

令和4年度第1回武蔵野市まちづくり委員会議事録

日 時 令和4年4月28日（木曜日）午後6時30分～午後8時08分
 場 所 武蔵野総合体育館 大会議室
 出席委員 A委員長、B副委員長、C委員、D委員、E委員、F委員、G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
 傍 聴 者 0人

質疑応答者	質疑応答
委員長	<p>それでは、ただいまから令和4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いたします。</p>
事務局	<p>本日、E委員がいらっしゃっておりませんが、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、4月1日付で人事異動がありましたので、ご報告いたします。まちづくり推進課長は、今までの中迫に代わりまして、新たに着任した高橋です。</p>
事務局	<p>みなさん、こんばんは。4月からまちづくり推進課長になりました高橋でございます。前職は交通企画課長をしております、これまでどちらかというと事業部隊の仕事をしてまいりました。今後はまちづくりに関することについて頑張っていきたいと思っておりますので、皆さんよろしくお願いいたします。</p>
事務局	<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合わせてご確認ください。</p> <p>まず、資料1-1、平成24から令和3年度武蔵野市まちづくり条例運用状況、資料1-2が令和3年度上半期大規模開発事業及び調整会が開催された案件の位置図、資料1-3が令和3年度上下半期大規模開発事業・調整会開催案件、不足などはございませんでしょうか。</p> <p>それでは、A委員長、進行をよろしくお願いいたします。</p>
委員長	<p>本日の委員会は、20時終了を目途にしたいと思いますので、ご協力をお願いします。</p> <p>本日は傍聴人はいらっしゃらないね。</p> <p>それでは、次第の(1)「令和3年度上半期武蔵野市まちづくり条</p>

	<p>例の運用状況及び調整会開催状況について」についての事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、ご説明させていただきます。</p> <p>まず、資料1-1をご覧ください。(1)の表の一番右端が令和3年度の欄になりまして、下半期分は括弧書きの中の数字でございます。まず、事業別ですが、大規模開発事業が4件、一般開発事業が11件、特定事業がゼロ件で、合計では15件です。事業分類別は、その下の(2)の表に記載のとおりです。</p> <p>裏面をご覧ください。調整会の開催件数です。同じく下半期につきましては、大規模開発事業で1件で1回、一般開発事業ではゼロ件でした。</p> <p>続けて、下半期に届出のあった開発事業の内容について、簡単にご紹介いたします。</p> <p>お手元の資料1-2の位置図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>資料1-3の両面が、これからご説明する届出の概要の表となります。</p> <p>今回の下半期分は、大規模開発事業が4件、調整会が1件です。順番にご説明してまいります。概要のほうにつきましては、この表で適宜ご覧いただければと思います。</p> <p>まず、表面上段①の大規模開発事業から紹介してまいります。パワーポイントを使ってご説明いたします。</p> <p>まず、①21-016(仮称)プレファス吉祥寺大通りです。</p> <p>こちらは令和3年10月26日に基本構想の届出、令和4年2月22日に基本計画の届出がされております。</p> <p>場所は、場所は吉祥寺駅のすぐ北側で、用途地域は商業です。</p> <p>案内図です。駅から北側のヨドバシカメラのほうに向かって左側でございます。もともとは銀行があった土地です。</p> <p>事業者は株式会社荒井商店です。用途は事務所と店舗です。</p> <p>区域面積が約380㎡、床面積が約3,100㎡、地上10階地下1階建てで、高さが43.5mの計画です。</p> <p>床面積が3,000㎡以上かつ15階建て以上ということで、大規模開発事業に該当しております。</p> <p>配置はこのようになっておりまして、南側が幅員約4mの2項道路、東側が市道でして、吉祥寺大通りですね、幅員が22mのものに面しております。</p>

	<p>1階の平面図になります。店舗と、あと、附置義務の荷さばき用と障害者用の駐車場を配置しております。その他の附置義務の一般駐車場については隔地対応の予定です。</p> <p>2階ですね、こちらはほぼ全て店舗となっております。</p> <p>こちらが基準階でして、3階から10階まで、こちらがワンフロア仕様の事務所となっております。</p> <p>こちらはイメージパースでして、左側が南東側から見たもの、右側が北東から見たものです。</p> <p>景観専門委員から出た主な意見といたしましては、基本構想のときより塔屋の高さも抑えられており、袖看板を中止するなど、周囲の町並みと調和しようとする姿勢が評価できる。デジタルサイネージは鮮やかな色や輝度の高いものにならないようにされたいということでした。このことについては、そのように内容をコントロールしますという回答を得ております。</p> <p>現在の手続は、住民説明会後の意見書が出なかったということで、協議申請の準備中となっております。</p> <p>次、②です。21-023（仮称）吉祥寺南開発計画です。</p> <p>こちら吉祥寺駅のすぐ近くでして、基本構想の届出が令和3年12月24日、基本計画の届出が4月8日に出されております。</p> <p>場所は、吉祥寺駅のすぐ南側でして、もともと1階にスーパーマーケットがありまして、上が分譲の共同住宅というビルでした。マンション建替え法の制度を使って、建替え計画となっております。</p> <p>事業者は富国生命保険相互会社です。用途は店舗と事務所、区域面積は約1,500㎡、延べ面積が約9,400㎡、高さが49.9mです。</p> <p>ちょっと見にくいですが、すみません、こちらは配置図になりまして、右側が吉祥寺駅の方です。こちら、図面の上側が吉祥寺大通りでして、歩道を合わせると約30mの幅員があります。図面の下側、東側ですね、こちらは幅4mの2項道路となっております、道路を挟んでホテルラフェスタがある場所です。駅側を施設の顔として商業施設の出入口としておりまして、裏側は駐車場やサービス関係の出入口となっております。</p> <p>1、2階は店舗です。こちらが3階以上の基準階平面図です。ご覧のようにフロア貸しではなく、区画が分かれるような形で計画されておりまして、届出上は事務所、44区画となっております。</p> <p>こちらが西側から見たイメージパースです。駅前大通り沿いということで、町のイメージを大きく左右する存在になると思われま</p>
--	--

<p>すので、景観がちょっと気になる場所なのですが、次に景観検討会議で出した意見となります。基本計画のほうに進んでおりますので、2回目の景観協議になります。</p> <p>まず1つ目、西面の低層部の縦ルーバーにより正面性のデザインが向上されたと、広告物の設置については、ルーバーと面的な広告物が違和感を与えないようにされたいというものです。あとは、正面に設置された屋外広告物、こちらを目立たせる部分となじませる部分とを分けて計画するべきということですね、あとは屋上の設備類について景観上、十分に配慮されたいというものでした。現在はこの意見を踏まえての景観協議中でございます。</p> <p>次、3つ目ですね、③武蔵野市立第一中学校改築事業です。こちらは既存の校舎と同じ場所での建替えです。事業者は武蔵野市長です。</p> <p>基本構想の届出が令和4年2月22日に出されております。場所は三鷹駅から文化会館への道を真っすぐ行きました右側にありまして、用途地域は第一種中高層住居専用地域です。</p> <p>こちらが案内図になりますが、北側が文化会館になります。文化会館と、あと、道路を挟んで図書館がある場所です。西側に中央コミュニティセンターという市の施設がございます。</p> <p>区域面積が1万5,500㎡、延べ面積が約9,900㎡、4階建てで高さは16.7mです。</p> <p>構成としては、教室棟と体育館、プール棟の、大きく分けて3つで成り立っております。</p> <p>正門入ってすぐの広場、こちらですね、正門入ってすぐの広場をまちコモンズと位置づけまして、地域の開放諸室と連携した配置により地域利用の利便性を高めるという計画でございます。中央コミュニティセンターや市民文化会館と連携した一体的な利用を想定するとのことでした。</p> <p>こちらが南西から俯瞰したパースです。正門越しにまちコモンズを見たパースとなっております。</p> <p>景観検討会議で出した意見は以下のとおりでして、校舎の配置やボリュームに関しては、近隣への配慮が感じられてよい、まちコモンズの運用に期待したい、建物西側接道面には窓のない単調な壁が連続しており、もう少し表情があるとよいということで、これについてはスリット窓を設けたり、門扉や壁のテクスチャーに表情を持たせることで単調なパターンとならないように検討するという回答を</p>
--

	<p>得ております。当該地は都市的な立地のため、一般に暖色系よりも無彩色のほうが周辺と調和しやすい、屋上緑化については、荒れ果てた屋上にならないよう適切な植栽計画とされたい、このような意見が出ていました。</p> <p>現在、住民説明会などの意見書の提出期間中でございます。</p> <p>次、④です。こちらと同じく武蔵野市立の中学校で、第五中学校の改築事業になります。</p> <p>基本構想の届出が、先ほどの一中と同じく令和2年2月22日に出されました。敷地は境浄水場の道路を挟んだ北側となっております。用途地域は第一種低層住居専用地域と第一種中高層住居専用地域ですが、またがっております。</p> <p>区域面積が約2万㎡、延べ面積が約9,200㎡、3階建てで、高さは11.9mです。</p> <p>こちらが教室棟と体育館、プール棟の大きく3つで成り立っております。</p> <p>プール棟と教室棟の間、こちらを森コモンズというふうに位置づけまして、盛土による緑の丘を作り、森の中の野外劇場として演劇なども行える生徒の憩いの場とする計画となっております。北側の住宅への緩衝帯としての機能も想定しているということです。</p> <p>こちらが北側から俯瞰したパースです。これが森コモンズになります。</p> <p>景観検討会議で出た意見です。まず、外壁は明度を抑えた白にするためにN8.7にしたのであれば、ちょっと青白く見えてしまうので、もう少し黄色味を入れたほうがいいでしょうということでした。あとは、当該地の周辺は緑豊かな立地であるため、一般に無彩色よりも暖色系のほうが周辺と調和しやすく、落ち着いた印象になると。あとは、森コモンズ周辺及び敷地北側はランドスケープデザイナーによるデザインを実施し、50年後の森を目指すレベルのビジョンを持たれたいということでした。</p> <p>現在は第一中学校と同様に、意見書の提出期間中となっております。</p> <p>続きまして、今年度下半期に行われました調整会の概要をご説明いたします。</p> <p>お手元の資料でいいますと資料2-3の裏面に、今年度下半期にあった1件の概要を載せております。</p> <p>四角1になりまして、20-025(仮称)武蔵野学生寮新築工事です。</p>
--	---

	<p>去年のまちづくり委員会で、大規模開発事業の届出のご説明の中で一度紹介しておりますので、ご記憶に残っておられるかと思えます。名前のとおり学生寮で、建築基準法上の用途は寄宿舍です。</p> <p>場所は三鷹駅の北側になりまして、用途地域は商業です。事業者は東京ガス不動産株式会社ですが、学生寮の運用自体は別の専門の会社が行うと聞いております。</p> <p>場所は、駅からほぼ真っすぐ北側に行ったところでした。武蔵野警察署と道路を挟んで北側に位置しております。もともとは3階建ての東京ガスの営業所がありました。</p> <p>開発区域の面積は約900㎡、延べ床面積は約5,200㎡、地上14階建て、高さが43.85mの計画です。</p> <p>配置図になります。南側が4mの2項道路、西側が三鷹通り、道路ですね、幅員が22m、1階の部分は管理部門といたしまして、管理人室とか駐輪場、ごみ置場などがあります。あと、それに加えて1、2階にわたって食堂が設けておりまして、ここは昼間の一定の時間に限定してですが、外部の利用も可能なように解放する飲食店舗としても運用するという予定となっております。当初の計画では寮生専用の食堂として考えられていたのですが、まちづくり条例の協議事項といたしまして、商業地域の低層階には店舗を入れてほしいと、意向に沿って協力して、そのようにしていただいております。</p> <p>こちらが寮室のあります基準階の平面図です。中廊下型で北側と南側にずらっと寮室が並んでいるような計画です。</p> <p>南側から見たパースとなります。</p> <p>ここで、調整会のほうで出た主な請求理由です。まずは、階数を減らしてほしいというものでした。今回14階建てということで、もともと既存が3階建てということで、お隣の住民にとっては青天の霹靂のような状況だったようで、そのような要望が出ています。特に、北側の共同住宅が8階建てということで、それより高いということで、少し抵抗感を持たれた方が多かったということになります。</p> <p>あとは、北側のバルコニーのベランダの手すりを高くしてほしいということでした。こちらが計画建物の北側を描いた立面図になりますが、このようにもろに北側マンションの南側と、この北側が向かい合うような形で、プライバシーの関係で、もう少し手すりを高くできないかというものでした。</p> <p>3つ目ですね、駐輪台数を減らすとともに、自転車棟へのスロープの位置を南側に変更してほしいというものでした。これが2階の</p>
--	---

<p>平面図の北東角部分を拡大したものです。右側の駐輪場、こちらが2階部分になっていまして、下は駐車場と電気室があるんですが、この上側にありますスロープですね、北側になるんですが、ここが北側のマンションのすぐそばということで、自転車の出入りで騒音だとかプライバシーに関する懸念が出るというものでした。</p> <p>あとは、4つ目といたしまして、ワンルームマンションにもし将来改修されてしまうことがあるのであれば、そういった懸念への対応策として、事前に協議を行うことを今のうちに約束してくださいという請求でした。</p> <p>調整結果となります。まず、階数につきましては、事業採算性から縮減することはできないということで対立したままです。</p> <p>2つ目のベランダの手すりの高さにつきましては、事業者から120cmに高くするように変更するという回答がありまして、歩み寄りが見られました。</p> <p>駐輪場につきましては、駐輪台数を減らしたりスロープの位置を変更することはできないということで、それ自体は対立したままでしたが、プライバシーに配慮した工夫ができないかどうかは引き続き検討していくという回答をいただきました。</p> <p>あと、ワンルームマンション等への変更、こちらにつきましては、事業者のほうが生徒寮のまま運用するというので、そのようなことは一切ないということで、一定の理解を得られました。</p> <p>調整会としましては以上になりまして、年度末に市との協議が終了しておりますので、間もなく着工だと思われまます。</p> <p>続きまして、下半期に行った景観協議の結果です。</p> <p>景観協議につきましては、おかげさまで順調に実績を積んでいるところがございますが、ちょっとパワーポイントにうまく入るようなパースがあるかどうかというと、ちょっと別物になりまして、本日はちょっと見た目が地味なんですけど、効果が大きいであろうというものを2点絞ってご紹介いたします。</p> <p>まず、先ほどご紹介した21-016、プレファス吉祥寺大通りの物件です。こちらが協議前と協議後のパースを左右で比較しているんですが、ちょっと分かりにくいんですが、どこが変わったかといいますと、屋上の設備の目隠しの壁の位置ですね。右側の赤いところで、すみません、ほとんど絵的には分かりにくいんですけども、大通り側の目隠し壁を周囲の看板と同程度まで下げるように変更してもらいました。これにより、空を見上げたときの圧迫感が、実物がで</p>

	<p>きたときに大きく軽減されることになるのではないかと考えております。</p> <p>次の事例が、吉祥寺本町一丁目という建物です。こちら吉祥寺駅のすぐ近く、北側になります。こちらが建物の完成後のイメージ図です。景観協議による改善点といたしましては、向かって右側の屋外階段ですね、こちらが、ちょっとこれも、すみません、絵で分かりにくいんですけども、縦の格子状のルーバーが当初は1本で上から下まで全部つながっていたんですが、ちょっと垂直方向のラインが強調され過ぎているということで、1層ごとにスリットを入れてまして分節してもらいました。拡大するとこういう感じ、右側のところが少し白く横線が入っているんですが、これがスリットということです。こちら実際に出来上がれば、かなり垂直方向のきつい感じが取れて、高さのイメージを和らげる効果が大きいのではないかと考えております。</p> <p>長くなりましたが、以上が令和3年度下半期のまちづくり条例の運用結果報告となります。何かご意見、ご質問があれば、お願いいたします。</p>
委員長	<p>ただいまの説明に関しまして、ご意見、ご質問があればお願いいたします。</p> <p>私からちょっと質問なんですけど、中学校の改築はプロポーザルだと思うんですけど、両方ともプロポーザルでやっているんですかね。設計者選定です。</p>
事務局	<p>そうですね、プロポーザルと聞いてはおります。</p>
委員長	<p>でやっているんですね。</p>
事務局	<p>はい。</p>
委員長	<p>去年まで8年間、日事連って日本建築事務所協会連合会という建築5団体ってあるんですよ、建築学会とか建築家協会とか、そのうちの1つなんですけれども、その建築賞の審査委員を8年間やっていて、この8年間、結構全国の小中学校の審査を随分やってきたので、いい例をたくさん見てきたものですから、武蔵野市はやっぱり頑張っていると思うんですよ、だから、その辺の建築に関する何か、公共建築の何か考え方というか、例えば、そちらのクリーンセンターとか、物凄く頑張っているし、建築には、もちろん市庁舎も立派ですし、頑張っていると思うんですけども、小中学校、こういう学校改築に関して、何か少しく、設計に関する考え方とか、市長がどう思っているか分かりませんが、その辺、何か、基本的にはプロポーザルでより</p>

	よいものを作っていきたいというようなものを考えていらっしゃるんですかね。
事務局	そうですね、教育委員会のほうで所管しているんですけども、聞いている話ですと、プロポーザルで設計者を決めつつ、あとはその地域の懇談会みたいなものを相当頻繁にやって、何かちよっとう対話しながら作っているような形で、なので、ご覧のように、ご説明したとおり、学校に完結しないような、地域に開かれた施設としていろいろなことを考えているというふうには聞いています。
委員長	ぱっと見た感じで、それなりのクオリティがあって、頑張っているなと思います。ただ、一方、どういう方がやっているか分からないんですけども、武蔵野市は武蔵境のあそこにしろ、非常に話題の建築というのをやっていますのでね、それにしてはちよっと、やや控えめだなという感じは、あまりがつんというのではなくてね、でも、そこそこ優等生だなという感じがいたします。
事務局	実はクリーンセンターを担当している建築職の職員が、この学校改築のほうに移ってしまして。
委員長	そうですか。
事務局	ある程度は建築のデザインも含めて明るいような職員も入りつつ、地元と調整しながら絵を描いていくというところかと思います。
委員長	はい、分かりました。ありがとうございます。 いかがでしょうか。何かご意見、ご質問ありますか。どうぞ。
G委員	すみません、今回のこの案、こちらの説明についての具体的な質問ではないんですけども、そもそもの調整会についてのちよっと質問をさせていただきたいんですが、市民委員として関わらせていただいている中で、調整会への参加に対する市の考え方というんでしょうか、それがちよっといまひとつ、ずっと委員をしながら、理解ができていなくて、例えば、できるだけ参加してほしいとか、そんなに無理には参加してくれなくてもいいので都合がつけば参加してほしいとか、特に、ただお知らせしただけとか、その辺のちよっと状況がよく分からなくて、いつもいただいているお知らせだと、この調整会は、何というんだろう、説明、情報不足というか、何を調整するために開かれるんだとか、そういうことがちよっと、全然お知らせでは伝わってこなくて、もうちよっと詳しく教えていただけると、興味とか意欲を持って、参加したいものには参加したいなというふうな気持ちになれるんですけども、ただ何丁目の何か開発というだけのお知らせをいただいても全くぴんと来ない状況なんです。だから、ただお

	<p>知らせただけだよということであれば、それでいいのかもしれないんですけども、一応、委員として関わらせていただいているので、できるだけ興味を持って調整会も参加させていただきたいなというふうに思っているの、その辺、どうなんだろうということをお聞きしたいなと思います。</p>
委員長	<p>じゃ、事務局のほうからお答え願えますか。</p>
事務局	<p>ご案内のほうが非常に分かりにくくて、申し訳ありませんでした。一応、条例上の立てつけとか、趣旨といたしましては、調整会について直接的に関与とか、さばいていただけるのは、学識委員の方に限定というふうに整理されておまして、市民委員の方に通知しているのは、まず、情報提供ということで、このようなことがありますので、もしよろしければ傍聴にいらしてくださいというような意味合いのご案内となっております。</p> <p>調整会の内容そのものについて、本日のようなまちづくり委員会の中で、機会の中で、こういった内容で開催して、こういった結果になりましたというご報告をさせていただいているという状況です。</p>
委員長	<p>ちょっと私のほうから若干補足をすると、このまちづくり委員会は、こういう形で、届出とかこういう、それも幾つかタイプがあって、庁内で調整可能だと、あるいは専門委員という専門家がアドバイスして、それで少しく変わりましたよというタイプと、そのままいいものは、まあチェックしています。それから、調整会は、むしろ周辺の地権者の方からいろいろなクレームなり注文が入って、今のままでは絶対ちょっと困るということで、具体的な何かこう、調整という、多くは本当はこんな建ってもらいたくないみたいな感じなんですけれども、その中で最低限歩み寄れるものは、妥協点はどこかというところで、まあ納得はしなかったんですけども、こういうお互いの歩み寄りの中でここまで来ましたという報告ですね。</p> <p>一件一件は非常に大変といいますか、結構いろいろな複雑な事情があって、納得できるかどうかはちょっと微妙なんですけど、それでもこういうシステムでこの条例に基づいてやっていますよという報告がここなので、それを一遍にやっているの、なかなか理解し難いと思いますけれども、基本的には全国の中でも割とこういうことをしっかりやるというのは意外に少ないので、まあ頑張っているほうだなと僕なんかは実は思っています。ただ、一遍に聞くと、何かあっさり、やっていますという感じになっちゃうので、理解できないかもしれませんね。このコロナの影響の中でも届出の件数なんかもそんなに変わら</p>

	<p>ないし、順調にいろいろな開発ですとか建築というのは進んでいるんだなというのが、この表、データを見ると、ちょっと分かりました。</p> <p>大丈夫ですか。</p>
G委員	<p>じゃ、基本的に報告を市民委員は聞けばいいよということですか。</p>
委員長	<p>ただ、その報告を聞いて、ちょっと疑問とか、むしろこういう形でやったほうがいいという意見を出すのは構わないので、例えば、僕なんかは今の中学校のやつは初めて聞いたので、だから、意見というほどじゃないけれども、優等生だからいいんですけれども、やや、何というんですかね、ちょっと実態は分かりませんけれども、やや大手設計事務所とか大手ゼネコン系のきれいな建築が多いので、あまりアトリエ系の挑戦的な建築とかいう感じじゃなかったような気がするので、そこはもう、ちょっと嫌がられるのかな、みたいなのところですね、分かりませんよ、実態は。</p>
副委員長	<p>半分意見で、半分質問、いいですか、すみません、勝手に、ごめんなさい。</p> <p>僕はほかでもやっているんですが、実は武蔵野は今言われたとおり、案件が非常に多いというのでびっくりしているくらいです。そのくらい関心があるのかもしれないんですが、逆に言えば、そのくらい紛争が多いと。バブルはじけて紛争少なくなってきたんですが、なぜか武蔵野はとても多いということですが、実はまちづくり条例で一番運用されているのがこれなんですね、これというのは調整会なんです。ほかはもっとまちづくり条例を使ってほしいなと僕らは思っているんですが、なかなか使われていなくて、むしろこういう、言い方は悪いんですが、紛争処理みたいなことに大分使われている。一方で、こういうことがまちづくりの契機になるんじゃないかなと。簡単に行けば、ほっといたら目の前に自分たちが願わない建物ができてしまう、それだったら事前にそういうものがないように何かルール決めておこうねとか、地権者さんと仲よくしておこうねとか、日常的にお祭りでもやりながら、という雰囲気を作るのはまちづくりだと思うんですが、ただ、この調整会がなぜやっぱり市民の方が参加が少ないのかというのが非常に悩んでいて、そうすると、あっ、ここまでなる前に何とかしようねという気分が出てくるはずなんですが、そうならないというのは、やっぱり当事者同士の話し合いで終わってしまうからなのかなと。</p> <p>せっかく今のご意見なので、まちづくり委員の方がご関心があるん</p>

	<p>だとすれば、何かせめて、調整会でこんなことが調整事項で依頼されているという項目が何か書いてあると、今回は色だけだとか、今回は高さについて意見を言っているのだとか、もっと細かい手すりのことだとかということが書いてあれば、うん、今回出てみようかとかいう気持ちになるのであれば、何かそういう、要するに、せめてまちづくり委員の方がそこに傍聴でも参加したいという意欲が出てくるようなことをしないと、調整会を契機にしてまちづくりがいろいろなところで雰囲気盛り上がっていくということにはならないんじゃないのかなと思っていますが、これは質問というか、議論すべきことだろうなと、こう思っていて、まちづくり条例の制度を作った後も、一つの悩みであるということなので、少し、逆に言えば、どうやったら出席する、傍聴する気持ちになるかというのを一般市民目線に立って少し議論する必要はあるかなと、こういうように思っていますが、以上です。何か手ありますか。半分質問。</p>
委員長	何か事務局からありますか、コメント。
事務局	<p>そうですね、調整会開催前に開催のお知らせをホームページでする際に、その中で、どういった調整会の請求理由が出て開催することになったかというのが添付で見られるようになりますので、その時点で公にはなることなので、もし、今いただいたご意見ありましたので、そのタイミングで個別に市民委員の方にはそれも添えて通知するということが可能かと、ちょっとそれ、検討させていただきたいと思います。</p>
委員長	<p>あと、やっぱり我々はよりよいまちづくり、魅力的なまちづくりをするためにこのまちづくり条例を運用しているので、この会の中で、何か疑問に思っていたり、こんなふうを感じているんだよなという素直なご意見を出していただいても全然構わないですよ。それとの関係というのはどうなっているんだろうか、みたいなのところでもいいと思いますと思いますけれども。</p> <p>僕もちょっと先ほどの吉祥寺の南側の富国生命さんのところなんかは、やはり再開発とかは無理だったんですかねと、何かああいう規模で、駅前の一等地なので、本当は都市計画的に言うとも、頑張ってもう少しまとまっていたと使い勝手もよくなるので、両側はもう既に固い建物が建っているから、きついんだと思うんですけどもね。</p>
副委員長	重要な場所ですよ。寂しいよな。

委員長	<p>本当は何か両サイドと一緒に共同化してやると、もっといろいろなことができるのになと思って、やっぱり個別建替えになっちゃうんですかね、みたいなね。特に吉祥寺はね、いろいろ再開発の構想というのはいろいろ周りもあるんですけども、なかなか進まないの、やっぱり個別で行っちゃうんですかね。いかがですか。</p>
事務局	<p>その議論って結構ありまして、やっぱり私なんか経験が浅いというところもあるんですけども、やっぱり吉祥寺の歴史がある程度物語っていきまして、やっぱり駅前、駅広を造るときからやっぱり地元からの反発であったり、そういったことで進まなかったというのが一つあるんですね。それから、市のほうも少し絵面を描きつつ調整をしてきた経緯はあるんですが、やっぱりそこにはステークホルダーの利害関係が複雑にこう、お寺が絡んだりだとか、いろいろありまして、やっぱりそこで吉祥寺のよさって何なのかというようなことを掘り下げていくと、少し、言い方は悪いかもしれませんが、コンパクトなまちの中で、いろいろな機能というか、その辺がごちゃごちゃに混ざってきている、低層の建物が、それぞれあった小店舗のお店が連結しているですとか、そういったところを考えると、先生言われているように、個別の建替えというか、そこを少し誘導しつつ、吉祥寺の方向性を示して、そこに皆さんと一緒に歩いていこうというような形が今一番いいのかなと、ふうには思っています。</p> <p>ただし、南口に関しては、駅広を造るという方向になっていますので、そこをまず進めながらも、いろいろな情報を開示しつつ、地元との意見調整を図っていきたいというふうに思っています。今ちょっとそういうような形です。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。基本形はそれでいいと思うんですけども、ただ、場所、場所によっては、駅前の一等地のところはもうちょっと頑張る必要があるみたいな、特にオフィス系だと、オフィスって面積が広いほうが使い勝手がよくて、やっぱり小さいオフィスというのはなかなか埋まらないんですよ。だから、そういう意味では、吉祥寺のこれから、将来どういうふうを考えていくかにもよりますが、めり張りつけて、基本は小粒の部分のよさというものを生かしながら、あとは、だから公的な何かこう、駅前というみんなの使うところなので、そういうところでどういう公的な、みんなのパブリックな機能を入れる必要がある、それをこういう民間の開発のときに一緒に何かやって、こんな部分を作ってもらえるといいよね、みたいな、駅前</p>

	<p>広場なんかもそうでしょうし、そういうことが、いわゆる再開発とか、そういうものなのかなと思って、もう進んでしまったものはしょうがないんですけども。僕は武蔵野市というのは普通の都市のちょっと上のレベルで何かこう、頑張ってきた自負があると思っているので、だから、そこは挑戦的にもうちょっと今後も何かいろいろ取り組んでいく必要があるんだろうなというふうに実は思っています。</p>
副委員長	<p>難しいですね。僕は横浜で二、三か所、再開発をやってきて、1つは20年でやって、えらいこと、20年ぐらいかけて密集地をやってきたという経緯があるんですが、本気になって20年やらないとなかなか、先生が言われた再開発って難しいんですが、ただ、吉祥寺はこんなポテンシャルがあるんだから、積極的にやっぱり、言われるとおりに、何か仕掛けていかないと、率直に言いますが、既に危ないので、地盤沈下の可能性が見えてきているんじゃないのかなと。まあ渋谷スタイルがいいかどうかというのは別にして、ただ一方で渋谷という、渋谷的な民活方式ですが、区役所は困っていますが、やり方もなくはないなという気はします。</p> <p>置いといて、いずれにしても、何かやっぱり今のままではいけないので、どういう方向で行くのかという、まさにまちづくりのビジョンだけではやっぱり駄目なので、前に伊藤滋と石田先生たちがやったような、潰されましたけれども、というような話を含めて、今の時代であの議論をもう一度しっかりやらないといかんのかなと思っていて、じゃ、どこでやるのかという話、なかなかステークホルダーが吉祥寺、いっぱいいて、大変だって分かるんですが、ちょっとそこは置いといて、やっぱりきちんと未来像を少し、概念的じゃなくて、きちんとハードの話含めて語りながら、場合によっては誘導タイプで行くと、誘導タイプもいろいろとありますのでね、ということも含めた議論がやっぱり必要で、そこは、繰り返しますが、どこでやるかって、都計審なのか、まちづくり委員会なのか、どこなのかあってあるので、ここはちょっと考えないといけないんじゃないのかなと個人的に思っていて、少しこれは、今日みたいな場は別にして、委員長と議論しないといかんのかなと、こう思っています。</p>
委員長	<p>すみません、難しい話を。よろしいですかね。どうぞ、せっくな</p>

	ので。
E委員	今のお話なんですけれども、吉祥寺のまちづくりビジョン、あると思うんですけれども、そこでの位置づけとかというのはどれぐらい反映されたのかとかというのは、何か評価とかされたりとかはしていないんですか。
事務局	ネクスト吉祥寺ですとか、あとグランドデザイン、グランドデザインについては行政と民と一緒に方向性を示していると、そこをここ二、三年で新たな計画にしております。その中で、これまでの成果というか、評価はしていますけれども、何というんですかね、この事業を細かく細分化していませんので、方向性だけ示して、あとはどうか、その中でどれだけ進んだかというので、評価をした中では、キラリナの駅が改修されたですとか、JRさんの北と南の通路が見えるようになったですとか、そういったところは成果としてあるんですけれども、それ以外の大きなものというのはなかなかできていないというのが現状かと思えます。
E委員	<p>そうですね、何か吉祥寺駅周辺、やっぱり民間開発とかも多いと思うので、その辺ちゃんと位置づけられると、方向性とかというので位置づけられるということとか、あと、官民連携の調整とかそういったものとかも、併せてできるといいのかなというふうに、ちょっと感想ベースで思っています。</p> <p>あと、中学校に関して個人的にちょっと聞きたいなという思いがあるんですけれども、こちらに関して、利用者、周辺の方たちのご意見をお伺いしているということはお聞きしたんですが、利用者として、公共施設なので、中学生がメインだと思うんですけれども、この利用者の中学生に関しての何かヒアリングとか、そういった、その子たち、使う側の意見とかというのは何か把握とかというのはされるのか、もしされているんだしたら、どういった、何か反映していくのかみたいな、そういった方針とかあっておありなんではないでしょうか。</p>
委員長	事務局からお答えください。
事務局	ちょっとそういった詳細についてはあまり把握してはいないんですが、聞いた話ですと、先ほども申したんですけれども、地域との懇談会に加えて、そういった話合いの中で、何かPTAの方たちとかなり連携を取ってやっているというのは聞いておりますので、児童なり生徒なりの要望というのはPTAを通して何なりが反映されているのかなということはちょっと、そんな印象を受けております。
E委員	武蔵野市さんは意外と地域の方たちと一緒に作り上げていくとい

	<p>うようなことを積極的にやられていると思いますので、そういった何か、中学生、親もそうなんですけれども、中学生の方たちとも一緒に作り上げていくというようなプロセスがあると、もっとよりよい中学校になるのかなというふうに感想で思っています。あと、まちコモンズとか森コモンズというコミュニティスペースをお造りになるということで、こちらに関して運営とかというのは市のほうが主体的にやられていくのか、それとも、近くにコミュニティセンターとかがあると思いますので、そちらのほうと連携して行っていくのかとか、何かその辺、もしご存じでしたらお教えいただきたいなと思っています。</p>
事務局	<p>コミセンとはあくまでも連携というふうには聞いているんですが、そういう言い方をしていたので、運営主体としては必ずしもコミセン側ではないような、ちょっと言い方でしたので、実際に学校がやるのか、すみません、そこまで詳細は聞いていないです。そのくらいの情報です。</p>
E委員	<p>分かりました。ありがとうございます。 以上です。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。E委員おっしゃったように、一番最初のビジョンなりというところはあるんだけど、それを事業に落とし込むというところが難しいですよ。いろいろな、事業スキームをどうするのかとか、官民連携をどうするのかとか、もうやり方はたくさんあるので、でも、本当はそこを戦略的に誘導していかないと、民間のニーズだけが先行して、それを受け身で行政がやる形になるので、理想的には駅周辺整備課みたいなのを、これはセクションを作ってね、そこが全体の事業の戦略とか誘導とか、そういうものができるって本当はいいな、この辺は実は市長とか、武蔵野市全体に関わっちゃうことだから、僕らがここで言うことではないんだけど、でも、実際計画を作るとか、それを事業に落とし込むには、ちょっともう一つやっぱり仕組みが要るのではないかなというふうに思います。</p> <p>ちょうど今日ですね、僕は茨城県日立の出身で、日立の駅周辺整備というのを僕がずっと事業プロデュースというのをやっていたんですけど、それはたまたま地元の建築家の妹島和代さんも一緒にやって、日立駅周辺整備というのは随分出来上がったんですが、実は隣の駅の常陸多賀駅というのも同じように、日立駅は妹島和代さんがデザイン監修者という形で、自分が自由通路の設計とか駅舎の設計もやるとともに、駅前広場の前の駐輪場や民間施設や、そういう部分に対してもデザインのアドバイスをしていたりとかする、全体をどういう</p>

ふうなまちづくりをするか、みたいなことについてアドバイスを
する。常陸多賀駅って隣の駅なんですけれども、これから150億ぐら
いかけて駅前広場や駅舎改築や自由通路や、全体を日立駅と同じよう
に、常陸多賀駅というところのデザイン監修者を実は決める審査会、
僕は審査委員の一人だったんですけれども、本当は妹島さんがやるか
なと思ったら、妹島さんも審査委員で、自分は今回やりませんと言
って、実は今日、1時に発表があつて、僕は知っていたんですけれど
も、もちろん、うちの大学の先生で原田先生という建築家がですね、若い
建築家なんですけれども、その建築家がデザイン監修をして、全体の
デザイン調整をして、これからJRの調整とか建築とか、いろいろな
ことをやっていくんですけれども、もちろん地元の商店街が、地方で
すから寂れていって、そこにどうやって刺激のある連携をしていく
か、みたいなものも、商業者参加で何かこれからいろいろな企画をし
ていくんですが、その提案のプロポーザルがめちゃくちゃ魅力的だ
ったので、今回選んだんですけれども、そういう何か仕組みみたいな
ものを積極的にやっていくとか、武蔵野市でそれが適しているとは僕
も思いませんが、何か次に向けた仕掛けみたいなものを、どう
いう形の体制や事業スキームでやっていいのか、ちょっと全然よく分
かりませんが、でも、何か、ビジョンだけ作ればいいんじゃない
なくて、やっぱり事業に落とし込んで、それを調整できるような、何か
そんな積極性があると、そうすると本当に、地方、日立なんかはもう
人口も減っているし、何かやらないと生き残れないと思っているん
ですよ。だから、今までやったことない挑戦をがんとやれるみたいな
ね。武蔵野市はやっぱりポテンシャルが高いので、結構、やや殿様商
売的になっちゃうんですね、ややもするとね。

でも、先ほどおっしゃったように、実は僕、渋谷の駅前の再開発も
ちょっと関わっていたことあつて、超高層ですね、でも、関わって
いても、渋谷で本当に大丈夫かなと、ポテンシャルで言うと品川とか
あっちのほうが全然いいですよ、やっぱり。もうあちはほっといて
も、ポテンシャル高いので、つまり、羽田はある、新幹線はある。渋谷
って場所よくないんですよ。だから、あそこに本当にオフィス来るの、
みたいなのを、やっている人たちも本当は内心どきどきしている。最
初は入るけれども、そこにずっと続くかみたいなね。ましてや中央線
のこちら側で、吉祥寺、今はいいけれども、将来どういうポテンシャル
あるのみたいな、まさに先ほどおっしゃったように、安泰ではない
よ。だからこそ何か将来に向けた仕掛けを本当はちゃんと考えたほう

	<p>がいいよと。ビジョンって、ふわっというだけじゃなくて、それをどう落とし込んでいくかみたいなね、そういう戦略とかね、作戦が要るんじゃないかなと個人的には思っています。非常に高度なんです。すみません、何か、この議論かどうか分からないんですけども。</p> <p>せっかくいらっしゃったので、どうですか。</p>
F委員	<p>地権者の方々、一人一人大変な方が多いんだろうなと思うんですけども、例えば、大丸有みたいな、あんな感じの、まちを全部見ていくとか、何かああいうふうにはならないんだろうかと、今見ていまして、それで、もうちょっとこう、本当はやろうとしていたのに、先ほどのビルが建っちゃうと、もうまたあと10年後か、みたいなことになっちゃうので、今手を打つとかなないと、さっきおっしゃったように20年がかりで開発していかなきゃいけないと思うと、今やらないと、随分先、周回遅れになる可能性もあるなというふうには伺っていたんですけども、ちょっと方法論は分からないですが。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。大丸有というのは大手町、丸の内、有楽町なんですけれども、多くは三菱地所さんが土地を持っているところで、いわゆる三菱地所さんがもっと開発をしたいがために、行政と調整をすることによって規制緩和を受けたいということで、でも、参考になるのは、成長型のマスタープランと申しますか、つまり、最初に描き切らないんですよ。こうあるべきというのではなくて、成長していく、それは時代によって変わっていくから、成長型のマスタープランとかガイドラインを作って、そのたんに行政と取引をしていくんですね。だから、例えば東京駅なんかは東京駅の上空の容積率を買い取るんですよ、500億とか700とか、三菱地所がもうお金出して、そのお金であの駅舎、東京駅があれば立派なんです。だから、上の権利を三菱地所に売って、三菱地所ががんと高い建物を建ててみたいな、これからもっとすごいものを建てるんですけども、吉祥寺の場合はお寺さんもあるし、複雑な地権者関係があるから、そんな簡単ではないんですけど、今おっしゃったように、何らかの成長管理をするようなマスタープランとか、そのビジョンを落とし込んで、何かこう、成長させながら変化するものをどういう誘導していくかみたいなね、日本でやったことないですけども、そんなような、もしかすると。</p>
F委員	<p>前課長さんがいらした、今なったところがそういう課だと思っていたんですけど、そういう役目でもないですか、あそこの吉祥寺まちづくり。</p>
事務局	<p>吉祥寺まちづくりですか、そういう役目なセッションですね。</p>

委員長	<p>ありがとうございます。なかなかそういう発言する機会というのがないので、こういう場で発言いただいて結構です。</p> <p>ほかにかがでしょうか。よろしいですかね。</p> <p>基本的には行政、すごく頑張っはいらっしゃるんですけども、もっと違う、高いレベルでというのが今の意見でしてね、これは非常にむちゃな注文というか、をしているというのも私も理解して発言しております。</p> <p>それでは、これまでの説明に関してご意見、ご質問がないようでしたら、次の議事の（２）その他について、事務局より説明をお願いしたいというふうに思います。</p>
事務局	<p>それでは、その他といたしまして、連絡事項と、ご意見をいただきたいというものでございます。つきましては、まちづくり条例についてなんですが、5年に1回見直しを行うという規程が附則に定められておりまして、前回は平成29年に景観協議を導入するという比較的大きな改正を行ったところなんです。それから間もなく5年ということで、今年度末を目指して見直しの一部改正を行うということを予定しております。</p> <p>今回は、制度そのものを変えるような大きなものは考えていないんですが、まずは運用上の課題や社会情勢の成果を踏まえて整理していきたいと思っております。今後も適宜、まちづくり委員会のほうにご相談させていただくつもりではいるところなんですけど、まだちょっと何も材料がない状態でお聞きするのも恐縮なんですけれども、本日委員の皆様、日頃感じている課題とか、改正したほうがいいんじゃないかとかいうような、何かご意見がありましたら、ちょっとフリーでご意見を頂戴できればと思っております。</p> <p>今日はちょっとお聞きするだけになってしまうかもしれませんが、よろしくお願いたします。</p>
委員長	<p>先行してちょっといろいろやっていたけれども、この際ですから、まちづくり条例の見直しも含めてですね、いかがでしょうか。</p> <p>どうぞ。</p>
副委員長	<p>課題だった話と、少し今の、さっきの議論の話なんですけど、1つは調整会で、こう言えば大体想像はつくと思うんですが、今まで公開で全て両者会ってやってきて、なかなかうまく整理がつかなかった。これを簡単に言えば秘密会、あるいは調整会の事前調整のように、例えば、申立てをした方と話す、あるいは建築やられる方と個別に話す。一緒に会うと、親子げんかだ兄弟げんかと同じようにけんかになっちゃう</p>

	<p>やうなけれども、それぞれ調停委員が、あなたここは何とかしないみたいになって、比較的うまく行ったりすることもあるので、何かこういうことを、ほかで同じようなことやったんですが、いうようなことが、これは条例改正しなくてもできるので、可能であれば、全てについてやるのは、これは今でも大変なので、一層大変になるので、何か特別な場合、特別なのを今想定できませんが、について、こういうことも可能だというようなのを、規則か要綱か何でもいいですが、何かやるか、あるいは実験的に始めてみて、うまくいくかどうかやってみるという手はあるのではないかなというのが1点。</p> <p>もう1点は、今日、比較的報告事項が少なく、少しまちづくりのまさに議論になったんですが、こういうように、吉祥寺をよりレベルアップするためにどういうまちづくりをしたらいいんだということを、皆さんと一緒に少し、結論はどうでもいいんですが、少し話しながら、新しい方向性を見いだしていくようなことや、ふだん、市民の方がもうひとつまちづくりに積極的でない、とりわけ地区まちづくりについて積極的でないことをもうちょっと盛り上げるために、みんな頑張ろうねという議論が何かできないものだろうかと思っていて、それはもう条例の改正も必要ないかもしれないけれども、そんなような2つのことを何か、この際だから、どうしたらいいか1年かけて議論しませんかというのが私の提案というか、であります。</p> <p>以上です。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。私も実はそう思って、具体的な話がないとなかなか理解できないと思うんですけども、武蔵野市って日本の中でも非常にすばらしくて、公開、例えば、今日のやつは概要になるかもしれませんが、調整会って全部、私の発言が一字一句そのまま議事録に載るんですよ、そのぐらい公開性が高いんですね。それはそれで理想なんですけれども、今おっしゃったように、それは基本にあっていいんですけども、次回少しく、公開じゃない会議をやりたいという要望があったら、そういうこともやっていいじゃないかと。</p> <p>例えば、それはですね、私も実は地元でいろいろ紛争調整を、当事者という形なんですけれども、うちのマンションはまた違う要望を出して、隣のマンションの話なんですけれども、表向きはちゃんときちり調整をするんですが、どうしてもお互いもやもやした中で、本当ならば、例えばマンションの周りに不法駐車が結構、宅急便とかいろいろなもの不法駐車というか停車をして、それが邪魔なので、それを敷地内のところの駐輪場をちょっと整理して、そこの整備費を負担</p>

	<p>するから、ちょっとみんなウィン・ウィンになるんじゃないの、みたいなことを提案しても、民間事業者はいいと思っているんだけど、それを表の世界で言えない。そんなことを言っちゃうと、今後何か常にそういうことが、やってくれるんですねみたいな、そういう取引みたいなものは実際、アンダーグラウンドでやっているし、やれるんですよ、とかね、そういうのってなかなかこう、全部きれい事というか、表とまた違う、それでお互い納得するみたいなものもね、場合によると、あるのかもしれないんだよ。</p> <p>実は横浜市の1970年代の開発調整とか協議会って、割とそういうところが結構あって、表には出せないんだけど、それを勉強した台湾のリンさんとか、有名な人がいるんだけど、台北とかタカオとかのアーバンデザインで同じやり方、1970年代、80年代のやり方を台湾でやって、だから台湾のまちづくり、物すごい進んだんですよ、うまくバーター取引をやって、民間と。でも、そんなの表に出せないんだよ。だから、そういう機会も、場合によるとあるのかもしれない。だから今、副委員長おっしゃったように、そういうのも選んで何か調整するというのもあるのかなと実は思いました。</p> <p>逆に、僕の、埼玉県戸田市なんですけれども、戸田はこういう秘密会議で調整やるので、表に出せないから、それが逆にデメリットなんです。つまり、秘密会議だから、それを外に出してはいけない。だから、議論した内容とか経緯がほかの人に説明できないとかね、そういう意味では、ちゃんとオープンにしているのはすばらしいですよ。だけれども、やっぱりその両方のメリットがあるから、だから今おっしゃったような、選べるというのも一つ、確かにあるなと僕は思いました。</p>
C委員	<p>私も、少なくとも司法の世界で話し合いなり調停というのは非公開なんです。基本的にこちら側に委員のほうに決定権がある、判決みたいにこうしろと命令できるのであれば、これは公開でやるべきだと思います。権力の行使になっちゃうので、どうしても批判にさらされるように公開じゃないと危ないと思うんですけど、調整会ってあくまでも話し合いで、はっきり言えば合理的根拠なんて要らないんですよ、合意に至る、双方が合意すればいいというようなことであれば、私は基本的に話し合いというのは非公開のほうになじむものだというふうに職業柄、理解できているので、非公開でやったほうが、もしかしたら話し合いとしてはいい成果が出るのかもしれないんですけど</p>

	<p>も、他方で公開しているメリットというのは結局、住民のほうで合理性があると思われるような主張をしているのに、それに対して事業者のほうで非合理的な回答をしているというようなことが、秘密会だとそこが明らかにならないんですね。とにかく俺らはもうけたいから嫌だと言われたって、それはもう秘密会にしていたら、それは一応出ないことになったりして、公開にしていれば、ああ、この事業者はこういう非合理的なことを言うんだなというのが、結局社会的なレピテーションとして広がっていけば、長期的に見ればそういう企業は淘汰されていくというのがメリットの一つでもあるし、そういう非合理的なことを言うと、武蔵野市では調整会が2回、3回と続けられて、開発に着手するまで何か時間かかっているケースが、要は過去の事例を事業者は多分、調べるんですよ。まともな事業者だったら、武蔵野市で調整会になったときには大体どういうケースがあって、どうなっているのかなと調べるので、そういうのが伝わりやすいというメリットがあるので、必ずしもどっちかがいいとは言わないんですけども、非公開のメリットもあると思うので、そこは少し検討されていいかな。</p> <p>ただし、非公開にすると、今言ったように、結局議事録も非公開にしないと意味がないし、となると結局、何が行われているか全然市民の方は分からないし、その点が少しどうかと。ただ、結局、司法でもそれでやって、何か不都合が起きているかという、別に不都合は起きていないので、要は今の調整会って、どう言ったらいいんだろう、客観的な、何というのかな、主張じゃなくていいですよ。主観的な主張って分かりますか、自分がプライバシーが侵害されるのが嫌だとか、全部基本的に自分の利益に関連した、やってきて、主張に結局なるのであれば、まあ非公開でもいいのかなという気は若干しています。ただし、どういうときに非公開でやるか、公開でやるかというのは、なかなか難しい基準があって、運用するときには難しいなというのは思っています。</p> <p>以上です。</p>
副委員長	<p>今、横浜の事例が出ましたけれども、まさに武蔵野はそれで痛い目に遭った、過去に、某市長さんのときにですね、裁判で負けた事例があるので、相当慎重になっているという側面はあるのではないかなと思うんですが、ただ一方で、もう自治事務になって、しかも手続を公平にしなければいけないという行政手続法ができたということもあって、今までのように非常に権力的な行政指導が効かなくなったというのは事業者さんも分かっているので、多分、非公開にしたところで、</p>

	<p>そんなもの、ばかやろう、できるか、みたいに言われたら、それ以上、我々だと押せないというのは明らかなので、そういう意味では、逆に非公開でやる緊張関係とか、どこまで妥協するかというのは本音で語られるんじゃないかなと僕は思っているんですが、ただ、それを経験したことのない行政の方がいらっしゃるので、昔のようなやり方をですね、少し、まさに、だから実験的に、少し今年度、場合によって、これ行けそうだなという案件が出てきたら、実験的にやってみる。</p> <p>僕がほかでやっているのは、ちょっと時間かかるんですが、公聴会をやるときに、ちょっとこれから非公開で事業者さんと話します、住民の方と話しますというふうに言って、ちょっと二、三十分ずつそれぞれ話してみて、これから公開で全員でまたやりますというようなやり方をやる。ちょっと時間かかるんですが、そういうことでもやると、場合によっては2回、3回と続いたのが一、二回で終わるという可能性だって出てくるんじゃないのかなと、こう思っています。</p> <p>以上。</p>
委員長	<p>実は戸田市の場合は、事業者と住民、地権者、別々にまず呼ぶんですよ。それで、必要があれば一緒にやるというやり方で、僕は一緒でもいいと思う、だから、場合によるとそういうのもあるよねとか思うんですが、実は先ほどの案件で学生寮のありましたよね、あれなんかがすごく悩ましかったんですよ。調整会やったんですけども、商業地域ですから当然、ああいう学生寮とか建てることは可能ですし、こういうのががんと、既に北側にマンションあって、建てちゃいけない法律的には全然何の問題もないんだけど、これ学生寮だから、実は北側に向いて居室があるんですよ。普通、北側に居室ってなくて、廊下じゃないですか。だから普通、問題にならないんだけど、ここは北側も居室が、これのように中廊下ですから、北側に向かってこう、だから、自分ちが見られちゃうわけですよ。だから手すり、せめて1.2にしてくれないという、それも確かにそうですよねみたいな、でも、もうちょっと何か秘密会とかそういうところで、もうちょっとこのぐらいできるかな、みたいなのをお互い何か別の機会に、そんな公の部分でやるとすれば、せいぜい手すりぐらいですねとか言っちゃうけれども、何かもっとあるような気がするなど、この案件なんかすごく悩ましかったんです。僕らも、ちょっと歩み寄りありませんかとは言うんだけど、法的には全然問題ないし、これなんかはそんな感じがしました。</p> <p>D委員、何かありますか。何でもいいです、別の案件でも。</p>

D委員	<p>そうですね、その他と書いてあったから油断していたんですけども、こういう話になるんだったら、ちょっとおさらいしてくればよかったなと思って、どの辺のことを言ったらいいか、ちょっとあれなんですけれども、多分、大きく3点あって、1つは、住民の方の気持ちはすごくよく分かる一方で、都市計画というのをもう少し学ぶというの必要なのかなと。</p> <p>今、委員長おっしゃったように、都市計画法とか上は、ああいうのが建ってしまうことがある場所であるということをもとに理解した上で、高さは下げしてほしいという気持ちはよく分かるんですけども、でも、それは多分、建ってしまうということもあるという。例えば、隅田川花火大会が見えますよって触れ込みで買ったマンションなのに、その間に高いのが建っちゃって見えなくなってしまったのでどうしてくれるんだというのは、もうそれは触れ込みの仕方が悪いので、多分問題だと思うんですけども、私もまだ柱しか建っていないところで家買って、茶畑と富士山がすごくよく見えるところだったので、ここいいぞと思ったんだけど、すぐ下のところの、崖の下のところの建物が高くなったらやばいなと思って、一応都市計画図見て、ああ、ここなら大丈夫だと思って買ったんですけども、やはりそういう専門性が必要な部分もある。だから、それをやっぱり学ぶということも何か、学ぶというか、そういうのを高めていくのも大事なのかなというのが1つありました。</p> <p>それと、2つ目は、私のところはやっぱり自治会というのがあるんですけども、武蔵野市さんはそれが無いという中で、やはり隣との関係というのをどう作っていくのかという、そこら辺を何か考えていく必要があるのかなという、そういうコミュニティですね。だから、私のところを売っちゃってでっかいのが建ったらお隣さん困るだろうとか、そういうことを考えられるようなコミュニティづくりをどうしていくのかなというのを一つ考える必要があるのかなと。一方で企業は、法律上問題ないから建てちゃっていいというのじゃなくて、やはり隣に対しての配慮というのを持った計画をするということが一方で大事なんじゃないかなという、それを感じました。</p> <p>最後に、緑の関係なんですけれども、いつもこの調整会とかで、調整会以外でもですね、感じるのは、玄関先に1本とか角地に1本木があるだけで全然違うのになというのに、それが出てこない。特に大規模な商業系ですとかというので出てこないのは、すごく歯がゆかったですけれども、このたび都市計画マスタープランの改定に関わらせ</p>
-----	---

	<p>ていただいて、そのキャッチフレーズも、人をつなぐ、緑を育む、歩きたくなるという、だから緑なんですよ、武蔵野市のよさというのは。だから、とにかく、先ほどの駅前の商業系のところも、1本でもいいから入れていくとか、それから、最近ですと壁面緑化の技術も高まってきているので、壁面緑化を少しでも入れていくような、低層部にですね。例えば、パリのセーヌ川沿いにあるケ・ブランリ美術館なんていうのは、すごくきれいな壁面緑化をやっている。そういうのをやっていくようなことが必要なのかなと思って、そういう方向に行くような話になればなと思う話を都市計画マスタープランのほうでさせてもらって、それが今度、制度にうまく反映していくといいなというふうに思っていました。</p> <p>さっき副委員長がおっしゃっていたように、渋谷との関係でどうのという話で言えば、僕もそのマスタープランのときに、やはり渋谷に来た人たちがこっちにホテルに泊まってまち歩きするかとか、渋谷に泊まらないでとかですね、要するに、海外から来た方々が、というようなブランドをつけていく意味で、やっぱり緑というのはすごく大事だし、井の頭公園とのネットワークだとか、駅前の緑の空間だとか、何かそういうのをすごく大事なのではないかなというふうに思ったので、その辺のところがかうまく反映されていくような、そういうふうになっていくといいのかなという、そんな気がちょっとしました。</p> <p>ちょっと取り留めもない話でしたけれども。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。僕も非常に同感で、2つ目と3つ目について、ちょっと僕も関連してお話ししますと、やはり、正確に言うと町会、自治会というのは昭和40年代に武蔵野市が基本的に解体して、2つか3つぐらい残っているんですけども、コミュニティ推進協議会という形で、緩やかな広い、だから、ある意味メリットもデメリットもあるんですが、これまでの調整会でも地域がまとまらずに個人が発言するんですよ、皆。地域でこうだよみたいな、そういうまとまる機会がないので、本当はほかの都市だと町会とかあるから、町会の中で何か調整しながら、まとまってこういうのを訴えようよね、みたいな形があるんですけども、武蔵野市の場合は、多少はあるんですけども、基本は個人が別々に言ったりするんですね。ですから、その解決方法として、やはりまちづくり推進協議会とか、地区まちづくり推進協議会とか、地区レベルのものをどんどん増やすと、これはずっと言っているんですけども、基本形を、それをできるだけやる。</p>

例えば、中央区なんかは区全域地区計画立てますとかね、何かそういう言い方、やったりとかですね、例えば、そこまではやらないけれども、それに近い、理想はですよ、全市まちづくり推進協議会とか地区協議会を作っていくぞ、ぐらいな目安で、まず、その前に重点としてこのエリアやってみましょう、みたいなやり方があるかもしれないぐらいに、ちょっとそこ、難しいかもしれませんが、モデル的でもいいかもしれません、積極的に、ここはやっぱり必要だから、やったほうがいいんじゃないかなみたいな、本当は、そもそもこの制度はボトムアップなんですよね、地域の人々がまとまってボトムアップでまちづくりをしたいよというための制度なので、本当はこのトップダウンからやってきたこれまでの制度とは違うんですが、たまにはちょっと引っ張ってあげる必要があるので、どうですか、みたいなね、何かそういうのも実験的にモデル的にやってみるみたいな仕掛けもあるのかもしれません。

D委員の3つ目のお話の緑の話なんですけれども、これも景観調査のときに、景観計画のときにも、やっぱりどうも調べてみたら、武蔵野市ってやっぱり緑だよと、が一番やっぱり魅力の資源としては大きいと、それも大変なのは、民地の緑なんです、公共の緑もそうなんですけれども、やっぱり民地の緑が。そこについてなかなか規制とかそういうのをかけられないので、ある種の作法といいますか、緩やかな何か武蔵野市の作法、あるいはそれもエリアごとに違うかもしれないんですが、そういう何か作法みたいなもので表して、それを破ったからといって罰則があるわけではないんですけども、作法だよみたいな、例えば、僕はほかのところでも言って、なかなか採用されないんですけども、少なくとも木が植わっていた後から住んだ人が、それを切れと文句言うな、みたいなね、だから、新住民がその木切れとってはげ山というか、枝がなくなっちゃって、後から来た人がそれを切れと言う権利はねえだろうみたいなね、それって作法だよ、みたいなね、だから、その手のものを、先ほどやっぱり敷地には1本ぐらい中高木欲しいよね、みたいなものもそうですが、それは地区によって作法変わってもいいんですが、何かそういうのを共有化していくと、武蔵野市の緑はそうやって守られているから、ほかの市と違って、住みたい町ナンバーワンとかいうのを長く選ばれてきたとかね、そういうのをみんなで考えていく、緩やかな何かそういうルールなり作法

	なりというものをちょっと作っていく実験みたいなことをやっていると、浸透していくような気がするんですね。
副委員長	<p>ちょっといいですか。皆さんの議論しながら、ちょっとアイデアなんですけど、先ほどの話も今の話も、D先生の話も委員長の話もなんですけど、せっかくマスタープラン作っているいろんなことを書いていても、マスタープランが開発とか建築のときに全く役に立たないという、ここがやっぱり市の制度の難しいところで、できるかできないか、基準に入れないと駄目だけれども、基準に書いてしまうとやり過ぎになっちゃうので、こんなの法律違反よと言われてたら、まさに法律違反になっちゃう、間の部分をどうするかというのがテクニックなので、ただ一方で、せっかく市民参加でマスタープランとか吉祥寺のビジョンを作っているけど、何にも建築のときに役に立たないじゃないのと、何のための市民参加か、議論か分からなくなってくるということがあって、一応、条例ではマスタープランに基づいたまちづくりと理念的に書いてあるけれども、これは理念にとどまっているので、どうやって実質化するかということが重要だというふうに委員長が言われたんだろうと思うので、ちょっとそこを、僕、ほかの自治体で実験的にちょっとやってみて、失敗、成功があるんですが、少し考えてもいいということであれば、少し、今の条例のここを触ったらもう一歩前に出られるんじゃないのかなと、先ほど言った、ここで1本木を植えてくださいねというようなことを行政が言えるんじゃないか、市民が言えるんじゃないかというための仕組みをどうしたらいいかというのは、ちょっと考えてもいいよという話になったら、少し考えてみたいと思うんですが、どうですかね。</p>
委員長	というご意見ですね。
副委員長	意見です、はい。
委員長	もうすぐ8時なんですけれども、いかがでしょうか。どうぞ。
F委員	<p>緑の話なんですけれども、この間、ワークショップ参加させていただいて、公会堂の壁面の色みたいな話になって、それを見ていたときに、この角に緑があれば大分雰囲気違うのになというのが皆の意見だったんですね。建てたときは恐らくあれでよかったと思いますけれども、今となってはL. L. Beanにも緑があり、何がありと、割に緑が逆に増えてきていて、公会堂のところに、正面のところにちょっと緑があるだけで大分違うのにな、なんて出てきたので、時代、時代によってちょっとずつ変わっていたり、なくしていったりということを誰かが</p>

	見ていかなきゃいけないんだと、みんなでそんなふうに思って、うなずきながら帰ってきたんです。
委員長	ありがとうございます。 どうぞ。
G委員	調整会なんですけど、市民の皆さんってやっぱり無知なんですよ。私も何度か傍聴させていただいて感じたのは、えっ、そんなレベルの話をここに持ってくるのというようなことをおっしゃる方ってすごくいらっしゃるじゃないですか。でも、それって一般のそういう方たちって何の建築のことも分からないでいきなりそこに臨むのは、私はちょっと酷じゃないかなと思うんですね。だから、その調整会に臨む前にワークショップ、事前相談会みたいなものとか、そんなのがあると、市民の方にとって、限られた調整会の時間でね、自分が言えることって、そんなくだらないことを言いたくて多分、参加しているんじゃないと思うんですよ。でも、何を言ってもいいか分からないからそうなるというのを導かないように、事前に、こんなことを言っても無駄ですよとか、そこはもう法律で定められているんだから、それは無理ですよとか、そういうことも指導してあげられるような会があったら、例えば法律相談とかよくあるじゃないですか、無料の市役所でも、そういう場があってもいいんじゃないかなというのが。
副委員長	苦労しているんです。少し苦労の一端をどうぞ。
事務局	市民の方があまり建築とか詳しくないというのは、こちらも承知してはいて、悩ましいんですけども、少なくとも法律に合っているからそういったことは言っても無駄ですよという話を仮にするとすれば、前提として、出ているものは全て適法ですので、調整会の議題にのるもの自体が、法律はクリアして、その上での何か要求ということになるという内容になってしまう…… どう言ったらいいんですかね、結局、調整会の議題にのるもの全てがもう、何というか、法律に合っているもの以上のことをやっていたく、要求する場なので。
C委員	だから、言いたいことは、法律の専門家に相談したとしても、答えはもうそれは法律上合致していますよという答えになっちゃうので、専門家に聞けば聞くほど、あなたの言っていることはもう法律的には通らないんですよという話になっちゃう可能性が高いんですね。そうすると、調整会なんてやっても意味ないじゃんってなっちゃって。
委員長	いや、僕はG委員のほうをちょっと補足すると、僕も実はそういう

	<p>のがあってもいいという、調整者相談員、実は僕自身が自分の地元でやっています。僕はたまたま専門家なので、どうやって交渉していったらいいだろうと。だから、まず勉強会をして、うちのマンションだとうちのマンションの対策委員、それから隣のマンションとか全体を巻き込んだ連合のとか、勉強会。これは法律は守っているから、反対だと言って交渉しては結局負け戦だと、だからどういう作戦で何を勝ち取っていったらいいだろう、みたいな勉強会とかそういうことを、知恵なり、そういう情報を教えてあげるとい、そういう人がいてもいいんじゃないかと。あるいは交渉の中でプランBとして、相手がこれが駄目だと言った場合、こっちのプランBをちゃんと言っている。実は住民運動って結構、反対運動って分かりやすいので、反対と、それだけ行くと、百ゼロで勝つか負けるかなんですよ。だから、先のことを考えていないので、負けちゃったら何も獲得できないんだけど、だから、負けるとしてもこの辺だけは獲得しておこうねみたいな、そういうことを選びますかどうかというのを事前に調整するんです。そうすると大半は、最初は、これも時間によって変わるんですが、最初はもう熱くなるから、反対のほうへ行くんだけど、だんだん冷静になっていくんですよ。そういうことを教えていくと、ここを獲得しようみたいなことになって、実は僕はそれをやったために戸田の調整会というところで半年、本当は1か月ぐらいなのを半年かけてやって、僕個人的に思った取引の120%ぐらい獲得できたんですよ。僕自身も相当驚いているんですけども、それはあくまでも僕のご感覚ですね、地元の人たちは、いやいや、もっと獲得したかったと思っているんですが、普通そんなことあり得ないので、武蔵野市の事例とかを見ると、こんなのあり得ないと思っているんですけども、やっぱりそういう何かこう、交渉していくところに対しても、やっぱりまちづくりをどういうふうに民間と一緒にやっていくかみたいな、そういうプロとか相談員の派遣制度みたいなものがあると、それはそれでありがたいんじゃないかなというふうに思いました。</p>
C委員	<p>ただ、僕ははっきり言うと、ややそれに対して否定的なんです。さっき言ったように、住民の主張というのは大体個人的利益を主張される場合が多くて、基本は個人的利益を実現するための費用というのは個人が負担すべきだと思っているので、今でもお金のある人は弁護士を雇ったり、建築専門家に頼んで、代理人として出てきてもらえばいいんですよ。そうすれば、さっき言ったような素人だからとかないんですよ。でも、それを市の制度でやると、結局その専門家の費用を市</p>

	<p>が負担しないと、そこは専門家のほうもやれないので、ボランティアで市民の調整会のための事前の勉強会に2時間付き合ってくれなくて、例えば私が言われたら、いや、それはちょっと勘弁ですよとなるので、だから、その辺が難しいので、今の制度でもお金さえ払えばできるんです。ただし、お金は払わないでそれを実現するためには、市としての財政の使い方として問題がでかいなと、私は反対です、それに費用負担をするような勉強会を市がお金を出してやるというのは。一般論はいいんですよ、一般的な勉強会とか講演とかはいいんです。それはあくまでも抽象的なものに対する、さっき言ったように、緑は大事ですとか、そういう話はいいんですけれども、具体的な個人の利益を実現する際に市の財源を使うというのはなかなか厳しい、ハードルが高いなと私は思っています。</p>
<p>委員長</p>	<p>私もそう思います。実は私がやっているのは結局、実は個人で交渉すべき、例えば日照の問題とか、そういうお宅があります。個人の部分は扱わない、みんなに関係する安全の問題、交通安全の問題とか環境、みんなに関わる環境の問題とか、そこの共有の課題だけを扱います。そのためにカンパをもらったりとかいろいろして、やっているんですが、そういうところに対して、やっぱりそういうある種の公共性みたいなものに対しては行政が支援することも可能なので、実際、僕らは議員さんにそういうことを頼んで、それで、実は戸田では全会派一致で陳情というか、それで可決されたという珍しいことだったんですが、ですから、そういう本当にみんなに関わること、先ほど言ったように、町会とか本当はあればよかったんだけど、だから、そういうみんなに関わる部分で交渉すべきものだけについて何か支援していくというのは、もしかするとあるのかなと。それと個別のものは個別でやってくださいと僕らも言うんですよ。それは否定しないけれども、個別の案件は僕らは扱いませんと、それは個別で交渉してくださいという、だから、そういう部分がだんだん理解してもらえると、交渉の仕方が変わってくるだろうと。</p>
<p>G委員</p>	<p>調整会自体に意見が言える人って、近所の何人かしかいないという感じじゃないですか。それを、何か、まちをね、せっかくまちづくりを、周りの人が、景観なんか特にそうだと思うんですよ、隣の人とか3軒隣の人だけの問題じゃなくて、その通りを通る人みんなの問題なのに、その人だけしかそこに参加できないというのもちょっとおかしい話だなとっていて、何かもうまちづくりをみんなで考えることを諦めさせるような制度と言ったらあれなんですけれども、みんなで</p>

	考えるチャンスをもっと与えていただきたいなというふうに。
副委員長	<p>そのご意見は僕はいろいろな事例を見ていて、ごもっともだと思っているんですが、問題はそのときの範囲をどうするかって非常に難しく、恐らく裁判のときも非常に難しいですよ、利害関係者。</p>
C委員	法的利害関係の有無という話になると、それだけで。
副委員長	<p>というのを事例ごとに、あるいは案件ごとに違う可能性があるもので、そこをただ、今の制度は問題があるので、どこまで拡張できるか、範囲を広げられるかというのは検討課題であることは間違いないと思います。</p> <p>それから、その前の議論は、僕はあまりにも開発、建築についての専門家が、間に立つ専門家が、この世の中、少ないだろうと、こう思っていてまして、住民の方は誰に相談したらいいか分からない。ほとんどの実は専門家は造る側の味方になっているんですね。一方で、反対の人の助言する人は、ある種、特定の限られた、とても難しい方々で、難しいというのはいろいろな意味で、なかなか仲裁に立てるという人や、ある種、客観的に言える人というのは非常に少ないと。しかも、こういう紛争に慣れていないという問題があって、そこをどうするかというのは一つあって、これを何とか解決しようと思って、行政がやるのは駄目なので、中間団体を作って、そこが支援できるようなシステムをこしらえているところがあるんだけど、ただ、この中間団体が公的な団体だったら同じことが起きるので、どうなるかというのはとても難しい話ですが、一方で、まちづくりをしたいということであれば、安いお金だけ派遣できる、地区計画を作りたい、建築協定どうかなというふうに思うんだけど、そういうことであれば、積極的にまちをつくっていかうということであれば派遣できるので、繰り返しますが、紛争になる前に早くやっぱりその動きを作っていただければ、多分、専門家がきちんと行ける、お金を行政はある程度助成できるんじゃないのかなと。また、それで、ここがまちづくり条例の課題の順繰りの話になっちゃうという感じですね。</p>
委員長	<p>そのとおりですね。すみません、時間をオーバーしちゃった。実際、僕なんかもまちづくりの専門家だけれども、現場ではやっぱり弁護士さんとかに相談するんですね。ところが、弁護士さんもそういう紛争に割と専門にというか、経験の多いところとそうではないところ、たくさんあって、それから、僕らは実は6か所も7か所も相談しているんですよ。それで、みんな言うことが違うんです。というぐらい、弁護士さんでも見解が違うんですよ。そうすると、僕らも勉強していく</p>

	<p>と、どうもこの辺が共通しているかなと、例えば、のぼりを立てることについてどう思うとかいうことに対して、反対する人もいれば、いや、それで行けるという人もいるし、結局僕らはやったんですけども、とか、だから実際、人を当てはめるとめっちゃくちゃ難しいんです、誰が何と言うか分からないと。だから、システムとしては考えられるけれども、実際その運用がどうしていいか分からないという問題は確かにあるので、うまく機能するかどうかというのは本当に悩ましい問題だなというふうに思います。</p> <p>すみません、ちょっと8時過ぎてしまいましたので、今日はこんなところでよろしいですかね。その他の重要な意見なので。</p> <p>それでは、議事は以上になりますけれども、どうしても言っておきたいことがあれば、あれですが、よろしいですかね。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、事務局より事務連絡ありますか。</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>また、お知らせですが、5月18日に調整会を予定しております。</p> <p>以上です。</p>
委員長	<p>よろしく申し上げます。</p> <p>それでは、これで令和4年度第1回武蔵野市まちづくり委員会を閉会いたします。</p> <p>お疲れ様でした。ありがとうございました。</p>