

第5回 木曽山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨

日時	2025 年 7 月 31 日（木） 10：30～12：00	場所：ネコサポ町田木曽コミュニティスペース①、②
出席者	町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会委員 清水会長（東京都立大学教授）、小林委員（町田木曽住宅ト号棟管理組合）、平本委員（本町田町内会）、岡田委員（サンヒルズ町田山崎管理組合）、松山委員（町田山崎第二住宅管理組合法人）、窪田委員（千代ヶ丘自治会） 委員随行者：1 名	
欠席者	佐藤委員（町田山崎団地自治会）、宮川委員（町田木曽団地自治会）、金子委員（木曽団地自治会）、牧野委員（上山崎町内会）	
オブ ザーバー	都市再生機構 東日本賃貸住宅本部 多摩・神奈川エリア再生部 ストック再生事業課 名取氏、土屋氏	
	東京都住宅供給公社 住宅総合企画部 建設推進課 宇佐美氏、永井氏、保田氏、魚津氏	
事務局	町田市 都市づくり部 都市政策課 モノレールまちづくり推進室 戸田室長、穴水推進担当係長、年代主任、伊藤主事	
傍聴者	なし	

■提出資料

資料1：第4回木曽山崎団地地区まちづくり検討会議事要旨

資料2：前回の質問事項について

資料3：学生まちづくりワークショップの実施報告について

資料4：第3回木曽山崎団地地区まちづくりワークショップの実施報告について

資料5：町田市木曽山崎団地地区まちづくり構想改定案（新旧対照表）

資料6：町田市木曽山崎団地地区まちづくり構想改定案

■議事

1. 開会

2. 第4回木曽山崎団地地区まちづくり検討会の振り返りについて

質疑応答無し

3. 学生まちづくりワークショップの実施報告について

(会長)

学生を対象にワークショップを実施した。2040年にモノレールが延伸されたことを想定し、バックキャストでまちづくりを考えてもらった。2040年のモノレール延伸を見据え、「現時点」、「モノレール延伸前」、「モノレール延伸後」という3つの時点でできることを提案してもらった。団地地区内のコミュニティを育むような取組の提案や、地区内の拠点を結ぶため、循環する交通網を構築するという提案であった。

(委員)

バックキャストのまちづくりとはどういう意味なのか。

(会長)

バックキャストのまちづくりとは将来におけるまちの理想を掲げ、その理想を実現するために必要な取組みを逆算して行うまちづくりのことである。現時点での住民のニーズや課題を汲み取って進めるフォワードキャストのまちづくりだとモノレール延伸との関連性が低くなるため、バックキャストでまちづくりを進めていくことが重要となる。

(委員)

山崎団地は築50年以上経過し、都市再生機構が外観の塗装やリノベーションといった延命化を図っているが、建替えの計画はあるのか。地域の活性化において空き部屋が多いと問題となる。空き部屋はどの程度なのか。空き部屋をどのように活用していくのか。

(事務局)

本構想の改定においては、モノレール駅周辺に「にぎわいのエリア」や「いこいのエリア」を設定している。これらのエリアでは、土地利用の転換を検討しており、建物の建替えも想定される。モノレールを軸として、にぎわいや暮らしやすい空間を整備することで、団地においては空き部屋の減少が見込め、商店街においてもにぎわいが再生するといった波及効果も生まれるのではないかと考えている。

(委員)

そういったエリアでの土地利用の転換を行うという事は市が土地を買い取るということなのか。

(事務局)

土地利用の転換を行うにあたって、駅前広場などの基盤になる空間を町田市が取得することは考えられる。それ以外に、町田市が土地を買い取るということはない。あくまで、団地事業者である都市再生機構や東京都住宅供給公社が主体となって団地やまちを変えていくことになる。町田市としては、都市再生機構や東京都住宅供給公社が進める団地再生やまちづくりの下支えとして公共空間の利活用といったまちづくりを行うことになる。

(委員)

住民としては団地事業者である都市再生機構や東京都住宅供給公社が何を考えているのかが分からず、考えをはっきりと示してほしい。町田市と都市再生機構、東京都住宅供給公社と連携して協議し、方向性を示すなどもっと大きなグランドデザインを描くべきではないか。

(事務局)

木曽山崎団地地区の大きな方向性については、まちづくり構想の上位計画にあたる「町田市都市づくりのマスタープラン」に明記されており、木曽山崎団地地区については、町田市の3つのリーディングプロジェクト（町田駅周辺、木曽山崎団地、忠生・北部）の一つに位置付けられている。リーディングプロジェクトにおいて木曽山崎団地地区は、団地に新たな機能を付加することや賑わいを増やし、地域の拠点となるようなまちづくりを推進していくことを明記している。より具体的なまちづくりの内容について、今回検討しているまちづくり構想でとりまとめを行うものである。また、まちづくり構想については、この検討会と並行して、町田市、都市再生機構、東京都住宅供給公社の3者での話し合い、検討も実施している。

(会長)

都市再生機構や東京都住宅供給公社の役割としては、町田市の施策と調和を図りながら、居住者のニーズに応えたまちづくりを推進することにある。一方、町田市の役割としては都市再生機構や東京都住宅供給公社のまちづくりを推進するため、モノレール延伸誘致や人口・商業の維持といった下支えを行うことにある。木曽山崎団地地区は、多摩都市モノレールの駅の中でも駅勢圏人口が多いことが予想され、延伸において非常に重要な地区である。モノレール延伸を呼び込むためにもまちづくり構想の検討がしっかりとされているかが重要となる。

(委員)

壁式構造だと耐久年数として100年は持つ。そこまで集約化・高層化せずともまちとして持続できるかと思う。

(都市再生機構)

コンクリートの寿命については一概に何年と決まっておらず、この場で何年持つとは言えない。ただ、定期的に点検等を行っており、耐震化指数では「安全」という確認が

出来ている。まちづくりの方向性に関して、都市再生機構としては、桜美林大学の誘致やモノレール延伸といったまちづくりの機運が高まっていることや団地が高経年化していることを踏まえ、住民と勉強会を実施している。勉強会では、住民とまちづくりの将来イメージを共有した。その将来イメージの実現に向けて調査を実施している。住民の皆様と連携しながら、まちづくりを進めていきたい。

空き家については、具体的な数値は言えないが、まちづくりとしてはマイナスの要素となるため、利活用を検討していきたい。

(委員)

無印良品とコラボレーションした住戸もあると伺っているが、効果はどのようなものなのか。

(都市再生機構)

無印良品とのコラボレーション住戸についてはやはり、興味を持っていただける方が多い。様々な層に興味を持っていただき、団地にとっても良い影響を与えている。

4. 第3回木曽山崎団地地区まちづくりワークショップの実施報告について

(委員)

ワークショップに参加し、若い世代の考え方と高齢者世代の考え方が違うと感じた。若い世代は攻めの意見が多く、高齢者は守りの意見が多かった。若い世代の意見を聞いたことは、貴重な機会だと感じた。構想ではどちらの意見を取り入れていくのか。

(事務局)

まちづくり構想については、若い世代や高齢世代どちらの意見も取り入れつつ策定していきたい。

5. まちづくり構想（改定案）について

(事務局)

まちづくり構想改定案についてのご意見等は、次回検討会まで対応できる。それまでの期間も意見や問い合わせに応じるので、ご連絡いただければと思う。

6. その他

第6回検討会は2025年9月末頃を予定している。

7. 閉会

以上