

会 議 録 (要旨)

会 議 名	第7回武蔵村山市まちづくり条例策定委員会
開 催 日 時	平成22年11月26日(金) 午後7時00分～午後9時00分
開 催 場 所	401大集会室
出 席 者 及び欠席者	出席者：柳沢厚委員長、石塚典久副委員長、松本昭委員、竹沢えり子委員、 加藤欽司委員、高山充則委員、栗原秀夫委員、山崎泰大委員 欠席者：森反章夫委員
議 題	1 会議録の承認について 2 報告書の内容について 3 その他
結 論	議題1について 資料6-1「会議録(案)」について、字句の修正がある場合は、12月3日までに事務局に送付することとし、送付がない場合は承認したものとみなす。 後日送付する、資料7-1「会議録(案)」について、指摘事項がある場合は指定の期限までに事務局に連絡することとする。 議題2について 後日送付する報告書の最終案について、指摘事項がある場合は指定の期限までに事務局に連絡することとし、指摘事項について修正を加えたものを報告書として確定する。 議題3について 案件なし
審 議 経 過 (○：委員 ●：事務局)	議題1 会議録の承認について ● 事務局(西山) 資料6-1として配布した、第5回まちづくり条例策定委員会の会議録について、字句の修正がある場合は、その内容を12月3日までに事務局に送付することとする。 前回の会議内容については、資料7-2「第6回まちづくり条例策定委員会における主な指摘事項と対応・方針」によって説明する。 —— 説明省略 —— なお、第6回まちづくり条例策定委員会の会議録については、まだ用意ができていないため、後日送付するものにより確認することとしたい。 ○ 柳沢委員長 資料7-2については議題2において議論することとする。 前回の会議録については、回答期限を添えて事務局より送付されるものについて、修正があれば返送することとする。

議題2 報告書の内容について

● 事務局（西山）

資料7-3報告書（案）について、資料6-3からの変更点を中心に説明

—— 説明省略 ——

○ 竹沢委員

11ページの（5）について、「提案を採用するときは、『テーマ型まちづくり方策』として認定する」とあるが、「提案を採用する」の意味がわかりにくい。

○ 柳沢委員長

どのような場合に認定するのかという観点も書いていない。

● 事務局（西山）

提案の内容自体が市のまちづくりにとって有益であるかどうかによって採用するか判断し、採用する場合は「テーマ型まちづくり方策」として認定するということである。

○ 竹沢委員

認定するということが採用したということになるのだと思うが、採用と認定の違いがわかりにくい。

○ 柳沢委員長

「市は、意見聴取の内容を勘案し、提案が良好なまちづくりに資すると認める場合は、当該提案の内容をテーマ型まちづくり方策として認定するものとします。」といった内容で修正してみてもどうか。

● 事務局（西山）

そのように修正する。

○ 松本委員

何点かまとめて指摘する。

1点目は1ページの用語の定義における（4）の「建築行為等」と（5）の「開発行為」の定義についてである。「建築行為等」の定義の中に「土地の区画形質の変更」が入っているが、「開発行為」の定義にも含まれるため、ひとつの行為が「建築行為等」と「開発行為」の両方に該当することになる。例えば、「建築行為等」の定義の最後に括弧書きで、「次号に定める開発行為を除く」と加えるなど、定義の内容が重複しないようにした方がよいのではないか。

2点目は（8）の「近隣住民」と（9）の「周辺住民」の定義についてである。「近隣住民」は住所を有する者とのことだが、例えば、農地や事業所の所有者は、近くで開発事業の計画があっても、手を挙げないと意見を言うことができないということになってしまう。そのような内容でよいのか。

3点目は基本理念の3番目、「地域・地区の特性を生かしたまちづく

り」についてであるが、他の基本理念の雰囲気と合わせて、「武蔵村山市の特性を生かしたまちづくり」とした方がよいのではないか。

4点目は13ページの(2)の都市計画を提案することができる団体についてである。現行案では都市計画を提案することができる団体として「地区まちづくり協議会」を加えることとしているが、商工会と農協を加えている自治体もある。これらの団体が、商工業や農業の観点からまちづくりを行おうとしたときに、都市計画の提案ができるようにしておいた方がよいのではないか。

○ 柳沢委員長

順番に事務局の考えを伺う。

● 事務局(西山)

1点目について、(4)の「建築行為等」は「新青梅街道沿道地区」や「景観重点地区」において届出を義務付ける行為として定義するものである。

○ 松本委員

開発行為となる行為の場合、(4)と(5)の両方に該当する。

○ 柳沢委員長

(4)が(5)を包含するという関係でよいのか。

● 事務局(西山)

例えば、「景観重点地区」内で土地の区画形質の変更をする場合に、景観に関する届出と開発事業の手続の両方が必要になるので、確かに重複する場合も出てくる。

○ 松本委員

開発行為は、都市計画法において、建築物の建築を目的とした区画形質の変更と定義されているので、建築物を伴わない駐車場や墓地の設置を(4)の定義で拾ったという理解だった。

● 事務局(西山)

(4)の土地の区画形質の変更は建築物の有無に関係ないものということ考えている。

○ 柳沢委員長

(5)の開発行為も含まれてしまうが問題はないのか。

○ 松本委員

23ページの内容と整合が取れていればよい。

○ 柳沢委員長

このような注意があったということで、条文化の際に留意すること。

● 事務局(西山)

2点目の「近隣住民」の範囲については、国分寺市で行っているまちづくり条例の見直しの内容を参考にしたものである。土地所有者への説明も義務付けた場合、説明に相当な時間を要してしまうというこ

とからこのような定義とした。

○ 松本委員

その問題は、土地所有者が近くにいない場合に起こる問題だと思うが、そのような場合について配慮するあまり、隣の土地を持っていても、居住していなければ、意思表示をしないと説明を受けられないというのは問題ではないか。

○ 栗原委員

時間がかかるからといって説明を省かれてしまうと土地所有者としては困る。遠くに住んでいる人が所有している土地もあるが、その場合は特別に省略できることにして、基本的には土地所有者にも説明することとした方がよいのではないか。

○ 高山委員

武蔵村山市の土地を所有していて、遠くに住んでいる人はそれほど多くないと思う。

○ 柳沢委員長

生産緑地が多いというところが武蔵村山市の特徴なので、農地の近くで開発が行われるということが多いと思う。居住していないからといって、農家も「周辺住民」としてしまうのは問題ではないか。近くに住んでいない土地所有者を捕まえることが事業者の負担となってしまうのであれば、そのような場合に限って、特別に省略できるというような方向で考えた方がよいのではないか。

● 事務局（市川部長）

土地の所有者を「近隣住民」の定義に加えるだけでよいのか。

○ 柳沢委員長

土地の所有者を捕まえにくいという問題はあるので、上手く外す方法については別に検討すること。一定の努力をしても捕まえられない場合は外してもよい、というような内容になるかと思う。

3点目についてはどうか。

○ 竹沢委員

「武蔵村山の中のエリアごとの特性を生かす」という内容だと受け取っていたが、そのような内容ではないのか。

● 事務局（市川部長）

「武蔵村山らしい」という意味と、「地区ごとの」という意味の両方である。

○ 柳沢委員長

文章の後半は市全体のことを言っているため、少し浮いている気もするが、地区ごとの条件を上手に捕まえて伸ばしていくという考え方も重要である。

○ 松本委員

条文の各条の上やパンフレットにタイトルを入れると思うが、タイトルを見たときに条例の性格やイメージが伝わることになるので、そこに「武蔵村山市」という言葉が入っていればよい。第一印象として武蔵村山らしいということが分かるようにしておいた方がよいという主旨である。

○ 柳沢委員長

「武蔵村山の特徴を生かす」というような内容が別のところがあれば、基本理念の中では「地区ごとの特性を生かす」という内容でもよいと思う。

○ 松本委員

条例の目的の内容が比較的事務的な内容で、特徴に欠けているのではないか。

○ 柳沢委員長

条例の目的の中に、「武蔵村山の特徴を伸ばしていく」という内容を盛り込んでみてはどうか。

● 事務局（市川部長）

目的の文中の、「地域・地区の特性を生かした」という部分を、「武蔵村山市の特性を生かした」に修正するということがよいか。

○ 柳沢委員長

その方がよいと思う。

● 事務局（市川部長）

4点目について、商工会や農協と構成員が同じであっても、「地区まちづくり協議会」として認定を受ければ都市計画を提案することはできるので、都市計画を提案することができる団体として、あえて位置付ける必要はないのではないか。

○ 柳沢委員長

商工会や農協が都市計画を提案できる団体として認めてほしいと言ってきたときに、目的が違う団体なので、「地区まちづくり協議会」として認定を受けなければならないということになる。

● 事務局（市川部長）

商工会と農協だけでよいのか

○ 松本委員

商工会と農協を位置付けている区市は、国の法律で認められている公共性の高い団体で、商工業、農業を代表する団体であるという考え方で位置付けている。商工会や農協の委員もいるので、議論しておいた方がよい。

● 事務局（市川部長）

位置付けている自治体と位置付けていない自治体があると思うが、本委員会の意見としてはどうか。

- 柳沢委員長
なるべく多くの団体を位置付けた方がよいというのが基本だと思う。まちづくりに関して目的を持っている公益法人がもともと提案できる団体となっていることから、法人格があってまちづくりに関心があると認められる団体を対象とするという考え方で、商工会と農協を加えるという整理でよいのではないか。
それから、「地区まちづくり協議会」だけではなく、「テーマ型まちづくり協議会」も対象とした方がよいのではないか。
- 事務局（市川部長）
「テーマ型まちづくり協議会」は、計画にならないような内容を扱う団体である。
- 柳沢委員長
全市的なテーマを扱う場合に、都市計画の制度を使って実現してほしいというまちづくり NPO に近い提案が出てくる可能性はある。
- 事務局（市川部長）
それは「地区まちづくり協議会」になるのではないか。
- 柳沢委員長
テーマ型の場合は、地区を限定しない場合も考えられる。
- 事務局（市川部長）
都市計画に位置付ける内容はどのようなものが想定されるか。
- 柳沢委員長
例えば、景観について勉強した結果、高度地区による制限をかけたいというような提案があるかもしれない。
- 松本委員
その場合は制限をかける地区の土地所有者の同意が必要になる。特定の地区を対象にすることになるので、「テーマ型まちづくり協議会」は位置付ける必要はないということではないか。
- 柳沢委員長
「地区まちづくり協議会」として改めて認定されなければ、都市計画の提案をすることができなくなってしまう。都市計画を提案するときの要件は決まっているので出口は変えられないが、提案できる者、要するに入口はなるべく広い方がよい。
- 事務局（市川部長）
委員会の意見としては、商工会と農協も位置付けるべきという意見でよいか。
- 加藤委員
対象とした方がよいと思うが、位置付けることによって商工会や農協の権利はどのように変わるのか。
- 柳沢委員長

都市計画について、直接意見を言える立場になるという程度である。

○ 加藤委員

商工会には様々な相談が寄せられる。位置付けた方がよいと思う。

● 事務局（市川部長）

農業側としてはどうか。

○ 栗原委員

位置付けた方がよいと思うが、農協は現在5市で構成されているが問題はないのか。問題がないのであれば、農協内に設置する部会を、都市計画を提案することができる団体として位置付けることができる、より議論しやすくなると思う。

○ 高山委員

農協の中には、農家の相談窓口がある。生産緑地のあっせんをしたり、相続の際に相談に乗ったり、逆に農家の人をお願いをする場合に、農協を通じて行うということもあると思う。

○ 加藤委員

商工会と農協を位置付けることによるメリットはどのようなものか。

○ 松本委員

例えば、商工会であれば、どこかの商店街の人たちが用途地域や高度地区などの都市計画を変更したいと思ったときに、商店街を束ねている商工会が代表して商店街の人たちの意思を伝えることができるようになるので、商工会の役割が高まる。商工会は、地域の商工業の面倒を見る団体であるから、面倒を見るという役割を法律で保障した方がよいのではないかという趣旨である。

○ 柳沢委員長

商工会と農協を位置付けることで問題が起こるようであれば、位置付けてよいのではないか。

● 事務局（市川部長）

問題が起こるということではないが、商工会と農協だけ位置付けると、逆に不公平だと思われるのではないか。

○ 柳沢委員長

それは別に議論して、法人格があって、まちづくりに関する活動を行う団体が他にあるのであれば位置付けた方がよい。

都市計画について、意見を言うことができる主体が増えるほど、都市計画が広まることになる。できる限り門戸を広く開けておくということが重要である。

● 事務局（市川部長）

商工会と農協も位置付けることとする。

○ 柳沢委員長

「テーマ型まちづくり協議会」も位置付けた方がよい。地区を絞らずに特定のテーマについて議論した結果、特定の地区について都市計画の制度を利用することになったときに、「地区まちづくり協議会」としてもう一度認定を受けないと提案できないというのはおかしいのではないか。

● 事務局（西山）

テーマ型の場合は、市の施策に反映するというので、市が都市計画の行っていく必要があるのではないか。

○ 柳沢委員長

全市的なものは市が行わなければ難しいと思うが、特定の地区について、自分たちで提案したいと思うこともあるのではないか。

○ 松本委員

例えば、建物の高さについて議論する「テーマ型まちづくり協議会」があって、議論を重ねているうちに、ある地区の住民が高度制限をかけたいと言ってきたときに、協議会が一緒になって都市計画の提案をするというイメージである。

● 事務局（市川部長）

「テーマ型まちづくり協議会」も位置付けることとする。

○ 柳沢委員長

1 ページの（7）の中高層建築物の定義について、「自己の居住の用に供するものを除く」とあるが、自分の住宅を建築する場合まで手続等を課す必要はないという考え方もあるが、周辺のまちづくりに影響を与えるという見方では一緒である。あえて例外としてまで配慮すべきか、意見を聴きたい。

○ 松本委員

自分の住宅を建築する場合は、10mを超える場合でも開発事業の手続等が適用されないということだと思うが、中高層建築物の定義自体は10mを超える建築物とし、開発事業の範囲のところで、自己の居住の用に供するものを除外した方がわかりやすいのではないか。10mを超える建築物であっても、自己の居住の用に供するものであれば、中高層建築物ではないというのは違和感がある。

○ 柳沢委員長

それもあがあるが、そもそも開発事業の範囲から除いてしまってもよいのかという話である。

● 事務局（乙幡主査）

宅地開発等指導要綱では、以前は「自己の居住の用に供するものを除く」という規定はなかったが、後から追加したという経緯がある。

○ 柳沢委員長

自分の家を建て直して、少し高い建築物を建てる程度ならよいと思

うが、新しく店舗併用型の15m位の建築物を建てるような場合も、除外してしまってよいのか。

○ 高山委員

自己用で10mを超える建築物は実際にあるのか。

● 事務局（乙幡主査）

以前は10mを超えるようなものはほとんどなかったが、建築技術の発達により、10mを超えるようなものも出てきている。

○ 加藤委員

自分の家を建てるときに、10mを超えると細かい手続が必要になるので10m以下に抑えようということになってしまうと、経済的な不利益につながる。そこまで厳しくする必要はないのではないか。

○ 栗原委員

逆に、高い建築物の建築を開発事業としている根拠は何か。

● 事務局（市川部長）

高い建築物は周辺への影響が大きいからである。

○ 柳沢委員長

高い建築物であれば、自己用であるかどうかにかかわらず、周辺に与える影響は一緒である。自己の居住の用に供する住宅だけ例外とする合理性はあまりないのではないか。

● 事務局（市川部長）

自己の居住の用に供するものとは、人に貸すため、又は売るためのものではなく、自分が生活するためのものである。収入を得るためではなく、自分が生活する場所を確保する場合は、例外としてもよいのではないかという考えである。

○ 柳沢委員長

人を基準に許認可を行うと、その後人が変わって違反となったとしても追求することが難しいので、例外自体をなくしてしまうという考え方もある。

● 事務局（市川部長）

実際に運用して、明らかな開発逃れが目立つようであれば、再度検討することとしたい。

議題3 その他

◎ 各委員の感想

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 ※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 2 7 4）
-------	----------------------