東久留米市都市計画マスタープランの中間見直しに係る「これからの議論の主なテーマ（案）」

資料１
H22. 8. 25

テーマ案１　土地利用　⇒　水とみどりを大切にし、生かすまちづくり（←　将来都市像を支える４つの柱の１つ）を実現に導くためにどうするか？

【現　状】

■依然として開発圧力は高く、農地の転用などが散発的に進む可能性がある。

- 人口減少時代が予測されている今も、小規模な宅地分譲や住宅開発等が続いている。
- ミニ開発地の散在の結果、骨格となる生活道路の整備が立ち遅れている、あるいは幅員が十分でないなど、通り抜けの困難な地区がある。
- 農業従事者の高齢化が進んでいる。相続が発生した場合には、生産緑地を処分して対応するとした農家が多い。
- 農家住宅や屋敷林も消失の懸念がある。
-
-

図１　大規模団地等を除く、市全体で比較的小規模な開発が続いている（平成９年～平成21年）



注）地図上の比較による
資料）ゼンリン「住宅地図」（1997、2009 年版）

図２　生産緑地と都市計画道路整備状況



資料）東久留米市「東久留米市都市計画図」（平成 22 年１月調製）

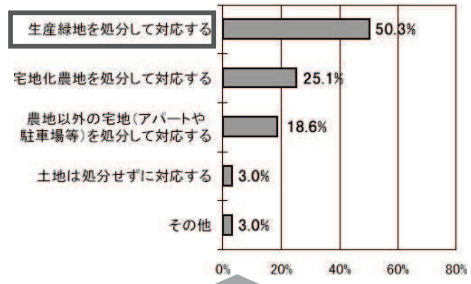
消失が懸念される農家や屋敷林

表１　生産緑地地区指定面積は減少している

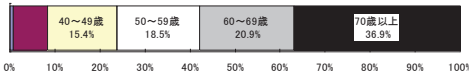
	面積(ha)
平成13年	180.8
平成15年	174.8
平成17年	170.9
平成19年	167.1
平成20年	164.5

注）各年末現在。19 年は３月末。20 年は４月１日
資料）東京都都市整備局「東京の土地 2008」

図３　相続が発生した場合、生産緑地を処分するが５割



■農業従事者の高齢化が進展。相続発生が懸念
・農業従事者の約６割が 60 歳以上、70 歳以上が。37%を占める。



出典）東久留米市「農業振興計画策定のための農家意向調査」平成 17 年７月～８月実施
東久留米市「第４次長期総合計画　基礎調査報告書」（平成 21 年３月）

テーマ案１　土地利用　⇒　水とみどりを大切にし、生かすまちづくり（←　将来都市像を支える４つの柱の１つ）を実現に導くためにどうするか？　　ーつづき

【現　状】

■水とみどりの評価が高く、保全の重要度も高い。

・「湧水の保全・親しめる川づくり」「雑木林などの保全･活用」「水循環の確保」の市民満足度は高く、今後の重要度が高い。・

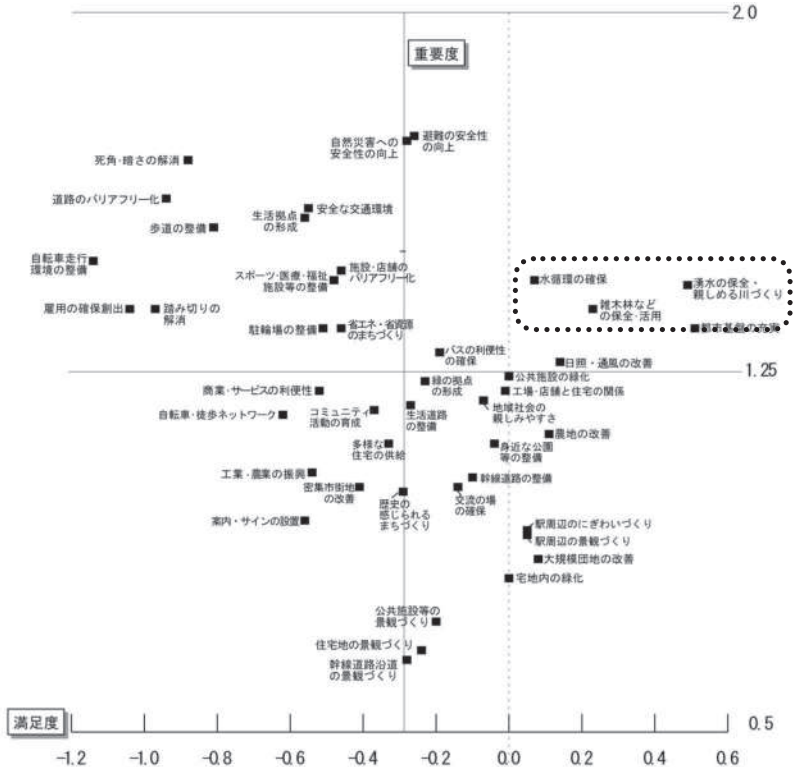
・市民が、東久留米市で、特に大切にしたい、活かしたいと思うものでは、「南沢湧水群」「黒目川の水辺」「落合川の水辺」が上位にあがっている。

・市内事業所や市外居住者も、水とみどりを評価している。

・宅地化の進展と農地の減少等により、雨水の地下浸透が減少し、湧水の枯渇につながるとともに流出増をもたらし、浸水被害を生じるようになった。（東京都資料など）

・

図４　水とみどりの市民満足度が高く、重要度も高い



資料）以上すべて、「東久留米市都市計画マスタープラン中間見直しのためのアンケート」（平成 22 年 1 月実施）

図５　市民が東久留米市や居住地域で特に大切にしたい、活かしたいと思うものの上位は「湧水・水辺」

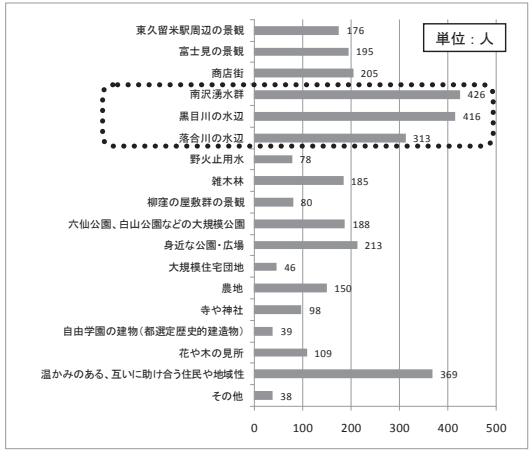


図６　市外居住者は、東久留米市に「水とみどりの自然豊かな都市」という印象をもっている。

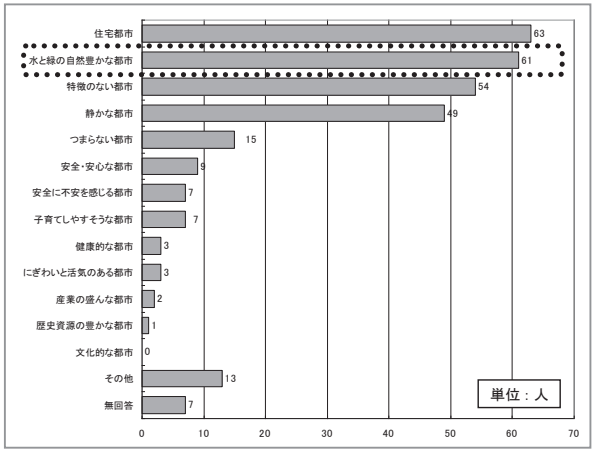
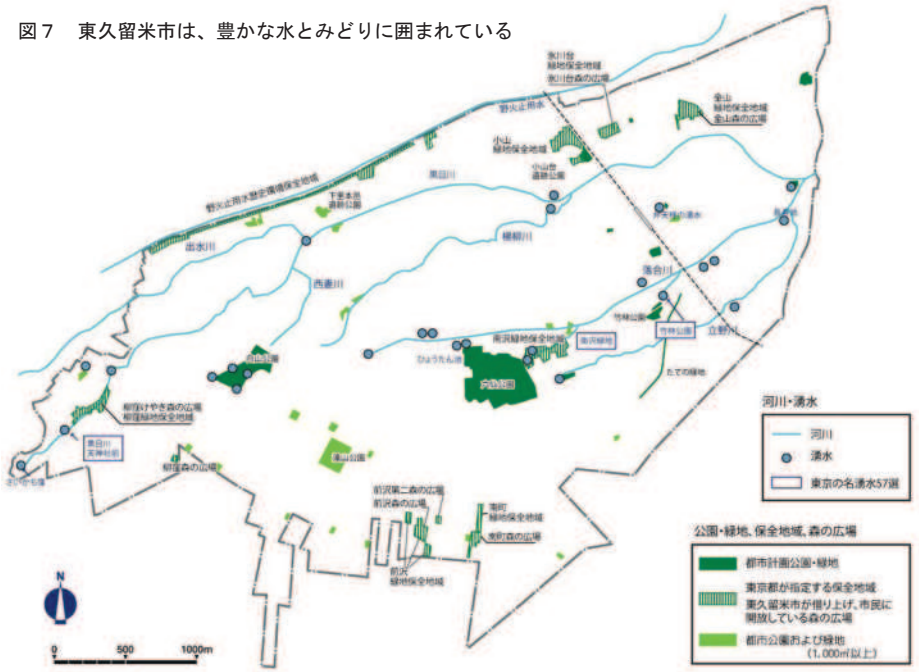


図７　東久留米市は、豊かな水とみどりに囲まれている



資料）「東久留米市都市計画図」（平成 22 年 1 月調製）、東久留米市企画調整課発行「ガイドマップ東久留米」（平成 21 年 2 月）

テーマ案１　土地利用　⇒　水とみどりを大切にし、生かすまちづくり（←　将来都市像を支える４つの柱の１つ）を実現に導くためにどうするか？　　ーつづき

農地・屋敷林が、散発的に転用・開発されると、

- 目に見えるみどりの量が減り、みどりが実感できなくなる
- 開発単位での道路はできても、地域の骨格となる生活道路はない
- 雨水の地下浸透が減り、湧水が枯渇する
- 統一感のない街並みがメリハリなく、漫然と形成される

「水とみどりの東久留米市」のよさが失われ、東久留米市への愛着が薄れる

市外へ転出

既存住宅地の空き家化・空洞化

東久留米市の魅力と評価の低下

緑が残り、湧水もまもられると、

- ヒートアイランドを緩和できる
- 生態系を保全できる
- 目にふれる潤いがふえる
- まちのイメージが高まる
  - 来訪者が増える
  - 事業所が増える
- CO_2を吸収できる
  - 排出を相殺
  - 排出権が売れる

住宅地の評価があがる
地域の誇り・愛着につながる

産業が増える
税収が増える

「自然の豊かさ・うるおい」と「活力・にぎわい」をともに実現

住みたいまち、住み続けたいまち、訪れたいまち、働きたいまち



空家率（周辺市との比較）

	住宅総数	空家総数	空家率(%)
東久留米市	**54,280**	**6,050**	**11.1**
小平市	86,760	10,340	11.9
東村山市	68,970	7,510	10.9
清瀬市	34,630	3,450	10.0
西東京市	92,270	9,130	9.9

資料）総務省統計局「住宅・土地統計調査」
（平成 20 年 10 月 1 日現在調査）

テーマ案１　土地利用　⇒　水とみどりを大切にし、生かすまちづくり（←　将来都市像を支える４つの柱の１つ）を実現に導くためにどうするか？　　ーつづき

【将来への懸念】

■農地や屋敷林、雑木林は、今後の相続の際にどうなるの、なくなる？

■今は湧水や緑豊かなまちだけど、将来はどうなるの？東久留米のまちの景観はどうなる？

■人口･世帯は当面増える。でも、将来は世帯減で空き家住宅が増える？新規住宅が建設される一方で、住環境を理由に人が住まなくなり、さらに住環境が悪化する地区、空洞化する地区が出る？

■今も残る「武蔵野の景観」や「緑と共存する閑静な住宅街」が失われ、メリハリがなく、みどりの少ない単調なまちになってしまう？

■市外からも評価が高い水とみどりは、今後とも資源であり続けられる？人や企業をひきつける市のイメージアップ資源なのに。

■資源である水とみどりを「活用」する場合、人が来ることで希少種などの存続が危機にさらされることがある。

■

【実　情】

■農業後継者がいなくて、相続税のために農地を処分せざるを得ないことも。

■生産緑地の買取りの申し出をされても、市はなかなか買えない。

■法に則っていれば、農地転用は許可される。地権者の権利も守らねば。

■屋敷林や雑木林は、相続時に相続税が猶予されない。

■みどりの基金で買い取れる量は、限られている。

■近隣にとっては、雑木林が迷惑施設となる場合もある。

■

■

論　点

■前ページのようなシナリオ、
東久留米市はどちらへ行くか、行けるか

■左記の実情も踏まえると、

現状のような個別・散発的な開発から計画的な開発へ誘導しようとした場合、どうすればいいか？

・土地の処分・転用を止めるのは難しい。

・どうしたらいいのか？

■みどりを守り、創っていく手立ては？

・例えば、緑化地域制度の活用など？

■雨水の浸透を促進し、地下水の涵養で湧水を守るには？

■みどりを生かしというけれど、何を活かし、何を守る？生態系との関係は？

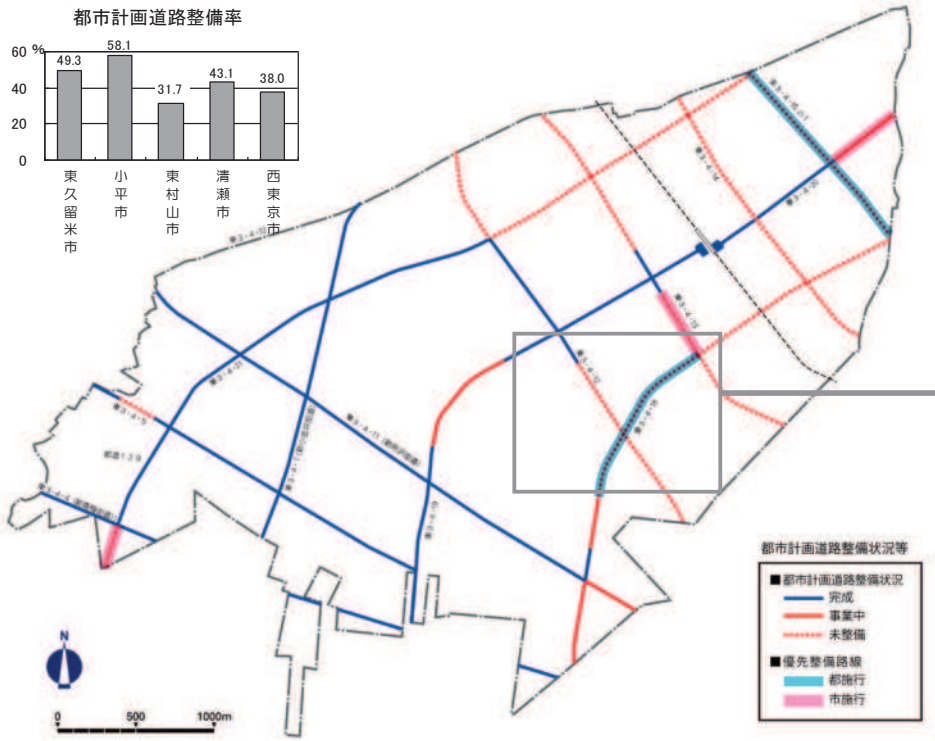
テーマ案２　生活・活力の基盤となる、市民全体が安全に安心して移動しやすい環境とはどういうものか？　どうつくるか？

【現　状】

■都市計画道路の整備は、市の西側の方が進んでいる。
　緑地などを横切る形で計画されている都市計画道路がある。

・都市計画道路の整備率は約５割。整備は市西側の方が進んでいる。
・都市計画道路は、高度成長期の昭和 37 年に決定されたもの。南沢緑地保全地域や竹林公園を通過する都市計画道路がある。
・「踏み切りの解消」の市民満足度が低く、重要度が高い。（次ページ参照）
・駅と大規模団地を結ぶ路線を中心に、バス路線が組まれている。
・
・

図８　都市計画道路の整備は市の西側で進んでいる

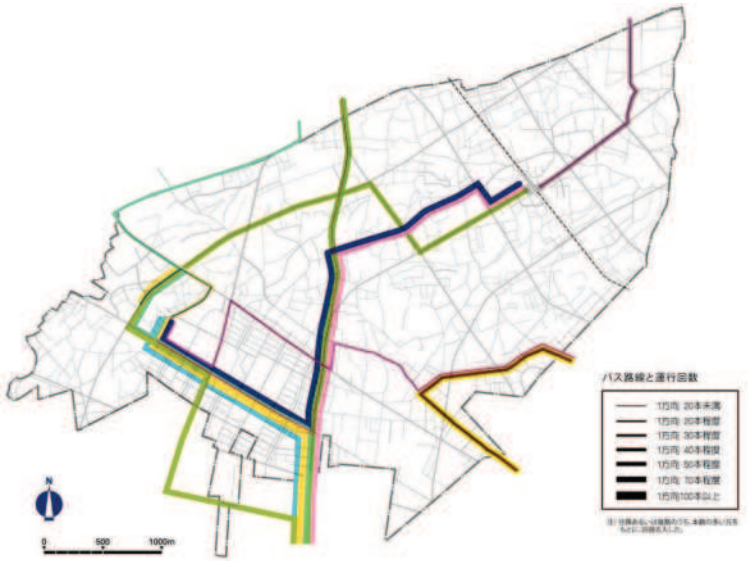


注）第三次事業化計画優先整備路線：平成 18 年度から平成 27 年度の 10 年間で優先的に整備すべき路線（平成 18 年 4 月）
資料）「東久留米市都市計画図」（平成 22 年 1 月調製）　整備率：（財）都市計画協会［都市計画年報」（平成20年3月31 日現在）
　　優先整備路線：東京都「多摩地域における都市計画道路の整備方針」第三次事業化計画

図９　都市計画道路と現地の状況



図 10　駅と大規模団地を結ぶ路線を中心としたバス路線



資料）バス路線：西武バスホームページ等

■歩行者・自転車で安全・安心に移動することに関する市民の満足度が低い。

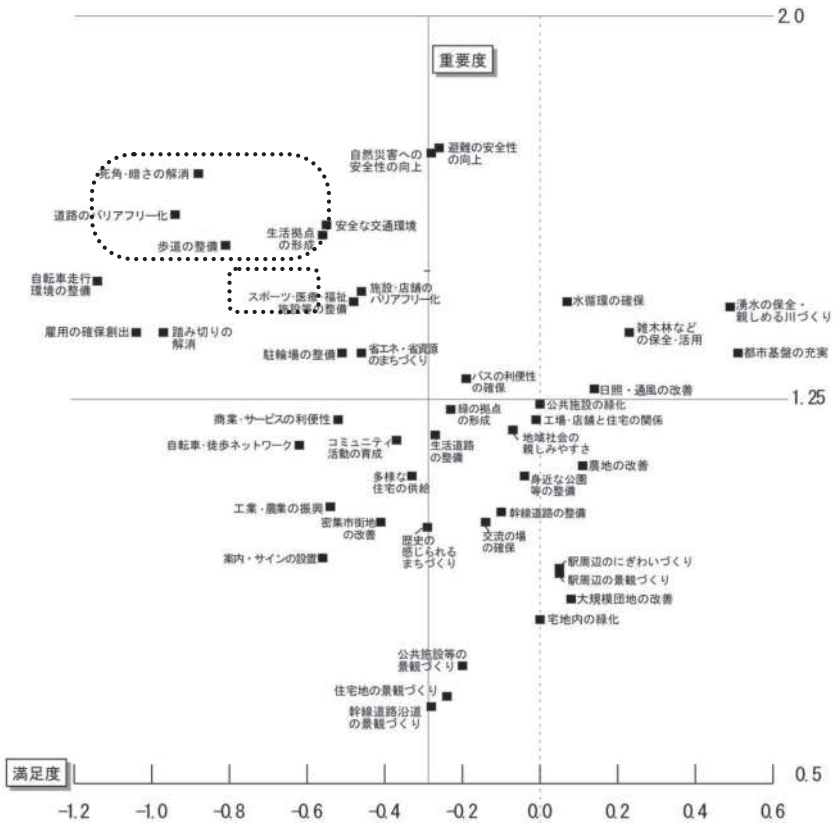
・「道路のバリアフリー化」や「歩道の整備」の市民満足度が低く、重要度が高い。

・「自転車走行環境の整備」の市民満足度が低く、重要度が高い。

・

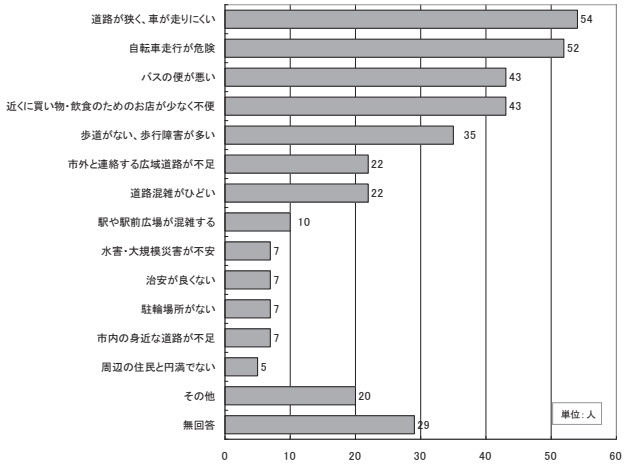
・

図 11　歩行空間や自転車走行空間の満足度が低い



資料）東久留米市都市計画マスタープランの中間見直しのための市民アンケート（平成 22 年 1 月実施）

図 12　市外の居住者が不満に感じることは、狭い道路と自転車走行環境



資料）東久留米市都市計画マスタープランの中間見直しのための市民アンケート（平成 22 年 1 月実施）

（参考）都市計画道路の決定状況

昭和37年7月26日
建設省告示第1777号

街路番号 等級種別番号	街路名称	起点	終点	主なる経過地	幅員 (m)	延長 (m)	摘要
3・4・4	新青梅街道線	南町2丁目	柳窪3丁目	弥生	18	1,740	全部完成
3・4・15-1	新東京所沢線	浅間町2丁目	氷川台2丁目	神宝町	18	1,430	
3・4・7	府中清瀬線	滝山5丁目	野火止3丁目	滝山	18	2,300	一部完成
3・4・5	久留米東村山線	前沢5丁目	柳窪5丁目	〃	16	2,370	〃
3・4・11	保谷東村山線	南町1丁目	下里4丁目	〃	16	3,740	〃
3・4・12	田無久留米線	南沢5丁目	小山5丁目	中央町	16	2,820	〃
3・4・13	練馬東村山線	学園町2丁目	小山3丁目	本町	16	2,700	〃
3・4・14	保谷秋津線	浅間町3丁目	氷川台2丁目	新川町	16	2,100	
3・4・18	新小金井久留米線 〃	南町2丁目 〃	浅間町2丁目 〃	南沢 〃	16 20.5	3,250 (390)	立体交差区間
3・4・19	小金井久留米線 〃	前沢4丁目 〃	本町1丁目 〃	中央町 〃	16 18	2,930 (320)	一部完成 西口広場 4,840㎡
3・4・20	東久留米駅神山線 〃	東本町 〃	神宝町2丁目 〃	大門町 〃	16 18	1,400 (270)	一部完成 東口広場 3,480㎡
3・4・21	小平久留米線	柳窪3丁目	氷川台2丁目	小山	16	5,300	一部完成
3・4・22	萩山野火止線	下里6丁目	下里6丁目	下里	16	－	

資料）東久留米市「都市計画概要」（平成11年3月）

テーマ案２　生活・活力の基盤となる、市民全体が安全に安心して移動しやすい環境とはどういうものか？　どうつくるか？　　ーつづき

【将来への懸念】

■幹線道路整備がなかなか進まないけど…。

■緑地や公園を、道路が横切るの？

■鉄道で分断され、東西をつなぐ都市計画道路がないけど…。

■消防自動車などが入ってこられる道路は確保されているのかな？

■今は、自動車で移動できるけれど、高齢になったらどうしよう？バスは？

■自転車で車道を走るのも怖いし、歩道では歩行者の迷惑にもなりがち、自転車はどこを走ればいいの？

■現在の歩行環境だと、高齢になったら出かけにくいかも…。

■車いすでも移動しやすいまちかな？

■

■

【実　情】

■都は多くの未整備路線を抱え、なかなか順番が回ってこない。

■緑地や公園の環境を守りつつ、道路の整備を進める手法の検討が必要。

■道路拡幅には市民の協力が必要だが、時間がかかる。

■補助制度に見合う生活道路の箇所が少ないため、単独予算を使わざるを得ないことが多く、予算確保が難しい。

■幹線道路があれば、バス路線の充実が図られる可能性も。

■コミュニティバスの要望があるが、財政面などから実施されていない。

■新たな整備や改修時には、歩道整備･バリアフリー化を実施。しかし、既設では、歩道を確保する余地が少ない。

■

■

論　点

■道路ネットワークを早く・着実に実現させるにはどうしたらよいか？

・補助幹線、幹線生活道路（市道）の充実は？

■市民全体が移動しやすい環境とは、どんな姿か？

（自動車、自転車、徒歩等すべてを総合的に考えて、どうするのがいいのか）

■上記の移動環境をつくるには、どうしたらよいか？

■

テーマ案３　地域の中で安心して暮らせる環境・生活圏とはどういうものか？　どうつくるか？

【現　状】

■生活拠点の形成・コンパクトな生活圏の形成が求められている。
■地域コミュニティのソフト対応で安心確保を図る例がでてきている

・高齢化の進展や施設の偏在を背景に、買い物等に困る高齢者に関する報道がみられる。

・「医療・福祉施設、商店などが集まった身近な生活拠点の形成」「スポーツ・医療・福祉施設などの各種公共施設の整備」の満足度は低く、今後の重要度も高い。

・３地域センター、８地区センターは整備済。

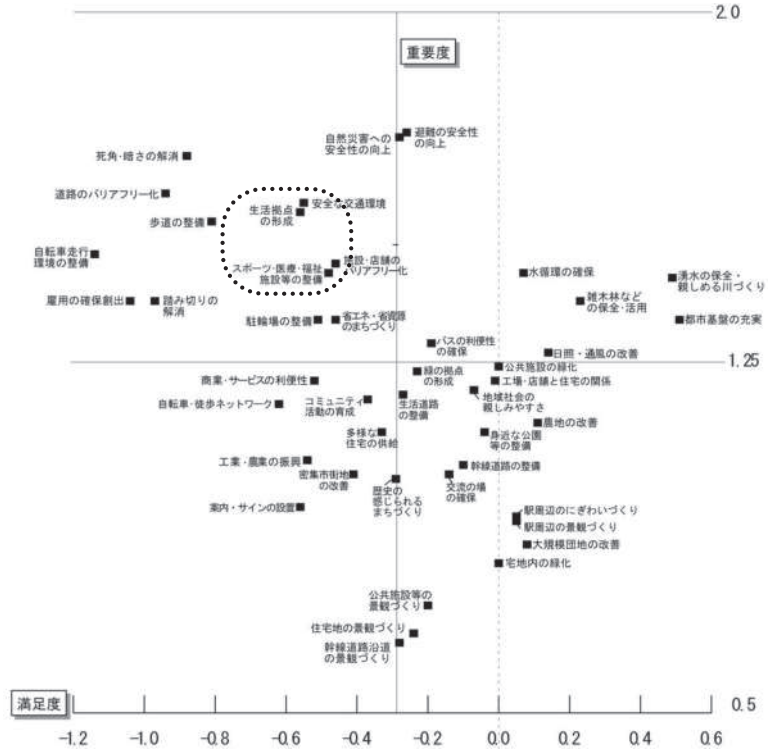
・東京都は『身近な圏域に生活関連施設等があり、徒歩や公共交通の利用で暮らせるコンパクトな生活圏の形成』を目指すとしている。

・地域住民などによる「見守り」で、生活の安心確保を図る例がでてきている。

・市民が、東久留米市で、特に大切にしたい、活かしたいと思うものは、「湧水群」「水辺」に次いで「温かみのある、互いに助け合う住民や地域性」。

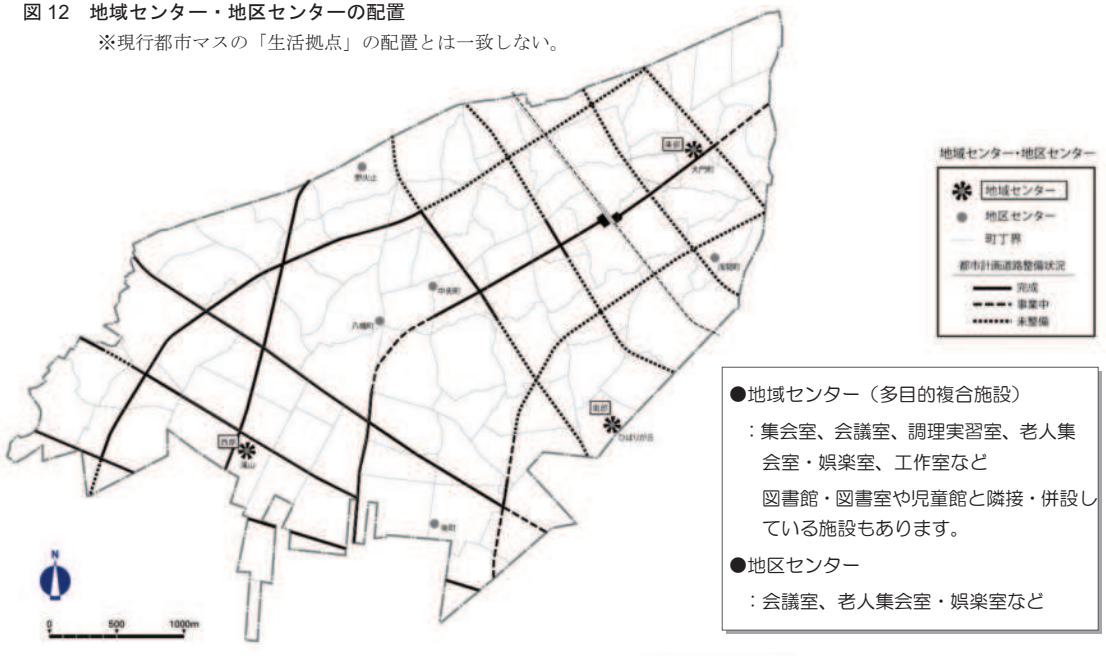
・

図 11　歩行空間や自転車走行空間の満足度が低い



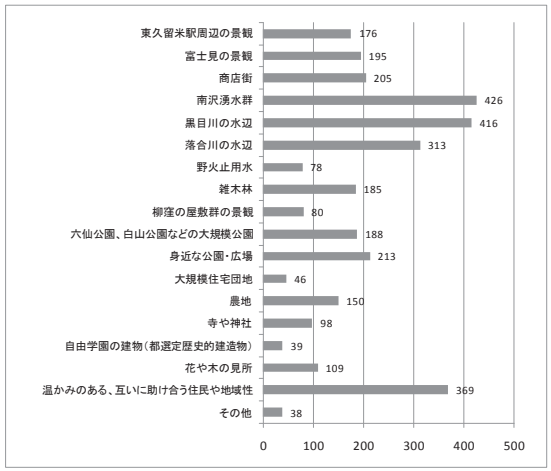
資料）東久留米市都市計画マスタープランの中間見直しのための市民アンケート（平成 22 年 1 月実施）

図 12　地域センター・地区センターの配置
※現行都市マスの「生活拠点」の配置とは一致しない。



●地域センター（多目的複合施設）
：集会室、会議室、調理実習室、老人集会室・娯楽室、工作室など
図書館・図書室や児童館と隣接・併設している施設もあります。
●地区センター
：会議室、老人集会室・娯楽室など

図 13　大切にしたい
「温かみのある、互いに助け合う住民や地域性」



資料）東久留米市都市計画マスタープランの中間見直しのための市民アンケート（平成 22 年 1 月実施）

図 14　地域住民や企業が高齢者を見守る

テーマ案３　地域の中で安心して暮らせる環境・生活圏とはどういうものか？　どうつくるか？　　ーつづき

【将来への懸念】

■子どもと、あるいは高齢者になっても、地域の中で安心して暮らせるかしら？

■身近な商店街が衰退して、空き店舗が目立つ。近くで買い物できなくなる？

■子育て支援施設、高齢者施設は、足りるのかな？入れるかしら？

■

■

【実　情】

■民間参入が進む中、スポーツ･医療･福祉施設の立地場所をコントロール・誘導することは難しい。

■公共施設の整備には、財政的制約がある。

■

■

論　点

■望ましい生活圏の配置は？ 拠点の中身は？ 東久留米型の「コンパクトなまち」って？

■生活の安心確保に果たすコミュニティの役割は？

■

■

テーマ案４　建替え時期にある公的大規模団地をどうするか？　どうまちづくりの中に活かしていくか？

【現　状】

■昭和 30 年から 40 年半ばに建設された団地が建替え期を迎えている
■これら団地住民の高齢化がすすんでいる。

・東久留米市では、昭和 30 年から 40 年半ばに、ひばりが丘団地、東久留米団地、滝山団地、久留米西団地などが次々と建設された。これら大規模団地では、高齢化がすすんでいる。

・このうち、昭和 30 年代に建設されたひばりが丘団地、東久留米団地では現在建て替えが進められている。

・これらの団地では、団地再生で生ずる空閑地を売却予定としている。市は東久留米団地に、産業やまちの活性化にいかせる機能の導入を図るべく、調査を実施している。

・UR 都市機構は、UR 賃貸住宅ストック再生･再編方針で、居住者の居住の安定を確保しつつ、地域および団地毎の特性に応じた再生・再編を図っていくという理念を掲げている。

・東京都は、都営住宅の建て替えで創出した用地を、立地している地域のまちづくりの課題解決に向けて有効に活用していくとしている。(2006-2015 東京都住宅マスタープラン)

・

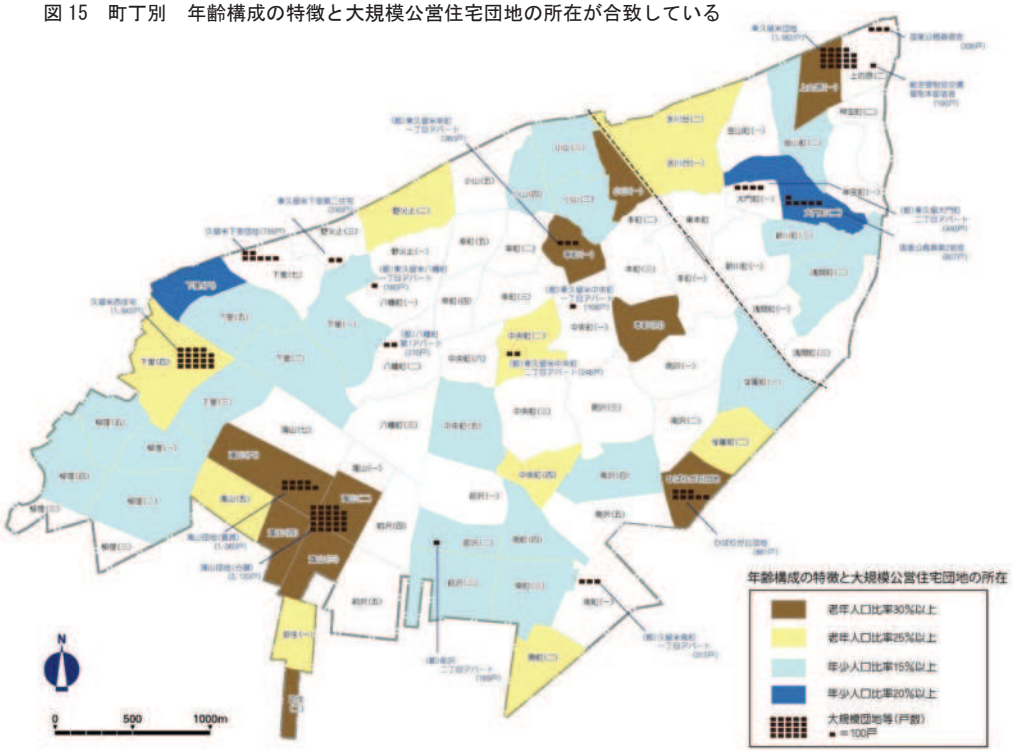
表３　公営住宅の建設状況（抜粋）

（平成22年2月1日）

住　宅　名	所 在 地	種　別	戸 数	構　造	入居年
ひばりが丘団地	ひばりが丘団地	独立行政法人都市再生機構	922（内建替後635）	鉄筋コンクリート造り 2～12階建	昭和34･35 平成16･19･20 工事中
東久留米団地	上の原1･2丁目	独立行政法人都市再生機構	1,766（内建替後1016）	鉄筋コンクリート造り 3～10階建	昭和37･38 平成17･19 工事中
滝山団地	滝山6丁目	独立行政法人都市再生機構（賃貸）	1,060	鉄筋コンクリート造り 5階建	昭和 43.44
	滝山 2･3･6丁目	独立行政法人都市再生機構（分譲）	2,120	鉄筋コンクリート造り 5階建	昭和 44.45
滝山東団地	滝山6丁目	独立行政法人都市再生機構	36	鉄筋コンクリート造り 5階建	昭和 62
国家公務員宿舎	上の原2丁目	財務省	336	鉄筋コンクリート造り 4階建	昭和 38.39
国家公務員第2宿舎	大門町2丁目	財務省	607	鉄筋コンクリート造り 5階建	昭和 43
久留米西住宅	下里4丁目	東京都住宅供給公社	1,942	鉄筋コンクリート造り 4階建	昭和 44.46
都営久留米南町一丁目7ﾊﾟｰﾄ	南町1丁目	東京都都市整備局	312	鉄筋コンクリート造り 5階建	昭和 44.45
久留米下里団地	下里7丁目	東京都住宅供給公社	733	鉄筋コンクリート造り 5階建	昭和 48.49
都営八幡町第17ﾊﾟｰﾄ	八幡町2丁目	東京都都市整備局	270	鉄筋コンクリート造り 5階建	昭和 50.9月
都営八幡町第27ﾊﾟｰﾄ	下里1丁目	東京都都市整備局	80	鉄筋コンクリート造り 3～4階建	昭和 50.9月
都営東久留米八幡町第37ﾊﾟｰﾄ	八幡町2丁目	東京都都市整備局	16	鉄筋コンクリート造り 3階建	昭和 53.4月
国家公務員第3宿舎	浅間町2丁目	財務省	48	鉄筋コンクリート造り 3階建	昭和 52.3月
東久留米下里第二住宅	野火止3丁目	東京都住宅供給公社	240	鉄筋コンクリート造り 5階建	昭和 57.10月

資料）東久留米市「統計　東久留米　平成 21 年版」

図 15　町丁別　年齢構成の特徴と大規模公営住宅団地の所在が合致している



資料）高齢化率・15 歳未満の年少人口比率：東久留米市「住民基本台帳」(平成 20 年 1 月 1 日)
公営住宅団地の建設状況：東久留米市「統計　東久留米」（平成 20 年版）

図 16　市は、東久留米団地への新たな産業のあり方を検討している

■東久留米団地エリアの状況

・東久留米駅から直線で 1 ㎞ほどの場所にある大規模住宅団地であり、都市再生機構(UR)と関東財務局が大半を所有している。

・都市再生機構(UR)は、現在老朽化した公団住宅を再生中であり、この結果生ずる新たな空閑地約 6.3ha を、平成 22 年度以降の土地売却予定地区としている。

・関東財務局が管理している国家公務員宿舎は、公務員宿舎の広さは約 4.2ha あり、まちづくりへの協力も視野に入れた国有地の売却が検討されている。

■活き活き健康都市に

・市は、このエリアを「機能転換を図る都市再生エリアとして整備」するという方針を示している。

・「活き活き健康都市」としてのコンセプト等を例示し、UR 都市機構と連携して、新たな産業導入を構想し、検討を行っている。

＜再生イメージ例に示された導入施設＞

・健康維持施設：スポーツ、アンチエージング施設等
・治療施設：先進医療（再生医療）施設、リハビリ施設等
・教育施設：看護学校、医学・薬学部
・産業機能：研究・研修施設、データセンター、植物工場等
・生活利便施設：近隣商業施設、家庭菜園、ドッグラン等

資料）東久留米市「平成 21 年度　東久留米市における新たな産業のあり方に関する調査」（平成 22 年 3 月）

テーマ案４　建替え時期にある公的大規模団地をどうするか？　どうまちづくりの中に活かしていくか？　　－つづき

【将来への懸念】

■高齢化と建物の老朽化が同時進行。若いときには気にならなかった階段やバリアも気になる。これからも安全に暮らしていけるの？

■スラム化っていうことば。他人事じゃなくなる？

■再生で創出された空閑地、何が入るのかな？　生活利便施設だとうれしいけど。

■

■

【実　情】

■現在、再生で創出された空閑地の活用を検討中。

■団地再生は進む。でも、高齢化の中、ハードだけでは生活の安心は築けない。

■

■

論　点

■市のかなりの面積を占める団地。地元はこれをどうする？どう活かす？

■

■

テーマ案５　時代の要請に応え、東久留米市はどんな低炭素型のまちを目指すのか？　どうつくるのか？

【現　状】

■まちづくりにおいても、地球温暖化対策・ヒートアイランド対策が課題に

・国･都ともに、$CO_2$25%削減を目指す。ヒートアイランド対策も課題。

・都市そのものを低炭素型に変えていくことが求められている。

・3R※には市も積極的に取り組んでいる。環境に配慮した調達も実施。

・

・

※3R：Reduce(リデュース：減らす)、Reuse(リユース：再使用)、
Recycle(リサイクル：再資源化)。

表４　民主党・東京都の CO2 削減意向

・2009 年（平成 21 年）の政権交代の後、民主党の鳩山首相は「二酸化炭素などの温暖化ガスを 2020 年（平成 32 年）までに 1990 年（平成２年）比 25%削減する」という中期目標を表明。

・東京都も「10 年後の東京」（平成 18 年 12 月）の中で、「2020 年までに東京の温暖化ガス排出量を 2000 年比で 25%削減する」という目標を掲げている。

資料）ホームページなど、各種資料

表５　低炭素社会づくり行動計画（抜粋）

（１）地方の特色をいかした低炭素型の都市・地域づくり

・低炭素型の都市・地域の重要な構成要素である、集約型都市構造の実現や公共交通機関の利用促進等については、地域における温室効果ガスの排出抑制等のための計画の策定や計画に基づく対策の実施に対する支援、大規模集客施設等の都市機能の適正な立地の確保、中心市街地の整備・活性化による都市機能の集積促進、鉄道新線の整備やＬＲＴ(Light Rail Transit)・ＢＲＴ（Bus Rapid Transit）の導入促進など公共交通機関の利便性向上、都市・地域総合交通戦略の推進を行う。

・また、これと併せて、緑地の保全や都市緑化等の推進、下水道における資源・エネルギーの有効利用の促進、地区・街区レベルにおけるエネルギーの面的な利用の推進、農山漁村における様々な資源やエネルギーの有効利用の促進を行う。（つづく）

資料）内閣府 地球温暖化対策推進本部「低炭素社会づくり行動計画」（2008 年 7 月）

図 17　低炭素都市づくりのメニュー例（低炭素都市づくりガイドライン(案)）



出典）国土交通省　都市・地域整備局「低炭素都市づくりガイドライン（案）の概要」（平成 22 年 6 月 パブリックコメント案）

図 18　東京都の熱帯夜発生日数の推移

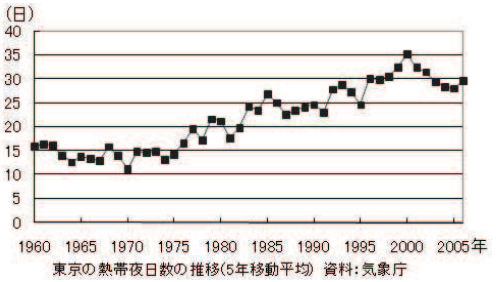
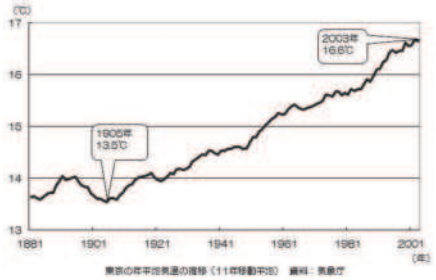


図 19　東東京の年平均気温の推移



出典））東京都環境局ホームページ東京都環境局ホームページ　　注）平均上昇気温：他の大都市 2.4℃、中小規模の都市 1 ℃

テーマ案５　時代の要請に応え、東久留米市はどんな低炭素型のまちを目指すのか？　どうつくるのか？　　－つづき

【将来への懸念】

■このまま温暖化が進んだら？子どもや孫たちの世代が不安。

■夏は毎日熱帯夜？

■CO_2を吸収する畑や林が減っていったら？

■

■

【実　情】

■土地利用を短期的に変えるのは不可能。

■市民一人ひとりのライフスタイルから取り組むことも重要。

■

■

論　点

■東久留米市の「低炭素型のまちづくり」の望ましい姿って？

■何をすべき？　何ができる？

■

■

■本資料にあげたテーマ案は、昨年度からの調査をもとに、事務局が設定した「主な検討テーマのたたき台」です。
ほかにもテーマ候補はありましたが、5 つに絞って提案しています。
これ以外に、「主なテーマ」として取り上げるべきもの等がございましたら、当日、ご提案ください。