



町田市都市計画マスタープラン 実施方針編(2017～2020)
2017年部分改定にあたって

町田市

目 次

2017年部分改定にあたって

- | | |
|--------------------|---|
| 1 部分改定の背景と趣旨 | 1 |
| 2 部分改定のポイント | 2 |
| 3 次期全面改定に向けて | 4 |

参考資料

- | | |
|-------------------|----|
| ●部分改定の経過と体制 | 12 |
|-------------------|----|

町田市都市計画マスタープラン 実施方針編(2017～2020) 2017年部分改定にあたって

1 部分改定の背景と趣旨

①部分改定の背景

都市計画マスタープランでは、「実施方針編」の見直し時期を改定(2011年6月)から概ね5年と定めており、法制度の動向や施策の進捗状況などに応じて見直すものとしています。2016年度で、都市計画マスタープランは改定から概ね5年が経過し、計画の目標期間である2020年度末の中間期を迎えました。

改定以降、都市核である町田駅周辺の中心市街地では「町田市中心市街地まちづくり計画」が、副次核である南町田駅周辺や鶴川駅周辺では「南町田駅周辺地区拠点整備基本方針」及び「鶴川駅南側街づくりビジョン」が策定されたほか、資源循環型施設整備の具体的な計画を示した「町田市資源循環型施設整備基本計画」などの方針や計画が策定されました。

一方、東京都においては、「東京における都市計画道路の整備方針(第四次事業化計画)」が策定され、国においては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の制定や、立地適正化計画制度の創設などがなされており、これらの新たな制度や計画を「実施方針編」へ反映する必要があります。

このような背景から、具体的な施策・事業を位置づけた「実施方針編」について、施策の進捗を確認するとともに、2020年度末までに町田市が進める施策・事業の部分改定を行いました。

②部分改定の趣旨

「実施方針編」は、「全体構想編」「地域別構想編」で示したまちづくりの方向性を実現するための推進体制や重点施策を示すものです。

今回の部分改定では、都市計画マスタープランで示された将来都市像を着実に実現していくため、改定以降に策定された計画の内容を踏まえるとともに、「実施方針編」に記載された施策・事業について、2016年7月までの進捗状況を確認し2017年度以降の見通しを整理することで、追加すべき施策や内容がより明確になった施策について更新を行いました。

■部分改定の進め方



2 部分改定のポイント

「町田市都市計画マスタープラン 実施方針編」の2017年部分改定にあたっては、これまでの取り組みを踏まえつつ、新たに追加・更新した施策・事業を明確にするため、以下を見直しのポイントとして取り組みました。

① 「重点的に取り組むエリア・施策（アクションエリア）」、「地域別の施策一覧」の見直しのポイント

ポイント1：2016年7月時点での施策・事業の進捗状況を反映した見直し

●新たな計画の策定等に伴い、施策の内容を具体化

＜主な変更内容＞

- ・町田駅周辺の中心市街地については、「中心市街地活性化基本計画の策定」に関する施策を追加しました。
- ・南町田駅周辺については、2015年6月に策定された「南町田駅周辺地区拠点整備基本方針」の内容を踏まえて展開される「南町田拠点創出まちづくりプロジェクト」の内容を反映し、土地地区画整理事業や鶴間公園・融合ゾーン魅力創出事業等の施策・事業を追加しました。
- ・鶴川駅周辺については、2013年9月に策定された「鶴川駅南側街づくりビジョン」によって示された土地地区画整理事業、駅北口広場再編及び、南北自由通路整備等の施策・事業を追加しました。
- ・2011年の改定時には、2006年3月に策定された「多摩地域における都市計画道路の整備方針（第三次事業化計画）」をもとに位置付けられていた市全域の道路（優先整備路線、新規路線）整備について、2016年3月に策定された「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」の内容に基づき、位置づけを見直しました。

●進捗よく確認を反映し、「実施状況・着手目標」の時期を更新

- ・2011年の改定時には「実施中（地域別の施策一覧にのみ記載）」「概ね5年以内に実施」「概ね10年以内に実施」であった「施策の実施状況・着手目標」の項目を、「完了」「実施中」「概ね5年以内に実施」に変更した上で、各施策の実施状況・目標値を、進捗よく確認に基づき更新しました。

■施策の実施目標・着手目標の項目等の見直し例

【2011年改定時】

No.	取組み方針	取組みの方向	具体的な施策	施策の実施状況・着手目標	
				おおむね5年以内	おおむね10年以内
5	相原駅周辺 道路・駅前広場等の基盤整備と連動した駅周辺まちづくり	・駅前商業地などの再編・育成	・まちづくり検討組織によるまちづくり計画の策定	●	

【2017年部分改定時】

No.	取組み方針	取組みの方向	具体的な施策	施策の実施状況・着手目標		
				完了	実施中	おおむね5年以内
5	相原駅周辺 道路・駅前広場等の基盤整備と連動した駅周辺まちづくり	・駅前商業地などの再編・育成	・まちづくり検討組織によるまちづくり計画の策定		●	...

施策の実施状況・着手目標値を更新

ポイント2：「町田市5ヵ年計画17-21」の重点事業を踏まえ、新規施策を追加

<主な変更内容>

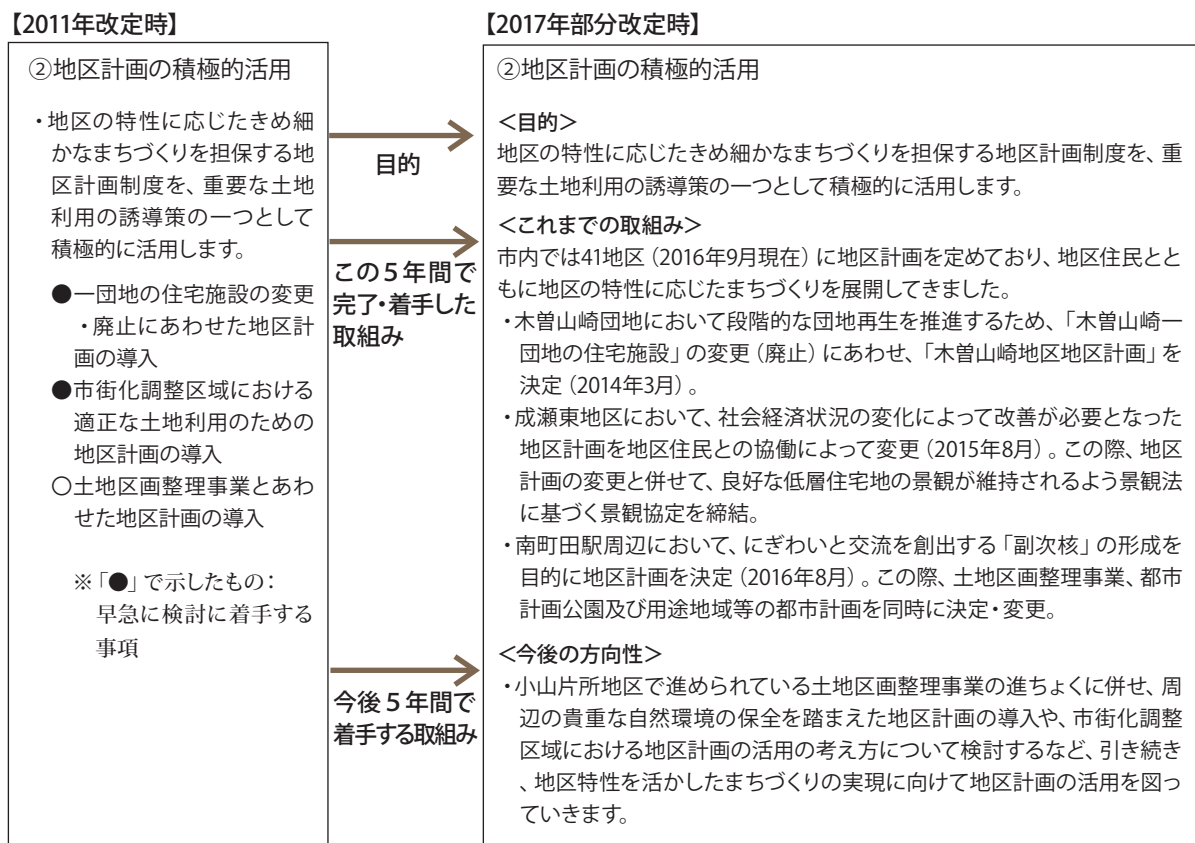
- ・2011年の改定時には、事業を実施する位置などが確定していなかったため記載することのできなかった資源循環型施設の整備及び、その周辺への公園整備の検討について、2013年4月に策定された「町田市資源環境型施設整備基本計画」の内容に基づき、新規の施策・事業として追加しました。
- ・学校跡地や予定地、高架下、調節池等を活用した、スポーツ施設・公園・広場等の整備の検討を追加しました。

②「重点的に取り組むエリア・施策（都市計画制度等の活用のための重点的な取組み）の見直しのポイント

ポイント1：「目的」「これまでの取組み」「今後の方向性」からなる構成に更新

- ・2011年の改定時には、その後の10年間で取り組む事項を記載していたものを、2016年7月までの取組みと2020年度末までに実施すべき取組みが明確になるよう、「目的」「これまでの取組み」「今後の方向性」ごとに記載する構成・内容に更新しました。

■重点的に取り組むエリア・施策（都市計画制度等の活用のための重点的な取組み）の見直し例



ポイント2：「空家ゼロへの取組み推進」の追加

- ・2015年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」の制定により新たに制度化された「空家対策」について、市条例に基づき策定した「町田市空家0計画」を踏まえ、空家発生の予防や適切な管理及び活用の促進に向けた取組みを推進するため、「空家ゼロへの取組み推進」の施策を追加しました。

3 次期全面改定に向けて

①次期全面改定に向けた検討の開始

2015年4月に町田市未来づくり研究所が公表した「まちだニューパラダイム 2030年に向けた町田の転換」では、町田市の人口は2020年にピークを迎え、その後は減少に転じるとされ、これまでの予測よりも非常に速いスピードで人口減少を迎えることが示されました。人口減少だけでなく、町田市の都市づくりを取り巻く環境は、2011年・2013年に都市計画マスタープランを改定した当時から大きく変化しており、変化のスピードも速くなっています。こうした変化を的確に捉え迅速に対応していくことが、町田市の都市づくりにおいても重要です。

そのため、「実施方針編（2017～2020）」に位置づけた施策・事業を着実に実施しつつも、次期全面改定までの期間を、これからの町田市の都市づくりの方向性を見定めた確な改定を行うための準備期間として捉え、必要な検討を進めていきます。

②検討を進める主なテーマや視点

次期全面改定に向けて、検討を進めるべき主なテーマや視点について以下に整理します。

●人口減少・少子高齢化社会を前提とした町田市の都市構造のあり方

「全体構想編」では、将来都市像と基本目標を実現していくために、「ゾーン特性を活かした魅力ある高質な生活空間の形成」「にぎわいの拠点と軸の形成」「水とみどりの拠点と軸の形成」をめざした、将来の都市空間の構造を示しています。

「ゾーン特性を活かした魅力ある高質な生活空間の形成」では、市内を「第一」「第二」「第三」の3つのゾーンに区分し、それぞれの区分特性を活かした生活空間の形成をめざすとしています。また、「にぎわいの拠点と軸の形成」では、人が集い、持続的な活力を生み出すにぎわいの拠点を、これまでのまちづくりの蓄積や都市機能の集積状況などを踏まえ「都市核」「副次核」「生活中心地」に分け位置づけています。

しかし、人口減少・少子高齢化が進み町田市を取り巻く社会経済状況が大きく変化する中で、将来にわたり魅力あふれる都市づくりを実現していくためには、こうしたゾーンや拠点が果たしてきた役割や課題を把握した上で、将来の都市空間の構造そのものについても再検証する必要があります。

検証にあたっては、地域ごとの将来人口や年齢構成を詳細に分析するなど、将来の市街地のあり様を詳細かつ多様な視点からの検討を行い、それらの検討を踏まえて町田市の都市構造のあり方を見極めていきます。

【上記の検討を深めるための具体的な検討内容】

○2014年の都市再生特別措置法の改正により、コンパクトなまちづくりに取り組むための手法のひとつとなる立地適正化計画が創設されました。現在、数多くの自治体で同制度の活用に関する検討が進められています。町田市においても、今後人口減少・少子高齢化が進むことが想定される中、立地適正化計画活用の効果や課題等について検討を行いながら、町田市にとってのコンパクトなまちづくりについて検討を深めていきます。

○2016年4月に公表された「東京圏における今後の都市鉄道のあり方について（答申）」において、多摩都市モノレールの延伸および小田急多摩線の延伸に関する検討結果が示されました。これらを踏まえて、今後の町田市の公共交通ネットワークの見通しについて検証し、都市構造のあり方を検討していきます。

○鉄道の駅が市街地縁辺部に偏在する町田市では、今後もバス交通や自動車等が重要な移動手段となります。そして今後高齢化が進むことにより、市民の移動手段については、さらにきめ細かい対応が求められます。そのため、鉄軌道やバス等による現在の公共交通ネットワークに加えて、デマンドバスやシェアタクシーなど移動の利便性を高める効率的できめ細かい交通システムの可能性について検討していきます。

○2015年度に策定した「町田市公共施設等総合管理計画（基本計画）」では、今後厳しくなる財政状況を踏まえ、経営的な視点に立った施設の管理と運営を目指し、公共施設の集約や施設の複合化、多機能化などの基本方針等を示しました。公共施設の立地や機能の変化は、将来の都市空間の構造にも大きく影響します。そのため、今後策定をめざす実行計画との調整を図りながら、将来の都市空間の構造について検証していきます。

●町田市中で生じる可能性の高い災害の具体的な想定とそれに基づく都市づくりからの対応

「全体構想編」のテーマ別まちづくり方針では、「安全・安心のまちづくり（防災・防犯）」を位置づけ、市民が安全に、安心して暮らすため、災害時に備えるまちづくりと日常時の安全性を高めるまちづくりに取り組むこととしています。

近年、気候変動に伴い発生する局地的な大雨などにより、水害や土砂災害に対するリスクに注目が高まっています。また、首都直下型地震の懸念も強まっており、災害に対する速やかで具体的な対応への要請が高まっています。

市では、いつ起きても不思議ではない災害に対して、これまでも町田市地域防災計画の策定を始めとして対応策を整えてきましたが、今後はさらにきめ細かい取り組みが必要となります。都心から30～40km圏に位置し、豊かな起伏の中に数多くの住宅が立地する町田市においては、発生する被害の種類や内容に町田市特有の傾向があります。

そのため、町田市の地形や地理的な特性、これまでの経験等を踏まえて、具体的にどこでどのような災害が発生する可能性があるのかを想定しながら、都市づくりの中で実践的な対応策を整えていくための検討を行います。

【上記の検討を深めるための具体的な検討内容】

○市内には地形や市街地形成の経緯等により地域が有する特性が異なります。例えば、豊かな起伏の中に数多くの住宅が立地する町田市においては、斜面地に整備された住宅地で地盤を含めた被害が数多く発生することが懸念されます。そのため、地域の特性をもとに地震等により発生する被害像の類型化を図りながら、具体的な対応方策を検討していきます。

○首都直下地震が起こった場合、広域的な商業機能や業務機能、公共公益機能等が集積する町

田駅周辺の中心市街地等では、多くの帰宅困難者が発生することが予想されます。そのため中心市街地等では、帰宅困難者への対応も含めた面的な防災や災害対応の視点に立った、具体的な対応方策について検討していきます。

●町田市内の多様なみどりの持続的な維持管理の方策

「全体構想編」のテーマ別まちづくり方針では、「自然を活かすまちづくり（みどりとの共存）」を示し、豊かな自然資源の保全と再生を図るとともに、人と自然が共存し、人々が自然と親しめるまちづくりに取り組むことを示しています。

市内には様々なみどりが存在しますが、下記に示すいくつかの課題を抱えており、それらの課題について検討を進めていきます。

【上記の検討を深めるための具体的な検討内容】

- 生産緑地は、指定から30年を経過した場合、市町村長に対して買取りの申出をすることが可能になります。初期の指定から30年にあたる2022年には買取り申出の急増が想定され、まとまった量の生産緑地指定解除が危惧されています。この課題については国による対応を踏まえつつ、町田市において具体的にどのような問題が生じるのかを予見しながら、対応方策等について速やかに検討していきます。

- 市内には、北部の丘陵域の樹林地をはじめとして、まとまったみどりが存在するとともに、市街地内にも公園や斜面緑地など様々なみどりがあります。それらの維持・管理に関わる担い手が少なく手入れが行き届かないという課題を抱えています。一方で、市街地内にも農地が存在しています。それらの農地は農作物の供給に加え、都市の環境保全や防災、食育などの多面的機能を有していますが、年々その面積が減少するなどの課題を抱えています。こうした課題に対しては、市内に存在する多様なみどりを一体的に捉え、それぞれのみどりが生み出す利益や効果、管理に必要なコスト等を踏まえながら、市民協働も含めた総合的な活用や持続的な維持管理の方策を検討していきます。

③多様な分野の知見の蓄積と継続的な検討

上記に示したテーマや視点をはじめとして、今後都市づくりに関わる幅広い視点から適宜必要なテーマを設定し検討を進めていきます。

検討にあたっては、各分野の専門家などから意見を把握する機会を設けるとともに、まちづくりに関する具体的な市民ニーズの把握に努めるなど、多くの意見を踏まえて継続的な検討を進めます。

アドバイザー会議からの提言

まち



「町田市都市計画マスタープラン 実施方針編（2017～2020）」の策定にあたっては、専門家による『「町田市都市計画マスタープラン（実施方針編）」中間見直しに関するアドバイザー会議』（以下、アドバイザー会議という）を設け、助言等をいただきながら検討を進めました。

この際、次期全面改定に向けた検討についても、さまざまな視点からご議論をいただきました。それら貴重な意見を今後の検討に活かしていくために、アドバイザーそれぞれの専門的な立場から「次期全面改定に向けて検討を進めるべきテーマや視点の提言」としてまとめていただきました。

多くの市民が能動的に関われる都市計画へ

C-まち計画室代表 柳沢厚

都市計画は、人々の生活と生産の環境を望ましいものに（主として物的条件の面から）整える政策手段である。その意味で、行政側の意思とリーダーシップが基本的に重要である。しかし、都市計画による社会的利益を享受するのも、不適切な都市計画により不利益を被るのも、結局市民であり、市民の理解と協力がなければ都市計画の実を上げることはできない。都市の建設の時代が終わり既存ストックの管理・活用の時代となった今、市民の理解と協力を得ることは今後の都市計画にとって戦略的に重要である。

わが国で都市計画制度が確立して100年になろうとしているが、依然として都市計画は一般市民にとって遠くて馴染めない存在である。とはいえ、まちづくり条例の制定により、大規模建築などの周辺環境への影響には少なくない市民が関心を持つようになってきている。また、東日本大震災以降、防災への関心も浸透しつつあるように思われる。こうした市民の関心を政策としての都市計画につなげていく工夫が求められる。政策の意思決定過程や施策遂行過程に参画できたという実感は、市民の郷土愛形成にとっても大きな意味を持つものである。

では当面どのような工夫が考えられるか。それには、都市計画に位置づけるテーマに関する工夫と都市計画を決定する過程に関する工夫とが考えられる。

<テーマに関する工夫>

都市づくりの理念や都市の骨格構造がどうあるべきかと言ったレベルのテーマは、都市計画の基本的事項であるが、そのままでは市民の心に届きにくい。市民の生活の質の向上につながり、かつ、市民が直接関わるができるアクションのレベルまでブレイクダウンすることが必要である。

今、人々の関心は心身の健康確保にウェイトが置かれている。都市計画と人の健康との関わりでは、「屋外を歩く」ことの重要性がテーマとなる。屋外を快適に歩く環境づくりは、高齢者の心と体の健康維持だけでなく、屋外での世代交流の基礎的環境を整える効果もある。例えばこのようなテーマであれば、その具体化のために市民が関われる（あるいは市民と行政が協働できる）様々なアクションが設定できるであろう。

<決定過程に関する工夫>

現行都市計画法は、都市計画の決定に際して市民の意見を反映できる手続きを用意しているが、一連の手続き（説明会、縦覧、意見表明、都計審等）はともすると形骸化することが多く、その手続きが十分に機能するためには、たゆまぬ運用上の努力と工夫が求められる。

重要な案件や市民の活動に直接関わる案件などについては、一方的な説明や情報提供だけでなく、当該決定の意味を具体的に理解してもらえ、かつ、意見が求められていることが実感してもらえるようなアプローチが必要である（「意見は出ないに越したことはない」という姿勢から脱却すべきことはいうまでもない）。一つの方法として、市内に多数の「都市計画モニター」を募り、そのモニターに日頃から都市計画情報を提供しつつ、決定時には率直な意見を出してもらう方式がある。いわば都市計画の応援団ないしシンパづくりである。

また、重要案件でかつそれが可能な案件については、法定手続きに入る前に、複数案を示し、それぞれの利害得失を明示して意見を求める方式が考えられる。一般市民にとって「案」のみを示されて意見を求められても、判断できる情報が足りないのである。

まちづくり条例などで、都市計画決定手続きに関して付加的な規定を置いている自治体も少なくない。実質的な市民参加が保証されるような手続きの充実が望まれる。

町田市都市計画マスタープラン次期全面改定に向けて検討を進めるべき主なテーマや視点

千葉大学 秋田典子

1. 町田市が目指す都市構造を明確にする

2011年、2013年の町田市都市計画マスタープランの見直し時に新たに導入された、町田市全域を空間特性に基づき「第一ゾーン」「第二ゾーン」「第三ゾーン」の3つに区分するというゾーニングと、各ゾーンにおいて住民の生活を支える拠点として位置づけられた「生活中心地」は、現在の町田市都市計画マスタープランの空間構成の軸となる概念である。

これらは、2016年に新たに導入された改正都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画を先取りしたとも言えるものである。ただし、前回の見直し時には、各ゾーンの役割分担等については十分に検討がなされていないため、各ゾーンの空間像を実現するための制度や、土地利用を誘導するための手段等も特に検討されていない。次回の見直しにおいては、各エリアにおける詳細な人口動態等の実態も踏まえたうえで、各ゾーンの再定義や位置づけを見直し、それに基づき空間像を担保するための仕組みについて検討することが不可欠である。

また、「生活中心地」についても、前回はエリアの指定に留まっており、その内容については十分に検討がなされていない。生活中心地は町田市の市民生活の質を高めるうえで基盤となるものであることから、その内容の充実が市民生活に直結する。町田市は、首都圏に位置する自治体であるにも関わらず、生活中心地を鉄道駅に限定せず、鉄道駅が少ないという町田市の地域特性を踏まえ、市民生活の実態に基づいて指定している点を特徴とする。次回の見直しの際には、立地適正化計画における拠点の位置づけと生活中心地とは密接に関わってくるだろう。生活中心地の定義の明確化や生活中心地に関する評価軸の設定など、生活中心地を充実させるための具体的な施策を検討することが求められる。

2. 町田市内の緑地全体の持続的な管理を担保する方策の検討を進める

水と緑は、都市の空間構造の骨格となるものである。緑は都市においては様々な形態で存在し、例えば町田市では北部丘陵、住宅地に点在する斜面緑地や生産緑地、都市施設としての緑地や公園など、緑の種類によって、それを担保する制度や管理の主体が様々に異なっている。しかし、緑は都市生活に潤いを与え、農作物等を生産し、災害時にオープンスペースを提供するなどの公共的な機能も提供する。したがって、制度別に緑を位置づけるのではなく、町田市全域で緑を一体的に捉え、それぞれの緑が生み出す利益や効果、管理に必要なコストを踏まえたうえで、総合的な利活用や管理方策を検討すべきである。特に緑地の維持・管理にかかるコストは、人口減少時代においては自治体にとって大きな負担となる。次回の見直しでは、この点を透明化し、市民協働で活用も含めた一体的管理等の新しい管理手法を検討する必要がある。更には緑を活用して収益を生み出し、それを管理や再投資に充当する手法や、低コストで緑地を管理する手法についても検討が求められる。

3. 福祉や医療、文化や教育などのソフト面との連携方法を検討する

生活中心地や都市核、副次核の位置づけとも密接にかかわるが、ハード面のみで生活の質を担保することには限界がある。市民が必要なサービスの適切な提供も都市計画が担うべき重要な役割であり、ソフト面との連携方法を具体的に探るべきである。

町田市都市計画マスタープラン次期全面改定に向けて〈都市防災分野〉

首都大学東京 市古太郎

町田で暮らし続けるにあたって避けることのできない自然災害に対して、どう「まちづくり」分野で取り組みを組み立てていくか、地域防災計画ではなく、都市計画マスタープランで検討していくべきテーマがいくつかあると考えます。

1. M7級直下型地震像の「深い理解」に基づいた都市とまちの防災対策

- ・多摩(首都)直下型地震を中心とする大震災対策として、震災被害像の「深い理解」に基づいた都市計画・まちづくり方策が求められている。「深い理解」とは、地震動【地震ハザードH】、市街地建造環境（耐震性や耐火性、交通閉塞可能性評価につながる）【空間的脆弱性Vf】、地域組織の防災力【社会的脆弱性Vs】の3つの要素を複合的にとらえ（ $Risk = H \times f(Vf, Vs)$ ）、町田市の震災被害像を地域ごとに類型化し、事前・事後の防災対策につなげていく方法論を指す。たとえば、基盤面整備未実施住宅地域（相原地区など）、団地地域（山崎団地など）、低層高密斜面住宅地域（玉川学園など）、鉄道駅周辺地域（町田駅など）が想定され、この類型ごとに被害像をイメージし、対策を組み立てていくアプローチである。
- ・特に都市計画分野における震災対策として優先度が高いと思われるのは、基盤面整備未実施住宅地域や低層高密斜面住宅地域が考えられる。
- ・1980年代に本格化した東京区部の防災まちづくりは「ミチ・ヒロバ・イエ」の3要素を計画項目としてきたが、開始から40年以上も経過する中で、この3要素に対して「+α」を、

それぞれの地域資源に基づいて、付け加えていく必要がある。極端な例で言えば、京都における防災まちづくりでは「路地」を保全し活かす方向での防災まちづくりが実践されつつあるし、墨田区では「まちの居場所」としての空き家リノベーションが防災まちづくりの中で展開されてきている。町田のそれぞれの地区の資源に基づいた「+α」を組み込んだ防災まちづくりを組み立てていくべき。平常時からの「コミュニティを育むことにつながる工夫」と考えてもよい。

- ・+αの例として、町田駅周辺地区は災害時の「帰宅困難・駅前滞留対策」として組み立ていくことも必要ではないか（エリア防災およびエリマネ視点から）。
- ・公的な制度・事業手法の視点から、ということ言えば、東京都が提案する「時限的市街地」を町田で展開するとすると、どのようなシナリオが考えられるか、という点もとっつきやすいテーマではないか。共有空間の使い方を日常／非常時の両面から考える。防災公園を発災後の回復期の資源として計画していく、地域の大小のオープンスペースを非常時に適材適所でどのように使っていくか、都市計画マスタープランとして扱ってよい話ではないか。

2. 源流自治体ゆえの「攻めの流域管理」視点からの水環境・水害対策の構築

- ・町田市は一級河川鶴見川、二級河川境川の源流域に位置する。源流域における生物多様性と水循環環境は流域環境にとって大きな意味をもつ。また成瀬下水処理場の処理水で恩恵をうけるのは、再生水流出口下流地域であり、これはほとんど横浜市など鶴見川中下流自治体への貢献となっている。言い換えれば、源流域を有するゆえの町田市の鶴見川水系および境川水系の流域環境に対して有する貢献は大きく、その視点から流域管理について、関係自治体に対して、より積極的な施策提案をしてもよいのではないか。
- ・流域管理とは、流域というスケールに加え、身近な雨水の流れを意識し、まちづくりに活かすことも意味する。雑木林や斜面林の保全、雨水浸透や雨水貯留に取り組むことはこれまでも着手されてきたし、流域貯留浸透の治水効果も実証済みである。
- ・一方でゲリラ豪雨時の内水被害を中心に、洪水対策としてはきめ細やかな「ボトルネック対策」も不可避であり、流域対策のような面的な対応と、雨水管設備改善などの点(線)的な対応の両面でアプローチを組み立てる必要がある。
- ・気候変動との関係で、大雨災害が増えるという話もある。雨水管の整備水準、二級河川の計画降雨の見直しをすることは大きなテーマとなるが、今後は可能性として出てくる点だと思われる。

3. 避難行動を選択肢としたリスク・コミュニケーションを基軸とした土砂減災まちづくり

- ・東京都は東日本大震災以降、土砂災害防止法に基づく「土砂災害警戒区域・特別警戒区域」の調査を実施し、結果を随時公表している。町田市内でも現在、100箇所以上が指定されている。
- ・土砂災害対策は擁壁工整備や緑化等のハード対策も加えて「いざという時の避難」を中心とするソフト対策の両面から検討していくことが不可避。
- ・言い換えれば、斜面近隣住民、行政、専門家によるリスク・コミュニケーションを大事なステップとしつつ、トータルな対策をまちづくりの中で構築していく必要がある。

大都市型の人口減少・超高齢化時代の郊外地区への備えを

横浜市立大学 中西正彦

次期改定に向けては、大都市型の人口減少・超高齢化時代に備えた都市計画が必要である。地方都市の人口減少の様相とは異なり、町田市のような行政区域を考えた場合、1) 人口は減少するが、地域からの撤退・逆都市化が生じるほどではなく、スポンジ化・希薄化ともいべき現象となる、2) 少子化も著しくはないが、一方で高齢者が総数でも比率でもまだまだ拡大し、超高齢化が進行する、といったトレンドが予想される。また、その動向は地区ごとに異なり、他より立地・交通・地形条件が劣るところ、すなわち郊外地区で顕著になる。今後は郊外地区において下記のような課題解決に都市計画的にも取り組む必要があるのではないかと。

1. 住宅ストックの利活用

いまだ住宅ストックの供給が続く中、人口が横ばい・減少に転じれば余剰ストックが増えるのは自明である。いわゆる空き家問題だが、そこに老朽化が加わると問題が深刻になる。やはり立地上不利な郊外地区での老朽化した余剰ストックをどうするべきか、早期に備えておかななくてはならない。その際、ストックの種別も関係する。賃貸集合住宅団地のいわゆる団地再生から、近年は戸建空き家の利活用が模索されている。今後は分譲マンションの空き住戸が問題になって来よう。状況把握が難しく権利関係が分散した分譲マンションの状況悪化は対策の難しさが予想される。

住宅政策に属する話だが、地域の現状把握やまちづくりの観点からの活用誘導、将来的には外部性などの問題から除却や再編の支援などもあり得る。都市計画が備えておく意義も大きい。

2. 地域住民のモビリティの確保

高齢化が進むと、足腰が弱り歩行に難を覚える一方で、自動車の運転も憚られるようになる住民が増加する。地域の魅力維持のためにも地域住民のモビリティをいかに確保していくかが重要である。一義には路線バスの拡充であるが、採算性が常に問題となる。今後は、たとえば小回りが利き効率的な運用ができる小型車両の導入と、費用を利用者で分担し合う交通手段のシェアリングなどが、一層期待されよう。これらは交通計画であると同時に、それを可能にするコミュニティの合意と、たとえば既存交通だけでない車両プールの確保が必要などといったハード整備の両面で都市計画の課題でもある。

3. 地域コミュニティの活性化

郊外地区では、上記以外にも医療・福祉のサービスをどう強化するかなど多くの課題があるが、どのような課題においても地域コミュニティの意思や役割が重要である。しかし高齢化は地域コミュニティの衰退にもつながるため、新たな担い手の掘り起こし等を盛り込んだ活性化の取り組みを進めなくてはならない。

たとえば町田市住みよい街づくり条例に基づく諸制度を、郊外地区のコミュニティ活性化の視点から活用を図るなど、様々な手を打っていく必要がある。

【参考資料】部分改定の経過と体制

1 部分改定の経過

	市	市民とのかかわり	都市計画審議会等
2016年(平成28年)			
2月	・経営会議にて部分改定の考え方の報告		
3月			
4月			■第196回都市計画審議会 部分改定の考え方の報告
5月			
6月			
7月	・進ちよく状況の確認 (関係各課への確認)		
8月			
9月	・市議会にて行政報告 (進ちよく確認の結果)	・進ちよく確認結果の公表 ・都市づくりニュースを発行	
10月			□第1回アドバイザー会議
11月	・経営会議にて部分改定(案)の承認		■第200回都市計画審議会 進ちよく確認の結果の報告
12月	・市議会にて行政報告 (部分改定(案))	・パブリックコメント (12/26～1/31)	
2017年(平成29年)			
1月			□第2回アドバイザー会議
2月	・経営会議にて部分改定の承認		
3月	・市議会にて行政報告 (パブリックコメント結果・部分改定の公表について)	・パブリックコメント実施結果の公表	
4月	・都市計画マスタープラン (実施方針編)部分改定の公表	・都市づくりニュースを発行	■第202回都市計画審議会 部分改定の公表の報告

2 部分改定の体制

◆検討スキーム



◆町田市都市計画マスタープラン（実施方針編）中間見直しに関するアドバイザー会議 委員名簿

（委嘱期間：2016年7月1日～2017年3月31日）

氏名	所属団体・役職名等
柳沢 厚	C-まち計画室代表（技術士、建築士）
秋田 典子	千葉大学大学院 園芸学研究科 准教授
市古 太郎	首都大学東京 都市環境科学研究科 准教授
中西 正彦	横浜市立大学 国際総合科学部 准教授

町田市都市計画マスタープラン 実施方針編（2017～2020） 2017年部分改定にあたって

発行日	2017年（平成29年）4月
発行者	町田市 〒194-8520 町田市森野 2-2-22 電話 042-722-3111
編集	町田市都市づくり部都市政策課
印刷	株式会社イコープリント

リサイクル適性 (A)

この印刷物は、印刷用の紙へ
リサイクルできます。

