

第33回市民まちづくり会議 議事録

平成 31 年 4 月 9 日(火) 日野市防災情報センター1階 会議室
午後3時 00 分～午後 5 時 00 分

議 題 : 諮問第1号:大規模土地取引行為の届出に係る内容に対する助言について

出席者(敬称略)	
市民委員	金井透・稲山純子・比留間文彦
有識者委員	山口達夫・小柳貢
欠席委員	小泉秀樹・和多 治
事 務 局	まちづくり部長 宮田守 都市計画課:川鍋孝史・山本修平・津村香代子・氏家健太郎
傍 聴 者	なし
事 務 局	第33回市民まちづくり会議を開会する。 欠席委員 2 名、半数以上の出席委員により会議の成立を報告する。
会 長	出席委員のなかから議席番号順で、議席番号 4 番の比留間委員を会議録署名委員に決定。 【議題:諮問第1号】 諮問第1号「大規模土地取引行為に係る助言について」の諮問文の朗読を事務局に指示する。
事 務 局	諮問文を朗読
会 長	大規模土地取引行為届出内容の説明を事務局に指示する。
事 務 局	大規模土地取引行為届出内容について 諮問第1号 日野市南平九丁目 25 番1 面積 10,017 m ² 届 出 者 東京都豊島区東池袋三丁目 1 番 1 号 株式会社セゾンファンデックス 代表取締役 青山 照久 様 譲 受 人 東京都府中市若松町二丁目 7 番地 1 有限会社シータイム 代表取締役 野村 在峰 様

事 務 局	以上、届出地の周辺状況、概要について説明。 【現地に移動し、視察を行う】 【視察後再開】
会 長	諮問第1号、南平九丁目 25 番1の土地取引についての「市の助言(案)」について説明を求める。
事 務 局	事務局より、マスタープラン等による位置づけ、周辺環境との調和を要する等の助言案について説明。 また、本日欠席の小泉委員より届いたメールを提示。見解については質疑応答の中で行う旨を説明。
金 井 委 員	【質疑応答】 「土砂災害特別警戒区域」とは、法的にどういった規制があるのか。
事 務 局	「土砂災害特別警戒区域」が指定されている場合、建築物の構造に規制がかかったり、特定の開発に許可が必要になるとある。建築物の構造に規制がかかるというのは、かなりまとめた表現なので、それぞれ説明する。 まず、この土砂災害特別警戒区域の中で自己用の住宅を新築する、あるいは建て替えをする場合には、一律に建築を禁止するものではないが、建築確認申請という建築基準法に基づく法定の手続きの中で、土砂災害に対抗できるだけの建物の構造にしてくださいという規定がある。それが、おそらくここでいう「建築物の構造に規制がかかったり」という部分に該当すると考えている。 また、特定の開発に許可が必要となる場合があるというのは、自己用の住宅以外の住宅、例えば、賃貸住宅や分譲住宅といった不動産業者が戸建て住宅を建売するような物を想定していると思う。これらの場合、その土砂災害特別警戒区域が指定された理由があるので、その指定された理由を解消するように造成をしてください、という規制があるので、「特定の開発に許可が必要になる」ということ。
金 井 委 員	小泉先生が書いたものと少し重なると思うが、アに書かれている今の文言のままだと、言わずもがなになっている気がする。もともと、レッドゾーンになっていれば、法的規制がある。このままだと、ここで助言する意味が果たしてあるのかどうかと思う。 もし書くのであれば、もう少し踏み込んだ方が良いし、あるいは、この内容で書くのであれば、少し書きぶりを変えた方が良いのではないかな。小泉先生のおっしゃる通りで、検討だけでは中途半端な気がするので、何か上手い言い方があればいいなと。

事 務 局	私共も同様の議論をしており、その上で、ここでアとして記述したのは、自己用住宅については一定の基準を満たせば建築が出来るとあるので、自己用住宅についても、出来れば避けて頂いてはどうでしょうかという趣旨で入れている。 関連するが、ウの項目で、地形特性上、警戒を要する区域であるという事も、あるいは、早期に自主避難をしていくべき所だという事を加えることにより、少しフォローが出来る考えた。 確かに表現はわかりづらいと思うので、助言いただけるのであれば是非それは反映させたいと思う。 また、「検討」ではなく少し厳しい表現を、という点については、「しっかりやって、願います」という表現も取り入れようかと思っている。
会 長	一つ一つやりましょうか。 今の土砂災害防止法関連についての表現については、どうか。この「検討すること」というのを、もう少し踏み込もうかと言う提案だが。 この「やむを得ず」というのは、何を表現しているのか。
事 務 局	基本的にはこのエリアで開発をして頂きたいというのが市の姿勢である。 しかし、一定の手続きを経れば建築が出来るのは事実なので、止めて頂きたいが、突っ走る様であれば、しっかりこの後段の点を対策されたいといった主旨を言わせてもらっている。
会 長	そうすると、「原則として建築を避けること」というような部分を入れることによって、強調できるのではないか。その表現を少し加えると「やむを得ず」が生きてくるのではないか。
事 務 局	「住宅等の建築を原則として避けること」といった意見は、指摘の通りだとは思ふ。
会 長	しかも「検討する」のではなく、「講ずること」というような形にすると、全体としてこちらの求めるトーンが明確になる。しかし、そこまで踏み込むのは少し危険という事か。
事 務 局	義務付けるところまでは少し難しいと思うが、「講ずること」という表現であれば、その前段で「解消する等」とあるので、ギリギリいけるところだと考えられる。
会 長	「講ずるように努める」とか。どういったレベルでどうやるかは別として、「検討する」だけではなく、「安全対策はしなさいよ」と。義務づけはどうか。

事 務 局	その観点でいくと、安全対策をすることについては義務付け可能だと思うので、「安全対策を講ずること」ということで支障はないと思う。
会 長	土砂災害防止法についてはこれでよいか。
稲 山 委 員	視察で見た、側溝みたいな所。以前見た造成地の水の流れと、今日の水の流れを比較しても、少し底が浅いような気がする。 この助言案には盛り込めないかもしれないが、市側として開発業者に何らかの協力を得て、新しく災害対策を講じた方が良いのではないか。
事 務 局	今回は土地利用の大まかな方向性について助言をするものなので、委員ご指摘の点にいては、開発事業がここで行われることになった時には、適切な雨水排水処理をしていただく必要がある、あるいは安全対策をして頂く必要があるので、通常の開発行為に対する指導の中で、適切に対応していく。
稲 山 委 員	では、クの市のまちづくり条例の中で指導をしていくということか。
事 務 局	その通りである。
会 長	全体をバラバラにされるということが、誰もが不安になる。規制をクリアするために 5,000 m ² をきるような形で。そこについての表現は、この中ではどこか。
事 務 局	宅地造成等を行わない未利用地が発生するかしないかに関わらず、大規模開発事業土地利用構想届出書を提出していただき、その上で、それについて地域住民等に説明会を開催していただく、ということを、イの中で謳っている。 また、その開発事業区域内で未利用地、残地が発生した場合は、適正な処置を行って頂きたいということを、あらかじめ助言することで確保しておきたいと考えている。
会 長	強調する。「本件の土地、10,017 m ² 全体に」とか。全部を織り込む表現を一つ入れれば、相当わかりやすいという気がする。
事 務 局	指摘の通りなので「本件土地、10,017 m²全体に関して、同条例第 84 条につき」とさせていただく。 併せて、小泉委員から頂いた4番の部分についても、同様の主旨と感じているので、実は、イの中に記述しているが、会長の指摘の通り強調することで小泉委員の部分にも答えることができるかと感じている。
稲 山 委 員	小泉先生の 4 番について、確かにこの土地の問題の本質をついてあり、そ

稲 山 委 員	の通りだと思うのだが、土地利用の場合は 5,000 m ² になると、大規模開発事業の手続きとなり、この規制にもなり得るというので、二重に規制を加えることになるのではないかな。
事 務 局	今回、10,000 m ² なので、基本的には 5,000 m ² 以上という事になるが、例えば、道路に面した平場の部分 2,000 m ² について宅地開発をする場合には、事実上その5,000 m ² 以上で提出すべき「土地利用構想の届出」を逃れることが出来る可能性がある。それを防ぐために 10,000 m ² 一体で、この構想を出して頂きたいという事なので、指摘の通りかと思う。
会 長	それを守るかどうかである。要するに、法的な義務を課すことは、なかなか出来ないだろう。
事 務 局	法的な義務は確かにない状況であるが、一度、こういう形で助言を発出すれば、適切に窓口指導に活かしていきたいと思っている。
会 長	ウは周辺住民ではなく、将来宅地を買った者に対して、事前の説明をしつかりするということだよな。 記号はアイウ記号でしょうかね。 エからキまでは除いた方が、この指摘で一番の主旨が明確に伝わるという感じもするが、いかがかな。
事 務 局	確かにア、イ、ウの部分が大事で、場合によってはキの部分も大事かと思うので、ア、イ、ウ、キについて、まとめて掲載をする。 その上で、別項を立て、エ、オ、カ、クを記述するというような対応は可能だと思う。
比留間委員	私もそれがいいと思う。
会 長	キをちょっと見ていただきましょう。
小 柳 委 員	「新規の墓地霊園の造成等」と、「墓地霊園施設の造成等」の言葉の違いが良く分からないのだが。
金 井 委 員	人とペットの違いである。
小 柳 委 員	ペットの葬祭場の施設はいらないのか。
事 務 局	ペットの焼却施設の建設、または、ペットの墓地霊園施設の造成等である。

小 柳 委 員	ペットは施設で入っているのか、それはいい。
会 長	余談かもしれないが、新旧墓地霊園の所の・・・という所、整地造成という所も、また、ペットのという所で行を変えると両方が明確に分離できる。
事 務 局	今回のキの文言のうち、「第90条2項を受け、」の点の後、「市民が構築してきた」から「造成等」までは、まちづくり条例の規定をそのまま引用している。 なので、申し訳ありませんが、わかりづらい表現になっている。 指摘のように整理する事は出来るが、本旨を考えると、このまま引用した方が行政としては適切かと思っている。 指摘に応じて、少しそこは柔軟に変えたいと思う。
会 長	30字を超えて100字を超える文章を作ると、基本的に主語述語が分からなくなるから、比較的日本語の曖昧さが表に出てしまう。 3行に渡って一つの文章というのは、出来るだけ避けた方がいいのではないか。
事 務 局	これは条例ではないので、指摘の点を踏まえ、少しわかりやすく、箇条書き等も含めて検討する。
稲 山 委 員	現場を見ると、土地の横ギリギリにいっぱい墓が建っていた。このキにおいては、こういう霊園施設の造成等を避ける事と書いてあるが、これは、どの程度の行政指導をするのか。市としても拘束力があるのか。
事 務 局	個人の私的財産権を条例で制限することは出来ないと思っている。「まちづくり条例」の中でも、末尾は「ご遠慮願ひ」であり、この「遠慮の協力願ひ」に努めることにより、まちづくりの将来像を定めたマスタープランの施策に適合させており、強制していない表現とさせて頂いている。 したがって、条例の中でも強制力を持って担保出来ていないので、併せて今回の助言でも、こういったお願いをするという事で、引き続き対応したいと思っている。 窓口相談等があった場合には、当然、止めて頂きたいという事を強くお願いしていくという事になっていくと思う。最終的に訴訟等になった場合は、市に勝ち目があるかはわからないが、継続して避けていただくという事をやっていこうと思う。
稲 山 委 員	市側の条例として、拘束力の限界はあると思うが、向こうとしては、分割して部分的に売れば、もうそれで法の規制を受けないから、と思うのではないかと気がしたのだが、どうなのか。

会 長	最終的な強制力の問題の前に、人は皆、金を出して開発をしていくが、時間が長くなると、その経済現象に合わなくなるということがある。 だから、あまり反対が強いと、そこに金を投じてやるのであれば、その金を他所に使うという選択が出てくるのではないかな。 そういう意味では「全くの無意味ではない」と思う。是非こうして欲しいと言うと、そこでの折衝に時間をかけて、業者がこれを踏み越えていくと手間暇、そして訴訟までなったら3年間、あるいは5年間、どうにもならないという、そういう意味で、規制力は現実的には働くとは私は理解している。法的な権力ではないけれど、経済現象としてかなり価値があるという理解である。
部 長	実際、現場ではそういう実績もある。開発を断念された業者さんはたくさん市内にはあるし、マンションの改装だってあるし、任意のお願いの中で実績がある。会長がおっしゃった通り、無意味ではなく、私たちは条例を盾に行政指導をやっていく。現場ではもうギリギリの交渉でやっている。
会 長	では、キは前のア、イ、ウ、エをくっつけて、あとは、別項目で。 あとは、2番、3番についてはいかがかな。
事 務 局	資料4で小泉委員からのご意見を伺っている。 3番、4番については、先程の意見で解決したと思っている。 1番の部分。「広範な緑地」という表現が、わかりづらいということなので、指摘の通り「より多くの緑地」、「まとまった緑」といったような形で修正をさせて頂きたいと思う。その対象としては、オの項目とカの項目になるので、その部分修正をさせて頂く。 そして、2番の暫定的に駐車場の部分だけを利用する場合でも、用途地域で建ぺい率制限が40%あるいは30%となっているので、残りの部分について緑化するよう指導してはどうかという意見である。 これについては、今回その10,000㎡全体に対して緑化を検討していただく事で、代えられるのではないかなと考えており、今のところ市の案では特段、平場の部分だけでの緑化率について定めているものではないが、委員の皆さんの意見を伺いながら、そこは検討したいと思う。
会 長	それでは、小泉先生の案は、そういう形で事務局の方でまとめるということで、よろしいかな。
事 務 局	2番については具体的に、小泉先生は5割を緑化すべきといったように指定をいただいているが、なかなか、そこまで細かく書くのは少し厳しいと思うので、もし市の方で案を出すとすると「可能な限り緑化に努める」といった、出来る限り努めるといった表現になると思うが、そういった提案でよろしいかな。

金 井 委 員	確認したいのだが、小泉先生のこの主旨は、駐車場なら駐車場として利用した場合に、その利用した土地の 5 割ないし 4 割程度を緑地にすべきということか。
事 務 局	そう理解している。
金 井 委 員	現実には厳しいよね。
会 長	中には残せないよね。境界周辺に残すしかないのではないか。
事 務 局	こういった駐車場を緑化せよといった規定を入れた際に、よく事業者から対応策として出てくるのが、「植生ブロック」である。 車の乗り入れができて、その樹脂ブロックの間から芝生が生えるといった物が、開発はされているので、そういったものを使いたいといった提案を受けることはある。 ただ、その製品によって違い、2 割とか3割位の緑化率から5割程度の緑化率のものもあると思う。そういったものが、ここで適切なのかどうかといった事もあるので、そういった観点から言えば、「出来る限りの緑化」というところが妥当な所ではないかと感じる。
会 長	それは事務局で検討していただくという事でよろしいか。 他に、なにかあるか。 【以上で諮問第1号に関する質疑応答を終了】
事 務 局	【報告事項】 先程、指摘いただいた件に関しては、事務局の方で案を作らせて頂き、皆様にメール等で知らせる。意見等頂ければと思う。異存ないようなら、そのまま決定という事にさせて頂く。 あと、もう一点。前回「日野市まちづくりマスタープラン」の見直しについて、審議をしていただき、無事に3月の定例議会において、全会一致で議決を得たので、4月1日付で決定という事をさせて頂いた。 冊子はもうすぐ出来上がるので、皆様にお配りできる冊子が出来たら、次回の会議の際にお手元にご用意したいと思うので、よろしくお願いします。 以上を持って、市民まちづくり会議を閉会する。

この議事録は、書記が作成したものであるが、その内容が正確であることを認め、ここに署名します。

平成 年(年) 月 日

会 長 印

署名委員 印