

第57回町田市街づくり審査会議事録概要

○日 時 2021年5月26日(水) 10時00分～11時30分

○場 所 リモート会議

○議 事

〈付議事項〉

・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、遠藤 新、岡田 正則、澤井 宏行、熊澤 謙一、佐藤 健、佐柳 融

○事務局 都市整備担当部長
地区街づくり課職員 6名
都市政策課職員 2名

■会議内容

○新任委員紹介

○議事

○事務連絡

■配布資料

○議事次第

○委員名簿

○座席表

○資料：資料1 条例が目指す街づくりの全体像
資料2 条例素案

【会長】 議題1「町田市住みよい街づくり条例の改定について」、検討委員会委員長と事務局より説明をお願いします。

【委員】 前回の街づくり審査会は3月でしたが、その後4月21日に行われた専門部会で修正した部分について主にご説明させていただきます。

まず資料1は、新制度のダイジェスト版として度々お出ししている資料です。これについては大きな変更はありません。街づくりプロジェクトの類型の名前が少し変更となった程度です。

続いて資料2は改正条例の案文になっております。この内容で答申をさせていただきたいと考えておりますが、これは条文をそのまま記載したものになっており、分かりにくいので、全く同じ文面に解説を少し加えた参考資料1を用いて説明をさせていただきます。

順番に説明します。まず前文です。前回からの変更点として、都市づくりのマスタープランとの整合に関しての文言を削除しました。このことについてはマスタープラン側で担保していくべきであるということと、条例には市民や事業者に対する権利や義務の制限といった内容を主に記載するべきであるとの考えから、今回の案としました。まちビジョンをマスタープランに位置づけるということに関しては、施行規則に書いていくという形で整理させていただきました。

続きまして、第1章「総則」です。ここでの変更点は、第3条の定義について、大規模土地取引に関する内容が固まりましたので、それに関わる用語を追加しております。

次に、第2章「街づくりプロジェクトの推進」についてです。第8条「街づくりプロジェクトの認定」の内容について、法制課との協議を踏まえた構成の再検討を行いました。以前は、街づくりプロジェクトを、「一般型」と「ルールづくり・運用型」としていましたが、名称を「一般型の街づくりプロジェクト」と、「街並み形成型の街並みプロジェクト」として、第8条第2項と第8条第3項に分けて規定し、それぞれの認定要件を示す構成にしております。

認定要件の中身についてですが、第2項の(3)について、もともと「地域に開かれていること」としていましたが、「活動が公開されてい

ること」という表現に修正しました。

また、第3項の「街並み形成型の街づくりプロジェクト」については、第1号に区域に関する要件が書いてありますが、もともと「身近な範囲」という書き方だったところを、「活動の範囲が、第14条に定めるまちビジョンの策定されている区域内であること」という形に修正しております。

さらに、第12条で街づくりプロジェクトの活動が発展していく中での街づくりプロジェクトの内容の変化に対応できるように「変更」という項目を新しく追加しております。第2章に関しては以上です。

続いて、第3章「まちビジョン」についてです。

第14条第3項に「まちビジョンは、次に掲げる事項について定めるものとする」とありまして、第4号「まちビジョンの検証・見直しの考え方」という項目を新たに追加しております。

3月の街づくり審査会でお示しした段階では、第17条において、別途でまちビジョンの有効期限を定めることになっておりましたが、まちビジョンの内容のひとつとして、検証・見直しの考え方を盛り込む方向に変更したということになります。

第17条に「まちビジョンの策定及び実現」がありますが、第5項の内容を修正しております。これは後ほど施行規則を確認していただきたいのですが、施行規則第16条第2項に、まちビジョンは都市づくりのマスタープランにおける地区の方針として取り扱うことと示しております。まちビジョンと都市づくりのマスタープランの位置づけに関する内容を、施行規則で書いておりますが、その根拠を記載した、ということですので。

次に、第4章「街づくり活動の支援」です。ここでの修正は、第24条「街づくりアドバイザーの派遣」についてです。もともと街づくりアドバイザーの派遣を行うための要件が記載されておりましたが、要件については第23条に書かれておりますので、削除しております。

第5章の「早期周知による街づくり」の内容については、後ほど事務局の方からご説明いただきます。

以降の第6章、第7章に関しては変更がございません。

以上が、条文案の前回からの変更点となります。

残りの資料ですが、参考資料2は施行規則案についてです。先ほど言及した、まちビジョンとマスタープランの関係性についての内容が、第16条第2項に規定されています。

参考資料3に関しては特に修正ございません。

次に、参考資料4についても大きな変更はありませんが、裏面にあるまちビジョン作成のプロセスについては、最終的に街づくり審査会での審議を経た後に、市長が策定して都市計画審議会で報告するという流れにしております。そのことを踏まえてプロセス4のところが微修正されております。

参考資料5は「新制度における地区街づくりプラン等の取扱い」で、こちらも大きな修正はございません。

参考資料6は審査会では初めての資料になります。「都市づくりのマスタープランの全体構成」を示しています。

私からの説明は以上になります。先ほど後回しにしました大規模土地取引制度に関しては参考資料7を用いて事務局から説明していただきたいと思っておりますので、説明を一旦お譲りいたします。私からは以上です。

【事務局】

それでは、第5章「早期周知による街づくり」についてご説明いたします。参考資料1及び参考資料7「大規模土地取引制度について」を使用します。

まず参考資料7をご覧ください。参考資料7は、2020年2月に行った第54回街づくり審査会にてお示しした検討案をより具体化したものになります。その際にもご説明しましたが、改めて早期周知による街づくり部分の改正の経緯についてご説明いたします。

現行手続の課題として、「土地取引前の段階での届出・協議の仕組みがない」「構想段階で協議するための仕組みが機能していない」「早期周知に関わるることについて、現行条例では市と事業者の協議の場がない」といった課題が挙げられます。そのため土地取引段階の制度として、5,000平方メートル以上の大規模土地について、土地取引前における届

出及び協議制度を追加いたしました。

次に、構想段階で協議する仕組みが機能していないことについて、条例の文言の修正をするとともに、事業者が早期段階で市へ申請できるように提出書類の見直しなどを行いました。また、現行の条例にない構想段階での市と事業者の協議の場を設けるため、従来の関係住民等と事業者の協議に加えて、市と事業者との協議を追加するほか、協議終了後に街づくり回答書で、事業者に市からの合意事項や配慮事項を書面で交付することとしております。

次に、参考資料1の7ページをご覧ください。こちらが早期周知部分に関しての条文案となります。条文案では先ほどの参考資料7における土地取引段階の手続を第1節「大規模土地取引段階における街づくり」に、構想段階の手続を第2節「開発等構想段階における街づくり」に記載しております。

第1節では、大規模土地の売主と市との協議を規定しております。第25条において、大規模土地取引を行う際は、市への届出を義務づけております。届出に対して市が、協議が必要な案件と判断した場合、第27条において協議終了まで、もしくは届出から180日を経過するまで、大規模土地取引ができないことを定めております。協議が調った場合は、市から協議結果確認証を交付することとし、その内容が買主にも引き継がれることを第28条に規定しております。

次に8ページ、9ページ目を御覧ください。第2節「開発等構想段階における街づくり」になります。現行条例にある関係住民等と事業者との協議や説明会開催の仕組みは残す一方、新たに追加した市と事業者との協議を第35条に規定しております。また、34条にあるとおり、事業者と関係団体等が協議するように、市から要請することができる旨も記載しました。関係団体等とは第3条に定義しているとおり、町内会、自治会を想定しております。また、協議終了後に市から交付する街づくり回答者については、第37条に記載しております。

以上で、早期周知による街づくりの説明は終わります。

【事務局】

続きまして参考資料6の「都市づくりのマスタープランの構成」について

説明いたします。

今回改定を進めている町田市住みよい街づくり条例の上位計画に当たるのがこの「都市づくりのマスタープラン」になります。町田市では、このマスタープランの改定も行っており、2022年3月に策定する予定でございます。

今回マスタープランを策定する中でポイントとなっているのが、都市計画、交通、住宅、緑といった各計画が、横断的に連携できていなかったという部分と、地域別構想として町田市域を10地域に分けて街づくりを進めてきておりましたが、実際はもっと小さい単位での街づくりが進んでいるということで、この地域別構想に代わる施策を考えていこうという部分でございます。

1点目の分野の横断的な考え方ですが、今回マスタープランを作っていくに当たっては、都市計画マスタープラン、住宅マスタープラン、緑の基本計画、交通マスタープランといたしました都市づくりの大きな4つの計画を都市づくりのマスタープランとして1つに統合いたしました。

ビジョン編の一番上に「将来像（ゴール）」というところがございますが、ここにある「暮らしとまちのビジョン」というところが、4分野の横断的なビジョンとなりまして、2040年にどういう暮らしができていくかというところを1枚の絵にして表示しております。この横断的に考えたビジョンを基にこれから各分野がどういった動きをするかという検討を進めてきております。

ビジョン編で組み立てた概念的なものを、さらにこれまでの計画どおり、都市計画、住宅、緑、交通といったところに落としていったものが「方針編」というものになります。ビジョン編全体で分野横断的に考えたビジョンを、分野ごとに解釈した取組方針というものが、この「方針編」という位置づけになります。

続いて、コンテンツ編ですが、ここが条例と最も大きく関わってくるところでございます。従来在市域を10地域に分けるという地域別の考え方は、今回のマスタープランでは取りやめまして、ビジョン編で市全体のビジョンを描きつつ、地域の特色というのはコンテンツ編の手法を用

いて、より小さな地区単位での街づくりというものを随時コンテンツ編に付け加えていくという形で運用し、2022年3月にマスタープランが完成した後も、このコンテンツ編というものがどんどん成長していくという仕組みになっております。

マスタープランに関する説明は以上となります。

最後に、今後のスケジュールについてお話をさせていただきます。スケジュールについては資料がございません。画面に共有させていただきますので、そちらを御覧ください。

本日の街づくり審査会でご検討いただきました後、答申を頂けましたら、事務局側で法制課と条文等の協議などをさせていただきます。そして9月に、市民向けの意見募集となりますパブリックコメントを実施させていただきます。こちらは9月中旬におおむね1か月程度の期間をもって実施する予定となっております。

その後、12月の町田市議会に条例案を上程させていただきまして、市議会での検討、議決をもって公布予定となっております。

パブリックコメント及び市議会でのご意見などを報告させていただき、1月から3月の中で街づくり審査会を開催いたしましてご報告をさせていただきたいと思っております。

併せて、改正条例に基づき、街づくり審査会の運営規則につきましても改定していく必要がございますので、この1月から3月の審査会でご提示させていただきたいと思っております。

また、既存の街づくり団体や街づくりプランがどういうふうに変化がかわってスタートしていくかという点につきましても、この審査会の中でご説明をさせていただきたいと思っております。

以上のステップを踏みまして、2022年4月1日に改正条例を施行するという予定でございます。

【会長】 それでは、ここまでの説明内容についてご意見、ご質問をお願いいたします。

【委員】 何点か教えていただきたいところがあるのですが、まず条例について、言葉、形式の問題が幾つかあって、1つは「努めるものとする」

と「努めなければならない」という言葉遣いが、改正前からあるようですけれども、これはどういう使い分けなのかというのが1つです。

2つ目が、第2条第2項だと「取組」という言葉が、「み」が送られていないのですけれども、第3条第6号だと「み」が送られているという、言葉遣いの違いがあって、第3条のほうは恐らく今回の改正で入ったから「み」と送ったのかなと思うのですけれども、いずれにしても統一したほうがいいのかというのが2つ目です。

それから、これも形式の問題ですけれども、第24条を見ると、第3号のところに「～するとき」というのは「。」句点をつけているようなのですが、つけるのであれば1号、2号もちゃんとつけたほうがいいのかと思いますので、ご検討いただきたいところです。

それから、前文ですけれども、これも言葉遣いですが、2行目のところにいきなり「ICT技術」という言葉が入ってきて、馴染みがない方は、我々の条例ではないかなと感じるような、普通の市民感覚からするとよく分からない言葉を使っているなと思いました。こういう印象を前文で持たれるのはよくないかなと感じました。

前文だけでなく条文中にもある程度片仮名言語が入ってきているのですけれども、普通の市民からすると分かりづらいかと感じます。例えばマスタープランというのすらよく分からないし、ビジョンとかコンテンツとかプロセスとか、そういう言葉がたくさん使われているのですけれども、役所の中では通用するかもしれないけれども、普通の市民から見るとちょっと片仮名言語が過剰かなという気がしております。この辺はできる限り一般市民が使う日常の言葉に置き換えられないのかということはある程度努力して考える必要があると思います。以上です。

【事務局】

ありがとうございます。条例の中で用いる表現については、現在法制課と協議をしております。市民にとってわかりやすい表現になっているかどうか、再確認をしていきたいと考えております。

また2点目の片仮名言語についても、再度確認し、わかりやすい言葉で条例を作っていければと考えております。以上です。

【委員】

了解しました。よろしく申し上げます。

- 【会長】 片仮名言葉は何かと悩ましいところですが、ご指摘いただいたとおりだと思いますので、できるだけ検討していただければと思います。
- 【委員】 お伺いしたい点が3点ございまして、1点が、今後、条例改正が承認された段階で、市民等へ改正の概要のような資料が作られるのでしょうか。もう1点は、パンフレット、運用マニュアルという表現が参考資料8に出てきますが、この内容については、この審査会で確認する必要があるのでしょうか。
- 最後に、条例の第17条第5項にある、「市長は配慮する」という表現が曖昧なような気がするので、その辺りの「配慮」という言葉の程度というか内容についてお伺いしたいと思います。
- 【事務局】 まず1点目、改正の承認後、概要を示すようなものを作るのかといったところですが、現行の条例でもパンフレットを作っておりますので、今後パブリックコメントをやるに当たってもパンフレットは作っていきたいと考えております。市民にとって条例の中身が分かりやすい状態でパブリックコメントを実施したいと考えております。
- また、パンフレットにつきましてはパブリックコメントを見据えておりますので、審査会でご意見頂くことは考えておりません。ただ、1月から3月に審査会を開催し、パブリックコメントの内容をお知らせする機会を設ける予定ですので、その際には、パンフレットも見て頂ければと考えております。
- また配慮事項について、第17条第5項の「街づくりに関する施策の策定及び実施にあたっては、まちビジョンに配慮するよう努めなければならない」という表現ですが、これはまちビジョンを作った後に、マスタープランの一部にするということを施行規則で定めておりまして、その根拠となる条文として我々は捉えております。
- 【委員】 「配慮」については、ご説明のとおり根拠となる条文ということで理解しました。ほかの条文の言葉と違って「配慮」という言葉の意味が少し読み取りづらかったので質問させていただきました。以上です。
- 【会長】 パンフレット、マニュアルのことが指摘されましたけれども、私も気になっていましたところですが、これから作成するということなのですが、マニ

ュアル、パンフレットの出来によって、この街づくりプロジェクトの動きというのが決まってくるところがあるのではないかと考えております。先ほどの片仮名言葉のこともありますので、しっかりとご検討いただければと思います。

【委員】 補足ですけれども、マニュアル、パンフレットの件については、部会のほうでも何度か話題にしておりまして、これまで検討してきた内容のうち、どの部分をマニュアルで示す、どの部分をパンフレットに収める、といったことを、整理するところまでは進んでいます。

【会長】 ありがとうございます。事務局から、今後のパンフレットやマニュアルについての検討については、どういう進め方を考えているのか、説明をお願いします。

【事務局】 参考資料8に、これまで専門部会でいただいたご意見を、条例、施行規則、パンフレット、マニュアルのどこに入れ込むかという考え方をまとめております。

また、パンフレットについては、専門部会で議論した内容がしっかり反映されているかという視点で専門部会に参画いただいた各委員にご確認頂きながら、作っていきたいと考えております。

【会長】 ありがとうございます。参考資料8の中で、「テンプレート項目」というのがありますが、主な意見の中に入れてあるとおり、テンプレートはなかなか難しいと思います。画一的になってしまうのではないかと心配があります。今、テンプレートについてはどういった方向性で検討しているのでしょうか。もし作る場合は、何か良いアイデアがあるのでしょうか。

【事務局】 テンプレートですが、ビジョンを作るに当たって、時間がかかる、どういった形のものを作るのかが分かりづらいのではないかとこのところを想定しまして、参考資料4にあるようなテンプレートに沿って作っていくことで、時間をかけずに、まちビジョンの形をイメージしていただきながら、作りやすくすることがテンプレートの目的です。

ただ、必ずしもこのテンプレートに沿って作らなければいけないということではなく、地区独自で載せたい項目があれば、まちビジョンを作る

場には市も参加しておりますので、地元の方々と話をしながら、柔軟にまちビジョンを作っていければなと思っております。しかしながら、都市づくりのマスタープランに位置づく予定である名称、区域、目標、方針といったものは、必須の項目としてしっかりと作っていきたいと考えております。

【委員】 恐らくテンプレートを事前にある程度のパターンを想定して作るというのは相当難しいと思います。まちビジョンを作ることが具体化してきたときに、事務局とビジョンを作る方々で協力してできていくもので、その後で作られるまちビジョンの参考になって、そこからテンプレートが生まれていくのではないかなと思うので、それがスパンの中で行く行くは作成されるのがいいかなというふうに私は受け止めておりました。

会長が最初にご指摘されたような難しさというのは、私も非常に感じているところですので、テンプレートありきというものではないと思っております。

【会長】 この街づくりプロジェクトからビジョンにまとめるところはなかなか難しい作業だと思います。ぜひこの辺りは町田市さんがうまく進めていただけると非常に他の自治体にも参考になっていいのかなと思っております。

【委員】 先ほど申し上げた改正の概要のポンチ絵的なものとパンフレット、あとここに書いてある運用マニュアルについて、特に改正の概要のポンチ絵とパンフレットは少し使い道が違うのかなと気になりました。改正の概要はパブリックコメントや、市議会等へ上程していく中での説明のためにポイントを押さえたものかと思えます。また、パンフレットについては市民への周知がメインで、それを実際に行使する市の側に立って作るものが運用マニュアルだと思いますが、その辺の違いについて認識されているものがあったら教えていただきたいと思えます。

【事務局】 我々も委員のおっしゃったように、パンフレットは条例の内容を分かりやすく伝えるという趣旨のものであり、改正の概要は何が課題でどこを改正したのかを伝えるための資料として考えております。内容について

は専門部会の委員の方々にご相談させていただきたいと思っております。

【会長】

住みよい街づくり条例の改定の概要を説明するのに、都市づくりマスタープランの話まで入ってくるのでややこしくなっていると思っております。事務局のほうでしっかりと内容の検討をお願いいたします。

私のほうから2点ほどよろしいでしょうか。1つ目として、マスタープランのコンテンツ編を都度更新していくという話についてです。参考資料6に記載されておりますが、都度更新というのがうまくいくのかなと気になりました。更新の頻度など、どんなことを想定しているかというのを教えていただけますか。

2つ目は、街づくりプロジェクトの認定についてです。多様なテーマによる街づくりを含むということですが、ソフトとハードの線引きがうまくいくのかという疑問がありまして、どのように想定されているか教えていただけますでしょうか。

【事務局】

まず、都市づくりのマスタープランのコンテンツ編の更新についてですが、今回、このコンテンツ編に位置付けるまちビジョンや市の拠点整備方針などが、市内全域で一斉に作られるということは無いと考えております。まちビジョンや市の施策が作成された時に、随時、コンテンツ編に反映していき、このマスタープランがある限り、どんどんコンテンツ編が膨らんでいくというイメージになります。

また、2点目の条例で対象とする活動は、ハードの整備を伴うもの、もしくはソフトの取組みからハードの街づくりにつながるようなものとしております。ですので、純然たるソフトだけの取組みとなると条例の対象から外れますが、庁内の関係部署に適切につないでいきたいと思っております。ソフトの活動であろうとも、できるだけ庁内で支援していただけるような体制づくりを行いながら、この条例ではハードにつながる、もしくはハードを改善していくようなソフトの取組みを対象としていきたいと考えております。

【会長】

都度更新ということで、年度ごとに更新するというわけではなくて、まちビジョンや市の計画が作られたら随時更新していくということなのですね。また、街づくりプロジェクトについては、例えば福祉や子ども関

係などには市の担当部署があって、そちらで対応していただけるということを市民はもう分かっているのかもしれませんが、この街づくりプロジェクトとして認定を受けると、アドバイザー派遣が行われ、様々な助言をいただけるなど、支援の内容がかなり手厚いような、そんなふうに市民も感じるのではないかなと思うので、不公平感というかそんなことが出てこないかと思ひまして、心配して質問させていただきました。

了解しました。ありがとうございます。

【委員】

参考資料3にありますプロジェクト支援について、専門部会でも度々発言させていただいたのですが、いかにプロジェクトが地区ごとにできるかというのが今後ポイントになると思うのです。この参考資料3を見ると、市民と行政が大変になるのではないか、業務の負荷が起こるのではないかなと思っておりました。それで、実際に〇ごと大作戦に参加した方に感想を聞きますと、相談段階から、地域活動サポートオフィスさん、それから町田市の社会福祉協議会さん、こうした方からも支援があるようで、日常的にいろいろと相談しながらやっていけるので、〇ごと大作戦は不安なくできましたということでした。私もこの参考資料3だけを見ると、実際どうなのだろうかと不安に感じますが、〇ごと大作戦の例を幾つか、市民に周知する際のサンプルとして取り上げてくだされば、市民の理解が深まるのではないかなと思っております。

【会長】

具体的に市民の方の反応や思われていることをご説明いただきましてありがとうございます。

ほかの委員の方々、よろしいでしょうか。

そうしましたら、ご質問、ご意見出そろいましたと思いますので、それでは今日、資料がたくさんあるわけですけれども、資料の1と2の内容をこの当審議会の答申の基本として、資料の2について委員のほうから指摘のあった表現や、片仮名語の使用に関して、事務局側が行う法制課などとの調整結果を私が会長として確認しまして、答申へ反映したいと思っております。そのような進め方でよろしいでしょうか。

異議ありかなしかをご発言いただければと思います。

【各委員】 異議なし。

【会長】 それでは、特段異議がないようですので、資料1については基本的にこの内容で、資料2のいろいろ細かい言葉関係のところ、前文も含めまして会長一任という形で答申とさせていただきます。ありがとうございました。

それでは、閉会に向かいたいと思います。本日、事務局の用意した議事については終わりました。どなたか何かご発言がある方は、今ここで発言をお願いしたいと思いますが、その他のことについていかがでしょうか。特にございませんでしょうか。

それでは、無いようですので、事務局にお返ししますので、事務連絡などよろしく願いいたします。

【事務局】 それでは事務連絡をさせていただきます。まず、次回の審査会につきましては、議事の中でもお話ししたとおり来年1月から3月頃を予定しております。また、後日日程について細かく調整させていただきますので、その際にご対応をよろしく願いいたします。

続いて、議事録についてです。本日の議事録につきましては、まとまり次第メールでご送付させていただきますので、ご確認をお願いいたします。本日の議事録の署名委員につきましては、名簿の順番で指名させていただきますと、澤井委員になりますので、澤井委員、どうぞよろしく願いいたします。事務連絡については以上になります。

【会長】 それでは、皆様お疲れさまでした。これもちまして第57回町田市街づくり審査会を閉会します。ありがとうございました。

— 了 —