



<p>会長</p>	<p>しては、掲載のとおりのような主な質疑応答が行われてございます。</p> <p>最後に、袋とじの総括図でございます。</p> <p>以上で説明を終わります。</p> <p>ただいま幹事から説明がありました内容の審議に入りたいと思いますので、御意見、御質問お願いいたしたいと思ます。</p>
<p>A 委員</p>	<p>1 点目はワークショップの進め方。</p> <p>それから、この 1 ページの備考のところに修景施設、管理施設等と書いてありますが、この修景施設というのはどういうことなのか 2 点目です。</p> <p>それと、西窪病院の跡地が今、大きな駐車場になっていますよね。あれは、今後はどういうふうになるのかという 3 点お願いします。</p>
<p>笠原緑化環境センター 所長</p>	<p>ワークショップが今後どうなるかということですが、ただいま行われています都市計画審議会、都市計画手続と並行いたしまして、市民参加のワークショップを 6 月 15 日号の市報で募集いたしまして、今現在 19 名の市民の方に応募して頂き、委員になって頂く予定でございます。第 1 回のワークショップを 8 月 9 日の土曜日に開催いたしまして、おおむね年度内に 5 回から 6 回ぐらい、市民を入れたワークショップを開催しながら来年度の整備計画をつくっていきたいと考えております。</p>
<p>檜山幹事</p>	<p>もう一つ、備考に書いてある修景施設と申しますのは、中に植える樹木ですとか、いろんなことも含めての修景施設という表現でございます。ですからこれにつきましても基本的にはそのワークショップの中で決めていくということでございまして、今のところは白紙という状況でございます。管理施設も、つくるということを決めているわけでもございませんで、あくまでもワークショップの中で市民の御意見を頂きながら、これから検討していききたいということでございます。</p> <p>あの土地につきましては、医療法人陽和会が自前で施設を整備したいという御希望があるようです。ただ、具体的な内容についてはその後どういうふうな形になったのか詳しく把握してはございませんので説明は省略いたしますけれども、とりあえず自前での整備をしたいということを念頭に暫定的</p>

B 委員	<p>に駐車場として利用しているというふうに考えております。</p> <p>オープンスペースの確保という意味では、消防上の観点からも非常に好ましいことで、この指定に関しては何ら異議はありませんが、この地域の南側で、消防水利が不足している地域がございます。今後、防火水槽等の設置をお願いできればと考えております。</p>
笠原緑化環境センター	<p>御意見の消防水利につきましては、市の防災担当と相談をいたしまして、地下に入る施設として防災機能もということは、説明会でもお話しさせて頂いてございますので、検討していきたいと考えてございます。</p>
C 委員	<p>この区域の重要なところは「敷地面積の約4割に当たる部分に市指定保存樹林が残されており」というところで、これを残すに当たって、ワークショップ等を市民と一緒にやっていくということだと思えるんですけども、まず具体的な仕掛けを市としてどこまで考えているのかということが1点。</p> <p>公園ができるということはすごく喜ばしいことなんですけれども、ほかの使い勝手がこれからどれだけ残される可能性があるのか。単純に言うと、公園になるという計画ができてしまった以降は、ほかの用途で使っていくことの可能性というのは制度的にできるものなのかできないものなのかということが2点目。</p> <p>あと、公園というと、最近は防犯の関係上、入るときに柵等の、ある程度のそういう仕掛けがありますが、入りやすさ等、具体的にどこまで公園の入口や横の部分も含めて考えていらっしゃるのか。</p>
笠原緑化環境センター 所長	<p>保存樹林の樹木の件ですが、原則あそこにある高木についてはすべてあのままに残していきたい。あれを切ってどうにかするという事は考えていませんということは、はっきりと住民の方に説明させていただきました。</p> <p>それについての仕掛けはというお話でございますが、今後、大木を残しながらどんな整備をしていくかについては、ワークショップの中で議論をしていきたいというふうに考えております。</p> <p>次に、公園以外の使い勝手というお話ですが、都市計画公園でございますので公園以外にはなり得ません。公園に設置できる施設が法律上で決まっておりますので、それに基づく</p>

D 委員	<p>ものしか設置できないところがございます。</p> <p>また、出入口につきましては、原則 24 時間、すべて開放と考えておりました、今おっしゃっている出入口の入りやすさというのは、当然ユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮しながら整備していくという予定でございます。</p> <p>敷地を拝見してきて、すばらしい樹木なので、何か遊具とかそういうのを置かない公園がいいんじゃないかなと感じました。実のなっている大きな木もありますし、自然のまま大人も子供も楽しめるような公園だったらすばらしい環境かなと思います。ケヤキもほぼ真ん中ですので、築山みたいな感じで子供が遊べるとか。</p>
会長	<p>これは御意見として承っておきます。</p> <p>私もケヤキの木はすごいなと思いましたね。</p> <p>ほかに御意見いかがでしょうか。</p>
E 委員	<p>まず最初に、この買収の金額を具体的に教えていただけるかどうかということです。</p> <p>それから、今回ワークショップの委員を募集しているということですが、やはり時間のある方がいらっしゃるわけですね。私としては、サイレント・マジョリティーの意見をどうやって拾い上げていくのかということをもっとお聞きしたいと思うんです。例えばバーベキューの広場をつくってほしいとか、子供が遊べる場所が欲しいとか、いろんな意見が多分 13 万人市民の中にはあると思うんですけれども、委員の方々のバランスとか、どのような形でこういうサイレントの意見を吸い上げていくのか。先に市としてはこういうふうな形をやりたいんだということ出して、それに対してやりとりをするのか、その辺の方法を教えてくださいたいと思います。</p>
笠原緑化環境センター 所長	<p>まず、後段のワークショップの参加者につきましては、19 名の公募がございまして、約半数があそこの周辺に住んでいる住民の方でございまして、残りの半数が北町地区にお住まいの方々でございます。</p> <p>あと、サイレント・マジョリティーの意見をどうするかということにつきましては、これから約半年間ワークショップがございまして、その途中途中で公表をしていこうということをお考えおまして、それに対しての意見をもらって、またその意見をワークショップの会議にかけて、皆さん</p>

<p>恩田幹事</p>	<p>で検討していくということを考えてございますので、その中で反映できればというふうに考えております。</p> <p>買収価格でございますが、約 12 億 6,000 万円です。都市計画決定がされれば、その用地買収費の 3 分の 1 を国費として申請していきたいというふうに考えております。</p>
<p>D 委員</p>	<p>私は境南町に住んでいますが、境南町で公園の確保をぜひやってもらいたいと思って。何かそういう方法があるんでしょうか。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>公有地拡大法という法律がございまして、事前に公有地として取得ができるよう、情報は市のほうへ入れて頂く形になってございます。その情報により交渉する場合と、それから相続が発生して個人的にお話を聞く場合と、2通りがございます。あとは大きな土地ですと、競争という形もございますが、これについては民間のほうが強いので取得できないというようなことがございます。</p>
<p>D 委員 笠原緑化環境センター 所長</p>	<p>武蔵野市の公園についての計画として何かあるんですか。</p> <p>公園の整備につきましては、本年 6 月に「武蔵野市緑の基本計画 2008」を公表いたしましたけれども、その中では今年度空白地域をピックアップしまして、そこに優先的に土地が発生したら整備をしていく方針でございます。また従前から申しておりますのは、既存の公園に隣接しているような大きな土地が出た場合には、なるべく拡充を図っていこうという方針と、あとまちづくり推進課長のお話ございましたけれども、相続ですとかの案件が出たときに、大きな塊を確保していきたいというのが方針でございます。</p>
<p>F 委員</p>	<p>ワークショップでの意見を尊重して頂きたいと思っておりますけれども、ここの場合、むさしの市民公園が近いわけですね。そういう近くの公園とのバランスというものをよく考えていただきたいと思うんです。私なんかも個人的にはあのままなるべく手を加えないほうが良いというふうには思っておるんですけれども、市のほうとしては公園の性格をどの</p>
<p>笠原緑化環境センター 所長</p>	<p>ようにお考えになっているのか。</p> <p>そのとおりでございまして、近くにむさしの市民公園といった子供たちが遊べる広場の公園として長期滞在ができるようにトイレも設置している場所がございますので、同じものを近くにつくろうということは考えておりません。原則、大</p>

<p>会長</p>	<p>木を残すことと、あそこの桜並木と一体となった、地域のシンボルになるような公園ということでございますので、26日の住民説明会の中でもやはりあのまま、自然の形で残してほしいという声が多くございましたので、市としてもそのように考えております。</p> <p>ほかに御意見がないようでしたら、議案第1号について採決に入りたいと思います。</p> <p>(無記名投票による)</p> <p>開票結果を発表いたします。</p> <p>投票総数 11票</p> <p>有効投票数 11票</p> <p>承認 11票でございます。</p> <p>よって、議案第1号につきましては承認されました。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>引き続きまして、報告事項 武蔵野市まちづくり条例の制定について恩田幹事より説明いたします。</p> <p>本日お手元に配付しております、武蔵野市まちづくり条例の制定についてを御覧ください。9月議会に上程を予定しております武蔵野市まちづくり条例の概要について、お配りしております資料に沿って御説明いたします。</p> <p>1ページ目を御覧ください。</p> <p>(制度の目的を読み上げ)</p> <p>また、市民、開発事業者及び市の役割と責務につきましては、市民等につきましては、「地域の将来像のとりまとめ」あるいは「まちづくりへの参画、実践、提案」あるいは市民間の「協働による良好なまちづくりの推進」を役割と責務に置いてございます。</p> <p>それから、「開発事業者の役割と責務」でございますが、「まちづくりに関する施策への協力」「良好な開発事業の推進」「紛争予防及び解決の努力」を役割と責務に置いてございます。</p> <p>「市の役割と責務」におきましては、「総合的な計画に基づく施策の実施」「情報提供及び市民意見の反映」「市民が行うまちづくり活動の支援」を主な役割と責務に置き、これら3者が連携し、まちづくりを進めていくというところに置いてございます。</p> <p>本条例の内容でございますが、1番の「参加と連携による</p>

まちづくり」につきましては、都市計画決定手続の制度化あるいは都市マスタープランの変更の手続の制度化等を行うとともに、これらにおいて市民が計画を提案できる、あるいは意見を出せる仕組みを条例で明確化していきたいと考えてございます。

2番の「開発事業における調整の仕組み及び基準等」につきましては、本市が昭和46年以降運用している宅地開発等指導要綱にかわりまして、このたび新たな制度、仕組みを付加し、開発調整基準を条例にて規定したいと考えてございます。

3番として「まちづくり委員会の設置や支援制度」ということで、条例で「まちづくり委員会」を設置し、それから、市がまちづくり活動を行う市民団体等に対して支援をしていくというような形の規定を設けてございます。

「条例制定のスケジュール」でございますけれども、この9月議会に上程しまして審議頂き、承認頂ければ、10月1日に公布、来年4月1日に施行したいと考えてございます。

続きまして、2ページ目をお願いいたします。

本条例では、都市計画の提案及び都市計画の決定の手続を詳細に規定していきたいと考えております。

その流れにつきましては、こちらの概要のフローを御参照ください。この中で、四角の網かけになっている部分が都市計画審議会の関与するところでございます。二重枠のものにつきましてはこのまちづくり条例で規定するもの、それから一重の四角い枠につきましては、網かけにしてある部分ですが、法令で規定されているものでございます。

本文の上から2行目まではその辺を書いてございますけれども、都市計画法では、都市計画提案に対する意見聴取及び都市計画決定する際の付議を規定しており、まちづくり条例では付議の前に必要に応じて都市計画原案に対する諮問を行うことを定めるということで、都市計画を手続きをする場合、都市計画の原案、都市計画案という流れになるわけでございますけれども、基本的には都市計画の原案の段階で諮問をしまして、それで案にして、都市計画を決定する前に付議するという形を考えてございます。

付議が法律で決まっている事項でございますので、その前段

のいつ諮問するかにつきましては一切法律では決まっております。これにつきましては、本条例で明らかにしていきたいと考えてございます。ただし、比較的軽微な案件につきましては、原案の段階での諮問ではなく、本日の案件ような形で付議しまして、当日に採決頂くという形を考えているところでございます。

3 ページ目をお願いいたします。都市マスタープランにおける都市計画審議会の関与でございます。平成 12 年に都市マスタープランはつくられているわけございまして、今後は改定の作業に入ります。20 年後を将来像とする都市マスタープランでございますので、今後 10 年を見通した改定が求められるわけでございますが、都市計画審議会におきましては、都市マスタープランの変更が決定する前に意見を必ず聴取するという形をとってございます。

「都市計画審議会とまちづくり委員会の主な役割」を御覧ください。市が行うまちづくりに関して、公平性や透明性を確保することを目的として、まちづくり条例において、まちづくり委員会を設置します。都市計画審議会は、都市計画に対する市長からの意見聴取や計画決定若しくは変更の判断を下す最終審議機関であるのに対し、まちづくり委員会は、都市計画又は地区まちづくり計画等に関して市長が行う判断の参考にするために必要に応じて意見を聴取する機関」というふうに位置づけてございます。したがって、都市計画審議会は、条例及び法律に位置づけられる中でも決定する際の機関であるのに対し、まちづくり委員会は、市長が判断する際に必要に応じて、委員会に諮り、意見を聞いて判断するという形で運用されていくというふうに考えてございます。その比較につきましては、表にまとめてございます。

また、都市計画審議会のほうでは、審議会の条例がございまして。まちづくり委員会の役割との比較は下の表のとおりでございますけれども、表以外には、都市計画審議会には法令に基づき都市計画に関する事項について関係行政機関に建議することができるという規定もございます。

これが、まちづくり委員会と都市計画審議会との役割の違いというところでございます。

4 ページ目を御覧ください。開発事業に対する武蔵野市の

対応の仕組みについてご説明いたします。

社宅や学校等の移転等によりまして、大型規模の土地の動きを早期の段階にキャッチし、適正なまちづくりの誘導を図ることを目的に、まず1点「大規模土地取引の届け出制度」というのを新たに設けたいと考えてございます。こちらにつきましては、「土地所有者は3,000平方メートル以上の一団の土地に関する権利の移転等を行う3ヶ月前に市長」に届け出て頂きます。その際に「市長は土地利用について助言を行い、良好なまちづくりを誘導する」ということでございまして、売買する際の条件付加をお願いするという形で考えてございます。

一方、これまでの中高層及び開発行為を対象として要綱で取り組んできた開発事業の調整につきましては、新たに範囲を広げてございます。「一般開発事業」の②を御覧ください。今までは、都市計画法による開発行為と高さ10メートルを超える中高層建築物を対象としていましたが、範囲を広げまして、例えば2階建てでございましてと今までは中高層に入りませんので、15戸以上の共同住宅であっても宅地開発等指導要綱の対象ではなかったわけですが、今回は15戸以上の2階建てや平家であっても対象になるというところでございます。

それから、集客施設の床面積が500平方メートル以上の建築などとなっておりますが、これは用途変更も含めてでございます。これは集客施設ということで、周辺に対して影響を与えるというところがございまして、500平方メートル以上のものについてはこの対象にしたいと考えます。500としたのは、1,000平方メートル以上の集客施設については大規模小売店舗立地法により規制され、公的な義務はかなり課されますが、それ以下のものであっても、500平方メートル程度のものであれば、周辺に影響を与える規模であると判断し、何らかのまちづくりを誘導していく必要があるだろうというふうに考えまして、その対象にしているところでございます。

そのほかに、例えば20台以上の駐車場、これは青空駐車場も含めて対象といたします。

それから、300平方メートル以上の墓地ですが、周辺地区

	<p>でも墓地についてはいろいろと物議を醸しているところもございまして、本市におきましても 300 平方メートル以上の墓地の新造については対象にしたいと考えているところもございまして。</p> <p>以上のようなことを開発事業の対象としながら、なおかつ、この 1 番に大規模開発事業と書いてございまして、こちらにおいては、より早い段階から事業の内容を周辺の皆様に周知するために大規模開発事業の仕組みを新たに追加してございまして。これは 3,000 平方メートル以上の開発区域の開発事業ということで、例えば建築物であれば敷地面積、開発行為であれば開発区域、駐車場であれば駐車場の面積が 3,000 平方メートル以上の土地については、大規模開発事業の手続が必要になります。この 3 番の「大規模土地取引及び開発事業の手続の概要」という部分があるんですが、大規模でなければ、1、2、3、大きく 3 つの枠組みがあるわけですが、この 5 番の「基本計画の届出」からスタートいたします。これは、今、宅地開発等指導要綱が行っている事前協議と同じ形の流れでございまして。その前段で大規模であれば、基本計画の前の段階の計画を周辺の皆様に周知して、土地の動きに対して早目に情報を伝達する。そのことによって一定調整期間をとれますので、その間でできるだけ開発事業者は調整に入ってもらいたいというのがありまして、こういった新たな仕組みを加えております。</p> <p>なお、開発基準の内容につきましては、現行の要綱から後退しないことを基本としながら、新たに保育園などの公益施設の設置についての協議、災害時用の設備の設置、そういったことを加えて対応していきたいと考えているところもございまして。</p> <p>以上で説明を終わります。</p> <p>御説明が一通りございましたが、いかがでございでしょうか。</p> <p>3,000 平方メートル以上の土地の取引行為なんですけれども、分けて売ってもそれはちゃんと該当するようになるんですか。</p> <p>基本的には一団の土地という取り扱いになってございまして、売る際にばらばらになる場合は、3,000 平方メートル</p>
会長	
D 委員	
恩田幹事	

D 委員	<p>以下になりますので、対象から外れます。</p> <p>すると、細分化された場合は、情報は掴めないということですか。</p>
恩田幹事	<p>土地の細分化等につきましては、都市計画で住居系の地域であれば 100 平方メートル、第一種低層住居専用地域であれば 120 平方メートルと、最低敷地面積は都市計画で定めています。今回の 3,000 平方メートルというのは、周辺環境に及ぼす影響が大きいというとらえ方をして、その動きに対して情報を早目にキャッチし、事業者に、その周辺に対しての調整をうまくやっていただくために、市として情報を得るということでございますので、仮に 3,000 を 1,500 で切っても、1,500 であれば一般の開発事業と同じ程度の影響と考えてございます。</p>
G 委員	<p>今回このまちづくり委員会を新たに設置するというところで、これは市の調整計画との整合性はどうかでしょうか。</p>
恩田幹事	<p>まちづくり条例につきましては、調整計画の中で具体で示されていますが、まちづくり委員会については具体には示されていません。</p> <p>委員会の役割といたしまして、条例に位置づけられる計画の提案を受ける際の市長の判断のとき、あるいは開発調整におきましては、調整会の実施とうものがあります。これは、例えば近隣住民と開発事業者の意見調整が難航した際に、近隣住民の方からぜひ調整会を開いてほしいということがあれば、それを市長が受けてまちづくり委員会に投げまして、双方の意見を調整して頂くという仕組みを考えております。こちらにつきましてもあつせんではございませんで、あくまでも意見調整をして、その結果を市長に報告し、市長はそれを判断のもとにするというような役割でございます。</p>
会長	<p>ちょっと私も関連して質問をさせていただきますが、まちづくり委員会の性格は 2 つあって、条例に基づくけれども、市長が開発その他に関係して意見が欲しいときに諮問する機関だというのが 1 点目と、開発事業に絡んでは、調整の場を具体的に提供する場であるというのが 2 点目ですね。</p> <p>その後者のほうの、調整会のときの性格というのは、答申をするんですか。それともこういう案もあります、というふうに提案するんですか。</p>

恩田幹事	<p>あくまでも調整という役割を考えてございまして、あつせ んを行うのは市長でございますので、双方の意見を対立軸は こうであり、ここの部分が双方の譲れないところであるとい ったところを、調整会のほうで整理していただく役割が主にな ります。</p>
会長	<p>調整会というのは、論点整理の場ですと言っておられるん ですね。</p>
恩田幹事	<p>はい。</p>
A 委員	<p>今後 3,000 平方メートル以上の大規模開発は市へ届出を、 ということですが、法政のときに一番大変だったのは高さの 問題であり、計画についても住民への情報が遅かったという ことがありました。このまちづくり条例ができたとき、大規 模開発の場合にまちづくり委員会が周りの市民のためにどれ だけ使えるのか。ああいうことが再びあったときに、住民の 方々の意見がどれぐらい考えられるかというのが 1 点。</p> <p>それから、三鷹の北口の高層マンションの例もありますが、 市民が高さについて、まちづくり条例ができた場合には、ど こから入っていけるのかというのと 2 点。</p>
恩田幹事	<p>法政の件を例にすると、大きな土地が動く際に、いつの時 点で市が購入に動けるのかという問題と、それから購入でき なかった場合、どういったまちづくりが誘導できるのかとい うことがありました。あと、北口のマンションの高さの制限 を住民が要求した場合のように、まちづくり委員会の役割と して、事業者に対して要求していく措置がとれるのかどうな のか、意見を反映することができるのかどうなのかという点 でございますね。</p> <p>この大規模土地取引の届出制度そのものにつきましては、 市が購入するしないの論点ではございません。あくまでも土 地の動きに対して、市がまちづくりを誘導していくために、 何とか早目にその情報をキャッチして、売ると言っている方 に対して、売る際にこういったことを事業者に伝達してくだ さいという形をとりたいと思っています。というのは、基本 的にはこのまちづくり条例を制定する意味というのは、都市 マスタープランの執行を実現化するという大きな意味がござ います。それはまちづくり計画ということで条例に位置づけ ました。ですので、届出が出されて、助言する内容につつま</p>

<p>A 委員</p> <p>恩田幹事</p>	<p>しても、私権の制限とかそう問題がありますので、基本的には都市マスタープランに合ったまちづくりを誘導するための助言をするとうこととございます。</p> <p>土地の売買の問題については別の法律、公有地拡大法などがございますので、それに基づいて市のほうは淡々と対応していかなければならないというふうに考えております。ただ、この大規模土地取引制度は届出を出していただくのが権利移転等を行う場合の3カ月前ということで、かなり早い時期なので、運用が進めば、情報の収集としては公有地拡大法あるいは国土利用計画法の届出よりも、早目に対応できるのかなというふうに考えております。</p> <p>それから、高さ制限云々の問題でございますが、こちらにつきましてはまた別の次元の問題なのかなと思っております。ただ、出される要望については、開発事業の手續の中におきまして、今までですと近隣住民が事業者に対して意見を述べていく形になりますけれども、正式な手續の中で事業者に出したものは市にも出していただき、それを公表して、それに対して事業者はしっかりとした見解を出します。そのやりとりを明らかにしていくというところも手續の中で明確にしてございますので、明確さ、透明性のところでお互いの立場を尊重しながら議論を続けていくということを念頭に置いて、この手續の仕組みをつくったところとございます。</p> <p>そうすると、まず業者と市が調整をして、それで調整が着かないときはまちづくり委員会ということですか。市民は、調整をやるときには、どこに行つてどういうふうにやればいいのか。もし、開発業者が地域に入ってきた場合には、市民が地区計画をどの辺からできるのか。</p> <p>地区計画そのものはいつの時点かというと、難しい話ですけども、それは開発事業に対しての地区計画と考えるからそういう話が出るのであって、地区計画そのものは、良好なまちづくりを進めるためにその地区の方々が考えていただくという制度でございますので、そのタイミングというのは、いつでもいいわけです。基本的には、まちづくり委員会につきましては中立の機関で、先ほど会長がおっしゃいましたとおり、大きな2つの役割がありまして、調整会としての役割と、まちづくりの市民の参加に対して市長が判断する際に諮</p>
-------------------------	--

	<p>問するという機関ということでございます。ですので、その役割としては、例えば提案についての採用、不採用、それから、まちづくり活動を行う活動団体の認定をするのかしないのか。それを市長の判断だけでは行えないときに市長が必要に応じて意見を願いますといったようなところで、あくまでも中立的な立場で判断していただくというのが原則になってございます。</p>
<p>会長</p>	<p>お尋ねの内容は、東町の件で去年いろいろ大変だった。あれがこれの手续で止まるのかどうかと、端的に言うとそういう話だと思っんですよね。</p>
	<p>2つお話があった中で、前段の大規模な土地取引に関して言うと、同じようなことは起こり得るわけですね。止めることはできない。ただし、今度は早く情報をキャッチして、そして売主がほかの方に売ったときに、ここには市のほうは余り大きいものを建てて困ると考えるというふうなことを情報として流し、いわば抑止力は多少働くというところが、土地取引の部分で、そのあと、どういう開発計画になりますというところにいくと、指導基準の中にも高さは何メートルという基準はないわけですね。だから、高さについては、まさにもし同じことが起こってもめるとすると、これはまちづくり委員会で市民の意見と事業者の意見が公平に裁かれて、そこで整理をされて一本になるなら一本になるし、一本にならない場合もあるかもしれないと、そんなことでよろしいでしょうか。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>そのとおりでございます。ただ、この大規模土地取引につきましては、この条例でこういった制度ができることによって、今まで全くバックのない状況の中で市が、売り主をお願いしたわけでございますが、制度上こういった届出制度があって、それに基づいて委員会の意見を聴取した上で、市長が物を言うのであれば、その抑止力としては、今までよりも重みのある発言になっているというふうに理解していいのではないかと思います。</p>
<p>D委員</p>	<p>まちづくり委員会の構成メンバーというのはどのように考えているんですか。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>学識経験者が4人以内、市民が3人以内というふうに考えております。学識経験者の分野でございますけれども、都市</p>

G 委員	<p>計画、法律、建築、環境といったところを主に当たりたいと考えています。</p> <p>集客施設の部分の床面積の合計が 500 平方メートル以上ということなんですけれども、大型店とかスーパーとかいろいろ出てくるときに、これによっては抑止力というか、強制力はないわけですね。</p>
恩田幹事	<p>大規模小売店舗立地法では、店舗面積 1,000 平方メートルを超える店舗を新設するときは都に届け出る必要があります。ですので法律でキャッチできるんですが、集客施設の 500 平方メートル以上 1,000 平方メートル未満のもの、用途変更等、改築といったものは全く要綱にもかかってこない物件だったんです。それが今回の開発調整の対象になるということでごさいますして、まずこちらで計画について指導、誘導、協議できるというのが大きいところでごさいます。当然、周辺に対する説明義務なども発生しますので、事業者としては、周辺の人たちと協議をし、調整しなければならない義務づけができます。そういう意味では全く今までとは違うんだらうと思います。</p>
F 委員	<p>4 ページの大規模土地取引ということで、3,000 平方メートル以上の土地の所有者が自分が売ろうと思ったときに届け出なきゃいけないと。これはまさしく幹事が答弁されたように、早く情報を得て、市が買えるかもしれないという、そういう判断も早目にできるというメリットは確かにあると思うんですけれども、その後の文言で、市長は土地利用について助言を行い、良好なまち云々と書いてあるんですが、これは土地所有者に言うことでしょうか。余り意味ないよね。例えば純粋な民間の人が持っていて、私は売りたいと。買う人が何をするかという問題でしょうか。市長がここの土地に助言とは具体的にどういうことを言えるんですか。</p>
<p>会長</p> <p>恩田幹事</p>	<p>そこは非常に重要なポイントですね。</p> <p>確かに、具体のイメージがわきにくいというのはわかります。売主が相手に譲渡する際に、譲渡条件としてこの土地利用についてある程度理解して頂いて、条件として書き込んで頂ければというようなニュアンスです。例えば都市マスタープランの中で、このエリアについてはこういった方向で、市としてはまちをつくっていきたいんだという方針が示され</p>

E 委員	<p>てございます。そういった方針を理解して頂いて開発事業者に対して、あらかじめ売り手のほうからそういった条件付けをして頂きたいというような感じですね。</p> <p>確認なんですけれども、所有権だけではなくて、借地権の売買でもこれは適用されるのかどうか。</p> <p>それと、2の①の大規模開発事業 3,000 平方メートル以上の開発区域における建築、開発行為、20 台以上の駐車場、墓地の設置などというふうにあります。先ほど出た陽和会の旧西窪病院の跡地の取壊しのときには、あのときはアスベストが問題になったんですけれども、住民に非常に不安が広がったんですね。結局アスベストは出なかったんですけれども、今度これと同じパターンの場合は 3,000 平方メートルを超えていても、ただ更地にするだけというようなときは結局届け出は必要ないというわけですね。</p>
恩田幹事	<p>まず土地取引の届出の対象は地上権及び借地権の売買にも適用されます。2点目については、取り壊し工事のみの場合は届け出の対象にはなりません。</p>
C 委員	<p>3点教えてください。</p> <p>まちづくり委員会を開くという号令をかけるというのは、結局市長しかできないわけですか。委員長が必要に応じて開催することができるのかということが1点。</p> <p>あとは京王ストアの横に、大きいスーパーができますよね、それは今の予定ではある程度遅い時間まで営業するというふうになっているんだけど、営業時間など、ソフト的なところで、意見とか指導というのがこういうところまでできるものなのかというのが2点。</p> <p>あとは、仮に吉祥寺駅の周辺が再開発というふうなことにこれらなっていた場合に、この条例とか委員会がどこまで機能できるものなのか、教えてください。</p>
恩田幹事	<p>まちづくり委員会が自己発意的に開会できるのかということにつきましては、あくまでも市長が開会をお願いすることになっております。</p> <p>それから、近隣ともめた場合の、ソフトな部分のまちづくり委員会の関与についてですが、近隣の中で、どうしてもその部分が事業者と折り合わないということで調整会を申請していただければ、その辺の整理をさせていただくということ</p>

	<p>になります。</p> <p>それから、再開発とかそういったものに対してまちづくり委員会がどう関与できるのかということですが、先ほど言いましたように、自己発意的な委員会ではございませんが、例えば市長が、これに対して委員会としてどういった御意見があるかということを確認すれば、これに対して委員会としての意見を頂くことはできると思います。ですから、直接的な関与のあり方はないと思います。</p>
H 委員	<p>まちづくり委員会というのはこの条例ができたときに一緒につくられて、常設のものなのか、それとも市長の求めに応じてつくられていく形をとるのか、それが1点。</p>
恩田幹事	<p>あと、先ほど構成の人数は教えていただいたんですけども、市民からというのは公募の形をとるんでしょうか。</p> <p>常設でございまして、委員の任期を2年といたします。</p> <p>それから、市民からの委員採用の仕方については今検討中ですが、基本的には公募とっております。その方法について今検討しているところでございます。</p>
D 委員	<p>何かお話を聞いていると、まちづくり委員会のイメージが名前と合っていないんじゃないですか。一般的に「まちづくり」というのもっとつくり出すようなイメージがあるじゃないですか。でも、お話を聞いていると調整だというし、何かちょっと名前がよくないかなと思います。</p>
会長	<p>わかりました。この点は条例案ということのようですので、議会のほうで大いにもんでいただくということで、今の意見を参考にして頂ければと思います。他にありますか。</p>
C 委員	<p>例えば、マンション開発問題があつて直後の、この条例制定なので、ある部分市民の方も含めて、条例ができればまちづくり委員会もできるし、市民の声もすくい上げてくれるのではないかというふうな期待が大きいんですけども、実際、条例の限界がどこにあるのかなという、率直なところを聞いておきたいんです。そこら辺のラインを知っておかないと、何でもまちづくりだからということで、市民がすぐ参加できて、まちの開発と一緒にやっていけるといふようなイメージが先行しちゃっているところがどうしてもあるので、その部分、ちょっとお願いします。</p>
恩田幹事	<p>開発事業者に対してどういう働きができるかというのが、</p>

	<p>多分大きな期待ではないかというところだと思います。まず1点は、自分たちでつくるまちづくり、要するに計画ですか、そういったものは提案できる仕組みをつくったというところでございます。これにつきましては、自分たちでつくるまちづくりでございますので、地区内の土地利用について権利内容の制限かけることもございます。それを市は審査基準に基づき、適正と判断すれば、計画を認定します。認定された計画の内容は市として開発事業者に働きかけていきます。それから、開発の事業者に対して抑止力はどうなのかということですが、これはあくまでも調整をしていく中で、お互いの双方の合意を得ていく仕組みをつくっている、というふうに理解していただきたいと思います。ですから、一方的に権利制限を開発事業者にかけるということではできませんので、それは意見書を出し、見解を出したりとか、そういった透明性のある手続の中で協議して頂きたいというふうに考えております。</p>
I 委員	<p>まちづくり条例ということであるならば、吉祥寺のハモニカ横丁はお寺の借地になっているわけで、いろいろとあの中で商売されている人も、大きくもならないし小さくもならないし、まちは発展もしないしということ、行政が神社、お寺とパイプ役になってそのまちづくりに取り組むという考えはありますか。</p>
恩田幹事	<p>これはまちづくり条例の次元とはまた違う話だとは思いますが、本市でもこれまでに地区内の地上権等を持たれている方々に呼びかけて再開発等に関する勉強会をしたという経緯はございます。開発公社も入ってやっている経緯もございますので、今後も安全なまちづくりという観点からも、前進するような形での役割を担っていかなければいけないと思います。</p>
I 委員 会長	<p>期待をしております。  ほぼ御意見は出尽くしたかと思いますが、私ちょっと資料の作り方について。2ページのこのフローチャートというのは言ってみるとフルセットでしょう。回数から言うとこのフルセットというのは数少ないわけだよね。このフルセットが標準のように思われないほうがいいと思うので、むしろ多く出るような手続と2つ並べてちゃんと書いておいてくださ</p>

い。

それからもう一つは、ここのフローチャートの右側に①から⑧まで説明がありますが、そのうちの⑤で、都市計画原案の作成時に必要と認めるときは委員会に意見を聴取しますと、書いてあるんだけど、例えばどういう場合です、という例示があったほうがいいと思いますね。幾つかあると思うんですよ。提案があった場合には必ず⑤は発動することになるんでしょう。だけど、提案がない場合であっても幾つか代表的な事例を出して、そのときはまちづくり委員会が都市計画審議会の前に何か前審査みたいなことがありますという関係はわかるようにしておいたほうがいいかなと思っていますので、お願いいたします。

では、他に意見がないようでございますので、報告事項は終了させていただきたいと思います。

これで平成20年度第1回都市計画審議会を終了いたします。