

平成25年度第1回武蔵野市まちづくり委員会議事録

日 時 平成25年5月7日（火曜日）午後6時30分～午後8時10分
 場 所 武蔵野市役所 8階 811会議室
 出席委員 作山康委員長、野口和雄副委員長、阿部伸太委員、山内章委員、池田登顕委員
 伊藤直樹委員、作道清行委員
 市事務局 邑上市長、都市整備部長、まちづくり推進課長、まちづくり推進課職員
 傍 聴 者 0人

質疑応答者	質疑応答
事務局	<p>ただいまから、平成25年度第1回武蔵野市まちづくり委員会を開会いたします。</p> <p>本年3月末のまちづくり委員会委員の任期満了に伴いまして、本日お集まりいただきました皆様に、委員への就任をお願いいたしましたところ、ご承諾をいただきました。任期は、平成25年4月1日から平成27年3月31日までの2年間となっておりますので、よろしくをお願いいたします。</p> <p>学識経験の1号委員につきましては、柳沢厚委員、金子忠一委員が退任され、阿部伸太委員、野口和雄委員が新たに就任されます。作山康委員、山内章委員におかれましては、引き続きよろしくお願い申し上げます。</p> <p>市民公募の2号委員につきましては、厳正なる選考により、新たに池田登顕委員、伊藤直樹委員、作道清行委員の3名に就任いただきます。</p> <p>本日、邑上市長より委員の皆さまに委嘱状を交付させていただきます。それでは、1号委員、2号委員の五十音順でよろしくお願い申し上げます。</p> <p style="text-align: center;">（委嘱状の交付）</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、市長よりご挨拶を申し上げます。</p>
邑上市長	<p>皆様、こんばんは。</p> <p>今日は、第1回武蔵野市まちづくり委員会にご出席いただき、ありがとうございました。</p> <p>また、2年間にわたる委員の委嘱ということ、快くお受けいただきましてありがとうございます。どうぞ、これからよろしくお願い</p>

いたします。

さて、私、市長になって8年目ということですが、市長就任直後から、様々なまちの課題を抱えてまいりました。大きくは、例えば、東町の法政高校跡地のマンション問題というのがございまして、周辺が住宅地なのに何であんな高いマンションが建つんだというような、そんな課題をいただいたようなところもございません。

また、三鷹駅北口におきましては、超高層マンションの問題がありました。これもまた多くの市民の皆様方に心配をかけた経過もございません。

開発が起これば、必ずやはり市民の皆さんは心配されるという中で、今までのような要綱行政が難しいこともあって、きちんとした条例を作るべきではないかという議論が起きました。

そして、様々な議論の後、平成21年4月にまちづくり条例というものをスタートさせていただいたところでございます。

このまちづくり条例に基づきまして、様々な市民参加の制度だとか、あるいは事業者との様々な調整の仕組みだとか、そういうものを設けてきたことですが、その中で1つ大きな取り組みとしては、調整会という制度をこの中に設けたということでございます。

この4年間にわたりまして、開発事業につきましては、大規模の土地取引が16件、大規模の開発事業は29件、一般の開発事業は94件でございましたが、この間、市民の皆様方からご心配いただいて、事業者の皆様方との調整会に至ったものが事業としては13事業あって、回数としては24回の調整会を開催いただいたところでございます。

この調整会に当たりましては、このまちづくり委員会の、特に学験の先生方からこの委員に就任いただきまして、調整会の開催をしていただいた経緯もでございます。

1つ前進としては、やはり事業者とそういう話し合いの場ができた。何らかの解決の糸口を見つけようという、そういう歩み寄りの場ができたということはよかったですと思いますけども、ただ現実問題は、なかなか市民の皆様方が望む結果には、必ずしもなっていないのではないかなというふうに思っておりますが、以前に比べて情報が早く地域に伝わっているということと、市民がそういう場できちんと事業者の意見を聞く、あるいは意見を述べるという場ができ

てきたというのは、大変いい結果になっているのではないかなというふうに思っています。

しかしながら、このまちづくり条例も間もなく5年を迎えるということをございまして、このまちづくり条例の特徴としては、条例の一番最後のほうに、時期が来たら必ず見直しをしようということを設定しているんですね。

ですので、4年を経りましたが、今までの様々な取り組みを含め、振り返りながら、ぜひこの見直しをしていきたいというのが、1つは皆様方をお願いしたい件なんですね。それとあわせて、まちづくり委員の皆様方におかれましては、やはり武蔵野市といえども、いろんなまちづくりの動きがある中で、いろんな課題もまた日々出てきますので、それについてもぜひ様々なご意見をいただけたらなというふうに思っています。

また、同時進行で今、都市計画の様々な制度の提案をしております、1つは、先ほどマンションの問題も申し上げましたけれども、高さ制限をしっかりとした都市計画制度として設けようということで、高度地区制限を今、提案をしているところでございます。

既に市報の特集号で高度地区・特別用途地区原案の特集号を市民の皆様方にご案内をして、意見を募集しているところでございますけれども、高さというのは、やはり財産権を伴うものでございますので、しっかりとした高度地区で絶対高さを決めていこうということ。

それから、もう一つ、冒頭申し上げました法政の問題がございまして、法政の学校だからこそ指定をしておいた用途地域でございまして、それが学校がいなくなった後、やはり周辺の地域、住宅地にふさわしい施設計画をしていただきたいなという思いがあって、今回の特別用途地区、特に特定土地利用地区といったような提案を差し上げているところなんです。

特に、病院、学校は、なるべくその用途を継続してほしいという思いがございまして、万が一その用途が変わるような際には、周辺の住宅地のまち並みに合ったような形で土地利用を考えてほしい。このような提案も含めて、ぜひ皆様方にも様々なご教示いただければありがたいなというふうに思っています。

武蔵野市は5月1日にジャスト14万人になりまして、50年前に13万人を超えて以来ずっと50年間、13万人台で動いていたのですが、この平成25年5月になりまして14万人を超えたということをござい

事務局	<p>ます。14万都市武蔵野が目指すべきまちづくりを、皆さんと一緒にいろいろ議論ができたらなというふうに思っています。</p> <p>様々な課題がありますけど、ぜひ皆様方のお知恵を拝借したいというふうに思っています。2年間、どうぞよろしくお願ひします。</p> <p>では、ここで委員の皆様より一言ずつご挨拶をいただきたいと思ひます。C委員よりお願ひいたします。</p>
C委員	<p>初めまして。東京農業大学地域環境科学部造園科学科というところで学生指導に当たっています。都市緑地計画学というのが研究室でありまして、私の専門は地域性緑地、特に風致地区が専門であります。そうはいつても、いろいろ公園計画ですとか、そういったものに関わり、いろんな自治体の計画等にも関わらせていただいております。h</p>
A委員	<p>微力ですが、お力になればということで引き受けさせていただきました。どうぞよろしくお願ひいたします。</p> <p>芝浦工業大学のAでございます。よろしくお願ひします。</p> <p>これまで2年ほどやらせていただいたんですが、やはり調整会というふうに非常に全国でも珍しいといひますか、本当にある意味理想的なんなんですが、なかなか限界もあつて、非常に大変な役割だなどというふうに思っています。</p> <p>ただ、そういう場もない自治体、あるいは市というのが大半でございますので、私も勉強させていただきながら、一緒に解決策を見出せばなというふうに願っております。今後とも、よろしくお願ひします。</p>
B委員	<p>Bといひます。都市計画コンサルタント業務をやりつつ、大学でも研究をやっております。</p> <p>武蔵野市の条例を作るとき、5年前コンサルタントをして関わったということがあつて、その運用実態について非常に興味あつたんですが、前委員長が代わるということでご指名いただきまして、今後、とりわけ今お話ありました調整会、どこの自治体も非常に運用上、うまくいきつつ、いろんな課題もあるということで、今までの経験に基づいて、少し運用方法だけではなく、条例改正ということもあり得るんだろうなと思ひていまして、ぜひ微力ながら努力したいというふうに思っています。よろしくお願ひいたします。</p>
D委員	<p>弁護士のDと申します。前回に引き続いて今期も委員のほうを務めさせていただきます。少しでも武蔵野市のまちづくりに役立つように頑張りたいと思ひますので、どうかひとつよろしくお願ひしま</p>

E 委員	<p>す。</p> <p>初めまして。市民の公募で応募させていただきました緑町在住のEと申します。</p> <p>私は、リハビリテーションの従事者として理学療法士の資格を持っておりまして、この辺だと主に境南町や境の駅周辺の方々の高齢者が中心になるんですけれども、在宅の医療・介護・福祉のほうで従事させていただいております。</p> <p>私の事業所の理念が、障害を持った方々や、それを支える方々が健やかで質の高い地域生活が送れるように、地域一体となって行動していく。それが、ひいては人・まちづくりというところになっていくんだよというようなところで、理念として掲げさせていただいております。</p> <p>私自身も武蔵野市民になって15年になりますが、今、武蔵野市内のいろんな事業所の方々、病院や介護の事業所が集まる在宅支援連絡会に私も在籍させていただいております、活動させていただいております。</p> <p>今年度は1つの事業として防災でどのように医療・介護・福祉の連携をしていくのかというところで、この間3.11もありまして、恐らく大災害が起きたときにどのように——私も医療従事者でございますので——対応していくのかというところを含めて、ちょっと地域一体となって動かないといけないというところで、そういったところでまちづくりというところで何かお手伝いできたらと思ひまして、応募させていただきました。どうぞよろしく願いいたします。</p>
F 委員	<p>Fでございます。私は非常に変わった経歴じゃないかと思うんですが、まず1つは中小企業診断士です。それから、市長さんがちょうど選挙出られたときに、都市計画がご専門だということを言っておられました。それはなぜかという、私、中小企業基盤整備機構の指導部に当時おりまして、まちづくり・中心市街地活性化等をやっておりました。</p> <p>更に、ちょっとここが面倒なのですが、JICAの専門家としては1996年から98年、韓国の中小企業振興公団に派遣され、2003年にはインドネシアのジャカルタで、工業省中小企業総局で中小企業診断士の育成ということに関わったということで、選んでいただいた理由は、そういう少し知見を持っているからということではないかと思っております。Fでございます。</p>

G委員	<p>初めまして、Gといいます。</p> <p>私は、東町3丁目の在住で、生まれ育ちが武蔵野市ですけれども、勤めの関係で武蔵野市、吉祥寺を離れたのが20年。その後、東京に戻ってきて、定年を迎え、今、仕事は卒業して、生まれ育った吉祥寺、武蔵野の地域に軸足を置いて、地域活動とか、市の委員会、情報、市民会議に応募して、関わって、それからちょっと今、情報の関係もちょっとお手伝いしたりしています。ささやかな民間の知見ですけれども。</p> <p>私自身は、専門は、本来はコンピューターのはしりの技術屋ですけれども、最後は知的財産関係の部署に行って、それから民間の企業を退職後は、縁あって東京都に無料の中小企業のアドバイザーというのを10年ほどお手伝いをしまして、一昨年、完全に卒業いたしましたので、少しでもお役に立てばと思っております。</p> <p>特に今、東町では、市長、昨年お出ましましたけれども、防災の、東部地区の防災組織を立ち上げてちょうど丸1年たつて、今月の16日に総会がまたスタートするんですけれども、軸足が根につくようにお手伝いしているところです。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>ここで市長は、公務のため退席をさせていただきます。</p>
邑上市長	<p>皆さん、よろしくお願ひします。</p> <p>失礼します。</p>
事務局	<p>次に、市事務局の紹介をさせていただきます。このたびの人事異動により、都市整備部長の堀井が異動いたしまして、4月1日付で、後任として恩田が着任いたしました。</p>
都市整備部長	<p>私、4月1日より都市整備部長を拝任しました恩田と申します。以前は、まちづくり推進課長、隣の福田が今なったわけでございますけれども、この所管をしていた者でございます。</p> <p>この2年という任期になりますが、よろしくお願ひいたします。</p> <p>少しまちづくり条例の経緯等について触れさせていただきたいと思うんですけれども、私は平成18年4月に、このまちづくり推進課長につきました。その2カ月前、18年2月から、このまちづくり条例の策定の検討委員会というのを立ち上げまして、先ほど、ちょっとB委員のほうからもご案内がありましたけれども、前委員長を軸にして検討を2年半ほどしていただきまして、それで答申をいただきまして、21年4月に条例の施行ということで、1年半ほど条例の中身の検討を庁内でさせていただきまして、21年4月に条例を施行</p>

したというところでございます。

それで、条例のほうなんですけれども、機能している部分と機能していない部分が実はございます。機能している部分というのは、民間開発に係りましては、調整機能をこの条例で持ったということもございましたので、そういう意味での開発調整に関する機能というものは維持されていると。

それから、先ほど来、都市計画の提案ということで、都市計画の原案を今作って、策定して、公表しているわけでございますけれども、そういった行政側の手続の機能としては、やはり条例にうたっている経過の中で手続を進めていくということが機能している部分でございます。

それでは、機能していない部分がどこなのかといいますと、やはり地域活動、まちづくり活動に関しての機能が、他から比べると若干遅れているなというところがございます、どういうことかといいますと、このまちづくり条例の中では、まちづくり活動に関して、地域の方々がまちを作りたい、こういったものをルール化していきたいということに対して、一定の支援と、それから手続の担保というところを置いているわけでございますけれども、やはり問題を抱えると活動に参加する傾向はあるんですけれども、それを維持して例えば地区まちづくり計画、あるいは地区計画といった、こういった一定の地域のルールを作っていくという段階に、なかなか発展していかないというような状況がございます。

今、吉祥寺地区にも、東エリアに対して、そういった活動をしてきた活動団体もあります。三鷹におきましても、今、三鷹北口を考える会という形の中で活動をしているところがありますけれども、それに関する計画を皆さんで具体化していくという流れになかなかないかないというような状況もございまして、これにつきましては、今後もひとつ軸足を置いて、やはり市としても何らかの形を作っていくといけないなというふうに思っております。

なかなか市だけではできないところもありますので、そういったこともまちづくり委員会の方々のご意見を聞きながら、こういった形で市民にアクセスしていったらいいかといったようなことも、またご議論いただければいいのかなというふうに思っております。

先ほど市長から案内ありましたが、条例の改正も、付則で5年を目途に一定の見直しをするということで、あとでまた事務局のほうから、こういったことを考えているというような報告をさせていた

	<p>だきたいと思えますけれども、2年間、武蔵野市のまちづくり、特にまちづくりといいますといろいろと広い視野ということになりますけれども、我々が抱えるこのまちづくりというのは基盤を軸にした、こういった建物ですとか、土地利用、そういったものに対して市として適正に誘導していきたいということに対して、いろいろなご議論をいただくというふうに考えていただければよろしいのかなというふうに思いますので、よろしく願いいたします。</p>
事務局	<p>続きまして、事務局を担当いたしますまちづくり推進課の職員を紹介いたします。</p>
まちづくり推進課長	<p>都市整備部まちづくり推進課長の福田です。</p>
事務局	<p>福田です。よろしく願いいたします。</p>
事務局	<p>課長補佐のHです。</p>
事務局	<p>Hです。どうぞよろしく願いします。</p>
事務局	<p>課長補佐のIです。</p>
事務局	<p>Iです。よろしく願いします。</p>
	<p>それから私、司会を務めさせていただいている、主事のJと申します。それと、同じく主事のKと、あと今、受付にありますLという職員がおりますので、よろしく願いいたします。</p> <p>それでは、これより議事に入りたいと思えます。</p> <p>議事の1でございますが、本日は委員が改選されて最初の委員会となります。そのため、改めて委員長及び副委員長の選任をお願いいたします。</p> <p>武蔵野市まちづくり条例施行規則第4条第3項の規定に基づき、互選により選出を行います。委員の皆様、いかがでしょうか。</p>
D委員	<p>お手数をかけて申し訳ないと存じますが、委員長を作山委員に、副委員長を野口委員をお願いしたいと考えています。</p>
事務局	<p>ただいま、D委員より、委員長に作山委員、副委員長に野口委員ということで推薦がございまして、異議はございませんでしょうか。</p>
事務局	<p>(「異議なし」の声あり)</p> <p>異議はないようですので、委員長は作山委員に決定いたします。また、副委員長は野口委員に決定したいと思います。</p> <p>それでは、委員長と副委員長は前の席に移動していただきたいと思えますので、よろしく願いいたします。</p> <p>(委員長席、副委員長席へそれぞれ移動)</p>

事務局	<p>それでは、作山委員長に、まず就任のご挨拶をお願いしたいと思えます。</p>
委員長	<p>これから委員長をさせていただきます作山でございます。</p> <p>私は、専門は都市計画でございます。あるいは景観も専門で、こういう調整元の大半が高さとか景観に関するということで、非常に私自身も勉強になっております。</p> <p>これまで2年間の経験ということでさせていただいているというふうに思っていますので、これから2年間、よろしくお願ひしたいと思えます。</p>
事務局 副委員長	<p>では、野口副委員長からも、一言何かいただければと思えます。</p> <p>僕は、都市計画でも制度論というのが専門でありまして、そういう意味では、まちづくり条例は自分の専門の一部で、いろんなところで条例を作っています。</p> <p>そういう意味で、先ほど言いました武蔵野市の条例の運用状況を見ながら、ぜひこの2年間の中でどう変えていくのかという議論の問題提起などもさせていただければというふうに思えます。よろしくお願ひします。</p>
事務局 委員長	<p>ありがとうございました。</p> <p>では、委員長に、これより議事をお願いしたいと思えます。</p> <p>それでは、議事に入りたいと思えます。</p> <p>議事の2番目ですね。運営事項についてということで、事務局のほうからご説明お願ひしたいと思えます。</p>
事務局	<p>委員会の運営について、確認をお願いしたいと存じます。会議の公開、議事録の取り扱い及び公開についてです。</p> <p>まちづくり条例施行規則第4条第10項の規定により、会議は原則公開とするものと定められております。ただし、個人の秘密の保護、正当な利益の保護等のため、委員会が必要と認めるときは、公開しないこともできるとしています。</p> <p>その上で、もし傍聴の方がおられる場合に、傍聴についてお諮りしたいと思えます。</p>
事務局	<p>本日は、傍聴の方はいらっしゃらないようですので、このまま会議を進めさせていただきたいと思えます。</p> <p>次に、議事録の取り扱い及び公開についてですが、これまでの委員会では、全文録を基本として、全体の文脈には関係のないやりとりについては適宜省き、事前に委員の皆様にご確認をいただいております。</p>

<p>委員長</p>	<p>また、委員名の表記については、自由闊達な議論ができるように、匿名でA委員、B委員とした上で、市のホームページで公開をしておりました。今後も、これまでと同様の取り扱いでよろしいかどうかをご確認お願いいたしたいと思えます。</p> <p>よろしいでしょうか。</p> <p>では、委員長お願いします。</p> <p>今、事務局からご説明ありましたように、情報の公開について、今の事務局のご提案でよろしいですね。</p> <p style="text-align: center;">（「はい」の声あり）</p>
<p>委員長 事務局</p>	<p>では、提案どおりで進めてください。</p> <p>はい。</p>
<p>委員長</p>	<p>3番目、まちづくり委員会の役割についてということで、それでは、これも事務局のほうでご説明をお願いします。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>まちづくり委員会の役割についてという形でご説明させていただきたいと思えます。皆様のほうにお配りのまちづくり条例ガイド、こちらのほうの4ページにまちづくり委員会の概要のイメージが書いてございます。</p> <p>まちづくり委員会は、まちづくり条例の第9条、条文につきましては、条例ガイドの後ろのほうにも出ております。21ページを参照していただければと思えますけれども、その条文の内容からいきますと、市のまちづくりに関する事項を審議するため、まちづくり委員会を置く、また、市長の求めに応じて、市のまちづくりに関して市長に意見を述べるというふうな形になってございます。</p> <p>また、10条のほうには、調整会は、まちづくり委員会が主催するというふうに決められてございます。</p> <p>まちづくり委員会の構成でございますが、条例の施行規則第4条に規定がございまして、学識経験者4名以内、また市民等が3名以内という形、本日ご就任いただいている方々をお願いしている形になります。</p> <p>まちづくり委員会の役割は大きく2つございまして、まちづくりについて市長の求めに応じて客観的な意見を述べる第三者機関という役割。また、2つ目として、先ほど出ております開発事業に伴う調整会の開催という形になります。</p> <p>条例ガイドの4ページにもございますけれども、本委員会とは別に都市計画審議会というものがございます。これは都市計画法に基づく審議会で、都市計画法に基づく都市計画に関する事項を審議す</p>

委員長	<p>る委員会というふうな形になってございますので、都市計画法に基づく内容は都市計画審議会、都市計画法に基づくものを除き、この条例で独自に定めているまちづくりの制度、仕組み等に関しては、まちづくり委員会が担当するという形になります。</p> <p>1つ目の役割でもあります意見聴取等について、具体的にどのようなときに行うかでございますけれども、この条例に定めます地区まちづくり協議会の認定、また、地区まちづくり計画の認定をどうするかという判断をするとき、また、大規模土地取引等に関する助言を行うときなどを規定してございます。</p> <p>2つ目の役割として、開発事業に関する調整会の開催でございますけれども、調整会は、ご存じの方もありませんけれども、開発事業に伴い近隣住民と開発事業者の意見等を整理し、または調整することを目的とした会でございます。これにつきましては、まちづくり条例の61条から65条までに規定はされてございます。</p> <p>調整会は、市長から要請があったときに、まちづくり委員会が開催するという形になってございます。</p> <p>調整会の運営につきましては、条例の施行規則第37条に規定がございまして、その構成につきましては学識経験者から、学識経験者の委員から2名以上を選出することとなっております。</p> <p>調整会の開催、先ほど市長の挨拶等にもありましたけれども、おおむね平成21年から24回程度、昨年度、24年度は12回ほどの実績がございました。</p> <p>また、前段のほうの地区まちづくり計画とか、そのようなものにつきましては、部長の挨拶の中でも触れさせていただいたとおり、実績等がございませんので、また今後、これがどのように進めていくかというのが課題かなと考えてございます。</p> <p>以上、説明しましたとおり、まちづくり条例に関することについてご議論をいただくこと。また、調整会の開催という大きな2つの役割を担っていただくという形で、まちづくり委員会は進めていきたいと思っておりますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>今のまちづくり委員会の役割について、ご質問、ご意見等ございますでしょうか。</p> <p>このまちづくり条例に基づいて、地区まちづくり計画の実績はないんですが、地区計画もないんですね。</p>
-----	--

<p>まちづくり推進課長 委員長</p>	<p>まちづくり条例を施行してからはないです。</p> <p>分かりました。</p> <p>それでは、次に進みたいと思います。</p> <p>4番、まちづくり条例の改正について。これも事務局のほうからご説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>それでは、説明をさせていただきます。</p> <p>今回のまちづくり条例改正について、資料1ということでお配りしております。</p> <p>1番の①から⑥まで書いてありますけれども、これは24年度末の最後のまちづくり委員会で、項目だけご紹介させていただいたものです。今回は、25年度の第1回ということで、その項目をもう少し細かく説明させていただければというふうに思っております。</p> <p>まちづくり条例のこのガイドの1ページを見ていただきたいというふうに思いますけれども、まちづくり条例の構成といたしましては、大きく1章から7章までであるというところです。</p> <p>先ほど、冒頭、部長のほうから、行政手続等は機能しているというふうにありましたけれども、1章、2章、3章、4章というのは、そういう言葉の定義とか、まちづくりの考え方とか、手続等を示しているところです。第5章が事業開発の調整の仕組みということで、条例の改正につきましては、ここの5章の開発事業の仕組みのところが、主に変更をするところというふうに考えています。6章のまちづくり活動の支援等につきましては、条例を改正するのではなくて、条例の運用の中で、ある程度処理できるかなというふうに考えています。</p> <p>それでは、今回特に、開発事業の調整の仕組みということで、このガイドの11ページを見ていただければと思います。</p> <p>11ページが開発事業の調整の仕組みを示しているところです。主に、調整するに当たっては、大規模土地取引があったときの手続、また開発事業、大きい事業か普通の事業かということで、大規模、一般分かれていますけれども、開発事業の手続、またはそれに関する調整会、または建築計画に関する事前調整というところで、大きくなっておりますけれども、今回この中で主な項目、①から⑥というふうになっておりまして、①から⑤につきましては、主に手続に関するようなところ。⑥につきましては、その最後の建築計画に関する事前調整ということで、その調整の基準についてというところ</p>

で記しているところです。

①からご説明させていただきます。代理人制度というふうに書いてあります。これは今回、この開発の事業の調整をするに当たっては、事業者がいて、基本的には事業者がこの手続を進めていくんですが、最近多いのが、代理人ということで真ん中に設計会社とか他の会社が入って、最後まで事業主が見えてこないというところで、調整会を開催しても、本当に事業者の声が届いているのだろうか、真剣に考えていただいているのだろうかということがありまして、そういった代理人の制度利用が多いということで、何かあるときには、事業主と直接お話できるような仕組みを検討したらどうかというところが挙がっております。

あとは、②の近隣関係住民の範囲、近隣説明の方法ということで、今回この仕組みにするに当たっては、高さの2倍の範囲の住民を対象に説明会とか調整会というふうに対象にしておりますけれども、一般的な他の自治体と比べると、高さの2倍というのは結構な範囲をとっており、他の区市と比較してもかなり広い範囲をとっているんですが、それでも、もっと範囲を広くすべきであるという意見も若干ございます。

そういった中では、事業者の負担とか、あとはその距離が大きくなることによって要望というか、皆さんの意見の質、そういったものがかなり違ってくるというところで、その辺のバランスを考えて、高さの2倍というのが正しいのかどうかというのを、もう一回検討したいというふうに考えています。

あとは説明会についてということで、大規模だと説明会、小規模だと説明会又は個別訪問というような方式をとっているんですが、個別訪問の場合、あとで私の家は来ていないとか来ているとかという、若干そういうトラブルの発生があるものですから、そういったものが何か解決できるような、問題を生じないようなことを考えていきたいというふうに考えています。

対象用途の見直し。③番ですけれども、こちらは12ページを見ていただきたいと思っておりますけれども、こちらに大規模と一般の対象が、こういうふうに書いています。今まで5年間運用する中で、集客施設につきましては法令の中で規則で定めると書いてあったんですが、定めてない部分があります。それは定めたいというふうに考えています。

あと、最近は、老人ホーム等がかなり多くなっております、当初

は入ってなかったんですけれども、やはり老人ホームという事業形態であっても、まちにある程度貢献していただくようにしたほうがいいんじゃないかというところで、共同住宅も15戸以上の物件につきましては、まちづくり条例にかかってきますので、老人ホームが15室というところであれば、まちづくり条例にかかるような形というのを考えてはどうかというものを検討しています。

ただ、ちょっとそのとき注意しなければいけないのは、普通のワンルームマンションだと、今、条例では25㎡以上というような、最低の面積を求めているんですけれども、老人ホーム等の部屋につきましては、ほかの福祉系の法令で、18㎡以上というような基準もありますので、あえて25㎡以上とするのはどうなんだろうというものもありますので、その辺も調整しながら、基準についても検討していきたいというふうに考えています。

あと、駐車場。こちらについて、東京都の環境確保条例で20台以上あると届け出るといふのがある。それに合わせてやったところはあるんですけれども、実際20台ですと、面積が400㎡ぐらいから対象に可能ということで、そういった場合に、なかなか協力していただけるだけの余力地というんですか、そういうのがなくて、なかなか雨水浸透ます程度の協力だけになってしまうと。

ぜひ、こういった駐車場につきましても、ある程度、歩道状空地とか緑とか、そういうのでまちに貢献していただきたいというところで、そういうのができるような規模を少し広げたほうがいいんじゃないかということで、そういったものができる規模というのはどのくらいなんだろうかというところを、今検討しているところです。

④、調整会の情報共有。こちらにつきましては、調整会で要望があって、いろいろ調整されたときに、例えば高さが10階だったのが9階に変わったというようなところがあったときに、調整会に出てきた方は、そういう経過が分かるんですけれども、全然出ていなかった周辺住民の方は、いきなり変更した計画が出てきて、説明したときの計画と大分違う計画、大分といったら変ですけれども、ちょっと違う計画が出てくることがあるという、その経過をある程度示すような制度が必要なんじゃないかというようなことがあって、その辺のことについて条文化を検討したいというふうに考えていることです。

⑤の連担規定。こちらにつきましては、事業の連続性があったときにどうするかというところで、例えばですけど、敷地3,000㎡以上

の大規模になると自主管理で10%以上、提供してもらえると6%の公園を計画しなきゃいけないというのがあるんですけども、例えば5,000㎡の開発があったときに、わざと2,500㎡だけやって、それを逃れて、すぐ事業が終わったら、また2,500㎡の事業に入るといようなことがあると、実際には同じ事業者がやった場合に、連続しているのに、片方が公園を出さなくてよくて、片方が出さなきゃいけないということがありますので、そういった連担制度につきましては、ある程度連続性のあるものについては一体として見るような制度にできないかというようなものを検討しております。

⑥の主な整備基準の見直しということで、こちらについては16ページを見ていただくと、丸、二重丸があって、開発のときには、こういうものを検討していただきますよという印が書いてあります。これだけだと具体的な内容が分からないと思うんですけども、ガイドラインの26ページ、27ページを見ていただくと、別表1から4というものがあって、例えば道路、公園、歩道状空地、これだけの事項について、いろいろ基準がありまして、この辺でやらしていただいているという中で、担当課とか、今まで運営してきた中で、この辺どうなんだろうという主なものを、こちらではピックアップさせていただいています。

用途の適正化。こちらについては、商業・業務地に特についてなんですけれども、商業・業務地については、基本的には商業・業務であるような事務所とか店舗を入れていただきたいというお話をしているんですけども、なかなか場合によっては難しいところがあります。

ちょっと違う自治体の駅前なんかでは、駅前なのに、すぐ100%マンションができてしまうというのがありますので、やっぱり商業地域はにぎわいを考えると、商業・業務施設を入れるような形を何かできないかというようなものを、検討したいというふうに考えています。

あと環境。こちらについては、武蔵野市は昔から環境というのはかなり力を入れておりまして、第5期の長期計画のほうにも環境共生ということであってあります。ですので、このまちづくり条例の中には、もう少し環境配慮というものを散りばめられないかというようなことがありますので、そういった取り組み、基準について、検討していきたいというところです。

緑化についてです。こちらについては、今までまちづくり条例で

は住宅の場合には20%以上の緑化を求めていました。一方で、ちょっと東京都の条例になるんですけども、こちらのほうでは1,000㎡以上のものに対しては高木とか中木とか、緑の質的な部分を要求しているところがありました。

今回、この東京都の条例で武蔵野市が適用除外になるというところがありまして、今まで量だけだったものを、どうやって質的なものも少しこの基準に入れるべきかというところを、検討する必要があるというふうなことを考えております。

防災。こちらは3.11がありまして、なるべく基準を強化したり、何かしてもらいものにも基準を引き下げて、なるべく多くの中木を入れていただくような形のものと考えたいというふうな意向がありますので、自助のところをもう少し強くしたいというようところで基準を検討したいというふうに考えています。

駐輪場。こちらについては、特に商業集積地につきましては、駅のと真ん中のところまで自転車が行っていいのかと。ただ、そういった回遊性の問題と商業の活性化の問題、この辺を含めて緩和措置とか、そういったものも考える必要があるのかなというふうなことを考えています。

今までの条例改正の主な検討事項につきましては、関係課とのヒアリングが終わって、今具体的にこうしてほしいという調査をして、これから調整を始めるところです。

中期的に考えなきゃいけないものと、今すぐできるものといろいろあります。法務の部署からも、ちょっとそれは難しいと言われていた事項もある。今言ったことが全部できるわけでもないです。全部すぐできるわけでもないというのがあるので、その辺を時間的にすぐできるもの、ちょっと中長期で考えるものとか、法務的なことを整理しながら、この辺のバランスを考えて条例改正を検討していきたいというふうに考えています。

大きい2番、まちづくり条例運営上の検討事項。こちらは、条例は改正するまではないんですけども、運営上でうまくやっていきたいというところなんです。

①のまちづくり委員会の運営について。こちらについては、定期的にこれまで大体半年に1回ぐらいこういう会を開いて、運営状況とか、様々なものをちょっと情報提供してあったんですけども、今、電子メール等がありますので、もう少しそういうものを活用して、適時・適切なものを情報提供するということができないかなと

	<p>いうふうに考えているところです。</p> <p>②のまちづくり活動の支援制度について。こちらにつきましても、今、現在も協議会という、何かまちのルールを作ろうと思ったときに協議会があった場合は助成金等があります。</p> <p>また、今、準備会という、その協議会の前段階のものに対しましても、できるだけ範囲の支援はしているというところがあります。昨年度は、三鷹北口に準備会がありまして、そちらの方と三鷹の駅北口のまちづくりについて共同で考える意見交換会を開催して、地域の人といろいろ話しているというのがありますので、こういった活動を進めるとともに、新たな、よりまちづくりの制度を活用できるような支援制度について検討したいというふうに考えています。</p> <p>こちらも、すぐできる場合と、すぐできないものもありますので、そういったものを踏まえて考えています。</p> <p>今後のスケジュールといたしましては、5月15日に、各課で調整された内容が上がってきて、それをもとに、まちづくり推進課のほうと調整をして、ある程度のものを作って、8月にパブコメを市報等でしたいというふうに思っています。そのパブコメの意見を聞きながら、12月の議会で議決というような形、そして、それを受けて4月施行というようなスケジュールで、今のところ考えています。</p> <p>ただ、先ほど言ったように、各課と調整事項があるものですから、その調整事項の内容とか、量によって、若干ここのスケジュールは、遅れることがあるかなというふうに考えています。ただ、遅れたとしても、年度内には議決をして、来年度の夏ぐらいには施行できたらなというふうに考えているところです。</p> <p>以上です。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>本日の委員会のメインの議論となりますかね。まだ改正の具体的な内容について、まだ検討中ですが、主に検討事項が列挙されていますので、これについて各委員さん、ご意見をいただきたいというふうに思います。</p>
副委員長	<p>スケジュールは大体分かったんですが、委員会との関係ですが、次回の委員会的时候には、ほぼ庁内的な整理をした上で委員会に改正案が出てくると、こういうふうに思っているんですか。</p>
事務局	<p>そのように考えております。</p>
副委員長	<p>ざっと課題を見ると、まさに先ほど言われたとおり、条例の制度</p>

<p>委員長</p>	<p>設計にかかわる部分と、微修正で場合によっては規則だけの改正でいけるのではないかという、大分レベル差があって、多分、初回の議論としてはとても重く、次回、改正案がばんと出てくると面食らって議論できなくなってしまうという可能性があるんですが、どうでしょうか、委員長。</p> <p>今日は初めて見る方も多いと思いますので、今日はまずは感想なり、今日聞いたことに関する意見をまず述べて、正式には次回というふうなことも。確かにメニュー多いので、時間が足りるかというのもあります。</p> <p>ちょっと私、個人的に気になっていたところは、最初のほうはそのとおりです。駐車場20台が小さいかどうかということなんですけれども、例えば400㎡ぐらいの結構規模あって、要は駐車場の部分、別にその開発負担ということではないんですが、やはり通りから見てまち並みがすかっとそこがあいてしまうところが結構問題でして、あるいはフェンスとか、そういうのがまち並みを本当は作っていききたいのに、急にそこが抜けてしまうみたいなの。だから、ほんの1列でもいいといいますか、まち並みに対して何か配慮、緑化なり、あるいは壁みたいなのを作るときも作り方があるというか。だから、幅としては30cmとか40cmぐらいの幅でもいいと思うんですね。</p> <p>ですから、例えばそういうことでも、いろいろ何か誘導できないかなといいますかね。ですから、最初から諦めるというより、何かその、どういうふうに誘導するんだみたいなイメージを持っておかないと、何かやはり結局抜けてしまうというのがちょっと危惧されるかなというふうに思います。</p> <p>それから、連担規定は、確かに結構ほかの自治体なんかでも、連担規定はよくやっていたよね。</p>
<p>副委員長</p>	<p>やっています。</p>
<p>委員長</p>	<p>練馬なんかも。</p>
<p>副委員長</p>	<p>効果があるかどうかは別にして、やっています。</p>
<p>委員長</p>	<p>一応、そういうことを。だから、未然に防ぐというか、そういう抜けられるというような、そういうのを未然に防ぐ役割もありそうなので、これはぜひやっていただきたいなと思いますし、あと用途の適正化に関する商業地域。やはり商業地域であれだけ容積が高いというのは、商業目的であるために、そのために非常に高容積を差し上げているわけで、純粹に住宅の高層の用途であると、そこまで</p>

F 委員	<p>は差し上げられないわけですから、ですから、そういう意味ではある程度、複合用途といいますか、足元への商業的、ないしは住居以外といいますか、そういう部分を義務づけていくというのは必要なのではないかなという、個人的には、特にそこはぜひやっていただきたいなというふうに思います。</p> <p>①の代理人制度の、この辺は随分議論が。毎回、反省会をやるんですが、結構、つまり決められない人が来て、持ち帰って、それを諮りますとって、結局中間の方が来ても、やっぱりそれはだめですというふうになる。結局そういうことが非常に多かったということがですね。</p> <p>ただ、代理人制度そのものをやめると、ほかの裁判なんかもそうでしょうけれども、ほかも大体そういう仕組みに世の中はなっているので、それをほかの何に代わってできるのかなというところが、うまく本当にできるんだらうかと、制度的に組めるのかなというところがちょっと悩ましいなというように感じしていました。</p> <p>感想でも構いませんので、ご意見ございますでしょうか。</p> <p>では、F委員、お願いいたします。</p> <p>武蔵野の都市計画というのを考えるのは、もちろん私も境ですから当然です。当然ですが、今、中央線を見ると、現在私は診断士ですの、中野の診断をやっています。中野の診断というのはご存じでしょうか。明治大学、帝京大学、それから消防ですかね。約2万人もやると言われているので、武蔵野だけ考えるのではなくて、中央沿線、武蔵野市周辺ですね。その辺の都市計画がどうなっているかということにおいて、武蔵野の特色を出していくことが大前提だと。</p> <p>それから、駐輪場ですね。やはり、例えば吉祥寺に行ったら絶対入れないですね。何をやっているかという、例えば境の場合はヨーカドーに入れちゃう、それから場合によっては図書館。</p> <p>つまり公的なやつは今、高架下に、あれは100円なんでしょうね。だけど我々としては、最近、三鷹の北口の土日がゼロ円だったのが、もう100円になってしまったんですが、やはり今日も自転車で来たんですけども、こういう車社会では難しいにしても、せめて自転車と共有、共生できるまちというものを考えていかないと、この高さ制限の検討以外に、そういうものが必要じゃないかなということですよ。</p> <p>以上です。</p>
------	---

<p>委員長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>ほかにご意見ございますか。</p> <p>それじゃEさん、どうぞ。</p>
<p>E委員</p>	<p>ちょっと、私の専門が医療とか、福祉のところなので、ちょっともしかしたらなかなか3,000㎡とか面積とか、なかなかイメージできないので、もしかしたら少し場違いな発言かもしれないんですけども、先ほど部長から地区まちづくり協議会がまだ設立できる、その敷居が高いというようなお話があったかと思うんですが、何かそのこのところで、例えば条例とかで、武蔵野市はもともと自立の意識が高かったので町内会というのを設定しなかったというふうに前、聞いたことがございまして、いろいろと今、福祉の会とか福祉計画だったりとか策定してやっぴらっしゃると思うんですけども、そのこのところは、よく市民が活動しやすいような協議会を設立するというのも、一つの間だと思ふので、そういったところにちょっと設立しやすいような誘導であったりとか、できたらいいのかなというの、1つ思いました。</p> <p>あと、もう一つ、防災のところ、自助のところ。武蔵野市の地域リハビリテーションの概念として、自助・共助・公助というところを挙げてらっしゃったかと思うんですけども、まさに防災のところ、自助の強化だだたりとかすると思うんですが、ちょっと僕の勉強不足かもしれないんですが、市長の下に2人の副市長がいらっしやって、防災課とまちづくり推進課は、たしか同じ副市長のもとで組織されていらっしやったと思うんですけども、例えば、こういったところでまちづくりのところ、共助の誘導であったりとか、例えば公園を防災地にどのように利用するのか。たしか地下のところ、少し簡単な毛布だだたりとか置いてあったと思うんですけども、そういった公園の使用用途とか少し考えていけたら、もっと地域の中でのまちづくりというところで、防災に強いまちづくりというの、できてくるんじゃないのかなというふうに思いました。</p>
<p>委員長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>ちょっと今の件に関して、まず事務局のほうで、今の町内会にかわる協議会なり、別の地域コミュニティ推進協議会とか、そういう何か別の組織あるんですか。あるいは、その安全、防災サイドでの何かまとまり、ございますでしょうか。</p>
<p>G委員</p>	<p>ちょっとその前に、まさにそれに関連する……</p>

<p>委員長 G委員</p>	<p>じゃ、G委員さん、どうぞ。</p> <p>今、Fさんの武蔵野市の位置づけという、まさにそういう視点というのがシステム設計で必要だなという感じが、一般論ですけども、どうも何か近視眼的になりがちで、何かそれよしとしがちですけども、そういう視点を変えるというのが、やっぱり大事なんじゃないかなと気は総論としてはしますし、それと今、Eさんから言われたのに関連して、まちづくりで、実は私は、市の規定ではどうか分かりませんが、町会長をやっています、東町の3丁目を主体にしている、対象は500世帯ぐらい対象です。任意ですけども、当然。</p> <p>それで、私は会長をやってもう4年目なんですけど、実は古い組織でして、それで、事業としてはワンパターンの、もともとの設立趣旨も今、昔の隣組の発想が一回これは戦後解体して、それで、先輩がその後立ち上げて、隣組の延長としてきているんです。</p> <p>運営の悩みもありまして、今、委員長が言われた、いろんな、社協だとか、いろんな組織があって、結局関わる人は、それでオーバーラップして関わってきて、組織体の運営というのがどういうふうに関わるかというのが、すごく難しい面がありまして、悩みを抱えています。</p> <p>特に、今お聞きになっているかどうか、例えば地元で本宿小学校というのが夏祭りを同窓会が主体といいますか、東部福祉の方やなんか主体になって、その地域活性化で、8月にやったりなんかしていますけど、そういうところへの関わり方というのがなかなか難しいのがありまして、ちょっと実態だけご紹介しました。</p> <p>それと、私はちょっとあるグループで、生涯スポーツサイドの団体なので、その研修活動でバスを提供していただき、実は、それでお金を支援を受けると、この義務が何かしんどいと。そうすると、やっぱりそのギャップが、何かハードルをどの程度にするかがやっぱり現実的な感じで、行政の立場は、あれなんですけど、その辺がやっぱり何か現実的にどこに折り合いをつけるかというのがあります。</p>
<p>委員長</p>	<p>ちょっと聞きたいんです。私も実は武蔵野市は町会というのが一応解体したというふうに聞いていたんですが、任意ではちゃんと残っているところは結構あるのでしょうか。</p>
<p>都市整備部長 委員長</p>	<p>残っているところもあります。</p> <p>あるいは、別の形で何か協議会方式なり何なりを作っているところ</p>

<p>都市整備部長 委員長</p>	<p>ろもあるんですか。 コミュニティ協議会ベースをかえてというところはないと思います。実質的な任意の町内会のつながりを持っていると。</p>
<p>都市整備部長 G委員</p>	<p>例えば、広報の配布なんかは昔の町会。 広報の配布は、全戸的に配布しています。 だから、市との関わりは全然ありません。</p>
<p>都市整備部長 委員長</p>	<p>市との関わりはないですよ。 ないんですね。</p>
<p>都市整備部長 G委員</p>	<p>要は、昭和40年の当初に、コミュニティ構想というのを武蔵野市は打ち上げまして、従前のそういった組織団体が無い、コミュニティ協議会というものを中心にコミュニティ組織を作っていくという路線にいきましたので、そのために自主運営のための施設、コミュニティセンターを建てて、そこでの地域の活動をしていただくという形にしました。町内会、それから自治会、そういったものと市との関係というのは、正式な糸では結ばれていないという形です。</p>
<p>G委員</p>	<p>だから、どうも定義が、市は何か、公式には武蔵野市には町会がないというのが法の形になっている。</p>
<p>都市整備部長</p>	<p>言い方をしますね。</p>
<p>F委員</p>	<p>境の場合ですが、町会があります。しかし、アパートがいっぱいなんですよね。だから、全然知らないです。ワンルームマンションがあって、あれってアパートがぽんぽんとある。■■■■の農地なんですけど、町会がありますけれども、■■■■さんが今やっているんですけど、集まりはありません。</p> <p>で、今の風潮からして若い方は、多分他の人と交わりたくない。想像するに、友達と交わりたいたいと思っているかもしれないけども、そういう話だと防災の観点から誰が責任を持って、どこにどうするかということはありません。境に関して。</p> <p>それから連担制ですが、平成9年の調査結果をちょっと見てみますが、やっぱり武蔵野、まち並みがどんどん減ってきていると。私どもは、すきっぷ通りなんですけど、どんどんチェーンで、残っているのは多分、再開発か何かで上のほうを貸している、何も名前は言いませんが、特定の商店だけです。</p> <p>これはちょっと具体的な自分の仕事との関係で言いますと、今、大学院をちょっと教えているんですけど、診断先はないかと、ここ、武蔵野商工会議所ですか、聞きましたら、ない。三鷹もない。結局、チェーンがぽんぽん、ぽんぽん出ていって、これは都市計画と</p>

<p>委員長</p>	<p>は関係ないかもしれませんが、連担制を求めるというのであれば、商業者がここに入ってきやすい環境を整えないと、絶対に入ってこないと思いますね。</p> <p>特に、吉祥寺は、ご存じのようにお寺様が地主ですが、そういう意味では連担制を求めるのは気持ちはよく分かるけれども、入ってこれない理由を考えて、そして改善していくという手続が必要だろうと。</p> <p>はい、ありがとうございます。</p> <p>最初は、そのコミュニティの問題。実は、最近地域力というのを全国的に言われています。まさに、その防災の部分。私は埼玉県戸田市に住んでおりまして、東京、豊島区にずっといたんですけども、19年前の戸田市は結構古い田舎まちだったので、そういう意味では、埼京線が通ったのは昭和60年ですから、ですから、そういう意味では町会が強いんです。子供会とか。</p> <p>そうすると、お祭りですとか、それから炊き出しとか、そういうのがありますので。あるいは、市民体育祭とかあったらいい。町会対抗運動会というのがあります。そういう結びつきは、特に炊き出しをやるという習慣をやりますので、お昼は炊き出しで、お弁当。そういうのが非常に防災的な役割を果たす。</p> <p>ですから、何か課題があると、まちの課題があると、みんなで話し合うのはすぐで、ハザードマップ、特に荒川の水の問題はありますので、ハザードマップを作るぞといったときには地域の人が集まって、うちの町会はぜひこういうこと、この水の問題があるんだと。特に障害者、ひとりで住まわれている障害者をどうやって助けるんだらうとかいうことで、それで町会で独自に、最近ですと個人情報保護法の関係あるんですが、町会に配って、いざというときには誰が助けてほしいという人の名簿をそろえるとか、そういう特殊なことをやることできるんですね。</p> <p>ですから、やはりそういう何か地域をまとめるとか、情報あるいは会合ができるような仕組みがないところだと、こういうふうに全体的な制度ができて、それを活用することができにくいというふうなところで。</p> <p>ですから、そのほかの分野の担当課との連携かもしれませんが、まさにどういうきっかけでやっていったらいいのかなというのが、ちょっと悩ましいかなと。さっきも都市計画図見て、地区計画が少ないなとか、実は思っていましたね。</p>
------------	---

副委員長	<p>今の話に関連して、どこの自治体も今、地区まちづくりとは、ほとんど成立しない。何度も皆さんが言われた、地区という単位が非常に曖昧になってきて、地区に組織は属さないという、いわば地域とは関係ない市民というのが非常に増えてきている。</p> <p>3つの大体解決方策があって、1つは、とにかくそれの中でも、やっぱり絆をちゃんと作っていく商店街、町内会という既存組織を半ば自動的に地区まちづくり協議会にしてしまうと。こっちからお願いをして、というタイプが1つあって、これは流山市でやっています。</p> <p>もう一つは、実はワンテーマでもいいんだというようなやり方、地区まちづくりってハードルが非常に高いので、ワンテーマでいい。たとえ緑だけでもいいし、交通規制や道路断面を変える交通体系かえると、自分の日常生活に関するテーマでもいいんだよというようにハードルぐっと下げてあげると。参加者も10人いればオーケーと。こんなようにしてしまうと。権利義務を伴わない場合ですがね。</p> <p>もう一つは、地区という枠組みを外してしまうと。もう地区というまちづくりは成り立たないということを前提に、いわば市民のまちづくりというのを、これは半ば武蔵野タイプなのかもしれませんが、というような形にしていくと。</p> <p>典型的なのが横浜で、先ほど言ったほかの分野、福祉の分野と連携して、若いお母さん方が喫茶店つきケアサロンを作りたい。これもまちづくり支援の対象であると位置づけて、商店街でケアつき喫茶店をやってもらうと。ここでお金投入するということをやっているとして、そういう面では、そういう市民のまちづくり事業に対して、ある種の応援をするというような、3つぐらいのタイプが出てきて、市民が、ハードルが低くなって、自分でもやろうかなという気持ちになってくるということがある。商店街をやられてて、情報をやられてて、福祉関係をやられているのであれば、そうしたときに、この制度が使えるかどうかという市民感覚ですね。こう考えていただければ、非常にありがたいなというふうに思いますけれどもね。</p>
委員長	<p>テーマ型というのは、ほかの、実は戸田市もテーマ型を選べる条例になっていて、この辺については、ここで何かそういうことをやろうとすると、ちょっと難しいんでしょうかね。</p>
都市整備部長	<p>そうですね。先ほど、ちょっと副委員長がおっしゃられたよう</p>

に、この地区まちづくり計画そのものは、そのルールそのものに縛りはないので、1つの目的だけでも、それは十分に検討していただける内容にはなっています。

ただ、やはり地区ということなぜ意識しているかという、やはりまちづくりの要素として、やっぱりエリアというのが、どうしても地域性というのが、我々が営むまちづくりというものに対しては、まちづくりと言いながら「街」づくりなので、そういう意識はちょっと事務局のほうでは持っている、市側では持っているのも事実でございます。

それから、既存の協議会ですとか、そういったもの、商店街、あるいはコミュニティ協議会、あるいは社会福祉協議会、あるいは青少協、いろいろなやはり活動団体がいます。防災のほうの活動団体もいます。それらがオーバーラッピングしながら市の営みを相まって、いろいろと活動していただいている事実もでございます。

それが一つのまちづくりであるといえ、まちづくりであるというふうに私も認識しておりますので、それらで抱えている問題が具体的になって、地域でそれが検討できるかというところの問題だと思っております。

実際に、そういったこともやっていただいているところもありますので、そのやっていただいていることそのものがまちづくり活動という認識で、計画をつくったか作らないかというよりは、その営み、つながり、これが大事なのかなというふうには思っております。

それから、もう一点、マンション問題の中でのコミュニティという問題が、先ほどちょっとF委員のほうからもお話がありましたが、地域との関係性の問題というのがあります。それで、実は昨年、マンションの実態調査という、分譲住宅に、マンションに対してやっておりまして、そこでの意識というのは、我々が思っていた以上に、3.11以降、意識改革があったのかなと思っております。

それはやはり、地域のつながりは大事であると。ただ、実態として、自分たちは持っていないと。それから、マンションの中でのやはりつながりというのも非常に大事だと思っていると。ただ、なかなか個別個別の生活なので、その営みができていないというところがあるので、今後は、そういった部分でのやはりアクセスというんですか、つながりというのも大事、作っていく要素というのはあるのかと。

	<p>例えば、こういったマンションの新築に際して、そういったつながりを持てるような例えば指導基準、例えばマンション管理組合を作って、そこが地域とのつながりのために公開空地をつくったらイベントで開放するといったようなことを種にしなが、その地域との関係を作っていくとかいったようなこともありなのかなというふうには思っています。</p>
委員長	<p>はい、ありがとうございます。 ほかにご意見ございますか。 じゃ、C委員、お願いします。</p>
C委員	<p>4点ほどあるんですけども、時間もあれなので、かいつまんで。 今、町会の話が大分出てきましたけれども、まさに私も地域なのかテーマなのかというところ、今、多分地域でいっていると思うんですけども、テーマ設定をやっぱり大事にしていくことも考えていく必要があるのではないかと。 さっき私は、風致地区が専門だという話しましたけれども、あれも結局、罰則規制なしで風致を維持しようとしていた。だけど、それがお願い規制だったために、都市化の中で、どんどん崩壊していくというのが起こっていますけれども、当初、大正8年にできたその制度の中には、風致協会を作って、それで地域にかかわっている人がそのテーマ性を明快にしていく中で守っていこうという制度だったということが見えているんですね。 ということは、やっぱりそういった地域づくりというのをきちっとやることによって、そのアウトプットである緑だとか、まちというのがよくなっていく。それをうまくやれたのが、例えば名古屋なんかでは、すごい高級住宅地として付加価値を生んでいるというのがあるように、やっぱりテーマ性でまとまっているものを支援体制の対象としていくことができないかというのを考えていくのが一つの方向性じゃないかなというのが1つあります。 それとあと、緑化の話ですけども、これ緑化率でくるのか緑被率でくるのかというところなんですね。だから、例えば成城学園なんかを調査してみますと、必ずしも通りに面しているところの緑被率はそんなに多くないと。1本の木がすごくその街路に対して影響を与えているということがあるのを考えると、そういう考え方もちよっと考える必要があるのではないかと。 それと、例えば、もう一個、緑の意義というのを例えば福祉と考</p>

導入の検討、また、大規模な学校や医療施設などの土地利用を維持していくことと示して、その具体的な方策を検討してきてございます。

今回、市長の挨拶とか、部長の挨拶の中に入っておったかと思えますけれども、高度地区につきましては、平成24年の10月に都市計画の素案を公表しておりまして、今回、5月1日に都市計画の原案という形でまとめてございます。

また、高度地区との関連性を考慮して昨年度から検討しておりました特別用途地区、こちらについてもあわせて都市計画原案というふうな形にしてございます。

高度地区につきましては、簡単に説明しますと、ただ最高限度を定めておりまして、市報特集号の1枚開いていただいた内側、もう皆さんご覧になっているかと思えますけれども、武蔵野市の場合、今こちらのほうに示してございます黄色の部分、こちらの部分については10mの高さ制限がかかってございます。それ以外のピンクだとかブルーに着色している部分に、今回、絶対高さの制限をかけるというふうな形になってございます。

規制値の考え方、これにつきましては、用途図と上にちょっと小さく出ているんですけど、ピンク色に表示しております商業地域と商業地域以外で、ちょっと考え方を分けてございます。

商業地域以外のものにつきましては、基本的に指定容積率を概ね充足できることと、あと、既存不適格の発生率等を考慮しまして、容積率200%の地域で7階程度を想定した23m。この後ろのほうで皆さんご覧になっている部分にしますと、ピンク色に表示している部分ですね。それと、あと容積率300%の地域では8階程度を想定した26m、これを基本として設定してございます。

その他、17m、20m、特に三鷹駅から北側に伸びていく玉川上水の景観軸、この部分につきましては20mの高さ制限というふうな形で配慮しているものとか、地域の特性によって部分的にかたらいの道周辺、三鷹駅から見ている部分とか、そのような部分を考慮してございます。

また、今回高さ制限を導入することによって、既存不適格建築物、こういうものが出てくるかなと思っておりますけれども、基本的に1回に限り建て替えを認めるというふうな形。

また、こちらの市報特集号の第4面のほうに特例措置について、いろいろ規定等ございますけれども、特例措置というのはかなり特

殊な事例があると思っておりますので、この辺はご参照いただければと思います。

また、4面の下のほうになりますけれども特別用途地区、こちらのほうにつきましては、もともと既存でございます大規模な大学施設だとか医療機関、特に周辺部が低層地域というところを今回指定してございます。指定場所につきましては、こちらの図面にありますとおり、丸数字でハッチをかけてございます。

①につきましては吉祥女子です。②につきましては成蹊学園、③につきましては亜細亜大学、④については日赤という形で、周辺部に第一種の低層住居等を持っている部分を中心に指定していきたいと考えてございます。

制限の内容につきましては、現状の土地利用、学校施設だとか医療機関であれば、病院の建物等につきましては既存の部分を維持するというふうな形ですけれども、これが社会状況の変化等によりまして別の用途に転換される場合、この場合につきましては、周辺部の一低層なりと同じような建物しか作れないというふうな規制を新たに立てるものでございます。

基本的には、これにそのような形で、ちょっと市長の挨拶にもありましたとおり、それぞれもともと学校なり医療施設という形で、今の用途だとか建ぺい・容積を与えておりますので、それ以外の目的になったという場合については周辺部と同じ、良好な住環境を保全する意味のまち並みにしていくということが主な目的になってございます。

なお、市報のまた1面のほうに戻りますけれども、5月9日から説明会を5回、特に第1回、3回につきましては、成蹊学園と亜細亜大学のそこの特別用途につきましては、学校敷地以外に周辺部の一部、民間の敷地を含んでいるというふうなこともございますので、1回、3回については、その辺の方々を中心に特別用途を中心とした説明、それ以外の3回につきましては、各駅圏で高さ制限について、説明会を開催したいと思っております。

また、5月22日まで、これにつきましては、この市報を含めて意見募集を行っております。

あと、今後のスケジュールなんですけれども、ここに記載してございますとおり、11月に都市計画の原案を都市計画の案としまして、概ね26年、来年の1月、2月ごろ都市計画決定をしたいという形で進めてございます。

<p>委員長</p>	<p>以上で説明終わります。</p> <p>はい、ありがとうございます。</p> <p>報告事項ということで、これは都市計画審議会のほうの審議事項なので、特にここに意見という形は言えないんですが、特別用途地区なんか非常に素晴らしいと、個人的には思っています。これは大学のほうに事前説明なんかは、もちろんしているんですよね。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>大学と病院等につきましては、当然ご説明をして、一定の理解は得ております。</p>
<p>委員長</p>	<p>あと、これはまだ時間があるので、特に今回9月30日までだと消費税が今のままだということで、結構駆け込み開発が結構いろいろ起こっていると思うんですよね。</p> <p>それで、1回に限り既存不適格でもいいというところが何かさっと出てきそうな気もするんですけども、この辺は当初からあれですか、1回限りというような、その辺の話は。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>駆け込み自体は、あまりないと思います。</p>
<p>委員長</p>	<p>そうですか。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>こちらのほうで、規定してございます既存不適格の1回の建てかえというのは、都市計画決定時において完成しているものが既存不適格の対象になりますので。</p>
<p>委員長</p>	<p>そうですか。じゃ、間に合わないですね。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>駆け込みもあるんですけども、通常のまちづくり条例の開発調整の手続は、おおむね半年程度かかりますので、この時点でかなり具体化していないものに関しては、条例手続をやっていただければ、消費税は9月の契約までが経過措置で救われるという話みたいですので、もう時間的には厳しいかなというのは、正直思っています。</p>
<p>委員長</p>	<p>分かりました。</p>
<p>副委員長</p>	<p>高度地区とまちづくり条例との関係なんですけど、高度地区で高さについて一定条件、まちづくり条例上の基準を満たした場合、緩和というのは、それは通常どこでもやっているのだから分かるんですけど、まちづくり条例の手続との関係は、どういう感じになるんですか。要するに、市が緩和をするというように事業者に、決定ではなくて、事前に緩和するという前提でお墨つきを与えたとする。これが調整会にかかったと。調整会は、とんでもないという意見が出たら、まちづくり条例の手続は遵守しているけれども、基準は遵守し</p>

<p>事務局</p>	<p>ているけれども、手続が終わっていないと。でも、緩和できると市が言ってしまったというようなことが発生する可能性がある。こういう場合の処理というか、調整会で一体どうやったらいいんでしょうか。</p> <p>現在、まちづくり条例の手続の関係としましては、最終的に、まちづくり条例の手続をして、調整会とか済んで、その後、市のほうに協議申請書を出すという手続があります。</p> <p>協議申請書のときに高さの許可とか認定の手続も一緒に始めるということを今考えていますので、基準自体の承認を出すのではなくて、東京都がこういうことなら承認してもらえるんじゃないかという想定のある程度ありますので、その基準のもとに、建物を計画していく。</p>
<p>副委員長</p>	<p>設計者は、それはそう考えないですよ。行政に、とりあえずこれの条件であれば緩和してくれますかという内定をもらわないと、怖くて図面を出せない、住民にも説明できないというのがあって、通常、業者は必ずそういう行為をしてくるはずなんです。それは一切受け付けないと、あんたらの判断で緩和は受け入れるものだと想定して図面出してこいと、こういうことになるわけですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>許可も認定も、基準はかなり数値的なものを出してはいます。ただ、多少許可のほうは定性的なものも若干入っていますけど、基準として、数字としてもかなり出していますので、その辺を考慮して考えていくことを想定しています。</p>
<p>副委員長</p>	<p>一度、施行後のことを想定してシミュレーションをやって下さい。</p>
<p>都市整備部長</p>	<p>今回のときに、そのシミュレーションしたもので、例えば事例で、ちょっとご紹介したほうが。それでご議論いただいたほうが。これは調整会としてのその議論ということでしたいただければ。</p>
<p>副委員長</p>	<p>はい、よろしくお願いします。</p>
<p>F 委員</p>	<p>2点ありますが。</p>
<p>委員長</p>	<p>じゃ、Fさん。</p>
<p>F 委員</p>	<p>1点目は、先生は景観条例がご専門だということで、何年か前に国立でありましたね。あれはたしかまち並み、景観条例にマンションが抵触して、大学通り沿いの高層マンションが、マンションの南から北にかけて最高高さが低くなるよう、景観条例によって是正されたことがありました。</p> <p>ですから、先生もおっしゃっていたように、ほかの方もおっしゃ</p>

	<p>ったように、まちづくりの景観条例とこれとの関係というのは、はっきりしておいたほうが市民としては分かりやすい。</p> <p>もう一つは、こうやってせつかく市民にいろいろご説明される場合、都市計画として私でさえも非常に分かりづらいところがあるんです。ですから、例えばということでもいいですが、あなたの立場であればこういうメリット、デメリットがあるというような説明の仕方をしないと、例えば、これを見せても多分分からないと思いますね。</p> <p>つまり、これとどういう関係があるのかというのは分かりづらいので、この商工会議所なんかで各地で開かれる場合は、今言ったように、市民の立場に立ってメリット、デメリットは何かということをししないと、いい議論が出てこないと思うんです。俺には関係ないよということになっちゃうのは、もったいないと思います。</p>
委員長	はい、ありがとうございます。
まちづくり推進課長	<p>ちなみに、景観に対しては、景観計画はまだ出てないですね。</p> <p>まだ、景観については内部議論を進めているところで、都市計画マスタープランでは、基本的にその景観についての考え方とか、そういうようなものを示してあるんですけども、今ちょっとおっしゃられているような景観条例とか景観計画について、まだ具体的なところには至っていないというのが現状でございます。</p>
委員長	それでは、次、その他、7番その他、事務局のほうでお願いします。
事務局	<p>次回の委員会の開催について、今年度はまちづくり条例の改正に関してご議論いただきたいと思っておりますので、夏頃開催いたしたいと存じます。</p> <p>また、先ほど議事録の取扱いについて、ご確認させていただきましたが、本日の委員会の議事録につきましては、案ができましたら、メールで送付させていただき、内容のご確認をお願いしたいと存じます。よろしくお願いたします。</p>
委員長	<p>事務連絡は、以上です。</p> <p>これで、平成25度第1回武蔵野市まちづくり委員会を閉会いたします。</p>