第２２５回

町田市都市計画審議会

２０２２年４月２７日

町田市都市づくり部都市政策課

第２２５回　町田市都市計画審議会　会議録

開催日時：２０２２年４月２７日（水）午後３時００時～午後４時４８分

開催場所：リモート会議（Ｗｅｂｅｘ）及び市庁舎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、宇於﨑職務代理、薬袋委員、市古委員、
中西委員、草薙委員、飯田委員、
佐藤（吉）委員、澤井委員

［２号（町田市議会の議員）］佐藤（伸）委員、殿村委員、山下委員、
渡辺（厳）委員、渡辺（さ）委員

［３号（関係行政機関の職員）］山﨑委員、吉田委員（代理）

［４号（町田市の住民）］浅利委員、内田委員

神蔵幹事（政策経営部長）、井上幹事（財務部長）、野田幹事（環境資源部長）、
萩野幹事（道路部長）、窪田幹事（都市づくり部長）、
平本幹事（都市づくり部都市整備担当部長）、荻原幹事（下水道部長）

説明員　岩岡都市政策課長、村田住宅課長、荒木地区街づくり課長
田中企画政策課公共施設再編担当課長、

案件担当職員　４名

事務局職員　６名

公開又は非公開：公　開

傍 聴 者：０名

議　　題：【事前協議】

１．住宅市街地の開発整備の方針〔東京都決定〕について

【報告事項】

２．町田都市計画区域区分及び用途地域等の一括変更（報告）

３．緩和型の特別用途地区の活用について（報告）

４．境川団地地区のまちづくりについて（報告）

○事務局

それでは、町田市都市計画審議会を始めさせていただきます。

（　　委員および幹事の委嘱・任命式　　）

続きまして、会長の選出を行います。会長が選出されるまでの議事進行につきまして、仮議長を選任させていただきます。事務局では、都市計画審議会委員の経験が長い宇於﨑委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

それでは宇於﨑委員に仮議長をお願いいたします。では、宇於﨑委員、会長選出の議事進行について、よろしくお願いいたします。

○宇於﨑委員　宇於﨑です。仮議長の指名を受けましたので進行させていただきます。

当審議会の会長は、町田市都市計画審議会条例第４条第１項に、「同条例第２条第１項第１号に規定する委員のうちから、委員の選挙により定める」と規定されておりますので、お手元の委員名簿の第１号委員から選出をお願いいたします。

なお、本日御欠席の委員には、選挙の結果を尊重するという御了解は得ております。第１号委員の中から御推薦等はございませんでしょうか。

○草薙委員　吉川委員を推薦したいと思います。

○宇於﨑委員　ただいま、草薙委員から御推薦がありましたが、ほかにどなたかございますでしょうか。ほかにはないようですので、吉川委員を会長に選出したいと思いますが、御異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○宇於﨑委員　異議なしという御発言をいただきました。それでは、吉川委員を今期の都市計画審議会会長に選出いたします。よろしくお願いいたします。

これで、私のお役目を終わらせていただきます。

○事務局　宇於﨑委員、ありがとうございました。

それでは、吉川会長、この後の議事進行をよろしくお願いをいたします。

○会長　ただいま、会長に指名されました東京都立大学の吉川でございます。よろしくお願い申し上げます。

本日もコロナ対策ということで、リモートと会場のハイブリッドということで、いろいろ

と不便な状況でございますが、都市計画の課題は待ったなしということでございますので、最大限に配慮しつつ議事を進めさせていただきたいということでございます。委員の皆様の御理解と御協力と、また、今までどおり、真剣な御議論を何とぞ、よろしくお願い申し上げます。

以上をもちまして挨拶とさせていただきます。

○会長　では、職務代理者について、町田市都市計画審議会条例第４条第３項に、「会長があらかじめ指名する」とございます。これにつきまして、委員の経験の長くいらっしゃる宇於﨑委員にお願いしたく存じます。よろしくお願い申し上げます。

○宇於﨑委員　了解しました。よろしくお願いします。

○会長　よろしくお願いいたします。

続きまして、議席指定でございます。町田市都市計画審議会運営規則第６条に、「会長があらかじめ定める」とございます。議席につきましては、事前にお配りしている議席表のとおりでお願いしたく存じます。

ただし、今日ありますように、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、一部リモートでの開催になった場合には、その限りではないという取扱いにさせていただきたいのですが、よろしゅうございますでしょうか。御異議ございませんようですので、そのようにさせていただきます。

この場合、議席というか、順番がシステム上決まってしまいますので、そのようにさせていただきます。

続いて、議事の順序でございますが、町田市都市計画審議会運営規則第８条に基づいて進行させていただきたく存じます。また、議案の説明につきましては、幹事が所属する部の課長職、質疑への回答については、幹事または課長職が行うことを原則として、具体的な事業に関する内容など、必要に応じて、幹事が所属しない部の課長職が説明及び質疑への回答を行うことにしたく存じますがよろしゅうございますでしょうか。

皆様、よろしいということでございますので、そのとおりに進めさせていただきます。

続きまして、事務局より今回の都市計画審議会について、説明方よろしくお願い申し上げます。

○事務局　それでは、事務局より御説明をさせていただきます。

本日は、委員の新しい任期で最初に開催する審議会となりますので、町田市都市計画審議

会運営規則第12条の規定により、町田市長が会議を招集をしております。

続きまして、定足数の報告をさせていただきます。

リモートでの御出席が８名、会場での御出席が10名、御欠席は阿部委員、園尾委員の２名となります。委員20名中18名の御出席をいただいておりますので、会議は成立となります。

当審議会の会議につきましては、町田市審議会等の会議の公開に関する条例第３条の規定により、原則公開となります。傍聴につきましては、広報及びホームページに日程等を掲載し、原則として事前に申込みを受け付けております。今後は、会議の進行に支障をきたさない限り、会議の冒頭から傍聴者を入場させます。

また、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で公開を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Ｗｅｂｅｘ上での音声、映像記録をさせていただきたく御了解のほどよろしくお願いをいたします。

続きまして、審議会の進め方、開催時期について御説明申し上げます。当審議会では、都市計画決定、都市計画変更など、１つの案件を事前協議と議案審議の都合２回で審議をしております。また、法律上は都市計画審議会で審議する必要はございませんが、委員の皆様にお伝えしたいこと、御意見をいただきたいことがあれば報告事項として取り上げさせていただくことがございます。

また、当審議会は原則として偶数月に定例会を開催をいたしますが、都合により前後の月に開催する場合がございます。基本的に審議会の最後に次の審議会の開催日時をお伝えさせていただきます。

続きまして、注意事項について申し上げます。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マイクへ近づいて御発言をお願いいたします。

採決は、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、よろしくお願いをいたします。

続きまして、傍聴人の入室となりますけれども、本日、傍聴人の申込みはございません。

続きまして、今回使用する会議資料の確認に移らせていただきます。リモートで御出席の委員にはメールで事前に御送付させていただき、会場の皆様へは、本日机上でお配りをさせていただいているのが、議事日程、議席表（第225回）、委員・幹事名簿の確定版となります。

加えて、本日の案件資料、資料１として黄緑色の表紙、「町田都市計画 住宅市街地開発整備の方針」、資料２として冊子状の「町田市境川団地地区まちづくり構想」及び、当日配

付資料１として、Ａ３サイズをZ折にさせていただいております「町田市都市計画区域区分及び用途地域等の一括変更（報告）」、以上になります。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。

なお、案件の説明時に説明資料をＷｅｂｅｘ上に表示をいたしますが、その際に、送付させていただいた紙資料や資料データも併せて御覧いただければと思います。

続きまして本日の議事でございますけれども、お手元の議事日程のとおり、住宅市街地の開発整備の方針〔東京都決定〕について事前協議を行った後、町田市都市計画区域区分及び用途地域等の一括変更、緩和型の特別用途地区の活用について、境川団地地区のまちづくりについての３件の報告を行います。

それでは会長、この後の議事進行をよろしくお願いいたします。

○会長　ありがとうございました。

それでは、第225回町田市都市計画審議会を開会いたします。

早速、議事に入ります。

先ほど説明がありましたように、事前協議が１件でございます。住宅市街地の開発整備の方針〔東京都決定〕についてでございます。

これにつきまして、まず、事務局から説明をお願いします。

○窪田幹事　本件につきましては、都市政策課長から御説明いたします。

○会長　御説明よろしくお願いします。

○岩岡都市政策課長　都市政策課の岩岡でございます。よろしくお願いいたします。

住宅市街地の開発整備の方針の改定について説明いたします。使用する資料につきましては事前にお配りしました黄緑色の表紙、資料１の「町田都市計画 住宅市街地の開発整備の方針」でございます。なお、本方針は東京都が決定するもので、４月８日付で東京都から意見照会が行われております。最終的な都市計画案につきましては、本年７月に予定させていただく、都市計画審議会にて説明いたします。

初めに、「住宅市街地の開発整備の方針」の位置づけについて説明いたします。前方のスクリーンを御覧ください。本方針は、都市計画法第７条の２に基づき、東京都が各都市計画区域について定めるものでございます。東京都では、2021年３月に改定した「都市計画区域マスタープラン」のほかに、都市再開発法に基づく「都市再開発の方針」、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づく「防災街区整備方針」、及び大都市地域に

おける住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法に基づく「住宅市街地の開発整備の方針」、この３つの方針を定めております。

町田都市計画区域においては、「都市再開発の方針」及び「住宅市街地の開発整備の方針」の２つの方針を定めており、今回改定を行うのが「住宅市街地の開発整備の方針」でございます。本方針は「都市計画区域マスタープラン」や「東京都住宅マスタープラン」との整合を図ることとされております。

次に本方針の策定の目的等について説明いたします。資料１では、項目１番になります。

本方針は良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランであり、住宅市街地に関わる土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の計画を一体的に行うことにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の関連事業の効果的な実施や、民間の建築活動等を適切に誘導することを目的として定めるものでございます。

次に、本方針の策定の効果について説明いたします。主な効果につきましては、①住宅まちづくりの推進に向けた都民、民間事業者、行政等の適切な誘導。②都市計画制度の円滑な適用。③住宅まちづくり事業と都市計画制度の総合的・一体的な展開。などがあり、これらにより町田市の住環境、住宅市街地の効果的、効率的な整備の推進を図ることとされております。

次に、本方針の位置づけ及び改定の目的について説明いたします。本方針は「東京都住宅マスタープラン」の内容に適合するよう策定することとされております。また、「都市計画区域マスタープラン」、「都市再開発の方針」、町田市の基本構想等と整合を図りながら策定されることとされております。今回の改定については、前回、2015年の改定以後に策定・改定されたこれらの計画との整合や、社会経済情勢の変化を踏まえながら見直しがされました。

次に、本方針の定める事項を説明いたします。定めるのは３点ございます。１点目は住宅市街地の開発整備の目標。２点目は良好な住宅市街地の整備または開発の方針。３点目は重点地区の整備または開発の方針となっております。

次に、本方針で定める事項に沿って、主な改定点を説明いたします。まず、住宅市街地の開発整備の目標でございます。資料１の項目２番になります。（１）実現すべき住宅市街地のあり方では、「都市計画区域マスタープラン」との整合を図るため、集約型の地域構造への再編などについて定められております。また、社会経済情勢の変化の反映として、住宅ストックの老朽化などの住生活をめぐる状況の変化や、新型コロナウイルス感染症の拡大を契

機として新たな日常に対応した住宅施策について定められております。また、（２）住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標では、「東京都住宅マスタープラン」で掲げる住宅政策が目指す10の目標との整合を図り、それぞれの目指す2040年代の姿が定められております。

次に、良好な住宅市街地の整備または開発の方針について説明いたします。資料１の項目３番になります。ここでは2017年９月に策定されました「都市づくりのグランドデザイン」における４つの地域区分及び２つのゾーンのうち、町田都市計画区域が属する多摩広域拠点域について、その特性と将来像を踏まえた都市づくりの視点との整合を図っております。

次に、重点地区の整備または開発の方針について説明いたします。資料１の項目４番になります。重点地区とは、住宅市街地のうち一体的かつ総合的に整備し、または開発すべき地区を言います。本地区は、原則として「東京都住宅マスタープラン」における重点供給地域のうち、計画的に住宅市街地の開発整備を行う地区を対象として、おおむね５年以内に都市計画決定、事業実施が見込まれる地区が選定されております。

町田市で定められた重点地区について説明いたします。前方スクリーン、または資料１の別表になります。東京都住宅マスタープランの重点供給地域などとの整合を図り、土地区画整理事業中の地区や、大規模団地など、計15地区が位置づけられております。

最後に、今後のスケジュールでございます。2021年12月１日から15日まで、都市計画法第16条の規定に基づく原案の縦覧が行われました。その後、１月に実施されました原案に関する公聴会につきましては、町田都市計画に関する意見はございませんでした。本年４月８日に東京都から都市計画法第18条第１項の規定に基づく区、市、町への都市計画案の意見照会があり、今後、７月に予定している町田都市計画審議会で審議いただく予定でございます。東京都では、本年６月に都市計画法第17条の規定に基づく都市計画案の縦覧、８月に都市計画法第18条第１項の規定に基づく意見照会の回答を経て、９月に東京都都市計画審議会で審議する予定でございます。その後、10月の都市計画決定を予定していると聞いております。

説明は以上となります。

○会長　ありがとうございました。

ただいまの説明に対して、委員の皆様から御質問、御発言はございますでしょうか。

○殿村委員　１点目は公社住宅とＵＲなどの分譲マンションの建替事業というのが明記されております。これはどのようなスケジュールと内容で計画をしているということになるのでし

ょうか。

○会長　今の件について、事務局からいかがでしょうか。

○村田住宅課長　分譲建替事業は各事業者のほうで実施していただくものでございまして、まだ、具体的に計画等が俎上に上っているというわけではございません。将来的に実施される段階においては、市としても、その実現に向けて手助けをしていくことを予定しております。

○会長　ありがとうございました。殿村委員、いかがでしょうか。

○殿村委員

　そうしますと、建替えの時期とかそういうことが今現在想定されているということではなくて、建替えを想定しているという位置づけですよね。拝見しますとＵＲの方は「住宅ストック再生」という表現になっていて、公社住宅の方は「建替」という表現になっていると思います。そして、分譲の団地についても「建替」というような住み分けになっているのですけれど、どのような考えで位置づけたのかという、考え方についてお聞きしたところですが。

○会長　ただいまの御質問について、事務局いかがでしょうか。

○村田住宅課長　ストック再生事業、建替事業につきましても、事業者の表現でございまして、具体的に、いつ建替え等が行われるというものを指しているわけではございません。

○会長　ありがとうございます。殿村委員、いかがでしょうか。

○殿村委員　御回答の意味がよく理解できないのですけれど、もう少し分かりやすくお答えいただければなと思いますが、あと、一度だけお願いいたします。

○会長　事務局いかがでしょうか。

○村田住宅課長　このストック再生や建替という表現につきましても、事業者であるＵＲさん、ＪＫＫさんのほうで管理する住宅がいずれ老朽化していくなかで建替えの必要性ということは認識をされておりますが、先ほども申し上げましたとおり、それがいつなのかは現時点において具体化しているわけではなく、こういうことが将来的に起こり得るということで、このような表現になっております。。

○会長　ありがとうございます。殿村委員、いかがでしょうか。

○殿村委員　分かりました。それで、目標が１から10まで掲げられておりますけれども、例えば目標10には、都市づくりと一体となった団地再生。多様な世代の生活の場ということで、団地を核とした地域コミュニティーをつくる、このように表現されて目標が定められており

ますけれども、多様な世代、小さい子どもからお年寄りまで、また、働く元気世代まで多様な世代が生活できる団地ということを目標としていると理解してよろしいでしょうか。

○会長　ただいまの質問に関して、事務局いかがでしょうか。

○村田住宅課長　委員の御指摘のとおりでございます。

○会長　ありがとうございます。殿村委員、いかがでしょうか。

○殿村委員　これで結構です。

○会長　ありがとうございます。続きまして、御質問、御発言ございませんでしょうか。

佐藤委員、お願いします。

○佐藤（伸）委員　住宅市街地の開発整備の方針について説明を受けましたが、これで重点地区の整備の方針というのは大体分かってきて、後ろの方の一覧表で概要等も分かるんですけれども、この重点地区から外れた開発行為というのは、今までと同じでいいということでしょうかね。その点、基本の「き」を教えてください。

○会長　ただいまの件につきまして、事務局いかがでしょうか。

○岩岡都市政策課長　あくまでも都市計画法に基づいた形で開発については運用をしていくよう考えております。

○会長　ただいまの御質問の回答について、佐藤委員、いかがでしょうか。

○佐藤（伸）委員　今までと変わらないということでよろしいんですね。

重点地区の開発行為については、何か特別な事情があるのですか。

○会長　ただいまのことについて事務局いかがでしょうか。

○岩岡都市政策課長　重点地区につきましては、一体的かつ総合的に整備し、また開発すべき地区ということで、重点地区外の地域については重点地区に倣った形で開発についても誘導していくよう考えております。

以上でございます。

○会長　ありがとうございます。ただいまの回答について、佐藤委員、いかがでしょうか。

○佐藤（伸）委員　結構です。

○会長　ありがとうございます。では、続きまして、浅利委員から御質問お願いします。

○浅利委員　今回は、東京都の検討を受けた資料の見直しということで受け止めておりますが、２の（２）のところで、住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に関する目標ということで10個掲げられて、今後の時代にマッチした内容というふうに思われますが、一方

で、資料の別表の４段目に、地区の整備または開発の目標ということで、15の重点地区に関する、それぞれの例として地区の整備または開発の目標というところを読みますと、前段で述べられている10の目標で、それぞれの各15の重点地区については、地域特性がいろいろ10個の目標の中でも濃淡があろうかと思います。そういうものが反映されているのかどうかというのは、この資料では読み取れてなくて、今後その辺を織り込んでいくのかどうかですとか、私個人としては、その辺を少し具体的に、この資料に文言として落とすのがよいのではないかというふうに考えておりますが、いかがでございましょうか。

○会長　ありがとうございます。ただいまの御指摘について、事務局いかがでしょうか。

○岩岡都市政策課長　先ほど、10の目標ということで定められたものを地区ごとに踏まえていったほうがよいのではないかということで御意見をいただきましたけれども、策定主体である東京都が表現方法等をブラッシュアップしていくものと考えております。

○会長　ありがとうございます。浅利委員いかがでしょうか。

○浅利委員　分かりました。目指すべきゴールみたいなところで、グランドデザインのところですので、かっちりしたものではなくても、10の目標が定められたうちの、どういうところを主に各地域で目指して行くのかというのは、少し文字に落として具体化されるのが良いかなというふうに思っておりますので、ぜひ、御検討のほどお願いしたいと思います。

以上です。

○会長　ありがとうございました。ほかに御発言ございませんでしょうか。

では、山下委員、お願いします。

○山下委員　多摩広域拠点域という地域区分ですけれども、町田市で言えば多くの団地はこの地域に含まれるということで、例えばここに出てくる公共交通の利便性が低い地域における新たな宅地化の抑制によるとか、今の実態とここの多摩広域拠点域に述べられている内容というのがかみ合っているのかという意味で、具体的に説明をしてもらいたいのですけれども。

○会長　事務局、いかがでしょうか。

○岩岡都市政策課長　この多摩広域拠点域につきましては、「東京都市づくりのグランドデザイン」の中の多摩広域拠点域として含まれておりますので、この中できちっと位置づけられております。

○会長　ただいまの回答について、山下委員さん、いかがですか。

○山下委員　ここに書いてあることからすると団地なんかは恐らく、さらに高度利用していくとか、そういうことによって、いい環境をつくり上げることで、逆に言えば交通不便地域であったり、まだ宅地化されてない地域の開発というよりは、こういったところに集約をしていくというようなイメージに思えたんですけれども、一方で、町田市内で考えると、むしろ、そういう交通不便地域をどういうふうに解消していくのかというようなことが課題であったり、議論されるケースが多いわけなんですが、さらにこの集約化をしていくようなイメージの場所だというふうに捉えて、これを読んだんですけれども、その点について、どういう認識なのか確認したいのですけれども。

○会長　ありがとうございます。事務局、いかがでしょうか。

○岩岡都市政策課長　この集約型の地域構造の再編ですけれども、山下委員からお話がありました、交通の不便地区ですとか、そういったものが必ずしも解消できるわけではないのですが、町田市としては、この集約型の地域構造を目指した形で進めていくというふうに考えております。

以上です。

○会長　ありがとうございます。山下委員、いかがでしょうか。

○山下委員　そうですよね。そうというか、集約型という場所をつくっていくというのは、さらに集約された地域、複合化された地域が、もっとできてくるというような意味合いなのか。つまり、より近い地域に集約化・複合化されたような地域が出来上がるということなのか。それとも、どちらかというと交通不便地域とか、あまり便利でない場所はさらに力を入れていかないので、こういったところに住んでくださいよというような意味合いに聞こえたわけなんですけれども。そういった意味で、どういうイメージなのかを確認したいと思ったのですが、これは色々な資料を読む中で確認をしていきたいと思います。

○岩岡都市政策課長　担当係長の方から、細かい内容について答えさせていただきます。

○会長　はい。担当係長お願いします。

○秋葉都市政策課担当係長　集約型の地域構造ということで、今回、重点地区に位置づけたところは、住宅市街地として計画的・集中的に整備をしていこうという場所でございまして、交通不便地区という考え方とは、また少し違うのかなというふうに思っていますが、今回、「都市づくりのマスタープラン」を改定した中で、拠点ですとか暮らしのかなめという形で複数の市内のエリアを位置づけておりますので、そういったところを集中的に集約型という

考え方で集約しつつ、今回のこの「住宅市街地の開発整備の方針」に位置づけた地区についても住宅市街地として、重点的に整備をしていく、そういうような考え方でございます。

○会長　ありがとうございます。ただいまの回答について、山下委員、いかがでしょうか。

○山下委員　具体的な地域の状況を見ると、団地なんかは一団地の住宅施設として形成されてきている場所なので、基本的には市内の中で考えれば利便性の高い、全国と比較してどうかとありますけれども、市内で考えると利便性の高い場所に位置をしているんじゃないかというふうに思うわけなんですが、そこの機能をさらに高めていくということで、市全体の利便性を上げていくということなのか。むしろ、人口が分散化する中で、それをもっともっと集約化していく中で利便性を高めていこうとするのかとか、その辺のことがイメージとしてよく分からなかったので、お伺いしたのですけれども。

○会長　係長、お願いします。

○秋葉都市政策課担当係長　例えばですけれども、団地につきましては、委員のおっしゃるとおり、一団地の住宅施設というものが指定されている団地が数多くございます。

こういったところは、このままでの建替えというのは、かなり不便だったりもしますので、必要に応じて事業者さんであるとか、居住者さんとも調整しながら、まずは地区計画への移行というところを目指していきつつ、将来的には、いろいろその地区、団地内で必要な機能をそこに集約していったり、複合化をしていったりということを検討していきたいというふうに思っております。まずは、その前段としての今回の位置づけというふうにお考えいただければと思います。

○会長　山下委員いかがでしょうか。

○山下委員　分かりました。ありがとうございます。

○会長　ありがとうございます。ほかに御発言いかがでございましょうか。

○会長　では、質疑応答は以上とさせていただきます。これにつきましては、次回、議案審議ということになりますので、よろしくお願いいたします。

では、続きまして、報告事項のほうに進みます。

報告事項として、まずは、町田市都市計画区域区分及び用途地域等の一括変更の報告でございます。これについて、まず事務局から説明をお願いします。

○窪田幹事　本件につきましても、都市政策課長から御説明をいたします。

○会長　了解しました。

○岩岡都市政策課長　都市政策課の岩岡でございます。町田市都市計画区域区分及び用途地域

等の一括変更について説明いたします。当日配付いたしました資料１及び前面のスクリーンを御覧ください。

まず、背景について説明いたします。2004年、平成16年に東京都及び区市町が実施した区域区分や用途地域等の一斉見直し以降、約18年が経過する中で、区域区分や用途地域等の境界の根拠としていた地形地物、例えば道路や河川等が新規の道路整備や拡幅整備等により変化し、都市計画図上の境界と現況地形とで、齟齬（そご）が生まれ、都市計画の運用に支障が生じてきております。

また、東京都は2017年９月に策定した「都市づくりのグランドデザイン」で示した都市像実現のため、東京都の用途地域等に関する指定方針及び指定基準を2019年10月に改訂しております。こうしたことから、東京都は地形地物の変更等に伴う区域区分及び用途地域等の変更に一括して取り組むため、2020年の１月に都内の区市町に対して、都市計画法第15条の２に基づく都市計画の案の作成依頼を行いました。これを受けて町田市では、区域区分及び用途地域等の一括変更の検討作業に着手しております。

次に、今回の一括変更の対象について説明いたします。一括変更の対象となるのは、東京都が定めた取扱方針で、地区計画を伴わずに用途地域が変更可能となる対象地区を示した、「地区計画を伴わない用途地域の変更の方針について」によるものを主としております。これらの方針では６つのケースが対象になりますが、検証の結果、町田市では対象１用途地域の境界の基準としていた地形地物が変更した、このケースに該当する変更のみとなりました。

対象となる事例について具体例を挙げて説明いたします。まず、左側の事例①②としまして用途地域の境界の基準としていた道路、図面上の黒色の点線で示した旧道路の部分が線形変更や道路拡幅などによって、図面上黒色の実線で示した現況道路のように形状が変化した地区において、赤色の実線のように用途地域の基準を変更いたします。

また、右側の事例③として、現在指定している用途地域の境界の位置や根拠が不明確となっている場合、近傍の地形地物である現況道路等に用途地域の境界の基準を変更いたします。

次に、今回の一括変更で、変更を検討している地区について説明いたします。変更を検討しているのは、図面で示している全27地区で、そのうち３地区が区域区分も変更を検討しております。区域区分変更の３地区については１番の相原町と４番の下小山田町、10番の野津田町となっております。

続いて、今回の一括変更後の対応について説明いたします。今回の都市計画変更は、地形地物の変更による用途地域等の境界の現況地形との齟齬（そご）、つまりズレを整理するものとなります。用途地域等の変更により、地権者の方々に直ちに改修等を行っていただく必要はございませんが、将来の建替えなどの際は変更後の用途地域等に適合した建築物にしていただく必要がございます。

最後に一括変更のスケジュールについて説明いたします。2020年に東京都からの変更原案の作成依頼を受け、2020年度から2021年度までの２年間で関係機関等と協議を行い、変更素案を作成いたしました。今後は、本年2022年５月から７月までに、素案に関する住民説明会の開催を予定しております。2023年度には、都市計画法第17条第１項の規定に基づく案の縦覧や、町田市都市計画審議会及び東京都都市計画審議会へお諮りし、2024年７月に都市計画変更の告示をする予定でございます。

説明については、以上となります。

○会長　ありがとうございました。以上の説明に対して、何か御質問、御発言はございますでしょうか。オンラインからはないようですが、会場はいかがですか。

○事務局　会場もございません。

○会長　では、以上の説明について、承ったということにさせていただきます。

では、続きまして報告事項の２つ目、緩和型の特別用途地区の活用についての報告でございます。これについて、まず、事務局から御説明をお願いします。

○窪田幹事　本件につきましても都市政策課長から御説明をいたします。

○会長　了解しました。お願いします。

○岩岡都市政策課長　都市政策課の岩岡でございます。緩和型の特別用途地区の活用について説明いたします。本日は、配付資料等はございませんので、スクリーンを使って説明させていただきます。

特別用途地区は、都市計画法におきまして、地区の特性にふさわしい、土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、用途地域の指定や補完して定めるとされております。また、建築基準法におきまして、建築物の制限または禁止に関して必要な規定は、地方公共団体の条例で定めること、また、国土交通大臣の承認を得て条例で建築物の建築に関する制限を緩和することができるとされております。町田市内の特別用途地区の事例としましては旭町の特別工業地区と玉川学園前駅周辺の文教地区を指定しており、建築できる建築物を制限しております。今年の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」では、資源を賢く使ってしなやかで多様性があるウォーカブルな都市の空間や機能を整えることを目指すという基本方針の下、公共施設の再編で複合化、多機能化を図っていくために特別用途地区の指定についても検討していくとしております。

2018年に策定いたしました「町田市公共施設再編計画」におきましては、再編に当たっての基本的な考え方として建物数を減らしながらも維持していく建物として、地域に必要なサービス・機能を維持していくために複合化、多機能化をするなど、多様なサービスや活動の拠点とするとされております。公共施設の大部分を占める小中学校などの教育関連施設は低層住居専用地域に多く立地していることから、複合化、多機能化を進めていくに当たって特別用途地区を活用して、地域ごとに必要なサービス、機能等を満足させるために建築物の用途等を制限または緩和していくことが必要と考えております。

「町田市都市づくりのマスタープラン」と同時に改定いたしました、「町田市土地利用に関する基本方針及び制度活用の方策」につきましては、特別用途地区の活用方針として特別工業地区、文教地区のほかに特別用途地区の類型として、（仮称）教育環境整備地区を新たに位置づけ、学校施設等の再編に伴い、地域の実情等に応じて周辺住宅地への影響に十分配慮しながら、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地区について指定すると定めております。また、（仮称）教育環境整備地区の指定基準といたしましては、中学校給食センター及び公益関連施設等の複合化、多機能化を図る地区で、建築物の用途等を規制緩和する場合は（仮称）第一種教育環境整備地区に、建築物の用途等を規制・強化する場合は（仮称）第二種教育環境整備地区に指定すると定めております。さらに、学校施設等の集約に合わせて複合化・多機能化を図るため、建築物の用途等を規制緩和する場合は、（仮称）第三種教育環境整備地区に指定すると定めております。

2021年５月に策定した「町田市新たな学校づくり推進計画」におきましては、市立学校施設整備の基本理念の中で、市民生活の拠点づくりの基本理念として、市民が交流し活動する愛着ある地域拠点となるような環境を整備すること、そして、愛着ある地域拠点施設とするための多機能化や複合化を検討することなどが位置づけられております。

これらの計画等を踏まえまして、新たな学校づくりにおける第一段階として、食を通じた教育拠点として、健康増進拠点整備を目指し施設の多機能化・複合化を図っていくため、特別用途地区を活用していくものでございます。まずは、中学校給食センター整備の予定地となっている旧忠生第六小学校跡地に特別用途地区（仮称）第一種教育環境整備地区、東光寺公園に特別用途地区（仮称）第二種教育環境整備地区を活用していくことを検討しておりま

す。

また、もう１つの建設候補地となっている金井スポーツ広場につきましては、暫定設置となるため、建築基準法に基づく許可制度を活用する予定でございます。

都市計画及び建築基準法に基づき定める制限内容といたしましては、地区区分として（仮称）教育環境整備地区を第一種と第二種に分け、建築物の用途制限等を緩和する場合に第一種を、強化する場合に第二種を指定いたします。建築基準法では、地区区分に応じて制限の内容を定めます。第一種では、給食センター等の建築ができない用途地域の場合に、周辺環境に配慮した敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度などを定め、建築物の用途制限を緩和いたします。

第二種では、給食センター以外の工場用途が建築できないようにするとともに、周辺環境に配慮した制限を定め、建築物の用途制限を強化いたします。

最後に、今後の都市計画手続のスケジュールについて説明いたします。緩和型の特別用途地区の決定には国土交通大臣の承認が必要となるため、６月頃に国土交通大臣の承認申請を行う予定でございます。国土交通大臣の承認を得た後、都市計画法に基づく手続を進める予定でございます。都市計画審議会へは本年の10月と12月の審議会にお諮りし、御審議いただく予定でございます。

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、ございますでしょうか。それでは、宇於﨑委員さん、お願いします。

○宇於﨑委員　宇於﨑です。特別用途地区を活用していこうという趣旨は分かりました。

今、お話を伺っていると、どのくらいの規模感、面積でかけるのかがよく分からなくて、小学校の跡地をという話を聞くと、敷地単位で地区がかかるのかと疑問に思えたものですから、どれぐらいのスケール感を考えているか教えてください。

以上です。

○会長　ただいまの質問に関して、いかがでしょうか、事務局から。

○岩岡都市政策課長　例えば学校跡地であれば、学校の敷地内の中の大きさということで考えております。

○会長　ありがとうございます。宇於﨑委員さん、どうですか。

○宇於﨑委員　特別用途地区というスケール感が一つの学校敷地単位というと、僕なんかは感覚的になじまないんですけれども、今回の運用はそのようにしていくということで了解すれ

ばよろしいですね。

以上です。

○会長　ありがとうございます。ちょっとスポット的であるということですね。ありがとうございました。ほかに御質問いかがでございましょうか。

○会長　では、会場で佐藤委員、お願います。

○佐藤（伸）委員　１点だけ、教育環境整備地区ということで、これは都市計画図なんかに、反映してくるということですよね。スポット的につくるといっても、そこは都市計画図には反映させてくるのか教えてください。

○会長　課長、お願いします。

○岩岡都市政策課長　反映させる予定でございます。

○佐藤（伸）委員　分かりました。

○会長　ありがとうございます。ほかにいかがでございましょうか。

○薬袋委員　薬袋でございます。

○会長　薬袋委員お願いします。

○薬袋委員　適宜、いろいろ柔軟な対応をしていくというのはいいことだとは思うんですけれども、特に給食センターのようなものをつくるとなると、例えばトラックの出入りですとか、先ほど、音の話はありましたけれども、交通環境、それから臭いとか、音、それから時間ですね。相当早朝から稼働するんではないかと思うんですけれども、そういったことについて、具体的にどういう内容をかけていくのかというのは、どこでどんな形で審議されるんでしょうか。

○会長　ありがとうございます。今の件について、事務局からいかがでしょうか。

○岩岡都市政策課長　周辺の敷地からある程度の距離を取るような形で考えておりますのと、あと、トラックの出入口につきましては、そういった形できちっと交通環境も見ながら、しっかりと渋滞しないような形で考えていきたいというふうに、今のところ考えております。

以上でございます。

○会長　薬袋委員、どうですか。

○薬袋委員　すみません、今の御回答の内容、あまりよく分からなかったんですけれども。伺いたいことは、具体的にどこで誰が審議して、東京都に向けての提案していくのか。どこで承認されるのか。それこそ、地域の方の御理解をちゃんと得られるのかという辺りがとても気になるのですが、いかがでしょうか。

○会長　ありがとうございます。今の件に関して事務局、いかがでしょうか。

○岩岡都市政策課長　都市計画法に基づく制限を定めますので、その中で、また地域の方にもきちっと御説明して理解していただきながら進めていくというふうに考えております。

以上でございます。

○会長　薬袋委員、いかがですか。

○薬袋委員　例えば６月に提案をするって具体的な日程が出ていましたけれども、ここに向けて、いつ住民の方に説明するのかとか、あるいは都計審では議論されずに、このままいくということなのかというのが、気になりまして。今もとてもざっくりとして、住民に配慮したものを提案しますとありましたけれども、正直なところ、今のままでオーケーとは言えないです。今のではあまりにも情報が足りなくて、適切であるかということを、私がに賛同したとは到底言えないなというふうに思ったんですが。

規制緩和するってとても大きいことで、住民の方にとっても負担が大きいですし、私は給食センターについて具体的にあまり知らないんですけれども、想像するに、相当数の乗用車ではなくトラックが出入りするということは、かなり地域の環境に対して大きな負荷がかかることだと思うので、都計審がそういうことを議論する場なのであれば、きちんとここへ具体的に挙げていただければなと思うんですけれども。

○会長　今の件、事務局、いかがでしょうか。

○岩岡都市政策課長　具体的な建築計画の中で住民の方に説明をさせていただきながら、そういった車の出入りとか、臭いなどにつきましては、その中できちっと説明をさせていただきたいというふうに考えております。

都市計画審議会の中で議論するというよりは、具体的な建築計画に入った段階で住民の方に説明していくものと考えております。

以上です。

○会長　薬袋委員、いかがですか。

○薬袋委員　分かりました。審議会としては、「緩和をすることを認めます」ということまでをここで議論をして、具体的にどんなものになるのかということは、個別に住民の方とやり取りをされるという以上のことは、もうお任せするという立場ということですね。

○会長　今の御質問に対して、事務局いかがでしょう。

○岩岡都市政策課長　今回は報告という形にさせていただきましたので、次回、事前協議の中で、もう少し詳しく説明をさせていただくというふうに考えております。

以上でございます。

○会長　ありがとうございます。

では、今の薬袋委員からの御質問は非常に重要なことなので、ぜひ、事前協議のときに具体的に市としてどう考えるのかということについて御説明をいただければというふうに思います。今、薬袋委員が御質問になった件というのは、実は、建築審査会で非常に毎回問題になっていることで、給食センターにすると工場扱いになって、建築審査会で用途の例外許可をするときに今の件が非常に問題になって大丈夫でしょうかと、確認をするということですね。その観点から、薬袋委員が御発言をされたというふうに理解いたしましたので、どういうふうに市として考えるのかということについては、ぜひ、市として事前協議のところで、御説明をいただければというふうに思います。よろしゅうございますでしょうか。

○岩岡都市政策課長　はい。

○会長　ありがとうございます。ほかに御質問、御発言、ございませんでしょうか。

○山下委員　事前協議のときにと、今お話が出ましたので、そのときでもいいのですけれども、今のお話を聞いていて、例えば、工場になるということなのですけれども、ごみ処理施設なんかであれば、別の法律があって、そこでの管理という、そこでのきちっとした対応というのがされるんだと思うんですが、例えば、今回の給食センターで言えば排水処理なんかもかなり大きな課題になってくるというふうには聞いているんですが、こういう大規模調理施設の場合の法律の適用、どういった法律で議論していくような話なのかとか、規制をかけていく話なのかとか、そういった立てつけというのはどうなっているのかは一応確認をして、いずれにしても、事前協議のときに御説明いただければと思うんですけれども。

○会長　ありがとうございます。今の件、事務局、よろしゅうございますか。事前協議の席等で、それについて、今の排水等も含めて、どういう考え方になっているのかということについて御説明いただくということでよろしいですか。

○岩岡都市政策課長　山下委員からもお話がございましたが、事前協議の中でしっかりと話をさせていただくその前に、地元の皆様方にはきちっと話をさせていただいてから、事前協議に諮ろうと思っておりますので、現段階で排水がどうというところは、今のところは、まだはっきりしておりません。

以上となります。

○会長　はい、了解いたしました。ほかはいかがでございましょうか。

○会長　では、今回の報告については以上をもって、報告事項は承ったということにさせてい

ただきます。

続きまして、境川団地地区のまちづくりについての報告ですね。これにつきまして、事務局から御説明をお願いいたします。

○神蔵幹事　境川団地地区のまちづくりにつきましては、企画政策課公共施設再編担当課長より御説明申し上げます。

○会長　お願いします。

○田中公共施設再編担当課長　政策経営部企画政策課公共施設再編担当課長、田中と申します。よろしくお願いいたします。このたび、木曽東にございます教育センターの複合化を契機といたしまして、境川団地地区の再生を推進するため、まちづくりの目標実現に向けた方策などを示す、「町田市境川団地地区まちづくり構想　多様な人が集い、地域の魅力を育むまちづくり」を策定いたしましたので、構想の概要や具体化に向けた都市計画変更の今後の予定などを報告させていただきます。

まず、初めに構想策定の経緯と目的について御説明いたします。お手元の資料４ページ目を御覧ください。境川団地地区内にございます境川住宅は、町田市の木曽東に位置する約17.3ヘクタール、2,238戸の団地でございます。この地区は都市計画法上の「一団地の住宅施設」により、建築物の用途、位置などが厳格に定められております。しかし、団地入居者の高齢化、世帯構成の変化、ＪＲ古淵駅の開業や都市計画道路の整備など、団地供用開始当初からの周辺環境が変わってきております。このような変化に柔軟に対応し、境川団地地区の課題への対応と魅力向上を目指すため、まちづくり構想を策定し、都市計画を変更してまいります。なお、策定に当たりましては地域の住民の皆様や団地事業者などの関係者の御意見を伺うとともに、市民意見募集を実施しております。

続いて、資料５ページ目を御覧ください。構想の位置づけでございます。「まちだ未来づくりビジョン２０４０」を受け、各関連計画との整合や連携を図っています。特に今年2022年３月策定の「町田市都市づくりのマスタープラン」では、境川団地地区中央部の商業施設や教育センターを含む地域を「暮らしのかなめ」の１つとして位置づけ、周辺住民の日々の暮らしや多様な活動を支える都市機能の維持・育成を必要とする地域としております。また、同じく「都市づくりのマスタープラン」において、団地の再生に当たっては、多様な都市機能や多様な種類の住宅などの誘導、緑豊かなオープンスペースの確保により、「住む」だけではなく、「働く・交流する・活動する」まちへの再生を図るとしており、本構想はこの考え方に基づき策定したものでございます。

続いて、資料６ページを御覧ください。本構想では、境川住宅及び教育センターを含む地区を境川団地地区と称し、対象の区域と定めております。本対象区域の面積は約23.4ヘクタールとなっております。

続いて、まちづくりの目標について御説明いたします。資料の10ページ目を御覧ください。

まちづくりの目標でございますが、本構想のサブタイトルでもあります「多様な人が集い、地域の魅力を育むまちづくり」としております。また、まちづくりの方向性につきましては、①便利でにぎわいのあるまち、②安心して暮らせるまち、③楽しく交流できるまち、④身近な自然を活かしたまち、の４点をお示ししております。

続いて資料の11ページ目を御覧ください。先に下段の将来像について御説明いたします。

まちづくりの目標や方向性が達成された姿を表す楕円形の図となっております。「多様な人が集い、地域の魅力を育むまち」という目標を囲むように、その構成要素をオレンジ色の小さな楕円形でお示ししております。

続いて11ページの上段にお戻りください。まちづくりの進め方でございますが、東京都住宅供給公社とともに、段階的に進めてまいります。まちづくりを進めるに当たり、境川団地地区をセンターゾーンと住宅ゾーンの２つにゾーニングいたします。教育センター及び既存商業施設を含む境川団地の中央部を境川団地地区のセンターゾーンとして位置づけます。センターゾーンを中心とした賑わいづくりとコミュニティーの形成をステップの１とし、住宅の段階的な再生とグリーンネットワークの整備をステップ２としております。

続いて、整備方針でございます。資料の12ページから14ページ目にかけてでございます。

まず、ステップ１といたしまして、①のセンターゾーンにつきましては、幹線道路を挟んだ２つのエリア、教育センターのある北エリアと商業施設や住宅棟のございます南エリア、これらを連携させながら賑わいを創出いたします。同時に高齢化や多様化するライフスタイルに応じた「暮らしのかなめ」としていくために、商業・業務、教育、医療、福祉、交流機能など複合的な土地利用への転換を行います。その後、②の道路・公園や、ステップ２として①住宅ゾーンの整備、②グリーンネットワークの整備を段階的に進めてまいります。

最後に今後のスケジュールでございます。都市計画の変更について御説明いたします。具体的なスケジュールといたしましては、まず、都市計画法に基づく手続に入る前に、この５月に境川団地地区住民などを対象とした説明会を開催し、まちづくり構想の策定と、今後のまちづくりについて御説明する予定でございます。その後、都市計画法に基づく手続を進め

まして、11月頃の都市計画決定告示を目指してまいります。

報告は以上でございます。ありがとうございました。

○会長　ありがとうございました。ただいまの報告につきまして、御質問、御発言いかがでございましょうか。

○会長　佐藤委員お願いします。

○佐藤（伸）委員　この冊子の４ページ、構想策定の経緯の中の（３）なんですけれども、団地地区内の教育センター建替えを含む公共施設再編に向けた動きという中で、このことを特化して２月に教育センター複合施設整備基本計画策定等支援業務の委託ということで、プロポーザルをしていますよね。これの整合性を説明してください。

○会長　お願いします。

○田中公共施設再編担当課長　今、御質問いただきました教育センターの複合施設の整備基本計画のプロポーザルとの整合という点でございます。今回、このまちづくり構想につきましては、この地区全体の将来像、まちづくりの目標、実現などをお示ししているものでございます。今年２月に公表いたしましたプロポーザルにつきましては、このうちのセンターゾーンの北地区、教育センターの敷地について、新しい複合施設をつくるための基本計画を策定するための業務委託となってございます。

説明は以上でございます。

○会長　佐藤委員さん、いかがですか。

○佐藤（伸）委員　それは、ここの４ページの（３）のところで分かるんですけれども。

ここに入る機関の選定については、どういう根拠で、そしてどこで選定したのか教えてください。

○会長　事務局いかがでしょうか。

○田中公共施設再編担当課長　今、御指摘いただきました、ここに入る機能といたしましては、教育センターに「子ども発達センター」と「わくわくプラザ町田」の２つの公共施設の機能を複合化することとしております。こちらにつきましては、2021年度にこちらの構想とは別に、町田駅周辺公共施設再編構想という、公共施設の再編を進める構想を策定してまいりました。その中で御意見をいただきながら、ここに複合化するということを合意形成しながら進めてきたところでございます。そちらにつきましても、こちらと同じく、昨年12月から１月にかけて市民の皆様の御意見をいただきながら策定に進んできたところでございます。

以上でございます。

○会長　佐藤委員、いかがでしょう。

○佐藤（伸）委員　分かりました。結構です。

○会長　はい、ありがとうございます。

では続きまして、市古委員お願いします。

○市古委員　すみません。都立大の市古です。毎回、こういうことを聞くので申し訳なく思っているんですが、今日の資料の13ページ、複合化ということで、持って来る施設機能の図があるわけですけれども、この複合化を図る移転先の敷地の境川の想定浸水がどれくらいで、かつ、それに対してわざわざ、子ども発達センターを移転させてくる、ここに対する安全性をどのように担保していくか、その辺りのお考えについて御説明いただければと思いました。

○会長　いかがでしょうか。今の件。

○田中公共施設再編担当課長　今、手元に浸水想定等をお持ちしておりませんで大変恐縮でございます。今後、今年度基本計画を策定いたしまして、その中で具体の配置などについてもしっかりと検討してまいります。その中で御指摘いただきました点も含めてしっかり安全性に配慮して設計等進めてまいりたいと思います。以上でございます。

○会長　市古委員、いかがでしょうか。

○市古委員　恐らく確認をいただくと、３メートル以上５メートル未満で、これをどう安全性を確保するのかというときに、ハード面、ソフト面の両面から、かつ、くれぐれもソフト面だけに頼らないような形で、かつ、ハード面をつくるときにただ単に建築の制限やデザインの制限として考えるのではなくて、５メートル以上のところに子ども発達センターを置いていくということで、それをやっぱり、いい建築をつくっていくという方向でいろいろ御検討いただければと思っております。

以上です。

○会長　ありがとうございました。浸水の予想が出されているという前提でそれをちゃんとよけられるように、ハードウェアもきちんと考えて、なおかつ、それが建築上無粋なことにならないように、機能上、せっかく盛り込もうとしている機能を阻害しないようにということに、ちゃんとあらかじめ考えてくださいねということですね。

ありがとうございます。では、今の件、事務局何かコメントありますか。

課長お願いします。

○田中公共施設再編担当課長　御指摘の点を踏まえて、しっかりと検討してまいりたいと思います。ありがとうございます。

○会長　よろしくお願いいたします。ほかに御発言、いかがでしょうか。会場も大丈夫ですか。

○会長　では、内田委員からお願いします。

○内田委員　ありがとうございます。この件については２点、述べさせていただきたいと思います。印象として、この報告書は分かりやすいものだなと思いまして、御担当の工夫とか、調整の成果が感じられました。疑問等を持ちましても、すぐコラム等で疑問点が解消されましたし。

拝見しまして、教育センター複合化のコラボレーションする民間サービスということに大変興味を持ちまして読み進めたんですけれども、14ページにコラムがありまして、ここに簡潔に記載をされていましたので安心しました。

ただ、１点気になるのは、アンケートを取られているんですが、市民の要望と事業者の施設の提供可能性との間に、やや乖離があるということが気になりました。市民のアンケート要望には、「病院クリニックを含む」とあるんですが、事業者のほうには、そういったものがありませんでした。さらに、両者に共通だったのは、子ども施設とか高齢者向け施設、それから商業施設というのが両方とも含まれていたんですけれども、これは、近隣との競合問題という可能性もあると思うんですね。近くには古淵等の大型店舗もあります。

また、市民要望の中に「病院・クリニック」と書いてあったようなんですが、その規模ですとか内容、高度医療を求めるとか、緊急対応とか、市民のニーズも様々だと思うんですが、また、周辺との兼ね合いとかということで、私は市民委員として、市民アンケートをしていただいてよかったなと思っておりますけれども、今後、この市民のニーズを本件事業にうまく反映させていただけるかなということで、引き続き注視させていただきたいと思うことが１点目でございます。

２点目が、手短にまいりますが、質問も含むことなんですが、このセンターゾーンの敷地の貸出方法と、それから複合化施設についての質問と確認です。この中に、「教育センター複合化で使用しない敷地は民間事業者へ貸出し」と13ページに記載されています。貸出方法をどのように想定されているんでしょうか。指定管理者制度とかＰＦＩとかいろいろとございますが、いずれにしても公有地の活用ですので、公共が関与していくということだと思うのですが、これが質問でございます。

実は、先日、現地を私も訪れてみました。気づいたのは、このセンターゾーンですけれども、団地建物以外で見ますと、現有施設が小規模であるということ。学校の旧校舎の部分と、商業施設といってもドラッグストアが簡単にあるだけということ。一方で敷地が非常に広大だなと。旧校庭はほぼ空き地で、一部駐車場で使用されているということであります。

主要道路沿いの広大な角地の部分でもありますので、非常に価値ある部分だと思いますので、有効活用ということで、複合施設とか、あと貸出先への誘致施設とか、あるいはオープンスペースみたいな可能性もあるのかなと思いまして、いずれにしても市民の関心事だと思いますので、ちょっと気づいたことでございます。

それから、もう１点、ちょっと長くなりましたけれども、南北エリアの南エリアでコワーキングスペース、コミュニティーカフェと書いてございますが、これも民間公共地区の複合施設を何か連想させるんですが、これも別途指定管理者制度とか、そういういわゆる民活的なものを考えていらっしゃるんでしょうか。

以上、貸出方法の質問ですが、いずれにしましても、複合化とか多機能化というのは、成功の鍵というのは各施設の親和性といいますか、組合せしてなじむかどうかということだと思います。１足す１が２以上になる。３、４、５になる。いわゆるシナジー効果が期待できるかということだと思いますので、こういったこと引き続き注目されると思いますので、勉強させていただきたいと思います。

長くなりましたが、以上、質問も含めて以上でございます。

○会長　ありがとうございました。ただいまのコメントは質問も含まれていますけれども、それに対して事務局から、いかがでしょうか。

○田中公共施設再編担当課長　ありがとうございます。御指摘いただいた１点目の土地の貸出方法でございます。こちらにつきましては、現時点での想定では定期借地権方式を導入して貸出しをする想定をしているところでございます。２点目、御質問いただきました南エリアのコワーキングスペースですとか、テレワーク可能なスペースについてどういった手法でというところ、こちらにつきましては、建物の所有が東京都住宅供給公社が所有しているエリアでございますので、そちらのほうで貸出等々される予定ということで承知をしているところでございます。

以上でございます。

○内田委員　分かりました。理解できました。

○会長　ありがとうございます。続きまして、殿村委員お願いします。

○殿村委員　７ページの現状と課題というところで、現在の境川住宅の居住者の世代構成とか、あるいは年代別構成が示されております。これを見ると60歳以上の方が半数以上。それから一人世帯が半分以上というふうになっているんですが、つまり、この構想を進めていくに当たって、どういった世代構成、年代構成を目標としているのか、その辺は考えに入れた構想なのでしょうか。

○会長　世代構成、これについていかがでしょうか、事務局。

○田中公共施設再編担当課長　今、課題として単身世帯が多いですとか、60歳以上の方々がそれぞれ半数を占めていることを課題として認識しております。そちらについては、住宅供給公社のほうで、今後の社会ニーズですとか、多様なライフスタイル、ライフステージへの変化が対応できるような形にしつらえを整えてもらうなどして、多様な世代の方々にお住まいいただき、多様な人が集えるような地域となるようにということで、将来像を策定させていただいているところでございます。

○会長　ありがとうございます。殿村委員、いかがでしょうか。

○殿村委員　今、お話があった将来像の表題と言いましょうかね。ここに書かれているように「多様な人が集い」と、「集い」という言葉が、非常に微妙な言葉だなと思います。つまり、そこに住宅ゾーンに住んでいる方々が本当に住みやすいまちにしていく。そのためには、どういった人たちに住んでもらうかということが、この構想の中に必要なのだろうと思います。

とりわけ、子育て世代があまりにも少な過ぎますよね。で、そういう点では、将来を考えたときに、もっと子育て世代に視野を当てた構想の検討が必要なのではないかと思います。

教育センターのところは、町田市全体の課題を担う場所ですし、この地域のということには必ずしもなってないと思うんですね。という点で何か課題としていることについて、考えをお聞かせください。

○会長　ありがとうございます。この件については、事務局いかがでしょうか。

○田中公共施設再編担当課長　ありがとうございます。今、団地供給者である東京都住宅供給公社においても、子育て世代が少ないということは承知をされているところでございます。

その中の取組といたしましては、14ページのコラムでもあるのですが、既に東京都住宅供給公社のほうで、一番下、「取組」と書いておりますところ、真ん中のところでございますが、近居サポートということで、育児に奮闘中の子育て世代を手助けしたいというようなこともあって、こういうサポートをするようなことも含めて、優先的に公社の住宅を紹介され

ているということで、子育て世代の方々も住みやすいような住宅を供給をされているということで承知をしているところでございます。そういったことも見守りながら、まちづくりを進めてまいりたいと考えております。

以上でございます。

○会長　ありがとうございます。殿村委員、いかがでしょうか。

○殿村委員　この程度だとちょっと不十分だなと。もっと抜本的な対策が必要ではないかということは、意見として申し上げたいと思います。

○会長　ありがとうございます。ただいまの意見、承りました。

ほか、御発言いかがでございましょうか。

山下委員、お願いします。

○山下委員　整備方針であるということ。まだ、この後協議ができる機会はあるということなので、そのときでいいですけれども。いわゆる境川団地の方々にお話を聞くケースと、やはり木曽地区全体の方々にお話を聞くケースの２通りで、大分私もヒアリングはしてきたんですが、一つは木曽地区全体でお話を聞くと、非常にここの場所がいいということで、古淵駅も近くに、後でできたということで、非常にターミナル機能というものが、何らかの形であったほうがいいのではないかということが、非常に多く意見としてございました。そういった意味では、整備方針の中で、そういう余地があるのかどうなのかということについて、今後の中で確認をさせていただきたいと思いますけれども、今日のところは、私のほうでお話をするだけにとどめたいと思いますので、よろしくお願いします。

○会長　事務局、いかがでしょうか。

○田中公共施設再編担当課長　今、御意見いただいたところも含めまして検討してまいりたいと思います。ありがとうございます。

○会長　ありがとうございました。山下委員いかがですか。大丈夫ですか。

○山下委員　大丈夫です。

○会長　ありがとうございます。ほか御発言いかがでしょうか。

○会長　渡辺委員お願いします。

○渡辺（厳）委員　この教育センターの土地というのは、震災時の避難施設として位置づけられていると思うんですけれども、今後この計画が進んでいくに当たって、その位置づけは変わっていくのかどうなのかという１点だけ御確認させてください。

○会長　ただいまの件について、事務局いかがでしょうか。

○田中公共施設再編担当課長　震災時の避難施設として位置づけられている機能については、しっかりと確保してまいりたいと考えております。

以上でございます。

○会長　ありがとうございます。しっかりと確保ということですね。

ほかいかがでございましょうか。

○会長　非常に重要な論点が幾つか出されたかと思いますので、ぜひ事務局のほうでも御検討方よろしくお願い申し上げます。

では、以上で説明を承ったとさせていただきます。本日議題として用意されているものはこれで以上でございますね。

では、続きまして事務連絡に移ります。事務連絡はいかがでしょうか。事務局どうでしょう。

○窪田幹事　すみません。先ほどの緩和型の特別用途地区の活用についての報告について、若干補足をさせていただければと思いますがよろしいでしょうか。

○会長　お願いします。

○窪田幹事　今回の報告につきましては、給食センターを建設するに当たっての都市計画法上の特別用途地区として、教育環境整備地区を指定しまして、それ以外に建築物についての強化、緩和、それ以外は敷地面積の最低限度等を定めていくというようなものとなっております。

当然のことながら、この内容につきましては、周辺の住民の方には説明会を実施した後に、次回９月頃、本審議会において事前協議をさせていただくというようなことになっております。

また、先ほど、何名かの委員さんのほうからお話がありました、例えば車両の交通ですとか、排水、臭いとか、それにつきましては、まだ具体の建築計画は当然のことながら、この都市計画の決定の段階では何もまだ決まっておりません。この都市計画の決定後に具体の関係法令に従って設計をしていくというような段階になりますので、先ほどのお話があった交通、排水、臭い等につきましては、当然、建築段階において周辺の住民の方々に説明を行って進めていくような形になりますので、よろしくお願いいたします。

以上です。

○会長　ただいま、補足説明をいただきました。よろしゅうございますでしょうか。

では、事務連絡について事務局よりいかがでしょうか。

○事務局　それでは、事務局より事務連絡をさせていただきます。本日、事前協議に使用いたしました黄緑色の表紙の「町田都市計画住宅市街地開発整備の方針」につきましては、次回も使用いたしますので、お持ちいただきますようお願いを申し上げます。

次回６月定例会は、案件調整の結果、中止とさせていただきまして、８月定例会を前倒す形で７月29日金曜日午前10時からの開催とさせていただきます。開催通知と資料については、追ってこちらからお送りをいたします。

事務局からは以上です。

○会長　ありがとうございました。

会長からでございますが、完全に技術的な話なんですが、やや会場での発言がマイクと発言される方の距離で、音量が不安定になることがございましたので私のほうでも事務局と御相談をさせていただいて、ちょっとマイクの位置を工夫するとか、そういうことを次回までに考えさせていただければというふうに思いますが、事務局よろしゅうございますか。

○事務局　申し訳ございませんでした。次回に向けて事務局で検討したいと思います。

○会長　いやいや、この件は常にどこでも問題になることでございますので、みんなで解決していかないといけないという社会的な課題ですので、ぜひ御協力よろしくお願い申し上げます。

○事務局　よろしくお願いいたします。

○会長　ありがとうございます。ほか、よろしゅうございますでしょうか。では、新年度、１回目から非常に活発かつ重要な論点をいろいろお出しいただいて、誠にありがとうございました。

２年間、この調子で結構長時間お付き合いいただくこともあろうかと思いますけれども、どうぞよろしくお願い申し上げます。

では、以上をもちまして第225回の町田市都市計画審議会を閉会させていただきます。

どうもありがとうございました。