

第60回町田市街づくり審査会議事録概要

○日 時 2024年6月26日(水) 10時00分～12時00分

○場 所 町田市役所2階2-2会議室

○議 事

〈報告事項〉

- ①「小山田大龍地区まちビジョン(案)」について
- ②「町田市住みよい街づくり条例」等の一部改正について

○出席者 委員(敬称略)

志村 秀明(会長)、遠藤 新、岡田 正則、杉浦 隆、皆川 雅仁、
佐柳 融、佐藤 健、小池 教夫、戸塚 幸孝

○事務局 都市整備担当部長

地区街づくり課職員 6名

■会議内容

○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 小山田大龍地区まちビジョン(案)
- ・資料2 町田市住みよい街づくり条例の一部改正について

第60回町田市街づくり審査会 会議録

【会長】 では皆様、本日もよろしくお願ひいたします。次第にありますとおり①と②ですね。まず「小山田大龍地区のまちづくりビジョン（案）」、そのあと②の「『町田市住みよい街づくり条例』等の一部改正について」ご報告していただきます。それでは事務局から配付資料の確認と報告事項の説明をしてください。

【事務局】 〈配布資料の確認〉
それでは小山田大龍地区のまちづくりビジョン案のご説明をいたします。よろしくお願ひいたします。

お手元にあるグリーンの冊子「小山田大龍地区まちづくりビジョン（案）」も併せてご覧ください。

まず、大龍地区の説明に入る前に「まちづくりビジョンとは」というところの説明をさせていただきたいと思ひます。「まちづくりビジョン」という制度ですが、これは地区の住民や地区内で活動する団体、大企業等が集まって「こんなことをしてみたい」と話し合いながら地区の目標や方針などを取りまとめたものになります。まちづくりビジョンには、名称、対象となる区域、目標、方針、取り組む活動などが記載されます。まちづくりビジョンに記載された目標や方針はその地区で展開される活動の指針となりまして、地区で行われる市民活動、それから公共事業や民間企業が行う事業などを計画する際に作成され、地区の思いが反映された事業展開につなげたいと目指しています。

それでは大龍地区の説明に入らせていただきます。小山田大龍地区について説明いたします。まず小山田大龍地区は町田市北部に広がる北部丘陵地域に位置しております。町名といたしましては下小山田町、それから小野路町、それぞれの一部となります。広さはおよそ117ヘクタールとなっております。大龍地区に関わる都市計画等について説明させていただきます。地区の多くは市街化調整区域で、建築行為や開発行為が簡単にできない地域となっております。地区の中心は南北に貫く忠生450号線沿いの一部が市街化区域となっております、用途地域として

は第一種低層住居専用地域となっております。こちらは住宅の建築などができる地域ですが、ほとんどが生産緑地に指定されている農地という形になっております。生産緑地のうち相続等のタイミングで土地が売買され宅地分譲されるケースが増えてきております。

続いて、地区内の道路についてです。地区の中心は南北に貫く忠生450号線は幅員が12メートルあり地区のメイン道路となっております。町田駅や多摩センター駅からはバスの路線のルートとなっております。また地区の中心から西に向ける忠生436号線は小学生の通学路として利用されていますが、幅員が約2メートル程度しかなく、通学路としては安全性が指摘されております。また多摩市との境には南多摩尾根幹線道路が走っております。

公共交通機関ですが、地区内で利用できる公共交通は路線バスとなっております。多摩センター駅から京王バス、それから町田駅から出る神奈中バスの路線がありますが、日中の本数は1時間に1本程度で、自動車を運転できない方の日中の移動にはかなり不便となっております。

続いて地区内の緑地等です。地区の西側には都立小山田緑地が隣接しております。散策やバードウォッチングなど年間の利用者数は約73万人程度となっております。地区内の東側には東谷戸、奈良ばい谷戸という2つの谷戸がございます。昔ながらの里山の風景が見られる地域で、特に奈良ばい谷戸につきましては日本の里山100選に都内で唯一選ばれている地域となっております。

続きまして、これまでの小山田大龍地区での街づくりの経緯についてご説明いたします。2017年に多摩都市モノレールの延伸想定ルートとなったことからモノレールを中心とした街づくりを考えていくため、小山田大龍地区の街づくりを考える会を立ち上げました。2018年には町田市住みよい街づくり条例に基づいて条例上の街づくり団体として登録されました。しかし、モノレールが別の地域を通るようになったことや新型コロナウイルスの影響で会合等が開けなくなったため2020年から2022年の間は活動を休止しておりました。2022年4月に住みよい街づくり条例が改正されまして、支援の幅が広がったことを受け

て、2023年に活動を再開し、条例の新しい制度である、まちビジョンの検討をスタートさせました。ここまでの地区の現状、それから街づくり活動の経緯につきましてはまちビジョン案の1ページ、2ページにまとめてございます。

続きまして、2022年から始まったまちビジョンの検討経過について簡単にご説明させていただきます。2022年12月に全体会を開きまして、地区内の方々に街づくりの検討を再開することについて意見交換を行い、新しい条例に基づいて街づくりを再開することについて、賛同を得ました。2023年の1月から、小山田大龍地区街づくりを考える会を中心とした地区住民、それから地区の中で活動するNPO法人や多摩丘陵病院などといった企業が参加する形でまちビジョン準備会を月1回開催し、地区の現状と課題などについて意見出しを行いました。9月の準備会でまち歩きの実施が提起され、10月14日にまち歩きが実施されました。まち歩きでは地区内の地域資源の確認を行いました。10月からは地区の目標、方針や具体的に取組みたいことについて意見出しを行い、まちビジョン案で具体化を進めました。2024年4月21日には地区にお住まいの方と地区外にお住まいの地権者の方を集め、全体会を開催しまちビジョン案の説明と意見交換を行いました。

続いて、検討の場となっているまちビジョン準備会について、ご説明させていただきます。大龍地区のまちビジョン準備会は小山田大龍地区まちづくりを考える会を中心に、地区の住民だけではなく地区内で活動している法人関係者にもご出席いただき、住民の方以外にも意見を頂きながらまちビジョン案の検討を進めております。

地区の集会場となっている大龍会館を会場に、毎月第3水曜日、夕方に開催しております。まちビジョンの準備会では検討の経過や全体会の開催の周知のため、『街づくりニュース』を発行しています。住民に対しては準備会のメンバーが全戸配布し、地区外の地権者には町田市の方から郵送しております。『街づくりニュース』では地域の行事の開催についても取り上げました。その成果として2023年の地区内の行事は例年よりも参加者が増加し、情報発信の成果を認識しています。

続いて、検討の中で見えてきた地区の課題についてご説明いたします。

まず、10月14日に行われたまち歩きについてお話いたします。まち歩きには多摩丘陵病院の関係者、市議など10名が参加し、谷戸を中心に地区の現状を確認いたしました。NPO法人により管理されている奈良ばい谷戸については良好な景観が保たれており、散策をする人も多く、地域の資源として非常に価値が高いことが分かりました。

一方で谷戸の中でも耕作放棄地や管理されていない荒れた山林があり、特に荒れた山林などでは不法投棄が行われ、景観が崩れてしまっています。

また、月1回行われているまちビジョン準備会の検討の中では、次のような課題が指摘されました。まず1つ目として新旧住民の交流が少ないという課題です。忠生450号線の市街化区域では新しい住宅が徐々に建ち始めており、移住してきた新しい住民の方々がいますが、どんな方々なのか顔が分からないことが指摘されております。地区内で情報周知は自治会の回覧を活用しておりますが、新しい住民の自治会加入率はかなり低く、新しい住民が地区内のイベントの開催を知ることができず、参加しないため、新旧住民の交流の機会が非常に少なく、新しい住民が地区に対してどういった思いを持っているのか知ることができないのが課題となっております。

2つ目として、住民や地権者の高齢化が進んでいることが課題です。高齢化により農地や山林といった自己所有地の管理が難しく、谷戸の中にも荒れた緑が増えています。また、地区内に買い物ができる場所が少なく、免許返納や体力低下により、買い物に行くことが困難な地域となっております。

3つ目として後継者不足の課題です。若い世代が地区外に出てしまい、農業を引き継いでもらえないため耕作放棄地の増加に拍車がかかっている状態です。また散発的に農地が宅地化され、整った街並みの形成が難しくなっています。

これら検討の中で見えてきた課題から、お手元の資料のまちビジョン案の3ページ目にあるとおり地域のコミュニティの活性化を図り、安心安

全に暮らし続けられる次世代に受け継ぐことができる地域、という地区の目標を掲げることといたしました。

地区が掲げた目標を達成するために、まちビジョン準備会で出された意見をご紹介します。「地域のコミュニティの活性化」につきましては新しくイベントを生み出す労力を考えると、まずは既存の行事を交流の場として活用しながら、コミュニティの活性化をしていこうという意見や、地区内の法人の行事参加や、回覧板以外の情報周知を構築させたほうが良いといった意見がございました。

「安心安全に暮らし続けられる」につきましては、耕作放棄地を今後どうしていくか、地区として検討する必要があると。山林や竹林はただ管理するだけではなく、そこで取れるものを売るなどする仕組みをつくったほうがモチベーションが上がるし地区内の買い物の場の構築につながる。地区内で活動する法人と顔の見える環境をつくることは、防災上の観点からも重要である、などの意見がございました。

「次世代に引き継ぐことができる」につきましては、地区内の歴史的遺物を地区の魅力の1つとして、地元愛や誇りの醸成につなげるとの意見がございました。

また、「その他」といたしましては、活動は継続していくことが大事であまり手を広げすぎるのはよくないという意見や、やれる範囲で活動し、徐々に新しい住民や若い世代を巻き込んで拡大させていくのがいい、といった、活動の継続性や発展性に関する意見も出されました。

また、準備会に参加していただいている地区内で活動する法人からの意見といたしまして集客に成功した高尾山について、人が増え過ぎたと感じる人もいて、地区外からの集客が必ずしもいいものであるとは言えないといった、集客を増やすことが必ずしも肯定的に捉えられていないといった指摘や、自分たちの活動を地区の方々に知ってもらいたいと思っていること、また、地区の行事への参加は、法人に対する住民理解を深めてもらう場として有効だなどの意見が出されました。

これらの意見を踏まえ、地区の方針をまちビジョン案3ページから4ページにあるとおり3つ掲げております。方針の1としましてはお祭りや

ほこらなど地域の資源の発掘や活用を通じて、コミュニティの活性化と地区の次世代への継承を図ること。方針2としまして、谷戸の農地や竹林などを資源と捉え、これを守り育てることで地区の魅力を向上させる。方針の3としまして、地区内で活動する法人や団体との連携を図り、まちづくりだけでなく災害時にも助け合える関係性を構築する。この3つを方針として掲げさせていただいております。

これらの方針に基づき、まちビジョン案の4ページから7ページの、AからCについて具体的な活動に取り組むこととします。まずAといたしまして「既存の地域の行事の情報を地区内に発信する」ということで取り組みます。これは自治会に参加していない新しい住民に行事開催についての情報を届け、行事への参加を促して交流を図っていくため、情報周知のその方法とその仕組みを整えていこうという活動です。

2023年9月に行われた白山神社、地区内の氏神様なのですが、例祭で試験的に開催のお知らせをビラで各戸配布したところ、参加者が増加したということがございまして、町内会の回覧板以外にも積極的に周知活動をしていきたいという形になっています。

また、Bといたしまして、地区内の資源を発掘する。まずは東谷戸の竹林のターゲットに竹林整備を進め良好な景観を維持し、タケノコ堀りといったイベントを創出すること。地区内の耕作放棄地をいかに活用していくかを地権者も巻き込んで検討していくこと。地区内にあるほこらなどの歴史的遺物の調査と周知を行うことにより、地区の魅力の向上を図っていきます。耕作放棄地の活用や竹林整備で収穫された農産物やタケノコについては、試験的なマルシェ等の開催を通して、集客や販売の可能性を模索していくこととなっています。

最後Cですが、地区内の法人等との連携を図る取り組みになります。イベントへの相互参加などで地区内で活動する企業や、NPO法人などと顔の見える環境をつくり出し、日々のまちづくりへの協力だけではなく災害時にも連携できる関係性を構築していきたいと考えています。

こうした地区の目標・方針、具体的に取り組みたいことを取りまとめたまちビジョン案について、地区住民と地区外に住む地権者の方々に説明

し、意見を頂くため、4月21日に全体会を開催いたしました。全体会では大龍地区の現状の課題、それを踏まえたまちビジョン案の内容についてご説明申し上げました。当日は地区内外から41名の方にお集まりいただき、当初予定していた参加者を大幅に上回りまして、用意していた椅子が足りずパイプ椅子を急遽設置するほどでした。

頂いた意見といたしましては、モノレールルートの変更や地区内の買い物施設といったハード整備に関することや、まちビジョン制度に関する質問や、街づくりを進めるに当たっての町内会の関係性や、また実際に具体的に活動を行う活動資金についての意見がございました。まちビジョン案の内容に対する直接的な意見はなく今後のまちビジョンの策定の流れについても特段意見はありませんでした。

全体会を経てまちビジョン案が固まったため、5月1日からまちビジョン案についての告示を行い2週間の意見募集を行いました。意見募集の結果6件の意見が提出されました。画面には、まちビジョン案に関しての意見を抜粋しております。1つ目の専用サイトによる活動報告や若年層に向けたSNSの活用の検討が必要というご意見につきましては、具体的な取組Aにおきまして、情報発信に関する活動の中で、よりよい情報発信の手法として専用サイトの開設やSNSの活用についても検討していきたいと考えております。

2つ目の地場産の食材を配達する取組や、フリーマーケットがあればよいという意見につきまして、配達につきましては今後検討することになりますが、具体的な取組Bの活動によって、農産物やタケノコの販売などを実験的に行っていきます。また実験的に農産物の販売など行っていく中で、その販売の場をフリーマーケットなどにも活用することができるか検討していきます。

3つ目の意見といたしまして、キャンプなどを楽しめるような場所があればいい、につきましては具体的な取組Bの中で、耕作放棄地や山林などを活用手法の一つとして検討していきます。

4つ目、耕作放棄地の問題や地区内交通の問題についても考えなければいけないという意見につきまして、ご意見の中で指摘されている地区内

交通につきましては、今回のまちビジョン案の中では盛り込んでおりませんが、課題としてまちビジョン準備会でも指摘されておりますので、今後、まちビジョンで活動が継続、定着し活動の幅を広げることが可能となりましたら取り組みに加えることを検討していきたいと考えています。

以上、まちビジョン案についての説明を終わらせていただきます。ありがとうございます。

【会長】 はい、ありがとうございました。それでは1点目の「小山田大龍地区まちビジョン（案）」についてご質問などがありましたら、お願いいたします。

【委員】 質問が2つありまして、1つは周知するためにビラを配布したということがありましたけれども、この段階でもビラを配布するだけで費用がかかると思うのです。費用はどうやって運用されたかというのが1つと、それから街づくりアドバイザーの派遣というのがあると思うのですけれども、この段階でアドバイザーさんというのは派遣されているのか、されていないのか。派遣されているとしたらどういう方がされているのかということについて教えていただきたい。

【事務局】 まず、1点目のビラの配布につきましては、配布の対象となるのは地区内に住んでいる方約140人、地区外に住んでいらっしゃる地権者の方が180人でございます。地区内に住んでいる140名の方につきましては、まちビジョンの準備会のメンバーが直接ポストに投函するという形で配布していますのでお金がかかっていません。それから180名いらっしゃる地区外の地権者につきましては町田市のほうから郵送しております。ですので、予算は町田市が負担するという形になっております。

【委員】 地元の方が払っているわけではないと。

【事務局】 そうです。

【委員】 分かりました。

【事務局】 それから2番目のご質問、アドバイザーの派遣ですが、こちらにつきましてもアドバイザーの派遣をしております。派遣している方は朝倉さん

というアドバイザーになります。経歴としましては、相模原市の元職員でございます、都市計画がご専門のアドバイザーとして準備会にご参加いただきまして専門家の方としての意見を出していただいているということでございます。

【会長】 よろしいでしょうか。

【委員】 加えての質問というか、意見になるのかもしれないのですが、そのアドバイザーさんがいらっしゃるのだったらアドバイザーさんの中でファシリテーター的なものをされるのではないかなと。だとすると、アドバイザーさん目線でこういう活動の報告をしていただくのがいいのではないかなと。以上です。

【委員】 今回、説明の中で最後に見直しの時期ということで「5年ごとに見直し」とあります。これは、これまでほかの地区ではなかったと思うのですが、どういう観点で織り込んだのでしょうか。できたらご参考までに説明をお願いしたいと思います。

【事務局】 まちビジョンの中で記載する項目として、見直しの規定を書きなさいという形で規定されておましてそれで見直しについて記載させていただいております。検討の中でおおむね5年程度という形で通常は見直しを行っていくということが決まりまして、ただし地区の状況が大きく変わるというような状況になりましたらその都度修正を含めて見直しを行っていかうということで検討の中で決まったものでございます。

【委員】 あえて小山田大龍地区で入れた理由というのは、どういうことあるのでしょうか。ほかの地区では地区街づくりプランというのがありますよね。それは承知しているのですが、そこには見直しを入れるということは示されていない。期限を区切って緊張感を持って進めるべきではないかと思うのですが。

【事務局】 基本的にこのまちビジョンは、地区の状況や具体的に進んでいる取組が完了しましたら地区の状況がまた変わりますので、計画の進捗において見直しを図っていくということでございます。また取組が完了しない、地区の状況が変わらない場合におきましてもなるべくまちビジョンの内

容の鮮度を保つために5年単位で見直しの時期ということを設定しております。

【委員】 ちよっとくどいかもかもしれませんが、要するに5年で終了ということにしない理由を問うているわけなのですが。

【事務局】 継続的に活動に取り組んでいただくために、まちビジョンを作って終わりではなくて、活動を行いながら、地区の状況に応じて定期的に、見直していただくことを規定しています。

【委員】 ほかの案件でも基本的に同じですよ。

【事務局】 はい。

【委員】 個人的には、原則は一定期間でおしまいにして、その上で継続するかどうかを考えていただきたい。何でこんなものを入れるのかなというのが私の率直な疑問です。

【会長】 ありがとうございます。これまでも街づくり審査会で支援を継続するかどうかというのを議論してきたわけですが、やはりその中で無条件で継続とするのはどうなのかと。本当に活発に活動が進んでいるのかという、そういうことも確認しながら引き続き支援を継続すると。それで今度は新しい制度になって。5年、10年と見直すとかということは特には明記していないですけれども、必ずしもずっとだらだらと支援をするというわけではなくて、やはりちゃんと区切りをもって、やっていただきたい。ですので、10月でしたっけ、新しい審議会が発足するのは。今出たご意見というのは、やはり今後に引き継がれるべきかなと思います。

【委員】 そうですね。ですので、私としてはこういったプロジェクトを担う方々に緊張感をもってやっていただきたい。5年で、5年の間に何らかの結論を出していただきたい。それは状況が変われば当たり前のこと。それについてそういった緊張感、それとやはり始めるときにも全員が全員賛成ではなかったはずなのです。5年変われば世代も変わる、人も変わる、考え方も変わってきます。そこでまだ続くのだということではなくて、もうちょっと再検討していただいて、節目節目を迎えていただきたい。そういう思いで提案、意見でございます。

- 【会長】 分かりました。ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。
- 【委員】 多分、まちビジョンの具体的な活動の内容が実際に継続的に行われているということが1つ大事なことだと思うのですね。例えば今回の具体的な取組として挙げられている竹林を整備して、伐採した竹を活用したりであるとか、マルシェという話もありましたけれども、そういった点で本気でやるといろいろな街で、ちゃんとそういうところからまちづくりみたいなものが広がっていったり、人が集まってくる機会になるということは、いろいろなところで見てきたなというのがあります。だから大事なところだと思うのですよね。あとやはりこの竹林の整備をやっている写真があるのですが、これは、どなたがやられているいつ頃の写真だったりするのですかね。
- 【事務局】 こちらの竹林整備の写真として使わせていただいているのは、町田青年会議所というところが地域貢献を兼ねまして、里山の活性化に目を向けていただきまして、その際に大龍地区にあります竹林を舞台にして竹林整備、それから竹炭の作成、そういったところで地域との関係性をつくったりだとか、竹林整備に対する理解を深めようというところでイベントを昨年の秋に開催していただきまして、それに参加した際の写真を使わせていただいています。
- 【委員】 分かりました。実際炭をつくったり商品展開をするなんてことをやっている地域もあつたりするので、こういうような可能性はあると思うのですよね。7ページを見るとこの「竹林の整備」と書いてあるところは、「HATARAKU認知症ネットワーク町田」の活動範囲みたいなのがあって、この主体でやっているのではないのだろうなと写真を見て思ったのですが、何かうまく連携をしていくのか、青年会議所が、今後も何かこういう地域に活動の場の1つとしてやってくれるような、何かうまく関係を築いていけるかどうかというのをちょっと掘り下げて今後考えていただけるといいのかなと思いました。この認知症ネットワーク町田さんがどれくらいの余力を持ってこういったまちづくり活動をやられているのかというのはちょっと分からない。それともう1つ同じ視点で、道路残地を活用した収穫物の販売というのはまだ実績としてはないとい

うことですよね。この場所に目をつけているということだと思のですが、これも場所を7ページで見るとちょうど多摩丘陵病院の範囲の外ですよね。もし可能であれば多摩丘陵病院の中で、多摩丘陵病院に何か場を持ってもらうようなやり方などを考えられるといいのではないかなという気がしました。病院などであれば定期的に人も来る機会もありますし、そういうところで、例えば収穫物の販売など。どういう病院でどういう場があるかとイメージ沸かずに話をしていますが、機会としてはあり得るのではないかなとこの図を見ただけで今、コメントしています。

まとめますと、地元で活動している団体が具体的な取り組みがあるところに、今回ビジョンの中で考えていることをうまくつなげていってあげると、5年目の成果であったり、継続的な活動につながっていくのではないかなというのは、意見として感じました。

【委員】

今、現地に行きますと個人農家さんのところでは野菜の販売を結構たくさん箇所でやっています。そんな動きはあって、おっしゃるように多摩丘陵病院の位置づけなのですね。ここの地区で最大のポイントはここだと思うのです。町田市は総合病院が少なく市民病院に次ぐ位置づけがこの多摩丘陵病院で、しかも最近移転拡張して非常に大きなものできています。今回、この街づくりでそれをコアにするという意見がどのような位置づけなのか。おっしゃるように丘陵病院には、たくさんの人たちが出入りしています。実際この中央の南北にのびる市道は交通量が非常に多いのです。そのうち通学用のバスであったり、意外なことに回送バスが多くて、実際に利用できるのは1時間に1本とかなのですが、相当のバスの交通量もあります。それに対してやはりこの丘陵病院を核とした何らかの、第一種低層住居専用地域ですので自ずと限りがあるとは思いますが、丘陵病院の使い勝手をよくできないかなと。実は行ってみた感想でもあるのですが、大変残念なことに病院には薬局がくっついているのですけれども、その間は車で行かないといけなくなっているのですね。非常に遠回りで、近くにあるのだけれども遠回りさせられると。何でこんなふうにつくってしまったのか。これはまちづくりを皆さんと地元の人たちが考えるのであれば、もうちょっと何とかできな

いものなのか、やりたくない理由として何かあるのか。なぜ使い勝手が悪いものにさせてしまったのか。これはきちんと提示していただきたいなど。我々も「皆さんどうぞやってください」ということではなくて、何か障害になったものがあったって、こうなってしまったのではないかと感じました。そうだとすれば、何らかの商業施設ではないのですが、病院内には売店もあるでしょう、いろいろな人が入れるようにして、もっともっと地元の宝として活用する道はあるのではないかなと思いました。感想でございます。

【委員】 簡潔に意見だけというか要望なのですが、この地区は、本当に町田市内では大切な資源がたくさんあって本当にいい場所だと思っています。少子高齢化や後継者不足等あるのはしょうがないと思うのですが、でもどうもこのビジョンを見ていると閉鎖的に見えるのですね。地区だけでやるみたいな感じがある。そこを例えば災害があったときに、では、先ほどおっしゃった多摩丘陵病院に行くのか。でも、災害はこの地区だけでは起こらないわけですよ。全域で起こるのに、そのときにその他の地域との連携はちゃんとできているのかとか、お祭りやそういうものを地区で回覧するのはいいのですけれども、せっかくこういった資源があるのだからもうちょっと市内にPRしてもらったほうがいいのではないかなと思います。青年会議所はそこに地元メンバーがいるからそういった竹林の伐採とかができたのですけれども、もしその子が卒業、40歳までなので卒業したら関係性が多分なくなってしまうと思うのですね。そういうのも含めて閉鎖的にならないで、大切な資源なのでしっかりとPRしていただきたいというのが意見です。

【委員】 Cに関してなのですが、私も街づくり条例改正に関わらせていただいた経験で、地域住民主体というのと、プラス各地域の学校なども連携させていく方向性ということでしたので、条例の趣旨どおりに法人との連携リストを頂いて素晴らしいと思うのですが、実際これ、これから運用に当たって結構住民の方は調整が大変ではないかと思ひまして、その辺の各法人との連携の調整方法とか何か工夫されるとか。私、一番問題が生じてしまうのかなと思うのは、法人ですと人事異動等がございますよね。

それで引き継ぎがうまくいくかとか、そういったことも含めまして、その連携のところで、何か調整方法等で工夫の議論はあったのでしょうか。それをお伺いしたいのですけれども。

【事務局】

まちビジョンを検討するまちビジョン準備会の中は、住民以外にもこのリストに入っている法人の方々にも参加していただいて、このまちビジョン案というのを検討してきていますので、既にこのまちビジョンという制度の存在や、まちづくりについてはこれらの法人について周知をされていますし、実際ご協力を頂いている状況でございます。確かに役員の交代というところまでは検討してはおりませんが、常に、地域の団体や法人とつながりを感じながら進めているところでございますので、そういったところについては、密につながりがあるので円滑に進めることができるのではないかなと考えています。

【委員】

今のお話を踏まえてですけれども、この地区で活動されているのは素晴らしいなというのと、その上で、企画を進めていくのであればいろいろと、3ページ目の目標があるかと思うのですけれども、目標と手段がいろいろ入り混じっているところを実際どういう背景でどういうデータを基に進んでいくのかと、これは多分課題とセットで検討していきながら、5年の中で少し重点とそうでないものをつくって、なかなか全てを5年で実現していくというのは難しいのではと思います。そのうえで、この点がこうだった、これは解決していない、など整理されるとよいと思いました。あと竹林とかそういう問題、多分全国でいろいろな成功事例というのか分からないですけど、失敗事例もあると思うので、このあたりは、活用してそれをどうしたいのか、人を呼び込む動きにしたいのか、お金にしたいのか、なかなかお金は難しいと思うので、きっかけにするのであれば拠点をつくってやっていくのが良いのかなと。あとは歴史的な遺物や自然資源があったのですけれども、ここは多分いろいろな昔の山道が入り混じっているのですけれども、もともと整備されていた参道や看板が老朽化していたり、散策路が崩れかけていたり、そういうところに対しては安心して散策できるようにして。それに加えて自分たちのところがどういう歴史的背景でそれがどうなっているのか、少し背景も

含めて、今後どうしていきたいということを調べ直したほうが良いと思いました。

【会長】 ありがとうございます。いろいろ大切なお意見がございますのでよろしくお願いたします。

【委員】 実は、奈良ばい谷戸というのは小野路地区なのですね。この大龍地区は小山田地区ですけれども、実際にゆいの里として活動していらっしゃる小山田の方は、どういう経緯で小野路の谷戸を整備するのか。ちょっと事情をご存じでしたら教えていただきたいです。

【会長】 事務局分かりますか。簡潔に。

【事務局】 活動されている方のほとんどが地区外から来られている方と伺っています。実際に昔ながらの農耕ですとかそういったところを指導されているのは地元の方だと聞いています。

【委員】 所有関係を含めてちょっと後で教えていただけますか。

【会長】 そうですね、詳細が分かりましたら教えていただければと思います。ほかにいかがでしょうか。

【委員】 もう1つ実はこのレポートの中にも歴史的遺物、塚やほこらなど書いてあって、遺物というと違和感があるのですけれども、これはかつてのことだから遺物なのかもしれません。ただいろいろ守っているところもあると思うのですが、この辺の実態についても配慮してほしいです。おばあちゃんなんか聞くと、ここはまだ私がちゃんとお花あげているよとか、実際におさい銭が乗っていたりとか、いろいろするわけなので、あまり遺物とくくらないほうが良いような。過去のものではなくて今も息づいている。またそういうことを子どもたちに「あそこのおばあちゃんがやっていたの」と話すことで、ぐっと身近に感じるものだと思いますので、もうちょっと地元の方の意見、気持ちを酌んで、掘り下げてみていただけないかなと思いました。

【会長】 分かりました。そうですね。ちゃんと歴史的なことを調べてみます。ほかにいかがでしょうか。事務局、今日これは特に決定するとかそういうことではないのですよね。

【事務局】

今後のスケジュールにつきましてご説明させていただきます。今回は事前審査と言いますか、皆さんにまずは情報をお伝えいたしまして、その後10月から11月に新しい審議会にはなってしまうのですが、行われる審議会承認の判断を仰ぐというような形にさせていただければと思います。

本日説明した内容につきまして、今ご意見たくさんいただいたところなのですけれども、2024年9月30日までが皆さんの委員の任期となっておりますので、もし何かまだ言い足りなかったことですか、また思いついた意見、ご指摘等ございましたら書面やメールなどで、形式は問いませんのでメールで頂ければと思います。10月から11月の審議会において、このまちビジョン案について正式に承認されましたら地区街づくり課にてまちビジョン案の策定についての告示を打ちまして、2024年12月以降の都市計画審議会において、まちビジョン案ができたことを報告する流れになると思います。

【会長】

今、スケジュールについて説明がありましたけれどもよろしいでしょうか。今後はこのような日程で進んでいきます。

それでは、1つ目の議題について以上ということにさせていただきます。この後、小山田中部地区、小山田大龍の隣の地区に関する報告が簡単にあるということなので事務局お願いできますか。

【事務局】

資料は用意しておりませんので、口頭で説明させていただきますが、小山田中部地区の進捗についてのご報告です。小山田中部地区では2022年の6月からまちビジョンの検討を始めまして、2022年11月9日に開催された第59回の審査会において、検討状況を報告し、その後まちビジョン案の検討を進めているところですが、まちビジョン案の中に、インフラ整備の要望に関することが含まれており、地域の方々が主体的に取り組む事項を定めるまちビジョンの主旨と合わない部分があり、まちビジョン案の取りまとめを一旦延期している状況でございました。今年の1月から再び話し合いを再開いたしまして、まちビジョンの制度の枠にはとられずに、どんな地区を目指しているのか、大きな枠の中でざっくりばらんに地区の夢について、地域の方に話し合っていたいて

いるところでございます。地区の夢ができあがりましたら、その中から住民自身で担えることと、その他の部分を振り分けた上で、住民自身で担えることにつきましては、まちビジョン案として取りまとめていきたいと考えております。今後の検討を進めていく中で、委員の皆様にもご相談させていただくことがあるかと思っておりますので、その際はどうぞよろしくお願いたします。

【会長】 ありがとうございます。では、そのようなことでよろしいでしょうか。次に進めさせていただきます。

【委員】 質問してもいいですか。

【会長】 中部地区のことですか。はい。

【委員】 私も中部は前回の議論なので、この大龍地区のお隣ですよ。上小山田と下小山田にまたがって、小田急線の駅とは関係ないのでしたっけ。なぜこの地区だけ、意外だったのがインフラ整備に傾いてしまったのか。まちづくりの趣旨、ビジョンの趣旨に賛同してこういった計画を立てて我々も審議したつもりだったのですけれども、それがなぜそうした状況になったのか、何か原因がありますか。

【会長】 何か事務局から答えられますか。これまでも各地区いろいろな動きをしていたということで、やはり先ほどの大龍地区も都市計画的には市街化調整区域に入っていて、インフラを整備したりとかという課題がある。やはり行政との連携というのは必ず必要になってくると思います。

【事務局】 中部地区につきましては、道路に関しては幹線道路と生活道路の中間に位置づけられる準幹線道路が整備されている一方で、迷惑施設もあったりということで、多分そちらのほうの意識を持たれる住民の方もいらっしゃる。当然このまちづくりの取組については、いろいろと説明差し上げましたけれども、その中の思いがどうしても入り込んでしまった中で、そのまちづくりの話の中でのそういう話をしたいという気持ちが強くおありなのかなとは思っています。そこは粘り強く趣旨を説明して、当然市への要望は受け止めながら、振り分けて、努力していきたいなと思います。

【会長】 よろしいでしょうか。

- 【委員】 そうですね。ぜひ、行政でのコントロールはきちんと指導していただきたいと思っています。
- 【会長】 では、よろしいでしょうか。
- 次、報告事項の2点目について事務局お願いします。
- 【事務局】 それでは、町田市住みよい街づくり条例の改正等について説明する前に、2024年3月に改定した「町田市景観計画」に伴って、町田市住みよい街づくり条例等を改正しているため、条例改正の説明に先立って、「景観計画」の改定概要を簡単にご説明いたします。今回の町田市景観計画の改定の主旨は、人々が楽しんでいる風景をつくることです。人々の暮らしや活動とのつながりを大切に景観づくりに取り組むため、街づくりとの連携をより深めていきたいと考えています。お手元に景観計画の冊子を置かせていただいておりますので、前のスライドと合わせてご覧いただければと思います。主な改定事項をお伝えいたします。
- 景観計画の一番最初のページを開いていただきますと、序章から第3章を景観づくりの考え方、第4章から第7章を景観づくりの実現化方策としており、今回の改定では、第4章以降を改定しております。第4章には、町田市内で建築行為や開発行為が行われる際に届出を義務付けておりますが、2022年3月に策定した「町田市都市づくりのマスタープラン」に示す将来像の実現に向けて、届出の際の基準を追加しました。その考え方としては、一つは、駅周辺で人々の賑わう景観づくりを推進することです。もう一つは、緑豊かな住宅地の街並みを守り育てるため、道路等の公共空間から見える位置に積極的な緑化を誘導することです。
- 加えて、近年設置が増加する、太陽光パネルや、携帯電話基地局、コンテナ倉庫を新たに届出対象行為に追加し、街並みと調和するよう誘導を図ります。
- また、新たに事前協議の仕組みを設け、早い段階から専門の景観アドバイザーに助言を求めることができることとしています。
- 次に、第6章の景観重要公共施設について、既定の小野路宿通り、町田駅前通り、薬師池公園に、新たに薬師池公園に地隣接する薬師池西公園

の範囲を追加いたしました。また、将来的に多摩都市モノレールの沿線を景観重要公共施設に指定する際の考え方を示しています。

第7章では、景観計画の実現に向けた、具体的な施策を示していますが、その中で、景観づくり市民推進員という市と市民の協働で景観づくりの普及啓発に取り組む仕組みを示しています。

最後に、町田市景観計画の5章に示している広告物等による景観づくりについて、町田市景観計画の改定に伴って町田市屋外広告物条例も新たに制定しています。

これまでは、東京都屋外広告物条例に基づき、市内の屋外広告物の規制が図られていましたが、東京都から権限の移譲を受け、市独自の条例を定めるもので、基本的には東京都屋外広告物条例の規定事項を継承していますが、町田市独自に定めた事項についてご説明します。

ひとつは、低層住宅地等において、基準を強化するもので、屋外広告物の高さや、色彩、余白について独自の基準を設けています。ふたつめに、窓の内側から、屋外に向けて設置する特定屋内広告物についても、事前協議の対象とし、景観的な誘導を図ることとしています。最後に3つ目として、広告収入をまちの美化活動や、賑わい形成などまちづくりに還元するエリアマネジメント広告について、町田駅のデッキ上で行われていますが、こうした取り組みを推進するため、専門家の助言が得られるなどの支援策等を設けています。説明が長くなりましたが以上になります。

【事務局】

続きまして、町田市住みよい街づくり条例等の一部改正についてご説明いたします。資料2に沿ってご説明いたしますのでご覧ください。

まず、条例改正についてご説明いたします。先ほどご説明したように2024年3月に町田市景観計画を改定いたしました。景観計画の中では市民主体の景観づくり活動の支援について、町田市住みよい街づくり条例（以下街づくり条例）に基づく支援制度との連携を強化していくことを盛り込んでいます。景観施策と街づくり施策のさらなる連携を図るため街づくり条例、景観条例の一部を改正いたしました。まず1つ目、街づくりプロジェクトの認定と街づくりアドバイザーの派遣について、街

づくり活動を行う方々が街づくりアドバイザーの派遣を受けるには、街づくり条例に基づき街づくりプロジェクトの認定を受ける必要があります。しかし、街づくりプロジェクトの認定においては5人以上で行う活動、実現性・継続性があるなど幾つか要件を定めており、これを満たさなければ認定できないこととしています。一方で、取り組みたいまちづくり活動があるものの活動人数が足りないなど、認定が受けられない事例が見受けられます。そこで仲間集めや企画立案など認定前の段階においても街づくりアドバイザーを派遣できるように、街づくり条例の改正を行いました。スライドでご説明いたしますが、先ほどのやりたい活動があれば認定の要件の一部をクリアしていない状態がありますが、今までの街づくりプロジェクトや、まちビジョンの運営後でないとアドバイザーの派遣を受けられなかったのですが、新たに一定の認定要件をクリアした段階を相談認定エントリーとして定義いたしましたので、従来は派遣できなかった仲間集めや企画づくり等に、街づくりアドバイザーの派遣を行えるようになりました。改正後は、「市長は街づくりプロジェクトを行う団体、まちビジョン準備会その他市長が必要と認める者」に対し派遣することができることとしたので、これから街づくり活動に取り組みたいと考えている方などに対して、派遣をして支援できるようになりました。また景観条例に定める「地域景観資源」「生活風景宣言」に登録された活動について、街づくりアドバイザーを派遣し、支援できるようになりました。

続いて、2番の街づくり審査会について説明いたします。街づくりと景観は、市民活動の面から見てもより緊密に連携していく必要があるため、街づくりの総合的な推進に関わる「街づくり審査会」と、良好な景観形成に関わる「景観審議会」を統合し、包括的な審議ができる新しい審議会「街づくり景観審議会」を設置いたします。また東京都からの屋外広告物条例移譲に伴って設置する「広告物審議会」についても統合し、景観の重要な要素である広告物も含めて総合的に審議できる体制を整えます。10月1日から新たに設置する「街づくり景観審議会」は学識経験を有する委員として、建築（景観、街づくり）、土木、緑、屋外広告物、

色彩、法律の各分野の7名、市内の関係団体の代表として商工会議所、宅建協会、不動産協会、農協、建築事務所協会、町内会自治会連合会、屋外広告物協会の7名、それに加え公募による指名2名の16名以内をもって組織いたします。それまで街づくり審査会で実施していた町田市住みよい街づくり条例に規定している事項のほか、町田市景観条例に規定する事項、町田市屋外広告物条例に規定する事項を審議することになります。

新組織への移行についてですが、2024年10月1日に「町田市街づくり景観審議会条例」を施行いたします。これに伴い、街づくり審査会は9月30日に廃止となります。

続きまして、町田市住みよい街づくり条例の施行規則について説明いたします。2022年4月から全部改正された街づくり条例を運用し、現在、12件の「街づくりプロジェクト」を認定し、2地区で「まちビジョン」策定の検討を進めております。このうち、「まちビジョン」の検討において、道路整備や鉄道整備といった「公共事業の実施」についての要望などに終始し、街づくり条例の目的である市民主体の街づくりの検討が、なかなか進まないという問題が生じています。また、「街並み形成型街づくりプロジェクト」への認定は「まちビジョン」が存在することを前提としていますが、「まちビジョン」を持たない地区での建築協定の作成や運営などに対し、プロジェクトへの認定やアドバイザー派遣などの支援が行えないという不具合が生じています。このため、効果的に街づくりの検討や支援が行えるよう、「まちビジョン」や「街づくりプロジェクト」の要件などに関して、街づくり条例の施行規則を一部改正いたしました。まず1つ目、市民主体の街づくりの実現性の向上について説明いたします。「まちビジョン」の要件の問題点として、制度設計の際の主旨である、住民等自らが主体となって活動することにより実現を目指すものであるという明確な規定がないことが挙げられます。「まちビジョン」は、その区域の住民などによる自主的な活動により実現できる目標や方針を記載するものであり、公共事業などによるインフラ整備ありきのまちづくりや、これら事業などに対する要望を記載する

ものではありません。住民が、市民主体によるまちづくりの目標や方針であることをしっかりと意識しながら「まちビジョン」の作成に取り組めるよう、以下の要件を追加いたしました。当該「まちビジョン」を策定しようとする区域の住民等自らが主体となって活動することにより実現できる内容であること。これにより明確に「住民等自らが主体となって活動することにより実現できる内容」と規定することで、本制度は公共事業などに頼ったまちづくりではないことを示し、「まちビジョン」を根拠とし、事業に対する要望活動が展開されることを防ぎ、本来の主旨である市民主体のまちづくりのより円滑な推進につなげていきます。

続いて、2の街並み形成型街づくりプロジェクトの要件について説明いたします。「街並み形成型街づくりプロジェクト」の認定は、「まちビジョン」の区域内に限定されます。地区計画や建築協定などの法的制度において街づくりの目標、方針を持つ地区でも、ルール作成や運営といった活動に対して認定や支援を行うには、まちビジョンを新たにつくる必要があります。改正前は「まちビジョンが策定された区域内で行う活動であり、かつ、当該活動を行う団体の構成員がその活動区域の住民等であること」とありましたが、それを改正後は「まちビジョンが策定された区域内又は都市計画法第4条第9項に規定する地区計画等その他の法令等に基づき街づくりに関する目標、方針が定められている区域内で行う活動であり」としています。以上によって認定要件を見直して、既存の建築協定などの規制誘導のルール運営をすぐに支援できるようにしました。今までどおり「まちビジョン」の作成から活動を始めることも可能です。

その他としましては、条例の条ずれの修正などを行っております。

では、続きまして参考資料1を基に街づくり活動の進捗についてご説明をさせていただきます。こちらの資料の1枚目表側に一般型街づくりプロジェクトの一覧を載せさせていただいているのですが、こちらの3番目、「玉川学園 地域資源活性化プロジェクト」がございまして、こちらでは空き家を活用したコミュニティスペースの運営などをしておりまして、こちらが地域での認知度が上がり、定期イベントの開催や2階の

部分、今まで使われていなかった部分をボランティアの方々でリフォームを行い、活用できるようになり、利用料で運営費を賄えるようになりました。また、同じく3番の玉川学園のプロジェクトでは前回の審査会で報告した移動手段に困っている高齢者の外出を支援するため、地域の福祉事業者車両の空き時間を活用した新しい移動支援サービスを検討しておりましたが、市からのアドバイザー派遣を行いまして、去年の6月から実証実験という形で週2回運行を行っております。利用登録者も100人弱まで増え、当初は1年間限定の予定でしたが、各種補助金や寄附を活用することで、当面継続できるようになりました。今後はルート運行ではなくて、呼び出し型のデマンド運行ができないか、検討を行う予定でございます。

あとは、この資料の2番の「鶴川団地 グリーンスローモビリティープロジェクト」でも同じく移動支援を行っておりますが、こちらは今年度からスマホアプリを活用したデマンド運行しておりますので、今後玉川学園の関係者や、ほかのプロジェクトでも移動支援に興味がある方が多いので、プロジェクトの見学会を開催いたしまして、ノウハウ共有し、市内に取組が広がるように支援を行う予定でございます。

4番、5番の玉川学園地区街並みづくりとさくらのプロジェクトでは、街並みづくりを進めるために地域住民でまち歩きを行い、地域資源への認識を共有し、今後まちビジョン検討などに進める予定でございます。続きましてこの資料の2枚目の、「街並み形成型街づくりプロジェクト」では各地区で地区街づくりプランの運用を行っております。

あとは、2枚目の裏側に「認定に向けて相談中のプロジェクト」を掲載しています。こちらでは主な活動としては、つくし野三丁目地区では、地域のシンボルである公園を拠点としたコミュニティづくりについて、以前から相談を受けておりましたが、検討範囲を地域全体に広げ、まずは街の将来像を共有しようとまちビジョン策定開始に向けて、市民協働推進課とも協力して支援を行っております。また、鶴川団地地区においても移動支援だけではなく、地域の企業なども交えて協議し、寄り合い

という仕組みをきっかけにして企業など地域とコラボしたマルシェなど地域を活性化する取組が始まっております。

続きまして、住みよい街づくり条例に基づく市からの街づくりへの支援について、スライドを基に簡単にご報告させていただきます。昨年9月には街づくりプロジェクト関係者30名弱でそれぞれの活動を共有する報告会とワークショップを通じて段階を超えた交流を持てる会を開催いたしました。ここにはプロジェクト認定に向けて相談中の団体も参加し、参加者から実現に向けたアイデアやノウハウをもらえたという声もありました。また、町田市地域活動サポートオフィスから補助金の紹介や相談などもしてもらい、活動資金の獲得に向けた支援なども行いました。今年度は街づくりフォーラムとして少し規模を拡大し、街づくりプロジェクト関係者だけではなく、広く街づくりに興味がある方ならどなたでも参加できる形で企画を検討しております。

また、前回の審査会では委員の皆様から若い世代への情報発信の大切さをご指摘いただきましたので、大学やさがまちコンソーシアムと連携して特に若い方に足を運んでもらい、街づくりへの参加のきっかけになるよう今後行う予定です。若者への情報発信は、それ以外にも小中学生に向けた紙媒体の街づくりニュースを企画して子どもと子育て親世代へのきっかけづくりを今年度取り組む予定でございます。また、情報発信につきましては、昨年12月に市民協働フェスティバル「まちカフェ」に景観まち歩きを行う市民グループと協働出展し、市内街づくり活動や街づくり支援制度のPRを行いました。当日の市民活動に興味がある来場者が多く集まり、また準備段階でも多くの活動団体との出会いが生まれました。今年度も11月に出展を予定しております。

続きまして、地区の街づくり活動をPRする動画をつくる講座を開催をいたしました。前回審査会でも委員の皆様から活動参加者を増やすために、YouTube等SNSを活用して情報発信することの大切さをご指摘いただきましたので御覧いただいているような動画を活動団体自らが作成してPRできるように、地域で講座を開催しました。参加した方

からはY o u T u b eなどに投稿して活動を周知したいという声もありました。今後も地域の要望に応じた支援を行う予定でございます。

以上で、条例改正に関する報告を終了させていただきます。

【会長】 ありがとうございます。それでは報告事項の2点目、町田市の住みよ
い街づくり条例などの一部改正についてご質問などがありましたらお願い
いたします。

【委員】 今ご報告いただいた街づくりプロジェクトの活動報告の中で、私も職場
が鶴川団地にありまして、小さいコミュニティでモビリティが活用され
ていますけれども、もっと広がってそこら辺で見られることがあればと
期待しています。

そんな中で、我々不動産業として非常に問題になっているのは空き家問
題でして、玉川学園で空き家活用が非常にうまくいった事例があるので
すけれども、ほかの地域でも同じように空き家の活用を非常に懸念され
ている地域、まちづくり関連で言うと活性化どころかどちらかという
と衰退してしまっている象徴のような感じに見えてしまうことが、空き家
の活用です。なぜ玉川学園のこのエリアはうまくいったのか。何かポイ
ントがあったら教えていただきたいなと思います。

【会長】 では、事務局から情報を教えていただければ。

【事務局】 具体的にうまくいった理由が分かっているわけではないのですが、
玉川学園の方々は、街づくりの会の方々と、自治会の方々とが連携され
ていまして、地域の関係性が良く、情報伝達や、課題の共有等密になさ
れている印象を受けます。

【委員】 そういうことであれば、ほかの地域の方のそういった制度を情報として
ほしいのかなど。先ほどのまちビジョンの報告の際にも申しましたけれ
ども、やはりその地域だけで完結するのではなく、得られた情報とい
うのが多く広がるような仕組みがつくられていくといいかなということ
を思いました。

【会長】 本当に玉川学園地区はすごいですね。ここにきて。もともと本当に活発
で、専門家の方たちも結構いらっしゃる。もうちょっと何か情報発信さ
れるといいのかもしれない。

ほかにかがででしょうか。よろしいですか。

最後にすみません、私のほうから動画で発信されているという、この動画の発信元は市のウェブサイトではないのですか。

【事務局】 市のウェブサイトではなくてそれぞれの団体ごとで発信されています。

【会長】 ではそれぞれの団体がプロバイダ契約していて、独自にやっているということですね。

【事務局】 現段階では各自でY o u T u b e等SNSに投稿されて、それを興味がある方にURLを教えて、PRしていると聞いています。

【会長】 分かりました。情報発信もなかなか市としては発信できないものと、それぞれの市民活動から発信したいものと難しいところがあるのですね。

ほかによろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、本日の事務局の用意いたしました議事については終わりました。何かよろしいでしょうか。

では、これにて第60回町田市街づくり審査会を閉会いたします。

— 了 —