

会 議 録 (要旨)

会 議 名	第4回武蔵村山市まちづくり審議会
開 催 日 時	平成25年4月26日(金) 午前10時30分～午後0時10分
開 催 場 所	中部地区会館402学習室
出 席 者 及び欠席者	出席者：柳沢厚会長、石塚典久副会長、松本昭委員、竹沢えり子委員、 小野和夫委員、豊泉定二郎委員、波多野政俊委員 欠席者：富田裕委員
議 題	1 会議録の承認について 2 狭山丘陵景観重点地区における景観重点基準について 3 まちづくり条例の運用状況について(報告) 4 会議の日程について 5 その他
結 論	議題1について 内容について承認 議題2について 緑化基準に関し今回の議論を基に資料4-5を修正したものについて、 会長の確認を受けた上、地元説明会の資料とする。 議題3について まちづくり条例の運用状況について了解 議題4について 地元説明会後の6月から7月頃開催することとし、日程については改めて調整する。 議題5について 特になし
審 議 経 過 (○：委員 ●：事務局)	議題1 会議録の承認について ● 資料4-1について追加、修正等あれば指摘願う。 ○ (特に意見なし) ○ 内容について承認する。 議題2 狭山丘陵景観重点地区における景観重点基準について ● 前回会議において武蔵村山市狭山丘陵景観重点地区ガイドライン(以下「ガイドライン」という。)についていただいた意見のうち、緑化基準に関しては結論に至らず審議が継続となった。いただいた意見の内容と考え方をまとめたので説明する。 資料4-2「前回会議における主な指摘事項と対応・方針」について説明 資料4-3「緑化基準の比較」により杉並区の基準と、世田谷区及び鎌倉市の風致地区における基準との比較について説明

意見への対応方針に基づきガイドラインの検討素案を修正した事項について、**資料4-4**「武蔵村山市狭山丘陵景観重点地区ガイドライン（検討素案）修正箇所対照表」及び**資料4-5**「武蔵村山市狭山丘陵景観重点地区ガイドライン（検討素案）」により説明

今回提示の緑化基準を適用した場合にどのように緑化されるかの想定を、**資料4-6**「緑化基準適用の想定」により説明

—— 説明省略 ——

- 既に市街化が進んだエリアにおける緑化率20パーセントの基準は土地の状況により達成が非常に困難と考えられ、過度の負担とならない中で効率的に緑化による効果を感じられる今回提示の基準を採用したいと考えている。**資料4-5**について、ガイドライン決定に向けた第一段階として、地元説明において提示し、説明すべき内容としたいので審議願う。
- 景観重点地区における区域の全体面積、建ぺい率の違うエリアごとの面積、用途地域単位の現況の緑化率はどのくらいか。基準をつくったら今よりも悪くなることはないのか。特性に応じて議論しないと武蔵村山市らしくなくなってしまう、基準をつくらないほうがいいということになりかねない。
- すべての数字を持ち合わせていない。区域の面積については、520ヘクタール程度である。その他の数値については算出していない。
- 数字は大前提であり、把握しないまま市民説明会などできるわけではない。概略でよい。
- 建ぺい率80パーセント、60パーセント、50パーセントについては沿道のみであり、青梅街道沿いと南北に延びる道路沿いのみである。割合としては、限られた部分であり、1割以下と思われる。
- 狭山丘陵においては、建ぺい率30パーセントの野山北・六道山公園の区域や市街化調整区域などがあり、大きなウエイトを占めている。
- 公園の面積はどのくらいか。
- 野山北・六道山公園については、武蔵村山市分だけとして130ヘクタールあり、その東にある中藤公園が57.7ヘクタール、観音寺森緑地が15.75ヘクタールある。これらは基本、建ぺい率が30パーセントとなっている。その他の市街化区域については基本40パーセントとなっており、青梅街道などの路線沿いなどで60パーセントや80パーセントなどがある。
- 現行の緑化率はどのくらいか。ベースの数字がないと客観的で建設的な議論ができない。
- みどりの基本計画が所管課により改定されたところだが、一部の区

域の率が出ているかは把握していない。

○ 公的な空間である公園を除いた残りの私有地の建ぺい率や現況の緑地率がどのような状態なのか。私有地がこういう状態だからこのような制限をかけるのだという対応がわかるようにしてもらいたいということである。

○ 現況の数字に目標をかけて具体的な方向が決まるので、基本的なことを押さえさせてもらいたい。緑化という網をかけることは、規制ではなく価値の創造である。

言いたいことは二つあって、一つ目は、わずかしかない建ぺい率60パーセントと80パーセントを意識しすぎで全体としてバランスを欠いている。建ぺい率に応じて、基準をきめ細かくすべきである。

二つ目は、この基準はガイドラインであり強制力はない。ガイドラインというのは高い目標を掲げておき、個別に話をしていって行政目標を達成する。従うか従わないかは任意であり、基準に適合しなければ家が建てられないという仕組みにはなっていない。強制力がない前提にもかかわらず、過度な負担と言うのは発言がバランスを欠いている。

建ぺい率30パーセントや40パーセントで緑化率2割とするのは過度な負担とは思わない。狭山丘陵ではどのような目標を達成するのか。杉並区のような密集市街地を目指すのであればそれでもいいが、もう少し工夫をして、メリハリの利いたものができるのではないかな。

● 資料で示したとおり、緑化率を20パーセントとするとかなりの緑化をお願いすることとなり、過度な負担になると考えたところである。今回説明した基準で地元の話聞いてみたいと考えている。

○ **資料4-6**でいくつか図面が示されているが、20パーセントを目標にしていくということによいのか。

● 20パーセントを目標にしているわけではない。**資料4-6**の1枚目の基準でいきたいと考えており、20パーセントとした場合は、これだけ負担が増えてしまうということを示したものである。

○ **資料4-3**が示されており、杉並区を参考にしてのことだが、杉並区は全域を対象としている。風致地区に限ると全域とは何が違うのか。狭山丘陵は全域ではない。風致地区とはいったい何かわからない。

● **資料4-3**は、緑化の基準をつくるに当たり、どの程度の緑化を求めているのかが記載されている資料として参考に挙げさせてもらった。杉並区の基準の中に参考にできる内容があったということを示したものである。風致地区については、都内では26地区が指定されているが武蔵村山市にはない。都市における風景地や公園、歴史的に意義のある土地、樹林地を維持するための制度で、エリアを限定して指

定するものである。

- 狭山丘陵などは、風致地区になってもおかしくないような場所だということで、**資料4-3**の表の意味がある。杉並は普通の場所での基準なのだから、風致地区ならばもう少しレベルが高くてとも思う。
- 風致というのは、都市的土地利用と自然的土地利用が両方ある、つまり、緑と家が高度に融和して一定の価値を有しているのが風致地区であり、狭山丘陵などはまさにそうである。そのようなところでは、建ぺい率がだいたい4割と指定されているので、参考にしてはどうかと言った。
- みどりは多く見えるが、私有地だけで見ると緑被率が何パーセントくらいになるのかわからない。資料を見ていると、奨励算定は苦肉の策だと思う。あまり数字にこだわらず、20パーセントを目標値としてできるだけみどりを植えていくというような、現実的なみどりの指導をするガイドラインにならないのか。現状、新規開発時にはみどりは限りなくゼロに近いから、設計時のやり取りの中で、いかに目標値にもっていけるかということではないかと感じた。
- これは努力目標だから権利制限に直結はしていないので、狙いを素直に表現するような基準にすべきだという委員の意見に対し、努力目標とはいえ、できそうな裏は取っておきたいというのが事務局のスタンスである。どちらを取るのかというところである。
- 二者択一ではなく、沿道とそれ以外に分けるなど建ぺい率に応じて一定の実現可能な数値的背景を持ちつつ目標を示して、行政指導として個別にキャッチボールする中でいいところへ落とし込んでいくというのが行政スタイルであると思う。机の上で数字をはじいて機械的に行うのは、景観行政にはなじまない。
- **資料4-6**における**③**の高木と**⑥**の高木とは何が違うのか。また、現状全くみどりが無いものに対して、市としてどのような指導を行っていくのか聞きたい。ガイドラインができた後に、キャンペーン的に、ここはみどりの地区であるというようなことを言ったり、みどりを置く運動をしたりする必要があると思う。
- 高木については、基本**③**平方メートルで算定するが、接道部については2倍の数値として**⑥**平方メートルでカウントできるとして、人が目につく位置への緑化を推進していこうというものである。また、このガイドラインは、新たな建築や建替えの場合に適用となるので、現状で足りないところへの対応はなされていないが、緑化は必要であると考えているので、今後検討しなければならないかもしれない。
- 緑化計画は他の部署でとの話があったが、連携を取ってキャンペーンをやって、みどりを増やすことへの市民の意識を高めていって、鉢を配るなどの運動的なものも含めて考えていくべきではないか。建替

えまで待つのでは、緑化していこうという大きな目標には道が遠いと思う。

- 既に建てられていて全く緑化されていないところへ、木を植えたら助成するなどの事業的なアプローチは何かしているのか。
- 大きな樹木の保存や生垣の保全のための助成をしているが、効果の面で見直しの検討を行っていて、樹木の枝の剪定に使っていたものを枯れそうな木を樹木医に診てもらおう方に使ってもらおうようにしたり、生垣の剪定に使っていたものをブロック塀から生け垣にした場合に補助するようになりする方が効果的ではないかということで、変えていく考えを持っている。縦割りという指摘をいただいたが、狭山丘陵の施策を進めていく中で、新しくできた宅地がこのようなになったなどと既存の宅地にも説明しながら助成メニューも活用し、建替えを待つのではなく進めていくことも必要だと認識はしている。
- それは大事なもう一つの柱になるものである。
- この緑化基準は、個人の住宅を対象にしていると考えてよいか。
- ほとんどがそうである。
- 現実には、新しくできる家のほとんどは植木の一本もない。ガイドラインとして個人に説明しても、土地に必要な面積がないので机上の空論になる懸念がある。狭山丘陵の保全について役所の対応は守勢であり、積極的に何か拡充するような方策はないのか。
- この措置もその一つである。
- そのような一本も木が植えられなかったところに緑を増やしていこうというのが今回の取組で、少しでも高木を植えたり生け垣をつくったりしていただくこの基準をもとに取り組んでいただくことが、少しずつの前進になると思う。

また、武蔵村山市民はまじめで真摯に取り組んでくださるところがあり、ガイドラインとして高めの目標値を設ける考え方もあるかもしれないが、満たさないことに後ろめたさを感じるような市民が多いのではないかと。正直な人だけ行って、しない人はそれでよいことになってしまうよりは、市として求める水準を必ずクリアしていただきたいということで目標設定をした。主たるターゲットが開発による宅地で、今回示したような宅地が多いのではないかと考えており、現実には可能でできるだけ効果的になるみどりの基準を示すことがベストと考えたところで提示したものである。

もう少し踏み込んだ施策がないのかということに関しては、このような取組を始めたことが第一歩であり、東京都でも公園の事業化をするということで、それに連なる市街地の緑化を少しずつ行っていくことで全体として良い景観になればとこのような提案をしたので理解願いたい。

- 武蔵村山市が良いまちとしてのブランドとなるかどうかの境は、狭山丘陵を市がどのような姿勢で環境創造していくかにかかっていると思う。宅地開発されると1本も木が植わらないような宅地ができてしまっているので、せめて木を植えるくらいのルールは作ろうという程度の志で取り組むのか、あるいはルールは厳しめでも景観、環境、みどりは武蔵村山の財産だからいろんな知恵を出して官民一体でいい空間をつかって、武蔵村山の宝を目指すのか、どちらかで考え方が変わってくる。私は、後者の姿勢を取るべきだと考えており、それでも緑化率2割は空論ではないと思う。ただ、工夫は必要であり、建ぺい率60パーセントや80パーセントとは切り分けて考えなければならない。後者の姿勢に立って何ができるか考えると、実現可能なものだけで、宅地開発に1、2本の木を植えさせようという程度の姿勢には賛成しにくい。どちらの姿勢なのかということであり、そこは市長のレベルである。
- まちづくり条例をつくったときのスタンスとも関係がある。
- 市として狭山丘陵のみどりは大切に、財産であると考えており、景観重点地区を指定したところである。木が植わっていないところに1、2本だけというつもりもなく、市民に協力をいただける範囲で緑化をしていくという中で、実際の建物配置を見ていってここまでは協力いただけるのではないかという範囲で数値の設定したところである。
- 今の委員の意見には賛成だが、酒造の跡地など、車1台止められるスペースがあれば最高というように、現実には厳しい。その上で狭山丘陵のみどりを大事にできればいい。
- 市民は、緑化基準があることをおそらく知らない。例えば市内に工場をつくる時には、どんな手続があってどんな基準をクリアする必要があるのか。また、その基準を満たす方法を指導するような取組がなされているのか。
- 工場の基準については今の議論とは離れるが、緑化基準に基づいて緑化をするシステムはある。狭山丘陵については、規模にかかわらず全ての建築行為に対して届出を義務付けたことで、市の思想を説明して緑化の指導をできるようになったことは大きいと思っている。その機会を活用して、狭山丘陵周辺の緑化を進めていきたいと考えている。
- 原則としては空地の20パーセントを緑化するとし、やむを得ない場合として200平方メートル未満の土地に対して補正をする、ただし沿道を歩いたときに効果的にみどりが見えるようにした場合というように、かなり苦肉の策で考えられているという部分で今回の修正については評価をする。緑化率20パーセントとしたいのは同じだが、基準をつくり直して次回に持ち越しとなると、スケジュールが間に合わないのではないか。仕方がないということではないが、今回の案は

よりよくなり、独自性が発揮されてきたのではと考えている。沿道の建ぺい率60パーセントや80パーセントの地区をどうするかについては、近隣商業地域が0.1の割合になっているのを住居地域も含めれば、沿道を分けて考えられるのではないか。

- 今回の案はある程度生かしていきたいと考えるが、例に採った杉並より数値が低くなっているのは疑問を感じる。もう一つは、建ぺい率を考慮して仕分けをすることについては、一応されてはいるがすっきりしていない。骨格は今回のものをベースにしながら、何段階に設定するのかはともかくとして、建ぺい率が3割や4割のところには高い数値を設定し、6割や8割のところは思い切って緩和をするということではいかか。
- 宅地の現況緑化率がどのくらいの水準で、それに照らしてどのような政策効果が発揮できるのか。実現可能で、かつ、狭山丘陵が武蔵村山の財産として輝くような政策であるということ、市民に自信をもって伝えられるようなものをつくることを希望する。
- 志として表明することが大事である。市民にはわかりにくいので、それを知らせることによって市民の意識も上がると思う。市役所一体となって取り組むことを希望する。
- 現況の緑化率を出すときに、接道部の奨励算定が入ると単純比較できないので補正する必要がある。
- この方向で修正したものを会長の責任で判断することとする。もう一点、接道部緑化基準の建築物の用途に関して、住宅など以外のは小さくてよいとしているが、それら以外のものにもいろいろあり得るので、実質的に困難である場合として、用途の機能上やむを得ないと認めた場合というように、市側の判断が入るようにした方がよいのではないか。

議題3 まちづくり条例の運用状況について（報告）

- 前回会議で報告した期間以後の平成25年3月12日から平成25年4月18日までのまちづくり条例の運用及び平成24年度の運用実績について、資料4-7に沿って報告する。

—— 説明省略 ——

- 了解

議題4 会議の日程について

- 事務局で修正した内容を会長に確認いただき、地元説明に入りたいと考えている。地元からの意見をいただいたのちに、6月から7月頃

	<p>に会議を開催したいと考えているので、日程については改めて調整させていただきます。</p> <p>○ できるだけ早く日程調整を願う。</p> <p>議題5 その他</p> <p>○ 地元説明会には出席するのか。</p> <p>● 委員として出席する必要はないが、出席していただいても構わない。</p> <p>○ 自治会などの代表者を呼んで説明するのか。</p> <p>● 代表というわけではなく、聞きたい方に来ていただく。</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>	<p>傍聴者：1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>
--------------	--------------------------