

小山田エリアにおける 拠点施設整備の 進捗状況について

2024年度 町田市里山環境活用保全計画推進委員会

2025年2月25日（火）

報告事項

1. 小山田エリアにおける
里山環境再生・活用拠
点施設のあり方に関する
基本構想について

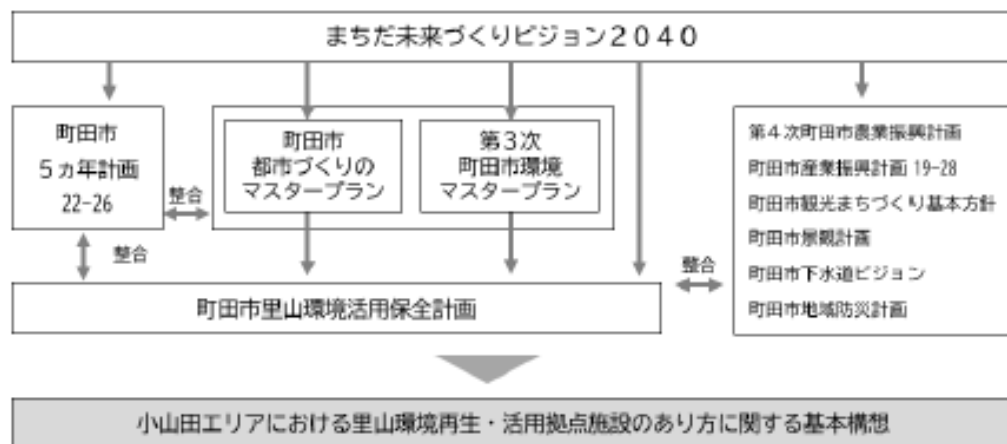
2. マーケットサウン
ディング調査の実施状況
について

1. 基本構想について

本構想は、里山における経済、社会、環境の新たな循環の構築を目指す「新しい里山づくり」を推進するため、小山田エリアに整備する拠点施設のあり方や方向性などについてまとめたものです。

第1章 計画上の位置づけと基本構想策定の目的

1 市の関連計画等



計画上の位置づけ

■町田市5ヵ年計画 22-26
重点事業「里山環境の活用と保全」において、主な活動として「拠点施設の整備」を掲げています。

■町田市里山環境活用保全計画
小山田エリアのリーディングプロジェクトとして「里山を身近に体感するための場の整備」を掲げています。

2 基本構想策定の目的

本構想は、町田市5ヵ年計画 22-26 や町田市里山環境活用保全計画に記載している拠点施設（以下「本施設」という。）の整備にあたり、施設のコンセプトや方針を定め、整備する場所や規模、事業方式など施設整備の要点を整理することを目的として策定します。

第2章 基本構想策定の経緯

1 これまでの取組状況

時期	
2021年度	・町田市5ヵ年計画22-26 策定 ・町田市里山環境活用保全計画 策定
2022年度	・小山田の里山環境活用の拠点づくりに関するワークショップ 開催
2023年度	・民間活力導入に向けた調査 実施 ・地域住民や関連事業者との意見交換会 開催

2 小山田の里山環境活用の拠点づくりに関するワークショップ 実施結果のまとめ

ワークショップでの検討を踏まえ、施設の役割や機能などについて以下のとおり要点をまとめました。

【施設の役割】

- ①地域住民の憩いの場となり、ちょっとした買い物ができる場所
- ②来訪者の休憩の場となることで、地域の賑わいや交流の創出につながる場所

【施設の機能】

- ①地域住民や来訪者が、飲食や休憩ができるカフェ
- ②地域の活動をつなぐ、地域案内や情報発信のコーナー
- ③里山を楽しむ、木工体験などができる工房
- ④商品の開発や地場産品の販売

【整備に適した場所】

- ・里山に近い幹線道路沿い

第3章 小山田エリアにおける里山環境再生・活用拠点施設のあり方に関する基本構想

1 拠点施設の目的

都市の近郊にありながら豊かな自然を有する「まちだの里山」を貴重な資源・資産として将来に残していくため、本施設は小山田エリアにおける「新しい里山づくり」の中核的な役割を担う拠点となる施設とし、以下の取り組みを推進します。

- ・ 里山に人を呼び込み関わる人を増やす。
- ・ 山林や農地などの里山資源の活用を推進する。
- ・ 子どもから大人まで幅広い世代に里山の学びの機会を提供する。

2 拠点施設のコンセプト

里山に関わる人を増やし、
里山環境の再生と里山資源の
活用を持続的に行う、
「新しい里山づくり」を
推進する施設

拠点施設を核とした里山環境の再生と里山資源の活用イメージ



イラスト：本田亮

3 機能別の方針

本施設のコンセプトを実現する施設機能の方針を以下のとおりまとめました。

方針1 「新しい里山づくり」を持続的に行うため里山に関わる人を増やす
里山を活用したアクティビティを通じて、里山に関わる人を増やすとともに、人づくりや情報発信を行う。
関連する取組（案）：里山の理解促進（「新しい里山づくり」の周知） 里山を活用したアクティビティ（例）：アスレチック、マウンテンバイク、ロードバイク、トレイルランニング、 里山環境学習や農業体験などの体験学習 など
方針2 木材や竹材を資源として活用する
山林をはじめとする里山環境の再生に取り組むとともに、伐採した木材や竹材を資源として活用するために必要な製材加工設備、工房（作業場）を整備し、子どもから大人まで里山資源の循環を学ぶ機会を創出する。
関連する取組（案）：山林の整備（人材の育成）、体験学習（木工体験・薪炭作り体験）、山林の役割や里山・木材を学ぶ機会の提供 など
方針3 地場産品を用いた加工品の開発や販売を行う
里山ならではの加工品の開発と販売を行う。
関連する取組（案）：地場産品の販売、地域農産物等を活かした加工品の開発と販売 など
方針4 地域住民をはじめ、施設を訪れる人の憩いの場となる
地域の人や来訪者、里山に関わる人が気軽に立ち寄ることができる場となり、かつ、地域の生活利便の向上につながる場とする。
関連する取組（案）：地域農産物を活かした飲食（カフェ）の提供 など

4 拠点施設の整備候補エリアと想定規模

今後、本施設の整備にあたっては、「里山に近い道路沿い」に整備することとし、候補地は下図の着色の範囲とします。

なお、施設の規模については、「千葉県鴨川市総合交流ターミナル『里のMUJI みんなみの里』」を参考に検討していきます。



千葉県鴨川市総合交流ターミナル『里のMUJI みんなみの里』



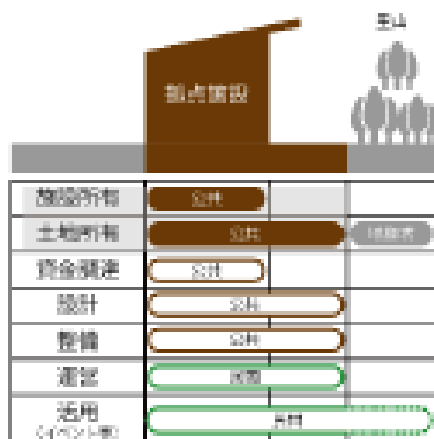
出典：株式会社良品計画 HP

5 事業方式の検討

民間活力の導入検討にあたって、事業方式とポイントを整理しました。事業者選定にあたっては、以下のケースを元に、事業者へのヒアリング等を踏まえ、事業方式の詳細を決定していくこととします。

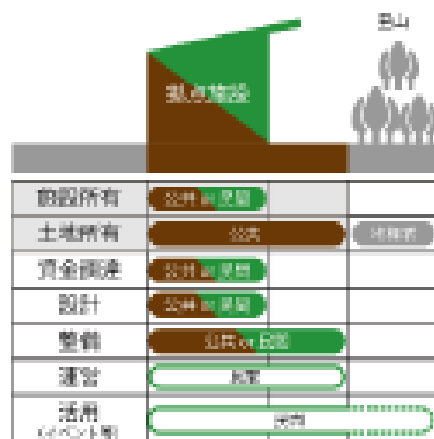
Case 1

- ・市が土地と施設を所有する
- ・市が施設の設計、建設を担う
- ・民間事業者が運営等を担う



Case 2

- ・市が土地を所有する
- ・両者の協議により施設の設計、建設、所有権について決定する
- ・民間事業者が運営等を担う



Case 3

- ・市が土地を所有する
- ・民間事業者が施設の設計、建設を担い、所有権も持つ
- ・民間事業者が運営等を担う



Case 4

- ・民間事業者が土地を所有する
- ・民間事業者が施設の設計、建設を担い、所有権も持つ
- ・民間事業者が運営等を担う



第4章 基本構想の実現にむけて

本施設において里山における経済、社会、環境の新たな循環の構築を目指す「新しい里山づくり」を推進するためには、民間事業者のノウハウを活用していくことが必要になります。また、本施設の管理運営を持続可能なものとするためには質の高いサービスの提供が求められ、以下の課題に対応する必要があります。

1 事業採算性

施設の運営が持続可能なものとなるには、事業採算性（事業者の収益の確保）が課題となります。

（1）平日の施設利用の促進

事業者の収益を確保していくためには、本施設の周辺に住む人や小山田エリアを訪れた人が日ごろから気軽に利用できる環境を整えていく必要があります。

（2）事業者・地域・行政の連携

山林の整備をはじめとする里山環境の再生と活用を持続可能なものとするために、民間事業者や地域、行政の役割分担を明確にし、三者が連携したしくみを作る必要があります。

2 民間活力導入にむけた課題の整理

民間活力の導入にむけて以下の課題を整理する必要があります。

○参画する事業者が持続可能な運営を行うことができるしくみづくりが求められています。

○事業者がより具体的に参画を検討できるよう、整備場所、事業規模を提示する必要があります。

○持続可能な運営につながる民間活力の導入手法や事業方式の検討が求められています。

事業方式の検討にあたっては、事業の採算性を考慮し持続可能な運営が可能となる事業方式として、第3章「5 事業方式の検討」において示したCase2を軸に検討を進めていきます。

○地域における街づくりの団体が掲げるビジョンとの整合など、地域の意向とミスマッチのない連携・協働による「新しい里山づくり」を効果的に推進していくことが求められています。

3 その他

○整備候補のエリアにおける都市計画上の制限への適合や関連する法令の位置づけの整理など詳細な検討が必要となっています。

4 想定する整備スケジュール

今後の整備スケジュールは下表のとおりを想定しています。



※事業方式によりスケジュールが前後する可能性があります。

2. サウンディング調査について

- 調査の目的

基本構想で整理した諸課題の解決および民間活力の導入を踏まえた本施設の整備と管理運営に対する官民の役割分担を明確にする

- 構想で整理した課題

- ① 持続可能な施設の運営につながる事業手法
 - ② 事業の採算性が確保できる施設の設備や規模
 - ③ 都市計画上の制限など法令による位置づけの整理
- ①・②について施設機能ごとに関連する事業者への調査を実施

サウンディング調査の状況（2025年2月現在）

- 【機能別の方針 1】 アクティビティ関連事業者

No	主な意見
1	• 現段階で実行可能なものから手を付けていくべき。 • 自転車やアクティビティの楽しめる地域になれば人が来てくれるのではないかと。
2	• まずは地域で楽しんで活動している人からコミュニティづくりをやってみると良いのではないかと。
3	• 施設運営ではなく <u>コンテンツ提供側としての協力</u>ができると考える。
4	• 町田市は鉄道事情など来やすい立地にあるのでポテンシャルがある。 • 拠点施設について、運営側としての参入は難しいと感じる。「<u>自走のお手伝い</u>」といった <u>関わり方</u>はできるのではないかと。

サウンディング調査の状況（2025年2月現在）

●【機能別の方針2】木材関連事業者（その1）

No	主な意見
1	・ 自社製品を通じ、町田市の様々な<u>情報発信をお手伝い</u>できればと考えている。 ・ 町田市で製材・乾燥まで行えるとインパクトがある。
2	・ 人を集める施設、山林を整備する施設、どっちが先なのか。人を集めるだけでは難しい。 ・ 施設の設備として製材、人工乾燥機はあったほうが良い。 ・ 土場にはフォークリフトなど搬出入に必要な重機が必要 ・ 川上、川中、川下をとりまとめる組織（プラットフォーム）は必要。行政の関わりが重要
3	・ 森林活用の検討には森林情報（樹種、植わっている本数など）が必要 ・ <u>来館者向けの体験提供</u>は可能。アドバイザリーやデータ・技術提供はできるが運営は難しい。 ・ 材木コーディネーターなどは不要。連携運営の指揮をするのは市など一人いればよい。 ・ 飲食が中心なのか木材がメインなのか、施設のコンセプトを明確にした方が良い。
4	・ <u>アドバイザー的な立場でノウハウ提供</u>を行うことは可能 ・ 広葉樹林なので、薪として木材活用するのが良いではないか。

サウンディング調査の状況（2025年2月現在）

●【機能別の方針2】木材関連事業者（その2）

No	主な意見
5	● 森林整備には安定した収入を得る必要がある。その実現手段として、森林のクレジット化（カーボンオフセットなど）が必要
6	● 木材の製材に当たっては丸太一本の歩留まりを意識しなくてはならない。 ● 家具といった末端加工をどうするのかはいったん置いておいて、まず板にるところまでを考えてほしい。乾燥と一次製材が一番ネックな工程なので、そこに投資したほうが良い。 ● 資源調査においては境界復元も重要。地籍の確定をかなりがっちりやっておかないと誤伐に繋がる。 ● 土場について、10t車が入れる・バック付けができる・3台幅程度、トラックが横付けできる広さが欲しい。補装はぬかるまなければ砕石程度でも良い。地面から湿気が上がらないようにしてあるのが理想的

サウンディング調査の状況（2025年2月現在）

- 【機能別の方針 3・4】 飲食・物販関連事業者

No	主な意見
1	• 飲食事業として参入する際に薪を里山で賄えると良いのではないかと。 • 地域のキーマンや農業事業者などとのつなぎに関して、最初は行政にお願いしたい。このエリアの里山をどうしていくかなど、全体のコーディネートは関連する人たちの共有が図られるまでは、行政が入ったほうが良い。

サウンディング調査の結果 ～持続可能な施設の運営～

調査結果

- ① 事業者だけで拠点施設の運営を担うことは難しい
- ② 行政の本気度や地域の機運が重要



今後の取組

- ① 事業者・地域・行政が連携した施設運営の仕組みづくり
- ② 事業者と連携したイベントの実施
- ② 里山資源（木材や竹材）の活用促進と取組の周知（方針 2 関連）

サウンディング調査の結果 ～事業採算性の確保～

調査結果

- ① 集客の見込みが分からず、事業採算の見込みが立てづらい
- ② 小山田エリア内の資源量が分からず、事業採算の見込みが立てられない



今後の取組

- ① 事業者と連携したイベントの実施（方針 1・3・4 関連）
- ② 里山の資源に関する調査の実施（方針 2 関連）