

会 議 録 (要旨)

会 議 名	第9回武蔵村山市まちづくり審議会
開 催 日 時	平成26年3月3日(月) 午前10時～午前11時50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 新青梅街道沿道地区まちづくり計画について 2 まちづくり条例の運用状況について(報告) 3 会議の日程について 4 その他
結 論	議題1について 計画案[資料9-2]を一部修正すべきとして、審議を終結する。答申については、後日書面により文言を調整する。 議題2について まちづくり条例の運用状況について了解 議題3について 新たな案件が生じた場合に日程調整する。 議題4について 任期満了後の委員の選任のため、市民委員については改めて公募を行う。
審 議 経 過 (○：委員 ●：事務局)	議題1 新青梅街道沿道地区まちづくり計画について ● 前回会議後、会議において「新青梅街道沿道地区まちづくり計画原案(案)」に対していただいた意見等に基づき修正したものを庁内検討委員会に付し、当該委員会での意見を踏まえて計画案を決定した。この際の計画原案(案)からの修正事項については、[資料9-1]により説明する。 決定した計画案について、まちづくり条例に基づく公告・縦覧を行ったところ意見書の提出はなく、住民説明会においても、出された意見等は[参考資料]のとおりであり、計画案の修正に至る意見等はなかった。これを受けて行った市議会全員協議会における説明においても、計画案の修正に至る意見等はなく、出された質問等については、[資料9-3]により説明する。 今回の会議は、「新青梅街道沿道地区まちづくり計画」決定に向けた最終の手段として意見を聴くものである。計画案[資料9-2]について説明する。 なお、「新青梅街道沿道地区まちづくり計画」は、本審議会からの答申を受けた後、庁議を経て正式決定し、年度内に告示したいと考えている。後日作成する答申案については、書面により確認いただくこと

により文面を調整したい。

—— 説明省略 ——

- **資料9-1**の網掛けがない部分の変更点に関する説明は聞いていないが、どのような位置付けなのか。
- 前回会議以後、庁内検討委員会や市民向けの説明会などを開催してきた。その間にいただいた意見等による修正事項であり、初めて説明する内容である。いずれも大きな変更ではないと考えている。
- **資料9-2**の3ページと4ページに道路の標準断面図が示されているが、初めて見たときに違いが分かりにくいのではないかと。また、**参考資料**の3ページの11にあるが、計画案の車道幅員の8メートルと、東京都の事業説明会資料の3.25メートルとの関係は整合しているのか。
- 8メートルは、3.25メートルの車線2車線に、停車帯1.5メートルを加えたものである。
- **資料9-2**の14ページの拡幅後断面イメージによると、歩道・自転車道については5メートルとなっている。歩道と自転車道とを植栽などで区切るの是一般的だが、実際の歩道の幅員は2メートル程度となってしまう、沿道のセットバックによる歩道状の空地の整備が重要である。用途地域の見直しでアメを与えるのと連動し、事業を通してセットバックが確実にできるような仕組みが必要である。計画に書いておいたほうが進めやすくなると思う。
- 今後、地区計画を作っていく中で壁面後退の数値を入れていく必要はあると考えており、用途地域の変更も来年度以降考えていくこととなるが、まちづくり計画の中に具体的にしておくべきということか。
- 実現を図るための仕事がしやすくなると思う。
- 14ページの「人にやさしく快適な歩行者空間の整備を図ります。」の項目の中に、例えば「歩行環境の充実のために沿道のセットバックの協力を要請します」のように加えることが考えられる。また、17ページの⑥については、「圧迫感のないよう配慮」の面もあるが、「歩行環境の向上や充実」としたほうが良いと思う。
- モノレールの延伸を考えたときに、事業費や景観、メンテナンス、バリアフリーの点から考えて、道路上を走る可能性は想定しないのか。
- モノレールの延伸については東京都の事業で、事業化が決定していない中で、具体的にどのような形で通すのかは不明である。
- 暗黙の了解ではそのまま高架だと思うが、路面を走った方が効率が良くあらゆる面で優れている。仮にその可能性があるときに、この計画が足かせにならないような配慮がされていけば更に良いと思

う。

- 路面を走るようなことは全く想定はしていないが、資料9-3の7でも回答しているとおり、今後の状況によっては、整合を図るため内容を見直す可能性はある。
- 参考資料によると説明会の参加者は少ないが、貴重な意見が多く、本文の修正は行わないと言い切っているのは違うと思う。市民は、拡幅後にモノレールが走るのか心配している。市が中心となってまち全体でモノレールが通るような努力をすることを期待しており、貴重な意見が無視されている。
- 参考資料に示した内容は概要であり、説明会の中では丁寧に回答したところである。
- 計画書そのものに及ぶような内容ではなかったということであり、今後の市の行政運営には反映されるものである。
- 市民の声を大事にして、本当に造るんだという姿勢でないと市民は離れていく。
- 説明会での市民の声は、日常の市の行政の姿勢を問うているものであるのでそちらで受け止めてもらえば良い。計画書に反映するかどうかは別問題である。
- モノレールが市民の悲願なのは理解しているが、一方でモノレールが必ずしも新時代の交通になっていないのではないかという懸念を感じている。インフラ自体が景観を壊し、まちを分断する。狭山丘陵を見えなくして良いのかということも、武蔵村山市のまちづくりの大きなポイントであると思う。さらに、建設やメンテナンスに非常に金が掛かることも考えれば、下を走るものが人にやさしく良いのではないかという気がしている。市民の悲願なのは足であり、モノレールありきではなく、新交通について考える勉強会などを市民を巻き込んで始めても良いのではないか。もう一つ、資料9-2の14ページには「統一感のある道路デザインの整備」とある一方、15ページには「地域の特性に応じたメリハリのある沿道景観の誘導」とある。地域の特性は民地で作り、道路全体の統一感は道側で作ると理解したが、道側でも街路樹の密度を変えたり、植栽に変化を持たせたりするなど、全体の統一感を持ちつつも、地域の特性を生かすということを加えたほうが良いと思う。
- 「地域の特性に応じた」という表現については、加えても差し支えないと考える。
- 全部の統一には違和感があり、今の意見には賛成である。
- セットバックによって魅力的な歩道を作るには、セットバックした部分にフェンスや柵も作らないようにしないと連続した公共空間にならない。垣や柵についても、セットバックに合わせて作ってもらうよ

うにすることが必要であると思う。

- セットバックしてもフェンスがあることによって連続性が失われることは望ましくないので、そのように指導していくことになる。計画書のどこかに何らかの文言を追加する必要があるかもしれない。
- 17ページの⑥の部分に、後退した後の空間に私的な工作物などは置かないという趣旨の内容を加えれば良い。
- このまちづくり計画は強制力のないものであり、地区計画へ移行していくタイミングが重要となるが、どのようなスピードで進めるのか聞きたい。また、懸念されるのが、30メートルに拡幅した後の境界線を知っている地権者があり、その線ギリギリに建物が建っている例がある。どのような対応を考えているのか聞きたい。
- 地区計画については、来年度から作業に入っていく予定であり、拡幅の事業認可区間について最初に考えていくことになる。また、既に建っている建物については、壁面後退を強要していくことはできない。このまちづくり計画を理解いただき、より良いまちづくりを進めていきたい。
- 都市核土地地区画整理事業が施行されている区間に関しては、新青梅街道から1.5メートルのセットバックが地区計画で設定されており、新青梅街道沿道全体における一つの基準になると思う。この数字を計画書に盛り込むのは難しいかもしれないが、指導の段階では数字を出して指導することが必要であると思う。なお、先ほどの意見の新しい交通機関に関しては、議論の機会を設けてもらいたいと思う。
- 都市核地区の地区計画には1.5メートルのセットバックが定められているので、ほかの区間についてもこれを基本にして地区計画を考えていく必要がある。今現在は基準がないので、数字を出してお願いしてもそのとおりに進むかどうかは難しいが、壁面後退を指導していく中でお願いをしていく。
- 東京都では行政指導をしっかり行って、強制力がない段階でも行政としての方針が明示できれば、行政指導を強力にすることが事業者にとってもメリットがあるという観点で行っている。トータルに事業者、地域、行政にとってメリットがあるということに確信を持ってもらうことが重要である。「1.5メートルとしている地区があることを目安として考えていく」などと書ければ根拠になる。
- 計画を作る以上は、不公平にならないように明確な基準を設けて遵守してもらわないと、今後問題が出てくると思う。
- 新青梅街道沿道地区における開発行為は、全て届出の対象になるのか。
- 土地取引は200㎡以上、開発行為は500㎡以上が対象となる。
- 500㎡未満の小さい開発は届出対象にならず、指導する機会がな

いということか。

- 建築行為が届出の対象となり、指導をする。
- そこで壁面後退の基準などを案内することができるので安心である。
- 壁面後退の基準については議論してこなかったもので、この計画書に1.5メートルと書くことは無理だと思うが、今後地区計画に着手するといっても相当な時間が掛かるので、可及的速やかに、地区計画で誘導していきたい基の考え方を整理して、行政指導の基準として備え置くべきである。
- 計画書に1.5メートルと書かれていなくても、市としてそのような考えを持っているのであれば、事前にそれを基に指導していくことは問題ないということか。
- 地区計画の骨になるようなものを、先に意思として固める必要があるということ、それらの事項については、地区計画の決定前でもお願いをしていくということである。
- 壁面後退を指導する際に、歩道的要素として使ってもらいたいというところまで言わないと駐車場や植栽帯などになってしまうおそれがあるので、歩道空間として連続性を保つためにはきめ細かく指導する必要がある。
- 壁面の後退ではなく、歩道状空地の創出について協議することになる。行政指導の行い方については、横浜市に協議地区制度があり、実質強制のような行政指導である。スキルを身に付けてはどうか。協議地区制度は、駅の周りなど地区計画を目指すとしてもすぐにはできないので、実績を作った上で地区計画にしていくもので、合意形成がしやすくなる。
- 19ページの「(2)まちづくり条例の効果的な活用」の項目の中に、「市としての基本的な考え方を整理して、事前指導に努めていく」というような内容を加えることとする。
- 話は戻るが、土地区画整理事業が行われている区間における地区計画では、1.5メートルの壁面後退しか定めておらず、公開空地については求めているので、最初に問題になってくると思う。将来、中心駅を想定するまちの顔となるエリアであり、歩道空間としては最も重要になると思うが。
- 今後、用途地域を見直す際に、容積率を緩和するなどのアメについては、壁面後退する部分を公開空地として位置付けた場合に与えるなど、いかに公開空地を担保できるかという見込みを立てながら都市計画を上手に使っていくことがポイントとなる。
- 今後の新青梅街道沿道全体についての事前指導については、既に決まっている地区計画の内容も含めて指導していくという整理で良いと

考える。

- まちづくり計画を決めたのなら、守らなければ許可しないというような強い姿勢で臨むべきである。
- ルールとして法的な拘束力を持つものとして決めるのには相当な手続がいるが、その間にも建てる人があるので、まずはお願いベースで市としていずれ決めたいことについて指導していくという二段構えをせざるを得ない。
- 曖昧ではいずれ問題が起こると思う。
- 曖昧ではない。方針を決めた上での事前指導である。
- 20ページに「用途地域の変更」とあるが、内容的に特別用途地域を定めたほうが武蔵村山市の状況に応じた柔軟なものができると考えられるので、「用途地域等の変更」とすることを提案する。
- 了解した。
- 17ページの①にパチンコ店を制限するとあるのに、資料9-3の8のパチンコ店が必要との意見に対して市が答弁していないのはおかしく、ルールとして制限していると明確に答えるべきではなかったのか。
- パチンコ店を制限するルールについて説明したところ、議員の意見として表明されたものである。
- 説明会の参加人数が少ないのは、周知の方法だけが原因ではなく、関心がないということである。先ほどの新交通に関する意見は、非常にショックであり、どのように取り上げられるのか。村山の生活圏は上北台や箱根ヶ崎ではなく立川である。これまでの議論と矛盾するのではないか。
- 先ほどの意見は、これから導入する交通機関としてももう少し現代的な方向があるのではないかとすることを視野に入れ、柔らかく考えたほうが良いということであり、矛盾はしていない。
- 計画には、そこでどんな人々がどんな生活をするかという生活像に触れられていない。個人的な意見だが、丘陵や独特の田園環境が武蔵村山の資産だとすると、子育て世帯と高齢者がターゲットになり、ほかでは見られない柔らかい交流のできるような生活像が提供できるということが狙いどころではないか。学校、保育所や高齢者が小さい子供たちと触れ合えるような施設がまちの中にできると良いと思う。次のステップでは、生活像をイメージしながら進めてもらいたい。もう一つは、ルールを本格的なものにしていく上で、21ページに「説明会等を継続的に開催し、市民・事業者等の意見を反映」してとあるが、そうではない。エリアを区切りながら、ゾーンごとに地権者や関係者を濃密に巻き込んで、どのようなルールを作るか、どのような事業を行うかといった議論をすべきであり、まちづくりに興味を持って

もらう良いチャンスでもある。具体的な議論ができ、自分たちの意見が着地できるケースがあれば参加の意義があり、形式的に済ますのではなく、地区別協議会等で濃密に行うべきである。

- 地域住民意見交換会等として考えていたところである。
- 意見交換会というのは行政が主で市民の意見を聴くだけであり、協働ではなく参加である。住民と行政が対等なのが協働であり、協働で推進すると書いているのだから、協議会を立ち上げるべきである。その上で、合意できたところから進めるというのが適当である。
- モノレールは市民の念願である。市にお願いしたいのは、モノレールを推進する組織体制である。審議会の委員が協議会に入って、一緒になって進めてもらいたい。
- 以前の会議において、協議会のような組織を新たに作ることは考えていないと回答したところであり、検討させていただく。
- 計画案を修正すべきところを確認する。
 - 4ページの断面図に注釈を加える。
 - 14ページの「統一感」のところに、「地域の特性にも応じた」という趣旨のコメントを入れるとともに、壁面の後退についてもここで言及しておく。
 - 15ページの「新青梅街道の魅力ある道路景観の創出を図ります」の括弧内の「統一感」のところにも、「地域の特性」を加える。
 - 17ページ⑥について、歩行環境の質的向上という趣旨で行うことをコメントとして加えるとともに、セットバック空間における工作物等の設置は遠慮していただくという趣旨のコメントを加える。
 - 19ページの(2)に、事前指導についてのコメントを加える。
 - 20ページの「用途地域の変更」を「用途地域等の変更」とする。
 - 21ページのフローについて、もう少し能動的に市民と協働で進めるという趣旨になるように書く。
- 答申については、会長と事務局とで整理をした後、委員の確認を受けることとする。

議題2 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11月16日から平成26年2月14日までのまちづくり条例の運用について、資料9-4に沿って報告する。

—— 説明省略 ——

- 了解

	<p>議題3 会議の日程について</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 新青梅街道沿道地区まちづくり計画に関する審議が終結した。現時点で審議いただくべき案件はないので、新たな案件が生じた場合に日程を調整させていただく。 <p>議題4 その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 現委員の任期は、平成26年5月23日までである。任期満了後の委員の選任のため、市民委員については改めて公募を行う。情報周知は、市報4月15日号や市ホームページで行う予定である。 <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：0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>
--------------	--------------------------