

「町田市立地適正化計画」策定に関する特別委員会第1回 議事概要

1. 開催日時 2024年5月13日（月）午後1時30分～午後3時20分

2. 開催場所 町田市庁舎 5-3 会議室

3. 出席者

＜委員＞

野澤 康委員長、市古 太郎副委員長、後藤 智香子委員、讃岐 亮委員

※岡村 敏之委員は所用のため欠席

＜事務局＞

都市政策課

4. 傍聴者 1名

5. 次第

（1）都市再生特別措置法に基づく「立地適正化計画」の策定について【資料3・4】（2）検討の進め方と各回の論点について【資料5】（3）第1回論点について【資料6】

6. 議事内容

（1）都市再生特別措置法に基づく「立地適正化計画」の策定について【資料3・4】

＜事務局から説明＞

（2）検討の進め方と各回の論点について【資料5】

＜事務局から説明＞

（3）第1回論点について【資料6】

＜事務局から説明＞

●誘導施設について

（市古委員）

- ・P12のマトリクス表にある拠点への誘導の必要性という概念とP13のフローが、対応しているようで正確には対応していない。分類Fが逆転してしまっている。空間利用圏域的には身近だが、誘導する必要性は高い分類であるという説明を分かりやすく入れた方が良い。それ以降の誘導施設の区域設定に関しては、かなりロジカルでスムーズに流れているかと思う。
- ・広域拠点から暮らしのかなめは利用圏域の大小、もしくは都市機能の多様性を示していると思う。拠点への誘導の必要性という概念と、広域拠点から暮らしのかなめの分類の対応関係を上手く整理いただけると納得いくと思う。
- ・P13の誘導施設の設定条件は、設定フローにつながるロジックが展開できているかであると思うが、「2 利用対象者・利用頻度の視点」は、“人口分布に応じた適正な配置が望まれる施設”の方が適切ではないか。また、「3 一体的な都市づくりの視点」は、都市づくりのマスタープランのビジョン編ではなく、コンテンツ編の内容が位置付けられているため、拠点への誘導の必要性および利用圏域を解く鍵は「1 公共関与の視点」に含まれると思う。この部分が、より市民の方々に伝わるような表現にするための工夫が必要であると思う。

（讃岐委員）

- ・市古委員がおっしゃった通りであるが、誘導施設の設定フローの「STEP3：利用対象者・利用頻度の視

点」にある、分類Hから分類Fまでの並びに形が表れていると思う。

- 例えば“適正配置型の施設”を1番右に移動させ、分類Fと分類Hが隣り合うと分かりやすくなると思うが、分類Fと分類Hを分類している“①人口分布に応じて配置するもの”と“⑤身近な範囲を利用圏域とするもの”の論理が似ているように思う。この部分は、市古委員がおっしゃっていた、誘導施設の設定条件の選定の視点1か2か、というところとも関係すると思う。
- 流れや決め方を示す意味では、設定フローはとても大事であると思う。しかし、選定の視点が伝わりにくく、フローの構成としてもう一工夫できるかと思う。

(事務局)

- 同じ機能でも場所によって求められる役割が異なっている。例えば、市場原理で立地していくスーパーがある一方で、特に団地はセンター機能としてスーパーを積極的に誘導したいと思っている。機能は整理するものの、拠点ごとに位置付けが変わってしまう施設を分類Fとしている。
- 行政関与についても表現方法を迷うところであるが、現時点で行政関与しているものや、行政関与が決まっているものは、市として当然位置付けていきたいと思っているため誘導施設の設定条件の選定の視点1に記載している。
- ご意見を踏まえて、資料については見やすさも含めて整理し直したい。

(讃岐委員)

- 市民目線で考えると、“公共関与”という意味が分かりにくいと思う。市場原理に基づいて配置されないため何らかの補助が必要であるという意味合いなのか、市古委員の指摘にもあったように、一体的な都市づくりの視点というものは公共関与であり、その中で市場原理に基づかず行政的なサポートが必要なものなのか、戦略的・積極的なまちづくりの視点でやるべきことなのか、という3つの視点が2段階ほどのクロス表になっていると思う。上手く整理できると、今矛盾が生じているように感じられる部分が説明できるようになるかと思う。

(市古委員)

- “公共関与”という言葉を少し幅広く、バリエーションを含めて考えると良い。公共というと、学校等を適正に配置することが1番話題として挙がる。それに加えて、町田駅周辺に誘導していくことは、市だけで決めている話ではなく、都市づくりのマスタープランに基づいた介入である。“計画的関与”や“公共かつ計画関与”といった言葉も適切であると思う。

(野澤委員長)

- 関与にも段階があるため、公立の小中学校のように直接関わるところから幅広く、どのように表現するかだと思う。

(後藤委員)

- 分類Fが難しいと感じたため、論理的に説明できると良い。例えば、分類Eにあるスーパーと分類Fにあるスーパーは何が違うのかということであるが、この分類もこのままで良いかは悩ましい。一方でP13の誘導施設の設定フローの中にある「STEP3: 利用対象者・利用頻度の視点」の①から⑤の分類は分かりやすい。この辺りを繋ぐロジックを上手く整理できれば良いと思う。
- 讃岐委員がおっしゃっていた、分類Fと分類Hが似ているという意見は、同じように感じている。

(事務局)

- 基本的には市場原理で配置されていくものだと考えているが、1つの機能で一概にこうであるとは言いきれないため、悩ましいところである。

(市古委員)

- ・P12 のマトリクス表で、拠点への誘導の必要性が低いところに分類されている大学、各種学校、保育園、幼稚園は、適正配置を実現する上では強い誘導が必要である。つまり、適正配置の誘導性は高いということである。“拠点への誘導の必要性”と“適正配置への誘導の必要性”を一緒に表現しようとしているが、分割した方が良い。松戸市や柏市の分類を見ると、拠点への誘導の必要性“中”と“低”で分けていると思う。

(後藤委員)

- ・拠点への誘導の必要性“中”というのは、“拠点への誘導の必要性”と“適正配置への誘導の必要性”どちらなのか。町田の中央市立図書館のような大きな図書館は町田駅周辺にあった方が良いが、金森図書館のような地域図書館は歩いて行ける範囲にある方が良いと思う。

(野澤委員長)

- ・同じ名称でも違う位置付けをした方が良いものはたくさんある。図書館は段階構成になっていた方がよい公共施設であり、保育園は性格が異なる施設が 2～3 種類ある。図書館や保育園と言ったとしても、読んだ人によって捉え方が変わってきてしまうため、どう表現すれば良いか難しい。

(讃岐委員)

- ・町田市政の中で、行政計画がどのように運用されているかということに少し関連するが、柔軟にものを動かしたり、発想を変えたりすることができるのであれば、拠点への誘導の必要性“中”については、市としても悩んでいるというどっちでも良いゾーンとしても良いのではないか。地域が抱えている背景や施設利用者の顔を一つ一つみると、実態が全然違うことや今決められることではないこと、地域や時代ごとにその都度判断しなければいけないこともあるかと思う。
- ・公共施設は再編の計画ととても連動するため、P13 の誘導施設の設定条件の選定の視点である“一体的な都市づくりの視点”に当てはまるが、それとはまた別に、公共施設総合管理計画やそれに類する計画との連携がとても大事になってくると思う。

(市古委員)

- ・P12 のピラミッドの図において、分類 G と分類 H は適正配置型の施設だが、P13 で適正配置型の施設に分類されているのは分類 E、分類 G、分類 H になっているため、整合性を取っていただきたい。適正配置型と拠点誘導型で分けて考えた方が議論しやすいと思う。

(事務局)

- ・地域によっては商業施設を誘導してほしいという思いはある一方で、全体の配置を見ると市内に充足しており具体的な誘導策が考えにくいので、市場原理ということで割り切る必要があると思っていた。しかし、分類 F のような施設に求められる機能のロジックは、見せ方も含めて整理していきたいと思う。
- ・階層設定ということでヒエラルキーを持たせており、広域利用施設と地域の拠点的な施設の違いは明確に出しているつもりである。しかし、地域の拠点的な施設と日常利用する施設の違いは出せていないため、その理由も併せて整理していきたいと思う。

(野澤委員長)

- ・制度自体、居住誘導区域の中の一部に都市機能誘導区域を重ねるということである。居住に必要なベーシックな施設を、何が何でも都市機能誘導施設に位置付けなければいけないわけではない。人が住むために必要なコンビニ等の施設は居住誘導区域の中にあり、その中の都市機能誘導区域は、かなり特化した施設が立地すべき区域と決めた方が良いと思う。末端の色々な施設まで含めようとしているから無理が生じていると思うため、柔軟に考えても良いと思う。

(讃岐委員)

- ・事務局から説明していただいた P13 の誘導施設 2 案というのは、公共施設が入るか入らないかという考え方を示しているが、野澤委員長のおっしゃるように、公共施設か民間施設かではなく、町田市として都市づくりを進めていくために、特色あるものかそうではないか、また誘導に足るものか広く分布していることが望ましいものなのかというように、原点に立ち帰る方が案を膨らませやすく可能性が広がるかと思う。

(市古委員)

- ・P2 の都市計画運用指針の【設定することが考えられる区域】に“誘導施設は”とあり、その中で小学校等との記載はあるが、コンビニ等の施設まで記載されていない。野澤委員長や讃岐委員がおっしゃったように、都市機能誘導区域に誘導すべき施設とそれ以外と読めると思う。

●都市機能誘導区域について

(市古委員)

- ・P17 のバックデータについて、「2 鉄道駅の乗車人員（年間）」の単位は何か。

(事務局)

- ・千人単位である。

(市古委員)

- ・また、「4 交通結節点機能の有無」の定義はあるか。駅はないがバスの終着があり、ちょっとした待合スペースがあるところだと思うが、少し整理が必要であると思う。

(讃岐委員)

- ・資料 3 のまちづくりの方向性として、現況、目指す姿、将来予想されるリスクが絵で表現されている。将来予想されるリスクは、何もしないシナリオとして表現していると思うが、P16 の区域 3 案の中で案 3 は何かするという意味なのか、または何もしないというのに近いのか。

(事務局)

- ・昨年度の議論の中で、階層的に拠点を設定していくとなっていた。生活拠点以外にも同水準の拠点には、都市機能の配置状況を踏まえて区域設定を考慮している。また、町田市は歪な形であるため、拠点間にも目を向けているため 3 案を設定している。
- ・先程の誘導施設の議論と重なるところではあるが、案 3 だと行政としてのメッセージ性はかなり低くなる印象がある。また、コンパクト・プラス・ネットワークの“ネットワーク”の部分に関して、今後拠点同士を繋いでいけるのかという交通上の課題が出てくるため、あまり現実的ではないと考えている。

(讃岐委員)

- ・案 3 で設定されている“日常生活圏域”というものに、全ての施設を誘導できるとは思わないが、ある程度一定の誘導をした姿を描いているため、何もしないということよりは大幅変わると想像する。何割か誘導できた場合に、現況と比較してどのくらい違うのかという何らかの目安があると考えやすいと思う。

(市古委員)

- ・讃岐委員がおっしゃったスタディはやっていただけると良い。
- ・都市計画審議会の中でも、日常生活圏域単位で暮らしを支える場をつくっていくことに対しての意見は多くあるため、案 3 ができていると思う。それは、“現状維持＝今の町田市民の日常生活が維持で

きる”ということで、大事な1つの考え方だと思う。コンパクト・プラス・ネットワークの中で、案1や案2の方向に誘導していく時に、日常生活圏域で暮らしが支えられていることから時間距離を含め、どれだけ移動距離が変わるかだと思う。その簡単な計算はやってみても良いと思う。

(後藤委員)

- ・案3は薬師台、藤の台、成瀬台が含まれていることが、案1と案2との違いであるということか。

(事務局)

- ・その通りである。

(野澤委員長)

- ・今出た意見だと、案1から案3まで、もう少しデータを使いながら検討していく方が良い。

(讃岐委員)

- ・一方で誘導施設の議論も含まれるため、パターンが多く出てきてしまうと思う。

(市古委員)

- ・岡村委員が欠席であるが、交通結節点機能を根拠に絞り込んでいくことは筋が通っていると思う。

(讃岐委員)

- ・都市機能と呼びたい施設を絞っていくのであれば、案1や案2でも良いと思う。誘導施設以外の部分で生活がカバーされ、町田市としても拠点的な形成を図り、特色ある都市づくりを目指していくのであれば、拠点の数や誘導する施設の種類の絞っていくことは妥当だと思う。

(野澤委員長)

- ・1つの大きな考え方だと思う。あれもこれも拠点に位置付けたとしたら、締りのない計画になり、実現性も下がってしまうと思う。

(讃岐委員)

- ・最近の立地適正化計画の動向は追えていなく、国からつくってはいけないという指導が来ているかもしれないが、“誘導区域”という概念と“促進区域”というような名称をつくり、何層かのレイヤーに分け議論して計画している自治体がいくつかあったと思う。改定後は誘導区域しか記載されていないが、むつ市で計画策定を公表した時に、研究者の中で「そのような分け方があるのか」と関心が高かった。
- ・薬師台、藤の台、成瀬台が当てはまるというわけではないが、現状の生活を維持していきたいというメッセージを込めるため、何らかの名称を付ける考え方もあると思う。また、そこまでやりすぎるのはどうなのかという考え方もあると思うが、絞っていくことになった時のフォロー策として、このような考え方も1つあると思った。

(野澤委員長)

- ・むつ市の事例は立地適正化計画の枠組みとして、都市再生特別措置法に書いていることなのか。

(後藤委員)

- ・P16の選定の視点3の該当箇所にある3箇所の選定理由を教えてください。また、つくし野やすずかけ台にも鉄道駅があるが、選定の視点3の該当箇所に入らない理由は何か。

(事務局)

- ・P18の左側の表で、生活拠点と同水準かという評価をしている。

(後藤委員)

- ・中央値以上であるかを評価しているということか。

(事務局)

- ・その通りである。右側の表で、地区ごとに拠点数のバランスを見て、薬師台、藤の台、成瀬台を追加している。

(後藤委員)

- ・つくし野やすずかけ台が入らない理由は、中央値以上ではないからということか。

(事務局)

- ・評価基準をどう見るのか、どこに加重を持たせるのかという議論はあるかと思う。

(後藤委員)

- ・中央値をどう考えるかということだと思う。今のままの比較で良いのか。

- ・現状で都市機能の集積はあるのではないか。他都市だが、すずかけ台は周辺に東京工業大学がある。

(事務局)

- ・すずかけ台はコンビニが1つあるくらいで、充実はあまりしていない。

(後藤委員)

- ・つくし野はスーパーやセンターがある。拠点に成瀬台が入ってつくし野が入らない理由として、数値だけでどのように評価するか考えなくてはいけないと思った。

(野澤委員長)

- ・どこかで線を引くと今のような分析になるが、市民感情としてどうなのかという話もあると思う。

- ・先程讃岐委員がおっしゃっていたのは、“居住調整地域”のことか。また、都市再生特別措置法の中に記載されていた。

(讃岐委員)

- ・その通りである。

(市古委員)

- ・身近な拠点をどうフォローしていくかという手立てさえ考えれば、基本的には事務局の原案で進めていく方向は共有されていると思う。

(事務局)

- ・拠点をどこにするかという議論と併せて、P19 の各拠点の範囲設定を確認したい。事前に岡村委員とお話する機会があり、“圏域”という言葉が気軽に使っているが、“圏域”と“区域”の違いを明確にした方が良いとのアドバイスをいただき、言葉の修正をしている。また、半径 800m は広いのではないかと、町田駅であれば最大半径 800m で良いと思うが、生活域という印象を持ってしまう意見をいただいている。その上で、条件 1 から条件 3 を設定しているが何かご意見はあるか。

(後藤委員)

- ・町田市は地域によって高低差があるため、そこをどのように考えるかがあると思う。一概に半径 800 m で切るというのではなく、地域性を考慮するべきだと思う。

(事務局)

- ・設定の流れとしては、基本的な考え方を整理した上で、地形地物を見て地域の実情も考慮しながら細かく切っていく必要があると思う。実際に近隣都市の八王子市や調布市でも、基本的な考え方を示した上で地形地物によって、狭くなったり広がったりしている場所は見られる。

(野澤委員長)

- ・現状どのくらいの範囲に立地しているかも見るのか。

(事務局)

- ・用途地域も見るため、その通りである。

(野澤委員長)

- ・ 何が何でも半径 500mや半径 800mではなく、その範囲内で条件 2 や条件 3 で見ていくということであれば、大きな問題はないと思う。地形地物や用途地域境界を丁寧に見ながら、きちんと区切っていただきたいと思う。
- ・ 最大ということであれば今提示している範囲設定であると思う。町田駅は半径 800m内に収まっているため、これ以上広げる必要はない。また生活拠点や暮らしのかなめは、半径 500mよりもう少し狭いのかもしれない。

(讃岐委員)

- ・ P20 以降にある区域範囲の設定基準の検討の図について、円の中心はどのように決めているのか。

(事務局)

- ・ 都市づくりのマスタープランで示しているものを参考にしている。都市づくりのマスタープランでも、中心の座標を管理しているわけではないため、概ねの位置となっている。

(讃岐委員)

- ・ それぞれのエリアの中で中心的な位置という理由から設定されていると思うが、半径 500mまたは半径 800mに含まれるか・含まれないかという細かな議論を気にする方もいると思うため、円の中心を決めた経緯は記載が必要かと思う。
- ・ 市古委員からも指摘があったが、P18 の左側の表にある小計のメッセージ性について、一般的な立地適正化計画はどちらかというと、民間施設を誘導するという考えに基づいて作られているため、良いと思う。しかし、公共施設のことを考えた時に、まちづくりのかなめだという思いを持っていらっしゃる方や、そういうことにしたいという考えを持っていらっしゃる方がいる中で、表②都市機能の小計が民間施設は 1、2 が該当すれば 2 点で、公共施設は 3 のみ該当で 1 点だと読み取る方もいると思う。事務局としてこの案をつくった時に、民間の方が優先的であり、公共は多少誘導性が低いという考えに基づいたものなのか。

(事務局)

- ・ 差を付けずにフラットに評価している。

(野澤委員長)

- ・ 表②の 1 は完全な民間施設、2 は民間と公共との間の施設、3 は完全な公共施設という分類ということだと思う。

(讃岐委員)

- ・ この分類から公共施設を外すべきではないと思うが、後々の決定のプロセスに対して、ここの地域に公共施設を建ててほしいという意見を言われかねないと思う。

(市古委員)

- ・ P4 の公共施設の現況配置と将来の見通しについて、市民センターと図書館に関して、集約、複合化、多機能化などの考え方は整理されているが、町田市公共施設再編計画を受けて、どのような方向へというストーリーは描けるものなのか。

(事務局)

- ・ 具体的な配置の議論まではされていないところもあるため、公共施設再編を担っている部署とも連携しながら進めていきたいと思っている。

(野澤委員長)

- ・ P4 はあくまでも現況である。立地適正化計画も都市づくりのマスタープランと同じ目標年次でつくる

はずのため、公共施設再編計画を前提に計画をつくってしまうとその内容が残ってしまう。そこは市としてもきちんと考えつつ、公共施設再編計画と整合させながら進めていただきたい。

●次回開催について

- ・第2回特別委員会は、7月24日（水）午前10時から正午まで町田市庁舎 5-3 会議室で開催する。

以上