第１回町田市中心市街地整備計画策定検討委員会　会議録要旨

【会議日時及び場所】
日　時　　2014 年 5 月 22 日（木）10：00～12：00
場　所　　町田市役所 2-3 会議室

【出席者】（敬称略）
■委員
真野洋介、大熊省三、清水哲夫、田中伸和、西田司、三輪律江、
野澤滋享、大塚信彰、米増久樹、山口拓、伊藤正樹
■事務局
都市整備担当部長、地区街づくり課５名、企画政策課２名、未来づくり研究所３名、
文化振興課１名、産業観光課３名、建設総務課１名、道路補修課１名、都市政策課１名、
交通事業推進課１名、公園緑地課１名、ＵＲ都市再生機構４名
■関係者　３名
■傍聴者　１名

【資料】
・第１回町田市中心市街地整備計画策定委員会　議事次第
・第１回町田市中心市街地整備計画策定委員会　座席表
・資料１）町田市中心市街地整備計画策定検討委員会設置要綱
・資料２）「町田市中心市街地整備計画策定検討委員会」委員名簿

【議事要旨】
・昨年策定した整備構想や町田市中心市街地の現状を確認し、整備計画策定に向けて、中心市街地における課題や今後の進め方等について各委員から提言を行った。

【会議内容】

１．開会挨拶
■　進行役挨拶（町田市　都市づくり部次長、地区街づくり課長）
・ 配布資料、閲覧資料の確認

■　開会挨拶（町田市　都市整備担当部長）
・ 今回より２ヵ年にわたり９回程度本委員会を開催していく。
・ 町田市中心市街地には周辺都市にまさる魅力が必要。
・ １日約 55 万人もの鉄道乗降客や１日約６万人ものバス利用者がいることを念頭に、来街者を周辺施設や街の中に呼び込めるかに配慮して、整備計画を取り纏めて頂きたい。

２．委員の紹介
・各委員から自己紹介

３．委員会の運営について
■　本委員会について
・町田市中心市街地整備計画策定検討委員会設置要綱に基づき定められるものとする。
・市条例に基づき、一般公開を行う。開催日程については、市広報やホームページにて公表を行う。会議録は要旨の公開のみで、委員の名前は記載しない。
・傍聴希望者がいる場合、特段の理由がない限り、開会前からの入場とする。

４．委員長・副委員長の選出

・委員長、副委員長を選出

５．議事

（１）町田中心市街地整備計画について
（２）町田中心市街地整備構想について
（３）検討の進め方・スケジュールについて
（４）町田中心市街地の現状について

（１）～（４）について、パワーポイントを使用して地区街づくり課から説明。

■ 意見交換等

（委員）

・この 4,5 年で路面店の小売業者の数が激減している。仲間はほとんどビル管理に職を変えていて、小売業の人間を見つけるほうが難しい。
・儲かるから事業者が進出してきたという基本的な理由が一番大事であり、行政と事業者が共働して仕組みづくりを行うことが大事である。
・この５年間くらいの変化が激しいので、データはもう少し直近のものを用意してほしい。

（委員）

・古淵のジャスコ・イトーヨーカドーができた際に、中心市街地の交通事情や道路事情が悪かったことから、30 歳前後の世代が中心市街地から流れた。今でも中心市街地には行きづらく、駐車場が足りないという話を聞くことがある。
・イベントなどの賑わいに加え、地元が町田についてのＰＲ活動を行うことが不足していた。
・個店については、飲食業に元気があると感じる。特に若者の経営者が増えてきた。一方、古くからの店はお客がどんどん減っている状況である。
・銀行などサービス業は非常に整っているが、物販系が弱く、子連れのお客様が本当に少ない。例えば、ベビー用品の取扱いは一部百貨店で多少取扱いがあるのみで本当に少ない。子育て世代に来てもらいたい一方、来ても買うものがないといった状況が、ここ 10 年、15 年で顕著になっていると感じる。
・子育て世代に来てもらえる商業ベースを作っていかなければならない。
・いわゆるお客様向けのカウンターではなく、中心街になくてもいいような外商系の事務所が、賃料の安い近隣都市へ流出している。JTB も出て行った。
・町田が事務所系を誘致できるような方策を考えなければならない。

（委員）

・中心市街地に住む方は増えているが、商店街の売上が比例していない。原因として郊外型店舗の進出等が考えられるが、鉄道という切り口からみて、各線の沿線に住む方がわざわざ町田に来て買い物をしようという環境でなくなってきているのかもしれない。

（委員）

・町田駅の特徴として、新百合ヶ丘や相模大野等の近隣の駅に比べバス路線の数が圧倒的に多く、鉄道もある。いろんな地域から中心市街地に人を呼べる道具があることは財産であり、これを活かさない手はない。
・街に人が動く仕組みがあれば、交通も街と共存共栄になると思うところがあり、大きい駅のポテンシャルは保ってもらいたい。
・一事業者として何ができるか探りたいし、既にある道具を活かして何かできないかと思う。

（委員）

・中心市街地はストリートが狭いので、かなり人がいるという感じはするし、若者が多いと感じる。

・ 以前仕事をしていた時、若者の中にわざわざ町田に住みたいという人がいた。
・ 本庁舎跡地の芝生広場が有効活用されていないと感じる。イベント等が開かれば人は来るが、普段は全く人がいない。芝生広場をうまく活用した方策を立てるべき。

(委員)

・ 全国に1万5千商店街がある中で、活性化しているのは1%しかない。
・ 街が活性化するのは、地域商業者たちがどのような活動をしているかが大きい。
・ 活性化するために何を行うかは、地域によって違う。例えば北海道では子育て支援や高齢者支援に人が集まる。
・ 商店街で100店舗以上ある町田の規模では、個店の販売や商店街の活性化だけでなく、地域の活性化を考える取り組みをしなければならない。
・ 加えて、地域活性化を担う方にどのような方がいて、どういう形成プロセスを歩んでいくかが非常に重要である。同じ危機感を有した者が集い、それを定義化し、NPO団体やボランティア団体等の外部組織と一緒に連携を図って活性化していかなければならない。地域の人たちだけでは活性化は成り立たないとデータに出ている。また、活性化というのは、目的に合わせてどんどん変えていかなければならない。
・ 町田の地域商業の組織から把握をし、その組織がどういうことをやっていくのか、どういった構成の人たちがいて、どういうプロセスを歩んでいくのかこの2年で見ていきたい。

(委員長)

・ 中心市街地の活性化に向けては、個のデータだけでなく、組織の活動など社会的資本の蓄積のようなものもあるという重要な示唆を委員から頂いた。作業チームを組んで議論することで新たなイメージが湧いてくるかもしれない。

(委員)

・ 今の町田駅の交通インフラは時代に合わなくなってきており、今後は公共交通機関を使って訪れる高齢者をメインターゲットに、関連インフラを改良していく必要があるかもしれない。
・ JRと小田急の間の乗り換え客は20万人と、ボリュームとポテンシャルは非常に大きいが、バス発着所があちこちに点在するなど急激な発展への対応を余儀なくされてきた状態。
・ 鉄道・バス・商店街の歩行者ネットワークの連携が非常に弱い印象がある。
・今後の検討として、両鉄道間の乗換客のうち何%がそのまま乗り換えて、残りの何%くらいが街に出ているのか、大型店舗だけに行くのか、様々な規模の店舗に寄っているのか，面的にどのように動いているのかという流動パターン別の割合も見てみたい。
・交通量が減っても滞在時間を長くできるのか、滞在時間が伸びると消費額も伸びるのか等、事例等も勉強してみたい。
・ 商店街マネジメントと交通インフラ整備の関連について、データを見ながら提案していきたい。
・ 近隣都市に大規模店舗ができ、そちらに人が流れているが、これは嘆いても仕方がないこと。街の賑わいを維持すると決心した場合に、誰をターゲットとしてサービスを提供するかを明確にすべき。決して古淵のような車を前提とした商圏と戦うべきでない。

(委員長)

・乗換客の総量等に目が行きがちだが、特定のターゲットや、特定のパターンなりに着目してアプローチするやり方もある。密にこの場所を使っている人、公共交通を使う来街者、そういった方に向けたメッセージや、コンセプト、サービスをつくっていくというアプローチも考えられる。

(委員)

・ 中心市街地は若者が多くおり、人の賑わいがあって、特に飲食系の元気があると感じる。また、家賃が安いと思われる2階で古着屋をやっている店が結構あり、知恵を絞ってやっている方もいる。
・ 中心市街地のすぐそばに芹ヶ谷公園という大きな公園があるのに、意識されていないのが勿

体ない。
・ 古着屋など、知恵を出して商売を行う方の意見を収集し活用すべき。
・ 若者の情報発信能力を活用すべき。
・ ターゲットをどうするかというところからスタートである。
・ 「物」「事」「食」の 3 点から見ると、物については、最近は現物確認のためだけにお店に行き、物自体はネットで買う傾向があるが、1 日外に出てみると「食」は食べなければならず、「事」は何か楽しそうだと参加してみたいとなる。今後、囲い込みをどこまでやって、「物」をどう売るか、「事」と「食」をどう結び付けていくかという切り口で商業を見ていくのではないかと思っている。
・地域資源は大切。そこにストーリー性があると人は魅力的に感じる。
・ 居住系の機能は駅直近から本庁舎跡地（シバヒロ）に移して、代わりに JKK のところに今の賑わいの機能をリプレイスするような考え方もあるのではないか。

（委員長）
・現状の商業機能や交通機能の集積に、サービスなど新しいことを複合、連携させる形を考える必要があり、空間戦略、地域資源もそういったものに絡んでいなければならない。
・ 町田は、全体の数値は下がっても他地域からみてトップ性はいまだ有しており、他よりも先に新たなフェーズに入っていくことから、なかなか他事例が参考にならず難しいが、その分頑張りがいがある。

（委員）
・ データについて量的な記載だけなので、もう少し面的なところと、利用の濃淡というところを押さえてほしい。また、生活者レベルのデータがないだろうか。購買にも色んな層があるので、どういう行動をこの中で起こしているのか、いろんな層の目線を通した分析が根拠として必要かと思っている。
・ 子どもセンターの場所を決める際、最終的には小田急線横の旧市役所駐車場跡地に決定したが、芹ヶ谷公園の環境を手放すのは勿体ないし、連携が重要だという話があった。例えば小田急沿線の道沿いを歩きながら子どもセンターへ行き、公園にも誘導することを議論した。
・ まちの中に滞在する場所をつくり、連携させていくことが重要。点ではなく、線にして、さらに面にしていくようなイメージ。
・こどもセンターの議論の中でも、中心市街地において小学生だけでなく中高生や乳幼児期の子どもの居場所ということを考える必要があり、その際には、広域をターゲットに、現状で中心市街地に滞留する場所がないことを踏まえて考えざるを得ないということがあった。中高生の居場所や、新たにできた住宅の子連れの若い世代が滞留する場所がない。
・例えば、中心市街地に子育て世代の住宅を配備すると決めた場合、生活圏として根付く仕掛けを作るために、ハード面、ソフト面の仕掛けが必要。ステークホルダーとの関係から福祉系の部署も議論に入ってもらうべきである。

（委員長）
・ 誰の目線で計画を考えるかというときに、①ユーザー②資産運用者③事業者のいずれの視点も欠けてはならない。
①利用するユーザーの目線
②この場所をどのように活用するかという、資産運用する側としての視点
③お金を投資したり、事業を興したり、環境としてどうポテンシャルを上げていけるかという事業者としての視点
というそれぞれの視点があるので、それぞれにきちんとメッセージが伝わる計画にしていく必要がある。

（副委員長）
・まちのなかの要素がつながり、ネットワークしていくことが必要で、それが広義な意味でのバリアフリー。移動がスムーズというだけではなく、ターゲットのニーズを丁寧に読み込んでいき、まちのなかに居場所ができたり、出番ができたり、関係性が構築されていくという

ことが実現できることが必要ではないか。

・若い経営者に町田に起業した理由をヒアリングすべき。その方々が町田に対して考える可能性や、サービス対象として見ている新しいターゲットが見えてくるのではないか。また今回の計画のような機会に、若いアクティブなアクションをしている経営者と町田がこれまで培ってきた経済的、社会的な基盤を接続することができれば、次にまた町田で事業をしたい人を誘致することにつなげていける。

・ 委員長の３つの視点は、商業における物販や飲食の営業フレームにとどまらず、サービスや交通等も含めた議論においても必要で、整備計画の骨子を作る際、拾い上げるべき事項が今日の会議の中でも示唆されている。

（委員）

・町田市中心市街地活性化協議会で若手ワーキンググループを作って活動しているので、先生方のお話を聞ける懇談会のような場を設けてほしい。

■ 委員長からの総括

検討委員会の場に加え、地元との意見交換や委員間での作業部会など、人と人のやりとりによってより深まっていくことに組み合わせて、このメンバーの数だけそういった場が沢山あると思っており、いろんな観点からもう少し細かく、そのテーマに絞って話をする場を設けたいと考えている。要綱には特に定めていないが、そういった作業チームを順次立ち上げながら、本委員会の議論が活発となるような仕組みを作っていきたいと考えている。特に、地元の方には個別にお話を伺う場を設けていただくと思うのでよろしくお願いしたい。

６．その他

■ 第２回町田市中心市街地整備計画策定委員会について

2014 年 8 月 21 日（木）10:00～12:00（会場は別途通知）

以　上