

## 第6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 10 月 2 日（木）<br>10：30～12：30                                                                                                                                                             | 場所：桜美林大学ひなたやまキャンパス交流プラザ |
| 出席者        | 町田市木曽山崎団地地区まちづくり検討会委員<br>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）、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）、牧野委員代理人（上山崎町内会）、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）、岡田委員（サンヒルズ町田山崎管理組合） |                         |
| 欠席者        | なし                                                                                                                                                                                            |                         |
| オブ<br>ザーバー | 都市再生機構 東日本賃貸住宅本部<br>多摩・神奈川エリア再生部 ストック再生企画部 計画第2課<br>山本氏、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 プロジェクト推進係<br>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<br>戸田室長、穴水推進担当係長、年代主任、伊藤主事                                                                                                                                     |                         |
| 傍聴者        | 2 名                                                                                                                                                                                           |                         |

### ■配布資料

資料1：第5回木曽山崎団地地区まちづくり検討会議事要旨

資料2：まちづくり構想（改定案） 前回検討会からの修正点について（新旧対照表）

資料3：町田市木曽山崎団地地区まちづくり構想改定素案

資料4：今後の進め方について

資料5：UR資料（UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョンほか）

資料6：J K K資料(東京都住宅供給公社一般賃貸住宅の再生事業推進方針)

## ■議事

### 1. 開会

### 2. 第5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

(委員)

前回検討会で、無印良品とのコラボレーションを行っているとの説明があったが、具体的な内容をご教示いただきたい。

(UR 都市機構)

株式会社良品計画と協働し、建具の色や家具などをコラボレーションして配置し、住戸内のバリューアップを図っている。

### 3. 構想案に対する意見について

(委員)

現まちづくり構想策定時の2013年においては、モノレール延伸の話があったのか。

まちづくりのイメージにおける第三ステップでは現在、団地となっているエリアが戸建てエリアとなっている。これは、将来的に再開発等を行うことを示しているのか。また、地域の拠点との記述があるが、何を指しているのか。

(事務局)

現まちづくり構想を策定した2013年時点ではモノレール町田方面延伸のルートは公表されておらず、当時は学校の統廃合による跡地を様々な拠点として活用する方針を示している。第一ステップの学校跡地の活用が進んだこと、2021年に東京都がモノレール町田方面延伸ルートを選定・公表し、木曽山崎団地地区においても沿線となることを受け、今回、まちづくり構想を改定することとなった。

第三ステップで描かれている戸建てエリアについては、構想で想定する2040年頃より先に、必ず訪れる建物更新の可能性が増しているが、具体的な方針は決まっていない。将来の人口状況や団地の集約化、多様なライフスタイルを考慮して、「戸建て＋多目的施設など」と示している。地域の拠点については、現まちづくり構想で定めている学校跡地における拠点を示している。

(委員)

まちづくり構想 P26 の団地地区の整備方針において、利便性向上という記述があるが、モノレールが開通したとしても駅から団地までの移動手段をどう確保するのか。また、町田駅周辺を走行するコミュニティバス「まちっこ」の需要などを把握しているのか。居住者や高齢者が移動しやすい環境になるよう検討していただければと思う。また、交通が不便な地域において自動運転による交通手段の確保も検討願う。

(事務局)

交通においては、コミュニティバスや自動運転など様々な手段があるが、まちづくり構

想についてはまちづくりの大枠の考え方を示すものであるため、公共交通の整備と明記している。今後、地域の実情を把握し、関係者や住民と連携しながら、検討を進めたい。地域の交通については需要を適切に把握していくことが重要である。実情を精査しながら、自動モビリティを含め、木曽山崎団地地区にどのような交通手段を導入するのか見極めたい。

(委員)

まちづくり構想については、「決まっていること、決まっていないこと」を明確化したほうが良いのではないかと。また、公開はどのようにするのか。

(事務局)

今回、まちづくり構想改定に当たってはモノレール開業後のまちの将来像を示したものである。市民に、まちの将来像を示したものであるという趣旨をわかりやすく伝えることに留意する。公表方法としてはホームページ掲載等を行う。市民意見募集の際には、庁舎や各市民センター窓口でも資料を閲覧可能とする。

(会長)

2013 年の構想においては、学校跡地の活用だけでなく、団地再生をどのように実施するかについても整理を行っている。ただ、10 年以上経過した現在でも団地再生への動きはあまりなかった。モノレール延伸は、積み残した団地の課題を解決する起爆剤になる。モノレール延伸により団地再生を加速させなければならない。例えば、駅から団地までの移動をどうするのか。モビリティの手段によってまちづくりのアイデアも変わってくる。また、モノレール延伸により、一部では、再開発や中高層の建物の必要性も出てくるであろう。そのような具体的なまちづくりの動きを検討するきっかけとして今回のまちづくり構想改定がある。

#### 4. まちづくり構想（改定案） 前回検討会からの修正点について

(委員)

モノレール開業を想定している 2040 年頃まで 15 年という期間は居住者からすると短い。建替えや移転といった動きがそろそろ必要になるのではないかと。

(委員)

エリアイメージで掲げているそれぞれの地区について、どういうまちづくりを行うのかははっきりと意思を示していただきたい。

(委員)

山崎団地の 2 街区に駅やにぎわいの地区として商業施設が整備されるとなると居住者としては重要な問題である。モノレール延伸がほぼ確実であれば、移転など、この先どのように動かなければならないのか早く決めなければならない。自治会としても正確な返事ができないため、町田市から具体的な動きをお伝えいただければと思う。

(事務局)

駅周辺や各地区内にこういった都市機能を導入するかについては、モノレール延伸事業の進捗を踏まえ、今後、改定した構想に基づき、UR や JKK と検討を深度化させていく。整備内容や整備範囲については、より具体化しないと移転の範囲や時期などを明確化できない。UR 及び JKK からは、移転に際しては住民の理解を得ながら、丁寧に進めていくと伺っている。

(会長)

あくまでまちづくり構想については構想段階であるため計画でない。具体的な計画が策定されれば、移転等について詳細な話ができる。また、町田市が住宅の建替えを行うことはなく、建替えや移転に際しては、UR や JKK が具体的に考えていくことになる。モノレール延伸はまだ決定しているわけではなく、今後、延伸に向けて検証を進めていくなかで沿線の自治体として、利用客が一定程度あり延伸する意義があることをモノレールの整備主体である東京都に示していかなければならない。今回のまちづくり構想改定は、意義を構想で示し、モノレール延伸を迎える体制を地域として整えるという面もある。モノレール延伸が決まれば、具体的な建替えやまちづくりの動きへと移行してくる。以上のことから、今回のまちづくり構想改定に当たっては、具体的な建替えや移転など詳細については記述ができない。

(委員)

モノレール延伸について、認可は出ているのか。他のモノレール延伸地区においては、土地の買収が進んでいないという話も聞いた。そういった中で、モノレール延伸のためのまちづくりは居住者からすると不安かと思う。また、延伸したとしても赤字だと意味がないのではないか。

(会長)

都市計画決定の認可は出ていない。モノレール事業としての土地の買収については、駅周辺において必要となってくる。モノレール延伸事業の進捗については、事業主体である東京都と市が連携して早期に進めていく必要があると考えている。事業性については、赤字とならないため、沿線人口の確保や世代の入れ替え等も必要になってくる。また、この地域だけではなく、市全体で渋滞が課題となっているバスの代替交通手段としてモノレールは有効である。

(委員)

モノレール延伸の話がある一方、山崎団地においては、築 50 年以上の建物となっており、旧耐震基準の建物が多く存在する。2040 年だと築 65 年以上になってしまう。そのうち具体的な建替えの動きが出てくると思う。

## 5. 今後の進め方について

(委員)

市民意見募集については、HP 上で募集するのか。

(事務局)

町田市HPに掲載するほか、各市民センター、各連絡所、図書館等で閲覧いただくとともに、各施設へ直接または、郵送、FAX、メールにて募集する予定である。

## 6. 今後のまちづくりの取組について（UR，JKK）

(UR)

資料5について、URでは将来にわたって貴重な資源として活かし続けるためにストックの多様な活用の方針を定めたものとして、「UR賃貸住宅ストック活用再生ビジョン」を公表している。本ビジョンは、URでは居住者の居住の安定を確保しつつ地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行っていくことを定めたものとなっている。今回のまちづくり構想でも本ビジョンとの連携を記載しており、URとしてもまちづくり構想を踏まえたまちづくりを進めていく。現在の進捗状況と今後の予定について、令和6年に町田山崎団地の居住者の方向けに説明会を行い、検討区域を示し、土地利用の調査検討を進めることを説明した。

(JKK)

資料6はこの地域の団地に限定したものではなく、JKKが所有する住宅の将来に向けた再生事業の推進方針を示しており、昭和40年代50年代の高経年化が進んだ住宅を、多様な世代がライフステージに応じた住み替えの可能な多世代のコミュニティに活用していきたいと考えている。今後は、個々の住宅で課題や入居者の状況を踏まえて、取組を検討していく。2013年の構想策定から、建物などの経年が進んでおりハード面の検討も考えていく。分かりやすいことかというと、現在のニーズにマッチしていない住宅を、マッチさせて新しく整備をするようなことを考えている。JKKも具体的な取組について、今後、調査検討を進めていく。車両システムという話題について、JKKでは令和4年9月から10月に町田木曾住宅で自動運転の実証実験に群馬大学と一緒に取り組んだ。その時の知見としては、今の技術だと団地の道路などのインフラへの対応などが課題とわかった。報告書は公表しているので、もしご興味があればご覧いただければと思う。

(委員)

建替えを進めていただくと若い世代が流入し、新陳代謝が促進されるのではないかと。

(会長)

建替えにおいてはURやJKKの経営判断もある。具体的に話が進めていけば、建替えや移転の具体的な話が決まっていくだろう。

## 7. 閉会

以上