

第1回まちづくり条例策定委員会 議事録

日 時：令和5年11月16日（木）17～19時

場 所：稲城消防署3階 講堂

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、市民委員G

傍聴者：1名

1 開会

2 市長挨拶

3 委嘱状交付

※机上配布

4 委員挨拶

○各委員の挨拶

○事務局、コンサルタント紹介

5 委員長の選出等

5-1 委員長の選出

○市民委員Dの推薦に基づき、学識委員Aを委員長に選出

5-2 副委員長の指名

○学識委員Aからの指名により、市民委員Dを副委員長に選出

5-3 委員長・副委員長の挨拶

○委員長挨拶・副委員長挨拶

6 事務局からの説明

○事務局から注意事項、今後の開催予定、議事録の公開等についての説明

■質疑応答

委 員 長：議事録は全文書き起こしとするのか、それとも要点記録とするのか。

事 務 局：要点記録としたい。また、委員長以外の各委員については、誰の発言かは分からないようにしたい。

6-1 まちづくり条例に関する説明

事務局から資料について説明

事務局から「稲城市のまちづくり」について説明

6-2 質疑応答

■質疑応答

市民委員D：矢野口の多摩川の近くに住んでいるが、姉齒事件でマンションが取り壊しになっている。行政手続きの中でどのような問題があってあのような問題が起きたのか。

事務局：矢野口駅近くにあったマンションで、構造計算に偽装があって取り壊し、建て直したということですが、結論をいえば市はほとんどノータッチだった。稲城市は建築指導主事いないため、東京都で建築確認したが偽装を見抜けなかったということです。

学識委員C：建築士が出した構造計算については、以前はそれを信用していたが、この事件以降、一定規模以上のものについては、建築確認をするところと別のところでダブルでチェックするようになっている。

委員長：ここにもまちづくり条例に関わる問題がある。稲城市は建築確認の権限を持っていないが、今は民間の建築確認審査機関でチェックすることが多くなっている。ほぼ何も知らない間に確認申請が出されているという状態になっており、条例でどう対処するのかは問題になると思う。

市民委員F：平尾地区に住んでいるので、そこからの視点になる。稲城市は他に比べると住みやすく満足しているが、いくつか問題があると感じている。1つは子育て関連の施設がないこと、また、バリアフリー化などの高齢者への対応が遅れていること、それと一番大きいのが、交通インフラの問題で、市内での移動や新百合ヶ丘などへ移動する道路が狭い。片側2車線などの必要はないが、もう少し道幅が広いとよいと思う。新百合ヶ丘から若葉台に抜ける道は狭く交通渋滞も発生している。ビジネス的な観点では、ベッドタウンで終わってしまっているのがもったいないと感じる。地方ではコワーキングスペースなどがあって、起業を促進するような文化がある。駒沢学園などもあるので、市内で雇用できるようなまちづくりができるとよいと思う。

委員長：民間でコワーキングスペースを運営しているところが増えていますが市内にはないのか。

市民委員F：多摩信用金庫などの民間のものはあるが、市内ではなかなかない。

委員長：コワーキングスペースは公共公益施設に入れるかどうかは別として、そういう制度設計があってもよいという話ですね。道路についてはまちづくり条例では議論しにくい部分ではあるが、市の認識はどうか。

事務局：道路も区画整理などによって整備されつつあり、徐々に改善されていると認識している。

学識委員B：都市計画マスタープランでも交通の話は議論になったが、技術革新などもあり、不確定要素も大きいこともあり、そんなには書き込んではいない。

事務局：平尾団地の中央通りはまだ渋滞はしているが、区画整理でトンネルが整備され、若葉台方面に抜けられるようになって大分改善されたのではないかと。

市民委員F：他の課題はさておき、交通インフラの課題は条例で取り上げるべき重要な問題であると思っている。

市民委員E：40年以上稲城市に住んでいる。昔は静かだったが、都市計画道路が整備されて便利にはなったが大変うるさくなった。百村の白抜き地区に住んでいるが、歩いていて感じるのは狭小住宅が増えていること。最低敷地面積などは40坪以上決まっているようだが、地価を考えると最低敷地面積については難しいと感じている。

- 委員 長：ミニ開発の状況について市から説明できますか。
- 事務局：稲城市では市の最低敷地に関する条例があり、1宅地あたり100㎡以上にしないといけないということになっている。しかし、開発に該当しない500㎡未満の土地については、都や市の指導対象とならないため、500㎡未満の区画として少しずつ開発されてしまうと、手続き上指導できないという面がある。まちづくり条例の中で、どの程度の面積の開発を対象にするのかを検討するのは有意義ではないかと考えている。
- 事務局：補足だが、最低敷地面積については、市全体では100㎡だが、地区計画で例えば120㎡などの制限を定めている地区もある。
- 委員 長：都市計画ではなく地区計画ということか。
- 事務局：地区計画で定めているということです。
- 学識委員B：地区計画がないところは条例で100㎡にしているの、今は開発では狭小住宅は建たないということか。
- 事務局：今は開発では建てることはできない。
- 委員 長：他の自治体でもこうした問題はあ。条例の内容のところで議論したいと思う。
- 学識委員C：規制があると規制を抜けようとする人が出てくる。イタチごっこになっている。規制をすれば良質なまちにはなるが、コストもかかり売りにくくなる。売るためには質を落としてでもという事業者は少なくない。
- 事務局：バブルのころは20㎡程度のペンシル住宅なども多くできたため、条例や地区計画で規制をかけてきたという経緯がある。ニュータウン地区では170㎡というところもある。
- 委員 長：この議論はまちづくり条例のストライクゾーンの部分で、市場との関係もあり、単純に規制を強化すればいいという話ではない。規制を強化することで、人口が減少したり、相続の時に土地所有者が困るといことも発生する。土地所有者の意見も聞いて議論する必要があると考えている。
- 市民委員G：願望になるが、学校の周りに店舗などが何もない。学校が終わった後や、授業の合間などに行けるカフェなどがあるとうれしい。
- 事務局：学校の周辺は市街化調整区域で、学校から市街化区域である鶴川街道までは結構な距離があり難しい。
- 学識委員B：あの辺りにそうした施設ができて人もいなくて商売にならないのではないかと。
- 委員 長：大学内には建てられないのか。
- 事務局：現状建物がすでに建てられているので、その建物に関連する施設として市街化調整区域に建てられる用途等の条件をクリアすれば、そうした施設を入れられる可能性が出てくると思うが、都に確認しないといけないため、この場ではすぐには回答できない。
- 委員 長：大学当局も保健所などの許可も必要になるため、簡単ではないかもしれないが、学生がやる気になれば、屋台やキッチンカーなど、色々可能性はあると思う。事例なども紹介するのでこの場で一度検討してみてもよいかも。
- 事務局：駒沢学園に通っている学生さんは、商業的に開けている若葉台方面に学校から電車等を使わずに直接行くことはあるのか。また、このようになっていると行きやすいなどという要望はあるか。
- 市民委員G：若葉台に直接行くことはない。駅と学校をバスで往復することが多い。
- 委員 長：団地の建替えはこれから重要になってくると思う。平尾団地の建て替えについて、条例

の中でどういう応援ができるのかを検討するにあたって共通認識にしたいので、現在の状況を教えてほしい。

市民委員 F：平尾団地は都の住宅供給公社の賃貸部分と分譲の部分がそれぞれ約 900 戸ある。分譲側の 900 戸では、10 年前から建て替えの機運があったが、物価上昇があり、当初想定していた 600 万円の自己負担額が、現状 2,000 万円程度になっていて、高齢者では負担が難しいということもあり、3 年間のスローダウンとなり経過観察となっている。現在、経過観察期間の 1 年目となっている。

学識委員 C：マンションは自己負担なしで建替えられると思っている人がいるが、戸建て住宅を建て替えると 2,000 万円はかかる。自己負担なしにするには土地を半分売る、現状の倍の大きさの建物を建て、半分を売却するなどしないとできない。そこが理解されていないということだと思う。

委員長：これは新しい問題だが、個人的にはまちづくり条例に関連すると思っている。何か条例で支援できることはあるのではないか。今の時代にあったまちづくり条例としていきたいのでみなさんのアイデアをいただければと思う。

学識委員 B：これからは今までのような形で開発がどんどん起こるということはなくなっていくので、再開発でより良く建てていただくために、まちづくり条例で何ができるのかを考えていく必要があるのではないか。開発行為や建築行為などの最近の動向や、今後、特に大きな開発が起こりそうなこととか状況が分かっていることについては調べておいていただきたい。また、多摩市などでは、所有権の移転の段階で、まちづくり審査会が指導するような条例にしている。市民が望んでいるものと違う事業計画が出てきたときに、事業者、市民が話し合い、調整することができるようなしくみができるといいと思う。

学識委員 C：都市計画法の中に開発許可があり、建築基準法の中に建築確認という制度があり、法律できちんとルールができていますので、本来条例ですらに話し合いをする必要はないはずなのだが、それでも色々な自治体でまちづくり条例がつけられるのかというと、法律に従っているだけでは、とんでもない悪いものがたくさんできてしまうからである。これまでのまちづくり条例では悪いものを作らせない、少しでも良くしようという消極的なまちづくり条例が先駆的に作られてきたが、これから作るのであれば良いまちを積極的に作っていくまちづくり条例を作る必要があると思う。

委員長：他市の事例なども参考にしながら、良いまちを作っていくための条例を作っていきたい。例えば横浜市ではまち普請事業というものがあって、市民が行うまちづくり＝まち普請の事業を市が認定して補助金を出すというしくみを作っている。そういう事例も参考にしながら次回からの議論を組み立てていきたい。市が考えているものもあると思うが、こういう話をどうやって盛り込めるのかを、ご検討いただければありがたい。

7 その他

○次回開催日程：12 月 14 日 17～19 時、開催場所は追って連絡

8 閉会

以上