

## 第6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	2013年1月17日（木）18：30～20：50	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 政策経営部	： 高橋部長
	企画政策課	： 市川課長、小田島担当課長、浦田統括係長 平野主任、石川主任、藤田主事
	都市政策課	： 田中係長
	都市再生機構	： 関口氏、坂下氏
	東京都住宅供給公社	： 赤塚氏、原田氏
日建設計	： 眞中、成田、横瀬	
傍聴	： 1名	

### ■提出資料

- 資料1：第5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：「一団地の住宅施設」と「地区計画」について
- 資料3：まちづくりに係る検討報告書（素案）

### ■ 議事

#### （第5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5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。

#### （「一団地の住宅施設」と「地区計画」について）

- ◆地区計画の作成スケジュールについて教えてほしい。（会長）
  - 検討会の報告書を参考に、地区計画の素案を作成する。来年度中に一団地の住宅施設から地区計画に移行できればと考えている。これから都市再生機構、東京都住宅供給公社、東京都との協議を行う必要があり、都市計画を変更する具体的な時期については、決まっていない。（都市政策課）
- 地区計画については、素案を検討会にて確認するほか、最終的に決定する計画についての報告もしていただけるのか。（委員）
  - 検討会の委員の他、住民にも報告する予定である。また、住民及び関係者には、縦覧期間を定め、意見を言える機会を設ける予定である。（都市政策課）
- 地区計画の決定は、市が行うのか。（委員）
  - 東京都と協議後、町田市都市計画審議会に諮る。その審議会の議を経て、市が決定する。（都市政策課）

#### （まちづくりに係る検討報告書（素案）について）

- ◆報告書の中で住宅について使用されている「更新」という言葉は、建替えという意味であるのか。（会長）
  - 建物には耐用年数があるため、基本的には建替えを意味しているが、現実的には、全て建替えを行うことは困難と考えるので、一部においては大規模改修などの別の選択肢も含んでいる。（企画政策課）

- 新聞で報道されていたが、多摩モノレールの延伸に関する協議会を市が始めるようである。本団地も、モノレールの延伸区域に入っていることから、将来的にまちが大きく変わるのではないかと期待をしている。(委員)
- 多摩モノレールの延伸については、市や商工会議所等で検討を始める。ただ、モノレールの路線となる道路の都市計画決定がなされていないことなどから、本報告書には、多摩モノレールの延伸を前提とした記載をしていない。(企画政策課)

### (まちづくりに係る検討報告書:まちの将来像について)

- ◆ 14頁に記載されている内容で、第二ステップにおいて新たな転入者が増えていくことを想定しているが、第三ステップに記載されている「周辺と一体となったコミュニティ」などは、もっと早期の段階で仕掛けていくことができる。また、第三ステップでは、町田駅とのつながりを強調するような表現がなされているが、他の地域を含めたより広域な範囲でつながりが強くなるのが検討会の意見としてあがっていた。(会長)
- 町田駅との基幹交通の整備・強化については、市としては、町田駅に一極集中している現在の交通網の見直しを検討している。その際、町田駅との間に連節バスが運行していることもあり、木曽山崎団地地区が1つの拠点となると考えている。こうして地域の1つの核になってもらおうという前提のもと、町田駅とのつながりを太く示している。(企画政策課)
- ◇ 第三ステップに記載されている、医療や生活サービスなどの様々な機能やICT技術による生活サービスの実施、再生可能エネルギーの利用、地域マネジメント組織の運営などは第一ステップからでも進めることができる。また、第二ステップにおいてまちのコンパクト化を行った際には余剰地が生まれるが、余剰地の活用が記載されていない。整備がされる第三ステップまで空き地のまま放置されてしまう印象を受けるため、プロセスに連続性を持たせた記載をする必要がある。(副会長)
- ◇ 第一ステップでは、学校跡地の活用を主としているが、学校跡地には拠点機能を持ったものが整備されると思うので、それに伴う交通の課題の解決など、地域全体としてよいまちになるよう、連動する課題についても表記する必要がある。(副会長)
- ◆ 地域マネジメント組織とはなにを表すのか。(会長)
- 今後のまちづくりにおいては、ハード、ソフト両面に取り組む方々が、まちづくりの方向性などを共有することが必要である。そこで、連携してまちづくりを進めていくための組織として、地域マネジメント組織を記載をしている。(企画政策課)
- 何年後に建替えなどが行われるのか。それまでは、ストック活用を行うということであるのか。(委員)
- 目安としては、第一ステップは5年～10年、第二ステップは10年～20年、第三ステップは20年～30年程度を想定している。第三ステップでは、センター機能を中心としたコンパクトなまちへ集約化することを考えているが、空いた土地には緑などを整備することが考えられる。各ステップについては、断続的に整備されることはなく、連続性をもって順次進めていくことをイメージしている。また、各取り組みについても、順次進めていき、各ステップに至る段階でまちとしてその取り組み、機能を携えているという状態を表している。(企画政策課)
- ◆ 他の団地や、他の施設(市民病院など)との連携の強化についても記載を加えてほしい。(会長)
- 第三ステップとまちの将来像を先に示し、それに向けてどのように進めていくのかをステップで示すという順序の方がイメージしやすい。(委員)
- 今回の報告書の構成では、現状から段階的に整備していき、最終的にまちの将来像を目指すとしているが、初めにまちの将来像を示したうえで、どのように進めていくかというプロセスを

- 約8000人の人が住んでいる現状から考えると、30年先の長期的なまちづくりを示すことについて、責任が持てない。住民の中には、空き家が多い住棟は建替えが行われるのではないかと不安に思っている方もいる。将来像を描くことも必要であるが、それに関しては5年ごとに見直しを行うなど、社会状況など実態に即して改変を加えていく必要があると思う。(委員)
- ◆ まちの将来像とまちづくりの目標・方向性との関連性がみえにくい。(会長)

### (まちづくりに係る検討報告書:地区の整備方針について)

- ◆ 文中の表現が、少し抽象的な印象である。自治会や交通の課題、商店会との関わりなども具体的に書いた方がよいと思う。また、全体的に消極的な表現が多いので、積極的な表現にした方がよい。(例えば、緑の維持保全などは、緑の積極的な整備などに変える。)(会長)
- ☆ 整備方針と整備方策とを整合させた方がよい。また、将来像やまちづくりの目標・方向性との関連性を表現した方がよい。(副会長)

### (住宅について)

- 建替えを意識した表現ではなく、リフォームに関する表現がなされている印象が強い。(委員)
- 長期間でみると建替えが必要となる時期が必ず訪れるが、まちづくりのプロセスにおける第一ステップにあたる短期的な整備方策を記載しているため、ストック活用をイメージした内容となっている。(企画政策課)
- 将来的なまちのイメージを議論していただくことは、非常に有意義に感じている。ただ、第二、第三ステップにおける住宅の戸建化や高層化については、現在住民が住んでいる以上、事業者としては意見は述べられない。(都市再生機構)

### (センター地区について)

- 空き店舗の転用と記載があるが、店舗があることによるコミュニケーションの活性化などの効用もあるので、家賃の問題などの解消により、店舗として再度活用できるような方策も必要となるのではないか。(委員)
- ◆ コミュニティやコミュニケーションなど、人と人のつながりについても追記してほしい。(会長)
- 以前は自治会の事務所が、センター付近にあったが、現在は少し離れた場所にあり、住民が訪れにくくなった。自治会の事務所も、コミュニティ形成の一翼を担うと思うので、センターに再度移転してきてよいのではないか。(委員)
- 空き店舗の転用について、市が借りて行うのか、それとも都市再生機構や東京都住宅供給公社といった事業者が主体となって行うのかが分からない。実際の導入にあたっては、行政としてのバックアップを検討してほしい。(委員)
- 主体については記載をしていないが、NPOが使用する際に行政側がバックアップするような事例もある。実際の導入にあたっては、行政のバックアップなど様々なやり方があるので、その都度検討させてもらいたい。(企画政策課)

## (学校跡地について)

- 地域の消防団は、災害時の初動部隊として非常に重要である。防災主要拠点においては消防団の特殊な訓練ができる環境があるとよい。(委員)
  - 地域の消防団については、団員が少なくなっている。私の自治会では、消防後援会をつくり、住民には、各世帯に後援資金として多少の負担をしてもらい、消防団の維持に対してバックアップしていただいている。(委員)
- ◇避難場所以外にも、避難所や防災井戸、太陽光による自家発電など、災害時の対応策の記載が必要であると思う。これらの事項は、限られた拠点ではなく、全ての拠点に共通して言えることであるので、地域全体として取り組むべき事項として書いておけばよいと思う。(副会長)
- 忠生公園もグリーンベルト内に含めてほしい。(委員)
- ◇コミュニティバスや交番、空き家の活用など、検討会において出された意見については、報告書への反映状況について把握できるようにした方がよい。(副会長)
- ◇全体的に、主語、主体が不明確で分かりにくくなっている。全てについて、明確に記すことは難しいかと思うが、誰が何をやるのかということは重要であるので、書ける部分は記載しておいてほしい。構想の実現においては、地域マネジメント組織の設置についても記載をしておく必要がある。(副会長)
- ◆次回に修正したものを提示していただくが、次回議論頂いた後の最終的な調整については、事務局、会長、副会長に一任してほしい。(会長)

## (今後のスケジュール)

- ・第7回町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会:2013年 2月19日(火)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