

## 平成28年度第5回武蔵野市まちづくり委員会議事録

日 時 平成28年11月16日（水曜日）午後6時30分～午後8時15分  
 場 所 武蔵野市役所 南棟4階 教育委員会室  
 出席委員 委員長、副委員長、A委員、B委員、C委員、D委員  
 事務局 都市整備部長、まちづくり推進課長、まちづくり推進課職員  
 傍聴者 0人

質疑応答者	質疑応答
委員長	<p>それでは、定刻になりましたので、ただいまから、平成28年度第5回武蔵野市まちづくり委員会を開会いたします。</p> <p>議事に入る前に、事務局より報告をお願いします。</p>
事務局	<p>本日、<span style="background-color: black; color: black;">■■■■</span>委員から欠席のご連絡をいただいておりますが、武蔵野市まちづくり条例施行規則第4条第7項の規定によりまして、会議は成立したことをご報告いたします。</p> <p>次に、本日の資料ですが、資料1から5までは事前に送付させていただいております。よろしいでしょうか。</p> <p>また、本日、机上配付をしております資料が2部ありまして、縦のA4サイズのもので追加資料になります。ホチキスどめのもので資料3の訂正の資料となります。詳細は後ほど議事に入りましたら事務局よりご説明いたします。</p> <p>それでは、委員長、進行をよろしく願いいたします。</p>
委員長	<p>それでは、本日の委員会は、20時30分終了を目途にしたいと思いますので、ご協力をお願いします。</p> <p>本日、傍聴の方はいらっしゃいませんのでこのまま進めたいというふうに思います。</p> <p>それでは次第2、議事の景観ガイドライン（案）について事務局よりご説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、ご説明させていただきます。</p> <p>まず素案の際に寄せられた意見と見解についてご説明させていただきます。資料4をご覧ください。</p> <p>意見募集の概要は記載のとおりです。</p>

内容のほうなのですが、2ページ目から意見の要約と市の見解を記載した一覧となっております。

前回の委員会の途中報告のときにも申しましたとおり、策定の背景、基本姿勢、まちづくりの目標などのところで、構成や記述の面についてかなり全体的な面に及ぶご意見をいただいておりますので、それらを踏まえまして案のほうでは抜本的な見直しを図っております。

主な意見を読み上げますと、まず3番のところです。2ページです。一体的に統括する有能なデザイン・ディレクターを設置すべきというところについては、市としては第一義的な主体は開発事業者にあると、その上で市と景観専門委員によって適切に誘導していくとしております。ちなみにこの景観専門委員という名称なのですが、前回までは景観アドバイザーと言っていたものを変更しております。

そのほか3ページのほうの12番、景観協議についてまちづくり委員会にもっと強制力を持たせるべきであると、調整会でも何の改善も見られないといった意見がありまして、これにつきましては、まちづくり委員会の調整会での立場は両者の意見を公平に調整するものであると回答しております。

4ページ、14番、市民にも景観専門委員に助言を求める機会をつくれなかと、あとまちづくり委員会が市に対して景観専門委員の活用をするように求められるのかといったものがありまして、こちらとしては、市の責任において協議を進めていきます、市民が直接景観専門委員とやりとりする仕組みは考えておりませんと回答しております。

次、その下です。15番、既存のもので大きく景観を乱しているものを改善できないかというものについては、法令上ですとかあと他の自治体の事例などとのバランスを考えたとしても現時点では難しいとしております。

最後、19番のところ、検討素案のときにありました景観整備路線での景観誘導の考え方を取り下げる必要があったのかというものについては、沿道景観の形成については、地区まちづくり計画などの策定を、市のほうから働きかけるような形なるべく住民発意に近い形で行うのが好ましい姿という趣旨の回答をしています。

ざっとですが、意見・見解書については以上です。

続きまして、景観ガイドライン（案）本編についてご説明してまいります。事前にお配りしておりますように今回から2冊立てになっております。本編の別冊で景観誘導基準の解説というものを1冊にまとめております。こちら大変申しわけないんですが、今回お配りした後

に若干の変更箇所が出ておりますので、その変更箇所の主なものについては、本日机上配付の資料として景観ガイドライン（案）事前送付資料からの主な修正点ということで、A4のペーパー1枚にまとめております。この中で主立ったものについては説明の中で適宜その箇所に触れてまいります。

では、前方のスクリーンのパワーポイントに沿ってご説明してまいります。まずこちらの本編の2ページからまいります。

こちらのほうでまず初めに（1）「景観とは？」という記述から載せております。ここでは、景観は人々によって共有され育んでいくべき市民共通の資産であるというふうにうたっております。

この2ページの後段のところ、なぜ景観まちづくりが必要かという表題のところ、景観が美しく魅力あるものであれば、人の心にも潤いや安らぎをもたらす活力を導くと、その結果、コミュニティーが育まれ安心できるまちになることにつながるといった記載をしております。

こちらの3ページ、次、策定の背景というところにつきましては、お配りしたのからさらに文章を追加しております。後段のほうに追加する文章として「市民、開発事業者、市、それぞれの主体が景観への意識を高めて進めていく」という言葉を入れてここを結ぶことによって、目的をより明確にしていきたいと考えております。

次、5ページです。こちらに全体構成を載せております。こちらはおおむね前回ご説明したとおりですが、こちら事前送付をした後に1番の「まちづくりと連動した新たな景観」というところで、道路、鉄道というふうに並んでいるんですが、この公共建築物の開発事業のところについては建築物等というくくりで統合しております。

では、それぞれの中身について進めてまいります。6ページから景観の特性と課題となっております。まず武蔵野市の概況を載せておまして、7ページから21ページにかけて特性と課題を4つの区分に分けて整理しております。さらにそれぞれの区分を特性や項目ごとに分けまして課題点を抽出しております。ここで主なものといいますか、根幹をなす課題といたしましては、緑豊かな住宅地の形成ですとか、周辺環境に調和した形態や色彩の建築物の誘導などが求められているということが、浮かび上がっております。

次、22ページです。ここから景観まちづくりの方針が始まってまいります。ここも前回ご説明いたしましたとおり、都市計画マスタープランの景観まちづくりの方針にある構成に倣っております。市民、開

発事業者、市、この3者が共有し目指すべきである景観まちづくりの方針といったものを示しております。

22ページ、23ページ、この見開きのところが、その全体構成を示しております。ここではそれぞれさらに具体的・実践的な方針内容について記載を進めております。

次、24ページから26ページまで、こちらはすみません、まだ作成中となっているんですが、3地域それぞれエリア別に景観まちづくりの方針について、都市マスにあります景観まちづくり方針等をベースに、景観用に少しアレンジしたものを入れる予定です。ここには主な景観資源や場所性のあるまちづくり方針について位置を落としつつ、それぞれの地域ごとの方針を立ててまいります。

次、27ページです。ここから景観まちづくりの推進となっております。ここでまとめておりますのは、主体となる3者がどのように景観まちづくりを実行していくかという部分になります。ここでは市がその手段として提供するものは何かといった切り口で整理してございます。

28ページです。こちら主体となる3者の関係を示したイメージ図を載せております。ここも前回と大きな変更はありません。

お隣29ページ、ここは(1)として市民主体の景観まちづくりです。その1つとして①身近にできる景観まちづくりということで、景観ガイドラインの市民向け手引きの作成ですとか講座などの普及啓発、市報やフェイスブックなどを使った情報発信などとしております。

30ページです。こちら地区単位の景観まちづくりということで、ここでは地区の特性を生かした景観形成の推進のために、住民主体のルールづくりが必要であるという考えのもとに、既存制度の見直しや修正ということを行っております。

真ん中のこちらが制度としての地区まちづくり計画と、あと新設する景観まちづくり協定の策定の難易度と法的規制の強弱についての関係を示しております。前回と表現は変えておりますが、趣旨としては同じものです。条例上の制度としてはこの2つです。景観まちづくり協定のほうは前からご説明しておりますとおりです。2敷地以上からとしておりまして、市に登録ができるという制度にと考えております。地区まちづくり計画は、以前ご説明した内容と大きな変更はございません。

31ページ、こちらは地区まちづくり計画ですとか景観まちづくり協定の策定時のコンサルタントとして、市からまちづくりアドバイザー

という名称で専門家を派遣する制度を設ける予定ということを記載しております。このまちづくりアドバイザーは、策定後の勉強会などにも活用できるように想定しておりますので、景観まちづくり協定などはこのあたりがメリットの一つになってくるのではないかと考えております。

次、32ページです。ここから開発事業者による景観まちづくりといたしまして、まちづくり条例に基づく景観協議のところですか。今回、景観協議のもとになる景観誘導基準を策定するに当たって、過去のまちづくり条例の実践を経過調査をいたしました。そこで景観形成上の課題を見つけて整理いたしまして、それらを踏まえた上で景観誘導基準のほうをこのたび作成しております。

こちらの32ページの表なんですけど、まず建築物については区分を前回と少し変更しております。これを戸建て住宅とその他の建築物という2つに分けております。戸建て住宅のほうはエリアは関係なく市内共通としておりまして、その他の建築物はエリア別の基準に従って協議を行います。あと、その他自動車駐車場、開発行為、工作物の基準も設定しておりますが、こちらもリニューアルはございません。

33ページの上のほうです。こちらが基準のエリア分けとなっております。前回まで3つに分けておりましたが、今回ごらんのような形で住宅地と商業業務地と、この2つのエリアに分けて設定いたしました。商業業務地は用途地域が商業地域のエリア、住宅地はその他全域のエリアとなっております。

34ページ、協議の流れについては、ここも前回とおおむね変わっておりません。協議の際には景観専門委員の意見聴取は原則全てが対象と考えております。景観専門委員は建築、色彩、ランドスケープの3名体制として今のところ考えております。意見聴取につきましては34ページの下のところなんですけど、景観検討会議という名称で月に1回の定例で行いたいと考えております。会議につきましては専門委員会といったような組織体とはせずに、各景観専門委員個別の意見を受けるような形で考えております。また、会議は市と委員とのやりとりのみで、事業者は原則出席しないというふうに考えております。そこでの意見を踏まえまして、それを市としての意見としてまとめて事業者に伝えるという流れでチェックをしたいと考えます。

35ページ、36ページ、こちらは景観配慮のポイントということで触れております。こちらの35ページのところにもあります、真ん中です。遠景、中景、近景というところの記載なんですけど、武蔵野市では、地

形も平坦ということで、余り遠景という概念がなじまないのではないかと、今この配付後に削除することで考えたいと思います。

37ページでございます。ここから景観誘導基準についてということなんですが、こちらは前回と同じです。この後38ページから41ページまで基準の一覧表を載せております。

38ページの1番です。戸建て住宅の基準、こちらの屋外広告物についても戸建て住宅ということで余り想定がないため、こども削除する予定としております。

こちらの基準については、初めに申しましたとおり別冊のほうで詳細にまとめております。そちらのほうでは配慮のポイントですとか事例を添えることで、なるべくわかりやすく基準の趣旨などを酌み取っていただけることを目的に作成しております。

この後、ここから景観誘導基準の中で建築物の基準のうち主なものを幾つかご紹介いたします。まずAの配置・規模なんですが、前方のスクリーンをごらんいただきたいんですが、空地の確保や壁面の位置の配慮を求めています。

次、B、形態・意匠・色彩です。ここは周囲に圧迫感を与えないものとか周辺との調和が主になっております。周囲の植栽、こちらは接道部の緑化や樹木をできるだけ残した植栽整備計画ということを書いております。

次、Dの外構です。こちらは魅力ある沿道景観の形成ですとか生け垣や低い塀の推奨などです。

Eの設備・駐車スペース等、ここは設備類などを隠したり目立たなくするようにということを書いております。

F、照明です。照明・夜間照明、こちらは温かみのある色を使ってくださいですとか、不快感を与えないものにしてほしいという内容になっております。

Gは屋外広告物、こちらは周辺と調和することが1つ、あと最小限の大きさにしてくださいということです。

次、自動車駐車場、こちら車室を目立たなくするようにですとか、既存樹木を残してくださいというようなことを書いております。

開発行為、こちらはゆとりを持った区画割りですとか電線類への配慮などを記載しております。

次、工作物です。こちらは主に広告塔などが想定されますので、周辺との調和のほかに落ちつきのある外観などを記載しております。

次、事前調整、こちらは前回説明した内容と変わってございません。

本編に戻りまして43ページです。ここから市が行う景観まちづくりといたしまして、公共施設等の整備における景観の視点を定めております。

この後43ページから44ページ、こちらにかけて道路等、公園緑地・河川、公共建築物、この3つでそれぞれ指針を設定しております。

45ページです。こちらから総合性を持った景観の取り組みの推進ということで、こちらの記載にありますように主な取り組みのほうを列挙いたしております。

今後のスケジュールです。今回12月1日に案を公表いたしまして、3月議会で条例を改正いたしまして、4月にガイドラインを公表いたします。条例のほうは地区単位のまちづくりに関するところは4月から、景観協議に関するところは周知期間を置きまして7月から適用としたいと考えております。案の公表後ですが、意見募集を12月15日まで2週間行う予定でして、12月3日と7日、2回説明会を開催いたします。

景観ガイドライン（案）については以上です。

続きまして、まちづくり条例の骨子案についてご説明いたします。資料5のほうをごらんください。こちら2ページから骨子案の項目を表にしております。幾つか主なものをご説明いたします。

こちら2ページのほうは、いずれも今、景観ガイドラインで説明した内容のものを反映させたものです。

3ページです。こちらは景観とは関係ないんですが、まず一番上の手続2のところです。こちらは図書縦覧期間の期限が今設定がなかったんですが、今のままですと永遠に書類を見られる状態になっておりますので、期限を1年と定めたいと考えております。工事完了を基準日にしたいと考えておりますので、工事完了日の公表もあわせて行いたいと考えております。この下は景観ガイドラインに関して検討した部分です。

4ページです。こちら1つ目の基準3のところですが、こちらは第4期環境基本計画の策定に伴いましてより積極的に環境配慮の協議が行われていくものとしております。

次、基準4のところですが、こちらは特定集合住宅等の基準というところで、こちらの変更の骨子案につきましては、分譲マンションなんですが、こちらの世帯人数に応じた居住面積の確保を規定することでとか、あと管理事務所のポストの設置、あと定期報告の義務などを盛り込みたいと考えております。

	<p>基準5のところでは、こちら防災の措置のところでは、開発区域内におきまして空地に消火器の設置を求めるとしていただいております。</p> <p>その後は、全て今申し上げたガイドラインと連動する部分です。</p> <p>まちづくり条例の骨子案の説明は以上になります。</p> <p>今、一通り大きく3点についてご説明いたしました。駆け足の説明で失礼いたしました。</p> <p>景観ガイドラインですとかまちづくり条例のほう、この後ご質問ですとかご意見のほうをいただければと思います。よろしくお願いたします。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>随分前回と比べて大きく変更していただいたのでわかりやすくなったかと思っております。</p> <p>ただいまのご説明についてご意見、ご質問があればお願いします。</p>
D委員	<p>最初のガイドライン案についてなんですけれども、5ページ目にガイドラインの構成があります。ここで初めには(1)で次の1章かな、これは中身が項目の番号はなくて2項というか2章かな、これは1)、①、②という、次3章はまた(1)、①、②という感じで、中にはかぎ括弧が入っていて序列が全然わからないんです、読んでいて。これをもっと整理してもらわないと、これ目次を、非常にこれは簡素な目次なんですけれども、目次をできれば一度、細目次をつくっていただいと並べていただくと構成がわかりやすいんですけれども、このままだと何か。例えば22ページだったかな、まちづくりの方針のところでは、ここは全部片括弧の上にかぎ括弧が入っているんですけれども、まちづくりの方針がかぎ括弧、次がまちづくりの方針主要景観図もかぎ括弧、次のページでエリア別景観まちづくりの方針がかぎ括弧という感じで入ってきて、これ全部同じレベルなのかなというのがちょっと、図面なんかはかぎ括弧要らんのじゃないかなと思うんですけれども、ちょっとそこら辺を。全体の構成がおかしいというわけじゃないんですけれども、見ていて非常に見にくいんです。これをちょっと。1の次は片括弧、次は両括弧とか、次は①とか、序列を決めてもう一度ここら辺を整理して、できれば一度目次で細目次をつくっていただいと、細目次で並べていただくと並びがおかしいかなというのがわかりやすいので、そこら辺をよろしくお願いたします。</p> <p>以上です。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p>

	<p>確かにそうですね。普通片括弧は余り使わないですよ。どうしても足りない場合は使ったりするんですけども、内容がわかりにくくなっているから。ありがとうございます。</p> <p>ほかにもございますか。</p> <p>どうぞ。</p>
副委員長	<p>1点質問です。</p> <p>全体にまず前よりも相当読みやすくわかりやすくなっていてありがとうございます。</p> <p>その上でなんですが、景観ガイドラインと別冊の条例上の位置づけについて、条例の骨子を読ませていただきましたが、景観ガイドラインという事項がどこかに定義だとかが入ってくるか。というのは、これに基づいて助言・指導をすることになるとすると、条例上明確に助言・指導の根拠を条例に置いておかないと、非常に危うい任意のもので。市が勝手にどんどん改正できるということになってしまうと、実効性の点で問題が出てくる可能性がある。そうはいったって市の助言・指導を聞かない業者は数%しかないんだろうと思うんですが、細かい話になってくると条例の位置づけが重要になってくるような気がするんですが、改正でそういうことまで書くつもりかどうかということをお伺いしたいんですが、いかがでしょうか。</p>
事務局	<p>まず景観ガイドラインについてまちづくり条例のまちづくり計画、都市マスですとか、このまちづくり条例の根拠となる、その部分にガイドラインというものは位置づけたいなというふうに考えております。</p>
副委員長	<p>それは規則で入れる、本則に入れる。</p>
事務局	<p>本則ではなくて、多分この部分で環境基本計画ですとか市の個別計画を全部羅列して、その部分に加えるという形で、本文の中には今のところ明確に書こうというふうな形のところは考えていない。</p>
副委員長	<p>規則に。</p>
事務局	<p>はい。そういう形を考えております。</p>
副委員長	<p>だめだとは言わないんですが、繰り返しますが、後のほうでも細かい話になるかと思いますが、事業者に指導・助言するんで、それはある程度条例上の位置づけはどこかに明確にしておかないと、ちょっと怖いなという気がしなくもないんで、これは法令担当とは今後協議。</p>
事務局	<p>条例改正については、今、水面下で下話は今し始めているところですので、その辺については法務のほうとも話はしてみたいと思います。</p>
副委員長	<p>繰り返しますが、何でもかというと、都市マスタープランに配慮しな</p>

	<p>さいというのは、ある種都市マスタープラン自身がそんなに具体的に拘束しないんで問題ないとは言いませんが、規則委任でもそんなに大きな問題にならないはずなんですけど、ただ、景観のガイドラインと後ろの別冊、これについて明らかに民間が建築する、あるいは改修する際の指導基準になっていくんで、そのときに果たして本則でも全く触れなくていいかどうか。</p>
事務局	<p>協議基準については条例の中の別表で対応するというふうな形で、そこに景観ガイドラインの別冊のほうのを全て載せるわけにはいかないんで、そこでガイドライン何とかという名称を入れた中で、それに沿ったというふうな形を考えております。</p>
副委員長	<p>そうすると、今ご苦労されてガイドライン別冊としている根拠は、まさに景観基準、誘導基準なわけで、この関係がとても重要になってくると、こういうように理解できますよね。念押しでわかっていることですが、わざわざ言われちゃった。</p>
事務局	<p>本来ですとガイドラインで当初まとめて書いていたんですけども、基準の別冊にまとめている部分が厚くなりますと、そもそもの最初の本冊というんでしょうか、別冊じゃないほうをまとめる中でちょっと間延びしてしまうので、基準は基準でくり出したほうがわかりやすいですし、また、別冊としての基準がまとまっているほうが、今後活用しやすいのかなというのを踏まえて今の形態という。</p>
副委員長	<p>補足しますと、事業者は別冊を見て来るんで、一般市民の方がまさに言われたとおり、こういうつくりにしないと非常にわかりづらくなっちゃうというのは非常によくわかるんですが、事業者は恐らく別冊に基づいて建築設計をやってくるはずなんで、そうなるって別冊の位置づけは何だと言われる可能性が非常に高いんで、そこはよく法令担当と協議されることをお勧めしたいと思います。</p>
委員長	<p>ほかにございますか。 A委員、どうぞ。</p>
A委員	<p>条例の骨子案についてもお聞きしてよろしいのでしょうか。</p>
事務局	<p>はい。</p>
A委員	<p>4ページの基準4のところ、世帯向け住戸に対して最低面積を規定するとあるんですけども、今現在、大体どのぐらいを考えているとかそういう考えは今あるんですか。</p>
事務局	<p>これは現状の話をしますと、今のまちづくり条例では、誘導居住水準面積は最低で25平米以上というふうなものしか定めていません。住宅のほうで住宅マスタープランの中間見直しを行いまして、世帯用と</p>

	<p>いうんでしょうか、25平米以上というのは結局ワンルームみたいな最小を示しているんですけども、2人用、3人用というふうな形で、一定程度住生活基本法の枠組みの中で多少の記述があるので、その辺の部分位置づけたいなというふうな形の相談が来ております。ただ、今調整を進めていく中で住宅対策課長と話をしていく中では、2人用で例えば45平米とかそういうのを目安につくっていただくのはいいんですけども、基準に載せて別に45平米で3人住んじゃいけないのかだとかそういう話が出るので、ここは実際に数字を明確に条例の中の基準として位置づけてから、もうちょっと変更したいなというふうに考えております。</p>
A委員	<p>今現在そういうファミリータイプの住戸で問題を起こしているマンションが市内に多いから設けるとか、そういうことではないんですか。そういうことなんですか。</p>
事務局	<p>ここに今載せているんですけども、住宅のほうとすると住生活基本計画の中に2人用、3人用という居住水準のおおむねの誘導で面積が出ていますので、それを位置づけられないかというところで今やっているんですけども。</p>
A委員	<p>具体的な弊害があつて問題であるとか、そう考えたわけではないという。</p>
事務局	<p>よりきめ細かい基準を設けたほうがいいのかという観点で載せているんですけども、実際最終的に条例上は今説明したとおりでございます。</p>
A委員	<p>次の管理なんですけれども、これは管理室さえあればいいんですね、今の考えでは、そこに人がいなくても。とにかくスペースとしての管理室さえあればいいということで、市としては規定したいということですか。</p>
事務局	<p>現状からいきますと、管理人室はできれば設けていただきたい。</p>
A委員	<p>管理人はなくてもいいけれども、とにかく管理人室だけは設けてほしいと、そういう意味ですか。</p>
事務局	<p>基本的には管理人室を設けて、もしスペース上設けられない場合は、管理する会社の連絡先ですとかそういうものを明示してほしいというのが、条例の今の現状の趣旨です。ここに載せていくのは、そことの連絡用で比較的今、分譲マンションを含めていろいろ情報提供ですとかそういうことをするに当たって、管理組合用ポストがないですとか、そこへのつながりがやりづらいのでそういうものを明確にしてほしいというのが、管理のところの趣旨です。</p>

A委員	この管理組合がないマンションが今多いということなんですか。管理組合はちゃんとあるんだけど、そこでの連絡方法がよくわからないマンションが多いという。
事務局	そうですね。最近のものに関しては管理組合、大きいマンションだと必ず管理組合のポストというのは集合ポストにあるんですけども、古い部分の分譲マンションについては、住戸のポストしかなくて、管理人室もなければ、何の市からも連絡がとりづらいということがあるので、そういうものを逆に明確にしていきたいというふうに。
A委員	すみません、続けて申しわけないですけども、次に定期報告のところも、定期的に報告を求めるとなっているんですけども、主体は誰を、誰が報告するというふうな規定にしようと考えているんですか。
事務局	分譲マンションの管理組合から報告を求めたいというふうに。
A委員	とりあえず報告さえすれば、その内容がひどい内容であったとしても是正をするところまでは規定しないという、ただとにかく報告だけしなさいというところでとどめようと今は考えていると。
事務局	改正の理由のところ、かなり管理不全を未然にというふうな形で、管理状態が悪いというのは確かにあるんですけども、ここですみません、書き方はまた考えたいと思うんですけども、趣旨とすると、定期的に管理組合とコミュニケーションをとっていないと、役員が変わったですとか、そもそも管理組合が体をなさなくなったですとか、そういうことが市のほうから確認できないので、一々こちらから毎回毎回投げかけるわけにはいかないので、定期的に役員がこうなりましたとか、まだ管理組合しっかりしていますとか、そういうのが一番のここの趣旨です。
A委員	私からは以上です。
委員長	ありがとうございます。 本日は景観ガイドライン（案）を中心に説明したんですけども、まちづくり条例の改正と、重要な内容が、どんと入ってきたんですね。さらっと説明されましたけれども、今のような結構よく見ると何なんだろうというような気がちょっとしてしまいましたので、よく見ていただければと思います。 ほかにございますか。 どうぞ。
C委員	今、A委員がご質問されたことに関連しまして、私も武蔵野市で住み始めて40年で、今2個目の住みかえをして、今仰ったような問題が非常に深刻だということをよく聞いております。

	<p>それで、今、近々の話題として、実際にこの条例のとは直接関係ないかもしれないんですけども、4年後にオリンピックの味の素スタジアムがサッカーの会場になるという話が出ていますよね。それで武蔵境の開発委員会の委員長によれば南口を再開発すると、さらに修正開発をするという話が出ているようで、我々が非常に気にしておりますのは、マンションの民泊が進むんじゃないかなということで、我々今期、今、緊急の話題として民泊禁止を管理組合の規約に入れようとしています。</p> <p>今仰った人数の例えば単身なら25平米ちょっとが、全く無視される可能性があるそうです。とにかく入るだけ入れちゃうというような、特に東南アジア系のお客さんなんかは、とにかく1,000円でも2,000円でも何人でも入れちゃうというような例が、京都とかあの辺で起きているということを聞いておりますので、我々マンションの環境を守るという意味でこういう話がきちんとできて、それがそういう民泊にも新しくつくるとか住ませるとか、善良な市民がそういうふう考えただけではなくて、それを持っているオーナーたちにそういうふうな使い方をさせちゃだめだよというところまで踏み込んでいただけると、すごくいいなと実は思っています。</p> <p>これは案外抜け穴になっているみたいなんです。今、民泊の武蔵野市の考え方は、まだ私も確認をしておりますけれども、まだ詳しくそういう条例ができていなくてもなさそうだし、どうも放っておくとこの三、四年でいろいろなことが起こりそうだなという気がしております。いいご指摘をいただき、あるいはいいご検討をお願いしたいなというふうに思います。</p>
事務局	<p>民泊、大田区さんなんかは積極的に導入して、区長みずから構造特区を設定したら、国のほうでも柔軟な対応をするんだと言っていましたけれども、まだ具体的に議論で庁内の中では出ていないのが事実です。</p> <p>恐らく対応としては、今、空き家対策というのを住宅対策課のほうで取り組みを始めましたんで、多分民泊という話になると住宅対策の恐らく分類になるということになるんで、来年空き室・空き家の利活用の検討というのを始めます。今年度中に空き家に対しての要は特別措置法に伴う危ない空き家、これに対する条例を設置しようと思っております。次に空き家対策の総合条例という形でステップアップして、それで利活用も含めて対応しようと思っております。その中に恐らく民泊という概念が入ってきて、議論の対象になる可能性があります。</p>

	<p>空き家というんじゃなくて要するに部屋の活用という意味で。</p> <p>それをどうするんだと、積極的に対応するのかという話になるんですが、恐らく規制をかけてまでとか、誘導的に補助金を出してまでという多分スタンスにはないのかなというふうには思います。おのおの管理組合が持っている組織力で、その辺は対応していただくというような形が基本になるのかなというふうに思います。</p> <p>それで先ほど誘導居住水準とかこの辺というのは、住生活基本法とかああいう形で、最低限国として住宅を居室として使う場合に、必要な部屋面積、世帯割りでというのがあったものですから、それが基本になって我々も敷地の最低面積ですとかそういうものを設定した経緯があるので、マンションにおいても最低基準として25平米という設定をさせていただいて、できるだけそれに見合うような形で、単身世帯の住宅についても居住環境を安定させてくれというような指導をしているという形でございます。</p>
副委員長	<p>来年度民泊法ができる。今年できるはずだったんですが、半年ぐらい延びちゃったということがあって、民泊については委員会の答申で、ほぼそのとおりできるんじゃないかという話を聞いておまして、そのときにまさに民泊という定義がしっかりされて、恐らく2種類というふうに聞いていますが、所有者が管理者になるタイプと、管理用の会社があって、それが一括して管理していくみたいなのとか聞いているんで、その法案が見えないと、どう規制していくのか、規制可能かどうか、当然マンションについては管理規約で書けばいいだけの話だろうと思うんですが、それをどうやって担保していくのかというのは、多分法令との絡みが出てくるかなと思うんで、それはぜひご注意ください。多分来年早々に法案が出てくるんじゃないかなという気がしているんでと思います。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>民泊に関しては、このまちづくり条例にちょこちょここと変更して改善できるようなものではなくて、多様な課題があるのかなと、メリットなんかもありますし、戸建ての場合とかマンションの場合で違うのかなと、最近海外の、この前北欧に行ったときも、いわゆるB&amp;Bでベッド・アンド・ブレイクファーストのホテルで、インターネットでとったB&amp;B、いろいろあったんですすけれども、ただ、誰もいなくて鍵だけ封筒でポストに入っているよみたいなそういう一軒家、実は快適だったんです。あるリゾート地で、学生たちと行ったら、そこでパーティーもできますし、「いやー、快適だな」みたいな、「ああ</p>

	<p>いう使い方というのはお互いハッピーだな」みたいな、空き家を改造して、ただ、今話題になっているのは、マンションで夜中にズダズダ、ガラガラ、ごみは散らかすとか、そういう問題ですよね。いろいろな問題があるので、一言でここで入れられないみたいなどころがあるのではないかなと思います。</p>
C委員	<p>たまたま話題になったので質問させていただきました。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。 どうぞ。</p>
B委員	<p>先ほどのまちづくり条例の改正のところでA委員が仰っていた特定集合住宅等に変更で、これを制定されると、今あるマンションさんのほうに全部これをお願いして回られる形になるのでしょうか。書いているだけやったら誰も気づかないので報告は来ないんじゃないかなと思いましたんで、変えたらちゃんとその分譲マンションなりに通知をして、そうしてもらおう仕組みをしないとこれは機能しないんじゃないかなと思ったんですが、そのあたりのご計画はどうなんでしょうか。</p>
事務局	<p>まずはここに書いているまちづくり条例の基準の中に入れるという考え方は、あるいはこれからつくられるマンションに対してがターゲットになりますので、これについてはそういう視点で、既存のマンションについてどうするかというものについては、住宅対策のほうで分譲マンションの調査とかを行っておりまして、一応現状既存の分譲マンションについての管理組合の状況ですとかそういうのは把握していますので、その辺のところは多分住宅対策の既存のもの、今連絡できる方法の中でそういうものはお願いしていくという形になります。</p>
B委員	<p>ここの4ページの基準4の定期報告のところの改正の理由が、管理不全を未然に防ぐためだったので、今のものの悪化も防ぐということを含むのかなと思いましたので、ちょっと気になったというところです。</p>
事務局	<p>ここは今指摘を受けて、文章が短過ぎて管理不全で、非常に最初に読まれた方の印象が我々の意図と違うように捉えられるので、この部分は書き足したいと思っています。</p>
B委員	<p>こちらのガイドラインのほうに出ているんですけども、スケジュールの中で景観まちづくりの手引きの作成スケジュールが入っていないんですけども、いつのタイミングでそれをつくれるのかなとちょっと気になります。教えていただきたいんですが。</p>
事務局	<p>その部分につきましては来年4月以降、市民の意見を聞きながらまとめていきたいと思っておりますので、できる限り早目につくりた</p>

	いと、丸々1年かけるというイメージは持っておりませんので、進捗を合わせてできれば秋か冬ぐらいにかけては出せるように頑張りたいと思います。
B委員	<p>あとこの流れ的にはすごく読み物としてもおもしろいなとは思って見ておりましたが、ちょっと1点気になっておりますのが、1番の景観と特性の課題ということでいろいろな観点、いろいろな視点で特性と課題を挙げているというところであるんですけども、ここの特性と課題というのをもとに次の2の方針をつくっているんだと思うんです。マンションを見ていると、その先に述べた1項の課題に対してこうしますというところで方針が書かれている部分もあるのはあるんですけども、何かちょっとニアリー・イコールになっていない部分があるのかなと、先に課題でうたっているのに方針に載っていないものとか、ちょっと表現が含まれていないものとかがあるので、そこはもう一度、この課題があるからこうするんだというのがイコールになるような書き方のほうを工夫していただければ、割とすっと見られるのかなと思ったところが1点あります。</p> <p>もう一点なんですけれども、このまちづくりの方針で1番の景観資源を活かしたまちづくり、2番、3番とあって、それがそれぞれの地域の方針におりたときに、どのことに対して言っているのかというのがよく見えないなと思ひまして、前に(1)、(2)、(3)というくくりでこういう形で進めるのであれば、それぞれの地域の方針はどれに当たるのかなという、ここがまた見えなくなるので、せっかく前に定義した1、2、3項が、方針の中では消えちゃっているような感じがしましたので、この辺がどれなんだろうと悩んでしまったという感じですので、ここも進める方針のところと地域別の方針のところ、もうちょっと連携するような形で書いていただければ、なおいいのかなというふうに思ひました。</p> <p>私からは以上になります。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>これ結構今の確かにおっしゃるとおりなんですけれども、課題と方針で対応なんですけれども、必ずしもそうではない部分もあって、一度チェックリストとか流れを一度整理して、ただ、それを入れるかどうか、入れるとまた煩雑になるんで、結構つくるときというのは、一度やって整理して確認したほうがいいと思います。</p>
事務局	<p>言われることはわかります。通常の計画の作り方だと現状課題があって、まず現状分析があって、次に課題があって、それに対しての</p>

	<p>対応、対応をくくって方針という形の流れになるんですけども、今回の場合は、現状、課題を結構細かく載せちゃって、都市マスタープランの方針を使っているものですから、くくりは都市マスタープランのほうが大きいものですから、ただ、全然入っていないわけではないので多分、多分と言っては申しわけないんですけども、基本的にはこの課題に対してこういう対応ができるというのは、例えば2つにまたがっていたりとかそういうような感じで、多分張りつければ、先ほどチェックリストと言いましたけれども、張りつければ何とかおさまるのかなというような感じでは見えています。</p> <p>問題は、言われるとおり、地域別の方針とこの3つの方針をちゃんと踏まえているのかというようなところになりますと、なかなか難しいところがあって、地域のほうは、特性を踏まえてその中でその地域の景観ということの方針をつくっている関係もあるものですから、必ずしもこの3つの方向性というのを踏まえているかという、難しいところがあるというところがございます。</p> <p>ただ、取り組む方向としては、この地域性とそれから3つのこういった柱、これを踏まえて自分たちの景観まちづくりに臨んでくださいというような形になってございますので、地域の特性も意識しながら武蔵野市で言うところの景観の方針、3つの組み立て、これを意識しながら、地域とそれから全体を意識して取り組んでいただければというような感じにはなっているんですけども、この3つの方針が地域別にいってこの3つ全部を踏まえているかという、この地域別の方針の中の柱立てから3つとか4つとか、そのぐらいで終わっちゃっていますので、その部分では必ずしもお互いにマトリックスができていくかというところちょっと難しいところだと思います。</p>
委員長	<p>チェックリストというのはマトリックスなんですね。マトリックスをやると、課題から方向性のマトリックスつくって地域別、こっちから来るんですよ。そうするとこっちのマトリックスで地域別で該当するものと該当しないのがある。それをマトリックスつくってもいいんですが、整理をした整理表をつくるのはできないことはないんですけども、だからといって何だみたいなところがあって、すごい大変な割には余り使えないんです。ですから、ただ、その関連性が何かわかるといいねというのはそうなんですが、むしろ今の点からいうと、課題点というふうに挙げていくところは必ず後でそれに答えてください。一般には問題点と課題と、問題点はたくさんあるんです。そのうち課題というのは解決しなければならない。問題というのは別に解決</p>

	<p>しなくても、問題は解決できない問題もいっぱいあるんです。それは課題ではないんです。課題というのは、何かしなくちゃいけないというベクトルを変えていく。ということは、方針に必ずつながるんです。だから課題点に書いてあるのは必ず後で受けて、それは2つになったり分散したりするかもしれないんですが、方針としてそれがつながっていく、そういうのをマトリックスとかで連携で一度チェックして、それを見てもなかなか読みにくいんです。それはチェックしてくださいというふうに。</p>
D委員	<p>すみません、今の話の続きで申しわけないんですけども、武蔵境駅地域住民として、21ページの1行目のところに国際色豊かな学術ゾーンとしてと書いてありますよね。これに対する課題とか方針というのは全くないんですよ。亜大と獣医大だけじゃなくてICUとか外語大の学生とか武蔵野大の学生も来ているので結構いるんで、学生が多いから騒がしくていいという話じゃなくて、結構欧米のキャンパスタウンを目指そうとか、そういう落ちついたまちを目指そうみたいなそういう景観というのは風情でしかないと思うんですけども、こういうコメントでも少しあるといいんじゃないかなと思いますので、ご検討いただければと思います。</p>
委員長	<p>A委員が同じことを以前からずっと言っていて、24、25、26の地域別のところの景観まちづくり方針、下のほうには個別の方針が書いてあるんだけど、全体のまちのイメージというか、全体をまとめる将来像、地域の景観像みたいなのが、今のような先ほどの地域特性のところですっかり書いてあるのに何か受けていないかと、僕もずっとこれは思っていて、国際色豊かな学術ゾーンとして発展してきたという特性もある武蔵野の原風景を生かしながら、国際学術ゾーンとしての景観を形成していくみたいなことを、すぼんと言っているんじゃないかなと、何かそういう個別の方針の前に大きいキャッチフレーズ、何かそういうのを地域ごとにつけたほうがわかりやすいのではないかなというふうに、さっき思っていたんですが、この辺はまだまだ今日最終形じゃないし、パブコメもあって、もう一回委員会へ出てくるので、何か一度そういうのをご検討していただけるとありがたいかと。</p>
C委員	<p>これまでそういう議論はなかったんですか。こうしたいみたいなのが出ているんでしょう。きっと記録も残っているのかもしれない。確かに言葉にしちゃったほうがいいですね。</p>
副委員長	<p>ずっと基準のところ非常に気になっていまして、ばらつきがちょっとある。ばらつきと言っているのは、何のためにという目的が明確</p>

	<p>にわかった上、だからこうしてくださいという書き方をしているところと、完全に理由がわからない、単にこうしてくださいと書いてある文章がまちまちで、例えばゆとりを持った住宅地をつくるために何とかしてくださいというのは、目的がわかるんで、場合によっては自分の建築のときに、やや市から注文を受けたときに目的は何ですかと言われたときに、目的が明確に話せる。</p> <p>例えばセットバックがいいかどうかという問題はあるんだけど、周辺の環境と調和してというのは住宅地と商店街が違う。商店街はにぎわいをちゃんとつくるために、場合によっては過度なセットバックはまずいんですよというような言い方が、よくわかる文章になっているところと、単に工作物だったらセットバックしてくださいと、何のために工作物をセットバックするんですかという文章が抜けちゃっているところがちょっとばらつきがあって、ここは非常に実は難しいんですが、でも、それがわかるようにちょっとご努力をされたらどうかというのと。プラスもう一つ手としては、A、B、Cと書いてある例えば配置及び規模のところは、ここは何を目指すために配置、規模をコントロールしたいんだということが、箱の中に例えば書いてあるというやり方も一つのやり方なんじゃないかなと、こう思っています、つくり方の話で。</p> <p>もう一点は、地域別というのはそのとおりなんですけど、問題は地域別と建物の用途、規模によって実はどれを重視するかというのがいっぱいあって、これはまさに難しいところなんですけど、場合によってこの地域でこのくらいの建物だったら、ここは特に重視してほしいというようなものを、運用の段階でいいんで、そういうマトリクス表をつくってみると、例えばマンションの場合と戸建ての場合、雑居ビルの場合と明確にパチンコ屋の場合とか、恐らく誘導する項目が違うんじゃないかなと、あるいは重点が違うんじゃないかなという気がしているんで、ここは多分場合によって何件か経験を積んでいかないといけないかもしれないんですが、今の時点でわかるものについては、先ほど言いました、この地域ではここを重視するよということが方針との兼ね合いでわかるようになると、非常に運用しやすくなるんじゃないかなと、こう思います。実例は幾つか多分ほかの自治体であるはずでありますので、いろいろとまた参考までに言われればお出ししたいと思います。</p>
委員長	<p>ほかにございますか。 どうぞ。</p>

B委員	<p>このガイドラインの別冊を拝見させていただいて、多分ガイドラインの検討の最初から私は言っていると思うんですけども、保全に関することがどんどん消えていっている感がするんです。つくるときは、こうしましょう、これを心がけてくださいなんですけれども、保全していくための内容がちょっとずつ減っているような気がします。</p> <p>なので、このガイドライン別冊のところ、これは一例ですけども、枯れ葉をそのまま置いておくのはやめましょうみたいな、そこまで具体的にはないんですけども、つくったらいいですよじゃなくて、ちゃんと維持・メンテをしてよりよい状況を保ちましょうぐらいの文章は、ガイドラインの本編になくても別冊ぐらいは入れてもいいのかなという気はしましたので、入れられる範囲で保全に関することも盛り込めばいいのではないかというふうに、ちょっと感じました。</p> <p>あともう一点すみません、ガイドラインに戻るんですけども、先ほど委員長が仰った課題と問題点のところ、それで私の中でしっくりきていなかった理由がちょっと明確になったんですけども、課題点の書きぶりの中で何々が「求められています」という書きぶりがあったんです。確かに求められているのは何となく文章を読んでわかるんですけども、じゃ、誰がというところがちょっとどうしてもひっかかるんです、細かいことで申しわけないんですけども。なのでちょっともとに戻していますが、実はちょっとひっかかっている。それは市が言っているのか、地域の人と言っているのか、国なのかとか、都なのかとか、細かい人はそこを気にするんじゃないのかなと思ったので、その「求められています」というのが、すみません、個人的に気になっているということだけ、多分それが問題点と課題の捉え方の違いなのかなと思いましたので。</p>
副委員長	行政文章の特徴です。
B委員	<p>はい。補足をさせていただきます。</p> <p>以上です。</p>
委員長	<p>1点目のところは、例えば別冊の22ページのように、樹木はできる限り残すという、その辺の緑に関しての保全というのがあるんです。実はこれはちょっと私のほうからも指摘しようと思っていたんですけども、条例との関係なんですけれども、大規模修繕に関して結局どういうふうにしていくか、つまり新規の開発が中心のガイドラインなんです。大規模修繕に関して対処するかしないかというところが結構</p>

	<p>あって、そういうところだとちょっとその辺の表現の仕方が、B委員が今言ったように保全系の話が割と出てきたりとかするんですが、結局どうなっているのか。大規模修繕は入れないんですか。</p>
事務局	<p>この間、委員長からもご指摘があったその部分については、例えば模様替えで色目が変わるとかそういうことで、既存のものというのとはとりあえず申し訳ないですけども、今のガイドラインの中では対応は難しいかなというのが正直なところで、これも当然時間をかけてレベルアップ、ステップアップしていくというふうな過程の中で、そういうふうなものも捉えられたらというのが現状の状況です。</p>
委員長	<p>商業施設系列に、近年事業者が変わってしまっただけで突然真っ黄色のビルになっちゃうとか、真っ赤なビルになっちゃうとかということがあり得るんです。これは新築だったらコントロールできるんですけども、大規模修繕で対応されると対応できないんです、突然目の前に黄色いビルができちゃったみたいな。ですからそれがまさに先ほど今までの地域の景観が、秩序ある景観があったのに突然変わったじゃないかというようなことで、何か本当はその辺、どのタイミングでやるか、今から用意するから徐々にそういうのが出てくるから間に合うのか、あるいは武蔵野市の場合、基本的にその辺は性善説に立って、余りそういう性悪説に立つような案件が実は出にくいところだからということやっていくか、そういうのもあると思いますので。</p>
D委員	<p>この骨子案のほうの3ページの基準の1のところ、増築も協議対象にするとありますよね。これは改築というかそういう、住宅でも屋根とか外壁とかを突然変えて、派手な昔風の青いトタンにするとかスペイン瓦にするとかというのはないことはないのか、改築も入らないのかなと思ったんですけども。</p>
副委員長	<p>市が非常にハードルが高い、実際の運用を考えるとということもわからなくもない。ただ、どこかで指導できる条文が必要なんで、僕がよくやる手は、「既存のものについては条例の趣旨に基づいて努力するものとする」とか1文入れて、何か問題が、後になってエムハウスが出てきたような場合については、条例を根拠として、「それはないんじゃないの」とか言えるような1文は、さらっと入れておいて指導を積み上げて、どこかでしっかり言うという手はあるんじゃないかなと、そこはまさに法令担当とよくここは協議されたらいいのかなと思います。</p>
事務局	<p>よろしいですか。 仰られるとおり運用上の問題で、主要構造部の過半の修繕であれば、</p>

	<p>確認申請が必要なんで、そこでひっかけることができるんですけども、通常の外装の改修だとか屋根のふきかえだとかそういうのだと、実際届け出も何も要らないんですよ。じゃ、市の職員が全域をパトロールしているかというとなんなことはできないので、クレームがあった場合に対応するという形になりますので、そうするとあえて大きく捉えるよりは、副委員長が仰られるとおりに、それも一応この条例を重視してくださいという形にしてあげれば対応が可能になりますので、そういったところは法務担当のほうとは相談しながら対応していく必要があります。逃げじゃないですけども、何かあったときの根拠として持っていくのが対応に当たるという形です。</p>
委員長	<p>特に武蔵野市のようなところだと、性悪説に立って何かやるというよりは、お願いしますということで、必ずしもきちっとしたルールに乗る部分じゃなくても一応準用しますみたいなやり方で、運用が可能なのではないかなと、そういうふうに私も思います。</p> <p>私のほうからです。細かいところなんですけれども、2ページの「景観とは」のところの一番最初の部分です。景観とは「建築物や街並み、道路、公園、樹木など」、後の文章はいいんですけども、これは全部ハード面だけなので、ここに人々の活動などとか、人の動きとか、人の生活とか、ハードだけじゃない、後のほうは「私たちが目にし、感じているまちの様子」と書いていますから、そのとおりで入っているんですけども、前半のほうはハードの話ばかりなので、その辺誤解されると嫌だなというところがちょっとありました。</p> <p>どうぞ。</p>
A委員	<p>先ほど副委員長が言ったというのは、このところを少し回答を変えるということですか、検討するというふうに。資料4のガイドラインの意見及び回答のうち15番で、今はとにかく既存のものについては、現在の根拠法令や自治体の事例等を踏まえると規定することは現時点で困難ですが、こういうことを検討した上で何か努力規定みたいなものを検討いたしますという回答になるということでもいいんですよ。</p>
事務局	<p>そうですね。はい。</p>
委員長	<p>この資料の市民の主な意見というすごく真っ当な意見なんですよ。少し頑張ってもらいたいところは頑張ってもらいたいなところなんです。今回できませんけれども、確かに調整会の権限とかこの辺も、結局12番なんか「景観誘導基準に関して、まちづくり委員会にしかるべき強制力を持った指導権限を持たせる必要がある」なんて、実際にこれがあると本当にやりやすいんですけども、確かにその辺の権限がない</p>

	ために逃げられちゃうみたいところが。
副委員長	まちづくり委員だってできない。
委員長	これも課題だとは思うんですけども。
C委員	<p>念のために、この12番の意見を述べたのは私ではありませんで、ただ、この会議の場で、いろいろ市の立ち位置に嫌みを何回か言ったような記憶があったので、類似したご意見が出ているなと思って読んでおりました。</p> <p>28ページ、それから34ページ、43ページに、それぞれ市が先ほどB委員から「求められています」とかいう表現のその点も、この中に一部あるんですけども、私、調整会を2度ほどのぞかせていただいて、調整委員の先生方が大変ご苦労されている場面に遭遇して、大変だなと思いながら聞かせていただきました。その結果がどうなったのかが私は個人的には全然わかっていなくて、ただ、ここに、その方がこの意見を言ったかどうかは知りませんが、調整会の成果が余り見えていないと、反映されていないというようなご意見がここに出ているということではないかという印象です。それから先ほど委員長が、事業者のほんの一部の人たちが市との協議あるいは助言に沿わない、つまり大多数の事業者は助言を尊重して対応しているんだよというように私には聞こえたんですけども、実態としてはどうなのでしょう。私も含めて市民というのは、どういう実効性、つまり効果がどういふふうになっているんだろうなということに関心があります。皆さん非常に忙しい方がいろいろな時間を、もちろんお金も時間もかけていろいろな議論をしていただいている、ただ保全するだけでなく、このように改善したほうがいいですよということを協議、調整しておられると考えています。それがどんな形で実行されて実効性が上がっているんだろうかということが伝わってこないがために、私はあるいは誤解をしながら市の皆さんに嫌みを言っているような感じを受けています。実際のところ先生方のご印象あるいは市の実際の統計結果から見て、実際に調整会をやったその成果としてどういふふうの実効性が上がっているのでしょうか。個別の話はいいとして、いわゆる調整会を申請した近隣住民というのでしょうか、周辺の住民が起こしたそういう申請事項に対して、どういふ満足度を与える結果になっているのでしょうか、非常に漠とした意見で大変恐縮なんですけれども。</p>
副委員長	調整会をやっているんで私の感想ですが、ここは非常に難しい説明になっちゃうんですが、どこかで市がこういう回答のときにちゃんと書いたらいいだろう。ということは、高度地区で高さ制限は相当この

	<p>市はきつくしているんです。高度地区の高さ制限を緩和するときは、認定もしくは許可でもって緩和すると、このときには市に権限があるので、まさに今回できるガイドライン等々も相当強く要請できる。簡単に言えば実効性が上がる。ところが、高さ制限を緩和しないでそのまま範囲内でやるものについては、残念ながら日本の建築基準法上こうしろとは言えないというところがあって、そこは最大限努力はしているけれども、必ずしも実効性が上がっているとは言えないけれども、ちゃんと細かいところでは意外と配慮していただけたりしているんで、ここはどうやってその旨を市民の方にご理解いただくのかというのは、ちょっと表現上難しいんですが、ただ、そういう努力を、効果が上がっているんですよと、市はそれなりにほかの自治体から見れば明らかに頑張っているんですよというところが、こういう回答のところにもちょっと出ていくと、もうちょっと満足度が上がるのかなという気はしています。</p>
C委員	<p>言ってもいいと思うんですよ、こういう場で。</p>
委員長	<p>実はそれに関連して僕も、このガイドラインの34ページのフロー図、つまり景観専門委員という形で市の担当の方と景観検討会議、この辺で協議して改善の方法というのを協議して事業者と協議すると、ここへ権限の部分がないので、市との協議の中に全部そのところをお願いとなりますね。それでうまくいかない、また調整会みたいになっちゃうんです。調整会は、ご存じのように今の枠組みだと限界があるんだろうというふうに思っています。なぜかという歩み寄りの会ですから、実は私個人としては、これを経験して歩み寄ることは随分できていると思います。ただ、例えて言うと、法令遵守をしていますから一応優・良・可で言うと60点とっているんです。ところが、武蔵野市の人たちというのは皆さんの意識のレベルが高いので、「いや、うちみんな80点ぐらいとらないと困るんですよ」と、こう言っているんです。80点と60点の溝というのは非常に深く、「歩み寄ってください」と、こう言うんです、いろいろ。当然80点とりたいんですよ、本当は100点ぐらいとりたいんですけども、なかなか言うことを聞いてくれない。最終的には65点ぐらいまでは歩み寄ってくれるんですけども、「65点か」みたいなのをどういうふうに、「たった5点か」というふうに思うか、「いや、どうにか65点に上げてくれたのか」と、そういう感覚が実際にありまして、案件によっては70点とか75点まで頑張ってくれるところもあるし、あれなんです、一部には65点みたいなところはあるのも事実だということです。ですからその辺が権限</p>

	<p>がなかなかどこにもなくて、一応歩み寄りましたよというようなところで終わっているというのも事実かなという気がします。</p>
事務局	<p>実を言いますと、調整会に諮る前に市の職員と事業者、それからそういった近隣の方々のいろいろな反応、この調整はやっているわけです。やっていてどうしてもというので意見書が出てきて、それから調整会の整理が出てくるわけです。ですので市の職員は丸投げしているわけでは決してないんで、調整役を市の職員としてやっている、それは開発指導要綱のときもそうだったんです。ただ、そこだけでうまくいかなかったんで、このまちづくり条例で第三者機関が必要だろうということで調整の機能を持たせたんですが、ただ、権限としては強制権を持たせることはできないわけです、裁判所ではないので。あくまでもお互いの主張を交通整理していただいて、歩み寄れるところは歩み寄るのはどうですかと言うと事業者のほうは、「おまえたち歩み寄るんだらう」というのは大体請求者のほうの考え方なんで、請求者のほうが歩み寄るということはまずないわけです。「このぐらいだったら私たち我慢するから、このぐらいまでやってよ」というのは、今までの調整会の中ではなかったです、はっきり言って。ですからそこが難しいところでございます。</p> <p>要求すれば100%のめるかというとなんなものじゃないんで、ですので、ただ、調整をやっている中でゼロ回答というのは今までなかったと思います。必ず事業者のほうは何かしらの窓口では示さなかったものもそこでは引き出しているんで、そういう意味では開催している意味はあるのかなというふうには私は捉えています。</p> <p>ですので今の法体系やそういった難しい権利の問題等を考えますと、調整会という審判員的な制度でしか今のところないので、これをもうちょっとうまく運用するにはどうしたらいいかなというこれからの工夫というのは、経験を重ねながらもうちょっとバージョンアップしていく必要があるとは思いますがけれども、実感としてはゼロ回答はないところを、私は評価していただければいいのかなというふうに思います。</p>
委員長	<p>ありがとうございました。</p> <p>全般でほかにかがでしょうか。</p> <p>どうぞ。</p>
D委員	<p>ガイドラインの別冊のほうの56ページの自動車駐車場の景観誘導基準なんですけれども、住宅地の中につくられるコインパーキングですとか、あと集合型の大きな駐車場なども住宅地にあるわけで、それと</p>

	<p>また商業地域の駐車場とを、ここで一気に書こうとしてかなり苦しんで書いているなというのがわかるんですけども、駐車場のBの照明のところは、屋外照明・夜間照明は温かみのある色を基本として周辺の住宅地に配慮したという、ここは住宅地という言葉を使っていたりしているんですけども、これは商業地域と住宅地で共通でも書けるものじゃないですかね。</p> <p>それとあと商業地域の立体駐車場に関してはコメントがないんですけども、立体駐車場に関しては、例えば40ページに商業地域の建築物の形態・意匠・色彩等の誘導基準があるんですけども、これにリンクしたものにするとかという、そういうコメントもあったほうがいいんじゃないかなと思うんですけども、立体駐車場に関しては。そこから56ページかなり苦しいなと、読んでいて感じるんですけども、どうなんですか、住宅地内の駐車場と。</p> <p>できれば私としては、一緒にするのであれば、せめて写真は住宅地内の良好な生け垣に囲まれたような駐車場の写真と、それから商業地域の、商業地域の駐車場の周りを全部緑化するというのはなかなか難しいですから、車が余り見えないように外構部を処理したような駐車場とか、そういう住宅地の見本と商業地域の見本との写真ぐらいは入れたほうがわかりやすいんじゃないかなと思いますので、そこから辺をどうするのかを検討していただければと思います。</p>
副委員長	<p>今のご質問は、立体駐車場は建築物または工作物になるんで市はあえて書かなかったんじゃないかなと、僕は理解していて、ここで言う駐車場とは平場の駐車場のことを言っていると、こう理解しているんですが、そうではないんですか。</p>
事務局	<p>面積のほうが含まれば両方に係ります。</p>
副委員長	<p>両方に係るの。そうすると難しいな、ここの表現。</p>
D委員	<p>一言そう書いておけばいい。</p>
副委員長	<p>僕はすみません、平場の駐車場だとばかり思っていたんで。</p>
事務局	<p>商業地域と住宅地域の駐車場を一遍に言っているのかというのは、確かに私も難しい調整の中でやっていたんですけども、一応考え方とすると、住宅地の駐車場のレベルはかなり商業地よりも厳しいという話なので、それをベースに協議すれば、商業地の中で許容できる緑のレベルですとかそういうのはできるかなという形で、今、一体的な構成にしているというのが現状です。ただ、委員がおっしゃられるように写真ですとかそういうものの工夫でもうちょっとわかりやすく。</p>
事務局	<p>ただ、駐車場として建物に含めるんでしょう。</p>

事務局	逆にですね。ここで言うとメーンはコインパーキングみたいな。
副委員長	ですよ。
事務局	ここが駐車場に。
事務局	そうです。完全に単体の駐車場として成立しているもの。
委員長	事例の写真なんかも、これはもういいですけども、一番の問題はアスファルトが露出している、あるいは周りにフェンスだけみたいなのが一番最悪なので、30cmでもいいからうまく緑とかで隠して、生け垣とか垣根みたいな竹垣とか、うまく緑をちょっと組み合わせ、ツタとかそういうのでとにかくちゃんと緑のスクリーンをつくっていくような何か例をぜひやってほしいと。
D委員	南町に比較的いいのがありましたから。
委員長	じゃ、それをぜひ。 あそこはいつも■■■■とかああいうのはサインが真っ黄色、■■■■みたいなああいうのは、■■■■が悪いわけじゃないんですけども、そういう看板が目立ち過ぎちゃって、それでちょっとこう。
D委員	住宅地の中は特にあれはね。
委員長	最低限のサインは必要なんですけれども、余りにも大き過ぎるとか目立ち過ぎるといのは、結構問題になるのかなと思いますけれども。
A委員	何が目立つというか、昔みたいにそんなに大きくなくてもある程度は、昔からするとわかりやすいと思いますよ、駐車場とかも。
B委員	今のお話を聞いていて勉強不足なので教えていただきたいんですけども、よくコンテナとかで収納スペースのやつとかはあれはどれに該当する、あれも結構景観が、どんと。
委員長	あれは該当しないですよ。説明してあげてください。あれは最大の問題です。
B委員	すみません、あれがちょっと気になりました。
委員長	武蔵野市はないんですよ。
D委員	あります。
事務局	一度そういう話も来て設置しないで済んだところもありますし、あれはどこかありましたっけ。
事務局	境南のコミセンの。
B委員	保育園から帰るときにあるんですよ。
事務局	すごい狭いところですよ。
D委員	ええ、狭いところですよ。
委員長	あれはひっかからないんです、届け出にも。

事務局	建築物じゃないんですよ。
D委員	基礎がないからね。
委員長	だからあれは独自の条例をつくらなくちゃいけなくて、だから結構困っちゃうんです。
B委員	今、駐車場を、空き地対策で皆さん駐車場にされるんですけども、それが今後そういう形にまた転換されていったときに、あれは結構景観をシャットアウトするので、「あっ、すごいな」と思って、すみません、気になりました。
委員長	これから検討する空き地・空き家の対策として、一体そういう暫定敷地あるいは未利用地をどうするかということもぜひ検討を。
事務局	恐らくコンテナという問題がかなり出てきましようから。
委員長	札幌市なんかは、郊外のごみ置き場とか調整区域の問題があって緑で囲いましょうとかいう条例をつくって、そういう未利用地などの敷地利用に関して、とりあえず最低でも緑で囲ってくださいたいな何かそういうやり方は、コンテナの部分なんかでも本当はあるんです。あれは実はどこでも困っています。ただ、一般の市民から見ると同じ景観なんで何でというのは、確かにそのとおりですよ。しかもあれはサインとか広告みたいに使われてしまいますので、あれがまた困るんですよ。
B委員	あとすみません、いいですか。 景観まちづくり協定でしたっけ、これは策定の時期は4月の先で出てくる形なんでしたっけ。
事務局	一応そのような形にしています。
B委員	それはまたこの委員会でまた事前に拝見するのか、それともまたこのことは違ったところで制定されるのか、どうなのかなと思ひまして。
事務局	内容についてという形ですよ。
B委員	私が勉強不足なんで、協定をつくるのはどこでつくって、どこで認められて、どこで出るのかなというのが、ちょっと気になったもので。
事務局	基本的には、今のまちづくり条例でつくられている地区まちづくり計画と同じようなプロセスの、もっと簡易版というふうに考えていただければいいと思いますので、2敷地以上なので、お隣さん同士と話し合っって木を1本植えましょうとか、うちのこの2軒は生け垣をそろえましょうとかという2敷地以上なんです。地域の方々でそういう協定ルールをつくっていただいて登録するという、当然のことながら改めてプロセスとしてまちづくり委員会とかの意見を聞きながら指導していくという。

委員長	まちづくり委員会の意見を聞くというのを1つ入れておかないと、恐らく事業者が一人協定的に、うちの開発はこういうすごいにぎやかな色を使いたいみたいな何かあるテーマ性を持って、リトルラスベガスをつくりたいみたいな協定を、がんと持ってきちゃったりして、「いいじゃないか」とか言われても、「いやいや、それはちょっと待ってください」みたいな話になるかもしれないんで。
副委員長	まちづくり委員会で委員長も認めた協定ですとかと宣伝になって出てくる。
委員長	どこかで何かちょっと、お手軽なんだけれども、それでもチェックさせてくださいというような仕組みをつくらないと、暴走することもあるなと思います。
B委員	前回お聞きしたときに2敷地以上だったので、その2人さえ合意がとれば好き勝手できるのかといたら、そうじゃないですよということをお聞きしていたと思いますので、なのでそれをちゃんと審議する内容が盛り込まれているかどうかというのが、ちょっと気になったので、どういう形の内容にするのかというのは、誰がどこで見て対象とされるのかなというそこを気にしていたので、委員長がおっしゃるような内容で、そこだけが気になるところです。
事務局	あとベースとすれば、いろいろご意見をいただいていますけれども、こちらのほうの景観の誘導基準ですとかそういうものにそぐう内容というのは、我々事務レベルでも対応できますので、そういうことを踏まえた上で、またまちづくり委員会さんのご意見も聞きつつ運用していくような形で。
A委員	そうするとそぐわないものは登録を拒否するんですか。
事務局	逆に言うと、いきなりそういう、市のほうとすると……
A委員	登録だからとりあえずは受け付けざるを得ないと僕は理解していたんですけども、登録なんで。
事務局	ただ、登録なのであれなんですけれども、いきなりそういうものを2人でつくって持ってくるというケースは、基本的にまれかなと思っておりまして、できればこういうものをやりたいんですけども、という投げかけの段階から、地区まちづくり協定についても専門家のアドバイザー派遣というのがありますので、そういうところで市の職員、窓口で相談に来たときから、そういうふうなことを逆に誘導していくとか、突拍子もないものをいきなり2人でつくって、ぼんと持ってくることは、かなりまれかなと思っておりまして、そういうふうな形の事前の調整はできたらと思っておりましてけれども。

C委員	登録をしないというケースもあり得るわけですよね。
事務局	それでも強引に持ってこられたときに、それが果たしてこのガイドラインを含めてそれにそぐう内容なのかどうかというのは、持ってこられた方にご理解いただく。
C委員	持ってくればまだそういう会話が成り立つんだけど、持ってこないでやっちゃうことはあり得ないんですか。
事務局	持ってこないで登録ですか。
C委員	いやいや、登録しないで実際に実行してしまうとか、何かをつくるなり改修するなりというそういうことをやってしまうということはあり得ないのか、そういうケースは想定されていないんですか。
事務局	あくまでも景観まちづくり協定は、地域の方々がそういうものやっいていこうというルールなので。
C委員	ルールを知らないでやっちゃいましたということは。
事務局	でもそれは例えば2敷地だと関係者2人でやっているルールなので、そのお向かいさんは協定に参加していないので、それに従う必要は今のところないのかなと思います。
委員長	ルールですからどんなルールをつくってもいいとは思いますが、それが市のお墨つきの登録という形でホームページに載るとか、そこが問題で、恐らくまだ協議中ですと、登録の一步手前のところで協議、登録に向けて手続をしているんだけど、それが延々と2年も3年も、まだ協議中ですという中途半端な説明で、登録しませんじゃなくて登録に向けて今調整中ですかいうところで、ずっと登録できない状態が場合によると起きるのかもしれないということ、余りにもひどい案件の場合は。もうちょっとこうやってくださいと言ってもなかなか言うことを聞いてくれないと、協議中ですという何かそんな感じになるのかなと、あくまでも被害はこうむらないので、登録に向けて協議を進めているのでというふうに、A委員、なるんですかね、法的に。
事務局	基本的には登録できる内容で持ってきてもらいたいように事前に処理したいと思います。
A委員	わかります。でも、条文上は登録はするんですよね。
事務局	とにかくこういったものに適合していれば登録するものとするというふうにしようと思っていますので。
A委員	許可的な要素が少し入っているんですか。
事務局	あります。
副委員長	単に届け出主義ではないということですね。基準に合っていないと登録してやらないぞということですね。

D委員	<p>ガイドライン案の43ページに、市が行う景観まちづくりというよう な項目がありますね。道路なんですけれども、景観ガイドラインの中 には交差点、アイストップとかそういうところが大事だとか、交差点 のこういうのが大事だということが書いてあるんですけれども、ここ には書いていないんですよね。シンボリックな主要な交差点はある程 度きちっとつくったほうが、沿道の建築の誘導を含めて何とかしたほ うがいいと思うんで、交差点もそれなりにちゃんと景観に配慮しま しょうねという話は、入れておいたほうがいいのではないかと思うん ですけれども、いかがでしょうか。</p> <p>3・3・6を走っていて交差点が味気ないんで、何か道路景観、緑 は多いですけれども、味気ないんですよ。もう少し交差点をよくして いかないと、まちのつくりによっていろいろあるんですよ。何カ所 かあるわけですよ。そういうところをもう少しうまくつけれないか なというのが理想ではあると思います。いかがでしょうか。</p>
事務局	<p>この部分の道路区域内の話になるので。</p>
D委員	<p>36ページに、景観上重要となる部分ということで、T字路の突き当 たりとなる部分には交差点に面した角地の部分などは、歩行者の目線 が集中しやすくというふうに書いてありますよね。これはT字路です けれども、十字路なんかでもそういうことがあるんで、少し一言でも コメントがあったほうがいいんじゃないかなとは思ってますけどね。</p>
事務局	<p>36ページのは、どちらかというと言交差点道路区域内というよりは、 その周辺部のほうの趣が強いイメージがありまして。</p>
D委員	<p>両方ですね。</p>
事務局	<p>道路は当然周辺環境に沿うというような形になるんですけれども、 先ほど3・3・6のような部分もあるんですけれども、市の場合は比 較的、景観整備路線とかそういうふうなものに趣を置いてやっていま して、それ以外のもので通常の道路の道路区域内にどういう仕掛けを するのか、通常の道路、市道、市道ぐらいの交差点でどういう工夫が できるのかというのは余りないのかなと、結構デザイン性ですとかイ ンターロッキングブロックですとかそういうものというのは、維持管 理の面を考えると、趣を置いたというのは都市計画道路の大きい道 路ですとか、あとは景観整備路線のように地中化ですとか、少しま 道路を沿道とあわせて一緒にやっていくところ以外は、インタ ーとか維持管理に係るものというのは、比較的控えていくイメージも ありますので、要はいい路線として整備するところと普通の生活道路 としてやっていく部分というのは差異が出てきますので、その辺の部</p>

	分でちょっと道路の中で、なので舗装とかそういうのはお金をかけてやる整備路線なら、そういうことができるということなんですけれども、全般的にはちょっと全ての交差点について……
D委員	全てというわけじゃないです。主要な。
事務局	主要なところですよ。
D委員	もう少し何とか。配慮しましょうねということを一言書いておけるといいんじゃないかなと思うんです。交差点は下手に植栽すると交通安全上問題があるんで、植栽の仕方は非常に難しいとは思いますが、ただ、そういうところがないことはないわけで重要であることは確かです。まちのイメージとしては交差点は、駅前と同じで重要な場所ではあるので、主要な交差点というのは景観的な配慮は。
委員長	<p>実際、公共施設の景観の指針というのは非常にあっさりしていて、事前に打ち合わせなきゃいけない。だから大事なところだけ載せるんだろうとか、僕なんか今までの経験だと、この部分だけで、ぼわっとかぼんとかなっちゃうんですけども、この中で本当に大事な部分だけを入れる。今、D委員がおっしゃった話なんかも、実は注意喚起にもなるから車道舗装なんかも、きらきらの舗装ですとか色を変えるとか、あれは非常に効果が、ちょっと高いんですけども、あわせて歩道の部分もそこだけ変えることによって交差点だという目印、注意喚起になるので、歩行者も車も非常に安全性も向上し景観も魅力的になるというようにできるので、この辺は武蔵野市としてもうちよっとその辺を注目してやるということであると、交差点のキーワードを入れながら、特に舗装のところなんかも重視しましょうみたいな話が出てきてもいいのかもしれない。</p> <p>どうぞ。</p>
B委員	先ほどの道路の件で、私のこれは勉強不足なんで教えていただきたいんですけども、都の道路の場合は、この景観ガイドラインのほうのお願いはどこまで強制力が働くのかしらと、ちょっと思ったんですが、実際どんな感じになるのでしょうか。
事務局	これは今後の課題にもなるんですけども、基本的にはこれに準拠して整備してもらえるようお願いをしていきたいと思っております。
委員長	一般論ですけども、上位の機関のほうが、そういうガイドラインがあれば完全に無視はしない傾向にある。ただ、そのとおり全部できるかどうかはともかく、一応あるということであれば、お願いしますよという形で配慮はしてくれるというのが一般的な傾向です。

事務局	<p>道路に関してなんですけれども、事業者サイドだけの問題でないのが現実で、問題は交通管理者なんです。警察。結局、安全施設帯だとか安全施設というのは警察の権限ですので、信号、横断歩道、そういったものというのは向こうが権限を持っているんで、彼らはあくまでも交通安全です。そういう意味で非常に調整は難航すると思います。ですので書きぶりも、舗装材だとか色だとかそこに道路はとどめざるを得ないのが現実なんです。</p> <p>我々も景観整備路線という地中化の路線の協議をするんですが、警察と調整に難航します。それで、ここではっきりした規定を書くということはなかなか難しいです。</p> <p>ですので交差点部分の一番の私が課題と思うのは、そこを取り巻く環境だと思っているんです。例えば非常にそぐわない建物がそこに1つあるだけで交差点の景観というのは変わってしまいますので、ですから取り囲む環境というのをいかにつくっていくかというのも、交差点の一つの景観規定なのかなと、道路だけで捉えずに、そう思います。非常に警察のハードルが高いのが現実です。</p>
委員長	<p>そのとおりでございます。</p> <p>今日いろいろなご意見をいただきました。また今後パブコメなんかもありますのでそれも踏まえて、今日もまだ完成品じゃないところもありますが、今日の意見の中で修正できる、あるいは組み込めることは組み込んでいただければなというふうに思います。</p> <p>それでは、次の議事のほうに行きたいと思うんですが、よろしいでしょうか。</p> <p>次第3、その他報告事項はありますか。</p>
事務局	<p>報告事項はありません。事務連絡ですが、本日の議事録については、案を作成しましてメールでご送付させていただきますので、内容の確認をお願いいたします。</p> <p>以上です。</p>
委員長	<p>今日は早く終わりそうですけれども、どうしても言い足りなかったということがあれば、何かよろしいでしょうか。</p> <p>大体前回の形に比べても相当改善されてきて、細かいところはまだまだちょっと、パブコメなんかもありますのでそこで修正されるということだと思いますので、方向性としてはいいのかなと、細かい点を幾つか指摘されたかと思うんですが。</p> <p>それでは、本日の委員会の議事録につきましては、案ができてから確認ということですので、これで平成28年度第5回武蔵野市まちづく</p>

	り委員会を閉会したいと思います。 ありがとうございました。
--	----------------------------------