

会 議 録 (要 旨)

会 議 名	第 1 2 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 2 月 2 2 日 (火) 午後 7 時 ~ 午後 9 時 2 0 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) 伊澤秀夫、石塚典久、加藤欽司、清沢葉子、栗原秀夫、 松浦笑子、松下文代、見崎洋一郎、森カスミ、山本成也 (調整役) 福田紀子 欠席者 : (委員) 石塚一夫、内野和枝、内野均、江淵由美子、加園光良、 大當耕一、藤巻清美、堀井昭二郎、村山英男
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 定めを設ける際の留意点について、各グループで討議を行った。 議題 3 について 第 1 3 回市民会議の日程については、平成 2 2 年 1 月 2 7 日 (水) 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 2 - 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 前回の市民会議では、まちづくり条例に規定すべき主要項目として 位置付けている 3 つの項目のうち、市民会議における各種資料等で青 色に分類している「都市計画制度の補完・充実」、及び緑色に分類して いる「開発事業に関する基準と手続」について概要を説明した。今回 は、この 2 つの分野についてまちづくり条例に定めを設ける場合、ど のような定めが必要かという点を中心にグループ討議を行っていただ く。討議のポイントについては、資料 1 2 - 2 のとおりである。 「地区計画」に代表される都市計画は、法に基づく制度であり、法 的な拘束力を持たせることもできるので、制度が積極的に活用されれ

ば、目指すまちづくりの実現に向けて効果的である。

都市計画制度の活用を図るには、都市計画の提案制度が都市計画法に定められており、一定の要件を備えることにより、都市計画を決定するよう提案することができるが、本市において活用されていない状況である。

まちづくり条例に何らかの定めを設けることで、都市計画制度の活用をより図れるようにしようというのが、2つめの分野の話である。

討議は、「地区計画」の活用、都市計画の提案制度の活用、これらをいかにして図るかという観点から願います。

「地区計画」については、都市計画法においても、都市計画の提案制度とは別に、市民などが地区計画の案を申し出る方法を市が条例で定めることができるとしており、活用の道が開かれている。よって、「地区計画」の活用を図るためには、まずはその条例を定めるべきということになり、まちづくり条例の中に定めることが考えられる。そして、その条例の中に申出の要件や手続をどのように定めるかということになり、活用する場面を想定して考えていただければと思う。

「地区計画」以外の都市計画制度を市民の発意から活用するためには、都市計画の提案制度を利用することになる。都市計画の提案制度については、提案の要件が都市計画法で定められているが、一部の要件については、市が条例を定めることで付加したり緩和したりすることができるようになっているので、まちづくり条例にどのように定めれば活用しやすくなるか考えていただきたい。

3つめの分野の話である開発事業については、これまで「宅地開発等指導要綱」により指導を行っているが、市民、事業者、市の三者の協働のまちづくりのしくみを整えるためにも、「宅地開発等指導要綱」の内容を発展させた上で、開発事業に関する基準と手続をまちづくり条例に規定すべきと考えられる。これにより、事業者の任意の協力により成り立っていた開発事業に対する指導を、実効性のあるものとすることも可能となる。

討議の3つのポイントは、まず、「対象とする開発事業」として、開発事業の手続と基準を条例で定めるときに、対象とする事業をどこまでとするのか。現行の「宅地開発等指導要綱」で対象としている事業のほかに、トラブルを未然に防ぐ、また、三者の協働により良好なまちづくりを進めるという観点から、対象とすべきと考えられるものを考えていただきたい。

次に、「開発事業の手続」として、対象とする事業をどのような手続に乗せるのか。特に、三者の協働のまちづくりの観点を重視したときに、市民への周知はどのようにあるべきか。現行要綱上定めはないが、条例化するに際し、どのような周知の方法が必要か考えていた

だきたい。

次に、「開発事業の基準と罰則」として、開発事業を認めるときに、どのような事項を審査するのか。現行要綱に規定された内容を基本とするか。そのほかに特に考えられる基準はないのか。また、基準や手続を遵守しない場合の取扱いをどうするのか考えていただきたい。

「地区計画」は都市計画法の計画なので力がある。「まちづくり計画」を「地区計画」に近づけていくための手続として、どんなことを条例に盛り込んでいくことが必要なのか考えていただきたい。

開発事業については、都市計画マスタープランに即したもののばかりが出てくるとは限らない。どんなものが出てきても、意見を言えたり、まちの人たちがみんなで考えたりできるように、みんなが望んだものに近づけていくために、もめそうなことを想定しながら、手続的なものとしてこうしたらいいのではないか、これを対象にしたらいいのではないかということについて意見交換していただきたい。

グループ討議

【Aグループ】

地域に住んでいる市民の発想として、この地域はこうしていこうということを決められたら素晴らしいので、まちづくり条例をつくるときに、みんなで検討したものが申請できて、地区計画にできるような内容にしておくべきである。市のバックアップで地区計画に反映できればいい。

昔から大事にされてきたものを生かしたまちづくりなどを提案していけたらいいが、提案できる都市計画制度の内容を知らないと活用できないので、制度を周知するしくみも必要ではないか。

開発事業に規制をかけていくのは難しい部分もあると思うので、まずは開発事業の内容を住民に周知して、協議の場を早めに設定し、住民の意見を反映できるような制度をつくるのが大事である。また、抜け道ができないようなものにしなければならない。市と市民が開発事業に対して意見を言え、みんなで協議できるような制度をつくっておけば、規制をかけるのは難しいが、市民の声としてストップできるような制度をつくっていいのではないか。

協議会などが地区計画を発案できるようにするときには、個人的な利害関係を計画に持ち込むことを防止するため、発案できる最低限の人数要件が必要ではないか。

開発事業については、所有者の権利の問題もあるので、厳格な規制

は難しいと思う。また、抜け道を防止するため、想定していない事業が出てきた場合でも、住民からの要望があれば対話をさせるなど、大きい網をかけられるようにしておくのはどうか。ただ、反対があれば絶対にできないというのは無理なので、対話に時間をかけさせるようにしておけば、抑止力になるのではないか。

【Cグループ】

モノレールをどうするのが大きなテーマになった。新青梅街道拡幅の都市計画決定がされているが、その区域内でも一定規模の建物であれば建てられる状況であるので、それを規制できないのかという話になった。そこで、新青梅街道をゾーン化して、開発基準を定めたり、土地の売買に届出義務を課してひと坪地主のような利用を排除したりしたらどうか。また、新青梅街道の都市計画決定された部分だけでなくその沿道もゾーン化して、ある一定の届出、規制を考えたらどうか。

緑地の問題については、山の方については規制がかかっていて保全されているが、農地や樹林などは宅地化されるおそれがあるので、開発事業の対象に加えたらどうか。資料11-3の各市の状況を見ても、畑や山林を宅地化する場合を対象に加えている。一定の規制にはなるので、対象にすべきであると話し合われた。

現行の開発指導要綱は昔につくられたもので、住民の意見の申出の手続が決まっていないので、改正する必要がある。

モノレールの駅ができるときに、何も規制がなければ健全な発展はできないので、規制をかけていけないか。地主が関係してくるので、話し合っていくしくみを考えたい。

開発をして緑地をつくるのではなく、今ある山林を保護していただきたい。以前は、収益に結びつかない山林は非課税であったと思うが、非課税に戻すのもひとつの方法だと思う。

【Bグループ】

まちづくり計画から地区計画にすることを提案することを制度化することと、計画をつくる組織の活動に対する支援制度を条例化することが必要である。

モノレール沿線まちづくりでは、新青梅街道を拡幅するのに併せて、沿線沿道の土地利用のまちづくり計画を協議会をつくって作り、次に地区計画で定めることにより担保していくことが考えられる。

武蔵村山市の特徴である宅地と農地の混在が生産緑地の解除でさらに進み、行き止まり道路も増えていくことが懸念される。都市農地活用のまちづくり計画を地権者が協議会をつくって作り、生活道路が行き止まりにならない計画的な道路の配置を、地区計画でつくること

が考えられる。また、宅地化される農地に対しては、一宅地の最低敷地面積を条例で定めることも考えられる。

開発事業に関する基準と手続として、対象とする開発事業については現行の宅地開発等指導要綱に準じてはどうか。もう1つは、周辺のまちづくりに影響を及ぼすおそれのある土地利用や造成。例えば墓地問題が出たときにどうするかで、現状では拒絶できない。そこで、地域に対する環境対策や地元との調整を徹底することを条例の中に組み込んで、墓地に見えないようなつくりかたにすることが考えられる。

開発事業の手続については、地域の環境対策、事前協議、近隣調整、情報公開、地元合意、地域協定の締結等を手続に組み込む。地域や市民への情報の透明性が確保できるような情報公開をすべきである。

開発事業の基準と罰則については、現行の基準を基本とする。ただし、現行の宅地開発等指導要綱の基準を委任基準と自主基準の2つに分け、委任基準として最低敷地規模や道路・公園の整備基準を条例化し、自主基準として条例化しない部分の現行要綱を遵守基準と誘導基準に区分する。

遵守基準は、現行の要綱で条例化しない部分を要綱のまま置いておくもの。ただし、状況を見て条例に追加する。誘導基準は、整備することにより、よりまちがよくなることを基準に入れてはどうか。例えば、防犯灯の設置や、ワンルーム建築物については一部を世帯住宅向けにしてコミュニティ性を高めることなどが考えられる。

公園の整備については、細かい公園をつくって市に提供する代わりに、用地相当分の金額を負担してもらうことが考えられ、市民参加で検討していく必要があるのではないかと。

条例に違反した場合は、行為の停止や中止、違反事業者の公表、市内事業の認可取消し、100万円以下の罰金にしてはどうか。

今回は、今回の分野のまとめとして文書に落とししたものを提案し、討議いただくことになる。また、もう一度理念的なものに関して意見をいただくことも出てくる。提言書をまとめていく方向となるので、これまでの討議の内容を思い出していただきたい。

3 会議の日程について

今回は、平成22年1月27日(水)午後7時から開催させていただく。何らかの形で事前の出欠確認をさせていただくので、御協力をお願いしたい。

なお、その次の回については2月24日(水)を想定している。

	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：1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）	
-------	-------------------	--