

平成30年度武蔵野市まちづくり委員会（第2回）議事録

日 時 平成30年10月31日（水曜日）午後6時30分～午後7時40分
 場 所 武蔵野市役所 8階 812会議室
 出席委員 委員長、A委員、B委員、C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
委員長	<p>それでは、ただいまから、平成30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>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>本日は、 副委員長、 委員、 委員よりご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>続きまして、本日の資料についてですが、事前送付している資料のほかにチラシを1枚、机上配付しております。これについては後ほどご紹介いたします。</p> <p>それでは、委員長、進行をよろしくお願ひいたします。</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っておりますので、ご協力をお願いします。</p> <p>本日、傍聴の申し込みの方がいらっしゃらないということですので、このまま進めたいと思っております。</p> <p>それでは、次第の2、議事（1）「平成30年度上半期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。座ったままで失礼いたします。</p> <p>まず、お配りしております資料1-1をご覧ください。こちら、平成21年度から30年度の間のみちづくり条例の運用状況となっております。</p> <p>30年度につきましては一番右端になっておりまして、上半期の状況といたしまして、まず（1）の方をご説明しますと、大規模土地取引は0件、大規模開発事業が3件、一般開発事業が13件となっております。</p>

す。あと、特定事業の方は1件です。全体の届け出件数が、1件の取り下げを含めまして、計17件となっております。

その下の(2)事業分類別のほうは、ご覧のような内訳となっております。

次、裏面をお願いいたします。

(3)の調整会、こちらの開催件数でございます。こちらも右から2番目の欄が平成30年度の上半期の件数となっております、大規模開発事業で3件、一般開発事業で2件、合計では5件、回数としても5回となっております。

各案件の中身については後ほどご説明してまいります。

次、続きまして、資料の1-3をご覧ください。

こちらが、平成30年度上半期の大規模開発事業の届け出一覧となっております。ご覧のとおり、計3件です。

1つ前のペーパーですね。資料1-2が各案件の位置図となっております。この中の①から③が大規模開発事業の計画地となっております。

こちら、各案件のほうを順番に簡単に触れてまいります。

まず、①ですね。18-001(仮称)武蔵野市境二丁目計画新築工事でございます。

こちら、場所は、武蔵境駅から都計道を真っすぐ北に行った亜細亜大学通りとの交差点の角地になっておりまして、以前は境市政センターがあった場所となっております。

こちらのパース、上のほうが東側の道路から見たものでして、その下が北側の亜細亜大学通りから西面と東面をそれぞれ見たものです。

事業者は個人の方でして、賃貸の共同住宅ということでございます。計画建物の規模は、地上14階、高さ約43m、延べ面積が約7,800㎡です。

現在、開発基本計画の手続中でして、10月の19日、20日に説明会を開催しております。現在は意見書の受け付け期間中でございます。

次、②ですね。18-002(仮称)メッセ武蔵境店新築工事。

こちらが、場所が武蔵境駅のすぐ北口ですね。

事業者は、メッセインベストメントというパチンコ店を運営する会社のグループ会社です。

用途につきましては、1・2階の約半分のフロアを上下使いでパチンコとスロット店、あともう半分、こちらも1・2階にわたって物販の店舗が入る予定です。ほかに、1階の一部に約200台分の駐輪場、あ

と、3階から7階、あと屋上階、合わせて6層にわたって約300台分の立体駐車場が設けられる予定です。

こちらのパース、こちらが駅から近い南西角のパチンコ店の入り口の部分です。右の下のほうは、北東角の駐車場の出入り口から見たパースになっております。

床面積が約11,500㎡、地上7階建て、高さ27mです。

現在は基本構想の手続中でして、景観の事前協議が終了しております。

景観の事前協議結果の主なものといたしましては、駐車場部分の外壁のパネルをグレー系の色にすることですとか、あと、天空率を適用することで斜線制限に沿った建物形状に見直すこと、あとは、デジタルサイネージを設置しないといったことが確認されております。

また、こちら、先日、調整会の開催請求がされましたので、来週、11月6日に開催を予定しているところでございます。

調整会の開催理由といたしましては、もともと近隣の方からの意見書の中で、現在計画されている北東の駐車場の出入り口、こちらは一方通行であるということと、あと、狭いということ、あと、幼稚園も近いと、そういったもろもろの理由から、危険性が高いといったことを理由に、これを南側か、もしくは東側に変更してほしいという要望が出ていたのですが、事業者のほうは、南側ですと条約的な制約で難しいといったことですとか、あと、東側についても利便性等の総合的な判断から、変更はいたしかねるという見解でございました。事業者のほうでは、その代わりということで、店舗につきましては、当初想定していたスーパーマーケットではない、駐車場の利用を不可とした条件でテナントを誘致すること、あとは、パチンコ店のお客様以外の駐車場の一時利用は認めないといった歩み寄りを、譲歩案を見せていただいたんですが、近隣住民の方は、やはり駐車場の出入り口の変更については再考を求めるといったことで、調整会の請求がなされております。

次が③、こちらが武蔵野市新学校桜堤調理場建設工事です。

場所が、西東京市との境界に近いところでして、道路を隔てて玉川上水に沿った場所となっております。

こちらのパースが北面を見たところ、下のものは同じ角度から俯瞰したものでございます。

事業者が武蔵野市でして、地上3階建て、高さが15.6m、延べ面積が約4,000㎡です。

用途は件名のとおり、学校給食の調理場です。

現在は、景観の事前協議が終了しておりまして、内容としては、外壁の色味が何かちょっとかなり特徴的なので、再検討することですとか、あと、フェンスの色を茶色系にすることといったことが合意されております。

現在、こちらも基本構想の手続中でして、10月19日、20日に説明会を開催し、現在、意見書の受け付け期間中です。

大規模開発事業については以上となりまして、続きまして、調整会の開催案件一覧ということで資料の1-4をご覧くださいと思います。

こちら、今年度上半期に開催された調整会は5件となっています。順番にご説明いたします。

まず、**1**ですね。16-031武蔵野赤十字病院施設整備事業です。

場所のほうはご存じかと思いますが、武蔵境駅南側の市境になっております。

計画としては、地上11階地下2階、延べ床面積約90,000㎡、高さは48.8mの、新病棟の計画です。

こちらのベースが南西側の車寄せから見たものです。

現在、基本構想の段階のときに1回、あと、基本計画の段階で、さらに4月12日にもう一回、調整会が開催されております。

請求理由はどちらも同じものなのですが、救急車の出入り口のほう、計画では北側に計画されているんですが、請求としては西側に変更してほしいといったことがベースにありつつ、なおかつ、事業者が主張する、それができない理由として、北と西の安全性の違いですとか混雑度、あとは見通しの悪さ、そういったことのちょっと説明が不十分だといったことで、あと、それにあわせて救急車のサイレン音、こちらの運用に関するものなどが請求の理由として挙げられました。

結果といたしましては、事業者のほうから最終的に変更は検討できないという確定的な回答がありましたため、双方歩み寄りが見られないということで調整は終了しております。

現在は、まちづくり条例の協議が既に終了しておりまして、確認申請の手続中と聞いております。

続きまして、**2**ですね。こちらが公益社吉祥寺会館改築工事ということで、もともと保険会社の事務所ビルだったものを葬祭場に用途変更するものです。

場所のほうは、吉祥寺駅の西側、井の頭通り沿いで、第二種住居地

域になります。

こちら、パースのほうが井の頭通り側の北面を見たところで、井の頭通りから北面を望んだものです。

事業者のほうで、公益社という関東と関西で手広く葬祭場を展開する企業の親会社である燦ホールディングスです。

建物規模は、4階建て、延べ床面積が約900㎡です。

一般開発事業に該当しておりまして、平成29年9月4日に開発基本計画の届け出があり、27名の方からの請求によって、平成30年2月7日に第1回目、平成30年5月9日に第2回目の調整会を開催いたしました。

調整会の請求理由なんですけど、葬祭場という用途そのものに反対するものですか、あと、駐車場、プライバシー、看板、運営方法、あとは単なる質問事項に至るまで、ちょっと多岐にわたり過ぎて、少し收拾がつかない状況となりましたので、調整委員のほうから、まずは当事者間でよく話を整理して、調整会に上げる必要のあるものだけを選択するよといった提案がなされまして、2回目の調整会を開催しております。

結局、第1回目の調整会から、計60項目の調整事項の中から59項目、両者納得が得られたということで、最後に1つだけ残りましたのが、北側駐車場出入りにシャッター等の遮蔽物を設置してほしいといった要望だったんですけども、事業者の方からは、運用上の理由でそれはできないということで、対立したままであります。そうはいつでも、今後運用面で工夫の余地があると、含みを持たせた回答を得て、調整会のほうは終了しております。

現在は既に工事を行っているところです。

続きまして、**3**になります。こちらが介護老人保健施設サンセール武蔵野新築工事ということで、場所のほうが桜堤1丁目。西側の市境に近いほうですね。くぬぎ橋通りに沿ったところでして、桜野小学校北側の二中高になっております。

こちらが、くぬぎ橋通りからの立面になります。

事業者の方が医療法人社団美誠会というところでして、東京都が主催したプロポーザルで選ばれたとのことでした。東京都が所有する土地に借地権を設定して、介護老人保健施設として建築・運営するといったものです。

計画の規模が、地上4階建て、高さが13.8m、延べ面積が約4,800㎡です。

平成30年4月26日、基本構想のときに調整会開催しております。

請求理由のほうは、もともとありました、東京都のくぬぎ園という施設があったんですが、これに比べてちょっと狭くなっている東側隣地への離隔距離をもう少し確保してくれないかといったものでした。

結果といたしましては、事業者のほうからさらに10cm距離を離しますといった歩み寄りがありまして、そこは一定の成果だったんですが、請求者の方はまだちょっと納得できるものではなかったといったことで、対立したままでございました。最終的に、さらに圧迫感を減らすために、大きな樹木を残しますですとか、外壁や色彩の素材、デザインを工夫しますということ、事業者のほうからそういった意思が示されております。

その後、基本計画の段階では、調整会の請求はありませんでした。

まちづくり条例の協議も既に終了しておりますので、間もなく着工すると聞いております。

次、続きまして、**4**ですね。こちらが武蔵野市境一丁目計画です。

場所の方が、こちら、西側の方でして、南側を亜細亜大学通り、西側が、花の通学路という市道に面する区域となっております。南側の亜細亜大学通りから20mまでが一中高で、そこから北側が全て一低層といった区域となっております。

こちらのパースが亜細亜大学通りから南と西面を望んだものです。

事業主の方が三菱地所レジデンスその他2社でして、計画は130戸の共同住宅です。

規模は、地上7階地下1階、最高高さが23mなんですが、敷地の大部分を占めます北側の一低層部分、こちらが高さ制限10mということ、その部分はほとんど地上3階建て以下に抑えられております。延べ面積のほうは約9,900㎡です。

平成30年4月18日に、基本構想の段階で調整会を開催しております。

主な請求理由なんですが、こちら、前回のまちづくり委員会でも少しご説明しておりますが、事業区域を縦断します都施行の幅員16mの都市計画道路計画線が入っているということで、建物のほうは当然避けて計画されてはいるんですが、飛び地ができること、将来的に建蔽・容積のほうで既存不適格になる可能性があるということで、本建物を初め地域全体の資産価値の低下を招くといったものですとか、個別の日照、圧迫感、プライバシー、そういったところが請求理由となっております。

調整の結果といたしましては、まず、既存不適格建築物になる可能

性への対応といった部分につきましては、調整委員のほうからは、例えば3階の北側の一区画をなくせないかといった可能性を探っていたいたりですとか、そういったことの提案があったんですが、開発事業者の方は、社会通念上許される範囲であるといったことで、できないという回答がございまして、対立したままとなりました。

その他、日影ですとか圧迫感の問題につきましても、戸数の削減などの提案があったんですが、こちらも最後まで対立したままとなりました。

その一方で、プライバシー配慮、騒音などについては、駐輪場の再配置の検討ですとか、駐輪場設備の工夫、植栽の樹種の検討などについて、若干の歩み寄りが見られたところです。

その後といたしましては、基本計画の手續に進んでおりまして、そこでは調整会の請求はありませんでしたので、現在は市との最終の協議を進めているところでございます。

次が最後になりまして、**5**ですね。こちらが第13柏栄ビル新築工事ということで、場所が三鷹駅の北側のかたらいの道沿いになります。用途地域は商業地域になっております。

こちらのパスが、かたらいの道から南方向と北方向、それぞれ望んだものです。

事業主が柏栄産業でして、1階部分に自社の事務所を置き、その他、上の部分が20戸の共同住宅です。

建物規模が、地上11階、高さ約33.5m、延べ面積が約1,370㎡です。

平成29年12月28日に一般開発事業として届け出が出ております。

その後、平成30年6月13日に調整会を開催しております。

請求理由といたしましては、プライバシーの観点から、

屋外避難階段の開放部分、これについて、法的に可能な範囲で、なるべく開放部分を小さくするルーバーを設置してほしいですとか、あとは、同じく開放廊下について、こちらも可能な限り目隠しの幅を広くとることを求めるといったものでした。

結果といたしまして、階段の目隠し、こちらについては、事業者の方から、請求者の要望に近いルーバーの設置といった提案がありましたので、歩み寄りがなされたということになりました。

あと、開放廊下の目隠し、こちらについては、消防法の解釈がその場で判然としない部分がありましたので、まず、法の範囲内で可能な限りの目隠しの設置を検討するというので、その場は終わったんですが、その後、事業者と請求者が一緒に消防署の方に赴いて改めて確

	<p>認したところ、その時点で事業者が計画していたもの以上は空きがとれないということが確認できたということで、それなら仕方ないということになりまして、そのまま計画は進められております。</p> <p>現在は工事中となっております。</p> <p>大規模開発事業と調整会の開催につきましては、ご報告、以上となります。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>ただいまの説明について、ご意見、ご質問があればお願いいたします。</p>
A委員	<p>もう一回確認したいんですが、境の駅のパチンコ屋さんの駐車場の出入り口で、さっき、東側、西側って話があったと思うんですけども、駐車場の出入り口の。</p>
事務局	<p>はい。</p>
C委員	<p>具体的に、これが南側ですよ。南から見たと。</p>
事務局	<p>右下のパスは北東の角になります。</p>
C委員	<p>北東の角。</p>
事務局	<p>はい。</p>
C委員	<p>北東の角、そこの東側から駐車場は出入りする。</p>
事務局	<p>ちょうど隅切りに近いあたりから入る形ですね。</p>
C委員	<p>ああ、なるほどね。あそこって駅前で、向こう側が何かスーパーがあつて、こっち側に何かクリーニング屋さんがあるような気がする。</p>
事務局	<p>はい。</p>
C委員	<p>そこの間のところ、結構狭いところを今計画しているということですね。</p>
事務局	<p>そうです。</p>
C委員	<p>それで、反対側にできないかとかって話になったと。</p>
事務局	<p>はい。</p>
C委員	<p>はい、わかりました。それ、ちょっと確認したかった。</p>
A委員	<p>これ、今行くと、どうなって、どういう感じになっているんですか。空き地ですか、単なる。</p>
事務局	<p>駐車場。</p>
A委員	<p>今行くと駐車場。</p>
事務局	<p>駐車場です。</p>
A委員	<p>その駐車場の入り口は。</p>
事務局	<p>今は南側の東側。</p>

A委員	今、これとは変わるところが出入り口になっているんですか。
事務局	今現在の駐車場の入り口は、請求者が希望しているところが……
A委員	じゃあ、今の……
事務局	今現在の入り口。
A委員	なるほど。今の駐車場で出入りしているところで、そのまま出入りをしてほしいというのが請求者のほうの意見になっていると。
事務局	そうです。厳密に言えば、ちょっと違います。
A委員	ああ、まあ、でも、 方向的に。何台ぐらいの駐車場なんですか、今。
事務局	今は100台ぐらいです、約。
A委員	ああ、じゃ、結構出入りするから。
事務局	そうです。
委員長	パチンコ屋だと、例えば幼稚園の子供たちの時間帯とずれていますね。
A委員	何か、そうですね。わかりました。なぜその……
事務局	実は……
委員長	今度調整会やりますからね。
A委員	それで、はい。
委員長	調整会。
A委員	今現在はそこから駐車場に出入りしているってことですか。
事務局	はい。
委員長	ほかに何かご意見、ご質問ありますか。 よろしいでしょうか。 それでは、ほかにご意見ないようでしたら、次に議事の(2)「景観ガイドラインの運用状況及び協議実績」について、事務局より説明をお願いします。
事務局	それでは、引き続きご説明させていただきます。 平成29年7月より始めております、まちづくり条例の開発・調整における景観協議についての実績と運用状況等のご報告ということでさせていただきます。 この1年と3カ月の間に景観協議を行った案件のほうが、協議を行った開発事業、あとは、高さ4mを超える広告塔などが対象となります特定事業、こちら合わせまして39件となっております。 この中から幾つか、景観協議を経て改善された実例のほうを7点ほどピックアップしてご紹介、ご報告させていただきます。

まず1つ目といたしまして、17-022なんですが、吉祥寺南町一丁目計画改修工事です。

こちらが、吉祥寺駅南口にごございます丸井、こちらの南東側にありまして、もともと水口病院だった建物を改修して、店舗ビルに改修、用途変更するものです。

景観検討会議の中でも、用途が商業ビルということで、屋外広告物に関する意見がかなり多く出ていました。協議の結果、確認された主な事項は3点です。

まず、屋外広告物の大きさや掲示、こちらの方式を統一し、全体の調和を目指すことといたしました。実際にはテナントが決まってからのコントロールになるのですが、一応パースの方ではこう、協議を踏まえた形で描かれております。

あとは、道路等の公共の場から屋上の設備機器が見えないように、目隠しルーバーですとか、あとは庇等を設置するというので、こちらの少し庇が出ていまして、このあたりが景観協議の成果として、屋上を隠す設えになっております。

あと、植栽が賑わいの演出や緑環境の連続性の創出に大きな役割を担えるよう、質の高い緑になるように努めて計画するというので、こちらもちよっと植栽のほうは多少リアリティがないといえますか、絵に描いただけみたいになってしまったんで、より具体的な緑化計画を示していただいたといったものになります。

続きまして17-028、こちらが武蔵野市境一丁目プロジェクト新築工事です。

場所のほうは武蔵境駅近くの北側になりまして、高さ12m、階数が12階、43戸の共同住宅です。あとは、4つの店舗と2つの事務所も併設されております。

こちらのパースの方が、左の2つの絵が南側の道路から見たファサードの面です。協議前と協議後。あと、一番右の絵が裏面の北側になります。

協議の結果といたしまして、もともとの計画としては、コストの関係で、一般の外壁部をタイル仕上げで、凸部を吹きつけ仕上げということで変化をつけていたんですが、専門委員の方の意見からも、メリハリをつけるのであれば、逆の方が効果的ではないかという意見がありまして、その後、事業者の方でさらなるコスト的な見直しもありまして、今の段階では、ベースを吹きつけ仕上げ、あとは1～3階ですね。低層部、あとその他の、側面といいますか、端部ですね、こちら

を素材感のあるタイルを採用するというにしております。

あと、その他につきましては、建物正面の低層部分、こちらが少し意匠的に、袖壁というか、デザインがされているんですけども、これが少し不安定だった印象があったということで、こちらのデザインを見直して、より安定感のあるデザインに修正してもらっております。

あと、その他といたしましては、屋外フェンスの色を茶色にするといったことですか、あとは、機械式駐車場の通路面に目隠しパネルを設置するといったことが協議されております。

続きまして17-032、武蔵野市中町一丁目新築工事。

こちらは、地上8階、31戸の共同住宅の計画です。

場所の方が、三鷹駅東側の中町新道にほぼ沿ったところです。

こちら、パースの方は、南側の中町新道から南面と東面を望んだところです。

協議の結果といたしましては、サッシの、開口部ですね、開口部の上下の部分のタイルを張り、色彩を張り分けることで少し変化をつけるといったことですね。右下のパースですと少しわかるんですが。

あとは、敷地南側の塀、こちらがもともと白のメッシュフェンスだったんですけども、白がまず目立つというのと、相当高い計画だったので、ヒューマンスケールの合わなく、存在感が際立つということで、協議の結果、高さを2mまで抑えまして、仕上げをコンクリートの打ち放しに変更しております。それに合わせて、北側のフェンスにつきましても白色だったものをベージュに変更しております。

その他、屋外に計画されていた店舗用のごみ置き場を屋内にまとめたりですか、広告物につきましても、大きさや色数を控えたものにするように明記して分譲するといったことが約束されました。

続きまして、18-001武蔵野市境二丁目計画新築工事です。

こちら、先ほど大規模開発事業のところでご説明いたしました境市政センターの跡地に計画されている共同住宅の案件でございます。

こちら、パースだとほとんど違いがわからないんですが、協議の結果といたしまして、まず、分節化につきましては、南側の壁面について、吹きつけタイルの色彩に変化をつけ、なおかつ東側は手すりの仕様に変化をつけるといったことで、縦方向の分節化を図り、圧迫感を軽減することにしております。

あとは、バルコニー面の外観。こちらを、街路樹の高さと同等となる1～3段階ぐらいの低層階のあたりまでは躯体手すりとし、中層階は乳白ガラスとルーバーの手すり、さらに上層部については空に溶け

込むような乳白ガラスの手すりと変化をつけまして、ボリュームごとにデザインを変えることで横方向の分節化を図りました。その他、それに合わせまして、洗濯物や室外機等を隠すようなデザインを施しております。

公開空地につきましても、アクセスできる動線を増やすといったこと、設えに変更するとともに、人が憩うようなことができる空間になるように配慮してほしいということで、シンボルツリーを設置してもらったりとか、ケヤキの木陰部分にベンチを設ける計画といったものに変更してもらっております。

その他、植栽計画につきましても、接道との緑化については、低木及び地被類の混植によって、多様な樹種を設置する計画とするということで協議を終了しております。

続きまして、こちらが吉祥寺本町二丁目プロジェクト新築工事ということで、場所が吉祥寺駅から西方向、大正通りへ向かったところに藤村学園という学校があるんですが、こちらの北側の向かい側の敷地になります。

計画建物が、地上4階建ての、22戸の共同住宅です。あとその他、4つの店舗と3つの事務所も併設されております。

こちらの協議の結果といたしまして、まず、外観の方については、こちら、ルーバーのデザインが特徴的なんですけれども、直接景観ということではないのかもしれないんですが、よじ登られるのは危険だということで、下の部分のルーバーの数を減らしてもらいました。

あとは、日射遮蔽の観点から、荷重計算をやって、安全性が担保できる限りにおいてということなんですけど、なるべくガラス面はルーバーの密度を上げてくださいといったことですか、あとは植栽ですね。こちらにつきましても、将来的な約束事になるんですけども、植木職人による選定などを年間で数回実施することで、竣工時の植栽環境を維持していただくといったことですか、屋外広告物につきましても、1階の店舗の出入り口とかエレベーターホール内、地下店舗の出入り口付近のみに設置するといったことで、集約を図るといったこととともに、テナントの要望を受けて、外部に追加でどうしても設けなければならないときには、統一したデザインとしてくださいといった協議がなされております。

続きまして、武蔵野もみじの森保育園新築工事です。

こちらは、関前3丁目の一低層の地域に計画されております、地上2階建て、床面積約850㎡、区域面積が1,250㎡の認可保育園の計画で

ございます。

こちらの景観協議の結果といたしまして、まず、建物デザインについて、専門委員の方、どなたからも割と評判がよく、このままのシンプルな計画でいいんじゃないですかといったお話があった一方、保育園という施設の性質上、なかなかこんなシンプルなままでいるのもリアリティがないというか、本当に大丈夫ですかといったところで、窓ガラスの内側に張り物などはしないとといった約束などの協議がなされております。

その他、植栽につきましては、ツツジが多かったんですが、もっと枝先が尖らないような安全な樹種に変更することですか、園庭内を中心に高木の樹種をもっと増やして、常緑樹だけでなく落葉樹なども配置して、子供にとって自然の教育に役立つ、季節感あふれる空間とするといった協議がなされました。

続きまして、次は中町一丁目メゾンということで、こちらは三鷹駅北口駅前広場すぐ裏手の商業地域になりまして、4階建ての、住戸が2戸で店舗が1つの計画になっております。区域面積が84㎡、床面積220㎡程度の、条例としてはかなり小規模の案件となっております。

景観協議の結果といたしましては、外壁との調和を図るために、バルコニー手すりに合わせまして、シャッターボックスとかサッシの色、こちらステンレスカラーにしてくださいということで、そのようにしますといったことですか、あと、緑化ブロックの植物、こちらを耐陰性の、日陰に強いタマリユウとすることですか、あとは、敷地の南西及び南東角に地植えの植栽スペースを設けてもらうということになっております。こちら、パースの方ではあれですが、もともとほとんどこの辺も緑化がなく、計画されていなかったんですが、協議の結果、設けてもらっております。

あと、ごみストッカーですね。こちら元々道路に平行に置いたストッカーだったんですが、直角に向きを変えるとともに、目隠しとなる角柱を配置して、うまくカモフラージュしてもらうという協議になっております。

個別案件については以上なんですが、最後に少し特定事業ということで、こちら、景観協議を経て設置されました屋外広告物の例ということで、まとめてご紹介しているんですが、ご覧のとおり、特定事業で出てくるものは、今のところほとんどコンビニの看板、独立看板が多いです。

特定事業については、原則、景観検討会議にかけずに、我々職員の

	<p>方で直接、景観ガイドラインに逸脱したものがないかというものをチェックしております。もともと誘導基準がそれほど強いものではないといったこともありまして、今のところ協議の中で変更を求めた例はございません。</p> <p>建物に附属しない看板ですとか、この特定事業にかからない看板につきましては、本市のほうでは景観的に関与する仕組みをほかに持っておりませんので、今後の課題と捉えております。今後どうしていくべきかについては、目下検討中でございます。</p> <p>次、こちらは大きな課題と認識している制度なんですけれども、まちづくり条例にかからないような規模の建築行為などにつきましては、民間の申請のものも含めまして、全て建築確認申請の際に、このような景観配慮項目に沿ったチェックシートというものを、セルフチェックしてもらって添付してもらおうといった制度を設けているんですが、こちら、残念ながら、実際かなり形骸化してしまっています。それこそ、設計者ではない、おつかいの方がただわけもわからず、全てを「はい」にレ点を入れてしまったりですとか、平然と「未定」ばかり記入するという例が時々見られるということで、そもそもの趣旨を理解されていないというケースが見られます。こちらも、一方的に押しつけるような仕組みではないため、ご理解の浸透に長い時間をかけていくしかないのかなと感じているところでございます。</p> <p>長くなりましたが、景観協議のご説明、以上です。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>ただいまの説明について、ご意見、ご質問があればお願いいたします。</p>
C委員	<p>境2丁目の計画で、少し教えていただきたいんですがけれども、市政センターの後ろに古い民家があったかと思えます。あれも敷地の中のものでしょうか。</p>
事務局	<p>裏。</p>
C委員	<p>はい、裏、建物の。あれも。</p>
事務局	<p>西側って、電気屋さんみたいな。</p>
C委員	<p>ちょうど市政センターとこの建物の間ぐらいにあるような位置関係。あの民家もなくなっちゃうんですか。</p>
事務局	<p>一応、民家の半分ぐらいまでが区域にかかっている。</p>
C委員	<p>ということは、民家なくなっちゃう。</p>
事務局	<p>と思えます、はい。</p>
C委員	<p>なるほど。いい感じの民家だったもんですから、残念だなと。それ、</p>

	<p>じゃあ、なくなっちゃいますね。</p>
委員長	<p>今、個別の案件を幾つか見させていただいたんですけれども、景観協議で結構、事業者さんも協力していただいているんだなって。あれ、非協力的な事業者さんとかは余りないんですか。</p>
事務局	<p>最初に覚悟していたほど、非協力的な業者さんはそれほど多くなくて、概ね肯定的に動いてくれているかなという印象です。</p>
委員長	<p>私も景観協議というのは随分やっているんですけれども、うまくいっている方だと思います。</p> <p>なかなかここまでビフォー・アフターですね。僕らはそういうふうにしてほしいと言うんですけれども、実際はほとんど変わんなかったりする例が多くてですね。今回の例を見ると、結構いろいろ協力していただいているなという感じを受けました。これなんかすごく。ペースでよく分かんないけれども、結構違うんですよ。ビフォー・アフターで印象は相当違います。こういうことやってくれるんだなというのは、何かすごく。</p> <p>景観協議でもそれほど、拘束力というか、それほど強く言うような権限ってないですよ。だから、お願い事項にもかかわらず、ここまでやっていただいているなど。</p> <p>これも、マンションなんかもそうですね。</p> <p>結局、そのアドバイスが、お互いのハッピーといいますかね、財産価値もよくするための提案でもあるので、それはちゃんと受け入れていただいたのかなという印象を受けました。</p> <p>何かご意見、ご質問ありますか。</p> <p>どうぞ。</p>
B委員	<p>緑の配置を増やしていただいたっていうお話があったんですけれども、計画を出すときに、一定の大きさの建物では、武蔵野市では緑のパーセンテージをお願いしているかと思うんですけれども、さらにそれよりも、例えば多く配置してほしいという希望があれば、増えたりとかはしているんですか。その基準内に達するようにということ。</p>
事務局	<p>もともと緑化の基準が、住宅のみの場合ですと20%以上というのは、もう義務として決まっているんですが、住宅、非住宅が用途として入っている場合には、20%とか努力目標に変わってしまうので、必ずしもクリアしなくても条例は通過できるんですけれども、そこを強く交渉して、増やしてもらおうというのはやっています。</p>
B委員	<p>一応20%が目標ということ。</p>
事務局	<p>そうです、はい。</p>

B委員	それ以上に、もっと増やしてくださいって例えば住民の方が言った場合、それは。
事務局	はい、可能な限りは……
B委員	可能な限り。
事務局	協力してと、お願いするスタンスになっています。
委員長	実際、20%というのは相当大変です。商業施設に関していうと、20%はほとんどとれないですね。目一杯建てますんで。だから、せめてこういう形でもいいから、何か緑を感じるようなことを工夫してもらえませんかというのを提案したと思うんですよね。それを受け入れていただいたというのは、結構ありそうでないんですよ。こういうのを受け入れてくれないので。ええ、だから、これ、立派だと思いますよね。
事務局	景観の専門の先生に緑の関係の方が入っていらっしゃるんで、比較的、建築屋さんが持ってくるときには樹種は余りこだわってなくて、全部ツツジみたいので持ってくるんですけども、そこに的確なアドバイスをしていただいているので、比較的それが受け入れられている。そのアドバイスも、無理なものではなくて、今後維持管理していく上で、こんなもの入れたらお金かかり過ぎちゃいますよとか、そういったアドバイスもして、現実的なアドバイスなので、比較的、皆様聞いていただけているというのが実情。
B委員	植木屋さんを入れるというのは、やっぱり大変なことだと思うんですけども、先ほどの話だと、年2回以上の植木屋さんを入れるという話があったんですが、それは、業者さんがたまたまいい業者さんだったという。
事務局	この場合は、景観の先生が逆に、本数が多くて維持管理するの大変じゃないのっていう意見を言っていたんですけども、逆に事業者さんの方が、緑については植木屋を入れて管理していくんだという逆の回答で。
B委員	珍しい。
事務局	珍しいパターンです。
B委員	ありがとうございます。
C委員	あと、景観ガイドラインと景観手引書、一生懸命完成しましたよね。あれに対しての事業者さんの反応ってどうですか。あれは当然、景観ガイドラインあるいは手引書というのは、事業者さんに配るんですよ。
事務局	はい。
C委員	その手応えというか、その反応とか。

事務局	<p>まず、手引のほうにつきましては、一般市民向けなので、余り業者さんに直接お渡しすることはありません。</p> <p>あと、ガイドラインについて、開発事業者さんは、このガイドラインの中の、条例の協議となる誘導基準はよく目を通していただいているんですけども、そのベースの趣旨みたいなところは、そんなに話題には挙がっていないので、どこまで読んでいただいているかはわかりません。</p>
A委員	すみません、景観協議って公開、非公開、どちらですか。議事録は。
事務局	今公開しています。傍聴も可能です。
A委員	じゃあ、そういう形で、どういう経緯でこうなっていったかというのは、議事録を見ればわかるって形になっているってことですね。
事務局	<p>そうです。専門委員との景観検討会議については、来てもらえればわかります。</p> <p>あとは、職員との最終的な協議については、細かいやりとりまでは公開していないんですが、最終的な協議の結果自体は公開をしています。</p>
事務局	議事録のような細かいものはないんですけども、事前協議の経過に関する協議終了通知書というのがあるので、それについて、どういったことを協議して、どう対応してもらったのかというのがわかるようなもので、公表しています。
A委員	<p>その1枚目のやつって、ちょっともう一回見せてもらえる。</p> <p>上の右側の、何かいろんな色がついて、丸く。あれ、何なのかなと思って。</p>
事務局	これはイメージパースなので、風船が飛んでいる。
委員長	風船が飛んでいる、イメージですね。
A委員	ああ、何かああいうものをつくるってわけじゃないんですね。何かすごい、突飛なものがビルから飛び出ているなと思ったんですけども。なるほど、なるほど、風船ですね。
委員長	イメージです。
事務局	イメージです。
A委員	建物とは直接関係ないってことですね。
事務局	関係ないです。
B委員	後ろの建物、大きいのは丸井さんですかね。
事務局	ここ、これが丸井です。これが丸井。
B委員	これ、そうですね。
事務局	はい。

委員長	現況は何。今は何ですか。
事務局	水口病院という病院です。
A委員	病院だったの。
事務局	はい。
委員長	移ったんですか。
事務局	潰れました。
A委員	ああ、なくなった。
委員長	なるほどね。地域のにぎわいに貢献するような施設になれば、ありがたいですね。
A委員	あれ、風船って格好いいと思って。
委員長	よろしいでしょうか。 それでは、次にいきたいと思います。議事の(3)「その他」について、事務局より説明をお願いします。
事務局	<p>では、もう最後に1つ、お手元にお配りしております「街の見方」というチラシをご覧いただければと思います。</p> <p>この場をお借りいたしまして、少し告知をさせていただければと思うのですが、市の方で継続的に行っております景観啓発事業の一環といたしまして、今度、「景観まちづくり講座」と称し講演会を開催することといたしました。</p> <p>日時、場所をご覧のとおり、平成30年11月17日土曜日、午前10時半から、武蔵野プレイスで行います。</p> <p>講師の先生は、景観の専門家でいらっしゃる堀繁先生をお招きいたしまして、まちが魅力的に見えるセオリーを語っていただく予定です。</p> <p>当日、まちづくり委員会の方にもご意見いただきながら策定いたしました「景観まちづくりの手引き」についても、少し簡単にご紹介する予定です。</p> <p>ただいま参加の申し込みを絶賛受け付け中でございますので、委員の皆様も、ご都合がよろしければ、ぜひご参加いただければと思います。</p> <p>連絡事項は以上でございます。</p>
委員長	これはイベント案内ということですが、何かご質問等があれば。 この景観まちづくり講座というのは、年に何回かやっているとか、そういうものなんでしょうか。
事務局	今後、年に1回程度のペースでやっっていこうかなと思っております。
委員長	そうですか。はい、わかりました。ありがとうございます。 特にご質問なければ、一応議事はこれで終了ということになります

	<p>が、よろしいでしょうか。</p> <p>次第の3、事務連絡等があれば、事務局からお願いいたします。</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>事務連絡は以上です。</p>
委員長	<p>はい、ありがとうございます。</p> <p>これで、平成30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。ありがとうございました。</p>

