

第240回

町田市都市計画審議会

2025年7月10日

町田市都市づくり部都市政策課

## 第240回 町田市都市計画審議会 会議録

開催日時：2025年7月10日（木）午後3時00分～午後4時03分

開催場所：市庁舎3階 第1委員会室

出席者：〔1号（学識経験のある者）〕吉川会長、市古委員、阿部委員、中西委員、

佐藤委員、澤井委員

〔2号（町田市議会の議員）〕熊沢委員、殿村委員、石川委員、おんじょう委員、

小野委員

〔3号（関係行政機関の職員）〕黒崎委員、江口委員（代理）、鈴木委員

〔4号（町田市の住民）〕浅利委員、新家委員

唐澤幹事（政策経営部長）、井上幹事（財務部長）、岩岡幹事（環境資源部長）、

深澤幹事（道路部長）、原田幹事（都市づくり部長）、

新幹事（都市づくり部都市整備担当部長）、西澤幹事（下水道部長）

説明員 戸田都市政策課長、北川地区街づくり課長、原田下水道整備課長、

松井水再生センター所長、牛腸農業振興課担当課長

案件担当職員 2名

事務局職員 4名

公開又は非公開：公 開

傍聴者： 1名

議 題：【事前審議】

1. 特別用途地区 教育環境整備地区の都市計画変更について（町田市決定）

【報告事項】

1. 「町田市都市づくりのマスタープラン」コンテンツ編の更新について（報告）

○事務局 定刻となりましたので、第240回町田市都市計画審議会を始めさせていただきます。

まず最初に、事務連絡になります。

会議の進行につきまして、質疑はまずお名前をおっしゃっていただき、会長の指名を受けてから御発言いただきますようお願ひいたします。

採決につきましては、まず異議のある方の決を採り、次に異議のない方の決を採って議決するという進め方とさせていただきますので、よろしくお願ひいたします。

続きまして注意点になりますが、議事進行中は常時マイクをオフにしていただき、発言する際にマイクをオンにしていただきますようお願ひいたします。また、御発言終了後は再びマイクをオフに戻していただきますようお願ひします。

最後になりますが、本日御審議いただきます内容は、おおむね1か月後に町田市公式ホームページにて公開させていただく予定となっております。恐れ入りますが、記録用として録音をさせていただきますことを御了解のほどお願ひいたします。

事務連絡としては、以上になります。

会議の開会に先立ちまして、町田市都市計画審議会条例第2条に規定する審議会委員の交代があつたため、委嘱式を行います。

委嘱は、新たに就任されましたおんじょう由久町田市議会議員に行います。

委嘱書の交付は簡略化させていただきまして、席に置かせていただきました。

敬称を略してお名前をお呼びいたしますので、一言御挨拶をお願ひいたします。

おんじょう由久委員。

○おんじょう委員 よろしくお願ひいたします。

○事務局 ありがとうございます。

これをもちまして委員の委嘱・任命式を終了させていただきます。

それでは、都市計画審議会を始めさせていただきます。

初めに、本日の会議の定足数を報告いたします。

委員20名中16名の御出席をいたしておりますので、会議は成立となります。

続きまして、本日の傍聴についてですが、傍聴のお申込みをいたしておりますので、これより傍聴人の入室となります。

(傍聴人入室)

○事務局 ここで、傍聴者の方にお知らせいたします。

本審議会は、町田市審議会等の会議の公開に関する条例の規定により、公開にて実施して

おります。

事前にお渡しいたしました用紙「傍聴の方へ」にも記載してございますが、円滑な議事進行を行うため、同条例施行規則第3条第4項に定める次の事項をお守りください。

- 1、会議場における発言に対して、拍手その他の方により公然と賛否を表明しないこと。
- 2、会議場において発言しないこと。
- 3、他の傍聴人の迷惑になるような行為をしないこと。
- 4、会議場において写真撮影、録画、録音等を行わないこと。
- 5、その他、会議場の秩序を乱し会議の支障となる行為をしないこと。

これらのが守られない場合、退室していただくことがありますので、あらかじめ御了承をお願いいたします。

続きまして、本日の資料の確認をさせていただきます。

本日の案件資料は、今回の開催通知に同封いたしました表紙がピンク色の資料1「特別用途地区 教育環境整備地区の都市計画変更について（町田市決定）」、同じく表紙がピンク色の資料2「「町田市都市づくりのマスタープラン」コンテンツ編の更新について（報告）」以上が本日の資料となります。不足等ございましたらお知らせください。よろしいでしょうか。

続きまして、本日の議事でございます。

お手元の議事日程のとおり、初めに、特別用途地区 教育環境整備地区の都市計画変更について（町田市決定）の事前審議を行います。その後「町田市都市づくりのマスタープラン」コンテンツ編の更新についての報告を行います。

それでは、この後の議事につきましては会長、よろしくお願ひいたします。

○会長 それでは、第240回町田市都市計画審議会を開会いたします。

初めに、事前審議でございます。

特別用途地区 教育環境整備地区の都市計画変更についてでございます。

まず、事務局から御説明をお願いいたします。

○戸田都市政策課長 町田都市計画特別用途地区 教育環境整備地区の都市計画変更について御説明いたします。

本日の資料は、事前に配付しましたピンク色の表紙、資料1「特別用途地区 教育環境整備地区の都市計画変更について（町田市決定）」になります。

今年1月に開催しました第238回町田市都市計画審議会で、新たな学校づくりの計画が進

む5校について現行の用途地域の規制の一部緩和が必要であり、そのためには建築条例で緩和の内容を定め、大臣承認を得た後、都市計画手続を進める旨、御説明させていただきました。このたび建築条例が5月に国土交通大臣の承認を得て、6月に町田市議会定例会で議決いただきましたので、都市計画手続を進めるものでございます。

まず初めに、背景について御説明いたします。

資料1の1ページを併せて御覧ください。

特別用途地区の活用につきましては、町田市都市づくりのマスタープランにおいて、公共公益施設の再編に当たっては、周辺住宅地への影響に十分配慮しながら、必要に応じて地区計画を併用した用途地域の変更、または特別用途地区の指定や高さ等の規定緩和について検討するとしています。さらに、用途地域の指定方針、指定基準である町田市土地利用に関する基本方針及び制度活用の方策においても、学校施設等の再編に伴い特定の建築物の用途等を規制緩和及び規制強化することが必要な区域について、特別用途地区を指定することを示しております。

2021年5月に策定した「町田市新たな学校づくり推進計画」では、学校の機能別に室数、面積、配置等の新たな学校づくりに求める機能をまとめるとともに、地域開放・複合化への対応等に関する整備方針を示しています。それにより、子どもたちによりよい教育環境を整備するだけでなく、多様な人々が学校に集い、地域活動や市民活動を通じて市民が交流し、活動する愛着ある地域拠点となるような学校づくり、つまり地域活用型学校を推進することを掲げています。

推進計画では学校施設の活用として、例えば図書や多様なメディアを活用しながら協働的な学習ができるラーニングセンターや、学校と地域が協働する拠点となるコミュニティルームなどがあり、新たな学校では、より多くの方々が文化やスポーツの場として活用することができるよう特定の建築物の用途を規制緩和することが必要となります。

これらを踏まえ、具体的に計画を進めております鶴川東地区統合小学校、本町田ひなた小学校、成瀬小学校、鶴川西地区統合小学校及び南第一小学校の各用地について教育環境整備地区を指定します。

次に、各地区の位置について、資料2ページから6ページで御説明いたします。

初めに2ページ、鶴川東地区統合小学校についてです。

位置は小田急線鶴川駅から北に約1.2キロメートル、現鶴川第二小学校の用地となります。こちらは第三種教育環境整備地区の指定を行います。

次に、本町田ひなた小学校についてです。

位置は小田急線玉川学園前駅から西に約2.4キロメートル、現本町田東小学校の用地となります。こちらは第四種教育環境整備地区の指定を行います。

次に、成瀬小学校についてです。

位置はJR成瀬駅から北東に約1キロメートル、現南第二小学校の用地となります。こちらは第四種教育環境整備地区の指定を行います。

次に、鶴川西地区統合小学校についてです。

位置は小田急線鶴川駅から北西に約2.2キロメートル、現鶴川第四小学校の用地になります。こちらは第四種教育環境整備地区の指定を行います。

最後に、南第一小学校についてです。

位置は、田園都市線南町田グランベリーパーク駅から北に約1.4キロメートル、こちらは第四種教育環境整備地区の指定を行います。

次に、都市計画の計画書について御説明いたします。

資料の7ページを御覧ください。

教育環境整備地区では、中学校の給食機能を集約した中学校給食センターのうち町田忠生小山エリア給食センターを第一種教育環境整備地区、南エリア給食センターを第二種教育環境整備地区に指定しております。今回、新たに、学校施設の有効活用や他の機能との複合化・多機能化等により、学習環境の向上のほか、多様な人々が交流し活動する場を創出し、愛着ある地域拠点施設を整備するため、第三種教育環境整備地区を約2.2ヘクタール、第四種教育環境整備地区を約6.8ヘクタール、教育環境整備地区の追加をすることに伴う都市計画変更となります。

次に、1枚おめくりいただきまして、各地区の計画図について御説明いたします。

まず、資料の8ページです。

鶴川東地区統合新設小学校については、第三種教育環境整備地区、位置は町田市能ヶ谷七丁目地内になります。現況の鶴川第二小学校と一致した境界と定めた区域面積約2.2ヘクタールとしております。

1枚おめくりいただきまして、本町田ひなた小学校です。

位置は町田市本町田字乙八号地内になります。現況の本町田東小学校と一致した境界として定めた区域面積約1.7ヘクタールに、第四種教育環境整備地区の指定を行います。

続きまして、成瀬小学校です。

位置は町田市成瀬七丁目地内になります。現況の南第二小学校と一致した境界として定めた区域面積約1.7ヘクタールに、第四種教育環境整備地区の指定を行います。

11ページ、鶴川西地区統合新設小学校です。

位置は鶴川三丁目地内になります。現況の鶴川第四小学校と一致した境界として定めた区域面積約2.0ヘクタールに、第四種教育環境整備地区の指定を行います。

最後は南第一小学校です。

位置は、南町田一丁目地内、現況の南第一小学校と一致した境界として定めた区域面積約1.4ヘクタールに、第四種教育環境整備地区の指定を行います。

ここからは、参考として、都市計画法に基づく特別用途地区と建築基準法に基づく建築条例の関係について御説明いたします。

資料1の13ページ、左下「参考：建築基準法（教育環境整備地区建築条例）」を御覧ください。

新たな学校では、多様な人々が学校に集い、地域活動や市民活動を通じて市民が交流し、活動する愛着ある地域拠点となるような学校づくりを進めるため、複合化・多機能化を図つていくとしています。

活用方法として、地域住民の交流や活動拠点については、特別教室や体育館、武道場などの空き時間、空き教室を利用することが、建物用途としては「集会場」や「スポーツ練習場」に該当いたします。また、その場合に建築可能となる用途地域を表の右側にお示ししております。現状の都市計画といしましては、鶴川東地区統合新設小学校が第一種低層住居専用地域、ほか4校は第一種中高層住居専用地域のため、「集会場」や「スポーツ練習場」を建築することができません。そのため5校のうち第一種低層住居専用地域の用地を第三種教育環境整備地区に、第一種中高層住居専用地域の用地を第四種教育環境整備地区に指定し、建築物の用途制限を緩和いたします。

建築物の用途の制限を緩和するため、都市計画法に基づく特別用途地区の指定に併せ、建築基準法第49条及び第50条の規定に基づく町田市教育環境整備地区建築条例において、建築物の建築の制限及び緩和並びに建築物の敷地、構造、または建築設備の制限を定めています。

規制緩和の内容につきましては、地域住民の交流や活動拠点となる「集会場」及び「スポーツ練習場」が建築できるようにするため、建築物の用途制限を緩和します。また、規制強化の内容につきましては、周辺地区の住環境を保護するため、壁面の位置の制限を4メート

ルとし、さらに第四種教育環境整備地区につきましては建築物の高さの最高限度を25メートルと定めます。

最後に、今後の予定について御説明いたします。

資料1の13ページ、右下の4、スケジュール（予定）を御覧ください。

本日の都市計画審議会において事前協議、その後、7月中に都市計画法第19条の規定に基づく東京都協議及び同法第17条の規定に基づく都市計画案の公告、縦覧を経て、8月の都市計画審議会で御審議いただく予定です。その後、2025年9月頃に都市計画変更告示を行うとともに、先日議会にて御議決いただきました教育環境整備地区建築条例の施行を同日に予定しております。

説明は以上となります。

○会長 ありがとうございました。

ただいまの説明に関して、御質問、御発言ございませんでしょうか。

○殿村委員 まず1点目は、資料の中に入っていますと「公共用地界」とか「道路端」とか記されているわけですけれども、これをどのように解釈したらいいのか説明していただきたいと思います。

○戸田都市政策課長 計画図の表記の中の「道路端」「公共用地界」といった用語について御質問いただきました。

資料をお示ししながら御説明させていただきたいと思います。

資料の9ページを御覧ください。網かけになっているところが学校の用地で、その周辺に線で引き出して「道路端」「道路用地端」「公共用地界」「水路端」と示しております。

これは用地の境のことを示しておりますが、それぞれの言葉の定義としては、「道路端」は、建築基準法上の道路境界線を示しております。「道路用地端」は、この場所については学校用地と道路の間に擁壁のための道路用地がありますので、学校用地とその道路用地の区域の境界を示しております。「公共用地界」につきましては学校用地と隣接地の境界ですが、ここについては隣接地が市の土地ですので、それを「公共用地界」とお示ししております。また、「水路端」については、ここは学校用地と道路の間に水路が走っています、学校用地と水路の間の境界を示しております。

ちなみにもう一つ、10ページを御覧ください。

この中で、今の9ページになかった表現として「通路端」というものがあります。これは都営住宅の敷地内通路と学校用地の境界をお示ししております。

図にお示しした言葉の定義については、以上になります。

○殿村委員 今の説明で理解できたんですけども、私が最初に見たときに、網かけの部分を囲んでいる実線と、その外側にもう一個実線があって、そこに説明書きが書いてあるということで、その関係がこの図面を見ただけではちょっとわかりづらかったんですね。

何を言いたいかというと、市民の方がこれを閲覧したときに、それがすぐに理解できるのか。分かる人は分かるということではちょっとよろしくないのではないかと思いますので、その辺で、もう少し分かりやすい図面の表現が検討できないのだろうかということについてはいかがでしょうか。

○戸田都市政策課長 この図面の表記につきましては、これまで町田市の都市計画図書を作成する際に統一した表現を用いております。例えば、今回は敷地とその他の関係性が、図面の縮尺が結構大きいというんでしょうか、見やすいのではっきり分かるんですけども、もう少し大きなエリアを示すときに、境界の関係を表現する方法として、この引き出し線を用いて境界線を示さないとわからないということもありました。

ただ、委員がおっしゃるこれが分かりやすいのかどうかというところについては、表現方法について今後、検討させていただきたいと思います。

○殿村委員 この都市計画審議会に係る内容とその資料が、関係する市民にとってより分かりやすいものであるような工夫や改善をぜひ今後は行っていただきたい。改めてお願ひしたいと思います。

次に、今回の教育環境整備地区について、従来の第一種、第二種と今回の第三種、第四種を比較したときに、住民の理解や合意という意味で、私はちょっと違いがあるなと考えております。それは何かというと、この間、6月の議会に市が提出した関連条例は議会で通っています。しかしながら、市民からは依然として議会や教育委員会への請願の提出が学校統廃合に関連して続いていることも、また事実です。

都市計画法の第1条の目的を改めて振り返ってみると、公共の福祉の増進のためという定義が、これは非常に大きな定義だと思いますけれども、書かれていると思います。そういう定義に照らしても、今回の都市計画の変更に当たっては本件についての市民の声をどのように判断したか、検討したのかが1つ問われてくるのかなと思いますが、その点についてはいかがでしょうか。

○戸田都市政策課長 新たな学校づくりにつきましては、まず、学校教育部のほうでしっかりと、丁寧に地域の方々に御説明をさせていただいていると認識しているところです。

この都市計画の変更につきましては、学校周辺の町内会や自治会の方々、また保護者の方々には、「新たな学校づくり通信」などに掲載して都市計画の変更の手続についても周知を行っているところです。

今後の手続の中でも、先ほども御説明しましたけれども、7月頃に都市計画法第17条に基づく縦覧を行う予定ですので、その中で我々は、この手続についてしっかりと周知させていただきたいと思っているところです。

○殿村委員 先ほどの繰り返しの部分はありますけれども、やはり市民から本関連案件については様々な御意見が引き続き出ているということを、こうした都市計画の変更に当たっても重く受け止める必要があるのかなと私は思います。

次に、従来の学校施設においては集会場やスポーツ練習場が建設できない用途地域になっていたということで、今回これを都市計画の変更で規制緩和するということですが、逆に、建設ができるようにする、その理由は何でしょうかということを伺います。

○戸田都市政策課長 建設できるようにする理由につきましては、先ほども御説明したとおり、新たな学校づくり、地域活用型学校を実現するために、この手続を要している、行っているということです。

○殿村委員 最後になりますが、この集会場、スポーツ練習場について、マックスといふんでしょうか、3,000平方メートルまで建設できるという定めになっております。これは両方とも、3,000平方メートルプラス3,000平方メートルまで建設できると理解してよろしいのでしょうか。

○戸田都市政策課長 集会場の用途として3,000平方メートル以内、スポーツ練習場の用途として3,000平方メートル以内、両方建設できるという意味でございます。

○会長 よろしゅうございますか。

○殿村委員 はい。

○会長 オンラインで中西委員の手が挙がっています。中西委員、お願いします。

○中西委員 今、ちょうど画面共有されている条例の概要のところ、規制強化の部分で、第三種教育環境整備地区は高さの最高限度は指定なしということで理解しましたが、確認ですけれども、これが適用されるのが今回の場合、鶴川東地区統合小学校なので、第一種低層住居専用地域で、それは最高高さ10メートルなので、その10メートルの高さ制限は結果として変わらないという理解でよろしいですよね。

要は、「指定なし」と書いてあるので、これだけ見ると高さ制限がないように見えてしま

いますが、用途地域のほうは変わるものではないので、引き続きその高さ制限が効くので、今後も10メートルの高さ制限があるという理解でよろしいでしょうか。

○戸田都市政策課長 委員おっしゃるとおり、第一種低層住居専用地域の最高高さ10メートルが存在することから、今回、高さの最高限度は指定していないということでございます。

○中西委員 分かりました。

重ねてですけれども、つまり、第四種のほうは適用されるところが今、大体31メートルの高度地区のようですが、それは6メートルほど強化されるということですね。

○戸田都市政策課長 そのとおりでございます。

○中西委員 分かりました。

適用された後の高さがどうなるか確認したかっただけです。ありがとうございます。

○会長 ほかに御質問、御発言ございませんでしょうか。

○浅利委員 スケジュールと当審議会の、本日が事前協議、そして8月に議案審議ということですが、その関係についてお尋ねします。

1月30日にこちらの件について報告ということで、幾つか議論させていただく中で、私としては、教育のところは全然異論はなくて、こういう形でということですけれども、せっかく条例を改正するのであれば防災関係で、防災倉庫のみならず、もう少し幅広に建物を建てられるように読み替えられるような改定はいかがでしょうかというお話をさせていただきました。

本日ちょっとお伺いしますと、5月には条例の規定に基づく大臣承認があって、6月30日に市議会で条例の改正がなされましたと。そして本日、事前審議で、東京都に送って8月に議案審議、そして9月には条例が施行という段取りになっているかと思います。

そうしますと、例えば都市計画審議会でいろいろ議論があって条例を変えること等についてあった場合、この段取りでは当審議会での議論が反映された形での条例改正にはならないのかなと思うんですけども、その点はどういう段取りというか、調整を考えていらっしゃるんでしょうか。

——では、もう少し具体的に説明しますと、1月30日に報告ということで、その後、事前協議と議案審議がありますと。それで、ちょっと防災のところなんですが、本日の資料に条例がついていたので、具体的にどういう改正になるのかなということで読ませていただきました。

私としては、15ページの第7条の3行目から「ただし、専ら防災のために設ける備蓄倉庫

の用途に供する建築物の敷地においては適用しない。」と適用除外的に規定されていると思うんですけども、ここをもって備蓄倉庫は建てられますよと。この範囲をもう少し広くしたらどうでしょうかと個人的に思っていまして、防災ですので、どちらかというと何が起こるか分からぬ。起こるとよく「想定外でした」ということですので、防災の条項はちょっと幅広に、プッシュ型のいろいろな支援を行うのでも幅広のほうがいいのではないかと思って、具体的には「備蓄倉庫の用途に供する」という言葉を削除していただいて、適用除外で、防災に関するものであれば今回の地域については建築物を建てられますと。

あまり大きなものは困るということで制限があるのかもしれませんけれども、そういうふうに変えることがいいのではないかということを審議したいなと思って、本日、事前に資料を読んで本日の審議に伺った次第ですが、スケジュールからすると、この条例を改正するのはもうちょっと無理なのかなと受け止めたんですけども、その点、いかがでしょうか。

○戸田都市政策課長 今回の都市計画の変更については、いただいた御意見も踏まえながら教育委員会の担当とも協議をさせていただいて、ここまで進めてまいりました。今回ですと用途の緩和というところで、学校としても学校の敷地の中に何を設けるんだというところで、必要なものをしっかりと明示していこうということです。御意見いただいたところではあるんですけども、今回は、この内容で都市計画変更を進めることができていいという判断というか、検討をさせていただいたところです。

○浅利委員 理由としてはちょっと……、難しいな。

わざわざ条例にただし書きで出しているわけですから、ただし、防災倉庫だけは別ですよという条例にしている。この意味が、これだけに限ることに合理性があるということであればそうだと思いますけれども、昨今の防災とかいろいろなことを考えて、もう少し幅広く読めるように条文をえておいたほうがいい、あるいは町田市の防災のいろいろな管轄の方との調整で「そうだよね」あるいは「いや、そこは別の条例とかもので担保しているから要らないよね」ということであるならばいいと思いますけれども、ただし書きになっているというのは、それなりに意味があると思うんです。

いかがでしょうか。

○戸田都市政策課長 この第7条の「ただし、」の読み方で言うと、防災倉庫は用途地域的には建つんですけども、ここでは敷地面積の話を申し上げているので、例えば第二種では——第一種、第二種は今回の件ではないんですけども、敷地面積を小さくしたときに外壁の後退が確保できないような敷地ができてしまう可能性もあるんですけども、防災備蓄用

途に供する建築物の敷地は500メートルより小さくてもいいよという表現をしているので、何というんでしょうか、それを建てられなくするというよりは、防災備蓄倉庫をしっかり建てられるように第7条が存在しているということが、まず1つあります。

それから、もう少し幅広く様々なものを学校用地の中に建てられるようにしたほうがいいのではないかというところについては、現時点において決して後ろ向きな答えをするつもりはないんですけども、学校の在り方を考えていく中で、学校の敷地の中にどういうものを用意するかというところで言うと、まずは防災拠点として防災倉庫はしっかり用意していく、そういう学校の意思があるところは確認しておりますので、今後、第2期、第3期と学校の在り方の検討等も進んでまいりますけれども、いただいた御意見はもう一度学校のほうとも共有させていただいて、検討してまいりたいと思います。

○浅利委員 御意見としては分かるんですけども、都市計画ですから学校だけではなくて、市民の福祉に供するというか、資するような視点で考えると防災も大きなテーマではないかと思って発言しております。

それと私、個人的なんですけれども、鶴川第三小学校の地域に住んでおりまして、鶴川第二小学校と鶴川第四小学校を残し鶴川第三小学校は廃校ということで、やはり御近所の方、先ほど殿村委員からもありましたが学校の統廃合というのは結構御意見があるんですけども、今後、学校を防災の整備をより強化する場所として使うんですよということであれば、地域の住民の方の学校の統廃合に対する御理解も少しは和らいだりするのかなということで、市民の方もメリットというか、そういうサービスの向上を感じられるのではないかと思っております。

なので、ちょっとそこにこだわりました。

それは個人的にはもう少し、防災倉庫を拡大しないということをちょっと広げて検討していただきたいと思うんですけども、もう一つお伺いしたいのは、仮に防災倉庫のところは置いておきます。では、教育関係のところで集会場、スポーツ練習場、いや、もっとこういうものを入れると。それで当審議会で「そうだよね」となったときに、今のスケジュールであれば条例改正ができないことにならないでしょうか。それは大丈夫なんでしょうか。

というのは、これはどちらかというと、この事務局案が修正されない前提でスケジュールを組んでいると思えてしまうんですけども、ちょっとそれはリスクシナリオとして、あるいは当審議会でいろいろ議論していただいて、その意見を反映するという方針からはちょっといかがかなと思うんですけども、その点はいかがでしょうか。

○戸田都市政策課長 1月に御説明させていただきました。御意見をいただいた中で町田市としてこの都市計画の案をつくっているところですので、委員おっしゃるとおり、もう少し意見がというところで御審議で議決にならなかつた場合のスケジュールというのは、おっしゃるとおりのところもあるかもしれません、町田市としては今回も内容について御説明申し上げて、御審議いただいて進めさせていただきたいところでございます。

○会長 浅利委員、よろしいですか。

○浅利委員 分かりました。

今後の審議のスケジュール、議会ですとか事務局の運営ですとか様々なスケジュール、タイトな中でされていると思いますが、やはり審議会での議論が最終的に事務局と違つた場合のシナリオでのスケジュール感というのも、今後ぜひ組んでいただけるようにお願いしたい。そうすれば当審議会での議論がより反映されるような仕組みになっていくのではないかと思います。

○会長 ほかに御発言、御質問ございますか。

○市古委員 都立大の市古です。

今の質疑に関連して、1点だけ。

浅利委員からの御指摘は、確かに地域で、もしくは学校、教育委員会、組織が受け止めるべき大事な御指摘だと思います。

具体的に言うと、例えば救護所ですよね。医師が医療行為を行うといったことが保健室だけでおさまるのかみたいな懸念も含めて、具体的に考えようと思えばあるんですけども、ただ、実際には仮設建築物で対応していく方法もございますので、今回のところでは少なくとも平常時から設置しておくべき建築物としての防災倉庫を定めておきつつ、一方で、恐らく学校におかれてても避難所の計画におかれても、どんな機能を発揮するのかというときに、より具体的に御検討いただくことはすごく大事なところかと思います。

○会長 ありがとうございます。

ほかに御発言ございませんでしょうか。

○浅利委員 今の市古先生の話で、少しは理解できました。

○会長 この件、非常に専門的なので、実はなかなか理解が難しいと思います。

私、建築審査会の委員を2つの市でしているので――1つはもう任期満了になりましたが――ちょっとだけつぶやきますと、第7条があったほうが、防災倉庫が書いてあったほうが

建築確認が通りやすくなるんです。これは積極的に建てるための改正でございます。だから逆なんです。これがないと造りにくいんです。

それはどういうことかといいますと、敷地面積と書いてございます。全て建物は敷地を設定しないと建築確認が取れません。そのときに、防災倉庫以外についてここに書いたら、建築物の敷地面積を500平米とか100平米とか1,000平米とか取らないといけない。仮想なんだけれども敷地を取らなければいけなくて、それが重なってしまうと建築できないんです。実際に建築確認を取るときに、仮想的に校地の中に敷地を描いているんですね。

これは、防災倉庫はそこを描かなくていいと書いてあるんです。だからこれは土地が一低・二低の最低敷地面積を除き、建蔽率・容積率ぎりぎりの敷地面積でも防災倉庫は建てられるということで、建築審査会でずっと審査していないとこの件は分からんすけれども、これは市としては防災倉庫を特別に優遇するという形で書いています。

私のこの理解で正しいですか。

○戸田都市政策課長 はい。

○会長 ……ということでございます。ですので、これを外してしまうと防災倉庫が建たなくなる危険がございます。ですので、これはすごくプロフェッショナルな、建築審査会とか建築確認の人がさりげなく入れた防災倉庫を優遇するための措置です。

もう一方で、今、浅利委員が御指摘になった2点の問題、防災についてどう考えるかということと、条例の——この条例はもう既に6月の議会で議決されているわけですが、さらに条例をよくするということがあり得るのではないか、そういうこともあろうかと思いますので、そのことについては事務局で引き続き検討していただくという理解ですが、よろしゅうございますか。

○戸田都市政策課長 はい。

○会長 本当に、微に入り細をうがった建築基準法の解釈の問題で、恐縮でございます。

ほかに何か御発言ございませんでしょうか。よろしゅうございますか。

では、事前審議のこの話題については以上とさせていただきます。ありがとうございます。

続きまして、報告事項に入ります。

「町田市都市づくりのマスタープラン」コンテンツ編の更新について、事務局から説明をお願いいたします。

○戸田都市政策課長 「町田市都市づくりのマスタープラン」コンテンツ編の更新について御

報告いたします。

資料は、右上に「資料2」と記載のあるもの一式でございます。

構成としましては、ピンクの表紙を1枚おめくりいただきますと「「町田市都市づくりのマスタープラン」コンテンツ編の更新について」というものが1枚、その先、右上に「資料2-①」と書いてあるものは小山田エリアに関する基本構想について、そして今回3件報告いたしますので、資料2-②、2-③まで御用意させていただいております。

それでは、資料2「「町田市都市づくりのマスタープラン」コンテンツ編の更新について」を御説明いたします。

2022年3月に策定いたしました町田市都市づくりのマスタープランは、ビジョン編、方針編、コンテンツ編の3章から構成されております。このうちコンテンツ編は、ビジョン編や方針編に基づき地区レベルの具体的計画を定めるパートで、まちづくりの動きに合わせて随時更新していく仕組みとしています。

本日は、今回新たにコンテンツ編に追加する3件を御紹介いたします。

初めに、資料2-①を御覧ください。

2024年8月に策定いたしました小山田エリアにおける里山環境再生・活用拠点施設のあり方に関する基本構想について御説明いたします。

まず、策定の背景と目的でございますが、町田市では自然環境への意識の高まりと生活環境の変化に伴う里山の価値の高まりを受け、2022年3月に町田市里山環境活用保全計画を策定いたしました。この計画は、市内全域の里山環境を試算として活かし、その価値をさらに高め、里山における経済、社会、環境の新たな循環の構築を目指すものとして、既に町田市都市づくりのマスタープランのコンテンツ編に位置づけております。

この計画では、小山田エリアにおいて3つのリーディングプロジェクトを設定しており、そのうちの1つに「里山を身近に体感するための場の整備」を掲げております。

小山田エリアにおける里山環境再生・活用拠点施設のあり方に関する基本構想は、計画に示す場の整備、拠点施設の整備に当たり施設のコンセプトや方針を定め、整備する場所や規模、事業方式などを整理することを目的として策定いたしました。

3、構想の概要につきまして。

本構想は、地域住民の意見を踏まえ、施設の役割・機能、整備に適した場所、民間活力導入の可能性と課題を整理し、里山環境の再生と活用の中核的な役割を担う施設の方向性などを取りまとめました。施設のコンセプトは「里山に関わる人を増やし、里山環境の再生と里

山資源の活用を持続的に行う、『新しい里山づくり』を推進する施設」とし、伐採樹木を木材として活用する機能や、訪れる人々の憩いと交流の場を整備することを目指しています。

今後は、事業の採算性や整備条件を整理し、民間事業者、地域、行政の役割を明確にして、連携した取組を推進していくとしております。

構想の構成については、4、構成に記載のとおりとなります。

資料2-①の説明は以上となります。概要版、また本編を添付しておりますが、説明は割愛させていただきますので後ほど御覧いただければと思います。

続きまして、資料2-②にお進みください。

2024年12月に策定いたしました小山田大龍地区まちビジョンでございます。

策定の背景、目的について御説明いたします。

小山田大龍地区では、町田市都市づくりのマスタープランに掲げる「市民が主役になってみどりを使い楽しむ活動を支える」を実現するため、2022年12月から、地区住民や企業で構成された「まちビジョン準備会」にて町田市住みよい街づくり条例に基づき街づくりの検討を行ってまいりました。

この検討の中で見えてきた課題を解決するために、準備会にて取りまとめた街づくりの目標、方針などを基に、町田市街づくり景観審議会の審議を経て本ビジョンを策定いたしました。

本ビジョンは地区住民、土地所有者、地区内で活動する企業やN P O 法人などが街づくりを考える指針として活用するものとし、地域資源を活用しながら地域コミュニティの活性化を図るとともに、周辺地区との連携で地区の魅力を向上させ、安心して暮らし続けられる、次世代に受け継ぐことのできる地区を実現することを目的としています。

3、ビジョンの概要につきまして。

本まちビジョンでは、地区に関わる方々が主体的に行う街づくりの区域、目標や方針、具体的な取組をまとめています。目標を「地域の行事や里山環境などを活用しながら、地域コミュニティの活性化を図るとともに、周辺地区との連携により、地区の魅力を向上させ、安心して暮らし続けられ、次世代に受け継ぐことのできる地区を目指す」とし、3つの方針と具体的な取組の推進を掲げております。

4、構成については記載のとおりでございます。

こちらは本編を添付しております。

続きまして3つ目になります。資料2-③を御覧ください。

2025年3月に策定いたしました町田市下水道総合地震対策計画（第IV期 2025～2029）について御説明いたします。

策定の背景、目的でございますが、近年、頻発化している大規模地震の際にも、平常時と同様に下水道を利用できる環境を整える必要があります。処理場、ポンプ場、幹線管きょ等の根幹的施設について、地震等で被災した際にも機能を保持する構造となるよう整備・強化するため、防災・減災対策等必要な事項を示すことを目的に本計画を策定いたしました。

### 3、計画の概要につきまして。

「重要な幹線等」のうち優先度が高い管路施設について耐震診断を行い、診断結果に基づき耐震化工事を実施いたします。処理場施設については安全衛生機能を最優先し、次いで揚水・沈殿・消毒・流下機能を確保し、その後、脱水機能、その他水処理機能、汚泥処理機能を順次確保していく方針としております。

このほか成瀬クリーンセンター、鶴見川クリーンセンター、鶴川ポンプ場についても防災・減災対策等必要な事項を記載しております。

### 4、構成については記載のとおりでございます。

簡単ではございますが、今回、新たにコンテンツ編に追加する3件を御紹介させていただきました。

報告は以上です。

○会長 ありがとうございます。

ただいまの報告につきまして、何か御質問、御発言ございますでしょうか。

○殿村委員 1点目は、①の小山田エリアの基本構想についてですけれども、この中で、事業採算性について課題があるという指摘がありました。それと併せて、このスケジュール表を見ますと2025年度には事業者選定となっているんですけども、課題となっている採算性の確認と、このスケジュールとの関係についてはどのように考えていますか。

○牛腸農業振興課担当課長 今、2点御質問いただきました。

まず、事業の採算性のところになりますけれども、こちら昨年8月に基本構想を策定した後、民間事業者、約10社に対して様々なヒアリングですとかサウンディング調査をさせていただきました。こちらの概要版の資料でいきますと1ページの右下、3番に4つの方針、4つの機能という形で書いていますけれども、これを全て1社でやりますという企業さんは基本的にはなくて、「この部分だったらできる」といった回答をいただいています。

また、実際に、例えば木材のところですと、そもそも里山の樹木等の資源量の具体的な数

字が把握できない中で採算性の検討に着手できませんとか、小山田エリアの市民や団体の中で実際にこの機能に関連するような取組が盛り上がっていなかった状況の中では、なかなか具体的な検討が進めにくいというような御意見をいただいているところあります。

そういう民間事業者さんのヒアリング結果を受けまして、スケジュールについては少し後ろにずれ込んでいる状況ではありますけれども、今年度、基本計画策定、事業選定というところについては少し後ろにずらす形になっております。先ほど申し上げた樹木等の資源量調査を今年度やって、「おおむねこれぐらいのボリュームがある」ということをまず押さえようということと、地域の皆さん方と一緒にになって、この4つ位置づけた機能に関連したような実験的なイベントを少しやってみながら、その材料がある程度揃った段階で次のステップ、基本計画にいこうかなと考えているところでございます。

○殿村委員 分かりました。

次に、2点まとめてお聞きしたいと思います。

民活導入の事業方式について、この中ではCase 2を軸に検討するとなっています。その理由についてお聞きします。

もう一点は、施設の規模について、千葉県鴨川市のみんなみの里を参考に検討すると書かれていますけれども、その理由について。

2点まとめてお聞かせください。

○牛腸農業振興課担当課長 まず、1点目に御質問いただきました事業方式、Case 2を軸にという理由でございますけれども、本施設につきましては、なるべく民間の方に参入していただいて、事業採算性があることが施設自体あるいは取組の持続可能性につながると考えまして、なるべく民間さんでも資金投入してもらえないかというところです。

ただ、Case 3とか4は現実的にはなかなか厳しいだろうなという中で、2をまず軸に、なるべく民間さんにもお金を出していくやり方はないだろうかというところで、今、そのあたりを中心に検討しているところがあります。

2点目の、参考としている千葉県鴨川市のみんなみの里についてですけれども、こちらは建物が3棟ありますと、延べで言うと約1,500平方メートルあります。この構造をつくったときは、そのぐらいの規模感が必要なのかなというところではあったんですけども、その後、民間事業者さんのヒアリングですとか内部の都市づくり関連部署との調整の中で、市街化調整区域もしくは第一種低層住居専用地域での建築が困難であることから、規模も含め、建築の可能性などについて全国の事例等も探りながら検討しているところで、そのあたりは

府内的には都市づくり関連部署とか、場合によっては東京都の関係部署の御意見等も聞きながら、もっと細部を詰めていく必要があるかなと思っているところでございます。

○会長 いかがでございますか。よろしゅうございますか。

○殿村委員 結構です。

○会長 ほかに御質問、御発言等ございませんでしょうか。

○市古委員 まず1点、下水道総合地震対策計画に関連してですが、これを「町田市都市づくりのマスタープラン」コンテンツ編にというのは、私、とてもいいことだと思います。こういう形でぜひ下水道事業を含めて、市民の生活改善に結びつくということで、大賛成です。

その関連で、コンテンツ編に位置づけることのメリット、効果ですけれども、今日の資料後半の計画書を見ると、事業費がどういう手当てになるのかがちょっと見えないんすけれども、これは下水道特別会計のみなのか一般会計からなのか、そのあたり、可能な範囲で教えていただけますでしょうか。

○原田下水道整備課長 まず費用につきましては、今、経営戦略の改定の中で精査しているところでございます。当然汚水につきましては事業会計、雨水については一般会計からの繰入れで賄っていく予定でございます。

○市古委員 ありがとうございます。

私も原則としては、汚水に関しては下水道関係、雨水に関しては一般会計という理解ですけれども、この都市計画マスタープランに位置づけることを根拠として、汚水に関しても耐震化の事業についてはできるだけ一般会計からの繰入れを可能とするような根拠づけ、方向性があつてもよいのではないかとちょっと感じました。

感想ですけれども、以上コメントです。

○会長 今の件に関して、付言することはありますか。

○原田下水道整備課長 いえ、特にございません。

○会長 ほかに御質問、御発言ございませんか。よろしゅうございますか。

では、本件報告についての質疑応答は以上とさせていただきます。

以上をもちまして本日用意された議事は終了でございますので、事務局から事務連絡等をお願いいたします。

○事務局 事務局からの事務連絡になります。

次回の定例会の日程についての御連絡になります。

次回8月定例会は、8月13日水曜日、午後3時からの開催となります。

その際、本日の事前協議で使用いたしました表紙がピンク色の資料1「特別用途地区 教育環境整備地区の都市計画変更について（町田市決定）」を使用いたしますので、御持参いただきますようお願いいたします。

事務局からは、以上となります。

○会長 ありがとうございました。

夏が非常に拡大してしまって、もう何か夏の感覚がないんですが、次回は8月13日と夏も夏でお盆な状況でございますが、皆様、御自愛の上、御参集を賜りますよう切にお願い申し上げて、本日の都市計画審議会を閉会とさせていただきます。

長時間にわたる真摯な御審議、どうもありがとうございました。