

令和6年度第1回武蔵野市まちづくり委員会議事録

日 時 令和6年5月8日（水曜日）午後6時30分～午後8時30分
 場 所 武蔵野市役所 4階 411会議室
 出席委員 A副委員長、B委員、C委員、D委員、E委員
 市事務局 都市整備部まちづくり調整担当部長、まちづくり推進課職員
 傍 聴 者 0人

質疑応答者	質疑応答
事務局	それでは、ただいまから令和6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。 議事に入る前に、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。 資料1－1 令和5年度下半期まちづくり条例運用状況、資料1－2 令和5年度下半期大規模開発事業案件の位置図、資料1－3 令和5年度下半期大規模開発事業案件一覧、資料2 武蔵野市まちづくり条例の一部改正について（骨子素案）、資料3 西久保一丁目緑をまもる地区まちづくり計画（報告）、不足などございませんでしょうか。 事務局の方ですが人事異動がありましたので、会議に入る前に自己紹介したいと思います。
	（事務局自己紹介）
事務局	それでは、次第に沿って進めさせていただきます。これより進行をA副委員長にお願いしたく存じます。A委員お願いします。
副委員長	では最初に、運営事項について確認します。 会議の公開や議事録の公表についてですが、本年度についても、議事録については、これまでと同様に原則傍聴を認めているので、委員名を出しても差し支えないとは思いますが、市民委員の方にご負担をかけることもあるかと思うので、匿名でA委員、B委員と表記することとして、全文録を基本に事務局で内容確認後、市役所の市政資料コーナーと市のホームページで公開するというところでよろしいでしょうか。 それでは、これまでどおり進めたいというふうに思います。 本日の委員会は、20時半、8時半を目途にしたいと思いますので、協力お願いいたします。 なお、本日傍聴の申込みはいらっしゃいませんということです。

	それでは、次第の（１）令和５年度下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。
事務局	それでは、事務局よりご説明させていただきます。 まず、お手元の資料１－１をご覧ください。 こちら、開発事業の案件数というのが載っておりまして、一番右側の括弧内、こちらが令和５年度下半期の欄です。事業規模別では、大規模土地取引が１件、大規模開発事業５件、一般開発事業は１２件、特定事業が１件で、合計が１９件です。事業分類別は、下のほうの（２）の表に記載のとおりです。 裏面のほうにいきまして、こちら、調整会の件数です。令和５年度下半期は、いつもより少なくて１件となっております。 では次に、今お伝えした開発事業の件数の大規模開発事業に当たる５件分ですね、こちらの事業内容について簡単にご報告をいたします。 資料１－２にペラで位置図、対象案件の位置を落としております。スクリーンに映っているものと同じです。基本的にはスクリーンのパワーポイントで説明しますので、適宜資料と一緒にご覧ください。 ちなみに、資料１－３ですね、ペーパーのほうの、こちらにこれからご紹介する５件分、①から⑤までの概要が載っております。 １つ目、①からになります。武蔵野市立第五小学校改築事業ということで、今年の１月１１日に基本構想の届出が出ております。ちなみに、市内の小・中学校なんですけれども、武蔵野市立の小・中学校は、令和２年度に武蔵野市学校施設整備基本計画を策定しておりまして、２校ずつ順次建て替えを進めていくという方式になっております。今回、１つの設計事務所が同時に２校担当して、設計を今、計画を進めているというところです。 場所は、左隅、下のほうに境浄水場がありまして、その北側、北東側ですね、用途地域は第１種中高層住居専用地域です。 こちらが配置図ですね。区域面積が約９,７００㎡、床面積が約１万㎡、地上４階建て、高さ１６.７ｍの計画です。配置図右側が北でして、主な接道は東と西、両側ですね。それぞれに歩道状空地进行配置しております。校庭に面して、Ｌ型に校舎が配置されています。 こちらが鳥瞰パースです。特徴的なところとしては、教室が雁行に配置されております。この部分ですね、雁行に配置されていて、表情に変化をつけているというデザインです。 こちらのパースは、東側の校門から見たものです。右側が体育館と

なっております。

現在、景観協議と近隣説明会が終わったところです。景観の委員から出た主な意見としては、スラブ勝ちで水平線を強調したデザインとなっていて、これについては良いということですね。あと、北側の独立したボリューム部については、茶系の明度を落とした色を使ったり、見込み面の色を濃くするなどして、もう少し立体感を出したらどうでしょうかということですね。これにつきましては、事業者、事業者というか武蔵野市なんですけど、凹凸のある型枠の使用をしたり、色彩を工夫するということの回答を得ています。あと、既存樹木の残し方や新植樹種の選定には特に問題なく、バランスがよい計画ですねという評価をいただいております。

続きまして②になります。次は、同じく武蔵野市立井之頭小学校の改築事業です。先ほどの五小と同じ1月11日に基本構想の届出がありました。

こちらは案内図ですね。三鷹駅と吉祥寺駅の真ん中、中央辺りで、JR中央線の沿線にございます。用途地域は第1種低層住居専用地域。

配置図ですね。区域面積が約1万㎡、床面積が約1万500㎡、地上4階建て、地下1階、高さ14mの計画です。右側が北でして、接道は南と北と東側、3方向で、それぞれ歩道状空地を設けている感じです。校舎を西側、校庭を東側という配置になっていますね。

ちょっとパワーポイント、つくりが見えにくいかもしれないんですが、校舎の中に、中央に廊下があって、両側に教室があるような並びです。校庭側に一般の教室で、反対側が特別教室というふうなプランです。

鳥瞰のパースですね。こちらでも設計者が同じということもあるんですが、先ほどと同様に、教室が雁行されたようなデザインです。

北側の正門側のパースです。

こちらでも景観協議と近隣説明会が終わったところでして、委員から出た意見としては、緑化フェンスの範囲や公園とのつながり方というものをもう少し詳細に検討されたいということで、事業者、教育委員会のほうは、透け感のある緑化フェンスにしますということと、歩道状空地を公園の歩道とつなげる形で整備しますという回答です。あと、その他二、三色のベースカラーを設定し、一つ一つのユニットが小さくなるよう、濃淡をランダムに組み合わせたらどうでしょうかということについては、色彩等の工夫をもう少し検討してみますということです。あと最後、これは先ほどと一緒にですね、既存樹木を多く活用し

ていて、緑化計画ができていたというご意見でした。

続きまして3つ目、（仮称）東京都武蔵野市吉祥寺3丁目計画という名前なんですが、こちら、3月14日に基本構想、大規模基本構想の届出がございました。

こちらは案内図です。場所が、吉祥寺東町なんですけれども、武蔵野美大がもともとあった場所です。用途地域は第1種低層住居専用地域です。事業者は、三井不動産レジデンシャルということで、共同住宅ですね。

このエリアなんですけど、かつて計画地の北側、ここですね、こちら側が法政の跡地。ここに法政の高校があったんですけども、その跡地で、マンションにしたときに近隣住民が大騒ぎになったということがありました。そのときに、平成19年なんですけれども、それを発端として、地区計画がつくられております。壁面線の後退とか、高さの最高限度などを規定しております、そのときの地区計画が今効いてきているというところですね。

区域面積が約3,900㎡、床面積が約1万㎡、地上5階建て、地下1階、高さが限度いっぱいなんですけど、14.99mです。最高高さが地区計画で15mになっていますので、そのぎりぎりです。住戸数が、計画住戸が98戸です。公園の設置とか公開空地の設置が条例上の義務づけられることになっております。

これが、配置図兼1階平面図ですね。右が北側なんですけど、東西両側で接道しております、公園とか公開空地の設置の位置とかは、私どもと協議を重ねているんですが、基本的には北側のマンションとの連続性に配慮してくださいということを強くお願いして、ある程度そのあたりを配慮していただいております。

これがパースなんですけど、西側のパース、立面図というかパースですね。

これが東側のパースです。

これ、西側に戻るんですが、植栽とかエントランス部分が表現されたものです。

今現在は景観検討会議が終わったところで、市との景観の協議を詰めているところです。専門委員から出た意見としては、戸建て住宅の中にいきなり長大な建物が建つということで、周辺に強いインパクトを与えるということと、特に100mほどの単調なものが東側に続くことが言われております。そのため、色彩による分節化を図ったりとか、もっと大胆に分棟化をしたりということで、少し住戸を減らしてでも、

	抜本的にボリュームを見直したほうがよいのではないかというご意見ですね。あとは、北隣との空地の流れ、これが植栽帯で切れるのはもったいないので、その辺をつなげるように考えてほしいということです。あとは、常緑樹が重い印象なので、落葉樹を入れてバランスを調整されたいと、そのようなご意見をいただいております。 今のところなんですが、事業者側も、私どもの強い協議の結果、少し景観ガイドラインの意図も酌み取ってもらいまして、もう少し分節化を図ったりしますということで、計画を多少見直してくださるということで、今進んでおります。これが協議前、これが協議後です。少し外観が薄くなって、明るく。これは1つ、少し成果です。あとは、東側なんですが、こちらについては、これは協議前、これは協議後、これは一目瞭然で、色が明るくなると同時に、少し分節化していますね。濃い部分が共用部分になるんですけども、ここを濃くすることで分節化を図ったと、これが圧迫感の低減になっております。 続きまして……
副委員長	種類、一応外壁はタイルなんですね。
事務局	タイルです。 ④ですね。こちらが中町1丁目計画ということで、3月14日に基本構想の届出があったものなんですが、場所が、ご覧のとおり三鷹駅のすぐ近くですね。用途地域が商業地域になります。事業者が住友不動産で、58戸の共同住宅の計画です。ちょっと敷地の取り方が少し変則的な感じなんですけれども、土地を購入するということで住友不動産もいろいろ動いていたんですけども、少し買えなかった部分なんかもあって、今は取りあえずこんな形で計画がスタートしているということです。 本市では、三鷹駅北口街づくりビジョンというものを策定しております。「住む人、働く人が集い、心地よく過ごす街」ということを掲げております。そういった意味でも、場所的にまちの顔になる部分であるということで、そのビジョンに即した計画になるようにということで、かなり力を入れて協議しているところです。 区域面積が約750㎡、床面積が5,500㎡、地上16階建て、地下1階で、高さが、これも50m制限のぎりぎり、49.9mです。 配置図兼1階平面図で、今回、58戸の共同住宅ということで、公開空地が126㎡必要になっております。あと、街づくりビジョンのほうで、南側の桜通りが歩行者中心の道路になるということで想定されてお

ますので、南側に公開空地ですね、こちらを設けてもらって、なおかつ店舗もここに面して配置して、にぎわいの創出に貢献していただくという計画になっております。東側は主に車の出入りに使うような面ということで計画されております。事業者には、本市のビジョンの趣旨というのを一定理解していただいているかなというところですね。

南東方向から見たパースですね。16階建てということで、敷地が狭いので、かなり細長い印象を受ける建物です。

こちらの物件も現在景観協議中でして、
桜並木と
か玉川上水の自然の雰囲気は商業地域内から残るところですので、自然になじむ色彩や外観になるように再考してくださいということで、今やり取りをしております。あと、
バルコニーの手すりなどが全部透明ガラスということで、それも気になりますねというところで委員からも指摘がございました。購入者の方は、購入当初は開放感があっていいなということで、実際セールスポイントとしてはかなり売りになるらしいんですけども、実際に世の中のそういったものを見てみると、生活していくうちに、どうしても見られたくないものがあるということで、何か統一感のない、おのおののオリジナルの目隠しを始めてしまって、それが遠目から、外から見ると何とも無残な姿になるということで、せめて低層部ぐらいは曇りガラスにするようにということでご意見をいただいているところです。

こちら、住友については今まだ協議中なんですけど、手すりガラスとかそういったところは、一部不透明にするといったことで、多少の譲歩をいただいております。

次に⑤、こちらも小学校と同様、武蔵野市の案件になるんですけども、武蔵野市障害者福祉センターの建て替えです。

場所が、市内の八幡町なんですけど、もう北側が西東京市との境の付近です。用途地域が第1種住居地域と第1種低層住居専用地域にまたがっております。区域面積が約740㎡、床面積が約2,200㎡、地上3階建て、地下1階、高さが12.85mです。

これが配置図と平面図ですね。南北に道路がありまして、北側のほうにのみ幅1mの歩道状空地を計画してもらっております。南側のちょっ

	と三角に見える部分があるんですが、こちらが建物から独立されたスロープになっております。これはちょっと特徴的な部分なんですが、これは、施設利用者が避難する際に必要という、法律で求められているものではないんですが、施設側がどうしてもということでリクエストがあって設置していると聞いております。 北側、表側から見たパースなんですが、外壁はかなり木調を意識したデザインです。」 こちらも今景観協議中でして、先生からいただいたご意見としては、基調色とその他4種類の類似色で構成されているんですが、類似色の明度が平均4程度ということであれば、ちょっと図面のような軽やかな印象には実際にはならないので、もう少し明度の平均を上げたりとか、彩度についても抑えたらどうかというご意見ですね。あと、先ほどのスロープ、こちらがかなり特徴的なデザインなので、どうしてこのようなデザインを取ったのかって、ちょっと意図を知りたいですねということですね。あと、ハナミズキは群植に向けた樹種でないと、ちょっと具体的な話とか、あとは屋上の設備機器が乱雑に見えないように、目隠しなど配慮されたいというようなご意見をいただきました。 こちら協議中なんですけれども、施主が武蔵野市ということで、基本的には配慮してもらおう方向で今、担当部署と協議しているところです。
副委員長	すみません、もう一度パースを見せてくれない。
事務局	はい、こちらで。
副委員長	なるほど。 外壁の素材は何なんですか。
事務局	塗装です。 大規模開発事業のご紹介は以上になります。 次、調整会の実績について、1件ご報告いたします。 学識の先生方はよくご存じかと思いますが、対象が1件ありまして、(仮称)武蔵野市吉祥寺北町1丁目計画という共同住宅の計画でした。 場所が、ここが五日市街道なんですけれども、これが吉祥寺駅でして、この辺。吉祥寺北町1丁目なんですけれども、もともと日本銀行の職員住宅が6棟並んでいた跡地だったんですけれども、戸建ての2階建ての社宅が6棟並んでいたということで、本当にかかなりゆったりし

た住宅だったということで、ゆとりを持って建てられていたので、そこにいきなり共同住宅ができたということで、そのギャップがかなり大きいということで、その近隣の方々は相当抵抗があったということです。

これが配置図になりまして、右が北なんですけれども、東側道路に歩道状空地を50cm設置して、壁面線の後退を図ってはいるんですけれども、北側に機械式駐車場が計画されておりますね。この部分なんですけれども。そういったことで、それについて、ちょっと圧迫感とか機械の音とか車の出入りの音とか、そういったことで近隣の方、周りにお住まいの方々がかなり、大丈夫なのかと、ちょっとご心配を与えていたという状況です。

こちら、東側から見たパースです。こちらもちょうと、色は暗めですかね。

こちらは北側から見たものです。この手前のちょっと四角く表現されているところが、機械式駐車場のボリューム感ですね。

調整会の開催の請求理由、大きくは2つです。機械式駐車場の建設をやめてほしいということ、あとは、建物をもう少しセットバック、道路から後退させて計画してほしいという要望でした。

結果といたしましては、事業者のほうから、近隣エリアの駐車場の稼働状況とか車の保有状況から、機械式駐車場を取りやめることはできないということではあったんですが、遮音パネルを設置したりすることで、音とか安全性とか、そういったことには一定の対策をしますということ、あとは、セットバックにつきましては、50cmの歩道状空地が計画されているということで、安全性は既に確保しているんだというご見解でした。ある程度歩み寄りというか、配慮はしてくださったんですが、請求者としては100点ではないよということで、一応対立したままというような構図になったんですが、調整会はその1回のみで終了しております。

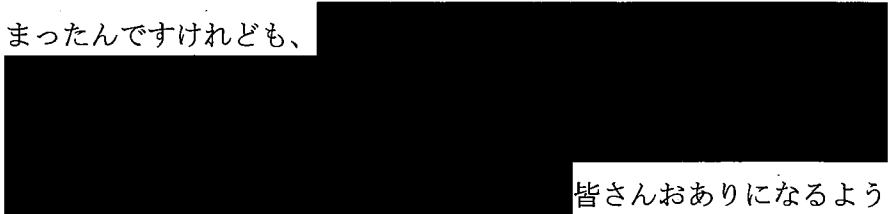
最後に、景観協議に関する報告ということで、こちらも、対象期間の中で少し、ある程度うまくいったものということでいつもご紹介していまして、今回も特出しで、意見をご紹介します。

これが、件名が（仮称）武蔵野市小金井様マンション新築工事とい

	うことで、こちらが武蔵境の駅で、北側のすぐここですね。本当に駅の真ん前です。商業地域でして、10階建ての共同住宅の計画です。ここにつきましては、もともとが広い敷地に戸建ての空き家が建っております。今回、その土地の所有者がマンションを開発するということで、今年の2月に届出が出ております。 景観協議の中で、南の道路側、こっちの方ですね、ここに2段のラック式の駐輪場があったんですが、これを奥の平置き、こちらのほうですね、奥の平置きと入れ替えて、なおかつ目隠しとして植栽があると沿道景観的に好ましいねということで、景観の先生からも意見があって協議をしました。 その結果、奥の平置きだったところを、これをこっちに、ラック式に持ってきてまして、手前側、接道側を少し台数を減らすということで、その台数を減らしたエリアに植栽を計画するというで、見た目とか、そういったところについては、景観的にはかなり向上したということで、一定の成果があったという景観協議の結果ということで、今ご紹介いたしました。 この案件につきましては、先ほど始まる前に少し世間話で出たところなんですけれども、先生方と、もともと2階建ての空き家だったところに共同住宅ということで、周囲の方々がかなり、大丈夫なのかということで今、XXXXXXXXXXかなり近隣の方々が心配されているということで、今後ちょっと、場合によっては調整会とか、そういったことになりそうだなという感触を持っております。 一応、令和5年度の下半期まちづくり条例運用報告、以上でございます。
副委員長	ただいまの説明について、ご意見、ご質問があればお願いします。 今日は建築の専門家がないのでやや困るんですが、さっきの小学校で、スラブ勝ちってどういう意味ですか。スラブ勝ちって書いてあったよね、勝負の勝の勝ちって。どういう意味ですか。
事務局	スラブが前面に出て、強調されているという意味。
副委員長	ということを含めて、景観協議上、比較的専門用語が飛び交う世界なんだろうと思うんで、何か今後配慮を、すみません。
事務局	分かりました、承知しました。

副委員長	さんがいるときには大丈夫なんですが。
事務局	気をつけます。
副委員長	だいぶ、含めて専門的な話なんで、これを機会に、市民委員の方々 なんか、ご意見とかご質問あれば、遠慮なく出していただければと思 います。
D委員	何でも言っているんですか、分からないんですけれども。 マンション計画についてなんですけれども、私、 何か大きいのが建つたびに、保育園がいっぱいになるとか、学童が足 りなくなるとか、騒ぎになりがちなので、またファミリーがいっぱい 増えるのかなって、この辺、そうなのか、増えるのかと思いながら聞 いていたんですけれども、その調整というか、保育園は大丈夫です かとか、そういう地域の資源、社会資源との連携というのは進んでら れるんですか。
事務局	まちづくり条例の開発調整という仕組みの中で、まさにそういった ことを早めにキャッチするという意義もかなり担っている条例ですの で、保育園の管轄する部署ですとか、あと小・中学校なんかもそう なんですけれども、人口が増えるという情報を早めにそういった部署と 連携して共有しておりますので、早め早めの対応をするという体制に はなっております。
D委員	分かりました、ありがとうございます。 あと2点なんですけれども、住不さんが三鷹駅前にどんと建てる という話なんですけれども、三鷹駅前って何かもうツインタワー、大 きのほかにありましたよね。あれ、全然違うものが建つようなイメ ージなんですけれども、何かそのエリア全体をこうしたいとか、そ ういうコンセプトがあって、それになかったものというような考え、何 かそういう調整みたいなのはあるんですか。
事務局	先ほど説明の中でも、三鷹駅北口街づくりビジョンというのを市の ほうで定めていまして、ビジョンの中では、今、三鷹駅北口の交通環 境が非常に悪いということで、交通に対する基本方針というのを出し ているんですね。ビジョンの中では、交通の関係と、あと緑にぎわい、 あと土地利用ということで、3つの柱でやっているんですけれども、

	こちらの住友のマンションについては、先ほど説明のありました玉川上水の景観資源なんかも基本的に、今後はあそこをちょっと、もっと親水空間というんですかね、そういった形にしていきたいとか、いろんな方針を示していますので、協議の中で、そのビジョンに沿ったような形で進めさせていただいているというのがあります。 今ご質問のありました三鷹駅の北口に関する面的なところというのは、ご存じかどうかあれなんですけれども、東西方向に補助幹線道路というのを今拡張事業で進めていまして、そういったものの開通をにらんで、面的なそういった広場の拡張ですとか、そういったところというのは今後やっていくということになっております。
D委員	そういう大きなビジョンとか計画に沿って、その中で建てていらっしゃるということですね。
事務局	そうですね。ただ、地形がちょっと悪いので、そういうところは何とかならないですかとか、その辺はちょっとディスカッションはあるんですけれども、計画的には今、こういった形で進んでいる形ですね。
D委員	もう一点、すみません。駐輪場を潰されて大きな建物にされるといふうに理解したんですけれども、駐輪難民はどこに行くんですか。
事務局	三鷹の北口の中で、必要な駐輪台数というのが交通の部門で一応出しています。その中でいろいろ点在して、借地の駐輪場だとかというのはあるんですけれども、今回北側のちょっと東側というんですか、に駐輪場を立体化するような形で建設し、4月から運用しているような状況で、一応方向別の台数だとかというのは、細かいところはいろいろ、私も担当部署じゃないんであれなんですけれども、一応全体の三鷹の台数というのは、こちらがなくても確保されているというような状況です。
D委員	何か考えてくださっているんですね、分かった。ありがとうございます。 気になったことは以上です。ありがとうございました。
副委員長	ほかによろしいですか。
B委員	よろしいですか。 最後の武蔵境で、近隣の方が何か大丈夫かって気にされているというのは、何を大丈夫かって気にされているんですか。

事務局	すみません。大丈夫かって、ちょっと状況をぼやかして説明してしまったんですけども、  皆さんおありになるよう です。
B委員	でも、見た感じ、その危惧は当然あると思うんですけども、一方で、周りに建っているのもそれなりの高さのビルですよ。というのは、それはということでいいですか。
事務局	はい、そうです。
B委員	それとあと、ここは、用途地域的に言えば、80の300ぐらい、要するに商業地域ですよ。
事務局	商業地域です、はい。
B委員	分かりました。結構です。
副委員長	ありがとうございました。 僕から1つ、全体的な話ですが、今日の説明を見ると、景観専門委員によるアドバイスは相当、市が事業者に対する指導、助言上の措置としては、要するに専門委員の意見が有効だと、こういうふうに聞いたんですが、その辺はいかがですか。事業者が言うことを聞くかどうかもあると思うんですが。
事務局	そうですね。景観協議始めてもう五、六年経つんですけども、業者のキャラクターといいますか、その組織の雰囲気にもよるんですけども、ただ、当然ですけども、単なる市の職員が言うよりは、当たり前ですけどもはるかに説得力があるので、やっぱり先生がこう言っていますと言えば、それなりに尊重はしてくれますので。
副委員長	これが目に入らぬかという感じですよ。
事務局	そうですね。かなり有効に機能しています。
副委員長	緑関係は、相当やっぱり専門的な話なんで、僕もよく分かりませんが、あれはやっぱり専門家じゃないと助言できない話ですよ。
事務局	そうですね、はい。
副委員長	よかったですね、いい制度で。 ほかになければ、次の武蔵野市まちづくり条例改正につい

	て、これがちょっと長くなります、そうでもない。
事務局	そこまでではないです。
副委員長	じゃ、その説明をお願いします。
事務局	では、引き続きご説明させていただきます。 ちょっとパワーポイントも使うんですけども、基本的にはお手元の資料2武蔵野市まちづくり条例の一部改正についての骨子素案というもの、こちらに沿ってご説明いたします。 めくっていただきまして1ページですね。 まず、令和4年度からこちらの委員会のほうで条例、5年に一度、時点的な見直しを目的に一部改正を行うということでお伝えしていたんですけども、2年ぐらい前からやるやると言っていたところなんですけど、ちょうどタイミング的に、吉祥寺駅付近で、ご存じでしょうかね、キャバレービルの計画が持ち上がって、ちょっとみんな大騒ぎということがあったりとかということで、もう少し状況を把握したりとか検討の時間取ったほうがよいだろうという市の判断でしばし延期しておりまして、今年度ついに行うということでございます。 学識の委員の方々には、これからご説明する内容、以前と重複する部分がございますが、お許しいただければと思います。 以前、委員のほうにご意見をいただきました調整会の在り方ですね、そういったものもちょっと意見交換させてもらったんですけど、公開か非公開とか、いろいろ大きな話になっておりましたので、もう少し研究とか議論が必要ということで、今回は改正しないということになっています。 お手元の骨子素案のほうで、1ページの2番ですね。今回の条例の見直しについてということで、ちょっとつらつら文章を書いてあるんですけども、ポイントとしては、まず、前回の改正は平成29年でした。景観ガイドラインというものを市が導入しまして、それに伴って、先ほどの景観協議のほうを制度化しております。条例は5年以内に必要の見直しを行うということを規定しておりますので、今回も日頃運用上の課題となっている箇所の抽出、あとは社会経済情勢の変化を踏まえた内容を改正したいと思っております。あとは、ちょっとラブホテルっぽいホテルですね、そういったものとか風俗店舗、これらにつ

いては、近年市民の方々かなり関心が高まっているということで、早い段階で情報をつかんで、事業者に対して市との協議とか、あと市民との調整の機会を確立する目的という仕組みを構築したいと思っております。そういったことをここに書いております。

一応骨子案として、資料のその次のページからリスト化されておるんですが、これが今、既に今のところ案として想定しているものが順番に並んでおります。細かいものもありますので、主なもののみ抜粋してご説明します。

ページ、ちょっといきなり飛ぶんですが、3ページの⑦ですね。こちらが公共用地等ということで、公共用地等とあと歩道状空地というものがあります。まずこちらは、改正のポイント大きく2点ですね。

まず1つ目としては、今まで集合住宅のうち寄宿舍と呼ばれている、いわゆる共同住宅って一般の方々が呼ぶマンションのようなものなんですけれども、それとは別に学生寮とか老人ホーム的なもの、ああいったものは寄宿舍という扱いになりますが、寄宿舍の場合には、そういった公開空地などの設置既定、義務というものが今までなかったんですが、ちょっと共同住宅との不均衡ということと、あと公開空地を避けるためなのか分からないんですが、ちょっとやたら寄宿舍の計画が市内に多かったものですから、これ、差を設けずに、寄宿舍にも公開空地等の設置義務を課すというところで今検討しております。

あと、この項目についての2点目のポイントとしては、特定集合住宅等につきまして、今までは45戸以上が対象だったんですけれども、公開空地設置の義務として、改正後55戸以上につきましては公共用地等の適用対象にしたいということで、今考えております。

ちょっと、それだけでは何のこっちゃ分からないということかと思えます。順を追ってご説明しますと、まずこの公共用地等という言葉なんですが、条例上は、公共用地として市にその土地を、開発事業を行ったときに市に土地を寄附して、公共用地として使ってくださいという市に寄附するか、もしくは事業者の管理の下、誰でも通っていいよという公開空地にするかと、一応二択あるんですけれども、実際には市に寄附するというパターンが、実績上も今までゼロなんですね。なので、公共用地等といえは、イコール公開空地と考えていただいて

	よろしいかと思うので、公開空地と歩道状空地どちらか、そっちの2つについて話を進めていきたいと思います。 公開空地と歩道状空地は何が違うのということなんですが、特定集合住宅等というカテゴリーがありまして、それは共同住宅であったり、あと長屋という、いわゆる建物は1つなんですが、玄関がば一つと並んでいて、集合住宅ですね、いわゆる住戸ごとに建物が並んでいるようなものです。そういった特定集合住宅等のものにつきましては、歩道状空地は住戸数44以下の集合住宅が対象です。形状は道路に沿って設けてもらうものでして、幅員や範囲は協議によって決定いたします。45戸からは公開空地というものになりまして、これは、ここに記載されています計算式があるんですけども、「住戸数－44×9」、この計算式の面積を取りなさいというふうに明言されております。なので、大きさは自動的に決まりますので、あとは形とか位置、しつらえなどを協議するということです。 なので、繰返しになりますけれども、歩道状空地のほうはあくまで道路に沿うということで、面積は話し合いの中で決まるだけ、公開空地は計算式で自動的に決まると、これがポイントです。 グラフですね。こちらが基本形の、公開空地の計算式のグラフ。44までは要らないんですが、45から×9ということで、必要面積が決まってくると。 今ちょっと課題と考えているのが、これです。これ、何を表しているかということなんですが、今現在、44戸までは歩道状空地なので、協議次第である程度面積を取ってもらえるんですね、このくらいは。だけど、それが45戸になった途端に自動的に計算式へいくんで、9㎡でいいじゃないかと、こうなっちゃいます。この辺は多分、100とか200とか結構、協議次第ではもらえるんです。この差が大きいねということです。 改正案としては、計算式はそのまま残します。この計算式のまま、なので角度はこうです。なのですが、適用55戸から計算式適用となる。ここまでは歩道状空地となると、こうなるということで。
D委員	すごく分かりやすい。
事務局	ありがとうございます。これちょっと、自信作だったんです。

	ということで、このような形にしたいと。これだと、激変緩和ですね、いわゆる、というふうにしたいというのが、今のところの変更案です。
副委員長	なかなか難しいな。
事務局	ちょっとまた、ご意見をいただければと。 パワーポイントは以上でして、お手元の資料に戻っていただきまして、⑦番、⑧番あたりは今説明したものです。 あとちょっと幾つか抜粋で、⑨番ですね。消防施設のところなんです、これは、防火水槽及び屋外消火栓の設置協議ということで、屋外消火栓設備が市内のほうでおおむね充足傾向にあるという一方で、防火水槽の設置がちょっと足りないということで、防火水槽の設置を促進する方向で考えているということですか、あと、11番のテレビ電波障害ですね。これもちょっと古いなというところで、デジタル放送が始まっておりますしというか、始まってから、電波障害の事象というものも大きく減少しておりますので、事前の予測調査というものの規定は廃止したいというふうに考えております。 13番、宅配ボックスの設置、これも、特定集合住宅等については、宅配ボックスの義務を課しまして、言うまでもないんですが再配達の低減ですね、そういったものを求めて、周囲への住環境の配慮という意味合いで求めていきたいと思っております。 あと14番、これが冒頭に申しました風適法とかホテル関係、そういったものの誘導基準を、これにちょっとまち条につなげるということを考えております。具体的には、安全対策課というところで所管しております生活安全条例とか、あと旅館業者の責務に関する条例とかというものがあまして、そういったものを早いタイミングでつかんで、円滑に運用できるようにというところで考えております。 あと⑮、使用制限ですね。これは何かといいますと、本日、特にちょっと意見いただきたいところです。何かといいますと、条例の中でまちづくり条例、開発事業の工事の完了検査が終わるまでは、建物を使ってはいけませんという規定が条例の中でございますが、実際、景観協議を始めてから特にそうなんです、外壁の色とか外観を景観協議で一度協議が整ったということ、工事中に勝手に変更されちゃう

	ということが結構な頻度であります。これは、本当にやむを得ない理由で、なおかつ事前に相談してもらえれば、そこは協議のほうで認めているんですけども、何か急に、検査に行ったら初めて発覚みたいなこともあったりとか、理由が、ただの調整です、何かまずかったですかみたいな、そんな調子でして、もちろんこちらも予防策として、景観協議の中に勝手な変更はできませんって一筆もらったりとか、そういう工夫はしているんですけども、なかなかやらないということで、そのときに是正させようにも、外壁全体の塗り直しなんかもうちょっと現実的ではないですし、かといって、完了検査の終了通知は諦めてくださいというふうに、条例上の仕組みとしては言いたいというか言えるんですけども、完了検査、先ほどの使用制限があるために、使用してはならないということがあるということで、厳し過ぎるということで何とかならないのということで、結構もめるケースが多いです。目をつぶり過ぎるというのも、真面目に守ってくださっている事業者への公平性を考えると容認できないというところもあって、大変苦慮しております。問題の根底を考えると、この条例が協議型であるにも関わらず、協議結果の担保というものと事業者への権利の制限というバランスが、ちょっと乖離しているのかなということも感じたりしているところです。 今のところ、担当案としては、使用制限を撤廃してしまっって、このようなことが起きた場合には、単に最終的に協議決定が履行されなかった、もうそれだけですということで終わるというのも、それはそれで1つの形かなと思ったりもしているところです。ちょっとこれ、またご意見いただきます。 一応スケジュールだけご報告しますと、10月までに骨子案を正式にまとめまして、10月1日の市報で骨子案を載せて意見募集を行いたいということで、あとは、その後3月の議会に上程して、来年7月から条例の施行に持っていけたらというスケジュールを考えております。 条例改正、ご説明は以上です。
副委員長	さらっと説明いただきましたが、意外と大変な案件もあって、議論すると大変になるわけ。法律上の、最後の案件なんかは大変な案件なんですけど、皆さんからご質問とかご意見あれば、まずどうぞ。何

	か意味が分からないということを含めて。
D委員	最後の履行されない、約束が守られないことで、ある意味泣き寝入りみたいになっちゃう、それもやむを得ないみたいな話に聞こえたんですけども、そうすると、何のための協議みたいな話になってくるかと思えますし、そういうことをしてくる業者さんというのは、いつも決まっているとしたら、もうそういうところは約束を守れないから、武蔵野市では作らないでくださいみたいな、そういう話にはできないんですか。
事務局	そうですね、ちょっと現実的にはなかなかできない。
副委員長	今、基準法上はどうなっていましたっけ。建築基準法の制限あるわけですね、当然使用制限は。
事務局	あります、はい。
副委員長	そのタイミングと市のほうの使用制限、検査のタイミングはどうなっているんですしたっけ。
事務局	リンクしていないですね。
副委員長	ないですね。
事務局	それぞれ、はい。
副委員長	基準法上の検査が終わって、でも、しかし、条例上問題があると、こういったときに問題になるということですよ。
事務局	そうです、はい。
副委員長	法律上はオーケーと出ているにもかかわらず、条例上は駄目よというのは、事実上言いづらい、難しいということですよ。
事務局	そうですね。
副委員長	法律上オーケーが出ているんです。
D委員	専門家のご意見、何かお伺いしたいところですね。
C委員	難しいですよ。確かにバランスとして、どこまで。使用制限といったら、財産権の侵害そのものになるんで。
副委員長	そのとおりです。分譲できなくなるから、ディベロッパーにとっては大変な問題なんです。資金回収できませんから。
C委員	難しい問題だと思います。 ただ一方、それがなくなると、結局ルールを守らないほうは好き勝手できちゃうという、その担保がなくなるという問題もあるから、そ

	れ、一概にすぐにはなかなか結論は出ないですね。
副委員長	そうですね。ということで、ちょっと条文を、改正案をよく見て、大丈夫なのかどうかという専門的な議論をやらないと、ここは条例全体の手続に関わることなので、ちょっと今、僕、条文手元にないで、何とも言えないというところあるんですが、ほかのテクニックはないのかどうかということも含めて、ちょっと。
D委員	ほか自治体でも同じ悩みがあるんじゃないですか、きっと。
事務局	そうですね。1つ言えるのが、景観協議というのをまちづくり条例にひもづけているのって、武蔵野市が多分オリジナルなんですよね。景観協議があると、こういうことがより起こりやすいというか、起こりやすくなったということがありまして、やっぱり色って、割とこう、自分たちの好みで思いが強いので。
副委員長	いろいろとあるんですよ。景観法、だから使えばいいじゃないとか、いいんじゃないのとか、いろんな議論、ここの議論は法律の文章を見ながら、条例でどこまで可能かという、どこの自治体でも問題になるところなんで、こんな激しいことをやっていない自治体は実は多いということもあって、それは違法になる可能性があるんで、みんな怖くてできないというところもあるんで、繰り返しますが、改正条例案を見ながら専門的に議論しないと、先生言われたとおり、一概に駄目なんじゃないのとか、いいんじゃないのとか言えないという、ちょっと怖さがあるなど、今お聞きして思いました。 違う手立てだってあるんじゃないのと、条例だけで受けること、そもそもそこがきついんで、だから景観法ができたんじゃないのとか、いろいろとあるんで。
事務局	はい、また新たに。
C委員	難しいですね。どうバランス取るかって、難しいですね。
副委員長	そのとおりです。
D委員	何かものすごい怒る住民とかがいて、裁判だとかになっちゃって、それで原告住民でその条例とかをもって……
C委員	多分それ、当事者適格の問題とか、難しい問題出ると思いますよ。
D委員	それぐらいのことになりますか。
副委員長	そういうになります。

C委員	いろいろ法律的には細かい問題が出ること、要は、色による本人に損害って多分発生しないと思うんで、そんなに。本人の主観的利益が損なわれているという主張は、ごめんなさいね、難しい話なんです。要は裁判で、例えばその2人がもめているのに、私が裁判を起こすことできないんですよ。それは、当事者適格という話になるんですけども。
D委員	武蔵野市が怒るということは、じゃ、できないかもしれませんね。
C委員	だから、当事者適格は武蔵野市のほうにあるような気もするんで、だから、誰が、難しいです。とにかく難しいです、これは。
副委員長	武蔵野市の条例の場合、市は当然当事者なんですけど、協議というやり方をしているもので、協議というのは話し合いですから、私、これから協議拒否しますと、席立っちゃいますと言われたら、協議自身が成立しないというところがあって、お願い自体が聞いてもらえないというところなんで、そこまで遡っていつっちゃう恐らく案件で、なかなか担保の仕方が難しいということなんですよね。難しいんですね。
D委員	難しいですね、企業 v s 自治体って。どうするんでしょうね。
副委員長	ほかの自治体は、これで苦労しているということなんで、少し、民法も含めて、行政法の先生も入れないと、ちょっと判断できない。この分野に得意な行政法の先生いるんで、ちょっと入れてやらないとつらいかなという気はします。 景観は特に難しいですね。建築って、作っちゃった後、外壁の色を変えとって、度々出るんで。
D委員	相当ひどいですよ。約束していた色と違うの建っていますよね。何だ、そりゃって。
副委員長	ただ、建物建てちゃった後だって可能なんで、ペンキの塗り替えとかですね。そこまでやるのかというのもなかなか難しいので、景観法を使えばできなくはないですが、ただ、それ自身が大変難しい案件、そんなのみんな見られないんで、しょっちゅう監視しなきゃいけないんで、どうするんですかという話まで、みんなほかの自治体では出てくるんで、ちょっと簡単には、決意が必要になると。まちづくり推進課だけでは対応できなくなっちゃうんじゃないかな、こう思うんですが、何か人間20人ぐらい増やさないとですね。

	ということで、これからつくり始めているわけですよね、起案を始めているわけですよね。
事務局	その手前といいますか、はい。
副委員長	その時々で問題がありそうだったら、また委員会か何かを設けるといところで、ちょっとほかの案件もあったりして、風俗関係とか、これはご存じのとおり、吉祥寺の周辺でいろいろとがたがたしている案件もあって、いろいろと大変だろうなど。 公開空地の件も、公開空地の件は、少なくとも公開空地と道路状空地って別の課題に対する対応なんで、歩道状空地というのは、道路に沿っている部分をどうするかと、安全のためにも含めて。道路に面している敷地が少ないという方と多い方があるんで、そういう意味では、公開空地とはやや目的が違うというところがあるんで、これが比較していいのかどうかというのもあったりするんで、これもなかなか難しい話だとは思いますがね。
事務局	まあ、そうですね。
副委員長	単純に比較して、歩道状空地のほうが面積が多いから、ちょっと過大だねというふうにも言えない部分があると思いません。
事務局	はい。
副委員長	ということがあって、単に面積と比較だけでは、ちょっと議論はしづらいなというところなので、ちょっとここも含めて、■■■■さんがいる場でこれはちゃんと議論したいなというふうに思うんで、どこかで、どの時点でこの議論になるんですか。こういうことを検討しているということは、今日分かりましたので。
事務局	先ほども申したように、10月までに骨子案という、9月までなので、夏ぐらいまではある程度余裕がある。
副委員長	パブコメかける前の時点で、きちんと議論する場を設けたいなと思うんで、そこはスケジュール上、よろしくお願いします。 ほかに、ちょっとすみません、いろいろと意見言い過ぎたな。この案件について、条例改正について、何かご意見が、■■■■さん、よろしいでしょうか。
E委員	大丈夫です。大体言っていたいた。
副委員長	分かりました、はい。

	先生、よろしいですか。
B委員	そうですね。
副委員長	公開空地とか、もういいですか。
B委員	公開空地のほうは結構なんですけれども、さっきの使用制限には、あれ、アドバイスもらった項目とか、それからそれに対して結果がどうなったかとか、それは、例えばホームページ上で、まちづくり協議会もそうなんですけれども、それがどうなったかというのを公開することはしているんですけど。
事務局	今はしていないですが。
B委員	だから、例えばそれを公開するようにすれば、関心持っている人は、こういう業者はこうなんだというのが伝わっていきますよね。それは多分、ここはこんなことやっちゃったよって言い方じゃなくて、それを遵守して努力したところもそうだし、やらなかったところもそうだし、両方とも公開してしまえば、この業者はこうなんだというのが広まっていってしまうとやばいよなと思えば、おのずと自主規制というか、コントロールすることにもなるのかなという気もしたんですけども。
副委員長	社会的な世論でもって、何とかするという話ですね。
B委員	そうそう。
事務局	縦覧の対象にはなっているので、一応見られることは見られるんですが、今おっしゃった公開というのは、もうちょっと積極的に。
B委員	そうそう。こういう協議が行われました、これみたいに、こういう委員会が今度開催されますという、傍聴いかがですかというのと同じように、その結果がこうでしたということまで含めて公表していくということをすれば、別に公開請求しなくたって、ホームページを見れば、あれどうなったのかなというふうに見ていけば、こうなったんだな、ああ、あそこがやったんだなみたいなことは広まっていくんじゃないかなって気もするんですけども。
副委員長	そのとおりですね。できれば、分譲の場合は、購入者があらかじめチェックしてもらおうといいですよ。でも、なかなかね。
B委員	で、私、景観アドバイザーというをやっていて、そこもやっぱり強制力は全くなくて、事業者に対しても、このアドバイザー会議

	はあくまでもアドバイスなんで、景観、色彩、造園からいろいろ言うけれども、強制の義務はありません。ただ、できるだけそれに寄り添うことをお願いできればというような言い方をした上で始めるんですけれども、最初五、六年はなかなかだったんですけれども、だんだんだんだんそれが浸透していくような感じはあったりして、場合によっては、その協議にかかる義務があるはるか前の段階でアドバイスを求めるというところも出てきたり。だから、そういったふうに、時間はかかるかもしれないですけれども。
副委員長	それ、 の場合は、協議して合意したものと違ったものにした場合に、公表はする。
B委員	特段はやっていないですかね。事業者が分かってくるんですね。あそこでやるには、これやったらこんなと言われるなというのが、何かこう。
副委員長	事実の公表はあり得るかもしれませんが、公表って難しいんで、罰則的な意味合いも出てくる可能性もあるんで、ちょっとそこは、まさに言いましたちゃんと議論しないと。
B委員	1つのアイデアとして。法的にどうかというのは、またいろいろあると思うんですけれどもね。 以上です。
副委員長	ありがとうございます。 よろしいですか。 では、次に、西久保一丁目緑をまもる地区まちづくり計画について、事務局より説明をお願いします。
事務局	では、引き続き説明させていただきます。 またスクリーンを使いつつ、お手元の資料は、資料3のほうのペーパーをご覧ください。 昨年度のまちづくり委員会でご相談したんですけれども、市内に1か所存在している武蔵野市オリジナルの住民参加の地域ルールということで、地区まちづくり計画というものがあまして、その中の1つといいますか、その1件しか使っているルールはないんですけれども、西久保一丁目緑をまもる地区まちづくり計画というものがございます。この計画を定めて運営していた地区まちづくり協議会という地元

団体が、メンバーの高齢化を理由に解散届が出されました。解散に伴って、協議会の市の認定は取り消したというご報告をいたしました。そのときに、条例上の規定では、協議会が解散等によって認定が取り消されたときは、地区まちづくり計画も取り消すことができる規定があります。

ということで、今のところこの地区まちづくり計画というものは存在しているんですけれども、それを運用する人がいないという、ちょっと宙ぶらりんな状態になっておりまして、計画そのものを取り消すべきか否かについてということで、前回もご意見いただいております。

そのときにいただいたご意見、ちょっと振り返らせていただきますが、せっかくできたまちづくりの芽を摘んでしまうのは残念だと、行政が引き継ぐことはできないのかといったことですか、そういったまちづくりの芽が育っていくような努力を政策的に進める必要があるのではないか、あとは、まずは計画を継続したほうがよいと考えている人の割合を調査すべきでしょうということと、あと条例の前提として、協議会が解散すれば計画もなくなるというものではないのかといったご意見でした。ちょっとそういったご意見を踏まえて、私どものほうで状況を調査しております。

こちらのスクリーンに出ておりますのが範囲図でして、オレンジ色で囲まれた部分が計画のエリア。右上に凡例があるんですけれども、青線で囲まれた緑ですね、こちらが平成28年の計画策定時に、もともと接道部に緑化が施され、かつシンボルツリーを植えていたお宅ということで、計画ができる前からそういったものに配慮されていたというお宅がかなり、もうこの時点であったという一角です。

ちょっと現在のお宅の様子を幾つか抜粋して写真を撮ってきたんですけれども、こちらが計画策定時から存在したお宅でして、接道緑化が今も維持されているものです。

このお宅も当時からございました。これは、計画策定時につくった標識も、まだ残っているということだと思われますね。

これ、令和6年3月現在ですね。この黄色の箇所が、計画策定後に建築されたお宅です。11棟あります。

お手元の資料3の中の2番ですね、こちらを併せてご覧いただきたい

	いんですけれども、当時の協議会の報告によりますと、事前に相談があり、なおかつ相談どおりに竣工しているお宅というのが11棟中5棟、相談はあったものの、できたものが図面とまるっきり違うというものが2棟、そもそも相談がないものが1棟ということでした。協議会からの報告が令和3年以降ないので、残りの3棟が詳細が不明です。 ちょっとまた現場の例に戻っていただきまして、これはよいほうの例なんですけど、共同住宅なんですけど、相談が事前にあって、なおかつそのとおりに造られたという物件です。まちづくり条例の対象ですと緑化率20%が義務ということになるんですけれども、これ、まち条の対象でないにもかかわらず、まち条であれば20%という数字をはるかに超えた植栽が設けられているという、非常にいい例ですね。 同じ物件の接道、ここも緑が豊富です。 これ、別な物件なんですけど、相談があったんですけど、図面とは違う状態でできている物件。このお花が植えてあるところは、本来であれば植栽がもりもりとした計画だったようなんですけど、実際チューリップを植えていまして、別にいい悪いではないんですけれども、計画とは違うというものです。 これも、相談のみあったが、図面とは違っているというものでして、緑化ブロックのように見えるんですけれども、ただ隙間に雑草が生えているだけという、そんな物件ですね。これは、写真に写っていない部分もほとんど植栽はないようなお宅でした。 こちらのお宅なんかは、もう図面の提出自体がなかったというお宅でして、ご覧のとおりシンボルツリーっぽいものもあるんですけれども、高い塀の内側になるということで、街並みの1つにはちょっとなり得ていないかなということですね。 これは令和3年以降の新築なんですけど、僅かながら植栽があると。これも令和3年ですね。 こちらもそうです。 令和6年3月現在の調査結果ということで、こちら、赤い箇所が市のほうに建築概要書というのが保管されていない、つまり、平成2年よりも前からある建物ということで、今から30年以上前に建てられているので、比較的建て替えが近いと予想される箇所です。これ、対象
--	--

	が17棟ほどあるんですが、委員の方にいただいたご意見の通り、まずはこの17棟の建て替えを見据えて、引き続き行政で運営を引き継ぐということも考えられるということだったんですが、こちらのペーパー資料3に戻っていただきまして、この中の3番にありますとおり、計画区域内の住民の声というのが協議会の総会の資料に載っておりまして、ちょっとそれを確認いたしまして、内容としてはいろんな意見が出ているようです。ちょっとネガティブな意見もありまして、緑を守るという呼びかけには賛成だが、審議されることは気持ちのよいものではないとか、あと図面の提出など、プライバシーに踏み込んだ活動には賛同しかねる、あとこれを守らないとここに住めないというような雰囲気になってくると、そういったことに抵抗感持っている方もいらっしゃるんですね。ちょっと時制柄、ネガティブな意見もそれなりにあるというところが見てとれると思います。 ちょっとそんなことがいろいろ調査の結果分かっておりまして、せっかくのまちづくりの芽を摘んでしまうという事実もありますし、市内唯一の地区まちづくり計画なので、市としては残したいという思いあるんですが、そもそも条例の趣旨としては、住民間でつくって住民間で運用していくというところに大きな意義があるというところですか、あと一定数の反対者がいる制度に直接行政が関与するということも、ちょっといびつな構図かなという感じもしております。そういったことで、今のところ市としては計画を取り消すのもやむを得ないかなという方向にちょっと気持ちが傾いているという状況です。 今後は、この件はこの件として、いろいろ市民参加のまちづくりをPRして、まちづくりの芽は育てていきたいという気持ちはもちろんあるんですけども、この件についてはそういった状況ですというところで、ご意見いただけたらと思っています。 以上です
副委員長	ご質問とかご意見あれば。 最初僕のほうから、認定でしたっけ、条例上の、ちゃんと今記憶していないんですが、計画時には市の認定。
事務局	はい、認定です。
副委員長	こうやって公定化されているわけですね。

事務局	はい。
副委員長	廃止する場合の手続も、条例上規定されていましたが、準ずるものでした。
事務局	取消しの手順みたいなものは規定ないです。
副委員長	規定していない。地元からは取り消してほしいという、簡単に言えば、条例上既定がないとすれば、ある種の要請みたいなのはまだ来ていないという感じですね、事前相談みたいな感じですか。
事務局	協議会の会長からは、もう協議会を解散するので、認定も取り消してくださいということで。
副委員長	口頭で来ているわけですね。
副委員長	手続上は、通常、認定をしたときと同じような手続で廃止の申請が出てきて、それで廃止を決定するという感じになるんじゃないかなと、規定がなくてもね、というふうに思うんですが。 だから、あとは行政上、どうやって地元対応したらいいかどうかという話だと、今日は理解していいですか。
事務局	そうです。
副委員長	すみません。でも、存続しようたって無理なものは無理な可能性があるわけですね。
事務局	そうです。手続論もそうなんですが、ちょっと以前ご相談したときに、それに行政が引き継ぐのはどうだというアドバイスもあったので、それについてちょっと。
副委員長	分かりました。 繰り返しますが、市が一旦公定化したんで、市の指導でもって引き継ぐというのは十分あり得て、しかも、いずれにしても地区まちづくり計画ですから強制力はないんで、これに対して従いたくないという人がいても従わなくてもいいと、こういうことなんで、そういう意味では柔らかいお願いなんで、市に体力があれば、市の指導でもって存続するというやり方がいいのではないかなという、多分判断だろうと思うんですが、ただ、1件だけなんでそれは許せるんですが、こういうのがいっぱい出てきたらどうするんだという話もなくはないなというふうに思うんで、ちょっと皆さん、ご意見いただければと、こういうふうに思います。

	地区まちづくり計画は、地元が運営することによさがある、みんながまちづくりを常に考えざるを得ないというよさがあるんですが、地元で受皿がなくなっちゃうんで、運営主体がなくなっちゃうというのはとても悲しい、今後の、武蔵野はまだいいんですが、ほかでは似たような話が人口減少でもう起きてきているので、どうするかというお話でもあって、今後予測するような話だろうと思うんですが、いかがでしょうか。
B委員	これは、協議会が存在しないと駄目なんでしたっけ。
事務局	必ずしもそうではないですが。
B委員	ないですよ。だから、それであれば、解散したとしても、強制力はないわけだから、そのまま取っておいてもいいんじゃないかなというふうに。 というのは、風致地区制度というのがまさにそうなんです。あれは、そもそも地区指定と同時に、本来は風致協会をつくって運営していくというのが、そもそもの制度設計だったんじゃないかという、 結局、広く考えれば都市計画もそうなんですけれども、行政的にトップダウンでやるのと、それから地域住民からボトムアップでやるのと、その両輪だというのがそもそもの考え方というのが、大正末期から、要するに、旧都市計画法のときの考え方を受けた風致地区の考え方だったんじゃないかなというのがあって、だけど、風致地区は指定するのでちょうど終わっちゃっているんですよ。第二次世界大戦になって、これからというときに止まっちゃったんで、だから、東京以外のところでは、まず風致協会なんかつくれているところはないんです。だから、風致地区というのは、ほとんど地区指定だけで終わっちゃっていて。 ただ、指定がかかっているがために、それなりに緑が残っている、周りよりも。だから、それによって、あそこ、外よりは中のほうがいいよねという、そういうのがあるにはあるので、だから、これによって最終的に全部緑がなくなったとしても、取りあえず、関心持っている人はそれでやってもらってれば、いいんじゃないかなという気もしないでもない。

C委員	これ、逆に住民の方がなくしてもらいたいといったら、どういう手続を取れるんですか。今の話を聞くと、住民はもうこれ以上しようがないってことに聞こえたんですが、あとは市が決めるだけ、どっちにしてもというふうに。要は、地区計画を住民が取り消したいとなったときの手続が決まっていないから、住民としてはもうどうにもできない、もし取り消したいと思っても。 ごめんなさい、疑問文なんですけれども。 だから、2段階構想になって、建てる時は住民が申請して建てて、公定されちゃいましたと。一旦公定されちゃったら、それを今度住民が取り消すことはできないという制度になっちゃっているって聞こえたんですけども。
事務局	はっきり手続は明文化はされていないんですが、趣旨というか概念からいくと、住民側が自らこのルールをやめたいと思った場合には、■■■先生おっしゃったように、同意とか手続を逆回しといいますか、計画をやめるという同意を範囲内で取って、やめますって出す。
C委員	でも、そうすると、解散するに当たっては同意を取っているから、そのときに廃止してほしいって同意が取れているって話ではないの、またそこは。
事務局	本来は、もうちょっとすっきりできた可能性があったのは、運営協議会の方々が全て、この計画をきれいさっぱりやめますという手続をして、それが終わって解散とすればよかったんでしょうけれども、解散します、あとは市で取り消してくださいってなってしまったのが、ちょっと中途半端な状況。
C委員	なるほどね。だから、彼らは地区計画については何も考えず、解散だけを決めちゃったということですか。
事務局	運営組織の解散だけ決めてしまった。
副委員長	自然消滅か。
C委員	もうそれ、決定したんですか。
事務局	協議会自体は解散決定しています。
C委員	ということは、今はもうないんですね。
事務局	ないです。
副委員長	じゃ、廃止しようと思って廃止の申請を出すような地権者合意する

	って、誰が歩いて判こを取ってくるかという話になっちゃうわけね。
事務局	そうですね。ボトムアップでやるんだったら、そうなると思うんですが、ただ、市のほうで、取り消すようだったら、多分一発で取消しできると思うんです。
副委員長	なるほど。それはそうか。別に同意取ってこなくたって、取消ししちゃうという話ですかね。
事務局	そうですね、ルールに別に頼らないで。
副委員長	すげえな。いいのかな。
B委員	開発行為に対する反対の逆の反対みたいな。こうやって緑を守ろうとしている制度を廃止しますというふうに、行政のほうで、ある意味。
副委員長	法定地区計画の場合はそれでいいと思うんですが、法定地区計画ではなくて任意の地区まちづくり計画で、しかも地元の同意を取ってきて申請したものを、行政が一方的に廃止できるかどうかというのはとても難しい話だろうと思っていて、今の論理でいけば、何か自然消滅したい、協議会がみんな自然消滅だと、全部市が廃止できるし、消滅していなくたって、場合によっては廃止できるって話になっちゃうんじゃないですか。
事務局	一応、条例上は、協議会が解散した場合には取消しできる……
副委員長	となっているんですか、すみません、よく読んでいなくて。
C委員	ただ、それはできると書いてあるんだけど、それをするっていうのじゃない、立法趣旨としてはって前も話したと思うんです。立法趣旨としては、下部が壊れたら上部は取り消すという意味でできるって書いたんじゃないのか。ちょっとそこは分かんないね、条例制定の。
事務局	そんなふうにも読めるなと思って、どうなるんですかって。
C委員	だから、するって書いてあればするんだけど、できるって既定にしちゃったから、条文上。
副委員長	そこまで覚えてねえな、条例つくるときに。
C委員	だから、条例つくるときに立法趣旨とかが問題になるんだよね。
副委員長	に聞いてきたら、趣旨。まだいるの。
事務局	ですか、もういないですが。以前でも、に聞いたときには、まちづくり委員会に相談しなさいと。
副委員長	全然記憶ないな。

C委員	だって、解散しちゃっているなら、もう運営主体いないんだもんね。
副委員長	そうそう、そのとおり。
C委員	地域住民が任意でつくったものの、運営主体がいないということは。
副委員長	大変なんです。実は、条例上の届出も出てこないから、建築が分かんないわけですよ。建築確認をした後書面が来るだけだから、それでチェックせざるを得ないですよ。ましてや、しょっちゅう監視するわけにいかないですよ。ということは、事実上、協議会解散したら運営できないということですよ。
事務局	そうです。
副委員長	市が建築について、あるいは工作物を造るときに聞いて、関与しようがないという話ですよ。ということは、監視できないわけですよ。住民でしか監視できないということですよ。 ということで、どうしますかという話だということのようです。
C委員	これ、前も聞いたけれども、何で解散になっちゃったんでしたっけ。それこそ緑なんか要らないってなったから解散したんでしたっけ。
B委員	たしか高齢化です。
C委員	高齢化か。これをやる人がいなくなっちゃった。
副委員長	よくあるタイプですね。これが建築協定だとか法定地区計画だったら、まだやめ方ははっきりするんですが、そうではないんでなかなか難しいということですね、確かに。
C委員	あれかな、解散したときにはできるってしたほうが、立法当時の立法の趣旨としては、解散したとしても取り消さないようにできるって考えたから、できるにしたのかな。そこが分かんないんだよな、制定時の趣旨が。それが分かんないから、判断が難しいんだよな。
副委員長	そもそも解散なんてこともねえだろうという想定だったようだけれども。
C委員	一応、でも想定しているんですよ。だから、解散することを前提に、そのとき上の地区計画はどうするかということは想定したんだよね。できるにしたということは、市が独自に残したいと思ったら残す余地を残したのかな。
副委員長	ええ、そうなんじゃないですかね。
C委員	そこが分かんないんだよな。

事務局	両方読めるということですか。
C委員	だから、議会での議論とか、そういうのを僕は調べるときは、国会での議論とか見て立法趣旨とかを、もし資料があれば、それを参考にして判断するんですけども。
副委員長	多分そこまで議会の議論にならなかったし、市民参加のときも議論にならなかったですね、この件は。
C委員	だから、どういう趣旨だったか。結局、趣旨に戻っちゃうんで、最後判断するときは。多分それが分かんないとなると難しいよね、どっちなのかって。
副委員長	実態上は運営できないんだから、市の考え方でしょうがないんじゃないですかという話だけでも、この場では決められないですね、委員長いないんで。
D委員	前も質問したかも分かんないんですけども、このまちづくり計画、住民発の、市の中で1個しかない。何かいろんなルールがあるんだけども、とにかく1個しかない。何のために、誰がうれしくて、何がしたい、誰がうれしい話なんですかね。これは、武蔵野市の意思はここにあるんですか。まちづくり計画のこの枠はどう使いたいんですか。もしこれがワープしないんだったら、何かほかの方法を考えた方が、市民のまちを守りたいとか緑を守りたいという思いを拾って、それを自治体として応援するとか、そういうことがしたいんだったら、多分この制度はうまくいっていないから、ほかの方法を考えたほうがいいんじゃないか。 最初は、やろうやろうというときは、みんな楽しくてやるんですけども、年取っちゃってできなくなるというのは、よくある話なんですよ。その人たちの思いを酌み取って続けるのは、正しいかどうかはまた別の議論になるかもしれない、その土地はその人たちのものだから、そこに住んでいる人たちがそれを望んでいるかどうか、それを調査する体力がその協議会にないんだったら、それを市が代行すべきかどうかとか、多分そういう話になっているのか。 やっぱりこの地区まちづくり計画という枠を武蔵野市はどう使いたいのか、市民にどうなってほしいのかというところが、そこから考えるといいのかなと思いました。それが、ちょっと難しいかもしれない

	んですけれども、私はそう思いました。
副委員長	ちょっといいですか。 それは、一般的に地区まちづくり計画というのは、ほかの自治体も含めて結構つくられていて、当時ははやりであったということなんです。趣旨は、地区レベルのまちづくりの主体は住民であると。したがって、住民が自ら地区を守りたいとか、緑を増やしたいとか、景観をよくしたいねというような趣旨で、したがって、地区に協議会をつくってもらって、地区の住民でもって運営してくださいというような趣旨なんです。要するに、主体が前提なんです。 そういう意味では、市が言われたとおり、主体がないところに地区まちづくりはできないねという話でいけば、それはおのずと廃止だというのは、通常どこでも地区まちづくり計画をつくっている立法趣旨だと、こういうことなんです。ただ、ここまでそれなりに頑張ってきた歴史を、そういうふうにして廃止していいんですかという考え方はありますよね。 これから多分、いっぱい出てきそう。武蔵野ではこの1件だけですが。しかも、武蔵野では、この地区住民が主体になったまちづくりというのは、繰り返しますが、この1件だけだったという悲しい現実があるんで、それも含めて、どう考えるかということが問われているということなんですかね。 意見を言うだけでいいんですか、今日は。結論を出せという話なんです。
事務局	ご意見いただければ。
副委員長	ほかの皆さん、ご意見いかがですか。 最終的には、委員長と相談してください。 存続したほうがいいと、何らかの形でというご意見の方はいらっしゃいますでしょうか。
E委員	存続はもう難しいとは思うんですよね、実際問題、今お話を伺って。だから、結局のところ、協議会で集まって何かをやるという風潮が、もう薄れてきちゃっているような感じがするんですよね。だから、住民自治でやろうといっても、協議会に参加しないといけないのかみたいな、そんなふうなことになっていると思うんです。

	だからといって、住民自治の考え方というのは、やはりあったほうがいいとは、それは思うんですよ。だから、これは何か気の長い話になるんですけども、啓蒙活動をずっとやっていく必要があって、だから、町内会はないですかね。そういった集まりに対して、行政側なり何なりがちょっとプッシュしてあげるとか、こういうふうな成功例がありますよみたいなことを紹介するであるとか、そういうふうな形で、何かしら住民自治という考え方を啓蒙していく、長い目で啓蒙していくという、それをやって、最終的にまたこういった形のもが出てくればいいのかになって、それぐらいしかちょっと思いつかないですね。 だんだん高齢化もしてきて、人も減ってきて、核家族化も進んできてとなると、なかなか昔のようにはいかないかなという。
C委員	分かりますよ、まさにそのとおり。
副委員長	そのとおりだと思います。 せっかく条例改正するんで、今回の案件を契機にして、地区まづくりという事業をどうするかということは、考えようということは考えていますか。前からこれ、議論になっていましたよね。地区まちづくり計画は、実はほとんど運用されていないということは何でなのかということを含めて、大分議論になっていた記憶があって、こういうことが起きてくるんだったら、まさに少子高齢化、人口減少時代における地区まちづくり計画の在り方みたいなことを、真面目に考えないといけないというようなことですよ、■■■■さんのご発言の趣旨は。
E委員	そうです。
副委員長	それが、さらに町内会もない武蔵野特有の課題としてもあると、こういう話ですよ。
E委員	さようでございます、ありがとうございます。
副委員長	なかなか重たい話ですね。
事務局	そうですね。今回の改正でというのは、ちょっとまだあれですかね。
副委員長	難しい。
事務局	ちょっとこのあたりは、やるとすれば、やっぱりじっくりということになりますでしょうかね。
事務局	先ほど ■■■■ 委員からいただいた啓発という意味では、私どもも課題

	と思っていまして、住民自治、地区まちづくり計画がなぜできないかみたいなのところも、やっぱりその啓発の部分でちょっと足りていないのかなというところもありますので、その辺については、係内というか、条例担当のほうでも課題意識を持ちながら、次の手じゃないですけども、いろんな啓発だとか広報だとかというのは考えていきたいなとは思っております。
副委員長	一般的に、全国的にこれがはやったのが1970年代、80年代で、そのときには相当いろんなところで、世田谷、神戸含めてできたんですが、2000年になってから途端にこの制度が、条例上は生きているんですが、こういう成果が生まれていないというところが多くて、ただ一方で、震災のときにもう一度芽が吹き始めたという記憶はあるんですが、それでも成果は非常に少なかったという記憶なんで、地区まちづくりという住民主体の計画、まちづくり自身が、全国的に問われているというのはそのとおりなんで、一武蔵野市だけで検討するような話じゃないなという気はしているんですけどもね。なかなか、要するに難しい話だこう思うんで。一方で、武蔵野から、次はどうするかということを考えるという価値はあるなという気はしていますけれどもね。
B委員	よろしいですか。 今、 副委員長のおっしゃっているみたいに、何かやっぱり震災のときに沸き上がったというのは、まさにこのタイトルが、地区まちづくりなんですよ。緑化計画じゃないんです。地区まちづくりの1つのツールとして、緑化を使っているというところがポイントで、緑化というのは、要するに、お花を植えていることによって、会話を生むきっかけなんですよ。だから、それによって、あそこにこういう人が住んでいるなということを知って、コミュニティーを強めていくという1つのきっかけというふうに、緑の立場は思っているんですね。だから、その意味で、これがあることによってコミュニティーを高めていくものであると、私はこれ、当初の狙いはそこもあってほしかったなというか、あると理解したいんです。 であるのであれば、さつきお話ししたみたいに、取りあえず協議会がないと駄目というんでなければ、このまま継承していてもいいんじゃないかなという気はして、何かあったときにそれが多分生きてく

	るんだよねというふうに思ってもらえれば。 それとあと、ここにもあるみたいに、チラシによって知ってもらおうといいつて書いてあるということは、あまり周知がされていないんじゃないかなというのを感じたので、そこと、それとやっぱり、ここに関わっている方々が本当に要らないというんだったら、誰がそれを確認するか分かんないんですけれども、要らないというんだったら、もうやめてしまえばいいんじゃないかなというふうに思うんです。 その3点です。
副委員長	存続するんだったら、誰が運営するかというのが一番大きな課題なんだろうと思うんで、そこで何か考えられるかという話ですよ。
B委員	でも、これって、協議会がなくてもということは、ルールを個人個人が理解して、やるか、やらないかでもいいんですよ。
副委員長	そうです、ええ。 すみません、簡単に言うと、このまちづくり計画があるところについては、建築や建て替えや工作物を造るときには、市のほうに申請を出してください、届出を出してくださいねと、こういう行為があるだけでも、大分効果は、僕は出てくる可能性があって、あとは行政の、僕は判断だろうというふうに思うんで、それだけでも僕は効果があって、それをチラシにつくって、ちゃんと地元に来て、権利者に分かってもらうというのは在り得ることだなと、そんな負荷はかからないですよ。ここの地区で、何件も毎年建築確認が上がってくるような地区ではないような気がするんで。 あとは、XXXXXXXXXX ちょっと話してみるかという話もあるんですが。知っていますか。
事務局	分らないです。
副委員長	知らないんですか。
事務局	どなたですか。
副委員長	後で。ここでは個人情報なので言えないので。地区のまちづくりについて相当興味があって、個人としても努力されているというふうに聞いているんですね。 ということで、もう少し、そんなに行政事務に負荷のかからない形で存続できることを、アイデアを考えるかどうかという話でもあると

	ということですよ。
D委員	代替手段じゃないですか。 実際、私、ちっちゃいちっちゃいお庭みたいなのあるんですけども、近所とやっぱりしゃべりますよ。ああ、そっちのお花いいねとかいって株分けしたり、そこでやっぱりコミュニティーは発生するということは、実際起きている気がするから、強制力はないとしても、ここはそういう地域ですよみたいなものは、1回言えるチャンスが家を建てるときにあるんだったら、それは効果が生まれて、いいまちになっていくんじゃないかなって考えます。
副委員長	ということですか。意見を言うだけで、今日はよろしいですか。
D委員	本当に意見を言うだけで、すみません。
E委員	1点だけ。今、震災のお話出しましたが、防災とか、要は災害対応みたいなのも絡めていいのかなとちょっと思っていて、まちづくりって要は人の集まりなので、防災、何かが起こったときにどうすればいいとか、そういった形で人が、強制的につて言い方変ですけども、防災というやっぱり皆さん興味があるところなんで集まってくると。だから、そういったことも一緒にしてつて言い方変ですけども、考えていくといいのかなって、今ちょっと思いました。あとは、避難場所の運営とか、そういったことも、こういったところに絡んでくるといいのかなと。
副委員長	武蔵野は、都市防災はどこの課の担当ですか。木密はないと思いますが、密集地とか道路、狭隘な道路の部分に建物が倒れると逃げられなくなるとかいう問題ありますよね。
C委員	いや、密集地ありますよ。ハーモニカ横丁なんか……
副委員長	そうか、ハーモニカ横丁は典型、そのとおりですね。 その担当はどちらですか。
事務局	住宅対策課と防災課、そのあたりです。
副委員長	でも、言われたように、まちづくりの話ですよ、これって。ということをご指摘されているんだろうと思うんで、確かにそのとおりですよ。道路の空地をどう取るかというのも、まさに都市防災の話でもあるし。

D委員	啓蒙で思い出したんですけれども、小学校の地区担当割をすると、結構やりやすいかもしれません。 小学校の通っている地域、全部地区が分かれていて、この人たちはこの地区というのがもう決まっていて、みんな地区班の班長とかやらなきゃいけないんですが、それで公園に集まって、この辺の防災は何だとか、ごみを拾いましょうとか、そういう活動を年に1回か2回やるんですけれども、そうすると、ここはこういう地域なんだというアナウンスのチャンスでもあるから、まちづくりの場として、そういうのを借りるというのにはあり得るかもしれません。
副委員長	都市防災の観点で、地区まちづくりって武蔵野はやられている。よくワークショップをやったり、言われたようにブロック塀の検査とか、地区住民自身が防災マップつくってチェックしたりみたいな話は、あんまりやられてこなかった。あんまり聞かないですよ、武蔵野市はね。
事務局	そうですね、はい。
副委員長	23区の下町はしょっちゅうやっているような話なんですけど、防災井戸とか、消火栓がどこにあって、みんながそれを使えるかどうかまで、みんなでやるという話ですよ。
D委員	この前の地区班活動は、車椅子でちゃんと逃げられるとか、そういうのをやってくれました。あとは、防災広場でやったんですけれども、もしものときはここはトイレになるんだよとかいうことも教えてくださって、そこには、XXXXXXXXXXさんが来ていたから、ちょっと勝手に名前を出して申し訳ないんですけれども。
副委員長	地震が起きたら、吉祥寺が一番危ないという話ですね。
C委員	いや。木密地域は、例えばあそこがあるという、吉祥寺でも。
D委員	連携すると、いい仕組みが作れるかもしれませんね。
副委員長	まちづくり推進課がそこまで手を広げますか。建築セクションに持っていくと、なかなかそういうまちづくりというところまで領域を広げられないという苦しさがあって、やっぱり建物を造る時の防火性能とか耐震性能をどうするかというのが、力点になっちゃいますよ。面としてどうするかということがまさに重要なんで、これはまちづくりなんで、本当はまちづくりセクションの仕事じゃないかと、こうな

	るんですよね。 取りあえず、今日は、すみません、議論ということなんで、話がまちづくりに広がりまして、ありがとうございました。 次に、その他では何かありますか。
事務局	特にありません。
副委員長	じゃ、私から。 せっかく今日、議論になったんで、この議論を年1回の議論にとどめないように、すみません、お願いをしないと、こう思います。 それでは、以上になりますが、特にないようであれば、あとは事務局のほうにお任せします。
事務局	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 以上です。
副委員長	ありがとうございました。