

「立地適正化計画」の策定に向けたあり方検討委員会 第3回 議事概要

1. 開催日時 2024年1月26日(金) 午前10時00分～午前11時30分

2. 開催場所 町田市庁舎 5-3 会議室、WEB 併用

3. 出席者

<委員>

野澤 康委員長、岡村 敏之委員 (WEB)

※市古 太郎委員は所用のため欠席しており、事前にご意見をいただいた。

<事務局>

都市づくり部長、都市政策課

4. 傍聴者 0名

5. 次第

(1) 都市計画審議会への報告案について【資料2】

(2) 今後の策定検討に向けて

6. 議事内容

(1) 都市計画審議会への報告案について【資料2】

<都市計画審議会への報告案について【資料2】事務局から説明>

●公共交通について

(岡村委員)

- 住宅地におけるデマンド交通などの小さな交通を、計画の中でどのように表現するのかは検討が必要である。小さな交通に対し、過度な期待をもたせるような表現は避ける一方で、今後小さな交通は導入しないというような表現も避けるべきである。

(市古委員) ※事前意見

- 27 ページの内容において、今後、既存の交通網を維持することが難しくなることを示しているが、それについての根拠となるような資料を示したほうが良いのではないか。

(事務局)

- そういった根拠を示せるデータがあればより分かりやすいと思い検討したが、町田市に関わる交通事業者の経営状況を示したデータや、交通手段ごとのコスト的な優位性が示せるようなデータがなかなか見つからなかったという経緯がある。この点について、岡村委員からご助言いただけないか。

(岡村委員)

- バスの運転手不足に関しては、(公社)日本バス協会が、今後、運転手の不足がこれだけ見込まれるというデータを公表している。タクシーの運転手については、(一社)東京ハイヤー・タクシー協会が毎年年報を公表しており、そこでは運転手不足に関する内容が記載されている。一方で、東京23区では若い運転手が増加しており、見かけ上は運転手がそこまで不足していないようなデータになっているかもしれない。そのため、多摩地域での傾向を把握する必要があるが、そういった資料も公表されているかは定かでない。当協会の資料によると、新型コロナの感染拡大後にタクシーの運転手が2割程度減少していることが分かるため、その内容を記載しても良いかもしれない。また、バス以外の

交通手段の良い事例について計画の中で紹介しても良いと思うが、何を成功とするかが難しいことと、本市において望ましい交通手段なのかが現時点では判断出来かねる。コラムとして、道路交通法によらないような共助という考え方もあるということに記載し、市内で既に行われている事例を書くのは良いかと思う。

(事務局)

- ・公共交通以外のモビリティの中でどれが成功例なのかということに関連して、現在の公共交通で非効率な状態にあるような事例はあるか。

(岡村委員)

- ・本来、バスはたくさんの人が乗るため効率的な乗り物である。ただ、人が乗らなくなってしまったため、一人あたりコストが高くなってしまっている。一方、小さな乗り物はバスよりも運賃が一桁高い乗り物になるため、どうしても効率的にはならない。バスの運賃が上がっているという情報は、運転手の給料の現状や燃料代の高騰など裏付けがあるため、計画に記載しても良いかと思う。バスは非効率だからやめましょうとはなかなか言いにくいので、むしろ非効率にならないように上手く使ってもらいましょうというのがここで示すメッセージかと思う。

(事務局)

- ・バス自体は効率的な乗り物で、今後も継続していくべき乗り物であるということが分かった。37ページに記載している“様々な移動手段”は、別の手段を考えるべきということではなく、バスは大きなコストがかかるため、それが維持できないときに、効率はバスより劣るかもしれないが、運営コスト全体が小さくなる場合に代替手段を用いるというイメージか。

(岡村委員)

- ・おそらく“代替する”という考え方ではないと思う。路線バスには路線バスの役割があつて、それが維持できなくなってしまった場合には止めてしまうが、それとはまた別で、現状でも路線バスとして対応できないような近距離の移動などについて、多様な移動技術を介して新たにカバーしていくという考え方が本市においては正しいと考えている。とはいえ、需要が少ない一部の系統を整理するということは必要なので、そういう意味では38ページの図は間違いではないと思う。また、バスを小さな交通手段に代替するという意思が前面に出過ぎない方が良いと思う。

(事務局)

- ・いただいたアドバイスを基に、新たに示せるデータがあれば示していきたい。

●文章表現について

(野澤委員長)

- ・1章の「②立地適正化計画の概要とポイント」のタイトルは、“ポイント”が“立地適正化計画”にかかる表現となっているが、実際には計画策定におけるポイントを示しているため、表現を見直す必要がある。
- ・29ページの「建築年別の延床面積」のグラフは、公共施設の建築年別の延床面積を表したものであるため、公共施設を対象にしていることが分かるような表現にすべきである。
- ・住宅地に関わる内容で“コミュニティの活性化”という言葉が出てくるが、これは具体的に何を指すのかをしっかりと検討すべきである。また、それを評価する指標を設けておかないと、何ををもって“コミュニティの活性化”と捉えるのかが分からないため、今後考える必要がある。

(市古委員) ※事前意見

- ・ 8 ページの「町田市都市づくりのマスタープラン」における拠点や都市骨格軸への機能誘導を図るという方針と、その後の多摩都市モノレールの延伸や町田駅の再開発の機運の高まりに伴い一層誘導策が求められてくるという話の繋がりが分かりづらい。

(事務局)

- ・ “拠点” “都市骨格軸” が、「町田駅周辺」「モノレール沿線」を指しているということが今の文章では分かりづらいため、表現を見直したい。

(市古委員) ※事前意見

- ・ 40 ページの内容において、市全域で現在の人口密度を維持していくという考え方は無理があるのではないか。

(事務局)

- ・ 40 ページでは、町田市に関しての記述をしているわけではなく、国が唱えている一般論としてのコンパクト・プラス・ネットワークの記述をしているため、それが分かるように表現を改める。

(市古委員) ※事前意見

- ・ 42 ページで「“密度” のコントロール」とあるが、何の密度を指しているのかが表現できていないのではないか。

(事務局)

- ・ ここでの“密度” は、様々な施設やインフラ関係、人口などを諸々含めた密度を指しているため、複合的な意味合いで“市街地の密度”ということにしたい。

(野澤委員長)

- ・ 事務局が考えるように、色々な密度があるので、具体的に示さなくても良いかなと私も思った。一定の人口密度があれば、自ずと一定の施設の密度もあると思うため、事務局案が良いのではないかな。

(市古委員) ※事前意見

- ・ 48 ページの居住誘導区域に関して、もう少し端的に説明できるのではないかな。

(事務局)

- ・ こちらは国が示している都市計画運用指針の文章を引用しているため、どうしても説明が長くなってしまう。

(野澤委員長)

- ・ この文章は国の引用であるため、書き換える必要はない。

●防災指針について

(市古委員) ※事前意見

- ・ 防災指針を今後検討する際には、東京都が昨年 12 月に「東京都豪雨対策基本方針」を公表しているため、そういったものを参考に検討すると良いと考える。

(事務局)

- ・ 来年度以降、市古委員にもご協力いただきながら検討していきたいと思う。

●都市計画審議会・吉川会長からのご意見について

(事務局)

- ・ 先日、都計審の吉川会長に検討状況を報告した際、コメントを頂いたのでお伝えしたい。

- ・51 ページで居住誘導区域が3色で色分けされていることについては、都市づくりのマスタープランの流れがあるため、そことの整合が図られていると感じているが、黄色で塗られた部分も2色に分けられるのではないかとのご意見をいただいた。この部分が全て低層住宅なのかというそうではなく、オレンジ色に塗られた部分に近い低層住宅地になる場合もあれば、今後、緑色に塗られていく箇所も出てくる可能性があるため、その辺りについて検討した方が良いのではないかとのことだった。
- ・今後、誘導施策を考える上で、公共施設再編計画との整合を図るべきだのご意見をいただいた。特に他の自治体では、公共施設の担当部局が立地適正化計画を意識せず、拠点でないところに誘導施設に該当するような公共施設を建ててしまうような事例も多々見受けられるので、なるべく拠点に建てるのが相応しいものを拠点に建てられるように担当部局と連携を図っていくことが望ましいとのことだった。
- ・八王子市は居住誘導区域からハザードエリアを外している計画を策定したが、そのときに、一旦は誘導区域からは外すが、防災上の課題が解決されたら誘導区域に含めるような仕組みにすることで、地域の人も巻き込んで災害対策が進むのではないかと議論があったと情報をいただいた。
- ・都市計画審議会で内容を説明するときには、できるだけ制度の根本的な部分を丁寧に説明しないと、おそらく学識経験のない委員には伝わらないだろうとアドバイスをいただいた。

(野澤委員長)

- ・いただいたご意見は、今回のあり方検討のアウトプットとして盛り込むべきなのか、来年度からの計画策定での宿題と捉えるのか。

(事務局)

- ・まだ誘導施策などに踏み込めていないため、今後の検討事項として捉えている。

(野澤委員長)

- ・区域の分け方は細かく見ていくと無限に分けられるため、一旦は今の3色で検討を進め、具体的な計画を作るときに細分化を検討するのが良いと思う。また、公共施設再編計画と整合を図るといのは、内部的に解決できる問題なのか。

(事務局)

- ・公共施設に関する方針も全てが固まっているわけではないが、整合は図れると考えている。

(野澤委員長)

- ・ハザードエリアの件については、町田市としては誘導区域からハザードエリアを大胆に外すわけではないので、そこまで関係はしない話か。

(事務局)

- ・町田市としては、今は誘導区域からハザードエリアを大きな範囲で外すのは難しいという説明に対し、あえて誘導区域から外すという考え方もあるのではないかとのご意見だった。

(2) 今後の策定検討に向けて

<今後の策定検討に向けて について事務局から説明>

●公共交通アクセシビリティ分析について

(岡村委員)

- ・公共交通に関しては今後追加調査を行うイメージか。

(事務局)

- ・そのように検討している。今回のあり方検討の中では、町田市は徒歩圏域で色々な施設にアクセスできるので、一定の利便性が整った市街地であるという説明をしているが、分析としては施設から一定距離の円を描いて、その円で市がどの程度まで埋め尽くされているかという方法を取ったが、都市基盤の状況も含めてもう少し精緻に分析した方が良いと考えている。

(岡村委員)

- ・拠点をどうするかという観点で、更に分析を深めていくというのは理解できるが、その分析をもって路線計画などに反映できるかという点、細かい分析をしても反映しようもないという実態もあるため、どこまで精緻に分析をする意味があるかは少し疑問がある。そのため、拠点のことを考えるだけであれば、公共交通に寄った計画でなくとも良いという感じはする。これからバスが減っていく等の色々な社会情勢があり、更にモノレールが延伸されたときにどうするのか等、検討すべきことが多くある気がしていて、どこに力を入れて検討していくのかのバランスが大事な気がしている。

●都市機能誘導区域について

(野澤委員長)

- ・一つ気になったのは、居住誘導区域は3色で分けているが、都市機能誘導区域は1色なのか。

(事務局)

- ・都市機能誘導区域も最低でも3色くらいには分けていく必要があると考えている。

(野澤委員長)

- ・八王子市であれば、「交通結節点型」「一般型」で分けて書いている。

(事務局)

- ・八王子市では、面で設定する場合と沿道型で設定する場合とで分けている。分類を多く分けているという意味では、柏市や松戸市などに近いかもしれない。

●誘導施設について

(事務局)

- ・誘導施設の考え方についてアドバイスをいただきたい。何をもって公共関与が必要で、何をもって市場原理に任せるのか判断が難しいと考えている。商業施設は市場原理に任せて良い気がするが、例えば、川崎市が設定しているホール・劇場は公共関与がないと建てられないものとして考えて良い気がする。アリーナのような興行性が高いものとなると、市場原理と捉えることもできるが、こういった判断の仕方をどういった手がかりを基に検討するべきか。公共施設の中で何を誘導施設に位置付けるのかは市の意思の問題であるが、民間施設を分けるときに説明に耐える分け方が悩ましいと考えている。

(野澤委員長)

- ・ホールやアリーナ等の直営で行うものは当然公共関与が必要であるが、民間が行うものについても、あるべきところに施設をつくってくれるのであれば、都市計画を変更してつくりやすくする等のインセンティブを与えるのが良いのではないか。あるいは、医療施設や介護福祉施設のような民間施設をつくるのであれば補助を行う等、そういった色々な仕組みを組み合わせる必要がある。

(事務局)

- ・現時点で行政関与しているものに関しては当然位置付けていくべきものと考えている。
- ・地域によっては、商業施設も誘導してほしいという思いはあると思うが、市内全体では商業施設は充足しており、なかなか誘導策もないため、そういうものは市場原理として割り切りが必要で、例に挙げた医療施設や介護福祉施設は市場原理には任せないという判断になるのか。

(野澤委員長)

- ・病院は市場原理で成り立っていると思う。

(事務局)

- ・診療所は完全に市場原理で成り立っていると思うが、大きな病院は必ずしも市場原理で成り立っているわけではないと考えられる。

(野澤委員長)

- ・経営が成り立たないと維持ができないという点では、市場原理で成り立っていると言えるのではない。二次医療、三次医療を行うようなところをつくることには社会的な意義があると思う。

(事務局)

- ・今回のあり方検討で検討したように、病院の中で、どこまでのレベルの病院を誘導施設に位置付けるのかを考える必要がある。

(野澤委員長)

- ・この拠点に必要なレベルの医療施設は何かということを考えていく必要があるかもしれない。

(事務局)

- ・施設の配置に関しては、何らかの行政関与は既にされているものと捉えた方が良いかもしれない。病院だと分かりやすいが、病院という機能全般ではなく、一定レベル以上の施設に絞って位置付けていくという考え方が良いかもしれない。来年度に向けて、公共関与している施設とは何かをスクリーニングをかけて、どういう関与をしているか等を洗い出すというところからスタートしたい。

(岡村委員)

- ・今のパターン分けだと判断しづらいのかもしれない。立地は行政が決めるような施設と、意思決定は民間が行う施設というものがあり、もう一方は、拠点に立地することが望ましい施設と、拠点に誘導する必要性が低い施設があり、2×2のマトリックスになるのではないか。また、それが場所によって異なり、スーパーは市場原理で立地していくが、団地にはセンター機能としてスーパーを積極的に誘導したいということがあり、拠点ごとに位置付けが変わってくるのではないか。

以上