

(仮称) 昭島市まちづくり条例 (素案) に係るパブリックコメントの結果について

| No. | 該当ページ | 素案該当項目 | 意見の要旨 | 市の考え方 |
|--------------------------|-------|----------------|--|---|
| 【第1章 総則】 | | | | |
| 1 | 2 | 第1条目的 | 「良好な開発事業の誘導」を目的にするのはふさわしくない。 「良好な開発事業」の判断基準を明記してほしい。 (同様の意見 他9件) | 民間の事業活動による開発事業が、周辺環境に負荷をかけずに、市のまちづくりを理解した良好な事業となるように誘導するという意であり、開発事業を誘致するというものではありません。 |
| 2 | | | 市民が安全・安心に暮らせる社会を実現することを目的とし、マスタープランに掲げる3つの目標を大きな指標とし、その上で「まちづくり条例」があるという法の構成にしなければならないと考える。(同様の意見 他2件) | ご意見として承ります。 |
| 3 | | | マスタープランに示された「目指す都市の姿」という文言は抽象的で、具体的な言葉を記し、はっきり意識化すべき。 | マスタープランに具体的に記していますので、記載不要と考えています。 |
| 4 | 2 | 第2条用語の意義 | 市が考える「まち」や「まちづくり」を定義すべき。 | ご意見として承ります。 |
| 5 | | | 建物が建つと、日照・風の流れ・大気汚染など空間にも影響するので、「近隣住民等」は、「建築物の敷地境界線からその高さの2倍の範囲内に居住するもの」では狭すぎる。 (同様の意見 他1件) | ご意見を受け、大規模開発事業は周辺への影響も大きいことから、「近隣住民等」は「市民」に修正します。 |
| 6 | 3 | 第3条基本理念 | 水と緑に恵まれた自然環境と市民の住環境が調和し、誰もが健康で安心して快適に住みやすい町づくりを理念に掲げてほしい。 「人と環境の持続可能な社会の実現」の内容を具体的に記述すべき。(同様の意見 他2件) | 本条に記載しています。なお、人と環境の持続可能な社会の実現は、多分野の取組が複合して実現するものと理解しています。 |
| 7 | | | これまでの市内での開発は、この第3条に書かれている基本理念とは裏腹のことが行われてきた。せつかくの良好な理念が掲げられているにも関わらず、理念を誤解し運用した行政職員が、理念とは逆行するような開発推進を後押しするようなまちづくり条例をでっち上げたら、市政への不信感を高めるばかりか、市内の環境の取り返しのつかない破壊を招くことになり、その責任は重い。 | 開発を推進するための条例ではありません。 |
| 8 | | | 市は、大規模開発等による環境破壊の歯止めをかけられなかった事例が多々あることを理解し、理念が果たされなかった場合の対応策もきちんと条例内に明記すべきである。紛争の未然防止や良好な近隣関係の形成にも、言及するべきである。また、理念を実現するための具体策を、この後の条項に盛り込んでほしい。 | 条例は法律の範囲内において制定できるものであり、法令の範囲内で行われる開発を条例で規制することはできかねることを御理解願います。なお、良好な近隣関係の形成は、素案第6条第1項に事業者の責務として地域社会との共生等を規定し、紛争の未然防止については、素案第27条第3項に規定しています。また、本条例を遵守しなかった場合は、勧告・公表する制度となっています。 |
| 9 | | | 都市計画部だけが、条例制定に関わるのではなく、環境、教育、福祉、安全等、行政各分野の総力を挙げて、都市マスタープランだけでなく、総合基本計画や環境基本計画等との連携や整合性を意識した内容を目指すべきである。自治基本条例も視野に置いた、まちづくり市民会議のような恒常的な市民組織の設置や景観条例、地下水保全条例等の制定への取り組みも検討・開始すべきである。 (同様の意見 他1件) | 素案は、他部署にも意見を聴き、策定しています。記載の他条例の制定については、ご意見として承ります。 |
| 10 | | | 市と市民がまちづくりに取り組むものであり、事業者の立場が優先される事を防ぎたいので、第3条第2項の主語から事業者を除く。 | 主語に事業者を入れることは、この後の条項に記載のとおり、その立場を優先するものではありません。 |
| 11 | 3 | 第4条市の責務 | 市の責務にある、「指導・助言」の対象や基準を明確化すべき。 (同様の意見 他2件) | 市の助言・指導の対象者は、この後の条項に記載のとおり、市民や事業者などであり、内容は、対象等に応じて異なり一概に基準を示すことは困難です。 |
| 12 | | | 事業者と市民が話し合う場の積極的な事業者への働きかけ・実現を、市の責務として追加してほしい。 紛争防止、迅速適正な調整も責務として追加してほしい。 (同様の意見 他1件) | ご意見は、開発事業に係り、市に期待する役割と理解しますが、本条例における責務は、具体的なことの記載ではなく、その姿勢を記載すべきであると考えています。 |
| 13 | | | 市民の意見を反映するために、市民への情報提供のみでなく、市民の意見収集も必要である。 (同様の意見 他1件) | 素案第3条第2項において、市民意見がまちづくりに反映されるように努めることを規定しており、そのために意見収集も行います。 |
| 14 | | | マスタープランに記載の協働のまちづくりに向けた取組として記載の「都市計画マスタープラン推進のための周知活動」と「地域リーダーの育成とまちづくり活動への支援」に係る具体的な内容について盛り込んでほしい。 | まちづくり活動が高まるよう、素案第3章において、市民主体のまちづくりについて、規定しています。また、まちづくりに係る市民の関心が高まるように、都市計画推進事業などを行っています。そうした具体的な事業は、条例に規定する内容ではないと考えています。 |
| 15 | 3 | 第4条～第6条三者の責務 | 市民の責務については一定程度具体的に示されている一方で、市や事業者の責務とのバランスが分かりにくい。まちづくりは市民だけで担うものではなく、市・事業者・市民が対等な立場で役割を果たす必要があるため、責務の規定が市民側に偏って受け取られると、市民参加そのものが萎縮してしまう恐れがあるため、市・事業者の責務について、三者の役割と責任の関係性がより明確に伝わる具体的な表現にほしい。 | ご意見として承ります。 |
| 16 | 3 | 第6条事業者の責務 | 事業者の責務には、紛争の未然防止にかかる条項を加えるべき。 (同様の意見 他1件) | 素案第27条第3項に規定しています。 |
| 17 | | | 事業者の責務として、安全性やその他の調査に対し市民が参加できる形をとるということを追加してほしい。 | ご意見として承ります。 |
| 【第2章 昭島市まちづくり審査会】 | | | | |
| 18 | 4 | 第7条昭島市まちづくり審査会 | まちづくり審査会の委員について、公募市民は2名では少ない。 (同様の意見 他25件) | 都市計画審議会などを参考に2名としています。また、市民の代表である市議会議員も委員としています。 |
| 19 | | | 審議会の規則の内容と委員10人の構成を明記すべき。専門家を入れるべき。 (同様の意見 他1件) | ご意見を受け、委員構成を規定します。 |
| 20 | | | 審査会委員に「商工会」及び「農業者」などを構成員に入れるべき。 (同様の意見 他4件) | ご意見として承ります。 |

| No. | 該当ページ | 素案 該当項目 | 意見の要旨 | 市の考え方 |
|-----|-------|--------------------|---|---|
| 21 | 4 | 第7条 昭島市まちづくり審査会 | 審査会の委員10人は適正な数か。まちづくり審査委員が10名だと少ない。(同様の意見 他2件) | 他市の事例や本市の各種審議会等を鑑み、10名としています。また、既存の大規模開発事業に係り審議する都市開発対策審議会は8名であることを踏まえても少ないとは考えていません。 |
| 22 | | | まちづくり審査会の学識経験者の専門分野を明記すべき | ご意見として承ります。 |
| 23 | | | 審査会委員は学識経験者、市民から公平な選出をするべき。(同様の意見 他8件) | 公平に選出します。 |
| 24 | | | 現在、他の審議会委員と重複することを禁じているが、様々な審議会を経験している人が情報を沢山持っている可能性があるため、重複禁止の規定はこのまちづくり条例にはふさわしくない | ご意見のとおり、「昭島市附属機関等の設置及び運営に関する要綱」第6条第7号において、原則委員の重複はできないこととなっているため、ご意見として承ります。 |
| 25 | | | まちづくり審査会は市長の附属機関ではなく、独立した組織とすべき。(同様の意見 他10件) | 地方自治法において、附属機関は、「法律若しくはこれに基づく政令又は条例の定めるところにより、その担任する事項について調停、審査、審議又は調査等を行う機関」と規定されています。なお、附属機関における審議等は、独立しています。 |
| 26 | | | 「市長の附属機関」ではなく(であったとしても)、「中立公正に活動しなければならない」という規定にすべき。 | |
| 27 | | | 審査会の委員に、市議を含めるか再検討してはどうか。市長の付属機関のままである場合、二元代表制において、市議が附属機関で審査をすることをどう整理するのか。市長の指揮監督?の及ばない独立した機関であれば、市民の代表として市議が委員に加わることもありえるが、4名では多くても4会派の議員しか加われず、その点も再検討が必要ではないか。 | 本市は、大規模開発事業等については、市議会議員で構成される都市開発対策審議会において、審議されてきました。まちづくり審査会は、その審議会を発展させた審議等の場となるため、市議会議員を含めた委員構成としています。なお、市議会議員の委員選出にあたっては、市長からの依頼に基づき、市議会において選出されます。 |
| 28 | | | まちづくり審査会に市議会議員は不要。(同様の意見 他11件) | |
| 29 | | | 議員は市議会で別に議論出来るので、メンバーに入れなくてもいいのでは。(同様の意見 他5件) | |
| 30 | | | 市議会議員から選出の際も、もともとまちづくり条例をテーマとして取り組んできた議員の方の選出を希望する。 | |
| 31 | | | 審査会の内容も、全て市民にも公開とすべき。(同様の意見 他2件) | ご意見を受けて、審査会の公開に係る規定を追記します。 |
| 32 | | | 審査会における意見聴取について、会長の裁量だけでなく、意見書提出者(申出人)が希望した場合には、原則として口頭での意見陳述(公聴)の機会を保障する仕組みに改めるべき。「会長が必要と認める場合に限り」という規定では、市民の参画機会が個人の判断に委ねられ、極めて不安定です。会長に権限が集中しすぎる現在の規定を改め、申出人の権利として直接意見を述べる場を設けることで、審査の透明性と客観性を高めるべき。 | 本条は、審査を行ううえで、意見書等の意図を確認する必要があると判断される際の意見聴取等や資料として不足すると判断される際の関係図書の提出等を規定するものです。なお、審査会は、委員相互が意見し、審議等がなされるものであり、会長は会務を総理しますが、権限は集中していません。 |
| 33 | | | まちづくり審査会の開催について、市長からの諮問だけでなく審査会からの建議を可能にしてください。(同様の意見 他2件) | ご意見として承ります。 |
| 34 | | | 「審査会」という名称だと、地区まちづくり計画の認定審査に特化したものという印象になるので、「まちづくり協議会」「市民まちづくり会議」といった名称としてはどうか。 | ご意見として承ります。 |
| 35 | | | 市民主体のまちづくりについて、法律や環境問題に詳しい専門家の支援を受けられるようにすること。 | ご意見として承ります。 |

【第3章 市民主体のまちづくり】

| | | | | |
|----|---|-----------------------|---|---|
| 36 | 6 | 第9条 地区まちづくり計画の認定 | 地区まちづくり計画は、これまで制定されてきた「地区計画」と同じものなのか否か、わかりやすく説明してほしい。 | 地区計画は、都市計画法に基づく制度の1つで、区域の特性に即したまちづくりを誘導するために、道路や公園等の地区施設の位置づけや建築物の用途や高さ等の制限を行うものであり、地区計画で定められる項目は法で規定されています。地区まちづくり計画は、地区住民等が自らが居住する地区等の将来を考え策定する計画であり、任意とはなりますが、制限内容に決まりはありませんので、より自由にルールを設定することができます。 |
| 37 | | | 地区まちづくり計画については、総合型まちづくり計画、テーマ型まちづくり計画、都市農地まちづくり計画の3種類とすること。(同様の意見 他2件) | テーマ型まちづくり計画等については、まちづくりに係る機運を醸成し検討してまいります。 |
| 38 | | | 地区まちづくり計画内容に関する要件を具体的に示し、たとえば、建物の高さや緑地率、土壌や地下水汚染への配慮を上げなければならないか。「地域の特質」を理解しない事業者へ配慮を促すことにもつながる。 | 法的な制限のある地区計画と異なり、地区まちづくり計画は、良好なまちづくりを推進するため、地区住民等が地区の特性等を考え、必要なルールを定めることができます。 |
| 39 | 6 | 第10条 地区まちづくり準備会 | 地区まちづくり準備会設立時に定める規則を明記すべき。 | 地区まちづくり準備会の設立時に必要な要件として、構成する最少人数、代表者の定め及び活動の目的・方針について規則で規定します。 |
| 40 | 6 | 第11条 地区まちづくり協議会の認定 | 「地区住民等」の定義では住民・地権者・事業者が並立されている。事業者側が、自らの事業に都合のよい「地区まちづくり計画」を提案するような運用がなされる恐れはないだろうか?「一定のまとまりをもった土地の区域において、地区住民等が」計画を立案する、しかもその「地区住民等」のおおむね10分の1の同意で協議会を設立できる、という運用だと、ほとんどが利害の一致する事業者で占められる、といったことが想定されないだろうか。 ・事業者だけでは地区まちづくり計画の案を提案できないように、条例で規定するべきではないか。 ・同様に、協議会も、事業者のみで設立することはできないようにするべきではないか。 (同様の意見 他2件) | 地区まちづくり計画は、地区住民等が地区に必要なルールを自ら考え、自分たちに課すことで、良好なまちづくりを誘導するものです。これは基本理念やマスタープラン等に即したものでなければ認定されません。また、まちづくり協議会は、地区住民等の自発的な参加機会が保障されています。こうしたことから、区域内で事業を営む者を地区住民等から除く考えはありません。 |

| No. | 該当ページ | 素案該当項目 | 意見の要旨 | 市の考え方 |
|----------------------------|-------|---|--|--|
| 41 | 6 | 第11条 地区まちづくり協議会の認定 | 認定要件の対象地区の規定があいまいで、地区住民と近隣住民の違いがわかりにくい。 (同様の意見 他4件) | 地区まちづくり協議会は、地区まちづくり計画を策定することを目的とするため、対象地区は、地区まちづくり計画の対象区域となります。また、地区住民等と近隣住民の定義については、混乱を招かないように条文を整理します。 |
| 42 | | | まちづくりはその地域の限定的でなく、広い範囲への影響を及ぼす可能性があるため地区の居住者や近隣者に限定しないでほしい。 (同様の意見 他4件) | 地区まちづくり計画は、地区内の良好な街づくりのために、地区内の居住者等が自らにルールを課すもので、そのルールは地区内の居住者等が作成すべきと考えています。 |
| 43 | | | 地区まちづくり協議会を設立することを目的とするのは問題がある。 地区まちづくり計画の乱立を防ぎ、街並みの統一性を確保することを防ぐために「地区まちづくり協議会」を設立するのであれば、「地区住民は街並みの統一性を図るために、地区まちづくり協議会を設立することができる」というような表現が適切と考える。 | 地区まちづくり協議会は、良好なまちづくりを推進するために地区まちづくり計画を策定することを目的として設立するものであり、地区まちづくり協議会を設立することを目的としているのは、地区まちづくり準備会です。 また、地区まちづくり計画は、地区住民の意見聴取やまちづくり審査会での審査等を経て、市長が認定するものであり、計画の乱立の恐れはないと考えています。 |
| 44 | | | まちづくり準備会、協議会、調整会の構成も、市民の位置づけを人数的にも多く、位置づける。 | 地区まちづくり準備会・協議会とともに、地区住民が構成員となります。なお、調整会委員は、住民意見及び開発計画の双方を理解し、助言・調整等を行う任を負うこととなりますので、学識経験者の内から選任することが適当であると考えています。 |
| 45 | | | 一定規模以上のまとまりを持った区域が、地区住民の自発的な参加の機会の保障を阻むことはないのか。 | 地区住民の自発的な参加の機会の保障は地区まちづくり協議会の認定要件の一つであり、参加の機会は保障されます。 |
| 46 | 6 | 第10条 地区まちづくり準備会 第11条 地区まちづくり協議会の認定 | まちづくり協議会やまちづくり準備会の活動に対して、専門家の派遣、情報の提供、活動費の助成など市民の主体的な活動の支援を行うこと。 (同様の意見 他2件) | 地区まちづくり協議会や地区まちづくり準備会へのその活動に必要な支援等について規定します。 なお、具体的取組については、ご意見として承ります。 |
| 47 | 8 | 第13条 地区まちづくり計画の認定手続 | 地区まちづくり計画の案の縦覧期間は、14日間は短く、最低でも21日以上とすべき。 (同様の意見 他6件) | 都市計画決定の際の法定期間等を参考に期間を設定していましたが、ご意見を受けて、地区まちづくり計画の案の縦覧は21日間、意見書提出期限は28日以内に変更します。 |
| 48 | | | 地区まちづくり計画の案に対する意見書の提出期限が短く、最低でも1ヶ月とすべき。 (同様の意見 他1件) | |
| 49 | | | 見解書は公表し、市から意見書を提出した市民に写しを送付するという規定にしてほしい。 | 地区まちづくり計画の見解は、意見者毎ではなく、意見毎への見解となります。そのため、いただいた意見書に対する見解書の送付はいたしかねます。 |
| 50 | | | 住民への地区まちづくり計画の案の周知に必要な措置を講じなければならないと追加してほしい。 | 素案第12条において、地区まちづくり計画の案の策定にあたり、地区まちづくり協議会が周知の措置を講じることを規定しています。 |
| 【第4章 良好な開発事業のための手続】 | | | | |
| 51 | 10-11 | 第15条 第17条 | 大規模土地取引と大規模開発事業の要件が不整合である。 | 大規模土地取引については、国土利用計画法において届出が必要となる面積と同様にしています。 大規模開発事業については、昭島市都市開発対策審議会の審議対象事業と同規模としています。 |
| 52 | 10-15 | 全般 | 基本的には開発計画を住民が事前に知ることが容易になる制度として評価する。 | 賛成のご意見として承ります。 |
| 第1節 大規模土地取引行為の届出 | | | | |
| 53 | 10 | 全般 | 大規模土地取引に関する意見反映の仕組みが明記されていない。 | 本条例素案は、今後の土地利用が未定な場合も含め、土地に係る権利移転を予定する場合に届出をさせ、土地の動向について、市民の皆様が早期に知ることが出来るよう公表するものです。 |
| 54 | 10 | 第15条 大規模土地取引行為の届出 | 大規模土地取引行為の届出は6か月前までにできないか。 | 実質的に契約行為を制限することになることから、3月前が妥当であると考えています。 |
| 55 | | | 規模を5,000㎡とする根拠を示すべき。 | 土地取引における届出制度である「国土利用計画法」の都市計画区域における事後届出の対象と同様の規定にしています。 |
| 56 | 10 | 第16条 大規模土地取引行為の届出の公表 | 大規模土地取引行為の届出に対し、公表だけではなく、指導・助言を市長が行う条項を設けるべき。 (同様の意見 他3件) | 本条は、今後の土地利用が未定な場合も含め、土地に係る権利移転を予定する場合に届出をさせ、土地の動向について、市民の皆様が早期に知ることが出来るよう公表するものであり、この段階において、助言・指導はいたしかねます。 |
| 第2節 大規模開発の手続 | | | | |
| 57 | 11-15 | 全般 | 大規模小売店舗立地法の対象となるのは1,000㎡以上であり、東京都は静的交通量評価を採用している。 今後の大きな開発では、市民の安全と命を守るという観点から「動的交通量評価」を義務付けてほしい。 (同様の意見 他1件) | まちづくり審査会の意見を聴き、適切に助言・指導してまいります。 |
| 58 | 11 | 第17条 土地利用構想の届出等 | 大規模開発事業者の範囲は敷地面積10,000㎡以上ではなく5,000㎡以上（もっと小さい規模）とするべき。 (同様の意見 他10件) | 現行の大規模開発事業に係り諮問しています昭島市都市開発対策審議会の対象事業を大規模開発事業としています。 |
| 59 | | | 大規模開発はマンション程度でも必要である。 | |
| 60 | | | 大規模土地取引を契機として行われる開発については、面積要件のみならず、用途や周辺環境への影響等も踏まえ市の関与や協議の対象となる仕組みについて検討することが必要 | 大規模開発事業は周辺環境への影響が大きいことから、10,000㎡以上の開発事業又は100戸以上の住宅建築事業を土地利用構想の届出対象とし、まちづくり審査会等の手続きを定めています。 なお、素案第25条に規定の事業については、市長と協議を行うものとしています。 |
| 61 | | | 小規模開発事業（例えば1,000㎡以上）に該当する開発事業も建物の高さや、環境への影響は規制すべき。 (同様の意見 他1件) | 建物の高さは、地区の特性に応じ、用途地域や地区計画において制限されています。また、素案第26条の規定に基づく協議において、環境への影響も協議します。 |
| 62 | | | 土地利用構想は複数案とし、「まちづくり審査会の意見を踏まえ、市長が必要な助言と指導を行えること」とするべき。 | ご意見として承ります。 |

| No. | 該当ページ | 素案 該当項目 | 意見の要旨 | 市の考え方 | |
|-----|-------|---|---|--|---|
| 63 | | 第18条 土地利用構 想の縦覧等 | 環境問題は市内全域に影響を与えるため、土地利用構想の説明会に係る説明会の対象範囲が、「事業施行区域の周辺の住民及び規則で定める利害関係を有する者」では狭い。 | 最低限の範囲として規定していましたが、ご意見を受けて、修正します。 | |
| 64 | | | 土地利用構想の説明会の周知に関する市の関与が明確ではない。 開催情報の周知が不十分なままでは、説明会そのものが形骸化する恐れがある。 | 事業者が行う土地利用構想の説明会については、事業者自ら周知を行うとともに、合わせて、市もホームページ等で周知します。 | |
| 65 | | | 開発提案を行う事業者の評価方法として、継続性や事業内容によって地域に与える負荷、リスクも異なることが予想されることから、開発事業の単なる説明会ではなく、地域とのリスクコミュニケーションの実施などの義務付けが必要である。 | 一般的に説明会は、説明の後、リスクコミュニケーションも含めた質疑応答がなされるものと理解しています。 | |
| 66 | | | 土地利用構想の説明会の報告書は公表・縦覧すべき。 (同様の意見 他1件) | 個人情報の有無等を確認し、原則として市のホームページで公開します。 | |
| 67 | | | 説明会の実施報告において、「想定される近隣住民の総数に対する参加世帯数(参加率)」を報告事項として明記し、その内容を公表することを検討してほしい。 | 素案第18条第2項で規定していましたが「周辺の住民及び規則で定める利害関係を有する者」という記載を削除する修正を行うため、参加率は算定出来ません。 | |
| 68 | | | 土地利用構想告知板の事業区域内の設置を、事業者に義務付けるべき。 (同様の意見 他4件) | 土地利用構想告知板の事業区域内の設置については、規則において、規定します。 | |
| 69 | | | 土地利用構想の説明会の録画を公開することを義務付けてほしい。 | 説明会の録画・公開については、個人情報保護の観点から困難性があります。 | |
| 70 | | | 土地利用構想の縦覧方法について、インターネット上での公開をしてほしい。 | 市ホームページでの公表も併せて行います。 | |
| 71 | | | 土地利用構想の縦覧、意見書の提出期限が短い。 (同様の意見 他12件) | 都市計画決定の際の法定期間等を参考に期間を設定していましたが、ご意見を受けて、土地利用構想の縦覧は21日間、意見書提出期限は28日以内に変更します。 | |
| 72 | | | 土地利用構想の縦覧期間を意見書の提出期間に合わせるべき。 | | |
| 73 | 12 | | 第19条 意見書の提出等 | 開発事業の手続きにおいて、意見書を提出できる対象を「地区住民」に限定せず、広く「市民等(市内在住・在勤・在学者、および利害関係者)」に拡大するべき。 | 素案第19条第1項に規定のとおり、市民は、大規模開発事業に係る意見を提出できます。 |
| 74 | | | | 昭島市民だけでなく、大規模事業によって影響を受ける市を特定し、その他市の市民の意見も昭島市民と同等に扱う条項目を入れるべき。 | 昭島市が制定する条例は、市域を対象としたものです。もし、他市の市民等から市に意見が寄せられた場合は、提出者の了解のもと、事業者に参考送付いたします。 |
| 75 | | | | 見解書が事業者から提出された後も、意見書を出せる仕組みにしてほしい。 | 意見書に対する事業者の見解書が納得いくものでない場合の調整するための制度として、調整会を規定しています。 |
| 76 | 12 | 第20条 見解書の提出等 | 市民の意見聴取後、見解書も縦覧すべき。 (同様の意見 他2件) | 素案第20条第2項では、見解書を14日間縦覧するとしていましたが、市民の皆様の「知る」機会を増やすため、期限を定めず公表することに修正します。 | |
| 77 | | | | 見解書の縦覧期間が短い。 (同様の意見 他3件) | 市民の皆様「知る」機会を増やすため、期限を定めず公表することに修正します。 |
| 78 | | | | 見解書の写しを、市から意見書を提出した市民に送付するという規定にしてほしい。 (同様の意見 他1件) | 大規模開発事業者の見解は、意見者毎ではなく、意見毎への見解となります。そのため、いただいた意見書に対する見解書の送付はいたしかねます。 なお、素案第20条第2項では、見解書を14日間縦覧するとしていましたが、期間を設けずに公表する内容に修正します。 |
| 79 | | | | 見解書に問題があった場合、改善・解決に導く定めがない。 | 意見書に対する事業者の見解書が納得いくものでない場合の調整するための制度として、調整会を規定しています。 |
| 80 | 12 | 第21条 調整会の開催要請 | 調整会の規定を設けた点は高く評価する。 | 賛成のご意見として承ります。 | |
| 81 | | | | 調整会を要請できる範囲を「近隣住民等」としているが、限定すべきではない。 (同様の意見 他8件) | ご意見を受けて、「近隣住民等」を「市民」に修正します。 |
| 82 | 13 | 第22条 調整会の開催等 | まちづくり審査委員からの調整委員の選出は、その理由を公開して、公平に行うべき。 (同様の意見 他4件) | ご意見として承ります。 | |
| 83 | | | | 調整会は公開にするべき。 (同様の意見 他23件) | 第三者の目を意識して本音で話し合えない恐れがあること等を鑑み、素案では、当事者のみとしていましたが、ご意見を受けて、まちづくり審査会と同様に原則公開とします。 |
| 84 | | | | 調整会は1回の開催で終わらせず、開発規模や内容に応じて、十分な議論を尽くすよう記載すべき。 (同様の意見 他5件) | 調整会の開催回数は、事案により異なると認識しています。 |
| 85 | | | | 開発地域の周辺地域からの住民等からの多くの不安や意見提案がある場合は調整会等を開き、その要求を入れこんだり妥協案を捻出し、0回答のないようにすることができる条項目をいれるべき。 ※多くの市民の定義は、例えば条例(素案)第11条(2)と同様に関連地域の概ね10分の1以上など。 | 市長は、意見書や見解書の内容等を考慮し、必要と判断すれば、調整会の開催を要請することとしています。 なお、調整会は、当事者双方や関係人等の意見を聴き、必要な資料提出等を求め、助言や調整案の提示等を行うこととしています。 |
| 86 | | | | 調整会報告書を市民に公開(縦覧・送付)すべき。 (同様の意見 他4件) | ご意見を受けて、調整会を原則公開としたことから、議事録も同様にホームページなどで公開する方向で検討しています。 |
| 87 | | | 14 | 第23条 土地利用構 想に対する 助言又は指 導 | 市のマスタープランで示された水と緑の昭島を目指し守るためにも「まちづくり条例」で開発事業者にマスタープランを守る責務を明確にするべき。 |
| 88 | | 土地利用構想を、マスタープランに適合させるために必要な助言、指導を市長は行えるところがあるが、単に審査会の意見を聞くだけでなく、その基準・指針を設定するべき。 | | | ご意見として承ります。 |

| No. | 該当ページ | 素案 該当項目 | 意見の要旨 | 市の考え方 |
|-------------------------------|--------------------------|--|--|--|
| 89 | 14 | 第23条 土地利用構 想に対する 助言又は指 導 | 事業者への指導・助言だけでなく、さらに強い権限を持たせて、開発事業者との話し合いを義務化するべき。 (同様の意見 他3件) | ご意見として承ります。 |
| 90 | | | 違反している場合は工事を差し止める法的拘束力のあるものにするべき。 (同様の意見 他1件) | 法令の範囲で行われる民間事業に対する工事の差止めについて規定する考えはありません。ただし、所定の手続きを行わない、指導に従わないなどの場合には、勧告・公表をし、是正を求める制度としています。 |
| 91 | | | 「審査会の意見を聴くことができる」ではなく「審査会の意見を聞かなければならない」とするべき。 (同様の意見 他4件) | マスタープランに適合させるための助言・指導ですので、審査会の意見聴取は必須とはしていませんが、運用においては、審査会の意見を聴き、助言・指導を行うものと考えています。 |
| 第3節 開発事業の手続 | | | | |
| 92 | 16-19 | 全般 | 他市条例には、開発事業自体の基本原則(規制)についての詳細な定めがある。昭島市も「開発行為」に関する規定(規制)を設けるべき。 (同様の意見 他1件) | 開発事業の技術基準は、都市計画法において条例で定めることができるかとされている公園や敷地面積の最低限度は、素案で規定していますが、他の基準は、現行の昭島市宅地開発等指導要綱を基本に別に要領を定めます。 |
| 93 | | | 既存の宅地開発等指導要綱の今後のあつかいが不明。 | 本条例の制定に伴い、現行の宅地開発等指導要綱は廃止します。素案に記載の無い公共施設等の整備基準については、現行の昭島市宅地開発等指導要綱を基本に別に要領を定めます。 |
| 94 | | | 他市には「まちづくりへの協力」条項があり、事業者への具体的協力要請の内容(新規墓地霊園の造成、産業廃棄物保管場所の設置等)を明記して細かく配慮されているが、素案にはそうした配慮がない。 (同様の意見 他1件) | 素案に記載のない開発事業に係る規定は、現行の昭島市宅地開発等指導要綱を基本に別に要領を定めます。 |
| 95 | 16 | 第25条 適用範囲 | 既存建築物の用途変更で、変更部分の床面積の合計が、1,000㎡以上の開発事業を対象とするべき。 | 用途変更は、現行の宅地開発等指導要綱において、適用対象としていないことから、対象とする考えはありません。ただし、建て替えや増築の場合は、その規模に応じて対象となります。 |
| 96 | 16 | 第26条 開発事業の 事前協議 | 開発事業について、近隣住民及び、周辺住民からの意見書提出の手続きを入れるべき。 | 大規模開発事業は、周辺環境への影響が大きいことから意見書等の手続きを定めています。全ての開発事業で同様の手続きを行う考えはありませんが、素案第27条第3項において、開発事業者は近隣住民等と十分に話し合うこととしています。 |
| 97 | | | 行政による事前協議を行うのではなく、調整会による協議を行い、開かれた議論をすべき。 (同様の意見 他2件) | 大規模開発事業については、まちづくり審査会等における開かれた審議の後に、その審議結果等を踏まえて、行政において開発事業者と協議を行ってまいります。 |
| 98 | | | 開発事業について、「まちづくり審査会」の意見を踏まえ、市長は助言と指導を行う事項を入れるべき。 (同様の意見 他2件) | 大規模開発事業は、周辺環境への影響が大きいことからまちづくり審査会等の手続きを定めています。全ての開発事業で同様の手続きを行う考えはありませんが、助言・指導は必要に応じて行います。 |
| 99 | | | 第26条第5項で「市長は、前項の規定による回答により協議が整ったと認める場合は、規則の定めるところにより、開発事業者に同意・協議書を交付しなければならない。」とあるが、「協議が整ったと認められない場合は、交付してはならない」を加えてもよいのではないか。 | 協議が整ったと認められない場合は、同意・協議書を交付しませんが、法令の規定のルールとして、二重の規定にしないこととなっています。 |
| 100 | | | 行政における事前協議には、指導書の作成・交付を義務付け、指導基準の明確化、指導書の公開・縦覧を義務付けるべき。 (同様の意見 他3件) | 協議内容をまとめた協議書を事業者に交付し、開発事業者に回答書を提出させ、協議が整ったと認める場合に、同意・協議書を交付する制度となっています。また、指導基準につきましては、現行の昭島市宅地開発等指導要綱を基本に別に要領を定めます。なお協議書の公開等の考えはありません。 |
| 101 | 開発事業にかかわる紛争調停の仕組みを入れるべき。 | 紛争調停の仕組みを設ける考えはありませんが、素案第27条第3項において、紛争が起きた際には開発事業者が解決に努めることを規定しています。 | | |
| 102 | 17 | 第27条事業 計画の周知 | 事業者と周辺住民との事前協議には、工事協定の締結を義務付けるべき。 (同様の意見 他2件) | 工事協定は、必要に応じて、開発事業者と周辺住民との間において締結されるものと認識しており、義務付ける考えはありません。 |
| 【第5章 都市計画法の規定に基づく技術基準】 | | | | |
| 103 | 20 | 全般 | 定める意図がわからない。 条例で強化できる最大のパーセンテージが6%だということであれば、条例で明文化しておく必要があるのかもしれない、わかりやすい説明を求める。 | 開発許可制度における基準について、条例で定めることにより、その基準を強化・緩和できる規定及び基準を定めることができる規定が都市計画法にはあります。公園等については、都市計画法の基準では3%となっており、これを条例で規定することで、上限の6%に引き上げるものです。 |
| 104 | | | 道路の幅員、袋道路状の道路の技術的細目についても、定めるべき。 (同様の意見 他1件) | 道路の幅員などについては、開発行為の許可権者である東京都において、都市計画法の規定に基づき審査基準を定めており、本市は、これを準用する考えにあります。 |
| 105 | | | 第5章を強化して、広範な内容を明確な規定としてもよいのではないか。 | 素案第5章に記載の無い公共施設等の整備基準については、現行の昭島市宅地開発等指導要綱を基本に別に要領を定めます。 |
| 106 | 20 | 第35条 公園等 | 整備すべき公園、緑地又は広場の面積の割合の最低限度は6%ではなく10%(やそれ以上)とするべき。 (同様の意見 他4件) | 都市計画法施行令において、都市計画法に規定されている基準(3%)を条例で強化できる制限は、6%が上限とされています。 |
| 【第6章 雑則】 | | | | |
| 107 | 22 | 全般 | 条例の実効性を確保するためには、罰則規定(両罰規定)が必要である。 (同様の意見 他1件) | 条例の実行性を確保するため、勧告・公表の制度を設けており、罰則規定が必ずしも必要とは考えていません。 |
| 108 | | | 雑則の中身は、条例の一部として扱う重要な事柄である。雑則とか附則とか施行規則とかせず、条例の適用範囲や事後対応などの条例項目を設けるべき。 | ご意見として承ります。 |
| 109 | | | 条例の改定や見直しに関する規定を設けてほしい。 (同様の意見 他8件) | 適宜適切に条例の見直しを行う考えにありますが、規定の年数毎に見直すという規定を定める考えはありません。 |
| 110 | | | 報告書を規定し、見直しについて検証するべき。 (同様の意見 他1件) | 適宜適切に条例の見直しを行う考えにありますが、報告書を規定する考えはありません。 |

| No. | 該当ページ | 素案 該当項目 | 意見の要旨 | 市の考え方 |
|------------------------|-------|--------------|--|--|
| 111 | 22 | 第37条 勧告 | 「期限を定めて、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。」は「工事の停止、中止その他必要な措置を講ずるよう勧告することができる。」としてほしい。 | 法令の範囲で行われる民間事業に対する工事の差止めを規定する考えはありません。ただし、所定の手続きを行わない、指導に従わないなどの場合には、勧告・公表をし、是正を求める制度としています。 |
| 112 | 23 | 第39条 適用除外 | 都市計画事業や市街地開発事業に適用しない理由が不明。 | 都市計画事業や市街地開発事業は、国や東京都の認可が必要なものであり、その過程において、縦覧等の必要な手続きがあることから、適用外としています。 |
| 【条例に対するその他のご意見】 | | | | |
| 113 | - | - | まちづくりの主体である市民が、自らの地域について考え提案する条例制定に賛同する。 | 賛成のご意見として承ります。 |
| 114 | - | - | 条例の制定の背景や市の計画等との関係を「前文」で示してほしい。 (同様の意見 他5件) | 本条例は、理念条例ではなく、昭島市都市計画マスタープラン(以下「マスタープラン」という。)に示す目指す都市の実現に向けた手続き条例であると捉えているため、前文は設けていません。 |
| 115 | - | - | 今回のまちづくり条例案が大規模開発の抑止力になると思えず、逆に大企業による大規模開発にお墨付きを与えるようなものになるといふ危惧がある。 | 法律の範囲内で行われる民間の開発事業を止めさせる権限は市にはありませんが、市民の皆様が大規模開発の動向を早期の段階で知り、意見や調整等を行える制度とします。 |
| 116 | - | - | 専門家の指導や助言をさまざまな場面で受けられるようにすべき。 (同様の意見 他3件) | ご意見として承ります。 |
| 117 | - | - | 市民が開発計画をチェックするには専門家の力が必要であり、それを公費で要請できる仕組みを考えてほしい。 | ご意見として承ります。 |
| 118 | - | - | 市民参加の具体的な方法(意見提出の時期、説明会や対話の場の設定、意見の反映方法など)について、もう一段踏み込んだ規定やガイドラインを示すことを検討してほしい。 | ガイドラインを作成予定です。 |
| 119 | - | - | 計画の早い段階から市民が関与できる仕組み(説明会の義務化、意見への対応結果の公表等)を明確に位置づけ、市民の声がどのように判断に反映されたのかが分かる制度設計を求める。 | 周辺環境への影響が大きい大規模開発事業については、市民の皆様が大規模開発の動向を早期の段階で知り、意見や調整等を行える制度としており、その手続きの一環として、説明会の開催や意見書に対する見解書の公表等を定めています。 |
| 120 | - | - | まちづくり計画や大規模開発に関する情報については、市の広報紙やホームページを中心とした周知に加え、SNSの活用や学校を通じた案内など、働く世代・子育て世代・中高生・大学生といった層に直接届く情報発信の強化を検討してほしい。 | ご意見として承ります。なお、今回のパブリックコメントの募集にあたっては、X(旧Twitter)やLINEによる発信を行っています。 |
| 121 | - | - | これまで策定されている地区計画と本条例との関連性を記載すべき。特に、建物の高さ制限等との関連性を明記すべき。 | いずれもマスタープランに基づき地区の特性に応じたまちづくりを進めるための制度等ですが、本条例において記載すべき関連性は無いと考えています。 |
| 122 | - | - | 都市計画法に規定のある都市計画等の手続きについて、条例案に規定すべき。 ・公聴会の開催等、案の縦覧等 ・都市計画案の縦覧は、3週間(法2週間)とし、必要がある と認めるとき「まちづくり審査会」及び議会の意見を聞くことができる。とすべき。 都市計画法第二十一条の二において、一人で、または複数共同して、または団体として、都市計画決定又は変更を提案できると定めているが、この手続き規定を条例案に盛り込み、法で規定する団体以外の団体を「まちづくり協議会」、商工会議所、農業協同組合、生活協同組合商店街振興会、自治会及び商店会のうち、申請にもとづき、市長が認定した団体と条例で規定すべき。 提案することができる区域および提案面性などの内容は規則に定めるべき。 | ご意見の住民参加の規定や都市計画の決定等の提案制度に係る規定など、都市計画法に規定のあるものを本条例に定める考えはありません。 |
| 123 | - | - | 建築協定についての手続きを定めるべき。 | ご意見として承ります。 |
| 124 | - | - | まちづくりの問題で、今市民が一番望んでいるのは「高い建物」「緑地の減少」そして「大気汚染や騒音」などの環境問題への対策と規制である。これらをしっかりと明記し開発規制する条例を作してほしい。 | 本条例は、マスタープランに掲げる目指す都市の姿の実現を目的としたものであり、開発規制を目的としていませんが、目的実現に寄与する開発事業となるように、例えば大規模事業であれば、土地利用構想という早期の段階での届出など、市や市民の皆様の見解を反映する制度としています。 |
| 125 | - | - | (1) 景観：建物高さへの配慮と規制 (2) 自然環境への配慮 (3) 水資源への配慮 上記のことについて、注意義務、順守義務について規定する必要がある。 | 高さへの配慮等につきましては、地区計画などの都市計画手法により、地区の特性に応じた制限を行っています。自然環境及び水資源への配慮につきましては、現行の昭島市宅地開発等指導要綱を基本に別に要領を定めます。 |
| 126 | - | - | 高さ制限を検討するべき。 | 地区の特性に応じた必要な高さの制限は、用途地域や地区計画等において行なっています。 |
| 127 | - | - | 新たな景観要素として「緑視率」の採用を求める。 | ご意見として承ります。 |
| 128 | - | - | 環境基本計画との関連で、市独自に緑地率の厳格な設定をすべき。 (同様の意見 他2件) | ご意見として承ります。 |
| 129 | - | - | 市独自の地下水保全条例や景観条例の制定を急ぎ、地下水や景観の保全を、まちづくりの中で生かせるようにするべき。 都の条例との整合性を高めるべき。 (同様の意見 他3件) | ご意見として承ります。 |
| 130 | - | - | 立ち入り検査や是正命令なども規定すべき。 (同様の意見 他1件) | ご意見として承ります。 |
| 131 | - | - | 既存不適格な物件に関する対策規定を設けるべき。(改築時の改善等) (同様の意見 他5件) | 新たに建て直す場合や増築時など、条例で規定する開発事業の範囲に該当すれば、その際に本条例を適用することとなります。 |
| 132 | - | - | GLP昭島プロジェクトの工事中や稼働後についても指導・監督し事業者が定期的な報告を義務付ける等の措置を設ける必要がある。 | 既に開発許可が下りている事業については、法の不遡及の理念から、本条例を適用する考えはありません。 |
| 133 | - | - | 「市長は速やかに〜する」という条文を、審議の迅速化のために使ってはいけない。市長が熟慮し保留する権限を残すべき。 (同様の意見 他2件) | 「市長は速やかに〜」という文言は、届出や見解書などの公表や、意見書の写しの送付、計画などの認定の可否の公告などに限られていますので、審議の迅速化につながることはありません。 |

| No. | 該当ページ | 素案該当項目 | 意見の要旨 | 市の考え方 |
|-----|-------|--------|--|---|
| 134 | - | - | 開発計画に対する協議の場合は計画の事前事後に位置づけてほしい。 | 良好な開発を誘導するためには、事前協議は必要ですが、開発計画が決まった後においては、状況によっては、協議ではなく、指導等を行うこととなります。 |
| 135 | - | - | 開発行為、大規模開発に対する者だけではなく、まちづくりに関する総合的な条例も視野に置くべき。 | ご意見として承ります。 |
| 136 | - | - | 日頃からまちづくりに対する議論を行うため、「まちづくり市民会議」を常設するよう条例で定めるべき。 (同様の意見 他4件) | ご意見の「まちづくり市民会議」は、「まちづくり審査会」に当たると考えています。 |
| 137 | - | - | 住民の要請があった場合や市が必要とした場合、調査や各種シミュレーションを市が行なう、又は事業者が行ない事業者が評価した場合は、その評価は市が検証しなければならない条項目を入れるべき。 | ご意見として承ります。 |
| 138 | - | - | 条例とは、単に手続きを整えるための文書ではなく、将来にわたって市民の権利と生活環境を守るための行政の意思表示です。過去の開発経験から得られた教訓を制度として十分に織り込んでいるかどうかは、行政が将来世代に対してどのような責任を果たそうとしているのか、その姿勢そのものを示すものだと考える。 | ご意見として承ります。 |
| 139 | - | - | 修正や追加は理念的表現ではなく、数値規制や義務的表現を記載してほしい。 具体的に数値規制等が無く理念的抽象表現であれば事業者も企画開発に困ります。数値規制等があれば事業者はミスが無い限り必ず守ります。 | ご意見として承ります。 |
| 140 | - | - | GLP計画は、当該条例素案ではどのような評価となるのか。依然市民からの反対意見が多く出されている現状を考えると、一度GLP計画の承認までのプロセスを当該条例案で評価した上で、もし問題点が積み残されているのであれば、それを反省点として当該条例策定に臨む必要がある。 | ご意見として承ります。 |
| 141 | - | - | 「GLP昭島プロジェクトの東京都環境影響評価への意見提出」の中のそれぞれの要請事項分類と、事業者によるその採否の各状況の整理をし、一覧表にして市民に分かるように回答明示してほしい。 採用されなかった事項に関しては、今後本条例で採用できるように条例修正や追加をしてほしい。 | ご意見として承ります。 |

| 【その他のご意見】 | | | | |
|-----------|---|---|---|--------------------------------------|
| 142 | - | - | パブリック・コメントの実施時期が年末年始だと忙しくて意見を言えない市民がいるのではないかと。 (同様の意見 他2件) | ご意見として承ります。 |
| 143 | - | - | 条例を策定する最初の段階で、一般市民が広く参加することのできる場を作るべき。 (同様の意見 他9件) | ご意見として承ります。 |
| 144 | - | - | まちづくり条例の素案が、突如として市が提示し短期間のパブリックコメント(1回)で市民の意見収集として条例制定を進めるようなやり方は受け入れられない。 (同様の意見 他19件) | パブリック・コメントは、行政手続法に則り、手続指針を定め運用しています。 |
| 145 | - | - | 説明会など情報提供を丁寧に行ってほしい。 (同様の意見 他5件) | ご意見として承ります。 |
| 146 | - | - | 意見と市の見解について、地区別複数会場で説明会を開催し、双方向の議論を保障すること。 説明会の協議内容をまとめ、公開すること。 最終案に向けて、上記のプロセスを複数回設定すること。 (同様の意見 他2件) | ご意見として承ります。 |
| 147 | - | - | 各地域の市民会議など、議論を積み重ね、まちづくりの市民意識を高める手続きを踏むべき。 (同様の意見 他6件) | ご意見として承ります。 |
| 148 | - | - | 他の自治体は数年かけて制定したと聞いているので、昭島市もそうするべき。 (同様の意見 他13件) | ご意見として承ります。 |
| 149 | - | - | 広く市民に知らせるため、広報あきしま特集号で周知を行うべき。 | ご意見として承ります。 |