

森野住宅周辺地区まちづくり構想(素案)

2022 年〇月

町田市

第1章 はじめに	1
1 まちづくり構想案策定の目的	
2 まちづくり構想案の位置づけ	
3 まちづくり構想案の対象範囲	
4 まちづくり構想案策定までの経緯	
第2章 まちの背景	3
1 関連する上位計画	
2 まちの現況	
3 まちの強みと弱み	
4 まちづくりの方向性	
第3章 まちづくりの目標	34
第4章 まちづくりの整備方針	35
1 まちづくりの整備方針	
住む・暮らす	
賑わう・満たす	
過ごす・憩う	
防災	
交通基盤	
2 まちづくりの整備イメージ	
第5章 今後の進め方	43
参考資料	
1 勉強会の記録	
2 まちの意見(まちづくりアンケート)	
3 まちの意見(個別ヒアリング)	
4 まちづくりのヒント(国)	



第1章 はじめに

1 まちづくり構想案策定の目的

町田市は、人口減少社会の到来やウィズコロナ・アフターコロナ時代の価値観の多様化、厳しい都市間競争、多摩都市モノレール町田方面延伸など、市を取り巻く状況が変化していく中において町田市が選ばれ続けるまちであるため、町田市の中心市街地である町田駅周辺の魅力を向上させる取組を推進しています。

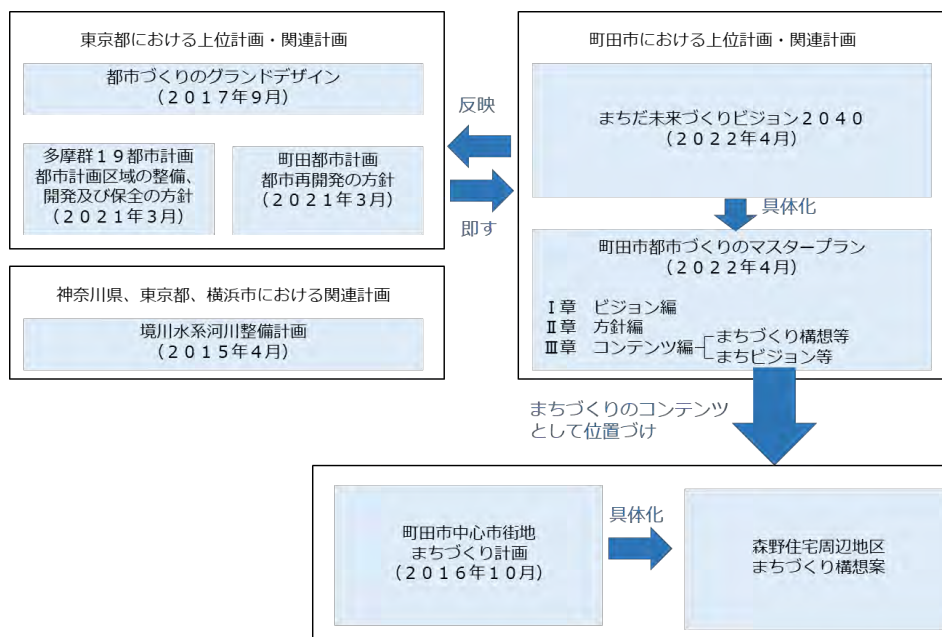
森野住宅周辺地区は、町田駅周辺の魅力向上を実現する重要なエリアの一つであり、駅に近いという立地の高さや身近に水辺や緑があるという環境の良さなどを活かしたまちづくりを進めることで、町田駅周辺に新たな価値をつくることができると考えています。

なお、2016年7月策定の「町田市中心市街地まちづくり計画」や2022年3月策定の「町田市都市づくりのマスタープラン」においても、本地区のまちづくりを掲げています。

この「森野住宅周辺地区まちづくり構想」は、関係者の皆様の意見をききながら、本地区の目指すまちの姿やまちづくりの方向性をまとめたものです。

2 まちづくり構想案の位置づけ

まちづくり構想案の位置づけは以下の通りです。



森野住宅周辺地区では、東京都の「都市づくりのグランドデザイン」や町田市の「町田市都市づくりのマスタープラン」など、都市づくりに関する上位計画が策定されています。また、区域南縁を流れる境川については、河川管理者である神奈川県、東京都、横浜市により、河川整備計画が策定されています。

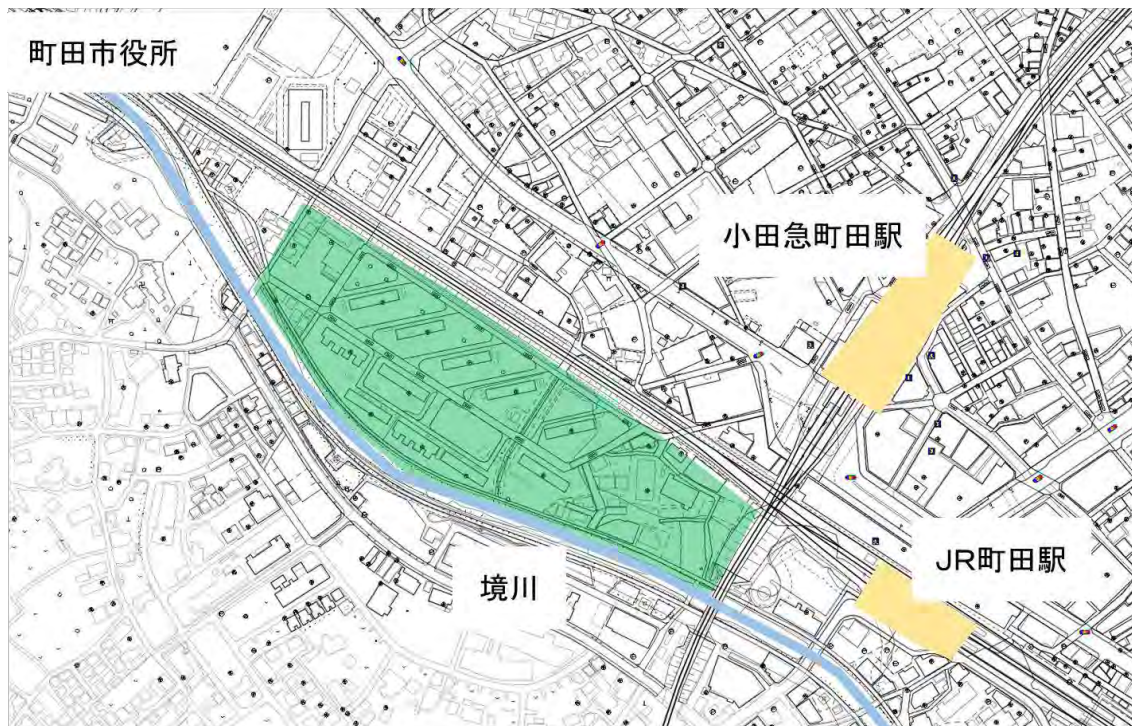
町田市都市づくりのマスタープランは、これからの都市づくりの方向性を示した「ビジョン編」、それを実現するために各分野で取り組む施策を示した「方針編」、施策を地区や拠点ごとに具体化した「コンテンツ編」の3部構成です。「コンテンツ編」では、地区の活動を描き、条例に基づきプロセスを組む「まちビジョン等」と、拠点の整備の方向性等を描き、「方針編」に基づきプロセスを組む「まちづくり構想等」の2種類があり、本構想

は後者に位置付けられます。

「森野住宅周辺地区まちづくり構想」は、これらの上位計画・関連計画の内容を踏まえて策定します。

3 まちづくり構想案の対象範囲

まちづくりを検討する森野住宅周辺地区は、町田市森野一丁目にあり、JR 横浜線及び小田急線、境川に囲まれた約 5.5ha の敷地となっています。



4 まちづくり構想案策定までの経緯

まちづくり構想策定にあたり、本地区の地権者、建物所有者の方々を対象に「森野住宅周辺地区まちづくり勉強会」を開催しました。勉強会やアンケート、ヒアリングを通して、さまざまなご意見をいただきました。詳細は参考資料をご覧ください。

第1回勉強会 (2021.8) ～目指すまちづくりや現況・課題について

まちづくりアンケートの実施 ～地区の良い点や課題点について

第2回勉強会 (2021.10) ～周辺の動き、アンケート結果について

個別ヒアリングの実施 ～地区の良い点や課題点について

第3回勉強会 (2022.1) ～まちの将来イメージについて

第4回勉強会 (2022.3) ～まちの概念図や手法について

第5回勉強会 (2022.7) ～まちづくり構想案について

アンケート・ヒアリングの実施※予定

第6回勉強会 (2022.10) ※予定



勉強会の様子

第2章 まちの背景

1 関連する上位計画

(1) 町田市における上位計画・関連計画における位置づけ

まちだ未来づくりビジョン2040(2021年6月/町田市)

- ・ 2040年に向けたまちづくりの基本指針を示す、町田市の新たな基本構想・基本計画です。
- ・ 基本構想として「2040なりたい未来」、基本計画として「まちづくり基本目標」と「経営基本方針」が設定されています。
- ・ 2040なりたい未来では、「なんだ かんだ まちだ」をキャッチコピーに据え、なりたいまちの姿やまちづくりの方向性を設定しています。まちづくりの方向性の1つとして、「ちょうどいい環境の中で、ちょうどいい暮らしができる」が挙げられています。本地区が特に関係する施策は以下になります。

●政策8 思わず出歩きたくなるまちになる

施策8-2 ライフスタイルに合わせて自分らしくまちを使えるようにする

■2040なりたい未来(基本構想)



<施策推進の方向>

① 多様な暮らし方や働き方を支える空間づくり

- ・ 多様化するライフスタイルや価値観に合わせて市内で「ちょうどいい住まい」が選択できるような、多様性や多機能性のあるまちの空間をつくります。

② オープンスペースの活用

- ・ 空き地、公園、農地、道路など今ある地域資源を、ライフスタイルの変化や地域ニーズに合わせて上手に活用し、新しいまちの価値を生み出します。

③ 新たなにぎわいと交流の創造

- ・ 拠点駅周辺で楽しい時間を過ごすことができ、新しいことが生まれ、人々の出会いや活動のつながりが広がり続けるようなまちづくりを進めます。また、道路空間をはじめとする公共空間の活用や、歩行空間の安全性向上を図り、まちの資源の魅力を高めます。

■暮らしとまちのビジョン

みんなの“したいこと”で人とまちがつながり
わたしの“ココチよさ”がかなうまち



町田市の都市づくりを進めるため、都市計画、交通、すまい、みどりの各分野のマスタープランを統合して策定した計画です。「ビジョン編」「方針編」「コンテンツ編」の3編構成となっており、「ビジョン編」で2040年に向けて目指す将来の町田市のすがた「暮らしとまちのビジョン」を示し、「方針編」でビジョン実現に向けて各分野で取り組む施策を提示し、「コンテンツ編」ではより小さな単位で描いたまちの将来像を「まちづくりのコンテンツ」として随時位置づけています。

多摩都市モレール沿線の3つのエリアを対象に、まちの構造や機能を再設定する「分野横断的なリーディングプロジェクト」が定められています。本地区は町田駅周辺エリアのプロジェクトの中で「新たに面的なまちづくりに取り組むエリア」、「ウォーカブルなまちづくりの中心となるエリア」に位置づけられているとともに、「緑の軸」、「歩行者ネットワークを強化するルート」に入っています。

●方針編(本地区に関連の強い方針を中心に抜粋して記載しています。)

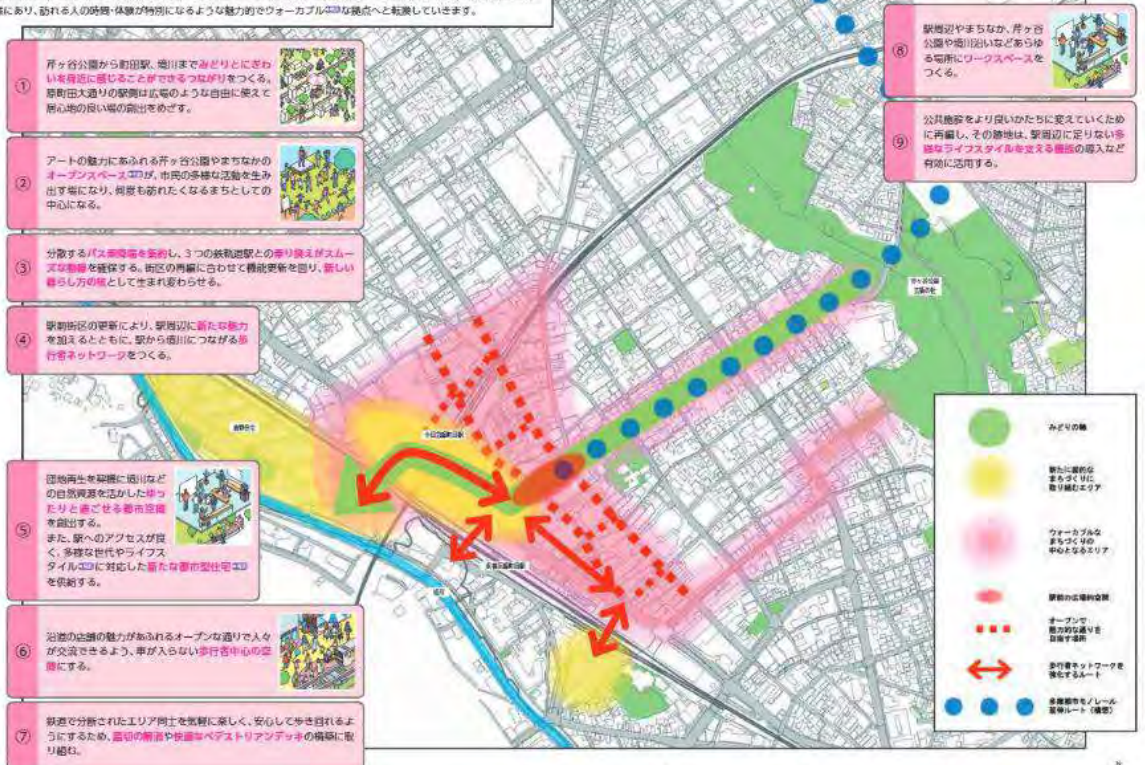
施策	方針
都市計画	
I 地域の特性や暮らしの変化に合わせて多様な土地利用を誘導する	<ul style="list-style-type: none"> ・多摩都市モレール町田方面延伸による交通結節機能の充実を見据え、商業、業務・産業、居住、文化・教育・交流、公共・公益などの多様な機能の高度な集積と土地の高度利用を誘導します。 ・中高層住宅が増加傾向にある土地利用の実態・動向を踏まえ、商業施設や業務施設と中高層住宅の共存を図るエリアの設定を検討します。 ・商業施設等と一体となった魅力的なみどり・オープンスペースを創出するとともに、駅周辺から商店街、芹ヶ谷公園、境川等を結ぶ快適な歩行者ネットワークにより、回遊性の高い都市空間を形成します。
II 暮らしを支	<ul style="list-style-type: none"> ・駅利用者の歩きやすさや安全性を確保し、駅周辺の円滑な交通流動を実現していくた

<p>える都市基盤の整備を推進・促進する</p>	<p>め、バス交通の充実度や駅勢圏の大きさなど各駅が担う交通結節機能の役割に応じて、駅前広場、駐車場、駐輪場の整備や、歩行空間の確保などを進めていきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多摩都市モルール町田方面延伸を契機に交通結節性が高まる町田駅、木曽山崎団地、忠生周辺については、新たな交通需要に応じて交通基盤を強化していきます。 ・道路の整備・更新にあたっては、歩きやすい歩行者空間の整備を推進します。さらに居住者や来訪者が多く集まる場所においては、居心地が良い環境づくりを進めます。 ・大規模な開発が行われる際には、「方針編 5 みどり」に基づき、公園・緑地等の整備を誘導します。 ・特定都市河川である鶴見川流域及び境川流域では、浸水被害防止のための対策を推進します。
<p>Ⅲ 暮らし・活動の変化に合わせて都市の性能を上げる</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・拠点周辺の公園と商業施設及び文化・資源など、地域の各種施設・機能・空間資源をつなぐ回遊性のある歩行者ネットワークの形成を図ります。 ・大規模な開発などで生み出される公開空地と公共空間を、オープンスペースとして一体的に活用することや、さまざまなチャレンジが展開されるエリアマネジメントを促進します。 ・大規模団地の再生・再編を行う際には、多様な都市機能や、多様な種類の集合住宅・住戸の誘導を図るため、周辺環境への影響等を十分に検証した上で、用途地域や地区計画の変更、一団地の住宅施設から地区計画への移行等を検討します。 ・大規模な開発事業や土地利用転換の際、周辺環境との調和に配慮した土地利用や建築物の形態を誘導します。 ・水害リスクに備えた市街地形成に向け、建築物の浸水対策や避難路・避難場所確保、雨水貯留浸透機能の向上など地域の実情に応じた効果的な対策を推進します。 ・大規模な開発が行われる際には、地域全体で環境負荷低減の取組を推進します。（各種環境技術や環境性能を評価する仕組みの導入、建築物緑化、地域の風の流れを考慮した開発計画、緑地の配置等）
<p>住まい</p>	
<p>Ⅱ 地域特性に応じた多機能な「まち」をつくる</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・多摩都市モルール町田方面延伸により交通利便性が向上する団地などは、その環境変化を捉え、市民や関係機関と連携しながら、そのスケールメリットを活かし、住宅、業務などの各都市機能を再配置、集積するなど、重点的に再生・再編を進めていきます。
<p>団地再生方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「広域都市拠点」の一端を担う町田駅周辺の団地再生においては、駅接居住のニーズに対応すべく、多様な世代やライフスタイルに対応した新たな都市型住宅の供給を促していきます。また、駅周辺の再生と連携し高度利用化を図るとともに、業務や生活利便施設の拡充や境川などの自然資源を活かしたゆったりと過ごせる都市空間を創出していきます。 ・団地には地域資源でもある豊かなみどりが存在します。団地の再生にあたっては、周辺のみどりとの調和、みどりのネットワーク、景観形成に配慮したまちづくりを促進していきます。
<p>みどり</p>	
<p>Ⅰ 人と生きも</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模な開発が行われる際には、各種条例等により公園、緑地の設置、緑化、土地利

のが健康で いられるグリ ーンインフラ を確保する	用の制限などを含め、民有地においてもみどり豊かなオープンスペースを創出します。さらに、みどりによるにぎわいや憩いの空間づくりや、壁面緑化、屋上緑化などによる生きものの移動路等、地域の特性に合わせたみどりあふれる街並み形成を推進します。 ・公共施設(建築物)の再編や大規模団地の再生・再編などの開発に合わせて、みどり豊かなオープンスペースを創出します。
分野横断的なリーディングプロジェクト ＜町田駅周辺 商業地を多機能化・ウォーカブルなまちにするプロジェクト＞	
①	芹ヶ谷公園から町田駅、境川までみどりとにぎわいを身近に感じることができるつながりをつくる。
②	アートの魅力にあふれる芹ヶ谷公園やまちなかのオープンスペースが、市民の多様な活動を生み出す場になり、何度も訪れたくなるまちとしての中心になる。
④	駅前街区の更新により、駅周辺に新たな魅力を加えるとともに、駅から境川につながる歩行者ネットワークをつくる。
⑤	団地再生を契機に境川などの自然資源を活かしたゆったりと過ごせる都市空間を創出する。また、駅へのアクセスが良く、多様な世代やライフスタイルに対応した新たな都市型住宅を供給する。
⑦	鉄道で分断されたエリア同士を気軽に楽しく、安心して歩き回れるようにするため、踏切の解消や快適なペDESTリアンデッキの構築に取り組む。
⑧	駅周辺やまちなか、芹ヶ谷公園や境川沿いなどあらゆる場所にワークスペースをつくる。
⑨	公共施設をより良いかたちに変えていくために再編し、その跡地は、駅周辺に足りない多様なライフスタイルを支える機能の導入など有効に活用する。

■町田駅周辺「商業地を多機能化・ウォーカブルなまちにするプロジェクト」

市内外における商業拠点としての役割を担い、「住む・働く・学ぶ・交流する・遊ぶ・楽しむ・体験する」など、過ごし方の選択肢が多種にあり、訪れる人の時間・体験が特別になるような魅力的でウォーカブルな拠点へと転換していきます。



町田市中心市街地まちづくり計画〔2016年度～2030年度〕

町田市の中心市街地におけるまちづくりを具体的に進めるために、町田中心地域の人口がピークを迎えると予想される2030年のまちの姿と、その実現に向けた取り組みや体制等を示した“道しるべ”となる計画です。

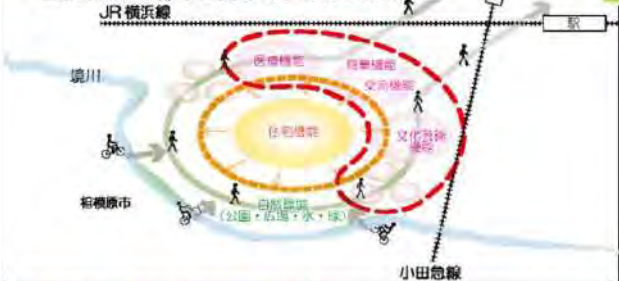
量の充足から質の向上へ、商業以外の多様な機能を導入することでさらなる魅力の向上を目指し、「“夢”かなうまち」を将来のまちの姿として掲げ、その実現に向けた具体的な取り組みとして、10のプロジェクトを位置づけています。森野住宅周辺地区は、「7. 駅からつながる水と緑の新たな都市空間づくりプロジェクト」に位置づけられています。

■町田市中心市街地まちづくり計画 プロジェクトMAP



7 駅からつながる
水と緑の新たな都市空間
づくりプロジェクト

駅近くの自然豊かな空間を中心市街地の新たな魅力として活用するために、既存団地の再生を契機として計画的な土地利用を進め、水と緑の新たな都市空間づくりを行います



- 駅近くの新たな都市空間づくり
- 団地再生に伴う住環境・都市基盤の整備

プロジェクト7の取り組み

- 駅近くの自然を活かした空間づくり
- まちなかにない新たな機能の導入
- 駅近に相応しい住環境の整備
- 地区内外の必要な都市基盤整理

(2)東京都等における上位計画・関連計画における位置づけ

都市づくりのグランドデザイン(2022年6月/東京都)

計画の目標時期:2040 年代

【本地区の位置づけ】多摩広域拠点域、多摩イノベーション交流ゾーン

○多摩広域拠点域の将来像

おおむねJR武蔵野線から圏央道までの区域では、道路・交通ネットワークの結節点において業務・商業機能が集積した拠点が形成され、リニア中央新幹線や圏央道などのインフラを活用し、他の広域拠点や都市圏との交流が活発に行われています。

世界の若い世代を魅了する最先端の研究・学術・ものづくりの拠点の形成も進んでいます。

駅を中心とした拠点では、物販や飲食といった日常的な生活サービスに加え、医療・福祉・介護、コミュニティなどの多様な機能が集積し、多摩イノベーション交流ゾーンの活動を暮らしの面から支えています。

また、公共交通と一体となった楽しく歩きたたずめる広場空間が創出されるとともに、東西・南北方向の道路・交通ネットワークが充実し、拠点間の連携が一層強化されています。

拠点の周辺に広がる市街地においては、高齢者や障害者、子育て世代を含め、誰もが安心して快適に暮らせる住環境が整備されています。

一方で、丘陵地や農地の緑があふれ、多くの人々が生活の中で自然と触れ合い交流する場となっています。

○多摩イノベーション交流ゾーンの将来像

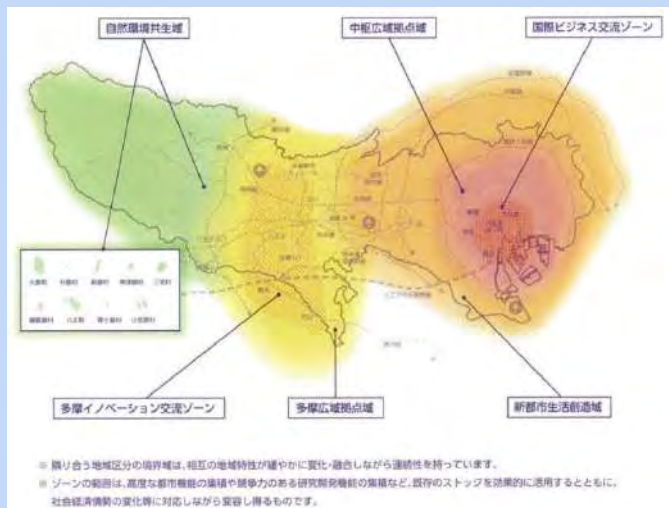
「多摩広域拠点域」のうち、特に、大学や企業、研究機関などが集積している地域であり、リニア中央新幹線や圏央道、多摩都市モノレールなどの道路・交通ネットワークを生かして域内外との交流が活発になることや積極的に挑戦しやすい環境が整うことにより、様々な主体が交流し、新たなアイデアや創意工夫が生まれ、多様なイノベーションの創出が図られています。

●個別の拠点や地域の将来像

町田・多摩センター間等の交通アクセスの充実により、団地をはじめとする沿道市街地の機能更新や交流の活発化が促進され、活力ある地域が形成されています。

町田駅周辺では、リニア中央新幹線駅へのアクセス利便性等を生かし、交通結節点機能の強化が進み、商業、業務・産業、文化・交流などの機能が高度に集積した、イノベーションが生まれ続ける拠点が形成されています。

■4つの地域区分と2つのゾーン



計画の目標時期:2040 年代

【町田駅周辺の位置づけ】中核的な拠点

○拠点ネットワークの充実・強化

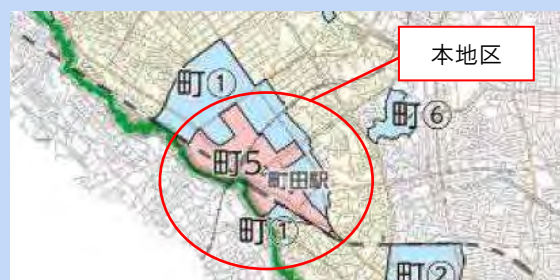
鉄道ネットワークの高い結節性を持ち、広域的な観点から、高度な都市機能の集積を図る拠点を「中核的な」として位置付け、東京の魅力を高める都市機能の集積を促進していく。(中略)また、多摩地域において、これまで中核拠点として位置付けてきた従来の核都市を「中核的な拠点」として位置付ける。

●町田の将来像

- ・ 町田駅周辺では、リニア中央新幹線駅や多摩都市モノレール町田方面延伸による交通アクセスの充実を見据え、交通結節機能の強化が進み、商業、業務・産業、文化・交流などの機能が高度に集積した、イノベーションが生まれ続ける中核的な拠点を形成
- ・ 商業・業務施設、住宅などの既存ストックを生かした機能更新が進み、経済活力と文化発信力に優れ、都市景観に配慮した美しい街並みを持つ中心市街地を形成
- ・ 駅と商店街とを有機的に結ぶ、ユニバーサルデザイン化された安全で快適に移動できる歩行者空間整備と自動車のフリンジパーキングの充実により、ゆとりと回遊性の高い市街地を形成。
- ・ 行政・防災・公安機能の充実が図られるとともに、災害に強い拠点を形成
- ・ 東京都心や横浜市、相模原市方面にアクセスしやすい交通条件を生かし、周辺市と連携して、土地の有効高度利用を図りながら都市機能を集積

番号 地区名 面積(ha) (おおむねの位置)	町. 5 町田駅周辺地区 約56. 7ha (町田市中央部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	多摩都市モルール延伸を見据えた駅前の再編整備及び交通結節点としてのターミナル機能の強化を促進するとともに、商業、事務・産業、文化・交流などの機能の充実を図り、多くの人が集う場として育成・整備する。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	多摩広域拠点域
b 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	中心市街地としてふさわしい商業、業務・産業、文化・交流及び住宅など多様な機能の集積を図り、都市機能の更新と地域特性を踏まえた土地の高度利用を推進する。 周辺地域については、中高層を主体とした複合市街地の形成を推進する。
c 建築物の更新の方針	建築物の中高層化、不燃化及び共同化への誘導を図る。
d 都市施設及び地区施設	駅利用者や街中への歩行者の動線を整備するとともに、交通ターミナル機能の再構築を図る。 都市計画駐車場及び区画道路の整備を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業(その他) 6 他の計画の位置づけ	1 建築物の建替え等に合わせ、駅前の合理的な土地利用を図るとともに、区画道路等地区施設の整備を図る。公共は、幹線街路及び地区施設の整備について、指導、援助を行うとともに、都市再生推進法人を指定し、公共空間の活用等を図る。 2 市街地再開発事業 4 地区計画(一部決定済み) 街路整備事業 町3・4・11号線(事業中)、町3・4・33号線(完了)

■再開発促進地区



出典：パンフレット「東京都における都市再開発の方針」

○実現すべき住宅市街地の在り方

居住の場としても魅力的な東京の実現のために、環状メガロポリス構想の実現に加え、集約型の地域構造を前提とした、首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住を実現することを基本的な目標としつつ、「東京の都市づくりビジョン(改定)」において地域の特性、果たす役割などを踏まえて設定した5つのゾーンごとに状況に応じて対応を図る。

■実現すべき住宅市街地の在り方



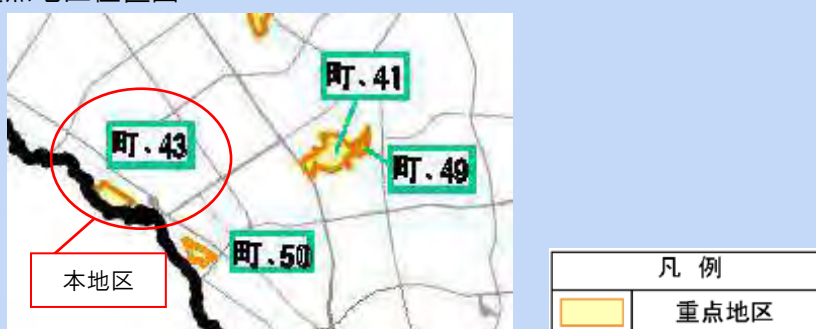
出典:東京の都市づくりビジョン(改定)

【本地区の位置づけ】核都市広域連携ゾーン

住宅市街地の整備にあたっては、「東京の都市づくりビジョン(改定)」における5つのゾーンにおける防災機能の向上、住宅地のマネジメントの促進、景観・環境への配慮といった視点から、(中略)地域ごとに住宅市街地の整備又は開発の方針を定める。

- ・ 駅やその周辺の再整備の機会を捉えて、集合住宅や生活支援機能の集積等を計画的に進め、駅周辺を地域の住生活を支える拠点として育成していく。
- ・ 建物の高さ制限や敷地面積の最低限度等を、高度地区、地区計画、建築協定等で定めることにより、敷地の細分化等による住環境悪化の防止、沿道の緑化等を図りつつ、良好な街並みの形成を推進していく。
- ・ 住宅市街地の更新の機会を捉え、スプロール化によって形成された、基盤が未整備な住宅市街地の再編に取り組み、良好な住環境を形成していく。
- ・ 高度経済成長期に建設された大規模団地などでは、更新に伴い、地域の課題に対応した生活支援機能の導入や、バリアフリー化などにより、地域活力やコミュニティの維持、向上を推進していく。

■重点地区位置図



出典:東京都都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

東京都住宅マスタープラン(2022年3月/東京都)

計画の目標時期:2021年から2030年までの10年間

○住宅市街地整備の基本方向

成長と成熟が両立した明るい未来の東京の住生活の実現に向け、住宅市街地の整備を進めるに当たっては、それぞれの地域の特性・課題に応じた施策を展開し、地域が保有している魅力や個性を伸ばしていくことが重要です。このため、地域の実情を把握する区市町村の意見を踏まえ重点供給地域を指定します。

住宅市街地の整備を進めるに当たっては、事業制度を活用して、地域区別の整備方向を踏まえ、都市形成の経緯等を通じて生じた課題に対してメリハリある施策展開を図っていきます。

■重点供給地域



重点供給地域の名称	森野地区
面積(ha)	8
主な計画・整備手法	公社住宅建替事業
図面番号	町.7

出典:東京都住宅マスタープラン

境川水系河川整備計画(2015年4月/神奈川県、東京都、横浜市)

- ・河川管理者が、河川法に基づいて河川整備の目標や具体的な内容を定めた計画です。
- ・森野住宅周辺地区が隣接している境川の鶴瀬橋上流管理境～根岸橋(東京都管理区間)では、護岸整備が完了しています。

2 まちの現況

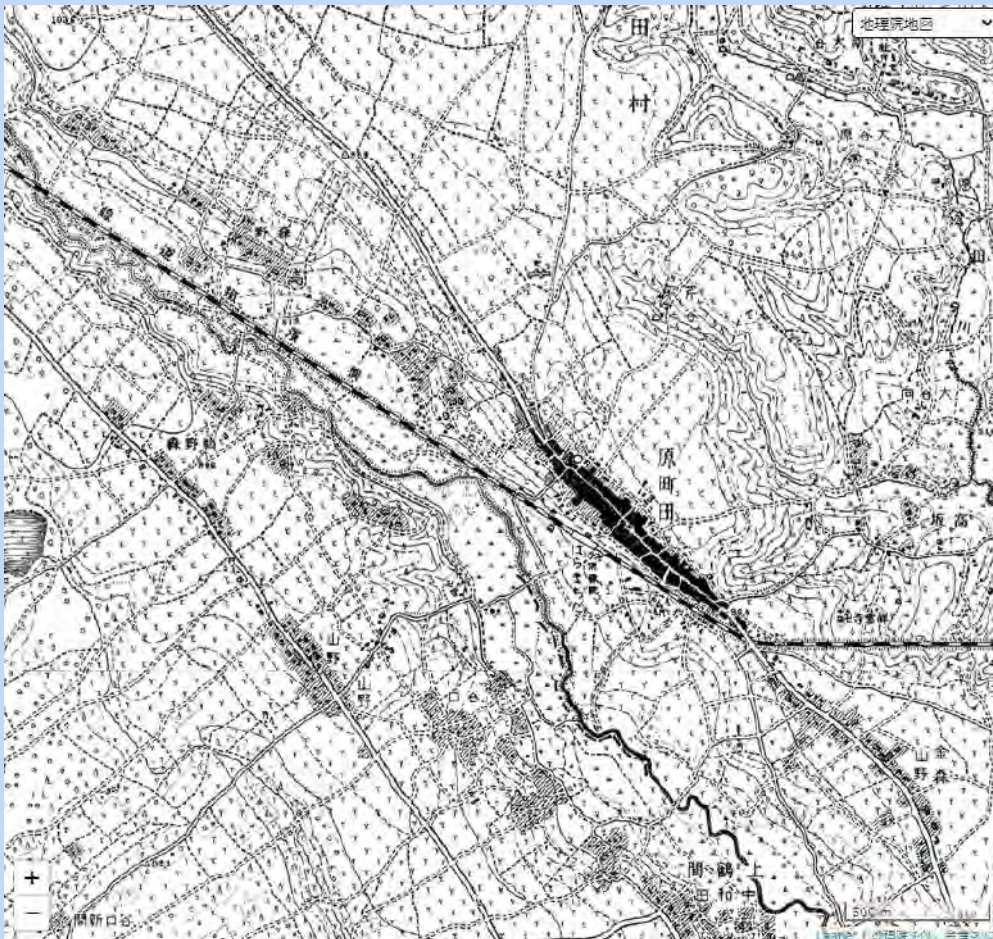
(1)まちの歴史

町田駅周辺は江戸時代より市がたつ物流の中継地として繁栄してきました

原町田一帯では、安土桃山時代から農業以外の副収入として町田産の炭・薪・蚕糸・綿糸等を扱う「二の市(毎月2のつく日に立つ市)」が開催されていました。これが発展して江戸時代(天保の頃)には「二・六の市」となり、現在の「原町田商店街」の原型となりました。

幕末期・明治期になると、八王子と横浜港を結ぶ『絹の道』に繭や生糸を運ぶ人たちが往来するようになり、生糸を運んだ帰りに、横浜で乾物などの保存しやすい海産物や肥料(干鰯)や舶来品などを仕入れて八王子に帰っていきました。『絹の道』の中継地であった町田では、「二・六の市」に横浜で仕入れた商品も販売されるようになり、ますます賑わうようになりました。

■ 横浜線が開通した時代(1896年～1909年)の 町田駅周辺の地形図

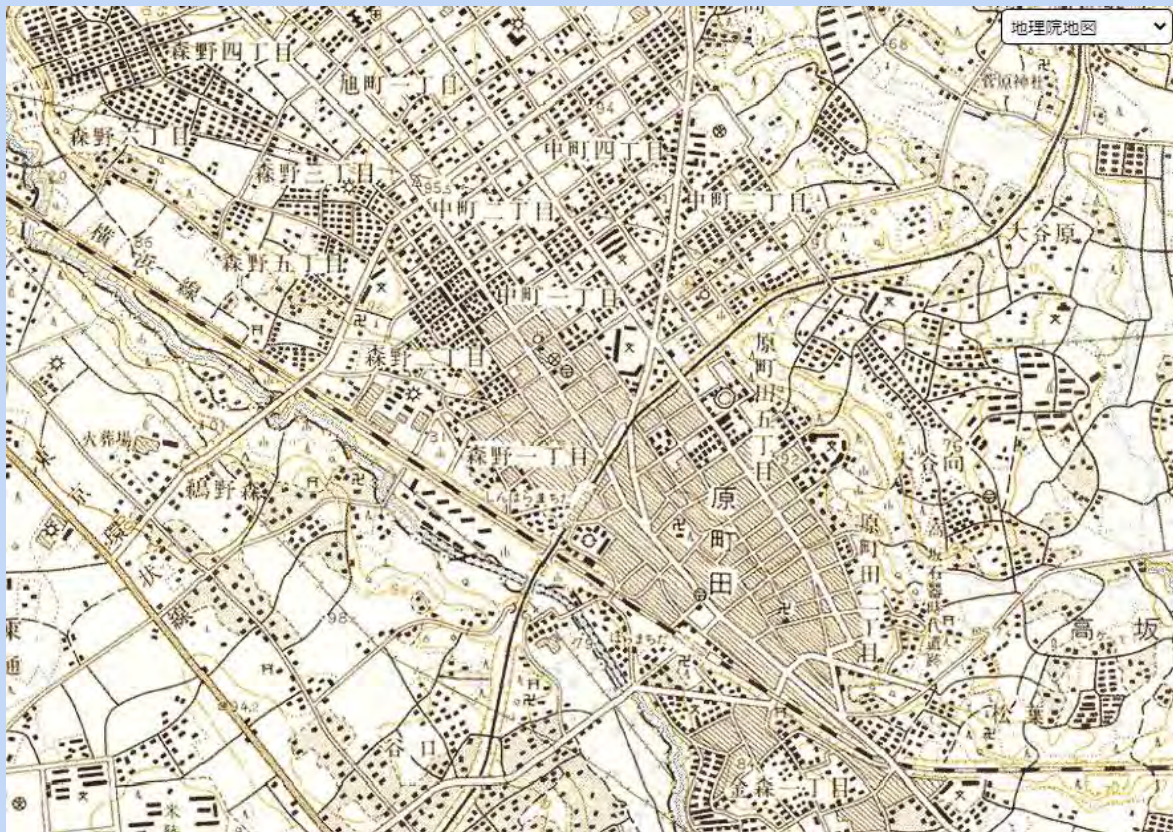


出典:「今昔マップ on the web」より作成 <https://ktgis.net/kjmapw/>

昭和以降、町田駅周辺の市街化が進みました

- ・ 原町田や森野の台地上は、明治時代以降、養蚕業に支えられた桑畑として利用されてきましたが、1951（昭和26）年に完成した耕地整理事業により碁盤の目の街区が整い、その後の人口増加で徐々に市街化が進んでいきました。
- ・ 境川沿いの低地にある森野街区は長らく水田として利用されてきましたが、東京都住宅供給公社の森野住宅が1963年に入居開始され、市街化が進みました。
- ・ 森野街区のJR横浜線を挟んだ北側には戦時中に工場が設けられ、戦後も自転車工場として操業を続けていましたが、現在は町田市民ホール（1978年開館）や町田市役所（2012年完成）が立地しています。

■ 森野住宅が建設された時代（1965年～1968年）の町田駅周辺の地形図



出典：「今昔マップ on the web」より作成 <https://ktgis.net/kjmapw/>

(2) 町田駅周辺の社会的状況

町田駅周辺の人口・世帯数は増加傾向にあります

町田駅周辺の人口・世帯数、ともに増加傾向を示していますが、1世帯あたり人員は減少しており、単身世帯が増加していると推測されます。森野住宅周辺地区のある森野1丁目においても、2013年の2,432人から2021年の2,540人に人口が増加しています。

※集計対象町丁目：町田市原町田1～6丁目、中町1～2丁目、森野1～2丁目、相模原市南区上鶴間本町2, 3, 5丁目

■ 町田駅周辺の人口・世帯数の推移

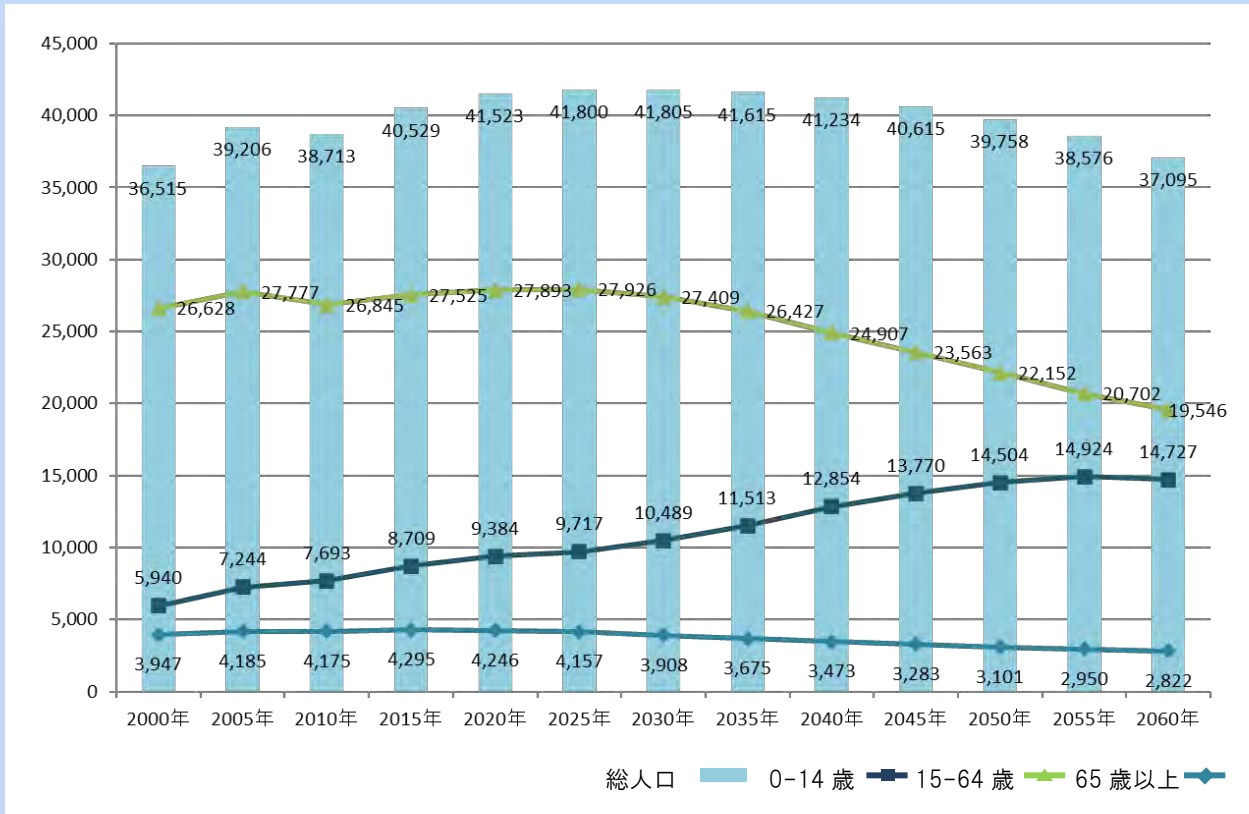


出典：町丁別世帯数・人口表(町田市)、町丁字別・年齢別人口(相模原市) 注)各年1月1日のデータを使用。

2030年以降、町田中心地域の人口は減少に転じる見込みです

町田中心地域(旭町、中町、原町田、森野)の将来推計人口は、2030年に人口のピークを迎え、その後、緩やかに減少すると推計されています。

■町田中心地域の将来推計人口

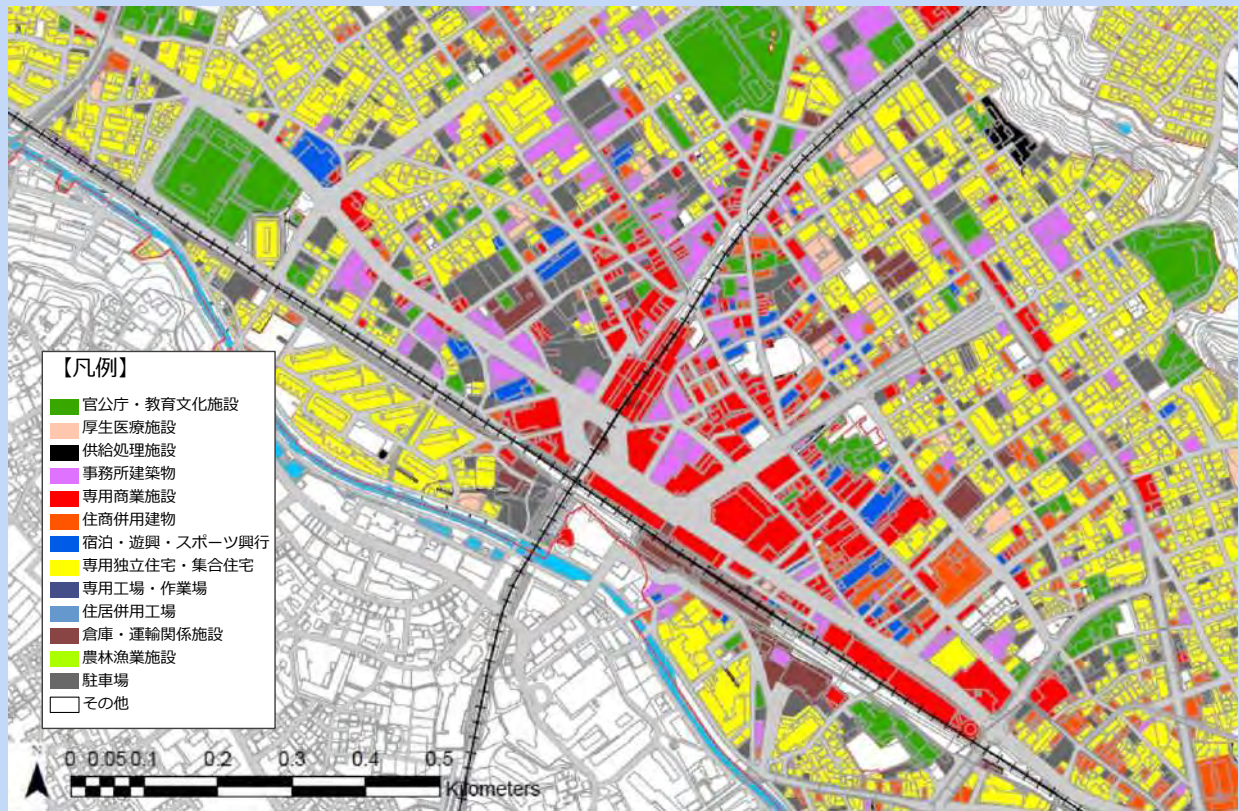


出典：将来人口推計(町田市)

町田駅周辺には商業・業務施設が集積しています

町田駅周辺の用途・土地利用現況は、町田駅付近に商業・業務施設が集積しており、駅から離れるにつれて住宅施設の割合が多い土地利用となっています。

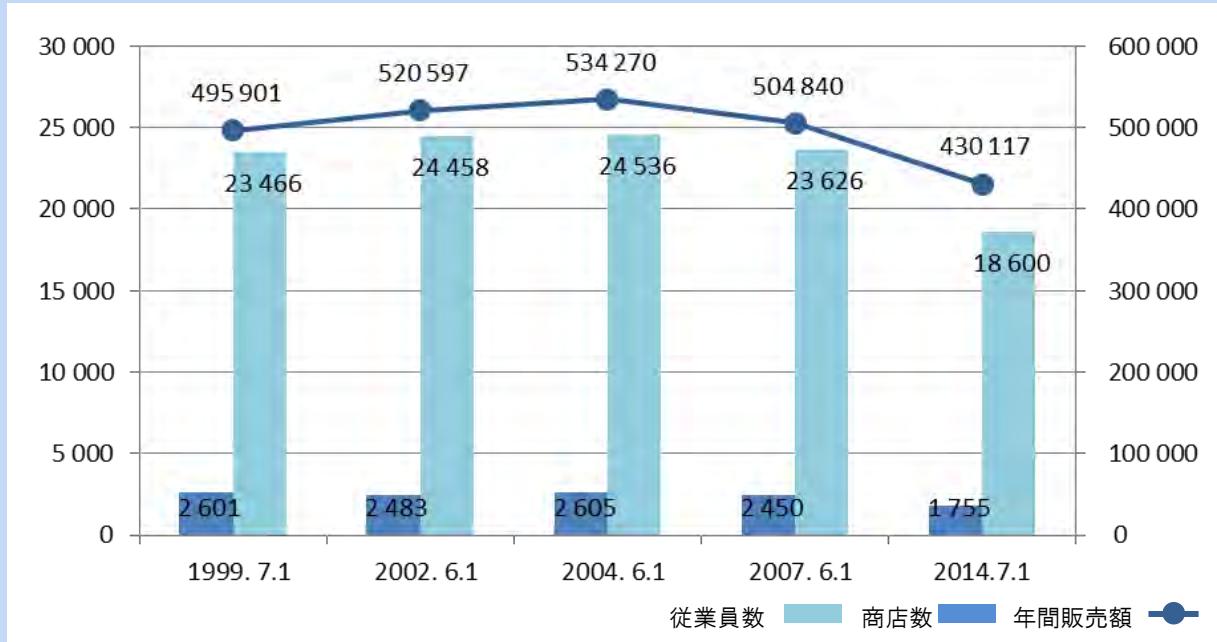
■町田駅周辺の土地利用現況



町田駅周辺の商店数や販売額は減少傾向で、大型商業施設の老朽化も進んでいます

町田市では、商店数が 2004 年から 2014 年にかけて減少しています。年間商品販売額も 2004 年から 2014 年にかけて大幅に減少している状況です。※小売業の事務所数を商店数としています。

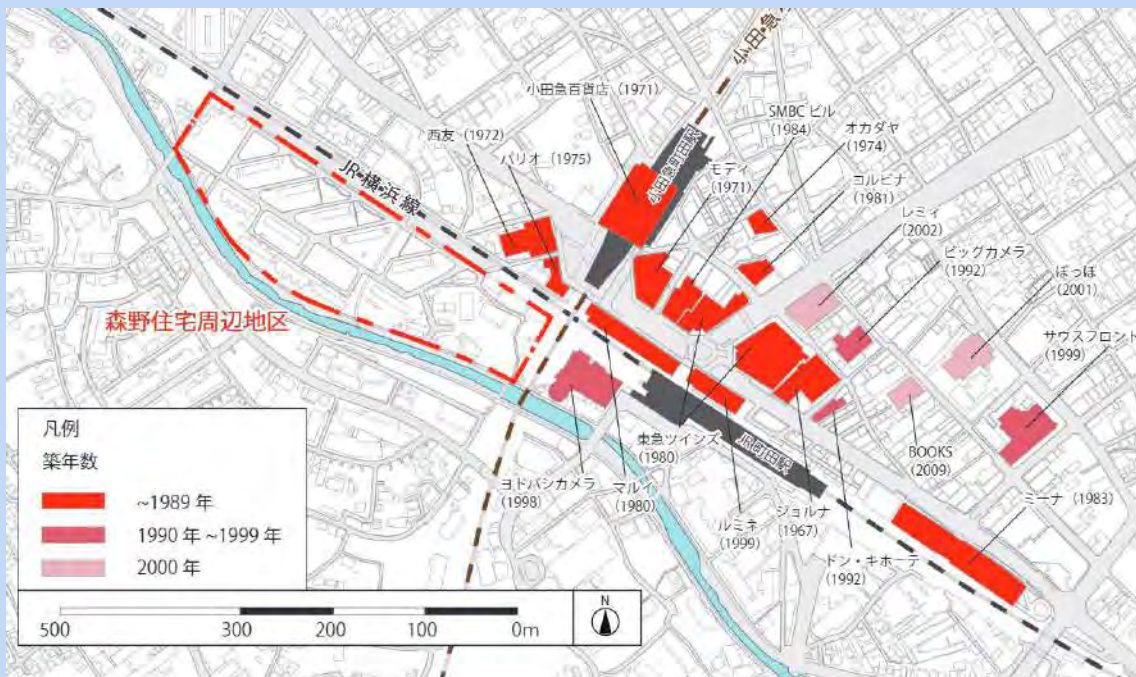
■町田市の商店数・年間商品販売額の推移



出典：令和2年度町田市統計書

町田駅周辺の主な商業施設(店舗面積 1,000 m²以上)は、大半が 1970～1980 年代に建てられており、老朽化した建物が多くなっています。

■町田駅周辺の主な商業施設の築年数



町田駅周辺には、人々が集い、憩うことのできる滞留空間が少ないです

町田駅周辺には谷戸の地形を残した芹ヶ谷公園や、境川沿いに整備された遊歩道(境川ゆっくりロード)などがありますが、人々が集い、憩うことのできる滞留空間はあまり多くありません。

■町田駅周辺の滞留空間



(3) 町田市をとりまくプロジェクトの動向

鉄軌道の延伸により今後、町田駅周辺への来街者のさらなる増加が期待されます

■多摩都市モノレール町田方面延伸構想

多摩都市モノレールは、多摩地域の南北方向の公共交通をより充実させ、相互の連携を強化するため、東京都と多摩モノレール株式会社が整備しました。

2016年4月に町田方面延伸路線が「東京圏の都市鉄道が目指すべき姿を実現する上で意義のあるプロジェクト」とされ、事業化に向けた検討が進んでいます。

2021年12月には、多摩センター駅から、町田GIONスタジアム、小山田桜台団地、町田山崎団地・木曽住宅を経由し、町田駅に至る延伸ルートが選定されました。

■多摩都市モノレール町田方面延伸構想



出典:「広報まちだ2022年2月15日号」より作成

周辺資源を生かしたり、駅周辺で不足する憩いの場を創出する取り組みがされています

■周辺資源をみがきまちの魅力として活かすプロジェクト

町田市の中心市街地に隣接する芹ヶ谷公園は、1982年に開園しました。公園内では、「町田市国際工芸美術館(仮称)」の整備や多摩都市モノレール町田方面延伸などの検討が進んでおり、2016年に「芹ヶ谷公園再整備基本計画」が策定され、「まちなかで人と緑が 出会い ふれあう 芸術の杜」をテーマとした再整備が進められています。

モノレールの導入空間となる部分については、都営住宅跡地の広い空間と台地上の眺望を活かして芝生広場とする計画になっています。

■芹ヶ谷公園再整備基本計画 ゾーニング計画図



■原町田大通り憩いと賑わい空間を創造するプロジェクト

都市再生推進法人である株式会社町田まちづくり公社は、賑わいや交流に溢れるまちを実現するため、令和3年度からの3か年を計画期間として町田駅周辺地区で「ウォーカブル推進計画」を作成しています。

町田市中心市街地まちづくり計画とウォーカブル推進計画に基づいて、いくつかの社会実験が展開されています。原町田大通りでは2021年11～12月に「パークレット」が設置され、使われ方や交通への支障が検証されました。

同じ期間に、原町田中央通りでは日常的に軒先空間を活用できるようにするための仕組みとルールづくりを目指して、軒先を活用する社会実験「原町田中央通り社会実験2021 ENJOY！ STREET！」が実施されました。

■原町田大通りに設置されたパークレットのイメージ



■軒先空間の活用のイメージ



(4) 町田駅周辺の交通基盤の状況

各駅それぞれが独立しており、離れた場所に立地しています

小田急小田原線及びJR横浜線の町田駅が少し離れた位置に立地しており、通勤通学時間帯には乗換え客により混雑しています。

新宿や横浜等の主要都市、箱根や小田原、江ノ島等の観光地の各方面に繋がっており、東京都や神奈川県各地にアクセスしやすくなっています。

町田バスセンター、町田ターミナル等駅周辺の分散した乗降場から、多くのバス路線が乗り入れています

町田駅に隣接するバス停は小田急線町田駅とJR 町田駅から離れた位置に立地したバスの交通拠点である「町田ターミナル」及び、小田急町田駅の南側の「町田バスセンター」周辺に分散していますが、これらのバス停に市内外から数多くのバス路線が乗り入れています。

町田バスセンターに発着する高速バスに乗れば、羽田空港のほか全国各地へ移動することができます。

町田駅周辺で最も発着数が多い町田バスセンターは森野住宅周辺地区に近い立地ですが、朝方の通勤通学ラッシュ時は混雑しています。

■ 町田駅バス乗り場

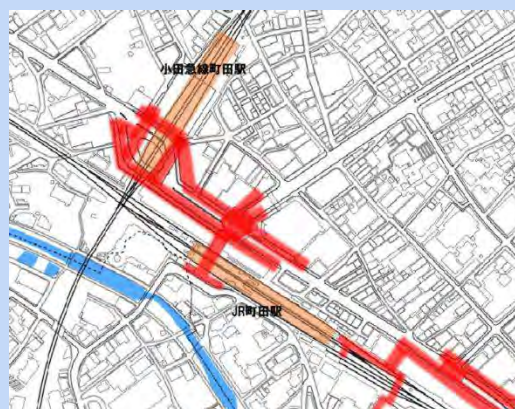


出典：町田市 HP
(町田薬師池公園 四季彩の杜 薬師池 交通アクセス)

森野住宅周辺地区を含む小田急線西側では、町田駅に向かう歩行者動線が十分に確保されていません

町田駅周辺のペDESTリアンデッキは、JR横浜線の北側、小田急線の東側を中心に整備されており、歩道分離により歩行者の安全性が確保されるとともに、線路を跨いだ移動もしやすくなっています。一方で、森野住宅周辺地区を含む小田急線の西側では、町田駅に向かう歩行者動線が十分に確保されていません。

■ 町田駅周辺のペDESTリアンデッキ位置図



測量法に基づく国土地理院長承認(使用)R 3JHs 252

(5) 町田駅周辺の防災の状況

町田駅周辺は近隣エリアに避難場所が不足しています

町田駅周辺は近隣エリアに避難場所が少なく、特に森野住宅周辺地区においては最寄りの避難施設まで徒歩 10 分以上要する状況となっています。

■町田駅周辺の避難場所



出典:町田市防災マップ(2020年3月発行)を加工

町田駅周辺は3m以上の浸水が想定されています

想定最大規模の降雨(※)があった場合に、町田駅周辺の一部では浸水が予想されています。

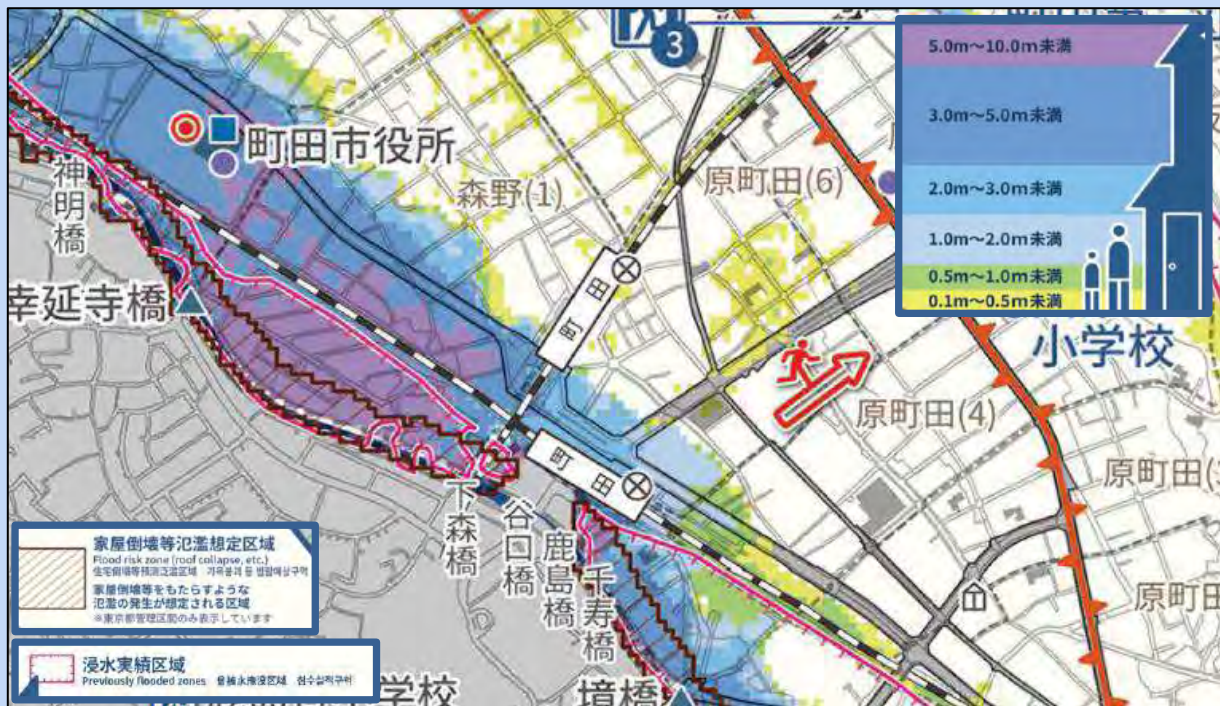
※以下の降雨を対象として算出

総雨量 710mm(鶴瀬橋上流域)

時間最大雨量 170mm(鶴瀬橋上流域) (境川流域全体で総雨量 632mm)

特に森野住宅周辺地区は大部分が5.0m～10.0mの浸水想定深さとなっており、浸水実績もあります。さらに、一部は家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されています。

■町田駅周辺の洪水浸水想定



出典：町田市洪水・土砂災害ハザードマップ(町田地区)

境川では治水対策を実施中です

■境川木曽東調整池

東京都は、時間65ミリ降雨に対応するため、境川の東京都管理区間において約76万m³の貯留施設の配置を想定しており、町田市内において2か所の調節池を整備中です。



出典：東京都建設局河川部 事業説明資料

(6) 森野住宅周辺地区の状況

住宅を中心とした土地利用となっています

地区の大半が住宅であり、東側(線路側)や西側の一部は駐車場、駐輪場として利用されています。これらは平日昼間にほぼ満車となっていることから、通勤や通学に利用されていることが伺えます。

森野住宅周辺地区に立地する森野住宅は、1963年に入居開始されてから築50年以上が経過しています。

■ 森野住宅周辺地区の土地利用



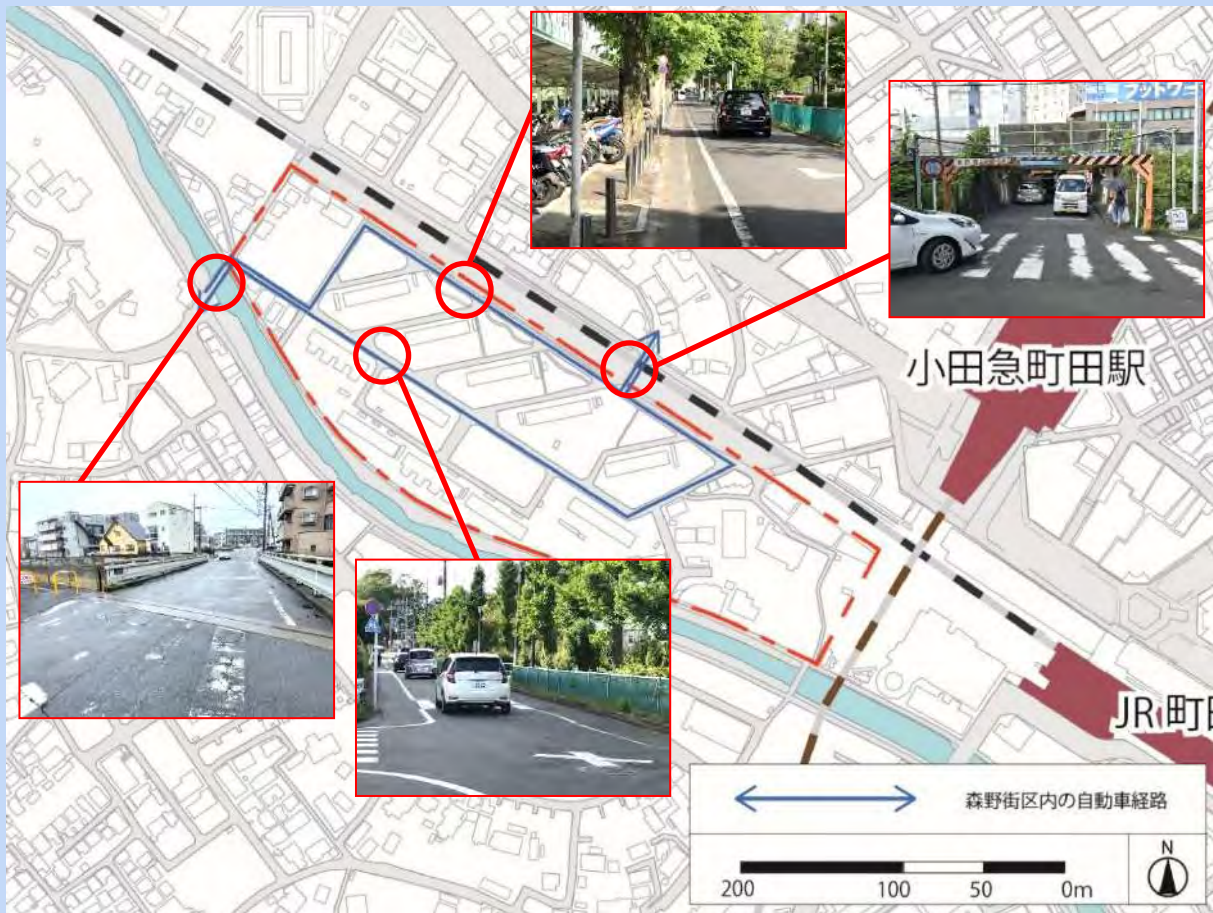
JR 横浜線下を通行可能なルートが存在により、森野住宅周辺地区内の道路が周辺の幹線道路にとっての迂回ルートになっています

町田市と相模原市の間の自動車交通は、境川やJR横浜線により分断されています。

森野住宅周辺地区にはJR横浜線の線路下を通行可能な車道と、境川を跨ぐ橋梁があり、町田駅に最も近い JR 横浜線と境川を越せる箇所となっています。

歩車分離がされていない道路のため、通過交通車両により、良好な歩行者環境が確保されていない状況です。

■ 森野住宅周辺地区を通る通過交通



3 まちの強みと弱み

(1) 町田駅周辺の強みと弱み

強み 新宿、横浜、藤沢、箱根、八王子など多方面への交通の便が良いです

町田駅からは新宿、横浜、八王子、藤沢、小田原の各方面に鉄道がつながっており、東京都や神奈川県各地にアクセスしやすくなっています。また、町田バスセンターに発着する高速バスに乗れば、羽田空港のほか全国各地へ移動することができるため、多様な交通網で、広域的に移動しやすい立地です。

多摩都市モノレール町田方面延伸により、今後、さらにアクセス性の向上が期待されます。

強み 買い物の利便性が高く、魅力的な飲食店が集積しています

古くから商業が発達してきた原町田一帯には、昭和初期以前に開業した商店が多数残っている一方、1970年代以降に建設された大型商業施設も立地しています。多様な商業施設があるため、買い物の利便性が高く、魅力的な飲食店も数多く立地しています。周囲地域には大学が多く立地しているため、若い世代にも利用される商業集積地となっています。

強み 芹ヶ谷公園や境川など、うるおいを感じさせる地域資源が存在しています

町田駅周辺エリアの北東に隣接する芹ヶ谷公園には、谷戸の地形を生かしながら、池やせせらぎなどの水のある施設が配置されています。

町田駅周辺エリアの南西には境川が流れており、川沿いには境川ゆっくりロード(自転車歩行者専用通路)が整備されていて周辺住民の憩いの場となっています。

弱み 居心地の良い広場や街路が少なく、ゆったりと滞在したり、まち歩きを楽しめません

まちに隣接して芹ヶ谷公園があるものの、まちなかには人々が集ったり、休憩したり、ゆっくり滞在できるような滞留空間が不足しています。



弱み 長い時間を過ごすような滞在型の施設が少ないです

町田駅周辺は町田市内や周辺地域でも有数の商業集積地ですが、買い物や飲食以外の目的(住む、働く、学ぶ、体験する、交流する等)をもった施設が少なく、まちの多機能化が必要です。

弱み まちのシンボルとなるような魅力ある施設や景観がありません

町田駅周辺には多様な商業施設がありますが、まちのシンボルとなるような施設が少ないです。また、主要な商業施設は1970～80年代に建設されたものが多く、古くなってきています。

弱み 災害時の避難場所や繁華街の治安への不安があります

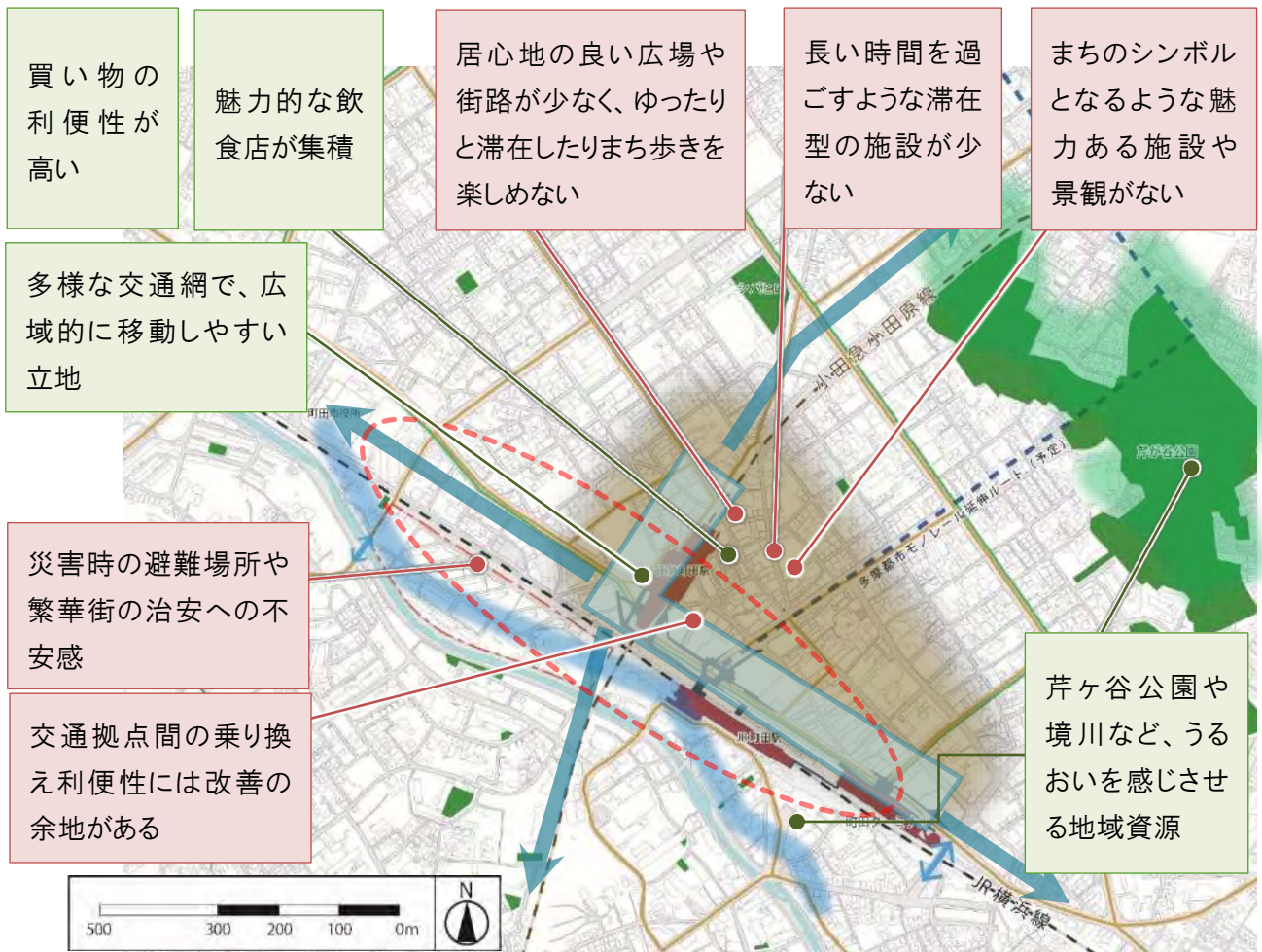
町田駅周辺には多くの人が行き交っていますが、町田駅の至近に災害時に避難できる施設が立地しておらず避難に時間がかかるほか、境川の氾濫による浸水のリスクも抱えており、防災面での不安が残っています。



弱み 交通拠点間の乗り換え利便性には改善の余地があります

小田急町田駅とJR町田駅は少し離れた位置にあるため、鉄道路線間の乗り換えに時間を要しています。町田駅前のバス停は「町田バスセンター」「町田ターミナル」「町田駅」の3ヶ所に分散しており、行き先別のバス乗降場の位置がわかりにくくなっています。

■ 町田駅周辺の強みと弱みのまとめ



(2) 森野住宅周辺地区の強みと弱み

強み 町田駅や商業施設との距離が近い立地です

JR横浜線の線路を超えれば、すぐに町田駅や周辺の商業集積地にアクセスすることができ、交通や買い物の利便性が高い立地です。

強み 境川や森野住宅の緑がある良好な住環境があります

地区内は、森野住宅などの集合住宅や戸建て住宅等、主に住宅地として利用されており、にぎわいのある町田駅周辺の中では、比較的静かな場所となっています。

森野住宅内のみどりや公園、南側を流れる境川など、水と緑に囲まれた住環境になっています。



強み 駐車場・駐輪場など、さらなる活用の可能性がある土地が多いです

地区内には屋外型や低層の駐車場・駐輪場が多く立地しています。これらは通勤や通学に利用されていますが、今後、さらなる高度利用の可能性を秘めている土地でもあります。



弱み 1960年代に建設された森野住宅が更新時期を迎えています

地区内に立地する森野住宅は築50年を超えており、建物の更新を必要としています。



弱み 通過交通が多いが、歩きやすい歩道が整備されていません

地区内の道路が、JR横浜線や境川を越える近道として多くの車に利用されており、1日に約4,000台の自動車が、地区内の道路を通過しています。

一方通行の直線道路があり、接続道路も少なく見通しが良いためスピードを出す車両も多いですが、歩車分離がされておらず、歩行者の安全性は確保できていません。



弱み 駅に向かう経路が歩行者とバイク・自転車との錯綜やバリアフリーの点で課題があります

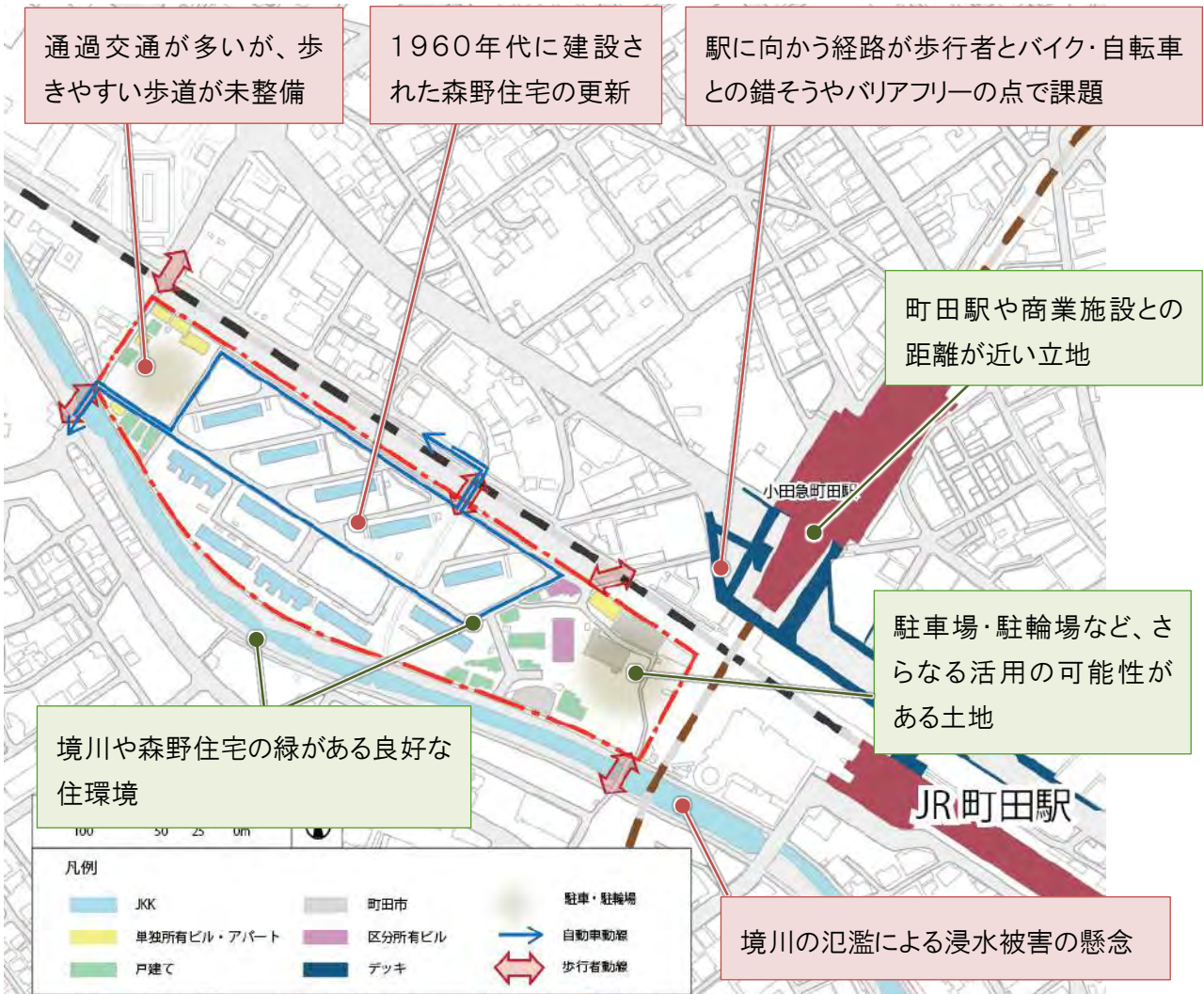
JR町田駅や小田急町田駅から地区内へ向かう経路としては、ペDESTリアンデッキから地上部に階段で降りる場所が多く、高齢者や身体障がい者に対して配慮されておらず、バリアフリーに課題があります。



弱み 境川の氾濫による浸水被害の懸念があります

境川が氾濫した場合、地区内では5~10mの浸水深が想定され、町田市内でも特に危険な地域となっています。一部は家屋倒壊等氾濫想定区域にも指定されており、防災対策が急務となっています。


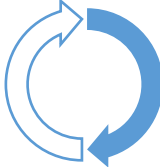

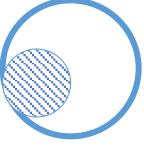
■ 森野住宅周辺地区の強みと弱みのまとめ



4 まちづくりの方向性

町田駅周辺と森野住宅周辺地区の2つの地域のまちの強み(特性)と弱み(課題)を掛け合わせることで、森野住宅周辺地区のまちづくりが目指すべき方向性を浮き彫りにします。

森野住宅周辺地区の強みは活かす、弱みはできるだけ解消、減らす方向のまちづくりをすることはもちろんですが、町田駅周辺の強みに対しては、差別化を図りつつ相乗効果を発揮していくことが期待されます。また、町田駅周辺の弱みを補ったり薄めたりすることができるような街づくりを目指します。

	森野住宅周辺地区	町田駅周辺エリアに対して
強み	活かす 伸ばす 	相乗効果 差別化 
弱み	解消する 減らす 	補う 薄める 



- ① 森野住宅の更新を契機とし、周辺地区一帯での土地の高度利用を図る
- ② 森野住宅周辺地区内の歩行者環境を改善するとともに地区内外の交通アクセスを再整備する
- ③ 境川の氾濫時の被害を低減するとともに、災害時の避難場所となるような場を整備する
- ④ 緑や川などの自然資源を活かして、居心地のいい空間やシンボリックな景観を整備する
- ⑤ 長い時間を過ごしたくなるような魅力的な滞在型の機能を誘導する
- ⑥ 町田駅周辺において新たな価値を生み出すような住宅地を整備する

第3章 まちづくりの目標

森野住宅周辺地区を次世代のために再整備するにあたっては、前章で整理した本地区が抱える交通をはじめとする課題の解消を図るとともに、立地や環境に恵まれたこの地区の強みである「すまい」「いこい」の価値を今後も維持できるように、さらなる彩り(「にぎわい」)を加え、時代の変化に対応したまちづくりを展開させる必要があります。

【まちづくりのコンセプト】

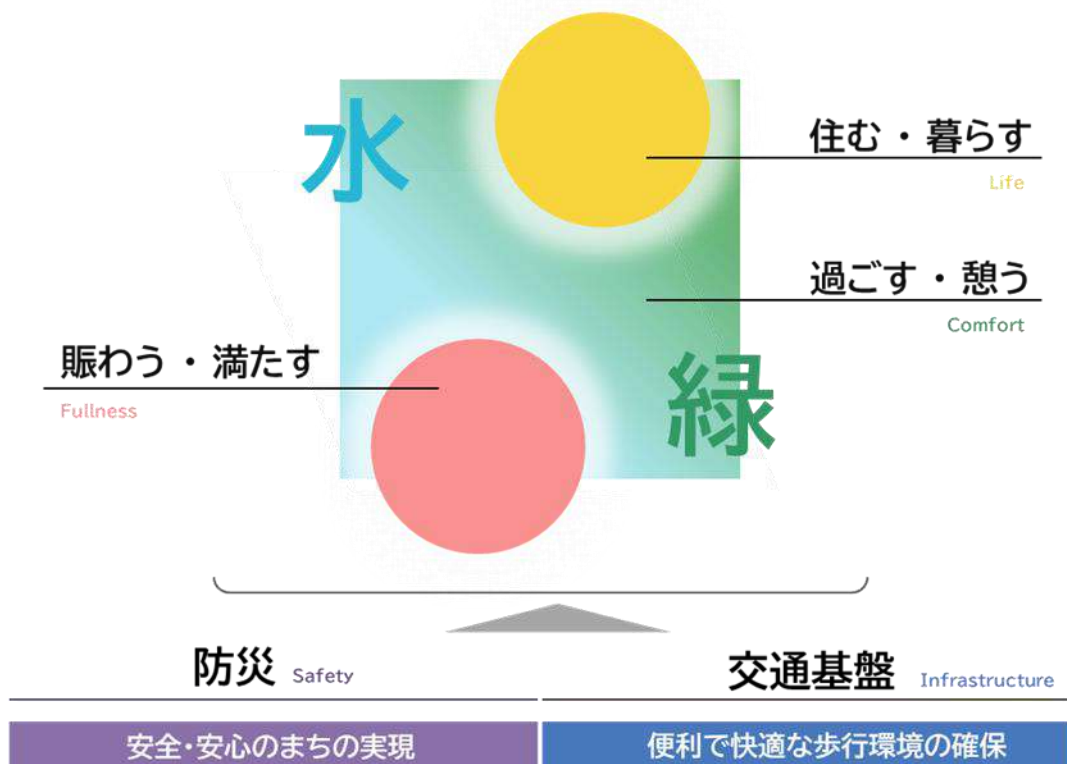
「NEW MORINO※でしかできないすまい・にぎわい・いこいをつくる」


※“住みたい”、“住み続けたい”、“訪れたい”といつまでも思ってもらえるような、関係者で目指す新しい森野住宅周辺地区のこと

また、本地区には時代に合わせた工夫を施すことで、まちなかの可能性を拓げる潜在的な価値が多く存在しています。

世代等にとらわれず、本地区らしさを軸に、都市における多様なアクティビティの受け皿となり、町田駅周辺エリアにおける課題に応えるとともに、これからも、本地区の魅力を担うまちづくりを行っていきます。

<参考> 森野住宅周辺地区のダイアグラム





第4章 まちづくりの整備方針

1 まちづくりの整備方針

「NEW MORINO でしかできないすまい・にぎわい・いこいをつくる」をまちづくりの目標とし、森野住宅周辺地区の水と緑などの資源や駅近というメリットを活かしつつ、更なる彩りを加え、時代の変化に対応し、都市における多様なアクティビティの受け皿となるようなまちづくりを進めることを目指します。

そのための整備方針としては、前章に示した5つの「まちの将来イメージ」および「町田市都市づくりのマスタープラン」を踏まえ、現在の土地利用を踏まえ住宅を整備するとともに、新たな賑わいの場や憩いの場を創出します。

また、境川の氾濫や地震等の災害に対する備え、交通基盤や地区外との交通ネットワークの強化を図り、安心・安全で住み続けられるまちを目指します。

住む・暮らす

町田駅周辺において、新しい価値を生み出していくような
多様な人が集うまち

- ・新しいライフスタイル(ex:住みながら働く、車を持たずエコに暮らす、色んな人と暮らす、場所を変えて住む)に対応した居住環境の整備



- ・子育て世代やシニア世代にとらわれずに、またエリア内の住民だけでなく多様な人が関われる、暮らしの質の向上を目的に利用できる機能の導入



賑わう・満たす

ワクワクするような体験や充実感を得られるような過ごし方を提供できるまち

- ・ 駅前の賑やかさとは差別化された、新たな誘因性(1つのテーマを持つなどまとまり感)のある商環境の形成



- ・ 目的地となるような魅力的なコンテンツ力を有する施設(ex:スポーツ施設、文化交流施設等)の整備



過ごす・憩う

水とみどりのある立地特性を活かし、心地よい風景がつくられ
心身共に健やかになれるまち

- ・ エリア内の各機能を有機的につなぐ、ゆったりとしたランドスケープの整備



- ・ 風景になれる、何もしいなくても滞在できる、広場的で特徴的な空間の創出



防災

安全・安心のまち

- ・ 水害や地震に備えた防災機能の整備(ex:調節池等)



※完成イメージは境川木曾東調節池(2020年着工)

交通基盤

便利で快適な歩行環境

- ・ 歩行者・自転車・自動車の通行が快適な道路の整備



- ・ 区内外を円滑につなぐアクセス機能の導入(駅まで行きやすい歩行者デッキなど)



住む・暮らす

町田駅周辺において、新しい価値を生み出していくような多様な人が集うまち



賑わう・満たす

ワクワクするような体験や充実感を得られるような過ごし方を提供できるまち



過ごす・憩う

水とみどりのある立地特性を活かし、心地よい風景がつくられ、心身共に健やかになれるまち



防災

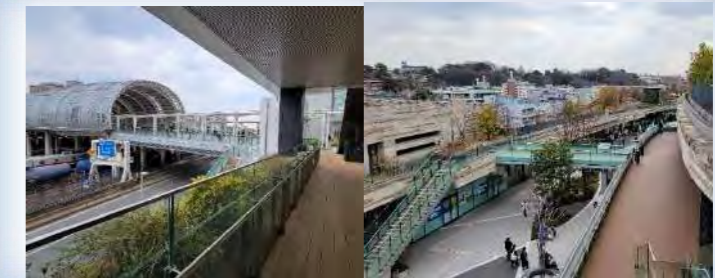
安全・安心のまち



交通基盤



便利で快適な歩行環境



2 まちづくりの整備イメージ



防災

安全・安心なまち

交通
基盤

便利で快適な歩行環境



賑わう
満たす

ワクワクするような体験や充実感を得られるような
過ごし方を提供できるまち




憩う
過ごす

水とみどりのある立地特性を生かし、心地よい風景が
つくられ心身共に健やかになれるまち



凡例

- ・地区内外をつなぐアクセス機能
- ・住まいの快適な歩行環境に繋がる交通ネットワーク



第5章 今後の進め方

森野住宅周辺地区のまちづくりの手法については、「森野住宅周辺地区まちづくり勉強会」の内容及び今後のヒアリング結果を受けて進め方を整理していきます。

1 勉強会の記録(2021年8月～2022年月実施)

第一回(2021年8月18日(水)・22日(日))

場所：町田市役所2-2会議室(同時にオンライン会議も実施)

出席者：<会場>26名(18日13名、22日13名)

<オンライン>3名(18日1名、22日2名) 合計29名

意見交換の主な内容(⇒以下は質問に対する市の回答)

1	<p>境川について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・境川は下流に行くと水辺に触れられる場所があるが、そこまで使われている印象はない。活用は難しいのではないか。 ・数年に一回は大雨の時に境川があふれそうになる。洪水対策が必要になるのではないか。 <p>⇒河川管理者である東京都に意見を聞きながら、このエリアでできることを確認していきたい。</p>
2	<p>新たな機能の導入について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・横浜線と小田急線に分断されており、デッキを作っても人の流れを作るのは難しいのではないか。商業施設よりは目的性の高い文化的な施設を入れるのが良いのではないか。
3	<p>東京都住宅供給公社森野住宅について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・このまちづくりを進める上では森野住宅については建替えの必要があると思う。 ・築58年の森野住宅がどうなるかを多くの方が気にしていると思う。今後どうするかを決めないとまちづくりの方向もあいまいになってしまう。どのように関連づけて進めていくかが重要である ・森野住宅の建替えありきでまちづくりが進んでいくと思っていた。今後のまちづくりに関して、建替えの可能性はないのか、修繕を繰り返すのは厳しいのではないか。 <p>⇒町田市中心市街地まちづくり計画にも記載がある通り、団地については老朽化が進んでいるため、団地の建替えも視野に入れつつ、周辺も含めて一緒に考えていきたい。</p>
4	<p>地区内の道路について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小さな子供がいるので、幸延寺橋を通る際は危ないと感じている。歩道を広げてもらえると良い。
5	<p>JR 横浜線を挟んで隣接する駅前地域との連携について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・森野住宅周辺地区とJR横浜線をまたいだ町田駅側とのアクセスがどうなるかが気になっている。 ・7のプロジェクトは他のプロジェクトと独立したものになるのか。 <p>⇒プロジェクト1に位置づけられる駅前の西友周辺の地区について、7月に地権者の一部の方による任意団体の再開発準備組合が立ち上がった。今後は、再開発を目指して地権者の方が議論していく。話が進んでいくと横浜線をまたぐ歩行者デッキをかけるということも検討していける可能性がある。西友周辺の地区とも連携しながらまちづくりを進めていきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・西友周辺の地区のプロジェクトは市が主導するものなのか。⇒地権者がすでに動いている地区については、地権者主体の動きに市が必要な連携をしていきたい。 <p>⇒地権者が既に動いている地区については、地権者主体の動きに市が必要な連携をしていきたい。</p>
6	<p>まちづくりの手法について</p>

	<p>・まちづくりをすることでここ一帯の住宅はどうなるのか。立ち退くことになるのか。</p> <p>⇒道路事業などとは異なるので、地区外への立ち退きをお願いするということはない。今後皆さんが将来どういう暮らしをしたいかなどを丁寧に聞いた上で、まちの将来像やそれを実現するための手法を一緒に考えていきたい。</p>
7	<p>まちづくりのスケジュールについて</p> <p>・年数はかかると思うが、早く形になるように実現してほしいと思う。期待をしている。</p> <p>・プロジェクトの年度計画はあるか。</p> <p>⇒予定では全部で6回の勉強会を開催し、まちづくり構想案を作成したい。その先のスケジュールについては、勉強会を通して議論したい。</p>
8	<p>多摩都市モノレールの延伸事業について</p> <p>・多摩都市モノレールの開通はいつごろか。森野住宅周辺地区にモノレールの駅ができるのか。</p> <p>⇒明確な開通年は決まっていない。原町田大通りにモノレールが入ってくることを想定している。町田駅にモノレールが来るので、森野住宅周辺地区も含め駅周辺の魅力を上げていきたいと考えている。</p> <p>・モノレールについて、今想定されているルートだと多摩センターから町田駅は住宅地だけで、レジャー施設がないので通勤、通学が中心になると思う。立川と町田をモノレールで結ぶことで利便性は高まると思うが、時間や運賃もJRよりかかるのでそんなに使われるとは思えない。神奈中のバスのお客さんを奪ってしまうだけなのではないか。それよりは薬師池や野津田公園を通るほうが良いのではないか。</p> <p>⇒ルートに関して、町田駅周辺だけでなく他の地域のまちづくりも並行して検討を行っている。また、駅を拠点としたバスの再編について検討中であり、利便性の向上を図っていきたい。</p>
9	<p>その他について</p> <p>・説明資料にある商業の売上については、どこも苦戦しており町田駅だけの現象ではないので、あまり根拠のデータにはならないと思う。</p> <p>・まちづくりの全体の方向性を具体的に提示してもらおうと意見が言いやすい。</p>

場所：町田市役所2-1 会議室(同時にオンライン会議も実施)

出席者：<会場>24人 (24日11人、28日13人)

<オンライン> 1人 (28日1人)

合計25人

意見交換の主な内容(⇒以下は質問に対する市の回答)

1	<p>森野住宅周辺地区まちづくり勉強会(第一回)意見交換内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内からの立ち退きはないとの話があったが、ここでいう地区は緑で囲われている範囲のことで、その地区の外に立ち退くことはないという考え方で良いか。 ⇒おっしゃる通りである。 ・森野住宅の建替えをするにあたりどのようなロードマップで進めていくのか。 ・建替えをする上で何が一番問題なのか。 ⇒(東京都住宅供給公社が回答)森野住宅を建替える際は一団地の住宅施設という都市計画を廃止し、地区計画に移行するのが望ましいと考えている。地区計画を作る際は、森野住宅だけでなく、周辺のまちづくりを見据えたルール作りを考えていく必要があり、今後、皆様とともにまちづくりの将来像を検討していきながら進めていきたい。現時点での建替え時期は未定である。 ⇒ちなみに一団地の住宅施設とは、都市計画法に基づき、今の団地を作るにあたり、建物、公園の位置、戸数、区域の中で何をどこに配置するかを昭和30年代に決めたものである。時代の変遷とともに配置や建物の計画の考え方も変わっていくので、現状の一団地の住宅施設として建替えを行うのは現実的ではない。一団地の住宅施設を廃止し、新たなまちづくりのための地区計画に移行すべきであると考えている。
2	<p>町田駅周辺のまちづくりの動向等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画は、町田市中心市街地まちづくり計画の10個のプロジェクトの計画がまとまった状態ではないとできないのか。森野住宅だけでも移行はできるか。 ⇒地区計画は、道路で囲まれたある程度まとまった街区の面積があれば対象になり、他のプロジェクトがまとまっていなくても森野住宅周辺地区として単独で地区計画をかけることができる。 ・都市計画道路の3・4・11号線について、この道路の狙いとは何か。今の現道は残しつつ、その上に道路が通るといふことか。人も歩きやすい道になるのか。 ⇒都市計画道路3・4・11号線は、現道の上に橋がかかるイメージである。都市計画道路3・4・11号線は、芹ヶ谷公園へのアクセスの向上とモノレールが導入される道路としての機能も期待されている。また、その先に都市計画道路3・3・36号線が垂直につながる予定もあるため、道路のネットワークとしての役割も大きいと考えている。 ・原町田大通りを町田駅方面に延ばし、神奈川県に入っていく道路を整備するのは難しいか。 ⇒神奈川県側に延ばす道路の計画はない。 ・デッキについて小田急とは話ができていると思うが、JRが出てきていない。JRがまちづくりの体制に入っていないなかで、デッキを通してもらえるのか。 ⇒現在デッキの整備について、JRの了解をもらっているわけではない。この勉強会で場所や規模、歩行者がどのように回遊していくかの議論が深まれば、JRと市で協議を行いたいと考えている。

3	<p>森野住宅周辺地区 まちづくりアンケート集計結果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりを行うことで人の流れが変わると考えている。他の地区から森野住宅周辺地区に人が入って来ることについてどう思っているかの設問がアンケートにあった方が、まちづくりに関して住民がどう思っているかを感じてもらえるかと思う。 ⇒(UR都市機構が回答)今回は現状について意見をいただいております、次回以降はこの課題を解決するための具体的なまちづくりについて、皆様と意見交換していきたい。
4	<p>その他について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・個別ヒアリングについて、自宅の玄関先まで来てもらえるのか。 ⇒市役所、もしくはUR都市機構の職員が自宅に直接伺い、玄関先で個別ヒアリングをさせていただく。 ・森野住宅のエリアは駅が近く、道路交通、河川の問題さえ改善できれば、お年寄りや子育て世代にとっては穴場の暮らしやすいエリアだと考えている。商業施設というよりかは、人が住む場所としてまちづくりをしていただければ、町田に住みたい方が増えるのではないかと思う。 ⇒個別訪問で、皆様の想いを丁寧にお聞きしながら、進めていきたい。

第三回(2022年1月23日(日)・27日(木))

場所：町田市役所2-2会議室(同時にオンライン会議も実施)

出席者：<会場> 11人(23日6人、27日5人)

<オンライン> 6人(23日2人、27日4人) 合計17人

意見交換の主な内容(⇒以下は質問に対する市の回答)

1	<p>新しく導入する機能について</p> <p>・スポーツ施設のイメージは、スポーツジムではなく、競技ができる場所ということか。 ⇒(市民利用というよりは、イベントが行われたり、競技を観覧することができる)多目的アリーナのようなものをイメージしている。</p> <p>・「医療施設は考えているのか。町田近辺に駅直結の病院はあまりないので、定期的に病院に通う患者にとっては非常に便利な場所になると思う。 ⇒今の時点で具体的な想定はしていない。ただ、様々な検討をしていく中で、機能として導入されることはあるかもしれない。</p> <p>・スポーツ施設や交流施設などは地区内のどこに作る予定なのか。現状はスペースがあるようには思えない。 ⇒当地区においては、市の所有している土地(駐輪場施設等)があったり、森野住宅もゆつたりと計画され、敷地をゆとりあるかたちで使用している。そのようなことを考えると、当地区内に新たなものを生み出す余地があると思っている。事業手法の検討とともに、同時進行で計画内容等を考えて、皆さまにご提示しながら進めていきたい。</p>
2	<p>まちづくりについて</p> <p>・理想的なまちづくりが提示されてよいと思った。ただ、高層マンションなどがないと実現できないのではないか。現在、住んでいる人も移動せねばならないのではないか。高層マンションや公園などを作る際に両立はできるのか。 ⇒大前提として、お住まいの皆さんが「前の方がよかった」とマイナスになってはやる意味がないと考えている。「やってよかった」というまちづくりにしていきたい。必ずしも、すべてを両立できないかもしれないが、現在の良い環境を維持しつつ、そのバランスを検討していきたい。</p> <p>・アンケートの結果をきれいにまとめていただいて、まちづくりとしての方向性が見えた気がする。全部を実現しようとする、森野住宅はさておき、自分たちがどかなければならないのではと率直に不安を抱いた。現在、住んでいる方々の納得感のある進め方をしてほしい ⇒まちづくりの実現のためには具体的な手法を一緒に考えていく必要があると思っている。戸建て住宅からマンションに移って住んで頂くなど、地区内の敷地を再整理することは必要になってくると思う。また同時に、住んでいる方々のまちづくりへの納得感を大事にし、今後の個別のヒアリングも含め、丁寧に進めていきたい。</p> <p>・今回の地区で、森野住宅とそれ以外の住宅地を同時に整備するのは難しいのではないか。また、同時に入居者を募集すると同じ世代が入ることが予想される。多摩地域でも、今は</p>

子供がいない高齢世代ばかりの地区がある。10年ごとに販売するなどして、あらゆる世代が入るように工夫するべきである。そのため、長期計画でやらないと実現できないのでは。

⇒販売（供給）の時期を考慮することや様々な住宅のタイプを用意したりするなど、多様な住まい方や多様な世代に向けた供給をするなどの方法を考える必要がある。また、長い目で見たとき、住宅地としての人気を維持するようなことも重要だと思う。誰かが転居したら、すぐに違った方が転居してくれるように、新陳代謝がちゃんとされるようなエリアの価値をつくることも大切だと思っている。

・当地区のまちづくりは、住みたくなるようなまちづくりを進めてほしい。当地区を開発することによって、東京都の中で、町田のまちに住みたくなるような、そんなまちづくりであってほしい。

⇒ご意見いただいた趣旨で進めたいと考えている。そのための施設、機能について、具体的な検討を進めていきたい。

・当地区は、横浜線、境川に囲まれた土地で大きな道路がない、といった様々な制約がある。そのなかで理想のまちを実現するのは難しいことである。地区内の市有地（駐輪場）も利用できていない。この地区の強みを生かして、問題を解決して行ってほしい。

⇒ヒアリングの中で、駐輪場がもったいないという意見もあった。駐輪場の土地活用も含めてまちづくりの検討を進めたい。道路の再整備についても具体的に検討していきたい。

・イメージ案は漠然として良くわからなかった。まずは、地域の8割近くを占めている森野住宅の方向性を示さないと、今回の全体のまちづくりはうまくいかないのではないかと。森野住宅以外に住んでいる森野の方には、森野住宅の将来像にある程度理解してもらい、そこに町田市が関与してまちづくりをしていくべきだと思う。

⇒森野住宅は、東京都住宅供給公社が所有しているものであり、面積的にも当地区の大部分を占めている。そのため、再整備を同時に考えていかないと、一体的な効果を発揮するまちづくりはできないと考えている。どういうまちに今後していくのか、東京都住宅供給公社の意向も聞きながら具体的な案を検討し、お示ししていきたい。

・まだ、具体的なものが見えてこないもので、意見を言うのは難しい。今後、絞られていくのかもしれないが、目的や選択肢が多すぎると思う。今の段階で必要なものよりも数十年後必要になるものを検討するべきである。若い世代の方々に30年後がどうあるべきかを聞いたほうがいいのではないかと。

⇒今回の将来イメージは、社会動向を加味し、様々な方面からのご意見をいただきながら、20年後を見据え、当地区の価値を維持、または高めるものとして、その方向性を案として提示させていただいた。まだ具体化されていない内容がほとんどであったと思うので、ご意見を頂くのが難しいのは理解している。事業スケジュールや事業手法が提示できていないので、今後は具体化の作業を進めて、案をご提示できたらと思っている。

場所：町田市役所2-1 会議室(同時にオンライン会議も実施)

出席者：<会場> 13人 (27日7人、29日6人)

<オンライン> 3人 (27日3人)

合計 16人

意見交換の主な内容(⇒以下は質問に対する市の回答)

1	<p>まちづくりについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・これまでの勉強会よりも、進んだものを説明いただいた。12ページのまちづくりの概念図案については、当地区の懸案となっていたアクセス機能にもしっかりと触れられている。それに加え、町田駅付近には魅力的なコンテンツを整備するというので、私も含め、参加された他の方も今回の説明については好意的に捉えられたのではないかなと思う。また、当地区外と結ぶ新たな交通ネットワークについても提示されており、まちづくりが2歩も3歩も進んだように感じる。今後、これらをどういう手法で実現していくかがとても大事だと思う。 ・以前に説明されていた、町田駅周辺の他のプロジェクトの進捗はどうなっているのか？当地区の話ばかりであるが、町田市の課題は、森野地区だけではなく、町田駅周辺を順次更新、また大規模なものをつくっていくチャンスであると思っている。そういうかたちで、まちづくりに反映されているのかが気になる。 <p>⇒「町田市中心市街地まちづくり計画」では、10のプロジェクトが位置づけられており、当地区においては、第7のプロジェクトになる。商店街においても、第2のプロジェクトとして、商店街で過ごしてもらう人を増やすことを目的に、様々な方々が活動できるような場所をつくる社会実験を昨年に行っている。原町田大通りにおいては、第6のプロジェクトとして、道路空間での居場所づくりの社会実験を昨年に行っている。芹ヶ谷公園においては、第3のプロジェクトとして、「メイドイン芹ヶ谷」を掲げ、公園の使い方を模索する検討を行っている。これらより、現在、町田市の中心市街地全体で、様々なまちづくりが動いている</p> <ul style="list-style-type: none"> ・前回の勉強会の時にも思ったことであるが、町田市はベッドタウンでもあり、山崎団地など大きな住宅団地がある。そのような住宅団地に行くための交通手段は、バスしかない。菅原神社の手前に、市民体育館等があるが、山崎団地のような大きな場所の開発に大きな施設を再整備したほうがいいのではないかな。また、開発に際しては、しっかりとマスタープランをつくって進めてもらいたい。補助金等を開発に充当するにしても、そのような計画がちゃんと位置づけられることが大事なのではないかなと思う。 <p>⇒現在、町田市では、「町田市都市づくりのマスタープラン」の策定に向け、作業を進めており、モノレールの延伸を契機として、しっかりとモノレールを軸にしたまちづくりを進めていくことを位置づけている。山崎団地に関しても、モノレールのルートと重なるエリアでもあるので、同マスタープランにも、しっかりと記載される予定である。今後は、同マスタープランに基づいたまちづくりを積極的に推進していきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回のまちづくりの概念図案に記載されている、交通ネットワークについては、相模原市
---	---

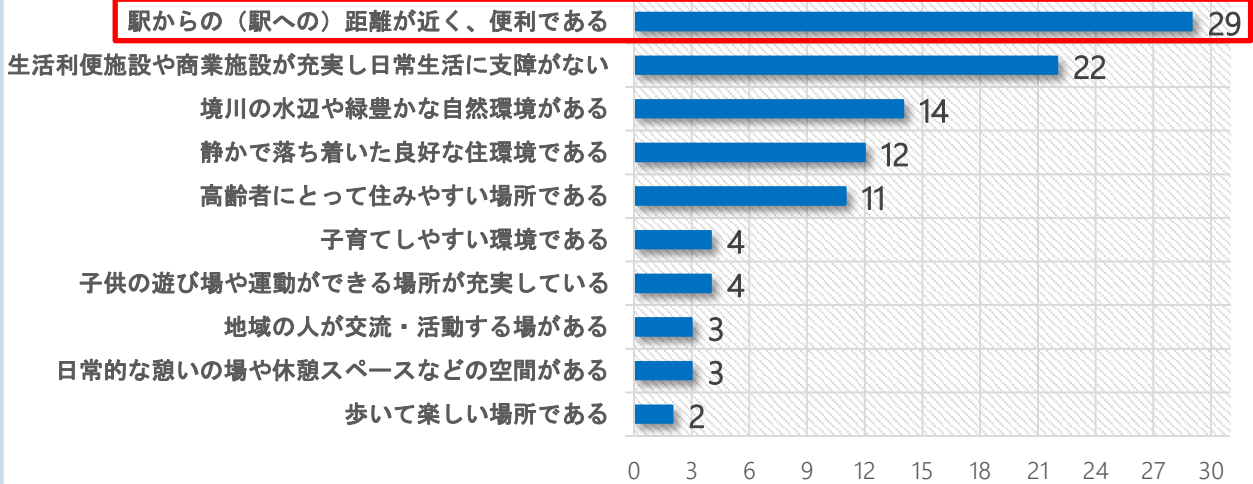
	<p>の日枝神社前の道が JR 横浜線を越えるような計画を聞いたことがあるが、そのことを指しているのか。</p> <p>⇒同概念図案では、当地区内からの新たな道（オーバース）としての整備をイメージしており、そのような計画とは違うものである。ご指摘の道をオーバースとして JR 横浜線を越えられるかどうかについては、技術的な検討が必要であるため、今後の検討としたい。</p> <p>・市街地再開発でまちづくりを進めるにあたって、地権者も様々な方々がいて、多岐に渡っているため、民間だけでは器用には進められないと思う。町田市が音頭取りをして進めていただけるのか。その場合、今後も町田市が進めることにのっかっていけばいいか。</p> <p>⇒当地区においては町田市も土地を所有しており、町田市も皆さん同様に地権者である。当地区のまちづくりに、引き続き、町田市は関与したいと思っている。これまでは、町田市の方から案などを提示して進めてきたが、これからは、地権者の皆さまにも、さらに主体的なご参加やご協力をお願いすることになると思っている。今の段階では、どういう手法でまちづくりを進めるのか、事業を進める者、施行者が誰になるのかということも決まっていない。今後も引き続き、まちづくりを進めていくにあたっての手法等も含めて、皆さまと一緒に話し合いながら進めていくことになると思う。</p> <p>・今回はとてもわかりやすく、かつ、二子玉川駅前での再開発も良いと思う。今回、当地区のまちづくりにおいては、それ以上のものをお願いしたい。町田駅前には、原町田にある商業等がある。当地区を二子玉川駅前の再開発でできたまちのようにすると、町田駅を中心にどの方向についても栄えるようになる。芸術とか、勉強とかの機能も良いと思う。当地区の平均年齢を若返らすためにも、防災性を向上させ、安全、健全なまちづくりとともにとても珍しい開発にすることが大切だと思う。とても良いと思う。</p>
2	<p>まちづくりの手法について</p> <p>・事業手法については、とても一般的な説明であった。当地区では、具体的にどういう手法でどういう風に変えていくのか、そういった検討が必要だと思う。</p> <p>⇒事業手法に関する説明は、まずの入口の段階として本日ご説明させていただいたので、ご指摘のとおり、一般的な内容にとどまっている。今後、具体的な部分に関しては、実際に、ある程度の詳細なまちづくりの検討を行い、構想案等の具体的なものにまとめ、それらの具体的な計画案とともに、説明していくことになる。</p> <p>・本日、事業手法として2つ取り上げて説明してもらった。建物も一緒に整備されることから、個人的には市街地再開発事業の方が良いのかなと思っている。一方、土地区画整理事業については、建物の整備が別となり、まちづくりの完成までもう1段階工程が増えてしまう感じである。</p>
3	<p>その他について</p> <p>・森野の駐車場が、最近封鎖されてしまい、使用できない。何か、計画があるのか。</p> <p>⇒今回のまちづくりとは無関係で、現時点では把握していない。</p>

2 まちの意見(まちづくりアンケート)(2021年8月実施)

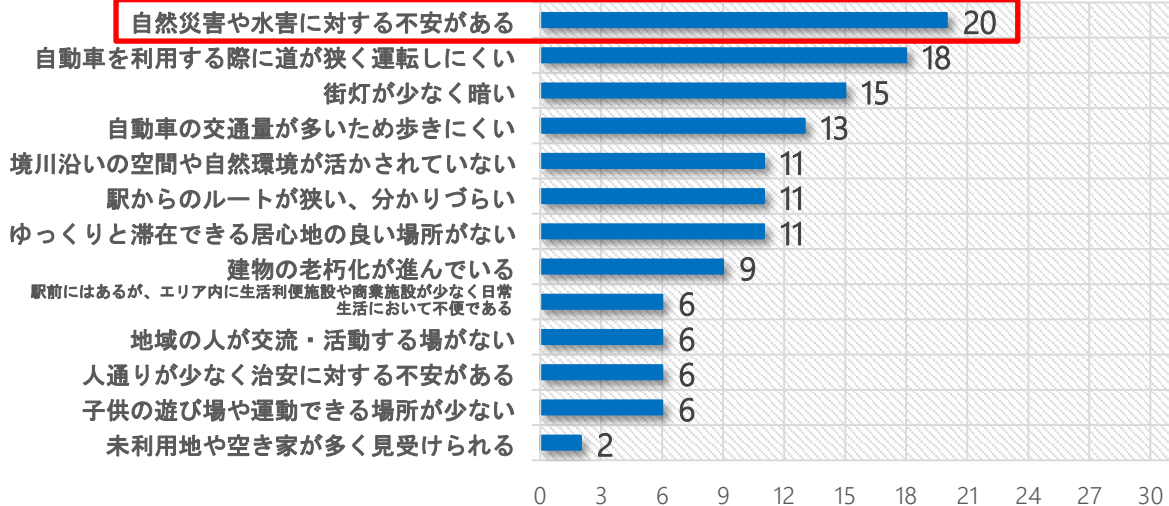
森野住宅周辺地区に土地・建物をお持ちの方を対象に、まちづくり等に対するご意見・ご要望をお聞きするまちづくりアンケートを実施し、31名の方に回答をいただきました。

(1) 森野住宅の周辺地区のイメージ

良い点：駅近ゆえの利便性と駅近でありながらも落ち着いた環境である点を評価する意見が多い



課題点：課題意識はさまざまであるが、自然災害・水害に対する不安や自動車の利用のしにくさを指摘する意見が多い



(2) 森野住宅周辺地区の道路に関する意見

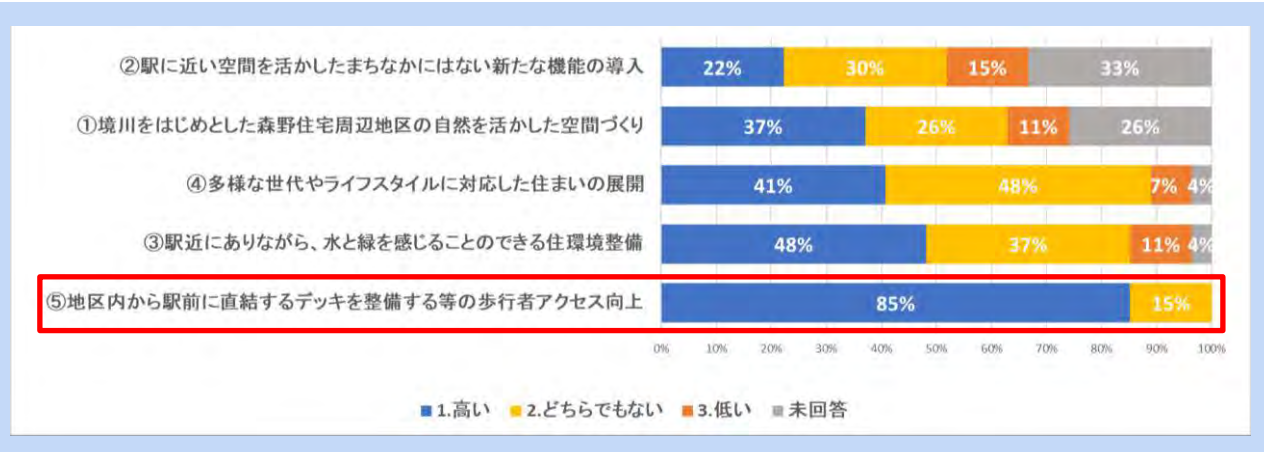
良い点：徒歩、自転車での駅へのアクセスしやすさが評価されている

課題点：区域内道路が歩車分離されていないことから、危険性が示唆されている

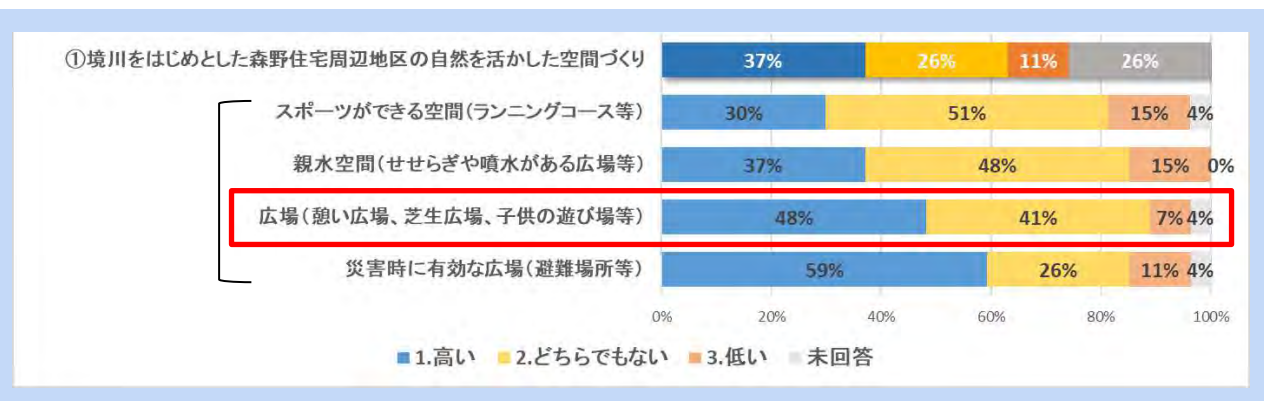
	地区内の道路は、一方通行になっていて通行しやすい	町田駅側へ行く際にアクセスしやすい	歩行者や自動車との接触の危険性がある
自動車	<p>■ 1.そう思う ■ 2.そう思わない ■ 3.未回答</p>	<p>■ 1.そう思う ■ 2.そう思わない ■ 3.未回答</p>	<p>■ 1.そう思う ■ 2.そう思わない ■ 3.未回答</p>
自転車	<p>■ 1.そう思う ■ 2.そう思わない ■ 3.未回答</p>	<p>■ 1.そう思う ■ 2.そう思わない ■ 3.未回答</p>	<p>■ 1.そう思う ■ 2.そう思わない ■ 3.未回答</p>
歩行者	<p>■ 1.そう思う ■ 2.そう思わない ■ 3.未回答</p>	<p>■ 1.そう思う ■ 2.そう思わない ■ 3.未回答</p>	<p>■ 1.そう思う ■ 2.そう思わない ■ 3.未回答</p>

(3) 森野住宅周辺地区の目指す都市空間づくりについて

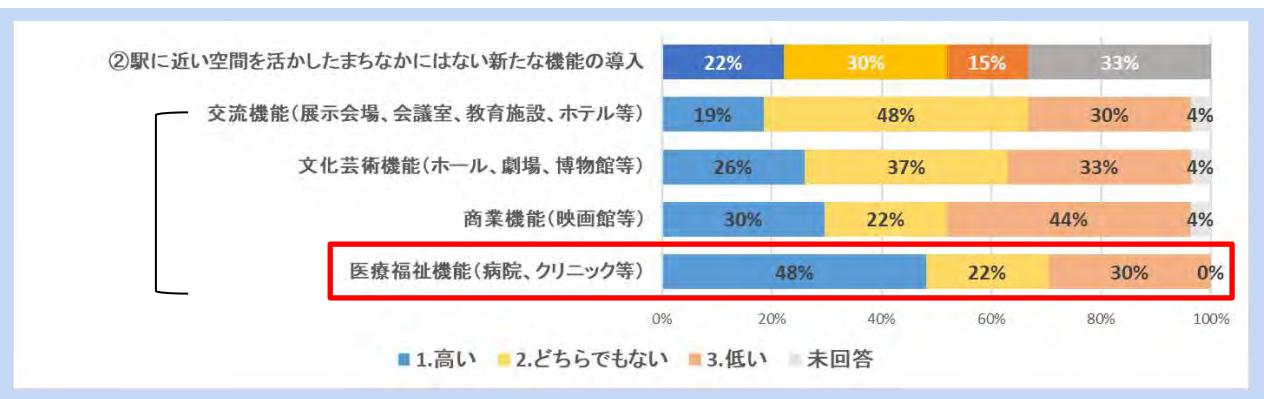
目指す都市空間づくりとして歩行者アクセスの向上を望む意見が多い



境川をはじめとした森野住宅周辺地区の自然を活かした空間づくりの意見としては、災害に有効な広場や、地域の方の憩い・遊び場となる広場等の整備を望む意見が多い



駅に近い空間を活かしたまちなかにはない新たな機能の導入についての意見としては、病院やクリニック等の医療福祉機能の整備を望む意見が多い。



(4)まちづくり全般における自由意見(原文)

自動車交通	<p>団地を利用して何かをつくるのは構いませんが、まずは 16 号から町田への抜け道として多くの車が通行している状況を放置しないでください。信号の設置、道幅の拡張など、安全を図った上で事業を進めてほしい。</p>
	<p>16 号の抜け道となっているので、交通量が多く事故の危険性がある。</p>
	<p>森野住宅内を抜け道として利用している車が多いように思います。森野住宅内に入り横浜線ガード下、左折する側が一時停止となっていますが、実際相当手前で一時停止をしないと、反対側の車は曲がりきれません。</p>
	<p>森野団地内は車が多く、道幅がせまいので、高齢者が散歩できない。路上駐車があり歩行者は危険</p>
	<p>駐車場近くの JR 高架下(セブンイレブン前)の所が、自転車、バイク、車がかなりのスピードを出して危険。</p>
	<p>自転車、バイクがスピードを出して走っていて危険。</p>
	<p>横浜線を抜ける道が少なく、救急車、消防者が通れない。</p>
歩行者環境 駅へのアクセス性	<p>町田駅からのアクセスについて、横浜線を地下に埋める、あるいは線路の上のデッキにするなど歩行者のアクセスしやすい環境を考えていただきたい。</p>
	<p>町のペDESTリアンデッキに繋げた橋をつくってほしい。</p>
	<p>町田駅前階段が多く、エスカレーター等が少ない。バリアフリーの観点から、雨に濡れないで車イスやベビーカーが通りやすい道を整備してほしい。</p>
	<p>駅からの道が狭く、歩く場合こわい</p>
	<p>バス停に近く、高齢者にはとても便利</p>
	<p>当該エリアの魅力向上に際しては、町田駅からのアクセス性の向上が不可欠と考えます。</p>
居住環境	<p>境川周辺の森野地区は駅近ながら比較的静かという特徴があり、これは今後もいかしてほしい。かつ新しい街づくりには賛成です。</p>
	<p>出生から今までなじみある土地に家を建て生涯ここで暮らそうと考えており、立ち退く気持ちは一切ありません。他人への憩いの場を提供するために、自分たちの憩いの場である家を手放すのは無理です。</p>
	<p>今住んでいるマンションはまだ築浅ですが、都市空間づくりプロジェクトには賛成です。</p>
	<p>まちづくりを進めるうえで我々はこのままの家に住み続けられるでしょうか。</p>
自然災害 水害	<p>最近、境川の氾濫や冠水が心配。災害対策をしっかりしたうえで、新たなまちづくりを始めていただきたい。</p>
施設機能	<p>かつてあった映画館を誘致しようとするのは理解に苦しみます。なぜなくなったのか。箱物を作る必要がいまあるのかと考えます。それならば、市民ホールをもっと有効に使用すべきではないでしょうか。</p>
	<p>住民にやさしい公共の建物をお願いします。</p>

	観光資源があるわけではないのでホテルの必要性は感じられません。
	市民ホールが近くにあるので新しく市民ホールを造る必要はない。新たにつくるのなら駅近を利用した緑のある建物を。
その他	若い世代に対して魅力的なまちづくりにすることが重要。
	森野住宅が大半を占め活用されていない。
	防犯カメラが少ない。
	多くの課題を有している森野エリアについて、活性化がなされることを期待しています。

3 まちの意見(個別ヒアリング)(2021年11~12月実施)

森野住宅周辺地区に土地・建物をお持ちの方を対象に、まちづくり等に対するご意見・ご要望を直接お聞きする個別ヒアリングを実施し、30名の方にお話を聞くことができました。

個別ヒアリングの主な内容

1	<p>現在の暮らし、地区の現況について</p> <p><道路環境></p> <ul style="list-style-type: none">・セブン横のガード下は、見通しが悪く、自転車やバイクがスピードを出して入って来るので、非常に危険である・とにかく通り抜けの車が多くて危険な道路環境である。・車、人ともに相模原市からのアクセスが課題である。ミニストップ横の人道橋は今より広い方が良い。バイクや自転車はスピードを出して通過している。・相模原市側に車で行くときは、鎌倉街道は使わずにガード下を利用している。境川ゆっくりロードと幸延寺橋の交わるところが危険だと感じている。・地区内に車で来ることもあるが、やはり道路が通りにくいとを感じる。幸延寺橋から市役所まで直線で抜ける道路があればいいと思う。 <p><広場、自然></p> <ul style="list-style-type: none">・子どもが気軽に遊べる公園が近場がない。・境川沿いを歩くことはあるが、団地内の広場や児童公園に行く機会はほとんどない。・境川の相模原市側にある親水公園のような自然触れ合える場所があれば良いと思う。・川を歩いていて下に降りたいとは思わない。子どもが降りると危険である。そこまで活用できるものではないと思う。・森野を歩いていて楽しい場所はなく、自宅以外で余暇を過ごす場所はない。・地区内も駅周辺もゆっくりと滞在したり、少し休憩できるようなベンチがほとんどない。・郊外の中心部ではあるものの、土地の使い方にゆとりがあってもったいないと感じる。・子どもが使えるような広場がない。町田駅周辺もターミナルの市民広場などは使っていたが、総じて子どもが遊べる場所が少ないと思う。 <p><治安></p> <ul style="list-style-type: none">・団地の雰囲気少し怖い。・防犯カメラの設置が少ない。・住んでから、落ち着いた環境であることに気づいた。・団地は夏場は草が繁茂していて、木も老朽化しているので怖くて近寄れない。もう少し周辺が使える団地の敷地だったらよい。・市営駐輪場や青空駐車場のあたりは殺風景で治安が良くないイメージがする。・西友とパリオの間の道に路上飲みをしている人がいたり、放置自転車など治安が気になっている。 <p><利便性></p> <ul style="list-style-type: none">・住んでみて気づいたが町田駅はすごく便利である。・眼科、内科、歯科など駅前の病院は充実している。
---	--

	<p><災害></p> <ul style="list-style-type: none"> ・大雨時は少し不安だが、避難場所が遠く、そこに行くまでの方が危険に感じてしまう。 ・水害の不安はあるが、住んでいないので、自分の命の危険までは感じてない。
2	<p>所有の不動産について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・集合住宅に引っ越すことには少し抵抗がある。出来れば生きている間は現在の土地に住みたいと考えている。 ・事業のスケジュールによって、子供が大きくなれば老後に向けてマンションも考えられるかもしれない。子供が小さいうちは戸建てに住みたい。 ・地区内で住み続けられるのであればぜひ事業を進めてほしい。この地区も変わっていく必要があると思う。 ・一年でも早くまちづくりを進めてほしいと思っている。自分が1歳でも若いうちに引っ越しをしたい。 ・将来的にこの地区が開発され建物もきれいになれば、賃貸をやめて住むことも考えている。 ・将来子どもが大きくなったら、所有する不動産の方に住むということも可能性はゼロではないと思っている。
3	<p>本プロジェクトについて</p> <p><新しく導入する機能について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ホールやエンタメ系など企業の利益になるものではなく市民の利益になるものをお願いしたい。 ・建物というよりはやはり、若い人が住みやすい街にすること、道路の問題と水害対策をお願いしたい。 ・人が集まってくるような施設を立地させるとすると、やはり道路の整備が必要だと思う。 ・勉強などを公共施設で出来たらうれしい。蔦屋図書館みたいなものがあれば使いたい。 ・若い人にも魅力的な演目があるようなホール機能があると嬉しい。 ・シネコンは森野の地区でなくても良いが、ほしいと思っている。 ・辻堂のテラスモールのような魅力的で、買い物をしない人も滞在できるようなシンボリックな施設が町田にあれば、他の地域から人が来る駅になると思う。今は外から人があえて来るという駅ではないと思う。 ・スポーツ施設を入れるのは良いかもしれない。 ・大和市のシリウスのような文化芸術の拠点施設ができるとうれしい。 ・デッキの先に施設を作るのは良いと思うが、駅と施設の間しか人が行き来せず、商店街にお金が落ちないというのは避けた方がいいと思う。商店街などにもお金が落ちるように工夫が必要である。 ・地区内にかかりつけ医の内科があれば便利だなと思う。 ・ホールは、あったらいいなと思うが、ホール運営も厳しいだろうし、これから先、芸術鑑賞に支出できる市民がどれだけいるのかと考えるとどうかなと思う。 ・なんらかの施設を導入するのは賛成だが、他と競合しないものがないと思う。

<まちづくりについて>

- お金を稼げるまちづくりにするべき。事業費をちゃんと回収できる事業にする必要がある。
- 子どもやその親、若者が集えるようなまちで「未来ある町田の子どもの育ちの場」などのコンセプトはどうか。
- 買い物をする場ではなくて、人の交流の場になるようなまちづくりにするといいい。
- 境川の相模原市側にある親水公園のような自然触れ合える場所があれば良いと思う。
- 森野も散歩をしたくなるような緑にあふれる場所にしてもらいたい。
- 駅から遠い住宅地のエリアには駅前の来街者が入って来られないような動線にするとよい。間に災害時にも使える公園を配置すると緩衝になる。
- 治安が非常に重要なので、徹底して監視カメラを設置するべき。
- あんまりガチャガチャとした雰囲気ではなく、緑の多さや桜などを活かしたゆとりのある空間になるといい。
- 基本的には住みやすい住宅地として残していくのがいいと思う。
- お金がかかったとしても道路はきちんと整備するべきである。
- 幸延寺橋とヨドバシの近くの人道橋の間にもう一つ人道橋があると良い。
- 幸延寺橋から町田市役所方面に道路を通してもらえると良い。
- デッキは便利であるが、今のように下をくぐる方が早いという意見も出てくるのかもしれない。
- ローターや車寄せはあると相模原市の人も町田に来やすくなる。現状森野住宅横で送迎をしていることが多い。送迎だけでも町田駅を使う習慣ができると、その他でも使うようになると思う。
- 駅近の大きな土地なので、今後の町田の発展に大きく関わってくる可能性があると思う。
- 駅近の土地を駐輪場だけでつかっているのはもったいない。上を活用できるとよい。
- 原町田の商業地のようにはなってほしいわけではない。今の落ち着いた雰囲気は維持しつつ公園的なものがあるといいと思う。
- 自然を活かした空間はほしいが、災害時有効な公園はあったら良いなくらいの感覚である。広場もどの世代も体を動かしたり遊べる場所だと良い。
- ゆっくり滞在できる広場空間があると良いと思う。
- デッキと商業施設の整備は必須である。
- 商業施設や事務所機能の導入や企業誘致により、町田にお金落ちるような構造をつくるべきである。
- 若い人や子育て世代が来たい、住みたいと思うまちづくりをやっていくべきだと思う。
- 海老名市や厚木市は医療費が中学生まで無料で、人気があると聞いている。そういう自治体として子育て層への施策を先んじて展開できるかどうか、勝負を決めると思う。
- 町田はサブカル関係などの集積があるので、そういうものが集まってくる趣味のまちみたいになってもいいと思う。
- 車が無くて子育て世代が生活できるまちをデザインできるといいかもしれない。カーシェアの車が置いてある駐車場を地区内においても良いかもしれない。

	<ul style="list-style-type: none"> • 子どもが遊べてゆっくり滞在できるような広場空間があるといいと思う。 • 調節地について、かかるお金と効果が見合わなそうに思う。下流にがんばってもらうのでいいのでは。 • プロジェクトを進める上では、まず最初に切るところを決めておいた方がいい。例えば高齢者はターゲットにしないなど。全ての意見を聞いていると、結局何も実現できなくなるような気がする。 • 民間事業者にも関わってもらうのはいいが、民間は自分の儲けにつながることしかやらないので、そのバランスをとる必要はある。
4	<p>勉強会について</p> <ul style="list-style-type: none"> • 勉強会では、将来像を具体的にを見せていかないと地権者は全然イメージが湧かないと思う。事例などのきりばりでいいので、何パターンもつくって提示してほしい。 • 地権者同士で話し合うというよりは、まずは事業を進めている市と距離をつめることを優先したほうが良いのではないか。今回のような地権者数人と市の座談会のようなイメージである。

4 まちづくりのヒント(国)

新型コロナウイルスの流行や昨今の災害の激甚化、技術革新やグローバル化等により、人の価値観や社会情勢が変化してきています。そのような背景から、地域に求められる将来像にも「多様化」や「持続可能性」等が検討されるようになってきています。

国土交通省では、その変化に柔軟に対応していくために、様々な検討や計画を示しています。

都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会 中間とりまとめ(国土交通省)

日本においては、バブル崩壊後の「失われた10年」を経た2000年代初頭より、民間投資による「都市再生」が始動した。

その後、2008年にリーマンショックを契機に経済が落ち込んだものの、2013年にはオリンピック・パラリンピックの2020年東京大会の招致が決定し、都市の再活性化が進んだ。

しかし、2019-2020年かけて、世界的に新型コロナウイルス感染症が流行し、先行きの見えない状況が続いている。

そのような状況のなか、都市経済・社会をめぐる「10の潮流」等を踏まえ、国土交通省を中心に「今後の都市再生(まちづくり)」の検討が進められ、今後のまちづくりの方向性としては、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生のプロセスが重要視され、検討されている。

また、方向性においてまちづくりに取り組む際の視点として「10の要素」が示されており、まちの変化に対応できるまちづくりの方向性が示されている。

	都市経済・社会をめぐる必要となる「10の要素」
1	まちなかへ多様な人を集める。
2	官民のパブリック空間をウォークアブルな人中心の空間にする。
3	量に加え、交流・滞在など活動の質も重視する。
4	官か民かではなく、中間領域(空間、組織)を活用する。
5	仮設・暫定利用、実験などLQCアプローチに力を込める。
6	完成・成熟を求めず、育成・更新を続ける。
7	多様性を共存させる。
8	場所性や界限に根差し、本物のオンリーワンが生まれる。
9	ゆるやかなプラットフォームでビジュアル、実験結果、データを共有する。
10	フィジカル空間にサイバー空間を融合させていく。

元号が平成から令和へと変わり、日本の市街地を取り巻く環境は、これまで以上に大きな変化に直面している。特に、人口減少・少子高齢化に伴う生産年齢人口の減少、グローバル化による国際競争の激化、情報化・技術革新、災害の頻発化・激甚化をはじめ、生活の質(Quality of Life)が重要視されるようになる等、多様化している。

こうした時代の変化を受け、「多様性」や「持続可能性」等、市街地に求められるものも大きく変化しており、地域に応じた課題への対応も必要となっている。

以上を踏まえ、国土交通省では、有識者からなる「今後の市街地整備のあり方に関する検討会」を設置し、これからの目指すべき市街地のあり方、今日的な都市政策上の課題に対応した市街地整備のあり方等について検討している。

■エリアの価値向上のメカニズム



	市街地整備の基本的な考え方
1	公民多様な主体が連携し、エリアのビジョン(将来像)を構築・共有すること
2	事業手法ありきではなく、エリアの状況や必要性に応じて、場所や期間を限定した社会実験、空き地等の暫定利用、リノベーション、街路や広場等の公共空間の再構築・利活用、任意建替、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の法定事業、エリアマネジメント活動等、多様な手法の中から最適なものを選択し、組み合わせること。
3	一斉にエリア全体の整備・更新を行うのではなく、 段階的・連鎖的に展開 することで、エリアの中で取組を循環させ、 エリア全体としての持続的な更新と価値向上 を図ること。
4	ワークショップや社会実験、暫定利用の取組等できることからはじめ、徐々に大きなプロジェクトに移行していく LQC(Lighter, Quicker, Cheaper)アプローチの視点 を持つこと。
5	不確実性が増す中、更なる社会・経済情勢の変化等に対応するには、ビジョンそのものも固定的なものとするのではなく、 必要に応じて随時更新 していくこと。
6	「所有に重きを置いた取組」から、「 利用に重きを置いた取組 」へと考え方の転換を図ること。