

## 会 議 録 (要旨)

会 議 名	平成30年度第2回武蔵村山市まちづくり審議会
開 催 日 時	平成31年3月20日(水) 午前10時から午前11時30分まで
開 催 場 所	301会議室
出 席 者 及び欠席者	出席者：柴田賢次委員(会長)、波多野政俊委員(副会長)、宇野健一委員、嶋正委員、日置雅晴委員、佐藤秀夫委員、高橋玲子委員、吉田洋市委員 欠席者：なし 事務局：都市整備部長、都市計画課長、都市計画課係長(計画係)、同課係長(開発指導係)、同課主事(用地・住宅係)
議 題	1 会長及び副会長の互選について 2 まちづくり条例の概要について 3 狭山丘陵景観重点地区における景観重点基準と運用について 4 その他
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。)	報告事項：会議の公開に関する運営要領について 会議の公開に関する運営要領について、会議資料に基づき事務局から報告した。 議題1：会長及び副会長の互選について 武蔵村山市まちづくり条例施行規則第129条第1項の規定により、会長に柴田委員を、副会長に波多野委員を選任した。 議題2：まちづくり条例の概要について まちづくり条例の概要について、会議資料に基づき事務局から説明し、共通理解を図った。 議題3：狭山丘陵景観重点地区における景観重点基準と運用について 狭山丘陵景観重点地区ガイドラインの概要及び平成29年度以降の景観影響行為に伴う届出内容の追跡調査結果の報告を行った。 狭山丘陵の景観の保全のため、緑化の基準や規制の手法等について、他団体の事例等を研究し、規制の強化も含めて検討していくこととした。 議題4：その他 委員より、村山工場跡地に関する質疑があった。
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。) (発言者) ○印=委員	※委員の委嘱等 会議の開催に先立ち、委嘱書の交付、市長挨拶、委員の紹介及び事務局職員の紹介等を行った。 報告事項：会議の公開に関する運営要領について 【事務局説明要旨】 ● 会議資料に基づき、会議の公開に関する運営要領について報告。 【質疑・意見等】

<p>●印＝事務局</p>	<p>○ 特になし。</p> <p>議題1：会長及び副会長の互選について</p> <p>【事務局説明要旨】</p> <p>● 会長及び副会長の選任について、武蔵村山市まちづくり条例施行規則第129条第1項の規定により、委員の互選で決定する旨を説明。</p> <p>【質疑・意見等】</p> <p>○ 会長に柴田委員を、副会長に波多野委員を推挙する意見あり。</p> <p>○ 異議なし。</p> <p>議題2：まちづくり条例の概要について</p> <p>【事務局説明要旨】</p> <p>● 資料3-1「武蔵村山市まちづくり審議会について」、資料3-2「武蔵村山市まちづくり条例のあらまし（体系図）」及び資料3-3「武蔵村山市まちづくり条例の運用状況」に基づき、まちづくり審議会の所掌事項及びまちづくり条例の内容について説明。</p> <p>地区まちづくり計画、新青梅街道沿道地区のまちづくり及び狭山丘陵の景観の保全については、「地区まちづくり計画をつくろう」、「新青梅街道沿道地区まちづくり計画」及び「狭山丘陵の景観の保全のために」などのパンフレット等に基づき説明。</p> <p>事業者の参画による開発事業等によるまちづくりについては、「武蔵村山市まちづくり条例」のパンフレット等に基づき説明。</p> <p>【質疑・意見等】</p> <p>○ 特になし。</p> <p>議題3：狭山丘陵景観重点地区における景観重点基準と運用について</p> <p>【事務局説明要旨】</p> <p>● 資料4「狭山丘陵景観重点地区における景観重点基準と運用について」に基づき、ガイドラインの概要、現状、今後の対応方針等について説明。</p> <p>【質疑・意見等】</p> <p>○ 平成28年度のまちづくり審議会での議論等を踏まえ、完了報告を求めるなど一歩踏み込んだ取組をしたことは評価するが、報告内容の結果をみるとなかなか効果が出ていない。景観重点地区として定めた目的は青梅街道以北を狭山丘陵の緑の保全と緑の連続性を守っていくことであることから、開発行為等に関しては、一定の制限を検討していかなければならない時期ではないかと考える。</p> <p>多摩都市モノレールの沿線地区など都市軸周辺に住宅等を誘導すべきではないか。青梅街道より北側は、土地価格が市内の他地域に比べ比</p>
---------------	---

較的廉価であるため、今後も開発行為は続いていくことが予想される。

将来の人口は頭打ちになることも考えれば、今後は、都市軸以外の区域には、住宅を誘導するべきではない時期に来ていると考える。

今後の2年間で議論をして、もう一步踏み込んだ対応をしていくべきではないかと考えている。

- 初めて緑化達成率の実績状況を見て、低さに驚いている。届出時には基準が守られているのに、完了時には60%もの案件が不適合になっている。規制、罰則が無いことが要因ではないか。これでは市担当者のモチベーションは上がらない。何のための取組みなのか。届出内容の通りに施工されるように対策が必要であると考ええる。

一方で、そこに居住されようとする方たちの考え方に起因するものもある。米国サンディエゴでは色彩や芝生の刈り方など、住民も含め市全体の中で規制を守っていくという考えに立って緑を管理している。

住民の間では皆で緑を守って素晴らしいまちをつくり上げるという基本コンセプトが理解、共有されている。また、そうしたまちづくりを皆で進めることで、他市からも緑豊かなまちを見に人が集まるようになっている。

狭山丘陵景観重点地区においても、規制をしながら住民等に理解を求めていくことが必要であると考ええる。

- 世田谷区は、緑化に関して強制力のある規制を設けているので、参考にできるのではないか。

将来の人口は減少していくという想定の中で、新規の開発をそのまま放置することは、将来空き家などが多く発生することにも繋がる。住宅は既存のものを活用し、開発行為に関しては一定の規制をして、コントロールしていくことが必要なのではないかと考える。

- 新たな開発ができないようにするにはどのようにするのか。法的に規制ができるのか。

- 例えば、都市計画法では、市街化調整区域と市街化区域があり、原則、市街化調整区域内では建築物の建築はできない。一方、市街化区域内では、用途等の制限はあるが、開発等は可能である。

先ほど委員からもあった居住誘導の意味では、立地適正化計画や新たな用途地域の田園住居地域などを活用することで、一定の開発等の制限はできると考える。

○ 2年前も同内容の議論をしたとのことだが、どのような内容だったのか。

● 前回の内容としては、まちづくり条例では、緑化基準に適合していない場合などについて、勧告ができることとなっているが、勧告に至る前の運用として、届出に対し完了報告を求めることで、一定の抑止効果が得られるのではないかとの結論に至り、平成29年度より届出に対して、行為の完了後に現地の写真を添付した完了報告を求めることとした。

○ 敷地内の緑化について不適合でも造ったもの勝ちの状況である。基準に適合しない施工をしても、結果、建築が完了し、売却が可能な実態は、業者間で情報共有がされている可能性が高いのではないか。むしろ達成率は、今後下がることも考えられる。原因としてはやはりペナルティがないことが一つあると考える。ペナルティがないと現状の改善は困難であるとする。

武蔵村山市がまちづくり条例において、狭山丘陵の景観の保全を位置付けているのは素晴らしいことで、もう一步踏み込んだ取組ができるよう、他団体の手法などについても検討していければと思う。

○ 開発行為自体を完全に規制するのは困難であるとする。一つの考え方としては、立地適正化計画で土地利用の誘導方針を立てた上で、開発行為に関して、敷地面積の最低限度を引き上げることで、一定の開発は減るのではないか。一方で、土地所有者は土地の売却に関し、制限がかかるという懸念はある。

景観重点地区内の開発行為に関しては、敷地面積の最低限度の設定について検討を行うなど開発抑制の考え方について、今後検討いただきたい。

○ 様々な意見を頂いた中で、狭山丘陵の景観の保全のため、事務局には、引き続き世田谷区をはじめとする他団体の取組や制度手法を調査、検証していただき、審議会で議論を行いたいので、よろしく願います。

#### 議題4：その他

##### 【質疑・意見等】

○ 日産自動車村山工場跡地は、宗教法人が取得したが、将来、土地利用をする際の建築計画などは市に対してブラックボックスなのか。宗教法人が好きなように建物などを建築できてしまうのか。

● 日産自動車が撤退した後、これまで、東京都をはじめとした関係地権

	<p>者等で構成される協議会で跡地の土地利用について協議を行い、まちづくりが進められてきている。</p> <p>現在は、地区計画が決定され、跡地の土地利用について、一定の方針が示されており、それを踏まえて、商業施設や公共施設などの整備がされている。</p> <p>○ 土地利用計画などについて、宗教法人と話をする体制はあるということか。</p> <p>● そのとおり。協議会がその場になる。</p> <p>なお、工場跡地は、まちづくり方針に基づき、地区計画が定められており、各街区の土地利用計画が具体的になった段階で、地区計画の変更を行い、まちづくり方針及び地区計画に沿ったまちづくりを進めている。</p> <p>● 会議録案の確認方法及び今後の審議会の予定等について報告。</p>
--	---

会議の公開 ・非公開の 別	<input checked="" type="checkbox"/> 公 開 <input type="checkbox"/> 一部公開 <input type="checkbox"/> 非 公 開 ※一部公開又は非公開とした理由 ( )	傍聴者：1人
---------------------	--	--------

会議録の開 示・非開示 の別	<input checked="" type="checkbox"/> 開 示 <input type="checkbox"/> 一部開示（根拠法令等： ) <input type="checkbox"/> 非 開 示（根拠法令等： )
----------------------	--

庶務担当課	都市整備部都市計画課（内線274）
-------	-------------------