

第 2 2 6 回

町田市都市計画審議会

2 0 2 2 年 7 月 2 9 日

町田市都市づくり部都市政策課

第226回 町田市都市計画審議会 会議録

開催日時：2022年7月29日（金）午前10時00分～午前11時15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、宇於崎職務代理、薬袋委員、市古委員、
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）〕山崎委員（代理）、吉田委員（代理）、園尾委員

〔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）、萩原幹事（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

案件担当職員 3名

事務局職員 6名

公開又は非公開：公開

傍聴者：0名

議題：【議案審議】

議案第645号 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】

<境川団地地区関連>

- 1-1. 地区計画の決定（町田市決定）
- 1-2. 境川住宅一団地の住宅施設の変更（町田市決定）
- 1-3. 用途地域の変更（町田市決定）

○事務局 皆様、おはようございます。

定刻になりましたので、第226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、事務連絡について御連絡をさせていただきます。

初めに、本日の新型コロナウイルス感染症拡大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御着用いただき、発言の際も着用したま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。また、マイク、机につきましては事前に消毒を行っております。

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。

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をいただき、御発言後は再びマイクをオフにさせ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いいたします。

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、よろしくをお願いいたします。

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で公開させていただく予定です。恐れ入りますが、記録用としてWebex上の音声、映像を記録させていただきます。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交代があったため、委嘱式を行います。

委嘱書の交付は簡略化をさせていただきますので、席に置かせていただいております。

お名前をお呼びいたしますので、一言御挨拶をお願いいたします。

松永磨章委員。

○松永委員 宅建協会町田支部の支部長を拝命しました松永と申します。

今回から参加させていただきますので、今後ともよろしくお願いいたします。

○事務局 松永委員、ありがとうございました。

これをもちまして委員の委嘱式を終わります。

それでは、都市計画審議会を始めさせていただきます。

本日の会議の定足数を御報告いたします。

リモートでの御出席の委員が10名、会場での御出席の委員が9名であり、御欠席は、事前の御連絡はございませんでしたが、中西委員がまだ見えていない形になります。委員20名中19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。

傍聴人については、事前の申込みはございませんでした。

続きまして、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方には、メールで事前に送付させていただいており、会場の皆様へ本日新たにお配りさせていただきましたのは、議事日程、議席表、委員・幹事名簿の3枚になります。

本日の案件資料といたしましては、前回の事前協議で使用いたしました黄緑色の表紙、第225回資料1「町田都市計画 住宅市街地の開発整備の方針」、そのほかに、今回の開催通知に同封させていただきましたピンク色の表紙の資料1「【正誤表】多摩部19都市計画 住宅市街地の開発整備の方針」、資料2「境川団地地区関連（町田市決定）」、以上が本日使用する資料となります。不足等ございましたらお知らせください。

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、送付させていただきました紙資料、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「住宅市街地の開発整備の方針〔東京都決定〕について」の議案審議を行った後、境川団地地区関連の事前協議を行います。

それでは会長、この後の議事進行をよろしく願いいたします。

○**会長** 会長の吉川でございます。

早速でございますが、議案審議に入ります。

議案第645号 「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。

これについて、まず、事務局から資料の説明をお願いいたします。

○**窪田幹事** 本件につきましては、都市政策課長から御説明をいたします。

○**岩岡都市政策課長** 都市政策課長の岩岡でございます。私のほうから「住宅市街地の開発整備の方針」の改定について御説明いたします。

使用する資料につきましては、先ほど事務局からもお話ございましたが、4月に開催の第225回都市計画審議会でお配りいたしました黄緑色の表紙の第225回資料1「町田都市計画 住宅市街地の開発整備の方針」及びピンク色の表紙、資料1「【正誤表】多摩部19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都市計画で、市のほうには4月8日付で、都市計画法第18条第1項の規定に基づく意見照会が来ております。

初めに、前回からの変更点といたしまして、東京都から方針の正誤表が届きましたので御説明いたします。

ピンク色の表紙、資料1の1ページから2ページ、または前方のスクリーンを御覧ください。

修正箇所は、藤の台団地地区、小山田桜台団地地区及び成瀬駅前地区になります。修正内容につきましては主に誤字・脱字の修正でありまして、そのほかの内容に変更はございません。

また、東京都が都市計画法第17条の規定に基づく都市計画案の縦覧を2022年6月9日から23日までの2週間行いましたが、町田都市計画に関する意見はなかったと聞いております。

それでは、「住宅市街地の開発整備の方針」の内容について御説明いたします。

初めに、本方針の位置づけになります。

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。

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つの方針が定められております。今回は2020年度に改定されました「都市計画区域マスタープラン」、「都市再開発の方針」、2021年度に改定されました「東京都住宅マスタープラン」などの内容に適合するよう策定することとされておまして、前回2015年度の改定以後に策定、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、本方針の構成について御説明いたします。

前方のスクリーンを御覧ください。

本方針の構成は、1、策定の目的等、2、住宅市街地の開発整備の目標、3、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針、4、重点地区の整備又は開発の方針となっております。前回の都市計画審議会から内容の変更はございません。

次に、前回御質問いただいた箇所を中心に説明させていただきます。

2、住宅市街地の開発整備の目標の(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が、このうち目標10「都市づくりと一体となった団地の再生」について、前回の都市計画審議会において「小さい子供から高齢者、働く世代まで多様な世代が生活できる団地への再生を目指しているんですか」という趣旨の質問をいただきました。市といたしましても、そういった趣旨で掲げている目標と理解しております。

次に、3、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針について、「町田都市計画区域が属する多摩広域拠点域に関して、集約型の地域構造への再編を進めていくという記載がありますが、本方針の中で重点地区に位置づけられている団地等では交通を含めてどのように再編が進んでいくのでしょうか」という趣旨の御質問をいただきました。これにつきましては、重点地区に位置づけられている団地等は今後、計画的に再整備を図っていく地区になりますので、その中で交通を含めて地区ごとに必要な機能を集約していくことで、地域全体の利便性向上を目指していきたいと考えております。

次に、4、重点地区の整備又は開発の方針で、「町田市では15の重点地区を定めておりますが、重点地区以外の場所で開発を行う場合の考え方」について御質問をいただきました。これについては、従前どおり、都市計画法に定められている開発行為に関する制限に従って進めていただくこととなります。

以上、前回の審議会で御質問いただいた内容を中心に説明させていただきました。

最後に、全体のスケジュールでございます。

東京都で昨年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。また、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が行われましたが、町田都市計画に関する意見はなかったと聞いております。

町田市では、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、本日、町田市都市計画審議会の審議を経た後、8月に回答を予定しております。

その後、9月に東京都の都市計画審議会で審議され、10月の都市計画決定を予定していると聞いております。

以上で「住宅市街地の開発整備の方針」の改定についての説明を終わります。よろしく御審議のほどお願いいたします。

○会長 ありがとうございます。

ただいまの説明に関して御質問、御発言はございますでしょうか。よろしゅうございますでしょうか。

会場のほう、どなたか御質問、御発言いらっしゃいますか。

○事務局 会場は、内田委員が挙手していらっしゃいます。

○会長 では内田委員、お願いします。

○内田委員 市民委員の内田と申します。

別表の重点地区の整備又は開発の計画の概要について、若干ですが、考えを述べさせていただきますと思います。

項目 a、地区の整備又は開発の目標は、原町田を除きます14地区についてはおおむね3つに区分されるのかなと考えました。御案内のとおり、第1は宅地造成と明記された4地区、忠生地区、多摩ニュータウン地区、野津田東地区、鶴川駅南地区、第2は公社住宅建替え4地区、高ヶ坂団地地区、森野地区、本町田団地地区、境川団地地区、そして第3はUR団地再生等の6地区、木曾山崎団地地区、鶴川団地地区、山崎第二団地地区、藤の台団地地区、小山田桜台団地地区、成瀬駅前地区だと考えました。

このUR団地の中で、やや細かくなりますが、山崎第二団地は分譲マンションでありまして、他のUR団地の賃貸とは性格が異なると思います。しかし、項目 a の地区の整備又は開発の目標、それから項目 b の用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要の記載が他のUR団地のそれとほとんど変わらないと感じました。方向性を示す、より分かりやすい表現はないかなと個人的に思った次第です。

また、本件は、御説明のとおり都の決定事項で市の決定事項ではないとは思いますが、今後、各事案に市としてどう関与して、事業者等に関してどのように働きかけをしていくのか、これが1点目の確認といいますか、質問でございます。

続けて、これに関連して2点目でございますが、やや細かくなりますが、項目 a の目標の文章表現です。若干違いがございまして、公社4地区案件には「土地の有効利用」と明記されています。一方、UR案件にはその記述がありません。策定事業主体の表現の違いと言ってしまうまでもありますが、目標として「土地の有効利用を図る」と掲げると掲げないとは、将来、重点地区の整備を進める上で何か影響が出てしまうのではないかなと考えた次第です。

もちろん、項目 b の概要には一律に「土地の有効利用」と記載されているのですが、その

前の項目、目標に「土地の有効利用」の記載のある、なしがあったので、若干気になった次第です。

以上2点、確認でございます。よろしく申し上げます。

○**会長** ただいまの御発言に関して、事務局からいかがでしょうか。

○**岩岡都市政策課長** まず1点目の山崎第二団地の分譲団地についてですが、大きな考え方につきましては他の賃貸団地と同様に、団地再生を推進していくことを考えております。

2点目の「土地の有効利用」の表現についてですが、事業主体の表現の違いであり、重点地区の整備を進める上で影響はございません。

○**会長** 内田委員からの1点目の一番最後のところ、東京都と市の対応についてはいかがですか。

○**村田住宅課長** 委員御指摘の、本方針に基づく建て替えの市としての働きかけの件ですけれども、やはり高経年化している現状がございますので、こちらに記載されている内容等で、事業主体には建て替え等を働きかけていきたいと考え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** 事業内容ですとか事業者の方針ですとか未定の部分もありますし、将来的なことも含まれていますので、御説明よく分かりました。方向性の明確化というのは、確かに今の段階ですと時期尚早なのかもしれませんが。

ただ、私もいろいろと団地のこと等を勉強させていただく中で、今回のところに絡めてですけれども、町田山崎団地でかつて1街区が組合による自主建て替えを行って、棟数を減らして敷地を一部売却して建設資金に充てた現在のサンヒルズ町田山崎という事例もあるやに知りましたので、今回の団地分譲も、そういったこともある程度視野に入れながらのいろいろな戦略もあるかなと思いました。今回の重点地区の中で山崎第二団地だけが地図を見ましてもちょっと離れて、しかし密接したところでもありますので、重要な案件の1つかなと思って、立ち入ってしまいまして恐縮です。

以上でございます。よく事情は理解いたしました。ありがとうございます。

○**会長** ありがとうございます。非常に重要な御指摘と拝聴いたしました。

続いて市古委員、お願いいたします。

○**市古委員** 都立大の市古です。

やや感想的なところで恐縮ですが、今の質疑とも関連して、第225回資料1の7ページ目の左上に「スプロール化によって……」という段落がございます。ここの記述では「スプロ

ール化によって形成された基盤が未整備な住宅市街地では、更新の機会を捉えて再編に取り組む」という記載があって、この文章自体は多摩広域拠点域を指してこのような表現をされて、東京都からボールを投げられている中で、町田においては今回、団地再生、それから駅の拠点を中心にとということなのですが、町田でこれを受け止める場合に、団地再生において地区計画等々で周辺的环境、周辺の住宅系の市街地環境も同時に向上させていく、同時に維持を図っていく、何かそういう意図も込められていたかなという認識もございますので、今回の改定はこのような受け止めだと思うのですが、今後引き続きこの方針の更新というか、この方針の見直しをうまく捕らえて、町田市として団地再生プラスこのスプロール化というか、団地周辺の再編に取り組むこともうまく提案というか、計画ができるというのではないかと思いました。

○**会長** 今の御指摘について、事務局から何かありますか。

○**岩岡都市政策課長** 御指摘ありがとうございました。そのとおり検討させていただきたいと考えております。

○**会長** ありがとうございます。大変に重要な御指摘で、団地だけというわけにはいかないよねということですね。

ほかに御発言、いかがでございましょうか。よろしゅうございますか。

オンラインのほうは手が挙がっていないようですが、会場はいかがですか。

○**事務局** 会場も挙手されている方はございません。

○**会長** では、以上をもちまして質疑応答は打ち切らせていただきます。

続いて、採決に入りたく存じます。

この件について、原案のとおりお認めするという事で御異議ございませんでしょうか。

(委員了承)

○**会長** よろしゅうございますか。会場も異議なしでございますか。

○**事務局** 会場も御異議ございません。

○**会長** では、異議なしということで、原案のとおりお認めすることにいたします。

あわせて、将来に向けて非常に貴重な論点が幾つか出されましたので、事務局としてはぜひ踏まえていただければと存じます。

どうもありがとうございました。

続きまして、事前協議でございます。

境川団地地区関連ということで、事前協議に入ります。

これについて、まず、事務局から資料の説明をお願い申し上げます。

○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。

○岩岡都市政策課長 続きまして、境川団地地区の都市計画の決定及び変更につきまして御説明いたします。

資料は事前に配付しましたピンク色の表紙、資料2となります。資料の内容は、地区計画、一団地の住宅施設、用途地域に関する図書と、本都市計画の変更概要を示す資料となっております。

説明に入る前に、前回の都市計画審議会において市古委員から本地区への水害リスクについて御指摘をいただきましたことを受けて、境川における治水対策として、調節池の整備状況について御紹介させていただきます。

東京都では、境川水系河川整備計画に基づきまして、境川団地地区よりも下流部において木曾東調節池及び金森調節池の整備を、2026年3月稼働を目指し進めております。また、このほか上流部の整備についても計画が進んでおりまして、現在、新たな調節池の各種調査、設計が行われている状況でございます。

水害に対する備えについては、こうしたハード整備に加え、施設の運用方法等の工夫によって総合的に対策してまいります。

それでは、配付資料または前面のスクリーンを御覧ください。

まず、地区の位置について御説明いたします。

境川団地地区は町田駅から北西に約3キロメートル、JR横浜線古淵駅から北東に約600メートルに位置しておりまして、地区内には、小学校跡地を活用した町田市教育センターがございます。

これまでのまちづくりの経過ですが、境川団地地区は1967年に境川一団地の住宅施設として都市計画の決定告示を受け、団地を管理する東京都住宅供給公社によって計画的に建設された面積約25.7ヘクタール、住宅戸数約2,240戸の大規模な住宅団地でございます。1968年に入居が開始となりましたが、団地をはじめとした年少人口の減少に伴い、2001年に地区内の小学校であった忠生第四小学校が閉校となりました。その後、旧忠生第四小学校の跡地は教育センターとして2004年から暫定的に運用してまいりましたが、竣工から約50年が経過し建物の老朽化が進んでおり、公共施設の再編を伴う施設の建替えの検討を行っております。

そこで、2022年3月に策定しました「境川団地地区まちづくり構想」では「教育センターの複合化を契機に、地区のまちづくりに取り組む」としております。

次に、上位計画の位置づけについて説明します。

「町田市都市づくりのマスタープラン」では、周辺住民の日々の暮らしや多様な生活を支える都市機能の維持・育成を図り、地域のみinnで支え、育んでいく「暮らしのかなめ」の1つとして本地区を位置づけております。

続いて、「境川団地地区まちづくり構想」を説明いたします。

対象区域は、スクリーンで示す約23.4ヘクタールとなっております。

周辺環境としましては、地区南側に境川が流れ、地区内には多数の広場や緑地が整備され、自然環境にも恵まれております。団地の中央部にはドラッグストアや美容室など生活利便施設が立地しており、通りを隔てた中心部には教育センターが立地しております。

次に、まちづくりの目標、方向性でございますが、まちづくりの目標は「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。そして、この目標を実現するためのまちづくりの方向性として「便利で賑わいのあるまち」「安心して暮らせるまち」「楽しく交流できるまち」「身近な自然を活かしたまち」の4つを定めております。

続いて、まちづくりの進め方について御説明いたします。

まちづくりの進め方としましては、2つのステップに分け段階的にまちづくりを進めてまいります。

ステップ1は、センターゾーンの賑わいとコミュニティ拠点の形成でございます。

まずは老朽化した教育センターの建替えに合わせて、施設の複合化を進めてまいります。幹線道路に面した広い敷地を生かして、民間サービスとのコラボレーションも含めた地域の利便性や賑わいの創出に資する拠点形成を行います。また、道路を隔てた団地側のエリアでも、コワーキングスペースやコミュニティカフェなど、地域住民のニーズに応えるサービスの提供を目指してまいります。

こうしたまちづくりを実現していくためには、都市計画法に基づく一団地の住宅施設を廃止し、地区計画によるまちづくりのルール化が必要となります。また、新たなニーズに対応した都市機能の立地に当たっては現在の用途地域からの変更が求められるため、この後、御説明いたします都市計画の変更を行ってまいります。

ステップ2は、住宅の段階的再生とグリーンネットワークの整備でございます。

住宅ゾーンでは、既存の住宅ストックの活用を前提に、住宅ニーズに合わせた間取り設備の更新など、住戸のリニューアルを図ってまいります。点在する広場や緑地は、これを生かしながら住民が出歩きたくなるグリーンネットワークへと環境を整備し、住むだけではない、

憩う、交流する、活動するまちへと再生してまいります。

「境川団地地区まちづくり構想」の実現に向けて、今回、スクリーンでお示ししている3つの都市計画の決定及び変更を予定しております。①の地区計画では、地区の目標や方針と、地区整備計画として建築物等の用途の制限や建築物等の高さの最高限度など、及び道路、公園、緑地などの地区施設を定めます。②の一団地の住宅施設は、①の地区計画の決定に伴い廃止いたします。③の用途地域では、①の地区計画の土地利用方針等に基づき、用途地域の変更を行うものでございます。

ここから、地区計画について御説明いたします。

ピンク色の資料2の1ページの位置図、2ページの計画書を併せて御覧ください。

名称は「境川団地地区地区計画」とし、位置は町田市木曽東二丁目、木曽東三丁目及び木曽西一丁目各地内でございます。

区域につきましては、7ページの計画図1を御覧ください。

一団地の住宅施設の区域から、境川河川改修による行政界変更分等を反映し、一部道路中心を境界として定めた区域面積約23.4ヘクタールとしております。

地区計画の目標は、教育センターの建替えに伴うにぎわいとコミュニティ拠点の形成や、居住環境の再整備など、段階的なまちづくりを推進し、「遊ぶ・働く・憩う」ための都市機能の導入等により、新たなライフスタイルに対応した、多世代の誰もが生きがいをもって健康的に暮らせるまちの形成としております。

次に、地区の区分と土地利用の方針について御説明いたします。

資料2の3ページの計画書及び7ページの計画図1を併せて御覧ください。

本地区につきましては、センター北地区、センター南地区、住宅地区の3つに地区区分し、各地区区分ごとに土地利用の方針を定めます。

緑色で示しているセンター北地区は、教育センターの区域です。この地区は、教育だけでなく子ども・医療・福祉など地域に必要な幅広い公益的サービスを複合的に提供する拠点としていくことに加え、地域の利便性や賑わいの創出、安全安心な環境づくりに寄与する民間サービスを導入していくことで、「暮らしのかなめ」にふさわしい複合的な土地利用を図ることとしております。

オレンジ色で示しているセンター南地区は、東京都住宅供給公社が所有する商業店舗と住宅棟4棟を含む区域です。この地区は、ライフスタイルや働く場の変化への対応や地域住民が気軽に交流できる拠点としていくことに加え、健康増進機能など、高齢化する地域住民の

ニーズに応えるサービスを導入していくことで「暮らしのかなめ」にふさわしい複合的な土地利用を図ることとしております。

また、青色で示した住宅地区につきましては、既存ストックを活かしつつ、居住者の高齢化や世帯構成の変化に伴う住宅ニーズ、多様なライフスタイルに対応した、中低層の共同住宅を中心とする地区としての土地利用を図ることとしております。

次に、地区施設の整備方針と地区施設について御説明いたします。

資料2の3ページからの計画書、及び8ページの計画図2を御覧ください。

地区施設の整備方針としましては、地区内・外の円滑な交通処理を確保するため、区画道路1号及び2号を配置することとしております。また、地域の防災性の維持・向上や憩いの場、コミュニティ活動の場としてのオープンスペースを確保するため、既存のみどりを活用した公園・緑地・広場を配置し、既存樹木の保全に努めるとしております。

オレンジ色で示した公園は1号から5号、緑色で示した緑地は1号から5号、青色で示した広場状空地は1号から2号を地区施設といたします。

そのほか、センター北地区の東側と隣接する住宅地の環境に配慮するため、黄緑色で示した環境緑地を定めます。

次に、建築物等の用途の制限について御説明いたします。

資料2の3ページ及び7ページの計画図1を御確認ください。

建築物等の整備の方針に基づき、3つの地区区分ごとに建築物等の用途の制限を定めます。

緑色で示したセンター北地区は、教育センターを中心とした公共施設及び生活支援施設の立地を想定した地区ですので、戸建住宅や長屋、共同住宅などは建築できないことといたします。

オレンジ色で示しましたセンター南地区は、団地全体のセンター機能を担う地区ですので、戸建住宅や長屋などは建築できないことといたします。

青色で示した住宅地区は、団地を構成する居住エリアですので、センター南地区と同様に、戸建て住宅や長屋を建築することはできません。また、団地の特性上、自転車駐輪場は建築できますが、これ以外の自動車車庫は建築できないことといたします。

資料2の5ページから6ページを一緒に御覧ください。

建築物の敷地面積の最低限度につきましては、土地の細分化を防ぐため、全ての地区で500平方メートルといたします。壁面の位置の制限につきましては、記載の例外を除き、道路境界線までの距離を1メートルといたします。建築物等の高さの最高限度につきましては、

住宅地区については、団地の現在の高さを担保するため17メートルといたします。

そのほか当該地域の整備、開発及び保全に関する方針につきましては、河川沿いの豊かな自然環境と公園・緑地・広場などが連続したみどり空間を歩行者が歩いて感じられる回遊性の維持保全に努めることなどを定めることといたします。

以上が地区計画で定めるルールとなります。

続いて、一団地の住宅施設について御説明いたします。

資料2の10ページの計画書及び11ページの計画図を御覧ください。

今回の地区計画の策定に伴いまして、現在、境川団地地区に定めている一団地の住宅施設を廃止いたします。

次に、用途地域について御説明いたします。

資料2の17ページの計画図、またはスクリーンを御覧ください。

地区計画の土地利用方針に基づき、スクリーンの赤枠内部分の用途地域を現在の第一種中高層住居専用地域2.1ヘクタール分、建蔽率50%、容積率100%を第二種住居地域、建蔽率60%、容積率200%に変更いたします。また、第二種中高層住居専用地域1ヘクタール分、建蔽率60%、容積率200%を第二種住居地域へ、建蔽率、容積率はそのまま変更いたします。

この用途地域の変更に伴う高度地区及び防火・準防火地域の変更はございません。

なお、今回用途地域を変更する区域に住宅棟4棟が含まれておりますが、東京都住宅供給公社からは「教育センターの建替えを見定めつつ、既存の商業店舗と住宅棟4棟を併せて一体的な土地利用を将来的に検討していきたい」と聞いておりますので、直近では、住宅棟が建て替えられてお住まいの皆様にご退居いただくといったことはないものと考えております。

最後になりますが、スケジュールについて御説明いたします。

前面のスクリーンを御覧ください。

6月に都市計画法第16条に基づく説明等を戸別訪問により行い、7月6日から7月19日まで、境川団地地区地区計画の原案の縦覧を行いました。この結果、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。今後は8月上旬に都市計画法第19条に基づく東京都知事協議を行い、8月末から2週間、都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧及び意見書の受付を行う予定でございます。

その後、10月予定の第227回町田市都市計画審議会にて審議をいただき、11月に都市計画決定及び変更の告示を予定しております。

以上で境川団地地区の都市計画の決定・変更についての説明を終わります。

よろしく御審議のほどお願いいたします。

○会長 御説明ありがとうございました。

では、質疑応答に移りたく存じます。

ただいまの説明に関して、何か御質問、御発言ございますでしょうか。

○事務局 会場で殿村委員が挙手をしていらっしゃいます。

○会長 殿村委員、お願いいたします。

○殿村委員 1つ、一団地の住宅施設の廃止という都市計画の変更がありますけれども、そのことによって変わる点、そしてこれまでどおり維持されること、細かいことを言えばたくさんあると思いますけれども、大枠で結構ですから御説明いただきたいと思います。

○会長 事務局、いかがでしょうか。

○岩岡都市政策課長 一団地の住宅施設と地区計画で何が変わるのかという御質問をいただきました。

一団地の住宅施設で定めていた機能を確保しまして地区計画へ移行するため、居住環境として大きく変更する点はございません。一団地の住宅施設から地区計画への移行については、国土交通省や東京都の指針でも示されておりまして、地区計画では地区の課題や特徴を踏まえまして地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて地区内に必要な道路や公園、広場の位置づけとか建築物の用途や高さなどのルールを決めまして、まちづくりの内容を具体的に定めるとしております。

○会長 殿村委員、いかがでしょうか。

○殿村委員 そうしますと、先ほどセンター南地区の居住棟4棟の居住者の方の退居はないという御説明だったと理解しておりますが、そこを含めて、今ある居住棟については基本的に維持されると判断してよいのでしょうか。

同時に、居住環境の再整備ということもうたわれておりますけれども、それとの関連でどのようなのでしょうか。

○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 4棟の居住棟につきましては、先ほど説明もいたしましたが、維持することと考えております。

○会長 殿村委員、いかがでしょうか。

○殿村委員 先ほども質問しましたがけれども、4棟以外の全体の居住棟の維持と居住環境の再

整備ということが記されておりますが、この内容についてお答えいただきたいと思います。

○会長 事務局、いかがでしょうか。先ほどの御質問の後半部分です。

○岩岡都市政策課長 住居の再整備、リニューアルにつきましては個別に対応するような形になりますので、間取りとかそういったことにつきましては今後、東京都住宅供給公社のほうで対応されると考えております。

○会長 殿村委員、いかがでございましょうか。

○殿村委員 先ほど質問した、4棟以外の全体の居住棟は維持されるということですか。先ほどから回答がないので。

そのことと併せてもう一つ、センター北地区ですけれども、ここに避難施設である旧体育館があると思います。今回のこの地区計画を進めていくに当たって、この避難施設の取扱いはどのようになるのでしょうか。

○会長 ただいまの御質問、事務局、いかがでしょうか。

○岩岡都市政策課長 4棟以外につきましては、今現在は建て替えの予定は特にございませんので、そのまま維持されると考えております。

体育館などの避難施設につきましては、維持されていきますが、「町田市教育センター複合施設整備基本計画」というものを検討しておりますので、その中で整理させていただきたいと考えております。

○会長 殿村委員、いかがでしょうか。

○殿村委員 以上です。

○会長 ありがとうございます。

ほかに御質問ございませんでしょうか。

会場の内田委員、手が挙がっていらっしゃいますか。

○内田委員 市民委員として2点お尋ねしたいと思います。

1点目は基本的なこと、2点目はやや細かなことなんですが、1点目、地区計画は、住民等の意見を反映して地区独自のまちづくりのルールをきめ細かく定めると定義されているわけですが、本原案において住民等の意見が反映された箇所をお示しいただけたらと思います。

「住民等」というのは地区住民、あるいは事業者、住宅公社、あるいは市民全般と思われると思いますが、いかがでしょうか。先ほど都市計画の手續上、案の公告とか縦覧等を進めていらっしゃることはよく分かったんですが、そもそもこの計画の原案のどの部分に住民の

意見が反映されたのかという部分についてお尋ねしたいというのが1点目です。

2点目、ちょっと細かなことなんですが、第二種住居地域の指定、配置及び基準等についての質問です。

「町田市土地利用に関する基本方針及び制度活用の方策」の52ページにもございますが、その項目9番目に、用途地域又は地区計画等で定める事項において、幾つかございますが、壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めると書いてありますが、今回配付された資料を見たのですが、それに該当する事項が見当たりませんでした。この部分は必ずしも含めなくていいのでしょうか。緑化に関連する部分なのでお尋ねしたい。

この2つでございます。よろしくお願いたします。

○会長 事務局、いかがでしょうか。

○岩岡都市政策課長 では、まず1点目から。

住民の御意見はということになります。今回、境川団地のまちづくり構想を策定いたしました。その中で住民の方に御意見を聞いたり、また、パブリックコメントなどもしておりますので、そういった中で御意見を聞きながら、今回、地区計画を定めていく方向で示しております。

2点目は、第二種住居地域の壁面後退部分の緑化のお話がありました。今回は定めていないけれどもいいのかという御質問だと思います。区域内にはグリーンネットワークとして十分な緑を位置づけていますので、壁面後退部分には、必ずしも緑を定めるというふうには考えていない状況でございます。

○会長 ただいまの件、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した。

最初のところは本原案のどこにという具体的な質問だったんですが、今の御説明で、既に丁寧に説明会等をされているということで、よく分かりました。恐らく推測するに、今日頂いた資料の中を見ますと、例えばこれを見ると「健康増進機能など、高齢化する地域住民のニーズに応える」あるいは「世帯構成の変化に伴う住宅ニーズ」と書いてあるので、このニーズというのが、まさに住民の意見を示しているのかなと思った次第でございます。

2点目につきましても、グリーンネットワークあるいは緑地とか公園の記載は丁寧に書いてございますが、ただ、個別具体的に後退部分に当たるというのがなかったので、私もネットでいろいろと調べてみまして、ほかの市などでは具体的に特定事項として記載されるところもありましたので。ただ、全般を見ると緑化に相当力を入れているのはよく分かりました

ので、事情は理解いたしました。

ありがとうございました。

○会長 ありがとうございます。

ほかに御発言、御質問いかがですか。

○事務局 会場で山下委員が挙手をしていらっしゃいます。

○会長 山下委員、お願いします。

○山下委員 緑地については現状も境川沿いにかなり偏ってある中で、調節池的な機能があると認識しているんですけども、まず、その機能自体あるということでもいいのかということと、今後の地区計画への移行の中でそれが、緑地という位置づけで維持されていくと考えていいのかどうか、それを確認したいと思います。

○会長 ありがとうございます。調節池関係ですね。

これについて事務局、いかがでしょうか。

○岩岡都市政策課長 調節機能につきましては今回、既存のところがございますが、同じように緑地として位置づけるところにつきましては、同様に調節機能も維持していきます。

○山下委員 ありがとうございます。

○会長 ありがとうございます。

では菓袋委員、お願いします。

○菓袋委員 住民の方と十分話し合われたことと理解いたしましたので、安心していいのではないかとってはおります。もしかしたら私が御説明を聞き逃しただけかもしれないので教えていただきたいんですが、センター地区の部分については用途地域変更をかけるという御説明がありましたけれども、こちらなぜ第二種住居地域を選ばれているのかといったところを少し御説明いただければと思います。

多分、規模の大きい商業施設などを誘致したいとか、公共施設でも少しアクティブに使うような複合的な建て替えを見据えてだとは思いますが、用途緩和は1度するとなかなか戻れないので、この辺はやはり住宅地内であることを鑑みて、慎重にというか、本当に必要な変更なのかといったあたりをきちんと住民の方にも分かるように御説明いただいたかどうか、気になっているところです。

○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 今回、第二種住居地域にしたことにつきましては、床面積が3,000平米を超える店舗、事務所の立地であったり、スポーツジムなどの運動施設の立地も可能となり

ますので、そういった中で、複合施設としていろいろな条件が揃うということで、第二種住居地域を選択させていただきました。

○会長 薬袋委員、よろしいですか。

○薬袋委員 ありがとうございます。

何となく想像したことではあったので、「そうか」とは思うんですけども、やはり商業施設、床面積を大きいものを誘致するとかなり住環境ですとか、交通環境が大きく変わりますよね。そういうことも含めて御説明をされたのかなといったところが少々気になりますし、どうしても第二種住居地域でないということであれば、比較的郊外の住宅団地で、それこそ町田駅に近いところというわけではない。そういったところにふさわしくなるようアメとムチではないですが、アメ的に少し緩和するのであれば、少し規制を厳しくしておくような制限をかけなくて大丈夫でしょうか。そこのところはぜひほかの委員の皆様の御意見も伺いたいと思うところです。

○会長 まず事務局から、恐らく建築物等に対する事項の制限のところはセンター北地区にかかっている部分もございますので、それも含めて御説明をいただければと思います。

いかがでしょうか。

○岩岡都市政策課長 先ほど交通の関係のお話がありましたけれども、境川団地のまちづくり構想の中で、住民の皆様にはこの北エリアや南エリアについて丁寧に説明させていただきましたので、そういった話は十分させていただいたと考えております。

制限につきましては、資料2の中にも書いてあるんですが、センター北地区、センター南地区、あと住宅地区の建築物の用途の制限という中で、今回、建築できないものにつきましては戸建て住宅とか共同住宅とか、そういったものを制限としてかけさせていただいております。

○会長 薬袋委員、いかがでございましょうか。

○薬袋委員 住宅系を建てなくて用途を純化するというか、目的は分かるのですが、その使い方については、賑やかな施設的なものが、背後の住宅地の生活に影響がないようにするための規制的なことは何もなくても大丈夫という御認識なのでしょうか。

というのは、例えばですけども、私、別の自治体で大規模小売店舗立地法の審議委員もさせていただいていたりするのですが、悩ましいところがあって、特に交通環境については、これが来ると渋滞が発生しやすくなるだろうと明らかに分かるような店舗であっても、確認申請が全て通った後でしか審議は行われないため、やれることは非常に限られてしまう。

そういった中で、こういうまちづくりをやっていくという地区計画の上流部分でもう少し十分な検討ができると、出店する店舗ですとか入居する施設の使い方についてコントロールができるのではないのでしょうか。日本は規制の範囲内では自由にまちづくりができる国ですので、第二種住居地域の範囲でできるものであれば規制はできないということが本当に大丈夫なのかというのが気になります。

事前に、何かを規制するというのは非常に難しいとは思いますが、手続的なところでコントロールできないかと疑問に感じているところです。

○**会長** ただいまの件について、まずは事務局、いかがでしょうか。

○**岩岡都市政策課長** 先ほど用途の制限についてお話しさせていただきましたが、そのほかに住民の方に配慮した点としましては、環境緑地というものを設けておまして、こちらにつきましては教育センターの東側の敷地境界に面して1メートルの環境緑地を設けるということで、このような形で配慮させていただいております。

それから二種住居地域ですが、これを決めたもう一つの要因としましては、藤の台団地とか山崎団地等の近傍の団地、センターがあります。そのセンターも同じように第二種住居地域になっておりますので、今回そこに合わせた形で考えさせていただきました。

土地の所有者である町田市と東京都住宅供給公社と意見交換しながら、施設計画については今後、検討していきたいと考えております。

○**会長** 薬袋委員、いかがでしょうか。

○**薬袋委員** なかなか、これ以上詳細なことを決めていくのは難しいという趣旨の御回答かと思いましたが、周辺住民の方との話合いのプロセスがきちんと取れるということは大事にしていきたいと思えます。

あるいは、ほかの委員さんに何かよいお知恵があればぜひ御提案いただければと思います。

ありがとうございます。

○**会長** 一応センター北地区、センター南地区についてはマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券売場、場外車券売場、これに類するもの、カラオケボックス、工場（ただし自家販売等は除く）、ここのところは禁止という要件がついているので、騒がしくなってしまうとか、臭いとか音が発生してしまうものについては御遠慮いただくということで、地区計画として定められれば建築確認の要件になるので、そこはブロックされることになるかと思えます。ただ、それだけではなくて、今、薬袋委員からは恐らく、この場所に限ったことではないけれども、こういうところに商業施設とか様々な事業所が出るときに、何らかの調整とか、地

元の方とwin-winにできるよう調整できるのかという不安はあるよね、そういう御発言とお聞きいたしました。

確かに、地区計画ですと建築確認しか制御の仕組みがないので、その点について市としてどう考えるかというのは全市的な話題としては存在するなど。その中で、ちゃんとその位置づけに向かうのかな、みたいな御不安があるということですね。

今の点、資料2の5ページの「建築物等に関する事項」のところに書いてあることも含めて、事務局から何か追加でお話しいただくようなことはございますか。

○岩岡都市政策課長 具体的な施設が決まっていない中で、「境川団地地区まちづくり構想」で示す方向性や将来像などに合わないような建築はしてはならないと考えております。

このセンターにつきましては、町田市と東京都住宅供給公社が持っている土地になり、コントロールは効きますので、今後もそういった中で検討していきたいと考えております。

○会長 薬袋委員、よろしいですか。

この場所は東京都住宅供給公社と協議して、ちゃんと住環境を守りながら盛り立てていくということですね。ありがとうございました。

今のことを含めて、また、ほかのことでも結構でございますので、委員の皆様から御発言ございませんでしょうか。

○佐藤（伸）委員 資料2の3ページの一番上の土地利用の方針の中で、センター北地区について「地域に必要な幅広い公益的サービスを複合的に提供する拠点を創出する」とあるのですけれども、その「複合的」という部分に具体的に何が入るのか、またそのプロセス、それがいつ決定してくるのかをお聞きしたいと思います。

実は市中では、市民を含めて各団体の方からも、「今度うちの活動はそちらになるんです」とか、そういうことが一人歩きしている状態です。役所の中でも選定に向けた審議会等でこれから決めていくのだと思いますが、ある程度の流れをもう少し明確にさせていただかないといろいろな市民や団体の方からそのようなお話が来て、我々が困ってしまうということが出てきましたので、御回答をお願いします。

○会長 ただいまの件、事務局、いかがでございましょうか。

○岩岡都市政策課長 今後の動きといたしまして、今年度策定予定の「町田市教育センター複合施設整備基本計画」がございまして、この検討の中で整理していく考えでございまして。

「境川団地地区まちづくり構想」でもいろいろと示しておりますが、策定予定のこの基本計画の中で考えていきたいと考えております。

2022年度中にこちらは決めていきたいと考えております。

○会長 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 それは分かりました。

それをちゃんと徹底できるというか、その考えが明確になるとこちらもお話ができると思っておりますので。

分かりました。ありがとうございました。

○会長 ありがとうございました。

ほか、いかがでございましょうか。

オンラインのほうはこれ以上手が挙がっていないようですが、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、今日はいろいろと活発な御議論、誠にありがとうございました。

これ以上手が挙がっておられませんので、今日のこの件に関する質疑応答は以上とさせていただきます。

どうもありがとうございました。

本日用意された議題は以上でございます。

続きまして、事務局から何か事務連絡はございますでしょうか。

○事務局 それでは、事務局から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ピンク色の表紙の「境川団地地区関連（町田市決定）」につきましては、次回も使用いたしますので、お持ちいただくようお願いいたします。

次回10月の定例会は、10月7日金曜日、午後2時からの開催となります。開催通知と資料につきましては、追ってお送りいたします。

事務局からは、以上です。

○会長 ありがとうございます。

本日、国内では新型コロナ感染が大変に激しくてなかなか不安な状況の中でございますが、多くの委員さんに御参集を賜り、大変活発な御議論をいただき、誠にありがとうございました。

次回10月7日でございますので、次回も何とぞよろしくお願い申し上げます。

では、以上をもちまして本日、第226回都市計画審議会を終了させていただきます。

長時間にわたりありがとうございました。