

平成22年度第1回武蔵野市まちづくり委員会議事録

日 時 平成22年12月6日（月） 午後7時00分～7時45分
 場 所 武蔵野市役所 東棟8階 802会議室
 出席委員 柳沢委員長、金子委員、山内委員、石川委員、塩澤委員、清水委員
 市事務局 都市整備部長、まちづくり推進課長、まちづくり調整担当課長
 まちづくり推進課職員
 傍 聴 者 1人

質疑応答者	質疑応答
委員長	ただいまから、平成22年度第1回武蔵野市まちづくり委員会を開会いたします。
事務局	議事に入る前に、事務局より報告をお願いします。
委員長	本日、春原副委員長から欠席のご連絡をいただいておりますが、武蔵野市まちづくり条例施行規則第4条第7項の規定により、会議が成立したことをご報告いたします。
委員長	それでは、委員長、よろしく願いいたします。
委員長	本日、傍聴申込みの方がお一人いらっしゃいますが、傍聴を認めることに異議はありませんか。
委員長	（「異議なし」との声あり）
委員長	異議なしと認め、傍聴を許可します。
委員長	— 傍聴者入室 —
都市整備部長	それでは、次第の2 檜山都市整備部長からごあいさつをお願いいたします。
	都市整備部長の檜山でございます。いつもお世話になっております。
	本日は、お寒い中、また夜分にもかかわらず、委員の皆さまにはお集まりいただきましてありがとうございます。
	本日は、次第にもございますように、都市計画マスタープラン、現在改定作業中でございますが、原案がまとまりましたのでご説明して、ご意見を伺いたいというふうに思っております。
	この都市計画マスタープランにつきましては、現行プランを継承する形で一定修正ということではございますが、後ほどいくつかご説明いたしますけれども、持続可能な都市構造を示すとか、大規模な土地利用用途変更等への対応を示す、あるいは高さ制限の導入についての方向性、景観に関する方針といったような改正のポイントがございます。
	都市マスタープラン改定委員会も委員の皆さまにご議論いただいて、

	10月に答申をいただきましたけれども、その答申をほぼ踏まえる形で市の原案といたしました。現在、まちづくり条例に基づく意見をいただく手続を進めているところでございます。 今後は、この都市計画マスタープランと並行して住宅マスタープランあるいは市民交通計画、バリアフリー基本構想等の改定が現在進められておりまして、その議論の中身もこの都市計画マスタープランの改定案の中には入れ込んでございますので、そういった計画の体系化と総合的な仕組みの中で、この都市計画マスタープランに示した将来像を実現していくということが必要だろうというふうに思っております。 先生方のご意見をいただきながら、今後もいいまちづくりを進めてまいりたいというふうに思っています。よろしく願いいたします。
委員長	ありがとうございました。 それでは、次第の3番目の議事に入りますが、都市計画マスタープラン改定原案について説明をお願いいたします。
まちづくり 推進課長	よろしくお願いいたします。 私のほうから20分ほどで、ちょっと駆け足でご説明をさせていただきたいと思います。 まず、お手元に資料1、参考資料1、2、3という形で配付させていただいておりますが、よろしいでしょうか。 それでは、私のほうから資料1、原案の冊子のほうを使ってご説明させていただきますたいと思います。 まず、1ページをご覧ください。先ほど部長のほうからご報告させていただきましたが、昨年11月に改定委員会を立ち上げまして、マスタープランの改定に取りかかりました。平成12年に策定したマスタープランが10年を迎えたこと、それから個々の計画あるいは法律の改正等があったこと、また、当初現行のマスタープランの中でまちづくり条例の運用というものがうたわれていた結果、まちづくり条例ができたことに対する対応というのも含めまして、ここで見直しを行うものです。 その仕組みとしましては、改定委員会から答申を受けまして、その答申を市の原案という形で修正をかけまして、現在公表して市民の皆さまのご意見をいただいているという状況です。 続きまして、3ページをご覧くださいと思います。 都市計画の基本方針であるということで原点に戻りまして、名称も都市マスタープランから都市計画マスタープランという名称に変更しています。 都市計画マスタープランの構成でございますけれども、3ページにご

ざいます。第2部の全体構想から第4部の実現に向けてにつきましては、現行のプランと同じ構成になっております。

第1部は、市を取り巻く状況の変化と改定の視点ということで、今回のこの10年を振り返った状況と、それから改定に臨むにあたってのポイントというところを記しています。

第4部につきましては、コンセプトである目指すべき都市像等が入ってくるわけですが、新しい視点として、景観まちづくりの方針というものを新しく追記しています。

それから、第4部の実現に向けてにつきましては、地区単位のまちづくりの推進を加えています。

それでは、内容に入っていきたいと思いますが、11ページをご覧ください。11ページには、今回の改定のポイント、視点というのを記しています。

1から9までの視点があります。基本的な内容は継承していく、時点的な修正を加える、関連計画との整合を図る、持続可能な都市構築の方向性を示す、大規模な土地利用・用途変更等への対応を示す、高さ制限の導入について方向性を示す、3駅周辺の面的な商業・業務地のあり方を示す、景観に関する方針を付加する、まちづくり条例に基づくまちづくりの推進を強化する、この大きな9つを改定の視点として定めまして、改定に取りかかっていったということです。

順次、内容についてご説明します。

13ページをお願いいたします。

13ページの目指すべき都市像、環境共生・生活文化創造都市むさしの、こちらについては、その方向性を揺るがす大きな要因、社会的変化等がありませんので、今後20年を見据えてもこのコンセプトについては継承していくものと考えています。

それから、目指すべき生活像におきましても、同じような形で大きく揺るがすような変化はないというようなことを考えておりまして、住まう、動く、働く、育てる・歳を重ねる、憩う・遊ぶ・学ぶ・集う、この分野における生活像につきましては、目標値はそのまま置いています。

続きまして、15ページをお願いします。

15ページのほうは将来都市構造ということで、都市計画に対する方針を記述する内容となっています。

その中の項目として5つあるわけですが、持続可能な都市という項目を新たに加えました。

交通ネットワークを充実させる部分では、歩行者を重視した交通ネッ

トワークということで、人重視の考え方を打ち出しています。

それから、（４）都市間幹線道路の充実のところでは、これまでの整備が進んでいないような都市計画道路につきましては、その事業化に向けては一定の検証をし、その必要性を議論するというようなことを記述しています。

続きまして、16、17ページをお願いします。

（６）の東京外かく環状道路への対応につきましては、この10年で一定の進捗が見られたこと、それから地上部街路の計画のあり方といったものが、現在議論に浮上していますので、その辺の内容を踏まえて、市のとらえる方向性を示しています。

緑と水のネットワークを充実させるの中の大規模公園の整備というところについてですが、昭和16年に境公園は都市計画決定をしたのですが、それがまだ事業化されていません。60数年経つ中で、やはりその権限も市のほうに移譲されたことも含めまして、今後は縮小という方向の中で考えていくというようなことを書いています。

17ページをお願いします。

持続可能な都市を構築するということで、3つの大きな視点をとらえています。環境への負荷の低減と自然環境の保全、それから都市基盤の構築と運用管理、こちらにつきましては、都市基盤、特に下水、そういったものがリニューアルの時期にありますので、その辺の考え方、それから都市防災性の向上ということで、耐震あるいは水害対策、そういったものへ対する対応というところを記述しています。

続きまして、土地利用の方針についてです。こちらにつきましては、20ページ、21ページをお願いします。

特に、商業・業務地につきましては、その方向性を明確にしたというところがあります。特に3駅周辺、吉祥寺、三鷹、それから境というエリアが商業・業務地になるわけですが、その辺の方向性を明確にしたところです。

21ページは、土地利用の考え方の具体的な展開というところで新たに設けたところでして、基本的な考え方を示しています。

1点が、現況の用途地域の維持ということで、土地利用の方向性としては、今の現状の土地利用を継承していくというような考え方です。

それから、2点目としては、地区計画を活用したきめ細かい誘導ということで、地域・地区については、やはり地区計画といったきめ細かな計画の導入が必要であるということです。

3番目としまして、大規模な企業地や公共公益施設の土地利用の維持

ということで、例えば、病院とか学校とか、その施設を維持するために用途地域がそれに当てはまる形でおさまっている土地利用については、その建物を維持するためにはずっと継続的に維持していくわけですが、仮に、社会状況の変化でその施設そのものがどこかに転出したというような状況のときには、周辺環境を踏まえた土地利用として協議していくべきであるというようなことを書いています。

それから、市街地の状況に応じた高さ制限の導入についてですが、都市計画としての絶対高さの導入について記述をしています。用途地域によって面的にとらえるというよりは、地域・地区の状況を踏まえて、ポイントごとにその辺の考え方を示していくべきであるといった内容が記述されています。

続きまして、23ページをお願いします。

23ページは景観まちづくりの更新ということで、ここで新たに景観に対する考え方を示しています。

1点が、景観資源を活かしたまちづくりを進めるということで、歴史的文化財ですとか水と緑のネットワーク、そういったような景観資源を活かしたまちづくりを進めるといった内容としています。

2点目が、地域特性を活かした景観形成を進めるということで、地域の特性、武蔵野市でいえば、3駅圏、吉祥寺圏、中央圏、武蔵境圏と3つに大きく分けていますけれども、そういった地域特性を踏まえたまちづくりを進めるべきであるといった内容です。

それから、24ページのほうでは、調和や総合性に配慮した景観形成を進めるということで、ルール、規制等により周辺と調和する景観の形成、またそれだけにとどまらず、コミュニティ等を大事にした総合的な取組によって景観まちづくりを進めるといったような内容が記されています。

25ページは、その方針を地図に落とした内容になっています。

続きまして、26ページから44ページは分野別方針になるんですが、分野別方針の中の住まう、動く、働くなどの各分野の目指すべき生活像の具体的な方針については、変更はございません。ただ、時点的な修正を加えるということで、若干新たな考え方を記しています。

その代表的なところをピックアップしてご説明しますと、29ページの②の一番上にごみの減量に積極的に取り組むというような項目がありますが、こちらはクリーンセンターが建替えの計画があるという状況の中で、周辺のまちづくりに対しての考え方を示しているところです。

それからこの改定において、大きな要素でありますコミュニティにつ

きましても、若干加えているところがございます。この③の（３）のコミュニティが育まれる環境をつくるの中で、１、２、３と項目があるわけですが、３の項目の地域コミュニティのさらなる連携については、駅に人が集まる、あるいは住居を求めるといった状況の中で今後新たなコミュニティの問題をはらんでいるところがありますので、その辺を踏まえた一定の考え方を示しています。

それから、あと大きなところでは、32ページをご覧くださいんですが、32ページの「動く」の分野の具体的な方針の中では、（１）の歩きやすく、自転車を使いやすいまちにするという記述があります。現行のマスタープランは自転車の重要性というのを示していたわけですが、②のところでは、自転車の上に過度に依存することなく、地域公共交通全体の中でのバランスや適切な役割分担を図るという形で、地域交通とのバランスというものを意識するべきであるというようなことを書いています。

あと、大きなところでは、40、41ページの憩う・遊ぶ・学ぶ・集うのところで、全体の中での都市観光や景観の要素を記述に加えていています。

続きまして地域別構想ですが、地域別構想におきましても、このまちづくりの方針としての目標、それからまちづくりの方針については大きな変更はございません。すべて記述の中での対応という形になっています。

吉祥寺駅周辺におきましては、さきに吉祥寺グランドデザインという構想ができていますので、その考え方との整合等を中心に議論し、まとめたところです。

51ページの吉祥寺駅周辺の交通環境を考えるから、52ページの多様な機能を持つ商業・業務地の魅力を高めるというところでは、具体的にグランドデザインで描くまちづくりの方向性について記述しています。

55ページの方針図をご覧くださいと思いますが、グランドデザインを中心にエリアごとのまちづくりとして、駅周辺に点線で赤く４つのエリアを指定しているところがございます。それから、駅周辺については、今後再開発、リニューアル等が予想されますので、高度利用のエリアというような形で駅中心にまちづくりを進めていきつつ、周辺の住宅地については住環境の保全というような位置付けでの方針図になっています。

続きまして57ページですが、中央地域のまちづくりということで、三鷹駅北口圏のまちづくりについて記述しています。こちらもちまちづくり

の目標、まちづくりの方針については特に大きな変更はございません。

1 点内容的な大きな変更といたしましては、63ページに三鷹駅周辺の空間を地域の玄関として形成するというような記述がありますが、この中で三鷹駅周辺、特に北口の駅広を中心とした周辺エリアのまちづくりの方向性について、現行プランより記述を少し具体化して記しています。

次に66ページの方針図をご覧いただきたいと思います。新たに赤く楕円形の線で囲まれたところについては、景観に配慮したまちづくりという形を示しています。

それから、紫色で細く商業エリアの西側に周辺の住環境に配慮した沿道商業エリアというのを示していますが、西側に低層住宅地があることで土地利用上のギャップが少しあるものですから、緩衝帯としての方向性というのをここで示しています。また、北側に緑の丸で放射状にたくさん矢印を示していますけれども、これはクリーンセンターの新たな改築に伴う周辺のまちづくりを示す内容となっています。

続きまして68ページ以降ですが、武蔵境駅周辺のまちづくりについて記述しています。

こちらもちまちづくりの目標、まちづくりの方針については大きな変更はございません。内容的には、今現在南北一体化のまちづくりが進められている状況がありますので、その継承というところを記しています。

次に77ページをお願いします。

これは方針図ですが、一番北側に緑の線で囲まれてい三角地帯がありますが、こちらが先ほどご説明した境公園です。昭和16年に都市計画決定されている公園ですが、事業化されずにここまできているという状況もありますので、それを踏まえて今後の対応をしていきたいということを示しています。

あと大きなところでは、先ほどご説明しました特定土地利用維持ゾーンといったようなものも武蔵野赤十字病院のところにかけています。

最後に79ページ、実現に向けてですが、こちらでは取組の方向性と、取組方法というところを示しています。実現に向けての見直しにあたっては、都市計画マスタープランを多様な主体が共有し、それをもとに地区単位のまちづくりを進めていくことを主眼としますと記しています。まちづくり条例ができたということもありますので、その制度、仕組みを活用できるまちづくりに取り組んでいくということです。

80ページのほうでは、地区単位のまちづくり、あるいは、この都市計画マスタープランそのものを市民の皆さまと行政とが共有し、あるいは

	行政間でもこの計画そのものを共有しながらまちづくりを進めていくと いうことを示しています。 81ページにはその取組における広域的な連携ということで、これから 地方分権が進む中で、まちづくりも周辺行政体とのやはり連携というの も必要になってきますので、その辺を示しています。 簡単ではございますが、大きな変更となっているところを中心にご説 明させていただきました。 以上です。
委員長	膨大な内容を短い時間でご苦労さまでした。 それでは、皆さま、ご意見あるいは質問がありましたらお願いいたし ます。
A 委員	土地利用の方針の中で、先ほど説明があったところ、特定土地利用維 持ゾーンというのが今回新しく示されておりまして、これが今回の改定 の1つの目玉かなというふうに私は受け止めています。今回この特定土 地利用維持ゾーンを指定した箇所、22ページの図でいいますと、ハッチ がかかった一番地図の真ん中あたりにあるのが成蹊学園の辺りになって いますけれども、何か所か指定するにあたって、何か基準というかそう いうものはあるのでしょうか。
まちづくり 推進課長	基準というか、この周辺がまず低層住宅地であるということが大きな 要因です。必然的に、本来であれば、低層住宅地であるべきものが、こ の大型の施設が従前からあったために、そこの部分だけ土地利用が上が っているというような状況が見えますので、ゾーンを特定してそれへの 対応を書かせていただきました。 ただ、原則はその土地利用をそのまま維持ということで、当然施設に 出ていっていただく話ではありません。当然、施設は現在の利用形態の まま維持していただくという考え方に立っていますので、仮に施設の維 持が難しいという状況が生まれたときには、この都市計画マスタープラ ンにそって、条例も活用しながらその辺の対応をしていきたいという考 え方を示しています。
A 委員	例えば、この武蔵野赤十字病院の近くに日本獣医生命科学大学という のがあるんですけれども、獣医大は今回このゾーンにはかかっていない んですね。私の自宅の近所にN T Tの研究所があるんですが、これも指 定されていないというように、指定するしないのこの差はいったい何な のかをおしえていただきたいと思います。
まちづくり 推進課長	数値的なものはないんですけれども、周辺の状況を見ますと、まず、 獣医大であれば、商業地あるいは周辺が第一種中高層住居専用のエリア

委員長

にあるというのがありますので、ここを必ずしもそのままの土地利用にしても大きな障害はないということです。

それから、N T Tにつきましては、確かに緑町3丁目は第一種低層住居専用のエリアですけれども、その南側、西側あるいは東側の三方については、住居地域とか中高層地域という状況ですので、そういう意味では今現在の用途地域そのものであっても支障はないですし、連続性はあるということがあります。

今の話は、土地利用転換があったときに、従前の用途地域をそのまま使うのは問題がありますよということをちゃんとここで言うということですね。それは今の用途地域制の欠陥を補うような意味で非常に重要だと思います。

ほかに、ありませんか。

ちょっと1点私から意見なんですけれども、今の21ページのところの下に市街地の状況に応じた高さ制限の導入について検討しますと書かれているのに対し、24ページの景観についての3)の(1)の中で、住環境保全のための高さ制限とは別に、美しい街並みの維持、形成のための高さ制限の導入も検討します、要するに、景観側でも高さのことをやります、それから、住環境という観点で高さ制限をしますと書き分けて、役割分担しているんです。これはこれで1つの考え方なんですけれども、実務を考えると、景観のために高さ制限をしっかりしたいという場合もあるんですよ。

今のこの文脈だと、景観地区ではなく景観計画でやるっていうことになると思うのです。そうすると、高さ制限についての強制力がないんですね。景観上の観点から強制力を持たせたいというと、高度地区でやるか、景観地区でやるかどっちかしかないんですよ。高度地区でも、やっぱり大事なところは景観の観点も含めてやりますと言っておいたほうがよくはないでしょうかということなんです。

景観計画のほうは、さらに高度地区で全般的に景観を考慮して高さ制限するけれども、特定の場所でさらに配慮すべきような高さの問題があれば、そこはそれで景観計画にもう1回追加的に書くことはあるという程度の役割分担のほうが、おそらくその後の運用がやりやすいと思います。

まちづくり
推進課長

委員長がおっしゃられるご意見ももつともだと思います。基本的な考え方としては、やはり都市計画の絶対高さでいくというところは、もともとの考え方としては、住環境保全、通風、そういったものの問題ですから、プライバシー、採光、それから日陰ですので、全体的なバランス

	としてはそういった観点からやるということになります。 ただ、景観の要素でポイント的に取り組まなきゃいけないところも当然出てくるので、それについては景観の要素で対応したいという意味もあります。 ですので、委員長がおっしゃられている内容は、十分にその辺は考えてここは対応したいと思います。 高度地区は住環境だけしか目的に挙げられないというわけではないですから、景観上の配慮から突出した高さについては高度地区で押さえるという街並みの観点があっていいわけですよ。 ただ、強制力を持たせる方法ということだと、たぶん景観地区はなかなかやらないでしょうから、そうすると強制力を持ってない高さ制限をやりまして宣言しているような感じを受けてしまうので、泳ぎがきくようにしておいたほうがいいんじゃないかなと思います。これは参考意見です。 ほかに、ありませんか。 もう1点、少し皮肉っぽいことなんですけど、このスケジュールにはまちづくり委員会が登場していないんですけれども、たまたま今日やるチャンスがあったからご意見を伺いましょうっていう任意的な位置付けなんではないでしょうか。それはそれでいいかもしれないんですが、任意的な位置付けだと、われわれのここと言う意見がどういう取扱いになるんでしょうか。先ほど部長はご意見を伺いたいということでお話されていましたが、形式的には少し問題があるんじゃないでしょうか。 あえて、ここにちゃんと入れるべきかどうかは少し議論があると思うんですけれども、前にも少しお話したかもしれませんが、やはり都市計画、まちづくりの重要事項については、できるだけまちづくり委員会にも意見を聞いたほうがいいのではないのでしょうか。都市計画審議会のようにその了解を得ないと前に進めないという位置付けを置く必要はありませんが、意見を聞く側としてちゃんと位置付けるというようにしてもらったほうがいいように思います。。 委員の皆さまは、いかがお考えでしょうか。
A 委員	今日、受け止めていただけるのであれば、いろいろ言いたいことあるんですけれども。
委員長	都市計画審議会とはやっぱり法律上でも位置付けが違うので、参考意見として伺うということではあると思いますが。
都市整備部長	改定スケジュールの最後のところに議会報告というのが出てきていますが、この過程でも委員会に報告をしております。こういう中では表現

委員長
A委員

しておりませんけれども、そこで当然概要を説明してご意見をいただくという形をとっておりますので、そういう意味では、逐次そういう意見をいただきながら最終的な市案を形成していくというつもりでおります。本日のこのまちづくり委員会へのご説明についても、そういう過程の1つだというふうに踏まえておりますので、そのような形でご理解いただければと思います。

ほかに、ご意見はありますか。

そうしたら、さっきは質問だったんだけど、意見を言わせていただくと、今回の改定の前に、一番大きいことはやはりまちづくり条例ができたということなんですね。そして、本委員会もできたということなんですが、まちづくり条例の中でこの都市計画マスタープランというのがまちづくり計画として位置付けられたということが一番大きいことだと思うんです。

それがどうして大きいかというと、今までの都市マスタープランというのは、法律上は市の都市計画を決定する基本的な方針でしかなかったんですね。ただ、今回は、まちづくり条例の中で都市計画マスタープランがまちづくり計画として位置付けられたということで、事業者に対しても、それから市民が提案するまちづくりに対しても、遵守規定が設けられていますので、そこに影響を及ぼす計画になったということなんです。

最後のところで、やはり共有化を進めますということがあるので、その条例の考え方に基づいてきちんと共有しなければならないプランになったということ、そういった位置付けをどこかに記載しておいたほうがいいのではないかと思います。今のところ、そういう視点が書いていないので、それはもったいないと思うんですよね。せつかく条例でこういう位置付けだということをはっきり言っている。そこら辺をどこか、「はじめに」のところでもいいと思いますので、入れておいたほうがいいと思います。

委員長
事務局
A委員

条例の何条でしたか。

6条ですね。

6条にまちづくり計画というのがあって、1項1号で基本構想、2号で都市計画マスタープランをまちづくり計画であると言っていますね。

委員長
事務局

わかりました。今のA委員のご発言について、いかがでしょうか。

ご意見を踏まえて、少し対応したいと思います。

遵守規定は第6条第2項にあるわけですがけれども、当然、先ほど私が説明しましたように、まちづくり条例ができて、やはり都市マスタープ

	ランの改定も一応動議づけになっているというお話もさせていただきました。要するに背景ですね、その部分でのとらえどころが必要になってくると思いますので、その辺はちょっと気にしていきたいというふうに思います。
委員長 B 委員	ほかに、ご発言ありませんか。 委員会全体を通しての意見なんですけれども、今の話にもあると思うんですが、要は協議会ということが最も大事だということで、そういう意味では、この最後の実現に向けてというところでいくつかまちづくり推進体制の確立ということがあるんですけれども、この部分も含めて、図柄を入れるなどもう少し市民の方にわかりやすいような形になったのかなと思いました。 その中で、まちづくり委員会の位置付けみたいなものが見えると、市民の皆さんもわかりやすいのかなという感じを持ちました。
委員長 B 委員	具体的にどの辺ですか。 表記というか、文面を読み替えてあるんですけれども、進め方も含めて、図を入れるなどもう少し市民の目でわかりやすい示し方をしたほうがいいのではないかと思います。例えば、前半のほうでは、都市マスタープランとしての上位計画の位置付けはわかるんですけれども、まちづくり推進体制の確立の中で「(財)武蔵野市開発公社は」と書いてあって、まちづくりを進めていく上で、それがどんな位置付けになっているのかということが市民目線でわかるように表現されているといいかなという意味です。細かい中身というわけではありません。
委員長 B 委員 都市整備部長	特に、それは第４部ですか。 はい、第４部のところです。 こちらの推進体制をチャート化したほうがわかりやすいという趣旨でしようか。
B 委員	図を入れるなどしたほうが、どのように推進を図っていくかわかりやすいのかなという感じです。
まちづくり 推進課長	実現に向けてについても、図式化、チャート化にチャレンジしたいと思います。
委員長	そうですね。 ほかの委員のみなさま、いかがでしょう。それでは、この件については、以上で終了いたしたいと思います。 以上で議事はすべて終了いたしましたので、第１回まちづくり委員会はこれで終了したいと思います。どうもご苦労さまでした。