

令和3年（2021年）第2回町田市議会 定例会 建設常任委員会

## 「町田市住みよい街づくり条例」改正の進捗状況について

### 1. 背景・趣旨

「（仮称）都市づくりのマスタープラン」（以下、「マスタープラン」という。）の策定に合わせ、2004年に市民主体のまちづくりの実現を目的に施行した「町田市住みよい街づくり条例」（以下、「条例」という。）について、新たなマスタープランで示す暮らし方やまちの中での多様な活動を、地区単位で実現化する仕組みへと改正する取り組みを進めています。

検討にあたっては、2020年3月に、条例に基づく「町田市街づくり審査会」へ条例の見直しを諮問し、専門部会にて制度設計及び条例案文の調査・検討を行い、2021年5月に「町田市街づくり審査会」から答申を受けました。

### 2. 条例改正の概要について【2ページ参照】

- ①条例が支援する“街づくり”の対象を「多様な街づくり活動」へ拡大
  - ・条例の支援対象を「環境保全/市街地整備に係る特定のテーマ」に限らず、「地域資源を活かした地区の魅力を高める活動や取り組み」へと拡大する
  - ・“団体認定”から“活動認定”へシフトすることで、より活動に取り組みやすい環境をつくる
- ②条例の「まちビジョン」を「マスタープラン」へ位置付け
  - ・地区のまちづくりの将来像「まちビジョン」を「（仮称）都市づくりのマスタープラン（コンテンツ編）」に位置づける仕組みとし、市の都市づくりの方針とする
  - ・「まちビジョン」は、多様なまちづくり活動に基づき、地区で活動する団体と市が協働で検討し、地区住民へ周知を図り策定する
- ③大規模な土地の取引段階における売主・事業者・市との協議の場を設定
  - ・現行条例の早期周知の仕組みに加え、大規模な土地を取引きする前に売主からの届出を義務付けることで、早期に取引情報を取得するとともに、市のまちづくりの考えを伝えることを可能にする

### 3. 今後のスケジュール

2021年 9月	行政報告、パブリックコメントの実施
2021年12月	条例改正議案上程
	条例 公布
2022年 4月	条例 施行

以 上

# 『町田市住みよい街づくり条例』改正について ～新たな条例が目指す街づくり～

## 1 現条例の“3つの柱、※宅地開発や建物の建て方に制限を加えることを目的とした条例ではない

- ① 地区住民の合意形成を前提とした地区計画等の素案を市へ提案するまでの手続を示す
- ② 街づくりに関する特定のテーマの活動に取り組むための手続を示す
- ③ 紛争防止を目的に事業者が関係住民へ開発等の計画を早期に周知するための手続を示す

## 2 現在の課題

- “街づくり”の対象を「環境保全/市街地整備に係る特定のテーマ」と限定しており、多様化する身近な“街づくり活動”を支えきれていない
- 条例に基づき、市が地区の目標・方針である「地区街づくりプラン」を策定するものの、市の都市づくりの施策・事業へつなぎきれていない
- 「早期周知のまちづくり」では、開発計画が固まった段階での住民周知や庁内協議となっており、開発構想段階から市民や市の街づくりの方向性を伝える仕組みが整っていない

## 3 条例改正のポイント

- (1) 条例が支援する“街づくり”の対象を「多様な街づくり活動」へ拡大**
  - ・ 条例の支援対象を「環境保全/市街地整備に係る特定のテーマ」に限らず、「地域資源を活かした地区の魅力高める活動や取り組み」へと拡大し、街づくりに対する市民のモチベーションを支える
  - ・ “団体認定”から“活動認定”へシフトすることで、より活動に取り組むやすい環境をつくる
- (2) 条例の「まちビジョン」を「(仮称)都市づくりのマスタープラン」へ位置づける**
  - ・ 地区と市が協働でつくる地区の将来像「まちビジョン」を(仮称)都市づくりのマスタープラン(コンテンツ編)に位置づける仕組みとし、市の都市づくりの方針とする
  - ・ 「まちビジョン」は、多様な街づくり活動に基づき地区と市が協働でつくっていくことから、策定のプロセスを重視した合意形成へ転換する
- (3) 大規模な土地取引段階での売主・事業者(買主)・市との“協議の場”を新たに設定**
  - ・ 現行の早期周知の仕組みに加え、大規模な土地取引前に売主からの届出を義務付けることで、早期に取引情報を取得すると共に、市のまちづくりの考えを伝えることを可能にする

## 4 新たな条例の主な改正点

### (1) 『街づくりプロジェクト』

定義

環境保全又は市街地整備を含んだ、地区の魅力高める活動や取り組みのうち、条例で認定されたもの

支援の目的

地区を良くする多種多様な「街づくりプロジェクト」が市内の各所で活発に展開される

改正のねらい

これまでよりも広範な街づくり活動を支援する(団体認定から活動認定への転換)  
★=活動・取り組み



町田市の支援内容

\*情報発信 \*人材・ノウハウ提供 \*場・機会の提供

地区のつながり

住みたい 住み続けたい まちの実現

街づくり活動の創出・発展

### (2) 『まちビジョン』

定義

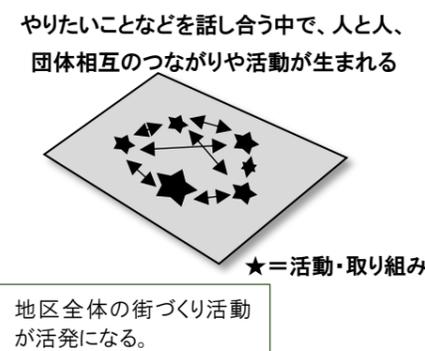
地区住民等が主体となって地区で“やりたいこと”及び“やり続けたいこと”を取りまとめた描かれた地区の将来像

支援の目的

「まちビジョン」をつくることで、自らの地区・まちを考えるきっかけとし、人と人、団体相互のつながりや街づくり活動を創出・発展・継続させる

改正のねらい

仲間づくりや、街づくり活動を発展・継続させていく上でのツールにする



「まちビジョン」ができ、まちの将来像が共有(見える化)できる

<まちビジョンのイメージ>

- 名称: ビジョンの名称
- 区域: ビジョンの区域
- 目標: 地区の将来像
- 方針: 目標を実現するための方針
- ・取組みたい具体的な内容
- ・ビジョンの検証・見直しの考え方 など

(仮)都市づくりのマスタープランに位置づけ

町田市の支援内容

\*情報発信 \*人材・ノウハウ提供 \*場・機会の提供

### (3) 『大規模土地取引における協議』

改正のねらい

一定規模以上の土地取引前に、売主から市への届出を義務付け、早期に土地取引の情報を取得するとともに、事業者(買主)と市が協議する場を設けることで、市のまちづくりの意向を踏まえた開発計画の構想へつなげる仕組みを追加

概要

適用面積: 5,000㎡以上  
届出時期: 検討中

### 「まちビジョン」の実現

●地区住民等・事業者・市がそれぞれの役割に基づき、具体的な個々の取り組みを実施

例)

やりたいことへの取り組み

これまで実施してきた活動の継続など、住民や団体が自主的に実践する取り組み

公共空間を活用する取り組み

住民や団体が、公園や道路など、従来とは異なる公共空間の活用を実践する取り組み

地区のルールづくり等の取り組み

地区計画、建築協定、景観協定など、関係権利者の合意形成を図りながら地区のルールをつくる取り組み  
地区のルールに基づき運用する取り組み

「街づくりプロジェクト(一般型)」として支援

「街づくりプロジェクト(街並み形成型)」として支援