

第3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 2 月 6 日（木）10：00～11：40
場所	木曽山崎コミュニティセンターB 館 3 階大会議室
出席者	町田市木曽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）、金子委員（木曽団地自治会）、石崎委員（町田木曽住宅ト号棟管理組合）、高梨氏（上山崎町内会 牧野委員代理）、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 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、小泉主任
傍聴者	なし

■提出資料

資料1：第2回木曽山崎団地地区まちづくり検討会議事要旨

資料2：まちづくりアンケート自由記述の分析結果について

資料3：第2回木曽山崎団地地区まちづくりワークショップ結果報告について

資料4：まちづくりの課題整理、目標・方向性と取組例について

資料5：木曽山崎団地地区の整備イメージについて

資料6：まちづくり構想改定案

資料7：木曽山崎団地地区まちづくりニュース第1号

■議事

1. 開会

2. 第1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

2024年11月18日に実施された第2回木曽山崎団地地区まちづくり検討会について議事録を基に振り返りを行った。

3. まちづくりアンケート自由記述の分析結果について

(委員)

分析結果について地区内、地区外という区分けを行っているが、地区外はどこを指すのか。

(事務局)

地区外は、検討対象区域（山崎団地、町田木曽住宅、木曽住宅の3団地）以外を指す。

(会長)

アンケート自体における70歳代、80歳代の回答比率は何%なのか。選択肢だけ回答し、自由記述まで回答しない可能性も有る。40歳代、60歳代においては、自由記述の回答数が多い印象を受けるが、自由記述まで回答している人の割合が多いのか。

(事務局)

アンケート自体の回答比率は70歳代：138件（23.7%）、60歳代：93件（16.0%）50歳代：122件（21.0%）、40歳代：86件（14.8%）となっており、70歳代、80歳代においては自由記述まで回答していない人が多い。

4. 第2回木曽山崎団地地区まちづくりワークショップの結果報告について

(委員)

2040年代における居住者の人口はどの程度を想定しているのか。今後、まちづくり構想を取りまとめるうえで、想定人口が必要なのではないか。

(事務局)

詳細な想定人口は算出していない。2040年代においては居住者の人口は現在と大きく変わらず、モノレール延伸により来訪者が増加すると予想している。来訪者の増加を見込んだまちづくりを推進したいと考えている。

(委員)

将来の交通網についてバス等の広域交通のみならず、団地内の交通をいかに便利にするかが大事だと思う。体が不自由な人にとっては、病院や買い物で歩くことが困難である。日曜日に商店街のお店が閉まっているなど不便な現状もある。UR都市機構や東京都住宅供給公社が施設への働きかけや誘致をどこまでするのか、また、市としてどこまで関与するのが課題である。

高齢化が進展している中で、グリーンスローモビリティを運転できる人がいるのか。また、事業の実施主体や安全性の配慮、町田市としてどこまで関与するのか。

(事務局)

バスなどの広域交通で拾いきれない地域内の交通を確保することは重要だと認識している。事業実施主体や運営方法等の詳細については検討できていないが、今後、木曽山崎団地地区における持続可能な交通手段の一つとして、グリーンスローモビリティを考えている。

(委員)

グリーンスローモビリティは、試験走行を想定しているのか。既に他の地区での先行事例があれば、参考にし、今後の検討につなげていけたらと思う。

(事務局)

市内でも実用しているところはあるため、先行事例を基に活かせることや課題について整理しつつ、検討できればと思う。グリーンスローモビリティの需要と供給が合致出来れば、木曽山崎団地地区でも運営が可能と思う。

(会長)

グリーンスローモビリティは、団地内の交通の手段として、モノレール延伸を待たずして実施できる。ただ、グリーンスローモビリティについて自治体が財源を負担して実験的に行っているが、事業としては成立していないところが多い。また、2040年においては自動運転化が進展し、人件費などコストが下がっていることや自家用車からカーシェアサービスが主流となっていることから運用主体も多様化している可能性がある。また、想定 of 居住人口は現在と同程度を予想しているとのことだが、世帯数が確実に減少していることが予想され、交通体系や商業施設の在り方についても大きく想定が変わるかもしれない。

(委員)

アンケートは、居住している人が回答すると、現状の苦情が多くなる傾向がある。木曽山崎団地地区から転出した人の意見を聞くと、「なぜ転出したのか」が分かり、今後の検討において有益のように思える。記載している取組については、コストは誰が負担するのか、明確にしなければならない。市が税金で負担できないのであれば、家賃の値上げなど市民の負担が増加し、生活費を圧迫する。そういった面でも取組を実現するのはなかなか難しいように思える。

病院の整備とあるが、地区内の人口を想定して大きな病院を整備したとしても効果が無いように思える。いかに来街者を呼び込むかが重要である。来街者を呼び込むには、無料で利用できる駐車場が必要だと思う。

(会長)

交通サービスの充実化により整備コストが高くなった場合、行政が負担しないとする
と価格転嫁や家賃・共益費の高騰等につながり、収入など居住者の属性が固定化されて

しまう。新たな交通サービスの導入について、そのようなことも考慮しつつ検討しなければならない。また、住宅、交通、医療と各事業が縦割りになっているが、地区内全体の将来を考えたときに相対的にどの事業が適正なのか見出さなければならない。

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

(委員)

モノレール延伸をきっかけと捉え、来街者も訪れるような充実した病院を整備すれば、まちの活性化にも寄与すると思う。

(会長)

私自身、居住地の最寄り駅には、医療モールが存在する。モノレール延伸を見込んで、駅前に商業施設と一体的な医療施設の誘致や団地センター地区の空き店舗に医療施設を誘致する等予め実施することは重要だと思う。

(委員)

市民病院に入院すると、その後、団地へ戻らず、高齢者施設へ入所する人が多い。その結果、地区内の居住者が減ってしまう現状がある。また、共益費や家賃が高騰し、生活が苦しくなり、団地に住めなくなってしまう人もいる。現在、団地の居住者は75歳以上が半数を占めており、商店街はシャッター商店街となっている。若い人に居住してもらわないと将来、団地が維持できない。若年層に訴求する住宅を整備してほしい。できるだけ居住者が安心安全で生き続けられるようなまちづくりをお願いしたい。

(委員)

木曽住宅は配管が見える等若者が住みたい部屋とは言えない。若年層に訴求する住宅の整備等、生活する上で基礎となる部分をより良くしてほしい。提示してあるみどりのある広場や商業施設は絵に描いた餅で、住民のことを考慮していない。

(委員)

モノレール延伸が実現した頃には建物は60年70年経過している。そういった中で、居住者のニーズに応える建物へどう再生していくのかが大きな課題となる。

(会長)

モノレール延伸までに、どのような手順でまちづくりを行っていくかを明確にすることが重要である。何もしなければ、20年後、建物が老朽化し、誰も住みたくないまちになってしまう。建替えの実施などにより付加価値が付かないと、一定以上の所得者層や若年層などが定住せず、持続可能なまちへと変貌しない。そういった意味でもまちづくりを戦略的に考えないといけない。

6. 木曽山崎団地地区の整備イメージについて

(委員)

整備イメージにおいて景観軸と記載がある箇所は現在、高圧線となっている。見晴らし

が良い空間というのはどのような整備を想定しているのか。

(事務局)

現状、高圧線下は建物が無く、開放的な空間となっており、活用の余地がある。具体的には決まっていないが、よりみどりを活かしたエリアとして活用を図っていけば地区全体にとっても付加価値になると思う。

(委員)

環境軸についても将来、整備するのか。

(事務局)

未整備の環境軸については、将来、街路樹などを植え、シンボルロードとして整備するのが良いと考えている。

(委員)

将来イメージにおいてゾーニングの意味付けや決め手はあるのか。

(事務局)

UR 都市機構が検討区域説明会で提示した将来イメージを基に作成している。

ただ、UR 都市機構自体もこのエリアでまちづくりを検討するという趣旨で発表しているため、具体的な内容は未定である。いただいた意見を参考に、UR 都市機構や東京都住宅供給公社は団地再生事業の検討を進めていただければと思う。

7. まちづくり構想改定案について

(会長)

今回は、「まちづくり構想改定案」の構成を提示しただけで、詳細な内容については、今後検討することで良いのか。

(事務局)

詳細な内容については、来年、引き続き検討し、必要な修正を継続して実施する予定である。今回、改定の進め方やまちづくり構想の構成について提示した。

(会長)

まちづくり構想において、類似した取組や先進事例について掲載すると、こういったまちができるというイメージが喚起できて良い。ぜひ検討してほしい。

(委員)

良い事例についてはピックアップしてほしい。また、既にモノレールが開通している地域におけるまちづくりの効果や課題・改善点について整理し、提供してほしい。

8. まちづくりニュースの全戸配布について

(委員)

配布する際の折り込みについては、見えるように行ってほしい。

(委員)

サンヒルズについては検討区域の対象外であるが、掲示板に掲載したいので、1部頂きたい。

9. その他

(事務局)

第4回検討会は2025年5月頃を予定している。また、木曽山崎コミュニティセンターが2月下旬から工事となる。日時、場所については決まり次第連絡する。

以上