

「小山田エリアにおける里山環境再生・活用拠点施設のあり方に関する基本構想（素案）」に対する市民意見募集実施結果及び構想の策定について

「小山田エリアにおける里山環境再生・活用拠点施設のあり方に関する基本構想（以下、『本構想』と言う。）」に対し、6月1日から6月17日まで実施した市民意見募集の実施結果及び構想について報告します。

1 これまでの経緯

2022年度	小山田の里山環境活用の拠点づくりに関するワークショップの実施 (全5回 対象：上小山田町・下小山田町在住者)
2023年度	・ワークショップ参加者と意見交換会を開催（全2回） ・民間活力導入に向けた調査の実施 ・構想 内容の検討
2024年度	・市民意見募集の実施、ワークショップ参加者への説明会を開催

2 市民意見募集および説明会の実施結果

①市民意見募集

- ・実施期間：2024年6月1日（土）～17日（月）
- ・24名の方から51件の意見が寄せられました。
- ・主な意見

	意見項目	意見数	主なご意見
1	事業全体に関する意見	12件	・事業への期待 ・道の駅としての整備についての要望 ・計画全体のコンセプト等に関する提案
2	整備候補地に関する意見	12件	・特定のエリアへの誘致に関する要望 ・市街化調整区域への整備に関する意見
3	施設整備に関する意見	11件	・駐車場や室内設備など機能に関する提案、要望 ・施設機能の使い方に関する提案
4	地域連携・民間活力導入に関する意見	6件	・民間活力導入による地権者への影響、不安 ・地域との連携に関する提案 ・地域の活動団体に関する意見
5	施設運営に関する意見	6件	・事業採算性に関する提案 ・運営に関する提案
6	地域の街づくりに関する意見	4件	・モノレールや小田急多摩線の延伸、道路整備など都市基盤整備への要望 ・地域の街づくり団体等との関係性に関する意見

②説明会

本構想の検討に関わったワークショップ参加者を対象に説明会を開催しました。

- ・開催日：2024年6月2日（日）
- ・出席者数：19名
- ・主な質問・意見

- ・整備候補地選定の考え方に関する質問、意見
- ・民間事業者の参入方法に関する提案
- ・地域住民の関わり方についての提案
- ・施設機能に関する質問
- ・今年度のスケジュールに関する質問

3 基本構想策定

（1）基本構想策定の目的

「町田市里山環境活用保全計画」では、幅広い主体との連携・協働による「新しい里山づくり」を推進する拠点となる施設を小山田エリアに整備するとしています。

本構想は、拠点施設のコンセプトや方針を定め、整備する場所や規模、事業方式など整備の方向性を整理したものです。

（2）基本構想の内容

本構想（概要版）参照

4 スケジュール

（1）2024年度の事業スケジュール

2024年 12月まで	・サウンディング調査の実施 ・施設機能の具体的な活用手法の検討
2025年 3月まで	・施設整備／運営手法・整備候補地検討の方向性のとりまとめ

（2）施設整備スケジュール



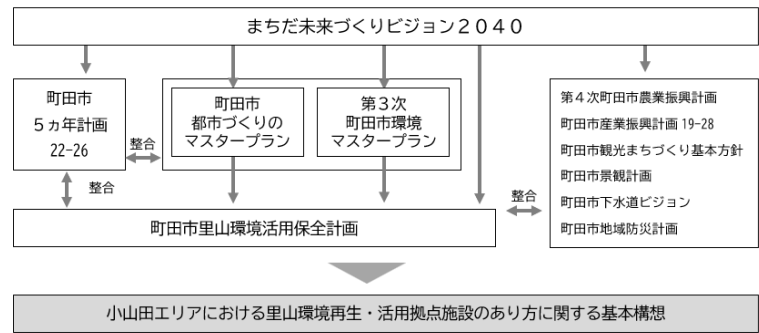
※事業方式によりスケジュールが前後する可能性があります。

小山田エリアにおける里山環境再生・活用拠点施設のあり方に関する基本構想_概要版

本構想は、里山における経済、社会、環境の新たな循環の構築を目指す「新しい里山づくり」を推進するため、小山田エリアに整備する拠点施設のあり方や方向性などについてまとめたものです。

第1章 計画上の位置づけと基本構想策定の目的

1 市の関連計画等



計画上の位置づけ

■町田市5ヵ年計画 22-26
重点事業「里山環境の活用と保全」において、主な活動として「拠点施設の整備」を掲げています。

■町田市里山環境活用保全計画
小山田エリアのリーディングプロジェクトとして「里山を身近に体感するための場の整備」を掲げています。

2 基本構想策定の目的

本構想は、町田市5ヵ年計画 22-26 や町田市里山環境活用保全計画に記載している拠点施設（以下「本施設」という。）の整備にあたり、施設のコンセプトや方針を定め、整備する場所や規模、事業方式など施設整備の要点を整理することを目的として策定します。

第2章 基本構想策定の経緯

1 これまでの取組状況

時期	
2021 年度	・ 町田市5ヵ年計画 22-26 策定 ・ 町田市里山環境活用保全計画 策定
2022 年度	・ 小山田の里山環境活用の拠点づくりに関するワークショップ 開催
2023 年度	・ 民間活力導入に向けた調査 実施 ・ 地域住民や関連事業者との意見交換会 開催

2 小山田の里山環境活用の拠点づくりに関するワークショップ 実施結果のまとめ
ワークショップでの検討を踏まえ、施設の役割や機能などについて以下のとおり要点をまとめました。

【施設の役割】

- ①地域住民の憩いの場となり、ちょっとした買い物ができる場所
- ②来訪者の休憩の場となることで、地域の賑わいや交流の創出につながる場所

【施設の機能】

- ①地域住民や来訪者が、飲食や休憩ができるカフェ
- ②地域の活動をつなぐ、地域案内や情報発信のコーナー
- ③里山を楽しむ、木工体験などができる工房
- ④商品の開発や地場製品の販売

【整備に適した場所】

- ・ 里山に近い幹線道路沿い

第3章 小山田エリアにおける里山環境再生・活用拠点施設のあり方に関する基本構想

1 拠点施設の目的

都市の近郊にありながら豊かな自然を有する「まちだの里山」を貴重な資源・資産として将来に残していくため、本施設は小山田エリアにおける「新しい里山づくり」の中核的な役割を担う拠点となる施設とし、以下の取り組みを推進します。

- ・里山に人を呼び込み関わる人を増やす。
- ・山林や農地などの里山資源の活用を推進する。
- ・子どもから大人まで幅広い世代に里山の学びの機会を提供する。

2 拠点施設のコンセプト

里山に関わる人を増やし、
里山環境の再生と里山資源の
活用を持続的に行う、
「新しい里山づくり」を
推進する施設



イラスト：本田亮

3 機能別の方針

本施設のコンセプトを実現する施設機能の方針を以下のとおりまとめました。

方針1 「新しい里山づくり」を持続的に行うため里山に関わる人を増やす

里山を活用したアクティビティを通じて、里山に関わる人を増やすとともに、人づくりや情報発信を行う。

関連する取組（案）：里山の理解促進（「新しい里山づくり」の周知）

里山を活用したアクティビティ（例）：アスレチック、マウンテンバイク、ロードバイク、トレイルランニング、里山環境学習や農業体験などの体験学習 など

方針2 木材や竹材を資源として活用する

山林をはじめとする里山環境の再生に取り組むとともに、伐採した木材や竹材を資源として活用するために必要な製材加工設備、工房（作業場）を整備し、子どもから大人まで里山資源の循環を学ぶ機会を創出する。

関連する取組（案）：山林の整備（人材の育成）、体験学習（木工体験・薪炭作り体験）、山林の役割や里山・木材を学ぶ機会の提供 など

方針3 地場産品を用いた加工品の開発や販売を行う

里山ならではの加工品の開発と販売を行う。

関連する取組（案）：地場産品の販売、地域農産物等を活かした加工品の開発と販売 など

方針4 地域住民をはじめ、施設を訪れる人の憩いの場となる

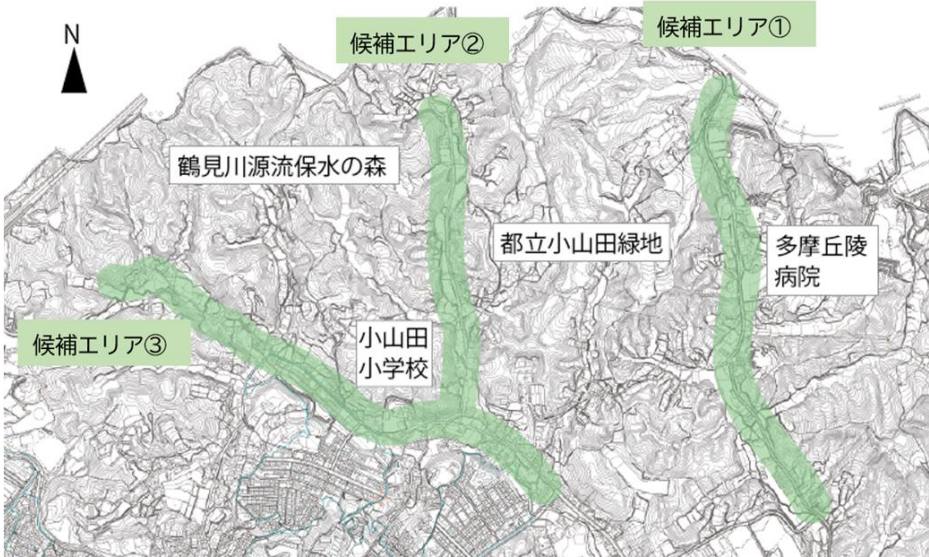
地域の人や来訪者、里山に関わる人が気軽に立ち寄ることができる場となり、かつ、地域の生活利便の向上につながる場とする。

関連する取組（案）：地域農産物を活かした飲食（カフェ）の提供 など

4 拠点施設の整備候補エリアと想定規模

今後、本施設の整備にあたっては、「里山に近い道路沿い」に整備することとし、候補地は下図の着色の範囲とします。

なお、施設の規模については、「千葉県鴨川市総合交流ターミナル『里の MUJI みんなみの里』」を参考に検討していきます。



千葉県鴨川市総合交流ターミナル『里の MUJI みんなみの里』



出典：株式会社良品計画 HP

5 事業方式の検討

民間活力の導入検討にあたって、事業方式とポイントを整理しました。事業者選定にあたっては、以下のケースを元に、事業者へのヒアリング等を踏まえ、事業方式の詳細を決定していくこととします。

Case 1

- ・市が土地と施設を所有する
- ・市が施設の設計、建設を担う
- ・民間事業者が運営等を担う

施設所有	公共	
土地所有	公共	所有者
資金調達	公共	
設計	公共	
整備	公共	
運営	民間	
活用 (イベント等)	民間	

Case 2

- ・市が土地を所有する
- ・両者の協議により施設の設計、建設、所有権について決定する
- ・民間事業者が運営等を担う

施設所有	公共 or 民間	
土地所有	公共	所有者
資金調達	公共 or 民間	
設計	公共 or 民間	
整備	公共 or 民間	
運営	民間	
活用 (イベント等)	民間	

Case 3

- ・市が土地を所有する
- ・民間事業者が施設の設計、建設を担い、所有権も持つ
- ・民間事業者が運営等を担う

施設所有	民間	
土地所有	公共	所有者
資金調達	民間	
設計	民間	
整備	民間	
運営	民間	
活用 (イベント等)	民間	

Case 4

- ・民間事業者が土地を所有する
- ・民間事業者が施設の設計、建設を担い、所有権も持つ
- ・民間事業者が運営等を担う

施設所有	民間	
土地所有	民間	所有者
資金調達	民間	
設計	民間	
整備	民間	
運営	民間	
活用 (イベント等)	民間	

第4章 基本構想の実現にむけて

本施設において里山における経済、社会、環境の新たな循環の構築を目指す「新しい里山づくり」を推進するためには、民間事業者のノウハウを活用していくことが必要になります。また、本施設の管理運営を持続可能なものとするためには質の高いサービスの提供が求められ、以下の課題に対応する必要があります。

1 事業採算性

施設の運営が持続可能なものとなるには、事業採算性（事業者の収益の確保）が課題となります。

（1）平日の施設利用の促進

事業者の収益を確保していくためには、本施設の周辺に住む人や小山田エリアを訪れた人が日ごろから気軽に利用できる環境を整えていく必要があります。

（2）事業者・地域・行政の連携

山林の整備をはじめとする里山環境の再生と活用を持続可能なものとするために、民間事業者や地域、行政の役割分担を明確にし、三者が連携したしくみを作る必要があります。

2 民間活力導入にむけた課題の整理

民間活力の導入にむけて以下の課題を整理する必要があります。

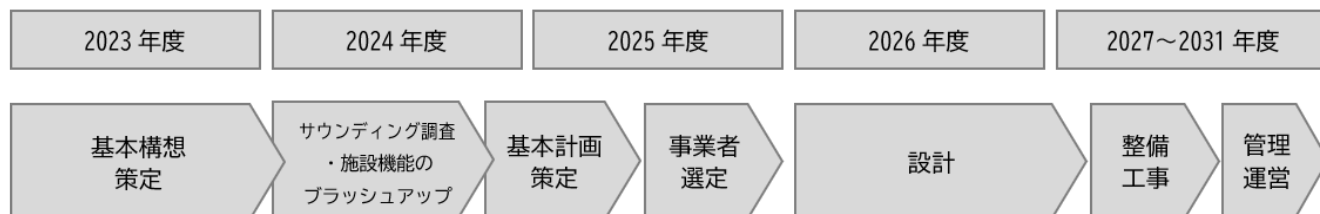
- 参画する事業者が持続可能な運営を行うことができるしくみづくりが求められています。
- 事業者がより具体的に参画を検討できるよう、整備場所、事業規模を提示する必要があります。
- 持続可能な運営につながる民間活力の導入手法や事業方式の検討が求められています。
事業方式の検討にあたっては、事業の採算性を考慮し持続可能な運営が可能となる事業方式として、第3章「5 事業方式の検討」において示した Case2 を軸に検討を進めていきます。
- 地域における街づくりの団体が掲げるビジョンとの整合など、地域の意向とミスマッチのない連携・協働による「新しい里山づくり」を効果的に推進していくことが求められています。

3 その他

- 整備候補のエリアにおける都市計画上の制限への適合や関連する法令の位置づけの整理など詳細な検討が必要となっています。

4 想定する整備スケジュール

今後の整備スケジュールは下表のとおりを想定しています。



※事業方式によりスケジュールが前後する可能性があります。

小山田エリアにおける
里山環境再生・活用拠点施設の
あり方に関する基本構想

町田市

まえがき

町田市北部の丘陵地は、都市の近郊でありながら、豊かな自然「里山」を有しています。今でも農の環境が残っており、数多くの歴史・文化の足跡を見ることができます。こうした立地、緑、農、歴史、文化は町田市の魅力の一つであり、価値ある資産・資源であるといえます。

「里山」とは、その地域で生活する人々が田畑を耕作し、農閑期には薪や炭にする目的で樹木の伐採を行うなど、地域の人々の生活が営まれてきた場所をいいます。適度に人の手が入ることで、生物の多様性や良好な景観が保たれ、人と自然が共生し資源が循環することで、持続可能な環境が形成され経済が成立する基盤となっていました。

かつて、地域の人々によって管理されてきた里山の環境は、高度経済成長による生活様式の変化等によって、人の手が入ることがなくなり、それまで続いてきた循環が途切れました。放置された山林や農地が増えた結果、自然環境や景観への影響だけでなく、枯損による倒木や不法投棄がみられ、地域の精神的・経済的な負担となっています。

一部の地域では、NPO や市民団体により里山環境を再生し保全する取組が行われており、里山の景観が蘇り、生物の多様性も再生・維持されています。

そこで、町田市は 2022 年 3 月に「町田市里山環境活用保全計画」を策定しました。本計画は、市内の里山環境を資産として活かし、その価値をさらに高めていくため、市内外の団体や企業など幅広い主体との連携・協働による里山の間（空間）と農産物や木材などの里山の資源の活用を推進し、里山における経済、社会、環境の新たな循環の構築を目指す「新しい里山づくり」に取り組んでいくこととしています。

本構想は、「新しい里山づくり」を推進するため、小山田エリアにおける里山環境の再生と活用の中核的な役割を担う拠点となる施設のあり方や方向性などについてまとめた構想です。

目 次

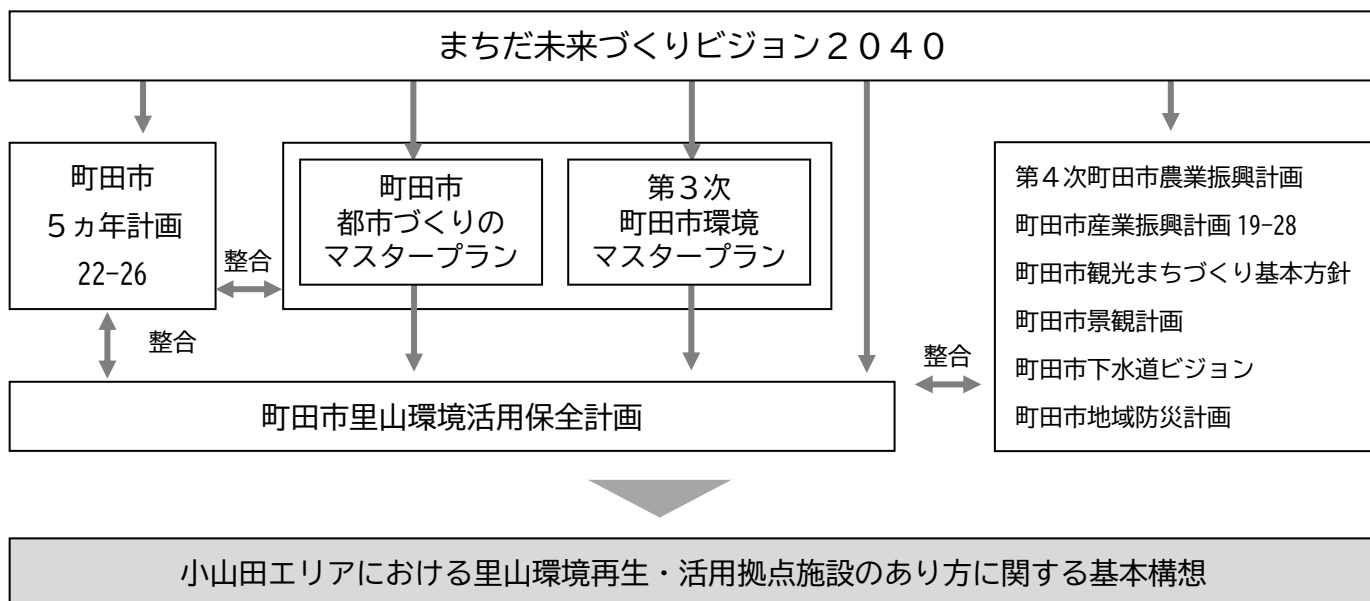
第1章 計画上の位置づけと基本構想策定の目的.....	1
1 市の関連計画等	1
2 町田市5ヵ年計画22-26（2022年3月策定）	1
3 町田市里山環境活用保全計画（2022年3月策定）	2
4 基本構想策定の目的	2
第2章 基本構想策定の経緯	3
1 これまでの取組状況	3
2 小山田の里山環境活用の拠点づくりに関するワークショップ	4
（1）ワークショップの目的.....	4
（2）ワークショップの対象および参加者.....	4
（3）実施概要	4
（4）実施結果のまとめ.....	4
3 意見交換会	5
（1）意見交換会の目的.....	5
（2）第1回意見交換会の要点.....	5
（3）第2回意見交換会の要点.....	5
（4）意見交換会のまとめ.....	6
4 民間活力導入に向けた調査	7
（1）調査概要	7
（2）調査対象	7
（3）二次調査の項目.....	8
（4）調査結果	9
5 拠点施設の方向性	10
第3章 小山田エリアにおける里山環境再生・活用拠点施設のあり 方に関する基本構想	11
1 拠点施設の目的	11
2 拠点施設のコンセプト	11
3 機能別の方針	13
4 拠点施設の整備候補エリアと想定規模	14
5 整備箇所の選定に向けたシミュレーション	15
（1）前提条件の整理.....	16
6 民間活力導入の視点	20
（1）事業方式の検討.....	20
（2）民間活力導入のまとめ.....	20

第4章 基本構想の実現にむけて	21
1 事業採算性	21
(1) 平日の施設利用の促進	21
(2) 事業者・地域・行政の連携	21
2 民間活力導入にむけた課題の整理	21
3 その他	21
4 想定する整備スケジュール	22

第1章 計画上の位置づけと基本構想策定の目的

1 市の関連計画等

本構想は以下のとおり「まちだ未来づくりビジョン 2040」「町田市都市づくりのマスタープラン」「第3次町田市環境マスタープラン」を上位計画とした「町田市里山環境活用保全計画」にもとづき策定しています。



2 町田市5ヵ年計画 22-26（2022年3月策定）

町田市基本構想・基本計画「まちだ未来づくりビジョン2040」で示した目標（政策や施策、基本方針）を達成するための5ヵ年の実行計画である「町田市5ヵ年計画 22-26」では、政策3「自分らしい場所・時間を持てるまちになる」、施策3-2「町田ならではの地域資源をいかす」の重点事業6として「里山環境の活用と保全」を掲げ、「拠点施設の整備」に取り組むこととしています。

3 町田市里山環境活用保全計画（2022 年 3 月策定）

町田市里山環境活用保全計画では、市内全体の里山環境を対象として地域住民や企業・団体等、多様な主体との連携・協働により、持続可能な保全につながる取組を推進しています。

同計画ではエリアごとの取組を記載し、小山田エリアでは「だれもが居心地のよさを感じることができる里山環境の活用」という取組テーマとともに3つのリーディングプロジェクトを掲載しています。そのうちの1つに「里山を身近に体感するための場の整備」を掲げています。



計画書表紙



4 基本構想策定の目的

本構想は、町田市5ヵ年計画 22-26 や町田市里山環境活用保全計画に記載している拠点施設（以下「本施設」という。）の整備にあたり、施設のコンセプトや方針を定め、整備する場所や規模、事業方式など施設整備の要点を整理することを目的として策定します。

第2章 基本構想策定の経緯

1 これまでの取組状況

本施設について、これまで地域の方々とともに、ワークショップや意見交換会を実施し、施設の役割や機能・整備する場所などについて検討を重ねてきました。また、民間事業者のノウハウを活用し、より質の高いサービスを提供するため、民間活力の導入にむけた調査を実施しました。

時期	
2021 年度	・ 町田市 5 カ年計画 22-26 策定 ・ 町田市里山環境活用保全計画 策定
2022 年度	・ 小山田の里山環境活用の拠点づくりに関するワークショップ 開催
2023 年度	・ 民間活力導入に向けた調査 実施 ・ 地域住民や関連する民間事業者との意見交換会 開催

2 小山田の里山環境活用の拠点づくりに関するワークショップ

(1) ワークショップの目的

小山田エリアに整備する本施設の

- ① 役割や機能について
- ② それを発揮することができる場所について

地域住民と検討し、基本構想の参考にする

(2) ワークショップの対象および参加者

対 象 上小山田町および下小山田町の在住者

参加者 計 36 名（上小山田町 15 名、下小山田町 21 名）

周 知 対象エリアの町内会の回覧および市ホームページ

(3) 実施概要

	実施日	参加者数	内容
第1回	2022年9月25日	31人	グループワーク
第2回	2022年10月30日	33人	フィールドワーク
第3回	2022年11月20日	30人	第1部 講演 / 第2部 グループワーク
第4回	2023年1月29日	30人	グループワーク
第5回	2023年2月26日	32人	グループワーク

(4) 実施結果のまとめ

ワークショップでの検討を踏まえ、施設の役割や機能などについて以下のとおり要点をまとめました。

【施設の役割】

- ① 地域住民の憩いの場となり、ちょっとした買い物ができる場所
- ② 来訪者の休憩の場となることで、地域の賑わいや交流の創出につながる場所

【施設の機能】

- ① 地域住民や来訪者が、飲食や休憩ができるカフェ
- ② 地域の活動をつなぐ、地域案内や情報発信のコーナー
- ③ 里山を楽しむ、木工体験などができる工房
- ④ 商品の開発や地場製品の販売

【整備に適した場所】

- ・ 里山に近い幹線道路沿い

3 意見交換会

(1) 意見交換会の目的

本施設の基本構想を策定するにあたり、2022 年度のワークショップにおいて検討した、施設の役割や機能について、イメージをより具体化し構想に反映することを目的に実施しました。

	概要
第1回 意見交換会	日にち 2023 年 10 月 22 日（日）10 時～11 時 30 分 場 所 町田市バイオエネルギーセンター 3 階会議室 議 事 1 これまでの振り返り 2 施設整備スケジュールについて 3 基本構想について 対象者 ワークショップ参加者 参加者 11 名
第2回 意見交換会	日にち 2023 年 12 月 9 日（土）10 時～11 時 30 分 場 所 町田市バイオエネルギーセンター 3 階会議室 議 事 1 基本構想素案（案）のご説明 2 ヒアリング実施事業者との意見交換 対象者 ワークショップ参加者 テーマ 1 里山の場の活用について 2 「木材」の活用について 3 飲食、物販について 参加者 16 名

(2) 第1回意見交換会の要点

- ・いきなり大きい施設を作るのではなく、まず里山の魅力を生かす取組を通じて里山に来てもらうことを検討し、その上で必要な施設のトイレや駐車場などを整備することを考えていけるとよい。
- ・利用していただく地域外の方のニーズと、住んでいる方々の要望の組み合わせがどちらも成り立つようなものを生み出すことは非常に難しい。
- ・事業者との対話の機会を早い段階で企画し、事業者と住民側双方の意向のすり合わせができるとよい。
- ・シチュエーションとしては休憩や散歩のついでに寄ってお茶をするというような形なら普段使いがあるかと感じた。買っていただけるものとして、持ち帰りができるものが便利ではという話があり、パンやお弁当、お惣菜などの普段使いとしての需要が多いのではないかな。

(3) 第2回意見交換会の要点

テーマごとにグループを分け、関連する事業者と意見交換を行いました。

■テーマ1 里山の場の活用について

- ・このエリアを活性化したいという意見は人によって違ってくる。
- ・まずは地域住民と来訪者の垣根をなくす場や機会をつくっていくことが大事である。
- ・ウェブサイトを構築し、小山田の魅力を紹介しながら、来訪者のウォーキングやサイクリングの際のルールの周知や危険性、地元の人の意見を伝えていくことが大切になる。
- ・ある程度ルールを守ってくれそうな人を相手にしてマナーやモラル・イメージを保つことができる施設にしていって方がよい。

■テーマ2 「木材」の活用について

- ・山から木を切り出して工作するまでの一連の流れを体験として売っていくことができるよいか。
- ・施設を運営する事業者はまちだの里山の管理に繋がるような助言、アドバイス、コーディネートができないと、まちだの里山をきれいしていくことは実現しないのではないか。
- ・里山をきれいにするというのであれば、土地の所有者に関わらず行政が里山全体を公共のものとして捉えていくという視点も重要なのではないか。
- ・事業の採算性を担保する新たなしくみづくりも重要になってくる。

■テーマ3 飲食、物販について

- ・基本となることは運営する事業者の収益をあげること。
- ・地元の人たちにとってのメリットとして、地元の人たちが軽食をとったり憩える場にしていくことが重要である。
- ・エリア外の方たちと地元の人たちは一緒になって盛り上げていくということがベースになってくるのでトラブルを未然に防ぐ計画も重要になる。
- ・施設や駐車場の規模と交通の要所、立地を早急に決めていかないとこの先の計画は細かく立てづらいのではないか。

(4) 意見交換会のまとめ

①施設について

- ・ウェブサイトを通じて、小山田の魅力を紹介しながら、来訪者のウォーキングやサイクリングの際のルールの周知や危険性について、地域の意見を伝えていくことが重要。
- ・施設の運営を通して、地域住民と来訪者の垣根をなくす場や機会をつくることが重要。
- ・施設の運営を持続可能なものとするには運営する事業者の収益を考えなければならない。
- ・休憩や散歩がてら立ち寄ることができる場、パンや総菜、弁当など持ち帰りができるものが充実していれば普段使いの需要が高まり収益につながる。

②里山資源の活用について

- ・里山を活用するためには、人が入れるようにきれいにする必要がある。そのためには、土地の所有者に関わらず里山全体を「公共財」としてとらえていく視点が重要。
- ・里山全体をきれいにしていくためには、施設を運営する事業者には、里山の管理につながる、助言やアドバイス、コーディネートなどが求められる。
- ・里山資源を効果的に活用するためには、民間事業者などと連携した取組を進めていくことが求められる。
- ・里山資源の活用について、事業の採算性を担保する新たなしくみづくりが重要。

4 民間活力導入に向けた調査

(1) 調査概要

民間活力導入の可能性を把握することを目的としてヒアリング調査を実施しました。

一次調査は、これまで市内で里山資源の活用に取り組んでいる事業者、小山田の里山環境活用の拠点づくりに関するワークショップであげられた4つの機能に関連する事業者計15社に対してメール電話等にて個別にコンタクトをとり、事業への関心を確認しました。

その結果を踏まえ二次調査では、事業への参画の可能性が高い事業者を絞り込み、事業への参画や事業の実現のためのヒアリングを対面にて実施し、事業参画を想定した際の実施体制や事業実施にあたって想定される懸念点や課題解決の視点等について整理しました。

一次調査の調査概要

- (実施内容) ①調査企画の検討(調査対象事業者選定 等)
②調査対象事業者の抽出(15社程度)
③対象事業者へのコンタクト
④調査結果の整理

二次調査の調査概要

- (実施内容) ①調査項目の整理
②ヒアリング調査の実施(8社)
③ヒアリング結果の整理

(2) 調査対象

調査対象とする事業者の抽出にあたっては、以下の留意事項を考慮し実施しました。

- ①小山田の里山環境活用の拠点づくりに関するワークショップにおいて整理された施設に求められる役割、機能を果たすことができる市内外の事業者。
- ②調査の有効性を高めるため、公的施設の指定管理等の実績を持つ事業者(関心を持っている事業者も含む)、市内で里山環境の活用に取り組んでいる事業者、市内で前述した役割・機能に関連する事業を実施している事業者。
- ③里山環境を活用した各種プログラム提供、カフェ等の休憩施設の運営等を生業とする事業者、または求める機能をマネジメントできる事業者。

(3) 二次調査の項目

事業への関心や参画の可能性が見込まれる事業者については、二次調査として下記内容についてヒアリング、意見聴取を行いました。

項目	説明内容	調査内容	ねらい
事業概要	調査時点での事業概要	—	・認識のすり合わせ
事業への関心	調査時点までの施設整備に向けた経緯	・参加条件 ・参加意向	・認識のすり合わせ ・関心をもったポイントを把握する ・検討の方向性(意向)を確認する
参画の可能性	ワークショップであげられた4つの機能 ①地域住民や来訪者が、飲食や休憩ができるカフェ ②地域の活動をつなぐ、地域案内や情報発信のコーナー ③里山を楽しむ、木工体験などができる工房 ④商品の開発や地場産品の販売などの機能	・体制構築のイメージ ・参画しやすい事業スキーム ・参画の可能性のある事業(機能)	・単独参画かグループでの参加となるか、体制構築のイメージ・ポイントを確認する ・参画にあたっての課題を把握する ・事業スキーム案の方向性のすりあわせ
事業スケジュール	調査時点での想定スケジュール	・参加条件 ・参加意向	・参画にあたっての課題を把握する

(4) 調査結果

①調査結果概要

	機能※	概要	コメント	現地案内
1	①カフェ ②情報 ④販売	小売店舗・商品開発と製造・販売。他県にて公共施設の指定管理を請け負う。	・近隣にある店舗と豊かな自然をつなぐ、新たな機能を検討できるかもしれない。とてもよいエリアだと感じている。 ・具体的な場所、事業手法によるが、現時点でも検討する余地はある。	有
2	①カフェ	町田市内の飲食店事業者。地域イベント等の開催。	・地域とのかかわりを大切にして、テナント運営に参画したいと考えている。 ・市内の事業者として本事業に関心を高く持っている。町田市内のつながりを生かせるとよいと感じている。	なし
3	①カフェ ②情報	町田市内の飲食店等の経営・プロデュースを行う事業者。	・飲食店の運営や地域のブランディング、コンテンツづくりであれば参画できると考えている。 ・プロジェクトの経緯をふまえると事業が軌道に乗るまでに時間がかかると思うが、その負担をどのようにクリアしていくかが課題になると感じている。	なし
4	②情報	スポーツクラブの運営会社。地域連携の取組を推進。	・地域での活動に積極的に取り組んでおり、クラブの様々な資源を活用して何かしらの協力ができると考えている。 ・地域づくりの視点から本事業に関心を高く持っている。	なし
5	③木工	他県の家具メーカー、林業事業者、建築家のグループ。町田市の木材活用の取組実績がある。	・施設整備の投資、運営への参画は難しいかもしれないが、木材の活用や森林の調査・計画・整備について協力できると考えている。 ・市内で木材活用に取り組み始めており、本事業に関心を高く持っている。	有
6	②情報 ③木工	多摩地域で森林の整備及び管理、森林空間を活用した体験サービス提供等の事業者。	・木材の活用やまちだの里山の情報発信について協力できると考えている。 ・里山環境の活用保全に取り組む町田市内の寺院との接点もあり、本事業に関心を高く持っている。	なし
7	②情報 ③木工	多摩地域で林業・製材業を営む事業主の事業協同組合。	・施設運営に参画することは難しいが、木材の活用について地域間の連携体制の構築等について協力できると考えている。 ・里山資源の活用・普及啓発に協力できる可能性を感じており、本事業に関心を高く持っている。	有
8	②情報	近隣市で自転車の販売、イベント企画等を行う事業者	・まちだの里山の活用について、多様な主体の連携・協働の土台づくりに協力できると考えている。 ・地域づくりの視点から本事業に関心を高く持っている。	有

※①地域住民や来訪者が、飲食や休憩ができるカフェ、②地域の活動をつなぐ、地域案内や情報発信のコーナー、③里山を楽しむ、木工体験などができる工房、④商品の開発や地場産品の販売などの機能

②調査結果のまとめ

前述の調査結果について、以下のとおり調査項目にそって整理しました。

調査項目	意見のまとめ
事業全般について	・一つの事業者で、ワークショップであげられた4つの機能のすべてを満たして運営することは難しい。 ・4つの機能のうち1つか2つであれば取り組むことができる。 <u>事業者のマッチング</u> が体制構築のポイントとなる。
事業への関心	・地域とのかかわりを重視した運営には関心があり、町田市内でも実施している。 ・森林整備、アクティビティ、飲食など、専門とする分野で参画を検討する。 ・各々の専門的な取組だけでなく、各事業間、地元住民、地域活動団体等の連携・協働が重要になるのではないかな。
参画の可能性	・具体的な検討にあたっては、 <u>事業規模や事業方式</u> を市から具体的に提示してもらう必要がある。 ・地域の温度感や意向を把握したうえで <u>ミスマッチのない参画</u> を希望する。
事業スケジュール	・地域の温度感や意向は重要であり、スケジュールの考え方について理解できる。 ・事業者選定にあたっては、事業者が <u>持続可能な運営を行っていくことができるしくみ</u> が必要である。

5 拠点施設の方向性

ワークショップや意見交換会、民間活力の導入に向けた事業者への調査を踏まえ、本施設は小山田エリアにおける里山環境の再生と活用を推進する「新しい里山づくり」の中核的な役割を担う拠点として整備し、施設の方向性を以下のとおりとします。

- 「新しい里山づくり」に関わる人を増やす施設
- 地域住民が愛着をもち地域のシンボルとなる施設
- 里山資源の活用促進や普及啓発を行う施設

第3章 小山田エリアにおける里山環境再生・活用拠点施設のあり方に関する基本構想

1 拠点施設の目的

都市の近郊にありながら豊かな自然を有する「まちだの里山」を貴重な資源・資産として将来に残していくため、本施設は小山田エリアにおける「新しい里山づくり」の中核的な役割を担う拠点となる施設とし、以下の取り組みを推進します。

- ・ 里山に人を呼び込み関わる人を増やす。
- ・ 山林や農地などの里山資源の活用を推進する。
- ・ 子どもから大人まで幅広い世代に里山の学びの機会を提供する。

2 拠点施設のコンセプト

本施設は、小山田エリアにおける里山環境の再生と活用を推進する「新しい里山づくり」の中核的な役割を担う施設として、地域住民や団体・企業など幅広い主体との連携・協働により、里山の整備や里山に関わる人材の育成や確保、木材などの里山資源の活用促進や普及啓発などの取組を推進します。

本施設の取組が周辺で行われているアクティビティとつながり、まちだの里山に多くの人が訪れ、里山の再生や活用の取組に関わっていただくことで、町田市里山環境活用保全計画で掲げる将来像「住む人も 訪れる人も 居心地のよい まちだの里山」の実現を目指し、本施設のコンセプトを次ページのとおりとします。

里山に関わる人を増やし、里山環境の再生と里山資源の活用を
持続的に行う、「新しい里山づくり」を推進する施設



拠点施設を核とした里山環境の再生と里山資源の活用イメージ※1

- ①：アスレチック、マウンテンバイク
- ②：ロードバイク
- ③：体験学習（里山環境学習・農業体験・伐採体験）
- ④：山林の整備（人材の育成）
- ⑤：体験学習（木工体験・薪炭作り体験）
- ⑥：地場製品の販売
- ⑦：地域農産物を活かした飲食の提供

※1 イラスト：本田亮

3 機能別の方針

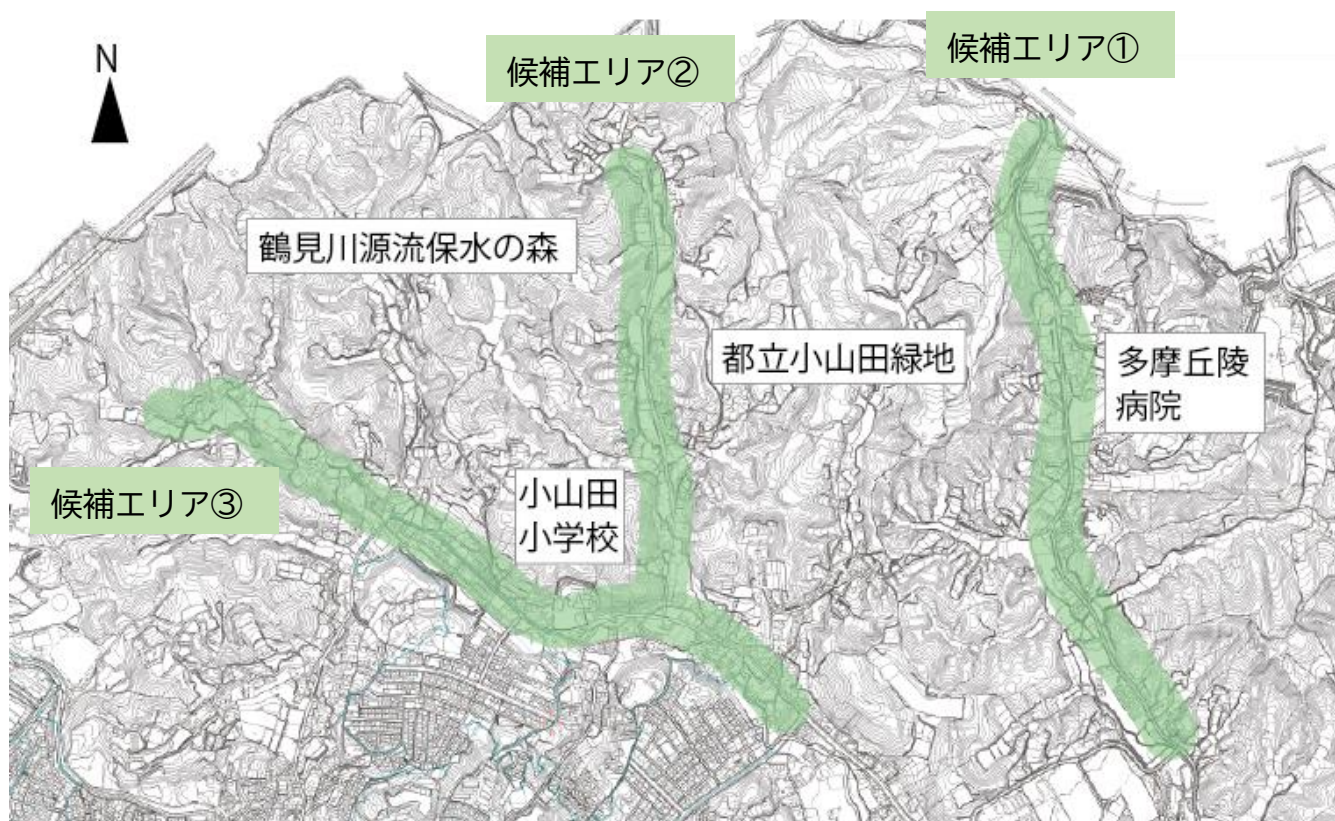
本施設のコンセプトを実現する施設機能の方針を以下のとおりまとめました。

方針1 「新しい里山づくり」を持続的に行うため里山に関わる人を増やす
里山を活用したアクティビティを通じて、里山に関わる人を増やすとともに、人づくりや情報発信を行う。
関連する取組（案）：里山の理解促進（「新しい里山づくり」の周知） 里山を活用したアクティビティ（例）：アスレチック、マウンテンバイク、ロードバイク、トレイルランニング、里山環境学習や農業体験などの体験学習 など
方針2 木材や竹材を資源として活用する
山林をはじめとする里山環境の再生に取り組むとともに、伐採した木材や竹材を資源として活用するために必要な製材加工設備、工房（作業場）を整備し、子どもから大人まで里山資源の循環を学ぶ機会を創出する。
関連する取組（案）：山林の整備（人材の育成）、体験学習（木工体験・薪炭作り体験）、山林の役割や里山・木材を学ぶ機会の提供 など
方針3 地場産品を用いた加工品の開発や販売を行う
里山ならではの加工品の開発と販売を行う。
関連する取組（案）：地場産品の販売、地域農産物等を活かした加工品の開発と販売 など
方針4 地域住民をはじめ、施設を訪れる人の憩いの場となる
地域の人や来訪者、里山に関わる人が気軽に立ち寄ることができる場となり、かつ、地域の生活利便の向上につながる場とする。
関連する取組（案）：地域農産物を活かした飲食（カフェ）の提供 など

4 拠点施設の整備候補エリアと想定規模

今後、本施設の整備にあたっては、「里山に近い道路沿い」に整備することとし、候補地は下図の着色の範囲とします。

なお、施設の規模については、「千葉県鴨川市総合交流ターミナル『里の MUJI みんなみの里』」を参考に検討していきます。



千葉県鴨川市総合交流ターミナル『里の MUJI みんなみの里』



出典：株式会社良品計画 HP

5 整備箇所の選定に向けたシミュレーション

整備候補エリアにあげられた3路線について以下のフローに沿って詳細に検討を進めます。

整備箇所の候補地に関する情報をもとに、民間活力導入に向けた事業者へのマーケットサウンディング調査を実施し、整備箇所の候補地を決定していくこととします。

整備候補地決定にあたっては第一に施設のコンセプトに見合う場所であること、第二にマーケットサウンディング調査をふまえ事業者の参画につながる場所であること、第三に市有地が有効に活用できる場所であることの3点を基本的な考え方とします。

(1) 整備候補エリアごとの状況の整理

- ①都市づくりの計画上の位置づけ
- ②都市計画の状況
- ③既存の里山環境の活用状況
- ④市が所有する土地の状況 等



(2) これまでの検討経緯の整理

前提となる条件をふまえ、これまでの検討経緯を鑑みて、候補地となる場所を複数抽出し、本施設の整備箇所を具体的に検討していく必要があります。



(3) 候補地選定の状況整理

地区面積、地権者数、現況、都市計画等について詳細を整理したうえで、民間事業者の参画意向を整理していく必要があります。



(4) マーケットサウンディング調査



(5) 候補地の決定

- ・事業規模（コスト）の検討
- ・用地確保に向けた具体的な検討
- ・民間事業者の参画意向の把握

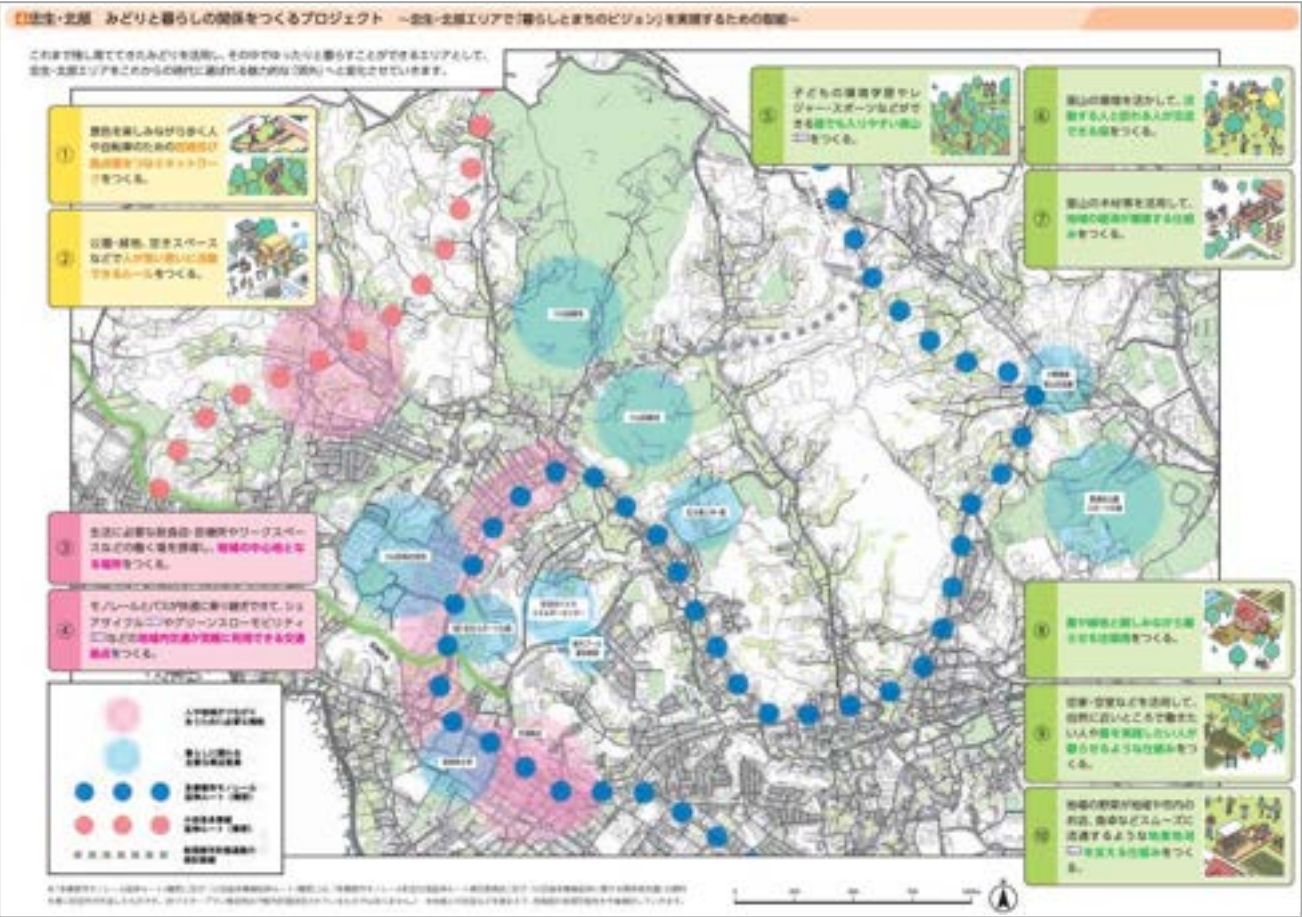
(1) 前提条件の整理

①都市づくりの計画上の位置づけ

施設整備候補エリア	概要
①	本施設の整備候補地は町田市都市づくりのマスタープランにおいて「忠生・北部エリア」に位置している。施設整備候補エリアは「現在の豊かな水系や谷戸の生態系や自然環境、歴史環境保全に配慮したみどりが保全されるとともに、みどりや歴史にふれあうエリア」「昔ながらの里山の風景と自然環境が保全されるとともに、里山の環境を活かした体験やレジャーなどさまざまな目的に合わせたみどり空間を創出するエリア」「現在の源流の谷戸の生態系や自然環境が保全されるとともに、多くの市民がみどりとふれあうエリア」が目指す姿と記載されている。
②	
③	

■今後詳細に検討する事項

- ・市の上位計画との整合

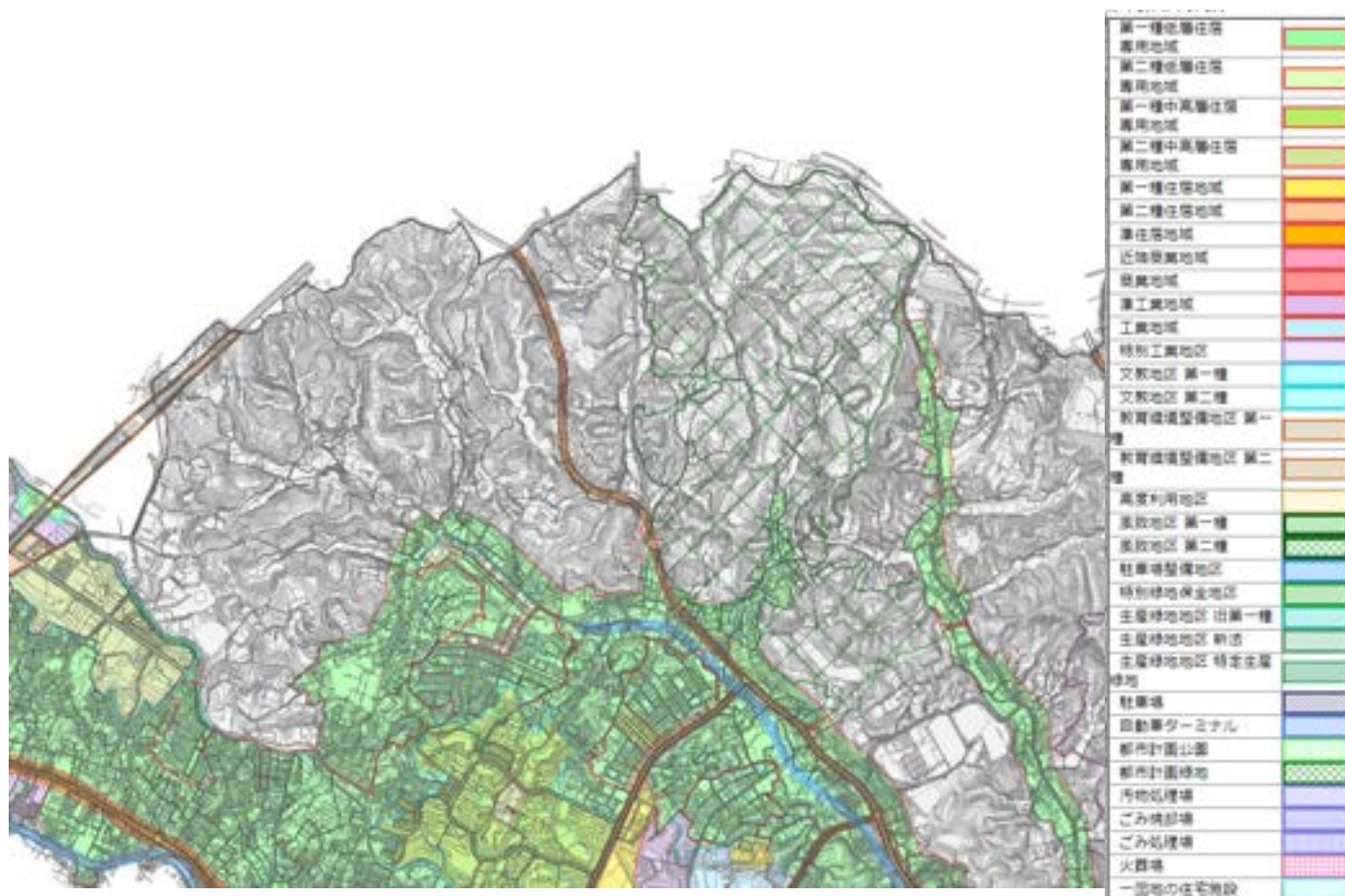


②都市計画の状況

施設整備 候補エリア	概要
①	主要な道路沿いは市街化区域で、用途は第一種低層住居専用地域となっている
②	主要な道路沿いは市街化調整区域となっている
③	主要な道路沿いは市街化区域（用途は第一種低層住居専用地域）と市街化調整区域となっている

■今後詳細に検討する事項

- ・都市計画区域等をふまえた施設整備の可能性の検討



③既存の里山環境の活用状況

施設整備 候補エリア	概要
①	市と協定を締結したNPO法人、任意団体、個人が市有地で里山環境を活用した活動を行っている。地域の農業従事者を中心とした任意団体が民地で活動を行っている。
②	市と協定を締結した任意団体が市有地や民地で里山環境を活用した活動を行っている。
③	市と協定を締結したNPO法人、任意団体が市有地で里山環境を活用した活動を行っている。

■今後詳細に検討する事項

- ・「新しい里山づくり」における連携・協働の具体的な方策

・協定締結団体・個人

	協定締結相手	締結年度	協定面積 (㎡)	主な活動場所
1	HATARAKU認知症ネットワーク	2017	9,434	下小山田町
2	田中谷戸街づくり協議会	2018	16,038	上小山田町
3	NPO法人鶴見川源流ネットワーク	2019	273,213	上小山田町
4	NPO法人まちだ結の里	2019	82,147	小野路町
5	個人	2020	6,567	下小山田町
6	小野路里山活用プロジェクト実行委員会	2021	28,762	小野路町
7	小山田の森委員会	2021	30,759	上・下小山田町
8	小野路ふるさとの森保全の会	2022	7,824	小野路町
9	Life Lab Tama	2022	9,440	小野路町

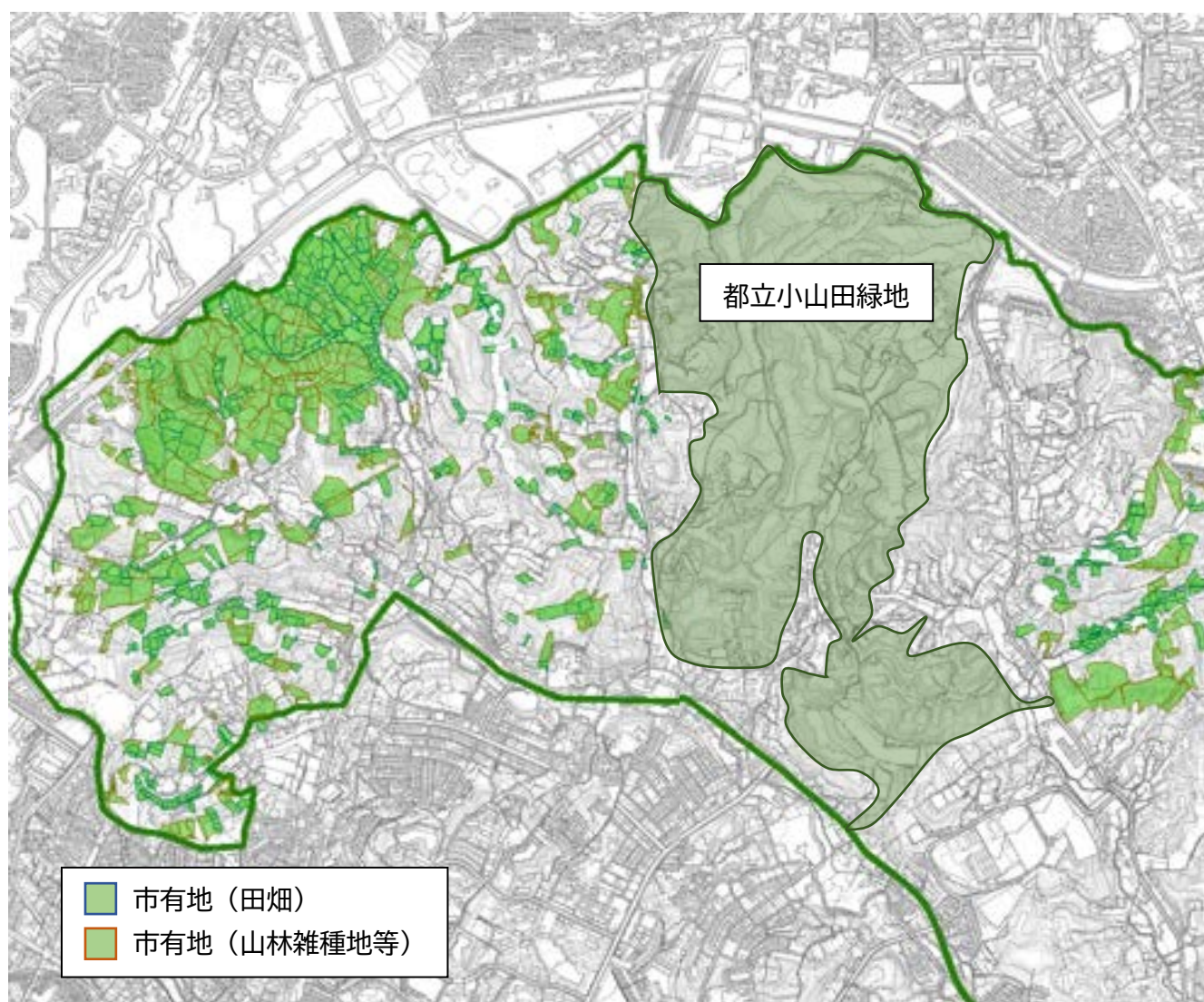
市と協定を締結し市有地において活動する団体

④市が所有する土地の状況

施設整備 候補エリア	概要
①	主要な道路沿いに、平場の市有地が少ない。
②	主要な道路沿いに、まとまった平場の市有地がある。
③	主要な道路沿いに、平場の市有地が少ない。

■今後詳細に検討する事項

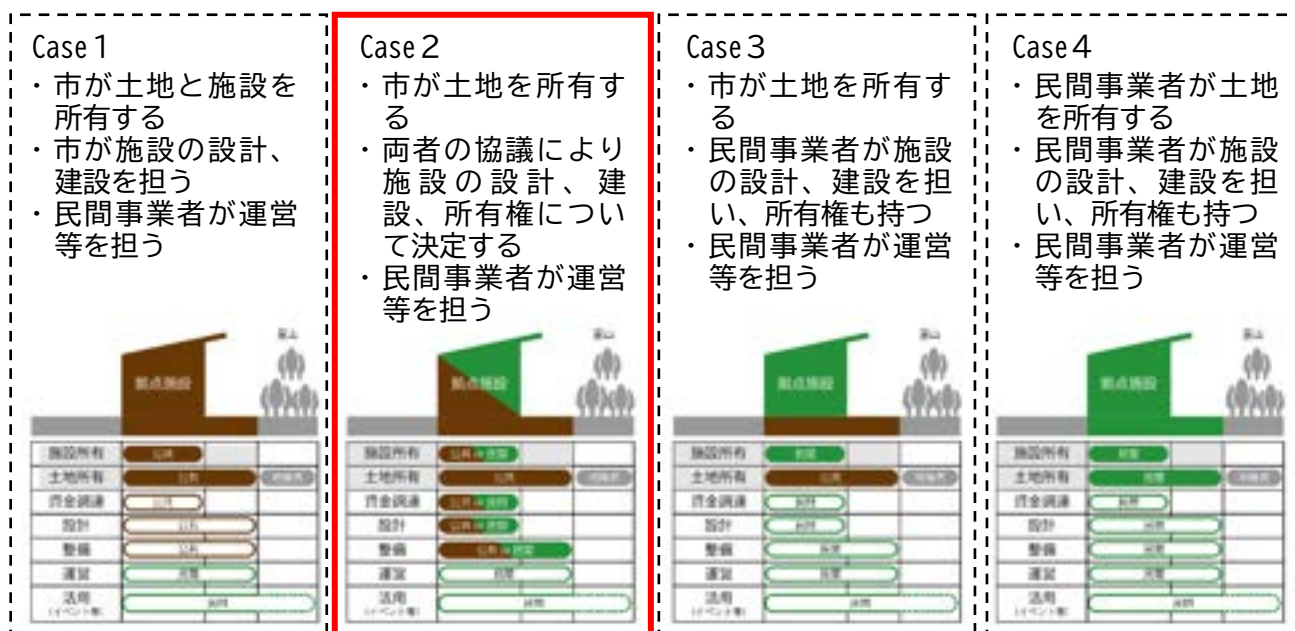
- ・市有地の有効活用



6 民間活力導入の視点

(1) 事業方式の検討

民間活力の導入検討にあたって、事業方式とポイントを整理しました。事業者選定にあたっては、以下のケースを元に、事業者へのヒアリング等を踏まえ、事業方式の詳細を決定していくこととします。



(2) 民間活力導入のまとめ

本構想の策定段階では、本施設整備のこれまでの経緯や地域の意向、今後期待される施設の役割や機能等と事業性を考慮したうえで、投資を行い施設の設計、建設及び運営等を担うことを検討できるという事業者はいませんでした。

主な理由としては、施設の役割や機能として求められている諸条件により施設整備について事業者側の自由度に制約があること、地域住民や団体・企業など幅広い主体との連携・協働による「新しい里山づくり」や施設の方向性として掲げられる「里山の整備や里山に関わる人材の育成や確保」「木材など里山資源の活用の促進や普及啓発」に対して事業の採算性が不透明であることなどが挙げられています。

一方で、施設の運営に関心を示す事業者は複数いました。例として、施設の運営を委託する場合、市の一般財源を投入した分についてはテナント料等での回収を見込むこともできる可能性があることから、民間活力の導入については事業者の参画が見込める事業方式を検討していくことが必要といえます。

第4章 基本構想の実現にむけて

本施設において里山における経済、社会、環境の新たな循環の構築を目指す「新しい里山づくり」を推進するためには、民間事業者のノウハウを活用していくことが必要となります。また、本施設の管理運営を持続可能なものとするためには質の高いサービスの提供が求められ、以下の課題に対応する必要があります。

1 事業採算性

施設の運営が持続可能なものとなるには、事業採算性（事業者の収益の確保）が課題となります。

（１）平日の施設利用の促進

事業者の収益を確保していくためには、本施設の周辺に住む人や小山田エリアを訪れた人が日ごろから気軽に利用できる環境を整えていく必要があります。

（２）事業者・地域・行政の連携

山林の整備をはじめとする里山環境の再生と活用を持続可能なものとするために、民間事業者や地域、行政の役割分担を明確にし、三者が連携したしくみを作る必要があります。

2 民間活力導入にむけた課題の整理

民間活力の導入にむけて以下の課題を整理する必要があります。

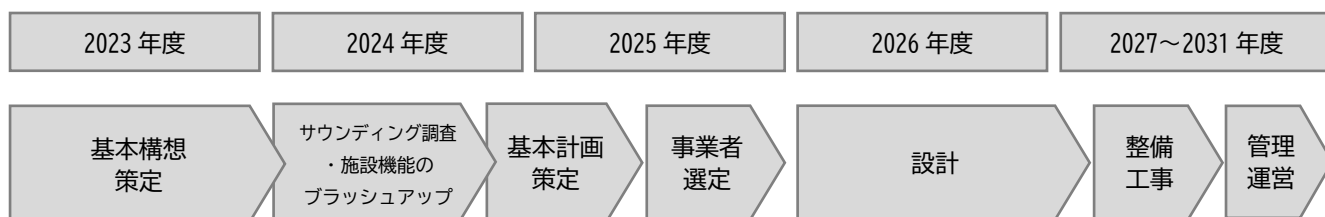
- 参画する事業者が持続可能な運営を行うことができるしくみづくりが求められています。
- 事業者がより具体的に参画を検討できるよう、整備場所、事業規模を提示する必要があります。
- 持続可能な運営につながる民間活力の導入手法や事業方式の検討が求められています。
事業方式の検討にあたっては、事業の採算性を考慮し持続可能な運営が可能となる事業方式として、第3章「5 事業方式の検討」において示した Case2 を軸に検討を進めていきます。
- 地域における街づくりの団体が掲げるビジョンとの整合など、地域の意向とミスマッチのない連携・協働による「新しい里山づくり」を効果的に推進していくことが求められています。

3 その他

- 整備候補のエリアにおける都市計画上の制限への適合や関連する法令の位置づけの整理など詳細な検討が必要となっています。

4 想定する整備スケジュール

今後の整備スケジュールは下表のとおりを想定しています。



※事業方式によりスケジュールが前後する可能性があります。