

第 52 回町田市街づくり審査会議事録

○日 時 2019 年 8 月 19 日 (月) 14 時 00 分～15 時 45 分

○場 所 町田市役所 2 階 2-1 会議室

○議 事

〈付議事項〉・つくし野三丁目地区街づくりプラン (計画) 原案の作成について

- ・町田市都市計画マスタープラン改定を見据えた、同計画と町田市住みよい街づくり条例に基づく「地区街づくりプラン」制度の今後の見直し方向性について

〈報告事項〉小山田桜台まちづくり協議会の活動経過について

○出席者 委員(敬称略) 志村秀明(会長)、人見剛、遠藤新、渋谷俊徳、皆川雅仁、大貫郁、渋谷弘、向井保、佐藤健、矢島成多郎

○事務局 都市整備担当部長
地区街づくり課職員 5 名
都市政策課職員 4 名
住宅課職員 2 名

■会議内容

○あいさつ

○町田市街づくり審査会運営規則第 6 条第 2 項の規定による会議の成立に関する報告
(10 名のうち 10 名の出席により、会議の開催について成立)

○議事録署名委員の選出 (渋谷俊徳委員)

■配布資料

○議事次第

○座席表

○資料：資料 1 「つくし野三丁目地区街づくりプラン (計画) 原案 (案) 説明会概要」

資料 2-1 「つくし野三丁目地区街づくりプラン (計画) 原案 (案)」

資料 2-2 「つくし野三丁目地区街づくりプラン (計画) 原案 (案) 解説書」

資料 3 「小山田桜台団地地区計画に関する基本的考え方 (案)」

資料 4 「小山田桜台まちづくり構想のイメージ概要」

資料 5 「町田市街づくり審査会への諮問について」

資料 6 「町田市都市計画マスタープラン改定を見据えた、同計画及び町田市住みよい街づくり条例に基づく「地区街づくりプラン」制度の今後の見直し方向性について」

○閲覧用資料：小山田桜台団地地区街づくりプラン、町田市都市計画マスタープラン、町田市都市計画図、町田市住みよい街づくり条例、町田市住みよい街づくり条例施行規則、町田市街づくり審査会運営規則

【事務局】

〈つくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）原案の作成について〉

- 地区街づくりプランについて
- つくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）の策定手順
- つくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）原案（案）の内容
- つくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）原案（案）住民説明会の報告

【会長】

ただいま事務局から説明がありました。ご質問はございますか。

【委員】

地元で3分の2以上の賛同意見を集めたということですが、具体的な合意数はどの程度ですか。

【事務局】

全体の総数は649票で、そのうち投票していただいたのが約75%にあたる486票です。

なお、市へ届出を行うルール5項目、地元で運用する自主ルール4項目それぞれの項目ごとに意向調査を行ったため項目ごとの合意率は異なりますが、約71%の方に賛成いただきました。

【委員】

71%というのは、75%の中の71%ですか。

【事務局】

全体の71%です。

【委員】

賛成ではない方たちが約30%いたということですか。

【事務局】

投票用紙を出していただいたのが約75%で、残りの25%は、投票をしなかった方であり、その方については、賛成してないかどうかの判断はできません。

投票いただいていない方の票の扱いとしましては、賛成はしていないという形でカウントしておりますので、30%のほうに含まれています。したがって、30%の内訳としては、反対の意思を示している方が約4%おり、残りは投票しておらず、意思を示されていない方になります。

【委員】

反対意見としては、どのようなものがありましたか。

【事務局】

ルールを定めることによって、若い世代の人々が住みにくくなってしまわないか懸念する内容が多くみられました。

【会長】

投票率を上げるためにかなり呼びかけを行い、その結果として全体の71%が賛成ということになりました。市は7月に地元の説明会を行いました。その際に反対の意見はありましたか。

【事務局】

説明会の中ではありませんでした。

【委員】

つくし野地域は高齢化しており、おそらく住民の方は景観を保ちつつ、若い人々が増えるようなまちづくりをしたいということに頭を抱えているのではないかと思います。若い人や新しい人々を増やしたいという内容は、このプランではどういう形で取り入れられていますか。

【事務局】

緑豊かで良好な住環境を守ること、将来にわたって住みよい環境を維持することで、新しい世代の交代やサイクルを促すような施策をしていきたいという会の趣旨が盛り込まれています。

【会長】

以前つくし野三丁目の現地視察をしましたが、空き家についてはそれほど深刻なところまでいっていませんでした。そういった事情もあり最低敷地面積165平米等の内容が引き継いであるということです。

【委員】

若い方を取り込むために施策を打ちたいという希望の反面、1つの区画が165平米と大きくて、250平米等の大きい土地は割れずに売りにくいということは皆さんわかっている中で、賛成が多かったということだと思います。住民の方たちは、資産価値や街のイメージを守りたいという意見が多かったのだと思います。しかし、市が住民の意向をそのまま受け取ってしまうと、今後空き家が増えてその土地が非常に枯れてしまうことが懸念されます。小さくすればいいという問題ではありませんが、ルールづくりというところで、当審査会を利用して理想論だけではない具体案の部分を進められるようなことはできないのか

などというのが正直な意見です。

プランの中に建築物の高さの制限が9メートル以下、軒高6.5メートル以下とあります。例えば1階、2階の間に収納を設けたりする建築物というのは非常に人気がありますが、それは軒高7メートルになり、2階建てでも建てられなくなってしまいます。第一種低層住居専用地域では建てられるにもかかわらず、プラン上は建てられないものがあるといった意見を言ってくれるアドバイザーなどを今後入れてより具体的に話したほうがいいのではないかなと感じました。

【委員】

セントラルパークの周囲で大規模な分譲がありますが、若い世代の入居情報等の情報はありますか。

【委員】

軒先の高さや階高の高さといった建築物の高さは比較的わかりやすいのですが、景観上の観点から、建築物の外壁や屋根の色彩は周囲の街並みと調和したものとするといった内容は、ほとんど完成直前でないと分からないと思いますが、どのように判断するのですか。景観や街並みに配慮した色というのは、誰が決めるのですか。

【事務局】

まず、建築物の高さについてですが、解説書の5ページに書いてありますとおり、今ある建築協約を見直しプランを作るにあたり、市が派遣しているアドバイザーの意見を受けながら、ロフトや小屋裏収納等を考慮して設定しております。

また、色彩については、具体的にどういう色が良いかといった基準はありません。申請が上がってきたときに案件ごとに判断することになります。

【委員】

色彩についての申請があるのですか。

【事務局】

はい。例えばかなり原色的な青色で申請があった場合、景観に配慮した色彩にしてもらえるかどうかを住民同士で詰めていくという形になるかと思えます。

【委員】

住民同士で詰めるのですか。

【事務局】

色彩については自主ルールなので、地元の自主組織の中で審査していきます。また、町田市には、景観計画で定めている考え方がありますので、それに沿ってどのような色彩がふさわしいかを勘案していきます。

セントラルパークの近くの分譲の入居情報については、現在市では把握しておりません。

【会長】

ロフトを設けることについては、天井高を高くしてしまうと居室になってしまう場合があるため、軒高の高さ制限6.5メートルということで、しっかりと線引きした方が良いのではないのでしょうか。色彩に関しては、町田市景観計画の中でマンセル値によって基準も定まっており、運用実績も出てきていると思います。

【委員】

例えば外壁を部分的に塗り替える場合、外壁の何%以上はこの色にしなければいけないということはありませんか。

【会長】

アクセントカラーは面積の何%以上といった決まりがあります。

【委員】

東京都で作成したガイドブックに書かれているような民泊を活用した空き家の活用は、当該地区については出来るのでしょうか。

【事務局】

民泊につきましては、建築基準法上一戸建て住宅に該当するので規制はございません。したがって、制度上は民泊可能ということになります。

【委員】

空き家の対策のためにも民泊を積極的に行い、少しでも賃料を得るようにしたいと考える方のために、民泊が可能ということをプランに入れておいた方が良いのではないかと思います。

【事務局】

当該地域の課題として空き家対策等様々な新しい街の方向性と考える上で地元の皆様からご意見があった際には、アドバイザーを交えながら検討していくのが優先の課題であると判断していますが、特に今のところ民泊に関しての明記は考えてはいません。

【会長】

プラン原案（案）と解説書の中で、説明の文章が少し異なるところがあります。例えば、プラン原案（案）6ページ（3）「建築物の敷地面積」の文章について、解説書とニュアンスが違います。原案（案）には「所有」と書いておらず、解説書に「所有」と記載すると意味合いが変わってきてしまいます。そういったような細かい文言を再度確認し、プラン原案と解説書の整合性を持たせた方が良いのではないのでしょうか。

【委員】

地域で自主的な運用を行うルールは、具体的にはどのように運用されるのでしょうか。地元の人たちに相談した後最終的に判断するのは、地元の組織ではなく市役所ですか。

【事務局】

自主ルールに関しては、市役所では判断せずに地元の運営組織が事業者から届出のようなものがあるので、その中で事業者と組織の中の話し合いで決めます。

【委員】

そうすると、例えば色彩等は届出において市が判断するものと地元の組織が判断するものがあるため、手続上混乱しませんか。

何か問題が生じたときに責任のなすりつけ合いになる可能性もありますし、事業者としては、案をつくるときにどちらの顔色を見るかということに気をします。責任は明確になっていたほうが一般的には好ましいのではないかなと思います。その点については整理できているのでしょうか。

【事務局】

通常の戸建て等の場合は、地元の運営組織が判断をします。規模が一定以上になると景観条例に基づく市への届出が必要になるため、その際は行政が判断します。

【会長】

つくし野三丁目は、街づくりについてかなり長い間市役所とのやりとりをしており、アドバイザーも入っているので、今のところは運用に関して明文化せず細かいところは定めていません。ただ、プラン策定後に混乱が起きる可能性はあるかもしれないと思います。

【委員】

事業者としても、作成する書類が一体どこで判断されるのか知りたいと思うので、整理されたものが第三者に分かりやすく伝わるようになっていた方が良いと思います。

【事務局】

運用方法については、明確にしなければいけないと思いますが、当該地区は戸建て住宅を想定しており、景観法の届け出まではいかないと判断しています。そこを分かりやすくするような形で整理したいと思います。

【委員】

一般論として、景観法という景観上に基づくルール、これが第1ハードルで、さらに街づくり条例でつくられたプランのルールと、仮に両方ダブる場合であっても、2つハードルがあると事業者の方は考えてもらえれば良いのではないですか。

【委員】

一般的に分譲マンションには管理規約があり、かなり厳格な規約になっています。ビルみたいなイメージのマンションだけでなく区分所有法上のマンションの場合、土地を共有している権利者が組合を組織して共同で管理するような区分所有法上のルールがあります。そういったものは当該地区には全くないのでしょうか。例えば色彩に関して管理規約がプラン上のルールに抵触した場合、どちらが優先されるのでしょうか。

【事務局】

当該地区につきましては、大部分が第一種低層住居専用地区であり主に戸建て住宅を想定したものになっています。したがって、当該地区のマンションのような建築物は建築できないため、この地域の中では想定しておりません。

【委員】

プランが今住んでいる人に使いやすいものとなっていることは重要なことだと思います。一方、町田市が一番抱えている問題は、市外からいかに人を呼び込むかということではないのでしょうか。若い方を呼び込むためにも新しい意見やアイデアを取り入れて、いかに良い方向に向かえるかが重要となってきます。新陳代謝があって初めて都市や住宅が機能しますが、緑の豊かさと交通の利便性の両方を考えるとすごくコストがかかります。私たちが審査するときに、そういったことを伝えていかなければいけないのではないかなと思います。2032年に開通するモノレールの話も含めて、守りに入ってしまうと、これからどんどん街が変わっていくときに、このプランが生きていけるのかという懸念もあります。

【会長】

空き家・あき地の問題や世代交代については、町田市のみならず全国的な課題です。そういった背景の中でつくし野三丁目がこの計画を作ったということは、守りに入っているわけではなく攻めだと思います。これを受けて、また議論が進んでいくであろうし、町田市や学識メンバーでも考えていくのかと思います。当該地区がステップとして1つ進んだということは間違いないと思います。

また、民泊や新たに若い世代を呼び込むことについての議論が色々ありましたので、事務局から街づくり団体に伝えていただければと思います。

それでは、付議事項2件目「つくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）原案の作成について」、プラン原案（案）と解説書の整合をとることを付帯意見としますが、原案のとおり作成することについて異議なしということによろしいでしょうか。

【委員一同】

了承

【会長】

続きまして、付議事項2件目の「町田市都市計画マスタープラン改訂を見据えた、同計画

と町田市住みよい街づくり条例に基づく『地区街づくりプラン』制度の今後の見直し方向性について」、事務局より説明をお願いします。

【事務局】

＜町田市都市計画マスタープラン改定を見据えた、同計画と町田市住みよい街づくり条例に基づく「地区街づくりプラン」制度の今後の見直し方向性について＞

- 都市計画マスタープランについて
- 住みよい街づくり条例について
- まちづくりの動向について

【委員】

市民団体の内発的な運動の高まりを契機に住みよい街づくり条例をハードの街づくりだけでなくソフトの街づくりと関連づけるという話は、現行の条例の仕組みからすると、街づくり市民団体である玉川学園と境川の2団体のほうが取り込みやすいと思います。しかし、その仕組みとマスタープランの改定とを関連づけることは難しいように感じます。

【事務局】

「まちだ〇ごと大作戦」を踏まえて、市民の内発的な動きであるテーマ型の枠を広げながら、積極的に街づくりに組み込んでいきたいと考えています。テーマ型の支援制度について、ご意見をいただきながら広げていくというのが一番望ましい形だと思っています。

マスタープランについては、2011年に改定した時に福祉や子ども施策、教育といったソフト分野にも及んだマスタープランとしてかなり広げていました。1つ足りなかったと思っているのが、住みよい街づくり条例に基づいて作られる街づくりの構想に当たる街づくりプランの目標・方針の部分であり、街づくりプランと都市計画マスタープランとの関係が明らかにできていませんでした。都市計画マスタープランには地域別構想があり、それは小さい単位での地域の構想ですが、住民の方が合意を基にまとめていただいているものがあまり都市計画マスタープランの中に直接出てきていなかったということを反省点として、改定するに当たりしっかり紐づけをしていきたいと考えています。

【委員】

現在登録しているすべての地区街づくり団体が、プラン（目標・方針）を策定しているのですか。

【事務局】

8団体が策定しており、2年前に発足した市街化調整区域を活動区域とする2団体はまだ作成していません。

【委員】

「まちだ〇ごと大作戦」のようなすばらしい作戦に多くの方が参加されているということですが、3年に限定してしまっているのは大変もったいない気がします。

また、こういった取り組みがNPO法人化しているようなイメージがあります。NPO法人は、つくるのは比較的簡単ということで、多くのNPO法人があるようなのですが、継続

性にすごくお金がかかるようです。最初は勢いがあるので、所属しているメンバーの方の持ち出しで行いますが、継続するとなると、ビジネス性を多少でも持たせないとなかなか難しいと思います。

地区街づくりプランの話にも関連しており、地区でルールを決める中でもまちの魅力を向上させて人を呼び込むことも必要です。例えば民泊を行う際に何かアイデアを考えてビジネスの要素も多少入れていくことが必要だと思います。

【事務局】

町田市では、今年の4月に地域活動サポートオフィスという一般財団法人を立ち上げました。サポートオフィスは、市民が活動をするための組織立ち上げ支援や、資金の回し方といった技術的支援をする中間支援組織です。「まちだ〇ごと大作戦」の続きを担っていく組織になるようにという目的を持っており、継続性を担保するための技術的な支援をする体制が固まってきましたので、そちらと意見交換をしながら制度設計をしていきたいと思っています。

【委員】

都市計画マスタープランにある第2章の「街づくり構想」は、将来の都市空間や構造ということが基本目標としてあり、空間の構造として捉えた瞬間に土地利用に偏った話になってしまっています。土地利用の話とテーマ別街づくりの話をつなげるにあたって、ここをもっと1人1人の生活の空間像みたいなものとして描くことが重要になってくるのではないのでしょうか。

また、第5章「実施方針」を具体化するにあたり、官民協働の街づくりやファンドを利用した街づくり、またサポートオフィスのような中間支援組織や都市計画の中では扱い切れないような狭い意味での街づくりの内容を書き込むことが1つの突破口であり悩むところだと思います。そういったことを今後の検討の中で深めていけると良いのではないかと思います。

【会長】

町田市都市計画マスタープラン改定を見据えた同計画と町田市住みよい街づくり条例に基づく地区街づくりプラン制度の見直しの方向性について検討していくということが諮問としてあります。市として今いただいたご意見も参考にしながら検討していく上で専門部会を設置し部会の中で枠組みを審議するというところで進めていきたいと考えていますが、同意ということによろしいでしょうか。

【委員一同】

了承

【会長】

専門部会ですが、同時期に検討を行う町田市都市マスタープランとの関わりがあるため、都市計画審議会特別委員会との合同で調査検討をお願いしたいと思います。専門部会の専門委員については、工学院大学の野澤教授、法政大学の名和田教授、横浜市立大学の中西准

教授の3名を委員とさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

【委員一同】

了承

【会長】

本日の付議事項は以上です。

それでは、続いて、報告事項「小山田桜台まちづくり協議会の活動経過について」事務局より説明をお願いします。

【事務局】

＜小山田桜台まちづくり協議会の活動経過について＞

- 小山田桜台まちづくり協議会について
- 小山田桜台団地地区計画に関する基本的考え方（案）
- 小山田桜台まちづくり構想

【委員】

小山田桜台まちづくり構想の中に大学連携のことが書いてありましたが、ぜひ、さがまちコンソーシアムから各大学におろしていただくようにしてください。あとオブザーバーでもいいので構成員に桜美林を加えたほうが良いと思います。大学も運営上部署が多いものですから、話が学生におりるように、そのあたりの調整をよろしくをお願いします。

【委員】

確認ですが、今のご説明の中に出てきている団地というのは、団地管理組合の意味で書かれているということでしょうか。

【事務局】

今回の区域の話も個別の管理組合ごとにやるということではなくて、都市計画法の一団地の住宅施設区域の中という位置づけです。

【委員】

区分所有法でいう団地とは違うという理解でよろしいのでしょうか。

【事務局】

はい。

【会長】

これをもちまして、第52回町田市街づくり審査会を終了いたします。どうもありがとうございました。