

令和6年度第1回

青 梅 市 景 観 審 議 会

議 事 録

令和6年度第1回青梅市景観審議会議事録

○ 開催日時 令和7年3月21日（金）午前10時00分

○ 会 場 青梅市役所3階 教育委員会会議室

○ 出席者（8人）

委 員

佐々木	葉	会長				
西 浦	定 継	委員	二 井	昭 佳	委員	
野 寄	弘	委員	宮 田	明	委員	
山 崎	靖 代	委員	大 野	智 永	委員	
小 林	牧	委員				

○ 欠席者（2人）

三 浦	和 広	委員	石 川	良太郎	委員
-----	-----	----	-----	-----	----

○ 説明のため出席した者の職氏名（6人）

都 市 整 備 部 長	木 崎 雄 一
拠点整備部長	伊 藤 慎二郎
都 市 計 画 課 長	木 下 茂
拠点整備課長	三 井 俊 幸
都市計画課開発指導係長	加 藤 広 幸
拠点整備課事業調整係長	立 川 明 宏

令和6年度第1回青梅市景観審議会 議事日程

- 1 市長あいさつ
- 2 会長の互選
- 3 会長職務代理者の指名
- 4 説明者の職氏名の報告
- 5 議事録署名委員の指名
- 6 協議事項
青梅インターチェンジ北側地区（今井土地区画整理事業）における景観形成について
- 7 報告事項
 - (1) 条例にもとづく建築行為等の届出について
 - (2) まちづくり・デザイン専門家会議への相談案件について
- 8 その他

(都市計画課長)

皆様、おはようございます。

定刻になりましたので始めさせていただきます。

開会前に、本日の会議資料につきまして、事前にお配りしております、

「資料リスト」とともに、御確認をお願いしたいと存じます。

初めに、「令和6年度第1回青梅市景観審議会 議事日程」

資料1 青梅インターチェンジ北側地区 地区計画図書

資料2 景観協定の締結までの流れ

資料3 青梅インターチェンジ北側地区（今井土地区画整理事業）における景観形成に関する協定書（仮称）（原案）

資料4 景観形成に関する協定のイメージ図（参考）

資料5 条例にもとづく建築行為等の届出について

資料6 まちづくり・デザイン専門家会議への相談案件について

また、資料番号は振ってございませんが、「青梅市景観審議会委員名簿」です。

事前配布資料は、以上の8種類であります。

そこで、資料について、お詫びがございます。

本日、机上配布させていただいた資料が3点ございます。

一つ目は、「資料2」の差替え版

二つ目は、「資料4」の差替え版

三つ目は、右上に「参考資料」と記載してあるA3横版の資料であります。

修正内容であります。資料2における「自己利用」の表記について精査を行い、変更が生じたもので、これに合わせ、資料4中央の「自己利用」箇所の表記も変更しております。

お手数をおかけして、恐縮ではありますが、本日はこちらの資料を使用していただきたいと存じます。大変申し訳ございませんでした。

また、「参考資料」は、報告事項の説明の際に御説明させていただきます。

以上が本日の資料であります。不足等がございましたら、事務局までお申し出ください。よろしいでしょうか。

○ 開 会

(都市計画課長)

それでは、ただいまから令和6年度第1回青梅市景観審議会を開会いたします。

私は、都市計画課長を務めております。

どうぞよろしくお願いいたします。

1 市長あいさつ

(都市計画課長)

初めに、開会にあたり、議事日程1、市長より、御挨拶をいただきます。

(市長)

皆様、おはようございます。

青梅市長でございます。

本日は、令和6年度第1回青梅市景観審議会にお集まりいただき、ありがとうございます。

また、日頃より市政に関しまして御協力をいただいております、改めてお礼を申し上げます。

さて、今回の審議会は、4名の新しい委員の方をお迎えいたしまして、また新たに会長等も選任ということで、新体制で景観に関するまちづくりの御審議をお願いできればと思っております。

また、各自治体がどんな景観を持っているか、どんな街並みを持っているか、どういったデザイン性を持っているかということが、その街に人をひきつける大きな要素の一つであると考えておりますので、皆様の御意見をいただきたいと思います。

本日は、協議事項が1件、報告事項が2件ございます。

皆様のいろいろな御意見をいただき、御審議いただきますよう、お願い申し上げます、挨拶とさせていただきます。

それでは、今後ともよろしくお願いいたします。

(都市計画課長)

ありがとうございました。

本日、欠席されております委員であります、2名であります。お二人からは、事前に御連絡をいただいております。

そこで、本日の審議会は、任期満了等により、新たな体制での初回となりますので、出席委員の8名の方から、自己紹介と、一言、御挨拶をいただきたいと思います。

席順でお名前をお呼びしますので、お願いいたします。

初めに、委員、お願いします。

(委員)

皆さん、おはようございます。

早稲田大学と申します。

景観まちづくりや土木構造物のデザインなどをやっております。

青梅市さんとのお付き合いは何年目になるのか、途中、コロナをはさんだりして分からなくなってしまっていますが、久しぶりに、またこちらの庁舎で対面で皆さんとお話できるのはうれしく思います。

よろしくお願いいたします。

(委員)

明星大学と申します。

どうぞよろしくお願いいたします。

専門は都市計画をやっております。

青梅市との関わりは、都市計画審議会から始まって、環境、空き家、来週には下水道の話もあるんですけど、市長とは市議会議員時代から何度も会っております。

よろしくお願いいたします。

(委員)

国士舘大学と申します。

わたくしも景観デザインですとか、土木デザインが専門です。

先ほど市長がおっしゃられたように、どういう魅力を作っていくかということが住む人を増やしていくことに関わっていくと思いますし、青梅は本当に、東京の中でも緑豊かで、様々なものがあると思います。そういったものを活かす景観づくりに関わればと思っています。

よろしくお願いいたします。

(委員)

皆さん、おはようございます。

商工会議所の相談役でございます。

役職名は相談役ということになっているんですけども、実は、この青梅市の美しい風景を育む条例を作る事前の段階から、市民の一人として参画しておりまして、景観の方は付き合いがもう20年ぐらいになるのかと思っています。

よろしくお願いいたします。

(委員)

皆さん、おはようございます。

東京都建築士事務所協会西多摩支部支部長でございます。

普段は私も景観指導を受ける方の立場かとも思いますが、微力ではございますけれども、いろいろと勉強させていただきまして今後ともよろしくお願いいたしますと思います。ありがとうございました。

(委員)

エンジョイ・フォレスト女性林研という林業研究グループに所属しております。

本業は、青梅市内も含めて山林を所有しておりまして、林業を細々とやっております。こちらで本当にいろいろな事を勉強させていただきたいと思っていますので、どうぞよろしくお願いします。

(委員)

青梅市在住の委員と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

青梅市に住んで13年目になります。本業の方は、長らく文化財に関わっておりまして、東京国立博物館にずっと務めておりました。

定年退職いたしまして、今は客員研究員という身分でありまして、様々な自治体の委員会とかには参加させていただいておりますが、ぜひ地元の事にいろいろ興味あることに関わり合いたいと思って応募させていただきました。

どうぞよろしくお願いいたします。

(委員)

東京都多摩建築指導事務所建築指導第三課と申します。

よろしくお願いいたします。

我々、建築指導事務所は、建築指導行政を担っておりまして、青梅市さんの中でもやらせていただいております、まちづくりや景観については、我々建築指導行政とも関係

するものです。青梅市の景観行政の推進に寄与できるように努めていきたいと思えます。よろしくお願いします。

(都市計画課長)

皆様、ありがとうございました。

次に、議事に移る前に、事務局より、お諮りいたします。

本日の審議会を開催するにあたりましては、昨年、学識経験者の委員の方々が、任期満了となったことから、現在、会長および会長職務代理者が不在となっております。

そこで、会長が決定するまでの議事進行につきましては、学識経験者選出の委員として、年長者であられます、委員に仮の議長をお願いし、進めていただきたいと存じますが、よろしいでしょうか。

(委員)

< 異議なしの声 >

(都市計画課長)

「異議なし」とのことですので、委員におかれましては、前方の議長席まで移動いただき、進行をお願いいたします。

(仮議長)

仮議長の指名をいただきました。

皆様、御協力のほど、よろしくお願いします。

それでは、議事日程に従い、議事を進めます。

2 会長の互選

(仮議長)

議事日程の「2 会長の互選」であります。

当審議会の会長につきましては、青梅市の美しい風景を育む条例の施行規則第24条第2項の規定により、「会長は、委員の互選による」とされております。

よって、会長の互選について、どなたかを御推薦いただきたいと思いますと思いますが、いかがでしょうか。

(委員)

よろしいですか。

わたくしは、早稲田大学教授の先生を会長に推薦したいと思います。

先生は、景観まちづくりの御専任であられ、特に高い見識をお持ちの方で、また、現在では国や自治体での景観アドバイザーも務められているということですので、よろしいかと思います。

また、本審議会においても当初から会長を務めていただいて、長く携わっていただき、今までの経緯も十分に理解されておりますので最適な方だと思っており、会長としてこれからもやっていただきたいと思いますので、皆様方の御賛同をぜひお願いしたいと思います。

いかがでしょうか。

(仮議長)
ほかにごいませんか。

(委 員)
＜ 異議なしの声 ＞

(仮議長)
無いようですので、それでは、委員を会長とすることで決定いたします。
以上で仮議長を退任させていただきます。
ありがとうございました。

(都市計画課長)
委員、仮議長、大変ありがとうございました。
自席へお戻りください。
ここで、市長は、ほかの公務により、退席となりますので、御了承ください。
市長、ありがとうございました。

(市長)
それでは皆さん、どうぞよろしく願いいたします。

(都市計画課長)
それでは、会長になりました委員にあつては、議長席へ移動いただき、議事日程に従い、進行をお願いいたします。

(会長)
本審議会の会長就任に当たり、選んでいただきましてありがとうございます。
それでは、皆さんと一緒に進めてまいりたいと思いますので、どうぞ御協力をよろしく願いいたします。

3 会長職務代理者の指名

(会長)
それでは、議事日程「3 会長職務代理者の指名」から再開します。
当審議会の会長職務代理者につきましては、青梅市の美しい風景を育む条例施行規則第24条第4項の規定により、「会長が指名する」とこととされております。
これにより、職務代理者は、学識経験者選出の委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(委 員)
＜ 異議なしの声 ＞

(会長)
それでは、委員を会長職務代理者とすることで決定いたします。
委員、よろしくお願いします。

4 説明者の職氏名の報告

(会長)

続きまして、議事日程「4 説明者の職氏名の報告」を事務局よりお願いします。

(都市計画課長)

本日、出席しております説明者は、都市整備部長、拠点整備部長、拠点整備課長、拠点整備課 事業調整係長、都市計画課 開発指導係長、そして私、都市計画課長でございます。

どうぞよろしくお願いします。

5 議事録署名委員の指名

(会長)

続きまして、議事日程「5 議事録署名委員の指名」に移ります。

議事録署名委員につきましては、議長のほかに、議長が委員を指名しております。

本日の審議会の議事録署名委員については、委員を指名します。

委員、よろしくお願いします。

6 協議事項

(1) 青梅インターチェンジ北側地区（今井土地地区画整理事業）における景観形成について

(会長)

議事日程の「6 青梅インターチェンジ北側地区（今井土地地区画整理事業）における景観形成について」これがメインになるかと思いますが、この内容に移っていきたいと思います。

それでは、まず事務局から御説明をお願いしてよろしいでしょうか。

(都市計画課長)

それでは、青梅インターチェンジ北側地区（今井土地地区画整理事業）における景観形成について、御説明させていただきます。

本件は、昨年度の本審議会で御協議いただいた継続案件となりますが、本審議会から新たな体制となり、新任の方もいらっしゃいますので、前提条件など基本的な事項から御説明させていただきます。

初めに、「資料1」を御覧ください。

「青梅インターチェンジ北側地区地区計画」は、令和5年8月10日に都市計画決定したものであり、本議題の前提条件となるものでありますので、本日は、参考資料として扱っていただければと存じます。

なお、1ページの上段に「地区計画の変更」という表記がありますが、今年度に入りまして、計画する通路の一部に軽微な変更が生じまして、本年2月に開催した都市計画審議会の議を経て、令和7年3月11日に変更告示を行ったため、今回の資料としては、最新のものを使用しております。

なお、変更内容につきましては、本審議会の審議に影響するものではありませんので、恐縮ですが、説明は割愛させていただきます。

初めに、最後から3枚目の8ページの「計画図1」を御覧ください。

本地区は、圏央道青梅インターチェンジの北側に隣接し、約50ヘクタールの平坦な一団の土地であり、周辺は、農地、住宅および工業団地に囲まれ、本市のまちづくりを進めていく上で、重要な場所に位置しております。

図面左側には「凡例」を記載しておりますが、この図は、地区計画区域を示すとともに、「物流業務地区」「複合業務地区」「公園緑地地区」の3つに区分し、それぞれの特性を生かした土地利用を図っていくこととしております。

「物流業務地区」は、周辺の農地や住環境に配慮しつつ、大規模な区画を生かした物流施設の誘導を図る地区。

「複合業務地区」は、物流を中心とした工業の利便の増進を図るとともに、就業者や近隣住民の日常便利施設や沿道サービス施設の誘導を図る地区。

「公園緑地地区」は、既存の樹林地を維持・保全しつつ、就業者や近隣住民に憩いの場を創出する。また、周辺の住環境に配慮し、緩衝緑地帯を適切に配置する地区として定めております。

次に、9ページの「計画図2」を御覧ください。

この図は、左下に「凡例」を記載しておりますが、道路、公園、その他の公共空地の配置を示しているものであります。

本日は、この公共施設の配置と大規模な民間の街区を前提条件に御協議いただくものであります。

また、最後の10ページには「計画図3」として、壁面線等を示しているものであります。

そこで、恐れ入りますが、1ページに戻っていただきたいと存じます。

本日、御協議いただく景観形成に関する協定書の原案に引用している箇所にアンダーラインを引いております。

1ページの「地区計画の目標」の最下段と、3ページの「その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針」の箇所であります。

後ほど、協定書の説明の際の参考としていただければと存じます。

また、資料に記載はありませんが、昨年度の本審議会で御決定いただいた「青梅市景観形成ガイドライン」の色彩編や、現在、改定作業中の「青梅市都市計画マスタープラン」において、「当地区は大きく土地利用が変わる中で、周辺環境との調和を図り、新たな秩序ある景観を創出します。」と位置付けようとするところであります。

次に、恐れ入りますが、「資料2（差替え版）」を御覧ください。

こちらは、「景観協定の締結までの流れ」であります。

昨年度の本審議会でも御説明させていただいた内容ではありますが、本資料は、さらに時点更新したものであり、この後に御協議いただく協定書の前提となる内容であることから、改めて御説明させていただきます。

こちらの図は、景観協定締結までの各段階での宅地の権利者をお示ししたものであります。

初めに、左側の楕円には、「土地区画整理組合」と記載しておりますが、こちらから右側に矢印が3本伸びております。

上段の矢印2本の先には「デベロッパー」へとつながっておりますが、宅地の権利が移り変わることをお示ししております。

さらに、右側に進むと、「進出企業①」や「進出企業②」へ権利が移り変わることをお示ししております。

次に、一番下の矢印の先には、「自己利用」と記載した箇所があります。こちらは、

事業完了後、個人または企業で土地利用を図られる方へ宅地の権利が移り変わることをお示ししております。

現在、これら3通りのエンドユーザーへと宅地の権利が移転していくことを前提に協定書を作成しているところであります。

次に、この3通りのエンドユーザー、それぞれの権利移転のパターンについてであります。

初めに、「進出企業①」のパターンであります。

こちら組合からデベロッパーを経由して大規模街区の購入を希望する進出企業へ売買が行われるものであります。

次に、「進出企業②」のパターンであります。

こちらは、組合からデベロッパーへ宅地の売買が行われ、大規模街区としての賃貸を希望する進出企業へデベロッパーが賃貸を行うものであります。

次に、「自己利用」のパターンであります。

こちらは、土地区画整理事業完了後、もともとの地権者がそのまま自己利用を図っていくものであります。

次に、下段に黄色の枠で「青梅市」と記載している部分からの矢印についてであります。

左側から「周知」、中央に「依頼」と記載した矢印であります。それぞれ権利移転が行われる各段階で、権利者に景観協定に関する周知・依頼を行い、御理解、御協力をいただきながら、最終的には進出企業および自己利用の方と協定締結することを目指している過程をお示ししているものであります。

土地区画整理組合とは、今年度3回ほど、協定書の実効性を高めるために、景観まちづくりに対する協力要請を行ってまいりました。

中央に記載のデベロッパーとは、進出企業との契約行為の際に、景観まちづくりに対する協力依頼とともに、覚書などを取り交わす方向で、今後協議を進めてまいります。

これらの過程を踏まえた上で、各者ごとに協定を締結していく予定としております。

以上が協定締結までの流れであります。本日は、資料中央に赤枠で記載のとおり、協定締結へ向けた協定書を作成していくため、原案の内容とそのイメージについて、御協議をいただくものであります。

次に、「資料3」を御覧ください。

昨年度の本審議会では、進出企業と協定を締結していくことは御了承いただいたものの、協定内容のイメージが不明確であり、市として、具体的にどのようなビジョンを描いていくのが重要であることから、分かりやすい資料の作成や、協定書の表現などについても十分精査していく必要があると御指摘をいただいております。

第1条の「目的」では、地区計画や市の条例にもとづき、良好な景観形成を官民一体で進めていくこととしております。

第2条の「基本的な方針」では、地区計画の目標や方針を引用するとともに、関係基準等に従い、甲と乙（市と進出企業）の役割を明記しているものであります。

そこで、第3条の「具体的な方針」の説明に入る前に、恐れ入りますが、本日の「資料4（差替え版）」のイメージ図を御覧ください。

このイメージ図は、協定書の内容を解説するための参考資料として作成したもので、今後、デベロッパーや進出企業等との協議に使用していくものであります。

また、この図の作成に当たっては、今後助言を受けていく予定である「まちづく

り・デザイン専門家」の方々と事前相談を行ってきたところであります。

そこで、この図のポイント（基本方針）としましては、四角で囲っている箇所の5点でございます。

1点目は、右上に記載の「緑の中心軸」といった考え方であります。

地区計画区域内に新設する都市計画道路の通りを「南北の緑をつなぐ質の高い緑化を推進する中心軸」とし、緑地は統一した樹種の選定や緑の連続性を確保するとともに、民地内の緑地が道路との調和を演出するかなのような景観の創出を目指していくこととしております。

また、この通り沿いには、車の出入口の設置を極力減らすよう協議していくこととしております。

2点目は、左上に記載の「公園との緑の調和」といった考え方であります。

新設する公園と調和した質の高い緑化について協議していくこととしており、特に民地内の柵の後退、それから統一感のある樹種選定やベンチを設けるなど、就業者や近隣住民の憩いの場の創出を目指していくこととしております。

そこで、右側の「写真」を御覧ください。

こちらは、流山市の参考例であります。

大通りから民地内の柵（フェンス）を後退させることで、民地内の緑地と道路の緑化を調和させていくイメージであります。

特に、緑の中心軸となる都市計画道路における協議のポイントとしましては、緑地の配置や樹種の選定、出入口や広告看板の配置など、連続性や統一感といった点が重要であると捉えております。

その他、3点目は、左側に記載の「区域外との緑の連続性」、4点目、5点目は、図面下段に記載の「D街区」「G街区」における協議のポイントを示しております。

地区計画で定めているとおり、既存の樹林地、緩衝緑地帯およびコミュニティ花壇を生かしつつ、生物多様性に配慮した緑の回廊となるよう、動植物の生息・生育地となる樹木等を配植し、緑のネットワーク化を図っていくことも重要であると捉えております。

これらを踏まえまして、恐れ入りますが、「資料3」にお戻りいただき、第3条を御覧ください。

「具体的な方針」としましては、官民が連携して取り組むことにより、地域の特色あるまちづくりを目指していくことを掲げております。

ここの（1）から裏面の（3）の内容は、先ほど御説明しましたイメージ図の内容を協定書に反映させたものであります。

次に、第4条の「協定事項」であります。

これは、昨年度の本審議会でお示しした内容を更新したものでありますが、進出企業は、市を介して、まちづくり・デザイン専門家の助言を求めながら、計画的な景観形成の推進に努めることとしております。

第5条以降は、市の法制担当と協議している中で、必要な項目を加えたものであります。

以上が協定書の御説明であります。本日、特に御協議いただきたいポイントをもう一度、3点挙げさせていただきます。

1点目は、今回、民間事業として進められる計画においては、地区全体のまちづくりとして、公共施設と同様に、進出企業は、基本設計の計画段階で速やかに市と協議を開始し、専門家の助言を受けること。

2点目は、民地内における緑地の配置、それから樹種の選定、柵の後退など、計画的な緑の配置や周辺環境との調和を図り、新たな秩序ある景観を創出していくこと。

3点目は、出入口の位置や広告看板の配置に加え、各種施設の意匠や色彩、それから段差の処理など、きめ細かな視点も含めて市と進出企業が協議を行い、互いがよりよい関係でまちづくりを進めていくこと。

以上の3つの視点を踏まえて、本日御協議いただきたいと存じます。

最後に、資料はございませんが、今後についてであります。

本件につきましては、本日の審議会でもいただいた御意見を踏まえ、次回の審議会では協定書の最終案として取りまとめていきたいと考えております。

来年度の本審議会の時期につきましては、現在、未定ではありますが、本日の協議結果を踏まえた上で、関係者との協議を進め、その進捗によって、委員の皆様へ随時お知らせいたします。

大変雑駁ではありますが、青梅インターチェンジ北側地区における景観形成についての説明は以上であります。

(会長)

御説明ありがとうございました。

今、御説明いただいた内容でよく分からなかったというところがございましたら、どんな細かいことでも結構ですので、ありますでしょうか。

この言葉がよく分からないとか、そういうことでも結構です。

委員、どうぞ。

(委員)

この差し替えの資料2の中で、依頼をして、進出企業に売却し、進出企業に賃貸とありますが、協定書を結ぶのは、進出企業、デベロッパーどちらですか。

(会長)

はい、都市計画課長。

(都市計画課長)

図面にお示しのとおり、最終的な進出企業と協定書を結んでいくことになります。

(委員)

そうすると、進出企業に賃貸した場合は、賃貸した企業なんですけど、進出企業に売却した場合だと、売却から、またそれを貸すということになってくると、貸出しと売却先じゃなくて、最終的にエンドユーザーと協定を結ぶということですか。

売却した場合でも、おそらく賃貸する場合がありますよね。それは、そういうところまで追って協定を結ぶということなんですかね。

(都市計画課長)

おっしゃるとおりです。

(委員)

その場合、売却した企業は素通りしていくということで、関係ないということになるのですかね。

そうすると、責任は誰が負うのかということですね。

(都市計画課長)

この図面の真ん中に「依頼」と書いてあり、先ほど覚書などというお話もさせてもらったのですが、ここで何らかの取り交わしをさせていただいて、それを引き継いでいただくという形で、最終的な進出企業が出てきた段階で、そちらと協定を結んでいくという流れになります。

(委員)

市がモニタリングではないけれど、責任を持ってやるということですね。

(都市計画課長)

はい。

(会長)

ほかにありますか。

(委員)

私もいいですか。今の委員にちょっと近いところがあるんですけど、ここで書かれているデベロッパーというのが、例えば15メートルの緑地帯みたいなものを民地の中に設けようというふうになっていると思うんですけど、緑地帯の整備は進出企業がやるのか、デベロッパーがある程度やった上で売却なり賃貸するのか、これがもしデベロッパーがそれぞれのA、B、C、D、E、Fの敷地の中の15メートルのセットバックみたいなところに関してはやるということになると、この協定締結の前の「依頼」のところでも何かしらやっておかないと、恐らく右側の協定締結とは、むしろ維持管理とかの方になるのかなという気がするんですけど、この辺ちょっとどういうイメージなのか、お伺いしたい。

(会長)

いかがでしょうか、事務局。

(会長)

はい、都市整備部長。

(都市整備部長)

今の質問の説明をさせていただきますと、まず左側に「土地区画整理組合」という記載がございます。その下に「周知」とあり、今回連携して良いまちづくりをしようということに関しては、当初、組合と合意した上で、この形で進めていきたいと思いますという形でスタートしています。

その次の段階として「依頼」ということがありますけれども、もともとの区画整理組合については地権者さん達の集まりという形になりますけど、これをまとめる形で、今現在、デベロッパーが買収している形になります。

そのデベロッパーさんと、元は組合さんがそこに売るに当たっては、良い街並みをつくっていくというような形の覚書を交わした上で、デベロッパーさんが貸すなり売るなりするときに、その売却先に対してこういう契約を、紳士協定という形で今考えています。その中で最終的には建築したり、事業化する段階で市と協議してくださいねという形で引き継いでいくと。

先ほどデベロッパーが貸す場合、要するに賃貸として事業する場合には、当然デベロッパーさんとの協定になります。それをまた売却する場合には、その売却先にこのことを伝えていただいて、売却先と協定を結んでいくというような形になります。

(委員)

この敷地内に建つ建物に関しては、今の考えでいいのかなと思うんですよ。

僕がちょっと気になったのは、その15メートルとかの緑地帯というものを、例えばデベロッパーさんが進出企業①に売るときに、この基盤整備を誰がするのかというところに多分関わってくると思うんですけど、恐らく進出企業にどんどんばら売りしていったら、彼らが基盤整備する訳じゃないのかなというふうに思うと、例えば造成とかですね。そうすると、その時点である程度、15メートルの緑地帯とか基盤を、ここに書かれている人たちの誰がやるのか。

(会長)

はい、拠点整備課長。

(拠点整備課長)

最終的な建物の位置とか、出入口が決まりませんので、最終的な進出企業が15メートルの緑の配置とかを行っていただきたいと思います。

(委員)

そのときに、青梅市が描いているようなプランというか、質問以上のことになっちゃいますけど、実現できるのかどうかあたりもちょっと議論のポイントなのかなというふうに思ったところです。

(拠点整備課長)

自然保護条例の中で決まっている緑地面積15パーセント以上と、あとこのイメージ図と協定書も、そのまま最終エンドユーザーの方に引き継いでいただく形なので、この15メートルの形でやってくださいねというようなもので協議していく流れとなります。

(委員)

はい、分かりました。

今、多分質問の時間なので、これについては、また後でします。

(会長)

続けて議論してもいいような気もしますが、ほかに何か御質問は。

はい、委員さん。

(委員)

今、委員が言われた内容と同じ形になるかと思うんですけど、協定書に関してはどちらの方と結んでいくのか。今言われたデベロッパーさんのところで、その内容的には説明をしていくという形で、そうなりますと、そのときにはまだ更地と、その次に、また段階のときに、建物なり何なりが決定してきたときに協定を結んでいくのが一番感覚としては伝わっていくのかなという気がするんですけど、どの段階で、どういう形で、またその協定を引き継いでいっていただけるのか、その段階では、もう一切、青梅市の方は関わりなく引き継いでいただくという形で、バトンタッチという形になるのかどうかというのをちょっとお聞きしたいんですが。

(会長)

はい、拠点整備課長。

(拠点整備課長)

最終的な協定締結の前に、デベロッパーさんの方と覚書などを取り交わして、最終的な進出企業さんに協定締結をお願いしますねというようなものでお話をまとめると、それで最終的にデベロッパーが進出企業に該当した際には、進出企業と青梅市が協定締結を行うという流れとなります。

(委員)

はい、分かりました。

(会長)

結構大事なので、もう一回、委員。

(委員)

基本的なことになっちゃいますけど、例えばこの1号公園、3号公園、4号公園、あるいは調整池、街路、その辺の今回整備を行う主体というのを解説していただきたいと思います。

(会長)

はい、拠点整備課長。

(拠点整備課長)

土地区画整理事業地内の公共空地、1号公園から4号公園、都市計画道路、街区道路、それと1号から3号調整地、これらにおきましては、土地区画整備事業の組合の方で整備していきます。

(委員)

組合がやるんですか。

(拠点整備課長)

はい。区画整理事業として、一体的に行うということです。

(委員)

そうすると、組合が設計者に依頼して設計を行っていくということになるんですね。

(拠点整備課長)

おっしゃるとおりです。

(会長)

公園とかも市が整備するんじゃないんですね。組合が整備するんですね。

(拠点整備課長)

組合施行ではあるんですが、最終的に青梅市に帰属していただきますので、前段の設計等におきましては市と協議を行っております。

(委員)

今の話ですと、最終的には、公園は市の所有になるということによろしいですか。

(会長)

はい、拠点整備課長。

(拠点整備課長)

最終的には、公園、都市計画道路、街区道路、それと1号から3号調整地、これらは市が帰属を受ける形になります。

(委員)

先ほどの御説明の感じで言うと、既にデベロッパーさんは決まっているという認識になるんですか。それは決まっているけど非公表なのか。その辺りどうなのでしょう。

(会長)

はい、拠点整備課長。

(拠点整備課長)

組合から業務代行方式ということで締結していますので、デベロッパーとしては、会社、施工に関しましては、会社が業務代行でやっております。

(会長)

委員、どうぞ。

(委員)

「緑の連続性」とあるんですけれども、それは結局、それを担保できるというか、その後にもずっと管理をしていかなきゃならないじゃないですか。

多分、会社によってはこういうイメージにしたいと思われる方もいらっしゃるかもしれませんが、あとそれを管理というか、手入れをして、例えば伸びた草を切るとか、そういうことをずっと続けていくということも何かお約束できればと思うんですけれども、できるんでしょうか。

(会長)

協定の中に管理のこととかが明言されているかということですよ。

(会長)

はい、拠点整備課長。

(拠点整備課長)

今の御質問なんですが、資料1を見ていただけますか。

7ページの表の一番下なんですが、敷地については、ここに書いてあるところなんですけど、緑地面積15パーセント以上確保というふうに謳ってあります。この15パーセントを確保するために、この沿道のところ、15メートルのところに入れていただければということでもあります。

(会長)

だから、確保はここですと、この15パーセントをどこか後ろにまとめて取るんじゃなくて、道沿いを取ってくださいというのは、今回の協定でお願いするということですよ。

その維持管理もやり続けてくださいということは、協定書の中に明言されていますかということだったんですが、ちょっと弱い感じがしますよね。そこはまた協定書の文言を見ていくときに考えましょう。

(委員)

よろしいですか。

(会長)

はい、どうぞ委員さん。

(委員)

今の質問にも関連するかと思うんですけども、こちら景観の問題ですので、資料にも何度も出てきます統一感とか、連続性というのはすごく重要になるかと思います。

こちらの土地を利用する方は、複数の企業さんに渡ると思うので、統一感とか景観の整合性は、誰がどう取るのかというのはすごく気になるところです。市が責任を持ってずっと介入するということなのか、またそれをするにしても、例えばこれが整備された後に、ここをお使いになる企業さんの中で、景観に関することを司るような組合的なものを設置してもらおうとか、そういう規定をつくらなくても大丈夫なのかとか、ちょっとその辺が気になる場所ですので教えてください。

それと、もう一点ですけども、こちらの景観協定について、土地区画整理組合さんには説明がなされるということでしたけれども、周辺にお住まいの住民の方ですか、あと青梅市民ですね。これに関することって結構、私の周りでも興味、関心が高うございます。

どんなふうなことになるのか、この緑の環境というのがどんなイメージを市の方がされているのかということは、どういうタイミングで、どのような形で市民に説明がされるのかということも併せてお伺いしたく存じます。

(会長)

2点ございましたが、事務局いかがでしょうか。

協定書の中に、今、甲乙となっていますけれども、その乙の中にちゃんとしたそういう体制をつくってくださいみたいなことまで踏み込むのかということと、統一感のリーダーシップは誰が取っていくのかということ、それからそれぞれの企業さんから話し合うような場、今組合とおっしゃったのは、そういう場みたいなものを想定されているかどうか。

(会長)

はい、都市整備部長。

(都市整備部長)

全体的な統一感という話でいきますと、現在、差し替えの資料4、このイメージをつくるに当たっても、まちづくり・デザイン専門家の先生と協議しながら、イメージを定める中で進めているところです。

全体的な統一感というのは、手をつける前に示していきたいと考えてございます。

組合的なものを組織した方が後々の管理についてよいのではないかという点についてですが、改変するに当たっては、基本的には協定の中で、市と協議してくださいねというところを謳っていければとは思ってございます。

そういった中で、区画ごとに整備するタイミングも変わってきますので、その考え方とか、このまちづくりのイメージ、手法みたいなものについても、売買なりしていく段階で、次の方にちゃんと伝えていただくような形で今のところ考えているところです。

先ほどちょっと管理の話もありましたけれども、管理の話については、どこまでこの協定の中で位置付けられるかということは、法制担当とも相談しております。今のところ、事業主体とは同じ方向を向いて取り組んでおります。

ある程度の担保性を考えて、最終的な協定にしていきたいと考えてございます。

(会長)

ちょっと2点目に行く前に、今の確認で言うと、資料4に、例えば赤いアンダーラインが書いてある「樹種の選定」が何回も出てくるんですけど、これはあらかじめ市の方がアドバイザーの意見とかを聞いて、候補を上げて決めていくということで理解していいですか。

(都市整備部長)

おっしゃるとおりです。

(会長)

それがあった上で、次に協定書、だから協定書ができる前に、この資料4がかなり熟度の高いものになって、この地域はこういうタイプの木が埋まって、あるいはこんなタイプの緑地の整備の仕方をしていくということが示せているから、これに従ってやってくださいねという、そういう手順でやることを前提にして、これからの議論していいですか。

(都市整備部長)

その方向へ進めております。

今のところは、事業主体側も進めているところでございます。

(会長)

樹種、何があるんでしょうね。

結構大事です。

(会長)

はい、拠点整備部長。

(拠点整備部長)

先ほども話に出た「緑の連続性」というところもございますので、1号公園となるところには、既存の広葉樹ですとか、そういったものの樹木をなるべく残していきたいという考え方を持っています。

ここでは郷土種という言い方になりますけれども、もともとここにあった在来種をなるべく植えていきたいと、その中で連続性を持って、ちょっと区域の外になるんですが、インターチェンジと書いてあるところの下の辺りですね。

南側のところにもかなりの樹林地がありますので、今ここと1号公園のところの樹林地は何もつなぐものがない。

要は、今まで畑だったものですから、緑の樹木でつなぐものがないと、できれば企業さんなどからの緑化と1号公園と、できればインターチェンジの南側の樹林地、こういったものが緑の軸でつなげればというようなイメージを持っておりますので、できれば既存の樹林にあるような樹木と、そこに生きている生物多様性に入るということも先ほどございましたけれども、そういったものに寄与できるようなものを選んでいきたいというような考え方は一つございます。

だから、できれば海外できれいな花が咲くからとか、そういったもののイメージアップというよりは、既存のものをなるべく生かしていきたいという考え方は、一応担当としては持っているところでございます。

(会長)

そうすると、例えばポット苗とかで、既存在来種の種を植えて、10年かけて育てていきたいと思いますということもあるということですか。

(拠点整備部長)

拠点整備部長です。

まだちょっとそのイメージは、勝手に私がちょっとここは発言しちゃっていいのかというところがありますけれども、イメージとすれば、やはりドングリを集めてですとか、その母樹となるものからできれば集めて、どういったものになるか、ちょっと樹種を決めてからになるかと思っておりますけれども、その母樹から取って、そこである程度の間隔で連続性を持って、その間を、例えば四季で楽しめるような、花が咲くようなものを間で埋めていくだとか、そういった統一感と景観に配慮したようなもの、そういったものでやっていければというふうには、今、担当としては考えているとこ

ろでございます。

(都市整備部長)

まだ一つの案ですね。

(会長)

今、案の段階なのですか。

(都市整備部長)

一つの案というふうに捉えていただきたい。

(会長)

はい、委員さん、どうぞ。

(委員)

率直に言って、本当にうまくいくのかと思ってしまいうんですけれども、やっぱり市側がかなり覚悟を持ってずっと介入されることになるのかなというふうに感想を持ちました。

一つ、ちょっと私が知っている例で面白いのがあって、上野の東京芸大さんが学校の道に面したところの緑地のところを在来種の樹木で整備しようというので、本当に小さいものから育てて、学生さんがボランティアで管理しながらやっていて、だんだん年数がたつにつれて、少しいい感じになってきています。

でも、どんどん枯れたりして、大変そうでしたよ。それを何かしら市民団体なりに委託されて、うまく管理していくような、そういう運動にまでつながればいいかなと、ちょっと今漠然としたイメージを持ったんですけれども、かなり具体的にどういうふうにやるのかというのは、市の方でイメージを描いていただいた方がいいかなと思いました。

(会長)

仕上がりとして、ここに緑取ってくださいじゃなくて、それをどう育てていくとか、どういうふうに、誰が関わっていくかということを含めたビジョンですね。

(都市整備部長)

1点だけよろしいですか。

先ほど拠点整備部長が御説明したのは、一つの今のイメージなんですね。この図面でいくと、真ん中に真っすぐ通っている道のところを見ていただくと、右側の緑がちょっと幅が広いと、これはまだ一つのモデルケースですけれども、大体、15メートルあるんですね。

そうすると、この部屋よりも広い形になってくるので、そこは、先ほど拠点整備部長が言ったようなイメージの整備も一つとしてはできるんじゃないかと。さらにこの道側には街路樹が入ってきます。

そういった中で、その兼ね合いといいますか、そういったところでどんなものができてくるか、例えばですけど、市長はシンボルロードに出来たらいいんじゃないかみたいなイメージもありますし、それによっては何らか管理についても行政側として関

わっていかなくちゃいけないんじゃないかとか、そういったところも含めた検討という形にはなってございます。

今のところ、原則、敷地内の緑地については事業主の管理で考えているところであります。

(委員)

ちょっとよろしいですか。

(会長)

はい、どうぞ。

(委員)

今の話って、少し中身がかみ合っていないのかなと思っていて、例えば、先ほどアドバイザーに見てもらおうということ、樹種選定だけということであればやれるかもしれませんが、ここで言うことのもう少し問題なのは、例えばこの15メートルの幅というのは、見るだけの緑なのか、どういう緑なのか、嵩上げた敷地の上にこれが続いているのか、道路との縁切りのために嵩上げされているのか、この全体の敷地の中をどういうふうに人が移動したりするのか、複合業務地区というE、F、Gのところは具体的にはどういう市民も憩う施設が想定されているのか、想定されているとすると、この1号調整地の方から2号公園を通して歩いてくる人たちがいるかもしれないし、敷地の左側の住宅地の方から鍵型になっている、クランクになっているようなところを通ってくるような人たちがいるかもしれないという、民間の土地からも御提供いただきながら、このエリア内を魅力的にするというプランを誰が描くのか、それをアドバイザーがちょっとアドバイザー料もらって描きますというのでは、とてもじゃないけどできないというのが正直なところで、アドバイザーもやっている自分の経験からすると、1回2時間ぐらいの議論の中でそれをやるのは、ちょっと。

これはむしろ業務として、例えばここの部分を今の区画整理組合なりデベロッパーなりに相談して、こういうことを青梅市のアドバイザーの中には事務所を持っている人たちもいたと思いますので、例えば彼らにこの全体をやってもらうためのラフなプランを書いてもらえないかとか、そのための業務を受注してもらえないかとか、先ほど委員さんがおっしゃっていたように、多分そういう最初のプランがないと、なかなか調整していくのが難しいんじゃないか、どうなのかなと思うので、何となく樹種をどうすればいいかというレベルの話ではないのかなという気がいたします。

(会長)

そうですね。フェンスを内側にとかそういうレベルじゃないですね。

(委員)

すごく大事なことなんですけど、そうですね。

(都市整備部長)

写真にあるのが、フェンスをちょっと内側にバックさせて、一列植樹しているというようなところで、我々としてはそれにこだわっている訳ではありません。過度な負

担を事業主側に求めてもなかなか難しくなってしまう。当初、この計画の中で緑地としては15パーセント確保させているんですね、また、区画整理法の中で3パーセントを提供してくださいねという中で担保させていますけども、それ以上に所有を制限するというような形で借りるにしても、寄附させるにしても、そこはちょっと難しいのかなと考えてはございます。

(会長)

地区計画で15パーセントは決まっているんじゃない、3パーセントではね。

(都市整備部長)

緑地計画も自然保護条例にかかりますので、15パーセントは確保しなければいけないんですけども、植樹については、そんなに厳しい条件ではなくて、何平米に1本ずつの高木を植えなさいとか、そういった条件にはなってきますので、そういった中で樹種を選定していくというようなイメージで考えていたところなんですね、あまりハードルを上げないでというような。

(委員)

私は逆にそれぞれの敷地がどうやればいいのかというところで悩むと思うんですよ。いろいろ連続性をとか言われてもですね。であれば、最初からこういうふうにしたいと市としては思っているし、できれば皆さん御協力いただきたいという絵を描いて、それをもとに御協議されてきた。

例えば、出入口を工夫されているのもすごくいいと思うんですけど、実際はやっぱりインターチェンジの入り口の交差点のところに、大型車がやっぱりどうしても入ってくると考えると、この緑の軸をかなりの大型車が通過することになるだろうと思うんですね。

そういったときに、例えばこの15メートルの幅というものを、いわゆる一段高い位置に上げることによって見せる緑としてだけ使うのか、むしろ歩道としては出るけれど、道路上に取ってはいるけれども、その15メートルの幅を利用して、少し緑の中を歩いているような移動経路を別途確保して、そちらをむしろ市民の方に使っていただくようなことを考えるのかとか、ここの中のやり方って幾つか考え方が多分あるんだろうと思うんですけど、そういったところの議論を、向こう側にお任せして上がってきたものに対して協議していくというやり方がいいのか、むしろ市が最初にある程度ボールを投げて、それで向こう側がどこまでだったら協力できるのか、これは難しいみたいな、そこですり合わせていった方が、市の趣旨は伝えやすくなるかなと、そういうところなんですね。

(委員)

すみません、よろしいですか。

(会長)

はい、どうぞ。

(委員)

今のお話聞いていて、多分これ協議会っていうんですかね、プラットフォームとい

うのがコンソーシアムでしょうか分かんないんですけど、この資料の2は個別に協議、協定締結をするとか、依頼をするとかいうんだけど、一方通行ですよ。

だから、周りの住民も含めてなのか分かんないんですけど、デベロッパーとか進出企業、行政関係、そこで意思疎通をするとかいうか、協議する大きな枠とか組織みたいながあると個別で判断するよりも、年に何回、1回か2回か分かんないんだけど、協議をする場があるみたいな、今でいうプラットフォームというのかな、ほかでいろいろつくってやっていますけど、そういうのがあると、この資料の2の中で、これ個別にやりますよと一方通行でやっていると、場当たりの意思決定でぐちゃぐちゃになっちゃうってなきにしもあらずなんで、いきなり合意形成か何か意思疎通するという組織体があって、その中にこれが埋まってるみたいながあるといいような気がしました。

(委員)

景観のことやっていて一番あるのは、今まで景観形成地区って決めますと、既存の建物があるところでやっているのが普通なんですね。非常にこれ難しいと思うんですよ。ここは何もないとこでこれからつくるんで、例えばこういうふうにするんだという形で市の方で決めていただいた方が、市だけでいろんなことやるか別として決めていただいて、それを維持していくための組織、今おっしゃったプラットフォームとか何か必要なんじゃないかな。やはりこの地区結構広い面積なんで、これ青梅市の景観に対する向かい方のモデルになると思うんですよ。

一つ一つの実験場所としても使えると思うんで、ちょっとほかの景観形成地区とは違って、少し厳しいこと言ってもいいんじゃないかな、決めておいてもいいんじゃないかなと思っています。

(会長)

はい、拠点整備課長。

(拠点整備課長)

資料4の右側の緑の中心軸、四角囲みで表現させていただいているんですが、最終的に協定締結においては、各エンドユーザー、各企業さんで行っていくのですが、最初にこのイメージとして、南北の通りと東西の通りを一つの樹種で固定して、ここ大体1.3キロあるんですけど、この1.3キロを一つの樹種で、別々の樹種じゃなくて、各企業さんが決めていく訳じゃなく、青梅市のイメージとしてここはこの樹種でやってくださいねというようなもので締結していきたいと考えております。

(会長)

だから、それを誰がつくるのかということですよ。

(拠点整備課長)

青梅市としての考えを持ってやっていくということです。

(会長)

だから、青梅市さんの中で、これ結構大きなプロジェクトチームをつくって考えないと、勝手に何かつくっても、いやあ、企業側からいうと、面倒くさいし、大変だよ

って言われちゃうこともないとも限らないので、逆に、物流施設なので難しいかもしれないけど、各企業さんにとってこういう緑をつくと企業にとってもプラスになる。

例えば、うちはこんな緑のあるところの倉庫を持っているんですとか、働く方もプライドになるとか、リラックスできるとか、どういうことだったらこの企業の皆さんも積極的になれるような緑になるのか、負担が少ないようにというんじゃないかって価値を。土地買われたり、あるいは借りる訳ですから、その資産の価値が上がるような緑化の仕方とか、あるいは緑の空間、使い方って何だろうみたいなのを、そこがないと連続的にこの樹種で行ってくださいと言われても、ええみたいな、もっと安いのにしてくださいとか言われちゃうんじゃないかと思う。

(委員)

人によると思う。そういう樹木は嫌だという人も出てくる可能性、最初はいいんですけれどもね。だんだん年数が経って、所有者が変わっていくと俺はもうこういうんじゃないきゃ駄目だというような、すごい堅い人が出てくる可能性が大きいんですよね。

(委員)

今、会長がおっしゃられたようなこと大事だと思っていまして、羽田のクロノゲート、ヤマト運輸のやつなんかは、物流施設ですけれどもオープンスペースも丁寧につくって、ヤマト運輸がどういうふうに物流を処理しながらやっているのかって工場見学も受け入れてやっているんですけど、あれが一つの企業の広告としてやっぱり、今回のやつもどうせ御協力いただく、結構な面積を皆さんに御協力いただくことになる訳なので、それが各企業にとって自分たちのイメージアップにつながるような緑地帯、このエリアがそうなれば青梅市にとってもハッピーだし、進出したい企業にとっても非常にハッピーなことになると思うので、両方にとってウィン・ウィンになるようにするにはどうしたらいいかというのは、ある程度最初にこうなる場所を描きたいというのを描く方がやりやすいのかなという、そういうことですね。

(会長)

カーボンオフセットの計算に使えるとかね。その企業としてのCO₂の排出量をここでリセットしているとか、多分、企業の方は緑地に対して戦略的に形状を取り組んでいくまなざしとかお持ちじゃないかと思うので、その辺り含めて何か、ここをどうしていくかというのは真剣にちゃんと、プロと、あと当事者の方で集まって詰めることが何より大事なような気がだんだんしてきましたね。

(都市整備部長)

大手企業は、いろんなところに進出していて、ある程度その考え方をお持ちです。だから、お話ししていくと、それはもう全然反対ということじゃなくて、自分の敷地の中でのイメージアップなどは考えております。

いろんなところに先進事例を見に行っても、ある程度そういう形は見えるんですね。

全体としてどうしていくかという話の中では、大手はいろんなところに進出しているところは社会貢献の意識も高いんですけども、デベロッパーさんは、これから売って話になるとあまりハードル上げちゃうと売れなくなるという話もあるんです。

その中で、どういったところあたりで、落ち着かせるかというところが、課題と捉えております。管理が難しいだとか、費用がもの凄くかかるだとかというところにな

ってくるとなかなか難しい部分が出てくるのかなとは感じているところではあります。

(委員)

管理とかを上げたいということじゃなくて、方式というのは、各敷地から上がってきたやつに対して協議していくというスタイルになりがちなのかなと思うんですよ、細かい部分については。

それよりは、全体としてこういうふうにやりたいんだけどというのをお出しした上で、どこまでだったら出来るかという、最初に案を出して落ち着き先を探していくのか、上がってきた案に対して協議していくのかって実は結構違うので、上がってきたやつってどうせばらばらになるから、その統一を図っていくことの方がはるかに大変ではないかということなんです。

(都市整備部長)

資料の4については、もう少し具体的に固めていく必要があるという認識です。植樹については、自然保護条例の基準にプラスして統一感を出すために緑を通していきただとか、沿道緑化何パーセント維持するとか、そのほか、看板なんかも区域全体として、統一感のあるものにしていきたい、そのぐらいのイメージというのが今の段階です。

(会長)

はい、都市計画課長。

(都市計画課長)

今、委員おっしゃるとおり、今3人のアドバイザー（まちづくり・デザイン専門家）の御助言をいただいています。この図面の作成に当たっては、全体のビジョンというのを描く必要があるんじゃないかというのは、専門家の方々からも御意見をいただいているところでございまして、このイメージ図をさらに細かいところまでブラッシュアップしていき、それをこの協定書とセットとして、今後この方向で市としては考えていくので、細かいところは今後協議の中で50ヘクタール全体として進めていきたいというお願いをしていくということです。委員おっしゃるとおりの方向で、専門家の助言をいただきながら、この全体のビジョンをまず市としてどこを目指していくのかというところをまず描くという方向で今考えているところです。

(会長)

ただちょっと心配なのは、市としてのビジョンとおっしゃっているので、この図面にちょっと毛の生えた程度のものでなくて、委員さんからもあったように、プロセスだったり、協議のことだったり、管理のことも含めてというのと、さっき委員さんがおっしゃったように、アドバイザーが2時間でちょっとやられる話じゃないでしょうという、相当なプロジェクトとして描くようなビジョンでないと、それは中に入れるものを高級にしろという意味じゃなくて、精緻なスタディーが必要ですよね。

例えばこの断面図見ても、この敷地がその後どうなっているのかによって、本当にこう盛土になってこうなっているのがいいのかとか、そこをやろうとすると結構設計レベルのイメージでやらなきゃいけないので、相当大変な仕事になるんですよ。それをちゃんとデベロッパーさんなんかとの関係で、業務として発注してもらいながら

やらないと、この図面に毛の生えたものではないかなという、多分、頭の中で思っているものが少しずれがあるような気がいたします。

(委員)

結局統一感を取ったりとか、その後の維持管理を継続していくために、何らかの協議体が必要じゃないかというお話が、先ほど委員の方からも出ましたが、この協定書の中に一言、市を含めてそういった協議体を持ちますと、この協定を締結した企業さんにおいては、そこに必ず参画してくださいというような言葉を入れられないのでしょうか。

そうしますと、何らか大きな形というのはできると思いますので、少し具体的に見えてくるかなという気がするんですけども、どうでしょうか。

(委員)

結局それが安上がりになるんじゃないですか。そうすると、個別にやって失敗した後、またリカバリーするといっても、それはまた後でコスト高になるので、最初から一つ、つまり地域住民や住宅地も一定数ありますから、そこは変なことしたら黙っていないでしょう。それは全部市が引き受けてやるよりも、そこで一つとした方がよっぽど長期的に時間軸で考えると安上がりになる可能性もあるので、そこは面倒くさがらないで、この協定書一枚で「はい」っていうんじゃなくて、組織体の中で協定を結び、地区計画守りながら、地域住民の人たちの意見も聞きながら、それで商売がプラスになっていくような仕組みをつくるという、こういうプラットフォームというか、こういうものを提示して、その中でいろんなことをやっていきますというふうにつくらないと。

これで問題が起こったら、全部市が引き受けて全部調整しなきゃいけないということになってくると、それは大変なんじゃないかと思いますので。進出企業もその方が安心だと思いますよ。何かあったらそこで協議すればいいんだと多分なると思います。ほかの自治体でもやっていますしね。

多摩ニュータウンなんかは今、土地利用沿道化を変えようとしてコンソーシアムつくってやっていますので、その方が彼ら、進出企業にとっては分かりやすいというか、先が見えるみたいなのもあるので、ぜひ検討してみてください。

この今井土地区画整理事業の話聞くのは4回目なんで、今さら言うなよと言われるかもしれませんが、その方がいいんじゃないかなという気がします。

(都市整備部長)

今、頂いた御意見も含めて、その後の運用という部分と今回の内容というか、求めていくものを整理して、検討していきたいと思います。ちょっとここで答えを出すのは難しいので。

(会長)

はい、分かりました。ほかはよろしいですか。

あと一番私が気になっているのは、資料2で自己利用の方と協定を結ぶということになっていますが、全然敷地の規模とか用途とかが違うので、同じ文案ではないと思うので、自己利用の方にはまたどういう協定をお願いするのかっていうのが難しいと思うし、この真ん中の緑の中心軸に面して3分の1ぐらいの距離を持っておられる、

こちらがどうなっていくかによって、反対側の15メートルの緑地だけではきれいになっても、こっち側があれってならないようにするには、自己利用の方々とどういう協定を結ぶのかっていうのもここで考えなきゃいけないですね。そちらは今のところまだ考えていないということですか。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

全く同じ内容になるかは別としても、基本的には進出企業1、2と同じ方向で考えていけるよう協議の場を持っていきたいと考えております。

(会長)

その協議のスタイルはいいけど、書いていく文言が重要ですね。

(都市計画課長)

おっしゃるとおりです。

(委員)

この自己利用って具体的にどういうものなのか想定されているんですか。

(会長)

はい、拠点整備課長。

(拠点整備課長)

個人で利用したい方で500平米以上1,000平米未満の方がここに集まっている訳ですが、まだ自己利用の将来計画が決まっていないのが現状であります。

(委員)

商業とかになる可能性もあるんですか。

(拠点整備課長)

個別では500平米以上あるんで、建物が商業地として建てられるものは建てられるんですが、当分、自己利用として残っている方との接点がない状態で、将来計画がまだ分からない。今のところ、ただ残すだけでどうするのか、それも見えてこないというのが現状です。

(拠点整備部長)

本当にここだけの話みたいになっていきますけど、要は区画整理を一生懸命やられているというところで、200人以上の地権者さんがいらしたんですけども、中には一切興味がないので、土地利用をどうしようかという目的も何も持っていない方というのが何人かいらっしゃるんで、200人の大半はもうデベロッパーに売却をしているんですけども、あと10人程度なんですけれども、そこについては貸すでもなく何かこういうふうにしたいという目的もない方もいらっしゃるんで、5パーセント程度ではありますけども、そういう方たちの話も聞きながら、今後、こういうものをに何か土地利用を図りたいといったときには、こういう景観に配慮していただきたいとい

うお願いをしたいという考え方もありますが、何分にも何か土地利用を図りたいというものが無いので。

(委員)

今もかなり未定な人がこの真ん中にいらっしゃるということなんですね。

(会長)

一番問題が起きそうな気も。

(拠点整備部長)

ただ、ここについては地区計画という形で工業地域の中に通常建てられるアミューズメント施設、パチンコ屋さんだとか、住宅だとか、そういったものは地区計画を条例化していますので、造ることはできなくしているのです、ある程度ここについては複合業務地区ということなので。例えば工場ですとか、そういったものは逆に造れたりします。

(委員)

スーパーとかも造れるということなんですね。

(拠点整備部長)

そうですね、床面積等の制限はございますけども、ここについても造ることは可能になっています。

ただ、先ほど課長からも話があったように、500から1,000平米未満のところなので、それほど大きなものは造れないかとは思いますが、すけれども。

(会長)

資料4に「自己利用」として、均等に8つに分かれています、この8つというのはもう決まっているということですか。

(拠点整備部長)

決まっております。

(会長)

では、この点線はあまり意味がないんですね。

(拠点整備部長)

所有者がそれだけ居るということです。

(会長)

8人いらっしゃるということですか。

(拠点整備部長)

もちろん2分の1だとかあるので、8人以上にはなるんですけども。8区画、そこだけは何かしら道路に接していないと、何か土地利用となるとときに出入りができな

いのでということで配置をしているところでございます。

下のちょっとグレーになっているところについては、先ほど言った企業への賃貸を考えているということで、個人で持ち続けてはいるんですけども、どこかの企業へ貸したいということで、何人かの方がまとまってデベロッパーと契約して、デベロッパーが企業と契約するというふうになっています。

(委員)

ここは、将来的にもしも市が買って何か公共の利用に使うということも可能は可能なんですよ。住人の人がやらないとかで何か必要性があれば。

(拠点整備部長)

拠点整備部長です。

可能か可能でないかということであれば、可能であると考えています。

(委員)

法的には可能である。

(拠点整備部長)

ただ、今のところ、先ほどのマスタープランだとかについては、そういったことではないということです。

(会長)

はい、ありがとうございました。

ということで、継続審議が大分深まった気がいたしますが、ちょっと確認をしますと、やはりこのマスタープランというものの熟度を高めることと、そのときには管理だったり誰が関わるとかというソフト的な面も含んだものにしていかないということ、協定書の中には協議会的なものへの参加という視点が重要でしょうという御意見があったかと思います。

なので、この景観審議会の責任としては、このマスタープランをつくることがこの景観審議会ではないと思うので、出てきたマスタープランを拝見して、それであればこの協定というものがいいんじゃないかという立場にあるかもしれませんが、やはり出てきたマスタープランが非常にイメージをつかみづらいと、この協定書に書くことも書きづらくなってくるので、ぜひこちらのマスタープランの熟度を上げていただいて、無理なく皆さんが喜んで協定を結んで、協定に沿って活動していただけるような、そういう内容になるような関係のところでの議論をお願いしたいというふうに思っております。

では、この6番目の協議事項については、ひとまず、こちらでよろしいでしょうか。

(委員)

< 異議なしの声 >

(会長)

ありがとうございました。

7 報告事項

(1) 条例にもとづく建築行為等の届出について

(会長)

続きまして、ここからは報告事項ですかね。

では、報告事項の(1)の説明をお願いいたします。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

それでは、報告事項の「(1) 条例にもとづく建築行為等の届出について」御説明させていただきます。

この報告事項につきましては、この後に御説明いたします(2)の案件とともに、毎年、本審議会にて御報告をさせていただいている内容でございます。

初めに、本市は、平成16年6月に「青梅市の美しい風景を育む条例」のほか、関係基準等を制定し、美しい風景を育むことに関して必要な事項を定めることにより、優れた景観づくりを計画的に進め、誇りと愛着の持てる「暮らしやすいまち」の実現に寄与することを目指しております。

そこで、「資料5」を御覧ください。

1 ページ上段に記載の「①届出が必要な地区」についてであります。

本条例は、市内全域を対象とし、地区を大きく2つに分類しておりますが、ここには「景観形成地区」、「一般地区」それぞれの概要を記載しております。

また、景観形成地区としては、「青梅駅周辺地区」と「多摩川沿い地区」の2地区を指定しておりますので、それぞれの概要を説明させていただきます。

まずは、その下の「②—1 青梅駅周辺景観形成地区」を御覧ください。

左下に凡例を記載しておりますが、図中には、区域および地区区分を示しており、青色が青梅宿地区、黄色が本町周辺地区、緑色が青梅駅前地区の3地区に分類しているものであります。

景観形成に当たっては、3地区それぞれの地区特性を考慮した景観形成基準を定めており、建築物の用途、意匠などに配慮しながら計画していただいております。なお、本地区の総面積は、約28ヘクタールとなっております。

次に、その下の「②—2 届出が必要な行為」を御覧ください。

説明は割愛させていただきますが、ここには、青梅駅周辺景観形成地区における届出の対象種類や、対象行為について記載しております。

次に、1枚おめくりいただき、「③—1 多摩川沿い景観形成地区」を御覧ください。

図面が小さくて大変恐縮ではありますが、ここには、地区の区域をお示ししております。

本地区では、「崖線緑地エリア」、「上流エリア」、「中流エリア」、「下流エリア」の4つのエリアに区分し、景観形成基準を定めております。

また、その下の「③—2」として、届出が必要な行為につきましては、記載のとおりであります。

次に、右側の「④—1」、「④—2」であります。

「一般地区」とは、景観形成地区以外の地区を対象としており、届出が必要な行為につきましては、記載のとおりであります。

また、その下の⑤として、「景観条例に基づく届出件数」の推移を記載しておりますので、御確認いただければと存じます。

次に、「⑥届出による効果」を御覧ください。

届出については、過去10年間の平均では、年間約40件ほどであります。

事業の届出に関しては、建築物や工作物等の「形態」、「意匠」などについての基準を定めた景観形成基準にもとづき、市内部の「まちづくり・デザイン審査委員会」で審査した後、適合通知を発行しております。

また、基準に適合している事業でも、審査委員会で形態や色彩について修正などの意見が付された場合は、再度、届出者と市担当者が協議を行い、修正等の検討を依頼しているところであります。

こうした取組みの継続によって、住民および事業者は、景観まちづくりの基本的方向や重要な景観などについての理解が深まり、住民・事業者・行政が連携することにより、地域全体で景観まちづくりが推進されていくものと捉えております。

最後に、資料に記載はありませんが、届出制度の周知については、広報おうめへの定期的な掲載や、窓口・電話による問合せ等により御案内しているところであります。

大変雑駁ではありますが、報告事項（1）の説明は以上です。

（会長）

ありがとうございました。ただいまの報告事項（1）につきまして、何か御質問や御意見ございますでしょうか。

（委員）

よろしいでしょうか。

（会長）

はい、どうぞ。

（委員）

初めてなので教えていただきたいんですけども、これは届出をすれば変更しても構わないということなんでしょうか。

新築をしたり増築というのは届出をすればできるという理解でよろしいでしょうか。

（都市計画課長）

都市計画課長です。

この届出制度は、本条例にもとづいて一定の規模以上条件が満たす場合に、着手の30日までに届出をしていただいて、それに対して適合通知を出しているという形で、特にこれをしなければ変更が出来ないとかではないです。

（会長）

これをしなければ変更というか、届出しないで何か行為しちゃっていいということですか。そうじゃないですよね。

（都市計画課長）

変更しようとするときに、届出対象であれば、その時点で届出していただき、それに対する適合通知を出すということです。

(会長)

適合通知が出ないで建てちゃうということは、今の段階だとしようがないんですね。罰則はあるのですか。

(都市整備部長)

公表までです。

(委員)

青梅駅周辺でちょっと危惧していることがありますして、これ届出をするんですけども、例えば、青梅のまちの中で平屋なんかの屋根、ひさしみたいに出ているところが多くて、大体トタンとか何かで、何年かに一遍塗り替えなくちゃいけないというようなことがあるんですけど、それを届出を出すのに家屋の図面を全部つけて出さなくちゃいけなくなっているんですよ。

平面図とか立面図、例えば、さび色の屋根を塗り替えるというときにも、それを出さなくちゃいけないということになると、非常に負担が大きい。そのためにもう届出しなくてやっちゃうと言っているところもありますし、どこかそういうのがあるとだんだんそういうのが増えていくんで、同じ色にするような場合は、写真や何か、図面までつけなくて写真とか何かで済ませるようなことということは考えられないのか。条例を変えないといけないということはあると思うんですけどね。

実を言うと、私の家が7、8年前に屋根を塗り替えたんですけども、図面つくるのにえらい金がかかっちゃうんですよ、提出するための図面をつくるために。ただ、同じ色を塗り替えるだけなんで、そこまでやる必要があるのかな。現状とこういう色にしますよという届出で、もちろんそこでいろいろ調査は必要ですけども、それでこうなりましたという写真で済ませてもいいんじゃないかな。

(会長)

事務局の皆さん、いかがでしょう。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

まず、届出対象に関しては、建物ですけど、一定の規模以下であればもちろん届出は免除ですけど、それ以上のものであれば、例えば、現状の写真ですとか、その辺は求めているところですけど、資料をどこまで簡素化できるかはあります。ただ、条例などで定められているものは求めざるを得ない状況です。

(委員)

条例だと本当に厳しいのが現状なんですよ。

(都市計画課長)

そこはすみません、御意見として承ります。

(委員)

今の内容については何の異論もないんですけど、青梅のこの通りって割と魅力もあ

りますし、かつては少しずつでも整備していたなという印象がありまして、割と駐車場も抜けてたり、でも歴史的な建物もまだ残っている中で、届出でというのものもあるんですけど、比較的それは消極的なやり方ですね。

だから、市として景観形成地区をこういうふうにしていこうみたいな動きがあるのかどうかもお伺いしたいなと思ったんですけど。

何もやらなければどんどん多分変わって、青梅宿みたいな名残すらも残らなくなるということが想定されるのかなと思います。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

市の事業として、道路整備美装化だとか、景観形成資源への支援だとか、そういうような個別の支援策はあるんですけど、全体としては現状のこの区域の条例にもとづく指導というか、対応というところに留まってはいるんですね。新たな地区全体の考え方というのは、確かにおっしゃるとおり、今の社会情勢ですとか、現状に合わせた形で見直していく必要はあります。

条例制定からちょうど20年も経ってきているので、そこは考えていかなくちやいけないかなとは思っています。

(委員)

もうなくなっちゃったか分かんないんですけど、東京都って去年も同じような話をしたのですが、伝建、重伝建が多分1件もなく、青梅は多分数少ない可能性のある一つであると思うんですね。

そういうのを本気でやって、ちゃんと青梅に人が来てもらうというふうにするとか、何か景観で規制するというのだけでは、どうしてもすくえない部分が出てきていると思うので、資源をどう活かすかみたいなのところについても御検討いただいた方がいいのかなと思っています。

(会長)

委員、どうぞ。

(委員)

私の方でずっとお聞きしたかったのは、今委員が言われたように、全体としての考え方を市民の方に周知できるような方法がありましたらお願いできればというのは、届出にしても、どういうものをどういう形で進めていくのかというのは全くもって市民の方は理解できていない。

ですから、どうしても、うちみたいな事務所をお願いをして、図面があればまだいいんですけど、全くもっていないものに関しては、調査をしながら立面図まで仕上げていかなきゃいけないというのは、大分労力的にもかかってきますので、先ほど委員が言われたように、金額的にもかかってしまうと。

ですから、やはり簡素化、現状のものを色を変えるとかそういうものであれば、やはり少し簡素化をして、一般の方にも出来る形のものにしていかれることも一つ必要なのかなという気がいたします。

恐らく考えられているのは、やはり景観云々ということで色合いを重視して見られていると思いますので、その辺はやはり一般の方にも周知していただければと思いま

す。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

おっしゃるとおり、そういう周知なりは重要だと思っていまして、広報おうめで周知はしており、市のホームページでも載せてはいるんですけど、もうちょっとその辺の効果的な手法については、御意見として今後検討してまいりたいと考えております。

(委員)

先ほど委員からの御質問と御指摘に関連することなんですけれども、例えば昨年でしたか、住江町のところに地域包括センターが出来たと思うんですけど、せっかく市が直接手を下せるものであるならば、何らかの青梅宿の景観の名残を感じさせるようなものにできなかったかなと、とても残念に思いました。

旧青梅街道に面しているんですけど、そういったことの一步一步の取組と、先ほどおっしゃられた今辛うじて残っているものについての保全と、景観の側からどこまで言えるのかよく分からないんですけども。

この間、能登の伝建地区見に行ったんですけども、もう本当にひどい被害なのに、ほとんど何の措置もされていないんですね。災害等で一度破壊されちゃうとなかなかもう今のこの国力では何もできないというのがよく分かるので、ぜひとも何かそういうところに耐震補強とか景観の保全とか含めて、どれだけ市が踏み込んだことをできるのかとか、あと今、駐車場等や空き地っぽくなっているようなところに、積極的に市が景観を保持するような建物を建てて、新しい事業者に入ってもらうとか、景観形成に対する本当に積極的な施策というのを、もう少し考えていただいてもいいのかなと日頃ちょっと感じているところです。

(会長)

事務局から何か。

(都市計画課長)

ありがとうございます。おっしゃるとおり、この青梅駅前地区につきましては、景観形成地区ということで指定しており、とても重要な地区と位置づけております。

先ほどおっしゃっていた住江町の地域包括支援センターにつきましても、実は民間主導というか、公共事業ではなかったとしても、今回はまちづくり・デザイン専門家の御助言をいただきながら、なるべく青梅宿に調和するような形で進めてきたところではあります。

(委員)

今、駅前通り西側のところにマンション、景観整備やっているんですけども、写真や何かで見た感じと一部フェンスが外れているところを見ると、結構いい雰囲気、あれがある程度ランドマークみたいな形で、あれの感じで広げていっていくような方針が取れたらいいのかなということを思っているんですけどね。

今、青梅の場合、こういうふうに景観を保ってくださいと言っても、目印になるランドマークがないんですよ。やはり地方へ行くと、城下町なんかだともうお城というのがあるので皆さん理解しやすいんですけど、青梅の場合それが理解しなかなかにして

もらえないというのが現状なので、あのような今度新しい良いものが出来たときには、それに合うような形でつくっていただく、直していただくような形で進めていただけるといいなと思っています。

たまぐーも結構いい雰囲気では出来ているので、青梅の景観の方は案外見捨てたものじゃないなと思っているんです。

(都市計画課長)

ありがとうございます。駅前の再開発事業につきましても、まちづくり・デザイン専門家の御助言をいただきながら、特に民間とはいえ、重要な位置ですとか施設については景観形成を十分図れるような形で助言をいただき、今後も進めていきたいと考えています。

(2) まちづくり・デザイン専門家会議への相談案件について

(会長)

ありがとうございました。よろしいでしょうか。

では、もう1件報告いただくことがありますので、事務局の方に相談はいただきたいと思います。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

それでは、報告事項の「(2) まちづくり・デザイン専門家会議への相談案件について」御説明をさせていただきます。

「資料6」を御覧ください。

はじめに、1 ページ上段の「まちづくり・デザイン専門家会議」についてであります。

これまで、市施行の事業や、市内で行われる国や都などの公益性の高い事業は、市民が利用する公共空間をデザイン面から、より快適にするため、平成16年10月からまちづくり・デザイン専門家の助言を受けながら景観事業を進め、優れた景観づくりに向けて、積極的な活用努力を促しております。

このような中、まちづくり・デザイン専門家会議では「青梅市の美しい風景を育む条例」第24条にもとづく会議の設置要綱により、専門家4名以内で組織され、年度当初に景観に配慮すべき事業を抽出した上、担当する専門家を決定しています。

また、前年度、助言を受けた各事業について報告するとともに、今後の事業実施の参考事例としております。

抽出された事業の公共施設デザインについては、景観形成基準や、景観形成ガイドラインの公共施設標準デザイン指針などをもとに、事業の進捗状況に応じて、個別相談として専門家から助言や技術的支援を受けております。

また、抽出された事業以外で、会議後に相談された公益施設の整備や、届出対象となる民間の建築物のデザインについても、必要に応じて、専門家の助言等を受けております。

次に、資料の中段の左側には、まちづくり・デザイン専門家会議を規定している「青梅市美しい風景を育む条例」の第24条を抜粋したものを記載しております。この中で、第2項では、「市長は、必要に応じて、景観の形成に関する施策について、専門家会議の助言を求めることができる。」と規定しております。

次に、その下には、「青梅市まちづくり・デザイン専門家委員名簿」を記載しております。現在、3名の委員の方に御尽力をいただいております、対象事業に関し、それぞれ専門分野を担っている中で、助言および技術的支援をいただいております。

次に、その右側の表には、令和2年度以降、専門家による「景観まちづくり事業」の取り組み状況を掲載しています。

なお、令和6年度につきましては、年度途中であるため、先月、2月末時点の情報となっております。

次に、1枚おめくりいただき、2ページを御覧ください。

こちらには、上段に令和5年度（昨年度）の景観まちづくり事業の一覧表と右側に位置図を掲載しております。下段には、令和6年度（今年度）の景観まちづくり事業の一覧表と右側に位置図を掲載しております。

御覧のとおり、年間、十数件の案件につきまして、個別に専門家の助言を受けながら、公共施設を中心とした景観形成に取り組んできております。

その中で、1件、個別相談案件を御紹介させていただきます。

3ページを御覧ください。

こちらは、昨年度の個別相談案件である「風の子・太陽の子広場」の施設整備に関するものであり、4ページを含めて、整備前と整備後の写真となります。

本件は、令和4年度から6年度の3か年計画で実施した、風の子・太陽の子広場の再編事業による広場整備と管理棟改修について、まちづくり・デザイン専門家の助言を受けて進めてまいりました。

そこで、本日、御配布させていただいた参考資料を御覧ください。

計画では、上段の「変更前」にグレーで記載のとおり、園路を新設しようとしたものであります。これに対し、専門家の助言を受けて、「変更後」のとおりとしましたが、その主な助言を3点ほど、御紹介させていただきます。

1点目は、左側に記載の駐車場から芝生広場への動線がわかりにくいので、アプローチを工夫したほうが良い。

2点目は、園路の線形には、当初のような直線ではなく、水路の地形に合わせてカーブさせたほうが良い。

3点目は、芝生広場を横断する新設園路により、芝生広場を寸断させないほうが良いなどの助言を踏まえ、駐車場、既設園路、管理棟などをつなぐ園路として一体的に整備いたしました。

また、水路の地形に合わせた滑らかな線形にするとともに、一団の芝生広場になるよう変更いたしました。そのほかにも、管理棟の色彩、すべり台の傾斜部、手すりや親水施設の色彩について現地で色合わせ等を行いながら、決定いたしました。

なお、令和5年度に完了している箇所については、既に一般利用されており、利用者からは子供たちの遊び場が増え、大変好評であるとお聞きしております。

大変雑駁ではありますが、報告事項（2）の説明は以上であります。

（会長）

どうもありがとうございました。何か御質問はございますでしょうか。

（委員）

年間の相談回数は比較的对象事業に対して多いというか、回数はちゃんと取られているのかなと印象を受けたんですけれども、今回の事例として御説明いただいている

ものなどは1回の議論でおしまいになっているのか、複数回おやりになっているのか、どういう感じなのですか。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

基本的には、設計の段階から見ていただいて最終的には現場で色を合わせて決めているので、複数回、御助言をいただいているところでございます。

ものによるんですけど、多いときは5、6回ほど。

(委員)

ここに名を連ねているメンバーは、今、日本でも非常に手が動く人たちなんですけれども、それにしてはそういう印象を持ったので、ちゃんと協議をやっているのかなというのが正直な感想だったんです。

(会長)

つまり、あんまりアドバイスが受け入れてもらえなかった結果ではないかという気がするということですね。

(委員)

そうですね、例えば、管理棟の1階がオープンになって外と繋がるようになっているみたいなのが良さそうだけど、エアコンとかの室外機というのが広場に抜けるところに対して、これ以上の工夫の提案はなかったんだろうとか、親水施設というのはどういう経緯でこの形になったのかというのがちょっと読み取るのが難しいなと思ったとか、もともとの設計条件の話だったのか分かりませんが。

(会長)

アドバイザーの皆さんもアドバイスを受けてこうなりましたと言われるとちょっと困ってしまうんじゃないかという気がします。

(都市計画課長)

ちなみに、この風の子・太陽の子広場の管理棟については7回です。

(委員)

7回やっているんですか。

かなり早い段階からやられているんですね。

(都市計画課長)

ほかの案件含めてこのような形で先生方とやっていますし、なるべく早めからと心がけています。

(会長)

この親水施設は前の方が良かったんじゃないですか。

(委員)

図面上でいうと親水施設はどこにあるのですか。

(都市計画課長)

図面上、左の方、「駐車場」って書いているところです。

(委員)

これらの評価みたいなのはやらないのですか。

(都市計画課長)

昨年もお話がありましたが、条例制定からの歩みみたいなものの冊子というか、そういうものを今後検討していつ、助言によって得られた効果みたいなものを掲載していきたいとは考えています。

(委員)

ちょっと御検討いただきたいのは、ここの3名のうち、真ん中の先生以外はいわゆる事務所を自分でやっているんですね。つまり、恐らく1回の相談料って1、2万円だと思うんですけども、行政が支払うにはそれが普通のことだと思うんですね。

やっぱり設計費ってそういう金額ではないじゃないですか。だから、青梅市としては、まちづくり・デザイン専門家として、ある程度の信頼を置いてやっているということであれば、最初の図面はどなたかにたぶんお金を払って書いていただいているんだと思うんですが。

この時点で例えばこれは重要だから彼らにもう少し何か最初のものを書いてもらって、何かやるみたいなことも、ちょっとこう考えていただいた方が、きっとトータルのお金でいうと良い結果になるのかな、もちろん発注のですね。行政としては問題とかいろいろあると思うんですけど。そういうことも御検討いただくといいのかなと。せっかく実務の人に入っているから。

(都市計画課長)

基本的には設計段階から入っていただくような形では進めるようにしていますが。

(会長)

そういう話じゃないですよ。

(委員)

設計を発注することも御検討いただいたらいいのではないかとということです。

(会長)

今回1事例だけ写真に上げていただけてますけれども、さらっとでもスクリーン投影するなりでこんなのがありましたって、せっかくあるのでちょっと見せていただいたりすると、少し皆さんの様子が見えるかなと思うので、何も全部きれいに紙の資料にしなくてもいいので工夫していただけるといいなと思います。

では、この件についてはよろしいでしょうか。

(委員)

< 異議なしの声 >

8 その他

(会長)

それでは、ひととおり終わって、皆さんの方から何かここで話題はありますか。

(委員)

はい。ちょっと景観と関係ない話になってしまうんですけど、さっき話のあった物流センター、青梅インター北側の部分なんですけど、インターの改造というのは全然計画ないんですか。現状でもインターから出て一般道路に出ると非常に渋滞しています。今度これが出来ると、相当また渋滞が激しくなるんじゃないかと思うんですけども、インターそのものの改造というような話は出てないのでしょうか。

(会長)

はい、拠点整備課長。

(拠点整備課長)

インターに関しましては、時間によっては非常に渋滞しているのは青梅警察でも認識はしております。

今、この関係で警視庁と協議しておりまして、警視庁とネクスコ東日本とも協議しておりまして、滞留長、右折レーンがちょっと短いものですから、それをどうしようかということで今、協議してます。

ただ、交通量増えてくるのは増えてきますんで、どのくらいそれが軽減できるか、ちょっと開通してみないと分からないんですが、今協議はしております。

(拠点整備部長)

具体的には、インター出たところの交差点から右に曲がる道を新しく作るので、そこを本線にする予定にしています。そうすると今、右折レーンというのは、今はほとんど使われていないんですけども、今度は右折の滞留が長くなるかなということで、右折の滞留の長さが今の長さではちょっと足りないんで、白線を引き直すなどして、2列うまく使えるような形でということで、一応、机上の上ではそれで渋滞が緩和されるということになっているので、実際やってみてから、また修正はあると思いますけど、今のところはそういう対応させていただいています。

(委員)

料金所から一般道に出る間のところが狭いですよね、あそこで渋滞してしまうんじゃないかと思うんです。

(拠点整備部長)

そうですね、特に信号から左折をする動きなどがあつたときに、ジョイフルレストランのところからちょっと白線を超えて止まっている車があると一台も行けなかったりというようなことがあつて、現状そういったところも全体的な見直しも必要かと思

いますけれども、今のところ、机上にはなりますけれどもその緩和には努めているというのは御理解いただければと思います。

(委員)

先ほど御説明いただいた風の子・太陽の子広場の整備事例について、例えばこの親水施設の整備はどういう意図でこうなったのか、写真だけでは分かりかねたんですけど、でもきっと何か意図があったんだと思うんです。

一方で、私はここの自然の緑地のところっていつも歩いたりして本当に自然も豊かで生き物もたくさんいますし、そういう意味でも大事だと思うんです。整備前の水たまりになっていたところがカエル等の重要な水生生物の生息地ではなかったかなと思うんです。

そういった観点からするとどういう整備だったのかとか、あとここは恐らく、青梅市の中で自然について学ぶすごく重要な学びの場だと思うのですが、そういう観点でどういう整備があったのか、恐らく「景観」だけでは捉えきれないいろんな観点があったと思います。それは、それぞれの委員会なりで協議されていると思うんですけれども、市民にこういったことで整備しましたと説明するときには、一つの観点からではなくて総合的にどういうことを目指した場所で、どういうことが実現されたのかという視点を持って御説明いただければよいのかなというふうに思っています。

(会長)

貴重な御意見ありがとうございました。ぜひ、参考にさせていただければと思います。委員さん、せっかくいらしたんで何か御感想等を。

(委員)

先ほど説明いただいた地区計画のところですが、緑を一番の視点として捉えていて、建物側は特に景観として捉えていないようにも感じました。緑の議論が多かったのもそのような印象を持ちましたが、全体として建物を含めた景観を対象にしているのかどうかというのが気になりました。

(都市計画課長)

おっしゃるとおり、もちろん建築物についても景観協議の対象となっております。

(会長)

相当大きなものが出来ますので、建物の協議の方がちょっとやりやすいと。失礼ですけど、緑の方がより最初にどうしていくかという基盤整備とかがあるのでそっちに議論が集中したかもしれませんが、当然大きな建物のところ、色彩だとかそういうものを基準の中に入っているにしても、バラバラにしていっていいのかとかどういうふうに統一していくのかとか、そこも協議の中に入ってくるとやっぱり協議会があるとそういうことも含めていいですね。研究をいただければと思います。

ほかはよろしいでしょうか。事務局の方から何かございますか。

(都市計画課長)

特にございません。

(会長)

では、今日の審議は終わりましたので、進行を事務局にお返ししたいと思います。

○ 閉 会

(都市計画課長)

それでは長時間ありがとうございました。

最後に都市整備部長より一言御挨拶を申し上げます。

(都市整備部長)

委員の皆様におかれましては長時間に渡り熱心に御審議いただき、誠にありがとうございました。

本日の御協議で、多くの課題が見えてきたものと重く認識しております。

引き続き、青梅市景観まちづくりを計画的に推進していくため、御理解と御協力をいただきますようよろしくお願いいたします。

本日はありがとうございました。