

平成28年度第1回武蔵野市まちづくり委員会議事録

日 時 平成28年4月6日(水曜日)午後6時30分～午後8時20分
 場 所 武蔵野市役所 西棟8階 811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
 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 2人

質疑応答者	質疑応答
委員長	<p>ただいまから平成28年度第1回武蔵野市まちづくり委員会を開会します。</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>本日ご欠席の委員の方はいらっしゃいませんので、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、ご報告いたします。</p> <p>次に、本日の資料についてご説明いたします。事前にお配りしているものがございますのと、本日机上で配付しているものが3つございます。1つは表題に、第5期長期計画兼調整計画案への当方意見に対する市の対応策に係る要望ということで、こちらは住民の方から出ているものです。大変申しわけございませんが、こちらのほうは個人情報にかかわる案件でございますので、会議終了後、回収をいたします。申しわけございません。よろしくをお願いします。</p> <p>もう1つが武蔵野市まちづくり委員会の活動のまとめということで、平成21年から22年の活動のまとめということになります。もう1つ最後に景観ガイドラインの素案というものを、本日机上に配付しております。</p> <p>不足等ございませんでしょうか。</p> <p>それでは、委員長、進行をよろしくをお願いします。</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、傍聴の申し込みの方が2名いらっしゃいます。いかがでしょうか。許可をしてもよろしいですか。</p> <p>(「はい」と呼ぶ者あり)</p> <p>それでは、異議なしと認め傍聴を許可いたします。</p>

	(傍聴者入室)
委員長	<p>それでは、次第の2、議事の(1)景観ガイドラインの策定について事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>私のほうからは、景観ガイドラインの策定状況として今後のスケジュールと、平成28年2月、2カ月ほど前に意見募集を行っていた景観ガイドラインの検討素案に対するご意見を踏まえた改定点、それから市民向けガイドラインの構成案について説明させていただきます。</p> <p>まず今後のスケジュールについてですが、お手元の資料1-1をご覧ください。前の画面に出ているものと同じものになっています。これまでにご説明してきたスケジュールから変更する部分があります。</p> <p>1つ目は、前の画面で言うと、5月、市民アンケート、事業者アンケートというところになるんですけども、景観ガイドラインに対して広くご意見をお聞きしたいという目的から、18歳以上の市民1,000名を対象に無作為抽出によるアンケート調査と、商業者や事業者に対するアンケート調査を5月に行うこととしました。</p> <p>2つ目なんですけれども、画面ですとこちらです。7月1日にガイドラインの素案の公表というところなんですけれども、これまで検討素案の後は案を策定するというところになっていたんですけども、案の策定の前に素案というものをもう一度挟みたいと考えております。それに伴って3つ目の変更点として、素案の公表に伴って市民意見交換会を行いたいと考えております。</p> <p>これらの主な3つについて今後のスケジュールに組み込んで、市が検討した考え方に対して、市民や商業者の方ともう一度意見交換する場を設けたいと考えております。そしてこれによってガイドラインの公表の時期も、これまで予定していた10月から1月に変更したいと考えております。また、ガイドラインの策定にあわせてまちづくり条例の改正も検討しておりますが、改正スケジュールとしては今年度末に条例の改正をし、周知期間を設けて平成29年7月から新しいまちづくり条例を運用開始したいと考えております。</p> <p>続きまして、今年の2月に意見募集を行っていた検討素案に対するご意見を踏まえた改正点についてです。お手元の資料1-2をご覧ください。</p> <p>まず意見募集の概要としましては1つ目が意見書の提出です。平成28年2月いっぱい、1カ月間意見募集を行い、意見書は13通いただきました。それから2つ目としては、こちらの資料の表に記載のとおり市民意見交換会を、全3回やりまして意見をいただきました。参加者</p>

については延べ48名の参加がありました。

それから3つ目としまして、希望があった関係団体からヒアリングも行っております。こちらに記載のとおりなんですけれども、XXXXXXXXXXも会員でいらっしゃるNPO市民まちづくり会議・むさしのですとか、あと三鷹駅北口を中心にまちづくり活動を行っている三鷹駅北口地区まちづくり準備会や、西久保一丁目緑をまもるまちづくり協議会、それから武蔵境にある雑木林、独歩の森と呼ばれている場所を保全するなどの活動を行っている武蔵野の森を育てる会、それから3駅圏ごとの商店会連合会ですとか武蔵野商工会議所へもヒアリングを行っております。

主な意見としましては、市民意見については、景観まちづくり推進地区は市民が手を挙げられる仕組みにしてほしい、景観の規制や誘導は実効力のあるものにしてほしい、景観づくりの主体は市民、表彰制度や市民をサポートする仕組みが必要といった主なご意見をいただいています。事業者の方からのご意見としては、商業者の意見をよく聞いてほしい、商業振興の妨げになるような規制はやめてほしいといったご意見をいただいております。ここにも主な意見を挙げていますけれども、市民の方と事業者の方で考え方が相反するところがあるんだなというところを感じています。その他の詳細については次のページ以降を見ていただければと思います。

これらの市民意見を踏まえて素案策定に向けた主な改定点についてなんですけれども、まず1つ目としては、市民向けのガイドラインを追加したいと考えております。それからガイドラインの本編の修正としまして特性と課題のところ、いま一度特性を再整理し景観資源を追加します。それから3地域ごとの景観特性の追加を検討します。景観協議につきましては景観まちづくり推進地区等、協議の具体化を検討します。景観まちづくりの取り組みとしては、三軒協定や景観まちづくり団体の認定等の支援制度の具体化を検討していきたいと、今のところ考えております。

2ページ目以降は意見の概要になるんですが、2ページ、3ページ目には意見書の概要、それから4ページについては市民意見交換会でいただいたご意見、それから5ページ目、6ページ目については関係団体ヒアリングの際にいただいたご意見が記載してあります。この内容につきましては時間の関係で割愛させていただきます。

続きますが3つ目、市民向けガイドラインについてご説明したいと思っております。お手元の資料1-3をご覧ください。

	<p>市民向けガイドラインなんですけれども、策定の目的については、景観ガイドラインの概要等、身近にできる景観づくりのヒントを、写真や図などを多用してわかりやすく示して、より多くの市民に景観ガイドラインの周知を図っていきたいという目的で策定したいと考えております。</p> <p>構成案については、これはまだまだ案の段階なんですけれども、少し太い黒枠の中に囲まれているところになりますが、「１．武蔵野市の景観について」というところで、景観の定義ですとか武蔵野市の景観の構成要素、それから地域別の特徴を、ここで示したいと考えております。</p> <p>「２．みんなで考える、守り育てる武蔵野市の景観」という部分では、ガイドラインの本編で示している基準についてもう少しみ砕いて、一般の事業者ではなくて市民の方向けにかみ砕いてこの辺の基準を示していきたいと考えております。</p> <p>３つ目、「景観まちづくりをはじめよう」というところでは、景観まちづくりというのはどういうものかというのをご紹介し、地区まちづくり計画など、まちづくり条例の制度の、そういった計画の紹介ですとか助成制度などを紹介していくような、こういった構成で今のところ市民向けのガイドラインというのを考えております。</p> <p>今回主に、お時間には限りはあるんですけれども、ご議論、ご意見をいただきたい事項としましては、最初に説明したスケジュールについて、それから、いただいた意見についてこれから検討していく上で重要な意見などあれば、ご意見をいただければなと思います。あとは市民向けガイドラインについてご意見をいただければと思っております。</p> <p>私からの説明は以上です。 よろしく申し上げます。</p>
<p>委員長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>ただいまの説明についてご意見、ご質問があればお願いしたいと思います。</p> <p>僕から最初に、今回拙速に進める必要はないと思うんですが、丁寧に少しスケジュールを組んだということで、そのきっかけはこれまでの説明会とか団体の意見とか、その中で、もうちょっと素案といいますか１つ入れようというようなことになったんですか。その辺何かきっかけは何があったんですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>その部分につきましては委員長が仰るとおりでございます、意見</p>

	<p>交換会、意見募集をしたときにかなり意見が多岐にわたっていること、特に今説明でもありましたとおり、例えば商業地域、その辺のところの景観のあり方について、利用者というんでしょうか市民目線でいくと、ある程度そろったまち並みというか、そういうふうな一定の規制をかけてほしいというふうなご意見がある中で、実際、商店街関係者の中からは、商業振興に係るような規制はやめてほしいと、相反する意見が出ているというところでありまして、この辺の部分というのは少し慎重に議論をした上で決めたほうがいいのかというふうな形の中で、もう一度素案というふうな形を挟む中で意見交換会も入れたいという形、あと、市民アンケートをとるということに関しても、当然、意見募集、あと意見交換会をやりましたけれども、当然参加できなかった方、意見を言えなかった方等々もありますので、今まで景観に関するアンケートは、景観ってどういうことかご存じですかとか、結構、大枠のラインのアンケートというのは今まで2回ほどとっているんですけども、今回のアンケートにつきましてはかなりガイドラインの内容に踏み込んだ、例えば言い方は変なんですけれども、商店街とかに規制が必要ですかとか、かなり各論に迫った内容でアンケートをとってみたいという、それを踏まえた中で7月1日に素案を出していきたいというふうな形で、また議論したいというふうな考え方に立ってございます。</p>
委員長	どなたか。
副委員長	いいですか。
委員長	どうぞ。
副委員長	<p>今のことに関連して、商業空間の景観というのは非常に重要だと思っていて、どうしても商業者は規制だと理解してしまう。だから議論が必要で、景観がよくないと景観って何なのかととりあえずありますけれども、商業空間に対してのいろいろな商業空間の特性に応じた景観って何なのかということを、しっかり実は議論しないと、商業者というのはどうしても規制だと理解をしてしまっていて、むしろ勝手にやるのがいいんじゃないよ、むしろ商業振興のためにはある程度のルール化が必要なんだよということのために、規制という概念ではなくて、いい商業空間を一緒にどうやって商業者をつくっていくのかという観点の議論を、ぜひお願いしたいなと思っていて、そういう意味では、案を示して意見をいただくという、なかなか商業者は案を見てくれないんで、何かもうちょっと積極的に議論できるような場が欲しいな。</p>

	<p>そういう面では単に景観という概念だけではなくて商業振興のプロミみたいな方も入れて、店のつくり方とか商品の並べ方とか、商売をやっている方の声のかけ方含めて、ある種の商業空間なわけで、そういうようなことの議論があると商業者も、頑張っている商業者は積極的に僕に対応してくれるんじゃないのかなというふうに思っていますので、そこはぜひ、繰り返しますが、案を示して議論いただくというよりか、むしろ、どういうふうがいい商業空間をつくったら商売が伸びるんですかというような視点で、少し議論をお願いしたいな、こういうふうに思います。</p>
委員長	<p>ほかにご意見ございますか。 どうぞ、E委員。</p>
E委員	<p>私も副委員長と同じような意見なんですけれども、商業振興の妨げになるような規制という言い方がされていますけれども、短期的には規制になる、規制で多少は今の状況が悪くなるかもしれませんが、長期的に見れば商業地域全体が魅力が向上していくというような、そういう、もっと事例を示して、長い目で見てこういうコントロールが必要ですという話をしていったほうがいいと思います。できれば、そういう事例なども集めて説明していくことが必要じゃないかなと思いました。 以上です。</p>
委員長	<p>ほかにご意見どうですか。 D委員、どうぞ。</p>
D委員	<p>今、E委員や副委員長が仰ったように、景観の意味合いというのが感覚的になかなかわかりにくい、特に商業者にとっては規制というふうにとられがちだと言うことではないでしょうか。だけど、理念の中にも書いてあるように、守るだけじゃなくて育てていくということ、言葉とか絵とか写真だけでなくどこか具体的な成功例、そういう地域を1つ2つ選んで、これがうまくいった景観なんだよという、目で見るとサンプルも提示したらどうだろうかと思えます。</p>
委員長	<p>ほかにご意見どうぞ。 C委員、どうぞ。</p>
C委員	<p>商業地の看板の件なんですけれども、この意見にもありましたし皆さん仰っているんですけれども、何が景観でまずいかというと、派手過ぎるとか、そのまち並みに合わないということが、多分問題視されるんだろうなと思っているんです。 多分、商業者の方は目立ってなんぼといいですか、目立たせたら気</p>

	<p>を引くだらうと思っている方がいて、それを目立たせようとしたら規則にひっかかる、だから規制しないでほしいというような考えがあると思うんです。じゃあ、その場合、目立たせることだけがそうじゃないんだよというのがわかるような例示であったり、あともう1つ、それもありますけれども、建ててしまった後にどういうふうに規制していくのか、今、建てているもので景観ガイドラインに合わないものはどうしていくのか、施行する前にやったもの勝ちであとは何も規制しないというのではまずいとは思いますが、つくるときに制限をかける、例えばルールをつくるというのは必要だと思うんですけれども、誤ったもの、ガイドラインに合わないものはどうしていくのか、そこも一度検討していったほうがいいのか。</p> <p>この意見にもありましたとおり2ページ目の7番で、これは興味深いなと思ったんですけども、私もこの専門家ではないんですが、「屋外広告物の景観協議にかかる期間が長く、クライアントの理解を得にくい」と、真っ当な業者がガイドラインを無視する業者に云々というところ、まさにこれがそうかな、とりあえずつくってしもうたらそれでやったもの勝ちというのはまずいかな、そういうところがどんどん乱立して行って規制できないというのはまずいので、そこは盛り込んでいくべきかなと、このコメントを見て思ったところです。</p> <p>以上です。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>ずっと回ってきましたので、どうですか、A委員。</p>
A委員	<p>さっきの3つに対してどこからでもいいということですか。</p>
委員長	<p>はい。</p>
A委員	<p>スケジュールについては多分、いいと思います。いろいろな方の意見を積極的に聞いていこうという姿勢なので、非常にこれは好ましい方向性だと思いますんで、いいと思います。</p> <p>それからあと、市民向けガイドラインというもののアウトプットは、どういうのをイメージされているかというのがちょっとわかりにくいんで、その辺が補足されるとうれしいなあと。</p> <p>それから検討する上での重要な意見については、今ご説明にもあった、市民の方と商業者の方のイメージが対立しているというふうに仰ったんですけども、本当に対立しているのか、本質的には合っているのか、お互いも含めてイメージしているのがイメージできないんですね。例えば結局そろったまち並みというふうに市民の方は仰いますけれども、例えば、下北沢だとか吉祥寺というのは、むしろアジア的</p>

	<p>な、混沌というかカオスの世界が面白味があるわけであって、あれが例えば表参道だとかみたいな感じになってしまうと、多分逆に個性を失ってしまうのではないかなと。だから本当にそういうのを市民の方が求めているのかどうか、それから商業系の方もどういうのをイメージしているのかがわかると、例えば割と世界的なファッションブランドなんかは並木道があるところとか、並木道系がないところはあえてプランターを置いて緑を置いてというようなこともやったり、緑があることがステータスなんだというような印象を持っているブランドも幾つかあるということを考えると、全く相入れない考え方ではないんじゃないかな。ということは、場所によっていろいろタイプが違って、同じ商業施設でも。ということは、最初にお話ししたような、お互いのイメージというのをもっと出し合って、そこですり合わせができるところがどこなのかというのを見つけ出していく作業、これが多分大事だと思いますので、ぜひ今のやり方で進めていただければ、丁寧にやっていただけると、やりましたというお墨つきじゃなくて、やっていただくといいのかなという気がしました。</p>
委員長	<p>それでは、B委員、お願いします。</p>
B委員	<p>恐らく、概念としていい景観をつくると言われて反対することはないと思うんですけども、結局、そのコストが何かがよくわからなくて、いい景観をつくるために、例えば市民が払うコストは何なのか、事業者が払うコストは何なのかということがわからないと、なかなかいい悪いという意見が言いにくいのかなというのが正直なところだと思うんです。</p> <p>単純にいい景観をつくるのに賛成ですか、反対ですかと聞かれれば、多分賛成だと答えると思いますね。結局、特に事業者の方は、多分払うコストがよくわからない。コストというのは経費という意味じゃなくて、この結果、例えばこういうことが起きる可能性があるんですよとかいうことを言っていたかないと、なかなか規制までされては困るとか、何か一步踏み込めないような感じの発言をされるのかなという気がしますので、その辺について結局かかるコストを市、行政と事業者と住民とどのような感じで割り振られる、この景観ガイドラインを作成すると割り振られていくのかというところが見えると、多分皆さんもう少し意見とかそういうのが言いやすいのかなという気はします。</p> <p>以上です。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p>

私のほうからは、皆さんのご意見とまさに私もそう思うんですが、一般論で全体を1つの言い方ですと、多分、商業者の方とのイメージがすり合わないだろう。景観というのは共通認識をどうやって持つかということなんです。

武蔵野市の場合はもともと今まで議論していましたが、もともといいものを持っているので、基本的には多分保全系なんです。新しいものをがんがんつくって新しい魅力をつくるのではなくて、もう既に多くの人に素晴らしいまちというふうに景観的にも認識されているまちですから、いかにひどい景観が出てこないかということを防ぐということがまず第一優先、同時に魅力的なものをつくるというのもやるんだけど、その辺の力の入れ方がちょっと違うのかなという気がします。

一方、商業に関しては、商業施設が全部という一般論ではなくて、先ほどA委員も仰ったように、地域特性があるだろう。例えば僕がよく商業地域で思うのは、にぎわいの空間は別にネオンがあってもいいと思うんです。ただ、そのネオンが住宅地に光が漏れたら困るだろうし、特に屋上広告とか遠くから見えるものとか、あるいは秦野市なんかフラッシュランプを規制していますけれども、そういう目立ればいいみたいなのは武蔵野市には合わないでしょう。大体そういう目立とうという商業者というのは、どちらかという一見さんのお客を呼び込むためのどちらかという長く商売をしない、あるいは出でいっちゃうような施設もあるだろうから、武蔵野市で長く一緒に商売をしてもらいたいというところはそういうことはしないと思うんです。ですから、そういう設えをしてくれるはずですから、そういう意味ではある程度の共通のルール、もちろんフラッシュランプとか派手な導光看板とか、そういうのは困るんだけど、一方、あるエリア、多分このガイドラインの中でもゾーニングなり特徴的なエリアを指定していますよね。ここの部分は別にある程度自由でいいじゃないか、でも、その外側、住宅地に近いところはちょっと遠慮してほしいよみたいな、そういうのがあるのではないかなという、ただ、この辺についてはなかなか明確に書いていませんし、商業者も、何であそこはよくてうちのはだめなんだみたいなところがあるので、でも、本当はそれはあっていいはずなんです。明らかに違うはずですから、多分そういうところを共有認識を、そうだよ、そこはいいよねと、確かに光がそっちに漏れちゃうとだめだよ、せめて1階か2階ぐらいはがんがんやってもいいことにしようかみたいな、そういうことを、議論の

	<p>積み重ねがだんだんルールとしてしっかりしていくのかなというふうに思います。</p> <p>質問なんですけれども、市民向けガイドライン案というのは、この後また追加で出てくるということになりますか。</p>
事務局	<p>市民向けガイドラインというのは、どちらかというガイドライン本編というのは、ガイドラインの基準ですとか規制だとか景観協議の手段だとか総括的なものを意味しているんですけれども、もともと景観というのは市民一人一人の方の意識とか活動だとか、そういうふうなもの、そういうものに訴えかけるためにその中からちょっと、僕の言い方が適切かどうかわからないんですけれども、市民が見て自分たちが取り組めること、そういうふうなものを中心に普及・啓発していくための別冊、手引書みたいな、そういうふうなものをイメージしたいなと思って、ガイドライン1冊だけだと見なくてもいいというか、普通の市民の方々が活動するに当たって余り景観協議の部分というのは不要かなと思いますので、逆にそういう自分たちができること、取り組めそうなことというもののヒントだとか支援制度ですとか、そういうふうなものを中心にわかりやすくまとめたいなというふうに思っています。</p>
委員長	<p>追加で聞くと、ガイドラインと本編ができて、恐らく概要版みたいなのができるのかもしれないけれども、とは別に市民向けのもうちょっと違うのも、またリーフレットか何かができるみたいなイメージでよろしいですか。</p>
事務局	<p>はい、そういう感じです。</p>
委員長	<p>それと、市民意見の中で支援制度の具体化とか、この辺いろいろな具体的な手法を検討しますとは書いてあるんですけども、余りその辺は明確に今回はこの期間ではなかなか打ち出せなく、それは次年度というふうになってしまうんですか。その辺が市民も、どの辺まで本気度があるのかなみたいなのが、この辺がわからないのかもしれませんが、この辺についての何かスケジュール感というか、その辺いかがでしょうか。</p>
事務局	<p>まず当然のことながら支援制度についてはガイドラインの中に盛り込みたいと思っております。今、まちづくり条例を基本的にやっているんですけれども、まちづくり条例の中でも、開発調整の前段の部分で、地区まちづくり計画とか、そういうようなものも進めています。ただしこれに関しては、ある程度地権者の合意ですとか、かなりハードルが高くて、今、西久保地域で活動されている方々、いろいろご意</p>

	<p>見をいただいています。</p> <p>景観でもう少し親しみやすくお手軽にできる三軒協定と書いているのは、戸田市さんがやっているような、地域の方々も簡単に組み組めるような、もう少し地区まちづくり計画よりも下のお手軽な制度、あと地区まちづくり計画でそれを認定する団体ってあるんですけども、それは地区まちづくり計画を策定するためだけの団体に支援をするというふうな今は仕掛けになっているんですけども、景観というのは、確かにそうやって三軒協定みたいなものをつくるということもありますけれども、それ以外に活動も当然あると思いますので、そういうふうなものにも一定程度、情報提供なり、必要に応じてお金を出すかどうかかわからないですが、その辺のところの制度設計を今内部でやっていますので、今日は、その辺のところ具体的に提示できない状況です。今、7月1日に素案を公表する予定なんですけれども、その前に当然のことながら、また同じようにまちづくり委員会に諮りたいと思います。そのときにはある程度、その辺の具体的なイメージというのはお示しできるかなというふうに、今のところ考えております。</p>
委員長	<p>その辺も含めて委員の方、何か追加でご意見ございますか。</p> <p>C委員、どうぞ。</p>
C委員	<p>スケジュールのところと、この意見の持っていき方を2点お伺いしたいんですけども、まずスケジュール、これは概ねこれでいいかなと私も思います。</p> <p>ただ、5月の市民アンケート、先ほどガイドラインに踏み込んだ内容にするということで、その方法はいいかなと思うんですけども、余り複雑な内容になると回答するのが面倒くさくて回収率が低くなるんじゃないか。市としては、やったよという1つの結果かもしれないんですけども、回答が得られなければ多分そこは余り意味がないと思いますので、その内容について回答しやすいような内容、余り長かったら途中で終わってしまいますので、そこはご検討いただいたほうがいいかなというふうに思いました。</p> <p>これが1つの要望で、あと以降は確認なんですけれども、意見の概要を拝見しておりますと、反映の欄で検討という文言で対応されているものがありまして、この結果は7月1日にはこれは盛り込んだのかどうなのか、それとも引き続きこれは持ち越すのかとか、どういう扱いにこの検討というのはされるのかなというのが気になりました。なので、そのあたりが今ご意見があればお伺いしたいのが1点。</p> <p>あと意見書、ご意見がありましたというものを恐らく市民に公開さ</p>

	<p>れるのかなと思うんですけども、そのタイミングの予定時期等お伺いできればなと思いました。</p> <p>以上です。</p>
委員長	<p>じゃ、事務局から。</p>
事務局	<p>まずアンケートの内容については、我々もやったというアリバイではなくて、当然のことながら、端的に皆さんがどう考えているかを聞きたいと思いますので、やられる方が記述式ではなくて、こういう制度を導入したほうがいいですか、いいえ、丸、わからないとか、そういうふうな形のものを考えたいというふうに思っております。</p> <p>あと、先ほど言った2点目の意見の取り扱いで、今、検討という部分については、まさしく今我々の部分で反映させるかどうかというふうなところを検討している部分ですので、そこについてはすみません、委員が仰られているとおり、次のまちづくり委員会のときにはどう反映したかということも含めて報告したいと思います。</p> <p>また、もらった意見につきましては、素案の公表とともにどういうふうな対応をしたか、市のほうの見解じゃないんですけども、そういうふうなものを添えてあわせてお知らせするというふうなことを今考えております。</p>
委員長	<p>E委員、どうぞ。</p>
E委員	<p>2点ほど提案させていただきたいんですけども、3の市民意見を踏まえた主な改定点の中で、3地域ごとの景観特性の追加を検討という項目があるんですけども、NPOとしてここで提案したのは、特性を整理するだけではなくて、各3地域ごとの整備の方向性まで書く必要があるんじゃないかということをお願いしたつもりだったんです。ガイドラインの素案の目次をご覧いただければと思うんですけども、これはみなさんには配っていないんですか。ガイドラインの素案はありますか。</p>
事務局	<p>はい。</p>
E委員	<p>目次で2の武蔵野市の景観特性と課題ということで、市全体の景観特性については非常に細かく整理されていると思いますけれども、(6)で市内の景観資源ということで吉祥寺、中央、武蔵境の3地域が出てくるわけで、ここについて特性を整理するということだと思っております。この3地域について特性まで整理したら、3地域ごとの景観の整備方法というものを明らかにしていかないと、次の章以降でまた市全体の景観誘導基準ということで、市全体が十把一絡げになってしまっていて3地域の特性が全く出てこないということになってしまいま</p>

	<p>す。合意形成など市民意見の聴取は必要だと思うんですが、2の(6)で市内の景観資源の景観特性を整理した段階で次のステップとして、3地域ごとにそれぞれの景観整備の方向というのを箇条書きでもいいですから、ある程度商業地域はこうしよう、住宅地はこうしようというようなことを整理して、それに沿って景観のガイドラインを適用していくという方向が必要ではないかなというふうに、私たちは考えています。</p> <p>それからもう1点、市民向けの景観ガイドラインの資料は、資料1-3ですか、これはまたこれから検討されると思うんですけども、2の「みんなで考える、守り育てる武蔵野市の景観」のところで、水と緑の景観、住宅地の景観、にぎわいの景観というふうに書いていますが、ここの箇条書きの1つ目は豊かな緑と水を楽しむ景観、次は農のある景観、農の面影を残す景観、これで市民の方に理解していただく上では、楽しむとか潤いのあるとか心地よいとか四季の変化を感じられるとか、もうちょっと形容詞を入れながらイメージされるような文言を整理していかないと、何とかをつくる景観とか生まれる景観とかという、余りイメージが湧かないような文言が非常に入っていますので、そこら辺をもう少し記述の仕方を、市民がイメージできるような記述にさせていただきたいということ、 が2つあって2つ目の 、これは ですよね。にぎわいの景観の3つ目の丸ポチで、にぎわいをつくる屋外広告物というこのコメントはまずいなと思うんです。やりたい放題だという話のイメージになってしまいますので、屋外広告物は、わかりやすさとか楽しさを演出するとか、そういうようなことが大事ですので、ここら辺も含めて目次構成の記述については、もう少し検討を進めていただければというふうに思います。</p> <p>以上です。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>事務局からまずお答えください。</p>
事務局	<p>今、E委員が仰られた、確かに計画の特性だとか方向性について、今、検討素案の中では余り3駅圏というんでしょうか、そういうふうな表現というのはしてありません。それについては事務局のほうでも検討していく中で、確かにうちはいろいろ都市マスですとか長計でも3駅圏という吉祥寺、中央、武蔵境とやっているんですけども、住宅地域というのは比較的吉祥寺も三鷹も境もそんなに差は出ないのかな。どちらかという、もしかすると駅前の商業地域においては、吉祥寺、三鷹、武蔵境というのはかなり違いが出るのかなというふうな</p>

	<p>形で、なかなか駅圏ごとの区分けというのが非常に難しいのかなというふうなことは、今、内部で検討している中ではあります。</p> <p>駅圏で例えば武蔵境で言えば、駅前から住宅地域まで区域としては広がっておりますので、なかなか住宅地域というところを切るときに、境地域の住宅地と三鷹圏の住宅地で、そんなに違いとか整備の方向性に差が出るのかなというところが、ちょっと難しいところかなというふうな形がある。その辺の部分についてまたご意見等をいただければ何かしら対応はできるのかなというふうなことも、考えたいと思います。</p> <p>あと、市民向けのガイドラインについては、まだ漠然としている部分でいろいろなところをいただいておりますので、逆にそういうふうなご意見をいただければいろいろ考えていきたいと思います。</p> <p>最初の部分から出ているんですが、屋外広告物についていろいろご意見をいただいている中で、あくまで今回、我々としては景観ガイドラインという形で誘導というイメージがありますので、なかなか広告物に対しての規制というふうなことにに関しては、かなり高度なテクニック、そういうふうなものも必要になってくるので、その辺の部分も少し、どちらかというところ余り広告物に関しての規制ではなくて、こういうふうな形にしたらどうでしょうかというふうな、誘導のイメージというふうな形でうまく持っていったらなというのを、今、我々事務局のほうとしては考えていきたいというふうに思っているところでございます。</p>
委員長	<p>皆さんの意見は、スケジュールについては今回の提案は、丁寧に進める方向ですからこれでいいだろうというご意見が多かったですね。</p> <p>あとガイドラインについては、今回まだ市民の意見も踏まえて少し手直しもしていくという中で、いろいろのご意見が出てきましたので、少し、まだ今日決めるわけではないので、市民意見なんかも反映する中でも今の各委員の意見を少し考慮していただければと、私も先ほどE委員の3つのエリアのところ、資源マップだけで、ぼんとなっているのでちょっとわかりにくいですね。</p> <p>実は確かに住宅地としては変わらないんだけど、これからはもうちょっと、まちづくりというのは、ライフスタイルをどうやって提案するかという、例えばムヒカ元大統領さんが来ていますけれども、どうやって幸せに暮らしていくかを考えるんだみたいな、僕らもどうやってここで気持ちよく生活できるかとかいうこと、それが多分3エリアでちょっと違うんだと思うんです。それは多分ライフスタイルと</p>

	<p>駅の利用と移動のコースが違うから、そういう意味で3エリアは多少違うということからすると、その特性が多分出てくるんです。住宅は一緒なんだけれども、ちょっと微妙に違う。吉祥寺エリアに住んでいる方のライフスタイルとほかのエリアの方たちは多少違うとか、何かそういうことも含めて市民にもわかるような、あっ、そうだよねみたいな、そういうこと、書き方は難しいんですけども、それがE委員が仰っている方向性だと思う。</p> <p>どうぞ。</p>
事務局	<p>恐らく特性からそういう特徴、方向性というのは出るんだと思うんですが、それを今度誘導していくのにどういうふうを考えるかというのが非常に難しいんだと思うんです。例えば南町なんかは、もともと100坪単位で分譲されて300平米の土地区画になっていて、ですからゆったりした住宅地になっている。ところが、境だとか境南なんていうのは、新興住宅でどんどん区割りされて畑が住宅になっていったところ、今までの育ち方が全然違うから、ハイソサエティーな雰囲気と牧歌的な、非常に田舎っぽい雰囲気はあるんです、住宅地でも。ですから一概に同じとは言えない。</p> <p>それをおのおのどういう形で保全していくのかということと、その地域エリアで分けて方向性を示して誘導していったら本当によいのかということも、含めて考えなきゃいけないのかなというところがあって、それはなかなか市民合意を得ながらその辺の合意形成を図っていくというのは、なかなか大変だなというのがあつたものですから、やっちはいけないというふうに判断すればそういう方向で考えなきゃいけないんですけども、恐らく1点、2点大きな要素でその部分を分けていくべきなのかなという感じがします。事細かにはできないと思いますんで、住宅地というくくりの中で東、中央、西エリアについては、2つぐらいのポイントについて、こういうような誘導方策を考えるとこういうような方向なのかなとは思うんですけども。</p>
委員長	E委員、どうぞ。
E委員	私もそう思いますが、余りかっちりとした文章を書く必要はないと思うんですけども、3大駅圏で言えば仙川とか玉川上水とか、それから大規模団地の緑を生かしたまちづくりですとか、景観整備ですとか、そんな感じの、誰でも合意してくれそうな文言をうまく探しながら、駅空間というのを組み込みながらつくってほしいと思うんです。
D委員	よろしいですか。

委員長	D委員、どうぞ。
D委員	市民意見の中に、私は市民会館の回だけに出席しましたんですけれども、ほかの、いわゆる地域を代表した会場を、3地域を代表した会場を選ばれていると思うんですけれども、それぞれ何か違いみたいなものがあっていいのでしょうか。取りまとめがこれは全部一緒くたになっちゃっているものだから、どこから出たどの意見というのが、先ほど皆さんから出ているように地域性が多分あって、その地域の人たちが形成した“景観”観みたいなの、景観イメージみたいなの、それを皆さんが目指す、皆さんでつくるというような方向性というのがあるんじゃないかなと思ったんですけれども、何かもし地域的な特徴をつかんでおられたら教えてください。
委員長	事務局、どうぞ。
事務局	これはいろいろ意見で別の資料からあれだったんですけれども、その辺をうまく整理はしていないんですけれども、ただ、言い方は悪いんですけれども、市役所と商工会館と境というふうな形でやったんですけれども、境の人たちが境に来て境の特徴を語るということでもなかったもので、当然、吉祥寺でやったときに三鷹の話をする市民の方、当然都合のいい日に来られたという形もあるので、その回ごとにエリアでの特性を絞ってやったという形ではないので、整理していないんですけれども、駅圏ごとの特徴の意見というのは内容を見ながら分けできると思いますので、その辺は今後やっていきたいというふうに思います。
委員長	こればかりに時間をとるわけにはいかないんですけれども、すみません、最後に私、専門なものですからいろいろ、これから検討していただける実現方策等に関して、他の経験で例えば戸田市の三軒協定なんかは私がかかわっていたものですから、2つタイプがあって、近所3軒ぐらいが仲よくガーデニングが何かやっているから、そういうところで話し合いで協定をつくりましょう、それは結局、補助金というか2分の1補助みたいなのが、アメがあったからうまくいったんです。もう1つは20軒ぐらいやっているところは、そこは前に商業施設ができるので、その反対運動をしようじゃないかみたいな、新興住宅なんですけれども、そういう1つの共有できるテーマがあったものだから、それでみんなと話し合いをしたら三軒協定があるからということで、それ使えるねみたいな、本当は何か1つのテーマに対して集まるきっかけがあると大体集まれるんですが、何もないとなかなかできないわけですよ。

	<p>そのときにそういう幾つかのタイプがありますけれども、規制だけではなくて、アメも必要だろうみたいな、実は練馬区のとくにも議論があって、三軒協定から、あのときはご近所協定とかいうことで僕のほうでアイデアを出させていただいたんですけれども、それは本当は最初は例えば練馬だと1反開発とか、そんなのがあって、でも、私道で道路なんかもぼろぼろだから、例えばそういうところを街灯と歩道の部分をご近所協定という5軒か6軒とか10軒ぐらいがやれば、もうちょっとアメ的に行政がそういう道路整備をやってあげたらみたいな、それだったらすごくいいんじゃないかみたいな話、最初は盛り上がっていたんですけども、最後はそれが消えちゃって、結局ルールの話だけに終わっちゃったんで、実効性がなくなっちゃったんです、恐らく。</p> <p>だから、プラス何かこういう、アメみたいな、僕は何が課題がよくわからないんですけれども、例えば最近、公園の設計とかやっているのと、最近ちょっとおしゃれな、きれいなごみ集積のボックスみたいな、ウッドでつくった、例えばああいうのを、みんなが協定を結べばそれはちゃんと市が出してくれますよみたいなのと、看板も変えるときに除却の部分も出ますよと、これは実際にやっているところもありますけれども、何かそういううまみがあるというのをセットで持ってこないと、お願いだけではうまく進まないのではないかな。</p> <p>大したお金ではないと思うんです。そんなに一遍に出てきませんから、もちろん年間だと数百万、数千万クラスですけれども、何億とか、そういうオーダーではないので結構効果的だと思うので、そういうのも含めてぜひ議論をしていただきたいなというふうに思います。</p> <p>時間もあれなので……</p>
D委員	1つだけよろしいですか。
委員長	D委員、どうぞ。
D委員	5月にアンケートをとられるというときに、先ほど私が申し上げた地域性というのを把握するいい機会だと思うので、例えば市報を全戸に配っていますよね。例えばランダムに何人が選ぶんじゃなくて、その中にアンケートを挟んで、例えばどこにお住まいですかというのは、何々町みたいな、そういう地域性を把握できるような意見の取りまとめというのを、もしできたら有効じゃないかと思うんですけれども、いかがでしょうか。
事務局	アンケートについては、今のところ無作為抽出でやろうとは思っているんですけれども、特性をとるために最後のほうで、強制ではない

	<p>んですけれども、お住まいの地域ですとか、そういうふうなものは項目に入れるんですけれども、住まい方、要は戸建てに住んでいるのか集合住宅なのかとか、そういうふうな特性的なもので、余り個人の情報に踏み込まないような形の中でとれる範囲ではやります。あと年齢まで入れるかどうかはちょっとあれなんですけど、そのような形は考えております。</p>
委員長	<p>それでは、今まで出てきた意見を踏まえて作業を進めていただきたいというふうに思います。</p> <p>スケジュールからすると、まだ意見を言える場がありそうなので、皆さんいろいろご意見があるだろうと思いますけれども、次に進めさせていただきたいと思います。</p> <p>それでは、次第の2、議事の(2)平成27年度武蔵野市まちづくり条例の運用状況について。それから議事の(3)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、武蔵野市まちづくり条例の運用についてご報告いたします。</p> <p>まず資料2-1、平成21年～27年度 武蔵野市まちづくり条例運用状況という資料をご覧ください。</p> <p>まず事業規模別、(1)のところになりますけれども、平成27年度の数字、表の一番右になります。まず件数、合計からなんですけれども、平成27年度は24件届け出がありました。上半期については10月7日の第2回まちづくり委員会のときにご報告させていただきましたが、そのときで12件、下半期も12件ありまして合計24件となっております。</p> <p>それから2つ上の数字、大規模開発事業ですけれども、こちらは上半期に3件ありまして下半期はなしということで、合計3件となっております。</p> <p>それから3,000平米以上の土地取引が対象となります大規模土地取引ですけれども、こちらは27年度は1件もありませんでした。</p> <p>次に、下、(2)事業分類別の表のほうに移ります。まず上から中高層建築物、こちらは18件ございました。</p> <p>次に開発行為、こちら都市計画法29条に係る開発行為ですけれども、こちらは4件ありました。このうち2件は宅地分譲、道路を入れて戸建ての住宅地を分譲する宅地分譲が2件、それからもう2件は開発行為を行った上で共同住宅を建てるというものでして、さらにそのうちの1件は、共同住宅の建築に伴って道路を拡幅するために開発行為と</p>

なったもの、それからもう1件は、もともとあった開発道路を廃止して一体の土地にして共同住宅を建てるということで1件、計4件となっております。

それから集客施設の中高層を除くというところですが、こちらは日赤さんの病院、境南です。その敷地の中に子供の家という児童福祉施設を今計画されていまして、それが福祉施設なんですけれども、どうしてもまちづくり条例の定義上、集客施設ということで、こちらに1件入っております。

それからその次、集客施設への用途変更ということで、こちらは中町で今、事務所から入院施設のある診療所への用途変更の手続きが進んでおりますので、これが1件となっております。

次に、裏面をごらんください。調整会の開催件数になります。27年度は合計のところでは5件、回数で7件行っております。詳細については、また別の資料で後ほど説明させていただきます。

続きまして、資料2-2、平成27年度大規模開発事業、大規模土地取引及び調整会が開催された案件と、資料2-3、大規模開発事業届け出一覧をあわせてご覧ください。

こちら資料2-2は、丸数字、こちらが大規模開発事業となります。こちらいずれも上半期のものは10月7日の委員会のときにも説明させていただいたんですけれども、まず番と番、こちら中町三丁目8番のところでは共同住宅、1街区丸々で計画が進んでおります。こちら2つの案件で手続きが進んでいる理由なんですけれども、先ほど道路拡幅で開発行為ということで説明させていただきましたが、開発行為とその上に立つ中高層建築物ということで2件の届け出で進めております。

それから番、こちらは境南町、端っこのほうなんですけれども、日赤さん病院内の児童福祉施設、こちら1,000平米超えの集客施設ということで、大規模案件として手続きが進んでおります。

次に、2-2の資料は引き続きご覧いただきまして資料3-1、平成27年度調整会開催案件一覧をあわせてご覧ください。

調整会の開催案件は、資料2-2のほうの資料を見ると四角の数字のところになります。①から③は上半期のものなので前の委員会でご報告しましたので、④、⑤について詳細を説明させていただきます。

まず④です。こちらは市役所の東隣の陸上競技場のさらに東側のところに生産緑地、畑がありまして、そこでの開発行為、宅地分譲の案件となります。調整会の開催理由としましては、まず1つ目が開発道

路の位置についてということで、前に図面を提示いたします。このような計画なんですけれども、画面の右が北になります。開発区域の西側に道路を通しているんですけれども、これを東側に移してほしいというものです。

2つ目、豪雨対策についてということで、生産緑地はもともと畑であったところが宅地に変わるということで、少し盛り土もするというので東側の隣地と高低差ができるということで、雨水の流入等を懸念しているというものです。

それからプライバシー対策、それからそれに関連するんですけれども、一番奥の区画だけほかの区画と向きが違うということで、このレイアウト変更についてということで請求がされました。

調整会では、まず1つ目の道路の位置については、もとの地主さんとの契約等の関係もありまして変更できないということになりました。

それから2つ目の豪雨対策については、こちらはこの計画では段差なんですけれども、当初の計画では85cmあったんですけれども、実はこの調整会の前段のやりとりの中で30cmまで事業者のほうで修正しているんです。さらに宅地側、ここを塀で囲うので基本的には水の流出はないだろうということで説明が、事業者のほうからありました。

それから3つ目、プライバシー保護については、大きな窓を請求者側に向けないということで事業者から説明がありました。詳細についても今後協議していくというような話になりました。

それから4つ目、区画の変更、こちらです。こちらは商品性ですとか建築計画への影響が大きいということで変更できないということになりまして、基本的には不調という形で調整会は1回で終了しております。

それから5番です。こちらは以前、境の消防署があったところになります。この辺に消防署があってこちら駐車場とかになっていたと思うんですけれども、その消防署の一部と別の敷地を加えてということで老人ホームの計画となっています。

調整会の開催理由なんですけれども、1つ目が、もともと駐車場だったんですけれども、さらにその昔、地盤の高さが今よりも低かったということで、その高さへ戻して計画してほしいというもの。それから2つ目が、こちら隣地側なんですけれども、境界のフェンスが計画は高いんじゃないかということで、それも地盤の高さを戻せばもとの戻るんじゃないかというもの。それから3つ目、これは今、調整会後

	<p>の変更したもののなので階段の位置が異なるんですけども、屋外階段のもうちょっと近いほう、隣地と近いほうにありまして、その離隔が不十分であるということ。それから西側にもっと緑地帯を設けるべきだということで請求がありました。</p> <p>調整会の中で話を聞いていく中で、現在、こちら側の二重に塀が立ってまして、その間に生えた草・植物が隣地側に入ったとかという、かなり迷惑を受けていたという現状が確認されて、これについてはフェンスですとか塀の高さ等を含めて境界道路のつくり方には、今後、境界確定の作業等ありますので、その中で協議していくということで調整ができました。</p> <p>それから階段の離隔についてはこの図面のとおりですけども、狭い側よりちょっと北側、広い側に移しまして、中高木で緩衝帯もつくっているということで、変更するということで調整されました。調整会としましては、歩み寄りが見られた状態で1回で終わったということでもあります。</p> <p>以上で、まちづくり条例、平成27年度の運用報告を終わります。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>これに関して何かご意見、ご質問等ございますか。</p> <p>運用状況を聞いているとある程度一定していますよね。マンションか老人ホームも結構多くて、武蔵野市だとまだ民泊とかホテルとかいうのは出ていないんですね。湾岸地域だとホテルばかりでして本当に大変なんです。それから民泊ばいようなのとか、マンションをつくっても一斉につくられるとこんなことになりますので、どんどん観光客を倍にふやすとか言っていますから、武蔵野市まではまだ来ていないということですね。</p>
事務局	<p>最近多いのは、地主さんが転借で土地を貸して、サ高住ですとか軽費老人ホームですとか、そういう高齢施設とか共同住宅とかで出てきています。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p>
副委員長	<p>これからホテルが規制緩和されるという話なんで、これでどうなるかがちょっと怖いんですね。高度地区があるから高さは平気なんだろうと。</p>
委員長	<p>住宅という名のもとにがんがんつくられるとわからないですからね。</p> <p>今のところはそういうのは問題ないということで、これはよろしいですか。</p>

	<p>それでは、次にいきたいと思います。</p> <p>議事はこれで終了しますが、次第3、その他報告事項について事務局から報告をお願いしたいと思います。</p>
事務局	<p>それでは、その他ということで事務局のほうから4点ほどご報告という形で、まず最初1点目は、境浄水場についてというふうな形でご報告したいと思います。</p> <p>画面のほうをお願いしたいと思います。</p> <p>境浄水場については、以前もまちづくり委員会のほうでは報告させていただいておりますけれども、東京都の水道局の施設として、東村山浄水場というのが東村山市にあります。こちらの老朽化に伴う更新工事に伴いまして、境浄水場の部分を少し機能をアップするという話で、現在、境浄水場は日量約30万tの浄水能力がありますけれども、それを70万tに能力アップするというふうな形で、概ね今20池ある緩速ろ過池の12池を利用して高度処理というふうな形で、少し建物の建屋を建てるというふうな形の計画になってございます。</p> <p>これを水道局が再構築事業として実施するに当たりまして、都市計画マスタープランの位置づけとしては、大規模公共公益施設というふうな形の位置づけは変わりございませんけれども、都市計画の用途地域的に今、第1種中高層住居専用地域になっているんですけれども、事務所の床面積等の関係から、第1種中高層住居専用地域では建てられないという形で、第2種住居地域に変更するという都市計画の変更を行うというふうな形で、用途を少し緩めるかわりに地区計画をかけて一定程度の規制を行うというふうな形で、今、都市計画の変更を進めている案件でございます。</p> <p>一応、このスケジュール的には、これまでとして昨年の9月に都市計画、浄水場における地区計画と用途地域の基本方針を出しまして、地域の住民の方々に向けた説明会を計4回、それと12月1日にそれを固めた基本方針として公表しまして、先月3月に地区計画と都市計画の用途地域の変更の原案、これを公表してございます。これに伴う説明会を1回行っているというふうな形になってございます。</p> <p>地区計画の原案についてなんですけれども、これは浄水場の地域になるんですけれども、青色のハッチの部分で浄水施設地区、左上の赤のハッチの部分、現況いなげやさんのところの部分があるんですけれども、ここを沿道商業地区というふうな形の2つの区域に分けて、地区計画を設定したいというふうにご考えてございます。</p> <p>建物の高さとか、その辺についてなんですけれども、基本的な部分</p>

としましては建物の最高限度を20m、また壁面線の位置を北側が20m、南側も20m、あと東側についてが15mというふうな形で、都市計画原案を設定しているところでございます。これがそうです。壁面線の位置につきましては、井の頭通りから北側が20m、東側が15m、南側が20mというふうな形になってございます。

次に、用途地域の変更についてなんですけれども、原案として出している部分は、先ほど説明したとおり、第2種住居地域に変えるというふうな形の部分を、赤いエリア内を変えていきたいというふうにご考えてございます。こちらに変更前・変更後を示してございますとおり、用途地域のみ変えるというふうな形で建蔽、容積あと敷地面積の最低限度、高度地区、防火地域、準防火地域についてはいじらないという形で、あくまでも建物の用途の種類、これを合わせるためだけの用途地域の変更という形にしたいというふうにご考えてございます。

浄水場における原案に関する説明会を行いまして、あと意見募集も行いました。3月1日に原案を公表しまして、12日に関前コミセンにおいて原案の説明を行いました。これは下に主な意見というふうな形で書いてあるんですけれども、当然のことながら、なかなか地域の方々というのは、水道局とこれまで一緒に再構築事業の建物計画と都市計画とセットで説明してきているんですけれども、地域の住民の方々というのはどうしても建物計画のほうに関心がいていて、都市計画の数値の考え方は余り重要視していなかったという傾向がある中で、都市計画の原案の説明という形で2つ目の丸にもあるとおり、東京都抜きで、武蔵野市が都市計画を定めますので武蔵野市で説明したときに、なぜいないんだというふうな形の話、一番イメージとすると東京都の水道局の今の建物計画ですと、概ね建物の高さというのは20mを切る部分というのと、壁面線は北側においては井の頭通りから30m離すとずっと説明してきました。先ほどの原案を思い出していただきたいんですけれども、要は都市計画では壁面線北側は20mという形でそこに10mの差がある、その辺の違いが今までの説明と違うんじゃないかというふうな形で混同している部分とか、いろいろあります。また、説明会の中で毎回来られる方、そうじゃない方もいますので、そもそも論、何でここにこんなものをつくらなきゃいけないのかというふうな形のイメージですとか、そのような形で意見が混同しているというふうな状況がございます。

こっちは意見募集を行った意見、こちらは3通というふうな形で、今、私が説明したような事業計画、都市計画の数値の違い、この辺に

	<p>ついでに意見をいただいているというふうな形になってございます。</p> <p>今後の浄水場のほうの都市計画の手続なんですけれども、一応今の予定でいきますと、これからまたこれらの意見を踏まえた中で地区計画の数値の変更をするかどうかというのは、検討していきたいと思っておりますけれども、概ね間をあけてもあれですので7月ぐらいに都市計画の案という形で公表しまして、8月から9月にかけて都市計画決定をしていきたいというふうな形で今考えてございます。こちらが境浄水場に関する情報の部分になります。</p> <p>委員長、続けていいですか。ここで1回……</p>
委員長	<p>質問があるかもしれませんが、ここで1回切ってください。</p> <p>都市計画の変更については、20mと30mというのはちょっと気になりますけれども、とりあえず。東京都の建築計画の部分は、また別に説明会があるということなんですか。</p>
事務局	<p>これまで一緒に水道局と行ってきたんですけれども、当然のことながら今後もまた水道局と調整して、今度は案の説明会をやる時は一緒にやりたいというふうな形で思っているんですけれども、これ以外に当然浄水場は今度は建物を建てるわけですから、まちづくり条例の手続も入ってきます。そうすると当然のことながら今度は水道局が主体となって、条例に基づく計画案の住民説明とか、そういうふうなものを行っていくという形になると思います。</p>
委員長	<p>あと質問ですけれども、可能性として周辺住民から調整会マターにしてほしいと言うことは可能なんですか。そうはならない案件なんですか。</p>
事務局	<p>今のところ、まちづくり条例における調整会まで持っていけないような形で、説明会等を含めた前処理で十分な理解を得たいというふうな形をとりたいというふうに、今考えておるんですけれども、先ほどちょっと触れたとおり、毎回来られている方と説明会に初めて来られた方での理解度の差、あとすみません、なかなかこういう建築計画とか、こういうものに初めて触れる方が、いきなり説明を聞いた中でどこまで理解できるかというところの差は、かなりあるのかなというのは感じているところなので、できれば調整会に持っていきたいような対応をしたいんですけれども、ないとは言い切れない状況かなと思っております。</p>
事務局	<p>ただ、近隣関係住民が絞られますから、今お話ししている都市計画の説明は全般にやっていますので、基本的に関係ない人も、関係ないと言っちゃ申しわけないんですけれども、関係性が薄い方も来てご意</p>

	見を述べていますので、建物の対象者となるとかなり絞られてきます。ですから18mの高さですから2倍だって36なんで、北側については都市計画道路は22mありますから、一皮分しかないので、そういう意味では対象者は減りますので、その部分は当初からご説明しているエリアでございますので大丈夫かなというふうに思います。
委員長	E委員、どうぞ。
E委員	用途地域変更をするわけですけれども、これまでの用途地域だと建物用途として何か不都合があるわけですか。どういう部分で。
事務局	たしか今回のこの浄水場の建てる施設というものが、基準法で言うどの用途に当たるかという中で、うちの建築指導課の判断とすると市役所と同じような事務所的な取り扱いになります。そうすると第一種中高層住居専用地域ですと、すみません、数字はあれだった、1,000平米までしか建てられないというふうな形があるんですけども、当然のことながら床面積がふえることによって、今こちらはかなり大きな床面積となりますので、一中高では床面積の割合が合わないということで3,000平米、一中高で3,000平米までなんですけれども、それを超える計画に今はなるとい形ですのでその部分が適合しない形で、市役所も同じなんですけれども、市役所も第二種住居地域になっているのは床面積の関係、そういうふうな形の取り扱いでの変更になります。
E委員	商業地区への便宜ではないんですね。
事務局	違います。見てご覧のとおり種類を変えただけで建ぺい、容積だとか高さだとか、その他の規制は一中高と全く同じ、逆に高さに関しては、23m高度地区を20mに地区計画で制限をかけているような形にしてございます。
E委員	わかりました。
委員長	それでは、報告事項……
副委員長	一言。
委員長	どうぞ。
副委員長	今回の用途変更は、明らかにこの建設をするための用途変更なんで、そういう意味では、そういう場に当事者がいないというのは、私は非常に不思議だろうと思うんで、ここは市の権限ではないということははっきりしているんですが、ぜひその旨当事者に、我々の意見とは言えないと思うんですが、そういう話があったということはお伝えいただければ非常にありがたい。そのことのトラブルが手続、条例上はいずれ調整会に入らざるを得ないというのは、制度上は当然あり得る話

	<p>なんです、ただ、そこで持ち込んで議論するような話ではないということも明らかなので、繰り返しますが、用途変更については、今回明らかにこの案件をめぐる用途変更なので、そういう場に当事者がいないというのは非常に不思議な都市計画変更だろうな、こういうふう感想としては持っています。</p>
委員長	<p>それでは、報告事項があと3つあるんですよね。じゃ進めてください。</p>
事務局	<p>次は、三鷹駅北口まちづくりビジョンの策定というふうな形でご報告したいと思います。</p> <p>今、そちらに示してある三鷹駅の北口の、概ね商業地域のエリア、この部分について、将来の方向性ですとか具体的に何をしたらいいかというふうなことについて、平成27年度、28年度の2カ年かけて、仮称となっておりますけれども、まちづくりビジョンというものを策定したいというふうな形で動いてございます。</p> <p>主な要因といたしましては、昭和25年ぐらいには三鷹駅の北口の駅前広場というのが整備されまして、そのまま大きく都市基盤に変更がないまま、今、タワーズが建っているところはもともと梅畑だったというような形で、大きな土地利用の変更もなく今日に至っているんですけれども、当然のことながら周辺部、住宅地等がどんどん整備していかれる中で、三鷹駅を利用する通過交通ですとか、そういうふうなもので、なかなか交通上の問題等々が発生している関係から、東急ストアのここに、今、補助幹線道路というのを、平成7年に道路法の区域決定しまして今事業を進めているという形の中で、ここである程度、補助幹線の完成も見えてきている部分もありますので、それを踏まえた形で三鷹駅北口における駅前広場を含めて交通体系の部分、また、梅畑だった部分は一部タワーズに変わりましたが、それ以外においても比較的駐車場ですとか、低未利用地があるというふうな形もありますので、三鷹駅北口のにぎわいの方向性ですとか、そういうものを踏まえた中で、どういう土地利用をしたらいいかというふうな形の土地利用の部分、それとあと玉川上水を含めて西側に地域のいい資源もございましたのでその辺を含めた顔づくり、そのような形等々を踏まえた形でビジョンを策定していきたいというふうな形で今動いてございます。</p> <p>こちらのほうはビジョンの位置づけなんですけれども、当然、三鷹駅の北口、中央地域については都市計画マスタープランで大きな方向性が出ておりますので、その1つ下というふうな形でより具体的な</p>

駅周辺部の方向性と、あと、それに向けての課題を張りつける事業等を定めていきたいというふうな形で考えてございます。

下に目標年次というふうな形で書いてあるんですけども、28年度末に完成する予定ですので、事業内容によってどのくらいのスパンの計画になるのかなというの、また改めて定めていきたいというふうに考えてございます。

三鷹駅、検討の経過をここに書いてあるんですけども、23、24については、特に24年度については、北口のまちづくりを考える意見交換会というふうな形で、ある程度北口に対する意見というのは募集してございます。昨年度27年度なんですけれども、庁内の策定委員会等々を立ち上げまして、今のところ3月にみたか北ぐち・みらいカフェというふうな形で、ある程度三鷹駅の市民の考える方向性ですとか課題等について、意見交換会というのを実施していこうというふうな形になります。

今年度、28年度については、ある程度方向性ですとか論点を整理した中で、ある程度の三鷹駅北口の具体的な方向性を踏まえた中での課題、それに対する対応策、具体的にどんな事業をやっていくのか、その辺の部分の張りつけていくような形でまとめていきたいというふうに考えてございます。

意見交換会は先ほど触れたように、実施しているんですけども、3月8日と13日、2回実施している中で、主な意見はここに書いてあるとおりなんですけれども、比較的交通規制がわかりづらいですとか、かたらいの道での自転車、歩行者の錯綜みたいなこと、あと下から2つ目にあるように、意外と、参加された方々は現状に概ね満足しているというふうな意見もあったところでございます。あと一番下、吉祥寺の商業ですとか三鷹駅南口のようなところとは差別化したまちのイメージがいいのではないかというふうな話。それとあと三鷹駅北口に関係する結構、外食関係ですか、横河電機さん以外に大戸屋さんですとかモンテローザさん、結構そういうふうなところがありますので、企業に対しても今ヒアリングを行っておりまして、比較的、横河さんとかはどうかとは思いますが、外食系のところというのは、どちらかという店舗がメインで本社というのは本当に事務処理しているだけなので、まちとはかかわりが希薄なので、いまいち地域のまちに関心はあるけれども、参加していないというふうな話なので、我々のほうから持ちかけたときに、協力できることがあれば前向きに取り組みたいというふうな形もありますので、三鷹駅北口のビジョンをつ

	<p>くる中で、当然、地元の市民の方々ですとか商店主、あと結構大手企業もいるので、その辺の中で、うまいまちづくりの方向性が取りまとめていけたらいいなというふうな形になってございます。</p> <p>とりあえず、三鷹駅のまちづくりビジョンの現在の状況という形で報告になります。</p>
委員長	<p>これは庁内の検討委員会が昨年度からやっているということで、今日初めてお話を伺ったんですが、内容は、まちづくり委員会で何か報告とか、それは今後予定されているんですか。非常に重要な計画だと思っんですけども。</p>
事務局	<p>当然のことながら、まちづくり委員会は、これからも景観についてありますので、この辺の状況については報告していきたいというふうに思っております。</p> <p>景観と一つ違うところは、景観についてはまちづくり委員会の意見を聞きながらある程度固めていくというふうな形で、まちづくり委員会を一つの位置付けにしてございますけれども、三鷹駅のビジョンの案につきましては、庁内で一定のポジションの方々を含めた形で策定委員会というものを立ち上げているのと、あと学識経験者を含めたアドバイザー会議というのをおわせて併設しておりますので、そこを中心に市民意見を聞きながらまとめていきたいと思っております。ただし、委員長が仰られるように、まちづくりに当然深く関する部分もありますので、その状況についてはまちづくり委員会で適宜報告していきたいというふうに考えてございます。</p> <p>あとすみません、先ほどの浄水場のところで私、一中高で3,000平米と言ったんですけども、二中高で3,000平米以下という形です。なので二住にすると、面積要件がなくなるという形で施設が建てられるという形になります。すみません。</p>
委員長	<p>三鷹北口に関しては多分、現状で満足している。もちろん空閑地が多いとか、老朽化しているとかがあるけれども、多くの人は現状でも十分いいよと思っているという意見が、僕もそうかなと思ったんですけども、それが多分あのエリアで、いわゆる空閑地が多いことから、大規模に開発される可能性もあるわけですね。だからこれはそうすると景観的には相当、がんとすごい超高層が建つ可能性も十分可能性があるということからすると、この委員会でもぜひ報告というか、その辺について報告していただきたいなというふうに思います。</p>
副委員長	<p>質問、いいですか。</p> <p>聞き漏らしたかもしれませんが、都の再開発方針では位置づけはど</p>

	うなっているのか。
事務局	三鷹の北口は誘導地区になっています。
副委員長	誘導地区ですか。
事務局	はい。
委員長	何か、よろしいですか。 じゃ、次の報告をお願いします。
事務局	すみません、委員長の原稿と逆転するんですけども、まちの動きを先にやりたいと思います。
委員長	どうぞ。
事務局	<p>3点目として、このまちの動きというふうな形で簡単にご説明したいと思います。</p> <p>先ほどの調整会、まちづくり条例の運用の中でもありましたけれども、まず最初、一番、この部分については、もともと横河電機の北構内という工場の部分だったんですけども、この部分について現在、野村不動産のほうでまちづくり条例の手續等を進めてございます。</p> <p>開発面積としては約1万3,000平米と1街区丸々なんですけれども、こちらのほうにつきまして、高さが21.49m、地上7階建てのマンション計画というふうな形で、世帯数としては今のところ334世帯、家族向けのファミリータイプのマンションというふうな形になってございます。まちづくり条例上においては協議が終了しておりまして、現在それ以外の法定手續を行っているというふうな形で、今のところ5月下旬ぐらいから工事に着工していくというふうな予定になってございます。</p> <p>続きまして、一番になります。こちら現在、三鷹駅北口の東急ストアのある部分なんですけれども、こちらの部分は地権者の方の相続の関係で、約2年前に現在の所有者であります住友不動産のほうを取得してございます。こちらのほうについては、住友不動産のほうでいる三鷹駅北口の部分の考え方ですとか、一番大きいのはテナントさんであるスーパーとの権利のというんですか、移転とかその辺の交渉等々もあって、なかなか動いていない部分があったんですけども、ここに来てスーパーのほうと一定程度、移転とかその辺についての方向性が見えてきたというふうな形の中で、この部分についても住友不動産としては動かしていきたいというふうな形で今のところありますので、今後、今、まちづくり条例等において事前の相談を受けているという状況になっておりますので、詳細等についてはまた次回等わかり次第ご報告したいと思っております。</p>

	<p>この部分について少しマンション、共同住宅、その辺の部分が動き出すというふうな形の情報になります。</p> <p>続きまして、 番です。これは市民委員の方も境駅のほうなのでよくご存じだと思うんですけども、武蔵境駅の北口、これが完成いたしまして、特に招待という形ではないんですが、4月17日に完成式典を行いますので、もしよろしければ見に来ていただければというふうな形のご案内になってございます。</p> <p>それとあと最後なんですけれども、黄色い部分で示しておりますの部分です。右上の部分が女子大通り、それとこちらの部分が花の通学路、3・4・24号線という形、あと の部分、三鷹の都市計画になる都市計画道路、これがいろいろご案内を聞いているかもしれないですけども、第4次事業化計画というふうな形の優先整備路線というふうな形で、3月30日に公表されております。うちの市域に関係するのはこの3カ所、この部分については、概ね今後10年間で事業化していくというふうな形で示されたものとなってございます。</p> <p>当然のことながら基本的に女子大通り、3・4・24号線、こちら三鷹の都市計画になるんですけども、これは三鷹市のものなんですけれども、うちの市内の2路線、こちらについては、基本的には東京都の都施行路線というふうな形になるのかなとは思っておりますので、今後の動向に注視していきたいというふうに思っております。</p> <p>まちの動きに関しては以上になります。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>番のところの開発は先ほどの三鷹北口のビジョンとの関係があるから、あちらの位置づけとの調整というのを事前に何かやっているんですか。</p>
事務局	<p>基本的に北口の部分でどう考えるかという部分は、多少、住友不動産のほうとは意見交換はしている部分はあったんですけども、特にスーパーさんとのやりとりのほうを住友さんは重要視しているみたいなので、そちらの方向性が見えたということで、今取得しているエリア内だけで単純にと言ったらあれなんですけれども、共同住宅をつくっていきたい。今聞いているレベルですと、ここは50mの高度地区になっておりますので、多分それに近い形の計画が出てくるのかなとは思っているところではございます。</p>
副委員長	東急は だったんですか。
事務局	今は です。
委員長	動きに関して。

	C委員、どうぞ。
C委員	三鷹の と のところなんですけれども、 は334世帯ということでもかなり、しかもファミリータイプということで、個人的には保育園は大丈夫かというのがすごい気になるところなんですけれども、そのあたりに対して市が不動産会社のほうと何か交渉していることはございますでしょうか。
事務局	当然のことながら、まちづくり条例で、100戸以上については公共公益施設の設置というふうな形で、この部分については当然、保育所の設置というふうな形で、今、保育所を設置するというふうな形で協議が終了しているところです。
C委員	ありがとうございます。 あともう1点なんですけれども、 番の花の通学路の件なんですけれども、こちら市議会等で、この花の通学路を利用した道路施行を反対ということで決議されたかと思うんですけれども、市としては反対の方向で意見書も提出し、動きを見ていくというような思いのほうでよろしいんでしょうか。
事務局	3月30日には優先整備路線として決まっております。正直言いますと、この路線については市は、要望してきている経緯はございません。ただ、東京都は都市計画のネットワーク道路として、都市間道路として必要性を重要視して、それで位置づけてきた経緯がございますので、基本的にはネットワークを否定するわけにはいきませんので、市としては、それについては反対を表明するという形での行政側の対応は示してございません。はっきり言わせていただきます。 ただし、市議会でも超党派で、これについては今やる時期ではないだろうということでの優先整備路線から外せ、外してくれないかといったような意見書を提出した事実を、東京都には伝えてきているというような状況でございます。
委員長	ほかに質疑。 E委員、どうぞ。
E委員	今の ですか、あそこは私は地元に住んでいる人間としては、今の境の駅前交通の混雑状況を考えると必要かなと思っているんです。花の通学路に関してはもともと緑道として整備されたものですから、今度の道路の整備に当たって、交差点部分や歩道部分と花の通学路を、うまく結びつけるような緑のネットワークを考えてほしいということ、東京都にぜひ提案していただければというふうに思います。 それから住友不動産の取得というのは面積的にはどれぐらいの規模

	ですか。
事務局	住友が今取得している面積は、3,000平米ちょっと超える形になります。
E委員	それくらいですか。
事務局	3,000ちょっとです。
E委員	そうですか。
委員長	報告事項なので質疑応答になりますけれども、よろしいですか。 それでは最後の、市民からの要望書についてお願いします。
事務局	<p>委員の方にはペーパーを配ってございますけれども、これはすみません、個人情報があるので取り扱いという形で後で回収したいんですけれども、市民の方から要望をいただいております。</p> <p>案件については調整会が行われた形もあるんですけども、西久保一丁目のマンション開発に伴う形というふうな形で、調整会まで行われたんですけども、当然これは玉川上水に接しているというふうな部分と、あと事業者がそこで建てられる目いっぱいのもを建てているというふうな形の中で、委員の方にはお配りしているとおり、その内容に書いてございますとおり、都市計画の手法を使って10mまでに規制を強化していただきたいというふうな話と、あと中段にありますとおり、まちづくり委員会の第1期の部分で後ろに資料としてつけてございますけれども、活動のまとめという中にあるんですけども、その1枚めくっていただいた後ろの部分に、ここの部分の用途地域、こちらの都市計画道路から20mが第一種中高層住居専用地域で、それ以降が第一種低層住居専用地域というふうな用途地域に分かれているんですけども、当然、用途地域の境目で起こる高さ、マンションの問題というふうな形で、まちづくり委員会第1期の提言のところの中にも、活動のまとめの中、2ページ目の(2)の部分になるんですけども、高度地区や地区計画による絶対高さ制限の導入とあわせた許可制度を適用して、事前にその影響をチェックする仕組みを導入するなど、都市計画制度の活用について検討することが望まれるというふうなことを、まちづくり委員会のほうから市長宛てに第1期のときに意見としていただいております。</p> <p>市のほうといたしましては、平成26年2月に高度地区を都市計画決定しているんですけども、そのときの経過といたしますと、当然高度地区、一中高でどのぐらいに高さをしたらいいかという話なんですけれども、ここの部分は一中高ですけども20m、玉川上水に配慮して23のところを20というような高さの設定をしておるんですけど</p>

	<p>も、当然、市内いろいろな部分のところをシミュレーションをかけた中で一中高とか、一低層はもともと10mの制限がかかっていたんですけども、それ以外の導入する部分においては、そのエリアの財産権、その辺の部分も踏まえた中で、現在の23mとか20mの高さを設定しているというふうな形です。</p> <p>当然のことながら、こういうふうな際、地内の部分、上に用途地域はあるんですけども、井の頭通り、五日市街道、結構、幹線道路沿いには路線の用途地域というのが指定してございます。これについては当然、まちづくり的な要素の中で街区単位の延焼防止機能ですとか、近隣商業地域においてはにぎわいの創出、連続性、その辺の部分も踏まえた必要性の中で指定しているというふうな形になりますので、高度地区導入のところに関しても、財産権の部分と、そういうふうなのを踏まえた中で一定程度の決め方をしてございます。</p> <p>今回、市民の方からいただいた部分については、高度地区導入においては、ある程度財産権等々を踏まえた中で一定の高さを都市計画で定め、そのエリアにおいてある程度低いものとか、そういうものが必要であるのであれば、都市計画としては住民提案制度も含め地区計画、これを定めて行っていただきたいというふうな形で整理をしているところでございます。</p> <p>今回、ここでまちづくり委員会のほうにお諮りした部分とすると、市のほうとすると高度地区導入に際しては、そのような整理をしているという形を踏まえて、市民の方の要望にもありますとおり、なかなか地区計画、その辺を策定するのは市民の力では難しいということも踏まえた中で、何かできないかというふうな形のご意見をいただいているところなんですけれども、市のほうとしましては、現行どおりの形が、ある程度規制をかけるという部分においてはその考え方がいいのかなとは思いますが、ここの部分で改めてまちづくり委員会の委員の方々に、その辺のご意見をお伺いしたいというような形になってございます。</p>
委員長	<p>今の件に関していかがでしょうか。</p> <p>どうぞ。</p>
副委員長	<p>時間がすみません、簡単に議論できる話ではないんですが、簡単に言うと、財産権の話を言われましたが、一般論としてはわかりますけれども、例えば絶対高さを15にした場合に既存不適格が出そうだったエリア、20の場合は既存不適格は出ないわけですが、高さについて。例えば15にしたら既存不適格が出そうだったエリア、これは今は何とも</p>

	<p>言えないですか。</p>
事務局	<p>高度地区を設定したシミュレーションのときなんですけれども、商業地域の設定においては既存不適格は基本的にはゼロという形で、50m、40mなんですけれども、それ以外の今回の該当地を含めた近商、一中高等々のエリアにおいては、1、2%既存不適格が出るという形の高さにしております。</p>
副委員長	<p>それから、地区計画で言われたように限界が非常にあるんですが、そういう面で、地区計画とか都市計画提案制度とか、こういうことで対応せざるを得ないと思うんですが、問題はそこにどうやって市がサービス行政として支援できるかということが、この辺は多分重要な話なんで、逆に言えば、こういうことをきっかけにして制度活用というのは通常どこでもあるんで、その支援策を親切に啓発というか、できれば一緒になってやる、一緒になってというのは難しいな、そういう意向があれば支援しますよというようなことまでサービスができるといいかなという気はするんですが、ここはそこまでは至らないというようなところですか。</p>
事務局	<p>こういうのはまちづくりの学識の先生は調整会も随分こなしていただいているのであれなんですけれども、地域の方々、生活していく市民の方々においては、常日ごろからそういうことは意識してほしいと思うんですけれども、なかなかそればかりを考えて生活されているわけではないので、きっかけとすると、近隣にこういうマンションとかそういうものの開発事業のふれ込みがあって初めて、皆さん共通の、先ほどちょっと委員長と別のことを言って、共通のテーマじゃないんですけれども、そういうふうなものが生まれないうりなかなか皆さん関心が低いというところがあるので、なので結局、計画ができてからですと、事業者が土地を取得するとその方が地区計画の権利者になりますので、そうなる前からある程度、自分たちの地域については都市計画では23mの高さだけでも、自分たちのエリアは15mとか17mに地区計画で定めたいというのは、そういうふうな形で動いていただけるといいかなと思いますので、それについては当然、市のほうとしてもそういうような呼びかけ、働きかけ、そういうふうなものをしていく必要もあるかなとは思っています。</p>
委員長	<p>私から。</p> <p>調整会をやった経緯もありますのでよく認識しているんですが、もともと玉川上水の緑、それから玉川上水沿いの低層住宅地群からすると非常に異質なんですけど、ただ、これまでの市街地の整備の履歴を見</p>

	<p>まずと、幹線道路といいますか、広い道路をつくったときに恐らく沿道の用途地域の指定という形で、そこである程度もう少し緩めるといような、そこで、つまり土地の提供という形の負担を地権者もしているということからすると、多少開発してもいいよといようなことがあったんだというふうにも思うんです。</p> <p>ですから、そういう意味では、行政がこれまでとってきた手続からすると、ある程度致し方ないのかなという、ただ制度的には、かといって、もうちょっと地元の要望に応えることはできないのかということとそうではなくて、先ほど市から説明があったように、地区計画という形で地元がまとまって、いや、我々は10でいいんだ、あるいは15でいいんだというふうにまとめれば、それはそれで制度的にはそれはできるわけです。</p> <p>一方、副委員長が仰ったように、武蔵野市では地区計画の実績も実は少ないですね。都市計画というのは、トップダウンでやる方法とボトムアップでやる地区計画のような2つの方法が大きくあります。ただ、地区計画を全てボトムアップだけでやるとなるとなかなか地元から出てこないとすれば、もう少し地区計画でも多少2種類ぐらいあって、非常に実は重要だよといようなことを言い続けて市が積極的に後押しをすることで、本当に地元から出てきたことをすくい上げる、そういう2つのやり方がもしかするとあるかもしれない。とすれば、これから地区計画を、あるいはまちづくり協議会でもいいんですが、もっと積極的に関与できるようなボトムアップ型の都市計画といものを、少し展開していくということも、場合によってはあるのかなという感じがするんです。</p> <p>ほかにご意見、ございますか。</p> <p>A 委員。</p>
A 委員	<p>まさに地区計画だと思います。先ほどの景観ガイドラインの話の中で、そもそも景観をなぜやるのかとか、それから緑に偏り過ぎていないかといようなお話があったんですけども、これがまさにここに通じる話であって、結局、そういう話が出てから何とかしようではなくて、そういう話が出る前にこの地域はこういうふうな景観といか、こういう地域にしたいよねというために、多分景観ガイドラインだと思っんです。</p> <p>だから、今回、これに対してはどこまでやれるかわからないんですけども、これから景観ガイドラインをつくっていこうといときには、そういうスタンスを持って取り組まれると、これから5年、10年</p>

	<p>したときに大分変わってくるのではないかな。景観ガイドラインをきっかけに地区計画を先につくっておこうよというような動きが出てくるのではないかなという、そういう印象を持って聞かせていただきました。</p>
副委員長	<p>いいですか。</p> <p>そういう意味では景観ガイドラインはいいきっかけになるので、これをより強力で担保するためには地区計画制度だとかありますよみたいな紹介ぐらいは、必要なんでしょうね。景観協定でも何でもいいんですけれども。こういう機会を捉えて制度の宣伝をしていく、こういうことですかね。</p>
委員長	<p>あと1つは、地区計画というのを進めるに当たって今まで住民の方、市民の方は、どちらかというと行政に頼っていた傾向があると思うので、それになれちゃっているのかもしれませんが、でも、そろそろ地元がちゃんと考えないとだめですよ、行政も限界がありますよということで、これからボトムアップ型の都市計画を進めるというのはそうなんですけど、一方、なかなかそれがうまく進まないとなると、これからのいろいろな意見を聞いて、地区計画やりたいんだというふうにいるところから出てきたら、例えば中央区のように、そういう意見があるんだったら全市地区計画やるぞみたいなところを、いつの時点か方針を出して全市地区計画みたいな、そういうときも、もしかするとあるのかもしれない。今すぐやれというわけではありません。</p> <p>A委員、どうぞ。</p>
A委員	<p>それについては語り出したらまた1時間かかるんですけども、まさに今、委員長が仰ったように、それこそ一番最初に都市計画法ができたときというのは、そういうトップダウンとボトムアップの両輪でというのが一番狙っていたところであって、それがいろいろな事由、これもかいつまんで言いますけれども、いろいろな事情でできなかった。それがようやくここ20年動き出すようになってきたわけなんです。</p> <p>ですから行政のほうも市民のほうも、お互いが歩み寄っていくような、そういうスタンスを持っていくということが大事だと思いますし、その意味では、一番最初のスケジュールの中で、そうやって積極的に聞いていこうというスタンスを入れたということは、行政にとってはすごく評価できる場所だと思いますので、ぜひ頑張ってくださいねという気がします。</p>
委員長	<p>いかがですか。</p> <p>もう時間を過ぎていますが、そういう要望等は、こういう要望を出</p>

	<p>したと、非常にうれしいといいますが、市民の意識の高まりのきっかけですから、これをきっかけに、ただお願いするだけでなく、それを活動のエネルギーに変えていただければなというふうに思います。</p> <p>それでは、報告事項は以上ですが、ほかに事務連絡等があれば事務局からお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、冒頭にも申し上げましたが、最後に取り扱いしました市民の方からの要望につきましては、机の上に置いていただければ回収させていただきますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>いつもどおりですが、今回の議事録につきましては、また皆様にお送りしまして確認をいただく予定でございますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>以上になります。</p>
委員長	<p>それでは、これで平成28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。皆さんご協力ありがとうございました。</p>