

会 議 録 (要旨)

会 議 名	第8回武蔵村山市まちづくり審議会
開 催 日 時	平成25年11月27日(水) 午前10時～正午
開 催 場 所	中部地区会館403集会室
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 資料8-2を修正した計画原案については、公告・縦覧の前に委員の確認を受けることとする。 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 来年2月頃に開催する方向で調整する。 議題4について 都市計画マスタープランの改定及び村山工場跡地地区計画の変更の概要について了解 修正した前回の会議録(案)について何かあれば、12月4日までに事務局まで連絡願う。
審 議 経 過 (○：委員 ●：事務局)	● 議事進行の順序について提案する。要望をいただいている「都市計画マスタープランの改定」及び「村山工場跡地地区計画の変更」の概要の説明については、議題4「その他」で報告する内容と考えているが、時間の関係上、議題1の説明の前に報告したい。いかがか。 ○ (異議なし) 議題4 その他(都市計画マスタープランの改定及び村山工場跡地地区計画の変更について) ● 市の都市計画マスタープランとして平成16年3月に策定した「武蔵村山市まちづくり基本方針」を、社会情勢の変化、上位計画の策定、まちづくりの進展を踏まえて本年10月に改定した。目標年次途中の一部改定であるので、基本方針の構成や基本的な考え方は変更していない。 「武蔵村山市まちづくり基本方針(改定)概要版」、「別紙1」及び「別紙2」により内容を説明

—— 説明省略 ——

- 「村山工場跡地北地区地区計画」の区域を南側の宗教法人所有地まで広げ、跡地全体を一体とした「村山工場跡地地区地区計画」とするものである。現在、変更案の縦覧を行っており、来月開催予定の都市計画審議会で審議いただく予定である。

「村山工場跡地地区計画変更の土地利用の基本方針（案）等概要」により説明

—— 説明省略 ——

- （地区計画について）地権者などとの協議会の中で、市の意向はどれくらい取り入れられたのか。
- 工場により分断されていた東西を結ぶ道路がほしい状況であったが、反映された。総合病院もつくられた。
- 跡地の利用については、市民の関心が高い。間もなく方向性が決まるとのことだが、時間が短かすぎる。市民は理解しているのか。市役所を将来的に建て替えるときに場所もないし、市民が何を望んでいるのか調査し、将来構想を立てた上で跡地利用をしてもらいたい。一つの案ではダメである。跡地は集客の場所であり、皆が期待している。
- 現在、変更案に対して意見を聴くための縦覧を行っており、実際の地区計画は、配布した資料よりも細かい内容を定めている。難しいのは、土地所有者の土地利用の意向があることで、市全体のまちづくりを考えて調整しつつ今回の計画となった。なお、E2地区に今後様々な行政機能を導入することを考えているが、現状は宗教法人の所有地である。
- 跡地内の病院は目一杯な状況で運営に苦労している。何が問題で市民が何を望んでいるのか考えているのか。
- 地区計画を変更するに当たって、同意を得るために土地所有者全てに説明をしている。この変更案は、数年来調整を続けてきた内容で、病院の意向も聞いており、B地区の公園を縮小するのは、病院側の拡張の意向を踏まえたものである。公園区域を削除すると、代替りの公園区域をどこかに設けなければならないので、E3地区に防災公園的なものをつくっていく考えであるが、ここは立川市の区域もあり、この件でも調整を行ってきた。土地所有者の意向を踏まえ、様々な調整をした中で、この地区計画を決定していくものである。
- 法定縦覧している資料と同じものを出してもらいたい。決定の手続は条例の中でも規定されているので聞くが、16条縦覧を行った期間

はいつか。また、どのような説明会を行ったのか。

- 16条縦覧については、9月17日から10月8日まで行った。説明会については、関係地権者を訪問して説明したので、行っていない。
- 今後を含めて、公開されている資料はできるだけ出すことでお願いする。
- この件は、市、地域、住民に与える影響が大きいので、市の姿勢としては、何らかの形で情報発信するのが条例の趣旨であり、今後、上手に運用してもらいたい。
- 食品工場がある場所は、工業地域か。
- 用途地域としては、工業地域である。
- その周辺に工場を建てられるということか。
- 周辺に工場を建設してよいと設定する場所はない。なお、住宅を建設することについても削除した。大型商業施設等については、再開発等促進区を用いて整備したものである。
- 市にとって非常に大きな影響がある場所なので、通常の義務的な手続を行うだけでよいのか。だから情報が不足していると感じるので、任意的な広報をもっとしっかりやるべきではないかということである。

議題1 新青梅街道沿道地区まちづくり計画について

- 「新青梅街道沿道地区まちづくり計画原案(案)」に対して前回のまちづくり審議会やその他関係会議でいただいた意見等と対応方針を、**資料8-1**としてまとめた。これを踏まえて計画原案(案)を修正したものが**資料8-2**であり、併せて説明する。
この**資料8-2**の内容により新青梅街道沿道地区まちづくり協議会から市長への報告がなされており、これに検討を加え、計画の年度内の策定を考えているので審議願う。
今後のスケジュールについては、**資料8-3**により説明する。

—— 説明省略 ——

- このまちづくり計画の地区計画への移行は、新青梅街道の拡幅の事業認可が全ての区間で整った段階なのか、それとも順次移行するのか。
- すでに事業認可を受けている区間では用地買収が進んでおり、地権者の再建を考慮しつつなるべく早い時期に順次移行していく。
- 新青梅街道沿道で区画整理が行われている都市核地区には既に地区計画が定められており、新青梅街道沿道地区に地区計画ができると重複することになるが、どちらを優先するのか。
- それぞれが別のものであるが、整合を図っていく必要はある。

- 都市核地区地区計画に基づいて区画整理が進行中である区域に関しては、新青梅街道沿道地区に含まれる部分もあるが、別に考えるということではどうか。
- 都市核地区地区計画の新青梅街道沿道については、広域幹線道路沿道地区という地区に設定しており、その内容については今後の新青梅街道沿道の地区計画と整合の図られる内容と考えている。ただ、今後のまちづくりの状況によっては、見直しをする必要もある。
- 今後の新青梅街道沿道地区のまちづくり計画の進展によって、フレキシブルに対応していくと考えてよいか。
- タイミングにもよると思うが、そのように考えてよい。
- 地区計画をつくるときの範囲・単位をどのように考えているか。
- 新青梅街道沿道地区の区域は全体が非常に長く、全体としての統一した考え方はあるが、ゾーンによって特性が異なるので、区域を地区に分け、地区ごとに地区計画の内容を考えていくことが必要である。
- ゾーンの想定はあるのか。
- 都市核周辺、サブ核周辺などである。
- 資料8-27ページの図の点線で囲われた部分か。
- そのとおりであり、それぞれでまちづくりの方針は若干異なると考えている。
- モノレールの延伸は、第三セクターで進めるのか。
- モノレールの運営は、現在、第三セクターの多摩都市モノレール株式会社が行っているところである。新青梅街道の拡幅は、東京都が実施しており、モノレールの延伸が決まった場合は、東京都がつくる部分と株式会社が準備する部分との住み分けがある。
- モノレールの駅の数が増えたのは、どこで決めたのか。それはもう動かないのか。
- モノレールの駅の数も、5つに決定したわけではない。既存区間の駅間距離を勘案し、市が想定をしているものである。
- 市ではなく、まちづくり協議会の想定ではないのか。
- 市で調査検討してきた内容である。
- まちづくり協議会で議論しているまちづくり計画の前提として、市が希望として考えていることである。
- まちづくり協議会へは情報を提供した中で、議論していただいた。
- 駅を5つに決めた根拠を示すべきである。
- 議論が錯綜してしまう。それを前提とした上で、その後のことを考えるのが、このまちづくり計画である。
- 市では、モノレールの延伸に向けて長年調査研究を進めているが、具体的な数字については、影響を考えて出していない。
- 横の軸としての新青梅街道をどういう道路にしたいのか、もう少し

イメージを豊かにつくっておく必要があるのではないか。モノレールができると、計画原案の9ページの写真のようにはならない。歩行者から見える空間、歩いてみて感じる空間としてどのような道ができるのかを、考えるべきである。それから、拡幅後に南北が分断されるのはよくないことであり、大事なのは縦の軸である。狭山丘陵と新青梅街道から南とをつなぐ軸線として、何らかの性格付けができないかと思う。7ページの図で見ると、地域が蒲鉾のようにこの縦の軸で切れているが、南北をつなぐ軸を重視すると、交差点が非常に重要ではないか。さらに、残堀川と野山北公園自転車道との交差も重要と思うので、交差する場所をもう少し丁寧に考えたほうがよいと思う。そうすることで、地域ごとに分断された感じでなく、南北、東西がつながる感じになると思う。

- 今の抽象的な図の段階では難しいリクエストだが、今後の詰めの段階で重要になってくる指摘である。
- まちのつながりとして、車が走る道だけでなく、人や自転車が動ける空間をまち全体でどうつなげていくかについては、まちの総合プランとして重要なポイントになると思うので、別に議題として議論する場を設けてもらいたい。
- 南北の分断を解消する方策として、交差点がキーポイントになるということだが、具体的にはどのようにすべきか。
- 人が中心に歩ける空間を創出していくことが、これからのまちづくりを考える上で非常に重要である。立川市では、立川駅から北に延びるモノレールの下部分を歩行者専用空間にしており、その左右の建物の一階には必ず店舗又は事務所を配置して、人の往来を活発にしている。車社会の武蔵村山では難しいかもしれないが、都市核地区に駅が想定されるのであれば、南北に安全に歩ける空間を通してはいかがか。
- 緑道や用水のような自然資源が分断されることにどのように対処するかについて分かりやすいのは、玉川上水に対して、東京都が府中所沢線、調布保谷線などで様々な対策を講じているので参考になる。人の分断は、緩やかなスロープで南北がつながるような商業核ができるといい。平面で分断を阻止するのは難しい。
- 歩道と交差点をいかに魅力的な歩く空間としてつくれるかが、分断を避けることにつながると思う。
- 具体化する段階でアイデアは出てくると思うが、そのような視点を持っておいてほしいということである。
- 人口がそれほど増えない中で、優先的に必要なところに金をかけて進めてほしい。
- 資料8-2の内容についていくつか質問する。

3 ページ右側の断面図に「28 m」との表示があるが、立川の話であれば誤解のないようにすべきである。

3 ページの左下の図で「市内全長約4.6 km」とあるが、下の区間距離を合計すると4.8キロメートルになってしまうので修正してほしい。

8 ページの断面図の歩道部分の5メートルは、自転車道と歩道を合わせてのものであり、自転車道を車道側にする必要があるので実際の歩道は3メートルとなる。これに街路樹を植えてバリアフリーをすると、機能確保ができなくなってしまう。30メートルの道路で実質1.8メートルの歩道しかないのは貧弱であり、壁面後退により、木を植えるだけでなく、状況に応じて歩道状空地を取ってもらうなど、沿道との関係でどう解くかが今の計画の最大の課題と思う。断面図の幅員については、幅のある書き方をしたほうがよいと考えるがいかがか。

9 ページ中ほどの写真は、誤解を生むので差し替えたほうがよい。

10 ページの「①建物の用途について」、ゾーン分けしているのだから、もう少しきめ細かくすべきと思うがいかがか。例えば、「都市核ゾーン」は賑わいや商業のイメージであるので、1階を非住宅として2階から上を住宅とし、住商混合の賑わいを創出するなどの考え方を出さないと、今後、地区計画とするとき根拠が薄弱である。

10 ページの「⑥壁面の位置について」、歩道のスペースが圧迫される可能性があるので、オープンスペースの確保、歩道状公開空地の確保までも含めて壁面の位置を検討することを書いておく必要がある。

11 ページの「まちづくりの主体」であるが、事業者や地権者のことも考えるべきで、「市民等」や「市民・事業者」などの書き方をしたほうがよい。

13 ページの「検討体制」として、事業が進むにしたがって専門家を入れるとか、ブロック別に検討会をつくるとか、まちづくり協議会の組織の充実を要望しておく。

最後に、今後、説明会などで意見が出てくると思うが、その採否について、審議会に諮って議論した上で市の考え方を出してほしいのでお願いします。

- 8 ページの断面図については、事業認可の際の図書に依るものだが、※印で「変更となる可能性があります」としているように、東京都においても具体的なものは決まっていないので、イメージとして捉えていただきたい。
- この段階での表現は、「歩道・自転車道」を5メートルとしておいたほうがよいのではないか。
- この断面図によると高い木があるイメージだが、樹木についても高木なのか中木なのか低木なのかも決定していない。

- 表現についてはフレキシブルなものにすることとして、背後の民間の土地との兼ね合いというようなものも考えるべきということで、まちづくり計画で踏み込む考え方もあると思う。そのときに地元をどれだけ上手に巻き込むかで、やり取りをできる場面をつくるべきということにつながると思う。
- 10ページの内容について、1階を店舗として2階を住宅とすることについては、まちづくり協議会で決定していないので、書きづらいと考える。
- この計画は、協議会がつくったたたき台を市が尊重して受け、それに検討を加え、市としてこれで行きたいという性格のものではないのか。協議会で決定していないからということとは理由にならない。
- 原案として出していたものに肉付けをして、最終的に市が決定するものである。
- 積み重ねの中で整ったルールであり、今回の御意見に関しては、まちづくり協議会で議論していない。
- 8ページに記載があるのだから、10ページにも記載してはどうかという意味である。
- 用途の制限として、そのような内容を定められるのか。
- まったく問題ない。
- この後、公告・縦覧などで出された意見に関して、もう一度まちづくり協議会で議論しないのか。
- 協議会は終了している。変更になった内容は報告する。
- 決めきらず、「○○など、ゾーンの特性に応じたよりよい建物用途について定めます」などのように、表現の工夫でどのようにもできると考える。
- 無電柱化については、近隣市などと話し合った上で整合を図っているのか。
- 無電柱化については、東京都が事業認可を取得する際に明示しており、東京都により整備される。
- 公告・縦覧の後、もう一度この審議会で議論することが必要ではないかとの指摘に対してはいかがか。
- 承知した。
- 用地交渉が終わって新青梅街道の拡幅に合わせて建物をセットバックして建て替え、その後、地区計画が定められると、その建物は壁面位置の指定に適合しない、既存不適格になる可能性がある。
- 早く地区計画を定めたいところではあるが、タイミングによっては既存不適格が生じないとは言えない。
- 市は、地区計画を検討している状況を地権者や事業者の説明し、お願いするしかないということか。時間差により、沿道のまちづくりが

	<p>きれいに進むかどうか懸念される。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 窓口指導を頑張っていくことになる。 ○ 今後地区計画をつくる上で、どのように地元を上手に巻き込んでいくかは非常に重要である。12ページの図は、通常の都市計画決定の手順というように見えてしまうので、11ページの「協働によるまちづくりの推進」の内容をもう少し書き砕いて、地区計画をつくるに当たって想定する体制、つまり、一定の範囲で区域を切った上で濃密に議論していくというようなことを書いてもらいたい。 ○ 計画原案に修正が加わるので、公告・縦覧の前に委員の確認を受けることとする。 <p>議題2 まちづくり条例の運用状況について（報告）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 前回会議で報告できなかった内容を含め、前々回会議において報告した期間以後の平成25年8月1日から平成25年11月15日までのまちづくり条例の運用については、資料8-4のとおりである。 ○ 了解 <p>議題3 会議の日程について</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 次回の会議は、来年2月頃に開催する方向で調整させていただく。 <p>議題4 その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 第6回審議会の会議録については、確定した。また、第7回審議会の会議録（案）を御指摘に従い修正したので、何かあれば12月4日までに連絡願う。 <p style="text-align: right;">以上</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：0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273）
-------	-------------------