

武蔵野市まちづくり委員会議事録

日 時 令和3年3月30日（火曜日）午後6時30分～午後7時45分

場 所 武蔵野総合体育館 3階 大会議室

出席委員 ■■■委員長、A委員、B委員、C委員、D委員

市事務局 都市整備部部長、まちづくり推進課長、まちづくり推進課職員

質疑応答者	質疑応答
事務局	<p>■■■委員がまだお見えにはなっていないんですけれども、時間になりましたので、ただいまから、令和2年度第2回武蔵野市まちづくり委員会を開会いたします。</p> <p>本日、■■■副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>また、■■■委員長は事故渋滞により遅れておりますが、出席されます。</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。</p> <p>不足などはございませんでしょうか。</p> <p>また、事前に郵送いたしました武蔵野市都市計画マスタープラン2021（原案）についての資料はお持ちでしょうか。</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対策のため、本日の委員会の傍聴は停止としております。</p>
事務局	<p>それでは、まだ委員長がいらしていないので、事務局のほうで進めさせていただきます。</p> <p>本日の委員会は、8時終了を目途にしたいと思いますので、ご協力お願いいたします。</p> <p>では、議事のほうに入らせていただきます。</p> <p>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、事務局より説明させていただきます。</p> <p>まず、配付いたしましたお手元の資料、資料1－1をご覧ください。</p> <p>一番右端が令和2年度の欄になりまして、（1）の表、こちら、1</p>

	<p>年を通して事業規模別では、大規模開発事業で3件、一般開発事業が19件、特定事業が0件で、計23件です。事業分類別でいきますと、その下の(2)の表になりますが、こちらに記載のとおりとなります。</p> <p>裏面をお願いいたします。</p> <p>こちらが、調整会の開催件数の一覧表です。令和2年度の1年間、こちらが一番右のほうなんです、大規模開発事業では2件、回数でいきますと3回、一般開発事業では件数で2件、回数で3回、合計では4件の6回となります。</p> <p>続きまして、今年度下半期に届出のあった大規模開発事業、こちら該当は1件になるんですけども、こちらについて簡単にご紹介いたします。</p> <p>資料1-2の位置図、こちらにこれからご報告する案件の位置を落としております。</p> <p>その次に続きまして、資料1-3、こちらが届出の概要の表になります。</p> <p>今回のこれからご紹介します下半期分の対象といたしまして、こちら2件になりまして、大規模開発事業としてのご報告が1件と、調整会案件としてのご報告が1件の計2件になります。</p> <p>まず上段のほう、①のほうですね、こちらの大規模開発事業からご紹介いたします。</p> <p>件名が、(仮称)武蔵野学生寮新築工事です。</p> <p>事業者は東京ガス不動産株式会社で、2月22日に届出を受けております。</p> <p>場所が中町2丁目の三鷹通り沿いの武蔵野警察署の北側になりまして、もともと東京ガスの店舗があったところです。</p> <p>用途は名称のとおり学生寮ということで、法的には寄宿舍となります。室数は231です。</p> <p>区域面積が約900㎡、床面積が約5,200㎡、地上14階建て、高さ43.85mの計画です。</p> <p>こちらは、延べ面積3,000㎡以上、かつ高さ15m超えの建築物というくくりで、大規模開発事業という扱いになっております。</p> <p>こちらのスクリーンのほうを見enいただきますと、こちら、1階の平面図となります。西側の三鷹通り側、左側ですね、こちらにガラス張りの食堂を配置しております。</p> <p>まちづくり条例の中で、用途の適正化という協議事項がありまして、商業地域ですとか近隣商業地域には、なるべく1、2階部分には</p>
--	---

	<p>店舗を入れてくださいという協議をしておるんですけども、そういった協議を強く要請しました結果、こちらの食堂を、時間帯を区切って、飲食店として一般客にも開放していただけるということになっております。</p> <p>あと、1階部分、その他としては、宿舍の管理機能ですとか、あと駐車場などの用途が設けられております。</p> <p>続きまして、こちらが2階から14階の平面図でして、ほぼ同一の基準階型のプランとなっております。ご覧のように、中廊下を挟んで南北に洋室がずらっと並んでおる、シンプルなプランとなっております。</p> <p>続きまして、こちらがパースになります。こちら、三鷹通りから南側を見たところです。</p> <p>手続のほうは、現在景観協議をしているところです。先日、景観専門委員からいただいた意見がありまして、そちら、主なものとしては、まず、かなり高さのある建物ですけども、歩行者に圧迫感を与えないよう、1、2階を分節化するなどの配慮が見られると。特に大通り側、1、2階をガラスにしているのがよいといったものです。</p> <p>あとは、外壁が全体的に白っぽいのに対し、茶系のラインがかなり強い印象となる。そのため、全体として少しまとまりがなくなっているため、もう少しここは彩度を下げたほうがよいというものでした。</p> <p>あと、バルコニーの手すりの部分のパネルですね、こちらが、今透明となっているんですけども、これを乳白色などにして、視線の干渉を制御されたほうがよいだろうというもの。</p> <p>あとは1階の食堂、こちらが、先ほど申したように飲食店としても解放されるということで、メニュー等のサインも、外壁の近くで雑多に置くようなことがないように取り付けてくださいということでした。</p> <p>あと、その他植栽関係、こちらについても、より景観に寄与するものを、先生のほうから具体例を示して提案していただいておりますので、そういった意見を踏まえて、今、事業者のほうで再検討していただいているところでございます。</p> <p>続きまして、今年度、上半期に行われた調整会の概要のほうをご説明いたします。先ほどの資料1－3の概要の一覧表の下の部分ですね、四角の1のほうになります。</p> <p>案件が、（仮称）吉祥寺ラフェスタ新築工事です。</p> <p>こちら、前回のまちづくり委員会でも、届出の際のご報告というこ</p>
--	---

とで、内容のほうをざっとご説明しておりますので、大まかなところだけ拾って、再度ご説明いたします。

場所のほうは、ご存じかと思いますが、吉祥寺駅そばのヤマダ電機の東側、裏手側になります。

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㎡、延べ床面積は約1,500㎡です。地上3階建て、地下1階建てで、高さは9.93mの計画です。

こちらがパースになります。パースを見る限り、比較的落ち着いた印象のプランとなっております。

こちら、まちづくり委員の皆様にも写しを送付しておるんですが、XXXXXXXXXXから、市長宛てに要望書なども届いております、近隣住民の皆さんの思いとしては、隣地にある既存のホテルラフェスタがカップル用であるということで、今回も同じような業態になるかもしれないという意味で、いわゆる風紀的な心配ですとか、それに伴う華美なデザインの抵抗感といったものが大きいという気持ちがベースになっているようです。

調整会の請求理由といたしましては、建物計画に絞って請求理由を出してもらっておりまして、主な理由としては3つですね。まず、屋外広告物や照明に関すること、こちらについては、既存のホテルの照明、お隣のラフェスタですね、こちらの照明から推し量れば、隣接住民の生活環境に多大な影響が出るということが予想されるということで、近くにある東急REIのような、いわゆるシティホテルのような大きさと明るさにとどめていただきたいといったものです。

ちなみに、既存のラフェスタのほうの照明が、ピンクやブルーにちょっと色を変えつつ、かなり明るい、照度の高い照明で、明け方までこうこうと周囲を照らしているということで、眠れないといったような実害を被っていると、近隣の方々は主張されております。

あと、建物の外観の色調につきましては、今ちょっと黒やグレーを使って、ちょっと少しシックな感じになっているんですが、もう少し温かみのあるベージュや茶系の色目に変更してもらいたいというものでした。

あとは、正面エントランスの前の縦壁ですね。こちらが閉鎖的な印象を受けるために、この部分の壁の計画は取りやめてほしいといったものでした。

結果といたしまして、まず、屋外広告物照明、こちらにつきましては、事業者からの対応として、外壁照明はあくまで間接照明式である

ということによりまして、角度的にも周辺への反射は起こらないという説明がなされました。また、パースのような落ち着いたものとすることを約束するとともに、さらに照度の部分におきまして、最終的には近隣住民との調整に応じますといった回答がありましたことから、一定の歩み寄りが見られる結果となっております。

次に、建物外観の色調ですね。こちらにつきましては、色調の大きな変更については、デザイン上のコンセプトから難しいということではあったんですけども、1階部分につきましては、もう少し茶系を取り入れる等といった検討の余地があるという回答をいただいております。

あと、3つ目の正面のエントランス前の堅壁ですね。こちらについては、あくまでも事業者としては目隠しではなく、ホテル名の看板を設置するスペースとして設けているものであるということと、あと、扉との離隔距離も十分にあることから、要するに、正面から見ると扉が見えないんですけども、横から見ると十分に中が見通せるような、そんなに閉鎖的なものではないんだよというところで、取りやめは考えていないという回答でした。その代わり、幅を多少は狭くできる可能性があるといったことですか、あと、2階に設置する予定の内照式の立体的なホテル名称の看板ですね、こちらを、その代わり取りやめることを検討するというような歩み寄りが見られております。

以上のように、比較的事業者からの歩み寄りが見られたという印象ではあるんですけども、請求者さんにとっては、必ずしも満足のいくものではなかったのかなという感じでした。

いずれにいたしましても、まだ構想の段階ですので、この後の基本計画までの間に、さらなる話合いの機会が持たれることが望まれております。

続きまして、景観協議を下半期に行ったものを、ちょっと代表的なものを2点ほどご紹介させていただきます。

まず、1つ目といたしましては、(仮称)ファインスクエア武蔵境新築工事です。

計画地は境5丁目で、アジア大学通りに面したところで、ちょうど亜細亜大学の南側辺りに位置いたします。第2種中高層住居専用地域と第1種低層住居専用地域にまたがった区域になっておりまして、開発事業者は新日本住建株式会社と三信住建株式会社の共同となっております。

建築物の用途は36戸の共同住宅で、延べ面積が約2,650㎡、地上5階建て、高さ15mの計画です。

景観専門委員から出た主な意見といたしまして、まず、立地から考えると、よくまとまった計画だということで、全体的なものとしては悪くないといった意見でした。ただ、色彩については、全体的に落ち着いてはいるものの、開放廊下の手すりの乳白ガラスの面材ですね、こちらはちょっと目立ってしまっているのを、グレー系やブラウン系などといったしまして、もう少し周囲の白色の吹付タイルと連続するような形で明度を下げたほうが良いという意見がありました。

これに対して事業者は、乳白ガラスをブラウンに変更しますということで、協議が成立しております。こちらのパースにありますように、ビフォーとアフターで見ますと、かなりすっきりとしたデザインとなって、統一性が図られたものだと思います。

続きまして、次の案件、(仮称)オープンレジデンス吉祥寺本町2丁目新築工事です。

こちらは、吉祥寺の藤村学園の大正通りを挟んだ北側になります。用途地域が第1種住居地域です。開発区域が約800㎡、建築面積が約400㎡、延べ面積が約1,800㎡で、高さが12.34mです。地上4階建ての26戸の共同住宅の計画です。

景観専門委員から出た意見としては、まず、色彩については、全体的に落ち着いていて、温かみのあるダーク系が使用されていてよいというものでした。

一方で、植栽については、周辺建物は道路沿いに割と緑がよく配置されているのに対して、この計画については、ちょっと植栽のほうで裏手のみがメインとなっていて、すごい素っ気ない印象を受けるということから、委員のほうからいろいろ具体的な提案をいただきまして、幾つか植栽については計画の変更をしてもらっております。

こちらでお示しできるのは植栽計画図なので、ちょっと大分小さいものなのでイメージが湧きにくくて恐縮なんですけれども、こちら、図面の右側が北方向になります。変更していただいた、大きくは3点あります。

まず1つ目といたしまして、南側の緑地部分、こちらの幅がとても狭いということから、やがて維持管理がおろそかになって枯れてしまう可能性があるということから、もともと計画されていたリュウキュウツツジをもう少し耐陰性の高いヒサカキに変更してもらいま

	<p>した。</p> <p>次に、2つ目といたしまして、西側に計画されているオリーブ、こちらがあまり列植には向いていないということで、株立ちの位置や数を見直したほうがよいという意見を受けて、オリーブの配置の離隔距離を取る形で見直してもらいました。それに併せて、あと、一部のオリーブをアオキに変更するというのもしてもらいまして、これにより、生育環境と多様性が向上しております。</p> <p>3つ目といたしましては、南側の植栽エリアにつきまして、街並みへの貢献の観点からいえば、シャリンバイではなくジンチョウゲにしたほうが、もっと香りがよいということですか、あと、マサキよりもキンマサキにしたほうが、色が入り、より景観に寄与するという意見を受けまして、その助言のとおりに変更してもらっております。</p> <p>これで、香りや色味という観点で、まち並みへの貢献を高めていただくことができるようになったかなと思っております。</p> <p>以上、まちづくり条例の運用状況、調整会開催案件並びに景観協議についての説明を終わります。</p> <p>何かご質問、ご意見があれば、お願いいたします。</p>
委員長	<p>すみません。遅くなりまして、大変申し訳ございません。</p> <p>今、議事の(1)に関して報告、説明があったと思いますけれども、何かご意見、ご質問ございますでしょうか。</p>
D委員	<p>大規模開発事業の学生寮の新築工事のところなんですけれども、今ちょっと地図で見ていると、その北側というか、市役所側のほうに何かマンションがあって、そのマンションのちょうどベランダ側のところに、この建物がどんと鎮座するのかなと思っていまして、その辺りになると、恐らく見晴らしがよかったところが見晴らしが悪くなるのは置いておいたとして、今度日照の問題があるのかなと思うんですけれども、その辺りの近隣住民の方への説明だとか、その辺りというのは、どういうところで皆さんに周知されるというか、なのかなと、今ふっと思ひまして、ちょっとこの状態だと、恐らくお住いの、今ちょっと調べたら分譲マンションっぽかったので、資産価値の問題だとか、そういうところにちょっと話が及ぶかなと思ひましたので、今後の近隣住民の方への対応だとかは、別に用意されているのかなというふうに思ひました。</p>
委員長	<p>じゃ、事務局のほうからお答えします。</p>
事務局	<p>そうですね、計画地の、ご指摘のとおり北側にマンションがありまして、圧迫感の問題もそうですし、こちらの宿舍のほうの北側にも居</p>

	<p>室のベランダが並んでいますので、ちょっと見合いが問題などあって、そこは非常に心配しているところです。</p> <p>スケジュールにつきましては、今、先ほど申したように景観協議がまだ途中ですので、景観協議が終わった後に近隣説明会を行いまして、意見書、見解書といった流れに進んでまいりますので、近隣の方が知るの、正式に知るのはこれからということになります。</p>
D委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>本当、こんな大きいのが建ったときというのは、やっぱりもともとから住んでいらっしゃる方から絶対にいつも調整会で出てくるのは、見晴らしよりも景観とかプライバシーのところで、どう考えても、もともとあったマンションよりも高いマンションが建つというところでいくと、あまり、やはり地域でそういうのがみ合うような建物、建物でいがみ合うようなことというのは、あんまりよくない。しかも、学生さんということもあるので、やはり武蔵野市に来て、学生生活を楽しく送っていただいて、地域でも楽しく過ごしていただきたいのに、周りからすると、あの建物があかんというので、入っている人たちも気まずい思いをされるというのは、何かどっちも不幸だなと思いましたので。かといって、階を下げるとか難しいのかもしれないんですけども、ちょっとまだレイアウトのところで、何とかもともとから住んでいらっしゃる方、長く住んでいらっしゃる方が満足いくような、何か妥協点になってもらいたいなと思いました。</p> <p>ちょっとこれが、強行突破じゃないですけども、これが進んでしまうと、恐らくまた、これはいけたのに次は何で駄目なのかということもまた話が湧いてくるのかなと思いますので、ちょっと悪しき事例にならないように目を光らせていただけたらなと思いました。</p> <p>以上です。</p>
事務局	補足していいでしょうか。
委員長	はい、どうぞ。
事務局	<p>当該地については、井の頭通りまでが商業地域になっています。商業地域になりますと、日影制限はございません。</p> <p>どちらかといえば住宅ではなく商業・業務用途が対象になっていますので、高度利用できる土地利用になっています。そのため、委員がおっしゃるとおり、当該地に限らず、商業地域にマンションが建つ場合には、やはり敷地いっぱいには建築されています。隣接している依存の建物も同様に敷地いっぱいには建築されているので、また同じようにマンションが建ち、住環境が更に悪くなる連鎖が続くことは、懸</p>

	<p>念されると思っています。</p> <p>一方で、商業地域については、敷地いっぱい建てられることが、土地所有者の権利として理解されている面もあります。</p> <p>土地所有者は、一般的に最大限に利益が得られる価格で売却しますので、当然、買主も敷地いっぱい建築することとなります。</p> <p>駅前のエリアについては、予測は難しいですが、人口が減ってくれば、駅前に近いところに住宅が増えると思います。住宅には長く人が居住しますので二度となくならない。商業ですと、比較的入れ替わりが早くて、建て替えも早く進みますが、住宅が建つと、恐らく100年、100年まではいかないとしても、そのままになってしまうと思っています。</p> <p>ただ、どうやって調整すればいいのか、私どもも頭を悩ませているということですので、恐らく調整会が請求されるかもしれませんが、少しでも納得できるように調整できればと思っています。</p>
A委員	<p>市としては、密集してでも、たくさんの人が住んでいるような住宅地にしたいほうがいいというのが選択肢ですよね。</p> <p>そこが、第1種住居地域だったらという配慮と、商業地に、要はオフィスビル、基本的にはオフィスビルが建つようなところにマンションとか建てて、そこに、どういう説明を受けてそこを購入したのか分からないんですけども、そういう土地なので、僕もよく分からないんですけども、要は、駅前に何か広々としたマンションが建っちゃったら、すかすかの駅前になっちゃうのが市としていいのか、それとも、極端な話、香港みたいですよね。香港みたいにたくさんの人が住んでいて、人が住んでいるんだけど、何となく活気がある駅前にしたいんだとか、それ、もうちょっと考えられたほうがいいのかなというふうにも、事務局さん、なかなか難しい問題だなとは思っています、個人的に。</p> <p>僕は、香港みたいな駅前でも、それはそれで悪くないのかなというのも1つの、それは個人の価値観の問題なので、あるかなというふうには思っています。</p>
事務局	<p>例えば、この建物が2倍ぐらいの高さになれば、その高さと交換に空地をつくる制度があります。</p> <p>とはいえ、当該地はそういった制度の対象ではなく、敷地いっぱい建つこととなります。A先生おっしゃるように、もしかすると、「輝く都市」のようにタワーを建てて、空地を出すような都市が望まれているのか、もしくは、敷地いっぱいですが、低層で空が見える都</p>

	市が望まれているかは、判断が難しいところだと思います。
委員長	<p>後で、都市計画マスタープランに実は関係してくると思うんですけども、かといって、そこまで具体的なことは書いていないと思いますが、商業地域に住むというのが、ほかと違うということだと思うんですね。商業地域で分譲マンションを買うとなると、多分前提で、ここが、横にマンションが、建物が建つ可能性もありますということをちゃんと知った上で買っているはずなんですよ。</p> <p>だから、普通は商業地域だと、賃貸系のマンションに住む、つまり、利便性を享受するために、日照とかそういうのは犠牲にしても利便性を獲得したいという覚悟で住むんですね。ですから、商業地域には、日影の規制がないんですよ。ですから、一日中真っ暗でもしょうがないんです。先に買った人が、後に買った人に文句を言うのかというと、それもちよっと違うわけですよ、もともとそういうエリアなので。</p> <p>だから、そういう意味では、商業地域における住まい方。ただ、これも、武蔵野市のルールをどうするかというのは、その市の中で、こういう都市計画マスタープランの中で考えればいいわけですから、別に全国一律に考える必要はなくて、少し商業地域の足元の一角で、ちよっと商業系とか非住居系にして、あとは、住宅でもしょうがないというふうに思うのか、今日、都市計画マスタープランのほう、後から説明すると思うんですけども、今まで割とハード系の話ばかりなんです、これをちらっと見ると、割と住まい方とかライフスタイルとか、何か幸せを感じるQOLとか、そういうことがだんだん計画のほうにされるようになって、それを実現するためには、ハードをどうしたらいいのというところにつながっていくのかなと思うので、すぐは回答は出ないと思いますけれども、徐々にやはりそういう住まい方とか使い方とか、そういうことも議論しながら、ハードの誘導もしていくんだろうなというふうに思います。</p>
D委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>本当にもうこう、おっしゃるとおり、商業地域で住まわれる方が、どこまでちゃんと説明を受けて住んでいるのかだと思うんですね。やっぱり駅前に建ったときに、ここはこうだから建たないと思いますよという、ほんまかどうかわからないようなことを、やっぱり言われている方もいるかもしれないので、ここは何々さんの土地だけでも、こういうものが入っているから、建たないと思いますよという。そう言われると、ああ、大丈夫かなと思って、やっぱり購入され</p>

	<p>る方もいらっしゃるかと思うので、やっぱりそういう場合は、おっしゃるとおり商業地域に住むということは、そういうリスクがあるんだよということを、本当に購入者の方が理解をしているかどうかという、そういう説明をきちっとしているかというのも、すごい大事なのかなと。</p> <p>特に、途中でやっぱり、新築に入られた方は、そうやって話もされているんでしょうけれども、例えば、途中で中古で入られた方というのは、一斉分譲のときのそういう説明を受けていなくて、やっぱり売る仲介の方はそういう説明を受けていなくて、ただ売りますみたいなところもあるかと思うので、やはりそういう、住まわれる方の意識の付け方というのも大事なのかなと、ちょっと思いました。</p> <p>今後そういう代替わりで、大きい敷地を持っている方が、やっぱりそこでは何かもうできなくて、マンションにしようとしたときに、じゃ、商業地域だから目いっぱい建てればいいやと。何か土地を、つくらないといけないぎりぎりで、いろんな形でされるとは思うので、何とかこう、みんなが心地よく、気持ちよく住めるような形で、難しいところもあると思うんですけども、しっかり目を光らせていただければ有り難いと思います。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。</p> <p>それでは、議事の1つ目は以上にしたと思います。</p> <p>続きまして、議事の(2)武蔵野市都市計画マスタープラン2021(原案)について、事務局よりご説明お願いしたいと思います。</p>
事務局	<p>事前に郵送でお送りさせていただいた原案の概要版に基づいて手短にご説明をしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>本市では、20年先の目指すべき将来像を描いて、市民と市が共有するまちづくりのビジョンとして、平成12年度に都市マスタープランを策定しています。平成23年で一度改定しまして、このたび、平成23年から約10年が経過するので、策定委員会を設けて、次のマスタープランの検討を進めてきました。</p> <p>今日は、まちづくり委員会の皆様に、その内容、原案についてご報告させていただくものでございます。</p> <p>初めに、序章でございます。</p> <p>左側のページでございますが、都市計画マスタープランとは、目指すべき都市の姿、方向性について、市民、事業者等と市が共有するまちづくりのビジョンであり、都市計画の基本的な方針を示すもので</p>

ございます。位置づけに記載のとおり、都市計画法に基づいて、東京都が定める、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、本市で定めている長期計画、それらの内容に即して定めるものです。おおむね20年後の本市の姿を見通しながら、中間年となる令和13年を目標年次としてございます。

構成でございますが、市民、事業者等と市が共有するビジョンを示す第1部と、取り組むべきまちづくりの方針を示した第2部から構成されています。

具体的には、第1章で地域特性や社会状況の変化等を整理し、第2章で市民ワークショップや出張座談会等により未来像を描いてございます。第3章では、第1章で整理した地域特性や社会状況と、第2章で描いた未来像を踏まえて、まちの将来像、つまり、市民、事業者等と市が共有するビジョンを描いています。第4章では、経過期間中に実現したい都市構造に関する基本的な方針を示しています。第5章では分野別方針を、第6章では地域別方針を、第7章では計画推進に向けての考え方を記載してございます。

2ページをご覧ください。

第1章、地域特性と社会状況についてでございます。概要版では、土地利用、道路・交通、緑・水・環境を記載のとおり例示してございます。その下の市を取り巻く社会状況については、記載の1番から6番のとおり、取りまとめました。

特に6番、コロナ禍がもたらした社会変化にあつては、今後は人が集まることによる経済効果や多様な人材の交流によるイノベーションの創出などを、都市の持つ集積のメリットを最大化する一方で、交通混雑や環境の悪化、感染症の拡大などのデメリットを最小限化する新しいまちづくりが必要である等としてございます。

都市の課題や求められるものにあつては、1番、拠点となる3駅周辺における都市マネジメント、2番、安全で住み心地のよい住宅都市の維持形成、3番、安心して住み続けられる都市構造の構築、4番、多様なまちづくり活動の促進と官民連携によるエリアマネジメントの4つに整理し、本計画にわたる骨格としてございます。

3ページ目をご覧ください。

第2章、市民が描く未来像でございます。地域別ワークショップや出張座談会、意見募集箱、既往調査等により、市民の意見から描かれる未来の本市の姿を取りまとめてございます。市民が描く未来像の概要については記載のとおりでございますが、本編では、そのときの

イメージも記載してございますので、後ほどご覧いただければと思います。

第3章、まちの将来像でございます。まちの将来像は、第1章、都市の課題や求められているものと、第2章、市民の描く未来像を踏まえた、目指すべき20年後の将来のまちの姿でございます。

まちの将来像1として駅周辺の魅力、活力を、将来像2として住宅地の生活や暮らし方を、将来像3として日々の生活や様々な活動を支える都市基盤等を、それぞれイメージとともに取りまとめました。

次ページ、4ページをご覧ください。

初めに将来像1、駅周辺の魅力、活力については、様々な交流が生まれ、歩いて楽しい居心地がよいまちとして、商店街の道路や広場が歩行者を中心とした人々がくつろげる居心地のよい空間になっている等のイメージを描いてございます。

次ページ、5ページをご確認ください。

将来像2では、住宅地の生活や暮らし方について、多様な暮らし方が選択できる住み心地がよいまちとして、テレワークなど働き方や暮らし方の変化にも対応した住居が増え、屋外や身近な商店街などでは、子供や高齢者の居場所が整い、家族との充実した時間を過ごせるゆったりとした住宅地が維持されている等のイメージを描いてございます。

次ページ、6ページをご確認ください。

将来像3、日々の生活や様々な活動を支える都市基盤等については、暮らしや賑わいを支える環境が整い、安心して住めるまちとして育んできた地域コミュニティが継承されている等のイメージを描きました。

7ページをご覧ください。

まちづくり活動の展開と支援でございます。まちの将来像の実現に向けては、公共事業やまちづくり条例に基づく協働に加え、市民、事業者等が主体となり、ビジネスノウハウの活用や限られた地域で小さく展開されるようなまちづくり活動が期待されています。市では、市民、事業者等のまちづくり活動のきっかけづくりとなる、市が仲介役となるプラットフォームの設置や活動を軌道に乗せるための制度、ルール創設、規制の緩和などを検討したいと考えてございます。

次ページをご覧ください。

第4章、目指すべき都市構造でございます。まちの将来像の実現に

	<p>向け、都市の骨格と都市構造に関する4つの基本的な方針を示します。</p> <p>1番、3駅周辺の魅力、活力を向上するまちづくりでは、まちの更新と培ってきた魅力の向上や、都市基盤の改編に合わせた新たなまちづくりの検討などを掲げてございます。</p> <p>2番、住み心地のよさを増進するまちづくりでは、緑豊かでゆとりある住環境の継承と高齢化や暮らし方の変化を踏まえた生活圏の形成を掲げてございます。</p> <p>3番、安心して住み続けられるまちづくりでは、いつまでも安心して生活できるまちの維持と都市基盤の計画的な更新を掲げてございます。</p> <p>4番、官民が連携したまちづくりでは、民間の仕組みや参入によるオープンスペースの形成や活用の促進を掲げてございます。</p> <p>次ページの9ページをご覧ください。</p> <p>第5章、分野別まちづくりの方針でございます。横軸に記載した3つのまちの将来像に基づき、縦軸に記載した都市空間に関わる7つの分野別に、まちづくりの方針を整理してございます。</p> <p>次ページ、1番では、土地利用分野において、街並みの継承や良質な緑の創出など、2番、住環境、コミュニティ、防犯分野では、多様な世代、世帯に対応する住まいづくりなど、3番、道路交通分野では、歩行者を重視した道路の形成など、4番、緑、水、環境分野では、地域で育む緑の保全、創出、利活用など、5番、景観分野では、地域特性を生かした街並みの景観の形成など、6番、防災分野では、高経年化した建築物への震災への備えなど、7番、にぎわい活力分野では、活力のある商業、業務集積地の形成などを掲げてございます。</p> <p>11ページをご覧ください。</p> <p>第6章、地域別まちづくりの方針では、吉祥寺地域、12ページの中央地域、13ページの武蔵境地域の3つの地域内の取組を、先ほどの7つの分野で示しており、記載のとおりとしてございます。</p> <p>少し飛びまして、14ページをご覧ください。</p> <p>第7章、都市計画マスタープランの推進に向けてでございます。まちの将来像の実現には、分野横断的な課題を関係者で共有し、連携しながら一体的にプロジェクトとして取り組むことが重要です。官と民、建築と基盤、ソフトとハードなど、主体や要素、分野の違いを越え、複数の施策を複合的に動かしていくとともに、参画する主体を増やし、まちの将来像の実現を目指すことを示しました。</p>
--	---

	<p>また、本プランが目標年次として令和13年までに法律の改定や社会情勢、上位計画などに大きな変化が生じた際や、地域生活に大きな影響が生じる課題が想定される場合には、必要に応じてまちづくり条例に定められた手続に則して改定をいたします。</p> <p>最後に、今後の予定でございますが、都市計画マスタープランの改定は、まちづくり条例の第7条及び第8条の規定に基づき実施してございます。条例では、意見募集を原案で1回、案で1回の合計2回実施することを定めてございます。このことから、第1回の原案の募集を2月5日から3月5日まで、4週間意見の募集を実施して、既に終了してございます。</p> <p>原案は、窓口やホームページに加えて、市政資料コーナーや図書館、各市政センター及び各コミュニティセンターで閲覧でき、また、意見募集の実施期間中の2月20日と21日の10時から16時に、アトレ吉祥寺の東館の地下1階のゆらぎの広場でパネル展示を実施いたしました。その際には、211人の閲覧がございました。</p> <p>また、パブリックコメントについては、47人の方からご意見いただき、意見数は、約250件のご意見をいただいております。</p> <p>報告は以上でございます。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>ただいまの説明に関しまして、ご意見、ご質問あればお願いします。</p> <p>いかがですか。</p>
A委員	<p>基本的に、人口はどのようなベースで検討されているんですか。</p>
委員長	<p>不確定ですね、これね。令和30年度、1万人ぐらい増えると思うんですよね。15万7,000ですか。</p>
事務局	<p>武蔵野市では、先ほどご説明した最上位計画に長期計画がございます。現在、第6期長期計画の期間中でございまして、策定に際して、人口予想を行っています。</p> <p>現在、東京都も含めて、今後人口が低下していくというのが一般的な推計、コーホート法です、ですけれども、本市の場合は、今後もしばらくは、令和30年度までは人口は増えていく推計となっています。議会でも、何で武蔵野市だけ人口が増えるのだ、と活発に議論をした経緯がありました。いわゆるコーホート法は、加齢に伴う出生や人口移動、死亡などについて、数年前からのトレンドを30年先まで見ながら、適宜補正をしていく、そういった考え方になっています。現在</p>

	<p>は、推計結果、つまり人口が増えることを前提に長期計画も策定されていますので、この計画でも、同様の推計を前提としているところでございます。</p>
A委員	<p>そうすると、1万人ぐらい増えるということは、1万人住めるだけの新たな建物というか、ができるという、空き家率が低いんで、武蔵野市は、という考えでいいんですか。</p>
事務局	<p>最終的には、16万2,000人まで増える予想になっていて、現在、15万人近いので、A委員おっしゃるとおり、あと1万人ぐらい増えることになります。</p> <p>その1万人がどこに住むのかは、やはり、議会でも議論になっています。ご存じのとおり、武蔵野市は第1種低層住居専用地域が多くて、基本的には高さ10mまで、大体2階建てか3階建てまでで、建物の建蔽率が40%や50%なので、敷地の半分ぐらいまでしか建物は建てられません。そういった住居系の土地利用に建物が建っています。そのため、建物が大きくなるためには、大きな建物が建つ土地利用に変更しなければ難しいと思います。</p> <p>ただし、実際には少し、委員の後ろにある都市計画図の幹線道路沿いが、ピンク色になっていたり、黄色になっていますが、そういったところは、沿道用途が高め、つまり大きな建物が建築できる土地利用がされていて、まちづくり条例の調整会の多くは、そのような場所に現状より大きな建物が建つことについて隣接住民と調整しているのが実情です。</p> <p>そのエリアにあと1万人住めるのかと言われると、簡単に計算できませんが、沿道沿いの建物が建て替わると、間違いなく大きくなりますので、結果的には、もしかしたら1万人ぐらい住めるかもしれません。</p> <p>あとは、駅前に大型マンションが建築され、D委員の意見ではないですけれども、マンションが駅の中心地に進出していますので、やがて商業地域がすべてマンションになってしまうと、1万人どころか、もっと住めてしまうだろうと考えています。</p>
委員長	<p>ほかにいかがでしょうか。</p> <p>どうぞ。</p>
D委員	<p>大分まだ先になるので、多分この都市マスがまた次改定されときの、また新たな課題になるのかなと思うんですけれども、比較的武蔵野市って、高齢者といわれる方の比率が、ほかに比べたら少ないので、あまりこの中には、高齢者に優しいだとかというような記述はな</p>

	<p>いかと思うんですけれども、そうやって16万とか増えていく中で、皆さんが定着をし出すと、いつかは高齢者といわれる方の比率が上がっていったときに、この目指す先がそういう優しいまちになっているのかどうかというところは、何か今後の課題なのかなと、今は課題じゃなくても、多分次の課題になるのかなとは思ってまして、ぱっと見たら、そういうところはあまり載っていないので、それが住みよいだとか多様性のというところはあるかと思うんですけれども、まだ武蔵野市は道路環境とか道はすごくよくて、ほかの市にちょっと市境を超えると道が凸凹になっていたりしたりするので、それに比べたらすごく、押し車の方でも、高齢者じゃないですけれども、車椅子の方でも通しやすい道というのはあると思うんですけれども、この中には、特に具体的には書いていないと思うんですが、そんなような道路上の、歩くところをちょっと気をつけるとか、そういうところは、何かここに書いているから、それによってやるんだよというような位置づけのものがまた出てくるといいのかな。いろんな方が住みやすいとなったときに、高齢者の方もというところは、ちょっと盛り込んでいったほうがいいのかなと、あまり書いていないので、ちょっとそういう人からすると、私らはいいいんかいという話になってくると、またそこはややこしいなと思ったので、何かそういう、1つ住みよさの高齢化や暮らし方の成果を踏まえた生活圏の形成とあるんですが、道路環境とか、その人たちがあまり広い範囲で楽しもうというよりは、自分たちの近くででも楽しく暮らせるような環境づくりというようなことも、今後、今回の次かもしれないですけれども、考えていくべきなのかなと、ちょっと思ったりしました。</p> <p>ここ、意見ですけれども、以上です。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>私は意見いろいろあるんですけれども、委員長辞めていいですか。よくできていると思うんですよ、すごく、まずね。また、近未来的な予想と対応としては、すごくよくできていると思うんです。</p> <p>あえて、高いレベルで意見を申し上げると、まず、人口の、僕なんかは、都市計画やっていると、まず、戸田市に■■■■と、その都市マスタープランをつくっているときに、まずお手本は武蔵野市だったんですね。h a 130人ぐらい、今、140弱ぐらいですか、h a というと。将来は、h a 140人超えちゃうわけですよ。だから、全体として、140人もいる、h a という、都市計画専門家からいうと、うわー、密度すごいなって、だんだんね。</p>

それってどこに集まるだろうというところで、今おっしゃったように、商業系とかどんどん、駅前とか便利なところにつくっていくと、郊外の、特に最近埼玉のほうとか結構、さらに40キロ圏、50キロ圏のすごく良好な住宅団地の課題を見ると、逆に地区計画とかあいうので縛っちゃって、敷地面積広いんですね。地区計画厳しくて、一低層。そうすると、200㎡とか、そういうのは売れないんですよ。

勝手に予想すると、どんどん高齢化も、これ、将来的に1.5倍ぐらいになっちゃうわけですね。今のまま厳しくしていると、どんどんそこが不便で、どんどんスポンジ化状態になって、空き家も出て、売りにも出ない。そうすると、やっぱり、よくはないんですけども、分筆して、木3住宅とか、そんなの建っちゃうんですね。

でも、逆に、それが若い人が入れる。だから、そういうところにどうやって若い人が入って、郊外に住みたいというニーズがあるから、その部分をどうやってコミュニティを振り替えていくかとか、何かそういうものもちょっとイメージしておかないと、まさに商業とか駅前とか、そういうところにまずマグネットが来ちゃって、その対応で精いっぱい、外側はそのまま放っておいて、どんどんスポンジ化しちゃうみたいな、何かそんなのが1つ、ちょっとイメージできる。だから、そういうこともちょっと、次のレベルとしてはですね、考えておく必要がある。

もう一つは、武蔵野市は、やはり財政状況もいいし、住民税払う人の所得も高いというのもあって、人口もいますから、それほど当面は問題にならないと思うんですが、僕が勝手に想像すると、やはりどちらかというと、今までの財産を食いつぶしていくんだろかな。つまり、ここには攻めの戦略がないんですよ。つまり、産業系なんですね。さらっとは書いてあるんですけども、もっとクリエイティブさが、アニメコンテンツ関連産業とか何かそういうのが出てきているんですけども、この辺を育成していく強い戦略がないんですね。

住宅都市というのは、将来的にはしぼんできます。つまり、高齢化すると、そこにお金がかかるので、住宅都市だけで飯を食うというのは、相当つらいんですよ。当面、武蔵野市は断トツにそこがいいので、この計画期間は何の問題もないんですが、もっと長期考えると、やっぱり食いつぶすだけじゃなくて、攻めの戦略、横浜市みたいに、やっぱり、一方で、例えば、商業環境も随分変わるだろうし、そうすると、単に働く場とか郊外のコワーキングスペースをつくれればいいというわけではなくて、やっぱり、例えば、アニメやコンテンツ

	<p>や、分かんないんですよ、何かクリエイティブ産業を育成し、そこからやっぱり市税を増やしていくような、企業誘致とかいうのは武蔵野市は違うと思うので、何かそういう部分を、誰かが長期戦略としていろいろ考えていかないと、後で気がついたときに、ここ、ほかの郊外都市に追い抜かれる可能性があるということを、ちょっと次のステップとして議論が必要だと。</p> <p>例えば、キャンパスタウンの話があつて、私も昔、柏の葉で随分キャンパスタウンをよく利用していますけれども、武蔵野市の場合は、文系を中心とした、理系もありますけれども、文系を中心とした大学なので、やっぱり理系だったら、民間と連携して国際的にはサイエンスパーク的なもの、あるいは官民連携の施設でどんどんインキュベーター施設をつくり、そこで産業を生み出すみたいなことやるんですが、文系だと、何かその辺がダイレクトに出てこないですね、もちろん、一部はあるんだけど。</p> <p>そうすると、キャンパスタウンといっても、大学で将来的にいつまで、どこまで生き残るか分からないとかいうのもありますし、ちょっとその辺も少し、今あるものが将来もあるという、あつてほしいんだけど、少しその辺も何か考える必要があるのかなみたいな感じ。</p> <p>本当にこれ、よくできていて、別に、特に何も言うことはなくて、私が始めた戸田の三軒協定だとか、ここに意見協定やったとか、それすごいなとか思うんだけど、非常にいろんなことを考えてられている。</p> <p>ただ、実現方策のところはまだよく分からないので、この辺はこれから考えていくんでしょうけれども、今言ったようなビジョンの部分を、もう一つ違うレベルで議論をして、戦略なり何なりを少し、すぐではないんですが、ちょっと頭の片隅に置いておかないと、いつまでも武蔵野市が勝ち組でいられると思うなよみたいなところを、ちょっと思っていただけといいと思います。すみませんが。</p> <p>いかがでしょうか。僕の意見、変ですかね。</p>
A委員	<p>僕はそう思っていますよ。前にというより、次の何十年かに、また絶対人口減っちゃうと思いますから、それはもう。だって、女性が2人以上生まなきゃ絶対減るんで、それを前提にすると。</p> <p>ただ、そのときに、あれですね、比較ですよ。今、日本全体の人口が減るんで。</p>
A委員	<p>そうなんです。だから、武蔵野市だけの問題ではないので、そこが、僕はよく分かんないんですよ。</p>

委員長	<p>ただ、明らかにこれは、本編なんかで昼夜間人口比、1を切りそうなトレンドでいますよね。僕が[]埼玉県戸田市なんかも、僕が[]20年ぐらい前は1を超えていたんですけれども、もう今、1を切っている。</p> <p>あそこは結構、印刷工場とか倉庫とか、産業結構あるんですけれども、それでも1切っちゃう。1を切ると、ベッドタウンの方向に行くということなんですけれどもね。まだ、武蔵野市は、やはり吉祥寺はじめ、商業経営とかそういうのがありますので、まだいいんですけれども、それでも、放っておくと、本当にただのベッドタウンになるでしょうけれどもね。</p> <p>特に、東京圏における、この辺の、何kmでしたっけか。15km、20km。</p>
事務局	20kmぐらい。
委員長	<p>20kmぐらいですよ。戸田の20km圏、例えば習志野とか市川なんかも、あの辺なんか完全に高齢化で急激に増えて、やっぱり住まい方として、人口はまあまあ減らないんですけども、高齢化率が増えて結構しんどいんですよ。だから、そういう部分も、やっぱり増えていくんですかね。</p> <p>そこはやっぱり何か、そういう住まい方が当面、武蔵野市の場合はまだ将来的に生活できると思うんですが、その後が結構大変かなというふうに思っていますので、ぜひ何かその辺の方法を予想しながら、しかも、日々変わっていく。特にエネルギー問題とかエネルギー改革というのが、多分ここ10年ぐらいにあるんじゃないかと、僕は勝手に思っています。これは、蓄電技術のほか、水素もそうですけれども、エネルギーを貯められるとなると、世界中でいろんなシステムががらっと変わる。そういったときに、都市のインフラというのが、もうがらっと変わるということも、何か頭の片隅に入れておかないと、今のトレンドでまちというのはできるわけではなくて、特に都市インフラが変わると、社会のシステムが大きく変わっていくみたいなの。そこで、そのときにどうやって対応したらいいのかみたいなことを、勝手に未来予想をしておくとか、議論をしておくというのは、別に無駄ではないのかなというふうに、個人的には思います。</p> <p>特に交通とか、あの辺がどういうふうに変わるのかなというものです。</p>
事務局	武蔵野市の人口密度は本当に高く、市でいうと、蕨市に次いで2位という、超過密な都市になっています。そのため、これ以上人口が増

	<p>えることについて、都市計画の観点では、過密なまちづくりは避けるべきですので、あまり歓迎できるものではないと思っています。</p> <p>一方で、30年以上先の将来に、やはり人口のカーブが下り坂になってきたときに、人口を増やしておけばよかったと後悔する可能性もあって、そこは誰にも分からないことですので、今は、市の最上位計画の中でも、人口増加することを吉、いいことだと捉えつつ、将来に備えるという書き方になってございます。</p> <p>武蔵野市について言えば、老年人口、65歳以上の人口については、今後30年間で、現在の2割ぐらいが、3割に増えます。生産年齢人口については、7割から6割に若干落ちて、子ども、年少人口は1割から1割となっておりまして。そのため、地方に比べれば、それほど生産人口が落ちるわけではございません。</p> <p>しかし、■■■■先生がおっしゃっているとおり、今後30年が経過すると、やはり今のトレンドを見ていると、住宅が増えていくと思います。つまり、駅の近くにいずれかの企業の本社が、例えば、■■■■が来るとか、そんなことはまず起こらないわけです。そのため、やはり生活基盤のまちというか、地域に密着した特徴のあるユニークな店が集積してほしいと私どもも望んでいます。ただし、そういったお店は、利益率が低くて、地価の高い吉祥寺や三鷹の商業地域に進出できない状況で、産業部門ともいろいろと考えている間に、ナショナルチェーンが増えていることが実情です。</p> <p>とはいえ、空き店舗にユニークな店が新たに出店している話もございまして、そのような動きを私どもは注視しているところでございます。</p> <p>いずれにせよ、産業部門との連結は必須であると思います。</p>
A委員	<p>あとは、あれですね、人口減少に対しては、結局、インバウンドをどれだけ増やせるかということの対処も、将来的には必要になるのかなと、僕は思っています。</p> <p>要は、日本国民の数はどうしても減っちゃったとしても、日本における人口全体は、外国人の数が増えれば、それはそれで維持できるはずなので、その辺について、今後東京都とか各基礎自治体は、要は、外国人の数を増やして、地域のコミュニティ全体としての生命力というんですかね、活力を維持する方向というのを、そろそろ日本は、僕は考える曲がり角に来ているんじゃないかなと、個人的には思っています。</p>
委員長	<p>いろんな意見があると思いますよね。</p>

	<p>ただ、ヨーロッパの人とお話をすると、ヨーロッパなんかも人口は減っているんですよ、スイスとかね。そうすると、人口が減ることって、そんな不幸せなことなのかみたいなことを言われるんですね。それもスピードだと思うんですよ。日本の人口みたいに、急激に人口が減っちゃうと、やはり活力ないですし、財政が大変なので、だから、人口が維持できているとか、微増していると安心するんだけど、さっき言ったように、実は住宅都市というのは、実は金ばかりかかるんですよ。</p> <p>だから、減るともちろん活力下がっちゃうので、それも困るんだけど、だから、横ばいぐらいが理想だと思うんですけどもね。</p>
A委員	でも、横ばいだったんであれば、僕は不自由は受けないと思うんですよ。
委員長	<p>だから、もう一つはそうじゃない、GDP高めるとか、もっと違うやり方があるんじゃないかなということですね。</p> <p>だから、戸田に■■■■、ちょっと隣、蕨なので、蕨を見ていると、戸田は蕨と合併もしなかった、しないですよ、もう、残念ながら■■■■なっちゃうので。つまり、やっぱり戦略がないし、住宅都市だし、企業誘致もできない、そういう敷地もないんですけども、やっぱりそういうのがないので、もうお金ばかりかかっちゃう、蕨はね。だから、そういうのが明らかなわけですよ。</p> <p>だから、住んでいる人は便利なのかもしれないけれども、やっぱりそういうことも考えないといけないんだろうなというのが、隣を見ていてよく分かるというところもあります。</p> <p>すみません、僕が何か後ろ向きになっちゃった。</p> <p>でも、本当に、すごく面白いですよ。なかなか今までない都市計画マスタープランで、絵とか、ポンチ絵とかあって、イメージしやすいですよ。随分地域の人たちの意見を聞いて、まとめているかなというのが、よく伝わってきます。</p>
B委員	<p>それ、攻めにして。</p> <p>だから、今、先生がおっしゃった攻めの戦略というところでいうと、私、これ、マスタープランの委員会に入っていたんで。</p>
B委員	<p>1回だけ言って、あんまり受け入れられていないなと思ったんでやめたんですけども、やっぱり武蔵野市から入ってしまっていて、一気に国だとか都の話になってしまって、市を取り巻く社会状況ということでいうと、例えば下北沢が、電車で15分で行ける下北沢が地下化して、上部空間をかなり魅力的にしているだとか、それから、一</p>

	<p>方で、立川というのが商圈的には結構、吉祥寺と争っているとか、もしかしたら、今、向こうに力が行き始めているかもしれない。もっと言うと、リニアができてくると、多摩地域の力が強くなっていくとか、そういう中での武蔵野市の在り方というのを、もうちょっと盛り込んだほうがいいんじゃないでしょうかみたいなことで、1回だけ言ったんですね。</p> <p>そうなってくると、やっぱり住宅都市だけでは限界があるというふうに、吉祥寺の駅を中心とした商業的な魅力とか、観光的な魅力というのをもっともっと高めていく必要が、もしかしたらあるかもしれない。そのときに、都市のつくり方、建物を更新していくときのまちのつくり方というの、もっと考えておかなきゃいけないかもしれないですねというようなニュアンスのことはお話ししたんですね。だから、それは多分、次のステージでの話になるかもしれませんが、けれどもというの、下北だけではなくて、さらにいけば渋谷というのがかなり動いて、そこには、世界から観光客が来る。場合によっては、そこに来た人を30分で来る吉祥寺まで呼び込んで、吉祥寺っぽい面白さの商業地域、それを見せてあげて回ってもらうとか、そういう動きももしかしたら考えつつ、都市の在り方というのを考えたほうがいいのかなという気はしていたんです。</p> <p>ただ、先生が最初におっしゃった、それなりによくできているということから言えば、沿道地域に集合住宅ができてくる可能性、1万人を受け止めるための動きが起きてくるだろう中で、例えば、歩道上空地だとか公開空地だとか、そういった制度を使いながら、やっぱり武蔵野市というのは、緑があるということが1つのアイデンティティであるということは、そういった歩いていく目線での緑は確保していこうという、そこは大分盛り込まれていると思うので、この調整会で結構出てくる、すったもんだするところに対しては、手は打たれたのかなとは思いますが。</p> <p>まさに先ほど委員長がおっしゃったような、その先どうするんだというところから逆算していったときに、まだちょっと弱さがあるかもしれないという、そういう印象を持ちました。</p>
委員長	いかがですか。何かすみません、ちょっと僕、昔話をしています。
D委員	何回か伺っていて、私、今回終わるんで、6年やっていて、まだまだ学ぶこともあるなと思ってお聞きしていたんですけれども、確かに武蔵野市って、吉祥寺っていう繁華街もあって、残りの2つの駅も、駅前はまだまあ栄えていて、でも、やっぱりちょっと一歩入る

	<p>とやっぱり住宅都市になるのかな。何かそれを、吉祥寺というところが商業的な形で、実際住宅都市なんだろうけれども、吉祥寺の存在だけで商業都市っぽいイメージもある。テレビで見えていても、吉祥寺のニュースって東京武蔵野市って出ないじゃないですか、東京吉祥寺って出るんですよね、ぐらい、やっぱり吉祥寺っていうのはそういうイメージを持たれているけれども、武蔵野市全体としては、恐らく住宅なのかな。だから、みんなが思っているのは、恐らくそういうところのイメージで緑があつてという。</p> <p>でも、おっしゃるとおり、住んでいるほうにすれば、そういう住宅都市で緑があふれていて、住んで心地いいなというのが優先ですけども、市として成り立っていくためには、やっぱり商業がないとあかんのかなと思うと、なかなか難しいなと。確かに武蔵境の駅前もほぼ、駅前はどんどんマンション建ってきているので、商業というよりは、本当にマンションという感じなので。</p> <p>とはいえ、また中央線というのが地の利がいいので、まだいろんな店がやってきてくれるのは、逆にチェーン店であっても有り難いって思うこともあるのかなって。店がないと人も来ないしというところで行くと、店がそれなりにあるから、住みやすいから人も来るというところが、まだ何とか保たれているのかなと思うと、本当はユニークな店舗が入るほうがいいかと思うんですけども、チェーン店でもいいので、今のこのご時世、いっぱい来てくれるほうが、まだそれはそれで1つよしとするというのも案なのかなと思って、聞いていました。</p> <p>ありがとうございます。</p>
委員長	まだご意見言っていない方、いかがですか。
事務局	Cさんはどうでしょうか。
C委員	<p>そうですね。ちょっとB先生の話にも絡むんですけども、このマスタープランもちょっと、私、あまり初めの頃から関わっていないので、初めて見たというか、レベルなんですけど、ちょっと素人的なというか、世代的な意見を言わせてもらおうと、もう少しちょっと国際的な視点がないかなというのがありまして、国際的にはもう日本のポジションって結構危ういなというのが、30代、40代の結構危機感もあつて、例えば、シンガポールだったり東南アジアに結構出ていく若者っていっぱいいて、よほどそっちに出て行ったほうが快適に暮らせるし、パソコン1台あれば幾らでも仕事もできるしみたいな、やっぱり委員長がおっしゃったような、そういう将来的なビジョンとい</p>

	<p>うのが、自治体レベルでやっぱりできてこないと、若者が定着しないのかなという。そこに住んでいきながら、コミュニティをつくって、自分たちの快適な空間をつくるって、何かこう、地方創生の文脈では、少し頑張る人たちは地方に行って起業して、地域を巻き込んでみたいのがありますけれども、あんまり都心部でやる若者とか事例ってないなと思っていて、もちろん住むのにもお金が高いし、クリエイティビティを発揮するって難しいと思うんですね、正直言って。</p> <p>なので、その辺のポジショニングをちょっとしていただければ、マスタープランのレベル、面白いなというのを、さーっと見させていただいて思いました。</p> <p>外国人というか、やっぱり英語を使ってビジネスしたりとか生活するということも、多分5年もすれば普通で、いろんなテクノロジーが、シェアカーになったり、VRとか、本当に劇的に、多分10年でこの世の中変わってくるので、日本もそうですし、ちょっと漠然としているんですけども、やっぱり武蔵野市が若者を、クリエイティブなことを定着できるような方向性に行くといいなとは思いました。</p> <p>ちょっと感想になっちゃいますけれども。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>私、ものすごくよく分かる。つまり、例えば、渋谷なんかは、インキュベートととして、何かいろいろ、専門学校も始め、情報発信も含め、何かそういう人を育てているようなんだけど、世界的なクリエイティブシティというか、クリエイターがどういうところに行くかという、都心部のちょっと郊外のところで、つまり、ある程度実力のついた人ですね。だから、海外に行ったりとか、もう1人で何かできるぞみたいな人は、アーティストも含めて郊外の、まさにこういう武蔵野市ぐらいのところで仕事をして、何でもできちゃう。わざわざ、何が悲しくて東京のど真ん中に苦勞して、渋滞の中とか混雑の中に行くんだみたいな、それ、全然クリエイティブじゃないわけですよ。</p> <p>だから、そういうのはちょっと郊外で、非常に幸せな環境、クリエイティブな環境の中で仕事をする、それがもうできるようになっている。だから、そういう受皿を戦略的につくっていく。大学もあるし、若者も将来育って行って、戻ってきてここでできるよみたいなものを含めて、何か、まさにここで、非常に何か創造的な、理想はこの辺で仕事を、ホームオフィスの的にここで仕事をしながら住んで、緑豊かなところでスポーツもやり、農業も、ちょっと畑も、家庭菜園もで</p>

	<p>この2年は、比較的集まる回数も少なくで、ちょうど入ったときが、いろいろ決める過渡期だったのかなと思ひまして、あまり意見交換とかはなかったんですが、先ほども申しましたけれども、こういう、今、都市マスという、自分で普通に言えるようになっていきますけれども、来たときって、これ何だろうというところから始まって、来るたびに、皆さんのご意見を聞いて、ああ、そういう考え方があるんだというのは、すごく勉強になりました。それが何か市民活動に生きているかという、何かそれはちょっと置いておかないといけないかもしれないんですが、ただ、まちをつくるというのは、1人の個人の意識だけではなくて、もちろんそこに住む人だけでもなくて、本当に周りにいろんな環境と、こういう市という大きな、何かいろんな人が本当に、納得はできないかもしれないけれども、歩み寄って初めてできるものなんだなというふうに、すごく思いました。勉強になりました。</p> <p>あとは、やっぱり一番大きかったのは、武蔵野市、緑多いよと言っているけれども、この緑は市の持ち物ではなくて、ほぼ市民の方が守っているものなんだというところも、すごく勉強になりまして、それをどうやって守っていこうか、市は守ろうと言ってもらっているけれども、本当にみんながそれを守る気があるのかというところは、こういう都市マスやら何やらとかで、やっぱり意識を高めていくということが大事なんだろうなという、またそこも、すごく意識残っています。</p> <p>この6年間、こういうところに関わっていたので、あまりこういう都市マスも、パブコメとか送らずに静かに見ていたんですが、今度は一市民としてパブリックコメントを出すとかで、何か意見を出していければなと思っております。</p> <p>2年プラス4年、ありがとうございました。</p>
C委員	<p>初めてまちづくり委員をさせていただいて、この前の委員会では、緑の基本計画検討委員会、出させていただいていました。</p> <p>委員会というのも、武蔵野市に来てから初めて入りまして、それまでそういう経験はなかったんですが、私のちょっと覚えている会、基本的に言うと、やっぱり武蔵野市、三鷹というのを、市民との協働すごい、昔から頑張っている地域というのは知っていたので、その流れでどういうことができていくのかなというのが、まず関心としてありまして、私も市民活動もやってきたし、ソーシャルビジネス的なこともやってきたし、勉強もしてきましたし、今は結構</p>

	<p>■■■■■として普段は働いているんですけども、一方で、やっぱり開発行為って、住民だったり個人みたいなところを、ある程度ないがしろにするようなものなので、今まで私がやってきたことに反するなんていうのは、やっぱり心の中に残りながら、武蔵野市を選んだのも、そういうことがより豊かになるといって、面白くてくるようなまち</p> <p>なんじゃないかなという仮説の下に、委員会に入らせていただいて、都市マスタープランもそうですし、緑の基本計画も様々見させていただく中で、これからもいろんな委員会に参加させていただければとは思いますが、引き続き、個人的にはいろいろ仕掛けていきたいなということで、本業とは別で事業をつくっていくところを、今までやってきた仲間とかとやっていきたいなというのを思っています。</p> <p>と同時に、やっぱり武蔵野市がリーダーとなって、日本だけではなくて、国際社会の自治体であるとか地域の先陣を切っていくような事例だったりというのができていることを期待していますので、引き続きよろしくお願いしますということと、頑張ってくださいという意見を、最後の言葉とさせていただきます。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>では、早川部長からご挨拶をさせていただきます。</p> <p>お願いします。</p>
早川部長	<p>皆さん、お疲れさまでございます。</p> <p>今回、この2年間という任期の中で、最終回というまちづくり委員会でございました。この間、様々なご意見をいただきまして、ありがとうございます。武蔵野市のまちづくりにご協力をいただきまして、本当にありがとうございました。</p> <p>学識委員の先生方は引き続きお願いをいただけるということですので、またお力を貸していただきたいというふうに思っております。</p> <p>先ほど来、都市計画マスタープラン、説明をさせていただきましたが、これ、改定途中でありましたので、今日いただいた意見も参考にさせていただきながら、改定を進めていきたいというふうに思っておりますが、今後、これから10年の将来像を目指していくという中で、やはり情報通信関係なんかは、この10年という非常に状況が変わってくるだろうと。このコロナ禍で、やはりこの1年とか1年半の中でもかなり状況が変わっているような中で、それが新しい生活ス</p>

	<p>タイルという形に定着をしてくるだろうと。それがどういう、今後の10年間に変わっていくのか、市民生活に影響してくるのか、その辺も、我々はよく見ながら、まちづくりにどういう影響になるのかということを見ていかなきゃいけないかなというふうに思っています。</p> <p>また、先ほど来、将来的な戦略的なまちづくりも必要だという中では、実は、長計の頃からもそうなんですが、この都市計画マスタープランもそうですが、なかなか都市基盤系だけでは、その辺の方向性を語れない部分があって、やはり行政としても、民間と手を組んで、いろいろと戦略的なものを考えていく必要があるだろうということは、分かってはいるんですけれども、なかなか今の段階ではそこに踏み切れていないというのが、現状ではあります。</p> <p>いずれにしても、この都市計画マスタープランの実現に向けて、我々市としてもしっかりと取り組んでいく所存でございますので、また市民委員の方、ここで終わりになりますが、市民としてさらなるご意見をいただきながら、まちづくりに協力していただきたいなと思います。</p> <p>また、先生方にも、また調整会、 委員には、私、非常に感心したのが、歩み寄りを導くテクニックというんですかね、これについては非常に、私も2年間勉強させていただきました。</p> <p>私ごとであります、実は私、明日をもって定年を迎えました。ちょうどこの2年間ご一緒させていただきましたが、ありがとうございました。引き続き、またよろしくお願いします。</p> <p>本日はありがとうございました。</p>
事務局	<p>本日の委員会の議事録につきましては、作成出来次第、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、5月頃を予定しております。</p> <p>以上です。</p>
委員長	<p>これで、令和2年度第2回武蔵野市まちづくり委員会を閉会いたします。</p> <p>お疲れさまでした。</p>