

第3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11月14日(金) 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、清水哲夫、田中伸和、三輪律江、柳沢厚、岩崎俊男、野澤滋享、石井幸隆、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

■関係者 4名

■傍聴者 1名

【資料】

- 資料1 第2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 町田市中心市街地 都市構造の将来像(案)
- 資料4 町田市中心市街地 エリアごとの将来像(案)
- 資料5 町田市中心市街地 エリアごとの空間像(案)

【議事要旨】

- ・ 前回までの委員会での意見を踏まえ、各エリアの将来像や空間像を事務局から提案し、賑わいの機能配置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

町田市都市整備担当部長から挨拶

2 議事

- (1) 第2回検討委員会意見の振り返り
- (2) 検討の進め方
- (3) 中心市街地の将来像と賑わいの機能配置について
- (4) 都市構造・エリアごとの将来像について
 - ①都市構造の将来像
 - ②エリアごとの将来像
 - ③エリアごとの土地利用現況・住宅立地
- (5) 第1回意見交換会の報告
- (6) 新たな賑わい部会づくり検討部会の報告

- (1) (2) について、委員長から説明
- (3) ~ (5) について、事務局から説明

3 その他

次回以降の検討委員会日程について

■ 意見等

(委員長)

- ・各エリアが何を目指しており、変えること、保つことは何か、誰がどういうことをするのか、行政は規制や誘導をするが、企業や市民はこのようにしてほしいなど、5W1Hのような各エリアのまとめが少ないと感じた。結局どのようなことを目指しているのかももう少し要約し、箇条書きのようなものが5,6個程度あるとより分かりやすい。
- ・資料3～5について、資料3は、縮尺だと1/5000、あるいは1/10000と1/5000の間位のゾーンの図であるが、資料5は、1/300と1/500位の断面図であり、この2つで各ゾーンのイメージを全て語ることは難しい。もう少し大きい縮尺で、各ゾーンにどのような建物が建っていて、点線でマンションなどの立地を示した資料に重ね合わせる感じで、どこが平面的に話題になっているのか、この断面だけで全ての空間は語れないので、各ゾーンに情報が沢山集まることと、その中間の平面図があると、もう少しそれぞれの人が、具体的な場所について色々言えるのではないか。
- ・企業、事業者、地元、商業の代表者など様々な立場がある中で、行政の立場でいうと何でも誘導になってしまうが、これからのまちを考える立場として、どういう流れをつくるかである。形態や土地利用というと、ルールを強いられるイメージが強いが、一緒に流れをつくっていく上で、どういう考え方がいいかというのが誘導の本当の意味であり、企業や市民が活動し、経済活動やまちづくりから、どうまちを誘導していくかという発想にしないと、形態論や規制論ばかりになってしまう。形態機能から誘導という点のみで、このまちの像を語らない方が良くはないか。
- ・これまで何がどう誘導できて、できなかったことは何なのかという点もある。用途地域や都市計画だと、開発をどう作っていくかという点でまちを誘導してきたと思うが、積み残したことや時代の変化により、残ったことが結局何なのか、その延長にA～Eエリアのイメージがあると思うので、各エリアでこれまでどういうことが行われており何が課題として上がっているのかがあれば、先ほど申した各エリアの5,6個程度の箇条書きの文言に生きてくるのではないか。
- ・賑わいや多機能と言っているが、どのようなイメージかまだ漠然としているので、それも議論できるとよい。

(委員)

- ・A・Bエリアはイメージしやすいが、Cエリアは何でもありのようなどころがあり、具体化が必要。
- ・Cエリアの中でも、小田急町田駅北側や森野住宅の隣はどのようなイメージで進めていくのか、Cエリアというよりは、もう少し具体的に位置付けを行う必要があるのではないか。
- ・森野住宅の東側に「新たに期待される拠点」とあるが、相模原市との広域的な連携やアクセス向上がないと、新たな拠点として整備するのは難しいのではないか。またこの辺りは、既にマンションが出来ている所もあり、机上で考えていることと現実との違いが出てきているように思う。

(委員長)

- ・市は、相模原市との接点に対する広域的な動きはあるか。

(事務局)

- ・相模原市との道路の連携も併せて検討を行っている所である。森野住宅の線路横の道は非常に難しい道になると認識した上で検討しているが、進捗具合を申し上げるところまで行っていない。

(委員)

- ・資料5のAエリアの機能の中で、空間の魅力という点が少し欠けていると感じた。近代的な広告や魅力的な建物外観とあるが、それだけでは寂しい。Aエリアは、外来者が降り立って、最初に足を入れる場所であり、そこから町田らしいBエリアへの誘導になる最初の部分である。また、町田に住む方が家族などを連れて町田のまちを歩いたり、楽しむときに、起

点となる場所であることから、まちの顔となる象徴的な空間づくりが必要である。
現状を見ると、デッキなども流動のみで手いっぱい、待ち合わせや休息の場、まちを眺めるような場が欠けている。そのような場をうまく入れ、より魅力あるまちの顔となる空間づくりを盛り込んでいけると良い。

(副委員長)

- ・駅前空間において、ただ移動空間の話だけをしていると、滞留の話が置き去りにされてしまう。滞留する時に生まれる風景を、交通の結節点としての一定の通過人数を踏まえた上で、同時に考えていくことが大事である。

(委員長)

- ・Aエリアの中でも、どこが民間の敷地で、どこが行政の敷地なのか等を今後整理しないといけない。どこを変えていくかという話になった際、手をつける方法がイメージできないと意味がなく、今後課題にしていけたらと思う。

(副委員長)

- ・歩行者天国だけではなく、例えばAエリア内にあるバスターミナル前に、ちょっとした広場空間があるので、そういうところの重みづけを今後検討できると良い。

(委員)

- ・地元との調整は非常に大事なので、慎重に調整しながらやってもらいたい。
- ・地元の意見交換会を通じて、地元から意見を頂いている。図面に駐車場の配置についての形があるが、これによって新たに駐車場をつくるというイメージを地元が持ってしまう。行き違いが結構あるので、もう少し丁寧な説明を行ったほうが良い。
- ・まちの中だと、景観として看板などがきれいではなく非常に見苦しい。改善について大型店などからも要望が出ており、看板の規制などを検討してほしい。地元も入っての話し合いになると思うが、そういったところも必要であると思う。
- ・原町田大通りについて、モノレール路線として造られた道路であるが、イベント時以外は非常に殺風景である。モノレール導入となったとしても、早くて15年か20年はかかるので、それまでの間の利用について検討する必要がある。
- ・自転車について、歩行者天国を走行可能とする形がよいか、駐輪場をフリンジ形式にし、町の中は歩いて環境のよい道にするかという部分で、地元内の議論がある。

(委員長)

- ・Bエリア、Cエリアは自転車の観点も必要かもしれない。

(委員)

- ・「都市構造の将来像」について、当初の計画に比べ、賑わいのエリアが小さくなったと感じる。二核論などの過去の古い時代の計画が、商店街のご年配の方々の意識の中に残っており、無視はできないだろうが、これをどうするか。
- ・原町田大通りの中央分離帯を外したのは、商店街で陳情を重ねてやったことである。行政でやったことは、モノレール導入路線ということで中央分離帯をしっかりつくること。それでは賑わいが無くなってしまわないかということで、各商店街で署名を集めて分離帯を外す運動を行い、結果として、賑わいのポイントになった。
行政、企業、市民がそれぞれやることをどうやってうまく積み上げていくか、あるいはつなげていくかが手法として非常に大切である。地元はそれなりに賑わいをつくってきて自信を持っている部分もあるので、どうやってそれをつくるかはやり方、進め方の問題である。
- ・図を見ると、行政がやりやすそうな新庁舎や旧庁舎のところは位置づけを推し進めているが、民間が絡む難しそうなところは、少し手を縮めてやっている印象がある。
- ・JR町田駅の裏側は、相模原市と接続した部分に道路を入れるなどの問題があるが、逆に言うと町田の1番先頭になるところである。計画の中できちんと吸引機能を持ったようなものを考えておかないと、次の時代を迎えるには少し弱いのではないかという印象を持った。

(事務局)

- ・Cエリアがとても大きく、BエリアやAエリアに近いCエリアもあれば、Dエリアに近いC

エリアもある。頂いた意見を受けて、Cエリアの中でも今後特に力を入れていく、最終的にはアクションプランのようなものをつくっていきたいと考えており、そこにつながるものは整備していきたいと考えている。

(委員)

- ・ Aエリア内、JRと小田急の乗換の空間について、多くの人が通過する中で、もう少し特徴づけする工夫ができると良い。
- ・ 将来像だが、Bエリア内の原町田1丁目のゾーンについて、1丁目から4丁目方面へ抜けられる動線の工夫があれば、賑わいの中の回遊性を高めるという点で面白いだろう。また、原町田2・3丁目から6丁目の回遊性が大事だと思っているが、今回のような計画を立てたとしても、民地の場合、知らない間に建築許可が下りて高層マンションとなっているところもある。本来ならば原町田2丁目、3丁目辺りに映画館などの娯楽ゾーンができれば面白いまちになると思うが、その前にマンションが建つので、このような将来像を立てる上で弊害となっている。町田市や地域住民の構想を地権者に対して事前に話し、訴えられるとよいが、今後の展開を心配している。
- ・ 歩行者と自転車の関係について、本来ならば歩行空間は安心して通行できる空間だが、現状歩行者天国は午前11時から午後7時まで、自転車も通行可となっている。自転車の扱いをクリアしない限り、安心して買い物ができるまちづくりは難しく、ネックである。

(委員)

- ・ 連合会で市にコンベンションホールを建てる場所の提案をした。また今のバスターミナルは、分散され、狭く危ないので、一括したバスターミナルを整備したらどうかという話も出た。

(事務局)

- ・ コンベンションホールについては、検討を進めているが、今の段階で具体的な場所は決まっていない。

(委員)

- ・ 何を目指し、何を保存し、何を变えていくかが重要な視点だが、そこにターゲット層が大きく抜けていると感じた。散漫になってしまわぬよう、各エリアにおいてもしっかりとターゲットを見据えてやっていきたい。
- ・ 高校生や専門学校、大学生を含めた16歳から45歳位がターゲットになると、現状から外れずに、そういった方々を集めるためのまちづくりができてくるのではないか。そうするとA～Cエリアの展開になってくるが、特にB・Cエリアの大切さが引き立ってくるのではないか。

分類をすると、1つは地域に根差したまちづくり、2つ目は地域商業のイメージをアップさせるためのまちづくり、3つ目は個店の販売促進に役立てるためのまちづくりという大分類があるが、その中には15種類位の事業展開があり、例えばコミュニティスペースや子育て支援のためのスペースをつくるなど、16歳から45歳位のターゲット層において、大事になってくるのは、防犯や環境整備、景観などといったものである。そういった対策を今後練った方がよいと感じた。

(委員)

- ・ 計画は行政の意思であり、できることできないことが様々ある中で、「少し無理をする」ところをどう入れ込むかがポイントと考えている。
- ・ DエリアとEエリアは現状を壊さず、そぐわないものが建たないようにする位しかやりようがないと思う。Aエリアは、立地する大規模商店の考え方にほぼ依存してしまうが、Bエリアとの接続部で流動を阻害しているように感じており、その改善を重視していくべき。この計画の核心は、B・Cエリアをどうするかであり、Bは色々な計画が動いている中で、行政として手を出しにくい所もあるかもしれないが、「少し無理をする」点が多く埋まっていると思っている。
- ・ 図のBエリアはきれいに描き過ぎている。色々なBエリアがあり、ゾーニングもB・Cエリ

アの中で幾つかに分かれるだろう。Cエリアは多様性がもっと大きく、同じCエリアでも場所によって意味合いが全く違う。今後はより細分化すべきだろう。

- Bエリアの住宅立地について、ある程度認めるというのは基本的に賛成である。ただ、人口イメージとターゲットがよく分からない。住む世代によって自動車、自転車など考慮すべきものが違うので、その前提条件をきちんと整理する必要がある。
- 交通について詳しくは次回議論するが、例えばイメージ図の中には自転車や車椅子、ベビーカーが描かれておらず、配慮が欠けている点があるので、何とかしたい。バスについて、場合によっては中心市街地の中を通過させて良いというアイデアもある。例えば、車は排除するが公共交通はストリートに入れて魅力を高めるということを諸外国では標準的に行っており、特にBエリアでは視野に入れても良い。町田の場合、エリアが狭く、対応する道もそこまで広くないので、困難はあるかと思うが、もう少し発想を柔軟にしても良い。
- 想像だが、市の交通マスタープランでは、市全体の交通動線について、拠点の機能についての方向性は書かれているが、おそらく細かい計画はない。町田駅の場合も、整備イメージについての具体的な絵が描かれず、交通検討としては手の出しようがない。交通は主役ではなく、目的のために移動するのに交通を使うだけなので、どんなアクティビティがどこで展開されるかという世界が描かれず、なかなか交通の話をしていても具体性に欠ける。今日の議論を踏まえて、次回事務局といろいろ議論をし、初期の提案を出したい。

(委員)

- 開発を前提とする立場から言うと、「規制」と「緩和」があるが、用途と形態の自由度を上げれば緩和へと走り、規制すれば誘導へと走ると思うが、そのバランスをどうコントロールするかという視点を持つべき。例えばBエリアに住宅を沢山作っても、学校のサービスができないと意味がなく、公共サービスの質をどうコントロールするかなど、幾つかの軸でどういう自由度を与え、どういう規制をするかという視点を持つべき。
- 敷地規模について、B～Eエリアについては、敷地規模や開発単位と建築形態が非常にリンクしており、更に用途が加わる中で、図の絵は大きすぎると感じる。もう少し小さいものと大きなものが混在していくなどすべき。住宅の場合も、どのような形態が良いのか、まだまだ語られていないように感じた。
- 開発の視点で言うと、今ある資源をどう活用するかという議論を1度やってもらいたい。町田では、開発がどんどん起こるわけではなく、必要なところにしか起こせないので、最小の開発で最大の効果を生むためには、今ある資源をどう最大限に生かすかという視点を持ってもらいたい。それを通じて、短期にアクションが起こせる場所や物、中長期的にはこのようになりたいという、時間を仕分けられると良い。
- 結局制度設計の問題となり、緩和か規制か等の話ではないかと思う。例えば駅前駐車場の更新について、地主と行政で対話をしながらやっていくとなっているが、そういった場合、うまくいくときはうまくいくが、うまくいかないときは全く進まないとなる。任意の手法で進めるのか、最後は法律や都市計画などの手法をとって半強制的にやるかという選択が必要である。
- 都市計画で半強制的にやろうと思った場合、住民コンセンサスと権利者の方の生活再建をどうバランスをとるかである。半強制的な部分と自由な部分のメリハリは利かせたほうがよい。
- 相模原市側との連携について、都県境を超えるというハードルがあるが、川という資源があり、おそらく建てかえらる森野団地などもあり、一体に開発することで面白くなるのではないかと。

(委員)

- Aエリアについて、デッキ下の地表レベルは、多くの都市で環境がよくないことが多いので、チェックをし、仮にデッキを再構成するような時は、しっかり観点として入れてもらいたい。

- ・ Bエリアについて、20年30年先の更新を見たときに、本格的な再開発でやるところ、自分の建替えを大がかりで行う、メンテナンスで現状の環境を維持するなどの混ぜ合わせになると思うが、再開発をやらざるを得ないところについて、どういう形で用途が入って来ざるを得ないのか、ある程度の混ざり合いを受けとめなければ、そもそも再開発はできないことが読める。それを前提にある程度入ってくるとすれば、このBエリアは商機能を阻害しない範囲で許容するというやや後ろ向きの受けとめ方から、場合によっては能動的な共存の姿を求める方向の場合もあるだろう。歓楽街のようなどうしても分ける必要があり、もう少しミクロに見直すことが必要になってくる場合など、再開発の実際のスタートを多少イメージした上で、それを前提にどう受けとめ、できれば能動的な許容を目指したいと考えている。
- ・ Cエリアは、「住と商その他の機能を調和する」という言葉は良いが、調和の中身として、特にこの辺りが都心居住的な住宅が1番立地しやすいところであり、都心居住の醍醐味がここで味わえることを目指して、具体的にこのようなことを実現できる居住誘導をしていきたいというような方向にできると良い。
- ・ 駐車場エリアが描かれているが、本当に駐車場を行政が誘導、助成して整備をしていく場所がそこでふさわしいのかと思っている人もいると思う。もう少し必然性のある駐車場ゾーンであるかどうか吟味する必要があり、ふさわしいとしても駐車場ゾーンに対応した道路が十分あるかどうかを確認しなければならない。

(委員)

- ・ 前回までの資料と比較すると、Cエリアが広がっている一方、Bエリアが縮まっているが、それで良いのかという議論が飛んでいる。
例えばCエリアを広げていくのであれば、もう少し細分化して考えていく必要がある。より中間スケールで方向をとっていきながら、例えばここはCエリアだがA寄りのCエリアなどと考えていく必要がある。
- ・ 資料内「エリアごとの土地利用現況」で、ここは転用できるのではないか、あるいは駐車場をこちら側へ移した方が良いのではないかという、戦略的な絵図を入れるべきではないか。
- ・ 公園もにぎわいの要になっていく所であり、既に溜まりとなっている場所や空地公園となっているところもあるはずなので、そこを丁寧につなぐ作業を行っていくべきである。今後、開発によって緑を作ることや建物などを動かすことが厳しい状況であり、今使われており、今後可能性があるところをつないでいく作業が必要である。
- ・ 駐輪の問題が非常に大きく、都心居住を促進した場合は、駅前には置かれる可能性があるもので、最初から重点的に考えておかなければならない。
- ・ 意見交換会の報告の中で、過去の検討や意見交換を踏まえて検討を行ってほしいという意見があったが、全局にまたがって情報を収集すべき部分であり、大変かもしれないが、やはり行政としては真摯に向き合う部分かと思う。

(委員)

- ・ 市の、地元と個別に話し合っていきたいという話は非常に心強く感じた。大きな会合などで代表者が話しても、地元に戻ると中々伝わっていないので、細かくやってもらいたい。
- ・ 文学館通りについて具体的にになっている点は、大変ありがたい。道路は直ったが、まち並みは、地権者や商人だけではできない点があり、行政との関係が出てくると思う。まち並みについても考えていかなければいけない。
- ・ 元々は2丁目付近が中心だったが、今はとても寂れてきており、家がなくなったところは、今ビルか駐車場になるしかなく、ビルも1階から全部住居になり、併せて緑までなくなっていく。そのような動きが個々に進んでいるが、それを地域で話しても意味がない。そういう意味で、商店街の中では2階まで店舗にするなど、ある程度の規制ができれば良い。
- ・ 原町田3丁目にコンベンションホールができる話が前から入っているが、それが変わり地元は怒っている。きちんとした理由づけがあり、説明を行っているのであれば良いが、それもない。やはり市と住民の疎通ができていない点があるので、何とかしてほしい。
- ・ 原町田1丁目から4丁目へ出るのに、暗い階段を歩いて行かないと渡れない状態なので、改

善をお願いしたい。

- ・町田街道にマンションが沢山できているが、先日も死亡事故があり、マンションを建てるときにセットバックをお願いしてもなかなか実現しない。住民の力だけではどうしてもならない部分があるので、行政にも協力をお願いしたい。

(委員)

- ・コンベンションホールについて要望されている方もいるが、かつての再開発で、町田は大型店を全部駅前に配置した。結果、再開発に参加した地権者は裕福になり、そうでない地権者は、土地価格が上がり苦しんでいるところがある。果たして来街する人にとって駅前にコンベンションホールがある必要があるのか。商業者のエゴではなく、来街者にとっても駅から少し離れた所にコンベンションホールがあっても良いのではないかと思っている。

(6) について、副委員長から説明
意見等なし

3 その他

- ・次回以降の委員会日程について

- 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 (町田市役所 3-1 会議室)
- 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