

# 2025 年度 実績報告書

— 空家等管理活用支援事業法人業務に関する取組 —

# 目次

## I. 空家等管理活用支援事業法人業務に関する取組概要

1. 事業の目的・背景	...	1
2. 実施体制および活動概要	...	1
3. 主な成果	...	2
4. 課題	...	2
5. 今後の方針	...	2~ 3

## II. 2025年度活動実績報告書

1. 活動経過	...	4
2. 議事録概要	...	5~ 6
3. 記録写真	...	7~10

## III. 住宅地全体の環境調査報告書

1. 調査概要	...	11~12
2. 地域特性	...	13~19
(1) 函師町	...	13
(2) 成瀬台	...	14
(3) 野津田町(薬師池周辺)	...	15
(4) 金井一丁目	...	16
(5) 鶴川三丁目・四丁目	...	17
(6) 金井ヶ丘三丁目	...	18
(7) 三輪緑山	...	19
3. 空家対策に係る地域地区特性一覧表	...	20
4. 環境調査対象地 地図	...	21~29
5. 環境調査項目シート	...	30~36
6. 65歳以上割合地図	...	37

## IV. 「まちカフェ」にて実施したアンケート結果の要約... 38

### 空家啓発時資料

空家にしないで、まちの資産（価値）を守ろう  
空家フローチャート

# I. 空家等管理活用支援事業法人業務に関する取組概要

## 1. 事業の目的・背景

町田市より 2025 年 4 月 1 日から 5 年の期間で「町田市空家等管理活用支援法人」の指定を受け、空家等対策の推進に関する特別措置法第 24 条第 5 号に掲げる業務を実施することとなった。

本業務では、町内会・自治会との連携を強化し、地域特性を考慮した空家の発生抑制および適切な管理・活用に関する普及啓発として、セミナーや相談会等を実施するものである。

## 2. 実施体制および活動概要

本年度は定例会議および現地調査、関係者との意見交換等を通じ、段階的に検討を進めた。

### (1) 情報収集・基礎分析（6月）

- ・空家対策に関する制度および事業計画の共有
- ・地域別人口構成（高齢化率）の把握
- ・自治会単位での地域特性の整理
- ・空家の分布および発生傾向の基礎分析

### (2) 課題整理および対象地域の検討（6月～7月）

- ・空家数・空家率に加え、利活用状況も含めた評価視点の整理
- ・自治会規模や地域のまとまりやすさの検討
- ・東京都補助事業の活用可能性の確認
- ・重点的に調査すべきエリアの抽出

### (3) 現地調査による実態把握（7月～9月）

- ・調査シートを用いたまち歩き調査（複数回実施）
- ・空家の外観状況、周辺環境、地域の印象の把握
- ・調査結果の集約および共有

### (4) 啓発活動および地域連携（9月～11月）

- ・自治会向け説明・意見交換（図師町）
- ・空家対策に関する啓発内容の検討・整理
- ・配布資料の作成
- ・NPO 法人紹介チラシ

- ・空家対応フローチャート
- ・イベント（まちカフェ等）への参加検討・実施

### 3. 主な成果

本年度の活動により、以下の成果が得られた。

#### （１）地域分析手法の確立

空家の数値データに加え、地域特性や利活用状況を踏まえた分析手法を整理した。

#### （２）重点エリアの抽出

複数の候補地域の中から、今後重点的に取り組むべきエリアの方向性を整理した。

#### （３）地域との関係構築

町内会・自治会との意見交換を通じ、空家対策に関する協力関係の基盤を構築した。

#### （４）啓発ツールの整備

住民向けの説明資料を作成し、今後の普及啓発活動の基礎を整えた。

### 4. 課題

本年度の取組により、以下の課題が明らかとなった。

- ・空家に対する関心や問題意識に差がある。
- ・継続的な町内会・自治会との構築が必要である。

### 5. 今後の方針

これまでの取組を踏まえ、今後は地域の実情に応じた範囲で、継続的な啓発活動を行っていく。

#### （１）空家に対する理解促進

空家問題を身近な課題として捉えてもらえるよう、地域に応じたわかりやすい説明を行う。

- ・町内会・自治会との機会を活用した情報提供
- ・「将来的に誰にでも起こり得る問題」としての周知
- ・防災や生活環境と関連付けた説明の工夫

#### （２）情報提供の工夫

必要に応じて、基礎的なデータを活用しながら課題の共有を図る。

- ・空家の状況や傾向に関する簡易な資料の提示
- ・将来の変化をイメージできるような情報提供

### (3) 継続的な関係づくり

町内会・自治会や地域との関わりを継続する。

- ・訪問や意見交換の機会の確保
- ・既存の地域活動と連携した情報共有
- ・小規模な説明や相談対応の実施

### (4) 多様な主体との連携による取組の推進

他団体、生涯学習センター、高齢者支援センター、大学等と連携し、専門的知見や人的資源を活用した取組を展開する。

- ・イベント、講習会及びセミナー等の企画・実施
- ・関係団体との協働による普及啓発活動の推進

急速な高齢化が進む中、空家問題はもはや個人の課題に留まらず、地域全体の課題となっている。今後も町内会・自治会を通して住民の皆様と共に地域の将来像を描きながら、一人ひとりが「自分事」として空家発生の未然防止に取り組めるよう、さらなる普及啓発活動を進めていく。

## Ⅱ. 2025年度活動実績報告書

NPO法人顧問建築家機構

町田市森野1-10-10

〒211-8544 町田市森野1-10-10

### 1. 活動経過

#### ○空家部会の開催

活動名	実施日	場 所	参加者数	概 要
第1回空家部会定例会議	6月3日	市民ホール第1会議室	8名	別紙参照
第2回空家部会定例会議	6月17日	市民ホール第1会議室	7名	
第3回空家部会定例会議	7月1日	市民ホール第1会議室	7名	
第4回空家部会定例会議	7月15日	市民文学館ことばらんど第2会議室	6名	
第5回空家部会定例会議	8月5日	わくわくプラザ第2会議室	7名	
第6回空家部会定例会議	9月2日	市民ホール第1会議室	7名	
第7回空家部会定例会議	9月19日	市民ホール第5会議室	8名	
第8回空家部会定例会議	10月21日	市民ホール第5会議室	5名	
第9回空家部会定例会議	11月4日	顧問建築家機構事務所	4名	
第10回空家部会定例会議	11月28日	市民ホール第5会議室	5名	

#### ○町内会・自治会に向けた活動

第1回現地調査（まち歩き）	7月25日	町田市内（図師町→薬師ヶ丘→日の出→金井が丘3町→鶴川3.4丁目→三輪緑山→成瀬台）	7名	候補として挙げられた7地域において現地の空家状況の確認
第2回現地調査（まち歩き）	8月27日	町田市内（図師町→薬師ヶ丘→日の出→成瀬台）	5名	現地の空家状況の確認と図師町内会会長との意見交換
図師町内会役員会にて空家啓発活動	11月15日	図師町内会館	5名	図師町内会役員の皆様20名参加空家の啓発活動を行う
まちカフェ！参加	11月29日	市役所	10名	空家啓発パネル展示、空家活用事例紹介、参加型ワーク・アンケート調査

#### ○町田市等との連携

第10回町田市空家対策連絡会	5月30日	市役所庁舎2階 2-1会議室	3名	住宅課主催 今後の空家の取組
町田市空家対策連絡会（追加開催）	7月28日	市役所市庁舎5階 入札室	3名	別紙参照
町内会・自治会情報交換会	9月20日	市役所庁舎おうえんルーム	3名	当法人業務内容と空家啓発活動
すすかけ台自治会ミーティング	10月18日	すすかけ会館2階ホール	2名	すすかけ台駅前開発に向けた、まちづくりミーティング
集会施設フォーラム	12月13日	市役所庁舎おうえんルーム	2名	集会施設維持管理とあわせて、空家啓発活動
住まいの終活セミナー	1月17日	玉川学園コミュニティーセンター	2名	町田市の取組と司法書士会による「法律から見た、住まいの終活」

## 2. 空家部会議事録概要

No1/2

<p>第1回空家部会定例会議 2025年6月3日</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「第10回町田市空家対策連絡会」の次第に基づき報告</li> <li>・「空家等管理活用支援法人」指定の報告及び事業計画</li> <li>・空家部会の普及啓発に向けての情報収集及び分析</li> <li>・町内会・自治会地区情報収集及び分析</li> <li>・今後のスケジュール確認</li> </ul>
<p>第2回空家部会定例会議 2025年6月17日</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・作成資料説明 （「65歳以上人口割合（町丁別）」「成瀬台自治会図・区画整理状況図」「町別建築時期別住宅数（旧耐震グレーゾーン含む）」「町田市駅勢い圏」説明</li> <li>・意見交換（地域分析・課題把握）</li> <li>・調査と今後の方針（重点調査エリア候補地ピックアップ）</li> <li>・空家啓発を通じた地域住民へのアプローチ手法の検討</li> </ul>
<p>第3回空家部会定例会議 2025年6月17日</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・前回に引き続き地域特性の整理と分析</li> <li>・地域のスケールと自治会の扱いやすさ</li> <li>・空家実数と空家率の視点整理</li> <li>・今後の調査・アプローチ方法</li> <li>・地元スーパー、不動産業者、交通事業者などへの情報提供、ヒヤリングの必要性</li> <li>・空家が多くても利活用が活発な地域の優先度がさがる可能性あり</li> </ul>
<p>第4回空家部会定例会議 2025年7月15日</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・作成資料説明 （地域地区特性一覧表+地域図、住宅団地分布図（駅圏表示））</li> <li>・東京都補助事業内容と今後の活用の可能性を確認</li> <li>・対象地域候補と課題整理 （成瀬台、鶴川3丁目～4丁目、金井一丁目（日の出が丘町会）、金井ヶ丘3丁目（和光台）、野津田（薬師ヶ丘）、函師町、三輪緑山</li> <li>・現地確認（まち歩き）を7月25日（金）に実施決定</li> </ul>
<p>第5回空家部会定例会議 2025年8月5日</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査シートを用いて現地確認調査（まち歩き）を行った集約・整理をして、情報共有</li> <li>・空家の現状と印象を共有</li> <li>・今後の地域住民との関わり方、アプローチ方法の検討</li> <li>・2025年度空家セミナーについて（空家連絡会）</li> </ul>
<p>第6回空家部会定例会議 2025年9月2日</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・8/27第2回現地調査報告</li> <li>・函師町内会会長との意見交換内容確認</li> <li>・まちカフェへの参加決定に伴う、展示物の確認</li> </ul>

## 空家部会議事録概要

No2/2

第7回空家部会定例会議 2025年9月19日	<ul style="list-style-type: none"><li>・9/20「町内会・自治会情報交換会」参加の内容説明</li><li>・函師町での啓発活動の進め方確認</li><li>・まちカフェでの空家啓発内容の確認</li></ul>
第8回空家部会定例会議 2025年10月21日	<ul style="list-style-type: none"><li>・函師町内会 会長との意見交換の内容を確認</li><li>・11/15函師町内会役員会参加を決定 啓発内容・配布物「NPO法人紹介チラシ」 「空家フローチャート」を準備</li></ul>
第9回空家部会定例会議 2025年11月4日	<ul style="list-style-type: none"><li>・11/15に予定されている函師町内会役員会での「空家対策に関する啓発」について、伝えるべき内容や方向性を整理・確認</li></ul>
第10回空家部会定例会議 2025年11月4日	<ul style="list-style-type: none"><li>・函師町内会役員会での空家啓発の報告と、今後の啓発に向けた反省と改善点の共有</li></ul>

町内会・自治会役員情報交換会参加

- 日程 / 2025年9月29日 土曜日 17:00~18:00
- 場所 / 市庁舎 3階会議室
- 参加者/ 町内会自治会役員の皆様
- 主催者/ 市民部市民協働推進課



函師町内会啓発活動

- 日程 / 2025年11月15日 土曜日 16:00～
- 場所 / 函師町内会館
- 参加者 / 函師町内会会員の皆様・NPO 顧問法人建築家機構（5名）



まちカフェイベント出展

- 日程 / 2025年11月29日 土曜日 10:00~16:00
- 場所 / 町田市役所
- 参加者/



### 集会施設フォーラム参加

- 日程 / 2025年12月20日 土曜日 17:00～18:00
- 場所 / 町田市役所 2階おうえんルーム
- 参加者/ 町内会自治会役員の皆様
- 主催者/ 市民部市民協働推進課



## Ⅲ. 住宅地全体の環境調査報告書 (空家対策に向けた地域特性の把握)

### 1. 調査概要

#### (1) 調査および報告の目的

本調査は、地域特性を考慮した空家の発生抑制および適切な管理・活用に関する普及啓発を検討するための基礎資料として、調査員が実際に現地を巡回し把握した地域特性を整理し、今後の啓発活動の方向性を検討することを目的として実施した。空家の発生は、建物の老朽化や所有者の事情に加え、周辺の土地利用、生活利便性、地域の安全性、コミュニティの状況など、複数の要因が関係していると考えられる。

本調査では、こうした要素を総合的に把握し、地域ごとの環境差や傾向を明らかにすることを旨とした。

#### (2) 調査方法

◎調査対象：住宅地全域（地域別に区分）

◎調査回数：現地踏査 2回

◎調査方法：複数名の調査員が現地を確認し、共通の調査シートを用いて各項目について記録・コメントを記入した。

本報告書は、調査員個々の主観的な印象も含めつつ、地域環境の全体像を把握することを重視している。

現地確認による所見を記載し、地域環境の特徴として整理した。

#### (3) 調査項目

本調査では、以下の7項目について確認を行った。

- 1) 土地利用・街並みの構成
  - ・用途混在の有無
  - ・街区の構成
  - ・建物の築年数の構成
  - ・建物の密度
  - ・景観・街並みの統一感
- 2) インフラ・道路環境
  - ・道路幅、舗装の状況
  - ・歩道の整備状況
  - ・街灯の有無および照度
  - ・上下水道、側溝の整備状況
  - ・電柱・電線の配置状況
- 3) 生活施設・利便性
  - ・公共交通の利便性
  - ・商業施設の立地状況
  - ・医療機関・薬局の有無

- ・ 公共施設
- ・ 学校・教育施設
- ・ ゴミ集積所の状況
- 4) 地域の安全性
  - ・ 交通量および危険箇所
  - ・ 歩行者の安全性
  - ・ 防犯面の状況
  - ・ 災害リスク
  - ・ 空地・空家の集中状況
- 5) 地域コミュニティ・人の動き
  - ・ 人通りの状況
  - ・ 子ども・高齢者の活動の様子
  - ・ 自治会・町内会活動の状況
  - ・ 地域全体の印象
- 6) 空家発生の兆候
  - ・ 長期間未使用と推測される建物
  - ・ 雑草が繁茂している空地・敷地
  - ・ 売物件・貸物件の表示
  - ・ 再建築不可エリアの有無
- 7) 自由記述・調査者の所感

#### (4) 整理・分析の考え方

本調査では、調査員が実際に現地を巡回し把握した状況について、統一的な視点で整理するため、各調査項目ごとに判定基準を設定し、5段階の評価指標として数値化を行った。

数値化にあたっては、調査シートに記載された定性的な記述をもとに、あらかじめ整理した判定フレーズ（例：「見受けられない」「点在」「集中している」等）に対応付けることで、評価のばらつきを抑制した。

また、判断が困難な場合には中間値を採用するなど、過度な評価の偏りを避ける運用とした。

これらの数値は、地域間の比較および傾向把握を目的とした相対評価であり、将来的な施策検討に資する基礎資料として位置付けるものである。

なお、本報告書は現地確認による調査結果を基に作成しており、個別の建物や所有者の状況を特定・評価するものではない。

数値化が困難な要素についても、現地での印象やコメントを重視し、地域の「今の姿」を記録することを主眼としてまとめた。

#### (5) 本報告書の活用について

本報告書は、地域特性を考慮した空家の発生抑制および適切な管理・活用に関する普及啓発、地域ごとの課題整理、今後の詳細調査や支援施策の検討等に活用することを想定している。

## 2. 地域特性

### (1) 図師町の地域特性

町内会・自治会 図師町内会/馬掛自治会/東馬掛自治会/もみじ台

#### 1) 土地利用・街並みの特徴

- 住宅・商業・農地が混在しており、特に幹線道路沿いでは用途混在が顕著。
- 新旧住宅が入り交じり、敷地規模や街並みに統一感は乏しい。
- 市街化調整区域が町域の大半を占め、計画的な住宅地と既存集落が混在している。
- 地形により谷戸単位で地区が分かれており、地域内の差異が大きい。

#### 2) 道路・インフラ環境

- 幹線道路は幅員が確保されている一方、旧来の道路は地形に沿った狭隘路も残る。
- 宅地と道路の高低差がある箇所が多く、擁壁に囲まれた住宅も多い。
- 電柱・電線の地中化は進んでおらず、景観面での課題がみられる。
- 下水道未整備区域が一部存在する。

#### 3) 生活利便性

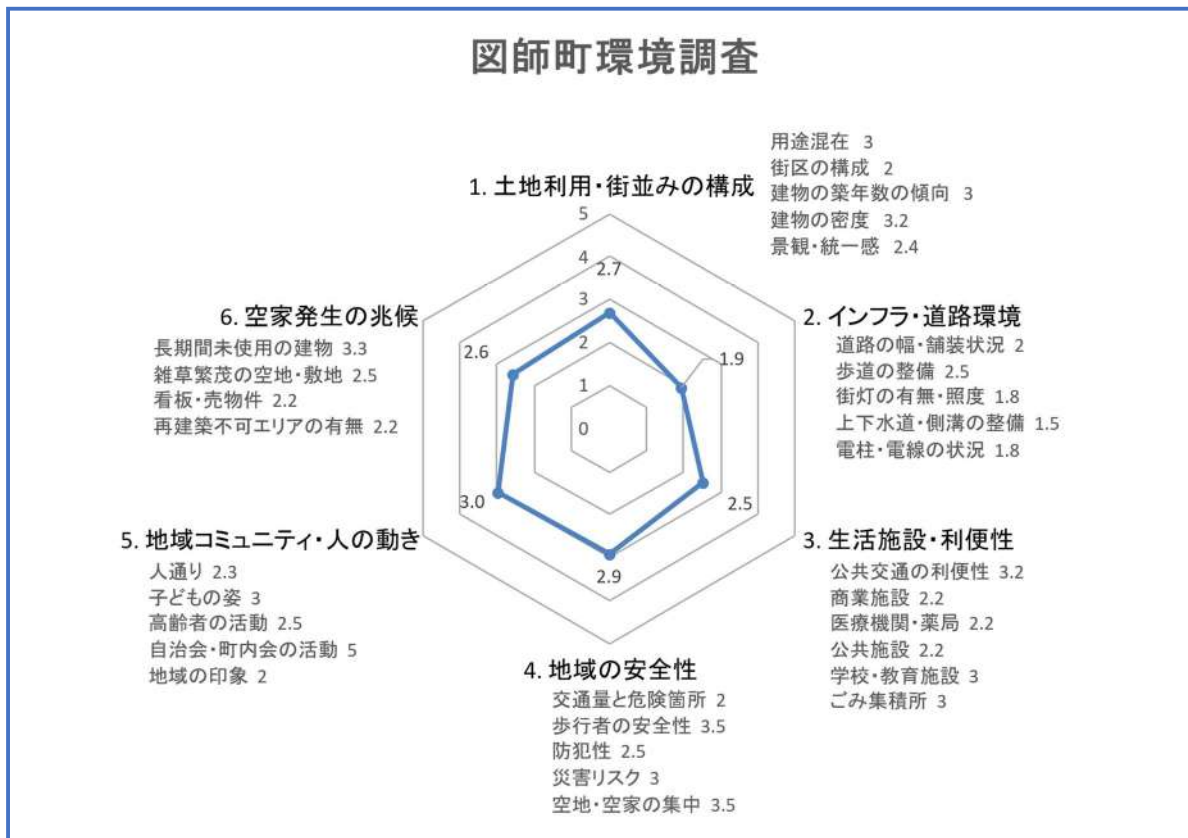
- 鉄道駅から離れており、公共交通はバス路線への依存度が高い。
- 幹線道路沿いには商業施設が集積しており、日常生活に大きな不便は見られない。
- 医療機関や学校は点在しており、地区によって利便性に差がある。

#### 4) 安全性・災害リスク

- 幹線道路沿いは交通量が多く、歩行者安全への配慮が必要。
- 傾斜地・がけ地が多く、土砂災害リスクを有する区域が含まれる。
- 空家は点在しており、集中している状況ではないが、予備軍の存在がうかがえる。

#### 5) 地域コミュニティ・将来像

- 自治会活動は比較的活発で、神社行事や地域行事が継承されている。
- 高齢化が進行しており、相続を契機とした土地・建物利用の変化が今後想定される。
- 地域特性の把握には、町内会単位よりもさらに細分化した地区別整理が有効と考えられる。



## (2) 成瀬台の地域特性

町内会・自治会 成瀬一丁目自治会/成瀬台二丁目自治会/成瀬台3丁目自治会/  
成瀬台四丁目自治会/北成瀬台自治会/学園成瀬自治会

### 1) 土地利用・街並みの特徴

- 土地区画整理事業により計画的に整備された住宅地で、街区・道路形状は整然としている。
- 住宅地内に商業・医療施設が適切に配置され、用途混在は限定的。
- 旧耐震期の住宅が多いが、建替えや敷地分割による更新が進行している。
- 地区全体としては良好な住宅環境が維持されているが、統一感の低下が一部で見られる。

### 2) 道路・インフラ環境

- 道路幅員が確保され、歩道整備も進んでおり、バリアフリー性が高い。
- 宅地と道路の高低差が少なく、高齢者や子どもにとって安全性が高い。
- 上下水道等のインフラは概ね整備済み。
- 電柱・電線は残存するが、景観への影響は比較的軽微。

### 3) 生活利便性

- 最寄駅から距離があり、公共交通はバスが中心で、減便傾向が見られる。
- スーパー、金融機関、郵便局、医療機関が徒歩圏内に揃っており、生活利便性は高い。
- 小中学校、幼稚園等の教育施設も地域内に配置されている。

### 4) 安全性・災害リスク

- 地形的に高低差が少なく、水害・土砂災害リスクは極めて低い。
- 通学路や主要道路では交通量が多い箇所もあるが、信号機・歩道整備により安全性は確保されている。
- 空家は散在しており、今後の増加が懸念される。

### 5) 地域コミュニティ・将来像

- 自治会活動は活発で、掲示板や回覧板等による情報共有が機能している。
- 高齢化が進んでおり、売却・相続に伴う住宅の更新が今後も進行すると見込まれる。
- 敷地分割の増加により、当初の住環境を維持するためのルール整理が課題となる可能性がある。



### (3) 野津田町（薬師池周辺）の地域特性

#### 町内会・自治会 薬師ヶ丘自治会

##### 1) 土地利用・街並みの特徴

- 住宅中心であるが、古い開発により区画が狭小で過密な状況が見られる。
- 建物の老朽化が進み、統一感に欠ける街並みとなっている。
- 一方で自然環境や景観資源に恵まれている。

##### 2) 道路・インフラ環境

- 幅員 4m前後の狭あい道路が多い。
- 歩道は整備されていない。
- 高低差・傾斜地が多い。
- 上下水道等の基盤は整備されている。

##### 3) 生活利便性

公共交通はバス利用が中心である。

商業・医療施設が遠く、日常利便性は低い。

##### 4) 安全性・災害リスク

狭あい道路により緊急車両の進入が困難な箇所がある。

傾斜地・擁壁に起因するリスクがある。

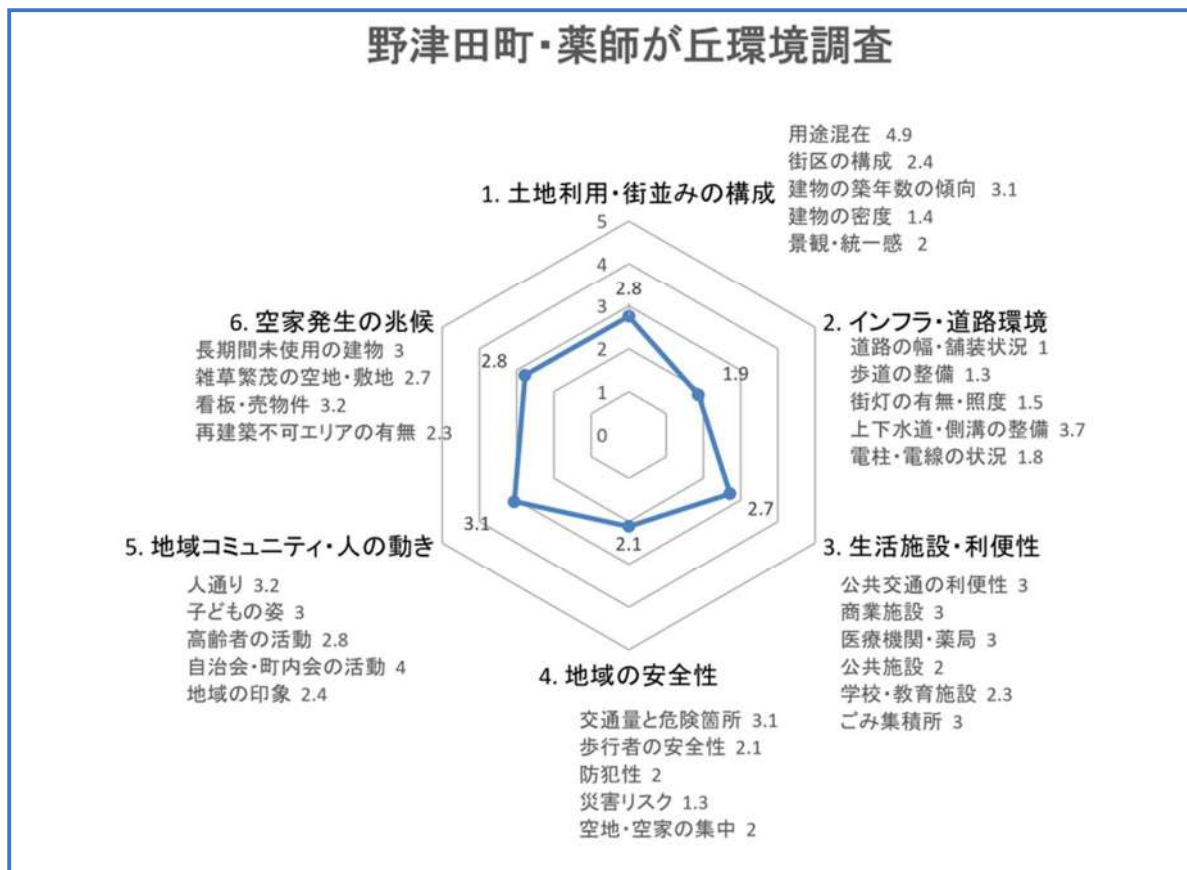
一部土砂災害警戒区域が存在する。

##### 5) 地域コミュニティ・将来像

自然環境や地域活動は一定程度維持されている。

高齢化の進行が見込まれる。

利便性の低さから空家の増加が懸念される。



## (4) 金井町一丁目の地域特性

町内会・自治会 日の出が丘町内会/金井町内会の一部

### 1) 土地利用・街並みの特徴

- 住宅を主体とした地域であるが、一部に併用住宅や商業利用の痕跡が見られる。
- 宅地分割や建替えが進行し、区画の細分化が進んでいる。
- 建替えが進んでいる一方、旧耐震住宅も多く混在している。
- 全体として統一感に乏しく、やや雑多な街並みが形成されている。

### 2) 道路・インフラ環境

- 幅員 4m前後の狭あい道路が多く、歩道はほとんど整備されていない。
- 高低差の影響により、通行環境に制約がある。
- 上下水道等の基盤は整備されている。
- 電柱・電線が道路空間に存在している。

### 3) 生活利便性

- 公共交通はバス利用が中心である。
- スーパー等の商業施設は一定範囲に存在する。
- ただし地域内で完結せず、場所により利便性の差がある。

### 4) 安全性・災害リスク

- 狭あい道路・見通しの悪い交差点により交通安全上の課題がある。
- 崖地や高低差に起因する災害リスクも一部存在する。
- 空家・老朽住宅が点在している。

### 5) 地域コミュニティ・将来像

自治会活動は維持されている。

静かな住環境である一方、人通りは少ない。

老朽化・世代交代の遅れにより空家増加の可能性が懸念される。



## (5) 鶴川三丁目・四丁目の地域特性

町内会・自治会 鶴川四丁目富士見会/鶴川4丁目さつき会/鶴川四丁目一・七会/鶴川3丁目町内会

### 1) 土地利用・街並みの特徴

- 住宅地として整備されているが、区画の大小が混在している。
- 建替えや宅地分割が進行している。
- 商店街の閉店が目立ち、地域の機能低下が見られる。
- 街並みの統一感は限定的である。

### 2) 道路・インフラ環境

- 区画整理により道路は一定程度整備されている。
- ただし高低差・段差の影響が見られる。
- 歩道未整備区間も存在する。
- 上下水道等の基盤は整備されている。

### 3) 生活利便性

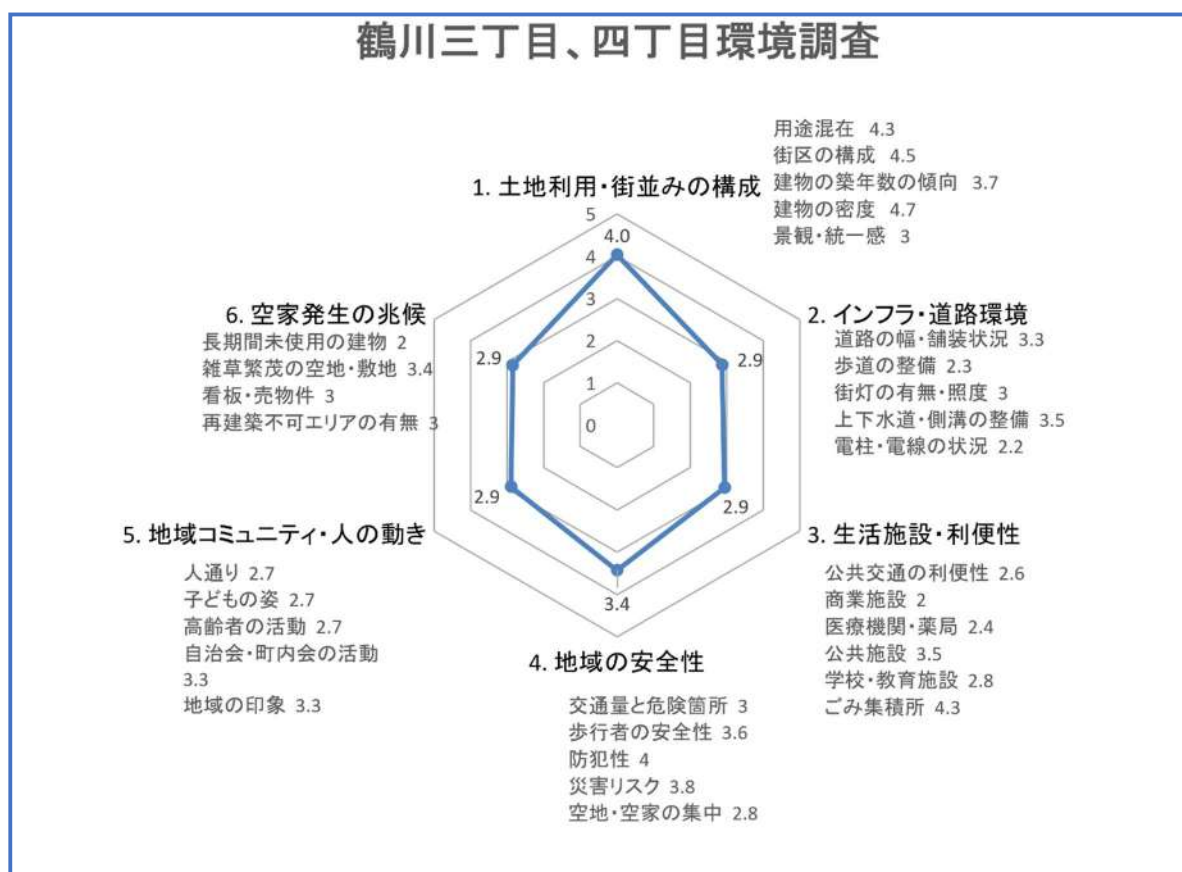
- 公共交通はバス利用が中心である。
- 商業施設は駅周辺に集積している。
- 地域内の商業機能は低下傾向にある。

### 4) 安全性・災害リスク

- 大きな危険箇所は少ない。
- 一部土砂災害警戒区域が存在する。
- 擁壁の経年劣化が懸念される。

### 5) 地域コミュニティ・将来像

- 静かな住宅地である。
- 空家・空き店舗の増加が見られる。
- 団地再編等の影響を受ける可能性がある。



## (6) 金井ヶ丘三丁目の地域特性

町内会・自治会 小田急玉川学園自治会/つる川和光台自治会

### 1) 土地利用・街並みの特徴

- 戸建住宅を主体とした住宅地であり、用途混在は限定的である。
- 区画は概ね整っているが、傾斜地に沿った造成により不整形な街区がみられる。
- 建替えが進行しており、新旧住宅が混在する更新過程にある。
- 緑地や高圧線下空地の活用により、比較的良好な景観が維持されている。

### 2) 道路・インフラ環境

- 傾斜地のため宅地と道路の高低差が大きく、階段アプローチの住宅が多い。
- 道路自体は一定程度整備されているが、歩道の段差や連続性に課題がある。
- 電柱・電線は存在するが、景観への影響は限定的である。

### 3) 生活利便性

- 最寄駅へのアクセスはバス利用が中心である。
- 商業施設は周辺地域（鶴川・玉川学園方面）に依存する傾向がある。
- 日常生活に必要な機能は確保されているが徒歩圏の充実度は限定的である。

### 4) 安全性・災害リスク

- 交通量は少なく、通過交通も限定的で安全性は比較的高い。
- 一方で高低差・擁壁の存在など地形に起因する潜在的リスクがある。
- 空家は散在するが集中は見られない。

### 5) 地域コミュニティ・将来像

- 静穏で落ち着いた住宅環境が形成されている。
- 高齢者の割合が高い傾向が見られる。
- 将来的には坂地・階段住宅における居住継続困難→空家化の進行が懸念される。



## (7) 三輪緑山の地域特性

### 町内会・自治会 三輪緑山自治会/三輪緑山山の手自治会

#### 1) 土地利用・街並みの特徴

- 地区計画に基づく計画的な住宅地で用途混在はほぼ見られない。
- 区画が大きく、ゆとりある低密度住宅地である。
- 景観・緑化が統一され、高いブランド性を有する。

#### 2) 道路・インフラ環境

- 幅員の広い道路と歩道が整備されている。
- 緑道や歩行者空間も確保されている。
- 一部（主要道路）で電線地中化が行われている。

#### 3) 生活利便性

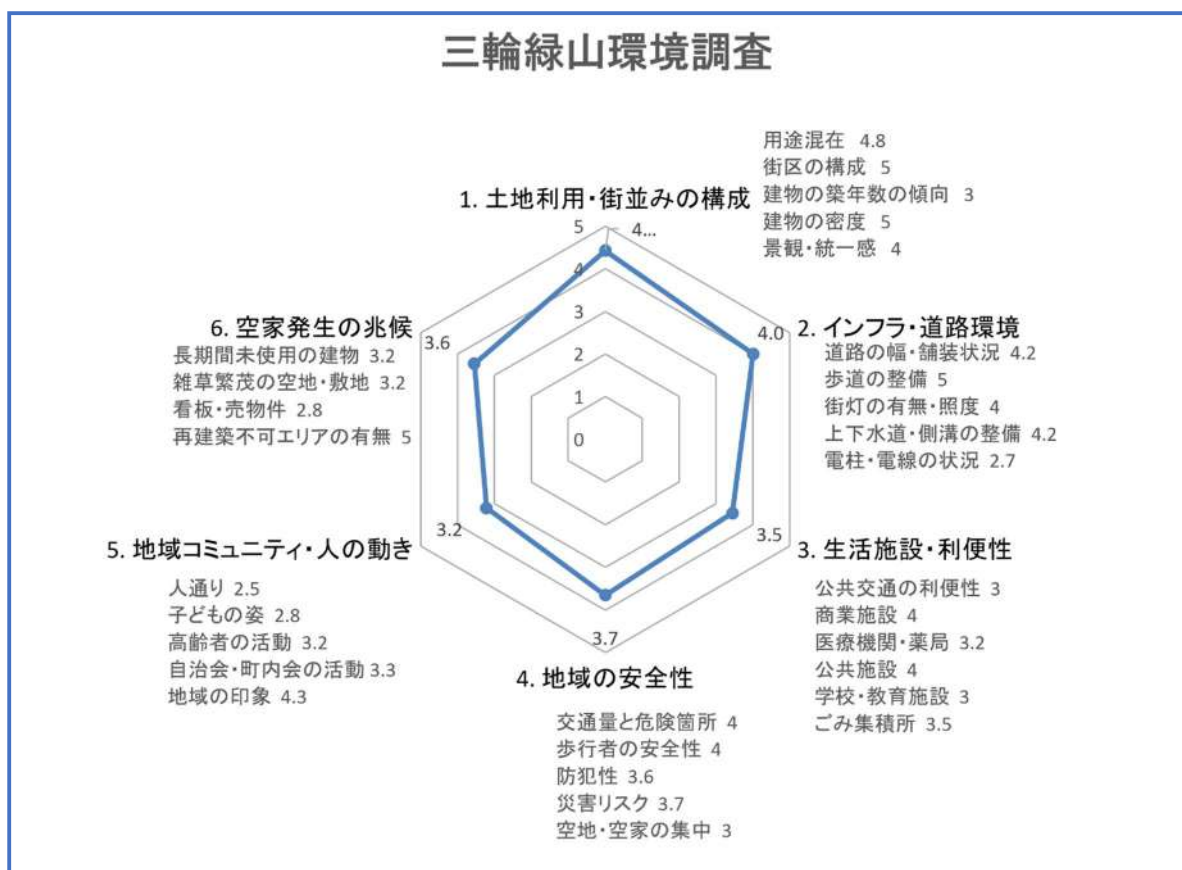
- 最寄駅から距離があり、公共交通はバス利用が中心である。
- 商業施設や公共施設は地域内に一定程度配置されている。
- 日常生活に必要な機能は概ね確保されている。

#### 4) 安全性・災害リスク

- 道路環境・見通しともに良好で安全性は高い。
- 大規模な災害リスクは少ない。
- 一部に土砂災害警戒区域が存在する。

#### 5) 地域コミュニティ・将来像

- 良好なコミュニティと住環境が維持されている。
- 高齢化の進行とともに住宅流通の停滞が懸念される。
- 宅地規模が大きく、取得ハードルが高い。



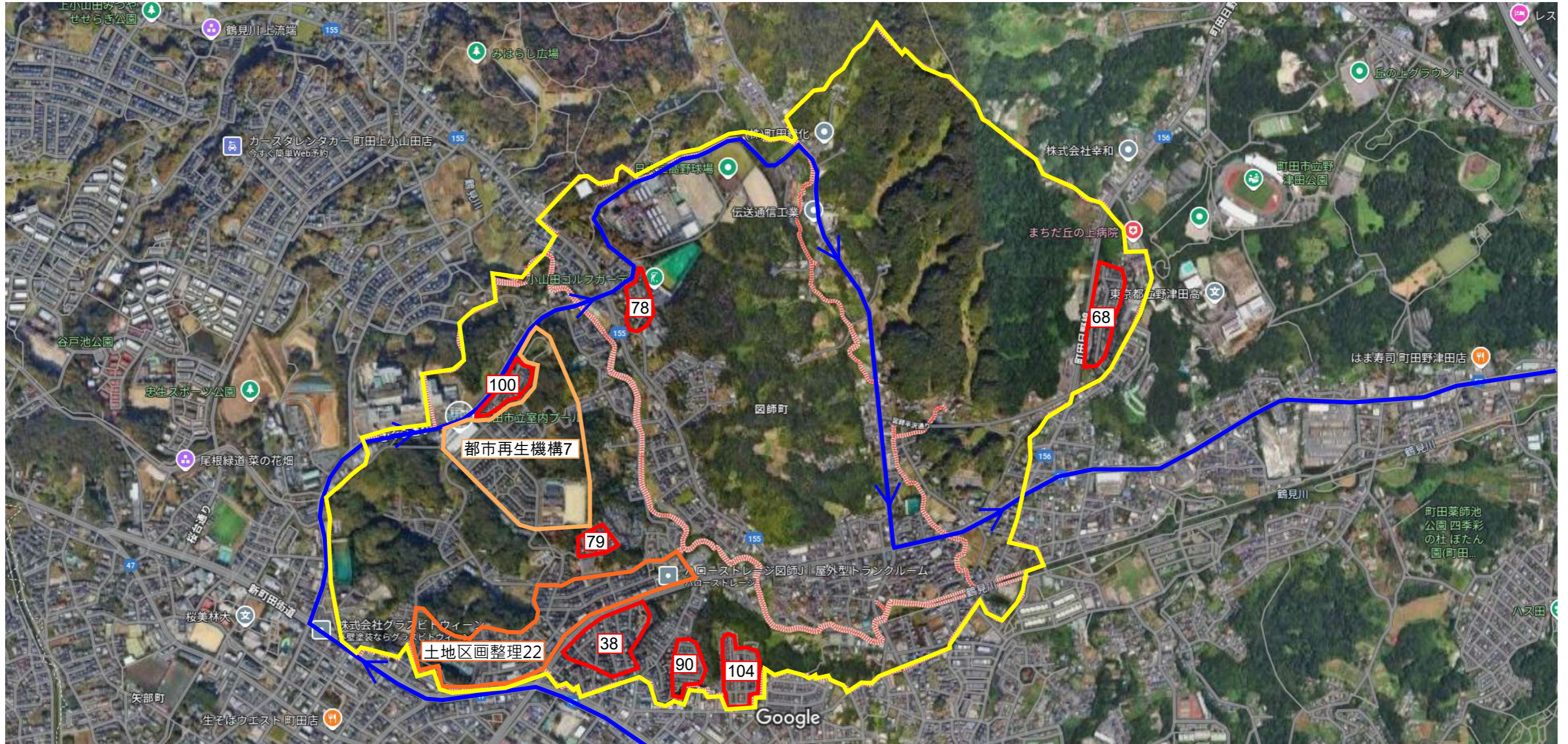
### 3. 空家対策に係る地域地区特性一覧表

2025.7.25

	地域（町・丁）	換地処分	世帯数 （住基台帳）	戸数 （概算）	空家数	空家率%	高齢化率	自治会 加入世帯	インフラ状況			地域との連携
	町内会・自治会	入居年度							駅からの距離	高低差・宅地状況	商業・公共施設	町内会・自治会
1	● <b>図師町</b>		3667				25.1%					
	図師町内会	1965	2600	1900				929	町田駅・鶴川駅からバス			新旧住宅地が混在 2024年度から2027年度にかけ集会施設改修支援中
	馬駟自治会		180			89						
	東馬駟自治会		28			27						
	もみじ台町内会		130			130						
2	● <b>成瀬台</b>											
	成瀬台一丁目自治会	1975	739	400			32.3%	341				
	成瀬台二丁目自治会	1975	1111	720			29.3%	449				
	成瀬台三丁目自治会	1975	837	700			45.1%	506				
	成瀬台四丁目自治会	1975	807	500			39.5%	287				
	北成瀬台自治会	1975		130				87				
学園成瀬自治会	1980	120				88						
3	● <b>野津田町（薬師池周辺）</b>											
	薬師ヶ丘自治会	1963		400				260	町田駅 4.0Km 町田駅からバス	緩やかな傾斜地 一部急傾斜あり	薬師公園に隣接	2024年度集会施設改修支援
4	● <b>金井一丁目</b>											
	日の出が丘町会 金井町内会の一部	1964	890	500 120			31.0%	294	玉川学園駅 1.6Km 町田駅からバス	緩やかな傾斜地 一部急傾斜あり 旧宅地を2分割物件多数あり	小・中学校あり UR藤の台団地に隣接	2024年度集会施設改修支援
5	● <b>鶴川3・4丁目</b>											
	鶴川四丁目富士見会	1968	1118	600			29.2%	446	鶴川駅 2.4Km	町内は緩急傾斜、平坦地 様々 比較的広い宅地(300㎡以上も多数)	小・中学校あり UR鶴川団地に隣接	鶴川団地と周辺地区再生方針 (2016) 4丁目は区域外
	鶴川4丁目さつき会	1968		150		22						
	鶴川四丁目一・七会	1968		150		111						
鶴川3丁目町内会	1968	712	480			27.6%	289	1.8Km				
6	● <b>金井ヶ丘三丁目</b>											
	小田急玉川学園台自治会 つる川和光台自治会	1979 1974	650	110 330			29.9%	95 244	玉川学園駅 1.4Km	緩やかな傾斜地		
7	● <b>三輪緑山</b>											
	三輪緑山自治会 三輪緑山山の手坂自治会	1988	1962 412				46.9% 28.8%	1280 308	鶴川駅からバス	ほぼ平地 地区計画により環境保全		

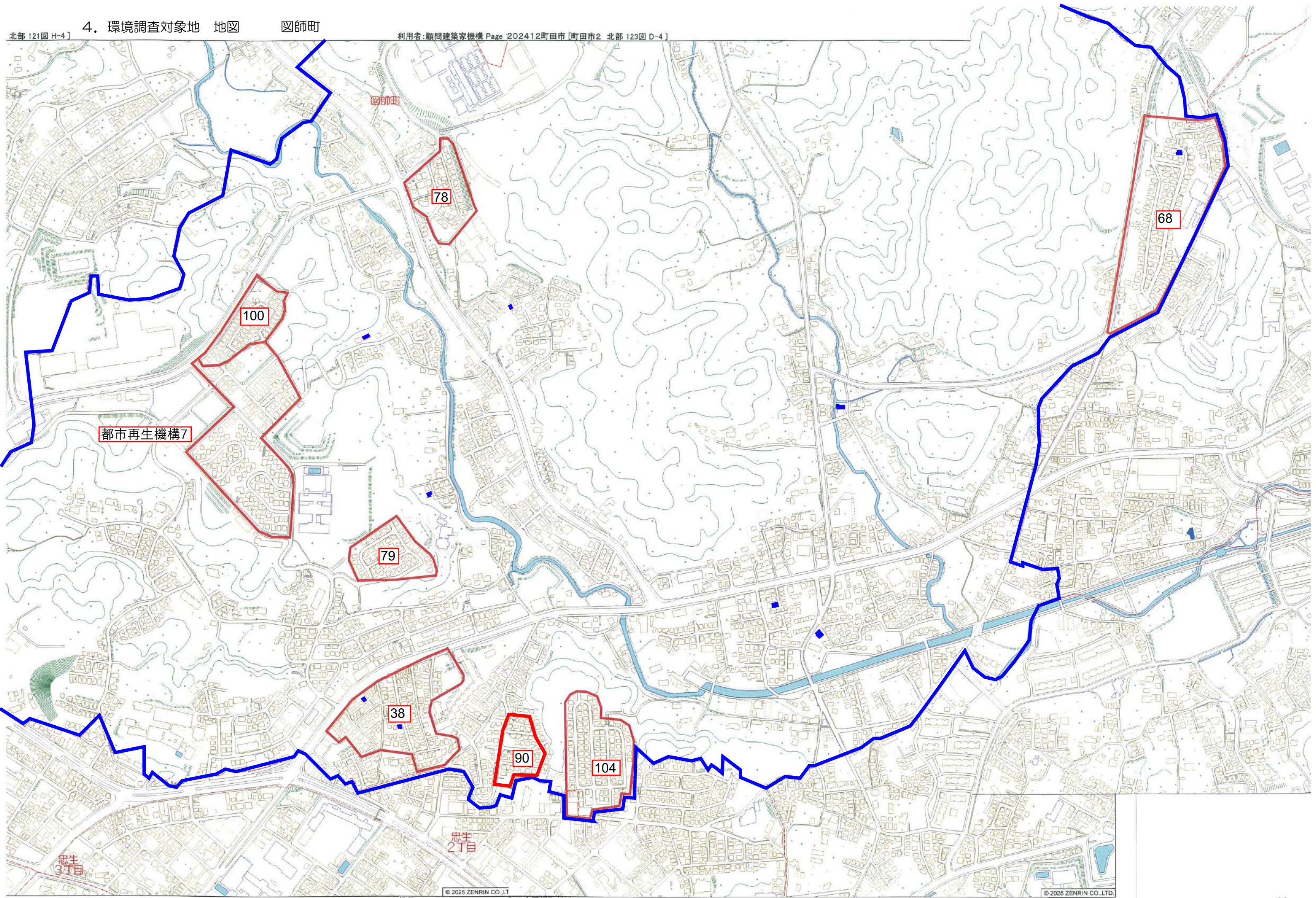
4. 環境調査対象地 地図

図師町 7月25日現地調査ルート及び住宅団地位置



画像 ©2025 Airbus、CNES / Airbus、Maxar Technologies、地図データ ©2025 500 フィート

団地名	面積 (戸数)	入居年度	自治会
7. 都市再生機構	町田もみじ台 17.3ha	平成元年	もみじ台町内会
22. 土地区画整理	馬駟土地区画整理 6.8ha	平成元年	図師町内会
38. 民間開発	馬駟団地 2.5ha (129戸)	昭和40年	馬駟自治会
68. 民間開発	2.6ha (93戸)	平成 2年	図師町内会
78. 民間開発	0.9ha (19戸)	平成 8年	図師町内会
79. 民間開発	1.4ha (51戸)	平成 7年	図師町内会
90. 民間開発	1.2ha (55戸)	平成11年	登録なし
100. 民間開発	1.0ha (54戸)	平成14年	図師町内会
104. 民間開発	2.4ha (109戸)	平成17年	図師町ヒルサイド自治会



4. 環境調査対象地 地図 成瀬台

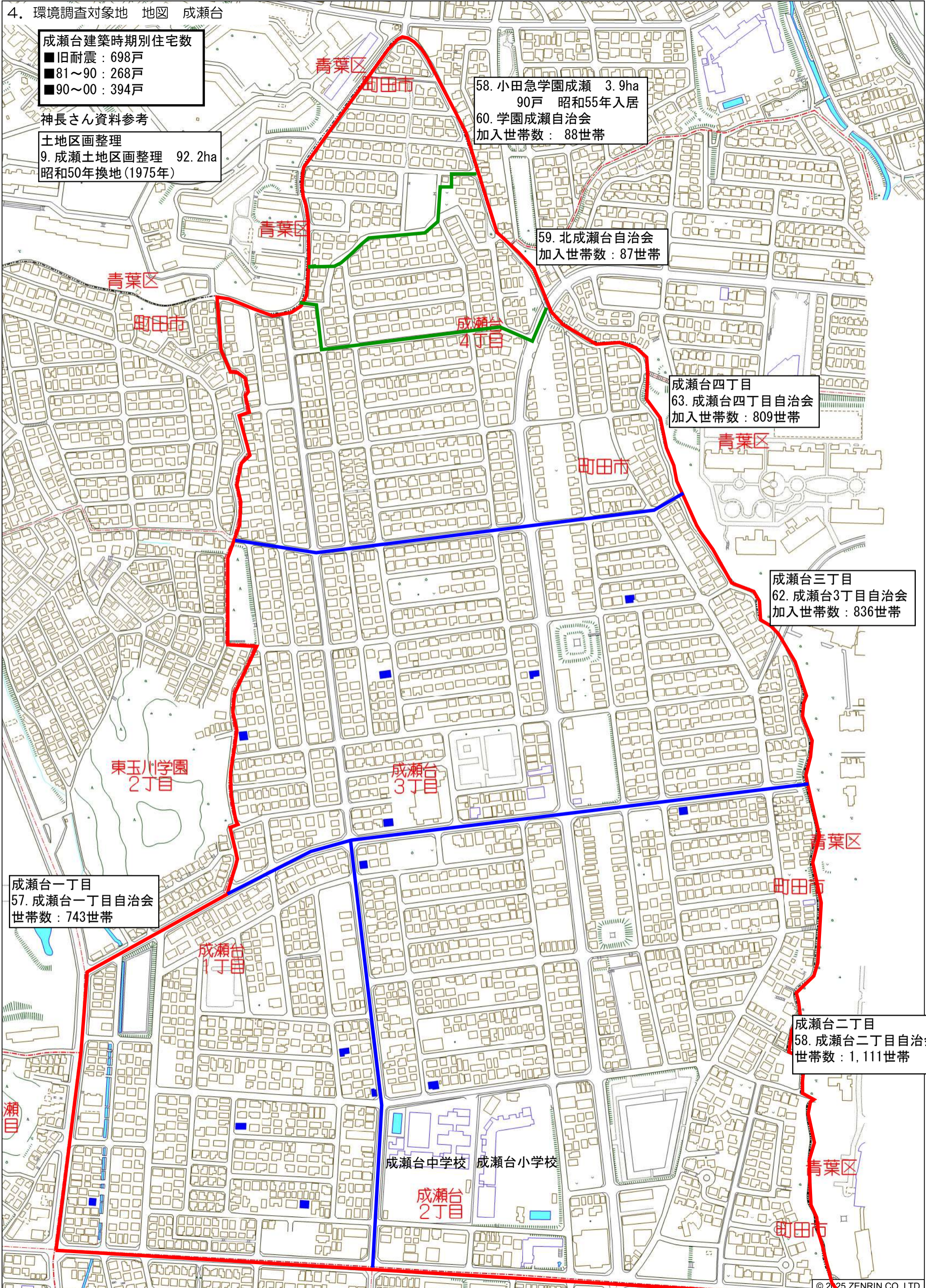
成瀬台建築時期別住宅数

- 旧耐震 : 698戸
- 81~90 : 268戸
- 90~00 : 394戸

神長さん資料参考

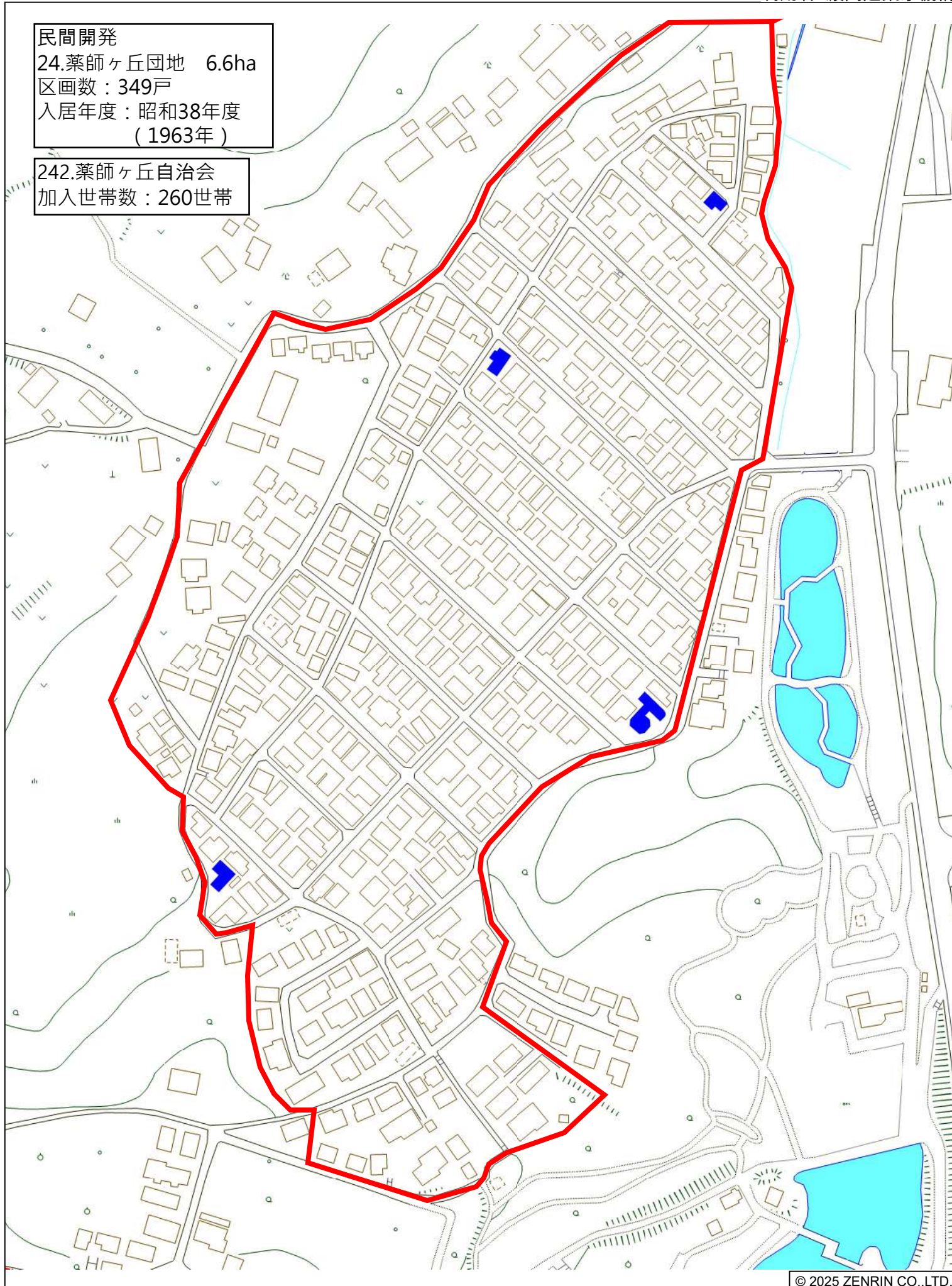
土地地区画整理

9. 成瀬土地地区画整理 92.2ha  
昭和50年換地(1975年)



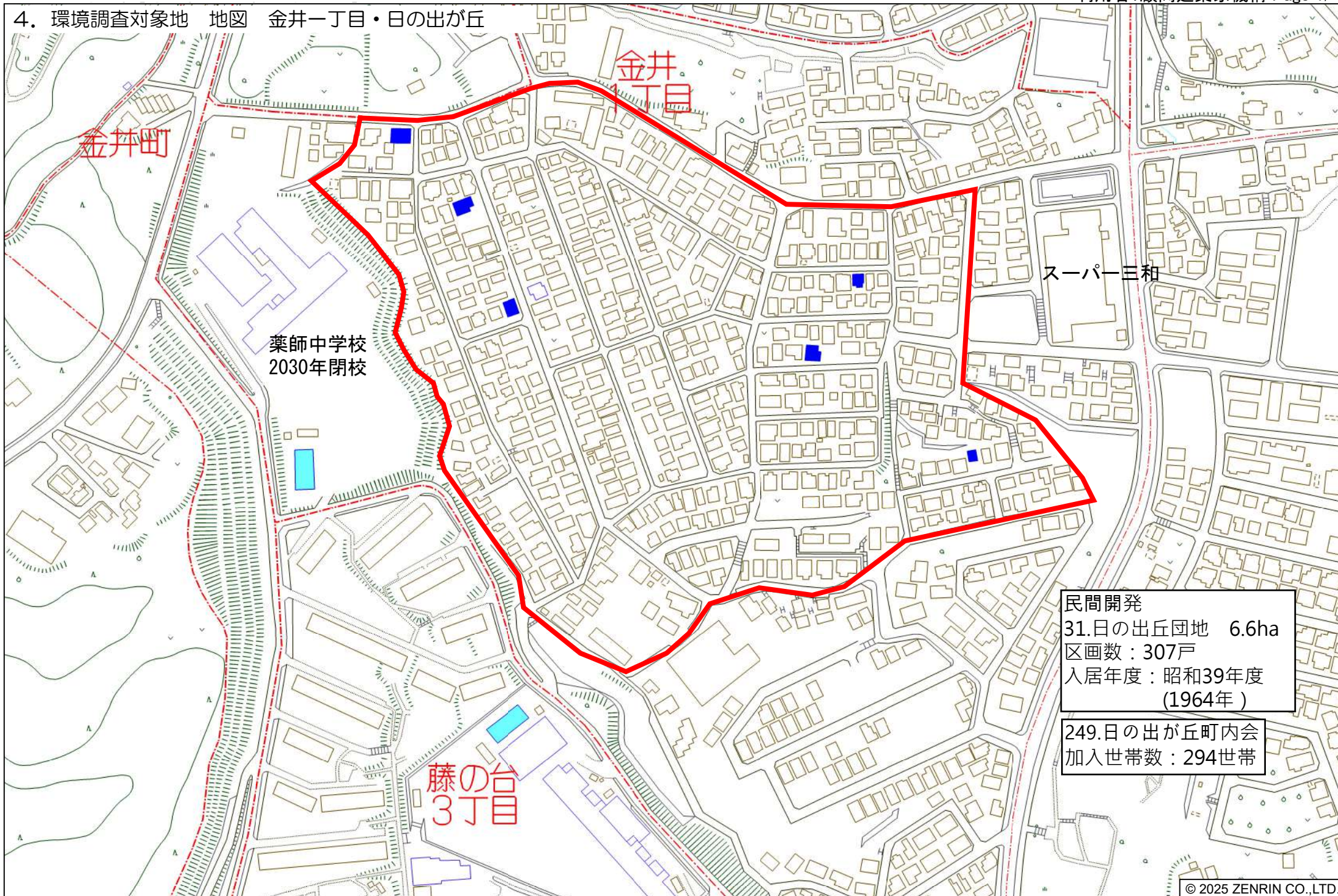
民間開発  
24.薬師ヶ丘団地 6.6ha  
区画数：349戸  
入居年度：昭和38年度  
(1963年)

242.薬師ヶ丘自治会  
加入世帯数：260世帯



© 2025 ZENRIN CO.,LTD.

4. 環境調査対象地 地図 金井一丁目・日の出が丘



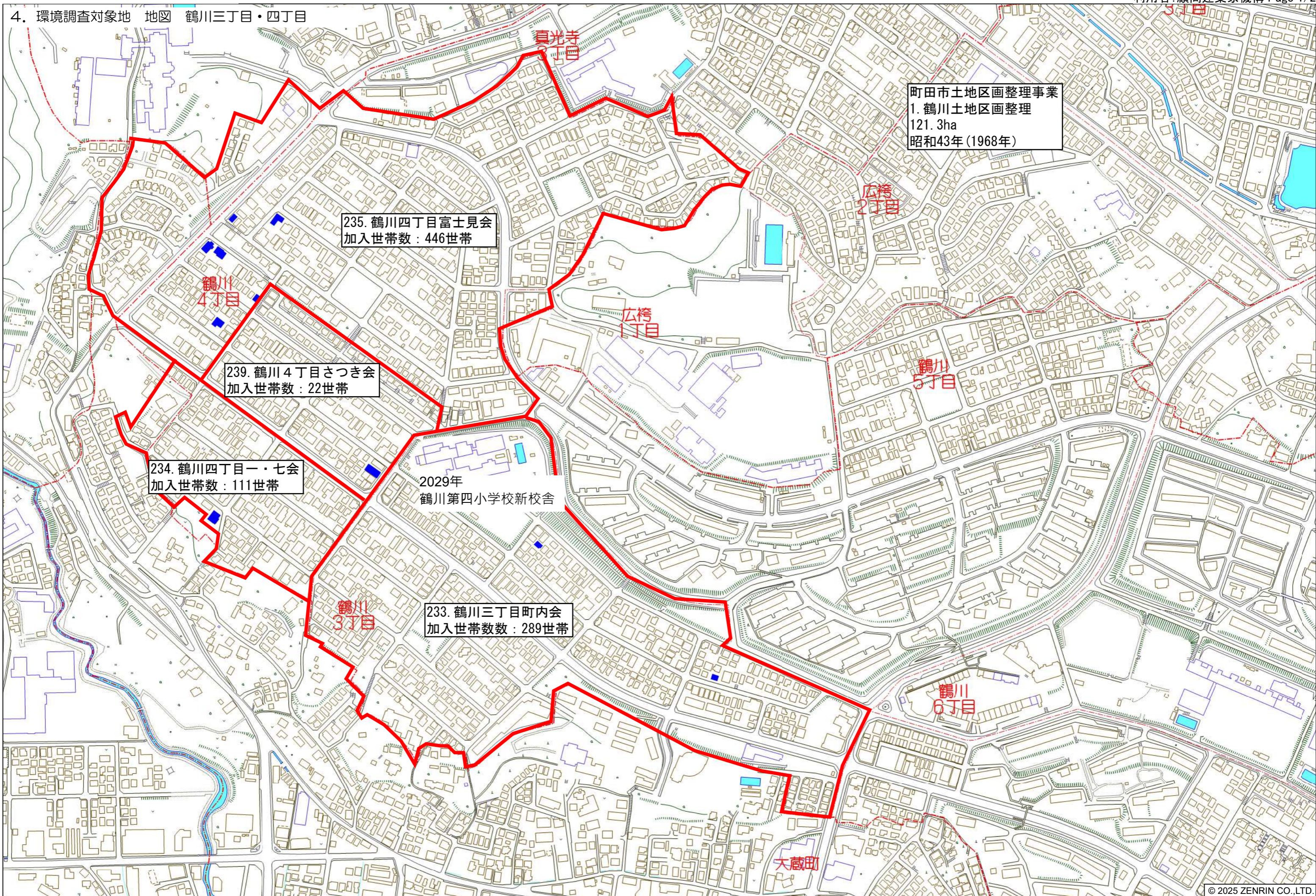
薬師中学校  
2030年閉校

スーパー三和

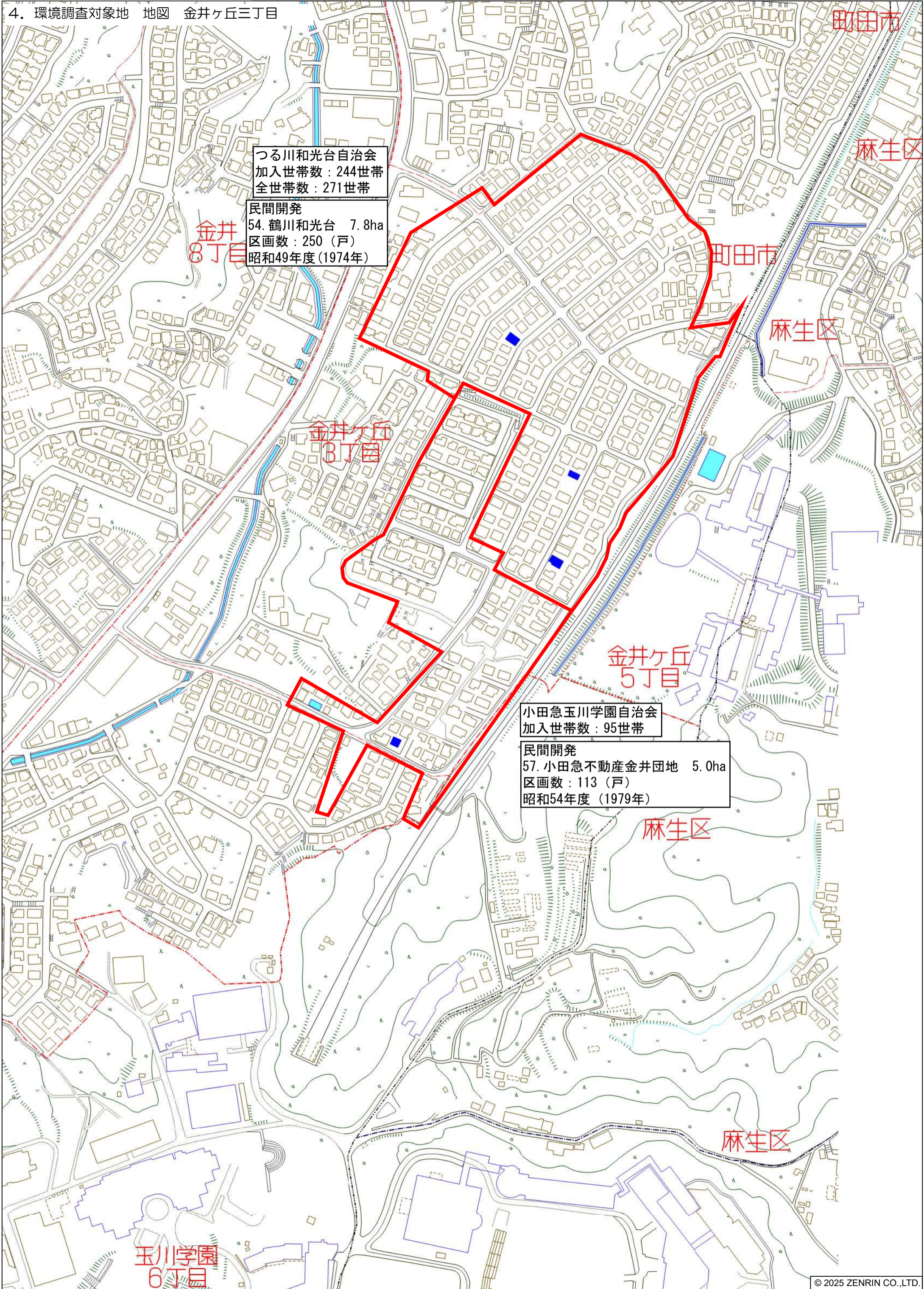
民間開発  
31.日の出丘団地 6.6ha  
区画数: 307戸  
入居年度: 昭和39年度  
(1964年)  
249.日の出が丘町内会  
加入世帯数: 294世帯

藤の台  
3丁目

4. 環境調査対象地 地図 鶴川三丁目・四丁目



4. 環境調査対象地 地図 金井ヶ丘三丁目



つる川和光台自治会  
 加入世帯数: 244世帯  
 全世帯数: 271世帯  
 民間開発  
 54. 鶴川和光台 7.8ha  
 区画数: 250 (戸)  
 昭和49年度(1974年)

小田急玉川学園自治会  
 加入世帯数: 95世帯  
 民間開発  
 57. 小田急不動産金井団地 5.0ha  
 区画数: 113 (戸)  
 昭和54年度(1979年)

町田市

麻生区

町田市

麻生区

金井ヶ丘  
3丁目

金井  
8丁目

金井ヶ丘  
5丁目

麻生区

麻生区

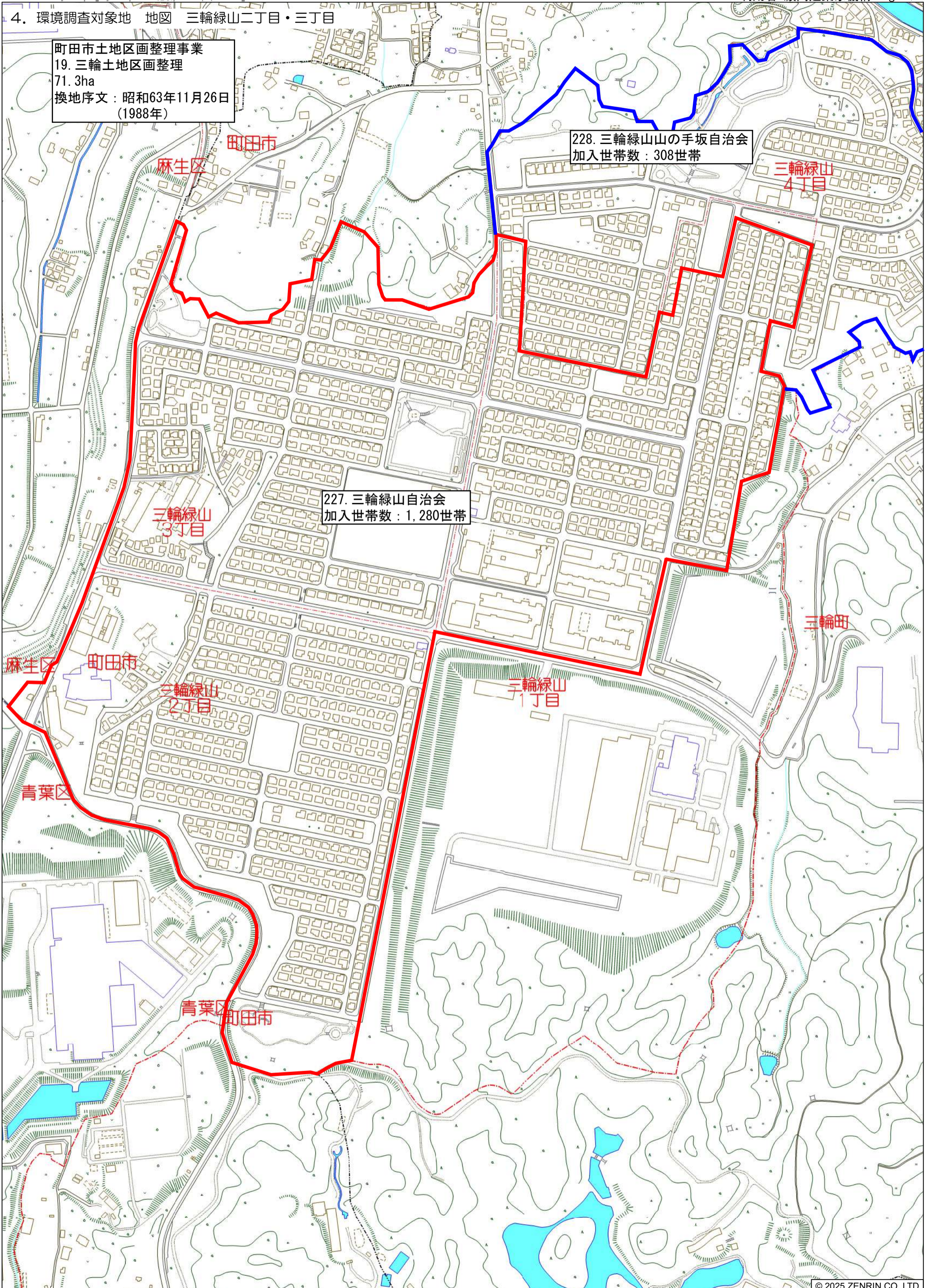
玉川学園  
6丁目

4. 環境調査対象地 地図 三輪緑山二丁目・三丁目

町田市土地区画整理事業  
19. 三輪土地区画整理  
71. 3ha  
換地序文: 昭和63年11月26日  
(1988年)

228. 三輪緑山山の手坂自治会  
加入世帯数: 308世帯

227. 三輪緑山自治会  
加入世帯数: 1,280世帯



4. 環境調査対象地 地図 三輪緑山四丁目

町田市土地区画整理事業  
19. 三輪土地区画整理  
71. 3ha  
換地序文: 昭和63年11月26日  
(1988年)

228. 三輪緑山山の手坂自治会  
加入世帯数: 308世帯

227. 三輪緑山自治会  
加入世帯数: 1,280世帯

5. 住宅地全体の環境調査項目 (空家対策に向けた地域特性の把握)

地域名(町・丁) ●**函師町**  
町内会・自治会 函師町内会/馬駟自治会/東馬駟自治会/もみじ台町内会

		分類/調査項目				
1. 土地利用・街並みの構成 内容例	用途混在の有無	街区の構成	建物の築年数の傾向	建物の密度	景観・統一感	
	住宅・商店・空地・工場などの混在状況	区画の整い具合/道路・路地の配置	古い住宅が多い/新築住宅が増加 など	ゆとりがある/過密/空地が多い	統一された街並みか、雑多な印象か	
	用途が混在している 函師町内住商工農混在、街道沿以外は調整区域	整備された感はない ミニ開発の集積?	新旧混在している 旧耐震地域、新耐震地域混在	過密ではない 各所ミニ開発	住宅地としての統一感はない 雑多な印象	
	新旧の街並みが混在	開発地以外は地形に沿った昔からの道筋が多そう	新旧さまざま	場所によってさまざま	緑豊かだが、統一感はない。もみじ台は好印象	
	地区により差がある	一体感に乏しい	建て替えが進行	空間にゆとりがない	傾斜地のため擁壁に囲まれた感じ	
	混在	小さい宅地開発が多い	混在している	敷地の大きさ混在	緑が多い(もみじ台)・統一感がない印象	
	住宅・商店(麻溝街道沿い)・学校混在している	無理がない	新旧入り交り	ゆとりがある		
	住宅中心、商業農業点在					
2. インフラ・道路環境 内容例	道路の幅・舗装状況	歩道の整備	街灯の有無・照度	上下水道・側溝の整備	電柱・電線の状況	
	幅員0m、舗装あり/なし、段差の有無など	有無、車いす通行の可否、段差など	夜間の安全性の指標	水はけ、におい、破損の有無	地中化されているか、景観への影響	
	宅地と道路の高低差がある 街道25m、16m等、区画6m、4m等	特に狭い所は見受けられなかった	未確認、写真からは見えない	下水道敷設されていない所も有	電柱・電線が景観を悪くしている	
	街道25m、16m等、区画6m、4m等	街道は歩道整備	道路沿いは街灯有	破損は見られない	地中化されていない	
	様々	様々	未確認	不明	電柱あり	
	地区により差がある	不陸	様々	特になし	未地中化	
	幅員が狭く、車のすれ違い不可	歩道有	不明		普通	
	混在している				不明	
3. 生活施設・利便性 内容例	公共交通の利便性	商業施設	医療機関・薬局	公共施設	学校・教育施設	ごみ集積所
	最寄り駅・バス停の距離と本数	スーパー、コンビニ、商店街など	徒歩圏内にあるか	図書館、役所、集会所、郵便局など	保育園～高校の距離と安全性	清潔さ、ルール順守、荒れの有無
	小山田や多摩丘陵病院へのバス路線が頼りか	スーパー、コンビニは芝溝街道沿い	よしの病院・まちだ丘の上病院	函師町内会館・馬駟町内会館・町田市立室内プール・町田バイオエネルギーセンター	函師小学校・日本大学第三中学校・忠生中学校	未確認
	バス停:街道沿300m以内、町田行4本、奥地は町田行1本	コメリ・業務スーパー・ファミリーマート・ローソン	町内に1院のみ?	集会場	函師小、日大三中高	不明
	町田駅行・鶴川駅行・淵野辺駅行	芝溝街道沿いに大型店、個人商店あり	未確認	自治会館他近隣に無	小:町内、中:隣接地、幼保:隣接地	
	ある程度利便性は高いと思われる			集会所以外無し?		
	バス					
4. 地域の安全性 内容例	交通量と危険箇所	歩行者の安全性	防犯性	災害リスク	空地・空家の集中	
	通学路・抜け道・スピード超過など	信号機の数、横断歩道の設置状況など	空家の荒廃、街灯、見通し、落書きなど	浸水、崖、河川氾濫、土砂災害リスク区域の有無	管理不全の空地が点在していないか	
	交通量は多い	必要なものは設置され安全性は高い	見通しの悪い場所もある	旧来の傾斜地の安全性が課題	車中からは思ったより見掛けなかった	
	街道は通行量大	普通	地階ガレージでシャッター多い	がけ地、谷戸の安全性要検討	一部に空家あり	
	地区により差がある	未確認	見受けられない	ブロック塀がある	不明	
	幹線は整っている	不明	未確認	鶴見川沿い・所々土砂災害特別警戒区域・警戒区域有		
	不明					
5. 地域コミュニティ・人の動 内容例	人通り	子どもの姿	高齢者の活動	自治会・町内会の活動	地域の印象	
	平日・休日、朝昼晩の人の出入りの多さ	通学・遊び・子育て世代の居住の有無	見守り・散歩・地域活動など	掲示板や回覧板の有無、イベントの痕跡	汚気・静けさ・防犯感・清潔さなど主観的評価も重要	
	街道沿以外は少ない	調査時間帯は未確認	高齢者ばかり	函師町内会・函師ヒルサイド町内会・馬駟自治会・東馬駟自治会・もみじ台町内会・ライオンズガーデン町田の丘自治会	雑多な印象。新旧混合	
	集中はしていない、少しあり	見かけない	調査時間帯は未確認	町内会は積極的に活動している	静かな街	
	調査時間帯は未確認	不明	要調査	要調査	静か	
	地区により差がある		不明	未確認		
	不明					
6. 空家発生の兆候 内容例	長期間未使用の建物	雑草繁茂の空地・敷地	看板・売物件	再建築不可エリアの有無		
	シャッター閉鎖、郵便物の滞留など	空家・空地の候補地となる	空き家売却や貸出の兆候あり	用途地域や建築規制の確認		
	駐車場シャッター多し	不明だが予備軍はありそう	特に活発ではない印象	調整区域辺縁部要調査		
	車中からは見掛けなかった	空家らしき建物あり	車中からは見掛けなかった	市街化調整区域有		
	地区により差がある	一部にそれらしい	建て替え工事中あり	未確認		
	見受けられない	車中からは見掛けなかった	不明	不明		
	未確認	不明				
	不明					
7. 自由記述・調査者の所感						
調査時に気になった点 地域の魅力・住民の様子・空気感・課題など						
<p>・北部丘陵地帯は函師小野路歴史環境保全地域に指定されていることから多摩丘陵の景観としては地域の財産といえるが、住宅地としては新旧混在しており、敷地の広さが異なることから景観の統一感はない</p> <p>今後、旧家の相続によって変化も想定される。</p> <p>・町域としては谷戸ごとに分かれている印象</p> <p>・函師町内会は範囲が広く、新旧の住宅地が混在しているため、一定の尺度で評価することは難しい。</p> <p>地域の特徴や課題を把握するには、町内会会長や関係者から、地域のブロック分けやそれぞれの特性についての聞き取りが必要である。</p> <p>調整区域や田畑、谷戸などの風景は魅力的であり、神社やお祭りなどの行事も行われており、地域コミュニティが活発に機能している様子がうかがえる。(集会所改修計画に伴い役員会等に出席した際にも感じられた)</p> <p>・交通の利便性は決して高いとは言えないが、不便さを感じさせない独自の魅力がある。</p> <p>・古い住宅地で、まちづくりルールがあいまい</p> <p>・1990年以降の比較的新しい開発が多い。函師町の大半が市街化調整区域で、芝溝街道、町田平山八王子線、町田日野線沿いに第一種低層住居専用地域となっている。交通網はバスしかないが、芝溝街道沿いには商店が並び生活に不便はないように見えた。</p> <p>・全項目において、地区により差異が大きい</p>						

5. 住宅地全体の環境調査項目 (空家対策に向けた地域特性の把握)

地域名(町・丁) ●成瀬台  
 町内会・自治会 成瀬台一丁目自治会/成瀬台二丁目自治会/成瀬台三丁目自治会/成瀬台四丁目自治会  
 /北成瀬台自治会/学園成瀬自治会  
 開発年度 土地区画整理 成瀬土地区画整理 92.2ha(昭和50年換地)

1. 土地利用・街並みの構成	用途混在の有無	街区の構成	建物の築年数の傾向	建物の密度	景観・統一感	
内容例	住宅・商店・空地・工場などの混在状況 当初から一部に商業と医療施設有り 計画的に地域設計がされている 近隣商業エリアあり、寂れていない ゾーニングはなされている 混在無し 住宅街の中にいくつか商店・医院有 混在するもエリアに集積 住宅、商店	区画の整い具合/道路・路地の配置 徐々に小区画が増加し混在 区画整理により整備されている 整備されている 区画は広いが分割されて、新しく住宅が建つ区画 矩形に整っている 整然としている 整っている	古い住宅が多い/新築住宅が増加 など 古い住宅、建替え、売却等混在 旧耐震住宅地 建替えが進みつつある印象 混在している。建替えも進んでいるように感じる 新旧混在している 古い住宅が多いが、一部建て替わっている傾向もみられ	ゆとりがある/過密/空地が多い 敷地分割も増加したが過密ではない ゆとりあり、敷地分割も進みつつある 旧宅地はゆとりあり、分割宅地は過密 区画を分割して建替えが進んでいる感じ 空間にゆとり ゆとりがある	統一された街並みか、雑多な印象か 街並みの統一感がない 統一された印象は無い 統一された街並み形成 統一感 統一された街並み 統一感を感じられる 高低差がない。一部一丁目に高低差有。	
2. インフラ・道路環境	道路の幅・舗装状況	歩道の整備	街灯の有無・照度	上下水道・側溝の整備	電柱・電線の状況	
内容例	幅員0m、舗装あり/なし、段差の有無など 道路幅広く、宅地との段差は少ない 主要道10~16m、区画道6m、ほぼ平坦地(宅地へ1m以内) 西側の成瀬尾根そばに階段あり、他は傾斜路のみ 区画整理により整備されている 整備されている 住宅街6m・10m・16m・緩やかな傾斜地 道路の幅・舗装状況に問題無し。一部に狭い道もあ 狭小は少ない、ちょうどよい	歩道の整備 有無、車いす通行の可否、段差など 整備され車椅子通行可 主要道歩道有、ほぼ平坦地で宅地段差1.0m以内 主要路には歩道あり 高低差が少なく車イス可 整備されている 住宅街の中は歩道なし、けやき通り等歩道が整備 されている 基本的に整備されている あり	街灯の有無・照度 夜間の安全性の指標 自治会が確認し安全を確保している 街灯有り 安全性は高い 少ない 一部街灯有 基本的に整備されている あり 要調査	上下水道・側溝の整備 水はけ、におい、破壊の有無 整備され問題はない 整備されている 基本的に整備されている あり 普通 気にはならない 確認できなかった	電柱・電線の状況 地中化されているか、景観への影響 地中化されてなく景観上好ましくない 高圧線鉄塔地域縦断 未地中化 電柱・電線が景観に影響 電柱あるが景観への影響少ない 電柱有 道幅確保されている分、支障は大きくない あり、道路幅員十分通行の支障なし	
3. 生活施設・利便性	公共交通の利便性	商業施設	医療機関・薬局	公共施設	学校・教育施設	ごみ集積所
内容例	最寄り駅・バス停の距離と本数 最寄り3駅共徒歩20分、バス便減少 町田行2~400m・3.5本成瀬つくし野行2本、他玉 学行3バス 成瀬駅へのバスが頼りか 成瀬駅・町田駅へはバス 町田駅行・成瀬駅行・長津田駅行 バス便減少傾向 バス	スーパー、コンビニ、商店街など スーパー2、コンビニ3、個人少数あり スーパー・コンビニ中心地・辺縁部、 スーパーはグルメシティといなければあり コンビニはエリア内に2軒 計画的に配置されている 一部に集積 グルメシティ・セブンイレブン・いなげや・きら ぼし銀行 地域の中央に集中してあり、周辺点在 あり	医療機関・薬局 徒歩圏内にあるか 徒歩圏内に内科5、歯科2有り 診療所あり 成瀬台ホームケアクリニック・斉藤歯科医院 バス通りやスーパー近くに散在 地域内各所 一部に集積 あり	公共施設 図書館、役所、集会所、郵便局など 2か所集会所を活用、郵便局あり 自治会館各所 グルメシティ近くに郵便局あり 集会所、高齢者施設あり 成瀬台駐在所・郵便局・成瀬中央集会所・学園 成瀬自治会集会所・成瀬台ゆりの木会館 あり 未確認	学校・教育施設 保育園~高校の距離と安全性 徒歩圏内、幼稚園、小学校、中学校、大学 小中地内 まあ安全、幼稚園：地域内、保育園隣 接地 エリア内に成瀬台小、成瀬台中 成瀬台幼稚園・成瀬台小学校・成瀬台中学校 幼稚園~高校まであり 中央に位置	ごみ集積所 清潔さ、ルール順守、荒れの有無 ルール守られ問題は発生していない ルール順守されている 清潔な印象 清潔 気にならない
4. 地域の安全性	交通量と危険箇所	歩行者の安全性	防犯性	災害リスク	空地・空家の集中	
内容例	通学路・抜け道・スピード超過など バス道路は交通量が非常に多い 主要道抜け道、広幅員ゆえ高速度 バス通りあり、奈良北団地東脇を通る南北の抜け道 クルマの利用多い バス通は交通量多 通学路歩道あり 基本的に問題無し	信号機の数、横断歩道の設置状況など 危険を感じる場所はなかった 信号完備 けやき通り・バス通り信号機有 安全 基本的に問題無し 問題はない それなりに 不明	防犯性 空家の荒廃、街灯、見通し、落書きなど 荒廃した空家有り、防犯意識は高い 一部見かける 見通しがよく、安心感 車中からは防犯性低そうな場所見掛けなかった 基本的に問題無し 一部街灯有 不明	災害リスク 洪水、崖、河川氾濫、土砂災害リスク区域の有無 災害リスクは極めて少ない 車中からは見掛けなかった 災害リスク少ない 大きな力無 基本的に問題無し 安全 普通	空地・空家の集中 管理不全の空地が点在していないか 少数散見する 車中から空家が散見された 空家もあり、建て替え・分割化進行 点在が見受けられる 集中はしていない、少しあり 空地が見受けられた 不明 気にならない、要詳細調査	
5. 地域コミュニティ・人の動	人通り	子どもの姿	高齢者の活動	自治会・町内会の活動	地域の印象	
内容例	平日・休日、朝風晩の人の出入りの多さ 日中少ないが通学時に子供は多い 日中閑散 少ない 調査時間帯は未確認 調査時(平日、日中、夏休み中)人通り少なく高齢 者散見されるのみ 不明	通学・遊び・子育て世代の居住の有無 若い世代も多く、子供も多く見かける 見かけない ない 調査時間帯は未確認 不明	見守り・散歩・地域活動など 高齢者の集まりや活動団体も多い 未確認 調査時間帯は未確認 要調査 不明	自治会・町内会の活動 掲示板や回覧板の有無、イベントの痕跡 掲示板・回覧・HP等、活動は活発 自治会活動盛ん(集会所対応での印象) 成瀬台一丁目自治会・成瀬台二丁目自治会・成 瀬台三丁目自治会・成瀬台四丁目自治会・北成 瀬台自治会・学園成瀬自治会 未確認	活気・静けさ・防犯感・清潔さなど主観的評価も重要 良好な住環境を保っている 閑静な住宅地 静かで良好な住宅街イメージ 成熟した住宅街 静か 住みやすく整備されている	
6. 空家発生の兆候	長期間未使用の建物	雑草繁茂の空地・敷地	看板・売物件	再建築不可エリアの有無		
内容例	シャッター閉鎖、郵便物の滞留など 未確認だが数件存在すると思われる 一部商店 空家あり 車中からは見掛けなかった 調査時は見受けられなかった 少しあり あり 不明	空家・空地の候補地となる 存在する 植栽の手入れがなされていない住戸あり 少しあり あり 車中からは見掛けなかった 調査時は見受けられなかった 気にならない 不明	空き家売却や貸出の兆候あり 売却は存在する 一部見かける 建て替え、分割化工事あり 車中からは見掛けなかった 見受けられない 調査時は見受けられなかった 不明	用途地域や建築規制の確認 不可エリアは無いと思われる 無し 問題なし なし 未確認		
7. 自由記述・調査者の所感	調査時に気になった点 地域の魅力・住民の様子・空気感・課題など <ul style="list-style-type: none"> <li>市内の他地域に比べて成瀬台全域が高低差少なく、道路と宅地の高低差も少ないそのため身障者、高齢者、子供たちにも安全性の高い住宅地といえる。</li> <li>また、地形からも水害の可能性がないことから、良好な住宅地といえる。</li> <li>思ったより建替えが進んでいる印象。</li> <li>計画的な住環境整備により、商業施設地区や低層住宅地区が適切に配置され、整然とした良好な住環境が形成されている。</li> <li>高齢化世帯の増加に伴い売却も進んでいるが、敷地分割による分譲が多く見られ、当初の住環境を保全することが難しくなる可能性がある。</li> <li>町田市を代表する住宅地として整備、維持・管理されている。</li> <li>当初開発の区画も分割されて新しく建て替えも進んでいる感じがした。徒歩圏内でスーパー・銀行・郵便局・小さな医院も有り不便を感じない。</li> <li>小学校・中学校の建替え計画もあり、住民も徐々に入れ替わっていく感じがした。</li> <li>全体に高齢者が多く、代替え・再生が少なく、今後空家が増加する条件がみられる印象。</li> <li>昭和医科大周辺と数か所の公園の緑、大通り、整然とした区画。</li> </ul>					

5. 住宅地全体の環境調査項目 (空家対策に向けた地域特性の把握)

地域名(町・丁) ●野津田町(薬師池周辺)  
町内会・自治会 薬師ヶ丘自治会

分類/調査項目					
<b>1. 土地利用・街並みの構成</b>	<b>用途混在の有無</b>	<b>街区の構成</b>	<b>建物の築年数の傾向</b>	<b>建物の密度</b>	<b>景観・統一感</b>
内容例	住宅・商店・空地・工場などの混在状況	区画の整い具合/道路・路地の配置	古い住宅が多い/新築住宅が増加 など	ゆとりがある/過密/空地が多い	統一された街並みか、雑多な印象か
	ほぼ住宅、薬師池公園入口そばに商店あり	矩形ベースだが地形に沿って歪んだ区画割り	開発当時から建て替えが進んでいる	個々の住宅地が狭く過密	統一感はない
	整った住宅地とは言えない 住宅のみで混在無し 住宅密集している ほぼ住宅のみ 混在 ほぼ住宅	昔の民間開発のため宅地割余剰なし 道路・路地の配置にやや問題あり 統一感が乏しい 高低差有 整備されていない 整っている	旧耐震住宅地、順に建替え進む印象 建替えが進んでいる印象 古い家が多いと感じた 一部、建て替えあり 建替えが行われていた。新築工事 新旧入り交り 古い住宅が多い	道路幅員狭の印象 高密度だが空地は少なめ 過密の印象 空間にゆとりなし 過密(区画が小さい) 中央部密度高い 過密	狭小住宅地 雑多な印象 緑が多い・混在 良い印象の無い統一感あり 統一感あり
<b>2. インフラ・道路環境</b>	<b>道路の幅・舗装状況</b>	<b>歩道の整備</b>	<b>街灯の有無・照度</b>	<b>上下水道・側溝の整備</b>	<b>電柱・電線の状況</b>
内容例	幅員Om、舗装あり/なし、段差の有無など	有無、車いす通行の可否、段差など	夜間の安全性の指標	水はけ、におい、破壊の有無	地中化されているか、景観への影響
	道路幅が狭く高低差が大きい 幅員ほぼ4m狭い印象 道路幅ほとんどが4m 狭い 幅員4m・狭い 道路幅狭い 道路巾狭い 道路狭い	幹線道路は良いが他は良くない 歩道皆無 歩道なし 歩道無し 斜面多し 歩道はない	街灯未確認 街灯なし 普通 不明	上下水、側溝あり 未確認 不明	電柱・電線多く、景観がよくない 通行に障害あり 4m道路内に電柱あり 電柱有 未地中化 不明 有
<b>3. 生活施設・利便性</b>	<b>公共交通の利便性</b>	<b>商業施設</b>	<b>医療機関・薬局</b>	<b>公共施設</b>	<b>学校・教育施設</b>
内容例	最寄り駅・バス停の距離と本数	スーパー、コンビニ、商店街など	徒歩圏内にあるか	図書館、役所、集会所、郵便局など	保育園～高校の距離と安全性
	街道入口バス停50～400m、町田駅4本 最寄りバス停：薬師ヶ丘(町田駅行・鶴川駅行) 鎌倉街道のバスが頼りか バス停まで距離あり 利便性は低く感じた バス便に依存 鎌倉街道バス	利便性低い、コンビニ650m、スーパー400m 相鉄ローゼン(徒歩10分)・クリーニング店・酒店 ローゼン、薬師池公園、ぼたん園 未確認 不明	800m(おはなホリッククリニック、薬局、デイサービス) おはなほっぽナーシングホーム(徒歩18分) 未確認 無し 不明	七国山ふれあい会館・薬師ヶ丘町内会館 車中からは見掛けなかった 町内会館のみ 集会所有り 集会所 不明	近隣に中学校(統合予定で遠方へ?)、幼保遠方 不明(野津田高校あり) 藤の台小学校・薬師中学校 国土館サッカーグラウンド 近隣には無し 無し 未確認
<b>4. 地域の安全性</b>	<b>交通量と危険箇所</b>	<b>歩行者の安全性</b>	<b>防犯性</b>	<b>災害リスク</b>	<b>空地・空家の集中</b>
内容例	通学路・抜け道・スピード超過など	信号機の数、横断歩道の設置状況など	空家の荒廃、街灯、見通し、落書きなど	浸水、崖、河川氾濫、土砂災害リスク区域の有無	管理不全の空地が点在していないか
	抜け道なし、道幅狭いのでスピードは出しづらそう 独立した住宅地抜け道なし 道路狭い、交差点の見通し悪い スピードは出せない、見通しは良くない 幹線は整備 面してはいるが、鎌倉街道沿い	高低差の大きい地形による課題あり 歩道無し 一部ブロック塀あり エリア内に信号無し 住宅地内には問題なし 薬師ヶ丘の中に信号機なし 少ない	車中からは防犯性低そうな場所見掛けなかった 擁壁が多い 空家目立たない 街灯なし 不明	エリアの南端は急傾斜地に宅地が広がっている リスク低い 道路狭く緊急車両侵入に難 道路との段差多し 一部土砂災害特別警戒区域・警戒区域有 傾斜地だが特別の問題はなし	車中からは見掛けなかった 空家もある 集中はしていない、少しあり 見受けられない 不明 特に問題なし
<b>5. 地域コミュニティ・人の動</b>	<b>人通り</b>	<b>子どもの姿</b>	<b>高齢者の活動</b>	<b>自治会・町内会の活動</b>	<b>地域の印象</b>
内容例	平日・休日、朝昼晩の人の出入りの多さ	通学・遊び・子育て世代の居住の有無	見守り・散歩・地域活動など	掲示板や回覧板の有無、イベントの痕跡	静気・静けさ・防犯感・清潔さなど主観的評価も重要
	近隣の市関係施設回遊者の問題あるか 調査時間帯は未確認 人口は多いはず 不明 ない	見当たらない 調査時間帯は未確認 不明 ない	高齢者多し 調査時間帯は未確認 不明 ない	祭り 子ども会活動有り 掲示板、住宅案内図 薬師ヶ丘町内会	総合的に住みにくい印象 やや雑多感あり(道路沿い) 静かな街 静か 閑静
<b>6. 空家発生の兆候</b>	<b>長期間未使用の建物</b>	<b>雑草繁茂の空地・敷地</b>	<b>看板・売物件</b>	<b>再建築不可エリアの有無</b>	
内容例	シャッター閉鎖、郵便物の滞留など	空家・空地の候補地となる	空き家売却や貸出の兆候あり	用途地域や建築規制の確認	
	車中からは見掛けなかった 見当たらない 一部に空家 少しあり 調査時は見受けられなかった 不明	少しあり 一部、植栽の伸び 特には気にならない 車中からは見掛けなかった 調査時は見受けられなかった 不明	建て替え済、工事中あり 調査時は見受けられなかった 車中からは見掛けなかった 見当たらない 不明	風致地区による規制あり 風致地区指定の疑問 第二種風致地区 住居地区	
<b>7. 自由記述・調査者の所感</b>	<b>調査時に気になった点 地域の魅力・住民の様子・空気感・課題など</b>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園が多いことは好ましい場所といえるが、道路幅の狭いところが多く、坂道や傾斜地が多いことから大災害発生時の混雑が想定できる。思ったより建替えが進んでいる印象。</li> <li>当該地南端に薬師池公園横断、薬師台方面への都計道があるが隣接する薬師池公園、ぼたん園等自然系諸施設との関係。</li> <li>開発当時の区画割を2分割して建て替えたと思われる宅地が多数見られる。</li> <li>薬師ヶ丘住民憲章(七国山風致地区)により住民の協力体制は前向き、風致地区の協定は、敷地の特性等考慮して住み続ける事を前提にした場合プラスに働いているのか?</li> <li>道路は狭く、また各戸の外構(門、塀、生垣、車庫等)の整備が十分でない住戸が多いため、道路に面した景観は生垣などの緑が少なく雑多な印象を受ける。</li> <li>一方で、七国山や薬師池公園など、自然や歴史を感じられる環境は大きな魅力となっている。</li> <li>古い住宅地のイメージ</li> <li>民間開発：1963年度入居 道路幅員が4mで電柱有、高低差も有り宅内へのアプローチも階段の住宅も有り。建て替わっている住宅も有り。</li> <li>昨年自治会館の改修工事が行われている。自治会活動は活発と思われる。</li> <li>近隣には薬師池公園があり自然豊かな所。</li> <li>ごく一部に建て替えが見られるが、全体的に沈滞している印象</li> <li>薬師ヶ丘住民憲章(七国山風致地区)により住民の協力体制は前向き、風致地区の協定は、敷地の特性等考慮して住み続ける事を前提にした場合プラスに働いているのか?</li> </ul>				

5. 住宅地全体の環境調査項目 (空家対策に向けた地域特性の把握)

地域名(町・丁)  
町内会・自治会

●金井一丁目  
日の出が丘町会/金井町内会の一部

分類/調査項目						
<b>1. 土地利用・街並みの構成</b>	<b>用途混在の有無</b>	<b>街区の構成</b>	<b>建物の築年数の傾向</b>	<b>建物の密度</b>	<b>景観・統一感</b>	
内容例	住宅・商店・空地・工場などの混在状況	区画の整い具合/道路・路地の配置	古い住宅が多い/新築住宅が増加 など	ゆとりがある/過密/空地が多い	統一された街並みか、雑多な印象か	
	住宅中心で一部に併用住宅(営業していない)	矩形ベースだが地形に沿って歪んだ区画割り	旧耐震住宅地、順に建替え進む様子	高密度だが空地は少なめ	ブロック擁壁・塀、地下車庫が多い	
	ほぼ住宅、少数だが併用商店の痕跡	区画整っている、道路幅やや狭い	所々、建て替えが見られた	2分割分譲が多い	大きな区画多く、質感も高い、	
	住宅のみ	整っている	開発当時から建て替えが進んでいる	密度は高い	雑多な印象	
	ほぼ住宅のみ	高低差有	建て替えが進んでいる印象	建物と建物は過密している印象	街並みは雑多	
	混在	道路・路地の配置にやや問題あり	分割住宅あり	緑多く、空間に余裕あり	良い印象の無い統一感あり	
	住宅地	狭いが整っている	新旧入り交り	過密	どの路地も似ているという点では統一感あり	
			新しい住宅に建て替わっている印象	密度高い	そこそこ統一	
			古い住宅が多い		統一感はない	
<b>2. インフラ・道路環境</b>	<b>道路の幅・舗装状況</b>	<b>歩道の整備</b>	<b>街灯の有無・照度</b>	<b>上下水道・側溝の整備</b>	<b>電柱・電線の状況</b>	
内容例	幅員0m、舗装あり/なし、段差の有無など	有無、車いす通行の可否、段差など	夜間の安全性の指標	水はけ、におい、破損の有無	地中化されているか、景観への影響	
	道幅の狭いところが多い	歩道は皆無、ほぼ平坦地で宅地段差1.0m以内	街灯有り	目立つ不良箇所は無し	電柱・電線は緑で見えにくい	
	4・6m舗装市道	土地の高低差による影響が大きい	街灯有り	整備	とても目立、車の通行に支障	
	外周道22m?、区画道6m、4m	幹線は歩道完備	街灯なし	不明	道路内に電柱あり	
	道路巾狭い	歩道なし	不明		電柱有	
	道路は整備されている	歩道無し			通行に障害あり	
	幅員4m・狭い	歩道はない			未地中化	
	道路幅狭い					
<b>3. 生活施設・利便性</b>	<b>公共交通の利便性</b>	<b>商業施設</b>	<b>医療機関・薬局</b>	<b>公共施設</b>	<b>学校・教育施設</b>	<b>ごみ集積所</b>
内容例	最寄り駅・バス停の距離と本数	スーパー、コンビニ、商店街など	徒歩圏内にあるか	図書館、役所、集会所、郵便局など	保育園～高校の距離と安全性	清潔さ、ルール順守、荒れの有無
	町田駅へのバス(鎌倉街道、薬師台通り)が頼りか	谷地にスーパー(サンワ)、コンビニ無し	三和周辺にクリニック・歯科、おはなホ 舗400m	自治会館、三和周辺に銀行	エリアの西側に薬師台中学校	不明
	バス停100~300m、町田1.5本、4本	三和隣接	藤の台団地内にあり	集会所有り	小中隣接だが統廃合予定?、幼隣接、保遠方	
	ある程度の利便性はあると思われる	三和有り	おはなほほぼぼナーシングホーム(徒歩6分)	集会場	幼稚園から中学校あり	
	バス	Sanwa	車中からは見掛けなかった	日の出が丘町内会館	藤の台小学校・薬師中学校	
	最寄りバス停:薬師池(町田駅行・鶴川駅行・野津田車庫行)	セブンイレブン(徒歩10分)・スーパー三和(徒歩7分)	未確認	車中からは見掛けなかった	薬師中	
	バス停近い	スーパー三和、ローゼン、薬師池公			未確認	
	バスあり					
<b>4. 地域の安全性</b>	<b>交通量と危険箇所</b>	<b>歩行者の安全性</b>	<b>防犯性</b>	<b>災害リスク</b>	<b>空地・空家の集中</b>	
内容例	通学路・抜け道・スピード超過など	信号機の数、横断歩道の設置状況など	空家の荒廃、街灯、見通し、落書きなど	浸水、崖、河川氾濫、土砂災害リスク区域の有無	管理不全の空地が点在していないか	
	地形による危険性が考えられる	外周路は結構抜け道	車中からは防犯性低そうな場所見掛けなかった	エリアの南側は崖地に宅地が広がっている	建て替え、空家あり	
	信号、横断歩道少ない	エリア内に信号無し	駐車場シャッター多い	高低差	見受けられない	
	抜け道なし	日の出が丘の中に信号機なし	街灯なし	リスク少ない	集中はしていない、少しあり	
	面してはいないが、鎌倉街道沿い	幹線には歩道整備	人口は多いはず、ほぼ道路に面してい	一部土砂災害警戒区域有	特に目立っていない	
	スピードは出せない、見通しは良くない	歩道無し	不明	低地かな?	車中からは見掛けなかった	
					不明	
<b>5. 地域コミュニティ・人の動き</b>	<b>人通り</b>	<b>子どもの姿</b>	<b>高齢者の活動</b>	<b>自治会・町内会の活動</b>	<b>地域の印象</b>	
内容例	平日・休日、朝昼晩の人の出入りの多さ	通学・遊び・子育て世代の居住の有無	見守り・散歩・地域活動など	掲示板や回覧板の有無、イベントの痕跡	汚気・静けさ・防犯感・清潔さなど主観的評価も重要	
	昼間は閑散	見かけない	多い	日の出が丘町内会	道路沿い景観が雑多な印象	
	調査時間帯は未確認	不明	不明	町内会活動あり	生活しづらい環境にあると感じる	
	人口は多いはず	調査時間帯は未確認	調査時間帯は未確認	掲示板	静かな街	
	不明			活動あり	静か	
				要調査		
<b>6. 空家発生の兆候</b>	<b>長期間未使用の建物</b>	<b>雑草繁茂の空地・敷地</b>	<b>看板・売物件</b>	<b>再建築不可エリアの有無</b>		
内容例	シャッター閉鎖、郵便物の滞留など	空家・空地の候補地となる	空き家売却や貸出の兆候あり	用途地域や建築規制の確認		
	車中からは見掛けなかった	空家らしき建物あり	建て替え、分割あり	今後の変更はないであろう		
	今回の調査では不明	車中からは見掛けなかった	車中からは見掛けなかった	住宅地区		
	空家らしき建物あり	調査時は見受けられなかった	特になし	建築規制なし		
	調査時は見受けられなかった	少しあり	不明	不明		
	少しあり	不明				
	特になし					
<b>7. 自由記述・調査者の所感</b>	調査時に気になった点 地域の魅力・住民の様子・空気感・課題など					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新旧が混在する印象で統一した街の魅力はない。</li> <li>・思ったより建替えが進んでいる印象。</li> <li>・開発当時の区画割を2分割して建て替えたと思われる宅地が多数見られる。</li> <li>・道路は狭く、また各戸の外構(門、塀、生垣、車庫等)の整備が十分でない住戸が多いため、道路に面した景観は生垣などの緑が少なく雑多な印象を受ける。</li> <li>一方で、七国山や薬師池公園など、自然や歴史を感じられる環境は大きな魅力となっている。</li> <li>・緑多く、空間に余裕あり。</li> <li>・民間開発:1964年度入居 道路幅員が4mで電柱有、高低差も有り宅内へのアプローチも階段の住宅も有り。建て替えが進んでいる感じがした。</li> <li>・昨年自治会館の改修工事が行われている。自治会活動は活発と思われる。近隣には薬師池公園があり自然豊かな所。</li> <li>・ごく一部に建て替えが見られるが、全体的に沈滞している印象。</li> <li>・限られたスペースに、生活環境を無駄なく詰め込んだ印象。</li> </ul>					

5. 住宅地全体の環境調査項目 (空家対策に向けた地域特性の把握)

地域名(町・丁) ●鶴川三丁目・四丁目地域  
 町内会・自治会 鶴川四丁目富士見会/鶴川4丁目さつき会/鶴川四丁目一七会/鶴川三丁目町内会

分類/調査項目					
<b>1. 土地利用・街並みの構成</b>	<b>用途混在の有無</b>	<b>街区の構成</b>	<b>建物の築年数の傾向</b>	<b>建物の密度</b>	<b>景観・統一感</b>
内容例	住宅・商店・空地・工場などの混在状況	区画の整い具合/道路・路地の配置	古い住宅が多い/新築住宅が増加 など	ゆとりがある/過密/空地が多い	統一された街並みか、雑多な印象か
	鶴川いちょう通り沿いに商店あるが閉店しているもの多い 住宅地・商店街有(ただし閉店) 住宅と商店は分かれて配置 混在はしていない 混在は無いように感じた 混在	区画の大小が混在 整然とした区画 矩形に整っている、北側エリアは崖状の高低差あり。南側エリアは急めの斜面だが斜路で結ばれている 区画整理により整備されている	建て替えが見かけられた 建替えが進みつつある印象 旧耐震住宅地から、区画細分化、新築住宅も 比較的建て替えが進んでいる様子 新旧あり 混在している	過密ではないがゆとりもない状態 ゆとりはあるが、再分化もすすむ ゆとりあり ももとの宅地は広くゆとり有り 空間にゆとりあり 区画が大きい、ゆとりがある	統一された街並みか、雑多な印象か 統一感はないが緑はある程度ある 雑多な印象はない 統一された印象はない 統一感はないが、個々の門扉生垣の差がある 街並み整備 商店街は閉店(4丁目は全滅)
<b>2. インフラ・道路環境</b>	<b>道路の幅・舗装状況</b>	<b>歩道の整備</b>	<b>街灯の有無・照度</b>	<b>上下水道・側溝の整備</b>	<b>電柱・電線の状況</b>
内容例	幅員0m、舗装あり/なし、段差の有無など	有無、車いす通行の可否、段差など	夜間の安全性の指標	水はけ、におい、破損の有無	地中化されているか、景観への影響
	宅地と道路の段差は目立つ 主要道16m・歩道有、区画道路6m・歩道なし 北側のエリアで人だけ通れる階段多し 区画整理により道路は整備されている 十分な幅員 幅員主に6m、一部16m	地形の高低差による課題はある 緩やかな傾斜地、宅地と段差1.0m程度は多数、主要道とは1層分程度 主要路には歩道あり 歩道無し、車イス通行可能だが、敷地と道路に高低差あり 歩道完備も段差あり アプローチが階段の住宅も有	ほぼほぼ安全 街頭有 街灯少ない 不明	整備されている 普通に整備 特に気になる点はない 不明	電柱あり 景観への影響は少ない 電柱。電線目立つ 電柱有 未地中化 不明
<b>3. 生活施設・利便性</b>	<b>公共交通の利便性</b>	<b>商業施設</b>	<b>医療機関・薬局</b>	<b>公共施設</b>	<b>学校・教育施設</b>
内容例	最寄り駅・バス停の距離と本数	スーパー、コンビニ、商店街など	徒歩圏内にあるか	図書館、役所、集会所、郵便局など	保育園~高校の距離と安全性
	交通の便は課題があるように感じる 鶴川駅よりバス バス停ほぼ200m以内、鶴川2本、鶴川駅へのバスが頼りか 徒歩、バス	スーパー-他:団地中心部(最遠1.0km)隣接団地にも、コンビニ各所(近くはない) スーパーは真光寺と鶴川2丁目とやや離れている、コンビニ無し 商店街はシャッター街 駅周辺に集積、団地センター建て替えか スーパー三和・ビッグエー・ミニストップ・マルエツ・ハナマサ 少なく元気がない	鶴川いちょう通り沿いに点在 エリア内にも病院あったが、閉院したものが多い印象 かみい医院(徒歩7分)・伊藤診療所・町田民間救急 駅周辺に集積 地域に点在 不明	郵便局:地域内、集会所:地域内、 横浜銀行・鶴川西支店・鶴川市民センター・子どもセンターつるっこ・町田鶴川四郵便局 集会所あり 車中からは見掛けなかった 不明	小:地域内、中:隣接地域、幼保:隣接地 鶴川第四小学校→鶴川中央小学校(2026)・真光寺中学校 エリア内に鶴川四小、真光寺中は少し離れている 小学校あり 未確認 不明
<b>4. 地域の安全性</b>	<b>交通量と危険箇所</b>	<b>歩行者の安全性</b>	<b>防犯性</b>	<b>災害リスク</b>	<b>空地・空家の集中</b>
内容例	通学路・抜け道・スピード超過など	信号機の数、横断歩道の設置状況など	空家の荒廃、街灯、見通し、落書きなど	浸水、崖、河川氾濫、土砂災害リスク区域の有無	管理不全の空地が点在していないか
	外周の街道との関係?あまり抜け道にはなっていない様子 バス通りあり、エリア内の抜け道として、北側では四小の脇、南側では井の花交差点へ、住宅地内の抜け道あり 普通に整備 不明	危険を感じる場所はなかった ほぼ安全、 普通 信号機有 不明	車中からは防犯性低そうな場所見掛けなかった 見通しは良い印象 気にはならないが、要調査 空家もいくつか確認できた 不明	緩やかな傾斜地でリスクは少ない 一部土砂災害警戒区域有 崖の擁壁が古くなってきている 災害リスク低い 高低差あり	気にならないが、要詳細調査 空家もあり 車中からはほぼ見掛けなかった 不明
<b>5. 地域コミュニティ・人の動き</b>	<b>人通り</b>	<b>子どもの姿</b>	<b>高齢者の活動</b>	<b>自治会・町内会の活動</b>	<b>地域の印象</b>
内容例	平日・休日、朝風晩の人の出入りの多さ	通学・遊び・子育て世代の居住の有無	見守り・散歩・地域活動など	掲示板や回覧板の有無、イベントの痕跡	活気・静けさ・防犯感・清潔さなど主観的評価も重要
	少ない 調査時間帯は未確認 不明	ない 調査時間帯は未確認 不明	少ない 調査時間帯は未確認 不明	鶴川三丁目町内会・鶴川四丁目一七会・鶴川四丁目富士見会・鶴川4丁目さつき会 未確認 要調査 不明	活気はないが、緩やかに変化するのでは 落ち着いた住宅地 静か 区画が大きく、分割が進む
<b>6. 空家発生の兆候</b>	<b>長期間未使用の建物</b>	<b>雑草繁茂の空地・敷地</b>	<b>看板・売物件</b>	<b>再建築不可エリアの有無</b>	
内容例	シャッター閉鎖、郵便物の滞留など	空家・空地の候補地となる	空き家売却や貸出の兆候あり	用途地域や建築規制の確認	
	空家と思われる住宅が数軒 4丁目の西奥で未使用の建物を複数見掛け 一部除き戸建商店ほぼ崩壊 商店街のシャッターはほぼ閉まっていた 一部空家あり 数件あり	いくつか空家の住宅有 目立たない 車中からは見掛けなかった 管理されている 不明	一部あり 一部に 車中からは見掛けなかった 確認できなかった 不明	UR団地の今後と関係 特に無し 未確認 不明	
<b>7. 自由記述・調査者の所感</b>	調査時に気になった点 地域の魅力・住民の様子・空気感・課題など				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>緑はある程度あるが、区画の大小が混在している。</li> <li>思ったよりは建替えが進んでいる印象。</li> <li>URによる宅地分譲地で、各宅地はおおむね300㎡と広く、良好な住宅環境が形成されている。</li> <li>一方、近年は宅地分割による分譲が増加しており、従来の住環境を維持することが難しくなる可能性がある。</li> <li>若い世代の世帯も増加傾向にあると見られる。</li> <li>個人商店街はシャッターが目立ち、街の景観を損なっている。</li> <li>鶴川団地の再編計画も進行中であり、当面はその動向を見極める必要がある。</li> <li>街全体が整備され、良い環境</li> <li>商店のシャッターが閉まっていたのが目についた。区画は広く、道路幅員も6mとゆとりがある。</li> <li>いくつか空家も確認できた。</li> </ul>				

5. 住宅地全体の環境調査項目 (空家対策に向けた地域特性の把握)

地域名(町・丁) ●金井ヶ丘三丁目  
町内会・自治会 小田急玉川学園台自治会/つる川和光台自治会

分類/調査項目						
1. 土地利用・街並みの構成	用途混在の有無	街区の構成	建物の築年数の傾向	建物の密度	景観・統一感	
内容例	住宅・商店・空地・工場などの混在状況	区画の整い具合/道路・路地の配置	古い住宅が多い/新築住宅が増加 など	ゆとりがある/過密/空地が多い	統一された街並みか、雑多な印象か	
	住宅のみ	矩形ベースだが地形に沿って歪んだ区画割り 小田急玉川学園台で人だけの小道、階段あり 開発により区画は整っている	建替えが進みつつある印象	ゆとり有り、一部細分化が進行	概ね統一されている	
	ほぼ住宅 住宅のみ 混在はしていないと思われる 混在	高低差、坂 敷地と道路の高低差が目立つ 高低差有	旧耐震住宅地 新旧混在 新しい住宅が多い 築年数が古くない建物も見られる	過密ではない 悪くはない ゆとりがある ゆとりあり ゆとりあり	雑多な印象が強い 比較的緑が多い それなりに整っている 街並みは雑多 悪くはない	
2. インフラ・道路環境	道路の幅・舗装状況	歩道の整備	街灯の有無・照度	上下水道・側溝の整備	電柱・電線の状況	
内容例	幅員0m、舗装あり/なし、段差の有無など	有無、車いす通行の可否、段差など	夜間の安全性の指標	水はけ、におい、破損の有無	地中化されているか、景観への影響	
	道路と宅地との段差は多く見かける 道路と敷地に段差有り 幅員5m・11m 傾斜地ゆえ階段770-1 幅員十分	歩道あるが段差多し 車イスでの敷地への出入りは難 傾斜地が多いことによる課題はある 主要路には歩道あり 歩道は一部のみ アプローチが階段の住宅も有	街灯有り 一部街灯有	不具合は特に気にならない 整備されている あり 不明	高圧線が地域横断(下部緑地:傾斜地なかなか良い公園) 電柱あるが景観への影響は少ない 電柱・電線あり 電柱有 未地中化	
3. 生活施設・利便性	公共交通の利便性	商業施設	医療機関・薬局	公共施設	学校・教育施設	ごみ集積所
内容例	最寄り駅・バス停の距離と本数	スーパー、コンビニ、商店街など	徒歩圏内にあるか	図書館、役所、集会所、郵便局など	保育園～高校の距離と安全性	清潔さ、ルール順守、荒れの有無
	ある程度の利便性はある 鶴川駅へのバス(鶴川街道)が頼りか バス停100~400m、鶴川1.5本、町田1.5 東地区はバス停までの距離あり 最寄りのバス停:笹子・栗谷(町田駅行・鶴川駅行)	コンビニ:街道沿い、スーパー:鶴川、玉学 スーパー無し、栗谷交差点にコンビニX 鶴川街道にコンビニその他飲食店あり 地元商業は全滅か ファミリーマート(徒歩5分) 不明	おおくら医院(徒歩12分) 車中からは見掛けなかった 不明 遠方 未確認	つる川和光台自治会館 集会施設あり 集会場 自治会館以外なし 車中からは見掛けなかった	金井小学校・金井中学校 近接しては小中学校無し 幼保小中ともに遠方	清潔さ、ルール順守、荒れの有無 ルール順守されているもよう ゴミはない 要調査
4. 地域の安全性	交通量と危険箇所	歩行者の安全性	防犯性	災害リスク	空地・空家の集中	
内容例	通学路・抜け道・スピード超過など	信号機の数、横断歩道の設置状況など	空家の荒廃、街灯、見通し、落書きなど	浸水、崖、河川氾濫、土砂災害リスク区域の有無	管理不全の空地が点在していないか	
	抜け道なし 坂多し 鶴川街道沿い	エリア内に信号無し 地域内は安全 信号機なし	車中からは防犯性低そうな場所見掛け なかった 平坦なところは視界がよい 一部街灯有 特に気にならない	小田急玉川学園と和光台の間に大きめの高低差 あり 自立リスクはなさそう 災害リスク少ない	車中から空家散見された 特に気にならない 空家あり 見受けられない	
5. 地域コミュニティ・人の動	人通り	子どもの姿	高齢者の活動	自治会・町内会の活動	地域の印象	
内容例	平日・休日、朝昼晩の人の出入りの多さ	通学・遊び・子育て世代の居住の有無	見守り・散歩・地域活動など	掲示板や回覧板の有無、イベントの痕跡	活気・静けさ・防犯感・清潔さなど主観的評価も重要	
	少ない ない 不明 調査時間帯は未確認	ない 見かけない 不明 調査時間帯は未確認	高齢者多し 不明 要調査 調査時間帯は未確認	小田急玉川学園台自治会・つる川和光台自治会 未確認 不明 要調査	街路が整備され、緑も多い 成熟した住宅地 静か	
6. 空家発生の兆候	長期間未使用の建物	雑草繁茂の空地・敷地	看板・売物件	再建築不可エリアの有無		
内容例	シャッター閉鎖、郵便物の滞留など	空家・空地の候補地となる	空き家売却や貸出の兆候あり	用途地域や建築規制の確認		
	車中からは見掛けなかった 一部に空家 調査時は見受けられなかった 不明	車中からは見掛けなかった 雑草駆除を業者に依頼している痕跡あり 調査時は見受けられなかった 不明	車中からは見掛けなかった 売り物件、建て替え 調査時は見受けられなかった 見かけない 不明	建築可能 分割化も進行 問題ない 不明		
7. 自由記述・調査者の所感						
<p>調査時に気になった点 地域の魅力・住民の様子・空気感・課題など</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>小田急線と鶴川街道に挟まれた傾斜地であることから、独自の課題はあると思われる。</li> <li>小田急玉川学園台のエリア内で高圧線が横切っており、公園化され、繋がる小道と合わせて緑豊かな印象。</li> <li>緩やかな傾斜地に位置し、各宅地には1~2m程度の擁壁が設けられている。</li> </ul> <p>高圧線下の空地が公園や緑地として活用されており、良好な住環境が形成されている。 比較的建て替えが進んでおり、全体として良好な環境が維持されている。 一方で、スーパーなど日常生活に必要な商業施設までは距離があり、利便性の面ではやや不便さがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>整備され良好な環境・景観</li> <li>区画を分割して建て替わっている。道路幅員の5mと広く、区画の広いのでゆとりがあるように思われる。</li> </ul> <p>高低差があり、宅内アプローチが階段の所も有。</p>						

5. 住宅地全体の環境調査項目 (空家対策に向けた地域特性の把握)

地域名(町・丁) ●三輪緑山  
町内会・自治会 三輪緑山自治会／三輪緑山の手坂自治会

		分類/調査項目			
1. 土地利用・街並みの構成	用途混在の有無	街区の構成	建物の築年数の傾向	建物の密度	景観・統一感
	内容例 住宅・商店・空地・工場などの混在状況 混在せず良好な住宅地 地区計画により計画的に配置されている エリアが分かれている ほぼ住宅のみ ほぼ住宅 住宅街	区画の整い具合/道路・路地の配置 計画的に整備されている 整然とした住宅地 矩形に整っている、けやき通り沿いに人専用の小道あり 区画整理により適正な区画がされている 良く整備 区画165m以上 区画が大きい	古い住宅が多い/新築住宅が増加 など 一部に建て替えも見られる 開発当時の建物が多くを占めていると思われる 手入れが良く、街全体が整っている 緩やかに建て替えが進んでいる 開発当時の家が多く残っている印象 新耐震住宅地	ゆとりがある/過密/空地が多い 特に過密ではない ゆとりは感じられる ゆとりあり、ところどころに駐車場となっている区画あり ゆとりがある 街区が広く、空間に余裕 ゆとりがある	統一された街並みか、雑多な印象か 良好である 統一されている 建物は多様だが街区としての一体感あり 緑道・生垣で統一的な景観が守られている 統一感、高級感あり 植栽も多く街並みは統一された感じがした
2. インフラ・道路環境	道路の幅・舗装状況	歩道の整備	街灯の有無・照度	上下水道・側溝の整備	電柱・電線の状況
	内容例 幅員0m、舗装あり/なし、段差の有無など 道路と宅地の段差は大きい 主要道16.12m、区画道6m、 道は傾斜路のみで、階段は無い 良好 整っている 住宅街6m・けやき通り16m・さくら通り1	歩道の整備 有無、車いす通行の可否、段差など 整備されている 主要道のみ歩道あり、ほぼ平坦な住宅地:宅地段差1.0m以内 主要路には歩道あり 車イス可 緑道も整備 段差は感じない	街灯の有無・照度 夜間の安全性の指標 ほぼ整備 あり 一部街灯有 不明 不明	上下水道・側溝の整備 水はけ、におい、破損の有無 整備されている 良好 問題なし 不明 不明	電柱・電線の状況 地中化されているか、景観への影響 主要路は電線地中化 電柱あるが景観への影響少ない 電柱・電線多し 電柱有 普通 不明
3. 生活施設・利便性	公共交通の利便性	商業施設	医療機関・薬局	公共施設	学校・教育施設
	内容例 最寄り駅・バス停の距離と本数	スーパー、コンビニ、商店街など 中心部にスーパー(グルメシティ)、コンビニ無し 近隣に商業エリアあり グルメシティ・鈴木商店 地域中心にスーパー、コンビニは無? 必要施設あり 有り	医療機関・薬局 徒歩圏内にあるか 中心部に歯科×1、薬局無し エリア内にあり 地域内点在 不明 不明	公共施設 図書館、役所、集会所、郵便局など 三輪駐在所・三輪コミュニティーセンター・三輪こどもクラブ・三輪郵便局・三輪緑山自治会集会所 集会所、郵便局等あり 地域中心に郵便局、 中心部に郵便局あり コミュニティーセンターあり エリア内にあり	学校・教育施設 保育園~高校の距離と安全性 三輪小隣接1.0km、鶴二中2.0km以上、幼保隣接 三輪小学校・鶴川第二中学校 三輪小へは域内、鶴二中へは津久井道と鶴川街道要横断 エリア内にあり 未確認 不明
4. 地域の安全性	交通量と危険箇所	歩行者の安全性	防犯性	災害リスク	空地・空家の集中
	内容例 通学路・抜け道・スピード超過など 問題ないと思われる 問題は見られない 抜け道だが歩道あり安全 エリア内の大通りは通過交通あり、けやき通りは車速速めだが、見通しは良いので危険性はあまり感じない 主要道は通過交通有、	信号機の数、横断歩道の設置状況など 問題はない 問題はない 問題は見られない 良好 危険を感じる場所はなかった けやき通り・さくら通り信号機有	防犯性 空家の荒廃、街灯、見通し、落書きなど 安心安全な街のイメージ 車中からは防犯性低そうな場所見掛けなかった 一部街灯有 特に無 不明	災害リスク 浸水、崖、河川氾濫、土砂災害リスク区域の有無 災害リスク無し 多少邸地だが大きなリスク無 谷戸を大規模に埋め立てているが、影響不明 3・4丁目一部土砂災害特別警戒区域・警戒区域有 特に感じられない 不明	空地・空家の集中 管理不全の空地が点在していないか 空家も散見 空地が見受けられた 車中からはほぼ見掛けなかった 要調査 不明
5. 地域コミュニティ・人の動	人通り	子どもの姿	高齢者の活動	自治会・町内会の活動	地域の印象
	内容例 平日・休日、朝昼晩の人の出入りの多さ 域外の人が通り抜けること無く、人通りは少なめ 少ない 調査時間帯は未確認 不明	子どもの姿 通学・遊び・子育て世代の居住の有無 中央部のグラウンドや公園では子どもの姿よく見掛ける 見かけない 調査時間帯は未確認 不明 ない	高齢者の活動 見守り・散歩・地域活動など 朝の通学時、交差点に誘導員が立っている 調査時間帯は未確認 未確認 要調査 不明	自治会・町内会の活動 掲示板や回覧板の有無、イベントの痕跡 三輪緑山自治会・三輪緑山の手坂自治会 未確認 要調査 不明	地域の印象 活気・静けさ・防犯感・清潔さなど主観的評価も重要 街全体が整備され高級感あり 静か 不明
6. 空家発生の兆候	長期間未使用の建物	雑草繁茂の空地・敷地	看板・売物件	再建築不可エリアの有無	
	内容例 シャッター閉鎖、郵便物の滞留など 車中からは見掛けなかった 空家は未確認 見当たらず 調査時は見受けられなかった 不明	雑草繁茂の空地・敷地 空家・空地の候補地となる 管理されている 車中からは見掛けなかった 調査時は見受けられなかった 見当たらず 不明	看板・売物件 空き家売却や貸出の兆候あり 売却物件もあり 車中からは見掛けなかった 調査時は見受けられなかった 見当たらず 不明	再建築不可エリアの有無 用途地域や建築規制の確認 建て替え、分割化が進行 無 無し 不明	
7. 自由記述・調査者の所感					
調査時に気になった点 地域の魅力・住民の様子・空気感・課題など					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な住宅地であると思われるが、建て替えも見られる。</li> <li>・近所でよく通り抜けるので、その印象も併せてコメントしました。</li> </ul> <p>簡易診断で気付いたが、階段を上らないと玄関に着かない家が多くみられ、足が不自由になると住み続けるのが難しいかもしれない。今回車で広く巡ったゆえに改めて感じたこととして、似通った通り景観が広大に広がっていると強く感じた。</p> <p>エリア北部、沢谷戸公園近所は、区画整理後農地が維持されている場所が多め。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画的な住環境整備により、商業施設地区、集合住宅地区、低層住宅地区、緑地などが適切に配置され、整然とした良好な住宅環境が形成されている。</li> </ul> <p>これらの環境は地区計画により保全されている。</p> <p>一方、最寄り駅からの交通利便性が低く、宅地面積が広いため、高齢化の進行に伴って売却価格が高額となり、世代交代が進みにくい状況にあると見られる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑多く、ブランド住宅地として品格・美観を維持</li> <li>・区画も広く、道路幅員も広いのでゆとりを感じた。開発当初からの建物が多く感じられた。</li> </ul>					



## IV. 「2025年まちカフェ」にて実施したアンケート結果の要約

2025年市民協同フェスティバル「まちカフェ」において実施された「空家について、みなさんの声を聞かせてください！」アンケートの結果がまとめられました。

### Q1. あなたの住む地域で「空家」が気になりますか？

回答者32名のうち、「とても気になる」と答えた人が13名、「気になる」が5名、「あまり気にならない」が12名、「その他」が2名でした。多くの人が空家問題に関心を持っていることが分かります。

### Q2. 空家があるとどんなことが心配ですか？

回答者35名の意見では、主な心配事として以下が挙げられました：

- ・ 火災・放火（17名）
- ・ 防犯・安全・治安（24名）
- ・ ゴミ問題（8名）
- ・ 景観・老朽化（11名）
- ・ 樹木・植栽の管理（8名）
- ・ 相続問題（3名）
- ・ 虫や動物の発生（3名）
- ・ その他（7名）

特に火災や防犯に関する懸念が多く挙げられています。

### Q3. 空家を使って「できたらいいな」と思うことは？

回答者40名の意見では、空家の活用方法として以下が提案されました：

- ・ 地域コミュニティの場（19名）
- ・ こども食堂や親子のスペース（5名）
- ・ カフェ（6名）
- ・ 犬カフェや動物と過ごす部屋（6名）
- ・ 防災拠点（5名）
- ・ 住居としての利用（3名）
- ・ 駐車場（2名）
- ・ お店やコンビニ（2名）
- ・ その他（8名）

地域交流や防災拠点としての活用が特に期待されています。

#### Q4. 空家対策に「地域でできること」は何だと思えますか？

回答者 32 名の意見では、地域でできる対策として以下が挙げられました：

- 情報共有・声かけ（12 名）
- 見守り（7 名）
- イベント開催（5 名）
- 草刈り（9 名）
- 行政の介入（2 名）
- その他（15 名）

情報共有や地域の協力体制の構築が重要であると考えられています。

このアンケート結果から、空家問題に対する市民の関心が高く、火災や防犯などのリスクへの懸念が大きいことが分かります。また、空家を地域のコミュニティや防災拠点として活用することが期待されており、地域住民や行政が協力して対策を講じる必要性が示されています。

# 空家にしないで、まちの資産（価値）を守ろう ～ 地域の力で進めるまちづくり～

## ■ 今、町田市で起きている変化

- ・高度経済成長期には、団地建設や区画整理が進み、人口が急増
- ・現在の人口は約 43 万人。2040 年には約 40 万人まで減少見込
- ・高齢化の進行とともに、空家の増加や地域コミュニティの希薄化が懸念

## ■ 空家は「個人の問題」ではなく「地域の課題」

- ・移動手段の減少や高齢化により、自治会・町内会への参加が難しくなり、今こそ地域全体で支え合いながら対策を進めましょう
- ・空家の増加は、防災・防犯・景観だけでなく、人のつながりにも影響します
- ・「個人の資産（価値）」は「地域の資産（価値）」と直結

## ■ 今からできること

### 【個人として】

- ・住まいや相続のことを、早めに家族で話し合い、準備を
- ・賃貸・売却・地域活用など、放置しない選択を
- ・「地域と一緒に解決する」意識を持つことが第一歩

### 【地域として】

- ・空家に関する情報を共有し、相談しやすい関係をつくる
- ・空家や空地を活用した交流・清掃活動で、世代間交流を
- ・行政・専門家・地域団体と連携し、支援を受ける仕組みを整える

## ■ 地域自治と空家活用

- ・町内会・自治会は、防災・福祉・見守りなど、地域の安心を支える基盤
- ・担い手不足や移動手段の減少に対応し、多世代で支える地域づくり
- ・空家を活用した交流や居場所づくりを、地域活動の新たな核に

## ○ メッセージ：

「地域自治を“再生”するのではなく、良さを“活かして広げる”ことから始めよう」

## ■ 目指すまちの姿

- ・空家を出さずに、安心して暮らせるまち
- ・住みたい・住み続けたいまちを、地域みんなでつくろう

## ■ 私たち NPO 法人 顧問建築家機構の役割

町内会・自治会・地域団体と協働し、「まちの価値をみんなで育てる」まちづくりをお手伝いします

空家・地域づくりに関するご意見・ご相談をお待ちしています

# 住まいのこと、どうする？ 空家の行き先を考えよう！

※ 国土交通省の発行する「空き家の行き先を考えるすごろく」を参考に作成。

## 空家を 放置する ルート

## 土地を 売却する ルート

## 家族が 住み続ける ルート

## 家を 売る/貸す ルート



敷地に草木が  
生い茂り  
草刈りを依頼

台風で敷地の木  
が折れ、隣家の  
外壁を損傷

業者に倒れた  
木を処分しても  
らう

敷地にゴミが大量  
に持ち込まれ  
害虫が発生

地震で  
屋根瓦が落ち  
修繕が必要に

床にたわみがで  
きるシロアリ  
被害が判明

役所から「適正  
に管理を」と行  
政指導を受ける

役所から  
除却の命令を  
受ける

自分で手配  
支援法人に相談

不動産業者を  
自力で探して  
仲介を頼む

サポート

不動産仲介料が  
かかる

家財の  
処分業者を  
自力で手配

サポート

家財の処分費が  
かかる

解体業者を  
自力で手配

サポート

解体費がかかる

土地の売却完了！

自分で手配  
支援法人に相談

見回り・点検  
業者を自力で  
探して  
手配する

サポート

引越まで  
メンテナンスが必要

リフォーム  
業者を  
自力で手配

サポート

リフォーム費用がかかる

引越業者を  
自力で手配

サポート

引越費用がかかる

新生活の  
スタート！

自分で手配  
支援法人に相談

工務店を自力  
で探して修繕  
を依頼

サポート

修繕費がかかる

不動産業者  
を自力で探  
して仲介を  
頼む

サポート

不動産仲介料がかかる

家財の処分  
業者を  
自力で手配

サポート

引越費用がかかる

新しい住まい手が  
見つかる！