

令和4年度第2回まちづくり委員会
武蔵野市まちづくり条例一部改正について 議事要旨

会議	開催日時	令和4年10月27日(木曜日) 午後6時30分から午後8時10分まで
	開催場所	総合体育館 3階 大会議室
出席者	委員	A委員長、B副委員長、C委員、D委員、E委員、F委員
	事務局	都市整備部長、まちづくり推進課長、まちづくり推進課職員
議事要旨		別紙のとおり

議事の要旨

(1) 公共用地等・歩道状空地について

- ・空地の活用方法について、ベンチの設置やイベント利用等、地域での利用を前提とした設計とすることや活用を促すように規則で定められないか。また、空地の利用について市民からの要請を反映できる仕組みもあると良い。(B副委員長)
- ・公共用地等の面積の基準が住戸数によるものになっているのはなぜか。開発区域面積の〇%という方が公平性は高いのではないか。(C委員)
- ・公共用地等について、住戸数によらない、景観的な空地抛出の基準の方が良い。(D委員)
- ・過去の協議結果データの評価を基に抛出基準を検討した方が良い。(A委員長)
- ・一律に数値等で空地の面積や歩道状空地の幅を定めてしまうと、空地が必要ない場所にもできてしまい、風景が崩れてしまう場合もある。(B副委員長)

(2) 調整会の公開規定について

- ・他市事例について、近隣市のみでなくもっと広い範囲で調査して欲しい。(B副委員長)
- ・狛江市では非公開の事前調整会が規定される前にも任意で非公開で調整したことがある。(B副委員長)
- ・調整会の内 15 分間だけ非公開としている調整会の事例もある。(B副委員長)
- ・中高層紛争のあっせんとまちづくり条例の調整会をミックスすることはできないのか？(C委員)
⇒建築とまちづくりは分野が全く違うためできない。(A委員長・B副委員長)
- ・戸田市では紛争調整のみしかないが、まちづくり条例的な調整をしてもらったことがある。(A委員長)
- ・日照権の民法上の保証や、電波障害、振動及び騒音等、実際工事が始まってみないと分からない部分について、問題が発生した時にどうするかという交渉を非公開で行う方法はある。(A委員長)
- ・非公開のデメリットは、関係者以外の人へ口外できないことである。

請求者以外にも影響を与える問題に関しては、公開できないことが課題となる。(A 委員長)

(3) 調整会の専門家派遣について

- ・練馬区では出向型で弁護士と建築家が住民の元へ行き、要求の程度や、法規上の説明を行いながら整理している。(B 副委員長)
- ・公平性の観点から、本当に公費を使って行っていいのかは議論が必要である。(B 副委員長)
- ・小平市では5名の連署でアドバイザー派遣をしているようだ。(C 委員)

(4) 近隣関係住民の範囲について

- ・影響が大きい場合の特例を設けている自治体があったように思う。影響が大きいことを市がどう証明するかの課題はあるが、検討の余地はあるのではないかと。(B 副委員長)

(5) 商業地の景観規制について

- ・商業地の景観を懸念している。景観条例についてももう少し考えて欲しい。看板の規制をかける等できないのか。(F 委員)
⇒景観法に基づく景観条例でも既存の建物の看板について規制をかけることは出来ない。重点地区を設定すれば可能だが、まちづくり条例の中では限界がある。景観条例で補強するやり方もあるが、景観条例を定めることも検討しているのか。(A 委員長)
⇒景観ガイドラインを策定した際に、景観行政団体とはならずまちづくり条例の中で景観を協議していくことに決めている。(事務局)
- ・地域の協議会等でルールを作れると良い。(A 委員長)
⇒地域の声だけでは派手な看板が乱立してしまう。市でルールを作ってほしい。(F 委員)
⇒川越市は町づくり規範を作成し、法的根拠はないが地元のルールでやっている。まちづくり協議会であればオフィシャルとなるので、一定の成果が出せると思われる。(A 委員長)

(6) まちづくりの市民参加について

- ・震災時の復興のことも考えると、まちづくりのコンサルタント派遣を積極的に行い、素地やデータを作っておくと良い。理想はまちづくり協議会がボトムアップで地区景観をつくっていくなど、地区で考えていくシステムを増やしていくことである。(A 委員長)

- ・周辺住民が一つになっていないと、調整会でも例えば救急車の出入り口の位置を押し付けあうような主張をされてしまう。(B副委員長)
- ・都市計画そのものすら知らない人も多いため、コミュニティ協議会単位で都市計画について話をしてもらう機会があると良い。(E委員)
- ・それぞれの地域がどんなエリアなのか、コンサルタントの派遣を行い調査費も入れてあげてカルテのようなものを作成しておくが良い。例えば都市計画道路の計画がある場所では、今後風景が変わる可能性があることを派遣された専門家であれば具体的に説明することができる。また、ラブホテルが建つのが心配であれば、先に地区計画で用途制限をかければ規制可能なので、専門家がやり方を教えてあげればよい。(A委員長)
- ・横浜では3人からコンサルタント派遣を行っている。ただし、派遣費用について、公平性の観点からどうなのかという問題はある。(B副委員長)

(7) 建物の運用について

- ・運用などソフト面についても追加検討することは可能か。(D委員)
⇒開発調整は建物の計画段階から工事完了するまでが対象となっており、完了後の運用について規制をかけることは難しい。(事務局)
⇒ソフト面は地域のルールの中でやるしかない。市全体で考える事は難しい。(B副委員長)

(8) その他

- ・今回は事務局の改正案については改正するという事で、他は今すぐ変えないといけないということではなく、徐々に変える必要があれば少しずつ変えていくことになると思われる。(A委員長)

以 上