

町田市小山田桜台団地の取り組みの紹介 要旨及び質疑応答

〔小山田桜台団地の状況:4頁～13頁〕

- 小山田桜台団地は首都圏都心から30kmから40kmに属する地域である
- 同団地の20年前の年齢構成は、親子2つの世代の2コブラクダ(第1ステージ)、30年後は親世代だけの1コブラクダ(第2ステージ)となる
現在は、この2つめのステージに入っている
- 小山田桜台団地は、生活インフラは充実しているが、駅から遠いため、一斉に高齢化し、空き家・空き地が増え、店も閉店に追い込まれる
- 駅から離れ、陸の孤島、周辺に団地はあるが、JR 淵野辺駅からバス利用となる
- 47.7haの面積、賃貸住宅から戸建の分譲住宅まで、色々なタイプの住居があり、緑豊かな自然環境に恵まれている
- (これが小山田桜台団地の特徴)中央に店舗・スーパーがある
- 将来、都市モノレールが走るという謳い文句であり、構想があった
- 人口変化は、20年間で2,000人減。高齢者比率44.4%、世帯人数3.44人→2.26人/世帯

〔小山田桜台団地まちづくり協議会の活動:14頁〕

- 町田市からの働きかけで12の管理組合が横断的組織をつくり、協議会を設立
- 課題は地区計画の見直し 協議会で考え方を作成し、町田市に提出
- めじろ台同様、協議会で様々な活動をしている

〔小山田桜台団地の目標:15頁〕と〔取り組みテーマ:16頁～18頁〕

- 多世代が交流できる公園団地
- 5つの取り組みテーマがある。
- 5つのテーマに沿い、実現に向けて、地域内で賃貸住宅から戸建の分譲への住み替えをイメージ
- まちづくりの進め方も段階的に行っている。(ステップ1→ステップ2→ステップ3)
- 都市モノレールの建設が最終イメージ

〔課題と対応の方向:19頁～21頁〕

- 閉鎖された汚染処理場跡地の利活用
- 軒高規制の見直し
- 丁寧な合意形成に努める
- 役割を明確にし、ビジョンの作成・共有

〔展開中の5つのまちづくりプロジェクト22頁～28頁〕

- 市の働きかけで「まちづくり協議会」を結成
- 住民主体の5つの取り組みを行なっている
 - ① 谷戸池清掃活動 市役所からの委託により活動する
 - ② 谷戸池の水質浄化活動 麻布大学の協力
 - ③ 冒険遊び場の運営・管理 地元で運営・管理
 - ④ ほっとスペースの運営 地域の福祉団体と連携
 - ⑤ 子どもクラブの建設

[北野台団地の取り組み:30 頁]

- 駅からかなり離れている
- 自治会が法人格(認可地縁法)となり、スーパーの誘致等を行なう。

[森の丘地区の取り組み:31 頁]

- 景観まちづくりを展開、ミニフェスタ等開催。

[横浜ドリームハイツの取り組み:32 頁]

- 空家・空地进行交流のスペースとして活用する

[小山田桜台団地の検討を通して感じたこと:33 頁~35 頁]

- めじろ台地区は、第 2 ステージあたり
- 小山田桜台団地の地区計画については、地区計画を作ることがゴールではないこと
- 地区計画の変更は慎重に検討する
- 見直しに向けて丁寧に合意形成していく必要がある
- 取り組み活動については、小さなことでもできることから始める

[全体を通して]

- 関係団体(市役所、鉄道事業者、地域の活動団体等)との連携は不可欠である
- 市役所による鉄道事業者と地域の活動団体との橋渡しは重要

[質疑応答]

(A さん):とても参考になった。まちの強み、弱みは時代とともに変わっていくが、めじろ台の長所・短所は何か?

(中川さま):長所は、駅から近いことがパワーとなっている。また、活動動機が高く、活発な議論をしている。短所は、高齢化が進んでいること、住居のバリエーションがないこと

(B さん):桜台団地に行ったことがある、管理組合が 12 あるとの事ですが、上手く議論が絞られていった経緯はあるでしょうか

(中川さま):町田市から将来高齢化がすすみ大変なことになると地区に提案があり、それに基づいて、まちづくり協議会ができた

(C さん):桜台団地の地区計画では、2 世帯住宅で 3 階建てを許可しているが、めじろ台は横に広げることと高さをだすこととどちらが良いと思うか?

(中川さま):2 世帯住宅の場合、3 階建てにこだわることはない。ニーズを把握して検討するのが肝要

(D さん):地区計画見直しは慎重に検討というお話があったが、何か不都合があった事例があれば、教えてほしい

(中川さま):建築協定から地区計画への移行はあるが、敷地規模を小さくした事例は、直には思いつかない

敷地規模が大事な人とそうでない人がいて、慎重に丁寧に合意形成した方が良い

(大月先生):地区計画を緩め見直したいと思いつながら、なかなか合意形成を得られないということであると思う

(E さん):まちづくりのプロとして、できることからやった方がいいというお話があったが、めじろ台であれば、どこからか?

(中川さま):例えばすでに活動している駅前花壇等、他には商店街でのイベント開催等