

会 議 録 (要 旨)

| | |
|---------------------------------------|---|
| 会 議 名 | 第 1 1 回武蔵村山市まちづくり条例市民会議 |
| 開 催 日 時 | 平成 2 1 年 1 1 月 1 8 日 (水) 午後 7 時 ~ 午後 9 時 1 5 分 |
| 開 催 場 所 | 中部地区会館 4 0 1 大集会室 |
| 出 席 者 及び欠席者 (敬称略) | 出席者 : (委員) 石塚典久、内野和枝、江淵由美子、加藤欽司、清沢葉子、 栗原秀夫、藤巻清美、松浦笑子、松下文代、村山英男 (調整役) 福田紀子 欠席者 : (委員) 伊澤秀夫、石塚一夫、内野均、加園光良、大當耕一、 堀井昭二郎、見崎洋一郎、森カスミ、山本成也 |
| 議 題 | 1 会議録の承認について 2 まちづくり条例に規定すべき主要項目の検討について 3 会議の日程について 4 その他 |
| 結 論 | 議題 1 について 前回会議録については、「会議録 (案)」のとおり承認する。 議題 2 について 「都市計画制度の補完・充実」及び「開発事業に関する基準と手続」の 定めを設けることについて事務局から内容説明。その後、グループごとに 疑問点等を整理した。 議題 3 について 第 1 2 回市民会議の日程については、平成 2 1 年 1 2 月 2 2 日 (火) と する。 議題 4 について 案件なし。 |
| 審 議 経 過 (: 委員 又は調整役 : 事務局) | 1 会議録の承認について 事務局から資料 1 1 - 1 「会議録 (案)」について説明 説明省略 (特に意見なし) 2 まちづくり条例に規定すべき主要項目の検討について 市民会議では、まちづくりの課題を解決し、より良いまちにしていく ためのツール (道具) となるよう、まちづくり条例に規定すべき主 要項目としては、各種資料において赤、青、緑に色分けした 3 項目を 位置付けている。 前回の市民会議では、赤色の「まちづくり計画の制度化」について のまとめとして、「提言書」のイメージの形に整理したところであるが、 会議での意見を踏まえて、「提言書」のイメージの内容を一部修正した ので説明する。資料 1 1 - 2 |

修正部分は下線を引いてある一か所で、「まちづくり活動を行う組織を市が認定して周知する」という意味の内容を加えた。

少人数の発想の芽をどのように育てていくかが大事で、「提言書」のイメージには「しくみの構築が必要である」とあるが、どの程度市がやってくれるのか。

少人数のグループについても認定することによって、情報提供や専門家の派遣等の支援は考えうる内容である。ただ、あくまでも市民会議による市長への提言の内容となるものなので、市民会議として支援すべきと考えるのであれば、「提言書」に盛り込んでいくという考え方になる。

「準備会的なグループに対しても市が支援できる」というような文言を入れておくべきである。

最終的に「提言書」をまとめるまでにまだ時間があるので、そのほかにも提案をいただければ検討もしやすくなると思う。

現段階ではイメージであって、「提言書」の内容については、今後の市民会議において最終的に検討し、決定していく流れになる。

今回の会議では、青色の「都市計画制度の補完・充実」及び緑色の「開発事業に関する基準と手続」の分野に話を進めたいと思う。

以前のグループ討議で利用した資料9 - 2]において青色に分類した例から説明すると、市民会議において討議された「新駅予定地整備」や「工業地と住宅地の分離」という解決策の実現のために、「地区計画」や「特別用途地区」などの制度の活用が考えられるとしている。そこで、こうした「地区計画」などの都市計画の制度を、課題の解決を図るためにより活用しやすくするよう定めるまちづくり条例に設けることが、まちづくり条例に盛り込むべきとした3つの内容の2つ目、青色に分類している「都市計画制度の補完・充実」である。

都市計画の制度である「地区計画」とまちづくり条例に定める制度である「まちづくり計画」との違いについての疑問もあると思うので、類似した目的をもつ制度である「建築協定」と併せて資料10 - 3]により説明する。

説明省略

3つの制度を比較すると、違反者に対する措置の面で違いが大きく、まちづくり条例に基づく「まちづくり計画」の合意形成をさらに進めて、都市計画法に基づく制度である「地区計画」にしていくことが、計画の実効性を担保する上では最も効果的であるということである。そこで、「まちづくり計画」をつくった市民主体の団体である「まちづくり協議会」が、都市計画の制度である「地区計画」まで主体的につ

くれるようにする定めをまちづくり条例に設けると、スムーズに移行が図れるようになると考えられる。

この例のように、既存の都市計画の制度をより活用できるようにするための定めをまちづくり条例に規定することが、青色に分類している「都市計画制度の補完・充実」の内容である。

そのほか、既存の都市計画の制度には、一定の要件のもと、市や都に対して都市計画の提案をすることができるという制度もある。先の例では、「特別用途地区」という都市計画の制度を使って、工業地域に住宅を制限する内容の都市計画の案を作成し、市に提案することが考えられる。こうした都市計画の提案制度をより活用できるようにするための定めをまちづくり条例に設けることも、一例として考えられる。

他市のまちづくり条例において、「都市計画制度の補完・充実」としてどんな定めを設けているかを比較した表が、[資料10-4](#)である。

説明省略

他市のまちづくり条例には様々な定めがあるが、「まちづくり協議会」が「地区計画」の原案を申し出ることができるようにする定めについては、本市においても必要ではないかと考える。

都市計画の提案制度は活用されているのか。国分寺市などのまちづくり条例では、都市計画の提案制度に関係する定めもあるようだが、本市のまちづくり条例に入れる必要性はないのか。

都市計画の提案制度については都市計画法に定められていて、一定の要件を満たせば、現在も利用は可能である。提案できる方の要件としては、基本的に地権者やNPOなどの団体と定められているが、そのほかにも条例で付加することができるかとされている。そこで、国分寺市などでは、まちづくり条例で、「まちづくり協議会」が都市計画の提案をできるようにした。「まちづくり計画」をつくった「まちづくり協議会」が、「地区計画」に限らず「特別用途地区」などの都市計画を定めることを目指して都市計画の提案をできるようにするために、まちづくり条例に定めを設けるということも一つの考え方である。本市に必要でないということではない。

なお、都市計画の提案制度は、ここ数年本市において活用されていない。

用途地域も都市計画か。

都市計画の一つで、要件を満たせば用途地域の変更なども提案できる。

用途地域内で、さらに建ぺい率などを制限することができるのか。

例えば「地区計画」により、目的に沿った形で制限を定めることができる。「地区計画」も都市計画の一つであるが、提案制度とは別に、

地区計画の案を申し出る方法を条例で定めることができる旨、都市計画法に規定されている。

なお、現在本市には、この都市計画法に基づく条例として、地区計画の案の作成手続に関する条例が存在しているが、「まちづくり協議会」が地区計画の案を申し出ることができるというような形には当然のことながらなっていない。そこで、その部分も含めて、まちづくり条例に盛り込んでいくことができるのではないかと考えられる。

「地区計画」は、都市計画の内容を逸脱しない中で定めることができるということか。

「地区計画」で定められる内容と定められない内容があるが、定められる内容については、既定の都市計画と別の内容を定めて制限を強化することなどができる。

都市計画の定めとは別に、「地区計画」でこちらはいいがこちらはダメという色分けができるのか。

「地区計画」の中で地区を分けることによって、それぞれの地区に応じた制限がかけられる。

都市計画でできるとしていることを、「地区計画」によって一部の地区においてできないようにすることが可能ということか。

可能である。「地区計画」の例として、本市においても都市核地区地区計画など4つの「地区計画」がある。

簡単な例を挙げると、近隣商業地域においては、建築基準法ではマージャン屋などをつくってよいことになっているが、もっとよいまちづくりをするために、そういうものを制限できるのが「地区計画」である。

墓地の問題は、墓地を制限する「地区計画」をつくればいいのか。

建築物であれば規制をかけることができるが、建築物でないものについては規制するものがない。

利用方法を制限することはできないのか。

土地利用の方針としては定めることはできる。

まちづくりの問題を「まちづくり協議会」をつくって話し合っ、て、「地区計画」を提案できるようにするということが、まちづくり条例の目的の一つである。

「建築協定」というのは、地域の人たちの単なる取決めなのか。

そのとおりで、契約行為に当たるものである。全員合意で協定が成立するものであり、代替わりが進んでいくうちに難しくなる状況がある。ただ、合意しないところを除いて協定を締結することが可能である。

市内に「建築協定」を締結しているところはあるのか。

大南に一か所が認可されている。
もともと大きい地主がいて、そのときに決めたものか。
そのとおりで、まちづくりをするために協定をつくったということ
である。

続いて、まちづくり条例に盛り込むべきとした3つの内容の3つ目、
緑色に分類している「開発事業に関する基準と手続」の分野に話を進
めたいと思う。

まず、資料11-6により開発指導要綱の要点を説明する。

説明省略

開発指導要綱に基づく行政指導は、相手方の任意の協力によって成
立するものであり、法的規制がないこと。義務を課し、権利を制限す
るには、条例によらなければならないこと。公共公益施設の確保を求
める場合は有償取得が原則であり、相手が拒否した場合、開発指導要
綱に基づき負担金を要求したり制裁措置を行うことは、違法な公権力
の行使に当たること。これらの問題を解消するため、条例化が必要に
なっている。

続いて、資料11-3・資料11-4・資料11-5の内容を説明
する。開発指導に関して、各市のまちづくり条例を比較した資料であ
る。

資料11-3は、まちづくり条例に基づく手続の対象とする開発事
業を比較したものである。

資料11-4は、まちづくり条例に基づく手続の対象とした開発事
業について、着手するまでにどのような手続を踏む必要があるのかを
表したフロー図である。なお、各手続において緑色に塗られているも
のについては、必要に応じて行う手続である。国分寺市のフロー図に
ついては、以前に資料5-2として配付している。

資料11-5は、まちづくり条例に基づく手続の対象とした開発事
業について、審査する項目と罰則関連事項を比較したものである。

説明省略

今日の説明や資料について、気付いた点やわかった点、わからない
点などをグループで話し合っていたきたい。

グループ討議

【Aグループ】

指導要綱では罰則がないので、条例にして強制力をつけたいのかな

と感じた。指導要綱を足したり引いたりして、まちづくり条例に移行しているのが大部分なのではないか。

武蔵村山には何が必要なのか、どんなまちにするのかという合意形成が大前提で、そこから考えていく必要がある。ただし、規制が強すぎると活力がなくなりデメリットになる。地域ごとに必要なもの必要でないものを考えていくべきであるが、駅がなく中心がないので絞るのが難しい。

【Bグループ】

これからのまちづくりは、協議型のまちづくりが必要である。

都市計画制度そのものが市民になじんでなく、内容が難しい。専門用語が分からず、市民には理解できないのではないか。

指導要綱の条例化をすると、それが逆に足かせになる場合もある。地主には財産権があり、事業者側にも経済や経営の考え方があり、これがないと人口も増えず金も落ちないということであれば、地主や事業者側の立場の考え方もヒアリングする必要があるのではないか。

宅地開発に伴う提供公園については、こまごました公園を市で管理することはせず、負担金としてプールし、地域の交流のための多目的グラウンドのようなまとまった土地を確保すべきである。

指導要綱の条例化に加えて、武蔵村山の地域特性に必要なルールを提言していきたい。

【Cグループ】

説明を受けたが内容が難しい。今回の会議は、これまで話し合ってきたことを実行に結びつけるということで、「地区計画」まで踏み込んだ。まちづくり条例をこれからつくる時に、「まちづくり協議会」による地区計画原案の申出を条例に定めるべきである。乱開発の防止においても法的根拠が得られることになる。地権者だけの問題ではない。

開発を法的に規制できるようにすべきである。また、農地の確保と地産地消も考えていただきたい。

今日の振り返りシートには、皆さんのまちづくりの問題意識と今日の説明や資料が繋がっていなかったり、特に分かりにくかったりしたことがあれば記入していただきたい。

3 会議の日程について

次回は、平成21年12月22日（火）午後7時から開催させていただきます。

| | | |
|--|---------------|----|
| | 4 その他 特になし | 以上 |
|--|---------------|----|

| | | |
|---------------------|---|--------|
| 会議の公開 ・非公開の 別 | <input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 一部公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部公開又は非公開とした理由 () | 傍聴者：0人 |
|---------------------|---|--------|

| | | |
|----------------------|---|--|
| 会議録の開 示・非開示 の別 | <input checked="" type="checkbox"/> 開示 <input type="checkbox"/> 一部開示（根拠法令等：) <input type="checkbox"/> 非開示（根拠法令等：) | |
|----------------------|---|--|

| | | |
|-------|-------------------|--|
| 庶務担当課 | 都市整備部都市計画課（内線274） | |
|-------|-------------------|--|