

## 武蔵野市まちづくり委員会議事録

日 時 令和2年11月5日(木曜日) 午後6時30分～午後7時45分  
 場 所 武蔵野市役所 4階 412会議室  
 出席委員 ■■■■■副委員長、A委員、B委員、C委員、D委員  
 市事務局 都市整備部部长、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
副委員長	<p>それでは、定刻になりましたので、ただいまから令和2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>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、阿部委員と作山委員長より欠席のご連絡をいただいておりますが、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、本日の資料の確認をいたします。次第に記載の資料一覧と併せてご確認ください。A4サイズの資料のほかに、一般財団法人武蔵野市開発公社の概要も机上配付させていただいております。</p> <p>不足などはございませんでしょうか。</p> <p>続きまして、傍聴についてのご報告です。新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、本日の委員会の傍聴は先着3名までとしておりますが、今のところ傍聴者はおりません。</p> <p>それでは、■■■■副委員長、進行をよろしくお願ひいたします。</p>
副委員長	<p>よろしくお願ひします。委員長が急遽体調不良で欠席ということで、慣れませんが、私が代わりに進行させていただきます。</p> <p>それでは、本日の委員会は20時をめぐりに終了したいと思いますので、協力をよろしくお願ひします。</p> <p>早速議事に入りたいと思います。</p> <p>それでは、次第の2、議事の(1)令和2年度武蔵野市まちづくり条例の運用状況及び調整会開催状況について、事務局よりご説明をよろしくお願ひします。</p>
事務局	<p>それでは、令和2年度上半期まちづくり条例の運用状況についてご報告させていただきます。座ったままで失礼いたします。</p> <p>まずは資料1-1をご覧ください。こちらは一覧表となっております。</p>

して、一番右端が令和2年の内容となっております。上のほうの(1)の表が事業規模別になっておりまして、大規模開発事業が2件、一般開発事業が12件、特定事業が0件で計14件となっております。その下の(2)が事業分類別ということになっておりまして、記載のとおり14件となっております。

裏面をお願いいたします。

こちらが各年度ごとの調整会の開催件数となっております。右端の令和2年度の欄になりますが、大規模開発事業では1件で回数が1回、一般開発事業では2件で回数としては4回、合計で3件となります。

続けて、今年度届出のあった2件の大規模開発事業の内容について簡単にご紹介してまいります。

資料1-2のほうに位置図がございまして、これから報告する案件の場所を落としておりますので、適宜ご覧いただければと思います。パワーポイントも一緒に使ってご説明しますのでご覧いただければと思います。

資料1-3、こちらが2件分の届出の結果の概要の表になります。

まず、①のほうからご説明します。20-004、東京都西部公園緑地事務所改装工事です。事業者は東京都で、5月1日に届出を受けております。場所が御殿山1丁目で、井の頭自然文化園の一角にございます。用途は井の頭公園などを管理する管理事務所になります。区域面積が約5,300㎡、床面積が約2,000㎡、地上2階建て、高さ9.25mの計画です。既存の事務所の建て替えということで計画されています。こちらは区域取りが3,000㎡以上あるということで、3,000㎡以上の建築行為ということで、大規模開発事業という扱いになります。

こちら、景観検討会議で出た意見ですね、事前協議が終了したところなんですけど、そこで出た意見といたしましては、まず、立面が長大であるにもかかわらず、住宅のようなデザインが採用されていることで少し間延びした印象を与えるのではないかとといったことですか、窓が少ない壁面が続くので、近隣への印象がちょっと単調で閉鎖的であるといった意見をいただきました。

事業者の回答としましては、設計の方針としまして近隣の住宅への視線対策で窓を少なくしているのだということですか、あと勾配屋根でできるだけ建物を低く見せるように、圧迫感低減のためにこのようなデザインにしているという説明をされております。その他外壁や屋根の色彩については少し明度を下げたほうがよいといった意見がございました。そのことにつきましては事業者がそのとおり、意見に従

ってその方向で、明度を下げる方向で検討するといった回答を受けております。

その他近隣説明を行った後に、意見書で出たものとして主なものは、外壁の色彩に関することですか、あと既存樹木をなるべく残してほしいといったもの、その他日照のことですか、歩道状空地に関するものが出ておりました。その歩道状空地の要望につきましては、ちょっと図面を見ていただくと右側に緑地帯がありまして、その北側が歩行者用の園路がずっと設けられておりまして、そもそも北側のところ、交通量の割に幅員が狭くて非常に危険であるという理由で近隣の方々が心配されていまして、この既にある園路を西側に歩道緑樹として延ばして、安全に歩行者が通行できるようにスペースをつくってほしいといった要望が出ております。これについては現在東京都が警察等、関係機関と調整しているというところでございます。

調整会の請求はその後ございませんでしたので、間もなく後半の手續、基本計画の届出が出るところでございます。

次に、2つ目の案件にまいりまして、②です。20-010（仮称）吉祥寺ラフェスタ新築工事です。

こちらが事業者が株式会社慶和、9月28日に届出が出ております。場所は吉祥寺駅そばのヤマダ電機の裏手で、東側になります。用途地域が近隣商業地域、開発区域の面積が約600㎡で、建築面積が約400㎡、延べ床面積が約1,500㎡、地上3階建て、地下1階建てで高さは9.93mです。用途はホテルとなっております。本事業は、集客施設の部分の床面積が1,000㎡以上となるということで大規模開発事業に該当いたしました。

こちらは計画地の西側に既にラフェスタというホテルがございまして、本計画地の一部は既存ホテルの駐車場などに使われていたんですけども、このたび事業者のほうでさらに土地を広げまして、既存のホテルとは別に敷地を設定し直して新たなホテルを計画するというものとなっております。

ところで、本案件が一般的なホテルなのか、それともカップル用のいわゆるラブホテルというものなのかということが近隣の方々の最大の関心事ということになっておりますが、何をもちいてあくまで一般的な意味でいうところのラブホテルなのかということにつきましては、風営法の規定が適用されるかどうかで決まるということになるかと思っております。その要件につきましては、風営法で定められました施設においてその中の構造、または設備が一定の基準に当てはまること

を要するとなっております。事業者の説明によりますと、本案件はそれに該当していないので風営法の適用を受けるホテルにはならないという説明を受けております。ちなみになんですが、建築基準法においてもいわゆるラブホテルであれば、この近隣商業地域には建てることはできませんので、既存のラフェスタについても法的にはラブホテルの扱いにはなっておりません。

大規模開発事業につきましては以上になります。

続けて、今年度上半期に行われました調整会の概要をご説明いたします。資料1-4に今年度3件分の調整会対象案件の一覧を載せてございます。

まず、1つ目です。□19-015、(仮称)境南町1丁目計画共同住宅新築工事です。こちらは4月20日と5月20日、2回開催しております。場所が武蔵野赤十字病院の道路を挟んで北側のブロックになります。事業者は米八というお惣菜を作られている企業さんになります。用途としては17戸の共同住宅、区域面積が約550㎡、床面積が約500㎡、地上3階建てで、高さが9.4mの計画です。

請求者は20名でして、主な開催請求の理由としては、敷地北側にご覧のとおり計画されている青空の駐車場があるんですが、こちらを時間貸しにはしないで欲しいということです。理由としては西側の道路に交通規制がかかっていることですか、不特定多数の利用者が入ってくると騒音ですとかごみの問題が懸念されるといったものでした。あと角にありますごみ置場、こちらにつきまして、何でもこちらの周辺では通行人がごみをポイ捨てすることが非常に多いということで、ごみ置場を設置することでそれが助長されるのではないかとといった懸念によりまして、手前に門扉を設置してその門扉の中にごみ置場をつけてほしいといった要望です。その他としては日照、西側の家に対して日照が減っており、現状を見直してほしいですとか、また工事中に関する点についての請求が出ていました。

結果といたしましては、まず駐車場についてはあくまで時間貸しではなく月極契約とするということでした。あと工事については協定等を住民の方々と締結しますということです。ごみ置場につきましては、手前に門扉の設置をするということについてはできないということだったのですが、生ごみを出す日が週2回あるので、その日は必ず巡回管理をするように前向きに検討する。その他通行人のポイ捨てに関しては経過観察をする中で、近隣住民と事業者の間で時間をかけてよく話し合っ対策を検討しましょうということになりました。その他日

影につきましては、エレベーターシャフトのオーバーヘッドですね、建物から機械の盛り上がる部分なのですが、その高さを10cm低くしますという歩み寄りは見られはしたんですけども、数字的に請求者の納得いく内容ではなかったということで、そこは対立したままでございます。こちらは既に10月28日に着工届が出されておりますので、現在工事に入ったところでございます。

続きまして、2件目です。回の19-019（仮称）さくら中町新築工事、こちらは大規模開発事業でして、基本構想の段階で6月22日に開催しております。場所は中町3丁目、一低層の地域で五日市街道を少し入った南側になります。事業者は社会福祉法人徳心会というところでして、用途が特別養護老人ホームです。区域面積が約1,500㎡、床面積が約1,800㎡、地上3階建て、高さが9.325mの計画です。

請求者はお1人で、開催請求理由は駐車場、駐輪場があることによって、                    騒音ですとか、排気ガス、ヘッドライトの光などそれらの影響が大きいので、こちらの計画について抜本的に見直して近隣住民への影響をなくしてほしいというものでした。

事業者からの回答としては、駐車場の位置の変更については、避難経路確保のためにできかねるといったものだったのですが、          宅との間に高さ2mの生け垣を設置することはできるといったものです。あとは外灯の光の向きですとか、そういったものに対して極力配慮いたしますということです。あとは運転手のモラル、マナーに対しては事業者のサイドでもよくチェックしますといったような歩み寄りが一応は見られました。最終的にはこの回の調整会では結論を出さずに、引き続き当事者間で協議を続けていきたいと思いますということで終了しております。

こちらは、その後事業者側の都合によりまして、後半の手續、基本計画の届出がまだ出されておられません。そのまま手續は止まっている状態でございます。

次に、3つ目にまいりまして、19-027（仮称）武蔵野市吉祥寺南町2丁目計画邸新築工事です。こちらは8月17日、9月11日と2回開催いたしました。場所が吉祥寺の末広通り沿いの一低層の区域です。事業者は個人の方で、用途は7戸の共同住宅、区域面積が約500㎡、床面積が約600㎡、地上3階建て、高さ9.325mの計画です。

請求者は1名で、主な請求理由は日照の確保、圧迫感の低減、プライバシーの確保のために3階建てを2階建てに変更してほしいというものです。その他プライバシー確保のために西側向きの窓ですとか3

	<p>階のテラス、そういったものの位置を変えてほしいといったもの、あとアプローチですね、道路から入り口の間のアプローチの地面を少し掘り下げて通行者の目線を、■■■■■に対して目線を下げることをしてほしいといったものですか、あとごみ箱の位置を移動してほしいということ、工事時間帯の変更及び仮設フェンスの設置ということがございました。</p> <p>結果といたしましては、まず、日影については正確な位置図の提示がなされました。その他プライバシーについても、まず3階の窓側については■■■■■みだりにのぞくようなことはいたしませんという話がありましたことと、その他正確な配置図で検証し直した結果、窓が正面に正対することはないといったことを確認できたということですか、あとはガラスを不透明な霞ガラスにするという歩み寄りがなされました。その他、ごみ置場については■■■■■しっかりと目が行き届くので、しっかりと管理いたしますということ。あと通路の視線につきましては、エントランス前の壁を少し延長することで通路からの視線を遮りますという提案が事業者からなされました。そのような結果から、いずれも請求者のほうで納得が得られたということで、ある程度円満に調整会は終了しております。今後の手続としては市との協議申請になります。</p> <p>以上が調整会の関係でございます。</p>
副委員長	ありがとうございます。
事務局	<p>続きまして、景観協議につきまして幾つかご紹介させていただきます。</p> <p>まずは19-018（仮称）吉祥寺本町2丁目マンション新築工事です。こちら計画地は五日市街道沿いの近隣商業地域でして、開発区域の面積が約120㎡、開発事業者は個人の方です。建築物の用途は店舗と共同住宅、延べ面積が約300㎡、地上5階建てで、高さが約15mの計画です。</p> <p>景観専門委員から出た意見といたしましては、外壁が部分部分によりましてテイストの異なる色や素材が組み合わせられてしまっているため、もう少しデザインの統一性を図ったほうがよいのではないかといった意見がありました。それを受けて事業者のほうでは外壁タイルの色味を全体的に茶系からグレー系に変更いたしまして、印象がモノトーン調に統一されるという改善がなされました。</p> <p>次にまいりまして、19-020吉祥寺トーセイビル計画新築工事です。こちらは計画地が吉祥寺本町2丁目です。こちらは計画地が吉祥寺本町2丁目です。東急百貨店の北側の近隣商業地域になります。開発区域の面積が約450㎡、延べ面積が約1,200</p>

m<sup>2</sup>で、地上3階、地下1階建、高さが12.4mです。用途といたしましては物品販売店舗が7つ入るテナントビルです。こちらは集客部分の床面積が1,000m<sup>2</sup>を超えているということで大規模開発事業になっております。

今回行いました景観協議につきましては、後半の基本計画が出てきた中で行っておりまして、委員から出た意見といたしましては、基本構想の段階のときから今回は鉄骨階段の下に壁が延びた計画に変更されていることにつきまして、前回のほうが鉄骨階段がもっとすっきりしていたのにちょっと残念だねといったものですとか、あとその他屋外広告物の配慮ですとか集約化への要望が出されました。

協議の結果、垂れ壁ですとか、あとその他サイン用の板がなくなりまして階段周りが非常にすっきりしたものに變更されたということと、その他全体的にサインにつきましては集約化が図られまして、壁面や突き出しの看板が大幅に削除されております。ただ、どの案件でも共通の課題ではあるんですが、今後完成後に入居するテナントさんの意向次第で当初の協議結果が必ずしも守られずに無秩序に何かが設置されてしまうという心配があるというのがちょっと悩ましいところであります。

次、最後になりますが、19-028 (仮称) 吉祥寺本町二丁目ビルです。計画地が吉祥寺にあります藤村学園の東隣でして、近隣商業地域と第一種住居地域がまたがる場所です。開発区域の面積が約580m<sup>2</sup>、延べ面積が1,600m<sup>2</sup>、地上3階、地下1階、高さが12.6mです。こちらも集客部分が1,000m<sup>2</sup>を超えているので、大規模開発事業に該当しておりまして、今回は基本構想段階の計画です。

景観専門委員会から出た意見としては、パースで描かれているサイン等がグレー色になって落ち着いて見えるけれども、これは実際にカラーが入ってくるとちょっとうるさくなって景観上好ましくなくなる可能性があるということで、その辺はしっかりと色やサイズを検討してコントロールするようにしてくださいというものでした。

事業者といたしましては、景観をしっかりと考慮した色やサイズの規定、安全性を踏まえて事業者側で総合的なコントロールを図りますという回答をいただいております、集約化を図るなどの対応を現段階で考えていただいております。

以上、まちづくり条例の調整会、景観協議についてのご報告となります。

何かご質問あればお願いします。

副委員長	<p>ありがとうございました。</p> <p>では、ただいま大分いろいろな案件がありましたが、説明についてご意見、ご質問があればお願いします。どうぞ。</p>
C委員	<p>私から出るだろうということは予想されていたと思うんですけども、[REDACTED]の活動をしておりますので、本町、ホテルラフェスタの件でちょっとお伺いしたいなと思うことがあるのですが、あまりに身近な話なので、[REDACTED]。</p> <p>まず、ラブホテルが建てられない場所だとおっしゃいましたけれども、現行ビジネスホテルという形で営業しているのでしょうか。</p>
事務局	<p>はい、事業者からそのように聞いております。</p>
C委員	<p>見るからに多分ラブホテルで、そういう用途に使われていると思うんですけども、そこをさらに増築するというので、今回もビジネスホテルというふうにならざるを得ないという状況で、近隣の方とお話をしていて皆さんとても関心が強く、この地域にまたホテルが増えてしまうということに大変懸念がすごくありまして、PTA、青少協、地域の環境浄化のチーム、商店会の人、あと近隣に住んでいらっしゃる方24名でこの間集まってお話をしました。とても皆さん関心をお持ちでいらっしゃいます。</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]ただ、住民説明会がコロナの影響で開かれないかもしれないということが一つと、あと20m以内の人にしか住民説明会の義務がないということなんです。ということで20m以内に住んでいらっしゃる方が非常に少なく対象の方が7名くらいしかいらっしゃらない。だけれども、地域の問題としてほかの皆さんもお話を聞きたいというのも業者として開く義務はないので話も聞けない。どんなものが建つのか、みんな不安で仕方がない、どうにかならないのかというのが今の現状です。</p>
副委員長	<p>何か情報があれば。</p>
事務局	<p>説明会につきましては、まずコロナで説明会が開かれないのではありませんということですが、確かに一時期、最も状況が悪いときには個別説明でも良いという運用をしていた時期もございました。今現在、この計画につきましても説明会をリアルな場所で行ってくださいとお願いしておりますので、事業者もそのつもりで予定しております。</p> <p>20mの範囲については、条例上そのような仕組みになっているので、条例に基づき意見書を出せる、調整会を請求できる対象は20mに限定</p>



	<p>されてしまいます。しかし、説明会に参加して意見する機会を妨げるものではありませんので、事業者にも協力要請になりますが、20m外の方についても、会場のキャパシティに余裕があれば、入れて差し上げて説明してくださいとお伝えしている状況でございます。</p>
C委員	<p>では個人的にお話をさせていただきます。</p>
副委員長	<p>関連して質問ですが、平面図は見られましたよね。</p>
事務局	<p>はい。</p>
副委員長	<p>モーテルかホテルかどうかというのは、渋谷の条例関係をやったのでよく分かるのですが、モーテルとホテルの決定的な違いは何かと大分調べて、基本的にはフロントがどうなっているか、相当決定的に大きいんだけど、だけでも、普通の一般のシティホテルがモーテル的な利用をされてないかと言えば、それはされている。それは利用の仕方なので、明らかに見た目、ご指摘のようなホテルというか、いわゆるラブホの形になっているかどうかというのは多分平面図を見れば、あと中の配管とか何か見れば、これ以上言うと、何でおまえ知っているんだという話になりますが、そういう図面を見れば相当分かるので、そういう風営法のチェックをされているというので、多分そこまでは露骨ないわゆるラブホにはなっていないけれども、ラブホ的な利用についてはそれは利用の仕方なので、建築の計画で幾らやろうと思っても変えられない。フロントに聞くわけにはいかないけれどもという話なんだろうと思うんですが、どうですか。</p>
事務局	<p>風営法において、まず一定の施設に該当するかという規定がありまして、その施設プラス一定の構造に該当する、もしくはその施設プラス一定の設備に該当するかといった判断がございます。一般的に施設プラス設備による判断が多いのですが、その中で施設プラス設備の両方とも満たしているものが風営法の対象となります。設備にも細かくいろいろな基準がございますので、当該施設が満たしているのか満たしていないのか、また、満たしていなくても明らかにラブホテルに見えるなど、見る人の印象にもよるのとは事実かと思えます。そもそも、法律はざっくりと規定しているものなので、どうしてもそこらこぼれ落ちてくるものが出てくるため、実態にそぐわないということはあるかと思えます。</p>
C委員	<p>図面のほうは拝見しまして、実は渋谷区役所も行ってまいりました。条例のこととかいろいろ調べたりもしたんですけども、 フロントもちゃんとあって、そこを通らないと部屋に行かれないとい</p>

	<p>う形もとられています。エリアの一つ一つの部屋も大きくとられているんですけども、食事をできるスペースも確保するような図面にもあったり、厨房施設もあったりとか、ただ、図面上に言えば何の問題もないというふうに判断されると思うんですが、近所の懸念としましては</p> <p>がデリバリーヘルスの巣窟のようになっていて、夜中になると送迎の車がずらっと並んでいるという状況がまたこのラフェスタでも起こるのではないかという、そういった住民の懸念があり、建物を建てた後に査察のようなものはできないのか、ちゃんと適正に使われているか、そういったものはやっていただけないかなというのがあります。</p>
事務局	<p>多分これはラブホテルになると風営法に該当し、その所管と申しますか、管理監督するのは警察でございます。ホテル業になると旅館業法の中で保健所となり、いろいろ管轄するところが違うので、今後はご心配になられるラブホテル的に使われ環境浄化に影響しないかということ、保健所と警察、消防、あるいは市で情報共有しながら、状況を見てくと思っております。</p>
副委員長	<p>なかなか難しい分野で、僕らが言えることは、できるだけ近寄らないではなくて、みんなで近寄って昼間の健全な、夜でもいいんですが、健全な商業的な活動が営まれるような来街者を、いろいろな形で努力することによって、実はそういう利用しようとしている方がここには行きづらいという状況をどうつくるかということも結構まちづくり上重要なこと、規制、規制ではなかなか、</p> <p>まちの雰囲気というのは重要なのではないかと思うので、ぜひ引き続きご努力をお願いしたいと思います。</p> <p>ほかに何かありますでしょうか。</p>
B委員	<p>ちょっと確認になるんですけども、大規模開発の届出の①の違う話になるんですが、東京都さんで事務所を改築するというので、先ほど報告の中にあつた改築に当たって住宅側に隣接している道路を拡幅されることを検討されているということでした。その確認をお願いします。</p>
事務局	<p>あくまで検討ですので、どうなるか分からないのですが、少なくともできるかどうかというところで調整をしているということです。そう聞いております。</p>
B委員	<p>そのあたりは東京都さんのほうでの判断になるということで、可能性としては全然分からないことなんですか。</p>



事務局	<p>以前、北側の赤い線のところが昔の古い塀だったと思われるんですね。接道緑化の工事、今緑色があるんですけども、緑化の工事をしたときにああいうふうに道路部分として拡張してきたというのは1回経緯がありまして、それが今の現状なんですね。これをさらに歩道状の空地として確保できるかというのは今検討しているという。</p>
副委員長	<p>ほかにならないようであれば、次に議事の(2)都市再生推進法人の募集について、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、説明させていただきます。</p> <p>資料2-1を見てください。ホチキスどめのものになります。都市再生推進法人という、そういった制度を今後市で募集して指定していくご報告になります。パワーポイントがないので、紙でよろしく願います。</p> <p>まず、報告事項1番ですけれども、官民連携のまちづくりを推進していくために都市再生推進法人の公募を始めますというご報告になります。</p> <p>2番ですが、都市再生推進法人制度、それは何なのかという話ですが、ここに書いてあるとおり、まちづくりに関する豊富な情報、ノウハウを有し、運営体制、人材等が整っている優良なまちづくり団体に公的な位置づけを与え、併せて支援措置を講ずることにより、その積極的な活用を図る都市再生特別措置法に基づいた制度になっています。この支援措置というのは、例えば市が保有している空間を公的な位置づけを持つ団体として貸与したりすることを優先的にできるような、そういった支援というものが含まれています。</p> <p>(2)ですけれども、市町村や民間デベロッパーでは十分に果たすことができない、ここが重要ですが、やはり市は平等が大事ですので、特定の地域だとか特定の年齢層だけに手厚く施策をするというのは、できるんですけども、理由づけが必要になってきます。そういったことから私たちができないような、なかなか素早くできないような施策については、都市再生推進法人というまちづくり組織を指定することで、まちづくりのオーガナイザー、これはまとめ役ということですが、まとめ役の役割だとか、その組織自体がまちづくり活動を推進するだとか、あとは市のパートナーとして地域でまちづくりを担っていくと、そういうことを期待して指定するものになります。</p> <p>(3)ですけれども、地域のまちづくりを担う法人として、先ほどちょっとお話をした公共空間、あとは民間の団体ですので、民間の空</p>

地の活用だとか、公共施設の管理、設置、運営などを通してエリアの課題解決だとか魅力向上に向けた取組の実施や推進を行っていく、そういった団体になります。

その下のダイアグラムですけれども、まず、公共セクター、市町村は左側にあります。右側に民間セクターがございまして、緑色の企業だとか商工業関係団体だとか、市民団体等の民間セクターというものを取りまとめる役割をこのまちづくり組織が担うとともに、その下にある地域の住民や企業等でございますが、例えば企業等が何らかの事業を行って、それに対する利益をそちらに還元するだとか、何らかのサービスや環境を提供していくような整備をする、そういったハブになることをこのまちづくり組織、都市再生推進法人が担っていくという説明になります。

3番の指定のメリットですけれども、推進法人に指定されますと、まちづくりの担い手として市の正式なパートナーとして公的な位置づけを付与するというところでございます。

それに加えて、このアに都市再生整備計画というものがございます。これは都市の再生に必要な取組を重点的に実施する区域を定めて、そこに、計画をつくるのは市町村ですが、市町村が目標とか期間とか、達成のための整備内容等を定める計画でございまして、そういった計画の立案を提案することができるだとか、そのほかにも先ほどご説明した道路占用許可、いわゆる道路を使いやすくするような特例が受けられますだとか、都市利便増進施設協定というのは道路にベンチや植ますを設置していくものですが、そういったものの協定への参加だとか、様々な支援が受けられたり、特例が受けられるというものでございます。

裏面を見ていただいて、都市再生推進法人の活動のイメージでございます。右側のオレンジ色が都市再生推進法人、左側の青い色が市町村です。特例を受けるためには都市再生整備計画を定めないとけません。なので、都市再生推進法人が計画を市に提案して市がその計画を策定をすれば、計画エリア内で、この黄色の枠で書いてあるような道路空間を活用したオープンカフェだとか、椅子、テーブルの設置だとか、空き地の活用だとか、歩行者が歩きやすいような道路の確保だとか、そういったことができる。それを実現するための様々な法制度が緑色の部分で法的に用意されているということでございます。その下は活用事例で、福井県だとか愛知県でこういうことをやっていますよと、入れさせていただきました。

指定方法ですけれども、なることができるのは、一般または公益社団法人、一般または公益財団法人、NPO法人、まちづくり会社でございます。指定については、申請を受けた市町村長が行います。

9月末から市のホームページで都市再生推進法人を希望する団体は事前相談に来てくださいと募集をしています。なれる団体が幾つかに絞られているというのは、やはり原資というか、お金がない、ボランティアだと長続きしないので、しっかりと地域で稼いで、その稼いだお金を地域に還元して、還元したお金の一部がまた自分たちに返ってくるような、しっかりと稼いで地域に還元する、そのような団体であることが条件になってございます。

その下に代表的な活動事例がございまして、例えば一番左の札幌大通りまちづくり株式会社は有名ですけれども、主な活動の一番下に、例えば駐車場の共通化事業、チケットの発行ですけれども、そういったものを請け負ったり、広告の事業、道路上に広告を出して、そういった事業で稼いだお金を、逆に道路上のテラスの設置や運営、歩行者天国の運営に還元するような制度になってございます。その隣の大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会、大丸有も有名ですけれども、大手町のちょうど東京駅と銀座を結ぶ道路で活動している組織になっています。

次ページですけれども、実際にホームページで募集している内容をつけさせていただきました。なかなか誰でも指定できる仕組みではないので、ちょっとハードルが高いかなと思っておりますが、今は机上に用意させていただいた武蔵野市開発公社がこの団体になろうとして事前相談を受けているところでございます。まだ事前相談なので、こういった計画になるかは未定でございます。とはいえ、武蔵野市開発公社がどのような組織なのかをご説明したいなと思ひ、公社からこの資料を取り寄せたということでございます。

資料を開いていただけでしょうか。見開きの左側の2ページ目を見てください。武蔵野市開発公社は、昭和39年に吉祥寺駅周辺の都市計画事業、北口の駅前広場が都市計画決定されたことに伴って、そこにいた事業者の方々を今のコピス吉祥寺に権利変換、そちらに移っていただく、そういったことを調整する組織として設立されたものでございます。設立から50年近くを経て、そういった役割も、今は吉祥寺を初めとしたまちの魅力向上に取り組む事業に変化をしてきた、武蔵野市のまちづくりと関係が深い外郭団体でございます。

続いて、左ページの一番最後事業紹介をご覧ください。どうやって

	<p>まちづくりの原資を稼いでいるのかですけれども、この事業紹介を見ていただくと、武蔵野市開発公社はコピス吉祥寺以外に、2ビル、3ビル、4ビル、これらは吉祥寺にあるビルです。を持っていたり、また、黄色い部分の一番右側に記載の駅前共同ビルの共同出資をしまして、これはサーティワンが入っている駅前のビルになります。それらのビルをマネジメントして、そこで売上げというか、利益の一部は当然自分たちの建物を維持管理するために使用するんですけれども、その残りをこの右側にあるまちづくり事業と、ピンク色のところに収益の一部を還元して、まちづくりの事業を行っている、こういった仕組みになっています。つまりこの団体自体は吉祥寺とともにあるということだと思っています。吉祥寺が商業的、場所とかもあると思いますが、発展することがこの組織自体の利益にもなりますし、利益がまちづくり事業として展開されて、よいスパイラルでまた自分たちのビルだとかの賑わいが出てくる、そういった正のスパイラルを増していく組織になってございます。</p> <p>同じく右側の黄色いページですけれども、3ページ目以降に持っているビルの紹介が何枚か続いて入っています。それ以降に、まちづくり事業としてどんなことをやっているのという紹介が入っていて、右側のページの黄色い部分の最後から1枚目にレンタル事業というのが入ってございます。例えば吉祥寺駅、コピスの前のウッドデッキですけれども、そこを貸し出して賑わいをつくっていたり、チャレンジマルシェというのは、こういったチャレンジするような人たちがハモニカ横丁の中で安価で一定期間公社から場所を借りてマルシェだとかをチャレンジするような事業、それから、階段下ワゴンというのは、小さな軒下を使って、都市の隙間を打ち出すことによってまちに賑わいをつくっているような、そういった事業などをやっています。</p> <p>それ以外にもきっかけづくり事業とか、サポート事業とか、そういったものも紹介してございまして、来街者の調査をして、それを地域の方々に報告をしたり、Wi-Fiスポットを展開したり、そういったことをやっている団体になっています。</p> <p>11月くらいに申請書類を提出してもらって、実際の指定は、会議を開いてプレゼンをしてもらい、指定の可否を市で判断していく、そういった予定になっているということでございます。</p> <p>私からの説明は以上になります。</p>
副委員長	<p>ありがとうございました。</p> <p>若干繰り返しのなりますが、都市再生法というのは再開発をやるた</p>

	<p>めだけの法律ではありませんので、こういうふうに今まで道路とか、駅前デッキとか、公園とか、ほとんど行政が率直に言って管理して、ややうるさいほど管理していたというのが、簡単に言えば、まちづくり会社を民間がつくってもらって、そこが信頼をおけるのであれば、そこに協定を結んで利用をお願いして、場合によってはそこでお祭りができたり、札幌ではありませんけれども、ビールが飲めたりいろいろなことができるという、公共空間を民間がうまく使って、都市に活力を出していくどのような新しい法律で、結構担っているのは、公社もありますけれども、商工会議所が担っていたり、新しく商工会議所を中心にして住民の商業者などがまちづくり会社をつくって、和歌山が一番多いのですけれどもね、というのをやっている事例があるので、ぜひ公社がやればいいんだろうではなくて、吉祥寺だけではなくて、三鷹とかほかの駅も、駅前を含めてこんなことを市民が担っていくということでご検討されたら面白いのではないかなと、典型的なのは有楽町の大丸有とありますが、あそこは三菱地所なんです、あれは三菱地所だからできるので、もう少し小じんまりやっている事例もなかなかあるので、ちょっと事業として楽しくやってもいいんじゃないかなと、こんなように思います。公共空間を使って、先ほど言った広告塔をつくって、そこでもうけるという手もあるので、これはやり方によってはいろいろとあるというふうに聞いております。</p> <p>何かご質問とか、ご意見とかあれば出してください。</p> <p>どうぞ。</p>
D委員	<p>この制度自身は立派ないいことだと思っております。私は武蔵境に住んでいるので、やはり開発公社のイメージってすごく吉祥寺のイメージが多くて、これは冊子を見せていただいてもやはり吉祥寺と書いている。今副委員長もおっしゃっていただきましたけれども、法人になっていただくのは全然いいとは思うんですけれども、三鷹も武蔵境も同じ目線で考えていただける法人さんをやはり選んでいただきたい。多分開発公社さんもそれは考えていらっしゃると思うんですが、武蔵境のスイングビルもやっているのも存じておりますので、なので、あと法人は一者限定になるという形ですか。複数者になるんでしょうか。</p>
事務局	<p>では、私からお答えいたします。</p> <p>一者限定で募集しているわけではございません。もちろんほかの民間の事業者であっても、地域で稼いだものを地域に還元していただけるような、そこでよいサイクルを回していただけるような事業者であ</p>



	<p>れば、私どもに提案をいただいて、市のパートナーとして指定をしていくというものでございます。</p> <p>まだ制度的には始まったばかりで、<span style="background-color: black; color: black;">          </span>副委員長ではないですけれども、かなりメジャーなところが多いです。全国的にも有名なところが多くて、小さな取組というのをやるところが都市再生推進法人に指定されているかという、まだあまりないと思っています。</p> <p>開発公社自体が、先ほど私からご説明したように吉祥寺で生まれて、吉祥寺に一番財産を持っていますので、そこを発展させることで逆にお金が入ってまた戻すという、そういう循環構造になっていることから、なるべく資産があるところから始めたい気持ちがあるのではと思っています。ただ、おっしゃるとおり、スイングビルも部分所有ですけれども開発公社も所有していて、1階にデッキを置いてくつろげるスペースをつくったりもしています。いきなり大風呂敷を広げて、武蔵野市全域をやると、人数が少ない組織ですので立ち行かなくなってしまうので、今回はまずは吉祥寺の小さなエリアからということで、小さく始めて大きく育てるということを考えているというお答えになるかと思います。</p>
D委員	<p>分かりました。あとはでは三鷹の地区と武蔵境の地区からそういう法人さんなり団体さんなりが出るかというところだと思うんですけども、結構開発公社さんが手を挙げやすいと思います。ただ、そういうところで、挙げてくれるところを待っていたら挙げてくれると思うんですけども、まちづくり活動をしていることというのが条件で書いてありましたけれども、こういうことをやっていることというのが限定はされてなかったと思うので、武蔵野市に古くからある企業さんだったり、やはりそういうところが、ほかの地区が大手の三菱さんがやっているということを考えてときに、武蔵野市の企業さんにもお声をかけていただいて出資してもらおうとか、企業そのものがやると難しいかもしれないんですけども、そういうお声がけを市のほうからもしていただいていると思うんですけども、やはりそういうこともしていただいた上で、吉祥寺だけが進んでいくというのではなくて、三鷹と武蔵境両方で盛り上げていただける形を市のほうからもアプローチしていただけたらな。それぞれの地域にそれぞれの結構地元貢献している会社さんが何社かあると思うので、そこが乗ってくれるような形になればいいなと伺っていて思いましたので、ちょっと期待をしたいと思います。私からは以上です。</p>
副委員長	<p>ぜひ行政にお願いするのではなくて、市民がリーダーシップをとっ</p>

	<p>て、一般社団法人というのはそんな難しくなくできるので、そこで企業から少し寄附をもらって、まさに三鷹の駅前でカレー屋さんがテーブルを出していますが、同じようなことをみんなで楽しくやるなんていう手もあったりするのかなと思っているので、ぜひお友達に声をかけて、小さいところからでもいいと思うので、やってみると、さっきのホテルの話でもあるのですが、まちをよくしていくという活動を進めていけば、おのずと僕は良貨が悪貨を駆逐するみたいな話になっていくのではないかなと思うので、ぜひ市民の力でこういう制度を使ったらいいのかなと思っていますし、最近では公園にカフェもできたり、僕も幾つかつくっていて、今タワーマンションで有名な武蔵小杉、あそこの駅前の公園にカフェをつくろうと、ほぼ市もオーケーを出してカフェがつけれる段取りになったので、公園にですよ、公園にカフェができるので、そういうことも含めていろいろな市民ができるような法制度改正ができてきたので、ぜひ行政の協力を得ないといけないのですが、そういう意味でまちづくりを積極的にやって、行政があつた団体だったら大丈夫ねというような認識をしてもらって、何か一緒にやっていく時代かなと、まちづくりは行政がやる時代ではないなという気がしているので、ぜひこの委員会に入ったのがきっかけでそんなこともやっていただければ非常にありがたいなと個人的に思っております。</p> <p>ほかに何か、どうぞ。</p>
C委員	<p>この制度が、国土交通省ホームページをご覧くださいと書いてあるんですけども、今分からないので、ここで質問させていただきますが、武蔵野市の認定法人に関しての選別はどなたがされるのかという、審査というか、をされるのかということと、あと、その地区をまず最初は小さいエリアを決めてその後始めるというふうにおっしゃっていたんですが、その地区を決めるのは市なのか、法人なのかということもちょっと教えていただきたい。</p>
事務局	<p>まず、地区を決めるのは市なのか法人なのかというお話ですけども、それは法人になります。</p> <p>どういったものがその指定を判断するかという話でございますけれども、今指定等に関する事務取扱要綱をつくってございまして、それに付随して指定をするための会議体を設けています。まちづくり自体は都市整備だけでやるものではないので、ほかの市民活動、市で言うとコミュニティ系の部署だとか、産業系の部署だとか、ほかの当然道路だとか公園とかも関わりますので、そういった関連部署を委員とし</p>

	<p>て会議体に入れてございます。その人たちが会議体の中でプレゼンを聞きながら、指定をするか、指定をしないかを決めていくという、そういった制度で今構築してございます。誰が決めるか、最終的には市長ですけども、でも審査するのは委員が審査する仕組みになってございます。</p>
副委員長	<p>今吉祥寺は再生計画はつくっている……</p>
事務局	<p>つくっていません。</p>
副委員長	<p>ないんですか。</p>
事務局	<p>はい。従前、平成22年くらいに武蔵境で連続立体交差事業に伴い都市再生整備計画をつくった、それが最後になっています。当時は必ずハードを入れなくてはいけなく、武蔵野プレイスを入れたり、道路事業や下水道事業を入れていました。一方で、賑わいを創出するような活動は入っていませんでした。先ほど副委員長がおっしゃったように、この都市再生整備計画は都市再生特別措置法が、その後何度も改定をされてむしろハード整備よりも、もう少し民との連携だとか、活動だとか、そういったものを大事にするような法律に変わってきています。都市再生整備計画自体もハードなしでつくれるようになってきています。</p>
副委員長	<p>そうそう、そのためだけにつくっている自治体もあります。</p>
事務局	<p>そうです。今後はそういったものをつくれればいいなというふうに私は個人的には思っているんですけども、開発公社はそういうことを目的とした組織なので協力して頑張っていきたいと思います。</p>
C委員	<p>もう一つ、すみません、ただいま募集中ということなんですが、例えば1年後とか2年後とかそういったときにも随時そういったことを募集しているのか、今回だけなのか。</p>
事務局	<p>ホームページで「相談してください」という形にしています。やはり制度が私もかなり勉強しないと分からなかったくらい複雑な制度になっていまして、半年毎に法律が改定されるような内容になっています。理解することは難しいと思いますので、事前相談をいただいて、お互いに将来像というか、やりたいことを市のパートナーとしていけるかを判断していくということにしていますので、随時相談受付といった形にしております。</p>
副委員長	<p>初めからフルスペックでやらないで、少しずつやっていってだんだん成長していくというやり方が一番いいんじゃないですか。初めからハードルを高くしちゃうとえらいことになるので。</p> <p>いかがですか、ほかに。</p>

B委員	<p>幾つか重複するところもあるかもしれないんですけども、最初のお話にあった民間デベロッパーと違うところというのは改めてどこなんだろうというのを教えてもらえますか。</p>
事務局	<p>民間デベロッパーとどこが違うのかという話ですけども、民間デベロッパーでも都市再生推進法人になれます。よく行われるのは市街地再開発事業に伴い高い建物を建てる時に大きな公共空間を創出をしてもらう。ただし、空間をつくっただけだと誰も使いませんので、その建物を管理していくデベロッパーが、基金のようなものを販売価格に含み、その基金を基にして10年間だとかその空間を使って活動して、その後に地域の人にそのまま引き継いでいけるとか、そういったケースが多くなっています。そういった意味では民間デベロッパーでも指定可能な仕組みになっています。</p>
副委員長	<p>簡単にいうと民間デベロッパー、例えば特定のところへ行くと今やっているのが三井不動産が自分のところで一般社団法人をつくって、まさに周りの、難しいな、千代田区で市民の方って分かるような分からないですが、団体をつくって、そこが公共的な空間の管理をやるというようなやり方がデベがやるときには一般的ですよ。</p>
B委員	<p>ありがとうございます。どちらかと言うと私は小さい活動のほうにフォーカスはしているんですけども、そういった事例があるということは知らなかったですが、一方で規模要件というのは今回の制度であるのか。例えば新しく出てくるNPOとか、そういう団体も実績がない中でも、計画を立てて公共的にいろいろやっていきたいですと、還元していきたいんですという提案を出せば、そういうものも物によっては対象になるのか、そのあたりは知りたいところです。</p>
副委員長	<p>どうですか。</p>
事務局	<p>実績要件はございます。市とパートナーになって、公共空間を活用する団体になりますので、まったく実績がなければ、市も胸を張ってその団体に公共性を付与しますと言えないものがございます。そのため、事務取扱要綱では、やはり例えばお金については収支計算書だとか、貸借対照表だとか、ある程度しっかりと財源的なものも確保ができて、それをしっかりと地域の中に還元できる、そういった実績を示す書類を求めています。実際にこの制度自体も求めることを前提としてございますので、逆に言えば、この制度を使うと、収支が合っているかを市で確認する義務が、義務とまでは言わないんですけども、確認する必要性がございますので、小さく始めるのであれば、いきなりこの制度にのらなくて、まずはボランティア等から始めるほうが一</p>

	<p>般的と思っています。</p>
副委員長	<p>三鷹の駅前のカレー屋さんが、自分がやったんですよね、目の前の道路の。</p>
事務局	<p>三鷹の今駅前で、カレー、カレーではなく寿司屋や飲食店が、お店の目の前に椅子とテーブルを出しているんですけども、あれは市、私の課が社会実験として1か月半、机と椅子を出しています。あの椅子もしまうのも出すのも管理もお店に協力いただいています。そういった手間がある分、逆にそこで座って飲食してくれたりするので収支が合うのかというのを1か月半、一定の長い期間をかけてチャレンジしてもらっているという、そういった状況です。</p>
副委員長	<p>社会実験をやって、いずれ民間に担ってもらおうという……、ということのようで、大分頭が柔らかくなってきて、そちらのほうがとつきやすいよと、さっき言われているんじゃないかと思います。</p>
B委員	<p>ありがとうございます。</p>
副委員長	<p>ほかに。これら以外でもいい、せつかく時間、もうちょっとあるよね。何かほかに、せつかく久しぶりの委員会なので言いたいことがいっぱいあるんじゃないかというふうに思うので、何か課題提起したいとかお話をしたいということがあれば遠慮なく言っていただければと思います。</p> <p>いかがですか。</p>
副委員長	<p>ないようですので、事務局から何か他にありましたらご報告ください。</p>
事務局	<p>本日の委員会の議事録につきましては、作成でき次第、市のホームページ及び市政資料コーナーにて公表いたします。</p> <p>次回のまちづくり委員会は来年の3月ごろを予定しております。</p> <p>以上です。</p>
副委員長	<p>これで令和2年度第1回武蔵野市まちづくり委員会を閉会したいと思います。</p> <p>お疲れさまでした。</p>

