第２２９回

町田市都市計画審議会

２０２３年１月２６日

町田市都市づくり部都市政策課

第２２９回　町田市都市計画審議会　会議録

開催日時：２０２３年１月２６日（木）午後２時３０分～午後４時１３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、宇於﨑職務代理、阿部委員、中西委員、
草薙委員、松永委員、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（代理）、島貫委員（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）、荻原幹事（下水道部長）

説明員　岩岡都市政策課長、荒木地区街づくり課長、深澤道路政策課長、
柘植野都市政策課多摩都市モノレール推進室長

案件担当職員　４名

事務局職員　１０名

公開又は非公開：公　開

傍 聴 者：　０名

議　　題：【議案審議】

＜鶴川駅南地区関連＞

議案第６５６号　町田都市計画地区計画の変更について（町田市決定）
（鶴川駅南地区地区計画）

議案第６５７号　町田都市計画用途地域の変更について（町田市決定）

議案第６５８号　町田都市計画高度地区の変更について（町田市決定）

議案第６５９号　町田都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（町田市決定）

議案第６６０号　町田都市計画道路の変更について（町田市決定）
（町田都市計画道路３・４・２７号小川成瀬線）

【報告事項】

１．町田都市計画区域区分及び用途地域等の一括変更について（報告）

２．事前都市復興に関する取組について（報告）

３．町田駅周辺整備の取組について（報告）

○事務局　定刻になりましたので、第229回町田市都市計画審議会を始めさせていただきます。

まず初めに、本日の新型コロナウイルス感染症予防対策について申し上げます。

会場へお越しいただいた皆様は会議中はマスクを着用していただき、発言の際も着用したままでお願いいたします。会議中は換気のため、出入口の扉を開けたままとさせていただきます。

続きまして、リモートで御出席いただいている皆様へ申し上げます。

まず、現時点でWebexの動作について不具合などございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

次に、注意点になりますが、会議中はWebexのマイクをオフでお願いいたします。発言時はマイクをオンにして御発言いただき、発言後は再びマイクをオフに戻していただきますようお願いいたします。

続きまして、会場及びリモートの皆様全員へ申し上げます。

質疑につきましてはお名前を必ず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いいたします。

採決については、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、よろしくお願いいたします。

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Ｗｅｂｅｘ上での音声・映像を記録させていただきますので、御了解のほどよろしくお願いいたします。

開会に先立ちまして、町田市都市計画審議会条例第２条に規定する委員の変更について御紹介いたします。

前回、第228回の冒頭で、町田警察署長の人事異動に伴う委員の変更について委嘱依頼中と御紹介させていただいておりましたが、この度正式に委嘱手続が完了したことを御報告させていただきます。

なお、本日、町田警察署からは代理で交通課長の大沢様にリモートにて御出席いただいておりますため、委嘱書の交付については簡略化させていただき、後日郵送と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。

まず、本日の定足数を御報告いたします。

リモートで御出席の委員が９名、会場での御出席が８名。御欠席の委員は、薬袋委員、市古委員、園尾委員の３名になります。委員20名中17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。

また、傍聴人については、事前の申込みはございません。

続きまして、本日使用する資料の確認をさせていただきます。

リモートで御出席の委員の皆様には、メールで事前に送付させていただいております。会場にて御出席の委員の方へ本日新たにお配りしているのが、議事日程、議席表、委員・幹事名簿、当日配布資料１「森野住宅周辺地区まちづくり構想」となります。それに加えまして、前回の事前協議で使用いたしました、表紙が水色の第288回資料３「鶴川駅南地区関連（町田市決定）」、第228回当日配布資料２「鶴川駅周辺再整備基本方針【概要版】」、第228回当日配布資料３「鶴川駅周辺まちづくりにおける事業」、表紙が水色の第228回資料４「町田都市計画道路の変更について（町田市決定）（町田都市計画道路３・４・２７号小川成瀬線」。

そのほか、今回の委員宛開催通知に同封いたしました表紙が黄緑色の資料１「町田都市計画区域区分及び用途地域等の一括変更について」、資料２「事前都市復興に関する取組について」、資料３「町田駅周辺整備の取組について」

以上が本日の資料となります。

なお、幹事の皆様におかれましては、今回の配布資料はiPad上のmoreNOTE、前回配布資料は紙でお配りした資料を御覧ください。

不足等ございましたらお知らせいただければと思います。よろしいでしょうか。

なお、案件の説明時に説明資料をWebex上に表示いたしますが、その際、送付させていただいております紙資料や資料データ等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が、お手元の議事日程のとおり、鶴川駅南地区関連、町田都市計画道路の変更について（町田都市計画道路３・４・２７号小川成瀬線）の議案審議を行います。その後、町田都市計画区域区分及び用途地域等の一括変更について、事前都市復興に関する取組について、町田駅周辺整備の取組について、以上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　では、第229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。

まず、議案審議でございます。

鶴川駅南地区関連について、議案第656号から659号までを一括して事務局から説明をお願いいたします。

○窪田幹事　議案第656号から議案第659号の鶴川駅南地区関連につきましては、都市政策課長から御説明いたします。

○岩岡都市政策課長　それでは、鶴川駅南地区地区計画に関連する都市計画変更について御説明いたします。

本日の資料は、前回第228回都市計画審議会で配布いたしました水色の表紙、資料３「鶴川駅南地区関連（町田市決定）」、当日配布資料２「鶴川駅周辺再整備基本方針【概要版】」、当日配布資料３「鶴川駅周辺まちづくりにおける事業」となります。

まず、地区の位置について御説明いたします。

鶴川駅南地区は、赤色で示す小田急小田原線鶴川駅の南側に位置し、能ヶ谷一丁目及び大蔵町各地内にわたる面積約5.2ヘクタールのエリアとなります。

次に、上位計画について御説明いたします。

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」では、鶴川駅周辺は「にぎわいとみどりの都市拠点」として「駅前広場や自由通路、川崎市側と連携した道路整備等により交通機能を強化するとともに、商業、文化・交流、業務、居住などの都市機能が集積した安全で利便性の高い拠点を形成」していくと位置づけております。

次に、2016年10月に策定いたしました「鶴川駅周辺再整備基本方針」でございます。

前回配布いたしました当日配布資料２として概要版を添付しておりますので、併せて御覧ください。

この再整備基本方針は、地権者の方々とのまちづくり検討会での話合いや市民意見募集等を踏まえ、目指すべき整備の方向性を明らかにしたものでございます。このまちづくりの目標と方針に基づき、鶴川駅周辺のまちづくりに取り組んでおります。

次に、2022年８月に策定いたしました「鶴川駅南地区「駅前有効活用エリア」街づくり方針」でございます。

資料３の38ページと併せて御覧ください。

この方針は、先ほどの「鶴川駅周辺再整備基本方針」のうち、駅南側地区のまちづくりを具現化した方針で、具体の将来像や土地利用の方向性について定めたものでございます。なお、この方針については対象となる区域内全ての地権者の方へ個別に御説明し、策定に至ったものでございます。

今回の都市計画案では、この街づくり方針の考え方に則り、地区計画及び関連する用途地域等の変更案を作成しております。

こちらは、これまでの鶴川駅周辺まちづくりの経過でございます。

鶴川駅周辺のまちづくりにつきましては、1968年に駅周辺の土地区画整理事業が都市計画決定され、駅北口の土地区画整理事業等により駅周辺整備を進めてきたところでございます。駅南口では2010年から地権者の方々とまちづくりの検討を進め、2016年10月に「鶴川駅周辺再整備基本方針」を策定し、2019年８月には土地区画整理事業区域の変更と併せて鶴川駅南地区地区計画を決定、2020年３月には鶴川駅南土地区画整理事業の事業認可を取得し、現在は駅南口の土地区画整理事業を進めております。2022年８月には「鶴川駅周辺再整備基本方針」で位置づけました「鶴川駅南地区「駅前有効活用エリア」街づくり方針」を策定し、公表したところでございます。

画面にお示ししているのは、今回の都市計画変更と関連する鶴川駅周辺の事業の全体像でございます。これらの事業は、「鶴川駅周辺再整備基本方針」に基づき進めております。

駅南口の土地区画整理事業以外に北口広場整備事業、南北自由通路整備事業、鶴川１号踏切道拡幅改良事業、川崎市側から駅南口へつながる南口アクセス道路整備事業等を進めております。駅北口につきましては、2019年８月に土地区画整理事業の区域変更と併せて鶴川駅北地区地区計画を変更し、地区施設等を新たに定めております。

これらの駅周辺まちづくりと連携が図られるよう、鶴川駅南地区の地区計画案を作成しております。

ここからは、今回の地区計画の変更の具体の内容について御説明いたします。

資料３の２ページもしくは８ページと併せて御覧ください。

今回の変更対象となる主なエリアは、赤色の線で囲った土地区画整理事業を進めている駅前有効活用エリアでございます。地区計画の名称は、既に決定のとおり「鶴川駅南地区地区計画」で、画面上の緑色の線で囲った面積約5.2ヘクタールの区域となります。

今回、区域の変更はございません。

地区計画の目標では、「町田市都市づくりのマスタープラン」及び「鶴川駅南地区「駅前有効活用エリア」街づくり方針」の策定を踏まえ、これまで「副次核」として記載しておりました拠点の名称を「にぎわいとみどりの都市拠点」に変更し、「町田市都市づくりのマスタープラン」の位置づけを新たに記載しております。

次に、土地利用の方針についてでございます。

資料３の２ページもしくは９ページと併せて御覧ください。

まちづくり方針において既に決定している地区西側の中低層住宅地区と低層住宅地区以外の駅前有効活用エリアを４つの地区に区分して、それぞれの土地利用の方針を定めております。これを踏まえて、地区計画でもまちづくり方針と同様の４つの地区区分を新たに設定し、それぞれに土地利用の方針を定めております。

地区ごとに詳細を御説明いたします。

まずは、駅に一番近い、駅前広場を中心としました①の駅前商業地区でございます。土地利用の方針としましては「駅直近の立地特性を活かして、商業機能の集積等によるにぎわいのある複合的な土地利用を誘導し、にぎわいとみどりの都市拠点にふさわしい駅前拠点を形成する」としております。

次に、川崎市側から駅前広場へつながるアクセス道路沿道の、②の沿道商業地区でございます。土地利用の方針としましては「駅から連続したにぎわいと地域生活を支える機能導入を推進し、沿道市街地の活力と魅力ある商業環境を形成する」としております。

次に、地区の一番東側の、③の周辺商業地区Ａでございます。土地利用の方針としましては「後背市街地の環境に配慮しながら、周辺住民の利便性の向上に資する商業環境を形成する」としております。

最後に、⑤の中低層住宅地区に隣接した、④の周辺商業地区Ｂでございます。土地利用の方針としましては「後背の中低層住宅地に配慮しながら、駅前商業地区及び沿道商業地区を補完する商業環境を形成する」としております。

次に、地区施設の整備の方針でございます。

資料３の38ページ、街づくり方針の右側に記載の地区施設の整備方針に基づき、地区施設の整備の方針を定めております。

資料３の３ページもしくは９ページを御覧ください。

地区施設の整備の方針として、２の「地域の利便性、居住環境及び防災性の向上を図るため、土地区画整理事業により区画道路、歩行者専用道路及び公園を整備する」を新たに追加しております。

この地区施設の整備の方針を踏まえて、具体の地区施設を定めております。

画面は、資料３の23ページの計画図２でございます。

地区施設は、これまで駅前広場と主要区画道路１号、アクセス道路、西側の中低層住宅地区内に区画道路１号から４号を定めておりました。今回、街づくり方針の考えを踏まえ、区

画道路５号から11号と歩行者専用道路１号、公園１号、２号を新たに定めます。道路幅員、面積につきましては記載のとおりの数字となっております。

次に、建築物等の整備の方針でございます。

資料３の３ページもしくは10ページと併せて御覧ください。

街づくり方針の考え方を踏まえまして、４つの地区区分ごとに建築物等の整備の方針を定めております。駅前商業地区、沿道商業地区、周辺商業地区Ａ、周辺商業地区Ｂの４地区共通で４つの方針を定めております。１、にぎわいとみどりの都市拠点としてふさわしい商業環境の形成とにぎわいの創出を図るため、建築物等の用途の制限を定める。２、適正な土地利用を図るため、区域の特性と公共施設の整備状況に応じた建築物の容積率の最高限度、建蔽率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。３、ゆとりある良好な市街地環境を誘導するため、壁面の位置の制限を定める。４、地震等のブロック塀等の倒壊を防ぐため、垣又はさくの構造の制限を定めるとしております。

この建築物等の整備の方針に基づき、建築物等に関する事項として、建築物等の用途の制限を４地区ごとに定めております。

資料３の４ページもしくは12ページと併せて御覧ください。

４地区に共通して、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所といったギャンブル性のあるものや、工場、倉庫業を営む倉庫は建築できないこととしております。また、①の駅前商業地区では、駅前にふさわしい賑わい誘導のため、１階には住宅は造れないこととしております。②の沿道商業地区では、主要区画道路沿道の賑わい誘導のため、120平方メートル未満の敷地では１階には住宅を造れないこととしております。周辺商業地区ＡとＢでは、15平方メートルを超える畜舎は建築できないこととしております。

次に、建築物の容積率の最高限度と建蔽率の最高限度でございます。

資料３の５ページもしくは15ページと併せて御覧ください。

今回、「町田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づき、土地区画整理事業による道路整備の進捗に応じた誘導容積型地区計画としております。道路整備前は建蔽率40％、容積率80％。道路整備後は建蔽率80％、容積率は、駅前商業地区と沿道商業地区は300％、周辺商業地区ＡとＢは200％の制限としております。

次に、建築物の敷地面積の最低限度でございます。

資料３の５ページもしくは17ページと併せて御覧ください。

一定規模以上の敷地面積とすることで敷地の細分化を防ぎ、良好な市街地の形成を図りま

す。駅前商業地区では150平方メートル、沿道商業地区と周辺商業地区ＡとＢでは100平方メートルとしております。なお、この面積は土地区画整理事業の換地設計も踏まえて定めております。

次に、壁面の位置の制限でございます。

資料３の24ページと併せて御覧ください。

ゆとりある良好な市街地環境を誘導するため、壁面の位置を定めます。図に示すピンク色の４号壁面線のとおり、区画道路境界線から0.5メートル以上下がることとしております。地区西側の中低層住宅地区に接続する部分につきましては、中低層住宅地区と同様の緑色の３号壁面のとおり、区画道路境界線から１メートル以上下がることとしております。また、中低層住宅地区におきましては、既に決定のとおり１号から３号壁面線を定めております。

最後に、垣又はさくの構造の制限についてでございます。

資料３の７ページもしくは20ページと併せて御覧ください。

これまで中低層住宅地区にのみ垣又はさくの構造の制限を定めておりましたが、駅前商業地区、沿道商業地区、周辺商業地区ＡとＢにおきましても中低層住宅地区と同様の制限として、道路に面する部分に設ける垣又はさくは「生垣又はフェンス等の開放性のある構造」といたします。「ただし、高さ60センチ以下の部分、門柱及び門扉その他のこれらに類するものはこの限りでない」としております。

続いて、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の変更内容について御説明いたします。

資料３の37ページと併せて御覧ください。

スクリーン左の図が現在のもの、右の図が変更後のものとなります。現在、赤破線で囲まれている区域に指定されている「第一種低層住居専用地域、建蔽率40％、容積率80％、高さの最高限度10メートル、敷地面積の最低限度120平方メートル、第一種高度地区、防火及び準防火地域の指定なし」であったものを「近隣商業地域、建蔽率80％、容積率300％、第三種高度地区、準防火地域」へ変更いたします。

変更の詳細について、地区計画の地区区分ごとの制限と併せて御説明いたします。

駅前商業地区と沿道商業地区につきましては「第一種低層住居専用地域、建蔽率40％、容積率80％、高さの最高限度10メートル、敷地面積の最低限度120平方メートル、第一種高度地区、防火地域及び準防火地域の指定なし」であったものを「近隣商業地域、建蔽率80％、容積率300％、第三種高度地区、準防火地域」へ変更いたします。また、敷地面積の最低限

度につきましては、地区計画において駅前商業地区は150平方メートル、沿道商業地区は100平方メートルと定めております。

周辺商業地区ＡとＢにつきましては「第一種低層住居専用地域、建蔽率40％、容積率80％、高さの最高限度10メートル、敷地面積の最低限度120平方メートル、第一種高度地区、防火地域及び準防火地域の指定なし」であったものを「近隣商業地域、建蔽率80％、容積率300％、第三種高度地区、準防火地域」へ変更いたしますが、地区計画において容積率の最高限度を200％と定めております。また、敷地面積の最低限度につきましては、同様に地区計画において、周辺商業地区Ａ、Ｂ共に100平方メートルに定めております。

最後に、今後のスケジュールについてでございます。

11月の町田市都市計画審議会の事前協議の後、2022年12月に都市計画法第19条に基づく東京都知事協議を行いまして、12月26日付で「意見なし」との回答をいただいております。また、本年―2023年１月６日金曜日から１月20日金曜日までの２週間、都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧を行ったところ、意見書の提出はございませんでした。

今後の予定としましては、本日の議案審議の後、2023年３月に都市計画変更の告示を予定しております。

以上で説明を終わります。御審議のほど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。

ただいまの説明に関して質疑に移りたく存じますが、委員の皆様から何か御質問、御発言ございますでしょうか。

オンラインでは手が挙がっていないようですが、会場はいかがでしょうか。

○事務局　殿村委員が挙手していらっしゃいます。

○会長　では、殿村委員お願いいたします。

○殿村委員　１点お尋ねしたいと思います。

先ほど御説明のあった建築物の用途の制限という部分について、今回の鶴川駅南地区と以前行われた鶴川駅北地区を比べてみると、制限の対象が違っているなと拝見しました。これはどういった経緯、理由があるのかお尋ねします。

○会長　ただいまの件、いかがでしょうか。

○岩岡都市政策課長　鶴川駅北地区と鶴川駅南地区の違いにつきましては、まず、土地区画整理事業を実施した時期が違うということがございまして、それと地権者との話合いも含めまして、定めたものでございます。

○会長　今の件に関して殿村委員、いかがでしょうか。

○殿村委員　了解しました。

○会長　ほかに御質問、御発言ございますでしょうか。

オンラインはないようですが、会場もございませんか。

○事務局　ございません。

○会長　では、質疑応答は以上とさせていただきまして、採決に移ります。

第656号議案から第659号議案まで、４議案をまとめてお諮りします。

この４つの議案につきまして、原案のとおり決定することに御異議ございませんでしょうか。

（委員了承）

○会長　では、異議なしと認め、原案のとおり決定いたします。

ありがとうございました。

続きまして、議案第660号　町田都市計画道路の変更について（町田市決定）（町田都市計画道路３・４・２７号小川成瀬線）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いたします。

○萩野幹事　町田都市計画道路の変更につきましては、道路政策課長から説明いたします。

○深澤道路政策課長　道路政策課、深澤でございます。

町田都市計画道路３・４・２７号小川成瀬線の都市計画変更について御説明いたします。

説明資料は、スライドと前回の事前協議の際に配布させていただきました水色の資料４「町田都市計画道路の変更について（町田市決定）（町田都市計画道路３・４・２７号小川成瀬線）」でございます。参考資料として、都市計画変更素案の説明パンフレットと航空写真を添付してございます。御覧ください。

初めに、町田３・４・２７号の概要について説明いたします。

スライドを御覧ください。

町田３・４・２７号は、昭和40年に当初の都市計画決定がなされた路線でございます。町田市の南東部に位置し、起点はつくし野二丁目、終点は南成瀬八丁目でございます。幅員は16メートル、延長は約1,490メートルで、そのうちＪＲ横浜線や東急電鉄の長津田検車区などとの交差部、約320メートルの区間が立体交差区間となっております。

今回、都市計画変更する箇所は「廃止予定路線」と記載している部分でございます。次に、計画の位置づけについて御説明いたします。

町田３・４・２７号は「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）」において、都県境で接続する路線が隣接自治体にないことから、道路ネットワークの在り方などについて検討・調整が必要な路線として「計画内容再検討路線」に位置づけられています。

「計画内容再検討路線」に選定された町田３・４・２７号の対象区間は、図で赤く着色された延長530メートルの区間でございます。

続いて、町田３・４・２７号とその周辺の状況について御説明いたします。

スライドを御覧ください。

スライドには、本路線周辺の航空写真をお示ししております。スライドの右側を北にしております。緑色の線は都市計画道路、赤線は都県境をお示ししております。南側のやなぎ通りからＪＲ横浜線までの区間は整備済みの区間、ＪＲ横浜線から北側の、都県境である横浜市境までの区間は未整備の区間となっております。

続いて、都市計画変更素案の概要を説明いたします。

スライドまたは資料４の３ページ及び４ページの計画図を御覧ください。

スライドで示している図は、資料４の３ページと４ページをつなげたものになっております。スライド右側を北としております。

町田３・４・２７号については、道路ネットワークの在り方などについて横浜市と協議を行い、都市計画道路ネットワークの連続性や交通状況などについて検討を行った結果、本路線を廃止しても将来の周辺交通等に大きな問題がないことが確認されました。この検討結果を踏まえ、町田３・４・２７号の都市計画を廃止する都市計画変更素案としております。

図に黄色く着色した部分が、都市計画の廃止区間でございます。都市計画道路としてのネットワーク形成の観点から、整備済みの区間を含め、起点から終点までの全区間を廃止いたします。

続いて、計画書について御説明いたします。

スライドまたは資料４の２ページを御覧ください。

御審議いただく町田３・４・２７号の都市計画変更素案については、変更概要にお示ししているとおり、路線の廃止でございます。

続いて、都市計画の案の理由の概要を御説明いたします。

画面または資料４の１ページ「都市計画の案の理由書」を御覧ください。

町田３・４・２７号は、道路ネットワークの在り方などについて、横浜市と調整を行い、都市計画道路ネットワークの連続性や交通状況などについて検討を行った結果、本路線を廃

止しても、将来の周辺交通等に大きな問題はないことが確認されました。

このため、本路線の都市計画を廃止するものでございます。

最後に、都市計画手続について御説明いたします。

2022年11月16日の事前協議後、11月22日から東京都知事協議を開始し、12月13日に回答がありました。東京都から特に意見はございませんでした。その後、2023年１月６日から１月20日まで、都市計画法第17条第１項の規定に基づき都市計画案の縦覧を行いました。都市計画案の縦覧者は１名で、意見書の提出はございませんでした。

今後の予定といたしましては、２月下旬の都市計画変更告示を予定しております。

説明は以上でございます。

○会長　ありがとうございました。

ただいまの説明に対して、質疑応答に移ります。

委員の皆様から何か御質問、御発言ございますでしょうか。

オンラインは手が挙がっておりませんが、会場はいかがでしょうか。

○事務局　渡辺厳太郎議員が挙手していらっしゃいます。

○会長　渡辺厳太郎委員、お願いいたします。

○渡辺（厳）委員　都市計画を変更して都市計画道路をなくしていこうということだと思いますが、都市計画道路をなくすときは、住民説明会等をされると思います。それは今後予定されているのか、それとももう済んでいるのか、もし済んでいるのであれば、どのようなお声が上がったのかをお聞かせ願いたいと思います。

○会長　ただいまの件に関して、事務局いかがでしょうか。

○深澤道路政策課長　集合型ではなく個別訪問による住民説明を実施しております。特に反対意見は無く、都市計画の制限がかかっていた方々から、早期に廃止すべきであった等の御意見をいただいているところです。

○会長　ただいまの御説明に関して、渡辺委員いかがでしょうか。

○渡辺（厳）委員　反対意見がなかったことが分かりましたので結構でございます。ありがとうございます。

○会長　ほかに御発言、御質問ございませんか。

会場はいかがでしょうか。

○事務局　ございません。

○会長　オンラインもございませんので、質疑応答は以上で終了させていただきます。

では、採決に移ります。

議案第660号につきまして、原案のとおり決定することで御異議ございませんでしょうか。

（委員了承）

○会長　では、この件は原案のとおり決定させていただきます。

どうもありがとうございました。

続きまして、報告事項に移ります。

町田都市計画区域区分及び用途地域等の一括変更についてが１つ目の報告事項でございます。これについて、まず事務局から御説明をお願いいたします。

○窪田幹事　町田都市計画区域区分及び用途地域等の一括変更につきましては、都市政策課長から御説明いたします。

○岩岡都市政策課長　町田都市計画区域区分及び用途地域等の一括変更について御説明いたします。

本案件は、2022年４月27日、第225回町田市都市計画審議会にて報告いたしました案件になりまして、今回、都市計画変更の原案がまとまりましたので、御報告するものでございます。

資料１及び前面のスクリーンを御覧ください。

まず、背景について御説明いたします。

2004年に東京都及び区市町が実施しました区域区分及び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道路や河川などの地形地物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月に策定いたしました「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――令和元年10月に改定しております。

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2020年度から、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御説明いたします。

東京都が示した今回の一括変更の対象とするケースのうち、町田市で精査を行った結果、

町田市では、用途地域の境界の基準としていた地形地物が変更されたケースに該当する変更のみとなっております。

対象となる事例について、具体例を挙げて御説明いたします。

まず、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お示しした旧道路の部分が線形変更や道路の拡幅などにより、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境界を変更いたします。

また、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を変更するものでございます。

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御説明いたします。

変更を検討している地区は、スクリーンで示しております全27地区で、うち赤字で示しております３地区が区域区分も変更となります。これらの変更となる地区の地権者の方へは、2022年２月に個別に変更概要を通知させていただきました。また、５月から７月にかけ市内で計10回説明会を開催し、市民の方へ広く周知を行ってまいりました。

ここから幾つか具体的な事例を御説明いたします。

初めに、変更箇所25-１及び２、南町田四丁目の事例になります。

先ほど事例②でお示ししました、道路形状の変化により現況の道路に合わせるものとなっております。変更前は青線、旧道路中心が境界の根拠となっておりましたが、都市計画道路が整備され道路形状が変化したことにより、赤線、都市計画道路中心に用途地域等の境界を変更するものでございます。この地区につきましては、用途地域が25－１では第二種中高層住居専用地域から準工業地域に、25－２では準工業地域から第二種中高層住居専用地域に変更になります。なお、高度地区、準防火地域に変更はございません。

次に、変更箇所８－１、忠生二丁目の事例になります。

先ほど事例③でお示ししました、境界の根拠等が不明瞭なため現況の道路に合わせるものとなっております。変更前は青線、見通し線が境界の根拠となっておりましたが、実際には何を見通しているのか不明瞭なため、赤線、道路中心やその延長線に用途地域の境界を変更いたします。この地区につきましては、建蔽率、容積率、高度地区及び準防火地域に変更はなく、用途地域のみ準工業地域から第一種中高層住居専用地域に変更するものとなっております。

次に、変更箇所24－１、金森二丁目の事例になります。

こちらも事例③でお示ししました、境界の根拠等が不明瞭なため現況の道路に合わせるものとなっております。変更前は青線、境界の根拠が不明となっていたため、赤線、道路中心に用途地域等の境界を変更いたします。この地区につきましては、用途地域が第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域に、高度地区が第一種高度地区から31メートル第二種高度地区に、防火地域が無指定から準防火地域に変更するものとなっております。

最後に、東京都決定の区域区分の変更事例を御説明いたします。

変更箇所１－１、相原町の事例になります。

こちらも事例③でお示ししました、境界の根拠等が不明瞭なため、現況の道路に合わせるものとなっております。もともとは都市計画緑地である都立大戸緑地の区域に合わせた区域区分として定められておりましたが、2019年に東京都が都市計画緑地大戸緑地の区域を拡大したため、現在は青線、境界の根拠が旧緑地界となっております。これを拡大した都市計画緑地に合わせた赤線、都市計画道路端及び都市計画緑地界に区域区分及び用途地域等の境界を変更いたします。この地区につきましては、市街化区域、用途地域は第二種中高層住居専用地域から市街化調整区域に変更とともに、用途地域、高度地区及び準防火地域の指定を廃止するものとなっております。

最後になりますが、一括変更のスケジュールについて御説明いたします。

2020年に東京都からの変更原案の作成依頼を受けまして、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。また、本年５月から７月までに10回の素案に関する住民説明会を開催いたしました。

今後のスケジュールとして、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４月に都市計画変更の告示をする予定でございます。

以上で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の説明を終了といたします。

○会長　ありがとうございました。

ただいまの説明に関して質疑応答に移りますが、何か御発言、御質問ございますでしょうか。

オンラインでは手が挙がっていないようですが、会場はいかがでしょうか。

○事務局　内田委員が挙手していらっしゃいます。

○会長　内田委員、お願いします。

○内田委員　市民委員の内田でございます。

今回、区域区分をも一部変更する理由について教えていただきたいと思います。本件は、御説明にありましたとおり地区計画を伴わない用途地域の変更になるわけですけれども、市街化調整区域を市街化区域へ変更する区域区分の変更にまで及んでいます。「町田市土地利用に関する基本方針及び制度活用の方策」では、「現状の市街化調整区域の維持」と定められております。また、2004年の用途地域一斉見直しでは市街化調整区域のまま用途地域は維持されました。今回、資料を拝見しましたが、具体的には４－１下小山田町と、10－１野津田町の２件でございますが、市街化調整区域から市街化区域への指定替えが可能な理由を教えていただきたいと思います。

以上が質問です。

○会長　ただいまの件について、事務局、いかがでしょうか。

○岩岡都市政策課長　一括変更の目的になってしまうのですが、現在使用している用途地域等の確定図は2004年に東京都が決定した図面でございまして、区域境界の根拠となる地形地物の変化などにより現況との齟齬が生じていることが課題となって、行っているものでございます。そこで、用途地域等の一括変更を行うことで、地形地物の変更による用途地域境界の現況との齟齬を整理することを目的としております。あくまでも図面のメンテナンスの作業をするという目的で、今回、区域区分につきましても併せて東京都からの依頼がございまして変更するものでございます。

○会長　ありがとうございます。区域区分についても東京都から依頼があったということですね。内田委員、ただいまの件いかがでございましょうか。

○内田委員　御説明ありがとうございます。

都の方針を受けた変更ということで、先ほども用途地域等の境界の現況地形とのずれを整理するものということで、背景はよく分かるのですけれども、中身を見てみますと、下小山田町の件は第一種低層住居専用地域を指定すれば足りるかなとも思いますし、区域区分の変更まで必要かなと。それから野津田町については、市街化調整区域にありながら既に第一種低層住居専用地域を指定済みですので、これは建蔽率、容積率の変更で足りるのではないかなと感じた次第です。

関連した資料も拝見したのですが、「町田市土地利用に関する基本方針及び制度活用の方策」にも詳しく書かれていたのですけれども、第一種低層住居専用地域で生活事情への対応困難な場合、建蔽率や容積率の指定変更と、よりよい住環境方針検討と書かれています。し

たがって、市街化調整区域のままでもこういった変更の対応は可能ではないかと思って、そもそも区域区分変更というものが冒頭に申し上げた「現状の市街化調整区域を維持する」という原則に反するのではないかと思って伺った次第です。

御説明ありがとうございました。

○会長　ほかに御質問、御発言ございますでしょうか。

オンラインはないようですが、会場もよろしいですか。

○事務局　会場もございません。

○会長　では、この件に関する報告は以上とさせていただいて、次の報告に移ります。

事前都市復興に関する取組について、事務局から説明をお願いいたします。

○窪田幹事　事前都市復興に関する取組につきましては、都市政策課長から御説明いたします。

○岩岡都市政策課長　それでは、事前都市復興に関する取組について御説明いたします。

資料は黄緑色の表紙、資料２となります。

事前都市復興に関する取組につきましては、昨年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」に基づき推進するものでございます。来年度策定予定の都市復興基本方針につきましては、本マスタープランの第３章、コンテンツ編への位置づけを予定しておりますので、取組内容について都市計画審議会に報告させていただきます。

では、資料の左上「１．事前都市復興とは」について御説明させていただきます。

事前都市復興とは、平時から災害が発生した際のことを想定し、都市の復興に必要な情報、方針をあらかじめ整理しておくとともに、市民や職員の知識、技能、意識を高めることで災害対応力を向上させる取組でございます。「復興事前準備」とも呼ばれまして、災害が起こってから都市の復興について考えるのではなく、市民、職員があらかじめ復興について考え、それぞれが災害に備えた準備をしていくという取組でございます。

これは災害の被害を最小限にしようという防災・減災対策とは区別されまして、総合的な災害対策としては防災・減災対策と事前都市復興は両輪で取り組んでいくことが重要になると考えております。

続いて「２．町田市のこれまでの取組」について御説明いたします。

町田市では2020年３月に、復興体制や復興手順などを整理しました「町田市震災復興マニュアル」を作成したほか、昨年度末に策定しました「町田市都市づくりのマスタープラン」において、都市復興の在り方の検討推進や災害危険性についての情報発信による啓発を掲げました。今後はこれらに基づきまして、より実務的なレベルで事前都市復興に関する取組を

進めていきたいと考えております。

次に、資料右側の「３．主な取組内容・ねらい」について御説明いたします。

１つ目は、想定される被災規模の分析になります。各種ハザード情報や家屋データ等から大規模災害が発生した際の市内の被害想定を分析し、次に説明する都市復興基本方針の検討に活用するほか、庁内の各種検討に活用できるＧＩＳデータとして整備してまいります。

２つ目は、都市復興基本方針の事前策定です。復興における市の方針をあらかじめ示すことで、市民、事業者等に向けて復興まちづくりに対する理解を促し、被災後の円滑な復興につなげます。

３つ目は、市民への意識啓発です。町田市が抱える災害リスクを市民へ分かりやすく適切に伝えていくことで、これから町田に住もうとする方に対しても適切な居住地の選択を考えていただくことや、市民が平時からできる対策や活動、ひいては地区の復興まちづくりを醸成します。

４つ目は、都市復興条例の制定です。被災により市内で復興が必要になった際は、復興事業として行政が地区を指定し、重点的に復興を行っていくことが想定されます。こうした地区の指定をはじめ円滑な復興事業が進められるよう、都市復興条例を制定いたします。

５つ目は、復興模擬訓練の実施です。都市復興に関する組織対応力の向上を図るため、庁内関係部署を対象とした復興模擬訓練を実施します。訓練実施により抽出される課題は、「震災復興マニュアル」に基づく各課の業務へフィードバックしてまいります。

これらの総合的な取組により、行政と市民の双方が都市の復興に対する対応力の向上を図ってまいります。

最後に「４．今後のスケジュール」について御説明いたします。

今年度は各取組の実施に向けた体制を構築いたしました。代表的なものとして、昨年末の12月26日に東京都立大学と「町田市の事前都市復興に関する共同研究基本協定」を締結いたしました。今後は東京都立大学の専門的な知見を得ながら、町田市における都市復興の在り方を共同で研究し、官学の連携により取組を進めてまいります。

来年度の2023年度は、都市復興基本方針の策定を目指します。また、策定に合わせ、市民への情報発信についても内容を工夫しながら行ってまいります。

2024年度以降は、都市復興条例の制定をはじめ、復興模擬訓練の実施や市民への意識啓発に関する取組を継続的に実施してまいりたいと考えております。

以上で事前都市復興に関する取組についての説明を終わります。

○会長　ありがとうございました。

ただいまの件に関して、何か御質問、御発言ございますでしょうか。

○会長　宇於﨑委員、お願いします。

○宇於﨑委員　東京都でも事前復興の手引やマニュアルがあったと思うのですが、それとの関係はどうなっていますでしょうか。教えてください。

○会長　今の件、事務局いかがでしょうか。

○岩岡都市政策課長　東京都の取組ともリンクしながら進めていこうと考えております。

○会長　宇於﨑委員、よろしいですか。

○宇於﨑委員　分かりました。お願いします。

○会長　では続いて、澤井委員お願いします。

○澤井委員　町田商工会議所の澤井です。

１つお尋ねしますが、「３．主な取組・ねらい」の「（３）市民の意識啓発」ですが、学校の教育現場などでこういうものが教育メニューとして取り入れられたりしているのでしょうか。

○会長　ただいまの件、事務局、いかがでしょうか。

○岩岡都市政策課長　来年度から取組を進めていきますので、そういった中で、学校教育の方とも一緒に進められるような形でこれから考えていこうかと思っております。

○澤井委員　ありがとうございます。

○会長　ほか、いかがでございましょうか。

○事務局　会場で内田委員が挙手していらっしゃいます。

○会長　内田委員、お願いします。

○内田委員　本件は市民の暮らしと命を守るということで、災害への備えは大変望ましいことだと思いますし、民間企業でもコンティンジェンシープラン――緊急時対応計画と言われますが――など作成して、社内で徹底しています。こういった市主導による備えは市民としても大変ありがたいなと思ったところです。

ところで１点、資料の表現についてお尋ねします。

市民に対するねらい、「適切な居住地の選択を促す【居住地選択】」とありますが、私も町田市に住んで、ハザードマップを閲覧して自分の居住地が過去に洪水があったエリアかどうか確認した程度の認識でありますけれども、今後どのような方法で、どこまで情報発信の成果を考えていらっしゃるのか、この情報発信の見通しを教えていただけますでしょうか。

○会長　今の件、いかがでしょうか。

○岩岡都市政策課長　今の御質問ですが、実際の震災、水害とかいろいろな災害がございますので、そういった中で家屋の被害の状態とかそういったものを検討しながら、ハザードマップより一歩進んだ形で復興について考えていこうと考えております。

市民の方には、リーフレットなどを作成しながらその周知、啓発を図ってまいりたいと考えております。

○会長　内田委員、いかがですか。

○内田委員　御説明ありがとうございます。

この情報発信というのは、ほかの地域から町田に転居することを考えている人には大変貴重な情報だと思います。ただ、現に居住している市民の中には、転居が困難だといったことを理由に現在住んでいる居住地の周辺、がけとか川とか道路をもっともっと整備してほしいと求める声が高まってくる可能性もあるかなということで、財政負担の可能性を少し危惧した次第であります。

なお、新聞報道でたまたま知ったのですが、災害のおそれがある斜面地を中心とした地域を市街化区域から市街化調整区域に見直して、住宅新築等を制限する。斜面地域の居住者を時間をかけて減らして平地などの市街化区域に人口を誘導しようとするような自治体もあるそうですので、こういう政策的な措置もあるのだなということを、今回たまたま案件を拝見するに当たって知ったわけで、今後の情報発信及びその成果に期待しているところでございます。

以上です。ありがとうございました。

○会長　ほかに何か御発言、御質問ございませんでしょうか。会場もよろしいですか。

○事務局　会場もございません。

○会長　では、この件に関する報告は以上とさせていただきます。

続きまして、３点目の報告です。町田駅周辺整備の取組についてということで、まずは事務局から御説明をお願いいたします。

○窪田幹事　町田駅周辺整備の取組につきましては、都市政策課多摩都市モノレール推進室長から御説明いたします。

○柘植野多摩都市モノレール推進室長　都市づくり部都市政策課多摩都市モノレール推進室長の柘植野と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

私からは、町田駅周辺整備の取組について御報告させていただきます。

資料右下にページ番号がございます。１ページを御覧ください。

町田駅周辺整備につきましては、2022年３月に策定した「町田市都市づくりのマスタープラン」の方針編において、分野横断的なリーディングプロジェクトの１つに位置づけております。町田駅周辺は都市骨格軸となる多摩都市モノレール沿線の３つのエリアの１つとして、商業地を多機能化・ウォーカブルなまちにすることをテーマに掲げております。市内外における商業拠点としての役割を広げ、「住む・働く・学ぶ・交流する・憩う・楽しむ・体験する」など、過ごし方の選択肢が多様にあり、訪れる人の時間・体験が特別になるような魅力的でウォーカブルな拠点へと転換してまいります。

次に、２ページを御覧ください。

「町田市都市づくりのマスタープラン」のコンテンツ編にも位置づけている「町田市中心市街地まちづくり計画」におきましては、町田市中心市街地の質の向上に重点を置いたまちづくりを進めることとしており、「“夢”かなうまち」を将来のまちの姿として掲げております。

将来像実現に向けて、10のプロジェクトを示しております。

まず、１番の「駅前空間大規模店舗魅力向上プロジェクト」です。市内外から多くの人に足を運んでいただくため、大規模店舗の魅力向上や印象的な駅前空間づくりを進めます。

次に、４番の「快適で便利な交通ターミナルをつくるプロジェクト」です。人が行き交い利用しやすい町田駅とするため、交通ターミナルの機能の集約や広域交通機能の充実を目指してまいります。

最後に、７番の「駅からつながる水と緑の新たな都市空間づくりプロジェクト」です。駅近くの自然豊かな空間を中心市街地の新たな魅力として活用し、水と緑の都市空間づくりを進めます。

３ページを御覧ください。

現在、「町田市都市づくりのマスタープラン」や「町田市中心市街地まちづくり計画」をより具体化していくため、「町田駅周辺整備計画」の策定に向けた検討を行っております。この整備計画は、現在、町田駅周辺の再開発に向けた動きがある地区を対象にしています。町田駅周辺の拠点性を高めるためにどのような都市機能、都市基盤、都市空間が必要かを定める予定です。

昨年10月から有識者７名による検討委員会を設置し、様々な分野の有識者から知見をいただくとともに、再開発を目指す各地区の関係者や事業者などから御意見を伺いながら検討を

進めております。

本整備計画は、2023年度末の策定を目指しております。

４ページを御覧ください。

ここからは、中心市街地の中の森野住宅周辺地区のまちづくりについて御報告いたします。

森野住宅周辺地区は、ＪＲ横浜線と小田急線、境川に囲まれた面積約5.5ヘクタールのエリアになります。昨年、2022年12月に「森野住宅周辺地区まちづくり構想」を策定しましたので、概要について御報告いたします。

５ページを御覧ください。併せて別冊の「森野住宅周辺地区まちづくり構想」を御用意ください。

「森野住宅周辺地区まちづくり構想」の２ページをお開きください。

まず初めに、構想策定の目的と経緯について御説明いたします。

本地区は、町田駅周辺の魅力向上を実現する重要なエリアの１つです。駅に近いという立地のよさや身近に水辺や緑がある環境のよさなどを活かし、町田駅周辺に新たな価値を創出するまちづくりを進めるため、本地区が目指すまちの姿やまちづくりの方向性を示す構想を策定しました。構想策定に当たりましては、2021年８月から本地区の地権者、建物所有者の方々約100名を対象に、森野住宅周辺地区まちづくり勉強会を開催しております。さらにアンケートや個別ヒアリングなども実施し、様々な御意見を伺ってまいりました。

６ページを御覧ください。「森野住宅周辺地区まちづくり構想」は１ページを御覧ください。

「森野住宅周辺地区まちづくり構想」の位置づけについてです。

「町田市都市づくりのマスタープラン」のコンテンツ編に、「森野住宅周辺地区まちづくり構想」を位置づけます。

７ページを御覧ください。「森野住宅周辺地区まちづくり構想」は再び２ページを御覧ください。

本構想では、「森野住宅周辺地区」と称し対象区域を定めております。地区の大部分を占めるのがＪＫＫ――東京都住宅供給公社が所管する森野住宅です。森野住宅は、都市計画法の一団地の住宅施設の制限があります。森野住宅の入居年度は1963年――昭和38年です。戸数は432戸あります。全て賃貸住宅です。棟数は11棟ございます。森野住宅は、東京都住宅供給公社の「公社一般賃貸住宅の再編整備計画」において「建替え」の位置づけがなされております。

８ページを御覧ください。「森野住宅周辺地区まちづくり構想」は33ページを御覧ください。

まちづくりの目標について説明いたします。

本構想では、まちづくりのコンセプトを「NEW MORINOでしかできないすまい・にぎわい・いこいをつくる」としております。

まちづくりの目標について、本地区で構成する要素の相互関係をイメージ図で示しました。森野住宅周辺地区を次世代のために再整備するに当たっては、立地や環境に恵まれたこの地区の強みである「住む・暮らす」「過ごす・憩う」の価値を今後も維持できるよう、また、「賑わう・満たす」をさらなる彩りとして加え、時代の変化に対応したまちづくりを展開させることを想定しております。

それらの要素を、本地区の課題である防災と交通基盤を整えることにより下支えするイメージです。

９ページを御覧ください。「森野住宅周辺地区まちづくり構想」は39ページを御覧ください。

まちづくりの整備方針を示しております。

「住む・暮らす」では、町田駅周辺において、新しい価値を生み出していくような多様な人が集うまち、「賑わう・満たす」では、ワクワクするような体験や充実感を得られるような過ごし方を提供できるまち、「過ごす・憩う」では、水と緑のある立地特性を活かし、心地よい風景がつくられ、心身共に健やかになれるまち、「防災」では安全・安心のまち、「交通基盤」では、便利で快適な歩行環境を整備方針としております。

続いて、10ページを御覧ください。「森野住宅周辺地区まちづくり構想」は40ページを御覧ください。

まちづくりの整備イメージです。

緑色の「憩う・過ごす」の上に黄色で示す「住む・暮らす」とピンク色で示す「賑わう・満たす」が重なるように配置されるイメージとなっております。また、エリア外とのアクセスや交通ネットワークを想定し、矢印で示しております。

最後に、11ページを御覧ください。「森野住宅周辺地区まちづくり構想」は41ページを御覧ください。

今後の進め方について説明いたします。

これまでにまちづくり勉強会を６回開催し、「森野住宅周辺地区まちづくり構想」を策定

しました。今後も引き続き市主催の勉強会を開催するとともに、土地・建物所有者の方々が主体となった地権者勉強会へ移行していくことを検討してまいります。地権者勉強会においてまちづくり手法等の検討を深めていくとともに、「町田駅周辺整備計画」の内容を踏まえて都市計画の決定を目指したいと考えております。

報告は、以上となります。

○会長　ありがとうございました。

ただいまの報告に関しまして、質疑応答をさせていただきます。

どなたか御発言、御質問ございますでしょうか。

○事務局　渡辺厳太郎委員が挙手していらっしゃいます。

○会長　渡辺厳太郎委員、お願いします。

○渡辺（厳）委員　今の森野住宅、11棟432戸が入っていることが載っているのですが、そこに新たな賑わいゾーンを創出していこうということだと思います。そうなりますと住宅部分はもっと集約して、高度利用していくという考えの方向性でよろしいでしょうか。

○会長　この件について、お願いします。

○柘植野多摩都市モノレール推進室長　まちづくりの手法について、まだどうするかが決まっておりません。ただ、賑わいのスペースも造るとなると当然住宅のスペースが限られてきますので、高度利用を図っていく可能性が高いと考えております。

○会長　ありがとうございます。

続いて、山下委員お願いします。

○山下委員　説明ありがとうございます。

いよいよ中心市街地でもこういった資料が出てくるということで、大きな反響であったり、多くの方から様々な関心が寄せられると思いますし、これは非常に大事な事業であると考えております。

市としても多くの方の理解とか関心を起爆剤にして計画を進めていけるような環境づくりは非常に大事だと思います。例えば中心市街地全体のイメージ的なところを見ますと、都市再生法人を指定しての都市再生計画の網かけがあるようなところも見受けられますが、そういった関係する団体であったり、あるいは計画との調整はどんなふうに考えていらっしゃるのか。

説明会をするといった公式の計画も非常に大事なのですが、やはり非公式の動きと言いますか、そういったものが全体の調整の中でも非常に重要になってくる。情報もそこから入っ

てくるのだと思うので、このことについての現段階での認識がありましたら、確認させてください。

○会長　ただいまの件、事務局いかがでしょうか。

○柘植野多摩都市モノレール推進室長　御質問ありがとうございます。

先ほど少しお話ししました「町田駅周辺整備計画」、これは2023年度末に策定する予定です。今、町田駅周辺では４地区で再開発の動きがございまして、森野住宅周辺地区もその１つでございます。この計画を策定する中で関係の団体の方、また事業者の方、地権者の方の御意見を伺いながら計画を策定していきたいと考えております。

○山下委員　ありがとうございます。近隣市、例えば相模原市に行くと、この件に非常に関心を持っている方、企業の方等が多くいらっしゃいます。そういった方が町田市の地権者であったり人物とつながっているケースもありますので、そういった点も一応頭の中に入れて動いていただきたいということを申し上げて、質疑を終わりたいと思います。

○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。

○会長　内田委員、お願いします。

○内田委員　今、御指摘があったこととも重なりますが、森野住宅の建替えを契機としてＪＲ町田駅の南側を魅力ある地域とする計画だと拝察いたしましたが、本日議案にもございました鶴川駅南地区地区計画と似た側面があるなと感じた次第です。境川、片や鶴見川を隔てて相模原市、片や川崎市と隣接するわけです。

それで「鶴川駅周辺再整備基本方針」を見てみますと、そこには駅周辺の土地利用として「川崎市、横浜市などの市外も含めた拠点として機能を誘導する」と記載されています。そこで、先ほどの御指摘とも重なるのですが、本件森野住宅案件では、そのような視点があるのかどうか。隣接自治体との連携の動きなどがあれば教えていただきたいと思った次第です。

○会長　今の件、事務局いかがでしょうか。

○柘植野多摩都市モノレール推進室長　境川を挟んで相模原市になりますので、森野住宅周辺地区が相模原市に抜ける道路のような形で通過交通がかなり多い現状です。１日当たり4,000台ぐらい流入しておりますので、相模原市とまず道路の関係などで調整しているところでございます。

○会長　内田委員、いかがでしょうか。

○内田委員　御説明ありがとうございます。

お話があったとおり、相模原方面からのアクセスが非常に重要な視点かなと思った次第でありまして、確かに団地の外周道路ですけれども、横浜線のガード下のトンネル、小さなところを経由して、町田駅周辺の渋滞を回避するための抜け道としてかなり利用されているなという感じがいたしましたので、連携の必要性など隣接自治体との関係についてお尋ねした次第です。

今後の課題の１つかと思いますが、よろしくお願いいたします。御説明ありがとうございました。

○会長　続いて、佐藤伸一郎委員お願いします。

○佐藤（伸）委員　内田委員と似たような質問ですが、この森野住宅周辺地区のまちづくりに関して、ここは袋地なので、内田委員が言われたように道路整備も含めた形で、相模原市との都市計画のリンクは今後どうやってしていくのか。それが重要だと思います。袋地であるため、賑わいの創出といっても対象のエリアだけ考えていくとちょっと厳しいのかなと思うので、どう考えていくのか教えてください。

○会長　ただいまの件、事務局、いかがでしょうか。

○柘植野多摩都市モノレール推進室長　都市計画についても、ここには一団地の住宅施設の制限がありますので、それこそ道路の位置ですとか建物の数ですとか配置ですとか全て決まっているような状況です。しかし、いずれ地区計画などに変更していく必要があると思います。道路についても相模原市と連携しながら調整していきたいと考えております。

○会長　佐藤委員、いかがでしょうか。

○佐藤（伸）委員　分かりましたけれども、相模原市側も都市計画をつくっていくとなると相当厳しいものがあるのかなと思って、しっかりと連携してやっていっていただきたいと思います。

○会長　続きまして、殿村委員お願いします。

○殿村委員　１つは、「町田駅周辺整備計画」について、2023年度中に計画をまとめますという報告がありました。これは有識者の方々による検討ということで、日本全国のまちづくりのいろいろな協議会などを参考に議論されているのだとは思いますが、ここに市民の意見はどういう形で反映していくのでしょうか。

○会長　まず、今の件について事務局お願いします。

○柘植野多摩都市モノレール推進室長　まず、有識者による検討委員会とは別に、町田市としても理事者と関係部長で構成する策定検討委員会を設置しております。市民の皆様につきましても、まず地権者の方につきましては懇談会のような形式で、これからワークショップな

どを行っていきたいと考えております。また、市民の皆様に広くといった場面では、市民意見募集などを実施して意見をお聞きしたいと考えております。

○殿村委員　狭い意味で言えば、地権者とかそういう方々になると思いますが、駅周辺のまちづくりという広い意味で言えば、広範な市民の皆さんの意見が当然集約されなければならないと思います。

それから、「森野住宅周辺地区のまちづくり構想」ですが、これまで行われた勉強会に参加された地権者の方はどのぐらいで、この地区の対象となる地権者全体の何割に当たるのでしょうか。

○会長　今の件、事務局お願いします。

○柘植野多摩都市モノレール推進室長　まず、地権者、土地の所有者ですとか建物の所有者が約100名いらっしゃいます。まちづくり勉強会は６回開催しまして、それぞれ出席者は異なっており、毎回30名ぐらいの方が参加されています。なかなか出席していただけない方もいらっしゃいましたので、そういった方に対しては個別にお伺いしてヒアリングを行わせていただいたり、またアンケート形式で行ったり、丁寧に実施しております。

○会長　殿村委員、いかがでしょうか。

○殿村委員　これは厳密に、ＪＲ町田駅から森野住宅側の地権者だけとなるのでしょうか。計画では北側からも連結するような計画になっていますよね。そちら側の地権者は入っていないのでしょうか。それと、ＪＲ東日本についてはこの勉強会に入っているのですか。

○会長　今の件、事務局いかがでしょうか。

○柘植野多摩都市モノレール推進室長　まず、エリアとしては先ほど申しましたとおり小田急線、横浜線、境川に囲まれた区域になりますので、こちらの地権者の方、約100名が対象となっております。

ＪＲ東日本については、参加されておりません。

○会長　殿村委員、いかがでしょうか。

○殿村委員　それと、先ほど来話題になっているこの森野住宅ですね。居住者の戸数が約430戸というお話でした。住んでいる人数からすれば多分700人ぐらいいるのではないかと思います。それと、対象地域の面積のかなりの部分をこの森野住宅が占めています。そういう意味では、これからどういう再開発などの計画になるかによるとは思うのですが、少なくともここ60年間は、この森野住宅の住民の皆さんがそこで生活してきたことによってあの地域が営まれてきたことを決して忘れてはならないと思います。地権者ではないです。地権者はＪ

ＫＫですけれども、そこに住民の皆さんが営々と生活してきた、その地域であるということを前提にしたまちづくりを進めていかないと、そこに住んでいる人たちの住まいの権利あるいはこれからの生活のこと、これが全く度外視されてしまうことになっていくと私は思います。ですから、再開発をすれば今度は高いビルの中にＪＫＫの住宅ができる、それが大前提のように計画が進められていくことがあってはおかしいですし、私はそういう問題意識を持っているということです。

その点から伺いたいのは、森野住宅に住んでいる住民の方々に対する話し合いや、あるいはアンケートや、声を聞かれたのでしょうか。

○会長　ただいまの件、事務局、いかがでしょうか。

○柘植野多摩都市モノレール推進室長　我々も森野住宅にお住まいの方に対して、やはり今まで住まれてきているわけですので、どのような形でアプローチしたらいいかということで、森野団地自治会の会長ですとか役員の方と御相談させていただきました。

実際に勉強会が始まる前と、中間での報告、構想を策定する前と３回御相談させていただいて、役員の方に見ていただいた中では、まだ具体になっていない部分もあるのでもう少し内容が詰まった段階で周知の仕方を考えましょうということで収まっているところでございます。

○会長　殿村委員、いかがでしょうか。

○殿村委員　最後ですが、全て計画の下敷きができてから住民の皆さんにお話を聞いたり、報告したりということがあってはならないと思います。先ほど言ったとおり、そこには数百人の住民の方々が生活しているわけです。その方たちにしっかりと事前にお話しする、意見を聞く、こうした市民の声を聞いたまちづくりに徹していただきたいということを申し上げたいと思います。

○会長　ほかに御発言、御質問ございませんでしょうか。

○会長　浅利委員、お願いします。

○浅利委員　市民委員の浅利です。

先ほど来の議論で、相模原市との調整とかいろいろお話を伺ったのですが、殿村委員への御回答として、ＪＲ東日本は勉強会に参加しておりませんということだったのですが、資料９ページのまちづくりの整備方針といういろいろなコンセプトの中で、付加価値をつける上では小田急電鉄ですとかＪＲ東日本、これらは鉄道会社ですけれども一方で駅ビル開発というデベロッパーの面も持っているかと思いますので、そういう鉄道事業会社との本計画の調

整ですとか連携ですとか、その辺は予定されているのでしょうか。

○会長　今の件、事務局いかがでしょうか。

○柘植野多摩都市モノレール推進室長　ＪＲ東日本ですとか小田急電鉄とは別途調整を継続してきておりますので、今後とも調整はしてまいりたいと考えております。

○浅利委員　分かりました。ありがとうございました。

○会長　ほか、いかがでございましょうか。

○会長　渡辺さとし委員、お願いします。

○渡辺（さ）委員　頂いた資料の「森野住宅周辺地区まちづくり構想」の46ページですが、新しく導入する機能について「多目的アリーナのようなものをイメージしている」という市の回答があるかと思います。屋外アリーナを想定されているのだと思いますが、こういったものを造った場合、今の生活環境とがらっと変わる。賑わいが生まれる一方で騒音の問題であったりごみの問題であったりが生じることも想定されます。また、先ほど渡辺厳太郎委員からも指摘があったように、やはりアリーナを造るとそれ相応のスペースが必要になりますので、森野住宅にお住まいの方々はかなり高層のマンション、ビルに移り住むことになってくるかと思います。そのとき家賃の高騰ということも容易に想像できるわけですが、どのようにお考えでしょうか。

○会長　事務局、お願いします。

○柘植野多摩都市モノレール推進室長　以前、案として、例えばこういうもの、ああいうものという事例を幾つか出しました。そのときにスポーツ施設というものがありまして、多目的アリーナなんてどうかとみんなで勉強した意見になりますので、まだ具体に何を施設として持ってくるかというところまでの議論になっていない状況です。

○渡辺（さ）委員　御説明ありがとうございます。

では、これはあくまでたたき台というか、一つの案だという認識で了解いたしました。

一方で、こういった開発が行われると、やはり家賃の問題というのは必ず出てくると思うのですが、その辺の受け止めは、住宅の方々、先ほど話があった自治会長だったりそういった方々の受け止めはどうでしょうか。

○会長　お願いします。

○柘植野多摩都市モノレール推進室長　まだそこまで具体にどう建て替えるですとか、高層にするとか、そういった議論にまで詰まっていませんので、まだそこまでの御意見はいただいていない状況です。

○渡辺（さ）委員　御説明ありがとうございました。

いずれにしましても、今と生活環境が変化することは間違いないことですので、地域の住民の方々にしっかり説明を尽くしながらやっていっていただきたい、そのようにお願い申し上げます。

ありがとうございました。

○会長　ほかに御発言、御質問ございませんでしょうか。

オンラインは手が挙がっておりませんが、会場はいかがでしょうか。

○事務局　会場も手が挙がっておりません。

○会長　では、本件報告につきましては以上とさせていただきます。

町田市にとって非常に重要なまちづくりのプロジェクトとなろうかということで、委員の皆さんの御関心も大変強いと拝見いたしました。今後とも、どうぞ市のほうでもよろしく御検討ください。

では、本日の議案審議及び報告事項については以上でございます。

続きまして、事務連絡に入ります。

事務局、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。

今回、事前協議案件がなかったため、次回も引き続き使用する資料はございません。

また、本日が今年度――2022年度の最後になります。次回は2023年度――来年度の初回になるのですが、今のところ４月及び６月の定例会は案件がないため、休会とさせていただき、８月の定例会からの開催とさせていただく予定でおります。開催日程等につきましては、また開催日が近くなってまいりましたら調整させていただきたいと考えておりますので、御協力をよろしくお願いいたします。

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。

ただいま事務局から御説明がありましたように、この冬から春を飛ばして次は夏になるということでございます。その頃には、最近もコロナはようやく収まってきておりますけれども、より自由にいろいろなことができて、まちも賑わう時期が来ることを期待して、また次回、委員の皆様に御参集をお願いさせていただきたいと思います。

本年度については以上で終了で、次年度、今の予定では８月になるということでございました。

では、本日はこれにて閉会させていただきます。

長時間にわたってどうもありがとうございました。