

## 会 議 録 (要旨)

会 議 名	第6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4日(木) 午後1時00分～午後3時05分
開 催 場 所	301会議室
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、森反章夫委員、 竹沢えり子委員、加藤欽司委員、栗原秀夫委員 欠席者：高山充則委員、山崎泰大委員
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 会議の日程について 4 その他
結 論	議題1について 資料5-1「会議録(案)」について、字句の修正がある場合は、11月11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6-1「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 今回の議論を踏まえて修正した報告書(案)について、次回、再度議論する。 議題3について 第7回武蔵村山市まちづくり条例策定委員会の日程については、平成22年11月26日(金)午後7時00分からとする。 議題4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5-1として配布した、第4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11月11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6-2「第5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 —— 資料6-1として配布する予定であった、第5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6-2については、議題2において資料6-3の説明を聞いた

上で、議論することとする。

資料6-1「会議録（案）」については、近日中に事務局より送付されたものについて、確認の上、意見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6-3報告書（案）について、資料5-3からの変更点を中心に説明

—— 説明省略 ——

### ○ 柳沢委員長

先に、22ページまでの内容について議論する。

11ページの（6）について、「市が認定した『テーマ型まちづくり方策』で、市のまちづくりに関し有益であると認めるときは、市の施策に反映するよう努める」とあるが、（5）で一度認定したものについて、もう一度有益かどうか判断することになるので、「市が認定した『テーマ型まちづくり方策』のうち、市の施策に関わりのある部分については、その内容を市の施策に反映するよう努めるものとする」といった表現の方が適切ではないか。

### ● 事務局（西山）

（6）の表現を修正する。

### ○ 柳沢委員長

表現は任せるが、提案の中で、市の施策に関わりのある部分については、市も積極的に付き合うという内容になるかと思う。

### ○ 竹沢委員

テーマ型まちづくり方策について、報告書（案）に載っているテーマ型まちづくり方策の例は、どちらかというハードに関する内容であるが、都市計画マスタープランの内容を見ると、観光・福祉の内容も盛り込まれている。そのようなソフト的なまちづくりに関する提案は受け入れるのか。また、受け入れるのであれば、観光のための看板やマップを作るとか、観光ルートを考えるといった、ソフト的なテーマ型まちづくり方策の例も挙げた方がよいのではないか。

### ○ 加藤委員

垣根とか通学路といったものではなくて、モノレールのような大きなテーマも含まれるのか。含まれるということであれば、例として挙げた方が市民も分かりやすいかと思う。

### ● 事務局（市川部長）

「テーマ型まちづくり方策」の活用例については、事務局側も想定しきれていない部分があるが、提案の内容については間口を狭くする必要はないものとする。例示については確かに少ないかもしれない。

わかりやすい例示があれば、意見としていただきたい。

○ 森反委員

福祉や観光など、様々なところでまちづくりという言葉が使われているが、ここでは都市計画がベースとなるので、少しギャップがある。そのギャップを埋めるための仕組みとしてこの条例が役に立つのではないか。例えば、観光についてであれば、観光ルートの整備という側面ではテーマ型のまちづくりになる。テーマ型まちづくり方策という仕組みの、市民への紹介の仕方が重要である。

○ 竹沢委員

例えば、都市計画マスタープランの中には観光ルートの充実を図ると書いてある。充実を図るために、道を整備するだけでなく、散歩ルートを示した案内看板を設置するような話はテーマ型まちづくり方策でできるのではないか。

○ 柳沢委員長

おもしろい意見だと思うが、市民の委員の意見はどうか。

○ 石塚副委員長

「テーマ型まちづくり方策」については市民会議のときもイメージすることが難しかったが、議論を聞いた限りでは、ある程度都市計画というものがベースになるので、「市が観光ルートを整備するのでサイン計画は市民が実行する」というような、ハードとソフトのバランスが取れたものというイメージを持った。

○ 竹沢委員

市民が条例を見たときに、自分と関係ないものだと思ってしまうと非常に残念である。

○ 加藤委員

都市計画をベースとした内容だけが例として挙げられると、そのようなものしか提案できないものだと思われるのではないか。

○ 柳沢委員長

これまで、都市計画はハードに関することを中心に考えられていたが、ソフトに関することも一緒に考えてまちづくりを進めるという考え方が増えてきている。提案は基本的に全て受け止めるという構えにして、提案として形にするまでもないようなものは、提案された段階で整理すればよい。間口は広く設定しておいた方がよい。

○ 竹沢委員

委員長と同意見であるが、現在の例示では間口が広いように見えない。

○ 柳沢委員長

物的整備に関するカテゴリーの例示しかないので、ソフトに関するカテゴリーの例示を増やしてみてもどうか。

● 事務局（石井課長）

委員長の意見のとおり、間口は広く考えるべきだと思う。「テーマ型まちづくり方策」の話が来た際に、他の部門で対応できるものであれば移行してもらい、ソフトとハードが連携するようなものは「テーマ型まちづくり方策」として取り入れていけばよい。

○ 柳沢委員長

異議はないということなので、例示の挙げ方を工夫すること。

○ 松本委員

条例の目的について、「都市計画マスタープランにおけるまちづくりの将来像を実現するため」とあるので、条例の内容は全てそこに帰着することとなるが、「地区まちづくり計画」や「テーマ型まちづくり方策」などは都市計画マスタープランの中には位置付けられていない。これから作られる計画が、条例の中で位置付けられていないと、計画の内容に沿って指導するときに、根拠がないということになってしまうのではないか。

● 事務局（市川部長）

まちづくり条例は、都市計画マスタープランにおけるまちづくりの将来像を実現するためのツールということで検討を始めているのでこのような内容となっている。

○ 松本委員

例えば、条例施行後に「地区まちづくり計画」が作られたとしても、その計画は都市計画マスタープランの一部にならないのではないか。

● 事務局（市川部長）

都市計画マスタープランの内容とかけ離れたものは出てこないのではないか。

○ 松本委員

金銭の支援をするときや、土地利用を規制するときは、行政計画として位置付けられているかどうかということが重要になると思う。「地区まちづくり計画」等を作ったときに、その計画はどのような位置付けとなるのか。位置付けのない計画で、都市計画マスタープランとも関係ないとなると、作った市民からすると収まりが悪い。いくつかの計画を束ねて位置付けている自治体もある。

○ 柳沢委員長

具体的な改善案はあるか。

○ 松本委員

例えば、「都市計画マスタープラン等」として、都市計画マスタープランと、この条例で定めた各計画を位置付けてみてはどうか。

● 事務局（西山）

条例に基づいて「地区まちづくり計画」等を定めても、そのような

位置付けをしなければ指導は難しいということか。

○ 松本委員

そのようにすべきだと思う。

● 事務局（西山）

「地区まちづくり計画」等を定めるときには、都市計画マスタープランとの整合を考慮するが、それでも別の位置付けが必要なのか。

○ 松本委員

例えば、大規模土地取引を行うときに、届出をさせて、それに対して市が助言を行う仕組みがあるが、「地区まちづくり計画」等を、「都市計画マスタープラン等」として位置付けていないと、助言の根拠にできないのではないか。

○ 柳沢委員長

「都市計画マスタープラン等」とくくることが自体は、特別な意味を持たないと思う。「地区まちづくり計画」等と都市計画マスタープランの整合をしっかりと確認するということが重要ではないか。

○ 松本委員

開発事業等に対して指導する根拠として、都市計画マスタープランだけでなく、市民がつくった計画にも適合してなくてはならないということを書くのではないか。

○ 柳沢委員長

現在の案では、それぞれの項目で、その都度適合しなくてはならない計画を挙げるという構造になっている。同じ内容が繰り返し出てくるのであれば、「都市計画マスタープラン等」という形でくくった方がわかりやすいのではないかという意見については同意するが、くくらなければ根拠にならないと考える必要はないと思う。

○ 松本委員

武蔵村山市の都市政策の運営方針は、都市計画マスタープランだけが根拠ではないのではないか。総合計画や基本構想、場合によっては環境基本計画や観光に関する計画といった計画も背負って、条例を運用する必要があるのではないか。

○ 柳沢委員長

この条例に基づいて作られた計画が、都市計画マスタープランの中に位置付けられるのかという話と、都市計画マスタープランに匹敵するような別の計画も、この条例の背景として位置付けるのかという話は別の話ではないか。

○ 松本委員

両方必要だと考えている。

○ 柳沢委員長

「地区まちづくり計画」等を、「都市計画マスタープラン等」として

くくった方が分かりやすい面もあると思うが、現行案では、勧告に留まる基準とそうではない基準があるので、必ずしも効果がないのではないか。

少し難しい話になるので、別に議論することとする。

生産緑地の保全について、納税猶予に関する税務署との協議結果により結論を出すとの説明であったが、協議結果が関係するのは園芸指導補助員の性格についてであるので、前回会議で提案のあった援農ボランティアについては別に考えてもらいたい。担当部署の意見はどうか。

● 事務局（西山）

園芸指導補助員と援農ボランティアは、重複する部分もあるのではないか。

○ 柳沢委員長

園芸指導補助員と援農ボランティアの定義にもよるが、税務署で問題となるのは、主たる農業従事者本人が農業を行っていないと言われてしまう可能性があることである。そこに線を引いてもらいたいということであるが、通常の援農ボランティアは問題ないと思う。

● 事務局（西山）

税務署との協議の内容によっては、園芸指導補助員ではなく、援農ボランティア制度による農地の保全という形で整理をすることも考えている。

○ 柳沢委員長

その場合は園芸指導補助員の制度が消えるだけなので、援農ボランティアの制度は別に考えておけばよい。

○ 栗原委員

園芸指導補助員が難しいということであれば、援農ボランティアだけでもよいと思う。

● 事務局（市川部長）

援農ボランティアについては制度化を考えているが、条例で規定しなければ制度化できないというわけでもない。

○ 柳沢委員長

園芸指導補助員も同じであるが、市の施策として位置付けるということに意味がある。援農ボランティアを条例の中で位置付けるとしたらどのような形になるのか、別に議論しておく必要がある。

後半も含めて議論する。

○ 松本委員

大規模土地取引行為の届出時期を、契約締結の3か月前から4週間前に変更することを考えているとの説明があったが、1か月に1回程度の開催を想定している附属機関から意見を聴いて助言を行うのであ

れば、4週間では厳しい。3か月と設定している自治体が多いが、届出の内容を相手に確認したり、附属機関の意見を聴いたりすると、3か月でもそれほど余裕はない。他市と同程度が妥当ではないか。

● 事務局（西山）

土地を売却しようとしている者に、土地利用に関する市の考えや、まちづくり計画の内容などを伝えて、売却先にその内容を了解してもらった上で売却してもらおうということを想定しているの、それほど長い期間は必要ないものと考えていた。実際の土地利用については大規模開発事業の手続の中で取り扱うものと考えている。

○ 松本委員

事前に明示されている基準を伝えるだけであれば、この制度は必要ない。事前明示されている基準は当然として、例えば、道路がないから道路を入れて計画を作ってほしいとか、土地の利用の仕方によってはこの地域ではこのような問題が起こるといようなことを伝えることが重要である。法律や計画などに書かれていないことを最初に伝えておくということが、この制度の趣旨だと思う。

● 事務局（石井課長）

そのようなことを指導して、また、必要に応じて附属機関の意見を聴くということも考えて4週間と設定した。

○ 松本委員

必要に応じてと言っても、実際には全ての案件で意見を聴くことになると思う。

○ 柳沢委員長

他の自治体は3か月が多いのか。

● 事務局（石井課長）

3か月と設定している自治体が多いが、見直しを図っている自治体もある。

○ 柳沢委員長

松本委員の意見のように、附属機関の意見を聴くことが前提だと考えると、4週間はかなり厳しいのではないか。

● 事務局（西山）

指導が終わっているのであれば、届出から3か月经過する前でも契約を締結してもよいという見直しを行っている自治体もある。

○ 松本委員

それは、指導が終わっているのに3か月经過するまで待つというのは意味がないということなので、期間を縮めるということとは趣旨が異なる。

● 事務局（市川部長）

3か月前までに届け出ることとして、指導が終わった後は契約して

もよいという規定になるのか。

- 柳沢委員長  
そうである。
- 事務局（西山）  
契約を締結する3か月前に届出をするという規定なので、3か月経過するまでは契約できないものと考え、期間が長すぎるのではないかと思ったが、そのような趣旨であればよいと思う。
- 事務局（市川部長）  
条文で規定できるのか。
- 柳沢委員長  
「契約できる」という文言では難しいと思うが、表現の仕方を工夫すればできるのではないか。
- 松本委員  
実際の内容は、市が助言できる期間が最長で3か月ということである。
- 石塚副委員長  
宅地開発等指導要綱と条例化した内容の対照表のようなものはつくるのか。変更箇所を把握しやすいと思うがどうか。
- 事務局（石井課長）  
本委員会が必要だということか。
- 石塚副委員長  
そうではないが、いずれかの段階で必要になると思う。
- 事務局（石井課長）  
現時点では考えていないが、議会等に説明する際に必要となるかもしれない。今後の検討とする。
- 柳沢委員長  
市民の意見としては必要だということである。  
宅地開発等指導要綱の内容のうち条例に移行しない部分の取扱いはどうするのか。条例に移行しないということは、宅地開発指導要綱はなくなるということか。
- 事務局（石井課長）  
そうである。
- 石塚副委員長  
緑化面積の計算の仕方について、木の投影面積、屋上緑化面積及び壁面緑化面積を緑化面積に算入している自治体もあるが、そのような考えは持っているか。
- 事務局（市川部長）  
壁面緑化までは考えていない。
- 石塚副委員長



公開空地を設置した場合に、緑化の基準を緩和することは考えているか。

● 事務局（市川部長）

現行案では緩和規定は設けていない。公開空地は周囲の状況により必要に応じて設置するもので、必ず設置するものではないが、緩和した方がよいという意見か。

○ 柳沢委員長

緑化面積に含めてもよいのではないか。緑化より公開空地の設置の方が必要であるという場合に、公開空地の設置を要請することになるのではないか。

○ 松本委員

緑化と公開空地の設置では趣旨が異なるため、よく議論して決める必要がある。

● 事務局（市川部長）

道路に接している部分が長い場合、公園の設置や緑化と合わせて、かなりの面積を取られる場合がある。

○ 松本委員

開発指導に当たっての、武蔵村山市の哲学によって決まる。道路や公園といった基盤が十分整備されているのであれば問題ないが、道路も公園も不足しているので、開発の規模に応じて協力してもらおうということであれば、結論はおのずと決まるのではないか。

● 事務局（市川部長）

後者になるのは間違いないと思うが、開発の規模に応じた協力の度合いが問題ではないか。

○ 松本委員

公開空地は安全安心の観点、緑化は環境の観点から必要なものであるから、大変だからといって一概に緩和してよいというものでもないと思う。

○ 柳沢委員長

形式的な基準ではなく、ある程度裁量が利くような仕組みにしておけばよいかと思う。

○ 石塚副委員長

公開空地上に樹木を植えた場合はどうなるのか。

○ 柳沢委員長

緑化の6%の中に、公開空地上の緑化した面積を含めるということになると思う。

● 事務局（市川部長）

基準に裁量を盛り込むのはよいが、不公平だと感じる者もいるのではないか。

- 柳沢委員長  
裁量の考え方をよく整理しておく必要はある。  
26ページの近隣住民の範囲が分かりにくい。条文のような書き方ではなく、①から⑧に分けて、それぞれの範囲を書いた方がよい。高い建築物については高さの等倍となっているが、少し範囲が狭いのではないか。高さの2倍としているところが多い。
- 松本委員  
近隣住民に加えて周辺住民という概念を加えている自治体もある。日影が落ちる区域など、直接影響を受ける範囲を近隣住民、交通の発生など、間接的な影響を受ける範囲を周辺住民としている。
- 竹沢委員  
町会など地域のコミュニティのようなものは含めないのか。
- 柳沢委員長  
トラックが多く走る場合に、主要道路の沿道も範囲に含めるという考え方もある。  
①から⑧までの開発事業の性格と近隣住民の分け方がマッチしているのかということと、近隣住民だけでなく、一回り広い範囲を周辺住民として定義して、近隣住民と使い分けてみてはどうかという2点である。
- 事務局（市川部長）  
なるべく単純に整理した方がよいのではないか。
- 松本委員  
例えば、朝と夕方は影がかなり伸びることになるので、影が落ちるのに文句が言えないのはなぜかという意見は必ず出てくる。そのようなときに、理由を説明できるようにしておかなければならない。
- 柳沢委員長  
⑥と⑦の開発事業を分けているが、一緒にしてもよいのではないか。
- 事務局（市川部長）  
⑤と⑦は、集客的な施設ということで⑥と分けている。
- 柳沢委員長  
⑥より⑦の方が範囲が狭くなっている。あまり細かく分けない方がよいのではないか。
- 事務局（市川部長）  
集客施設の場合は、500㎡と3,000㎡が同じでは不公平だと感じたので、規模に応じて分けた。
- 柳沢委員長  
開発事業の性質と近隣住民の範囲について、もう一度精査すること。
- 栗原委員  
集合住宅の場合に、監視カメラの設置を努力義務としているところ

があるという話を聞いたが本当か。

○ 松本委員

国分寺市では、一定以上の集合住宅を建てる場合に、設計の段階で警察と防犯上の協議をすることを義務付けている。

● 事務局（市川部長）

そのような規定が必要という意見か。

○ 栗原委員

現在はそれほど物騒ではないと思うが、将来的に必要なのではないか。検討してもらいたい。

● 事務局（市川部長）

監視カメラの設置には限らないということか。

○ 松本委員

死角をつくらない設計などである。

○ 栗原委員

住みよいということであれば、安心して暮らせるということも関係してくるのではないか。

○ 柳沢委員長

警察と協議の上、検討すること。

### 議題3 会議の日程について

● 事務局（市川部長）

次回、第7回武蔵村山市まちづくり条例策定委員会の日程については、平成22年11月26日（金）午後7時からということで提案する。

○ 柳沢委員長

よろしいか。

○ 委員一同

了解

### 議題4 その他 案件なし

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 ※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）
-------	-------------------