

第2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8月21日(木) 10:00~12:00
場所 町田市役所 3-1 会議室

【出席者】 (敬称略)

■委員

真野洋介、西田司、大熊省三(途中退席)、清水哲夫、田中伸和、三輪律江、柳沢厚
野澤滋享、石井幸隆(途中退席)、大塚信彰、米増久樹、山口拓、上田敬生

■事務局

都市整備担当部長、地区街づくり課、企画政策課、未来づくり研究所、文化振興課、産業観光課、建設総務課、道路補修課、都市政策課、建物住宅対策課、公園緑地課、UR都市機構

【資料】

資料1 第1回検討委員会意見のまとめ
資料2 検討のスケジュールとフロー
資料3-1 利用者像の設定
資料3-2 中心市街地魅力向上のシーズ(拠点・面)
資料3-3 中心市街地の現況図
資料3-4 中心市街地のエリアと機能の現状
資料4 町田市中心市街地で活動する団体・開催されるイベント等

【議事要旨】

- ・ 第1回検討委員会での意見を踏まえた今後の検討の進め方を確認し、中心市街地における目標像や新たな価値の創造を目指す検討について各委員から提言を行った。

【会議内容】

1 開会挨拶

■委員の交代について

- ・ 町田第一地区連合会、小田急電鉄株式会社の委員が交代。

■開会挨拶(町田市 都市整備担当部長)

2 議事

- (1) 第1回検討委員会意見の振り返り
- (2) 検討の進め方
- (3) 中心市街地の目標像の検討に向けて
 - ①利用者像からの検討
 - ②場所(拠点・面)ごとのシーズの抽出
 - ③現況の市街地構造
- (4) 新たな価値の創造に向けて
- (5) 今後の検討に向けて

- (1) (2) について、地区街づくり課から説明

■意見等

(委員)

- ・ 商業地である中心市街地における住宅立地について、立地の変遷や、今後の変化の可能性、その上でどういう対応をしておく必要があるか、商業地にとって非常に重要な前提条件になってくるので、検討の中に入れるべきではないか。

(副委員長)

- ・ JRと小田急の真ん中にできている三角形のエリアの外縁部は今回の整備計画において重要なエリアであり、業務や、住居と働き方の複合のあり方が、今後の検討課題になってくと思う。新産業センターができたりといった新陳代謝はすでに起こっているが、今後の展開についても、本日の議題の中にのせたらよいと感じている。

(委員)

- ・ 中心市街地を実際に見ると、非常に人通りが激しく、たくさんの人が通過しているが、買い物なのか飲食なのか通過なのか、何をしに来ているのか非常に混在している印象がある。歩くスピードや動きが複雑に道の中にまざっているので、子育ての人たち等にとっての、歩きづらさも感じるが、同時に、様々な層がそれぞれのスピードで非常に複雑に動いていることが、中心市街地のいい点でもあり、今後のあり方を解く鍵でもあるかと思う。

(委員)

- ・ 中心市街地には、昭和的というか非常に懐かしいものを感じる。現代的に言うと、子育て世代などには歩きづらく、移動しづらいということになるだろうが、一方でそれが魅力だとも思える。それを生かしながら、移動しやすい空間づくりを目指すべきと感じた。
- ・ 住宅地と商業地の関係は、やはり人が住んでいないと商業も発展しないという側面もあり、今後は積極的に融合していくべき時代だろうと思っている。
- ・ 平日の夕方現地を見たため、全体を理解したわけではないが、原町田六丁目地区においては、思ったより人が多く、特に若者が多くいるように感じた。一方小田急の西側やJRの南側は人通りが少なく、地区によって大分違った印象を受けた。各ゾーンの特徴を踏まえ、各ゾーンのターゲット、それに対応する必要な整備や政策、方策の関係をしっかり見ておくことが重要であると感じた。

(委員)

- ・ 中心市街地はコンテンツが非常に多いというのを感じた。この魅力をいかにどう発信するかが鍵であり、地域活性化事業として何をやるかということから捉えると、まだ統一的には見えてこない。規模が大きいだけに、いろんな活動があるのは承知しているが、一体感が無いがために、街並みのイメージを統一的にアピールできていないように思う。吉祥寺と遜色ないコンテンツがあると思う。それをいかにどうアピールしていくかが、今後、人が集まりお金を落とすことにつながっていくのではないかと感じた。

(3) ①、③について、URから説明、②について、地区街づくり課から説明

■ 意見等

(委員長)

- ・ 時代別の市街地の変化が一目で見えるものがあつたほうがよい。例えば、年代を追って、住宅については、開発は中心部に迫ってきたのか、外縁部へ散っているのか等が分かるとよい。
- ・ 商業、業務、文化・生活支援、居住の4つの用途の床の割合が、この20年間どう変化しているか、例えば資料3-4のA、B、C、Dのエリアごとの傾向を1枚の紙で捉えられるものがあつたほうが、区域をいろいろな分け方で切るより明快になるのではないか。
- ・ 例えば、交通や公共空間についても同様に1枚作って、それぞれの視点でとらえられるようなまとめ方にできないか。例えば交通であれば、通りができたことによる変化、歩車分離の変遷等を示せるとよい。
- ・ ライフステージや消費者の動向など、何のためにその分析をしているかという点では、2つ意味があると思っている。1つ目は、来街者や消費者という目線で、商業地の新しいイメージや方向性をつけるために調べているという考え方である。2つ目は、市民がどこに住むか、今後中心市街地において住まいをどこにどう集約するのかという点である。これまでは周辺地域に住む人がほとんどであったが、ライフステージの変化や、中高年世代の増加によ

って、駅周辺にコンパクトに住む理由づけになってくるのではないかと考えられる。2番目の視点が分析の中に足りないと思われる。

- ・市や公共のセクターは、これからどうこの都市に住むかを考える上で、中心市街地がどういう役割を持つのかを考えなければならない。先ほどの資料3-4のA~Dのゾーンをどう誘導するかへの意味づけにもなってくる。これまで経年変化によって動いてきた傾向だけではなく、これからどんな市街地像にしていくか。交通・歩行者の問題に加え、住居をどう誘導するか、複合的な用途の空間にしていくかというのが特に大事になってくるのではないかと考える。

(委員)

- ・中心市街地の商業者は、以前から、例えば原町田の再開発のような公共の整備があると、その結果まちがどうなるかということのを常に考えてきた。今後大きな変化があるとすれば、多摩都市モノレールの導入路線が入ってくることや、直近では、芹ヶ谷公園の国際工芸美術館の開設がある。工芸美術館はエレベーターをつけて24時間開放するといったことも伺っている。かつて版画美術館ができたときには、そうした公共の仕事を受けて、当時商店街の若手経営者たちで、それを利用して商店街では、公園や美術館につながるドーム型の商店街を整備しようという版画街路構想ということを考えていた。今もその時も課題は一緒かと思っている。
- ・行政がやってきたことと商業の仕組みづくりがうまくリンクしてこなかった部分も感じている。これから起こり得る公共の計画に基づいて整備されていく部分とまちの活性化をうまくつなぎ合わせて、三位一体となってやっていくべき。

(委員)

- ・まちに人が沢山いるという話があったが、午前中から人がすごく動いている。再開発等で整備された、中央図書館、中央公民館、市民フォーラムといった市の施設が中心市街地に多くあることで、午前中から施設に来て活動される方が多いため。
- ・年代別の変遷という考え方は非常に大切である。ベッドタウンで人口がどんどん増え、それに伴い大型店が出店するという形であったが、今は大型店の売り上げも大きく落ちてきている状況。
- ・個店の状況を見ると、住居として住んでいる方がほとんどいない。住む者がいないので、夜間の安全・安心や治安に関心がなくなってきている。
- ・中心市街地の中にも高層マンションができてきているが、良い点としてはファミリーがいて子供たちが増えてくる。お祭りに参加してもらい、まちを一緒につくっていくというような意識が地元商業者にもできている部分がある。一方で、音楽イベント等の実施により音の苦情が出たこともあった。今後、居住者や立地との関係をどのようにしていくべきかと思う。
- ・情報発信については、良い素材が多くあるが、連携し切れていない。これを何とかしていかないと、町田の良いところを出しながら活性化をしていくことに繋がっていかないとと思う。中心市街地活性化協議会の中でも話をしていると思うが、それには当然、人と組織の上手な連携の仕組みをつくっていかないと難しい。

(委員)

- ・これからの中心商店街の魅力の一つはコミュニティの問題。原町田と森野・中町地区とは、寸断されているが、日常生活の中でも、商店街を利用する方や通勤網として利用する方にとって、非常にネックになっている。これの解決がない限り、なかなか全体的なバランスのとれた発展が難しい。今、森野・中町は閑散としているが、原町田のほうはまだ人がいる。
- ・雑多なまちの中にも、ある意味では統一性があるかと思うが、ばらばらな部分が見え隠れしており、商業者や行政、中活協といった組織との連携もまだ曖昧な感じがする。
- ・残念なのは、娯楽施設、文化施設の欠如である。特にこの区域では、原町田三丁目の開発がまだ進んでおらず、原町田一丁目の開発もどのような展開になっていくかはっきりしていない。今までの原町田中心街を変えるか、このままなのかというのがポイントではないか。

(委員)

- ・自分の高校生の娘の友達が、町田に遊びにきたいと言うそうだ。そんなに魅力があるのかと思うが、街をふらふらして楽しんでいるようだ。10代後半から20代の若い方たちが、何か魅力を感じているのでは。
- ・反面、余暇・文化という点で、映画やアートがない。そういった面が、もう一つカバーできれば、もっともっと若い人が集まってくるのではないか。
- ・小田急の北口に大きな駐車場があるが、あの辺にコンベンションホールができれば、大いに変わってくるのではないか。中心街の商業施設も大きな影響をうけるのではないか。
- ・本庁舎跡地について、芝生がきれいで大変見栄えがよく、ああいう空間があってもいいかと思う反面、イベントを行う土日以外は、ほとんど人がおらず、何か手を打たないと折角の大きな空間ももたない。庁舎がなくなって、中町商店街はかなり人の流れが減っていることもあり、毎回同じ意見を言っているが、行政もかたくなにそれはだめだと言うので、もう少し頭を柔らかくして考えていただきたい。

(委員)

- ・新宿から30キロという離れた距離で、小田急町田駅で言えば、20万人の乗降客がいること、これは他の地域でもあまり見られず、町田のポテンシャルは非常に高いものだと思うている。
- ・沿線全体でみると、生産労働人口が既に減少してきており、約15年後には小田急線沿線全体の人口が減ってくるという状況も分かっている。この中心市街地整備では、将来を見据えたまちづくりの検討が必要ではないか。
- ・多種多様なニーズに応えるという点で、町田の良さは、色んな人が色んな目的で来るというところであり、魅力であることは間違いない。そのような多種多様な構図の一つ一つの具体的なところが大変な話だと思っており、最後は何のまちだったのか、誰が来てほしいのか、どういう世代に来てほしいのかということが、分からなくなならないようなまちづくりが必要なのではないか。
- ・鉄道事業者としての観点からは、やはり町田に人が来てもらうことが大切だと思っている。町田に今不足しているところであれば、駅前広場の整備であり、交通結節点という意味であれば、鉄道とバス、タクシーへの乗換が非常に弱い。
- ・我々鉄道事業者の責任でもあるが、ベビーカーや車椅子で来られる方の回遊性というところも課題があると認識している。こういう課題が解決されないと、町田に人が寄ってこない。まずは人に来てもらうための施策を設けていくことが重要である。
- ・直接関係ない話かもしれないが、小田急沿線は大学が多いため、非常に多くの学生に乗っていただく傾向がある。ただその後の傾向では、学生が終わると出ていってしまい、20代前半の沿線人口が非常に少ない。町田に限った話ではないが、沿線でそのようなデータもあり、若者に魅力のあるまちづくりや、沿線のつくりも重要なのではないかと思っている。

(委員)

- ・町田を知っている人は色々目的地に移動していくが、歩行空間などを見ると、特にお年寄り・子連れの方が足を止めて逡巡し、まちを楽しむようなスペースがないと、ただ移動するだけの空間となってしまう。ないものねだりかもしれないが、中心市街地の駅前のその核となる部分がないと、まちを楽しむという余裕が生まれられないのではないか。そういったものを核に、色々な魅力ある施設への回遊性を高め、まちをもっと歩いて楽しんでみようと思わせる空間づくりが必要とされていると感じた。
- ・色々なライフステージそれぞれに、最初はターゲットを絞って施策を打っていくのだと思うが、核となるのは、そういったものをつなぐ空間の整備であると感じた。

(委員)

- ・整備計画の計画年次というのは決まっているのか。

(事務局)

- ・20年、30年先の将来像を見据えた計画というのを目標にしている。

- ・具体的な計画年次は現時点で明確に決めていないが、検討の中で具体的に取り組む事業に優先順位をつけて整理していきたい。

(委員)

- ・計画の種類として、5年、10年のものと、それから20～30年、多分3つぐらいの違うステージのものが出てくるだろうということがよく分かった。
- ・資料内の「ライフスタイル」と「ライフステージ」は違うものだとして理解しており、むしろ「ライフスタイル」を見たほうがよい。例えば車利用について、都心部では使わなくなったという話もあるが、町田駅ような郊外中心地の現状は、私もよくわからないところがある。車保有は住まい方やどこに商業エリアがあるのかに効いてくるはずなので、分析が可能であれば見ておいたほうがよい。
- ・最近若者の地元志向が増えていると言われているので、自由時間の使い方など若者の動向を注意深く見ておく必要がある。
- ・相模原市など、JRと小田急沿線の近い自治体の人口動向も見たほうが良い。
- ・町田市の人口動向も、ゾーンを分けて、もう少し細かく見たほうが、戦略を立てやすい。
- ・駐車場は非常に大事。車利用をこのまち全体としてどうするか。駐車場整備を特定地区に固めてやるのか、分散的にやるのかは、結構大きな課題だと思う。
- ・(資料3-3について) 駐車場は全部グレーになっているが、恒久的なものと暫定的なもの、色を分けてほしい。また、埋まっているのか空きがあるのかという利用状況をラフで良いので作ってもらいたい。

(委員)

- ・住宅は、将来的にも床の需要があり続けて、更にこれだけの商業集積であることから、住みたいと思う人が結構いるはずである。
- ・個人的意見だが、中心市街地の商業地への住宅立地も認める方向で、来街者だけではなく居住者も相手にする商業の方が、安定的であり継続的ではないか。
- ・子育て世代が使いつらいという意見があるが、商業もどちらかというところを、誰をターゲットにするのかということを含めて検討することがあるかと思う。
- ・町田駅は2つの線路が十字に交差し、4つの象限があってそれぞれに色分けしやすい市街地を構成している。例えばこの第一象限はどうだ、第二象限はどうだという議論があってもいいのではないか。今、鉄道はかなりバリアーなイメージになっていて、行き来することが苦になっているが、むしろ場所性がはっきりするのではないかと捉え方でチャレンジしてみてもいい。
- ・いろんなコンテンツがあるので、情報発信をするのであれば、誰をターゲットに、どこに向かって発信するか次第で、相当なことができるのではないかと。

(4) (5) について、地区街づくり課から説明

■ 意見等

(委員長)

- ・新たな価値の創造に向けた仕組みづくりは、この委員会だけで議論するのは非常に難しいだろう。よって、作業チームをつくってやっていこうということで、立ち上げを進めていきたい。それが進んできた中で、随時情報が溜まってきて、アイデアも出てくるのではないかと。
- ・「空間像検討チーム」のような形も必要な気がした。どのように車と歩行者、住宅と業務や商業の用途を分けるか、混ぜるか、どう混ぜるかというのは、抽象的で非常に難しい。ゾーニングでできることもあり、ある程度誘導していくような方法がそれぞれあると思うので、ワーキング型がいいのか、事務局が専門の委員にヒアリングし、練っていくのが良いのか分からないが、そのようなことを今後検討し、ご協力頂ければと思う。

(副委員長)

- ・原町田六丁目の三角形になっている中心部やその周辺を歩いてみると、若者のストリートカ

ルチャーが関連してそんな施設があったり、ぽつぽつ町田の入り口のように、公共空間の一環としてイベントができる場所がある。そういう場所で起こしている活動や、中心部から少し外れた路地に入ったエリアなどで起こっている、新しい商業やオフィス空間を創出するような動きを見ていき、これまでの町田をつくってきている方々との間をつなぐ作業委員会ができるとう良いのではないか。

- ・ 町田の次のシーズとなる若手をどう育成していくのかということも含め、このまちの中に、次にコアになっていく人たちを、この中心部の三角形の部分とその少し外側も含めて一体に考えていくと、今後の必要な機能の話や、公共空間の話にもつながっていくのではないかとということで、分科会を設置したらどうかという話を今回提案させていただいている。

(委員)

- ・ 今後、中心市街地の住宅立地と商業地との関係を詰めてもらいたい。本格的にやると、それだけで相当なことになってしまうが。
- ・ 個人的な意見だが、住宅はBとC（資料3-4）に積極的に立地させるべきだと思っている。一つは、建物を更新する必要がいずれ出てくるが、今商業施設や業務施設であったりしても更新の際には、言わば更新する財源として住宅が圧倒的に可能性が高いと思う。住宅が入ってくれば、更新できるという要素と、外側から中心市街地を見ている高齢者や若い人は、町田の中心部に住みたいという需要が相当あるとっており、積極的にB、Cには住宅をさらに入れていくという方法をとるべきである。そのときに、漫然とそれをやると、秩序のないものになってしまうことと、商業環境を害するという二つの問題が出るので、そういうことにならないように、対処方法を検討しなければならない。
- ・ 需要があっても、法令的なこともあり実際は立たないということがもう一つある。その点と、建つと問題だという話が両方あるので、そのことを解決していく手段を考えるというのは、市としての重要な役割かと思う。そういう見取り図が正しいのかどうか、ぜひ検討をいただきたい。

(委員)

- ・ 前回の委員会でも話をしたが、人の層として大学生、専門学校生の前の中高生層が大きなポイントである。町田は塾の集積がとても大きい。学校帰りに塾に通って、長い時間をここで過ごす。それは塾の中だけでなく、その層がどこかに集積する状態もあり、それを良しとするか、悪しとするかは別としても、その環境づくりがその分野では重要になっていて、子どもセンターの議論でもそのような話題が出てきていた。
- ・ そうした半公共的なところに彼らの居場所があり、学習をサポートするような形で図書館のようなものがあるが、それが学びや高齢者の方々の次の学びというステップにもつながる可能性がある。先ほどのアミューズメントや映画、文化系の話の中に、学び系の部分が視点として不足しているのではないか。
- ・ 20代～40代のファミリーを一括りにしているが、ここは学童期があり、小学校が商業地域の中に組み込まれていたりするので、商業地域の中を自転車で動き回るという構図が今後出てくるかもしれない。そのときにベビーカーの話だけではなく、安全に子供たちが歩けるとい歩行空間のあり方という感覚で、もう少しライフスタイル別に丁寧に見てもらいたい。
- ・ JKK森野住宅も、今後どういう世帯がどのように入ってくるのかは、戦略的に聞く必要がある。ある社会的な層が入ってくる可能性もあり、町田という特色からすると、外国人居住の問題なども出てくるかもしれない。そのようなことをどのように中心市街地の中に受けとめるかということを考えておく必要があるだろう。

3 その他

■ 第3回町田市中心市街地整備計画策定委員会

2014年11月14日（金）10:00～12:00（町田市役所3-1会議室）

■ 第4回町田市中心市街地整備計画策定委員会

2015年1月16日(金) 10:00~12:00 (会場は別途通知)

■ 第5回町田市中心市街地整備計画策定委員会

2015年2月17日(火) 10:00~12:00 (会場は別途通知)

以上