会　議　録　（要旨）

会　議　名	令和６年度第１回武蔵村山市まちづくり審議会
開催日時	令和６年５月１７日（金）　午前９時３０分から午前１０時５０分まで
開催場所	武蔵村山市役所４階　４０２Ａ・Ｂ会議室
出席者及び欠席者	出席者：米田秀男委員（会長）、波多野政俊委員（副会長）、日置雅晴委員、関根孝委員、坂本安隆委員、佐野康子委員、齋藤志保委員 欠席者：宇野健一委員 事務局：都市整備部長、都市計画課長、都市計画課係長（計画係）、同課係長（開発・住宅係）、同課主任（開発・住宅係）、同課主事（計画係）
議　題	１・宅地造成及び特定盛土等規制法の施行に伴う武蔵村山市まちづくり条例の改正について
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：武蔵村山市のまちづくりの現状について モノレールの延伸に伴う沿線まちづくり方針や第２次まちづくり基本方針に基づく立地適正化計画についての説明。 議題１：宅地造成及び特定盛土等規制法の施行に伴う武蔵村山市まちづくり条例の改正について 武発第３２５号の諮問について審議を行い、諮問のとおりに決定することを適当と認めた。
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。） （発言者） ○印＝委　員 ●印＝事務局	議題１：宅地造成及び特定盛土等規制法の施行に伴う武蔵村山市まちづくり条例の改正について 【事務局説明要旨】 ●会議資料１－１および会議資料１－２に基づき、宅地造成及び特定盛土等規制法の施行に伴う武蔵村山市まちづくり条例の改正について説明。 【質疑・意見等】 ○　５００㎡の解釈について。規制を免れるために５００㎡以下の土地を複数申請するような場合もあると思うが、そのような場合でも、通常の開発許可と同じように一定の適用指針が示されるのか。 ●通常の開発事業として取り扱うので、連坦の規定等が適用される。 ○　武蔵村山市では５００㎡を超える１低層・２低層では１１５㎡の最低敷地面積の規制があるが、モノレールの延伸等により開発が進む中で、５００㎡の基準では規制を逃れるような事態を招く心配はないのか。

	●　仮に４９９㎡で造成した場合、市の検査が入らないという懸念だと思うが、連坦の制度については当市の場合、１年以上の期間を空けなければ全て連坦扱いとなる。例えば５００㎡を超える地主の方の１戸建ての建て替えの場合に不利になることもあると考え、今回は雨水の関係だけを指導対象とした。 今回の会議で決定ではなく、色々な意見をいただきながら最終的に９月の議会に上程できればと考えている。 ○　開発についての規制については、地主への配慮も含めてよく理解した。一方今回の盛土等規制法については、盛土・切土を伴う開発行為に対して安全性を確保することを目的としていると考えられるので、現状の規制では緩いと思う。 建築基準法における開発行為だけならば問題ないが、安全の確保という目的を鑑みると、有識者の意見等も加えて更に議論した方が良いと考える。また９月の議会に上程するとの事だが、議会では議論が尽くされない可能性もあるので、ここでしっかり議論していくことが大切だと考える。 ●　懸念されている本市への影響だが、基本的に盛土規正法に関しては従来通り東京都の許可となり、市内全域は３０ｃｍの盛土・切土が発生した場合において東京都が許可を出す。東京都が都内全域の盛土に関して監視をしていくという法の施行になっている。その中で、条例を改正する目的は、市側でも盛土・切土の状況を把握し、指導するためである。基本的には従来通り東京都が検査をしていく。 ○　まちづくり条例に盛り込むことは賛成。５００㎡未満の土地の盛土・切土に関しても東京都の検査が入るというイメージでよろしいか。 ●　政令で決まっている。５点の規制条件がある。 ○　面積が小さいとチェックが入らないこともあるのか。 ●　３０ｃｍの切土・盛土等軽微なものに関しては、５００㎡の面積規定を設けているが、切土・盛土が大規模なものに関しては、面積要件なくチェックが入る。 ○　今回の議論とは多少ずれてしまうが、狭山丘陵景観重点地区では地形の構造上切り込んでいる谷が多数存在する。この地域についても、何らかの開発規制を行ったほうがいいのではないかという議論も後々行っていければと思う。 ○　切土・盛土の基準の資料があった方が良かったと感じるが、５００㎡を超えると３０ｃｍでも規制が入るが、１メートル以上の盛土があれば、面積要件なく規制があるという説明でよろしいか。 ●　その通りである。

	○　この規制自体は全市的にかかるとの事だが、一番重要なのは、モノレールによって乱開発的なものもおこってくると思うので、場所にあった都市計画を策定して乱開発を抑えることが重要だと考える。 ●　先程指摘いただいた、盛土・切土の資料を配布してよろしいか。 ○　お願いする。 東京都が各市にまちづくり条例の改正を求めているのは、地元のことは地元が一番よくわかっているのだからという趣旨だと思うので、地元が良くなるようなまちづくりを行ってもらいたい。 ●　面積要件の５００㎡だが、１ｍ以上の切土・盛土があった若しくは形質の変更があった場合は都市計画法第２９条の開発行為ということで、まちづくり条例の適用になる。今回の宅地造成法はもともと宅地だった場所が対象となる。畑を宅地にするなどの場合は、そもそも都市計画法上の開発行為に当たるので、規制がかかってくる。 また先程指摘いただいた崖地の開発については、現時点でもレッドゾーンに関しては建築基準法で開発ができないとなっている。またイエローゾーンについても要審議になっていると思う。 崖地に関しては確かに乱開発を行ってほしくないのだが、一定の擁壁を設ければ開発できるとなっている。この点に関しても狭山丘陵の景観を守るためにどうしていくのかを皆様と考えていきたい。 ○　先程から５００㎡という基準が出ているが、かつて大規模小売店舗法というのがあって、５００㎡以上の店舗は出店調整の対象とするもの。その際４９０㎡くらいで出店して、後に少しずつ増築していくケースがあった。今回の面積要件と共通しているような問題だと考えられる。 ○　資料が届いたので説明願いたい。 ●　事務局にて配布資料説明 ○　盛土に使われる土の種類等の規制はあるのか。 ●　土の質までは規制等を行っていない。 ○　もともと武蔵村山の土は酸性が強いと聞いている。土地にあった酸性の土を採用しているのか。 ●　酸性・アルカリ性等のＰｈの問題よりも、盛土に関しては粘土質なのか、砂礫質なのかが重要と考えるが、特段土の質までは指定していない。 ○　建物を建てる際に、基礎を作るがその際に転圧して盛土の土の強度も基準を設けてあるはず。多摩ニュータウンでもそのような規制を行っていた。宅地造成等規制法でもその規制があるはずだが。 ●　政令にて土の強度や排水の基準がある。 ○　宅地として整備するための技術基準がある。盛土・切土の宅地造成に関して、市が関わっていく為のまちづくり条例の改正だと思うのでこれで議論が終わりということではなく今後も議論をしていきたい。

	他に意見はないか。 ○　５００㎡を超える大規模なものに関しては理解したが、小規模な建築に関しては取り組みを行えないのか。 ●　当市は建築行政を持っていないので、戸建てに関しては当市には情報が上がってこない。そこについて何かをしていくのが非常に難しい。継続審議に関しても、どこまで東京都に対して当市の意向を建築許可の際に反映できるのかを探りつつ行いたい。 ○　継続審議に関しては賛成。建築行政を持っていないことについては、過去の審議会でも議題になったが、建築行政の機能を持つというのは不可能か。 ●　現在建築指導については東京都が主管している。現在の市の体制では不可能ではないが現実的には難しい。庁舎のスペースもなくマンパワーも不足している。 ○　体制が不足していることは承知している。ただ地域のことをわかっているのは市だと考えるので、モノレールの延伸も考えると建築行政の機能を持つことも選択肢として考えるべき。 ○　建築主事が必要になるのでなかなか難しいと思うが、実際行っている市もある。建築計画をコントロールする意味でも市にあるのが望ましいとも考えられるため、検討課題としていただきたい。 それでは提案のあったまちづくり条例の改正案については了承としてよろしいか。 ○　異議なし。 ○　それでは事務局より、答申案の朗読をお願いする。 ●　答申の朗読 ○　只今の答申案をもって、まちづくり審議会の答申とする。 それではその他まちづくりに関して委員の方ご質問はあるか。 ○　モノレールの駅がいつ頃できるのか、またイオンモール周辺のＮｏ３駅を都市核としている背景、今後の動き等を伺いたい。 ●　本市はもともと日産の工場の撤退に伴う空洞化を避けるため、市の中心に位置する場所を中心核として、行政機能や生活利便機能を誘導しようという意図のもとまちづくりを進めている。その手始めとして現在イオンモールとなっている場所にダイヤモンドシティ等を誘致してきた。 またそこから新青梅街道までの部分で区画整理事業を行っている。 こちらも将来モノレールが延伸されることを見越して面での整備を行っている。また市庁舎に関してもイオンモールの南側に移転をする計画を令和２年に発表したところである。 また区画整理事業が完了したあとは、商業施設なども誘致できるよう用途地域の変更なども見据え、沿線まちづくり方針という各駅周辺のヴィ

	ジョンを発信することで市民の方にコンセプトを提示していきたいと考えている。 ○　魅力的な駅とマチができることを願っている。 ○　他にご意見はあるか。 ○　先程の話の中でマンパワーが不足しているということがあったが、その解決策として、副業や兼業などを含めた外部の力を活用して改善のスパイラルを回していくことが必要なのではないか。 ○　どの自治体もマンパワーが恒常的に不足しているのは間違いない。市民とゆっくり話がしたいが時間的に余裕がないというのが市職員の現状だと思う。またマンパワーにはお金がかかるので難しい問題ではある。 ○　会計年度職員についても、単純な事務のみの採用ではなく、専門的な職能を持った方の採用を行ってはどうか。例えば先程の建築行政についても資格を持った方を契約社員として採用することで対応できるのではないか。 ●　建築許可については今民間での会社でも建築確認が行えるようになっている。ただ当市で建築行政をおこなう場合は、民間企業の社員にやってもらうということは、個人情報等の観点からもハードルが高い。 会計年度任用職員に関しては､体制は変更しているが応募が少ない状況。また短時間勤務の条件で採用してしまうと、一定の仕事を任せられないという問題も発生してしまう。 ○　例えば大学生のインターンシップや民間企業からの派遣制度を作ってみてはどうか。 ●　民間からの派遣については非常に難しい。先程も述べたとおり行政は法に基づいて職務を行うため、情報についての管理も民間より厳しくなっている。市職員については服務宣誓をおこなって業務に就いていることもあり、職員に求められる機密性が高い。ご意見としてはありがたいが、現実的には非常に難しい。 ○　まちづくりだけでなく、防災や福祉等スピードを持って対応しなければならない案件が多いと思うが、改善が進まない一番の要因、ボトルネックはやはりマンパワーの部分か。 ●　量的なマンパワーの部分もあるが、市の職員については定期的な異動も多く、スキルを学ぶのに時間がかかる点も挙げられる。委員の発言の趣旨は、専門分野に特化した職員を採用し、その関連部署を中心に 担当することで効率を上げていくという事だと思う。ご意見としては参考にさせていただきたい。いずれにしても、マンパワーの量だけでなく質も上げていくことが必要だと市でも考えている。 ○　市民には職員が何をしているのか分からない部分が多い。トヨタの星取表のようにスキル表をホームページで公開するのはどうか。そうする

	ことで、お互いに刺激を与え、相乗効果が生まれてくると考える。 ○　色々なアイデアを提案して頂いたので、市側でもよく検討していただきたい。最後に事務局から何かあるか。 ●　会議録案の確認方法及び今後の審議会の予定等について報告 ○　委員の意見は行政の本質の部分で非常に良い指摘だと考える。その中でまちづくりに特化して言及すると、当市に足りないのは市民協働だと考える。市民協働が進むと、行政の役割を一部担ってくれる。また市民協働には費用がかからない。行政には人だけでなく金も足りない状況なので、１から１０まで行政が作って与える形でまちづくりを行うことは時代的に限界がきている。先進自治体では市民協働が進んでいる。それはまちづくりに対する市民の意識の醸成ができているからだと考えられる。先程課長が述べた通り、「こういうまちづくりをしたい」というヴィジョンを提示することは非常に良い。やってはいけないのはその先の細かい部分に行政が手を入れることである。細かい部分に関しては手を挙げた市民の意見を採用し、市民で協議されたことを実現する手助けを行政はするべき。それを繰り返すことで市民の中にまちづくりの意識が醸成されていく。このサイクルがうまく回転していくと行政のコストの一部を市民ボランティアが担ってくれる。世田谷等は５０年位前からあるべき姿を提示して、市民が育ってきた面がある。武蔵村山は今後の１０から２０年間はモノレールの延伸も含めて市民の力が必要になるが、当市は行政と市民の距離が遠すぎる。それを近づけるためにも、市民協働が必要になるが、この審議会をとってみても都市計画という難しい分野なので、正式な審議会だけでなくもう少しラフな勉強会等も行政が準備していくべき。すぐにやってくれというのが無理なのは承知しているが、必要不可欠なことなので、市民協働の足掛かりとして検討していただきたい。 ○　ありがとうございました。

会議の公開・非公開の別	☑公　　開　　傍聴者：１人 ☐一部公開 ☐非 公 開 ※一部公開又は非公開とした理由 （　　）

会議録の開示・非開示の別	☑開　　示 ☐一部開示（根拠法令等：　　） ☐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）