

武蔵野市まちづくり委員会（平成 21～22 年度）活動のまとめ

武蔵野市まちづくり条例（平成 20 年 9 月武蔵野市条例第 39 号。以下「条例」という。）の施行と同時に設置された本委員会は、平成 22 年度末をもって現委員の任期を終えることから、この間の活動を通して気が付いた点を下記のとおりまとめました。今後の条例の運用等に際し、参考とされるよう希望します。

平成 23 年 3 月 18 日  
武蔵野市まちづくり委員会委員一同

記

## 1. 調整会の運営について

### (1) 調整会の運営方法

任期中、調整会（第 62 条<sup>1</sup>）は 6 件の開発事業について、9 回実施された。これらはいずれも近隣関係住民からの開催請求に基づいたものである。

現行の調整会の運用では、近隣関係住民と事業者双方が歩み寄る機会や、まちづくり委員会委員（以下「委員」という。）が双方の意見を十分に受け止めて調整案を検討する機会が限られていると思われる。その結果、双方間で合意に達しなかった場合、特に開催請求者側にとって、調整結果への不満とは別に、調整会の意義や役割の面で不満を残している面があると感じられた。また、任期中の調整会では必ずしも顕在化しなかったが、住民間で事業者に対する意見の相違があった場合、その調整を促す機会が今後必要になってくると思われる。

今後も、調整会の開催回数のあり方や、事前の論点整理方法等に関して調整会を運用していく中で検討の必要があると考える。

### (2) 開催請求のあり方

現行では、調整会の開催請求は近隣関係住民（第 2 条第 1 項第 6 号）に限られている（第 61 条第 1 項）。近隣関係住民であれば 1 人でも請求ができ、それ以外の住民は請求できないという方式は、開発事業が周辺に与える影響の実態から見て検討の余地があると思われる。

## 2. 調整会事例から考えられる都市計画制度等の活用について

### (1) 商業系用途地域における低層階への商業施設等の誘導

調整会が開催された開発事業のうち、2 件は吉祥寺東部地区の商業系用途地域におけるマンション開発の事案であり、それぞれ近隣関係住民から低層階を店舗とするよう意見が出された。このうち 1 件については調整不能となって店舗は導入されていない。

---

<sup>1</sup>（ ）内は条例の条項を示す。以下同じ。

条例では第 53 条で特定集合住宅の基準として別表第 3 に定める基準に従わなければならないとしており、別表第 3 では建築物の用途の適正化として、商業地域または近隣商業地域においては、地域の活性化に寄与するため低層階に商業施設、業務施設等を配置するよう努めることとしている。

この事例からは、現状の努力規定だけでは地域の活性化に寄与する開発事業が期待しにくいことを示しており、今後も調整会まで発展する同様の開発事業が計画される可能性が十分考えられる。

そのため、商業地域又は近隣商業地域で特ににぎわい等地域の活性化を指向する地域については、低層階への商業施設等の誘導方策の 1 つとして、特別用途地区や地区計画などの都市計画制度の活用の可能性について検討する必要がある。

## (2) 低層用途地域に隣接する中高層用途地域の高さ規制

調整会の 1 つに、近隣商業地域と第一種低層住居専用地域が指定されている敷地におけるマンション開発に対し、その北側に隣接する第一種低層住居専用地域の住民が、建物の高さの低減を求めるものがあった。

この事例は、商業系用途地域と低層住居系用途地域の隣接部におけるものであるが、市内の用途地域の指定状況を見ると、中高層住居系用途地域と低層住居系用途地域が隣接している地域が多くあり、今後こうした地域における開発事業において、今回の調整会事例と同様に、後背地の低層住宅地への影響が懸念されるケースが発生する可能性が考えられる。

そのため、中高層住居系用途地域と低層住居系用途地域が隣接しているエリアにおいて、高度地区や地区計画による絶対高さ規制の導入とあわせた許可制度を適用して、事前にその影響をチェックする仕組みを導入するなどの都市計画制度の活用について検討することが望まれる。

## (3) かたらいの道沿道の景観誘導策等の早期実現化

最初の調整会はパチンコ店の開発事業に関するものであった。これについては大規模開発基本構想に対する市長意見（第 38 条）について当委員会で審議を行った。その後、開発基本計画に対する市長意見（第 44 条）も提示されている。

当該開発区域へのパチンコ店の立地はふさわしくないとする市長意見は、今後類似する開発を抑制する効果が期待されるものの、再発する可能性も否定できないことから、付近において類似用途が立地できないようにする方策、あるいは積極的にふさわしい用途の立地を誘導するといった手立てを講じる必要があると思われる。

また、実際に建築されたパチンコ店の外装や屋外広告物等の意匠からは、市長意見に基づく一定の配慮が認められるが、中央圏における景観まちづくりの基軸となる「かたらいの道」沿道の景観形成は、より高い水準での景観への配慮が求められるべきであると思われる。

今後、市長意見や改定中の都市計画マスタープランに示された「景観ガイドライン」等の策定を急ぐとともに、策定に当たっては今回の事例をスタンダードとせずに、よりグレードの高い積極的な景観誘導策を講じることを望まれる。

## 3. まちづくり活動の支援体制の整備について

いずれも本委員会の審議対象とされなかったが、任期中において地区まちづくり協議会（第 22 条。以下「協議会」という。）の認定が 1 件、地区まちづくり準備会（第 26 条。以下「準備会」という。）の登録が 1 件あった。

改定中の都市計画マスタープラン（第6条第1項第2号）の方針にあるように、地区計画を活用したきめ細かい誘導や、地区単位のまちづくりの推進を図るためには、協議会や準備会の立ち上げの支援を含めた、支援体制の整備（第68条第3項）が必要だと考えられる。

なお、委員会の総意とはならなかったが、以下の意見があった。

支援体制の整備に関連して、既存準備会がそうであったように、開発事業に対する住民の取り組みから、地区まちづくりへの取り組みにつながるものが一般的にも多いことから、開発事業に関わる近隣関係住民等に対し、中立的な立場の専門家を派遣する等の支援策も含めて検討することが望まれる。

#### 4. まちづくり委員会の運営改善について

任期中、調整会以外に本委員会が審議した事案は、大規模開発事業に対する市長意見の審議1件と、都市計画マスタープラン改定（原案）についての意見交換であった。しかし、この間に大規模土地取引行為にかかる土地の利用に関する市長の助言（第30条）が2件行われており、前述のとおり地区まちづくり協議会が1件認定されている。これらは市のまちづくりに関する事項の中でも重要性の高いものと捉えられる。また、開発事業やまちづくり提案等の条例上の主要な手続の進展について、委員に対する市からの情報提供が十分でない面も見受けられた。

条例で委員会を設置した意義を踏まえ、適切な情報提供のもとに委員会をより有効に活用するための努力が必要であると考ええる。

以 上

#### 【参考資料】

まちづくり委員会開催経過

調整会開催経過

まちづくり委員会委員名簿

【参考資料】

〔1〕 まちづくり委員会開催経過（平成21年4月1日～平成23年3月31日）

年度	回数	日時	場所	議題
21	第1回	平成21年4月20日(月) 16時00分～	武蔵野市役所 南棟6階 市長公室	(1) 委嘱状交付 (2) 市長あいさつ (3) 委員自己紹介 (4) 懇談
	第2回	平成21年12月18日(金) 19時00分～21時00分	武蔵野市役所 西棟4階 412会議室	(1) 運営事項について 会議の公開、議事録の取扱い、議事録の公開 (2) 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【(仮称)三鷹駅前ビル新築工事】 (3) 事務連絡等 次回日程等
	第3回	平成22年1月5日(火) 19時00分～20時00分	武蔵野市役所 西棟8階 811会議室	(1) 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【(仮称)三鷹駅前ビル新築工事】 (2) 事務連絡等 次回日程等
22	第1回	平成22年12月6日(月) 19時00分～19時45分	武蔵野市役所 西棟8階 802会議室	(1) 議事 都市計画マスタープラン改定(原案)について (2) 事務連絡等
	第2回	平成23年3月18日(金) 19時00分～20時00分	武蔵野市役所 西棟8階 802会議室	(1) 議事 ・都市計画マスタープランの改定について ・まちづくり委員会のまとめについて (2) 事務連絡等

〔2〕 調整会開催経過（平成21年4月1日～平成23年3月31日）

No.	事業名称	開催日時	開催請求理由
1	(仮称)三鷹駅前ビル新築工事	平成22年2月28日(日) 15時00分～16時50分 (大規模開発基本構想)	①パチンコ店の出店の取り止めること ②出店時の周辺環境への配慮と具体策の提示すること
	(大規模開発事業)	平成22年5月29日(土) 14時00分～17時00分 (開発基本計画)	①1階に遊技場以外の用途を導入すること ②建物計画について ・ガラス面の縮小すること ・風除室の拡張による騒音対策を行うこと 等

No.	事業名称	開催日時	開催請求理由
			③駐輪場を1階または半地下に設けること④運営について(開店待ちの客及びトイレを建物内部へ設けること等)等
2	(仮称)センチュリー境南V新築工事  (一般開発事業)	平成 22 年7月2日(金) 18 時 00 分～19 時 20 分	①建物高さの低減(6F から3F へ) ②機械式駐車場は低騒音なものとする ③駐車台数を7台から4台に減らすこと
3	(仮称)ビバリーホーム吉祥寺本町新築工事  (一般開発事業)	平成 22 年7月2日(金) 19 時 30 分～21 時 40 分	①賃貸マンションとして運用すること ②分譲マンションの場合、管理組合及び役員を設置すること ③屋上駐輪場を地上部で設けること ④屋上緑化を地上部で設けること ⑤1Fに店舗を設けること
4	(仮称)FLAT AR AI 新築工事  (一般開発事業)	第1回:平成 22 年9月8日(水) 19時30分～21時30分 第2回:平成 22 年 10 月 15日(金) 19時00分～20時50分	①建物高さの低減(6Fから4Fへ) ②目隠しを設置すること ③地震時の窓ガラスの落下 ④落下防止対策 ⑤屋上使用禁止又は施錠及び柵の設置 ⑥雪の落下防止対策 等
5	(仮称)吉祥寺計画新築工事  (大規模開発事業)	平成22年11月12日(金) 19時00分～20時30分 (大規模開発基本構想)	①低層階への店舗を増やすこと ②ファミリー住居を基本とすること ③継続的な協議の場の確保 ④北棟の建物高さの低減 ⑤北棟の離隔の確保
6	(仮称)ルフォン武蔵野御殿山2丁目計画建設工事  (一般開発事業)	第1回:平成 22 年 12 月 11日(土) 10時30分～13時20分 第2回:平成 23 年1月 12日(水) 18時30分～20時10分	①日影の影響についての対策 ②プライバシー及び騒音の問題への対策 ③スライドゲートの位置、騒音及び排気ガスへの配慮 ④ルフォン吉祥寺の資産価値維持の根拠と保証の明示 ⑤戸建て住宅への計画の変更 ⑥戸建て住宅にしない場合における東棟2住戸の削減 ⑦条例に基づく説明会等の手続き方法の問題

〔3〕まちづくり委員会委員名簿（平成21年4月1日～平成23年3月31日）

区分	氏名	所属等
学識経験を有する者  (規則第4条第1項第1号)	◎柳沢 厚	(株)C-まち計画室 代表 特定非営利活動法人日本都市計画家協会 理事
	○春原 匡利	(財)東京都防災建築まちづくりセンター顧問 (株)東京建築検査機構構造技術顧問
	金子 忠一	東京農業大学 地域環境科学部造園科学科 教授 造園学博士
	山内 章	弁護士 中野通り法律事務所
市民等  (規則第4条第1項第2号)	石川 知穂	公募市民(市内在勤)
	塩澤 誠一郎	公募市民(市内在住)
	清水 直木	公募市民(市内在住)

◎委員長 ○副委員長

規則：武蔵野市まちづくり条例施行規則(平成20年12月武蔵野市規則第82号)