

平成21年度第2回武蔵野市まちづくり委員会議事録

日 時 平成21年12月18日（金曜日）午後7時から午後9時まで
 場 所 武蔵野市役所 4階 412会議室
 出席委員 柳沢委員長、山内委員、金子委員、石川委員、塩澤委員、清水委員
 欠席委員 春原副委員長
 市説明員 恩田まちづくり推進課長、まちづくり推進課課長補佐
 傍聴者 4人

発言者	発言内容
委員長 事務局 委員長 事務局	<p>ただいまから、平成21年度第2回武蔵野市まちづくり委員会を開会します。</p> <p>事務局から報告をお願いします。</p> <p>春原副委員長から欠席の連絡がありました。</p> <p>次第1の運営事項について、事務局から説明願います。</p> <p>委員会の運営について決定をお願いします。</p> <p>1点目は、会議の公開です。武蔵野市まちづくり条例施行規則第4条第10項の規定により、会議は公開するものと定められていますので、この取扱いについて。</p> <p>2点目は、議事録の取扱いです。全文録又は要録とするかについてです。また、発言委員名の表記ですが、委員名を明記するか、「A委員」、「B委員」との表記にするか、又は単に「委員」と表記するかについても、お願いします。</p> <p>3点目は、議事録の公開です。議事録は、市のホームページで公開したいと思いますが、いかがでしょうか。</p>
委員長 事務局 委員長	<p>順にお諮りします。まず傍聴の件については、今回、個人情報等がありますか。</p> <p>ありません。</p> <p>ないとすれば、原則公開なので、傍聴人に入っていただくということによろしいですね。</p> <p>（「はい」の声あり）</p> <p>2点目、議事録の取扱い。まずは全文か要録かという点は、いかがでしょうか。</p> <p>どちらがやりやすいかという問題と、どちらが公開としてふさわしいかという問題がありますが。</p>

事務局 委員長	<p>全文録のほうが作業に手間はかかりません。</p> <p>それでは、全文を出すことを基本にして、全体の文脈には関係のないやりとりについては適宜省き、それらを含めて、事前に確認していただくこととしましょう。</p> <p>(「はい」の声あり)</p> <p>名前の表記ですが、いかがでしょうか。他の審議会の作法がありますか。</p>
事務局 委員長	<p>他の委員会ですと、「A委員」、「B委員」と表記をすることが多いと思います。</p>
委員長	<p>僕は、個人名を出す主義なのですが、傍聴を認めておいて名前を出さないのは、意味がない気がします。ただ、市民委員の方は、困る場面があるかもしれませんね。</p>
A委員	<p>内容が内容なので、できれば委員名は伏せていただきたいと思います。</p>
委員長	<p>匿名で、「A委員」、「B委員」のほうが良いですか。市民委員の方は、そういう御希望でしょうか。</p> <p>(「はい」の声あり)</p> <p>3点目、公開についてはホームページを利用するというところで特に問題はありませんね。</p> <p>(「はい」の声あり)</p> <p>では、傍聴の方に入ってもらってください。</p> <p>(傍聴者入室)</p> <p>傍聴人の方、傍聴の要領がお手元にありますので、それをお守りいただいて傍聴をお願いいたします。</p> <p>それでは、本題に入ります。</p> <p>次第2の議事、議案第1号 武蔵野市まちづくり条例における大規模開発事業への意見提示について、市から説明をお願いします。</p>
まちづくり 推進課長	<p>それでは、議案第1号について説明いたします。</p> <p>本案件の計画の概要については、後ほど市説明員から説明いたします。</p> <p>まず、本案件を委員会に諮る趣旨ですが、本案件は、武蔵野市まちづくり条例（以下「条例」という。）第34条第1項に規定する大規模開発事業で、現在、基本構想が出された段階です。当該大規模開発事業を行う者に対して、市長も意見を述べることができますので、このことについて、まちづく</p>

市説明員

り委員会の御意見をお伺いするというものです。

それでは、計画の内容等について説明いたします。

事業名称は、（仮称）三鷹駅前ビル新築工事です。事業者は株式会社エリアコーポレーションで、事業所の所在地は、福岡県福岡市中央区です。計画地の所有者は、株式会社藤進物産で、エリアコーポレーションは藤進物産から土地を借り、遊技場を建築したうえでパチンコ業を営む事業者に賃貸する計画となっています。

計画地の住居表示は、武蔵野市中町1-13で、三鷹駅の北口、現在建築中の商業併用の共同住宅、タワーズの南隣で、現在時間貸しの駐車場になっているところです。本案件は、集客施設の床面積が1,000平方メートル以上あるため、条例第33条第1項第3号により、大規模開発事業となる計画です。

計画地の概要は、計画地の用途地域は商業地域で、建ぺい率は80パーセント、容積率は600パーセントの地域と容積率500パーセントの地域にまたがっています。敷地西側の中央大通りから20メートルの範囲が600パーセントの範囲、それ以降が500パーセントになっています。建ぺい率は耐火建築物とすることで制限がなくなり、100パーセントまで可能な敷地です。また、計画敷地としての容積は、先ほどの600パーセント、500パーセント、両方の場所がありますので、案分計算により571.5パーセントということになります。

道路の状況ですが、敷地の西側の道路は、市道第17号線、通称名中央大通りです。建築基準法第42条第1項第1号の道路で、現況幅員は21.93メートル、認定幅員が22メートルです。敷地北側の道路は、市道第167号線で、建築基準法第42条第1項第1号と、隅切りまでが一部建築基準法第42条第1項第4号の道路で、現況幅員及び認定幅員は5.4メートルです。敷地東側は、市道第16号線、通称文化会館通り、また別の呼び方でかたらいの道とも呼ばれていますが、現在は建築基準法第42条第1項第1号で、現況幅員は5.49メートルとなっています。第16号線は、10メートルに拡幅する計画線が決定されています。開発区域の箇所での計画線は、開発区域側に一方後退の形になっていますが、拡幅予定の道路用地は既に買収済みで、今回の計画区域にはその予定の用地は入っていません。道路法上の認定幅員は、10メートルで既に区域変更を

していますが、現在のところ、基準法の道路にはなっていません。

計画されている建築物ですが、地上4階建ての遊技場で、1階から3階までがパチンコ店、4階の一部がその事務所となっています。事務所部分以外の3階の屋上部分が駐輪場となっています。建物の入口は、東側の南端、北側の中央、西側の南端の3か所の計画となっています。

条例の基準について説明いたします。資料の6ページを御覧ください。表にまとめてあり、該当する図面のページを申し上げますので、表と図面を併せて御覧ください。そちらが基準の一覧ですので、それとともに図面のページを申し上げますので、両方御覧ください。

図面の9ページを御覧ください。歩道状の空地は、敷地の東側、北側に幅員2メートルで設置します。敷地東側は10メートルの道路の計画線がありますが、2メートルから2.5メートル程度、まだ具体的な計画が固まっていませんので、予定の歩道幅員が決定していませんが、恐らく2メートルから2.5メートル程度の道路の中の歩道が設置されることになっていまして、さらにその敷地の内側、道路の幅から外れた敷地の中に、さらに2メートルの歩道状空地を確保すると。合わせて4メートルから4.5メートル程度の歩道の形状が整備後にはできるようになると思います。条例の基準では、歩道状の空地は、特に幅員の規定がありません。タワーズの歩道状空地との連続性や車いすでのすれ違い等も考慮し、ある程度余裕を持って2メートルの幅員を確保しています。また、パチンコ店の営業を考えた場合は、入店待ちの客が並ぶスペースとしても機能する場所と考えています。

緑化についてですが、今回の事業は、住宅の事業ではありませんので、敷地面積の20パーセント以上の緑地を確保するように努めることという基準になっています。地上部分は、9ページの配置図の中でクロスのハッチになっている部分です。ホワイトボードでも示しますが、クロスのハッチになっている部分が緑地の予定地になっています。敷地の西側と北側に、高木と低木で約26平方メートルを計画しています。地上部はその部分ですが、屋上部分の緑化は、14ページを御覧ください。平面図でクロスのハッチになっている部分が屋上

緑化の箇所では、約90平方メートルの緑地を計画しています。屋上緑化は、条例の運用の基準上、実際の緑化面積の4分の3をカウントすることにしてはいますが、生の90平方メートルの数字ではなく、換算した数字で4分の3を掛けたものと地上分とを合計して、約93.7平方メートルの緑化をカウントすることになります。これは、敷地面積の約12パーセントの面積に相当します。さらに、壁面緑化についても行うように協議しています。

水道施設、下水道施設は、それぞれの法令及び市の条例に基づいて整備することになります。再び9ページを御覧ください。雨水流出抑制施設は、先ほど説明した歩道状空地の下に浸透施設を配置し、基準の対策量をクリアしています。

13ページを御覧ください。自転車駐車場は、計画地が商業地で床面積300平方メートルを超える遊技場であるため、武蔵野市自転車等の適正利用及び放置防止に関する条例に基づく設置義務が発生します。基準により、112台の駐輪場が必要となりますが、屋上に113台の自転車駐車場を設ける計画となっています。自転車は、ホワイトボードで示していますが、西側のエレベーターで運ぶ予定となっています。エレベーターの寸法、風除室等の寸法が自転車を運ぶのに問題ないか、調整が必要だと考えています。

再び9ページを御覧ください。ごみ置き場は、条例の基準では1事業所につき0.2平方メートル以上となっています。今回の計画では、敷地南東の角に2.88平方メートルを設置する予定です。

公害の防止は、工事に起因する公害を防止するため、市長と協議のうえ、必要な措置を講じることということになっており、今後協議を行います。

周辺環境保護の措置は、一時的な駐車スペースを確保することになっており、敷地の西側に計画されています。1台は身体障害者用、もう1台を荷さばき用として使用する予定です。また、隣接する居住者のプライバシーを保護するために必要な措置を講じることになっており、建物南側及び西側の隣地に面した壁面には窓面の計画がありません。屋上駐輪場からの見通しは、目隠し等の設置について、今後、事業者と協議をしていきたいと思っています。

福祉環境の整備は、東京都福祉のまちづくり条例に該当する計画ですので、東京都の条例に基づいた手続を行うこととなります。詳細は、今後協議を行います。

その他の事項として、計画敷地は玉川上水から100メートルの範囲に入っていますので、東京都の景観条例の玉川上水景観基本軸のエリア内となります。建物の高さが基準の高さ10メートルを超えているため、東京都への届出が必要となりまして、外壁に使用することができる色彩が限定されます。

以上のように、条例の開発の基準等は、網羅された計画となっています。詳細は、今後事業者と協議する予定です。

本計画に係る条例に基づく手続の流れを簡単に説明します。条例のフロー図を御覧ください。今回の計画は、土地の取得の部分が条例上の手続に入っていないので、大規模開発基本構想の届出が最初の手続となります。11月19日に大規模開発基本構想の届出があり、標識の設置が翌日の11月20日に行われています。12月12日に第1回の説明会が開催されており、事業者からは、もう一度説明会を開催するという連絡を受けています。第2回の説明会は、12月28日に行われる予定とのことです。まちづくり委員会は、一番上に12月18日と書かれていますが、本日の御議論と御意見を受けまして、市長意見の提示を考えています。その条例上の提出期限は、最後の説明会が開催されてから2週間となっていますので、最短で1月11日となります。そこまでは日程的にほぼわかっていますが、その後、意見書に対して、事業者からの見解書の提出があり、それを市で公表します。その後2週間が調整会の開催要請の期間として設けられていまして、2週間以内に調整会の開催請求があれば、まちづくり委員会の学識経験者の委員で構成される調整会を開くということになります。その報告を受けて、市長から必要であれば助言を行うという形になります。

御覧いただいているフローの右半分は、一般開発事業のフローですが、大規模開発事業は左半分のフローを、手続を行った後に、右半分の手続を、そこからまた再度同様の手続が行われることとなります。右側の大規模開発事業及び一般開発事業の手続で、再度、市長からの意見ですとか調整会の機会が設けられていくこととなります。

まちづくり
推進課長

本案件の計画の概要は、以上です。続きまして、A4判の1ページを御覧ください。この周辺のまちづくりに関して、市はどのような方針、考え方を持っているのかという点について説明します。

1ページの3を御覧ください。条例に定めるまちづくり計画として、自治法第2条第1項の基本構想、及び都市計画法第18条に定める都市マスタープランと都市計画の方針というものがあるわけですが、(1)の基本構想では3駅圏ごとの特色あるまちづくりということで、中央圏、吉祥寺圏、武蔵境圏と、武蔵野市を3つに分け、その考え方、方針を示しています。その中で、三鷹駅周辺は中央圏とのキーワードとして、ア 緑と潤いのある文化ゾーン、イ さまざまな機能が集積したゾーンという形の位置付けになっています。

(2)の都市マスタープランでは、基本構想に基づき、マスタープランにおきましても地域別構想という形で武蔵野市を縦に3つに分けて、そのゾーニングによって、それぞれのまちづくりの方針が示されています。そこにおきまして、まちづくりの方針として、三鷹駅周辺の空間を地域の玄関として形成するという考え方に基づき、アに示すとおり、緑豊かな駅前広場を中心とする商業・業務地と、良好な環境を持つ住宅地が近接することによって醸し出される独特の雰囲気大切に、地域に密着した駅周辺の街並みづくりを進めていく形になっています。それとは別に、イからクまでのまちづくりの方針を、視点を変えた中で位置付けているところです。これが、まちづくり計画におけるこの周辺地の方針、考え方になります。

2ページを御覧ください。条例におきまして、事業者の責務をうたっています。事業者の責務は、第5条第1項として、開発事業者は、開発事業が周辺の環境に与える影響に配慮するとともに、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講じなければならない。第2項として、開発事業者は、市が実施するまちづくりに関する施策に協力しなければならない。第3項として、開発事業者は、開発事業に伴う紛争の予防及び解決に努めなければならないと規定しています。それらを踏まえまして、この案件は、3ページを御覧ください。条例第38条に大規模開発事業を行おうとする者に対して、市

長の意見を書面で提示することができる」と規定されていますので、本案件は、これまで武蔵野市が行ってきたまちづくりを十分に配慮していただきたいという、市長意見を出したいと考えています。その内容を8に示していますので、読み上げます。

武蔵野市まちづくり条例第5条第1項及び第2項の規定に定められるとおり、開発事業者は、開発事業が周辺の環境に与える影響に配慮するとともに、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講じなければならないとともに、市が実施するまちづくりに関する施策に協力しなければならない。

本計画敷地は第四期基本構想・長期計画、都市マスタープラン等の市のまちづくりに関する計画において、「住宅地が近接することにより醸し出される独特の雰囲気大切に、地域に密着した街並みづくりを進める地域」、「緑にあふれ、地域の文化が香るまちづくりを進める地域」及び「緑と潤いのある文化ゾーン」と位置付けられている。

隣地において、竣工を間近に控えている武蔵野タワーズは、大規模な共同住宅の開発事業で、低層部にスーパーマーケットやフィットネス、医療モール、保育所等の施設を配置し、駅前ににぎわいを創出しながらも、既存樹木を生かした緑豊かな公開空地や市民会議室、公共駐輪場等の公共施設を計画している。また、武蔵野市民文化会館、中央図書館、武蔵野総合体育館等の公共施設が集積するゾーンへとつながる文化会館通りは、オフィスやマンション、飲食店等の用途が混在した通りであるが、沿道の方々の協力により、歩道の拡幅や滞留スペースの確保、緑豊かな環境形成等が実現され、文化施設へのアプローチにふさわしい空間となっている。

また、文化会館通りは、別名「かたらいの道」とも呼ばれ、市も景観整備事業として、電線の地中化やインターロッキングブロック舗装等を行い、文化の香るまちづくりを進めている道である。

市は、以上のような市のまちづくり計画や周辺環境と照らし合わせ、本計画敷地へのパチンコ店の出店はふさわしくないと考えており、本計画敷地へパチンコ店を出店されるのであれば、建築物や屋外広告物等の意匠に配慮するなどして、パチンコ店の気配を感じさせない計画とするとともに、騒音

などの公害防止や歩行者の安全、安心に配慮した計画とし、敷地周辺を利用する人に不快感や不安感を与えないよう、市民からの意見や要望を聞きながら、周辺環境に配慮することなどを求める。

このように、市長の意見（案）を本日提示し、御意見をいただきたいと考えています。

委員長

ありがとうございました。

本案件の具体的な内容、市長意見の条例上の根拠及び具体的な意見について、説明をいただきました。

まず、御質問等ありましたら、どうぞ。

B 委員

先ほどの最初の説明の中で、既に事業者とは協議を行っているとの説明があり、それは建物、緑地の場所であるとのことですが、現在、そうした条例上の手続を踏んでいるところなのかということか？その中で、今回の市長意見の案の肝となるのが「パチンコ店の出店はふさわしくないと考えており」という部分だと思うのですが、事前の市と事業者の協議の中でそういったやりとりをしているのかを、最初に確認したいと思います。

市説明員

計画地で建物の計画をするにあたってはどのような点に気を付けなければならないか、条例上の基準がどのように該当し、どういったことを守らなければいけないかということに対しましては、条例の性格上、どんな計画であれ、平等に説明をし、事前の問い合わせに対して答えています。歩道状の空地、緑地、自転車置き場は、もともと基準で定められていますので、パチンコ店なのか、小売店舗なのか、飲食店なのか、そういったことにかかわらず出てくる基準です、それについてはこういう基準があるということを説明をして、事業者には一番最初のプランニングの段階でそういったものを酌んでいただくということで進めています。

B 委員

事前の問い合わせに対するやりとりの中では、基準に定められていない用途に関することについては、特にやりとりはしていないのですか。

市説明員

窓口レベルで、パチンコ店がふさわしくないとすとか、ほかの業態はどうだとかというようなやりとりはしていません。市の意見としてどう考えるかは、本日、皆様の御意見を伺いながら、市長の意見として整理した後に出していくと思

っています。

B 委員
委員長

わかりました。ありがとうございます。

条例上、具体的に書いてありませんが、市長の意見は、出した後、どういう取扱いが想定されるのでしょうか。

まちづくり
推進課長

市長意見を出して、見解を求めていくわけですが、そのやりとりの中で、事業者ができること、できないことということを出してくると思います。こちらからお願いしていくことは協力を願う方向で交渉していくことになると思います。仮にできなかった場合の措置は、どこまでやるのか、踏み込むのかということになりますが、その辺は粘り強くやろうと思いますが、その可能性がなくなったときに、どうするかということですが、市長意見を出すことが仮に100パーセント実現されなくても、こういうことを積み重ねることによって、このような意見が例えば都市マスタープランや市の政策等につながっていくというような大きな方向性が出てくれば良いと思っています。

委員長

今回初めて意見を出すということなので、少しその辺、市長が出す意見というものが、もちろん元気よくパチンコ店をやめてほしいという意見の出し方もあるんだけど、そうやって出して、全く事業者にはねつけられっぱなしというようになったとした場合、どういうふうにそのことを考えるべきかということに対する今のお答えですよね。つまり、言ったことが実現しないことは条例上想定されているのですよね。条例設計上は、相手に強制力を持って言うわけではないので、受け入れられない可能性は十分にあります。そのとき、どういう玉をどういう姿勢で投げるかということがなかなか微妙というか、どういう構えでやるべきなのかということ、できれば少し整理をしておきたいと思っています。

B 委員

今回は、基本構想の段階ですね。条例をつくったときの理念を、私なりの理解で考えると、基本構想の段階をわざわざ設けたということは、ある程度この基本構想の内容が、市が考えるまちづくり計画に合致しない場合は変更が可能な段階ではないかと理解しています。ですから、ここで変更してもらいたい、ここでは多分パチンコ店の出店はふさわしくないという、その用途のことがまずは出てくると思うのですが、ここを構想段階で出すことが一番重要になると思います。

委員長

基本計画の段階で意見を提示する機会がもう一回ありますけれども、そこまでいくと、もう用途を変更しろということは多分難しくなってくると思いますので、やはりこの段階できちんと、この用途についてふさわしくないと考えているということを市長の意見として出すことが重要なんだろうなというふうな認識でいます。事業者としても変更する可能性がある段階として捉えていると、こちらとしても期待して良いのではないかと思うのです。そういう意味では、もう少し強く言っても良いのではないかと思っています。

先ほど私が問いかけたことに自問自答しますと、今のお話もその一部になるのではないか。市長が言う意見の内容が、こういう背景があって、こういう論理的な帰結としてこの意見があるというふうに説明できるだけの背景があることが、まず必要だと思います。

それで受け入れられないとしても、あとは交渉の問題なのでわかりませんが、まちづくりなり、都市計画的な観点で意味のある根拠を添えて意見を出せば、それはその案件ではうまくいかないとしても、次の何らかの都市計画的な変更のきっかけづくりになるとか、あるいは、具体的に言えば、用途の制限なら、特別用途地区等の制度がありますから、そういうものを場合によっては考えていくというきっかけとしてそれが使われていくという意味で、その案件で事業者が受け入れなくても、市長のメッセージというのは意味があって、あとに残っていくのではないか。そういう意味で、意味がある形で残るのが大事なのではないかと思います。

したがって、相手が受け入れられそうな玉を投げるというふうに考えなくても良いかもしれないです。その辺が、考え方によっては、相手が受け入れられそうなところをねらって出さないと、意見自体が空振りになって、仕組みが形骸化するんじゃないかという心配を持っておられる人もいらっしゃると思います。そのことに関してどう考えるかということです。それは、私の個人の意見です。積み重ねることができる内容であれば、意見が無視されるということは、ある意味ではあって良いのではないかという気がします。最初ですから、できれば皆さんの御感想も含めて、御意見をいただけるとありがたい。

C 委員 パチンコ店の出店がふさわしくないという、根拠付けとしてはそれほど強い印象を受けていません。余り強い形での意見を相手に出すということが、必ずしも説得力のあるやり方かという点については疑問を感じ得ないところもあります。

委員長 説得力があれば良いけれども、今回の件に関して十分説得力があると言えるだろうかという点について、少し疑問だとおっしゃっているのですね。

C 委員 両方ですね。パチンコ店そのものと、この場所にパチンコ店がというところです。多分まちづくりというのは、この場所になぜパチンコ店がよくないのかということが強く出るかどうかという点が問題になると思いますが、そのものがだめだということはなかなか難しいと思いますので、そこがどの程度出せるかというところが気になっています。

委員長 書かれている程度の抽象的な感じでは、そこまで言うには少し薄弱ではないかということですか。

C 委員 市という公権力が事業者に対して余り強い形でふさわしくないと言って良いのかは、直ちに答えを出しにくい問題があると思っています。

委員長 そこが、今回は多分コアの問題だと思います。

C 委員 やはりこういうプランがありますので、市としてはこういう施策をしたい、こういう形で、今までここに関していろいろな施策をしてきて、協力も得ながらこういうまちづくりをしていきたいということについて意見を述べることについて否定しているわけではありません。

委員長 今、2つの視点が出ていますが、根拠がそれなりにあれば、相手が受入れを目指していくという態度をとらなくても良いという考え方。そうではなく、相手とある程度折合いができそうなところを見きわめながらやるというやり方です。どちらをとるのかという問題と、今回のケースで本当に根拠が十分なのかという議論とあるようですが、その辺について御意見をいただきたい。

D 委員 私も、受ける側が真摯に受けとめるような投げ方をしないとだめだろうと思います。そういう意味では、今回の例で言うと、パチンコ店がふさわしくないということであれば、根拠があって投げかければ、事業者も考えると思います。そういった根拠がないのであれば、こういった方向だったら可能

性があるかということも含めて投げないと、受け入れ側は真摯には考えないと思います。

委員長

相手の受けられる可能性も考慮するということですね。

E 委員

市長案に、「建築物や屋外広告物の意匠に配慮するなど」という文言がありますが、細かい規制等に関しては、先方のほうには詳しく伝えていらっしゃるのでしょうか。

まちづくり
推進課長

まだ具体的な協議には入っていません。基本構想が出されて、事前の問い合わせの中で話をしている状況です。市長意見を出すにあたって、今後指導していきたいという、少しぼやけた内容になっています。ただ、その中では、計画について、今後市として相手に対して言っていくべきなのではないかということについては想定はしています。

E 委員

C 委員やD 委員の御意見と同様に、頭ごなしにパチンコ店の出店がだめだと言ってしまうことは、かえって水かけ論的になってしまって、あまり得策ではないと思います。

私が気になりましたのは、こちらの指導に従いなさいというふうに、相手がこうすれば出店させてくれるんでしょうというように深く考えずに事を進めてしまっただけでは、非常に危険ではないかなという気がします。お互いが引出しを出しつつ、最善の方向に深めていったほうがよろしいのではないかと思います。

委員長

ありがとうございました。

B 委員

先ほどの意見のように、基本構想段階なんですね。市長の意見としては、パチンコ店の出店はふさわしくないと考えていますということなのですが、それがこの段階で、そういった意見が公権力としてどの程度事業者に影響を与えるのかという点ですが、僕としては、この段階ではその程度は言っても良いだろうと考えます。法的なことはよくわからないので、もし何かあれば教えていただきたいと思います。

加えて、ここのまちづくりを考えたときに、もちろんこの中で説明している都市マスタープランでの位置付けですとか、あるいは基本構想・長期計画での位置付けですとかといったことは余り具体的ではないかもしれませんが、やはり目指している方向は、パチンコ店がたくさん建ち並ぶようなまちではないと思います。多くの方も同様であると思います。

それを考えたときに、まず市が一生懸命つくってきたかた

らの道の入口に近い部分にパチンコ店が建つということの大きな影響というのを一番に考えるべきであろうと思います。その際、やはり市長の意見として「ふさわしくない」ということを言うのは、十分理解することができることだと思います。

加えて、先ほど委員長がおっしゃったように、今後のまちづくりの中で、例えばパチンコ店のようなものを規制していくというような具体的なまちづくりにつなげることを将来的に考えるのであれば、ここでそういうふうに言うことはすごく意味があるのではないかと考えています。そういう意味では、「ふさわしくないと考えており」ではまだ弱い、もっと強く言っても良いのではないかと考えています。

A 委員

パチンコ店がふさわしくないという話で、いろいろ出ていますが、私から言わせると、武蔵野タワーがあそこに建つこと自体がまちとしてふさわしくないと思っています。

今回の事業者は、多分フェスタさんだと思いますが、全国で30店舗ぐらいやられているので、こういう地域の交渉にはかなり慣れているところですし、事業証券化などを東京スター銀行と初めて行ったような、パチンコ業界では先進的な事業者なんですね。なので、事業者側から見ると、土地を貸すほうも含めて、パチンコ店だと大体坪4万円ぐらいで貸せるのに、一般事業だと坪2万円程度になってしまうと。要は借地権の反対なので、土地所有者の財産の問題というのも、かなり大きなところでかかわってくるのではないかと考えています。ただ、住んでいるほうとしては、ないにこしたことはないかなというのは、やはり正直なところであります。

ここまでは私の私見で、先ほどの話に戻りますと、やはりこれだけの文書を出すからは、何らかの明確な根拠が必要かなというふうには思っています。一方で、まちづくりのビジョンであるとか、「俺はこうしたいんだ」と市長が言う分には、それはそれで構わないかなと思います。しかし、パチンコ店の出店はふさわしくないと言い切るからには、何らかの根拠が必要であると思います。

委員長

この程度では、まだ弱いということですね。

A 委員

はい。パチンコ店でなければ、何なら良いんだというところもあります。

委員長

何となく論点がはっきりしてきたと思います。提示のあった意見の後半は、ある意味で、建つとすればこういうことはやってくださいねという話なので、これについてはどの程度書き込むかという問題であって、余り異論はないと思います。そうすると、前半の「ふさわしくないと考えており」というところについて、もう少し本当にふさわしくないとすることを彷彿とさせるようなコメントが書けるかどうかということが1つですね。

市外から見た全く個人的な意見ですが、かたらいの道で文化的な、ある意味では武蔵野のまちのイメージを、文化性のようなものを前面に出しながら外にアピールしていこうというのが大きな戦略の一つだと考えるとすると、あの通りというものをそういうテイストを持ったものとしてしっかりつくっていこうとしている。パチンコ店はそのコンセプトとは明らかにバッティングだというようなことを、もう少ししっかり思いを入れて書くと書けるような気がするのですが、その程度ではだめでしょうか。もうちょっと慎重にやったほうが良いという御意見も半分以上ありましたし。

D 委員

基本的には、今、委員長おっしゃったように、やはり、あそこは文化会館通りの入口なので、考え方だけではなくもう少し具体的にイメージを伝えるように、しかも開発事業者と土地所有者に対しても伝えるようなイメージをはっきり出すということを望みます。

E 委員

土地利用現況図を見せていただきまして、駅から少し離れたところに、教育文化施設ですとか、スポーツ施設ですとか、公共物があるわけですよ。また、三鷹駅は、今ですと、明治の附属の中高の最寄り駅にもなっているかと思えます。中高生の利用が、以前に比べますと比較的多くなっているかと思えます。そのような文教的な影響面から考えてみても、果たしてパチンコ施設がその場にあるのがふさわしいのか、どうであるかとか、ほかの概況も絡めて意見として出されたほうが、より効果的ではないかと思えます。

まちづくり
推進課長

出店の用途の問題でいいますと、ここの特徴的なところは駅周辺というだけでは理由に乏しいので、やはりかたらいの道との関係性というのが非常に重要になると思います。と申しますのは、駅周辺では既に出店が予定されている既存の施

設を使ったパチンコ店がテナント換えをして計画されているところもあります。ですので、駅前だからパチンコがだめだという理屈ですと、そっちは良いのかという話になります。この土地であるがゆえにという理由が、やはりかたらいの道との関係性ということになると思います。もう一点は、この市長意見ですが、メッセージ性を持たせることはよろしいのですが、その後の事業者との対処、それを具体的にどうしていくかという戦略がないと、ただ出しただけに終わると。それが意見として積み重なって次の施策に反映する、それは大きな意味があるのですが、この物件に対してどうなのだというところがあると思います。当然のことながら、市長が出す以上は市長に責任があります。それを守らなかった、応じなかった事業者に対してどういう制裁を加えていくのだと、そういったようないろいろな御意見が想定されると思いますので、そういったものに対してどう対処するのか。

委員長

後半は、それを言い出すと、この意見という制度自体が、相手が受け入れられるであろう落としどころを先に探ってしまうことになります。僕は、制度設計上、言うべきことは言ったけれどもだめだったというのはあり得ると思います。それがだめなら何をやっていたんだと追及されるというものではない、そういう制度として設計されていると思います。

もちろん、とれるものは大いに粘り強く交渉するんだけど、交渉してとれそうなものだけを言うという姿勢にはならないほうが良いのではないかと思います。今のは個人的意見です。

まちづくり
推進課長

建てるという状況になったときには、ここに示すような環境への配慮は、整備基準にはないものも指導していく形の中で頑張りたいと思いますが、市長意見としてメッセージを込めて出店は「だめだ」と言って、それに従わないで出店計画として出してきたときにどうなるのかということなんですけれども。

委員長

意見を出しても、最後、それを受け入れられずに出店されることはやむを得ない。意見としてはそういうものがあっても良いのではないかと思います。

C 委員

僕の意見としては、「だめだ」と言い切ることは、やはりそれ相当の根拠なしに、市長の意見としてそこまで言って良

いのかと考えます。ふさわしくないという程度の表現にとどまるのであれば、そこにはいろいろな評価の問題も含まれると思いますので、だめと言い切るよりは、武蔵野市として考えているまちづくり、特にかたらいの道との関係でふさわしくないという程度にとどめるのであれば、その後も万が一店を出すほうがそれを守らなかったとして、調和のとれた解決に導きやすいという印象は受けます。全面戦争をしかけるような表現を使うことが、必ずしも市にとって良い結果を生むのかという疑問があると感じます。

委員長

それはおっしゃるとおりです。だから、ふさわしくないから撤退を求めるとまで書くかどうかという問題ですよね。そういう意味では、まずふさわしくないと言ってもよさそうだというのは合意の筋になってきましたけれども、ふさわしくないと言うのに、まだ文面ではパワー不足というか、説得力が乏しいので、もう少し書きぶりがあると思います。

あとの取扱いをどうするかは、また最後に議論するとして、例えば先ほど言いましたように、かたらいの道一帯というのは、市の都市づくりの戦略の文化性ということを軸に、キーにして進めてきているのだと。これだけ頑張ってきていると。そして、そういうこの持っている状況、あるいは市として進めたい方向性とパチンコ店の持っている基本的性格とは、やはり残念ながら相容れないと考えざるを得ないと。どう書くかですけれども、相容れないということを考えざるを得ないぐらいで、この後に、「だからまずは撤退を検討せよ」というのは、確かに書き過ぎという感じが非常に強い。そこは意見があるところだと思います。

B 委員

それは納得しました。そこまでは多分言い切れないと思います。

今、委員長がおっしゃった続きで、例えばこういうことを言えないかなというのがあって、「今はふさわしくないと考えており」、その後「本計画敷地へのパチンコ店を出店されるのであれば」と、すぐ出店されるのであればと言ってしまっているのですが、そうすると、その段階で出店を認めているような、そんな方向感が出てしまっています。いったんここで、例えばふさわしくないと考えているとか、基本的な方向と相容れないと思われるというような後に、であるからして、例

えば先ほどの条例の事業者の責務に照らすと、現段階ではこの用途を見直す可能性も十分あるのではないかと期待しているみたいな、そういう事業者の行動を促すような一言が入れられないかと思ったのですが、いかがでしょうか。

その後の「本計画敷地へパチンコ店を出店されるのであれば」というところは、むしろ仮にとか、最低限はこのぐらいを求めるといようなニュアンスでつなげたほうが良いかと思えます。

委員長

そこのつなげ方が結構難しいですね。

こういうのはどうですか。要するに、基本的に性格上相容れないものである。したがって、この点を十分考慮して、つくる場合は、少なくとも以下のことについては十分配慮してほしいと。そこは何となくまだうまくつながっていないけれども、要するに、そういう相容れないという性質のものだということは、できれば理解してほしいと。だから、そういう認識に立って、つくるとしても、そういう認識を踏まえたうえでの改善努力を、以下のことを考えてくれないかと。今の案よりは少しは強い程度のこととは言っても良いでしょうか。

D 委員

そういうことだと思いますが、理想とするのはこういうイメージだということを出すのがひとつです。

もうひとつは、パチンコ店がなぜだめかということでもあると思います。パチンコ店の何がいけないかということだと思います。遊戯施設がいけないということを言っているのか、一般的なパチンコ店のような外観が雰囲気を壊すとか、その辺を少し言ったほうが良い。次の段階は、9ページの基準に入っていてしまいますので、これをクリアすれば良いということになってしまいますので、その前段で、どういうことがちょっと違うということを入れると良いと思います。

委員長

こういう方向を我々は目指していると。それに対して、パチンコ店というのはこういう性格を持たざるを得ない側面を持っているという、だからどうしても相容れない面があるのではないかと、そこは認識を共有しようよと。その上で、もしつくるのであれば、そういう認識に立って、必要なできるだけ努力をしてほしいということですかね。

D 委員

そうですね。

C 委員

ただ、そうすると、先ほどの市の説明にあったように、ほ

かの既存のパチンコ店が駅前にはあるのに、なぜこのパチンコ店がだめなのかという点は、やはりかたらいの道との関係性でしょうか。ここの通りにあるという点を踏まえつつ、今の点が出せるかどうかだということです。この通りがこういう性格を持って、市の重要なまちづくりの戦略の一つになっている。この通りの性格の位置付けがパチンコ店はだめなんだという形で説明を出さないと、なかなか、ほかのところにはパチンコ店があるのになぜというところが出なくて、やはり意見として説得力を欠くのではないかという印象を受けます。

委員長

そこをしっかりと書くということです。

先ほどの説明で、市長の意見を出すタイミングも少し先になりましたので、もう一度委員会を開催したいと思いますが、1月5日午後7時からということではいかがでしょうか。

(「はい」の声あり)

では、それを前提に、先ほどのようなニュアンスで、一たん、次回までに市で案をつくってください。そして、あと残りの時間で、後半の、仮につくるのであれば、前段で述べる内面があるということを前提として、そういう認識に立って必要な努力をしてほしいという表現。例示がありますが、どなたか御意見ありますでしょうか。丸めて書いてあるという感じなのですが、いろいろなことへ配慮しなくてはいけないということを、市は、包括的に書いてあるけれども、具体的にはこういうリクエストをしていこうなんて考えている面があれば、少しそれについても補足説明をお願いします。

まちづくり
推進課長

パチンコ店で懸念される事項に対して配慮してほしいことを書いていかなければいけないのではないかと考えています。

委員長

それを少し具体的に説明してください。

まちづくり
推進課長

仮に協議するとすれば、どのようなことが具体的にあるのかということを現在、市で検討しています。1点が、北側のマンションの1階、2階部分は、記述のとおり店舗が出店が計画されていますので、そちらと環境が融合されたような、そういったような施設が必要だということ。1階からパチンコ店ではなく、そういった店舗構成ができないかといったようなことです。外部から中のパチンコ店の雰囲気が見えない

ようなしつらえをしてほしいといったようなこと。それから色彩、意匠、そういったものに対しても、やはり周辺環境に配慮したものにしてほしいという形で、外壁からは一見してパチンコ店として認識されるような、そういったきらびやかな電飾をちりばめたようなものにしないでほしいといったこと。それにあわせて壁面緑化等を、外部から見える緑というものも意識することができるようなものにしてほしい。また、騒音をまき散らさないような形、臭気と公害を発生させないような計画にしてほしいということ。もう1点が、屋上に自転車駐車が計画されているわけですが、その機能を十分に、計画倒れに終わらずに、使えるような措置をしっかりとってほしいということと台数的な面も、条例上の台数ですので、そういったようなことについても配慮してほしい。これは遊技台数がまだわからないところがありますので、それに伴う来客者の駐輪の施設というのが、今は附置義務の台数だけですので、もう少しバイクを含めて台数を増加することはできないかといったことです。

これは計画ではありませんが、仮にパチンコ店として運用するのであれば、やはり客の整理だとか自転車駐輪への誘導、そういったものをガードマンを配置するなどして周辺へ迷惑をかけないようにするといったようなこと。开店前に客が並ぶことが十分予想されます。そういった客が、かたらいの道や周辺の公道に並ぶことがないようにするといったこと。歩道状空地内ののぼり旗等、歩行者の障害となるような、営業に関してのPR行為をしないようなことを、市で考えていくべきであると考えています。

委員長

そのようなことを背後に持ちながらこれを書いたというのが今の説明だと思いますが、是非こういう点だけは考慮してもらったらどうだということはあると思いますか。

D委員

今お話に出たようなことだと思うのですが、ここの書き方としては、前段の記述等とのかかわりもあると思います。かたらいの道のイメージをどうしたいかというのがあるわけですから、それにふさわしい建築物にしてほしいということを確認に示すということで、そこで努力をしてほしいということを出したほうが良い。何か配慮してくれと言っていますが、かたらいの道はこうしたいというイメージ、つまり景観

への配慮、先ほど幾つか具体的なお話がありましたが、そこにふさわしい建築物にしてくださいという書き方をしたほうが良いと思います。

委員長

まず大きくきちっとそういう方向を出しておいて、その後、少し細かいことを入れながらという感じですよ。

B 委員

それは、私も大賛成ですね。

具体的な例示をする前に、もう少しかたらいの道の関係を考えてくれということ、メッセージとして伝える必要があるのではないかなと思います。

A 委員

話はそれですが、かたらいの道、かたらいの道とおっしゃっていますが、ツタヤの横の小さい飲み屋は景観を損ねてはいないのでしょうか。

まちづくり
推進課長

御発言の意味はわかります。景観面で考えれば、果たして既存の店舗の並びが良いのか、かたらいの道にふさわしいのかという話になれば、現状ではふさわしくないと思っています。建替え時には、それにふさわしいような環境に誘導していく必要があると感じています。

委員長

かたらいの道の事業で歩道を整備するのは、飲食店のあたりはできてはいないわけですよ。

まちづくり
推進課長

西側に拡幅の計画が入っていますので、現状の道路区域は、東側はそのままです。東側の並びについては、壁面の後退で公開空地を出して連続性を持たせるという現状での指導になっていないですね。西側のほうは、連続性を持たせるような形でやっています。

B 委員

市のこういった指導をしたいという説明を聴いていると、もちろん、そのとおりにしてほしいと思いますが、やはりそれは仮にパチンコ店になった場合だと思いのです。「仮に」の前に、パチンコ店はふさわしくないという市長の意見を踏まえた用途に対する指導を期待したいと思っています。

委員長

そこは、次回に議論しましょう。

B 委員

わかりました。

委員長

相容れないという認識だけは共有しましょうというのが落としどころという問題だけれども、その上で、今までほかのところやってきたような調子でやられたら、ここは明らかに相容れないですよ。だから、相当の努力をお願いしたいというので、かなり言っているとは思いますが。先ほどのC

委員の御主張は、むしろその辺が限界だろうということですね。

C 委員
委員長

印象としてはそのぐらいにしておくべきだと思います。

何かだんぴらを振り回しても切れない感じですので、ますます切れないのが露骨に見えてしまうという問題もあるかもしれませんので、ここは次回やりましょう。

細かいことですが、最後のほうの緑化というのは、うまくやればそれなりに意味があると思いますが、これで20パーセントの確保に努めると書いてある。努めるだから、できない場合もあるということでしょうが、屋上も入れて11.8パーセントで検討中となっている。努めるだから、言うだけ言うてしようがないという、そういうスタンスですか。

市説明員

基準のことを先ほどお話ししたものの繰返しになりますが、住宅施設は20パーセント以上の緑地を義務として課しています。商業施設、業務施設は、敷地の周辺に生け垣を設けるとかということが実際上不可能になりますので、20パーセントの緑地の確保というのはかなり実態としては難しくなっていることの中で、努力義務というふうにしています。歩道、緑地をとりなさいということに対して、それはやりますと言っているところにもってきて、緑地をさらに増やしていくのはかなり難しくなってくるのではないかと思います。ですから、できるとすると壁面緑化、これが景観上の部分も含めて、残された緑化が可能な部分と考えています。それは事業者に対してさらに増やすようお願いをしたいと思っており、主に、事業者からは前向きに検討するような話はいただいています。ただ、合計して20パーセントを超えるようにしなければいけないというような言い方は、今のところはしてはいません。

委員長

商業地で、一般的に20パーセントはかなり厳しいと思います。だから努力にとどめてあるというのは、それはそれで良いと思いますが、やはりある種の考え方を持っている必要があると思います。こういう場合は、こういうところを頑張っていて、その結果としてその数字が10パーセントでも、それはそれでやむを得ない。緑化について、こういうところについてはこのように考えるというのが、何かやっぱり僕はあったほうが良いと思います。20パーセントと言いつぱなし

で、5パーセントでもしようがないとか、たまたま敷地に余裕があったら18パーセントまで行きましたというようなのはいかがかと思えます。

D 委員

文化会館通り、かたらいの道のところには歩道状の空地をとっています。これを例にした場合に、歩道状空地に緑があったほうが、屋上にとるよりは良いように感じています。例えば歩道状空地と緑化は一緒になっても良いのではないかと思います。ただし、空間のスペースをとりたいということが全体の構想の中であるのであれば、確かに緑をとるよりは空地をとってもらわなければ困ると思います。それにこだわらないのであれば、そこに緑があったほうが結果的にはかたらいの道として形成することができると思います。具体的にまちづくりをどうするかときちんと持って指導するというのをしないと、ただ単に基準だけをクリアすれば良いということになってしまう可能性があるような気がします。

市説明員

9ページの配置図を御覧いただきまして、北側の歩道状空地に沿って、緑地を入れるような絵になっています。こういったイメージを東側にもというようなことでしょうか。

D 委員

かたらいの道全体での構想があるでしょうから、例えば10メートルプラス2メートルというのを理想としているのであれば、そこが緑で空地が減ることは問題があるでしょうけれども、特になくて、かたらいの道の通りが10メートルプラスアルファの中で歩道空間が整備されれば良いのであれば、北側に緑地があるよりは、東側にあったほうが、市民にとっては効果的じゃないかと思えます。

B 委員

パチンコ店の気配を感じさせないということを求めるのであれば、それが一番効果的なのは、かたらいの道側に気配を感じさせないようにすることだと思います。そういう意味では、D委員がおっしゃるように、そちら側に緑を求めるというほうがより効果的だと思います。

委員長

それは、今後の交渉の中で考えていってもらいましょう。

B 委員

A委員がおっしゃったことも含めて、やはりこれだけかたらいの道を重要視していくのであれば、将来的にはこの景観的な誘導を、例えばガイドラインですとか、あるいはそういった景観のルールづくりですとか、そういった方向に持っていくべきではないかなというふうに、今日の議論を経て思

っているところです。都市マスの議論もこれから始まるので、その中で是非議論していただきたいと思います。

委員長

それは、今の市長の意見の中でも、市としても今後こういうことを推進していく予定である、あるいは予定までは書けなかったら、こういうことを推進して、そういう文脈はあると思います。

調整会というのは、もしやるというのであれば、どのような手順になるのでしょうか。

市説明員

それでは、先ほど説明したフローをもう一度御覧ください。今回、まちづくり委員会を開いていただきまして、12月18日とありますが、これがまた1月5日に開催された後、それを受けて市長から意見の提示を行います。また、その下に近隣関係住民というラインがありますが、こちらにも意見書の提出というのがあります。これは、近隣関係住民の方から意見書が提出できます。それから、その上のラインの市としても意見の提示ができます。それに対して、事業者から見解書が出ます。その見解書の内容を見て、近隣関係住民の方から出た意見、市から出た意見に対してすべて網羅されて、全部やりますという返事であれば、それで恐らく終わりでしょうが、できること、できないことの返事が出てきますので、それを見たとえで、これでは納得いかないとおっしゃれば、調整会の開催を請求することができ、また市としても、見解書を見て、市が言った意見を全然理解していないということであれば、市も調整会の開催を要請することができます。

市民の方からは、市に対して調整会の開催請求が出ますので、それを受けてまちづくり委員会に調整会の開催をお願いすると。市からも自主的にお願いができるということになります。

近隣関係住民の方からの調整会の開催請求、出たもの100パーセントすべてにおいて調整会の開催をお願いするというのではなく、内容を見て、本当に個人的な内容にかかわるような意見の場合は、調整会の開催請求を市の判断で行わないケースもあり得ますが、通常は開催のお願いをするということになります。

調整会は、まちづくり委員会の委員のうち学識経験者2名以上で開催していただいて、そこに申し立てた方及び事業者

	に来ていただいて開催するということになります。その調整会の内容を、市に報告していただき、それに基づいて市が双方に対して助言をするということになります。
委員長	調整会のメンバーの決定の手順は。
市説明員	調整会の開催請求が出た後に委員長に御相談します。
委員長	委員長の指名ですか。
市説明員	委員長を含め2名で、その決め方については特に定めていません。
委員長	<p>ということは、調整会の請求があったときに、比較的短期でやるという可能性がありますので、私からお願いをすることがあるかもしれませんと、こういうことですね。</p> <p>2人いれば、調整会を開催することができるということですね。わかりました。ありがとうございました。</p> <p>議事については、以上で終了いたしたいと思います。</p> <p>傍聴の方は、これで御退席をお願いいたします。</p> <p>(傍聴者退室)</p> <p>次第3の事務連絡をお願いします。</p>
事務局	次回は、平成22年1月5日午後7時から開催します。通知は改めてメールで行ってよろしいでしょうか。
委員長	結構です。
事務局	議事録は、案をメールで皆様に送信し、御確認いただき、修正後、委員名の部分を「A委員」、「B委員」との表記とし、公開します。
委員長	これで平成21年第2回武蔵野市まちづくり委員会を終了します。