

第2回武蔵野市都市計画マスタープラン改定委員会

次 第

令和元年9月30日（月）午後7時00分

武蔵野プレイス フォーラム

- 1 都市計画マスタープラン改定骨子と今後の進め方について
- 2 住み心地のよい住宅都市の維持・形成について
- 3 その他

【配布資料】

- 資料1 第1回武蔵野市都市計画マスタープラン改定委員会 会議録
- 資料2 都市計画マスタープラン改定骨子と今後の進め方について
- 資料3 市民参加の概要について
- 資料4 行政運営から導かれる課題 住み心地のよい住宅都市の維持・形成
- 資料5 事業者ヒアリング 実施報告

会 議 録

会 議 の 名 称	第1回武蔵野市都市計画マスタープラン改定委員会
開 催 日 時	令和元年8月5日(月) 開会時刻 午後7時00分 閉会時刻 午後9時00分
開 催 場 所	市役所本庁舎4階412会議室
出 席 者	柳沢 厚 C-まち計画室代表 保井 美樹 法政大学教授 大沢 昌玄 日本大学教授 墨 昭宏 公募市民 舟木 公一郎 公募市民 恩田 秀樹 武蔵野市
欠 席 者	阿部 伸太 東京農業大学准教授 長島 剛 多摩大学教授
会 議 の 議 題	1 武蔵野市都市計画マスタープラン改定委員会 委嘱式 (1)委嘱状交付 (2)都市整備部参事挨拶 (3)委員自己紹介 (4)事務局紹介 2 第1回武蔵野市都市計画マスタープラン改定委員会 (1)改定委員会の設置及び委員長・副委員長の選出 (2)改定委員会の運営について (3)都市計画マスタープラン改定に関する基本方針(案)について (4)その他

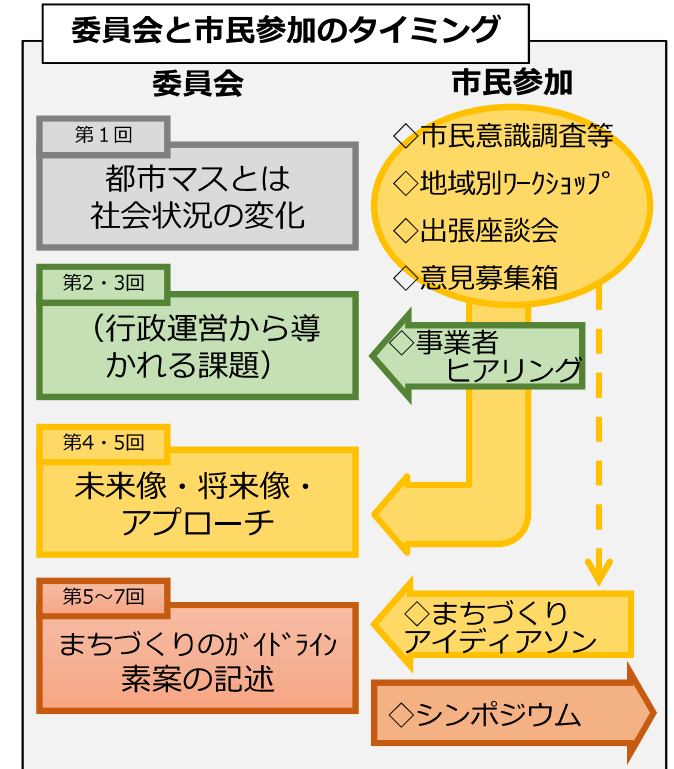
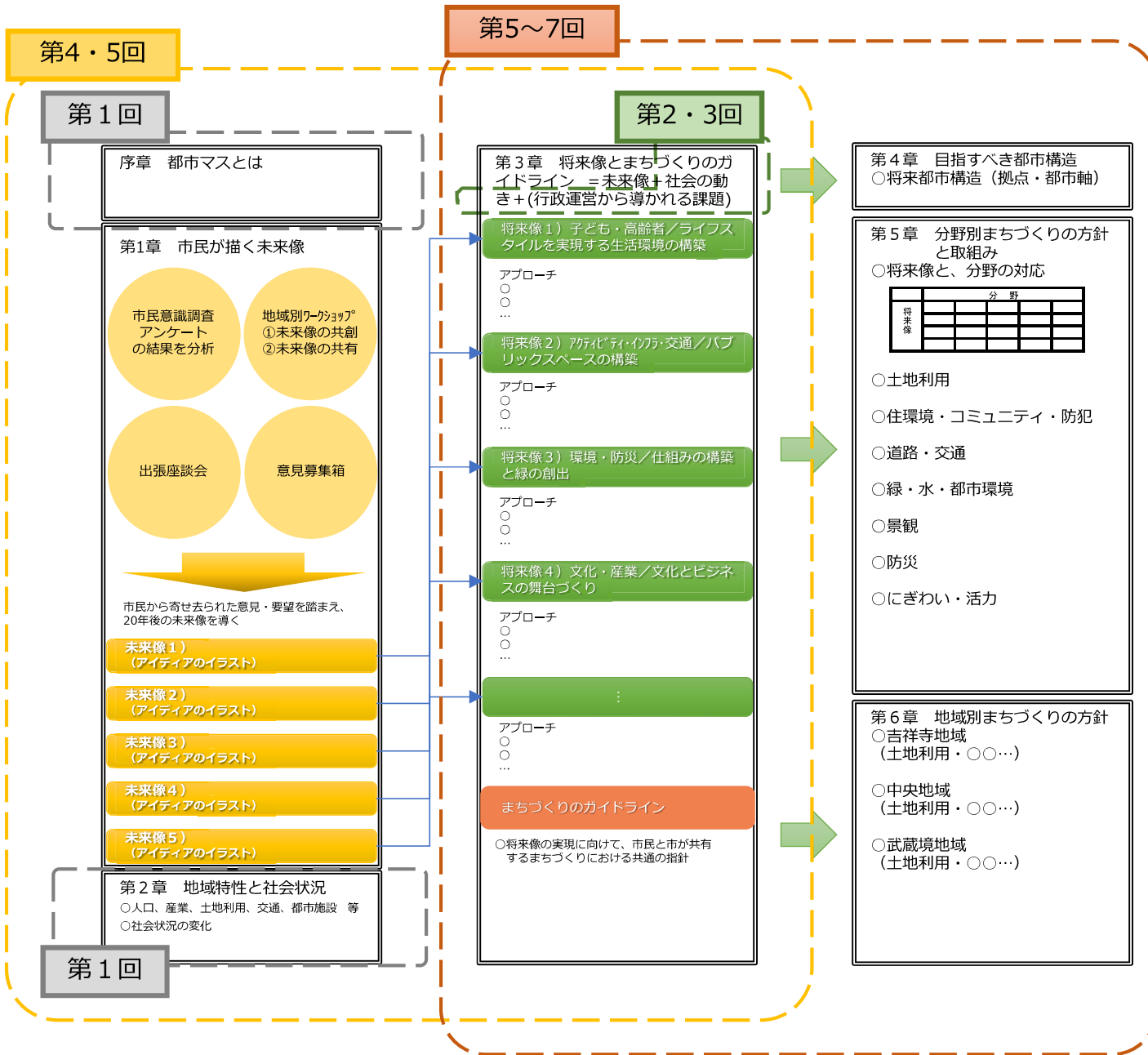
発言者	発言の要旨
	<p>1 武蔵野市都市計画マスタープラン改定委員会 委嘱式 ～委嘱状交付、都市整備部参事挨拶、委員自己紹介、事務局紹介～</p> <p>2 第1回武蔵野市都市計画マスタープラン改定委員会 (1) 改定委員会の設置及び委員長・副委員長の選出 ～柳沢委員を推薦、全委員了承～ ～柳沢委員長の指名により、保井委員を副委員長に選出～</p> <p>(2) 改定委員会の運営について ～事務局より、運営案を説明し、その後質疑応答、意見交換～</p>
A委員	資料は、本日配布された資料を含めて公表していくのか。
事務局	<p>運営案としては、出典元の了解のない資料などを除き、本日の資料を含めて原則公表としている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・次回より傍聴可 ・議事録は、氏名非公表で議事要旨を作成 ・議事要旨、配布資料は、HP で公表 <p>(3) 都市計画マスタープラン改定に関する基本方針（案）について ～事務局より、資料3・4・5・6を説明。その後質疑応答、意見交換～</p>
B委員	武蔵野市では、都市基盤分野に関係する団体・組織が少ない。まちづくりのプレーヤーとなる人たち等と議論する機会が大事だと考えるが、「事業者ヒアリング」はどのような主体を対象に行うのか。
事務局	「事業者ヒアリング」の対象は、駅周辺や住宅地で優良な開発を行っている開発事業者としたいと考えている。「事業者ワークショップ」の対象は、開発事業者ではなく、エッジの効いた地域のまちづくり活動を行っている事業者等として、どうしたら地域のまちづくり活動の芽が広がるのか意見を聞きたい。また、圏域別意見交換会の対象は、広く市民等へ参加募集するほか、子育てしている世代へも声掛けしていくことを予定している。

発言者	発言の要旨
C委員	都市マスタープラン策定から 20 年が経過した現時点での反省点や、10 年前を振り返ってこうしておけば防げたと思う課題などはあるのか？
事務局	前回の改定でも景観や高さなどその時点の課題に対応する施策を掲げ、実行してきた。次回から各論点に関する現状や課題、これまで取り組んできた施策などについて説明したい。
A委員	論点シートが整理されすぎていて、現況等から論点に至るまでの中間がない。議論する中で、中間にあたる課題を浮かび上がらせたい。
B委員	現行の都市マスを見ると、過去 20 年でまちづくり条例や景観ガイドラインなど、作られた仕組みは素晴らしいが、なかなか活用されていない点が課題だと思う。住まい手とともに、一緒にまちづくりを考えてくれる主体との意見交換が非常に重要だと考える。
委員長	まちづくりに対する市民参加の熱が冷めていて、その状況の中で、根拠づくりのために市民等の意見把握を行おうとしているような印象を受ける。パブコメのような顔の見えない形での意見反映も必要だが、意見交換をした人の顔が見え、繰り返し議論を行える場を多く持てるよう努めてほしい。市民参加は計画を作る過程でも大事だが、抽象的なマスタープランが策定された後、具体化する過程で市民参加ができると、計画の価値を膨らませることができる。作った後の使われ方について見通しを持つことが重要である。
D委員	官と民の隔たりのない都市マスを目指す考えは良いと思う。しかし、「民」の中に様々な主体が入っておりわかりにくい。住まい手や事業者など質の違う民があると考え、資料を見るとヒアリング対象が開発事業者に偏っている印象を受ける。ヒアリング対象が住まいを作る供給者だけで良いのか議論しても良いかもしれない。問題意識から対象を選ぶのではなく、将来をみて自動運転など未来の移動を語る方などを選んでほしいのかもしれない。
E委員	都市マスは内容が抽象的で難しい。この計画で何かを進めるものでもないため、どうしても他人事のようになりやすい。今後の社会の変化を具体的に突き詰めると課題が出てくる。20 年後を見据え、行政の財源が減少していく中で、行政サービスといわれるものも、民間事業者

発言者	発言の要旨
	がリスクを負って必要とされる役割を事業として担っていく必要がある。その上でどのようなルール、連携の方法が必要かを盛り込んだ方が良い。プロセスを住民・事業者と共有しながらビジョンを作ることが重要だと考えている。
委員長	最終的にどこまで記述できるかは別にして、策定後の展開を想定した記述にしてほしい。それによって、活用できる計画になる。
B委員	都市マスの構成は変えられるのか。東京都の都市づくりのランドデザインもそうだが、住まい手の視点で、20年後の将来の生活像をはじめに描き、その実現に向けて不足することを記述する形にしてはどうか。例えば、将来こういう暮らしをしたいという事を、使い手を主語として動詞で列挙する。それに対し、足りていない事を民と官がシームレスでつながりながら対応する事が考えられる。
委員長	一度チャレンジする価値はある。20年後の生活像がどのようになっていたいか、望ましい姿や大事なことについて書きならべて束ねる方法も考えられる。
C委員	現行の都市マスが素晴らしい内容だとすると、良いものがあるのに知られていない、使われていないことは問題だと思う。特に土地をたくさん所有している人は意識が変わると、地域のまちづくりへの効果も大きく、地域からも愛されることにもつながる。市民へ伝えるためにも、構成を変える必要があるのかもかもしれない。小手先の修正だと何も伝わらない都市マスになると思われる。発信するだけでなくしっかり伝えて、市民のよりどころになると良い。
委員長	現行の都市マスは、行政が取組む内容はわかりやすいが、一般の市民や事業者が取組む際はほとんど参考にならない。逆転して一般の市民や企業が動くときの指針として構成を大きく変えるチャレンジも必要だと思う。一般の市民や事業者がまちづくりに取組む上で参考となる都市マスづくりにチャレンジしてはどうか。
E委員	その視点は戦略的に重要。エリアの価値を高めるためにどのような取組みをするかの指針になると良い。地権者が資産活用の最終決定権を持っているので、地権者自身がまちづくりのビジョンを持っていないとまちは変わりにくい。ただ地域が良くなるということだけでは地権者は耳を貸しても行動しない。地権者の協力を得るためにも、地域の暮らしが魅力的になる空間活用を事業として

発言者	発言の要旨
A委員	<p>展開する必要があると考える。</p> <p>これまで都市マスは行政計画の視点で作られており、役所側の土地利用の計画が強かった。長期計画は施策を網羅しており、様々な議論をしているが、都市マスは対象が明確でない。例えば緑の基本計画などは緑に特化した内容だが、都市マスは、市民生活を良くするためのにぎわい作りなど、商業や福祉なども関わる。そうなると長期計画との棲み分けがなくなるので、個人的にはもっと濃縮して10年間にやるべき取組みを計画として作成してはどうか。都市計画やまちづくりで何をすべきか、何が重要かまとめられたらいいと考える。</p>
委員長	<p>行政の指針となるものは必要だが今はそれに終始している。今回は、一般の市民や地主、企業などにしかるべきメッセージを出せるものを目指した場合、どのような作業が必要か事務局の方で検討し、次回報告してもらいたい。</p> <p>(4) その他 ～事務局より、基礎資料を説明し、その後質疑応答、意見交換～</p>
D委員	<p>基礎資料は、現況を把握するデータとしては良いが、20年後の将来を考える時のデータが足りていない。武蔵野市は先進的な都市であるため、現況としてライフスタイルを把握することも必要である。パーソントリップ調査データで変化を見てとれると考える。</p>
B委員	<p>他部署でコミセンや公会堂などハードに関わる部分は、都市マスの対象に含まれるのか。</p>
事務局	<p>他分野のハード整備についても、都市マスとして全く関わりがないわけではないが、その必要性は、都市基盤というより個別分野の需要等が大きく関わる。そのため、都市マスの中で、直接的な方向性を出すことは難しい。</p>
B委員	<p>他分野のハード整備の中でも、「居場所」など小さい部分については民間開発の公共貢献の中で実現可能性であったり、担い手との関わり方など知恵を絞るところだろう。それらについては、都市マスの対象に含めてほしい。</p>
事務局	<p>例えば、子どもの居場所でいうと、どういった子どもの居場所が必要なのか他部署から直接意見が出てこないことの弊害を感じている。都市マスなどを通じ</p>

発言者	発言の要旨
B委員	<p>て、使い手の声が都市基盤に来る流れを作りたい。</p> <p>現状やこれまで取り組んできた事、今後の施策を考えるプロセスだと主語が行政になる。すべて行政がやることとして記述する都市マスは避けたい。今のスケジュールだと、論点や素案ができた段階で地域の意見を聞くため、出される意見はもう少し記載を変えてほしいといった内容になる。もう少し早い段階で将来像をしっかりと市民と共有する進め方をしてほしい。共有した将来像を踏まえ戦術的に市がやる部分と、民間が取組むときの指針として出せばよい。</p>
委員長	<p>人口推計で将来の人口が増加する要因は何か。</p>
A委員	<p>直近5年の傾向が伸びているため増加を想定している。低層住宅が中高層化しており、特に沿道のマンション化に伴い複数戸になることで人口が増加している。また、外国人の増加も大きい。傾向が変更すると推計値も変わってくるため、1%の差異が生じた時点で見なおすこととしている。</p>
委員長	<p>1-74の空き家がH20に急増した理由は何か。</p>
A委員	<p>住宅土地統計調査で標本調査による変化や、共同住宅の空き家が増えていると考える。老朽化したアパートは入居されない事が多いと考える。</p>
委員長	<p>事務局が予定しているスケジュールを変えることが提案されているので、見直すつもりで作業する事。基本方針にある改定のポイント1～6は、行政計画の改定ポイント。都市マスが対象とするハード環境を整える部分について、将来の生活像を見据え、行政内や市民と共有し書き込むと、シームレスにつながりながらまちづくりを進めていくための指針も出ると思う。大変だけど一度やってほしい。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>



※今後の議論などを踏まえ変更になる可能性があります

市民参加の概要について

「市民が描く未来像」へ反映するための市民意向の把握

◇既往調査による市民意向把握

時期	(過年度実施済み)
方法	市政アンケート、市民意識調査、産業振興調査、各種ワークショップ等の整理

◇地域別ワークショップ

時期	R1年10月～R2年1月
方法	ワークショップ形式で未来像やその実現に向けて出来ること等について共創する。ワークショップでは、社会状況や行政が考える課題などについて市から情報提供を行ったうえで、グループごとにペルソナを設定し、武蔵野市民の未来を思い描く。

◇出張座談会

時期	R1年10月～R2年1月
目的	市内でまちづくりを展開する事業者や市民団体からの未来像に関する意見をいただく。
方法	出張し、座談会形式で、まちづくりに関わる大切なことや未来像について意見交換する。

◇意見募集箱の設置、SNSの活用

時期	R1年10月～R2年1月
目的	都市マスの改定に関する意見を随時受け付ける。
方法	窓口に専用箱の設置、メールなどにて随時募集、フェイスブック等を活用する。

「施策」を深めるための市民意向の把握

◇事業者ヒアリング

時期	R1年8月～10月
目的	駅周辺において商業・業務ビルを展開している事業者や、住宅地において緑豊かな宅地開発事業を展開している事業者に対し、その考え方や効果的な規制・誘導や開発指導等についてヒアリングを行う。
方法	個別ヒアリング

◇まちづくりアイデアソン

時期	R2年4月～8月
目的	小さなエリアマネジメント、プレイスメイキングなど公共空間を利活用し、地域を豊かにする活動やアイデア、新たな事業主体の発掘を行い、今後の市民主体のまちづくりにつなげる。改定後の都市マスが地域主体のまちづくりの指針等を議論する素地とする。
方法	未来像・将来像を基に、自分たちで出来るまちづくりのアイデア・企画を作成する。

◇シンポジウム

時期	R2年7月～8月
目的	都市マスの改定における論点や尖った部分を周知し、賛否を含めた市民意見を聴取する。
方法	論点に関係の深い専門家等に基調講演や関係者によるパネルディスカッションを行い、参加者にアンケート調査を行う。

※今後の議論などを踏まえ変更になる可能性があります

(1) 現行計画等の記載 ※第六期長期計画(答申)及び現行都市マスより

◆ 第六期長期計画(答申)

- 冒頭に「武蔵野市はこれまでのまちづくりの中で、市民が守り育ててきた豊かな緑が身近に感じられる良好な住環境と、文化の魅力薫る回遊性・利便性の高い商業地が共存しながら発展してきた」と記載。
- 基本施策では「緑」を基軸としたまちづくりの推進が掲げられている。

◆ 現行都市計画マスタープラン

<緑豊かなゆとりある住宅地で、環境にやさしい暮らしができる>

- 開放感をもたらすオープンスペースが充実した、緑豊かな美しいまち並みのなかで、ゆとりある暮らしができる住環境を形成していきます。
- 環境への負荷を低減し、環境共生型のまちづくりを実現するとともに、次世代に継承していきます。

◆ 現行都市計画マスタープラン

<地域の特性に応じた住宅地が形成される>

- 閑静な住宅地や、駅周辺の利便性の高さを活かした住宅地など、地域の特性や個性を活かした住宅地を形成しています。

◆ 現行都市計画マスタープラン

<人々のふれあいのある暮らしの中で、安心して生活できる>

- 多様な人々が集い、ふれあいと支え合いのある生活を送ることのできる、コミュニティが充実したまちをめざします。
- 防災や防犯対策なども充実し、安全に暮らせるまちづくりを進めていきます。

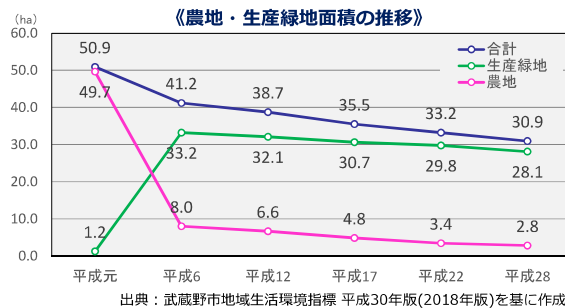
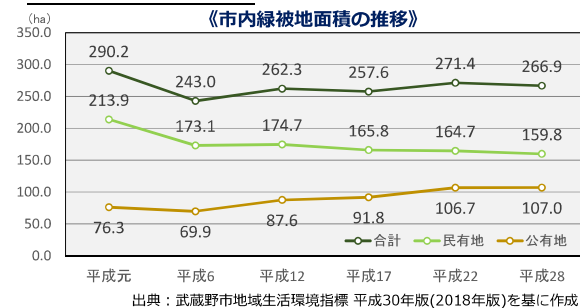
(2) 市民の評価・今後の意向 ※現行調査結果より

- 「住み続けたい」と回答する割合は77.1%と高く、定住意向の理由は、「交通の利便性」「買物の利便性」「公園など緑の多さ」の順で多い。
- 転出意向の理由は、「家賃や生活費の高さ」「仕事や通学に不便」「交通の利便性」の順で多い。
- 第六次長期計画の市民ワークショップでは、基本課題である「まちの活力の向上・魅力の発信」については、「緑の保全」が期待されており、「生産緑地の制度変更による緑の減少」が不安視されている。「公共施設・都市基盤の再構築」については、「美しい街並みの保全・景観維持」が期待されている。

(3) 緑とゆとりに関する問題

<緑の傾向>

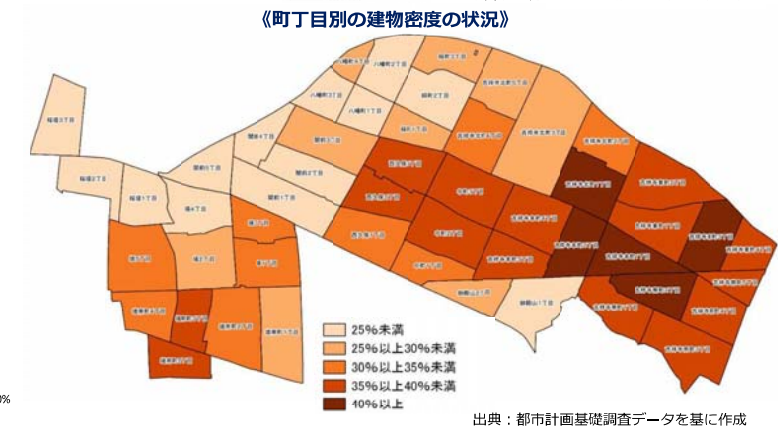
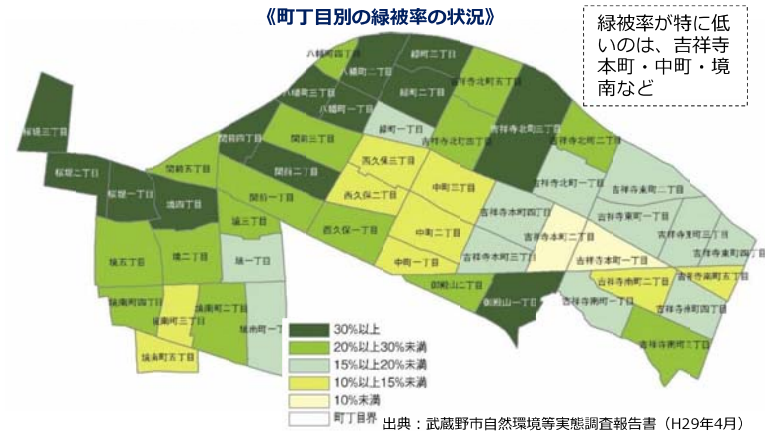
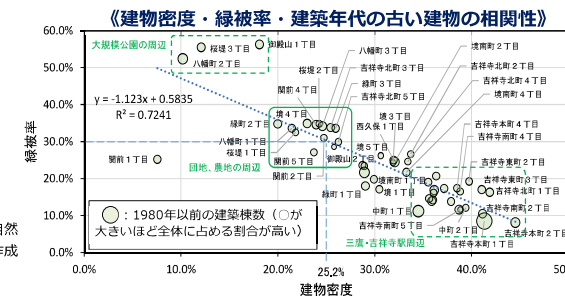
- 市内緑被地面積の推移は横ばいだが、内訳を見ると民有地の緑被地面積が減少傾向にある(都内26市の中で低水準)。
- 公有地の緑被地を整備することにより、市内の緑被地面積は横ばいで維持している。現在策定中の第六期長期計画の長期財政シミュレーションによると、将来の公共施設等の更新が財政に大きな影響を与えることから、公共施設等の総量や整備水準の見直しなどに努め、持続可能な財政運営を行うこととしている。民有地においても、規制誘導を含めて積極的な緑地確保を検討すべきではないか。
- 緑被率と建物密度には一定の相関性が見られ、現在の都市計画(建蔽率、容積率、最過敷地面積)を今後も維持することが緑とゆとりのある住宅地につながるのではないかと。



<農地の減少>

- 農地は集合住宅等に転用され、年々減少している。2022年に生産緑地の買取申し出が可能になり、一定の減少も懸念される。
- 農地は営農することで維持されているため、農地の減少が避けられない。農地は保全することだけを考えたが、適応策として宅地化された後の緑について検討すべきではないか。

出典: 都市計画基礎調査 (H29)、武蔵野市自然環境等実態調査報告書 (H29) を基に作成



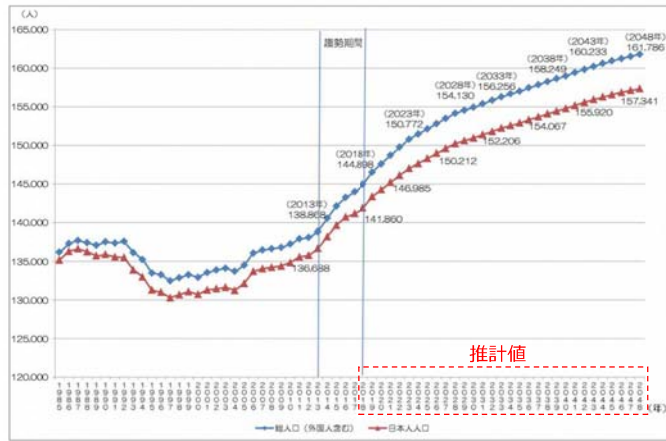
行政運営から導かれる課題 住み心地のよい住宅都市の維持・形成

(4) 住み続けられるまちの公共施設(学校)更新に関する問題

<公共施設>

- ・今後も人口が増加すると見込まれており、児童数も併せて増加すると見込まれる。
- ・学校施設の更新に伴い、児童数の増加を考慮すると現状の敷地での建て替えが難しい施設が生じる。
- ・市内に代替できる大規模市有地は見込めないため、現在の敷地で建て替えを検討する必要がある。
- ・周辺に買い増せる土地が無い場合には、周辺の住宅地等への影響があるものの規制等の緩和を検討すべきではないか。

《これまでの人口推移と将来人口見通し》



出典：武蔵野市の将来人口推計（平成30（2018）年～平成60（2048）年）

《公共が所有・管理する土地》

一般に、10,000㎡超の大規模敷地を必要とする公共施設建替えでは、市だけでなく国・都営地の払い下げ等によって移転先を検討するが、市内に該当箇所はない



出典：武蔵野市地域生活環境指標 平成30年版(2018年版)を基に作成

《学校施設の建築上の課題等》

学校 （【 】表示は、 築後60年を迎え る年）	計算上の余裕面積			計画上の課題	課題解決	
	延床面積 許容延床面積 - 必要延床 面積	建築面積 許容建築面積-想 定建築面積	敷地面積-想定建 築面積-建物以外 の必要面積		想定される方法	難易度
第一小学校 【2028】	3,051	1,377	97	(B)	④ ⑥ ⑦	大
第二小学校 【2027】	-408	-204	-678	A・B	④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧	小～大
第三小学校 【2027】	2,996	2,635	91	(B)	④ ⑦	小
第四小学校 【2028】	2,274	2,442	1,597		④ ⑦	小
第五小学校 【2020】	7,750	4,365	658	(B)	⑦	小
大野田小学校 【2039】	19,447	8,405	5,578			
境南小学校 【2031】	18,032	9,283	4,894			
本宿小学校 【2038】	1,449	1,873	482	(B)	④ ⑦	小
千川小学校 【2056】	13,848	7,055	2,651			
井之頭小学校 【2034】	230	2,112	-1,503	(A)・B	④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧	小～大
関前南小学校 【2031】	2,346	2,435	1,307			
桜野小学校 【2037】	12,604	6,174	2,933			
第一中学校 【2023】	20,478	9,720	2,366			
第二中学校 【2027】	21,295	8,329	2,641			
第三中学校 【2031】	19,521	7,620	1,954			
第四中学校 【2035】	30,138	14,026	7,042			
第五中学校 【2021】	10,541	6,108	4,455			
第六中学校 【2031】	671	1,375	-2,844	(A)・B	④ ⑦ ⑧	中

※ 想定階数には「地階」は含まない
 ※ 想定される方法により課題解決できない場合には、都市計画の変更(①～③の方法)による解決を含めて検討する必要がある。

・A: 建築予定の建物の 延床面積 が、法による建築制限を超過しているもの	①用途地域を変更する	大
	②地区計画を導入する	大
	③高さ制限を緩和する(許可)	大
・B: 建築予定の建物の 建築面積 が、法による建築制限を超過しているもの	④高さ制限を緩和する(認定)	小
	⑤学区域を変更する	大
	⑥隣地を買収する	大
・(): 超過はしていないが、1,000㎡以下で 余裕がない	⑦地階を活用する	小
	⑧一部機能を校外設置する	中

出典：第1回武蔵野市学校施設整備基本計画策定委員会資料を加工

武蔵野市都市計画マスタープラン改定に伴う事業者ヒアリング 実施報告

実施概要

実施時期 : 令和元年9月
ヒアリング先 : 宅地開発事業者

主旨

住宅地におけるゆとりや緑の減少が課題になっており、住宅地の価値を高めるまちづくりを展開する事業者の観点から、住宅地の規制・誘導や開発指導の在り方をヒアリングし、都市計画マスタープラン改定する際の資料とする。

主なヒアリング内容

①良好な開発を行っている理由	<ul style="list-style-type: none"> ● 顧客が街並みや緑を評価しているため、緑を多く植えている。 ● 竣工販売であるため、緑が確保しやすい（一般的には建物優先）。
②武蔵野市の魅力の捉え方	<ul style="list-style-type: none"> ● 武蔵野市は、エンドユーザーから人気があり、名前にブランド力がある。緑の多さも魅力である。 ● 生産緑地や空地がまだあり、開発の余地が多い。
③住宅地の価値を高める開発を促進するために考えられる行政の対応	<ul style="list-style-type: none"> ● 厳しい都市計画（最低敷地面積 120 m²、建蔽率 40%・容積率 80%）の条件の中でも、それに適応する事業者が集まる市場原理になっている。従って、現状の都市計画には効果がある。 ● 現状の緑化のルールは、都市計画の条件の中では厳しすぎる印象はない。敷地面積が 120 m²あれば無理なく実現できる。 ● しっかり緑を確保する優良な事業者が事業しやすい環境をつくるためには、緑の規制導入が有効である。また、規制導入するのであれば、完成後の検査をしっかり実施すべきである。
④緑地協定に対する事業者としての考え	<ul style="list-style-type: none"> ● 緑地協定を結ぶ例は少ない。 ● 緑地協定の運営は難しく、顧客の負担にもなる。緑地協定が理由で購入を断念することはないが、顧客から評価されている印象はない。 ● 義務として運営させる緑地協定ではなく、規制に基づく豊かな緑を整備した上で、緑の手入れなどコミュニティを形成する支援事業を行っており、自発的な運営につなげている。 ● 土地購入時点である程度の供給方法を決めているため、まちづくり条例の協議ではなく、事前に規制やルールとして決定されてほしい。