

平成26年度第2回武蔵野市まちづくり委員会議事録

日 時 平成26年10月27日（月曜日）午後6時30分～午後8時20分
 場 所 武蔵野市役所 8階 802会議室
 出席委員 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 5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26年度第2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>本日はお集まりいただきまして、ありがとうございました。</p> <p>本日は、■■■■委員ご欠席のご連絡を受けておりまして、まだ■■■■委員が見えていないのですけれども、時間になりましたので始めたいと思います。</p> <p>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、会議が成立したことをこちらに報告いたします。</p> <p>それでは、委員長、よろしくお願いいたします。</p>
委員長	<p>本日の委員会は、20時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>本日傍聴のお申し込みの方が5名いらっしゃいます。いかが取り計らいましょうか。傍聴を許可してよろしいですか。</p> <p style="text-align: center;">（「異議なし」の声あり）</p>
委員長	<p>それでは、傍聴を許可いたします。お願いします。</p> <p style="text-align: center;">（傍聴者入室）</p>
委員長	<p>それでは、次第の2、議事に入ります。</p> <p>（1）地区まちづくり協議会の認定について、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、地区まちづくり協議会の認定についてご説明させていただきます。</p> <p>今回のまちづくり協議会の認定についてということで、地区まちづくり協議会とは何だろうと思われる方もいらっしゃると思いますの</p>

で、事前にご説明をしたいというふうに思っております。

もともと、地区まちづくり計画とか、今回のこの認定を検討されている、申請のあった方々といいますのは、平成18年、19年あたりに中町のタワーズ、その後、パチンコ屋の開発とかがあって、地域で活動されてきた方々が、今後、やはり自分たちも地域で活動しなきゃいけないだろうということで、準備会等をということで、地域でこう、自分たちで考える会を開いて、脈々と活動されていって、その中で、今回、地区まちづくり計画を今後つくっていききたいというような形になっていまして、地区まちづくり計画を出すには、まちづくり協議会という団体にならないといけないということで、今回は、まずその活動の第一歩として、協議会として申請して、そこを認定していただきたいというお話です。

もともと地区まちづくり計画とか、地区まちづくり協議会といいますのは、市で出しております、この都市マスタープランがありまして、これは市と市民の方のまちづくりの共有するビジョンという中で、実際、今後まちづくりで大切なことは、地域特性を生かしたまちづくりだろうということで、そういったものにつきましては地区単位のまちづくりが重要になってくるということで、地区のビジョンとかルールというのをどうやってつくるかということで、よく防災なんかで自助、共助ってありますけれども、公助というのが震災で新しくクローズアップされていますけれども、まちづくりにおいても公助といいますか、その地域として物を考えることが大事だろうということでうたっております、それを実現するために、まちづくり条例のほうで、新たに市独自の、類似した制度を持っている自治体はありますけれども、市独自の制度として地区まちづくり協議会、地区まちづくり計画というものの制度をつくっております。

地区まちづくり協議会、今、パワーポイントのほうに出ていますけれども、協議会ということで、そういったこともありますので、地域の住民の方により構成されて、ある程度きちんとしているという形で市が認めている団体ということで、例えば、これは今、地域でルールをつくったときの、こういう制度がありますよというところなんですけれども、例えば都市計画の提案とか、地区計画の提案、これは両方都市計画法に基づくんですけれども、条例によると、まちづくり計画というのがありまして、土地所有者であれば、都市計画とか地区計画を提案できますとかあるんですけれども、地区まちづくり協議会と申しますのは、地域である程度認められた団体ということで、この中で

は、3つどれとも提案できるという形になりますので、今は地区まちづくり計画というのを目指しているということですが、将来的には、地区計画、変更していてもいいというところで、ルールをつくるには一番基本的な組織となるんじゃないかなと考えております。

まちづくり協議会の認定の要件、後で細かくご説明しますが、今回お配りした参考資料2のほうに、法的な根拠は示してあります。22条のほうに「認定することができる。」というふうに書いてありまして、2ページ目に施行規則という、真ん中ぐらいに書いてある、そこから下の11条というところが要件になります。これは後でご説明しますんで、こういう案件があるということで、面積とか、同意の数とかという形になっています。

地区まちづくり計画というのはどういう手順でなるかといいますと、準備会、これは準備会じゃなくても、いきなり協議会を設立しても構わないんですけども、ある程度準備ができたところで、そういったまちづくり計画、そういったものをつくりたいので協議会になりたいという形で認定の申請をしていただきまして、認定できれば、その認定されたときから、地域の人と一緒に、自分たちが地域の組織としてルールをつくっていくと。計画ができた時点で、また認定の申請をして、こういった会でまたご紹介させていただいて、特にほかの市の計画とか、おかしいところがないと言ったら変ですけども、特に遜色ないということであれば、またその計画を認めるというかたちで、計画で認められると、もう開発事業者がその地域で何かやる時には守らなければいけないルールになってくると。守るルールに入ってくるということで、かなり気を使っただいて開発事業がされるのかなというふうになっています。

では、地区まちづくり計画というのは何だろうというのがありますと、まちづくりのルールはいろんな方法があります。この中で、地区計画とか、建築協定とか、景観、緑地協定、いろんな方法があります。この中で赤くなっているのが、まちづくり計画というところ、地区まちづくり計画で、結構、地区計画とか、建築協定、緑地協定といえますのは、もうルールでできるものが固まっています。法律で決まっていますんで固まっています。ただ、地区まちづくり計画は、市の条例に基づく制度なので、結構柔軟に、皆さんの好きなように言ったら変ですけども、ある程度柔軟に、いろんな制度をルール化することができるという制度ですんで、一番取りかかりやすい制度ではあるのかなというふうに考えています。

今回、申請されているエリアにつきましては、ちょうど三鷹の商業地域の西側にある、ここが第一種低層住居専用地域ということで、一番、1階、2階とか、建っても3階ぐらいしか建たないような良好な住宅地になっていまして、そのちょうど真ん中のこのエリア、約3.34haのエリアについて申請されています。

エリアにつきましても、きちんと整形といいますか、ちゃんと区画、道路の地形地物を意識した整形な形となっています。

この辺は現地の状況でして、私も実際聞いた話ですが、もともとこの辺は、西久保一丁目のエリアは、軍の方の、ここは幹部の候補生の方が、幹部の方が住んでいたということで、良好な住宅街だったということがありまして、それを引き継いでやっていますので、周りを見ても、緑が多い良好な住宅地というふうな形になっています。

これは、中にあるコミセンです。コミセンも中に含まれています。

それでは、こういう事情を踏まえまして、資料1-1をごらんになっていただければと思います。

まちづくり協議会とはということで、先ほども言いましたけれども、住民等で構成された、市が認定した組織ということ。

また、それになると、地区まちづくり協議会は、地区まちづくり計画とか地区計画を申請することが、提案することができます。

協議会になると、ほかに何かいいことがあるかといいますと、その計画をつくるための補助金がまず出るということと、あとは将来的に、まちづくり条例の開発の手続の中で、自分たちのエリアの中で開発が起こったときに、近隣関係住民として事業者意見に意見を言ったり、そういったことができるというような形になっております。

この、1-1の2のほうです。認定要件というのが何かと。先ほど3つぐらいしか挙げませんでしたけれども、大きく言って8個ありまして、まず、活動の目的が適合して明確であるかとか、2番は、ちゃんと区域がしっかり決めているか。あと3番として、活動計画をちゃんと定めているか。4番として、おおむね10分の1以上の住民の方の同意を得ているかどうか。5番目として、住民等で10人以上で構成されて、おおむね全ての区域等の地域から参加しているかどうか。また会則、規則が定まっているか。7番として、代表者とか、会計の方、役員の方がちゃんと定めているか。8番として、区域の市民が協議会の活動に参加する機会が十分あるかどうかということところです。

今回申請されている協議会の名称としましては、西久保一丁目緑をまもるまちづくり協議会ということで、ちょうど10月16日に申請を

提出されています。

区域の位置としましては、西久保一丁目の21番から24番街区、27番、28番街区、34から36番街区ということで、先ほど四角く括った、下にありますこのエリアになります。

その下に（１）、（２）、（３）、（４）、（５）、（６）、（７）、（８）と書いてあります、これが要件に対応しているかどうかということで、対応して書いてあります。

１番の設立の目的とか趣旨といいますのは、緑豊かな落ち着いたのあるたたずまいを守り続け、緑をふやしていくというのが今回の目的と。

地域としては、約33,500㎡ということで、しっかり区域を決定していますと。

活動の計画につきましては、１枚めくって１－２をごらんになっていただければと思います。

四角の中に、左側は、申請する前までにこういう活動ということ、あとは申請後、協議会の認定後もこういう活動をしていきますということで書いてありまして、活動しては、認定されようが、されまいが、同じような形で続けていくというような意味で、右側は、活動ということで１個で書いております。

基本的には、２番に書いてある、今回は協議会の認定を待っている間に、清掃とか、苗木を植えたりとか、地域の皆さんに花の種とか苗木を配るといった活動をしているという形でしたけれども、今後、こういうことは続けていくというふうに聞いております。

今回、協議会が認定された後も、地区まちづくり計画をつくるということで当然検討していくのを、活動のほかにも、こういったシンボルマークなどを会員の自宅に掲示とか、樹名板をつけるとか、そういう活動をしていくというふうな活動をしていくことを経まして、最終的には市と協定を結ぶんですけれども、そういう協定締結後も、仲間をふやしていく活動をちゃんとしていきますよという計画の活動が書いてあります。

もう一度１－１に戻っていただきまして、住民等の同意ということで、22名の同意を得ていますということで、22名、21世帯だということで、中のエリアが大体80世帯、80戸あるということなので、おおむね10分の1でいいということであれば、十分その要件は達しているだろうというふうに考えております。

構成員は23名。代表者の方もきちんとしていますし、役員、会員、

またオブザーバーということで、これは、この緑の枠の外の方も2人入っているということで、これはもともと広いエリアの準備会で活動していましたので、今後のそういった、ほかの組織と連携、連動しながら活動していくという意味でも、オブザーバーの方が入っているということだと思います。

会則、規則につきましては、1-3をごらんになっていただければと思います。

こちらについても、きちんと内容が、目的、区域、構成員等々きちんと示してあるということで、今は（案）になっておりますけれども、今回、認定いただければ、基本的にはこの形で会則をつくるというふうに聞いております。

あと、1-1にまた戻っていただいて、8番。区域の市民等が活動参加する機会があることということで、先ほど申し上げましたように、落ち葉の清掃とか、花や苗木を植えるとか、イベント等の参加につきましては、どんどんやっていきたいという計画がありますので、こちらのほうも十分考慮していただいているかなというふうに考えています。

1-1の裏面を見ていただきますと、先ほどちょっと説明しましたけれども、これまでの、今回の協議会の申請をされた方々の活動の記録が、こんな形で、4番で、今までの経過ということで、発端は18年度とか19年度の、タワーズという大きな物件ができたときに、地域で何かできないかということで活動されたのが初めて、平成22年に、まちづくり条例に基づく地区まちづくりの準備会に登録しております。登録した後も、脈々と今まで活動していただいていたという経過があるということです。

その後、写真は先ほど映したとおりとなっております。

参考までにとということで、参考1をごらんになっていただければと思います。

こちらは、今、この申請されている団体の方々が、実際の地区まちづくり計画をこんな形で考えたいということで、今、たたき台がもうできているというところです。これは、今までいろいろ活動していただいた中で大分できてきて、今後はこれをもうちょっとブラッシュアップするような形でつくっていったら、皆さんの合意を得たところで認定の申請をしたいというふうに聞いておりますので、このまま行くかどうかはちょっとわかりませんが、こういった形で、かなり具体的に考えていますというところです。

	<p>もう一度、参考資料2をごらんになっていただくと、今回は、まちづくり協議会の申請につきましては、協議会の認定条件を十分クリアしているというふうに市は考えております。</p> <p>認定するに当たりまして、まちづくり条例の9条の2というところで、「まちづくり委員会は、市長の求めに応じ、市のまちづくりに関して市長に意見を述べることができる。」と書いてありまして、市といたしましては、今回の、この申請された方を、まちづくり協議会として認定したいというふうに考えておりまして、それについてご意見をいただければなというふうに思っております。</p> <p>以上です。</p>
委員長	<p>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が、この本件の認定に関して、ご意見、ご質問等ございますでしょうか。</p> <p>どうぞ、E委員。</p>
E委員	<p>委員になってから初めてこのようなケースを知るわけですが、今まで武蔵野市としては、このような事例というか、実績はあるのでしょうか。それと同様に、他の自治体での実態はどうなのでしょう。</p>
委員長 事務局	<p>じゃ、事務局のほう、お願いします。</p> <p>このまちづくり協議会の制度自体の団体につきましては、平成22年に1回認定しておりまして、それは吉祥寺の南口の再開発がいろいろあって、そこを考えている方なんですけれども、南口を考えたいということで申請があって、認定されておりまして、22年、23年にわたって活動されておりました。</p> <p>その活動をして、いろいろ自分たちで勉強というか、研究を進める中で、再開発という方法がいいんじゃないかということで、再開発の準備組合になったので、まちづくり協議会としては発展的解消と言ったら変ですけども、解散してなったというふうな形になってまして、それが第1号で、今回が第2号目でございます。</p> <p>ほかの自治体にも同じような制度はあるんですけども、聞いておるところによると、こういう組織はなかなかできづらいということで、実績はあまり少ないというふうに聞いてはおります。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。これまでは、まちづくりですとか都市づくり、こういうのはトップダウンで、行政がやっていたんですけども、ボトムアップで、地域からまちづくりをやろうという制度の第2号ということですね。ありがとうございます。</p>

D委員	<p>ほかにございますか。</p> <p>どうぞ、D委員。</p> <p>後ろで今、傍聴されている方が当該関係者だと思うんですが。すみません、勝手に決めて。この目的が、表面的には緑とか、従来のまちづくりを生かしたいということのようですが、先ほど市のほうから聞くと、高層ビルが建ったことによって、これは推測ですが、今後そのような高層化をさせないと、させたくないということではないかと。つまり、表面的には緑ということで書いてありますが、そこをちょっと言ったほうがいいのかなど。</p>
事務局	<p>もともとは、駅前の開発が発端で、まちづくりというものに興味を持たれた方だと思います。まちづくりについては、それぞれ商業地域と住宅地域というのがありますけれども、当初、この準備会となったときには、商業地域も住宅の地域も入れて、大体80haぐらいのところを将来考えたいということで準備会を申請されておりますけれども、実際80haって行政がやるのも大変なので、市民の方では多分、とてもなかなか一気ににはできないということで、まずその第一歩としては、自分たちの住んでいる住宅地の周りを緑多いまちにしたいという動きが出てきたんだと思いますけれども。ですので、構想とはまた別の話かなというふうに思います。</p>
委員長	<p>自分たちがまちづくりに興味を持ったのはそこかもしれないんですけども、今考えているのは、その住宅の周りについてということで、緑多いまちにしたいというのが、今回の目的になる。</p> <p>制度的には、動機はどうであろう、自分が確かにやりたいことがはっきりしていればいいということですね。あるいは、そのやりたいことも、ボトムアップなので自由なわけです。ですから、そこを制限する必要はないという制度ですよね。ですから、自ら考えると。</p>
B委員	<p>どうぞ、B委員。</p> <p>私も、住民自体が調整会とかを通じて、事前に住民の方たちが、自分のまちをこうしたいという意向でまとまって話し合う機会というのは、これからまちづくりをつくる上で非常に重要なことだと思いますので、協議会自体を認めることは非常に賛成の立場です。</p> <p>これを認めたからといって、次の計画がどういうものか、その計画内容によって、市のほうで再度判断できるという形にはなっているんですよ。</p>

事務局	<p>計画自体は、また出てきた時点で、こういうような形で認定という作業がありますので、ほかの計画に反していないかとか、おかしなところがないかというチェックは入ります。</p>
B委員	<p>ということであれば、とりあえず住民がまとまって、まちをどうしたいか話し合いをする機会があつて、それに対して市が助成できるという制度があるのであれば、私は市として積極的に当該住民たちをバックアップしていくべきだと思います。</p>
委員長	<p>以上です。 ありがとうございます。ほかの委員の方。 どうぞ、E委員。</p>
E委員	<p>私は東町の方で町会の関係をやっていて、ある意味で羨ましい感じですか。先日の防災の訓練があり、共助、共助と叫んでいますが、なかなか踊ってくれないという問題があります。私のところでも具体的にこのような仕掛けが出来るのか、教えていただかなくてはという気が致します。</p> <p>話は飛びますけれども、市の緑化計画はありますが、特に大きな木とか、歩道とか、それらとの管理と協議会が進められる事との関連が気になります。</p>
委員長	<p>じゃ、事務局で。保存樹木みたいなことですね。</p>
E委員	<p>そうですね。</p>
事務局	<p>保存樹木の制度といいますのは、幹周りが、たしか1.1だか1.2でしたか、こういう大きな木、20mを超えるような木につきましては、保存樹木に指定すると。指定されると、1年間6,000円の補助が出るということと、なかなか大した金額じゃないかと思われるかもしれないんですけども、周辺の自治体と比べると結構高い金額。</p>
E委員	<p>それと、垣根か何かもあるんじゃないですか、たしか。</p>
事務局	<p>そうですね、保存生け垣とか、そういった形で、緑をいっぱいやっていただいた方には、助成とか補助の制度があるという形です。</p> <p>今回の申請されている方たちは、直接はそこに関係するかというと、ちょっとないかもしれないんですが、そういう種になる木とか、将来的にはそういうふうになる木を地域で育てたいという意思がありますので、それをやっていただいて、行く行くは保存の生け垣とか、樹木とか、そういうものになっていくのかなというふうに思います。</p>
委員長	<p>じゃ、D委員。</p>
D委員	<p>緑については、たしか本年度、1回かな、やりましたですね。武蔵</p>

野市というのは、反対する立場ではありません。もちろん賛成、それでいいんですが、緑というもの、これは市のほうのサイドですね。緑の議論をしたときに私が言いましたが、緑は、実は非常に多いと、当時ですね、議論をした。それはいいですけども、考えてみますと、これも1回目から言っています、私の言い方ですが、こういう、後ろにおられるような方が、制度的には何かあったと。今日、■■■■先生はいらっしゃらないですが、しかしそれは非常に使いづらいという話ですから、こうやって自主的にいろんな計画を立てるのは、もちろんいいことです。緑については、いろいろ意見があることと思いますが、それを前面に出されてもいいことです。

しかし、懸念されるのは、確かに、先ほどのマトリックスを見ると、非常に柔軟に、この協議会というものはつくれる。そして活動できるという話ですが、第1回目から私、申し上げて、これは市のほうにお願いしたいんですが、仮に、こういういい事例があったということで、いろんな地区が「こういうまちづくりをしたい」と言われたときに、これは何度も私、言っているんですが、市としての都市計画、あるいはマスタープランというものは、本来はあって、今はもうまちづくり条例ですから、そしてその中で、A、B、C、Dというもの、もちろん私は武蔵境ですから、そこからそういう方が出てくればいいんですが、言いたいのは、体系立った武蔵野市というものが一番上にあって、こういう自主的な協議会というものができて、そしてそれがバランスを欠いているかどうかということころは市が見られる、そういうような仕組みになれば。今回は第2号ということですが、今後、こういうことができるのであれば、そうやって武蔵野市のありようというものを決めて、それで商工のところも、それでバランスをとっていく。そして、法的にはいいんですけども、武蔵野市のまちづくりの全体像からしていかなものかというのは、これは我々ではなくて、市が多分見られるので、そういう指針をというか、都市計画、マスタープランをつくっていただければいいなということです。

何か、事務局のほうで。

今ご指摘の件については、ごもっともなんですけれども、基本的には、こういったまちづくり条例、あるいはこういった認定制度というのは、目指すべき方向というのは、やはり都市計画マスタープランという部門別の方針がございますので、それに沿った形で活動していただくという形になります。その趣旨に、我々は今回の協議会は合っているというふう判断しておりますので、ぜひ認定をお願いしたいと

委員長
事務局

委員長

いう形で、今回お諮りしているところでございます。

ありがとうございます。

ごめんなさい。市としては、もう都市マスタープランなり、全体の計画は、一応はあるんですね。ですから、つくっていないわけではない。ただ、きめ細かな、地域の事情を全部加味しているかどうかというのは、どうしても、市としては市全体でつくっていますから、大きなエリア3つぐらいではつくるかもしれないけれども、もう少し小さいエリアごとの特徴というのを十分反映しているわけではないので、そういうところは、もうボトムアップで、地域の人たちが考えて、それを全体の市が反映していきましようというシステムなので、矛盾はしない範囲で、ちゃんと地域ごとの特徴をつくってくださいというふうな仕組みなのではないかなというふうに思います。

C委員、どうぞ。

C委員

この協議会については、私は大賛成ですけれども、1点だけ気になったのが、少し防犯の観点というか、例えば、伸び過ぎちゃったりとかして、逆に目隠しになっちゃったりとかして、それが犯罪とかを促進したりとかすることが、ちょっと心配だなというのが、この写真とかを見ていて思った率直な意見です。

以上です。

委員長

ありがとうございます。そういうのも含めて地域の人たちが考えていくということなんで。今まではどちらかというと、日本のまちづくりって、行政側が結構いろいろ思っている、考え過ぎていたんですね。でも本当は地域の人たちが、本当はもっと考えるべきだったんですが、こういうのをきっかけに、やはり地域の人たちも、これは危ないかなと気づいてもらうというのも大事ですので、全て、だったら行政が全部やって、あるいはチェックするというのも限界がありますので。確かにコメントとしては、意見として、ありがとうございます。

A委員、どうぞ。

A委員

私もこれ、基本的には非常にすばらしい試みだと思います。試みといいますか、本来は、やっぱり都市計画を最初のころ始めた人の思いというのは、まさにこういうスタイルが都市計画の本質だというふうに思っていたというふうに私は理解しておりますので、ぜひ積極的に楽しんでやっていただけるならというふうに思います。

ただその中で、これから進めていくときに押さえておいていただければいいのかなというポイントとして、今、二方から剪定だとか樹木の保存の観点の意味のお話をされていましたがけれども、参考資料の1

に、つくっていく緑のことを書かれているんですが、恐らく、これは何かの、いっぱいあるページの一部だと思うんで、恐らく、もしかしたらほかのページにあるのかもしれませんが、大きな木の保存ですね、こちらのこともきちっと踏まえていかれるといいのかなという気がしました。もし、ほかのページに書いてあるようでしたらそれは結構ですが、その辺です。それに絡んで、資料1-2の中に、取り組まれている活動の内容が書いてあるんですけども、これからやっていく中で、そういった地域で剪定をどうしていくのか、個人のお宅に任せるのではなく、地域として剪定作業のサポートですとかいうようなことも少し考えていかれるといいのかな。やっぱり6,000円では、業者を呼んで高いところの木を切るには、相当つらいものがあると思うんで、それを、その地域でうまく連携をとって、やっていけるような仕掛けというのも考えていかれるといいのかなという気がしました。

1個だけちょっと気になったのは、もう一個ですね、この区域設定というのは、これは地元の方からのあれで来ているのか、それとも市のほうで、ある程度その話を受けながら、こういう区域でどうでしょうかというふうに設定されているのか、その辺をちょっとお聞きしたいんですけども。

委員長
事務局

それでは、事務局お願いします。

基本的には地域の、今回申請されている方が設定きたというのがあります。ただ、そのときに形があったのは、市としてはこういうほうがいいんじゃないですかとアドバイスは、1回はしましたけれども、基本的には地域の方がということです。

A委員

わかりました。これから、今後区域を広げていくこともあるというふうに書いてあったり、それから、この区域の全員の方が、今の段階で同意しているわけではないということを考えますと、例えば、ふじ公園のところの写真のように、左側は区域外に設定されているわけですよ。景観というのは通り景観ですから、両サイドがセットになって、やっぱり良さというのが出てくると思う。ということからすると、今、緑で、道路の中心線で区域設定をされていますけれども、道路の両サイド、もしかして、この区域の外の一皮分、道路に面している部分、ここまで入れていくことができないのかなというのが、ちょっと気になったんですけども、その辺について、特に後押し、こうしなさいという意味じゃなくて、その辺を検討されたらどうですかねという気がするんですけども。

事務局	<p>市民の方にしてみれば、広がれば広がるほど、同意をとるのが大変になってきて。</p>
A委員 事務局	<p>それはわかります。 仲のいい人がいるか、いないかとかにも問題が出てくるんだと思うんですけども、その辺は、今後の検討課題として。</p>
A委員 委員長	<p>はい。じゃ、結構です。 制度として、やっぱり行政に近い、いわゆる公的な、例えば都市計画ですとか、あとは地区計画がそうなんです、地区計画にする場合は、ある程度まとまったエリア、共通課題のエリアという形のチェックが入ります。 ところが、この地区まちづくり協議会というのは、本当にボトムアップなので、それは地域の独自に、地域のやりたい人が集まってつくっていいというシステム。 ですから、もちろんA委員のアドバイスというのは非常に貴重なんですけども、でも、まずは地区ごとで考えてくださいという、本当に、非常に小さい種域ですから、そこはそこで尊重するというのも必要なのかなと。できれば、その成長する段階で、もう少し、共通するところがあるよねということで、だんだんステップアップして、地区計画ですとか、もうちょっと上位の計画と、がちんとはまるような、そういうところに行くというのは、発展形としては考えられるかなというふうに思います。</p>
A委員	<p>参考までに、例えば、これから多分、市の方々の対応だと思うんですけども、例えば、私が専門の風致地区の指定区域なんかは、公路を挟んでということで指定するようなケースがあるんです。だから、通り景観としてどうまとめていくかという、そういう考え方もありますので、今後ご指導されていくときに、そういう考え方も少し、もし地元のほうで可能であれば、そういうやり方もありますよというような指針を出されるのも一つの手かなという気がしました。もっとも委員長のおっしゃるとおりと。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。本日は協議会の認定についてが主な議題ですので、いろんなアドバイスありがとうございます。これ以外については、今後、恐らく協議会が認定された後の、今度、地区まちづくり計画、その辺での協議の内容になってくるのかなというふうには思いますが。まず、事前にいろんなアドバイスをいただきまして、ありがとうございます。 皆様のご意見をお伺いしますと、この地区まちづくり協議会の認</p>

定については問題ない、むしろ本当に喜ばしいことである、どんどん推奨していくべきであるというふうなご意見がほとんどだというふうに理解しています。

したがいまして、よろしければ、まちづくり委員会として、西久保一丁目地区まちづくり協議会の認定については、ぜひ後押ししたいというようなことで取りまとめたいと思いますが、よろしいですか。

(「はい」という声あり)

委員長

なお、私、ちょっと気になったので、すみません、数字、細かいところですけども、住民等の同意が22名、21世帯とおっしゃっていますが、22名、約80戸。要件上はおおむねなので、全然それで問題ないんですが、住戸数が約80なのか、正確に調べたほうがいいのか。

もう一つ、構成員23名。構成員はまた別ですから、その後の代表者及び役員のかこの数字と、代表者を入れて22なのか、役員6と会員15で21で、オブザーバー2だから23とは合うんですけども、住民等の同意が22。このところが、ちょっと数字が。ちょっとご説明をお願いします。

事務局

委員長がおっしゃるとおりで、構成員は、この役員と会員の方とオブザーバーの足し算で23名になっています。

同意につきましては、そうすると構成員が、オブザーバーは2人、外の方なので、引くと21人になります。21人の方が同意していただいて、もう1名の同意の方は、構成員にはなっていないんですけども同意しているというところです。

委員長

そうですか、わかりました。ありがとうございます。

それでは、この最初の議題については、以上にしたいと思います

それでは、次第2の、議事の(2)平成26年度武蔵野市まちづくり条例の運用状況について、及び議事の(3)調整会の開催状況について、一括して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、ご説明させていただきます。

まず、説明する前に、今日、資料差しかえで、資料2-2と2-4が置いてあると思います。お配りしたときには1つのパターンしか送っていなかったの、ローマ数字のIですね、I、IIがありますので、資料2-2と2-4は差しかえていただければと思います。

それでは、最初に2-1です。平成21年から26年のまちづくり条例の運用状況というところを見ていただければと思います。

まず、事業別規模ということで、26年度、これは前半です、9月まで。前半で13件の、大規模と一般合わせて13件の申請が出ておりま

す。昨年度がちょうど12件だったので、ほぼ同じようなペースで届け出が出ています。

昨年度は、全体的に見ると、いろんな社会情勢もあって件数が少なかったということを考えると、今年度もちょっと少な目なのかなというような形であります。

(2)の事業分類別を見ていただきましても、今回は、前半に特定集合住宅ということで、中高層ではないんだけど15戸以上の戸数があったものについては2件ということで多かったですけれども、これは総数が少ないので、2件あると多く見えちゃうんですが、全体的に見ると、やっぱり中高層が多いということで、事業分類別につきましても、おおむね平年と同じような傾向なのかなというふうに思っております。

次。裏のページを見ていただいて、調整会。これについて細かいことにつきましては、また後ほどご説明しますけれども、一般開発事業で、前半、前期だと1回開催されております。先ほどもちょっと、私、申ししたんですけれども、社会情勢におきましても、工事の労務費とか材料費の上昇がありまして、少し工事の様子見というものが現在行われている段階でありまして、社会情勢的な、その影響も受けて、まちづくり条例も、昨年同様ちょっと件数が少ないのかなというような状況であります。

続きまして2-2です。差しかえさせていただきますけれども、こちらの図面を見ていただければと思います。こちらにつきましては、大規模開発事業と大規模土地取引ということで、3,000㎡以上の土地の取引があったものについてと、あと調整会が行われた案件を示しております。

①、②、こちらが大規模な開発事業があったところでして、両方とも武蔵境の駅のすぐ北側にある商業地域のエリアになっております。その1件は、現在の暫定駐輪場があるところで、もう一個はもうちょっと西側の、すきっぷ通り沿いであって、昔、駐輪場があったところなんですけれども、そこについてというところです。

ローマ数字のⅠ、Ⅱというのがあると思うんですけれども、これが大規模な土地取引というところでして、Ⅰ番につきましては、これは三鷹の北口にある東急ストアのすぐ裏にある、今は駐輪場があるスペース、そこについての土地取引です。

もう一個は、ローマ数字のⅡのほうにつきましては、図書館と市役所のちょうど真ん中ぐらいに市の水道部の敷地がありまして、すぐそ

ここに隣接する敷地というところで、詳細はまた後ほど紹介させていただきますけれども、そこにあるというところですよ。

①、これにつきましては調整会が開催された物件というところですよ、これは①番の、今ある暫定駐輪場のすぐ隣にある、今マンションが建ってまして、そこが調整会がありましたというところですよ。細かいのは後ほど紹介させていただきますので、資料2-3を見ていただければと思います。

これが、先ほどの図にあった①と②の大規模な開発事業についてですよ。大きく分けて左側の升が、事業の名称とか開発の面積とか、そういったものが書いてありまして、右側が、まちづくり上の手続の日程が示されております。

1番の武蔵野市境一丁目計画につきましては、先ほども紹介したように、現在の武蔵境駅北口暫定駐輪場がありますので、そこを将来的には解体いたしまして、14階、高さ44.64mの共同住宅・店舗を建設の予定というところですよ。

現在は、大規模基本構想の説明会が開催されまして、その後、意見書が出まして、意見書は、北側の住民の方が少しまとまって、29人の連合で意見を出されたということと、あと個人で2通、あとは、すぐ北側にある幼稚園から意見をいただいております。

見解書を作成しまして、公表しておりまして、調整会の開催請求ができる期間が明日までとなっておりますけれども、今日、調整会の開催請求が届きまして、連合6名の方で1通、調整会の開催請求が今日届きましたので、今後どうするかということになってくるかと思っております。

意見書の内容につきましては、主に3つありまして、1つは、この開発敷地は商業地域なんですけれども、敷地の道路、6mになる予定の道路があるんですけれども、その道路を挟んですぐ第一種住居地域ということで、住居エリアということで、基本的に2、3階の建物が合うという中で、高さを12階まで低くしてもらえないかということで、圧迫や日照の改善ということが挙げられております。

ほかの2つにつきましては、プライバシーの対応とか、実際の工事に関する要望というふうになっております。

これは意見のほうですよ、開催請求が出てきた、開催請求のほうにつきましては4点になっておりまして、3点は全く一緒なんですけれども、高さをなるべく低くしてほしいということと、プライバシーの対応と、工事に関すること。すぐ北側に幼稚園があって、出入り口の

門があるので、そこへの対応をお願いしますというような要望で、4点ということが開催請求になっております。

②番、こちらについては、今の駐車場よりもうちょっと西側に行ったところでした、こちらと同じ商業地域なんですけれども、こちらにつきましては、8階で27mの、今のところ全部店舗というところに来ています。

こちらのほうも、大規模構想の説明会が終わりまして、意見が1通出されておりました、意見の内容は、工事に関する要望と、日影の影響がないようにしてほしいという意見が出ております。

その後、見解書を事業者がつくって公開しておりました、調整会の開催請求ができる期間が11月3日までになっておりました、今のところ、まだ出てきていないという状態です。

次の2-4です。こちらは大規模土地取引ということで、今、新しいほうのI番です。こちらは三鷹の商業地域にある、東急ストアのすぐ裏にある駐輪場にあるところの敷地の土地の売買です。商業地域になっておりますけれども、こちらについては住友不動産さんが購入したというようなことで、まだ計画等は未定というふうに聞いております。

II番のほうは、こちらは日本製紙という会社の社宅ということで、さっき紹介した、市役所と図書館の間ぐらいに、大野田小学校の南側に水道部の敷地がありまして、その西側に隣接する社宅があったところでした、所有が日本製紙から、こちら住友不動産が購入されまして、所有権が移っているというところなんです。計画の詳細は未定ですけれども、こちらについては、ほぼ住宅になるというふうなことが予想されております。

今回、このIIのほうの日本製紙さんの跡地というんですか、住友不動産、こちらの物件につきましては、まちづくり条例が7月1日に改正されまして、その後に提出された案件ですので、事業者さんが基本構想を提出する前に、市民の方が、まちづくりに関する意見を市に提出できるという新たな制度をつくりましたので、そこに対応した第1号ということで、募集といいますか、その制度の中で1通意見をいただいております。

主な意見の内容としましては、工事に関する騒音・振動に関するものと、あと、もともと社宅だったものですから、テニスコートがあったり、建物も3階までしかなくて、優雅に使っていた部分がありますので、そういったところに結構緑が多かったということで、その多か

った緑をなるべく保全してほしいということ。あとは、現在の風景を守って、青空が見えるようにということで、これは間接的な表現ですけども、直接的には、高さに関してそういう行為をしてほしいという意見かなというふうに考えております。

事業者は、今後、この意見を踏まえて基本構想を提出するという事になっております。今のところ、事業者につきましては、11月ぐらいには基本構想を出したいというふうな意向は聞いておりますけれども、どうなるのかは、まだ未定というような状況になっております。

続きまして、3-1です。調整会の案件ということですよ。

26年度の前半につきましては1件、先ほどの大規模開発事業で紹介しました、暫定駐輪場がある、その開発のところのすぐ東側の計画でして、基本構想の段階で1回開催されております。

この事業につきましては、地主の方が事業者でして、地上12階、高さ38m、38戸の共同住宅の計画となっております。

事業地につきましては商業地でして、先ほどと同じように、その事業地のすぐ北側が、東西の道路がありまして、こちらが6mになる予定なんですけれども、その6mの道路を挟んで北側が第一種住居ということで、一部5階があるものの、基本的には2、3階の建物が中心というふうなところになっておるので、主な開催請求は、日照や圧迫感の軽減を図るために、少しでも階数を下げしてほしいということと、工事に関して、工事協定等を締結していただきたいという要望がありました。

工事の協定につきましては、事業者が対応するという事だったんですけども、高さにつきましては、事業者がもともと13階の建物も検討した中で12階に設定したこと、また、今回、皆さんの意見を受けて、60cmなんですけれども低くしたということで、これ以上の変更には応じられないという回答がありまして、双方の歩み寄りが見られなかったため、1回の調整会で終了しております。

以上が、26年度の前半の報告事項となります。

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けれども、何かご意見、ご質問があればお願いします。

よろしいですか。報告事項ですのでね。

それでは、ないようですので、次に入りたいと思います。議事の(4)武蔵野都市計画高度地区の許可について、これも事務局からご説明をお願いします。

それでは、武蔵野都市計画高度地区の許可についてご報告させてい

委員長

事務局

たきます。

まず、資料4-1ということで、許可方針を配布させていただきました。

まず、この中身に入る前に、今回の亜細亜大学の新1号館建替計画の経緯についてご報告いたします。

まず、前のスクリーンのほうをごらんください。

こちら、手続きのフローになりますけれども、今回、この計画につきましては、平成26年7月14日に事前相談届出書を受けております。

その後、事務局にて許可の方針案を作成しまして、8月5日に庁内調整会議にかけております。それを踏まえたものにつきまして、8月26日、本まちづくり委員会の学識経験を有する委員の皆様にご意見を伺いました。

これを踏まえて修正した案について、9月18日と29日の2回、市長との協議を行いまして、資料4にあります許可方針を決定しまして、10月7日付で亜細亜大学のほうに通知いたしました。

次に、計画の概要について、おさらいになるんですけれども、この計画は、亜細亜大学の現在の1号館、こちらの建物です。それと総合研究棟、こちらになりますけれども、この建物の規模の統合したもので、敷地の南西角、こちら、アジア大学通り沿いに建設されます。

計画の高さ、こちらが立面図になりますけれども、計画の高さは53.4mになりまして、完成すると亜細亜大学内で一番高い建物となります。

次に、資料4-1をごらんいただきまして、許可方針の内容についてなんですけれども、お手元の資料をごらんください。

委員会でご意見を伺った後に大きく変わったところについてご説明いたします。

まず、地域貢献のところについてなんですけれども、委員会の中では開放されたキャンパスという議論がなされましたが、これについては、学校の安全管理上、許可条件として開放を盛り込むことはふさわしくないということで、外すこととしました。ただし、既存の建物、旧1号館と総合研究棟、こちらの跡地利用については、駐車場の移転など、地域環境の向上に資するものとするようにということでうたっております。

それから、災害時の対応について備蓄等の項目を入れておりましたが、これについては、まちづくり条例の協議の中で求めていくものとし、方針からは削除しました。

委員長

この方針に基づきまして、まちづくり条例の手続きなどで、また計画を協議していきまして、許可を得るための申請をまちづくり条例の協議申請時に受けることになっております。

次に、もう一件、日本赤十字病院のほうなんですけれども、こちらは計画の相談を前々から受けていたんですけれども、平成26年10月23日、つい先日ですけれども、事前相談届出書が提出されました。

こちらは計画配置図になりますけれども、敷地のほぼ中央のところ、こちらに新1番館という建物を建てる計画となっております。

こちらが立面図ですけれども、高さが49.8mの建物が計画されておまして、その上にヘリポートが設置されます。ヘリポートと塔屋などを含めた最高高さは53.8mとなります。

手続きの流れとしましては、亜細亜大学と同様に、許可の方針案を作成し、庁内調整会議を経た上で、委員の皆様にご意見を伺います。日程につきましては後日調整させていただきますので、よろしくお願いいたします。

高度地区の許可に係る報告は以上になります。

ありがとうございます。図面だけだとなかなかイメージが湧きにくいかと思いますけれども、亜細亜大については、以前に一度、専門家の、私も含めて意見を出しまして、これは、やっぱりバランスの問題というか、周りとの関係の問題なんですね。なぜかという、もちろん、ここに高い建物が建ちますので、急に、こちらの低層の方からすると、「おお、高いのが来たな」ということですが、でも考えてみると、自分の敷地の中で、この方たちにとっては北側なんですね。ですから日影は影響ありません。ただ圧迫感が、今までそんなに高いのがなかったのが、急に「わあ、高いのが来たな」という。現地を見ますと、実はここに並木が、すごい高い並木があります。ですから思ったよりも、ビルが直接来るだけではなくて、木がありますので、クッションがあって、思ったほど、人の視線から言うと、高いビル、よく見れば高いわなと思うんですけれども、まあそれ程でもない。むしろ、ここの通路の問題とか、ここをなくした後どうしようかとか、1号館をなくした後どうしようかとか、そういうのも含めて、総合的に地域に貢献するようなしつらえをしてもらったほうがいいのではないかなという意見が出て、このようになったというところがございます。

最初は、例えば、あとこの木も切る計画もあったんですけれども、できるだけ残してほしいとか、場合によっては中を通っていった

らどうかみたいな意見もあったんですが、その辺については、大学のセキュリティーの問題もあって、そこは少し、余りこちら側から強く言えないというような話だというふうに思います。

通常の高度地区のルールだと、ここまで高い建物は建てられないんですが、ある程度、こういう許可条件を満たしていけば、ですから一律に、何が何でも高いのはだめだよではなくて、本当に周りに迷惑をかけないようなものであれば、少しは高いものを建ていいというような緩和をする制度になっています。

ですから、今回、その辺の判断で、ここがちょっと高くなるんだけど、一体いかなものかということに対して、今回のような、こういう条件、許可方針ですね、こういうところでの調整をして、この部分が守られていれば、多少高くなっても問題ないだろうというようなのが、今回の指導ですね。

B委員

あと、私が委員として一番重視したのは、武蔵野市にこういう文教地区、大学があること自体が一定の価値があるというふうに判断して、大学をここに維持し続けるために、一定程度、高い建物を認めることが、大学の経営との関係、まちづくりのバランスの関係でいいんじゃないかということで、委員として、今回、この高さ制限を超える建物を建てるということについて前向きな意見を出させていただきました。

ですので、単純にここにマンションを建てるということではなく、大学施設の建築物ということで今回の許可に結びついたというのが、一番の大きな理由です。

E委員

ちょっといいですか。

委員長

どうぞ。

E委員

地域貢献ということについて、先日機会がありまして、成蹊大学の施設見学、古い建物の歴史的説明を受けまして、学校側のマネジメントによるのですが、成蹊では食堂だとか、喫茶店などが、地域の方の利用がフリーということなんです。コーヒーは100円です。

私の知識では、西の京大をはじめ、東京大学も国立大学は昔からフリーですけど、その反面に、私の東町の東京女子大は非常にシビアです。公開講座を受講していますが、時々守衛にて受講票の提示を求められ、特に、土曜日の講座ですとチェックが厳しいです。学校毎にいろいろ事情があると思いますが。ただ、成蹊大学がそのようにオープンしていますので地域との関わりについて、学校へのプロポーズとして、周りの住民の声を含めて何か反映出来たらとの気がいたします

<p>委員長</p>	<p>が、ご参考に。</p> <p>それに、ご専門の方がいらっしゃるかもしれませんが、建物の高さ と電波との関係、何か物理的にどうなっているのでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>ありがとうございます。今の件に関して事務局から何かあります か。</p> <p>地域貢献の部分で、成蹊大学の事例を調べたんですけども、亜細 亜大学も基本的には周辺部はフェンスで、セキュリティーで、門から しか出入りできない。このお話は亜細亜大学さんともさせていただ いた中では、基本的には、門のところには「関係者以外立ち入り禁止」 というような看板は、亜細亜大学、出ております。ただし、時間はち ょっとあれしたんですけども、学校としてあいている時間について は、境の方は御存じだと思いますけれども、基本的には暗黙で出入り 自由。学食も、多分普通に使えているというふうな形は、今後も維持 していきたいというふうな形。</p> <p>ただ、市のほうの許可方針として、あくまでもその部分を、完璧に 許可の方針として「出入りさせなさい」というところまでは、セキュ リティー上責任が取れないので、そこの部分は少し配慮したいという ふうな形でした。</p> <p>また、高さや電波、これについては、当然電波障害等の話の内容と いうのは、従来どおりまちづくり条例の中でもありますし、今回は、 高さの許可ではなくて、比較的最近話題になっております風害です ね、高層ビル化によって周辺部に起こる風環境、これについては一定 程度高さの、この中でも当然この亜細亜大学のところ、どのように周 辺に風の影響が出るか、それは建てる以前と同じようなレベルの対応 をしていただきたいというのは、当然、許可方針の中にうたっている 形になってございます。</p>
<p>事務局</p>	<p>若干いいですか。</p>
<p>委員長</p>	<p>どうぞ。</p>
<p>事務局</p>	<p>地域貢献のお話なんですけれども、武蔵野市と周辺の5大学は、5 大学自由校をやっているんですが、ここで、この4月、3月ですか、 成蹊大学と亜細亜大学さんとは連携協定というのを結びまして、より 地域とのつながりを密にして、お互いにやれることは一緒にやってい きましょうというような話になっていますので、今後、ソフトの面で は、より、その辺の開放性というんですか、それはちょっと出てくる のかなというふうには思っています。</p>
<p>委員長</p>	<p>ありがとうございます。</p>

D委員

ほかにご意見、ご質問ございますでしょうか。

どうぞ、D委員。

どの案件かわかりませんが、境だと思ったんですが、商業施設が入るやつがありましたですね。2点なんですが、私はもともと診断士という自己紹介の上で、ずっと境しか知らないんですが、見てみると、すきっぷ通りも同じですが、従来からあった店がないんです、どんどん。最近、つい最近ですが、パン屋さんはここにあったなと思ったら、これも潰れた。その斜め前のリサイクルショップ、これも潰れちゃったんです。ということで何を言いたいかというと、大規模、大店舗立地法でやっていると思うんですが、現実には商業地が、ほとんどがチェーンになっているんです。吉祥寺はほとんど歩いていないんですが、多分そういうことがあろうかと思しますので、地域商業を維持させる、後ろの方は地域の町並みという、緑のまちという維持ですが、これは多分、市の責任になると思うんですが、この大規模取引にかかわる工事等の、おそらくこれは共通していると思うんですが、商業施設が入る場合は、やはり大店舗以外に既存の商店も持っていくという考えが必要ではないかというのが一つ。

第2点は、冒頭から言っているように、高さに関して、1年前になりますか、国立のことを申し上げたと思うんです。あれは非常にきれいなやり方で、景観条例。駅が遠くなればなるほど、低くすべきというような、それは市によって、全然関係ないんですが、タワーの案件を見るにつけて、桜堤ですか、につけても、武蔵野市における高度化に関して、私は景観条例がびったりするかどうかはわかりませんが、委員長も昨年末ですか、景観条例を考えようじゃないかとおっしゃったんですが、東京都の都市計画法が援用されるかわり、ごめんなさい、要は現在のまちづくり条例が足りないところが、多分、高度化の部分だと思うんです。ですから、景観条例というのがびったりかどうかはわかりませんが、何か定めていただきたいという2点です。

委員長

1点目は、前の議題に関連しているような、調整か営業のときに。ただ、従前の権利者、店舗が必ずしも続けたいかどうかというのは、事情がそれぞれ違うと思いますので、残りたいんだけど出なくちゃいけないのか、出ちゃった後なので、その土地を買ったのか、この辺ははっきりわからないので、今までもそうですよね、ほとんど、そこにいなくなっただけからの案件というのしか聞いていないので、なかなか、ちょっとそこまで。何かその辺、事務局のほう、その辺の傾向と

事務局

というのはつかんでいますか。

今回、まちづくり条例で大規模土地取引というふうな形であると、3,000㎡以上を対象にしておりますので、今回ご紹介した土地取引2例につきましては、市の水道部の隣のところにつきましては、基本的に企業の社宅跡地。もう一件につきましては、三鷹の駅前についての相続に伴う形で、今のところ、特にあの部分については、三鷹の北口の部分につきましては、東急ストアさんもああったテナントという形でいらっしやいますけれども、その部分が残れるのかどうかというのは、今、取得しております住友不動産との調整の中でいろいろやってくれたら、市としましても、当然のことながら、三鷹の北口の東急の部分につきましては駅直近の商業地域でございますので、住友不動産はどちらかという、すみません、いろいろやられているとは思いますが、マンションとかそういうのが主流になるだろうかはわかりませんが、当然、賑わい創出ですとか、そういう商業育成の観点から、低層階部分には一定程度そういうふうな施設を入れてもらうというのは、当然、今後まちづくり条例の中で協議していきたいというふうに考えてございます。

また、商店街のテナント化につきましては、例えば境なんかでいきますと、ある程度、皆さんビルオーナーさんのやり方の問題、自分で営むよりも貸したほうが良いというオーナー様の意向の問題も多少あるのかなというふうなこともありますし、あと、全般的には、吉祥寺でも比較的にそういう傾向は見られるのかなと思っておりますので、生活経済課関連部署と、いろいろそれなりの振興策等を、また今後検討していきたいというふうに考えてございます。

委員長

ありがとうございます。今回の案件に関しては、なかなか、今、D委員の懸念されている部分は、それほど今はなくて。ただ、全体としては、全国的にですけれども、ナショナルチェーン化になっているのは、どの商店街でもそうで、ただ、この辺は商工振興策ですとか、別のセクションが頑張っても、なかなか改善されることは非常に大変なんですけれども。ここでできることという、商業地域だから、今、説明があったように、できるだけぎわい施設を入れてほしいとか、もちろん、前あった施設を追い出すようなことであれば、それに関しては、意見等は、それは出てくるというふうに思います。

もう一つ、高度地区に関しては、これは全体としては、駅に近い商業地域、用途地域と連携して、おおむねの高さというイメージは持っている。それは高度地区を設定したときに、それでも市としては、

事務局

ある程度そういう都市像といいますか、高さはつくったと。

ただ、今回の議論は、とはいえ、いい計画、事業に関しては、多少その辺、飛び出してもいいようなものを評価しようというのが制度なので、それについて、今日、意見をいただいているということになるのかなというふうに思うんですが。それでよろしいですかね。

基本的には、今、委員長にご説明していただいたとおりでございます。当然のことながら、今年の2月に高度地区を導入して、絶対高さ制限を入れました。これについては、当然、まちづくりと景観的な配慮の面で、商業地域までも50mという高さ制限をやっております。

ただし、これについては一定程度、過度な制限にならないような数値設定をしております。基本的に地域、地域の高さ、例えば、今、23m高度地区が比較的主流で、うちの用途地域上多いんですけれども、例えば一定の地区、自分たちの地域は23mでは高過ぎるというふうな話であれば、先ほどの地区まちづくり計画ではないんですけれども、同様なイメージの中で、地域で独自に高さを設定したいのであれば、地区まちづくり協議会は地区計画の提案もできるというふうな制度設計になっておりますので、B委員に、前にもある程度言ったとおり、何かマンションができたから、それをきっかけに高さを何とかしろというのではなくて、常日ごろ、そういう計画ができる前から、地域のまちは、できる限り地域の方々でお考えになって、そういうふうな制度を、その中について市のほうも相談に乗っていきたいと思います。そういうふうな形で進めていきたいというふうに市のほうでは考えています。

事務局

あと、D委員のおっしゃりたいのは、もっと、そういう全体のぼやっというのととも、その景観計画なり、そういうものも充実させる必要があるだろうと、そういう意見も確かにあるのかなと。それは、まさに地区まちづくり条例なり地区まちづくり計画なり、ボトムアップ、あるいは地区の詳細なところから出てくるような、それを組み込んで、またさらに、非常にある種、大ざっぱな都市像、高度地区というようりも、もっと、さらにもうちょっときめ細かな、そういう部分を、これから考えていくというのは、それはあるのかなというふうに思います。

委員長

ありがとうございます。

D委員

ちょっといいですか。

委員長

はい、どうぞ。

D委員

議題とはちょっと関係ないんですけれども。今また、たまたま社宅

の話がありましたけれども、市として何か、防災とかいろんな関係から土地を取得していこうとか、そういう、結局その辺の考え方と、変な話が、私のそばに明治大学の寮か何かあったのが更地になっていて、最近、民間の建物が建ちました。あるいは、女子大のすぐそばに長崎の女子寮がある。学生寮ですね。昔の中島飛行場の寮が、そういう長崎県の。それが今、どうなるのかわかんないんですけども、そういう、どちらかという個人所有じゃない、大学とか会社とか、そういう物件に対しては、割に行政として、もし意図があれば、交渉の余地があるんじゃないのかなと。ほっておくと、資本主義の中で、ルールに基づいてと突っ走っていくのが、それこそ資本主義の中で常ですので、その辺について、何かもしお答えあれば。

委員長

じゃ、ちょっと事務局から。国有地なんかは、まず地元自治体から協議しなさいというルールがありますけれども、民間の場合はどうでしょう。

どうぞ。

事務局

一定規模、例えば5,000㎡以上の土地であれば、公有地拡大法といいまして、買い取りも申し入れを出しなさいとか、そういった制度がございます。ただ、それだけの大規模な土地を行政課題を解決するための施策がないままに買っていいのかという問題がございますので、大概においては、経営会議でそれは流れてしまいます。

やはり課題、例えば待機児童の問題ですとか、あるいは学校の問題、あるいは福祉的な問題とかいったような政策課題があって、それを解消するための土地利用というのが争点としてあれば、それはそれなりの、やはり対応をしていくということになりますので、これまで、やはりいろいろな行政施設等を建ててきたわけですけども、そういう状況の中で、今は既にそういったものが充足していく状況の中で、土地を今後も取得し続けるのかということになりますと、なかなか難しいなというふうには思われます。

委員長

ありがとうございます。これは一度、バブルのときに経験を自治体にして、まちづくりのために結構土地を買って、公社等の第三セクターに。その後、地価が下落して、負の遺産を、各自治体はその清算が大変だったわけです。ですから、かつては、結構そういうまちづくりに寄与するような土地を持っていることが大事なんだという時代があったんですが、やっぱりそれを、相当失敗した経験を生かすと、慎重に、ちゃんと目的を持って買わないと、後で痛い目に遭うということなので、なかなか買えないということですね。

C委員	<p>ほかにご意見ございますか。</p> <p>どうぞ、C委員。</p> <p>質問というか、確認なんですけれども、その武蔵野市の高度地区の許可についての議論で、この亜細亜大とか、先ほどちらっと出てきた日赤病院のことに對して意見を言うということじゃないということですか。ごめんなさい。</p>
委員長 事務局	<p>どうぞ、事務局。</p> <p>今回は、基本的には亜細亜大学。そもそも亜細亜大学はなぜ許可の対象になるかというのは、高度地区にあわせまして、特別用途地区というのを市のほうで都市計画決定しております。これについては、当然、B委員から冒頭にちょっとご案内があったとおり、市としては特別用途地区として、学校として吉祥女子、成蹊大学、亜細亜大学、あと病院として日本赤十字病院の4カ所を、高度地区の導入にあわせて特別用途地区を指定しております。</p> <p>今回、それにつきましては、当然、学校につきましては一定の文教的な要素ですとか、一定の大規模な敷地で、緑豊かな地域にも溶け込んだ環境があるというふうな形の中で、それぞれ病院、学校用途で行うものに関しましては、制度設計上、高度地区の適用を除外できるというような規定で、別途、市長の許可があれば、高度地区、当然、亜細亜大学でいえば、ここは高さ制限でいうと23m高度地区です。その部分を踏まえた中で許可申請というふうな形で、手続きに乗って進めているという中で、今回、一定の手続きの中で、今の計画に対して、市のほうとしては、こういうふうな条件というんですか、許可の方針を定めて事業者のほうに通知しましたので、一応、まちづくり委員会のほうにも、その内容についてのご報告というふうな形で、今回やらせていただいています。</p>
委員長	<p>今、説明にありました亜細亜大学については、割とはっきりした許可方針というのをつくっています。</p> <p>病院のほうについては、まだこれからになりますよね。ですから、まだこのレベルには達していない。ですから次回か何かに出てくるといことなんですかね。</p>
事務局	<p>日本赤十字病院につきましても、事務局のほうで説明しましたとおり、1番館等については耐震上の問題、または今後の高度医療だとかの対応等を踏まえた中で、一定程度の高さと、病院機能向上のための必要性というふうな内容の中で、許可申請を出したいというふうな形でお話を伺っております。</p>

委員長

ただ、詳細につきましては、まだ事前の届け出が出されたばかりですので、その内容を踏まえた中で、当然、まちづくり委員会ですとか庁内調整会議、このような段階を経た中で、これと同様の許可方針は作成していきたいというふうに思っております。

ありがとうございます。

ほかにご意見ございますか。

なかなか、こうシステムが複雑でわかりにくい上に、具体のプロジェクトを詳細に聞いているわけではないので、今日さっと聞いただけで判断するのはなかなか難しいかと思いますが。

なければ、本日、ほかにご意見、ご質問ないようでしたら、議事は一応、今日これで終わりになると思うんです。

次第3、その他について、事務局から何かありましたらお願いします。

事務局

それでは景観ガイドラインを来年、26年度、27年度で策定する予定なんですけれども、それについて概要を説明させていただきます。

大分時間も過ぎておりますので、手短にご説明させていただきたいと思っております。よろしくお願いいいたします。

まず、こちらになります。都市計画マスタープランの「景観まちづくりの方針」というところで、こちらの1、2、3の方針を掲げています。

まず、1つとして、景観資源を活かしたまちづくりを進めるということで、景観資源とは、お寺や屋敷林に上水、歴史的とか文化的な景観資源であったり、河川、緑などの資源というような景観資源を指しております。

2番目として、地域特性を活かした景観形成を進めるということで、地域特性とはというところで、吉祥寺、三鷹、武蔵境、それぞれの地域、また住宅地とか、商業地とか、それぞれの地域の特性を活かした景観形成を進めるということを掲げております。

3番として、調和や総合性に配慮した景観形成を進めるというものを、3点、景観まちづくりの方針でうたっております。

これらの都市マスの方針を踏まえまして、今度はこちらです、市で定める景観ガイドラインの構成を、こちらのA、B、Cのような構成を予定しております。

まず、1、景観まちづくりの将来像です。これについては、都市計画マスタープランとかでは大枠に書かれておりますので、それを各地域、先ほどご紹介しました各地域ですとか、そういったところを視野

に入れて、もう少し細かく将来像を記載していく予定としています。

続きまして、Bの技術的な基準ですが、Aで掲げた将来像を実現するための技術的な基準を定めていこうと思っております。例えば、色彩であったり、建物のしつらえであったり、緑の配置だったりというようなことを想定しております。

続きまして、C、実現に向けた取り組みです。こちらについては、市として取り組むもの、また市民の方に取り組んでもらうものなどを検討して、記載していきたいと思っております。

続きまして、こちら、下段になります。

まず、ステージ1、こちらです。こちらでは、これまでの市の取り組みを記しております。ステージ1では、平成16年に景観法が施行されて以来、市内の景観資源の調査ですとか、市民意識の調査などを行ってきております。

平成25年度には、市民意識啓発ということで、シンポジウムなども開催しております。

続きまして、このステージ2、3となりまして、実際に景観ガイドライン策定の26年度、27年度になりますが、ここでは、市民意識の調査ですとか景観講座、意見の公募、パブリックコメントなどを行って、市民の皆様の見解を取り入れていきたいと考えております。

景観講座では、市民の方の中に統一した景観が、まちなみがいいだとか、またはいろんな要素が入り交じったような雑多な景観が、まちなみがいいなど多様な意見がある中で、将来、市としてどんなまちなみが理想的なのかなどについて意見交換などを行って、将来像について考えていきたいと思っております。

こちらは、まちづくり委員会による検討というところも入れておまして、日ごろ、まちづくりに関してこのような形で意見を伺っております、まちづくり委員会の皆様にも意見を伺ってきたいと考えております。

こちらです。平成27年度の末に景観ガイドラインを公表していく予定です。

最後にステージ4になりますが、こちらは景観ガイドライン策定後、28年度以降の運用期について記しております。

まず1、こちらです。まちづくり条例との連携というところで、こちら、Bで技術的な基準を定めていくんですけども、これについて、まちづくり条例の協議基準に盛り込んでいきたいと考えております。まちづくり条例にかからないような小規模な建物については、今

委員長
事務局

後検討していきたいと考えております。

2番目として、市民主体の景観づくりの支援というところで、これについては、市民の方にも景観に関心を持っていただいて、市民の方が自らルールづくりを策定する際に、景観に関するアドバイザーですとか、そのような制度を設けまして、市民の方の景観的なまちづくりを支援していきたいというようなことも行っていきたいと考えております。

あと、また、最後ですね、景観ガイドラインの見直しというところで、運用していく中で不都合な点とかが出てくるかと思いますので、そういうところについては、まちづくり委員会の皆様にもご意見をいただきながら、必要に応じて見直しを行っていきたくて思っております。

最後に、こちらになります、市民の方に、継続的に景観に関心を持っていただきたいというところで、景観講座や表彰制度などを考えて、継続的に市民の方に景観に関心を持っていただくような策も講じていきたいと考えています。

以上、簡単でしたが、景観ガイドラインについて説明させていただきました。

ありがとうございます。報告事項ですので、今日は。

ちょっといいですか。すみません、唐突に景観ガイドラインをつくるなんていう話をしちゃったもんですから、なぜそういうことなんだということなんですけれども、先ほど来、もう議論もありましたとおり、ここへ来て高度地区をやったりですとか、特別用途地区をやったりしながら、まちを保全していきたいという話の中で、やはり都市マスタープランのほうで景観についての切り口を書き込んで、方向性を示したものですから、その具体的なやり方を考えていかなきゃいけないだろうということで、従前よりこれについては、景観法が平成16年に策定されたわけですけれども、いろいろ検討してきているんですが、なかなか機が熟していないという状況がありました。

まだ、こういった形で今回も協議会ができて、地域の方々がそういったことを考えていくという土壌を、もっとつくっていかなくちゃいけないだろうというふうに思っております。

そういう意味では、ガイドライン策定というよりは、そういった啓発ですとか、そういったソフトの部分を、やはり並行してやっていかなくちゃいけないという意識ではおります。

でございますので、試みとして景観講座みたいなことをやって、そ

<p>委員長</p>	<p>ういった専門家の方々を交えて、デスクワークですとか、ディスカッションしながら、そういったことを議論していきたいと。</p> <p>あわせて、そういったことを一定の方向性、方針にまとめていきたいというふうに考えて、ぜひ武蔵野型の景観まちづくりを進めていければいいのかなということで、ここ2年ぐらいをかけて、その検討のアプローチをつくっていききたいというふうに考えておまして、それを今後やっていきますので、今のところ、こういうようなスケジュール観、流れでやっていきたいということで、まちづくり委員会の方々にも、今後こういった検討について議論をしていただく機会が出てきますので、よろしく願いしますという意味でございます。</p> <p>ありがとうございます。A委員や私なんかも専門ですから、この辺のやり方については、まだいろいろ修正があり得るということで、個別にご意見をいただければといたしますか、まだ方向だけですね、こんなことをやりたいなという。</p>
<p>事務局 委員長</p>	<p>はい、全く方向だけです。</p> <p>確定しているわけではないということですね。ありがとうございます。</p>
<p>事務局</p>	<p>ほかに。どうぞ。</p> <p>まちづくり委員会で、最後のほうに報告事項、これ最後になるんですけども、ここ半年間の主な動きというふうな形で、簡単にこの半年間の動きを説明したいと思います。</p> <p>まず、吉祥寺につきましては、かなりの方が御存じのとおりだと思いますけれども、今年の3月末をほとんど目途といたしまして、駅舎の改良工事ですとか南北自由通路、あと、市のほうの歩行環境整備という形で、ひさしを整備しております。これにつきましては、4月13日にイベント等が開催されておりますので、御存じの方は多いかと思えます。</p> <p>あと、開発事業に関連いたしまして、京王のキラリナが4月23日にオープン。また、吉祥寺大通りの先です、この付近の地下部分につきましては7月31日にオープンしております。</p> <p>あと、パルコの先、もう御存じの方多いと思えますけれども、ユニクロですね、これが10月3日にオープンしております。</p> <p>また、パローレ2の跡地という形で、この付近になりますか、大型家電量販店ヤマダ電機さんが10月31日に開店する予定というふうな形になってございます。</p> <p>続きまして、三鷹エリアになります。今回、条例の中の報告でもあ</p>

りましたとおり、そこに示してあるとおり、地権者の相続にとりまして、東急ストア付近の約3,400㎡、こちらのほうを住友不動産が取得してございます。これにつきましては、4月7日に土地取引の届け出が出されておりました、現在、住友不動産、事業者のほうで事業計画を検討しているという状況。

また、この部分から下側に補助幹線道路というふうな形で通ってございます。129号線、この付近までについてはまだ用地買収中なんですけれども、ここから先、293号線がでございます。こちらのほうにつきましては用地買収が完了してございますので、今年度、先行工事を実施しております。平成27年度、来年度に道路整備を行い、28年度に交通開放の予定となっております。また、これにつきましては、11月の上旬に工事説明会を予定しているという形になります。

続きまして、武蔵境になります。武蔵境につきましては、今、北口の駅前広場を中心として、市のほうで整備工事を進めておりました、平成27年度末を完成目標としてやっております。

また、それに合わせまして、広場の東側と西側、こちらとこちらがグリーンモールと都道123号線になるんですけれども、これもあわせて整備を行いたいというふうに考えてございます。

あと、先ほど開発事業の中でもやりましたとおり、境の東地区、こちらのエリア、8路線の区画道路を計画してございます。これについては、地元の大きな地権者と、今、折衝しておりました、今年度を目途に、ある程度契約をしたいという方向で、今、折衝を進めている段階です。これが、もし一定程度契約がまとまるようですと、このうちの二、三路線ですね、うまくいきますと、この路線とこの路線、あとこの路線の一部、二、三路線が、もしかしたら一定程度工事が進められるのではないかなというふうな形で、ある程度、区画道路の動きも、今後出てくるのかなと思っております。

あと、開発調整、大型物件につきましては、もうここに記載のとおり、比較的連続して、この東地区のほうですね、開発事業が動いているというふうな形になってございます。

とりあえず、雑駁ですけれども、まちの動きという話です。

報告は以上です。

ありがとうございます。

それでは、これで平成26年度第2回武蔵野市まちづくり委員会を閉会いたします。

皆さん、ご協力ありがとうございました。

委員長

