

武蔵野市まちづくり条例の一部を改正する条例案に関する意見募集（パブリックコメント）
の結果について

募集期間：令和6年10月1日(火)から10月15日(火)まで

提出方法：郵便・ファクス・Eメール

意見者数：8名、意見件数8件

1. 骨子案についての市民からの意見要旨と市の見解

分 類	見直し事項	改正点	市民からの意見要旨	市の見解
開発事業の手続き	①近隣関係住民の定義 (第2条第1項)	近隣関係住民の範囲に「その他交通環境の変化等により市長が特に関係があると認める者」を追加する。	(意見なし)	—
	②協議申請提出の要件 (第46条第3項)	・第50条第1号および第2号に規定する開発事業（基本計画における意見書・見解書免除の事業）の協議申請については、近隣関係住民説明会報告書提出後2週間を待たずして可能とする。 ・同条第3号の開発事業（基本構想および基本計画における景観に関する事前協議・近隣関係住民説明会・意見書・見解書が免除の事業）については、標識設置後2週間で可能とする。	近隣関係住民が十分な準備、検討ができるように現行の2週間という期間の短縮化は反対である。	今回改正対象の開発事業は、近隣調整の中でもともと手続が一部免除されています。そのため実態に合わせた改正となります。
	③特定事業協議申請の要件 (第50条の2第3項)	規則で定める手続（建築確認申請等）の15日前までに変更する。	(意見なし)	—
	④開発行為の際の区域に接する道路のセットバック (第51条別表第11の部(1))	ただし書に、「開発行為の目的が質の変更等であるなど、特に必要がないと市長が認める場合」適用しない旨を追加する。	(意見なし)	—

公共施設等の整備の基準	⑤公共用地等 (第51条別表第14の部)	・集合住宅のうち老人ホーム等や寄宿舍にも一定の設置義務を課す。 ・特定集合住宅等における公共用地等の適用対象を45戸以上から55戸(室)以上の計画の場合とする(計算式は変更なし)。	45戸から55戸に引き上げる結果、ワンルームマンションの増加が予見される。投資目的のマンションの増加が予想されるため反対である。	改正によって影響のある戸数45から54の間の集合住宅の計画については、従前の計算式による数値以上の面積の歩道状空地の設置に向けた協議を行います。
	⑥歩道状空地、公共用地等の設置基準 (第51条別表第13の部)	⑤の変更に合わせて、歩道状空地適用除外の開発事業を、住宅の戸数45以上から55以上に引き上げる。これにより、歩道状空地の設置努力義務は54戸(室)までとなる。	(意見なし)	—
	⑦公益的施設の設置協議 (第51条別表第16の部)	対象を特定集合住宅等100戸以上から大規模開発事業とし、保育所等の例示を削除する。	(意見なし)	—
	⑧緑化において用途地域がまたがる場合の規定 (第52条別表第21の部(1))	過半により区域全体を同一基準とする規定をとりやめ、それぞれの用途地域に応じた基準を適用することとする。	(意見なし)	—
施設の整備等の基準	⑨開発行為における緑化基準 (第52条別表第2備考(1)の項)	開発行為においても、既存の樹木を保全するよう努める規定を適用させる。	(意見なし)	—
	⑩宅配ボックスの設置 【新設】	共同住宅や長屋について、宅配ボックスの設置努力義務を課す。	(意見なし)	—

等 完了 検査	⑪テレビ電波 障害 (第52条別表第 2 12の部)	電波障害の予測調査および必 要な措置を講ずる規定を廃止 する。	(意見なし)	—
	⑫旅館業に関 する施設の 建築におけ る基準 【新設】	旅館業に関する施設の建築等 を目的とした開発事業者に対 し、施設の基準に基づく整備 に努めることを義務づける。	(意見なし)	—
	⑬使用制限 (第59条第6項 から第8項)	完了検査終了通知交付までの 使用制限を廃止する。	(意見なし)	—

2. 骨子案以外の意見に対する市の見解

項目	意見要旨	市の見解
土地取引	・ 公有地拡大法により届出のあった土地について近隣住民に開示し、情報共有できるようにしてほしい。 ・ 中大規模の土地については、売却を知った時点で市は周辺住民に周知し、意見を聴取する仕組みを作してほしい。	土地の売却に関することは武蔵野市情報公開条例に規定する非開示情報に属するため、近隣住民に開示する規定を作ることは困難です。 一方、現行条例では、土地を取得した者（権利取得者）が、本条例上の届出が必要な規模の建築等を予定している場合、現地に標識を設置し、設置後2週間以内に住民等が土地の利用について、市長に意見書（まちづくり計画に関連するものに限る）を提出できる規定になっています。 ご意見を踏まえ、さらに意見調整の機会を拡充できるよう、住民等から意見が出た場合において、必要があると認めるときは、市長の見解を添えて、権利取得者へその写しを送付し、権利取得者はそれらに対する見解を回答するよう改正案に加えます。
屋上緑化	屋上緑化により緑化基準を満足させることを廃止すべき。	現在、市では緑化推進審議会を設置し、緑の基本計画改定に向け検討しています。まちづくり条例の緑化基準についても、今後その中で専門家の意見を踏まえ見直しを検討していく予定

		です。
専門家派遣等システム	民間開発事業に対して意見を出すにあたり、中立の立場で構わないため、市の建築職や専門家を紹介するシステムを作してほしい。	現在も市民の方からの建築計画に関する問い合わせや疑問等については市職員が随時対応しています。 専門家派遣等については、専門家の選定や効果の検証という課題があるため慎重に検討して参ります。
一時駐車スペース	集合住宅における荷捌き場の設置義務を10戸以上で課すべき	すでに現行の条例において、一戸建て住宅以外は設置の努力義務を課す規定となっています。 各開発事業は敷地形状や規模が異なるため、完全義務を課すことはできませんが、今までの協議の成果を得て一時駐車スペースの設置は確実に進んでいる認識です。 なお、国が自治体に対し、一定規模以上の新築物件には条例で荷捌き用駐車場の設置を義務付けるよう促す動きがあるため、今後これを受け、東京都駐車場条例が改正される可能性が見込まれています。その際には、建築確認にひも付けられることで、実効性が担保されることとなります。
まちづくり条例の仕組み	・市民の健康で安全な生活を守るために必要な改正を実施すべき ・市はまちづくり条例を盾に取るような官僚答弁を改め、市民の苦しみと不安の声を聴き、能動的に事業者と調整していく、過去のまちづくりの取り組み姿勢を取り戻すことを求める。 ・適正なまちづくりを推進するために強制権を有する指導型に切り替えるべき。 ・市民度外視の条例ではなく、市民と共に進めていける条例にして欲しい。	本市では昭和46年から「武蔵野市宅地開発等に関する指導要綱」に基づいた協議型の開発調整を行って参りました。本条例はその意思を受け継いだものであり、定められた基準をベースにしつつも個別の開発事業に合わせた柔軟な対応ができる協議型の利点を最大限に生かし運用しています。
近隣調整の仕組み	・第5条第3項（開発等事業者の責務）について、市も間に入り、公開協議、説明の場を設けられるように改正してほしい。	本条例の開発事業における近隣調整は、当事者同士の意見交換で話がつかない場合に備え、調整会の仕組みが用意されています。専門知識を有し、か

		つ、第三者機関であるまちづくり委員会が両者の話を整理することで、効果的に歩み寄りがなされ、一定程度住民に寄り添う形で機能しています。
風害予測シミュレーション	風害予測のシミュレーションの義務化	都市計画で定められた高さ制限の例外許可等を受けようとする建築物の計画に対しては義務付けています。 既定の高さ制限の中で計画されている建築物にもこれを義務付けるかどうかは慎重な議論が必要と考えます。
解体工事に関する説明会	中高層建築物の建築において、解体を含む場合は、条例で申請、説明会等の開催を義務付けてほしい。	環境政策課が所管する「解体工事等を行う工事業者等に対する指導の基準等に関する要綱」により近隣への周知を指導しており、本条例で義務付けることは予定していません。
その他	吉祥寺を医療と文化の街に発展させる提案をしたい	ご意見として承ります。
その他	下水処理が市内でできるような新しい技術の開発や新しい水再生センターの建設を都に要請してほしい。	ご意見として承ります。