平成２２年第２回東大和市議会建設環境委員会記録

平成２２年６月１１日（金曜日）

出 席 委 員　（７名）

委員長	中村庄一郎君	副委員長	蜂須賀千雅君
委員	吉野孝君	委員	関野杜成君
委員	押本修君	委員	長瀬りつ君
委員	尾崎信夫君		

欠 席 委 員　（なし）

委員外議員　（８名）

議長	粕谷洋右君	４番	粕谷久美子君
５番	関田貢君	１３番	関田正民君
１８番	中間建二君	１９番	御殿谷一彦君
２１番	大后治雄君	２２番	二宮由子君

議会事務局職員　（４名）

事務局長	石川和男君	事務局次長	桜井輝幸君
議事係長	下村和郎君	主事	指田弘安君

出席説明員　（４名）

副市長	小飯塚謙一君	建設環境部長	並木俊則君
都市計画課長	内藤峰雄君	土木課長	木村哲夫君

会議に付した案件

（１）第４２号議案　市道路線の認定について

（２）第３７号議案　東大和市街づくり条例

（３）２２第３号陳情　ちょこバス路線復活に関する陳情

午前　９時４０分　開議

○委員長（中村庄一郎君）　ただいまから平成22年第２回東大和市議会建設環境委員会を開会いたします。

○委員長（中村庄一郎君）　初めに、第42号議案　市道路線の認定について、本案を議題に供します。

お諮りいたします。

本案につきましては、これより現地視察を行いたいと思いますが、これに御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（中村庄一郎君）　御異議ないものと認め、さよう決します。

それでは、これより現地視察を行います。

〔　現地視察　〕

○委員長（中村庄一郎君）　それでは、現地視察により路線の状況を確認いたしましたので、これより審査を行います。

本案につきましては、既に本会議において提案理由の説明が終了しておりますので、直ちに質疑を行います。

〔発言する者なし〕

○委員長（中村庄一郎君）　質疑を終了して御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（中村庄一郎君）　御異議ないものと認め、質疑を終了いたします。

討論を行います。

〔発言する者なし〕

○委員長（中村庄一郎君）　討論を終了して御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（中村庄一郎君）　御異議ないものと認め、討論を終了いたします。

採決いたします。

第42号議案　市道路線の認定について、本案を原案どおり可決と決することに御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（中村庄一郎君）　御異議ないものと認め、よって、本案を原案どおり可決と決します。

○委員長（中村庄一郎君）　次に、第37号議案　東大和市街づくり条例、本案を議題に供します。

本案につきましては、既に本会議におきまして提案理由の説明が終了しておりますので、直ちに質疑を行います。

○委員（尾崎信夫君）　まず、今回のこの街づくり条例、これ目的はいわゆる市民と開発事業者、市が協働して街づくりを推進するという意味での条例になっているわけでありますけど、この辺のもう少し具体的なところを説明いただきたいと思います。

それから開発事業、この敷地面積500平米以上の建築物、この建築物というのは、どういうものが該当してくるのか。それから開発事業者というのは、どういう業種、業者になるのか、この点ちょっとお尋ねしておきます。

それから、根本的に都市計画決定との関連性もあわせてちょっとお尋ねしておきたいと思います。都市計画

決定と、この街づくり条例との位置づけがどうなっているのか、この辺をちょっとお尋ねします。

それから、街づくり協議会の設置が認められるようになるわけですけれども、例えば開発事業者が事業を行うとなった段階でつくれるのか。それともその段階でつくるものなのか、またそれ以前にその地区、5,000平方メートル以上の連続した一体の区域でつくっていくということになるのか、その辺ちょっとあわせてお尋ねしたいと思います。

それからもう一つ、第４節、38条、ここに係る開発、都市計画事業等の適用除外について、これが例えば国、東京都、その他公的機関とか、またその他のもので適用除外というものがあるのかないのか、その点をお尋ねしたいと思います。

以上です。

○建設環境部長（並木俊則君）　それでは、何点か御質疑いただきましたので、私のほうからは総体的なこの街づくり条例に関します目的等のこと、あと具体的にいただきました御質疑につきましては、都市計画課長のほうからお話をさせていただきたいと思います。

まず、冒頭にございましたこの街づくり条例、具体的にはどのようなところを目的とするかということだと思っておりますが、街づくり条例の前文がございまして、その前にそれぞれの章、あるいは節の部分がございます。大きくはここにございますように、第２章の協働による街づくり、第３章にございます都市計画による街づくり、第４章にあります協調の街づくりということで、ここが３本柱というふうな形になります。具体的には、当然のごとくこの条例は市民の皆様との協働による街づくりの推進を図るということが大きな目的でございまして、それを進めるために都市計画提案制度等の都市計画法に制定されております制度の活用を図るということ、それと開発事業等におきまして、近隣紛争の防止等を図るという、このようなことの内容を網羅した中での条例ということでございます。いずれにつきましても、現在ございます開発等の指導要綱、こちらも網羅し、また地区計画制度のものも網羅した中で今後の街づくりに、より手続条例として明確に示すというようなことを目的としているものでございます。

それぞれ具体的な項目につきましては、都市計画課長のほうから説明させていただきます。

○都市計画課長（内藤峰雄君）　それでは、御質疑いただいた内容について、順次説明をさせていただきます。

最初に、第２条の関係、定義のところだと思いますが、500平方メートル以上の建築物についてというところの関係でございますが、開発事業に位置づけておりますが第２条２号にある最初にアですね、開発行為、これは都市計画法で規定しています具体的に申し上げますと、500平方メートル以上の土地の区画形質変更を伴う開発行為になります。許可が必要な開発行為といったものになります。それを受けて、そのほかには建築物の建築について開発の対象とするために、イの各号が設けられているという内容になっておりまして、その一番最初にある（ア）につきまして、敷地面積が500平方メートル以上の建築物というのを掲げてありますのは、ただいま申し上げましたアの許可を要する開発行為の敷地面積500平方メートルと整合をとるために、こちらも500平方メートルにしてございます。

具体的にはどういったものかといいますと、建物を建築する場合、その敷地をどのくらいでとっているか。その敷地が500平方メートル以上あれば開発の協議の対象になる、市の条例に基づく協議の対象になるということで、そこにおける緑化だとか、雨水排水であるだとか、ごみ集積所だとか、そういったものの協力を求めていく対象になるということでございます。

続きまして、都市計画決定との位置づけということで御質疑をいただいておりますけれども、先ほど部長の

ほうからも構成について答弁させていただいておりますけれども、第３章で都市計画による街づくりというのを置いております。都市計画決定の提案、また市が案を作成すること、あと地区計画の案の作成といったような内容が都市計画決定に結びついていく部分の規定になっておりまして、協働による部分とのかかわりということになりますと、第２章で地区の街づくりだとか、分野別の街づくり協議会を設置し、それぞれの協議会が都市計画の案となるようなものを提案した場合には、こちら３章に掲げる手続により都市計画決定をしていくという内容でございます。

また、必ずこのように協議会で検討した街づくりのルールとか、そういったものを都市計画決定していくかといったようなことになりますけれども、必ずしも都市計画決定を最終目的とするものではなくて、それぞれの協議会をつくった皆さんが地区のルールどまりでもいいんだということであれば、それはそれで地区の計画としてとどめおくこともできるというものであります。少し言いかえますと、都市計画決定までしたいということであれば、その先の手続にも進めるといった構成になっております。

続きまして、協議会の設置と開発事業との関係といったようなところだと思いますが、第２章に掲げます協議会の設置と申しますのは、開発事業に対して、いろいろと協議をするという組織ではございませんで、自分たちの住むところの地区をどういうふうにしたらいいかというようなこと、住んでいる方たちが共通認識に立っていろいろなことを検討しよう、またルールづくりを進めていこう、その先は都市計画決定をしていこうといったようなことをするための協議会でございまして、開発が出てきたときにいろいろと協議をする対象のものではございません。開発の協議につきましては、第４章の協調による街づくりの章で市との協議を行っていくということになるものでございます。

それから、38条の関係でございます。

こちら都市計画事業だとか、公的機関が行う開発事業については除外してございますが、その中でも第２項で公的機関については、公共施設等の整備について別に市と協議をするということを定めておりまして、手続等計画の公表であるだとか、説明会であるだとか、そういった手続等については適用除外にいたしますが、計画するものについては市と協議をする、当然その地域で足りてないものがあれば、その協議の中で市と協議をし、その調った事業を進めていっていただくということで規定しているものでございます。

それと、１点開発事業者の定義について抜けていましたので説明させていただきますが、開発事業を行うものということになっていまして、一般的には個人で開発事業を行うこともできますし、デベロッパー、会社、法人が行うということもございます。

以上でございます。

○委員（尾崎信夫君）　それと、第２条第２号のウの墓地、埋葬等に関する法律、「納骨堂の造成その他の周辺環境に著しい影響を及ぼすおそれのある事業」というのは、どういうものが挙げられるんでしょうかね、その点。

それから、第４条の４項の「開発事業者は市民等相互の立場を尊重し、紛争の予防及び解決に努めなければならない」、これは今までは説明会を開いただけでオーケーになっていた部分もあるんですけども、この辺はもう少し具体的にどういうものになるのか。

それから、第４章の協調による街づくり、まあ大規模土地開発の届出があったときに、これは市と開発事業者が協議して事前の協議会をするということになるんでしょうか。この第４章の――どういう手続になっていくのか、ちょっとその辺もお尋ねできればと思います。

○都市計画課長（内藤峰雄君）　１点目の環境に著しい影響を及ぼす恐れのあるものといったものは、規則で規定してございまして、条例施行規則を定めていく予定でございます。その中で、一つが例として条例で上げている墓地、埋葬等に関する法律、第２条に規定する墓地又は納骨堂の造成が１点、２点目が葬儀場の設置、３点目がペットを対象とする火葬施設又は霊園の設置、４点目が屋外レクリエーション施設の設置といったものを今は想定しております。

それから、開発事業の協議といったところでございますが、これは現在市では宅地開発等指導要綱に基づいて、対象となる事業について事業者と協議をしています。その中で公共施設等の設置を要望し、また業者からいろんな提案があれば、そういったものを市でできるものは考えていくといったようなことを行っているわけでございますが、内容としては現在行っている手続と大きく変わってはございません。まずは、業者のほうから事前にどこどこで開発事業についてのこういったことをやりたいという事前の通知を出していただき、そういったものを周辺の方たちにも周知し説明会を開いてもらう。その後、具体的な協議に入っていき設置していくという事業につなげていくというようなことを進めるということでございます。

それと、４条４項の紛争の予防、解決についてでございますが、こちらについては現在でも東京都の紛争の予防と調整に関する条例というのがございますが、そういったものと調整をとりながら、紛争が起きてしまったときには、その条例に基づき解決していくという方法をとっておりますが、今回のこの条例設置につきまして、事前に計画を周辺の市民の方たちに周知していくということが盛り込まれておりますので、大きな紛争になる前に、ある程度計画を皆さんに知っていただこうということを義務づけています。説明会等、周知を義務づけているというところが予防につながっていくんではないかなというふうに考えております。また、そういったところを丁寧にしていくという努力義務を事業者にも課しているという内容になっております。

以上でございます。

○委員（長瀬りつ君）　済みません、何点かお願いします。

まず、条例のほうの第４条です。「市民等の責務」という書き方で、市民と開発事業者と市の責務という順番で書かれていますが、これきちんと市民、開発事業者、市という書き方にしたほうがいいと思うのですが、市民等といってまとめてしまうと非常にわかりづらいかなという感じがします。開発事業者の４項のところで、「紛争の予防及び解決に努めなければならない」という書き方がしてあるにもかかわらず、市の責務の中に紛争解決や調整の文言というのが全くありませんよね。その辺については、要するに７号で市の責務が「総合的な調整」という書き方になっているわけですけど、「総合的な調整」という書き方で何を具体的にどういうことなのかというところが非常にわかりづらいので、きちんと適切な助言だとか、指導だとか、そういう具体的な文言に書きかえるべきではないかというふうに思いますが、その辺についてのお考えを伺いたいのと、それから前に戻ります。市の責務の中で、「市民の意見が反映されるよう努めなければならない」となっていますが、市民の意見がきちんと反映されるためには何をするのかということと、市民には市へ街づくりへの協力、「街づくりに関する施策に協力しなければならない」というふうに市民の責務として書かれていながらも、市が市民の街づくり活動への支援というのが、どこにも述べられていないのですが、その辺についてのお考えを聞かせてください。

それから、第６条、地区協議会に対する支援という項目がありますが、「必要な支援を行うことができる」という書き方になっていますけれども、必要な支援というのが街づくりに関する情報の提供等というふうな御説明があったかと思うんですけれども、必要な支援をできる限り行うとか、きちんと行うことができるという

のは、ちょっと書き方としては非常に弱いので、もう少しきちんとした書き方にしていただきたいというふうに思いますが、いかがでしょうか。

それから、17条、都市計画の原案及び案の作成手続についてのところの３項です。「市長は、市民から意見書の提出があったときは、当該意見書に対する見解書を作成し、規則で定める方法により、これらの概要を公表するものとする」ということで、全員協議会のときの御説明では同じようなものについてはまとめるので、概要という書き方にしたというふうにおっしゃいましたけれども、やっぱり市のほうで市民から出た意見をまとめてはまずいだろうと思いますので、きちんと――この概要というのは削除をしていただきたいと思うのですが、いかがでしょうか。

それから、開発事業に係る雑則のところで39条ですよね。市長は勧告を行うことができるということと、また勧告に従わないときは開発事業者等の氏名も公表するよというふうに書いてあるのですが、勧告に従わない場合は公表するだけなのでしょうか。これも全員協議会のときに罰則を設けない理由は、要するに手続条例なので規制するためのものではないというふうにおっしゃっていましたけれども、少なくとも工事の停止、あるいは中止、それから期間を定めて違反を是正させる命令ぐらいは出せるようにすべきではないかと思うのですが、その辺についてのお考えを聞かせてください。

それから、前に説明があったときに聞いたのかもしれないんですけれども、これは開発事業の基準の中にワンルームマンションに関する基準というので伺った記憶があるのですが、どういうふうにされるというふうに答えられたのかという記憶がないので改めてお聞きするんですが、ワンルームマンションの場合、東大和市に住民票を移していない方とか、まあ移している方もいらっしゃるんでしょうが、そういうことは全く関係なくごみ集積所があるマンションとないマンション、現実にできているマンション、ワンルームであるんですけれども、非常にごみの出し方が徹底されていなくて、周りの住民が掃除をしなければならないというふうな状況になっているんですね、管理者がいるにもかかわらずね。きちんとワンルームについては、ごみ集積所を設置することと、それに対する指導をきちんとするようにというのを、きちんとワンルームの中で明記をしていくべきではないかというふうに思うのですが、それについてはいかがでしょうか。

以上、お願いします。

○都市計画課長（内藤峰雄君）　それでは、４条の責務の規定の考え方でございます。

協働による街づくりといたしまして、市民、開発事業者、市を、市民等というふうに前段で定義してございますので、その順番に沿って責務等を規定したものでございます。（発言する者あり）それで第１条で規定しておりますので、その順番に沿って市民等の責務ということを整合させる形で規定しております。表示の仕方としても、「市民は」「開発事業者は」「市は」というふうに始まっていますので、これで十分わかるというふうに考えているところでございます。

それから、「反映されるよう努めなければならない」といったような、５項の後段になりますが、「市は、街づくりに関する行政計画等を、基本理念にのっとり策定するとともに、その内容に市民の意見が反映されるよう努めなければならない」といったところの具体的なことにつきましては、後の手続のところにも書いてございますが、決めていく段階で説明会を開催し、また意見募集を行い、それに対する見解書を公表していくといったような手続を踏んでつくっていくということを考えてございますので、十分達成できるというふうに考えております。

それから、７項の総合的な調整だけで紛争等に市がかかわっていくということが読めないという御指摘でご

ざいますが、そういったことをすべて含んで総合的な調整を行うというふうに、当然のことに考えているということと、現在でも同じように相談に乗って対応しております。その案件については市は知りませんよといったようなことは当然できないわけでございますので、いろんなことを総合調整するというのが市の責務というふうに考えております。

続きまして、６条の必要な支援といったところで、この書き方では弱いんではないかという御指摘でございますが、支援の方法にもやはり相談段階からある程度案をまとめていくという技術的なことに及んでくることも考えられます。そういったことについて、その段階段階でできるだけのことはしていこうという気持ちがございますので、このような表現をさせていただいております。

17条第３項、意見書及び見解書の概要といったところでございますが、こちらにつきましては、繰り返しの答弁にもなりますけれども、同様のものはまとめたいという気持ちもございます。ただ、そこで市に都合のいいようなまとめ方をするという考えは毛頭持っておりません。今までも都市計画決定だとか、市議会等に出された意見について、概要といいましても表現の中にそのまま表示していいのかどうかといったことを疑問に思う表現が入っている意見書等もございますので、そういったものは多少ふさわしい形に直したりとか、手を加えます。そういったことから、概要といったようなことで示させていただきたいというふうに考えております。

39条に関するような内容ですね。市長が勧告、氏名等の公表ができるといったところでございますが、少なくともも少し踏み込んで、命令等まで規定したほうがいいという御提案でございますが、罰則規定を設けていくような条例であれば、次の段階が命令になって、それから罰則ということになると思いますが、以前から繰り返して申し上げているとおり、そこまでの条例は考えておりません。協働により性善説的にきちんと守られていくということを、みんなの努力で進めていこうとする条例でございますので、勧告、公表までで十分というふうに考えております。これで実際の運用に当たって大きな問題があるようであれば、それは検討していく課題かなというふうには考えております。

最後に、ワンルームマンションについてでございます。

基準の中に今回新たにワンルームマンションの部分を加えたといいますのは、今までの指導要綱にはワンルームマンションの規定はございません。ただ長瀬委員からの御指摘どおり、生活の仕方等いろいろと問題があるということは市でも把握しておりますので、そういったことに対しては対応できるようにということで、30戸以上のものについては管理人室を設けて、そういったところできちんと管理してほしい、また、それ未満の小規模のものについても連絡先がわかるようにしておいていただき、だれでもが連絡できるように求めるといったことですね。

それとごみ集積所につきましては、一般的にこの基準の中で第20でごみ集積所設置の基準を設けてございまして、これが適用されますので、こういったことできちんと手だてができるというふうに考えております。

以上でございます。

○委員（長瀬りつ君）　先ほどの市民等の責務ですけれども、この条例って市民の方に御活用いただくわけですから、なるべく市民の方にしっかりと、市ができるだけのことをしていこうと思っているというのが伝わるような条例の書き方にしていただかないと読んでもわからないですよね。そういう意味で、書くべきものはきちんと書いていただきたいし、それから先ほどの市の責務として「総合的な調整」と書いてあって、相談に乗ってくれるんだってわかる市民が何人いるかですよ。だから、どんな具体的なことを総合的な調整がするのかどうかというところが条例を読んだだけでは全くわからないし、市ができるだけのことをしていこうと思ってい

ますというのも、この条例を読んだだけでは市の意気込みというのは全く伝わらないわけですから、小さい言葉、文言の中にでも、きちんとせめて何行かですから、具体的なものの書き方にしていかないと、市民がこの条例を読んで、こういうことができるんだというところまでわかるかといったら、非常にわかりづらい条例になってしまっているというふうに思います。

それから、ワンルームのごみ集積所ですが、書いてあるから――ごみ集積所をつくらなきゃなんないというのは、それは書いてあればつくりますよ。つくってあっても、ごみ集積所を利用する人が中身がきちんとわかっていないとできないわけで、その辺について電話ももちろん連絡ができるように表示はしてあっても、なかなか大変ですよね。出す人は電話して聞いたりはしないだろうし、適当に周りを見て出すんですから、その辺のところも非常にごみ集積所がかえってあるために、えらいこっちゃになるっていう例のほうが多いような気がしますので、ごみ集積所をつくるのは当然としても、利用の仕方がやはりどこかの段階できちんと通じるような方法にしておかないと、集積所をつくれって言ったから、それできちんとごみが出されるかというと、そういうことはあり得ないというふうに思っていますので、その辺についてはどんなふうにされていくのかもう一度伺いたいのと、それから一つ抜けていましたので伺いますが、第２条の４項、街づくりに関する行政計画等というふうになっていますね。ここに基本構想とか、基本計画とか、マスタープラン、それからさまざま書いてあるわけですが、環境基本計画も書いてあるし、緑の基本計画、地区街づくり計画、分野別街づくり計画とか書いてあるんですが、「その他良好な街づくりに資する市の計画等として規則で定めるもの」という書き方になっていますので、あらゆる計画、例えば農業振興計画とかありますよね。そういったものについては、その他のところに入るというふうに読むのか、規則には特に書いてありませんので、その辺のさまざま都市マスタープランとか、緑の基本計画とか、環境基本計画とか上げられた中に農業振興計画などを入れなかった理由とか教えてください。

○建設環境部長（並木俊則君）　それでは、私のほうからは１点目の条例のほうで第４条になりますが、市民等の責務という中で第７項になりますが、「市は、基本理念にのっとり、開発事業が良好な街づくりに資するよう、総合的な調整を行わなければならない」というところでございますが、具体的に明示云々というお話だというふうに思いますが、私ども先ほど都市計画課長からもお話しさせていただきましたが、現在も開発事業等いろいろな街づくり等、毎日毎日事業者の方、あるいは来庁される市民の方、あるいは電話等いろいろな内容で御相談を受けております。現在そのような内容も私たちは現在のルールの中でいろいろな相談に乗り、またいろいろなお話をさせていただいております。

今回この街づくり条例の制定に当たりましては、いろいろなそういった街づくりにかかわるものについて、なかなか手続的なものがわかりづらかったり、あるいはいろいろな法令のものもありまして、どの部分が該当する、どの部分がまた必要になる、いろいろな形で街づくりについてはかかわるものが多くございます。そういったものをいろいろ含めた中で、今後私どもはこの条例に基づきまして、いろいろな角度からいろいろなお話を聞いて、いろいろなところに情報を求めて、よりよい街づくりに資するために総体的な、総合的な調整というのは市の責務だということをここに明示したものでございまして、いろいろな調整をしていく中で、いろいろな項目が出てくると思います。それを私どもとしましては、窓口としましては、建設環境部の都市計画課になります、３係ございますが、１係で対応できるようなものだけではございません。課全体で、あるいは建設環境部全体でかかわるものもございます。そういった中で、組織的にも私ども部全体で対応していくということを、ここにあらわしたものでございまして、いろんなもの、いろんな項目、いろんな角度、いろんな内容

を含めて、総合的な調整を市としては行いますという、そういう意思での部分でございます。

あとワンルームの内容と他の計画等の整合性につきましては、都市計画課長のほうからお話しさせていただきます。

○都市計画課長（内藤峰雄君）　ワンルームの問題でございますが、条例とか開発の基準で設けている内容といいますのは、やはり設置まで、そこまできちんと周辺の方たちに説明をし、環境に余り影響を及ぼさないような、乱さないような形で開発を進めてくださいといったような気持ちから基準を定めてございます。ただ、その基準でつくられたものについての使い方については、この条例でどうしろということまでは踏み込む内容ではございませんので、それはまた別の角度から指導するということをしていかなくてはいけないのかなという気がします。

それから、２条４項、行政計画等の中でございますが、現在ケのところで上げています規則で定めるものといたしましては、考えている施行規則の中では当市には市の景観形成の基本的な考え方を一応位置づけた都市景観構想というものがあります。これを１点上げてございます。それ以外のものといったところにつきましては、ここに上げてあるものが主に――都市マスタープランをつくったときに、都市整備分野での協働の街づくりについてということで、いろんなものを上げていこうということで拾ってございますが、その中に農業振興計画等については、ちょっと今のところ、そこまでのものというものを考えてなく条例の中に規定していない。必要であれば、そういったことを今後検討していく必要があるのかなというふうには感じているところでございます。

以上でございます。

○委員（関野杜成君）　１点だけ、ちょっと伺います。

今ちょうど答弁していた内容の部分なんですが、いろいろと都市景観構想だったり、高さ制限だったり、緑の基本計画がありますけれども、基本そういった計画の枠の中で開発をかける場合は指導していくという認識でいいのか。それとも、例えばそういう計画を立てたときに集合住宅等であれば、高さが超えてしまったりとか、そういったいろいろ諸問題が出てきた場合、そういう場合は協議会の中で、または役所との交渉の中で街づくりと認められれば、そういった高さも変更していくということなのか、ちょっとその点についてお伺いします。

○都市計画課長（内藤峰雄君）　開発事業等で計画していく中に、既定の制限、都市計画法で定まっている制限だとか、建築基準法の制限といったものを超えることはできません。ですから協議会の中で――協議会っていうか、市との協議の中で調えば法を超えたものができるかというと、それはできるものではございません。

以上でございます。

○委員（尾崎信夫君）　ちょっともう少し再度確認したいんですが、要するに開発が始まる。これが民間の場合には、市に当然話が来るんだと思いますね。地域住民が、その情報を得るのがいつごろになるのか、また得る時点でどういう街づくり条例に基づいて手続が可能になっていくのか。例えば地域住民としては、そこにマンションができる、また大型店ができる、このことについてある意味では地域住民にとっては突然降ってわいた話になりますね。この辺の要するに民間の事業者と、片や国、いわゆる公共機関が行う事業との整合性、違い、住民はその情報を得てどういう形で――これ大規模開発のところに当たるのかどうかわかりませんけれども、その点で住民がどこまで協議に参加できるのか。また、それらについて反対する部分もあるわけですので、常にそういう問題が今まであったわけで、マンションができたり、また大型店ができるに当たって、さまざまな

ことがあったわけですけれども、これらがどういう形になるのか、ちょっともう一度、この街づくり条例がどういう位置づけになっていくのかをお尋ねいたします。

○都市計画課長（内藤峰雄君）　それでは、開発事業の流れについて説明をさせていただきます。

今尾崎委員からの御質疑につきましては、大規模開発事業の場合というふうにとらえてよろしいかと思いますが、第４章の第３節、第33条のところにございますが、大規模開発事業というものの定義を開発区域の面積が5,000平方メートル以上の許可を要する開発行為、それと建築物で延べ床面積が１万平方メートル以上であるもの又は集合住宅でその戸数が100以上であるものを建築する場合は、大規模開発事業というものに位置づけました。この事業を計画した事業者は、開発事業の事前届出をする前にどういったことをやりますよという構想を市に提出していただくことにしております。

34条に進みますが、その計画を市は周辺の住民の方たちに公表する。その構想に対して、周辺の方たちの皆さんの意見を求めるために、公告、縦覧を行うといったことを規定しております。これは、今までの指導要綱の中にはこういった規定はございませんで、先ほど尾崎委員さんおっしゃられたように、あるとき突然隣に開発計画が出てきたということが起こりがちでありましたが、このような事前説明をしていくというような手続をとることによりまして、きちんと計画の早い段階からそこでの計画を知り得るといったような仕組みにしたものでございます。その後につきましては、いろいろやりとり等について手続を定めております。

以上でございます。

○委員（尾崎信夫君）　今のは第３節の大規模ですね、開発事業で敷地面積が500平方メートル以上の建築物と言われているわけですので、要するに5,000と１万平方メートル以下の場合と同じような想定でできるということで、認識でいいんですかね。大規模についてはそういう規定を設けていますけれども、それより小さいものについては、既にそれは規定されているという認識でいいんですか。

○都市計画課長（内藤峰雄君）　今のは大規模ですね、それ以外の開発事業に係る先ほど定義の第２条のところにありました開発事業のものにつきましては、第２節の第25条、開発事業の事前届出等のところから続きが入ります。その内容は、まず開発事業を行おうとするときは、その旨を市長に届けること。この一般的な大規模開発ではない、こういった開発事業につきましては、まず届けを出した後、この地域で開発をしますという標識を設置してもらいます。その後周知するための説明会等、これは説明会に限りません、戸別訪問でも足りる場合もございますので、そういったことで周辺住民の方たちに説明をしてくださいということを義務づけました。それがもし近隣住民から標識を設置した時点で、必ず説明会をしてくれという申し出があれば、それは説明会をする、説明会に応じなくてはいけないという規定になっております。その後は一般的な手続になるということでございますが、大規模開発事業との差は大規模の場合は構想の段階から、かなり早い段階からこういったものを考えたいといったもの、それ以外の開発事業につきましては、大規模まではいかない開発事業につきましては、計画ができた段階になりますけれども、まず標識で設置し、その内容を説明していただくという手続きを、今まで義務づけていなかったものを規定したということでございます。

以上です。

○委員（尾崎信夫君）　今の説明が、まさに今回の街づくり条例はそこを主眼に置いていると。要するに、開発事業者と地域住民との話し合いをしっかり早い段階から持てるようにしたという認識でいいわけですね。だから公共事業の場合には、２項で別途協議するとなっていますからいいんですけれども、同じように事前に公表されるという認識でいいわけですね。その辺ちょっと確認だけさせてください。

○都市計画課長（内藤峰雄君）　公的機関が行う開発事業につきましては、それぞれの事業を行うところで予算措置があったり、組織するところの議会への説明があったりとか、いろいろな段階を踏みます。そういったことで、民間の開発事業とあわせた手続を行うということはいろいろと障害があるだろうということで、適用除外してございますが、公共施設等の整備についての協力を求めるといったところの考え方には変わりはございませんので、協議対象にしているところでございます。

また、その協議の中で早い段階から計画を公表していただきたいというようなことを求めたり、そのほかの開発事業と同じような手続を踏むように、なるべくお願いしていくという考えでおります。

以上でございます。

○委員（吉野　孝君）　先ほど他の委員から市の責務というところの総合的なというところ、先ほど内藤課長のほうから具体的な例示はされたんですが、そうしたものが総合的だということを言われました。このことに関連するのと、さらには開発事業にかかわることなんですが、例えば街づくりをしていこうということで、建設業者が具体的な開発の計画を持つということも一つあると思うんですね。それから、地域住民のほうから具体的には例えば古くなったマンションの建て替えをやろうとか、そうしたことがあったときに、これもやはり開発にもなるわけですし、それから街づくりにもなると。その場合に先ほどの市の責務として、どういうふうな形でのアドバイスがされるのか。その辺のことについてちょっと事例、例えばそうした住民からの市への要望が出されたときの手順を教えてほしいんですが、地区街づくり計画という協議会をつくってとか、どういうふうな方法があるのかと、ちょっと市の責務と関連して事例として、どんなものがあるのかお尋ねしたいんですが。

○都市計画課長（内藤峰雄君）　開発事業と市の役割、それと協議会がどう絡むかといったようなところだと思いますが、初めに協働の街づくりとして、第２章に位置づけました地区街づくり協議会や分野別街づくり協議会といったところは出てきた開発事業に対して、調整をするとか、協議をする機関ではございません。自分たちの住むまちをどういうふうにしていきたいといったことを、みんなでルールづくりをしたいんだとか、緑をふやしていくために、どんなことを考えていきたいといったような志を同じくする人たちが集まり、そういったものを協働で研究していきルールづくりに努めていこう。それを都市計画決定できる内容まで詰められれば、それを都市計画決定していく提案に上げたり、市に要求していくといったような手続ができるということで３章に進むという構成になってございます。お尋ねの建て替え事業があったり開発があったといったようなところで、周辺住民の方がこれはどういうことなのか、ちょっと示された計画では納得がいかないとか、そういったようなことがあれば、現在も行っていることでございますが、当然市のほうに相談がございます。また、許可とか、確認をおろしている東京都にも市民の方から相談に行かれるわけですけれども、まず第１には市のほうにどういうものなのかという問い合わせがございますので、その中で事業者にきちんと説明するように求めたり、また市で知っている内容について、計画の内容や法律の規定の内容といったものを説明するといったようなことをしていくということでございます。

また、責務のところにある総合調整といったことにつきましては、そういった紛争についての調整だけではございませんで、いろいろな公共施設の整備であるだとか、他の機関との調整が必要であるようなことについては、市とその事業者だけの話にとどめず、関係するところも巻き込んで改善するように求めていくといったようなことまでしていくということでございます。

以上でございます。

○委員（吉野　孝君）　今例えばの話でマンションの建て替えが具体的にその地域で起こったと、その辺の計画について、そこの在住する住民からの問い合わせがあって、この計画、具体的には住民の方たちというのは、どちらかというと専門家ではありませんので、そうしたことに対してのアドバイス、指導、それから援助だとか、そうしたものが具体的に先ほど言ったように市の責務としての総合的というのは、そういうものが含まれているということを、ちょっと内藤さんは言われたと思うんですけれども、何かそれは先ほど他の委員が言いましたけれども、総合的なというのは具体的には例えば括弧して、その中に今例示として出ている文言については入れたほうが、より具体的にわかるのかなというふうには思います。今その具体的なところを、ちょっと地区街づくり計画だとか、開発事業との関係でどういうふうな手続が必要なのかなという、例題としてお聞きしたんですが、もうちょっと何か具体的に。

○都市計画課長（内藤峰雄君）　初めに、ではその文言を具体的にということでございますが、多分書いてないと年数がたっていくうち、また市の職員が異動していった後、わからなくなってしまうんではないかという御心配もあるのではないかと思います。そういった御心配があるとすれば、はっきりと内規で引き継ぎのときに申し送るようにしていきます。条例の条文上は、このような表現でどういったことがあるか想定できない中で括弧を入れてしまいますと、それだけなのかとか、何か変な余計なことを考えてしまうというようなこともありますので、この部分はこの表現にしたいというふうに考えております。そういった考えで、総合的という言葉を使っております。

それから、具体的な市の紛争等を未然に防ぐためということでございますが、そのために今回先ほど他の委員から御質問があったときに説明させていただきましたが、早い段階から周辺の皆さんに計画や構想をお知らせするという手続を義務づけました。今までなかったために、知り得ることが遅かったものが、早い段階からわかるようになったということで、その辺が大分意識として違ってくるのかなと。また、当然専門家でない方たちが法に適合しているかどうかといったようなことで相談に来られますが、それは今も行っているように、どういう法律に基づきこのようになっています、これはこの部分はきちんと法に適合していますよということは、きちんと説明をしておりますので、そういったことは当然続けていくというふうに考えております。

以上でございます。

○委員長（中村庄一郎君）　ここで10分間休憩いたします。

午前１１時１４分　休憩

午前１１時２６分　開議

○委員長（中村庄一郎君）　休憩前に引き続き会議を開きます。

質疑を終了して御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（中村庄一郎君）　御異議ないものと認め、質疑を終了いたします。

討論を行います。

〔発言する者なし〕

○委員長（中村庄一郎君）　討論を終了して御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（中村庄一郎君）　御異議ないものと認め、討論を終了いたします。

採決いたします。

第37号議案　東大和市街づくり条例、本案を原案どおり可決と決することに御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（中村庄一郎君）　御異議ないものと認め、よって、本案を原案どおり可決と決します。

○委員長（中村庄一郎君）　次に、22第３号陳情　ちょこバス路線復活に関する陳情、本件を議題に供します。

資料が提出されていますので、その説明を求めます。

○都市計画課長（内藤峰雄君）　それでは、４月18日、20日でＯＤ調査を行いましたので、その調査結果を説明させていただきます。

お手元の資料、表紙をごらんいただきたいと思いますが、調査目的はちょこバス利用者の出発地、目的地別の利用状況を把握することを目的としております。

過去に２回調査を行っています。その概要を２でまとめております。

過去の調査は、第１回目は平成15年10月５日日曜日、７日火曜日、２回目は平成17年10月18日火曜日、23日日曜日、本年の調査は平成22年４月18日日曜日と20日火曜日でございます。２日行っているという理由は、平日と日曜日で利用の状況が違うだろうということを把握したいということでございます。

３の調査項目でございますが、乗車及び降車バス停を調査の第一目標にしております。それとあわせて利用者の属性を乗り込んだ調査員の目視により、性別と年齢層を調査しております。

また、本年の調査では過去２回は行っておりませんでしたけれども、聞き取りによって利用目的を確認いたしました。４項目です、通勤・通学であるか、通院であるか、また買い物であるか、あとその他といったようなことでございます。それぞれの調査結果については、後ろに３枚つづってございます。

では１枚めくっていただきまして、最初にこの４月に行った調査の結果について報告させていただきます。

この表の一番左の列がバス停留所になっております。上北台駅をゼロといたしまして、現在新しいルートになってからバス停が65カ所ありますが、ちょっといろいろなルートの回り方がありますので、この番号がきれいに並んでいないのは、そういったことからであります。バス停の箇所は65カ所ございます。真ん中の列が18日日曜日の利用の状況です。一番下のところに合計がございますが、この日は全体で270名の利用がございました。それぞれバス停における乗車の人数、降車の人数、合計といった集計をしてございます。その隣の列が20日火曜日の乗降の状況でございます。20日火曜日は450人の利用がございました。

続きまして、次のページをごらんいただきたいと思います。

こちらは平成17年に行った調査でございます。

旧のルートでは、バス停の箇所は44カ所でございました。こちらは、内回り、外回りはありますけれども単純な回り方でございましたので、バス停の番号は番号順に並んでおります。18日火曜日の利用者は692人でありました。23日日曜日は451人の利用がございました。それぞれのバス停の乗降については、この表にある数字のとおりでございます。

３枚目をごらんいただきたいと思います。

こちらは平成15年の調査になります。５日日曜日の調査では504名の乗車、７日は397名の乗車という内容でございます。

調査の状況は以上でございます。

○委員長（中村庄一郎君）　説明が終わりました。

前回の審査に引き続き質疑を行います。

○委員（吉野　孝君）　前回３月議会での陳情でいろいろと出された中では、利用状況だとかというのがまだ把握されていないということで継続という形をとりました。今回こうした資料を、ＯＤ調査がされたということは大変よかったかなと。しかし、きょう机上で出されて中身を検討するには十分な時間がないということがまずあります。まず１点目は、なぜきょうの段階で机上配付されたのかということですね。４月18日、20日で調査されているわけですから、もっと早く出すことができたんじゃないかと。それから、さらにここに書いてある性別、年齢層についても調査がされているようです。これについても、具体的には今回その資料がありません。これは具体的にいつごろ出されるのかです。それで、十分な分析にはなりませんが、私こう全体を見ますと、まず利用者数が減っているということですよね。平日が450名と、これが前回の17年では692名ということで、大分やはり利用者が減っているというのがあります。さらには日曜日の利用者についても、17年は451名、これが今回の調査では270名と全体的にも減っていると、これが一つ言えるんだと思います。

それで、前回の陳情者から出されている点をちょっと具体的に見てみますと、例えば東大和病院の利用者がどうなのかというのを見ますと、17年では平日で51名が乗りおりされている方です。しかし今回のやつを見ますと、平日でいうと18名乗りおりされているということで、これも減っていると。そして、駅の利用者ですね、上北台駅、これについても平日、休日合わせて見ても、これも減っているという状況です。具体的には、平日については今回は208名ですけれども、前回は上北台の利用者が平日で323名ということです。こういうふうに減っているということです。

それから、武蔵大和駅入口の利用者ですけれども、これについても今回の平日でいいますと利用者が55名、それが前回が131名ということになります。これも約半分以上減っているという状況です。そして、総合的に見ますと、今回のルート変更によって全体の利用者が少なくなっているということが見られると思うんですが、この点についてはこの調査の内容を見て、どういうふうに判断されたのかをお尋ねします。

○建設環境部長（並木俊則君）　まず、今都市計画課長のほうで説明させていただきましたＯＤ調査のことでございますが、４月18日と20日ということで２日間になりますが、私ども市の職員と西武バスの社員とで合同で行った調査でございます。集計なんですが、停留所も当然ふえていますし、２日間で全便ずっと乗車した中での調査でございますので、集計もかなり複雑な中でやっておりまして、今回この第２回の市議会定例会のほうに、この委員会のほうに間に合ったものがこの総数ということでございまして、これも数日前にでき上がった段階で、そのようなことできょうここの当日配付ということで、時間的なまず制約があったということで御理解いただきたいと思います。

この表紙のほうにございます調査項目の中で、性別、あるいは年齢層というものも目視の中で私ども調査いたしておりますが、これも現在も担当のほうで作業中でございまして、今回調査の結果ということでお出しできなったのは、総数まではどうにか夕べまでできたんですが、それではまだ不十分な表になっておりますので、例えば男女年代別の数というところまでは夕べの段階まででできているんですが、それをまだ調査表としてきょう提出できるところまではいかなかったというのが現状でございます。急いでやった段階が、ここまでということで御理解いただければと思います。

利用者の減ということでございますが、さきの第１回定例会のほうの委員会のほうでもお話しさせていただきましたが、基本的には便数が昨年９月１日から今のルートになったわけですが、32便あったものが26便に６

便減っているということで、単純に６便減ったことによりまして、約２割ぐらいの当然のごとく利用者の方の減は考えられるということで、いろんな想定をした中でその２割以上が減になるんだろうというふうに私ども思っていました。現在この数字については、総数につきましては、前のルートに比べれば当然のごとく減少になっているわけでございまして、今後まだ１年たってない中でいろいろとＰＲ、あるいは時刻表を公共施設に拡大したものを掲示するとか、いろんな方法をとりましてルートのＰＲに努めるとともに、やはり利用していただけるような、これから方法をとっていく中で今のルートをより周知した中で利用者の増につながるというふうなことを、まだまだ考えていかなきゃいけないというふうには認識しているところでございます。

以上でございます。

○委員（吉野　孝君）　資料がまだ十分まとまってない段階ですけれども、私は３月議会で出された陳情の中身、例えば廃止することによって日常生活が変わったというのが49％と、他の交通機関を使って通院するようになり、時間と経費がふえたというのが33％と、そして高齢者の住民の切実なそうした要求のアンケートの結果が、この陳情の中に書いてあります。私もう一つ言えるのは、例えば22年に行った調査の中で上のほうから57番、芝中団地西というのがありますよね。乗る人もおりる人も全くいないと。これは芝中の住宅の中を通らないということで、この西側のところが設けられたのかなというふうに思います。しかし17年の調査では平日では61名の方が乗りおりされていて、休日についても24人の方がこの芝中団地入口から中央、北のところで乗りおりされているという利用状況があります。全くこの陳情の中身からすると、それを裏づけた調査になったのかなというふうに思います。

確かにルートが変わって、そしてさらに便数が６便減ったということになりますが、しかしそうはいっても利用状況が平日の450名が、それが17年では約700名近い人たちが乗りおりされているということを考えると、これは６便が減っただけの話ではないんじゃないかと。そうすると、今までの便数からすると６便というのは何％になるのか、具体的にあると思うんですが、そうした計算をしてみると、この利用数だとかいうのが確かに不便になったと、ルート変更によってということが明らかではないのかなというふう思いますが、いかがですか。

○建設環境部長（並木俊則君）　単純に32便から26便になった６便の減については、18.8％の減ということでございますが、それ以上の減があるんではないかというところでございますが、その部分につきましては、先ほど私のほうでお話ししました、まだ定着をしてないと、昨年９月１日からでまだ定着してないという部分もございますが、それ以上に当然拡大ルートをとりました。市のいろいろな区域を回ってみるという部分が、かなり御意見、御要望が多かった中で東のほうでは新堀地域、清原地域に拡大ルートをとりまして、また東大和市駅の近くまで行く、それと桜が丘地域、玉川上水の駅の近くまで行く、また芋窪地域ということで拡大ルートをとるという、そのような考えがございましたので、当然のごとく今はルートにつきましても、昼間のルートと、朝晩のルートというような二通りにもなっておりますし、昼間のルートについては拡大ルートをとっているということの中で、当然運行時間がかかるというようなところもございまして、一概に単純に15年、17年のＯＤ調査と比べれば、数字的には当然のごとく利用者というのは、こういうふうな形で減になるというふうな、結果的には便数の減もそうですし、拡大ルートをとったことによる運行時間の増というような、そういうところが原因であるというふうには考えてございます。

以上でございます。

○委員（押本　修君）　ＯＤ調査そのものは15年、それから17年、今回の３回ということでよろしいんでしょう

か、それが１点。

それから直近ですね、去年の９月１日から現行のルートに変わったんですけども、その直前に一体どのくらいの数字が出ていたのか、ＯＤ調査はされてないと思いますが、担当としてどのくらいの数字が出ていたのか、17年の調査のときよりも数字が、乗降者数がふえていたのか、それとも減っていたのか。恐らく、今回の調査が一番少ない数字が出ているんでしょうけども、前のルートで最後の状況でどのくらいの数字だったのか、どのくらいの数字をつかまれているのか教えていただきたいと思います。

○都市計画課長（内藤峰雄君）　まず、ＯＤ調査の回数でございますが、ここにお示しした過去に２回、本年１回の計３回でございます。

それから直近の利用者数でございますが、昨年の９月にルート変更いたしました。それ以前の１年間、2008年の９月から2009年の８月まで、これの１日の平均の利用者は525.9名という数字がデータでは出ています。このときのデータなんですが、もう少し分析をいたしまして、現在運行している朝晩ルート、昼間ルート、１便当たりどのくらい乗っているかといったようなものを出してみますと、この直近１年間で朝晩の時間帯は平均12.7人の方の利用がございました。昼間の時間帯は20.2人、これ合わせますと１便当たり16.4人の方の利用がありました。その後2009年９月からことしの５月まで、ここの利用につきましては、朝晩の時間帯は10.7人、昼間の時間帯は20.2人、合わせまして14.3人、１便当たりはこのような数字になっております。ところがトータルでいいますと、先ほど直近１年間は525.9人という数字を申し上げましたが、これが371.1人でございます。それは先ほど部長からの答弁がございましたように、本数減が一番響いているというふうに感じているところでございます。

以上でございます。

○委員（長瀬りつ君）　この資料の件ですけれども、せっかく利用目的を追加されたんですから、１、２、３、４として、表として今回提出できなかったというふうにおっしゃっておりますが、いつごろでき上がりますかね。

それと、もう一つは芝中団地というふうに決めていいのかどうかわからないんですが、今回の陳情が芝中の方たちですので、芝中の高齢化率の推移みたいなものもわかったら教えていただきたいと思います。

○建設環境部長（並木俊則君）　まず１点目のこのＯＤ調査を実施しまして、先ほどもちょっと述べさせていただきましたが、男女別と年代別のそれぞれの利用者数につきましては、現時点ではある程度の表はできてございます。今長瀬委員のほうがおっしゃいました目的別というのは、現在集計中でございますので、もう少し時間がかかるということで、いつというのはちょっと明言できませんが、そんな先にはならない中で目的別のはまとまるというふうなところまで来てございます。

芝中団地の高齢化率については、都市計画課長のほうから御説明いたします。

○都市計画課長（内藤峰雄君）　私たちが調べられる範囲ですと、団地だけでの高齢化率というのは出ませんので、町丁目で調べたデータがございます。蔵敷３丁目の65歳以上の方が占める割合というのを、今手元にあるデータですと平成15年１月１日と平成19年１月１日、それと平成21年４月１日現在のものでございますが報告させていただきます。

初めに、平成15年１月１日では蔵敷３丁目の高齢化率は13.83％でございます。平成19年１月１日現在では23.52％でございます。それから平成21年では26.95％でございます。余談になります、ちなみに一番高齢化率が高いところでは、平成15年は清原２丁目36.51％、平成19年では清原２丁目で44.76％、平成21年では清原２

丁目47.43%といった数字でございます。

以上でございます。

○委員長（中村庄一郎君）　ここで暫時休憩いたします。

午前１１時５２分　休憩

午後　０時　８分　開議

○委員長（中村庄一郎君）　休憩前に引き続き会議を開きます。

○委員（蜂須賀千雅君）　この際、動議を提出いたします。

本件におきましては、なお調査、検討が必要だと思われますので、継続審査の動議を提出いたします。委員長において、よろしくお取り計らいほど、よろしくお願いいたします。

○委員長（中村庄一郎君）　ただいま蜂須賀委員から、本件を継続審査とされたいとの動議が提出されました。

お諮りいたします。

本動議のとおり決することに御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（中村庄一郎君）　御異議ないものと認め、よって、本件を継続審査と決します。

○委員長（中村庄一郎君）　これをもって平成22年第２回東大和市議会建設環境委員会を散会いたします。

午後　０時　９分　散会