

平成26年度第1回武蔵野市まちづくり委員会議事録

日 時 平成26年4月3日（木曜日）午後6時30分～午後8時00分
 場 所 武蔵野市役所 4階 412会議室
 出席委員 委員長、副委員長、A委員、B委員、C委員、D委員、E委員
 市事務局 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、ただいまから平成26年度武蔵野市まちづくり委員会を開会します。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>本日はお集まりいただきまして、ありがとうございます。本日はD委員がまだみえられていらっしゃらないですけれども、会議が成立したことを報告させていただきます。</p> <p>では、よろしくお願ひいたします。</p>
委員長	<p>それでは、本日の委員会、20時終了を目途にしたいので、ご協力をお願いします。</p> <p>今日は傍聴の方はいらっしゃらないということで。</p> <p>それでは、次第の2、議事の（1）25年度武蔵野市まちづくり条例の運用状況について、議事の（2）調整会の開催状況について、事務局より一括して説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、事務局のほうから説明させていただきます。</p> <p>資料1-1がありますので、こちらをごらんになっていただければと思います。</p> <p>資料1-1、こちらが平成21年から25年度におけるまちづくり条例の運用状況の件数です。昨年11月、前半にご報告したときは、25年度分、半分で12件というところでしたけれども、大体同じようなペースで後半も続きまして、25年度前半としては26件ということで、やはり最終的には、例年よりも少ない件数というふうになっております。</p> <p>あと、事業規模別とか事業分類別につきましても、特に特徴があるような変更はなく、多少出っ込み引っ込みはありますけれども、例年どおりという形になっております。</p> <p>調整会につきましては、後ほど細かくはまたご説明させていただきたいと思いますが、25年度当初につきましては、消費税引き上</p>

げの意識をした駆け込みによる増加が予測されましたけれども、結局、最終的には、工事費の労務費とか材料費の上昇に伴いまして、そういった社会情勢があったということも推測されますけれども、件数は少ないものになってしまった、事業者としては様子見になったというところかと思えますけれども、そういうような運用状況になっております。

続きましては、次のページ、大規模調整会の事業についてご説明させていただきます。

資料1-2につきましては、ローマ数字のⅠ、Ⅱ、Ⅲと、丸数字の①、②があります。

まず、丸数字ですけど、こちらが大規模です。

こちらにつきましては、25年度前半でご説明したとおり、同じ物件でして、1番が亜細亜大学で2番がクリーンセンターということで、その後の大規模な届け出は出ていないという状況です。

次の資料をめくって1-3、こちらは大規模の細かい状況ですけども、こちらにつきましては、結局変更がないのでということと、資料の訂正がありまして、委員の方には事前配付した資料を1-3ということで新しく追加しております。

こちらは、説明会以後のスケジュールが抜けておりまして、2件とも協議終了通知が出ておりまして、事業が進んでいるという状態です。前の資料をお配りしてしまっていて、その辺の日程が抜けておりますので、新しい資料に差し替えていただければと思います。

次に、もう一度、資料1-2に戻っていただきまして、調整会の物件ということで、ローマ数字Ⅰ、Ⅱ、Ⅲと。Ⅰ、Ⅱにつきましては、前回の委員会で報告させていただいております。その後、その2件につきましては、特に近隣等のトラブルは聞いていないような状況です。

Ⅲ番、こちらが後半に出た調整会の物件でして、西久保で1件、開発基本計画の段階で調整会が開催されて、2回調整会が開催されています。

資料をめくっていただいて、資料2-1ですね。

こちらのほうが、調整会があった物件の一覧になります。

こちらのⅢ番になりますけれども、調整会の開催されましたのは、13-013ということで、(仮称)ディアスタ武蔵野Ⅱという物件でして、用途地域は準工業地域、その上に特別用途地区がかかっていまして、特別工業地区ということで工場のほうに規制がかかっていますの

で、準工と言いながら住宅を重視したようなエリアになっております。

こちらで、地上6階、高さが当初の計画では18.35m、26戸の共同住宅の計画となっております。

主な開催請求、地域の方の調整会の開催請求につきましては、この周辺は5階までの高さであるということで、6階の計画を5階にしてほしいというようなものが主な請求内容でした。

本件におきましては、今日、最後のほうにご報告いたしますけれども、都市計画の高さ制限、こちらが当時まだ計画の手続も最終段階に入っているような段階で、少ないですけれども、周辺に6階、7階の既存の建物がある中で、日照を含めた基準法の基準を十分満たしている計画となっているという中で、高さを事業者も一応当初の17.83を54cm引き下げるといような計画をして、セットバックその他をして、建物形態も周辺の街並みに合わせたものにしていくといようなお話があったんですが、平面図と立面図ではなかなかその辺を地域の方が理解できないだろうということで、まちづくり委員会からの指摘もありまして、もうちょっとわかりやすい資料で地域に説明してはどうかということで、CG等によってビジュアル的にわかりやすい資料でもう一度説明するというので2回目の調整会が行われまして、その中でやはり事業者としては、高さはもう変えられまないと、地域が強く要望している5階というのはなかなか難しく、54cm下げるのが精いっぱいですといようなお話の中で、周辺住民の方はやはりどうしても5階にすべきだといような話がありました。事業者は精いっぱいやっているつもりだけれどもとい話の中では、周辺の方と歩み寄りが全く見られない状況になりましたので、調整会は2回で終了ということになりました。

補足でもう1件、ちょうど今日、開催が決まったんですけれども、地図で言いますと、武蔵境の駅があるんですけれども、その北側の商業地域と一種住居の地域があるんですが、その境目にある商業地域の中で、こちらのほうに、地元の地主さんが地上12階建て、高さ38m、38戸の共同住宅の計画を予定しておりまして、こちらの一住に住んでいる方々は、この辺は2階、3階の建物が多いものですから、そういったものがあるので、建物を、圧迫とか日照の関係から低くしてほしいということで、開催請求が出ています。これは今日決まりまして、4月23日に開催する予定になっております。

以上で平成25年度調整会の報告を終了いたします。

委員長

ありがとうございます。

ただいま事務局から説明がありました、報告ですね、それに関してご意見、ご質問があればお願いしたいと思います。

いかがでしょうか。大丈夫ですか。

それでは、議事の（３）に移りたいと思います。

武蔵野市まちづくり条例の一部改正について、これも事務局よりご説明をお願いします。

事務局

まちづくり条例の改正についてご説明いたします。

このまちづくり条例につきましては、以前、２回ほどまちづくり委員会の皆さんにご意見等をお伺いしながら調整をしていったわけなんですけれども、基本的にはその前回、11月のおりほぼ策定したんですけれども、前回の11月と違っている点が４点ございます。

今回、お配りしているのはこういうふうに書きましたという一覧なんですけれども、何が前回と変わったかといいますと、まず１点目が、風の影響対策の追加ということで、当初、風を協議事項の中に入れる予定だったんですけれども、後でご説明する高さの制限のほうの許可の物件と対象が全く一緒になるので、まちづくり条例でそれを検討するには、許可の物件の中でやったほうがいいだろうということで、まちづくり条例でなくて高さの制限の許可のほうでやるということで、まちづくり条例のほうからは協議事項としては外れております。

２点目は、一人地区まちづくり計画、こちらについても地域の方からもいろんなご意見があった中で、実施したいというふうに考えておったんですけれども、法務等と相談する中で、まだ実質的には地区まちづくり計画が１件もないという中では、もう少し様子を見たらどうなんだろうかということがありまして、今後の検討課題ということで、今回の条例改正には入れておりません。

３点目、４点目は、帰宅困難者対策とか自主防災組織の形の協議事項追加というのがあったんですけれども、これは余りにもソフト過ぎて、まちづくり条例という少しハードを絡めた中ではそぐわないんじゃないかというような指摘があったものですから、ソフト的な要素が強過ぎるということで、こちら今回最終的になったときには、協議事項から外れているという形になっています。

以上の４点が、前回11月にご説明した点と変わっている点です。

それ以外につきましては、ほぼそのような形で具体的な形にして変更したのが今回の資料３－１になります。

ざっと説明させていただきますと、1ページ目の一番上の1条については、これは前にもやっている環境という取り組みを強くするので、そういった文言を条文に入れましたということ。

2番につきましては、変更ですね、新しくつくるのではなくて、変更するときは周辺関係の範囲を少し緩和してもいいんじゃないかということで、こちらについては緩和の変更になっております。

3つ目の丸は、これは老人ホームとか寄宿舎を新しい制限対象に入れたいというふうに申しておりましたので、それをこういう形に入れましたという文章です。

2ページ目の一番上、こちらが前回と比べて一番具体的になったところかなと思うんですけども、こちらについてはある程度大きな事業に関しては、もう少し市民の方が意見を言える場ができないだろうかというようなものがあつた中で、大規模な土地の取引に関しては、その土地の取引が出た時点で市に対してその土地利用とかまちづくりに対して意見が言えるというようなシステムを入れております。市としては、そのもらった意見を事業者に渡して、地域の方はこういう土地利用とかまちづくりを望んでいるので、今後の事業計画に生かしてほしいということで、その事業者に意見書の写しを渡したり、その内容を見て必要であれば、必要条件の材料にもなりますし、その他どうしてもやっぱりこのまちには必要だということの協議事項にも、それを変更する、それを形づけていくこともできるというような変更にしております。

2ページの下は、今まで自動車駐車場の物件については、環境確保条例の指定作業場の20台というところからやっていたんですけども、20台だとなかなか緑とかそういうのがとれないということで、もう少し対象を大きくして、そのかわり歩道状空地とか緑を義務にしたというお話があつた中で、これは前から説明しているんですが、それをこういう形にしましたということなんです。

3ページ目の上と下の丸につきましては、基本的には何か変更があつたら必ず市にとりあえず届け出をするということで、それを見てどのぐらい重要かというのを市が判断して、必要であれば周辺の方、住民の方に説明等を求めていくという形です。

今まではその定義が明確ではなかったので、これは大した変更じゃないんだろうと事業者が勝手に思って報告しないとか、そういうことも可能性はかなりあるので、変更したら必ず市のほうに申し出ていただいて、そしてどうするかは市が判断するというのをシステム化しま

したというのが、この3ページの上と下の書いてあることです。

3ページの真ん中につきましては、こちらは今まで説明会と戸別訪問、両方でもよかったということがあったんですけども、トラブル等があったので説明会ということに一元化するということになります。これも前の説明のとおりです。

4ページ目、こちらにつきましては、一番上は開発行為等で大きな土地が小さな戸建ての家用に区画割りされたときに、今まではそれ以後、市はタッチできなかったんですけども、過去に区分けされた土地についてもある程度環境が保てるように、既存の緑地協定とか、建築協定、景観協定、そういった制度を使いながら、地域の環境を確保するための協議事項を追加しましたというところで、これも以前に説明しているとおりでございます。

あと、4ページの真ん中は、先ほど一連で説明した大規模な土地の取引のときに、市民の方がどなたでも土地利用に対して意見が言えるという制度ができたんですけども、その内容を協議基準として追加できるというところで、先ほど説明したのとダブってしまうんですけども、一挙に前のほうで説明してしまったんですけども、先ほどの32条、33条関係と、この55条関係の3でその辺を示しています。

71条、4ページの下ですね。これは連担と言われるもので、今まではまちづくり条例の対象になったものに対して対象になったんですけど、今後は、まちづくり条例の対象でないものと、まちづくり条例の対象でないものが2つくっついたら、まちづくり条例の対象になるような場合には、これは連担とみなしてまちづくり条例の対象としますというのを示した連担の規定でございます。

5ページ、ここからは基本的には基準ということで、強化した基準というのが主になってくると思います。

一番上の公益的施設ということは保育園ということで、これは300戸から100戸にしました。

2番目の緑化は、一種低層、二種低層につきましては地上部ということで、壁面とか屋上ではなく地上部でとっていただきたいというようなところなんです。

あとは、3つ目の災害時の基準を、これは50室5,000㎡だったものを、30室3,000㎡以上というふうに強化しております。

あとは、5ページの一番下、これは新たに追加ということで、環境配慮の設置に対する協議事項ということで、例えばソーラーとか省エネシステムの導入について協議するというようなことを追加しており

	<p>ます。</p> <p>一番最後、これはコミュニティ強化のための基準の追加ということで、これだけ見るとまたすごいことが書いてあるような感じがするんですけども、実際には地域のコミュニティの場となるような看板というか、地域の方とマンションの方をつなぐような掲示板みたいなものをきちんと整備してほしいというようなことになるんですけども、そういったものを追加いたしました。</p> <p>大きなところではこのようなところが今回、主な改正事項になっておりまして、無事、3月に議会を通りまして、7月から施行予定ですので、7月から申請する物件には新しいまちづくり条例に基づいた申請がなされるということになっております。</p> <p>以上です。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>前は議会にかける前だったので、こういう方向だということで、これはもう議会で決定したので、報告事項ですね。</p> <p>報告事項ですが、この件に対して一応ご意見、ご質問等ございましたら、どうぞ。</p>
委員長	
B委員	これ、議会は全会一致で賛成ですか。
事務局	はい、全会一致です。
B委員	特に附帯意見とか反対意見もなしで。
事務局	なかったです、はい。
副委員長	ちょっと細かいところを教えてください。4ページの上の、協定を締結することを協議事項とする、まず口頭では緑地協定って、緑地協定ですよ。緑化協定ではなく、緑地協定。
事務局	これ、口頭では緑地協定と言ったんですけども、これは文字は緑化になっていますが、緑地協定です。
副委員長	だから、文章を訂正する必要がありますね。
	建築協定、または緑化協定、もしくは景観協定なのか、3つセットでという話なのかというのはどういうことなんですか。
事務局	基本的にはどれもあります。事業者さんと協議する中で、建築協定だけというところもあるし、緑地協定だけもあるし、一番いいのは、建築と緑地協定、セットでやっていただきたいというのが思うところですよ。
	景観協定はできるんですけども、武蔵野市はまだ景観行政団体になっていないので、今のところは東京都さんでやらなければいけないので、実際にはやるとすれば緑地協定と建築協定でセットでやってい

副委員長

ただきたいというのが事務局の思いです。

それから、僕が聞いていて忘れたのかもしれないんですが、4ページの一番下の3年以内、何から起算してという起算の時点って事業が終了してからでしたっけ、始めてからでしたっけ。

事務局

事業終了です。

副委員長

終了時点というのは確定できるからいいんですね。

事務局

そうですね、完了検査とか。

副委員長

完了検査がないものはないと思っていいんですか。

事務局

ただ、一部細かく規則では規定しようかと思っているんですが、駐車場については事業完了がわからないので、駐車場だけは事業を開始した日というしかないのかなと、それ以外は物ができたのは確認できるので、できた完了の日からというふうに考えています。

副委員長

もう1点、今出た平場の駐車場について、敷地面積って確定できるんですか。田舎の場合確定できない場合が多いんですが、何台というと明確なんですけど、500㎡というと、駐車場に係る敷地ってどこが境界なのかわからないというのが田舎では多いんですが、武蔵野は都会だからそんなことはあり得ないと、こう思ったらいいんですか。

事務局

今のところは事業者さん、きちんとやっているの。

副委員長

わかりました。了解しました。以上です。

委員長

他にございますか。

どうぞ。

D委員

今日、遅刻した理由は、一番最後におっしゃった標識ですね、駐車場がわからないんですよ。ぐるぐる回って来たというのが、ちょっとさきのひっかけですが。

今日の許可フローが、依然としてメールで転送されている方が何名もおられたわけですが、この近隣関係住民、これは蒸し返して恐縮ですけれども、ここのフローが、説明会がされたと思うんですが、それがきちんと地域に受けとめられない。つまり、原点に戻れば、申しましたように私も武蔵境ですが、自治体組織が非常に弱い、ましてや今回の説明会というのは情報が入っていない、中でああいう、だだだっってくるのは、つまりこのフローのところで近隣関係住民が、どこかで条例の中できちんと位置づけして、何かがあれば住民がというような仕組みが必要でないかというのが1つ。

それから、違和感を覚えたのが、25年度の設計者が市長さんになっていますね。ところが、これの許認可が市長さんなんですよ。そこはいかがなものかなというのが、とりあえず質問です。

委員長	<p>ちょっと最初の1点目の部分、ちょっといまひとつわからなかったのが、近隣関係住民の方の取り扱いの部分について、もう少しどういうほうがいいのかというのがイメージできないんですが。</p>
D委員	<p>たしか前回おっしゃった、とっても使いづらい組織というふうにおっしゃってましたですね。ですから、現実できてない。せつかくのこの委員会ですから、住民が使いやすい、そして責任を負わせる、今日我々は委員だから来ていますが、そういうそれは挙手させるのかどうか、ちょっと私にはわかりません。やはり、地域地域で必ず、うちでいえば■■さんというのがいらっしゃるんですが、あれは自治体ですが、何かそういう具体的な組織体ができるようにしていかないと、この条例自体、何かあったときに非常に困っていませんかということです。</p>
委員長	<p>わかりました。武蔵野市全体のコミュニティ行政というか、その辺の根本的なところと関係しますよね。私も常々その辺は感じてはいるんですが、結局、自治会があるのはほんのわずかということで、そうすると全部個別対応になるというのが、どうも武蔵野市のまちづくり条例と住民との対応なので、それは現段階で仕方ない部分もある。システムとしてそこはしっかりしよう、でも、本来は地域住民も何らか自分たちがある程度まとまるというか、まとまる必要があるときはまとまって意見をまとめましょう、全部常に市役所に一方通行というか、個人と対話をするみたいな部分というのが、やはりそれでいいのかというのが確かにそういうのがありますよね。</p> <p>それについては、この委員会なり条例を越えている話なので、ちょっと何とも言えないんですが、何かこの辺について、事務局のほう何かありますか。</p>
事務局	<p>回答がうまいかわかりませんが、まず、近隣関係住民という位置づけとか定義づけというものに関しましては、まちづくり条例の第2条でそもそも建物、これは開発調整の部分になりますので、近隣に説明をするという形の定義づけはされております。あと、D委員がおっしゃられるように、先ほど委員長もおっしゃってましたコミュニティという話になると、まちづくり条例前段の地区まちづくり協議会とか、今後、まちをどうしていくかという部分はちょっと1個前の説明のときに事務局から申し上げたとおり、まだ地区まちづくり計画、準備会組織は1、2団体あるんですけど、協議会までに発展していないという形で、少しはうちのほうのPRの問題と、あと地域の方々の意識、その辺の問題が必要かなというふうに思っております。</p>

あと、調整会の中でよく出てくるパターンといたしまして、基本的には今住んでいる街並み、それについては特に意識を皆さん今のままでいいのかなと思っているんですけども、そこに1つぽつと高いマンションの計画ができると、これは我々の考えているまちではないかなというふうな形で、今言ったその近隣の方々が急にお話し合いをし始めて、何とかこう事業者と話をしましよみたいな形のものかぽつぽつと出てくるので、できればそういうものがきっかけになるのではなくて、自分のところにそういう建物ができる時は結構皆さん関心が高まるんですけども、全体でこういうことが起こっているということに対しては、うちのところもどうかなというようなことが少し市民全体の中で、コミュニティの中でうまく盛り上がってくればいいのかなというのがちょっと市のほうで感じているところになります。

委員長

ありがとうございます。

そのあと、地区まちづくり委員会なり、ルールなりができればいいのかと。実は私の近所のところも、新しくスーパーマーケットができて、後ろが戸建ての開発があって、目の前にこんなに大きいのは困るみたいなことで、それでまとまって意見を言おうとか、新住民なものですからね、それでまとまって何をやったかという、結局はいろいろと調整はできなかったんだけど、結果として、私のところは戸田市なんですけれども、戸田では三軒協定というのがあるんですね。景観協定を、それをきっかけにみんなでちょっと景観協定、全然違う方向なんですけれども、じゃ、クリスマスはみんなきれいにしようみたいな、何かそういうことでつながったという例はありますので、ぜひそれをきっかけに、困ったときだけはいろいろまとまるけれども、喉元過ぎるとなくなってしまうというのは非常に残念ですから、これからの方向性は、地区ごとでそれぞれルールなりそういうものをつくっていくというのが、またこれがいいのかなと。

E委員

私、東町3丁目に住んでいるんですけども、今の先生のお話も含めて、1つの事例は、法政一高の跡のところに。

事務局

合流改善施設ですね。

E委員

それで、そのところに、法政一高の跡のマンションのときには、近所の人何かいろいろと市にご意見を提起していたようですけど、今、その浄化槽の、後に公園をするということで、1つの事例は、市自身は最近ワークショップという形式でもって意見を出している。それはどちらかという、私は出ていないんですけども、公園づくりや何かのときにそういう形式をして、聞くところによると、何

かそういうのは個人の声のでかいといいますか、正論かどうかというのはなかなか、恐らく委員長になる方が非常に力量が問われて難しいんでしょうけれども、その法政のところの件では、実は私が町会長をやっています、市のほうから個人の参加じゃなくて、地域の立場でもって1人出していただけませんかというご依頼がありまして、私の存在を何かどこかで聞いたみたいで、それでひとつ町会として適任者をそこにださせていただいて、いわば個人の立場じゃない地域という形でスタンスをとらせていただいた、それも1つの今委員長が言われるような方法の1つじゃないかなと思って、1つの事例です。

委員長

ありがとうございます。

一応、システムとしてはあるので、そのシステムをうまく活用していくというのがこれからの課題なのかなと思います。

副委員長

ちょっと1点いいですか。重要な話として、まちづくり行政上、地域コミュニティに行政がどうかかわるかって、介入するというのは当然問題があるわけで、住民に協議会をつくりなさいということは、市民の生活に介入するので、ここは正しい地方自治体の権力のつくり方ではないと僕は思っていて、自主的にやっぱりやっってくださいという啓蒙はできると。ただ、これは啓蒙でしか過ぎないので、市民が自ら協議会をつくらなければ、行政から積極的にしかけるというのは非常に難しいというようなことが第1点。

もう一つは、それでもやっぱり世の中、絆とか言われているので、何か必要だなということで、他の自治体では行政が直接やらないで、中間支援機関、機構というのを作りまして、例えばまちづくりセンターとかつくって、そこが、行政が直接的にではなくて、中間の団体が市民と協議しながら、協議会をつくったほうがいいんじゃないですかという、まあ難しいですね、言葉は、啓蒙なのか誘導なのかわかりませんが、その微妙なところをやっていくというのがあるんですが、ただ大きな自治体は財政があるのでできるんですが、金がかかることなので、なかなか1つの自治体だけでそういうまちづくりセンターみたいなものをつくっていくというのは非常に難しいので、最近では市民が自らまちづくりセンターみたいなものをつくって、市民団体が市民を応援するというようなことをやっているんですが、ただそうは言ったって、そういう奇特なNPOが育たなければなかなかこれも難しいということで、これは本当に知恵を使って、まさに先ほど委員長が言われたまちづくり、ある困った案件が出てきたときに、困った案件を防ぐためにどうしたらいいか、困った案件が解決されてしまったから

家に帰っちゃうのではなくて、他の地域でこういう問題が起こらないように、市民として応援しようという形で応援団体がNPOでできれば一番いいんですけどもね。そういう動きが、武蔵野のように成熟した都市では、本当は起きてきたらいいなというふうには思うんですが、これもなかなか難しいですよ。で、どうしたらいいかという話で、行政も困っているんだろうなと、こういうふうには思いますけれどもね。どうですかね。

委員長

いろんな機会が出てくるといいんですけども、例えば私なんか、大学のそばの、隣の市なんですけれども、上尾市さんのURの原市団地というところをちょっと研究対象にしたものですから、そこにサテライトラボを1月に設けました。たまたま国の主要主事業をとれたものですから、国の補助金を活用しながら、私が隣の先生と一緒に研究室を、サテライトラボをつくって、地域の課題をそこで考えると。

ただ、家賃はどうにかなるんですけども、人を張りつかせることはなかなか難しいんですが、そういうことをきっかけに地域のまちづくりを考えていくみたいなことをこれからやっていこうと。

副委員長

そういう市民と学問、大学と連携していくという感じですかね。

委員長

大学なんかはハードはやりやすいんですが、それが一般のNPOでもいいですし、いろんなかわり方で、行政だけでまちづくりをお任せするという時代ではなくて、地域が考えていかなければいけないということで、そういう意味ではこのまちづくり条例というのはシステムとしては非常によくできているんだけど、まだ運用の部分がうまく続いていないのかなという気がします。

事務局

話をちょっと戻ってしまったら恐縮なんですけど、D委員の質問の中で、申請者が市長でというふうな発言の部分があったと思いますけれども、それは多分D委員は資料1-3の部分をごらんになっておっしゃられたのかなと思うんですが、これは開発調整に係る部分なんですけれども、まちづくり条例は基本的に建物を建てる時にいろんなものを対象にしておりますけれども、一般的に当初は公共施設については適用除外にするのかどうかという議論の中で、やはり民間施設にそのような条例の手続を付加するに当たって、公共も民間もないでしょう、公共建築物に対してもまちづくり条例を適用させますというような形ですので、この1-3につきましては、市役所隣のクリーンセンター、これ市の当然、事業者は市長になりますので、基本的には今のところクリーンセンターは清掃工場ですので、従前から近隣への説明というのは、条例以前から丁寧に行っているというような形で、多分

委員長

D委員がおっしゃられているのは、申請者と最後の決断する人が同じなのはどうかというふうなことを心配されての発言かなとは思っているんですが、今のところそのようにならないように、行政ですのでより丁寧に説明して対応している、ましてや平等感の中で公共施設もまちづくり条例の対象にしているというのが当初からの考えで行っているところでございます。

ありがとうございます。

それでは、次に進めてよろしいでしょうか。

それでは、最後の4番ですね。

議事の(4)武蔵野都市計画高度地区と武蔵野市まちづくり委員会のかかわりについて、これも事務局からご説明をお願いしたいと思います。

事務局

それでは、説明させていただきます。

資料4-1と資料4-2を使いまして、資料の4-1は制度の内容の紹介、前回にもご説明しましたが、おさらいの意味を含めてご説明差し上げたいと思います。

続いて、資料4-2については、手続について、これもおさらいになります。ご説明させていただきたいと思います。

それでは資料4-1をごらんください。

この資料は、高度地区・特別用途地区の都市計画決定に伴って、窓口でご案内するように作成したものです。

制度の内容については、前回説明させていただいた内容と変更はありません。

裏面をごらんください。

まず、制度の制定の経緯についてです。市では、平成23年4月に改定した都市計画マスタープランに示した土地利用の方針及び景観まちづくりの方針に基づいて都市計画決定の検討を進め、1月の都市計画審議会の審議を経て、2月25日に都市計画決定を告示しました。

1、高度地区についてです。背景としては、近年の高い建築物のニーズの高まりや建築規制の緩和等により、周囲と比較して突出する高い建物が建てられるようになってきたこと。

続きまして、指定の目的としては、①現状の街並みを維持する街並みの保全と、②周囲から突出した建築物を予防する住環境の保全を上げています。

対象区域としては、既に10mの高さ制限があります第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域を除く市内全域を対象としていま

す。

(4) 制限値の設定の考え方は、表のとおり指定容積と高度地区の区分から、23m、26m、40m、50mと基本制限値を設定しています。また、地域の特性に合わせて景観等に配慮した地域については、この制限値よりも下げた特別な高さを設置しています。

特例措置については、高さ制限導入の目的を踏まえて、それを逸脱しない範囲で①から⑥の特例措置を設けています。そして、③から⑥までの許可については、まちづくり委員会に意見を伺うこととしております。

続きまして2、特別用途地区についてです。

この制度は、都市計画マスタープランに位置づけた特定土地利用維持ゾーン内にある大規模な学校及び医療拠点などが現在の土地利用を維持・保全していけるように定めたものです。しかし、社会経済状況の変化により、学校や医療拠点から移転するなどの大規模な土地利用転換の際には、周辺市街地の調和を図れるような制限を設けていくものです。

制限の内容は、表面の、左下の特定土地利用地区の建築等の制限の内容となっております。対象区域としましては図のとおり、東のほうから①吉祥女子②成蹊学園③亜細亜大学④武蔵野赤十字病院の4カ所です。

制度のおさらいについては以上になります。

続きまして、資料4-2をごらんください。

まちづくり条例及び高さ制限許可手続フローです。

これについても、前回のまちづくり委員会で説明させていただいた内容と大きな変更はありません。

上段の破線の中になりますが、まちづくり条例の手続に入る前に事業者の説明会、住民意向の確認を行ってもらい、近隣住民の意見を考慮した上で庁内調整会で許可方針案を作成し、まちづくり委員会にご意見を伺って、市の許可方針を作成し、公表していくという流れとしています。

この経過をとることによって、市が許可方針を決めるに当たり、近隣住民の意見を反映させることができるようになると考えています。

許可方針の通知・公表の後にまちづくり条例の手続となりまして、下の破線内になりますが、事業者からの許可申請の提出の後に、まちづくり委員会と建築審査会にご意見を伺い、市長が許可をしていくという流れとしています。

委員長
事務局

高さ制限に関する許可は、大規模敷地における許可のほか、資料4-1(5)の特例措置の部分になりますが、大規模敷地における許可のほか、既存不適格建築物の建て替えや総合設計などがあります。既存不適格建築物の建て替えについては、運用基準で建て替え基準が一定程度明確であること、総合設計制度による建築については武蔵野市総合設計許可要綱の規定で審議されることから、必要に応じてまちづくり委員会へご意見を伺うとする予定です。

以上で説明を終わります。

ありがとうございます。

補足でよろしいですか。

すみません。基本的にちょっと補足になるんですけども、今回こちらのほうで提示させていただいているこのフローにつきましては、先ほど事務局で説明いたしましたこの緑のほうの真ん中になります⑤大規模敷地における良好な建築計画に対する特例が一番中心になった許可フローになっております。

既存不適格の建築物の建て替え等につきましては、先ほど事務局から説明がありましたとおり、このフロー図の前段の部分というのは基本的には省略しようと思っております。その辺の中でのまちづくり、一番大きいのは大規模敷地における許可の特例で、23mですと最大38まで高さがいきますので、これについてはかなりまちに与える影響が大きいということで、一番前段のところでもまちづくり委員会の客観的な意見は伺いたいという中で、許可方針をつくるというところが今回一番のポイントとしてございます。

それと、事務局で冒頭説明したとおり、事業者から相談が出る前に、事業者は近隣の意向を確認した上で、市のほうに届けてほしいというような部分も今回ちょっとうちのほうで工夫している部分となっております。

私のほうでちょっと補足という形で、よろしく申し上げます。

委員長

ありがとうございます。

今のご説明にご意見、ご質問等ありますか。

副委員長

今、たまたま言われたもので、住民意向の確認をしてほしいとなると、住民に情報を知らせて意向を確認する手段というのは、どういう手段を講じられるんですか。

事務局

これについては、実態の話とすると、いきなり事業者がどうやるかというのはないと思いますので、市のほうに多少相談に来ると思いますので、市のほうとすると、基本的にはその水面下の話の中で、少な

	<p>くとも範囲としては、まち条の対象にもなる2Hは最低限、それ以上やる分には自由です。また、説明の方法についても、説明会がいいのか個別がいいのか、それは事業者のほうに選択していただくかなというふうな形で、あくまでも任意という形で意向は確認、まあ了解をとるという形じゃなくて、近隣の反対度合いがどの程度かなということは知らせてほしいという趣旨になります。</p>
副委員長	<p>ニュアンスとしてはとてもよくわかるんですが、説明会であれば集まった方々の口々から、こんな高いものをとかいろんな出てくるのは非常によくわかるんですが、個別説明だと誰が意見を言ったのかという知る手段が、行政がですね、それは事業者の任意の報告書、レポート、住民個別説明のレポートで判断すると、こんな感じなんですか。</p>
事務局	<p>これは考え方になってしまうんですけども、市のほうが事前に事業者に対して言うものに関しましては、結局その住民意向の確認をおろそかにすると、それ以降、まちづくり条例等々でものすごい反動が来るので、結局事業者にとって有益に働かないでしょう。なので、事前のこの部分をうまく水面下で任意でやる部分を十分にやっただけだと、その後の手続はスムーズですというふうなご案内をしようかと。</p>
副委員長	<p>少なくとも許可だから、市としてはそれなりに手続をちゃんと踏みなさいという強いことは言えるという感じですね。</p>
事務局	<p>それと、あと、基本的に市のほうの許可に対する基本的なスタンスなんですけれども、今回、高度地区という形で最高限度を定めておりますので、許可というのはあくまでも特別なので、基本的には許可はしない方向でご案内しようと思っています。要は、それを越えなければならぬ必要性、23m高度地区を越えなければならぬ必要性を事業者が持っている、ただ高く売るマンションとして、戸数をふやして高く売りたいからという理由だけでは基本的には許可しませんというスタンスで望もうと思っています。</p>
副委員長	<p>わかりました。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p>
	<p>他にございますか。</p>
E委員	<p>直接的じゃないんですけども、直接的というのも変な言い方ですけども、つい、私の家のそばで、更地が、3階建ての家ができたんですけども、建築物を地下に1mぐらい落として、それで1階、2階、3階建て、何か制限が10mとか何かいう話で、それでアパートができて、ちょっと何か異様な感じです。</p>

事務局

それで、つくっている最中にふっと建築の方に、ここが1階なのと言ったら、恐らく番号が100、101となっていますからという話で、それでも売却されて入っていらっしゃる方がいますけれども、ちょっと異常な、ああいうのが横行するのかなと思って、この間、町会でもちょっとなんて言っていました。

恐らく、第一種低層住居専用地域という形になりますと、10mの高さ制限があります。それから、軒高7mだと日影規制というのがあって、日影の影響の検討をしなきゃいけないと。大体北側に詰まっていますと、日影の規制に引っかかっちゃいますので、その建物はだめですよということになってしまうんですね。

それをクリアするために埋めたんですね、1階部分を。それが地階になるのかならないのかというのは、天井高の3分の1以上埋まっていなくて1階というカウントをするんですよ。ですから、うまく法律の抜け穴を見つけつつ、3フロアをつくったということになります。地下をつくるとコストが高くなります。それとともに、住宅で住戸を入れると、ドライエリアといって空掘りをしないと通風、採光上違反になってしまいますので、そうしますとまた経費がかかるというところがありますので、恐らく共同住宅か何なのかと思いますけれども、そういったような手だてで事業者さんはそういうような販売をします。ですから、それが、質がいい住宅なのかというと、話はまた別の問題になると。

E委員
委員長

だから、道ですとんと下がっているんですよ。

他にございますか。

私から質問なんですけど、特別用途地区の名称なんですけれど、これは2つ、特定土地利用地区というのが名称で、括弧の（第一種文教）、（第二種文教）、（医療拠点）、この括弧というのはサブなのかというのが知りたいんですが。私は文教地区というのは非常にいい、つまり土地の価値を高めるためには特定土地利用地区とかいうより、何とか、また通称で使ってほしいのが括弧なのか、両方含めて特別用途地区の名称なんですか。

事務局

一応、第二種文教までが名称というふうな形です。一般的にうちで今回、趣旨として全体にしているものが、特定土地利用地区という名称にはなるんですけども、基本的に以下で区分を分けているという形になりますので、名称と言われると、どこで切るかというと、特定土地利用地区（第一種文教）までが名称ということになります。

委員長

これは都市計画で決定しますから、特定土地利用（第一種文教地

事務局

区)というのが都市計画的な正式名称になるのでしょうか。

決定都市計画上也種類という形でイコール名称になっちゃっているんですけども、特定土地利用地区(第一種文教)までの確認をしています。

委員長

ぜひ括弧のほうの、通称の第一種文教とか、何かこの辺をうまく活用していくといいのかなと。例えば、倉敷なんかは今でも、法律上美観地区というのはもうなくなってしまったんですけども、任意の条例がありますから、美観地区のほうが彼らにとっては地区の価値になる。景観地区とかあとの法律の名称を言われると、何だそれみたいな、景観地区よりは美観地区のほうがある価値があるというか。そういう意味では、実は文教地区というのはなかなか日本にはそんなにたくさんあるわけではないので、イメージとしては非常にいい土地利用のイメージですね。

E委員

私が青春時代は、国立は文教地区と言われて、映画館、パチンコ屋はないというところね。

委員長

ですから、そういう意味では武蔵野もちゃんと文教地区、都市計画にあるという、胸を張って言いたいですね。この括弧の部分をうまく活用していただきたいと思います。

D委員

話がそれますが、まあ今の話なんですけど、私の青春時代はこのマンションもできたんですけど、言いたいことは、この高度というものは外れるんですけど、吉祥寺というのは当時あこがれだったんですね。ジョージに行こうと言えば、私が思っているのはジャズですが、ジャズ、ロック、ところが今はもうジャズを売り物にしている町がいっぱいあるんですね。逆に言うと、武蔵野の町というのは何かというのが全くわからない。つまり、景観条例も何もないわけですから、私が知っている特に吉祥寺、これは非常に平凡になって、当時けなされていたハモニカ横町ですか、あれがむしろ取り上げられるということで、私の住んでいるスキップも全く特色がありません。

私は偶然ですが、中野ブロードウエーの診断しているんですけど、あれは非常に特色があるんですね。そこが1つ。だから、こういう高さという議論ではありますが、やはり町の、さっき先生がおっしゃったような美観でも何でもいいんですけど、立川も非常に伸びて、周辺から比べると非常に高いレベルの個性を持っていたまちそのものが、ぐっと今、人口が増えることはいいんですけど、都市の魅力というものが落ちているということは、我々の責任かどうかわかりませんが、非常に心配されることと、それからここに書いてある良好な建築計画という

事務局

ものは、何を指して良好というのかというのは、ちょっとこれは全くわからない、という2点です。

答えやすい2点目のほうからでよろしいでしょうか。

良好な建築計画というのは、基本的には、客観的な言い方であれなんですけれども、基本的にはこれある程度高さに関するものなので、例えばこの特例許可の中で使っている良好な建築計画という言葉にすれば、周辺環境にも配慮された計画というふうな形のご理解をいただければいいのかなと思ってございます。

それ以外、背景ですとか、指定目的の中でその言葉を使っているかどうかあれですけれども、良好な街並みというのは当然、この絵にも示しているとおりの、市街地イメージ、そういうふうなものを一応基本的に良好な街並みというふうに市のほうが考えているというふうにご理解いただければと思います。

事務局

1点目の質問なんですけれども、まちの特徴をどうつくっていくかという話なんです、なかなか規制とかそれから基盤づくりだけで事が済む話ではございません。これは経済の部分も影響してきて、結局、商品が売れるから売れる方向に走っていくと、同じような物販店や飲食店が出てくると、そこに勝ち組ができてそれが凌駕していくというのが今の日本のまちに近いような状況だと思うんですね、これは結局同じような店が並ぶと。

おっしゃられた青春時代の吉祥寺というのは、やはり特徴のある小売店が多かったと、それは皆さんが、消費者もそういったものに頼っていたニーズがあったという、やはりお互いの関係があって成り立っていたというのが事実なんですね。そこに当然のことながら、わい雑さだとか、限界性だとか、会話だとか、そういうものが発生して庶民の文化であるというような位置づけがあったんだと思います。

ただ、やはり経済が凌駕して行って、こういったグローバルな社会になってきますと、外からの投資されたお金も入ってくる状況の中で、なかなかそういった小ぢんまりした商売をやっていた方々だけでは生活ができなくなってくるというところに大きな問題もあって、なかなか難しいところなんですね。そこで出てくるのが地域性だとか、地域ルールだとか、そういったことが出てくるわけで、ですからその部分に早く皆さんが気がついて、お互いにチームを組んで、腕を組んで、手を携えて、そういったエリアを皆さんでつくっていきましょいうような形をぜひつくっていただきたいというのが、このまちづくり条例の中でもルール化した1つの協議会だとか、そういったと

委員長

ころの頭出しなわけです。

ですので、開発圧力が来るからそれに対して非難ごうごうするだけではなくて、やはり自分の手でそういったものをつくっていきたいんだということを早く気がついていただきたいというのが我々の思いでございます。

ありがとうございます。

その辺、多分この⑤なり、特例のものというのはどういうものが出てくるかちょっと想定はできないんですが、そういうことがですね、従来から、本当はその制限を超えて建てたいというのに対してはなかなか許可は出てこないと思いますが、例えば高層になると先ほど風の問題なんか出てきて、協議している段階で、実はワンフロア分、例えばNECの本社ビルのように風穴をあけるとよくなるわけですよ。わかりました、風の影響を避けるためにそこは風穴をあけますから、ワンフロアちょっと高くなります、それで制限が超えちゃうんですみたいなときに、さあ、どうしようみたいなそういうときに、多分協議に応じるようなことが出てくるかもしれません。

場合によると、あとは、例えば最近だと、大きなアンテナですとか、アンテナは工作物の高さに入っちゃうんですか、武蔵野市は。

入らないです。

入らないんですか、全部ですか。

多分入らないです。建築物より高いんですね。

屋上の太陽光のパネルなんかは。

パネルは高さに入りますね。

例えば、環境のことを考えて、それも後づけに、ちょっとそういうことをやってくれないかという協議を応じたことによって、高さがどうしても1m出ちゃうんですみたいなときにはどうしようみたいな、それはやはり個別の、最初から高さを超える計画をしたわけではないんだと、いろんなケースが考えられると思うので、そういう意味では、この辺はどんなのが出てくるかわかりませんが、いずれにしろ地域にとって納得ができて、いいものであれば、それは許可しようという制度としてはつくっていかうということだと思います。

事務局
委員長
事務局
委員長
事務局
委員長

B委員

例えば、今後新たな大きな総合病院とか、あと中野みたいに大学を建てていますよね。ああいうのは、今ここで特定土地利用地域になっているような施設が、高い建物を建てようとしたときには、どの例外規定を使って武蔵野市は建てられるんですか。

事務局

⑥のその他の特例という形になります。

	<p>当然のことながら、特定土地利用地区に指定されている病院ですとか大学につきましては、学校・病院用途である場合に関しましては、この⑥の特例を使って高さ制限を超えることは可能というふうな形でやっておりますので、もしそういう話が出てくるのであれば、⑥の許可で、基本的には市としても、特定土地利用地区で学校・病院はなかなか良好な環境を維持しているの、周辺の環境を害さない程度の部分は一定程度は許可していこうかなというスタンスではあります。</p>
B委員	<p>今、特定土地利用地区になっていない土地のところ新たに建てたいと言ったら、この⑥を使ってその施設を建てるようにするということですか。</p>
事務局	<p>なっていないというのは、あくまでも特定土地利用地区のエリアは固定されていますので、それ以外の場所にもし学校が立地してくるとなった場合は通常の高度地区、またはその学校などの大規模敷地として。</p>
B委員	<p>例えばですね、余り特定名は出せないんで、例えばある大学が武蔵野・吉祥寺に新たな学部をつくって大きな建物を建てて、校舎を建てたいと思ったときには、どの特例が使えるんですか。</p>
事務局	<p>新規で来る場合には、基本的に敷地面積が合致するのであれば、大規模敷地⑤番ですね。</p> <p>特定土地利用地区は、あくまでもこのエリアで、今の学校とか病院のこのエリアのみで規定していますので、それ以外は来ていただけるのであればあれなんですけれども、今の時点の考え方では、その敷地面積、なので申しわけないんですけれども、敷地が例えば余り、5,000㎡とか確保できないみたいな、ちょっとどうなるかわからないんですが、そういう場合については。</p>
B委員	<p>この基準内で、例えば建物で病院とか学校をやってくださいという形になるということですか。</p>
事務局	<p>もし、5,000㎡、大規模に該当しない場合は、もうその有益性の中で⑥を使うかどうかというのは、もうその状況の判断ですね。基本的には、学校に市としてそこに来ていただきたいという意思があるのであれば、もしかしたら⑥を使う可能性もありますけれども、やはりその突出した建物をやって、学校だからいいのかというところが近隣の理解が得られるかどうか、その辺の兼ね合いの判断になると思います。</p>
B委員 委員長	<p>わかりました。</p> <p>大規模施設なので、大規模施設の真ん中あたりに自分たちはどうしてもそこに象徴的につくりたい、周りに迷惑はかけませんというよう</p>

事務局

なものを認めてくれるのか、認めてくれないのかみたいなのは個別で考えましょうというようなことになってくるのかなというふうに思いますけれどもね。

今、委員がおっしゃられた状況の中で考えられるのは、武蔵野市の土地利用の特徴を見ますと、駅近辺に大きな土地を持っている地主さんがいらっしゃいます。そういった場合に、亡くなられたときに相続が発生する状況の中で、相続税の整理の部分でそういった大きな土地が動くという状況があると思います。そうしますと、3,000あるいは5,000といった話も出てくる可能性もあると思うんですね。そのときに、需要としてはそういった大学キャンパスというのもできれば郊外よりも駅に至便性の高いところということで、近いところを求めるところもありますので、そういった場合はにぎわいも含めたまちづくりということ、それから高齢化社会になっていきますので、若者をまちに引きつけるという意味で、ある意味市の施策の方向性と合致してくれば、そういった大学に対しては、高さ制限がありますけれども、商業地域であれば50mですので、それを許可すれば60mができるという状況であれば、その辺は考えていきたいというところが出ると思います。

B委員

僕が気になるのは、何か進出を市として希望するものが上手く建てられないのは、それは逆の意味で良くないなということをちらっと思ったので、高さを下げるだけが市にとって良いこととも判断できないところもあると思うのです。進出する施設によっては特例が適切に認められるようになっていると良いと思っただけなので。

委員長

ありがとうございました。

ほかにございますか。

こちらのほうの施行も同時ですか。都市計画決定が2月25日です。

事務局

高度地区と特別用途地区、両方とも同時に都市計画決定しています、2月25日。

委員長

いかがでしょうか。ほかになれば、今日の議題は以上になるかと思いますが、その他ですか。議事のほうは以上ですが、これで議事は終了します。

それでは、その他について、事務局からご説明をいただきます。

事務局

ちょっとまだ時間もというあれじゃないんですけど、少しまちの動きをご紹介したいと思います。

ここ1年というか、ここ数年の動きの中で、大きく動いているのは吉祥寺と武蔵境になります。

まず、吉祥寺はE委員が先ほど随分会話でネタを話されていたのであれなんですけれども、今、JRと京王の駅改修工事が行われていて、もうこれは終盤に来てございます。市のほうの特徴としますと、駅の北側の部分になるんですけれども、ひさしの工事がおおむね完成してございます。あと、南北自由通路ですね、図面が小さくて申しわけないんですけれども、サンロードから出てくるほぼ向かいぐらい、16m幅員でJRさん、京王さんのご協力のもと、自由通路が3月28日におおむねでき上がってございます。

市報等でもご案内しているとおり、4月13日に開通の式典、また午後から地元の商店街等のイベント等が予定されているところでございます。

あと、京王さんの場合は、昔はここにターミナルエコーという大きなビルがあったんですけれども、ここの部分の建て替え工事がほぼ完了しまして、キラリナという名称で4月23日にオープンするという予定になってございます。

あと、北側の部分、駅前広場工事、今年度市のほうで一部改修工事を予定してございます。

あと、吉祥寺周辺部分の動きといたしまして、東側の映画館のあったところ、バローレというところの角のところに商業ビルですね、家電量販店が出店するという予定のビル建設工事が今進んでいるんですけれども、少し遅れ気味で、本来ですとこの4月ぐらいに完成予定で動いていたものが、3カ月程度延びて、夏ぐらいになるような見込みです。

また、西側のほうに目を向けますと、中道通りと公園通りの角、銀行のあった部分については、大型の衣料品店ですね、こちらのほうが出店予定で、こちらも夏ごろおおむね完成するというふうな形で動いているところでございます。

吉祥寺に関しては、そのような形です。

あと、大きく動いているのは武蔵境ですね。こちらのほうにつきましては、北口の駅前広場整備、これを中心に動かしてございまして、市報等でも案内しておりますけれども、駅前広場工事の着手にあたり、北口のバス停を今、東側のほうに4月1日より移しております。北口の駅前広場につきましては、今年、平成26年度、27年度の2カ年かけて完成する予定で進めていくところでございます。

また、nonowa口という形で西側のほうに改札を設けておりました高架下の部分も、昨年度歩道部分の舗装工事等を終了させている

ところでございます。

北口の駅前広場に合わせまして、東側に延びていきます261号線、グリーンモールと言っている部分と、あと旧天文台踏切に向かうスイングの前の道、この部分につきましても駅前広場に合わせまして、2カ年かけてきれいな形で整備をし直す予定としてございます。

あと、当然、境の場合は鉄道の高架化事業によって、南北一体というような形で進めております。これに伴いまして側道というものが北側に計画されておまして、もともと駅の東側の部分と、駅の西側、ここは3・4・24という旧山中踏切まで、この部分につきましては、昨年交通開放してございます。あと、この山中踏切、釣り堀があったところですね、今はセブンイレブンに変わっているんですけども、そこから小金井境、この部分につきましては、4月21日に交通開放する予定で進めてございます。

あと、境の大きな動きとすると、連立事業に伴った高架下利用がございまして。ちょっと図面が小さくて恐縮なんですけれども、西武多摩川線の高架下につきましては、ほぼ実態として使える部分はこの山中踏切までなんですけれども、基本的にはご存じのとおりエミオですとか、高架下の駐輪場、今の形態でほぼ終了してございます。

どちらかという延長の長いJR、この部分につきましては、全部が完成してなくて、延長が長いこともあり、市と協議しながら進めております。大きなところでいきますと、nonowa口の先ですね、この部分が昨年8月にオープンしてございます。また、その少し西側にサイクルポートという形で11月にオープンしているというところがございます。

あと、旧西部図書館の付近の東側部分に保育所、これが開設する予定、もう多分開設しているのかなと思っております。

今後の予定といたしますと、駅の東側、旧五宿踏切よりも東側の部分の高架下に、駐輪場がおおむね8月に開設する予定となっております。

あと、この釣り堀があった少し西側になるんですけども、この部分にクリニックモールという形で医療系が入る部分、この部分が今年の10月ぐらいに開設される予定というふうに見てございます。

あと、それ以外にあいている部分については、今、JR、市とともに調整しながら、どのような施設がいいかというものについては調整しているという段階になります。

雑駁ですけども、町の動きとしては以上でございます。

委員長	ありがとうございます。
	その他に、何か連絡は、その他は。
事務局	その他の連絡は、事務連絡となります。
委員長	ますます武蔵野市、魅力的なまちになっていくということで、ある調査によると、若者の住みたいまちNo.1は吉祥寺だそうです。
E委員	だから、年寄りがちょっとひがんでいるんです。
委員長	若い人には大変魅力的なまちなんだなと思って。
B委員	今、人口はふえているんですか、毎年。
事務局	今、14万です。
B委員	増えてきているのですか。
事務局	13万3,000から6,000の間なんですね。これ、外人登録についても居住者は人口カウントするというのが一昨年から始まって、それで14万切るぐらいだったんですけども、今、桜堤団地のところに民間のマンションができて、そこで2,500人ほど人口がふえたものですから、それで今、14万ちょっと超えるぐらいという状況ですね。
委員長	ここ10年ではどんな感じですか。
事務局	横ばいです。 恐らく、今言ったマンションの桜堤団地の入居者がふえたというところで、ここでぐっとふえましたけれども、あとはずっと横ばいの状況が予測されると思います。
委員長	そういう意味では、成熟都市といいますか、ある程度ここで完成されていて、それで成熟していくんだろうなというふうに思うんですね。 実は制度的にまちづくり条例は非常に素晴らしいんですが、やはりどちらかというとネガティブなチェックが中心になっていくので、実は都市でいうと、例えば武蔵野市は景観計画がありませんけれども、景観計画、景観条例を攻めの都市計画に使うという自治体があります。つまり、ポジティブに、ここは重要だと、都市構造的に非常に重要だから行政が積極的にかかわって地域づくりをしていく、それ以外の部分はボトムアップでやると。つまり、トップダウン、ボトムアップのめりはりを今度は景観という視点から参加していくという自治体も出てくるんですね。 そうすると、市としては重要だと考えるから、より地域の良好な環境をより配慮してくれというような言い方ができていくみたいな、そういうことも次にはすぐにはできないと思いますけれども、攻めの都市計画ということも場合によると必要になってくるのかなという、ち

D委員

よって個人的なコメントですが。

1点だけですが、さっきのまちづくりですね。その分野の最新版の本が図書館にもありますが、これはアメリカと英国のTONですね、昔のTONじゃないですね。それを見ると、当然のごとく行政がかかわっているんですね。先ほどおっしゃったのは、気づいてほしいとおっしゃったんですが、イギリスなんかの事例を見ますと、積極的に行政が絡んで進行しているんですね。ちょっとそういう本を見ていただいて、民間の人ではわからないんですよ。ぜひとも行政もかかわってそういう方向に行ってほしいというのが、そういう図書が出ていますから、よろしくお願いします。

事務局

ここで産業振興計画というものを武蔵野市も策定しまして、昨年、一昨年かけて一応やっております。これはやはり当然のことながら、商工会議所ですとか、地元の商店連合、商店、そういった方々との協議をしながら今後の武蔵野市における産業をどうとらえていくかと、どういったところの分野に力を注ぐべきなのかといったようなところでございます。

今、従前より言われているとおり、沿道商店のやっぱりいろいろな問題もありますので、これを延命していったいいものかとか、そういった難しい問題も絡みますけれども、大きな問題として市もとらえていますので、当然のことながら、気づいてくれてほたらかという話ではなくて、そういった振興、支援を絡ませながらやっていきたいというふうに思っていますので、ソフト・ハード、両面から取り組んでいくべきだというふうに思っております。

委員長

ありがとうございます。

C委員

せっかくここに皆さん、たくさんの英知をお持ちの方がいらっしゃるんで、伺いたいんですけども、僕らが住みやすいまちづくりにしていくために、今、ようやく1年たって、制度も大事なんだな、地域の特性も大事なんだな、ルールも大事なんだな、コミュニティの活動も大事なんだなというふうに気づき出したところなんですけれども、具体的に我々がどんな制度によってそれが支えられているのかというのは無知なところがあって、なかなか思いつかない、その1つとしてまちづくり条例というのがあるんだなというのがわかったんですけども、ほかにどんな制度が寄与しているのかなというのを、ちょっと話がずれるかもしれないんですけども、教えていただきたいと思えます。

A委員

ちょっと前後しますけれども、先ほどから、問題が起こる前から地

域住民がそのまちをどういうふうにしたいかということがもっと起こってほしいというような言い方をされていたんですけども、じゃそれをどういうふうにしていったらいいかというのをもっと啓蒙していく、こういうやり方があるんですよということを積極的にやっていく必要があるんだと思うんですね。それが多分、伝わり切れていないんだと思うんです。

さっき、副委員長が、余りやり過ぎると干渉だみたいな話があって、そこは非常に難しいところだと思うんですけども、だから少なくとも、自治会だとか地域のことを考える会だとか、そういうのがいっぱい立ち上がって、ああ、向こうではあんなことが起こっちゃったんだね、うちのところはそういうのが起こる前にどういうふうにしたいかということをお話しておこうよみたいな、そういうのが起こるようになってくればいいのかなど。

だから、そこら辺は多分、市のほうもこういうやり方がありますよということをもっと発信していかなくちゃいけないし、住民の方々も逆に、どんなやり方があるのかというのをいろいろ聞き出して、それでそれをいろいろ使っていくとかいうことも必要なのかなという気がしますね。ただ、まだ制度がいろいろ動き切れていない部分があるので。

そういうことでもう1個は、さっき委員長がおっしゃったような、景観計画というのを早くつくるべきじゃないかなというのはあるんですよ。そうすると、その地域がどういうテーマなのかというのが明確になってくるので、その地域の方々も、私たちのところはこういう方向に向いているんだとか、向かせようとしているんだとかというのが見えてくるし、今回の高さの話も陰とか日影とかの問題もあるけれども、その一方で、まちのまきに見え方というのがかかわってくる、そうするとどこから見るかというのがまた大事になってくるから、その見る場所を整えなくちゃいけないということも出てくると思うので、ですから景観計画なんかつくっていけば協議会みたいなものを立ち上げることができますので、そういった話を絡めていくといいのかなと、ちょっと一端の例で申しわけないんですけども。

副委員長

ちょっと本質的なことだったので。

僕は余り制度のことは考えないで、こういうことをやりたいんだけど、あるいはこういうまちをつくりたい、こういう都市をつくりたいんだけど、どうしたらいいかというときに専門家がいるんで、ただ何となくまちづくりをしたいんだけどと言っても、恐ら

く専門家は言う言葉が全くないというふうに思っていて、こういう先ほどみたいに吉祥寺のまちを昔の伝統的な文化を生かしながら、どういうふうにつくりかえたいんだというふうになると、具体的にいろんな制度が出てきて、実は地方分権一括法で500本近い法律が改正になったぐらい、500本の法律を全部何か調べようたって、行政だって難しいし、我々だって難しいんですが、そういう意味では先に思いがあって、それで制度がついてくるというふうに思っているんで、まずはどういう制度、どういうまちをつくっていくのか、それがまちをつくるって、単に箱物ではなくて、一般的に言えば福祉とかを含めて、どういうまちをつくりたいのかという思いが先にあるんだろうと、その上で行為があって、この計画をつくって実現するときに、じゃどういう制度があるかというふうについてくるものだろうなと思っています。

そういうふうに考えたときに、僕は果たして、景観法を使うのいいのかどうかというのはちょっと僕は疑問があって、そういう面で先に景観計画というか、景観形成計画、任意の計画をつくっておいて、それを実現するためにどういう制度がいいか、それで景観法が本当に使えるのかどうかというのが後で来るんじゃないのかなと思っています、そういう面で僕は先に国がつくった法律を当てにして、それに基づいて何かやろうという発想ではなくて、こういうまちにしたいと、武蔵野って先進地であって、こういうまちにしたいという思いがあって、後ろから制度がついてくる、場合によっては国が制度をそのためにつくってあげるというような話になるのかなと思って、ここがちょっとこの時間内で議論するのは難しいので、可能性があるとするば、一度どこかでこういう話をちゃんとすべきなんだろうなと思います。ただそれが、都市計画審議会がいいのか、まちづくり委員会がいいのかというのは、どこの場がいいのかというのはちょっとよくわからないという感じですね。

事務局

よろしいですか。

先ほどちょっとA委員がおっしゃられた、市民もどういうふうにするかわからないのに啓蒙していくべきだというお話なんですけれども、実を言いますと、まちづくり条例って都市計画マスタープランをつくる際に市民参加で各地区割りで協議会を立ち上げて、市民の皆さんが参加してくれて、地域別計画を立てました。そのときに参加していただいた方々がまちづくりのNPOを立ち上げました。「市民まちづくり会議むさしの」というNPOを立ち上げて、その方々はやはり先頭に立ってまちづくり条例をつくるべきなんだというような動きを

委員長

いただいて、市のほうもそのところに気がついて検討してきたという経緯がございます。

都市マスタープランを改定する際もその市民まちづくり会議の方々にワークショップを運営していただいてということで、そういう部分で中間組織としてのNPOが今存在している状況になっています。

また、外郭団体で開発公社というところがあるんですけども、そちらも今後はもっとより中間組織的な役割をしていくべきだというような動きも出ていますので、必ずしも、行政も啓蒙しますけれども、そういったところに投げかけて、そちらからの市民の皆さんへのアプローチというの今後は展開されるという方向性が出ていますので、ぜひそういった形で進めていきたいなど。

ただ、景観についても今後我々も当然検討していきたいというふうに思っておりますので、その経過の中でまたご相談させていただきたいなというふうに思っています。

ありがとうございます。

私も一言言うと、副委員長がおっしゃっていることは、まさしく私も実はそう思っておるんですが、こういう制度というのは画期的なものはないですし、あくまでも手段ですから、それはやはりそこに住んでいる人たちがどうするかによって、ですからこれは関西のまちづくりと関東では違うし、あるいは武蔵野市と埼玉のあるまちでは違う、住んでいる人たちが違いますね。

とはいえ、東京ですから、結構人口流動もあるので、じゃそこに住んでいる人たちが固定なのか、あるいは20年後の人たちの価値観というのはどうなんだというのがありますから、必ずしもそこもまた1つではないんですが、いずれにしてもやはり武蔵野に住んでいる人たちの意向を尊重しようという動きでまちづくり条例が出てきたわけです。

一方、とはいえ、市がやっている方法も結構頑張っていて、信用できるような部分があるので、市が中心になってやっていただければ、それについていきますみたいな部分も市民としては一方あるのかもしれない。全部お任せするわけではないんだけど、ですからそういう部分は市にお任せするんだけど、ちゃんと市民もチェックしていきます。場合によると、本当はもっと市民自らボトムアップでいろいろ動いてほしいんだけど、その部分がまだ弱いんですという、この辺は事例を積み上げていくしかないのかな、それが1回1回事例がないものですから、そこをこれから1つずつ積み上げていくことに

	<p>よって、市民もわかりやすくなっていくのかなと。</p> <p>あと、景観というのは、人間の五感の中で9割以上は視覚というのが一番強烈にわかるので、どうしてもやっぱり視覚的なところに訴えていくというのが市民のわかりやすさにつながるから、その部分をやはりそこからアプローチするというのが大事なのかなと。</p> <p>景観でも、よく問題になるのはごみ問題だったり結構するんですよ。本当は景観の法律では扱わないんですけども、人間の感覚というのは、結構においだったり、ごみ問題だったり、全然違うことを扱ってまちづくりを考えるんですけども、とはいえ視覚的なもの、高さですとか色とかそういうのは非常にやっぱりわかりやすいですから、そういう部分もぜひこれから検討していただければなというふうに思います。</p> <p>ちょうど時間になりましたので、今日の議題、その後も終わりましたので、連絡事項ございますか。</p> <p>活発なご意見をいただきまして、ありがとうございます。</p> <p>本日の議事録ですけども、またいつもどおりメールで担当のほうからお送りいたしますので、ご確認いただきまして、修正等をご確認いただきたいと思います。</p> <p>今回、4月、新年度になりまして、人事異動の関係ですが、特に大きな異動はございませんでしたので、こちらの体制でまた皆様、よろしくお願ひしたいと思います。</p> <p>ただ、1人担当者、皆様にいつもメールでお送りしておりました■ ■という者が、まだ引き続きおりますけれども、今度、担当が変わりまして、私の隣におります■■という者が皆様にご連絡などを差し上げる主な担当者になりますので、よろしくお願ひいたします。</p> <p>連絡事項は以上です。</p>
事務局	<p>それでは、これで平成26年度第1回武蔵野市まちづくり委員会を閉会いたします。</p> <p>ありがとうございました。</p>
委員長	