

令和元年（2019年）第2回町田市議会 定例会 建設常任委員会

## 【件名】「小山田桜台団地まちづくり構想」の策定について

### 1. 策定の経緯

小山田桜台団地の周辺では、多摩都市モノレールの延伸や小田急多摩線の延伸による交通利便性の高まりなど、将来的に環境が大きく変化していくことが予想されます。

都市再生機構とは「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25日)」を締結し、小山田桜台団地を含む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。

また、団地内では「小山田桜台まちづくり協議会(以下、「協議会」という。)」が中心となり、住民の減少や高齢化といった課題への対応や団地の将来像実現に向けた地区計画の検討が進められ、検討結果は町田市への提案書として、2019年5月24日に提出されました。

町田市では、協議会や都市再生機構とともに検討したまちづくりの目標・方向性、実現に向けた方策等を「小山田桜台団地 まちづくり構想」として策定し、団地再生を促進していきます。

### 2. まちづくり構想の概要

2、3ページ参照

### 3. 今後のスケジュール(案)について

2019年8月	住民説明会の開催 (まちづくり構想・都市計画(素案)について)
2019年9月	まちづくり構想の策定
2020年3月	都市計画決定・変更(告示)

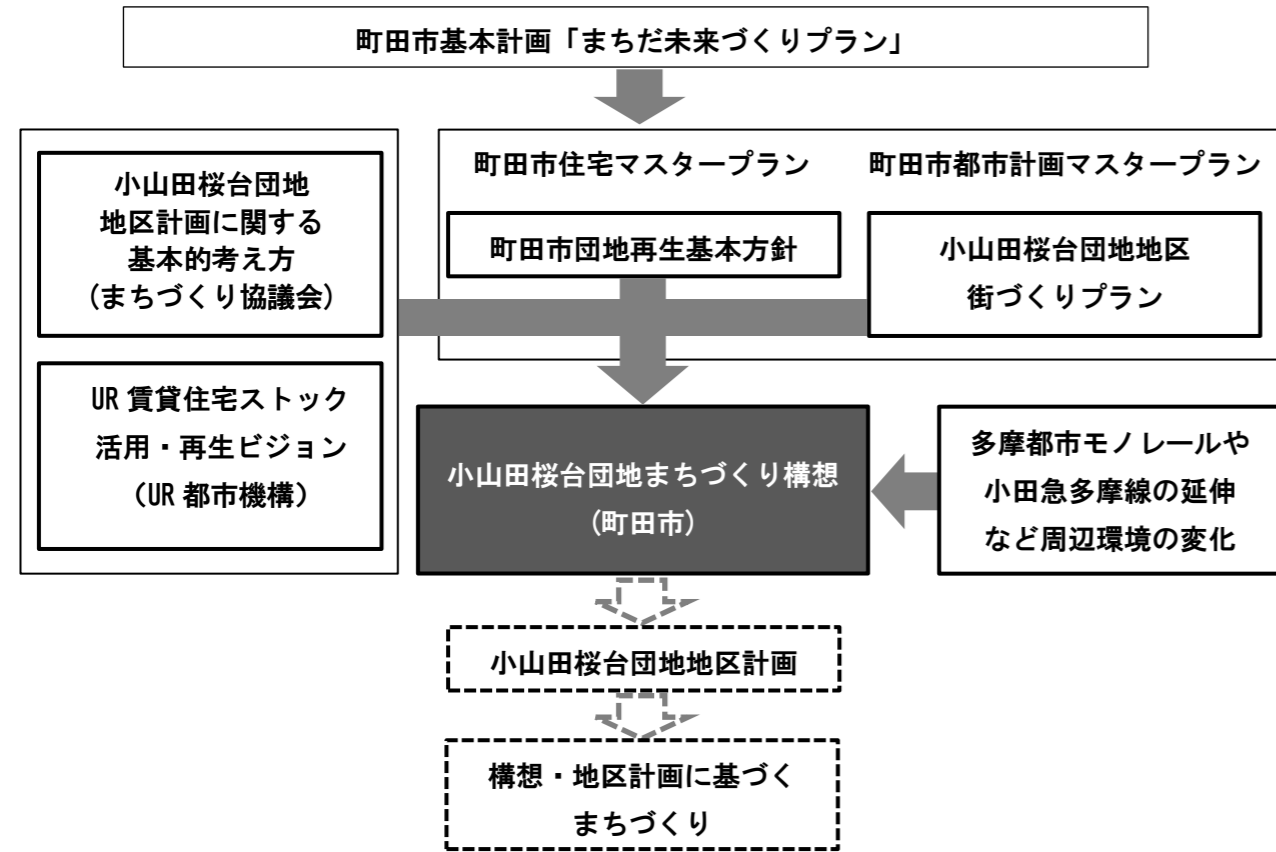
# 小山田桜台団地まちづくり構想のイメージ概要

## 1. 策定の経緯・位置づけ

小山田桜台団地の周辺では、多摩都市モノレールの延伸や小田急多摩線の延伸による交通利便性の高まりなど、将来的に環境が大きく変化していく。

また、団地内では住民の減少や高齢化などの課題を解決するため、「まちづくり協議会」が中心となり、団地の将来像や地区計画の検討が進められてきた。

そうした状況のなか、町田市は「まちづくり協議会」やUR都市機構とまちづくりの目標・方向性、実現に向けた方策等を検討し、「小山田桜台団地 まちづくり構想」として策定する。



## 2. 団地の現状

### (1) 住環境と周辺環境

- ・桜並木、谷戸池公園、調整池と一体の公園など良好な公園・緑地が魅力。
- ・敷地や住戸ともに十分なゆとりのある高水準な住宅地。
- ・尾根緑道や小山田緑地を含む北部丘陵の緑地など、団地周辺の自然も恵まれている。
- ・鉄道駅の駅勢圏（半径1km圏）から外れており、公共交通はバス利用が主だが、将来的には多摩都市モノレールの延伸や小田急多摩線の延伸による移動の利便性向上が期待される。
- ・(仮称)町田スポーツ公園、健康増進温浴施設などの地域交流拠点の機能充実が見込まれる。
- ・まちづくりや団地活性化に積極的に取り組んでいる桜美林大学が近接しており、連携が期待される。

### (2) 住宅の状況

- ・敷地・住戸規模ともにゆとりある高水準な住宅ストックだが、エレベーターがないなどバリアフリー化に課題。

### (3) 住宅以外の施設の状況

- ・汚水処理場跡地や幼稚園用地など未利用地がある。また、団地センター地区内は、空き店舗、診療所の撤退等、賑わい・生活サービスの低下がみられる。

### (4) コミュニティ活動の状況

- ・防犯パトロールや谷戸池アクション<sup>※1</sup>、冒険あそび場<sup>※2</sup>など活発に活動。

※1 まちづくり協議会では、防犯パトロールや谷戸池公園清掃（市からの指定管理）を実施。

※2 谷戸池公園内の8の字広場に設けられた冒険遊び場を地元住民等で構成される運営委員会が運営。

### (5) 人口の現状・推移

- ・2019年1月1日現在、人口減少率は20年間で約36%も減少し、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、単身世帯や夫婦のみ世帯の増加が伺える。

## 3. まちづくりの目標・方向性

### 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。

【具体のまちづくりのテーマ】

- ①多摩都市モノレール・小田急多摩線延伸を見据えたまちづくり
- ②豊かな自然環境の維持・活用
- 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
- ④多世代交流の推進
- ⑤日常生活を支えるセンター地区の再生
- ⑥エリアマネジメントによる地域の魅力アップ

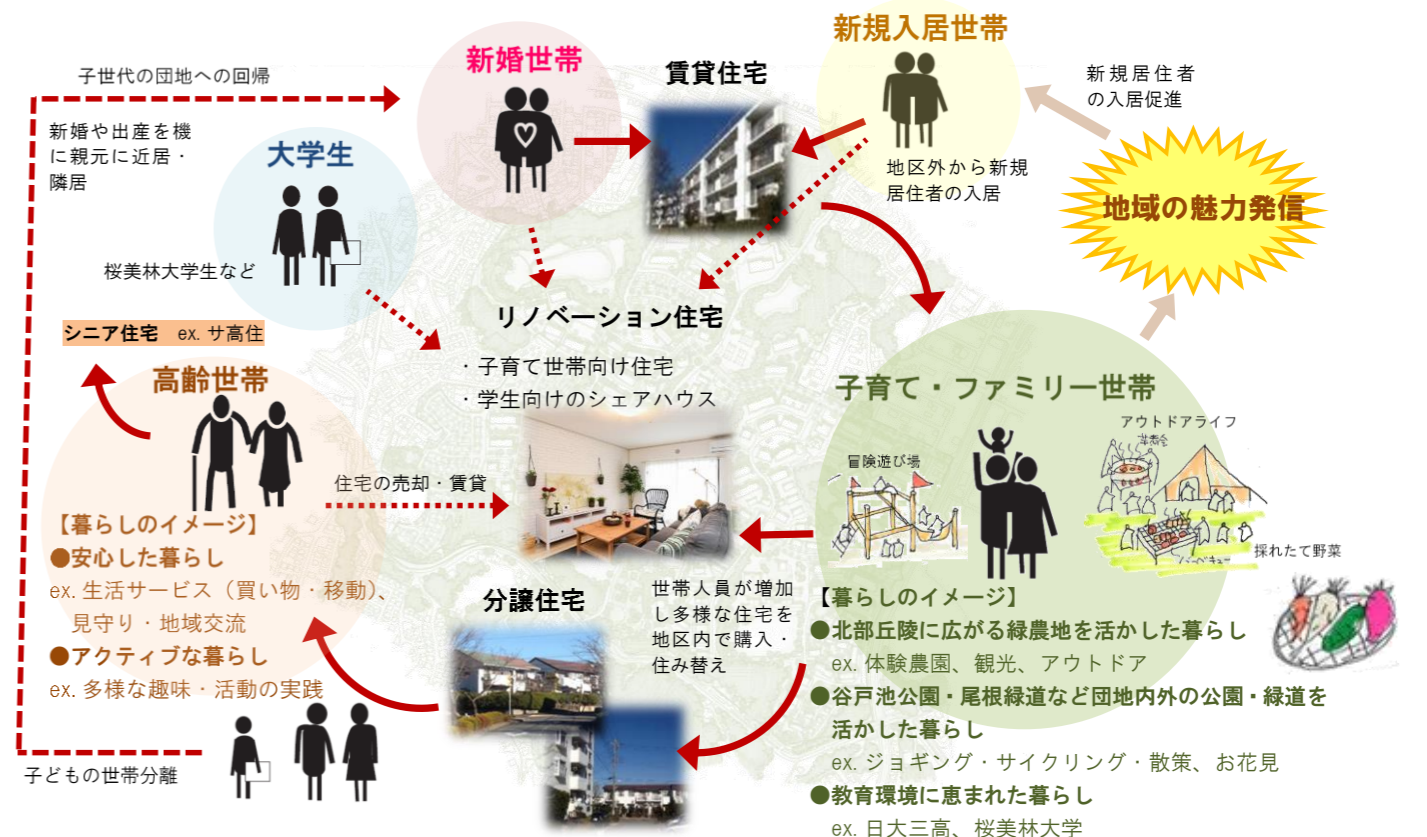


図-多世代が交流できる「公園団地」のイメージ

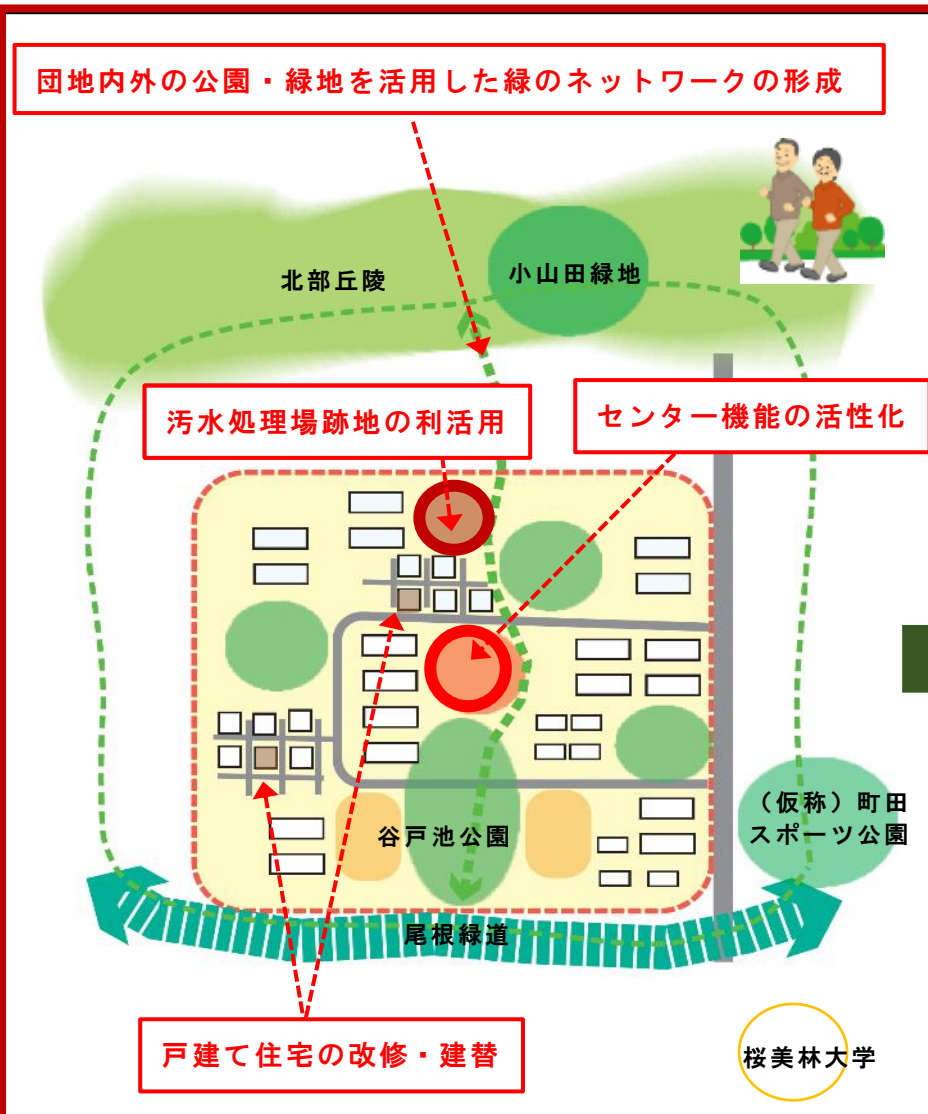
## 4. まちづくりの進め方

・ 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。

### ステップ1

#### 既存ストック等を活用したまちづくり

～5年  
程度



#### ■まちづくりの方向

団地の将来像実現に向けた最初の段階。団地内外の公園や自然環境を活用し、緑のネットワークにより団地の魅力を高めます。

一部の戸建て住宅の建替え、空き店舗が発生しているセンター機能の活性化、汚水処理場跡を活用した地域コミュニティの再構築などに取り組みます。

土地利用ルールを柔軟化する必要があります。

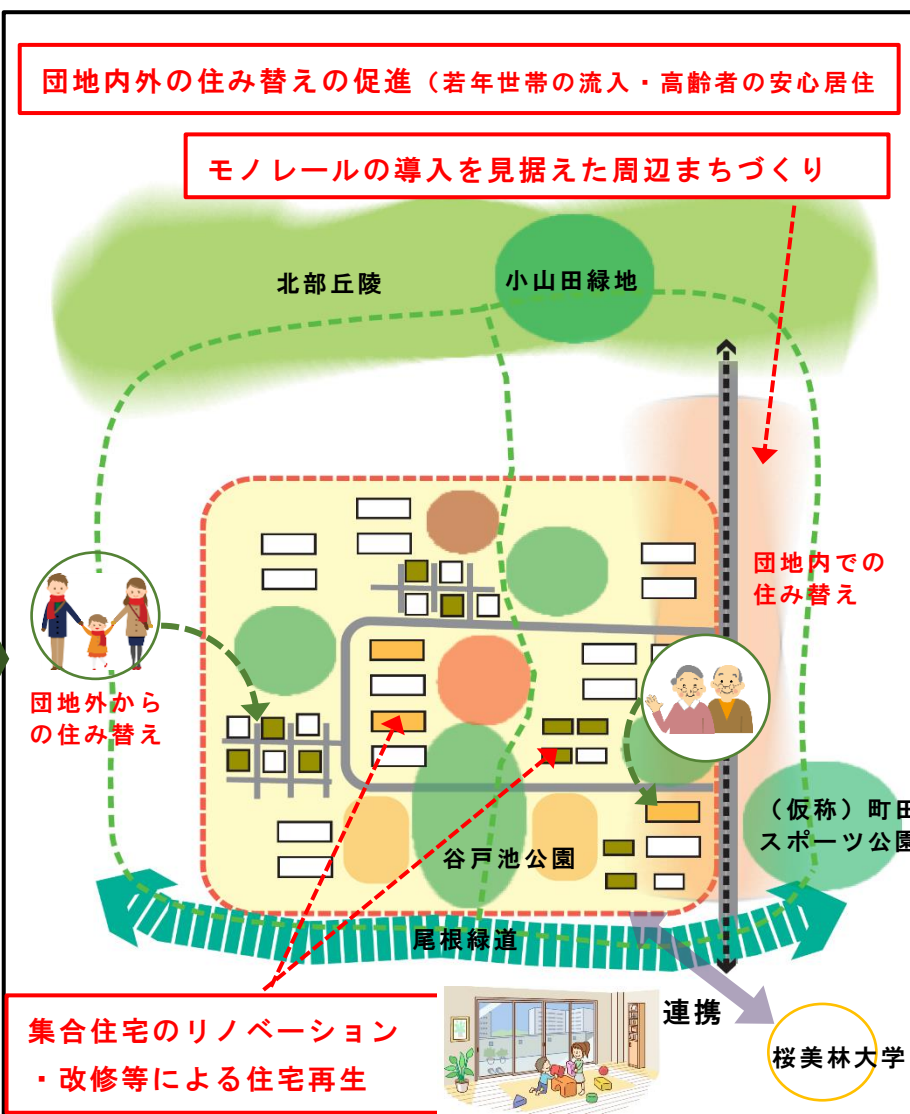
#### ■まちづくりの担い手

小山田桜台まちづくり協議会・UR都市機構・町田市を中心にまちづくりの方向を共有し連携して取り組みます。

### ステップ2

#### 段階的更新を見据えたまちづくり

～10年  
程度



#### ■まちづくりの方向

多摩都市モノレールの延伸を見据えた周辺まちづくりを進めます。

更新期を迎えた戸建住宅やテラス住棟の建替え改修等が活発化します。また、集合住宅でもバリアフリー化のための改修や空き室のリノベーションにより住宅性能の向上を図り、若年世帯の流入促進や、高齢者向け住宅への住み替えなど、団地内の循環を推進します。

住まいと併せて、子育てや高齢者支援の導入・交流の場づくりを図ります。

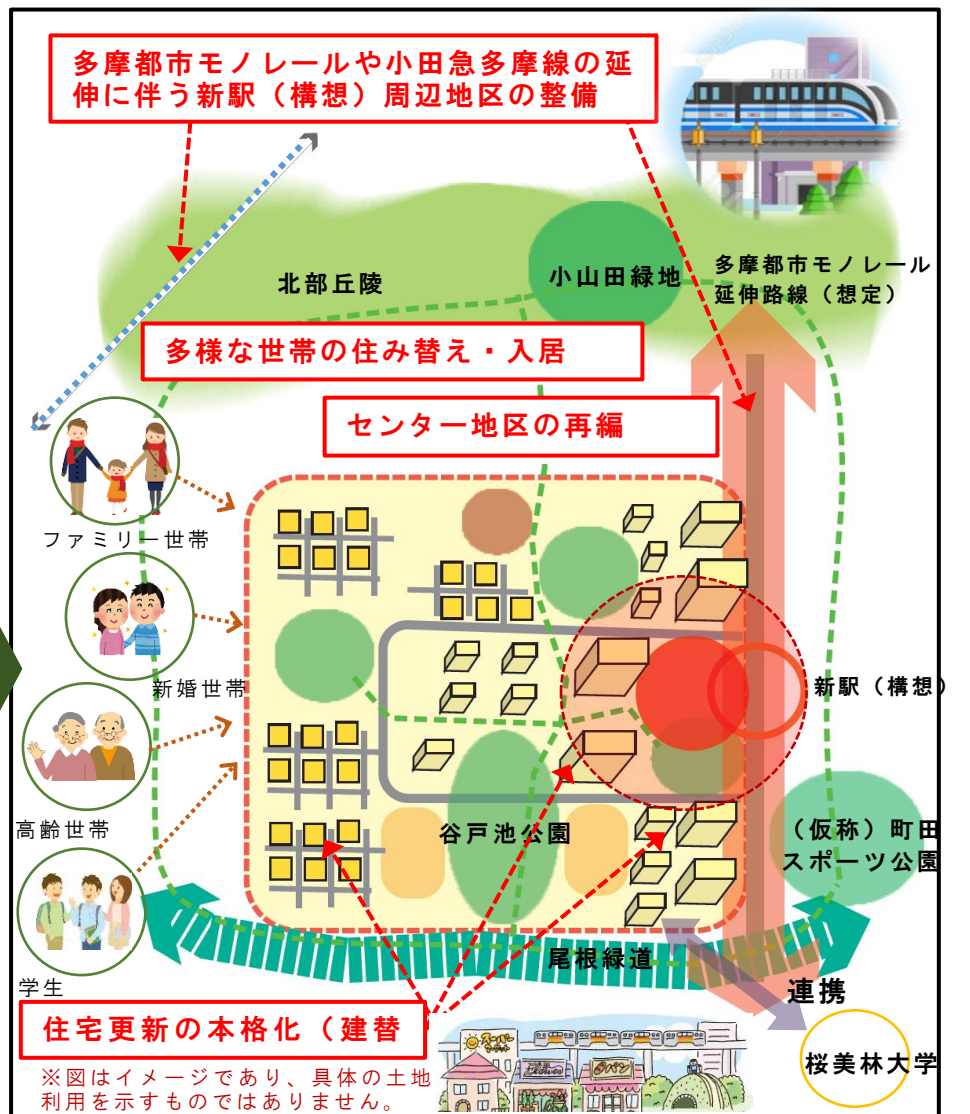
#### ■まちづくりの担い手

これまでの取り組み主体に加え、福祉関係者や不動産関係者、大学、NPO等との連携を図っていきます。

### ステップ3

#### 新たな交通基盤を活かしたまちづくり

～15年  
程度



#### ■まちづくりの方向

多摩都市モノレールの延伸の実現により、他の地域との交流が活発化し、団地への住み替えなどが促進されることを含めて、新駅(構想)周辺整備やセンター地区の再編・拠点性の強化を図ります。

本格的な住宅更新期を迎え、建替え・改修・リノベーションなどの多様な手法で住宅の更新を進め、高齢者から若年・子育て世帯まで、多様な世代が交流する良好な住宅市街地を形成します。

#### ■まちづくりの担い手

これまでの連携主体に加え、モノレール事業者を含め、周辺まちづくりを進めるプラットフォームを形成し、持続的な地域のエリアマネジメントを進めます。