

## 別記様式（第2条関係）

## 会 議 録 （要 旨）

会 議 名	庁 議
開 催 日 時	平成 26 年 3 月 25 日（火）午前 9 時 30 分～午前 10 時 10 分
開 催 場 所	301 会議室
出席者及び 欠 席 者	出席者：市長、副市長、教育長、企画財務部長、企画財務部財政担当部長、総務部長、市民部長、生活環境部長、健康福祉部長、健康福祉部高齢・障害担当部長、都市整備部長、都市整備部建設管理担当部長、教育部長、教育部学校教育担当部長、教育部指導担当参事、教育部生涯学習スポーツ担当部長、議会事務局長、会計管理者  欠席者：な し
議 題	1 新青梅街道沿道地区まちづくり計画（案）について 2 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 原案を一部修正の上、承認する。 議題 2 特になし。
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。）	議題 1 新青梅街道沿道地区まちづくり計画（案）について （都市整備部長説明） 新青梅街道沿道地区まちづくり計画は、武蔵村山市まちづくり条例に基づき、まちの軸としての役割を担う新青梅街道とその沿道について、積極的にまちづくりを推進していくため、多摩都市モノレールの導入を見据え、今後の沿道まちづくりの指針として策定するものであり、本計画に沿って、用途地域等の変更や地区計画の策定等を行っていくこととなる。 策定に当たっては、地区住民等で組織する「新青梅街道沿道地区まちづくり協議会」を設置し、武蔵村山市まちづくり基本方針等の上位計画との整合性を図りながら検討を重ね、新青梅街道沿道地区まちづくり計画原案を作成し、この計画原案を基に、市民及び有識者で組織する「まちづくり審議会」や庁内検討委員会での検討を経て、計画案を作成した。 その後、計画案について、公告・縦覧及び説明会を実施し、市民等への周知等を行い、市議会全員協議会で説明を行った後、まちづくり審議会での審議を経て、内容を一部修正したところであり、本日は、その内容について決定するため付議したものである。 資料に基づく内容は、都市計画課長から説明する。

(都市計画課長説明)

配布した資料を御覧いただきたい。

本計画の内容については、市議会全員協議会においても説明をしているため、計画の概要と市議会全員協議会以降に修正を加えた箇所を中心に説明をする。

まず、資料1「新青梅街道沿道地区まちづくり計画案」についてであるが、はじめに市長挨拶文及び目次がある。

1頁では、「地区まちづくり計画」について、本市における新青梅街道の位置付けと計画策定の背景、計画の性格と位置付けについて示している。

次に、2頁を御覧いただきたい。

本計画が適用される範囲についてであるが、範囲の全長は、市内における新青梅街道の約4.6kmである。また、範囲の幅については、都市計画道路の計画線である幅員30m及び計画線から両側30mの区域、合わせて90mの区域である。

3頁及び4頁については、新青梅街道拡幅整備計画及びモノレール延伸計画の概要について示している。

5頁及び6頁については、上位計画における沿道地区の位置付けを示している。

7頁から9頁までは、新青梅街道沿道とその周辺の概況を示している。

10頁では、沿道地区のまちづくりの課題として、今後、まちづくりを進めていく上での課題を7つ挙げている。

課題としては、「沿道の計画的な土地利用の誘導を図ることが必要」であること、「まちなぎわいや活力を高めていくことが必要」であること、「統一感のあるまちなみの誘導を図ることが必要」であること、「誰もが安心・快適に利用できる道路づくりが必要」であること、「防災性の向上を図ることが必要」であること、「定住を促す魅力ある住環境の充実が必要」であること、「モノレールの導入を見据えたまちづくりが必要」であること、である。

次に、11頁を御覧いただきたい。

本計画の掲げる将来像については、「人が集まり、人を呼び込む新たな都市文化を発信する 魅力と活力のあるまち（沿道）」としている。

まちづくりの目標については、「にぎわいと活力あるまちづくり」、「安心・快適な道づくり」、「統一感のあるまちなみ景観づくり」、「災害に強いまちづくり」、「住み続けられるまちづくり」の5つを掲げている。

次に、まちづくりのスケジュールについてであるが、本計画は、

大きく2つの段階で進めていくこととしており、1段階目を「道路拡幅段階」から、2段階目を「モノレールの延伸計画決定段階」からとしている。

次に、12頁を御覧いただきたい。

本計画では、にぎわいと活力ある沿道市街地を形成するため、沿道地区を大きく3つのゾーンに区分けし、沿道の特性に応じた計画的な土地利用の誘導を図ることとしている。

1つ目のゾーンは赤色で示した「都市核周辺ゾーン」である。このゾーンが沿道の中で一番にぎわいを果たせるゾーンとしており、道路拡幅段階では、土地区画整理事業による都市基盤整備とあわせて、商業・業務施設等の立地促進、モノレール延伸計画決定時には、更なる土地の高度利用を促進し、中心市街地としての機能向上を図るべきゾーンとしている。

2つ目のゾーンは紫色で示した「サブ核周辺及びモノレールの駅が想定されるゾーン」である。このゾーンは都市核周辺ゾーンの次ににぎわいを果たせるゾーンとしている。

3つ目のゾーンは桃色で示した「本町・三ツ木・三ツ藤沿道周辺及び中央・神明・学園沿道周辺ゾーン」である。このゾーンは、幹線道路沿道の立地条件を活かし、複合的な土地利用の形成を図るゾーンとしている。

次に、13頁を御覧いただきたい。

目標の実現に向けたまちづくりの方針として、5つの方針を掲げている。

1つ目は、「にぎわいと活力あるまちづくりの方針」として、都市核・サブ核周辺ゾーン等のにぎわいや魅力を高めること、本市の潜在的な魅力資源を顕在化しまちづくりにいかすこと、まちを楽しみ回遊させる工夫をすること、南北をつなげにぎわいを広げるまちづくりを進めること、としている。

2つ目は、「安心・快適な道づくりの方針」として、人にやさしく快適な歩行者空間の整備を図ること、道路の緑化を進め緑とうるおいのあるまちなみの形成を図ること、安全快適な自転車道の整備を図ること、としている。

3つ目は、「統一感のあるまちなみ景観づくりの方針」として、市のシンボルにふさわしい統一感のあるまちなみ景観の形成を図ること、としている。

4つ目は、「災害に強いまちづくりの方針」として、緊急輸送道路・避難路としての機能強化を図ること、延焼遮断帯の形成を図ること、としている。

5つ目は、「住み続けられるまちづくりの方針」として、良質な都

市型住宅の誘導により定住の促進を図ること、定住を促進する生活環境の充実を図ること、としている。

次に、17頁及び18頁を御覧いただきたい。

まちづくりのルールは、大きく分けて、建築物等に関するルールと緑化に関するルールを定めている。更に、建築物等に関するルールについては、8つの項目に分かれている

なお、本計画ではルールを定めているが、別途地区計画が定められている区域については、地区計画に基づく制限がかかることとなる。

次に、19頁を御覧いただきたい。

計画の推進に向けてであるが、本計画を総合的、計画的に進めていくためには、市民、事業者、市及び東京都がそれぞれの役割と責任の下、相互に連携・協力しながら、適切な役割分担と協働により推進していく必要がある。

次に、まちづくり条例の効果的な活用についてであるが、本計画が策定された際には、計画の範囲内で建築行為等を行う場合は、事前に市への届出が義務付けられ、市では、届出に対し、本計画で定めたまちづくりのルールに沿うよう、適切な指導・協力要請をしていくこととなる。なお、本計画におけるルールには、具体的な数値基準を設定していないため、指導に当たっては、現在定められている都市核地区地区計画の内容を参考として行うなど、今後策定する地区計画の内容と齟齬が生じないように先行的な運用を図っていく。

次に、20頁を御覧いただきたい。

都市計画制度の活用についてであるが、今後、本計画を踏まえて、にぎわいと活力ある沿道市街地の形成を図るため、沿道地区の用途地域の変更を行い、これと合わせ、計画的な土地利用の誘導等を行うため、地区計画の策定も行う必要がある。また、モノレールの延伸計画が決定した際には、駅の位置を踏まえ、更なる高度利用を図れるよう用途地域と地区計画の変更を行っていく。

次に、21頁を御覧いただきたい。

新青梅街道沿道地区まちづくりの流れについてであるが、新青梅街道沿道地区まちづくり計画が策定されると、この計画に基づき、沿道のまちづくりを市民との協働により推進していくこととなる。そして、道路拡幅の事業区間ごとに、用途地域の変更と地区計画の策定を行っていくが、それに当たっては、地区別協議会や全体説明会、自治会等へ出向いての説明会等を行い、市民や事業者等の意見を反映した上で都市計画の決定手続きを進めていきたいと考えている。

また、モノレールの延伸計画が決定した際には、同じように説明

会等を行い、更なる用途地域と地区計画の変更を行っていく予定である。

23頁から25頁については、参考資料として本計画の策定経緯について示している。

以上が、新青梅街道沿道地区まちづくり計画案についての説明である。

次に、資料2「市議会全員協議会における質問等とその対応について」であるが、平成26年2月20日に開催した、市議会全員協議会における質疑内容をまとめたものである。全部で10件の意見等があったが、計画に修正を加えるような意見は無かったため、本文の修正は行っていない。

次に、資料3「武蔵村山市まちづくり条例第29条に規定する新青梅街道沿道地区まちづくり計画について（答申）」についてであるが、まちづくり審議会から、計画案の内容に対して、4つの事項に留意した上で決定することを適当として認める旨の答申をいただいた。

この4つの事項を基に検討を行った結果、計画案の内容を変更した箇所については、資料4「まちづくり審議会答申に係る修正箇所について」にまとめたので、説明をする。

まず、答申の1つ目の事項は、道路デザインの考え方についてである。

道路デザインについては、全体の統一感を持たせつつも、地域の特性に応じたものが望ましいとの意見があったので、計画書14頁の「3 沿道地区まちづくり方針」の「②安心・快適な道づくりの方針」の文言を、「統一感があり、地域の特性にも応じた道路デザインの整備を促進します。」と変更した。

同様に、計画書15頁の「③統一感のあるまちなみ景観づくりの方針」の文言も、カッコ書きの内容を「(統一感があり、地域の特性にも応じた道路デザインや街路樹の植栽、無電柱化など)」と変更した。

答申の2つ目の事項は、壁面後退の考え方についてである。

これは、壁面の位置について、歩行環境の充実の観点を盛り込むことが望ましいとのことであったため、計画書14頁の「3 沿道地区まちづくり方針」の「②安心・快適な道づくりの方針」に「沿道建築物の壁面後退を促進し、歩行環境の向上に努めます。」との文言を追加した。

また、計画書17、18頁の「4 まちづくりのルール」の「⑥壁面の位置について」の文言を「新青梅街道沿道の建築物等については、一定距離の壁面の後退を行い、できるだけ壁面をそろえ、か

つ、工作物の設置を控えること等により、歩行環境の向上に資するよう配慮する。」と変更した。

答申の3つ目の事項は、まちづくり計画に基づく指導の考え方についてである。

まちづくり計画では、数値基準が定められていないことから、地区計画が決定されるまでの間にも建築行為が行われることを考慮し、今後地区計画において定めるべき内容を速やかに指導基準として決定し、まちづくり計画に基づく指導を行っていくべきであるとのことであったため、計画書19頁の「5 計画の推進に向けて」の「(2) まちづくり条例の効果的な活用」の文言に、「なお、本計画におけるルールには具体的な数値基準を設定していないため、指導に当たっては、現在定められている都市核地区地区計画の内容を参考として行うなど、今後策定する地区計画の内容と齟齬が生じないよう先行的な運用を図ります。」という文言を追加した。

答申の4つ目の事項は、まちづくり計画決定後のまちづくりの推進の考え方についてである。

まちづくり計画の決定後、用途地域等の変更や地区計画の策定に当たっては、市民等との協働による協議会等を開催することについて、計画に明示することが望ましいということであったため、計画書21頁の「5 計画の推進に向けて」の「(4) 新青梅街道沿道地区まちづくりの流れ」の図内の文言を、「用途地域等の変更及び地区計画の策定(変更)に当たっては、次のような市民等との協働による協議会や説明会等を継続的に開催し、市民・事業者の意見を反映した上で都市計画の決定手続きを進めていきます。」とし、開催するものを、地区別協議会、用途地域等の変更・地区計画の策定(変更)についての全体説明会、自治会等へ出向いての説明会等とした。

以上が、まちづくり審議会の答申を踏まえ内容の変更を行った箇所である。

説明については、以上である。

(質疑等)

- 市長の挨拶文の中で、「7万2千市民」の数字が半角である。
- 他の数字と揃え、全角に統一する。
- 資料1の19頁に「齟齬」とあるが、一般的な表現か。
- 一般的な表現であると考える。
- 市民に分かりやすい表現とした方がよいのではないか。
- 「齟齬」は常用漢字ではない。要約できるのであれば、「違い」などとした方がよい。
- 「違い」などわかりやすい表現に修正する。

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 25頁に計画案説明会の参加者数について記載があるが、参加者数を記載する必要があるか。</li> <li>● 削除する。</li> <li>○ 地区計画の策定及び用途地域の変更についてのスケジュールは。</li> <li>● 本計画策定後、平成26年度から検討し、新青梅街道拡幅整備が事業化されている区間から順次行う予定である。</li> <li>○ 想定される駅に係る幅員が30mでは狭かった場合、計画を修正し、幅員を拡げるのか。</li> <li>● 駅が決定した段階で、モノレール延伸計画に基づき修正する予定である。</li> <li>○ 地区計画の変更及び用途地域の変更については、市民との協働により実施するのか。</li> <li>● 地区計画の変更及び用途地域の変更については、市が主体となって実施するが、説明会や意見交換の場を設け、市民や地権者の意見も反映させる。</li> <li>○ 事業が遅れないよう、スピード感を持って実施すべきである。</li> <li>○ 現在、拡幅が事業化されている区間において、沿道に建築物を建てる要望があった場合はどうするのか。</li> <li>● 地区計画の策定及び用途地域の変更は、都との協議等があるが、スピード感をもって実施していく。</li> <li>○ 20頁の図に高さ制限の数値を示すべきではないか。</li> <li>● 新青梅街道の高さ制限は、ほとんどが第2種高度地区であり、土地の大きさによって建築できる高さが異なるため、表示は難しい。今後、地区計画の決定の際に高さ制限を設定する予定である。</li> <li>○ 市長の挨拶文の字体が他と比べて大きい。</li> <li>● 修正する。</li> </ul> <p>(結果)</p> <p>原案を一部修正の上、承認する。</p> <p>議題2 その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 3月31日(月)の午前8時35分から部長連絡会議を開催する。</li> <li>(2) 4月1日(火)の午前10時から部長連絡会議を開催する。</li> </ul>
--	---

<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>
--------------------------	--

庶務担当課	企画財務部 企画政策課（内線：374）
-------	---------------------

（日本工業規格A列4番）