

第5回まちづくり条例策定委員会 議事録

日 時：令和6年6月5日（水）17時00分～19時00分

場 所：マスヤビル二階 稲城市役所マスヤビル会議室

出席者：学識委員A（委員長）、学識委員B、学識委員C
市民委員D、市民委員E、市民委員F

傍聴者：なし

【配布資料】

資料1 まちづくり条例中間報告書

資料2 都市計画法第33条第3項の技術的細目の強化

資料3 まちづくり条例検討結果報告書（案）

1 開会

2 昨年度の振り返り(資料1)

※事務局から資料1に基づいて資料説明

委員長：25ページの特定事業に関して大規模小売店舗は対象外になっている。私は、大店立地法に関わっていたのですが、指導が経済産業省の分野と国土交通省の分野で分かれていた。大店立地法は経済産業省の分野で、大型店が営業することについての手順がメインとなっており、「大店立地法」となっているが、立地についての指導はまちづくり関係法令に委ねるという形をとっている。そういったこともあり、大店立地法では開発段階が対象にならず、建物が出来た後営業の6ヶ月前に手続きをすれば足りる。そのため、いくつかの自治体は条例で大型店舗を開発事業の対象として扱うこととした。大店立地法上の手続きでは、建物を建てる前に床面積など全てが決まってしまう。そのため、トラブルが多いので、私は開発事業の対象に入れておいた方が良いと考える。これについては、今後ご検討をお願いします。

もう一つは、ニュータウンに関して、当初の土地利用の予定と異なる土地利用がなされた。あるいは建物が建った後、用途を大幅に変える場合は条例の対象になるかどうかという議論があったと思うが、それはどこかで議論する必要があることは覚えておいてください。まちづくり条例の開発手続き対象にする以外で他に手があるのかというのをも含めて考えたい。

それ以外にも各委員で読んでいただいて、この議論が抜けていたというのがあれば、また条例案ができてきた段階でも、ご意見いただければと思います。

3 都市計画法第33条第3項の技術細目の強化等について 提供公園の割合6%について

※事務局から資料2に基づいて資料説明

■質疑応答

委員長：6%を限度とするのはあくまでも法律上の規定であり、練馬区や国分寺市は9%としている。このうち6%の部分については、法律に基づいて、残りの3%についてはお願いベースになるということをやっている。事業者は強制と受け止めるが、裁判になった時は問題になるため、命令

としての6%と協議としての9%も不可能ではないということが課題の一つ目としてあげられる。

また二つ目は、小さい公園の管理をどうするかということが挙げられる。特に公園の管理は住民からの苦情も多く、トラブルの元である公園を増やすことはリスクになりうるのではないかと。公園を多くもらうことも良いけれど課題もある。

最後、管理主体の点ですが、市が管理するよりも地区の住民たちが管理した方がより良い管理ができるのではないかと。そのあたりを少しご議論いただければと思いますが、法的には6%を超えるような設定に関してどう考えるか。

学識委員C：努力目標として6%を超えて設定するのは構わないが、努力義務にするのは法的に疑問がある。数値目標では6%とした上で状況に応じて上乘せする。あるいは、良い公園を造ったら、表彰するなど柔軟な対応ができるようにしてみたらどうだろうか。

学識委員B：清瀬市でも条例策定に関わりましたが、開発で提供される公園は、余り条件の良くない場所を押し付けられて、市が管理していかないといけない。例え6%にしても、開発の事業面積が小さいと公園としても不十分なものとなる。東大和市でも、小さな公園の提供がたくさんあったが、それをどうするかが課題になっている。一度公園として開発しているので、都市公園法の制限もありその後の活用が難しい。

稲城として、小さなスペースが欲しいのか、緑を残して欲しいのか、場所とか緑地の計画などセットして考えるべきはないだろうか。山沿いの緑の多いエリアや南武線の周辺などでは異なってくる。一律ではなく、このエリアは、オープンスペースが必要とか、消防団の活動の場が必要など場所ごとにうまく考えられれば良いのではないかと。

委員長：市の公園セクションでは、何か課題はあるのか。

事務局：小さい公園で、特に開発から時間が経った公園については、低未利用の公園となっていることもある。

また、すでに区画整理事業で公園が整備されている場合に公園の提供を免除することができる。ただ、市施行の区画整理地内の公園の整備割合は3%としているため、そのあたりの整合性も課題として考えている。

市民委員D：私としては3%でよいと考えている。3000㎡の条件内では概ね中規模のマンションと考えられ、6%という条件では、負担が大きくなり厳しいのではないだろうか。私の住む平尾団地でも公園を造って欲しいと多くの住民の要望もある一方、何でこんなに公園のために面積を取られるのかと議論されることもある。画一的に6%とするのは難しく、場合によっては下げても良いのではないだろうか。

委員長：確かに場合によっては3%のままで、条件によっては6%もありではないかと。あんまり要求するとマンション住民に負担がくる。

学識委員B：3%に設定してしまうとなかなかそれ以上提供することは考えにくいので、6%はそのままよいと思う。ただ、一律の公園や緑地にするよりは公園の代わりにマンションの住人が使えるスペース、広場などの空間自体は出してもらう方が良いのではないだろうか。むしろ空間自体で出してもらって、公園の面積を減らすのが良いのではないだろうか。

委員長：前提の確認ですが、開発許可にならない場合の高層マンションの建設のような場合には、稲城市では公園の提供はどうしているのか。

事務局：今まで指導要綱上では、マンションを建てる際は、開発許可に当たらないが公園の提供を要求している。

委員 長：それは、今後も続けるのか。

事務局：条例での追加はせずに、開発の場合のみに提供をする形で考えている。

委員 長：開発許可に関わる条例は6%で良いと思うが、開発許可に関わらない高層建築物などの案件もまちづくり条例で6%にして、ただし、場合条件によっては引き下げても良いという形でも良いのではないだろうか。

委員 長：ゴミ置き場に関してどうか。

事務局：マンションに関して稲城市の廃棄物条例で、ゴミ置き場を設置しなければならないとされて、面積も決まっている。また、戸建ての開発の場合、義務でなく協議をして住民が入居する前に場所の決定をしている。そういう時は、道路の脇に付帯設備のようなやり方で置き場を用意してもらう場合もある。提供公園があるような規模の開発では、公園に置くこともある。

委員 長：「柔軟」というのがキーワードになり、公園の制限を一律6%で設けるのは難しい。別の方法があるのであれば、それは3%でも良いのではないだろうか。それこそ、公園が隣にあれば、そこにくっつけるなど他の代替案もあるのではないだろうか。配置も大事になると思う。

学識委員B：URの最初の実験でもらった公園で、見直しをした時に、使えない公園を分けて散歩道を造るのはどうか。管理できないのは団地の自治会と調整するなどが有効と考える。

委員 長：公園を増やしすぎると苦情にもつながるので柔軟な作りが必要と考える。

市民委員D：稲城市は「こういう理由だから6%にした」というものが必要ではないか。それが条例での緩和になりうると考える。例えば、災害時の避難など防災の観点から6%にするなど、なぜ6%にしたのか理由を定めるほうがよい。

委員 長：立法事実はしっかりと書く必要はあるため、緩和規定を明確化しなければならないと考える。

委員 長：道路に関してはどうか。

事務局：道路に関してあまり記載がないのは、市が引き取る際には別途開発基準のほうで対応するため、市が管理しない私道まで制限する必要はないと考えている。

4 開発指導基準について

4-1 基本構成等について

※事務局から資料3、開発指導基準（案）に基づいて説明

■質疑応答

委員 長：お願いベースの自主条例に基づく指導と法律の委任に基づく指導を使い分けて明記する必要がある。学識委員Cはどうか。

学識委員C：規定に反した時、どういう結果になるか、一定の行政的命令ができるのかどうか、どこまで実効性を持たせるのかということと強制力を持たせるのかという点を重視して考えるべきである。

委員 長：「都市計画法何条に基づき、公園の設置に関しては何パーセントとし、条件については別に定める。」のように 委任条例と自主条例をしっかりと分けて、ここに反したら罰則という形で明確にするのが分かりやすい対処として良いのではないだろうか。

逆に言えば、ディベロッパーは命令と指導を十分わかった上で命令は従うが、指導は従わないことが条例を造る際に注意するべきということを学識委員Cはおっしゃっていたのか。そう考えると、法律に基づく技術基準と法律に基づかない市独自の指導基準を分けて条文に明記したほうがより

安全なのではないか。

学識委員C：そもそも都市計画法の許可権限は東京都にあり、都が基準を変える必要があり、市はその調整をする必要がある。

委員長：市が権限をもっている方がいいか、持っていない方がいいのかについては、持っていない方がいい場合もあり、上手い使い分けが求められる。ちなみに、細かい技術基準があるか。

事務局：今後、細かいことが煮詰まってきたら、都と協議に入るが、東京都の開発許可に関して基準を変える際、法律上必ず協議しないといけないとされている。市の独自の指導基準についても、公共施設については、管理者としての同意があるため、実効性は強い。

4-2 開発事業等の定義について

※事務局から資料3、開発指導基準（案）に基づいて説明

■質疑応答

委員長：まず、(1)の開発行為と(2)の宅地造成を明確化したい。開発行為の中で、土地の切り盛りをした場合、宅地造成に該当しないという理解でいいのか。

事務局：開発行為と宅地造成が重なる場合もあり、重なるときは、開発許可を優先します。開発許可をすることで宅地造成の造成部分も当然見ますので、みなし許可ということになる。

委員長：宅地造成に該当するが、開発行為にならない場合はどういうものが当たるのか

事務局：事業面積が500㎡以下の場合や、宅地以外の工場を建てる上で造成をしなければならない場合は、特定盛土として該当する。

委員長：つまり、切土盛土をして工場用地に工場を建築する場合、盛土規制法には引っかかるが、開発行為にはならない。他に開発事業の定義に関して何か思うことはあるか。

市民委員D：市の案は妥当だと思います。

委員長：特定事業については、市はどのように考えているのか。

事務局：開発指導の中では、例えば、「緑化をなささい」や、「雨水浸透施設を入れなさい」などそういった指導をしていくが、それと特定事業で問題にしている「周囲に影響が大きく、住民への周知をしていくこと」とは議論することが違うのではないかと市は考える。そのため、開発事業と特定事業を分けて整理している。

委員長：しかし、特に大型店は開発事業の扱いで対象にしていかないと、建物が建った後に指導といっても排水や道路などができない。例えば、大型店舗なら左折イン左折アウトというのが原則だが、それを守っていない大型店が多く、渋滞が発生する。これは、建物を建てる前から協議しておかないと建物が建ってからでは遅いということを私は言いたい。

学識委員B：東京ではそれほど問題になっていないと考える。むしろ、稲城市では大規模店舗は歓迎されるはずなので、開発段階で説明会を開くほど緊急性のあることは少ないと考える。

事務局：市でも大型店舗を歓迎するムードがあり、もちろん小売りを営んでいる店舗にとっては辛いところはあるのかなと思いますが、住民レベルでは歓迎している部分はある。ただ、できた後に渋滞が発生してしまうこともある。

委員長：学識委員C、開発事業の対象については、どうですか。

学識委員C：車の渋滞具合やどこから出入りするなどの調整もどこかで決めておいた方がいい。

事務局：もちろん、10mを超えない小さなスーパーなら対象から抜けてしまう可能性があるが、基本的に大規模な店舗は高さが10mを超えるために開発指導の対象となる。

市民委員D：事務局がおっしゃりたいのは、開発指導の対象としては、事業内容を考慮しない、事業内容で引っかかってくるものについては、特定事業としての手続があるということか。

事務局：そのようになります。ただ、大規模開発事業のように、特定事業にも開発事業にも該当する場合もあり、それぞれの手続をすることになる。

4-3 同事業のみなし規定について

※事務局から資料3、開発指導基準（案）に基づいて説明

■質疑応答

委員長：開発行為は東京都に委ねる。それ以外の開発事業については、市で判断するということか。

事務局：そうです。今まで明文の規定がなかったので明文化していこうと考えている。

学識委員C：子会社AとBに分けた場合の線引きはどうすればいいのかかが課題と考える。

委員長：完全に同一事業とみなしている自治体はないのか。例えば、事務所が一緒の所にいる場合などがある。

事務局：小平市のように親子会社みたいなのを規制していることはあります。

学識委員C：兄弟で経営している場合など言い出すときりがないがそれらも同一事業とみなせる。

委員長：敷地と敷地の間に、スリット上に他の敷地が入っていた場合、どうなるか。

学識委員C：繋がっていないと考える。あと、施設が共通の同一事業にみなすというのはあると思う。

委員長：東京都はどう扱っているのか。また、稲城市での事例はあるか。

事務局：相互に関連性を有する場合は同一事業とみなすとはあるが、別の事業者だとそこまで厳しく追及はしていない感じである。稲城でも何力所かあると認識している。

学識委員C：作って運用してそういったのが出てきた時、柔軟に見直すのも有りだと思う。

委員長：開発行為にはしないものの、市の開発事業の対象にして公園などをよろしくねというのは十分あり得るか。

事務局：稲城市の場合、東京都の開発許可の判断で開発に該当するかどうか決定するので、市だけでは開発事業の対象とするということは、考えていない。

委員長：これは、事業者が色々調べて対策してくるだろう。

4-4 公共施設、公益的施設、その他の指導基準について

※事務局から資料3、開発指導基準（案）に基づいて説明

■質疑応答

市民委員D：全体の方針は大賛成である。特にエレベーターでは、平尾団地の住民からの意見として、平尾団地は5階建てでエレベーターが現在ないので、6階に是非してほしい。

改築をした際に対象となることを懸念している。

事務局：義務化については、国の基準に基づき6階以上としている。ただ、5階でも作ってほしいというのが消防含めた市の意見です。

市民委員D：最近、建物を建てるときに高齢者の意見を聞く機会が多いのではないか。

委員長：そうしなければ、マンションが売れないと思う。エレベーター設置義務化は市としての格が上がることでもある。この市に住んだら、こんなことが義務化されており、ブランド力が上がると思う。そのため、命令でなく、お願いベースでも良いのではないだろうか。

学識委員B：ワンルームマンションの最低居住面積の基準を25㎡か40㎡で迷うが、25㎡では学生や若

者向けであり、若者が少なくなっている現状を考えると余裕をもって 40 m²の方が、より長期的と思う。

事務局：25 m²の基準では弱いということか。

学識委員B：そうですね。

市民委員D：最低居住面積だが、高齢者側の立場でいきなり切り替えないといけない時、40 m²という条件だと広すぎて借りられない。一概に 40 にされるのも考えないといけないのではないか。

委員長：ただ、ワンルームだけが集まっているのもどうかと思う。もうちょっと他とミックスだといいいのではないだろうか。

事務局：割と稲城市は割合が悪い訳ではなく、ファミリー向け、ワンルーム向け、ほか小規模で大体3分の1ぐらいに分かれている。区部のほうは偏りが大きく、ワンルームで必ずファミリー向けの部屋を作らなければならないという決まりがある区もある。特に豊島区などはワンルームマンションに税金をかけるなどもしている。

学識委員B：厳しいが質を上げていくためにも、40が必要と考えられる。ワンルームマンションが多くなると少数の需要だけを満たすことになってしまうと思う。

学識委員C：駐車場の付置義務について、都心部などは若い人が車に乗らなくなるなどの傾向があるが、郊外に行くと変わるのでエリアによって柔軟性を持たせるべきではないか。マンションにも稲城市の推奨基準をクリアできるものを公表するなどよいと考える。

事務局：条例で義務としてやるのか、需要に任せても問題ないのかと考えている。例えば、車を買うときに車庫証明が必要となるので結局路上駐車が増えることはないのではないか。車庫を持たなければならないというのは時代に合わなくなっているのではと考えている。

学識委員B：ただ、少しは路上駐車が多くなることは心配してしまう。

委員長：学識委員Cも先程言うようにエリアによるだろう。防災についてはどうか。環境上の配慮について、何か加えないと新しくない。

学識委員B：全部設置しろとは言わないが、何か環境配慮するようなものを作ってはどうか。

委員長：一方で河川氾濫は大丈夫か。

事務局：5年前、川崎市の方で三沢川の河川が氾濫したことはあります。

委員長：決壊など危険な状況になったことはないか。

事務局：多摩川が氾濫、越水すれば、当然危険な状態になるが、まだグラウンドまでぐらいしか水は来ていない。

委員長：マンションの地下機械室がとても危ないと聞くと、問題は起きていないか。

事務局：隣の府中市は体育館地下の機械室に水が入ってしまったことがあると聞いた。

学識委員B：そういった水害の際に、江東区などは浸水する恐れがあるので、集会所を上階に設置するなどしていると聞く。

委員長：最近は備蓄倉庫を何階かに分けて設置されるようになっている。

事務局：防災倉庫については、事務局としては、義務化しても良いのではと考えていたが、現場サイドの要望としては、努力義務で良いとしている。

委員長：高層に住む高齢者がわざわざ一階まで物資を取りに行くのは厳しい。

学識委員B：むしろ強気で要求することで、良いものをつくって頂けるとそれをベースとしていけば、全体として良くなる。

委員長：義務ではなくていいもの、付加価値をつけるようにしていくと良いのではないだろうか。

学識委員B：開発事業の時、事業者と住民が相談することを指示し、報告書を必ず作成することを条例に定めてはどうか。

委員長：ここでは、マンションの自治会コミュニティなども作ってもらうようにしているか。

事務局：基本的にお願いはしている。もちろん既存の自治会に入ることもある。

委員長：今回で疑問に思ったことはメールなどで事務局までお伝えください。

その他

(1) 次回開催予定

○次回はついて検討

○次回7月ごろで改めて日程調整

5 閉会

以上