

令和3年（2021年）第3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」改正に係るパブリックコメントの実施について

1. 背景・趣旨

「都市づくりのマスタープラン」（以下、「新マスタープラン」という。）の策定に合わせ、2004年に市民主体の街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。

この答申をもとに取りまとめた条例改正案について、パブリックコメントを実施いたします。

2. パブリックコメントの概要について【2～9ページ参照】

○パブリックコメントの実施概要

実施期間： 2021年9月15日（水）～10月14日（木）

意見等の提出方法： 郵便、FAX、Eメール、
市庁舎・市民センター等窓口への提出

市民への広報：
・広報まちだ（2021年9月15日号）にて募集概要を掲載
・上記の広報に綴じ込む「みんなで描くまちだの未来～都市づくり特集号～」で条例改正案のポイントを掲載
・実施期間中、条例改正案の概要を市公式ホームページにて公開するとともに、市庁舎・市民センター等窓口で資料を配布

3. 今後のスケジュール

2021年11月	パブリックコメント結果公表
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」 改正に係るパブリックコメント

～ご意見をお寄せください～



～新たな条例が目指すまちづくり～

地区の特性を活かした市民主体の街づくりの推進を目的に2004年に施行した「町田市住みよい街づくり条例」は、市民の街づくりへの意識の変化を踏まえて、これまでの建物や敷地に関するルールづくりをゴールとする仕組みから、新たに町田市が策定する「町田市都市づくりのマスタープラン」で示す暮らし方やまちの中での多様な活動を、地区の単位で実現していくための仕組みへと生まれ変わります。

町田市都市づくり部地区街づくり課

改正の経緯

本条例は、2004年に「町田市都市計画マスタープラン」の実現策として、地域や地区の特性を活かした市民主体の街づくりを推進するために施行しました。これまでの条例では、建物や敷地に関するルールである地区計画の策定を目指す「地区街づくり」と、街づくりに関する特定テーマの研究や実践活動である「街づくり市民活動」の支援を行ってきました。

一方、現在の街づくりは、こうした建物や敷地に関するルールづくりなどにとどまらず、街をつかった多くの活動が生まれており、条例が捉えるべき街づくり活動が多様化しています。

そのため、本条例の対象とする「街づくり」をより広範な街づくり活動へと見直しつつ、こうした街づくり活動を積み上げて、地区単位で描かれる“まちビジョン（地区の将来像）”を、新たに町田市で策定する「町田市都市づくりのマスタープラン」の一部とする制度設計を行い、市民・事業者・町田市による協働の街づくりをさらに推進していくために、本条例を改正することとしました。

条例改正のポイント

条例改正の主なポイントは、下記の3点（①～③）です。

【詳細は3ページを参照】

条例が支援する

① “街づくり”の対象を
「多様な街づくり活動」へ拡大

- 支援する街づくりの対象を、「地域資源を活かした地区の魅力高める活動や取組（＝街づくりプロジェクト）」へと拡大します。
- 現行条例では活動する「団体」を市が認定して支援しましたが、より活動がしやすくなるよう「活動」を認定することとします。

【詳細は4ページを参照】

② 「まちビジョン」(地区の将来像)
を「都市づくりのマスタープラン」へ位置づけ

- 本条例に基づき策定する地区の将来像「まちビジョン」を、市の「都市づくりのマスタープラン」へ位置づける仕組みとします。
- 上記の「まちビジョン」は、地区の住民や地区内で活動する団体等と市が協働で話し合いを重ねながらつくります。

《参考》①・②のイメージ

地区で展開される街づくり活動等（①）を集め生まれる「まちビジョン」（②）を通じて地区のつながりをつくり、街づくり活動等（①）の継続・発展・創出へとつなげる

地区の魅力高める“活動や取組”

①街づくりプロジェクトの支援



地区住民等と市が協働でつくる“地区の将来像”

②「まちビジョン」の策定

〔内容〕地区の目標・方針、地区での活動等

地区の目標・方針等を「都市づくりのマスタープラン」へ位置づけ

【詳細は6ページを参照】

大規模土地取引の際の

③ 手続き新設／開発等構想
段階での協議拡充

- 一定規模以上の大規模土地について、土地の取引前に売主から市へ土地の情報を届け出る手続き等を新設します。
- 一定規模以上の開発等の構想について、「市民と事業者」の協議を現行制度より早い段階で実施します。また、「事業者と市」の協議を新設します。

①街づくりプロジェクトの支援 **創設**

◇街づくりプロジェクトとは

「街づくりプロジェクト」とは、地区の資源を活用して、地区の魅力を高める活動や取り組みです。具体的には、下記の「新たなモビリティを使用した高齢者等の買い物支援」や「空き家・空き店舗を活用した地域の居場所づくり」などです。市内で行われている市民発意の街づくり活動のうち、下記の（認定の要件）に沿うものを、申請に基づき「街づくりプロジェクト」として町田市が認定し、支援していくことで、街づくり活動に取り組みやすい環境をつくります。

街づくりプロジェクトは、「一般型」と「街並み形成型」の2つの類型に分かれます。

＜街づくりプロジェクトのイメージ＞

街づくりプロジェクト＝**地区の資源（ハード）** × **多様なテーマに基づく街づくり（ソフト）**

一般型街づくりプロジェクト

市民が主体的に実践する街づくりに関する取り組みで、「街並み形成型街づくりプロジェクト」以外のもの（認定の要件）

- 市民を中心とした団体が行う活動 ●実現性・継続性のある活動
- 活動が公開されている ●活動内容が「都市づくりのマスタープラン」に整合している
- その他（営利目的でない、公序良俗に反しない、など）



新たなモビリティ ×
高齢者等の買い物・移動支援



空き家・空き店舗 ×
地域の居場所・つながりづくり



地区の自然環境 ×
維持保全活動



地区の公園 ×
子育て支援活動

街並み形成型街づくりプロジェクト

地区計画、建築協定、景観協定など、地区の建物や敷地に関するルールをつくる・運用する取り組み（認定の要件）

- 活動範囲が「まちビジョン」の策定されている区域内である
- 地区の住民を中心とした団体が行う活動
- 実現性・継続性のある活動 ●活動が地区に公開されている
- その他（営利目的でない、公序良俗に反しない、など）



住宅地 ×
街並み景観の
ルールづくり

ポイント

これまでの条例が支援してきた「街づくり」の範囲を、地区の資源を活動して行う福祉・子育て支援・環境保全などの多様なテーマに基づく活動へ拡大します。

◇街づくりプロジェクトの認定方法・町田市の支援

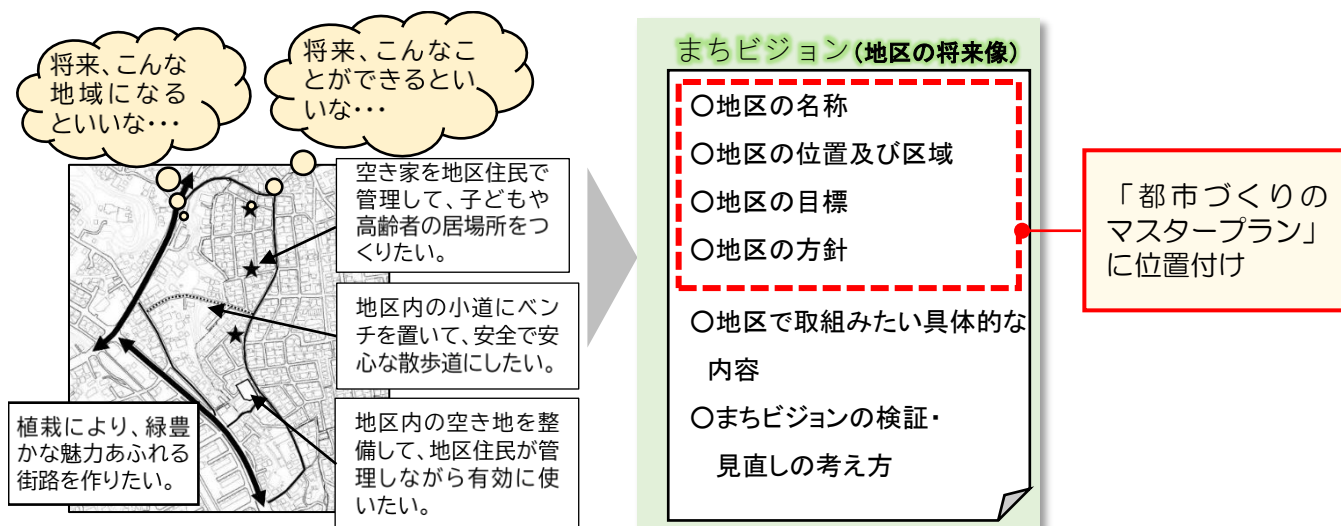
街づくりプロジェクトの認定を受けるには、街づくりプロジェクトの名称、活動の目的・概要・区域、計画等を記した書類を添えて町田市へ申請します。

認定後は、街づくりプロジェクトの企画や実施に関して、町田市からの支援を受けることができます（支援の内容は5ページをご参照ください）。

②まちビジョンの作成 創設

◇まちビジョンとは

地区の住民や地区内で活動する団体等が主体となって、地区で“こんなことをしてみたい！”や“こんなことが実現できるといい！”などの意見を挙げながら、下記の地区の将来像について検討し取りまとめたものです。地区の住民や活動団体等と町田市が話し合い、地区にお住まいの方の意見を伺いながら作成したものを、町田市が地区の「まちビジョン」として策定します。策定した「まちビジョン」の一部は、「町田市都市づくりのマスタープラン」に位置付け、町田市が定める地区の街づくり方針とします。



【まちビジョンの要件】

- 地区の住民が主体的に行う街づくりの目標・方針等である
- 「町田市未来づくりビジョン 2040」「町田市都市づくりのマスタープラン」に整合している
- 「まちビジョン」の区域が明確で、他の「まちビジョン」の区域と重ならない など

◇まちビジョンのつくり方

地区の住民や地区内で活動する団体等から広くメンバーを募り、町田市とともに話し合いながら「まちビジョン」をつくります。

ステップ
1

【準備】

地区の住民や活動団体等のつながりをつくる

(検討メンバー)

- ・地区の住民
- ・地区内の活動団体、企業
- ・町田市 など

ステップ
2

【案の作成】

集まった検討メンバーで「まちビジョン案」を作成

今後地区内で取組みたい活動などを話し合いながら、地区の街づくりの方針や目標などを「まちビジョン」としてまとめます。

ステップ
3

【周知】

「まちビジョン案」について縦覧、説明会を実施

賛同数などの数値基準は設けず、街づくりニュースの発行、説明会の実施などのプロセスを重視した作成方法とします。

ステップ
4

【公表】

まちビジョンの完成・公表

※町田市街づくり審査会での審議を経て、町田市が「まちビジョン」を策定します。

ポイント

「まちビジョン」をつくること目標ではなく、つくることを通して自らの地区や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が継続・発展・創出されることを目指しています。

◇まちビジョンの実現

市民、事業者、町田市が各々の役割に基づき、「まちビジョン」の実現に向けて街づくりを推進します。

- | | |
|--------------|---|
| 市民 : | 「まちビジョン」の実現に向けた主体的な街づくりを推進する。 |
| 町田市 : | 「まちビジョン」(一部)を「都市づくりのマスタープラン」に位置づけ、地区の街づくりを推進する。 |
| 事業者 : | 「まちビジョン」の区域内で建築行為等を行う場合は、「まちビジョン」の内容に配慮する。 |

町田市の支援

・本条例に基づき、「街づくりプロジェクト」の企画・実施や「まちビジョン」の作成に対して、市民からの申請に基づき、専門的・技術的な助言を行う街づくりアドバイザーを派遣します。

※本条例による上記の支援制度とは別に、活動についての情報発信や、支援者・協力者とのつながりづくり、活動の発展・拡大に向けた助言や相談などの支援を町田市が行います。

改正前の条例における制度の取扱い

改正前の条例で策定・指定した「地区街づくりプラン」「街づくり推進地区」、団体登録等の制度については、下記のとおりとします。

◇「地区街づくりプラン」について

- 策定済みの右記の「地区街づくりプラン」は、「まちビジョン」と同じように「目標・方針」等を「都市づくりのマスタープラン」に位置づけます。
- 条例改正後、「地区街づくりプラン」の新規作成はできませんが、策定済みの「地区街づくりプラン」の変更や廃止は可能です。

◆地区街づくりプラン（策定済み）

- ・小山田桜台団地地区街づくりプラン(方針)
- ・田中谷戸地区街づくりプラン(目標・方針)
- ・小野路宿通り街づくりプラン(目標・方針)
- ・原町田四丁目第二地区街づくり構想(目標・方針)
- ・つくし野三丁目地区街づくりプラン(計画)
- ・鶴川平和台地区街づくりプラン(計画)
- ・森の丘景観まちづくり宣言(目標・方針)
- ・小田急金森泉地区街づくりプラン(計画)

◆街づくり推進地区（指定済み）

- ・鶴川平和台地区
- ・小田急金森泉地区
- ・つくし野三丁目地区

◇「街づくり推進地区」について

- 指定済みの右記の「街づくり推進地区」での建物や敷地に関するルールの効力は継続します。これにより、これまで通り区域内で建築行為等を行う際には、町田市への届出が必要になります。

◇「地区街づくり団体」「街づくり市民団体」について

- 条例改正後は、これまでの団体登録（認定）から、街づくりに係る活動を登録する仕組みへ変更します。このため、現行の条例で登録いただいた「地区街づくり団体」「街づくり市民団体」は、本条例による認定団体という位置づけは無くなります。
- 「地区街づくり団体」「街づくり市民団体」が、これまで行ってきた街づくり活動を継続する場合は、町田市に「街づくりプロジェクト」として申請し、認定されることで、引き続きアドバイザー派遣の支援を受けることができます。

◇街づくり検討地区（町田市が、1年以内に地区街づくりプランの提案を要請できる地区）について

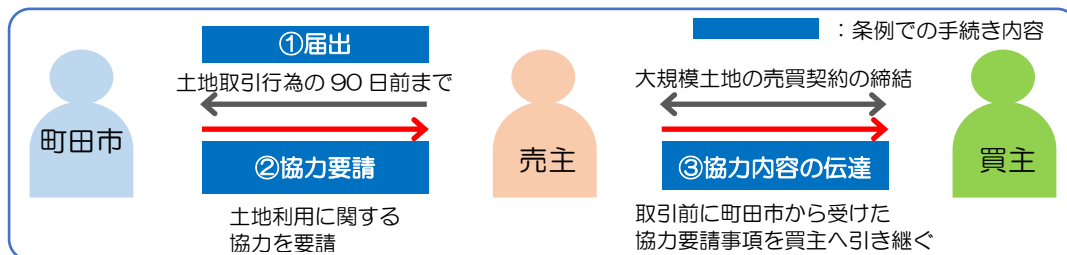
- 「街づくり検討地区」は、本条例の施行以来、指定の実績がなかったことから、廃止します。

③早期周知による街づくり **創設・変更**

◇大規模土地取引段階における手続き新設について【創設】

近年、市内では、工場や教育施設などの大規模土地における開発等により、土地利用が大きく変わることがあります。こうした土地の開発等では、大きな建物ができるなど、周辺住民の生活環境等に大きな影響を与えることがあります。

そこで、**5,000㎡以上**の大規模土地について、売主は**土地取引の日の90日前までに**、町田市へ届出を行っていただき、町田市は市民等が作成した「まちビジョン」や「町田市都市づくりのマスタープラン」などの街づくり方針を売主へお伝えする仕組みを新設します。また、土地の買主は、その内容を売主を通じて知ることができ、その後の土地利用計画等に活かすことができます。



ポイント

土地の売主と買主は、土地取引段階から町田市の街づくりの方針や市民の「まちビジョン」等を知り、土地利用計画等へつなげることができます。

◇開発等構想段階における「市民と事業者」、「町田市と事業者」の協議拡充について【変更】

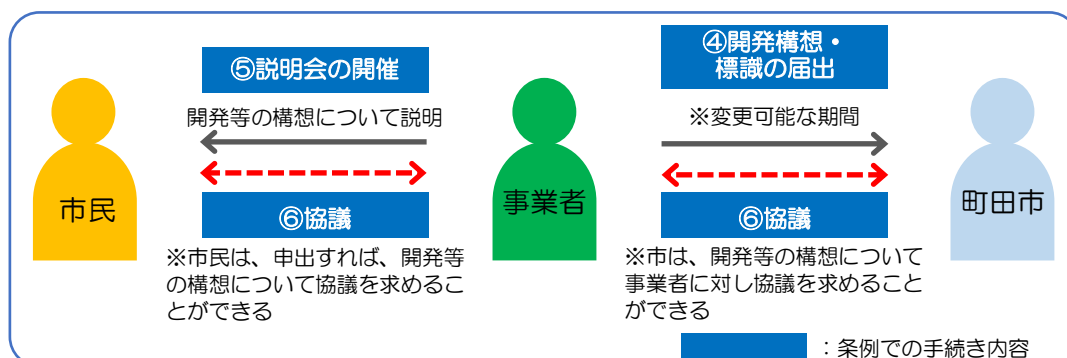
これまでの条例では、事業者に対して、開発等の影響がある周辺住民へ、開発等の法定手続き前に情報を公開し、協議するように定めることで、周辺環境と調和した開発等へつなげる取り組みを行ってきました。

しかし、「市民と事業者」の協議は、計画がまとまる最終段階で実施されており、事業者は計画に市民の声を反映しにくい状況でした。また、計画づくりの段階から「市と事業者」の協議の場がなく、事業者は町田市の街づくりの考えを開発等の計画づくりへ活かすことが難しい状況となっていました。

そこで、「市民と事業者」の協議を土地利用の計画段階から実施できる仕組みへと変更します。

事業者は、土地利用の計画段階において市民へ説明会を開催することで、市民の意見を知ることができます。市民は事業者に対し協議の申出ができるようにします。また、「事業者と町田市」の協議を新設することで、事業者は町田市の街づくりの考えを土地利用の計画へ反映しやすくなります。

これらにより、開発等の事業後も見据え、地域の特性を活かした個性ある街づくりを推進します。



ポイント

「事業者」は、土地利用の計画段階において、「市民」や「町田市」との協議が設定されることにより地区の特性などを早期に把握し、計画づくりへ反映しやすくなるとともに、開発等の事業後も見据えた街づくりが可能となります。

改正条例の全体構成

第1章 総則

○目的 【時点修正】

- ・「町田市都市づくりのマスタープラン」の実現を図るため、市民、事業者及び町田市それぞれの役割、責務を明らかにするとともに、街づくりの推進に関する必要な事項を定め、もって地区の特性を活かした個性ある街づくりを推進することを目的とする。

○定義

※改正に伴い用語の定義を追加

○基本理念 【変更なし】

- ・市民、事業者は、自らに關係する地区の街づくりに関する権利とともに責務を有する。
- ・地区の特性を活かした個性ある街づくりの実現は、市民、事業者、市の相互信頼、理解、協力のもと、三者の創意工夫による取組によって行う。

○市、市民、事業者の責務 【変更なし】

<市の責務>

- ・市民の主体的な街づくりの推進に必要な措置を講じる。
- ・街づくりに関する情報の収集、調査及び研究を行うとともに、市民に対する積極的な情報提供に努める。
- ・市民及び事業者の意識を高めるために必要な措置を講じ、理解及び協力を促すように努める。

<市民の責務>

- ・自らの創意工夫及び市民相互の協力により主体的な街づくりを推進、実現するよう努める。
- ・町田市が条例に基づいて実施する施策、市民主体の街づくり推進活動に協力するよう努める。

<事業者の責務>

- ・自らが地域社会の一員であることを自覚し、市民主体の街づくり推進活動に対し、積極的に寄与するよう努める。
- ・町田市が本条例に基づいて実施する施策及び市民主体の街づくり推進活動に協力するよう努める。

第2章 街づくりプロジェクトの推進

【創設】

※街づくりプロジェクトの認定申請、認定要件等、街づくりプロジェクトに関する手続きを記載。
(p3にて詳細に説明)

第3章 まちビジョン 【創設】

※まちビジョンの項目、要件、まちビジョン策定までの手続き等を記載。
(p4にて詳細に説明)

第4章 街づくり活動の支援 【変更】

※街づくり活動、街づくりプロジェクト、まちビジョンへの支援に関する内容を記載。街づくりアドバイザーについては、従前の制度を引き継ぐ。
(改正内容については、p5にて詳細に説明)

第5章 早期周知による街づくり

○第1節 大規模土地取引段階における街づくり

【創設】

※大規模土地取引段階における届出を記載。

○第2節 開発等構想段階における街づくり

【変更】

※開発等構想段階における手続きを記載。
(改正内容については、p6にて詳細に説明)

第6章 町田市街づくり審査会

【変更なし】

○町田市街づくり審査会

- ・街づくり審査会は、市長の諮問に応じ、街づくりの総合的な推進に必要な事項を審査し、答申する。

雑則 【変更】

※条例の適用除外、勧告、公表等の手続きについて記載。

※附則にて、現行条例での制度の扱いを記載。
(既存制度の取扱いについてはp5で詳細に説明)

検討経過と改正スケジュール

◇検討経過

2020年6月～2021年4月にかけて、町田市住みよい街づくり条例改定検討委員会（町田市街づくり審査会専門部会）、条例改正に関する検討を行いました。

◇改正スケジュール（予定）

2021年9～10月	パブリックコメント実施
11月	パブリックコメント結果公表
12月	町田市議会へ条例案を上程・審議、条例公布
2022年 4月	条例施行*

*第5章「早期周知による街づくり」に規定する手続き等については、現在進行している計画等を考慮し、一定期間経過した後、適用予定。

ご意見の提出方法、提出先

◇募集期間

2021年9月15日（水）～10月14日（木）

◇資料の閲覧・配布

町田市住みよい街づくり条例改正案に関する説明資料（本資料）は、町田市公式ホームページに掲載するほか、次の窓口で資料の配布を行っています。（各窓口で開所日時が異なります。）

- ・地区街づくり課（市庁舎8階）
- ・各市民センター
- ・市政情報課・広聴課（市庁舎1階）
- ・各駅前連絡所
- ・男女平等推進センター（町田市民フォーラム3階）
- ・各市立図書館
- ・生涯学習センター
- ・町田市民文学館

◇意見等の提出方法

郵便、FAX、Eメール、又は地区街づくり課ほか、本資料を配布している上記の窓口へ直接提出してください。郵便の場合は、本資料と合わせて配布する専用封筒（料金受取人払郵便）をご利用いただけます。

◇注意事項

- ・形式は自由ですが、住所、氏名、連絡先、件名を明記してください。
- ・電話、窓口での口頭によるご意見はお受けできません（合理的配慮として必要と判断する場合は、この限りではありません。）
- ・ご意見への個別回答は行いません。
- ・公序良俗に反するもの、特定の団体・個人等に対する誹謗中傷が含まれるものは無効とします。
- ・寄せられたご意見の概要及び町田市の考え方は、個人情報を除き、11月ごろに町田市公式ホームページ及び上記資料配布場所で公表します。

◇お問合せ先（担当課）

町田市都市づくり部地区街づくり課

〒194-8520 町田市森野2-2-22 市庁舎8階804窓口

電話：042-724-4267

FAX：050-3161-6013

Eメール：mcity5040@city.machida.tokyo.jp