

第4号様式(第10条関係)

会 議 録 (要 旨) (案)

会 議 名	第8回新青梅街道沿道地区まちづくり協議会
開 催 日 時	平成25年9月26日(木) 午後7時~9時
開 催 場 所	中部地区会館(市役所4階) 401大集会室
出 席 者 及 び 欠 席 者	出席者：福田調整役、榎本委員、加園委員、波多野(睦)委員、比留間(勇)委員、比留間(孝)委員、三浦委員、渡辺委員 欠席者：田代委員、築地委員、寺本委員、波田野(佑)委員、比留間(喜)委員、宮崎委員、本木委員 事務局：新谷都市整備部長、指田都市計画課長、加藤都市計画課主査、栗原都市計画課技師、新青梅街道沿道地区まちづくり協議会資料等作成委託業者(東日本総合計画㈱)
議 題	1 会議録の承認について 2 まちづくり計画原案の検討について 3 会議の日程について
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1について 第8回会議録(資料8-1)について、出席者全員に了承された。 議題2について 事務局による「新青梅街道沿道地区まちづくり計画原案(案)」(資料8-2)についての説明後、委員から様々な意見が出され、今後、これらの意見を反映し適宜修正を行い、第9回まちづくり協議会で最終まとめの確認を行うことを全体で確認した。 議題3について 事務局による「今後のスケジュール」(資料8-3)についての説明後、第9回協議会の日程：平成25年11月7日(木)午後7時、市役所4階401大集会室での開催とし、第9回協議会の開催の詳細については、後日事務局から通知することを確認した。 また、10月10日に庁内検討委員会、10月11日にまちづくり審議会への原案の中間報告を経て、第9回協議会で再検討を行い、修正等の必要が生じた場合には、11月下旬に計画原案を委員へ郵送し、最終まとめの決定を行うことを確認した。

<p>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。)</p> <p>◎：調整役 ○：委員 ●：事務局</p>	<p>議題1 会議録の承認について</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 資料8-1に基づき説明。〈説明省略〉 (異議はなく、出席者全員に了承された) <p>議題2 まちづくり計画原案の検討について</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 資料8-2の1ページから4ページまでを説明。〈説明省略〉 <p>【主な確認、意見等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎ ここまでは、以前から説明している内容が多いと思うが、確認も含めてご意見・ご質問等はあるか。 ○ 4ページ⑤の都市計画の状況の中で建ぺい率、容積率について触れているが、下記の図面に載っていないので、わかりにくい。また、前のページや次のページを見ると都市核の位置はわかるが、4ページのみで見るとわかりにくい。この図面上でもわかるようにした方がよいのではないか。また、御伊勢の森公園もわかりにくいので、前後の図面の整合性を持たせた方がよいのではないか。 ● 図同士の整合性を図るよう修正する。 ◎ 都市核は色々な意味で重要であるのでそのようにしていただきたい。 ● 3ページの将来都市構造図について補足説明する。現在、都市計画マスタープランの改定作業を行っており、この図はその最新の図である。中央の赤い点線のゾーンについては新たに都市核として位置付けられた範囲であり、日産跡地の北側から市役所辺りまでを含んでいる。本市の長期総合計画の中で、都市核を広げていくという内容があり、それに基づき改定したものである。また、狭山丘陵と観音寺森緑地を含めた範囲をみどりの核として新たに位置付けをしている。 ◎ 他に意見等はどうか。後半の説明の方に進んで良いか。 (異議はなく、後半の説明に進行する) <ul style="list-style-type: none"> ● 資料8-2の5ページから9ページまでを説明。〈説明省略〉 <p>【主な確認、意見等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎ 巻末参考の協議会の検討経過は、第8回まで示してあるが、今後第9回の協議会も記載されるということか。 ● 記載する。また、今後のスケジュールの説明ともなるが、本日の議論から必要に応じて修正・加筆を行い、庁内検討委員会やまちづくり審議会での報告を経て、第9回協議会で再検討していただきたいと考えている。 ◎ 新青梅街道沿道のにぎわいをどうつくるかということが議論の中でも大きなテーマであった。ただ商業地区をつくれれば良いではなく、複合型住宅地等も想定される中で、どのようにまちづくりを進めたら良いかということも重要であった。後半部分に関して、ご意見・質問等はあるか。 ○ 7ページ①の建物の用途について、畜舎は武蔵村山でも家畜の飼育がほとんど無くなったので良いが、にぎわいをつくるには、自動車教習所や倉庫業、自動車修理工場等はあるのでは
--	--

ないか。にぎわいあるまちを掲げる上で、大規模な工場は別として、修理工場などの制限はどうかと思う。にぎわいあるまちづくりを進めるのであれば、現在建てることのできるものへの制限は極力避けた方が良くはないかと思う。

◎ 自動車教習所や倉庫、修理工場を具体的に挙げて制限するのはどうかということか。

● 自動車教習所は、都市核の地区計画では用途制限の対象として入っている。新青梅街道沿道は広域幹線道路沿道地区というエリアとなっており、マージャン屋やパチンコ、自動車教習所、倉庫、修理工場は用途の制限対象となっている。用途地域では、自動車修理工場は規模により 50 m²以下や 150 m²以下など各々の基準があり、現在の第1種住居地域だと 50 m²以下のものは建てられるものの、これがにぎわいと活力あるまちづくりに適しているかどうかということである。事務局としては、都市核の地区計画に準じたものとした。ただし、皆さまの意見として、あっても良いのではないかということであれば、都市核の地区計画では用途制限の対象となるが、他のエリアでつくってはいけないと制限されているものではないので、検討させていただきたい。

○ 都市核やサブ核から多少はずれた場所になら良いのではないか。現時点で倉庫業の方もいる中で死活問題となるのではないか。協議会が制限すると言っても他の審議において多様な意見が出てくると思う。都市核ではできないが、サブ核ならば問題はないなどの表現をしないと、難しいと思う。

○ 現在、修理工場等を職業としている人が大勢いる。そのようなことも少し考慮した方が良くと思う。

● 建築物の用途の制限について、駅周辺とそれ以外のところなど、分けた考え方をした方が良くということか。

◎ ディーラーが持つ小さな修理工場等もないと困る。新青梅街道沿道なので、多様な職種の方のご懸念も考えると、本当に建てられては困るものと、小規模であったり、既定の範囲内であれば良いものもある。都市核については、特化して商業地区や文化などテーマ性を持ち発展させるという考えがあるので良いと思う。当初より修理工場等に関しては、否定的な見方と、利便性や新たなサービスの付加により活性化につながるかもしれないなど議論があった。都市核とは分けて、沿道では考慮したいという意見である。

○ 拡幅するため後退することになった場合、今までの用途のものが建てられないとは言えないのではないか。

○ 制限がかかると古いものを取り壊してしまった時、新しいものは建たない。

○ 現在も、新青梅街道や江戸街道には倉庫がある。本市は、東西の幹線道路は幾つも無いし、青梅街道は狭すぎる。新青梅街道は産業道路とも言われ、物流関係の機能を持っている道路なので、倉庫業等はあっても良いのではないかと思う。

◎ 都市核に準拠したということである。

- 確かに、既存不適格になってしまうものが現状おこる可能性がある。都市核のところではつukれない状況ではあるが、その他の地区では自動車修理工場等があっても良いのではないかという意見をいただいた。少し検討させていただく。
- ◎ 都市核とサブ核を除いた沿道地区における検討か。
- 駅と駅の間隔が短いため、都市核・サブ核といったら面積的には殆どつながってしまうのではないか。そうするとやはり地区分けは難しくなるのではないか。
- 都市核とサブ核の間は比較的距離はあると思う。モノレール駅は確定していないが、既存のモノレールの駅から考慮すると本市には駅が5つくらい整備されると想定され、核の間にもう1つずつ駅ができるものと考えている。
- ◎ モノレールの駅が自動的にサブ核になるということではないのか。
- そうではない。駅が出来たからといって、全て駅前広場が整備されるとは想定していない。核となるところについてはそれなりの整備を行うと考えている。
- ◎ 今の意見から、風俗店等と修理工場等を並列に扱うような記載は再検討していただきたい。
- 庁内の会議等においても検討事項としたい。用途制限の対象となるもの、変更するものなど、皆さんの意見も踏まえて再度整理を行いたい。
- もう1点参考として伺いたい。③建物の外観・色彩等のルールについてであるが、国の法令や都の条例等で規制等はないのか。地区計画で色彩のルールが決められると伺った。本市においても、地区計画で色彩のルールを定めていくと思うが、屋根や壁等の色彩について、これまで市内において何か問題になった事例等があったことはあるのか。また、都や全国的に損害賠償等の事例はあるのか。
- 景観や色彩等について、裁判では非常に有名な話で、まことちゃんハウスという、赤と白のストライプの建物が建ち、問題になったことがあったが、現在そのまま残っている。例えば、そのような規制をかけても、なかなか法で罰するまでには至らなかった。市内では、都市核地区地区計画のところ、新たに比較的派手なものを建てたいとの話があり、市ではなるべく抑えるように指導を行ったが、なかなかそのとおりにいかなかった事例はある。新青梅街道沿道は、にぎわいと活力あるまちということから、地味な建物のみが並ぶのもどうかと思い、比較的にぎやかな色彩を求めても良いのかと個人的には思う。また、屋外広告物についても様々な規制があるが、全体としては統一感のある景観づくりをしていきたい。今回は基準を作っていないが、状況によっては、統一感あるまちなみ創出のための基準が必要になるのかとも考えている。
- 例えば、自動車等でも色々な色彩があり規制がない。建物につ

いても、奇抜なデザインや真っ赤な原色の家が出来たらいかななものかとは思いますが、表現の自由等もある。地区計画等があると、市への申請が通らないと建築確認申請も提出できないと聞く。申請内容により、建築の計画が遅れた期間分の損害賠償等が市へくるなど、訴訟騒ぎのような事になって大変である。

- 地区計画のかかっているエリアで建物を建てようとする、市でそれが地区計画の内容に適合しているかどうかの適合証明書というものを出す。建築確認申請でそれを添付して提出しないと、それなりの指導が建築指導事務所の方からある。

◎ この部分は割と緩い表現になっている。これまでも、新青梅街道沿道なのであまり規制をかけてもどうかという意見があった。狭山丘陵周辺では、もっと厳しく書かなければならないとも思うが、このまとめは、あまり細部まで言わない表現になっていると思う。

○ 追加となるが、7ページ③の2つめ「色彩については、まちのにぎわいを妨げないように」とあるが、逆に盛り上げるようにしたいという考えであるため、この表現はトーンダウンしているように思える。ロートーンの落ち着いた色ではなく、むしろ明るい色で盛り上げるように配慮してくださいと言いたい。

- にぎわいを妨げないと言っているので、言っている意味は同じニュアンスであると捉えている。

◎ 他に気になる点や意見はどうか。

○ 屋外広告物の部分について、説明を求められると回答として難しい部分があるのではないかと。他より目立たなく同じように並んでいるのは広告と言えるのか。店舗のカラーをどこまで制限するのか。質問があった際、周辺環境と調和する色彩や沿道全体との統一感をと答えた場合、どうやって相手は受け止めるのか。この場合は、「都市核は」、「サブ核は」など主語を入れていった方が良いと思う。ルールに関する箇所は全てそうだが、沿道全部をいっぺんに表現しようとするのは難しいと思う。

- 今の意見では、エリアを限定したような表現をした方が良いということか。屋外広告物については、都の条例に準拠した指導としているが、少し内容を検討し見直したい。

○ 30mの拡幅とは具体的にどういう計画か。

- 新青梅街道が現在幅員 18mで、それを幅員 30mに広げる。おおむね両側に 6mずつ道路幅が広がることとなる。さらに 30m幅員の道路の両端から 30mずつ、合計 90mの範囲が沿道まちづくりの範囲となる。

○ 既存不適格も当然出てくる。

◎ 道路に面したところと一本入った静かな住宅地、その両方がカバーされたところが範囲なので、表現に気をつけないと、盛りあげたいところと静かに暮らしたいところがわからなくなる。ルールの表現は難しいと思うが、本日の意向も踏まえて検討していきたい。他に気になる点や意見はどうか。

- ⑤の敷地面積についてであるが、ミニ開発されては困ると思う。東大和市の場合は、地区計画ではっきり提示している。武蔵村山も具体的に言っても良いと思う。
- 敷地面積については、現在、狭小敷地の地権者もいる中で、どこまで規定するかが難しい部分がある。例えば、今のまちづくり条例では、新青梅街道沿道では 200 m²以上の土地を売却する場合には届出をするという規定がある。そこでは 200 という数字を使っているが、今現在いくつが良いかは明示が難しいため、記載していない状況である。ただし、あまり細分化したものができるとは好ましくないため、今後、地区計画を策定する段階では、最低敷地面積などの検討が必要と考えている。
- 明日行われる都市計画審議会では、そのような議論は出ないのか。
- 都市計画審議会においても、地区計画のことが議題の場合、最低敷地面積の内容等についても当然審議するため、案として提示し、意見を受ける。ちなみに都市核については、地区計画で最低敷地面積を設けてあり、例えば 130 m²や 150 m²としているところもある。
- 東大和にできて、武蔵村山ができないということはないと思うので、よろしくお願ひしたい。
- ◎ 既にあるルールを踏まえてというような表現の仕方もある。
- 都市核ゾーンについては地区計画という基があるが、はたしてそのまま他の沿道全域に移行して良いものかどうかもある。
- 6ページ②安心・快適な道路づくりの方針、人にやさしく快適な歩行者空間の無電柱化を促進するとある。都に要請するという事はこれからするという事か。6mセットバックするのに10年程度はかかるのか。無電柱化をするまで何年かかるのか。
- 新青梅街道は、都が事業認可をした時に無電柱化を推進するという表現がすでにあつた。今後の整備においては無電柱化を進めていくと市は認識している。
- 新青梅街道は本市で約6.7km あるが、そこを5区間に分けており、今は東大和側と瑞穂側の2区間を進めている。そこが整備された時には無電柱化されることとなるが、約6.7km全部を整備するとなると区間で分けて行っているためタイムラグが出る。その中で、いつまでかかるのか、都が何年計画で約6.7km全部を整備しようとしているかはこちらでは把握できない。
- 沿道のイメージもなかなか進まないのではないか。
- 資料にある写真は高幡不動周辺であり、これも20～30年前は電柱があつたが、現在はきれい整備された。確かに時間がかかるのはどうしようもないが、いつまでたつてもできないということではなく、機会をつかまえて順次やるというようにしなければならない。
- 金沢市内の例では、お祭りで相当な高さの山車等が通るため、

幹線道路沿道は全く電柱がないが、1本隣の通りに電柱がたっており、地中埋設ではないところもある。そうすると、工事費用がとて安くなるため、お金をかけないで整備ができる。

- たしかに後ろから電線をまわし、電気を供給する工事は、お金をかけずに行えると思う。しかし、裏通りの安全性や景観にも配慮する必要があると考える。
- 都市核、サブ核周辺は色々やっても良いと思うが、その間のところはそこまでの工事が必要なのか。お金と時間をかければ良いものができるのは当たり前だが、もっと別の手法もあるのではないか。他にも事例があるので、このような提案をしても良いかと思う。
- 結局、用地買収が終わらないと整備は始まらないのか。
- そうである。用地買収については東の方から順次進んでおり、完了したところから、道路整備・無電柱化が進められる。市としては早く整備を進めていただきたい意向である。沿道の方々の協力が必要である。
- 八王子村山線は何年くらいかかったのか。
- 計画から20年近くかかっている。
- ◎ オリンピックがらみで何かできる要素はないのか。
- 協議会場を提供するしかないが、競技会場は全て決定しており、もう難しいだろう。
- 7ページの屋外広告物について、モノレールありきの話となるが、モノレールが出来るからこそ屋上広告物が非常に重要になってくると思う。屋上広告については、若干、具体性をもたせた表現をした方が良いと思う。
- 確かにモノレールの車内から見えるまちなみ、広告物についても配慮が必要である。現在の規制の中でどこまでできるかということもあるが、考慮し検討したい。
- 所有者には屋根の上であるが、それぞれ広告権の売却から、屋上広告の氾濫なども想定される。
- ◎ 他に気付いた点はどうか。協議会原案の最終のつめのところなので本日ご意見を伺っておきたい。また、本日気付かなかった点があった場合は、できるだけ早めに事務局に連絡を頂きたい。
- 沿道まちづくり方針図と将来都市構造図では、狭山丘陵と観音寺森緑地、中藤公園など公園表示が図面によりバラバラになっている。地元の人にはわかるが、知らない人が見たら混乱すると思う。整合性をとって欲しい。
- ◎ 4ページの概況図も含めて、統一した方が良い。
- 出典が異なるので致し方ないが、通して見た時に気になる。
- 図面内容については再度精査する。
- ◎ 他にどうか、多少考える時間が必要か。今後、10月に庁内検討委員会とまちづくり審議会を経て、11月に再度確認させてい

	<p>ただ。では、密に議論をいただいたので、本日の意見を踏まえ た修正等を行い、計画原案まとめに移行したいと思う。</p> <p>議題3 会議の日程について</p> <p>● 資料8-3により説明。</p> <p>次回は11月7日(木)午後7時、市役所4階401大集会室 を予定している。また、本日の議論を踏まえ、修正したものを庁 内検討委員会とまちづくり審議会へ報告・提示し、第9回協議会 でまとめていきたい。ここで確認いただけたら完了、何かあれば、 修正を行い、11月下旬に郵送というかたちで最終の計画原案を 決定する方向で考えている。次回開催の詳細は後日通知する。</p> <p>◎ 11月は是非、出席頂きたい。できるだけ良いかたちでまとめ ていきたい。次回もよろしくお願ひしたい。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
--	---

<p>会議の公開・ 非公開の別</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>公開</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>傍聴者： <u> 0 </u> 人</p>
-------------------------	--	--------------------------

<p>会議録の開示・ 非開示の別</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>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>
--------------------------	---

<p>庶務担当課</p>	<p>都市整備部 都市計画課(内線：273)</p>
--------------	----------------------------