



小山田桜台 まちづくり協議会ニュース

今号は、郊外住宅団地の再生に向けた取り組みとして、雑誌「地域開発」6月号（(財)日本地域開発センター）に取り上げられた「小山田桜台まちづくり協議会の活動内容」を紹介します。

1 オールドタウンの問題点

高度成長期の東京への人口集中・人口増加に対応するため、多摩ニュータウンに代表される郊外ニュータウンや大規模団地が昭和30～40年代にかけて建設され始め、いわゆる団地といわれる集合住宅が同時期に大量建設された。こうしたニュータウン・団地（以降、オールドタウンと呼称）は、建設されてから既に30年以上経過し、建物の老朽化が進むと同時に、そこに居住する住民は高齢化した。既にいくつかの団地では建替えの問題が顕在化しているが、今後近い将来、ニュータウンの初期入居地区を中心に多くの団地で建替え問題が顕在化することは必至である。オールドタウンの団地の多くは、その立地条件から、新規住宅の需要が必ずしも旺盛でないため、保留床を処分して建替え事業費を捻出することができず、事業そのものが難航することが予想される。現在の住宅は、指定容積率を使いきらないで比較的低容積率で建てられているが、建替え費用捻出のため、建替えに伴って発生する余剰土地を処分し新規住宅建設費に当てたり、高容積率化し現在の居住者用住宅と併せて新規住宅床を確保し処分することになるが、住宅需要がなければ建替え事業そのものが成り立たない。例えば、多摩ニュータウンの初期入居地区で比較的駅から近い場所の団地において過去数年間建替えの話が出ているが、建替えに伴う余剰土地の処分がままならず建替えできないと聞く。こうした団地は比較的立地条件がよい方であるが、建替え期を迎える団地の多くは、バス利用が基本の駅からかなり離れた場所にあるものが多く、問題はさらに深刻である。さらに、こうした団地では、賃貸・分譲、公営・公社・都市機構（旧都市基盤整備公団）を問わず、一体的に都市計画の「一団地の住宅施設」や建築基準法第86条「一団地の総合的設計制度」がかけられているケースが多く、問題をさらに複雑にしている。

こうしたオールドタウンにおける問題をまとめると、①同時期に大量住宅が供給されたことにより、同時期、大量に高齢化し人口が減少する。また建替えの問題も同時期、大量に発生する、②駅から離れた団地が多く、新規住宅需要が見込めず、建替え事業費の捻出が困難な団地が多い、③公社・公営・機構賃貸住宅、分譲住宅を含めた一体的な範囲で都市計画の「一団地の住宅施設」等の縛りが掛けられており、建替えに際して「一団地の住宅施設」を地区計画に変更しようとしても、分譲住宅の住民と賃貸住宅の大家である機構、公社等の意向が合わず合意形成が難航するケースが多い、などがあげられる。

このような問題にどう対処すればよいのであろうか。おそらく特効薬はなく、一つ一つの問題を地道に解決していくことが必要なのであろう。しかし、少なくとも、団地に住まう住民たちが、自分達の住む街を将来的にどうしていきたいのか、住民自ら本気で考えなければ解決の糸口は見つからないと思う。まずは、住民たちで、団地の持つ良さや悪さを改めて認識しなおし、将来にわたってなにを大切に、また改善すべきかを考えていく。その上で、団地の将来像を共有化し、その実現のために何をすればよいのかを導きだしていくことが必要ではないだろうか。

2 小山田桜台団地の取り組み

ここで、一つ具体的な例を示そう。町田市にある小山田桜台団地の街づくり協議会の活動である。私は、町田市の住み良い街づくり条例に基づく街づくりアドバイザーとして、月に一度、その協議会にアドバイザーとして派遣され、様々な議論・検討を共にしているが、この協議会の活動は特筆されるものがある。

小山田桜台団地は、町田市の北西端に位置する約47.7ha、1,627戸の団

地である。昭和54年から建設された団地であり、さきほどから話題にしているニュータウンや団地に比較してやや新しい。都市再生機構（旧都市基盤整備公団）の賃貸住宅496戸、分譲住宅1,131戸（集合住宅、戸建住宅）で構成され、団地内には、三つの調整池を持つ。団地の名前が示すように桜の木が多数植えられた非常に環境のよい団地である。しかし交通の便は悪い。最寄駅はJR横浜線の淵野辺駅であるが、徒歩圏外にあり駅からの交通手段はバスに頼らざるをえない。街づくり協議会の会合は、毎月第3金曜日の夜で、それが終わると夜10時を過ぎる。当然バスはない。道路に車が走るのは稀で当然タクシーも走っていない。タクシー会社に連絡してタクシーに迎えに来てもらうしか駅に行く手段はない。非常に自然環境はよいが、交通条件には、ややハンデを持っている。

また、他の団地がそうであるよう、当団地にも、都市計画の「一団地の住宅施設」が団地全体にかけられている。また、賃貸・分譲を含めた一体の範囲で建築基準法第86条の「一団地の総合的設計制度」もかけられている。さらに、戸建住宅街区は4街区あるが、それぞれの街区毎に建築協定がかけられている。建築協定については、期限がきてそのまま更新した街区が一つあるほか、残り街区も近々期限がくる。

街づくり協議会について紹介しよう。協議会設立の発端は、町田市からの呼びかけによる。建替えの問題が顕在化した後でトラブルになる団地をいくつも見て来た町田市の都市計画課は、建替えの問題が顕在化していない当団地においても、将来発生するであろう問題を予見し、地方分権関連の都市計画法改正を受け、法定化された町田市都市計画審議会へ一団地の住宅施設を段階的に更新し、継続的な施策展開を支える都市計画としての基本方針等について諮問し、その答申を受け、問題が顕在化する前の早い段階から地域の街づくり活動の活性化を図り、醸成させるため、小山田桜台団地の住民組織である自治連合会に呼び掛け、街づくり組織の発足を促した。協議会は、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管理組合を中心に発足し12名以上で構成している。

協議会の主な目的は、当団地にかけられた「一団地の住宅施設」を地区計画に移行させることである。協議会は2003年に正式に設立され、都市計画の「一団地の住宅施設」とはなにか、なぜ当団地にかけられたのか、なにが今問題なのか、地区計画とはなにか、地区計画に置き換えるとはどういうことか等について協議を重ねてきた。はじめは、ちんぷんかんぷんだった協議会メンバーも、徐々に、その問題を理解し自分の問題として受け止めるようになり、現在は、協議会としての提案を取りまとめするまで検討が進んでいる。

今年の活動としては、7月の協議会で、団地内の貴重資源など、これからも大事にしていきたい内容や改善したい内容について意見交換が行われた。その結果を整理してみると、圧倒的に自然的環境に対する意見が多く、「公園や調整池、桜や緑を大事にしていきたい」、「緑や水辺をもっと住民と身近にするため、子供たちと一緒に調整池まわりを手作り遊歩道にしたい」、「公園団地と位置づけ、調整池を活用し緑豊かで小動物・昆虫が集う池にしたい」、「お父さんに釣りに連れて行ってもらえない小学生から調整池で生態系を勉強するため釣りをさせて欲しい」と手紙あった。こうした体験を実現させてあげたい、「団地内の樹木を武蔵野の雑木に変えたい」といった意見があった。

それを踏まえ、8月の協議会では、団地の将来像を指し示すコンセプトとして「公園団地（PARKCITY）小山田桜台」が提案され、緑や水辺等の自然環境と調和した住宅団地にしていくことが話し合われた。特に、今後、郊外の住宅団地の相対的ポテンシャルが低下するなか、この団地の特徴を最大限打ち出し将来的にも資産価値を落とさない魅力的な団地として、今ある環境をさらに拡充していこうということである。

写真 小山田桜台団地の概況



小山田桜台団地のめざすべき将来市街地像

■理念

- ・現在ある環境資源を保全・拡充し、他に類を見ない自然環境と調和した住宅団地を形成し維持していく。
- ・こうした環境資源を核に子供から高齢者まで、多様な世代が集い楽しむ街にしていく。
- ・自然環境とともに、最先端の情報インフラ、多様な生活利便・サービス機能のある街にしていく。

■方針

公園団地 (PARK・CITY) -小山田桜台

公園・調整池の環境面での機能の拡充

- ・現在ある公園や調整池・緑道を保全・拡充し、子供から高齢者まで多様な者が身近にふれあい、学習し、楽しめる環境をつくりあげる。
- ・まるで、公園の中に住宅が散在するような自然環境と住宅が調和した小山田桜台ならではの魅力的で個性的な空間を形成する。
- 調整池の水質を浄化・親水化
- ふれあい遊歩道の整備
- 公園の貴重樹種を保全、一部実のある樹木に林層転換

生活利便・サービス機能の拡充

- ・現在ある遊休土地・施設を活用し、地域の生活利便・サービス機能拡充を図る。
- ミニ図書館
- 多目的集会所
- 飲食店・最寄品を主体とする身近な店舗
- 子育て支援施設、老人福祉施設（介護予防型サービスなど）

情報通信サービスの機能拡充

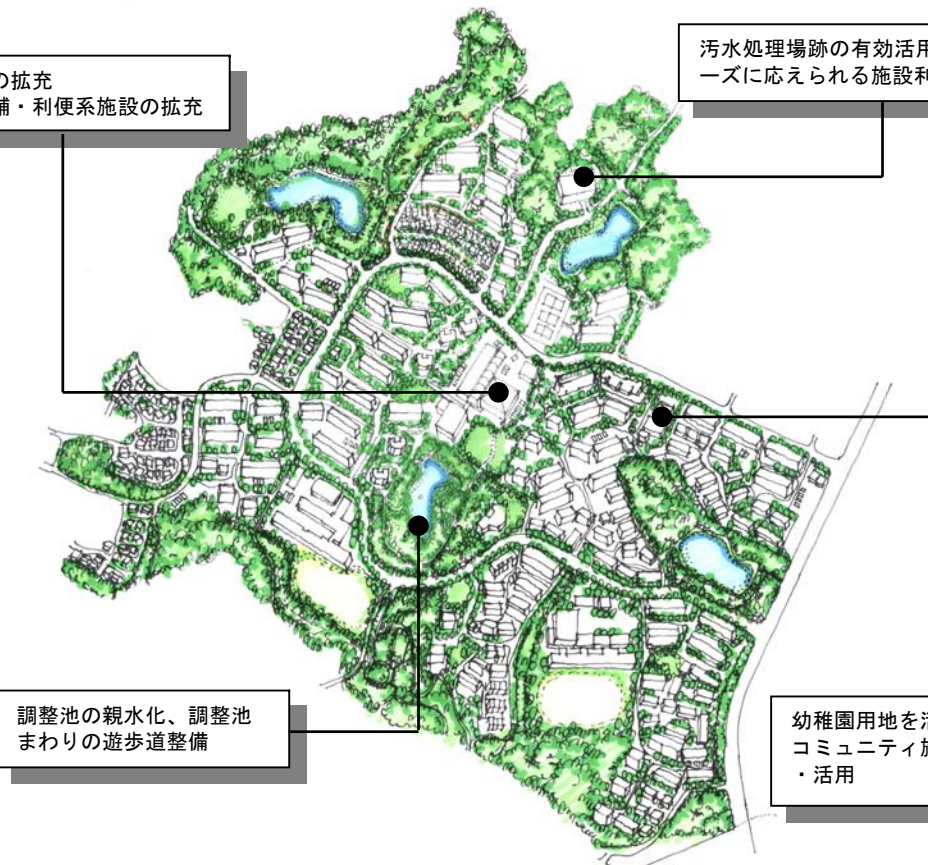
- ・最先端な情報通信を団地全体にネットワークし、在宅就業等、多様な就業スタイルの生活への対応を図る。
- 光ファイバー、CATVの通信ネットワークの強化

団地住民主体の自主運営・管理

- ・管理組合とは別に団地内の環境資源や様々な活動について、団塊世代の積極的な参加のもと、団地住民が主体となる活動組織を別途立ち上げ運営・管理する。(街づくり協議会の発展形)
- 団地住民が主体となった公園・調整池等の管理・パトロール
- ふれあい体験自然塾の立ち上げ子供等への体験学習
- 団地内高齢者の参画する自主学童保育
- 地域交流サロンの立ち上げ、運営 など

センターの拡充 * 店舗・利便系施設の拡充

污水处理場跡の有効活用、地域の住民ニーズに応えられる施設利用



調整池の親水化、調整池まわりの遊歩道整備

幼稚園用地を活用した地域コミュニティ施設等の整備・活用

また、就業形態の変化への対応や今後の新規来住者を受け入れるために、情報インフラ整備が不可欠といった意見もあった。こうした意見を踏まえ9月の協議会では、現在の団地の改善を図る上で支障となる都市計画の「一団地の住宅施設」の具体的問題やその対応方向として地区計画への移行についてまで議論が及んだ。その後、10月の協議会では、地区計画の具体的内容について話し合わせ、建替え問題が顕在化していない現段階では、まずは「一団地の住宅施設」を解除することに焦点を当て、地区計画の方針については、コンセプトに基づき団地全体で一つとしながら、集合住宅や戸建住宅等、性格の違うエリア毎に整備計画を作成する。また、基本的には現在「一団地の住宅施設」で示された内容をそのまま地区整備計画に移行させる方向で整理し、今後、建替え問題が発生した際、地区整備計画そのものを見直すことにする、という方向で議論が進められた。今後、詳細についてさらに検討・協議を進め、次期総会で全管理組合に属する住民に周知し意見をもらうこととされており、今後の展開が期待される。

街づくり協議会は、「一団地の住宅施設」を地区計画に置き換えることを主な目的に発足したが、協議会での議論のなかでは、それ以外のテーマについても話し合いが行われ、協議会を発展させて検討する方向、あるいはテーマ毎の分科会をつくって検討する方向などが話し合われている。最近の特筆的なテーマとしては、住民主体とした団地の管理・運営に向けた議論もある。今後、団塊の世代が同時期に多数定年退職するなか、これまで必ずしも団地内の活動に積極的でなかった者も、団地内での様々な活動に積極的に参画していく必要がある。また、団地の将来像である「公園団地」の実現には、こうした人達の協力が必要であるといった問題意識のもと、例えば、団地の中心にあり住民が最も親しんでいる「谷戸池公園」をアクションエリアに設定し、住民主体で構成されるNPO等の団体を立ち上げ、指定管理者制度を活用しながら、住民自らが管理・運営していく案も出され、今後その具体化に向けた検討もなされる予定である。

9月に「まち歩きの家」が行われたが、そこで自然環境に対する住民の意識に変化があった。「これまで、自分の住む団地内の公園でありながら意外と行ったことがない場所も多く、緑豊かで良いと感じていた樹木がうっそうと森のようになっていることに気がついた。木は切らない、なんでもかんでも保全するという意識から、適度な伐採、あるいは実のある樹種への林相転換を含めた改変も必要」という意見が出るなど、単に公園管理するだけでなく、樹種変更や伐採管理、また、調整池の清掃、遊歩道整備、防犯・安全パトロールの実施、公園でのふれあい体験の実践など、様々な取り組みが期待される。

3 まとめ

これまで、小山田桜台団地での取り組みを例に、郊外ニュータウンや郊外の大規模団地の今後の取り組みのあり方について示したつもりである。現在、既に問題が顕在化している地域においては、なかなか簡単に問題解決に向けた対応策を講じることは難しいと思うが、問題が顕在化する前の早い段階から、近い将来発生する問題を予見し、それに対する対応を地元行政支援のもと住民主体でじっくり考えていくことはできると思う。人口減少問題は、場所場所で問題の内容が大きく異なるが、地域住民が住まう住宅市街地であることは間違いなく、地域の住民の意向に基づき、街の将来像を考え、将来的に資産価値を落とさない、個性的で魅力ある街にどう変えていくか、またその環境をどう維持していくかということが住まう住民のコミュニティ再生と活性化ともに大事ではないだろうか。

小山田桜台まちづくり協議会は皆さんが主役です。全13条からなる小山田桜台まちづくり協議会会則の概要は次のとおり。

- ・目的は、安全で住み良いまちづくりを進めるための基盤となる都市計画の検討です／具体的には、都市計画に関する調査・学習・広報・市への提案や地区計画素案づくり等です。
- ・詳しくは、各管理組合事務所備え付け資料、[まちづくり協議会ホームページ](http://oyamadasakuradai.com/)（更新しました！）を閲覧いただくか、[\(http://oyamadasakuradai.com/\)](http://oyamadasakuradai.com/)、会長・副会長にお問い合わせください。

小山田桜台まちづくり協議会 会長：佐藤 巖（1-2-3-205）小山田桜台まちづくりニュース担当：副会長：深谷修司（2-2-8-502）

（協力：町田市都市計画課、編集・印刷協力（株）アルテップ）