

狛江市まちづくり条例改正（案）骨子に対するパブリックコメント  
及び市民説明会の実施結果について

1. 骨子の公表方法

- (1) 広報こまえ（平成 30 年 5 月 1 日号）への掲載
- (2) 狛江市ホームページへの掲載
- (3) まちづくり推進課窓口での閲覧

2. パブリックコメントの提出方法

- (1) まちづくり推進課への書面による提出
- (2) 郵便による送付
- (3) ファクスによる送信
- (4) 電子メール
- (5) 市ホームページ専用フォームによる送信

3. パブリックコメントの提出期間

平成 30 年 5 月 7 日（月）から 6 月 5 日（火）まで

4. パブリックコメントを提出できる者

狛江市内に在住・在学・在勤の者及び市内に事業所等を有する者

5. パブリックコメントの実施結果

意見の提出者数 4 名

意見の件数 18 件

6. 市民説明会の実施結果

日 時	場 所	参加者
平成 30 年 5 月 16 日（水） 午後 6 時 30 分から	防災センター 4 階会議室	5 名
平成 30 年 5 月 19 日（土） 午前 10 時から		6 名

パブリックコメント

番号	意見要旨	回答（案）
1	まちづくりグループ、地区まちづくり協議会、テーマ型まちづくり協議会の関係やその活動内容について、図で表すと理解しやすいのではないか。	各団体の関係、活動内容及び手続きの流れなどをフローチャートにて示し、まちづくり推進課窓口及び市のホームページ等で周知することで、より理解が深まるように努めます。
2	市はどのような考えで市民等によるまちづくり提案制度を見直すのか。	現行の提案制度をより充実させ、都市計画変更への提案も可能となるような制度と致します。これにより、市民、事業者及び市の協働による望ましいまちづくりを計画的に推進し、住民発意のまちづくりの充実を図ります。
3	大規模土地取引行為の届出がされた場合、住民の意見をまちづくり委員同席のうえで聴くべきである。	大規模土地取引行為の届出は、事業者ではなく、土地の売主に対し、事前にその地区の状況を理解していただき、それを前提として土地取引を行い、市のまちづくりの施策に適合する、良好な開発事業へ誘導することを目的とした制度です。事業主となる買主不在の場で行う助言であり、事業計画が示されていない段階で住民の意見を聴く機会は考えておりません。
4	大規模開発等事業構想手続きは省略せず、残すべきである。	地区整備計画や狛江市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例によって、地区の目標や方針に沿った建築上の制限等が定められていることで、事業の構想段階から守るべき内容が盛り込まれた事業計画となるため、当該地区における大規模開発等事業構想手続きの省略は妥当と考えております。なお、地区計画を策定する際には、都市計画法に基づき、意見書を提出することができる規定もあり、大規模開発等事業構想に相当する手続きが、既に存在しております。そのため、大規模開発等事業構想の手続きは省略しますが、開発等事業手続きは引き続き必要となります。その中で必要となる調整事項がある場合には、調整会の開催を請求し、合意形成を図るために事業者と協議をすることができます。

パブリックコメント

5	<p>残る電研約4万㎡の地区整備計画区域については、時期的にも規模的にも行政責任として市がコンサルタント等を活用して、たたき台的な計画原案を提示する時にきている。まず全体として市の計画原案を、税金を使ってでも提示すること。住民に協働の名の下に丸投げする時期・場所ではない。</p>	<p>一般財団法人電力中央研究所は、現段階では、今後も引き続き現在の事業を行っていくことを岩戸北二丁目周辺地区地区計画策定時の懇談会において表明されています。市が敷地の一部を公園として整備したいという考えはありますが、敷地全体の具体的な土地利用等の計画をすることは考えておりません。</p>
6	<p>事前調整会は全て公開とすべきである。</p>	<p>事前調整会及び事前検討会は、調整会及び構想検討会を開催する前にまちづくり委員が事業者、近隣住民双方から意見を聴き、論点を整理することで、効率的かつ質の高い調整会及び構想検討会を開催することを目的とします。このことから、事業者及び近隣住民それぞれ個別に意見を聴くため、原則非公開とする必要があります。なお、調整会及び構想検討会は原則公開となります。</p>
7	<p>調整会等・説明会・まちづくり懇談会等の開催の議事項目の事前周知及び議事録の次回会合までの住民への事前提示を徹底すべきである。</p>	<p>参考意見とさせていただきます。</p>
8	<p>パブリックコメント、説明会は住民意見聴取の場で、反論の場ではない。</p>	<p>説明及び質問・意見への回答を目的に開催しております。</p>
9	<p>まちづくりグループの認定に関して、「活動の内容が市の施策等に照らして適切であること」とあるが、既存の市の施策にないテーマであっても、市民の視点からの政策提案につながるものが考えられる。判断の基準は広く持って欲しいと考える。</p>	<p>市の施策等に記載がない活動テーマであっても、まちづくりに関する内容で社会通念上不適切でなければ、その提案を尊重し総合的に判断の上、適切に対応したいと考えております。</p>
10	<p>市民のまちづくりへの参加を広げるために、認定されたグループに対して行われる財政支援は前払いで行い、事業終了後の決算の確認により不適切な出費は返還を求める仕組みにすべきである。</p>	<p>助成金は活動の実績に基づく交付が原則と考えております。</p>

パブリックコメント

11	歩道状空地の導入について。事業面積の3%以上の歩道状空地を整備するとあるが、緑化の義務など他の制約は課せられるのか。	緑化は歩道状空地の整備とは別に、事業区域面積の区分にあわせ、狛江市緑の保全に関する条例等に基づき、協議をさせていただきます。
12	テーマ型まちづくり構想の提案について。市が将来施策に反映するよう努めることは、市民のまちづくりへの参加の観点から重要であるので、積極的に取り組んで欲しい。	積極的に取り組むよう努めます。
13	大規模土地取引行為の届出について、一般的な商慣習に基づく健全な不動産取引を阻害することがないように、公有地の拡大に関する法律や近隣自治体との比較において妥当な内容とすべきである。具体的には、改正案では3,000平方メートル以上の土地について、土地取引を行おうとする日の6ヶ月前までに届出を行うとあるが、これでは当事者の負担が過大となるため、5,000平方メートル以上の土地について、3ヶ月前までに届出を行うことにすべきである。	多摩地域においては、狛江市を除く多摩25市のうち14市、さらに近隣区部の世田谷区や杉並区において、大規模土地取引行為の届出規定を設けております。また、3,000平方メートル以上の土地について6ヶ月前までに届出を行う規定を設けている自治体もあります。狛江市の市域が他自治体と比較して狭く、大規模な事業による土地利用の転換に際し、周辺環境に影響が大きい傾向があり、市として早期に情報を得て、必要な助言を行うことで、市が目指すまちづくりへの誘導及び近隣住民との円滑な合意形成を図ることを目的に条例を改正するものであることから、3,000平方メートル以上の土地について6ヶ月前までに届出を行うこととします。適切な時期に効果的な助言を行い、良好な開発事業に誘導していくために、必要な制度と考えております。
14	「住民発意のまちづくりの充実」とあるが、法人・事業者・地権者にも同一の権利を確保して頂きたい。	本条例の改正の主旨は、周辺環境に影響を及ぼす恐れのある大規模な土地利用の転換に際する合意形成などの新たな課題に対応し、あわせて住民によるまちづくり提案制度の見直しを行い、市民、事業者及び市の協働による望ましいまちづくりを計画的に推進していくものであります。条例等において「市民等」に狛江市の土地所有者、狛江市内で事業を営む者も含む定義としています。

パブリックコメント

15	<p>「市民等によるまちづくり提案」について、少数による一方的、片務的な提案や、多様な提案が乱立し混乱することのないよう、また、正当な権利確保の観点からも、地区計画の申出やルール決定に必要な条件として、対象とするエリアの土地所有者（地権者）のうち、一定割合（面積比）の者の参加や同意があることを提案の必要条件とすべきである。</p>	<p>地区まちづくり協議会やテーマ型まちづくり協議会の認定に当たり、地区住民に対し、説明や意見聴取を行うこと等、一定の要件を設けます。</p>
16	<p>「地区計画が定められた区域における、大規模開発等事業構想手続きの省略」について、その趣旨に鑑み、省略の対象として「開発等事業の手続」（まちづくり条例第25条から第42条の規定）を追加すべきである。</p>	<p>地区整備計画等に定めのない事項について、近隣住民、事業者及び市が協議する必要がある場合が考えられるため、開発等事業の手続きにより合意形成を図る手続きを担保する必要性があり、開発等事業の手続きについては省略することは考えておりません。</p>
17	<p>「地区計画が定められた区域における、大規模開発等事業構想手続きの省略」について、「詳細に定められている場合は」との記載は曖昧であり、不適切である。本規定の趣旨に鑑み、いたずらに厳格な条件を定め例外を生じさせるようなことがないよう、地区計画の区域内については極力全面的に手続きを省略する規定にすべきである。</p>	<p>地区計画が定められた区域のうち、都市計画法第12条の5第2項に規定する地区整備計画が策定されており、かつ狛江市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例で規定されている地区内で行われる大規模開発等事業については、手続きを省略します。</p>
18	<p>事前調整会及び事前検討会についても、地区計画が定められた区域においては当然に省略することを規定すべきである。</p>	<p>地区整備計画等に定めのない事項について、近隣住民、事業者及び市が協議する必要がある場合が考えられるため、開発等事業の手続きにより合意形成を図る手続きを担保する必要性があり、開発等事業の手続きについては省略することは考えていません。そのため、調整会の開催請求があった場合は事前調整会を行います。</p>