

令和8年度第1回武蔵野市まちづくり委員会議事録

日 時 令和8年4月20日（月曜日）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 委員長、副委員長、A委員、B委員、C委員、D委員
 市事務局 都市整備部部長、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
事務局	<p>では、ただいまから令和8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、本日の資料の確認をします。次第に記載の資料一覧と併せてご確認ください。</p> <p>資料1-1、令和7年度下半期まちづくり条例運用状況、資料1-2、令和7年度下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、令和7年度下半期大規模開発事業及び調整会が開催された案件の一覧表、資料2-1、まちづくり条例ガイド、景観まちづくり協定概要です。不足などはございませんでしょうか。</p> <p>今年度の人事異動により、事務局の人員に変更がありましたので、会議に入る前に自己紹介をさせていただきます。</p>
事務局	（事務局自己紹介）
事務局	<p>それでは、次第に沿って進めさせていただきます。</p> <p>これより、進行を委員長にお願いいたしたいと存じます。</p>
委員長	<p>運営事項についてです。</p> <p>会議の公開や議事録の公表についてですが、本年度においても、議事録についてはこれまでと同様に原則傍聴を認めておりますので、委員名を出しても差し支えないと思いますが、市民委員の方にご負担をかけることもあるかもしれませんので、匿名でA委員、B委員と表記することにして、全文録を基本に、事務局で内容を確認後、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。</p>
	（異議なしの声あり）

<p>委員長</p>	<p>それでは、これまで同様の進め方とします。</p> <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、ご協力をお願いいたします。</p> <p>本日、傍聴の方はいらっしゃらないですね。ありがとうございます。</p> <p>それでは、次第（１）令和7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。</p>
<p>事務局</p>	<p>それでは、令和7年度下半期のまちづくり条例の運用状況について、ご報告いたします。</p> <p>資料1-1をご覧ください。</p> <p>表の一番右側が令和7年度の欄で括弧内が下半期の件数となります。</p> <p>上の表（１）のとおり、下半期につきましては、大規模開発事業が3件、一般開発事業が12件、特定事業がゼロ件の計15件でした。事業分類別の件数は、その下の（２）の表に記載のとおりです。</p> <p>次に、裏面をご覧ください。</p> <p>調整会に関しましては、下半期は1件開催されております。</p> <p>次に、資料1-2をご覧ください。</p> <p>令和7年度下半期の大規模開発事業と調整会が開催された案件の位置を示しております。①から③の赤い色が大規模開発事業、四角1の緑色が調整会の場所となっております。</p> <p>次に、資料1-3をご覧ください。</p> <p>①から③と四角1番につきまして、対象案件の概要と進捗の一覧となっております。</p> <p>では、スクリーンをご覧ください。</p> <p>大規模開発事業につきまして、届出順にご説明いたします。</p> <p>①の（仮称）武蔵野市中町2丁目計画新築工事です。開発事業者はトヨタホーム株式会社で、10月14日に基本構想の届出があり、現在は基本計画の景観協議が終了したところです。</p> <p>この地図の左下に三鷹駅北口の駅前広場がありまして、計画地が横河グラウンドの道路を挟んで東側に位置しております。従前の建</p>

物が7階建てのトヨタの社宅であり、昭和63年にまちづくり条例の前身である宅地開発指導要綱に基づく協議が行われております。用途地域は第一種住居地域になります。区域面積が約2,560㎡、65戸の共同住宅で、建築面積が約1,530㎡、延べ床面積約8,560㎡、地上7階地下1階、高さ22.99mの計画です。

こちらが基本構想の際の配置図で、図の左側が北側となっており、西側が接道しております。従前の社宅におきまして、協議により西側に歩道状空地を確保していただいた経緯があり、歩道と合わせて約2.5m確保されています。また、北側に隣接するマンションにおいても、歩道状空地が取られておりますので、そちらとも繋げることを意図して、今回の計画でも1mから2mの歩道状の公開空地が設置されております。

立面図です。バルコニーにはグレーの透明ガラス手すりを用いるなど、ガラスが多用されたデザインとなっております。左上が西側の道路側の立面図となっております。この中にはほぼ床から天井までガラスを入れた住戸が立面図右側ですとか、中央部分にあるのがご覧いただけるかと思えます。次に、北側外観パース、南側外観パースです。こちらの建物南西の角が大きなガラス面を取った住戸となっております。

景観専門委員からのご意見です。

まず、床から天井までのガラス窓について、開閉の有無などの安全性の確認をしたいということと、日射が強く入りカーテン等を閉め切った状態が想定されるため、ガラス面を小さくするなど検討されたい、とのご意見が出されました。これに対し、事業者からは、高さ1.1m以下の部分をはめ殺し窓とする。ガラスは遮熱タイプとし、サイズは見直しするとの回答がありました。

また、その後の協議におきまして、ガラス面の下に足元から350mm程度の立ち上がりを設けることが示されております。

次に、2点目ですが、3階以上のバルコニーのグレーで透明のガラス手すりが暗い印象であり、夜間には内部も透けて見えるため、配慮して計画されたい、とのご意見がありました。事業者からは、一旦は現計画のままとするとの見解が示され、こちらの画面でもそ

のように記載しているのですが、基本計画の段階に進んでから、透けて見えにくいようグレー系の乳半フィルムを入れる、という回答が得られております。

また、当初はこちらの左の図面のように宅配車両などのための一時駐車スペースが西側に1台の計画だったのですが、近隣の方から住戸数に対して少ないとのご意見がありました。これを受けて一時駐車スペースは2台とし、右の図面のように2台横向きに確保され、車寄せとしても利用できる空間を取るという形に変更されております。

続きまして、②の(仮称)境二丁目社宅跡地開発計画です。開発事業者はJR東日本不動産株式会社で、11月10日に基本構想の届出があり、現在は基本計画における景観協議が終了したところです。

こちらの地図の右下部分が武蔵境駅になります。開発区域は垂細垂大学通りの北側に位置しております。従前はJRの社宅がありまして、昭和56年に宅地開発指導要綱に基づく協議が行われております。

今回の開発区域の西側街区もJR社宅となっております。用途地域は南側の一部が第一種中高層住居専用地域で、北側が第一種低層住居専用地域です。こちら、画面でポインターで示していますが、隣の西側の街区の垂細垂大学通り沿いに山中南公園がございます。こちらは市の借地公園となっており、指導要綱の協議により設置された経緯がございます。

今回の開発に当たり、市としては西側の街区と併せて区域全体で考え、公園をこの場所に残し、市に帰属いただけないかということをお届け前からJRと協議しておりましたが、最終的には東と西とそれぞれの開発で新たに自主管理公園が設置されることになっております。

配置図になります。計画は73戸の共同住宅で、区域面積が約4,070㎡、建築面積が約1,980㎡、延べ面積が約5,870㎡、地上5階で高さが15.1mの計画です。

画面の左側が北側になりまして、南側が垂細垂大学通りになります。接道が南側と西側です。画面の色を塗った部分に一体で空地が

取られておりまして、条例上の位置づけは、上の濃い青色の部分が公開空地、下の緑色の部分が公園となっております。こちらは基本構想の届出の図面ですが、景観専門委員から植え込みが点在しているだけで、ベンチなどがないということについてご意見をいただきました。

立面図になります。上が西側立面図、下が南側立面図になります。赤で囲った部分が当初はベースになっている薄いグレーの一色であったのですが、景観専門委員から単調な壁面の印象を緩和するようにとの意見を受けて、縦に濃い茶色のラインが追加されたという変更後の図面となっております。次に、上が東側、下が北側立面図で、こちらの赤で囲ったところが縦のラインが追加された変更後の図となっております。今の追加された縦のラインが中央の部分となっております。こちらの変更案につきましては、その後の基本計画の景観協議にて、景観専門委員の先生から、外壁の縦ラインが唐突で模様のようにしか見えず、ボリュームを分節するような効果は期待できない。例えばラインの部分をスリット状に後退させたり、目地を設けるなど、単なる塗り分けに見えないよう工夫されたいというご意見がありまして、現在事業者からはさらに分節化を検討したパース図などが示されてきているところです。

基本計画の段階では、公園と公開空地の部分にベンチを設置いただいたのですが、ベンチが幾つか置かれるだけで使われるイメージが湧かず、夜間の安全性にも配慮し検討されたい、と専門委員からのご意見がありました。事業者からは、画面のこの下に示しました3枚のイメージ図の提示がありまして、足元の植栽はバリエーションのある計画とし、また防犯性、居住性を考慮した空間として検討するとの回答が出されております。

続いて、③の(仮称)三鷹駅前計画です。開発事業者は株式会社大京で、12月8日に基本構想の届出があったもので、現在、景観の協議を行っております。

計画地は三鷹駅北口駅前広場のすぐ北側の街区で、西側に中央大通り、東側にかたらいの道がある敷地です。従前、4階建てのパチンコ店がございまして、平成21年にまちづくり条例協議をして建築

された建物となります。用途地域は商業地域です。

区域面積が約790㎡、建築面積が約450㎡、延べ床面積が約5,950㎡、地上15階地下1階で、高さが49.5mの計画です。こちらは66戸の共同住宅で、1階の一部に店舗が入っております。

こちらの配置図は画面の上が北側となっております。接道が西と北と東の3面で、水色の部分が公開空地となっております。東側のかたらいの道につきましては、三鷹北口のまちづくりの検討の中で、将来的に歩行者専用道路とするという構想があることを踏まえて、沿道に大きな公開空地や緑地、ベンチが設置されています。店舗ですが、北西に店舗が入っておりまして、約47㎡で計画されています。また、西側の中央大通りに沿って店舗の南側にゴミ置場と駐輪場の出入口、地下駐車場への出入口が設けられております。車両の出入口があるため、沿道のイチョウ並木1本を伐採して、代わりに沿道の別の場所に1本新植されるという計画となっております。また、建物の南東の角はマンションのエントランスホールとなっております。

東側の立面図です。低層部1、2階がガラス張りのエントランスホールになっています。左側は南立面図で、右側が北立面図です。こちらが西側立面図です。左側が南東からのパースで、右側が北西から見たパースとなっております。

構想時、基本構想のときの景観専門委員の主な意見と対応です。公開空地の取り方はよいため、ベンチの配置や管理のされ方を十分検討されたい、これに対して事業者からは、使用性の高いベンチを設置し、近隣住民のコミュニケーションの場となる計画とするとの見解でした。また、エントランスホールについて、ガラス張りになっているのですが、南側から相当な量の採光が入り、ブラインド等を設置すると閉めたままになってしまうおそれがあるので、ガラスの使用や大きさを十分考慮し、再考されたいとのご意見がありました。こちらに対しては、当初、ブラインド等は設置しない、周囲の植栽を夏は日よけ、冬は日光が差し込むように計画し、温熱環境に配慮しているとの回答がありまして、さらにこちらに記載はございませんが、基本計画の段階になって、南側のガラス面が縮小されると

ということが示されました。

次に、透明のバルコニーがガラス手すりとなっており、居住者それぞれが統一感のない目隠しをすることが予想され、景観的に好ましくない、バルコニー内側が見えない計画とされたい、もしくはバルコニーに物を置かない旨の規約をされたいとのご意見でした。これに対しましては、この時点では合わせガラスに透明グレーフィルムを挟むことで内部が見えにくくなるように配慮するとの回答がありました。

また、こちらに記載はございませんが、景観専門委員からは隣の建物よりも高さがあり、外壁面が見えやすい建物であることも踏まえて、外観デザインにおいて高さ方向の分節化を検討されたい、との意見が出されました。

こちらがその後の開発基本計画の段階になって示された変更案になります。高さ方向の分節化につきまして、右側が基本計画、左がその前の構想時の立面図です。低層部、中層部、高層部の3つに分けて、バルコニーの手すりのガラス色と透明度を上になると明るくなるように変えることで、外観デザインの分節化を図るという案になっております。ガラスに入れるフィルムは、低層部ではグレーの乳半ですが、中層部と高層部ではグレーの透明を使用しており、こちらに関しては、本日、景観検討会議が開催され、意見をいただいて、現在も協議しているところになります。

本案件に関しましては、まちづくり条例第38条に基づき、3月5日に基本構想に対する市長意見を提示しております。敷地の東側に広く公開空地や植栽を計画されていることは非常によい点なのですが、西側の中央大通り沿いに主に駐車出入口等が配置されており、沿道のにぎわいが分断されていること、また左側、括弧で囲った部分になりますが、車両出入りのために既存のイチョウ並木が1本伐採されることにより、景観資源の損失につながるおそれがあることから、西側の低層部1階には商業施設等を設置して、にぎわいの連続性に寄与してほしいとの内容としております。市長意見の内容はホームページでも公表しております。事業者からの回答は、接道部における影響と都条例に基づく整備基準により、駐車場の配置計画

を変更することは難しいというもので、店舗につきましては面積約47㎡から南側に約5㎡拡張する案が示されております。

また、駐車場の出入口西側の位置に関しましては、前向きな検討はいただけておらず、協議を続けている段階となります。

続いて、調整会のご報告です。

四角1、(仮称)武蔵野市境南町3丁目計画です。こちらの地図の右上が武蔵境駅となっております。開発区域は天文台通りの北側に位置しております。用途地域は、南側が近隣商業地域、北側が第一種中高層住居専用地域の計画となっております。

20戸の共同住宅の計画で、開発区域面積が約600㎡、建築面積が約410㎡、延べ面積が約1,500㎡、地上5階で高さが15.45mの計画です。図の左側が北側となっており、建物北側に駐輪場と一時駐車スペースがあります。このポインターでこちらの部分が駐輪場で、ここが一時駐車スペースになっています。接道は西側と南側で、それぞれ幅50cmの歩道状空地が設置されています。

こちらは立面図です。南の天文台通りからのパースです。こちらが西側からのパースです。

こちらについて、開発事業者をお伝えしそびれましたが、開発事業者は株式会社オープンハウス・ディベロップメントです。

現況が平置き駐車場である場所に高さ15mの建物ができるというインパクトの大きさもありまして、近隣からは8通の意見書が提出されました。意見に関しては、調整会が請求される前に一定の調整が行われております。

まず、北側の駐輪場と一時駐車スペースについては、隣地境界に近接しているため、位置を移動してほしいとの意見がありました。これに対し、駐車場と一時駐車スペースを建物側に移動し、隣地境界際に植栽を設置する計画に変更されました。その他、西側の開口部について、見合いが気になるという意見がありまして、1階から3階の窓を型ガラスへの変更、開口部を縮小するという案が提示されました。

工事に関しましても意見があったのですが、意見を受けて、極力西側の道路は工事車両ルートに使用しないことを検討し、工事着手

	<p>前に説明会を行うことが示されています。</p> <p>調整会は1月5日に開催しました。意見書と見解書で調整されなかったものを請求理由としておりまして、主な請求理由は、4階建て程度に変更してほしい、5階建てのままであれば、セットバック等により西側への圧迫感を軽減させてほしい、外壁を圧迫感の少ない落ち着いた色彩へ変更してほしいというものです。事業者の見解としましては、建物高さについては、周辺には3階から6階建ての建築物も存在しており、事業性から高さを低くすることはできない、上層階のセットバックについては、近隣商業地域部分の5階の住居を東側に寄せると、近隣への日影の影響がより大きくなり、また構造計画上、耐力壁確保の観点からも難しいという内容でした。</p> <p>外壁の色につきましては、まちづくり条例の景観協議において、既に色彩を一部変更しているとの見解でした。請求内容に関しまして、調整会における具体的な歩み寄りが見られませんでした。調整会の中で請求者より、請求者の自宅の敷地から建物がどのように見えるのか、写真と合成したイメージ図を示してほしい。また、外壁タイルと同じものが使用されている実例を教えてくださいとの要望がありまして、この2点に対して、事業者は請求者に後日作成資料を提示しました。</p> <p>以上になります。</p>
委員長	<p>ただいまのご説明に関しまして、ご意見、ご質問があればお願いいたします。</p> <p>景観専門委員の方々、結構レベルの高い内容で調整しているんですね。すばらしいな。</p> <p>これ全部分譲ですかね。</p>
事務局	<p>今日お示ししたのは全て分譲になります。</p>
委員長	<p>今、都内はめちゃくちゃ高過ぎて、多分武蔵野市辺りは相当狙われるんじゃないかと思っているんですが、今、相当パワーカップルとかじゃないと買えないですよ、これも。最近、立川と八王子が人気あるっていられていますからね。そうすると武蔵野市はさらにリッチな方が住まわれるということで、そういう意味ではデザインもクオリティ高いですよ。</p>

	<p>さっき、約75㎡ということで、ぎりぎりファミリー層、社宅もありますけれども、そういう意味では非常に住まれる方も所得層の高い方が来るのではないかと勝手ですけれども想像します。</p>
B委員	<p>三鷹駅前の計画ですが、公開空地について、どういうことを考えているか。近隣住民の交流の場と書いてありますが、空いているだけでは交流の場にはならないので、植栽等は当たり前のこととして、何かの仕掛けをディベロッパーの方はいろいろ考えておられるのか。最近、公開空地がいろいろと使われている事例が多いので、何かまだ考えていないのか、少し考えていることがあるのか、知っていることがあればお伺いしたいと思います。</p>
事務局	<p>今回こちらの図の東側の公開空地ですが、特に事業者から公開空地の具体的な使われ方の提案は出ていませんが、こちらの北側にタワーマンションがありまして、こちらの総合設計で設けた公開空地を使ってマルシェのようなイベントが定期的に行われているところですので、協議の中で、当初は東側に特に空地を設けてほしいとお願いしていた理由として、その辺りとの連続性を持った空地があると良いのではというところで、協議をしてきたというところがあります。</p>
B委員	<p>何を心配しているかという点、分譲住宅だと管理組合がそんな嫌だよと言われてアウトなので、両方のマンションの協同組合の話合いによりうまく仕掛けができれば、三井なんかは結構つくった後、数年間はコンサルを入れてお祭りみたいにやったりしているんですが、そんなことがあると、初期段階で公開空地がうまく使われ始める可能性はあるので、繰り返しますが、管理組合がにぎわいなんかとんでもないとか言う可能性もなくはないので、事後の可能性もあるので、その辺はディベロッパーさんのほうと少し話し合っただけであれば、何か仕掛けを頼むなどが良いように思います。</p>
D委員	<p>意見よろしいですか。</p>
委員長	<p>どうぞ。</p>
D委員	<p>ここは駅からずっと歩いてくる道なのでよく分かっているんですが、かたらいの道の今の図面の上のタワーマンションのところマルシェとかやって、その1階部分にカフェがあるんですよ。そのカ</p>

	<p>フェは大概行ってもほぼ満席状態が続く、かなり利用頻度が高いカフェになっています。</p> <p>それから、この通りの下のほうにはラーメン屋さんとか一通りあるし、向かい側は今、駐車場になっちゃっているかな、とはいえ、この道をずっと歩いていくと普通の住宅地になるんだけど、この井ノ頭通りまでの間というのは、割とにぎわいがあるところなので、これを見ると下の南側にぽっかりと空地があって、マンションの入り口でというのが、本当はマンションの入り口、ロビーの南側に少しでもカフェなりなんなりの店舗が、低層で少しでもあると、その前の広場などはそこに来た人とか、テイクアウトすればそこに出るでしょうし。何か1階の部分が貧弱ですよ、申し訳ないけれども。駐車場の入り口、それから北側のカフェ前のほうは、サービスの入り口だし、そんな感じが残念な感じが少しします。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>今のブルーの部分というのは、キッチンカーとか出しちゃいけないんですか。駅前なので、今のにぎわいとか、キッチンカーカフェとか、うちの大学で実は学生が提案してやっているんですけども、例えば、そういうのは別にいいんじゃないみたいな感じはしなくてもいいんですけども、大手町なんかも結構そういう公開空地におしゃれなキッチンカーが来て、お昼だけやっていたりします。</p>
B委員	<p>そのための設備をあらかじめ建設の段階でつくっておくと。</p>
委員長	<p>電源ですか。</p>
D委員	<p>電源とか、排水とか、もちろんだと思いますが上水とか、やりやすいですよ。</p>
事務局	<p>公開空地は条例に基づくもので、使う場合にはやはり市のほうにも申請をしていただければ使える状況なので、出すことは可能です。</p> <p>ただ、先ほどもお話がありましたが、この管理組合ですとか、そもそもそうじゃないとなってしまうとあれなので、逆にその方々が出したいとなれば、市のほうに相談をいただき、出せるような、タワーマンションの公開空地もそのように使われているというところでは。</p> <p>もう1点ですけども、かたらいの道について、先ほどB委員か</p>

	<p>らもありましたが、市の方向性としては、そこは歩行者専用化を狙っているところでもございますので、その部分にはぎわいを道路などの空間の使い方も含めて、検討しているところです。ですので、公開空地とあるだけでも、皆さんが休憩したりするなどの場所にはなっているかなど。なので、そこで直接的なぎわいの活動が行われなくてもいいかなというところです。</p> <p>もう1点、店舗がもう少しというのは、先ほどの市長意見の中にもお話ししたとおりでございます。今、残念なことに車の出入りが北と西に分散し、北も一時駐車スペースから北に出る、ターンテーブルがある駐車場は西に出るというところで、一緒にできないか、1箇所にはできないのか。そうするとやはり西側に行く、三鷹の中央通りも、かたらいの道に次いで人通りが多いところですから、そういったところも配慮してもらえないか、ひいてはターンテーブルがなくなって北側に一本化できれば、もう少し店舗が張りつくんじゃないかという話はしているところではあります。しかし、まちづくり条例は調整事でお願いはできるけれども、強制力はない中で、どこまでかというのは、今後も引き続き事業者との協議は続けたいという状況でございます。</p>
委員長	<p>図面が気になります、店舗の面積すごい小さいですね。ということは、もう既にここに入る店舗の業種というのは想定されているというお話は聞いていますか。</p>
事務局	<p>まだ決まっていないようです。</p>
委員長	<p>逆にこの狭いところで何呼んでくるかというのが、コンビニにしては小さすぎるし、恐らくカフェのニーズがあるからカフェにするみたいなの、そんな感じかなという。</p> <p>そもそも大京さん、ライオンズマンションにこういう複合施設って珍しいですね。だから、ライオンズマンションで足元を店舗やっている例って、僕はあまり知らないんですけども、何かそういう事例とかで紹介したんですかね。</p> <p>しかも、このデザイン、ライオンズマンション、割とこういう高級なやつはシリーズであるのかもしれませんが、あまり見ないので、何かシリーズとかあるんですか。特にないですか。</p>

事務局	<p>シリーズまでは聞いていないです。</p> <p>また、店舗につきましては、飲食ではなく物販と聞いております。</p>
副委員長	<p>あの通りの歩道は、市は以前にオープンカフェみたいな実験をやられていましたよね。言われたとおり、東側は非常に夕方なんか人通りがあり、朝夕のビジネスマンが相当通るところですよ。そういうものために、閉鎖的でなく、開放的に、しかも言われたようなイベントなどができるような、ああいうところに車の出入りをつくってしまうと、途端に途切れちゃうんですよ。惜しいですね、仕掛けが。</p>
事務局	<p>おっしゃるとおりです。東側は希望をかなえていただけた、なのでそここのところはありがたいという感謝を伝えつつも、もう一步西側もというところの中で今、協議をしています。</p>
B委員	<p>よろしいですか。先ほど委員長が言われたように、キッチンカーとか、できるかどうか分からないけれど、そういうことができるような最低限の設備を持っておく。電気と水と本当は排水もあればいいんだけど、その程度だったら大したお金がかかるわけでもないで、やるやらないは別にして、できるようにしておくということは、結構重要なんじゃないかなと。</p>
D委員	<p>土地の管理もあって、必ず水とか供給源とかつくるはずなので、繰り返しますが、身を削ぐようなレベルではなく、何かイベントができるような設備、欲しいですよ。</p>
委員長	<p>あとは、駅前に近いので、人がたくさんここを使いますよね、そうするとやっぱりゴミを落としちゃったりして、清掃で、そのために管理組合としては迷惑なんだけれども、その分、キッチンカーとかの利用料金を収入に入れて、それを清掃、緑や広場の清掃費に充てるとか、何かWin-Winの関係をつくっていかないと。今、公開空地はロープを張っちゃいけないんだけど、結局、だから入るなみたいに、公開空地は駄目なんだけれども、だんだんこういった看板だけが、こういう使い方するなとかいうのが、実はうちの近所の目の前に公開空地の公園があるのに、何々遊びするとか、居住者以外利用するなとかいう看板が出されちゃったんで、それは違うだろうと、そういう気持ちになっちゃうんですよ。</p>

	<p>だから、だんだんその利用制限みたいなのが出てきちゃうと、みんなが使いにくいということになるので、みんながハッピーになるような仕掛けとか、仕組みを想定しておいたほうがいいかなということですよ。</p>
D委員	<p>ここの青いところですけども、恐らく南と西側のところに他のビルが建っているので、多分狭いというか、コの字型になっているということを見ると、公開空地になったとしても、そんなに活用できるのかなといったところが、懸念されると思いました。</p> <p>なので、むしろ何かおしやれなベンチを置いたときに、そこでスケボーする人が出てきたり、そういう感じの印象も受けるので、どこまで使われる土地なのかなと思ったところです。</p> <p>他方で、市民文化会館からここまでの通りが非常に流れがいいというのは、私も使っているところで感じていまして、そういった意味で市として、この通りの例えば沿道の照明などを工夫して、歩行者専用にしていくのであれば、それもアリだと思いますし、そういったところの少し目論見を見せていくと、事業者さんも合わせやすいのかなと思いましたので、そういったような提案をされていくと、そこで歩行者やキッチンカーなどでにぎわいのある通りになっていくといったところもありなのかなと思いました。</p> <p>東側に、確か昔、火事が起きたと思いますけれども、それは多分壊されていると思いますが、大分雰囲気が変わっていくんだなといったところが、これまたきっかけで、動いていくというふうに思うんですけども、このエリア全体を市としてどういうふうに見ていくのかといったところは、ある程度出していただけると、事業者さんも合わせやすくなるのかなと思いました。</p> <p>残念だなと思ったのが、やはり西側の通りのところへのアクセスで、西側も非常に流れがよくて通りやすくなる場所に対して、車が定期的に入出入りしなきゃいけない、通りを止めてしまう、この辺りがもう少し別のルールで、通りに面した交通を妨げないようなルールづくりみたいなのを市がつかれるかどうかというのを、多分問われてくるんじゃないかなと思いました。</p> <p>できれば、飛び出さないほうがいいと思いますし、木まで切って</p>

	<p>やるようなところなのかといったところを思うと、残念だなという ような気持ちで、業者さんとしては、東側のほうにピロティをつく って、マンション入り口的にはすごくいい感じだとは思うんですけ れども、通りとしては交通の遮断ができちゃうというところは、残 念だなといったところですけども。これ以上は言いません。</p>
B委員	<p>どうですかね、66戸で駅近、駅前で、どれだけ車の出入りが発生 するかということですよ。そんなにはなさそうな気がするけれど も、でも邪魔だよな。</p>
委員長	<p>私も実は65世帯のマンションに住んでいるので、車の出入りの量 というのは、実はそんなこと大したことはなくて、ピーク時もそれ ほどではないでも、正面、一応メインストリートだから、メインス トリートがほんの少ししか店舗がない、むしろ裏側のつくりですよ ね。だから、裏側に小さい店舗がちょこっとあるみたいなしつらえ になっているのが残念だな。</p> <p>理想はやはり街区でまとめて再開発するとき、小規模な店舗を再 開発するというのが理想だったんですが、なかなかまとまらなかつ たのだとは想像つきますけれども、そういう意味ではこの中ではこ れしか解決方法がないというのも理解できるというところが悩まし いところだなと思います。</p> <p>次、進んでよろしいですか。</p> <p>それでは、次ですが、(2)吉祥寺地域医療拠点地区について、事 務局より説明をお願いします。</p>
D委員	<p>すみません、もう1つだけよろしいですか。申し訳ございません。 次の計画の話できるかなと思ってしまったんですが、②のところ。</p>
委員長	<p>では、戻してください。</p>
D委員	<p>Googleを見ながらの見通しなんですけれども、このエリア、結構 緑が多いエリアで、非常に低層のものがあって、見通しもいい感じ のところがあるというふうに思っています。よく垂細垂大に何か用 事があるて行くときには、あの辺、気持ちよく通っているところな んですけれども、ここでいわゆる公開空地とか入れていくというお 考え等もあるのかもしれませんが、逆にそれが全体のバランスが悪 いのかなといったところもあって、既に今の現状でいくと、大分空</p>

	<p>地があって環境的にも整っているので、あえてそこまで求めるのかというのが思ったところでありました。</p> <p>隣の西側で今回対象になっていないところの公園も維持されているというところもありますけれども、意外と夜になると暗くなって、むしろ何がいるのか分からないような空間に見えてしまうといったところもあるので、むしろマンションが建って明るい状況になってくるのはありがたいといったところもある感じもしまして、景観の先生も含めていろいろご意見いただいているところではありますけれども、全体のバランスを見ながら配分はご検討いただいてもいいのかなと思ったところです。</p> <p>以上です。</p>
事務局	<p>逆に今のところなんですけれども、ご指摘いただいたところで恐縮なんですけど、西側の公園はなくなる予定です。</p> <p>今回、本当にご指摘のとおりなんです。どういうふうに見えるか分からないのが、一応3,000㎡以上の敷地は自主管理公園、10%の自主管理公園か、6%の提供公園とある中で、今回、本来はJRさんと協議していた時点では、山中南公園は残る予定だったんですけども、それが結局JRE不動産という子会社に行ったところ、できないという話になりまして、この敷地で自主管理公園をつくりました。それが水色の部分かなと。公開空地が面積に応じて平米数が決まっているので、それが紫色の部分かな、あまりよろしくない計画かなというのは、本当にご指摘のとおりなんですよね。</p> <p>だから、この辺ももう少しうまくできればいいんですが、なかなかというような状況でございます。</p>
委員長	ご意見として承っておきます。
B委員	それと、一つだけよろしいですか。
委員長	どうぞ。
B委員	さっきのかたらいの道も、こういうところもそうなんですけど、基本的に通りに面して公開空地ができるとき、ある種の通りの街並みの連続性というのが結構重要で、そのときに木がどういうふうに植わっているか、どんな木が植わっているんですかみたいな話が、何かちゃんと植えましたよで終わっちゃうというのが、何か街並み形

	<p>成にとっていかなものかなというのが、いつも思っています。その辺は市のほうで何かお考えがあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>まちづくり推進課が窓口になっていますが、今、おっしゃったところは、緑のまち推進課が緑化計画の中で確認をしています。現在、緑の基本計画というのを改定中です。その中で、こういう開発を契機に、武蔵野の緑というのをきちんと指導していくというのが謳われていますので、その中でやられている。</p> <p>ただ、残念なことに、今おっしゃっていただいた話だと、例えば、街路樹みたいなものを指定してあって、通りごとに樹種だとかそういうものというのがあればいいんですけども、なかなかそこまでの計画にはなっていないので、一応私どもからの庁内の意見としては、こういった開発を契機に捉えるのであれば、生物多様性の視点だとか、人間が楽しむだけではなく、動植物、昆虫だとかも含めた視点も重要なので、何かそういう視点でできないかというのは、意見を言っているところです。</p>
B委員	<p>例えば、市役所前の通りは桜並木で、桜のときはお祭りをやっていますけれども、市民のある種自慢じゃないけれども、いい通りですよ。</p> <p>そういう通りが武蔵野市の中に幾つかあると思うんですね。こういうところはどっちかという住宅地の中を貫通していくような通りかもしれないけれど、何か一度ひとつずつどういう通りにするのがいいんだらうなって、もしかしたら市民意見も求めてもいいのかもしれないけれども、何かそういう台本があって、じゃ、こういう緑にしていきたいと思いますというのがあれば、何となく納得感が、周りの人もああそうだよねってなるのではないかなと思います。</p>
事務局	<p>ごもっともなので、緑の基本計画、最終的にはパブリックコメントを取りますので、ぜひご意見いただけると。</p>
副委員長	<p>この通りは、並木は樹種は何なんですか。</p>
事務局	<p>ハナミズキです。</p>
副委員長	<p>ハナミズキですか。おしゃれですけども、最近の傾向としては、やっぱりハナミズキは管理がしやすいので、葉も少ないし、すぐハナミズキになっちゃうんですね。ハナミズキが悪いわけじゃないん</p>

	<p>だけれど、ましてや東京都、今、イチョウ植えられませんけれど、何か大きい木とか、緑豊かな木はもう一切駄目みたいな感じで、すぐハナミズキばかり増えちゃって、そういう意味では、まあいいですよ、ハナミズキでも。そうすると、少し緑が欲しいよねみたいな。</p> <p>だから、それは景観の専門委員で調整するしかないのかな。多少ハナミズキを目立たせるといふか、そのために常緑もたまに入れてとか、そんな指導をしていくしかないのかなと感じますので、ぜひそこに期待したいと思います。</p>
事務局	<p>B委員からご意見をいただきまして、やはり現在では行政主体での樹種選定になっている現状です。また、既存街路樹自体も大木化し、植替えを含め、武蔵野市は緑の憲章から、緑を大事にしてきたというところで、転換期にもなっています。駅前街路樹の補植にあたり、そもそもの樹種がどうなんだという話も何年前、議論した記憶があります。そのような中でやはり植えた当時の思想だとか、そういったのもあるでしょうし、また、今後、どういった雰囲気づくりをしていくんだというところが非常に大事だという話もそのとき出ていました。B委員から貴重なご意見いただいたので、今、緑の基本計画という話も出ましたけれども、緑の所管に投げかけてみたいと思います。ありがとうございました。</p>
委員長	<p>やはり武蔵野市の魅力は、景観調査のときも結局緑が一番重要だというのが分かったので、そういう意味では今度は緑の質ですよ。質の部分もこれからは検討して行ってほしいと思います。ありがとうございます。</p> <p>それでは、(2)吉祥寺地域医療拠点地区について、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>続いて、吉祥寺地域医療拠点地区の状況についてご説明いたします。</p> <p>前回の10月15日のまちづくり委員会で、これまでの経緯と地区計画策定及び都市計画変更の内容についてご説明しました。その後、都知事協議を経て、11月27日から2週間、市案の公告、縦覧、意見募集を行い、意見及び縦覧は0件でした。</p> <p>12月に都市計画審議会に付議を行い、今年1月28日付で地区計画</p>

	<p>及び用途地域の都市計画決定と変更の告示の後、4月6日にまちづくり条例の基本構想の届出が提出されております。開発事業者は社会医療法人社団東京巨樹の会です。</p> <p>こちらはやや縮小してしまっていますが、配置図になっております。</p> <p>地区計画で定める壁面の位置の制限や歩道状空地及び広場が確保された建築計画となっております。また、道路を挟んで東西の街区にまたがり、この部分で4階の渡り廊下と地下1階にて東西がつながる計画となっております。</p> <p>こちらが立面図になります。北西の井ノ頭通りから見たパースになります。現在は景観協議を行っており、説明会、開発基本計画の手続が行われますので、次回委員会にて、また進捗をご報告させていただきます。</p> <p>簡単にではございますがご説明は以上となります。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>ただいまの説明に関しまして、何かご意見、ご質問ございますでしょうか。</p> <p>これ、救急車とかは来るんですか。</p>
事務局	<p>来ます。二次救急を担う病院と、災害時医療が期待されています。</p>
委員長	<p>赤十字のときに入り口について相当住民から変更しろみたいな話がありましたが、ここはもう既に決まっているということですか。</p>
事務局	<p>やはりそういうご意見はいただいています。あとは、病院に来るための自動車が周辺の交通環境に影響がないのかといったご意見もいただいています。</p> <p>あとは、設置台数が決まっていますが、附置義務で敷地内に取れないというような相談も受けていまして、一部隔地になり、例えばその代わりに周回バスを病院が用意するという話も出ているので、その辺はうまくソフト面でも対応しつつ、あとは法律論的には隔地駐車認定だとか、そういったものもセットで考えていると聞いております。</p>
委員長	<p>これからですね。</p> <p>市民にとっては非常にありがたい、病院がちゃんときっちり充実</p>

	<p>するんだけど、一方、今の交通量とか、何かその辺ありがたくな いという意見も出てきちゃうので、その辺が悩ましいところで、う まく接点を見つけるためのシステムを考えていただきたいと思いま す。</p> <p>現状ではまだはっきり分からない。でも、こういう方向で今、進 めていますというところでは。</p> <p>これってこちらのまちづくり委員会のターンにはならないです か。</p>
事務局	<p>これを推進する担当課長がおりまして、三駅圏で病院を整備する というところの中で、まちづくり推進課も都市計画の変更に協力し ているところもありますので、説明を丁寧に行い、日影なんかでい うと西側が受けるかなと思うんですが、その辺も配慮して、西側の ボリュームは減らすなどの配慮をしているので、そういったところ でうまく説明できればいいなど。</p>
委員長	<p>ぜひ、やはり武蔵野市はこういう大規模な病院が整っているとい うのはものすごい魅力、資源ですから、あとはソフトの部分で、最 近だとできるだけ待たないようにするとか、そういうのが地方なん かでもたくさんありますので、そうすると交通渋滞の部分もある程 度緩和されたりしますので、ぜひソフトの部分と一緒に連携しなが ら、今後検討していただきたいなと思います。</p> <p>まだ、もう一つありまして、その他、事務局から何かございま すか。</p>
事務局	<p>それでは、次第の（３）その他になります。</p> <p>まず、前回の委員会でもその他の議題としてご相談させていただ きましたまちづくり条例において、ピロティを公開空地に参入する という検討についてですが、ピロティ部分に係数を掛ける場合にど の程度が適切なのか、他自治体の事例や良好な空間の質ということ で、前回ご意見いただきましたけれども、そういう事例について も現在調べながら検討しているところですので、これについてはま た改めてご報告させていただきます。</p> <p>次に、本日ご相談させていただきたいのが、景観まちづくりの啓 発に関してです。</p>

武蔵野市では平成29年に景観ガイドラインを策定し、まちづくり条例の手續に景観の協議を追加するほか、景観まちづくり協定という仕組みを定めました。また、ガイドライン策定以降、市民への景観啓発としてワークショップや講演会といったイベントを継続的に開催してきております。

策定から約10年が経っている中で、最近では市内の建築計画について、景観上望ましくないといった内容の陳情が出されるということもありまして、市が行っている景観まちづくりが市民に浸透していないといった課題が浮き彫りとなりました。

そこで、今年度より景観まちづくりの意識の醸成のために改めて啓発に力を入れていきたいと考えております。具体的には市報への特集記事の掲載やホームページでのご案内や図書館での景観に関する本を集めた図書提示などを考えております。

お配りしている資料の2-1をご覧ください。

こちらは、まちづくり条例担当のページの抜粋となります。

景観まちづくり協定について、本日、皆様にご意見をいただければと思っております。

玄関に花を植えるですとか、生け垣を整えるといったルールについて、2敷地以上の住民、または土地所有者から届出を行うことができます。これが別の地区まちづくり計画ですと、1,000㎡以上の土地で2分の1以上の同意が必要になりますので、まずはお隣同士からでも始められるということで、ハードルは低くして設けた仕組みとなっております。こちらの協定に関してですが、まだ届出自体は1件もなく、また、この制度を使ってみたいといったご相談を受けることもほとんどないのが現状です。

制度が活用されていない理由としては、まちづくり条例が開発事業者の手續が主体でありますので、そもそも市民の皆さんがこの協定のことを知らない。また、ご近所の方と協定を結ぶということのハードルが高いといったことが考えられます。

どうしたら興味を持っていただけるのか。また、協定を策定した後の運用の形や他の地区での事例などにつきまして、委員の皆様のご意見、ご助言をいただきたく存じます。

<p>委員長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>最後の件に関しまして、私が埼玉県戸田市で三軒協定というのを提案して、もう既に40件ぐらやっていていると思うんですけども、あれはやはり向こう三軒両隣が花や生垣が、松竹梅があるんですけども、松ですと、塀とか外壁とか、それを3軒がそろそろ最大50万補助2分の1、竹だと、一部の施設を、門扉などの部分を竹30万コースで。実は松竹の2つはあんまり使っていないで、梅コースで、ガーデニングを2分の1、10万までという、3軒で10万までということは、結構これを使われて、半額で花買えるんだと、植木鉢も含めて。途中、最大解釈して、イルミネーションもいいよとしたら、クリスマス用に新築の住宅、戸建てが、建売り戸建てが20件、もうイルミネーションに半額補助つくんだとかいって、どわっと広がって。</p> <p>それを契機に地域の人たちがコミュニケーションを取りやすくなるということで、実はそこ、前に大型スーパーができるので反対運動をするといったときに、それで意見がまとまったときに、こういうのもありますよといったら、結構みんな仲良くなったので、じゃ、俺たちもやろうかみたいなことになりました。</p> <p>僕が言いたいのは2つあって、やっぱり少し飽をくださいということ、もうひとつ戸田市の担当、当時最初は相当営業をかけました。可能性のあるところをここだったらやってくれるんじゃないのみたいなことを営業をかけて、それで増やしていったというようなこともあって、せっかくなの制度なのに使われていないという、やっぱりそこは周知の方法が、待っているといい制度でも使われないので、キャンペーンじゃないんだけど、積極的にどうでしょうみたいな、可能性のあるところをアンテナ立てて見つけて、積極的に売り込むみたいなことも必要かなというふうに感じました。</p> <p>すみません、長くなりました。</p> <p>他にございませんか。</p>
<p>副委員長</p>	<p>比較的、今、委員長が言われたとおり、小さい敷地・区域で可能な制度で、本当は一番使いやすいと思うんですが、きっかけがないとこの手の協定とか、地区計画はできないというのがあるので、武蔵野市の非常にいいところはこういう議題になっても開発案件がいつ</p>

	<p>ばいあるので、このうちどこか使えそうなところで使ってしまうと。そうすれば、先ほどの話じゃないんですが、実は共同住宅が区分所有の場合は、区分所有者が意識ないと管理運営が続かないというところがあるので、逆にそれを区分所有者より、居住者のほうに問題意識を持ってもらって、緑の管理、敷地の管理、ディベロッパーや管理会社にさせないで、自分たちがやるような問題意識を持たせるために、この手の協定を市の指導があれば、多分使ってくれるんじゃないかなと思います。何か飴が必要かもしれませんが、その辺を意識して、これから何かここできそうじゃないかと思ったら、思い切って、実は景観協議のときでもいいんですが、この制度使ってくださいねという、積極的な営業をされたらどうかなと思うんですが、いかがですかね。</p>
<p>委員長</p>	<p>関連していいですか。</p> <p>そう思いました。逆に調整会やったところで、そこである程度まとまることができたところですよ。個別に調整会参加したところはやりにくいんですけども、ある程度調整会でまとまっているなというエリアが幾つかありましたよね。ああいうところは、さらに次、展開するときとか、開発される可能性があるときとか、その準備のために自分たちが協定つくって、前もってやっていこうという、そういうことが大事ですよという売り込みはあるのかもしれませんが。</p> <p>実は、これは私、以前ここで言ったんですけども、うちのマンションの目の前に大規模倉庫ができたときに、反対運動をやって、3年間やっていたんですけども、結局、反対ではなくて、条件闘争だったんですが、最後に実は協定、一応協定と、年に1回ぐらいずつ会合しましょうという協定と、それと通りのところの塀をやっぱり魅力的にしようというので、花壇のつくり方について要望を出したら、それが去年、 の環境系のところから特別賞というのを受賞して、地域がまとまってこうしてほしいみたいなことを民間に要望をした成果が、民民の中でやったんですけども、そういうこともできるということで、本来は反対運動とか、何か別の機会が集まったんですけども、それを契機に何か次の展開を考えるみたいなことにはちょうどいいのかなと感じました。</p>

委員長	<p>ありがとうございました。</p> <p>他いかがでしょうか。</p>
B委員	<p>これ、何かすごく面白いなと思って聞いていまして、つまり、個人住宅が2軒でも3軒でも並んでいけば、申請ができる。これやると何か補助があるんですか。</p>
事務局	<p>ないんです。</p>
B委員	<p>それがあると、要は、ブロック塀の街並みと駐車場とブロック塀だけの街並みって生垣があったり、玄関前の門扉に花を植えたりしている人ってたくさんいると思うんですよ。そういう人たちが連なっていると、すごく景観がよくなるので、少しでいいから、そんなにもすごいお金を補助ではなく、少しでも何か補助しますよという、背中を押してあげると、じゃという人が増えるんじゃないかなって、そういうの必要だと思います。</p>
委員長	<p>そこで、先ほど緑と言っていましたよね。緑の管理が大変なんです。だから、剪定する職人さんのお金を補助しますぐらいは、みんなの税金使っていよいよって思うんです。</p> <p>近年、実は高級住宅地とか、建築協定つくっている団地なんかでも、建て替えているときにどんなことになっているかという、生け垣は全部なくす、全部モルタルで埋めちゃおうみたいな事例が最近多いんです。つまり、もう余裕がなくなっているんですよ。だから、つくったときはよかったんだけど、その後建て替えるときはそういう状況が至るところで見られるんですよ。</p> <p>だから、そういう意味では、せめて生け垣や植栽の管理の部分は2軒、3軒そろったら結構なお金かかるので、それは職人さんに出す、それは補助しますよみたいな。</p> <p>あと、ポイントがやっぱり2分の1が、本当はもう少しみたいな、結構最低でも2分の1、僕の理論は8割なんだけれども、何かすごいお得感があると乗ります。例えば、景観整備で、僕、浅草の横の通りが結構きれいになっていますが、あれ、東京都の商店街の補助金を2分の1もらっていて、さらに台東区の景観協定で乗せると10分の9までいくのかな。10分の9まで出ると、みんな、じゃうちもファサード整備やろうかってなるんです。1割負担なので、だからで</p>

	<p>きるんです。</p> <p>2分の1だけだとなかなか動かないんですよ。だから、最低2分の1でプラスが3分の2ぐらい埋めるということだと、剪定とかだったらもう少し、さらに何か条件つけたら100%とはいえないけれども、8割、9割みたいなことを、でも年間予算だったら大したことないと思うんですよ。それも予算の限度額をやって、せいぜい年間、武蔵野市だったら予算、別に500万でも1,000万でも安いものじゃないですか。そんな10件も出てこないと思うんですけどもね。</p>
事務局	ありがとうございます。
委員長	<p>よろしいですかね。</p> <p>どうぞ。</p>
D委員	<p>面白いなと思いつつ、何かどんなまちになっちゃうんだろうなというところがあって、B委員がおっしゃっていたみたいに、まちの魅力を市民につくってもらうといったところは、それはそれで面白い取組だと思いつつ、若干悪意を持った人が特色のあるまちをつくらうとした場合にどうするのかなといったところ、一応ここに判断があるということなので、そこで見るのかなと思いつつ、単純に生垣とか緑の話だけだったらいいんでしょうけれども、もう少し違う世界になってくるとなかなか大変なことになっていって、それを整備するのも大変じゃないかなと思ったところです。</p> <p>インセンティブの話ですとか、周知の話が出ましたけれども、あとは例えば市として、ここの地区がなかなかいいよねというところでの表彰制度ですとか、外的な認知をしてあげると住民もまた気持ちが湧いてくるかなと思いますので、市報で特集していただく、市長に言及していただく、そういったことがあると、住民たちも喜んで、頑張っていこう、ばんといいのをつくったりみたいなのがあるのかなと思いました。</p> <p>以上です。</p>
委員長	<p>今のご意見で、私は景観の専門委員をかませることで、助成制度が使えますとか、勝手に自動的にお金が落ちる仕組みじゃないほうがいいと思います。</p> <p>議事録に残るので、言い方が非常に難しいんですけども、授業</p>

	<p>でよく昔、XXXXXXXXXXの通りを授業で学生に説明するんです。それで、もちろん原案はどうにかしてよと思うんですが、実際行くと結構生垣というか、すごく緑で隠すんです。なら、ああいうやり方あるよね、それよりももう少し通りの奥のほうに行くと、通り沿いにはもっとすごい色の建物とかも実はあるんですけども、やっぱりちゃんと修景という、ちゃんとうまく隠してお化粧するというやり方が効果あるよねみたいな。</p> <p>だから、そういうことについては、景観の専門委員が効果ありというところについては支援をするみたいな、何かそういうものをセットにしてあげないと、もう相当苦勞しながらボランティアだけでお願いするというのは、限界があるのかなと感じています。</p> <p>特に、僕は戸田市の都市マスタープランをつくっていたり、そういう景観条例つくっていたり、担当していたので、武蔵野市はライバルなんです。武蔵野市はもっとお金持ちの市なんですけれども、実は大きさも人口も同じぐらいで、ただ一般会計200億ぐらい違うんです。全然こっちのほうがお金持ちなんですけど、その中で見ると、武蔵野市さん、もう少し何か積極的にやってもいいんじゃないかと。</p> <p>戸田市でさえそういうことをやっているんで、つまり、戸田市はもともとおしゃれじゃないので、おしゃれなまちをつくるということで、30年ぐらい相当力入れたんですよ。やっぱり競艇場があるとか、倉庫のまちだというマイナスイメージだったんで、武蔵野市は最初から何かしゃれたまち、吉祥寺もあるし、住みたいまちNo.1だったりとか、そういう部分で、予算もつけて頑張らないとということがあったんですが、武蔵野市は、何かそれに甘えているところがあるのではないかと。</p> <p>だから、少しその辺を頑張って、攻めの施策も必要なのではないかというふうに、この辺から言わないとなかなか動かないと思いますので、ぜひ。</p>
B委員	<p>武蔵野市の都市整備の中で、道路がインターロッキングに車道を変えているところが、中道通りと、それから七井橋通りの奥のほうもなっているんですよ。あれ、インターロッキングに変えた瞬間にまちの雰囲気がらっと変わっているんですよ。吉祥寺を歩いてい</p>

	<p>ても、中道通りと大正通りと昭和通りって雰囲気かなり違うなど思うのは、よくよく見るとインターロッキングみたいな、それも街並み形成って地面のところも結構重要ななんて、思ったりしますが、どうなんでしょうか。</p>
委員長	<p>市が、地域がそういうことをやると、優先順位上がりますとか、何かそういう官民連携プロジェクトプラス別予算なりなんなり、優先順位が高まりますみたいなことをつくと、地元も積極的になるだろうし、あっちも早くやってよとか、何かそういうのをいい意味で競わせるというのもあるのかなと思いますけれどもね。</p>
事務局	<p>B委員が言われた道路に関していうと、景観道路計画というのを武蔵野市で定めています。無電中化する路線をインターロッキングブロックも含めて、道路景観を形成していく計画となっています。</p> <p>ご紹介のあった七井橋通りは、武蔵野市の景観道路の中で、センター排水にして、石畳風のインターロッキングブロックを採用し、街路灯もセットでいい雰囲気を出しています。南口の井の頭公園のアプローチという形で、一部買収ができていない部分についても、力を入れてやっています。あと、特徴的な例を挙げると、中道通りについても、実は無電柱化路線にしています。</p> <p>ただ、歩道がなく単断面になっていることから地中化するとどうしても地上機器の配置に課題があるですとか、上を見ていただくと分かりますが、かなりの架空線の数ですので、難しい路線ではあるんですけども、商店街の要望等もあることから、市としてもそういった声を大事にしながら景観道路としての事業を進めていきたいと思っています。</p>
委員長	<p>C委員から何かこうやったらというのは。</p>
C委員	<p>2点ありまして、1点目が、皆さんもご意見ありましたけれども、ゴールがあまり見えづらいというところがございます。ぱっと見でもよく分からない、玄関先に花を植えて、生け垣を整えたところで、良好な景観ができました。じゃ、それが何につながるのかというところ。例えば、それを景観を壊すようなものを防止できますよとか、新しく入ってきた人にもそれを勧めることができますよとか、一歩進んだゴール地点みたいなものが示されていると、またいいの</p>

	<p>かなと。</p> <p>ゴール地点の話をもう少ししますと、それこそ市の方々が考えるような総合的な景観じゃないですけども、例えばこういうふうな景観があるといいんじゃないんですかとか、そういったものがあると、さらにいいのではないかなというふうに感じました。</p> <p>もう一歩なんですけれども、啓発に関して、私は詳しく存じ上げないんですけども、コミュニティセンターとの連携って取れたりするのかと思います。コミュニティセンターってそれこそ住民の自治で参加してやっているもので、その中で恐らく仲良くやっているんじゃないかなと思います。なので、コミュニティセンターあたりと連携して、情報を落としていくというようなことをしていくと、こういうのがあるんだということで、仲よし同士で何かしら動きが出る可能性があるのかなと感じました。</p> <p>以上です。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>最後のコミュニティセンターを中心にとというのは、僕は大賛成で、これは札幌市が割とずっと推進している。実は3月に退職した■■■■先生、都市計画の■■先生、彼は札幌市役所の職員だったんです。そのとき、僕もヒアリングに行ったことがあって、職員のと時から、あそこは何十のコミュニティーが中心になってまちづくりをやる。それはもう本格的に何でもやる。だから、最初から都市マスタープランとも連携しているし、地域づくり、景観づくりも、予算もすごいんですよ。</p> <p>だから、そこに景観の部分の予算もつけて、だから札幌市というのはすごい先進都市なので、あそこまでやるのはしんどいんですけども、おっしゃったように本来はやっぱり昭和40年代にコミュニティ推進協議会で先進的に始めた武蔵野市なので、逆に自治会がなくなったというマイナスもあるんですが、むしろコミュニティ推進協議会なり、コミュニティセンターを軸にもう1回まちづくりという部分のテーマを盛り上げていくというのはあるのではないかなと。それは予算も人もいるんですけども、というようなことを次の展開として考えていくと。そういった面、事例研究して、武蔵野</p>

	市に合うやり方というのを考えなきゃいけないけれども。
事務局	<p>ご意見ありがとうございます。</p> <p>皆様、具体的でとても参考になりました。先ほどその他の冒頭に申し上げたピロティを公開空地としてという話も、皆さんからいただいたのはそのまま終わらせないよということの中のフィードバックなんですけれども、この取組は少し長い目で見ていただければと考えています。といいますのも、担当も今回の啓発に当たっては、いろいろ3段階、長期的なもの、中期的なもの、短期的なものというので考えていくと、非常にハードルが高いので、今年何かやったらすぐできるとは思っていないところの中で、協定まで結ぶのは、3か年ぐらいの計画で行こうかと。その中で、皆様から今、すごく大事なご意見をいただいたので、まず営業はしますが、飽となると、最後の手段かなと思っているので、この辺もレベル感だとか、考えながら進めていきたいと思っています。</p> <p>短期では、先ほど少し紹介がありましたけれども、ホームページにどうやって載せていくかとか、あとは図書展示なんかも併せてセットで皆様とやり取りしていきたいと思っています。ゴールが見えづらい、啓発はコミセン等、営業活動、飽の話、きっかけ作りが必要、表彰制度、非常にご意見をたくさんいただきましてありがとうございます。参考にさせていただきたいと思っています。</p>
委員長	<p>もう一つ、ピロティについて意見が言えなかったもので、事例集を見ていただきたいんですが、実は庁舎の建築、埼玉県内の庁舎の建て替えの選定委員長とかたくさんやっています、現在も1つやっているんですけれども、それで、桶川市役所を建てたときに、坪百十何万で建てたという、1階免震なんですよ。</p> <p>だから、本当は地下駐車場で免震したいけれども、とてもお金がかかるので、でも1階に窓口業務全部集中したいじゃないですか、でもそれは無理なので、1階ピロティを駐車場にして、2階をメインの入り口にしています。最初は経験がないので、ええと言われたんですが、意外に下、駐車場便利だし、イベントに使えるし、これいいねということになって、最近有名になっているんですけれども、春日部市役所が桶川市役所を真似しまして、それ方式でやったら、</p>

	<p>意外に評判いいんです。今、春日部市役所、きれいだというので、職員の応募が増えて、結構話題になっているんです。</p> <p>だから、これは市役所ベースなんだけれども、1階ピロティというのは、もうこれから庁舎建て替えて地下駐車場免震なんていうのはお金かかるので、もう常識になりつつあるというところで、そういう意味では結構ピロティの使い方と今のイベントに使えるとか、それもセットで考えないといけないんだけれども、意外に僕なんかもそうだったかと思って、ピロティ、かつては地震に弱いピロティとかいうのがあって、建築部が嫌がったんですよね。ところが、最近、もう1回、だから1階中間免震といって、1階上の柱のところ免震装置つけるんですよ。そういう中間免震だと安いし、結構最近流行りなんです。</p> <p>ということからすると、その部分をうまく使えるという発想もあるのかなと思いました。</p>
D委員	<p>この景観の話、景観ルールのところなんですけれども、景観を通じて市民の参加を促したいというところも意図と感じたので、先ほどの議論の中で、C委員からも出てきましたけれども、市民をまちづくりに入れていくのであれば、景観に限らず、先ほどのコミセンの活動ですとか、そういったところに入れていくということもあるし、委員長、さんざんおっしゃっていますけれども、武蔵野市さんも、ある程度市が管理しているというところもあるかもしれませんけれども、市民主体のまちづくりをより促していくという企画とするのであれば、そういった手段もあるでしょうし、そこが景観に限らず、コミュニティー単位での活動を増やしていくといったところもあるのかなと思っています。</p> <p>直近で聞き慣れるというかあるかもしれませんが、少し気になっている点が、やはり高齢者が増えている中で、まちが誰によって運営されていくのかとか、まちをどうやって保っていくのかといったときに、ある高齢の女性を見ていたときに、非常にびんびんしているんですけれども、見た目的に少し痴呆が入り始めたのかなといったところもあったりしていて、社会福祉協議会とかいろんな社会福祉の仕組みもあるのかもしれませんが、そこからこぼれてく</p>

	<p>るところもあると思いますし、まち全体をいい意味でやる気のある どうか、関心のある方が地域に目を配っていくという意味でも、 こういった活動があると、少しきっかけにもなるのかなと思って、 狙いとはまた違うのかもしれませんが、まち全体に目を向けていく という点ではすごく重要なことだというふうに思っていますし、い い意味でアクティブシニアが多い中で、地域の自分の家の周りだけ じゃなくて、公園についてもいろいろ関心を持って、掃除とかされ ている方もいらっしゃるのを見ているので、そういったところは いい意味で取り込んでいくというのであれば、そういった企画もして いただけるといいんじゃないかなと思いました。少し余談で追加 しました。</p> <p>以上です。</p>
委員長	<p>それでは、議事は以上になります。ありがとうございます。</p> <p>事務局より事務連絡はありますでしょうか。</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>以上です。</p>
委員長	<p>それでは、これで令和8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>お疲れさまでした。</p>