

「町田市立地適正化計画」策定に関する特別委員会第5回 議事概要

1. **開催日時** 2025年3月6日(木) 午前10時00分～午前11時30分

2. **開催場所** 町田市庁舎 2-1 会議室

3. **出席者**

＜委員＞

野澤 康委員長、市古 太郎副委員長 (WEB)、岡村 敏之委員、後藤 智香子委員 (WEB)、讃岐 亮委員

＜事務局＞

都市政策課

4. **傍聴者** 2名

5. **次第**

(1) 全体のまとめ・答申案について

6. **議事内容**

(1) 全体のまとめ・答申案について

＜町田市立地適正化計画（答申案）【資料2】について事務局から説明＞

●町田市立地適正化計画（答申案）について

(讃岐委員)

- ・全体の構成としては、丁寧で骨格も分かりやすい。
- ・1点確認させていただきたい。P47とP58に2つのコラムがあるが、枠の形が微妙に違うため、コラムの扱いが違うように見えてしまう。扱いは同じであると思われるが理解は正しいか。またP58のコラムは公共施設に関してだが、どのような経緯でこの位置に記載しているのかを補足していただきたい。

(事務局)

- ・コラムの枠組み等については、意図的に表現を変えている訳ではないため、最終的には統一したい。また、P58で公共施設に関するコラムを挿入している理由として、公共施設への課題意識はあるものの、今回の立地適正化計画では公共施設を誘導施設に位置付けていない。立地適正化計画だけで公共施設に関わる課題の解決を図るのではなく、町田市の他計画でフォローしたいという意図のため、このページでの整理となった。

(讃岐委員)

- ・意見として申し上げたい。これまでの特別委員会の議論を踏まえて、「都市機能」の定義は町田市内に立地するあらゆる都市的な機能であること、その中で都市機能誘導区域に誘導する都市的な機能は「誘導施設」として言葉を言い換えている点が明快で良いと思う。そのように捉えると、公共施設も「都市機能」という大きな枠組みの中の1つだと思う。その通りならば、居住誘導区域の中で整理することや、都市機能誘導区域を語る時の前段や付録として、公共施設に関するコラムがあっても良いと思う。選択肢として、これらがあることをお伝えしたい。

(事務局)

- ・居住誘導区域には主に居住を集めることを記載しているものの、そこには日常生活を支える施設があって初めて成り立つため、検討したい。

(野澤委員長)

- ・居住誘導区域の後に都市機能誘導区域があるため分かりづらいかもしれない。

(事務局)

- ・都市機能誘導区域の後にコラムを入れた方が分かりやすいかもしれない。

(讃岐委員)

- ・その方がコラムとしての収まりも良いと思う。

(後藤委員)

- ・先日説明していただいた時に、現況整理の中で「現況×可能性＝〇〇」の図があったと思うが、削除したのか。

(事務局)

- ・その通りである。先日の資料では、現況整理の中で「可能性」や「特徴」という都市づくりのマスタープランに合わせた表現を用いていたが、居住や都市機能の前提条件となる現況分析と課題整理の情報は、しっかり2章に含める形に構成を変更した。

(後藤委員)

- ・P92の持続可能な住環境づくりについて、事業イメージをもう少し書き込めるのではないか。例えば地域住宅団地再生利用や、郊外住宅地の魅力・再生向上に関わる国の事業もあるため、選択肢として記載した方が良いと思う。

(事務局)

- ・ご指摘の通り、書き込める事業は追加したい。

(野澤委員長)

- ・P90の大規模団地の再生の事業イメージでは、具体的に事業名が書かれている。

(後藤委員)

- ・町田市は大規模団地も多いが、戸建て住宅も多くある。戸建て住宅に関わる施策ももう少し書き込めるとより良いと思う。

(野澤委員長)

- ・大規模団地と住宅地で事業が重複しても良いと思うため、事業の可能性があれば、選択肢として記載した方が良い。

(市古副委員長)

- ・防災指針のところを含めて、前回までの議論を事務局がポジティブに受け止めて展開していただいたと思う。防災指針に関して、リスク・コミュニケーションを図面で整理されている点も画期的だと思う。

- ・多摩モノレール延伸と都市機能誘導区域の関係について、P91の日常生活を支える都市機能の維持・充実の施策で「多摩都市モノレール沿道及びモノレール新駅周辺では、複合的な土地利用を図るための用途地域を検討します。」とある。しかし、P93の拠点形成に向けた施策では、多摩モノレール延伸と新駅は都市機能誘導区域に考慮されておらず、土地利用の実態や事業の進捗に合わせて見直しをするという意味合いだと受け取った。事務局としての現段階の考えを確認したい。モノレール新駅と都市機能誘導区域の関係性について、現段階で表現の有無も含めてお聞かせ願いたい。

(事務局)

- ・P69で多摩モノレール延伸と都市機能誘導区域の設定について触れてはいる。都市機能誘導区域を設定する際は交通結節点であることが重要になるため、現時点で拠点や都市機能誘導区域にするのは難

しい。新駅が示されたタイミングで、誘導区域や誘導施設の検討・整理をしたいと思う。

(市古副委員長)

・理解した。

(野澤委員長)

・モノレール沿線については P88 で整理されている。その中で忠生等についても書かれているため、その後続く「居住地形成に向けた施策」「拠点形成に向けた施策」の中では触れていないのだと思う。

(市古副委員長)

・承知した。

(岡村委員)

・交通について、立地適正化計画の中では概ね網羅されたと思う。今後検討される地域公共交通計画において、より具体的な施策の検討や整理をしていただきたい。

(野澤委員長)

・P56～57 で「エリア A、エリア B、エリア C」があり、その後に「日々の暮らしを支える場」が並列に出てくる。P55 の導入部分ではエリア A～C までの説明だけしかなく、「日々の暮らしを支える場」が唐突に出てきている気がする。事務局で何か意図があれば教えていただきたい。

(事務局)

・ご指摘の通り、後付け感が出てしまっていると思う。前段でしっかり示したい。

(野澤委員長)

・日々の暮らしを支える場はエリア A～C 全てに共通しているということか。イメージとしては、エリア A～C の横串に対して、日々の暮らしを支える場の縦串を刺すという位置付けか。

(事務局)

・その通りである。エリア A～C では区切れない箇所を整理している。

(野澤委員長)

・P58 の団地も含めて書き方は要検討だと思う。

・P51 のリード文に「特にリスクが高く、対策が困難な箇所は居住誘導区域から除外し、居住地の安全性を高めていきます。」とあるが、「除外して安全性を高める」という表現に違和感がある。表現の仕方で知恵はないか。

(事務局)

・「除外します」と言い切った方が良いか。

(野澤委員長)

・その方が良いと思う。

・これから何か気づいた点や意見が出てきた場合、いつまでに事務局に伝えれば良いか。

(事務局)

・3 月中でお願いしたい。

(野澤委員長)

・細かい点でも良いと思うが、何かあれば3 月中にお知らせいただきたい。対応については、私と事務局で預かりたい。どうしても皆様に相談したい事項があれば、メールでやり取りをさせていただくという流れで都市計画審議会の報告へ向けて進めたい。

<目標・指標【資料3】について事務局から説明>

●目標・指標について

(野澤委員長)

- ・「目標・指標」「目標指標」「指標、と、その目標」なのか不明瞭だった。「目標・指標」の場合は、目標が掲げられないといけない章になると思うが、目標は前段の章で整理してきた。目標そのものは書いていないため、一貫性のある表記にした方がよい。
- ・居住の目標指標を市街化区域内の人口集中地区（DID）の面積のみにしており、40人/ha以上を目標としているが、密度感としては薄いと思う。極端な例だが、市全域が40人/haでも構わないという数値になってしまう。資料2のP16から将来的な人口密度は薄くなってしまふことが読み取れるが、それでも良いということか。もう一工夫するべきだと思う。
- ・この資料に出てくる指標は、資料2の2章で整理したデータに基づいているという方がスムーズだと思う。実態が表現されていない中で、指標が突然に出てくるのはあまり良くない。市街化区域内の人口集中地区（DID）の面積は資料2の2章で整理されているため良いと思う。都市機能や交通の目標指標である市民アンケートの集計結果は、これまで実施した市民アンケートがあれば、集計結果を前段で触れておいた方がスムーズに話が進むと思う。

(後藤委員)

- ・野澤委員長のご意見に賛成である。居住の目標指標は市街化区域内の人口集中地区（DID）の面積だけで良いのか疑問がある。また、前段で整理されている数値を目標指標とするべきという点も賛成である。他都市の事例の中で、例えば柏市の場合は居住者の満足度が目標指標となっている。市街化区域内の人口集中地区（DID）の面積だけを目標指標とするのはもったいないという印象である。

(讃岐委員)

- ・野澤委員長と後藤委員のご意見に賛成である。掲げている目標指標と、資料2の7章までで目標として掲げた施策との関連性が見えない。
- ・例えば、防災の目標指標では、土砂災害特別警戒区域内の建物棟数を減らしていくことは資料2で触れていたため、「4-1 土砂災害特別警戒区域内の建物棟数」は良いと思う。「4-2 土砂災害特別警戒区域の指定状況」「4-3 災害など非常時に対して備えている市民の割合」については整合が取れているのか。また、都市機能の目標指標では、町田駅周辺だけにフォーカスして良いのか。資料2で掲げた目標を目標指標で代替えし得るのか、説得力がないと思った。財政に関しても、間接的に地価公示を用いているという説明があるため納得はできる。しかし、立地適正化計画で目標としているのはインフラを含めたコスト削減であるため、この点も検証が必要だと思う。町田市の実感として、相関性があるということであれば良いかもしれないが、説得できれば良いと見えてしまう点ももったいない。

(市古副委員長)

- ・色々検討してきた結果だとは理解はしつつも、他の委員同様にもう一工夫できれば良いと思う。例えば、居住では八王子市のようにグラデーションを掛ける手もある。どこまで目標指標をバージョンアップさせるのかという議論にもなるが、資料2の8章 進捗管理の中で、立地適正化計画をしっかりとモニタリングすることで見直しに反映できるような表現を付け加えることも良いと思う。

(岡村委員)

- ・他の委員の意見に賛成である。交通に関しても全体の考え方との整合だと思う。細かな目標指標ではなく、毎年行う市民アンケートの集計結果というシンプルな指標にしたのは良いと思う。しかし、この数値が一定の水準だからこの計画の目標が達成された、ということにはならない。一方で、他市の

ように人口カバー率を設定すると、設定手法にもよるが、カバーされていることを示しているだけになってしまう。実態としては、モノレールが延伸されることでカバー率が上がることなどが考えられるため、悩ましい。目標指標として設定する上で、使い勝手が良いという意味では悪くはないと思うが、これだけで良いのか。

(讃岐委員)

- ・目標指標は必ず達成しなければいけないものなのか。その捉え方次第で変わってくると思う。

(事務局)

- ・国の趣旨としては、KPIのように目標を掲げ、進捗状況を見て評価し、方向が間違っているようであれば見直していくということだと思う。今後変化していく可能性はあると思う。
- ・目標指標を図るための現況や誘導施策といった物差しが綺麗に並ぶ形であると良いのだが、悩ましいところである。今回の資料で示したつもりだったが、分かりにくいのだと感じたため、何かアドバイスがあれば伺いたい。

(讃岐委員)

- ・必ず達成しなければいけないというよりは、モニタリングの指標であるということによって理解した。モニタリング自体が大変になることは良くないため、適切な目標指標設定をしていただきたい。

(野澤委員長)

- ・もう少し検討した方が良い。
- ・讃岐委員がおっしゃったように、目標指標の達成に振り回される指標設定にはしない方が良い。適切に進捗状況や達成状況をモニタリングできるような指標設定が大切だと思う。
- ・資料2と同様、私と事務局で預かるが、修正した資料は各委員にお渡しするためご意見をいただければと思う。

●都市計画審議会の最終報告について

(野澤委員長)

- ・昨年の11月に中間報告をしており、それ以降の議論の経過について説明する予定である。町田市都市づくりのマスタープランのコンテンツ編の位置付けとして長期的な視点のもと、国の施策などを活用して緩やかに誘導しながら、町田駅周辺の再開発や大規模団地の再生、多摩都市モノレール延伸に関する施策を中心に展開することで、持続可能なまちづくりの実現を目指していくことを説明したいと思う。

以上