第４回町田市木曽山崎団地地区まちづくり連絡協議会　議事要旨

日　時	2012年2月23日（木）18：30～20：30	場所：町田市木曽山崎センター Ｂ館３階大会議室
出 席 者	町田市木曽山崎団地地区まちづくり連絡協議会　委員 ：前島委員、佐藤委員、宮井委員、吉岡委員、大橋委員、宮川委員、甲田委員、鈴木委員、 伊勢委員、勝見委員、木本委員、児玉委員　（順不同）	
	町田市　政策経営部　：　倉田部長 企画政策課　：　市川課長、小田島課長補佐、石坂統括係長、後藤担当係長、 平野主任、藤田主事 住宅課　：　端課長	
	都市再生機構　：　関口氏、香川氏	
	東京都住宅供給公社：　瀬戸氏、原田氏	
	日建設計　：　竹村、眞中、横瀬	
	傍聴者　：　１名	

■提出資料

〇資料1：　第3回町田市木曽山崎団地地区まちづくり連絡協議会議事要旨

〇資料2：　まちづくりの方向性と学校跡地の活用方法（案）

〇参考資料1：第3回傍聴者意見

■議事

（第3回町田市木曽山崎団地地区まちづくり連絡協議会 議事要旨確認について）（企画政策課）

・第3回町田市木曽山崎団地地区まちづくり連絡協議会 議事要旨、傍聴者意見を説明。質疑等はなし。

（まちづくりの方向性の検討について）

- 現在、救急患者を受け入れる病院が少なく不安に感じているので、医療・福祉施設が整備される場合、救急患者の受入れ搬送先となれば安心である。（委員）

◆ 受入れ搬送先がないという現状を解消することは重要な話であるが、具体的な検討に関しては、次年度に検討を深めていきたい。今年度の検討は、次年度につながる骨子を作成し、次年度に受け渡せるようにしておきたい。（会長）

◆ 医療・福祉施設に関しては、医療モールのような施設も今後必要となる可能性がある。（会長）

- 団地と近隣にある忠生公園や薬師池公園、ぼたん園等を直接つなぐ道がない。団地の外と中とをうまくつなぐ遊歩道などがあれば、まち全体としても魅力が生まれる。（委員）

◆ 遊歩道が整備されれば、団地内の住民のみならず、公園を訪れる人々にとっても大きな魅力となる。（会長）

◆ まちづくりのキャッチフレーズは、「多様な居住者が住み、集う、新たな魅力づくりの実現」とし、細かい文言については、会長と事務局に一任いただきたい。事務局、会長において最終的な検討を進める。（会長）

（学校跡地の活用方法（案）の検討について）

- 旧忠生第五小学校は、周辺の高齢者の集いとして活用されている。ただ、団地内の高齢者が利用するような拠点としては、団地の端にあることもあり、位置的に遠いのではないか。（委員）

◆ 高齢者の活動拠点と言い切ることは、少し難しい面がある。高齢者の中でも活動的な方もいれば、あまり活動的でない方もいて、それぞれに対応したものが必要である。高齢者という区分ではなく、趣味等で区分することも考えられる。（会長）

◆ 旧本町田西小学校、旧本町田中学校は、センターに近く、一体利用を行えば敷地面積が広く、その点が魅力と言える。（会長）

- 教育機関の誘致等の話があるが、現時点で具体的に誘致と方向性を決めることは難しいのではないか。（委員）

◆ 現時点で具体的な施設を決めるのではなく、跡地活用の方向性を定めればよい。跡地の活用方法の基本的な考え方を整理したうえで、次年度検討を深めればよい。（会長）

◆ 旧緑ヶ丘小学校は、前回までは防災拠点と記載されていたが、今回は防災主要拠点と変更されている。ここでいう、主要とはどういう意味か。（会長）

➢ 災害時には、広域の災害活動が必要となる。旧緑ヶ丘小学校は市の中心部にあり、緊急車両の出入りや物資の運搬に適した幅員の広い道路に接している。また、木曽山崎グランドがヘリコプター災害時臨時離着陸場であることなどから、市の主要な防災拠点としての適性を有していると考えている。（企画政策課）
◆ 調整池も近接していることもあり、消防署とその周辺も含め、広い範囲で町田市の主要な防災拠点となる可能性がある。（会長）
- 旧緑ヶ丘小学校には消防署が入る予定となっているが、それ以外の導入施設は検討しているか。（委員）
➢ 消防署の設置には、敷地の一部を使用する。敷地のその他の部分は防災公園のような利用が考えられるが、具体的な導入施設は決まっていない。（企画政策課）
◆ 町田市の防災の啓発活動やPRを行うための施設を併設することも考えられるのではないか。（会長）
✧ 全ての学校跡地を避難場所として活用することは賛成である。（副会長）
◆ 各学校跡地に関しては、敷地全てを使用するようなことはないので、建物が建設されない部分については、災害時に備え、極力空地を確保する考え方を持ち、避難場所やスポーツの場として活用できればよい。（会長）
- 避難場所としては、跡地の空地を活用することによって確保できるが、避難所（屋内に避難できる場所）についても考えなければならない。（委員）
➢ 活用の内容により整備される施設が異なるため、その内容の定まっていない段階で避難所の機能の導入については、はっきりとは言えない。（企画政策課）

（住宅施設について）

◆ 施設そのものが老朽化し、いつかは建替えの時期がくる。建替えの際の住宅の高さや間取りなどの要望について、意見を出してほしい。（会長）
- もし団地を建替えるのなら、コミュニティを再構築するために、現在の階段室型（2戸に1つの割合で階段がついており、外部廊下を持たない形式）ではなく、隣の様子がわかり、交流を生みやすい廊下型（各フロアに廊下をもち、それに各戸が面して並ぶ形式）にしてほしい。コミュニティが構築されると、高齢者と子供が交流するなど文化面でのつながりもできるのではないか。（委員）
◆ 戸建では、隣近所の平面的なつながりができやすいが、現状の階段室型では、交流が生まれにくい。（会長）
- 現状を考えると、3階程度の高さまでなら交流が生まれやすいのではないか。建物が高層化するとコミュニティ作りは難しい。（委員）
- 災害時の避難経路を考えると低層が望ましい。反対に、建替え時の高層化は望まない。（委員）
✧ エレベータを設置することは、家賃の上昇につながる可能性がある。（副会長）
- 廊下型で建物の中心にエレベータを設置すれば、エレベータ使用時に左右から住民が集まるので、住民の交流が期待できる。（委員）
◆ 避難経路を考えた場合、団地の棟間をつなぐデッキのようなアイデアもよいのではないか。（会長）
- サンヒルズ町田山崎の建替の際に、コスト面の関係もあって廊下型にしたが、新しく移転してくる住民もいるため、コミュニティを作ることに苦労している。また、事業費を捻出するため、住居棟を集約・高層化し、そのことにより生み出した土地を分譲するしかなかった。（委員）
◆ 今後建替え等を検討する際には、自然エネルギーの活用や、災害用井戸の設置を含め検討をしてほしい。（会長）
◆ 団地の建て替え等について、都市再生機構、東京都住宅供給公社の意見はどうか。（会長）
▫ 建替えの話は公式には言えないので、あくまで私見として言いたい。5～10年で建替えるということはないが、数十年後には建物も陳腐化し、社会の状況に付いていけなくなるので、いずれ建替えることになるだろう。ただその時期は言えない。公団時代より社会的要請のもとで規格に則って建設・建替えをしてきたが、これからは1団地ずつで再生していくという考え方もある。今後何が起こるか予測がつかないので、それに対応できるよう地域特性に応じ、個々人の要望にも対応できるようにしていかないと建替えは出来ないと考える。（都市再生機構）
▫ 建替えに関しては、10年以上先と考えている。建替えを行った23区内にある建物に関しては、高層化を行うと同時に、高齢者施設や交流施設、保育所等を複合的に整備している。また防災面に関しては、かまどベンチやマンホールトイレ等の整備、太陽光発電設備の整備もしているケースもある。当団地に関しては、集約、効率化を

ふまえ、多少の高層化は考えられる。ストック活用においては、5階以上の住戸は、若者に住んでもらうことや、1～2階が空いた場合には、高齢者の方に移ってもらうことなど、現状のストックをうまく活用した様々な方策をもとに、入居が促進される魅力ある団地にしたいと考えている。（東京都住宅供給公社）

（今後の進め方について）

◆ 連絡協議会の報告書の作成について、事務局と会長に一任してほしい。（会長）

- 本日が最後の連絡協議会となる。検討結果を報告書としてまとめ、市長に提出するまでが委員の任期となっており、後日、会長と副会長から市長への報告を予定している。（企画政策課）
- 今年度の検討を踏まえ、次年度もまちづくりの検討を引き続き行っていきたい。より幅広い意見を集約するため、近隣の自治会や学校関係者等を含めた検討体制を考えている。また、まちづくりを実現するため、都市計画の規制である一団地の住宅施設を廃止し、柔軟な土地利用が図れる地区計画への移行の手続きを進めていくことを考えている。（企画政策課）

以上