

# 「(仮称) 町田市都市づくりのマスタープラン」策定に関する特別委員会 第3回 議事概要

1. 開催日時 2020年7月10日(金)午後6時00分～午後8時20分
2. 開催場所 町田市庁舎2階2-1会議室 及び リモート会議(webex)
3. 出席者

## <委員>

野澤 康委員長、市古 太郎委員、中西 正彦委員、村山 顕人委員\*、岡村 敏之委員\*、  
薬袋 奈美子委員\*、寺田 徹委員\*、高橋 清人委員、杉井 学治委員、名取 浩介委員、  
前田 智也委員、新倉 敏和委員、森山 健司委員、西村 靖生委員、山田 勉委員、露木 輝久委員  
※リモート参加(webex)

## <事務局>

都市づくり部長、都市整備担当部長、都市政策課長、多摩都市モノレール推進室長、  
交通事業推進課長、地区街づくり課長、住宅課長、公園緑地課長、公園管理担当課長、他各課担当

4. 傍聴者 なし
5. 次第

- (1) 市からの論点説明
- (2) 委員からの話題提供
- (3) 議論

## 6. 議事内容

### (1) 市からの論点説明(資料1～3)

<町田市の未来に対する市民の声(資料1)、エリア類型③「ゆとりある郊外住宅地での暮らし」に関する基本認識(資料2)、エリア類型③「ゆとりある郊外住宅地での暮らし」の暮らしのイメージと論点(資料3)について事務局より説明>

(新倉委員)

- ・資料中の「身近な農地」とあるが、生産緑地の活用は個人の農家を支援するのか、あるいは市が買い取って活用するのか。

(事務局)

- ・具体的なスキームを提示しているわけではないが、町田市が農地所有者と協力しながら、田畑という大事なオープンスペースをみんなで維持・管理していくことに繋げていけないかという論点である。

(新倉委員)

- ・生産緑地の活用については、法律の問題がクリア出来ればぜひ取り組んでいきたい。貸したい農家の方は大勢いる。

(寺田委員)

- ・資料3-1の「2040年に向けた暮らしのイメージ」の中で、タウンミーティングやワークショップの成果の中で「ちょうどいい」という言葉が多く出てくるが、何と何がバランスして「ちょうどいい」のか。例えば、「職住融合」ならば仕事とプライベートのバランス、「自然を楽しみながら健康的に暮らせる」ならば市街地環境と自然環境のバランスというように、具体的なイメージを伝える言葉

を加えると、イメージと文言が連動する。そうした意味で言うと、「サードプレイス」というキーワードについて考えると何がちょうどいいのか。

(事務局)

- ・「ちょうどいい」という言葉は、昨年実施した市民の皆さんとの意見交換・ワークショップの中で、主に都市的な環境と緑豊かな環境が両方良いバランスで存在しているという意味で、様々な地域で意見が出てきたため、大事なキーワードとして拾い上げたものである。資料3-1では、町田における郊外的な緑と、市街地としての便利さとのバランスにおいて「ちょうどいい」暮らしができるということ、市民の気持ちを反映して表現したが、言葉が足りない部分は表現を加えていきたい。

(寺田委員)

- ・職住融合についての「ちょうどいい」は、ワークライフバランスの話だと思ったし、自然的土地利用と都市的土地利用のバランスは「身近な自然を楽しみながら健康的に暮らせるまち」にかかっていると思ったが、きちんと意図が伝わるように具体的に議論して言葉を添えると、よりイメージが明確になる。

(野澤委員長)

- ・サードプレイスは、ファーストプレイスとセカンドプレイスだけではバランスを欠くため、サードプレイスでバランスをとるということだろうか。そうしたことも含め、「ちょうどいい」は基本構想で出てきたキーワードであるので、それを都市計画マスタープランとして具体的に考えていく議論をこれからすれば良い。

## (2) 委員からの話題提供

### ●寺田委員「ウィズコロナ・アフターコロナにおける新しい郊外像」

(寺田委員)

- ・コロナ禍において、郊外のライフスタイルを大きく見直していかなければという問題意識がある。
- ・近代都市の空間設計理論では、「住む」「働く」「憩う」「往来する」を適切に空間に割り当ててきたが、この関係性を考え直す必要がある。2020年代の都市設計では、郊外＝住む場・憩う場と、都心＝働く場を「速い交通」でつなぐ従来型のシステムがありつつ、住む場・働く場・憩う場を郊外で完結させ、徒歩や自転車を含めた「遅い交通」でつなぐというシステムも併用可能になる。
- ・この時期に策定するマスタープランとして、数ある郊外の中で町田がそのモデルになることを世の中に伝えるマスタープランであり、様々な分野が連携し統合的に計画できるところがアドバンテージだと考えている。
- ・他の郊外でも新たな都市づくりが考えられていく中、町田の特性を活かすならどういうことが考えられるかがポイント。みどり分野で言えば、北部丘陵から週数日通勤するようなライフスタイルが可能になる。クライנגルテンや市民農園などの個人区画が連続しているような場所は、ウィズコロナにおいて、「ディスタンスング」、「健康づくり」という2つの意味で見直されるべきオープンスペースと考える。クライングルテンは小屋付きなので、家から離れた仕事スペースとしての活用も有効ではないか。
- ・郊外で過ごす時間が増えれば、身近な緑地空間で健康維持のために歩くという活動も重要になる。町田には様々な緑地や丘陵があり、それを活かした空間設計が盛り込めると良い。今回のマスタープランは、暮らし方やライフスタイルを議論してから空間のあり方を考えようとしていることも特徴である。

- ・テレワークと郊外への引っ越し意向に関する調査を紹介する。全国を対象にしたインターネット調査で、コロナをきっかけとして、今すぐに郊外に引っ越し意向がある人は多くないことがわかった。在宅就業が認められるかという事や、家族の意向にもよるので、郊外や地方への引っ越し意向が高まるのは、半年後から1年後などもう少し後になるだろう。
- ・また、首都圏は他の三大都市圏に比べてテレワーク実施率が高い。ホワイトカラーなどテレワーク可能な業種が多く、郊外化も顕著に進んでいる等の理由があると思うが、首都圏は、テレワークをしている人が多く、新しいライフスタイルが展開できる都市圏のようだ。
- ・様々なみどりやオープンスペースをつなぎ、分野をまたいで考え設計するにあたって参考になる図面を2つ紹介する。1つ目は、2019年7月に世界初の「国立公園都市」を宣言したロンドンの地図で、オープンスペースをグリーン、プレイ、フード、シビック、ワイルド、ブルーというカテゴリに分けて表現し、それらを繋ぐように河川沿いの歩道などのコネクションが強調されている。また、アクティビティがアイコンで示されており、例えば川ではカヤックが出来るなど、オープンスペースとアクティビティが1つの図面に関連付けられて表現されている。市民のライフスタイルと様々なオープンスペースが1つの図面になっており、市民とのコミュニケーションツールにもなりうる図面である。
- ・2つ目はサンフランシスコの地図である。サンフランシスコは坂や丘が多い街であり、各ストリートの傾斜がきつい場所を色付けし、地図上で視覚的に示している。町田でも同じような地図が作れると思う。前回の委員会では凸凹がある地形の良さを生かすという話も出たが、この地図は制限になることもある一方、市民の生活に関連している地形を可視化している点が参考になる。

## ●薬袋委員「町田市の旗竿敷地から見る住環境の特性」

(薬袋委員)

- ・以前、町田市の建築審査会の委員を務める中で、旗竿敷地について問題意識を感じ調査を始めた。その結果を紹介する。
- ・旗竿敷地は建物の建つ部分（旗）と通路状の部分（竿）からなる敷地。道路率を下げた全体開発コストを抑えられる分、安く宅地を提供できるといった開発上の理由や、相続などで宅地が分割されたといった理由で発生する。
- ・住宅地図で町田市内の住宅地を調べたところ、宅地のうち10%以上が旗竿敷地という地区もあった。
- ・民間開発団地に絞って調べると、2000年代になってから旗竿敷地の割合が急に上がっていて、無理やりな開発が増えているといえる。
- ・土地区画整理事業実施地区では、街区に3～4列の家を並べ、真ん中が全て旗竿敷地になっている場所がある。規則的に並んでおり、空き地になれば敷地を繋げてイギリスのコモンのような使い方ができる。空き家が出来た時の対策として、色々な選択肢があるという認識を持っておくべき。
- ・複雑に住宅地を開発したところや、農地を宅地化して接道が取れない奥側に家を建てようとする、不整形の旗竿敷地が発生する。4段構えのところや、階段がついているものもある。
- ・団地の区域が複雑な形状をしている場所で且つ、開発のフリンジ部分では、道路が通せないか傾斜のある場所に旗竿敷地が多い傾向がある。災害上のリスクが高い場所に無理やり階段を作り、ひな壇状の宅地を並べるという現象が起きていることは留意すべき。こうした場所に建物を建てる許可を出すことにはもう少し慎重になったほうが良い。
- ・駅から遠い所で旗竿敷地の割合が高い団地があるのが意外だった。駅から遠いところに傾斜地が多く、

開発しにくいところの農地が転用される中で、出来ていったのだと思う。

- ・公的団地の周りなどの、中途半端な形状で接道がとりにくい敷地に出来やすいという傾向もある。
- ・敷地の竿部分は、駐車スペースにするか植木鉢などを置いている住宅が多く、緊急車両が入れない問題がある。
- ・超郊外では区画の統合が起きている。福井県にある住宅地では、区画統合が進み敷地がグレードアップしている。千葉県の駅から遠い場所にある住宅地では、住宅分譲の際に、事業者があえて家を建てない敷地を作り、隣の敷地に立てた住宅の購入者に10年間無償で貸与して庭として使ってもらい、10年後に良かったら購入してもらおうという方法で販売したところ、すぐに売れたという。最終的に隣の敷地を購入した人も一定数いる。交通が不便な地区などでは、庭を持ってゆったり暮らしたいという人向けに、このような工夫ができると良いのではないか。
- ・町田市内で行ったアンケートでは、自宅に住み続けたいという方が多いが、隣の敷地が取得出来た場合には、旗竿敷地かどうかに関わらず庭にしたいという要望が多いようだ。
- ・行政が関わりながら民間の不動産をうまく流通させ、地域の緑豊かな環境に貢献できる場合には、支援するような仕組みを作れば、住みたい人が増える街になっていくのではないか。
- ・問題を発生させないための対策と、今よりも良い環境をつくるための工夫を、今回のマスタープランの改定で導入できれば良い。

(寺田委員)

- ・10年間隣の敷地を借りて、期間が過ぎたら買うか返すか選択できるというのは、限界郊外住宅地の空地の活用を促すにあたって良い考え方だと思った。分譲し終わってデベロッパーが不在になると、誰もコーディネートできない状態のところが多いので、行政の関与が必要。柏市の「カシニワ」のように、行政が貸したい地権者と借りたい人を繋げる仕組みができないか考えると、税金を使ってコーディネートする際に、便益を受け取れる人が周りの住民に限定されてしまう点が、クリアしなければならぬポイントだと思った。

(薬袋委員)

- ・緑を減らさないという事や温暖化を防ぐために貢献しているという点で、少し税金を投入することは考えられる。例えば、コモンガーデンのような使い方をすることで町内会活動の延長線上として使える。もしくは、アダプト制度を活用しながら近隣の企業に管理してもらいながら、地域の人とつながりを持つことがビジネスにも繋がる。また、福祉施設が管理をする事で優先的に使っても良いが他の人も使えるようにするなど、今はない仕組みを地域ごとにケースバイケースで探していければ、可能性が広がるのではないか。

## ●市古副委員長「都市防災分野からの話題提供」

(市古副委員長)

- ・初めに、都市防災分野のキーワードを提示する。1点目の木造住宅密集地域については、切盛土と延焼クラスター、2点目の気象災害ハザードについては、水防法改正に伴う想定最大規模降雨、水深が大幅に変化している新洪水ハザードマップ、国交省の水災害対策メニュー、3点目の多様な地域コミュニティ防災の展開と空間計画での位置づけについては、多様な避難生活空間づくり、土砂災害に関するリスクコミュニケーションと防災まちづくりということがある。
- ・町田市の木造住宅密集地域については、2011年の都市計画基礎調査のデータを使うと抽出されないが、2016年のデータを使うと2地区抽出される。一方で、多摩地域では木密であった場所が、

何もしなくても木密でなくなったところもある。23区にあるような判定基準を大きく超える木密地域と違い、郊外の木密地域は基準値ぎりぎりですら揺らいでいると思われる。

- ・さいたま市では、都市計画の中にきちんと防災を位置付け、延焼クラスターが5年ごとに大きくなったり小さくなったり分断されたりするのをモニタリングし、規模の大きい延焼クラスターは都市施設で切っていくという対策を展開している。郊外の戸建て住宅を中心とした木密地域については、こうした方法論が生まれている。木密地域が町田に出たことに驚く必要はなく、対策を丁寧にしていけば安全な住宅地にしていける。
- ・東京都の浸水想定予想図では、今までの計画降雨による図と、新しい想定最大規模降雨による図を比べると、浸水深が倍になっていて、5メートル以上のところも増えている。
- ・これについては、リスクコミュニケーションや情報発信の仕組みづくりが進んでいる。東京都建設局のホームページでは細かいメッシュで浸水深を紹介しており、これを元に色々なことを考えられる。また、洪水シミュレーションとして動的な情報発信も進められている。
- ・町田駅前のように、想定浸水深が5メートル以上の地区の再開発では、何らかの対応を取る必要がある。国交省の制度で、再開発事業の中でインセンティブを与えて、水害に強い都市を作っていこうというメニューもあるので、こうしたものも踏まえながらビジョンを作っていけると良い。
- ・エリア類型③に関連して2つの地域の事例を紹介する。1つ目は戸建住宅地で、防災地域活動の活発なコミュニティがある八王子市絹ヶ丘一丁目の事例である。リスクコミュニケーションとして、ワークショップや地域を歩き、待受擁壁や残存緑地などのリスクになり得る場所を確認した。居住者にとって良い点、悪い点を含めて、地域を歩きながらコミュニケーションを図った。取り組みを通してリスクと同時に資源として活かしていきたいという意見も出ていた。
- ・また、自宅を開放してサロン活動をしているところがあり、昨年の台風19号では避難空間として利用され、日常の地域活動が災害時に役に立った。災害時と関連付けながら地域活動をサポートしていく必要があると感じている。
- ・もう1つの事例は多摩ニュータウンの八王子市上柚木地区の例で、自治会未組織の地区であるが、集合住宅の管理組合と青少年指導育成会が中心になって地域の防災活動を始めた。コミュニケーションを取りながら、いざというときに何でも話せる関係性をつくろうと5年間取り組んだ。実技型の防災訓練にとどまらず、ワークショップや子ども向けの防災クイズ、他の地域では学校の校庭での防災キャンプなどを実施した。町田市でも、成瀬台などの自治会で防災訓練が行われているが、紹介したようなオープンスペースを活用して100%地域の手作りで行われる取り組みは、エリア③で展開出来るものと考えている。

## ●中西委員「住宅地と生業の場の関係再構築の要件」

(中西委員)

- ・職住が分離している問題は、近代都市計画で住まいを切り離しすぎて、住まいに特化した部分が広くなった事が原因である。
- ・近年、人口減少とライフスタイルの多様化が相まって、住まいの動きが都心回帰に向かっているが、一部では働く場が郊外に広がっているという認識もあった。それがコロナの感染拡大で顕在化したのが、定着するかどうかは、今後の対応次第である。
- ・生業の場を住まいに近づけていく方法は大きく2つある。1つ目は、元々住宅地の近くにも働く場所

はあるが、そこで働くという意識がなく都心に通っており、住宅地の近くの働く場には、より遠いところから働きに来るという構造になっていて、それを組み直すことである。丁寧にジョブマッチングをする必要がある。子育て世代が近くで働きたいというニーズもあり、子育て支援という意味でも進めることが大事。2つ目はテレワークの推進だが、いずれの方向にせよ、場と担い手がいないと進まない。

- 横浜市金沢区の並木は、横に産業団地がある住宅地だが、住んでいる人は都心に通り産業団地には横須賀方面から通ってくるという構造になっていて、それを改めて組み直そうとしている。横浜市の男女共同参画推進活動の一環として実施しているが、求人情報を貼るだけでも調整が大変で、どのように貼るのか、法律に触れるのではないかなど、意外とハードルが高い。今回、マスタープランの地区別パート編の検討や街づくり条例改正の検討の中で、ジョブマッチングといったことにも踏み込んでいけると良い。

### ●前田委員「地域コミュニティの活性化に向けた学校法人との連携協力協定について」

(前田委員)

- 東京都住宅供給公社が町田市で目指している取り組みについて紹介する。背景には、市部の大規模団地で建物と居住者の2つの“老い”が進行しており、自治会活動の担い手不足から、見守りや相互扶助といったコミュニティ機能の衰退と地域活力の低下が課題になっているということがある。団地センターの活力低下も顕著である。
- そこで、地域コミュニティの活性化と学生の人材育成を目的とした連携協定を大学と締結した。本町田住宅を対象として昭和薬科大学と、町田木曾住宅を対象として隣接地に東京ひなたやまキャンパスを開設した桜美林学園と、協定を締結している。
- 公社としては自治会活動支援、団地の魅力向上につながるというメリットがある。大学としては学生が好条件で住宅に入居でき、自治会のみなさんと交流を持つことでコミュニケーション力向上など人材育成が図れる、社会活動参加によって地域貢献できるといったメリットがある。
- 本町田住宅は高齢化率が54%となっている。町田木曾住宅では高齢化率が56%となっている。学生向けには4,5階の住戸を提供しており、本町田住宅では2戸をシェアルーム、2戸を単身用として供給している。町田木曾住宅では、新入生を対象とした単身向けの住宅として供給している。
- タウン誌等で本町田住宅を掲載して頂いたが、学生からは、アルバイト代だけで入居でき、自治会活動に参加してコミュニケーション能力が高まり視野が広がったということ意見があった。自治会からは、最初は不安だったが、若者が住むだけで活気づいた、コミュニティの結束を深めていきたいという前向きな意見も出ている。
- 大学連携によって、地域活動の担い手として学生が活躍していければと思う。最近ではSNSが発達して人と人とが直接対面する機会が減ったことで人間関係が苦手な方もおり、コミュニケーションの取り方を身につける機会にもなる。

### ●村山委員「郊外住宅地の暮らしを支える移動型サービスとコミュニティ・プレイス」

(村山委員)

- 郊外住宅地の買い物が難しくなったエリアでは、色々な主体によって移動販売のサービスが提供されている。これが将来的には自動運転でやって来るようになるかもしれないが、そのときに、技術側は開発が進んでいても、まちづくり側が対応していないという問題認識があり、学生と研究に取り組ん

だ。

- 千葉県野田市で、市の補助も少し入って、生協が2トントラックで食料品・日用品を販売している。ドライバーは1人で販売スタッフを兼ねているが、高齢化が進んでおり、自動運転になると楽になる。
- 2トントラックが停まる場所が公共空間として貧弱で、もう少し広い空間が使えないかと思っている。マスタープランを描く際に、将来的な自動運転も想定しながら、販売車などのサービスを提供する車が街にやってきたときに、ちょっとした広場をつくって、そこで暫定的なコミュニティ・プレイスができると良いと思う。
- 実際の観察では、移動販売車には住民の方が色んな手段で来ていた。歩いてくる方が多いが、シニアカーや乗用車で来る方もおり、そうした車両の駐車スペースが必要。ある所では、移動販売車でお弁当を買い、向かい側にある温室の中で昼食会をやる光景も見られた。ものを買うだけでなくそこで集まって何かをすることが重要で、そうしたコミュニティ・プレイスを将来の住宅地で作れないかと思う。事務局資料にも似たことが書いてあったが、あまり使われなくなってしまった街区公園などを、このような車両が集まれる場所に転換できれば良い。空き地が増えるようであれば、そういうところをうまくプールして、自動運転車が集まるような空間を作れるのではないかと思う。

## ●岡村委員「これからの郊外像と移動の体系」

(岡村委員)

- マスタープランでは、目指すべき姿、変化、方策を考えるが、交通は方策に議論が行きがちである。また、今のコロナ禍のような状況だと、目指すべき姿と変化が混同されがちで、気を付けなければならない。
- コロナ禍で方策を変えようといっても、本当のところは、目指すべき姿は変わらない。行動様式が変わったので、方策を変えないと目指すべき姿に行かないということだと思う。少なくとも交通については、目指すべき姿は変わらないが、方策が変わってくるのだろう。
- 通勤のような「行かなければならない移動」はある程度代替されていくだろう。それが社会的に望まなければ、交通計画や事業者も受け止めなければならない。
- 一方で、「行きたい活動のための移動」や「交流のための移動」は増やしたい。移動しなくても何とかなるというような移動が大事で、よりそれを意識していかないといけない。現状は招かれざる自動車交通量の増加や社会活動レベルの低下が起きている。その点を踏まえて方策を重点化していくべき。
- バスやタクシーなど大きな交通は、路線の維持だけでなく、事業の危機になってきている。
- どの市も交通空白地域や不便地域を無くそうとしているが、紐解くと、不便だという人はなんとか移動できている人である。その人たちに細かいサービスを考えるうちに、より相対的に困難を抱えている多数の人が置き去りにになっていないかという事を、交通の全体計画を検討する際は考えなければならない。
- 小さい交通については、大事であるが自動運転が実現しなければ、それほど先には進まない。自動運転については、このマスタープランの目標年次までには、そこまで大きく変わらないのではないかと思っている。そうすると、まとまって移動する、みんなで集まるということを大事にしていく方向になる。
- 郊外地域では、小さい交通も大きい交通も目配りしていく。小学校区スケールくらいでは、自動車依存型にならないように、車から徒歩、自転車へシフトし、自然発生的な小さい交通や実験的な自動運転は育てていく。一方で、市内の移動や隣接市くらいのスケールでは、車から公共交通へというシナ

リオを暮らし方のストーリーに位置付けていきたい。

- ・通勤のような「行かなければならない移動」の運賃でバスやタクシーが維持され「行きたい活動のための移動」の手段も提供されてきたが、通勤が減るとそれが成り立たなくなるかもしれないということに向き合うことも必要。支え手がなくなる中で、どう手段を維持していくか、暮らし方に立ち戻って位置付けていくのが大事。

(市古副委員長)

- ・コロナ禍で自家用車の交通が増えている一方、通勤が減るだろうという示唆もあったが、大きなボリュームである通勤が減るということは、交通量全体が減っていくという認識か。

(岡村委員)

- ・実証のデータは無いが、町田を想定すると、市外への通勤は公共交通がそれなりの割合を占めていて、それは明らかに減っていくが、自動車は郊外から郊外という通勤で利用されていて、そうした通勤をする職種がリモートへのシフトをするかという点、都心で働く人よりも実際の通勤が残るように感じる。生活圏内であり人と接触したくないとなると、移動が車になるので、放っておくと全体の通勤は減っても自動車が減らないというシナリオになるのではと危惧している。

(市古副委員長)

- ・今後、新しい都市計画道路を作っていくときに、新しい生活様式の中で交通量そのものが減少していくシナリオに傾いていくとすると、ドラスティックな都市構造の転換が求められざるを得ないと考えられるので、確認させて頂いた。

(岡村委員)

- ・放っておいたら交通量が増えてしまう中で、あるべき姿として抑えていくためには、今までの考え方よりも強い方策が要るかもしれないということが示唆される。ここはマスタープランでないと整理ができないので、どこかで検討いただきたい。

### (3) 議論

(杉井委員)

- ・「ちょうどいい」とは何なのか、分解して語る必要があると感じた。町田で暮らしていると生活するための色々なものが適度に揃っているが、それが「ちょうどいい」要素になっていると思う。
- ・職住融合は、資料を読むと理解できるが、最初の印象として家の中で閉じた印象に受け止められなくてもいい。家の中だけでなく、まちの暮らしを豊かにしてまちを利用しようということが根底にあると思うので、その点を押し出していても良いのかと思う。前回資料にあった「出歩きたくなるまち」であることが大事。買い物等が家に近づいてくることで、行動範囲を狭めることにならなければ良い。
- ・サードプレイスの概念自体が変わってくるだろう。在宅就業でファーストプレイスとセカンドプレイスが融合しはじめていて、心地良いオフィスやシェアオフィスのように、サードプレイスとセカンドプレイスも融合しはじめていて、多様、融合、混在という要素が強くなってきているので、サードプレイスという言葉に囚われ過ぎないほうが良いと思った。
- ・リモートワークを実施した中で、まち暮らしの価値のようなことは一層感じている。家で働くことには限界もあるので、家の近くにちょっと出掛けて働くという事も考えられる。例えば、団地の住戸内で働いていてもいいし、団地の集会所にWi-Fiが飛んでいて10台ほどパソコンが置いてあり、そこにいくと集中して仕事ができるという事もある。それがネットワークして、団地で働くこともあれば、駅前でも働くこともあるということが、スムーズに選択できるような仕組みを作っていけたら良

い。

(山田委員)

- ・アフターコロナがどうなるかは、人によって考え方が違う。ウイルスに対する薬ができると、日本人の感覚からすれば元の生活に戻ってしまうのではないかと、郊外のまちづくりでは職住融合を目指さないと住宅地が生き残れないという議論があり、これがコロナで追い風になっているが、やらざるを得ない状態でテレワークしている現在の環境は、1年後には変わっているかもしれない。そこがどういう状況になっていくか、ある程度の共通認識を持つておく必要がある。2040年の暮らしを考えなければならぬのに、コロナ禍の現状を元に暮らし方のスタンダードをマスタープランとして作ってってしまうリスクがあるので、その議論をしっかりとしてから定める必要がある。

(野澤委員長)

- ・重要な指摘だが、今ここで議論しきれないので、次回までの宿題にして事務局と相談して何らかの考え方を提示して議論したい。

(西村委員)

- ・資料に出てきた町田市のいくつかの団地の造成、企画、設計、分譲に携わってきたが、町田市は建築協定や緑化協定、第一種低層住居専用地域がかかっている部分が多く、そういうスポンジ化した住宅地に皆さんの集う場所を作るといったときに、どこまでコミュニティスペースが作れるかという問題が出てくる。一団地認定がかかっている住宅団地の中で、コミュニケーションが取れる場所を既存のハコの中で作れるのかという課題もあり、概念的なものができるけど、実際には作ることができないという話にならないようにしたい。
- ・具体的にどういうものが必要で、用途制限や地区計画で実現できないものをどう変えていくか、制度改正につながる具体的な議論ができていけると良いのではないかと。

(野澤委員長)

- ・制度改正について、マスタープランで直接受けられるかわからないが、何かを実現するにはこういうハードルがあって、それを変えていく必要がある、ということは書き込める。あるいはメニュー的に示せるかもしれない。

(名取委員)

- ・コロナで、在宅やテレワークが強制的に社会実験されたが、企業も前向きに捉えてかなり進むのではないかと。科学進歩についても、5Gや自動運転などいろいろな自動化が進むだろう。2040年には、人々に時間や体力の余裕ができ、趣味・文化・芸術に時間を使えると良い。
- ・URが団地再生で行っているコミュニティ醸成が参考になる。女性の活躍、若者の参加がポイントで、町内会の結束を強くする必要があり、軽スポーツ、健康、高齢者支援、防災、園芸、調理などが取り組みやすいテーマ。戸建住宅だと母数が小さいので、予算が少ないという制約の中で考えていく必要があるが、道路の植栽について、地域の団地でコンテストをやった事例もある。ソフト面をサポートする仕掛けが必要。

(中西委員)

- ・事務局から暮らしのイメージをブレイクダウンして論点を出していただき、委員のそれぞれの専門の立場から更にブレイクダウンしたり、横繋ぎしたりする話があった。そういう目で資料3-1の「2040年に向けた暮らしのイメージ」の左側の部分を見ると、もう一度横繋ぎを考え直さないといけなように思った。専門分野に落としていって、最後のプランが縦割りにならないように、それが横に繋がっているかどうかを常にチェックしていただきたい。

- ・沢山いる市民にとって「ちょうどいい」街をつくると、総合的にハイレベルにバランスが取れた街を実現しなければならず、きわめて難しい目標だと感じている。現状維持ではできないことなので、それぞれの問題を改善していく姿勢がないと、「ちょうどよく」ならないと思った。
- ・「④自宅に足りない機能を補完するお店で「職住融合」の暮らし」だけ、コロナ禍で近年に変わりそうな現時点の目標に見える。大抵の住環境は大きく変わらないと思うが、働き方だけはすでに変わりつつあり、今後も大きく変わると考えられる。20年後を目指したイメージが書けると良い。
- ・仕事が家に近づくという話は、家が大きくなれば済むように見えるが、もっと地域として働き方が組み込まれたようにならないと、住宅地は今後生き残っていけない。そうした書きぶりにできると良い。  
(高橋委員)
- ・色々な話が出ているが、それと最終的な(都市計画)マスタープランがどう結びつくかがまだわからない。(都市づくり部として)描いた将来像に関わる機能として、何が必要かという切り口でまとめなければならない。町内会・自治会の活動を大事だという目で見えて頂きありがたいが、都市づくりという目でどうしたら町内会・自治会の活動が強化されて、地域の絆が深まるかというところに中々結びつかず、考え方としてまとまらないと感じる。
- ・40年後でも世の中や働き方はそんなに変わらないのではないかと。テレワークが進んでも、工場などには出かけなければならない方が沢山いるだろう。そうすると、町田で実現したい暮らしは、行きたいときにどこにでも安く早く行けることでないか。人と会ってコミュニケーションができるというのが人間社会の基本だろうと思う。コミュニケーションの手段として交通問題が大切。交通の議論をもう少し深掘りし、そこを解決するまちづくりに向かっていくのが、行政の仕事の大事な部分になるかと思う。

(露木委員)

- ・資料2の右側のように、仕事やスポーツ観戦など何でも家で出来てしまうと、トリップが相当減ってくる。また、コロナ禍において、公共交通の輸送人員もかなり落ち、運賃収入が成り立たなくなっている。近未来的なトリップ減少、コロナ禍による担い手不足、公共交通の維持困難をどのように整理していくのが課題である。

(森山委員)

- ・町田シバヒロを担当していて、地域の方、コミュニティとも関わりがある。こちらの希望的観測でいろいろ取り組みを行うこともあるが、地域には様々な方がいて、こちらの希望的観測だけでは改善に向かうことが難しい。
- ・郊外住宅地において良いと思って取り組むことも、地域の方々からすると否定的な意見が出てくる場合もあると思う。地域でそういった意見があるかどうかを吸い上げていく必要がある。

(野澤委員長)

- ・今日色々なプレゼンテーションを聞いて勉強になった。皆さんが気になっている「ちょうどいい」や「ちょっといい」という言葉については具体化する必要がある。
- ・職住融合したときに、住宅のスペックが今のままで良いかが気になる。日本の貧困な住宅事情をそのままにして、外部の街の中で機能を担うというのが果たして正しいのか引っかかっているところがある。個人の財産なので、住宅のスペックを上げるのはそう簡単なことではないと思うが、例えば、団地で今の部屋に加えてもう一部屋借りたり、URがかつて供給していたプラスワン住宅のようなものを、これからのバージョンとして打ち出し、1戸1戸の住宅のスペックを上げながら、街としてのスペック

クも上げていくという両面を考える必要があるのではないか。

- ・協定や第一種低層住居専用地域、一団地認定などのハードルがあっても色んなことができない現状はその通りだが、職住融合、色々な事をやれる住宅地にしてしまった途端に、今まで保ってきた土地利用の秩序が崩れていく可能性がある。20年後の土地利用の秩序が何なのかをきちんと考えないといけない。事務局と考えて次の議論に進んでいければと思う。

## ●次回開催について

(事務局)

- ・第4回委員会は、里山や大規模なみどりに囲まれたエリアの暮らしのイメージと、これまで議論いただいた振り返りとして、共通したテーマである交通、農地、防災などについて取り上げ、ご議論頂きたい。
- ・第4回特別委員会は、9月18日(金)午後7時～9時に開催を予定しているが、時間を早められないか再度調整させて頂きたい(委員会終了後 午後6時～8時開催にて調整)。引き続き新型コロナウイルスの情勢を見ながらの判断になるが、集合形式で開催させて頂ければと思う。

以上