

# 住まいと地域の持続可能性実態調査委員会報告書

—住み続ける・住み繋ぐ住まいとまちの条件・町田市玉川学園地域の場合—

2014年3月

一般財団法人 住総研

## はじめに

平成 25 年度の住総研研究は「一般住宅地のすまいと居住を再評価する」を重点テーマとして進められてきた。この一環として、具体的な地域（町田市玉川学園地域／新宿から私鉄で 40 分ほどの駅を降り、徒歩 15 分程度内の圏域）を対象とした実態調査の実施が決まり、市内在住の専門家も加えた委員会が設置された。もちろん東京のような大都市で「一般住宅地」といってもその姿は多様であろう。戸建て住宅中心のところもあれば集合住宅や住商等の併用住宅がかなり混ざっている地域もある。活力が維持されている地域もあれば空き家が増え、著しい高齢化が見られる衰退的な地域もある。その中で対象となった玉川学園地域は、＜ある程度活力が維持されている、しかし空き家の発生や高齢化の進行も無視できない戸建て住宅中心のエリア＞との位置づけで選ばれている。

先回りして調査結果の一部を要約すれば、対象地域には長く住んでいる世帯と新たに移り住んだ世帯の両者があり、前者は「住み慣れて、近所付き合いもあり知人もいるこの地域に将来も住みたい」とする一方、「子ども世帯が住まいを引き継ぐかはわからない」と答えている。後者は 30 歳代から 50 歳代の中堅世代であって、比較的近接したエリアから、親族や知人がいることも理由として移ってきた場合が多く、とりわけ「環境の良さ（緑の環境や文化的環境の両面）が来住の大きな理由だ」と答えている。すなわち、高齢化しつつある今の居住者から次の世代への＜住み続け＞が実現するか不安がある中で、新たな世帯による＜住み繋ぎ＞が生じており、それによって世帯の入れ替わりを伴いつつ地域の持続性が確保されているとされよう。このことを敷衍すれば、＜住み続け＞と＜住み繋ぎ＞の両者、これをともどもに実現するハード面＋ソフト面での対応策の如何が地域の将来を決めていく、と考えるのもいいのではないか。

今回の実態調査は玉川学園地域の町内会・自治会の理解のもとに行われ、調査結果を地元で報告し議論する機会も得られた。平成 25 年 10 月 19 日に実施された地域フォーラム「あすの玉川学園地域を考える」である。地域の町内会自治会連合会と住総研の共催で、地元の集会所＜さくらんぼホール＞において開催され、100 名に近い住民の参加があった。フォーラムでは、上に述べたような今後の対応策などについて参加者に共通の認識が得られたように思う。以上、調査が単なる調査に終わらず、地域の今後に具体的に生かされる方向にあることを記しておく。

「住み続ける・住み繋ぐ住まいとまちの条件」実態調査委員会  
委員長 高見澤 邦郎

**住まいと地域の持続可能性実態調査委員会報告書**  
—住み続ける・住み繋ぐ住まいとまちの条件・町田市玉川学園地域の場合—

目次

はじめに

**1：調査の背景と目的**

1-1：住総研重点テーマ	-----	1
1-2：調査の目的	-----	1
1-3：委員会設置の経緯	-----	2
1) 活動段階の想定		
1-4：関連する活動	-----	3

**2：対象地・玉川学園地区の特色／その場所性について**

2-1：地としての住宅地の特質	-----	5
2-2：玉川学園地区の概要	-----	7
1) 玉川学園概説		
2) 現在の状況		

**3：宅地建物変容調査**

3-1：調査対象地区の選定と調査方法	-----	16
1) 調査対象地区		
2) 調査対象期間、調査方法		
3-2：調査結果の概要	-----	18
1) 7丁目地区		
2) 5丁目地区		
3) 3丁目地区（第一住宅地区）		
4) 3地区の比較考察		
3-3：玉川学園第一住宅地区の詳細	-----	22
1) 概説		
2) 宅地区画の変容概況		
3) 住まいの変更状況		
4) 住まい手の変容状況		

**4：住民アンケート調査**

4-1：アンケート調査に先立つ住民ヒアリング	-----	28
1) ヒアリングのねらいと結果の概要		
2) アンケート調査項目への反映		
4-2：アンケート調査の方法等	-----	29
1) 調査対象地区と調査の経過		

4-3: アンケート単純集計	-----	29
4-4: アンケート結果・集計分析	-----	37
1) 新規世帯と継続世帯の特徴		
2) 世帯特性からみた「住み続け」と「住み繋ぎ」の若干の考察		
<b>5: 変容に影響している要因</b>		
5-1: 宅地の区画	-----	44
5-2: 住まい	-----	44
5-3: 環境の良さ	-----	45
5-4: 通勤通学上の利便性	-----	45
5-5: 土地価格	-----	45
5-6: (参考) 周辺の人口変動	-----	46
5-7: (参考) 東京都の住宅地の状況	-----	47
<b>6: 住み続ける・住み繋ぐための住まいと地域の条件</b>		
6-1: 変容の条件を維持	-----	48
6-2: 生活基盤が安定	-----	48
6-3: 居住人口増とバランスの良い世代ミックス	-----	49
6-4: 宅地としての利用価値(魅力)の持続	-----	49
6-5: 魅力を支える自助努力と多様なサービス	-----	50
6-6: 「敷地に価値なし、地域に価値あり」	-----	50
<b>7: 課題と展望</b>		
7-1: 変容の条件の持続(経済側面)	-----	52
7-2: 区画形質の特色と維持(環境側面)	-----	52
7-3: 世代間循環の仕組みの整備	-----	53
7-4: 住民が築く「敷地に価値なし、地域に価値あり」	-----	54
7-5: 思い立ったら行動する勇氣	-----	56

## あとがき

### 資料

- 1, 宅地・建物の変容、世帯の動向調査
2. ヒアリング用質問表
- 3, 地域・住まいのアンケート(依頼文、回答用紙)
- 4, 事例報告: 西宮市高座町に見る「まちなか」
- 5, 玉川学園地域フォーラム : PP資料
- 6, 同上 : 配布資料
- 7, 同上 : 発言要旨

住まいと地域の持続可能性実態調査委員会

—住み続ける・住み繋ぐ住まいとまちの条件・町田市玉川学園地域の場合—

2012年6月～2014年3月

(報告書執筆箇所)

主査：高見沢邦郎 (首都大学東京名誉教授)	(3-1, 3-2, 4-1, 4-2)
委員：森本信明 (近畿大学名誉教授)	(資料 4 )
竹内陸男 (シビックプランニング研究所代表)	(4-4 )
岡本 宏 (住総研専務理事)	(1, 2, 3, 4-3, 5, 6, 7章)
伊藤敏明 (住総研)	(資料 1, 2, 3 )
清水祐子 (住総研)	(資料 5, 6 )

## 第1章 調査の背景と目的

### 1-1 住総研重点テーマ

調査の起点となった平成 25 年度の住総研重点テーマ「一般市街地のすまいと居住を再評価する」は以下の通りである。

戦後の高度経済成長下での都市化の流れの中で、大都市・地方都市を問わず、郊外部では大きな団地の計画開発が進められるとともに、都心や駅前では大規模な土地利用の転換が図られ高層住宅の建設や再開発が実施されてきた。これら新しく大規模開発されてきた住宅地を「図」であるとする、「地」にあたる一般市街地では、一般的な法規制の下で小規模の私的開発が積み重ねられてきた。その結果、面積的には「図」よりはるかに広く、また多くの住民が住むにもかかわらず、建て方や用途の混在化が進み、まちなみ・景観という点からも問題視されてはきたが、研究面では、密集市街地など基盤未整備地区での防災上の危険な地区は除き、大きな注目を集めることもなく看過されてきた。しかし、これら一般市街地を持続可能性という視点から見直すと、空間更新の柔軟性、居住世帯の多様性、生活利便施設との近接性など、居住地としての「すみよさ」が再発見され、幾つかの点から見直しがされるようになってきている。これら「地」としての一般市街地におけるすまいと居住は、どのように再評価できるものなのか。新たな視点での研究と活動を期待する。

(森本信明 近畿大学教授/住総研研究運営委員会委員長)

### 1-2 委員会設置の経緯

本委員会は、平成 25 年度の住総研重点テーマに関連して、「玉川学園」を市街地の典型の一つとして対象地に選定し、平成 24 年 7 月に立ち上げた。

対象地『町田市玉川学園地区』は、①都心より約 30 キロ圏に位置し、田園都市線沿線、京王線沿線に広がる住宅地などとともに、都市化とともに住宅地として急速に発展したこと、②その形質の特色が坂のまちであること、③そして又学園都市であることなど、の他に、住宅地として依然高人気を持続し、近年の少子高齢化や都心回帰現象等の影響で宅地区画や住まい、家族の変容が継続しており、首都圏の典型的宅地の今後を占う上で有効であると考えたことによる。

本委員会は、対象地の事情に詳しい高見澤邦郎首都大学東京名誉教授を委員長に、平成 25 年度の財団研究活動重点テーマの提唱者である森本信明研究運営委員、地元周辺で長くまちづくりにかかわっている竹内陸男氏を委員に、地元自治会会長を務めた経験のある財団役員及び職員が事務局を務める構成である。また必要に応じて、地元詳しい活動家・専門家を若干名加えることで発足した。委員会関係者が地元の研究活動等に長く関わっているなど、蓄積された情報密度が極めて高く、また地元の協力が得やすい利点を生かして、実質的な活動期間は 1 年半と短いにもかかわらず、頭初の成果が得られるものと期待された点も対象地域選定の理由である。

なお活動の段階を以下のように想定した。

第一段階：「地」と「図」の市街地の概念の明確化、および「地」市街地の特色を概説。

第二段階：過去の研究の経緯から、対象地域が「地の典型」であること明確にする。

第三段階：対象地域として玉川学園地区全体を俯瞰しつつ、旧住宅地の周辺に計画的に開発がされた分譲住宅地3丁目第一住宅地区、民間資本により開発された7丁目、その双方が混在する5丁目地区を選定し、相互の比較対照を通して、「持続可能性から見た実態把握」と「住民の意識調査」の両面から、「物的な環境基盤」と、「地域のコミュニティ基盤」の側面から地域特性を把握分析することとした。

第四段階：「対象地域の住まいや地域の持続可能性【更新性】に関する条件を明らかにする」とともに将来の課題と展望について概説

第五段階：成果は対象地域に、ミニシンポ等の開催を通して還元するとともに、平成25年度財団主催のシンポジウムへの参加や「住総研レポート」等で広く社会に公開する。なお、対象地域の住まいや地域の持続性に関係する因子を把握するために、諸活動の状況を把握するとともに、その推進に協力することとしました。(図1参照)。

### 1-3 調査の目的

活動の目的は、「対象地域の住まいや地域の特質を踏まえ、“地”としての住宅地の特色として指摘されている持続性可能性【更新性】について、住まいや家族の変容をアンケートやヒアリングを中心に実態を把握するとともに、関連する情報についての幅広く収集し、『住み続ける・住み繋ぐ住まいと地域の条件』としての普遍的な所見に繋げ、その成果を当該地域及び類似の住宅地に普及展開したいと考えた。

「住み続ける」とは、親から子へ、子から孫へと同じ住まいや住宅地が世代を超えて継承されることと定義した。また、「住み繋ぐ」とは、敷地や住まいが転売されても、住宅地に人が住み続けることと定義した。その条件を、宅地区画、住まいと家族の変容の実態調査及び関連する諸活動、また住民へのアンケート調査やヒアリングから探ることが目的である。『良好な住まいや住宅地』については、多くの既往研究で明らかにされているが、都心から30キロ圏の特定の住宅地を対象にしたものはなく、今回の活動を通して「少子高齢化を伴う人口減少のもとで、如何に『都心から30キロ圏のまちに住み続ける・住み繋ぐ』ことが出来るか、その条件を明らかにし、その成果を基に、「当該地ならびに類似地域の住民が自発的な行動を起こせるかたち」で将来への展望を描き、地域に還元することにある。

#### 1-4. 関連活動との協調について

「住み続ける」、「住み繋ぐ」住まいや地域は、住まいや地域が、住まい手にとって『好ましい姿で維持され、また発展する』、あるいは、『将来に向けて期待が持てる』ことが必須となる。その為には、住まいや家族にとっての好ましい変容とともに、住まいや地域を成り立たせるための、住まい手に係わる「地域のコミュニティ基盤」の整備や活動が欠かせないと考えられる。幸いこの地域は昭和 30 年度後半からは始まった極めて盛んな町内会自治会活動を始め、3 年ほど前から町田市内で初めて開始された社会福祉系の諸活動など、住民の活動が極めて活発な地域として知られている。そのいくつかの活動の成果は、地元行政や自治会等へ提言もされ実を結んだものも少なくない。その一つが 10 年ほど前から取り組みが開始され、7 年前に実現した「コミュニティバスの導入」であり、「駅前の駐輪・駐車スペースの整備」であり、2009 年の「地域まちづくり憲章」の制定などである。

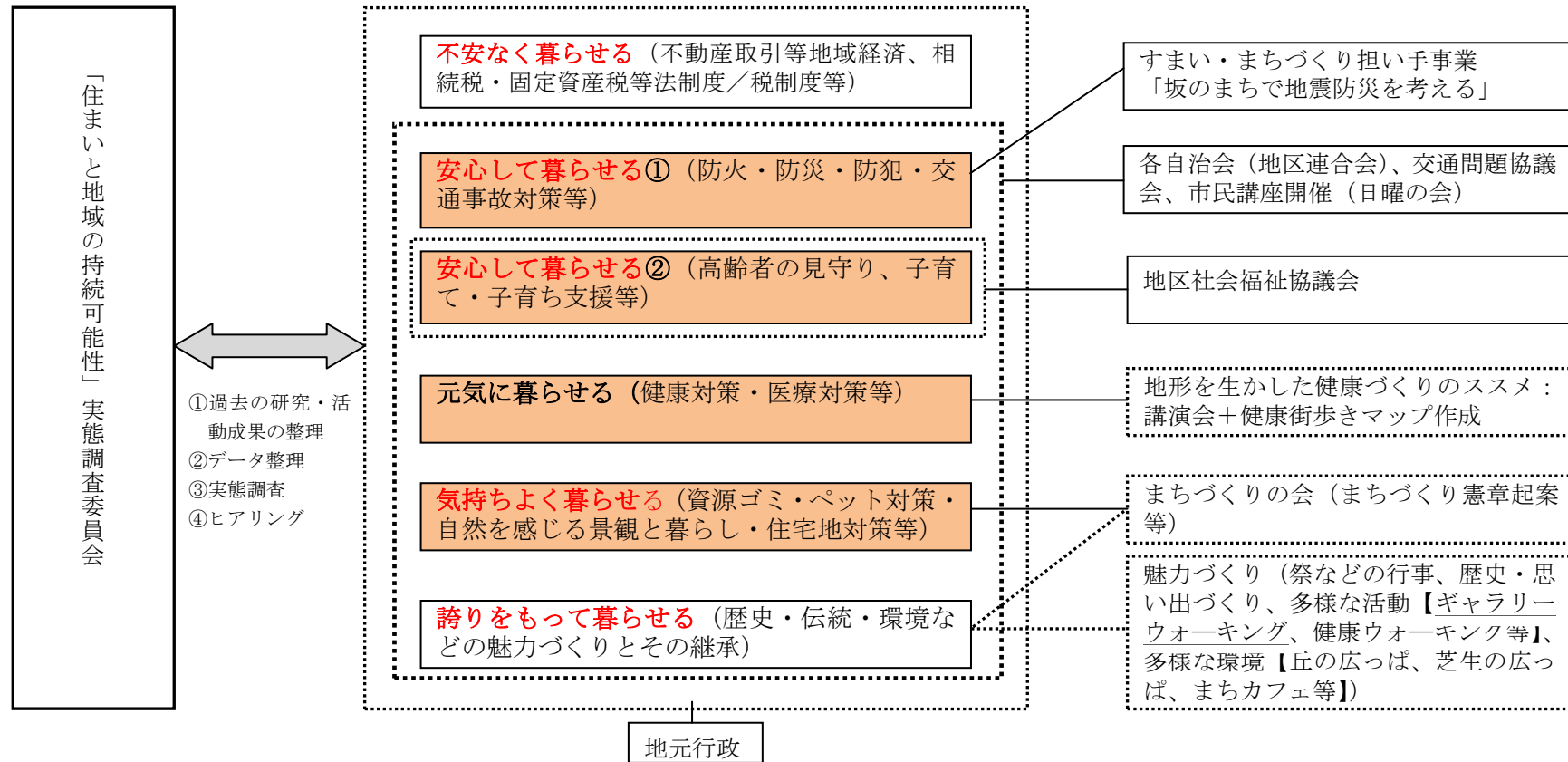
地域まちづくり憲章の制定にも深く係わった玉川学園地区町づくりの会の提言によれば、「良好な住まいや住宅地」として、「不安なく暮らせる＝安心して暮らせる」、「元気に暮らせる＝健康的に過ごせる」、「気持ちよく暮らせる」、「楽しく暮らせる」、「誇りを持って暮らせる」などがあげられ、住まいや地域が向かう方向が端的に示されている。現在も継続されているこうした活動に加え、今回の委員会活動開始後には、委員長を代表に開始された国土交通省の「平成 24 年度すまい・まちづくり担い手事業」、あるいは玉川学園第一住宅自治会の「東京都地域の底力再生事業」、あるいは委員会活動と並行して進められた「坂を生かした健康づくり“PPK のススメ”」などが協調して進められた。



図 1

『一般市街地の住まいと居住環境を再評価する』  
「住み続ける・住み繋ぐための住まいと地域の条件」実態調査委員会と関連する諸活動

平成 24 年 7 月 5 日、7 月 6 日、7 月 20 日、8 月 2 日、10 月 23 日修正  
一般財団法人住総研・委員会事務局



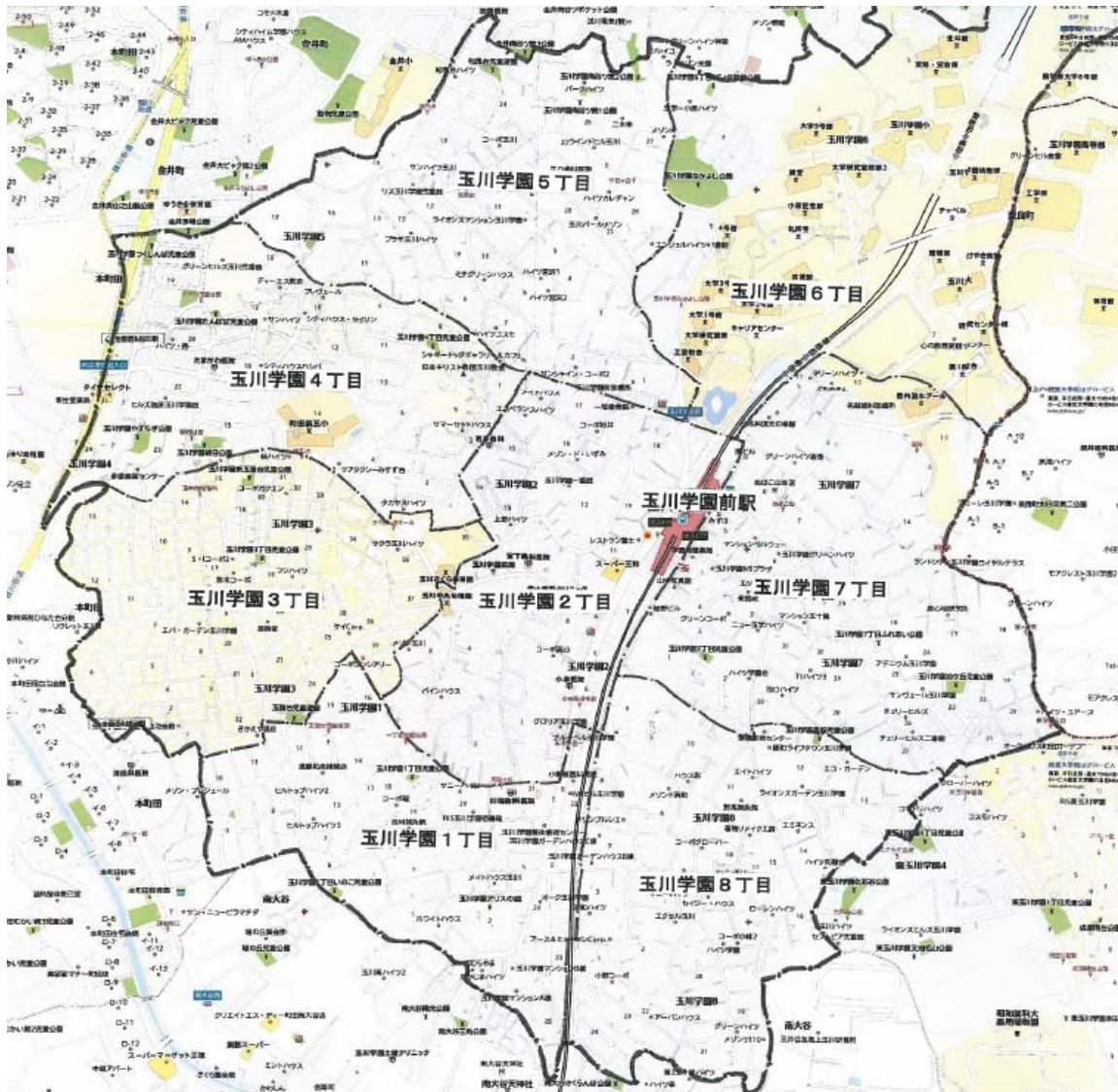
## 第2章 対象地・玉川学園地域の特色／その場所性について

### 2-1. 地としての住宅地の特質

#### 位置図



#### 玉川学園丁目図



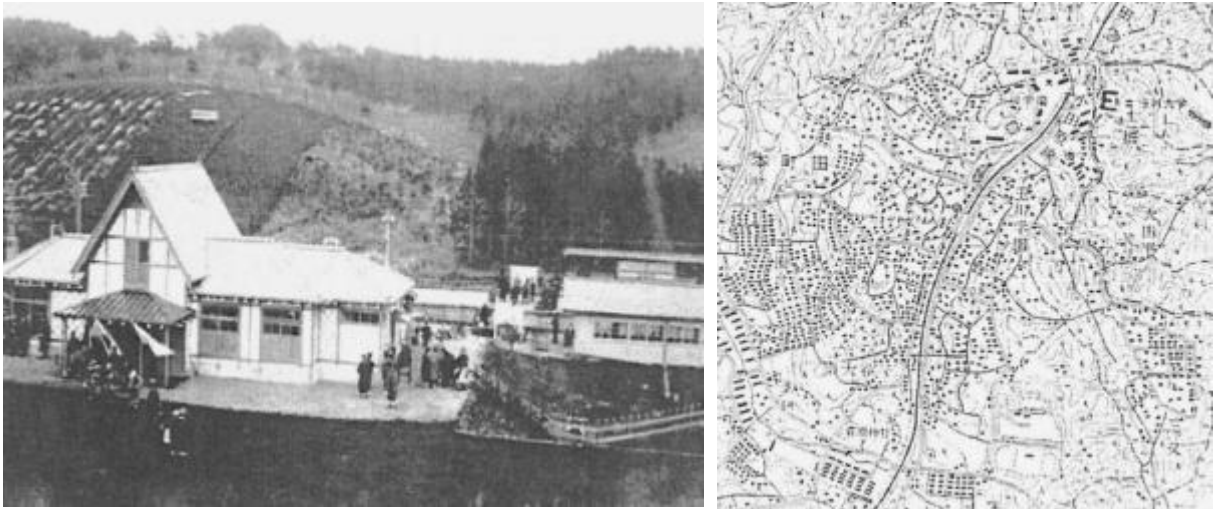
地としての住宅地の特質

項目	図の住宅地	地の住宅地	
		山の手（戦後・新興）	下町（戦前・伝統）
開発の経緯	行政主導・補助金の投入	民間資本・民意による開発：当初は開発業者により意図を持って開発されたが、その後市場状況に応じて民意により多様な形態に変化してきている。	戦前の貸家を引継ぎ、民意により随時建替えが進んでいるが、当初の区画形質が残されている。
開発手法	再開発、区画整理事業	中小の不動産業、あるいは地元工務店など、民間主導の多様な手法により開発	明確な開発手法が存在せず、市場の状況や住民の都合により随時建替え。
形態	高層集合住宅、分譲・賃貸が混在。	低層の家族向け戸建住居が中心だが、家族像の変化と共に、2世代住居、隣居・近居、貸家、空き家、空き地、店舗等への変更が散見され、また低層の集合住宅も増えている。	
資金	行政による補助金活用	民間資金	
すまい・地域の機能	機能的・合理的	機能的・合理的⇔有機的・情緒的	
街区	直線的・パターン化（最近曲線を導入する動きも見られるが意図的）	経済的合理性、自然発生的が混在。また一部迷路的など土地の特色により多様。	関東大震災、第二次大戦後の復興を継承
生活利便施設	計画的	自然発生的	
生活スタイル	ファースト	スロー	
人間関係	概して合理的、ドライ		概してウエット
スケール	概して車社会主導の非人間的なスケールが多い	概してヒューマンスケールで住みやすい	
印象	デジタル的、冷たさ、無機的	アナログ的、一部地域では双方向のコミュニケーション、有機的	アナログ的、義理、人情温かさ、双方向のコミュニケーション
課題	分譲住宅は区分登記法が障害になり更新性に課題。	世帯交替が徐々に進んでいるが相続税対策で土地の細分化が進展。	一部地域に建替えの進まない木造密集地域。また権利関係が複雑

（玉川学園に関する高見澤邦郎氏らの資料を基に追記）

## 2-2. 玉川学園地区の概要

### 1) 玉川学園概説 (注1)



調査対象地、町田市玉川学園地区は昭和4年、小田急線の小田原までの延伸と同時期に小原国芳氏によって玉川学園が開校されたものの、住む住民は80所帯と数えるほどであった。その後1960年代後半から始まる高度成長期と共に顕著になった、住宅地の郊外へのスプロールにつれて住宅地として急激に拡大した。戦前に住宅地として整備された山手線周辺部、首都から15キロ圏約30分の荻窪、田園調布、経堂、成城などを第一次住宅地とすれば、小田急線、田園都市線、京王線などの多摩川を超えた首都中心部から30キロ圏、約1時間～1時間半の私鉄沿線の住宅地は第二次ブームによって開発された住宅地と位置付けられる。

その中でも、今回の対象地は、小原国芳氏が玉川学園の建設地金調達の目的で分譲された玉川学園前駅周辺の30万坪を中心に、急激な都市化に対応して、その外側に不動産業に参入した大規模生保系や電鉄系等により開発された宅地分譲地の一つ、玉川学園第一住宅地域、生産緑地等への税制改正等を契機に小規模民間不動産業や建売業者により供給された小規模宅地の混在する玉川学園5丁目地区、小原氏によって開発された旧市街地の周縁地域の7丁目地区とした。ともに玉川学園前駅から徒歩約15分圏に位置している。

ところで、町田市域内には、駅よりのバス通勤圏に、1960年代から盛んに供給された住宅公団や公社系の大規模団地があり町田市住民の約1割が住んでいる。小山田桜台団地（昭和62年）、本町田第2団地（昭和45年）、住宅供給公社境川団地（昭和43年）、東京都住宅供給公社高ヶ坂団地（昭和37年）、東京都住宅供給公社森野団地（昭和37年）、東京都住宅供給公社本町田団地（昭和39年）、東京都住宅供給公社木曾団地（昭和38年）、木曾山崎団地（東京都住宅供給公社と都市再生機構・昭和44年）、金森都営住宅、藤の台団地、鶴川団地、境川団地、藤野台団地、山崎団地などである。

(注1) 高見澤邦郎他作成資料による

『玉川学園地域の歩み』（玉川学園地域まちづくり憲章方針・住みよいまちと暮らしのデザインガイドより抜粋・玉川学園地区まちづくりの会 代表内田節子）で玉川学園の歴史を概括的に述べているが、それによれば、1929年の玉川学園の創設、小田急線玉川学園駅の開設に始まり2009年に80年を迎えた、玉川学園を5つの画期に分けて解説している。それに若干の加筆を加えると以下の通りとなる。上記の写真は玉川学園前駅開設時1929年4月1日の南西の高台から見た当時の状況であるが、南口には改札もなくすぐに畑と山だったという（写真提供は学校法人玉川学園）。下段は1966年測量の地形図で、学園地域は周辺に広がりつつあるが、第一住宅地区は完成しているものの、奈良北団地も藤野台団地もまだ完成していない。

画期	主な出来事	居住所帯・人口
学園の創設以前	本町田村の薪炭林だった	零
戦前期	1927 玉川学園の課からの用地買収開始 1928 予定していた30万坪の買収完了（買収費50万円、内45万円は講談社野間社長から借り入れ）玉川学園用地を500坪、一部200坪単位で住宅地として分譲。売れ行きはまずまずであったと言うが、購入者の半分は、東京・神奈川以外でその言う。その時植えた八丈島の桜が現在の景観をつくる。1929.4.1 駅開設、 同4.8 玉川学園開設（校地10万坪）	教師と塾生で15人 終戦時 住宅80戸
戦後初期	1948年 農地改革に抗して農業協同組合設立 1950年 映画「窓から飛び出せ」学園地域でロケ 香川京子デビュー	この頃の住宅300戸
復興・高度成長期から1990年頃まで	1956年 都営3丁目住宅建設 1957年 小田急池の台団地誕生 1962年 玉川学園町内会設立 1967年 玉川学園第一住宅完成 1968年 一帯に「文教地区」の都市計画決定 1977年 小原学園長亡くなる 1981年 成瀬地区が「東玉川学園1～4丁目」に。 1990年 昭和薬科大学の移転開設（世田谷から）	住宅開発はこの頃から盛ん。 この頃人口1万人突破  1990年の学園・東玉川学園合計で7,173所帯、19,138人
その後今日までの20年	1985年 商店街通りの拡幅開始(8mから16mに) 2004年に完成 1991年 都営住宅の建替え協議開始、2004年子ども広場完成で完了	2000年 7,441 所帯 20,303人 2009年 8,665 世帯 19,935人

◇ 圖面・説明書・申込書進呈いたします

# 高原の學園都市

理想の夢の苗床、眞の教育の道場たる、玉川學園の建設費を得る爲に教師が經營する田園都市です。夢の如く美しき文化的藝術的都市の建設!!

◇分譲地二十餘萬坪

一坪六圓より、五百坪一口、五年々賦、

(教育者歡迎の意味にて最近二百坪の小口も作りました)

◇東京近郊の輕井澤………海拔三〇〇尺餘

武相の平野一望の下、快きスロープ、森林美

◇交通 至 便………國鐵横濱線と小田急五方に通ず

新宿まで四十分、一日上り四十回

横濱、八王子、江ノ島 約四十分

◇設備 完全

水道、道路(八米)下水、電氣、電話あり、プール、音樂堂、講堂公開

◇勤勞教育の高唱

寺子屋の精神を復興し、日本魂の高揚を目ざす理想的革新教育の實現

每日現場案内

(小田原急行電車玉川學園前驛下車)

◇ 近く賣切の恐れあり、既に三分の二契約済

東京府南多摩郡 玉川學園土地部 電話町田六八番 振替東京二六六六番

(昭和4年、玉川学園が開設された頃の新聞広告 (玉川学園町内会 HP に掲載))

## 2) 現在の状況

### (1) 人口・世帯数の動向

玉川学園 1～8丁目		1982年		2012年		
		5,469世帯		4,832世帯		全国平均
世帯数	高齢者世帯			1,325世帯	37.5%	37.3%
	単身			926世帯	26.4%	32.4%
	夫婦のみ			1,293世帯	36.9%	19.8%
	一人親			325世帯	9.3%	8.7%
	夫婦と子供			594世帯	16.9%	27.9%
	三世代			223世帯	6.4%	10.2%
	その他			146世帯	4.2%	0.9%
		15,061人		16,626人		
人口※	高齢者	1,242	8.3%	4,624	28.0%	23.0%
	労働人口	11,041	73.3%	10,392	62.9%	63.8%
	就学児童	2,016	13.4%	1,033	6.3%	13.2%
	未就学児童	762	5.0%	577	3.5%	

(2010年国勢調査家族類型別一般世帯数による※町田市町丁別男女別年齢別人口による)

なお、人口・世帯数の動向を左右する社会状況として、雇用制度（生涯雇用制度の崩壊）、賃金・年金、税制（相続税、固定資産税、所得税等）、意識の変化（結婚観、生き方等）住環境などが挙げられる。

### (2) 面積・人口・人口密度

			玉川学園地域
面積			12の町丁目で260h
人口			2009年現在約2万人
人口密度			約77人/h（玉川学園59ha、昭和薬科17haを除くと100人を超えている）
所帯数	標準家族		H24年4月1日現在の玉川学園町内会自治会連合会管内の会員数（注1）は4,949と報告されている。これで人口（注2）を除くと4人/所帯となるが会員数と所帯数とは異なる為実態を表しているとは言い難い。仮に町田市の平均所帯人数2.37で人口を除くと、8438所帯となるが、2009年の世帯数は8665で2.3人/所帯となるが、学生の一人住まいがカウントされていると思われる。同年の高齢者人口率は25.5%であるが、これも学生によると思われる。3丁目では32%、東玉川学園では31.2%と高い。（ちなみの東京都の平均は2人/所帯である。ともにH22年度の国勢調査データ）
	独居家族	一般	
		高齢者	
		未婚	

(注1) 2-2-4)-(2)表、(注2) 2-2-1)表

### (3) 区画・土地の形質

	玉川学園地域
発展の経緯	昭和4年に小原国芳氏により開校された玉川学園が建設資金調達のために始めた住宅地分譲に始まる。当初は実際に住む人は少なく、最初の住民は学園関係者 38 人のみ。ほぼ同時に小田急線玉川学園前駅が完成している。町田市市民の約 13% (約 5 万人・3 万所帯) が住む団地 (都営/市営を除く) に対し、戸建て中心に発展してきたが、最近分譲の集合住宅が散見されるようになった。
土地の区画・形質	谷戸と尾根を骨格に、緑、坂道の多い丘陵地。その中でも玉川学園前駅周辺、玉川学園地区は小原氏の提唱により、隣の人声が聞こえない、台所で作っている食べ物の匂いがしない規模、500 坪単位で売り出されたが、住む人が少なくその後不動産仲介業を介して売買された際にはほとんどが細分化されて売られた。
域内の道路	道路は尾根道、谷道と等高線の沿って作られたために曲がりくねっている。開発業者の介在しない玉川学園町内会地域には一部 2.7m 程度の道が残されている。曲がりくねったヒューマンスケールの街路が維持されている。
景観	緑や坂が多く遠くまで見通せる変化のある景観。1967 年文教地区に指定される。道路沿いに玉川学園の学生を使って小原氏が植えた桜が今でもい地域の景観上の特色をなす。

### (4) 主な公共施設・利便施設

	玉川学園地区
公民館 (行政)	1974 年玉川学園に最初の公民館として「玉川学園文化センター」が完成
公立小・中学校	町田第五小学校、金井小学校、(南大谷小学校)、(成瀬台小学校) / 南大谷中学校、金井中学校、(成瀬台中学校)
病院・医院	(病院) なし、(医院・クリニック) 23 院
郵便局	玉川学園前郵便局 (ゆうちょ銀行)
銀行	みずほ銀行、横浜銀行、三井住友銀行、東京都民銀行、城南信用金庫
店舗・飲食店	(食料品・日用品等買回り品) (飲食店) 小規模な店が商店街に点在
理髪店・美容室	35 店
映画館等娯楽	なし

※文教地区の指定により、パチンコ、ゲームセンター、映画館等の遊興施設が一切ないことが特色。



(5) 小田急線玉川学園前駅の乗降者数の推移

	1990年	2000年	2003年	2006年	2009年	2012年
1日平均乗降人員	—	—	45,651	47,370	<u>49,347</u>	
1日平均乗車人員	21,934	23,236	23,030	23,507	<u>24,545</u>	
1日平均降車人員	—	—	22,621	23,863	<u>24,802</u>	

※2009年の平均乗降者数、平均乗車数ともこの20年間で最大。理由として、車による送り迎えや自転車・自動二輪車による通学通勤圏の拡大や近郊の大規模集合住宅の建設が考えられる。

3) コミュニティ基盤

(1) 小・中学校校区(調査対象地域の校区:朱書き)

地区	対象地域	小学校	中学校
南大谷	7～82、88～109、154～291、406～998、1022、1044、1086の1、1090の4、1160～1162	南大谷小学校	南大谷中学校
玉川学園	1丁目～4丁目全域、5丁目1～18番、19番1～27号、20～23番、24番1～10号、24番43～52号、25～28番、6丁目～7丁目 全域	町田第五小学校	南大谷中学校
玉川学園	8丁目 全域	南大谷小学校	南大谷中学校
玉川学園	5丁目 19番28～67号、24番11～42号	金井小学校	金井中学校
東玉川学園	1丁目 3番1～9号、3番48～90号、9番11～32号、9番35～45号、3丁目～4丁目 全域	南大谷小学校	南大谷中学校
東玉川学園	1丁目 1～2番、3番10～47号、4～8番、9番1～10号、9番33～34号、9番46号、10～33番、2丁目 全域	成瀬台小学校	成瀬台中学校

(2) 町田第五小学校生徒数の推移:H24年4月7日現在(町田市ホームページH12.12より)

	1年	2年	3年	4年	5年	6年	竹の子	計
クラス数	3	3	3	3	3	3	1	19
男子	40	37	52	52	63	48	2	294
女子	36	36	41	47	42	38	3	243
計	76	73	93	99	105	86	5	537

	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24
通常学級	572	556	559	552	544	546	538	568	557	540
特殊支援学級	6	5	7	7	9	6	4	6	5	5
	577	561	566	559	553	552	542	574	562	545

H24.12.11 町田市教育委員会に確認 (各年の5月1日時点の調査)

#### 4) 住民の活動

##### (1) 住民の特性

玉川学園地区	
住民特性	従来の文化人に加え全国各地から転入してきた学識経験者、給与生活者で構成。土地柄商店街で生業を営む生活者は少ない。一言でいえば同質性が特色。
住民の活動	各自治会加入率が高く（高いところでは 95%）、町内会自治会連合会、地区社会福祉協議会系の活動など極めて活発。祭りを中心とした伝統的な活動は神社を中心存在するものの住民主体の活動は芽生えて間もない。
行政との関係	密接
まとめ	古くからの住民組織は、成立の当初から住民の共通の課題を抱え、協同活動がいわば強制的共助のための組織として形作られ、その後も持続している。課題解決後も、防災や高齢者問題等の新たな課題に対しても、かたちを変えた活動として自治意識が根強く残されている。

##### (2) 玉川学園地区町内会自治会の構成と活動

各自治会はそれぞれの独立性を維持しつつも、1999 年以降、玉川学園地区町内会自治会連合会を形成し、地域防災や社会福祉活動、まちづくり、交通問題等地域共通の課題に取り組んでいる。平成 25 年からは隣町の南大谷地区町内会自治会と一部が合体し、会員数 7,000 を超える地区として再編成、行政が進める教育、防災活動、まちづくり、社会福祉活動と整合されることで、300 会員前後の小単位の町内会自治会の活動から、災害時や社会福祉活動に求められ規模を要する活動の柔軟な選択が期待されている。

	設立の起源	会 員	活動の特色
玉川学園町内会	玉川学園が分譲した住宅地の周辺に、東京都が 1956 年に完成した都営住宅(桜ヶ丘自治会として独立している)、翌年小田急が開発した池の台団地、その後大小の不動産業者、住宅メーカー等により様々な経緯で建設された住宅地が混在。全人教育を標榜する小原の思想を体現すべく組織化された「小原先生を囲む会」が、後に「丘の会」となり、1962 年に誕生した現在の玉川学園町内会の前身になっている。いわゆる郊外住宅地とは異なり、暮らしを通じた地域の結びつきがこの地域の原点である。	4,172	さまざまな経緯で成立した住宅地 8 地区から成る町内会として纏まった活動をしている。個々に見ると意思統一の難しさから迅速で一貫した活動に難点が見られる。
玉川学園第一住宅自治会	1964 年～1965 年に渡り、1955 年 11 月第一生命保険相互会社からの拠出金をもとに設立さ	238	域内にあった浄化槽及び自治会館運営の為に、設

	れた財団法人『第一建設協会』が開発分譲。設立と同時の1965年5月5日に自治会が設立されている。第一建設協会は住宅分譲から1988年3月に撤退(それまでに35団地、5,280件を分譲)、現在は一般財団法人『都市のしくみとくらしの研究所』となっている。		立と同時に自治会が組織されている。その後浄化槽は撤去され、域内の道路も町田市に移管されたが、固有の財産を有するこの地域唯一の地縁団体として自治意識が強く残る。
玉川学園興人自治会	1973年、富山市に本社を置く『興国人絹バルブ』を前身とする株式会社興人が開発分譲。オイルショック後の不況と事業多角化のための借入金増加により、1975年に会社更生法の適用を受け、当時としては戦後最大の倒産となった。のちに更生を果たし、2006年には三菱商事の連結子会社となった。	275	
玉川学園松風台自治会	1970年代の初頭、有楽土地によって開発分譲された住宅地。分譲された当時は下水道がなく共用の浄化槽を利用するための管理組合が作られた。その後下水道の整備とともに管理組合は発展的に解消されて現在の自治会に姿を変えた。道を挟んで小学校が作られ児童の多くはここに通学する。また防災活動も小学校後背地に広がる同じ開発業者による住宅地と合同で実施されているなど、連合会の活動とは一部で一線を画している。	77	
桜ヶ丘自治会	1956年東京都が建設した都営住宅。その後1991年建て替え協議開始、鉄筋コンクリート造で建替えられ、2004年子どもの広場完成で工事が完了し現在の姿になっている。当時の敷地には高齢者支援センター、さくらんぼホール、子育て支援施設『ころころ児童館』など、地域の生活支援施設が隣接して建設されている。	94	
東玉川学園睦会	東急が1985年開発し分譲した住宅地。	93	
合計		4,949	

### (3) 玉川学園地区社会福祉協議会の活動

この協議会は、平成 22 年町田市で最初の地区社協として設立され、「誰もが安心して幸せ暮らせるまち」を目指し、活動が軌道に乗り始めて 2 年が経過している。子育て支援や高齢者の介護や見守り、一般対象の種々の活動などで 25 の NPO 法人等に加え、玉川学園地区町内会自治会連合会傘下の 6 町内会・自治会地域の住民を中心に、25 団体で年間 750 ～1000 人程度が運営にかかわっていると推定される。

玉川学園社会福祉協議会福祉交流団体ネットワーク運営会議メンバー(平成 24 年度)

		団体名 (参加人数)		団体名 (参加人数)		
1	子ども	NPO法人子育て・子育て支援タグポート	13	高齢者	在宅福祉を考える会(会食会)	
			14		玉川学園ふれあいの会(ふれあいサロン)	
2		NPO法人学童保育レ・マーニ	15		たまり場・7(ふれあいサロン)	
3		BUBの会(ふれあいサロン)	16		うきうきクラブ(老人会)	
4		青少年健全育成玉川学園地区委員会	17		西寿会(老人会)	
5		玉川学園地区 民生児童委員	18		ゆるやか健康塾(ふれあいサロン)	
6		おひさまぶんこ	19		わあくす	
7		わんぱくキッズ(ふれあいサロン)	20		町田市民後見を考える会	
8		高齢者	NPO法人 桜実会		21	町田 YMCA
9			町田第3高齢者支援センター		22	チャキチャキ(ふれあいサロン)
10			玉川学園ふれあいサロン(ふれあいサロン)		23	ふれあいサロン花袖
11			東玉川学園会食お楽しみ会(会食会)		24	芝生の会
12	にこにこクラブ玉川学園(ふれあいサロン)		25	クリーン de ウオーク		

## 第3章 宅地建物変容調査

### 3-1 調査対象地区の選定と調査方法

#### 1) 調査対象地区

調査対象地区として、小田急線玉川学園前駅からの距離と方向の観点から、第一に、東南に徒歩5分程度の地区（一部に8丁目も含まれるが「7丁目地区」と称する）、第二に、西北に徒歩10分程度の地区（「5丁目地区」と称する）の2地区をまず選定した。これらは戦前から戦後にかけて一部道路は開通していたが宅地化はほとんどされておらず、昭和30年代から今日までの半世紀に漸次住宅の建った地区である。選定地区の規模は変容の概ねを観察できるよう、200棟程度の建物が存する約250m角（6ha強）程度とした。

またこれら2地区との対比の意味も含め、「一団の開発地区」として昭和30年代後半に民間事業者によって開発された、西に徒歩15分程度の地区（3丁目に属する第一住宅エリアであるが、開発区域全域を取ったので「3丁目地区（第一住宅地区）」と称する）を第三の地区として選定した。この地区は入り組んだ境界線を持つ7haほどのエリアである。

7丁目地区、5丁目地区の居住世帯特性は開発時期の長さを反映し、多様なものと思われるが、3丁目地区（第一住宅地区）は当時の宅地建物購買層からして、比較的類似性が強いと推測される。以上各地区の位置を図3-1に示し、丁目別の人口等を表3-1に示す。

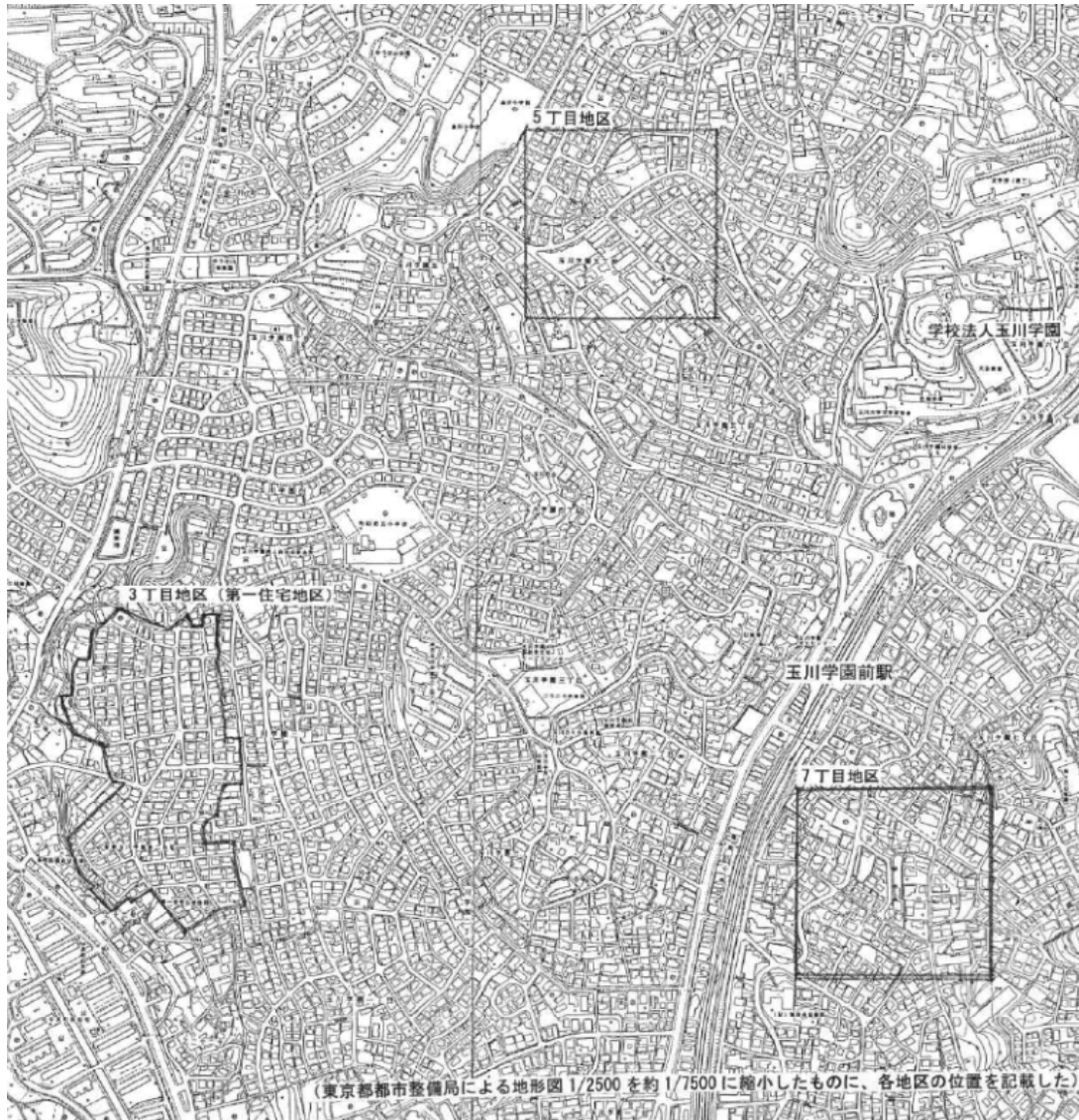
#### 2) 調査対象期間、調査方法

変容調査の対象期間は2001年から2012年までの約10年間とする。これは最近の約10年という期間を見ることで、ほぼ変容の概況が把握できると思われるからである。なおこの期間の最後の数年はやや不況局面に入ったとはいえ不動産市場が比較的落ち着いていた時期でもある。

調査に際しては、第一段階として2001年と2011年の住宅地図を入手して図上の比較、すなわち建物形状や居住世帯名の変化を把握し、変化が見られたものを「宅地建物変容物件」としてまずプロットした。第二段階としてその図を携えて現地踏査を行い、建替え等の状況を確認した（2012年7月～8月に実施）。以上によって作成した地図を資料として、建替え等の状況を、「従前からの居住者による継続居住（「建物変化なし」と「建替えあり」にさらに分類）、「空地化（駐車場化含む）・空き家化」、「新規居住（「個別新築」、「建売分譲」、「集合住宅新築」にさらに分類）」の3類型を基本とした集計を行った。さらに「新規居住」については従前土地利用が「空地・山林等だった（新築）」か、「建物があった（建替え）」かも確認した。

なお、変容調査の企画については、都市計画家の田丸重彦氏（玉川学園5丁目在住）から種々のアドバイスをいただいた。記して感謝の意を表します。

各地区の位置 (図 3-1)



各地区の人口、世帯数 (表 3-1)

		3丁目(第一住宅地区含)	5丁目	7丁目	町田市	全国
人口		2,392人	2,587人	2,637人	420,304人	
	高齢人口 <高齢化率)	764人 (31.9%)	587人 (22.7%)	601人 (22.8%)	92,683人 (22.1%)	(23.0%)
	労働人口	1,413人 (59.1%)	1,712人 (66.2%)	1,723人 (65.3%)	269,267人 (64.1%)	(63.8%)
	年少人口 (年少率)	215人 (9.0%)	288人 (11.0%)	313人 (11.9%)	58,354人 (13.9%)	(13.2%)
世帯数 (世帯人数)		1,063世帯 (2.49人)	1,172世帯 <2.29人)	1,163世帯 (2.42人)	181,489世帯 (2.32人)	

(町田市町丁別男女別年齢別人口 2012年1月1日より)

### 3-2. 調査結果の概要

#### 1) 7丁目地区

- (1) 調査時点(2012年8月)での総建物棟数は193棟である。うち、119棟は「変化なし」なし、70棟が「変化あり」であり、4棟は「不明」であった。「変化あり」は不明を除く総建物棟数の約37%にあたる。
- (2) この、変化のあった70棟のうち12棟は従前居住者による建替えである。残る58棟のうち14棟は建替えずに新規居住者が来住したもの(中古住宅の購入とみられる)、残る44棟が新規居住者の来住を伴う新築および建替えであった。したがって建替えや新築されたものは $12+44=58$ 棟で、不明を除く総建物棟数の31%にあたる。
- (3) 新規居住者の来住を伴う新築および建替え44棟のうち、41棟が戸建て住宅(新築戸建て住宅)であり、3棟が集合住宅であった。
- (4) 新築戸建て住宅41棟の従前建物をみると、多い順に、もともと戸建て住宅だったもの30棟、空地や農地だったもの6棟、集合住宅だったもの5棟となっている。
- (5) 新築集合住宅3棟の従前建物は1棟が戸建て住宅、2棟(隣接)が戸建て住宅の建替え(庭の活用)であった。
- (6) 前記4)の新築戸建て住宅41棟のうち、いわゆる建売住宅は2件で、うち一つは1棟の従前戸建て住宅が2棟に、もう一つは1棟の従前戸建て住宅が6棟に分割されている。
- (7) なおこの間に駐車場や空地になったものが7宅地ある他、空き家状態のものは1棟であった。

以上を全体的にみれば、つぎの考察ができよう。

- ・10年間に「変化のなかったもの」と「変化のあったもの」との比率は37%対63%であった。この比率が高いか低いかは一概に言えないが、この地区の形成期の中心が昭和30年代から40年代にかけてであることを考慮すれば、形成後50年から40年を経てかなり変化の生ずる時期になっているとみても誤りではあるまい。
- ・総棟数の約31%がここ約10年間に建てられている。普通の住宅地の建替え率が年間1~2%とされるところからみて、かなり高い新築住宅の建設率といえよう。
- ・新築戸建ての場合、従前建物がやはり戸建て住宅であったものが大部分であるが、「従前に集合住宅(木造や鉄骨造のアパート)」であったものも5棟みられ、他方、新築集合住宅は3棟と少ない上、うち2棟は広い敷地での庭先賃貸住宅(2階建てのタウンハウス)で、戸建て住宅宅地が売却されて集合住宅(41戸のマンションと、単体としてはこの地区では大きい)となったものは駅に近接して建てられた1棟に過ぎない。すなわち、「集合住宅の戸建て住宅への建替えが見られる一方、戸建て住宅の集合住宅化は少ない」傾向にあるといえよう。これは、この地区の建替え需要が基本的に戸建て住宅であることを示している。
- ・戸建て住宅敷地が細分化され建売住宅として売られる例もみられる(一つは1宅地が6

宅地になっている)。しかし全体的にみれば細分化はさほど進んでいない。あまり細分化すると良好な住環境を求める需要に合わなくなるとの判断を開発事業者がしている面もあろうし、町田市が2004年に定めた法律に基づく敷地規模規制（住居系用途地域の新規宅地の最低面積を120㎡以上とする規定）が効いているといえよう。

以上を総じてこの地区は、駅に比較的近接した良好な低層住宅地という特性がうまく働き、建替えや中古住宅の活用を通じて適切な居住の維持継続がなされていると判断される。

## 2) 5丁目地区

- (1) 調査時点（2012年8月）での総建物棟数は219棟である。うち、136棟は「変化なし」、66棟が「変化あり」、残る17棟は「不明」であった。変化は「不明」を総計から除く合計値の約33%にあたる。
- (2) この、変化のあった66棟のうち15棟は建物は変わっていないが居住者名が変わったもの、すなわち中古住宅として住み替えられたものとみてよい。この15棟を引いた51棟を、不明を除く総住宅数202棟で割った「10年間の住宅新築率」は約25%となる。
- (3) この51棟のうち2棟は従前居住者による建替えであった。したがって新たな居住者が来住した住宅は49棟であり、うち45棟が戸建て住宅であり、4棟が集合住宅であった。
- (4) 新たな戸建て住宅45棟の従前土地利用をみると、多い順に、建物がなく空地や農地だったもの37棟、住宅があったもの8棟となっている。
- (5) 集合住宅4棟の従前建物はいずれももともと集合住宅があった敷地であった。
- (6) 新たな戸建て住宅45棟のうちいわゆる建売住宅は3件と件数は少ないが、うち1件は従前農地が17棟に分割譲渡された他、従前空地の2件が9棟および6棟に分割譲渡されていて、建売住宅の棟数は多い。
- (7) なおこの間に駐車場や空地になったものが2宅地ある他、空き家状態のものは4棟であった。

以上を全体的にみれば、つぎの考察ができよう。

- ・10年間に「変化のなかったもの」と「変化のあったもの」との比率は33%対67%であった。この、変化の比率が高いか低いかは一概に言えないが、この地区の形成期の中心が昭和30年代から40年代にかけてであることを考慮すれば、形成後50年から40年を経て変化の生ずる時期になっているとみてもよいだろう。
- ・総棟数の約25%が10年間に建てられている。普通の住宅地の建替え等は年率1~2%とされるところからみて、やや高い新築住宅建設率といえよう。
- ・新築戸建て住宅において、従前建物がやはり戸建て住宅であったものはやや少なく、多くは空地・農地が分割されて建てられている。駅から少し距離のあるこの地区にはまだ



空地・農地が残っていたということである。

- ・これら戸建て住宅の敷地面積はある程度の広さが確保されており、極端な細分化は見られない。あまり細分化すると良好な住環境を求める需要に合わなくなるとの判断を開発事業者がしている面もあろうし、町田市が2004年に定めた法律に基づく敷地規模規制(住居系用途地域の新規宅地の最低面積を120㎡以上とする規定)が効いているといえよう。
- ・他方、新築集合住宅は4棟あるが、いずれももともと集合住宅だったものの建替えであり、戸建て住宅や空地/農地が集合住宅に変わったものはない。これはやはりこの地区でも建替え需要が基本的に戸建て住宅であることを示しており、郊外のある程度良好な環境の住宅地の最近の傾向を表しているとみることができよう。

以上を総じてこの地区は、残存していた空地・農地が活用されて新規の戸建て住宅が建てられるかたちで新規居住者の来住がなされているといえよう。

### 3) 3丁目地区(第一住宅地区)

- (1) 調査時点(2012年8月)での総建物棟数は239棟である。うち、181棟は「ここ約10年間に変化なし」なし、24棟が「建替えて継続居住」、22棟が「居住者に変化あり」、残る12棟は「不明」であった。変化した $24+22=46$ 棟は、「不明」を総計から除く合計値の約20%にあたる。
- (2) 22棟のうち11棟は建物は変わっていないが居住者名が変わったもの(中古住宅の購入)である。したがって、この10年間に建替えられた戸数は $24+11=35$ 棟となり、これは不明を除く合計値の15%となる。この値は一般的な既成住宅地の建替え率(年間で1%~2%といわれる)の範囲にある。
- (3) 新築戸建て住宅11棟の従前建物はすべて戸建て住宅であり、1棟から1棟への、敷地分割のないものであった。また集合住宅への建替えは調査対象期間中見られなかった。
- (4) この10年間に駐車場や空地になったものが4宅地ある他、空き家状態のものが10棟見られた。

以上を全体的にみれば、つぎの考察ができよう。

- ・10年間になされた建替えのうち、24棟は従前居住者によるもので、11棟は建替え後に新たな居住者が来住している。この他、11棟では建替えなしに新規居住者によって住まわれている。
- ・10年間の建替え率はいわゆる既成住宅地のその範囲にあり、新たな住宅地として計画的に開発された当地区もその後半世紀近く経って、「一般的既成住宅地」になったと言えよう。
- ・建替えによって敷地の細分化は起こっていない。これは、2004年からの法律に基づく敷地規模規制(120㎡以上)が効いているためもあるが、環境の良好な低層住宅地としての需給バランスがこの地区で成立しているとも言えよう。

以上を総じてこの地区は、駅からやや離れているものの「良好な低層住宅地」という特

性がうまく働き、建替えや中古住宅の活用を通じて適切な居住の維持継続がなされているとしてよいだろう。ただし、見られつつある空き家の発生は、今後に向けて注視すべき事項であろう。

#### 4) 3地区の比較考察

- ・7丁目地区と5丁目地区はともに、戦前から戦後に一部道路は開通していたが殆ど宅地化はしておらず、昭和30年代から今日までの半世紀に漸次住宅の建った地区である。約31%、約25%と少し違いはあるがここ10年に新たな住宅が建設された他、6~7%の住宅が中古住宅として新規来住者によって住み続けられている様子である。
- ・7丁目地区では既存のやや大きめの住宅宅地が分割されて新規の住宅が建てられ、5丁目地区では規模の大きい空地や農地が建売住宅街区として開発されている。駅に近く居住地化が比較的早かった7丁目地区と、やや距離があって空地・農地が残っていた5丁目地区との違いが示されていると言える。
- ・両地区ともある程度の敷地規模を確保した建替えまたは新規の住宅供給がなされており、街並みとしての住環境を維持したかたちで居住の維持継続がなされていると言ってよかろう。また両地区とも集合住宅の建設は限定的で(7丁目地区では集合住宅から戸建て住宅への転換もみられるほどで)、「低層戸建て住宅地としての需給関係」が成立しているとみられる。
- ・これに対して、45年ほど前に一斉に分譲された計画住宅地と言える3丁目地区(第一住宅地区)では少し異なった状況が見られた。すなわち、建替えや新築の率が7丁目地区や5丁目地区より低いこと(とはいえ一般的な既成住宅地の平均的な値とみなされるが)、そして空き家の発生がやや多いことである。
- ・こういった地区ごとの相違は、活用される大規模な空き地や農地の存在状況、駅からの距離による新規宅地住宅需要の強弱、これまでの開発の経緯(特に3丁目地区(第一住宅地区))によって説明されるものであろう。
- ・しかし地区ごとの相違、特に駅からの距離が関係すると思われる建替えの強弱はあるものの、総じて順調な継続居住と新規居住がなされているとみなされる。これは、「都心より1時間程度の鉄道駅から徒歩圏にある良好な環境の低層住宅地」という住宅地特性によるところが大きい(「良好な環境」の内容についてはアンケート分析の項で記述する)。
- ・さらに付け加えれば、これら住宅地が属する東京西南セクターの1時間圏は、他のセクターあるいはより遠隔の住宅地に比べて東京圏の中でも優位にある場所とされてきている。調査対象住宅地は、その優位性の中での「典型住宅地」とみてよい。
- ・結局のところ「地の住宅地」とひとことで言っても、都心からの距離(鉄道の便)や方向(セクター)、当該住宅地の環境などによって居住の維持継続の実際や可能性は変わってくるわけである。3地区を取り出して変容の様子を見た今回対象の住宅地は、比較的良い条件下にある「地の住宅地」と言えよう。

### 3-3. 玉川学園第一住宅地区の詳細

#### 1) 概説

明治から終戦直後にかけて、今の玉川学園第一住宅のあたりには、はじめは「小川園」、やがて「香雪園」と呼ばれる広い梅林があった。「小川園」は、本町田村の名主であった小川運太郎（1864年生まれ、明治27年～30年村長、同32年～36年郡会議員）が、明治42年3月2日に開園した22,300坪の私園で（参考：薬師池公園 12.4ha、かしの木自然公園 5.4ha と比べて遜色ない）、その後土田政次郎が購入し、名を「香雪園」と改め整備が続けられ、兵隊や東京からも遊びに来たと言う。その後鎌倉の伊藤宗二氏の手に移り戦後を迎える。昭和23年の農地解放によりこの地域にも周辺の農家が開墾し畑となり、梅林は跡形もなくなった。

やがて土地は昭和38年、第一建設協会に売られ大型のブルドーザーにより造成され、今の玉川学園第一住宅となった。住宅地内の公道は広げられたが、位置や標高は変えられることもなく、道は昔の名残として残されている。39年から42年の3年間に渡り住宅地の建設・分譲が実施された。60坪から90坪と土地に、20坪前後の平屋建てが建てられ、分譲価格は225万円～343万円で、106万は金融公庫の融資が付き、また第一住宅からも20万円までの貸付金が可能であったと言う。間取りは当時として高い水準であったと言われている。なお、完成当初、町田市 of 貧弱な下水道対として、共有地に設置された高架水槽と浄化槽の管理の為に自治会が設立されている。その後、下水道の整備により不要となった高架水槽跡地、一部浄化槽跡地の売却や、域内の道路の舗装や側溝の蓋の設置工事、道路の町田市への移管など、自治会を中心にした多大な苦難を経て現在の住宅地となっている。

住民による自治組織は、昭和40年5月5日に設立、平成24年11月現在の会員数236、非会員11、会員加入率95%の高さは以上の歴史が背景にある。なお、第一建設協会は住宅分譲から63年3月に撤退、それまでに35団地、5,280件を分譲している。



「多摩地形図」から「本町田」の一部。昭和18年12月。点線は香雪園約8haの推定区域。a 養運、b 芝生坂（しばう）の南が現玉川学園第一住宅、c 平らな丘上、d 圓錐丘、e より高い丘、f 尾根、g 四阿、h 谷戸（今の自治会館あたりか）



香雪園での遠足：昭和22年4月、町田第一小学校。写真提供・武藤敏氏



香雪園：梅は無く、桜、赤松、多行松などが写っている。写真提供・小川功氏



建設当初の玉川学園第一住宅左上に斜めに走るのがバス通り



参考資料：

- (1) 玉川学園地域のいま昔・連続歴史懇話会（第5回）資料 2009年2月28日開催玉川学園地区まちづくりの会主催『昔この地域に香雪園という梅林があった』
- (2) 同上（第6回）資料 2009年10月11日開催、玉川学園地区まちづくりの会主催『このまちの戦後—昭和30年代、40年代を中心に—』
- (3) 自治会資料『会則集・玉川学園第一住宅自治会の沿革より』
- (4) 香雪園の地図は田中正大氏作成（農大名誉教授／造園学／1丁目居住）第一住宅資料は西氏提供。

## 2) 宅地区画の変容概況

### (1) 玉川学園第一住宅自治会域内の状況(平成 24 年 9 月時点)

	1965年	2012年現在		
	宅地分譲された当初の区画 [正規区画]	206(?) 区画	233区画	従来型183区画(78.5%) 2区画に細分19、計38区画(+19) 3区画に細分4、計12区画(+8)
宅地以外の区画 [自治会共有地]	浄化槽・高架水 槽用地 (3区画)	宅地に編入 2区画	※1区画は住民が購入し 既存区画に合筆	・共有地2区画 ・駐車場2区画 ・空き地 2 区画 (現在建築中 1 区画)
	自治会共有地 (2区画)	2区画(自治会館・防災広場)		
小計	211区画	237区画		
周辺及び共有地 から編入された区画 [追加区画]	1971年までに 編入(3区画)	3区画		
	その後編入	15区画(8組)		
		18区画		
区画合計		255区画(※非会員10名)		

### (2) 自治会加入率等(平成 24 年 11 月 13 日町田市のアンケート調査による)

組	区画数	内訳					
		会員宅地 (世帯数)	非会員宅地 (世帯数)	空き家	空き地	駐車場	共用地
1組	29	28 (36)				1	
2組	23	21 (23)	2 (2)				
3組	21	20 (24)		1(貸家)			
4組	25	24 (29)				1	
5組	22	20 (24)	2 (2)				
6組	23	20 (21)	2 (5) ※1	1			
7組	24	23 (29)					1 防災広場
8組	41	36 (36)	5 (5)				
9組	26	24 (25)		1	1		
10組	23	20 (20)		1	1		1 自治会館
小計	257	(b)236 (267)	11 (14)	3	2	2	2
		(a)248 (281) ※2		9			

※1 アパートを 4 世帯と想定、※2 世帯数は会員名簿より推定

※1. 自治会加入率：上記では、 $(b)236 \div (a)248 \times 100 = 95.16\%$ であり、平成24年10月26日現在の会員名簿の(b)236と一致している。

※2. 想定世帯数で見ると、 $267 \div 281 \times 100 = 95\%$ となり、会員加入率と拮抗している。

※3. 宅地の利用率は、現在入居者募集中の空き家1軒を加えた249区画を、全体の宅地数から共用地2区画を除いた255で割った、 $249 \div 255 \times 100 = 97.6\%$ である。

以上を纏めると、第一住宅設立の1965年から2012年迄の正規区画の変容の状況は、

① 住宅地として1965年当時の原形のまま継続 183区画

②その後細分化してされた住地として継承 23区画(細分化後50区画)

計、206区画(細分化後235区画)となる。それに従前の浄化槽・高架水槽跡地の宅地への転用2区画と、共有地2区画を加えた、計237区画が現状の区画である。現在その内、空き地が2区画、駐車場が2区画で残りが宅地として利用されている。

また、第一住宅設立後、第一住宅地域に編入された区画は、計19区画である。

なお、調査期間と重なるように、この地区では、平成24年8月、9月、12月、翌年1月と4家族が転居しており、一軒は空き地、一軒は空き家、1軒は売却中、一軒は居抜き状態で入居済。

また上記の表中の貸家はその後売却され2分割され分譲住宅として建築中である。また、1軒は建て替え中、空き地であった1軒は建築中である。以上を反映すると、平成24年11月13日の町田市のアンケート調査以後、以下のように変容したことになる。

自治会加入率等(平成24年11月13日の町田市のアンケート調査以後)

組	区画数	内訳						備考
		会員宅地 (世帯数)	非会員宅地 (世帯数)	空き家	空き地	駐車場	共用地	
1組	29	28 (36)				1		
2組	23	21 (23)	2 (2)					
3組	21	20→19 (24)		1(貸家) →0	1			2分割され分譲住宅建築中
4組	25	24 (29)				1		
5組	22	20 (23)	1 (1)	1(売却中) →0				2分割され分譲住宅建築予定
6組	23	20 (21)	2(5) ※1	1				
7組	24	23 (29)					1 防災広場	
8組	41	36 (36)	5 (5)					1軒は建替中
9組	26	24 (25)		1	1			
10組	23	20 (20)		1	1→0 (建築中)		1 自治会館	1軒は退会後即入居
小計	257	236(267) ↓ 235(265)	10 (13)	3	2	2	2	
		(a)248→249 (281→280) ※2			9			

※1 アパートを4世帯と想定、※2 世帯数は会員名簿より推定

### 3) 住まいの変容状況

現状の住まいについて、平成24年10月に実施した目視による視察の結果で分類した。

#### (1) 分譲時の住まいをそのまま継承：

この住宅地が分譲された昭和39年後数年の間に建設された、規模20坪（当時は広い部に入る）の建売住宅で9戸あり、その内2戸は空き家ないしは空き家状態である（2戸の持主は判明している）。

(2) 分譲時の原形に神楽等で増築された住まい：41戸（内空き家状態1戸）。外見から俄かに判別できない住戸が数軒あるが、以前の自治会調査で耐震性能不足数の記録と大幅にかけ離れていないことから相当と判断出来る。このタイプはほとんどが2階建てに増築されていることから、子供の成長による増築、親と子の同居等がその主因と考えられるが、自治会名簿から見る限り2世帯の世帯主名を掲げているのは3世帯（内1世帯は兄弟の同居）のみである。

(3) 建替え：2世帯住宅、2.5世帯住宅や親子の隣居等による建て替え：108戸あるがなかには俄かに判別できない住戸が数軒含まれる。内20戸が自治会名簿を見る限り2世帯の世帯主名を掲げている。（住み続ける代表的事例）

(4) 新たな入居者による新築：50戸。従前の敷地の宅地（分割を含む）に建設された建売住宅ないしは注文住宅。（“住み繋ぐ”代表的事例）

#### 所有の形態（計233区画）

① 持ち家	222戸
② 貸家（現状のままの貸家化）	3戸
③ 集合住宅	1戸
④ 空き家、空き家状態	5戸
⑤ その他（シェアハウス等）	0戸
⑥ 駐車場	2区画

#### 推定される変容の原因

- ・原形のまま子世代、あるいは親子世代との同居や二世帯居住用宅地として継承
- ・売却され新たな居住者が宅地として購入
- ・第一世代死去に伴う相続、転出後に不動産業者等により宅地として売却。
- ・駐車場への転用。推定出来る理由として、高額購入したもののバブル経済崩壊等の不動産価格下落による含み損の表面化の回避、課税対策等による売り控え等。
- ・将来用に保有、あるいは課税対策、その他の理由による空き地。

#### 4) 住まい手の変容状況

※第1世代親世代、第1世代の子世代、新規入居者親世代・親子世代

		分譲時入居	その後の状況	現在の状況	備考
A-1 タイプ	第一世代	継続して現在まで居住（独居を含む）			
A-2 タイプ (親世代、子世代同居・隣居等)	第一世代	継続して現在まで居住			未婚の第二世代と親との同居を含む
	第二世代		同居ないしは2世帯住宅、ないしは隣居		
B-1 タイプ	第二世代に継承	親世代死去	子世代に継承		
B-2 タイプ	第二世代に継承	親世代死去	子世代に継承		子世代がおらず孫世代への継承を含む
				孫世代	
C-1 タイプ	新規居住者	—	その他世代		
C-2 タイプ	新規居住者	—	その他世代		
				子世代（同居ないしは2世帯住宅・隣居）	
D タイプ	貸家として活用		借家人転居後の再貸家を含む		借り上げ社宅扱いを含む
E タイプ	空き家状態		住み手不在、転居後も保有（親世代施設入居等、将来活用等）		7件
F タイプ	空き家				
G タイプ	共同住宅に建て替え		共同住宅に建て替え		1件



## 第4章 住民アンケート調査

### 4-1 アンケート調査に先立つ住民ヒアリング

#### 1) ヒアリングのねらいと結果の概要

アンケート調査項目を設定するための予備調査の意味も持たせて、2012年8月29日に8名の住民に第一住宅自治会館に集まっていたいただきヒアリングを実施した。ヒアリング時に仮説として、「高齢者の定住意識は、元気うちと加齢虚弱化した時はかなり違う。将来的に土地・住宅の継承となると子どもが相続して居住するのは期待するほど多くない？」との想定を立てた。

ヒアリングの結果、

高齢者独居世帯あるいは単身に向かう高齢者夫婦世帯からは、「娘二人は嫁いでいる。さき様のこともあり、娘たち家族がこの地に帰ってくることは考えがたい」、「未婚の一人娘はいまだに仕事で飛び回っている」等、子どもたちがこの地に戻ることは難しい状況が話された。

- ・親子世代同居あるいは2世帯居住の世帯からは、「1995年からすでに2世帯居住をしてきた」、「親世代は高齢化しているので、孫世代が結婚してさらなる継承の条件が早く整えばよいと思う」といった、世代継承の話題が話された。
- ・その他、既に継承している子世代の世帯、3世代で住んでいる世帯、要介護者を抱えている世帯、最近転出の高齢者世帯、最近転入の子どものいる世帯等に関しての話題があった。

これらのヒアリングから、「継承」について次のような考察が可能と思われる。

- ①既に子世代に継承されている世帯は、当面住み続けられる可能性が高いが、一般的に言って、子世代や孫世代に「住まいの継承が確約されている」世帯はごく限られている。
- ②単身に向かう高齢者夫婦世帯の「今後の住まいの継承」については、子世代との同居を決めた少数の世帯を除き、将来の同居等を未だ決めかねつつ（様子見）、高齢者独居世帯に向かう予備軍としての色彩が濃い。
- ③既に高齢者独居となっている世帯の「今後の住まいの継承」は、子世代が戻り同居する場合を除き、高齢者施設への入居や子世代世帯への移転によって売却あるいは貸家化されるものと思われるが、全般的には未だ決めかねている状況（様子見）にある場合が多い。
- ④総括的に言えば、世代の継承によって「住み続けられる」ことが望まればしてもその実現は容易ではなく、土地建物が相続を経て売却等された後に新たな世帯が転入し、「住み繋げる」ようにすることが「地域コミュニティの継承という側面から重要になってきている」とされよう。

## 2) アンケート調査項目への反映

7丁目地区、5丁目地区は最近約10年間の新規居住世帯を対象としてアンケートを行うが、第一住宅地区においては、ヒアリング対象世帯のカテゴリーも参考にして長い居住歴の世帯も対象にアンケート配布数を増やすこととする。

その際の設問として、居住継続意向（元気なうちと華麗虚弱化した時）、土地・住宅の継承方法（相続・売却）、相続した子どもの資産活用方法（居住継続・賃貸化・売却）等を加えることとする。

## 4-2 アンケート調査の方法等

### 1) 調査対象地区と調査の経過

3章に記載した3地区（いずれも6~7ヘクタール）を対象に、変容調査から推定された「最近約10年間に新規居住した世帯」にアンケート票を配布し、世帯の特性や来住の理由等を聞くことが第一の目的である。

加えて7丁目地区（第一住宅地区）では全世帯にアンケート票を配布し、新規居住者との比較も視野に、長年居住世帯の居住実態や今後への意向も把握することとした。

アンケートは2012年10月25日、26日の両日に各戸投函のかたちで配布した。回答は住総研への郵送によるものとし（アンケート配布時に返送封筒同封）、締切は同年11月11日とした（最終的には27日到着分までを有効とした）。

回収率

配布先	配布数	回答数	回答率
第一住宅	222	67	30.8%
5丁目	81	26	32.1%
6,7,8目	91	28	30.7%
合計	394	121	30.7%

## 4-3. アンケートの結果（単純集計）

### 1) 現在の住まいの状況

住まいの形式	対象地区	持家		賃貸住宅	
		数	割合	数	割合
戸建住宅	第一住宅	63	81	1	4
	5丁目	23		—	
	7丁目	22		3	
集合住宅	第一住宅	—	—	—	6
	5丁目	—		3	
	7丁目	—		3	

## 2) 現在の住まいに転居する前の住まいの状況

住まいの形式	対象地区	持家・分譲	賃貸住宅	社宅・官舎
戸建住宅	第一住宅	19	1	1
	5丁目	8	2	0
	7丁目	10	2	0
集合住宅	第一住宅	6	22	15
	5丁目	2	10	4
	7丁目	2	11	3

※ 3地区ともアンケートで設問した「その他」、「社宅・官舎」は皆無であった。

※ 1) ~ 2) の結果を見ると、調査対象の三地区がともに戸建持ち家主体の住宅地であることが確認できた。

## 3) 転居した理由について

第一位	持家入手のため
第二位	通勤・通学のため
第三位	住まいが手狭（子供の成長等）
第四位	子どもの教育環境のため
第五位	親との同居のため
第六位：	生活環境に問題があったため
第七位	結構・親と別居
第八位	その他

※ 「その他」は別にして、選んだ理由に「持家入手」をあげた人が全体の約 30% に上る。  
このことはこの地が一定の経済的条件を満たせば購入しやすいことを示している。

## 4) 玉川学園を選んだ理由について

第一位	環境が良いから
第二位	通勤通学生活上便利だから
第三位	子どもの教育環境のため
第四位	住宅地として有名だから
第五位	値段が手頃であったから
第六位	知り合いや友人が近くにいた
第七位	以前の住まいに近く知っていた
第八位	両親が住んでいたから
第九位	子どものころに住んでいた
第十位	親戚が住んでいたから

※4) 及び5) から、この転居理由に掲げた「子どもの教育環境のため」の16名と、「生活環境に問題があったため」の10名の26名(15%)と、選定理由の第一位「環境が良いから」の63名(31%)を考え合せると、圧倒的に環境ファクターが影響していることが分かる。また、転居理由第二位の「通勤・通学のため」の約20%と、選定理由第二位の「通勤通学生活上便利だから」の28名(14%)は、この地域が都心から1時間圏にあるにもかかわらず通勤・通学の範囲にあることを示している。選定理由第六位の「知り合いや友人が近くにいた」14名、第八位の「両親が住んでいたから」14名、第十位の「親戚が住んでいたから」が5名と低位にあるのは、住宅地としての歴史の浅さから理解出来る結果となっている。

#### 5) 住まい取得の方法

	第一住宅	5丁目	7丁目	合計
分譲(建売)住宅の購入	38	13	2	53
自分で新築	8	7	15	30
中古住宅購入	12	2	4	18
相続や贈与	1	0	0	1
その他	3	0	1	4

※「分譲(建売)住宅の購入」が53名(約50%)、「中古住宅購入」が18名(16.6%)、併せて65%を超えているのは、地元の大工や工務店との付き合いが希薄、地元で生業として建設業を営む住民が少ないなどが影響していると推測出来る。

#### 6) 購入資金

	第一住宅	5丁目	7丁目	合計
自己資金	42	14	15	71(70%)
自己資金+親など援助	17	6	3	26
その他	1	0	0	4

※ 自己資金が71名(70%)と圧倒的に多い。長男より次男、三男家族が多いのではないかと推測しているが確証はない。

#### 7) 戸建ての場合の宅地・住戸面積

	第一住宅	5丁目	7丁目	平均
宅地面積	(回答数62) 195 m <sup>2</sup>	(回答数19) 165 m <sup>2</sup>	(回答数21) 201 m <sup>2</sup> (3件を除くと161.7 m <sup>2</sup> )	(回答数102) 191 m <sup>2</sup>
住宅延べ床面積	(回答数25) 137 m <sup>2</sup>	(回答数9) 108 m <sup>2</sup>	(回答数8) 124 m <sup>2</sup>	(回答数42) 128 m <sup>2</sup>

## 8) 新築以後の住まいの変容

	第一住宅	5丁目	7丁目
建替え	36	2	2
リフォーム	9	0	1

※5丁目、7丁目ゼンリン住宅地図での10年間の異動を対象にしていることに比べ、創立以来の経緯を対象にしている第一住宅のデータの違いが顕著である。

## 9) その理由

第一位：	老朽化
第二位	手狭になった
第三位	子供家族との同居
第四位	家族が増えた
第五位	耐震上の補強

※「手狭になった」、「子供家族との同居」、「家族が増えた」のいわゆる家族の変容による計26件と、「痛んできた」「耐震上の補強」などの技術的理由の計20件とほぼ拮抗している。

## 10) 建替え・改築の時期について

時期	第一住宅		5丁目		7丁目	
	建替え	改築	建替え	改築	建替え	改築
1967～1980年	14	2	1			
1981～1990年	9	2				
1991～2000年	7	3			1	
2001～2010年	5	2	1			1
2011年～	1	1				
合計	36	10	2	0	1	1

建て替え・改築の理由については、子供の独立(0)、家族が増えた(7)、子供家族との同居(8)、など家族を理由に挙げたものが計15(%)である。また耐震補強(5)、痛んできた(15)、手狭になった(11)など住まいの物理的な状況への対応を上げたものが計31(%)である。

### 11) 家族の変容:現在の家族構成

	第一住宅	5丁目	7丁目	全体
8人	1世帯	—	—	1世帯
7人	2世帯	—	—	2世帯
6人	2世帯	—	—	2世帯
5人	8世帯	3世帯	3世帯	14世帯
4人	10世帯(14.9%)	8世帯	10世帯	28世帯(23.1%)
3人	14世帯(20.9%)	7世帯	11世帯	32世帯(26.4%)
2人	20世帯(29.8%)	7世帯	3世帯	30世帯(24.7%)
1人	10世帯	1世帯	1世帯	12世帯(24.7%)
合計	67世帯	26世帯	28世帯	121世帯

※対象地区の特色が明確に出ている。創立50年経過を目前にしている第一住宅地区は家族構成が平均してばらついているが、一方で二人世帯が30%に近付いている。

### 12) 世帯のかたち

	第一住宅		5丁目		7丁目		合計	
親子世帯2世帯住宅	10	16 (24.2%)	0	2	1	6 (20.7%)	11	24 (19.8%)
親子世帯同居	6		2		5		13	
親と未婚の子	26(39.3%)		15(57.6%)		16(55.1%)		57(47.1%)	
夫婦	15(22.7%)		7		6		28(23.1%)	
一人	9		2		1		12	
合計	66世帯		26世帯		29世帯		121世帯	

※家族の継承の視点で見ると第一住宅地区は、明治大学山田教授の言うところの二極化が鮮明。また同じく同教授の指摘するパラサイトシングル化が進行しているように見える。

### 13) 世帯主の年齢断面

	第一住宅	5丁目	7丁目	合計
～34歳	0	2	3	10
35歳～45歳	6	3	4	22
45歳～55歳	13	6	5	22
55歳～65歳	17	7	7	29
65歳～	32(47%)	7	9	38
合計	68	25	28	

また同居家族の最年長者については以下の通りである

	第一住宅		5丁目		7丁目		合計	
65歳未満	24(41.3%)		17		20		61(58.6%)	
65歳以上	9	34(58.6%)	4	6	1	3	14	43(41.3%)
75歳以上	25		2		2		29	
合計	58人		23人		23人		104人	

※第一住宅地区は、他の2地区と比較して明らかに高齢化が進んでいる。

#### 14) 児童、生徒等就学児童

	第一住宅	5丁目	7丁目	合計
未就学児	5(10.6%)	7(33.3%)	9(34.6%)	21(22.3%)
小中学生	8(17.1%)	7(33.3%)	7(26.9%)	22(23.4%)
高校生以上・成人	34(72.3%)	7(33.3%)	10(34.5%)	51(54.3%)
合計	47	21	26	94

#### 15) 近居隣居の状況

	第一住宅		5丁目		7丁目		合計	
親	2	21(67.7%)	9	10(55.5%)	10	12(80%)	21	43(67.2%)
子ども	19		1		2		22	
兄弟姉妹	5		4		2		11	
親戚	5		4		1		10	
合計	31		18		15		64	

※回答数が妥当かによるが、回答者の半数以上が親や子供と隣居ないしは近居状態にあることは特質に値する。また近居については、交通機関で1時間、車で30分、徒歩で10分と答えており常識的な近居より若干遠距離である。

#### 16) 介護が必要な家族・その方法について

	第一住宅	5丁目	7丁目	合計
泊まりで介護				0
老人HやGH等施設		1		1
特養等の施設	1		1	2
デイケア等に依頼	2		1	3
通いで介護	1			1
自宅で介護	4		1	5
その他（	1			1

※高齢者率の高い第一住宅が多い。

17) 回答者ご本人が介護を必要とする時

	第一住宅		5丁目		7丁目		合計	
自宅で自力で	10	30 (39.5%)	2	5	7	13 (50.5%)	19	28 (41.7%)
同居の家族に支えられ自宅で	15		3		6		24	
近住の親族に支えられ自宅で	5		0		0		5	
特養等の福祉施設を探す施設	7	18 (23.7%)	0	7	1	5	8	30(26%)
老人ホーム等への入居を検討	11		7		4		22	
その他			0		0		0	
考えていない	6	28 (36.8%)	4	15 (55.5%)	2	13 (50.5%)	12	56(48.7%)
今後考える	22		11		11		44	
合計	76		27		31		115	

※高齢化率の高い第一住宅地区では将来を具体的に考えている方が60%以上に上るが、世帯構成の若い5丁目、7丁目では「考えていない・今後考える」が55%以上に上り将来がまだ視野にないと考えられる。

18) 将来今の住まいに子供が住む予定がありますか（住み繋ぎへの期待度）

	第一住宅		5丁目	7丁目	合計	
住む予定	11	12	0	3	14	15
建替えて住む予定	1		0	0	1	
住まない予定	5		2	4	11	
住んで欲しいが分からない	12		2	6	20	
子供の意思に任せている	33		20	11	64	
その他	3		0	1	4	
合計	65		24	25	114	



19) 近所付き合いの程度

	第一住宅		5丁目		7丁目		合計	
まったくない	1		3		2		6	
大いにある	12(17.6%)		1		3		16(12.7%)	
挨拶程度	14	55 (80.8%)	3	24 (85.7%)	8	25 (83.3%)	25	104 (82.5%)
多少ある	16		7		8		31	
立ち話程度	25		14		9		48	
合計	68		28		30		126	

※どの地区も何らかの形で住民相互の認識度が高い。

20) この地域に住み続けたいと希望する率

	第一住宅		5丁目		7丁目		合計	
住み続けたい	43	48 (73.8%)	17	19 (73.1%)	24	25 (86.2%)	84	92 (76.6%)
地域内で坂のない所 に移りたい	5		2		1		8	
地域外転居希望	2		3		1		6	
分からない	13(20%)		2		3		18(15%)	
その他	2		2		0		4	
合計	65		26		29		120	

#### 4-4. アンケート結果／新規世帯・継続世帯の集計分析

##### 1) 新規世帯と継続世帯の特徴

###### (1)[新規と継続]の世帯区分

- ・調査対象世帯（分析対象合計 114 世帯）を入居時期別に①新規世帯（「1998～2012 年」の最近 15 年以内に入居した世帯）66 世帯と②継続世帯（1997 年以前に入居した長年居住世帯）48 世帯の 2 つのタイプに分ける。
- ・新規世帯の 66 世帯は調査対象地区別にみると、3 丁目 18 世帯、5 丁目 22 世帯、7 丁目 26 世帯と各地区 20～30 世帯程度となっているが、継続世帯の 48 世帯は調査方法の関係から 3 丁目のみの数である。

###### (2)新規世帯・継続世帯の家族特性と現住宅

###### ①規世帯と継続世帯の家族タイプ

###### 新規・継続×家族型

	総数	単身	夫婦	夫婦 子供	40歳 未満	40歳代	50歳 以上	複合	親子 2人
<b>A 新規世帯</b>	66	3	11	42	13	17	12	8	2
(比率%)	100.0	4.5	16.7	63.6	19.7	25.8	18.2	12.1	3.0
3丁目	18	1	3	9	1	5	3	4	1
5丁目	22	1	5	12	4	5	3	3	1
7丁目	26	1	3	21	8	7	6	1	0
<b>B 継続世帯</b>	48	8	11	11	0	0	11	13	5
(比率%)	100.0	16.7	22.9	22.9	0.0	0.0	22.9	27.1	19.2

注)新規世帯:1998～2012年居住世帯(3・5・7丁目)／継続世帯:1997年以前居住世帯(3丁目)

複合:二世帯住宅含む

- ・新規世帯は「夫婦と子供」の世帯が全体の約3分に2を占め、それも30～40歳代が中心であるのに対して、継続世帯は「単身」「夫婦」「親子2人」の小世帯と「50歳以上の夫婦と子供」「複合型世帯（二世帯居住を含む）」の3～5人世帯がほぼ半々となっている。

②高齢者世帯・介護世帯・親子近居の状況

新規・継続×家族型×高齢・介護・近居(対世帯比)

		総数	単身	夫婦	夫婦 子供	40歳 未満	40歳代	50歳 以上	複合	親子 2人
<b>A 新規世帯</b>		66	3	11	42	13	17	12	8	2
高齢 世帯	65歳以上 (比率%)	12 18.2	1 33.3	2 18.2	2 4.8	—	—	2 16.7	5 62.5	2 100.0
	75歳以上 (比率%)	6 9.1	—	—	—	—	—	—	4 50.0	2 100.0
介護	介護家族 (有介護率%)	8 12.1	—	3 27.3	2 4.8	1 7.7	—	1 8.3	3 37.5	—
親子 近居	徒歩圏内 (比率%)	14 21.2	2 66.7	3 27.3	9 21.4	3 23.1	5 29.4	1 8.3	—	—
	1時間圏内 (比率%)	23 34.8	2 66.7	6 54.5	15 35.7	6 46.2	7 41.2	2 16.7	—	—
<b>B 継続世帯</b>		48	8	11	11	0	0	11	13	5
高齢 世帯	65歳以上 (比率%)	38 79.2	8 100.0	10 90.9	4 36.4	—	—	4 36.4	11 84.6	5 100.0
	75歳以上 (比率%)	21 43.8	2 25.0	5 45.5	2 18.2	—	—	2 18.2	7 53.8	5 100.0
介護	介護家族 (有介護率%)	5 10.4	—	—	—	—	—	—	3 23.1	2 40.0
親子 近居	徒歩圏内 (比率%)	2 4.2	—	2 18.2	—	—	—	—	—	—
	1時間圏内 (比率%)	17 35.4	6 75.0	7 63.6	2 18.2	—	—	2 18.2	1 7.7	1 20.0

- ・高齢者世帯比率(65歳以上の居住者がいる世帯の割合)は新規世帯が2割弱に対して、継続世帯は約8割と高い。
- ・介護を必要とする家族がいる世帯(同じ住宅に住む家族に限らない)は、新規世帯・継続世帯ともに1割程度で変わらない。
- ・親子近居の状況をみると、「徒歩圏内」は新規世帯で2割強あるのに対して、継続世帯ではわずか4%と少ない。なお「1時間圏内」とすると新規世帯・継続世帯ともに3分の1強を占める。

③現住宅特性

新規・継続×家族型×現住宅

A 新規世帯

		総数	単身	夫婦	夫婦 子供	40歳 未満	40歳代	50歳 以上	複合	親子 2人
全体		66(12)	3(1)	11(2)	42(2)	13	17	12(2)	8(5)	2(2)
戸建持ち家 (持ち家率)		53(11)	1(1)	9(2)	35(2)	9	16	10(2)	6(4)	2(2)
		80.3	33.3	81.8	83.3	69.2	94.1	83.3	75.0	100.0
賃貸住宅		13(1)	2	2	7	4	1	2	2(1)	

注:( )内数値は65歳以上の高齢者がいる世帯数

## B 継続世帯 →100%戸建持ち屋

- ・現住宅のタイプは、継続世帯では100%が戸建持家、一方の新規世帯でも戸建持家が8割、残りの2割は賃貸住宅となっていて、地区特性ともいえるべき「戸建持家」が圧倒的に多い。

### (3) 新規世帯の住み替え住宅と住宅地選定

#### ① 住み替え住宅の状況（現住宅と前住宅）

現住宅×前住宅		(前住宅)					
	総数	持家(計)	戸建持家	分譲マン	賃貸(計)	賃貸住宅	社宅官舎
全体	66	29	24	5	37	29	8
(比率%)	100.0	43.9	36.4	7.6	56.1	43.9	12.1
(現住宅)	戸建持家	53	25	21	4	28	8
	(比率%)	80.3	37.9	31.8	6.1	42.4	12.1
)	賃貸住宅	13	4	3	1	9	0
	(比率%)	19.7	6.1	4.5	1.5	13.6	0.0

注) 比率は対総数比

- ・住み替え住宅のタイプは、「賃貸（社宅官舎含む）から戸建持家へ」42%、「持家（分譲マンション含む）から戸建持家へ」38%、「賃貸から賃貸へ」14%、「持家から賃貸へ」6%となっていて、持家新規購入層（一次取得層）と持家住み替え層（二次取得層）、賃貸入居層の3つに分けるとおよそ2：2：1の構成である。

(注) 3丁目・5丁目の調査は更新建物を対象としているため、賃貸の新築物件の数は限られ、賃貸住宅のニーズ把握は不十分であることに留意。

#### ② 前住地の特徴

##### 住み替え住宅タイプ×前住地

	総数	前住地								千葉 埼玉	その他 首都圏外	
		東京	町田	三多摩	23区	神奈川	横浜	川崎 相模原	その他			
全体	66	30	17	5	8	21	10	7	4	2	13	
(構成比%)	100.0	45.5	25.8	7.6	12.1	31.8	15.2	10.6	6.1	3.0	19.7	
住 替 タ イ プ	①持家→持家	25	9	5	2	10	4	2	4	1	5	
	(構成比%)	100.0	36.0	20.0	8.0	40.0	16.0	8.0	16.0	4.0	20.0	
	②賃貸→持家	28	16	10	2	4	9	4	5	0	1	2
	(構成比%)	100.0	57.1	35.7	7.1	14.3	32.1	14.3	17.9	0.0	3.6	7.1
③持家→賃貸	4	4	2	0	2	0	0	0	0	0	0	
④賃貸→賃貸	9	1	0	1	0	2	2	0	0	0	6	

- ・持家新規購入層（賃貸→持家）の前住地は、町田・横浜・川崎・相模原などが全体の約3分の2と玉川学園に比較的近い地域（小田急沿線含む）が多いが、持家住み替え層（持家→持家）では、町田や隣接する神奈川県下を中心としながらやや広い範囲（一部首都圏外を含む）からの住み替えとなっている。

③転居の理由

住み替え住宅タイプ×転居理由

(複数回答)

		総数	持家 入手	手狭に なった	教育 環境	通勤 通学	結婚 独立	親と 同居	環境 問題	その他
全体 (構成比%)		65 100.0	22 33.8	14 21.5	11 16.9	15 23.1	3 4.6	3 4.6	7 10.8	12 18.5
住 替 タ イ プ	①持家→持家 (構成比%)	25 100.0	3 12.0	8 <b>32.0</b>	6 24.0	6 24.0	0 0.0	1 4.0	6 24.0	6 24.0
	②賃貸→持家 (構成比%)	28 100.0	19 <b>67.9</b>	6 21.4	4 14.3	4 14.3	1 3.6	1 3.6	0 0.0	3 10.7
	③④現賃貸 (構成比%)	12 100.0	0 0.0	0 0.0	1 8.3	5 <b>41.7</b>	2 16.7	1 8.3	1 8.3	3 25.0

- ・持家新規購入層（賃貸→持家）の転居理由は予想されることだが「持家入手」が68%と多く、持家住み替え層（持家→持家）では「手狭になった」32%がやや多い程度で個別事情には幅がある。賃貸入居層は「通学通勤」42%が多い。

④玉川学園を選んだ理由

住み替え住宅タイプ×玉川学園を選んだ理由

(複数回答)

		総数	有名	環境が 良い	教育 環境	通勤 通学	値段が 手頃	両親が 居住	近い 場所	知合い 友人	子供の 頃居住	親戚が 居住	その他
全体 (構成比%)		65 100.0	9 13.8	36 55.4	14 21.5	20 30.8	10 15.4	8 12.3	15 23.1	7 10.8	4 6.2	3 4.6	4 6.2
住 替 タ イ プ	①持家→持家 (構成比%)	25 100.0	4 16.0	15 <b>60.0</b>	5 20.0	8 32.0	2 8.0	2 8.0	6 24.0	2 8.0	3 12.0	2 8.0	3 12.0
	②賃貸→持家 (構成比%)	28 100.0	5 17.9	16 <b>57.1</b>	8 28.6	8 28.6	4 14.3	6 21.4	9 32.1	3 10.7	1 3.6	1 3.6	0 0.0
	③④現賃貸 (構成比%)	12 100.0	0 0.0	5 <b>41.7</b>	1 8.3	4 33.3	4 33.3	0 0.0	0 0.0	2 16.7	0 0.0	0 0.0	1 8.3

- ・持家新規購入層（賃貸→持家）は「環境が良い（57%）」「近い場所（32%）」が上位の理由、持家住み替え層（持家→持家）では「環境が良い（60%）」「通勤通学に便利（32%）」なこと、賃貸入居層では「環境が良い（42%）」「通勤通学に便利（33%）」「値段＝家賃が手頃（33%）」なことが上位であるが、いずれのタイプも「環境が良い」が最も多い。

⑤新規居住世帯の類型

新規世帯の住み替え住宅と家族型

	総数	単身	夫婦	夫婦 子供	40歳 未満	40歳代	50歳 以上	複合	親子 2人	
全体 (構成比%)	66 100.0	3 4.5	11 16.7	42 63.6	13 19.7	17 25.8	12 18.2	8 12.1	2 3.0	
住 替 タ イ プ	①持家→持家 (構成比%)	25 100.0	1 4.0	6 24.0	13 52.0	1 4.0	4 16.0	8 32.0	4 16.0	1 4.0
	②賃貸→持家 (構成比%)	28 100.0	0 0.0	3 10.7	22 78.6	8 28.6	12 42.9	2 7.1	2 7.1	1 3.6
	③④現賃貸 (構成比%)	13 100.0	2 15.4	2 15.4	7 53.8	4 30.8	1 7.7	2 15.4	2 15.4	0 0.0

・住み替え住宅タイプでみた新規世帯の家族特性をみると、持家新規購入層（賃貸→持家）は30～40歳代の「夫婦・子供」世帯が中心、持家住み替え層（持家→持家）は40～50歳代の「夫婦」及び「夫婦・子供」世帯が中心である。また、賃貸入居層は「夫婦・子供」世帯を中心としながらやや幅広い家族タイプとなっている。

(4) 継続世帯の定住意識・住宅継承

以下①②③は今後の地域定着の傾向をみるため、継続世帯（48世帯）のうち65歳以上の居住者がいる高齢者世帯38世帯を対象に集計した結果である。

①高齢者世帯の定住意識

高齢者世帯の家族型×定住意識

	総数	単身	夫婦	夫婦・子供	複合	親子2人
高齢者世帯(計)	38	8	10	4	11	5
住み続けたい+地域内移転 (比率%)	31 81.6	7 87.5	9 90.0	3 75.0	8 72.7	4 80.0
転居+分からない+その他(無回答含む)	7	1	1	1	3	1

・「住み続けたいとする世帯（地域内移転含む）」が全体の8割強、特に単身世帯（一人暮らし）や夫婦世帯など的高齢者のみ世帯では9割前後に及ぶ。

②介護時の居住イメージ

高齢者世帯の家族型×介護時の居住イメージ

	総数	単身	夫婦	夫婦・子供	複合	親子2人
高齢者世帯(計)	38	8	10	4	11	5
自宅介護で暮らす(自力・支援) (比率%)	21 55.3	4 50.0	7 70.0	4 100.0	6 54.5	0 0.0
老人ホーム、特養など施設 (比率%)	9 23.7	1 12.5	2 20.0	0 0.0	4 36.4	2 40.0
今後考える+考えてない	8	3	1	0	1	3

・自力ないしは支援を受けて「自宅介護で暮らすもの」は55%と約半数、「老人ホームや特養など施設入居を考えているもの」24%と約4分の1となっており、介護が必要に

なった時の居住イメージ（定着性）はかなり流動的であることがうかがえる。

### ③子供世帯の住宅継承

#### 高齢者世帯の家族型×子供の住宅継承

	総数	単身	夫婦	夫婦・子供	複合	親子2人
高齢者世帯(計)	38	8	10	4	11	5
住む予定(建替えて住む含む) (比率%)	9 23.7	2 25.0	2 20.0	0 0.0	5 45.5	0 0.0
住んで欲しいが分からない+子供の意思 (比率%)	23 60.5	5 62.5	8 80.0	4 100.0	6 54.5	0 0.0
住まない予定+その他	6	1	0	0	0	5

- ・子供世帯が引き続き「住む予定とする（建て替えて住むを含む）」は全体の約4分の1にとどまる。「子供に住んで欲しいが分からない」や「子供の意志を尊重する」の両方を合わせると6割を占め、次世代の住宅継承の可能性は個々の事情によることを示している。

### ④継続世帯の住宅改善（建替・リフォームの実施）

#### 家族型×建替・リフォーム

（複数回答あり）

	総数	単身	夫婦	夫婦・子供	複合	親子2人
継続世帯(計)	48	8	11	11	13	5
建替え (比率%)	33 68.8	7 87.5	9 81.8	5 45.5	8 61.5	4 80.0
リフォーム (比率%)	8 16.7	1 12.5	3 27.3	3 27.3	1 7.7	0 0.0
なし (比率%)	11 22.9	0 0.0	1 9.1	4 36.4	5 38.5	1 20.0

注)「なし」の居住年数→「16～20年」3件、「21～25年」4件、「26年以上」4件

- ・これまでの住宅改善の実施状況（継続世帯 48 世帯／複数回答）をみると、「建て替えた」約7割、「リフォームした」2割弱となっており、「実施していない」約2割を除く全体の約8割で建替・リフォーム等の住宅改善を実施している。
- ・なお「実施していない」と答えた11世帯（約2割）の居住年数をみると、「25年以前」7世帯、「26年以上」4世帯で、その多くが比較的若い居住年数（建て替え時期以前）となっている。つまり25～30年以上の継続居住世帯においてはほぼすべて何らかの住宅改善が行われており、住宅の「維持更新性」はかなり高いものといえる。

## 2) 世帯特性からみた「住み続け」と「住み繋ぎ」の若干の考察

### (1) 世代の継承による「住み続け」

- ・長年居住高齢者世帯の定住意識を、①(元気な時の)住み続け希望、②介護が必要な時の自宅での暮らし希望、③世代継承(相続等)による住み続け意向の3つのステージでみると、それぞれ①約8割→②約5割→③約4分の1と順に低くなり、介護や相続を契機に「住み続け」や「住宅の継承」が必ずしも容易でないことを示している。
- ・この結果は、住民ヒアリングで得られた考察(4-1「ヒアリングのねらいと結果の概要」参照)―世代の継承によって「住み続ける」ことが望まればしてもその実現は容易ではなく、土地建物が相続を経て売却等された後に新たな世帯が転入し、「住み繋げる」ようにすることが「地域コミュニティの継承という側面から重要になってきている」―をほぼ裏付けるものとなっている。

### (2) 新たな世帯による「住み繋ぎ」

- ・戸建持家への新規居住世帯には、30~40歳代の「夫婦+子供」世帯を中心とした一次取得層(賃貸から持家への住み替え)と40~50歳代の「夫婦」や「夫婦+子供」世帯を中心とした二次取得層(持家から持家への住み替え)の両方のタイプがほぼ半々となっており、「住み繋ぎ」は幅広い住み替え層によることが示されている。
- ・前者の一次取得層は玉川学園に比較的近い周辺地域からの住み替えであるのに対して、後者の二次取得層はそれよりやや広い範囲からの住み替えで、いずれも学園地域の「環境の良さ」を最大の魅力としている。良好な住環境を維持することが「地域コミュニティの継承」という面でも大きな要件となっていることが示されている。

### (3) 補足：3丁目(第一住宅地区)の住宅更新

- ・宅地建物変容調査による3つの地区の「最近10年間の新築・建替率」は、7丁目地区31%、5丁目地区25%、3丁目地区15%と、3丁目地区の値が他に比べてやや低くなっている。
- ・アンケート調査による3丁目地区における継続世帯の建て替え・リフォームの実施状況を見ると、25年以上の長年居住世帯のほとんどで住宅の建替・改善が行われており、地域的な「住宅更新」はほぼ一巡している。最近10年間の新築・建替率15%は、既成市街地並みの更新レベル(対ストックでみて年に1~2%の範囲)として、適度な更新状況で地域が維持保全されていることを示している。



## 第5章 変容に影響している要因

### 5-1. 宅地の区画

宅地の区画は、以下などで制御されているとみられる。

- 1) 都市計画法（特に、120㎡以下の宅地不可分は今後の不動産の流動化に影響）
- 2) 建築基準法（建蔽率、容積率、用途制限）  
道路指定：500坪の大規模で分譲された玉川学園駅周辺の宅地は、その後の分割時に道路条件が整わないことから行き止まりの位置指定道路が見られる（田丸指摘）。
- 3) 地区計画、建築協定、まちづくり憲章等  
町田市が定めた「まちづくり憲章」の運用については、建築計画に対しては、当該案件に関わる関係者の意見を聴取し計画の調整に当たることが出来ると定めている。市との窓口は自治会担当者。対象は500㎡以上の個人住宅、6件以上の集合住宅などで、詳細はガイドラインとともに市で購入できる。
- 4) 固定資産税、都市計画税、相続税法等の税制度  
市街化区域内の農地に対する宅地並み課税（昭和46年）により、多くの宅地が供給された。
- 5) 土地公示価格や不動産市況等の経済的要因

こうした枠を超えて区画が変容を続ける要因として、以下などが推定される。

- 1) 転居や相続
- 2) 企業の不良資産整理等所有者の事情による宅地供給（高見澤・田丸）
- 3) 不動産市況に応じた宅地分割による土地価格調整等（購入者のアフォーダビリティ）。
- 4) 不良資産の表面化回避や、課税対策等。

### 5-2. 住まい

住まいは、以下などにより制御されていると推定できる。

- 1) 都市計画法、建築基準法（建蔽率、容積率、用途制限等）、品確法、宅造法各種の技術基準等の法制度。
- 2) 収入、金利、各種補助金制度等の経済的側面
- 3) 建築生産の方法（大工、地元工務店、ハウスメーカー、改修業者等）

変容を続ける大きな要因として、以下が考えられる。

- 1) 転居や退職、死去、子供の成長や結婚、子世代との同居などの家族構成の変化。
- 2) 住み手の主体性、意識、好みなどの人的要因
  - ・世代間の心情 「一緒に住みたいが迷惑がかかる。子世代に迷惑をかけたくない」
  - ・意識 「何処に誰が如何住もうと、個人の権利として憲法で保証されている」
- 3) 老朽化や耐震補強などの建物としての物的な要因

### 5-3. 環境の良さ

新規居住世帯は玉川学園を選んだ理由の第1番に環境の良さを挙げている。

### 5-4. 通勤通学生活上の利便性

新規居住世帯は玉川学園を選んだ理由の第2番目に通勤通学上の便利さを挙げている。徒歩15分圏内にあつて都心までの時間距離は、複々線化や各種の改良工事によって従前より更に短縮されている。また横浜・川崎方面へも都心と同様の時間で通勤可能な立地にある。

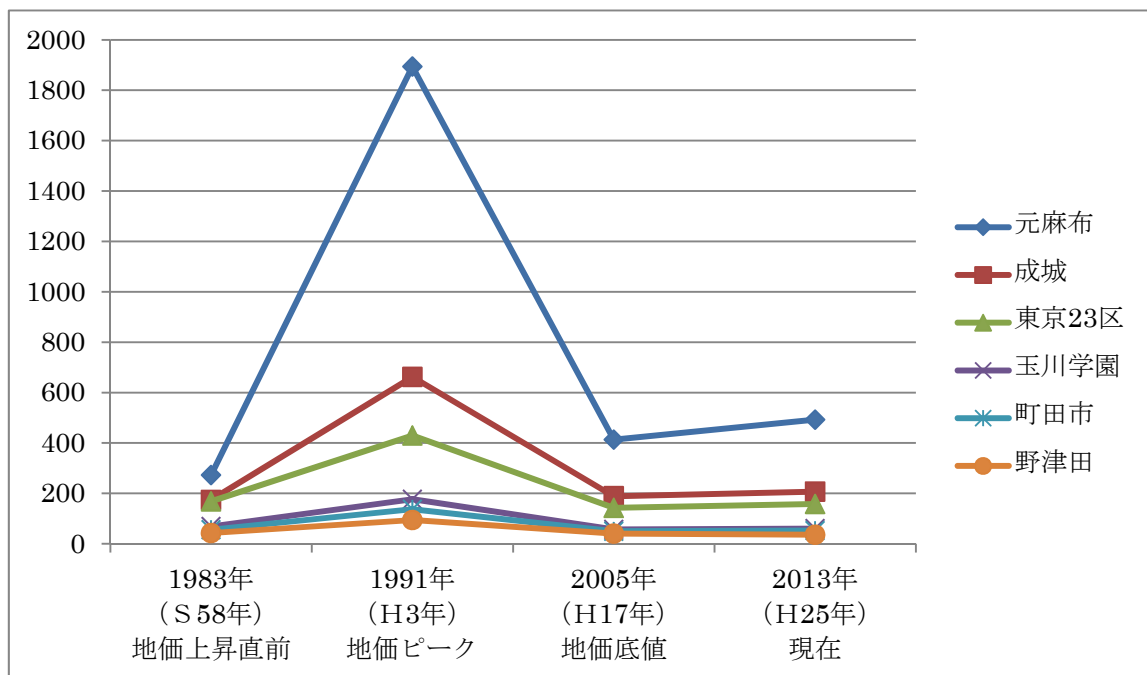
### 5-5. 土地価格（公示価格の推移 万円/坪）

#### 1) 住宅地公示地価の平均 の推移

(万円/坪)

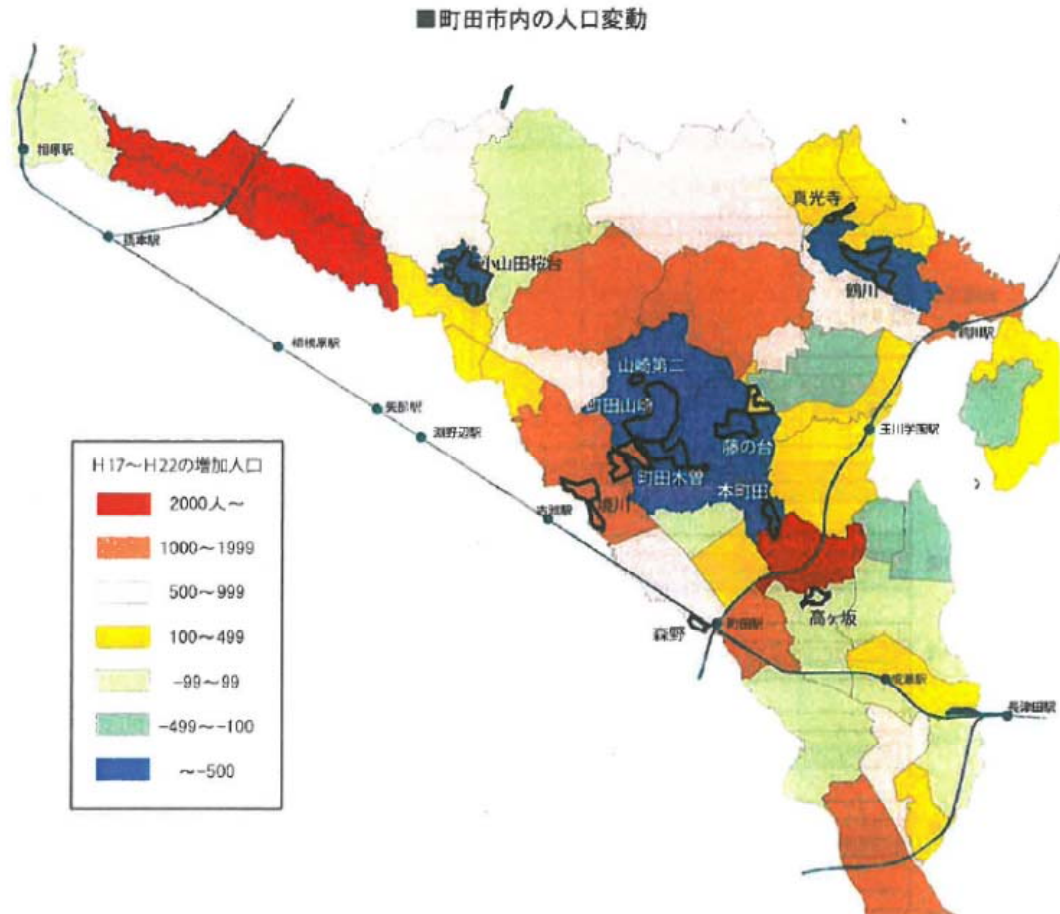
住宅地	1983年 (S58年) 地価上昇直前	1991年 (H3年) 地価ピーク	2005年 (H17年) 地価底値	2013年 (H25年) 現在
都心 元麻布	272.7	1894.2	413.2	492.5
近郊徒歩圏 成城	174	662.2	188.7	207
東京23区	168.3	429.7	142.5	158
郊外徒歩圏 玉川学園	68.6	176.8	57.1	60.4
町田市	56.1	137.1	49.7	52.5
郊外徒歩圏外 野津田	42.6	94.2	40.3	35.9

地価の推移を見ると、魅力ある住宅地の地価は上昇率が高く下落率も高いが、30年前の1983年の地価上昇直前までには下落していない。都心回帰の影響か、玉川学園を含めて町田市等郊外の住宅地は、地価上昇直前の地価を回復していない。



5-6. (参考) 周辺の人口変動

(町田市団地再生基本方針より)



出典：平成17年・22年の国勢調査データを基に作成

暖色系は人口が増加し続けている地域を示している。玉川学園は黄色で、人口が増加を続けている事を示している。

寒色系の地域は人口が減少している事を示している。濃い青色はUR・住宅供給公社の団地がある地域で、いずれの団地も高齢化率40%前後かつ世帯の小規模化が進んでいる。単身世帯+2人世帯合計の割合は、UR74.8%、公社80.1%と高い(町田市平均は61.3%)。最寄駅から徒歩圏外にあることもあるが、住宅が老朽化し面積が極めて狭いことが人口減少の大きな要因と分析されている。

子育てを行う若い世帯にとって引き続き居住することが困難と推測される狭小な住宅面積は、UR住宅町田山崎団地の場合の平均48.92㎡、公社町田木曾団地の場合は37.49㎡。若い世代の居住促進が、居住者アンケート調査から抽出した課題のトップに挙げられている。(※町田市木曾山崎団地地区まちづくりに関する報告書)

5-7. (参考) 東京都の住宅の状況 (2011年12月9日付けデータ)

1) 居住世帯のある住宅の割合

居住世帯の有無別住宅数をみると、平成20年の居住世帯のある住宅数は594万戸で、総住宅数の87.6%を占めている。平成15年との比較では51万戸(9.3%)増加している。昭和33年からの推移をみると、居住世帯のある住宅数は3.4倍に増加している。

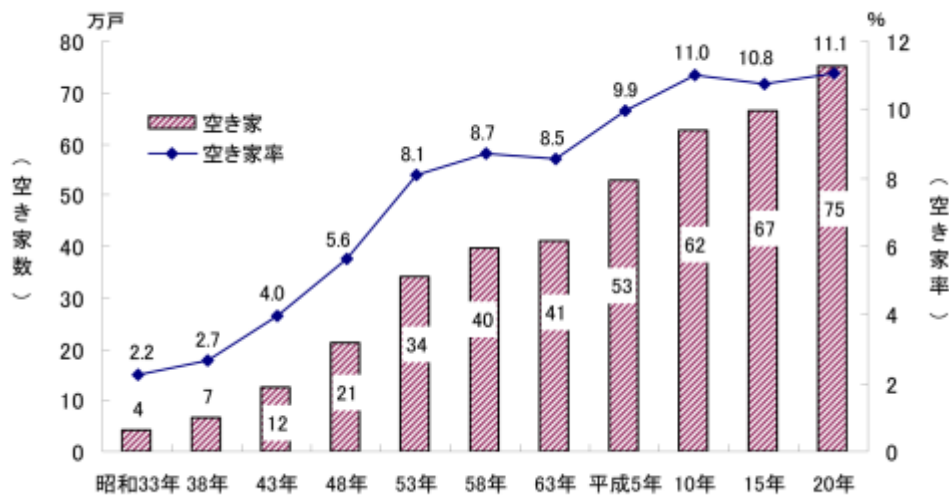
2) 住世帯のない住宅数

3) 84万戸で総住宅数の12.4%となっている。

4) 空き家率

平成20年の空き家数は約75万戸で、平成15年の67万戸から8万戸増加。また、空き家は平成10年からほぼ横ばい。昭和33年からの推移を見ると、空き家数は18.3倍に増加、空き家率は8.9ポイント上昇している。

図2 空き家数及び空き家率の推移—東京都(昭和33年~平成20年)



注) 空き家率とは、総住宅数に占める空き家の割合を示す。

## 第6章 住み続ける・住み繋ぐための住まいと地域の条件

### 6-1. 変容の条件を維持

アンケート調査から、多くの世帯で、第一世代が存命の場合には同居ないしは二世帯居住として、また親と未婚の子世代の同居で、また死去後も縁者が何らかの方法で住み続けている。一方で分譲後の50年弱を調査対象期間とした第一住宅地区では、分譲時の区画数・住戸数は10%以上、世帯数は30%以上増加しているが、宅地が何らかの理由で売却された場合でも、区画が分割されるなどで販売価格が購入可能な価格に向けて調整され、新たな居住者が参入することによって、『住み繋げる』住宅地であることが判明した。

和歌山大学山田良治教授は著書「土地・持ち家コンプレックス」の中で、「就労者にとって土地・持ち家は依然として最終目的である」としたうえで、購入希望者のアフォーダビリティに配慮するように住宅地は都心から遠距離化してきたが、この地域は、地域の変容の状況や、玉川学園前駅の乗降者数の増加傾向からみてもその対象として、いまだに有力な住宅地であり続けていると言えそうである。（購入可能価格、家族の変容に配慮られる敷地の規模、持ち続けたい住宅地の規模を持続している）

しかし、変容だけが「住み続ける・住み繋ぐための住まいと地域の条件」ではない。

### 6-2. 生活基盤が安定している（土地・家屋購入がその後のリスクにならない）

土地・建物の購入は人生を掛けた買い物であることは現在も変わらない。その意味で終身雇用を根幹とした雇用の安定による収入源の保証、退職後の年金等の一定額の収入確保が「住み繋ぐ・住み続ける」条件として欠かせない。土地・住まいの購入資金（回答数101）の70%は自己資金と回答しているこの地域の住民は、経済的に生活基盤が安定していると推定されるが、土地・建物購入後も、土地価格が急落するなどのリスクにならないことが将来の安心のための必須の条件と言える。バブル経済最中の土地価格狂乱状況で土地を購入した住民は、バブル経済崩壊後の土地価格の下落で多額の含み損を抱えていると推定される。一方それ以前、また、それ以後の土地価格安定期に購入された住民は、含み益あるいは同程度の価格を保持しており、今後のリスクは少ない。土地価格に一定の安定感があることは、生活基盤の安定上欠かせない要素である。

### 6-3. 居住人口増とバランスの良い世代ミックス

居住人口が変わらないという住宅地は、いずれ高齢化とともに限界集落化するか、過疎化する可能性が高い地域と推定できるが、居住人口増を伴う地域は少子高齢化の中でも持続可能性に期待が持てる地域である。またそれ以上に重要なことは住民の世代構成のバランスと言えそうである。第一住宅地区は明らかに少子高齢化の影響を受けているが、若年層のファミリー層の流入で、辛うじて持続性に期待を残している。一方の年齢層の若い住民で構成されている5丁目、7丁目地区はこれからが人口構成の変化に見舞われる予測される。

#### 6-4. 宅地としての利用価値（魅力）の持続

以上は、調査対象地域でなくても、住まいや地域の持続可能性に影響する重要な条件であるが、当該地が住宅地として選定される最大の条件は、アンケート結果の第1位「環境が良い」、同3位「子どもの教育環境のため」は、住環境が魅力となっていることを示している。また2位の「通勤通学生活上便利」は日常的生活圏としての利便性が魅力となっていることを、第6位「知り合いや友人が近くにいる」、第7位「以前の住まいに近い」、第8位「両親が住んでいたから」、第9位「子どものころに住んでいた」、第10位「親戚が住んでいたから」は血縁・地縁が理由となっている。また第5位の「値段が手頃」の経済的な利用も見逃せない。

住宅が有り余る状況の中でも、宅地が買われ住宅が作り続けられる状況に対し、山田良治教授は『一般的に言って、日本人の間にはマイホーム及びとくにその一部である土地に対する強い執着心があったし、「土地神話の崩壊」が言われた今もなお意識の内にあることは否定できない。このような土地・持ち家に対する執着心を土地・持家コンプレックスとよぶ』と記しているが、また、『人々はますます狭い住宅で我慢するか、通勤距離を伸ばすか、1戸建てをあきらめて高層住宅・マンションに住むかという選択を余儀なくされるようになった。庭付き1戸建てと言う角度から見れば、特に大都市では、平均的な勤労者が購入できる圏域は次第に遠隔化し、このことがまた人々のマイホーム取得競争をあおってきた』と述べている。

玉川学園地区をこうした視点で見ると、空き家が増え続けているマクロの状況に関わらず、依然として住宅地の購買対象として人気が維持されている。その理由が、アンケート結果にも見られる「良い環境」や「通勤通学に便利」としての評価であり、また新規の参入者にとっては、購買可能であると言う点であり、住み続けている家族には、アンケートにもあった「二世帯でも住める広さ」を維持していることでもあろう。

因みに「まちづくりの会」が作成に関わった「住みよいまちと暮らしのデザインガイドライン」（平成23年7月7日）では、目指すべき方向として「気持ちよく暮らせるまちに」、「安心して暮らせるまちに」、「誇らしく住みたくなるまちに」を掲げ、「もの」として環境や耐震性の確保、住まいの造り方などの「見える価値」とともに、そこで行われる「こと」として、暮らし方、気持ちの持ちよう、人々との係わり方などの「見えない価値」の両立をあげている。

#### 6-5. 魅力を支える自助努力と多様なサービス

ところで、住宅地の魅力は老若男女によっても変わる。学生・就労者の通学・通勤にとっては目的地までの時間距離であるが、子供のにとっては安全な遊び場の存在であり、専業主婦にとっては買い物の利便性であり、共働き世帯にとっては子育て支援施設や保育園等の施設の充実度であり、高齢期には家族の近居や楽しく住み続けるための知人・友人の存在、居場所の確保であり、何にもまして健康であり続けるための自助努力を支える高齢者支援サービスやコミュニティバス等の公的施策である。

8月29日に実施した住民ヒアリングでも、高齢期を地域に住み続ける条件として「友人・知人の存在と活動」を挙げた方は、良い友達探し、何時でも集まれる場所の存在（自治会館は素晴らしい）、気軽に出かけるところや機会がある（ギャラリーウォーキング、街中カフェ等）、夏祭りや神社の大祭等の地元のイベントを挙げている。

#### 6-6. 「敷地に価値なし、地域に価値あり」

今回調査対象地は、いずれも最寄駅から徒歩15分圏内にある住宅地である。都心までの時間距離は、複々線化や各種の改良工事によって従前より更に短縮され、その結果通勤通学圏として住民や乗降者数の増加傾向の遠因とみられる。このことから「住み繋ぐ・住み続ける住まいと地域の条件」の地理的な条件は従前から具備していると言えるが、暮らし方に係わる「こと」の価値は人的な努力が伴う結果であり、なにもせずとも敷地や地域の価値が上がる経済が右肩上がりの時代では無くなっていることを示している。

住み続ける・住み繋ぐための住まいと地域の条件

	持続可能性	住む様態	要因	アンケートデータ
住まいと地域の持続可能性	【地域・住宅地】  住み繋ぐ： 人が住み続ける	転売されても次の人が入って来て人が住み続ける	地域の魅力（将来に向けて期待が持てる） 1、安心して暮らせる① （防火・防災・防犯・交通安全） 2、安心して暮らせる② （高齢者見守り、子育て・子育て支援） 3、元気に暮らせる（健康、医療） 4、気持ち良く暮らせる（自然環境、景観、資源ゴミ、住宅地対策、ペット対策） 5、誇りをもって暮らせる （歴史、文化、伝統、祭り、 6. 経済的な理由	データ：新規世帯 2-2 転居先に玉川学園を選んだ理由 5-1 玉川学園の魅力やよいところ  参考データ： 1-3 現住まいの形態 1-4 前住まいの形態 1-5 転居前に住んでいた地域 2-1 転居の理由、 2-9 転居先に探した地域
	【住まい・住生活】  住み続ける： 親から子へ継承される	同じ地域に住み続ける	地域の魅力  同上	データ：継続世帯 4-5 将来、子が住む予定 5-1 玉川学園の魅力やよいところ 5-2 不便な点、改善したい点 5-3 近所との付き合い 5-4 地域活動 5-5 玉川学園に住み続けたいか
		同じ住まいに住み続ける	3、住み続けることが出来る住まい （耐震改修、バリアフリー化、広さ） 4、家族の支援 （家族が近くにいること） 6、介護の状況	3-4 建替え、リフォーム 3-3 宅地・住宅の面積 4-1 同居の家族 4-2 近居・隣居 4-3 介護が必要なご家族 4-4 あなたの介護状態の暮らし
		新たな住み方で住み続ける	1、建替え	3-4 建替え、リフォーム



## 第7章 課題と展望

急激な都市化によって発展を遂げ、その時々状況の変化に柔軟に対応してきた地としての市街地が、成長期から円熟期を経て、超高齢化社会の中で、『今後どう対処すべきなのか』を『地域と住まいの関係のなかで住宅地を捉え直して新たな展望を描く』、この委員会活動の命題に対して、実態調査などから垣間見えた将来への課題と展望は次のようなものである。

### 7-1. 変容の条件の持続（経済側面）

「住み続ける・住み繋ぐ条件」として、家族の変容によって繰り返される改築や建替えに耐えうる土地の規模を維持し続けること、また住宅地として「住み続ける」ためには新たな住み手の流入を促す経済的な条件（アフォーダビリティ）に応えられる不動産価格の提供と、分割された後も住まいをもち続けたいという住民のモチベーションに応えられる規模（120㎡以上）を維持し続けること、が第一である。この地域の開発期に10万弱/坪※で売り買いされていた土地は、バブル期の170～180万/坪と最高値を付け、1990年初頭のバブル経済崩壊後、2007年のサブプライム問題、2008年のリーマンショックを経て、現在では徒歩15分圏内であれば60万/坪と安定して推移している。このことは第一次の居住者にとっては含み益に、バブル期購入者にとっては含み損となり、その後の更新性に影響していると推測される。住宅地内に見られる不自然な駐車場、宅地の細分化がそのことを物語っている。変容の経済的な条件は、まずは土地価格が安定して推移することで経済的な不安感を払しょくすることが展望として描ける。※1970年公示地価

### 7-2. 区画形質の特色を維持（環境側面）

谷戸と尾根を骨格に、緑、坂道の多い丘陵地（標高70m弱から110メートル弱まで標高差40m、最大斜度20%程度/H24.9財団調査）がこの地区の特徴をなしている。こうした特色は、当初の区画500坪単位がその後、不動産仲介業を介して売買されやすい区画に細分化されたが、1968年「文教地区」としての都市計画決定、また、傾斜地により減歩率が40%程度と極めて低いことなどが幸いし、結果的に、①遠くまで見通せる、②風通しが良い、③日あたりが良いなど、比較的良好な住宅地としての特質を維持し続けている。しかし、幾多の経済変動の影響を受けて、これ以上の細分化が無理と思われる宅地も散見されるようになった、こうした傾向に歯止めを掛けると期待されているのが都市計画法33条で、平成14年から各自治体で敷地面積の最低限度が決められるようになったことである。町田市でも平成16年6月24日の通達により、第一種低層住居専用地域の建ぺい率30%、容積率60%、外壁後退距離1mの区域を建ぺい率40%、容積率80%・外壁後退距離1mに加え、「第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の全ての区域を敷地面積の最低限度として120㎡を指定する」として再分化を防止している（金井とか鶴川等十数地区では150～165㎡の広めの最低敷地面積が決められているところもあ）。また2009年制定の「まちづくり

憲章」の制定により、行政、地元自治組織が協働して現状区画の維持に懸命であり、地区の住宅地の環境維持に貢献すると期待されている。

### 7-3. 世代間循環の仕組みの整備

#### 1) 少子からの脱皮

少子高齢化は地域間格差が大きい。この地域の小学校の生徒数はこの10年間横ばいを続けている。町田市の人口は平成24年度をピークに減り始めるとされているが、この地域はアンケート結果の第1位「環境が良い」、同3位「子どもの教育環境のため」、2位の「通勤通学生活上便利」と、子育てと日常的生活圏としての利便性が両立しており、若い家族層の流入の背景となっている。若い家族層の流入は住宅地の将来への持続性を担保する条件の一つであるが、こうした状況を維持し続けるためには、今後も若年層家族を呼び込みやすい環境の整備が求められる。その一つは、生産人口の減少に伴うその補完と、年収の新たな収入源として期待される女性の社会進出に伴う共働き世帯の増加による子育て支援や保育所の更なる整備など、社会資本の整備拡充が新たな課題となっている。

#### 2) 子世代のふるさとづくり

子世代にとっての故郷は、生まれ育った場所であるとともに、祖父母や親が住まい続ける地域である。アンケートでは、ここに住む理由として3地区とも50%以上が、親や子や親戚の近居をあげている。子世代にとっては、縁者が住み続けていることに加え、遊びや祭りや何かあれば集まる機会や友人・知人の存在が大きい。

#### 3) 高齢期を支える自助・互助・公助

一方で、住まいや地域で「住み続ける・住み繋ぐ」ためには、当面増え続ける高齢者自身の対応と対策である。高齢期を迎え活動範囲が1~2Kから500~800mに低下することに加え、坂の多い地区の特色が高齢期の住み難さの原因になって、交通の便が良い、商店や医院等が近い近隣商業地域の集合住宅に移り住む住民も散見されるようになっている。また、かつてあった近隣の店は大資本の進出でつぶれ、日常の買回り品は駅前か郊外に行かないと手に入らない。そこで、健康づくりや地域とのつながりを掘り起こす自助・互助努力に加えて、体力の低下とともに減少する活動範囲を補うコミュニティバスの延伸や、生活支援策の充実も喫緊の課題となろう。

新規居住者参入による新旧の人の往来とともに、世代間循環が合いまったダイナミズムが「住み続ける・住み繋ぐ」住まいや地域の条件には欠かせない。それを支えると想定されるのが「各世代の暮らしを支えるアクティビティと支援策の充実」である。

#### 7-4. 住民が築く『敷地に価値なし、地域に価値あり』—問われるエリアマネジメント

住宅双六のシナリオに則り、多くの住民が自らの城を築くべく、手ごろな価格の郊外に土地を求め住まいを造ってきた。今回調査対象地も玉川学園もその例外ではない。いずれも最寄の駅から徒歩15分圏内にある上に、都心までの時間距離は鉄道の複々線化や改良工事によって従前より更に短縮され、「住み続ける・住み繋ぐ住まいと地域の条件」の通勤通学圏としての住宅地の適性は強化されたとも言える。そのことが地域の人口や最寄り駅の乗降者数の増加に繋がっていると想定出来る。一方で、幾多の経済危機による「土地神話」の崩壊によって住まいや土地を所有している経済的な意味や、高齢期に住み続ける地域として「坂が多く住み難い」「知人・友人も少ない」、子供のいない家族には「そこに住み続ける意味がない」など、地域に住み続けることの意味が問い直されていることも事実である。こうした状況に対して多くの識者が『敷地に価値なし、地域に価値あり』と唱えはじめているが、その裏には敷地にだけ拘泥していても住む意味が見つけられない。そこでどのような暮らし方を展望できるか、「ものとしての住まいや地域」から「こと（暮らし方）から見た住まいや地域」を考える時代に差し掛かっているということであろう。

##### 1) 暮らし方（こと・アクティビティ）のマネジメント

東京大学大野研究室が長岡市を対象にした研究成果が、6冊の小冊子にまとめられている。縮小社会では「単に効率的な社会構造を追及するのみではなく、住まうに値する社会と環境を築くことである。」それは「車をもたなくても生活出来る、孤立する個人を救い出し暖かい関係を結ぶことが出来る都市をつくることである。」それを「温かいインフラ」と呼び、都市高齢者が生きるための仕組みを「温かい網」と、公共サービスを「温かい巡回」と、歩いていける食事どころを、「温かい食卓」呼んで構想を描いている。平成24年7月開催の住総研シンポジウムで岡部は、『経済至上主義の成長志向の価値観で全てを判断するところに間違いが生じる』と指摘し、『生産性や効率性に代表される経済至上主義から得たお金を「冷たい貨幣」とすると、小さな経済圏の中で使われる持続志向の情や想いの絡むお金を「温かいお金」と見做せる。そこには額の多寡だけで判断できない無形の価値があり、そのもとが住民運動の結果であると考えれば、住まいと地域の関係は密接なものに変わる。』と訴えている。共通していることは、住まいや地域は、漫然と過ごしていれば価値が守れる時代ではなく、そこでの暮らし方を見直し、ものの価値と絡めて地域を創り込む時代だという点である。

幸いこの地域は「丘の会」を起源とする町内会や各地区の自治会活動、10年ほど前に完成した在宅支援サービスや子育て支援施設、集会施設などが集まる地域センターを核に、3年前に発足した地区社会福祉活動傘下の各種団体の活動などが極めて盛んな地域である。その参加者は未だ千人に満たないが、こうした活動が活性化され、その姿を見る子世代がいずれ住まいや地域を継承する人材として育てば、「住み続ける・住み繋ぐ住まいや地域」としての期待は膨らむ。アンケート結果から、「この地域に住み続けたい、住み繋ぎたい」理由の一つに、地域内に知人や友達がいる、を掲げた回答者も多い。「気功の会」、「クリー

ンウオーク」、また最近始められた「パソコン教室」など、健康づくりや環境保全、地域ケア活動と兼ねた住民交流活動が「地域の中での居場所づくり」として期待される。

## 2) 閉鎖的な街から開放的な街へ

山本理顕は、現在の住まいを、閉鎖的な『寝間』と、外部に開かれた『見世』に分けて構成し、『見世』を群として連続させることで、コミュニティ活性化の糸口になることを、韓国で実現して見せた。



生垣で囲われた開放的な宅地が、プライバシー保護意識とともに、何時しか周辺には万年塀やブロック塀で囲われた閉鎖的な宅地に変質してきた。また、住宅地として純化されてきた地域は、

プライバシーの高い住まいが昼間でも住民間の交流を阻んできた。夜ともなると更に人気のない寂しい地域になり、防犯上も住民相互の見守り上もその閉鎖性が阻害要因として危惧されている。しかし、その後幾つかの震災の経験によって塀を取り払った住まいや、宅地分割によって新たに生まれた 120 m<sup>2</sup>ほどの縮小宅地に建ち始めた街中戸建てによって、地域は少しずつではあるが開放的な街へと戻りつつある。その様子は、私有地と公道を繋ぐ開放的な外構や、自宅の一部の外部への開放や夜間照明の工夫など、いわば五感で感じる地域の姿である。

## 3) 住み替えに活路

第一種住宅専用地域や第二種専用地域、文教地域で既成された地域は住宅地として適正ではあるが、住宅に純化された地域は便利施設もなく、またアクティビティに乏しく決して楽しい地域ではない。また坂の町は高齢期には住み難いと、やむなく、坂のまちを下りて商店街近くに来た分譲マンションに住み替える住民も散見されるようになった。類似の特色を持つ田園都市線沿線の中には、高齢者を対象にした丘の住宅地から坂下の分譲マンションへの住み替えをビジネスチャンスと捉えて展開し始めた地域もある。

## 4) 交通ネットワークの再整備

主要駅からバスでの通勤が 30 分を超えると急激に住宅地としての魅力が減じると言われる。この玉川学園地域周辺を空き家や高齢者の独居率から見た結果は資料〇〇の通りである。朱書きのポイントが急激に増えていることが分かる。7 年前に地域の交通問題協議会の発議に基づき、市、バス事業者の協力を得て導入されたコミュニティバスは、利用者の多さから他の地域に見られない高い利用率を誇っているが、域内の道路状況や駅前の整備の遅れから、現在 2 路線の片道運行だけが許可されている。平成 25 年 2 月 25 日の交通問題協議会では、将来展望として「どのバス亭よりからも駅まで 15 分以内に到達出来るよう再

整備することにより、通勤圏としての魅力の向上や、また朝夕の最寄り駅への車での送迎車両を減じることになり、交通状況の改善に繋がる」と指摘されている。

## 5) 空き家活用

第一住宅地区では総住戸数の2~3%の空き家・空き地が見られる。全国平均の17%から見れば無視できる数字ではあるが、地域の防犯や防災対策上のリスクとして見逃せない状況であることには変わりがない。こうした空き家に対して法の枠組みや解釈を広げさまざまな対策を打ち出した行政も出ている。空き家管理条例により「家主に管理を義務付ける」、「行政代執行による空き家の強制撤去」の実施、平成25年3月の新聞で報じられた、災害時の危険除去のために国土交通省が個人の空き家を解体する場合の補助制度などである。しかし一方で、地域住民の住まいの改築、建て替え時の仮住まいとして活用された過去の事例や今後シェア居住や高齢者の生活支援施設など、積極的な活用に活路を見出したいところである。その為の「空き家バンク」を設け活用を喚起している地域の見られるようになった。

## 7-5. 思い立ったら行動する勇気

『住まいを取り巻く状況は同じ次元で捉えられるが、地域ごとに、地区ごとに処方箋は異なる。処方箋を思い立ったら行動する』との平成24年7月住総研シンポジウムでの(株)アフターヌーンソサエティ清水義次氏の指摘、千葉大学岡部教授の館山での試みは、『考えているだけでは駄目で行動せよ、そうすれば、新たに見えてくるもの、新たに動き出すものが見つかる』に共通する取り組み姿勢と言える。動くことで事実を作り、その事実が新たな状況を作る。まさしく、『頭が指示するのではない。行動が意思を作りだし、その結果脳が指示したように見えるだけだ』。

『住み続ける、住み繋ぐ住まいと地域』は、決して『黙っていてもやってこない』といった啓示でもある。

以上

## 玉川学園地区を対象とした「住み続ける、住み繋ぐ住まいと地域の条件」実態調査報告書

### あとがき

平成 25 年度重点テーマ「既成市街地を再評価する」にあたり、7 割ほどの都民が住む地と言われる典型的な居住地の「住み続ける、住み繋ぐ住まいと地域の条件」を明らかにすることは、少子高齢化のなかで閉塞感の強まる住宅地の将来に向けて、一条のヒントを得られるのではないかと期待して委員会活動が開始された。その条件として、地域の地理的条件や区画形質、人口動態や宅地や家屋の変容状況などの外から把握できる状況の分析に加えて、住宅地の背景や成り立ち、更には住まい手の家族構成や経済的側面、コミュニティ基盤などの、外から把握しにくい条件の把握が大いに影響すると予測された。幸い高見澤委員長をはじめ委員の、調査対象地域での活動実績及び人的ネットワーク、知見等のお陰で、一年半の極めて限られた期間にもかかわらず、その条件を概括的に捉えることが出来たことは何よりの成果であった。なお、今回の活動及び成果には以下の特色がある。

一つは、「坂のまちを生かした健康づくり－PPKのススメ」、「あしたの玉川学園地域を考える」の二度のフォーラムを通して、一つは条件の基盤としての健康づくりを、二つ目は調査結果を、対象地域住民に直に伝えることが出来たが、このためには地域の町内会自治会連合会ならびに地区社会福祉協議会の多大なご理解とご協力を頂けたことである。

二つ目は、当財団のメンバー自身が住民へのアンケート作りや配布を始め、現地での宅地や家屋踏査、坂の勾配測定などの調査活動に主体的に参画したことであり、今後の財団の調査研究活動のあり方に一石を投じたことである。

三つ目は、現在市の主導で検討が進められている地区協議会設立の動きに対して、地域住民特性や活動の再認識に資すると期待された点である。特に行政担当者の「あしたの玉川学園地域を考える」フォーラムへの参加は特筆される。

なお、直接調査方法の一つとして採用したゼンリン住宅地図による住まい手の変容調査については、個人情報保護法の観点からこの地図が必ずしも実態を反映したものではないこと、またコミュニティ基盤の状況把握に欠かせない個々の住み手への聞き取り調査が時間的制約で果たせなかったことなどを差し引いても、得られた成果は頭初の狙いに肉薄していると確信している。

末筆になりましたが、この報告書は、高見澤委員会委員長、森本、竹内両委員、調査にご助言を頂いた田丸氏、ならびに玉川学園町内会自治会連合会、地区社会福祉協議会、まちづくりの会、芝生の会などの地域の諸団体ならびに住民のご理解とご協力、行政の関心、活動の発端となった資料作成に関わられた方々など、多くの方のご理解とご協力で完成しましたことに御礼申し上げますとともに、この地域が住宅地として健全に持続し、更なる発展を遂げられますよう祈念しております。

平成 26 年 3 月

一般財団法人住総研 専務理事 岡本 宏

資料

宅地・建物の変容、世帯の動向\* 調査  
 (住宅地図2001年 → 2011年)

地区名

7丁目

継続or新規居住	既存・新築	変化の要因	凡例	備考	棟数
継続居住	既存住宅	1 変化なし		無印	119
		2 近居、隣居		要ヒアリング	
		3 同居		要現地確認・ヒアリング	4
	建替	4 建替			3
		5 2世帯住宅		要現地確認・ヒアリング	1
		6 隣居		要ヒアリング	8
空	7 空家		要ヒアリング	1	
	8 駐車場			5	
	9 空地			2	
既存住宅	10 中古住宅購入			14	
新規居住	新築	11 新築 (従前:古家)			15
		12 同上 (従前:集合住宅)			12
		13 同上 (従前:空地/農地/山林)			+
	戸建分譲	14 敷地分割 (2or3戸) (従前:古家)			15
		15 同上 (従前:空地/農地/山林)			
	集合住宅 新築・建替	16 新築 (従前:空地/農地/山林)			+
17 新築 (従前:古家)					
18 建替 (従前:集合住宅)				2	

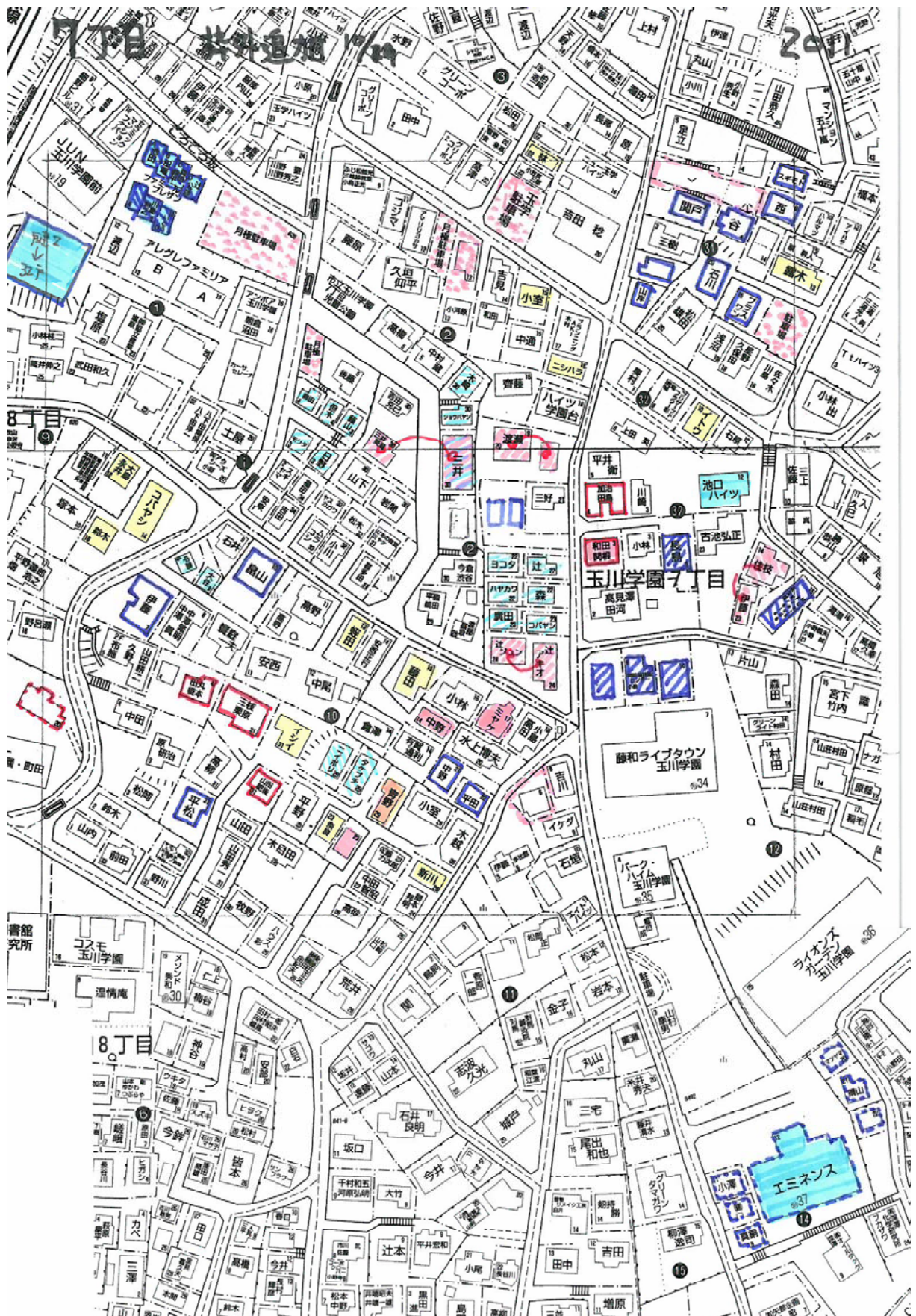
(凡例の色と線の意味)

- 赤系 : 継続居住
- 黄色 : 既存住宅、住民新規
- 青系 : 新規居住
- 点線 : 空家空地、農地、山林関連

総宅地数 :  
 総棟数 : 193  
 総戸数 :

マンション・アパートの戸数未調査





宅地・建物の変容、世帯の動向\* 調査  
(住宅地図2001年 → 2011年)

地区名 **5丁目**

継続or新規居住	既存・新築	変化の要因	凡例	備考	戸数
継続居住	既存住宅	0 変化なし		無印	136
		1 子世代に継承		*要ヒアリング	4
		2 近居		*要ヒアリング	
		3 同居		*要現地確認・ヒアリング	7
		4 敷地買増し・一部売却			
		5 増築			
		建替	建替	6 建替	
7 2世帯住宅				*要現地確認・ヒアリング	
8 隣居				*要ヒアリング	
新築	9 隣居		*要ヒアリング		
空	空	10 空家		要ヒアリング	4
		11 空地			2
継続居住	12 既存住宅	12 中古住宅購入			15
新規居住	新築	13 新築 (従前:古家)			3
		14 同上 (従前:集合住宅)			
		15 同上 (従前:空地/農地/山林)			2
戸建分譲	戸建分譲	16 敷地分割 (2or3戸) (従前:古家)		ミニ開発	5
		17 同上 (従前:空地/農地/山林)		ミニ開発	2
		18 敷地分割 (4戸以上) (従前:古家)		開発	
		19 同上 (従前:空地/農地/山林)		開発	33
集合住宅 新築・建替	集合住宅 新築・建替	20 新築 (従前:空地/農地/山林)			
		21 新築 (従前:古家)			
		22 建替 (従前:集合住宅)			4

総棟数 : 219

総世帯数 :

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(凡例の色と線の意味)

- 赤系 : 継続居住
- 黄色 : 既存住宅、住民新規
- 青系 : 新規居住
- 点線 : 空家、空地、農地、山林関連



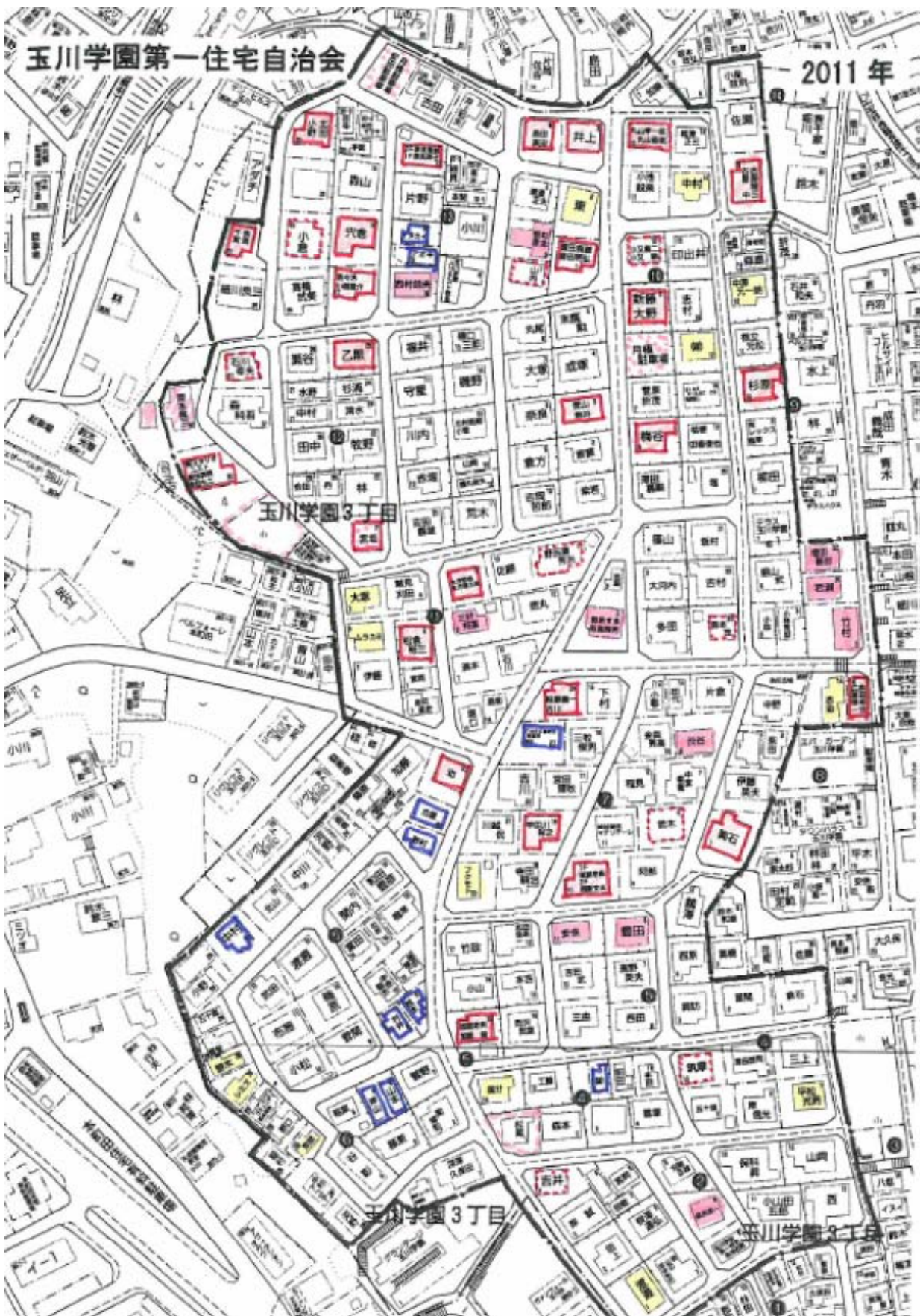
宅地・建物の変容、世帯の動向\*調査  
(住宅地図2001年 → 2011年)

地区名 **水一住宅自治会**

継続or新規居住	既存・新築	変化の要因	凡例	備考	棟数
継続居住	既存住宅	1 変化なし		無印	179
		2 近居、隣居		要ヒアリング	1
		3 同居		要現地確認・ヒアリング	1
	建替	4 建替			
		5 2世帯住宅		要現地確認・ヒアリング	23
		6 隣居		要ヒアリング	1
空	7 空家		要ヒアリング	10	
	8 駐車場			2	
	9 空地			2	
既存住宅	10 中古住宅購入			1	
新規居住	新築	11 新築 (従前:古家)			11
		12 同上 (従前:集合住宅)			
		13 同上 (従前:空地/農地/山林)			
	戸建分譲	14 敷地分割 (2or3戸) (従前:古家)			
		15 同上 (従前:空地/農地/山林)			
	集合住宅 新築・建替	16 新築 (従前:空地/農地/山林)			
		17 新築 (従前:古家)			
		18 建替 (従前:集合住宅)			

総宅地数 :  
総棟数 : 239  
総戸数 :

(凡例の色と線の意味)  
赤系 : 継続居住  
黄色 : 既存住宅、住民新規  
青系 : 新規居住  
点線 : 空家空地、農地、山林開通





問4. 玉川学園及び近辺に、ご家族がお住まいですか？

- 子ども 兄弟姉妹 親戚 その他 いいえ

また、今のお住まいから距離にするとどのくらいでしょうか？

- 徒歩（ ）分 ・ 車（ ）分

問5. 現住宅を建替またはリフォームするご予定、または以前にされましたか？

- 建替予定あり リフォーム予定あり  
以前建替をした 以前リフォームをした

実施理由をお聞かせください。

[ ]

## 2. 以前のお住まいについて

問6. 以前お住まいになられていた住宅の形態はどのようなものですか？

- 一戸建て（持ち家） 一戸建（貸家） 一戸建（社宅・官舎）  
集合住宅（分譲） 集合住宅（賃貸） 集合住宅（社宅・官舎）  
その他（シェア住戸・ワンルーム） 自由記述（ ）

問7. 以前お住まいになられていた場所はどちらですか？

- （ ）県・都・府 （ ）市・区（ ）町

## 3. 地域での暮らし方・利用のしかたについて

問8. 日常生活圏（買い物する場所・よく利用するお店・公共施設・公園など）で、よく利用する場所は、どのようなところですか？（チェックはいくつでも可）

- 駅前商店街 小田急OX 三徳スーパー さくらんぼホール  
玉川学園文化センター ころころ児童館  
児童公園 桜実会 コスモス会館 町田駅周辺  
その他（自由記述 ）

問9. 玉川学園に住まれてから知った魅力や良いところはどのようなところですか？（チェックはいくつでも可）

- 住民のまちへの意識が高い（まちづくりに対する活動が活発である一例桜の散歩道の策定・坂道の名称付け・クリスマスイルミネーション・商店街夏祭り等）  
駅周辺（商店街）に親近感がある  
駅周辺の商店街が文教地区らしく落ち着いている  
閑静な住宅地である  
起伏を上手に活かした建物が多く楽しいデザインの住宅が多い  
高層住宅が少ない  
景観がよい  
坂が多く起伏に富んでいる  
文化人・芸術家が多く住んでいる  
文化的な催しが多い  
玉川学園ギャラリーウォークやアート商店街を実施しており藝術的雰囲気がある

- 歴史的資源（南大谷天神社・俳人五十嵐波間藻の出身地・鎌倉古道）
- 恩田川沿い（散歩道）等の自然環境
- 児童公園が多くある
- その他（自由記述

)

問10. 玉ちゃんバスはどの程度利用されていますか？

- よく利用している
- ときどき利用している
- ほとんど利用しない

問11. [ときどき利用している又は、ほとんど利用しないと回答された方]にお伺いします。  
その理由は何でしょうか？

- 近くに停留所がない
- 目的地に着くまでに時間がかかる
- その他（自由記述

問12. 駅までの交通手段として、よく利用されるものは何ですか？

- 自家用車
- 電動付自転車
- 自転車
- スクーター
- バイク
- タクシー

問13. 「こんな施設やお店があればいいのに…」、「もっとこうすればいいのに…」  
など不便な点、改善したい点などありましたら、お聞かせください。

[ ]

#### 4. 人とお付き合いについて

問14. 玉川学園地域でのクラブ活動・趣味の会等のご参加はありますか？

学園地域内	<input type="checkbox"/> 参加している（過去も含む）	<input type="checkbox"/> 参加していない
学園地域外	<input type="checkbox"/> 参加している（過去も含む）	<input type="checkbox"/> 参加していない

問15. [参加していると答えた方]にお伺いします。  
どのような会に参加されていましたか？

[ ]

問16. [参加していないと答えた方]にお伺いします。  
参加されないのはどのような理由からですか？

- 興味がないから
- 好きな活動がないから
- その他

問17. [好きな活動がないからと答えた方]にお伺いします。  
好きな活動があれば、活動に参加なさいますか？

- 参加する
- 参加しない

問18. ご近所とお付き合いは、どの程度でしょうか？

- 挨拶程度
- 分からないことを聞く事がある



- 日中会うことがなく、ほとんど話すことはない  
まったくない その他（自由記述）

問19. [ご近所とのお付き合いがある、多少でもあると答えた方]にお伺いします。

お付き合いの内容を具体的にお教えてください。（チェックはいくつでも可）

- ペットの散歩時に会話をする 児童館で話をする  
子どもが通う学校の父母と話をする 地域のサークル仲間と話をする  
食べ物のおすそ分けをする 安否確認の声かけをする  
話し相手や相談相手として、集まっておしゃべりをしたりお茶をする  
子どもの預かりなど子育てを助け合う ちょっとした立ち話をする  
ちょっとした買い物や荷物の預かりなど日常的に助け合う  
一緒に出かける 互いの家を訪問する  
その他（自由記述）

問20. 自治会に入っているいらっしゃいますか

- 入っている 入っていない

## 5. 将来のお住まいについて

問21. このまちに住み続けたいと思いますか？

- 住み続けたい 住み続けたくない 分からない  
その他（自由記述）

また、今のお住まいを相続された場合、その土地にお子さんは住まれる  
予定ですか？

- 住む予定 住まない予定 分からない  
その他（自由記述）

問22. あなたに介護が必要なご親族がおいでですか？

- いる いない

[いると答えた方]にお伺い致します。

その方は、どちらにいらっしゃいますか？

- 在宅介護（あなたの家又は、兄弟など親族の家）  
施設入居  
その他（自由記述）

問23. あなたに介護が必要になったときどのように暮らしますか？

- 在宅介護  
（あなたの家 又は 子どもの家）、  
施設入居、  
その他（自由記述）

ご協力ありがとうございました。

## 今、お住まいの地域・お住まいについておたずねします

平成 24 年 10 月 25 日

一般財団法人 住総研

「住み繋ぐ・住み続ける住まいとまちの条件」実態調査委員会

「住み繋ぐ」とは、親から子へ、子から孫へと同じ住まいや住宅地が世代を超えて継承されることを指しています。「住み続ける」とは、宅地や住まいが転売されても、その住宅地に人が住み続けることを指しています。当調査は、『住み繋ぐ・住み続ける』条件を住まいと家族の変容の実態から探ることを目的としています。少子高齢化を中心とする社会変動の中で、如何に良好な住まいや住環境を持続できるかを明らかにして将来への展望を描き、その成果を皆様方に示すことができればと考えております。つきましては、ご多忙のところとは存じますが、調査にご協力いただきますようお願い致します

### ご回答に際しまして

ご回答は同封の返信用封筒にて 11月11日(日)までに郵便ポストに入れてください。

ご回答いただいた方には 2,000円分の通貨券又は図書券を郵送させていただきます。

返信用封筒に 通貨券、図書券ご選択の欄がありますので○をお付けください。

通貨券は次のお店で 12月25日までご使用になれます。お釣りは出ませんのでご注意ください。(カフェ: 玉川珈琲倶楽部、菓子工房: リスコリヌ、手打ちそば: 大黒屋半右エ門、和菓子: 玉川虎屋、レストランテ: ミ ディーカ)

この調査は玉川学園地域の約 400世帯の方をお願いしております。

いただいたご回答は統計的に処理し、個人のデータを公開することはありません。

調査結果は後日集計分析したものを、郵送させていただきますとともに、来年、学園地域でその概要発表の機会をつくる予定です。

(お問合せ先)

一般財団法人 住総研

156-0055 東京都世田谷区船橋 4 丁目 29 番 8 号

電話 03-3484-5381

担当：伊藤、清水

一般財団法人住総研

当財団は、昭和 23 年に当時の清水建設社長、清水康雄個人の寄付により「困窮する住宅の解決の一助となるべく」設立された財団「新住宅普及会」を起源としております。平成 23 年 7 月 1 日に公益法人改革のもとで「一般財団法人住総研」として新たにスタートし、「住まいに関する総合的研究・実践を通し、その成果が住生活の向上に資する」ことを目的に活動を続けております

# ご回答

ご記入または該当する箇所にお○をお付けください

## 1. 今のお住まいと 以前のお住まいについて

問1. 玉川学園何丁目にお住まいですか？

( 3丁目 ・ 5丁目 ・ 7丁目 )

問2. 何時からお住まいになっておられますか？

昭和・平成 ( ) 年

問3. 現在のお住まいの形態はどのようなものですか？

一戸建て (持ち家、 賃貸住宅、 社宅/官舎)

集合住宅 (分譲住宅、 賃貸住宅、 社宅/官舎)

その他 (シェア住宅/住戸、 その他 )

問4. 玉川学園に移られる直前のお住まいの形態はどのようなものでしたか？

一戸建て (持ち家、 賃貸住宅、 社宅/官舎)

集合住宅 (分譲住宅、 賃貸住宅、 社宅/官舎)

その他 (シェア住宅/住戸、 その他 )

問5. 玉川学園に移られる直前にお住まいの地域はどちらでしたか？

( ) 都・府・県 ( ) 市・区 ( )

## 2. 玉川学園を選んだ理由について

○は複数付けて下さって結構です

問6. 以前のお住まい移られた理由はどれに当たりますか？

1 持家入手のため 2 住まいが手狭になったため (子供の成長に伴う等)

3 子どもの教育環境のため 4 通勤・通学のため 5 結婚や親からの別居のため

6 親との同居のため 7 生活環境に問題があったため 8 その他 ( )

問7. 転居先に玉川学園を選ばれた理由は何ですか？

1 住宅地として有名だから 2 環境が良いから 3 子どもの教育環境のため

4 通勤通学生活上便利だから 5 値段が手頃であったから 6 両親が住んでいたから

7 以前の住まいに近くてよく知っていたから 8 知り合いや友人が近くにいたから

9 子どものころに住んでいたから 10 親戚が住んでいたから 11 その他 ( )

問8. 転居先に、玉川学園以外にも探された地域がありましたら下記にお書きください。

( )

## 3. 持ち家・分譲住宅にお住まいの方におたずねします。

問9. どのようにお住まいを取得されましたか？

1 分譲 (建売) 住宅の購入

2 中古住宅の購入

3 自分で新築

4 相続や贈与

5 その他 ( )





## 西宮市高座町に見る「まちなか」

森本信明

平成24年度の住総研重点テーマ「一般市街地のすまいと居住を再評価する」をふまえた連続シンポジウムの第1回が、2013年7月5日に大阪の住まいの情報センターにて開催された。シンポジウムのタイトルは『まちなか居住』の魅力を考えるー持続可能な都市住宅地のあり方ーで、森本は重点テーマ担当の研究運営委員として司会進行にあたった。

シンポジウムが関西で行われるたともあって、重点テーマのキーワードである「一般市街地」を「まちなか」と置き換えてシンポジウムのテーマが設定された。関西においては、森本が『まちなか戸建ー持家化社会のまちづくりー』と題する出版物をだしているだけではなく、パネリストの一人である角野先生のグループでも、『都心・まちなか・郊外の共生』と題した本が出版がされ、また住宅金融公庫が「まちなか住宅・関西プロジェクト」を2004年度から数年間実施するなどの実績があり、関西では「まちなか」の概念を比較的広くとらえて議論できる土壌があると判断したからである。

このシンポジウムの狙いの第一は、「まちなか」を都心から郊外に広くひろがる非計画的市街地としてとらえることを共通の理解とし、その特性を「混在性」「柔軟性」という側面から把握しようという点にあった。パネリストの先生方には、都市計画・建築史・住宅デザイン・地域福祉というさまざまな分野から話をしていただくことができ、関西において「まちなか」に対する共通理解を深めるという当初の意図は実現したのではないかと思われる。

ところで森本は『まちなか戸建』序章の中で、自らが居住している西宮市高座町を対象に、広範な広がりをもつ、非計画的な市街地としての「まちなか居住」の特性を描き出している。そこで抽出されている特徴は次のようなものである。

- ①第一の特徴は、住宅の更新が個別散在的に行われており、敷地が細分化されるにせよ、集合住宅化するにせよ、都市化に向けての更新ベクトルが作用していることである。
- ②第二の特徴は、住宅と非住宅（店舗や事務所）等が適度に混在していることである。
- ③第三の特徴は、「変化に対するバランス感覚」である。まちなか居住には「変化」があり、それに対する「受容と抑制」のメカニズムが働いている。
- ④第四の特徴は、徒歩圏レベルでの日常生活の充足である。

「玉川学園持続可能性調査委員会」に参加して、東京の玉川学園で見られる変化は、森本が居住する高座町の変化と相通じるものがあると思われた。そこで参考のために、森本の居住する住宅地の約40年間の変化を、住宅地図をもとに比較することにより、みてゆくことにしたい。

## ＜西宮市と高座町周辺の現況＞

図1は西宮市の南部を中心に示したものである。東は武庫川を挟み尼崎市に、西は芦屋市に接している。戦前の大正期から昭和にかけて、阪神電車による甲子園の開発を含む、西宮七園（甲子園、昭和園、甲風園、甲東園、甲陽園、苦楽園、香櫨園）などの、電鉄会社による住宅地開発が行われたことが有名である。これらの住宅地は現在も様々な変化をこうむりつつ、比較的高級な住宅地として継承されている。

また関西学院大学が1932年に創立され、戦後になって神戸女学院大学、武庫川女子大学、甲南大学などが相次いで設立され、西宮市は文教都市として発展してゆく。公的な大規模開発は5000戸を超える現URの武庫川団地が有名であるが、阪急より北側には大規模な開発はない。市街化は戦前に開発された住宅地周りに自然発生的に小規模な開発が積み重ねられるとともに、区画整理（西宮市合計約12ha）によっても進められた。昭和30年代から50年代にかけての急激な都市化の時期に人口が増大しているだけではなく、震災による影響を除いて、阪神間の都市の一つとして、いまだに人口は増加傾向にある。

図2に今回着目した住宅地周辺の航空写真（グーグル）を掲げた。これをみてもわかるように、丘陵部では区画整理による開発も少なく、公営住宅や、民間分譲マンション、戸建住宅ならびに公共施設（学校）などが集積している。今回の作業の対象地域は楢円で囲んだエリアで、市立西宮高校と、その南の池を中心にした高座町と一ヶ谷町の一部である。

図3に現在の用途地域を掲げた。市立西宮高校東側は第一種低層住居専用地域となっており、その他は第一種中高層住居専用地域である。都市計画道路はバスが走っており、JR西宮駅（大阪まで快速で11分）から一ヶ谷町まで12分程度、1時間あたり4本と一定の交通利便性がある。バスの沿道沿いには小規模店舗がかなり激しく盛衰を繰り返しつつ張り付いている。また第一種住居地域には関西スーパー、指月電機、大和宅急便配送センター、ロイヤルホームセンターなどの大規模商業・流通施設が立地しており、地域の雇用の場ともなっている。また図のすぐ南には広田神社が立地している。

図4に対象とした住宅地周辺の現況写真をグーグルのストリートビューから取り出したものを参考のために掲げた。「まちなか」の特徴である「混在性」が顕著に観察される住宅地であることがわかる。

## ＜対象住宅地の10年毎の変化＞

図5：1969→1980

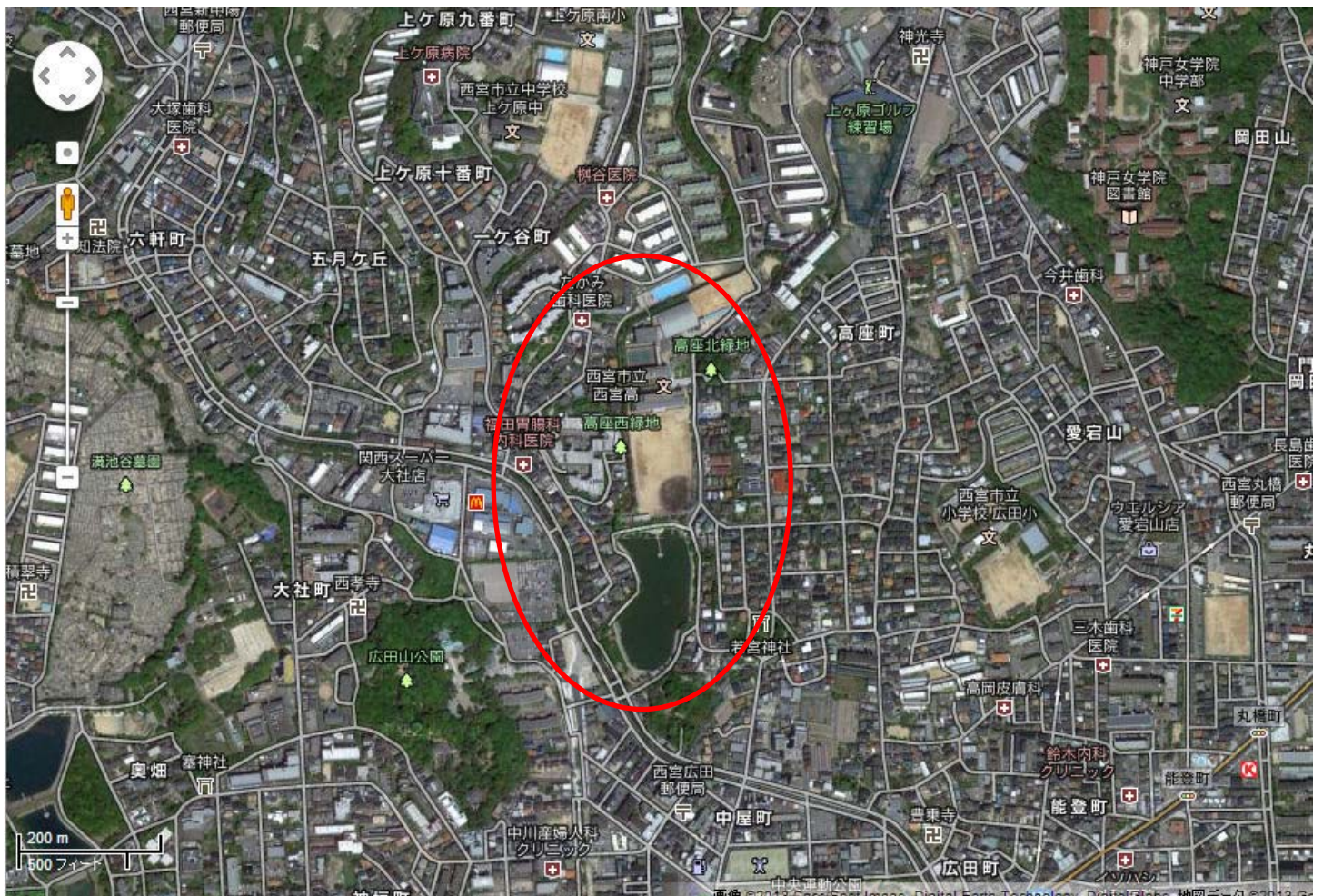
森本の両親は1964年に現在の敷地を購入して、そこに住宅を新築する。山持のI氏がその一部を分譲地として売り出したものを購入したのである。当時はまだ新池が北と南にあり、東側は池の端できわめて牧歌的な様子をみせていた。分譲されたいずれの宅地も100坪以上のものが多く、その後1970年に、市立西宮高校が新池の北半分を埋め立てた土地に建設された。

1970年代の変化は、図左上の戸建・簡易耐火構造であった市営住宅や社宅が取り壊され、

図1 西宮市南部



図2 対象住宅地周辺航空写真







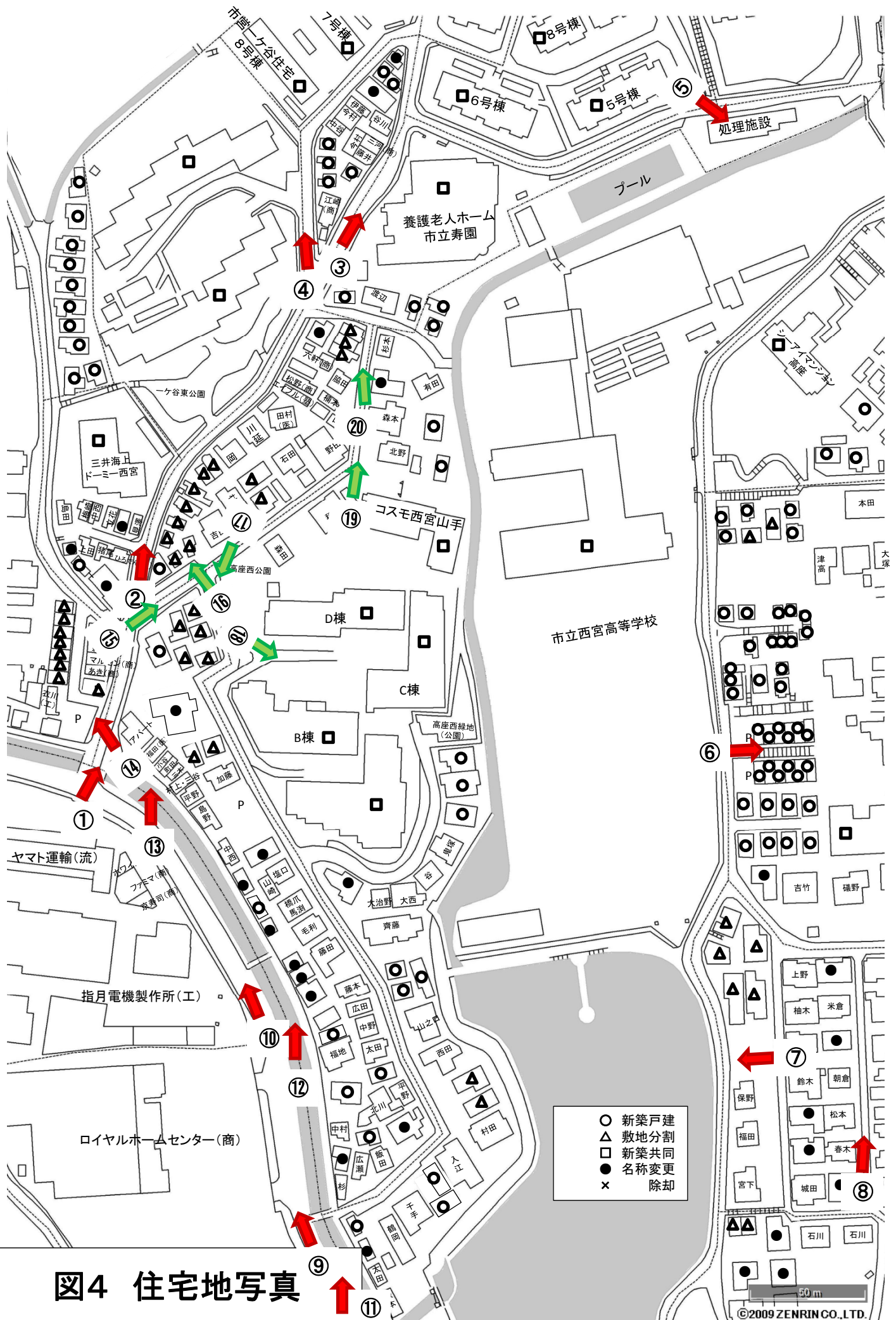


図4 住宅地写真

①バス通り: 右手と奥に分譲マンション



③バス通り: 右手に高齢者福祉施設、奥に市営住宅(建て替え)



②バス通り: 左手に分譲マンション、右手に小規模戸建



④分譲マンション: 奥に市営住宅(建て替え)



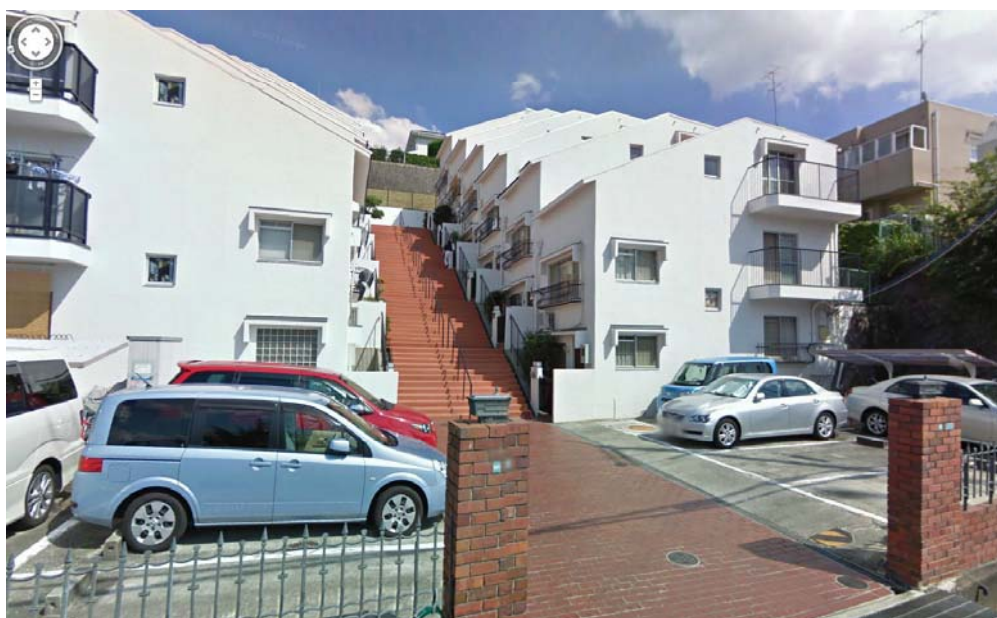
⑤ 高校テニスコート越しに斜面マンション、右がシーアイマンション



⑦ 新池越しに対岸を望む：奥にライオンズマンション



⑥ 斜面住宅：タウンハウス型



⑧ 高座町斜面上の計画開発住宅地（戸数は少ない）



⑨バス通り:左手にロイヤルホームセンタ、正面ライオンズ



⑩バス通り:左手に指月電機(工場)、正面に甲山



⑪バス通り:御手洗川沿いの住宅、震災後建て替え分譲(3F)



⑫バス通り:御手洗川沿いの住宅、一部震災後建て替え分譲



⑬バス通り: アパートならびに小規模(古い時期)建売



⑮森本居住地の街路入口: 角に進学塾の自習センター



⑭市ヶ谷センターの震災後建て替えによる戸建分譲



⑯スーパー跡地の区画分割による地階駐車場型建売



⑰大規模戸建住宅の分割による5戸の建売住宅化



⑱ライオンズマンションアプローチ道路



⑲森本の隣近所



⑳もと1戸の住宅が3戸に細分化されて分譲



共同住宅への建替えが急速に進んでいることが特徴である。図の左上部分では、社宅跡地が分譲マンションであるセントポリア2棟へと変化の途上であり、市営住宅は建て替えられて共同建てとなっている。図上の中の洲のようなところに、この建替えと連動したと思われる住宅の新築が集中する。その他には第一次の小規模開発が、更地や高等学校東側の斜面地（第一種低層住居専用の西向き斜面）を利用して開発が進んでいる。斜面の一部ではマンション開発も行われる。大規模土地所有者であるI邸はまだしっかり小山の中央に残っていたことがわかる。

#### 図6：1980→1990

I邸跡地（相続による売却）に大規模なマンション開発（4棟よりなるライオンズマンション）がなされ、また市営住宅が建替えられた余剰地に養護老人ホームが建設される。セントポリア西側は土地が低くなっているが、そこでの新規戸建開発が進み、また市立西宮高校東側の斜面では引き続き斜面住宅の開発が進められた。

なお御手洗川の南西部にあった指月電機の敷地の一部が関西スーパーや、ヤマト運輸の配送センターや沿道商店に変化し、また大阪細菌研究所西宮支所跡地にはロイヤルホームセンターができるなど、第一種住居専用地域では、大規模な土地利用の変化がこの時期生じている。特に関西スーパーの立地は、コンビニなど近傍商店の営業に大きな影響を与えることになり、沿道小規模店舗の閉店、業種変更などが生じた。

#### 図7：1990→2000

阪神淡路大震災（1995年）により、共同建住宅や市立西宮高校だけではなく、多くの戸建住宅が倒壊し、再建されている。住宅地図では氏名に変更がない限り、建替えられたかどうかは判定できない。森本の相隣住宅もほとんどの住宅が倒壊し建て替えられた。この時期より地図の西側部分で従前建物が除却された後に敷地が細分化される動きが強まってきている。また表札変更の中には、2世帯同居型とみられる別姓のものが目につきだす。市立西宮高校は震災により校舎が全壊したが、1997年に建替えが完了している。高校東側の斜面ではひきつづき斜面住宅の供給が進むとともに、小規模マンションが戸建住宅敷地後などに供給されている。コスモ西宮山手は大規模な戸建住宅の敷地が相続されたことをきっかけに、マンション化した事例である。

#### 図8：2000→2012

敷地の細分化が新築・建替えともに進行している。とりわけ西側での空地・駐車場を埋めるような形での小規模開発や、戸建住宅敷地の分割などが進んでいる。川沿いのアパートも震災で被害を受けたものが多く、それらは同じアパートに更新されるのではなく、建売住宅となって売りにだされるものが多い。

2002年3月にJR西宮駅に快速が停車することになり、路線バス（特に阪急）などはJR



西宮経由便へと切り替えられ、本数も増便されるなど、対象地区の交通利便性がたかまった。そのため、この地図にはふくまれない隣接住宅地でも、小規模な建売住宅の供給がなお進んでいる。

以上のような経緯の中で特徴的な変化は、共同住宅化（分譲マンションで、あくまで用途地域の制限内）、戸建住宅の細分化、2世帯居住、アパートの減少などで、全体として居住地としての混在性の高まりがみられる。また40年間の変化は、途中で地震があったとはいえ、相当大きな変化をしており、郊外住宅的な住宅地における空地が徐々に埋められてゆき、近年では更新を通じて敷地の細分化が進んでいるなど、居住地として柔軟に対応してきていることがわかる。

居住者の一人としてこの住宅地を評価した場合、良好なまちなみが保全されているというよりは、時代を反映した土地利用が進み、混在性がたかまったにもかかわらず、生活の利便性は高まり、また住宅地としては居住世帯の混在（年齢層や収入層）が進んでいる。この地区でのアンケート調査の結果はないが、たぶん玉川学園での調査結果と同様に、「すみよい」あるいは「すみつづけたい」住宅地として評価しているものが多いのではないかとおもわれる。

### <補：自治会活動のことなど>

「玉川学園持続可能性調査委員会」では、住宅地としての持続可能性を考えるにあたって、自治会活動をはじめとする地域での諸活動が着目されている。そこで高座町自治会他について簡単にその活動を紹介しておこう。なお高座町は、先の図3でみると、西と南は都市計画道路で区切られ、北は上が原町と接し、東は愛宕山町、広田町などと接している。変化図では斜面部分だけであるが、丘陵部に比較的広い敷地の住宅地が含まれている。

高座町自治会の規約では自治会の目的を次のように記している。

第3条（目的）：本会は会員相互の緊密なる連絡のもとに町内の環境保健衛生の確保、犯罪と災害の防止、成人の教養と青少年の育成、社会福祉の増進並びに会員相互の親睦と文化の向上を図り、住み良い社会づくりの実践活動を目的とする。

この自治会が連携している組織は西宮防犯協会、西宮市環境衛生協議会などである。

専門部として、①防犯防災部、②環境衛生部、③社会福祉部、④青少年部、⑤体育部、⑥広報部、⑦コミュニティ部、⑧その他、が置かれている。それぞれの活動については担当幹事が決められ、活発に活動を行っている。活動の内容は「高座ニュース」として自治会の回覧・配布に供される。

昭和21年度の会員は798世帯、東西南北の4地区と、ライオンズマンションの計5地区で構成されている。会長は会員の中から幹事が推挙し、総会の議決をもって選出される。副会長は各地区で選出され、幹事は各地区が8班から16班で構成されており、その各班から選出される。会長の任期は特に定められていない。幹事は概ね1年交代であり、幹事を

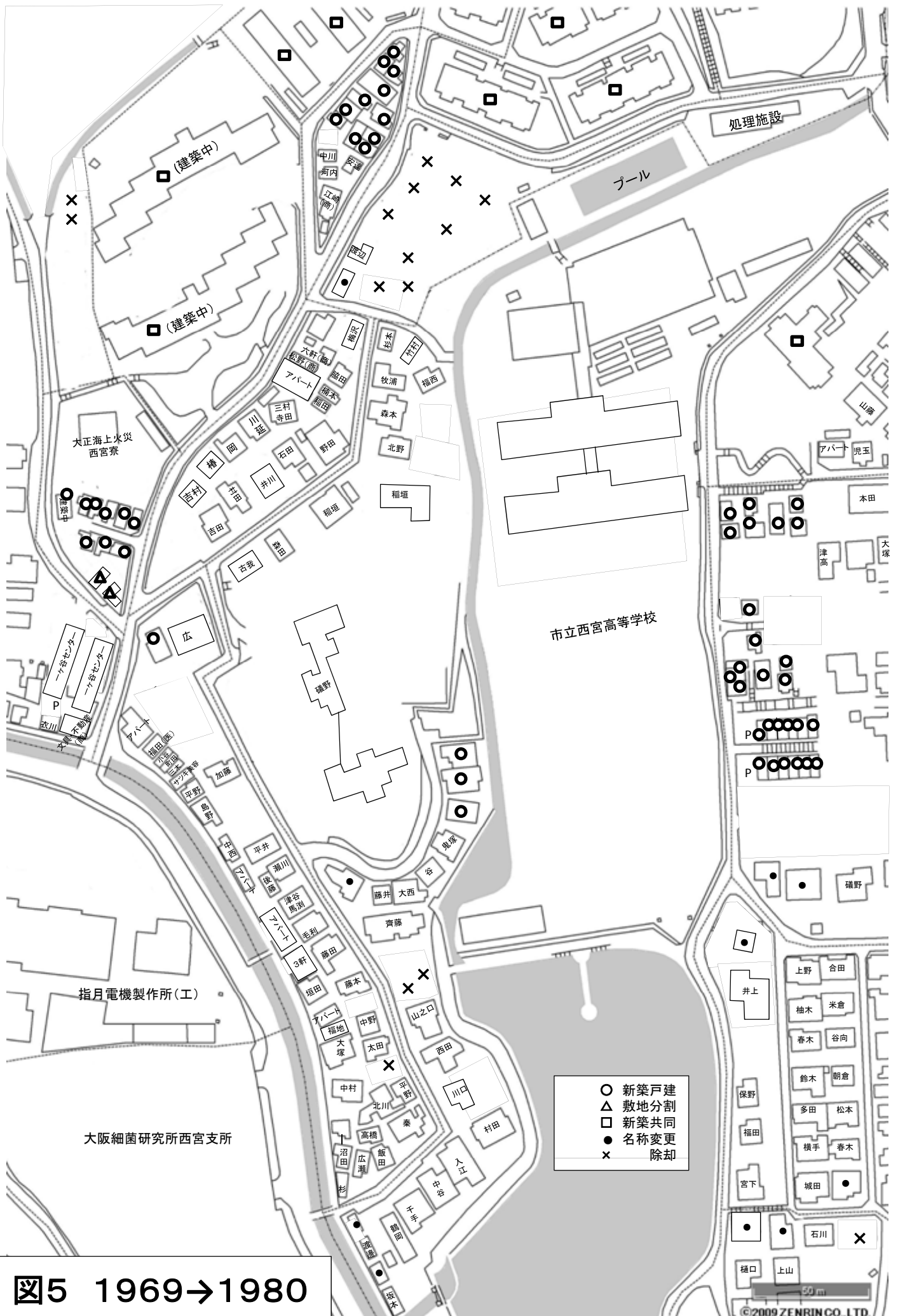


図5 1969→1980

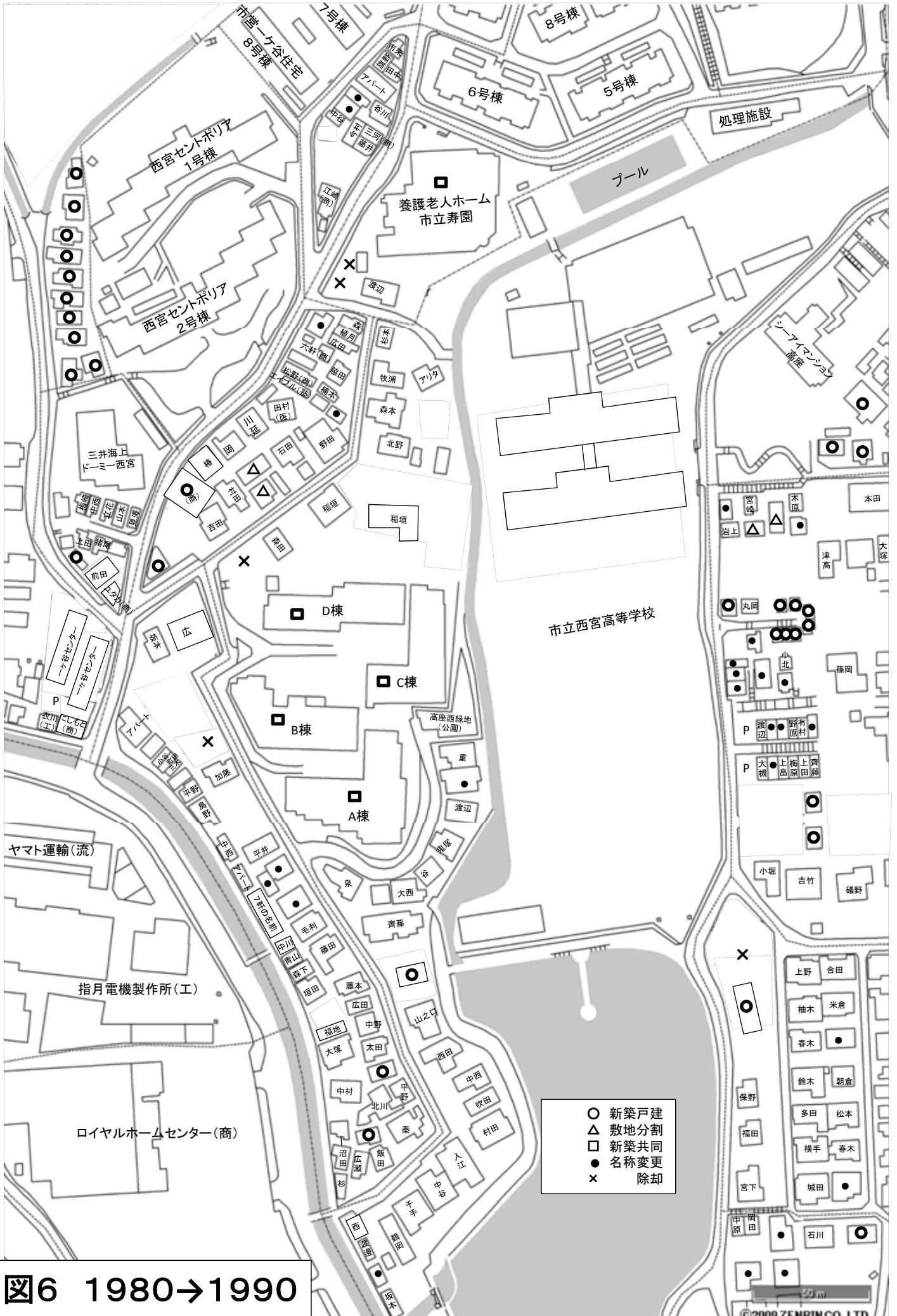


図6 1980→1990

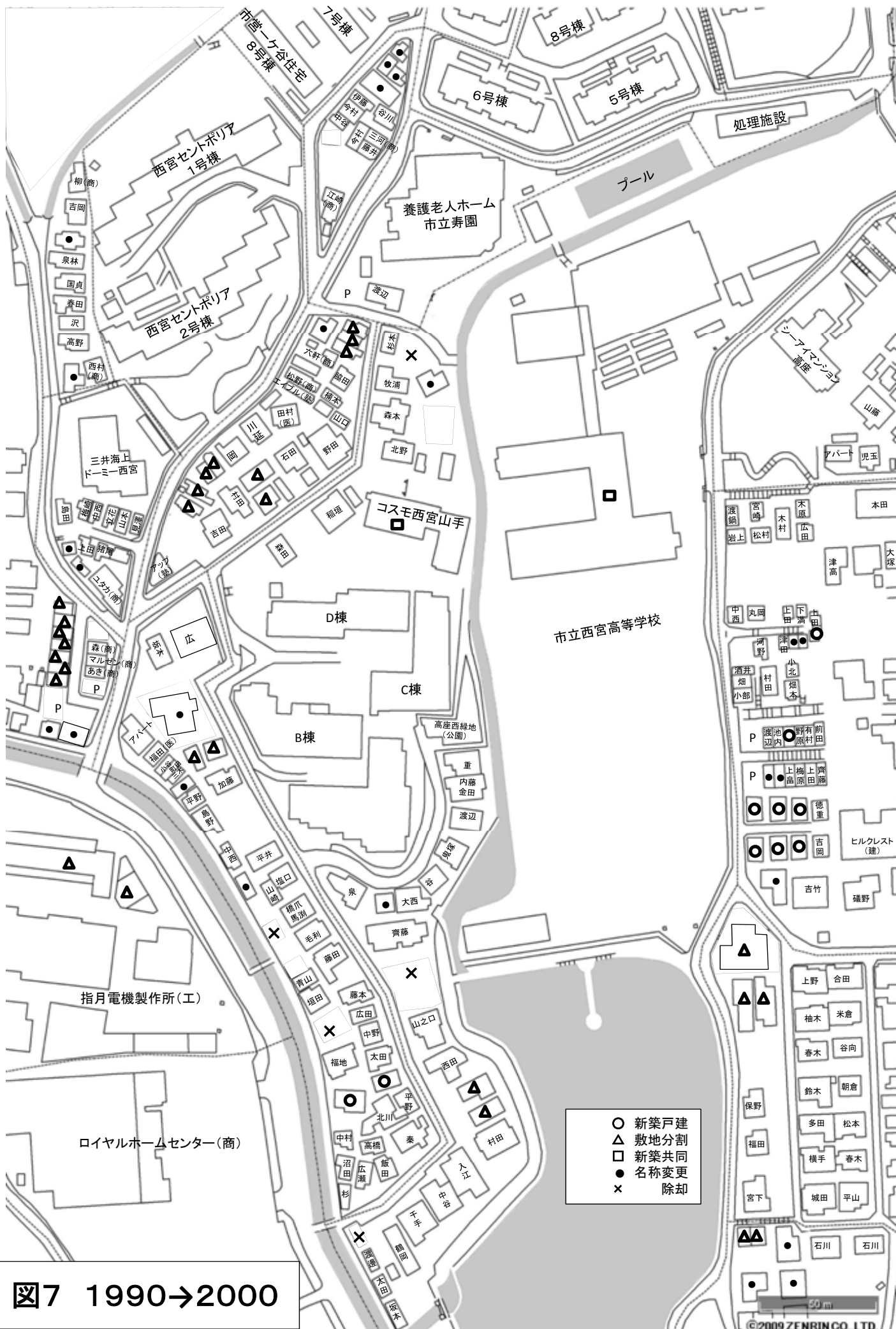


図7 1990→2000

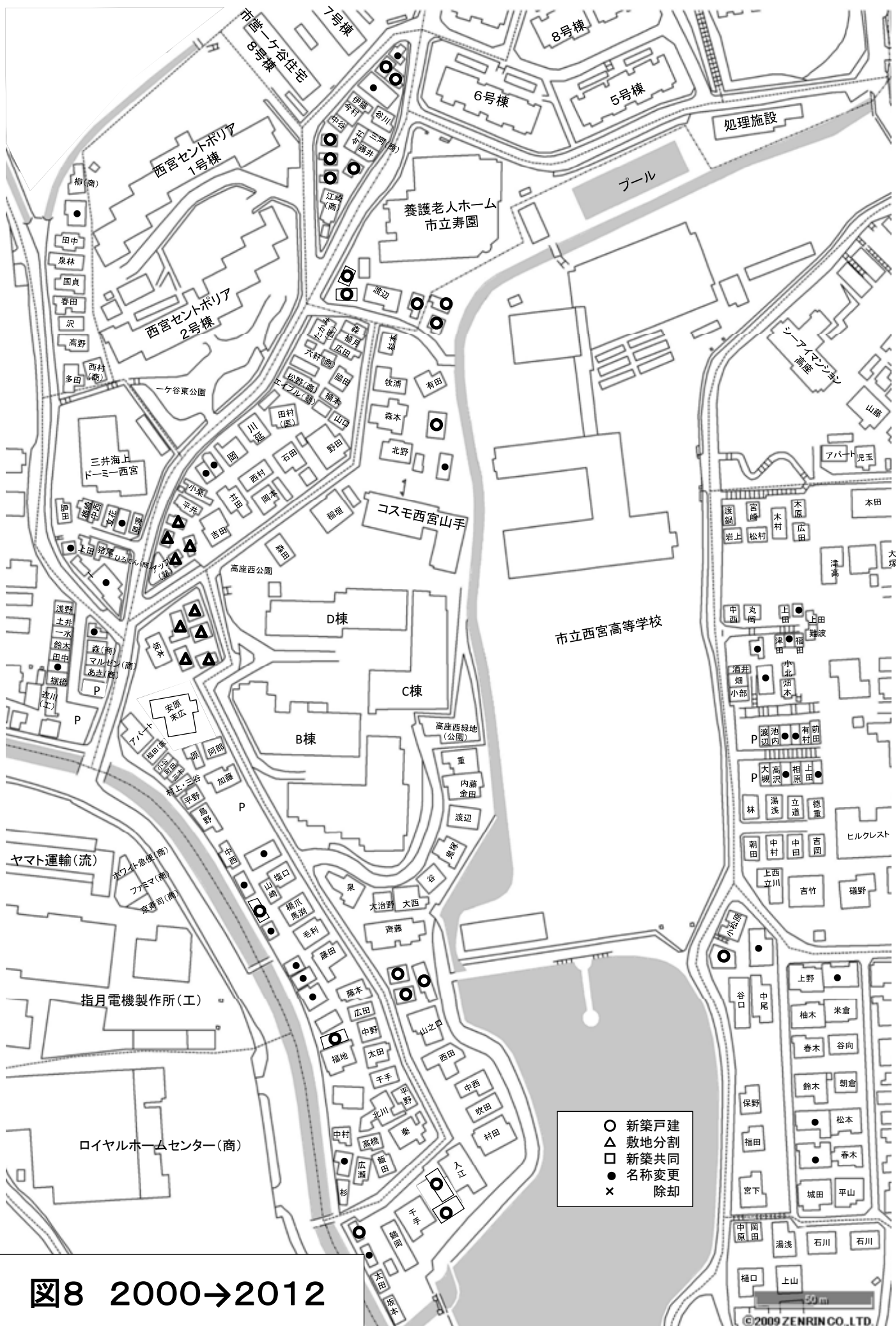


図8 2000→2012

一度行くと 10 年～20 年はまわってこない。自治会の役員を決めるにあたっては、所属する会として、高座町老人クラブ先進会、高座子ども会、社会福祉協議会広田分区などの会長・分区長が選出される。また平成 9 年（1997 年）には、阪神淡路大震災の教訓をもとに、高座自主防災会が自治会内に組織されている。その目的は「住民の隣保共同の精神に基づく自主的な防災活動を行うことにより、地震、風水害等の災害による被害の防止及び軽減を図る」こととされ、会長・副会長等を共通のものとした自治会組織に合わせて編成されている。

会費は月 150 円で年 1 回集められる。収入をみると、会費収入は年約 140 万円、雑収入として、廃品回収代金、再生資源ゴミ奨励金、防犯灯電気代・保守料補助金、防犯協会防犯灯増設補助金、赤十字募金交付金、環境衛生協議会活動助成金など年 110 万円となっている。

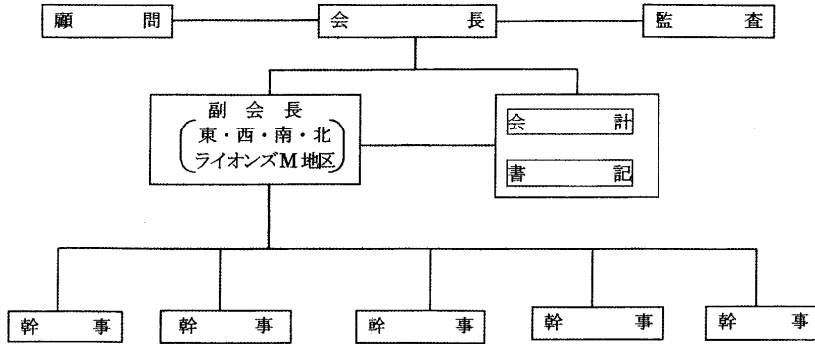
市の行政や諸団体との関連は重層的で、図 9 のような対応になっている。小学校区との関連では、高座町、広田町、愛宕山などの町内が広田小学校区となっており、図 9 で広田地区としてくくられているのは、この広田小学校区の単位を指している。

西宮市のコミュニティ活動は、他市と比較してもかなり活発に行われており、図 9 にある西宮市コミュニティ協会は、住民の手による「新しい地域社会の創造」をめざし、また「コミュニティづくり」を推進するための全市的組織として昭和 54 年（1979 年）に発足したものである。それ以来、地域情報誌『宮っ子』の発行をメインに据えている。

また西宮市は長い歴史をもつ社会教育としての公民館活動も活発であり、全市で 24 館の公民館があり、それぞれ活発に活動を行っている。高座町自治会は上ヶ原公民館のエリア内にあり、自治会にも上ヶ原公民館活動推進員がおかれ、それとの連携が図られている。

以上のようにみてくると、高座町自治会が地域コミュニティの核といえなくもないが、個々の住民にとっては、コミュニティ組織の一つであって、それほど重要な組織であるとは意識されていない。住民の関係を形成するものとして、公民館での趣味の会を通じた活動や、犬の散歩を通じたネットワークができており、また生垣や庭の手入れを介しても交流が生まれている。地域のゴミ収集活動は自治会活動に密接につながっているとはいえ、自治会の班よりも小さな範囲で行われ、日常的に連絡をとりあうグループとして重要である。また相隣でのおつきあいは、子供や孫の関係があればそれを通じた交流があり、体が悪くなれば、よい医者や病院についての情報交流がなされる。また相隣での日常の会話からも、それとなく周辺の状況が把握されている。このように地域のコミュニティの活動という場合、かならずしも特定の空間単位が重要なものではない。きわめて重層的なネットワークが構成されており、その厚みがあるほど、地域の持続可能性や住みよさにつながっていくのではないかと思われる。これらについては、「まちづくり」「コミュニティ」などの議論を進めるうえで、重要な視点ではないかと思われる。

### 自治会組織連絡網



### 諸団体との関係

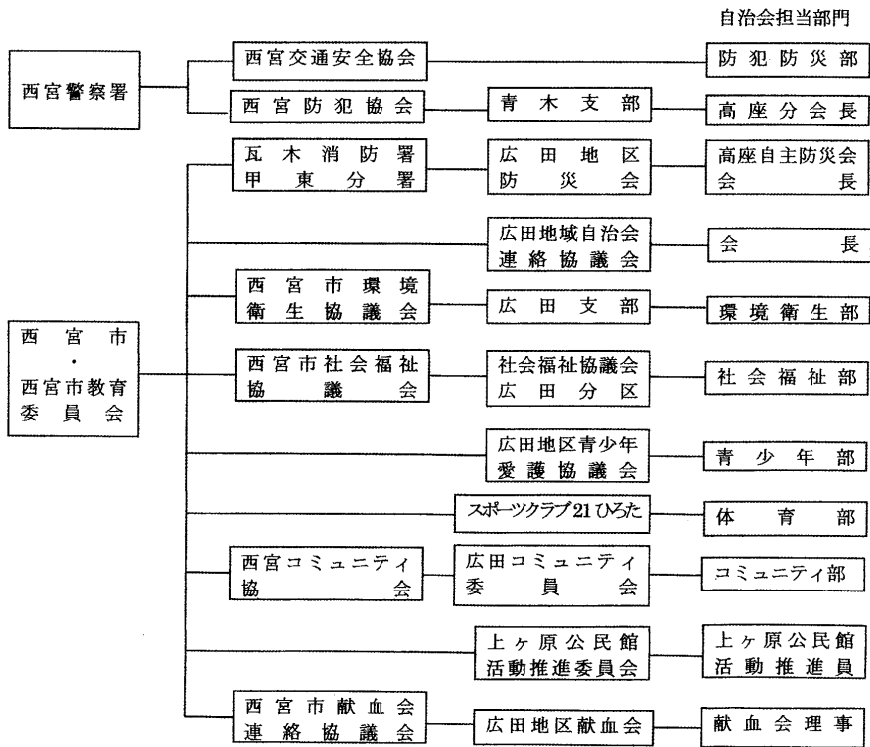


図9 高座町自治会と諸団体の関連

# 玉川学園地域フォーラムのご案内

主催：玉川学園・南大谷地区町内会自治会連合会、一般財団法人住総研

協力：玉川学園地区社会福祉協議会

2013年 **10月19日（土）**

**13:30～16:00**

会場：**さくらんぼホール**

申込不要 入場無料！先着150名様

**司会** 松香 光夫 玉川学園町内会副会長

## 開会のあいさつ

**13:30～ 鎮目 義雄** 玉川学園・南大谷地区町内会自治会連合会会長  
玉川学園地区社会福祉協議会会長

## 報告

**13:35～ 地域の活動 — 過去・現在・未来 —**  
**鎮目 義雄** 前掲

**13:50～ 実態調査から見えてきたもの**  
**高見澤 邦郎** 住総研 実態調査委員会委員長

**14:10～ 地域福祉活動のこれから**  
**井上 宮子** 玉川学園地区社会福祉協議会副会長

**14:25～ 想いの宿る場所づくり**  
**岡本 宏** 前 玉川学園第一住宅自治会会長

----- 休憩（15分） -----

## 意見交換

**15:00～ 住み続けられるまちにむけて**

**16:00 地域で活動されている方々より**

**コメンテータ 森本 信明・竹内 陸男**  
(住総研 実態調査委員会委員)

## お問い合わせ先

玉川学園・南大谷地区町内会自治会連合会 042-725-0438(連合会事務所)または、一般財団法人住総研 03-3484-5381(担当清水)迄

あすの玉川学園地域を考える  
住み続けられるまちにむけて



# あすの玉川学園地域を考える —住み続けられるまちにむけて—

平成25年10月19日

1

## 主催者挨拶

連合会会長 鎮目義雄

主催 玉川学園・南大谷地区町内会自治会連合会  
一般財団法人住総研

協力 玉川学園地区社会福祉協議会

2

## 基調報告(1)

### 「地域活動の過去・現在・未来」

玉川学園・南大谷地区町内会自治会連合会  
会長 鎮目 義雄

3

### 地域の世帯数・人口数(学園地域と広域地域)

- ・玉川学園地域合計で  
9,003世帯 19,961人
- ・「広域玉川学園地域合計」では  
20,334世帯 46,880人となる  
※学園地域、南大谷・成瀬台・金  
井のそれぞれが固有の歴史・発  
展の経緯をもっている
- ・町田市全体に対し、玉川学園  
地域は約5%、広域玉川学園  
地域は10%を超える世帯・人口  
の比率を占める

	世帯数	人口
玉川学園 1～8丁目	7,668	16,711
東玉川学園1～4丁目	1,335	3,250
玉川学園地域合計	9,003	19,961
南大谷	4,420	10,411
成瀬台1～4丁目	3,320	8,172
金井町	3,591	8,336
広域玉川学園地域合計	20,334	46,880
横浜市青葉区奈良町	4,140	8,879
合計(含 奈良町)	24,474	55,759
町田市合計	185,869	426,205

4

## 地域の世帯数・人口数(町丁目別人口の推移)

- ・玉川学園地域は、1990年～2002年にかけては概ね人口増が見られるが、その後の10年間は7丁目以外減少し、全体としても減少傾向
- ・南大谷地域は、一貫して人口増加の勢いは変わっていない

地域	1990年	2002年	1990～2002年	2013年	2002～2013年
玉川学園1丁目	2,153	2,345	192	2,185	-160
玉川学園2丁目	1,697	1,677	-20	1,689	12
玉川学園3丁目	2,467	2,521	54	2,373	-148
玉川学園4丁目	2,144	2,127	-17	2,065	-62
玉川学園5丁目	2,304	2,637	333	2,649	12
玉川学園6丁目	310	367	57	363	-4
玉川学園7丁目	2,271	2,393	122	2,663	270
玉川学園8丁目	2,586	2,843	257	2,667	-176
東玉川学園1丁目	1,418	1,545	127	1,450	-95
東玉川学園2丁目	1,023	1,048	25	1,107	59
東玉川学園3丁目	33	105	72	58	-47
東玉川学園4丁目	138	814	676	651	-163
玉川学園地域合計	18,544	20,422	1,878	19,920	-502
南大谷	7,640	8,029	389	10,414	2,385
成瀬台1～4丁目	8,595	8,261	-244	8,161	-100
金井町	10,436	8,237	-2,199	8,340	103
広域玉川学園地域	45,215	44,949	-266	46,835	1,866
町田市合計	343,787	382,206	38,419	425,762	43,556

## 地域の世帯数・人口(第五小学校児童数の変化)

- ・ここ数年、多少の変化はあるが児童数は概ね550人程度で安定的

年次	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
児童数	577	561	566	559	553	552	542	574	562	565	532
うち竹の子	6	5	7	7	9	6	4	6	5	6	4

- ・クラス数もほぼ学年3クラス(＋竹の子学級)となっている(2013年新学期)

	1年	2年	3年	4年	5年	6年	竹の子	計
クラス数	3	3	2	3	3	3	1	18
男子	48	41	36	51	54	61	2	293
女子	39	35	35	41	47	40	2	239
計	87	76	71	92	101	101	4	532

## 町内会自治会活動(1)

- ① 町内会自治会活動は、面識のある隣近所10～15軒を目処に班を構成し、5～10班前後を支部、5支部前後で地区を構成、その地区を統合して町内会自治会を構成。
- ② 300を超える町田市の町内会自治会のうち約250の町内会自治会が町田市町内会自治会連合会に所属し、11の地域に分かれて地区連合会を構成している。
- ③ 玉川学園町内会は、10年ほど前に町田第2地区町内会自治会連合会から分離、玉川学園地域6つの町内会自治会で玉川学園地区町内会自治会連合会を構成・活動してきたが、平成25年度より、住宅街としての共通点の多い南大谷地域5町内会自治会と連合して、玉川学園・南大谷地区町内会自治会連合会活動を行うことになった。

7

## 町内会自治会活動(2)

- ④ 町内会自治会活動は、基本的には、地域の安全安心、清潔なまち、交流のあるまち を目指し、防犯防災活動、資源ごみの収集、文化・交流・健康を目指した活動が主要活動であったが、少子高齢化に対応して、福祉活動も大きなテーマとなってきている。
- ⑤ さらに、玉川学園地域の特徴として、坂道の多い緑の景観に富む地域として、高齢者を含む移動手段としてコミュニティバスの運行、高齢化の進んだ地域で先端的な福祉活動組織、玉川学園地区社会福祉協議会が3年前発足し活動を始めている。

8

## 地域交流・まちづくり活動

玉川学園地域では、地域の元気な住民による、文化創造、研究・勉強、サークル活動が、コミュニティーセンター、さくらんぼホール、こすもす会館で行われている。

坂道の多い緑の景観に富む文教地区住宅街として、80年の歴史を持ち地域の特性に適合した建築、庭、道路、樹木、公園を維持発展していけるよう、平成3年から、「建築並びに土地造成に関する申し合わせ事項」を制定し、平成21年制定の「玉川学園地域まちづくり憲章」と合わせ、平成23年7月7日、「玉川学園地区建築協約」として市に登録し、地域の開発の際、施工主、工事業者と協議し、地域の住環境と調和し、地域に受け込める開発となるよう協調することに努めている。

## 地域福祉活動

地域には、20を越える乳幼児から高齢者までを対象にした福祉団体が、30年に亘り活動しており、地域の交流、支え合いのおおきな原動力となっている。(玉川学園地区社会福祉協議会については、別途に報告があります)

9

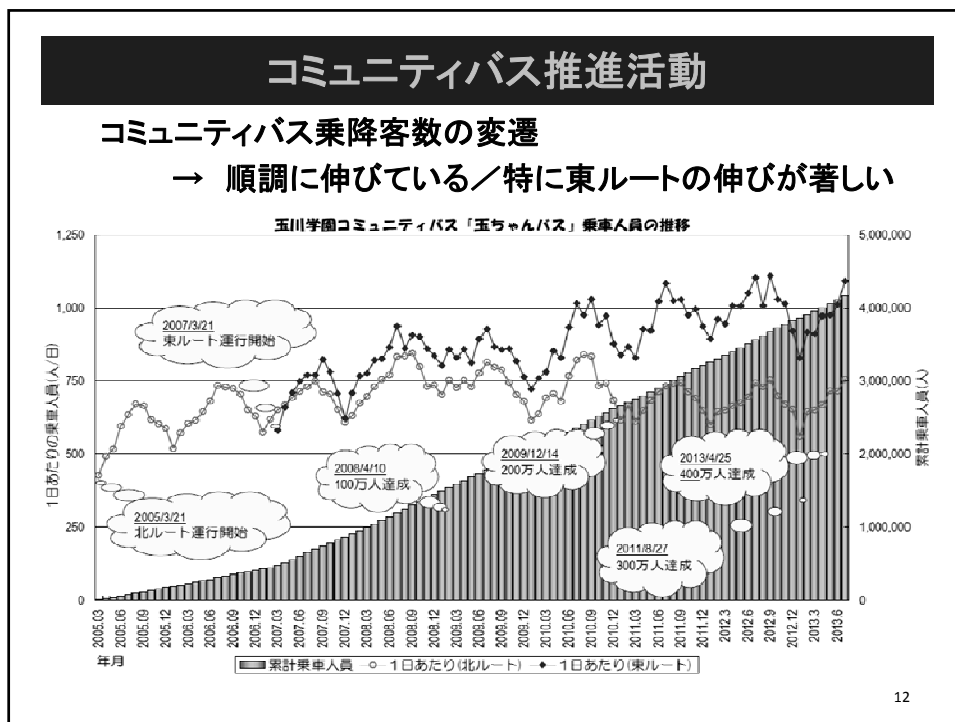
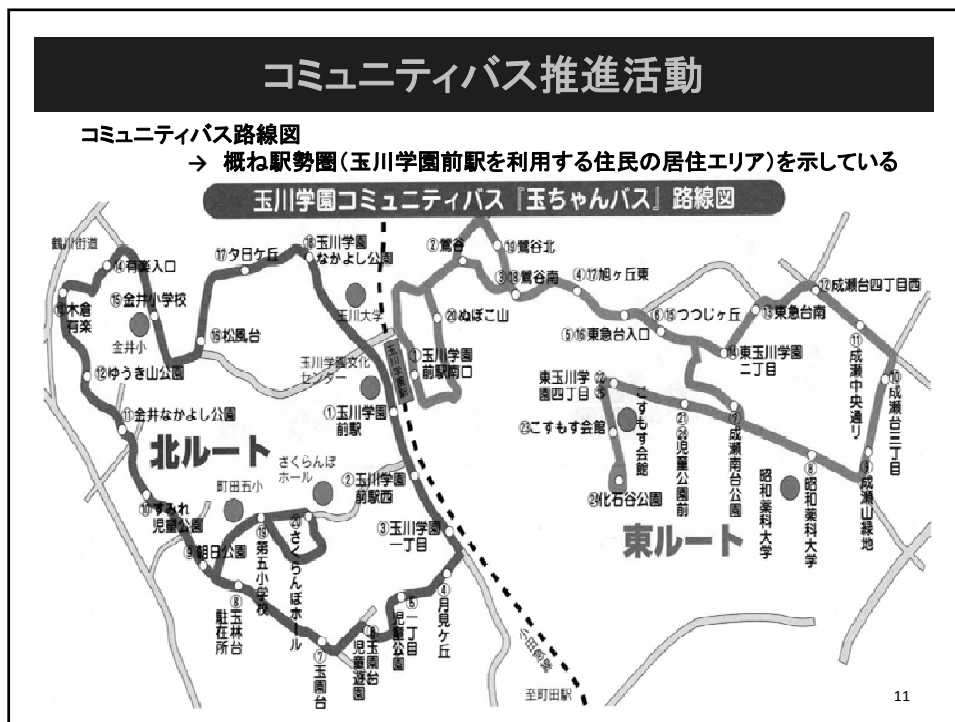
## コミュニティバス推進活動

坂道の多い、緑の景観に富む文教地区、玉川学園も、高齢化の進むにつれ、移動が億劫になってきて、コミュニティバスの採用が喫緊の課題となった。

町田市、小田急バス、地元住民三者で、協議会をつくり、2005年3月に北ルート、2007年3月に東ルートが実現、未完の南ルートの実現を待って、3ルートの安定運行の実現をはかりたい。

今後さらに、地域の必要性をリサーチして前進を図っていく。

10



## おわりに

人口がやや減少方向にあり、少子化・高齢化が進むこの地域です。

まちの活性化、住みよいまちを維持するためには、若年者層、中堅者層、高齢者層の3世代の年齢層が、今後もバランスのある構成であるように努め、＜互いにまちに魅力を感じ、交流できる生活圏＞としていくことが必要と考えています。

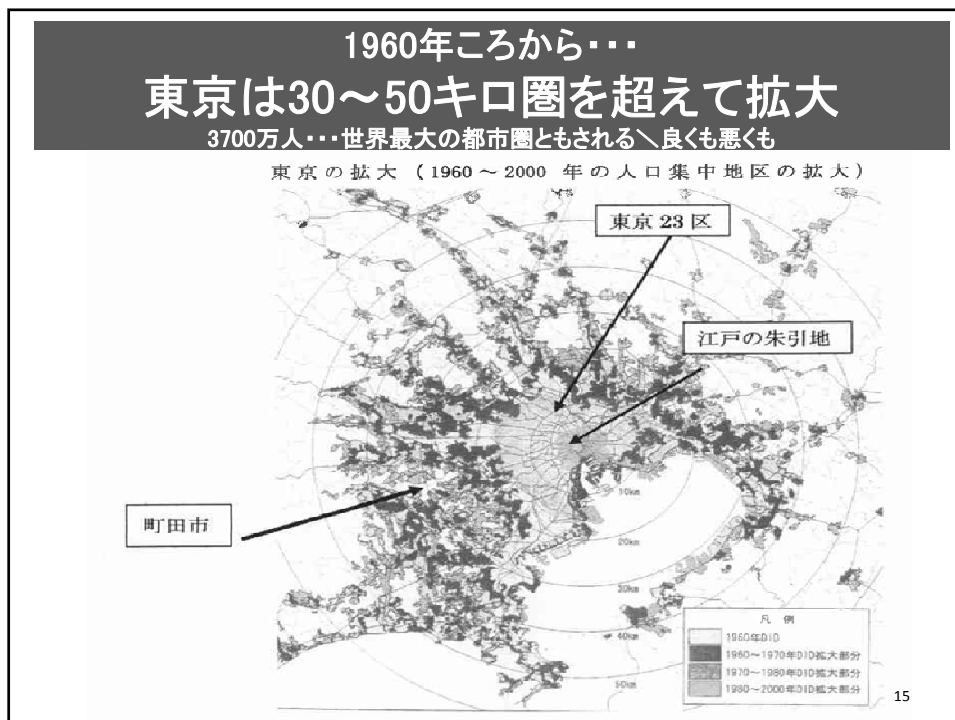
13

## 基調報告(2)

一般財団法人 住総研  
「住み続ける・住み繋ぐ住まいとまちの条件」  
実態調査委員会・委員長

高見澤 邦郎

14



## 人口減に直面する郊外住宅地

しかし東京圏の巨大化＝郊外化も、バブル破綻後は、地価の変動や住宅供給などによる都心回帰もあって止まった。郊外の住民数は減り始め、地域によっては、高齢者の一住みや、空き家化に悩んでいるところもある。

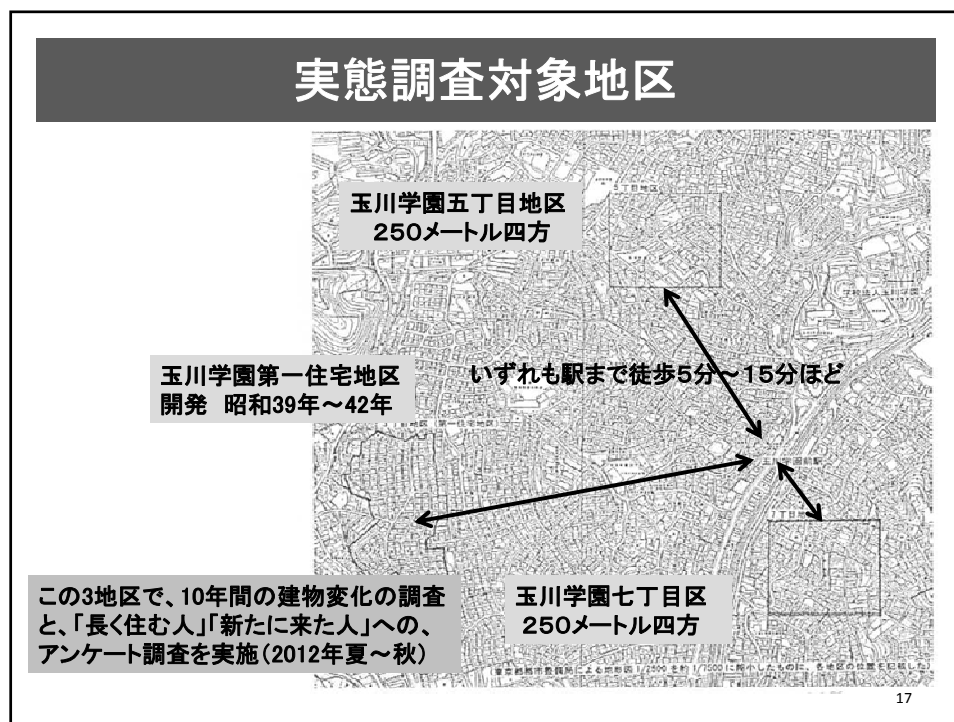


疑問

玉川学園地区は、「住み続けられるまちか？」

→→ 実態調査をやってみよう！！





### 実態調査(アンケート)対象者・回答数(2012年11月実施)

配布先	配布数	回答数	回答率
第一住宅	222	67	30.8%
5丁目	81	26	32.1%
6,7,8丁目	91	28	30.7%
合計	394	121	30.7%

配布数 394通  
うち回答 121通(回答率30.7%)  
回答世帯のうち、

1998年～2012年に参入した新規世帯	66世帯
1997年以前からの継続世帯(第一住宅のみ)	48世帯

18

## 対象3町丁目の人口の変化(1993年～2013年)

(配布資料をごらんください)

- ・各町丁目とも20年間で人口数は微減ないしやや増え、世帯数はとても増えている
- ・子どもの数はおおざっぱに言えば、あまり変わっていない 幸いなことに・・・
- ・高齢者数は各町丁目とも実数も比率も、「倍前後」に増えている

		3丁目		5丁目		7丁目		町田市全体	
		1993年	2013年	1993年	2013年	1993年	2013年	1993年	2013年
人口数	全 数	2,389	2,373	2,402	2,649	2,256	2,663	353,745	425,762
	0～14歳 (%)	222 (9.3)	221 (9.3)	307 (12.5)	294 (11.1)	239 (10.6)	311 (11.7)	54,868 (15.5)	58,397 (13.7)
	65歳～ (%)	437 (18.2)	772 (32.5)	318 (13.2)	632 (23.9)	302 (13.4)	667 (25.0)	8,025 (13.7)	92,683 (22.9)
世帯数 (世帯当り人数)		891 (2.68)	1,070 (2.22)	955 (2.52)	1,229 (2.16)	896 (2.70)	1,173 (2.27)	126,077 (2.80)	185,300 (2.30)

(町田市町丁目別男女別年齢別人口 各年1月1日)

## 対象地の住まいの変化の状況

10年前と今の「住宅地図」を較べて、新たに建った家、住み手の(表札の)変わった家をチェック  
その後現地を歩いて再度チェック



## 対象地の住まいの変化の状況

- 5丁目、7丁目の250m四方には概ね200棟ほどの住宅があるが、30%ほどはここ10年間で建てられている。内5%ほどのお宅の表札が替っている新築された家は、まだまだ残っていた畑や山林、あるいは元の大きな敷地が分割された例が多い。
- 一方、45年前に一度に開発された3丁目での変化はこれほど多くはない。「建替えて継続して居住」が24棟、「居住者が替った」が24棟。敷地分割はアンケート対象者にはないが(実態調査上は23区画が分割、現在も増加傾向にある)が、空地や空き家が少数だが見られる。

21

## 対象地の継続居住者の意向(第一住宅地区48世帯の回答)

- 1997年以前からの居住世帯は全て戸建て持ち家であり、うち8割の38世帯には65歳以上の方が、4割を超える21世帯には75歳以上の方が住んでいる(含まれてる)。
- 住み続けたいと考えている世帯が全体の8割を超え、特に一人住まいや高齢者世帯では9割に上る。また、将来の住まいについては、「自力で今の住まいに暮らしたい」が半数、残りは「施設」か「まだ考えていない」と回答。
- 子どもの世帯が住まいを継承して住み続けるかについては、「住む予定」が9世帯、「住まない予定」が6世帯に対し、23世帯(6割)では「住んでほしいがわからない」、「子どもの意志にまかせる」とまだ明確な将来像は描かれていない。

22

## 対象地の新規居住者の意向調査(66世帯回答)

### ●どんな住宅にどんな世帯が住むようになったか？

- ・1998年以降の居住者の内8割が戸建て持ち家、賃貸住宅が2割。
- ・3分の2近くが「夫婦と子供の世帯」で、世帯主の年齢は40代が17世帯とやや多く、他は40歳未満と50歳以上がほぼ半分。基本的に「中堅世代」と言える。

### ●もと住んでいた場所は？

- ・町田市内17世帯、横浜・川崎・相模原17世帯・三多摩+区部13世帯と、近隣からの移動が多い。

### ●住むにいたった理由は？(複数回答を合計しました)

- ・「環境が良い」が36世帯、「もとの住まいに近い+両親が住んでいる+知り合いがいる+子どもの頃住んだ+親戚がいる」の合計＝親族や知人にかかわる理由が37世帯。続いては「通勤通学の便」、「教育環境」、「値段が手頃」、「住宅地として有名」など。

23

## 調査に見る住宅地選定の理由＝住み続ける条件

	住まい	地域	公共施設等
共通事項	<p>環境が良い(桜並木や緑が多い、景色が良い、風通しや日当たりが良い等) 元の住まいに近い。両親。子ども・知人が近くに済んでいる 通学・通勤に便利(徒歩で駅まで行ける、都心まで1時間、近傍に教育施設) 教育環境が良い。 値段が手ごろ(経済的に購入出来る不動産価格(特に土地)を維持) 生活しやすい(日常生活に必要な買い回り品、利便施設が近くにある) 安心して生活出来る(防災・防犯・交通・見守りや子育て等の生活支援施設等) 曲がりくねった細い道が子どもたちや高齢者(車いす・シニアカー)には 危険/崖地・造成地・緊急自動車の通行が困難・無線通話困難箇所</p>		
高齢人口(65歳～)	家族と同居できる広さ 住まいのバリアフリー化	家族の近居・隣居 坂のまちは歩くのが困難 ⇒コミュニティバス	高齢者支援センター 医院・郵便局・銀行・理容・美容が近くにある
労働人口 (16～65歳)		歩いて15分ほどで駅まで行ける	
年少人口(～15歳)		安心して過ごせる遊び場	小学校・中学校がある
幼年期(～6歳)		共働きが出来る施設	子育て支援施設 保育園・幼稚園

24

## まとめ 住み続けるための地域の課題

親から子に住まいが受け継がれる⇒理想であるが、実現の保証はない。老後を子どもと一緒に住む⇒期待が実現出来る保証はない。高齢世代や子育て世代を「地域で支える」仕組みの構築が必要。

### + わかってきたこと……

さまざまな理由で宅地が処分されるのはやむを得ない。親から子に渡り住み続けることが出来なくとも、新たな世帯が入居することで住宅地として住み継がれ、活力が維持される。

### つまり… ↓

この地域には、住み続ける家族、新たに参入してきた家族が混在。さまざまな人々が安心して暮らせる地域に向けて、人と人がつながる仕組みづくり(ソフト)、良好な住宅地の環境の継承(ハード)、  
→ソフト+ハード、この二つに向けた、  
住民の「知恵と熱意と力量」が問われている！

## 基調報告(3)

### 「地域福祉活動のこれから」

玉川学園地区社会福祉協議会

副会長 井上 宮子

## 「福祉でまちづくり」とは？ 地域の人口動向も念頭に

### 「福祉でまちづくり」とは？

- 地域福祉活動は、地域住民が「だれと、どこで、どのように、何を創っていくのか」に関心を持ち、「その人らしく自律して、生活の質を維持し高め合う」ために、住民同士が「担い、支え合う」市民主体の活動です。それが、「福祉でまちづくり」だと言えましょう。
- ところで、この地域の人口の変化(添付資料参照)から、その「合計」を抜粋し、矢印のように、10年刻みで年齢別人口を移動してみました。

		総数	0～9歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上
玉川学園地域合計	2003年	20,453	1,405	2,994	2,851	2,147	840
	2013年	19,961	1,180	2,749	2,812	2,470	1,722
	2023年	?	?	?	? 2,567	? 2,431	? 2,045

表のように、2023年、60歳代は減り、70歳代は増え、80代以上は増え、  
いわゆる2025年問題！

## 地区社協発足の経緯

### 地区社協発足の経緯

- ・2006年、地域セミナー開催(高齢者をテーマに)
- ・2007年、地域セミナー開催(子どもをテーマに)
- ・2008年、地域福祉団体交流会開催。
- ・2009年、町内会自治会連合会とともに地域福祉団体ネットワーク運営会議開催(15団体参加)。
- ・2010年、地区社会福祉協議会設立(設立総会開催)。
- ・2013年現在、ネットワーク会員33団体により毎月定例会を開催し、各団体の活動情報の交流や学習会の実施等を通じて、地域の課題発見および課題解決に向けて各団体の特徴を生かした活動の展開を図っている。

後掲の資料をご参照ください。現在のボランティア登録者は80名。



## 玉川学園 福祉団体ネットワーク会議 登録32団体(2013. 9現在)

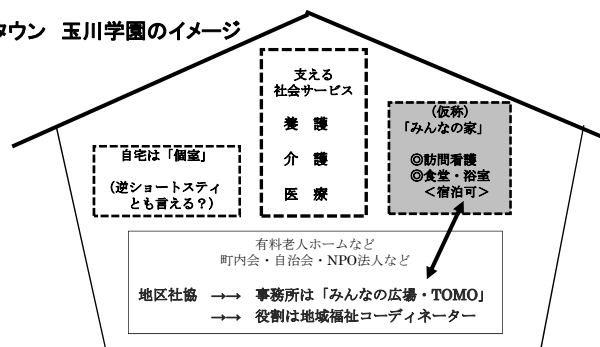
(子どもたちなど)	東玉川学園会食お楽しみ会
BUBの会	ふれあいサロン花袖
わんぱくキッズ	レ・マーニ
おひさま文庫(乳幼児親子)	在宅福祉を考える会
NPO法人子育て・子育て支援タグポート	玉川学園地区民生児童委員
町田青少年健全育成玉川学園地区委員会	NPO法人桜実会
(お年寄りなど)	町田第3高齢者支援センター
よってがいくラブ	NPO法人 町田市民後見 かわせみの会
玉川学園ふれあいサロン	ゆるやか健康塾
にこにこクラブ玉川学園	(その他一般)
西寿会	まちだソーシャルメディア研究会
うきうきクラブ	町田YMCA
たまり場 7	玉川学園deクリーン ウォーク
わあくす	芝生の会
玉川学園町内会・自治会連合会	年金町田玉川学園班
(玉川学園町内会 第一住宅自治会 興人住宅自治会 松風台自治会 桜が丘自治会 東玉川学園睦会)	

31

## 地区社協の活動を通じて広がる、わたくしの「夢」

- 以上のように、私たちの力量に合わせて、人が集まり知識や知恵を出し合い、グループをつくり、レベルアップしながら世代を超えて支え合い活動を進めてきた。この活動を住民ひとり一人に伝え、活動を可視化し、共感が高まれば、次第に広く大勢に、心に深く、浸透していこう。
- 地域の豊かな社会資源をフルに生かし、住み慣れた自宅を「個室」として養護・介護・医療の専門サービスを利用する。さらにその人らしさを担保するために、種々のNPO団体のサービスと町内会自治会、地区社協の多様なサービスを利用すれば生活の質・量ともに高まるだろう。
- 夢は「みんなの家(仮称)」の建設へと膨らむ。子どもからお年寄りまでみんなと共におしゃべりをし、会食をし、お風呂に入り、宿泊ができる……そんな場を運営して「ケアタウン玉川学園」を実現したいものだ。

### ケアタウン 玉川学園のイメージ





## 基調報告(4)

### 「想いの宿る場所づくり」

—場所には人が、景色が、そして暮らしがある—

玉川学園第一住宅自治会

前会長 岡本 宏

### 自治会活動・成功への三段論法

まずは、安心して住み続けられるまち(機能)  
(防災・防犯・環境・高齢者・子どもたちの見守り)



その為には——近助・共助(互助)の喚起(共助の活動)  
住民交流が活動の原点



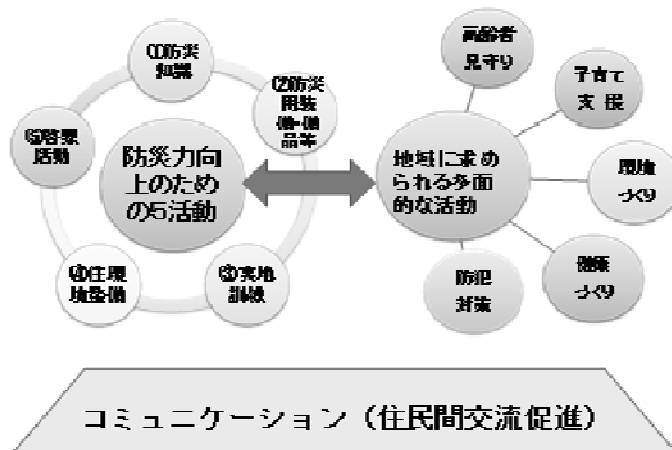
さらに、それぞれの想いが宿る場所づくり  
住まい、ひろば、会館、さくらんぼホール、小学校など



住み続けられる住まいとまち

## 住民交流が活動の原点

### 各活動の関係



35

## 防災・防犯活動の推進

訓練名	実施日	参加者数
①自治会所有消火器点検並びに交換	6月16日～23日	20名
②自家所有消火器購入斡旋		43名
③防災ひろば草取り	3回実施	延25名
④自主防災班長防災教育への参加	7月1日	10名
⑤消火器・簡易無線機操作訓練	7月14日	30名
⑥玉川学園地区総合防災訓練	8月25日	15名
⑦防災広場減災対策工事実施	9月24日～10月6日	15名
⑧耐震診断相談会の実施	9月29日	4世帯
⑨安否確認訓練	11月24日	全会員 ※65%の安否を確認
⑩炊き出し訓練(芋煮会)	11月25日	110名
⑪火の用心パトロール実施	12月土曜日に4回実施	延71名

36

## 想いの宿る場所づくりー思い出づくり(1)

第一住宅に唯一残された共有地「防災ひろば」。そこで繰り広げられた一年間の活動『防災拠点づくりによる住民交流事業』の推進。



## 想いの宿る場所づくりー思い出づくり(2)



想いの宿る場所づくり—思い出づくり(3)



想いの宿る場所づくり—思い出づくり(4)



## 想いの宿る場所づくり—思い出づくり(5)

「あの広場には毎年百五十本のもじずりが咲きます。」  
踏まれて消えてしまうのではないかと、案じておられる  
のです。春になってもじずりの芽が出たらまわりの芝  
生と共に掘りだして、踏まれにくい日当たりに移植した  
いと考えております。無事に育ちますように」(古屋)

そして添えられた万葉集の和歌が、  
「みちのくの 忍ぶもじずり 誰故に  
乱れ初めにし 吾ならなくに」

41

9,003世帯(19,961人)、20,334世帯  
(46,880人)の祭りに向けて



42

## 社会学者若林幹夫氏からのメッセージ

一時的にせよ人は何処かに住み、そしてそこに住む限り、人と人の係わり合いがある。住むと決めた土地がたとえ偶発的であったとしても、一度住めば簡単に取り替えることができないのが住まいや地域。

『社会に生きる』とは、そこに確固とした伝統や共同的な結びつきがあるということではない。(中略) 確固とした伝統も歴史もあらかじめあてにできない場所で、それでも他人とかかわり、自己の幸福や満足を希求する』。 著書『郊外の社会学—現代を生きる形』

43

## 愛情によってまちは人格をもった「ひと」になる

『私の育ったまちはいずれも新開地であり、ニュータウンであり、歴史のあるまちでもなかった。それは我慢するにしても、父母の育ったまちでもなかった。考えてみると、はたして住んできたまちを愛したことがあっただろうかと、自問する。このまちをよくしようという気持ちになる為には、恋人やわが子、親友に注ぐのと同様に、愛情を注がねばならない。この愛情によってまちは人格をもった「ひと」になるのだと思う』

著書「このまちに生きる—成功するまちづくり」より

44

## このまちへの期待と自治会の活動

何時までも住み続けたいと思うまち  
その意思を育むまち  
それを応援する自治会活動  
でありたいと願っています

45

## 意見交換 &

関係者からのコメント

司会 松香光夫  
(玉川学園町内会副会長)

46

### 4つの報告から、共通点を要約してみれば・・・

- ① 戦前に開発された「学園町」の範囲をはるかに超え、狭域で9千世帯2万人、広域(南大谷+奈良町)で見れば2.4万世帯5.5万人の大きな駅勢圏となった。
  - ② 今後「超高齢者」が増加していく。他方、子どもの数は思ったより維持されているが、これは、建替えや新築を通じて若い世帯も増えてきているためだ。
  - ③ 長く住んできた世帯は子の世代に土地や家を託したいが実現は不確実。新たに住む世帯と一緒に住めるまちづくりが必要。「ソフト・ハードの環境」整備が重要。
  - ④ 町内会・自治会は独自に、あるいは連合会共同で、安心・安全なまちづくりをはじめ、自治・交流・まちづくり・福祉・交通等さまざまな活動に取り組んでいる。
  - ⑤ 地区社協の設立は地域が誇るべき「社会共通資本」。さまざまな活動団体が支えているが、次の時代への備えを、夢をもって描き実現していく必要がある。
- いずれにしても、自助+近助+共助+公助の組み合わせで地域を持続可能に。  
→ 「住み続けられるまちにむけて」考えてみると・・・
- \* 住み手が少しずつ入れ替わっていることも意識しながら、地域活動を進める。
  - \* 今のニーズに対応しつつ、将来のニーズも意識して地域活動を展開する。
  - \* 今の支え手もやがては支えられる側になっていく。支える側も次の世代へ・・・

47

### 住み続けられるまちに向けた「見取り図」

このまちはどうあればよいか

安全に暮らせる  
(防災・防犯・交通事故防止など)

安心して暮らせる  
(高齢者の見守り・  
安心な子育てなど)

元気に暮らせる  
(健康・介護・養護・医療など)

気持ちよく暮らせる  
(ごみの対策・良好な住環境など)

誇りをもって暮らせる  
(歴史・伝統・教育・文化など)

このまちのさまざまな活動組織

町内会・自治会(連合会)  
各種協議会(コミュニティバスなど)

地区社会福祉協議会・NPO  
(そこに集う多くの組織・団体)

多くの文化・環境・交流団体  
(小さなギャラリー会・まちづくりの会等)

商店会などの地元組織

施設・場所・空間の充実が必要  
(商店・公共公益施設・集会所・公園など)

48



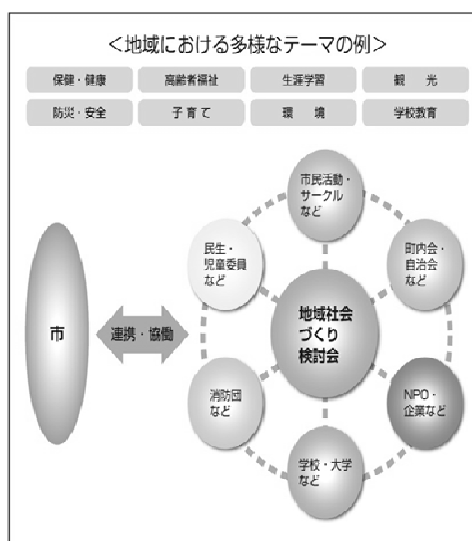
## ① 地域社会づくりを基本とする まちづくりプロジェクト

地域の特性や資源を活かし、地域の実情に応じたまちづくりを進めるため、町内会・自治会やNPOなどの多様な担い手と市の協働による地域社会づくりを進めます。

戦略1 地域を支える組織づくり

戦略2 地域の魅力の発信

戦略3 地域の魅力の向上



地域の多様な担い手の連携と協働

町田市の未来づくりプラン「地域社会づくりを基本とするまちづくりプロジェクト」より

# 本日のまとめ

玉川学園地域フォーラム

# あすの玉川学園地域を考える

—住み続けられるまちにむけて—

2013年10月19日(土) さくらんぼホール

## 資 料

---

### 目次

---

---

1. 地域の活動 —過去・現在・未来—  
鎮目 義雄……1-5
2. 実態調査から見えてきたもの  
高見澤 邦郎……6-11
3. 地域福祉活動のこれから  
井上 宮子……12-15
4. 想いの宿る場所づくり  
岡本 宏……※パワーポイントの資料を  
ご参照ください



鎮目 義雄（玉川学園町内会自治会連合会 会長・  
玉川学園地区社会福祉協議会 会長 1丁目在住）

### 1. 玉川学園地域の世帯数と人口数(表1参照 2013年4月1日現在)

- ・玉川学園と東玉川学園で、9,003世帯、19,961人となる。
- ・南大谷、成瀬台、金井町を含む買い物、交通、景観、文化、交流の生活圏としての「広域玉川学園地域では、20,334世帯、46,880人におよび、地方ならばこれだけで「市」になる規模だ。
- ・町田市全体に対して、玉川学園・東玉川学園地域の世帯比率は6.63%、人口比率は4.68%であり、広域玉川学園地域」では14.97%、11.00%と1割以上を占めている。
- ・さらに駅勢圏（玉川学園前駅を主に使う住民の居住エリア）に含んでもよい奈良町を加えると、24,474世帯、55,759人となる。

表1 地域の世帯と人口（2013年4月1日）

	世帯数	人口
玉川学園 1～8丁目	7,668	16,711
東玉川学園1～4丁目	1,335	3,250
玉川学園地域 合計	9,003	19,961
南大谷	4,420	10,411
成瀬台1～4丁目	3,320	8,172
金井町	3,591	8,336
広域 玉川学園地域 合計	20,334	46,880
横浜市青葉区奈良町	4,140	8,879
合計	24,474	55,759
町田市合計	185,869	426,205

### 2. 町丁目別の人口推移(次頁の表2参照)

- ・玉川学園地域の人口を、1990年、2002年、2013年の各10年毎の推移で見ると、1990年から2002年の推移は、玉川学園7,8丁目、東玉川学園1,4丁目を中心に概ね増加しているが、2013年に向けての10年は、7丁目がかかなり伸びているものの、1丁目、3丁目、8丁目、東玉川学園4丁目が大きく減少し、玉川学園地域合計でも減少している。

- ・なお表には載せていないが、世帯数が増え人口が減少している場合もある。これは、戸建て住宅の少子高齢化、世帯の縮小が進む一方、新築するアパート、マンションなどへの単身者、小家族の転入が増えていること、転出した戸建て住宅を小区域に分割した新築家屋への小家族転入の増加も大きく影響していると考えられる。
- ・一方、南大谷地域は、ここ10年も開発による世帯数、人口の増加の勢いは変わらず、世帯数、人口とも増加傾向にかげりは見られない。南大谷地域の人口増の影響で、「広域玉川学園地域」の人口は増えている。

**表2 町丁目別の人口推移（各年1月1日）**

地 域	1990年	2002年	1990～ 2002年	2013年	2002～ 2013年
玉川学園1丁目	2,153	2,345	192	2,185	-160
玉川学園2丁目	1,697	1,677	-20	1,689	12
玉川学園3丁目	2,467	2,521	54	2,373	-148
玉川学園4丁目	2,144	2,127	-17	2,065	-62
玉川学園5丁目	2,304	2,637	333	2,649	12
玉川学園6丁目	310	367	57	363	-4
玉川学園7丁目	2,271	2,393	122	2,663	270
玉川学園8丁目	2,586	2,843	257	2,667	-176
東玉川学園1丁目	1,418	1,545	127	1,450	-95
東玉川学園2丁目	1,023	1,048	25	1,107	59
東玉川学園3丁目	33	105	72	58	-47
東玉川学園4丁目	138	814	676	651	-163
<b>玉川学園地域合計</b>	<b>18,544</b>	<b>20,422</b>	<b>1,878</b>	<b>19,920</b>	<b>-502</b>
南大谷	7,640	8,029	389	10,414	2,385
成瀬台1～4丁目	8,595	8,261	-244	8,161	-100
金井町	10,436	8,237	-2,199	8,340	103
<b>広域玉川学園地域</b>	<b>45,215</b>	<b>44,949</b>	<b>-266</b>	<b>46,835</b>	<b>1,866</b>
町田市合計	343,787	382,206	38,419	425,762	43,556

### 3. 町田第五小学校児童数の推移

- ・ここ10年、多少の変動はあるものの、概ね550人程度で安定的。
- ・現在のクラス数も、ほぼ各学年3クラス（+竹の子学級1）で構成されている。

**表3 10年間の年次別児童数の推移（2013年5月1日／町田市教育委員会資料）**

年次	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
児童数	577	561	566	559	553	552	542	574	562	565	532
うち 竹の子	6	5	7	7	9	6	4	6	5	6	4

**表4 2013年の学年別児童数（第五小学校ホームページデータ）**

	1年	2年	3年	4年	5年	6年	竹の子	計
クラス数	3	3	2	3	3	3	1	18
男子	48	41	36	51	54	61	2	293
女子	39	35	35	41	47	40	2	239
計	87	76	71	92	101	101	4	532

### 4. 町内会自治会活動

- ①町内会自治会活動は、面識のある隣近所10～15軒（会員）を目処に班を構成し、5～10班前後を支部、5支部前後で地区を構成して地区を統合して町内会自治会を構成している。
- ②200を超える町田市の町内会自治会が町田市町内会自治会連合会に所属し、11の地域に分かれ、地区連合会を構成している。
- ③玉川学園町内会は、10年ほど前に、町田第2地区町内会自治会連合会から分離して玉川学園地域の5つの自治会と玉川学園地区町内会自治会連合会を構成・活動してきたが、平成25年度より、緑の景観に富む住宅街としての共通性をもとに、生活圏の認識の似た隣接地域の南大谷地域の5町内会自治会と連合して、玉川学園・南大谷地区町内会自治会連合会活動を行うことになった。
- ④町内会自治会活動は、基本的には、地域の安全安心、清潔なまち、交流のあるまち

を目指し、防犯防災活動、資源ごみの収集、文化・交流・健康ウォーキングなどが主要活動であったが、少子高齢化の傾向に対応して、福祉活動も大きなテーマとなってきている。

- ⑤さらに、玉川学園地域の大きな特徴として、坂道の多い緑の景観に富む地域として、高齢者を含む地域の移動手段としての、コミュニティバスの運行、先端的に高齢化の進んだ地域での福祉活動組織として3年前に発足した玉川学園地区社会福祉協議会の活動も重要な活動である。

## 5. 地域交流活動、まちづくり活動

玉川学園地域では、地域の元気な住民による、文化創造、研究・勉強サークル活動を、コミュニティーセンター、さくらんぼホール、こすもす会館で行われている。

坂道の多い緑の景観に富む文教地区住宅街として、80年の歴史を持ち、地域の特性に適合した建築、庭、道路、樹木、公園を維持発展していけるよう、平成3年から、「建築並びに土地造成に関する申し合わせ事項」を制定し、平成21年制定の「玉川学園地域まちづくり憲章」と合わせ、平成23年7月7日、「玉川学園地区建築協約」として市に登録し、地域の開発の際、施工主、工事業者と協議し、地域の住環境と調和し、地域に溶け込める開発となるよう協調することに努めている。

## 6. 地域福祉活動

地域には、20を越える乳幼児から高齢者までを対象にした福祉団体が、30年に亘り活動しており、地域の交流、支え合いのおおきな原動力となっている。(玉川学園地区社会福祉協議会の活動については、別途に報告があります)

## 7. コミュニティバス推進活動(次頁の図1、2を参照)

坂道の多い、緑の景観に富む文教地区、玉川学園も、高齢化が進むにつれ、移動が億劫になってきて、コミュニティバスの採用が喫緊の課題となった。

町田市、小田急バス、地元住民三者で、協議会をつくり、2005年3月、北ルート、2007年3月、東ルートが実現、未完の南ルートの実現を待って、3ルートの安定運行の実現をはかりたい。

今後さらに、地域の必要性をリサーチして前進を進めていく。

## 8. 玉川学園地域の未来

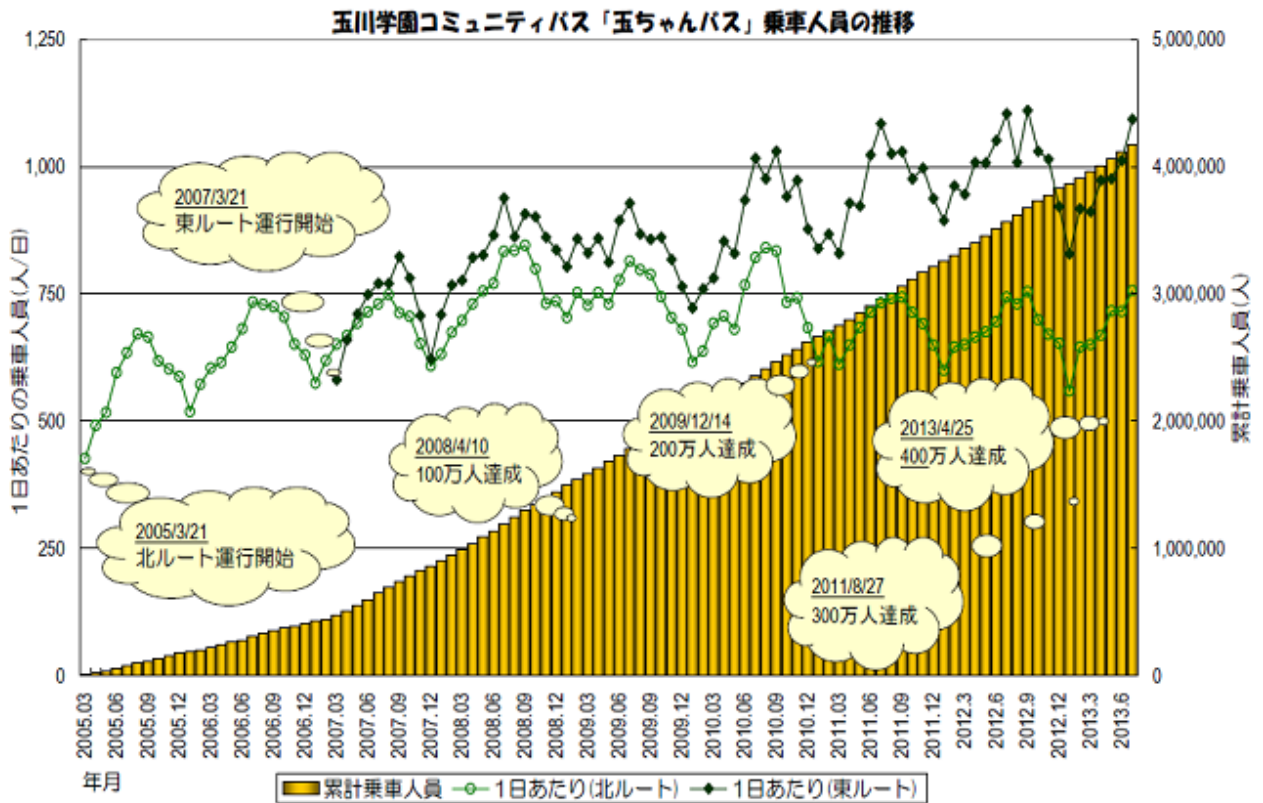
人口がやや減少方向にあり、少子化・高齢化の進むこの地域であるが、まちの活性化、住みよいまちを維持するためには、若年者層、中堅者層、高齢者層の3世代の年齢層

が今後もバランスのある構成であるように努め、互いにまちに魅力を感じ、交流できる<生活圏>としていくことが必要ではないかと考えている。

図1 コミュニティバス路線図 → 駅勢圏（玉川学園前駅を利用する住民のエリア）を概ね示している



図2 コミュニティバス乗降客数の変遷→順調に伸びている／特に東ルートの伸びが著しい

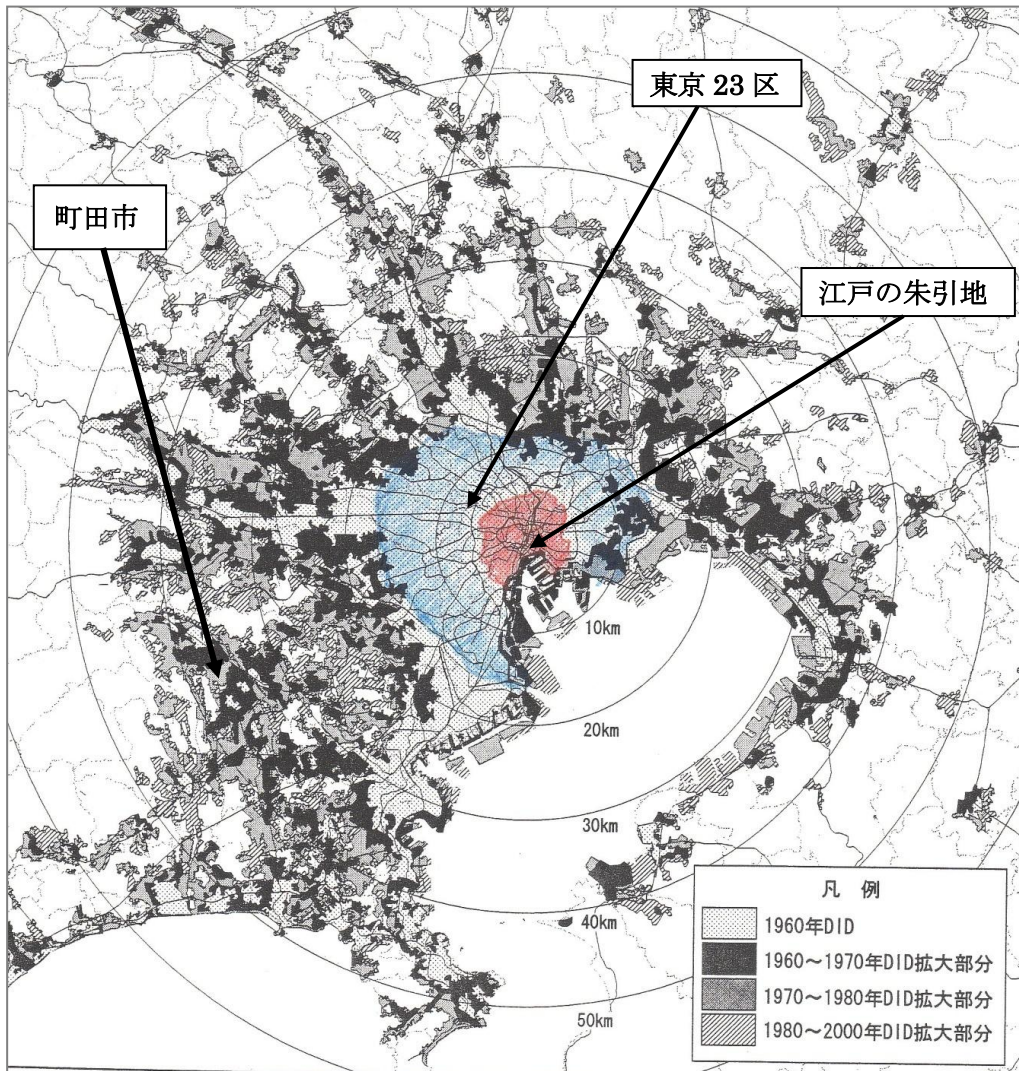






## 1. 調査の趣旨と調査地域の概要

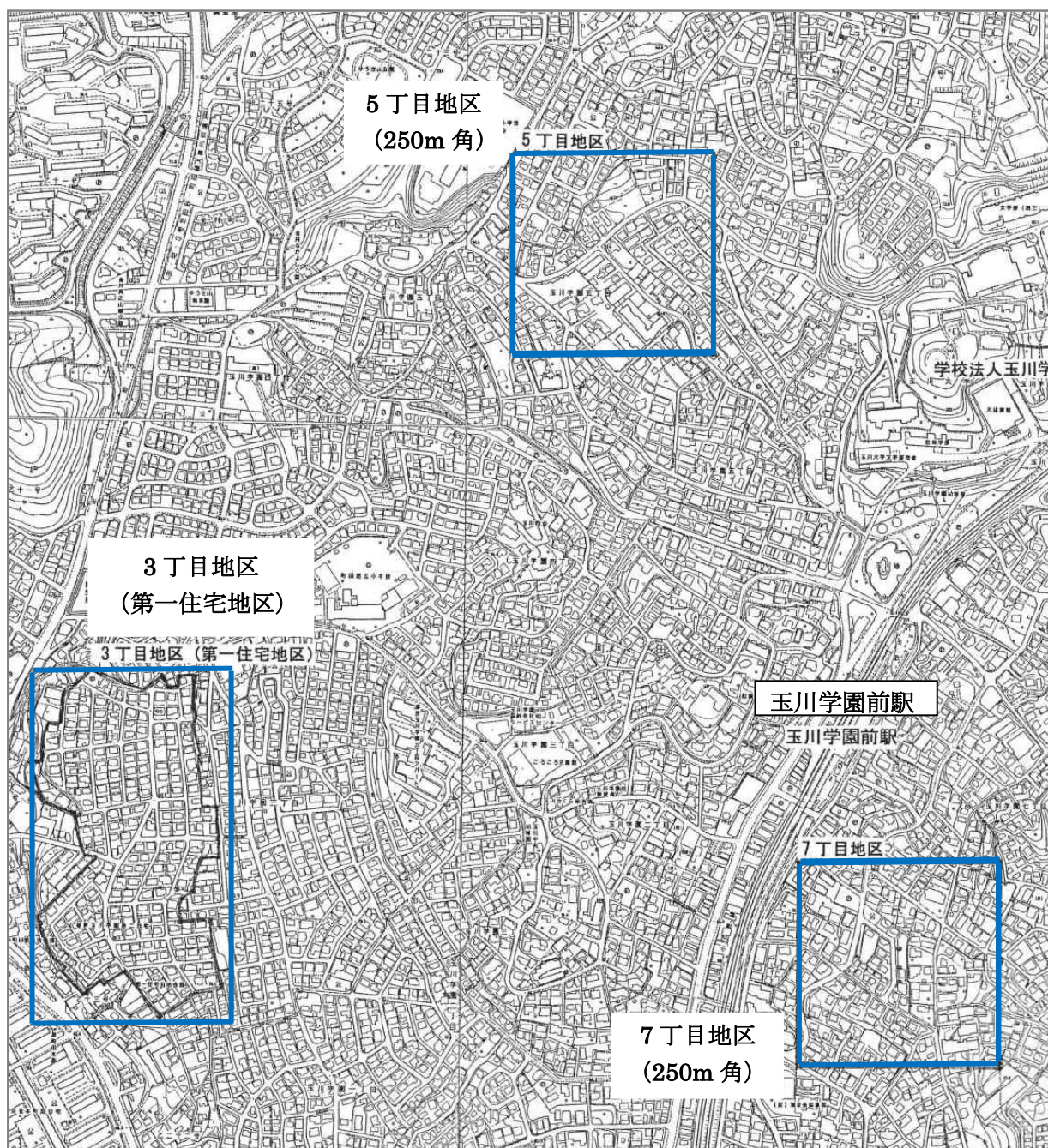
図1 東京の拡大（1960～2000年の人口集中地区の拡大）



- ・ 高度成長期につくられた「郊外」では、高齢化や空き家化に悩んでいるところも多い。玉川学園地域でも問題が生じはじめ、町内会自治会では様々な対応をしている。（鎮目報告参照）
- ・ 郊外の実態を把握するため、町田市玉川学園地域を選び、典型地区として東京オリンピックの頃に計画開発された3丁目（第一住宅自治会の範囲）、以前は農地等も残っていた5丁目（250m角の地区）、以前は山林等も残っていた7丁目（同）を選び、最近10年間の空間変容調査（10年間を隔てた住宅地図の比較による建替え等の状況把握）と、住民の意識調査（アンケート等）を行った。

- ・アンケート調査(2012年11月実施 394世帯に配布し121票を回収/回答率30.7%)のうち、回答世帯を新規世帯66(1998年から2012年に入居)と継続居住世帯48(1997年以前から居住/第一住宅に居住の方のみ)の二つに分けた考察をここでは主として報告する。

図2 3つの調査対象地区



## 2. 各町丁目の人口と世帯、年齢別人口の推移

表1 3丁目、5丁目、7丁目および全市／1993～2013の20年間の人口等推移  
(各年1月1日・住民基本台帳による)

		3丁目		5丁目		7丁目		町田市全体	
		1993年	2013年	1993年	2013年	1993年	2013年	1993年	2013年
人口数	全数	2,389	2,373	2,402	2,649	2,256	2,663	353,745	425,762
	0～14歳 (%)	222 (9.3)	221 (9.3)	307 (12.5)	294 (11.1)	239 (10.6)	311 (11.7)	54,868 (15.5)	58,397 (13.7)
	65歳～ (%)	437 (18.2)	772 (32.5)	318 (13.2)	632 (23.9)	302 (13.4)	667 (25.0)	8,025 (13.7)	92,683 (22.9)
世帯数 (世帯当り人数)		891 (2.68)	1,070 (2.22)	955 (2.52)	1,229 (2.16)	896 (2.70)	1,173 (2.27)	126,077 (2.80)	185,300 (2.30)

上記の表から、以下が読み取れる。

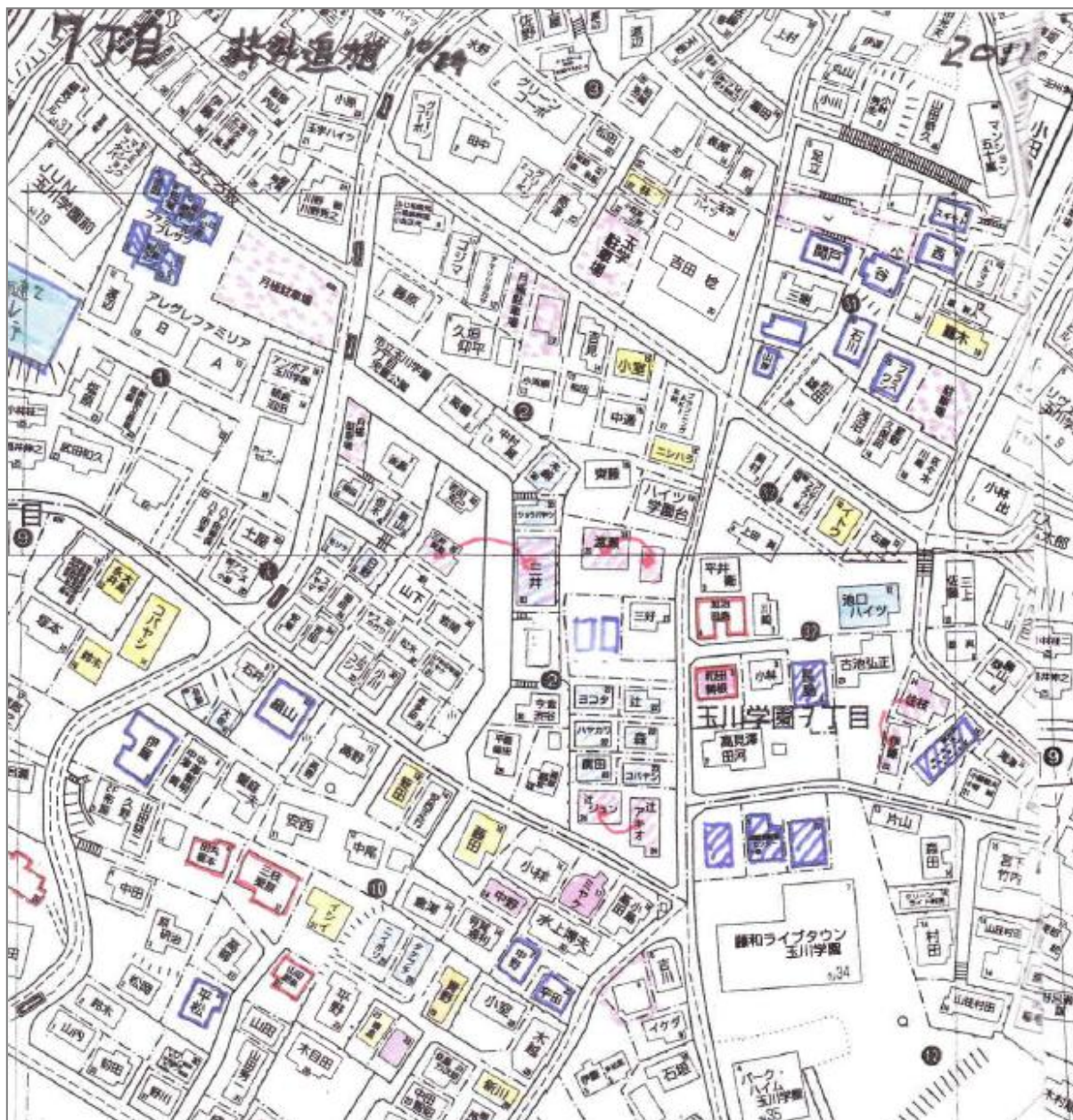
- ・人口数は3丁目では微減のほかは増え、世帯数は全てで増えている（世帯当たり人数は大幅減）。
- ・年少（0～14歳）人口は7丁目ではかなり増えている以外微減、高齢者（65～）人口はどこも急増（特に3丁目）。
- ・なお、さらに20年ほど前（1970年頃）は人口増のまただ中で、年少人口比率は概ね20%程度、高齢者比率は5%前後であった。40年間で年少人口比率は半減し、高齢人口比率は5倍以上の増加である。

## 3. 建替え等の概要

- ・5丁目地区、7丁目地区にはそれぞれ200棟ほどの住宅があるが、うち、30%ほどがここ10年において建てられており、5%ほどは住み手が替わっている（表札が替わっている）とみられる。かなり活発な変化である。
- ・新築はもとあった大きめの宅地や、農地・空き地であったところの分割事例が多い（なお10年ほど前から、本地域も含む町田市のかんりのエリアで敷地の最小分割面積が120㎡と規定されている点にも留意のこと）。
- ・一方、3丁目地区（第一住宅地区239棟）での変化は上記ほど高い比率ではない。「建て替えて継続居住」が24棟、『居住者が替わった（表札が替わった）』が22棟であった。建替えによる敷地分割はないが、空地になった宅地、空き家になった住宅が

少数ある。

図3 2時点（10年間）の住宅地図の比較による変容概況の把握作業



#### 4. 長く住んでいる方々のプロフィールと今後への意向

（第一住宅居住者へのアンケート、回答は48世帯）

- ・長く（1997年以前から）住んでいる世帯はすべて戸建て持ち家に居住しており、そのうち約8割の38世帯には65歳を超える方が住んでいる。4割を超える21世帯には75歳以上の方が住んでいる。
- ・「住み続けたい（地域内での移転も含む）」と考えている世帯が全体の8割を超え、特に単身や夫婦のみの高齢者世帯では9割前後になっている。

- ・そして将来の住まいについては、「自力であるいは介護を受けて自宅で暮らしたい」とする世帯が半数を超え（55%）、残りの世帯では「老人ホームなどの施設へ行く」、または「まだ考えていない」が半分ずつ（それぞれ全体の20%少々）になっている。
- ・それでは、子どもの世帯が住宅を継承して住み続けるかどうか、を聞くと、「住む予定」が9世帯、「住まない予定」が6世帯とはっきりした予定が立っている世帯は少ない。これに対して、  
23世帯（6割）では「住んでほしいが分からない／子どもの意志に任せる」とまだ明確な将来像は描けていない。

## 5. 新たに来住した方のプロフィールと意識

（3丁目18、5丁目22、7丁目26世帯の合計66世帯アンケート）

- ・1988年以後に住んだ世帯のうち、8割は戸建て持ち家居住。家族タイプは三分の二近くが「夫婦と子ども」で、世帯主年齢は40歳代が17世帯とやや多い。他は、40歳未満13世帯、50歳以上12世帯で、基本的には中堅世代である。「夫婦と子ども」以外のタイプでは「夫婦のみ（11世帯）」と「三代（8世帯）」が続く。
- ・来住前の住宅の種類は、「賃貸住宅（社宅等含む）」が37世帯、「持ち家住宅（分譲マンション含む）」が29世帯で、前者のいわゆる持ち家新規購入層（一次取得層）が、持ち家住み替え層（二次取得層）よりやや多い。
- ・前に住んでいた場所は、町田市内17世帯、横浜・川崎・相模原17世帯、三多摩・23区13世帯となっていて、近隣移動の多い傾向がうかがわれる。千葉・埼玉からは2世帯、首都圏の外から引っ越してきた世帯は13世帯と多くなく、高度成長期のような「地方から東京への流入」はもはや見られない。
- ・玉川学園地域を選んだ理由（複数回答可）は「環境が良い」が36世帯で、「もとの住まいに近い・両親が住んでいる・知り合いがいる・子どもの頃住んだ・親戚がいる」を合計した37世帯と並ぶ。これに「通勤通学の便が良い」20世帯、「教育環境」14世帯、「値段が手頃」10世帯、「住宅地として有名」9世帯と続く。

## 6. 簡単にまとめると……

- ・玉川学園地域ではかなり活発に建替えや住み替えが進んでいて、今のところ幸いにして「見捨てられた郊外」となる兆候はあまり現れていない。町田市内でも、より遠隔地では空き家化・空地化が目立つのにくらべると、通勤や通学にまずまず便利で、駅からも歩ける地域であることが、有利に働いていると見られる。

- ・とはいえ地域全体では高齢化が進んでいる（付言すれば、今後東京都では、高齢者の数はそう増えないが、80歳90歳の＜真の年寄り＞！？が大幅に増える）。長く住んでいる世帯では「将来も自宅に住みたい」とするものの、「子ども世帯が住まいを引き継ぐかわからない」というのが現実である。
- ・新たに住んだ世帯は中堅世代であって、比較的近接したエリアから、親や知人がいることも理由として住み移ってきた場合が多いが、それとともに「環境の良さ」が大きな魅力になっている。  
親や知人といったソフトな人間関係と、良好な環境といったハードな空間状況の両方が＜住むに足る魅力＞をつくっているようだ。

## 7. 以上から課題を考察してみよう

- ①親から子に住まいが受けつがれ、住み続けられることが一つの理想ではあるが、必ずしもそれが実現される保証はない。老後は子ども世帯と一緒に…、と期待できる時勢でもない。高齢化・少子化の中で今更ではあるが、高齢世代や子育て世代を「地域で支える」仕組みの構築が重要になってきている。
- ②様々な理由で宅地や住宅が処分（売却等）されていくのはやむを得ない。親子にわたる住み続けが出来なくても、新たな世帯が入居することで住宅地として住み移った世帯に継承されていくことを注視すべきだ。この地域で（今は）何とか実現しているこの「住み継ぎ」を、今後も続くようにするのが大切である。
- ③新たに住んだ世帯が、人とつながる環境、そして選んだ理由である良好な生活環境。この、ソフト環境・ハード環境に価値を見いだしていることに注目が払われる。その両者はうっかりすると思いがけずにもろく失われてしまいかねない。ソフト環境＝人的環境とハード環境＝物的環境の二つをどうすれば両立的に維持し、さらに充実・発展できるのか、我々居住者の力量が問われるところだ。

井上 宮子（玉川学園地区社会福祉協議会 副会長 7丁目在住）

## 1. はじめに —— 「福祉でまちづくり」とは

地域福祉活動は、地域住民が「だれと、どこで、どのように、それを創っていくのか」に関心を持ち、「その人らしく、自律して、生活の質を維持し高め合う」ために、住民が「担い、支え合う」市民主体の活動です。すなわちそれが、「福祉でまちづくり」だと言えます。

（この地域の人口の変化については後掲の資料1参照、この地域の社会資源については、資料2参照）

## 2. 地区社協発足の経緯

- ・2006年、地域セミナー開催（高齢者をテーマに）
- ・2007年、地域セミナー開催（子どもをテーマに）
- ・2008年、地域福祉団体交流会開催
- ・2009年、町内会自治会連合会とともに地域福祉団体ネットワーク運営会議開催  
(15団体参加)
- ・2010年、地区社会福祉協議会設立（設立総会開催）
- ・2013年現在、ネットワーク会員33団体により毎月定例会を開催し、各団体の活動情報の交流や学習会の実施等を通じて、地域の課題発見および課題解決に向けて各団体の特徴を生かした活動の展開を図っている（後掲の資料3参照）
- ・現在のボランティア登録者は80名

## 3. 活動の現在「みんなで進める支え合い活動を豊かに」

- ・2010年の発足以来、地域アンケートの実施や懇談会（地域住民・福祉専門職・民生児童委員）開催を通じ、地域の身近な生活課題を共有して、ボランティアを募集しながらグループを立ち上げ、支え合い活動を組み立ててきている
- ・それは昔から標語として使われていた「知り合い、触れ合い、学び合い、支え合う」活動と言える
- ・現在、具体的には次の8つの支え合い活動として展開され、ボランティア活動の励みになるように、独自のポイント制度も検討中
  - ①広報活動                      \*町内会・自治会会員向け    \*地域全域向け    \*チラシ作成
  - ②交流活動                      \*TOMOサロン（火水木    コーヒーカフェ    新春カフェ）  
   \*うたごえ喫茶    \*オトコも集まる会
  - ③地域見守り活動               \*第6地区ふれあい安心ネットワーク活動（1～4地区でも準備中）
  - ④相談活動                      \*パソコンよろず相談       \*まちかど相談室
  - ⑤訪問活動                      \*パソコンよろず訪問相談



＊＊家の外回り支援（ゴミ出し、剪定など）を今年度下記に開始予定

⑥子育て・子育て活動 ＊よみきかせ会 ＊＊ファミリーサポート啓蒙活動  
(9月に予定)

⑦イベント活動 ＊南口商店会の夏祭りに出店 ＊NPO 桜実会の福祉まつりに  
出店  
＊バザー開催 ＊旬の野菜お楽しみ市（7月より）  
＊夏休み・春休みにおもちゃ病院の開催

⑧自主財源確保活動 ＊寄付活動 ＊市社協賛助会員加入の促進

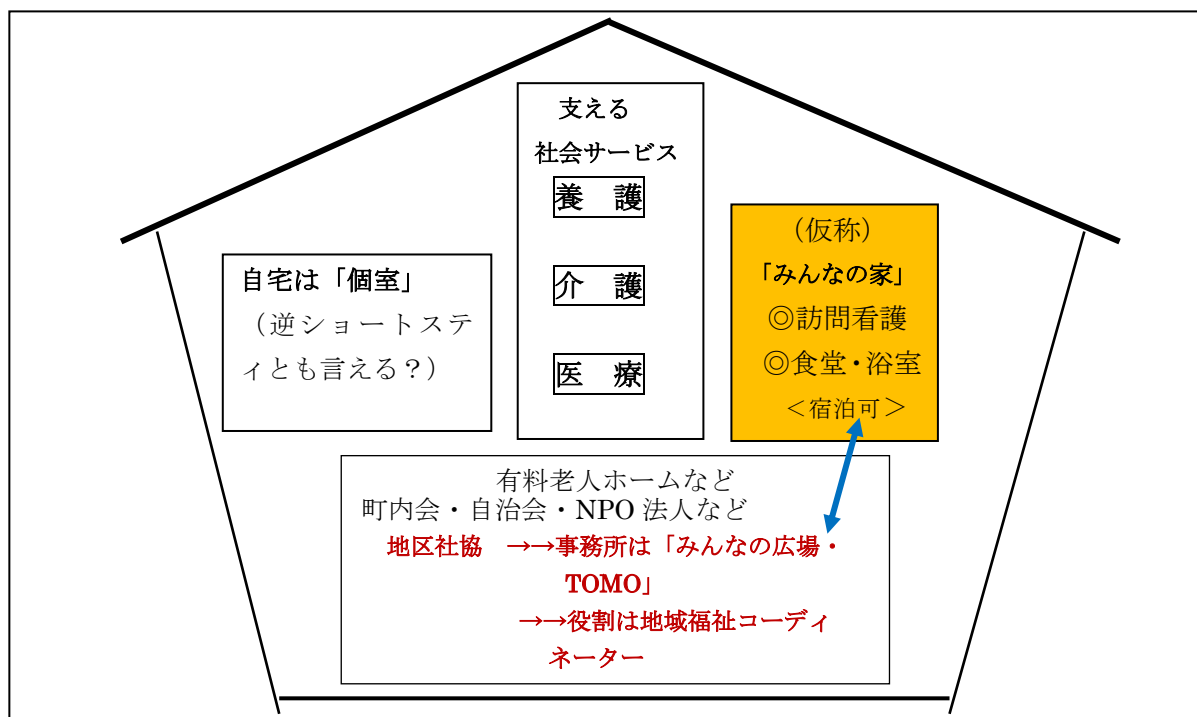
#### 4. おわりに —— 活動のめざす姿 ～～～ ケア・タウン玉川学園

・以上のように、私たちの力量に合わせて、人が集まり知識や知恵を出し合い、グループをつくり、レベルアップしながら世代を超えて支え合い活動を進めてきた。この活動を住民ひとり一人に伝え、活動を可視化し、共感が高まれば、次第に広く大勢に、心に深く、浸透していくだろう。

・地域の豊かな社会資源をフルに生かし、住み慣れた自宅を「個室」として養護・介護・医療の専門サービスを利用する。さらにその人らしさを担保するために、種々のNPO団体のサービスと町内会自治会、地区社協の多様なサービスを利用すれば生活の質・量ともに高まるだろう。

・夢は「みんなの家（仮称）」の建設へと膨らむ。子どもからお年寄りまでみんなと共におしゃべりをし、会食をし、お風呂に入り、宿泊ができる……そんな場を運営して「ケアタウン玉川学園」を実現したいものだ。

図 ケアタウン 玉川学園のイメージ



資料1 (以下) 町丁目別人口と年齢別構成 (2003年と2013年は1月1日現在、2023年は??)

町丁目別人口と年齢別構成 (住民基本台帳 2003年1月1日と2013年1月1日、2013年は??)

		総数	0～9歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上
玉川学園1丁目	2003年	2,382	174	351	291	276	112
	2013年	2,185	114	317	342	254	210
玉川学園2丁目	2003年	1,653	77	243	204	198	84
	2013年	1,689	105	236	238	177	163
玉川学園3丁目	2003年	2,515	177	341	401	350	116
	2013年	2,373	115	352	327	358	261
玉川学園4丁目	2003年	2,169	166	320	332	253	85
	2013年	2,065	94	289	317	287	206
玉川学園5丁目	2003年	2,620	177	364	349	222	99
	2013年	2,649	196	360	335	301	184
玉川学園6丁目	2003年	384	32	56	47	31	10
	2013年	363	24	56	59	40	32
玉川学園7丁目	2003年	2,418	155	353	355	244	107
	2013年	2,663	193	323	335	314	194
玉川学園8丁目	2003年	2,833	163	397	413	263	126
	2013年	2,667	131	369	362	360	223
東玉川学園 1丁目	2003年	1,538	93	257	247	200	58
	2013年	1,450	74	179	231	207	154
東玉川学園 2丁目	2003年	1,055	81	191	165	81	29
	2013年	1,107	91	138	172	136	68
東玉川学園 3丁目	2003年	114	3	15	0	5	1
	2013年	58	6	8	14	0	4
東玉川学園 4丁目	2003年	772	107	106	47	24	13
	2013年	651	37	120	80	36	23
玉川学園地域 合計	2003年	20,453	1,405	2,994	2,851	2,147	840
	2013年	19,961	1,180	2,749	2,812	2,470	1,722
	2023年	?	?	?	? 2,567	? 2,431	? 2,045

例：2,994－2,812＝182

→そこで、2,749－182＝2,567

?? 2023年、60歳代は減り 70歳代は横這い 80代以上は大幅増？

資料2 玉川学園地域 (人口2万人、9千世帯、高齢者率27.7%) の社会資源をリストアップ (順不同)

文教地区 町田市立第5小学校 さくら保育園 中央幼稚園 児童館・学童保育園 玉川学園コミュニティセンター さくらんぼホール こすもす会館 町内会事務所 郵便局 銀行・信用金庫 小田急電鉄・駅舎 駐在所 消防団 タクシー コミュニティバス・路線バス 有料老人ホーム 医院 (内科・循環器科・耳鼻科・歯科・整形外科・眼科) 鍼灸・指圧 獣医 理・美容院 NPO (桜実会・タグボート・レマーニ・てとて) 商店会・商店街の各商店・スーパー・コンビニ 造園業 神社・教会 公園・生垣 民生児童委員 保護司 家庭的保育者 地区社協登録団体 (32) 各種団体・組織 …… そして町内会・自治会・連合会

資料3 玉川学園福祉団体ネットワーク会議（登録団体）一覧

玉川学園福祉団体ネットワーク会議（32登録団体）2013.9現在

※活動目的以外のご使用はご遠慮ください

団体名	代表or事務局	連絡先	活動日	活動場所	備考
BUBの会	井関千明	090-1708-6656	月1回（町内会掲示板参照）	玉川学園コミュニティーセンター	ふれあいサロン blog.goo.ne.jp/bub-baby
NPO法人 子育て・子育て支援タグポート	内田延子	710-1475	月刊広報誌参照	ころころ児童館（玉川学園2-3-37）学童保育	http://www.city.machida.tokyo.jp/kodomo/kodomoclub/youth05.html
町田青少年健全育成玉川学園地区委員会	船生みどり	727-1136	定例こども祭り等イベント	玉川学園コミュニティーセンター	青少年健全育成交流
よってがいクラブ	松本久子	729-7591	4,5,6,9,10,11,12月	玉川学園3丁目 大久保宅	ふれあいサロン
玉川学園ふれあいサロン	設楽文子	723-0053	毎月第3金曜日	個人宅	ふれあいサロン
にこにこクラブ玉川学園	吉田栄子	090-4454-1733	奇数月・第2木曜日	7丁目個人宅	ふれあいサロン
西寿会	細田慶一郎	732-9023	毎月第2第4金曜日	玉川学園コミュニティーセンター	老人クラブ
うきうきクラブ	津田勝	723-8811	毎月第1金曜日	玉川学園コミュニティーセンター	老人クラブ
たまり場 7	井上宮子	726-5342	毎月第4火曜日	7丁目個人宅	ふれあいサロン
わあくす	雨宮正輝	080-1271-5658	毎月第2月、第3水、第3金曜日	介護者ハウス玉川学園7-10-2	当事者支援・交流、介護者の会
レ・マーニ	石井邦典	721-4471	月曜日～金曜日放課後	玉川学園1-5-21	障がい児学童デイサービス
町田YMCA	権藤徳彦	722-9880	活動委員会第4火曜日	元シャローム玉川学園7丁目	青少年健全育成等
在宅福祉を考える会	畠山圭子	726-5787	毎月第4水曜日	玉川学園コミュニティーセンター	会食会
東玉川学園会食お楽しみ会	小林君江	723-6916	毎月第2金曜日	こすもす会館	会食会
ふれあいサロン花袖	高田直子	080-3171-1277	第2第4土曜日・第2木曜日	ギャラリー花袖	ふれあいサロン
玉川学園地区民生児童委員	一石靖江	723-4548			委員11名
NPO法人桜実会	津田勝	710-3370	季刊広報誌等参照	玉川学園高齢者在宅サービスセンター	http://www.ohmikai.com/index.php
町田第3高齢者支援センター	一番ヶ瀬伸子	710-3378	月刊広報誌等参照	玉川学園高齢者在宅サービスセンタ	職員7名
NPO法人 町田市民後見 かわせみの会	岩崎克己	080-6584-7676	毎月1～2回 第2土曜日等	玉川学園地区社協TOMO	当事者支援・啓蒙活動
ゆるやか健康塾	佐合昭浩	728-4234	月2回 土曜日午前	玉川学園コミュニティーセンター	ふれあいサロン
わんぱくキッズ	石塚佐織	090-7225-6270	毎月第2水曜日	こすもす会館	ふれあいサロン
おひさま文庫（乳幼児親子）	畠山朝子	726-1082	毎月第1第3火曜日	玉川学園地区社協TOMO	乳幼児読み聞かせ
玉川学園deクリーン ウォーク	富田節夫	090-5415-1623	晴天時に随時	恩田川散歩道他	環境・交流
芝生の会	篠原佑	726-5933	桜めぐり等、随時活動	さくらんぼホール他	地域交流
まちだソシヤルメディア研究会	市村善明	070-6553-1536	月1,2回プロジェクト毎活動	玉川学園地区社協TOMO	研究・交流
年金まちだ玉川学園班	嘉山利三郎	725-2839	第2月曜日	玉川学園コミュニティーセンター	健康・交流
玉川学園町内会・自治会連合会	三浦光利 事務局長	725-0438	月刊広報誌、ホームページ	月～金10時～16時 土、日祭日休み http://tamagawagakuen-chonaikai.net/	6団体 玉川学園町内会 第一住宅自治会 興人住宅自治会 松風台自治会 桜が丘自治会 東玉川学園睦会



## 玉川学園地域フォーラム あすの玉川学園地域を考える-住み続けられるまちにむけて-

2013年10月19日（土） さくらんぼホール（町田市玉川学園）13:30～16:00

司会： 松香光夫（玉川学園町内会副会長）

講演： 鎮目義雄（玉川学園南大谷地区町内会自治会連合会会長）

高見澤邦郎（住総研住まい実態調査委員会委員長・首都大学東京名誉教授）

井上宮子（玉川学園地区社会福祉協議会会長）

岡本宏（住総研専務理事・前玉川学園第一住宅自治会長）

コメンテーター： 森本信明（近畿大学名誉教授）

竹内陸男（シビックプランニング研究所所長）

木下勇（千葉大学大学院教授）

※司会・講演者等は敬称略



松香光夫氏



鎮目義雄氏



高見澤邦郎氏



井上宮子氏



岡本宏氏

本フォーラムは、住総研研究委員会による「住み続ける・住み繋ぐ住まいと地域の条件」のテーマで実施された、玉川学園地域を対象にした調査活動の報告会をもとに、地域の町内会自治会、社会福祉協議会、まちづくりの会などの多くの関係者が一堂に会して、これからの玉川学園地域のことを考えていく機会として、玉川学園地区社会福祉協議会の協力を得て、玉川学園地域町内会自治会連合会と共同で開催したものである。住総研が関わった会としては、昨年度10月、『坂の多い地域で高齢者が健康的に暮らし続けるためにどうするか』をテーマに予防医学の研究者を迎えて、同じくさくらんぼホールで開催した「PPK（ピンピンコロリ）のススメ」（2012年11月18日）に続いて2回目となる。今回は、町内会自治会や社会福祉活動などの地域活動の過去の経緯を踏まえ、研究会委員による住民への調査結果の発表とともに、高齢者だけではなく、『多世代が住み続けられるまちづくり』が議論の焦点となった。参加メンバーは、地域の町内会自治会連合会、同社会福祉協議会、住総研委員をはじめ、玉川地域で自主的に活動される様々な個人・団体の方々、そして地域に住む多くの住民も駆けつけ、会場は立ち見席が出るほどになった。また、地域社会づくりビジョンをすすめる町田市市役所からの参加もあり、官民が集い、地域に対するそれぞれの熱い想いを交わす場となった。

ゲストコメンテーターとして、森本信明氏、竹内陸男氏（住総研住まいと地域の実態調査委員会委員）、さらに、この地域での自治会長の経験を著した『新米自治会長奮闘記—こんなところに共助の火種』（握千九答著・住総研編／2013年11月）に『地域ガバナンス論』を寄稿された木下勇氏

（千葉大学大学院教授）が参加、それぞれ専門的な立場から玉川学園地域の活動を俯瞰してもらった。会場は、玉川学園町内会、第1住宅自治会、興人自治会、松風台自治会、桜ヶ丘自治会等が運営する多目的施設「さくらんぼホール」であった。

### 報告

#### ◆鎮目義雄「地域の活動の過去・現在・未来」

鎮目氏からは、地域の様相や現状、関連する様々な活動について報告がされた。現在、玉川学園地域（玉川学園・東玉川学園）の世帯・人口は、9,003世帯、19,961人であるが、これを買い物や文化的な交流を含めた生活圏としてみると、広域玉川学園地域（南大谷・成瀬台・金井町まで含む）で、20,344世帯、46,880人となり、町田市全体のおよそ10%を占めることになる。宅地開発当初（1929年）は学園関係者が多く住んでいたが、急速に住宅が増えはじめた1960年頃に、学園関係者よりも一般住民の比率が多くなり、町内会ができた1962年頃は、新旧住民の人口比率逆転の転換期でもあったという。

この1960年代に多く移り住んできた居住者たちが、いまや高齢化を迎えており、世代交代や居住地の移動などで、玉川学園地域の高齢化率の上昇と、一部エリアを除いて人口減少を推し進めている。しかし世帯数については増加傾向であるという。これは、大きな戸建て住宅の世帯縮小が進む一方で、空き家を取り壊して敷地分割して建てた小さな戸建ての増加、アパートやマンションなどに入居する単身者や小家族が増加していることが背景にある。

このようにまちが変化し続けるなかでも、地域が育んできた環境や文化を継承し



ていくためにつくられた『玉川学園地域まちづくり憲章』や『玉川学園地区建築協約』について、その協議から制定までの歩みが紹介された。また、まちの変化にソフト面に対応している事例として、町田市、小田急バス、地元住民三者によるコミュニティバスの運営の報告も行なわれた。坂道の多い住宅地区の高齢化に対応させるかたちで、現在2ルート（3ルート目を検討中）が実現している。このような仕組みづくりによって、若年者層、中堅者層、高齢者層の三世代の年齢層が、バランスのとれた構成になるように努めることがまちの継続に不可欠であると、「互いにまちに魅力を感じ、交流できる生活圏」への目標が語られた。

#### ◆ 高見澤邦郎「実態調査から見てきたもの」

高見澤氏からは、玉川学園で行なった実態調査についての報告がされた。1960年代以降、爆発的に広がって開発された大都市の郊外住宅地は、バブル崩壊後に人口減少へと転じ、高齢化問題、空家問題など、まちの継続すら危ぶまれるような深刻な事態に陥る地域もある。そうした社会的状況にあるなか、玉川学園地区は『住み続けられるまちなのか』、これを実態調査によって明らかにしたいと考えた。

調査地区は、5丁目地区（250m四方）、7丁目地区（250m四方）、さらに、玉川学園第一住宅地区（3丁目・1964～57年開発エリア）を抽出（なお3丁目、5丁目、7丁目はいずれもこの20年間で65歳以上人口が倍に近い増加。それに対して、0～14歳人口に大きな変化みられていない）。この3つの町丁目に含まれる3地区について、10年間における建物変化の調査（住宅地図とフィールド調査による）とアンケートに

よる継続世帯と新規世帯の意識調査を実施したものである。

建替え調査では、5、7丁目は概ね30%がこの10年間で建て替えられており、比較的近時の入居も多そうである。それに対して3丁目はこれほど多くなく、建て替えたが継続居住している傾向がみられた。

アンケート調査の結果を世代別に「住み続ける条件」に分けて整理し、そこから地域の課題を抽出した。第一の課題は、親から子どもへの住み継ぎの実現である。これは多くの住民の方の理想ではあるものの、親も子ども将来の生活像は不透明で、子世代が継続居住するとの保障がないために、住み継ぎに過度の期待をかけるべきでないことが確認された。したがって第二の課題として、新しい世帯の入居によって、まちの活力が維持される点に注目し、新規入居者を促す仕組みが求められることが挙げられた。いわば、昔から住み続ける高齢世代の家族に加えて、子育て世代を中心に新しく転入する家族が、混ざり合って地域で安心して暮らし続けることができることである。その仕組みづくり（ソフト）に加えて、アンケートでここに住む理由のトップに挙げられた、豊かな自然や良好な住宅環境を継承していくこと（ハード）、この両面が地域に求められていると指摘。玉川学園地域の住宅地としての継続性の確保に向けて、住民の「知恵と熱意と力量」が今まで以上に問われている、と締めくくられた。

この実態調査について、会場の玉川大学下村恭広准教授より、「第一住宅以外の5丁目、7丁目に1998年以降の入居が多いことが分かったことを受けて、1998年以降に入居した方を狙って質問用紙を配布したということなのか」と、アンケート配布方法についての質問があった。それに対して、「基本的にはそのように考えてもらって構わない」との回答。続けてアンケート配布については、「10年前と現在の地図を見比べて、建て替えのあった家や表札が変わった家を探して重点的にアンケート用紙をポストイングしている。そのなかに居住歴が12～13年の人も含まれていたもので、1998年以降の入居者が多いと判断している」と回答された。



森本信明氏



竹内陸男氏



木下勇氏

## 玉川学園地域フォーラム



木村真理子氏



遠田富与子氏



篠原佑氏

### ◆井上宮子「地域社会福祉活動のこれから」

井上氏からは、玉川学園地区社会福祉協議会（以下、地区社協）活動報告と、これからの地域に描く井上氏の夢が語られた。玉川学園地区に住まう井上氏は、約45年の居住歴のなかで、文化センターの建て替えや都営住宅の建て替えに際し、署名運動をしたことをきっかけに、地域の活動に参加するようになったという。自転車置き場の問題解決やコミュニティバス推進の流れなど、地域のみんなでやれば何でもできる、という経験がいまの原動力につながっている。

地区社協は、玉川学園地域で活動している6つの町内会自治会と、地域で活動している15の福祉団体が集まって発足、4年がかりで、2010年に設立された。活動のベースは、アンケートを実施し、地域の方の困りごとを知ることからはじめていたという。『パソコンよろず相談』や、『まちかど相談室』など門戸は広く、手助けの対象とする年齢層も問わない。相談の具体的な内容については、高齢者の一人暮らしで、なかなか出来ない家のゴミ出しや、生け垣の枝切りなど、日常生活のなかのちょっとした困りごとから対応をしていく。ほかにも、サロンやカフェを開いて誰でも利用出来る居場所づくり、希望者へは、時折電話で様子を伺う、戸口から声をかけて回るなどのさりげない見守り活動も行なっている。このように、地域に暮らす赤ちゃんから高齢者までを支え合う8つの活動分野が、約80人のボランティアによって支えられている。

この活動を通じて広がった井上氏の夢とは、玉川学園の社会資源を活用して、「ケアタウン玉川学園」を実現することだという。これは、自宅をケアタウンの中の個室であると位置づけ、行き来できる養護・介護・医療の社会福祉施設やサービスをまち全体で充実させることを目標としている。

さらに訪問看護や、食堂や浴室、宿泊も可能となるような「みんなの家」をつくり、そこを拠点としたサービスのあり方を、“夢”として図示された。実現にはそう遠くはないと感じさせるような、活動の実績と信念の強い発表が印象的であった。

### ◆岡本宏「想いの宿る場所づくり」

前玉川学園第一住宅自治会長として、一年間の地域での活動を通して得た、『住み続けられるまちとしてあり続けるために必要なこととは何か』、その肝について、『想いの宿る場所づくり』という言葉に集約して自身の経験と想いを述べた。

はじめに、自治会活動・成功への三段階論が紹介された。(1)第一に、安心して住み続けられるまちの機能を充実させること。そのために防災・防犯活動が求められるが、それには、(2)近助、共助（互助）の意識改革と行動への喚起が必要、つまり住民交流が活動の原点となること。さらに推し進めると、(3)それぞれの想いが宿る場所づくりを誘導すること。これを活動の基礎に据えることで、『住み続けられる住まいとまち』ができていくのだと、実践した活動の紹介をとおして、その論拠が語られた。

岡本氏が自治会長を務めたのは、3.11の関東大震災が起きた翌年のこと。『安心して住み続けられるまち』を考えたときには、まずはなによりも防災が基本であることは間違いないが、まちを脅かすような災害は数百年に一度程度。ある意味では無駄な活動ともいえる。岡本氏は、防災活動を別のかたちで活かさないか、発想転換を試みている。『住民交流ができれば、住民に期待される範囲の防災活動は可能だし、見守りや生活支援等の互助にも活かせる』と。つまり、自治会長として推進したことは、『防災拠点づくりによる住民交流事業』、つまりは防災と住民交流の両立であった。防災広場と呼ばれるひろばは自治会の唯一の共有地で、そこで消火器操作訓練、草取

り、芋煮会等の住民交流行事を重ねることで、とどのつまりは、住民みんなの『想いの宿る場所』に変えていこうという試みだ。安易に防災観念を押し付けるのではなく、交流のなかから防災への意識や、日頃からの助け合いが育まれるような活動を誘発する。これがさらには『住む土地への想い』を創るきっかけになる。『いつまでも住み続けたいと思うまち、その意志を育むまち、それを応援するのが自治会活動』と結んだ。信念が、すこしずつ地域を変えていく様子が伝わる岡本氏の報告は、この地区ならずとも、自治会活動に携わる人にとっての貴重な指針となると思えた。

#### ◆ディスカッション

ディスカッションでは、司会の松香光夫氏による絶妙な進行のもと、地域でさまざまな活動をしている方々が日頃の活動報告も含めて熱いメッセージを発し、大変にぎやかなものとなった。

10年前の大規模集合住宅開発を機に、地域の住環境の保全と整備に関心をもって活動を始めた『まちづくりの会』の木村真理子さん、自宅の塀を取り払い、道路に面した庭を好きな植栽や花で庭をいっぱいにして開放している第一住宅自治会の遠田富与子さん、地域の様々な活動をつなげてお祭りを仕掛け、児童館と連携してイベントを企画する『芝生の会』の篠原佑（たすく）さん、その芝生の会とともに、玉川学園をアートのまちにしようと商店街やギャラリーと連携してアートウォークを行なう『小さなギャラリー会』の成瀬映子さん、また退職後に、地域に馴染みのない男たちで集まってネットワークをつくる、『オトコも集まる会』世話人の雨宮正輝さん。加えて町田市から、市の将来を見据えた10カ年の基本計画『まちだ未来づくりプラン』を推進する市民部市民協働推進担当部長の大谷光雄氏、また玉川学園コミュニティセンター建て替え事業担当の町田市市民部長

の平野清氏らが参加。これから町田市が進める事業計画には、地域住民の方々の意見が欠かせないと、これからの活動に対する想いを住民に伝えた。このように、さまざまな想いを持つ人々が重層的に活動している分厚い活動が、この玉川学園地域内で展開されている事がわかった。

さいごに、コメンテーターの方々からの共通する意見としては、玉川学園地区にみられるような住民主体の活動がこれほど幅広くまた多層的に機能している地域は、全国的にみても非常に希有で、その活動に支えられた玉川学園地区の未来に対する熱い期待が寄せられた。述べられたこれからの課題を要約すると、昔からの居住者がこれからも住み続けるように支えていく仕組みと、新たにここに住む人を誘致する仕組みが必要であること。そしてその両者をつなげるソフトの仕組みが、これからの地域の活性化には不可欠であること。また、新旧居住者がともにここに住む第一の理由として、もっとも多く挙げられている『環境の良さ』などの地域資源の維持も欠かせないと、ソフト、ハード両面による仕組みの必要性が改めて語られた。さらに、ユニセフ『子どもにやさしいまち』事業の国際諮問委員でもある木下勇氏からは、『住み続ける為には』子どもにやさしいまちになることも期待したいという意見が出た。次回は、この会場に子どもも参加して、大人と一緒にまちのことを議論するようになるのが理想的だと述べる。玉川学園地区の自主活動のなかに、子どものチームの参画があれば、さらに躍動感のある活き活きとしたまちへと成長するだろう。

以上のように、さまざまな立場の方々と玉川学園地区に対する夢や希望を語り合い、玉川学園のまちの未来が照らし出される、終始明るく、温かい雰囲気に包まれたフォーラムであった。

(文責：帳章子(建築思潮研究所))



成瀬映子氏



雨宮正輝氏



大谷光雄氏



平野清氏



住まいと地域の持続可能性実態調査委員会報告書  
—住み続ける・住み繋ぐ住まいとまちの条件・玉川学園の場合—

---

2014(平成26年)3月20日発行

編集発行人 岡本宏

発行所 一般財団法人 住総研

〒156-0055 東京都世田谷区船橋4丁目29番8号

電話 03-3484-5381 (代)

FAX 03-3484-5794

E-mail [jusoken@mxj.mesh.ne.jp](mailto:jusoken@mxj.mesh.ne.jp)

URL <http://www.jusoken.or.jp/>

発売所 丸善株式会社

〒101-0051 東京都千代田区神田神保町2-17

神田神保町ビル6F

電話 03-3512-3256

FAX 03-3512-3070

印刷所 株式会社 七 映

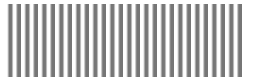
〒103-0015 東京都中央区日本橋箱崎町6-7

電話 03-3668-0711 (代)

---

Housing Research Foundation JUSOKEN  
29-8, Funabashi 4-choume, Setagayaku, Tokyo, 156-0055 JAPAN  
ISBN978-4-88331-065-7 C6052  
禁無断転載

ISBN978-4-88331-065-7  
C3052 ¥1200E  
定価(本体 1,200 円+税)



発行所 一般財団法人 住総研

発売所 丸善出版株式会社