

第 2 回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨

日 時	2012年7月26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検討会 委員 ：前島委員、室田委員、佐藤委員、吉岡委員、宮川委員、増井委員、勝見委員、 木山委員 増淵委員、久田委員、吉田委員 (順不同)	
出席者	町田市 企画政策課	： 市川課長、小田島担当課長、後藤担当係長、 平野主任、藤田主事
	都市政策課	： 田中係長、姫島主事
	建物住宅対策課	： 端課長
	都市再生機構	： 関口氏、香川氏
	東京都住宅供給公社	： 赤塚氏、原田氏
	日建設計	： 眞中、横瀬
	傍聴	： 0名

■提出資料

- 資料 1：第 1 回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨
- 資料 2：まちづくり構想（案）の検討について
- 参考資料 1：昨年度の検討結果
- 参考資料 2：木曽山崎団地地区の現況
- 参考資料 3：市に寄せられたご意見
- 参考資料 4：団地再生の事例

■ 議事

(第1回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨確認について)(企画政策課)
第1回町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨を説明。質疑等はなし。

(まちづくり構想(案)の検討について)

まちづくり構想(案)における目標を実現するための機能・取組み(センター機能の活性化、住環境の改善)の具体的な方策について、2グループ(A、B)に分かれ検討を行った。

Aグループ（都市再生機構の地区内および近接している自治会・町内会）

(住宅について)

- 8街区(町田山崎第二住宅団地)の団地は、近隣に幼稚園から高校までであるため、通学について治安の面など安心感がある。(委員)
- 8街区(町田山崎第二住宅団地)の分譲住宅で若い世代が増加している要因の一つとしては、若い人が求めやすい住宅価格であることが考えられる。(委員)
- 団地のほとんどは昭和40年代に建設されたので、部屋のレイアウト等、時代に合っていない部分がある。(委員)
- ルームシェアについては、過去、桜美林大学に学生用に打診したことがあるが、大学には学生寮が整備されていたこともあり、断られた経緯がある。(委員)
- 団地の数街区ごとに、空いている住戸を開放し、高齢者や子育て世代が相談できるような場所にしてはどうか。ただ、誰が主体的に行うのかなど、人材の確保が課題である。(委員)
- 街区が広いので、街区ごとの空き住戸を活用することについては、面白いアイデアだと思う。

しかし住宅の目的外使用ということはハードルが高い。それに周辺にお住まいの方の了解も得ないといけない。制度的な課題については、何とか都市再生機構内で解決できたとして、コミュニティの再生計画の中でこういう使い方をするというアイデアがあれば進めやすい。従ってこのような検討会で提案されていくことは、今後、都市再生機構としても動きやすいところはある。ただ、アイデアとしては大変面白いので実現できればいいのだが、住宅として供給しているのでその目的外使用については難しいところがある。(都市再生機構)

- 多摩平の団地事例のような高齢者専用の賃貸住宅にする場合は、家賃の減免なども行えるようにすればよい。(委員)
- ◆ 例えば、メゾネットタイプに改修し、1階部分を店舗にするなどうまく工夫して活用できるとよい。(会長)
- 先程の団地再生の事例は、建替事業により残された住棟でやっているという自由度があり、(ひばりが丘の実験棟の)減築などの改修事例は実験的に行っているもので、法令の関係で実際に人が住むことができない。ただ、普通補修で使えるお金が決まっているという中で、改修の見直しを行いながら住宅のセンスアップをしていくという方策を現在行っている状況で、近々にそういう事例が出てくると思う。それはひとつのステップであり、次のステップもあると思う。ストック活用の中、多くのバリエーションを持たせた改修ができると考えている。(都市再生機構)
- 減築やメゾネットに替えていくことは、先程のひばりが丘のルネッサンス1の実証実験も行っており、技術的には可能である。また、先程のシェアハウスや菜園付の住棟は、いわゆるルネッサンス2という次のステップとして行っており、住棟をそのまま事業者に貸して自由に事業を行ってもらっている。ただ町田山崎ではお住まいの方がいるという状況の中で、果たしてそういうことができるのか。そういう機会が来れば十分考えられると思うが、今お住まいの方がいる、マーケットの動向などソフトの部分もあるという中で考えて行かなければならない。(都市再生機構)
- ◆ 環境問題を考慮して、屋上に自然エネルギー設備を配置したらよいのではないか。(会長)
- 屋上部分の活用に関しては、太陽光発電を設置しようにも、荷重の条件など技術的にクリアできない部分があり、現実的には活用は困難である。(都市再生機構)

(住環境について)

- ◆ 他の団地と木曾山崎団地をつなぐバスが非常に少なく、団地間のつながりは希薄である。(会長)
- 他の団地とつながるようなバスや団地内を循環するようなコミュニティバスがあれば、便利である。NPOが主体となってコミュニティバスを走らせている事例もある。(委員)
- ◆ 道路、歩道部分の暗さや路面の悪さなどの問題は、団地全体として対応が必要である。(会長)
- 例えば、隣接する藤の台団地の方々も、木曾山崎団地がなんらかのアクションをすれば興味を持ち、来街者も増えるのではないか。(委員)
- 旧忠生第五小学校に隣接する調整池の周辺は暗く、管理が悪い印象がある。(委員)
- 休息場所となるベンチが少ない。今後は高齢者のために、ベンチの設置を増やしてほしい。(委員)
- 都市計画道路の3・4・40号線が開通すれば、交通の利便性がさらに向上する。また他の都市計画道路を整備することで、他の地区との連携もとりやすくなる。(委員)
- 団地内には、街中にはない緑があり、その緑を通じて、子供たちは虫や鳥などと接する機会が多い。(委員)
- ◆ 現状のベンチは、ベンチ同士が平行に並べられているなど、コミュニケーションがとりにくい配

置である。また、木陰を増やすなど、ベンチでの会話を促すような仕掛けが必要である。(会長)

- 木曾山崎団地地区のみならず、他の地区につながるような緑のつながり(グリーンベルト)があれば望ましい。(委員)

(コミュニティについて)

- 以前、住民活動として、食事会を行うなど高齢者の方々のためのサービスを提供していたが、提供する側が高齢化したことと、後継者がいなかったことから、活動を継続できなかった。このような活動には、継続して行える仕組みが必要である。(委員)
- 自治会の役員の高齢化が進んできており、団地の自治会だけでコミュニティ活動などを行うことが難しくなっている。(委員)
- NPO等様々な活動の方法はあるが、まず住民が主導的に動く必要があり、そのためには住民同士での議論が必要である。(委員)
- ◆ 今後は、単独の自治会だけではなく、周辺の自治会を巻き込むような形で、コミュニティ活動を継続させる必要がある。(会長)

(センター地区について)

- 住民の高齢化に伴い、買い物に不便を感じている人が増えてきている。団地内のスーパー(サントク)では無料配送サービスがあるが、買い物金額の条件があるなど制約があり、少し使い勝手が悪い。(委員)
- ◆ 昔の御用聞きのような仕組みがあれば、買い物に困っている人にとって便利である。(会長)
- センター地区の図書館が充実していない。図書館は、新聞を読む高齢者の方の他に、小さい子供たちも絵本を借りるなど、様々な年代の人が利用しており、センター機能の充実につながるのではないかと。以前センター地区におもちゃ屋(グリーンハウス)があり、子供たちが集まっていた。そのような場所があれば、子供たちは遊ぶために集まるのではないかと。(委員)
- 木曾山崎センター・集会所は非常に人気があり、特に昼間はなかなか予約がとれない。住民がサークル活動を行うにも、集まる場所が少ない。(委員)
- センター地区に関しては、駐車場が広いこともあり、団地外の人々にも利用されている。(委員)
- 昔は、井戸端会議の光景が多くあったが、現在ではあまりみられない。(委員)
- ◆ 人々を呼び寄せるためには、生涯学習プログラムを行うなど、センター地区に人が集まるような仕掛けが必要である。(会長)
- センター地区の北端に子供の広場があるが、団地地区内では1ヶ所だけである。子どもの広場には、地区内の若い世代の方の他にも、周辺の住民の方も多く利用しているようなので、団地内に1か所のみではなく、もっと増やしてもよいのではないかと。(委員)
- ◆ 屋外ステージを設けるなど、人が集まれるような場所が必要である。(会長)
- 団地祭やフリーマーケットなどには、周辺も含めた多くの住民が集まる。(委員)
- 若い世代が住みたいと思えるような住棟もしくは住戸を、モデル的に作ってみるとよい。(委員)
- 現在市内に映画館がない状態が続いているが、子供のための映画の上映を、廃校校舎を利用して行えばよい。(委員)
- 文化的な活動(演芸など)は、人々を呼び込むにはふさわしい。(委員)
- 子供映画会を行った際には200名程度の人々がセンター地区に集ったことがある。センター地区をうまく活用すれば、人々は集まる。(委員)

Bグループ（東京都住宅供給公社の地区内および近接している自治会・町内会）

（住宅について）

- 当団地は竣工から数えると相当の年月が経過している。建替えをしないまでも、住戸に関しては時代の変化に応じた改善方法、工夫が必要ではないか。（委員）
 - 高齢者にとっては、浴室、トイレなど、少しの段差でも事故につながる可能性がある。バリアフリー化するなど、住んでいる人が安心と思える生活ができることが大切である。（委員）
 - 空きスペースを利用して家庭菜園とするのはよいが、賃貸の場合、転居などの理由で空室となり、管理する人がいなくなる恐れがある。自治会では管理しきれないので、管理者である東京都住宅供給公社が適切に管理することが必要となる。（委員）
 - ペットに関しては、基本的に団地では飼育禁止となっている。ただ、無断で飼育している住民がいるなど、住民間の問題に発展する場合もありうる。（委員）
 - サンヒルズ町田山崎では、建替え後はペット管理委員会を設置し、管理ルールを定め、ペット飼育を認めている。（委員）
- ◇ ペット専用住棟をつくるなど、特色をつけ工夫することで、より柔軟性を持たせることができるのではないか。（副会長）
- ペット専用住棟をつくることは可能であると思うが、東京都住宅供給公社が管理ルールを定める必要がある。（委員）

（住環境について）

- いざという時の備えとして、防災備蓄倉庫などの防災関係の設備を充実させてほしい。（委員）
- 7、8年前に木曾住宅に設置されていた交番がなくなったので、防犯面で不安がある。また、町田市民病院では対応できない病気もあるため、学校跡地には総合病院をつくってほしい。（委員）

（コミュニティについて）

- 自治会の加入率は、年々低下傾向にある。入居時に自治会の意義などの説明が不足しているのかもしれないが、より多くの人に自治会に加入してもらいたい。（委員）
 - 10年ほど前から単身者の入居が増加してきているが、若い世代は自治会や管理組合に入らたがらない。（委員）
- ◇ 住戸の空き部屋を、コミュニティが活動できる場にしたらいいのではないか。（副会長）
- 空き部屋は、例えばふれあいサロン、子育ての悩み、高齢者のコミュニケーションスペースとして活用するのがよいのでは。（委員）
 - 東日本大震災の被災者が避難先として入居されていると聞いているが、個人情報に関わるので入居されている方の情報がなく、自治会としてもフォローができない。（委員）
 - 自治会では、会員名簿をつくっているが、名簿に載せるか否かは個人の希望に任せている。しかし、災害時にどこに誰がいるのかも分からない状況は危険であるので、会長のみ連絡先を把握している。（委員）

（センター地区について）

- スーパーで日常的によく買い物をするので、近くにコミュニケーションができる場があれば理想的である。（委員）
- 多摩ニュータウンでは、50人程度の住民が出資して空き店舗を借り、住民の憩いの場、交流の場として活用している。（委員）

- まちの活性化に資する活動を行う場合には、賃料を安くするなど活動の後押しをしてほしい。(委員)
- 木曾山崎センターのA館は、住民活動の需要が高く、特に昼間は常に満室で予約が取りにくい。(委員)
- 料理や音楽などのサークル活動で、公共スペースを活用したい住民は多くいるので、木曾山崎センターのような安く使用できるスペースは重要である。(委員)
- 空店舗を学習塾に利用することも考えられるが、1つの店舗の広さでは、少し狭いのではないか。(委員)
- センター地区の店舗は、人が集まるような店、生活に直接結び付くような店が減り、利用する機会が減少している。家庭用品の内、衣料品など日用品については、車を使って大型店舗に行くことが多い。(委員)
- 都市再生機構、東京都住宅供給公社の2つのセンターを合わせて、デパートのような規模の大きな店をつくることも考えられる。(委員)
- センター地区内に椅子や机を設置すると、少し風紀を乱すような人が居座るようなこともあり、かえって問題になったことがある。(委員)
- 町田木曾団地の団地祭で毎年行われている花火大会は、周辺地区の住民も楽しみにしている。バス路線の充実を図れば、より多くの住民を呼び込むことができるのではないか。(委員)
- センター地区の広場で、若者向けの路上ライブや、子供向けの大道芸などのイベントを行えば、人を集めることができるのではないか。(委員)
- まちっこ(コミュニティバス)で、団地と町田市民病院を結ぶような路線があればよい。(委員)
- 団地外の方が、バスを使ってでも来街したくなるようなセンターの魅力が必要である。(委員)
- 飲食店のような小さな店舗だけでなく、もう少し大きめの店舗があってもよいのではないか。(委員)
- 市民ホールのような大きなものではないが、色々なイベントができるような小ホール・小劇場のようなものがあればよいのではないか。芸術文化は生活に必要な要素である。(委員)

(今後のスケジュール)

- ・第3回町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会:2012年 8月23日(木)18:30~20:30
場所:町田市木曾山崎センターB館3階大会議室
- ・第4回町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会:2012年10月18日(木)18:30~20:30
場所:町田市木曾山崎センターB館3階大会議室
- ・第5回町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会:2012年11月22日(木)18:30~20:30
場所:町田市木曾山崎センターB館3階大会議室
- ・第6回町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会:2013年 1月17日(木)18:30~20:30
場所:町田市木曾山崎センターB館3階大会議室

以上