

小山田桜台団地 まちづくり構想

- 多様な世代が交流できる「公園団地」をめざして-



2019年8月 町田市

目 次

1. まちづくり構想策定の経緯	2
2. まちづくり構想の位置づけ	4
3. まちづくり構想の対象区域	5
4. 団地の現状	6
5. 団地の課題	14
6. まちづくりの目標・方向性	15
7. まちづくりの進め方	17
8. 今後の取り組みと団地の将来像	18
9. 地区の整備方針	26

1. まちづくり構想策定の経緯

(1) 団地周辺地域の動向

小山田桜台団地の周辺では、多摩都市モノレール・小田急多摩線の延伸やバスの乗り継ぎ拠点整備により将来的な交通利便性の高まりが期待されます。また、(仮称)町田スポーツ公園や健康増進温浴施設などが新たに整備され、交流拠点も充実していきます。

特に大きな変化である多摩都市モノレールの延伸は、2016年4月に国土交通省の交通政策審議会がまとめた答申において『「東京圏の都市鉄道が目指すべき姿」を実現する上で意義のあるプロジェクト』とされ、これまでの検討段階から調整段階へと実現に向けて大きく動き始めています。(☞次頁 小山田桜台団地を取り巻く周辺状況図)

(2) 小山田桜台団地の状況とまちづくりの検討

小山田桜台団地は、町田市の北西に位置する約47.7ha、1,618戸の団地です。1979年（昭和54年）から、都市計画法の「一団地の住宅施設^{※1}」に基づき建設された団地で、UR都市機構の賃貸住宅487戸、分譲住宅1,131戸（集合住宅、戸建住宅）で構成されています。団地内には、谷戸池を有する公園や自然豊かな調整池、多数の桜並木などを有し、敷地・住戸ともに十分なゆとりを持って計画された閑静な住宅団地です。

しかし、築年数の経過に伴い、団地住民の高齢化や人口減少の進行により、団地の活力が減退していくことが懸念されます。また、施設の老朽化やバリアフリー化の課題、世帯人数の減少に伴いファミリー向けの広い住戸が住民ニーズと合わないなどの課題も生じています。

こうした認識のもと、団地居住者は「まちづくり協議会^{※2}」を組織し、良好な住環境を維持・充実していくために「地区計画^{※3}」を定める検討が進められてきました。検討結果は「地区計画に関する基本的考え方」としてまとめられ、2019年5月に町田市に提案されました。

また、都市再生機構と町田市は「多摩都市モノレール町田方面延伸を見据えたまちづくり及びUR賃貸住宅ストック再生の推進に向けた連携協力に関する協定（2019年3月）」を締結し、小山田桜台団地を中心としたモノレール沿線の大規模団地を中心に、団地再生に向けた協議を行っています。

(3) まちづくり構想策定の目的

本構想は、(1)(2)の状況のもと、周辺地区も含めた広域的な観点から小山田桜台団地の将来像やまちづくりの目標・実現に向けた方策等を示し、団地や周辺地域の変化に合わせたまちづくりを推進するため、団地居住者や関係者の意見を聞きながら、策定したものです。



※1 一団地の住宅施設とは、都市計画法第11条に規定する都市施設。都市における適切な居住機能の確保および都市機能の増進を目的として、良好な住宅および居住者の生活の利便の増進のための施設を一団の土地に集団的に建設するもので、面積、建ぺい率・容積率、住宅戸数、道路、公園などの公共施設および公益的施設の配置の方針を都市計画で定めます。

※2 「まちづくり協議会」は、町田市住みよい街づくり条例に基づき、2003年に発足。自治連合会とは別組織として、分譲住宅（戸建・集合住宅）の12管理組合を中心に構成されています。

※3 地区計画とは都市計画法第12条に基づき、地区的課題や特徴を踏まえ、住民と区市町村とが連携しながら、地区的目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法です。

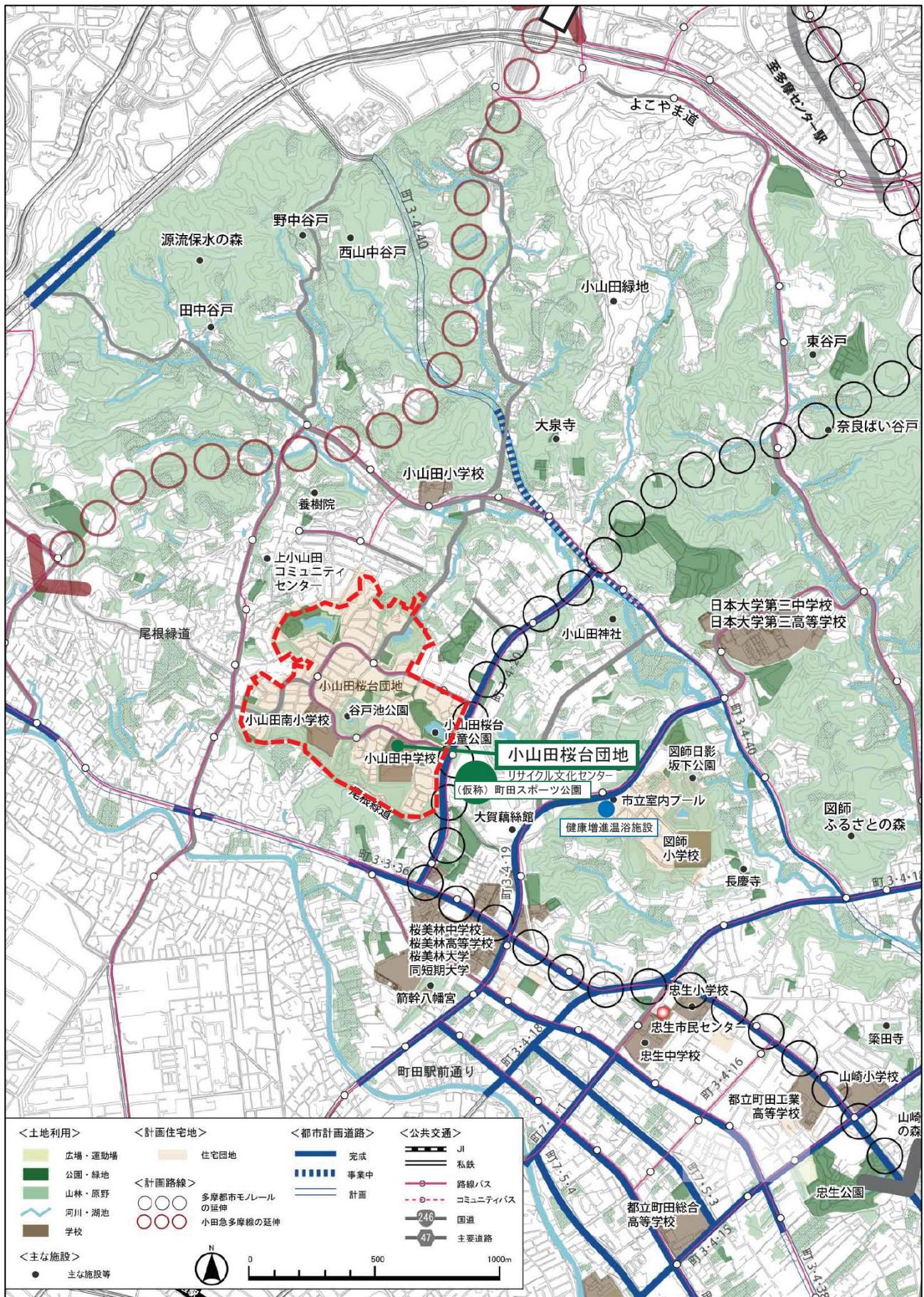
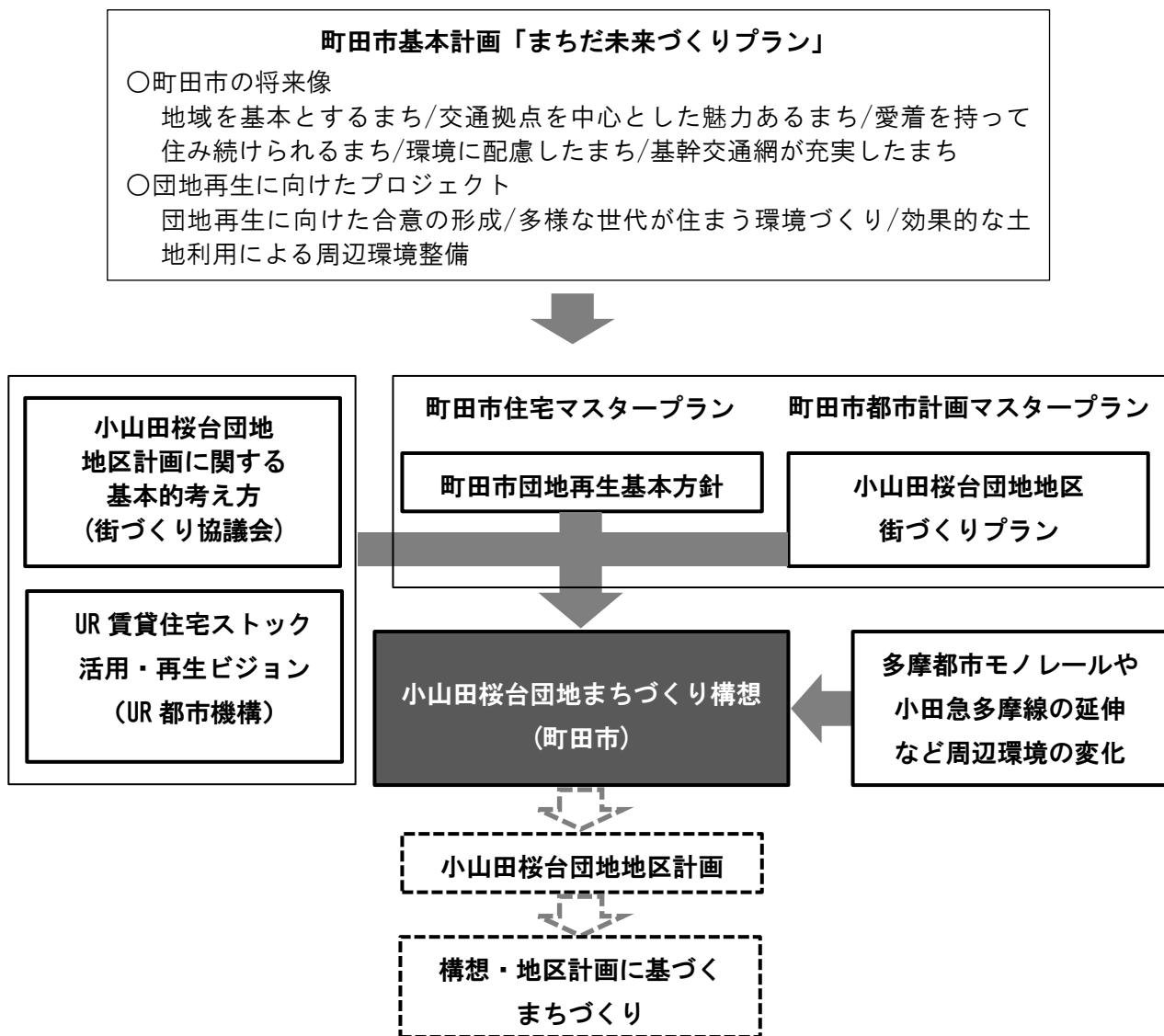


図-小山田桜台団地を取り巻く周辺状況図

2. まちづくり構想の位置づけ

本構想は、2013年3月に策定した「町田市団地再生基本方針」に基づき、小山田桜台団地について、多摩都市モノレールの延伸や小田急多摩線の延伸など、周辺の環境変化を踏まえた、まちづくりの方向性を整理したものです。

本構想と他の計画との関連は次のとおりです。

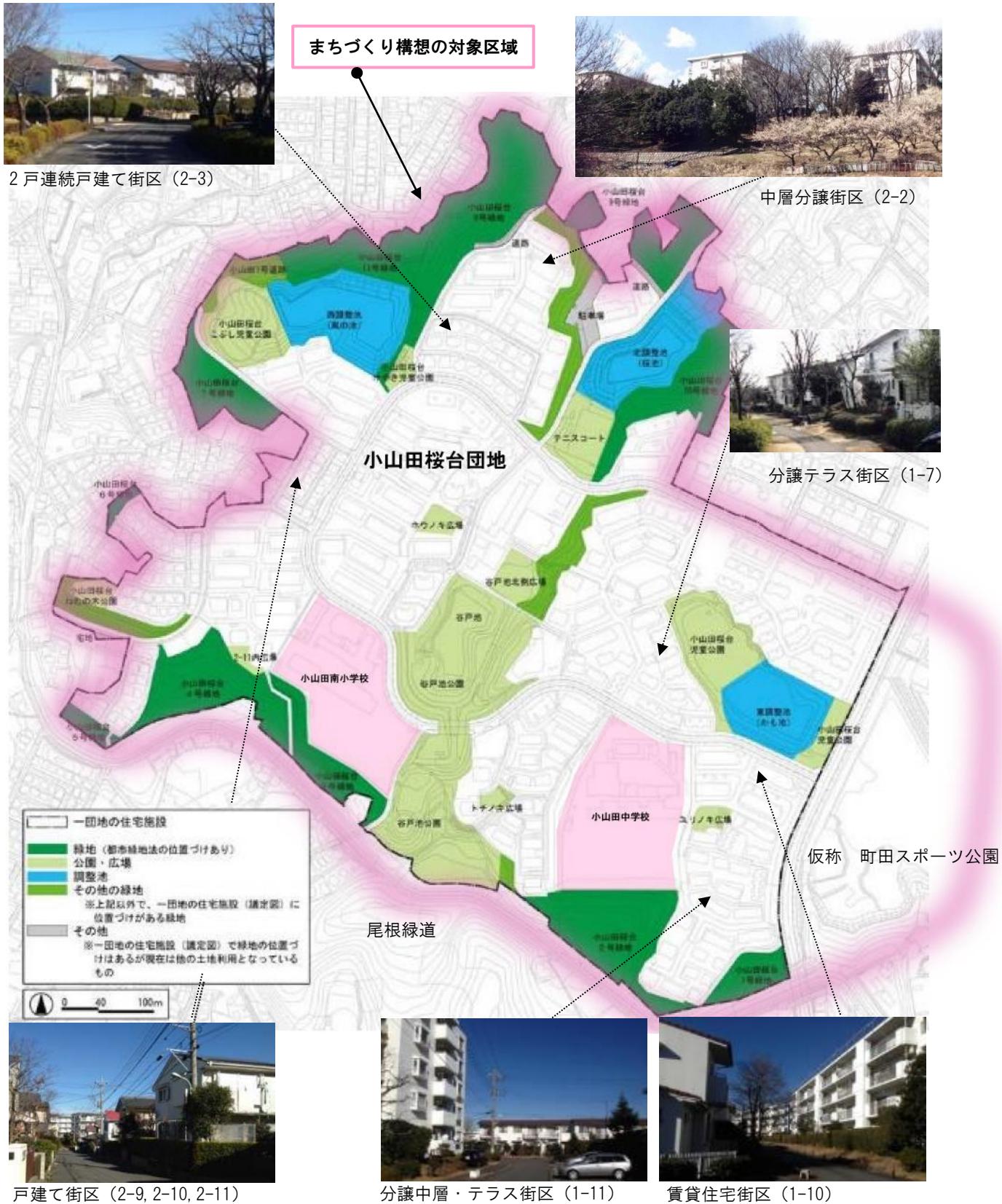


「まちづくり構想」の実現に向けては、様々な主体が役割分担のもと、相互に連携を図り、進めていく必要があります。町田市は、構想の実現に向けた取組を関係者に働きかけるとともに、都市計画等の見直しを検討します。

※ 町田市団地再生基本方針は、町田市基本計画「まちだ未来づくりプラン」の「団地再生に向けたプロジェクト」の主旨に即し、「町田市住宅マスタープラン」の「団地再生に向けた取り組み」を実現するための団地再生の方向性を示したものです。

3. まちづくり構想の対象区域

本まちづくり構想は、当団地が立地する忠生地域の広域的な状況変化を見据えつつ、団地地区（一団地の住宅施設の区域）を基本に、尾根緑道や（仮称）町田スポーツ公園などの隣接地を含む地域を対象として定めるものとします。



4. 団地の現状

(1) 住環境と周辺環境

- ・ 小山田桜台団地は、団地内のループ道路に団地の名称になっている桜並木が植えられ、谷戸池や調整池と一体となった公園などの良好な自然環境を有しています。また、敷地・住戸ともに十分なゆとりのある高水準な住宅地を形成しそれが団地の魅力となっています。
 - ・ 団地南側には桜の名所となっている尾根緑道が通り、団地北側には緑豊かな尾根や谷戸の散策・豊富な動植物の観察ができる都立公園小山田緑地を含む北部丘陵が広がるなど、団地周辺の自然にも恵まれています。
 - ・ 団地東側では(仮称)町田スポーツ公園や健康増進温浴施設の整備が予定されており、周辺のレクリエーション環境は、益々、充実します。
 - ・ 交通に関しては、鉄道駅の駅勢圏（半径 1 km 圈）から外れて立地していることから、自家用車やバス利用が主な移動手段となっています。
- バスは、町田駅行きがバス系統 **町 32**（運行本数 74 本/日）、**町 34**（運行本数 9 本/日）、淵野辺駅北口行きがバス系統 **淵 30**、**淵 67**（運行本数 39 本/日）、唐木田駅方面は小型バス（ワゴン車）が路線バス化に向けた検証運航中で、運行本数は充実しています。また、付近に乗り継ぎ拠点の整備計画もあり、バスの利便性は向上が期待されます。
- ・ 将来的には、多摩都市モノレールや小田急多摩線の延伸に伴う新駅設置により、当団地の交通利便性は高まることが予想されます。



写真一団地南側を通る尾根緑道

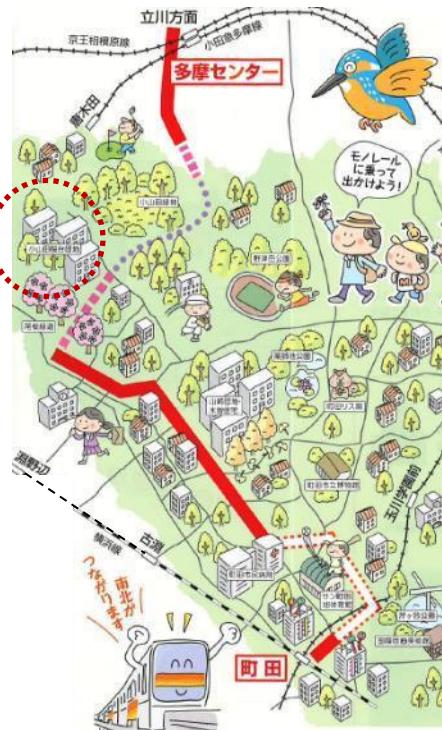


写真一調整池を抱える公園

【団地の周辺環境】

① 多摩都市モノレール町田方面への延伸

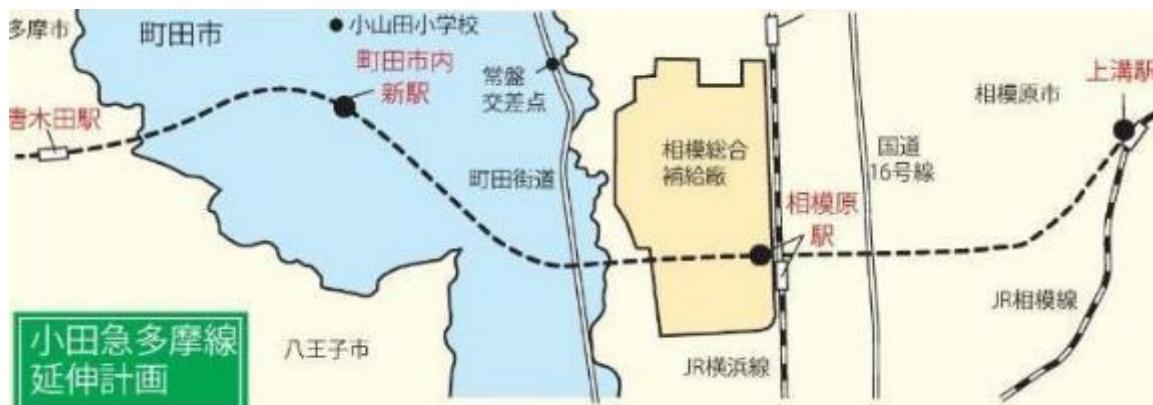
- ・多摩都市モノレールは、現在、多摩センター駅(多摩市)から上北台駅(東大和市)までの約16kmで運行しています。多摩都市モノレールの町田方面への延伸は、多摩地域における相互の連携強化や、南北方向の都市間交流が進み、地域の発展が期待されます。2016年4月に国土交通省の交通政策審議会がまとめた答申第198号「東京圏における今後の都市鉄道のあり方について」において『「東京圏の都市鉄道が目指すべき姿』を実現する上で意義のあるプロジェクト』とされました。これを受け東京都は、多摩都市モノレール町田方面延伸路線を含む6路線を対象とした「東京都鉄道新線建設等準備基金」を2018年度に創設し、事業化に向けた検討のための調査を行っています。町田市は2013年2月から市内関係団体と「多摩都市モノレール町田方面延伸促進協議会」を設立し、多摩都市モノレールの延伸を促進する活動を行っています。また東京都との連絡・調整を通して、延伸の早期実現に向けた取り組みを行っています。



図一 多摩都市モノレール延伸構想

② 小田急多摩線の延伸

- ・現在、新百合ヶ丘駅から唐木田駅まで整備・運行されている小田急多摩線を、町田市通り、JR横浜線相模原駅・JR相模線上溝駅へ延伸する計画で、町田市内に1駅、相模原駅、上溝駅の3駅整備を前提に検討が進められています。



(<https://www.city.machida.tokyo.jp/kurashi/sumai/kotsu/tetsukido/enshinkeikaku/ensin.html>)

図一小田急多摩線延伸計画

③ (仮称)町田スポーツ公園

- ・当団地に隣接する「最終処分場」では、スポーツ施設等の公園整備が予定されており、子どもから高齢者までさまざまな世代が集まり憩うとともに、スポーツを楽しみながら体力づくりができる空間をつくることが計画されています。

④ 健康増進温浴施設

- ・当団地の東側にある町田市立室内プールの敷地内に、新たな熱回収施設で発生する熱エネルギーを利用した健康増進温浴施設の建設が計画されています。施設に子どもから高齢者ま

で幅広い世代の人たちが数多く集まり、施設を利用して憩いと健康を育むとともに、あたたかな地域コミュニティを築いていくような施設づくりが計画されています。



図一(仮称)町田スポーツ公園計画図

(<http://www.city.machida.tokyo.jp/kurashi/kankyo/gomi/keikakukaigi/keikakutou/gomishigenkashisetu/netukaisyuu-kihonkousou.html>)



図一健康増進温浴施設外観イメージ図

⑤桜美林大学

- 当団地に近接する位置に桜美林大学が立地しています。桜美林大学は、関連企業と協働でカレッジリンク型の高齢者施設においてコミュニティ形成を図るなど、まちづくりに積極的に取り組んでいます。また、町田山崎団地では、大学と連携したイベントなど団地と協働した取り組みも行っており、当団地と大学・学生との連携も期待されます。



写真一大学と連携する多世代共生型高齢者施設
(桜美林ガーデンヒルズ)



写真一大学との連携イベントの様子

(2) 住宅の状況

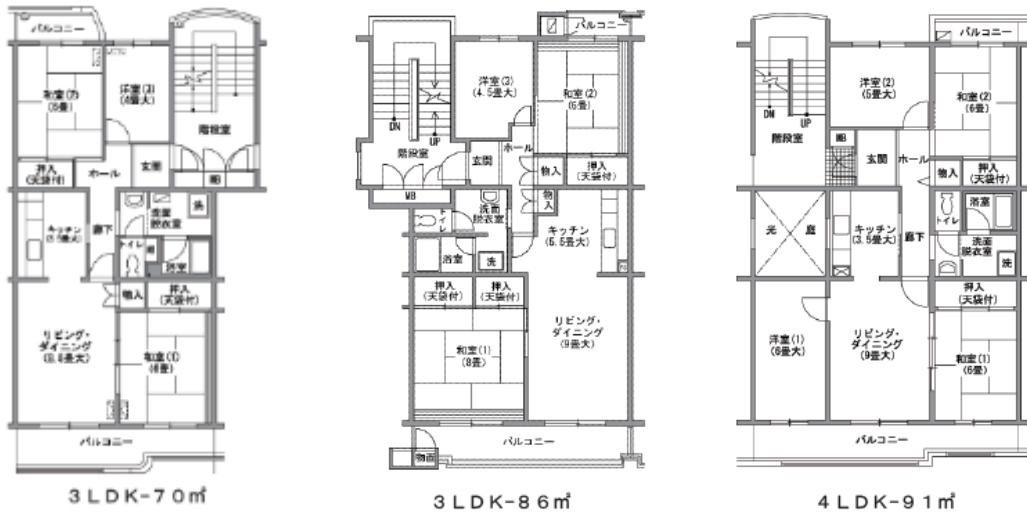
- 当団地は、敷地・住戸規模ともにゆとりある高水準な賃貸・分譲住宅で構成されています。
- 住宅タイプは、戸建住宅やテラス住棟、中層住棟といった多様な形態の住宅で構成され、ミクスドコミュニティに配慮されているのが特徴です。
- 中層の集合住宅は、一部の住棟を除いてエレベーターが設置されておらず、住棟の足元廻りには段差があるなど、バリアフリー対策がなされていません。

表一 住宅タイプ別の戸数

入居年度	1984年（昭和59年）～1989年（昭和63年）		
分譲住宅	集合住宅	1,014戸	小計
	戸建住宅	117戸	
賃貸住宅		487戸	合計
			1,618戸

① 分譲集合住宅

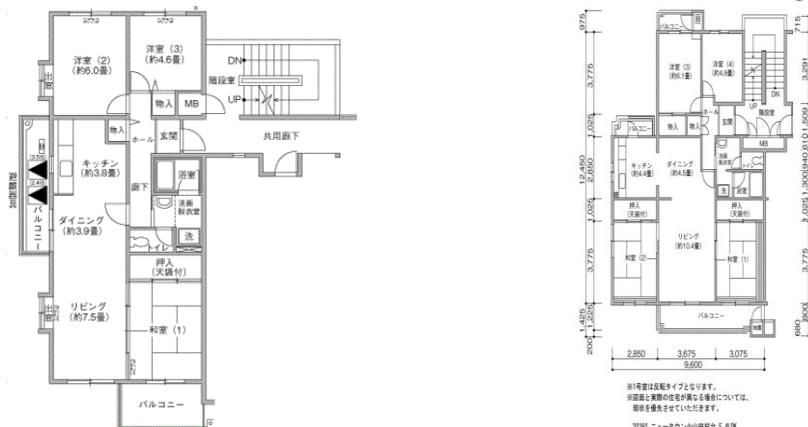
- 分譲集合住宅は、3～5階建階段室型（エレベーターなし）と2階建テラスタイプで構成されています。住宅タイプ・住戸面積は、3LDK-70m²～4LDK-99m²と当時としては比較的ゆとりのある規模の住宅が供給されています。



（出典：町田市団地再生基本方針（資料））

② 賃貸住宅

- 住宅都市整備公団（現UR都市機構）の賃貸住宅は、分譲集合住宅と同様に、ほとんどが3～5階建階段室型（エレベーターなし）と2階建テラスタイプで構成されています。住宅タイプ・住戸面積は、2LDK-70～4LDK-105m²と当時としては比較的ゆとりのある規模の住宅が供給されています。





写真一UR賃貸住宅 (1-10街区)



写真一分譲住宅 (1-11街区 5階建とテラスタイル)

③戸建住宅

- 戸建住宅は、2戸連続住棟で構成される2-3街区と戸建住宅で構成される2-9、2-11、2-13街区の4つで構成されています。戸建住宅街区については、街区ごと建築協定が定められています。



写真一2戸連続住宅 (2-3街区)



写真一その他の戸建て住宅



(3) 住宅以外の施設の状況

- 建設当時あった汚水処理場(公共下水道の整備に伴い建屋を解体)の跡地や、「一団地の住宅施設」で幼稚園用地に指定されている敷地(敷地の一部で学童クラブとして利用されていたが、現在は小山田南小学校内に移転)など、長期間に渡って十分な活用が図られていない土地があります。



写真一汚水処理場跡地

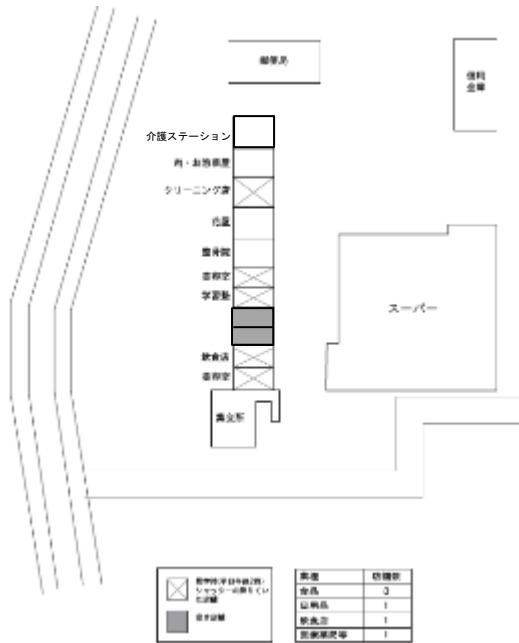


写真一分譲住宅 (1-11街区 5階建とテラスタイル)



写真一分譲住宅 (1-11街区 5階建とテラスタイル)

- 団地センター地区は、まちづくり協議会が主催するマルシェが行われるなど団地に密着した商店街でしたが、現在は賑わいの低下がみられます



団地センター配置図



写真一団地センター地区

- 団地内には小山田南小学校、小山田中学校、桜の森学童クラブ、桜台保育園など教育や子育て関連の施設が立地しています。



写真一桜台保育園



写真一小山田南小学校

(4) コミュニティ活動の状況

- 分譲住宅 12 管理組合及び賃貸住宅を含めた自治会連合会が夏祭り等の活動を行っています。また、12 管理組合の横断的組織である「まちづくり協議会」では、毎月の定例会において、都市計画法の地区計画を定めるための検討を継続的に行っているほか、防犯部会や環境部会を立ち上げ、防犯パトロールや谷戸池公園の清掃、谷戸池の水質浄化などの取り組みを行っています。

谷戸池公園内の八の字公園では、団地内外の住民による運営委員会が冒険あそび場※を運営し、団地内外の子どもが、数多く利用しています。

※冒險遊び場は、「自分の責任で自由に遊ぶ」ことで、冒険・挑戦・体験を全身で体感できる子どもの遊び場として市が設置。谷戸池公園冒險あそび場は、2017年10月、谷戸池公園（小山田桜台）内の通称「8の字広場」にオープン。公園内の自然環境を生かし、斜面や広場、木工作やロープ遊具での遊びをはじめ、子どもたちのやってみたいが実現できる場所。



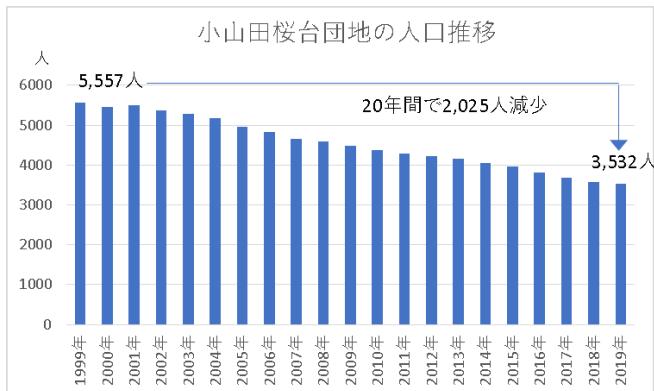
写真一冒險あそび場の風景

This is a page from the Gotoike Action News (News No. 148). The main title is '谷戸池公園清掃活動に参加しませんか！' (Would you like to participate in the Gotoike Park Cleaning Activity?). It includes information about the next cleaning day (November 25th, Sunday), the meeting point (Gotoike Station), and the purpose of the activity (to keep the park clean and beautiful). There are also several small photographs showing the park's natural environment and the results of previous cleanings.

図一谷戸池アクションニュース

(5) 人口の現状・推移

- 小山田桜台団地は、入居開始から 30 年以上の期間経過に伴い、人口減少・高齢化が進んでおり、2019 年 1 月 1 日現在、人口は 20 年間で約 36% 減少し、高齢化率は約 44.4% となっています。また、世帯当たりの平均人員は、20 年間で 3.44 人/世帯から 2.26 人/世帯に減少しており、単身世帯や夫婦のみ世帯の増加が伺えます。



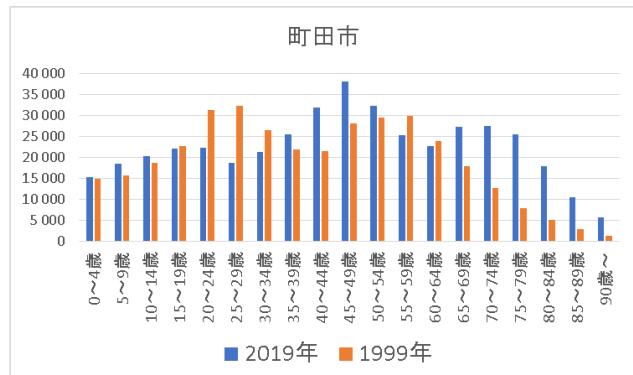
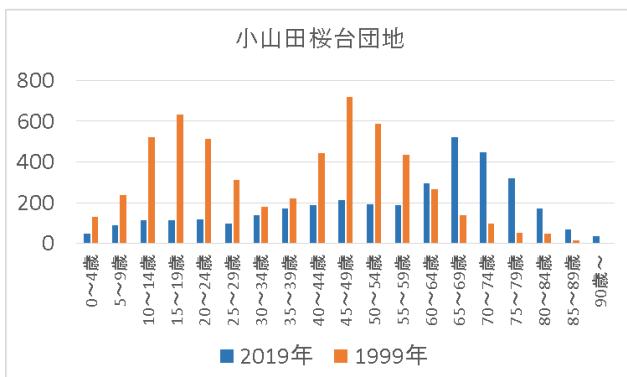
図一過去 20 年間の人口推移

年度	世帯数(世帯)	人口(人)	世帯人員(人/世帯)
2019 年	1,564	3,532	2.26
2009 年	1,639	4,481	2.73
1999 年	1,615	5,557	3.44

表一過去 20 年間の世帯数・世帯人員の推移

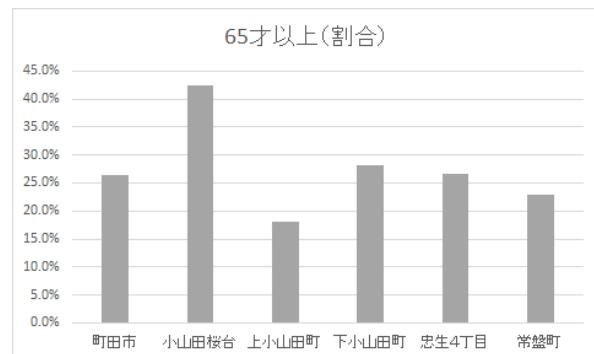
(出典：町田市 HP 町丁目別人口・世帯数)

- 国勢調査による 1995 年～2015 年の 20 年間の住宅タイプ別（分譲集合・戸建て、賃貸）世帯数の変化をみると、賃貸住宅の世帯数の減少(69%に減少)が顕著となっています。
- 周辺地域と比較すると小山田桜台団地は突出して高齢化が進んでいます。周辺地域では、杉谷戸の土地区画整理事業等により戸建住宅地が開発され、ファミリー層を中心とした世帯が流入したことなどが要因と考えられます。



図一年齢別人口構成(1999年1月1日、2019年1月1日)

(出典：町田市 HP 町丁目別年齢別人口)



表一現在の世帯数内訳

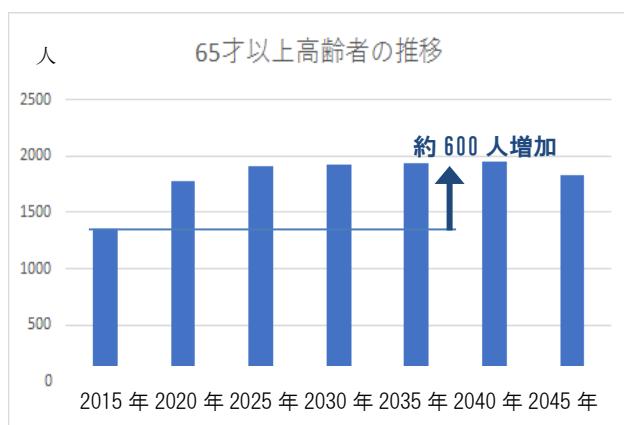
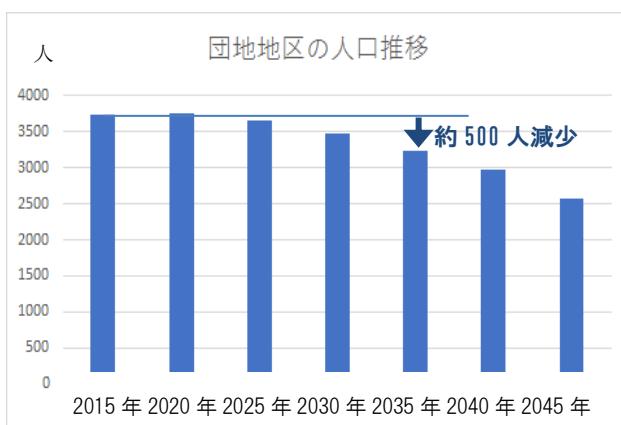
所有・建て方別 世帯数	2015年	1995年
高齢者夫婦のみ世帯数	367	49
高齢単身世帯数	148	11
分譲集合	978(0.94)	1040
分譲戸建	91(1.10)	83
賃貸	327(0.69)	473

(出典：2015・1995 年国勢調査)

- 団地の将来人口を推計してみると、2015 年の 3,736 人に対し、20 年後には、3,242 人と約 500 人減少します。
- 65 才以上の高齢者数は、2015 年の 1,359 人に対し、20 年後は、1,940 人と 600 人近く増加し、高齢化率は約 60% となります。

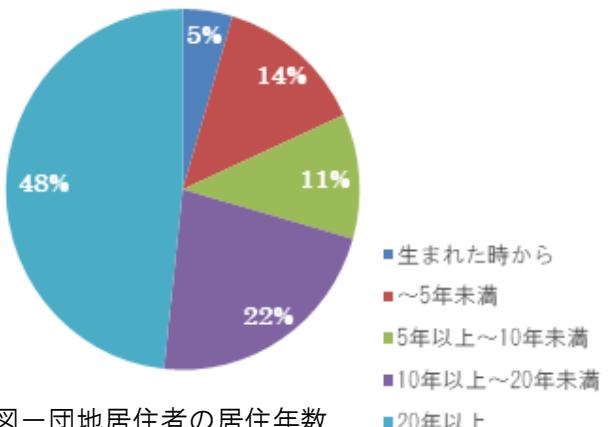
※小地域の将来人口予測ツール（国土技術政策総合研究所）※に基づき推計。

http://www.nirim.go.jp/lab/jeg/kisya20170127_2.pdf



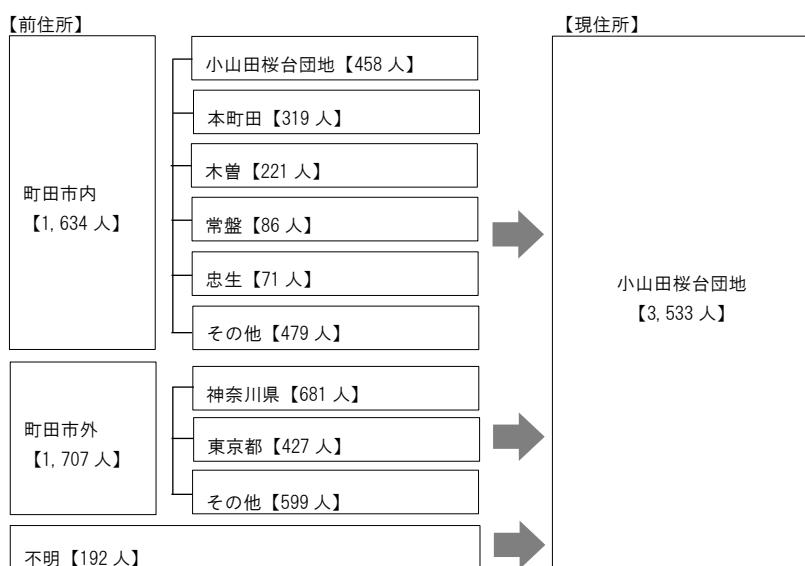
- ・2015年国勢調査によれば、団地居住者の約48%が20年以上居住しており、入居当初から現在に至るまで継続して居住している方が多数を占めることが伺えます。
- ・住民基本台帳を基に、現在(2018年11月時点)の小山田桜台団地の居住者の前住所をみると、全体の約46%が町田市内からの住み替えとなっています。内、小山田桜台団地内での住み替えは約12.8%となっています。

その内訳をみると、UR賃貸住宅から分譲住宅への住み替えが215人(78世帯)、分譲住宅からUR賃貸住宅への住み替えは22人(9世帯)となっています。



図一団地居住者の居住年数

表一団地内住み替えの状況



分譲住宅への住み替え	
380人 (143世帯)	
賃貸→分譲	215人 (78世帯)
分譲→分譲	
165人 (65世帯)	
賃貸住宅への住み替え	
80人 (36世帯)	
賃貸→賃貸	58人 (27世帯)
分譲→賃貸	
22人 (9世帯)	

図一小山田桜台団地居住者の前住所

5. 団地の課題

4.団地の現状をもとに、主な課題を整理します。

■多摩都市モノレールや小田急多摩線の延伸に向けたまちづくり

- ・多摩都市モノレールや小田急多摩線の延伸により周辺の交通利便性向上や、広域的な都市間交流・連携が期待されます。その実現に至るまでには、延伸に向けた地域住民の機運醸成や公共交通網の見直し及び道路・新駅周辺の整備など様々な課題があります。

■自然公園を活かした魅力の向上

- ・谷戸池に代表される豊富な公園・緑地が当団地の魅力です。こうした公園・緑地の良好な自然環境を維持していくとともに、尾根緑道や小山田緑地等の周辺の環境資源及び、隣接する敷地で整備予定の(仮称)町田スポーツ公園等と連携してさらに魅力を高めていくことが課題です。

■住宅の機能向上

- ・住棟足元の段差解消やエレベーター設置検討など、住宅のバリアフリー化を図っていくことが課題です。
- ・居住者の高齢化や世帯人員の減少、ライフスタイルの変化など多様な居住ニーズに対応した住宅の確保が課題です。

■高齢者の継続居住の支援

- ・増加する高齢者が安心して生活できるよう、生活の見守りや医療・福祉サービス等の提供、交流の場づくりが課題です。
- ・居住者の高齢化に伴い移動困難性が高まるところから、買い物等の日常生活支援が課題です。

■子育て世帯等の流入促進

- ・団地の活力を維持するため、子育て世帯や若年世帯の流入促進を図り、住民の新陳代謝を図っていくことが課題です。

■センター地区の活性化

- ・居住者の日常生活を支えるセンター地区は、コミュニティの交流の場としても重要な役割を担っており、空き店舗を活用した利便性の向上やニーズに合わせた機能拡充などにより、賑わいを取り戻すことが課題です。

6. まちづくりの目標・方向性

4. 現状、5. 課題を踏まえ、団地再生に向けたまちづくりの目標・方向性を示します。

基本コンセプト：多世代が交流できる「公園団地」

- 目標1 多摩都市モノレール延伸などの将来の交通利便性の高まりや、(仮称)町田スポーツ公園などの交流拠点の充実といった地域のポテンシャル向上をきっかけに、ゆとりある団地内環境と自然環境、桜美林大学などの地域資源を積極的に活かした、「公園団地 小山田桜台」ならではの暮らし方が出来るまちを目指します。**
- 目標2 子どもから高齢者まで暮らしやすい住環境を整え、ライフステージに応じた多様な住まい方や多世代の交流が出来る「持続可能な団地」を目指します。**

まちづくりの方向性①：多摩都市モノレール・小田急多摩線延伸まちづくり

- ・多摩都市モノレールや小田急多摩線の延伸に向け、地域住民の機運醸成や公共交通網の最適化及び道路・新駅周辺の整備などを行い、利便性の高い街を目指します。

まちづくりの方向性②：豊かな自然環境の維持・活用

- ・団地内の公園や緑地のさらなる活用を図り、周辺の自然環境と連携させることで、緑にあふれた自然アメニティ豊かな団地にするとともに、周辺を含めた地域レベルで多様な主体が訪れ交流できるまちを目指します。

まちづくりの方向性③：高齢者が安心して継続居住できる住まいと暮らしのサポート

- ・高齢者が安心して住み続けられる住まいや、医療・福祉・介護、見守り・交流等のサービス・サポートが充足したまちを目指します。

まちづくりの方向性④：多世代交流の推進

- ・団地内の住み替えや団地外からの新規入居を促進し、高齢者から子育てファミリー、大学生まで、多様な世帯やライフスタイルの居住者が生活・交流できるまちを目指します。

まちづくりの方向性⑤：日常生活を支えるセンター地区の再生

- ・地域の日常生活やコミュニティの交流のための拠点機能を担うセンターとして、必要な店舗やサービスの導入を図り、賑わいのある便利なセンター地区を目指します。

まちづくりの方向性⑥：エリアマネジメントによる地域の魅力アップ

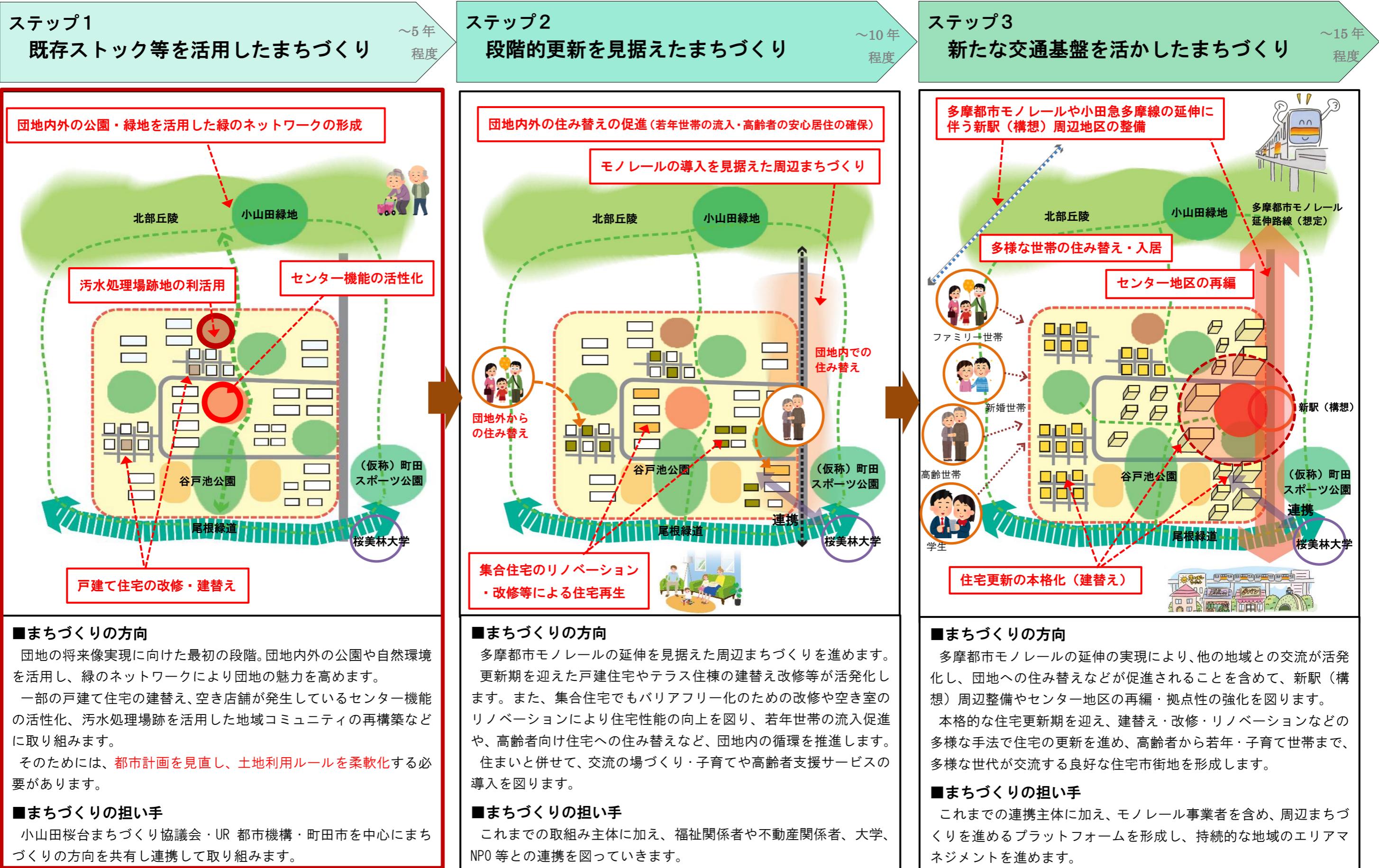
- ・団地居住者を中心に、町田市やUR都市機構及び大学などと連携してエリアマネジメントを持続的に行う仕組みを構築し、地域の魅力アップを目指します。



図-多世代が交流できる「公園団地」のイメージ

7. まちづくりの進め方

・団地や周辺地域の変化に合わせた段階的なまちづくりを進めます。



※図はイメージであり、具体的な土地利用を示すものではありません。

8. 今後の取り組みと団地の将来像

多世代が交流できる「公園団地」を実現するために今後考えられる取組みと、まちづくりが進んだ「団地の将来像」を示します。

まちづくりの方向性①：多摩都市モノレール・小田急多摩線延伸まちづくり

公共交通網の最適化や新駅周辺のまちづくり

多摩都市モノレールや小田急多摩線延伸に伴い、公共交通網の見直しや新駅へのアクセス及び周辺への拠点機能の導入など様々なまちづくりが考えられます。

取組み例：新駅周辺の拠点化やバス路線の再編などのまちづくり



小田急多摩線新駅周辺のイメージ



モノレール駅周辺のまちづくりイメージ

まちづくりの方向性②：恵まれた自然環境の維持・活用

団地内の公園や緑地のさらなる活用

団地内の豊富な公園や緑地について、地形・植物・遊具など、場所ごとに特色を活かした空間にしていくことなどが考えられます。

取組み例：谷戸池の水質浄化や水辺の整備により親水公園化し、「冒険遊び場」で活用するなど、さらに子どもの冒険心・好奇心を満たす空間にする



冒険遊び場



親水公園のイメージ



谷戸池浄化活動



谷戸池清掃活動

取組み例：公園や緑地の一部を菜園とし、住民が「農」を楽しむ空間にする



団地内菜園のイメージ（写真：UR 都市機構提供）



周辺の自然環境との連携

団地内外の公園・緑地を空間としてネットワーク化するとともに、地域イベントを開催するなどの取り組みが考えられます。

取組み例：団地内の公園から尾根緑道、(仮称)町田スポーツ公園などをジョギングやサイクリングで周遊するコースをつくりスポーツイベントを開催する



まちづくりの方向性③：高齢者が安心して継続居住できる住まいと暮らしのサポート

高齢者が安心して住み続けられる住まいの確保

既存ストックのバリアフリー化を図るため、住棟やエクステリアの改修工事を行うことなどが考えられます。

取組み例：各住棟のアプローチ部分にスロープ設置、中層住棟にエレベーターを設置する



スロープ設置例



階段室住棟のエレベーター設置例
(写真：UR 都市機構提供)

高齢者向けサービス・サポートの充実

既存ストックや未利用地を活用して、高齢者向け住宅や高齢者の見守り・交流拠点の整備などが考えられます。

取組み例：福祉団体と連携し、安心居住サポート(生活見守りや緊急時対応)やサービス付き高齢者向け住宅を導入する



サービス付き高齢者向け住宅での生活イメージ (写真：UR 都市機構提供)



緊急通報サービス基本機器



見守りコントローラー



ワイヤレス
緊急ボタン

緊急通報サービス

まちづくりの方向性④：多世代交流の推進

団地内の住み替えや団地外からの新規入居の促進

既存ストックのリノベーションにより多様な世代が居住できる住まいの選択肢を増やすとともに、若年世帯の家賃負担を軽減することなどが考えられます。

取組み例：既存ストックをリノベーションし、子育てファミリー世帯向けの住まいや学生向けシェアハウスなどを整備するとともに、若年世帯向けの家賃負担を軽減する



(写真：UR 都市機構提供)



リノベーション住宅のイメージ



学生向けシェアハウスのイメージ

(写真：(株)リビタ提供)



UR 賃貸住宅 若年世帯向け割引制度 (画像：UR 都市機構提供)

多世代の交流拠点

子どもから高齢者まで交流できる拠点を整備し、団地住民や外来者の交流を促すことなどが考えられます。

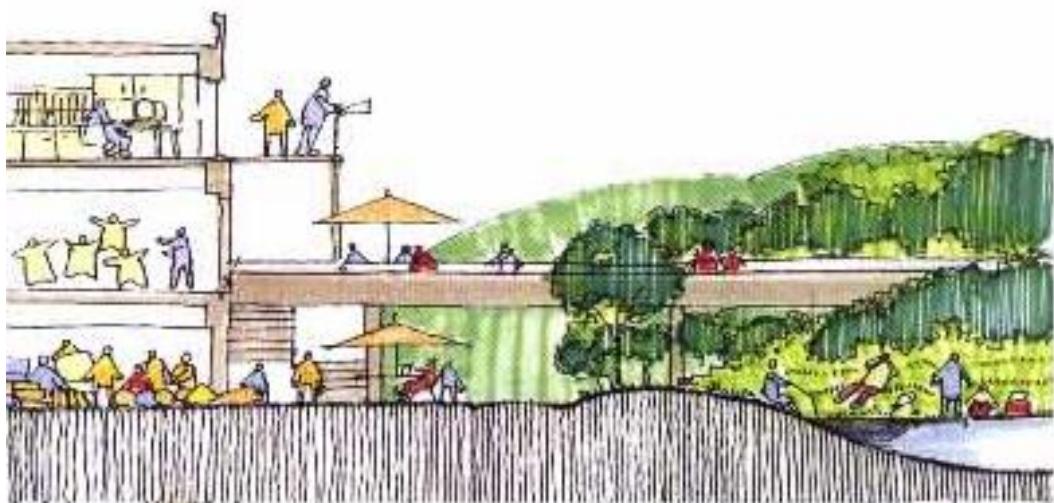
取組み例：未利用地をイベントやスポーツなどの多目的広場として暫定利用し、利用ニーズに合わせて施設を整備するなど段階的に交流拠点化していく



暫定 多目的広場のイメージ



将来 交流拠点のイメージ



子育て支援機能の強化

子育て関連施設の誘導や、小山田中学校区に設置予定の子どもクラブの積極的な活用などが考えられます。

取組み例：未利用地に子育て関連施設を整備したり、団地内に子どもクラブを活動拠点とする子育てサークルをつくる



子どもクラブ



幼稚園・保育園



子育てサークル

まちづくりの方向性⑤：日常生活を支えるセンター地区の再生

生活利便機能やコミュニティの交流拠点機能の導入

住民ニーズにあった店舗の誘致やコミュニティが運営する交流拠点の導入、買い物支援サービスの充実などが考えられます。

取組み例：住民が日替わりで店主を務めるコミュニティカフェ、買い物の間に子どもを遊ばせるプレイルーム、高齢者の買い物を代行するサービス拠点の導入



コミュニティカフェ
(写真：UR 都市機構提供)



プレイルーム



買物や家事代行などの生活支援サービス

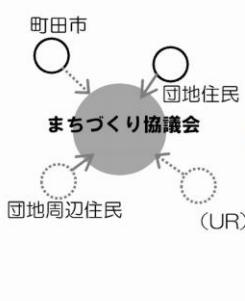
まちづくりの方向性⑥：エリアマネジメントによる地域の魅力アップ

エリアマネジメントを持続的に行う仕組みの構築

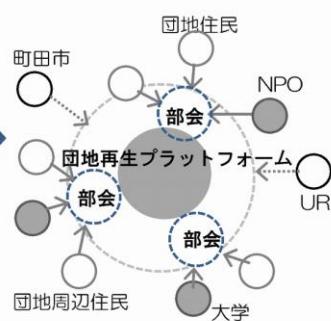
住民・大学・UR都市機構・町田市等、団地に関係する様々な主体が協働するプラットフォーム組織の立ち上げなどが考えられます。

取組み例：プラットフォーム組織はまちづくりの協議の他、新規入居や住み替え希望者の相談窓口、体験入居プログラムの運営、シェアハウス希望者同士のマッチングなどを行う

[現在の検討体制]

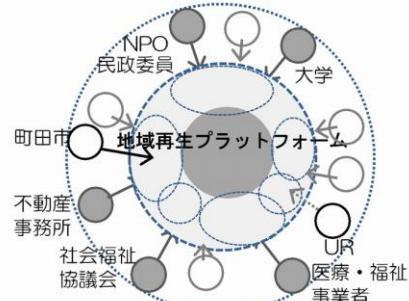


[今後の検討体制]



団地及び周辺住民の参加の輪を広げる

[将来の検討体制]



地域の担い手を巻き込む

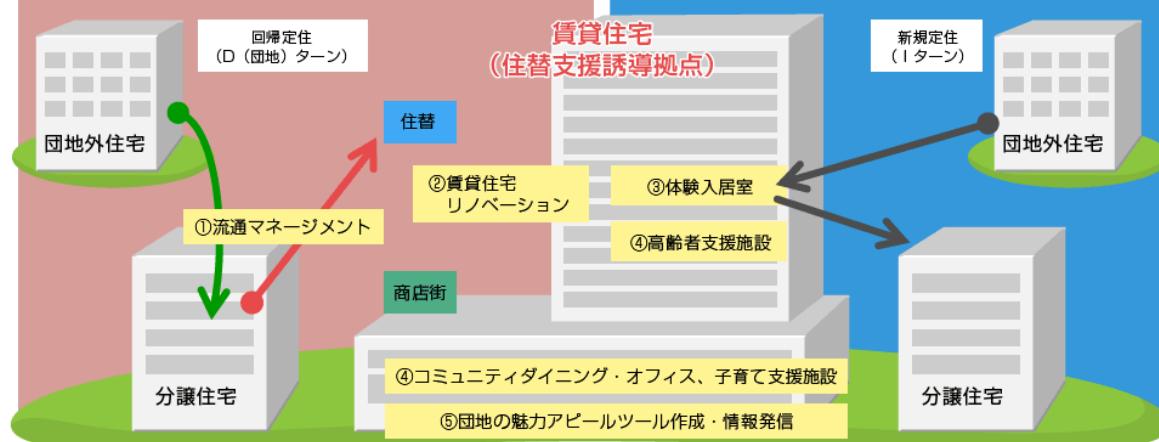
プラットフォーム組織の段階的な立ち上げのイメージ

世代循環型（回帰：ロターン）

- 手狭感や独立志向で「ふる里の若葉台」を巣立った子供世代の団地回帰をサポート。
- 親世代が、商店街が隣接し団地中央に位置する利便性の高い賃貸住宅に住み替え、子供世代に分譲住宅を相続。
- 親世代と子供世代の多世代近居による家族の“きずな”を結び、若返り化を実現。

流通誘導型（新規：イターン）

- 賃貸住宅に体験入居室を整備。
- 『体験入居室』で団地外の若年・子育て世代に若葉台の魅力や利便性をリアルに肌で感じてもらい、最終的に団地内への住替に繋がるよう分譲住宅の流通をマネジメント。



若葉台団地の例(住民団体・住宅供給公社・若葉台まちづくりセンター連携で賃貸住宅を拠点とした若年・子育て世代の流入の仕組みを検討)

無料！
体験入居受付中

ご契約前に宿泊していただくことで、実際の暮らしをシミュレーションしていました

地域の魅力アップ・ブランディング・情報発信

住民だからこそ分かる地域の魅力や資源の情報をまとめ、インターネットを始めとした様々な媒体を通じて情報発信することなどが考えられます。

取組み例：地域の魅力・資源をPRするための情報誌の発行や、団地ホームページの開設



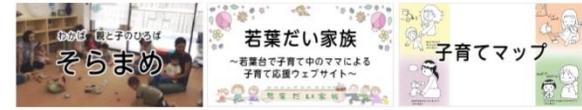
横浜市左近山団地 イベント案内

取組みラインナップ

中心街をエンジンとした団地活性化 ～まずはショッピングタウンでまちの魅力に触れてみましょう！



地域包括子育て ～まち全体が親と子を温かく見守ってくれます



安全・安心・健康まちづくり ～緑豊かでスポーツやイベントが盛ん！お年寄りもとっても元気です



住空間と公共空間のリノベーションの取組み



広域的な取組み ～より住みやすいまちを目指し、先進的な取組みを進めています



情報発信・PR

横浜市若葉台団地の取組みをHPやブログで紹介



横浜市若葉台で子育てる家族者の会報「若葉だい家族」

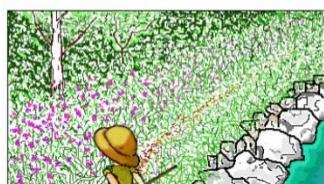
ホーム みんなのわ おさんぽじかん おうちじかん 若葉台に住む 若葉だい家族とは お問い合わせ 記事一覧 こそだてぐらし

シリーズ一覧

◎宿泊体験記◎



町田市HPに谷戸池
浄化活動を掲載中
(〇ごと大作戦の
ひとつとして)



若葉台子育てカレンダー 6月



町田市フットパスガイドマップ
(北部丘陵を中心に町田の資源を紹介)

■団地の将来像（多世代が交流できる「公園団地」の実現）

●ライフステージに応じた多様な住まいのある暮らし

- 学生向けシェアハウスなど、新たな住まい方のある暮らし



●ケアサービスや見守りなど安心した暮らし



●アクティブな暮らし



●北部丘陵に広がる緑農地を活かした暮らし



●谷戸池公園・尾根緑道など団地内外の公園・緑道を活かした暮らし



谷戸池公園の親水公園化



9. 地区の整備方針

7. まちづくりの進め方の内、第1ステップにおいて推進すべきまちの整備方針を示します。

(1) 整備方針

『多様な世代が交流できる「公園団地』』を基本コンセプトとし、ゆとりある団地内環境と自然環境、周辺大学などの地域資源を積極的に活かした、小山田桜台ならではの暮らし方や、誰もが暮らしやすい住環境を整え、ライフステージに応じた多様な住まい方ができる「持続可能な団地」を段階的に進めるすることを目指します。

整備方針は、現在の土地利用を踏まえ、センター地区や小・中学校など今後、地域のコミュニティ形成を育んでいく地区、集合住宅地区、戸建て住宅地区に分類し整理します。また、現存する道路や公園・緑地等については、住環境を大きく変化させないことを前提に維持・保全することとします。

なお、まちづくりの推進には、施設整備等のハード面だけでなく、地区や地区周辺の関係主体によるまちづくり活動などソフト面にも取り組んでいきます。

① 各地区的土地利用方針

ア 集合住宅地区

多様なライフスタイルに対応した中低層の共同住宅を中心とする地区とし、若年・高齢者世帯や子育て世帯など様々な世帯の居住を推進する土地利用を図ります。

イ 戸建て住宅地区

戸建て住宅や低層のテラスハウスによる良好な住環境を有する地区としての土地利用を図ります。

ウ コミュニティ地区

地区の中心部に位置するセンター地区は、個性的で魅力的な店舗やコミュニティの交流機能、多世代が安心して暮らせるための生活支援サービス機能などの導入により、地域の商業、福祉、交流拠点の形成を図ります。

また、現在立地している小・中学校は、地域の子育て・教育環境を確保するため、これまでどおり教育施設としての土地利用を維持します。

さらに、多様な世代が交流できる団地の実現に向け、社会状況の変化や地域住民のニーズを踏まえ、地域の交流拠点や子育て関連拠点など公益関連機能の導入により、団地内だけでなく周辺地区も視野に入れた地域の活動・交流を促進するための土地利用を図ります。

② 道路・公園等の整備方針

地区内に整備されている道路は、地区内・外の生活環境に配慮した円滑な交通処理を実現する交通ネットワークを形成しており、地区に必要不可欠な道路として維持します。

地区内に「歩行者通路」や「歩行者専用通路」を適切に配置し、安全で快適な歩行者空間を確保します。

地区内の公園・緑地は、既存樹木の保全や新たな緑化に努めるとともに、地域の憩いの場、コミュニティの場としての良好な環境を保全していきます。

地区南側を通る尾根緑道や地区北側の都市計画緑地と連坦する緑地及び、地区内の調整池を含むオープンスペースを緑地系空地として位置づけ、地区及び地区周辺住民の散策・憩いの場としての機能を備えた空間として保全します。

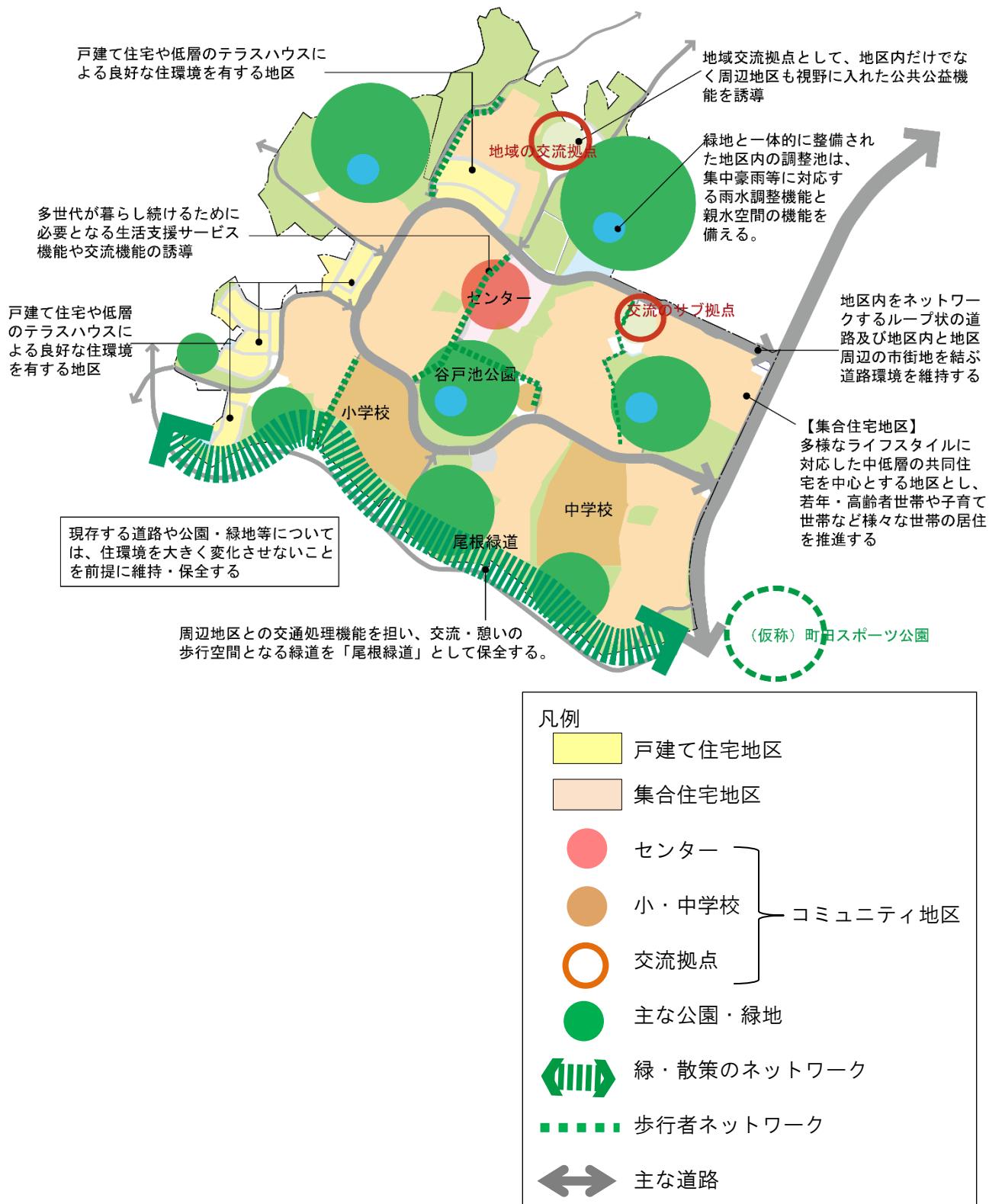
バスの折り返し場は、地区内外を連絡するバスの円滑な交通処理を確保するため保全します。

③ 建築物等の整備の方針

現在の土地利用状況を踏まえつつ、住み続けられる環境づくりを推進するため、「建築物等の用途の制限」を定めます。

また、「建築物の容積率・建ぺい率の最高限度」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」及び「建築物等の高さの最高限度」等を定めて、現在の街並みを維持・保全します。

(2) 整備イメージ



小山田桜台団地まちづくり構想
～多様な世代が交流できる「公園団地」をめざして～

発行年月	2019年（令和元年）8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	都市づくり部住宅課
編集協力・印刷	株式会社アルテップ
刊行物番号	19-32

※この冊子は、印刷を外部へ委託しており、320部作成し、1部あたりの単価は583円です。
(職員人件費を含みます。583円のうち、市負担は389円で194円を国交付金で賄っています。)



国地再生で

