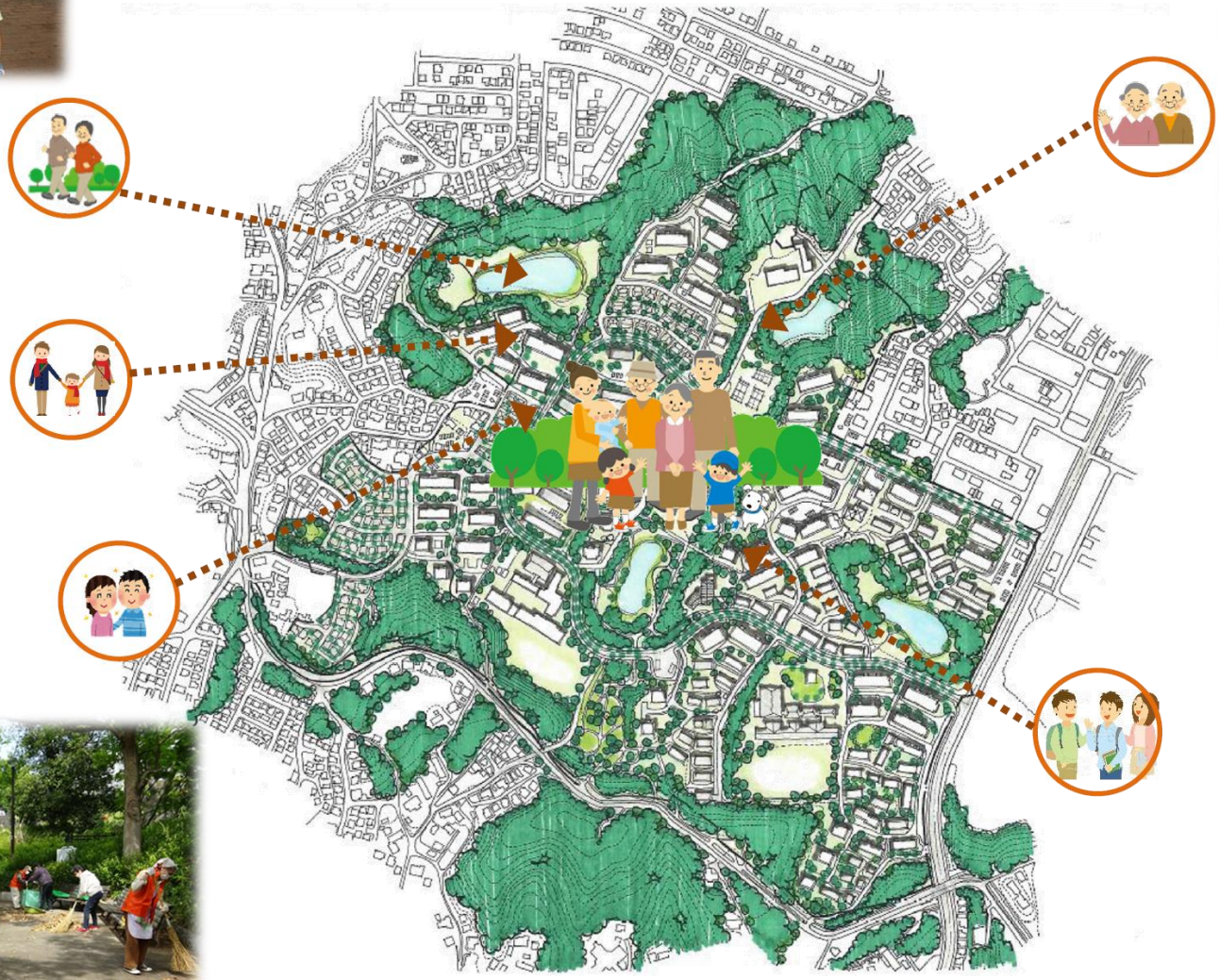
多世代が交流できる「公園団地」をめざして



小山田桜台まちづくり協議会（東京都町田市小山田桜台団地）

（1）活動地域の概況・特徴とまちづくりの課題

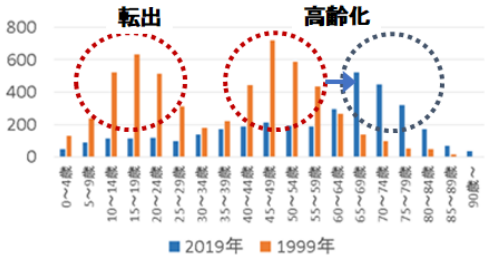
小山田桜台団地は、町田市の北西端に位置する約 47.7ha、1，618 戸の大規模な団地である。1979 年（昭和 54 年）から建設された、高度経済成長期に供給された団地の中では比較的新しい団地。

小山田桜台団地の風景

都市再生機構（旧住宅公団）の賃貸住宅 487 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3つの調整池がある。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良い団地である。

一方、**交通の便はよくない**。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得ない**。また、入居開始から 37 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 45%を超過**。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し、**孤立する高齢者の見守り・生活支援とともに、若年世帯の流入促進が課題**となっている。

小山田桜台団地の年齢別人口（1999年、2019年）



（2）まちづくり活動の背景・経緯・ヒストリー

❶まちづくり協議会の設立

まちづくり協議会設立の発端は、町田市からの呼びかけによるものであった。建替えの問題が顕在化した後でトラブルになることを避けるため、建替えの問題が顕在化していない当団地において、**将来発生するであろう問題を予見し、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、**まちづくり組織の発足**を促した。

❷まちづくり協議会活動の開始

まちづくり協議会は、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**。協議会の主な目的は、当団地にかけられた**都市計画「一団地の住宅施設」を地区計画に移行**させることであった。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た。はじめは、ちんぷんかんぷんだったメンバーも、徐々に問題を理解し自分の問題として受け止めるようになり、2019 年 5 月、**まちづくり協議会として「地区計画に関する基本的考え方」をとりまとめ市に提案**。市ではそれを踏まえ、翌年 2 月、地区計画を決定・告示した。

街づくり協議会が主催した「地区計画に関する説明会」の風景

❸住民主体のマネジメント活動への飛躍

まちづくり協議会は、**団地の将来像として「多世代が交流できる『公園団地』」を掲げ、住宅地のマネジメントにも取り組む**。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、市からの委託のもと、**協議会が清掃管理や水質浄化活動**に取り組む。また、市が谷戸池公園内に設置した**冒険遊び場の運営を地元で実施**。さらに、団地センターの空き店舗を借り受け、**孤立する高齢者や子どもの居場所づくりやこども食堂**など、様々なマネジメント活動を展開している。

まちづくり協議会が作成した団地の整備方

（3）活動の理念（ビジョン）と目標

多世代が交流できる「公園団地」

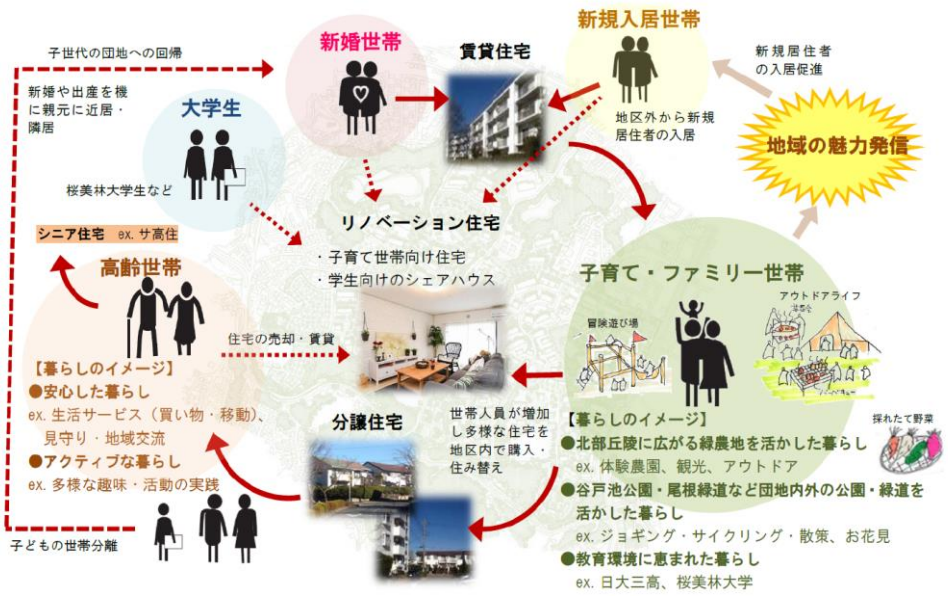
目標1　ゆとりある団地内環境と自然環境、大学などの地域資源を積極的に活かした、「公園団地　小山田桜台」ならではの暮らし方が出来るまちを目指す。

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」を目指す。

【まちづくりの方向性】

①多摩都市モノレール・小田急多摩線延伸まちづくり
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）活動の内容・特色、今後の展開

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

ビジョン
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

子どもクラブの誘致

戸建住宅建替え促進

展開中のプロジェクト
地域住民等の主体の取り組み
活動❶　谷戸池公園の清掃
活動❷　谷戸池公園の水質浄化
活動❸　冒険遊び場の運営
活動❹　ほっとスペース、みんなの子ども食堂さくらんぼう

冒険遊び場の活動風景

谷戸池清掃の風景

みんなの子ども食堂さくらんぼう

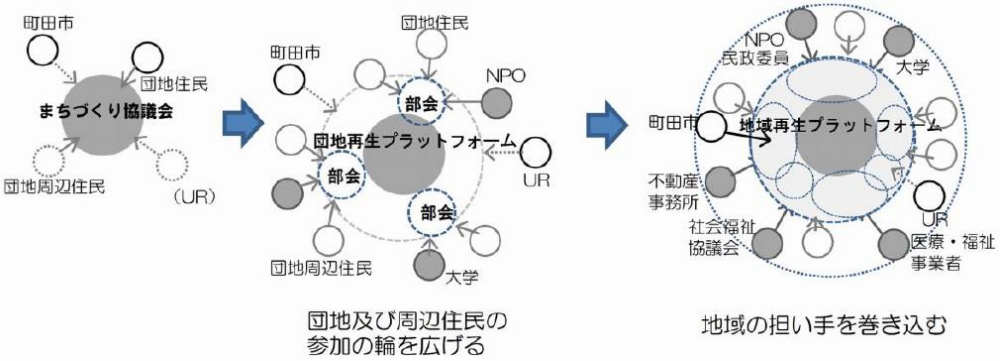
ほっとスペースの活動風景

- 昨年度から、**桜美林大学や麻布大学との連携**しながら活動を展開。
- また、**協議会としての FaceBook の立ち上げ**、まちづくり活動を掲載し情報発信。今後、**活動の継続と併せて、効果的な情報発信を通じて、参加の輪を広げ、継続的な活動**につなげていく。

（5）まちづくり活動の主体と連携体制

【現在の活動主体・連携体制】

- **まちづくり協議会を主体**とした活動組織をベースに、**任意団体さくらさくら**（ほっとスペース、みんなの子ども食堂の運営）、**高齢者支援センターが参画**し、住宅地のマネジメント活動を展開。
- また、**桜美林大学**（さくらさくらの活動支援）、**麻布大学**（谷戸池の水質浄化やグリーンマップづくりを支援）が**活動を支援**。
- 町田市住み良い街づくり条例に基づく登録団体として、**アドバイザー派遣を通じて活動支援。**



【今後の活動主体・連携体制】

- 賃貸住宅のオーナーである UR 都市機構の参加や地域の活動団体の参加を促し、地域再生のプラットフォームに発展させていく。

（6）まちづくり活動の費用・財源

- 協議会の運営：町田市より谷戸池公園管理委託費から活動費を捻出
- 谷戸池浄化活動：市からの助成金（町田〇ごと大作戦（2020～2021 年度））
- ほっとスペース、みんなの子ども食堂の運営：
  寄付とお惣菜や弁当代等（子ども２人分無料、大人１食 500 円）、市からの助成金（町田〇ごと大作戦（2020～2021 年度））

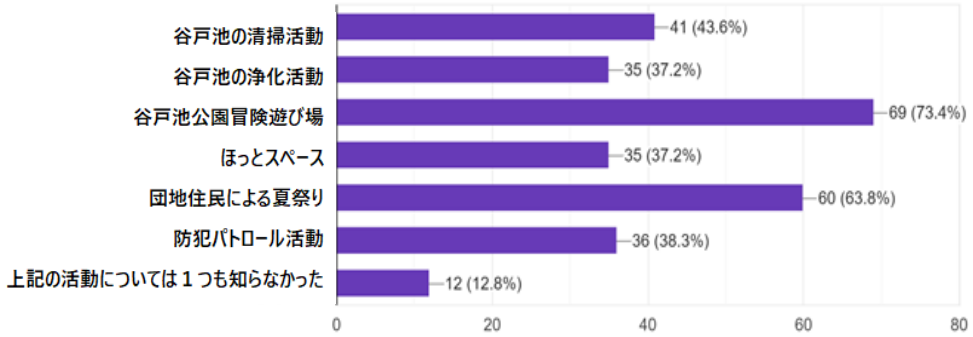
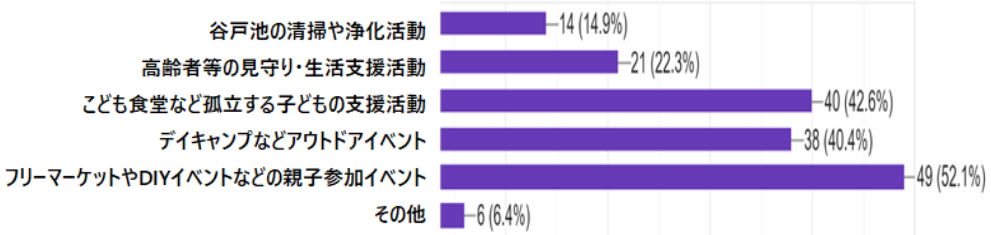
（7）まちづくり活動の成果、地域への貢献

これまでのまちづくり活動の結果、団地住民のみならず、**近隣大学の学生等、若い世代の活動への参加の兆し**が見て取れる。現在、新型コロナウィルスの感染拡大の影響で、対面での活動は制限されているが、**冒険遊び場等への来場者は、年間延べ１万人を超過**するなど、活動の認知度も顕在化しつつある。

まだまだ、ファミリー世帯の新規流入につながっていないが、**これまで実施してきたまちづくり活動が評価**されているものと認識される。

昨年度実施した団地及び団地周辺住民へのアンケート調査の結果をみると、**まちづくり活動の認知度は高く、また、特に親子参加のイベントへのニーズが高い**ことから、今後、まちづくり活動をさらに発展され、多様な者の参加を促し、団地の活性化につなげていきたい。

【まちづくり活動の認知度】



【参加してみたいまちづくり活動】