

## 第6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2年8月26日（水）午後6時30分  
スイングホール スカイルーム

- 1 第5回改定委員会の振り返り（資料 1）
- 2 コロナ禍に関するヒアリング結果について（資料 2）
- 3 都市計画マスタープラン2021（仮称）（素案）（案）について（資料 3、4）
  - 3-1 序章～第4章の構成について
  - 3-2 まちづくりのガイドラインについて

資料1 第5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 コロナ禍に関するヒアリング結果

資料3 武蔵野市都市計画マスタープラン2021（仮称）（素案）（案）構成

資料4 まちづくりの実現に向けたガイドライン（案）

## 会 議 録

会 議 の 名 称	第 5 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 2 年 7 月 1 日 (水) 開会時刻 午後 6 時 30 分 閉会時刻 午後 8 時 30 分
開 催 場 所	Web 会議
出 席 者	柳沢 厚 C-まち計画室 代表者 保井 美樹 法政大学教授 阿部 伸太 東京農業大学准教授 大沢 昌玄 日本大学教授 長島 剛 多摩大学教授 墨 昭宏 公募市民委員 舟木 公一郎 公募市民委員 恩田 秀樹 武蔵野市
欠 席 者	— —
会 議 の 議 題	(1)経過報告 (2)コロナ禍を踏まえた改定に向けて (3)まちの将来像について (4)新たな都市計画マスタープラン(骨子)について
事 務 局	まちづくり推進課

発言者	発言の要旨
A委員	<p>第 5 回武蔵野市都市計画マスタープラン改定委員会 (1)経過報告 (2)コロナ禍を踏まえた改定に向けて ～事務局より、資料 1～3 を説明し、その後コロナ禍を踏まえた意見交換～</p> <p>緊急事態宣言後、行政は一定のルールが決まらなると何事も動き出しづらい状況にあり、各種イベント等も中止されている。しかし、地域によっては行政と地域が関係を築きながらルールを考え、拠点や路上などの使い方を工夫していち早く使用している。まちづくりにおいてパートナー関係の重要性を改めて実感し、様々な問題が起きても地域がまとまり、行政と連携して一歩早く対応できるレジリエントな仕組みが重要と考える。また、コロナ禍を踏まえると公園や緑地、歩行者空間など、車より歩行者がゆったり歩ける空間が大事なのではないかと感じた。</p>

発言者	発言の要旨
B委員	<p>高齢者の免許返納や日常的な健康増進の観点からも、「安全に楽しく歩ける空間」が求められている。また、コロナ禍で働き方の意識が変わる中、家族の日常との兼ね合いを考えると、自宅で仕事がやりにくい時もあるため<u>自宅でも職場でもない「サードプレイス」を市内に作る考えも必要ではないか</u>。ワーケーション（ワーク+バケーションを組み合わせた造語）という言葉もあり、例えば、屋上空間をもっと活用するなどして、公園のような心地良い空間で仕事ができる場があると良いのではないか。</p>
C委員	<p>ある地域では、コミュニティバスの乗車率が前年比で50%以下というような状況であり、公共交通への影響が懸念される。<u>鉄道会社やバス事業者など交通事業者の運行・運営にもかなり大きな影響を及ぼすと考える</u>。カーシェアなどのシェアリングコミュニティが普及する中、コロナ禍で物をシェアすることに拒否的な意見も見られた。</p> <p>在宅ワークでは、オン・オフが切り替えられないなどの課題もあるため、「サードプレイス」として自宅とは別の空間がある都市がこれから選ばれるのではないか。</p>
D委員	<p><u>在宅ワークが増えたことで、身近な場所が心地良い空間であると改めて実感し、今の環境を守っていくべきと強く感じている</u>。地域の方々と話をする中で、「武蔵野タワーズなどの公開空地が良い」という意見も聞くが、内容としては公開空地が良いが、高い建物は望まないという意見のようだ。商業的な高い建物ばかりでは、どこも同じようなまちになってしまうため、地域の声を聴きながら、高さを抑えつつも公開空地を確保できるような取り組みができるとよい。</p>
E委員	<p>コロナ禍を踏まえ「公共空間を活用する」、「地域の市民活動をする人たちの民意を集める」、「民間事業者がエンジンとして経済的に進める」という視点で2つの活動を始めた。</p> <p>1つは団地の敷地を活用した野菜の出張販売を行っている。単純な利益目的でなく、地域の要望を聞き自宅への配送などに応じ、自治会さんの意向を汲み取り、それを実現する形で実施している。地域の事業者や活動する人、そして公共性や信用を担保する人たちが連携し、必要とされていることを実現することが求められている。</p> <p>もう1つは、商店会と事業者が共同で路上を活用し、商店街をフードコートに見立てた企画を始めている。3～4店舗一緒にやることで、屋外にいながらも、お店の垣根を越えていろんなお店の商品を楽しむ方も出てきている。</p> <p>活動を通して人材が必要であることを実感しており、<u>人材育成の視点も含め、官民連携に向け信頼関係を築く仕組みを検討する必要がある</u>と思う。</p>

発言者	発言の要旨
F 委員	<p>カーシェアリングが進んでいない理由は、シェアリングと言われているものの正体がプラットフォームビジネスになっているからだと思う。信頼関係のない顔が見えない人同士が利便性だけで繋がっているため利用されていないのではないか。本当のシェアリングとは、損得以前に信頼関係、地域の顔が見える人や共感する人が集まり、共にリスクを取りアクションを起こすことではないか。</p> <p>商店街の屋上空間や上層階について、不動産オーナーに打診するが、前例がないため理解が得られない。行政が信頼を担保し、先行事例を作るなどの柔軟な対応が取れると良い。</p> <p>都市は利便性を求め経済活動を集積させてきたが、コロナウイルスの感染拡大により、今後は安心や安全、公共空間の充実などが重要視されるのではないか。市では宅地開発指導要綱から建築に併せて空地を設けてきているが、未だ高密なまちであるため、新たな都市マスにも引き継ぐ必要がある。</p> <p>環境面や持続可能性の観点から効率性は重要であり、公共交通は今後も必要である。自動運転技術の進歩などの状況とも合わせて、<u>道路空間をどのように使うべきか考える必要がある。</u></p> <p>コロナ禍でエネルギー消費が減り、環境面では良い状況になっている。仮に経済が回復すると様々な環境問題が起きる可能性がある。レジ袋やテイクアウトの容器など、<u>経済優先に考えると環境に負荷がかかるため眺望的な視点が必要ではないか。</u></p>
委員長	<p>各委員の意見は、事務局作業に取り入れられるものは受け止めてほしい。共通意見として、これからは「自分のまち」でサラリーマンが自営業化するような状態が見込まれ、<u>近隣に気持ちの良い場所が多様に存在することがかなり大事になるという話が挙がっている。気持ちの良い場所をどのように具体化し、伸ばしていくのが課題になると思う。</u></p>
委員長	<p><b>(3) まちの将来像について</b>      ～事務局より、資料 4 を説明し、その後質疑応答、意見交換～</p> <p>書いてあることはもっともだが、表現のインパクトに欠けるため、もう少し端的な表現が良いと思う。標語的に書かれている「まちなかを公園に替えるまちづくり」は、将来像をコンパクトに表現しているが、例えば山形県の金杉町では「全町公園構想」と、町全体を公園にするというコンセプトが非常に分かりやすいインパクトのある言葉で表現されている。そんな表現も参考に検討されたら如何か。</p>

発言者	発言の要旨
A委員	<p>「多様性」や「ダイバーシティ」のような観点を加えた方が良いと思う。武蔵野市は「暮らしのまち」であり、それぞれの人に寄り添うようなまちづくりが求められており、<u>人を中心として「場とその活動」が行われていることを示した方が良い</u>と思う。障がいのある方や高齢者がまち中で見守られ、集まれるというイメージを加えたら良いのではないか。また住宅地などでは、利用されなくなっている<u>駐車場や軒先を小規模な商い空間として利用する要素があっても良い</u>と思う。また、自然と都市との関係性を意識して水辺の様子を加えても良いのではないか。</p>
事務局	<p>挙げた要素は入れていきたい。駐車場の利活用という視点は抜けていたため、スペースとして適宜残しつつ利活用している様子を加えていきたい。また、上水やじゃぶじゃぶ公園、学校のビオトープなども踏まえ、身近な水辺を取り入れたい。</p>
C委員	<p>公共交通機関を中心にしたまちということで、ライジングボラード等の<u>新たなシステムを入れた道路を表現しても良いのではないか</u>。新たなシステムを描くことで未来感が伝わり、市民と絵を通じて将来像の共有や意見交換ができ、合意形成ツールにもなる。</p> <p>駅前空間はもう少し人々が道路空間を歩いている様子を加えてはどうか。自動車が申し訳なさそうにしている雰囲気も漂っていても良いと思う。</p> <p><u>市内のバス停は公園と隣接している所が多く、バスを待つにしても良い環境が整っている</u>。公共交通をただ利用するだけでなく、バスを待っているときの環境や様子を描いても良いのではないか。</p>
B委員	<p>将来像1について、木陰になるような大きな樹が広場にあっても良いと思う。また、将来像2について、スーパーマーケットが1階建てとなっているが、<u>2階建てを許容する代わりに公開空地を生み出してもらう様子があっても良い</u>と思う。集合住宅も建物を小さくして歩道と一体的な空間を描いてはどうか。</p>
D委員	<p>標語の部分について、「まちなかが公園に変わる」ではなく、「まちなかを公園に感じるまちづくり」と、「変わる」よりも「感じる」と表現した方が良いと思う。緑と青の部分はわかりやすいキーワードを、そしてグレーの部分が都市計画の要素を表現しており、今後文章化する際にいかに表現していくか確認していきたい。商業施設やオフィスの高さについて記載されているが、現行の規</p>

発言者	発言の要旨
事務局	<p>制の中で実現できる高さが書いているのか。</p> <p>商業地域は、吉祥寺が容積率 700%、三鷹や境だと容積率 600%や 500%なので単純計算だと 6 階や 7 階だが、実際には空地などによる緩和があり 8 階や 10 階建てが現実的だと考えている。</p> <p>接している道路の幅員が狭いことで容積率に制限がかかることもあるため、建て詰まった地域では 3 階建て位が現実的と考える。都市計画の観点からすると、本来は幅員の広い道路を整備し、容積率の上限まで利用できるようにすべきなのかもしれないが、まちづくりの観点からすると、一定程度大きなものも許容しながら、既存の 2～3 階建てのような商業施設も建替えが進むようにしたいと考える。</p>
F 委員	<p>建物の高さについて、駅前事務局の説明の通り、現実的な開発や足元の空間をどうするか考えた際に開発諸制度のような話も出てくる。そのため、<u>遠景でも良いので足元の空間創出につながる規模の高層の建物を入れておいた方が将来的なイメージに近いのではないか</u>。足元の空間の充実と事業性を考えれば、限度はあるが高さを積まなければならない。</p>
事務局	<p>頂いた意見は基本的には反映したい。豊かな公開空地と建物の高さはトレードオフの関係にあると考えているため、建物の高さについても様々な選択肢を描いていけたらと思う。</p>
G 委員	<p>コロナ禍で、自給率の問題が露見している。まちなかに農業がほとんどないが、昨今の物資が手に入りにくい状況を考えて場合、<u>農業や植物工場などの地産地消や自給自足を補助するような機能について描き込めたら良いのではない</u>か。</p>
委員長	<p>イラストを描く時のスタンスとして、「街の生活の色々な局面をアラカルト的に盛り込む」と「全体に物語性を持たせて表現する」手法があると思う。物語性を打ち出した方が、見る方はインパクトがあり分かりやすいと思うが、あくまで意見なので受け取り方は事務局にお任せする。</p> <p><b>(4)新たな都市計画マスタープラン（骨子）について</b> ～事務局より、資料 5 を説明し、その後質疑応答、意見交換</p>

発言者	発言の要旨
委員長	現行の都市マスと今回のものとの変更点を教えていただきたい。
事務局	<p>現行の都市マスは分野を生活シーンで分けている。具体的には、市民の生活を軸に、「住まう」「動く」「働く」「育てる、年を重ねる」「憩う、学ぶ、遊ぶ、集う」と分類している。平成12年の策定当時、市民と議論を重ねながら作ってきたが、策定後は市民に使われていないと感じている。また、行政計画として職員が使おうとしても、様々な分野に記載が点在しており、表現も少し異なるなど活用しにくいところがあった。今回は前半の未来像や将来像、まちづくりのガイドラインを市民中心に組み立て、後半の分野別や地域別は基本的に行政組織に近い形で組み直している。市民も行政も都市マスを活用しながらまちづくりを進めていけるような構成にしたい。</p>
B委員	<p>「住宅団地」や「住商複合地」には何も記載がないが、個別方針がないということか。項目立てする以上は、そのエリアに対する個別方針を書いた方がよいのではないか。</p>
事務局	<p>個別方針がないところは、主に現行プランを踏襲する内容が多い。個別方針は、現行プランに加えて書き込む必要があるものなどを挙げており、個別方針がないところについても現状や問題の有無、今後の方針などを記載していきたい。</p>
D委員	<p>構成的には序章から始まり順番に章立てされているが、かしこまりすぎている印象を受けた。都市マスをより広くの住民や事業者などに知ってもらい、意識してもらうことが重要と考えるので、例えば、冒頭にしおりみたいな形でまちの将来像や何を目指したものなのかを簡単に説明し、その後、解説が続くようなわかりやすい形にはできないのか。</p>
委員長	<p>何を目指し、何をやるべきかについては将来像のところをしっかり書かれることが前提であると思う。その上で、<u>将来像を具体化するために行政や住民、事業者それぞれに求められていることがわかりやすい構成が望ましい</u>。今回は行政が受け止めやすい書き方となっているがこのままでよいのか。</p>
事務局	<p>第1章から第3章は、市民が自由に描いた未来像や行政も含めて共有すべき将来像をわかりやすい構成や表現にしていきたい。第5章や第6章は行政側が将来像に向かって取組む方針を示す内容であるため、行政寄りの表現にしてい</p>

発言者	発言の要旨
A委員	<p>る。また、第3章では、まちづくりの実現に向けたガイドラインということで、市民や事業者の方たちと連携しまちづくりを行うという内容で構成することを想定している。</p> <p>責任体系をはっきりさせるという事務局の考え方が反映された結果だと思うので、構成に関しては良いと思う。ただ、<u>未来像と将来像の繋がりを責任の所在と共に示す必要がある。具体的にどのような事業が行われるのか表現することで、将来像から筋が通りわかりやすくなると思うため、第3章と第5章のつなげ方については検討してほしい。</u></p> <p><u>分野別方針の「にぎわい・活力分野」について、エリアマネジメントやプレイスメイキングでは、コロナ禍前は「賑わい」として表現していたが、今は違和感を持つ。その時々ニーズに合った魅力を作る事が求められているため、表現を「賑わい」から「魅力」などに変更してはどうか。</u></p>
事務局	<p>第3章と第5章のつながりについて、第3章の将来像と各分野がどのように対応するのか表で示したいと考えている。わかりやすい内容となるよう、引き続き検討したい。また、具体的な事業については、マスタープランなのでアクションプランのような細かい記載は想定していないが、できるかぎり記載していきたい。「賑わい」という表現についても「魅力」など他の言葉に変更したい。</p>
C委員	<p>都市を支えるシステムの分野はどこに含まれるのか。供給処理やごみ処理などの様々なことを都市計画で決めなければならないので必要な視点だと思う。</p>
事務局	<p>公共公益施設の土地利用に記載予定。必要な公共公益施設は基本的に現在の位置で維持していく記載を考えている。</p>
C委員	<p>都市を支えるシステムの言及が少ないと感じる。コロナ禍でもパニックが発生しなかったのは、都市システムが正常に機能していたことが大きな要因ではないか。特出しするような内容でもないが、物流を含め都市を支える供給処理施設系の在り方の記載が必要と考える。</p> <p><u>「商業地」のテーマについて、「駐車場の抑制」と書かれているが、駐車場の記述は「商業地」「業務地」のみでよいのか。</u></p>
事務局	<p>駐車場の抑制は、基本的に商業地域が対象になると考えている。</p>

発言者	発言の要旨
C委員	<p>商業地域を対象に抑制するのも良いが、駐車場の在り方を道路交通で記載しても良いのではないか。<u>商業・業務地だけでなく、住宅地の中でも駐車場の在り方を考える必要があると思う。</u>車を賢く使うべきと考えており、過度な自動車利用は都市を破壊するため、「パートナーとしての自動車の在り方」を考える必要がある。<u>駐車場は大規模なまちの中の空地であるとも考えられ、イベントなどで使える可能性を秘めている。</u></p>
E委員	<p>「にぎわい・活力分野」の「文化、交流や学びについて」は、リノベーションのまちづくりを意識していると思うが、必要なことはその地域にしかない文脈・物語を見出すことであり、そのような視点で記載があると良い。市民活動レベルでは結果を出しづらいため、<u>リノベーションまちづくりを主体的に実施する事業者が必要</u>と考える。しかし、都市マスで事業者の「創業支援」という表現してしまうと事業者の依存を生む可能性も大きいので、<u>市民主体で関わりあって自分達で活用してもらうような表現にしたい。</u></p> <p>市民が行政に頼らず主体的に取り組むことを大前提に、<u>まちづくりの視点を持った市民等と行政が連携することで、継続的に地域に変化を生み出されたり、公共空間の活用や新しい官民連携の仕組みを作れる人材が育成されると、武蔵野ならではの文化になると思う。</u></p>
G委員	<p>前章と後章で連動性を持たせる必要があるとは思いますが、都市計画に日頃関わっていない身としては分野別の順番に違和感がある。最初に土地利用の話されるよりも一般的に興味の高い、環境や防災から示した方が市民も理解しやすいのでは。</p>
委員長	<p>行政のそれぞれのセクションが自分の仕事だとはっきり理解できるように書くのは、マスタープラン具体化の上で非常に大事なことであると思う。しかし、将来像で多様な主体の参画が期待されるイメージがでてくるのに、いきなり第5章（分野別方針）で行政の各部門の主に既存事業が記載されるというのは、出来の悪いマスタープランの典型でもあるため、<u>将来像と分野別方針の中間に双方をつなぐ内容が必要である</u>と思う。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

## コロナ禍に関するヒアリング結果

### 1 実施概要

#### ① コロナ禍に関するヒアリング実施の主旨

市民団体や企業、事業者等を対象にコロナ禍が引き起こす生活の変化や、コロナ禍を超えて中長期的に求められる都市空間について意見を収集し、都市計画マスタープラン改定に向けた基礎的な資料とする。

#### ② 対象・実施日時

##### <出張座談会>

No	分類	実施日	団体名称
1	市民団体等	2020年7月17日	NPO 法人 市民まちづくり会議 むさしの
2	2 団体	2020年8月6日	在宅医療介護連携支援室
3	企業等 1 団体	2020年7月20日	横河電機株式会社
4	商業・事業者 6 団体	2020年7月13日	市内の交通事業者
5		2020年7月28日	武蔵境商店会連合会
6		2020年7月29日	吉祥寺活性化協議会
7		2020年7月29日	株式会社セブン-イレブン・ジャパン
8		2020年7月31日	株式会社イトーヨーカ堂
9		2020年8月6日	中央地区商店会連合会
10	意見募集箱 1 通	2020年7月1日 ～7月31日	市内在住・在勤・在学者
合計 9 団体 36 名			

##### <事業者ヒアリング>

実施時期 : 2020年7月

ヒアリング先 : 不動産事業者

## ③ 主な意見

## ＜出張座談会＞

項目		内容
将来像		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今後は地域活動もまちづくりも画一的で強制されるものではなく、自由に選択できることが重要になるのではいか。</li> </ul>
土地利用	公共施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>過密を避けるため、ゆとりのある空間が必要。今後もソーシャルディスタンスに配慮した生活が続くだろう。</u></li> <li>・ 公共施設以外の活動空間の確保が重要。</li> <li>・ 医療や福祉施設に隣接するオープンスペースを検査所等に活用できるとよい。</li> <li>・ 都市にゆとりも大事だが、生活する市民の意識も重要。情報が溢れる社会だが、正しい情報を得て、自分で考え行動するために、対面で情報交換ができる場が必要ではないか。</li> </ul>
住環境	住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 感染を避けて集合住宅から戸建住宅を選好する傾向もあるのでは。</li> </ul>
	福祉	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コミセンが閉鎖されたことにより高齢者の居場所がなくなった。老人ホームに通う必要のない、<u>健康な高齢者の居場所非常時の</u>を考える必要がある。</li> </ul>
道路・交通	道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>密を回避するため飲食店の外（道路等）で飲食可能な空間が必要。</u></li> </ul>
	交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コロナ禍で利用が増加している<u>自転車の空間整備が必要</u>。配達の自転車が増加しており、地域のルールを決める必要がある。</li> <li>・ バス事業においては、緊急事態宣言中の売り上げは6割減、宣言解除後は3割減ほど。会社員や大学生のリモート化が進んでおり、今後も継続されるとすると、コロナ前に戻ることはないという前提で事業を進める必要がある。</li> <li>・ タクシーにおいては、運転手が高齢なため感染リスクが高い。緊急事態宣言中は7割減の稼働、宣言解除後は3割減程の稼働。以前は深夜が稼ぎ時だったが、今は利用者が全くない日もある。</li> <li>・ 地方と比べ都内はバス利用者が多いため、バス利用者が自転車に転換するにはまだ良いが、自家用車に切り替えると交通への影響は大きい。避けるためにどうすべきか考える必要がある。</li> </ul>
緑・水・環境	公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>住宅地の公園や少し規模の大きい公園の重要性が高まっている。</u></li> <li>・ テレワークの浸透により、多世代・多目的な公園の利用を想定する必要がある。</li> </ul>
防災 (危機管理)		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コロナ禍を踏まえた避難所の設置の仕方も重要。</li> <li>・ 緊急時に本市は農地や工場など生産の場が少ない。物資の不足に備え、市外への依存を減らせる工夫が必要ではないか。</li> <li>・ できるだけ地産地消するため、果実のなる街路樹や市民農園を増やし、地域と協力して育て、供給できる仕組みが必要。</li> </ul>

にぎわい・活力	オフィス空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アフターコロナもテレワークを併用して出勤率を下げる可能性も高く、今後はオフィス面積の縮小なども検討課題となるのではないかと。</li> <li>・テレワークはワークライフバランスの面でメリットも多いが、<u>職場にいて、小耳にはさむような情報やちょっとしたアイデアを出し合うなどのコミュニケーションが不足しがちになる。</u></li> <li>・今後は自席で働くオフィスより、オフィス内でフリーに働く場を選べるようなワークプレイスの変革が求められるのではないかと。</li> <li>・オフィスが都心から離れる傾向にあるので、コワーキングオフィスやサテライトオフィスの需要を市内に取り込めるとよい。</li> </ul>
	商業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・休業手当や給付金など助かっているが、今後どうなるかわからない。<u>商店街は非常に厳しい現状。</u></li> <li>・ネットで買い物を済ませる人も増え、<u>商業地は物販だけでなく市民が余暇を楽しむような魅力ある空間となることが重要。</u></li> <li>・高齢者は人が多いスーパーに行くことを躊躇っているため、<u>移動販売があるとよい。</u>また、移動販売車を停車するスペースについて仕組みがあるとよい。</li> <li>・緊急事態宣言が解除されると、常連が助けに来てくれる店もあり、<u>人と人のつながりが重要と認識した。</u></li> <li>・働き方などは加速的に変化しているが、商店の建物更新は新たな投資が難しく後戻りになるだろう。</li> </ul>
	活力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅周辺をはじめ、<u>会社員や大学生が減りにぎわいや交流がなくなった。</u>22時以降のまちの様子は顕著に変わった。まちから外国人が明らかに減った。</li> <li>・テレワークの定着により<u>現役世代が地域に定着し、まちを良くしていこうと思う人が増える期待が持てる。</u></li> <li>・今まで地域と関わりのなかった人が自然と関われる仕組みがあるとよい。</li> <li>・コロナでオーナーが代わることもある。<u>個々のオーナーが自分のことを考えるのではなく、まちのことを考えて行動しなくては良い街にはならない。</u>今のうちから<u>権利者とコンセンサスを取り、方向性を決めておけると良い。</u></li> </ul>

### <事業者ヒアリング>

項目	内容	
将来像	<ul style="list-style-type: none"> <li>・以前から見込まれていた働き方、移動、購買などがコロナにより加速的に変化した。大きく社会が変わったが、それによって<u>将来が大きく変わったということではなく、以前から言われていることが前倒しになったと</u>考えている。</li> </ul>	
にぎわい・活力	オフィス空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人と人のつながりや対面関係を重視した職種は都心部を中心に一定程度残るだろう。</li> </ul>
	商業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空テナントが増えるので店舗拡大を検討している事業者も多い。(特に1階)</li> </ul>
	活力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>地域の個性や強み、特徴、歴史的な背景など地域を分析し、強みを生かした街づくりが必要。</u></li> </ul>

## 武蔵野市都市計画マスタープラン 2021（仮称）（素案）（案） 構成

### 序 章 都市計画マスタープランとは

- (1) 都市計画マスタープランとは
- (2) 位置づけ
- (3) 目標年次
- (4) 改定の目的
- (5) 本計画の構成

### 第1章 地域特性と社会状況

#### 1 市の歴史とまちづくりの取り組み

- (1) 歴史
- (2) まちづくりの取り組み

#### 2 市の都市計画・都市基盤に関わる状況

- (1) 人口
- (2) 災害
- (3) 産業
- (4) 土地利用
- (5) 建物
- (6) 緑・水
- (7) 交通

#### 3 市をとりまく社会状況

- (1) 地球環境問題の深刻化
- (2) 少子高齢社会の到来
- (3) 高度情報技術の進展
- (4) 国際社会の動向
- (5) 新型コロナウイルスの蔓延

#### 4 都市計画・都市基盤に関わる国・都の動向

- (1) 社会資本の老朽化と適切な維持管理
- (2) 新たな交通環境、市街地再開発
- (3) 成熟都市への転換
- (4) 緑とオープンスペースの多機能性の再認識と都市の特性に応じた活用
- (5) 東京が目指す都市構造

### 第2章 市民が描く未来像

#### 1 市民が描く未来像とは

## 2 武蔵野市民からの意見

### (1) 既往調査

- ① 市政アンケート（平成 30 年）
- ② 市民意識調査（平成 30 年）
- ③ 第 6 期長期計画 市民ワークショップ（平成 31 年）
- ④ 中高生世代広場（平成 30 年度第 1 クール）

### (2) 地域別ワークショップ

- (3) 出張座談会
- (4) 意見募集箱
- (5) コロナ禍に関する補足意見

## 3 市民が描く未来像

- (1) 地域別ワークショップの未来像：吉祥寺 A グループ
- (2) 地域別ワークショップの未来像：吉祥寺 B グループ
- (3) 地域別ワークショップの未来像：吉祥寺 C グループ
- (4) 地域別ワークショップの未来像：三鷹 A グループ
- (5) 地域別ワークショップの未来像：三鷹 B グループ
- (6) 地域別ワークショップの未来像：武蔵境 A グループ
- (7) 地域別ワークショップの未来像：武蔵境 B グループ
- (8) 出張座談会の意見概要
- (9) 意見募集箱の意見概要
- (10) コロナ禍に関する補足意見

## 第 3 章 まちの将来像

- 1 まちの将来像とは
- 2 まちの将来像とまちづくりのアプローチ
  - (1) まちの将来像 1（駅周辺の魅力・活力について）
  - (2) まちの将来像 2（住宅地の生活やライフスタイルについて）
  - (3) まちの将来像 3（日々の生活や様々な活動を支える都市基盤等について）
- 3 まちづくりの実現に向けたガイドライン
  - ① まちづくりのガイドラインとは
  - ② 自分の“やりたい”を実現する多種多様な方法
  - ③ まちづくりの手法・プロセス
    - ③-1 活用可能できる制度・支援について
    - ③-2 他の地域における事例について

## 第 4 章 目指すべき都市構造

- 1 目指すべき都市構造とは
- 2 武蔵野市が目指す都市構造
  - (1) 土地利用  
(住宅地) (駅周辺)
  - (2) 住環境・コミュニティ・防犯
  - (3) 道路・交通
  - (4) 緑・水・環境
  - (5) 景観
  - (6) 防災
  - (7) にぎわい・活力

## 第5章 分野別まちづくりの方針

- 1 将来像と分野の対応
- 2 土地利用分野
  - (1) 土地利用の基本的な考え方
  - (2) 低層住宅地
  - (3) 中高層住宅地
  - (4) 農住共存地
  - (5) 住宅団地
  - (6) 住商複合地
  - (7) 沿道市街地
  - (8) 商業・業務地
  - (9) 研究開発・工業地
  - (10) 公共公益施設の土地利用
  - (11) 都市施設整備に伴う土地利用
- 3 住環境・コミュニティ・防犯分野
  - (1) 多様な世代・世帯に適応する住まいづくり
  - (2) 快適に住むことができる住環境の維持、形成
  - (3) コミュニティが育まれる環境整備
  - (4) 安全・安心なまちづくりの推進
- 4 道路・交通分野
  - (1) 歩行者を重視した交通ネットワークの形成
  - (2) 地域公共交通網の充実と交通結節点の利便性向上
  - (3) 道路ネットワークの整備と地域の安全性の向上
- 5 緑・水・環境分野
  - (1) 地域で育む緑の保全・創出・利活用

- (2) 緑と水のネットワークの推進
- (3) 地球温暖化対策の推進
- (4) 省資源型の持続可能な都市の構築
- 6 景観分野
  - (1) 快適で張り合いのある地域特性の形成
- 7 防災分野
  - (1) 高経年化した建物の震災への備え
  - (2) 安心して暮らせる都市基盤の整備
  - (3) 多様化する都市災害への対応
- 8 にぎわい・活力分野
  - (1) 活力のある商業・業務集積地の形成
  - (2) 地域に根差した魅力を向上するまちづくり
  - (3) 文化、交流の促進

## 第6章 地域別まちづくりの方針

- 1 吉祥寺地域
  - (1) 土地利用
  - (2) 住環境・コミュニティ・防犯
  - (3) 道路・交通
  - (4) 緑・水・環境
  - (5) 景観
  - (6) 防災
  - (7) にぎわい・活力
- 2 中央地域
  - (1) 土地利用
  - (2) 住環境・コミュニティ・防犯
  - (3) 道路・交通
  - (4) 緑・水・環境
  - (5) 景観
  - (6) 防災
  - (7) にぎわい・活力
- 3 武蔵境地域
  - (1) 土地利用
  - (2) 住環境・コミュニティ・防犯
  - (3) 道路・交通
  - (4) 緑・水・環境

- (5) 景観
- (6) 防災
- (7) にぎわい・活力

## 第7章 実現に向けて

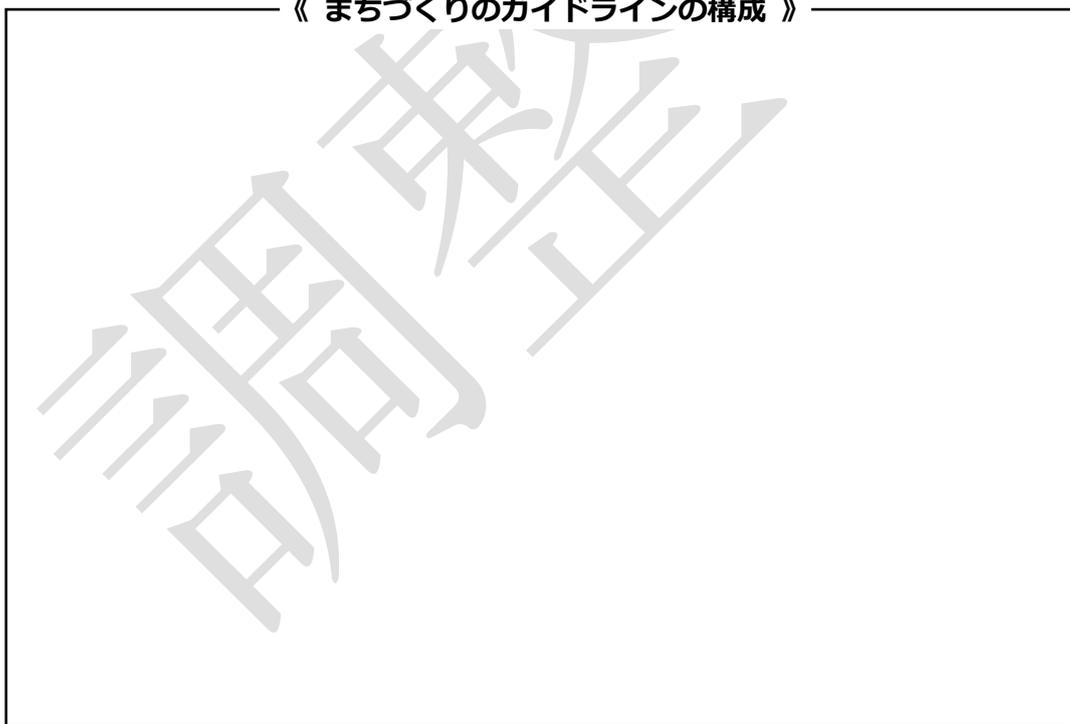
### 1 都市計画マスタープランの見直し

## まちづくりの実現に向けたガイドライン（案）

### ① まちづくりのガイドラインとは

「まちの将来像」の実現に向けたまちづくりは、「市民」「事業者等」「市」の3者が連携し、または個別のまちづくり活動によって進んでいきます。これまで、まちづくり活動は、公共・公益的な視点から、行政の支援や関与のもとで進められるイメージがありましたが、市内外では様々な活動が展開されてきたことで、まちづくりに必要な地域資源やプレイヤー、運営のノウハウなどが蓄積されています。まちづくりのガイドラインでは市民や事業者等が中心となって躍動的にまちづくりを進めていくために、様々な事例や実現に向けたプロセスや資金調達などの手法、活用できる支援制度などについて取りまとめました。

#### 《 まちづくりのガイドラインの構成 》



## ②自分の“やりたい”を実現する多種多様な方法

市民のやりたいことをまちづくりとして実現する手法と、まちづくりを支える仕組みを、主体ごとに以下に示します。

### 《 まちづくりにつながる“自分の“やりたい”の例示 》

	場所	やってみたいこと	事例
市民・事業者等が展開するまちづくり	住宅地	●身近な緑を増やし、守り育てたい ●身近な公園や自宅周辺を清潔できれいな空間にしたい →	地区計画(P.O参照)/地区まちづくり計画(P.O参照)/緑地協定(P.O参照)/清掃活動
		●住宅地の落ち着いた街並みや景観を守りたい →	地区計画(P.O参照)/地区まちづくり計画(P.O参照)/景観まちづくり協定
		●自宅周辺や通学路を安全な場所にした い →	地区まちづくり計画(P.O参照)/地区防災計画の策定(P.O参照)/見守り活動
		●地域の防災体制を強化したい	
		●高齢者に特化した地域の移動手段をつくりたい →	地域支え合い型移動サービス(P.O参照)
		●道路等の公共空間を地域で使える場所にしたい →	プレイスメイキング(P.O参照)/エアリアマネジメント(P.O参照)
	駅周辺	●身近な商店街を活性化したい →	リノベーション(P.O参照)
		●にぎわいのある駅周辺にしたい →	地区計画(P.O参照)/地区まちづくり計画(P.O参照)/リノベーション(P.O参照)
		●広い歩道がある空間にしたい	
		●道路や広場などの公共空間を仕事や団らんができる場所にしたい →	プレイスメイキング(P.O参照)/エアリアマネジメント(P.O参照)
		●老朽化した建物を面的に改善したい ●駅周辺の低未利用地を面的に整備したい →	市街地再開発事業(P.O参照)/総合設計制度
		●地域の価値を向上するような公共施設を整備したい →	民間事業者の提案制度(P.O参照)
支えちるづくり組みを	●推進・連携体制の支援 →	実現プロセスの体系化(P.O参照)	
	●ノウハウ・人材づくり ●資金・費用の確保 →	まちづくり専門家の派遣(P.O参照)/まちづくり活動に対する助成(P.O参照)/まちづくりファンド(P.O参照)	
	●公共空間活用のルール化 →	公共空間の占用許可制度(P.O参照)	

### ③まちづくりの手法・プロセス

#### ③-1 活用可能な既存の制度・支援について

##### ■街並みや景観を育てるまちづくり

手法	(事例：西久保一丁目緑を守る地区まちづくり計画)
地区計画	
地区まちづくり計画	
	(プロセス・役割分担)

##### ■民有地の緑を創出するまちづくり

手法	(事例：関前3丁目地区)
緑地協定	
	(プロセス・役割分担)

### ■ 面的な老朽化を改善するまちづくり

手法	(事例：武蔵境駅北口地区)
市街地再開発事業	
	(プロセス・役割分担)

### ■ 公共空間利用を可能とする制度の活用

手法	(事例：三鷹駅北口パブリックスペース利活用実証実験)
公共空間の 占用許可制度	

### ■ 専門家の知識、活動助成金の活用

手法	(事例：武蔵野市まちづくりアドバイザー派遣、 まちづくり推進団体助成金)
まちづくり 専門家の派遣	
まちづくり 活動に対する助成	

### 3-② 他の地域における事例について

#### ■ 道路等の公共空間を魅力的に変えるまちづくり

<b>手法</b>  <b>プレイスメイキング</b>	(事例：豊田市駅東口)
	(プロセス・役割分担)

#### ■ 道路等の公共空間を魅力的に変えるまちづくり

<b>手法</b>  <b>エリアマネジメント</b>	(事例：大丸有エリアマネジメント)
	(プロセス)

### ■地域独自の移動手段をつくるまちづくり

手法	(事例：横浜市港北区 コミバス市民の会「菊名おでかけバス」)
地域 支え 合い 型 移 動 サ ー ビ ス	
	(プロセス・役割分担)

### ■地域の防災体制を強化するまちづくり

手法	(事例：国分寺市)
地区 防災 計 画 の 策 定	
	(プロセス)

**■地区の価値向上につながる公共施設整備**

手法	(事例：渋谷区北谷公園再生)
民間事業者 の提案制度	
	(プロセス)

**■商業地の空き店舗・床を改善するまちづくり**

手法	(事例：桐生市)
リノベーション ・ まちづくり ファンド	
	(プロセス)

## ■まちづくりの体制づくり

手法

(事例：名古屋市)

実現プロセスの体系化

徳島大学