

会 議 録 (要旨)

会 議 名	平成29年度第1回武蔵村山市まちづくり審議会
開 催 日 時	平成29年10月19日(木) 午前10時から午前11時15分まで
開 催 場 所	301会議室
出 席 者 及び欠席者	出席者：柴田賢次委員(会長)、波多野政俊委員(副会長)、宇野健一委員、嶋正委員、日置雅晴委員、榎本美智子委員、田中博美委員 欠席者：山岡博子委員 事務局：都市整備部長、都市計画課長、都市計画課主査(計画G)、同課主査(開発・住宅G)、同課主任(計画G)、同課技師(計画G)、同課技師(開発・住宅G)
報 告 事 項	1 村山工場跡地地区 地区計画及び用途地域の変更について 2 新青梅街道沿道第一地区 用途地域等の変更及び地区計画の策定について
議 題	1 まちづくり条例第58条に基づく開発事業の事前協議事項に係る指導等について 2 その他
結 論 (決定した方針、残された問題点、保留事項等を記載する。)	報告事項1：村山工場跡地地区 地区計画及び用途地域の変更について 資料1に基づき、事務局から報告した。 報告事項2：新青梅街道沿道第一地区 用途地域等の変更及び地区計画の策定について 資料2に基づき、事務局から報告した。 議題1：まちづくり条例第58条に基づく開発事業の事前協議事項に係る指導等について 資料3に基づき、事務局から本件開発事業の概要等を説明した後、市の指導内容の適否、一連性の判断基準、まちづくり条例の運用等について意見を聴いた。 議題2：その他 次回の審議会の日程については、決まり次第事務局より連絡することとした。
審 議 経 過 (主な意見等を原則として発言順に記載し、同一内容は一つにまとめる。)	報告事項1：村山工場跡地地区 地区計画及び用途地域の変更について 【事務局説明要旨】 ● 資料1に基づき、村山工場跡地地区 地区計画及び用途地域の変更について報告。 【質疑・意見等】 ○ 特になし。 報告事項2：新青梅街道沿道第一地区 用途地域等の変更及び地区計画の策定について

<p>(発言者)</p> <p>○印=委員</p> <p>●印=事務局</p>	<p>【事務局説明要旨】</p> <p>● 資料2に基づき、新青梅街道沿道第一地区 用途地域等の変更及び地区計画の策定について報告。</p> <p>【質疑・意見等】</p> <p>○ 用途地域が第一種低層住居専用地域から準住居地域に変更される地域について、高さ制限がなくなり、容積率も緩和されるが、地区計画の中で制限はあるか。</p> <p>● 地区計画では建築物の高さの最高限度を20mとする。</p> <p>○ 新青梅街道北側の第一種低層住居専用地域の日影について、何か対応はあるか。</p> <p>● 後背地への影響があるため、壁面の位置を隣接地については0.5m、新青梅街道沿道は1mとしている。</p> <p>○ 新青梅街道拡幅整備計画の第一工区と地区計画の区域にずれがあるようだが。</p> <p>● 第一工区は東大和市上北台から武蔵村山市学園までだが、村山団地にかかる区域は地区計画が定まっているため、対象地域から外れている。村山団地の西側からおおむね第一工区の西端までが地区計画区域となる。</p> <p>○ 全ての工区で新青梅街道沿道地区まちづくり計画から地区計画に移行していくと考えてよいか。</p> <p>● そのとおり。</p> <p>議題1：まちづくり条例第58条に基づく開発事業の事前協議事項に係る指導等について</p> <p>【事務局説明要旨】</p> <p>● 資料3に基づき、本件開発事業の概要、開発行為及び開発事業の流れ、都市計画法との比較等について説明。</p> <p>本件開発事業を参考事例として、市の指導内容の適否や諮問手続、一連性の判断基準、まちづくり条例の運用等について意見をいただきたい。</p> <p>【質疑・意見等】</p> <p>○ 第2工区の開発事業事前協議書の申請を取り消したということは、計画は中止されたということによろしいか。</p> <p>● 現時点では申請は取り下げられ、第2工区についての手続は何も行っていない状況である。しかし、今後、別の計画内容で開発事業を行うことが予想される。</p> <p>○ 今後も同様の開発事業が行われることが予想される中で、「資料3-1 本件開発事業の概要について」の右側「第2工区の主な経過」の中段に、「東京都としては、第1工区の開発行為の完了公告（平成29年6月上</p>
---	---

旬)をもって連たんには該当しないとの見解」とあるが、何か理由はあるのか。

- 開発行為の許可権者である東京都が定める審査基準の中で、完了公告が告示された開発行為については、事業者が同一であり、隣接する土地であっても連たんの規定には該当しないとしている。
- 以前は事業の完了が告示された後も、3年以内の開発行為であれば、連たんの規定に該当させていたが、現在は無くなってしまったのか。
- そのとおり。以前は3年という規定があったが、現在の審査基準では、年数の規定をしていない。
- 第一工区の西側に接する前面道路の幅員が4m未満とあるが、この計画で許可基準を満たすのか。
- 敷地に接する道路部分については、道路の中心線より3mの道路後退が必要となる。
- 開発行為については全ての事業において事前協議を行うのか。若しくは面積基準等によるのか。
- 面積等は関係なく、全ての開発行為が事前協議の対象となる。
- 連たんの規定に関する市の事業者への対応は、市が定めるまちづくり方針に基づいた対応であったと思う。一方で、前回会議で報告があった狭山丘陵景観重点地区の緑化についても、図面等を用いて詳細に計画を把握し、突き詰めた折衝ができないだろうか。工事等が完了した後も、緑化面積の基準に基づく緑を残すよう指導すべきである。
- 今後、連たんに係るような開発事業が計画された場合、事業ごとに審議会に諮問し、意見を基に指導書を交付すべきか。あるいは、連たんの規定に該当する年数等を明確にして判断すべきか、委員の意見を伺う。
- 年数等を規定し、基準を明確にすれば、判断としては迷わないが、多少なりとも基準から外れれば、連たんの規定には非該当という主張につながるため、慎重に判断しなければならない。
- 第1工区と第2工区の地権者は、同一者なのか。
- 同一者ではあるが、二人の共有名義である。
- 第2工区について申請が取り下げられたため、連たんの規定に該当しなくなった。しかし、当初は審議会に諮問し、議論の上、指導書を交付する予定であった。参考として、市がまちづくり条例に基づいて指導を行う中で、本件は一団の土地であるという判断をし、公園を設置するよう事業者を指導してきたことについて意見を伺いたい。
- 今回の開発事業については、まちづくり条例に規定する「一連の事業」に該当するという判断になるであろう。しかし、第2工区について、別の法人での申請や連たんの規定に該当しないような計画がなされた際には、慎重になる必要があるだろう。

- 市が行った対応は、まちづくり条例の運用に際し正しい判断であっただろう。事業者等を変更し、開発基準を免れようとするが、まちづくり条例の観点により良いまちを形成するためのものであることから、何らかの規定を設け、常に基準に沿った指導ができるようにするべきである。
- まちづくり条例で規定している3,000㎡以上の面積を開発する場合には、一定規模の公園・緑地等を設置することを法律でも同様に定めているため、今後も同様の指導をしていくべきである。
- 第1工区の事前協議がなされた際に、公図等で第2工区の所有者等は確認できたと思うが、第2工区についての協議等を行われなかったのか。
- 現在のように整った形で土地の区画が分割されていたわけではなく、第2工区の区画等も示されていなかったことから、事業者とは協議等を行っていない。しかし、東京都との調整会では話し合いが行われた。
- 第1工区の西側の接道道路について、第1工区と第2工区を分割して事業を行う場合と、一団の土地として事業を行う場合では、道路の幅員等の違いはあるのか。
- 東京都の審査基準で定められている。接続する道路の幅員は、開発区域の大きさが3,000㎡以上か否かにより条件が異なる。3,000㎡以上の場合では、当該開発区域より広幅員道路まで連続して4m以上の幅員が確保されている必要がある。そのため、本を一団の土地とした場合は、区域面積が約4,500㎡となるため、開発行為を行うことはできない。
- また、3,000㎡未満の場合は、敷地に接する部分のみが審査の対象となり、中心線より3mの道路後退を必要とする。
- 東京都は、第1工区の完了公告を告示しているため、開発の区域を一団の土地とすることができない。そのため、敷地を分割し、3,000㎡未満の開発区域として、敷地に接する部分のみの道路後退を指導している。
- 敷地を分割し区域を縮小することで、開発行為の許可基準を免れてしまうことが問題の根本ではあるが、現実的に東京都は指導することが難しい。法律等で定めていることなので、規則に沿った指導をしてもらいたい。
- 3,000㎡以上の開発行為について、当該敷地の前面道路の幅員が、広幅員道路まで連続して4m確保できないということで、東京都は敷地を分けて開発を行うことを指導し、公園の設置及び前面道路の幅員を連続して確保する必要はないとした。しかし、市と東京都では立場が異なり、市はまちづくり条例の観点からより良いまちを形成するために厳しい指導をしていくとしている。そういった中で、市の方針を東京都の指導に反映してもらうため、開発行為の許可権者である東京都多摩建築指

	<p>導事務所と市が密な打合せをし、市の考えを伝えていく必要がある。</p> <p>● 承知した。</p> <p>議題 2 : その他</p> <p>【質疑・意見等】</p> <p>● 次回の審議会の日程については、決まり次第事務局より連絡する。</p>
--	---

<p>会議の公開 ・非公開の 別</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 公 開</p> <p><input type="checkbox"/> 一部公開</p> <p><input type="checkbox"/> 非 公 開</p> <p>※一部公開又は非公開とした理由 ()</p>	<p>傍聴者：1人</p>
------------------------------	--	---------------

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

<p>庶務担当課</p>	<p>都市整備部都市計画課 (内線 2 7 4)</p>
--------------	------------------------------