

## 第 53 回町田市街づくり審査会議事録

---

○日 時 2019 年 11 月 22 日（金） 10 時 00 分～11 時 00 分

○場 所 町田市役所 10 階 10-2 会議室

○議 事

〈報告・審議事項〉

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

※第 52 回町田市街づくり審査会（2019 年 8 月 19 日）にて諮問、付議

〈報告事項〉

つくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）の策定について

○出席者 委員（敬称略） 志村秀明（会長）、遠藤新、皆川雅仁、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 4 名  
都市政策課職員 3 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 7 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（皆川委員）

### ■配布資料

○議事次第

○座席表

○資料：

資料 1 「町田市都市計画マスタープラン及び町田市住みよい街づくり条例あり方調査検討委員会 答申（案）」

資料 2-1 「つくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）」

資料 2-2 「つくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）解説書」

○閲覧用資料：

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】**

＜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＞

- 町田市住みよい街づくり条例を取り巻く状況と見直しの趣旨
- 条例見直しの方向性
- 都市計画・交通・住宅・緑の各政策を包括した、町田市“都市づくりのマスタープラン”の考え方について（たたき）

**【会長】**

ただいま事務局から説明がありました。ご質問などございますでしょうか。

**【委員】**

従来と違い、ハードだけでなくソフトもどんどん取り込んでいかれるということですが、他部署とのすり合わせはどういう形で進められるのですか。

**【事務局】**

今回の議論に関しましては、様々な部署が関連し、庁内全体で協力体制を組んで市民活動の協働に取り組んでいく必要があるため、委員会には市民協働分野や地域福祉分野の部署にも参加していただきました。今後も引き続き関係部署と連携し取り組んでいきたいと思いますが、具体的なことはこれから検討してまいります。

**【委員】**

条例上の支援対象者は、市民の団体や個人など決まっていますか。また、お金の回り方についてはどのようにイメージされていますか。今後、おそらく色々な支援団体が関わってくると思いますが、支援団体が継続するには、そこで働いている方々に支払う給料といったお金の話になると思います。例えばNPO法人が、なかなか継続が難しくて消滅してしまったり、団体に所属している人も結局会費が払えなくてやめてしまう、また、その団体の理事側の方が自分の資産を持ち出して運営していることも多いと聞いていましたので、そういった状態を何も改善することなく条例の見直しをしていくのか、気になっているところです。

**【事務局】**

街づくりの範囲や支援対象者についてはこれから議論しますが、市の支援体制としては、様々な部署と連携していくことを考えております。支援方法としては、地区住民が街づくりのビジョンを描く上で問題を解決するためのアドバイザーや専門家の派遣を通して、どういった団体にどのようなバックアップ体制で支援していくかについて議論している段階であり、団体の運営の補助については考えておりません。

**【委員】**

実際問題は、支援団体の内部に踏み込んだことを考えないと、その団体がせっかく良い活動をしていても活動が継続できないという事態になってくる恐れがあるのではないのでしょうか。今回の見直しでそこまで踏み込まないと、結局形になっていかないのではないかと思います。

**【事務局】**

市では、一般財団法人の地域活動サポートオフィスという組織を今年度頭から立ち上げ、活動に関するノウハウを提言したり、技術支援をする人、それから資金的な部分も含めて、市民活動をサポートしていく部分を担っていくために組織化をしたので、こちらの組織と連携をしながら、継続するための支援体制について一緒に考えていきたいと思っています。委員会の中では、市として支援すべきところは、基本的には立ち上げの段階であり、活動を組成していくところについては市がしっかり入り、その後の継続性については、一般財団法人等が技術支援をしながら支えていくという構造がよろしいのではないかと、というご議論はいただいております。

**【委員】**

そうしますと今の段階では、サポート団体は1つだけということですか。

**【事務局】**

今年度立ち上げたところなので、法人そのものの支援体制がしっかり構築できていないところではありますが、市民団体の受け皿としての中間支援組織の組成をして育てているところです。

**【会長】**

地域活動サポートオフィスは、これから具体化していくのだと思います。支援をする際にお金のことはなかなか難しいところです。補助金を出すと補助金頼りになってしまい、団体がなかなか育っていかないこともあります。何らかの支援はしていかないとはいけません。検討委員会の議論でも出てきたようですが、民間企業が入ってくるようなところは、エリアマネジメントもあり、自分たちで資金を稼ぎながら活動を継続していけますが、住宅地系はなかなか難しいです。本審議会で審議している街づくりプランに関係するところは住宅地が多いこともあり、アドバイザーの派遣をしていく必要はあります。何らかの形での支援というのは、エリアによって違ってくると思うので、今後検討していくということです。

また、検討委員会の中でも地域福祉に関するところは、いろいろと議論しているということです。

**【委員】**

地域活動サポートオフィスの活動資金や所属している方の給料はどこから出ているのですか。

**【事務局】**

地域活動サポートオフィスは一般財団法人として立ち上げており、市の職員ではなくて法人の職員です。市から中間支援の業務を委託しており、その中で組織を回してもらっています。ただ、財団法人ですので、将来的には、企業等からの資金や寄附を得て組織を回していきたいとは伺っています。

**【委員】**

今回の見直しは、目的は変えないということなので、大きくはこれまでやってきたことをさらに発展させていくという狙いで改定するということですね。何をどういう課題認識をしているのかということを見ると、ソフトの活動に取り組む地区が多く、そのソフトの活動をより広げて数を増やしていくとともにハード部分の活動地区も増やしていくようなイメージということでしょうか。

**【事務局】**

そのとおりです。

**【委員】**

ソフトの団体に関しては、「街づくり」の対象範囲を広げていくということが有効そうだなということと、街づくり活動の内容そのものよりも、組織、団体としてどういうふうに関与、運営していくのかということがサポートしてほしいところから、新しくできたサポートオフィスが資金調達の方法等適切なサポートをしていければ良いかと思います。

また、それとあわせて現在の登録団体にどういうサポートが必要なのかといったことやどういう支援が有効だったかというようなヒアリング調査はされたのですか。

**【事務局】**

この議論に入る前の段階で街づくり団体の皆様にヒアリングを行いました。その中で、現状は建築ルールをつくる中での支援だけというのが多かったのですが、それ以外のソフトの面に取り組んでいる団体も多くあり、ルールだけの範囲ではないまちづくりへの支援というものも必要としている部分があることを把握した上で検討を行いました。今回の議論にあたり、街のルールづくりというのは、1つのルートであり、他にもいろいろな選択肢があって良いのではないかとこのところからの検討からスタートしております。当然、街の将来像を検討した結果、街のルールづくりを目指すという結論ももちろんあると思いますし、もっとソフトのほうに寄った活動もあるかと思えます。現状の地区街づくり団体に向けても、今後街のルールづくりを行っていくこともそうですし、そこからさらに団体の皆様が行っていきたい活動に対してもきちんと支援できるような形の制度設計をしていきたいと考えております。

**【委員】**

ソフトの活動に関しては、例えばその都度具体的な支援を求められた際、当然部署内だけで解決できるようなことだけではないので、アドバイザーのような専門家の人にその都度アドバイスしてもらったり巻き込みながら解決していく形で対応するような方向性で見直しをしていくということですか。

**【事務局】**

はい。街づくり活動に取り組む中で、例えばソフト的な活動がしたいという団体には、そのプロジェクト単位でまた市としても支援をしていきつつ、その街でやりたいことを常に拾いながら、そこに合った支援を全庁で体制を組みながら支援をしていきたいと考えております。

今までの制度では、市街地系のルールをつくっていくのが主だったので、都市計画や建築ルールに詳しい方々をアドバイザーとして地域にアドバイスしていただいていたのですが、これからは活動内容が広範囲になります。例えば市街化調整区域の話や空き家等、様々な分野での課題が挙がっていますので、今後は広範囲の中でアドバイザーと一緒に支援していく大学等色々なところも含めて考えながら、このルールをつくっていく必要があると思っております。

**【委員】**

団体とアドバイザーとがマッチングできて解決していけるというのが1つの支援の目指すべき姿であると思いましたが、アドバイザーを見つけること自体がすごく難しく、また入り口の段階でうまく仕分けできるということでもないと思います。その部分については今後の検討になると思いますが、そこをどのようにコーディネートしていき、適切なアドバイザーを最初から束で持つような状況がつけれるのかといった点がすごく難しいなというのを感じました。さらに、町田市が取り組んでいることを広く情報発信して、そういう専門の人たちに届くようなことをしていく必要があるのではないかと思います。

ハードのほうに関しては、何か具体的なシーズというかニーズというか、このエリアでこういうハードのことがこれから合意形成を含めて計画づくりが必要だということがもうある程度見えている状況なのですか。

**【事務局】**

現状としましては、10団体中3団体がプランの計画に移行したところですが、すべての団体が地区計画を目指しているわけではなく、そもそもプランの計画まで考えていない団体も多くあります。したがって、このままの条例ですと、新たな団体もできなければ今ある団体もそれ以上進むこともできないといった懸念がありますので、団体へのヒアリング等をおおして考えていきたいと思っております。

**【委員】**

では、これまで活動してきているけど、計画がなかなかつけれないところも一応は今後も引き続き計画づくりに向けてサポートしていきながら、もっとエリアや数を増やしていく方向性ということですか。

**【事務局】**

今までの団体も活動しやすい方法も含めて考えていきたいと思います。

**【会長】**

これまでの活動団体では、合意形成のハードルが高いということは、やはりずっと課題としてあるわけですね。資料4ページ④に条例の見直しの方向性が記載してありますが、地区計画を定める際には、もう少し行政が入って、一緒につくっていくというところも考えているということですね。

**【委員】**

協議会の活動自体もすごく長くかかってしまい、10年ぐらい議論して初めてハードのルールづくりになるところもあるかもしれないので、協議会の事務運営の負担をどのようにしていくのかということも課題になりそうだと感じました。

**【委員】**

少々個別ですが、ファイナンシャルプランナーというNPO法人の認可の認定資格があります。残念ながら町田市内にはファイナンシャルプランナーとしての活動を団体的にやっているところはないようですが、ファイナンシャルプランナーは不動産や相続、税金、介護、年金等ありとあらゆる生活に関して幅広くアドバイスできる資格者であり、まちづくりのハード面についてもアドバイスできる立場の人なので、そういった団体もしくはプロジェクトの立ち上げも組み込んでいくと、ますます良いものになるのではないかと思います。

**【事務局】**

今後検討していく中で参考にさせていただきます。

**【会長】**

まちづくりの分野では、空き家のリノベーションは、どちらかという空間デザインの事業計画であり、まちづくりのストック活用でも重要になってきていますね。

**【委員】**

こういうプロジェクトは、まちカフェには出られているのでしょうか。まちづくりを進めていく上でお互いの情報共有や課題等いろいろあると思うのですが、まちカフェ等を活用されていくというイメージでよろしいのでしょうか。

**【事務局】**

これからの活用方法の選択肢の 1 つとして、まちカフェなどの活用もあるかと思っております。

**【会長】**

街づくり条例やマスタープランの改定の中で市民との対話をしていく必要がありますので、まちカフェ等の機会は今後必要になってきますね。

**【委員】**

活動団体のモチベーションを高める仕組みというのは何か考えられているのですか。

**【事務局】**

「まちだ〇ごと大作戦」でもモチベーションを高める方法が課題になっていると思うので、そちらも参考にしながら支援体制を含めて考えていきたいと思っております。

**【委員】**

団体数を増やしていくところも含めて、例えば表彰制度等で良い活動をしているところを市がクローズアップして取り上げて、広く発信していったりするの也不错いのではないのでしょうか。活動団体の世代の違いによってもモチベーションの上がり方は違うと思うので、例えば若い人は、SNSを使ったりする等うまく取り上げ方やモチベーションの高め方があると、そのことが周辺に伝わり、活動の広がりにつながると思います。今活動している団体のモチベーションの高め方と、活動を通して周りに伝わるという仕組みをつくるのが、今回の目的に対しては大事なのではないかなと感じました。

**【事務局】**

今後この制度の活用と、運用していく中でそうした施策の検討も十分考えていきたいと考えています。

**【会長】**

先ほどお話のあったとおり、ロングスパンになる活動を特にどう支えていくかというところで、モチベーションを高めるための工夫が必要だと思います。

**【委員】**

今まではどちらかというと自治会が中心かもしれませんが、一般市民の気持ちとして、若い人を含めてそういった活動に参加したいという気持ちは結構あるような気はします。したがって、その人たちが広報等を見て、今までの取組みをアドバイザーに来てもらって固めて提案していこうという気持ちがワンステップ盛り上がるようなPRが必要だと思います。

**【事務局】**

当然条例の改定の作業と同時に、市民の方や市外への発信の仕方についても検討してまいりたいと考えております。

**【委員】**

「まちだ〇ごと大作戦」については、進捗状況等が広報に出ていました。

**【事務局】**

「まちだ〇ごと大作戦」は、情報発信に力を入れていました。市民の皆さんがいろいろアイデアを考えていただく中で、PRの部分を一生懸命サポートしてほしいというご要請が強く、広報の特別号を組んだり専用のホームページをつくったりして様々な発信ツールで発信したため、いろいろな人の目に触れて、ほかの活動を生み出すという相乗効果もあったと思います。また、市民の方へかなり入り込んで活動を掘り起こした結果、100近い活動につながっていますので、そういった良い取り組み事例をうまく引き継ぎながら条例の組み立てをしていきたいと思っています。

**【会長】**

広報の仕方については、本当に「まちだ〇ごと大作戦」が良い例だと思います。

**【委員】**

「まちだ〇ごと大作戦」自体は3年間限定ということで、もう終わってしまうのですか。

**【事務局】**

はい。市政60周年の2018年からオリンピック・パラリンピックの限定事業として3年間となります。

**【会長】**

その機運の高まりを何とかしなくてはいけないということが、今回のこの改定につながるわけです。

**【委員】**

地域の町内会に出てみますと、広報の効果があまり無いということを強く感じます。要するに見ていないし関心もなく、地域に何か問題が起こらないと団結しないというのが、全国どこの地域でも同じだと思います。だから町田市内で地域のまちづくりの格差みたいなものができていくのではないかと感じます。つくし野三丁目では、立派な街づくりをされていて、住民の方が一致団結して動かれていることが本当にすばらしく非常にうらやましいなと思います。私が住んでいるところを考えると、「街づくり」という言葉は全く出てきません。今は防災も重要ですが、それ以上に街づくりで全体的な面をつくっていかないといけな



いと思います。町内会自体も高齢になってくれば必要な組織ですが、逆に高齢になるほど組織を離れてしまったり会費を納めてもらえないといった課題も出てきています。地域によって考えなくてはいけない問題が非常に多岐、多様であり、我々住民も1人1人が考えていかななくてはいけないということを今回の街づくり審査会で感じたところです。

#### 【会長】

「まちだ〇ごと大作戦」は、先ほど事務局から話があったとおり、入り込んだところまで行った。やっぱりそういうことをしなくてはだめなのですね。それで今回のこの改定で、この「大作戦」は広報課なわけです。それでちょっと事前説明のときに確認したのですが、広報課の職員方が今回のこの改定作業に関わっていくという話がありましたので、そのノウハウを今回の条例改定で生かしていこうということで考えているということです。

それでは、ただいまの報告・審議事項については、答申案のとおりとすることに「異議なし」といたします。

以上が本日の付議事項になります。

続いて、報告事項「つくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）の策定について」、事務局より説明をお願いします。

#### 【事務局】

<つくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）の策定について>

- 「つくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）」策定経過について
- 「つくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）原案」の修正・追加箇所について

#### 【会長】

本日の議題につきましては、以上でございます。

これをもちまして、第53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。