

「町田市立地適正化計画」策定に関する特別委員会第2回 議事概要

1. 開催日時 2024年7月24日（水）午前10時00分～正午

2. 開催場所 町田市庁舎 5-3 会議室、WEB 併用

3. 出席者

<委員>

野澤 康委員長（WEB）、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

<事務局>

都市政策課

4. 傍聴者 2名

5. 次第

(1) 第2回論点について【資料2】

6. 議事内容

(1) 第2回論点について【資料2】

<第2回の4つの論点の概要について【資料2】事務局から説明>

●論点1「まちの“もよう”の4つの暮らしごとの区域とは？」について

(市古委員)

- ・P9にある2040年の人口密度の推移について、白抜きになっている町丁目があるのはなぜか。
- ・町田市全体の、人口密度の推移を踏まえた居住誘導区域の設定であり、また居住誘導区域が一律ではなく、A・B・Cでランク分けしているため、出来るだけリアルな人口密度を把握・予測することが重要だと思う。
- ・各年代の総人口は、2000年が約38万人、2020年が約42万人、2040年が約40万人であり、丁度現況で総人口のピークを迎え、少しずつ人口が減少していく。その中で、2040年の人口密度の推移で白抜きになっている町丁目は、2000年から2020年にかけて人口密度が下がっている箇所であるため、2040年も引き続き人口が減少すると読み取って良いか。町田市の中心部の人口の変化が気になったので、確認したい。
- ・都市づくりのマスタープランで町田市の中心部は、みどりの連携活動軸と水の活動軸に位置付けられている。そのため、居住誘導区域Bに該当すると思うが、相対的に見ても人口密度が下がる町丁目については上手く表現できると良い。
- ・2040年の人口密度は、モノレール延伸を考慮していないという認識で良いか。

(事務局)

- ・2040年の人口密度の推移で白抜きになっている町丁目について、推計の計算上、元々人口が少ない箇所は将来的に0に近い数字になってしまう。その箇所が白抜きとなっている。実際には全く人がいない場所ではないが、将来的に、かなり人口が少ない箇所になる。

(事務局)

- ・2040年の人口密度は、モノレール延伸を考慮していないという認識で良い。

(讃岐委員)

- ・人口密度の凡例より、最小値が40人/ha未満は高い数値だと思う。将来のまちの姿を表すのに、最小

値が 40 人/ha 未満で良いか。市古委員がおっしゃっていたように、数値及び数値の段階設定を工夫することで、精緻に将来像を見せることは必要になるかと思う。

- ・ P7 の居住誘導区域 B・C に関する“ボリューム等”の項目について、「利便性が現状より下回らない」というのは、「人口密度を維持すれば利便性が確保される」と読めてしまう。「人口密度が一定以上ないと交通利便性が確保されない」ということが言葉の裏にあると思う。場合によっては別の論理が組み込まれているかもしれないため、どのような意図を持ってこの表現したのかを確認したい。

(事務局)

- ・ 人口密度の分析について、傾向は掴めるが精緻に分析する必要があると思ったため、局所的に人口増減の影響が出ている箇所は、フォーカスして分析していきたい。
- ・ “ボリューム等”の内容について、モノレール延伸を前提としているため、鉄軌道軸周辺に人口密度を高めることや、特に住宅団地では建設当時の基盤と人口に乖離が生じているため、住宅団地の規模を縮めながら密度をコントロールすることをコンセプトとして、将来的にも持続可能な形にしていくことを意図して記載している。また、運転士の人員不足等の社会潮流を踏まえ、これから便利にしていこうという書き方ではなく、最低限今の利便性を下回らないように維持するという意図で記載している。

(讃岐委員)

- ・ 利便性とは、交通利便性という意味合いで受け取れば良いか。
- ・ 徒歩の利便性のような評価軸もあると思う。そうすると交通網の話はあまり関係ない。つまり「利便性が現状より下回らない」というのは、人口密度を上げることや下げることについての話ではなくなる。一方で、地域施設や公共施設へのアクセスを公共交通機関やそれに類する交通網で補完していく考えに基づくのであれば、それらが消えないよう利便性を確保するために、人口密度を一定程度担保していくという発想になるかと思う。そのような考え方かと思うが、いかがか。

(野澤委員長)

- ・ 交通利便性は大きな 1 つの要素だと思うが、ある程度的生活利便施設を支える密度というのも、想定の中に入っているかと思う。

(讃岐委員)

- ・ ご指摘していただいた通り、その要素もあると理解した。

(野澤委員長)

- ・ その辺りの考え方を伝えるように工夫した方が良い。
- ・ 事務局からも回答があった通り、人口推計については、クローズアップすべき箇所はクローズアップした方が良いが、推計値であるため、どこまでの値を求めるかは検討すべきである。

(讃岐委員)

- ・ 論点になるかは別として、「論点 1：まちの“もよう”の 4 つの暮らしごとの区域」としているが、P7 で示している居住誘導区域は A～C の 3 つの区域である。前段の説明より、居住誘導区域から外れるまちの“もよう”がもう 1 つあることは理解できるが、例えば図面の凡例に、「居住誘導区域から外れる別の区域である」という説明書きがあっても良いかと思う。「みどりや農との関わりを日常の一部にしながらかとカラダを育む暮らし」の“もよう”が、図面上でも一目で分かるようにするとより親切かと思う。

(野澤委員長)

- ・ この意見を参考にして、今後変えていければ良いと思う。

(後藤委員)

- ・P9の南町田グランベリーパーク駅周辺の町丁目について、2020年と2040年を見比べると町丁目数が減っているのはなぜか。
- ・P7の居住誘導区域Bについて今後の施策のイメージとして、住宅団地の再編・集約を考えているかと思う。住宅団地を一部集約して残った箇所を民間に売却することになった時に、戸建住宅になる選択肢もあるのではないか。実際にそのような事例もある。現状の書き方だと、“想定される住宅”がコンパクトで便利に暮らせる団地やシェアハウス、シニアサービス付きの住宅だけと捉えられる。
- ・また居住誘導区域Cについて、“想定される住宅”の項目に「多様なモビリティ等に対応できるスペースを確保した住宅」とあるが、多様なモビリティとは具体的に何か。

(事務局)

- ・P9の南町田グランベリーパーク駅周辺の町丁目について、2020年は国勢調査で公表されている最新のデータを用いており、南町田グランベリーパーク駅周辺の町丁目細かく分割されている。2040年のデータは2015年の実績値を用いて推計しているため、町丁目最新でないということである。

(後藤委員)

- ・「広域都市拠点、生活拠点」や「暮らしのかなめ」を表現している丸に含まれている部分と、含まれていない部分があるため、正確に参照するためにも、可能であれば現況の町丁目に合わせた方が良い。

(事務局)

- ・P7の居住誘導区域Bの“想定される住宅”について、都市づくりのマスタープランの中で示している住宅や暮らし方を引用している。後藤委員がおっしゃるように、住宅団地をコンパクトにしていくに当たって、“想定される住宅”に記載している住宅だけに限らず、低層住宅も視野に入れることが考えられるため、分かりやすいように表現を工夫したい。
- ・居住誘導区域Cに記載している「多様なモビリティ」について、分かりにくいと思うが、こちらも都市づくりのマスタープランの中で示している住宅や暮らし方を引用している。町田市の特徴として、敷地面積の最低限度が120㎡であることが挙げられる。ある程度ゆとりある敷地を活かしながら、例えば、今後次世代モビリティに対応できるスペースを確保した住宅や暮らし方ができるのではないかという意図で記載している。

(後藤委員)

- ・現状では車と自転車のことだと思うが、それに加えて何か別のものを想定しているのか。

(事務局)

- ・今の段階で考えているモビリティは、社会福祉法人や自治会等が地域で運用している送迎バスのような支え合い交通である。移動が困難な方に対して、地域活動として広げていったモビリティを今後使っていただきたいという意味である。
- ・居住誘導区域Bの住宅団地再編について具体的に言うと、山崎団地や町田木曾住宅では、団地を高層に建替えることで住宅を集約し、残った箇所は団地の利便性を高めるため、外から商業施設等を呼び込むことを検討している。そのため、戸建住宅を残った箇所に誘導することは考えていない。しかし、かつては資金を捻出するため、山崎団地の一街区にある住宅団地を建替える時に、一定の高層マンションと戸建住宅を開発して分譲したことはある。

(後藤委員)

- ・住宅団地を再編する時に、新しい都市機能が加わるという意図が、今の資料からは分かりにくいので、表現を工夫していただきたい。

(野澤委員長)

- ・表現の仕方はとても重要であり、誤解を招かないようにすることと、将来にわたって過度な制約条件にならないようにしなければならない。その辺りを丁寧に詰めていきたい。

(岡村委員)

- ・P7の居住誘導区域A～Cの個々の表現について、例えば山崎団地は居住誘導区域Bに設定されているが、やや居住誘導区域Aに寄ったイメージがある。一方で忠生エリアは、モノレール延伸を想定すれば居住誘導区域Aに設定されているが、現状の人口密度等を考えると、高度利用を図るべき区域の基準である100人/ha程度の箇所はないのではないか。絵としてA～Cの色分けは分かりやすいが、個々の表現がこれで良いかは疑問である。
- ・例えば、居住誘導区域AとCの境界エリアがどの辺りか分かると良い。分析は町丁目ベースでしかできないが、境界の設定として、用途地域も連動した形になっているかなどが分かると良い。今の図では、第一種低層住居専用地域が居住誘導区域Aに含まれている。それでも良いと思うが、文章からは読み取れない。
- ・具体的な区域設定がこれからどのような形で進んでいくか、また次回以降の論点になるか、ならないのかを確認したい。

(事務局)

- ・区域設定の進め方はP1のフローに書いてある通り、第3回の特別委員会で、都市機能と居住の関係性を見ながら検討していきたいと考えている。
- ・都市機能誘導区域は届出制度が関わってくるため、地形地物を見ながら区域設定することを想定している。居住誘導区域は原則市街化区域としているため、居住誘導区域に含めない市街化調整区域と土砂災害特別警戒区域との線引きは可能である。居住誘導区域内の色分けについては、地形地物や町丁目で具体的に区域を分けることは考えていない。P7にある“概ねの範囲”の内容が、色分けをする際の考え方・方針としている。

(野澤委員長)

- ・居住誘導区域か居住誘導区域でないかは重要であるため明確にしなければいけないが、居住誘導区域A～Cの区分は、はっきりと線を引く必要はないと想定していることで理解した。都市計画として、曖昧なところを残していく方が後々考えやすい場合もあるため、1つの考え方として良いと思う。ただ、市民の方が理解しやすいように工夫する必要はある。

●論点2「広域都市拠点での賑わいと調和する住宅のあり方とは？」について

(市古委員)

- ・論点2は概ね納得しており、都市機能誘導区域での論点とも重なっている内容かと思う。
- ・P12の町田駅周辺の人口・土地利用について、もっとリアルに迫れるデータがあるかと思う。P13の武蔵小金井駅やひばりが丘駅のように、高層タワーマンションの供給実態との関係について、何かデータがあれば良いと思う。直近1年間のマンション取引動向を分析するために用いているREINS不動産流通標準情報システムも実データであるが、P12の右下の図にある、ファミリー世帯(夫婦+子)増加率が高い中町1丁目や原町田2丁目辺りで、それなりの規模の集合住宅が供給されていることが考えられるため、その実態を加えていただくのも良いと思う。

(事務局)

- ・市古委員からいただいた意見より、何かできることはあるか検討したい。

(岡村委員)

- ・論点2についていくつか事例を出していただいているが、都市拠点の規模感として比較すると、提示している事例は町田駅周辺の半分以下だと思う。比較対象となるのは大宮や柏だと思うが、実際に開発はされていなく、町田駅周辺の規模感で大規模な再開発をしているモデルは意外とないかと思う。低層のにぎわいという視点については理解できるが、武蔵小金井駅やひばりヶ丘駅の規模感で良いのか。

- ・町田駅周辺には良質な住宅が少ないため、タワーマンションを建てれば必ず売れると考える。また拠点として考えた時に、積極的に都市機能施設を誘導するかは書かれていないと思う。住宅と都市機能のボリューム感はどのような設定をしているか。

(事務局)

- ・議論が戻ってしまうがボリューム感については、P7に記載しているものの、町田駅周辺の再開発に特化した書き方はしていない。今後再開発や都市基盤整備が進むことで、民間投資が喚起され駅前の利便性が向上していく中で、住宅のボリュームについての書き方は悩ましく、議論していただきたい内容である。

(中心市街地開発推進室)

- ・岡村委員がおっしゃっていた規模感のイメージは、住宅のボリュームというより、低層部のにぎわいについてか。

(岡村委員)

- ・様々な要素を含めてである。例えば低層部に商業があると言っても、資料に挙げられている事例は3〜4階が住宅になっている。町田駅周辺の商業としてのボリュームは、それ以上になると思う。

(中心市街地開発推進室)

- ・おっしゃる通りだと思う。町田駅周辺開発推進計画を作成する時に、低層部のにぎわいをどのように考えるかは相当議論をした。グランドレベルだけを商業にすれば良いとは考えていない。特に町田駅前にはペDESTリアンデッキがあり、基本的に施設に接続するのは3〜4階レベルであるため、少なくとも3〜4階まではにぎわいを入れたいという議論をした。今後開発について協議していく中でも、必ず守っていかなければならないと考えている。

- ・一方で住宅のボリュームの考え方について、極論であるが、低層部にしっかりとしたにぎわいや高い利便性が入るのであれば、基盤に対する負荷は別に考えるとして、住宅のボリュームとして高さを出すことは景観等に影響を与えないと思う。低層部にあるしっかりとした機能を今後も維持していくために、住宅を上積みしておくことは非常に大事なことであり、ある程度のボリュームを積むのは致し方ないと思う。むしろ良い側面もあるかと思うが、考えがあれば意見をいただきたい。

(岡村委員)

- ・個々の街区レベルの話であれば、結果的にそのような議論になるかと思うが、居住誘導区域Aは商業地域を超えて市役所の先の地域まで指している。町田駅周辺と市役所周辺では住宅のボリュームが異なるため、町田駅周辺の再開発を考慮するのであれば、道筋をつけなければいけないと思う。

(後藤委員)

- ・P15までの内容は納得している。一方で参照すべき事例について、岡村委員がおっしゃっていたように町田駅周辺と同等の事例を見た方が良いと思った。

- ・低層部について、今までの議論の中で商業についてしか触れていないが、P15に「子育て支援住宅など、質の高い住宅へ誘導していきます。」とあるため、低層部が商業だけで良いかは検討したい。特に町田市では「子どもにやさしいまちづくり」を行っており、全国的にも極めて先進的な自治体だと認

識しているため、子どもに関する視点も低層部に取り入れられるような施策を考えられれば良いと思う。

(野澤委員長)

- ・その辺りは、都市機能誘導施設の議論と関わってくる。第3回特別委員会での議題という認識で良いか。

(事務局)

- ・その通りである。今回の居住誘導区域の議論を踏まえて、次回都市機能との関係性を示したいと考えている。

(野澤委員長)

- ・今のご指摘を忘れないようにしていただきたい。

(事務局)

- ・P15のまとめの中で、「質の高い住宅」という表現を随所でしているが、サービス付き高齢者向け住宅や子育て支援住宅のように、「質の高い」＝「付加機能を充実させる」という方向性にしてしまいがちである。市民生活の質という視点の他に、マンションの管理体制が構築されていることや、将来的に更新や建替えに向けた計画が立てられているという都市経営の視点も「質の高い」になるかと思うが、いかがか。

(野澤委員長)

- ・「質の高い」という表現だけであると、受け取る人によって差が出ると思う。ブレイクダウンした具体的な表現が必要かもしれないが、具体的に書きすぎると将来にわたって過度な制約条件になるかもしれないため、その辺りのバランスは難しいと思っている。

(市古委員)

- ・関連で言うと、マンション管理計画認定制度は上手くいっているのか。

(事務局)

- ・町田市では2023年1月から運用開始しており、管理の意識が保たれることや市場に出ても適正に管理されたマンションとして強化されること、税制上の優遇措置など様々な取組がされているが、認定が有料であることや管理組合自体で手間がかかるため、件数としては多くない状況である。どちらかと言うと、マイナスを生まない取組である。

(住宅課)

- ・現在町田市では1件認定をしている。デベロッパーの企業に話を伺うと、最近の新築マンションは基本的に取得する方向で、予め長期修繕計画を立てている状況である。既存のマンションは、まだ認定に至っていない。

(野澤委員長)

- ・そういうことも1つの目安としてあると思う。

(市古委員)

- ・駅近でまとまった敷地さえ出れば、それなりのボリュームや設備、販売価格、利益が供給できるとデベロッパーの企業からよく聞く。どれだけの土地が確保できるかが、かなり重要である。

(野澤委員長)

- ・昨年度も管理について議論したかと思うが、マンションを単体で管理することについて、住宅課から既存のマンションは管理が進んでいないというお話もあったが、単体の管理で終わりではなく、エリアに広がっていかねばいけないと思う。独立したマンションが立ち並んでいるだけであり、まち

になっていかない。商店街だけ繋がっていたとしても、上に住んでいる住民の繋がりが無いという形になるため、これからの都市の大きな課題だと思ふ。 答えが見つからなかったとしても、その辺りについて何か触れられれば良いと思ふ。

(讃岐委員)

- ・野澤委員長がおっしゃった意見は、タウンマネジメントのようなキーワードになると思ふ。このことは、P15の町田駅周辺の住宅の方向性の中であまり触れられていない印象がある一方で、とても大事な要素だと思ふ。 これまで再開発など様々な事例を挙げているが、野澤委員長のご指摘の通り、事業ごとの個別の事例に見えてしまうが故に、町田駅周辺においても同様な開発を促進しているというように誤解を与えかねないため、繋がりが分かる政策や施策が必要になると思ふ。
- ・P15にある「オープンスペースの創出や更なる賑わいを生み出す多様な機能を誘導する」という箇所に思いが透けて見えるが、そこにタウンマネジメントなどと絡めて表現を工夫していただけると、地域的な繋がりが見えてくるかと思ふ。

(野澤委員長)

- ・町田駅周辺については、都市機能誘導区域の内容と合わせて、次回議論したいと思ふ。

●論点3「住宅団地の最適なボリューム・配置とは？」について

(市古委員)

- ・論点3は、住宅団地の最適ボリュームという論点と、住宅団地を含む周辺のまちとしての密度という論点の2つあり、どちらも重要である。 団地再生の場合は、団地の敷地内でいかに価値を向上していくかということだが、立地適正化計画では、周辺のまちとしての考え方も少し表現できれば良いと思ふ。特に町田市公的住宅について、将来的に周辺の庭付き一戸建てを購入するプロセスである「住宅すごろく」の途中段階として認識し、購入する世帯が過去多かったと思ふ。そのような世帯が一定程度いたとすると、P18の人口・世帯推移より、鶴川団地、山崎団地、藤の台団地で人口が半減するが、場合によっては悪いことではないため、エリアとしての視点も表現した方が良いと思ふ。
- ・仮説だが、小山田桜台団地と山崎団地を見比べると、小山田桜台団地は分譲が多く周辺に転出ししない傾向に対し、山崎団地は周辺の戸建住宅や設備の整った集合住宅に移っていったという考えが成り立つと思ふ。また、そのような議論や検討もされていると思ふ。そのようなトレンドを見れるのが立地適正化計画の視点でもあると思ふ。

(野澤委員長)

- ・団地再編計画の策定ではないため、島状に団地だけ捉えるのは違うという意見はその通りだと思ふ。賃貸と分譲の比率によっても、考え方や実情が異なると思ふ。
- ・確認であるが、URやJKKと今のところどのようなコミュニケーション取っているか、または取っていないかの辺りを教えていただきたい。

(住宅課)

- ・森野住宅や木曾山崎団地地区については、中心市街地開発推進室やモノレールまちづくり推進室と意見交換をしている。住宅団地全体の空き家率について、JKKの団地再生部門とURの団地マネージャーと定期的に意見交換を行っている。
- ・先程ご指摘があった小山田桜台団地の状況について、2021年1月時点で分譲が1131戸あり、統計上入居しているのは985戸、空き家率が約12%である。賃貸は487戸あり、入居しているのは280戸で約4割が空き家になっている。P18の各住宅団地の人口・世帯推移は、市のHPに掲載しているデータ

を用いており、小山田桜台団地や藤の台団地等は分譲と賃貸が合わさっているデータである。

(野澤委員長)

- ・立地適正化計画を策定するに当たり、UR や JKK とのコミュニケーションはまだないということか。

(事務局)

- ・定期的に UR や JKK とコミュニケーションを取っている。今回の資料も意見交換をしながら作成した。

(後藤委員)

- ・P19 で「最適化」という言葉が多く登場するが、この表現はどういった意味か。住宅団地を増やすのか減らすのかが分からない。

(事務局)

- ・今後多摩都市モノレール町田方面延伸によって大きく交通基盤が変化するため、交通結節点までのアクセス等に着目した住宅団地の最適なボリューム・配置について議論していただきたい。多摩都市モノレール町田方面延伸を想定した資料の構成となっている。

(後藤委員)

- ・「最適とは何か」という問いに対して、「最適化します」という答えになっている。多摩都市モノレール町田方面延伸を想定した住宅団地の最適なボリューム・配置であることを明記した方が良い。

(讃岐委員)

- ・後藤委員と同じ意見を持っていた。P19 (5) 住宅団地の最適なボリューム・配置の方向性の①まちの“もよう”ピンクの住宅団地には、方向性に「現況のボリューム・配置を基本として」と書かれているため、目指すべき目標は分かると思う。一方で②まちの“もよう”オレンジ(うちモノレールなど基幹的な公共交通の沿線)の住宅団地(以下②)や、③まちの“もよう”オレンジ(うち②以外)、黄色の住宅団地(以下③)には、目指すべき目標の記載がないが故に、「適正化」「最適化」という表現により、向かう方向が分からなくなっている。

- ・事務局から多摩都市モノレール町田方面延伸のお話があったが、将来のことであるため不確定要素として捉えることもできる。しかし、仮にモノレールが延伸した時、②は住宅供給を増やしていかなければならないと考えているか。また、③は②と連動してどうなるか、現在の見通しが示せるなら、教えていただきたい。

(事務局)

- ・今の段階で現在の見通しを示すことは難しいと考えているが、町田市立地適正化計画では市街地は縮めないものの、市街地内の密度をコントロールすることによって、持続可能なまちを形成していく考えがある。局所的に見るとコントロールの仕方は様々あると思うが、一般化するとこのような表現になると思う。市民の方から見て分かりやすいよう、表現を検討したい。

(讃岐委員)

- ・「密度」という言葉が出てきたため、意見させていただきたい。市古委員の意見を踏まえると、論点3は住宅団地とその周辺と表現できると思うが、その辺りを平準化していくのか、または住宅団地自体が密度コントロールのために必要な装置なのか、現在課題となっている団地内だけで完結しているものを、外側とのネットワークを作っていくことで密度コントロールをしていくのかなど、戦略や方針が書かれるべきだと思う。先程お答えいただいた内容はとても大切なため、「密度」という言葉を使うのであれば、密度に関する想定や一定の考えを記載した方がよいと思う。

●論点4「2040年を展望した場合の居住誘導区域とは？」について

(市古委員)

- ・P22の将来像にあるモノレールについて、モノレール駅が高度利用されていくイメージは理解できる。また、駅と駅の間は高架が通っていると思う。モノレール沿道が居住誘導区域Bに位置付けられているが、相対的に見ると沿道も含めて密度を高めていくこととして、計画論では進められているのか。
- ・論点4は、論点1と関係している内容だと思う。冒頭の人口密度の議論の際にも発言したが、木曾山崎北側の居住誘導区域Cが広がっている箇所について、都市づくりのマスタープランではみどりの軸が設定されており、薬師池公園がある。居住誘導区域Cに該当すると思うが、約80haのまとまった都市公園があるため、居住誘導区域外に設定しても不利益が生じないと思う。その取扱いは上手く表現した方が良く、薬師池公園については追加の表現が必要である。

(事務局)

- ・モノレール沿道について、都市づくりのマスタープランの中で都市骨格軸として位置付けている。モノレールの構造上、道路を先行して整備していく必要があるため、基本的には都市づくりのマスタープランの考え方を踏襲し、道路整備に合わせた居住誘導を進めていきたいと考えている。
- ・薬師池公園については、いただいたご意見を基に検討したい。

(野澤委員長)

- ・市民が見た時に、市民の感覚に寄り添えるような表現にしていきたい。また、都市公園も住宅になるというような誤解が生まれないよう丁寧に表現した方が良い。

(讃岐委員)

- ・確認だが、居住誘導区域をA～Cに分類した理由は、A～Cの中で、都市機能の配分・配置も多少変わってくるからという理解で良いか。それによって、2040年を展望した場合の居住誘導区域の取扱いが変わってくるかと思う。

(事務局)

- ・昨年度の町田市立地適正化計画策定の方向性の中でも考え方を示しているが、P2の左下の図にあるように、基本的には都市づくりのマスタープランで設定されている、地域の特徴を示しているまちの“もよう”と連動する形で設定している。
- ・都市機能誘導施設についても、拠点ごとに階層的に設定したいと思っている。

(讃岐委員)

- ・次回議論する内容かもしれないが、例えば、行政が資産として保有している公共施設をどうしていくかという戦略とも関係する内容だと思う。そこに一定の整合性があるかどうか、この時点で事務局は確認しているか。

(事務局)

- ・公共施設再編の担当課も加わっていただき、第1回特別委員会で都市機能誘導施設についていただいた意見を基に、検討を進めているところである。今回居住誘導区域についていただいた意見も踏まえて、整合を持たせた考え方にする必要があると考えている。

(讃岐委員)

- ・想定しにくいと思うが、公共施設についても2040年を見据えた議論になっていると理解した。

(野澤委員長)

- ・いずれにしても讃岐委員のご指摘は、都市機能をどう重ねていくかと関係するため、次回以降しっかりと議論しなければならない部分であると思っている。
- ・論点4のポイントは、忠生エリアの話だけではないと思う。タイトルが様々な事柄を含めるニュアン

スであり、多摩都市モノレール町田方面延伸の具体化に合わせて適宜見直していくという内容だと思うが、忠生エリアの話だけで良いのか。

(事務局)

- ・都市づくりのマスタープランの具体化である立地適正化計画で、都市づくりのマスタープランで設定している将来像を目指すと言っているものの、策定とともに制度の運用が開始されるため、その辺りの考え方を整理したかったということである。

(讃岐委員)

- ・2040 年を展望した場合として図面を見直すと、小田急多摩線も延伸するような書きぶりになっている。小田急多摩線の延伸時期は分からないと思うが、2040 年がどうなっているかと同じくらい分からない話であると思う。多摩都市モノレール町田方面延伸の構想が 2040 年の展望として含まれているのであれば、小田急多摩線延伸も含まれると思うが、いかがか。多摩都市モノレール町田方面延伸については書かれているため、仮に小田急多摩線が延伸した場合も、柔軟に対応していくということに記載しても良いと思う。

(野澤委員長)

- ・都市づくりのマスタープランには書かれているか。

(讃岐委員)

- ・図面上で表現はされている。

(野澤委員長)

- ・小田急多摩線延伸を前提として、具体的に変わる内容は書かれていないと思う。

(事務局)

- ・多摩都市モノレール町田方面延伸ほど踏み込んで書かれてはいない。

(讃岐委員)

- ・承知した。先程の意見は取り下げる。

(事務局)

- ・P7 の左下の一覧表が、居住誘導区域の設定方針のような形で考え方を示しており、内容が集約されている。居住誘導区域 A では、1ha 当たり 100 人と定量的な数値は出しているが、先程の議論を踏まえ、見せ方も含めてこの辺りの表現や過不足等何かあればご意見いただきたい。

(野澤委員長)

- ・途中でいくつか出てきたと思う。誤解のないように丁寧に書く必要はあるが、将来にわたって過度な制約にならないためにも書きすぎないというのは P7 の左下の一覧表でも、同じことが言える。

(市古委員)

- ・他都市で、居住誘導区域を 3 つに分類しているところはあるか。

(事務局)

- ・類型分けや独自区域を設定している事例はある。

(後藤委員)

- ・先程の発言と重なるが、居住誘導区域 B の“施策イメージ”に「国の支援措置等を活用した誘導施設の誘導」とあるが、具体的には事務局がおっしゃっていたようなことを考えているのか。

(事務局)

- ・国で立地適正化計画に係る支援措置は数多く設定されているため、積極的に利用できるものは活用していく考えである。

(後藤委員)

- ・先程の木曾山崎団地のお話だと、住宅団地周辺の外から人が来るようなイメージであったが、どの程度確定していることなのか。また、確定しているのであればその内容は記載した方が良い。

(事務局)

- ・住宅団地及び住宅団地周辺に対する施策は今後行うこととして、検討が始まったばかりであるため、あまり具体的に書き込むことは考えていない。居住誘導区域 A に該当する森野住宅では、住宅団地での取組が行われているため記載できるが、居住誘導区域 B については実施時期も含め、どこまで具体的に書けるか悩ましく、考えていかなければならない内容だと思う。
- ・都市機能誘導施設も含めて検討を進めており、今後の公共施設再編も併せて上手く活用できるように表現をしていきたい。

(後藤委員)

- ・「国の支援措置等を活用した誘導施設の誘導」は居住誘導区域 B だけの施策で良いのか。居住誘導区域 A 及び C の施策としても書いた方が良いのではないか。

(事務局)

- ・検討する。

●次回開催について

- ・第 3 回特別委員会は、10 月 11 日（金）午後 1 時 30 分から午後 3 時 30 分まで町田市庁舎 5-3 会議室で開催する。

以上