

町田市成瀬台3丁目 令和7年度の取り組み紹介

仕事や家庭を大事に
しながら、地域とゆる〜く
つながってみたい!



成瀬台で、ワクワクする事、
はじめてみたい



株式会社アルテップ

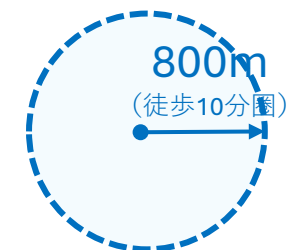
1. 成瀬台3丁目の概要
2. 対象地区の選定方法
3. 成瀬台3丁目の主な取組み
 - (1) 地域の現状把握
 - (2) 暮らしやすい環境づくり・つながり醸成
4. 現時点の全体みとり、検討で注目しているポイント

1. 成瀬台3丁目の概要



< 成瀬台3丁目 >

- ・ 世帯数：844世帯、人口：1,754人
高齢者割合44.7%
(住民基本台帳R8.1.1時点)
- ・ こどもの国駅から徒歩15分程度
* 日中は3本/時間
- ・ 横浜市青葉区に隣接



- 1970年代に土地区画整理事業で整備（平坦地）
- 平均敷地面積 200m^2 程度ある、ゆとりのある戸建て住宅地
※建築協約で敷地面積 165m^2 以上、戸建て住宅2階以下、
敷地境界から1m以上の壁面位置制限等を規定
- 地区内にスーパー、クリニック、コンビニ、カフェ等も立地



2. 対象地区の選定方法

- 東京都から示された4地区から、限られた調査期間で「多世代循環型団地再生」の成果を出すため、「3つの視点」「7つの指標」を設定し対象地区を選定

視点	評価指標	A地区	B地区	C地区	D地区
視点1 モデル化の迅速性	①再生の兆し（再生の芽）	△	—	○ （住民活動有り）	○ （大学参画）
	②合意形成の難易度（自治会数等）	—	—	○ （単一自治会）	× （複数自治会）
視点2 住宅循環のポテンシャル	③住宅地ニーズ（不動産取引件数率）	× （1.9%）	○ （4.7%）	○ （5.7%）	× （1.1%）
	④住宅循環の余地（空き家ストックや予備軍等）	○	○	○	○
視点3 団地再生のモデルタイプ	⑤制度的制約	—	・住民協定	・建築協定 ・建築協約	・地区計画
	⑥連携できる周辺環境	× （孤立地）	○ （UR住宅等）	○ （UR住宅、大学等）	—
	⑦伴走支援内容・行政の関わり	△ （仮説を描きにくい）	△ （先行モデル同様になり得る）	○ （複数の仮説が想定可能）	△ （仮説を描きにくい）

成瀬台3丁目

3. 成瀬台3丁目の主な取組み（予定含む）

今年度

(1) 地域の現状把握

- ・人口特性
- ・住宅の利用実態、空き家の状況 等



(2) 暮らしやすい環境づくり・つながり醸成

- ・居住者だけでなく転入者の暮らしやすさを実現
- ・地域主体の活動によるつながり醸成 等



(3) 転入者予備軍等への情報発信

- ・転入者属性（ターゲット）の明確化
- ・情報発信手法の検討 等



(4) 住宅の流通・利活用に向けた実現方策の検討

- ・高齢者へのアプローチ
- ・空き家予備軍への対策 等



(1) 地域の現状把握

- ・人口特性
- ・住宅の利用実態、空き家の状況 等



(2) 暮らしやすい環境づくり・つながり醸成

- ・居住者だけでなく転入者の暮らしやすさを実現
- ・地域主体の活動によるつながり醸成 等



(3) 転入者予備軍等への情報発信

- ・転入者属性（ターゲット）の明確化
- ・情報発信手法の検討 等



(4) 住宅の流通・利活用に向けた実現方策の検討

- ・高齢者へのアプローチ
- ・空き家予備軍への対策 等



(1) 地域の現状把握

<分析例①>

- ・ 管理が不十分な空家は多いわけでない (図1)
- ・ 成瀬台3丁目は世帯数が減少に転じている (図2)

→ **【仮説】『顕在化していない空き家』は多い**

図1：成瀬台地区の空き家の状況

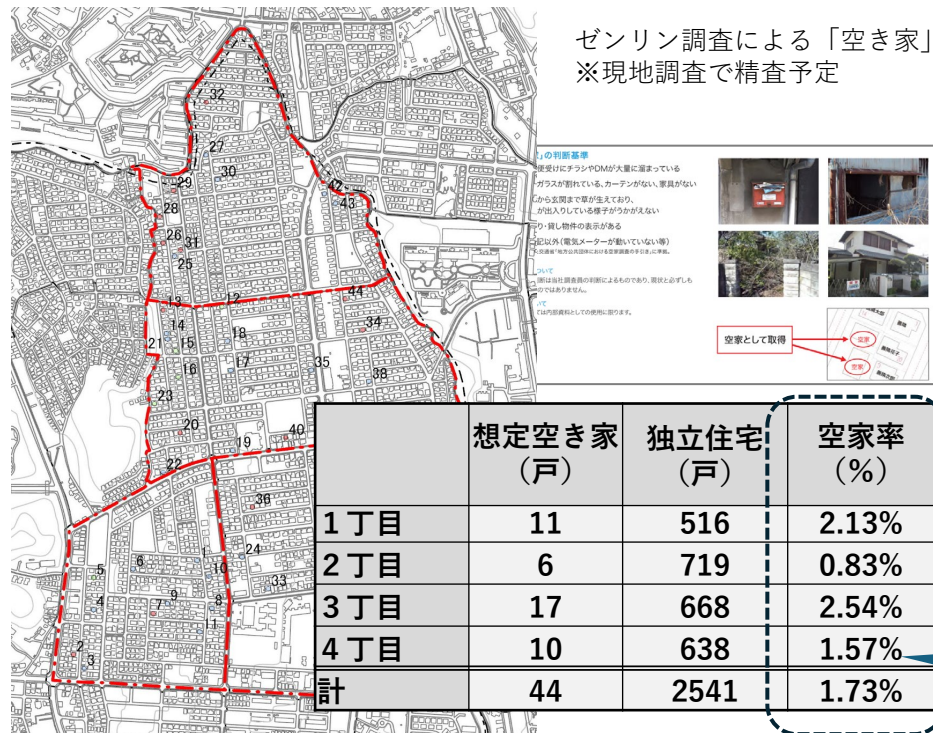
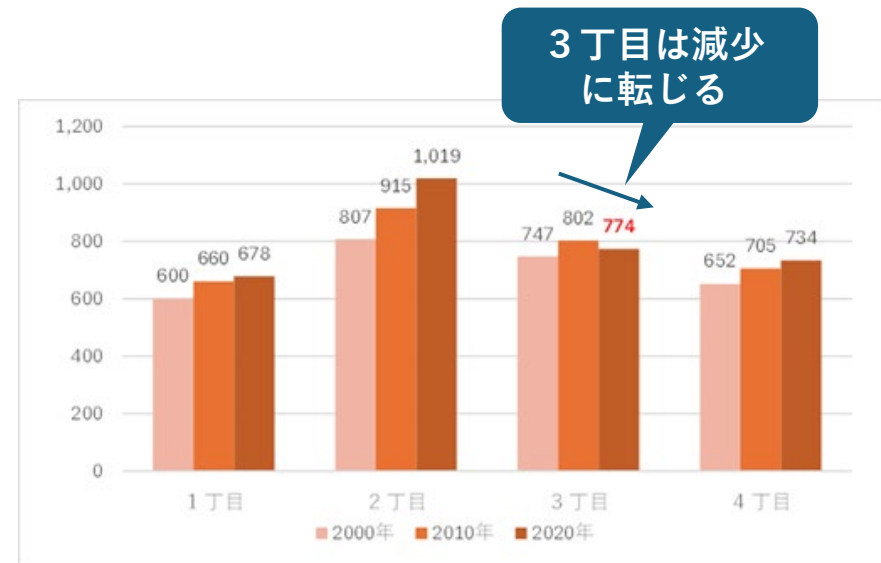


図2：成瀬台地区の世帯数推移 (国勢調査)



(管理不全)空家率は0.8%~2.5%

<分析例②>

- ・（自然減、施設入居等により）70代後半で人口が大きく減少（図3）
- ・70代後半から80代の人口ボリュームが大きい（図4）

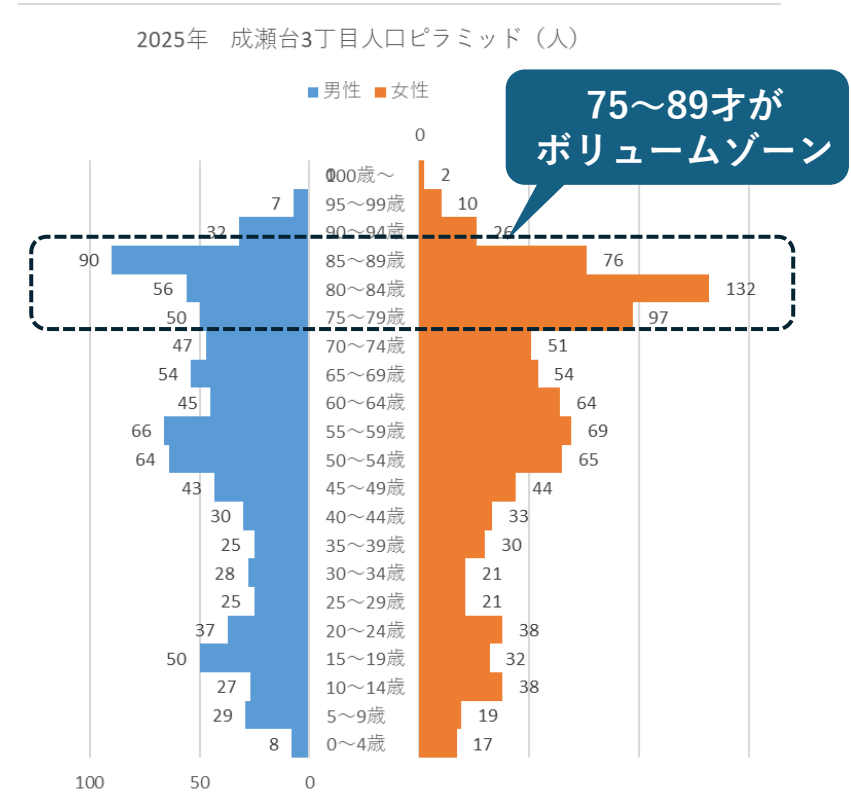
→ **【仮説】今後、5～10年で急激に空き家が増加**

図3：成瀬台地区の人口コーホート（2020年→2025年）

	成瀬台1丁目	成瀬台2丁目	成瀬台3丁目	成瀬台4丁目
0～4歳	34	90	22	43
0～4歳→5～9歳	15	24	11	19
5～9歳→10～14歳	5	17	17	4
10～14歳→15～19歳	9	-2	4	8
15～19歳→20～24歳	-10	-8	-3	-9
20～24歳→25～29歳	-21	-24	-30	-24
25～29歳→30～34歳	15	18	3	3
30～34歳→35～39歳	13	21	18	25
35～39歳→40～44歳	-3	16	9	-4
40～44歳→45～49歳	8	-3	8	6
45～49歳→50～54歳	-2	-6	0	9
50～54歳→55～59歳	0	10	3	0
55～59歳→60～64歳	-6	-5	1	5
60～64歳→65～69歳	-5	4	-5	7
65～69歳→70～74歳	-7	-5	2	-1
70～74歳→75～79歳	-5	-8	-5	-19
75～79歳→80～84歳	-24	-21	-21	-27
80～84歳→85～89歳	-12	-27	-53	-33
85～90歳→90歳～	-37	-45	-72	-51

70代後半を超えると
人口減が進む

図4：成瀬台3丁目の人口構成（2025年）



出典：住民基本台帳

(1) 地域の現状把握

- ・人口特性
- ・住宅の利用実態、空き家の状況 等



(2) 暮らしやすい環境づくり・つながり醸成

- ・居住者だけでなく転入者の暮らしやすさを実現
- ・地域主体の活動によるつながり醸成 等



(3) 転入者予備軍等への情報発信

- ・転入者属性（ターゲット）の明確化
- ・情報発信手法の検討 等



(4) 住宅の流通・利活用に向けた実現方策の検討

- ・高齢者へのアプローチ
- ・空き家予備軍への対策 等



(2) 暮らしやすい環境づくり・つながり醸成

①若年世代へのグループインタビュー

②成瀬台作戦会議

①若年世代へのグループインタビュー

- 成瀬台に居住する若年世代（20～50代）の、居住経緯、選択理由、成瀬台の魅力等を把握



3丁目の20代～50代の方、約20名にお話しを伺いました！

開催日時：令和7(2025)年11月8日(日)
参加人数：約20名
内容：若年世代にとっての成瀬台地区の魅力や課題や居住経緯を把握

成瀬台地区の魅力



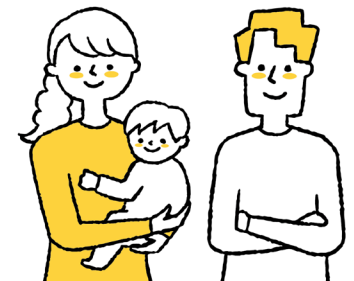
- ・住宅が広く落ち着きがある街並み
- ・成瀬台公園などの身近な公園
- ・治安がよい
- ・自治会がしっかりしている
- ・活動が盛ん
- など

成瀬台地区の課題

- ・ 高齢化が進行
- ・ 空き家が増えつつある など

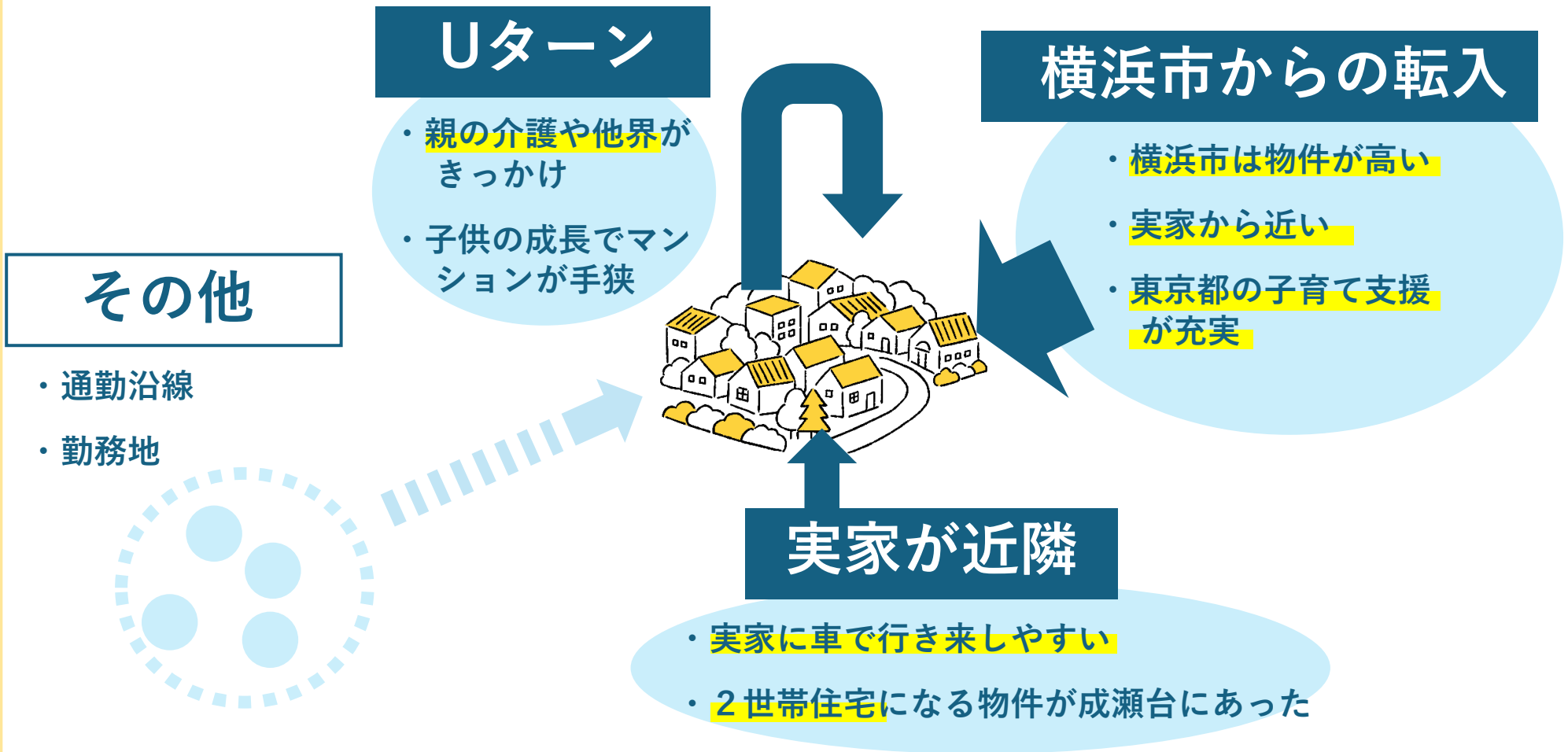


- ・ 0～2歳児の遊べる場所（室内）がない
- ・ つながるきっかけが少ない
- ・ 雨の日や夏場の遊び場がない など



成瀬台への居住経緯・理由

- ・ 居住パターンは、Uターン、横浜市や近隣からの転居がメイン
- ・ 特に、隣接する横浜市青葉区等からの転居が多い印象



②成瀬台作戦会議

- 住民のつながりづくり、自主的な取組づくりを通して、暮らしやすい住環境を形成

開催日時：令和7(2025)年11月30日(日)

参加人数：約50名参加人数：約50名(他に自治会役員・都職員・市職員・スタッフ)

成瀬台地区から、
約50名が参加！



【参考】参加者属性

第1回成瀬台作戦会議(1130)参加者

年齢

20歳代	1	2.1%
30歳代	6	12.8%
40歳代	6	12.8%
50歳代	12	25.5%
60歳代	11	23.4%
70歳代	6	12.8%
80歳代以上	5	10.6%
合計	47	

50代を中心に幅広い世代が参加！

お住まい

成瀬台1丁目	4	8.5%
成瀬台2丁目	9	19.1%
成瀬台3丁目	19	40.4%
成瀬台4丁目	6	12.8%
成瀬1丁目	5	10.6%
成瀬2丁目	1	2.1%
東玉川学園1丁目	0	0.0%
金森	2	4.3%
南成瀬7丁目	1	2.1%
合計	47	

成瀬台作戦会議とは...

“成瀬台でやりたいをつなげよう！”

やりたいことに
取り組む

仲間・参加する
人がでてくる

つながりの
醸成

暮らし
やすさの実現



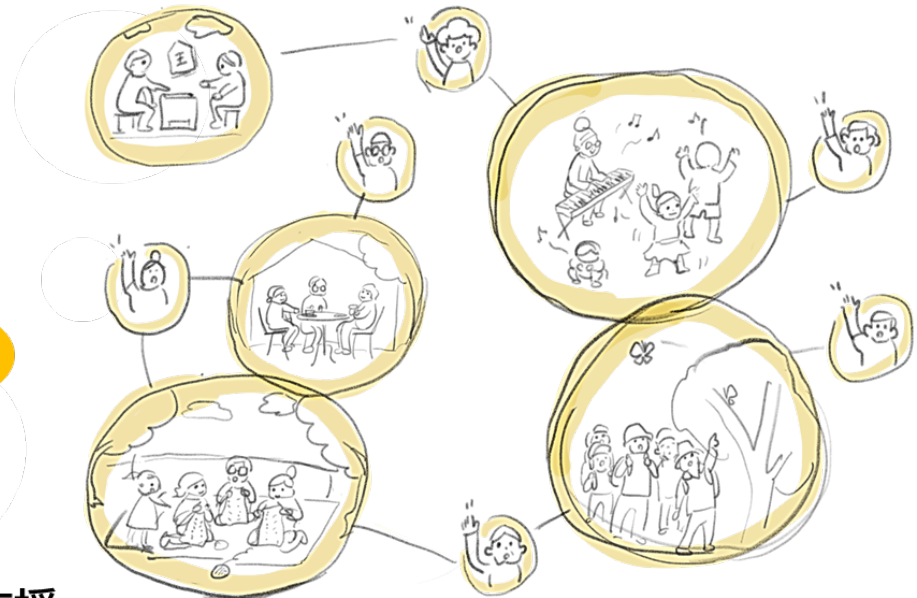
やりたいことを言ってみる



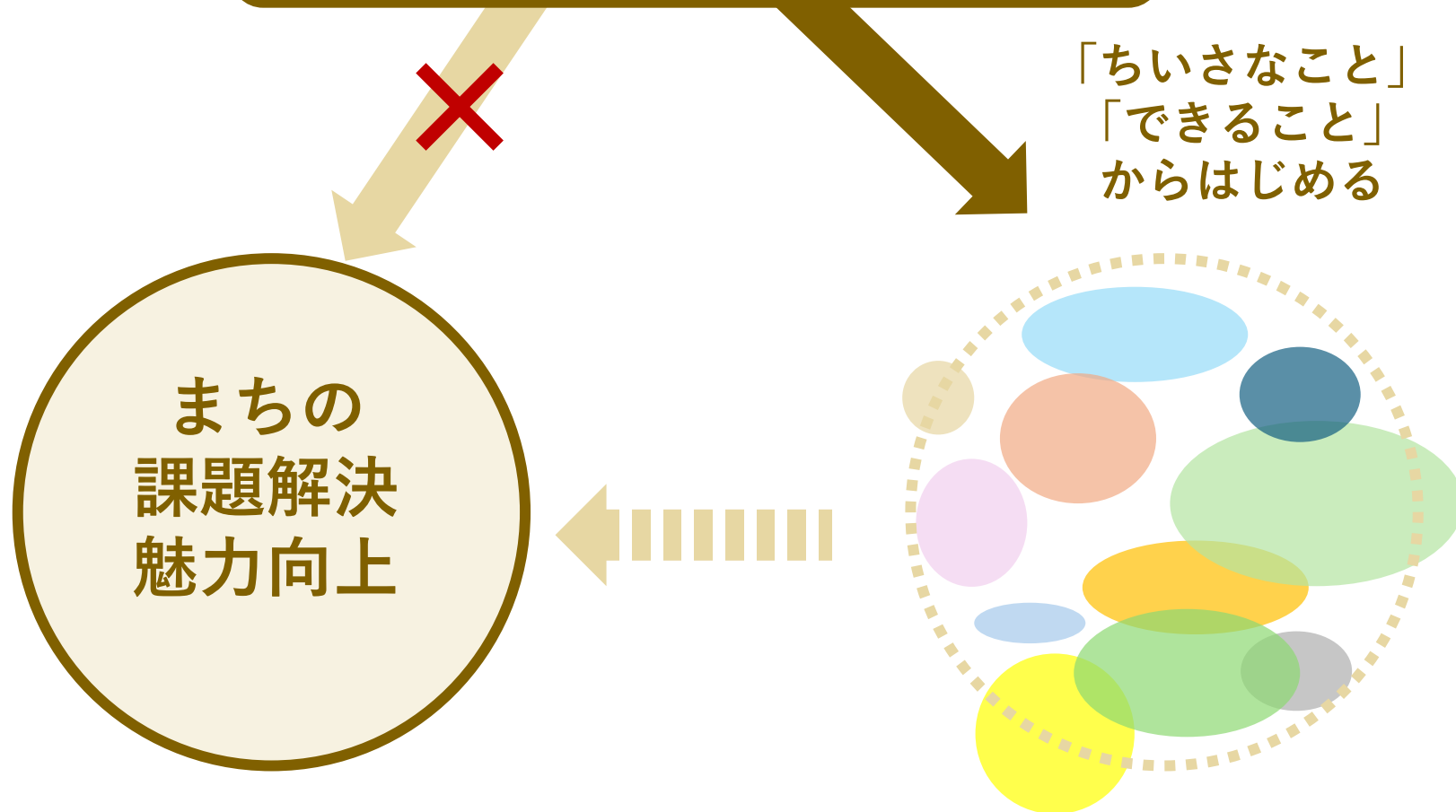
「場所」や「モノ」や「特技」などで応援



つながりの輪が広がり、重なり...
地域全体のつながりが醸成



地域主体の取組づくり の方向性



成瀬台の交流拠点となる『陽だまりカフェ』

キーワードは
「楽しいかい！」

- ・ 2022年に自宅の1階にカフェをオープン。
- ・ カフェ主催の企画に加え、他団体と連携した活動も含め、20以上の取組みが進んでいます。
- ・ 「きんじょの本棚」「寺子屋ごはん」「軒先ベンチ」など、子どもから高齢者まで参加し、楽しめる、ワクワクする活動がたくさん生まれています。



陽だまりカフェ
安達マスター



3班に分かれてグループワーク



グループワークで出た 「やってみたい」「あったらいいな」

ユニークなアイデアがたくさん
でました

◇ 多世代のつながり

- 様々な人がゆるーく繋がれる場所があるとよい
- 地域と繋がれる活動をしてみたい
- 気楽に集まれる場所があちこちできると良い
- 老人と若い人が繋がれるサークル
- 公園の見守り活動
- 町内運動会

◇ 子育てサポート・親のつながり

- 未就学児とパパママが集まれる親子ひろば
- 0～2歳が遊べる場所（室内）
- 低学年の子の朝の居場所
- ゆるふわ子育てサポート

◇ まちの情報発信・相談場所

- 「なるせだいしんぶん」みたいな新しい人がまちを知るための広報
- 転入してきたときに相談できる場所

◇ インクルーシブな地域に

- 外国の方とも自然に共生できるfriendlyな地域
- 障がいを持つ子供・大人とピクニックをしたい

◇ 特技や趣味を活かした取組み

- 成瀬台アドベンチャーレース
- マーじゃん教室
- ゲーム大会（ツムツム、ボードゲーム）
- 植物観察
- ドッグラン

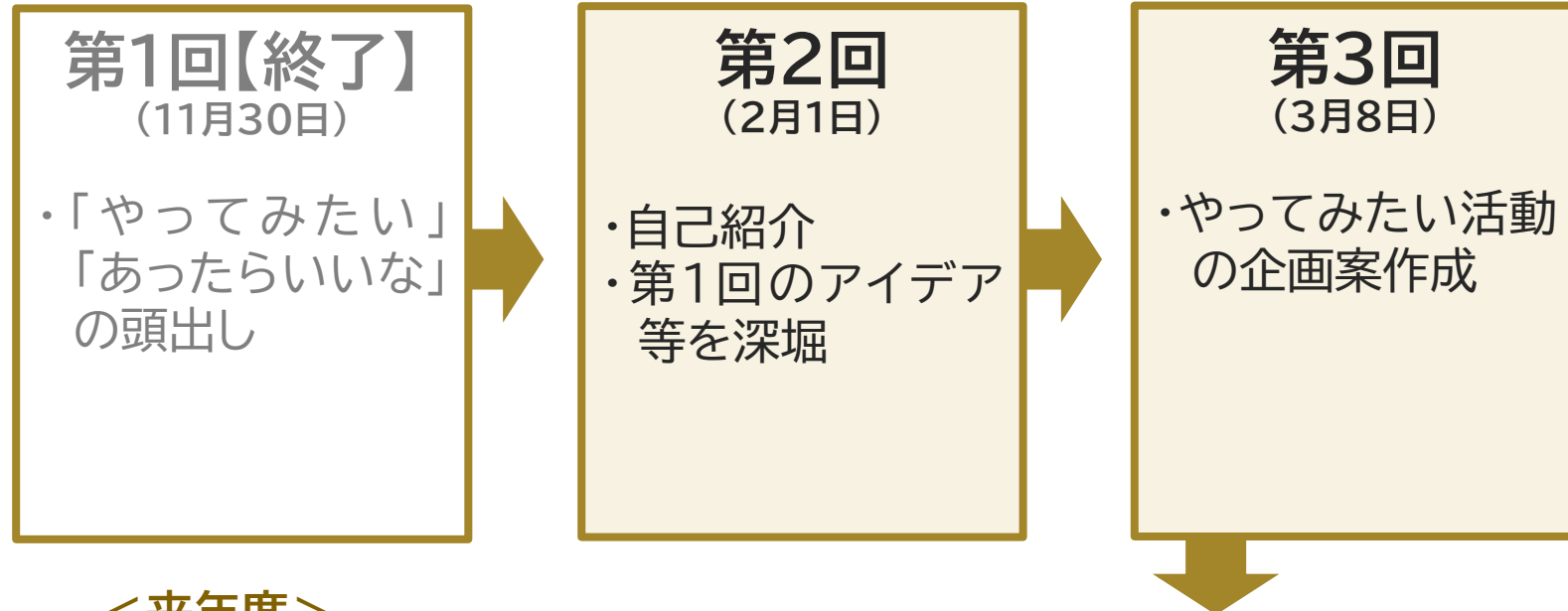
◇ 場所×取組みのアイデア

- 成瀬山下緑地×ヨガ・太極拳など
- 植物園（昭和薬科大学）×薬草教室
- 自宅スペース×寺子屋ごはんなど
- 空き家×習い事教室など
- みち×遊び（プレイストリート）

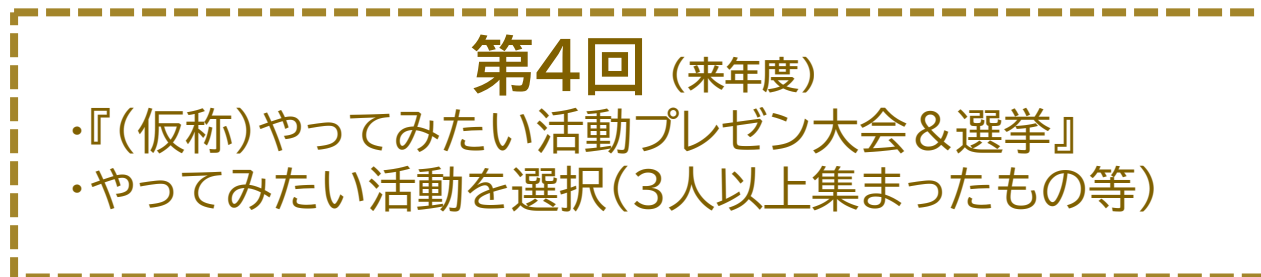


成瀬台作戦会議 今後の流れ（予定）

<今年度>



<来年度>



住民主体の
活動スタート

1. 地域の現状把握

- ・人口特性
- ・住宅の利用実態、空き家の状況 等



2. 暮らしやすい環境づくり・つながり醸成

- ・居住者だけでなく転入者の暮らしやすさを実現
- ・地域主体の活動によるつながり醸成 等



3. 転入者予備軍等への情報発信

- ・転入者属性（ターゲット）の明確化
- ・情報発信手法の検討 等



4. 住宅の流通・利活用に向けた実現方策の検討

- ・高齢者へのアプローチ
- ・空き家予備軍への対策 等



4-1. 現時点の全体みとり

R7年度～

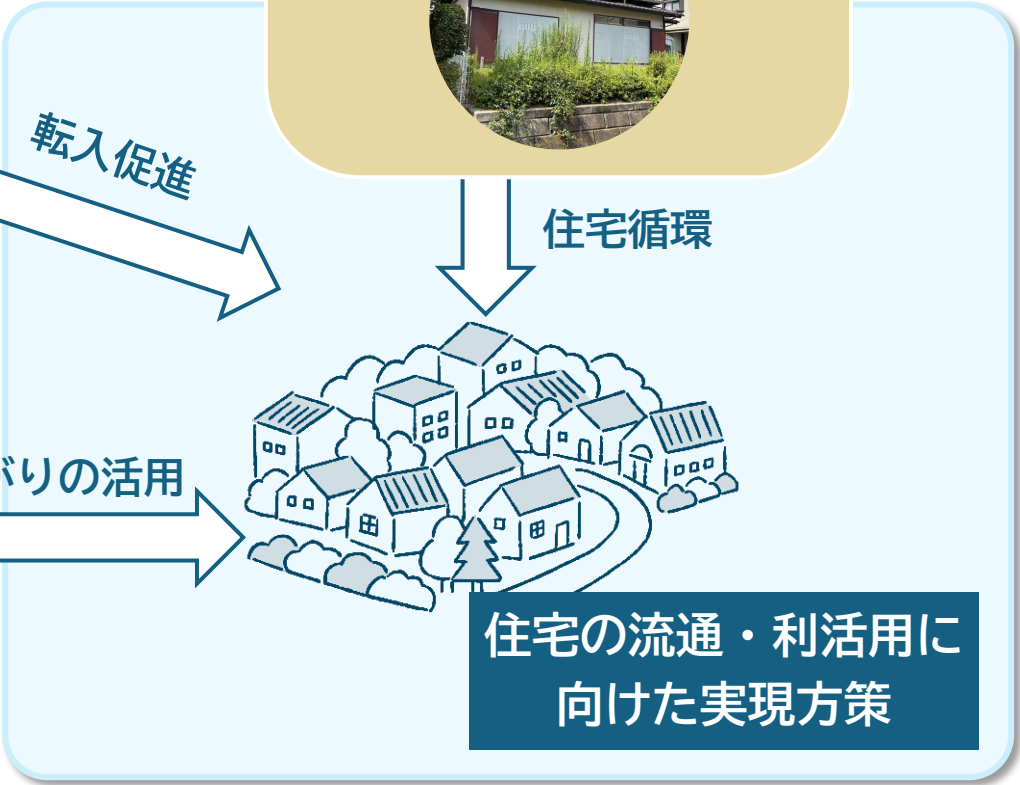
R8年度・R9年度

グループインタビュー
転入者のボリュームゾーン
(横浜市等の近隣居住者)

地域の現状把握
「空き家」や「空き家予備軍」に課題感



暮らしやすさの向上
↑
魅力ある活動
↑
住民のつながり
成瀬台作戦会議



4 - 2. 今後の検討で注目しているポイント (住宅の流通・利活用に向けた実現方策の検討)

今年度調査で、**今後5～10年で空き家が急激に増加**することが見えてきた

空き家だけでなく

空き家になる前の『**空き家予備軍**』に着目

< 想定している検討内容 >

① 居住者アンケート（高齢者・若年世代の意向把握）

- * 高齢者の持家が将来的に「空き家予備軍」となる可能性のあるボリュームを把握する
- * 自宅の「住み開き」に対する高齢者の関心や意向を把握する 等

② 高齢者の住まい方の調査（高齢世帯へのヒアリング等）

③ 住宅の流通・利活用に向けた実現方策の検討

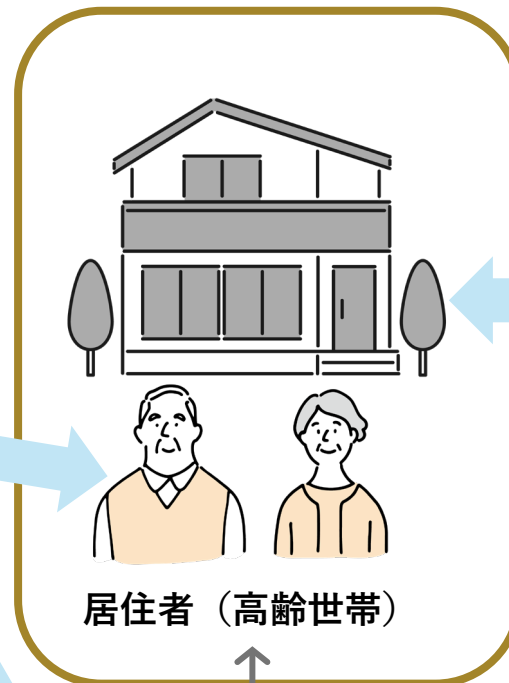
- * 住み開き、空き家活用、空き家未然防止等に関する勉強会やセミナー 等

- 空き家予備軍に関する検討では、住宅循環の重要要因となる「ヒト」と「仕組み」に着目

空き家予備軍

ヒトに着目

居住者だけでなく、住宅活用等の判断に大きく影響を与える子世帯にもアプローチ



居住者（高齢世帯）

親子



子世帯

仕組みに着目

仕組みの構成イメージ

- 活用手法
・売却、賃貸、相続、・・・
- 相談体制
・専門家との連携、・・・
- マッチング
・転入潜在層、地域ニーズ、・・・



ご清聴ありがとうございました