

木曽山崎団地地区学生まちづくりワークショップ実施報告

1. 学生まちづくりワークショップの目的

まちづくり構想の想定年次である 2040 年代を担う若い世代の意見をまちづくり構想に取り入れるため、都市計画やまちづくりを学んでいる大学生を対象に、良いところや課題、若い世代に選ばれるまちづくりについてワークショップにて意見交換を行いました。

2. 実施概要

(1) ワークショップの内容

学生ワークショップは 2 日に分けて実施しました。2 日間の主な内容は下表のとおりです。

回	日程	テーマ	主な内容
第 1 回	6/8 (日)	木 曽 山 崎 団 地 地区を知る	・ 木曽山崎団地地区の現状について（事前説明） ・ まちの課題や魅力を発見する「まち歩き」 ・ グループワーク「いまの木曽山崎団地地区を語ろう」 →木曽山崎団地地区の「良いところ」や「改善点」について意見交換
宿題		将 来 の 木 曽 山 崎団地を描く	・ 2040 年のまちの姿や、実現に向けた取組の提案を考える。
第 2 回	7/6 (日)	提案発表・ディス カッション	・ 宿題のプレゼンテーション＋意見交換 ・ グループワーク「木曽山崎団地地区の将来像についてディスカッション」 →提案を発表し、ディスカッションを行う。

3. 第 1 回学生まちづくりワークショップについて

(1) 日時

2025 年 6 月 8 日（日） 10：00～16：00

(2) 場所

桜美林大学 桜美林芸術文化ホール ひなたやま交流プラザ

(3) 出席者

参加者：10 名（東京都立大学：8 名、玉川大学：2 名）

(4) 事務局

町田市：4 名、UR リンケージ（受託業者）：4 名

(5) オブザーバー

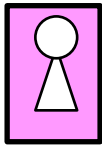
UR 都市機構：2 名

(6) 第 1 回学生まちづくりワークショップの内容

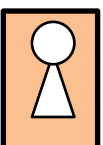
順 番	項目	内容
1	事前説明	・ 木曽山崎団地地区の現況、町田市の上位計画について、木曽山崎団地地区とモノレール延伸、まちづくり構想改定について ・ プログラムの説明
2	まちあるき	木曽山崎団地地区のまち歩きを実施。
3	昼休憩	
4	グループワーク 「いまの木曽山崎団地地区を語ろう」	木曽山崎団地地区の「良いところ」や「引き継いでいきたいところ」、「改善点」について意見交換を実施。
5	発表	
6	講評・質疑応答	

(7) まち歩きについて

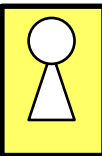
- 木曽山崎団地地区の現況（課題や良いところ）を把握するため、木曽山崎団地地区のまち歩きを実施しました。
- まち歩きを行うにあたっては、ペルソナ設定を行い、参加者には以下の人物になった視点でまちの良いところや課題、提案などを考えながらまち歩きをしました。



来訪者 A 20 代後半（2025 年時点）
・感度の高い来街者。町田駅付近に在住、都内の会社に勤務。まちづくりに精通。



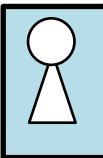
来訪者 B 10 代後半（2025 年時点）
・木曽山崎団地地区に所在する大学に通っている学生。絵画（油絵）専攻。町田市近郊在住。電車とバスで通学。



居住者 A 20 代後半（2025 年時点）
・木曽山崎地区に引っ越してきたこども 1 人の親

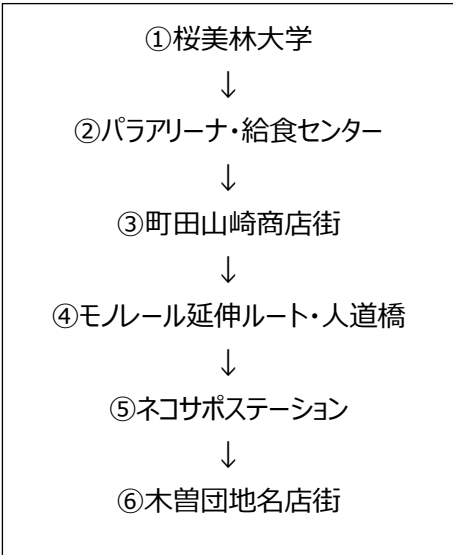


居住者 C・20 代前半
・木曽山崎地区で育った地域の担い手。
・団地センター地区でカフェを営んでいる。

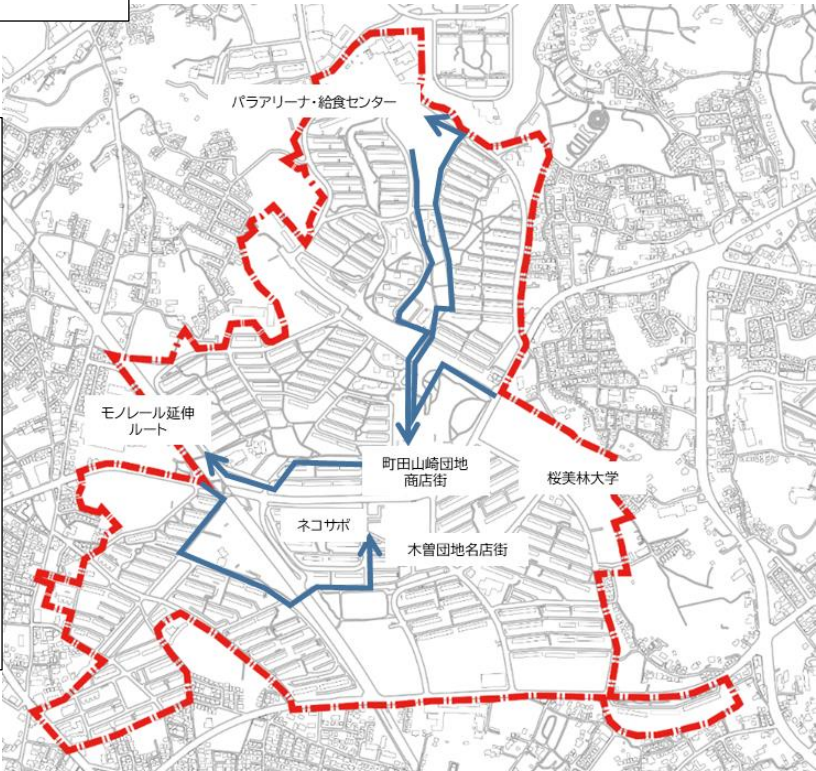


居住者 B・10 代後半
・山崎団地で育った高校生。来年大学進学が就職か迷っている。

○まち歩きのルート



※もう一班は逆のルート



○まち歩きの様子



(8) グループワーク「いまの木曽山崎団地地区を語ろう」について

- 木曽山崎団地地区の「良いところ」や「引き継いでいきたいところ」、「改善点」についてまち歩きを行う前に設定した人物の視点を意識しつつ、ディスカッションを行いました。

②木曽山崎団地地区の良いところ（※付箋の色は P1 に記載している人物設定の色 ※赤枠は今までのワークシヨップ等で出なかった新たな意見）

安全・安心	コミュニティ (多世代交流)	利便性	まちの魅力	環境	その他
ウォーカビリティ 歩道の整備がしっかりしている。 人の為の動線があり安全なところ。 車が少なく、歩きやすい。 子育て環境 幼稚園・保育園が多く所在する。 公園で安心して遊べる 災害時の備え 災害時の機能が整備されている。 (炊き出し等) 災害対策がなされている。	集まれるきっかけ 人が集まれる集会所等が多い。 まちに面白い人や店があり、集まれるきっかけがある。 コミュニティ・人との距離 地元の人の距離が近い。 お互いの顔が見える。	休憩スポット 公園やベンチなど休憩スポットが多い。 交通・移動 レンタサイクルがあり、移動に便利。 町田駅までアクセスできるバスの存在。 高齢者はバスが無料となっている。	新たな機能・交流人口 パラアリーナにおいて MICE やライブ、スポーツ大会で交流人口増を図れそうな展望 商店街の魅力 商店街のにぎわいがまだまだ残っている。 お店の種類が豊富 スーパーやパン屋等小腹を満たせる商店街 公園・遊び場 公園・広場が多く、子供の遊び場所に困らない。 運動できる広場がある。 子供同士の交流が盛んなところ。	遊び場・みどり豊かな屋外環境 冒険遊び場として楽しそうな空間 みどりが多くのどかなところ。 散歩の際休憩に使用できるベンチがあつて良い。	大学の存在 桜美林大学のキャンパスがあり、芸術への関心が高いまちになっている。 大学キャンパスが近く、若者が訪れるまちとなっている。 チャレンジできる環境 気軽にお店を開くことができる環境。

○グループワークの様子



②木曽山崎団地地区の改善点（※付箋の色は P1 に記載している人物設定の色 ※赤枠は今までのワークシヨップ等で出なかった新たな意見）

安全・安心	コミュニティ (多世代交流)	利便性	まちの魅力	環境	その他
高齢者の買い物 高齢者の買い物の移動が不便（買い物袋をもつ高齢者） ネコサバステーションでは買い物サービスを充実させてほしい。	コミュニティ拠点 集会所が使用されていない。 井戸端会議を外で実施すると暑そう 新たな拠点の整備 商業と居住スペースがセットで安く貸すことができれば良い。 可動式の展示空間を地域に開放する。 世代間交流を促進するために放課後に集まれる場所が欲しい。 若年層のコミュニティ 若い世代のコミュニティの希薄化。 人通り・にぎわい 休日は人通りが少ない。	交通・車社会 交通結節点であるバス停から各居住地まで距離がある。 車社会からの脱却方法について。 バス需要はどの程度か。 モノレールが開通したら、交通の便が良くなりそう。 バリアフリー エレベーター無しの団地があり、階段でしかアクセスできない箇所がある。 坂が多く、ベビーカーや車いす使用者にとって不便。	商店街 閉まっているお店が多い。 商店街が土日休みでさみしい雰囲気 商店街・団地の活用 商店街のステージや空きテナントを大学生に活用してほしい 団地のベランダや壁を活用して学生の展示空間にすればよい。 官民連携 PFI を活用したまちづくり。 自然との距離 自然により触れられる環境を整備してほしい。	公園・公共空間の管理 植栽などの管理があまりできていない。 公園の利活用を推進してほしい。 立地・高低差 立地が悪く高低差がある。 健康をテーマとしたまちづくり 廃校を活用して健康やスポーツを推進すると良い。	大学の活用 キャンパスでは、休日人がいない。 土日に公開授業があれば良い。 学習機会を提供する機能があると良い。

(9) 講評

○清水会長の講評

- グループワークでは、担い手づくりの話が多い印象。地方の団地では近隣の大学の教授が問題意識を持ち、コーディネートを行っている。木曽山崎団地地区ではそのような人材を受け入れる素地があるように思う。可能性として追及することは面白いと思う。
- 「挑戦できる」というキーワードが飛び交ったが、この地区は、そのような地区に思える。様々な活動やアクティビティを応援していき、地区内から面白い取組みが醸成され、来街者や周辺から移り住む人が増加するといったストーリーも考えられる。
- 団地の集約化により出来た空き住戸や 1 棟をサークル棟にする等実験的に使用する拠点を整備することはあるかと思う。
- 木曽山崎団地地区の大きな課題として交通拠点から住宅までのアクセスが挙げられる。木曽山崎団地地区は広い範囲となるため、住宅地と駅周辺を結ぶモビリティを考えていくのが重要な視点になってくる。

4. 宿題について

第1回学生まちづくりワークショップの意見を踏まえつつ、2040年のまちの姿や、実現に向けた取組の提案について第2回学生まちづくりワークショップまでの1か月間でまとめていただきました。

5. 第2回学生まちづくりワークショップについて

第2回学生まちづくりワークショップでは、宿題でまとめた「2040年のまちの姿や、実現に向けた取組の提案」についてプレゼンテーションを行いました。

(1) 日時

2025年7月6日（日） 10:00～11:30

(2) 場所

桜美林大学 桜美林芸術文化ホール ひなたやま交流プラザ

(3) 出席者

参加者：5名 見学者：2名

(4) 事務局

町田市：4名、URリンケージ（受託業者）：5名

(5) オブザーバー

UR都市機構：1名、東京都住宅供給公社：2名

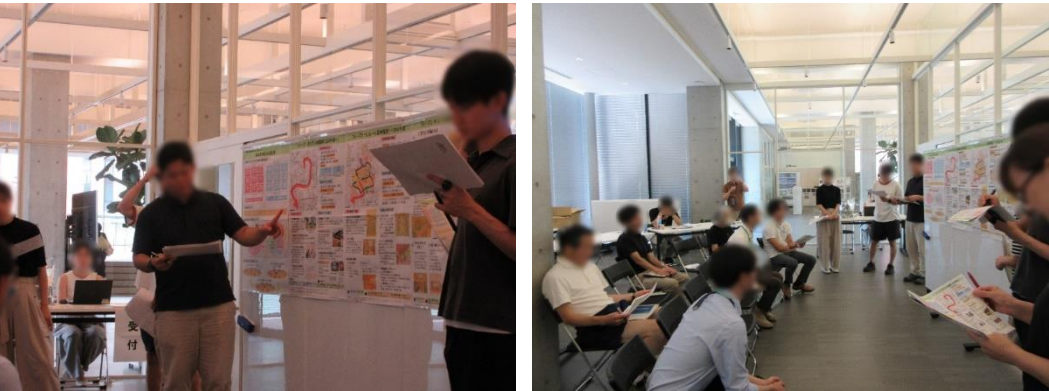
(6) 第2回学生まちづくりワークショップの内容

順番	項目	内容
1	プレゼンテーション発表	宿題の発表
2	発表・講評	清水教授、学生、町田市、居住者等を交え質問、ディスカッション発表について講評。

(7) プレゼンテーションについて

宿題でまとめた「2040年のまちの姿や、実現に向けた取組の提案」についてプレゼンテーションを行い、清水教授、学生、町田市、居住者等を交え質問、ディスカッションを行いました。

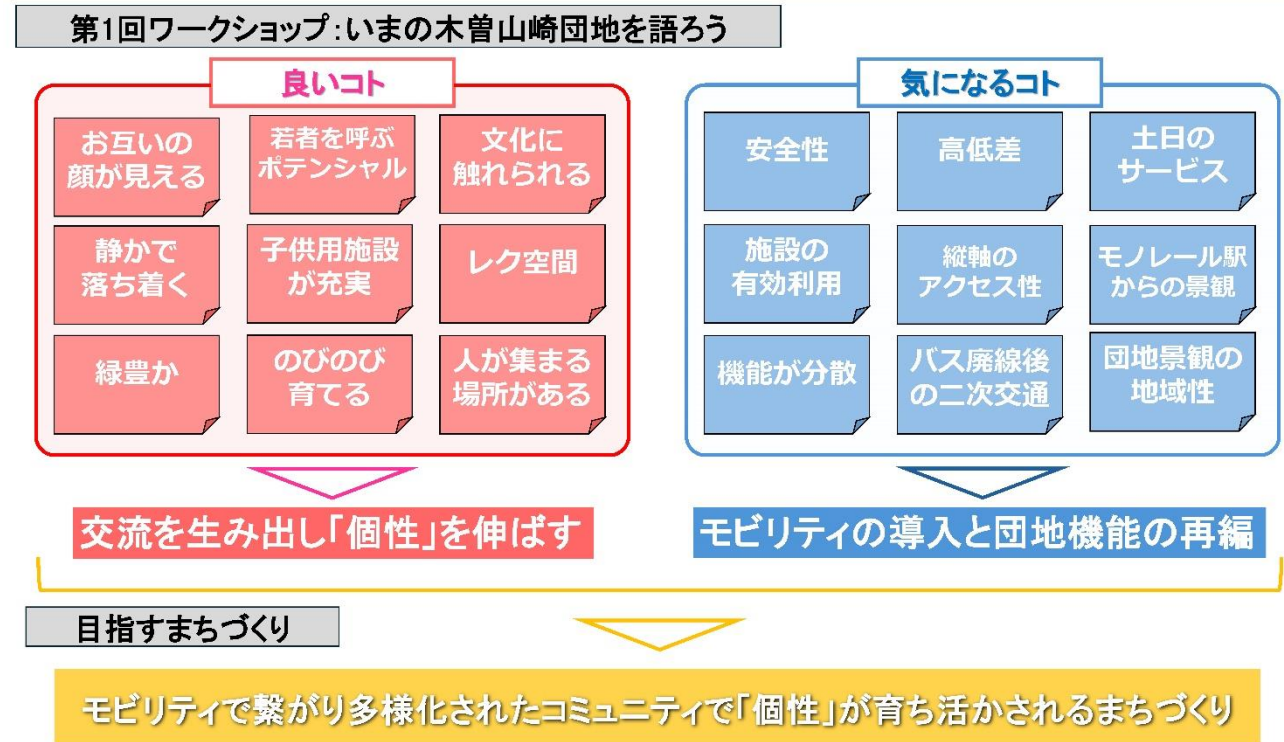
▽プレゼンテーションの様子



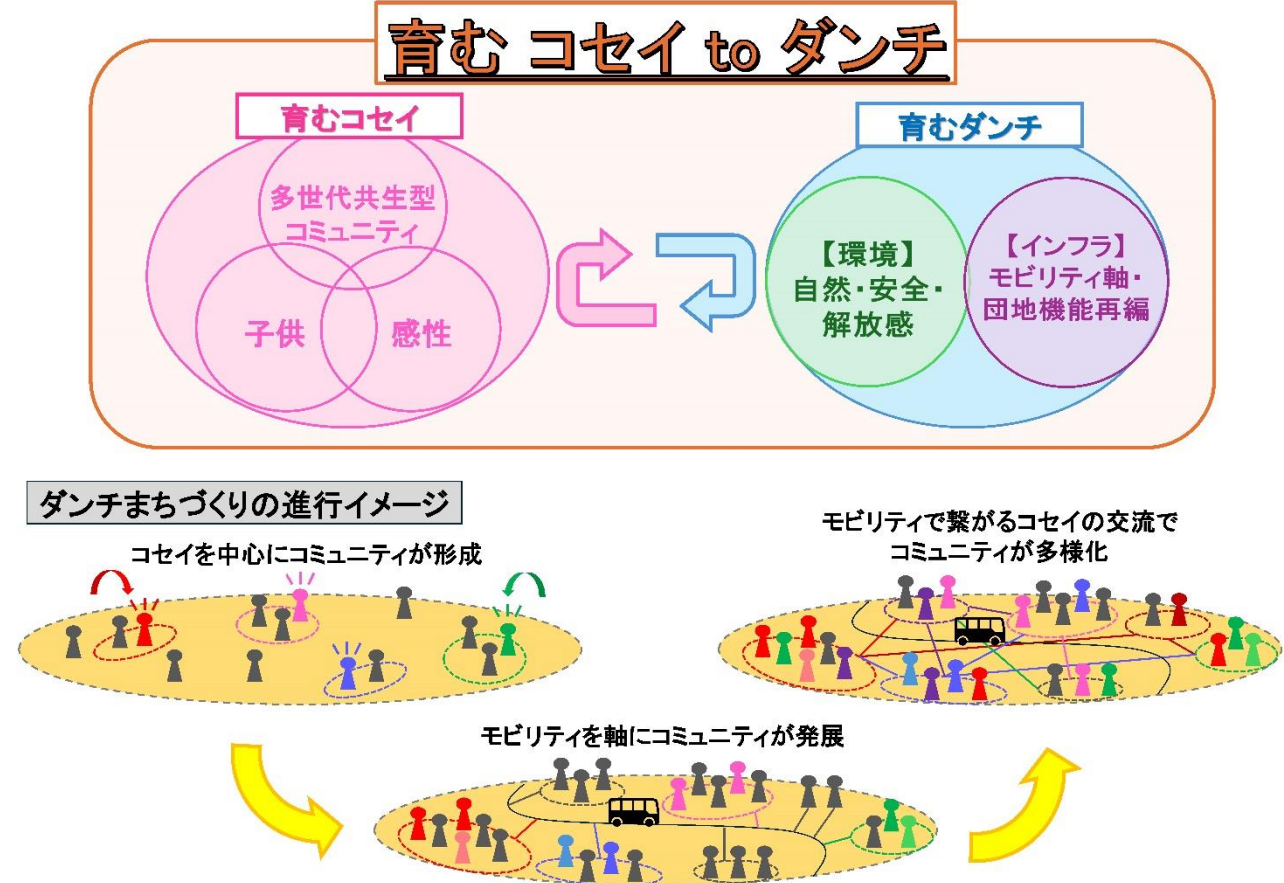
(8) 学生による提案

町田木曽山崎団地地区 学生まちづくりワークショップ

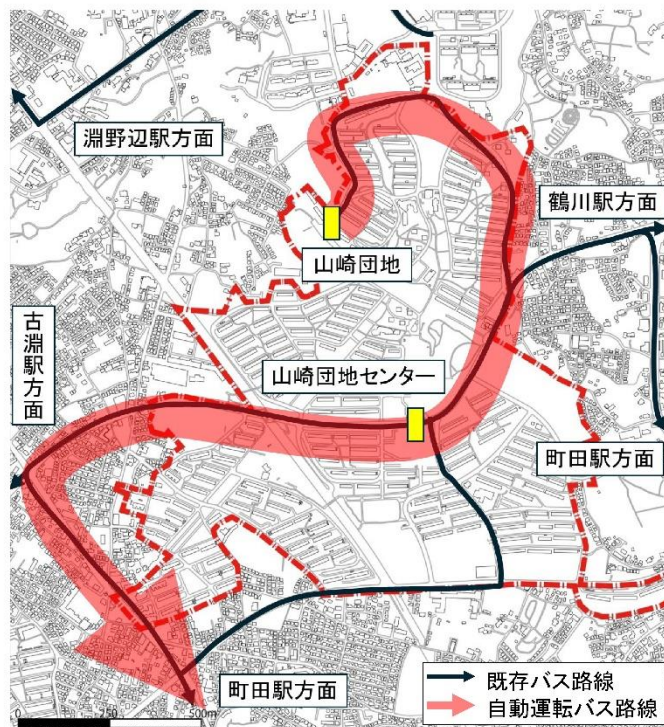
2040年のまちの姿を描く



2040年のまちの将来像: コンセプト



フェーズ1:まちづくり初動期(2025年頃～)



団地利用の拡大

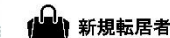
- ・ **団地農地の導入**
電線の下の一画を整備して、団地住民がガーデニングや家庭菜園を始めよう。
大規模な団地農地を作る前の、社会実験を行う。
事例: 多摩平の森団地⁽¹⁾ (日野市、UR)
- ・ **桜美林大生の団地住まい開始**
学生専用の団地区画を整備するにあたり、桜美林大学の学生に住んでもらう。
⇒学生と団地住民の交流のきっかけづくりの場を提供。
- ・ **アトリエ団地(社会実験)**
団地機能の再編に向けて取り壊す予定の団地をアトリエとして社会実験的に利用。
AIR的な活用を行って、桜美林の学生を中心にアーティストを団地内に呼び込む。
アーティストインレジデンス⁽²⁾ (AIR)
- ・ **既存の取組を発展活用**
JKKの提供する学生向け賃貸や、DIY、ルームシェア、子育て、リモートワークなど、個性的な利用を推進する。



居住者

Aさん(高齢者 75歳) 一人暮らし
階段と荷物運びがとにかくしんどい

Bさん(高齢者 70歳) 一人暮らし
家庭菜園とおしゃべりがしたい



新規転居者

Cさん(自営業 22歳) 一人暮らし
住民のためのカフェをひらきたい

Dさん(桜美林大生 18歳) 一人暮らし
時間をきかず作業に集中したい

団地利用の拡大

- ・ 賃貸利用の間口を広げる
→居住者のコセイを伸ばす
→周辺部の未入居箇所から
実験的に事業を実施しコセイを
呼び込む



自動モビリティの導入

- ・ 既存のバス路線を継続して利用
- ・ **自動運転バスの利用**
→住民の自動運転バスへの拒絶反応を無くしていく
- ・ 先進事例の対象地化
→小型モビリティを利用した
住民一体型の実証実験

自動モビリティの導入

- ・ **自動運転バスの導入**
「山崎団地」バス停から町田駅方面に向かうバス路線を自動運転バス(レベル3:条件付運転自動化)に置き換える。

自動運転を導入するメリット

- ・ 既存のバス交通の問題解決
採算性の低さ、運転士不足など
- ・ 公共交通の充足
高齢化社会の進展における、免許返納を促し、交通事故の減少につながる

⇒今後起る未来を、先取りできるダンチに!



レベル3自動運転バス
(大田区実証実験にて撮影)

- ・ **先進技術の導入事例対象になる**
より高度なレベル4の自動運転バスの実装に向けた実験を団地内で行えるように整備する。

先進事例地となるメリット

- ・ メディアに取り上げられる回数が増加
- ・ 他の自治体や研究機関の視察が増加



境町の自動運転バス



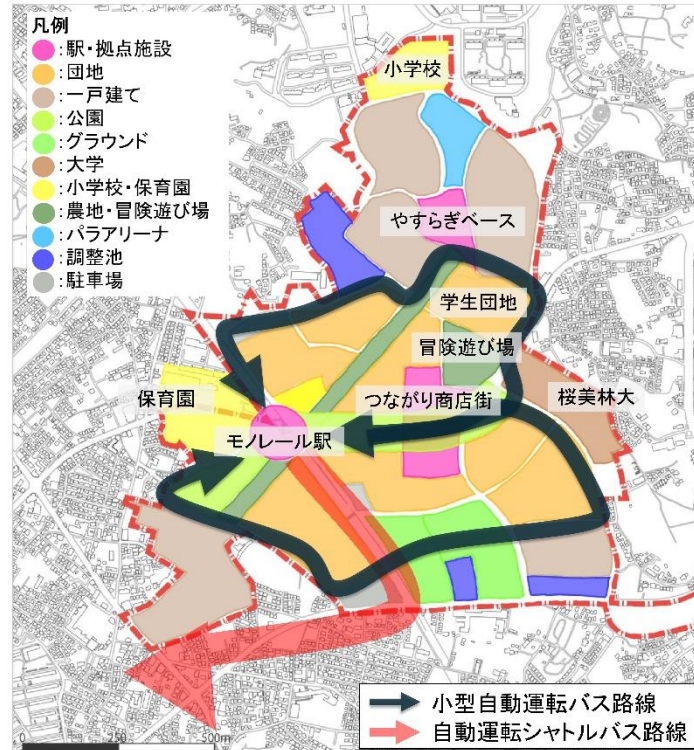
団地内の宅配ロボットの導入⁽⁴⁾

導入後の経済効果
2年間で約7億円⁽¹⁾

運送業の人手不足に対応した
配送スタイル

茨城県境町の例⁽³⁾

フェーズ2:モノレール延伸直前(～2040年頃)



団地機能の再編

- ・ **食育もできる団地農地**
電線が通っている区画に、住民で管理を行う農地を整備する。
団地に住む農業やガーデニングに興味のある人たちの交流の場であり、保育園のイベントや小学校の授業で利用し、多世代交流の場にもなる。
- ・ **アトリエ団地**
学生団地区画内に、アトリエとして利用できる棟を用意し、AIRとして多様なアーティストに滞在してもらったり、桜美林大学の学生のアトリエとして活用したりする。



拠点施設の機能

- つながり商店街
 - ✓ スーパー
 - ✓ 学童
 - ✓ コミュニティ施設
 - ✓ デイサービス施設
 - ✓ 町医者

- やすらぎベース
 - ✓ スーパー
 - ✓ コミュニティ施設
 - ✓ 図書室・習い事スペース



団地機能の再編

- ・ **モビリティと連動した建物の更新に伴う機能再配置**によるダンチづくり
- ・ 団地内の**車両侵入を制限**、モビリティを中心としたまちに
- ・ 団地を中心部、一戸建てを周辺に再配置・機能集約・調整池をPPP活用
→調整池イノベーションエコシステム

団地内交通の充実

- ・ 団地内を周回する**小型自動運転バス**と専用道の導入
- ・ 建設中のモノレール駅の機能活用
→団地内バスと町田駅への**シャトルバス乗換え場を設置**
- ・ レベル4(特定条件下における完全自動運転)の自動運転バスの実装

団地内交通の充実

- ・ **つながり公園**
駅から団地センターの間は、芝生の公園でつなぐ。公園の中央を小型の自動運転バスが通り、商店街・スーパー・各棟を結ぶ。
→新しい山崎団地の象徴的な風景になる。



- ・ **モノレール駅予定地**
建設中の駅のホームに自動運転シャトルバスが乗り入れる。
団地内を周回する自動運転バスと、町田駅までのシャトルバスの乗換え場となる。
参考: 宇都宮LRT⁽¹⁾、
広電廿日市市役所前駅⁽²⁾



- ・ **自動運転バスのルート**
 - ✓ **小型自動運転バス**
団地の外縁を沿うように路線を設定
自動運転バス乗り場(既存のバス停を再利用+団地内に設置)から人々は乗車可能
 - ✓ **自動運転シャトルバス**
モノレールの沿線に合わせて、都道47号(新道)に合流その後、旧道に合流して町田駅に到着



Aさん Bさん Cさん Dさん



Eさん(会社員 35歳) 小学生の親
遊びたい盛りの子供を家の近くで楽しめさせたい

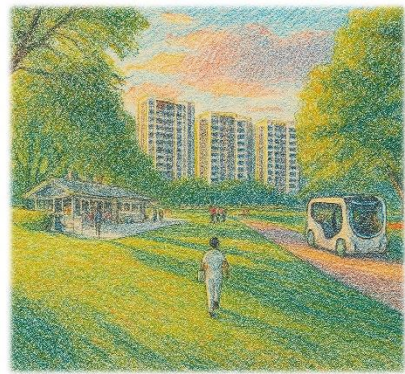
Fさん(会社員 30歳) 4歳児の親
小さいうちからいろんなものに触れて育ってほしい

(1) 下野新聞digital, "LRTは移住者呼び込む「武器」 新たなまちづくりの装置に発展LRT③", 2023-7-29, <https://www.shimotsuke.co.jp/articles/-/769751> (2025/7/5)
(2) 国土交通省, 駅まち再構築事例集, 16廿日市市役所前駅, <https://www.mlit.go.jp/toshi/content/001351584.pdf> (2025/7/5)

フェーズ3:モノレール延伸後(2040年～)

① にぎわいの軸となる つながり公園

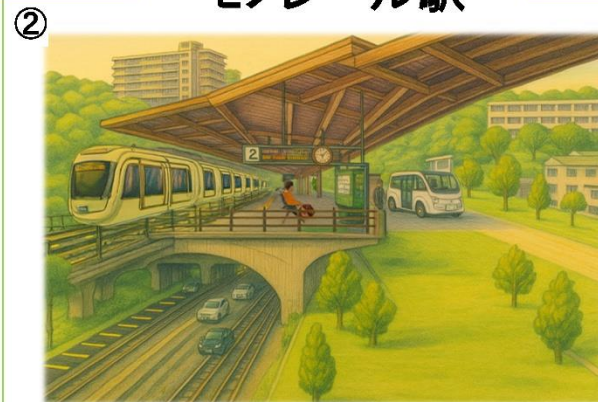
駅からつながり商店街の間は、芝生広場が広がる



この町に住む
様々な人が
行き交う

- ✓ 駅に行く
通勤・通学者
- ✓ 桜美林の
学生・教職員
- ✓ 遊ぶ子ども
- ✓ 散歩を楽しむ
高齢者

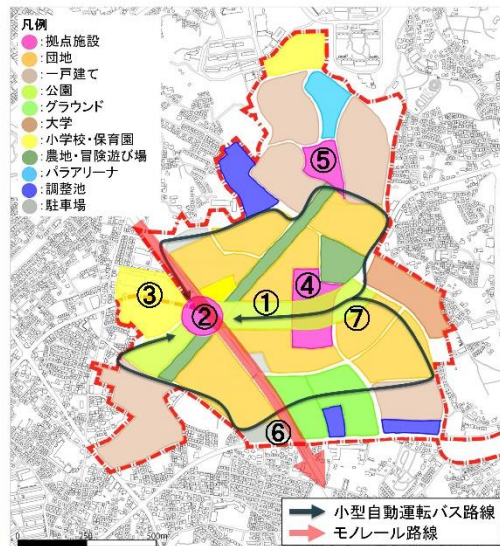
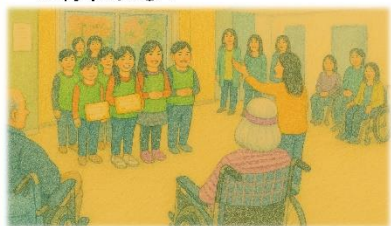
② モノレール駅



- ✓ ホームと公園がシームレスにつながる
- ✓ 駅を出たら自動運転バスで各拠点や家に直結

③ 保育園

- モノレール駅周辺に保育園を配置することで、子どもを預けた後そのままモノレールを利用して出勤可能に！
- 近くの公園はお散歩で利用、農地は食育に利用し、普段から地域の住民の方との交流が活発に行われる！



- ✓ タッチレス改札で解放感
& 利便性を高める⁽¹⁾



移動に伴うハードルを下げていく！

④ 大学生がまちの 主役に？

- 桜美林大学の学生を中心として、まちなかでのコンサートなどを実施！
- 団地内でのイベントを大学生主体で実施し、大学生と住民の交流促進！



⑤ 習い事スペース

やすらぎベースでは、習い事として「そろばん教室」「お絵描き教室」「すこやか教室」など、多世代の住民向けに様々な習い事を実施！



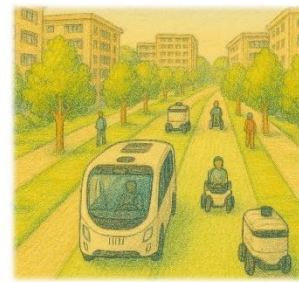
⑥ カーシェア

- 自家用車を持たない団地住民向けのサービス！
- 予約制で車を借りることができ、ファミリー層は家族でのお出かけや、学生は友達とのお出かけに利用が可能に！



⑦ 自動運転バス専用道の活用

- 自動運転バス以外にも、宅配ロボットや車いす型モビリティが走行可能に！
- 様々な移動のニーズに対応
- ・有事の際は、緊急車両もスムーズに通行できる



(9) 主な質疑・意見 (● : 意見・質疑 ◆ : 回答)

- 気になることに縦軸のアクセスと掲げているが、高低差があることによる移動が困難ということを指しているのか。
- ◆ 縦軸のアクセスとは、整備される駅から北部の住宅地へのアクセスのことを指す。駅からは小型モビリティでアクセスし、縦軸のアクセスを補充する提案としている。
- 初動期では既存のバスを活用する提案としているが、新たなモビリティをいきなり導入すると住民の理解が得られないからこのような提案としているのか。
- ◆ いきなり、全般の交通を自動運転にすると、地域住民が受け入れないと考え、モノレール延伸直前から自動運転を導入することを考えている。自動運転の路線については、団地と町田駅を結ぶことを想定している。
- モノレール延伸直前に提案しているつながり公園は面白いと思う。このアイデアはどういうところから出てきたのか。
- ◆ 前回のまち歩きで団地センターは残したい財産だと感じた。団地センターとモノレール駅を途切れなくにぎわいを創出させ、コミュニティが他拠点に形成されることを願って「つながり公園」を提案した。つながり公園の中にもコミュニティが形成されるイメージである。
- 居住者の目線からすると、高齢化等が木曽山崎団地地区の大きな課題である。そういった木曽山崎団地地区の現状を踏まえた提案をしてほしい。
- つながり公園の一般車道を廃道して占用することとなっているが、一般車両は入ってくるのか。また、代替ルート等の確保はどのように考えているのか。
- ◆ 一般車両については入らない想定。団地内通路をバイパスとして、代替ルートを確認することを想定している。
- アーティストインレジデンスについては、大学生に部屋を借りてもらうのか、無償で提供するのか。
- ◆ 無償は想定していない。現在の空き家を活用して、芸術活動を展開してほしいと考えている。
- 機能再編を提案は、モノレール延伸直前や直後におけるゾーニングはどのような考えの基、設定を行ったのか。
- ◆ コミュニティのハブが一つあるより他拠点に所在する方が、ハブでのコミュニティが希薄化されたとしても多拠点に分散されているため良いと考えた。そういった考えの基、現在の機能配置を活かしながら、ゾーニングを設定した。
- 駅から直結で住宅まで移動を直結すると、移動はシンプルになるが、交流が生まれにくくなるのでは。「つながり公園」は交流が生まれるような工夫としての提案かと思うが、そのほか、賑わいを創出する工夫等何かあるのか。
- ◆ 移動がシンプルになることで、交流が生まれないのではという懸念については非常に悩んだ。工夫として、モノレール駅周辺のみならず施設を整備せず、多拠点に賑わい拠点を整備することで交流を促進させる提案とした。
- 自動運転バスについては、既存のバス停を活用するのか。バス停の近くに賑わい創出の機能を配置するのか。
- ◆ 既存のバス停を活用する想定。現在のバス停においても、各々のニーズに合わせて停留するのは現実的に難しいと考えている。目的地と路線についてはセットで設定している。

(10) 講評

○清水会長の総評

- 理想を掲げながらも現状を把握することも重要だが、現状の課題を解決する形でのまちづくりを進めると、まちづくりが進まない。現在では、バックキャストのまちづくりが進んでおり、今後の将来像を決める中で、このような提案を行うワークショップを実施できて、非常に良かった。
- 2040年時点ではモビリティの形態が大きく変わることが予想され、そのような変化は、まちの形成に大きくかわる。団地の交通形態も多様になることが予想される中で、どのようにまちづくりを考えていくのか重要になる。
- モビリティの形態が変わると駅勢圏も大きく変わることが予想され、そのような背景の下でまちづくりを考えていくことも重要。モビリティによって駅のホームと自動運転がシームレスにつながると、駅前広場や駅をコンパクトになり、駅前の空間の考え方も大きく変わってくる。
- 地区のポテンシャルに沿った開発事業を考えていかなければならない。駅前だけ高度利用され、その他の地区が廃れていくことは問題だ。その中で「つながり公園」の提案はポジティブに受け止めたい。「つながり公園」の実現に向けた提案については整理をしていかなければならない。
- 今回の提案は大規模な商業施設ではなく、現在の資産を活かしつつ、付加価値の高い個店を戦略的に配置し、地区のポテンシャルを高めるまちづくりとなっている。今後はそのような考え方が重要になってくる。

A B C D E F Gさん(大学生 18歳) 一人暮らし 開通したモノレール沿線にある大学に通っている Hさん(会社員 33歳) 5歳児の親 通勤路に保育園とスーパーがあれば助かる

(1) 東日本旅客鉄道株式会社、「Suicaの当たり前を超えます」、2024-12-10 https://www.jreast.co.jp/press/2024/20241210_ho03.pdf (2025/7/5)

