

第2回 木曾山崎団地地区まちづくり検討会 議事要旨

日時	2024年11月18日(月) 10:00~11:40
場所	木曾山崎コミュニティセンターB館3階大会議室
出席者	町田市木曾山崎団地地区まちづくり検討会委員 清水委員(東京都立大学教授)、佐藤委員(町田山崎団地自治会)、小泉氏(木曾団地自治会 金子委員代理)、石崎委員(町田木曾住宅ト号棟管理組合)、牧野委員(上山崎町内会)、平本委員(本町田町内会)、齋藤委員(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) 委員随行者:2名
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、長谷川氏 東京都住宅供給公社 住宅総合企画部 建設推進課 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 柘植野室長、穴水推進担当係長、今野主任、小泉主任
傍聴者	なし

■検討会資料

資料1: 第1回木曾山崎団地地区まちづくり検討会議事要旨

資料2: 木曾山崎団地地区の現状について

資料3: 第1回木曾山崎団地地区まちづくりワークショップ結果報告

資料4: 木曾山崎団地地区まちづくりアンケート結果報告

資料5: まちづくりの課題整理、まちづくりの目標・方向性と取組例について

資料6: 第2回木曾山崎団地地区まちづくりワークショップの概要

資料7: 第2回木曾山崎団地地区まちづくりワークショップの資料案

■議事

1. 開会

2. 第1回木曾山崎団地地区まちづくり検討会の振り返りについて

2024年7月26日に実施した第1回木曾山崎団地地区まちづくり検討会について、資料1を基に振り返りを行った。質疑等はなし。

3. 木曾山崎団地地区の現状について

団地毎の入居者の年齢構成、世帯主の年齢構成、家族構成、世帯人数、単独世帯の年齢構成、世帯主の居住年数について、資料2を基に共有を行った。質疑等はなし。

4. 第1回木曾山崎団地地区まちづくりワークショップ、まちづくりアンケートの結果報告について

2024年8月18日に実施した第1回木曾山崎団地地区まちづくりワークショップとまちづくりアンケートについて、資料3、資料4を基に結果報告を行った。

【まちづくりワークショップについて】

(委員)

ワークショップ参加者の年齢層についてご教示いただきたい。2040年における木曾山崎団地地区の将来像を掲げるにも関わらず、高齢者に寄り添った意見が多いと推察する。

(事務局)

ワークショップ参加者の年齢層についてはお聞きしていないため回答できない。

(会長)

若い世代の意見については居住者向けのワークショップとは違う方法で意見を聴取する機会を設定したい。桜美林大学の大学生なども対象と考えている。改定するまちづくり構想では、2040年の木曾山崎団地地区の将来像を描くため、2040年に中心となる若い世代の意見を聴取することが重要であり、意見聴取の方法については引き続き検討したい。

【まちづくりアンケートについて】

(委員)

団地内の商店街については空きが目立ち、縮小化している。周辺に存在する大型商業施設においては、土日祝は渋滞するほど人気があり、賑わいがある。アンケートを拝見すると居住者はそのような大型商業施設を求めているように思える。将来を見据えて、大型商業施設を整備すると多くの人が集まり、賑わいが創出されるのではないかと。また、

「現状のままでいい」と回答した人が多いように感じる。「現状のままでいい」となると木曾山崎団地地区の高齢化が進展し、より若い人が居住しにくくなる。防災面でも築45年以上の老朽化した建物がさらに増え、好ましくない。今後、建物の更新時期に合わせて新しい建物を整備すると若い人の定住も促進されるのではないか。

(委員)

山崎団地で生活している中で商店街がより活性化すれば良いと考えている。これまで、商店街が実施する店舗の誘致に関して居住者が意見を伝える場はなかった。現在、店舗の誘致に居住者の意見が反映されるよう商店街の会長に働きかけを行っている。例えば、商店街においては、長年、同業種の店舗は一店舗のみとしてきた経緯があるが、同業種でも複数の店舗誘致を可能としたい。また、店舗によっては平日の昼間を休みとしており、シャッターが閉まってしまい、賑わいにつながらないこともある。昼間、居住者が食事できるような店舗を誘致することで、商店街を活性化できればと思う。

(委員)

アンケートを拝見すると厳しいご意見も多々見受けられた。居住者においては、日常生活で手一杯の中、2040年という未来の木曾山崎団地地区の姿がなかなか描きにくいのではないか。団地の改修、バリアフリーの対応など日常生活の課題に対する投資・改善と新しい交通手段やモノレール駅整備等の取組みが共存できるか懸念である。2040年の木曾山崎団地地区の将来像を目指すだけでなく、団地の改修・バリアフリー化や商店の営業といった日常生活の課題に対して行う取組みについても行っていく必要がある。

(会長)

アンケート調査の結果について、居住者においては日々の生活が手一杯であることから日常生活の不満や課題に関する意見が多い印象であった。今回、検討したい2040年の木曾山崎団地地区の将来像に向けた意見が出にくく、検討したい内容とアンケートから得られた意見について乖離が大きいことは課題である。現状の暮らしに満足していないにもかかわらず、モノレール整備や2040年の木曾山崎団地地区の将来像についてはどうしても無関心になってしまう。ましてやモノレール延伸によりバス路線が廃止される等日常生活が不便になるといった意見も見受けられ、居住者の生活をどのように守りながら、2040年に新たな居住者が移り住めるまちづくりを展開できるかが重要だと感じた。モノレールが延伸すれば、まちが劇的に良くなるわけではなく、現状の課題に対する取組や段階的なまちづくり・連続性を考慮しながら、まちづくり構想を作成していく必要がある。

先ほど話に上がった商店街については、働いている世代は店が空いている時間に帰れず、週末に大量に買い物を行う傾向にある。また、子供がいると、車利用となってしまうため、大型商業施設がより人気となる。小規模な店舗についても昼間に買い物をする高齢者にとっては需要があるが、週末に大量に買う若い世代には訴求できない。一方、

平日に閉店し、休日に開店している店舗については主に週末に買い物を行う若い世代にとって需要があり、平日の昼間もいる高齢の方からすると「全然お店が空いていない」ということになる。商店街の活性化に関して商店会と自治会や居住者の意見交換は必要であるが、どの世代にどのような需要があるのかといった市場性や商店の経営を考慮しないと共倒れし、結果的には商店街が活性化しないこととなる。

今回の検討では、モノレールが延伸されたまちの将来像を描かなければならないが、アンケート調査では日常生活の課題や意見が自由意見を中心に多く出たため、自由意見の内容を真摯に受け止める必要があると感じている。自由意見では、厳しい意見も多かったが、貴重な意見であることから真摯に受け止め、可能であれば、属性（年齢、居住地など）について分析を行ったほうが良い。

(事務局)

自由意見については属性を含めて分析を行う。アンケート調査は回答数が少なく非常に驚いた。ただ、回答数は少ないが貴重な意見であるため、まちづくり構想の検討へ活用していきたい。

(会長)

回答率が低い理由の一つに高齢の居住者が「自分とは関係ない」と考えている人が多いと推察する。また、若い世代は木曾山崎団地地区を「終の棲家」と考えていない可能性があり、「自分事としていない」と推察する。回答の年齢ごとの分布などを分析し、回答率が低い背景を考えるべきである。

(委員)

自治会が実施するアンケートでも同じように少ない回答率となる場合が多かった。モノレール延伸や2040年の木曾山崎団地地区の将来像について自分には関係ないと感じてしまう人が多いと思う。若い世代においては自治会の加入率が低く、木曾山崎団地地区に居住するのは5～10年のみと考えている人も多い。このままでは、若い世代が定住せず、更に高齢化が進んでしまうのではと危惧している。

5. まちづくりの課題整理について

まちづくりの課題整理について、資料5を基に説明を行った。

(委員)

資料の1ページ目における課題の検証、再設定の項目番号について治安悪化防止は1-4と記述しているが、1-3ではないのか。

(事務局)

誤記の為、修正する。

(委員)

資料の1ページ目における課題の検証、再設定において1-6については、小学校等の跡地の活用が完了となったため、課題の再設定を行わないという説明であったが、山崎中学校は廃校、跡地活用については今後の予定であるため、記述しなければならないの

ではないか。

(事務局)

山崎中学校については、今回のまちづくり構想の範囲外の為、跡地活用について記述しない。

6. まちづくりの目標・方向性と取組例について

まちづくりの目標・方向性と取組例について、資料5を基に説明を行った。

(会長)

第1回ワークショップやアンケート調査を踏まえ、まちづくりの目標・方向性と取組例について案を作成したものである。今後、より内容を細かく精査しながら、検討していくこととなる。

7. 第2回木曾山崎団地地区まちづくりワークショップについて

2024年12月1日に実施予定の第2回木曾山崎団地地区まちづくりワークショップの概要について、資料6、資料7を基に説明を行った。

(会長)

前回のワークショップの参加者やアンケートの回答者の属性を拝見すると高齢者層が多く、意見が偏ってしまっている。若い世帯の意見を伺うべく、若い世代の参加を促すよう検討してほしい。

(委員)

山崎団地内では月一回の団地新聞内にワークショップの案内について掲載を行う予定である。

(委員)

忠生第五地区青少年育成委員会に11/5に出席し、ワークショップの案内について実施した。

(委員)

ワークショップでは、学生や20歳前後の意見を聞きたいと思っている。学生へ声掛けしてはいかがか。

(事務局)

木曾山崎団地地区に所在する桜美林大学へ学生を対象としたワークショップや意見交換の場を設けたいと声掛けをしており、調整を実施しているところである。

(委員)

学生から建替えに関するレポートを作成したいので打合せの機会を設けていただきたいと問い合わせがあった。よって、そういった場でまちづくり系の学生さんへお声がけすることはできるかと思う。

(会長)

良いご意見と思う。桜美林大学東京ひなたやまキャンパスは芸術系の学科と認識している。当地区にこだわらずにまちづくりの勉強を行っている学生に聞いても良いかもしれない。まちづくり構想の案がだいたい固まってきた段階でまち歩きやレクチャーをしつつ、ワークショップで将来像を描いてもらうことやシンポジウムを実施するなど、地域の方を対象としたワークショップとは別の機会で行っても良いのではないか。

(委員)

上山崎町内会は、木曾山崎団地地区から少し離れているため、最初は団地の現状が分からなかったが、検討会やワークショップを通じて分かってきた。町内会では検討会の議論などを踏まえて、提案したいと思う。

8. その他

(事務局)

第3回検討会は2025年2月6日(木)14:00~15:30 木曾山崎コミュニティセンターB館3階大会議室にて実施予定である。また、次年度の委員が変わる場合は早めに調整を始めてもらいたい。