

## 会 議 録 (要旨)

会 議 名	令和2年度第1回武蔵村山市まちづくり審議会
開 催 日 時	令和2年10月21日(金) 午後2時から午後4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、吉田洋市委員、高橋玲子委員、佐藤秀夫委員 欠席者：日置雅晴委員 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)、同課主事(同係)
議 題	報告事項1 ：新青梅街道沿道第四地区用途地域等の変更及び地区計画の策定について 報告事項2 ：緑化地域制度について(世田谷区の事例) 報告事項その他 ：武蔵村山市まちづくり条例の運用状況 議題1 ：まちづくり条例第9条第2項の規定に基づくまちづくり準備会の認定について 議題2 ：まちづくり条例第8条第1項の規定に基づくまちづくり協議会の認定について 議題3 ：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。)	議題1：申請内容は、まちづくり条例第9条第2項の規定に基づく認定要件を満たすものである。 議題2：協議会の認定要件として構成員が10名以上であることかつ、地区住民等のおおむね10分の1以上の参加があることをまちづくり条例施行規則において明文化するという事務局の案に対し、まちづくり協議会の活動区域の規模等も踏まえ、さらに検討を深めた上で、次回以降の審議会に諮ることとした。
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)	会議の開催に先立ち、委員より以下の指摘と要望が提示された。 ○ 平成30年第2回(平成31年3月20日開催)のまちづくり審議会会議録について、会議録案の確認の処理が行われず、市のホームページにも掲載がない。武蔵村山市附属期間等の会議及び会議録の公開指針を遵守し、会議録を漏れなく公開するよう事務局に強く要望する。 ● 今後、このようなことがないよう、体制を再度見直して対応する。

<p>○印=委員 ●印=事務局</p>	<p>報告事項1：新青梅街道沿道第四地区用途地域等の変更及び地区計画の策定について</p> <p>【事務局説明要旨】</p> <p>● 資料1及び資料2に基づき、報告。</p> <p>【質疑・意見等】</p> <p>○ 新青梅街道沿道第四地区地区計画において、建築物の高さの最高限度が20メートルとなっているが、20メートルという数値は他市を参考に決定したのか、それとも武蔵村山市独自の基準なのか。また、垣又は柵の構造の制限について、狭山丘陵景観重点地区において罰則がないことで法令に適合していない事例が散見されるが、新青梅街道沿道地区地区計画の区域内では、罰則等はあるのか。</p> <p>● 建築物の高さの制限であるが、近隣市である東大和市内のモノレール沿道地区においては建築物等の高さの最高限度を定めていない。市では、後背地の狭山丘陵などの景観に配慮し、6階建程度の建築物を想定して、20メートルと定めている。</p> <p>垣又は柵の構造の制限について、地区整備計画への適合は建築確認の申請を行うための要件となっている。さらに、建築物の制限に関する条例に当該規定を設けているため、特定行政庁においても指導が行われる。以上のように、地区整備計画の内容と建築確認が連動しているため、強制力が働いている。</p> <p>○ 建築物の高さの最高限度が20メートルであることについて、反対する意見はあるか。狭山丘陵景観重点地区の事例のように、申請時は適合するような内容であったとしても、実際の着工時に申告なく施工計画を変更して建築されてしまうような問題も考えられる。</p> <p>● 20メートルという高さ制限に対して意見等は受けていない。狭山丘陵景観重点地区の規定に関しては、建築確認との連動がないことを考えると、地区整備計画の規定については、それ以上の強制力をもっていると認識している。</p> <p>○ 地区整備計画の規定内容が厳しいように思う。よって、強制力の担保は不可欠である。アメリカのある地域では、違反建築についてさらに厳しく指導している、武蔵村山市においても強制力をさらに強めるべきではないか。</p> <p>● 建築確認との連動をもって十分に強制力を担保できていると考えている。</p> <p>○ 狭山丘陵景観重点地区と新青梅街道沿道地区地区計画との制限の違いを整理してもらいたい。</p> <p>● 承知した。資料をまとめ後日送付する。</p>
-------------------------	--

報告事項2：緑化地域制度について（世田谷区の事例）

【事務局説明要旨】

- 資料3、3-2に基づき内容を報告

【質疑・意見等】

- 違反に対する対応を強化するため、組織として建築指導を導入すべきではないか。
- 貴重な御意見として、参考にさせていただく。

報告事項その他：武蔵村山市まちづくり条例の運用状況

【事務局説明要旨】

- 資料4に基づき内容を報告

【質疑・意見等】

- 件数のみで遵守率は資料に含まれていないのか。
- 集計が終了していないため、含んでいない。
- 前回の会議から一年以上経過しているのになぜ集計が終了していないのか。継続して集計し実績データを提出してほしい。
- 9月末現在までの状況について、現地を確認次第、資料を作成し各委員に提出する。

議題1：まちづくり条例第9条第2項の規定に基づくまちづくり準備会の認定について

【事務局説明要旨】

- 資料5、資料6、資料8を用いて概要を説明

【質疑・意見等】

- 発足を目指した経緯を説明する。当該地においては区画整理が施行されているほか、武蔵村山市まちづくり基本方針においても市の中心核として位置付けられている。同基本方針にて魅力あふれるやすらぎのまちを目指すとしているが、やすらぎのまちの内容について、歩いて暮らせることや季節の移ろいを感じられることを想定し、ウォークブルの概念を実現する必要があると考えている。同概念は当該地区の地区計画の内容とも整合すると考えており、市の中心核としての整備を一層推進するため、まちづくり準備会を立ち上げたい。
- まちづくり準備会の発足は、まちづくり協議会の成立を見据えてのことだと思うが、協議会発足までのスケジュールは考えているか。
- 協議会の発足まで2、3年を見込んでいる。その間、構成員を募る予定である。
- 準備会の発足は、すばらしいことだと思う。区画整理事業は道路整備等、インフラを充実させるものであるが、コンセプトが曖昧になりかね

ない。区画整理事業に対し地区住民の意見を反映させる仕組みが作られればと思う。

- 本区画整理事業は組合施行か。
- 市施行である。
- 事業認可は取得済みであるか。
- 事業認可を取得済みであり、仮換地指定も6割程度進んでいる。事業期間は令和12年度までを予定しており、工事は令和6年度の終了を見込んでいる。その後3年から4年ほどで換地を行うこととなる。
- 区画整理事業は、たしかにコンセプトの欠落が危惧されるが、区画整理事業の主な目的がインフラの整備であることから仕方ない部分もある。理想は区画整理事業の開始に合わせ、準備会を発足させるべきであったが、区画整理事業の進捗を踏まえ今のタイミングで準備会を発足させることで、時代の潮流等を踏まえたコンセプトを提案できるように思う。
- ウォークブルを実現するためには、道路のしつらえも重要であるが、自己都合の開発が無秩序に乱発してしまうとまちづくりを阻害してしまう恐れもあることから、沿道区域の建築誘導も勘案すべきだと考えている。エリアマネジメントのように民間団体を組織し、建築誘導を図っていく方向性もある。行政と民間の連携による、インフラと建築の方向性が揃ったまちづくりを望む。
- 市の担当者は組織変更で2年から3年で変わってしまう。準備会の申請及び推進を担当する市民との連携を継続的に担保していけるかが、運用面での課題である。
- 地区住民等に対し、今までどのようなアプローチをしてまとめてきたのか、準備会の理念を継続できる見通しはあるか。
- 住民へのアプローチはこれから行っていく予定である。準備会の発足によって、地区住民が自らの住むまちのまちづくりに対する責任感を醸成する契機としていきたい。市民が動くことによって、行政もいままでと異なる体制が変わっていくように思う。榎のまちづくりを通して、行政と市民との連携を図るきっかけになればと思う。将来的にエリアマネジメントを呼び込めるような魅力あるまちづくりの一步として、準備会を発足させたい。
- 市として準備会へのフォローを考えているか。官民連携してまちづくりを行っていく必要がある。
- 準備会申請、認定後に進捗を確認していく中で、所管する市担当者が2年、3年で異動してしまうと、その都度新たな対応になる可能性が高く、異動があっても継続的なフォローができるよう、事務局の対応が課題であると考えます。

○ 事務局は今回の議論を参考にしてもらいたい。

● 承知した。

多摩都市モノレールに関して、延伸が12年後と想定しているとの意見もあったが、東京都において今年基本設計が発注され、業者も決定したところである。延伸までの期間などは、今回の設計検討により必要期間も整理されてくると考えている。

まちづくり準備会の申請内容とまちづくり条例に規定する認定要件に異議はなかった。

議題2：まちづくり条例第8条第1項の規定に基づくまちづくり協議会の認定について

【事務局説明要旨】

● 事務局より資料5表、資料7を基に説明

【質疑・意見等】

○ 今回の榎三丁目の地区に関して、認定要件を満たすことは可能なのか。

○ ハードルが高いように思う。

○ 同感である。活動の対象とする地区が広いため、ハードルが高い。ここまで広い地区というのは事例もないように思う。

● たしかに地区の広さから、権利者数は相応にある。しかし、地区まちづくり計画を策定していくための実効性を担保するため、当該基準で御理解いただきたい。

○ 当該地全体でインフラを構築しているため、区域を細分化することは区域の統一性を欠く懸念があり、望ましくないように思う。地区まちづくり計画の策定範囲については細分化も検討の余地があるが、市の中心としての統一的なコンセプトを作成する狙いから、協議会は全体で発足せざるを得ない。協議会というプラットフォームを踏まえ、地区まちづくり計画を区域ごとに策定していくことを考えている。こうした背景から、協議会のハードルは高すぎるように思う。

○ まちづくり協議会への認定要件について、今回は議決しないことから、協議会の方向性が確認できれば現時点ではよいのではないか。

○ 今回の意見を基に具体的な数値基準について、事務局でさらに検討を重ねるよう願う。

● 今回の意見を踏まえて、検討を重ねていく。

○ 数値基準についてまちづくり条例施行規則に明文化する際には審議会に説明するということか。

● その通りである。

	<p>議題3：その他</p> <p>【質疑・意見等】</p> <p>○ まちづくりに関わるであろう庁舎等移転基本構想を見たが、現有組織や将来人員、老朽化対策等からの策定となっており、新庁舎へのグランドデザインが見えない。高齢化、人口減少が進む中、市民にとって庁舎の移転建設費は重い負担である。一方、デジタル技術の改革は想像以上に早く、日本行政のデジタル化は世界からかなり遅れてしまっている。建物（ハード）中心の構想では、建てた時点で時代遅れになる。横断的な将来のあるべきデジタル市政を描くグランドデザインが必須であるが、基本構想の策定内容からは見えてこない。俯瞰的観点からの移転構想の検討を加えることはできないか。</p> <p>○ 庁舎移転については本審議会では扱いきれない側面もあるが、事務局に対し意見の一つとして参考にしていただきたく思う。</p> <p>● 委員の任期満了を伝達</p> <p>○ 次年度以降はどう委員を選出していくのか。留任はないのか</p> <p>● 原則公募制度での選出を考えているが、再任も条例上可能であり、事務局で検討する。</p> <p>その他報告事項</p> <p>● 現在、まちづくり基本方針を改訂しており、今後審議会の開催に合わせて、進捗の報告の機会を設けていきたい。</p> <p>○ 特になし。</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：2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）
-------	-------------------