

会 議 録 (要 旨)

会 議 名	第2回武蔵村山市立地適正化計画策定委員会
開 催 日 時	令和6年4月26日(金) 9時30分～11時00分
開 催 場 所	301会議室
出 席 者 及 び 欠 席 者	出席者：大沢委員長、市古副委員長、若田委員、秦野委員、佐藤委員、栗原委員、諸星委員、今泉委員 事務局：都市計画課長、同課沿線まちづくり担当課長、同課計画係長、同課計画係主事 欠席者：平原委員
報 告 事 項	これまでの庁内検討組織での検討経過について
議 題	武蔵村山市立地適正化計画におけるまちづくりの基本的な方向性と居住誘導区域の設定について
結 論 (決定した方針、残された問題点、保留事項等を記載する。)	議題について： 区域を設定する根拠について、いただいた意見を踏まえて次回委員会にて報告する。
審 議 経 過 (主な意見等を原則として発言順に記載し、同一内容は一つにまとめる。) 〔凡例〕 ◎委員長 ○委員 ●事務局	<p>【報告事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 参考資料1から4に基づき報告。 <p>【議題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 資料1に基づき説明。 ○ 多摩地域の自治体での策定状況はいかがか。また、居住誘導区域の図面は市民等にどのように示すのか。 ● 他市の策定状況については、多摩地域で策定している自治体は少ないが、八王子市、福生市、調布市、狛江市はホームページで計画を公開している。いずれも市街化区域のほとんどが居住誘導区域となっている。 図面の示し方については、窓口閲覧用として最大で1/2500程度のスケールの図面で地形地物が分かるように示す予定である。 ◎ 他市でハザードエリアの取扱いはどのようになっているか。 ● 土砂災害特別警戒区域はもとより、土砂災害警戒区域を外す事例もある。調布市は土砂災害警戒区域を含めている。 ◎ 工業系用途の取扱いはどうか。 ● 調布市、狛江市では準工業地域を居住誘導区域に含めている。居住を制限するものではないという認識で居住誘導区域に含めたと聞いている。福生市では工業地域の一部を居住誘導区域に含めている。 ◎ 他市事例を整理した上で、武蔵村山市における工業地域の取扱いを次回委員会にて説明いただきたい。 ○ 町田市も立地適正化計画を策定しているが、モノレールが延伸されるという点で武蔵村山市と共通する点がある。また、団地再

生とも関連付けて検討しているようである。都市機能誘導の考え方や誘導施設の検討は参考になるのではないか。

- 情報収集に努めたい。
- ◎ 都市機能誘導区域と居住誘導区域はセットで考えるものである。次回委員会で説明いただきたい。
団地再生という観点で村山団地を取り上げることはあり得るか。
- 村山団地の建替事業の関係で団地北側、新青梅街道沿道に約5haの用地が創出されることから、土地利用について東京都と連携を取りながら検討している。モノレール駅に近接することから、駅前広場の整備など利便性を高めていきたい。
- ◎ ぜひ検討してもらいたい。

- モノレールの町田方面延伸は地形上の課題がある。そのような中でどのように都市機能を誘導しているかを参考にした上で、立体的な視点で検討してもらいたい。
- ◎ 平面的に検討しているかぎりでは分からないこともあると思う。地形も踏まえた検討をお願いしたい。

- 人口密度の検証については500mメッシュで行われているが、より細かい単位で分析した方が良いのではないか。最終的には居住誘導区域は変わらないかもしれないが、既存モノレール駅周辺の人口増減とも比較しながら分析を行うことが望ましい。
また、将来1万人の人口増加を目指している中なので将来人口についても検討した方が良い。
- ◎ 1万人の人口増加をどこで受け止めるのかもイメージしておく必要がある。モノレール駅から離れたところまで住宅が広がると、将来的にインフラの維持にコストがかかる。将来の人口密度を提示いただいて検討できると良い。
- 20年後の人口推計も行っているので、資料を提供する。

- 駅周辺に一般車の駐車場を整備することは考えているか。また、駅前広場などは一般車両の通行を制限するのか。
- 現時点で駅周辺に駐車場を整備する予定はないが、一般車両用の車寄せは整備したいと考えている。
- ◎ 歩いて暮らせるまちづくりを進めていく上では、バス停の在り方も考える必要がある。雨風をしのげるようなバス停でないとバスを利用してもらえなくなる。東京都もモビリティステーションという考え方を提示し始めている。

- 現在、イオンモールのバスターミナルが交通結節点として機能しているという印象を持っているが、今後モノレール駅が整備されると、No. 3駅との関係について検討する必要があると考える。
また、自家用車や荷捌き車両が駅前広場に多く出入りするとバスが進入できず遅延につながるため、それらのスペースの設置は工夫してほしい。
- 交通結節点の位置付けは課題と考えている。今後、地域公共交通計画を策定する際にバス事業者と協議していきたい。
また、他自治体の駅前広場でもバスと一般車両の混在が課題になっていると認識しており、整理していきたいと考えている。
- ◎ バスは定時運行するからこそ利用してもらえるものなので検討いただきたい。また、バスを待っている時間を過ごすためのお店

や休憩スペースが利用促進につながり、また地域の潤いにもなるため、都市機能誘導において検討できると良い。

- バスの定時運行のためには、遅延した際にバスが駅前広場で待機できるようなスペースがあれば助かる。
- 用地確保の都合もあり、難しいとは思いますが可能な限り検討したい。
- ◎ 自由に利用できるゾーンにしておき、時間や用途を分けてシェアリングするといった方法もある。

- 少子化を背景として学校施設の再編が計画されているが、人口が1万人増加するとなると、学校施設の再編に影響が及ぶのではないかと考える。関係部署と連携して検討を進めてもらいたい。
- ◎ 若年層が増えることを期待していると思うが、子どもが増えたのに学校施設が不足しているということになれば、選ばれる都市にはなり得ない。人口増加に対応した施設の配置について検証は行っているか。
- 住宅整備の情報を入手しながら、教育委員会とも連携を図って対応していきたい。
- ◎ 立地適正化計画の中で学校を誘導施設に位置付けて、小中一貫校を設置した事例もある。学校施設の建替え時期や人口増加による影響も検証するべきと考える。次回までに資料にまとめて報告してほしい。

- 人口が1万人増加するというが、どのエリアで増えるのか。また、1万人増加した結果、まちがどのようになるのか。将来像が想像できない。市民や事業者が幸せになるのかどうか。
モノレールが延伸しても、市民に利用されるのか懸念している。
武蔵村山市は人口当たりの商業施設の面積は大きいですが、イオンが立地しているからである。イオンがもし撤退したらどうするのか。イオン撤退後にまちが衰退したという事例は多く聞く。そのときの準備ができていいのかどうか。リアリティを持って考えていかないといけないと思う。
市民や事業者の意向を把握した方が良いのではないか。市内で頑張っていきたいという事業者もあるようだが、モノレールが開通した頃には倒産や市外へ移転してしまっているということもあるかもしれないので、市として大きなスケジュールを示すべきだと思う。
- ◎ 商業の維持においては、自治体として取り組めることは人口維持であるので、商圈を維持する取組は見せていくべきだと思う。その観点では仕事が居住の理由になるとも思うが、施策としては考えているか。
- 企業誘致条例を新青梅街道沿道も対象に加えることを検討している。また、沿道には1階に店舗やオフィスが入るような住宅を誘導することを考えている。そのスケジュールは示したいとは思いますが、民有地に係るところであり、今後地権者や近隣住民も交えて駅周辺の在り方を協議し、機能誘導のための取組を検討していきたい。
- 商業はかなり厳しい状況である。駅がないからか住宅密集地がないからか、採算が合わないという評価を聞く。出店に対して支援するなど、行政の取組を検討いただきたい。
- 地元に関係する方の出店にインセンティブを与えるのは興味深

	<p>い。商業を誘導した結果、チェーン店が多くなるよりも、個人商店が増える方がまちの特徴になる。</p> <p>◎ 駅周辺のまちづくりについては、こんな風が変わっていくということが分かるような情報共有が望ましいので、モノレールの進捗があれば適宜共有してほしい。</p> <p>また、市外にお金が出回っていないようにすることも重要である。その意味で工業地域の取扱いについては慎重に検討いただきたい。居住誘導をして良いのかどうか、工業立地の在り方を検討した上で区域設定をお願いしたい。</p> <p>◎ 家屋倒壊等氾濫想定区域については市としては護岸整備されているから居住誘導区域に含めているが、東京都においては河岸浸食のリスクがあるという位置付けであり、矛盾が生じていないか。もしかしたら想定最大規模の降雨によって河岸浸食の可能性があるのであって、計画規模の降雨には護岸整備で対応できるということなのかもしれない。災害リスクの評価を細かく行った方が良いのではないか。その上で、想定最大規模の降雨の場合には避難できるように日常的に訓練をするといったことで対応するという整理をして、区域の線引きをするようにした方が丁寧である。</p> <p>また、やはり居住誘導区域が広すぎるのではないか。将来的に全市的にインフラなどを維持するということであるが、見込みがあるということが良いか。立地適正化計画は都市経営のコスト軽減を図るものでもある。そのコストを今後も変わらずに負担していくという認識を持っていけば良いと思うが、吟味いただきたい。</p> <p>○ 河岸浸食のリスクについては河川管理者に確認し、具体的に把握しておく必要があると考える。</p> <p>◎ 地域公共交通計画は市単独で策定するという理解で良いか。</p> <p>● 今年度と来年度の2か年かけて策定する予定である。</p> <p>【その他】</p> <p>● 次回委員会の開催は6月上旬を想定しており、詳細については別途連絡する。</p> <p>◎ 策定委員会での意見に対する回答は準備しておいてほしい。対応できるのかできないのか共有しながら協議を進めていけるようにしたい。</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>会議の公開・非公開の別</p>	<p>■公開 傍聴者： 5 人</p> <p><input type="checkbox"/>一部公開</p> <p><input type="checkbox"/>非公開</p> <p>※一部公開又は非公開とした理由</p> <div style="border: 1px solid black; height: 40px; width: 100%;"></div>
--------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>会議録の開示・非開示の別</p>	<p>■開示</p> <p><input type="checkbox"/>一部開示(根拠法令等：)</p> <p><input type="checkbox"/>非開示(根拠法令等：)</p>
---------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------

庶務担当課	都市整備部 都市計画課 (内線：272)
-------	----------------------

(日本工業規格A列4番)