

平成28年度第3回武蔵野市まちづくり委員会議事録

日 時 平成28年9月29日(木曜日)午後6時30分～午後8時25分
 場 所 武蔵野市役所 東棟8階 802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
 西久保一丁目緑をまもるまちづくり協議会
 協議会A氏、協議会B氏、協議会C氏
 傍聴者 4人

質疑応答者	質疑応答
委員長	それでは、ただいまから平成28年度第3回武蔵野市まちづくり委員会を開会いたします。 議事に入る前に、事務局より報告をお願いします。
事務局	それでは、本日お忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございました。本日は、委員の皆様全員ご出席をいただいておりますので、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。 次に、本日の資料ですけれども、事前にこちらから送付させていただきましたものでございますので、資料1-1から資料3-3まで、そちらのほうはおそろいでしょうかということになります。 それで、当日の机上配付はございませんので、事前送付のみの資料となっております。よろしいでしょうか。もしこちらの不足がございましたら、おっしゃってください。 以上となります。 次に、本日の議事の1つ目なんですけれども、西久保一丁目緑をまもる地区まちづくり計画の認定についてということで、本日は地区まちづくり協議会の皆様に、一番前にお座りいただいておりますけれども、こちらのほうに出席をいただいておりますので、よろしくお願いいたします。 それでは、委員長、進行をよろしくお願いいたします。
委員長	本日の委員会は20時30分終了を目途にしたいと思いますので、ご協力をお願いします。 なお、本日、傍聴の申し込みの方が1名いらっしゃいます。いつも

	傍聴を許可していますので、もう許可、よろしいですか。 (「はい」と呼ぶ者あり) それでは、入っていただきたいと思います。
	(傍聴者入室)
委員長	それでは、次第の２、議事の(１)西久保一丁目緑をまもる地区まちづくり計画の認定について、これは事務局より説明をまずお願いします。
事務局	それでは、西久保一丁目緑をまもる地区まちづくり計画の認定についてということでご説明いたします。 資料を２枚、Ａ３のものとＡ４のものをお配りしているんですけれども、主にＡ３のほうの資料、こちらで概要がそろっていますので、こちらでご説明させていただきたいと思います。 まず、地区まちづくり計画とその日程なんですけれども、その説明にもありますけれども、武蔵野市で初めての申請になっておりますので、簡単ですけれども、ここに説明を書かせていただいております。 住民等により構成されている協議会が作成した計画を市がまちづくり条例に基づいて認定する制度となっております。都市計画法に基づく地区計画とは異なりまして、法的な拘束力ですとか強制力についてはございません。ただ、コミュニティーがそのコミュニティーの中でより細かい部分を定めることができる制度となっております。地区まちづくり計画の申請は、今回が武蔵野市で初めてとなっております。 続きまして、Ａ３の右側、これまでの経緯となっておりますけれども、これまでの西久保一丁目緑をまもるまちづくり協議会の活動の経緯なんですけれども、まず、平成26年２月に設立の準備を開始しております。同年７月に設立の説明会、11月に協議会の認定を行っております。平成27年３月には地区まちづくりの計画の説明会を行いまして、７月から同意集めを開始しております。ここは大変ご苦労されたというところではあるみたいなんですけれども、１年間同意集めをしていただきまして、同意件数がそろいましたので、平成28年７月、地区まちづくり計画案を申請し、市のほうで準備しております。 下のスケジュール表のほうになってくるんですけれども、この申請を受けまして、計画案を８月１日に公表しております。そこから縦覧期間２週間を設けておるんですけれども、こちらではご意見をいただいております。ご意見がなかったので、協議会からの回答もなく、そういった経緯がございまして、本日、まちづくり委員会、９月29日

	の意見聴取になっているというところでございます。 今後は、このまちづくり委員会でいただいたご意見を踏まえまして、市が審査基準に基づく判断をしまして、地区まちづくり計画の認定または認定しないということもありますけれども、可能性としてはありますけれども、認定ですとか公表をしていきたいというふうを考えております。 左側に戻りまして、西久保一丁目緑をまもる地区まちづくり計画の概要でございます。 まず最初に、プロジェクターで映している地図を見ていただきますと、皆様よくご存じかとは思いますが、三鷹駅にほど近い西久保一丁目に今回の地区がございます。お配りしている資料のA4の裏面のほうに計画図ということで、2,500分の1の図面がございます。この地区の中には、西久保コミュニティセンターですとか、テミリオンハウスの川路さんちですとか、ふじ公園ですとか、そういった公共施設も含むような形で範囲が設定されております。 A3のほうに戻りまして、計画の範囲でございますけれども、西久保一丁目地内ということで、そういった公共施設を含めまして約3.4ha、地区まちづくり計画の目標としましては、西久保一丁目の緑豊かな落ちつきのあるたたずまいを守り続ける、まちづくりの方針としまして、建物と道路の境界部分のつくりを大切に、道路に面する部分の緑化に努めて、緑豊かな街並みを形成するとしています。 まちづくりの計画としましては、2項目ございまして、(1)としまして、敷地内の道路に面する部分に植樹をしたり生け垣や花壇を設けるなど緑化に努める、(2)としまして、新築や増改築または外構を新しくするときには、敷地の道路に面する側の道路から見やすい場所にシンボルツリーなど樹木を植えるように努めるということとしています。計画書にありますシンボルツリーですとか緑化のイメージについては、資料のとおりでございます。 また、こうしたまちづくりの進め方としまして、下段、最後のところでございますけれども、この計画は、西久保一丁目緑をまもるまちづくり協議会と一丁目の住民及び武蔵野市の協力により実現を図るとしています。また、市長及び協議会はまちづくり条例に基づきまして、協定を締結し、その実現に努めるものとするとして、具体的な内容というか、互いにどのように決定していくかという具体的なところについては、協定を結びます。 括弧書きのところに、協定には「市は、地区まちづくり計画に関す
--	---

	る情報を提供し、周知を図る」ということが書いてありますけれども、例えば窓口で建築業者ですとか不動産業者が建築条件を確認しますけれども、そういったときに用途地域なんかとあわせて、こういった地区まちづくり計画がありますということをご案内するということを考えています。 そうした案内に基づきまして、新築ですとか増改築等をする建築主の方が協議会に対して、私たちは新築します、増改築しますということをお伝えすると。それに対して、協議会が新築ですとか増改築をする建築主に対して、接道部の緑化ですとかシンボルツリーの植樹を依頼するというような、そういった手順で周知協力依頼をしていきまして、まちづくりを進めていきたいというふうに考えています。 その依頼する内容なんですけれども、もう少し詳しいところにつきまして協議会の方からご説明いただければというふうに思います。
委員長	では、どうぞ。協議会のほうからご説明をお願いします。
協議会 A 氏	例えば道路沿いにはできるだけ大きなシンボルツリーのようなものを植えてほしいと。ただし、余りお願いするに当たって、こうこう、こうあるべきというような言い方はしないで、将来大きくなるかなと思うような木を植えていただければいいし、また、花壇を道路沿いに植えていただいてもいいしというような緩やかなお願いをしております。 新築とか増改築の場合にも、もちろんそれと同じようなことをしていただけたらというふうに思っております。 それから、将来の景観を考えて、先ほど申し上げましたように、ほどほどの木ならいいんじゃないか、成長を考えればということで、余り厳しいことを最初から言うつもりはありません。そんなところでしょうか。
事務局	そうしましたら、説明のほうは以上になります。
委員長	ありがとうございます。 それでは、ただいまの説明に関して、ご意見、ご質問があればお願いいたします。 どうぞ、B 委員。
B 委員	すみません、結局同意された方は頭数で何%で、面積で何%に当たるんですか。
事務局	すみません、お待たせしております。半数以上ということではあるんですけれども、面積の要件と権利者の人数の要件でございます。両方とも半分以上ということなんですけれども、面積のちょっと計算の

	仕方というのが土地の権利の方と建物の権利の方、それから、賃借権の関係もありますので、実際の面積等とは一致してこないんですけれども、区域の面積に対して同意を得た率というのが66.5%。
B 委員	それは面積で。
事務局	面積で66.5%、あと、権利者の人数の要件につきましては、150人に対して76人ということで50.7%になります。他の方が反対していたということではなくて、かなり対象面積も大きいのかなというところはあるんですけれども、同意をとられるのに非常に苦労されていたところがありまして、同意要件をクリアしたところまでで今回申請をいただいているというようなところです。
B 委員	その同意をとる中で、反対をされていないにしても、何かこういう理由で賛成はできないんだというようなお話で顕著なものというのはあったんですか。
協議会 A 氏	顕著なものというか、主に同意をとるのに大変だったのは幾つかあるんですけれども、一つは個人情報だという問題ですね。それから、もう一つには西久保一丁目、その地区に住んでいない方、例えば外国にまでいらっしゃると、そういう方までいらして、同意をとらなければいけないと。個人情報の問題といいますのは、例えば「うちは住んでいる方じゃなくて、これはおばあちゃんの土地なの」ということまでわかってしまうと。そして、非常に反発を買うと。しかも、そういう関係だけでなく、プラス例えばここは3人、4人、おばあちゃんの土地でもあるし、そのまた遠くの親戚のあの人の土地でもあると、そういうところまで署名を求める、同意を求めることを求められているので、非常にそのあたりは苦慮いたしました。 それから、もう一つは、先ほど申しましたように、遠くに住んでいらっしゃる方、親戚だとか権利者がもうそれこそ外国にまでいらして、その方たちまでとらなければいけない。それから、同じように大変だったのは、借家人ですか。借家人を飛び越して大家さんにまで同意をとらなくちゃいけないので、借家人としては何となく釈然としない、「何で私が借家人だということをわかったの」とか、そういうことにまでいきます。 それから、もう一つは、奥さんとしてみれば、奥さんが登記簿上の権利者ではない、旦那様が権利者であると、「何で私、ここに住んでいるのに私に権利がないの」ということになりかねますよね。そういったことです。
B 委員	すみません。ちょっとお聞きしたかったポイントは、今回、道路に

	面する部分を緑化にするとかシンボルツリーを立てると、そういうことに関して何かこういうまちづくりではなくて、違ったまちづくりをしたいと自分は考えているので、この計画に賛成できないとか、そういう意見で何か顕著な意見とかはあったんですか。
協議会 A 氏	顕著な意見というのではないんですけども、引越してくると、市が新築用に木をくださいますよね。そのくださる木は大体が 1、2 m なんです。それで、武蔵野市はこんなに木に対して理解を示してくれているじゃないの、私はこれで十分だわというような言い方をされたこともあります。でも、いずれその木は大きくなるんだろうと思って、そのあたりを私たちは大目に見るといって、将来を楽しみにしておりますが。
B 委員	例えば花壇を植えたりシンボルツリーを立てると、一定の経済的負担、例えば伐採とか手入れとかも放置はできないので、そういう経済的負担に耐えられないから自分は困るとか、そういう意見とかは特に出なかったですか。
協議会 A 氏	特にそれは同意書を集めるときにはありませんでしたけれども、私がお近所の方と話したりするときには、やっぱり総論賛成、各論反対というんですか、落ち葉をはくのは嫌だとか、緑は大事だけれどもと、そういうことは間々あります。
B 委員	私は以上です。
委員長	ほかにございますか。 これちょっと事務局に確認なんですけれども、条例上、今の規定では半分ですとか、それから面積及び各地権者というような表現になっているのか、それと同意のとり方ですけれども、それは印鑑ではなくて、ただサインで構わないとか何かその辺の同意のとり方に関してはどうですかね。 実際、どういうふうにとったかでもいいと思うんですけども。
事務局	実際には、お宅を回っていただいて、基本的にはサインと印鑑と両方いただいています。
委員長	印鑑もいただいているんですね。結構大変な、サインぐらいでもいいかもしれませんね。印鑑をもらうのは結構な作業で、なかなか判子をもらうというのは、ちょっと難しいですよ。
副委員長	何の意味があるのかというような話ですよ。
委員長	今回は第一号だから。 どうぞ、事務局。
事務局	今、委員長の言われております同意要件につきましては、まちづく

	り条例23条第2項第3号で2分の1以上というふうな形で記述がありますので、それをクリアしているという形になります。
委員長	ありがとうございます。 どうぞ。
副委員長	協議会の方はご苦労さまでした。登記簿情報はプライバシーでも何でもないのに、同じような話が各地で実は今出ていまして、なかなか確かに家族関係に入ってしまう、触れてしまう、しかも、住民の方が知ってしまうということについては抵抗感があるのは確かですね。ただ、登記簿は登記所に行けばそんなものはわかるという話なので、変な世の中だと僕も非常に苦労しています。 市にちょっと2点ばかり聞きたいんですが、1点がちょっとすみません、単純な質問で、建ぺい、容積を教えてくださいというのが1点と、もう一つは、地区内に専用通路のお宅があるかどうか、地図を見る限り数軒ありそうなことが見えて、要するに何を言いたいかというと、道路際で花壇とか木になると、専用通路の場合は一体どうするのかと。そこは道路に面していないから構わないよと、こういう話なのか、要するに適用除外と、こういう話なのか。まさか専用通路に木を植えるというのは市としては許せないことだと思うので、ちょっとこの辺の関係を教えてくださいだと思います。
事務局	建ぺい、容積につきましては、こちらは一低層の40、80です。
副委員長	専通の関係は。
事務局	ちょっと別添で調べたんですけども、敷地延長みたいな形になっているお宅は、現地のところでは3軒程度。
副委員長	そのお宅はオーケーをもらっていますか。
事務局	市のほうで確認している部分では、ちょっと敷地延長として今3軒と申したんですけども、うちのほうで押さえているのが3軒中1軒は同意は得られたんですけども、ほかの2軒については得られていないというふうな形です。うちのほうで調べられる敷地延長という形でお願いしたいと思います。
副委員長	すみません。協議会の方にこういう言い方は多少失礼な部分はあるんですが、市が厳格に運用しようとする、建築物の敷地とは何なのかと、こういうふうな話が入ってきて、指導できる、できないみたいな形になっている。その辺は運用についてよく市と協議されて、どういうお宅について市のほうが指導いただきたいとか、こういう場合はどうなのかというのは少し運用に当たって、中には専門的なことを知っている地権者の方も最近おられるので、これから多分運用上、場

	合によっては出てくる可能性があるかなということがやや気になったと、この程度です。
事務局	運用の仕方については、先ほど事務局のほうから当初のまちづくりの進め方という形の中で、今後、協議会の方としっかり協定を結ぶ中で、協議会の方からのご発言がありましたとおり、比較的緩やかな情報提供ですとかお願いというふうな形で運用していきたいというふうに今のところは考えております。
委員長	ほかにございますか。 どうぞ、D委員。
D委員	今回初めてのケースだということで、何かきっかけがあったんですかね。何かこれを始めなきゃいけないと思われたきっかけ。私はこういうふうに緑を守るということは大賛成なので、何かそういうきっかけがあったのかということが1点ですね。 もし協定が結ばれて、皆さんが賛同されたときに、先ほど言われたような賛同率みたいなことですね。人数で言うと50%強、これから増えていくということは前提にあるとしても、いわゆる完璧なでき上がりということを期待されているわけではどうもなさそうで、緩やかにできる限り皆さんで努力していきましょうというニュアンスに私はとれるんですけども、要するにどの程度のことで皆さんこれを満足されるというか、推進された方にしてみると、どういう形になれば一番いいんだけどもなというふうに思っておられるかというところ、ちょっと余りいい質問ではないかもしれないんですけども、私たちも自分の街をどうやって守るかというのは本当に大きな課題だと思うんです。ほうっておくと、開発業者がどんどん街を壊していくという中で、こういう動きが出てきているということはすばらしいと思うんですけども、ただ、やっぱりいろんな人がいるので、なかなか完成度というのはばらつきがあるんじゃないかということで、ちょっとご意見があれば教えてください。
協議会 A 氏	確かに私たち中心で動いている者にとっては、田園調布のようなものもいいな、成城のようなものもいいな、それから、練馬のあそこの豊島園のところがありますよね。あそこの街のように、あそこまで持っていけたらとは思っております。
協議会 C 氏	私、協議会のずっとアドバイザーをやっております協議会 C です。よろしくお願いします。 もともとは、これきょう事務局のほうで説明していただいた協議会の活動の経緯のところ、平成26年2月からとなっていますが、実はも

	ともこのきっかけになったのは、多分まちづくり条例ができたころだったと思うんですね。この一丁目にお住まいの■■■■■という方のお宅の裏側に1軒新築されたお宅があって、そのお宅が実はそれまで普通に建っているお宅とは随分様子が違うお宅で、中庭型の住居といえますか、要するに外側から見ると壁ばかり見えて緑が見えない。その■■■■■は、こういったお宅がふえてしまうと、せっかくのこの環境が台なしになってしまう。それで、どうしたらいいかということで私に相談があったんですね。 そういうタイミングでこの条例のこの仕組みが、地区まちづくり計画という仕組みができたものですから、そうしたら、これの仕組みを使って、そういう家じゃない、今までの道路側に緑が見えるような家づくりを誘導するような運動をしませんかという投げかけをしていたのがきっかけですね。 ただ、そこから先の手続に時間がかかっておりまして、一気にルールづくりにいかなかったんですね。ただ、その中でも途中から、まずやれるところからやっていこうということで、こちらの皆様がシンボルツリー、この地区まちづくり計画の内容にもなっていますシンボルツリーの植栽を新築されるお宅にお願いするという活動を始めたんですね。新築する現場に行って、チラシを持って行って、私どもはこういうことを活動しているので、ぜひ1本でも大きくなるような木を植えてくださいとお願いする活動をして、それも何軒かお願いして実現していたんです。 今日この計画の内容を見ていただくと、非常にシンプルな内容になっていると思うんですが、これも理由があって、このルールづくりをするに当たって、説明にあったように、本当に住民自らが決めて守っていくルールなので、できるところからやったらいいんじゃないかということで、概ね同意できる範囲の内容で、そして、同意者が集まれるエリアで決めていこうということで始めたんですね。なので、そういうシンプルな内容、それから、緩やかなルールになっているということです。 ですから、これからどんどん理解を深めていく中で、必要なルールができていけば追加していてもいいし、それから、共感する方がふえればエリアも広げていっていいんじゃないか、そのくらいのスタンスでやっているということですね。それにしても手続きが非常に手間がかかっておりまして、今説明があったように、この辺はどうにかならないかなというのがこの意見でもあります。
--	---

	以上です。
委員長	ありがとうございます。 私もちょっとその手続が気になったので、判子是要らないんじゃないのとか、第一号なので丁寧にやっていただいたんですが、それを前例にすると、何か次のハードルが高くなっちゃうので、もう少しこれはもともとボトムアップ型の地区が中心にルールを考えるということですから、基本は応援したいということなんですね。上意下達の上から市が決めるという都市計画なんて大体3分の2でいいんですね。ですから、上意下達は3分の2でいいのにボトムアップは半分、だから、半を一応クリアしていますから、そういう意味では、そういうものは基本的にどんどん応援していく。 それから、既存のこういう制度も例えば緑化協定とか建築協定とかがあるんですが、それは結局当事者でしかなくて穴抜けになっちゃうんですね。実は景観法、まだ武蔵野市は景観行政団体ではありませんけれども、景観法に基づく景観協定なんかも穴抜きなんです。だから、こういうふうにエリアで、同意はしていないけれども、何となくいいかなと。守ってくれそうだと、エリアで指定するというのは、非常に実は重要でして、しかも、今回のようにやれるところから、最初から余りハードルを高くしないで、まずこういう緩やかなルールをつくってみよう。この中身を見ますと、緑化に努めるということですから、別に規制をしている、不利益をこうむるようなほどの内容ではありませんので、同意が得やすいだろうと。ここから始めることによって、この地区がいろんな活動で何かまとまるきっかけ、あるいは市とのオフィシャルな交渉、こういう土台ができるのではないかなということ、僕は非常に評価をしています、個人的には。 できれば、例えば市も今までシンボルツリーを普通にみんな平等にやっていたんですけども、こういう地区まちづくり計画をつくったところで、しかも、こういうところの場合はシンボルツリーなので、せっかくなのでというか、では2 mぐらいのものを認めるようにしましょうみたいな、何かちょっと特例なり別の支援といいますか助成なり、何かそういうものをまた今後発展的に考えていこうとか、何かそういうこともあるといいかなというふうに思います。
委員長	どうぞ。
E 委員	協議会Cさんに1点お伺いしたいんですけども、これは計画地内に駐車場が1カ所ありますけれども、今後もしかしたら建物を壊してコインパーキングにするとかということが出てくるかもしれないん

	ですけれども、一応まちづくり計画では敷地内の道路に面する部分に植栽と書いてあるので、駐車場に関しても、できるだけ植栽をお願いするということをお考えなんでしょうか。
協議会 C 氏	一応新築や増改築等をする建築主に対してということなんですが、その場合も「等」に入るんじゃないかなというふうに理解したいと。
E 委員	皆さんがそれで合意していれば、できるだけ植栽してくださいねと駐車場の持ち主にも言うようにしていればいいとは思いますが、一応そういうつもりではあるということですね。 それから、ちょっと市のほうにお伺いしたいんですけども、先ほど建ぺい率、容積率を伺ったんですけども、最低敷地規模は40ですか。
事務局	最低敷地は120。平米数ですよ。120平米です。
E 委員	そうですか。 もう一点伺いたいんですけども、協定で市は地区まちづくり計画に関する情報を提供し、周知を図るということで、先ほど業者に対して情報を提供するという話がありましたけれども、建築協定なんかだと、結構地区に何かそういう看板を出したりしますよね。ここは建築協定地区ですみたいな、そういうことをやったほうが周りの人たちがもっと関心を持って、うちのほうまで広げてくださいなって話になる可能性はあると思うんですけども、そこら辺はどうされる予定ですか。今のとりあえずの考えでいいんですけども。市のほうに。
委員長	それでは、事務局。
事務局	区域の表示についてなんですけれども、これはちょっとよくよく考えたい。立てる場所ですとか、今回、西久保の緑をまもるまちづくり協議会さんの場合、3 h a 超えのかなり広いところですので、立てる位置、また、道路上に立てていいものなのか、逆にご協力いただいているお宅の軒先とかにそういうものを立てさせていただけるのかですとか、いろいろなやり方があって、その部分で比較的想定していない部分もあるので、今後その辺については検討しておきたいというふうに思います。
E 委員	できたらぜひ掲示していただきたいと思うんですけども。
委員長	ただ、やっぱりデザインもありますので、単に何とか地区という生産緑地みたいなのはちょっといけないのかなと。むしろ例えば倉敷のように美観地区みたいな、あれは一つのステータスになっているような、何かそういうステータスになるようなマークなり何かそういうことも一緒に考えて、地区まちづくり計画ができているんだ。建築協定

	なんかもよく建築協定とか地区計画のエリアというのは、それなりにその地区の価値が高いんだなというふうにも読めますよね。ですから、何かそれを少し助長させるような、応援するような表記方法というものをちょっと研究していただきたいなというふうに思います。
事務局	はい、わかりました。
協議会 A 氏	いいですか。
委員長	どうぞ。
協議会 A 氏	私たちは市はもちろんそうしていただければ、それはよりいいんですけども、私たち自身の活動の内容として例えばこれがシンボルツリーですよというような看板がありますよね。ああいったぐいのこの地区はこういうことに私たちは努めていますよという市民発信でしたらという案はあります。
委員長	どんどんそういうものを逆に自分たちでマークとかをつくったり、地区のマークをつくったりとかいうのがあるかもしれないですね。ほかに。C 委員、どうぞ。
C 委員	すみません。ちょっとこれは市にお願いになるかなと思うんですけども、今お聞きしていますと、半数以上ということなんですけれども、人数のところが若干厳しい半数の現状なのかなとお聞きしました。多分皆さんのほうでいろいろこれからどんどん増やす活動は継続されると思うんですけども、このパーセンテージが下がることもまたそれはそれで一つ可能性としてあるのかな。その半数を超えなくなったから、ぱったり切るといようなことを余り市のほうもしてほしくないなというふうに思ったんですが、そのあたりというのは、市として、もし下がった場合どういうふうにされようとしているのかというのはお聞きしたいなと思いました。
事務局	地区まちづくり計画は平成21年にまちづくり条例をつくったとき、当初から位置づけている計画でありまして、運用の仕方についているな考え方ができるような形の条文体系にしています。 今回の西久保一丁目のまちづくり計画に関しては、比較的緩やかな形のものというふうな形なんですけれども、計画の内容自体も含めてなんですけれども、比較的地区計画の法令的なものまでいかなくても、書き方によっては今回「努めるものとする」というふうなやわらかな表現にしていますけれども、ある程度もう少し語尾のきついような計画というふうなことも中にはあるのかなというときに、多少市のほうは周知するのかどうなのか、あと、この計画自体、市としても認定するわけですので、少なくともエリアの半数以上というふうな形の

	ものがなければ、なかなか市として認定する最低ラインなのかなというふうな形の中で、この数字というのは定めているところもございます。 それとあと、その次の中の２番目の景観ガイドラインのほうに話は及んでしまうんですけども、今回、西久保の方々からいろいろそういうふうなハードルの高い面ですとか、いろいろなご意見を伺っている中で、どのような形がとれるのかというのを検討した中で、次の議題に入ってしまうんですけども、比較的地区まちづくり計画は今のところ現状を維持しようと思っている中で、もう少しやわらかく協定制度みたいな新たな制度を設けて、そのような形でまた運用していただければというふうな形を今、市のほうでは考えているところでございます。
副委員長	ちょっとよろしいでしょうか。 若干市の説明の追加をさせていただきますが、当初、恐らくほかの自治体も考えている地区まちづくり計画が建物の大きさとか、要するに土地の権利をさわってしまうものも相当部分想定していたということなので、そうすると、やっぱり土地の権利があるので、それなりの数の権利者の方の同意、了解をいただかないとやっぱり人の権利を制限してしまうので、このくらいの同意は必要なんじゃないかと、こういうような想定でほかの自治体もやっているんですが、言われたとおり、それではハードルが高過ぎるので、最近ではもうちょっとハードルを下げていこうと、こんなような取り組みがいろんな自治体でされているんですが、ただ、同意率だとかを下げてしまうと逆に効果がなくなってしまうと。誰も守ってくれないと、こういうことになってしまうという実は難しさがある。 もう一つは、ルールの中身によってこれは厳し目、やわらか目にするなんていうのは非常に運用上、市の裁量が増えちゃうので難しくなってくるということがあるので、これは必要であれば一度この委員会で、そもそもこういう制度をどうしたらいいかというのは、もう一度初期に戻って考え直してもいいかもしれないなというふうに思いながら、今回の案件を見させていただいたというところですが、それは置いておいて、ただ、第一号目というのは非常に重要なので、こういうところまで頑張っていただいて非常にありがたいなと。ぜひこれからも頑張っていただきたいなと私は個人的に思っている。 もう一点は、土地情報は個人情報だということについて、これから相当出てきますので、今でも僕がやっているところは相当出てきてい

	るので、ここはやっぱり行政がそれなりに僕は応援してあげないといけないんじゃないかなと思っていますので、ここはちょっと真剣に市は受けとめて、要するにまちづくりには土地に関する権利が関係してくるに決まってるので、このときにそれがハードルになって、住民同士の合意形成ができないというふうになってしまっってはちょっと大変なので、とりわけ地権者で外国に住んでおられる方、それから、そういう個人情報だとかいって、簡単に言えば抵抗する方、裏にはもっといろんな話があると思うんですが、そういう方についてどうしたらいいかというのは、少し優しく助言で、場合によっては、どこかで一度パンフレットをつくるとかということも想定しておかないと、これからこういういいルールづくりというのが出てきづらくなってくるんじゃないかなという気がしますので、一言市に申し上げておいたところでは。
委員長	それでは、いろんなご意見が出ましたので……。すみません、A委員、どうぞ。
A 委員	先ほど委員長がおっしゃったように、行政からのまちづくりと住民からのまちづくりというスタイル、これが本来の都市計画のまちづくりのシステムだと思っていますので、そういった意味では、すごくすばらしい取り組みだなというふうに思っています。 しかも、非常に高い志と、だけれども、非常にやわらかいコントロールというか、お願いというスタイルが非常にいいなというふうに思っていますので、ぜひ頑張っていていただきたいと思うんですが、1点ちょっと気になりますのが既存の、要するに今ある高木、シンボルツリー、これに対しては特に書かれていないように思うんですね。新たに新築、増築のときにというような考え方に読めるんです。それについては、どういうふうにお考え、あえて書いていないのか、それともそこについては特に気にされていなかったとか。
協議会 A 氏	確かにそうおっしゃられればそうなんですけれども、保全ということは、要するに簡単に言っちゃうとお金なんです。ですので、補助金をどう使うか、その補助金の使い方をどの程度任せていただけるのかということじゃないかなと。
協議会 C 氏	ご指摘の点は、この協議会の設立に向けて、あるいはこの計画づくりの中でも住民の中で議論になりました。当初は、このまちづくり計画の1番と2番という2つのルールがあるんですが、当初はシンボルツリーの2番だけだったんですね。そういう議論を受けまして、1番を追加したという経緯があります。1番に関しては、シンボルツリー

	とは言っていないんですが、緑化に努めてくださいと。既存のお宅についても緑化に努めてくださいよ、イコールいいものは保全してくださいよというふうに読んでいただけるんじゃないかなということで、ここに盛り込んだという経緯があります。
B 委員	1 項が既存の建物に対する指導で、2 項が改築するという指導だというふうに読んで、別に新築とか何かをするときだけの計画ではないなど。
A 委員	いや、私は結局植樹をしたり、生け垣や花壇を設けるなどということで、まさに緑化ですから、「化」していくんですね。つくっていく立場の書き方に読めたんです。だから、厳密に言うと、保全というのがここに入っているかという、そうはちょっと読めなかったんですね。だから、むしろ保全に努めてくださいということを明確に書いておいたほうが、どうせという言い方は失礼なんですけれども、お願いで緩やかな規制で、最終的には土地所有者の地権者の方の判断にお任せはするんだけど、ただ、地区全体としてはみんなに愛されているようなこういう大きい木は保全していったほしいという意図をここに書いておいてもいいのかなという気がしたんですね。
協議会 A 氏	私もそうだと思います。
A 委員	それで、もっと言いますと、新しく植えたシンボルツリーというのも結局将来的には大きくなって行って、それをどうやって管理していくのか、落ち葉の問題を地域でどうやって解決していくかというのはこれから当然出てくる話だと思うんです。ですから、それもこの立ち上げを契機に今後考えていくということが多分出てくると思いますし、さっき委員長が行政の支援ですとか特例というお話の中に、もしかしたら例えばこういう地区の計画を立てたところについては、その高木の2年に一回の大枝の剪定ぐらいは行政が入って行って、土地所有者がお金を出してやるんじゃないくて、まちの緑として管理をお手伝いしていくという体制ができるかどうかですね。これは市のほうも一緒になって考えていくようなことをやっていってはいかがかなと、そういう思いがありましたので、ちょっと発言させていただきました。
委員長	ありがとうございます。今のご意見は非常に大事だと思うんですが、僕は一方、結構それは既存の緑、樹木の保全は結構大変なことで、むしろここぐらいから始めたほうがよくて、次のステップで盛り込むぐらいでいいのかなと。なぜかという、例えばケヤキなんかも葉っぱは落ちますけれども、最近、特に戦後あるいは戦前ぐらいに植えた桜がちょうど寿命になって、そこらじゅうで木が倒れて、それを植え

	かえるみたいな、それがシンボルツリーになっていたりするんですけども、もうちょっと切らせてほしいと。それで、新しく植えかえますからというような、何かそういう新陳代謝みたいなものも大事なので、そうすると、保全を一方言われると、なかなかちょっと合意がとりにくいと。そういう意味では、少し誤解をされるので、むしろこのぐらいの表現の中で緑を大事にするというふうに趣旨からすると読めるので、それをまず皆さんで合意するところから始めるというところでもいいのかなと。
A 委員	いやいや、もちろんそれで結構です。ただ、誤解されて困るのは、私はもう大きい木だとかシンボルツリーはとにかく残しなさいというスタンスではないんです。当然更新が必要ということもあり得ると思うんですね。ただ、やみくもに土地を売却するときに事業者が更地にしてというような、それはもう当たり前のようになっていくというスタンスは少なくとも売る前の土地所有者の方は、そこも考えてやっていくようなコミュニティーをつくっていただければなど。だから、ここに書き込まなくても結構ですが、今後運用していく中で、そういうことも少し考えていただけると非常にすばらしいまちになるのではないかなという気がしました。
委員長	ありがとうございます。何かもう一つ次の仰るように、事業者あるいは権利者が変わって、それを真っ白にしてしまって、もう一回スクラップ・アンド・ビルドにするという発想ではなくて、今までの歴史とか緑もそうなんですけれども、歴史なりをつないでいく。それが生け垣だったりシンボルツリーだったり残す。以前の何か形跡なり遺産を継承するような仕組みをまちづくりの中でしていくようなことをどこかもう一つ、別のファクターで何かやるというのは確かに必要ですよ。でないと、ルールどおりやれば、ちゃんと木は植えました。でも、全部更地にしてもう一回何かこざれいな、今までと何の脈絡もないようなものをただつくりましたというのは、何かちょっと悲しいですよ。そういう意味では、そういうことをこれを契機にこれから考えていくのを次のステップでぜひやっていただきたいなというふうに思います。
副委員長	市じゃなくて、協議会としての保全樹木に指定するとか、マップをつくっておくとか、同意をもらった方についてだけです。何かそういう運動を広めていくと、何かありそうですね、幾つか。ちょっと考えていただければ確かにいい話だと思います。
委員長	いろいろ意見が出てきました。各委員の方々、基本的にはこのまち

	づくり計画について応援するというようなご意見だったんだろうというふうに思います。 したがって、ここで出た意見なんかを踏まえて、認定に向けた作業を進めていただければなというふうに思いますので、この委員会としては認定の方向でぜひ進めてもらいたいという意見でまとめたというふうに思っております。よろしいですかね。 （「はい」と呼ぶ者あり） それでは、協議会の皆様、ありがとうございました。では、ご退席いただいて、レイアウトの変更をするんですか。会場のレイアウトの変更をしますので……
事務局	レイアウトはこのままで。ただ、協議会の皆様なんですけれども、この後、引き続き傍聴をご希望でございますので、お許しいただければと思います。
委員長	構いません。どうぞ、どうぞ。
事務局	では、お待ちください。
委員長	それでは、休憩を挟まなくてもいいですね。 次、議事の（２）景観ガイドラインの策定について事務局からご説明をお願いしたいと思います。
事務局	少々お時間をいただきまして……。
委員長	わかりました。 準備がありますので、では５分休憩にします。 （休 憩） それでは、再開します。 それでは、市のほうから説明をお願いしたいと思います。
事務局	それでは、景観ガイドラインの策定状況についてご説明させていただきます。 まずは、意見募集の状況からご報告いたします。資料２－１をご覧ください。 ７月１日に素案を公表いたしまして、その後、２２日まで３週間意見募集を行いました。意見集約の方法は、意見書募集、意見交換会、関係団体ヒアリングの３通りで、概要は記載のとおりです。 意見書は１３通、市民意見交換会は計３９名の方にご参加いただきました。 主な意見については、２のところに記載のとおりです。特に気になるところとしては、検討素案から大きな進捗が見られないですとか、まちづくり条例に基づく景観協議だけが目的化されている、地域特性

	を生かした景観ガイドラインになるよう構成から見直してもらいたい。あとは構成が都市マスに即したものになっていない。あとは、次のページの景観協議についての上から２つ目で、景観協議の内容を公表する機会を設けてほしいですとか、あとは真ん中のほうで屋上広告物は基本的に禁止する方向で検討をするべきですとか、あとは３ページのほうで新たな提案、こちらは地区まちづくり計画ですとか景観まちづくり協定、この辺の具体的な仕組みの内容が示されていなかった。あと、景観アドバイザーや専門家の派遣をしてほしいと、このような意見をいただいております。 この中で特にアンダーラインを引いてある意見については、今度の案に反映させる方向で今検討中のものです。これらを踏まえた改定点は、後ほど中身のところでご説明いたします。 続きまして、景観ガイドラインの案たたき台といたしまして、12月1日の公表に向けての策定状況の途中経過を報告いたします。資料2-2をごらんください。 こちらの表紙のところにありますように、素案からの主な改定点はこちらのとおりです。全体構成の見直し、3地域の特性、方針を追加、景観誘導基準の区分を4地区から3地区へ変更、景観誘導基準の見直し、専門家派遣の実施となっております。構成の部分では、割と思いついた見直しが含まれておりますが、いずれも先ほどの市民意見等を踏まえて改定を進めているものでございます。こちらはまだちょっと作成途中ですので、ところどころ空欄の部分がありますので、ご了承ください。委員の皆様には、構成や制度の方向性などについてご確認いただければと思っております。 1枚めくっていただきまして、こちらは目次です。 全体構成はこのような形になっておりますが、この後出てくるところで改めて全体構成についてご説明いたします。 次に、2ページをお願いします。 こちらの「はじめに」ということで、(1)の下のほうですね。「なぜ「景観まちづくり」が必要か」という記載を今回から加えております。 次、3ページですね。 こちらは前回から大きな変更はございません。 次、4ページをごらんください。 ここでは、目次とは別に、より体系的に構成についての概念図をまとめております。まず、「はじめに」は先ほど出てきたところでして、
--	--

	こちら 1 番ですね。武蔵野市の景観の特性と課題というところですが、ごらんのように 4 つの区分で整理しております。これを下の 2 の景観まちづくりの方針として、1) 景観資源を生かしたというところから、2) の地域特性を生かしたというところで、と。あと、3) 調和や総合性に配慮したというところで、ごらんのとおりから まで 8 つの区分に展開しております。この区分につきましては、都市マスにあります景観まちづくり方針の記載に即したものとなっております。 こちらの大きな 1 と 2 の関係性につきましては、基本的には 2 の中の上の段の 5 つと、1 の 4 つ、こちらがそれぞれ上下で対応しております。1 の歴史、文化、自然の景観、こちらは 2 の下の 1) と統合しております。あと、2 の四角の中の 3) 調和や総合性に配慮したというところの 3 つについては、上の 5 つに比べまして、より質的な方針事項となっているということで、少し位置づけが異なっておりますので、別扱いとしております。 次に、この下にいきまして、これらの方針を受けて 3 の景観まちづくりの推進ということで、(1) から (3) で市民、開発事業者、市それぞれの役割に応じた推進体制を示しております。(1) の市民主体のところは、地区単位なり身近な景観まちづくり、(2) 開発事業者との協働のところでは、条例協議や事前調整による誘導、(3) 市の取り組みといたしましては、公共施設整備や総合性を持った取り組みを推進としております。 そして、それぞれの体制を後押しするようなガイド冊子をこの一番下のイラストのような区分で発行することを考えております。こちらのグレーの部分が新規策定の予定となっております。このような構成の全体像を念頭に置いていただきつつ、中身の説明をしてまいります。 隣の 5 ページですね。こちらは景観の特性と課題ということで、まず、武蔵野市の概況ということで、5 つの視点で掲載しております。こちらでも都市マスの武蔵野市の特性の内容に沿っております。 次、めくっていただきまして、6 ページから 8 ページですね。このあたりが先にご説明しました 4 つの区分に従って市内の景観について、それぞれ実例の写真や位置をプロットした図を織り交ぜながら、特性と課題に一定の整理をつけております。 まず、歴史、文化、自然の景観ということで、社寺や大学、文化施設、公園緑地などを載せておりまして、課題としては一体的保全、調
--	--

	和していない要素の改善、緑や水辺空間のさらなる整備などを載せております。 次、9ページから11ページ、こちらはまちづくりと連動した新たな景観というくくりで、条例や市街地整備などのまちづくりと連動して生まれた新たな景観、あと、道路、公園緑地、公共建築物などもあわせて載せております。 課題としては、まち条に該当する開発事業での景観面での必要性、あとは道路や電線類の地中化など沿道景観の総合的配慮、緑化の一体的な推進、公園緑地では、ニーズに適応させることですか地域に愛されるものに改善すること、公共建築物では、景観形成に先導的な役割を果たしていく必要があるといったものを記載しております。 次、12ページですね。こちらから14ページまでの間は3地域の特性ある景観といたしまして、吉祥寺、中央、武蔵境の3地域別に整理しております。 こちらは駅前だけでなく駅全体を捉えたものとなっております、商業地の魅力を高めることとか、マンションの混在、緑の減少などそれぞれの地域から浮かび上がった問題を記載してございます。 次に、15ページです。 ここからは市街地特性ごとの景観といたしまして、低層、住商複合、商業・業務と3つのエリアに区分して整理しております。後で出てまいります景観誘導基準についても、素案から変更いたしまして、この3つの区分としております。 課題としては、低層住宅地では、市と市民の連携でのまちづくりですとか、あと農地の保全、調和、景観阻害要因の改善などですね。あと、住商複合市街地では、住と商の境界部の調和、敷地の細分化、路線商店街の衰退など、あと、商業・業務市街地では、低層部でのにぎわいの途切れ、屋外広告物、歩行者空間としての道路などを挙げてございます。 次、17ページです。 ここで今まで4つの区分による特性と課題を踏まえまして、ここから景観まちづくりの方針に入っております。 まず、ここで先ほどの概念図にあった8つの区分をそれぞれ肉づけして記載いたしまして、後に続く景観まちづくりの推進への道筋を立てております。 次、18ページです。こちらは都市マスによる主要景観形成図を掲載しております。
--	--

	次、19から21ページまでは3地域それぞれのエリア別に景観方針図を載せております。まだ作成中で申し訳ないんですが、都市マスのものをベースといたしまして、主な景観資源などをプロットするとともに、取り組むべきまちづくりなどを面的に表示することで、それぞれの地域ごとに景観まちづくりの方針をエリア的な角度から整理したものにしたいと考えております。 次に、22ページをお願いします。 ここからは景観まちづくりの推進として先ほど申し上げましたように、3者それぞれの役割の中で市が提供する手法についてまとめております。この表は全体構成のところにも載せておりますが、それをさらに掘り下げたものです。それぞれの中身については、この後のページでご説明してまいります。 23ページ、こちらの図は推進体制の概念図ということで、専門家の助言を得たり、市からの助成などで策定の後押しができるようにしたいというふうに考えております。 次が24ページです。 ここから中身に入ってまいりまして、まず、(1)の市民主体の景観まちづくりということで、身近にできる景観まちづくりといたしまして、市民向けガイドラインの作成ですとか、あとは講座・ワークショップの開催、情報発信といったようなものを考えてございます。 次、隣の25ページですね。 こちらは地区単位の景観まちづくりといたしまして、こちらは別に資料2-3としてA3のペーパーをお配りしております。こちらもおわせてごらんください。 今回、現行制度の運用実績と、このA3のほうの2のところにある表の現行制度の課題と対応策にあるような状況を踏まえた上で、各制度、特に景観まちづくり協定の意味合いを改めて整理し直しました。コンセプトといたしましては、地区計画と地区まちづくり計画は面で書けるまちづくりですが、一方で、景観まちづくり協定は点から始めるまちづくりとしております。 概要としては、ご近所同士3人程度以上からで景観形成に関するルールのみを市に登録することができるとしてしております。市の支援としては、専門家の派遣や協定についての広報や周知といったものを考えております。協定の具体例は、色彩を統一したり塀を生け垣でそろえたり、壁面後退したりといったようなものを想定しております。 こちらの紙の裏面のほうに策定の流れを載せておりまして、素案が
--	---

	らの変更点といいますか前進した箇所としては、地区まちづくり計画や景観まちづくり協定において、この点線の四角く囲ったところですね。策定支援や勉強会のための専門家派遣の実施などを考えております。以前から策定のハードルの高さを課題視する声が大きかったため、少しでも軽減ができる方策として検討中です。このあたりのおよそ方向性はかたまりつつあるところですが、引き続き慎重に検討を続けてまいりたいと思っております。 冊子に戻っていただきまして、26ページです。こちらは地区単位の景観まちづくりの効果を直接イメージできるように掲載したものとなっております。 27ページは、(2)として開発事業者との協働による景観まちづくりとして、条例に基づく景観協議として、ごらんのように3エリア別の建築物等、開発行為、工作物と3つの区分による景観誘導基準を考えております。素案のときにありました屋外広告物等の景観誘導基準は、実際屋外広告物は建築物に附属するものがほとんどということですので、あと、大きなものは工作物のほうで拾えることから、建築物等というくくりの中に統合することとしております。また、同じく公共施設等の景観誘導基準についても、条例手続きに乗ることが少ないことと、当然遵守すべきものであるためという考え方から、別の指針という扱いに置きかえることで考えております。 28ページが景観協議の流れです。ここは前回と大きな違いはありません。 右側、29ページ、協議の進め方を載せております。 協議を行うに当たっては、ただ形式的に基準に適合すればいいというものではなく、にあるように周辺環境の把握や配慮と、最後のところで整備後の景観維持、こういったものを実効性を持たせるために重要になってくるということで、しっかりと啓発していきたいと考えております。 次、30ページになります。こちらの下3つの円の概念図、これも今回新たに入れております。 市といたしましては、景観配慮の際になすべきことは、周辺と調和させること、マイナス要因を目立たなくさせること、よい景観をつくること、この3つの作業が基本となると考えておりまして、誘導基準のほうもこれらの基本を意識して作成しております。 次、33ページをお願いします。 こちらが景観協議に使う予定の措置状況説明書の書式案の一部で
--	---

	す。最終的にはこちらの本文に載せるものではないんですが、本日は協議のイメージのご説明として掲載しております。 まず、事業者には左側のページの上の欄の敷地周辺の状況といったところでチェックを促しまして、次に、その下の欄のところでさきに挙げた３つの景観配慮要素に沿った設計の考え方を記入してもらいます。その上で、右ページにありますように、それぞれの景観誘導基準ごとに措置状況を記入してもらうといった流れで考えております。 次、34ページから37ページまでの一覧表をごらんください。 こちらは景観誘導基準の一覧表となっております、素案のときに比べてより具体的な書き込みの基準とする方向で修正しているところです。実際の条例協議を想定した場合に、余り抽象的な基準ですと、実効性に乏しく、協議そのものが形骸化するおそれがあるため、このように割と具体的なものを考えております。ここに記載の基準は、ちょっと暫定的なものとなりますので、まだまだこれから練り上げていくつもりでございます。 次、38ページです。こちらが事前調整要綱に基づく景観の誘導ということで、事前調整が確認申請の際にこのようなチェックシートの添付をしてもらうことを考えております。簡易な手続ではありますが、民間の確認検査機関に出たものも対象ですので、設計者や市民に対して景観配慮への意識づけに一定の効果があるものと期待しております。 次、39ページです。 こちらが（３）といたしまして、武蔵野市の景観まちづくりの取り組みのですね。公共施設等の整備における景観の指針ということで、先ほど申しましたとおり、素案のときに景観誘導基準に入れておりましたものをこちらの指針という形で別立てしております。 次に、40ページ、一番最後です。 総合性を持った景観の取り組みの推進といたしまして、ごらんなような市が主体として景観に関連して取り組んでいる事例を挙げております。 景観ガイドライン案の策定経過のご説明は以上になります。 あと、最後に１点ございまして、資料２（参考）といたしまして、アンケート調査結果の報告書を添付させていただいております。前回の委員会で速報結果のほうをご説明いたしましたが、最終の報告書がまとまりましたので、添付させていただきました。後ほどお目を通していただければと思います。
--	---

	駆け足になってしまいましたが、以上が現在のところの策定状況となります。今後引き続き12月1日の案の公表に向けて作業を進めてまいります。本日いただいた意見を踏まえて、11月の中頃、またまちづくり委員会のほうにご報告させていただきたいと思っております。細かい文章や盛りつけ、イラストなどはまだまだこれからといったところではありますが、本日、委員の皆様には全体構成、特に特性、課題から景観まちづくりの方針に至る部分ですとか、地区まちづくり計画や景観まちづくり協定など地区単位の景観まちづくり制度、このあたりを中心にアドバイスのほうをいただけたらと思っております。よろしくお願いいたします。
委員長	ありがとうございます。ただいまの説明に関して、ご意見、ご質問等ございましたらどうぞ。
E 委員	ちょっとよろしいですか。
委員長	どうぞ。
E 委員	すみません。細かい写真はこれからということだったんですけども、それは34、35、36、37、38あたりのところについてですか。
事務局	以前こちらは、素案のときに景観誘導基準のところではイラストですとか絵を交えてそれぞれ載せていない部分に関しては、別冊の事業者用ガイドのほうに移行させるような予定で考えております。
E 委員	ここには入ってこないんですか。
事務局	はい、今のところ。
E 委員	これはガイドラインという名前なんですね。
事務局	そうです。
E 委員	何かガイドラインというと、ちょっと中身のイメージが違う感じがしないでもないんですけども、これがガイドライン。でも、これは景観形成計画みたいな感じ、中身からすると。
副委員長	いいですか。資料2 - 3まで意見を言っていていいんですか。今ここをずっと見ていたので。
委員長	どうぞ。
副委員長	非常に気になる表現をされていまして、2 - 3の協定について、みんな誤解をする可能性がある。3のところ。景観まちづくり協定の概要、地区計画、法的拘束力（強）、地区まちづくり計画（弱）、景観まちづくり協定（なし）、これは不正確だし、誤解を受ける可能性がある。例えば地区整備計画が決定されて、条例化された場合は拘束力がある、要するに適合基準、まちづくり計画は指導基準、景観まちづくり協定はせめて助言ぐらいまで書けないのか。「なし」と言わ

	れると、もう全然守る必要がないんじゃないの、何でつくる意味があるのと、こう言われそうなので、ちょっと表現をわかりやすくしたいという気持ちはわかるんですが、もうちょっと親切的な表現に、もっと言えば協定ができて、そこでみんなが守っているという状態が生まれて、そこが自然のルールになったときに全く守らない人が1人出てきて、何かやらそうとしたときに、それは本当に法的拘束力がないのかどうかというのは、これはB委員に聞かないといけないんですが、これはそれぐらいに微妙な話だろうと思うんです。 という意味では、この表現は変えないと誤解を受けるんじゃないかなと僕は個人的に思うので、ご検討いただければありがたいなと思います。
事務局	よろしいですか。資料2 - 3というのは、従前から景観まちづくり協定の部分をちょっとくり出して説明するペーパーというふうな形になっておりまして、ガイドライン上はたたき台の25ページ、こちらのほうに示してあるとおりの真ん中付近にあるんですけども、そこにも法的拘束力を矢印で上から下に、あり、なしという形ではなくて、濃淡のイメージは、協定を出すときにはこのような形ですので、今資料2 - 3については副委員長がおっしゃられたように、確かに言われているとおり、その部分ですけども、これを直接ちょっと外向きには出さないような形で、できればこちらのたたき台案の25ページのようなイメージで表現をしていきたいというふうに思っております。
委員長	はい、どうぞ。
B委員	このA3の紙に書いてある具体例、一番最後の(3)の具体例というのがあるんですけども、景観まちづくり協定についてという用紙の中で、これで市民がご近所同士というのは、もう既に住んでいらっしゃる既存の人たちがルールをつくるときの具体例が何か新たに家を建てたときとか、新たに開発するときの具体例のような気がして、何かもう既に家が建って、家の色も決まっているし、生け垣もあるのに統一した色彩、デザインで美しい街並みをつくるというのは一体どういう、家を取り壊して壁をつくり直すということを協定で決めるとか、そういうイメージで具体例を出されているんですか。 あと、塀もブロック塀でできているのを生け垣と3人以上の人で話し合っ、全部ブロック塀を壊して新しく生け垣にするよと、そういう協定をつくるということでこの具体例を出しているんですか、イメージ的に。もし私の日本語の解釈の能力がおかしいなら、よくわから

	ないんですよ。既存の3人が集まって、具体例でこういう協定を結ぶというつながりの意味が。
事務局	仰られる部分は、そこまでの強いイメージではなくて、どちらかという、お気軽な形の中の話し合いの中でやっていただける範囲というふうな形で、例えばご近所同士で、できれば茶系で今後何か家を改修するときとか、何かするときには揃えましょうみたいな、もしそういうふうな話ももしかしたらありではないかというふうなイメージをちょっと想定して、具体例として適切だったかどうかはあれなんですけれども、書かせていただいておりますので、イメージとしてはそんなに強いものとかそういう形ではなくて、先ほどの西久保の地区まちづくり計画ではないんですけれども、比較的緩やかなイメージで、できるところから広げていくような、ちょっと資料の中にもある点ではないんですけれども、なるだけ小さなものから広がっていくというふうな形のお手軽さを表現できるような制度にしたいなというふうに思っております。 なので、この具体例がいろいろ捉え方があるようでしたら、また少し書き方は気をつけたいと思っております。
B 委員	そうですね。何か今住んでいらっしゃる方が3人以上で、こういう感じでこの制度を使えるんだなというのが、もうちょっと現実的な具体例が書かれていたほうがこの景観まちづくり協定というのをつくりうかなというイメージが浮かびやすいと思いますので。
事務局	確かに委員仰られるとおり、1個目と3個目はかなり地区まちづくり計画ですとか、その上に行くような結構高いハードルのような具体例にも見えるようなところもありますので、どちらかという、取っかかりやすさというんでしょうか、お手軽感が出るような表現にしたほうが理解度が高まるのかなというふうに思います。
委員長	その辺のことをお願いしたいと思います。 私が気になるのは、資料2 - 1で市民意見交換会で、地域特性を生かした景観ガイドラインになるよう構成を見直してほしいとか、その辺が読みにくいのかなと。確かに例えば19ページ目とか20、21ページ目、3地域で気になったのは、この凡例が割と地域の話をしていて、19ページ目の右下の凡例、吉祥寺地域で取り組むべきまちづくりと書いてあるんですけれども、左のほうは大きな方針が書いてあるんですけれども、右側のほうの凡例、北口マーケットの整備だったり特定土地利用維持ゾーン、吉祥寺駅西部の住宅と商業用途が共存する市街地の形成と、こういうふうに凡例で書いているんですけれども、これの

	説明がないというか、何かこれは都市マスとかほかのところにもう既に位置づけられている話なので、今さらもう述べることは必要ないということなのか、今回初めて景観ガイドラインの中で出てきた用語なのかによって、先ほどの地域特性を生かした景観ガイドラインという部分、ここで応えているのか、応えているんだったら、この凡例を何かちゃんと説明しないといけないんじゃないかなという気がするんですが、この凡例はどういうことになりますか。
事務局	こちらの19ページから19、20、21ページにつきましては、都市マスの地域別構想の図をベースに今、景観資源を落とししたり、ここの景観まちづくりの方針図に相応しいようにちょっと修正をかけようというふうな形で載せております。 今、委員長の仰られている右下の凡例も都市マスの区域別の方針図の凡例をそのまま今載せておりますので、ちょっとそれが景観的にイエスのものになるのかどうかというのは、ちょっと今後少し精査して、必要な解説なり、そういうふうなものはちょっと工夫するようにしたいと思います。
委員長	ですから、都市マスをベースにすると、今回結構調査をしていて、地域特性とか図面とかをつくったと思うんですが、それがここには余り地域別には出てこないんですか。あるいは都市マスのものをベースに地域資源を今回追加したということになっているのか、何かその辺が恐らく一般の市民も地域資源とかその部分がよくわからないなということなんだと思いますけれども、新たに今回景観調査の中での資源とか、あるいは市民の中からぜひこれを大事にしたいという意見が以前にも出ていたと思うんですが、あれがここの図面とかここに反映されるのかどうかということですね。
事務局	例えば19ページでいきますと、図面の右上に景観資源という形でちょっと四角に囲って、19ページでいきますと、井の頭恩賜公園ですとか、あと吉祥寺旧本宿のケヤキとか、こういうふうなものというのは、景観資源もしくは市民からこういうところは大切にしたいものだというふうな形で挙げられたものをそれぞれエリアごとにピックアップしておりますので、これをこの図に落ちていればそれですし、落ちていなければ落としていく、ましてや視覚的にそういうものが強調されるような形で取りまとめるというふうな形でやっていきたいという形で、まちづくり委員の皆様には大変申しわけないんですけれども、作成途中というふうな形で、そういうふうな形で今後これを修正していきたいというふうにご理解いただければと思います。

	事務局が当初最初に説明したとおり、各パーツ、パーツの例えば文章なんかについても、今までの素案のものをちょっと組みかえて、置きかえているというふうなちょっと急速な作業で資料をまとめている関係もありますので、その辺の部分の表現ですとかちょっと足りない部分、もうちょっと書き足したほうがいいのではないかと、そういうものは今後修正を加えていきたいというふうに思っておりまして、今回比較的なイメージとしましては、今までの素案からかなり構成を組みかえておりますので、これで市のほうとすると、ある程度市民意見も踏まえた中で都市マスへの落とし方ですとか、今までは比較的3駅圏の特性だとか課題がうまく表現し切れていなかったりですとか、そういう部分が一定程度解消できているのかなというふうなイメージと、あと、当初の素案というのは目標とかそういうふうなものを定めた後に、いきなり景観誘導基準がばーっと並んでいて、どちらかというと、それ以外の各主体での役割というのが最後にちょこっと出ているだけで、意見にもあったとおり、景観誘導基準が目的になっているのかというふうなガイドラインにも見えてしまうので、その部分は3章の構成として、市民と事業者と市それぞれの役割を同じような表現で示すというふうな話と、あと、冒頭、E委員から意見が出た部分にも触れるんですけども、比較的この部分でこれはガイドラインに見えないねというところもちょっと引っかかるところはあるんですけども、余りそういうものを載せ過ぎてしまいますと、全体のバランスもありますので、細かい部分については、市民向けの手引きですとかそれぞれの事業者向けのほうに詳細に解説するような構成がどうかというふうな形で今回ご提案させていただいているというふうにご理解いただければと思います。
委員長	何かご意見があれば、どうぞ。
C委員	正直言いますと、前回からの変わりようが大きくて戸惑っているというのが正直なところでございます。今、文章を書きかえるということ、書きかえていくとか練り上げるということを仰っていただいているので、余り文章の中身は触れないでおこうかなと思っています。 まず、この構成に関しては、割と読み物としておもしろくなりそうだなという感じはしています。なぜこれが必要なのかとか、武蔵野市の街の特性というのは、こういうものの要素があるんだよという意味での読み物としての楽しさは前よりはアップしたかなと思っています。なので、そこはすごくよかったかなと思っておりますので、構成としてはこれでいいのかなと思っています。

	ただ、文章を練り上げる中で一つちょっと細かいところはないんですけども、ちょっと気になりましたのが2ページのところで、「なぜ「景観まちづくり」が必要」かの部分なんです、ここはかなり重要だと思っているんですが、ちょっと結構思いが強過ぎて、結構押しつけがましい文章に若干なっているかなというふうに思ってしまいました。お気持ちはすごく伝わっているんですけども、「誰もが喜ばしいと思うはずですよ」と言ったり、みんながどうかというまたそこで突っ込まれるのではないのかなとも思いましたので、思いはすごく伝わっているんですが、この辺のちょっと表現は気をつけられたほうがいいのかと思いました。 あともう一点なんですけれども、3地域の特性ある景観の12から14と、あと、15、16ページの市街地特性ごとの景観で若干ちょっと内容のかぶっているところがあるのかなと。前の3地域に関しては、地域に特化した形で話をしている、これはいいんですけども、市街地特性ごとになったときに、その市街地それぞれでまた地域の話が出てくるとなると、若干また同じことを言っているというか、同じことを述べているという形がして、せっかく分けた意味がなくなるのではないのかなと思っていますので、この市街地特性ごとの景観というのを盛り込むのであれば、ここには余り地域の特性を盛り込まないほうがすっきりしていいのかなというふうにちょっと感じました。文章は書きかえられていくということなので、一応意見として言わせていただきました。 以上です。
委員長	ありがとうございます。 どうぞ。
D委員	この委員会に参加させていただいてから、ずっと悩んでいたことなんですけれども、武蔵野市の立ち位置というのは何だろうかと。つまり例えば23ページにその主体になる武蔵野市があって、市民があって、開発事業者がある。ここに市の括弧の中に書いてある文章の一番下に「魅力的な景観形成に先導的な役割を果たします」と、私これ初めてこれだけ積極的な表現を見たような気がするんです。 それで、やっぱりこの手の話、このガイドラインというのは何かをやるためのガイドラインだよねというふうに普通はとると思うんですよ。ということは、この景観まちづくり、委員会は何を目標として、何をしたいんだいということについて、つまりここで先導的な役割を果たす、つまりリーダーシップをとった市としては何か決意表明

	をしたほうがいいのかと。例えば武蔵野市の景観まちづくり宣言みたいな、それで、その中にポイントとして何と何と何だよと、余りごちゃごちゃと細かいことを書かないで、ざくっとこういう街にしたいんだということ、景観を持ったまちづくりをしたいんだというリーダーとしての宣言をするというようなことがあってもいいんじゃないかなというふうに思います。 それを見て、ああ、ではそうするのに具体的にはどういうことを何すればいいんだねということがガイドラインで説明をされていく、つまり導入部がなくて急にガイドラインといって、これ何だと中に入っていくんですね。先ほど言われたイントロがあって、それがおもしろいなと思って、そこに関心を引くような冒頭の宣言が何かあってもいいんじゃないかなというふうに思います。 それからもう一つは、その23ページでもその後でもよろしいんですけども、開発事業者と市、それから、市民、この中で特徴的なのが調整会議というのがあると思うんですね。それで、私も何度か傍聴させていただいたことがあるんですけども、その中でも何度か市の立ち位置が市民寄りにもう少しなってほしいなと。逆に言うと、開発業者に対してもう少しきつく、まちづくりに反するような行為を規制してほしいなと、そのくらいの強い指導力があっていいんじゃないかということを何度か発言してきているんですけども、やはり基本的にはまちづくりということは、いろんな先ほどの西久保の話もそうですけれども、今までの街を守っていくという部分が非常に大きな要素であると思うので、その辺のことを開発事業者たちは余り斟酌せず、言ってみれば自分たちの利益のために開発していくというのが彼らの目的であり、それによって利潤を上げるというのが最大の目的であるので、それを余り身勝手にさせないということも大事な規定ではないのかなと。 仲裁をされている先生方、専門委員の方々は非常に悩んでおられるという話を何度かお伺いしておるんですけども、結局は開発事業者たちのごり押しが通ってしまう。通ってしまうことのいわゆるアリバイづくりの機会になってしまっはもったいないなというような気がいたします。 以上です。
委員長	ありがとうございます。ほかにございますか。 E 委員、どうぞ。
E 委員	18ページに景観まちづくりの方針の図があって、ここにたしか前々

	回にもちょっとお話ししたと思うんですけども、図のところに東京都景観計画における玉川上水景観基本軸と神田川景観基本軸とありますけれども、これ東京都の景観計画の軸ですよ。これはやっぱり9ページの骨格図には載せたほうがいいと思うんですけども、ここは主な道路、鉄道しか書いていないんですけども、やっぱりそういうのは入れたほうがいいと思いますので、ちょっとそこら辺をご検討いただければと思います。 ただ、上に書いてあるまちづくりと連動した新たな景観、新たな景観ではないあたりはちょっと難しいかなと思うんですが、場合によっては、9ページの図にも8ページの図にも載せたほうがいいのかもしれないんですけども、東京都の上位計画の景観軸についてきちんと扱ったほうがいいんじゃないかということでご検討ください。 以上です。
委員長	私のほうから一つ気になっていた景観まちづくり協定というふうにおもしろい仕組みだというふうに思っているんですが、市に登録するだけでいいというところをお手軽ではあるんですが、例えば民間事業者が3件開発して、例えば普通のまち並みのところであればログハウス3軒とかあるいは■■■■■3軒とか、別に■■■■■が悪いわけじゃないですよ。実際うちの近所にもあるんですけども、■■■■■みたいに急に何か■■■■■になっちゃたりして。そういういろんなタイプのものが登録すればいいじゃないですかみたいに、たしか伊豆には真っ黄色に塗った某建築家がやった旅館というか、黄色く塗った建物みたいなものがあるんですけども、あれが3軒ぼんぼんぽーんと出てきて、そういうのも、いや、私たちがルールをつくったんだから何でも登録しちゃうと、そういうことは起きないでもないの、それは認定まではいかないけれども、何か途中チェックする仕組みがあったほうがいいのではないかな。性善説に立てばこういう仕組みというのはすごくよくて、どんどんやってほしいんだけど、性悪説に立つと、何か変な使い方をされるんじゃないかなというのがちょっと心配なんですね。ちょっとその辺、事務局で何か対応というか、何かありますか。
事務局	確かに委員長おっしゃることもあるんですけども、市のほうの想定としますと、これができ上がって市民の方の目に触れたときに、何もなくていきなり登録ですといって計画書を持ってくる人たちは、ないとは言えないですけども、ほとんどない、まず問い合わせがあると思うんですけども、そういう中でどういうことをやりたいのかです

	とか、一定程度やりたい方々とのやりとりというものがあるというふうに想定しております。 それと、今回やはり専門家ですとかそういうふうなものもそういう協定をつくるに当たって派遣するような方向で考えたいと思っておりますので、そういう方々に [REDACTED] だとかちょっと地域に溶け込まないというような、そういうふうなものについてどうなのかというふうな少しアドバイスですとか、そういうふうなことも少し仕組みの中に取り入れることで、なるべくそのようなものというのはご遠慮いただくというんでしょうか、そういうふうな方向に持っていけたらというのが今考えているところです。
副委員長	すみません。気持ちはよくわかるんですが、そういうことについてこれが登録してくれない、これは登録してあげるというある種の基準もないし、第三者機関で認定した、認定してあげないという基準もない中で、相当つらいし、逆にいけば、登録してくれない市の不作為について言ってくる業者だってなくはないんじゃないかなと。そこが僕は少し公平に、透明に、しかも、どこかがちゃんと認定してあげる、場合によっては登録を了とするというような第三者が認める。それをアドバイザーとなると、アドバイザーの公平だとは思いますが、例えば1人のアドバイザーの判断で登録してあげる、あげないみたいなことをされていいのかどうかと。あるいは行政が水面下でこれは登録してあげる、あげないというのがあっていいのかどうかといったときに、それは手続的に非常に僕は不鮮明、不正確になるんじゃないかな。もうちょっと仕組みとしてそこは考えたほうが、市をおもんばかってですけれども、いいんじゃないかなというふうに思います。 気持ちはわかるので、それをどうやって仕組みにするかというのは、ちょっとそれなりに僕は神経質になっちゃうなという感じです。
事務局	先ほど余り上手に回答できなかったんですけども、B委員にちょっと前に突っ込まれた具体例じゃないんですけども、できればこういう部分、今回これは表示しているちょっと具体例がいろいろというふうなご意見はいただいているんですけども、逆にこういう具体例の中である程度イメージを沸かせるようなものがもしかしたらつくことで、一定程度、副委員長の言っている透明性にある程度こういうふうなものをイメージしてくださいと誘導するわけではないんですけども、そういうものは逆にどうですかね。逆に聞いちゃいけないのかもしれませんが。
副委員長	具体例、例を出すというのは、例以外のものが出たときに全く判断

	が要らないと。そのときにある種の規範が必要なわけで、規範に基づいて、これは規範に逸しているとか、この規範に合っているとかというのはやっぱりそれなりにやや定性的に誰かが判断しなきゃいけないというのはわかるんですが、規範がないのに何か具体例でこれはいい、これは悪いと判断するというのは、ちょっと僕は事例意外に想定していなかったものが出た場合にもう判断が効かないんじゃないかなというふうに思うんですが。
事務局	ちょっと検討してみます。
事務局	よろしいですか。
委員長	どうぞ。
事務局	この協定、事務局サイドではご意見がたくさん出ていますよね、市民意見の中で。先ほども協議会のほうからまちづくり計画は非常にハードルが高いんだと。だから、何とかそのハードルを下げて、我々がまちづくりに参加できる仕組みというのをもうちょっとよくできないかというのを受けて、今回この景観という視点を基軸にしながら、そういった緩い、要は範囲は景観というものを捉えて緩い仕組みにしたいというふうに思ってやったんですね。 ですので、ちょっとまちづくり条例における緩い仕組みじゃなくて、景観という視点を絡めた緩い方法論なんですけれども、これは確かに武蔵野についてもミニ開発があって、例えば3階建ての木造の質の悪い住宅がばーっと並ぶ、ただ、そういう業者が果たして景観という論点でそういったアプローチをしてくるかという、私はそれはないのかなというふうに思っているんですね。やはりどちらかというと、武蔵野市の街をよくしたい、性善説なんですけれども、やっぱりよくしていきたいという地域の方々がそういったことに対する行動をできるだけやすくしてあげたいという思いでいるので、ただ、登録だけでいいと言われると、決していいとは言えないのは事実だと思います。誰かがどこかでちゃんとしっかりと認めてあげて、そこでふるいにかけてあげるという仕組みがやはり必要なのかなと。 ですから、提案するのは非常に気軽にできると。だけれども、それを認める上では一定の規範があって、そこでふるいにかけてあげるというふうなことが今のご意見を聞いて思いますので、その辺についてはもう一度考えさせていただきたい。ひょっとすると、まちづくり委員の先生方に参画していただくことも考えなきゃいけないのかなというふうなところもあると思いますので、よろしくお願いします。
委員長	ぜひ検討していただければなというふうに思います。そのときに

	は、ご協力できることはしたいなと。がんがん出てきて僕らが困るといのは、多分想定できないでしょうけれども、そう来たら、それはそれですばらしい武蔵野市になっているんだなというふうに思いますので。 ほかによろしいですか、今日は。 もう一件ありますよね。ほかにないようでしたら、ここで出ました意見を踏まえて、事務局のほうではまだ途中ということですので、作業を進めていただきたいというふうに思います。 それでは、最後ですか。議事の（３）平成28年度武蔵野市まちづくり条例の運用状況及び調整会議開催状況について、事務局よりご説明をお願いしたいと思います。
事務局	それでは、平成28年度、９月29日、本日現在の武蔵野市まちづくり条例の運用状況についてご報告いたします。 まず、お配りの資料の３－１、ごらんください。平成21年度から28年度武蔵野市まちづくり条例の運用状況というものです。 まず、（１）事業規模別の表の一番右の平成28年度の件数になりますが、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はゼロ件です。あと、大規模開発事業が２件、一般開発事業が13件ですので、開発事業のみで合計15件となっております。 次、下の表の（２）事業分類別の開発事業の内訳となります。同様に右側の28年度のところになりますが、まず、中高層建築物として該当するものは７件です。２件ある大規模開発事業もここに含まれておりますが、それは後ほどご説明いたします。一般開発事業でこの中に含まれますのは、共同住宅や事務所、あと、私立の中学校、高等学校の校舎の建てかえなどとなっております。 次の欄ですね。都市計画法による開発行為となりますが、こちらが５件、いずれも戸建て住宅を予定した宅地分譲をしたものになります。その次が15戸以上が対象となります特定集合住宅です。こちらは１件です。ここでは中高層建築物に当たらないものとしております。こちらの計画は高さ約９mのもので、３階建てで21戸の共同住宅の開発事業となっております。 次に、集客施設のほうですね。こちらは中高層建築物に当たるものが１件です。内容としては、金融機関の店舗と保育所の複合建築物でして、高さは約20m、５階建ての新築となっております。 最後が集客施設で、中高層建築物に当たらないものです。こちらは地下１階、地上２階の店舗の計画となっております。

	今回のものは以上で、計15件となります。 こちらの裏面のほうは、調整会の開催回数の表となっておりますが、今回の報告はゼロ件です。 次に、資料3 - 3のほうをご覧ください。こちらは先ほど触れました2件の大規模開発事業でございます。ちなみに、資料3 - 2のほうにそれぞれの計画地の位置を地図にプロットしております。 3 - 3の表に戻っていただきまして、まず ですね。こちらは飯田産業グループの持ち株会社であります飯田ホールディングスの本社ビルの移転の新築に係る大規模開発事業となっております。7月20日に大規模開発基本構想の届け出がされておりました、8月6日と8日に説明会を行っております。現在、事業者のほうで意見書に対する見解書を作成している状況です。 計画の内容としては、敷地面積約1,000平米、延べ床面積約5,100平米、地下3階、地上7階で高さは約26mの計画です。計画地が三鷹駅の近くで、なおかつ三鷹中央通りに面しておりました、商業地域内ではございますが、西側にすぐのエリアに一低層が広がっているため、なかなか近隣住民の方の理解を得るのは難しいという状況のことを聞いております。 もう一つ、 番のほうが東京都水道局境浄水場の再構築における建築ビル計画です。こちらは次回の10月6日のほうのまちづくり委員会の議題となっております。計画の内容は、その際にまた改めてご説明いたします。 手続としては、8月19日に大規模開発基本構想の届け出がされております。9月14日、17日に近隣説明会を行い、現在、意見書の受付期間中となっております。こちらは都市計画の変更を伴うものでありましたため、一通りその際に説明会を行っているという関係で、改めて近隣の方から大きな反響は今のところ見受けられません。 以上が平成28年度本日現在の運用状況でございます。説明を終わります。
委員長	ありがとうございます。ただいまの説明についてご意見、ご質問ございましたら、どうぞ。 これ飯田グループホールディングスの件については、今後何か出てくるんですかね。調整会議とかに可能性は。
事務局	今、手続中の中では、事業者のほうに見解書をまとめているという段階ですので、見解書の内容によっては、想定はされるかなというふうに事務局としては思っているところです。

B 委員	すぐこっち側というか裏側が一低層になるんですか。
事務局	一中高を挟んで一低層になっていますので、ちょっとわかりづらいんですけども、資料 3 - 2 で、 で示してあるところで、ちょうど三鷹通りから 20m が商業地で、そのエリア内にちょうど計画地ははまっている状態です。 すみません、三鷹通りの街区の道路中央で商業地地域に分かれています。
B 委員	ここはもともと何だったんですか。東急ストア。
事務局	もともとは個人の住宅が建っておりました。
副委員長	スーパーじゃなかったですか。
事務局	いや、住宅でした。住宅と、あと駐車場で使われているところがございました。
委員	住宅というのは戸建て、それともマンション。
事務局	大き目の戸建てでした。
委員長	そこが 7 階建てになるんですね。
事務局	高さはそうです。高さは低層なんですけれども、ちょっと敷地の広い住宅が建っていました。
B 委員	もともとはですよ。そこに 7 階の建物を建てると。
事務局	そういう計画になっています。
C 委員	道を挟んで隣にはビルが建っているんですけども、その後ろは何もない状態っぽいです。
事務局	周辺の状況は一概にはあれなんですけれども、三鷹通り沿いの中央通りに面したところについては、5 階、6 階建ての建物はあると思います。ただし、商業地域の区域につきましては、三鷹通りが一本西側の街区の通りのセンターまでが商業地域という形になりますので、その道路からさらに西側になりますと一中高、さらにその西側に一低層が広がるというふうな状況になっています。
委員長	特にご意見、ご質問がなければ、これで議事を終了しますが、よろしいですか。 それでは、次第の 3、その他報告事項等がありますでしょうか。
事務局	その他報告事項は、本日はございませんので、こちらのほうから事務連絡をさせていただきたいと思います。 本日の議事につきましては、いつもどおり案ができましたら送付をいたしますので、ご確認をいただきたいと思います。 最後こちらのほうからご挨拶なんですが、10月 1 日付で人事異動がございますので、私、■■■■とまちづくり条例担当の■■■■が別の部署に異

	動になりますので、大変これまでお世話になりました。ありがとうございました。 また、新しい後任は10月6日のまちづくり委員会のほうでご紹介をさせていただきますので、よろしくお願いします。 以上です。
委員長	それでは、これで平成28年度第3回武蔵野市まちづくり委員会を閉会いたします。 ありがとうございました。