

会 議 録 (要 旨)

会 議 名	第9回新青梅街道沿道地区まちづくり協議会
開 催 日 時	平成25年11月7日(木) 午後7時~9時
開 催 場 所	中部地区会館(市役所4階) 401大集会室
出 席 者 及 び 欠 席 者	出席者：福田調整役、榎本委員、加園委員、田代委員、築地委員、波多野(睦)委員、波田野(佑)委員、比留間(勇)委員、比留間(喜)委員、比留間(孝)委員、本木委員、宮崎委員、渡辺委員 欠席者：寺本委員、三浦委員 事務局：新谷都市整備部長、指田都市計画課長、加藤都市計画課主査、栗原都市計画課技師、新青梅街道沿道地区まちづくり協議会資料等作成委託業者(東日本総合計画㈱)
議 題	1 会議録の承認について 2 まちづくり計画原案の再検討について 3 会議の日程について
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について 第8回会議録(資料9-1)について、出席者全員に了承された。 議題2について 事務局による「新青梅街道沿道地区まちづくり計画原案(案)」(資料9-2)及び「関係会議における質問等とその対応について」(資料9-3)についての説明後、委員から様々な意見が出され、今後、これらの意見を反映し適宜修正を行い、最終のまとめとして、後日書面にて承認を得ることを全体で確認した。 議題3について 事務局による「今後のスケジュール」(資料9-4)についての説明後、新青梅街道沿道地区まちづくり原案決定に至る今後のスケジュールを確認した。

<p>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。)</p> <p>◎：調整役 ○：委員 ●：事務局</p>	<p>議題1 会議録の承認について</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 資料9-1に基づき説明。〈説明省略〉 (異議はなく、出席者全員に了承された。) <p>議題2 まちづくり計画原案の再検討について</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 資料9-3の項目順に、資料9-2(計画原案)を対照させ説明及び議論を行う。資料9-3の項目1~3(計画原案2ページ)を説明。〈説明省略〉 <p>【主な確認、意見等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎ ひとつひとつ丁寧に確認をしていきたい。不明な点や確認等も含めて意見等はあるか。 (異議はなく、次の説明に進行する。) ● 資料9-3の項目4~5(計画原案3ページ)を説明。〈説明省略〉 (異議はなく、次の説明に進行する。) ● 資料9-3の項目6~7(計画原案5~6ページ)を説明。〈説明省略〉 <p>【主な確認、意見等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎ この箇所についてはどうか。 ○ 6ページ都市計画図は現状か。どこかに「〇年〇月現在」等を入れると良いのではないか。 ● 図面の表題にいつ現在の図面であるかの記載を行う。 ● 資料9-3の項目8~15(計画原案7ページ)を説明。〈説明省略〉 (異議はなく、次の説明に進行する。) ● 資料9-3の項目16~24(計画原案8~9ページ)を説明。 〈説明省略〉 <p>【主な確認、意見等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎ この箇所について意見等はあるか。 ○ 9ページの③「沿道の建物については、モノレールの車輛からの視点に配慮する」とあるが、どんなまちなみに対して配慮するのか。その対象となるものがないとそれぞれの感覚でとらえられてしまい、イメージが非常に曖昧となる。 ◎ 前回原案では、「狭山丘陵の景観や眺望に配慮する」としていた。そのような具体的な表現がなくなると方向性が見えなくなり、わかりにくいという意見である。 ● 前は、具体的に狭山丘陵や沿道建築物に対する視点等であったが、モノレールから狭山丘陵等が見えるということは、高い建物が建てられないというイメージを持つ可能性がある。もっと高層化を促すような表現もした方が良いのではないかという意見もあった。そういったこともあり、表現が少し曖昧になった。
--	--

- 都会といわれるところは高い建物が建っているところが多く、公共用地以外は緑地が少ない。武蔵村山市で都市化を推進することを考えた場合、街路樹があれば、それ程緑化を求めなくても良いのではないか。また、武蔵村山市の人口想定はよくわからないが、モノレールが整備されても急激な市街化は進まないと思う。新青梅街道沿道は、多少規制を緩くしてもそれ程大きなものが建つとは思えない。用途地域もなるべく規制をかけず、多くの企業が進出し、市が活性化していくような方向性が良いのではないか。
- 何に対して配慮するのかの記載がないと、たしかに文章としてわかりにくい面がある。都市核やサブ核等は中高層建築物が建つため沿道の建築物はモノレールからの視点に配慮し、サブ核と都市核の間等は、狭山丘陵や周辺眺望に配慮するということである。「各ゾーンの特性に配慮する」というような文言を付け足したらどうか。
- ◎ 都市核やサブ核等は雑多なものが見えないよう配慮し、その他は狭山丘陵の眺望等へ配慮するなど、ゾーンごとの特性を活かす。それがわかるような記述とし、配慮のメリハリをつける。
- ゾーンの特性に応じてということであれば良いと思う。
- 狭山丘陵という言葉を入れると、北側だけに制限がかかることになってしまったり、そのような固有名詞を入れると、全ゾーンを統一しなければならないように感じるが、ゾーンの特性によりということであれば、個々にイメージしやすくなる。
- 固有名詞は用いずに、「各ゾーンの特性に配慮した」というような表現で工夫したい。
- これにより高さを制限するということか。
- 当然、高さを制限するところもあれば、しないところもある。協議会でもメリハリをつけるとあった。
- ◎ 都市核、サブ核は、現在定められている以上に緩和しても良いのではという意見もあった。それでは、ここの文言については「各ゾーンの特性に配慮した」というような文言を追加するということで良いか。
- 主旨に問題がなければそのように修正したい。
(異議はなく、出席者全員に了承された。)
- 唐突に「モノレール車輛からの視点に配慮した」という内容が出てくるが、これは統一感あるまちなみの方針に該当することなのか。少し違和感がある。
- これまで地上からの視点としてとらえていた。今後、モノレールが整備された際は、視点がモノレールの高さ・車窓からのまちなみとなるという意見がある。車窓から見た際、まちなみの統一感があった方が良いという意見を反映し、この箇所に記述した。
- 了承した。これだけを見るとプライバシーの問題かというイメージがあり、統一感あるまちなみとは関係ないかと思った。
- 資料9-3の項目25~34(計画原案10ページ)を説明。

<説明省略>

【主な確認、意見等】

- ◎ ここまでで、確認・意見等はどうか。10ページの「①建物の用途について」の表現について、工場という言葉を用いないこととした。また、現在あるルールとして、地区計画の規制内容を記載した。このような記載で良いかどうか、確認をいただきたい。
- ゴルフ練習場はゴルフ場に分類されるのか。
- ゴルフ練習場は遊技施設である。
- 遊技施設であれば、商業地域や近隣商業地域では建築できるかもしれないが、住居地域では建築できないのではないかと。現在バッティングセンターもあるが、それも建てられないのか。
- バッティングセンターも遊技施設に含まれる。現在の新青梅街道は主に第1種住居地域なので、3,000㎡以下のものならば建築することができる。今後、用途地域の変更となった場合、例えば準住居地域の用途などでは大きさの制限がなく建築することができる。
- これからの世の中はカジノができるような話もある。先々を考えると、むしろそのようなものの誘致等という発想は出てこないのか。このまちにふさわしいかは微妙かもしれないが、時代の変遷で、駅前などに想定される話かもしれない。
- 今後、地区計画の策定時に具体的な内容を決めていくことになるかと思う。ただし、ここにあるように、地区計画にあるものと異なる方向に持っていくことはなかなかできない。時代の変遷で、そのような考えで変更もあるかもしれないが、今のところは考えていない。
- あまり規制をしていると、つまらないまちになってしまうのではないかと。どんどん普通のまちになるような雰囲気はしてならない。
- 最近、市役所の隣にある農協が建て替えをした。市役所は高い建物が建てられる用途地域であり、農協は市役所のエリアより用途地域での制限がされている。なぜここは抑えられているのか。
- 用途地域は様々な基準があるが、一個人のために用途地域の変更を行うということはしない。エリアでこのような設定にするなどの考えで行う。農協を含めたエリアは、市の中でも比較的高い建物が建てられるエリアではあるが、市役所や沿道の近隣商業地域等の用途地域までには至っていない。
- その西側の建物やりそな銀行の南側も高い。これだけの高さは都市核周辺には建つだろうが、一般には建てられない。
- 高度地区の設定によっては、敷地面積が大きければ高さも比較的高くすることができる。敷地面積が小さければ高い建物は建ちにくい。りそな銀行正面は近隣商業地域で、建ぺい率80%、容積率300%、高度地区は第3種高度となっている。ここに大きな土地があればそれなりの高さの建物が建つ。建ぺい率、容積率もそうだが、当然土地の大きさも関係してくる。今後、用途地域、建ぺい率、容積率などの変更があるかもしれないが、敷地面積に

より建物の高さが変わる可能性はある。

- ◎ 建物の用途について議論しているが、他に何か意見はないか。
マージャン屋等についてもよいか。
- これらの建物の用途は、既に現在の都市核地区地区計画で制限されている。地区計画を定める際は、比較的このような建物は制限に入っている。新青梅街道沿道にこれらの建物が必要ということであれば、外すことも可能であるが、他の場所であれば新青梅街道沿道には特に必要ではないとの考えのもと、新青梅街道沿道では規制するが、他のところにはつくれるということで整理している。
- ◎ 他に何か意見はないか。特になければ、これで承認ということで良いか。
(異議はなく、出席者全員に了承された。次の説明に進行する。)

- 資料9-3の項目35(計画原案10ページ)を説明。〈説明省略〉

【主な確認、意見等】

- ◎ この箇所についてはどうか。
- 屋外広告物は目立つためにあるものである。
- 表現が難しいところではある。あまり具体的に記述をしても問題があるので、「周辺環境に配慮した」としている。
- 都市核は高い建物、他は低い建物ということであれば、一連の屋外広告物の表現も異なるのではないか。網羅的で矛盾はしないか。
- ◎ 都市核ゾーンをはずし別の表現にするか、先程のように、各ゾーンの特性に配慮したという表現にするのか。そのようにした方が活性化すべきところの妨げにはならず、住環境の悪化にもならないということが伝わりやすいのではないか。
- その表現で良ければ、各ゾーンの特性に配慮ということを組み込んだ内容としたい。
(異議はなく、出席者全員に了承された。)
- 屋外広告物条例は都条例の基準がある。最近は、まちづくり条例等をつくる際、屋外広告物についても市で協議をしているかと思うが、今まではこのような協議はなかったのか。
- 屋外広告物については、東京都の条例もあるが、市の方でもあり、そのような届出もきている。
- ◎ では、次の説明に進行する。

- 資料9-3の項目36~39(計画原案10~12ページ)を説明。〈説明省略〉

【主な確認、意見等】

- ◎ ここで気になる点や意見等はあるか。
- 11~12ページだが、方針まで時系列で整理してきている。せつかなので、これは道路拡幅段階から、モノレール延伸計画決定段階からと、同じように色を変えて整理したらどうか。

- そのように整理したい。
- 12 ページのフローについても、進捗状況を道路拡幅とモノレール延伸計画決定段階で色分けしたほうが良いのではないかと。
- ◎ 全体に、各段階の色を分類し統一することである。この箇所でも他に質問を含めてどうか。
- 計画原案で一番重要と考えるのは、11 ページ(3)の用途地域の変更と地区計画の策定箇所である。一番関心があると思われるところが簡単に書かれている。これまでの協議会の議論、あるいは、現在の地主も将来の計画に関係する人達も含めて一番関心があり、この図面の意味を了解していただく大事なところである。重要な部分であり、一番強調されるべきところが半ページで終わってしまっているのか。
- 資料的にページが増えることは問題ないが、内容をふくらませるということであれば検討したい。まとめた部分ではある。
- ◎ 文章を長くしても、読みやすいものにはならないと思う。
- 逆に、私はこれがすごくわかりやすい。この大きさでも理解できるし、わかりやすいと思う。
- ここが将来計画で一番関心があり、大切なところと思っている。協議会議論の中で、ここに一番時間をかけてきたはずである。せっかくやったのだから、アピールするべきでないか。
- ◎ 3段階が一連であるところがまたわかりやすいと思う。
- 変にふくらませると、余計わかりにくくなるのではないかと。
- 図の3段階を色分けするのはどうか。できれば、もう少しここを強調したい。
- 協議会議論は10ページに反映しており、今後どうするかも具体的に話し合った。これが12ページの用途地域の変更、地区計画の策定で具体化している。そのため、10~11ページを重視して内容をつめていきたいということである。意見はもっともであり、10ページの議論のまちづくりルールへの反映、次に都市計画制度の活用が11ページ、そして今後具体化し進めていくのが、今度は協議会ではなく、12ページにある地域住民意見交換会(区間ごと)となってくる。
- ◎ より具体的なプロセスがこれからあるという流れを、図とフローで示している。確かに良い図だけに、もう少し強調しても良いのではないかと、見せ方の問題か。
- 見せ方の工夫である。
- ◎ このページが分離されてもまた問題である。
- できれば現在の枠組みや図のままでもまとめさせていただきたい。見せ方を検討する。
- 11ページの3段階の図の18m道路幅の縮尺を同じにすることはできないか。
- 縮尺を合わせるよう修正する。
- ◎ 大きさなど図はこのまま活用し、縮尺を揃えて対比できるようにしておく。一応ここで、計画原案に関しての審議会等の意見・対応説明は終えた。冒頭からの流れで、再度確認はないか。今回

の指摘からいくつか修正もあり、再度、皆さんに計画原案を確認していただくことになる。それも兼ねて他に意見はないか。

- 全体の話であるが、計画原案については、これまでの間に市の方で審議いただき、本日対応した後まとめとなる。東京都へはどの時点で提示するのか。
- 協議会でのまとめを経て、東京都との協議に入る予定である。例えば計画の範囲は沿道から30mである等、協議会の意見を反映したものとして都へ提示し協議する。
- 市民意向を反映したものとして都へ提示するということであり、当初の目的もそうであったと思う。もう1点は道路の拡幅計画であり、そこにおいて、現在こんなことを行っているとか、計画原案などを今度行われる東京都の説明会等でPRする機会があるのか。
- 残念ながら無い。市関係者もその場にはいるが、あくまでも東京都の道路拡幅の説明会である。
- 今回議論した11ページの図、12ページのフローなどが説明会等にあるとわかりやすいと思うが。
- 東京都の説明会において、市の様々なものを説明することはなかなか難しい。
- 今後のスケジュール資料を見るとどうもかみあっていないように思う。仕方がないのか。
- 道路拡幅事業においては都が進め、沿道まちづくりについては市民とともに市で進めていく。
- ◎ 東京都で直近に説明会があるということ踏まえた意見だと思う。他に何か意見や確認はないか。今回の指摘から修正を行うことを前提として、この内容で計画原案を承認いただいたということで良いか。挙手をお願いしたい。
(異議はなく、出席者全員に了承された。)
- ◎ また意見等があった場合、事務局へ連絡していただきたい。以降、集まることはもうないと思うが、計画原案は再度皆さんに確認いただく。では、承認いただいたので、次の議題に進行する。

議題3 会議の日程について

- 資料9-4により説明。
今後、計画原案の修正を行いまとめる。計画原案については、今月下旬頃、市長へ報告を行う。市長への報告については、協議会において会長職がないので、恐縮ではあるが事務局に一任いただきたい。
- ◎ このプロセスで何か意見・確認はないか。
- このスケジュールの後に、市の考えを持って東京都の方へ行くのか。
- 今後、用途地域の変更などの検討の際に、東京都へこの内容を提示し、市の考えを示していく。都からは以前、地域住民がどのように考えているのか示して欲しいとあった。

	<p>○ 最終的には審議会等を経て示していくことになるのか。</p> <p>● 用途地域の変更は市の決定である。ただし、内容については都と協議を行うことになっている。都への説明とあわせて、瑞穂町、東大和市など近隣市町と調整を行う。東大和市は、現在若干高い用途地域としており、本市も準住居地域が望ましいかなど、今後の検討課題となる。</p> <p>◎ 協議会を終えてからも、順次このように進行していく。今後、地権者、地域住民に関しては、これからが参加の鍵となるような様々な機会があると思う。その時々で意見をいただければと思う。他に意見等はないか。本日の議題はこれで終了とする。これからも住民の関心と参加が活発化し、良いまちとなるように期待している。</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> <div style="border: 1px solid black; height: 40px; width: 100%;"></div>	<p>傍聴者： <u> 0 </u> 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>
--------------	----------------------------