

第4回町田市住みよい街づくり条例改定検討委員会

(第4回町田市街づくり審査会専門部会) 議事録

○日時 2020年12月21日(月) 10時00分～12時00分

○場所 町田市役所2階 2-1会議室

○議事

〈付議事項〉 条例改定後の制度のまとめ

条例素案作成について

○出席者 委員(敬称略) 遠藤 新、名和田 是彦、中西 正彦、澤井 宏行、佐藤 健

○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

■会議内容

○あいさつ

○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1-1 町田市住みよい街づくり条例が目指す街づくりの全体像

資料1-2 街づくりプロジェクト支援の全体像

資料1-3 まちの将来像(ビジョン)作成の全体像について

資料2-1 大規模土地利用転換に伴う土地利用制度の検討

資料2-2 新制度における地区街づくりプラン等の取扱いについて

資料2-3 町田市住みよい街づくり条例の改正箇所を主なポイント

資料2-4 町田市住みよい街づくり条例 各章の改定の考え方

(1) 街づくりプロジェクトについて

●活動認定の要件について

- ・資料 1-2 にて活動認定要件に、「空間の魅力を高める」とあるが、「空間」について定義するのか。また、活動をハードとソフトに区別するのか。(委員長)
→街づくりについてハード整備等の要素が一切ないプロジェクトについては、住みよい街づくり条例で支援するのではなく、他の担当課で支援していくことになる。(事務局)
- ・資料 1-1 に記載している定義の方がわかりやすい。空間という言い方をあえて使う必要はないのではないか。(委員長)

●活動認定の方法について

- ・活動認定のしくみについて、活動を認定する時、毎回街づくり審査会に諮る予定か。(委員)
→活動を認定する際は、審査会は通さず、活動実施までのスピード感を重視する。そのため、活動認定の要件をしっかり固めたい。(事務局)

●活動の支援について

- ・資料 1-2 の行政側の支援体制としては、全庁で横断的に運用してほしい。条例において活動認定された後も横断的な支援を要する場合がある。例えば、居場所づくり等については福祉系の部署の支援も必要となってくる。(委員)
→現在のまちだ〇ごと大作戦についても部局同士が連携している。街づくりプロジェクトでもしっかりと連携していきたい。(事務局)
- ・庁内の連携は大事である。街づくりプロジェクトへの支援メニューとして、庁内での連携を、「人材・ノウハウ提供」というカテゴリーに入れずに、それ以外の支援メニューとして表現した方が良いのではないかと。(委員長)
- ・仕組みを運用する上で、地区協議会等との接合はしっかりしてほしい。(委員)
→福祉部局からも、市民のやりたいことを手助けするツールとして街づくりプロジェクトを活用できるのではないかと、との意見をもらっている。引き続き、連携しながら検討を進めていきたい。(事務局)
- ・先日まちだ〇ごと大作戦に参加している活動団体の人たちの町田に対する認識を聞く機会があったが、以前は仕事を終えて寝るだけの場所であったところ、子どもを持つようになり認識が変わってきたということだった。町田を子どもにとってより良いところにしたいために活動し始めたという認識が共通している。また、そうした団体の悩みも共通しており、人材について悩んでいる。積極的に活動する人がいる間は良いが、そうし

た人材がいなくなると急に活動が陳腐化してくる。個々の発信力や財政基盤が弱まるため、市の支援があるとありがたい。総合窓口で相談できれば、担当課につないでもらえるため、活動の展開がスムーズに行える。(委員)

- ・担当窓口から、東京都の補助金を紹介してもらえるなど、活動資金の情報が得られることは魅力である。(委員)

→適切に情報が提供できるようにしていきたい。まちだ〇ごと大作戦でのノウハウをいかしていきたい。(事務局)

- ・街づくりプロジェクトの活動内容が変化した場合、どのようにそれを調整・支援するつもりなのか。地区協議会に属している地区コーディネーターがそうした調整を担当するのか。(委員)

→プロジェクトの状況を見ながら随時、担当課が調整していく予定である。地域ごとの担当制ではなく、庁内での情報共有・連携ができないか話し合いを進めているところである。(事務局)

●補助金の申請について

- ・東京都の補助金に申し込みする場合、申請の手続きは誰が行うのか。(委員)

→種類にもよるが、町田市が申請するものもある。(事務局)

●登録期間について

- ・登録期間が3年とのことだが、住みよい街づくり条例での認定の期間のことか、全庁における活動登録の期間のことか。(委員長)

→条例内での認定期間を想定している。(事務局)

(2)「まちの将来像(ビジョン)づくり」について

●都市づくりのマスタープランへの位置づけ方法について

- ・資料1-3では、都市づくりのマスタープランとの関係がわかりにくい。位置付けるといのはどういうことなのかをしっかりと示すべき。(委員)

- ・位置付けるといのは、都市計画マスタープランの一部になるということか。ほかの自治体では、総合計画の中に地区別のビジョンとして入れているところが多いが、ただファイルに入れ込むだけであり、計画の一部とは見なさない場合が多い。(委員)

→都市づくりのマスタープランの一部として扱う想定である。従来のように、地域を均等分割せず、条例の仕組みをもとに市と市民で作るまちの将来像(ビジョン)を地域別構想にかわるものとして位置付けることを想定している。地域ごとの施策の上位計画として位置付ける。住みよい街づくり条例で作成したまちの将来像(ビジョン)で審査会を通したものは、都市づくりのマスタープランに位置付ける仕組みであることを都市づくりのマスタープランに記載する予定である。(事務局)

●まちの将来像（ビジョン）の要件について

- ・1行目に都市づくりのマスタープランの実現を図ることとあるが、それでよいのか。都市づくりのマスタープランを具体化することを目的として作成するのではなく、市民の活動をより活発化・持続化することが目的なのではないか。まちの将来像（ビジョン）の内容が都市づくりのマスタープランと齟齬がなく、推進するのが望ましい、といった表現になるのではないか。（委員）

→おっしゃる通り、都市マスタープランと齟齬が無い、整合が取れるといった表現が正確であると思っている。要件については記載する順序を入れ替えるなど、見せ方を検討したい。市の街づくりに対する考え方の根拠にもなるということを理解してもらえるようにしたい。（事務局）

●市の支援について

- ・鶴川地区で民家を活用してスタンプラリーを行っている面白い活動があるが、それを商業的な価値につなげることができるのではないか、もっと大きなうねりに変えられるのではないかと考えている。人材紹介で異なる視点が入ることにより活動が昇華していくのではないかと期待している。（委員）

●大学生の参加について

- ・大学生が参加したまちだ〇ごと大作戦として、相原地域で実施した竹明かりによる地域おこし活動と高齢者の支援活動がある。最近では、この活動内容について学生が横浜市栄区でリモート講演したりしている。市内の大学生の発想をまちの将来像（ビジョン）に結びつけられないか。（委員）

→（仮称）街づくり交流会に街づくりプロジェクト参加者として参画してもらうことで、まちの将来像（ビジョン）作成に大学生の意見が反映できる。（事務局）

●まちの将来像（ビジョン）の名称について

- ・都市づくりのマスタープランに位置付けるため、都市づくりのマスタープランとの関係を踏まえた名称とした方がよいのではないか。全市的なマスタープランに対し、地区のビジョンとする。ビジョンという言葉はそのままその前に何をつけるか。地区だと地区割が決まっているように感じる。（委員）
- ・個人的には、地域ビジョンはどうか。ビジョンは本来であれば目標像ではないか。（委員）

（3）大規模土地利用転換に伴う土地利用制度について

●届出時期について

- ・他自治体でも届出は6ヶ月前からが多いのか。（委員長）

- 自治体により期間はまちまち。概ね3ヶ月前が多い。(事務局)
- ・届出をする前にあらかじめやりとりをするのか。(委員長)
 - 土地取引の話が上がった段階でまずは市に届出してもらい、届け出後に協議を行うイメージである。売主と時間をかけて話し合いをするために半年としている。(事務局)

●届出対象について

- ・5,000㎡以下の土地で、土地取引の届出を行わなかったが、結果的に3,000㎡以上の延床面積になってしまった場合などはどうなるのか。(委員長)
 - 土地取引については単純に5,000㎡以上を対象とし、内容は問わず届出してもらう。建築計画については、延床面積がわかった段階で届出してもらうことになる。もともとは大学や研究所などが立地している土地をターゲットとしている。そうした土地が用途変更されると周辺への影響が大きいため、未然に土地取引の情報をキャッチして、事業者と会話ができるようにしていくことが大事であると考えている。研究所や大学であった敷地の土地利用形態が激変することは避けたい。市街地環境が変化することを事前に把握したい。(事務局)
- ・定義の確認だが、土地5,000㎡のうちの一部を売却する場合でも、この仕組みで問題ないか。(委員)
 - もともと一体的に使用されている5,000㎡を対象として届出してもらう。(事務局)
- ・売買ではなく借地権設定の場合はどうなるか。土地の利用権の設定も記載すべきではないか。(委員)
 - 土地利用形態の激変を防ぐという視点から考慮すると、所有権だけではなく借地権の譲渡等に関しても届出は必要であると考えている。(事務局)

●開発事業の定義

- ・開発事業の定義はどこかに記載されるのか。開発行為は都市計画法に定義があるが開発事業とはなにか。開発行為等の「等」は何を想定しているか。(委員)
 - 開発事業については、現行の住みよい街づくり条例第24条で規定している4つの内容を想定している。「等」については、内容を踏まえ整理していく。(事務局)

●計画の周知について

- ・市民が大規模開発事業の計画を知る機会はいつになるか。(委員)
 - 設計前に意見交換する機会を設けてもらうこととしている。(事務局)

●先行自治体へのヒアリングについて

- ・他の先行自治体のヒアリング等を実施し、運用上の課題等を把握しているのか。(委員長)
 - 先行自治体にヒアリングをし、期間や面積要件の設定レベル等を聞いている。町田市

としては、土地利用の規制というよりも、その敷地の望ましい土地利用について売主や事業者と話し合いができるようにすることが目的のため、売主や事業者を縛りすぎないことも必要であると感じている。町田市としてのレベルに調整している。(事務局)

(4) 住みよい街づくり条例について

●区域の設定について

- ・まちの将来像（ビジョン）の区域設定について、住みよい街づくり条例にどこまで記載するのか。規則、要綱に記載するのか。他自治体では調整ルールを定めているものもあるため、それらを条例、規則、要綱のどこに表現するかは論点となる。(委員)
→条例には、原則として区域は重複しないことを記載していく。施行規則、運用で重ならないという考え方を示すようにしていく予定である。(事務局)

●経過規程について

- ・基本的な方向は良いと思う。街づくり市民団体については廃止され、活動認定のしくみになるとのことだが、既存団体の手続きはどのようにする予定か。(委員)
→街づくり市民団体として活動中のものは街づくりプロジェクトとして捉えている。すべて移行させることは想定せず、活動ごとに新たに街づくりプロジェクトとして登録してもらおう予定である。現状として「玉川学園地区まちづくりの会」のみが対象となる。条例が改定されても条例を活用して活動していきたいということをヒアリングの中で聞いている。今後の取扱いについては団体と話をしながら進めていきたい。(事務局)

●街づくり審査会委員の人数等について

- ・街づくり審査会の人数について、学識者の人数をあまり多くしすぎない方がよい。今後、市民活動が中心になっていくため、そのような活動をする人が参加してもらえるような人数の割合を考える必要がある。(委員)

●都市づくりのマスタープランへの位置づけについて

- ・住みよい街づくり条例の第3章にて、まちの将来像（ビジョン）を都市づくりのマスタープランに位置付ける旨を記載するのか。(委員)
→現在、検討中である。まちの将来像（ビジョン）を作成することは住みよい街づくり条例で記載するものの、ビジョンの一部を都市づくりのマスタープランに位置付けることは都市づくりのマスタープランの方で記載するのがよいのではないかと考えている。(事務局)
- ・まちの将来像（ビジョン）を作成した場合は、市長がこれを全市的な街づくりの考慮の中に組み入れることとするくらいは書いてもよいのではないか。(委員)

- ・住みよい街づくり条例に都市づくりのマスタープランとの関係性が書かれていることは大事である。(委員)
- ・まちの将来像（ビジョン）は地域の総意である。それを市長が受け取り、都市づくりのマスタープランに位置付けるということは、市長が地域の総意を市民の総意へ組み入れる、ボトムアップのまちづくりとなり、好ましい。地域ががんばって作成したまちの将来像（ビジョン）は市民からも尊重されるということが記載されるのが望ましいのではないか。(委員)
→法政課と調整しながら、どのように反映していくか考えていきたい。(事務局)

●言葉の使い方、前文等について

- ・街づくり審査会について、現行の住みよい街づくり条例では審査会としているが、大きな内容を議論しているので、審議会が適当ではないか。(委員)
- ・個別具体的な規制について議論するので審査会としているのではないか。横浜市では、まちづくりを進めるということから推進委員会という名前とした。(委員)
→言葉の使い方については庁内で確認する。(事務局)
- ・前文については、市が認識している文言へ変更するのが良い。社会が成熟し様々なことが劣化しているから、多様な価値観・活動が生まれ、それを掬い取っていくことが重要だと個人的には思っている。(委員長)
→都市づくりのマスタープランでも前文を検討しているため、調整しながら記載したい。(事務局)
- ・第1回専門部会にて市民同士の情報共有が大事という話があったが、条例上に記載されるのか、それとも運用になるのか。(委員)
→支援の内容になるのではないかと思っている。施行規則、運用で記載したい。(事務局)
- ・情報共有・公開の理念を前文に記載してもよいかもしれない。(委員)

●その他の意見等

- ・世田谷区等で街づくり条例ができ、それに追随する様にいくつかの自治体で街づくり条例ができた。地域のまちづくり活動を行う組織を条例で認定していく仕組みができたが、メンバー集めや団体規約の作成などハードルが高く、なかなか活動が出てこない状況であった。そこで抜本的に考え直し、団体認定から活動認定に変更し、まちづくりの対象を広げ、空間的な関連取り組みを入れていくということは市民にとっても有益であり、これからの街づくり条例が目指す新しい方向性であると考えている。(委員)
- ・多額の補助金を得て地域の居場所を整備したものの、運営が行き詰まった活動事例もあるため、そのような問題が発生することを想定しておく必要がある。適切な支援を行う覚悟が求められるだろう。(委員)

(5) その他

- ・次回は2月9日10時から12時まで、2-2会議室にて開催予定である。(事務局)

以上