

第7回まちづくり条例策定委員会 議事録

日 時:令和6年12月16日(月)15時00分~17時00分

場 所:マサヤビル二階 稲城市役所マサヤビル会議室

出席者:学識委員 A(委員長)、学識委員B、

市民委員C、市民委員D、市民委員E、市民委員F

傍聴者:2名

【配布資料】

資料1 稲城市まちづくり条例の概要

資料2 稲城市まちづくり条例(案)

資料3 稲城市まちづくり指導基準を定める規則(案)

参考1 「まちづくり条例策定に向けた検討結果報告書」についての市民意見公募要領

1 開会

2 意見公募の結果について

事務局:策定委員会の中で色々議論させていただいたものを報告書にまとめまして、10月31日の稲城市の市議会建設環境委員会の方で報告をさせていただきました。その後、11月1日から29日までの約1ヶ月弱の間、市民意見公募を実施しました。縦覧場所としては市役所、平尾と若葉台の各出張所で、市のホームページでも、意見公募を行いました。ただ、その結果、意見の提出は0件ということで、ご意見いただけなかった形ではありますが、特に反対もなくという形で終了しました。

■質疑応答

特になし

3 稲城市まちづくり条例の素案に関して

事務局より資料1を用いて条例の概要に関して説明

■質疑応答

委員 長:今後の手続きとしては、検察庁と市の協議があると思うが、その進捗はどうなっているのか。

事務局:それに関しては、本日電話にてご承諾の連絡をいただきました。書面に関しては、もう少し時間がかかってしまうそうです。

委員 長:細かい修正はあったのか。

事務局:特にありませんでした。

委員 長:そうすると、この委員会が議会に出す前の最終審査ということになるので、ご意見いただければと思う。解釈上少し皆さんの意見を聞きたいと思うが、第34条以降で委員会は、前条第2項の規定による要請を受けたときは、規則で定めるところにより、調整会を開催して、調整会が不成立の場合は打ち止めすることができて、勧告をすることができるとしている。こうなると、調整会をやって、最終判断は委員会になるわけだが、委員会が最終的な責任を負うと、手続きがより忙しくなるのではないか。

事務局:基本的に、まず事前調整会で、調整会に出席する委員さんが事前調整をします。そして、住民から意見を聞いて、事業者から意見を聞く。その中で、ある程度まとまってきた、もしくはもうまとまらないということがわかってきたら、最終的に委員会を開いてその委員会のところで結論を出していく。最後、調整会と委員会を同時にやるという流れです。

委員 長:事実上、調整会は委員会の枠から選ばれるということか。とりあえず1回なんかやってみないとイメージが多分つかないのではないかなと思う。

そして、別の話で懸念していることが、「地区計画の申出制度」において住民からの提案の時に、土地所有者等の2分の1以上の同意という規定が入っているが、そもそも土地所有者等が誰かということが分からないというのが住民たちにとって一番困る。住民自らが行うとなると、お金がかかる。それらは行政に支払っていただいて、対外的に公表しないという前提で一筆入れていただき、市から情報提供いただけるのか。市はどのように考えているのか。

事務局:土地所有者等に関しては、基本的には登記等を調べれば当然出てくる内容であるので、それに関しては市の方で提供しても問題ないと思っている。

市民委員C:「土地所有者等の2分の1以上」は、面積か人数か。

事務局:その両方になる。土地所有者等の2分の1以上の面積と人数を満たさなければならぬ。

委員長:しかも、土地所有者“等”と定義されており、借地権も入るはずだ。そうすると建物の登記も調べないといけない。借地権者も土地所有者等に入るので、それも含めて2分の1なので、ハードルは高いが、6回目の策定委員会にて3分の2というハードルを下げたので、少し楽になるでしょうというのが市の判断であるか。

学識委員B:土地所有者は所有権で半分、借地権で半分という理解で良いか。

事務局:基本的には土地ごとで数えるようなイメージです。例えば区分所有みたいなマンションみたいなのは、全体で権利1つとして数えます。

委員長:共有の場合はそうだ。問題は分筆されたり、家族みんなで権利を持つと事実上1つの土地の地権者が4人になったり5人の場合もありうる。いろんなテクニックを画策する事業者が今後現れて来るだろう。住民が動いているとなったら、おそらく先行して市が行動を起こすだろうが。

事務局:2分の1以上の同意を取るっていうのは、かなりハードルが高いとわかっているんで、住民の中で意見が盛り上がってきて、やっていきたいって話であれば、それこそ「協働による課題解決制度」を使ってでもいいですし、そうじゃなくても議論していきながら市が地区計画を変えていくっていうのはありうる話だと思う。

また、第22条「協働による課題解決制度」以降はだいが丸めたが、市民の皆さんからこれで提案したくなる気持ちになるかどうか。この制度を実際に動かしていかないとイメージは難しいとは思う。

学識委員B:提案にうまくいった事例が出てこない、そういうやり方があるのかという発想までたどり着けないだろう。

市民委員C:当初のお話だと、まちづくり条例ってもう少し範囲が広いというか、対象が広いようなイメージだったが、「協働による課題解決制度」についてどのような分

野の縛りが出てくるのか。

事務局:都市計画マスタープランの縛りはあるが、どういう切り方をするかによって違うと考える。例えば、高齢者の住宅の話になった時に、当然、有料老人ホーム等は福祉系の厚生労働省が管轄するが、逆の見方をするとサービス付き高齢者向け住宅は国交省に当たる。このように切り方によってどうとでもなるかなとは思う。

市民委員C:そういうハード面の話ではなく、ソフトの部分で、市民協働みたいなことで、何らかの困り事があったり課題があったりとかした時にこういう仕組みが役立つのかどうか。

事務局:基本的に拾っていくようなイメージです。ただ、先ほども申し上げたように、全くの福祉分野の話をまちづくり条例でやっても難しい。何かしら稲城市都市計画マスタープランには引っかかってくるかなとは思いますが、そこに全く絡みがないような場合だとちょっと難しいかなというところの制限は出ます。

委員長:私のイメージしているのは、例えば、駒沢大学の学生さんが稲城長沼駅前でキッチンカーをいっぱい出してイベントをやりたいとする。その時に駅前広場のため市の許可が必要だが、その手続きが大変なので、警察との協議とかは市も協力していく提案が出てきたら市は受けやすいのではないかなと思う。煩雑な手続きを市にお願いするのはよいのではないか。もちろん大学の前の道路でもいい。道路の占有許可の申請も大変だが、国交省もウォークアブルなまちづくりを目指すという方針を出しているので、前面道路で交通規制を若干やらないといけないが、学生さんから前面道路でキッチンカーを出して、何かイベントをやりたいねという提案があれば、自治体は乗ってくれるのではないか。

事務局:今の制度だと「都市計画マスタープランの土地利用」という広い書き方ではあるが、そこに含まれてくるので問題ないと解釈している。

学識委員B:なかなか条例からそういうことができるのは思いつかないので、事例集のよう
にこんなことができるというものをまとめるといいと思う。

市民委員C:それは市の道路だけじゃなくて、都道とかも可能か。

事務局:提出は可能ですが、東京都が許可するかはまた別です。

委員 長:緑地などは市が管理するのは大変なので、逆に市民の方がそうやって動きの中で、可能であればお金を少し イベントの中で集めていただいて、それを市の方にお渡しして援助するなんていう方法もあるのではないかという風に思っている。

事務局:今ちょうど都市環境整備部ではあるが、市民の中でそういった管理をやって、ボランティアと一緒にやっっていこうっていうのが動き始めた頃だ。

市民委員C:今、その市民の団体が色々活動拠点として土地を買うなどして、保育園とか入っていたその周りの土地を業者が色々買っているっていう話を聞きまして、結構、その真ん中に拠点持っている団体が、その周りが、私道や私有地になり、自分たちが入っていけなくなるみたいことを心配されている。思惑も全然見えてこないのが、非常になんか不安になっているらしい。そういう問題に対しては、「協働による課題解決制度」ほどの程度効果が発揮でき、何ができるのか。

事務局:まずその方たちが何をしたいかっていうのがスタートだと考える。そして、それこそ道路が止まってしまうのが課題と捉えるのか、それとも開発されてしまうのが問題と捉えるのかと、色々課題をどこに持っていくかによって違うとは思いますが。その中で、やっぱりその問題意識があれば、一緒になって話し合っていくつもりです。もちろん南山西部地区は市の方でもかなり気にしている地区ですので、そういったところで一緒になってやっっていくことは当然できるのかなとは思っている。

市民委員C:先ほどのお話だと、地区計画の申出基準が面積の2分の1以上っていう話で、権利を持つのは業者1社で、面積的には2分の1を超えるかもしれない。

事務局:例えば今のだと地区計画を変えていこうというようなイメージで、やっぱりどうしても2分の1の面積っていうのは提案としてやる場合だと必要になってくる形にはなると考えられます。

ただ逆に言うと、活動される市民団体の方々や業者も含めてその地区計画もしくは都市計画を全部変えていくのだというようなものを求めていくのかどうか。

事務局:業者によって思惑は変わるが、市としてはやはり南山西部に緑を残したいという意味で、なんとか開発のための用地買収をやめていただければという思い

で動いていく方向になるかと思う。

市民委員C:市の方でも、土地を買うための予算を組んでいただいているらしいが、業者の買い取り額のほうがとても高く、やっぱりその地権者としてみたら、高い方に売ってしまうのではと危惧している。

委員長:地権者提案は住民が動くからいいなという気が働いている一方、実は逆効果になる可能性もある。私がある県で経験したのは、市街化調整区域で地権者がデベロッパーと組んで、協議会を作られて、調整区域で開発をしたいが住民提案で調整区域における地区計画を提案されてきたってという経験があった。これは制度から見て正しいが、調整区域であり、建築されたら困る地域なので、手を焼いたケースがあり、相当、市は辛い目にあったってという経験もある。そういう意味で、この手続きはちゃんとやっとならないとならない。きつくる場合はもちろん指定案でできると思うが、緩くする場合も十分あり得るのでこの審査基準みたいなのをちゃんと決めておかないとなかなか厳しい。いい提案だけではないということが非常に難しいところだろうと思う。

これは単なる意見だが、この条例の最後の方の完了検査の手続き以降は結構厳しい条例になっていて、これを厳格にやると危ないトラブルが生まれる可能性があるのも、そこはちょっと慎重な手続きをお願いしたいのと、市民の方も、ちょっと過激な事業者に対する対応は訴訟になる可能性があるのも、気を付けないといけない。過度な期待を市民に与えてもいけないので、結構ちゃんとやっていかないと、額面通り取れちゃうと市はなんでもできるじゃないかっていう話になるので慎重な手続きをよろしくお願いしたい。

事務局:市の方から逆にちょっと流れで聞いてもよろしいですか。こちらの第6章を見ていただきたいが、流れとしては、第30条の住民説明会をやった後に、意見書、見解書の提出と進み、調整会の開催請求となる。必ず意見書、見解書の提出をする流れを踏んだ上じゃないと調整会ができない流れになっている。一方、市によって異なり、住民説明をやった後にいきなり調整会ができるみたいな市もある(狛江市)。武蔵野市では、稲城市と同じ流れで、見解書の提出があってから調整会をしているが、それについてご意見があれば伺いたいと思う。市としては、意見書、見解書の提出でやり取りをして、ある程度見解を固めてから調整会の開催請求に行ってほしいなという思いがあって作っているところだ。

委員 長:武蔵野市の場合、実は争点を明確にしないとその住民が過度な案件を出す場合もあり得る。調整会としてできる案件とできない案件があるので、そこはデベロッパー事業者側の見解書を事前に調整会の方で知っておくと、ここの事業者は大丈夫だなとか、こういうところがあるので、できればこの手続きは事前にやっておいた方が安全かと思う。

そうしないと、これもまた事務局側が大変だ。なぜなら、住民の方の意見をちゃんと聞いて、デベロッパーの意見を聞くっていう事前調整をだいがやらないといけなくなってくるため、文章でやった方が残るし、いいのではないかなと思う。

事務局:そうおっしゃっていただけると安心する。

学識委員B:問題は事前調整会の議論の中で見解書の書面と異なったテーマが出てきた場合だ。

委員 長:それは武蔵野市でもそうだが、調整委員に事前に言ってないことで突然この場で聞くということは、十分ありうる。その調整会の方から住民に対して調整委員に事前相談しなかったことは発言しないようにと注意するというのはしたほうがよいのではないか。

学識委員B:そういった場合、事前調整会を何回も開催しないといけなくなる。

委員 長:そこは、仕方がないので運用していき、学んでいくしかないだろう。

委員 長:武蔵野市の場合、事例が積み上がってきているので、住民の方が議事録をしっかり読んでくるので、自分たちの意見がいかに正当かっていうのをちゃんと資料付きで出してくる場合があり、それは非常に説得力がある。

一般的に、「日影で日が差さなくなるのではないか。」みたいな話は調整しづらいので、どのぐらいの被害なのかっていうのを住民の方もちゃんと言ってくる。説得材料はちゃんと住民の方から提起されるそうです。そうしないと調整が非常にしづらいなという面があった。

あとは、目の前にマンションが建ってうるさいとかいう騒音問題だ。気持ちはわからなくもないが、こうはっきりしないと、何を持ってうるさいのかとかですね。プライバシーに関するトラブルはなかなか難しい案件が出てくる。経験積みながらやっていくかなという風に思う。

学識委員B:実際にそういった制度を使いたい人のためにサンプルのようなものがあると

良いのでないか。いきなりだと何書いていいかなんてわからないから、委員長がおっしゃるような抽象的なものを拾ってきて、事例集を作ればいいかなと思う。

事務局:来年度施行まで1年間期間ありますので、こういった条例が決まりました、施行規則が決まりましたってところで、住民の方や事業者に関しては、パンフレットではないですけど、制度が分かりやすくなるようなものを用意しようかなと考えている。

委員長:できれば市民の方の中にも少し専門家が入っていただいた支援団体ができるとうい。まさか行政が支援団体になるのは難しいので、住民の方が、例えば建築家と、可能であれば弁護士さんや大学の先生も含めてNPOなどができると非常に市も楽になるし、意見書を出す時の文章もしっかりした文章が書けるのではないかなって気はする。

学識委員B:そういう専門家が市民の立場に立って、これはちょっと無理だよとかここは問題だと言ってくると、落ち着くところに落ち着きやすいかなと思う。行政が指摘してしまうとあまり効果がないが、ある程度その分野をわかっている人から指摘してもらった方が望ましい。

委員長:1番実は争点をはっきりしないのが、事業者が全ての回答について、「採算が合わないとできません。」っていう回答を出してくる場合だ。これは追求しても追求できないというか、こういう事業者が時折出てくるので非常に調整しづらいっていうのがあって、ここはプロが入らないと、できないっていう部分がある。

事務局:それでは、条例の方は、来年の3月の議会の方にかけていく形になっている。そして、指導基準案は条例制定後、3月か6月ぐらいに作るようなイメージでやっている。そのため多少変わるかなというところは今想定されている。場所としては、無電柱化の推進というところで第21条があるんですけど、こちらについては今、市の方で、無電柱化に関する条例策定に向けて進んでおりまして、その内容次第でちょっとまた条例を変えていかなきゃいけないかなとは思っています。その条例が同時期の3月にできるか6月にできるかというところであるため、まだちょっと目処が立っていないみたいなので、それによっては指導基準の方もその条例ができてから合わせて作るのか、もしくは3月に作った後に6月にもう一度合わせて変更するのかっていうところをち

よっと細かいところで変えてかなきゃいけないかなとは思う。

それから、駐車場の関係です。11月末、タワーマンションの 荷捌き用の駐車場義務化の話が丁度出て 今年中に、条例の案を国が作り、東京都の条例が来年度に変わるのではと予想される。そのため、施行を待っている間にその条例が変わってくる可能性があり、それによって市の指導基準も見直さなきゃいけないことが出てくるとは思っている。それ以外は 関係課の方で、最終確認を取って文言の修正をかける程度かなと思っています。細かい内容については今回この場ではやらないが、基本的にはこういった案でやろうかなと思っています。

あと、これ以外の施行規則、特定事業の範囲や近隣住民の範囲 の定義に関しては施行規則の方で定義していき、手続きの様式とかも定めていかなきゃいけない。そういったものも、来年度に作るという形に予定している。

4 その他

■ 質疑応答

委員 長:委員会の報酬をあげようという考えはあるのか。

事務局:その議論自体は出ております。ただ、今回、3月議会の方には間に合わないっていうのは人事課 から言われているので、このままで1回提出させていただいた上で、もしかしたら施行前までに変更になるかもしれない。そこは今ちょっと市の方でも議論している。

市民委員C:条文47条にて、「設置すべき公園、緑地又は広場の面積は、事業面積の6パーセントとする」とあるが、指導基準の方では6パーセント以上と定めているのは、なぜか。

事務局:条例の方ですが、開発の時に最高が6パーセントと決まっている。そのため、そこはもう6パーセント以上っていう書き方はできない。しかし、指導基準は実際には6パーセントを超えて向こうは整備するだろうなというのがあって、ちょっと書き振りが違うっていうことです。

委員 長:法律上は6パーセントまで上げることができるということだが、これを7パーセントにしちゃうと、違法の可能性も出てくるということがあるので、条例本則では

6 にしとして、指導基準の方や市の裁量で、ここはもうちょっと緑が必要なエリアだという判断をして上げているということか。

事務局:そうです。実際にはそこまで、緑化面積を増やしていくのは、なかなか難しいかなとは思っている。厳密に言ったら、確かに6パーセントあればいい。

委員長:今日ご欠席された委員には事前に資料を送り、何か意見はありましたか。

事務局:特にご意見はありませんでした。

委員長:この場で判断は難しいと思いますので、何か気が付いたことがあれば、事務局までご連絡をお願いします。

事務局:およそ一年間、本委員会に参加し活発な議論をしていただき、ありがとうございました。

5 閉会