

第4回まちづくり条例策定委員会 議事録

日 時：令和6年2月26日（月）17時30分～19時30分

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：なし

【配布資料】

- | | |
|-----|---------------------------|
| 資料1 | 第4回まちづくり条例策定委員会 資料 |
| 資料2 | 手続きフロー図 |
| 資料3 | 「地区計画の申請制度」と「都市計画提案制度」の比較 |
| 資料4 | 各自治体の「地区計画の申請制度」等の比較 |
| 資料5 | 中間報告「(仮称)稲城市まちづくり条例 構成案」 |
| 資料6 | 都市計画マスタープランにおける「まちづくり」とは |
| 資料7 | 各自治体の条例比較（目的・理念・計画） |

1 開会

2 前回からの変更点、及び手続きフロー図の確認

2-1 大規模土地取引について

※事務局から資料2に基づいて資料説明

■質疑応答

委 員 長：市として議論してほしいポイントはどこか。

事 務 局：府中市の方式では、売買の予約すらしていない土地の購入予定者が住民に周知をすることになっている。そのような制度設計としてしまってよいのかという不安がある。

委 員 長：問題は土地取引とは何かということ。府中市の場合は予約も全部含めてしまっていて、相当厳しいと感じる。土地を買いたい事業者がいたとしたら、競合他社との関係で手の内を見せることになり、売買が不利になるケースなどが考えられる。

学識委員C：何を作るか決まらないで買いというケースもある。その時にどうなるのかということも考える必要がある。

委 員 長：東京23区だったら何を作るか決めないで買うことはありえないと思うが、山林等々だと、とりあえず買っておくというのはリゾート開発が盛んなころはあった。最近は少ないかもしれないが、ないとは限らない。

市民委員D：南山で一時期、どこかの業者が土地を買い占めていて、噂では墓地にするということがあった。それはその後どうなったのか。

事 務 局：墓地については、条例があってもなかなか作れないということもあって、今は、そこを開発しようという事業者が所有している。ただ、接道などの開発するための要件が満たせないで開発は進んでいない。

委員 長：分散している土地は対象外とすると、企業跡地などが多くなるのか。

事務局：コントロールしやすいのは企業跡地だと思う。府中市は、そこを狙って制度設計をしている。

学識委員B：多摩市の場合は、買主がどんな方であっても、売り主に対して、きちんと説明をして売るといふ制度設計になっている。

事務局：多摩市はB方式なので、土地取引の届出だけの手続きとなっている。

委員 長：稲城市で山の売買はありうるか。山林地主さんではこうした手続きができない可能性がある。

事務局：山林の場合は「公有地の拡大の推進に関する法律」で一定規模以上の土地の売買については届出することになっているが、売り主は手続きができない。購入予定の事業者が代理人としてすべての手続きを行っているケースが多い。

委員 長：ジャイアンツ球場の開発に関連したコバンザメ的な開発が心配だがどうか。

事務局：ジャイアンツ球場の方は土地区画整理地内なので土地区画整理組合でコントロール可能である。

市民委員F：個人的な意見ですが、府中市の制度は厳しすぎると思う。土地に対して制限を設ける必要はなく、ただ売買後に特定事業を行う場合は、住民説明などを努力義務くらいにしておいた方がいいと思う。

委員 長：事前手続きを制度化しない場合についても、企業跡地については市が情報を取るようしたらどうか。制度化するのであれば、土地利用調整計画のようなゆるい計画をつくって、土地利用についてお願いするような制度にしたらどうか。インターチェンジ周辺などについては大きなハコモノができる可能性があるので、早く計画をつくってお願いできるようにした方がよいと思う。

市民委員D：熊本でも台湾の半導体工場の建設で問題になっている。

委員 長：今になってバタバタしているが今後大変になると思う。事前にやっておかないと大変なことになる。事後についてはどうか。事後の特定事業といっているのは、特定の用途と大規模の開発事業という両方という理解でよいか。

事務局：A方式ですとそういう形になる。

市民委員F：一つ質問だが、調整会は対象地の近くで実施するものなのか。

事務局：市の施設でやることが多い。

委員 長：事業者の事前の説明会は対象地の近くの集会所などで実施することが多いが、調整会は市が関与するし、会場があるのかという問題もあるので、市の施設が多いのではないか。

市民委員F：特定事業に関する説明会は市の施設を必ず1回は使うという制限を設けてはどうか。小さな集会所などで実施すると、隠れてやっているというような意見が市民から多分あると思うので。

委員 長：調整会は基本的に第三者機関の会長が実施するで、地域の集会所などでやることはないと思う。

事務局：最初の事業説明などは集会所のようなところでやることはあるかもしれない。

学識委員C：事業者側からすると、説明会はなるべく周知しないで実施したい。都市計画などで決まっている範囲と周辺住民の要望の差が大きいものを手続きで調整しようと思っても難しい。譲歩した場合の事業者側のメリット、規制のやり方、周辺とあまり紛争にならな

いような規制のレベル、というところが大事になる。それなしに調整で何とかしようというのは本末転倒だと思う。

委員長：建築物の高さを下げろといった、事業者側からすると商品の価値を下げるよう譲歩はまずしない。

学識委員C：国分寺市で事業者が計画変更に応じたケースも、周辺住民と調整できれば、高さ制限を20mから25mに引き上げるといふのとバーターでやっている。そういう仕組みがあれば話し合いもかなり有効にできると思う。

市民委員D：そうした話し合いの場で、一番決定的な力を持つのは住民を代表する組織のまとまった意見ということなのか。

学識委員C：なかなか住民の意見をまとめるのは難しい。いい代替案が出て来て、関与した専門家も客観的にこちらの方がよいということになれば、まとまりやすくなる。

委員長：専門家が助言することで計画が良くなる可能性はある。

学識委員C：住民側にアドバイスする専門家の派遣と公表の仕組みをある程度リンクさせると、調整の仕組みが機能するのではないか。

委員長：周辺住民も住んでいる場所によって求めるものが違う。協議会のようなものを設置して、要望をまとめてもらうようにするといいのではないか。

市民委員D：現状に対して大きな変更を加えようとする計画が出てくると、必ず反対する人たちが出てくる。その時に、事業者との間に立つのは自治会や町内などの地域住民を代表する組織の人たちだと思うが、自治会などの組織がない地域がある。先ほどの南山なども住民の意見を聞いたうえでという声もあったが、自治会もないので流れてしまった経緯がある。

学識委員C：本当にシビアな案件の場合は、危機感を持った周辺住民が呼びかけて反対運動を起こすことはある。逆にそこまで心配していないとそうした動きも起らないのでそれほど危険ではないということかもしれない。

市民委員F：開発予定地の近くで調整会のような会議を実施すると、声の大きな長がいる自治会の意見で決まってしまうという恐れがある。開発予定地とは関係のない市役所などの場で実施したほうがよいと思う。

委員長：私の今までの経験では、事業者と反対住民の間に立ってしまうことになるため、自治会の長がそうした会議にでてくることはない。事業に反対意見の人が市に訴えるという感じが多い。多分、地域性があるので、稲城市ではどうだかはわからないが。

学識委員B：調整会は公開ではではない。傍聴も多分ないと思う。専門家と事業者と訴えた人とかが出てきて、そこで調整をすることになる。公開にするか、非公開にするかは検討する必要があると思う。

委員長：私がやってきたところはすべて公開だった。公開・非公開はどうするか。

事務局：基本的には公開にした方がよいと考えている。密室で決めたのではないと言えるので。

学識委員B：どこまでの範囲の人が参加できるのかはきちんと決めて、責任を持ってやるという形にはしている。

事務局：市によっては計画建築物の高さを基準に参加できる人の範囲を決めている例もある。

学識委員B：周辺住民が反対すれば必ずその通りになるわけではない。専門家が第三者的な立場できちんと意見することが必要になる。

委員 長：建築家や都市計画家などの力が大きくなる。武蔵野市は建築、都市計画、みどり、弁護士
の4人でやっている。

学識委員C：専門家が、その視点で良いか、悪いかをしっかりと判断できるかは大きい。また狛江市
では、調整会は公開で、開催を周知し、申立人以外の人も参加して、議論を聞けるように
している。

委員 長：原則公開として、場合によっては秘密会にできるようなしくみとすることも考えられる。
また、細かいすり合わせをするために、調整の途中で、事業者と専門家だけの会議や、
事業者と住民だけの会議などを実施できるようにしたらどうか。浦安市や流山市などい
くつかやっている事例がある。

事務局：調整会の場で、事実関係について、事業者と住民の見解が違ような場合、専門家が事
実関係の正しさなどをチェックすることは可能なのか。

委員 長：経験からいうと、事業者からの情報だけでなく、第三者の専門家が客観的に判断すると
市民も安心するという面はある。また、専門家の視点から対策についても技術的な援助
も期待できる。

学識委員C：狛江市で大規模店舗の出店の案件で、交通混雑が心配という声が出たときに、周辺道路
の混雑状況を専門家がシミュレーションして、混雑状況や改善点などを指摘したケース
があった。

委員 長：大型車が入りやすいような工場や倉庫などは大型車の通行可能な道路幅や回転半径など
があるが、専門家が入れば、それを指摘できたりする。

学識委員C：事業者にとっても専門家にチェックしてもらえると良い面もある。

委員 長：これまでの議論でイメージは持てていただけだと思う。あとは細かい制度設計だと思う。

事務局：今後、ご意見をいただきながら煮詰めていきたい。

学識委員C：条例ができた後の運営に向けて、調整会の委員となる専門家をきちんと確保することが
重要になる。

2-2 特定事業について

※事務局から資料2に基づいて説明

■質疑応答

・なし

2-3 地区計画等申出制度について

※事務局から資料3、資料4に基づいて説明

■質疑応答

委員 長：稲城市では地区計画がだいが決まっているということだが、今後少子化高齢化の中で、
地区計画を変えないといけない場合が出てくる。1戸建て住宅だけしか認めない地区計
画で、小さいアパートやコンビニは許可しないと地域が衰退化してしまう。その時に新
しく地区計画を作るということだけではなく、今ある地区計画を変えるということも住
民提案できるようにする制度をあらかじめ準備だけはしておきたい、という話だと思う。

都市計画を緩和する場合の住民提案も受け付けるということだと思うが、緩和する場合には周辺の住民にも知らせる必要があると思うので、その手続きは入れてほしい。

事務局：フロー図には記載しているが、基本的には3分の2の同意を得るためには、説明会をやらないと難しいのではないのかと思っている。

委員長：3分の2の同意は地区内のみか。周辺も含めてか。

事務局：どこまでの範囲とするかは難しい。そこも含め検討しなくてはいけないと思っている。

委員長：このフロー図で、周辺住民等のところに「同意（3分の2）」と書いてあるが、これは地区内の3分の2ということか。

事務局：地区内の3分の2ということである。

学識委員C：基本的には、提案しやすい制度にすればいいと思いますが、案が出てきた時に、いきなり周りの人に賛成・反対を聞いても意味がなくて、案の必要性やメリット、デメリットなどについて話し合いをする期間を設け、そこで賛同が多ければ地区計画をつくるという話になると思う。こうした流れを行政もサポートできるような仕組みが必要だと思う。

委員長：そのサポートについて、市が直接やる場合と、第三者の専門家がやる場合があると思うが、どのように考えているか。

事務局：この前も説明した課題解決制度で吸収するつもりだったので、あまり考えていなかったが、案をつくるのは難易度が高いので、何らかのサポートは必要だと考えている。他市の制度設計を見ると、市民が集まって作った会議に市が専門家を派遣してサポートするという制度が多い。そうであれば、問題が明らかになった時点で、行政も入って一緒に話し合いをして、一緒に課題解決に向けて進めていきたいというのが今の市の考え方である。

学識委員C：そこを分かりやすく説明すればいいと思う。

2-4 課題解決制度について

※事務局より資料2、(4) 協働による課題解決フロー図について説明。

委員長：市民からの提案が市のテーマとして取り上げられれば、専門家は市が集めてくれるので非常に進めやすくなる。問題は市民提案を市が取り上げてくれるかどうかだ。

事務局：こそは市が独断で決めずに、第三者の意見を聞いてやるようなしくみにしたい。

学識委員C：成功事例が出てくれば、制度の認知度が高まるのではないか。

委員長：非常に面白いが、条例でどう書くかは、規則も含めて難しそう気がする。この制度の事務局はどこが担うのか。

事務局：まちづくり計画課が担う。

委員長：制度の名称はどうするか。

事務局：そこはご提案いただきたい。

市民委員D：公園づくりなどで、地域住民の人たちが検討会のようなものを作ってやっているが、それとはどのような違いがあるのか。

事務局：公園だと協議会を作ることができるしくみがある。また、今やっている公園づくりは区画整理事業でやっているものがほとんどで、区画整理の検討委員会として組織をつくっている。市としては色々な人の意見を聞きたいので検討会を作って進めているが、条例

による根拠付けはされていない。条例化することで制度としての枠組を作りたいと思っている。また、条例化の狙いとして、主体を明確にしたいという意図もある。検討会を立ち上げ、検討会を中心に運営・実施をする。そのメンバーには、市民もいるし、企業もいるし、場合によっては、株式会社を立ち上げて、その企業が運営する。主体を検討会にして、関わる人がみんなで主体になるというスタンスを持ってもらいたいということが狙いとしてある。

委員 長：提案者は市民以外でも企業でもよいのか。

事務局：基本的には市民だけど、企業でも全然問題ないと考えている。

委員 長：企業、企業の従業員、学生なども含めて「市民等」として提案できるようにすることか。

事務局：そのように考えている。

委員 長：例えば企業などが自社の前の通りを清掃し、管理するというような提案も受けるということか。

事務局：それを課題として認定にするかどうかということだと思う。

市民委員D：例えば梨の道のところも、課題として認定された場合は、警察とやり合う腹はあるということか。

事務局：梨の道については、安全性の問題で警察が許可しなかったと聞いている。市以外の団体との協議については最終的にはやっていかないといけないと考えている。

委員 長：そういう話を含めて、専門家が入る、入らないというのが大きい。海外の事例を含めて分かっている専門家が具体的に意見をしたり、提案をしたりすることで、警察も場合によっては軟化する可能性がある。

学識委員B：資料2のフロー図の(4)のタイトルに「協働による」と書いてあるので、「協働によるまちづくり提案制度」という名称ではどうか。「課題解決」というよりは、前向きな提案を検討するということが伝わる名称のほうがよいと思う。

事務局：クリエイティブなイメージは出したいと思う。

委員 長：市民からの素朴な提案を、ブラッシュアップして課題認定のレベルまで引き上げるような事前相談のしくみは考えているのか。

事務局：窓口で要望を聞きながら、課題認定しやすいような形に整えていくことはする必要があると考えている。

委員 長：この部分がこの条例の「売り」の部分なので、先ほどの学識委員Bからの提案も含めて良い名称を考えたい。

市民委員F：市役所が実施主体ではなく、実際にやるのは市民であるということが明確になる名称としたい。案として考えるのであれば「共生」などの言葉を入れたり、「住民発案プロジェクト実行委員会」のようなものなどはどうか。

事務局：「協働」という言葉を聞いたときに、どのようなイメージを持つかがいたい。

市民委員D：市民を実行部隊として、行政はお金を出すというイメージを受ける。

事務局：今すぐというわけではないので何か良い案があれば提案していただきたい。

学識委員F：「なしのすけ」のようなアイコンを使ってもいいかもしれない。その時に一人じゃなくて二人のアイコンとして、あくまで住民がいることを示せるようにしたい。一人だと市役所が主体のような感じになるので、あくまで複数で、複数の一方は市民という形になっ

ているとよい。

委員 長：提案者は1人でもいいのか。

事務局：1人でもよいと考えている。検討会のメンバー募集というのが市の役割としてあると思っている。一人の市民だけで活動しようと思っても、協力する人がいないと難しい。そういうところこそ市が動かないといけないと考えている。

2 条例の構成案について

※事務局から資料5に基づいて説明

■質疑応答

委員 長：市民参加は語感がよくないので変えたらどうか。みなさんで考えてほしい。第三者機関は地方自治法に基づくので準公務員になる。他市の事例では議員がメンバーに入ることがあるが、どう考えているのか。

事務局：市民参加に変わる言葉はみなさんで考えていただければと思う。また、第三者委員会には議員は入れない考えである。

学識委員C：この辺はフォーマットだから、あまり変えても意味がないと思う。

「まちづくり」の定義と各自治体の条例比較

※事務局から資料6、資料7に基づいて説明

■質疑応答

学識委員B：ハード的なものは「街」、ソフト的なものは「まち」としているところが多い。先ほどの市民提案制度の話もあるので「まち」として幅広く取れるようにしたほうがよいと思う。

学識委員C：なかなか定義が難しいこともあって、景観法にも「景観」の定義は書かれていない。別に議論はしてもいいと思うが、別に定義として置くわけではないので、いろんなものがあって良いと思う。

委員 長：まちづくりの定義を明確にしておかないと、市民からのまちづくり提案で、何でもありという状況になってしまう恐れがある。理念でも、前文でもいいので、どこかに目的は何かを書いておかないといけないと思っている。

事務局：例えば、資料7の小金井市の3条のようにまちづくりの内容を具体的に並べるということであればできなくはないかと思う。

学識委員B：それだと、都市計画マスタープランの7つの目標を列挙することになってしまう。狛江市などはかなり緻密にまちづくりの範囲を定義している。多摩市の場合は漢字の「街」にしたというところで、空間に関わる部分、都市計画に関わる部分というのがある程度見えるように作っている。

委員 長：市民委員Eはまちづくりといったときに、どこまでをイメージしますか。

市民委員E：まちづくりのイメージとしては生活環境が一番頭に浮かぶ。

学識委員B：幅広くしてしまえば簡単だが、今後それを運用していくときに、本当になんでもかんでも出てきてしまったら大丈夫かという問題はある。

委員 長：環境というとゴミ出しのルールなども出てくる。

学識委員C：先ほど委員長が言っていた少子高齢化に関連するような問題などが出てきた時に、まちづくり計画課では受けられないが、他の部署で受けるといような形で、市全体としては良い提案があれば受けるといことであれば良いと思う。他部署では受ないといことであれば、範囲の限定が必要になる。

事務局：稲城市の企画セクションで「公民連携デスク」といものを今年度から立ち上げている。大学や企業などが協働の提案をすれば、市はそれを受けて一緒にやるという制度になっている。庁内会議の場では、まちづくり計画課で、間口広く協働で課題解決をするための制度を作るのであれば、課題認定できなかったものについては、公民連携デスクで、企業とか大学の方につないで、拾っていくこともできるかもしれないという話があった。

事務局：例えば高齢者の住宅という課題があった時に、高齢者にスポットを当ててしまうと、制度の対象ではなくなってしまうが、高齢者が地域で住みやすくなる住宅や、高齢者が住みやすい環境づくりという視点で見れば、対象にしても問題ないといことになる。その視点を窓口で整理してあげれば、そこまで大きな問題にはならないとは思っている。

委員長：これからのネット社会の中で境界が分からなくなってくるといことがある。

市民委員F：都市計画マスタープランの中で、多極ネットワーク型のコンパクトシティのまちづくりといのがあって、これは結構いいと思っている。稲城市でよく感じるのは、マイタウンといるか、「おらが村」的な認識、分散されている感じがすごくする。それは多分、山があって、物理的に分けられているからだと思ふ。この多極ネットワーク型のコンパクトシティのまちづくりを読み解くと、市としては、「おらが村」をネットワークでつないでいきたいと思っている。そうであれば、自分たちの地域のことだけではなく、物理的な交通とか、他の地域拠点と結びつけるような観点を、まちづくりの中に入れる必要があるのではないかと思っている。

委員長：ここでいう「ネットワーク」には、交通のネットワークだけでなく、情報ネットワークも含まれるのか。

事務局：Wi-Fi環境の整備などは含まれている。

委員長：そうであれば、都市計画マスタープランに預けてしまって、都市計画マスタープランに書かれていることを「まちづくり」としてしまふという考え方はある。

市民委員D：都市計画マスタープランの時の話で出てきたのは、コミュニティをどう再生していこうかとい話と、最近稲城市の行政テーマになっているシビックプライド、誇りを持てる地元にしようといことがある。もともと稲城の人はそういう意識が強いと思ふが、最近新しい方が入ってきていて、みんなで稲城の街を盛り上げて、街を好きになってもらふといことが大切ではないか。

市民委員F：都市計画マスタープランを見る限りでは、市内の風通しをよくして、ワン稲城シティになるように考えていかないといけないのではないかと思ふ。

市民委員D：山があるとい話だったが、稲城は農村なんだと思ふ。うちの村とい意識が強い。

委員長：前文が欲しくなる。今言われたことは前文には書ける。前文は条例ではないので。ただ条例を作った趣旨のようなものはしっかりと書くことができ、市が説明するのにも使いやすいといメリットがある。しかし、他の事例でも前文は議論百出になって収拾がつかなくなる。ただ前文をつける可能性はあると思ふ。今の議論を本則で書くのは結構難しい。

委員 長：条例ではまちづくりに関する計画を入れないといけないので、そこで処理していくことはできると思う。まちづくりに関する計画にどのようなものがあるのかわからないのだが。

事務局：国立市が参考になる。国立市は、総合計画、都市計画マスタープラン、景観、緑、環境の各計画になっている。

委員 長：総合計画を入れてしまうと何でも入ってしまう。

学識委員B：協働による課題解決の提案制度で提案できる人を絞ったらどうか。先ほど市民一人でも出せるとの説明だったが、複数の同志がいないと提案できないというようにしたらどうか。

事務局：提出様式などを工夫することは可能性があると考えている。電話一本で提案できるようにしてしまうと、細かいものも含めて出てきてしまう恐れがあるが、提案するのにきちんと様式で、具体的な内容を書き込んで提出しないと提案できないということにすれば、いいのではないかと考えている。当然、書類作成にあたっては市もアドバイスするが。

学識委員B：何のためにまちづくりの定義をするのか、範囲はどこまでかという議論をしているが、細かい部分の提案をしてほしくないということなのか。他に範囲がはっきりしてないと怖いことは何かあるか。

事務局：問題はどこまでの提案を認めるかということだと思う。そのためには制度設計の工夫が必要だと考えている。

市民委員D：町田市では、まちのにぎわいづくりを目的とした市民提案制度がある。行政と市民が一緒になって実行委員会のような組織を作って実現させていくもので、市長の号令一下ではじまって、確か初年度で100件くらい提案があったと聞いている。

委員 長：どこまでの提案を受けるとするのは事務局で考えてほしい。

4 その他

(1) 次回開催予定

○次回は開発の基準について検討

○次回5月ごろで改めて日程調整

5 閉会

以上