

「町田市立地適正化計画」策定に関する特別委員会第3回 議事概要

1. 開催日時 2024年10月11日（金）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、WEB 併用

3. 出席者

＜委員＞

野澤 康委員長、市古 太郎副委員長（WEB）、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 3名

5. 次第

（1）中間とりまとめ（作成イメージ）について

（2）第3回論点について

6. 議事内容

（1）中間とりまとめ（作成イメージ）【資料2】

＜中間とりまとめ（作成イメージ）について【資料2】事務局から説明＞

（事務局）

- ・これまでの議論をふまえ、資料3「都市機能誘導区域・誘導施設」と資料4「居住誘導区域」の内容を更新し、それを基に資料2として中間とりまとめを用意した。今回は、これらの更新内容を含めて資料2で説明したい。

●中間とりまとめ（作成イメージ）の全体について

（讃岐委員）

- ・全体を通じて「都市機能」という言葉使いが気になった。「都市機能誘導区域」や「都市機能誘導施設」という言葉に含まれる一方で、P5「まちの“もよう”で示す都市機能例」や「まちの“つくり”で示す都市機能例」という広義の意味での都市機能という言葉使いもある。そのため、都市機能誘導施設とは何かを考える上で迷いを生じさせている。都市機能誘導施設とは、都市機能を誘導する施設なのか、誘導すべき都市機能そのものなのか明確になっていないため、混在している状況になっていると思う。この点について「都市機能」という言葉の整理や、言葉使いを変える必要があると思う。

（事務局）

- ・都市再生特別措置法において、「都市機能誘導区域」「誘導施設」「居住誘導区域」という単語は揺るがないが、ご指摘のとおり広義なのか狭義なのか、分かりにくいと思う。

（野澤委員長）

- ・法律に書かれていることはその通りだと思うが、市民の方にとっては混乱してしまい分からないと思う。
- ・P5に「5 都市機能誘導区域、誘導施設」とセットでタイトルを付けているが、そこでの説明は誘導施設全体の内容で、誘導施設を仕分けするところから始まっている。居住誘導区域で維持・誘導していく施設の内容は、P4の「4 居住誘導区域」の中で具体的には出てきていない。居住誘導区域は住宅だ

け作っていくように見えてしまうのは当然だと思う。誘導施設を都市機能誘導区域とセットで書くというより、別で項目立てして、居住誘導区域内での誘導施設のあり方を書いた方が良いと思う。

(後藤委員)

- ・私も P5 の内容は難しいと感じた。おっしゃる通り混乱を招くと思うため、もう少し分かりやすく整理できれば良いと思う。

(讃岐委員)

- ・町田市の「まちの“もよう”」や「まちの“つくり”」という都市のビジョンが、比較的明快に示されている自治体だからこその悩みかと思う。“もよう”や“つくり”といった広義の意味で扱っている「都市機能」という言葉は、もしかすると変わり得ると思う。

(野澤委員長)

- ・この点を変更すると、都市づくりのマスタープランにおける「都市機能」の定義も変えることになると思う。

(讃岐委員)

- ・そうなりと言葉使いを変えることは難しいと思うため、それぞれの項目において、「都市機能」の扱いを最初に宣言するべきではないかと思う。

(野澤委員長)

- ・立地適正化計画は都市づくりのマスタープランの下位の計画であるため、言葉の定義は整合するべきである。立地適正化計画における都市機能と、都市づくりのマスタープランにおける都市機能の定義が違うのは良くない。

(野澤委員長)

- ・市古副委員長はどうお考えか。

(市古副委員長)

- ・出来るだけ分かりやすく、という点では賛成である。

(事務局)

- ・国の誘導施設の定義は、「住民の利便性向上のために、都市機能誘導区域内に誘導する施設」としているが、都市機能についてのアウトプットが絞られてしまった時に、他の議論がされていないかのように見えてしまうところが悩みとしてある。
- ・現時点では法律の体系に沿った形で整理しているが、先程いただいたご意見を踏まえ、居住誘導区域内にあるべき都市機能は維持していくというメッセージや、町田市でまちづくりを進めていく上で、立地適正化計画が果たす役割などを市民の方向けに丁寧に説明しなければいけないことは課題として認識した。都市計画審議会の中間報告はあるものの、その部分のメッセージの示し方について、どのように表現すれば分かりやすくなるかアドバイスをいただければと思う。

(野澤委員長)

- ・都市計画審議会でも先生方は理解していても、市民の方には中々理解できないこともある。P5 の誘導施設の設定条件のフローチャートで示している右側の日常利用する施設の扱い方を、立地適正化計画に書くのか、別の計画で書くのかというところを問われているのだと思う。

(事務局)

- ・都市づくりのマスタープランでも、日常利用する施設は維持・育成を図るという考え方は示している中で、立地適正化計画では、立地適正化計画の趣旨に沿った施設を誘導していくことを考えている。当初、機能論か施設論かで言葉使いは悩んだが、資料の中で「複合化・多機能化」という言葉があり、

機能論で整理するべきと考えた。しかし、法定上、誘導施設を定める決まりがあるという中では、市民の方が見た時に分かりにくい資料になってしまっているように思うため可能な範囲で、計画書の中において言葉の定義を定め、使い分けできるようにしていきたい。

(野澤委員長)

- ・資料の順番が「居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設」となっているため、居住誘導区域内の施設の内容が少しないがしろにされている感じがする。説明の順番を変えれば良いだけなのかもしれないが、表現の工夫も必要かもしれない。
- ・P2 居住誘導区域の方向性の中で「日常生活を支える都市機能の維持・充実」について触れてはいるが、誘導施設を抽出した時にそれが見えてこないように思う。中身としてはしっかり議論はできているため、資料の構成が問題かと思う。都市づくりのマスタープランとの整合や、市民の方にとっての分かりやすさという点からももう一工夫あった方が良いと思う。

(後藤委員)

- ・P1 の左下に全体の構成が示されているが、この構成から伝えたいことや資料作成の目的が読み取れると良い。

(野澤委員長)

- ・P4 の表の中で団地を整理しているが、1 番下の段にある縦の点線が誤解を生むと思う。エリア A～C の地域とは関係があるのかが気になった。資料 4 の P21 に同じ表があるが、縦の点線は見られない。何か意図はあるのか。

(事務局)

- ・縦の点線には意図がある。多様な住宅地を形成するということで、都市づくりのマスタープランのまちの“もよう”に示されているエリアごとに住宅の市街地密度をマネジメントしていくことを記載しているが、団地についてはエリアに分けて記載することが難しい。例として現時点でそのエリアにある団地について記載しており、地域特性を踏まえて事業者とも調整しながら、それぞれ団地ごとに再生していくことを意図している。総論はエリアの境によらない形で考え方を示している。

(讃岐委員)

- ・単純に何となくのエリアを示すのには、縦の点線はない方が伝わりやすいと思う。

(野澤委員長)

- ・讃岐委員と同じ意見である。読みやすさの点から横線はあって良いと思うが、縦線はない方が良い。

(市古副委員長)

- ・P4 の右上の図面の中で、団地名が入っていたり無かったりするが何か意図はあるのか。
- ・エリア A と都市機能誘導区域の関係性について、どこかで触れているのか。必ずエリア A と都市機能誘導区域が 1 対 1 でリンクしていないように思う。

(事務局)

- ・P4 の右上の図面は、都市づくりのマスタープランのまちの“もよう”の図面を踏襲しているだけで、特に意図はない。
- ・エリア A と都市機能誘導区域の関係性について資料で読み取れるところはないが、エリア A は少し広範囲になっているため、都市機能誘導区域の圏域というようなイメージで整理をしている。

(市古副委員長)

- ・巻末でも良いと思うが、「居住誘導区域のエリア A は、都市機能誘導区域の圏域である」という表現を入れていただきたい。

- ・エリア A、エリア B、エリア C という名称にしているが、最終的にもこの表現で良いのか。

(事務局)

- ・市古副委員長のご意見を踏まえて、居住誘導区域のエリア A と都市機能誘導区域の関係性を分かりやすいように明記したいと思う。P7 に都市機能誘導区域はエリア A に含まれていることを示す概念図を入れているが、もう少し分かりやすいように工夫したいと思う。
- ・名称について庁内でも議論はあったが、あくまでも都市づくりのマスタープランで示している暮らしの実現ということであるため、新たに立地適正化計画の中で考え方を示すことは検討していない。暮らしのテーマが端的な表現であれば良いのだが名称が長いため、エリア A、エリア B、エリア C という表現にしている。

(後藤委員)

- ・P7 で誘導施設の中に大規模商業施設を追加したということだが、既存の施設なのか、新規に誘導する施設のことなのか。

(事務局)

- ・立地適正化計画策定の目的の 1 つでもある町田駅周辺における再開発を見据えて、新たにリニューアルした今の時代に合う商業施設を想定している。今後 EC 市場の拡大等によって見通しを立てにくい時代であるが、町田市としては百貨店の集積が当然のようにされている中で、大規模商業施設を守っていきたいという思いもあり、誘導施設に設定している。

(後藤委員)

- ・基本的には、今町田駅周辺にある商業施設の建替え等を想定しているということか。

(事務局)

- ・今ある商業施設は守りつつ、今後新たに行う再開発については、今の時代に合った質の向上という意味で商業施設を新たにリニューアルすることを検討していきたい。

(野澤委員長)

- ・10,000 m²超とは何か。

(事務局)

- ・延床面積である。

(野澤委員長)

- ・どこまでの延床面積なのか。例えば再開発を行った際に、上に住宅が乗った場合はカウントしないで 10,000 m²ということか。

(事務局)

- ・その通りである。国で定めている規則では、商業床で 10,000 m²ということになっている。
- ・町田駅周辺の中心市街地では、2024 年 6 月に開発推進計画を策定したところだが、2016 年に策定した中心市街地まちづくり計画でも、駅前大規模店舗の魅力向上と駅前空間の機能更新を進めていこうとっている。デッキや大規模商業施設と商店街の共存は珍しく、町田市の特徴の 1 つであると思う。商店街は商店街で維持、魅力向上していくが、大規模商業施設は施設の老朽化等により更新の時期が来ている。町田市の魅力としてどちらも守っていきたい、これからも事業者の方と頑張っていきたいというメッセージでもある。

(市古副委員長)

- ・P9 の「残存リスク」とは何を指しているか。

(野澤委員長)

- ・誘導区域内にある災害のことを指しているのか。

(事務局)

- ・その通りである。現時点で誘導区域から除いている箇所は、都市再生特別措置法で定められている除外すべき箇所である。土砂災害警戒区域や洪水浸水想定区域はこれから細かく精査していくため、そのような居住誘導区域に含めるか否か検討する余地がある災害のことについてである。

(市古副委員長)

- ・基本、土砂災害特別警戒区域以外ということか。

(事務局)

- ・実質その通りである。

(市古副委員長)

- ・市民の方に伝わるかは別として、意味合いは理解した。

(野澤委員長)

- ・今までの意見を踏まえ、都市計画審議会に向けて資料をバージョンアップさせていただきたい。

(2) 第3回論点について【資料5】

<第3回の4つの論点の概要について【資料5】事務局から説明>

●資料5 第3回論点について

(事務局)

- ・中間とりまとめのP9でも誘導施策について触れているため、それと合わせて足りない内容や表現等があればお教えいただきたい。

(野澤委員長)

- ・「住戸」と「住宅」と言葉の違いが出てきている。例えば、P6では「多様な種類の集合住宅・住戸」と記載があり、集合住宅の対比語として住戸という言葉が使われているのか。一方でP7では、「暮らしを支える施設と住居」との記載がある。何かポリシーがあって使い分けているのか。

(事務局)

- ・整合を図っていない箇所もあるが、単体かエリアかということである。

(野澤委員長)

- ・整合を取っていただきたい。
- ・国の政策にあるのは理解しているが、ウォークアブルは市民権を得ているのか。

(事務局)

- ・町田市は都市づくりのマスタープランでウォークアブルについてしっかり記載しており、それを尊重している。

(後藤委員)

- ・今回誘導施設についての議論だと思うが、特に町田駅周辺は公園や広場についても大切だと思っている。施策に盛り込まなくて良いのか。

(事務局)

- ・P9に「滞留空間やオープンスペース」と記載し、後藤委員からいただいた意見を取り入れている。

(後藤委員)

- ・施設ではないため誘導施設に位置付けられないと思うが、明らかに町田駅周辺にはオープンスペース

が不足している。防災の観点からも必要だと思うため、何か記載していただきたい。

(讃岐委員)

- ・誘導施策案として P8 で大和市の地域交流センターや図書館の事例を挙げているが、市民側から考えると、形成される拠点ではこのようなことが起こり得るという想像を喚起させてしまう。地域交流センターや図書館といった公共施設は、市民の方からしても比較的想像しやすい類の施設ではあるが、良いか悪いかは別としてつくられて嬉しいという感情が湧くのだろうかと思う。
- ・大和市の事例を P8 に載せる是非を問いたいのではなく、このような事例を記載するということは、町田市としての潜在的な施設の整備や、拠点にあるべき公共施設のあり方だと思い受け取りたいが、地域交流センターや図書館は誘導施設として定義されていない。あくまでも事例であるため、しっかり読めば誘導施設と整合が取れていないことは理解できるが、どう読み取ったら良いか迷いが生じてしまう。何か意図があれば教えていただきたい。

(事務局)

- ・想定し得る事業や事例を記載している。現在、公共施設再編の動きとして、進んでいる部分と検討している部分とがあり、今後計画の見直しがされていく中で、将来的に町田駅周辺の大規模商業施設に複合化される可能性もあるため、事例として入れている。

(讃岐委員)

- ・事例を記載しているエリアは「にぎわいとみどりの都市拠点」であり、町田駅周辺以外の 3 拠点の鶴川駅周辺、多摩境駅周辺、南町田グランベリーパーク駅周辺が該当する。その想定で良いか。

(事務局)

- ・具体的な配置までは決まっていない。

(讃岐委員)

- ・町田市としてにぎわいとみどりの都市拠点において、公共施設や商業施設を多機能化・高度化していくという思考を持っているメッセージにはなと思うため、戦略的に記載していった方が良いと思う。

(事務局)

- ・「にぎわいとみどりの都市拠点」の中で、新たに市立図書館等をつくる可能性は少ない。現在公共施設再編の中でも整理していくような状況であるため、市民の方に誤解を与えないように表現等を検討したい。

(市古副委員長)

- ・P5 の「住戸の適正配置」という表現について、意図していることは残存リスクがある土地もしくは高いリスク地域にある住宅を安全な場所へ誘導していく、または新規に建てさせないということだと思う。「住戸の適正配置」という表現より、もう少しハザードよりの表現にした方が良いと思うが、それ以外の要素も含まれているのか。

(事務局)

- ・安全安心な居住地を形成という点を軸に表現しており、防災の観点のみで整理している。

(市古副委員長)

- ・タイトルを具体的にした方が良い。

(野澤委員長)

- ・市古副委員長のおっしゃる通りだと思う。適正配置については、「ボリュームの最適化」の項目に盛り込んだ方が良いと思う。

(後藤委員)

- ・町田市の場合、基本的に市街化区域を居住誘導区域にしていくという考え方であるが、現在市街化調整区域に住宅が開発される傾向はあるのか。

(事務局)

- ・既存住宅はあるが、住宅が増えていく傾向はない。

(後藤委員)

- ・今後開発されることもないということか。

(事務局)

- ・その通りである。町田市は市街化調整区域の運用方針を持っており、限られたものとして、地域が寂れないように資源を活用することはあるが、住宅を積極的に開発することはない。

(後藤委員)

- ・実態として市街化調整区域に住宅が開発されているということであれば、それについて記載した方が良いと思い意見した。

(市古副委員長)

- ・P10 の都市機能誘導区域に係る届出制度について、コンビニエンスストアは誘導せずにマーケットベースであるため、この表現で賛成である。

- ・事業者が分析をして立地させることが望ましいが、立地適正化計画の策定を踏まえて、市民の視点から見た時に、マーケットベースで誘導していく、または生活していく上で居住誘導区域にニーズが高い施設とはどのようなものなのか、シグナルを適切に発信していく取組を進めていくのも良いと思う。

- ・例えば、鶴川駅は街道沿いに駐車場付きのゆとりのあるカフェや郊外型のレストランがあるが、資料2のP8では拾いきれていない。マーケットベースでの決定を原則としつつ、居住誘導区域内にあるべき施設やニーズが高い施設について、定期的に行政がリーダーシップを発揮しながら、情報をつくり発信していく方向性があっても良いと思う。そのような取組の中で市民の方と対話しながら、居住誘導区域に誘導すべき施設や機能を共有できると良い。

- ・商業統計上では拾えない情報もあると思うが、何か情報の作り方や発信の仕方、編集の仕方を誘導施策に入れてはどうかと思った。

(事務局)

- ・町田市における建築基準法48条で、同業種が申請地を中心として概ね半径500mの範囲内にないことを許可基準として定めている。分析したところコンビニエンスストアは現在、町田市内に概ね半径500mの範囲ごとに満遍なく広がっている。今後も許可基準を活用しながら、空白地や行政境については維持・育成していきたいと思う。

(市古副委員長)

- ・コンビニエンスストアより、ファミリーレストラン等は市民にとっては大事な施設だと思う。

(野澤委員長)

- ・コロナ後、居場所やサードプレスという要望が強くなって来ているため何か取り入れられると良いが、どこまで行政が関与するか難しいところだと思う。庁内でも検討していただきたい。

(讃岐委員)

- ・先程の市古副委員長の意見や野澤委員長の意見で、居住誘導区域における誘導施設の議論が足りないという問題提起があり、かつ、居住誘導区域内のコンビニエンスストア以外のカフェ等の居場所となる施設が拾いきれていないことについてご指摘をいただいたが、「居住誘導区域はどのような都市機能が求められているのかを共有・発信することが大切である」ということが本質だと思う。この場で

答えは出ないが、共有先が市民や事業者であるため、そのあり方はもう少し踏み込んで議論した方が
良い。共有・発信する場として立地適正化計画を使うという提案は賛同でき、今後の論点にもなると
思う。

(事務局)

- ・都市機能の最適化の点で、公共と民間の役割分担についてだと思う。日常利用する施設は、市場の需
給バランスや市場原理において役割を持っていると今時点では整理していた。その点も将来的にどう
していくか検討する必要があるということか。

(讃岐委員)

- ・最終的に需給バランスで決める選択を取っても良いと思うが、今時点で居住誘導区域における都市機
能とは何かが少ないため、市古副委員長のご意見等を踏まえると議論した方が良いと思う。

(後藤委員)

- ・資料2のP6「表4 現状施設の立地状況」の表のことなのではと思った。

(事務局)

- ・現状の施設についての表であるため、居住誘導区域にあると望ましい施設についてどこかで記載した
いと思う。

(讃岐委員)

- ・それが今資料にない状況である。資料2のP6「表5 町田市が維持・育成等を図る都市機能一覧」の
ように、まちの“もよう”や“つくり”ごとにマトリクスを作った時に、向かうべき先がどこなのか
を示した方が分かりやすくなると思う。

(事務局)

- ・向かうべき先で言うと、資料2のP5右側で都市づくりのマスタープランで目指す理想の姿を示して
おり、それを踏まえて、P6右側で立地適正化計画の中でどこまでカバーしていくかというストーリー
になっている。分かりやすくなるよう整理し直したい。

(讃岐委員)

- ・資料2のP5「表2 まちの“もよう”示す都市機能例一覧」がゴールということか。
- ・例えばP6「表4 現状施設の立地状況」では、広域利用施設は比較的歯抜けになっていることが読め
る。縦軸はエリアA～Cを示しているため、P5「表2 まちの“もよう”示す都市機能例一覧」を見れ
ば良いと思っているが、広域利用施設がこの表には入っていないかと思う。

(事務局)

- ・縦軸はP5「表3 まちの“つくり”示す都市機能例一覧」である。

(讃岐委員)

- ・軸が2つあるということに理解した。

(野澤委員長)

- ・先程からご指摘がある通り、居住誘導区域がどうあるべきかを語っておかなければ、居住機能しかな
いように捉えられてしまう。生活支援機能があってこそその居住誘導区域についての議論をした方が良
い。

(後藤委員)

- ・居住地形成は、配置とボリュームだけではないと思う。生活を支える都市機能の維持・充実について
も記載していただきたい。

(野澤委員長)

- ・居住誘導区域内こそ、歩いて日常生活を完結させるという点からウォーカブルの要素を取り入れるべきだと思う。それに対して行政ができることが限られていることは理解している。

●次回開催について

- ・第4回特別委員会は、1月29日（水）午前10時から正午まで町田市庁舎 2階 2-1 会議室で開催する。

以上