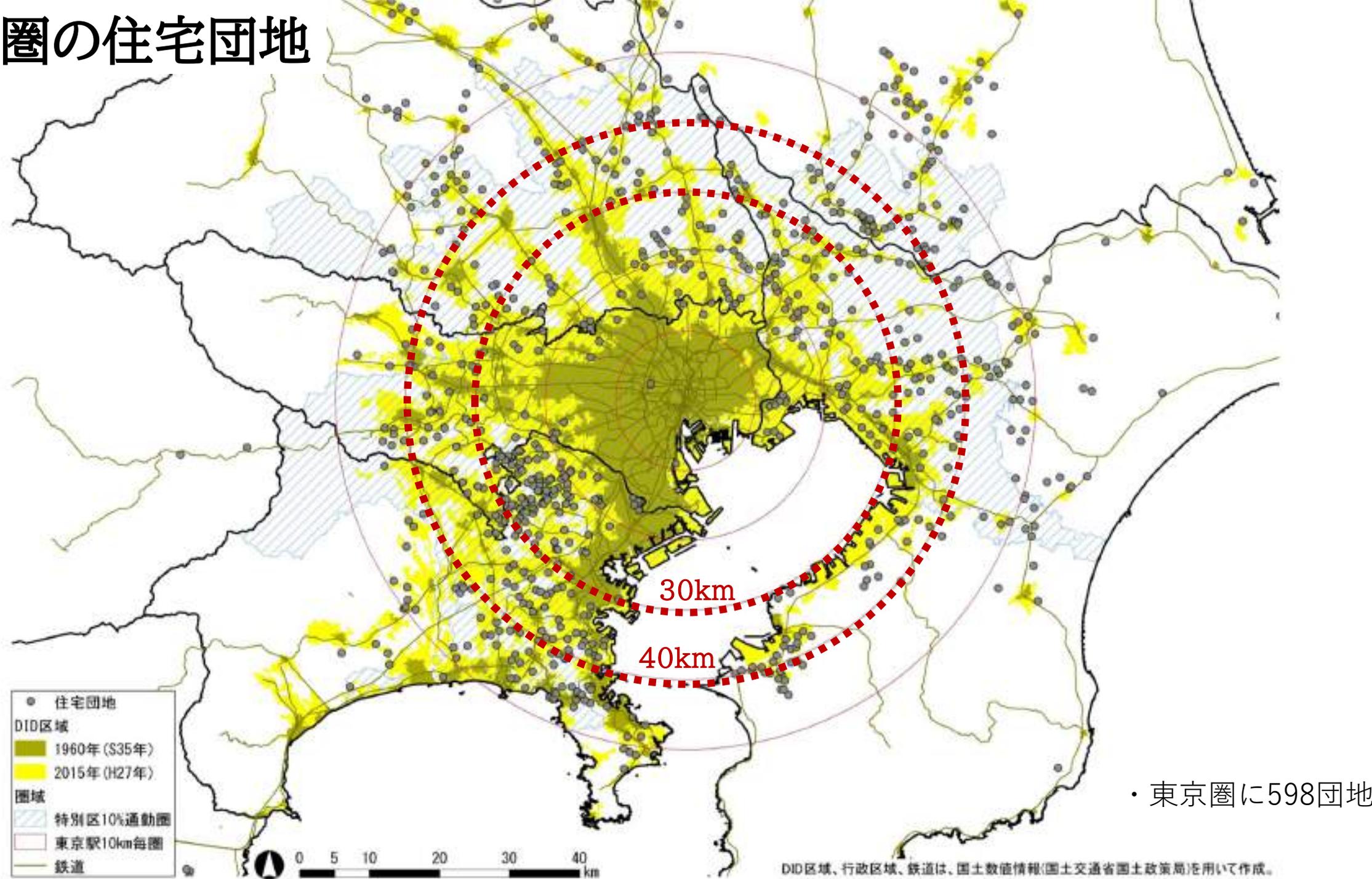


# 町田市小山田桜台団地の取り組みの紹介

2020年10月25日 中川智之/日本都市計画家協会

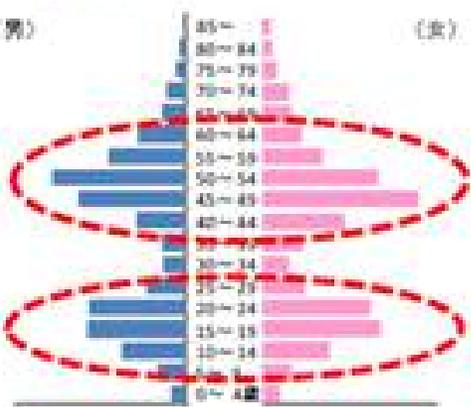
# I 郊外住宅団地の現状・趨勢

# 首都圏の住宅団地

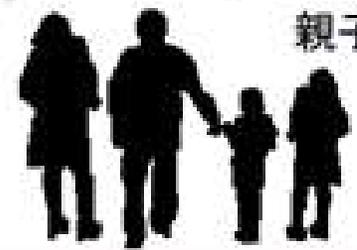


# まちびらきからの時間経過と人口・世帯動態

① 街開きより概ね20年

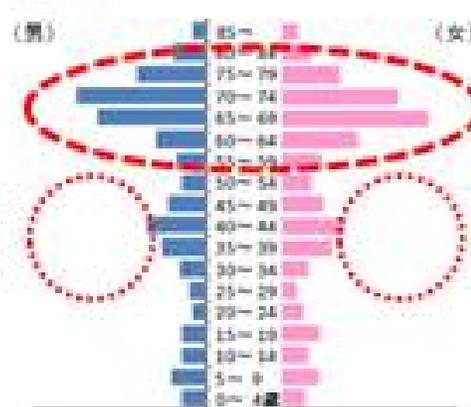


親世代と子世代の年齢が極端に偏る



親子で3~5人家族

② 街開きより概ね30~40年



親世代の高齢化  
子世代の分離



世帯分離により親二人へ  
高齢夫婦世帯の増加

急激な高齢化と人口減少

③ 街開きより概ね40年~60年



同時期に死期



単身高齢世帯の増加

単身高齢者の増加から世帯減失の進行へ

さらなる人口減少や世帯減少

小山田桜台団地(36年経過)

# 住宅団地の特徴と課題

## 住宅団地の特徴

### 居住者の特性

- ・同一世代が同時期に入居（**一斉入居**）したことによる**年齢層の偏り**
- ・良好なコミュニティ形成

### 立地条件

- ・坂の多い周辺環境
- ・鉄道駅等の都市機能拠点からの距離
- ・ほぼ住宅から形成される均質な都市機能（住宅のみ）

- ・充実した公共インフラ
- ・豊かな自然環境

豊かな住環境を実現する場として、次世代が有効に活用する必要性

### 局所的な高齢化による影響

- ・居住者の行動範囲・能力の減退
- ・消費行動の減退
- ・コミュニティ力の活力低下

## 住宅団地の課題

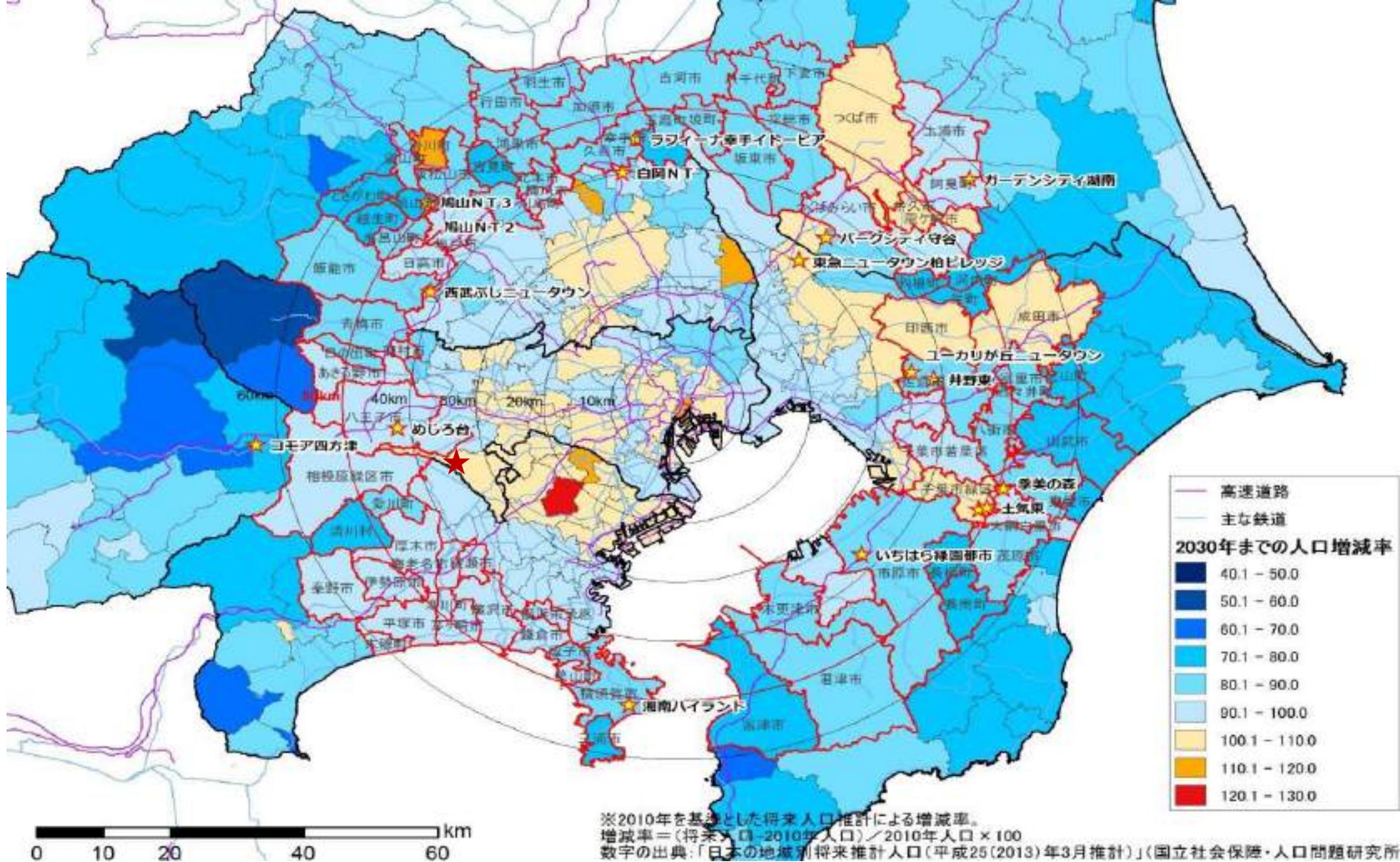
生活利便機能の低下

まちの持続性に問題

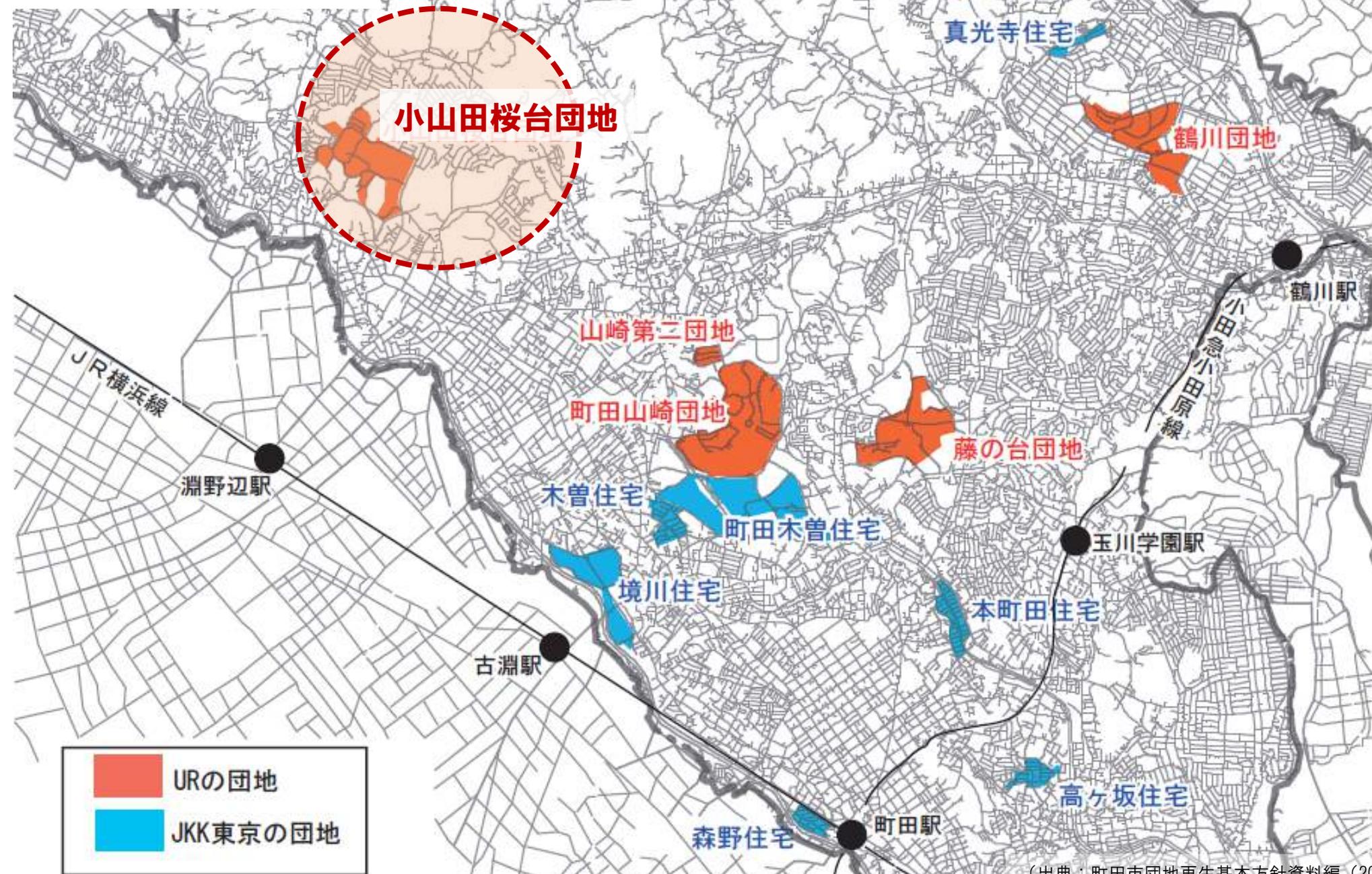
若年世帯の流入不足

空地・空き家の増加

## Ⅱ 小山田桜台団地の取り組み



# 町田市内の住宅団地



(出典：町田市団地再生基本方針資料編 (2013年3月))

## 団地の現状・課題

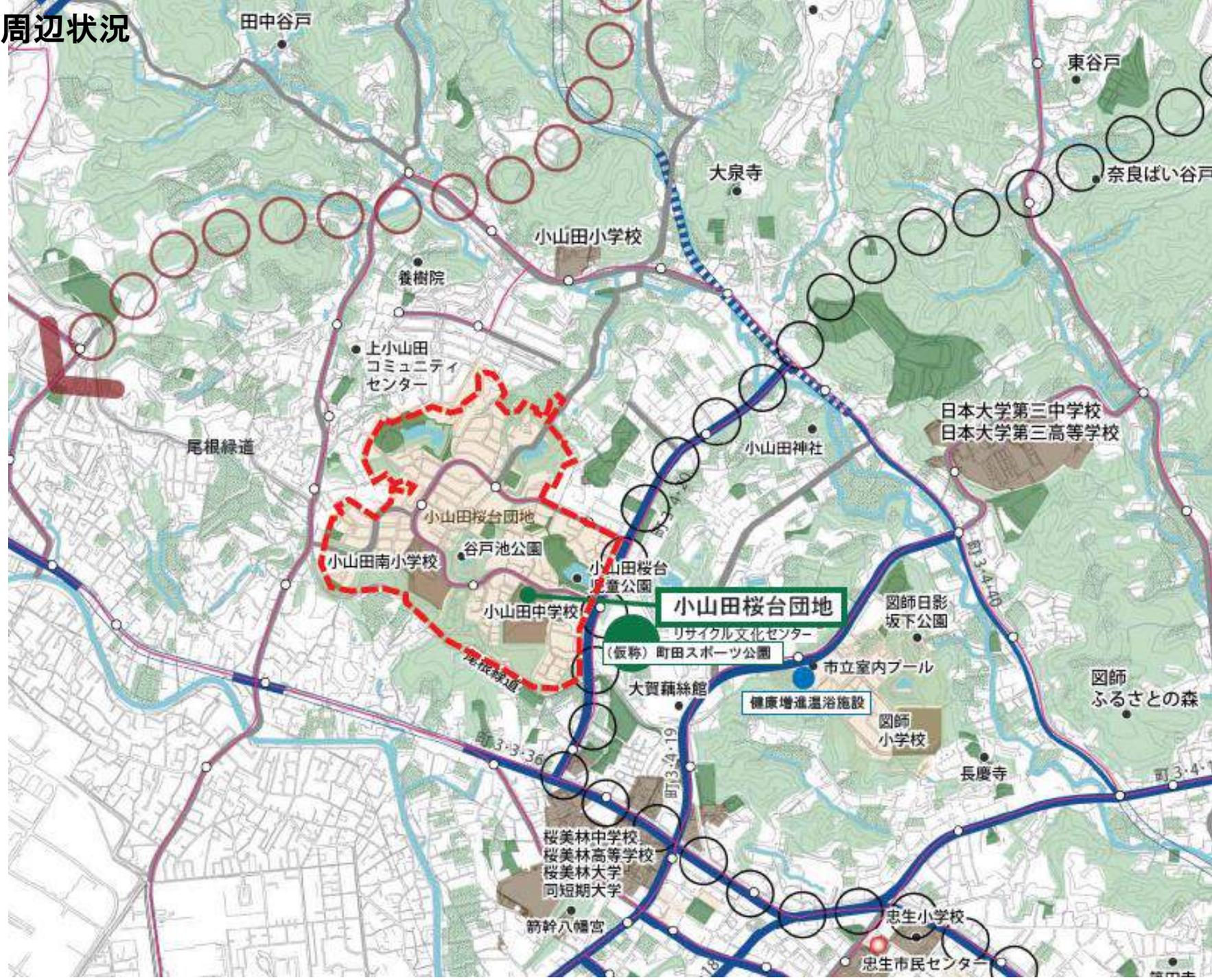
- 町田市の西方、JR横浜線淵野辺駅から北に約2kmに位置する昭和54年からに建設された約47.7ha、分譲住宅、UR賃貸住宅、計1,627戸の大規模団地。
- テラス・中層混在街区や賃貸・分譲住宅一体街区など、建物の規模・形態・構造形式や管理主体の異なる住棟が同じ街区に混在。分譲住宅は、12管理組合で構成。
- **良好な住環境を形成する一方、完成から約36年が経過し、団地居住者の高齢化や世帯構成の変化などに伴う課題など様々な課題が発生。**

小山田桜台団地の航空写真



(1988年(昭和63年)  
整備当時の航空写真)

# 小山田桜台団地の周辺状況



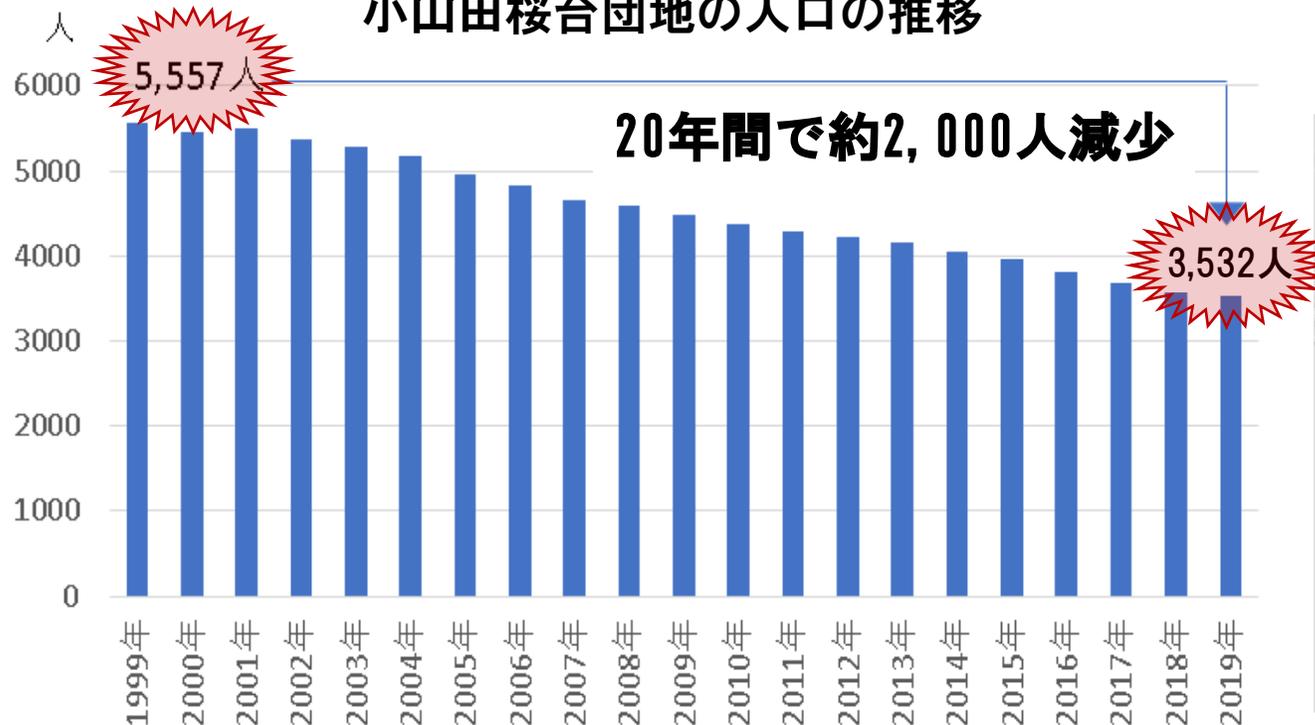
# 良好な住環境



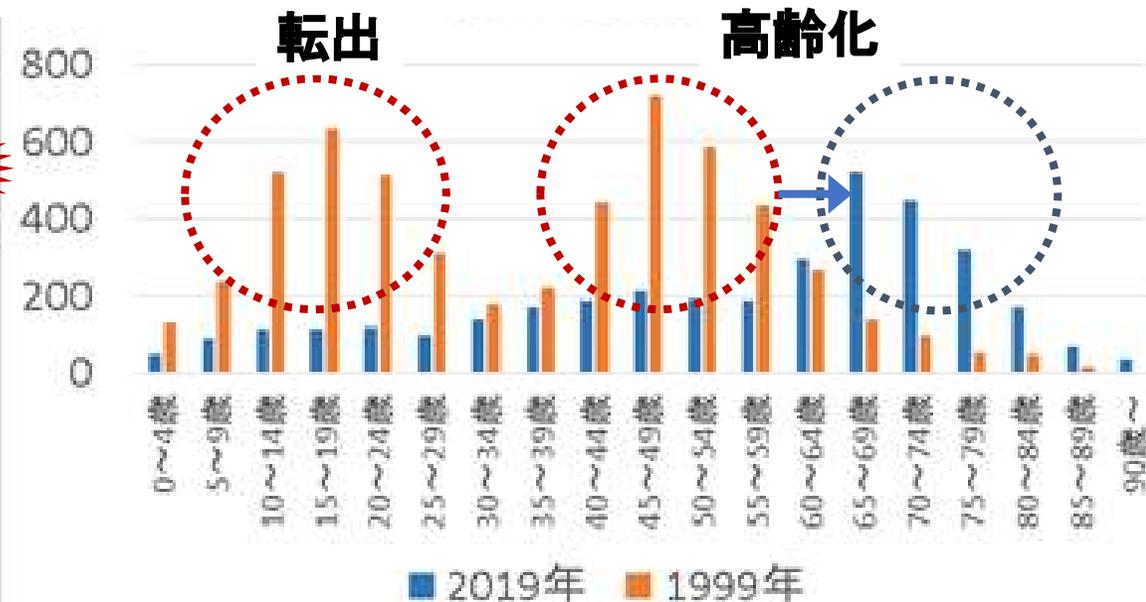
# 人口減少・高齢化の進展

- 小山田桜台団地は、入居開始から35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%**。
- 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**。

小山田桜台団地の人口の推移



小山田桜台団地の年齢別人口（1999年、2019年）



# 小山田桜台まちづくり協議会の活動経過

## ■まちづくり協議会とは

- 小山田桜台まちづくり協議会は、都市計画「一団地の住宅施設」を地区計画に移行することを目的に、2003年に設置された、小山田桜台団地内の12の管理組合の横断的組織。

## ■活動の概要

- 小山田桜台団地に定められた都市計画「**一団地の住宅施設**」の**地区計画への移行**を目的に検討し、2019年5月、基本的考え方を作成し町田市に提出。
- また、**団地内の谷戸池清掃や防犯パトロールなど、住民主体のマネジメント活動を継続的に展開。**



2019年4月に協議会が主催した「地区計画に関する説明会」の開催風景

# 小山田桜台まちづくり協議会の活動概要

## ■まちづくりの目標の検討

### 多世代が交流できる「公園団地」

～「多様な世代が訪れ住みたくなる魅力あふれる街」をめざす～

- 団地内外の環境資源を活かし自然環境に恵まれた特色ある「公園団地」として魅力を向上する
- 子どもから高齢者まで、暮らしやすい住環境を整え、多様な世代が集うまちにしていく



# ■まちづくりの目標と取り組みテーマ

継続的な取り組みを通じて  
団地マネジメント

多摩都市モノレール  
・小田急多摩線延伸  
まちづくり

豊かな自然環境  
の維持・活用  
⇒谷戸池清掃  
⇒水質浄化  
⇒冒険遊び場

まちづくりの担い手

団地住民(分譲・賃貸)  
まちづくり協議会  
町田・ワーカーズまちの縁側  
自治連合会  
桜美林大学  
UR都市機構  
町田市...

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  
⇒桜台ほっとスペース

多世代が交流できる  
「公園団地」

多世代交流の推進  
⇒冒険遊び場  
⇒桜台ほっとスペース  
⇒子どもクラブ

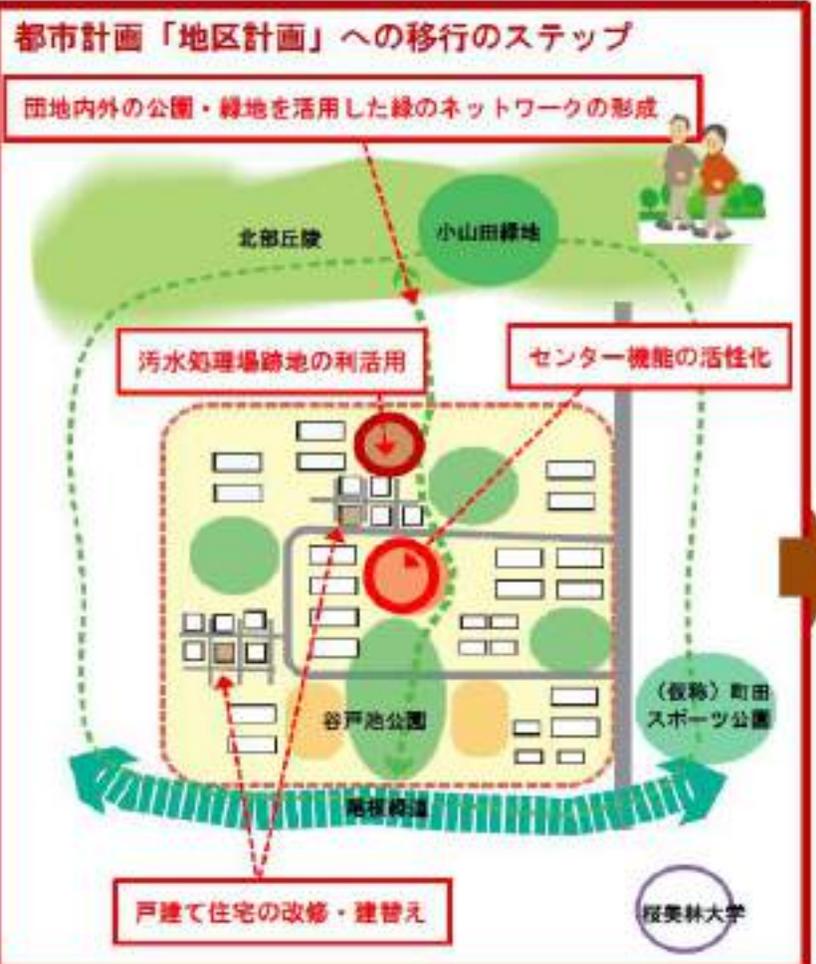
日常生活を支える  
センター地区の再生  
⇒?

エリアマネジメントによる地域の魅力アップ

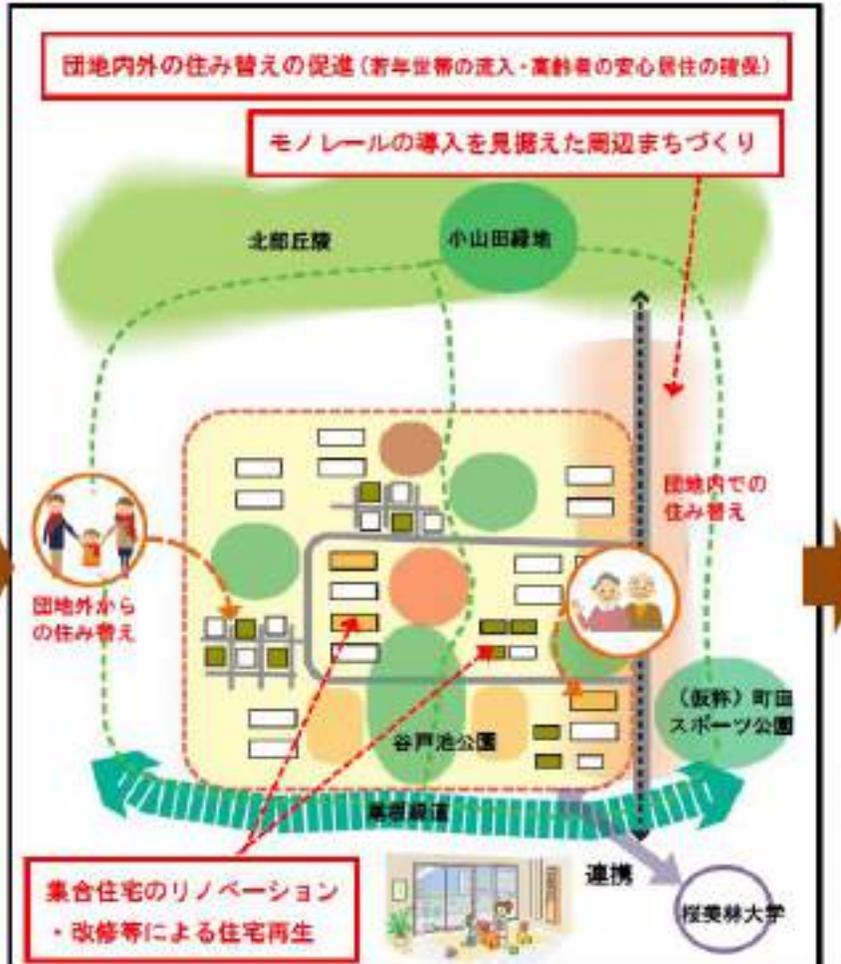


# まちづくりの進め方

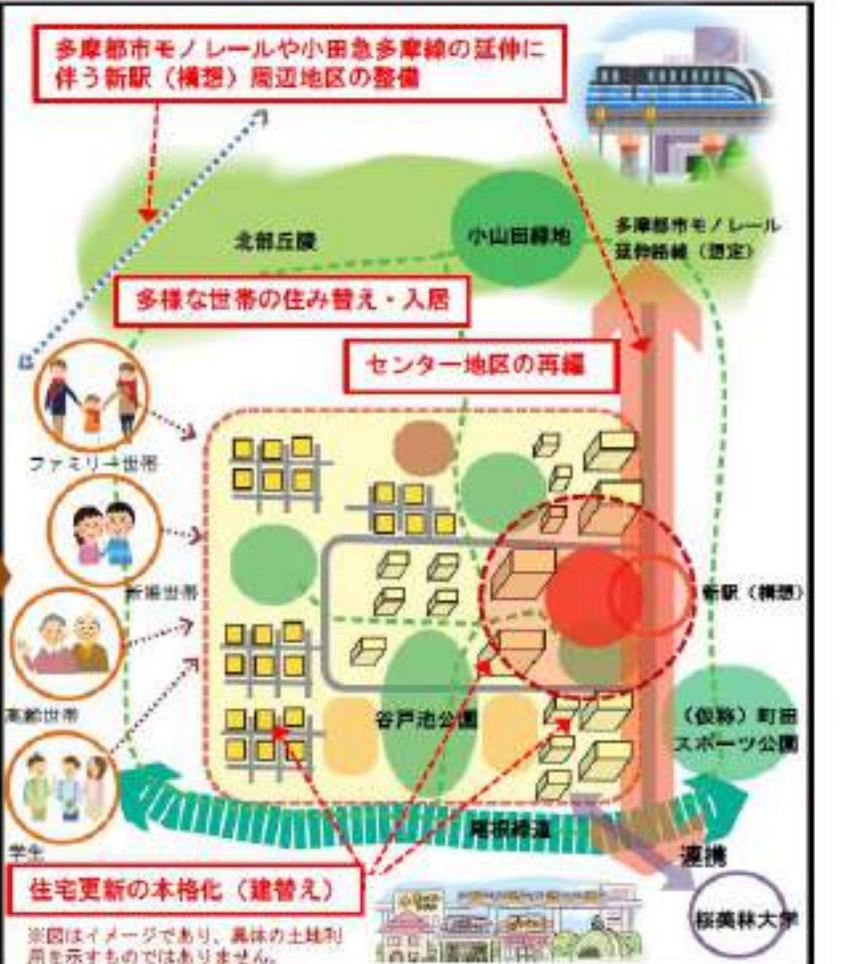
ステップ1  
既存ストック等を活用したまちづくり



ステップ2  
段階的更新を見据えたまちづくり



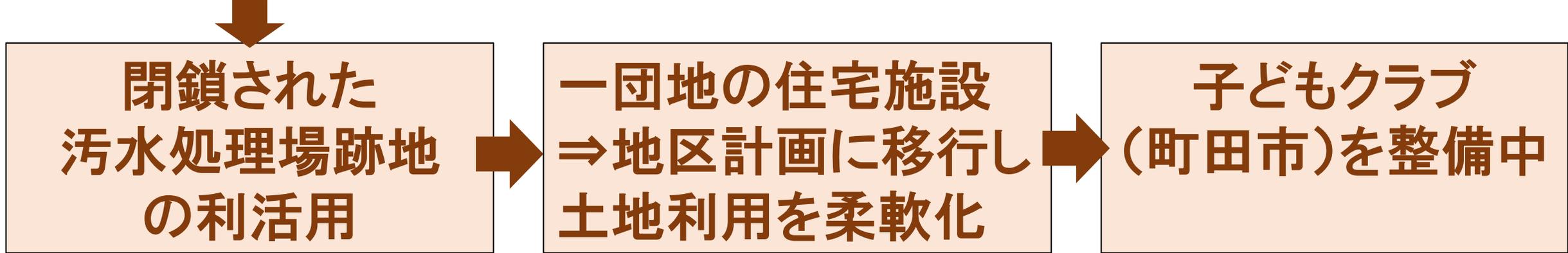
ステップ3  
新たな交通基盤を活かしたまちづくり



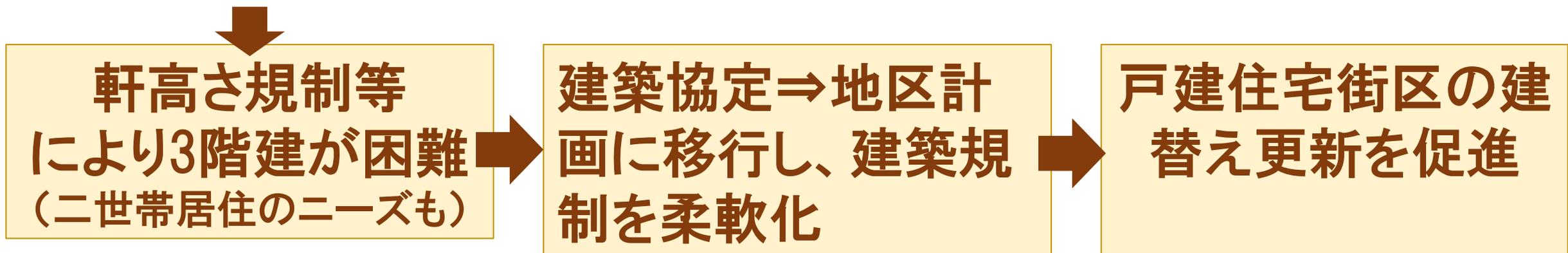
（出典：小山田桜台団地まちづくり構想）

# 【主な課題（例）と対応方向】

団地全体に都市計画「**一団地の住宅施設**」が適用



戸建住宅街区には、「**建築協定**」が適用



# ■都市計画「一団地の住宅施設」の地区計画移行に向けた検討

## 小山田桜台団地 都市計画「一団地の住宅施設」の 地区計画移行(案)



＜谷戸池公園で鳥を捕るカワセウ＞

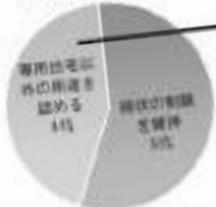
既に生じている課題は？  
今後、何かいつ課題となるのか？  
どのように、取り組む必要があるのか？

2019年5月 小山田桜台まちづくり協議会

### 戸建住宅アンケートの概要

※回答数：88（回収率：75%）

建築物の用途について



建築物の階数制限



外壁の後退距離制限



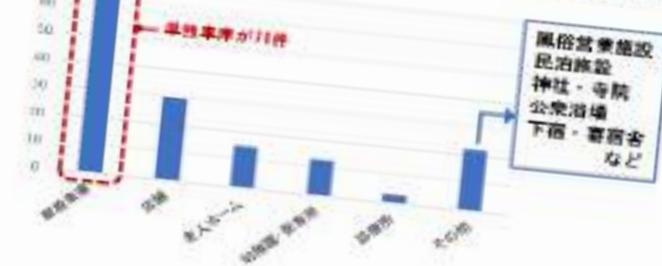
●2-3街区においては、約7割が二  
分割制限の維持を希望。

※このアンケート結果は、今後、地区計画の策定に  
活かしていきます

### 共同住宅アンケートの概要

※有効回答数：99（2019年4月19日現在）

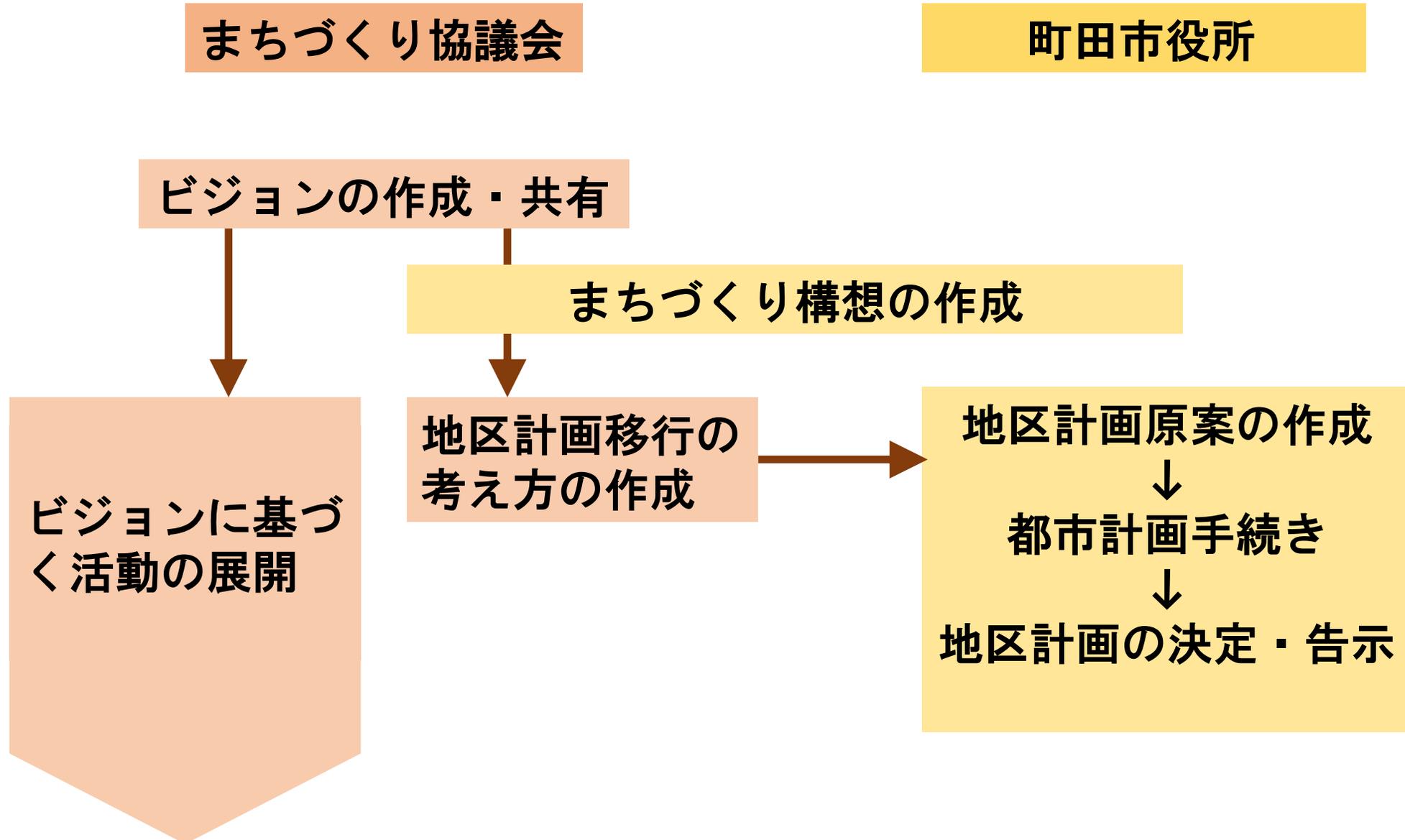
問1 管理組合の用地内に立地がふさわしくない建物用途



問2 地区計画への移行に当たって留意すべき事項



## ■まちづくりの役割分担



市の働きかけで「まちづくり協議会※」を結成

※12管理組合の横断的組織

多世代が交流できる「公園団地」

土地利用規制の柔軟化

- ・一団地の住宅施設、建築協定を地区計画に移行

活動⑤ 子ども  
クラブの誘致

戸建住宅の建  
替え促進

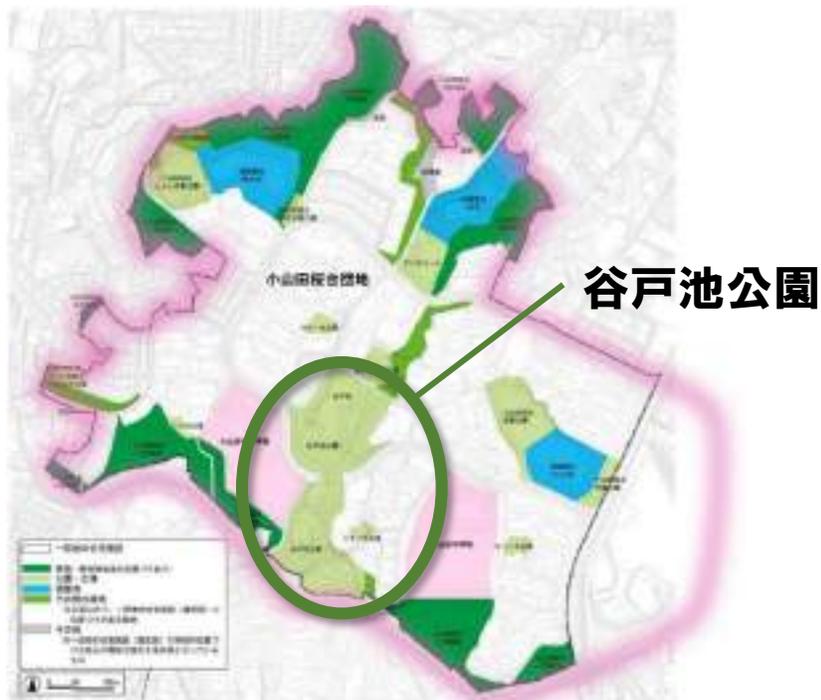
地域住民等の主体の取り組み

- 活動① 谷戸池公園の清掃
- 活動② 谷戸池公園の水質浄化
- 活動③ 冒険遊び場の運営
- 活動④ ほっとステーションの整備・運営

# ■展開中のまちづくりプロジェクト

## 活動① 谷戸池清掃活動

町田市役所からの指定管理により、まちづくり協議会が、団地中央にある谷戸池公園の清掃活動を担っている。



# ■展開中のまちづくりプロジェクト

## 活動② 谷戸池の水質浄化活動

まちづくり協議会では現在、町田市で進めている市政60周年記念事業「まちだ〇ごと大作戦」にセンター地区にある**谷戸池の水質浄化**を目的とした「**谷戸池と有用微生物**

**とのコラボレーション」**事業に取り組んでいる。

この事業は谷戸池の親水公園としての魅力を高めることとして、池の浄化を微生物の力を活用する方法で、持続する豊かな自然環境づくりを実現する作戦。

現在、**麻布大学などの協力を得て水質調査**などを行うとともに、まちづくりの一環として谷戸池の清掃活動を行っている。



# ■展開中のまちづくりプロジェクト

## 活動③ 冒険遊び場の運営・管理

- ・ 谷戸池公園冒険遊び場は、谷戸池公園内の通称「8の字広場」にあり、斜面や広場で、木工作やロープ遊具での遊びを始め、子どもたちのやってみたい遊びが実現できる場所。まちづくり協議会と地元有志で運営。



**9月** 9月のイベントは  
**はちぼろまつり!**

9月28日午後1時から  
※雨天は29日に順延。

いろんな遊びが  
盛りだくさん!  
お楽しみに!!

9月の開園日

月	火	水	木	金	土	日
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16 振替の日	17	18	19	20	21	22
23 /30	24	25	26	27	28	29

# ■展開中のまちづくりプロジェクト

## 活動④ ほっとステーションの運営

- ・地域の福祉団体がまちづくり協議会と連携しながら、センター地区内の空き店舗を改修し、地域住民の居場所づくりを展開予定。（10月～）

### ●居場所づくり

- ・麻雀・囲碁・折り紙・手芸・歌声・体操・読み聞かせ、学習会・講演会・公開講座・音楽会など

### ●相談・見守り事業

- ・日常生活支援サービスにつなげる
- ・フリーマーケット、レンタルルーム、レンタルBOX



# ■展開中のまちづくりプロジェクト

## 活動⑤ 子どもクラブの建設(町田市)

- ・ 汚水処理場跡地の利活用として、町田市の子どもクラブを整備。
- ・ 地区計画への移行に伴い、汚水処理場以外の土地活用も可能に。
- ・ 地区計画では、コミュニティ地区に位置づけ、施設誘致。



### ◆子どもクラブの設置に向けた検討を進めています!!

町田市では、子どもの居場所づくりを目的として、中学校区毎に「子どもクラブ」の設置を進めています。

小山田中学校区についても、「子どもクラブ」設置に向け、小山田桜台団地内の未利用地を候補地として、検討を進めています。

住民のみなさまには生活に身近な公共施設となることから、早期の周知が重要と考えお知らせいたします。

「小山田桜台団地まちづくり構想」では、まちづくりの第1ステップで未利用地の活用に向け取り組むこととしました。「子どもクラブ」は、既に団地内で運営されている「冒険遊び場(谷戸池公園)」や「まちとも(小山田南小)」とともに、子ども同士の交流や、子どもと大人の交流の場となる施設です。



**子どもクラブの概要**  
0～18歳の児童と保護者の方が無料で自由に利用できる児童館です。親子で一緒に過ごせる乳幼児室や集会室、身体を動かすための遊戯室などがあります。

子どもクラブの様子(南町田子どもクラブ「つみき」)



子どもクラブに関する問い合わせ：子ども生活部児童青少年課 042-724-4097

# ■今後取り組みに向けて

めじろ台地区での  
取り組みを参考に  
しながら、リモート  
と対面の併用により、  
まちづくり協議会  
メンバーでワークショップ  
を行いながら、新たな  
取り組みについて検討。  
(10月～)

【課題】

足腰が弱って遠くまで  
買い物に行けない

【取り組み方法】

買い物等の移動支援  
宅配サービス  
移動販売

【誰が?どこで?どうやって?】

?

街づくり協議会  
の活動拠点が無い

活動拠点の場所  
探し・場づくり

?

子どもや高齢者の  
交流が図れない

多性交流イベント

?

### Ⅲ 郊外住宅団地での参考となる取り組み例

# 北野台団地（東京都八王子市）

## 自治会が主体となって生活環境の向上を目指した活動を展開

自治会が、認可地縁法人として法人格を取得し自治会で車を所有し、防犯パトロールを実施。また、当団地の近隣にあったスーパーが撤退し日常の買い物が不便になるなか、自治会から行政(八王子市)や事業者働きかけ、民間(京王電鉄、JA)による移動販売を実現。さらに共働き世帯の増加に合わせて自治会館にキッズルームを整備し、住宅地の歩みと共に生育した緑環境と併せ、子育て世帯にとっても魅力的な地域にしていくための取り組みを展開。



北野台団地の街並み



地域の人でにぎあう移動販売

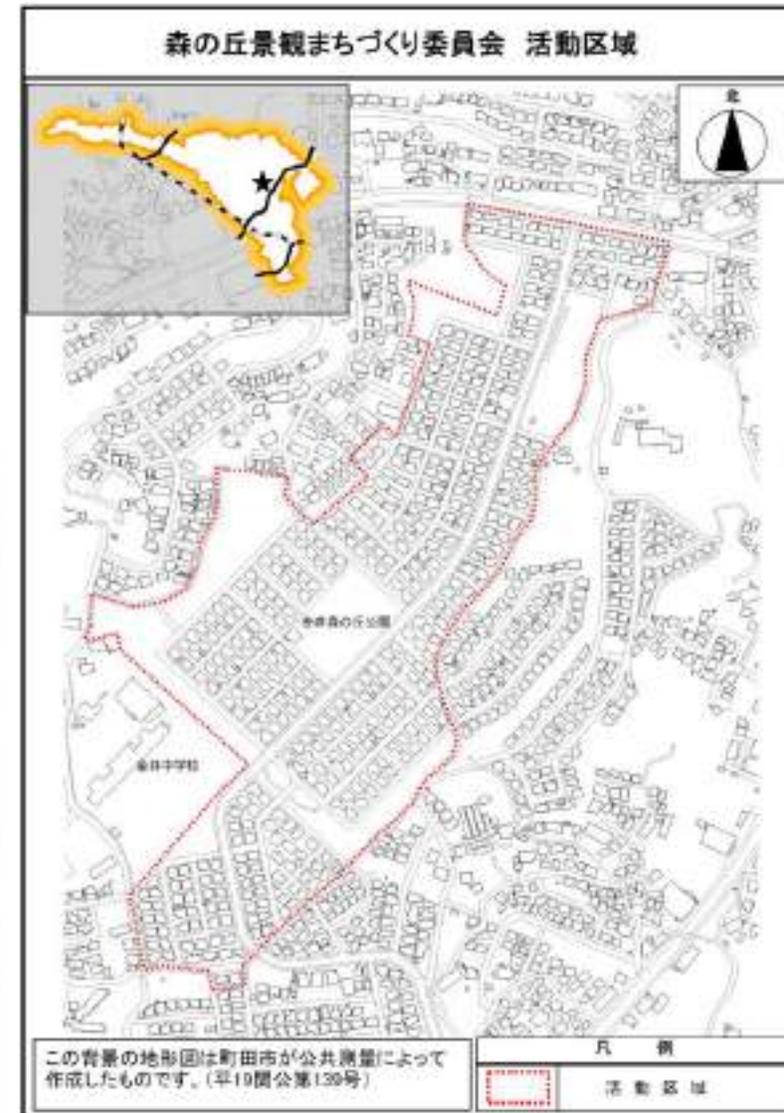


自治会館内に整備されたキッズルーム

# 森の丘地区（東京都町田市）

## 住民有志が中心となって「景観まちづくり」を展開

30年後も「森の丘」の良い景観を保全し快適で暮らしやすい街とするため、「森の丘景観まちづくり宣言」を行うとともに、ミニフェスタの実施やハンギングバスケットの設置など、宣言に基づく景観まちづくり活動を展開。



# ドリームハイツ(横浜市)

## 住民コミュニティによる居住・交流支援

ドリームハイツは、神奈川県住宅供給公社、横浜市住宅供給公社が供給した約16.4ha、分譲戸数2,270戸の大規模分譲集合住宅団地で1972年の入居開始。

団地住民の高齢化などを背景に「**高齢者・障害者支援**」「**子育て支援**」「**まちづくり推進**」などの自主的活動を展開。活動拠点となる施設の確保にも知恵と工夫が見られ、「ふれあいドリーム」は団地居住者が転居した住戸を賃借、「**いこいの家 夢みん**」は空き住戸を購入して活動を行っている。



常時オープン交流拠点として開設された「ふらっとステーション・ドリーム」

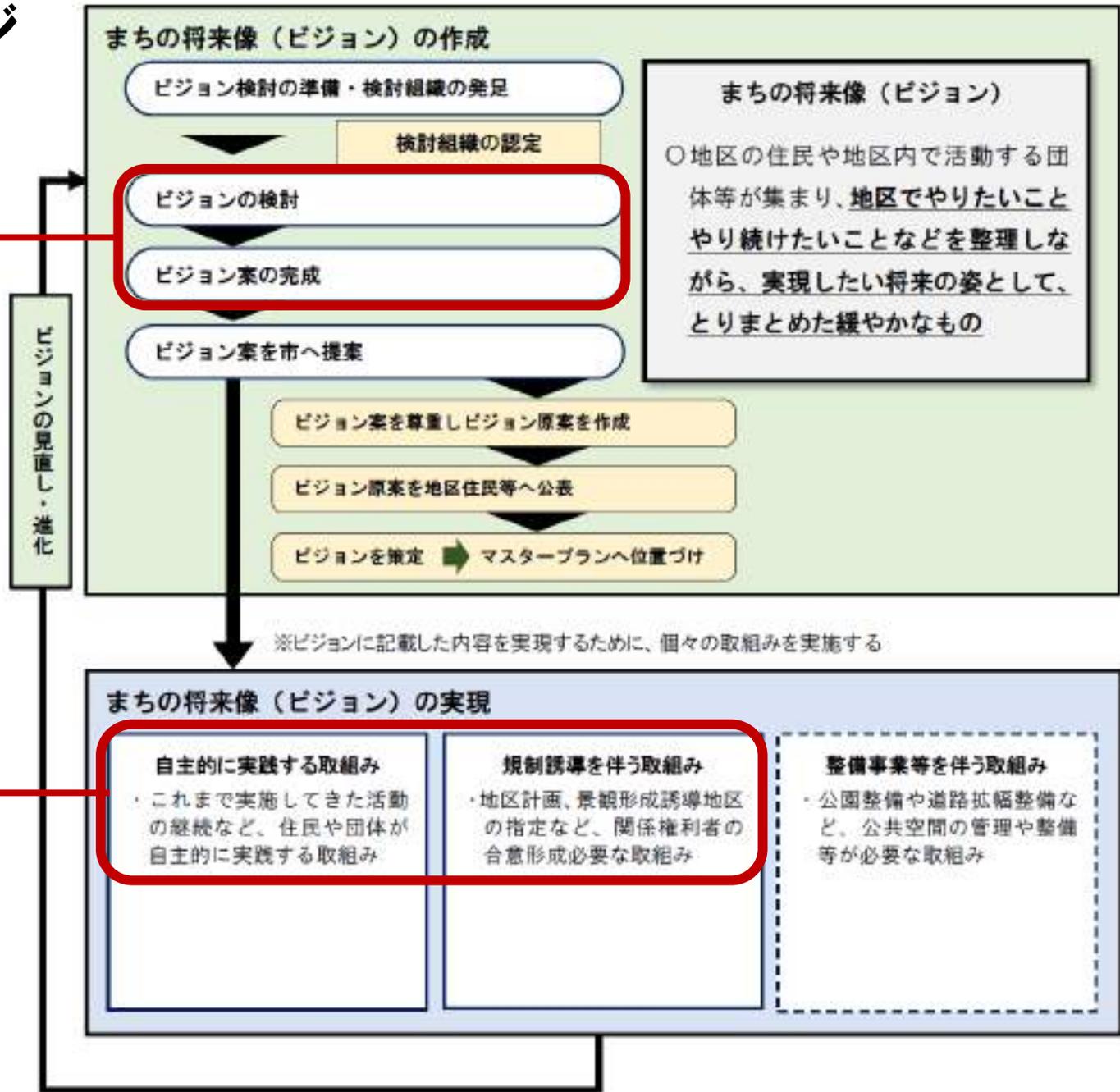


住民が資金を出し合い空き住戸を購入して運営されている「夢みん」

# めじろ台地区の検討ステージ

**まちづくり憲章の策定**

**まちづくり憲章に基づく具体取り組み**



ステップ	取り組みの方向性	取り組み方針	取り組みメニュー（例）	取り組みの主体					
				住民	非営利法人	民間	行政	行政の支援内容	
ステップ1 【場づくり】	再生に向けた活動の立ち上げ	現状・課題の共有 担い手・推進体制の確保	団地の現状分析（団地カルテの作成・活用）	●			●	現状分析結果の提供	
			勉強会・ワークショップの実施		●		○	WSの企画支援	
			自治会活動等の活性化	●				協議会等の運営支援・アドバイザー派遣	
			まちづくり協議会等の立ち上げ	●	○	○	○		
ステップ1 【場づくり】	目標・将来像と取り組み方針の設定	再生に向けた方向性の共有	再生方針・計画の策定	●			●	調査・計画の作成支援	
			アクションプランと実施体制の設定	●	○	○	○	初動期の運営支援	
ステップ2 【計画づくり】	生活を支えるサービスの充実	地域ニーズに応じたサービスの提供	近隣センターの活性化	○	○	●	○	建物改修支援	
			空き家・空地活用による地域包括・交流スペースの創出	●	●	●	●	ルールの見直し 改修・整備支援 初動期の運営支援	
			配送サービス・移動店舗の提供		●	●	●		
			高齢者の見守りや子育て支援	●	●	●	○		
		就業機会・場の確保	●	●	●	○			
		ステップ2 【計画づくり】	就業機会・場の確保	地域の交流拠点の確保	コミュニティビジネス、シェアオフィスの展開	●	●	●	○
コワーキングスペースの設置	●				●	●	○		
ステップ3 【実践】	住み替えの円滑化	高齢者の住まいの確保	住宅のバリアフリー化	●			○	改修・整備支援	
			サ高住・老人ホーム等の整備			●		改修・整備支援 ルールの見直し	
		ニーズに応じた住まいの整備	子育て世帯向け住宅整備（小規模住宅、シェアハウス）		●	●	○		住み替え相談支援 金利負担・家賃助成 家賃債務保証支援
			若年層向け低利ローン等の提供			●	○		
	ステップ3 【実践】	住情報等の提供	団地内外での移動の円滑化	リノベーション住宅	●		●	○	改修・整備支援 運用ルール整備
				住み替え用リバースモーゲージの活用			●		
	ステップ3 【実践】	団地内外での移動の円滑化	移動サービスの提供	住み替え相談・空き家バンク等設置・運営		●	●	●	改修・整備支援 運用ルール整備
				スロープ・手すり設置等	●		●	○	
	ステップ3 【実践】	良好な住環境の保全・創出	まちづくりルール見直し	公共を補完する交通手段の確保	●	●	●	○	ルールの見直し
				新たな移動手段の確保（自動運転、グリーン・スロモビリティ）			●	●	
良好な住環境の保全・創出			建物・敷地等ルールの再整理				●	住民管理の支援	
			公園・緑地等の維持管理	指定管理制度を活用した地元による公園管理	●	●	○		
			空き家・空き地の管理	空き地の共同管理（菜園・ポケットパーク等）	●	●	○		
			安全・安心の確保	防犯パトロール・防災訓練	●	●			
ステップ3 【実践】	良好な住環境の保全・創出	安全・安心の確保	防災倉庫・設備の整備	●			○	整備支援	
			団地情報の発信	HP・SNSの発信、ニュースの発行	●				住民管理の支援

## IV 検討を通じて感じたこと

### ■地区計画づくりについて

- 地区計画がゴールではない。
- 地区計画の変更は慎重に!

### ■取り組み活動について

- まちづくり憲章に基づく、具体的な取り組みは、小さなことでも、できることから実践する。

### ■全体を通して

- 地域住民が主体の活動であるが、住民だけでできることは限定される。
- 関係主体（市役所、鉄道事業者、地域の活動団体等）との連携が不可欠。特に市役所による関係主体間の橋渡しは重要。