを進めます。

■団地の特色

- A 駅前周辺に立地し、利便性が高い団地
- B 地域の生活中心地になっている団地
- C 戸建て住宅に囲まれた静かな住環境の団地
- D 良好的な住宅ストック、住環境の団地



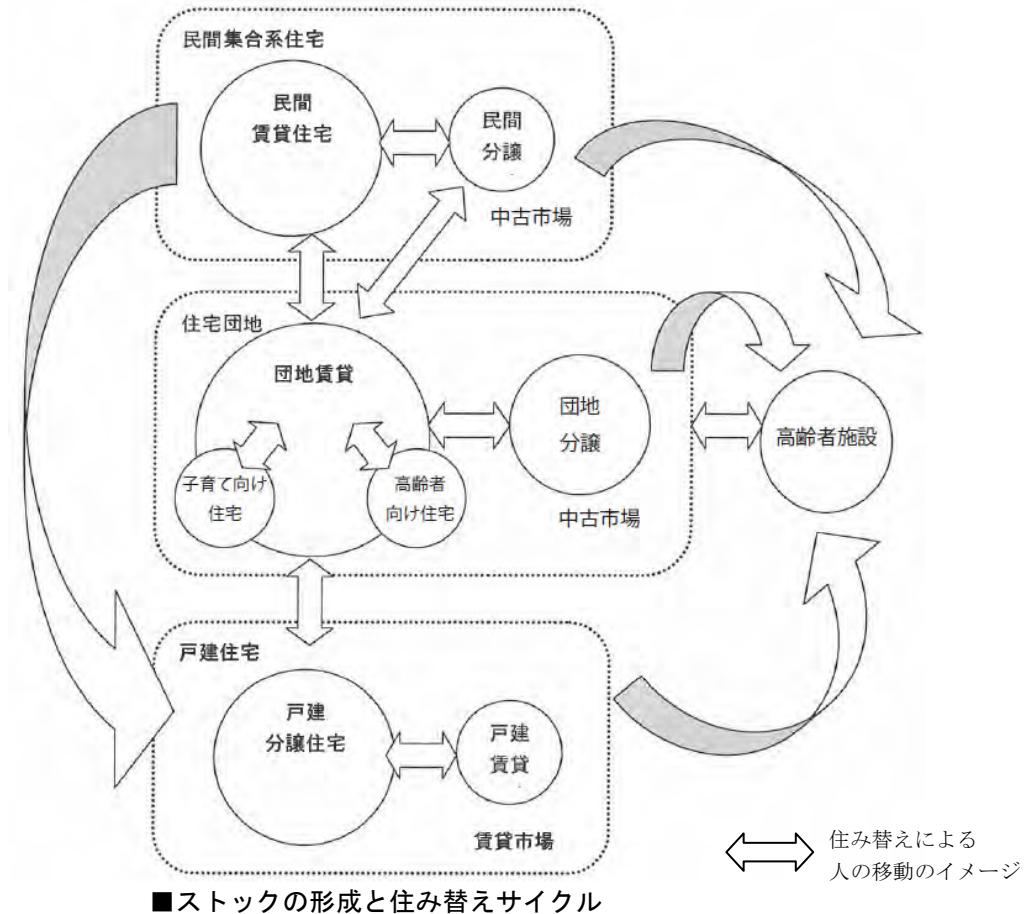
(3) 生涯にわたって町田市内に住み続けられる環境づくり

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すことから、その節目に合わせて、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システムの構築を検討します。

1) ライフステージの節目に合わせて市内で住み替えられるシステムの構築

前記のにぎわいの拠点の形成や団地の再編などと合わせて、若年単身、子育て世帯、高齢夫婦・単身などのライフステージ毎の居住ニーズに対応した住まいの供給を推進します。また、居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消、高齢者向け住宅や介護施設の紹介などの支援も組み込んだ総合的な住み替えシステムの構築を検討します。

- 高齢者の持家の賃貸化（リバース・モーゲージ※、子育て世帯へのサブリース※、改修支援など）
- 子育て世帯が安心して子育てるための生活支援機能の強化 など



*リバース・モーゲージ

自宅を担保にした年金制度の一種。高齢者世帯が、住居を手放すことなく収入を確保するための手段。

*サブリース

転貸（サブリース）を目的とした一括借上。

2) ライフステージに応じた循環型住宅市場の整備

現在、住宅取得に占める中古住宅の割合は小さく、良質な住宅ストックを活かした円滑な住み替えにより居住水準の向上を促し、ライフステージに応じた住まい方を選択できる市場環境を整備することが求められます。

住み替えしやすい中古住宅や賃貸住宅の市場は、今後大きくなることが予想されます。大量のストックを保有し、賃貸住宅市場において大きな役割を担い得る団地の潜在的な力を活かし、その再生と合わせて、安心して取引できる制度の整備を行うことを検討します。

3) 分譲住宅の再生支援

今後の住宅需要の減少が見込まれる中で、分譲住宅の処分が困難な状況になること及び建替えが必要とされる時期が到来することが想定されるため、分譲住宅の賃貸化への支援、建替えのための合意形成支援などを行います。

(4) 市民の豊かな暮らしを支える団地づくり

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“新しく住み替える人”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、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、異世代間の交流が生まれ、更なるまちの活性化につながることが期待できます。

また、「環境問題」、「省エネルギー」、「安全・安心」などに対する様々な社会的要請が高まっています。団地は、人口及び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。

1) 多様な世代がともに暮らせる団地づくり

持続的に街を活性化させるためには、若い世代、特に子育て世帯の継続的な入居が図られるよう、現在のライフスタイルに合う住宅地への再生を図る必要があります。

また、現在の居住者は高齢者の割合が高いことから、安心して暮らすための居住環境整備を進め、多様な世代が共存できる団地づくりを目指す必要があります。

■多様な世代が共存するための視点

- 若い世代の居住ニーズと現在の間取りや設備などのミスマッチの解消
- 誰もが安心して暮らせるためのバリアフリー化の推進
- 子育て支援及び高齢者支援のための機能強化
- 安全かつ緑豊かな屋外環境を活かした子育て環境の充実 など



若い世代の居住ニーズに対応した住宅。



子育て世帯や高齢者への生活支援づくり。

2) 団地センターなどを活用した地域拠点づくり

団地センターはコミュニティの中核を担う施設です。しかし、大規模商業施設の建設などにより一部の団地センターでは活力が低下しており、団地の活気を損なう大きな原因のひとつとなっているため、団地センターの活性化を図ることが重要です。

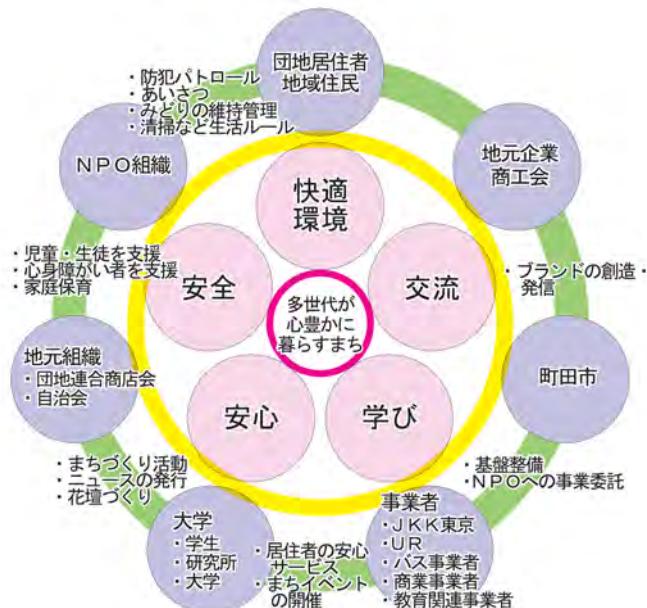
また、団地の中には子育てや高齢者の生活を支援する施設やコミュニティを育む施設などがあります。こうした機能を時代のニーズに合う形で再生を進めることも重要です。

団地周辺の住民にも開かれた地域の拠点となる団地づくりを進めます。

3) 豊かなコミュニティのある団地づくり

団地においては、住民の高齢化に伴ってコミュニティ活動に参加する人も高齢化しているため、コミュニティの担い手が不足しています。多様なまちづくりの担い手や事業者と連携しながら、より豊かなコミュニティ活動を推進する必要があります。

■多主体協働によるコミュニティ活性化のイメージ



集会所を活用したコミュニティ活動。



共同花壇でのコミュニティ活動。

4) 安全・安心な住宅地づくり

安全に配慮した環境づくりを進め、安心して生活できるまちづくりを進めていきます。また、災害時に備えるまちづくりとして、災害による被害を少なくするとともに、早期に復旧・復興できるような体制を整えます。

○防災・防犯活動の輪を広げ、地域活動の活性化を進める

○災害に強い団地づくりを目指す

5) 緑の活用と環境負荷の低減

団地には豊かな緑が存在しており、市街地におけるヒートアイランド現象※の緩和の意味からも、これを保っていくことが重要です。また、再生可能エネルギーの活用などによる低炭素社会※の実現は社会的要請でもあり、その検討を図ることも重要です。

○市民の緑への理解醸成や、緑を保全・育成する様々な活動を推進する

○既存公園・緑地の保全、建物の緑化などによるヒートアイランド現象を緩和する

○住棟屋上への太陽光パネルの設置、カーシェアリングの利用などを図る



既存公園や緑地の保全。



緑化などによるヒートアイランド現象を緩和。

*ヒートアイランド現象

都市の中心部の気温が郊外に比べて島状に高くなる現象。

*低炭素社会

地球温暖化を防ぐため、二酸化炭素やメタンなどの温暖化ガスを極力排出しない社会。

(5) 住宅市場の中での魅力ある団地づくり（団地のリブランディング）

建設当初、団地は、合理的な街づくり、鉄筋コンクリート造の建物の外観、システムキッチンのある住まいなどの“最先端の暮らし”というブランド力があり、多くの人の憧れでした。

建設後50年近くが経過し、団地のおかれている状況は大きく変化し、現在の居住ニーズに充分に応えられていない点もありますが、自然豊かな住環境など、計画的に整備された団地ならではの魅力もあります。

そこで、その魅力を最大限活用し、団地をリブランディング(新しいブランドイメージを創る)すること、そしてそれを積極的に情報発信していくことを検討します。

1) 新たな「団地のブランド化」

「団地のブランド化」を、これまでにない『新たな魅力作り』と捉え、現在の団地がもつ魅力を引き出し、固有の長所を成熟させることで、住宅市場において有力な選択肢となるように検討します。

2) 魅力的と感じさせる新たな居住候補者の設定

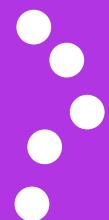
団地が良好な住宅地であるためには、多様な世代やライフスタイルの人たちに選択されることが必要です。

住宅市場においてより有力な選択肢となるためには、将来の見通しも含めた住宅市場に対する調査を行い、新たな居住候補者を設定することが重要と考えます。

3) 新たなブランドの情報発信

創出した新たな魅力を広く社会に認知してもらうために、積極的に情報発信していくことが必要です。

事業者だけでなく、団地居住者、団地周辺地域の住民、町田市、さらには民間企業なども含め、町田の団地ブランドの情報発信のための計画的な取り組みを検討します。



第三章 団地再生手法例

1 団地再生手法の例示の目的と類型

団地再生を進めていくためには、団地の所有者（区分所有者や事業者）だけでなく、行政、居住者、地域住民、NPO・民間事業者などの様々な立場の人たちが協働して進めていく必要があります。

そのためには、関係者が将来像や再生手法を共有し、団地再生の議論を進めていくことが必要であると考えます。

そこで、団地再生を検討するための参考として、団地再生手法を例示することとしました。

町田市の団地の特性や、団地再生に向けた取り組み状況、今後の社会動向などを踏まえ、以下の5つの再生手法を例示します。

今後は、こうした再生手法例を参考としつつ、団地毎に再生手法を取捨選択しながら団地再生を進めていくことが求められます。

(1) 駅前生活拠点を創造するための再生手法例

市民が利用しやすい子育て支援拠点や生活支援機能を整備し、駅前の利便性の高い住宅地づくりを目指す取り組み例を例示します。

(2) 団地センターを核とした地域拠点・住環境を強化するための再生手法例

子育て世帯や高齢者など多様な世帯がともに暮らし、団地センターを核として、団地周辺を含めた地域の拠点となるまちづくりを目指す取り組み例を例示します。

(3) 地域コミュニティを活かした安心居住を推進するための再生手法例

地域や団地のコミュニティを活かしながら、高齢者が安心して暮らせる団地づくりを目指す取り組み例を例示します。

(4) 住環境を保全するための再生手法例

住環境の保全を図るとともに、居住環境の維持を目指す取り組み例を例示します。

(5) 住宅需要の変化に対応した団地再生を進めるための再生手法例

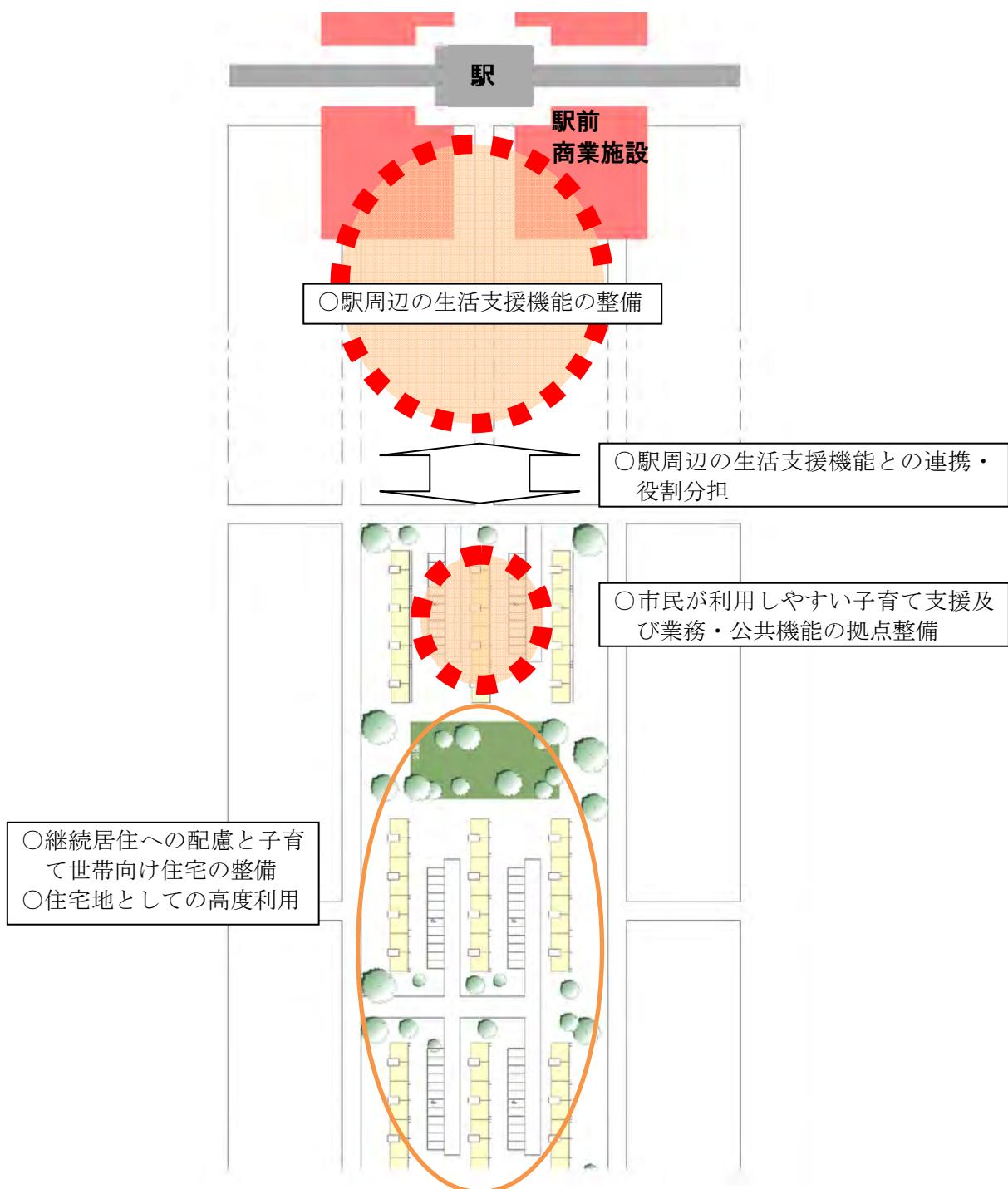
人口の減少や住宅需要の変化などに対応しながら、社会のニーズの変化に応える団地を目指す取り組み例を例示します。

2 団地再生手法例

(1) 駅前生活拠点を創造するための再生手法例

1) まちの将来像

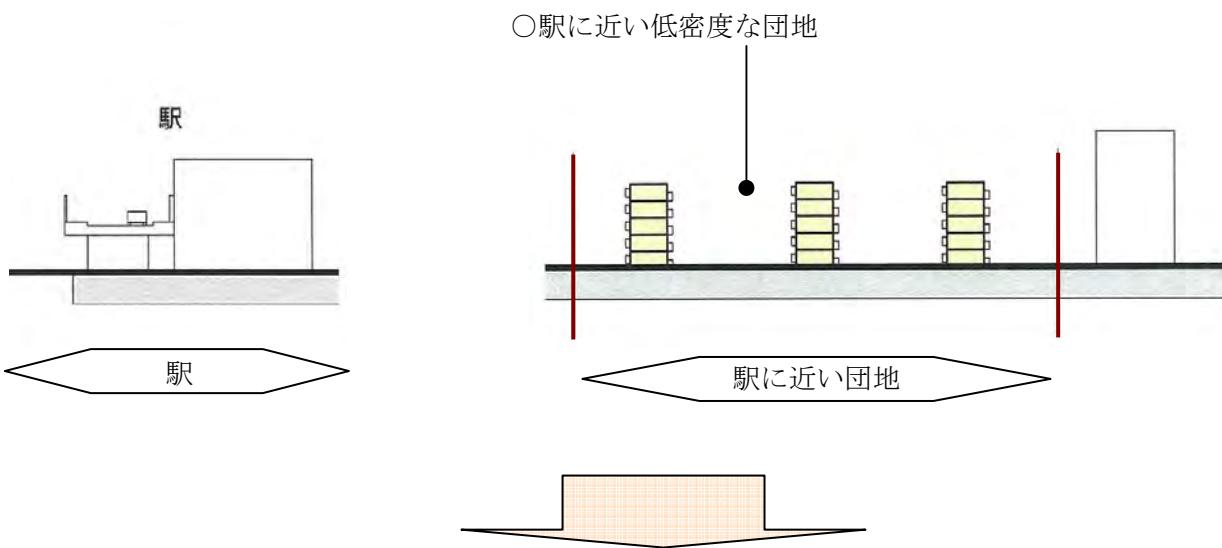
駅に隣接する団地については子育て世帯向け住宅を中心に整備を進めるとともに、子育て支援及び業務・公共機能の拠点※整備を進め、市民にとって子育てしやすい駅前居住の環境整備を目指します。



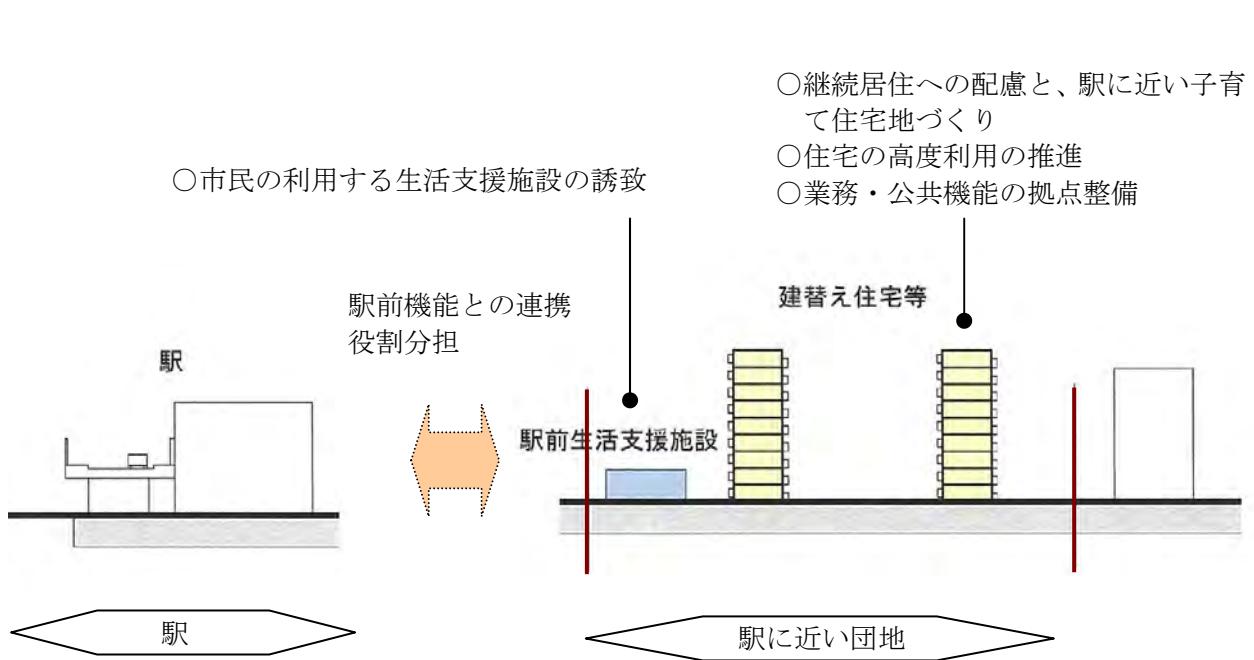
※業務・公共機能の拠点

業務機能や公共機能の誘致により、地域における生活サービスなどの向上を目指す拠点。

くまちの現状



くまちの将来像



2) 取り組み例

以下の取り組みの例を参考にして、まちの将来像を実現します。

取り組みの例 1：継続居住への配慮と若年世代・子育て世帯の暮らしやすい住宅地づくり

現在生活している居住者の継続居住に配慮するとともに、若年世代・子育て世帯向けの住宅への再生や建替えなどを進め、多様な人が駅前に暮らせる団地づくりを目指します。

- 継続居住者が安心して暮らせる住宅づくり
- 子育てしやすい住まいへの改善、団地の建替えなどによる子育て世帯向け住宅の整備
- 建替えなどによる土地の高度利用の推進

取り組みの例 2：駅前子育て支援拠点の整備

駅周辺の生活支援機能と連携し、子育て支援の拠点づくりを進め、子育てしやすい団地づくりを目指します。

- 市民が利用可能な駅前保育の充実
- 保育送迎ステーション※の整備
- 子育て支援のための地域拠点の整備

取り組みの例 3：基盤施設の充実と業務機能の導入

生活基盤施設などの充実及び駅近傍の立地性を活かした業務・公共機能の導入を図り、利便性の高い生活環境の実現を目指します。

- 道路などの都市基盤と業務・公共機能の一体的な整備

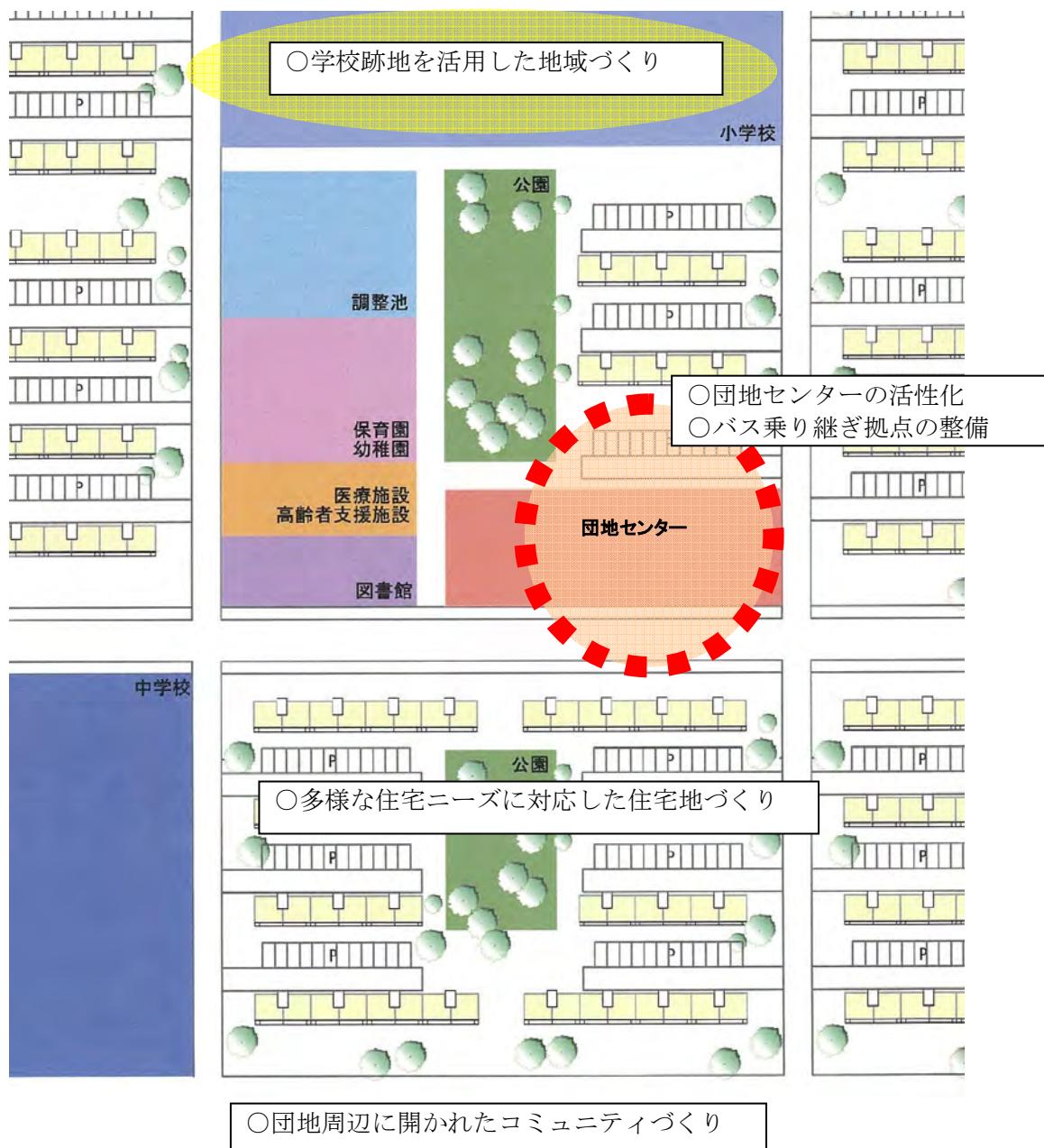
※保育送迎ステーション

市内の指定保育所（園）へ送迎バスで結ぶ一時的な集合拠点。

(2) 団地センターを核とした地域拠点・住環境を強化するための再生手法例

1) まちの将来像

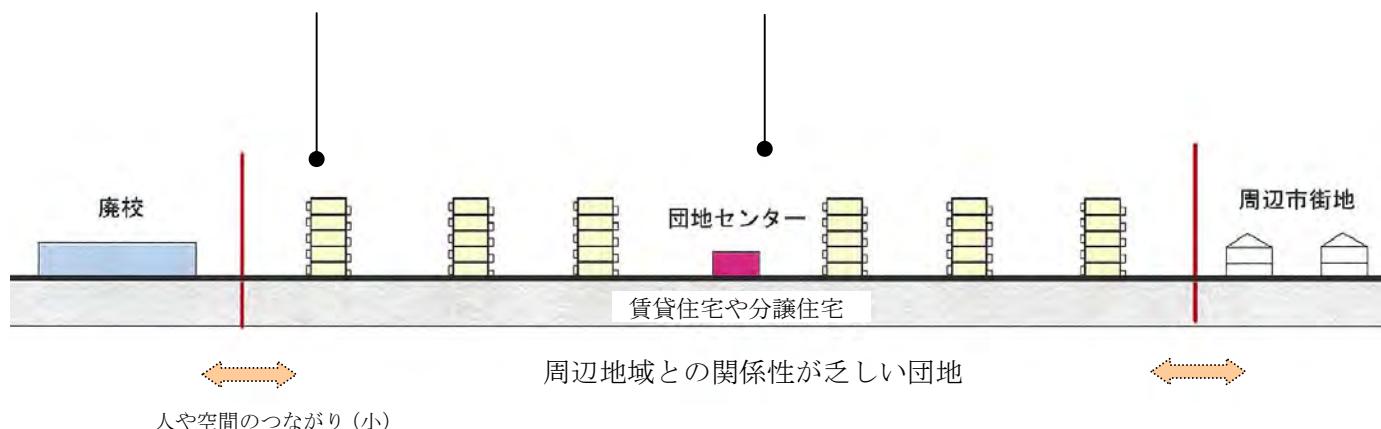
団地センターを有する大規模団地については、団地センターや生活支援機能の集積を活かし、団地周辺の地域に開かれた地域拠点形成を進めつつ、多様な世代がともに暮らせる団地づくりを目指します。



＜団地の現状＞

○大規模で均一な団地

○商業施設の活気の低下

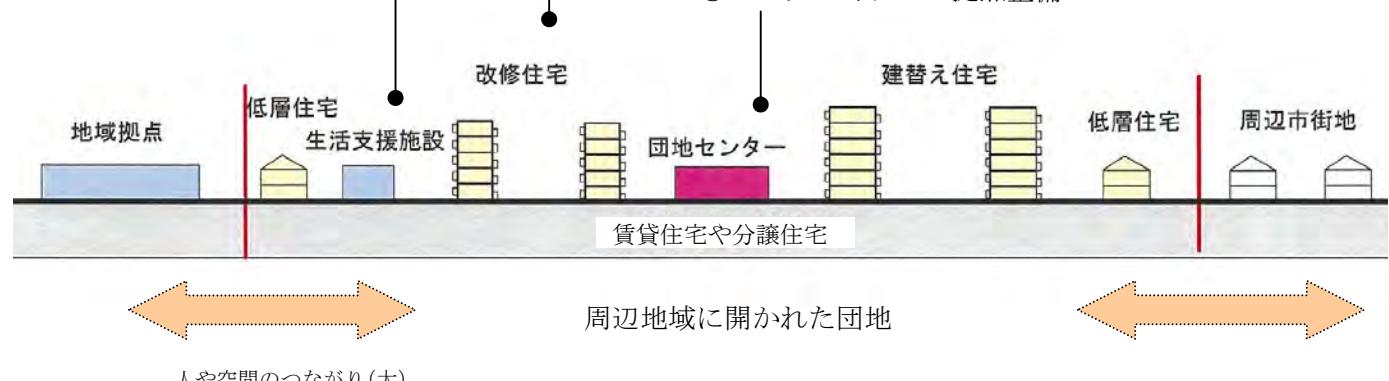


＜まちの将来像＞

○改修住宅や建替え住宅、低層住宅など多様な住宅地

○公益施設の誘致

○センターを中心とした利便性の高い住宅地
○バスタークニナルの拠点整備



2) 取り組み例

以下の取り組みの例を参考にして、まちの将来像を実現します。

取り組みの例 1：地域の人たちの生活を支える地域拠点機能の強化

一部の団地センターでは空き店舗が増加しており、賑わいが低下してきていることから、団地や地域の人たちが利用できる生活支援機能を強化し、団地センターを活かした地域の暮らしやすさの向上を目指します。

1-①地域のセンターとしての活性化

センター地区は、商業機能だけでなく、図書館、銀行、医療施設、子育て支援施設、高齢者支援施設、大規模公園などを有するものもあり、団地だけでなくその周辺地区も対象とした生活支援機能を担っていることから、幅広い生活ニーズに応えるための商業や公共公益サービス機能の強化を目指します。

- 日用品を総合的に扱う商業施設など、生活利便機能の向上
- 公共公益施設や市民活動の場としての活用
- 駐車場や支線バス網の整備

1-②学校跡地を活用した拠点づくり

学校跡地においては、生活支援機能の誘致を進め、多様な世代がともに暮らせるよう、団地周辺を含めた地域拠点の形成を目指します。

- 子育て活動、健康増進、文化・教育関連などの地域に必要とされる機能誘致と地域の防災主要拠点としての機能誘致

1-③歩いて楽しい空間づくり

地形バリアの改善、きれいな環境の維持などを図り、誰もが、安全に楽しく歩ける、快適な空間づくりを目指します。

- 段差や急勾配の通路などの改善
- 店先などを利用した一休みできる空間の確保
- 花いっぱい運動、道路清掃などの住民主体による環境維持管理の推進

1-④オープンスペースなどを活用した集いの場づくり

団地には団地センターの広場や公園など、豊かなオープンスペースがあります。こうしたオープンスペースを活用して、人の集いが生まれる団地づくりを目指します。

- 市民農園、バーベキュー、フリーマーケットなどの多様な活動が育まれる場づくり

取り組みの例2：若い世代・子育て世帯に選ばれる居住環境の推進

団地センターの利便性や生活支援機能の集積などを活かし、子育て世帯に選ばれる居住環境を目指します。

2-①若い世代のニーズに対応した住宅再生

1960年代から1970年代半ばに建てられた団地は、建物の老朽化に加え、小さな個室が多い間取りのため、若い世代の居住ニーズに対して充分に対応できていないので、多様な住宅への更新を目指します。

○若い世代の求める住まいへの再生

- ・子育て世帯などが求める洗練されたLDK型の間取りへの改変
- ・シェアリング住宅※やペット共生住宅※・SOHO住宅※など新たな企画を取り入れた間取りへの再生
- ・通信ネットワーク環境の向上、カーシェアリングの導入

2-②子育て世帯への支援

子育てに係る不安や負担が軽減するよう、子育て世帯への生活支援の充実を目指します。

○団地内施設や建替えにより生じた余剰地などを活用し、幼稚園、保育所、子育て広場、子育て相談窓口などの誘致

○空き施設や空き住戸を活用した、グループ型の家庭的保育者の活動場所の提供

○小学校4年生以上の受け入れも可能な学童保育の充実

○子育て支援活動を行うNPOなどの立ち上げ支援や、子育て世帯が親睦を深めるためのコミュニティ活動への支援

2-③安全かつ緑豊かな屋外環境を活かした子育て環境の充実

団地内には緑やオープンスペースが多く残っており、子どもたちが元気に遊び、育つ環境が充実していることから、屋外環境を活かした子育て環境の充実を目指します。

○車と交差しない安全かつ安心な歩行者動線の維持・確保

○コミュニティガーデン※などの設置による多様な世代との交流の場の確保

○子どもたちが、身近なところで自然や季節の移り変わりを感じることができるような環境づくり

※シェアリング住宅

ひとつの住居に友人などの数名で共同で生活する住宅。

※ペット共生住宅

飼育に関する一定のルールを設け、ペットとともに生活することができる住宅。

※SOHO住宅

オフィスとしての利用を想定した住宅。SOHOは、「Small Office Home Office」の頭文字。

※コミュニティガーデン

管理を地域の住民で行う共用の庭。地域のコミュニティが育まれることを期待されている。

取り組みの例3：高齢者が安心して暮らせる居住環境の推進

団地に立地する生活支援機能などを活用しながら、高齢者が安心して暮らせる居住環境を目指します。

3-①高齢者が安心して暮らせる高齢者支援施設の導入

団地は空間的にコンパクトにまとまっており、住宅介護サービスなどを効率よく提供できることから、地域の高齢者の生活支援サービスの強化を目指します。

○在宅での生活支援の推進

- ・在宅医療、訪問介護、買物ヘルパーなどの在宅支援型サービスの推進など
- ・市の介護・福祉施策などと連携した高齢者支援施設の誘致

3-②住宅・住棟のバリアフリー化の推進などによる高齢者が安心して暮らせる住宅づくり

エレベーターの設置、間取りのバリアフリー化などにより高齢者が暮らしやすい団地を目指します。

○エレベーターの設置など住まいのバリアフリー化の推進

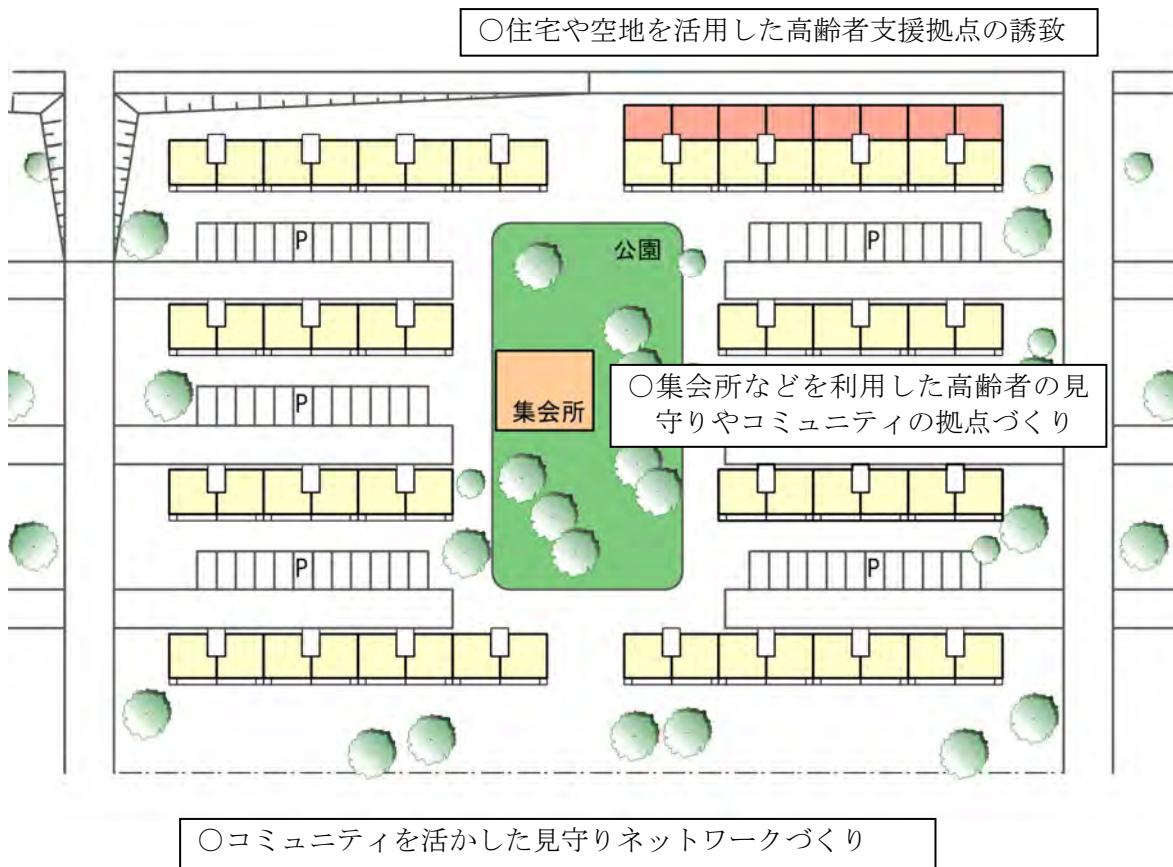
○屋外のバリアフリー化の推進

- ・住棟内部や住棟周辺の通路などのバリアフリー化
- ・道路・公園などの段差の解消

(3) 地域コミュニティを活かした安心居住を推進するための再生手法例

1) まちの将来像

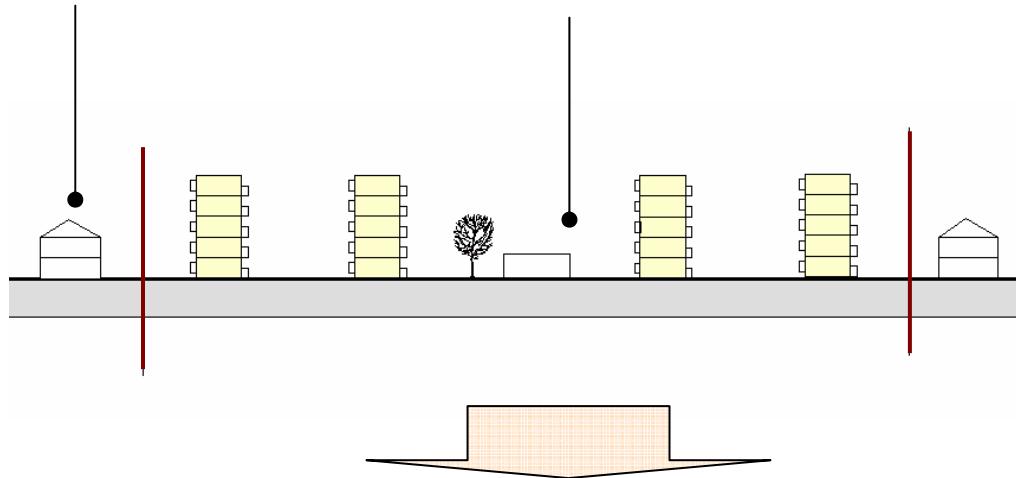
現在の団地は居住者の高齢化が進行していることから、団地のコミュニティなどを活かしながら高齢者が安心して暮らせる地域づくりを進めます。



くまちの現状

○戸建て住宅を中心とした立地

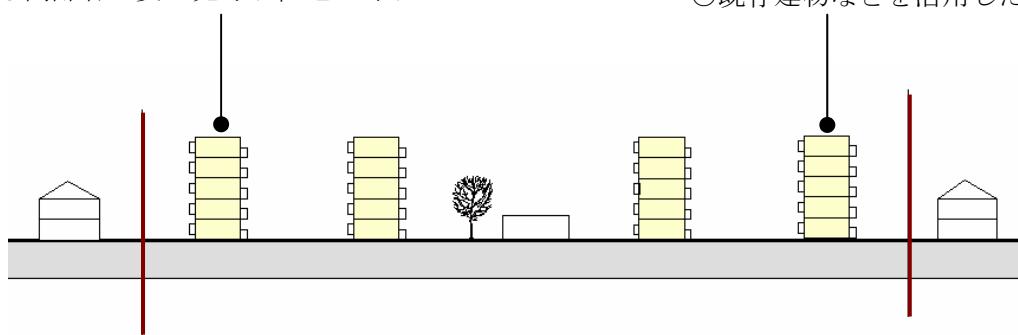
○高齢者が多く、コミュニティが豊か



くまちの将来像

○高齢者の安心見守り住宅づくり

○既存建物などを活用した見守り拠点づくり



2) 取り組み例

以下の取り組みの例を参考にして、まちの将来像を実現します。

取り組みの例1：見守りのネットワークづくり

見守りが必要な高齢者に対して、高齢者の変化に早めに気づき必要な支援を行うため、ネットワークを構築し、近隣の人々が支え合い、協力し合い、誰もが安心して住みなれた地域に長く暮らし続けられる団地づくりを目指します。

○団地コミュニティを中心とした見守りのための地域ネットワークづくり

○NPOなどと連携した見守り方法の検討

取り組みの例2：既存施設などを活用したコミュニティ拠点づくり

集会所や空き住宅などを活用して、高齢者の仲間づくりや自主的な活動のための拠点づくりを目指します。

○高齢者のための地域活動の拠点づくり

取り組みの例3：高齢者の生活支援づくり

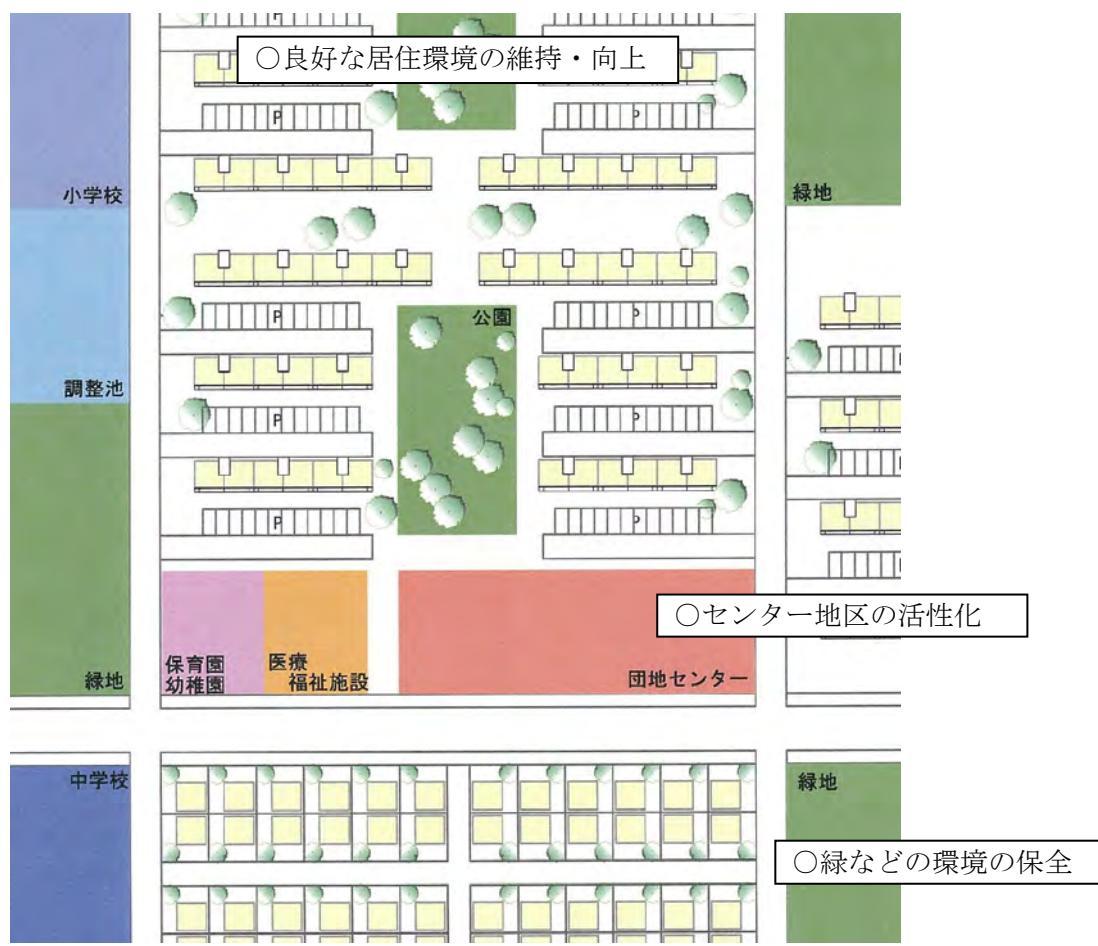
高齢者の生活を支えるため、NPOなどと連携した生活支援のある団地を目指します。

○NPOや地域の商店などと連携した生活サービスの充実

(4) 住環境を保全するための再生手法例

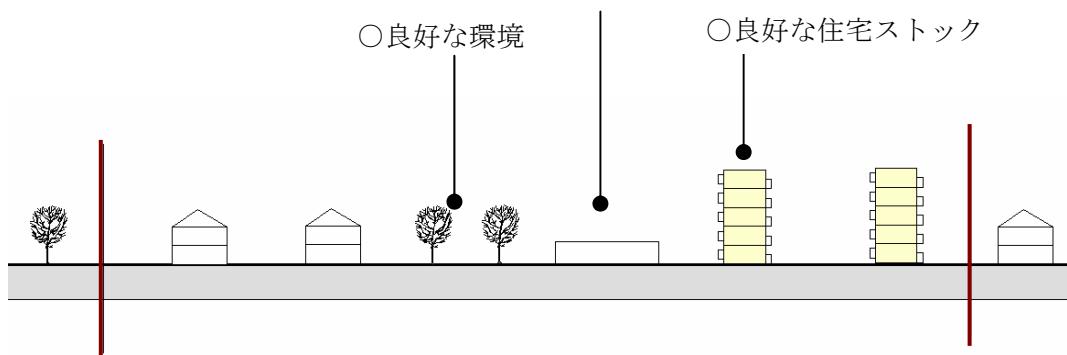
1) まちの将来像

1970年代半ば以降に供給された団地は、環境や住宅の間取りなど、良好な住宅ストックとなっていることから、将来にわたっても良好な居住環境の維持・保全を目指します。



＜団地の現状＞

- 団地センターの活力の低下

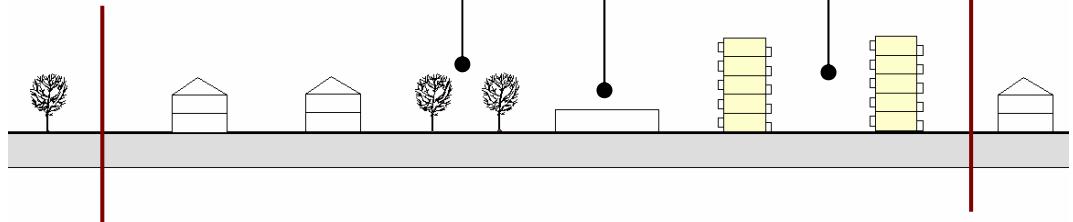


＜まちの将来像＞

- 団地センターの活性化

- 良好な環境の保全

- 住宅のバリアフリーなどの住宅価値の維持向上



2) 取り組み例

以下の取り組みの例を参考にして、まちの将来像を実現します。

取り組みの例 1：良好な環境の維持・保全

緑豊かな住環境の形成、ヒートアイランド現象の緩和などを目指し、公園や緑地などの環境を維持・保全します。

○環境や都市基盤の保全に寄与する取り組みの推進

○地域のコミュニティを活かした公園などの自主管理の推進、生ごみの減量や有効活用などの環境配慮の取り組みの推進

取り組みの例 2：良質な住宅の維持・向上

住宅のバリアフリー化への対応や団地センターにおける利便性の向上など、良質な住宅の維持・向上を目指します。

○住宅のバリアフリー化の推進

○空き店舗が目立ち始めたセンター地区の活性化や集客を高めるための駐車場の増設

○団地周辺からの利用も想定した未利用地の利活用の推進

○住民の多様な地域活動の場や防災備蓄倉庫として集会所を活用するなど、集会所の地域コミュニティの拠点としての機能の向上

(5) 住宅需要の変化に対応した団地再生を進めるための再生手法例

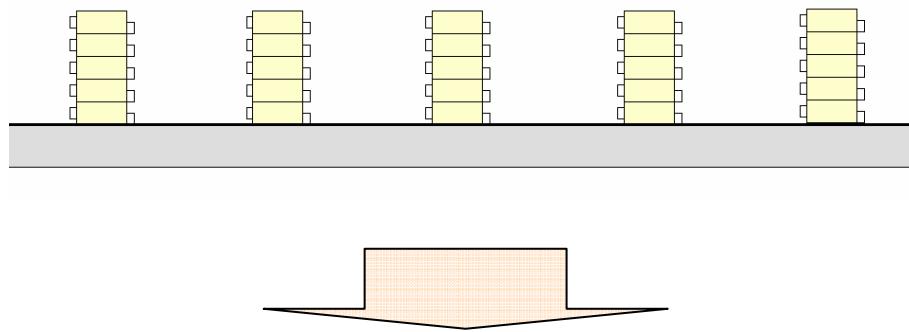
1) まちの将来像

今後は、人口の減少や世帯構成の変化、住宅需要の変化などが進むことが予測されるため、社会の変化に対応した団地再生を進めることを目指します。

こうした取り組みを行う際には、現在、お住まいの方々の居住の安定を確保することを前提として取り組む必要があります。

＜団地の現状＞

- 画一的な団地
- 住宅需要に適合しなくなりつつある大規模な団地



＜まちの将来像＞

- 地域の住宅需要に合った団地の実現
- 地域にふさわしい土地利用など

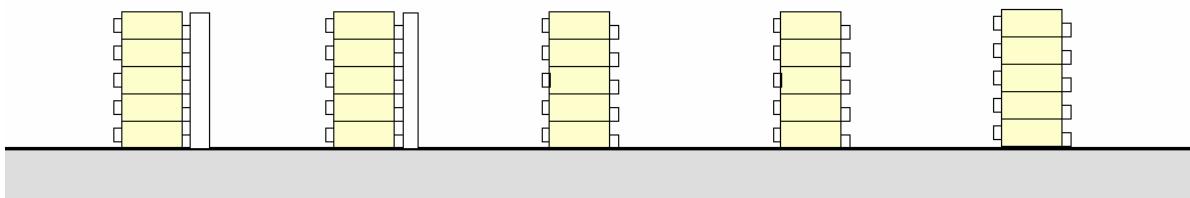
2) 取り組み例

以下の取り組みの例を参考にして、まちの将来像を実現します。

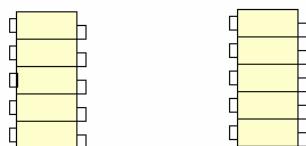
取り組みの例1：住宅や屋外環境の改善によるストック活用

住宅ストックの良好な団地で住宅の改善効果の高い団地については、住宅の改修や屋外環境の改善、エレベーターの設置などによるバリアフリー化の推進などを進めていくことが考えられます。

エレベーターの設置



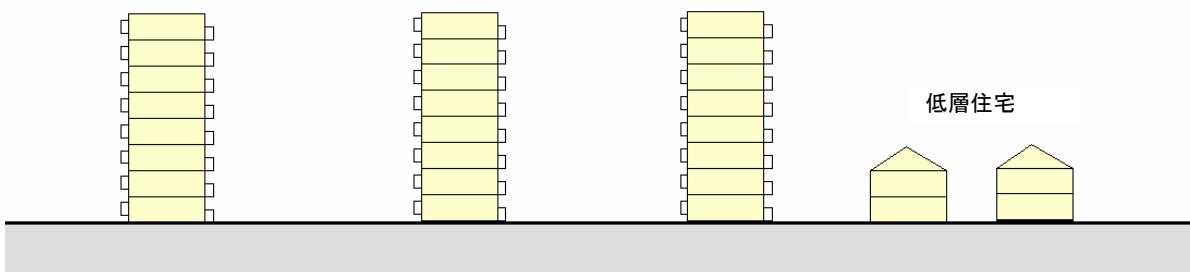
住宅の改修



取り組みの例2：建替えによる住宅地の価値向上

老朽化が進んだ団地については、建替えによって住宅を新しくすることも考えられます。余剰地を活用して敷地処分をすることにより、建替え資金の負担軽減を目指すことも考えられます。その際には、余剰地の処分性についても十分に配慮することが必要になります。

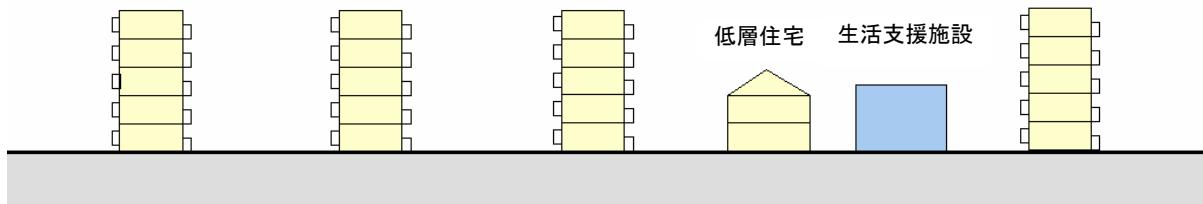
建替え住宅



低層住宅

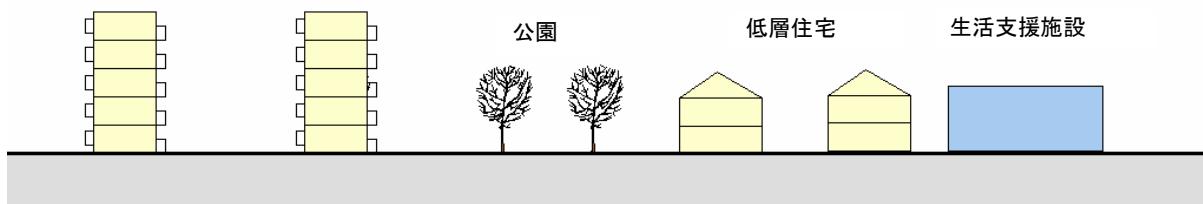
取り組みの例3：住棟の減築などによる地域の住宅需要に合った住宅団地づくり

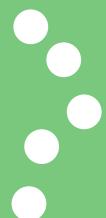
空き家率の増加への対応として、現在の団地の規模をそのままにして、住棟の減築を行い、低層住宅や生活支援施設などの新たな機能を導入したり、住棟を高齢者向け住宅へと用途を変えるなど、地域の住宅需要に合った団地再生を進めることも考えられます。



取り組みの例4：地域の住宅需要に合った低密度な住宅地への用途転換

建物の老朽化が進み、住宅需要が乏しい地域に位置する団地については、環境の良さを活かした低密度で良好な住宅地などへの用途転換を進めることも考えられます。併せて、公益施設や公園など、地域に必要とされる土地利用とすることも考えられます。





第IV章 団地再生の推進体制

1 団地再生の推進に向けて

町田市における団地の再生を進めていく上で、事業推進上の課題として、以下のようなものが考えられます。

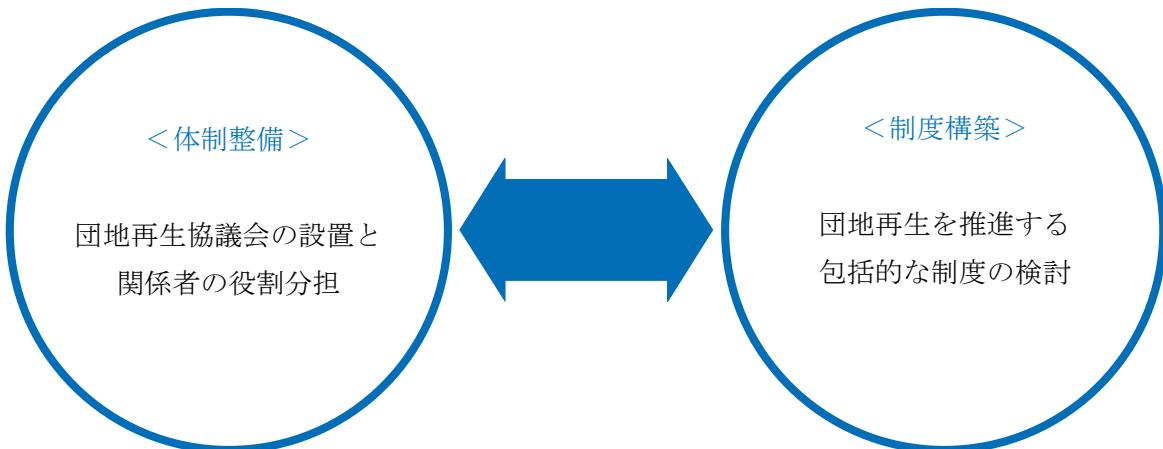
○団地及び周辺を含めた地域における街の将来像についての合意形成

○社会状況の変化に伴うニーズに対応するための都市計画などの変更

○事業化に向けての法的な制度改善や財源の支援

団地再生方針の実現に向けては、個々の団地が単独で取り組むのではなく、団地周辺を含めた地域単位で関係住民、事業者、行政などが一体となって、取り組むことが求められます。関係者が再生ビジョンを策定・共有し、市全体の取り組みをマネジメントしながら、団地再生事業を進めるための体制を整備します。

また、団地再生にかかる課題は広範・多岐にわたるため、関連諸制度も活用しながら、団地再生を推進するための包括的な制度構築を目指します。



団地再生の推進に向けての役割分担

団地再生に取り組む主体として、建物の所有者である区分所有者・事業者、団地のコミュニティを支える居住者、街の基盤を整える町田市、団地の活性化に関わるNPOなど、様々な組織が考えられます。

地域単位の関係住民には、それぞれの役割があります。役割を明確にし、相互に連携を図り、協働による団地再生を進めていく必要があります。

基本的な役割

町田市

住民

- 団地再生を実現するための総合的な支援制度を構築する。
- 団地再生の実現に向けた取り組みを、関係者に働きかけるとともに、支援を行う。
- 団地再生に合わせた都市計画制度の運用を行う。
- 都市基盤の整備を行う。
- 子育て支援・高齢者支援などの行政サービスを提供する。
- 団地再生に向けた取り組みの発意や課題の解決策などの提案を行う。
- 地域の「まちづくりの担い手」として、積極的に役割を担う。

事業者(UR、JKK 東京)

民間事業者・NPOなど

- 社会経済状況の変化に対応したストック活用や再編を進めながら、住宅の魅力の維持・向上を検討する。
- 団地センターに生活利便施設の誘致を検討する。
- 生活支援機能の誘致を検討する。
- 専門的な知識やノウハウなどを活用して、行政や事業者・居住者と連携して、暮らしやすい生活環境を提供する。

3

団地再生協議会の設置

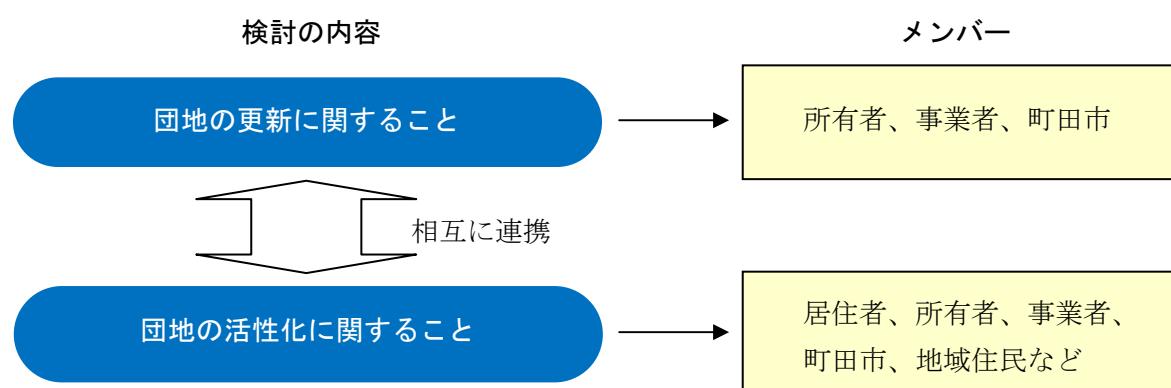
(1) 協議・検討の場の必要性と検討内容

各主体が相互に連携し、また、調整を図りながら団地再生を進めていくためには、継続的に協議を行う場を作っていくことが有効です。協議内容は、「団地の更新に関すること」と「団地の活性化に関すること」の2つが考えられます。

「団地の更新に関すること」については、所有者や事業者が主体となり、居住者や町田市と協議を進めます。

「団地の活性化に関すること」は、居住者などが中心となり、様々な主体と相互に連携しながら検討を進める必要があります。そのため、「団地の活性化」を目的とした協議会を設置し、継続的に検討することが必要です。

なお、「団地の更新に関すること」と「団地の活性化に関すること」は相互に連携しながら進めることができます。



(2) 2つの協議会の設置

住民、学識経験者、事業者、町田市などの団地再生にかかる関係者が密接に連絡を取り合い、相互に連携をしながら、団地再生を進めるため、「(仮) 地域協議会」と「(仮) 町田市団地再生連絡協議会」を設置します。

(仮) 地域協議会は、居住者、地域住民、事業者、町田市などがメンバーとなって、地域・団地における活性化に向けての課題や取り組みの方針について検討します。団地の活性化は居住者が主体となって取り組むことが必要であるため、(仮) 地域協議会は、団地の活性化に関して主体的にかつ積極的な取り組みを進めている団地に設置するものです。

また、(仮) 町田市団地再生連絡協議会は、(仮) 地域協議会間の情報交換の支援や市域全体の視野からの団地再生の取り組みについて情報交換を行うもので、住民代表、学識経験者、事業者、町田市などをメンバーとします。

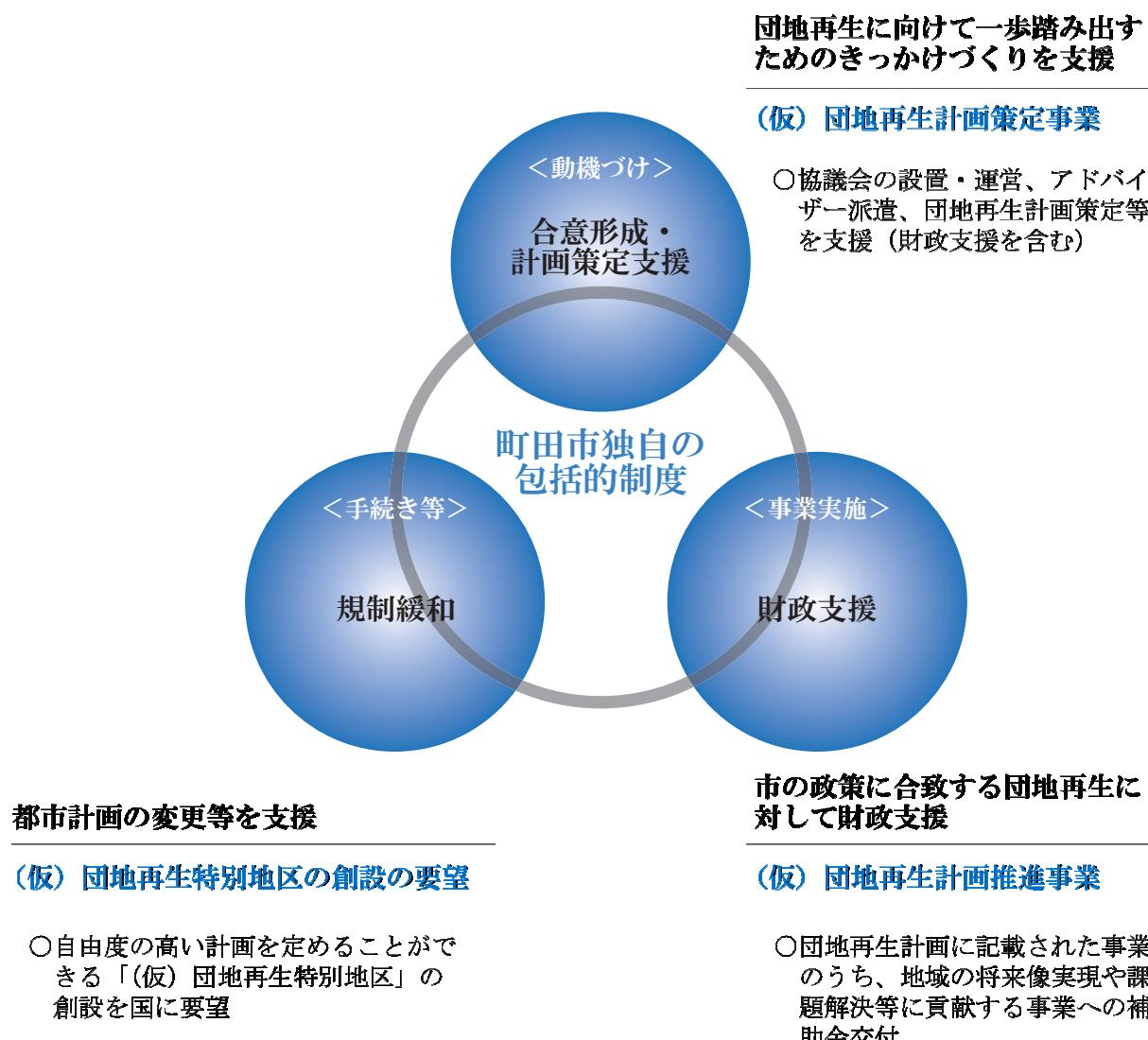
(仮) 地域協議会、(仮) 町田市団地再生連絡協議会は、「時代の変化に対応しつつ、地域とともに歩み続ける団地」という団地再生の基本理念の実現に向けて、必要に応じた取り組みが求められます。

4 団地再生を推進する包括的な制度の検討

「(仮)町田市団地再生総合支援制度」の創設を検討し、総合的に支援します。

初期段階での合意形成に向けての支援、事業推進を妨げている規制の緩和、事業実施段階における財政支援など、迅速に計画・手続き・事業実施を行うための、町田市独自の包括的な制度の構築を検討します。

(仮)町田市団地再生総合支援制度のイメージ



また、町田市独自の制度創設と併せて、今後団地再生を進めるために、法規制についての柔軟な対応や簡略な手続きなどの仕組みに関する改善について、国や東京都に対して積極的に要望していきます。

○都市計画法及び建築基準法の柔軟な適用と規制緩和などを要望

都市計画法第11条の規定による「一団地の住宅施設」は、良好な住環境や生活利便性を高める施設を計画的に整備するために定められました。

また建築基準法第86条の認定とは、一敷地一建築物の原則を、安全上、防火上、衛生上支障が無いと認められる場合、複数の建築物を同一敷地内にあるものとして、容積率制限や隣地斜

線などの建築制限を一体として適用できるものです。

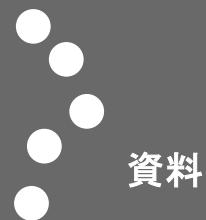
しかし、良好な住環境や良質な住宅を提供し維持してきたものが、建築から年数を経て大規模な改造や更新の時期を迎えて、社会状況や人口の構成の変化、ライフスタイルの変化に対応できないなど、「一団地の住宅施設」の枠内では、時代に応じた柔軟な解決の障害になりつつあります。

そこで、こうした法律による指定または、許可の変更に際して、必要な合意の要件などの規定や規制の緩和を要望します。

○「団地」単位で意思決定できる仕組みの創設を要望

分譲住宅団地において、団地単位で決議できる再生方法としては、現在、「全体修繕（改修）」か「一括建替え」のどちらかしか選択できず、「一部建替え、一部修繕」などの手法がとれないなど硬直的な状況にあります。いわゆる「ミックス再生」を団地単位で団体的に意思決定する仕組みはありません。

そこで、法的に「団地」を定義し、団地が「団地」単位で意思決定できる法制度を充実・整備するとともに、「ミックス再生」や「団地関係の解消」、「団地敷地の分割」など、自由度の高い団地再生計画を策定し、その計画を実現できるような事業法となる「(仮) 団地再生事業法」の制定などの法整備を含めた仕組みづくりを要望します。



資料

町田市団地再生基本方針策定懇談会

(1) 町田市団地再生基本方針策定懇談会委員名簿

委員	氏名	所属等
会長	松本 暢子	大妻女子大学・大妻女子大学短期大学部 社会情報学部 教授
副会長	野澤 康	工学院大学 副学長 建築学部 まちづくり学科 教授
委員	戎 正晴	明治学院大学 大学院 法務職研究科 教授
委員	中村 匡克	高崎経済大学 地域政策学部 准教授
委員	前島 正光	NPO 法人 顧問建築家機構 代表理事
委員	渡辺 正信	東京都 都市整備局 住宅政策推進部 企画担当課長
委員	赤塚 慎一	東京都住宅供給公社 住宅計画部 住宅計画課長
委員	関口 健勇	UR 都市機構 東日本賃貸住宅本部 団地マネージャー
委員	齊藤 義雄	鶴川団地自治会 会長
委員	鈴木 寧	町田木曽住宅ト号棟管理組合 再生検討プロジェクト委員会 委員長
委員	深谷 修司	小山田桜台まちづくり協議会 会長

(2) 町田市団地再生基本方針策定懇談会経過

回数	開催日	審議内容
第1回	2012年 6月7日	1. 懇談会の目的・進め方について 2. 町田市団地再生基本方針の位置づけについて 3. 町田市大規模団地の現状と課題、団地再生の論点整理について
第2回	8月9日	1. 町田市団地再生基本方針骨子案と懇談会の進め方について 2. 団地再生の現状と課題、今後の社会的な変化について 3. 市民意識調査の結果について 4. 町田市における団地別居住者の特徴について 5. 懇談会の論点について
第3回	10月4日	1. 町田市団地再生基本方針骨子案と懇談会の進め方について 2. 20年後の町田市のライフスタイルと目指すべき街の姿について 3. 第1・2回懇談会での意見等の要約と整理について
第4回	11月15日	1. 町田市団地再生基本方針（たたき台）について
第5回	12月27日	1. 町田市団地再生基本方針（素案）について
第6回	2013年 1月31日	1. 町田市団地再生基本方針（素案）について
第7回	3月26日	1. 町田市団地再生基本方針（案）の修正内容について 2. 町田市団地再生基本方針（案）の市民意見募集結果について

町田市団地再生基本方針

発行年月	2013年（平成25年）3月
発 行 者	町田市 〒194-8520 東京都町田市森野2-2-22 電話 042-724-4269
編 集	都市づくり部建物住宅対策課
編集協力	株式会社 UR リンケージ
刊行物番号	12-114



町田市

リサイクル適性(A)
この印刷物は、印刷用の紙へ
リサイクルできます。