

「町田市境川団地地区 まちづくり構想
－多様な人が集い、地域の魅力を育むまちづくり－」
の策定について

この度、木曽東にある教育センターの複合化を契機として、境川団地地区の再生を推進するため、まちづくりの目標・実現に向けた方策等を示す「町田市境川団地地区 まちづくり構想－多様な人が集い、地域の魅力を育むまちづくり－」（以下「まちづくり構想」という。）を策定しました。

策定にあたっては、地域住民の皆様や団地事業者などの関係者のご意見を伺うとともに、市民意見募集を実施しました。

今後は、まちづくり構想で示したまちづくりの目標の実現に向け、都市計画を変更していきます。

1. まちづくり構想の概要について *資料1

2. 「町田市境川団地地区 まちづくり構想－多様な人が集い、地域の魅力を育むまちづくり－」
について *資料2



町田市境川団地地区 まちづくり構想 －多様な人が集い、地域の魅力を育むまちづくり－（概要）

1 策定の目的

境川団地地区は、都市計画法上の「一団地の住宅施設^{※1}」により建築物の用途・位置等が厳格に定められていますが、団地入居者の高齢化、世帯構成の変化、古淵駅開業や都市計画道路の整備等、団地供用開始当初からの周辺環境が変わってきました。このような変化に柔軟に対応し、境川団地地区の課題への対応と魅力向上を目指すため、まちづくり構想を策定し、都市計画を変更していきます。

※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 対象区域

本構想では、東京都住宅供給公社の境川住宅及び教育センターを含む地区を境川団地地区と称し、対象区域として定めます。

3 現状と課題

現状

- 境川住宅は、市内では比較的利便性が高い場所に立地しており、周辺の団地と比較して空家率が低い団地となっている一方で、建物の老朽化等による魅力の低下が見られます。
- 地区南側には境川が流れ、地区内には多数の広場・緑地（調整池）が整備されており、境川団地地区の中央部には、2004 年 6 月から教育センターが開設されています。

課題

① 教育センター用地の活用と団地中央部の機能強化

団地中央部とその周辺が「暮らしのかなめ」として市民の生活を支え続けていくため、住民の高齢化や世帯構成の変化、多様化するライフスタイルの変化にあわせて、働く・集う・憩うなど新たな機能の導入を図る必要があります。

② 住宅ニーズの変化に対応する居住環境の更新

今後は適切な修繕・管理だけでなく、住戸のリニューアル等（一部更新を含む）により、社会のニーズや、多様なライフスタイル、ライフステージの変化への対応が求められています。

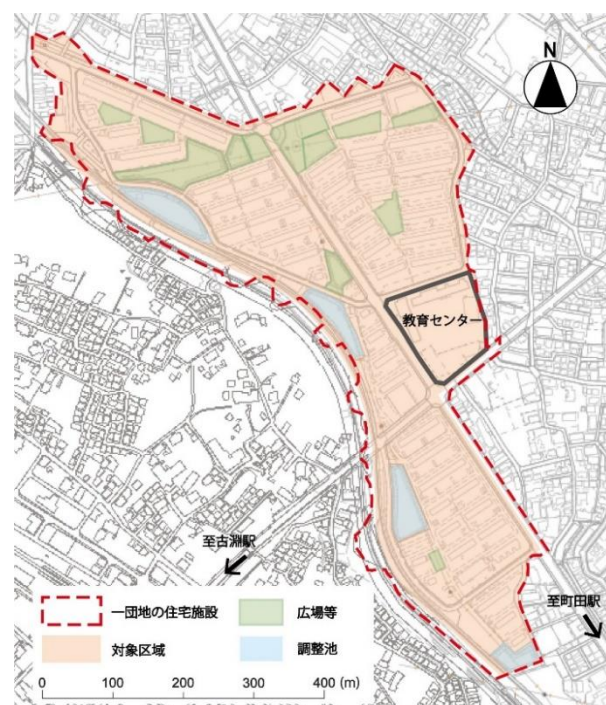
③ 居住者のコミュニティの活性化

多様なまちづくりの担い手が連携して、より豊かなコミュニティを形成できるよう支援することが必要です。

④ 境川団地地区内外に点在するみどり・空地の有効活用

町田市都市づくりのマスタープランに位置付けた水の活動軸として、治水への対応や保水性の向上、緑地の保全などとともに、周辺地域を含めた居住環境の向上に資する有効活用が求められます。

【現況図】



4 まちづくりの目標・方向性

まちづくりの目標：『多様な人が集い、地域の魅力を育むまちづくり』

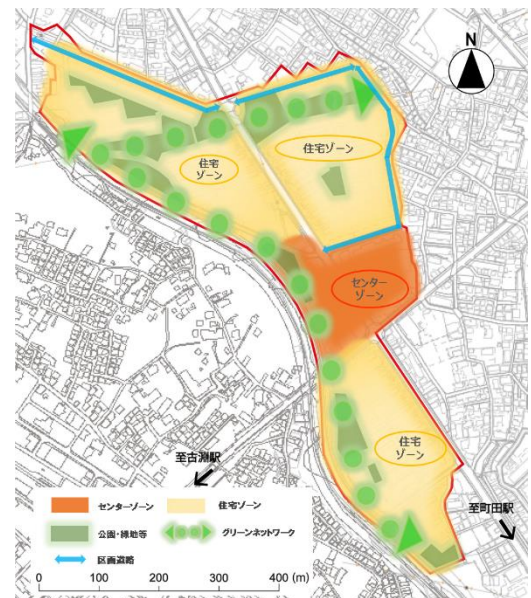
- ▶ まちづくりの方向性①：便利で賑わいのあるまち
高い交通利便性を活かして、賑わいの創出を図るとともに、地区内外の住民の日常生活に必要なサービスを導入することで、豊かな暮らしを支える「まち」を目指します。
- ▶ まちづくりの方向性②：安心して暮らせるまち
地域の災害対応、建物の長寿命化や見守り・支えあいの支援の推進に加え、さまざまなライフステージへ対応した住環境の整備を図り、住み続けられる「まち」を目指します。
- ▶ まちづくりの方向性③：楽しく交流できるまち
地域の活動を支援するとともに、地域住民の憩いの場となる居場所づくりを進めることで、多世代が共生できる「まち」を目指します。
- ▶ まちづくりの方向性④：身近な自然を活かしたまち
みどり豊かでゆとりある環境を活かし、広場空間や歩行空間の整備を進め、いつまでも健康で出歩きたくなる「まち」を目指します。

5 まちづくりの進め方

東京都住宅供給公社とともに、段階的にまちづくりを進めます。まちづくりを進めるにあたり、境川団地地区をセンターゾーン、住宅ゾーンの2つにゾーニングします。教育センター及び既存商業施設を含む境川団地の中央部を、境川団地地区のセンターゾーンとして位置づけます。

まちづくりの進め方は、センターゾーンを中心とした賑わいづくりとコミュニティの形成をステップ1とし、住宅の段階的な再生とグリーンネットワークの整備をステップ2としています。

【整備イメージ】



6 整備方針

ステップ1

①センターゾーン

幹線道路を挟んだ2つのエリアを連携させながら賑わいを創出するとともに、高齢化や多様化するライフスタイルに対応した、「暮らしのかなめ」としていくために商業・業務、教育、医療・福祉、交流機能など複合的な土地利用への転換を行います。

②道路・公園等

地区内の安全で快適な歩行者ネットワークを実現するため、歩行者空間を維持・保全します。また、地区内の公園や緑地は、既存樹木の保全に努めるとともに、地域の憩いの場、コミュニティの場として良好な環境を保全していきます。

ステップ2

①住宅ゾーン

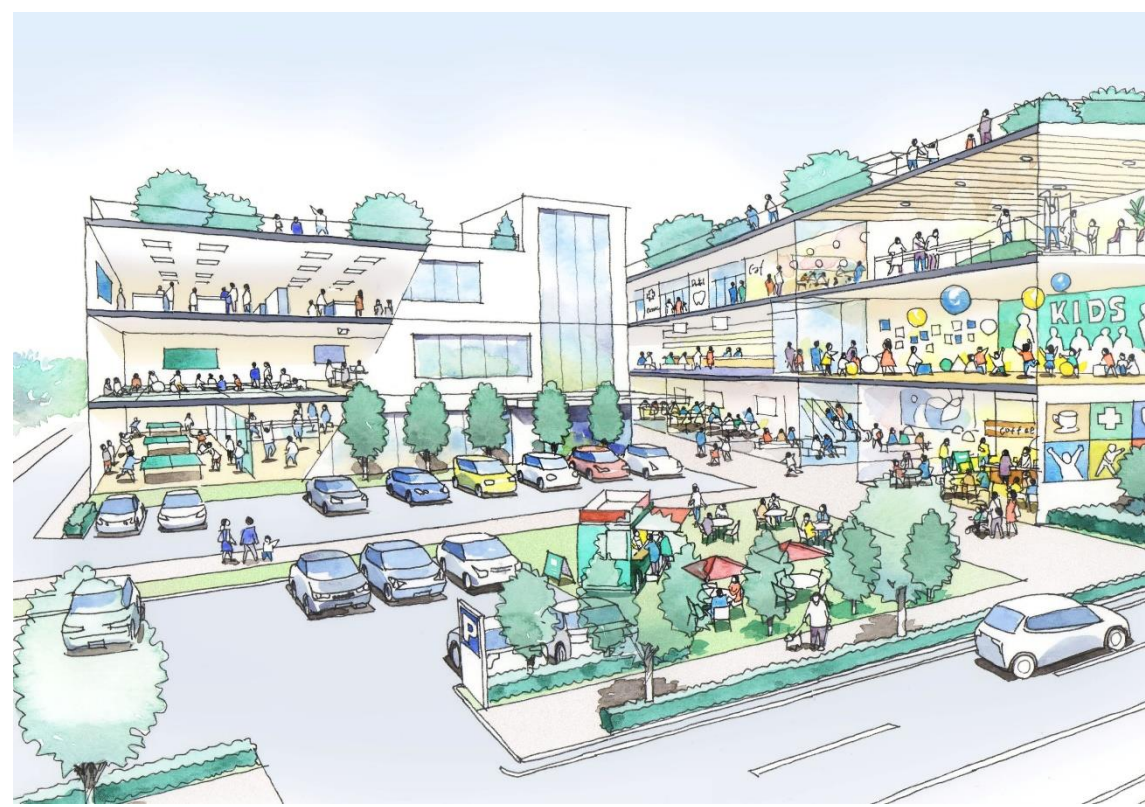
境川住宅のストック活用を前提に、住戸のリニューアル等により、新たな働き方など多様なニーズに対応した住宅の整備を図ります。

②グリーンネットワーク

既存のみどりを活用した広場等の整備により、緑豊かなオープンスペースを確保するとともに、隣接する境川の自然環境を活かして、出歩きたくなる環境を整備することで、「住む」だけでなく「憩う・交流する・活動する」まちへの再生を図ります。

町田市境川団地地区

まちづくり構想



—多様な人が集い、地域の魅力を育むまちづくり—

2022年3月

町 田 市

目次

1. まちづくり構想策定の経緯	3
2. 構想の位置づけ.....	4
3. 対象区域	5
4. 現状と課題	6
5. まちづくりの目標・方向性	9
6. まちづくりの進め方と将来像	10
7. 整備方針	11

1. まちづくり構想策定の経緯

(1) 団地再生の必要性

境川団地地区内にある境川住宅は、町田市の本曾東に位置する約17.3ha、2,238戸の団地です。1968年（昭和43年）に、都市計画法の「一団地の住宅施設（※1）」に基づき建設された東京都住宅供給公社の賃貸住宅団地です。町田駅へアクセスできるバスが多いことやJR横浜線古淵駅から近いといった交通利便性が高いことに加え、西側に接する境川の水辺や遊歩道、団地内の広場・公園など、自然にも恵まれたゆとりある団地です。高い入居率を維持していることから、住まいとして十分な魅力を持った集合住宅団地といえます。一方で、住宅や施設の老朽化、入居世帯の高齢化、世帯構成の変化などに伴う住宅ニーズの変化に合わせた居住環境の更新や、団地中央部における機能拡充の必要性が高まっています。

(2) 境川住宅周辺のまちの変化

境川住宅の供用開始時と比べ、境川住宅周辺のまちは、大きく変わりました。1988年（昭和63年）には、境川を越え南にJR横浜線古淵駅が開業し、1996年（平成8年）には、町田街道から古淵駅を抜けて国道16号線へとつながる都市計画道路が完成するなど、交通利便性が向上しました。こうした周辺環境の変化を踏まえ、「町田市都市づくりのマスタープラン」（2022年3月策定）では、境川団地地区を日々の暮らしを支える場として「暮らしのかなめ」に位置づけています。

(3) 団地地区内の教育センター建替えを含む公共施設再編に向けた動き

年少人口の減少に伴い、境川団地地区の中央部にあった旧忠生第四小学校が2001年3月に閉校となり、旧校舎は市が教育センターとして活用していますが、施設の老朽化が課題となっています。市では、教育センターの建替えを機に教育センター、子ども発達センター、わくわくプラザ町田（シルバー人材センター、老人クラブ連合会の各事務局）を複合化し、教育センター用地に新しく建替えることで、幅広い公共サービスを提供する拠点を創出するとともに、敷地の一部は、地域の利便性や教育に対する付加価値を創出できる民間サービスを導入することを目指しています。

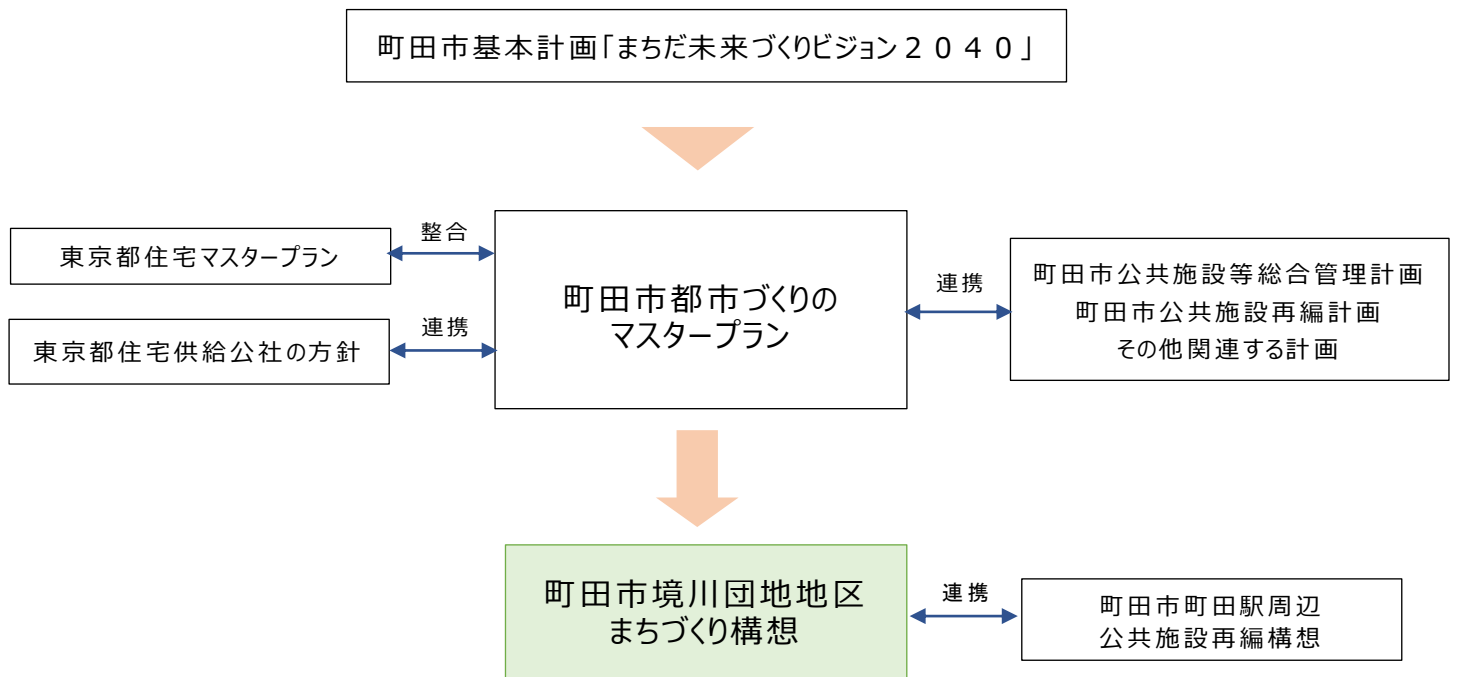
(4) 構想策定の目的

本構想は上記のような状況のもと、境川団地地区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、教育センター用地の活用をきっかけとした団地再生を推進するため、地域住民や団地事業者などの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团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. 構想の位置づけ

本構想と他の計画との関連は、以下の通りです。



○「町田市都市づくりのマスタープラン」における境川団地周辺の位置づけ

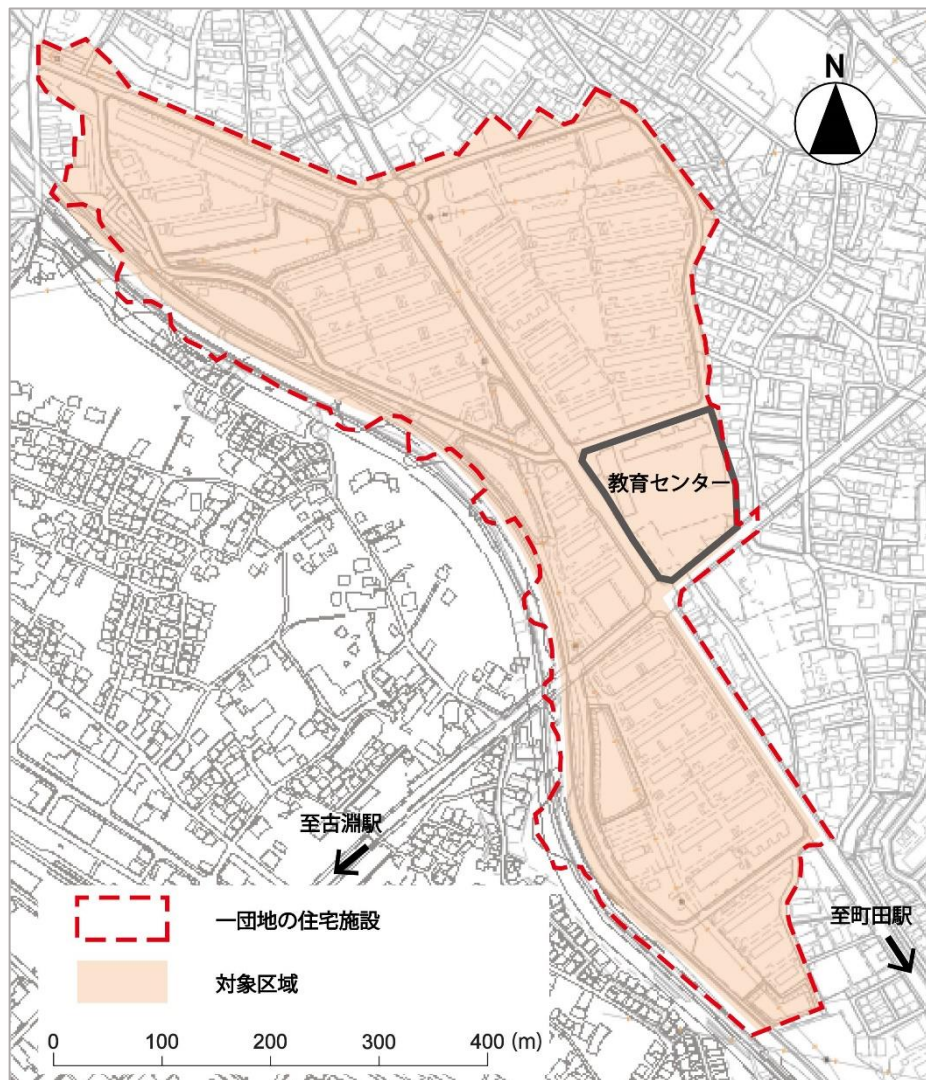
「町田市都市づくりのマスタープラン」（2022年3月策定）では、境川団地地区中央部の商業施設や教育センターを含む地域を「暮らしのかなめ」の一つとして位置づけ、周辺住民の日々の暮らしや多様な活動を支える都市機能の維持・育成を必要とする地域としています。

また、団地の再生にあたっては、多様な都市機能や多様な種類の住宅等の誘導、緑豊かなオープンスペースの確保により、「住む」だけでなく「働く・交流する・活動する」まちへの再生を図るとしており、本構想はこの考え方に基づき策定したものです。

3. 対象区域

本構想では、境川住宅及び教育センターを含む地区を境川団地地区と称し、対象区域として定めます。

■まちづくり構想の対象区域図



「一団地の住宅施設」から「地区計画」への変更

「一団地の住宅施設」では、良好な居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住宅、道路、公園などの数や位置を定めています。定めたもの以外の用途では使えないため、社会状況や人口構成、ライフスタイルの変化に応じた柔軟な対応が困難となっています。

そこで、「一団地の住宅施設」を廃止し、「地区計画」へ移行することが国土交通省や東京都の指針でも示されています。「地区計画」では、地区の課題や特徴を踏まえて地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向け地区内に必要な道路や公園・広場の位置づけ、建築物の用途や高さなどのルールを決め、まちづくりの内容を具体的に定めます。

4. 現状と課題

(1) 境川団地地区の現状

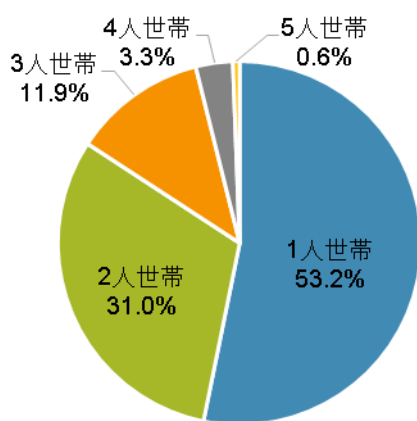
境川住宅は、市内では比較的利便性が高い場所に立地しており、周辺の団地と比較して空家率が低い団地となっている一方で、建物の老朽化、間取りや設備の陳腐化等による魅力の低下が見られます。また、単身世帯が半数以上となっており、60歳以上の入居者が半数以上を占めています。

地区南側には境川が流れ、地区内には多数の広場・緑地（調整池）が整備されており、自然的環境に恵まれています。

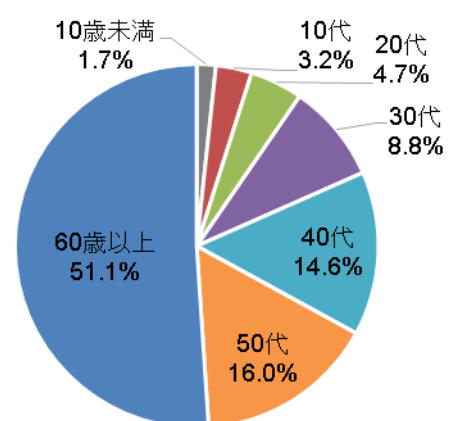
一方で、境川住宅の北側・東側は、閑静な住宅地エリアとなっています。比較的新しい宅地開発もみられますが、大きな公園が少ない地域です。

境川団地地区の中央部には、学校統廃合により2001年3月に閉校となった旧忠生第四小学校の校舎を活用し、2004年6月に教育センターを開設しました。教育センターでは、就学・教育相談や教職員を対象とした研修を行うとともに、不登校になっている児童・生徒の学校復帰を支援する適応指導教室もあります。また、震災時の避難施設にも位置付けられています。

境川住宅居住者の世帯人員数



境川住宅居住者の年代層別割合



※ 東京都住宅供給公社提供（2021年4月1日時点）

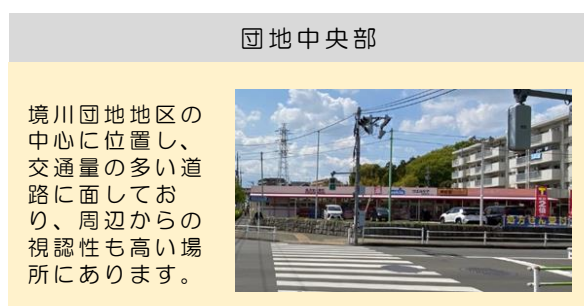
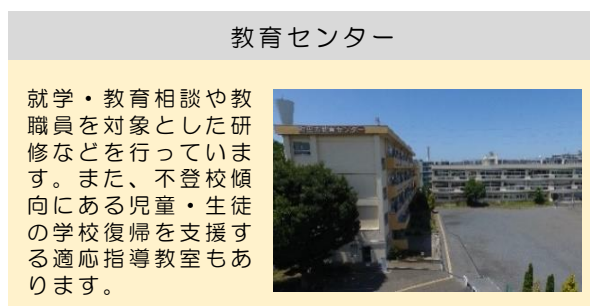
(2) 境川団地地区の課題

① 教育センター用地の活用と団地中央部の機能強化

境川団地地区中央部の教育センターのある場所は、幹線道路の交差点に面しており、JR 横浜線古淵駅利用者の動線上で交通量も多く、商業用地としてポテンシャルの高い用地です。しかしながら、都市計画の制限があり、敷地内に広々とした旧校庭があるものの、地域の活性化につながるような活用が十分にできていません。

そのため、教育センターの老朽化に伴う建替えを機に、団地内外の住民の交流を促す機能を導入するなど十分な活用を図る必要があります。

また、団地中央部には、商店が集積しており、市民の生活を支えています。この団地中央部とその周辺が「暮らしのかなめ」として市民の生活を支え続けていくためには、住民の高齢化や世帯構成の変化、さらには多様化するライフスタイルの変化にあわせて、働く・集う・憩うなど新たな機能の導入を図る必要があります。



② 住宅ニーズの変化に対応する居住環境の更新

住まいや暮らしへのニーズは、少子高齢化などの社会情勢の変化への適応や、近年頻発・激甚化する災害への備え、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機とした「新たな日常」に対応した生活様式や働き方の転換など、多様化するとともに、高度化しています。

また、境川住宅は、単身世帯や、60歳以上の入居者がそれぞれ半数以上を占めている一方で、若年層世帯の入居が少ない現状があります。

そのため、今後は適切な修繕・管理だけでなく、住戸のリニューアル等（一部更新を含む）により、社会のニーズや、多様なライフスタイル、ライフステージの変化への対応が求められています。

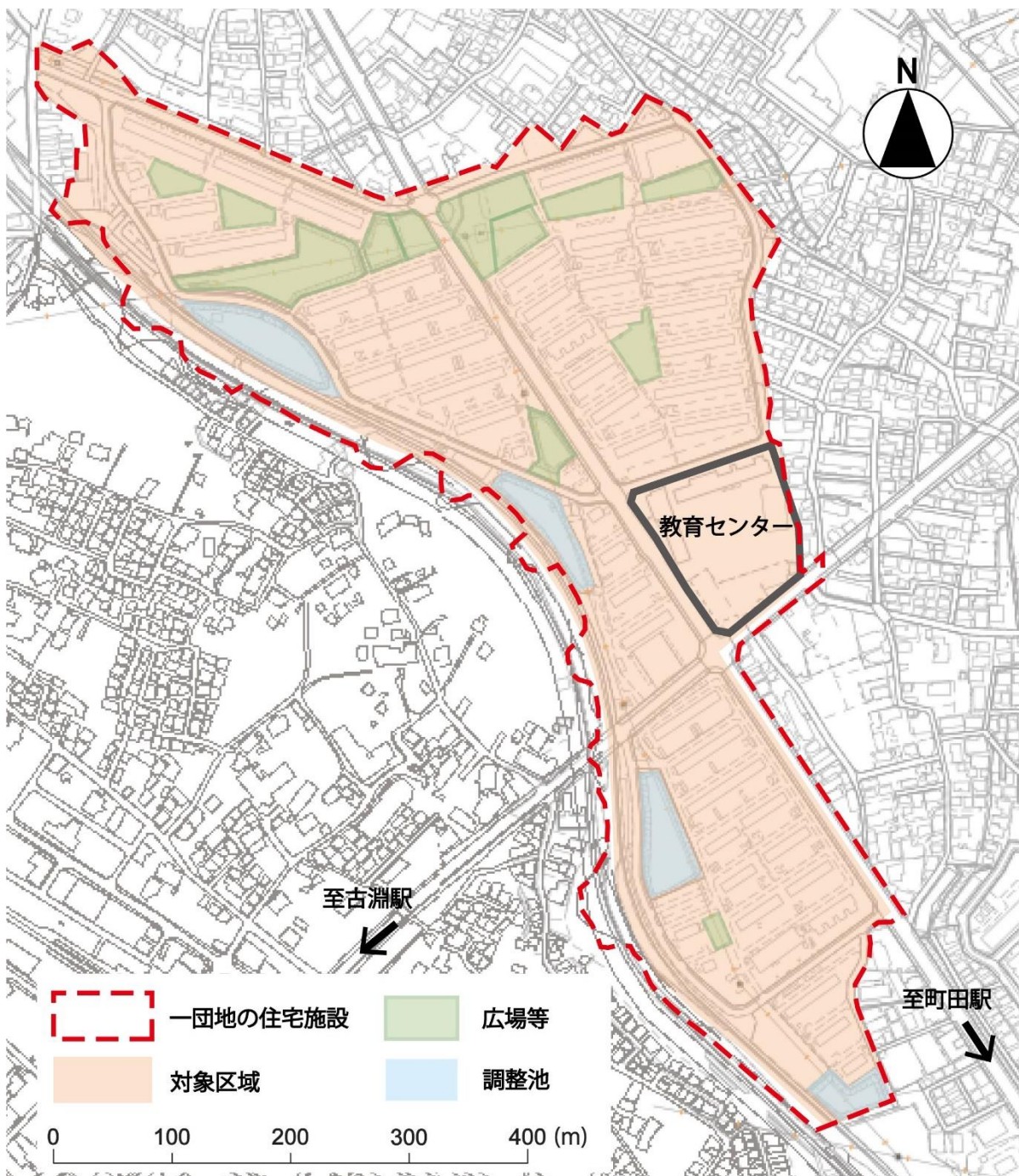
③ 居住者のコミュニティの活性化

団地住民の高齢化に伴ってコミュニティ活動の担い手が不足しており、東京都住宅供給公社や多様なまちづくりの担い手が連携して、より豊かなコミュニティを形成できるよう支援することが必要です。コミュニティの交流の場としても重要な役割を担っている団地中央部を効果的に活用していく必要があります。

④ 境川団地地区内外に点在するみどり・空地の有効活用

境川団地地区内には、広場や調整池等といった地域資源でもある豊かな緑に加え、隣接して流れる境川沿いにも歩道が整備されています。「町田市都市づくりのマスタープラン」に位置付けた水の活動軸として、治水への対応や保水性の向上、緑地の保全などとともに、周辺地域を含めた居住環境の向上に資する有効活用が求められます。

■ 境川団地及び周辺の現況



5. まちづくりの目標・方向性

現状と課題を踏まえ、団地再生に向けたまちづくりの目標・方向性を示します。

まちづくりの目標
『多様な人が集い、地域の魅力を
育むまちづくり』

まちづくりの方向性①：便利で賑わいのあるまち

高い交通利便性を活かして、賑わいの創出を図るとともに、地区内外の住民の日常生活に必要なサービスを導入することで、豊かな暮らしを支える「まち」を目指します。

まちづくりの方向性②：安心して暮らせるまち

地域の災害対応や建物の長寿命化、見守り・支えあいの支援の推進に加え、さまざまなライフステージへ対応した住環境の整備を図り、住み続けられる「まち」を目指します。

まちづくりの方向性③：楽しく交流できるまち

地域の活動を支援するとともに、地域住民の憩いの場となる居場所づくりを進めることで、多世代が共生できる「まち」を目指します。

まちづくりの方向性④：身近な自然を活かしたまち

みどり豊かでゆとりある環境を活かし、広場空間や歩行空間の整備を進め、いつまでも健康で出歩きたくなる「まち」を目指します。

6. まちづくりの進め方と将来像

まちづくりの目標・方向性の実現に向け、東京都住宅供給公社とともに、段階的にまちづくりを進めます。

まちづくりを進めるにあたり、境川団地地区をセンターゾーン、住宅ゾーンの2つにゾーニングします。教育センター及び既存商業施設を含む境川団地の中央部を、境川団地地区のセンターゾーンとして位置づけます。

まちづくりの進め方は、センターゾーンを中心とした賑わいづくりとコミュニティの形成をステップ1とし、住宅の段階的な再生とグリーンネットワークの整備をステップ2としています。

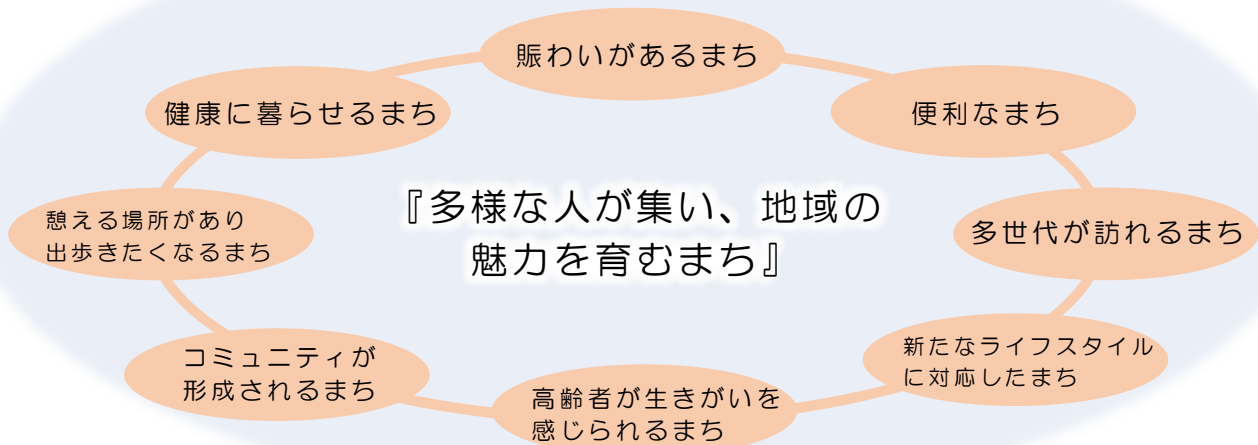
ステップ1 センターゾーンの賑わいとコミュニティ拠点の形成

- ・教育センターの複合化に併せて、地域の利便性の向上や教育に対する付加価値を創出できる民間サービスとコラボレーションすることで、魅力のある地域の拠点を整備します。
- ・また、既存商業施設も活用し、これらの施設を一帯として境川団地地区の賑わいとコミュニティの拠点を形成するセンターゾーンを再整備し、新たな賑わいを創出します。

ステップ2 住宅の段階的再生とグリーンネットワークの整備

- ・センターゾーンの再整備に続き、住宅ゾーンについても、住戸の一部リニューアルや広場の整備等を行い、境川団地地区全体での活性化を図ります。

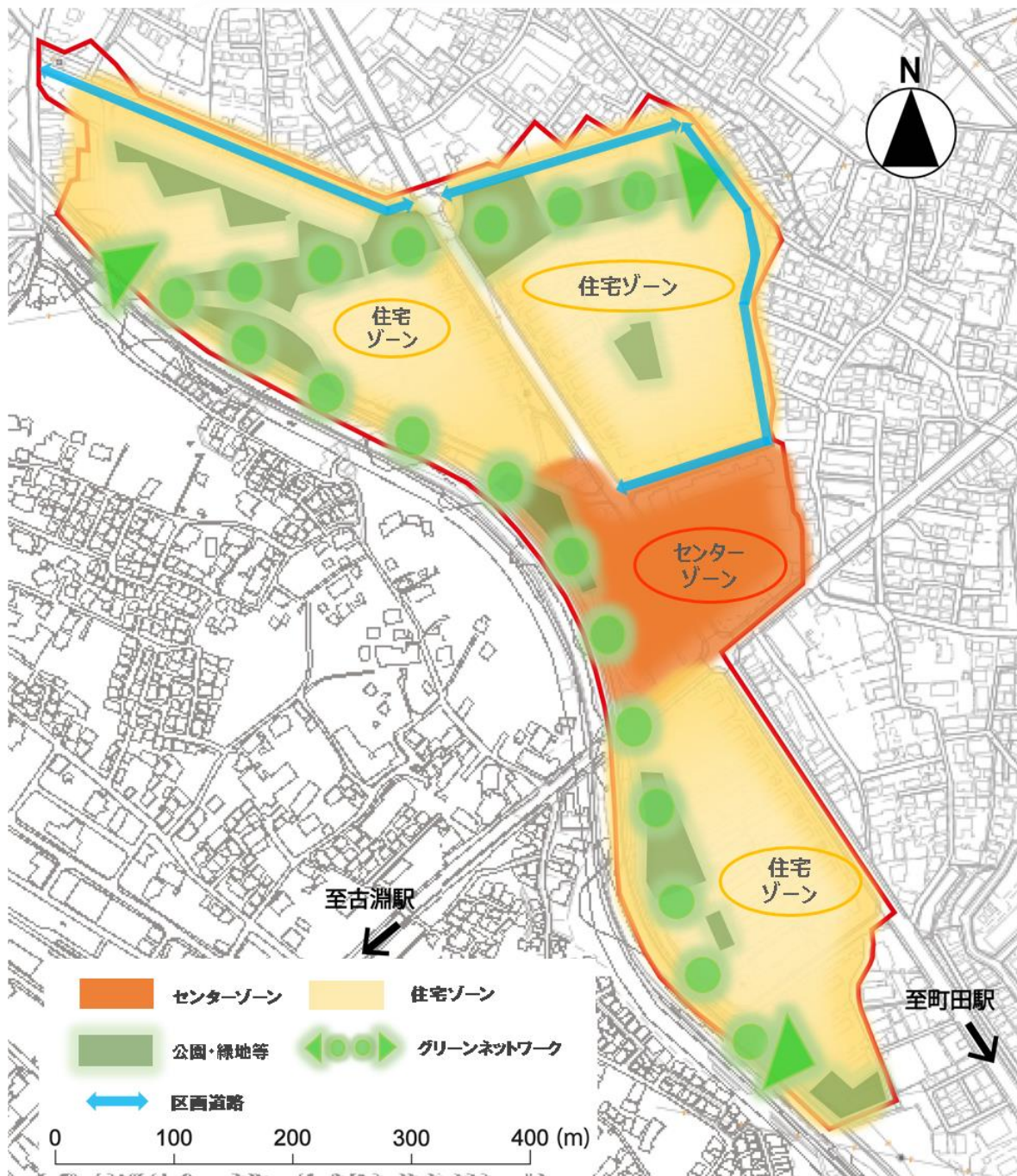
境川団地地区の将来像



7. 整備方針

境川団地地区のまちづくりの目標・方向性の実現に向けて、次のとおり、各ゾーンの整備方針を示します。

◆整備イメージ



(1) ステップ1

①センターゾーン

幹線道路を挟んだ2つのエリア（北エリア・南エリア）を連携させながら賑わいを創出するとともに、高齢化や多様化するライフスタイルに対応した、「暮らしのかなめ」としていくために商業・業務、教育、医療・福祉、交流機能など複合的な土地利用への転換を行います。

○北エリア

- ・教育センターは、子ども発達センターとわくわくプラザ町田（シルバー人材センター、老人クラブ連合会の各事務局）と複合化します。
- ・教育センターと子ども発達センターを複合化することで、障がいのある子どもや発達に遅れのある子どもたちが、幼児期から学齢期まで切れ目のなくサポートを受けられる環境を整備します。
- ・わくわくプラザ町田（シルバー人材センター、老人クラブ連合会の各事務局）は、高齢者の就労による社会参加や生きがいづくりの機会を提供しています。同施設を拠点に市内の高齢者が活躍し、そのことが地域の活性化につながることを期待できます。

エリアの敷地面積は約 1.4ha です。教育センターの建替え・複合化で使用しない敷地は民間事業者へ貸出し、幹線道路に面した広い敷地を十分に活かした「暮らしのかなめ」にふさわしい機能・規模の施設を誘導することで、地域の利便性や賑わいの創出、安全安心な環境づくりに寄与する民間サービスを提供します。

○南エリア

- ・南エリアについては、新たな生活様式によるライフスタイルや働く場の変化に対応するため、テレワークが可能なコワーキングスペースや地域住民が気軽に交流できるコミュニティカフェなど「遊ぶ・働く・憩う」ための都市機能の導入を目指します。
- ・エリアの敷地面積は約 1.1ha です。幹線道路に面した広い敷地を十分に活かした「暮らしのかなめ」にふさわしい機能・規模の施設を整備することで、健康増進など高齢化する地域住民のニーズに応えるサービスの提供を目指します。



子ども発達センター

障がいのある子どもや発達に遅れのある子どもに、専門的な助言や療育を行っています。



わくわくプラザ町田

シルバー人材センターや老人クラブ連合会の各事務局があり、高齢者の社会参加や生きがいづくりの機会を提供しています。



②道路・公園等

- ・地区内に整備されている道路は、地区内・外の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、地区に必要な道路として維持します。
- ・新たな都市機能の導入による周辺道路の交通量への影響を調査し、生活環境に配慮した円滑な交通処理を検討します。
- ・地区内の安全で快適な歩行者ネットワークを実現するため、歩行者空間を維持・保全します。
- ・地区内の公園や緑地は、既存樹木の保全に努めるとともに、地域の憩いの場、コミュニティの場として良好な環境を保全していきます。

(2) ステップ2

①住宅ゾーン

境川団地地区の団地再生にあたり、変化してきている住宅ニーズへの対応に加え、多様なライフスタイルに対応した住宅等の誘導を目指します。

そのため、境川住宅のストック活用を前提に、住戸のリニューアル等により、新たな働き方など多様なニーズに対応した住宅の整備を図ります。

②グリーンネットワーク

境川団地地区は地区内外に広場や調整池等の緑地が点在し、境川に隣接する地区です。

そのため、既存のみどりを活用した広場等の整備により、緑豊かなオープンスペースを確保するとともに、隣接する境川の自然環境を活かして、出歩きたくなる環境を整備することで、「住む」だけでなく「憩う・交流する・活動する」まちへの再生を図ります。



コラボレーションする民間サービスについて

2020年度、2021年度と2カ年にかけて、教育センターの複合化にあたり、コラボレーションする民間サービスについて調査・検討を進めてきました。

- ・2020年度に実施したサウンディング型市場調査では・・・

民間事業者が提供可能であると答えたサービスは、子ども関連施設、高齢者向け施設、ホームセンターやスーパーなどの商業施設、教育事業と連携した商業施設などでした。

- ・2021年度に実施した市民アンケートでは・・・

教育センターの複合化にあたり、コラボレーションすることがよい民間サービスは、児童関連施設、医療施設（病院・クリニック）、高齢者関連施設、飲食店、物販店（量販店・ショッピングセンター）などでした。



東京都住宅供給公社の取り組み

防災コミュニティ活動の支援

防災コミュニティ支援事業として、入居者間で設立する自主防災組織への助成や、自主防災組織の立上げを支援しています。また、発電機や投光器など、災害時に利用できる防災セットの提供も行っています。

近居サポート

育児に奮闘中の子世帯を手助けしたい、孫の成長を近くで見たい、介護のために両親の近くに引越したいなど、親族の近くで生活＝「近居」をご希望するお客様に優先的に公社住宅の紹介をする登録制度を設けています。

コミュニティ活動のきっかけづくりと高齢者への支援

入居者同士の交流のきっかけづくりとして、入居者参加型のイベントの企画・実施を行っています。また、高齢の入居者の福祉サービスのつなぎや、不慣れな手続きのサポートなどの支援を行っています。

町田市境川団地地区 まちづくり構想

発行年月 2022年3月

発行者 町田市 政策経営部 企画政策課

〒194-8520

町田市森野2-2-22

電話 042-722-3111（代表）

刊行物番号 21-81
