

第 54 回町田市街づくり審査会議事録

○日 時 2020 年 2 月 20 日 (木) 10 時 00 分～12 時 00 分

○場 所 町田市役所 10 階 10-3 会議室

○議 事

〈付議事項〉 小山田桜台まちづくり協議会への支援について
玉川学園地区まちづくりの会への支援について
田中谷戸街づくり協議会への支援について
小山田大龍地区街づくりを考える会への支援について
小山田中部街づくり協議会への支援について
町田市住みよい街づくり条例の改定について

○出席者 委員(敬称略) 志村秀明(会長)、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 4 名
都市政策課職員 2 名

■会議内容

○あいさつ

○職務代理の選出(遠藤委員)

○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 9 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(大貫委員)

■配布資料

○議事次第

○座席表

○資料:

地区街づくり団体への支援に関する市の意見(資料 1)、
町田市住みよい街づくり条例の見直し方向性について(資料 2)

○閲覧用資料:

各街づくり団体の概要(裏面が 2019 年度活動実績、2020 年度活動計画、市の支援の必要性)、各団体の地区街づくりプラン、小山田桜台団地まちづくり構想(2019 年 8 月町田市策定)、町田市市街化調整区域における地区計画の運用指針(2019 年 10 月町田市策定)、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】

〈小山田桜台まちづくり協議会への支援について〉

- 会の概要・活動目的
- 活動経緯
- 2019年度活動実績、2020年度活動計画
- 街づくり団体に対する市の支援の必要性

【会長】

ただいま事務局から説明がありました。ご質問などはございますか。

【委員】

情報発信について、ニュースを発行されているとのことですが、SNSは考えられているのでしょうか。また、谷戸池活動の一環として行っている蛍の育成は、どのような進捗でしょうか。

【事務局】

地区計画に関する住民への周知活動に関しては、住民の方々へ情報を確実に届けることを考慮し、SNSよりも全戸配布するほうが効果的であると考え、紙ベースでの全戸配布を選択しております。蛍の育成についての進捗状況は把握していませんが、谷戸池の清掃や浄化に関しては、地域の皆様が一丸となって継続的に取り組んでおります。

【委員】

小山田桜台の住民構成を見ると、10年後は今よりも高齢化が進み、バリアフリーの問題が出てくるのではないのでしょうか。10年後を見据えて、来年度以降にどのような活動をするのかというのを入れられたほうが良いと思います。

【事務局】

バリアフリー化に関しましては、実現可能となるように今年度地区計画への移行を行いました。協議会の中でも課題として認識しており、来年度以降も継続的に考えていきたいと思っております。

また、高齢化については、団地には年齢層が高い方が多く住まわれており、若年層が少ないことは住民の皆様も認識しておられます。そこで、既に取り組み始めておりますが、2020年度の活動計画の「まちづくり構想に位置づけられた取り組みの実践に向けた検討・取り組みテーマ」にありますとおり、団地の中のシンボリックな公園である谷戸池公園でにぎわいを創出するイベント等の計画をしています。イベントでは、多世代の方が交流できる場づくりを行い、若い方にも魅力のある団地であることをアピールし、団地内の活性化を図っていくことを目的として、協議会の中で検討していく予定です。

【会長】

小山田桜台団地では高齢化が進んでいることに加え、地区街づくり団体のメンバーも世代交代を迎えていると聞いておりますので、今はしっかりと支援をするタイミングであるのではないかと思います。

【委員】

団地はもちろんです、建築協定の再検討についても、やはり杓子定規な進め方ではなく、いかに高齢者が住みやすく、若い方が入りやすいものとなるようなアドバイスを行政として積極的に進めていかないといけないと思います。これからの高齢化の時代を見据えて、攻めの体制でやっていただければと思います。

【事務局】

建築協定については、協議会が全体をしっかりと考えながら討議を進めており、我々も協議会への支援を行っております。地区計画との絡みもありますので、今後も継続的に支援していきたいと思っております。

【会長】

この建築協定は、団地ができた時に事業者がつくったいわゆる一人協定であるため、地区計画へ移行してきました。しかし、地区計画では定められない建築協定ならではの部分があるので、景観協定の検討等が、若い世代の方への魅力向上になると思います

【委員】

小山田桜台団地の人口構成を見ると、非常に町田の典型みたいになっています。市内の団地は、ここよりも古い団地がほとんどで、小山田桜台団地は比較的新しいという感覚がありますが、世代交代や、10年後に目の前にモノレールの駅ができることを見越してソフットの街づくりをもう少しやらないといけないと思います。

また、小山田桜台に隣接している桜美林大学や高校を大事にして、ここをしっかりと再生すれば、非常に魅力ある町田市のモデルケースになるのではないのでしょうか。モノレールに加えて、小田急多摩線の延伸もあるので、周辺景観も含めて、かなりポテンシャルが高くなるのではないかと思います。

【事務局】

市としても非常にポテンシャルを秘めている場所であることの認識はしております。我々も協議会の支援に加えまして、色々な交通網の発展を含め、団地再生を担当している部署とも連携をとりながら、小山田桜台団地の再生と活性化に取り組んでいきたいと思っております。

【会長】

ソフトの話は今日の最後の議題の重要事項にも関係しますが、大学があるというのは大きいですね。

【委員】

小山田桜台は、桜美林と日大三校といった魅力ある2校に近いので、若いファミリーの方にも魅力的な文教地区であり、発展性があると思います。

【会長】

ソフトも含めた多角的な取組をアドバイザーが入りしっかり行ってほしいと思います。

【委員】

管理組合についてですが、団地管理組合に加えて単独の管理組合もあるのでしょうか。

【事務局】

分譲街区ごとに個別の管理組合があり、管理組合の代表が全部集まっているのが協議会になります。

【委員】

個別の管理組合を1つにしている団地管理組合は無いということでしょうか。

【事務局】

個別以外の管理組合は把握しておりません。

【委員】

街づくりを進めるにあたって、個々の管理組合の協議で行う中で合意がとれないと、先に進めず、なかなか難しいのではないかと思います。そのような場合は、団地管理組合の中で協議が整わなくても強制的に進めていけるものなのではないでしょうか。

【事務局】

実際に強制力があるかどうかは把握しておりませんが、今までの桜台の進め方としましては、各団地管理組合に意見を募りながら住民の皆様の意見をまとめてきております。仕組みとしては、街づくり団体である「小山田桜台まちづくり協議会」に各管理組合の代表の方がいらっしゃって、協議会で話し合われた事項等を各管理組合に持ち帰り、その中で色々と議論を行い、協議会が全体的な意向として取りまとめている状況です。各管理組合の話し合いの中で反対などが出てきた場合は、強制的に進めるのではなく、皆さんで話し合ってもらって色々とお話をさせていただく場面が出てくるのではないかと思います。ただ、今回の地区計画に関しては、このような形の進み方で皆様にご説明をさせていただいております。

【委員】

そうすると、何か決定するときには、協議会だけで決められるということなのでしょう。それとも協議会だけでなく、各管理組合の住民の方が賛否を上げられる権利があるのでしょうか。

【事務局】

管理組合での決定なしで全て協議会で決められるかどうかは分かりませんが、例えば、建築協定に関しては、管理組合の協議の中で合意をとった上で廃止などの決定を行うため、管理組合ごとの動きはあります。一方、協議会で決まったことを各管理組合に持ち帰ってもらうパターンもあります。

【委員】

区分所有法に乗っかっているのか、それとも、団地を造るときの別の法律が残っていて、その法律に基づいて管理組合の動きが制限されることもあるのでしょうか。そうすると、協議会の話が止まってしまう場合もあるのではないかと心配しているのです。

【事務局】

都市計画を決める団地を造る際には、通常に分譲の建てかえと同じルールが適用されます。例えば建て替えや増築等の建築行為を行う場合や資産を使う際には、マンション建替法が適用されますので、5分の4の同意といった、法律に基づいた同意行為をその街区ごとに行います。協議会はそれを飛び越えて全てを差配するというのではなく、あくまで団地全体をどう目指していくかを話し合う場としてあります。

【委員】

いずれにしても管理組合の内部のことも関連して、マンション建替法以外の関連法令もよくお調べいただき進めていただければと思います。

【会長】

管理組合で合意形成が大変だということは、盛んに言われていることで、それに対して有効な手立てがない状況ですが、早く手を打たないといけないと思います。

【事務局】

そういった意味でも、今課題となっている地区計画と建築協定の関係や将来の街の在り方について、専門家を派遣して住民の方に分かりやすく説明したり、意見や疑問点を解消しながら支援していくことで、住民合意を得られるような環境を作っていきたいと考えております。

【委員】

この事業自体は単年度でいいのですが、課題がたくさん出てきているので、例えば、アドバイザーを入れて専門家がサポートしながら、5年ぐらいの中長期的な考え方や取組を記載した参考資料があったほうが良いのではないのでしょうか。中長期的な計画が下敷きになって、来年度はこういう活動計画があるという関係の中で議論ができたほうが良いのではないかと思いました。

【委員】

アドバイザーはどのような専門分野や所属なののでしょうか。またどのような資格を持っているのでしょうか。

【事務局】

アドバイザーは、都市計画の専門家が多く登録されています。都市計画のコンサルティングをされている方や開発等の基盤整備に関する知識を持った方に加え、景観や防災といった、ハードだけでなくソフトな面に関わってくる幅広い街づくりについて研究されていらっしゃる方や地域の自然環境の保全に携わっていた方もいらっしゃいます。資格としては、建築士や技術士などの資格をお持ちです。その方々を地域の課題に合わせて協議会の代表の方々とお会いいただき、マッチングさせて派遣を行っております。

【委員】

小山田はかなり広い地域であり、このアドバイザーは複数の専門分野の方が選任されるということですか。

【事務局】

はい。地域の課題に応じて協議会と市でどのような分野のアドバイザーが適任かを相談し、派遣しています。

【委員】

小山田桜台には何人ぐらいアドバイザーが入っているのですか。

【事務局】

団体発足当初から派遣している都市計画の専門家 1 人に加えて、現在は、街づくりアドバイザーとは別に団地再生の担当課が公園などのにぎわいの取組に向けた支援をしています。

【会長】

それでは、小山田桜台まちづくり協議会の支援につきまして、同意といたします。
続きまして、付議事項の2件目、「玉川学園地区まちづくりの会へ支援について」事務局

より説明をお願いします。

【事務局】

〈玉川学園地区まちづくりの会への支援について〉

- 会の概要・活動目的
- 活動経緯
- 2019年度活動実績、2020年度活動計画
- 街づくり団体に対する市の支援の必要性

【会長】

ただいま事務局から説明がありました。ご質問などはございますでしょうか。

【委員】

2019年の活動実績として、空き家等の実態調査をしたということですか。調査結果は出ているのですか。

【事務局】

取組に関しては2019年度に行っています。調査結果としては、公に出しているものは恐らくありませんが、その会の中で、その空き家に関する状況を蓄積しながら、空き家対策の活動を行っていると聞いております。

【委員】

それに対して何かアドバイスをする人がいるのですか。

【事務局】

そういったものに関するアドバイスが求められているときには、アドバイザーがアドバイスをしますが、空き家の活用については、玉川学園の街づくりを考えていられている会の方々が自主的に行っております。

【委員】

全体的に空き家はいろいろ問題になっていますが、個別で行っている情報のかき集めが今一なされていないと思うので、そういった情報を公にして、集約したうえで対策を立てていくのが非常に良いのではないかと思います。

【委員】

市としては、空き家や所有者不明の土地の調査は行っているのですか。

【事務局】

空き家の実態調査は、数年前に1回行い全体的な把握をしました。今後も調査を実施していく予定ではあります。

【委員】

玉川学園地区は、非常にきれいできちっとされているなと思います。協議会の活動として、6つの項目が挙がっていますが、空き家問題を別にすれば、普及啓発活動がメインである気がします。何が活動のポイントであるのか、どのように考えたらいいのでしょうか。

【会長】

この団体はテーマ型のため、色々な方がメンバーにいらっしゃって、そのメンバーの方たちが様々な活動をされているのだと思います。

【委員】

玉川学園の活動はかなり完成度が高いと思います。玉川学園には、街づくりを具体化するに当たって、色々なアイデアやノウハウを持っている方が多いので、それぞれの活動を調整するためのアドバイスをさせていただきたいという趣旨なのでしょう。

【会長】

団体の中には専門家の方が結構いらっしゃいますが、活動の中で本当にいろいろと注目される成果が作られており、アドバイザーの派遣は必要だと思います。また、空き家についても、おそらく悉皆調査といった進んだことをされており、将来的には、市の方で空き家活用や空き部屋活用等の制度を作り、連携をとっていくといったような展開につながるのがこの地区活動ではないかと思います。

【委員】

空き家の話は、町田市内でも随分といろいろな問題があると思います。玉川学園も初期できた住宅街ですから、かなり空き家問題はあると思いますが、具体的に町田市が絡んで街づくりにしたモデルケースはありますか。

【事務局】

玉川学園において、市が絡んで空き家対策のモデルとして動いているものは特にありません。

【委員】

住民の中でやってらっしゃる方が多いのですね。

【事務局】

はい。

【委員】

町田市では「空家0計画」という空き家対策の仕組みができていますので、その計画と上手く連携したり活用する等して、無駄が無いように玉川学園の街づくりの専門家や住民の方を含めて有効に利用されても良いのではないかと思います。

【会長】

空き家、空き部屋の活用というのは、各街が様々な取り組みを行っていますので、その中で町田市としてもぜひ先進的な取組をしていただければと思います。

それでは、「玉川学園地区街づくりの会への支援」につきまして同意といたします。

続いて、付議事項3件目「田中谷戸街づくり協議会の支援について」事務局より説明をお願いします。

【事務局】

<田中谷戸街づくり協議会への支援について>

- 会の概要・活動目的
- 活動経緯
- 2019年度活動実績、2020年度活動計画
- 街づくり団体に対する市の支援の必要性

【会長】

ただいま事務局から説明がありました。ご質問などはございますでしょうか。

【委員】

田中谷戸街づくり協議会の構成員の数は64人と他の地区に比べて多いですが、大体どのくらいの人が会議に出席しているのですか。

【事務局】

実際に会議などに出席されていらっしゃるの、10人強といったところです。

【委員】

町田市としては、2020年度に田中谷戸に対してこういったところを一番重点的な起爆剤的なものと考えてアドバイザーを派遣するのですか。

【事務局】

田中谷戸地区は、北部丘陵という緑の豊かな場所のため、今年度半ばくらいまでは緑を生かした取組をメインに考えるアドバイザーを派遣しておりました。ただ、道路の拡幅に加えて小山田新駅設置が想定される地区といったこともあり、小山田新駅を誘致するため

に、緑を生かしつつにぎわいを生み出せるような街づくりを行う必要があると考え、来年度は都市計画やにぎわいの創出についてアドバイスできるアドバイザーの方に入っていたく予定です。

【委員】

ここは、新駅と都道の拡幅について、じっくりとやっていかれるという感じなのですね。ただ、何か起爆剤がないと、他に知恵が出てこないという感じもされているのではないのでしょうか。

【会長】

今の課題に対応できるアドバイザーをぜひ見つけていただきたいと思います。

【委員】

今年度何か新しい動きが出て来るかもしれないという期待の下に見守っていくということなのですね。

【会長】

つつじ祭りや親子が参加できる農業体験等、新しいものには取り組んでいるということですので、その辺りがしっかりと定着し広まるようなアドバイスを期待したいと思います。

【委員】

約10年前に作っている街づくりの方針を見直すという考えはありますか。

【事務局】

今はまだ街づくり計画の変更というタイミングではないと考えています。今、地元の方々は、住み続けることができるまちを目指し活動に取り組んでいます。道路の拡幅については、なかなか動きが見えづらいところですが、道路整備が中心になるというのは間違いなく、市としても地元の皆様の思いを受け止めて、ここは軸からはずらさないで早期に解決できるような努力は続けております。ただ、道路や駅を迎えるにしても、まずは地元の活性化を進めることが第一と考え、世代交代等今の環境をどのように変えていくかということが地元の課題としてありますので、両輪で見据えながら、街づくり支援を進めていきます。当然、状況が変化して急に進むこともあるかもしれませんが、市としても地元としても、整備には努力をし続けているところではございます。

【会長】

それでは、「田中谷戸街づくり協議会への支援」につきまして、同意といたします。

続いて、付議事項4件目「小山田大龍地区街づくりを考える会への支援について」、事務局より説明をお願いします。

【事務局】

〈小山田大龍地区街づくりを考える会への支援について〉

- 会の概要・活動目的
- 活動経緯
- 2019年度活動実績、2020年度活動計画
- 街づくり団体に対する市の支援の必要性

【会長】

ただいま事務局から説明がありました。ご質問などはございますでしょうか。

【委員】

「市街化調整区域における地区計画の運用指針」に従って活動を進めていくに当たり、生産緑地との話は連動しているのでしょうか。生産緑地法の関係で、2022年に多くの生産緑地が解除された後の懸念も踏まえて、今後どのように進めていくかといった話は出ていますか。

【委員】

町田市では、市街化調整区域の中に生産緑地があるのでしょうか。

【事務局】

生産緑地についてですが、市街化調整区域に生産緑地はありません。大龍地区にある一部の市街化区域の部分に生産緑地があります。町田市としては、平成4年、5年に指定されたものを今年度と来年度で特定生産緑地に移行していく形で進めており、なるべく多くの方に生産緑地から特定生産緑地へ移行していただき、農地を保全していく考えでおります。

また、運用指針と生産緑地の関連性についてですが、運用指針は、市街化調整区域の中で地区計画を作るときの考え方を示しているものです。その中で、畑については区域の中に含めても良いのですが、その際は農地転用して区域の中に取り込み土地利用を図るか、もし農地転用ができない場合は、畑として活用をしっかりと図りつつ、農地以外の利用について一緒にルールに基づいて考えていきたいと思いますという形になっております。

【会長】

大龍地区は会が発足してからまだ新しいということもありますが、まとまりよく動いているということなので、ぜひアドバイザーにしっかりアドバイスしていただければと考えております。

それでは、「小山田大龍地区街づくりを考える会への支援」につきまして、同意いたします。

続いて付議事項5件目、「小山田中部街づくり協議会の支援について」、事務局より説明をお願いします。

【事務局】

〈小山田中部街づくり協議会への支援について〉

- 会の概要・活動目的
- 活動経緯
- 2019年度活動実績、2020年度活動計画
- 街づくり団体に対する市の支援の必要性

【会長】

ただいま事務局から説明がありました。ご質問などはございますでしょうか。

【委員】

田中谷戸地区、小山田大龍地区、小山田中部地区の3団体は隣り合っていますが、アドバイザーは同じ方ですか。

【事務局】

それぞれ異なるアドバイザーの方が入っています。

【委員】

アドバイザー同士のコンフリクトやアイデアのコンフリクトは出てこないのですか。

【会長】

アドバイザー同士のコンフリクトは無いようで、むしろ3地区がうまく連携できるように考えていると思います。また、当該地区は現在、主に2名のアドバイザーが入っており、主に緑の環境の保全について主にアドバイスしていただいているので、市としては、継続したアドバイザー派遣を考えているところです。

【委員】

3地区とも小田急多摩線の延伸の話があるため、まとまって動いていった方が、小田急に対しても一定の影響力を持つような気がするのですが、3地区を横断した動きについての議論の可能性はないのですか。

【事務局】

議論の可能性としてはあります。地域コミュニティの歴史上、谷戸ごとに発展したこともあり、地区街づくり団体としては別個に活動しています。一方で、小山田地区全体を考えるための任意団体も結成されており、そこでは共通の課題認識を持つ等の活動はスター

トしており、今後も少しずつ進んでくるのではないのでしょうか。

【委員】

小山田3地区は、同じような目的なので、アドバイザーをある程度一定の人にして、各地区にアドバイスをしていくというのも有効ではないかなと考えます。ちなみに、モノレール延伸ということがすごく叫ばれていますが、現実な話として出てきているのですか。

【事務局】

鉄軌道路線につきましては、国の交通政策審議会の答申の中でいくつかランクがあり、この2路線とも前回の交通政策審議会のときには、まだいろいろな課題があり、検討を進めていかなければいけないというレベルでした。しかし、2016年4月の交通審議会の答申において、多摩都市モノレールについては一段格上げされ、事業化に向けてしっかり関係者間で具体的な調整を進めるべきとされました。一方、小田急多摩線については、まだ事業収支採算性に課題があり、その課題解決を関係者間で図るべきとされました。現在、相模原市が中心となり町田市も含めて検討しているところです。したがって、路線としては、多摩都市モノレールの方が前進した状態となっていますが、どちらも諦めているわけではないといったところです。

【委員】

今の2つの線路の関係の絵を点線等で資料に入れたほうが話しやすいのではと思います。逆に入れてしまうと、決定したかのように見えて困ることもあるのかもしれませんが、入れていただくと非常に意見を言いやすいと思います。

【事務局】

今後検討してまいります。

【委員】

小山田3地区については、アドバイザー派遣の趣旨の中で、住民が今後も住み続けていくということが書いてありますが、対象は住民だけではなくて、外部から事業者等と呼び込むことも含んでいるのでしょうか。例えば、町田の駅前に事務所を出すのは、賃料を考えるとすごくハードルは高いため、自宅を事務所に行っている方はそれなりにいると思います。一方、賃料が安いところで事務所みたいなものを進出できれば、駅前に出なくても十分仕事ができます。地方で仕事をやっている人も現実にいるわけですから、そういう発想を持てば、土地の有効活用につながるのかもしれない。

【事務局】

現状だと外から人が入ってくることもないという危機感を持っていますので、住民が住み続けられるというのは、外から来ることも見越しています。

【会長】

それでは、「小山田中部街づくり協議会への支援」につきまして、合意いたします。

続いて、付議事項6件目「町田市住みよい街づくり条例の改定について」、事務局より説明をお願いします。

【事務局】

〈町田市住みよい街づくり条例の改定について〉

- 町田市住みよい街づくり条例見直しの方向性
- 早期周知による街づくりについて
- 条例改定スケジュール

【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】

土地取引段階で情報を開示するというのは、法的に問題はないのですか。

【事務局】

法ではなく条例で定めて、協議の場を設置します。土地の所有者との協議の場を条例に定めることによって、計画段階に行く前の構想段階で土地取引をされる方との協議の場を設定するということです。

【委員】

6カ月前に協議の場を設けるという話がありましたが、実際の取引としては、6カ月前の段階、要するに取引成立するまでを逆算すると、相当かかります。事業者の計画がどんどん延ばされていくのが非常に懸念されます。取引自体の有効性やある程度の期間は必要だと思いますが、現実的には、売る人側の実際問題として、延びれば延びるほど取引リスクは出てくると思います。その辺りは、今後の協議の中でいろいろ検討されて決めていくのか、もしくは市の条例としてガイドライン的に進めていきたいという段階なのでしょうか。

【事務局】

6カ月前ということを決めているわけではありませんが、東京都の多くの自治体が、大規模土地取引に係る条例において、おおむね6カ月前と設定しております。しかしながら、事業者が土地を手放すという情報を出すことのリスク等もありますので、今後精査した上で制度設計していく予定です。

【委員】

参考としている自治体があるということなのですか。

【事務局】

はい。

【委員】

非常に市場活動の場がどんどん窮屈になっていってしまう懸念があるため、運用がうまくいっている事例やうまくいっていない事例を踏まえて実質取引しているところの意見も取り入れていただきたいです。

【委員】

土地取引段階という言い方が高圧的で、民民に介入するイメージを変に持たれてしまうような気がします。要するに、設計段階では遅いから、構想段階より前の段階で情報共有して、街づくりの観点からその土地が有効に使われることを市として付加したいということですね。したがって、土地取引段階という言い方ではなく、もう少しこの趣旨が反映された名前にしたほうが、条例が実際に市民に浸透していく段階で変な感覚を持たれずに浸透するのではないかと思います。

【委員】

実際の設計ですとか、不動産取引に当たっては、気の利いたコンサルタントであれば、事前に例えば市役所の担当課に聞きに来たり、地元の誰かに当たって調査する等されているのではないのでしょうか。土地取引段階からの流れは良いのではないかと思います。不動産取引（契約）後に、構想から設計に進んでいって、契約の内容と大きく変わってしまうことがないかと心配です。

【会長】

町田市だけでなく東京全域において、事業者がまとまった土地を取得した後すぐに開発してしまうといった問題があり、その問題を解決するために各自治体が取り組んでいます。

【委員】

不動産取引は金額がすごく大きいので、慎重に進められるような条例になれば良いと思います。

【会長】

対象とする敷地の大きさについて、現在は5,000平米で検討していますが、5,000平米はかなり大きく、特殊な事例のため一般的な取引の中には入りません。しかし、もっと厳しくしている自治体もあれば、緩いところもあります。東京都心部に近づくところ

の敷地面積はもっと厳しくなります。

【事務局】

町田市でも3年前くらいに大学跡地がマンション事業者へ所有権の移転をしたことがあります。大規模なものになればなるほど、例えば小学校の需要や保育園の需要といったものへの負荷がかかります。土地取引の段階において、買取価格の中で何戸造るかということがかなり精緻に設定されますので、どの程度の事業ボリュームを事業者が考えるタイミングで、行政側の意見を少し伝えられるような仕組みができないのかと思いました。ただし、事業遅延を起こすことは避けなければいけないので、合意できなければ土地取引を止めるといったような強制力ではなく、土地を手離す所有者や土地を取得する所有者と継続して会話ができる仕組みを作りたいというのが本旨です。事業者のリスクなどもヒアリングしながら、制度設計を進めていきたいと思っております。

【委員】

実際問題、例えば開発行為をかけるときに事前協議のような形があり、実質取引は契約先ありきで、開発許可が下りないと白紙解約になるといった条件付きの契約が意外と多かったりします。そうなった時、一番リスクを負うのは、元の土地所有者になります。時間がかかることによって何も手をつけられない期間が出てしまうことを懸念しましたが、いわゆる事前協議の必要性については、今の具体例で非常に分かりやすく、納得しました。

【委員】

事前取引とおっしゃったのは、停止条件つきという話のことですか。

【委員】

停止条件つきでも結構です。

【委員】

予約的な仮契約書を結んでおいて、市との情報開示との中で調べて協議した結果、内容が変わったら、本契約のときに契約内容を変更したり実際の取引に進むということもあるのかもしれないので、その辺も踏まえていただければと思います。

【委員】

今町田市に住んでらっしゃる方だけでなく、これからこちらにビジネスチャンスを求め方等、外部からいらっしゃる方も大事にしないといけないと思いますが、その点はどうぞお考えですか。今後、モノレールの鉄軌道が入ってくるので、非常にいい環境を与えられると思いますが、この10年間くらいで開発行為が増えてきた際を見越してもっと広範囲に専門家と協議をして作らないと、改正した意味がないような気がします。

【会長】

先ほど行政サービスの話がありましたが、都心部では今かなり開発があり、小学校等の公共施設が足りなくなってしまうと、そういったところはやはり自治体から注文をつけるしかないですね。町田市では、今のところはまだ話し合いということですが、だめと言わざるを得ない深刻な自治体もあります。

【委員】

町田市の受け入れ側として、もう少し専門的な対応ができるように、市と事業者の両方がプラスになるように、様々な意見を聞きながら、条例を作っただけであればありがたいと思います。決して住民だけのためにいいということはありませんので、長期的なスパンと短期的なスパンで何か題目を変えた連続にならないようにしていただきたいです。

【会長】

それでは、町田市住みよい街づくり条例の改定につきまして、専門部会を設置し、部会の中で条例の立てつけを審議することで同意いたします。

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54回町田市街づくり審査会を終了いたします。活発なご議論どうもありがとうございました。