

第2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

1 日時

2024年12月1日（日） 10:00～12:00

2 場所

木曾山崎コミュニティセンターB館大会議室

3 出席者

参加者：17名、見学者：1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：2名、東京都住宅供給公社：2名、
木曾山崎団地地区まちづくり検討会会長

6 プログラム

●グループワーク「まちのレイアウトを考えてみよう」

STEP 1「モノレールの駅が出来るとしたら、駅前には何があったら良いと思いますか？」

今後整備が予想されるモノレール駅周辺におけるほしい機能やその配置について意見交換を実施しました。

STEP 2「駅を中心として地区全体のレイアウトを考えよう。」

STEP 1を踏まえ、駅を中心とした木曾山崎団地地区全体におけるほしい機能やその配置について意見交換を実施しました。

STEP 3「地区内の交通はどのようになると良いですか？」

STEP 1、2を踏まえ、木曾山崎団地地区における交通手段やそのルートについて意見交換を実施しました。

●総評

グループワークの結果について共有を行い、ファシリテーターと検討会会長が総評しました。

○ファシリテーター（URリンケージ）

- 「新たな駅前に様々な機能があり、まちが便利になると良い」といった意見と「今ある環境を大切にしたい」という相反する意見が見受けられ、この2つの意見を両立させながらまちづくりを進めていくことが大きな課題である。
- 駅周辺から団地・住宅地までの交通をどのように支えていくかが大きな課題である。今の団地の良さを活かしながら、まちづくりを進めていき、どのようにまちを変えていくかが大きな課題である。

○検討会会長の総評

- 新たにモノレール駅が整備されると団地センター地区の機能が駅周辺に移され、団地居住者にとって不便になることが予想される。新たなモノレール駅周辺と団地センター地区と機能のバランスをどのように取るのか重要な問題である。
- 建替えは必至だとしても建替え後の建物は、現状の5階から少し高い、6階から7階程度が主流になると予想される。あまり高い建物が建つと景観上よろしくないが、本日のワークショップでは、「みどりや広場が欲しい」といった意見が多く見受けられ、建物を集約化できると新たな広場やみどりが創出されるといったことも考慮すべき。
- ワークショップでは、「現状、バスで直接町田駅に行けるのにわざわざモノレールへ乗り換え、町田駅に向かうのか疑問」という意見が見受けられた。乗り換えの抵抗をどのように減らしていくか重要課題であり、個人のニーズに応じながら、住宅地から駅までスムーズに結ぶ交通をどのように整備するのが大きな課題であろう。
- 駅を整備することは一定のコストがかかるため、乗客数を確保することが鉄道事業者にとっては大きな課題となる。木曾山崎団地地区では、一定程度来訪者も見込めるが、主な乗客は住民と予想され、2040年においても住民がこのまちに対する思いを継承しながらまちづくりを進めていくことが重要である。今日のワークショップを拝見すると「住環境」や「みどり」は重要なキーワードだと思う。
- 次の世代や若い世代のニーズを想像しながら検討していく必要がある。若い世代を対象にしたワークショップの機会を設定したい。全然違う意見が出るのが予想され、本日の意見を比較していくことも今後の検討材料になるのではないかな。

●当日の様子

▽グループワークの様子



▽発表の様子



7 ワークショップのまとめ

(1)STEP 1「モノレールの駅が出来るとしたら、駅前には何があったら良いと思いますか？」結果

① 駅前広場

- 豊かな自然や広場が多数存在している木曽山崎団地地区の財産を引き継ぐため、駅前広場や広い広場が有れば良い。
- この地区の良さである木々の空間や子供たちが車の心配がなく遊べる空間について将来にわたって活かしてほしい。
- 日常利用する公園では、日陰が少ないため、モノレール駅前では、日陰のある空間が必要。
- 駅前に住宅地があるのではなく、まちの顔となるような広場や環境を整備してほしい。
- パスロータリーといった交通広場や自転車駐輪場など、地区内の交通結節点となると良い。
- モノレール駅前は公園などの緑地環境や文化的な施設などが考えられる。

② 集客施設・商業施設

- 駅に行けば様々な用事を済ますことのできる複合的なショッピングセンターが必要。
- 市役所の出張所などが併設されたショッピングセンターがあると良い。
- 駅まわりに生活に必要な機能を集約して、居住地と駅とをいかに結ぶかということが大切。
- 新しくできる駅の前には様々な施設ができれば良いと思う。
- 町田ゼルビア FC のファンのためのサッカーショップなどがあると良い。
- 商業施設やランドマーク施設等を整備すると良い。モノレールが延伸されても魅力ある施設がないと人が集まらないように思える。
- 他の地区のモノレール駅前には大規模な商業施設があったりするが、木曽山崎団地地区は、他の地域からたくさんの人を呼び込むような場所ではないかとも感じる。
- 駅ができると、新たな人の流れが生まれることになる。団地地域内の人だけでなく、外から訪れる人も想定できる。

③ 憩いの場づくり

- 駅を降りて、憩える空間は大切にしていきたい。
- 休憩ができるカフェ、コミュニケーションや交流が図れる場などが増えてほしい。若い人も増えるが、同様に高齢者も増えていくと思うので、ほっとする憩いの場があったら良い。
- ちょっと一息休める場が欲しい
- 夜までやっている喫茶店など、仕事をして帰ってきた人が安らぎを感じられるような空間が必要だと思う。

④ 安全・安心

- 防災、防犯についての取組みも必要。有事の際に避難できる場など、避難場所の確保についても考えるべき。
- 食料やトイレなどの備蓄も必要だと思う。

⑤ 学生連携の場

- 桜美林大学の学生と連携した施設があると学生のまちとしての魅力が上がると思う。

⑥ 子育て施設

- 保育園や子供の預かり場所といった子育て施設を駅前に配置することで子育て層にとってまちの魅力がアップすると思う。

⑦ まちの情報発信場

- まちの案内施設や情報発信場があるとまちの魅力アップにつながると思う。

⑧ その他

- モノレールの駅前は住宅地、特に高層住宅等になるのは避けるべき。高層マンションなど駅前に立ち、生活が阻害されるようなことは避けたい。
- モノレールが整備され、駅が近くなることや、その周りに賑わいができることは良いことである一方、周辺に住んでいる人たちが安定して住み続けられる取組みが必要。
- 駅前に新たに商業施設を計画した場合、団地内にある既存の商店街との共存についても考えていくべき。
- 最近の商業施設は出店しても採算が合わないと、すぐに撤退してしまう懸念がある。せっかく施設をつくっても「もぬけの殻」とならないよう考えていくべき。
- 新たな施設をたくさんつくるよりも、今ある施設の強化する考え方もあると思う。
- 都市開発をしている地域について、当初の目的の通り成功している事例を研究することも大切。
- 団地内に大きな商業施設を整備する場合、現状より大きな道路が必要になるのではないか。商業施設を整備することによるメリットデメリットを整理すべき。
- 駅から遠い地区に住む年配の方が駅前まで行くのは大変なので、駅前だけでなく、住宅のまわりにも利便施設は必要。

STEP1 モノレールの駅が出来るとしたら、駅前には何があったら良いと思いますか？

子育て施設

- 子育て層に訴求する保育園や子供の預かり場所といった子育て施設。



例. 子育て施設

駅前広場

- 地区にとって財産である豊かな自然を継承した駅前広場や広い空間。
- 一息休める憩いの場。
- 駅から降りて自然が感じられるといった木曾山崎団地地区ならではのまちの“顔”となるゲート空間づくり。
- 交通の結節点としてのバスターミナル等の交通空間の整備。
- 自転車駐輪場の整備。



例. 駅前バスロータリー



例. 自然のある駅前広場



例. 駐輪場



情報発信・学生連携の場

- まちの魅力アップへつながるまちの案内施設や情報発信場。
- まちの魅力アップへつながる学生等との活動の場。



例. 学生連携の場

集客施設・商業施設

- にぎわい創出に寄与する駅前商業施設。
- ランドマーク施設等魅力ある施設。
- 町田ゼルビアFCのファンのためのサッカーショップ。
- 市役所の出張所など、行政機能が併設された商業施設。
- 様々な用事を済ませることのできるショッピングセンター。
- 夜まで営業しているカフェや憩いのスペースなど、帰宅時に憩える場。



例. 複合商業施設



例. カフェ

(2)STEP 2 駅を中心として地区全体のレイアウトを考えよう 結果

① 公園・広場・オープンスペース

- 薬師池公園や小山田緑地が周辺にあるが、歩いてアクセスすることは難しく、モノレール延伸ルートからも遠いため、地区内に子供を連れて安全に歩くことができる公園・広場が地区内に整備されると良い。
- 今、禁止されている野球といったボール遊びができる、平坦で広い空間。
- 公園にかまどベンチなどを設置するなど、防災の観点で広場や公園を活用したい。
- 子どもたちが気軽に遊べる場やみんなが集まれる場として広場を整備すると良い。
- 調整池においては入りづらい雰囲気があるため、例えば調整池の上部を広場にする等地域に開放された空間になると良い。
- 春には桜が咲き、冬にはさざんかが咲く、今の良い風景をぜひ残したい。
- 公園ばかりの自然ではなく住宅の生け垣などの自然も大切にしたい。

② 地区の回遊性

- 桜美林大学⇔団地センター地区⇔モノレール駅周辺拠点のつながりを強化する空間づくり。
- 桜美林大学⇔団地センター地区は現状暗く、通りにくい雰囲気が漂っているため、ライトなどを配置し、防犯上においても安心して歩けるようにし、地区内の回遊性を高める。
- モノレール駅が整備されることによってまちの重心がモノレール駅周辺へと移ってしまい、既存の商店街など衰退してしまうのではないか。そのためにもモノレール駅周辺と団地センターが共存できるような仕組み作りが必要。
- 団地センター地区とモノレール駅周辺のつながりが強化されれば、モノレール駅周辺から団地センター地区まで一体的な賑わいが創出される。
- 木曽山崎団地地区のメインとなる団地いちょう通り沿いでは、オープンカフェや道路に面した店舗等歩いて楽しい通りにしたい。

③ スポーツ・健康を核としたまちづくり

- 若い人を呼び込むために町田の特徴の一つである「スポーツ」をテーマとした施設を整備すれば良いと思う。木曽山崎公園周辺ではサッカーコートやスケボーパーク等のスポーツと公園が一体となった空間を整備したい。
- 団地いちょう通りではランニングコース等を整備し、「健康」をテーマとしたまちづくりを進めたい。

④ 若い人のためのまちづくり

- 若い人向けのお店や夜遅くまで空いている店が住宅地の近傍にあると嬉しい。
- 若い人が居住できるように家賃の支援等を行ってほしい。
- 小学校、中学校、高校、大学まで揃っていることが、地区の良いところであり希望だと思う。高齢者のことも考えなければならぬが、若い人にとっても魅力あるまちにしていかなければならぬだろう。

⑤ 住環境

- 木曽山崎団地地区の北側においては交通が不便な地域もあり、空き家が目立つなどまちとして衰退している。団地の空き家を改修して宿泊体験施設ができると魅力的になる。
- コミュニティスペース等住民同士が交流できる施設があれば良いと思う。
- 集会所の在り方など、親御さんの目線で手を加えることも重要だと思う。
- 現状の住棟のままエレベーターを増設することは難しいと思うし、高経年化も進んでいるので今後建替えが進むだろう。建替えによって住棟の中層・高層化が進み、その足元に地区内を巡回するバスがあることが良いと思う。

⑥ 医療・福祉

- 医療施設が一か所に集中していると便利。
- 住んでいる人の福祉的観点が必要だと思う。
- 病院や福祉施設といった医療福祉機能の維持・充実を図る。
- 銀行などの日常生活利便施設を住宅地に整備すると住む人が増えるのではないかな。

⑦ 移動販売など

- 広場に停車して、販売を行うなど、移動販売の充実も良いと思う。
- 最近ではネット注文もあるが、年齢等を理由にシステムを活用できない人も多くいるため、移動販売等があれば良いと思う。

⑧ その他

- 給食センターが完成すると、地域雇用が創出されることが予想される。給食センターでは、地域の人も活用できるカフェなども整備され、そういった動向も活用しながら、誰もが安心して魅力的なまちづくりを進めたい。
- 木曽山崎団地地区におけるまちづくりは、立川駅前のまちづくりとは違うと感じる。

STEP2 駅を中心として地区全体のレイアウトを考えよう

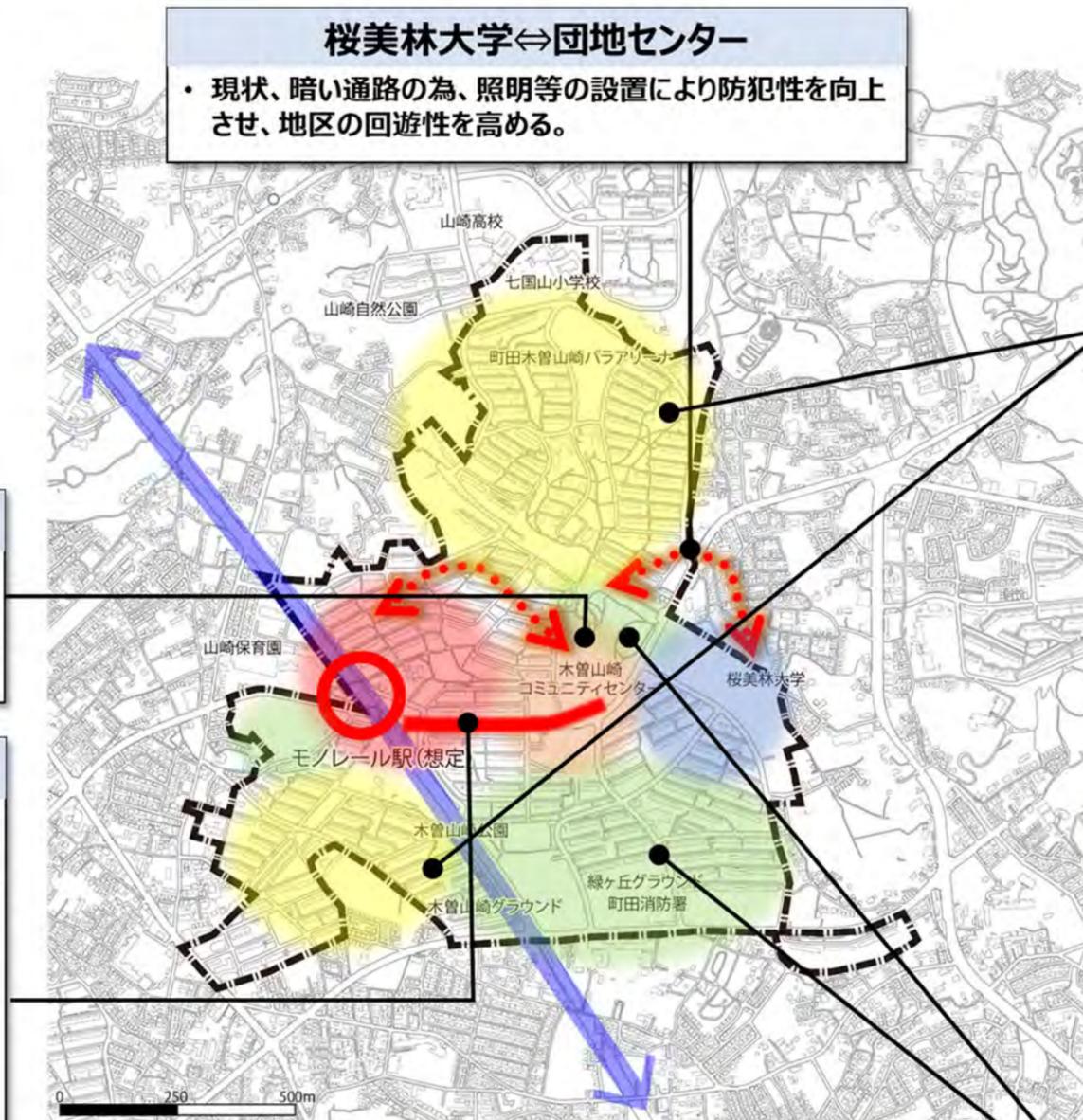


団地センター地区

- 駅周辺の発展と既存の商店街等との共存できる仕組みづくり。
- 駅周辺と団地センター地区のつながりが強くなるような空間づくり。

団地いちよう通り沿い

- 団地センター地区とモノレール駅周辺を繋ぐメインの道として賑わいある空間を形成する。
- ランニングコース等を整備し「健康」を付加価値としたまちづくりを推進する。



木曾山崎団地地区全体での取り組み

- 地区内の広場などを活用した移動販売。
- 車椅子の方も移動しやすいまち。
- 障がい者にとって優しいまちづくりはだれもが暮らしやすいまちへと繋がる。

例. 移動販売

住宅地

- 病院や福祉施設の維持・充実化。
- 気軽に寄れる住民同士が交流できるコミュニティスペース。
- 若い人向けのお店やカフェ。
- 若年層に訴求する宿泊体験施設といった団地の改修。
- 住宅のスロープの設置。
- 安全性の高い歩行空間。

例. 福祉施設 例. 病院
例. コミュニティスペース 例. バリアフリー住戸・施設

広場・スポーツ拠点 (木曾山崎公園周辺)

- 子どもたちが和気あいあいとできる広場。
- 野球などができる広い広場。
- 誰もが集まれる広場。調整池の上部等を活用する。
- かまどベンチの設置など、防災面を兼ね備えた広場。
- 若い世代を呼び込むためにスポーツが出来る広場。(スケートボードパークやサッカーコート)

例. スケートボードパーク 例. 子供向けの遊び場
例. 誰もが集まれる広場 例. 防災倉庫がある防災拠点

(3)STEP3「地区内の交通はどのようになると良いですか？」 結果

① バスルート

- 新たにできるモノレールの駅と商業施設を結ぶルート等区内を循環する交通があると便利。
- 地区の北側エリアは、交通不便地域となるため、足となる交通手段が必要。
- パラアリーナ周辺、団地センター地区、モノレール駅周辺の3つの拠点を結ぶバスや交通手段があると良い。

② 区内を循環する交通

- 無人の運転やスローモビリティ等、区内で回遊できる交通があると便利になる。
- 木曽山崎団地地区を循環するバスを整備すると、生活者にとっても便利になる。

③ デマンド交通

- 必要な時に呼んだら来てくれるオンデマンド交通。自宅前まで来てくれるような仕組みがあれば買い物難民もいなくなると思う。
- 規定の路線を巡回するものと、自由に行先をお願いできる仕組みと2パターンの交通手段があると良い。

④ 安全・安心

- 障がい者の方の視点に立って考えられたまちは、高齢者にとっても良いものになると思う。住宅から各地区までの移動経路もバリアフリー・安全化を図る。
- バリアフリー住宅等で安全に住棟下まで降りることができ、家の近くまで交通機関がきてくれるのが良いと思う。
- 高齢者や障がい者、車椅子の方が気軽に移動できる既存の路面を利用した公共交通や、自動運転車、一人で簡単に利用できる乗り物ができたら良い。
- 視覚障害者の移動を誘導する自律走行型のスーツケースが開発されており、バスなどの移動手段のほかの選択肢ともなりえると思う。

⑤ 交通手段運行上における仕組みづくり

- 「区内に住んでいる仕事をリタイアした方で、運転ができる方に運転をしてもらう」等持続可能な交通運営の方策。
- 高齢者が気軽に利用できるようにシルバーバスを活用する。

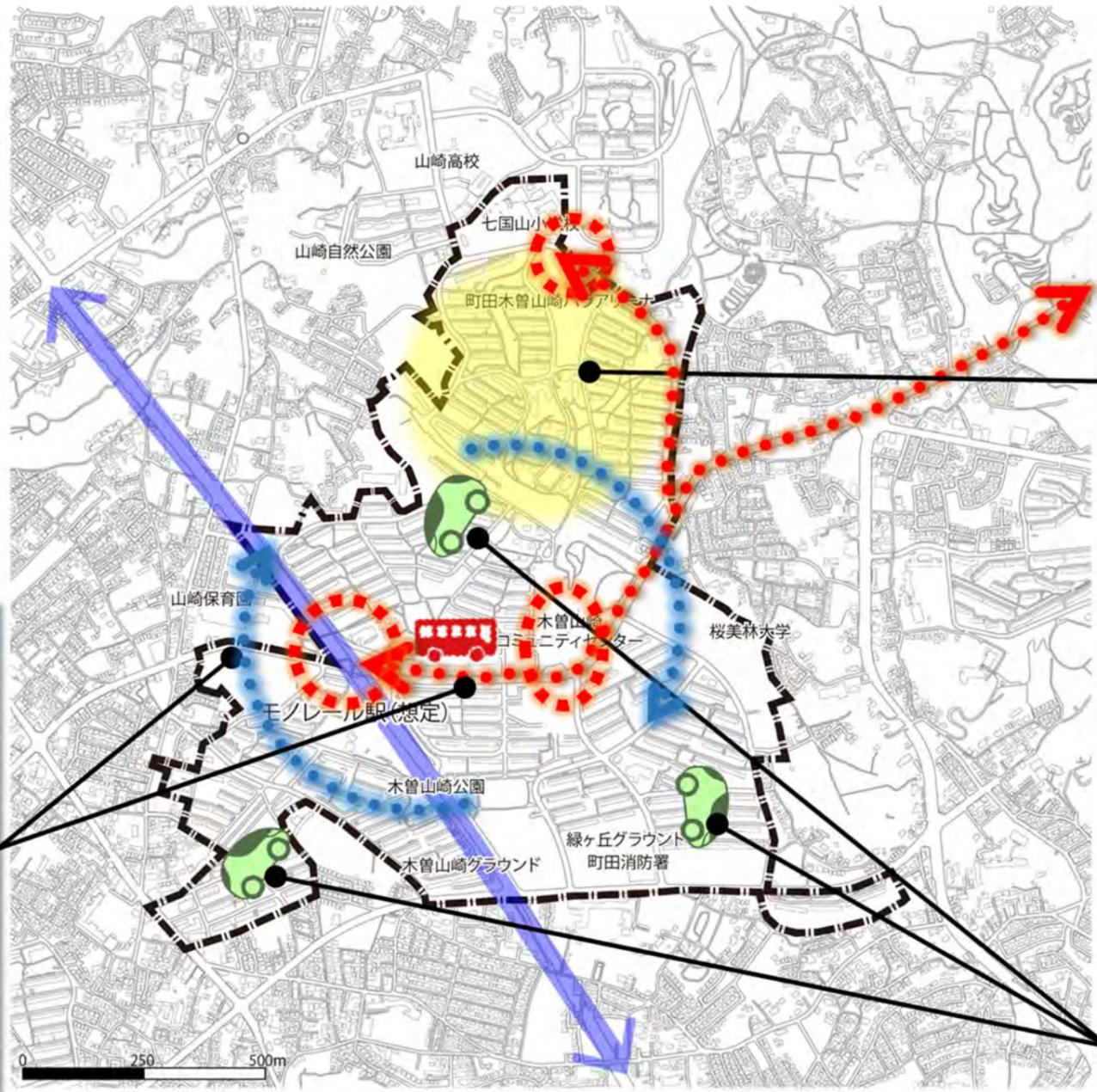
⑥ その他

- わざわざバスからモノレールに乗り換えなくても、バス一本で町田駅まで行けるため、モノレールが延伸されてもバスを利用すると思う。
- 15年後の生活様式は大きく変わっていることが予想され、公共交通においては、自動運転などが主流になると思う。近い将来、「大きな幹線道路沿いの大型ショッピングモールへ行く」という生活ではなく、「住居の近場の交通ステーションから乗り物に乗って、近くのお店に行く」といった交通体系になると良いと思う。

STEP 3 地区内の交通はどのようになると良いですか？

凡例

- 検討区区域
- 3つの拠点
- 3つの拠点を結ぶ交通手段
- 住宅地
- 🚗 柔軟な交通手段
- 🔄 地区を回遊する交通手段



3つの拠点を結ぶ交通手段

- 地区の北側は、交通が不便なため、駅と結ぶ交通手段が必要。
- パラアリーナ周辺、団地センター地区、モノレール駅周辺の3つの拠点を循環するバスといった交通手段があると地区の回遊性が高まる。
- 地区内を循環するバスの整備。

例. 3つの拠点や団地内を巡回するバス

住宅から目的地まで安全・便利にたどり着けるまち

- 住宅から各地区までの移動経路もバリアフリー・安全化を図る。
- 安全に住棟下まで降りることができ、家の近くまで送迎がある交通機関。

例. バリアフリー住戸・施設

柔軟な交通環境の整備

- 利用者の要望経路に対応できるデマンド交通
- 自動運転で一人で簡単に移動できる交通

例. 団地内を回遊するスローモビリティ

例. デマンド交通