

会 議 録 (要旨)

会 議 名	平成26年度第2回武蔵村山市まちづくり審議会
開 催 日 時	平成27年2月13日(金) 午前10時～12時
開 催 場 所	405会議室
出 席 者 及び欠席者	出席者：柴田賢次会長、石塚典久副会長、嶋正委員、宇野健一委員、 日置雅晴委員、稲員康介委員、波多野政俊委員、山岡博子委員 欠席者：なし
議 題	1 武蔵村山市まちづくり条例の見直しについて (1) 地区まちづくり計画制度における認定基準について (2) 狭山丘陵景観重点地区における景観重点基準について (3) 開発事業の範囲における戸建賃貸住宅の適用について 2 その他
結 論	議題1について 武蔵村山市まちづくり条例の見直しの内容については、次のとおりとする。 (1) 地区まちづくり計画制度における認定基準について 制度自体の見直しは行わず、制度の周知を徹底して行い、制度の活用 の促進を図っていくこととする。 (2) 狭山丘陵景観重点地区における景観重点基準について 今後の運用状況を踏まえた上で見直しを行っていくか判断をすること とし、現段階では基準の見直しは行わないこととする。 (3) 開発事業の範囲における戸建賃貸住宅の適用について 土地の分譲を伴わない戸建賃貸住宅の建築を目的とした宅地造成に ついても、開発事業の対象とすることとする。 議題2について 特になし。
審 議 経 過 (○：委員 ●：事務局)	議題1 武蔵村山市まちづくり条例の見直しについて (1) 地区まちづくり計画制度における認定基準について ○ 資料2-2 の地区まちづくり準備会の認定基準について、各市で基 準が異なっているようだが、どういうことか。例えば、地区まちづく り準備会の認定基準の「活動の計画を定めていること」については、 当市では規定しておらず、他市では規定しているところが多い。また、 「地区住民の参加の保障」についても同様だが、本来であれば必要な 規定ではないのか。 ● 地区まちづくり準備会については、協議会の前段階の組織であるた め、協議会の認定基準と比較し緩やかなものとなっている。例えば、

「地区住民の参加の保障」の規定については、資料2-3の地区まちづくり協議会の認定基準としては規定している。「活動の計画を定めていること」の規定についても同様である。

- 資料2-5の地区まちづくり協議会等に対する助成制度で、当市と調布市を比較したときに、助成金額に大きく差があるが、どういふことなのか。また、専門家の派遣は、一分野に対して一人を派遣するといふことなのか。
 - 助成金額については、市の規模や財政状況によって差が出てくると考えられる。また、専門家の派遣については、助成金額を踏まえると、一回につき一人の派遣が相当である。
- 単独の派遣となると、派遣された専門家によっては、助言や情報提供等の内容に偏りが生じてしまうこともあり、派遣人数は二人にした方がよいのではないのか。
 - 専門家が二人派遣された場合を考えたときに、専門家の中で意見が分かれて議論になってしまうことが考えられるため、当市においては、単独で派遣をすることとしている。
- 派遣する専門家は市が選定を行うのか。
 - 市は協議会等の意向に沿って専門家の紹介を行う。
- 現在までに、地区まちづくり計画制度に関する相談等があったのか。
 - 現在までに一件の相談があった。
- 相談者のまちづくりの理念はどういったものであったのか。
 - 一定の地区を定めて、まちづくりのルールを作るといった内容ではなく、生活道路が狭隘であるため、拡幅をしたいとの内容であった。
地区まちづくり計画制度については、道路整備を行うだけの制度ではないことから、パンフレットに基づき制度や手続の内容を説明し、計画の策定に当たっては、地区住民の合意を得ることが必要であること等を伝えたところ、思いとどまるような状態であった。
- 申請実績がないのは、住民ひとりひとりが「まちづくり」という感覚を認識することがまだ難しい状態にあることや、今までにまちづくりをしなければならないような状況がなかったからであると考えている。
そのような状態の住民が複数人集まって準備会を組織したいといふことで、市に相談があった場合に、申請に必要な書類として会則があるが、住民が会則を作ることは難しいことだと思われる。会則のひな形のようなものを事務局で用意することはできないのか。
 - 窓口等で会則を作成するに当たっての住民からの相談に乗ることはできるが、現段階ではひな形の用意はしていない。今後、検討する。
- 地区まちづくり計画制度自体の周知が足りていないのではないのか。
 - 周知が足りていないことは承知しているため、今後も継続して制度

の周知をしていかなければならないと考えている。

- 申請実績がないのは、認定基準の問題ではないと考えている。住民が住んでいるまち、地域、地区について、どうしなければいけないのかという住民の主体的な意識が育っていない。そこで暮らしている本人が住環境に満足しているのかどうか、満足していないのであれば、満足していない部分を除去するためにはどうしたらよいのかという住民の主体的な発意がない。あるいは忙しくてそれどころではないということもあると思うが、この問題は、武蔵村山市だけではなく、他市でも同じような状況である。

そのため、例えば、住宅に隣接してマンションが建設され、日照や通風等の直接的な影響が住民に発生したときにはじめて騒動が発生する。本来であれば未然に防げたかもしれないが、そういった問題が発生したときに、住民は開発事業者や行政を攻め立てることが多い。そこで考えられたのが地区まちづくり計画制度であるが、他市においても機能していないのが現状である。

なお、府中市においては、市が地区を指定して、市主導で地区住民とまちづくりを行う制度がある。

結論としては、地区まちづくり計画制度の見直しを行う必要はないと考えている。

- 住民が地区まちづくり計画や地区計画の制度の仕組みがあることに気が付くのは、隣地にマンション等が建築されたり、海外に長く滞在していて、帰国したときに、海外と比べて街並みに統一性がないことに気が付いた時などである。

今後も制度の周知を徹底して行うことは必要である。

- 地区まちづくり計画制度の認定基準については見直しを行わず、制度の周知徹底を継続して行い、制度の活用の促進を図っていくこととする。

(2) 狭山丘陵景観重点地区における景観重点基準について

- 一年間の運用実績について伺いたい。届出のあった建物が戸建なのかそれ以外のものなのか、届出者がどういった基準が厳しいと言っているのか教えてほしい。届出者が基準を遵守しているのであれば、基準の見直しを行う必要はないと考えられる。届出の内容と実際の施工内容との整合性がとれていることが重要であり、追跡調査を行い、その結果、整合性がとれていないようであれば、基準の見直しをする必要があると考えられる。

- 届出件数32件のうち、変更申請3件を除いた29件について、戸建住宅が22件、集合住宅が4件、その他（店舗等）が3件である。

なお、届出者からは、緑化基準を満たすことが難しいとの意見をいただくことがある。

なお、基準を満たさなかったからといって、建築を制限したり、罰金を科すような強制力はなく、届出の内容に対し、市の理念を伝え、基準の遵守を促すことはできるが、制裁を加えることはできない。

- 当市のまちづくりの方針に、狭山丘陵の保全を掲げているのであれば、基準を緩和するということは考える状況ではない。
- 当市が狭山丘陵景観重点地区におけるまちづくりと新青梅街道沿道地区におけるまちづくりという二極のまちづくりを行っていく上では、今のところは現在の基準で良いと思うが、将来的には都市計画法に基づく地区計画制度等に移行していく必要があると考える。
- 基準に対する事業者等の感想について伺いたい。
- 今までに基準がなかったことから、届出者からすれば厳しいものではないかと考えられる。現在の基準は、法律に基づき定めているものではないため、強制力はないが、将来的には地区計画等に移行していく必要があると考えている。
- 現在のところは基準を見直す必要はないが、今後、基準の見直しをする際には、届出の内容と実際の施工の状態と数年後の管理の状態を把握しておき、そのデータを基に、検討を行うべきである。
- 狭山丘陵景観重点地区における景観重点基準については、今後の運用状況を踏まえた上で見直しを行っていくか判断をすることとし、現段階では見直しを行わないこととする。

(3) 開発事業の範囲における戸建賃貸住宅の適用について

- 市内で戸建賃貸住宅の建築はどの程度行われているのか。
- 当市は特定行政庁ではないため、市内の件数は把握していない。今回配布した資料は都内の件数であり、この件数を基に推測することになる。
- 開発事業の範囲における戸建賃貸住宅の適用については、土地の分譲を伴わない戸建賃貸住宅の建築を目的とした宅地造成についても、開発事業の対象とすることとする。
- なお、答申書の字句の表現については、会長に一任願う。

議題2 その他

- 参考資料「新青梅街道沿道の用途地域等の変更及び地区計画の策定における地区別協議会の御案内」について説明
- 今回の審議の内容を踏まえて、協議会の参加者に対し、地区まちづ

	<p>くり計画制度等の紹介をしてみてもどうか。</p> <p>● 検討する。</p>	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274）
-------	-------------------