

(仮称)日野市まちづくり条例案に対する意見と意見に対する市の考えかた

第1章 総則

番号	条項	意見の内容	回 答	条例修正等の有無
1	第2条	・第2条第4項は、建築建設等についての概念も含まれているとの考えを伺いましたが、無理があるのではないのでしょうか。	・環境への負荷の少ない持続的発展が可能な社会の構築を旨とする環境基本法に、建築や建設等についての概念も含まれているものと考えています。	
2	第4条	・市は、事業者に対し適切な助言・指導を行わなければならないとあるが、周辺住民等への指導・助言もすべきである。(そのための役所である)	・調整会委員は、公正・中立な立場から、周辺住民等、事業者、市長その他の関係人又はこれらの者の代理人に対して、斡旋、助言、調整、仲介及び調整案の提示を行います。	
3	第5条	・第5条第2項に「相手の立場を尊重し、自らその解決に努めなければならない」とあるが、通常市民の立場は、事業者より弱く、紛争を解決する具体的な技術を持つものではないと考えられます。 ・「共に・・・協力しなければならない」とすべきではないのでしょうか。	・第5条第2項の市民等の責務、第6条第2項の事業者の責務の両方に「開発事業に係る紛争が生じたときは、相手の立場を尊重し自らその解決に努める」ことを規定しています。 ・また、第92条第3項に、開発事業に係る周辺住民等への専門家の派遣等の支援を規定しています。	
4	第6条第1項	・第6条第1項を次のように変更する。 ・事業者は周辺地域環境に悪影響を及ぼす開発事業や周辺地域住民の理解を得られない開発事業を行ってはならない。また、基本理念にのっとり、	・良好な環境が確保されるよう必要な措置を講ずることは、第6条(事業者の責務)に規定しています。 ・また、「行ってはならない」「開発事業を中止撤	

		市が実施する施策に協力しなければならない。	退する」ということは、財産権との関係から、規定することは難しいと言えます。 ・本条例の開発事業の手続きは、周辺住民等と開発事業者がお互いの立場を理解しながら、協調・協議して、日野市・地域にあった開発事業を進めていくためのものです。	
5	第6条 第2項	・第6条第2項を次のように変更する。 ・事業者は、良好な近隣関係が形成できるようにするとともに、万一、開発事業に係る紛争が生じたときは、相手の立場を尊重し誠意をつくし解決に努めなければならない。相手の理解を得られない場合は、開発事業を中止撤退すること。	良好な環境が確保されるよう必要な措置を講ずることは、第6条（事業者の責務）に規定していません。 ・また、「行ってはならない」「開発事業を中止撤退する」ということは、財産権との関係から、規定することは難しいと言えます。 ・本条例の開発事業の手続きは、周辺住民等と開発事業者がお互いの立場を理解しながら、協調・協議して、日野市・地域にあった開発事業を進めていくためのものです。	

第3章 市民まちづくり会議

番号	条項	意見の内容	回答	条例修正等の有無
6	第10条	・市民まちづくり会議とまちづくり会議の委員及び調整会委員の役割が記載されています。大変な権限と多くの仕事量を持つ「まちづくり会議の委員」がボランティア委員なのか、当市専属の諮問委員か	・市民まちづくり会議は、市議会の議決事項となっているまちづくりマスタープランを含むまちづくりの施策等に基づき、まちづくりに必要な事項について審議及び調整を行う機関であり、決定機関ではありません。	

		<p>守秘義務はあるのか</p> <p>利害関係のある調整や指導書作成に対して、責任がとれるのか。</p> <p>責任が取れない調整会委員から、財産や仕事に影響する裁定を受けなければならないのか。</p> <p>一月に何回ぐらい、平日の就業時間に会議や調停が開かれるのか。</p> <p>時間がかかりすぎる為の損失をどこが補填するのか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・調整会委員は、専門的な知識を持った者と市民から選ばれ、公正・中立な立場から、周辺住民等、事業者、市長その他の関係人又はこれらの者の代理人に対して、斡旋、助言、調整、仲介及び調整案の提示を行うものであり、裁定する機関ではありません。 ・指導書の作成は、公正・中立の観点から作成する必要があるため、第三者的機関である調整会により作成された調整会報告書に加えて、まちづくりに関する施策等、意見書及び見解書を、総合的に勘案し、市長が作成します。 ・会議、調整会の開催回数は、案件の件数次第で変わってくるため、現段階では正確な数字は回答できません。速やかに案件が処理できるよう運用します。また、会議、調整会はすべて公開で行われます。しかし、個人情報や名誉に関わる内容は非公開で行われます。また、調整会委員は、守秘義務を負うこととなります。 ・また、本条例により、適正な開発事業の手続きが行われるため、市民との協議手続きがない場合のトラブルによる開発事業の長期化をさけることができますと考えます。 	
7	第12条	<p>・まちづくり会議の委員7名は市民3名、有識者4名、市側0名です。大きな権限と、責任を持つ委員の選定には十分配慮が行われるべきと考えま</p>	<p>・日野市まちづくり条例施行規則第6条第3項にあるように「市民等の選出に当たっては、その基準を公開するとともに、公平性、客観性及び透明</p>	

		す。	性を確保するように努めなければならない」として しています。	
8	第12条	・まちづくり会議の委員について、選んだ理由を 明らかにする、または選ばれた委員が意見を表明 するなど、市民に対してどのような人物かわかる ようにしたほうが良い。	・日野市まちづくり条例施行規則第6条第3項に おいて「市民等の選出に当たっては、その基準を 公開するとともに、公平性、客観性及び透明性を 確保するように努めなければならない」規定とな っています。	
9	第14条 第2項	・第14条第2項の但ただし書き以下「ただし、ま ちづくり会議の議決により、当該会議の全部又は 一部を公開しないことができる」を削除する。	・市民まちづくり会議は、第14条第2項や第3項 にあるように原則公開としています。 ・しかしながら、まちづくりは個人に関する情報 を多く含んでいることもあるため、個人情報保護 の観点から、第14条第2項にただし書きをしてあ ります。	

第4章 市民主体のまちづくり

番号	条項	意見の内容（意見数）	回 答	条例修正 等の有無
10	第15条 ほか	・各種まちづくり計画が次の様にバラバラである のは疑問である。市主導で計画されなければ規制 の統一が出来ないのではないか。 ・地区まちづくり（地区住民主導）、テーマ型まち づくり（市民主導）、農あるまちづくり（農地所有 者主導）、重点地区まちづくり（市主導）	・本条例の目的は、まちづくりマスタープランの実 現であり、各まちづくり計画は、まちづくりマスタ ープランを含むまちづくりの施策等との整合を図 る仕組みとなっています。	
11	第17条	・地区まちづくり協議会の設立の同意者は地権者 及び建物所有者の過半数であること望ましい。	・日野市では、活発な市民主体のまちづくりがたく さん実践されるよう、協議会の設立要件は10分の	

			1 以上にしています。	
12	第 31 条	・農あるまちづくりについても同上	・日野市では、活発な市民主体のまちづくりがたくさん実践されるよう、協議会の設立要件は 10 分の 1 以上にしています。	
13	第 17 条	<p>・「地区まちづくり協議会を設立することについて同意する者が地区の一部に偏ることなく、地区住民等の概ね 10 分の 1 以上であること」とありますが調布市や杉並区の条例による設立要件に比し非常にゆるやかであります。</p> <p>・同意する者が地区の一部に偏ることなく設立させるためには 10 分の 1 以上では少ないと考え、見直しを望みます。</p>	<p>・日野市では、活発な市民主体のまちづくりがたくさん実践されるよう、協議会の設立要件は 10 分の 1 以上にしています。</p> <p>・実際に地区の計画として認定されるには、地区住民の意見をまとめ作成しなければなりません。</p>	

第 7 章 協調協議のまちづくり

番号	条項	意見の内容（意見数）	回 答	条例等修正の有無
14	第 56 条 ～	・住みよいまちづくりを進めるためには、面倒な手続又複雑な手続を考えるのではなく、指導基準を充実させてゆとりのあるまちづくりになるように考えるべきではないだろうか。	<p>・開発事業を実施する場合は、良好な近隣関係を構築するために、周辺住民等と事業者とのできる限りの相互理解が望ましいと考えます。よって、本条例ではそのための手続きを定める考えです。</p> <p>・さらに、本条例の目的を達成するために必要な基準は「日野市まちづくり指導基準（案）」に定め</p>	

			<p>ています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・また、開発事業ごとに条件が異なるため、個別に協議しながら、それぞれの地域にあった開発事業とするため、本条例に開発事業の手続きを定めています。 	
15	第 56 条 ～	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法、建築基準法、地区計画、区画整理法等の規制で十分であると考える。 ・30 年来不動産を営んでいるが、周辺の住民が自分たちの立場を有利にするため、日照や騒音、ゴミ問題等で異常に騒ぎ立てる傾向が見られる。 ・規制緩和の時代に、一方的な行政の態度に不審を感じる。 ・ 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業を実施する場合は、良好な近隣関係を構築するために、周辺住民等と事業者とのできる限りの相互理解が望ましいと考えます。よって、本条例ではそのための手続きを定める考えです。 ・合意形成がないと開発を実施できないという規定とはなっており、できる限り合意形成に努力するという規定となっています。よって、合意形成は、是正勧告等の対象とはなっていません。 ・確かに規制緩和が言われておりますが、説明責任を果たす時代でもあります。本条例では、そのための手続きを定めています。 	
16	第 56 条 ～	<ul style="list-style-type: none"> ・条例が成立すると、一戸建ての住宅のみの開発となるため、新たに日野市に住もうとする住民が減少し、少子化問題についても歯止めがかけられない状況となる恐れがあります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業を実施する場合は、良好な近隣関係を構築するために、周辺住民等と事業者とのできる限りの相互理解が望ましいと考えます。よって、本条例ではそのための手続きを定める考えです。 ・合意形成がないと開発を実施できないという規定とはなっており、できる限り合意形成に努力するという規定となっています。よって、合意形成は、是正勧告等の対象とはなっていません。 ・当然にマンション建設ができないという条例で 	

			はありませんので、ご意見の問題が起きるとは考えていません。	
17	第 56 条 ~	・土地活用ができなくなり、地主にとって大変不利な条例である。	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業を実施する場合は、良好な近隣関係を構築するために、周辺住民等と事業者とのできる限りの相互理解が望ましいと考えます。よって、本条例ではそのための手続きを定める考えです。 ・合意形成がないと開発を実施できないという規定とはなっており、できる限り合意形成に努力するという規定となっています。よって、合意形成は、是正勧告等の対象とはなっていません。 ・本条例の開発協議手続きに則り、土地活用は十分できると考えます。 	
18	第 56 条 ~	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業に関して、市の判断とすべきではないか・・・ ・どんな町づくりにしたいかは別な観点で論議し、その結果（条件・基準）を明記し、許可する形で良いと思います。 	<ul style="list-style-type: none"> ・本条例には、地区まちづくり計画制度など、どのようなまちづくりを目指すかを地区住民等で議論し、計画を提案・認定する制度が規定されています。 ・しかしながら、地区まちづくり計画制度のみでは、その計画が決定されていない箇所では、良好な住環境を形成するためには不十分であると言えます。 ・そのため、開発協議の手続きと開発の基準（日野市まちづくり指導基準）を定めています。 	

19	第 56 条 ～	<ul style="list-style-type: none"> ・説明会を事業者の責任において行い、時間と費用についても事業者に負担を負わせ、周辺住民及び市についてもなんら損失がない。 ・権利義務は表裏一体のものであると考えますので一考を願います。 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業を実施する場合は、良好な近隣関係を構築するために、周辺住民等と事業者とのできる限りの相互理解が望ましいと考えます。よって、本条例ではそのための手続きを定める考えです。 ・合意形成がないと開発を実施できないという規定とはなっており、できる限り合意形成に努力するという規定となっています。よって、合意形成は、是正勧告等の対象とはなっていません。 	
20	第 56 条 ～	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理において従前の土地と利用状況が替わり、高層の建物を建てざるを得なくなった場合にも不可能となる場合が生じる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・本条例では手続きに期間を定めていますので、合意形成されなかった場合であっても、法外な経済的・精神的負担を課すことはないと考えます。 	
21	第 56 条 ～	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の価値に見合う事業ができない場合、誰が損害の補填をしてくれるのか。固定資産税の減免、相続税の評価の下方修正ができるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・また、本条例の開発事業の則り、土地活用は十分できますし、良好な開発事業が行われることにより、良好な住環境が創出され、財産価値の下落にはつながらないと考えます。 ・これまでの日野市住みよいまちづくり指導要綱における実績からも本条例の開発事業の対象が妥当であると考えています。 	
22	第 56 条 第 3 項 第 9 号	<ul style="list-style-type: none"> ・第 56 条第 3 項第 9 号は、「水辺をいかしたまちづくり」より「水環境をいかしたまちづくり」に変更したほうがよい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・日野市の基本計画に「水辺をいかしたまちづくり」と策定されているので、その趣旨及び用語を生かすものです。 	

23	第 57 条 ～	<ul style="list-style-type: none"> ・第 57 条に定める「開発事業」は、都市計画法等に定める許可基準よりも事業規模が縮小されているため、市内において新たな土地利用を行う多くの事業が「開発事業」に該当すると予測されます。 ・条例素案の開発事業に該当した事業者は、第 3 節の「開発事業の手続」を行うこととなり、多くの個人の土地所有者や中小零細企業規模で事業を営む者に様々な負担が生じるものと懸念されるため、「開発事業」の定義の大幅な緩和を望みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・本条例案に定める開発事業の範囲の定め方は、基本的に長年に渡り定着している住みよいまちづくり指導要綱の対象事業の実績を継続し、それに一部補足するものとなっており、都市計画法等に定める許可基準よりも事業規模を縮小して対象事業としているという考えではありません。 ・周辺住民等との間で問題となることが比較的少ない造成事業または低層建築物の建築事業については、そのうち市内の事業者が行う主な事業規模以下の開発事業に限り、説明会の開催、意見書・見解書の提出、調整会の開催などの手続を簡略化する見直しを行います。 	有り 第 80 条
24	第 57 条 第 1 項 第 4 号 第 5 号 イ	<ul style="list-style-type: none"> ・一戸建ての住宅以外の建物全てや土地分割 3 以上は開発事業の申請が必要になることに反対します。(31 件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・3 区画(戸)から 7 区画(戸)までの開発事業については、第 80 条の特例手続の規定から、地区まちづくり計画等が定められている区域内に限り届出手続きのみを行う考えの規定です。 ・特例手続で規定していたため誤解が生じやすかったと考えますので、誤解を生じない条文構成に修正し、単独に新たな条文を設けわかりやすくします。 	有り
25	第 57 条 第 1 項 第 4 号	<ul style="list-style-type: none"> ・第 57 条(4)の「3 戸以上」の根拠がないので削除すべきです。小規模宅地を減らすためならば、条例の中で施策を作ればよい。 ・周辺住民等が 100 坪の土地を 3 分割するのは反対だと、合意も調整も不調に終わった場合は指導書(意見書)をどのように書くのか見当がつかない 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区まちづくり計画などの積極的なまちづくり計画が定められた区域に限ったものです。 ・まちづくりに積極的な地区に限っては、小規模な開発事業から対象とすることによって、良好なまちづくりを誘導するためのものです。また、3～7 区画は届出のみとなっています。 	有り

		<p>い。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・また、最終的な裁判で事業者が勝った場合の金利負担金や損害賠償は周辺住民等か調整会委員か市役所か誰が支払うのか。 ・今までの基準の移行と言う回答にならない回答の8以上の根拠も不明ですので明快な回答をお願いします。 	<ul style="list-style-type: none"> ・特例手続で規定していたため誤解が生じやすかったと考えますので、誤解を生じない条文構成に修正し、単独に新たな条文を設けわかりやすくします。 ・裁判となった場合には、裁判所の判断となります。 ・また、根拠についてですが、これまでの日野市住みよいまちづくり指導要綱の実績や、日野市の事務として対応できる範囲、周辺住民等との紛争など問題となった開発事業の事例などを総合的に勘案し、設定したものです。 	
26	第57条 第1項 第5号 ア	<ul style="list-style-type: none"> ・57条(5)アについて、高さが10mを超える建築物又は3階以上の建築物が一律「開発事業」に該当すると、工場のスクラップ&ビルトや新增築も「開発事業」となってしまう、過度な負担を生じるだけでなく、投資の機会を損なう。 ・「工業地域」における「工場用途」の建築物の新增築が困難になれば、産業の空洞化を招く恐れがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・本条例では、工業系用途を禁止していないため、産業の空洞化が生じることはないと考えます。 	
27	第57条 第1項 第5号 ア	<ul style="list-style-type: none"> ・第57条(5)ア 小さな建物である、階数が3以上にした理由を教えてください。4以上ではだめか、5以上ではだめか。 本条例の開発事業より大きな一戸建て個人住宅が開発事業に入らない理由はなにか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・これまでの日野市住みよいまちづくり指導要綱の実績や、日野市の事務として対応できる範囲、周辺住民等との紛争など問題となった開発事業の事例などを総合的に勘案し、設定したものです。 	

		<p>小さな建物でも、3階以上なら開発事業になるならば、一戸建て個人住宅も含め、公正をきすために、全ての建物を開発事業するべきです。なぜ、一戸建て個人住宅を外す理由を教えてください。</p>		
28	第57条 第1項 第5号 イ	<ul style="list-style-type: none"> ・第57条(5)イ ・「戸数が3以上」にした理由を教えてください。 ・階数に関係なく、共同住宅は全て開発事業にするための施策と思われるが、行政は共同住宅をどのように位置づけているのか。 ・戸数の少ない共同住宅と一戸建て個人住宅とに差を付けるのはなぜか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区まちづくり計画などの積極的なまちづくり計画が定められた区域に限ったものです。 ・まちづくりに積極的な地区に限っては、小規模な開発事業から対象とすることによって、良好なまちづくりを誘導するためのものです。また、3～7戸は届出のみとなっています。 ・特例手続で規定していたため誤解が生じやすかったと考えますので、誤解を生じない条文構成に修正し、単独に新たな条文を設けわかりやすくします。 	有り
29	第57条 第1項 第10号	<p>・第57条で電気事業の用に供する工作物等の建設を開発事業として位置付け、複雑な行政手続の規制下に置くとともに、是正命令や罰則等の対象としておりますが、こうした措置は、以下の理由から、都市計画法の趣旨に抵触し、地方自治法第14条第1項及び憲法第94条に違反するものである。</p> <p>電気事業は低廉な価格で安定供給するという高度な公益性があり、また設置にあたっては、公共の安全確保、環境の保全を図る観点から電気事業法の厳格な規制が適用されています。こうしたなか、電気事業の運営上必要不可欠な変電所や鉄塔</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本条例案は、開発事業を行う場合における一定の周辺調整の手続を定めたものであり、電気事業法に基づく変電所又は鉄塔の新たな建設を独自に規制する基準を定めたものではないため、都市計画法等の趣旨に抵触するものではなく、憲法、地方自治法に定められた制定の範囲を逸脱するものではないと考えますが、とりわけ単独に法整備が為されている公益性のある施設のうち一種類についてのみ、当該公益性のある施設の事業者の理解が得られず極めて強硬な反対の下、他の自治体に前例がない開発事業の対象とする案を強行することは見直しせざるを得ないものであり、別途事前 	有り

	<p>等の電気工作物の建設を開発事業として位置づけることは、今後の電力設備の建設や改修等に著しい支障が生じ、効率的な設備形成が立ち行かなくなるといふ強い懸念がある。</p> <p>都市計画法では、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために、同法第 29 条において「開発許可制度」を採用しているが、変電所その他電気工作物を設置する施設である建築物については、開発許可の適用対象除外となっている。適用除外となっている変電所や鉄塔等の新たな設置を開発事業として位置づけ、罰則等を伴う行政規制に係らしめることは、都市計画法の趣旨に抵触する規制であり、無効であると考ええる。</p> <p>条例の趣旨及び目的等から照らして、やむを得ず電力設備に対する規制を必要とする場合であっても、社会通念に照らして考えれば、都市計画法上同様に開発許可の適用対象除外となっていなガス事業や電気通信事業など他の公益施設についても同様の規制に服せしめるべきであると考えられます。ところが、条例案では、これらのなかで電気事業の用に供するもののみが条例の対象となっており、電気事業者のみを狙い撃ちにした差別的な色彩が色濃く打ち出されたものであるとともに、法令としての公平性を著しく失っている。</p> <p>日野市まちづくり指導基準の見る限りにおいては、対象事業の実施に係る許否の判断基準が不明</p>	<p>の届出及び相談行為として規定し、目的とする事前の段階におけるまちづくり計画及び周辺調整の指導・助言をしっかりと行うものとします。</p>	
--	---	---	--

		瞭で明確性を欠いており、事業者の許否の判断基準を提示し得ないという点において、法規範としての実態を備えていない。		
30	第 58 条	<ul style="list-style-type: none"> ・第 58 条の開発基本計画は、開発基本計画案に変更する。 ・周辺住民の合意を得て正式に市から認められるまでは、(案)であるから。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「計画」ですから、正式に承認・決定等をしたものはありません、案と同様の扱いとなります。 	
31	第 58 条 第 3 項	<ul style="list-style-type: none"> ・第 58 条第 3 項 「30 日間公衆の縦覧」とありますが、周辺住民等の合意が出来ても、開発基本計画届出書を提出してから最低 30 日間は指導基準の適合審査に入らないのか。 この開発事業は、開発基本計画届出書を提出してから指導基準適合通知書(指導基準に問題がない場合)が出るまで、最低何日で最高何日(指導書の交付して合意した場合)かかると考えていますか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺住民等との合意ができた場合は、条例案第 80 条第 2 項の対象となり開発基本計画広告板設置の 14 日経過後に事前協議申請書の提出、適合審査となります。 ・大規模開発事業の手続期間を除き、最短で約 1.5 ヶ月間、調整会を 3 回経過したとして 6 ヶ月間程の期間と考えています。また、特例手続は約 5 週間の期間と考えています。 	
32	第 58 条 第 4 項	<ul style="list-style-type: none"> ・第 58 条第 4 項の「7 日以内」の後を次のように変更する。 ・開発事業区域周辺の自治会長、掲示板及び全戸に開発基本計画を配布しなければならない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺住民等については、日野市まちづくり条例施行規則第 50 条に定める説明会開催の周知を行うこととなっています。 ・この規則で定める範囲が妥当であり、それ以上は開発事業者への開発事業者に過大な負担となると考えます。 	
33	第 58 条 ~	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者と市民の紛争処理を全て当事者同士で行うという風にしかとらえられないが、市は、公告、 	<ul style="list-style-type: none"> ・本来は、当事者同士の問題であり、当事者同士で両者が納得できる解決することが望ましいもの 	

		発表のみで責任が偏りすぎている。	<p>であり、市の責任で紛争処理するものではないと考えます。しかし、当事者同士で解決できない紛争となる状況があるため、司法の場での争いになる場合もあります。故に、市としても開発事業手続の条例のなかで、中立・公正な周辺調整及び紛争調整のルールを定め、第三者の有識者による調整等の制度も取り入れ、市として仲介調整できる範囲で住みよいまちづくり指導要綱による実績を継続し当事者間の調整にできる限り努めなければならない状況と考えるものです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本条例に定められた開発事業の手続きは、 周辺住民と事業者による住民調整手続き 市民・市・事業者による事前協議手続き 市と事業者による開発手続き <p>の3つの段階の協議手続きとなっており、市も主体的に役割を果たす制度と考えます。</p>	
34	第 59 条 ～	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業の定義にあてはまる事業者となった場合、都市計画法及び建築基準法等に適合した建物が周辺住民等との合意形成がないと建てられなくなる可能性がある。 ・大規模マンション開発等にあっては、当然必要な手続と考えますが、個人規模で土地を所有する市民が行う開発事業では、周辺住民等との合意形成を図る手続の過程において、双方に軋轢が生じることもあり、経済的、精神的な様々な負担が生 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業を実施する場合は、良好な近隣関係を構築するために、周辺住民等と事業者とのできる限りの相互理解が望ましいと考えます。よって、本条例ではそのための手続きを定める考えです。 ・合意形成がないと開発を実施できないという規定とはなっておらず、できる限り合意形成に努力するという規定となっています。よって、合意形成は、是正勧告等の対象とはなっていません。 ・本条例では手続きに期間を定めていますので、 	有り 第 80 条

		<p>じることが考えられます。大幅な見直しをお願いしていただきたい。(13件)</p>	<p>合意形成されなかった場合であっても、法外な経済的・精神的負担を課すことはないと考えます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺住民等との間で問題となることが比較的少ない造成事業または低層建築物の建築事業については、そのうち市内の事業者が行う主な事業規模以下の開発事業に限り、説明会の開催、意見書・見解書の提出、調整会の開催などの手続を簡略化する見直しを行います。 	
35	第59条 ～	<ul style="list-style-type: none"> ・自分の土地に自分のお金で合法の建物を建てる時に、周辺住民等の要望や意見を聞かなければ、許可が得られない。(32件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業を実施する場合は、良好な近隣関係を構築するために、周辺住民等と事業者とのできる限りの相互理解が望ましいと考えます。よって、本条例ではそのための手続きを定める考えです。 ・合意形成がないと開発を実施できないという規定とはなっており、できる限り合意形成に努力するという規定となっています。よって、合意形成は、是正勧告等の対象とはなっていません。 ・「周辺住民等の要望や意見を聴くこと」ということは、「事業者として誠意をもって意見に耳を傾けること」、「話を聴くこと」を規定しているのであって、「親の言うことを聴く」というような「意見を聴きいれてそのとおり行う」ということを規定しているではありません。誤解されない文章に修正します。 	<p>有り 第59条 第4項</p>
36	第59条	<ul style="list-style-type: none"> ・「自分の家だけ良ければの個人のエゴ」「個人的 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業を実施する場合は、良好な近隣関係を 	<p>有り</p>

	~	感情又は感覚等」の意見及び要望をどのように調整するのか、周辺住民に理解してもらう為の時間と費用は事業者（個人を含む）にとって大きな負担になる。 (2件)	構築するために、周辺住民等と事業者とのできる限りの相互理解が望ましいと考えます。よって、本条例ではそのための手続きを定める考えです。 ・合意形成がないと開発を実施できないという規定とはなっておらず、できる限り合意形成に努力するという規定となっています。よって、合意形成は、是正勧告等の対象とはなっていません。 ・本条例では手続きに期間を定めていますので、合意形成されなかった場合であっても、法外な経済的・精神的負担を課すことはないと考えます。 ・周辺住民等との間で問題となることが比較的少ない造成事業または低層建築物の建築事業については、そのうち市内の事業者が行う主な事業規模以下の開発事業に限り、説明会の開催、意見書・見解書の提出、調整会の開催などの手続きを簡略化する見直しを行います。	第 80 条
37	第 59 条 ~	・周辺住民等の承諾を得なければ開発事業ができない点が一番の問題点である。 ・自分の家の前に住宅、アパートができることに快く承諾しますか。お金で解決するという、風潮が生まれることになる。	・開発事業を実施する場合は、良好な近隣関係を構築するために、周辺住民等と事業者とのできる限りの相互理解が望ましいと考えます。よって、本条例ではそのための手続きを定める考えです。 ・合意形成がないと開発を実施できないという規定とはなっておらず、できる限り合意形成に努力するという規定となっています。よって、合意形成は、是正勧告等の対象とはなっていません。 ・本条例では手続きに期間を定めていますので、	有り 第 80 条

			<p>合意形成されなかった場合であっても、法外な経済的・精神的負担を課すことはないと考えます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺住民等との間で問題となることが比較的少ない造成事業または低層建築物の建築事業については、そのうち市内の事業者が行う主な事業規模以下の開発事業に限り、説明会の開催、意見書・見解書の提出、調整会の開催などの手続を簡略化する見直しを行います。 	
38	第 59 条 ～	<ul style="list-style-type: none"> ・建設時に周辺住民等にご迷惑をかける事は事実だが、国が定めた法律に適合する建物を建設する事が「お願いする立場で」、周辺住民等が「許可をするような立場」となる風潮はまことに奇妙であり、無節操な周辺住民等をどのように指導するのか。事業者にとって負担が大きすぎます。 ・「周辺住民等の意見や要望を聴き、調整ができる仕組みでなく」より良いまちづくりのために具体的条件や規則を明文化すべきであり、同じ条件ならば同じ結果が得られる条例でなければ不公平です。 	<ul style="list-style-type: none"> ・法律は、最低限のことを一律に定めているものであり、法律の基盤の上に各自治体の状況に応じ、条例規則などにより、より具体手的で詳細なルールを作る必要があることもあり、またそのように行われてきているものもあります。 ・開発事業を行うに当たっても、現状を踏まえれば、開発事業者は法律さえ守っていればなにをやっても勝手だということではなく、周辺環境及び周辺住民等との一定の調和及び調整が図られた開発事業をできる限り良好な近隣関係により行われる事が望ましいと考えます。また、弱い立場にある住民が節度ある意見・要望を言える機会を設けることが望ましいと考えます。本条例案は、現状を踏まえたこのような考えのもとに、両者に中立公正に一定の節度ある調整を行うルールと手続を定める考えです。 ・開発事業を実施する場合は、良好な近隣関係を 	有り 第 80 条

			<p>構築するために、周辺住民等と事業者とのできる限りの相互理解が望ましいと考えます。よって、本条例ではそのための手続きを定める考えです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・合意形成がないと開発を実施できないという規定とはなっておらず、できる限り合意形成に努力するという規定となっています。よって、合意形成は、是正勧告等の対象とはなっていません。 ・本条例では手続きに期間を定めていますので、合意形成されなかった場合であっても、法外な経済的・精神的負担を課すことはないと考えます。 ・周辺住民等との間で問題となることが比較的少ない造成事業または低層建築物の建築事業については、そのうち市内の事業者が行う主な事業規模以下の開発事業に限り、説明会の開催、意見書・見解書の提出、調整会の開催などの手続を簡略化する見直しを行います。 ・全ての開発事業に公平・平等なまちづくりの具体的基準は、「まちづくり指導基準案」に定めます。 ・周辺調整は、開発事業ごとに千差万別であるため、一律の調整基準を定めることは不可能であり、公明正大で公平な一律の調整手続を定める考えです。 	
39	第 59 条 ～	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺住民等の合意がなければ、建築基準法で守って建てる建築を建てられないとはどういうことか。 ・「まちづくりという目的」で法律以上の条例を作 	<ul style="list-style-type: none"> ・法律は、最低限のことを一律に定めているものであり、法律の基盤の上に各自治体の状況に応じ、条例規則などにより、より具体的で詳細なルールを作る必要があることもあり、またそのように 	有り 第 80 条

		<p>る事が必要なのか。</p>	<p>行われてきているものもあります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 開発事業を行うに当たっても、現状を踏まえれば、開発事業者は法律さえ守っていればなにをやっても勝手だということではなく、周辺環境及び周辺住民等との一定の調和及び調整が図られた開発事業をできる限り良好な近隣関係により行われる事が望ましいと考えます。また、弱い立場にある住民が節度ある意見・要望を言える機会を設けることが望ましいと考えます。本条例案は、現状を踏まえたこのような考えのもとに、両者に中立公正に一定の節度ある調整を行うルールと手続きを定める考えです。 ・ 開発事業を実施する場合は、良好な近隣関係を構築するために、周辺住民等と事業者とのできる限りの相互理解が望ましいと考えます。よって、本条例ではそのための手続きを定める考えです。 ・ 合意形成がないと開発を実施できないという規定とはなっており、できる限り合意形成に努力するという規定となっています。よって、合意形成は、是正勧告等の対象とはなっていません。 ・ 本条例では手続きに期間を定めていますので、合意形成されなかった場合であっても、法外な経済的・精神的負担を課すことはないと考えます。 ・ 周辺住民等との間で問題となることが比較的少ない造成事業または低層建築物の建築事業については、そのうち市内の事業者が行う主な事業規模 	
--	--	------------------	--	--

			<p>以下の開発事業に限り、説明会の開催、意見書・見解書の提出、調整会の開催などの手続を簡略化する見直しを行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法や建築基準法は、国で定められた一律の基準であるため、本市のまちづくり将来像を定めた都市計画マスタープランの目的を達成するために、必要なまちづくりの手続きを本条例に定めました。 ・本条例に定めた地区まちづくり計画等が定められることにより、地域にあった良好な住環境の形成されるものと考えます。 	
40	第 59 条 ～	<p>・法律に適合している開発事業が市の条例により、小規模開発でも、要望を聴かなければならない、合意を得なければならぬなどとなっているが、どの程度が許容なのか。</p>	<p>・「周辺住民等の要望や意見を聴くこと」ということは、「事業者として誠意をもって意見に耳を傾けること」、「話を聴くこと」を規定しているのであって、「親の言うことを聴く」というような「意見を聴きいれてそのとおりに行う」ということを規定しているではありません。誤解されない文章に修正します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・合意形成がないと開発を実施できないという規定とはなっており、できる限り合意形成に努力するという規定となっています。よって、合意形成は、是正勧告等の対象とはなっていません。 ・小規模開発については、第 80 条に定める特例手続の規定があります。 	有り 第 59 条 第 4 項
41	第 59 条 ～	<p>・都市計画法、建築基準法等に適合していても、周辺住民等の合意が得られなければ開発及び建築</p>	<p>・開発事業を実施する場合は、良好な近隣関係を構築するために、周辺住民等と事業者とのできる</p>	

		<p>等が困難になり土地所有者の財産価値の下落、経済活動の縮小及び地域経済の縮小につながる。</p>	<p>限りの相互理解が望ましいと考えます。よって、本条例ではそのための手続きを定める考えです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・合意形成がないと開発を実施できないという規定とはなっておらず、できる限り合意形成に努力するという規定となっています。よって、合意形成は、是正勧告等の対象とはなっていません。 ・本条例では手続きに期間を定めていますので、合意形成されなかった場合であっても、法外な経済的・精神的負担を課すことはないと考えます。 	
42	第 59 条 ～	<ul style="list-style-type: none"> ・開発を行う場合、周辺住民等の意見及び要望を聴き、合意を得るように努めなければならない、という規定は以下の点に問題がある。 自分の土地に希望する建物が造れない。 財産価値が下がる。 近隣関係に感情的なシコリを残す。 周辺住民等によって差ができる。 事業者の金銭及び時間の負担が大きい。 ・自分の家の前に建物が建つとなると平屋住宅であっても心穏やかとならない。まして3,4階となると建設に反対しないはずがないのです。 	<ul style="list-style-type: none"> ・合意形成がないと開発を実施できないという仕組みとはなっていません（合意形成が勧告等の条件とはなっていません）ので、希望する建物が造れないというわけではありません。 ・本条例の開発協議手続きに則り、土地活用は十分できると考えていますので、ご意見の財産価値の下落にはつながらないと考えます。 ・開発事業を実施する場合は、良好な近隣関係を構築するために、周辺住民の方々と開発を行う事業者との相互理解が必要と考えます。 ・そのための手続きを本条例案では定めています。 ・地域の成り立ちが違うため、地域それぞれの要望があるのは当然のことであると思います。合意形成がないと開発ができない仕組みではありませんので、周辺住民等によって開発できないということはありません。 	

			<ul style="list-style-type: none"> ・本条例では手続きに期間を定めていますので、合意形成されなかった場合であっても、法外な経済的・精神的負担を課すことはないと考えます。 	
43	第 59 条 ～	<ul style="list-style-type: none"> ・市民等から説明を求められた時や、意見書がだされた時は見解書の提出が義務付けられている、規定は以下の点に問題がある。 個人情報の提出を義務づけることは、プライバシーの侵害にならないか。 事業者にとって、経済的及び時間の負担が大きい。 第三者の市民等に無条件に情報を提供しなければならないのか。 行政サイドで対応できないのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・個人情報の提出を義務付ける規定は、本条例で定めていません。法律上公開が可能な範囲で、開発事業について説明していただければ良いと考えています。 ・本条例では手続きに期間を定めていますので、合意形成されなかった場合であっても、法外な経済的・精神的負担を課すことはないと考えます。 ・第三者の市民等に対する説明義務については、見直しをし、大規模開発事業以外は周辺住民等への説明義務のみとします。 ・開発基本計画の内容等は、開発事業の施行者である事業者が責任をもって説明等定められた手続きを行っていただくこととなります。 	有り 第 59 条 第 6 項 第 60 条 第 6 項
44	第 59 条 ～	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業を行う場合には、周辺住民等意見及び要望を聞き、合意を得るように努めなければならない(第 57 条、第 59 条、第 60 条) ことになっているが、対象となる周辺住民等の意見及び要望を聞き、合意を得ることは不可能に近いと思われる。 (理由：周辺住民等は、住環境の変化に対し、開発事業に反対をする態度は見え見えであり、満足することはないため。結果的には、時間を含め労 	<ul style="list-style-type: none"> ・これまでも都市計画法に定める開発事業規模よりも小さなものでも紛争が生じています。 ・開発事業を実施する場合は、良好な近隣関係を構築するために、周辺住民の方々と開発を行う事業者との相互理解が必要と考えます。 ・そのための手続きを本条例案では定めています。 ・また、合意形成がないと開発を実施できないという仕組みとはなっていません。(合意形成が勧告等の条件とはなっていません) 	

		<p>力を要することと、また、周辺住民等との感情的なシコリを残すことになる。)</p> <p>・そのために、開発事業に関する法が定められていると考えます。</p>	<p>・本条例では手続きに期間を定めていますので、合意形成されなかった場合であっても、法外な経済的・精神的負担を課すことはないと考えます。</p> <p>・また、本条例では、調整会により、公正・中立な立場から、周辺住民等、事業者、市長その他の関係人又はこれらの者の代理人に対して、斡旋、助言、調整、仲介及び調整案の提示を行っていきます。</p>	
45	第 59 条 ~	<p>・周辺住民等とは一体どこまでが周辺住民となるのか、その把握はどのようにするのが不明である。</p> <p>・市がその情報を提供すると考えてよいか。(個人情報保護法に反すると思われる。)あるいは事業者任せとなるのか。</p>	<p>・日野市まちづくり条例施行規則第 4 条に周辺住民等の範囲を規定しています。</p> <p>・市は、周辺住民等の定義と範囲を提示するだけであり、個人情報保護法に反することはありません。</p>	
46	第 59 条 ~	<p>・周辺住民等とあるが、一部の人に固定化される恐れがあるが、市内全域でバラツキが予想されることは市全体のまちづくりにならない。(衰退する方向が懸念される)</p>	<p>・本条例は、良好な近隣関係を構築するために、周辺住民の方々と開発を行う事業者が相互に理解を深め、協議していくための手続きを定めています。</p> <p>・一方の意見を無条件に聞き入れるという手続きとはなっていませんし、合意形成がないと開発が実施できないという仕組みとはなっていません。(合意形成が勧告等の条件とはなっていません)</p>	
47	第 59 条 第 4 項 第 5 項	<p>・第 59 条第 4 項の「周辺住民等から開発基本計画の内容及び工事施行計画の概要にたいする意見及び要望を聴かなければならない」第 5 項の「周辺住民等に説明するとともに、十分な話し合い及び</p>	<p>・開発事業を実施する場合は、良好な近隣関係を構築するために、周辺住民の方々と開発を行う事業者との相互理解が必要と考えます。</p> <p>・そのための手続きを本条例案では定めています。</p>	有り 第 59 条 第 4 項

		<p>協議を行い、開発基本計画の内容及び工事施行計画の概要について、周辺住民等の合意を得るよう努めなければならない」といった内容は、個人規模の土地所有者や中小零細企業規模の事業を営む者が新たな土地利用を行う際に、多岐に渡る大きな負担が発生することが予測されます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・また、周辺住民等の合意を得るために、法的に許可されている開発行為が縮小されるようなことになりますと、その土地の財産価値に大きな影響を与えるとともに、その土地での経済活動にも支障が生じます。 ・前項の開発事業の定義と併せて見直しを望みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・また、合意形成がないと開発を実施できないという仕組みとはなっていません。(合意形成が勧告等の条件とはなっていません) ・意見及び要望を聴かなければならないとは、相互理解を深めるために周辺住民等の意見及び要望に耳を傾けるという意味です。全ての意見及び要望を無条件に聴き入れるという意味ではありません。誤解のないよう文章の整理を行います。 ・本条例では手続きに期間を定めていますので、合意形成されなかった場合であっても、法外な経済的・精神的負担を課すことはないと考えます。 ・また、本条例により、良好な開発事業が行われるとともに、良好な住環境が創出されるため、ご意見の財産価値の下落や、経済活動の縮小、地域経済の縮小にはつながらないと考えます。 	
48	第 59 条 第 4 項 第 5 項 第 6 項	<ul style="list-style-type: none"> ・第 59 条(4)(5)(6)の削除をお願いします <p>自分の敷地に、自分の資金で、自分の好みの建物を法律違反をせずに建てるのに、なぜ周辺住民等に意見と要望を聞かなければいけないのか。</p> <p>「合意を得よう努めなければならない」とは権利意識の強い周辺住民等の要望を聴きなさいと言う一部の個人利益を手助けする条例にならないか。</p> <p>「合意を得よう努めなければならない」とは合意を得なければ何回説明会を行えば、努めたと</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「周辺住民等の要望や意見を聴くこと」ということは、「事業者として誠意をもって意見に耳を傾けること」、「話を聴くこと」を規定しているのであって、「親の言うことを聴く」というような「意見を聴きいれてそのとおり行う」ということを規定しているではありません。誤解されない文章に修正します。 ・開発事業を実施する場合は、良好な近隣関係を構築するために、周辺住民等と事業者とのできる限りの相互理解が望ましいと考えます。よって、 	有り 第 59 条 第 4 項 第 59 条 第 6 項 第 60 条 第 6 項

	<p>判断するのか。</p> <p>説明会に出席しない方や出席出来ない方を合意者と見なすのか。</p> <p>周辺住民等の違いにより、同じ開発事業が異なった結果になる条例は不公正ではないか。</p> <p>周辺住民等と事業者との間に感情的シコリが残ると思われるが、良好なまちづくりには逆効果ではないか。事業者は同じ近隣住民の事が多いので、双方に不満が生じる結果となります、治安、防災等は良好な近隣関係が一番重要であるのに、なぜ、あえて関係を悪化させ、争議を起こさず条例をなぜ作るのか。</p> <p>周辺住民等の意見や要望を聞き、調整が出来る仕組みになっているので、総論賛成各論反対の周辺住民等が意見や要望を提出する事は当然です。ねばればねるほどゴネ得となりますので、権利意識の強い周辺住民等が意味のない要望を提出して、無駄な時間を費やす事により生ずる、金利負担金や損害賠償を支払うべきです。</p> <p>(6)は無条件で情報公開し、悪意の市民等に利用され損害を被った時に、誰が保証してくれるのか。第三者に個人的情報の提出を義務づけることは、プライバシーの侵害にならないのか。</p> <p>(6)の説明の為のコピー代や郵送費等の諸費用と人件費を誰が負担するのか。市民等より求められる情報は全て出さなければならないのか、選択で</p>	<p>本条例ではそのための手続きを定める考えです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・合意形成がないと開発を実施できないという規定とはなっておらず、できる限り合意形成に努力するという規定となっています。よって、合意形成は、是正勧告等の対象とはなっていません。 ・本条例では手続きに期間を定めていますので、合意形成されなかった場合であっても、法外な経済的・精神的負担を課すことはないと考えます。 ・本条例に定めた手続きにより、双方のあつれきと経済的・精神的負担は減少すると考えています。 ・また、開発事業ごとに条件が異なるため、個別に協議しながら、それぞれの地域にあった開発事業とするため、本条例に開発事業の手続きを定めています。 ・これまでの日野市住みよいまちづくり指導要綱における実績からも本条例の開発事業の対象が妥当であると考えています。 ・合意形成及びその努力は、説明会の実施回数だけによるものではなく、何らかの方法と内容によって行っていただくことと考えます。 ・説明会そのものについては、実施結果について周辺住民等説明会実施報告書を提出していただく規定となっています。 ・情報公開については、個人情報については、市としては公開をしませんし、個人情報の提出を義務づけるものではありません。 	
--	--	--	--

		<p>きるのか</p> <p>強制される説明会、説明会の案内、説明資料作成配布その他諸々の費用と時間がかかるが、なぜ事業者負担なのか。行政が義務づけるのであれば、費用および説明会場等を市役所が便宜をはかるべきである。</p> <p>周辺住民等に幻想的権利を与えると、開発事業に時間がかかりすぎるのを嫌い、「周辺住民等の意見や要望をお金で解決する」近隣対策費が復活するので、罰則を条例の中に明確に記述すべきです。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・また、市民等に対しての説明義務は、大規模開発事業以外については、削除します。 ・開発基本計画の周知への日野市の関与ですが、開発基本計画の内容は、開発事業の施行者である事業者が責任をもって説明等定められた手続きを行っていただくこととなります。 	
49	第 59 条 第 60 条	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者は周辺住民等や市民等に資料等を請求されたとき、無条件で応じなければならないことに反対します。(31 件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業を実施する場合は、良好な近隣関係を構築するために、周辺住民等と事業者とのできる限りの相互理解が望ましいと考えます。よって、本条例ではそのための手続きを定める考えです。説明会の実施等の周知・説明の義務についての規定はそのために設ける考えですが、資料等の請求に対しそれに応じなければならないという規定はありません。 ・前述の良好な近隣関係の構築という考え方を踏まえ、大規模開発事業の手続きを除き、市民等への説明の義務規定については修正します。 	有り 第 59 条 第 6 項 第 60 条 第 6 項
50	第 60 条 第 2 項	<ul style="list-style-type: none"> ・第 60 条第 2 項「事業者は、事前協議申請書の作成に当たっては、周辺住民等の意見及び要望を踏まえ、良好なまちづくりに寄与できるように努めなければならない。」とありますが、その意見及 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業を実施する場合は、良好な近隣関係を構築するために、周辺住民の方々と開発を行う事業者との相互理解が必要と考えます。 ・そのための手続きを本条例案では定めています。 	有り

		<p>び要望内容によっては、個人規模の土地所有者や中小零細規模の事業を営む者等が新たな土地利用を行う際に、多岐にわたる大きな負担が発生する事が予測されます。</p> <p>・また、その意見や要望に応えるため、法的に許可されている開発行為が縮小されるようなことになると、その土地の財産価値に大きな影響を与えるとともに、その土地での経済活動にも支障が生じるので見直しを望みます。</p>	<p>・また、合意形成がないと開発を実施できないという仕組みとはなっていません。(合意形成が勧告等の条件とはなっていません)</p> <p>・周辺住民等の意見及び要望を踏まえというのは、意見及び要望を検討したうえで、申請書を作成するという意味で、無条件に聴きいれるという意味ではありません。誤解のないよう文章の整理を行います。</p> <p>・また、本条例により、良好な開発事業が行われるとともに、良好な住環境が創出されるため、ご意見の財産価値の下落や、経済活動の縮小、地域経済の縮小にはつながらないと考えます。</p>	
51	第60条第2項	<p>・第60条第2項</p> <p>・「事業者は………」と事業者のみ譲歩を求める条例は片手落ちであり、権利意識の強い周辺住民等に対し、抑制が必要である。</p>	<p>・周辺住民等の意見及び要望を踏まえというのは、意見及び要望を検討したうえで、申請書を作成するという意味で、無条件に聴きいれるという意味ではありません。誤解のないよう文章の整理を行います。</p>	有り
52	第60条第4項	<p>・第60条第4項を次のように変更する。</p> <p>・事業者は、開発事業について周辺住民の同意が得られるまで、開発事業計画広告板を設置できない。</p> <p>・広告板は、計画案であるのに、あたかも決定のような誤解を与える。</p>	<p>・開発事業計画広告板は決定した開発事業を示すものではなく、開発事業の計画案を周知するものです。</p> <p>・この開発事業計画広告板は、周知の一つの手段として設置するものであり、必要であると考えます。</p>	
53	第60条第6項	<p>・第60条第6項</p> <p>・行政に提出した資料を、秘密保持を確認して、</p>	<p>・開発基本計画の内容等は、開発事業の施行者である事業者が責任をもって説明等定められた手続</p>	

		行政の責任で提出すべきである。	きを行っていただくこととなります。	
54	第 61 条 第 3 項	・第 6 1 条第 3 項「市長は、事前協議を行うにあたっては、公共施設及び公益施設並びに緑地等の整備について、事業者に必要な負担を求めることができる」とありますが、個人規模の土地所有者にとっては大きな負担になるため見直しを望みます。	・これまでの日野市住みよいまちづくり指導要綱の実績を踏まえて、良好な住環境を保全・育成するに当たって、必要かつ適切な負担であると考えています。	
55	第 62 条	・開発事業に対し周辺の人に迷惑をかけることは事実であるが、影響のない遠くの市民も参画できるということは、無責任な発言が生じることになりかねず、事業スタートまで長い時間と、大きな費用を強いられる。	・ご意見のとおり、影響のない遠くの市民も参画できるということは、無用な混乱を生じさせる恐れがあるかもしれません。また、地域のことは地域の住民が責任を持って考えていくという原則からはずれますので、市民が参画できる仕組みについて修正を行います。 ・ただし、大規模のもの（5,000 m ² 以上、多摩丘陵自然公園区域内の丘陵地にあつては 3,000 m ² 以上）は周辺をこえて市民が広く関心をもつことになるため、市民参画の仕組みは変更しません。	有り 第 62 条
56	第 62 条	・開発事業者が計画を提示してから 2 週間以内に意見を提示することになっている。 ・開発の影響を受けやすい地下水関係について関連データがほとんどないのが実態ですので 2 週間以内に意見を提示することは、不可能である。	・日野市全域の地下水のデータを整備することは現実的には難しい状況にあります。 ・課題問題として意見を提出することはできると考えます。	
57	第 62 条 第 2 項	・62 条 2 項の意見書の写しを事業者に送付するのは「速やかに」ではなく、「直ちに」が適切。（1 件）	・開発事業に係る事務手続きや休日等の都合により、速やかにと表現しています。	
58	第 63 条	・63 条 3 項見解書の公告は「速やかに」ではなく	・開発事業に係る事務手続きや休日等の都合によ	

	第3項	「遅滞なく」が適切。	り、速やかにと表現しています。 ・また、法令用語として、「遅滞なく」よりも「速やかに」の方が時間的即時性は強いいため、この表現としています。	
59	第64条	・建物を建てる時、周辺住民等の合意が得られなければ、第三者機関の調整会で譲歩を求められる。(31件)	・調整会は、公正・中立の観点から、周辺住民と事業者との相互の意見を調整する仕組みであり、事業者に対して一方的に譲歩を求めるという規定ではありません。 ・周辺住民等が無理難題を言っていると事業者が判断したなら、事業者が調整会に合意形成のための調整を求めることもできる規定になっています。	
60	第64条	・第64条 ・調整会の設置に反対します。どうしても設置するならば、指導書につながり、財産権に関する調整会を、準行政の機関で行うのは責任転嫁であり、このような形を維持したいのなら、市役所職員を調整委員長とし、行政機関の中に設置すべきです。	・調整会は、公正・中立な立場から、周辺住民等、事業者、市長その他の関係人又はこれらの者の代理人に対して、斡旋、助言、調整、仲介及び調整案の提示を行うものであるため、第三者が行う必要があります。 ・また、指導書の作成は、公正・中立の観点から作成する必要があるため、第三者的機関である調整会により作成された調整会報告書に加え、まちづくりに関する施策等、意見書及び見解書を、総合的に勘案し、市長が作成・交付します。	
61	第65条	・第65条 調整会は何を基準に調整するのか、どのような点を調整するのか、人権・自由権・財産権侵害にならないように調整項目を作るべきです。	・調整会では、意見書や見解書、調整会における周辺住民等、事業者、市長その他の関係人又はこれらの代理人の意見等を総合的に勘案し、公正・中立な立場から、斡旋、助言、調整、仲介及び調	

		<p>「権利意識の強い周辺住民等の、見当違いな意見や要望を聞くことによって、開発事業が遅れた事の、金利負担等の損害を負担する。」の項目を追加してください。負担者はシステムを作った行政か、見当違いな意見や要望を出す周辺住民等です。</p> <p>調整会の回数が明記されていないが、何回行っても同じと思われるので、調整会委員や周辺住民等や事業者の負担を考えると、1回とすべきです。</p> <p>守秘義務はあるのか、罰則も含めて、条例に記述すべきです。</p> <p>利害関係のある調整や指導書作成に対して、責任が取れるのか、事業者のみに譲歩を迫らないで、責任体制をはっきりすべきです。</p> <p>時間がかかりすぎる為の損失をどこが補填するのか。時間がかかりすぎることによる損失を被るのは、事業者のみであるので、暗黙の譲歩を迫る方法は違法です。</p> <p>調整会の行われる場所は行政が場所および資料等を準備するのか。</p> <p>調整会の出席人数制限を明確にしなければ、不測の事態が起こりかねないので、記述すべきです。</p>	<p>整案の提示を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・また、調整会では、例えば開発事業者と周辺住民の双方に対して、斡旋、助言、調整、仲介及び調整案の提示を行うものであるため、どちらかに偏ると言うこともなく、無駄に回数を重ねることはありません。また、個々の開発事業により、状況が異なるため、回数については規定することはできません。 ・調整会は、公開により行われることを原則としています。 ・指導書の作成は、調整会により作成された調整会報告書に加え、まちづくりに関する施策等、意見書及び見解書を、総合的に勘案し、市長が作成・交付します。 ・調整会は、市が場所等の準備を行います。 ・調整会等で使用する資料等は、双方から必要部数提出された資料をもとに行います ・調整会の出席人数等は、不足の事態が起きないよう柔軟に運用する考えです。 	
62	第 65 条	<ul style="list-style-type: none"> ・調整会委員 2 名で事業者と周辺住民等との調停案を作成することは不可能に近い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・調整会において調整会委員が行うことができるのは、斡旋、助言、調整、仲介及び調整案の提示という規定となっており、調停及び調停案の作成を行うことは含んでいません。 	

			<ul style="list-style-type: none"> ・専門的知識もった者 2 名であることが、調整案の提示等を不可能にするとは考えていません。 	
63	第 65 条	<ul style="list-style-type: none"> ・調整会の調停案を尊重し合意の形成に努めなければならないとあるが、事業者が譲歩しない限り調整は不調に終わる可能性が強い。周辺住民等に失う物がなく、要求すればするほど有利になるからです。足して 2 で割るような調整案はごね得となります。 ・周辺住民等に理解してもらうための時間と費用は、零細な事業者にとって負担が大きすぎます。時間の浪費、経済的損失、事業者と行政の負担は税金の無駄遣いと思われ、また損害賠償の対象ともなりえます。 調停案は事業者の譲歩のみが求められる。 調停案の根拠をどこに置くのか不確定で信頼がもてない。 財産権を左右する調整会委員にたいして、選考基準と責任範囲が明確でないので信頼が置けない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ご意見いただきました零細事業者の負担の軽減につきましては、条例案第 80 条で定める特例手続を修正し、一定規模以下の開発事業については、調整会の対象とならないように修正を行います。 ・周辺住民等への説明、理解を得るための行為は、良好な近隣関係を築くために必要なものであると考えています。 ・調整委員は、専門的な知識を持った者が選ばれ、公正・中立な立場から、周辺住民等、事業者、市長その他の関係人又はこれらの者の代理人に対して、斡旋、助言、調整、仲介及び調整案の提示を行うものであり、事業者のみが譲歩を求められものではありません。 ・調整案は、事業者と周辺住民等との話し合いのなか、歩み寄りのなかで、つくられていくものです。 	有り 第 80 条
64	第 67 条 第 1 項	<p>第 67 条第 1 項</p> <p>国や都の法律を遵守した合法的な建物に、指導書の法的根拠があるのか。</p> <p>権利意識の強い周辺住民等や一部の市民等の意見のみ採用して、声なき市民の声を、どのように</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・調整会委員は、専門的な知識を持った者が選ばれ、公正・中立な立場から、周辺住民等、事業者、市長その他の関係人又はこれらの者の代理人に対して、斡旋、助言、調整、仲介及び調整案の提示を行うものであり、偏るということはありません。 	

		<p>判断するのか。</p> <p>なんでもかんでも指導書で扱うのではなく、指導書で扱う指針を出すべきである。</p> <p>周辺住民等に対しての指導書はないのか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・また、本条例案の目的は、まちづくりマスタープランの実現であるため、その視点に立って、市が指導書の作成及び公布を行います。 ・指導書の作成に当たっても、公正・中立の観点から作成する必要があるため、第三者的機関である調整会により作成された調整会報告書に加えて、まちづくりに関する施策等、意見書及び見解書を、総合的に勘案する必要があると考えます。 	
65	第 68 条	<ul style="list-style-type: none"> ・調整会での調整が整わない場合、事業者は市長と誠意を持って開発事業内容の指導書への適合及び周辺住民等との合意の形成に関し、建設的に協議しなければならないとなっているが、それは事業者だけの問題なのか、周辺住民等に対しての指導書はないのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・調整会において調整会委員は、公正・中立な立場から、周辺住民等、事業者、市長その他の関係人又はこれらの者の代理人に対して、斡旋、助言、調整、仲介及び調整案の提示を行うものであり、周辺住民等の意見要望の立場で事業者に一方的に譲歩を求めるといった偏った調整を行おうという考えの規定ではありません。よって、指導書の内容も、このような調整案を踏まえたものとなるものです。 ・指導書は事業を行う事業主体者に交付するものであり、事業主体ではない周辺住民等に対して交付できるものではありません。しかし、調整会における調整案は両者に提示されるものであり、また、調整案及び指導書の内容が、周辺住民等にとって不満な内容であっても、本条例案においてはそれ以上の手続規定はありません。 ・周辺住民等との合意形成を目的に、事業者から 	

			調整会の開催を要請することもできます。	
66	第 68 条	<p>・調整会においても調整が整わない場合は、市長と誠意を持って開発事業内容の指導書への適合および周辺住民等との合意形成に関し、建設的な協議をしなければならない、という規定は以下の問題があります。</p> <p>建設的な協議をしなければならないとはどのような意味か。</p> <p>調整が整わない場合、それは事業者だけの問題なのか。</p> <p>周辺住民等に対する指導書はないのか。</p> <p>指導書に調整会報告書や市民等の意見書を踏まえるのはなぜか。</p> <p>(建設時に周辺住民等に多大なご迷惑をかける事は事実ですが、国が定めた法律に適合する建物を建設する事が「願う立場」、周辺住民等が「許可するような立場」となる風潮は奇妙であり、無節操な周辺住民等の意見や要望をどのように指導するのか)</p>	<p>・建設的な協議とは、周辺住民等と事業者との合意形成を目指して真摯に話し合うことを意味します。</p> <p>・調整会委員は、専門的な知識を持った者が選ばれ、公正・中立な立場から、周辺住民等、事業者、市長その他の関係人又はこれらの者の代理人に対して、斡旋、助言、調整、仲介及び調整案の提示を行うものであり、調整が整わないことの原因が、事業者にあるからというわけではありません。</p> <p>・周辺住民は開発事業を行うわけではないので、開発事業に対する指導を行うことはありえませんが、</p> <p>・指導書の作成に当たっても、公正・中立の観点から作成する必要があるため、第三者的機関である調整会により作成された調整会報告書に加えて、まちづくりに関する施策等、意見書及び見解書を、総合的に勘案する必要があると考えます。</p> <p>・また、調整会の報告書は事業者の立場も踏まえて作成されますし、指導書は、事業者の見解書も含めて作成されるものであり、どちらか一方の立場にたつというものではありません。</p>	
67	第 68 条	<p>・第 6 8 条第 2 項「事業者は、第 6 5 条の調整会においても調整が整わない場合は、指導書の交付</p>	<p>・調整会委員は、専門的な知識を持った者が選ばれ、公正・中立な立場から、周辺住民等、事業者、</p>	

	<p>を受けた後に、まちづくりに関する施策等、第6条第1項の意見書、調整会報告書及び指導書の内容を十分尊重し、規則で定めるところにより、指導書に対する見解書及び開発事業申請書を市長に提出するとともに、市長と誠意をもって開発事業内容の指導書への適合及び周辺住民等との合意の形成に関し、建設的な協議をしなければならない。」とありますが、その指導書への適合及び周辺住民等との合意の形成に関する建設的な協議の結果によっては、個人規模の土地所有者や中小零細規模の事業を営む者等が新たな土地利用を行う際に、多岐にわたる大きな負担が発生することが予測されます。</p> <p>・また、協議結果に応えるために、法的に許可されている開発行為が縮小されるようなことになり、その土地の財産価値に大きな影響を与えると同時に、その土地での経済活動に支障が生じますので見直しを望みます。</p>	<p>市長その他の関係人又はこれらの者の代理人に対して、斡旋、助言、調整、仲介及び調整案の提示を行うものであり、偏るといふことはありません。</p> <p>・また、本条例案の目的は、まちづくりマスタープランの実現であるため、その視点に立って、市が指導書の作成及び交付を行います。</p> <p>・指導書の作成に当たっても、公正・中立の観点から作成する必要があるため、第三者的機関である調整会により作成された調整会報告書に加えて、まちづくりに関する施策等、意見書及び見解書を、総合的に勘案する必要があると考えます。</p> <p>・開発事業を実施する場合は、良好な近隣関係を構築するために、周辺住民の方々と開発を行う事業者との相互理解が必要と考えます。</p> <p>・そのための手続きを本条例案では定めています。</p> <p>・また、合意形成がないと開発を実施できないという仕組みとはなっていません。(合意形成が勧告等の条件とはなっていません)</p> <p>・本条例では手続きに期間を定めていますので、合意形成されなかった場合であっても、法外な経済的・精神的負担を課すことはないと考えます。</p> <p>・これまでの日野市住みよいまちづくり指導要綱における実績からも本条例の開発事業の対象が妥当であると考えています。</p> <p>・また、本条例により、良好な開発事業が行われ</p>	
--	---	---	--

			るとともに、良好な住環境が創出されるため、ご意見の財産価値の下落や、経済活動の縮小、地域経済の縮小にはつながらないと考えます。	
68	第 68 条 第 2 項	<ul style="list-style-type: none"> ・第 68 条第 2 項 「……開発事業申請書を市長に提出するとともに、……」とあるが、指導書への適合がなくとも、開発事業申請書の許可が出るのか。この文章では、はっきりしないので明確にすべきです。 指導書への適合との周辺住民等との合意は別の問題なのか、指導書への適合が出来れば開発事業申請書の許可が出るのか。 「事業者は…… 建設的な協議をしなければならない」とはどのような意味か。なぜ事業者だけで周辺住民等がないのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・指導書への適合がなくとも、開発事業申請書は提出することができ、日野市まちづくり指導基準（案）等に適合しているかどうかの審査を行う規定となっています。 ・また、建設的な協議とは、事業者と市長が、合意形成について真摯に、前向きに話し合うことを意味します。 	
69	第 68 条 第 3 項	<ul style="list-style-type: none"> ・68 条 3 項開発事業申請書の公告は「速やかに」ではなく「遅滞なく」が適切。 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業に係る事務手続きや休日等の都合により、速やかにと表現しています。 ・また、法令用語として、「遅滞なく」よりも「速やかに」の方が時間的即時性は強いいため、この表現としています。 	
70	第 73 条	<ul style="list-style-type: none"> ・73 条着工の起点が「指導基準適合通知」の交付日翌日なのか、「協定締結」の翌日なのかが不明。 ・指導基準に適合しているのであれば、前者を起点とするのが適当。 ・協定締結の翌日とすると、第 70 条や第 71 条規定の縦覧期間のため、合理的な理由なく、着工を遅延させる懸念がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・左記の両者に対して着手制限がかかります。第 73 条を参照して頂ければと思います。 ・また、縦覧期間中には着手制限がかからないため、着工を遅延させることはありません。 	

71	第 74 条	<ul style="list-style-type: none"> ・ 74 条着工の起点を第 73 条にて規制し、更に本条にて届出義務を課すことは過度な負担となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ご意見の二つの規定は別々の次元のことであり、また着手届の提出規定は通常行われていることであるため、過度な負担ではないと考えます。 	
72	第 82 条	<ul style="list-style-type: none"> ・ 82 条土地に関する権利の移転又は設定を行う契約のうち、会社分割や営業譲渡に伴う移転等は「形式的な所有権移転」として「大規模土地取引行為」の対象としないことを要望。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日野市においては、大規模な学校や企業跡地の共同住宅への土地利用転換が大きな課題となっています。 ・ 本条例の目的を達成し、良好な住環境を創出していくためには、事前に日野市として把握し適切な助言を行うことができる定めが必要であるため、5,000 m²以上の大規模な土地については届出を義務づけています。 	
73	第 83 条 第 2 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第 83 条第 2 項で助言を行う場合のみ、まちづくり会議の意見を聞く事になっているが、必ず報告をすることにした方が良い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちづくり会議は審議機関になりますので、報告事項については、運用のなかで検討していきます。 	
74	第 85 条 第 1 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第 85 条第 1 項の縦覧場所を、土曜日、日曜日も開館している図書館をいれてほしい。その場合は、簡略的な概要を記した図面で構わない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 縦覧の制度及び管理上、担当課において通常の開庁時間内で行う考えです。 	
75	第 90 条	<ul style="list-style-type: none"> ・ 90 条日野市における第 2 種高度地区、第 1 種高度地区の制限には高さ制限（15m 又は 20m）はないのか？ ・ また、高さ制限がある場合は、条例 105 条および施行規則第 95 条とは矛盾しないのか？ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 絶対高さ制限は、準工業地域及び工業地域のみとなっています。第 1 種高度地区、第 2 種高度地区は斜線制限になります。 	

第9章 補足

番号	条項	意見の内容（意見数）	回 答	条例修正等の有無
76	第96条	<ul style="list-style-type: none"> ・第96条第1項第1号、第2号を適用除外とする理由はどのようなものでしょうか。 ・これらの事業には大規模な事業が多く、周辺環境に及ぼす影響も大きいと考えられます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画各事業等については、本条例に都市計画案の作成手続、決定等の手続に、市民への説明等を規定しています。 	
77	第96条	<ul style="list-style-type: none"> ・第96条(1) ・「法第4条第15項に規定する都市計画事業」とはなにかを具体的に明記してください。 	<p>都市計画法第4条第15項に規定する「都市計画事業」とは、第59条の規定による認可又は承認を受けて行われる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいう。</p>	
78	第96条	<ul style="list-style-type: none"> ・第96条第2項「特に市長が認める開発行為」を全面除外の理由を伺います。 ・公益性がある事業でも周辺事業に及ぼす影響の大きいものもある、除外の範囲を限定すべきではないでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公益上必要な施設の建築事業については、都市計画法上でも開発許可の対象外になっています。 ・周辺に影響を及ぼすものについては、説明を行うことが前提になります。 ・除外の適用や除外する規定については、個々の対象事業ごとに慎重に判断することになります。 	
79	第96条	<ul style="list-style-type: none"> ・第96条(2)の削除 ・「高度の公益性」とは具体的にどのような開発事業か、本来、民間事業より公共事業の方が、積極的に周辺住民等や市民等の意見や要望を聴かなければいけない立場であるのに、行政だけ抜け道を作った理由を教えてください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「高度の公益性」とは、公益性が特に高い開発事業であり、独立行政法人社会福祉施設、医療施設などが想定されますが、実際には特例扱いになるものであるため、個々の事業ごとに慎重に判断することになります。 ・行政だけ抜け道をつくったものではありません。公益性のある事業及びその事業者ほど、事業に対する周知説明及び周辺調整の責任を果たさなければ 	

			ならないことは大前提と考えるものです。	
80	第 101 条 第 1 項	<ul style="list-style-type: none"> ・第 101 条第 1 項 ・指導書に適合しなければ、開発事業申請書を受け付けなければ、開発事業申請書が成立しないので、被疑者のごとく勧告するのは誤りではないか。国や都の法律を遵守した合法的な建物を建設するのに、権利意識の強い周辺住民等の要望を聞かないという理由で、犯罪者扱いをするのはいかがかと思われます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・指導書への適合がなくとも、開発事業申請書は提出することができ、日野市まちづくり指導基準(案)等に適合しているかどうかの審査を行う規定となっています。 	
81	第 101 条 第 103 条	<ul style="list-style-type: none"> ・市長は調整が整わないとき、事業者に指導書に適合させるよう勧告することができる。是正勧告に従わない事業者は氏名等を公表することができる。最終的には「公表」という形で終わるだけで、なんの強制力をもたず、唯いたずらに時間と費用(開発業者のみ)浪費をするだけで、両者に感情的なしこりを残すだけです。 ・特に、地元事業者は近隣関係や取引関係を考慮して行政の指導に従わざるを得ず、大手企業や他市の企業は無視することができる条例は「弱いものいじめ」で不公正です。 調整が整わない理由は一方的に開発事業者だけの問題か。 是正勧告は周辺住民等には出されないのか。 是正勧告に従わない事業者に罰則を与えない理由はなにか。 是正勧告に従わない限り、開発事業者の申請 	<ul style="list-style-type: none"> ・調整会委員は、専門的な知識を持った者が選ばれ、公正・中立な立場から、周辺住民等、事業者、市長その他の関係人又はこれらの者の代理人に対して、斡旋、助言、調整、仲介及び調整案の提示を行うものであり、調整が整わない原因が一方的に事業者にあるものではありません。 ・周辺住民は開発事業を行うわけではないので、開発事業に対しての是正勧告を行うことはありえません。 ・是正勧告は、行政指導になります。行政指導では、罰則を与えることはできないことになっています。 ・合意形成できない場合の公表については、見直しを行い条例案から削除します。 	有り 第 103 条

		<p>を許可しないのに公表するのはなぜか。</p> <p>合法的な建物に、無節操な意見や要望の周辺住民等と合意ができないという理由で「是正勧告に従わない事業者は氏名等を公表する」という。社会的制裁を行うのはいかがかと思ます。</p>		
82	第 103 条	<p>・調整会でも合意が得られないとき、市長が指導書を出し、従わない者は住所、氏名等を公表することに反対します。(30件)</p>	<p>・公表のような不利益を与える行為は、先に守るべきルールが明示されていて、それを破ったときに実施することが原則であると考えます。その原則を踏まえ、合意形成ができない場合の公表の規定については修正します。</p>	有り
83	第 103 条 ほか	<p>・市長は、事業者に指導書に適合させるよう勧告する事ができる。そして是正勧告に従わない事業者は氏名等を公表できるとなっているが、調整が整わない場合は一方的に開発事業者だけの問題か、是正勧告は周辺住民等にだされないのか。</p> <p>・市として「まちづくり」のしっかりとした目的をもった勧告なのか。住民エゴの追認で終わってしまうのではないか。</p> <p>・まちづくり会議委員は市民3名、有識者4名以内で構成することになっているが、この7名の人がまちづくりをしていくのか、こういう方法のまちづくり条例でいいのか。</p>	<p>・調整会委員は、公正・中立な立場から、周辺住民等、事業者、市長その他の関係人又はこれらの者の代理人に対して、斡旋、助言、調整、仲介及び調整案の提示を行うものであり、偏るということはありません。</p> <p>・以上から当然に、調整が整わないのは、事業者だけの問題であるということにはなりませんし、ご意見の市民エゴの追認に終ることにはなりません。</p> <p>・また、市民まちづくり会議は、市議会の議決事項となっているまちづくりマスタープランを含むまちづくりの施策等に基づき、まちづくりに必要な事項について審議及び調整を行う機関であり、決定機関ではありません。</p>	
84	第 103 条	<p>・市長による開発事業に関する工事の停止、中止等の勧告に従わない業者や、第68条第2項</p>	<p>・条例で明示された事項を守らないことに対して、公表や罰則を設けることは、条例の実効性を担保す</p>	有り

		<p>の規定による協議が整わないときの是正勧告に従わない業者は、「事業者の氏名又は名称、違反に事実その他の事項を、規則で定めるところにより、公表することができる。」とあります。</p> <p>・土地所有者である市民や市内で事業を営む中小零細事業者にとって市内のイメージ悪化等につながることから大変厳しいものでありますが、日野市との関係が薄い市外事業者にとっては、公表の有無に関係なく開発行為を進めることも予測でき、不公正が生じる可能性があります。</p>	<p>るために必要なことであると考えます。</p> <p>・ただし、第68条第2項の協議が整わない場合の是正勧告に従わない場合の公表については、周辺調整にかかわることであり、守るべき事項が最初から明示されてないことから、見直し条例案から削除します。</p>	
85	第103条 第3号	<p>・第103条(3)</p> <p>上記と同様に開発事業申請書を受け付けないならば、開発事業申請書が成立しないので、被疑者のごとく氏名又は名称その他を公表するのは誤りではないか。</p> <p>国や都の法律を遵守した合法的な建物を建設するのに、権利意識の強い周辺住民等の要望を聞かないという理由で、犯罪者扱いをするのはいかがかと思われます。</p>	<p>・指導書への適合がなくとも、開発事業申請書は提出することができ、日野市まちづくり指導基準(案)等に適合しているかどうかの審査を行う規定となっています。</p> <p>・公表の規定については、見直します。</p>	有り
86	第105条	<p>・建物の最高高さが25m以下にしなければならないことに反対します。(29件)</p>	<p>・現在、日野市、広くは多摩地域では、都市計画法の用途地域という工業地域や準工業地域で、社会情勢の変化により、企業が撤退し、跡地に大規模マンション等が建設される住宅地への転用傾向があります。この大規模マンションの周辺は、低層住宅が近接・隣接しており、住環境等の紛争が多く生じる</p>	

			<p>状況があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工業地域周辺や準工業地域の良好な低層の住環境を保全するために、この用途地域が住宅地に転用される場合のみ建築する住宅建築物の最高高さを25m以下に規制する規定が必要と考えます。 	
87	第105条	<ul style="list-style-type: none"> ・工業地域又は準工業地域内において共同住宅、寄宿舍等の最高高さを25m以下とする、とあるが、唯、高い建物が嫌いだと感情的に思う一部の意見で決められて良いのだろうか、高い建物に住みたい人の意見は反映できないのか。 最高高さを25mに決めた根拠はなにか。 容積率を十分に使えない場合、財産価値の損失を誰が補填するのか。 高さ制限をするのが工業地域又は準工業地域内だけなのは、なぜか。 既存建物で25m以上の建物との整合性はあるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・現在、日野市、広くは多摩地域では、都市計画法の用途地域と言う工業地域や準工業地域で、社会情勢の変化により、企業が撤退し、跡地に大規模マンションが建設される傾向にあります。 ・この大規模マンションの周辺は、低層住宅が近接・隣接しており、紛争が多く生じています。 ・準工業地域や工業地域周辺の良好な低層の住環境を保全するために、それら地域において住宅地に転用される場合のみ25mの絶対高さ制限を定めています。 ・また、土地建物の財産価値は容積率のみで決まるものではないと考えます。また、容積率の変更を行うものではありません。 	
88	第105条	<ul style="list-style-type: none"> ・第105条 最高高さを25mに決めた根拠はなにか。市民のコンセンサスが取れているのか、一部のまち会委員の意見ではないのか。高い建物を積極的に推進し、緑地を増やす方法の法が、より良好な町になるのではないかと、という意見は抹殺するのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・現在、日野市、広くは多摩地域では、都市計画法の用途地域と言う準工業地域や工業地域で、社会情勢の変化により、企業が撤退し、跡地に大規模マンションが建設される傾向にあります。 ・この大規模マンションの周辺は、低層住宅が近接・隣接しており、紛争が多く生じています。 ・準工業地域や工業地域周辺の良好な低層の住環境 	

	<p>このことで容積率を十分に使えない場合、財産価値の損失を誰が補填するのか。</p> <p>高さ制限をするのが工業地域又は準工業地域内だけなのは、なぜか。</p> <p>既存建物で25m以上の建物との整合性はあるのか。現存する25m以上の建物は、後100年くらいは建っているのが不公平である、このことに見合う補填をすべきである、出来なければ損害賠償の対象になる。</p>	<p>を保全するために、それら地域のみ25mの絶対高さ制限を定めています。</p> <p>・また、土地建物の財産価値は容積率のみで決まるものではないと考えます。</p>	
--	--	--	--

条例案 その他

番号	条項	意見の内容(意見数)	回答	条例修正等の有無
89	全体	<p>条例について反対する。十分な協議が必要です。(7件)</p>	<p>・本条例案の策定については、広く市民等に周知し、公募市民・学識経験者・職員で構成する市民まちづくり会議を設置し、市民まちづくり会議において、市民への条例案の募集や広報やホームページを使った意見募集、フォーラムの開催など多様な市民参加により、条例案を作成してきている経過です。また、策定することについては、市議会及び日野市都市計画審議会に報告し了承を得ている経過です。</p> <p>・今後も、再度、条例案についての意見募集を実施し、本条例の策定に努める考えです。</p>	
90	全体	<p>・条例を新たに作る必然性がわかりません。</p>	<p>・都市計画法や建築基準法は、国で定められた一</p>	

		<ul style="list-style-type: none"> ・現在の日野市は十分に住みよいまちです。もし、住民たちに希望があって、共通の目的のために何かまちづくりの申し合わせが必要な場合、建築協定という手法があります。 ・都市計画を決めなければ、審議会をつくって、また、公聴会を開いて住民の意見を反映させればいいのであって、現存の国土利用計画法、都市計画法、建築基準法等々の法律をフルに機能させれば、新たな市条例を作ることはないと思います。 	<p>律の基準であるため、本条例案の目的を達成するために、必要なまちづくりの手続きを本条例に決めました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・また、これまで日野市では多くの市民参画によるまちづくりを実践してきましたが、都市計画法や建築基準法の範疇を超えるまちづくりのニーズが高まっています。 ・そのため、テーマ型まちづくり制度など独自の日野市のまちづくり計画制度などを規定していません。 ・また、都市計画の決定等に関しても公聴会のみでは、不十分との意見も多くあり、日野市独自に、市民参画の手続きを定めています。 	
91	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・「日野市まちづくり条例(案)に関する意見と意見に対する市の考え方 番号 41」について、固定資産税の評価方法が、地方税法にて規定されていることは当然のことであり、それに対して意見はない。 ・固定資産税路線価の評価実務は、不動産鑑定士が行っており、不動産鑑定士はその土地の有効利用を前提として価格を算定するのが当然であるが、新たに条例が施行され、土地の利用制限が強化された場合でも、行政側が不動産鑑定士に適切な評価の前提条件を示さない場合、評価を据え置かれてしまう例が多い。 ・この問題に適切に対処することを地方自治体に求 	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産評価担当課へ積極的な情報提供を行い、基準に則り評価をしていただく考えです。 	

		めたい。また、その鑑定書を開示して欲しい。		
92	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業により減歩等の負担をした土地について新たな開発事業を行う場合の負担金については、二重の負担を強いるので廃止を求めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・両者はまったく異議の異なるものと考えます。 ・土地区画整理事業は、土地所有者等から土地の一部を提供してもらい（減歩）それを道路や公園等の新たな公共施設として活用し、良好な市街地を整備します。 ・これにより、土地区画整理事業地区内の居住環境が向上するとともに、土地所有者等の宅地は整形化され、利用増進が図れることとなります。 ・一方、公共施設及び公益施設の整備のための用地・施設・費用並びに緑地保全及び緑化の推進のための費用については、日野市の住環境及び自然環境を今後とも良好に維持していくために、開発事業ごとに、応分の負担をお願いしているものです。 ・区画整理事業による減歩は自らの土地の価値に反映するものであり、負担ではないと考えます。 	
93	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・大企業の工場用地として使用してきた土地については、その後の土地区画整理においても優遇されており、その利用の仕方については他の地区とは特別扱いとすべきである。 	<ul style="list-style-type: none"> ・工業用地が工業用地として土地利用の継続が行われることに対しては、本条例による規制はないと考えます。 ・工業用地が住宅用地に土地利用転換される場合は、本条例案のとおり規制する考えであり、特別扱いすることは考えていません。 	

日野市まちづくり条例施行規則

番号	条項	意見の内容	回 答	条例修正等の有無
94	第 4 条	<ul style="list-style-type: none"> ・規則第 5 条で定めている周辺住民の範囲を広げてほしい。 ・大規模開発では、住環境の影響を広い範囲でうけるため。 	<ul style="list-style-type: none"> ・5,000 m²以上（多摩丘陵自然公園区域内の丘陵地にあっては 3,000 m²以上）にあっては、市民等に対して土地利用構想の説明会を開催することとなっています。 	
95	第 6 条	<ul style="list-style-type: none"> ・施行規則 6 条(1)「市民」ではなく「市民等」に修正して欲しい。 ・「市民」だと「土地・建物所有者」や「事業を営む者」が除外されてしまう。 	<ul style="list-style-type: none"> まちづくり会議の委員は、実際に市内に住んでいる者がふさわしいと考えます。 	
96	第 13 条	<ul style="list-style-type: none"> ・施行規則第 13 条第 1 項の第 1 号から 4 号までに規定する方法のほか、関係する地区センター、交流センター、関係自治会にも設置或いは回覧した方が良いと考えます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区住民の方に説明会等を行い、計画を周知させたいと策定してきた計画であるため、地区住民の方は計画をすでに知っていることが前提になっています。 	

日野市まちづくり指導基準

番号	条項	意見の内容	回 答	条例修正等の有無
97	第 6 条	<p>・ 指導基準 6 条</p> <p>周辺住民等の被害防止に「最善の措置」を講じることを義務化することは適切ではない。</p> <p>周辺住民等との工事協定締結の努力義務を課しているが、周辺住民等の一人ひとりと締結せざるを得ないとも解釈できるのでは現実的ではない。</p>	<p>・ 開発事業者は、工事にあたり、周辺への被害防止に最善の措置を講じていただくことは必要かつ適切なことと考えます。</p> <p>・ 開発事業者は、工事にあたり、周辺との相互理解にできる限る努めていただく見地から、周辺住民等との間で工事に関する話し合い・協議を整えるよう努めていただくことは必要かつ適切なことと考えます。</p>	
98	第 6 条	<p>・ 指導基準 6 条尚書にて、「事業の施行により与えた全ての損害について、周辺住民等と協議のうえ事業者がその責を負わなければならない」としているが、「全ての損害」の定義が不明であり、制限なく間接損害を求められる可能性が高いので適切ではない。</p>	<p>・ 条文のとおり、「開発事業の施行が原因の損害について、周辺住民等と協議の上で、事業者がその責を負う。」という主旨の規定であり、ご意見のような可能性が高いことはないと考えます。</p>	
99	第 6 条	<p>・ 指導基準第 6 条(4)</p> <p>3号は削除すべきである。採光や防災等の法律に抵触する場合もある</p> <p>開発事業は共同住宅だけでなく、店舗併用住宅や事務所ビルもあるので、4項を満足させるのは難しいと思われるので具体的な表現は控えるべき。</p>	<p>・ 法律に抵触しない範囲の規定であり、また、適用に当たっては、周辺との良好な相隣関係の話し合いを踏まえたことと考えます。</p> <p>・ 周辺との良好な相隣関係を構築するための規定であり、建築しようとする建築物の用途に関係ない規定という考えです。</p>	
100	第 7 条	<p>・ 指導基準 7 条</p> <p>共同住宅等の居住水準は、事業者が判断すべき事</p>	<p>・ 住宅建設計画法に基づき国が策定した第八期住宅建設五箇年計画及びこれに基づき東京都が策定し</p>	

		<p>業判断であり、当該判断を規制することは、土地の財産価格が収益価格から算定される今日において財産権を著しく損なう。</p> <p>管理人室の設置は、個別に判断されるべき。管理人室がなくとも機械警備や施設面の改善により問題は無いはずである。</p>	<p>た東京都住宅基本条例による東京都住宅マスタープランの第八期東京都住宅建設五箇年計画に定められている都市居住型誘導居住水準のとおりであり、本条例における新たな独自も基準ではないと考えます。</p> <p>・単身者用共同住宅の場合、近隣等から苦情等が比較的多い傾向があるため、一定の規模以上の単身者用共同住宅については管理人室をも設置いただき共同住宅の管理体制を一層しっかりしたものとさせていただくという主旨であり、長年に渡り定着している単身者用集合住宅等建築物の建設に関する指導指針他の指導を継続するものです。</p>	
101	第10条	<p>・指導基準10条にて、確保する駐輪場の台数まで規定することは適当ではない。住民から必要となされない設備の確保を求めることになり、合理的ではない。</p>	<p>・開発事業(者)の責務の一環として、開発事業の自区内において必要な駐輪場は確保していただき、車両・自転車の放置等を未然に防止しようとするものであり、良好なまちづく上適切な規定と考えます。</p> <p>・定着している自転車等の駐車確保に関する条例に基づく指導を継続するものです。</p>	
102	第10条 第11条	<p>・指導基準第10条及び第11条</p> <p>・敷地面積に余裕のないところには実情にあわせて、考慮すべきであり、敷地内に最低限確保率を強要すれば、「現実的に違反をしなければ、店舗が造れない」敷地内最低確保率が有りますので、間口の狭い敷地では1階部分に1台以上の駐車場を確保しなければならず、店舗等ができなくなります。</p>	<p>・開発事業(者)の責務の一環として、開発事業の自区内において必要な駐車場・駐輪場は確保していただき、車両・自転車の道路等への違法駐車・放置等を未然に防止しようとするものであり、良好なまちづく上適切な規定と考えます。</p> <p>・駐車場については、他の法規による規制と整合性を図らなければならない場合や、周辺の状況を配慮</p>	

		<p>ような法律は作るべきではないのではないか。</p>	<p>することが妥当な場合もあります。また、開発事業区域内に確保することがどうしても不可能と認められる場合は、別途協議ができる規定となっていますので、このような見地から総合的に考える場合があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・しかし、設置しないことを前提とした事業計画を元に協議することは適切でないと考えます。 ・駐車場については、長年に渡り定着している住みよいまちづくり指導要綱の定めを継続するものです。 ・駐輪場については、定着している自転車等の駐車確保に関する条例に基づく指導を継続するものです。 	
103	第11条	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場設置に関する基準で、建物建設の開発事業に該当する場合は敷地内に最低確保率10%以上とする。 ・敷地内に最低確保率が有りますので、間口の狭い敷地では1階部分に1台以上の駐車場を確保しなければならず、店舗等ができなくなります。 <p>現実的に違反をしなければ、店舗等が作れない建物を建てるしかないような法律をなぜ作るのか。</p> <p>駐車場や駐輪場は敷地内に設置するスペースが無い場合は他の方法も考慮できるよう、ケースバイケースできめ細かい条例にすべきである。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業(者)の責務の一環として、開発事業の自区内において必要な駐車場・駐輪場は確保していただき、車両・自転車の道路等への違法駐車・放置等を未然に防止しようとするものであり、良好なまちづく上適切な規定と考えます。 ・駐車場については、他の法規による規制と整合性を図らなければならない場合や、周辺の状況を配慮することが妥当な場合もあります。また、開発事業区域内に確保することがどうしても不可能と認められる場合は、別途協議ができる規定となっていますので、このような見地から総合的に考える場合があります。 ・しかし、設置しないことを前提とした事業計画を 	

			<p>元に協議することは適切でないと考えます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場については、長年に渡り定着している住みよいまちづくり指導要綱の定めを継続するものです。 ・駐輪場については、定着している自転車等の駐車確保に関する条例に基づく指導を継続するものです。 	
104	第11条	<ul style="list-style-type: none"> ・指導基準11条にて、確保する駐車場の台数・仕様まで規定することは適切ではない。住民から必要となされない設備の確保を求めることになり、合理的ではない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業（者）の責務の一環として、開発事業の区内において必要な駐車場は確保していただき、道路等への違法駐車を未然に防止しようとするものであり、良好なまちづくりに適切な規定と考えます。 ・駐車場の仕様は、駐車場法及び東京都駐車条例の規定に基づくものです。 ・定着している住みよいまちづくり指導要綱の定めを継続するものです。 	
105	第16条	<ul style="list-style-type: none"> ・指導基準16条8項 境界確定は、近隣地権者が一人でも反対すれば不可能である。 ・さらに事業区域だけでなく、既設道路境界の確定まで事業者を求めることは過剰な負担となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業を施行する場合、事業区域の境界を確定しなければならないことは最も基本的なことの一つであり、このことは開発事業に関連する公共用地の境界についても例外ではありません。 ・開発事業の施行に伴い公共用地の境界を確定する場合は、事業者の負担によって行っています。 ・定着している住みよいまちづくり指導要綱の定めを継続するものです。 	
106	第16条	<ul style="list-style-type: none"> ・指導基準16条10項の道路幅員の基準に合理性があるのかが不明。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市内の道路状況を踏まえ、長年に渡り定着している住みよいまちづくり指導要綱の定めを継続する 	

		・建築基準法上の接道条件に比べ過度に負担を強い るのは適当ではない。	ものです。	
107	第18条	・指導基準第18条の第1号から第8号以外に、省 エネ型建築様式を採用増進すること、緑の確保、増 進を図ることを追加できないでしょうか。	・「省エネ型建築様式を採用増進すること」という 主旨・内容は第18条本文に掲げている考えです。 ・「緑の確保、増進を図ること」という主旨・内容 は第24条に掲げている考えです。	
108	第18条	・指導基準第18条 ・「環境に配慮した住宅」は強制なのか	・条例に基づく指導基準として遵守いただくという 考えです。	
109	第20条	・指導基準第20条 ・文化財は公共の物あるので、費用は全て行政が負 担すべきである。	・文化財保護法の規定によるものと考えます。	
110	第21条	・指導基準21条にて、開発区域面積に対する公園・ 緑地の設置面積比率（計9%）は、他の自治体の基 準と比べて、事業者に負担が大きいのではないかと	・長年に渡り定着している住みよいまちづくり指導 要綱の定めを継続するものです。 ・基準を設定している他市と比べて特に負担が大きい ということはないと考えます。	
111	第22条	・指導基準22条にて、公園の整備に関する基準が 厳しすぎ、柔軟性がない。 ・基準どおりに整備することは現実的には非常に困 難ではないかと	長年に渡り定着している住みよいまちづくり指導 要綱の定めを継続するものであり、厳しすぎる、柔 軟性がないといった状況はないと考えます。	
112	第26条	・水路整備に際しては、できるだけ親水性に富んだ ものとするという規定を指導基準第26条第5項に 追加できないでしょうか。	・第1項の条文「保全及び整備を図る」に「できる だけ親水性に富んだものとする」という概念を含ん でいるという考えです。 なお、適用に当たっては、この概念も含んで、保全 整備計画等の施策に基づき、担当課において具体的 な指導・基準を行うこととなります。	
113	第37条	・指導基準37条にて、公共、公益施設を一律無償	・条文のとおり「市が管理に当たる公共、公益施設	

		<p>譲渡を義務とすることは適当ではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・例えば道路拡幅を行うにしても譲渡する場合と指定道路とすることでは、開発区域の利用方法が大きく異なってしまう。 	<p>を無償譲渡する」という規定となっているものです。</p> <p>なお、市又は事業者等に帰属する財産及びその管理の内訳については、関係法規、本条例、事前協議等により、本条例等の手続の中で決められこととなります。</p>	
114	全体	<ul style="list-style-type: none"> ・日野市まちづくり指導基準は条例と同じように強制力があるのか？ <p>強制力があるのならば、実現不可能な理想を安易に記述しないほうが良いです、実現可能で必要なもののみ明記すべきです。</p> <p>希望ならば、明確にその旨を記述すべきです。中途半端にすると、担当者によって解釈が異なる、悪い意味での行政指導になります。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・日野市まちづくり指導基準（案）は、本条例に位置付けをを規定された本条例に基づくものとなっていますので、遵守していただく定めと考えています。 ・本指導基準は、基本的には、長年に渡り実績として定着している住みよいまちづくり指導要綱の定めや指導内容を継続する内容で策定する考えです。 ・本指導基準のうち絶対規定と指導規定の仕分けや適切な文章表現については、いただいた意見も踏まえ、今後精査検討する考えです。 	