

# 町田市における団地再生について

—市が抱える団地問題から考える—

主査 浦野正樹教授

早稲田大学文化構想学部 社会構築論系

地域・都市論ゼミ

1T130718-9

鶴原 聖也

## 目次

### 1. 序章

1-1 問題意識・研究目的

1-2 研究を行う対象地域

1-3 論構成・調査方法について

### 2. 団地に関する先行研究

2-1 公営・公団・公庫それぞれの概要

2-2 住宅供給の歴史的変遷について

2-3 公営・公団住宅が抱える課題と取り組み例

### 3. 町田市における団地の現状

3-1 町田市における団地開発の歴史

3-2 町田市が抱える団地問題の変遷

3-3 中里橋自治会へのヒアリングからみる団地の現状

### 4. 町田市における団地再生計画とその考察

4-1 団地再生の考え方

4-2 町田市団地再生基本方針について

4-3 町内会・自治会連合会の取り組み

### 5. 終章

5-1 論文のまとめ・考察

5-2 謝辞

参考文献

## 1. 序章

### 1-1 問題意識・研究目的

人口減少によって、都市部に人口が集中してしまう事への「受け皿」としての団地の役割は終わり、現在では団地の居住人口や世帯人数の減少が進んでいる。さらに少子高齢化、建物全体や設備の老朽化、画一的な建設による居住ニーズに合わない住戸規模、団地内における商業施設の衰退などによって、団地の魅力が徐々に失われつつある。私が現在暮らしている町田市も、大規模団地が多数建設されてきた歴史があり、同様にこの問題に直面している。町田市内でいえば木曽団地や山崎団地、高ヶ坂団地、鶴川団地などが代表的であるが、いずれも建てられてから年数が経過しており、立地についても町田駅から離れているためバス等を利用しなければならない。例えば東京都住宅供給公社（以下 JKK 東京）の賃貸住宅である「町田木曽」住宅は、町田駅から出るバスで約 16 分の「山崎団地センター」停留所すぐにある。同団地は昭和 44（1969）年から 46（1971）年にかけて建てられたため、今年で築年数は 45 年が経過している。周辺には保育園や幼稚園など子育て関連の施設や医療施設が存在する点では比較的恵まれているものの、乳幼児を持つ若年層世帯や高齢者世帯に配慮したバリアフリー設備については整備されているとは言い難く、改修等も行われていない。またフィールドワークで訪れた際にも、団地周辺や自治会の集会所では高齢者の方々を多く見かけ、実際にヒアリングを行ってもやはり高齢者層が団地居住者の多数を占めているのだという。高齢者が増えている状況に加えて、若年層の世帯が減少しているという話もあった。実際、町田木曽住宅周辺では保育園や幼稚園、小学校等は存在するが、かつては旧忠生第六小学校、旧忠生第五小学校、旧本町田中学校、旧本町田西小学校、旧緑が丘小学校の 5 つも地域内にあった。しかし地域内の児童数が減ってしまい廃校が決まってしまったのである。少子化の影響も考えられるが、周辺の団地が「子育てにはふさわしい環境ではない」と若年層が離れてしまったことも要因ではないだろうかと感じた。例として木曽地区を取り上げたが、これは町田市の団地全体に共通する問題であり、高齢者が増加しているまたは若年層の加入率が下がっている状況で、適切な対処がなされずニーズと不適合な運営が続けば、町田市全体で団地崩壊が起こるのではないかと。団地の課題や居住ニーズに適した対処を行い、若年層から高齢層まで幅広い世代がいつまでも住み続けることができるような団地に再生させていくにはいったい何が必要であるのかという疑問を抱いたため、論文の研究対象として取り上げるに至った。

### 1-2 研究を行う対象地域

今回研究を行う際の対象地域として町田市を取り上げる。その町田市内における団地の中でも、独立行政法人都市再生機構(旧日本住宅公団、以下 UR)と JKK 東京が供給した大

規模団地に焦点を絞った。これは、「建設後 50 年近くが経過し、更新時期を迎えるものが多い」、「居住者の高齢化が進んでおり、世代間のバランスが崩れている」、「大規模団地であるため、団地再生が成されれば周辺環境やまちづくりに大きな影響を与えうる」こと等の特徴から、UR と JKK 東京が供給した 100 戸以上かつ複数の棟からなる大規模な団地が、研究対象として適していると考えたためである。UR 住宅では、鶴川団地（入居年度：昭和 42 年、戸数：2,982 戸）、町田山崎団地（入居年度：昭和 43 年、戸数：4,225 戸）、山崎第二団地（入居年度：昭和 44 年、戸数：260 戸）、藤の台団地（入居年度：昭和 45 年、戸数：3,426 戸）、小山田桜台団地（入居年度：昭和 58 年、戸数：1,618 戸）が対象として該当する。JKK 東京の供給する住宅では、高ヶ坂住宅（入居年度：昭和 37 年、戸数：832 戸）、森野住宅（入居年度：昭和 38 年、戸数：432 戸）、木曾住宅（入居年度：昭和 38 年から 39 年、戸数：904 戸）、本町田住宅（入居年度：昭和 39 年から 40 年、戸数：916 戸）、境川住宅（入居年度：昭和 43 年から 44 年、戸数：2,238 戸）、町田木曾住宅（入居年度：昭和 44 年から 46 年、戸数：4,736 戸）、真光寺住宅（入居年度：昭和 52 年、戸数：138 戸）が該当する。

### 1-3 論構成・調査方法について

論文の構成については、まず初めに序章で問題意識や研究目的を提示し、研究対象や調査方法を併せて述べる。次いで 2 章では、町田市のみならず全国でこれまで団地を供給してきた UR（公団）や JKK 東京などの公社について、その概要や住宅供給の歴史の変遷、現在それぞれが抱えている課題・取り組み例を具体的に述べていく。3 章においては町田市に焦点を絞り、団地開発の歴史や団地問題の変遷、ヒアリングに伺った中里橋自治会の例などを取り上げて、町田市の団地問題について考察を行う。4 章では、町田市の現状を踏まえ市が取り組もうとしている「団地再生計画」について研究し、果たして現状抱えている課題に本当に適した対処がなされているのか、団地住民が課題に対して対応できていること、できていないことは何か考えていきたい。そして終章では論文のまとめを提示して締めくくることとする。

調査方法については、主に文献調査、市内団地等へのフィールドワーク、ヒアリング調査をもとにして研究を進めていった。文献については、早稲田大学内の図書館や町田市中央図書館、町田市役所内のデータを用いた。フィールドワークでは、町田市内の町田木曾住宅や町田山崎団地、藤の台団地周辺を歩き、住民の世代や建物設備の状況、周辺施設の有無に着目しながら調査を行った。ヒアリング調査では、町田市町内会自治会連合会副会長・中里橋自治会会長である宮本聖士様にご協力をして頂いた。

## 2.団地に関する先行研究

### 2-1 公営・公団・公庫それぞれの概要

#### (1)公営住宅

昭和 26 (1951) 年に公営住宅法が制定されたが、これは終戦直後応急簡易住宅<sup>1</sup>に代表されるように公的な住宅の供給は、地方自治体が多くを担い国はこれを補助するという形で進められていたものの、法律に基づいた体制ではなく不安定であったために国の施策として位置づけるべく定められたものであった。公営住宅法第一条では以下のように目的が規定されている。

この法律は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

そして昭和 27 (1952) 年以降 3 年毎の建築計画（公営住宅建築 3 箇年計画）を策定し、計画的に住宅建築・供給がなされることが目指された。1950 年代には住宅建設戸数のうち 40%以上を占める時期もあったが、徐々にその比率は低下していき昭和 48 (1973) 年の第一次オイルショック以降は 20 パーセントを下回るようになった。こうした状況を受け昭和 55 (1980) 年に公営住宅法が改正され、「現に同居し又は同居しようとする親族があること」というこれまでの入居資格が見直されて、単身者も入居が認められるようになった。その単身者も「高齢者、身体障害者その他特に居住の安定を図る必要がある者」に限定されていて、福祉住宅としてこれまで位置づけられていた公営住宅が「特別に事情を抱えた人々」のための住宅として認識されていることがわかる。

#### (2)公団住宅

##### ①日本住宅公団時代

昭和 30 (1955) 年 7 月 8 日日本住宅公団法が公布されて、日本住宅公団が設立された。日本住宅公団方の第一条では以下のように目的が定義されている。

住宅の不足の著しい地域において、住宅に困窮する勤労者のために耐火性能を有する構造の集団住宅及び宅地の大規模な供給を行うとともに、健全な新市街地を造成するための土地区画整理事業を施行することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

このように大都市圏での都市労働者・勤労者の増加を促進するべく、その受け皿として住宅を大量に建設・供給することが主な設立目的であった。全国の公営住宅等とともに、この時期より鉄筋コンクリート造 (RC 造) 集合住宅の供給が本格化され順調に戸数を増やしていった。特に、オイルショックが発生する直前の昭和 48 (1973) 年には供給量がピー

<sup>1</sup> 公営住宅の前身で、第二次大戦直後に絶対的な住宅不足に対応すべく供給された住宅を指す。

クに達し、東京・名古屋・大阪・福岡の大都市圏では1年間に総計8万戸もの住宅が建設・供給されるまでになった。しかし同年の第一次オイルショックを境に日本経済は低成長期に入り、政府の住宅政策における基本認識も「量的な住宅供給はいらない」、「これからは質である」というものに変化していく。とは言うものの、住宅建設は経済的に大きな効果が期待されることから、新規の大量住宅建設・供給は引き続き行われた。それでも「団地お断り」や「高・遠・狭」<sup>2</sup>に代表されるように、徐々に公団への風当たりが強くなり公団賃貸住宅の供給量も低下していった。こうした状況を受けて公団は供給量ではなく経営を重視して、企画や設計分野において売れる住宅・各種のニーズに対応しうる多様な住宅供給の方法を模索する。これまでの標準設計を廃止し、団地・住戸毎の個別設計、都市型の低層住宅などの導入、高齢者・身障者対策住宅の計画など、1970年中期から後半にかけては多種多様な技術開発が進んだ。

## ②住宅・都市整備公団時代

昭和56（1981）年日本住宅公団が宅地開発公団と合併して、住宅・都市整備公団が設立された。住宅・都市整備公団法の第一条に定義された目的は以下の通りである。

住宅・都市整備公団は、住宅事情の改善を特に必要とする大都市地域その他の都市地域において健康で文化的な生活を営むに足りる良好な居住性能及び居住環境を有する集団住宅及び宅地の大規模な供給を行うとともに、当該地域において健全な市街地に造成し、又は再開発するために市街地開発事業等を行い、並びに都市環境の改善の効果の大きい根幹的な都市公園の整備を行うこと等により、国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする。

日本住宅公団法と比較すると、大量建設については書かれているものの「勤労者のため」という言葉が削られ、「社会福祉の増進」が単に「福祉の増進」に置き換えられている。住宅の供給対象が勤労者からより広く所得面において上の階層へと広がり、居住環境の整備・再開発事業も新たに目的として付加された。オイルショックの時代を経て、まちづくりへと方向性がシフトされたことがうかがえる。しかしまちづくり計画は思惑通りには進まず、政府の住宅建設促進の狙いも受けて住宅建設・供給がメインであった。加えて80年代以降公団は民間経営方式を導入し、コストの削減や原価の管理を徹底して行い、売れ残り住宅が生まれにくい家賃設定・分譲価格設定も徹底されたため、公的機関ではあるものの民間事業者と遜色ない経営重視の仕組みが出来上がっていった。

## ③都市基盤整備公団（都市基盤）の時代

平成11（1999）年に誕生した都市基盤整備公団は、これまでの名称から「住宅」が外れて、設立目的において新たに「地方公共団体、民間事業者等との協力」という言葉が加えられた。また都市基盤法の第一条では、これまでメインの事業であった住宅事業についてより先に「健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動の基盤整備」が付加されており、

<sup>2</sup> 昭和45（1970）年以降の「家賃が高い・都心から遠い・住戸が狭い」という公団賃貸住宅の三重苦を表した言葉。

住宅事業の位置づけが弱まっていることがわかる。また 81 年の住宅・都市整備公団設立以降、分譲住宅の供給が進められていたが、民間のマンションや開発業者から民業圧迫であるという批判の声が強く起こり、「賃貸住宅の供給及び管理に関する業務を行い」と明記されるように分譲住宅からは撤退して賃貸住宅に特化して業務を行うようになった。地方公共団体や民間事業者と協力して、とあるように新規住宅や施設を建設するよりも、区画整備を始めとする土地の交換分合によって民間のデベロッパーが開発を行いやすいよう手助けする支援団体という色合いが強い。先の 2 つの公団にあった「福祉の増進」という言葉は消え、「国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与する」というもの変わったように、住宅や福祉から経済活動のための都市活動における基盤整備に軸足が移ったのである。

#### ④都市再生機構

これまでの 3 つは政府関係の特殊法人であったのだが、平成 16 (2004) 年に設立された都市再生機構は「独立行政法人」という位置づけに変わり、より一層民間会社に近づいた形となった。地方自治体や民間事業者との協力・役割分担のもと、限定的に賃貸住宅の供給を行いかつ UR 賃貸住宅の管理業務を担うようになる。都市基盤整備公団よりも直接的に「市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給の支援に関する業務を行う」と、「支援」がメインであること明記された。

### (3)住宅金融公庫

住宅金融公庫は昭和 25 (1950) 年に設立、政府の出資金や借入金等を原資としている。同年に制定された住宅金融公庫法の第一条においては以下のように目的が定義されている。

住宅金融公庫は、国民大衆が健康で文化的な生活を営むに足る住宅の建設及び購入に必要な資金について、銀行その他一般の金融機関が融通することを困難とするものを自ら融通し、又は銀行その他一般の金融機関による融通を支援するための貸付債権の譲受け若しくは貸付債権を担保とする債券等に係る債務の保証を行うことを目的とする。

上記のように、個人住宅や賃貸住宅を建設しようとする国民に対して「長期的・低金利」で資金を貸し出すことが主な目的とされた。これはつまり、50 年代当時政府の住宅供給が思うように進まない中で、民間によって自力で住宅建設をさせるよう促進するという意図があったのである。「銀行その他一般の金融機関が融通することを困難とするもの」とあるが、当時民間の金融機関は各々産業復興資金の供給に追われている状況であったため、国民に対して長期かつ低金利で資金供給をすることが難しく、政府が特殊法人<sup>3</sup>を作り上記の問題に対応した。

住宅金融公庫の貸付対象者としては主に以下の 3 つが設定された。

<sup>3</sup> 公社、公団、事業団などその事業が国家的、あるいは公共的性格をもつために、特別の法律により設置される法人。国から独立した行政主体として国の行政機能の一部を代行することを任務とする。(コトバンク)

- 1、自ら居住するため住宅を必要とするもの。
- 2、住宅組合法による住宅組合。
- 3、自ら居住するために住宅を必要とする者に対し住宅を建設して賃貸する事業を行う会社その他法人。

上記のように対象が設定されたものの、賃貸住宅への貸付について公庫貸付金額の30パーセントを超えてはならないと定められたため、実質は「個人住宅」の建設資金を融資する業務が主なものとなった。

## 2-2 住宅供給の歴史の変遷について

### ①住宅の55年体制確立からオイルショックまで

終戦直後を経て、昭和25（1950）年前後から公団住宅・日本住宅公団・住宅金融公庫の三本柱から成る新たな住宅供給の形がスタートした。昭和25（1950）年に成立した第二次鳩山一郎内閣は住宅問題を重要な施策として定め、昭和30（1955）年度を初年度とする「住宅建設10箇年計画」を策定した。これを契機に昭和39（1964）年の「住宅計画7箇年計画」が策定、同年から昭和45（1970）年までの7年間で「一世帯一住宅」<sup>4</sup>、具体的には住宅760万戸を建設することが目指された。加えて昭和41（1966）年に住宅建設計画法が制定されたが、同法第四条では以下のように定義され、5年単位での建設計画が進められることとなった。

国民の住生活が適正な水準に安定するまでの間、昭和41年度以降の毎5箇年を各一期として、当該期間中の住宅の建設に関する計画（以下「住宅建設5箇年計画」という。）の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。

第一期（1965年から70年まで）の5年間では上記でも述べたように「一世帯一住宅」の実現のため、670万戸の住宅を建設することが目標とされ、実際昭和45（1970）年までの住宅建設戸数は674万戸と目標を達成することができた。しかし、建設省五十年史編集委員会は「計画の目標である住宅難の解消、居住水準の向上は、必ずしも達成されたとは言えず、住宅難世帯はなお相当数存在し、特に大都市地域における勤労者の住宅難は依然として深刻なものとみとめられた」（建設省五十年史編集委員会，1998，pp.483）と総括される状態であり課題が残った。第二期（1971年度から75年度）では「1世帯1住宅」という標語から「1人1室」というものになり、住宅難世帯が以前多く存在すること、団塊世帯が結婚適齢期にさしかかり住宅需要が急増するであろうという認識から、950万戸の住宅建設が目指された。

ここまでいくつかの建設計画を述べてきたが、全てにおいて一貫した政府の住宅供給に

<sup>4</sup> 「一世帯」とは、戦前の大家族主義とは異なり、親子等の親族を中心とする家族を単位として捉えたものであり、その家族が「一住宅」に住むということを指す。



おける考え方がある。それが「戸数主義」だ。政府の住宅政策は、終戦直後における大量の住宅不足に起因した「物」としての住宅供給に力が入れたため、住環境の質や基盤の整備といった面を軽視しがちであった。さらに特徴的であったのが、住宅政策が「戸数主義」のもと量に力点が置かれていたものの、公営住宅・公団住宅・住宅金融公庫の三本柱の公的資金による住宅が住宅建設戸数に占める割合は 2 割から 4 割ほどであり、残りの過半数以上は民間が自力で建設した持家であったということだ。公的資金による住宅における公庫融資の割合は、公庫が設立された 1950 年から 72 年までは 40 パーセント台を推移しており、国としては直接住宅を供給するよりも、相対的に見て高い階層が自力で住宅を建設する際の支援に重点が置かれていた。

このように三本柱による住宅供給はあったものの、「持家化」が全国的に進められていったのである。しかしながら東京圏では住宅分布の形が少し異なってくる。高度経済成長期が終わろうとしていた昭和 50 (1975) 年における国勢調査のデータを見てみると、持家世帯比率の指標値が高い地域は、都心部の周辺地域（神奈川県や埼玉県などの県境、郊外地域）であり、都心部（東京 23 区内）に近いところでは借家世帯比率が高いのである。<sup>5</sup>

東京圏全体では「持家化」は東京周辺部や郊外では進展されていたが、東京 23 区内の都心部では相対的に弱かったことがわかったが、これは都心部やその近接地域は地価が高く、多くの人々が買うことのできる土地価格・住宅価格ではなかったことが要因であった。さらに公営・公団の借家住宅においても、先述のように「戸数主義」のもと大量に供給することが目指されたために郊外の比較的地価が安い地域でも開発が進められて、徐々に郊外における借家世帯比率も上昇していった。後で述べる町田市はまさにこれに当てはまり、70 年代以前より東京都郊外における公営・公団の大量住宅供給が積極的に行われていた地域であった。団塊世代が就職や進学に合わせて地方から東京都内に集住するようになったのが、世帯を形成する時期になるとライフステージの変化によって、郊外に住居を移すようになるという郊外への人口移動・人口増加も大きかった。（高木，2012，pp.89-99）

## ②高度経済成長期以降の住宅供給

続いて第三期の住宅建設 5 箇年計画も策定されたのであるが、該当期（1976 年度から 80 年度）は、高度経済成長が完全に終焉し経済構造に変化が現れたタイミングであった。これは国の住宅政策にも大きな影響を与え、それまで「量」が重視されていたものが「質」へと転換が図られるようになったのだ。「質」というのは「すべての世帯が世帯人員に応じた居住面積として確保すべき『最低居住水準』（住宅法令研究会編，2006：10）として定められたものである。次いで第四期住宅建設 5 箇年計画（1981 年度から 85 年度まで）では住宅供給量は 770 万戸が目標とされたものの、「質」を向上させることに力点が置かれ、第五期住宅建設 5 箇年計画（1986 年度から 90 年度まで）では「国民がそのライフスタ

---

<sup>5</sup> 昭和 50 年国勢調査結果

([https://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/GL08020101.do?\\_toGL08020101\\_&tstatCode=000001036406&requestSender=search](https://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/GL08020101.do?_toGL08020101_&tstatCode=000001036406&requestSender=search))

ルの各段階、居住する地域の特性に応じ、安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、良質な住宅ストックおよび良好な住環境の形成を図る」というストック政策が採用されるようになった。このように「量」の確保は依然として行われつつも、「質」を新たに住宅政策の目標として据えられるようになり、居住環境水準・誘導居住水準・最低居住水準などのベンチマークも設定された。東京都内においては、昭和 54（1979）年に都知事に就任した鈴木俊一氏のもとで「東京都長期計画 マイタウン東京 21 世紀をめざして」<sup>6</sup>というマイタウン東京構想が進められた。ソフト面からハード面に至るまで広範囲にわたるものであり、とりわけコミュニティに重点が置かれたこの政策以降、臨海副都心を始めとする再開発ブームが都内を中心に巻き起こり、結果地価の暴騰を引き起こす。これを受けて、80 年代後半以降都心部は「住みたくても住めない街」へと変貌していき、より一層の東京都郊外・周縁部への人口増加を促すこととなった。このポスト高度経済成長期における住宅政策は 50 年代より始まった公営・公団・公庫の三本柱体制は維持されたが、公庫融資により一層力点が置かれるようになった、公団における住宅供給が賃貸主体だったものから持家主体へと変わっていったことなど様々な変化があった。そして都心部の地価高騰を受けて郊外への人口流入が増えたものの、子どもを育てる場としての役割はやや薄れ、公団や公営の住宅では多様な家族世帯が居住するようになった。核家族世帯を想定して進められてきた住宅政策も、80 年代以降の家族の多様化・ライフスタイルの多様化に対応する住宅の必要性という課題に直面することとなったのである。（高木，2012，pp.105-113）

### ③バブル崩壊以降から現在まで

1980 年代から見られた地価の暴騰は、80 年代末よりのバブル経済崩壊で一気に収縮する。東京圏における商業地の地価は 1990 年代より毎年前年比 10 パーセント下落するという事態で、住宅地も同様に大幅に地価が下落するようになった。こうした状況下で住宅政策も大きく変化していき、平成 3（1991）年度から 95 年度を対象とした第六期住宅建設 5 箇年計画では「良質な住宅ストックおよび良質な住環境の形成を図ること、大都市地域における住宅問題の解決を図ること、高齢化社会への対応を図ること、地域活性化に資する良好な居住環境の形成を図ること」が目標として掲げられた。そして第七期（1995 年度から 2000 年度）や第八期（2001 年度から 2005 年度）を経て、「良質な住宅ストックを形成し、それを適切に維持管理し、市場の中で円滑に流通させることができるよう、住宅市場の環境整備を図るほか、適切な市場の誘導・補完を行う」と示されたように、それまで「量」そして「質」を目標として掲げられていた住宅政策は「供給システム」のあり方に焦点が当てられるようになり、1950 年代より策定されてきた住宅建設 5 箇年計画も第八期をもって終了することとなった。そしてバブル崩壊の時代を迎えて、公庫・公営・公団の三本柱の時代が終わり、各々解体や再編が進められていく。

公営住宅は平成 8（1996）年の公営住宅法の改正で、入居資格を高齢者・障害者等がそ

<sup>6</sup> 都心一極集中による問題を解決すべく、副都心や多摩地域への機能分散を促し、多心型都市構造を計画するもの。

他の人と比較して高い収入を得ていても入居可能にし、かつ一般入居者については対象範囲を狭める。「応能応益家賃制度」という入居者の収入や住宅の立地条件、規模に応じて家賃を決定する制度を導入する。供給方式を直接供給のみならず、民間事業者住宅の買い取りや借り上げなど多様なものにする、といった大幅な変化がなされた。一般入居者の対象を絞り、高齢者や障害者等といった福祉政策対象者により一層重きを置く体制がとられたのである。

また先述のように日本住宅公団もいくつかの再編を経て、平成 16（2004）年には都市再生機構へと移行されて新規における賃貸住宅の供給はごくわずかに限られたものになった。

住宅金融公庫についても平成 19（2007）年より住宅金融支援機構へと再編されて、住宅ローンを証券化することへの支援業務が主な業務内容となった。国による住宅供給が大幅に縮小され、市場において住宅供給がなされるという流れがより明確になっていったのである。（高木，2012，pp139-144）

## 2-3 公営・公団住宅が抱える課題と取り組み例

### (1)公営住宅

現在、東京において公営住宅等を供給しているのは東京都住宅供給公社（JKK 東京）である。この JKK 東京の公社一般賃貸住宅の現状については、まず一般賃貸住宅に住んでいる全入居者の平均年齢は約 50 歳で、建設年代別に見ると建設年代が古い団地ほど平均年齢は高くなっている。昭和 34（1959）年度以前に建設した団地では、平均年齢は約 58 歳である。次いで年齢区分別の割合について、一般賃貸住宅に住んでいる全入居者の年齢区分別の割合を見ると、65 歳以上の高齢者が約 29 パーセントとなっている。1959 年度以前に建設した団地では 65 歳以上の高齢者が約半数を占めている状況だ。世帯当たりの平均人数について、一般賃貸住宅の全団地における世帯当たりの平均人数は約 2.3 人である。一般賃貸住宅の全団地における世帯人数別の割合を見ると、単身世帯は約 27 パーセント、2 人世帯は約 36 パーセント、3 人以上の世帯は約 37 パーセントとなっている。建設年代別では、昭和 44（1969）年度以前に建設した団地では単身世帯が 30 パーセントを超えていて、単身世帯と 2 人世帯を合わせると約 7 割を占めている。<sup>7</sup>

#### ※取り組み例

①少子高齢社会を見据えた住居等の供給

○ファミリー向け住宅の供給

勤労者世帯を対象にして一般賃貸住宅の供給を行っているが、建設年度が古くなり老朽化したのについて平成 3（1991）年度より建替えを行っている。平成 21（2009）年度に

<sup>7</sup>東京都住宅供給公社，公社一般賃貸住宅のストック活用基本方針，2010

においては、建設中の住居を含め 5,676 戸の建替えを行った。建替え後の住宅は市場において供給が少ないファミリー向けを中心に、居住者の生活スタイルに適合する多様な広さ・間取りの住居を提供している。また高齢者にも配慮した住宅整備の一環として、室内の段差解消浴室・トイレの手摺り設置、エレベーターの設置などが行われてきた。

#### ○高齢者等向け住宅設備改善

「65 歳以上の高齢者」「身体障がい者」の方の中で希望があった世帯について、JKK 東京の負担で手摺りの設置、浴室扉の取替え緊急ブザー付インターホンの設置などを行う住宅設備改善事業を平成 7（1995）年度から実施している。平成 21（1995）年度の段階では、高齢者向けとして 7,092 戸、身体障がい者向けとしては 1,562 戸実施された。

#### ②ソフト面での支援

高齢者世帯や子育て世帯への支援については、近隣の居住者同士の支えあいとして日常的に行われることが重要であり、地域住民によるコミュニティ活動を通じて実施されることを目指している。

#### ○コミュニティサロンの設置

団地内自治会において、集会所などで高齢者が気軽に集まって交流を深めることができるコミュニティサロンを設ける。週 1 から 5 日の開催頻度で、お茶会・学習会などを催し情報交換や、生きがいつくり、交流の促進につなげる狙いがある。JKK 東京としては、団地内集会所の使用料について優遇措置をとる、必要な備品についての購入支援など行いこれを援助する。

#### ○こんにちは訪問

団地居住者において単身世帯の高齢者が増えている現状を踏まえ、自治会が単身世帯高齢者を定期的に訪問する活動である。孤独死などの対策になるとともに、地域と触れ合う機会を作ることで、一人暮らしによる孤独感の緩和を図る。コミュニティサロンの設置と同様に、JKK 東京では集会所の使用料における優遇措置、必要備品の購入支援を行う。

#### ○生涯学習サポート

高齢者を対象に、福祉や健康についての講習会を自治会が集会所等で定期的で開催する。福祉・健康についての情報や知識の習得はもちろんのこと、団地居住者同士の交流を深める、情報交換を行うことができる場を作り、日常生活の相互援助につなげる狙いがある。JKK 東京では、集会所の使用料優遇や講習会に関するの情報提供を行っている。

#### ○子育て学習サポート

若年層の子育て世帯を対象に、子育てについての講習会を自治会が集会所等で定期的で開催する。子育てに関する情報や知識の習得はもちろんのこと、若い居住者世帯同士の交流を深めたり、情報交換を行ったりする場を作る。JKK 東京では、生涯学習サポートと同様の支援を行う。

先述のように、JKK 東京の居住者においても高齢者の割合が増加しており、高齢者住宅について供給するにあたり、ハード面での充実はもとより、見守り・介護・医療施設との連携といったソフト面からもアプローチをしていくことが求められている。また若年層の子育て世帯についても、子育て向け住宅の供給や保育所の誘致のみならず、「子育て学習サポート」のように子育て世帯の居住者同士の交流・情報交換を促すことも重要である。

## (2)公団住宅

### ※取り組み例

#### ①高齢者の「居場所」づくり

##### ○街かどデイハウス「なごみの家」<sup>8</sup>

「街角デイハウス」は、大阪府によって平成 12（2000）年度に制度化された事業で、経営は NPO 法人が行いつつ自治体から財政支援も受けて成り立っている。高齢者に日中の居場所を提供することで介護予防・自立促進を狙うという目的でつくられた。「なごみの家」は平成 16（2004）年 8 月に高槻市栄町で開設、利用登録高齢者は 150 人を超え支援する運営・料理・講師などスタッフも 50 人ほどにのぼる規模まで発展している。月・火・水・木・金の 5 日間、朝 10 時から午後 4 時までのうち午前中は健康体操・口腔ケアなどの保健活動、午後はパソコン・囲碁・絵手紙・書道・短歌などの趣味やおしゃべり会、歌唱会が実施されている。他にも年間行事や季節ごとのイベント、同じ地域内の福祉諸団体と連携した地域活動もあるため、こうした活動を通して参加者を増やし、高齢者に地域の「居場所」を提供する場となっている。しかし安定的に経営がなされている訳ではなく、スタッフには賃金が払えずボランティア活動に頼っている。高槻市内には 9 ヶ所の街角デイハウスが存在するが、街角デイハウスが単独で経営しているのは「なごみの家」のみで、他の 8 ヶ所は介護保険制度のデイサービス等も併営している状況だ。それだけに、高槻市からの財政支援が滞った場合、たちまち経営することができなくなってしまうというリスクを抱えている。

##### ○ふれあいリビング「うの花」<sup>9</sup>

高槻市内にある大阪府営「高槻芝生住宅」は 18ha の敷地面積で、中層から高層まで 31 棟で構成されている。住戸数 1,300 戸、居住者は約 2,000 人でそのうち 60 歳以上が 60 パーセントを占めている。高槻芝生住宅の自治会では、総務部・老人部・婦人部・少年部などの部署がつくられ活発な活動が行われている。同自治会では、団地集会所の一部を改装して平成 19（2007）年 4 月より「ふれあいリビング・うの花」が開設された。そもそも「ふれあいリビング」は、大阪府営住宅において団地内外の高齢者が気軽に情報交換したり、

<sup>8</sup> 高槻市 街角デイハウス

(<http://www.city.takatsuki.osaka.jp/kakuka/kenkouf/chouju/gyomuannai/service/syokuai/1407136783884.html>)

<sup>9</sup> 大阪府 ふれあいリビング

(<http://www.pref.osaka.lg.jp/attach/4829/00054685/2007-37.pdf>)

交流したりすることができるように制度化されたものである。お客は多い時には月 1,000 人近くに及ぶほど活況を呈しており、近郊農家と協力して野菜の収穫時期に集会所わきで行われる「朝市」に合わせて「うの花」の開店時間を早めるなど、高齢者を呼び込むため様々な工夫がなされている。

## ②子育て支援

### ○ティピーおやこの広場<sup>10</sup>

「ティピーおやこの広場」は大阪府高槻市内の UR 賃貸「玉川橋団地」内にある。「NPO 法人高槻子育て支援ネットワークティピー」が厚生労働省から支給された交付金・高槻市からの補助金によって運営を行っている。費用は無料であるが親子がペアで過ごすことが条件とされ、子ども達は自由に遊びながら母親達はそれぞれ育児に関する情報交換をするという場になっている。よって、子どもをどのように育てたらよいのか知りたい・友人や相談相手を見つけないという母親が対象となっており、子どもが幼稚園に通うようになり相談相手が見つかったりするようになると、自然とこの広場から足が遠のくようになる。また「ティピーおやこの広場」では一時預かり業務も行って、事前に登録していれば月曜から金曜の 10～16 時において、0 歳から 4 歳までの乳幼児を有料で保育士に預けることができる。単発的な仕事、通院、自らのリフレッシュ時間を確保したい等様々な理由により、上記の預かり制度が重宝されている。

### (3) 東京大学大学院教育学研究科、飯島千鶴子氏によるアンケート調査からみる課題

東京大学大学院教育学研究科の飯島千鶴子氏は、平成 22 (2010) 年アンケート調査を行い、高齢社会における団地の現状課題について考察を行った。<sup>11</sup>調査の対象は千葉県千葉市にある第二稲毛ハイツである。この第二稲毛ハイツは昭和 50 (1975) 年に入居が開始されたもので、計 608 世帯。平成 17 (2005) 年 2 月に同ハイツは入居開始 30 周年を迎えて、「今後 10 年に向けて」という主題のもとに住民に対してアンケートを行ったところ、住民 608 世帯中、高齢化に関する意見が 113、団地の老朽化に関するものが 111、その他防災対策や災害対策で計 154 件の意見が寄せられた。さらに飯島氏は独自でアンケート調査を実施し、年齢を問わず多くの団地居住者が抱える問題意識を洗い出し、問題解決に向けた基礎的な資料作成を行った。具体的な対象は、同ハイツの 5 階建て・20 棟 608 戸である。空室や長期不在室が 26 戸あるため、実質は 576 戸で、そのうち回答戸数は 458 戸である。対象者の属性は 10 年から 30 年以上の居住者が多く、三分の一以上が高齢者で二人暮らしの世帯であった。

---

<sup>10</sup> 高槻市 ティピーおやこの広場

(<http://www.city.takatsuki.osaka.jp/waiwaicafe/odekake/tsudoji/01/>)

<sup>11</sup> 飯島千鶴子, 高齢社会における団地の現状, 2011

#### ・住民主体の活動についてのアンケート結果

あくまで住民主体で参加型のサークルではあるが、「ふれあいサロン」という団体で自治会の支援のもと活動が行われている。「ふれあいサロン」をよく知っている・知っていると答えたのは 62 パーセントで、半分以上は認識している状態である。サークル活動はその他にテニスや卓球、ゴルフ、写真、カラオケ、囲碁、日本舞踊、国際交流等多岐にわたる。

#### ・イベントについてのアンケート結果

第二稲毛ハイツ内で最大のイベントは夏祭りである。同ハイツ周辺には保育園や幼稚園、小学校、中学校等が多く存在しているため、子供たちが多数参加し交流を深める場となっている。この夏祭りの存在については、よく知っている・知っているが 96 パーセントを占めており、住民のほとんどが関心を持っていることがわかる。

また「敬老会」も催していて、高齢者が集まって特別に企画された音楽や映画、落語を楽しむ場の設定がされている。敬老会への認識も、よく知っている・知っているが 73 パーセントに達するほど高いものとなっている。

#### ・防犯対策についてのアンケート結果

高齢者の居住割合が増えてきている中でますますパトロール等の防犯対策が重要視されてきている。防犯パトロールの取り組みについては、よく知っている・知っているが 94 パーセントと防犯への関心の高さがうかがえる。一方で、近隣にある南小学校に通う児童への自治会・管理組合が連携した防犯パトロール「南小セーフティウォッチャー」については 49 パーセントの認識に留まっていて、まだ住民への認識が十分でないことがわかる。

防犯対策だけではなく福祉活動としての機能も備えているのが「あいさつ・声かけ運動」である。住民が世代を超えて交流を深めていく上で大事な運動であるが、この活動についてはよく知っている・知っている合わせ 84 パーセントと高く認識されているようだ。

#### ・福祉についてのアンケート結果

ご近所付き合いについて、簡単な頼み事・内容によって相談・なんでも相談・挨拶する程度・ほとんど無いという項目で回答を求めたが、52 パーセントと過半数を占めたのが「挨拶する程度」という答えであり、単身世帯の高齢者が増えている状況を考えれば看過できない問題であろう。加えて高齢者にとって課題となるのは、何か緊急の事態が発生した時に“誰が自分を助けてくれるのか”という命に関わる問題である。困ったときに手助けを求める相手は誰かというアンケートに、身内・親戚と回答したのが 59 パーセント、次いで友人・知人が 30 パーセントとなったのであるが、仮に身内や親戚が遠くにいる、住んでいる場合緊急時にすぐに駆けつけることはできない。そうした状況を考えると、先ほど述べたような「あいさつ・声かけ運動」や見回り運動で地域での見守り体制がやはり重要な存在となってくるだろう。

・防災についてのアンケート結果

団地内の防災については、団地内のどの場所にどういった防災設備が設置されているのか認識していることが大事である。「室内にある防犯、防災ブザーの押しボタンについて」は、よく知っている（30 パーセント）・なんとなく知っている（26 パーセント）を合わせても 56 パーセントと、半数は超えているものの物足りない数字であった。

・団地内の交流についてのアンケート結果

「あなたのハイツの住民の皆さんは、お互いに助け合おうとする雰囲気があると思いますか」という問いに対しては、「非常にそう思う」や「そう思う」、「まあそう思う」までを合わせると 72 パーセントになり、居住民の三分の二程度が肯定的に捉えている。とはいえ「まあそう思う」が最も比率が高い 45 パーセントであることを考えると、助け合いの意識はあるものの積極性はあまり無いという姿勢が透けて見える。

さらに「あなたのハイツの住民の皆さんは、互いの交流が盛んだと思いますか」という問いには、非常にそう思う（1 パーセント）・そう思う（12 パーセント）・まあそう思う（34 パーセント）と、盛んであると肯定的に捉えている人が全体の 47 パーセントしかいないという結果であり、閉ざされた、内向きの姿勢が見てとれる。

「あなたのハイツの住民の皆さんは、世代間での交流（例：高齢者と子供など）は盛んだと思いますか」という問いに対してはとりわけ、非常にそう思う（0 パーセント）・そう思う（5 パーセント）・まあそう思う（21 パーセント）と合計 26 パーセントに留まっていて、あまりそう思わない（44 パーセント）・そう思わない（24 パーセント）・全くそう思わない（5 パーセント）と否定的な認識が過半数を占めていることがわかる。

・住民の要望についてのアンケート結果

飯島氏は“福祉”と“子育て支援”というテーマに焦点を絞って居住民の要望を調査したのであるが、まず福祉についての要望は例えば以下のものがあつた。

- ①希望者がいるならば、「高齢者、障がい者、乳幼児など」手助けを必要とする方への「互助会」のような活動がほしい。
- ②将来、独り暮らしの高齢者が増える。家事協力するボランティア組織を考えられたらよいと思う。
- ③高齢者が多く、「ちょっとボランティア」専有部分の手助け等、必要に迫られている人が多い。
- ④高齢者対策を早く企画実行してほしい。
- ⑤高齢者の社交場づくり、ふれあいサロンの一層の活発化
- ⑥第二稲毛ハイツに高齢者の方が多いが、5階建てでエレベータがない。設置は考えているのか。自治会の会議で議題になるだろう。



次いで、子育てに関する要望は例えば以下のものがあった。

- ①子育てサークル（子育てママの集い）など創ってほしい。これを充実させれば若い世帯も入居してくれるようになるのでは。
- ②今現在、初めての子育て中であるのだがハイツ内にママ友がいない。同じくらいの子供を持つママ同士が交流できるシステムが無いのが残念である。集会所などで子育て支援の場やキッズルームのような場所がほしい。
- ③「子供会」の設立。

飯島氏のアンケート調査から浮かび上がってくるのは、やはり団地住民の”高齢化”と“子育て支援”の問題であろう。単身世帯の高齢者が増加傾向にある中で、団地内の交流についてのアンケートで見られたように、住民間や世代を超えた交流というのがあまり盛んに行われていない現状がある。「ふれあいサロン」のような活動も行われているが、防犯・防災・福祉と絡めて考えた時に、より地域内で住民や自治会が連携して交流を深め、相互援助できる体制づくりが求められているようだ。また第二稲毛ハイツには若い夫婦世帯が少ない。安心して住むことができ、育児サービスやケアが充実し、同じような「ママ友」が出来るような場を作り出していくことも必要だ。

### 3. 町田市における団地の現状

#### 3-1 町田市における団地開発の歴史

昭和 33 (1958) 年市制施行がなされ「町田市」が誕生した。今では 427,180 人 (2016 年 4 月 1 日現在) を数える町田市の人口も、市制施行当時はその 7 分の 1 程度、約 6 万人にすぎなかった。1950 年代の日本は高度経済成長によって経済が復興し、東京を中心とする首都圏の人口や産業の集中が著しいものとなった。しかし東京の復興建設は計画通りにはいかず、都市整備が大幅に遅れ、市街地の無計画な拡大・居住環境の悪化・交通混雑・公共施設の不整備・住宅の不足などの問題をかかえていた。これを対処すべく昭和 31 (1956) 年 4 月首都圏整備法が制定され、東京を中心とする、関東地方一体の広域的な首都圏整備が行われることとなった。同法の基本方針として、東京都の郊外の都市を衛星都市<sup>12</sup>に定め、人口の過密化を抑制し、同時に産業も分散して誘導して近郊地帯 (グリーンベルト) をつくるという旨が定められた。1958 年 8 月、この首都圏整備法による市街地開発第一号「住宅商業都市」の指定を受けたのが町田市であった。国鉄横浜線 (現在の JR 横浜線) や小田急線が通る交通網、多くの桑畑や農地が依然として残る自然環境が評価され、指定に至った。まさしく市制施行と同時に町田市は東京の衛星都市となり、急激な都市化の波に乗って、町田市内の人口は爆発的に増加した。そして急増した人口の「受け皿」として、住宅団地の開発がさかんに行われるようになったのだ。

次に、町田市の大規模な住宅団地の開発の流れを見ていきたい。町田市は市制施行と同時に住宅団地の開発をスタートさせたものの、開発にあたりある問題に直面していた。それは「水」の供給不足である。都市開発には多くの水が必要である。大型団地の建設においては、そこに住む住民が安全に使用できる生活水の確保が求められる。しかし当時の町田市内の河川は、鶴見川、境川、恩田川が流れていたものの三河川とも十分な水量ではなく、水田も河川周辺にわずかにある程度で、水の確保が不十分であった。そのため大型団地の開発を行えたとしても、一部の地域に限られてしまうという状況だった。この問題が一挙に解決されたきっかけが、昭和 39 (1964) 年の東京オリンピック、さらには多摩ニュータウンの開発発表による町田市への利根川接続である。次いで小野路町周辺に浄水施設が建設されたため、水不足という問題が一挙に解決された。必要であった水資源の確保に成功し、大型団地の建設が急速に拡大していった。(堀江, 1992, pp.170)

昭和 39 (1964) 年秋、まず公団鶴川団地の建設が開始された (計画戸数 : 7,838 戸)。町田市は、同時に忠生地区の整理事業も行い、これに反対する運動も起こった。続いて昭和 41 (1966) 年 12 月、公社木曽南住宅 (戸数 : 141 戸) が入居、さらに翌昭和 42 年 4 月、公社境川住宅の建設が開始 (1968 年入居が始まる)、同 7 月町田山崎団地の第一期工事の起工式が行われる、同 12 月 26 日公団鶴川団地の一部入居 (580 戸) が開始されるなど、

<sup>12</sup> 大都市の周辺にあり、大都市 (母都市) と社会・経済的に密接な関係を持ち、工業、学園、住宅など大都市の機能の一部を受持っている中小都市。(コトバンク)

次々と開発が進められていった。一方で、町田市南地区一帯も工事が完成し、東急電鉄が「つくし野」と名付けて分譲を開始した。そして昭和 43（1968）年 4 月 1 日より、つくし野団地へ東急田園都市線が乗り入れた。この昭和 39～43 年は、町田市が住宅都市として変貌していく大きな分岐点の年であると考えられる。利根川の導入による水源確保、そして住宅公団や都住宅供給公社が、大型住宅団地の用地として農村部の田畑や山林に狙いを定め、次々と集中的に開発がなされていったのがこの時期であった。また、大型団地が進出してくる以前から、町田市では零細宅造業者によって小規模団地のスプロール化も、さかんに行われていた。ただ、小規模団地のスプロール化は無計画に造設され、零細業者のずさんな工事によって、台風や集中豪雨のたびに被害が発生していた。立地に関しても、「多摩丘陵の谷戸」と呼ばれる谷間や河川敷といった、いわゆる遊水地を埋め立てた土地が多かったために、境川沿岸の団地（主に森野地区や金井地区のいくつかの住宅団地）においては、河川氾濫による避難が昭和 40 年末まで続出した。上記のように、大型団地から小規模団地まで多くの団地が建設されたが、その当時の状況を昭和 45（1970）年に町田市が公式に発表した『団地建設と市民生活』の冒頭において以下のように表現している。

続々と進められる住宅団地の建設—いまや、町田市は全国一の団地都市となった。しかし、それは都市の無秩序な急膨張にほかならなかった。（町田市，1970，pp.2）

高度経済成長期の団地建設ラッシュによって、もっとも多大な被害をこうむったのは、他でもない町田市そのものであったのだ。同年の町田市長選挙で、革新派の山下勝正氏が当選したが、山下氏は対策として 8 月、公社町田木曾団地の「給水ストップ」宣言を行った。先述のように、団地開発には水資源が必要不可欠であるのだが、その供給をストップする—つまり山下氏はこれによって、団地建設ラッシュを地方自治体側から抑え込もうと考えたのだ。山下市長の方針もあって団地建設の急増は抑制されたものの、その後も町田市では団地の開発は続いた。昭和 53（1978）年 2 月、住宅都市整備公団と市との間で小山田団地建設の最終的な合意がなされ、同年 12 月には町田市の都市計画審議会でこれが承認された。（現在では小山田桜台団地という名称。）この小山田桜台団地は、昭和 58（1983）年 7 月に第一期の工事が完成し、同 9 月より第一次分譲団地の受付が開始された。現在「鶴川緑山」（TBS の緑山スタジオがあることで知られる）とよばれる三輪緑山地区も、昭和 55（1980）年より開発が始まった。この地域は本来、市街化調整区域（開発や都市施設の整備は原則として行われない、新たに建築物を建てたり、増築したりすることを極力抑える地域）であったが、地元住民の熱意によって東京都と町田市の合意を取り付け、地区内に下水処理場を建設する条件を受け入れて工事が着工された。昭和 61（1986）年 3 月には、金井町と野津田町にまたがる地域が「薬師台一丁目・二丁目・三丁目」と名称が変わり、この隣接地に平成 2（1990）年 10 月金井関山土地区画整理事業が完成、「棒名坂ヒルズ」の名前で分譲がなされた。昭和 62（1987）年 11 月に起工式が行われた鶴川第二団地は、200 億が投じられ住宅都市整備公団によって、1500 戸もの住宅団地を造成することが計画され、平成 10（1998）年に完成。この鶴川第二団地の完成によって、一帯の真光寺町の地

形は様相が一変することになった。

以上が町田市の住宅団地開発の主な変容の歴史である。昭和 33 年の市制施行と同時に開発が始まり、平成 10 年における鶴川第二団地の完成まで、数多くの宅地開発が進められた。町田市はいちやく「住宅商業都市」へと成長を遂げたのであった。(堀江, 1992, pp.170-173)

### 3-2 町田市が抱える団地問題の変遷

#### (1)昭和 45 (1970) 年における団地問題

昭和 45(1970)年に町田市により策定された『団地建設と市民生活』(町田団地白書 1970)は、「第Ⅰ章 団地の急増と問題発生」、「第Ⅱ章 立ち遅れる都市機能」、「第Ⅲ章 混乱する市財政」、「第Ⅳ章 住みよい都市建設のために」の 4 章から構成されている。

各々第Ⅰ章では、60 年代以降の急激な人口増加によって進められた団地建設が、町田市の市政や市財政に与えた影響を整理し、団地建設によって自然環境が急激に破壊されてしまった点や団地の居住者の流入が増えてしまった点に焦点が置かれている。

第Ⅱ章では、団地やその居住者に係わる都市機能整備における課題が指摘されている。一つに交通問題の対応である。町田市の主要な鉄道網は国鉄(現 JR) 横浜線と小田急線である。明治 41 (1908) 年 8 月八王子—東神奈川間に鉄道が作られ 9 月 23 日に全線で営業が開始され、これが「横浜線」となった。当時は八浜線(はっぴん)と呼ばれる横浜鉄道株式会社が運営する私鉄であったが後に国鉄の傘下となる。次いで昭和 2 (1927) 年 4 月 1 日、新宿—小田原間を通る「小田急線」が開通した。所要時間は新宿から小田原まで 143 分であったが町田から直接新宿と結ばれる、東京に出るための鉄路が開かれることとなった。しかし市制化以降急激な人口増加に伴い都心へ出る通勤者の数も増え、それに対応すべく必要な鉄道網の拡大や輸送量の増強が課題とされた。第二に教育環境が悪化しているという問題である。団塊世代が世帯形成期に入り、その多くが郊外に流れ団地に居住するようになった。そのため 1970 年当時、団地居住者の人口構成は若い年齢の夫婦とその子どもが多数を占めており、当初の計画以上に児童数が増えてしまい結果、学区編成の見直しや学校の新設が急ぎ求められた点が挙げられている。そして第三に下水道整備が遅れてしまっている問題である。先に述べたように、そもそも町田市は開発に必要な水源が不足していた状態であり、1964 年の利根川接続で一定量の水源は確保したものの、急速に進んだ団地建設の影響で市内の下水処理能力は限界に達していた。家庭から出る生活排水によって河川が汚染されてしまっている、し尿処理場の周辺で悪臭が出てしまう問題が具体的に挙げられている。第四に自然環境の破壊によって引き起こされる問題、第五に医療福祉などのサービスが不十分である問題がそれぞれ指摘されている。

第Ⅲ章混乱する市財政の項では、急激な団地造成によって引き起こされた市財政の混乱と、都市機能の整備に遅れが生じてしまっている旨が書かれている。上記のように通勤等に必要な交通網の整備や教育環境の整備が課題として挙げられたものの、政府からの補助

金等が全く支給されない状況にあり、特に学校施設の整備については新たに学校を建設する上で必要になる用地の確保すらままならないという有様であった。その後一部補助金が支給されることが決まったが、市財政自体が脆弱であったので補助金と借入金でなんとか整備費用を賄うことになった。

そして最終章である第IV章では、これからの未来（1970年当時）に考える団地問題について4点が挙げられている。一つが、自然保護と計画的な都市建設。二つが、豊かな生活環境の提供。三つが、団地建設と都市づくりの一体化。四つが、団地に住む市民の快適な生活の提供である。最後に町田市での整備体制が遅れたことや国、東京都の住宅政策が不十分であったことが、短期間における急激な団地建設によって生じた諸問題に影響を与えてしまったと結論付けられている。

## (2)平成14(2002)年における団地問題

大妻女子大学社会情報学部の松本暢子教授が、平成14(2002)年当時『団地建設と市民生活』(町田団地白書1970)以降の団地居住者の現状や、その居住環境を評価すべくヒアリング調査を行った。<sup>13</sup>

団地居住者の生活実態や居住環境についての評価をヒアリングによって把握することが目的であり、大きく以下の5点が調査すべき内容とされた。

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>①住生活歴（団地入居前の住居、入居動機）</li><li>②家族の変遷（同居、別居、子の居住状況）</li><li>③日常の生活時間（生活実態）</li><li>④住宅の改善（改築、模様替えなど）</li><li>⑤今後の居留意向（同居可能性、住み替え可能性、評価）</li></ul> |
|---|

そしてヒアリングの対象は、高齢者（65歳以上）が16件・中年層（40から64歳）が9件・若年層（30歳代まで）が4件の計29事例である。そして松本氏はヒアリング結果を元にそれぞれ高齢者、中年層、若年層の事例に分けて評価を行った。

高齢者の事例では、居住年数が最も長い事例が37年で最短が3年とかなり幅があった。しかしその内訳は居住年数が比較的長い居住者と、最近になって入居した居住者に二分されている。また長きに渡って居住している居住者の多くは、子どもが同団地内で育ち独立しているものの比較的近い範囲内で居住しているようだ。近隣とのコミュニティについては、やはり長い期間居住している人ほど付き合いが多く、子育てを通しての関係・団地内自治会への参加・趣味仲間など多岐に渡る。一方で、居住年数が少ない人はコミュニティが希薄である。当然自治会への参加頻度にも差があり、長期居住者からは周辺居住者の自治会への参加意識の変化、居住者の頻繁な入れ替わり、団地生活におけるマナーの問題等様々な指摘があったという。松本氏は高齢者層の事例について以下のようにまとめている。

<sup>13</sup> 松本暢子，町田市における団地建設の影響とその後の課題，2004

高齢化や子どもの減少によって、団地の活気がなくなっていると同時に、自治会での活動も停滞していることや、駐車場問題、ペット問題、騒音をはじめとした生活マナーの問題など、居住感の問題も少なからず感じているようである。(松本, 2004, pp.14)

中年層の事例については、長期間居住している一人暮らし、夫婦のみの世帯が半数を占めていた。特徴的であるのが、男性に比べて女性の方が団地内の近隣活動や自治会への参加に積極的であるという点だ。男性が団地の外へ働きに出てしまっている間に、女性が団地内での付き合いを深めていき、自治会などの活動においても夫ではなく、妻が主体的に参加するようになるという事例が多いのだ。

若年層の事例では、4事例すべて対象者は女性の専業主婦であった。子どもがいないと答えた1事例を除いて、残り3事例は子育てをしている家庭である。戸建て購入の前段階の仮住まいとして考えている、家の造りが台所を中心に旧式すぎて使い勝手が悪い、エレベーター等の設備が無く不便、他の居住者に単身の男性が多く不安に感じている等を団地に「住み続けたくない・嫌いな所」として挙げており、「団地は子育てには良い環境」であると語った高齢層・中年層と考え方の違いが浮かび上がった。高齢者や中年層の世帯では子育てをしていた時期から離れてしまっている家庭が多く、こうした認識・生活スタイルにおいて差が生じてしまっているようだ。そして団地環境が、若年層の生活ニーズに必ずしも合ったものではないということがわかる。

29事例の調査をまとめると、先に若年層にとって団地の居住環境が生活ニーズに寄り添ったものではないと述べたが、これは高齢層にも同様のことがいえる。画一的で特に長期的に居住している高齢者に配慮した住戸設計となっていない、設備の老朽化も目立ち改修もままならない状態という声があがった。また団地内の自治会活動においても、居住者の高齢化によって活動が停滞化してしまう地域もあり、活動が行われているところでもその担い手の中心は高齢層であるため、参加の比率が低い若年層と生活観や生活マナーにおいて認識のズレが生まれてしまうケースもある。そして若年層は子どもを抱える子育て世代であるが、団地の居住環境が子育ての場にふさわしいとは言えないという思いを持っており、「子育てにふさわしい環境」作りが求められることもわかった。

高齢化に対する高齢者自身および中年層の相互扶助による高齢化対応が、団地内で必要と思われる。そのためにも、男性の中年、高齢層の地域社会への参加を活発化することや、団地自治会の活動のあり方を検討することが必要である。(以下中略) 特に、公団、公社の賃貸住宅ゆえに、家賃が低廉なことなどが、その評価を高くしており、実際には居住水準や居住状況の満足度が高いわけでもない。こうした住戸内外の問題の解決が若年居住者の増加にもつながる可能性を持つものといえる。(松本, 2004, pp.15)

上記の通り松本氏が考えているように、団地居住者の高齢化問題においてはまず高齢層自身が地域コミュニティの活動に積極的に参加していけるような環境を作っていくこと、若

年層の減少や生活ニーズとの不適合の問題については、ソフト・ハード両方の面から居住環境の整備に勤めることが団地再生に向けて必要であるのだ。

### (3)平成 24 (2012) 年のデータからみる団地問題

#### ①団地人口の減少

団地においては人口及び世帯数の減少が著しい。団地自体が建てられて 50 年近くが経過し、現在求められている居住ニーズに対して十分に答えられていない事などが原因となっている。世帯数の減少が進み、加えて単身世帯など小規模世帯の増加に伴う世帯人員の低下により、団地の居住人口が減少した。

下の図は、JKK 東京及び UR の住宅団地における人口推移・世帯数・一世帯あたりに住む人の推移であるが、平成 15 (2003) 年と比較すると上記の 3 つ全て減少していることがわかる。今回ヒアリングに伺った宮本様が会長を務める木曽地区 (JKK 東京のうち、町田木曽住宅・木曽住宅・境川住宅が該当) の場合、人口推移は計 2,155 人、世帯数は計 49 世帯が減少している。

図 1 : JKK 東京及び UR の住宅団地の人口及び世帯数の推移 (各年 1 月 1 日現在)

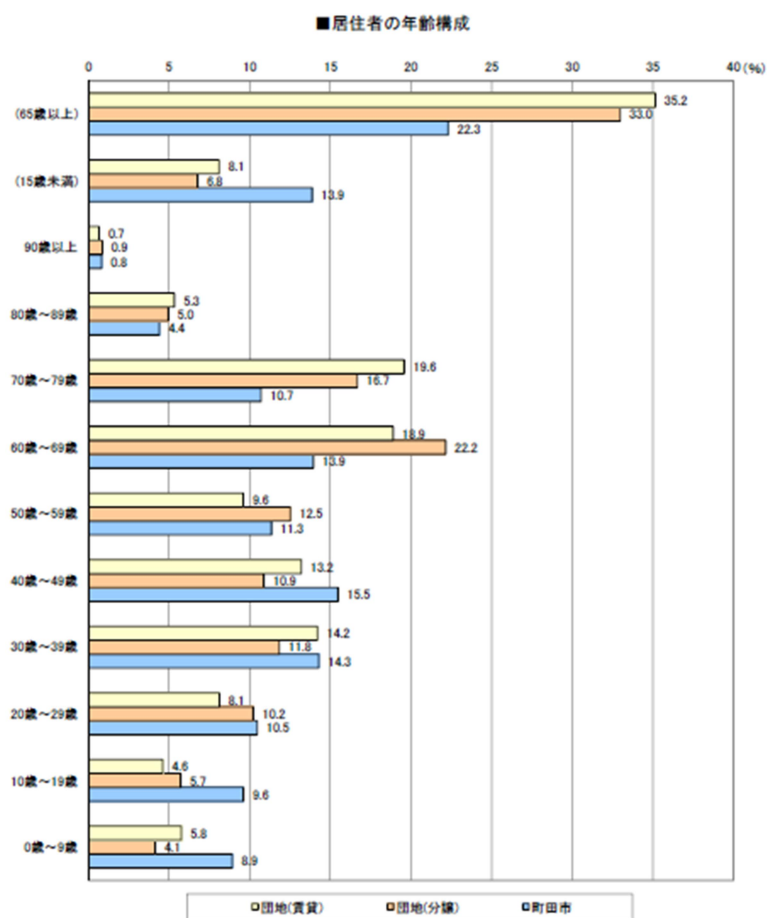
■JKK 東京及び UR の住宅団地の人口及び世帯数の推移 (各年 1 月 1 日現在)					
(人口推移)					
JKK 東京					
団地名	2003年	2006年	2009年	2012年	2003年からの増減
森野住宅(森野1丁目)	817	770	729	694	-123
本町田住宅(本町田・南大谷)	1,752	1,698	1,572	1,516	-236
高ヶ坂住宅(高ヶ坂)	1,438	1,384	1,298	1,254	-184
町田木曽住宅(本町田・木曽東4丁目)	9,704	9,250	8,711	8,290	-1,414
木曽住宅(木曽東4丁目)	1,575	1,561	1,480	1,377	-198
境川住宅(木曽東2・3丁目)	4,377	4,197	4,037	3,834	-543
真光寺住宅(真光寺3丁目)	353	331	318	288	-67
合計	20,016	19,191	18,125	17,251	-2,765
UR					
団地名	2003年	2006年	2009年	2012年	2003年からの増減
藤の台団地(本町田・金井町)	7,560	7,034	6,516	6,047	-1,513
山崎団地(山崎町)	10,104	9,081	8,147	7,451	-2,653
鶴川団地(鶴川2・3・5・6丁目)	6,736	6,126	5,684	5,360	-1,376
小山田塚台団地(小山田塚台)	4,845	4,442	4,074	3,840	-1,005
合計	29,245	26,683	24,421	22,698	-6,547
(世帯数の推移)					
JKK 東京					
団地名	2003年	2006年	2009年	2012年	2003年からの増減
森野住宅(森野1丁目)	431	428	425	416	-15
本町田住宅(本町田・南大谷)	910	915	892	892	-18
高ヶ坂住宅(高ヶ坂)	809	817	798	780	-29
町田木曽住宅(本町田・木曽東4丁目)	4,678	4,708	4,676	4,649	-29
木曽住宅(木曽東4丁目)	884	899	901	877	-7
境川住宅(木曽東2・3丁目)	2,223	2,235	2,218	2,210	-13
真光寺住宅(真光寺3丁目)	137	139	140	136	-1
合計	10,072	10,141	10,050	9,960	-112
UR					
団地名	2003年	2006年	2009年	2012年	2003年からの増減
藤の台団地(本町田・金井町)	3,236	3,219	3,222	3,121	-115
山崎団地(山崎町)	4,229	4,083	3,920	3,796	-433
鶴川団地(鶴川2・3・5・6丁目)	2,865	2,799	2,766	2,738	-127
小山田塚台団地(小山田塚台)	1,523	1,479	1,488	1,487	-36
合計	11,853	11,580	11,396	11,142	-711
(1世帯あたりに住む人の推移)					
JKK 東京					
団地名	2003年	2006年	2009年	2012年	2003年からの増減
森野住宅(森野1丁目)	1.90	1.80	1.72	1.67	-0.23
本町田住宅(本町田・南大谷)	1.93	1.86	1.76	1.70	-0.23
高ヶ坂住宅(高ヶ坂)	1.78	1.69	1.63	1.61	-0.17
町田木曽住宅(本町田・木曽東4丁目)	2.07	1.96	1.86	1.78	-0.29
木曽住宅(木曽東4丁目)	1.78	1.74	1.62	1.57	-0.21
境川住宅(木曽東2・3丁目)	1.97	1.88	1.82	1.73	-0.23
真光寺住宅(真光寺3丁目)	2.58	2.38	2.27	2.10	-0.47
合計	1.99	1.89	1.80	1.73	-0.26
UR					
団地名	2003年	2006年	2009年	2012年	2003年からの増減
藤の台団地(本町田・金井町)	2.34	2.19	2.02	1.94	-0.40
山崎団地(山崎町)	2.39	2.22	2.08	1.96	-0.43
鶴川団地(鶴川2・3・5・6丁目)	2.35	2.19	2.05	1.96	-0.39
小山田塚台団地(小山田塚台)	3.18	3.01	2.74	2.58	-0.60
合計	2.47	2.30	2.14	2.04	-0.43

出典：町田市 住宅団地別世帯数・人口表 <住民基本台帳による>

(町田市 住宅団地別世帯数・人口表<住民基本台帳による>)

次に左の居住者の年齢構成についてであるが、町田市の平均値と比較した場合、団地居住者における15歳未満の年少人口の割合は低く、高齢化が顕著であること明らかになる。また、賃貸・分譲ともに65歳以上の高齢者の割合(賃貸:35.2%、分譲:33%)が、町田市の平均(22.3%)と比べて高い。さらに賃貸と分譲を比較すると、賃貸が若干上回っている。15歳未満の年少人口の割合(賃貸:8.1%、分譲:6.8%)は、町田市の平均(13.9%)と比較すると低いことがわかる。賃貸と分譲との比較では、分譲が若干低い。

図2: 居住者の年齢構成



出典: 住民基本台帳(2012年4月)

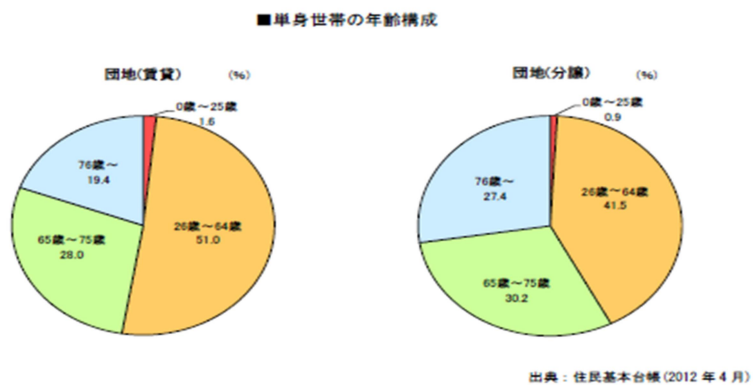
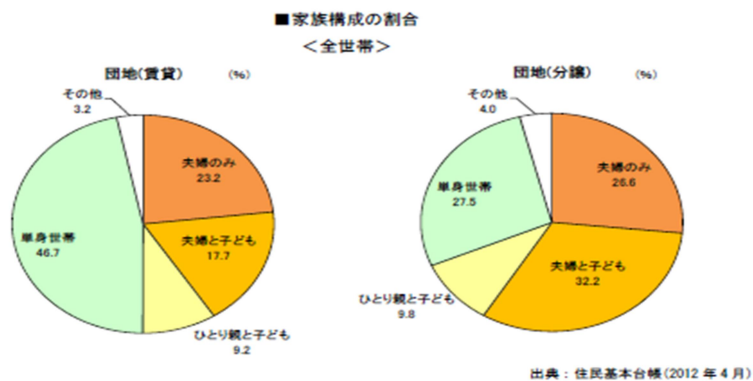
(住民基本台帳(2012年4月)より)

家族構成の割合・単身世帯の年齢構成をみると、賃貸住宅では単身世帯の割合が最も高くなっていて、約半数が単身世帯である。賃貸住宅よりも分譲住宅の方が高齢者の割合が高くなってはいるものの、賃貸住宅でも60歳~75歳以上の割合が約半数近く存在することがわかる。団地居住者の単身世帯増加による孤立化、さらに高齢化が進んでいるのだ。



図 3-1：家族構成の割合<全世帯>

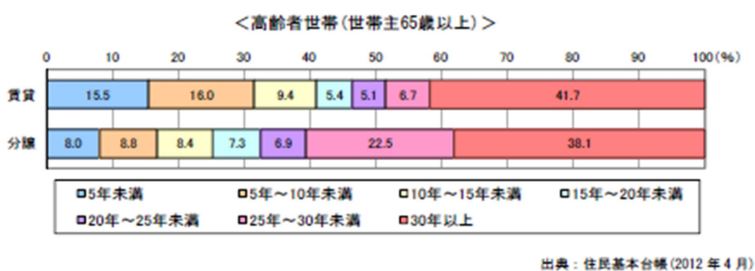
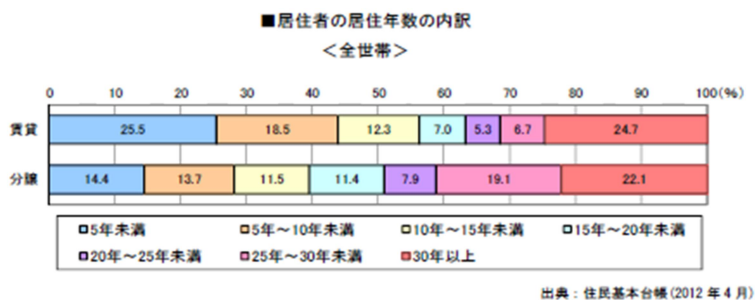
図 3-2：単身世帯の年齢構成



(住民基本台帳 (2012年4月) より)

賃貸住宅では5年未満の居住年数の人が25.5%と最も数が多かったが、一方で30年以上の長期間住んでいる居住者も同程度(24.7%)となっている。世帯主が65歳以上である高齢者世帯の居住年数をみると、賃貸・分譲ともに30年以上住んでいる人が4割近くを占めている。

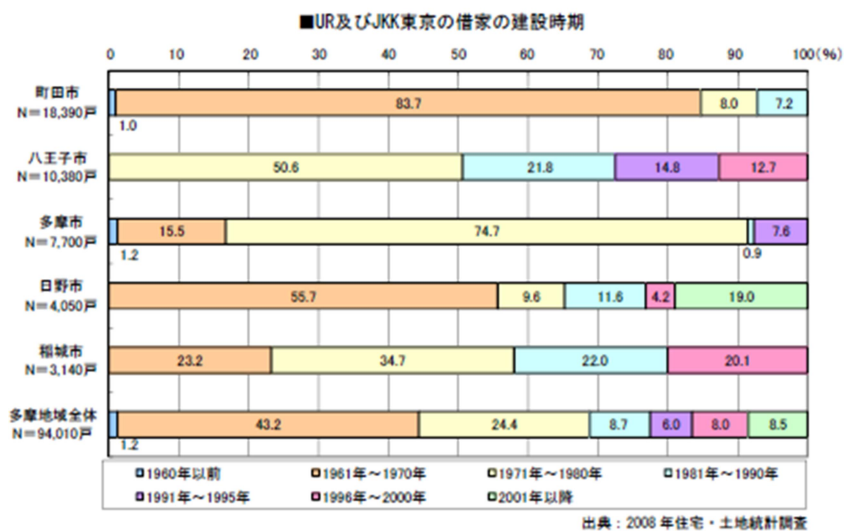
図 4：居住者の居住年数の内訳



(住民基本台帳(2012年4月)より)

②建物の老朽化・設備の不足

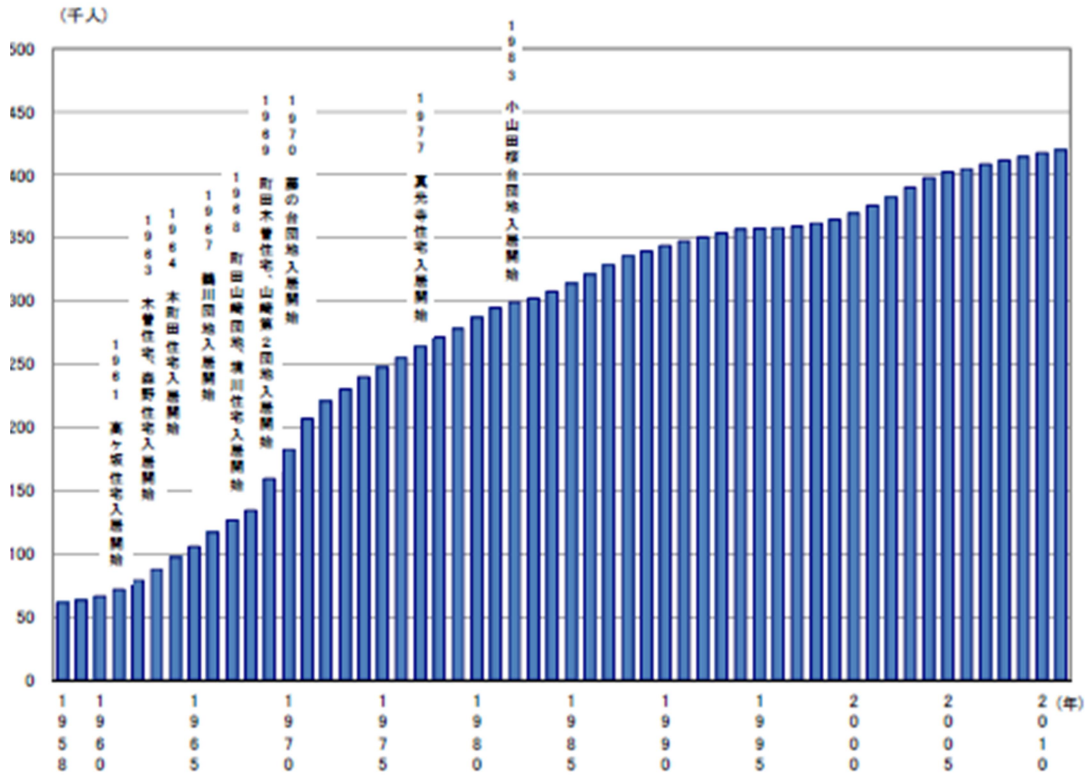
図 5：UR 及び JKK 東京の借家の建設時期



(2008年住宅・土地統計調査)

図 6：町田市の人口推移と団地開発の連関

■町田市の人口推移と団地開発の連関 (住民基本台帳人口 各年1月1日現在)



(住民基本台帳人口 各年 1 月 1 日現在より)

上の図は、町田市及びその周辺地域（多摩地域）における JKK 東京・UR の借家の建設時期をまとめたものである。町田市は 1961 年～1970 年にかけて建設されたものが 8 割以上を占める。これは他の多摩地域と比較しても明らかのように、建築年数が 40 年以上経過している団地が圧倒的に多いということがわかる。

1960 年代前半というと、首都圏では人口が爆発的に増加し都心から離れた郊外地は人口の「受け皿」となるべく、JKK 東京や UR などによる大規模な集合住宅が大量に建設された時代である。建設当初、これらの住宅団地は先進的な住まいとして憧れの存在であり、その大量供給は町田市に多くの人を呼び込むことになった。団地建設が最も盛んだった 1960 年代後半から、その建設と併せるように町田市の人口が急増した。図は、町田市の人口推移と団地開発の連関を表している。昭和 39（1964）年秋、まず公団鶴川団地の建設が開始された。（計画戸数：7,838 戸）町田市は、同時に忠生地区の整理事業も行いこれに反対する運動も起こった。続いて昭和 41（1966）年 12 月、公社木曾南住宅（戸数：141 戸）が入居、さらに翌昭和 42 年 4 月、公社境川住宅の建設が開始（1968 年入居が始まる）、同 7 月町田山崎団地の第一期工事の起工式が行われる、同 12 月 26 日公団鶴川団地の一部入居（580 戸）が開始されるなど、次々と開発が進められていった。一方で、町田市の南地区

一帯も工事が完成し、東急電鉄が「つくし野」と名付けて分譲を開始した。そして昭和 43 (1968) 年 4 月 1 日より、つくし野団地へ東急田園都市線が乗り入れた。この昭和 39~43 年は、町田市が住宅都市として変貌していく大きな分岐点の年であると考えられ、利根川の導入による水源確保、そして JKK 東京や UR が、大型住宅団地の用地として農村部の田畑や山林に狙いを定め、次々と集中的に開発がなされていったのがこの時期であった。

団地の建物の鉄筋コンクリート造については、耐用年数が約 70 年と言われており、1960 年代前半に建設・入居が開始された団地は約 20 年後の 2030 年代には耐用年数が到来してしまう。町田市の JKK 東京及び UR 団地の多くが、上記のように 1960~70 年代にかけて建設されたものであるため、約 20 年後にはそのほとんどが寿命を迎えてしまう状況だ。そして、建設年次が古い団地ではエレベーターやバリアフリー等のための設備が設置されていないため、団地に居住する高齢者や子育て世代を中心に生活に不便が生じている。また丘陵地に開発されたために坂道や階段が多い団地もあり、団地内の移動という点においても負担が大きくなっている。

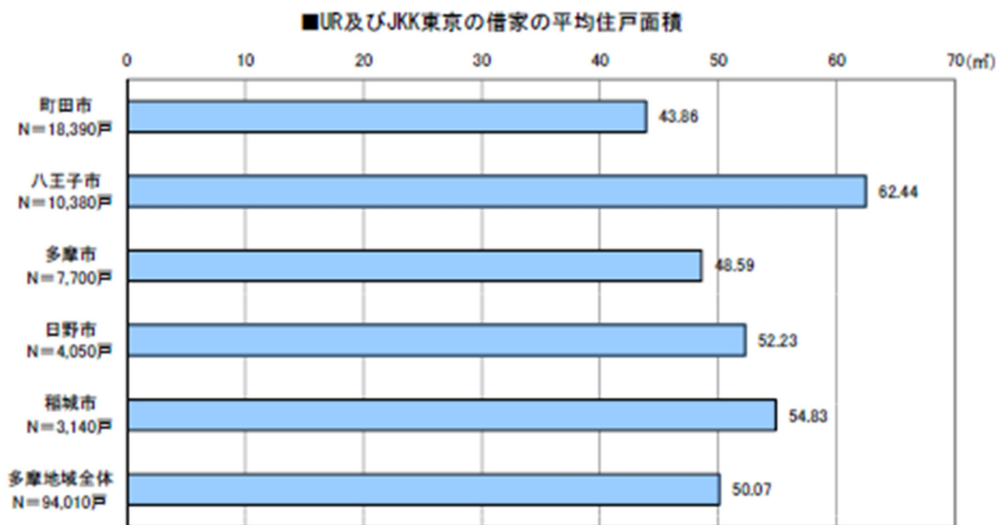
図 7：団地の耐用年数の到来時期

**■団地の耐用年数の到来時期**

	現在(2013年)		20年後(2033年)	
1960年代前半団地	約50年経過→	約70年経過→		
1960年代後半団地	約40年経過→	約60年経過→		
1970年代前半 ~1980年代前半団地	約30年経過→	約50年経過→		

下の図は UR 及び JKK 東京の借家の平均住戸面積を示しているのだが、住戸面積が狭く、住戸タイプの多様性に乏しいということがわかる。先述のように、ほとんどの団地が 1960 年代を中心として若年層の勤労世帯向けに建設されてきたので、小規模な住戸となっている。町田市の団地の 1 住宅当たりの延べ面積については 43.86 m<sup>2</sup>であり、町田市周辺の八王子市・多摩市・日野市・稲城市と比べても、小規模な住宅ストックが多くなっていることも明らかである。2002 年の段階でも示されているように、居住者の適合ニーズに必ずしも適合していないことが団地問題の一つである。多様化する居住者の形に対して、小規模かつ画一的な住戸をいかに改善していくべきか問われる。

図 8 : UR 及び JKK 東京の借家の平均住戸面積

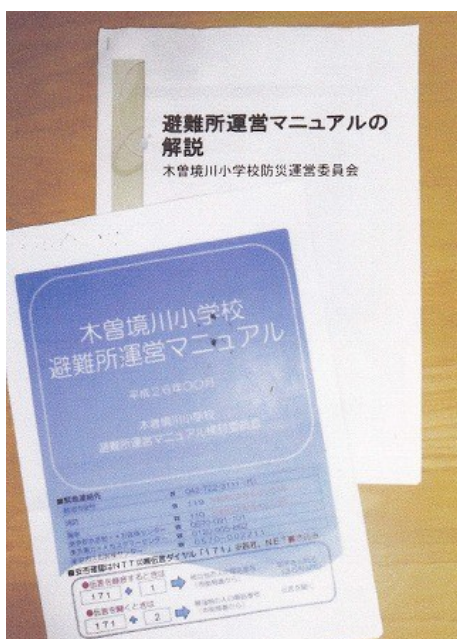


出典：2008 年住宅・土地統計調査

(2008 年住宅・土地統計調査より)

※防災問題について

阪神淡路大震災、そして 2011 年の東日本大震災という 2 つの大きな震災でクローズアップされるようになったのが、団地における防災対策である。建物自体の建築年数が古く、「首都直下型大震災」が発生した場合倒壊の危険性があるという事に加えて、住民がどういった方法で、どこに避難所に避難し、かつその避難所をどうやって運営していくのかといった防災対策が十分にとられていない問題がある。宮本様が会長を務める木曽地区町内会・自治会連合会では、左のように地区内の木曽境川小学校と連携した「木曽境川小学校避難所運営マニュアル」を作成し、デモンストレーションとしての防災訓練等を行ってはいるものの、小規模な団地の町内会・自治会レベルで大震災が発生した場合の避難所運営などを賄うには限界がある。団地の一地区の小さなコミュニティを超えて、町内会・自治会の連合、さらには市レベルで防災対策に取り組むことが求められている。



(町田市町内会・自治会連合会 避難所運営マニュアルより  
<http://machida-shiren.com/chikurengokai/kiso/>)

### 3-3 中里橋自治会へのヒアリングからみる団地の現状

前項まで町田市における団地全体が抱える様々な課題について取り上げてきた。ここでは、町田市の中でも木曽地区に存在する都営中里橋団地に焦点を当てて、平成 28 (2016) 年 7 月 25 日に行った都営中里橋自治会へのヒアリング調査を交えながら、より小さな規模感でどういった団地問題を抱えているのか述べていきたい。

今回行ったヒアリング調査は町田市町内会自治会連合会副会長・中里橋自治会会長である宮本様にご協力を頂いた。

まず都営中里橋自治会の概要であるが、同団地内の世帯は総計 210 世帯、そのうち 4 割は 20 年以上同団地に居住している住民であった。残る 6 割の居住年数が少ない住民については、直近 7、8 年の傾向として、外国人 (出身は中国、韓国、ブラジル、インドなど様々であるが、共通して日本語が拙い) や精神障がいを抱えている者の入居が増えている。精神障がいを抱えている住民については、民生委員や市の生活援護課との連携のもとで精神病院に入院してもらい、治療を試みるという対策を講じてはいるものの、多くは一ヶ月程度で退院して再び同団地に戻ってきてしまうのである。精神疾患であると認められ入院するためには本人の同意が必要であるという問題があるため、おいそれと障がいを抱えた居住民を病院に送ることができないのだという。このため周辺の住民の中には、近隣で暮らしていく上で治安が心配であると感じている者もいるようだ。加えて 190 人を超える 65 歳以上の居住者の中でも、近年「独り身」の高齢者が増加している状況だ。中里橋アパート

に居住する高齢者の問題として、子供や親戚から疎遠になってしまい連絡先もわからない・怪我や病気等をきっかけに引きこもりがちになってしまう・さらに、対策としてデイサービスやケアマネージャーに定期的に訪問してもらうよう取り組んでも、それを拒否して外との繋がりを絶ってしまい、最悪の場合「孤独死」してしまうといった問題を抱えている。

## 4. 町田市における団地再生計画とその考察

### 4-1 団地再生の考え方

現状建てられてから数十年が経過し様々な問題が浮上している団地について、「集約」や「用地転換」、「土地所有者などに譲渡や返還をする」等、民間事業者に用地を切り売りしてしまったり、居住支援は行うものの「集約」に方向を転換してしまったりという状態が続いている。団地内外でこれまで暮らして形成してきたコミュニティを潰さずに、居住者のニーズに寄り添った団地再生はできないのであろうか。ここでは団地再生の考え方として「再生三原則」すなわち、「住み続ける」、「使い続ける」、「参加する」という三つの原則について紹介する。(増永, 2012, pp.156-158)

#### ①住み続けること

団地居住者の近年の傾向としては、長期的に何十年も住み続ける世帯と数年単位で居住者が入れ替わってしまう世帯に二分されるケースが増えてきているが、とりわけ高齢者・障がい者・母子家庭等にとっては同じ団地に住み続けることは重要になってくる。単身世帯や高齢者が増加している中では、団地内において近隣住民との付き合いや人間関係を構築していくことが、例えばお互いの生活観やルールの齟齬を減らしたり、孤独死などの問題に対応することができたりする点で大事である。住み続けることによる団地内ひいては地域内でのコミュニティ形成が、団地を育てかつ居住者の参加を促し、再生後も団地の居住空間やコミュニティ形成の維持につながる。

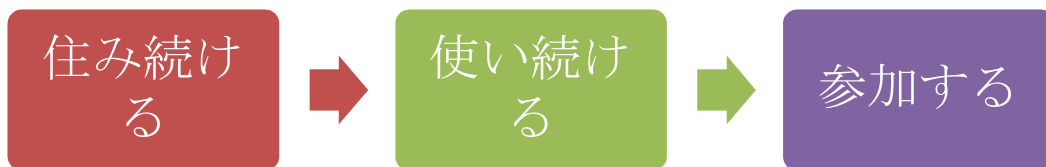
#### ②使い続けること

先に述べたような「住み続ける」ためには、まず団地を「使い続ける」ことが重要である。建物自体の老朽化によって建て替えが必要な団地も存在するが、リニューアル手法の形で団地再生がなされれば、家賃を極力抑えながらも、近隣のコミュニティや周辺の自然環境を崩すことなく住み続けることができる。

#### ③参加すること

団地の居住者が「住み続ける」ことを重視して、かつ「使い続ける」ことのできるような団地再生を行うためには、団地居住者の声、要望を取り入れること、そして居住者の再生過程における参加を促すことが必要になってくる。団地を管理・運営している事業者や管理者のみでの団地再生では、どうしても視点が経済的視点、財産価値に偏ってしまうリスクがある。団地に実際に住んでいる居住者、それも全員が再生事業に参加をすることで、居住者・自治体・事業者の3つの視点から、これから住み続け・使い続ける上で本当に必要なニーズに適合した団地再生を行うことができる。





#### ※団地再生の事例

前項では団地再生の考え方として「再生三原則」について述べたが、ここでは団地再生の具体的な事例として 2 つの地域について取り上げ、どのような取り組みを行っているのか記述する。

##### ①公田町団地について：住民・NPO 法人・行政・賃貸事業者等の連携による相互扶助

神奈川県横浜市栄区にある公田町団地では、「NPO 法人お互いさまねっと公田町団地」<sup>14</sup>では横浜市や UR 都市機構などと連携した活動を行っている。それが「見守り安心ねっと」<sup>15</sup>「安心サポート」「地域交流・イベント」の 3 つである。公田町周辺地域の行政機関や法人・個人と連携をしつつ、住民参加と助け合い精神のもとで、高齢者等の孤立や孤独死の予防に考慮した生活支援、子育て世帯の増加を受けた子どもの健全育成を図る事業を行うことが目的として設立された。

「見守り安心ねっと」については、まず団地内商店街の空き店舗を利用して「お互いさまねっと・いこい」を整備して、その中に見守りねっとの拠点として安心センターを設置する。横浜市桂台地域ケアプラザの運営法人や NPO が協力して、社会福祉士 1 名を安心センター内に配置、相談や安心センターの運営を行うようにする。そして団地の各棟の見守りを担当する支援員が民生委員と連携して定期的に見守りを実施するというものだ。支援員は各エリアの一人暮らしや高齢者世帯を中心に見守りを定期的に行い、その状況をチーフ支援員に伝える。仮に支援が必要と判断された場合、チーフ支援員が派遣されてきた社会福祉士に連絡、桂台地域ケアプラザや栄区役所と連携体制をとる。加えて「お互いさまねっと・いこい」内の安心センターにセンサーを設置し、見守りに併せてスタッフが定期的にモニター確認を行い、異変が起きてもすぐに対応できるようにしているのだ。

「安心サポート」については、例えば薬の受け取り、外出の手伝い、買い物の手伝い、子ども（特に乳幼児）の一時預かり、高齢者世帯を想定した話し相手、安否確認、掃除、電球の交換等を、「困ったときはお互いさま」という助け合いで居住者が安心して暮らせるようサポートをするという活動である。

「地域交流・イベント」については、例えば上述の「お互いさまねっと・いこい」内に設けられた食堂でモーニングや定食を提供する「ミニ食堂」がある。いこいの営業時間と

<sup>14</sup> NPO 法人お互いさまねっと公田町団地 (<http://www.otagaisama-ikoi.org/>)

<sup>15</sup> 見守り安心ねっと (<http://www.otagaisama-ikoi.org/project.html>)

併せて毎週月曜から土曜日で開かれ（火曜日のみモーニングが提供）、居住者が交流を深める場となっている。他にも高齢者世帯を対象に「みんなのヨガ（介護予防講座）」を実地して、参加者それぞれの体力や体調に合わせて講師が指導することで健康維持に貢献したり、「脳トレ麻雀教室」で参加者が気軽におしゃべりを楽しみつつ認知症予防につなげる健康麻雀を行ったりという交流イベントの計画・実施がなされている。

②コンフォール柏豊四季台（豊四季台団地）について：行政・大学・UR 賃貸事業者が連携した長寿社会のまちづくり

千葉県柏市にある豊四季台団地を対象に、柏市・東京大学・UR 都市機構の3者が連携して「豊四季台地域高齢社会総合研究所」<sup>16</sup>という機関を設立し、「いつまでも在宅で安心した生活が送れるまち」、「いつまでも元気で活躍できるまち」づくりを目標とした団地再生を進めている。豊四季台地域高齢社会総合研究所による具体的な取り組みとして、「地域包括ケアシステム」の具現化と「高齢者の生きがい就労の創成」の2つがある。

まず「地域包括ケアシステム」については、総合研究所内の在宅医療委員会が中心となって在宅医療を推進するシステムの構築や訪問看護の充実（24時間訪問看護の体制を整備する）、介護サービスの充実（24時間短時間・巡回型の介護体制を整備する）ことが進められている。

また「高齢者の生きがい就労の創成」については、団地内敷地における休耕地の農業やミニ野菜工場、農場農園での就労や、保育サービスの向上のための子育て支援センターにおいて子育て支援を行う、コミュニティ食堂や配食サービスの仕事を担ってもらう等によって、高齢者世帯にとって生きがいとなるような就労を創り出すことが実施されているのだ。

#### 4-2 町田市団地再生基本方針について

主に第3章において町田市が抱える団地問題について分析をしてきたが、今後は多様化する団地居住者のニーズに対応するのはもちろんのこと、その先の将来を見据え柔軟に対応できるような住居へと変わっていくことが求められる。また団地が持つ豊かな自然環境を最大限活用しながら、これまで培ってきた団地内・地域内のコミュニティを熟成させて、地域の問題を地域で解決する「地域の力」へと発展させることが重要である。そこで、団地居住者だけではなく、町田市民の生活を豊かにして、団地周辺を含めた町田市全体の活性化を実現させるべく、「町田市団地再生基本方針」<sup>17</sup>が策定されることとなった。この団

<sup>16</sup> 東京大学 高齢社会総合研究機構 ([http://www.iog.u-tokyo.ac.jp/?page\\_id=447](http://www.iog.u-tokyo.ac.jp/?page_id=447))

<sup>17</sup> 町田市 団地再生基本方針

(<https://www.city.machida.tokyo.jp/kurashi/sumai/house/danchisaisei/dantikihonhou>)

地再生方針は20年後の町田市の姿を想定し、そして50年後も視野に入れながら団地住民、団地の所有者（区分所有者や事業者）などと協議して、団地とその周辺地域を含めたまちづくりを進めていくべく、町田市としての団地再生の方向性を提示するものとして位置づけられた。

何より前提として、「団地での暮らし」が心豊かで魅力的な生活となるべく団地を再生することが必要と考えられ、団地再生基本方針では以下のような団地の実現を目指すことが明記されている。

○団地で生活している方々が安心して暮らし続けることができ、団地ならではの資源を活かしながら、住宅ニーズの変化に対応した新たな団地の役割や魅力を創出し、子育て世帯や若年世帯から高齢者世帯まで幅広い世代がともに暮らせる団地づくりを目指します。

○成熟していく団地の魅力を周辺地域と共有することで、新たな交流を生み出す地域活性化の核となるような取り組みを推進します。

○20～50年後を見据え、住宅需要の変化に合わせ、団地の集約化などにより周辺の市街地も含めた地域再編や、市域全体での団地再編も視野にいれながら、今後の人口減少社会を見据えた「まちづくり」を目指します。

これら3つの取り組みについては、年々時代とともに変化していく住宅市場に団地を適合させるために必要な対応を図ることであり、需要と供給のバランスを考慮しながら選択と集中による再生を行っていくことが重要視されている。町田市としては、こうした団地再生の取り組みを進め、多様な世代が団地に住み続けられる居住環境を市全体で提供することによって、住宅都市としての町田の魅力・価値の向上を実現していきたいという狙いもあるようだ。

#### ※町田市団地再生基本方針による団地再生手法例

##### ①高齢者対策

取り組みの例：高齢者が安心して暮らせる居住環境の推進

⇒団地に立地する生活支援機能などを活用しながら、高齢者が安心して暮らせる居住環境を目指す。

⇒加えて、高齢者が安心して暮らせる高齢者支援施設の導入を図る。団地は空間的にコンパクトにまとまっているため、介護サービスなどを効率よく提供できることから、地域の高齢者の生活支援サービスの強化を目指す。

- ・在宅での生活支援の推進
- ・在宅医療、訪問介護、買物ヘルパーなど在宅支援型サービスの推進
- ・市の介護・福祉施策などと連携した高齢者支援施設の誘致

取り組みの例：住宅・住棟のバリアフリー化の推進などによって高齢者が安心して暮ら

---

[sinnsakutei.files/1syoun.pdf](#)

せる住宅づくり

⇒エレベーターの設置、間取りのバリアフリー化などにより高齢者が暮らしやすい団地を目指す。

- ・エレベーターの設置など住まいのバリアフリー化の推進
- ・屋外のバリアフリー化の推進
- ・住棟内部や住棟周辺の通路などのバリアフリー化
- ・道路・公園などの段差の解消

取り組みの例：見守りのネットワークづくり

⇒見守りが必要な高齢者に対して、高齢者の変化に早い段階で気づき必要な支援を行うため、ネットワークを構築し、近隣の人々が支え合い、協力し合い、誰もが安心して住みなれた地域に長く暮らし続けられる団地づくりを目指す。

- ・団地コミュニティを中心とした見守りのための地域ネットワークづくり
- ・NPO などと連携した見守り方法の検討

取り組みの例：既存施設などを活用したコミュニティ拠点づくり

⇒集会所や空き住宅などを活用して、高齢者の仲間づくりや自主的な活動のための拠点づくりを目指す。

- ・高齢者のための地域活動の拠点づくり

取り組みの例：高齢者の生活支援づくり

⇒高齢者の生活を支えるため、NPO などと連携した生活支援のある団地を目指す。

- ・NPO や地域の商店などと連携した生活サービスの充実

## ②居住人口減・建物の老朽化についての対策

取り組みの例：住宅や屋外環境の改善によるストック活用

⇒住宅ストックの良好な団地で住宅の改善効果の高い団地について、住宅の改善や屋外環境の改善、エレベーターの設置などによるバリアフリー化の推進などが必要。

取り組みの例：建替えによる住宅地の価値向上

⇒老朽化が進んだ団地について、「建替え」によって住宅を新しくすることも検討。余剰地を活用して敷地処分をすることで、建替え資金の負担軽減を目指す。その際には余剰地の処分性についても十分に配慮することが必要。

取り組みの例：住棟の減築などによる地域の住宅需要に合った住宅団地づくり

⇒空き家率の増加への対応として、現在の団地の規模をそのままに住棟の減築を行い、低層住宅や生活支援施設など新たな機能を導入する、住棟を高齢者向け住宅へと用途を

変えるなど、地域の住宅需要に合った団地再生を進める。

取り組みの例：地域の住宅需要に合った低密度な住宅地への用途転換  
⇒建物の老朽化が進み、住宅需要が乏しい地域に位置する団地について、環境の良さを活かした低密度で良好な住宅地などへの用途転換を進めることも検討。併せて、公益施設や公園など、地域に必要とされる土地利用とすることも必要。

第3章であげた団地問題の中心は、やはり居住者の高齢者の割合が増えてきていること、若年層の子育て世帯が減少して居住人口が減少し続けていること、建設年数が古く設備も老朽化しているため、居住者のニーズに適合していない居住環境であることであろう。これら問題を受けて町田市団地再生基本方針では、上記のような団地再生手法が例として策定され、対策に乗り出している。しかし、同じように3章で明らかにした防災対策の問題については、町田市団地再生基本方針では具体的な対策は明記されなかった。そこで、木曽山崎団地が独自に策定した「町田市木曽山崎団地地区まちづくり構想」<sup>18</sup>から、廃校となった小学校・中学校が多く点在する同地区の特性を活かした学校跡地活用による防災対策等について述べたい。

#### ※学校跡地活用について

町田市木曽山崎団地地区において、現在少子高齢化によって児童数が減少してしまい廃校となった学校が5つ存在する。旧忠生第六小学校跡地（敷地面積17,354平方メートル）、旧忠生第五小学校跡地（敷地面積14,342平方メートル）、旧本町田中学校跡地（敷地面積15,592平方メートル）、旧本町田西小学校跡地（敷地面積17,617平方メートル）、旧緑が丘小学校跡地（14,701平方メートル）であるが、これらの学校跡地を団地地区の課題解決、団地再生の手法として活用する考え方もある。

#### ①防災主要拠点としての役割

平成23（2011）年における東日本大震災や熊本大震災によって、一瞬にして一地区が消滅してしまうような大震災の脅威が明らかになった。こうした大災害への備えから、広域的に防災活動の拠点となるような拠点整備が必要であった。先述のうち、旧緑が丘小学校跡地は2つの都市計画道路に隣接しているため交通面で利便性が高く、災害時には大型車両が出勤するためのスペースも確保されている。さらに緑が丘小学校に隣接する木曽山崎公園（木曽山崎グラウンド）はヘリコプターの臨時離着陸場に指定されている。大型車両等のアクセスが可能であるという利便性を活かして、隣接する木曽山崎公園と連携した防災拠点としての役割が求められている。

---

<sup>18</sup> 木曽山崎団地地区のまちづくり，町田市  
(<http://www.city.machida.tokyo.jp/kurashi/sumai/house/danchisaisei/kisoyamazaki/>)

## ②子育て活動拠点としての役割

団地居住者のうち、若年層は子どもを抱える子育て世代であるが、団地の居住環境が子育ての場にふさわしいとは言えないという思いを持っており、「子育てにふさわしい環境」作りが求められていることは既に述べた。少子高齢化の進行に対応して、近年増えてきている共働き世帯などの若年層を団地内に呼び込むためには、高齢層・中年層などと子どもたちの多世代間での交流や地域での交流を促進し、保育施設等を充実させて「子育てにふさわしい環境」を作ることが重要である。例えば、旧忠生第五小学校跡地を活用する考え方がある。旧忠生第五小学校跡地は、バス停に近接している、車道の幅が比較的大きな道路に接しているという立地環境から交通利便の良さがメリットとしてある。加えて、周辺地域には子育て世帯の若年層が多く居住しているためニーズも高いと想定され、子育て環境拠点として適していると考えられる。

## ③健康増進関連の拠点としての役割

団地居住者における高齢層の割合が増加し続けている。高齢者が抱えるリスクとしてあるのが健康問題であり、この問題に対処し居住者がいつまでも健康的にかつ安心して暮らせるよう、健康維持・病気予防につながる拠点を整備することも必要である。これに適していると考えられるのが旧忠生第六小学校跡地である。旧忠生第六小学校は、周辺に山崎自然公園やダリア園など自然豊かな緑地・公園が多数存在しているという立地環境であり、敷地の北東側は七国山を中心とする風致地区にも指定されている。こうした自然環境豊かな立地を活かした健康増進関連の拠点づくりが求められる。

## 4-3 町内会・自治会連合会の取り組み

第4章ではここまで町田市が中心となって策定した団地再生方針と手法例について述べてきた。しかし先にも記したように、近年対策の必要性が増してきている「防災対策」に目を向けてみると、木曾山崎団地地区における学校跡地利用の計画は策定されているが、他の高齢化対策や子育て世帯への対策と比べると物足りないものがある。そこで第3項では町田市だけではなく、市内の町内会・自治会レベルでどういった対策が検討されているのか取り上げていきたい。

### ※防災対策について

平成23(2011)年における東日本大震災や熊本大震災によって、一瞬にして一地区が消滅してしまうような大震災の脅威が明らかになった。とはいえ震災が起こった後、復興をすすめるようにも政府だけの力では手に負えないという問題もあり、各地域の自治会による自立復興が求められる部分もある。しかしながら、例えば小規模な避難所を運営することになって、同じように規模の小さい自治会レベルでその負担を担うことは難しい。



避難所生活が長期化した場合、食料供給の不足・高齢者を中心とする健康問題・被災者が十分に生活を送れるだけのスペース確保・デマ等、考えうるリスクは多数あり、とても一つの自治体規模で避難所開設・運営をしていくには無理があるのだ。一自治会レベルを超えて、コミュニティの規模感を市の自治会・連合会全体へと広げて、対策をすることが求められる。

町田市では、毎月第一日曜日に「地区長会」という会合が開かれている。町田市内の各町内会・自治会の代表から会長・副会長計 10 名が選出される。また各地区町の代表だけではなく、町田市役所の部課長級の職員も参加して、市政の協力要請や情報交換を行っている。<sup>19</sup>平成 27 年度の事業計画としては、①加入促進と事業運営の充実：未加入の町内会・自治会や未加入世帯への加入促進とコミュニティ活動の推進を図る、少子高齢化社会の進展を踏まえて地域課題を共有する等、②広報活動の推進と地区連合との情報を共有と、相互の連帯を強化：「連合会だより」（年 4 回発行）という広報誌や、市連合会ホームページ等を通して町内会・自治会の活動を広く紹介する、③会長研修の充実と地域の課題を市政に反映：市連合会や各地区と町田市長間での直接対話の機会を充実させる、町田市の各種委員会や協議会に積極的に参加をする、東京都町会連合会（後述）で情報収集・発信を図る等、④防災・防犯対策等の強化：自主防災隊組織の活動を強化、大震災などの各種災害に備えた活動を積極的に進める、安全なまちづくりと防犯活動の推進等、⑤エコ社会の啓発と活動の推進、⑥明るいまちづくりのための協力と推進：町田市社会福祉協議会の活動を支援して地域福祉の推進を図る、青少年健全育成活動と子ども見守り運動に協力する等、⑦その他連合会規約第 3 条の目的に合致する事業の推進の 7 つが計画されている。実際に、市政懇談会の場で町田市への要望を提出し、回答を求め質疑応答が行われる等の行事がある。

また一年に 3、4 回ペースで「町田市市民生活連絡会」も設けられている。「地区町会」と同様に、町内会・自治会連合会と市内の行政機関等が市民生活に関する情報を共有して、連携し地域の課題解決・魅力あるまちづくりを進めることが目的である。参加者も、町内会・自治会連合会の役員はもちろん、町田市長や警視庁町田警察署長、南大沢警察署長、東京消防庁町田消防署長、町田市保健所長、町田市社会福祉協議会会長など幅広い。町田市役所や町内会・自治会連合会を中心に、他行政機関も話し合いの場に参加することによって、各セッションで連携して市内の問題の把握・対策を行うことができるのである。<sup>20</sup>例えば、平成 28（2016）年度第一回町田市市民生活連絡会（2016 年 7 月 22 日開催）では、町田市社会福祉協議会が市政や他自治会、行政機関へ、町田市内で災害が発生した場合の

---

<sup>19</sup> 地区長会について、町田市町内会・自治会連合会

(<http://machida-shiren.com/rengokai/jigyo/>)

<sup>20</sup> 市民生活連絡会について、町田市町内会・自治会連合会

(<http://machida-shiren.com/shiren/%E5%B8%82%E6%B0%91%E7%94%9F%E6%B4%BB%E9%80%A3%E7%B5%A1%E4%BC%9A%E3%81%AB%E5%87%BA%E5%B8%AD%E3%81%97%E3%81%BE%E3%81%97%E3%81%9F/>)

「災害ボランティアセンター」を開設することを依頼したり、町田消防庁が発災時における被害状況を想定したマップを作成しこれを共有したり、住宅防災対策や大規模救命講習の内容を報告したりということが取り組まれた。また、平成 25（2013）年度第一回町田市市民生活連絡会（2013 年 7 月 25 日開催）では、町田市役所の市民部・防災安全課が中心となって 2013 年度町田市総合防災訓練を行う旨が話し合わせ、市内の鶴間小学校・南町田病院・つくし野セントラルパークの協力のもと、震災演習・防災フェア・避難施設開設運営訓練・災害時要援護者支援訓練・医療訓練・応急給水訓練等の実施が報告された。加えて、同時に町田市役所や各町内会・自治会においても、想定される近隣の避難施設で情報伝達訓練や避難施設開設運営訓練が行われる旨も共有された。

町田市町内会・自治会連合会の上位互換として位置しているのが、東京都町会連合会である。東京都 23 区に加え、町田市や八王子市の各町内会・自治会連合会が参加している。この連合会でも「地区協議会」が設けられており、全国の他地方行政区域に先駆けて「町内会・自治会の連合が行政の担い手となる」ことが期待されている。

#### ※木曽地区町内会・自治会連合会の取り組み

具体的に、町田市市民部市民協働推進課が発行する『まちびと』において、木曽地区町内会・自治会連合会会長宮本氏や、同副会長石川氏、紅林氏が町内会・自治会レベルにおける取り組みについて語っている。<sup>21</sup>

木曽地区の町内会・自治会連合会の管内には 17 の町内会・自治会があり、5,817 の世帯が加入している。加入世帯の半数は集合住宅であり、高齢化が深刻化している。その反面、新興住宅地に引っ越してきた転入者の加入も多く、新旧の住民が交流を深められるような町内会・自治会運営が求められている。

**宮本：町田市のほぼ真ん中にある木曽は平坦な地形が多いので、万が一の時も比較的被害は少ない地区だと思います。ただ、3・11 や阪神大震災以降に若い人を中心に災害への意識がとて高くなり、防災に力を入れています。**

宮本氏がこう語ったように、防災意識の高まりに併せて、避難所の運営マニュアルも独自で作成するなどにも取り組んでいる。施設ごとの特徴や利用の仕方、ルール、防災グッズの取り扱いなどが詳細に記載されている。防犯活動についても、木曽周辺の小中高や民生委員と連携をとって、組織立ってパトロールを行う体制が整えられているようだ。ユニフォームを着用する、活動日誌の徹底化など管理体制も徹底されている。

とはいえ、町内会・自治会における会長や役員の担い手不足という課題もある。地元から古くから住み続けている人や、自営や定年退職後に時間が自由になった人が仕方なく引き受ける、という例も多々ある。宮本氏は以下のように危惧している。

**宮本：昔は会長を名誉職として引き受けてくれたが、最近は雇用延長等もあり、町内会の役職に目をくれる人が少なくなった。**

<sup>21</sup> 町田市市民部市民協働推進課，2016



加えて、先で述べた「地区協議会」についても、最近の主な活動は防災対策であるという。平成 27（2015）年の暮れには 50 名以上の会員が参加して、簡易トイレや簡易間仕切りテントの組み立て、浄水器など様々な防災グッズの使用体験を行った。

**宮本：実際に災害が起きてからでは遅いですから。日頃から準備しておくことが大事。これからも防災には引き続き力を入れて、万が一に備えていきたい。**

木曽地区では、会長を務める宮本氏のもと防災や防犯対策に積極的に取り組んでいる。しかし町内会・自治会の会長や役員の手が不足している中で、現役世代である宮本氏が会長職をこなしている木曽地区のような例は稀少な存在である。他の町内会・自治会も同様の課題に苦しめられていて、木曽地区のような防災・防犯活動を推進していく余裕がないところもある。住民を代表し、地域内や他の機関と連携して課題に取り組むべきこの町内会・自治会も高齢化や若い世代の担い手不足という問題を解決しなければ、積極的な防災・防犯については団地活性化に向けた活動は難しくなってしまう。

## 5. 終章

### 5-1 論文のまとめ・考察

いよいよ終章を迎えるにあたり、まずは第 2 章から各章ずつまとめと、その位置づけについて述べたいと思う。

### 2. 団地に関する先行研究

一口に団地といっても、供給する事業主体によって種類も異なってくる。日本においては第二次世界大戦後の 1950 年代以降、公営・公団・公庫の三本柱による住宅供給が、政府による住宅政策の柱となった。この時代は終戦直後から高度経済成長期を迎えつつあり、特に都市部では急激に人口が増加し、それに併せて住居の需要も爆発的に高まった。そのため大量かつ画一的な設計がなされた団地住宅が大量に建設され、第 3 章で述べる町田市のように郊外の地域にも拡大を見せた。ところがオイルショックや 1980 年代を迎えると、居住者の生活スタイルや世帯の形が多様化して、大量供給による「戸数主義」とはそのニーズが適合しなくなっていった。また国の公的機関という位置づけであった公営・公団にも変化が現れ、民間事業者と変わらぬ立ち位置となった。そして現状抱えている課題としては、公営・公団共通して高齢者の割合が増加している・若年層の加入率が低い・居住者のニーズに合わない環境が挙げられた。

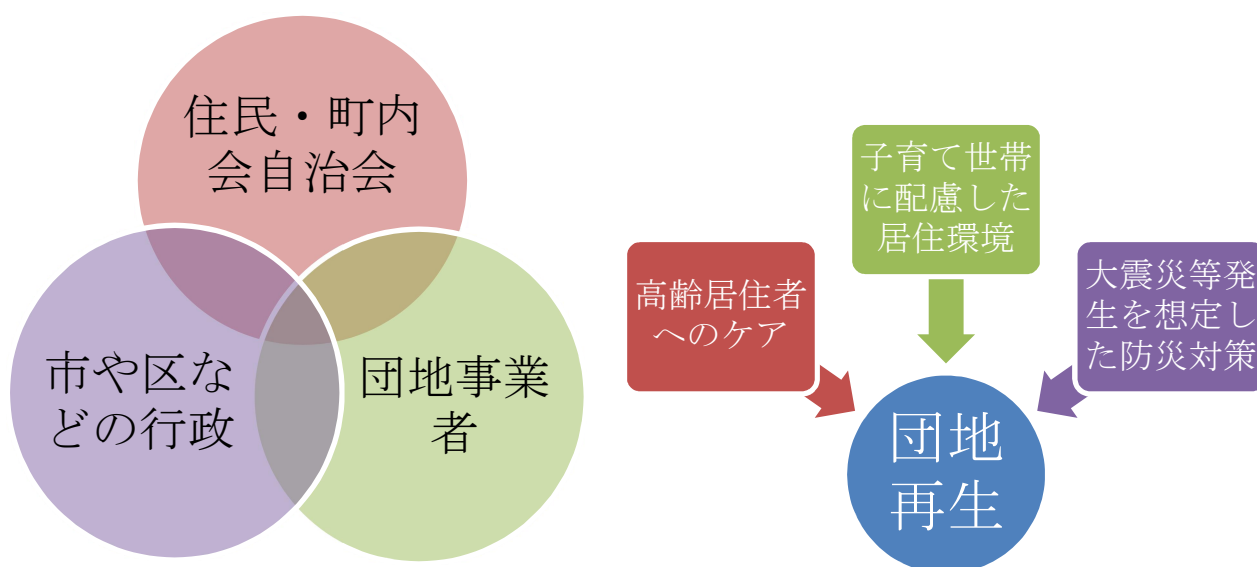
### 3. 町田市における団地の現状

次いで町田市に焦点を絞り、公営（JKK 東京）・公団（UR）それぞれ入り混じった団地開発の歴史や、1970 年の団地白書・2002 年の松本氏による調査・2012 年の町田市の現状からみえた団地問題について述べた。町田市の団地開発の変遷は第 2 章の住宅政策の歴史と軌を一にしており、1960 年代から 70 年代にかけて建設ラッシュが起こった。当然これも「戸数主義」時代であるため、大量・小規模・画一的な住戸設計であったため、2002 年の松本氏のヒアリング調査にもあるように、特に若年層には「子育てにふさわしいとは思えない」環境となってしまった。また、中里橋自治会へのヒアリング調査からもわかるように、居住者における単身世帯高齢者が増えてきていることで「孤独死」等のリスクも心配されるようになった。

### 4. 町田市における団地再生計画とその考察

こうした状況を受けて、町田市は「団地再生基本方針」を策定して対策に乗り出す。確かに高齢者が増加している問題・若年層の子育て世帯への配慮不足・居住ニーズに適合しない居住環境に対しては、団地再生手法例で取り上げたように策を講じている。しかし宮本様のお話等にもあったように、近年対策の必要性が急激に増している「防災対策」という面では、市だけではどうにも対策しきれないことがわかった。

このように団地再生にあたって、今まで課題として叫ばれてきた問題（高齢化・若年層の加入率低下・ニーズに合わない環境）に加えて、新たに防災対策も再生課題として出現した。第2章の公営・公団の取り組みや第4章の町田市による「町田市団地再生基本方針」のように、解決に向けて取り組みが進んでいるものもあるが、防災対策についてはまだ弱い部分が多い。市だけ、事業主だけ、団地自治会だけ、住民だけでこうした課題に取り組むのではなく、それぞれの主体がそれぞれの役割を明確にしながら、相互に連携し合った包括的な対策活動が必要になってくるのではないかと思うのである。



## 5-2 謝辞

今回このゼミ論文を作成するにあたって、町田市町内会自治会連合会副会長である宮本様に時間をかけてヒアリング調査をさせて頂いた。都営中里橋自治会の概要や自治会の運営について、居住者の抱える問題、自治会連合会の活動、団地問題のトレンド、防災対策等様々なお話を頂き、文献を読み込むだけではわからないリアルな部分での団地問題を学ぶことができた。今ここで貴重なお時間を割かせて頂いたことに、改めて深く感謝の意を表したい。ありがとうございました。

そして最後に、本論文の主査であり、私が3年時よりゼミ活動において大変お世話になった浦野正樹教授に深く感謝の意を表して、本論文の結びとしたいと思う。

## 参考文献

### <文献>

- ・高木恒一『都市住宅政策と社会—空間構造』立教大学出版会（2012）
- ・野口定久、外山義、武川正吾『居住福祉学』有斐閣（2011）
- ・堀江泰紹 『増補 町田市の歴史をたどる—近代都市への脱皮・団地』町田市教育委員会（1992）
- ・早川和男『ケースブック・日本の居住貧困』藤原書店（2011）
- ・増永理彦『UR 団地の公的な再生と活用』クリエイツかもがわ（2012）
- ・町田市『団地建設と市民生活—団地白書』（1970）
- ・町田市市民部市民協働推進課『まちびと』（2016）
- ・町田市青少年健全育成忠生第六地区委員会『ふれあい』（2016）

### <URL>

- ・「昭和 50 年国勢調査結果」  
(<https://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/GL08020101.do? toGL08020101 &tstatCode=000001036406&requestSender=search>)
- ・「高槻市 街角デイハウス」  
(<http://www.city.takatsuki.osaka.jp/kakuka/kenkouf/chouju/gyomuannai/service/syoukai/1407136783884.html>)
- ・「大阪府 ふれあいリビング」  
(<http://www.pref.osaka.lg.jp/attach/4829/00054685/2007-37.pdf>)
- ・「高槻市 ティピーおやこの広場」  
(<http://www.city.takatsuki.osaka.jp/waiwaicafe/odekake/tsudoi/01/>)
- ・「松本暢子, 町田市における団地建設の影響とその後の課題, 2004」  
([http://ci.nii.ac.jp/els/110006459074.pdf?id=ART0008476078&type=pdf&lang=jp&host=cinii&order\\_no=&ppv\\_type=0&lang\\_sw=&no=1480045749&cp=](http://ci.nii.ac.jp/els/110006459074.pdf?id=ART0008476078&type=pdf&lang=jp&host=cinii&order_no=&ppv_type=0&lang_sw=&no=1480045749&cp=))
- ・「NPO 法人お互いさまねっと公田町団地」  
(<http://www.otagaisama-ikoi.org/>)
- ・「見守り安心ねっと」  
(<http://www.otagaisama-ikoi.org/project.html>)
- ・「東京大学 高齢社会総合研究機構」  
([http://www.iog.u-tokyo.ac.jp/?page\\_id=447](http://www.iog.u-tokyo.ac.jp/?page_id=447))
- ・「町田市 団地再生基本方針」  
(<https://www.city.machida.tokyo.jp/kurashi/sumai/house/danchisaisei/dantikihonhou sinnsakutei.files/lscopy.pdf>)
- ・「木曾山崎団地地区のまちづくり, 町田市」  
(<http://www.city.machida.tokyo.jp/kurashi/sumai/house/danchisaisei/kisoyamazaki/>)
- ・「地区長会について, 町田市町内会・自治会連合会」

(<http://machida-shiren.com/rengokai/jigyō/>)

・「市民生活連絡会について，町田市町内会・自治会連合会」

(<http://machida-shiren.com/shiren/%E5%B8%82%E6%B0%91%E7%94%9F%E6%B4%BB%E9%80%A3%E7%B5%A1%E4%BC%9A%E3%81%AB%E5%87%BA%E5%B8%AD%E3%81%97%E3%81%BE%E3%81%97%E3%81%9F/>)

・「飯島千鶴子，高齢社会における団地の現状，2011」

([http://repository.dl.itc.u-tokyo.ac.jp/dspace/bitstream/2261/51635/1/life36\\_4.pdf#search=%E9%A3%AF%E5%B3%B6%E5%8D%83%E9%B6%B4%E5%AD%90+%E5%9B%A3%E5%9C%B0%E3%81%AE%E7%8F%BE%E7%8A%B6](http://repository.dl.itc.u-tokyo.ac.jp/dspace/bitstream/2261/51635/1/life36_4.pdf#search=%E9%A3%AF%E5%B3%B6%E5%8D%83%E9%B6%B4%E5%AD%90+%E5%9B%A3%E5%9C%B0%E3%81%AE%E7%8F%BE%E7%8A%B6))