

## 平成24年度第2回武蔵野市まちづくり委員会議事録

日 時 平成25年3月12日（火曜日）午後19時00分～

場 所 武蔵野市役所 4階 411会議室

出席委員 柳沢委員長、作山副委員長、山内委員、杉山委員、桐原委員

市事務局 都市整備部長、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	ただいまから、平成24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。議事に入る前に、事務局より報告をお願いします。
事務局	本日、金子委員より、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。それでは、委員長、よろしくお願いたします。
委員長	議事1の武蔵野市まちづくり条例の運用状況についてご説明をお願いします。
事務局	<p>では、武蔵野市まちづくり条例運用状況 についてご報告いたします。お手元の資料1をご覧ください。こちらは2月末現在の数値となっております。24年度につきましては大規模土地取引が2件、大規模開発事業が8件、一般開発事業が22件と合計で32件となっております。こちらは22年度並みの数字となっております。</p> <p>昨年度につきましては震災の影響を受けて中断しておりました事業の届け出が目立ったということがございましたが、今年度につきましては例年並みのペースに戻っているかと思受けられます。</p> <p>消費税の引き上げに伴う増加については今のところ見られていない状況となっております。</p> <p>続きまして事業分類別ですが、こちらにつきましては前回のまちづくり委員会でもご報告しましたが、中高層の集客施設3件というのが目立った特徴となっております。</p> <p>続きまして（3）調整会ですけれども、24年度大規模開発委員会については3件。一般開発事業については3件。合計6件の12回開催されております。こちらにつきましては回数が2回、3回と開催された物件が何件かございましたので、12回という回数になっております。内容につきましては後ほどご説明いたします。</p> <p>続きまして資料2と資料4をご覧ください。こちらについては前</p>

回のまちづくり委員会以降、10月から2月までに起きました大規模土地取引、それから大規模開発事業についてご説明いたします。

まず大規模開発事業につきましてご説明いたします。表の下の部分になりますけれども、横河電機株式会社新棟計画というものになります。こちらについては地図をご覧いただきまして、三鷹駅から北側へ10分ほど歩いたところになるんですけども、横河電機が北構内、中央構内、南構内と土地利用を行っておりまして、こちらの中央構内のところに計画されている事業となります。

こちらは4階建て22.9mの事務所棟と1階建て6mの複合施設というふうになっています。場所としましては、こちらは南側から見た写真になりますけれども、こちらの空地の部分とこちらの白い建物の北側に複合施設を建てる計画となっております。こちらは市が想定している高さの制限値23m以下に抑える22.9mの計画となっております。

続きまして 関前3丁目戸建計画になります。こちらについては上の段の土地取引の方になりますけれども、一番の土地取引がありました。こちらは12月に武蔵野大学がもともと持っていた土地、7,000㎡ほどの土地を野村不動産が取得しておりまして、その際に市長助言、参考資料1となりますけれども文面を出しております。

助言の内容としましては、土地の一体利用、それから南側に、地図をご覧いただきますと南側の土地が大師通り公園という公園がありまして、こちらはボール遊びが可能な公園となっておりますので、そちらに緩衝帯として緑地を設けることという2点を助言しております。

こちらは野村不動産の開発行為の計画となっておりますけれども、こちらの西側の道路からこういう形に道路を入れまして、47区画の宅地分譲をする予定となっております。

周辺は低層住宅地に囲まれておりまして、こういった形の状況となっております。東側に生産緑地がありまして、こういった形の農地があります。

続きまして、残りのこちらの土地取引の一番になりますけれども、こちらが吉祥寺本町のヨドバシカメラの土地において、信託受益権の売買が行われたものとなっております。こちらについては土地利用、それからテナント、ヨドバシカメラについても変更はないということで信託受益権の売買という取引についての届け出となっております。

続きまして資料3と資料4をご覧ください。こちらでも前回のまちづくり委員会以降、10月以降から2月までの調整会の開催案件についてご説明いたします。

こちらの物件が武蔵野市中町2丁目計画というものになりまして、前回、基本構想の段階の調整会、それから調整会の報告書の公表、市長助言というところまでご説明した物件になります。計画としましては、土地の面積が5,000㎡ほどの面積であるんですけども、こちらにおいて地下1階、地上10階建ての共同住宅を計画しているものとなります。

問題となっておりますのは、こちらが低層の住宅地になるんですけども、こちらの方に向かってこういった形で70mの壁面の形で配置されるという点が問題となっております。

争点の一つとしましては、土地取引の段階で市が高さ制限を導入するということを知りながら着手が制限の施行前にあるということとを前提に市が想定している高さ23mを上回る31.65mの計画をしているという点があります。

計画地の周辺はこういった状況になっておりまして、東面の住宅地の様子があまり出ていないのですが、地図で見ますとこういう形になります。

基本構想の調整会の後、今年の12月、それから今年の1月、2月と調整会が3回開催されております。その中での変更事項としましては、まずこちらの離隔については道路の際から7.5mの離隔であったものを1m一律で下げる変更。それから南側については6.9mであったものを7.2m、30cm広げるという離隔の変更を行っております。

続いて高さについてですけれども、こちらは東側の立面図になりますが、10階建てであった部分を最終的に1層削るような形に変更しております。

すみません、1点、前回のまちづくり委員会での報告の以降ですけれども、開発基本計画の届出が出されまして、その際に市長意見を10月に出しております。それが参考資料2になりますけれども、こちらの中では市が進める高さ制限の制限値以下に建物の計画については配慮するよということと、周辺の住宅地の住民に対して、その高さの軽減を図る措置をとることという2点について市長意見を出しております。

こちらが3回目の調整会で示されたパースになっております。壁

	<p>面の色彩について上層部、3層部分、4層部分については白い色を使うことで圧迫感の軽減を図っているという説明がありました。こちらは北側から見たものです。</p> <p>基本計画の調整会については3回開催しましたので調整を終了しております。そのまとめについては10階建ての一部を9階建てに変更するという事業者側の一定の改善努力があったが、調整会開催請求者からは市が予定している制限値とかけ離れており、社会的な批判は免れないとの主張がありました。調整会としては双方対立のまま調整を終了することとしています。</p> <p>植栽、外構、照明等の計画については住民と事業者との今後の協議事項とするというまとめとなっております。</p> <p>調整会の案件についての報告は以上になります</p>
<p>委員長</p>	<p>今の説明に対して何かご質問等ありましたらお願いします。</p> <p>今の最後の説明で、社会的責任を免れないというのは我々の意見として言ったということをむしろちゃんと残しておいてね。もちろん住民も言ったんだけど、調整会委員の意見として残すようにしましょう。</p>
<p>事務局 委員長</p>	<p>それから今の件は、土地の売買のときに助言を出している。それはもう前年度の内容なんで今日の報告にはないということですよ。</p>
<p>事務局 委員長</p>	<p>そうですね。</p> <p>でも、そういうのはね、親切の為には本当は一連のものをお渡しした方がいいです。</p>
<p>事務局 委員長</p>	<p>はい、前回のまちづくり委員会でその辺りにつきましては報告を差し上げていましたので省略をさせていただきました。</p> <p>その助言が土地の売買より前だったということが非常にポイントだったんですね。売買契約の前に市が知らせたにもかかわらず守られないのはいかなものか、ということで開かれたんです。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>どうでしょうか。何か。市のご意見でもあれば。</p> <p>この案件につきましては一連の経過は先だって建設委員会にご報告させていただいております。陳情が出された関係もありましたので、こちらとしては一応3回の調整会を行って、今こういう結果になったというお話はさせていただきました。</p>
<p>A委員 事務局</p>	<p>市長のコメントや助言は出たんですか。調整会の後に。</p> <p>今、調整会の報告書がこれから出されるということになりますので、その後に助言はしていきたいと、そういうふうに思っております。</p>

<p>副委員長 まちづくり推進課長 副委員長</p>	<p>す。 回答義務ってあるんでしたっけ。 ないです。 既存不適格を前提につくって売っているんですね。やっぱりまちづくりという意味ではここ5年、10年という話ではなくて、50年、100年という、ですから40年、50年も住んでいれば人もどんどんかわって、あるいは既存不適格を承知で買ったというのは自分の両親の世代とか、祖父、祖母の時代の約束でそうだったかもしれないが、あるいは買い換え、他の人に売ってしまうとかそういうのはちゃんと伝わっていないとか、今度はだから何十年か後には建てかえの話とか大修繕の話にですね、今度また揉めるわけですよ。何でできないんだと。俺たち悪くないのにみたいなね。そういうのが、結局やはり既存不適格をできるだけつくらないという方が本当はいいんですが、だんだん人間って忘れるもんですからね。それが前提になってしまうということで、今回ちょっと大企業でそういうものがつくられてしまったというのは残念だなという感じがしましたけど。これは法律の限界というところで、我々としても致し方なかったというところでした。</p>
<p>委員長</p>	<p>ほかにどうですか。 あとちょっと質問。もう1件の土地取引の方の助言、市長助言というものをしていますね。</p>
<p>事務局 委員長</p>	<p>はい、関前。 公園のそばはちゃんと境界線に沿って緑地を設けるとい、一体開発は実現したけれども、この緑地を設けるのはちゃんとやってくれたんですか。</p>
<p>事務局 委員長</p>	<p>今届出されておりまして、1mの幅の緑地をこちらの公園に沿って設ける計画となっております。 その土地はどういう取り扱いになるんですか。全体は分譲でしょう。</p>
<p>事務局 委員長 事務局</p>	<p>はい。都市計画法に基づく6%の帰属公園というのがありますので、そちらの一部を使った土地となっております。 それになるわけか。では市の管理になるわけですね。 そうですね。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>これは実は二度開発で、要綱の時代、民間企業の社員寮の物件のときに、要綱にかかって公園を市の方に提供していただいた所でございます。今度所有者が武蔵野大学に移って、また次に移るとい</p>

	う形でございます。
A 委員	これは何なんですか。現在建っているのは。大学そのものが建っているんですか。
事務局	社員寮をそのまま用途変更で使っておりまして、研究室とかそういったことで。
都市整備部長	教授の個室になっておりますね。もともとは安田火災の社員寮という形で使っていたので、そのままの状態で購入しまして、各部屋を教授の小部屋に使っているという状態です。
委員長	大学の本体はどこにあるんですか
都市整備部長	大学の本体は西東京市です。距離としては200mぐらいしか離れていないんですが。
委員長	そこが使っていると。
まちづくり推進課長	昔は女子大学だったんですけど、今は総合大学になりました。
副委員長	ボール遊びができる公園というのは、ここ細長いですけど、ボール遊びができるんですか。
事務局	この公園の中の一部なんですけれども、ネットを張ってちょっとキャッチボールができるような公園のつくりになっております。
副委員長	キャッチボールができるぐらいですね。
委員長	こうやって助言がちゃんと活きているからいいよね。
まちづくり推進課長	なかなか蹴飛ばされる可能性もあったんですが、何とか。
委員長	2次開発のときの6%って、どういう取り扱いになるんですか。相変わらず6%はいただくことになるの。
まちづくり推進課長	開発行為の6%のことですね。
事務局	都市計画法に基づくものですので、やはりそれは必要な負担するべきものですので提供していただきます。
委員長	近傍にしっかり公園がある場合は緩和できるという規定もあるんだけど、それは市長の権限で発動しないわけだ。
まちづくり推進課長	しないです。
副委員長	開発許可は武蔵野？
事務局	開発許可は東京都です。
副委員長	ああ都の開発許可。今はもう引き継いでいるんでしょう。
まちづくり推進課長	引き継いでいないです。開発行為そのもの29条は東京都なんです。それで、市町村で定める基準に従ってできるということなので、市としても6%という形で指定しています。
副委員長	開発許可って権限が武蔵野市に来るといっているのはいないんですか。

まちづくり推進課長	まだ今のところ。
委員長	事務取り扱いにもならないのですか。それは嫌なの。
まちづくり推進課長	嫌ではないんですが、積極的に手はまだ挙げていないんです。
委員長	東京都が渡さないわけではない。
まちづくり推進課長	それはないとは思いますが、おそらく。
委員長	自分でやった方がいですよ、これは。
まちづくり推進課長	おそらく次の段階ではもうそういう話になると思いますけれども。
委員長	もう1点、この集客施設（中高層）って、これ何ですか、3件。
事務局	はい、こちらは前回少しご説明を差し上げたんですけれども、家電量販店が1軒...
委員長	そうか、集客施設。
副委員長	中高層の足下に入っているという...
委員長	商業施設でしょうか。
事務局	オール商業ビルで、家電量販店が1軒と、あと物販店が1軒、それから事務所、物販店混合ビルが1軒の3軒...
委員長	じゃあそんなに大きいものではないんだ。
事務局	8階建て、7階建て程のものが。
A委員	立地はどこになるんでしょうか。
まちづくり推進課長	3軒とも吉祥寺です。
事務局	吉祥寺です。3軒集中することは滅多にないです。
委員長	建てかえですか。
事務局	建てかえです。マンションだったところを建てかえるところと、あと銀行の跡地を建てかえるところ。3軒目については何というか.....。
都市整備部長	小さな雑居ビル。
まちづくり推進課長	それを買い増しして敷地を広げて、それで店舗付きの事務所になっている。イースト吉祥寺のエリアです。あそこはかねてから賑わいとか人通りとかということで、まちづくりそのものをそういう形で進めておりますので、そういう意味でビルのオーナーにもご協力していただいております。
委員長	いいですか、この件は。では次の話題にいきましょう。高度地区及び特定大規模土地利用地区についてお願いします。
事務局	よろしく申し上げます。 資料は5、6、7を使います。高度地区については資料5、6、特別用途地域については資料7となります。よろしいですか。

委員長  
事務局

どうぞ。

資料5、6で高度地区ということで、前回委員会があったときには素案の説明の最中であり具体的な内容についてはご説明させていただきました。その説明過程等の中で実際のご意見としてどんなご意見をいただいたのかというのをまとめさせていただいたのが資料5です。資料6のほうは都市計画審議会の中でのご意見と、あとは市民のご意見を踏まえるという形で春に原案を出す予定なので、素案を原案に変えるときにはこの考え方に基づいて実施していきたいというふうに示したのがこちらです。

最初に状況だけ資料5のほうで説明させていただきますと、説明会は4回実施しました。少ないときは3人の回がありましたけど、各回3～16人の方が参加されました。

会場での質問については具体的な事例について、こういう場合はどうなんだというような個別の質問があって、意見についてはその後の意見募集が4週間、1か月間募集しまして、16通ということで、主には商業地域にはかけないでほしいですとか、あとはこういう地域の何mというのは高い低いというご意見。あとは特に大規模な学校とか病院の方が一番心配して来られて、こういった大規模な敷地については緩和をきちんとしてほしいと。特に学校とか病院については階高がほかのマンションと違うんですね。マンションは通常3mぐらいの階高なんですけど、学校とか病院というのは4.5mとか5m、同じ5階でも片や25m、片や15mとなるので、そういったことも含めて考えてほしいというような形のもの。あとは駆け込みなんかを心配されて、もっと早く都市計画をすべきじゃないかというような意見をいただいております。

その辺、必要な事項は、資料6のどういう考え方に基づいて素案を原案にするのかというようなことで、前半は都計審の意見、後半は今の市民の方のご意見の主なものをまとめております。

都計審1回、2回について意見いただいたのは、代表的なものとしては、緩和措置というのがあって、市街地環境に良好なものになるのであればある程度高さを認めましょうという制度の中で、何で木を植えたり、駐輪場をやるだけで高さが緩和されるのかというようなご意見がありましたけれども、ただ単に木を植えばいいというだけでなく、離隔等を十分にとって、プライバシーとか圧迫感、そういうのを軽減させるという結果で、緩和があるので、高さをある程度認めるんですよということです。



あと公共駐輪場ということにつきましては、確かに直接高さに関係ないところで、公共公益で認めるというような形で、この辺は変更を考えていきたいというような考え方を示しています。

商業地域について特例措置があったんですけれども、一定以上の商業があった場合ということで、これはどのぐらいの規模なのかという、吉祥寺はともかく三鷹とか武蔵境を考えると商業のフロアが半分と言ったって、それは実際半分も商業をやっているところはないじゃないかというところがあって、あんまりこの一定の数字というのを高くすると商業地域に住宅を認めないのか、というような意見がありました。市としては商業地域は商業、業務の集積地ということで、そういったもので賑わいを出していただきたいということでありまして、必ずしもマンションは否定しないけれども、ただ単にマンションだけが乱立するのも問題があるという考え方の中で、まちづくり条例の中に1階、2階は少なくとも商業を入れていただくという考えがありますので、そういったものが成り立つような数字を考えていきたいということで今検討中でございます。

あと再開発の除外ということで、再開発について除外と書くべきではないという意見がありました。現在でも再開発をやるときは他の都市計画制度も必ず決めなければいけなくて、そういった都市計画制度で決まったものについてはそちらを優先するというので、商業地域であってもやはりメリハリをつけられるような制度になっていますので、直接は書いていないのですが、対応はしていますというような書き方になっています。

あと特別用途、こちらは後で細かいのは紹介するのですが、都計審で紹介するときに、将来的に高さ制限と合わせて特別用途ということで、これは関西のほうの事例ですね、学校とか病院以外は一切認めないということで、住宅を禁止するようなことがあったので、そういったものを真似しながら特別用途を考えたいという話をしたのですが、そうした中では住宅を認めないというのは財産権、日本国憲法に触れるのではないかとということで、もっとその内容については考えたほうがいいのかということがありました。確かにどこでも建てていい住宅を禁止するようなものはやめて、財産権の侵害にならないような制度を検討していきますということで、検討した結果が後でご紹介する制度になります。

次のページが、説明会の中で出た意見です。都市マスタープラン

で商業地域には原則高さ制限を導入しないというふうに書いてあるのに、何で今回武蔵野市全域という商業地域も入れたのかということを知りました。確かに都市マスの中では住環境の保全の観点からは商業地域に入れないで住宅地に高さ制限を導入するということが書いてあるんですけども、逆に景観まちづくりの方針ということで、街並みの保全の観点から高さ制限の導入を検討するということが示しておりまして、今回、商業地域もある程度街並み、やはり武蔵野市のブランドを高めるためにもいるだろうということで、そういった街並み保全の観点を踏まえて商業地域を検討した結果入れましたというような形になっています。

制限値の23m、こういった数字が高いのではないかとということについては、もう十分別の制度で一定の配慮をしている中で、容積を充足できる等を十分踏まえながら数値を定めた形をとっています。

あとは既存不適格とならないように見直してほしいという意見もありますけれども、この制限を決めるときには法定の容積率が普通に建てれば充足できる、高くなれば値段が高くなるので、無理やり高くしようとしなくて、普通に建てれば充足ができるような形、また既存不適格になってしまった建物については、特例の措置によって対応を考えています。

特例措置ということで、先ほども出た学校ですね。学校、病院等については特別な扱いとしてほしいというようなことがありまして、これは武蔵野市としましても都市計画マスタープランの中で特定土地利用維持ゾーンということで、特に成蹊大さんとか亜細亜大さん、日赤さん、あと吉祥女子さんにつきましては示しておりまして、方針としては積極的にその土地利用を維持保全するということもありますので、それが達成できるような制度設計、あとは高さ制限の扱いを検討していきますよということになります。

あと逆に23m、26mの制限を一般的に引いたんですけども、最大いろいろな緩和をすると38mまで緩和できますという許可の制度をつくったのですが、それはちょっと高すぎるのではないかとというようなご意見もいただきました。

全体としては一番ものが建つ商業地域では容積400%のところは40m、500%以上のところは50mの高さ制限にしましたので、その商業地域の制限値よりは低くなるように設定していますし、また市街地環境の条件、それが十分配慮できるようなことをやるので、その辺を踏まえると38mでも市街地環境が向上すると考えているとこ

	<p>るで、今の緩和の措置の数値は変える予定はないと考えています。</p> <p>駆け込み対策について、もっと早めに都市計画決定できないのかという話はあったのですが、かなり財産に制限をかけるものがあるので、この辺はきちんと説明に時間を追ってやっていきたいということがあるので、早急に手続きはしますけれども極端に早くなるということはありません。今のところ、あくまでもやはり平成26年1月、2月を目指しているという考え方です。</p> <p>今回、ご意見を踏まえても、基本的には大きく、素案から原案に大きく内容が変わるものではないというふうに考えておきまして、今はその微修正といえますか、そういうものを微修正した形で原案を出したいというふうに考えていますので、原案を今後都市計画審議会にかけて、春、4～5月を目途に原案を公表したいというふうに考えています。</p> <p>続いて特別用途にいきますか。</p>
委員長	<p>もう一つの事項はちょっと話題が違うから、今の説明に何かご質問等あったらお願いします。</p>
B委員	<p>今ご説明いただきまして、私のほうで気になったのはやはり駆け込みというところだったんですけれども、先ほど10階建ての建物と同じようなケースに、もし駆け込みのような動きがあって、実際に段階を踏んでいくと、先ほどの10階建てと同じようなケースに陥ってしまうある種のリスクが存在してしまうのかどうかというところが気になりました。</p> <p>早期決定の可能性は現実的にあるのかどうかということをお伺いできればなと思います。</p>
まちづくり推進課長	<p>手続き上はやはりきちんとしっかり踏んでいかないといけないので、その手続きを省くということではできませんので、決定までの期間をできるだけ無駄のないようにと考えていますけれども、早期決定はなかなか難しいところはございます。</p> <p>駆け込みに関しましては、現段階で計画のものはまだ出てきませんので、これから計画が出てきて駆け込みの対応になるのかということ、おそらくもう無理だと思います。着手ということを考えますと、決定までの間に着手できるということが、もうおそらく7階以上の建物で、今からまちづくり条例に入って駆け込むような手続きを踏めるかということ、おそらく無理だと思っていますので、もう出ないというふうに考えています。</p>
委員長	<p>決定の見込みはいつだっけ。</p>

まちづくり推進課長	来年の1月ぐらいを予定しています。
委員長	あと10か月…。
A委員	決定したら施行までリーディングタイムというのはいないんですか。決定即施行ですか。
まちづくり推進課長	告示即施行ということになっています。
委員長	今出てきても10か月はかかってしまうということ？
まちづくり推進課長	かかります。あと条例の手続きの中で当然、もう数字を示しているからこの通りやってもらおうという形での対応でいきますので。
都市整備部長	前回のようには幅広で上限値をこれくらい考えていますよということではなくて、今度は具体的に審議していただく内容でも数字を示していますので、それに合わせて指導していくということになっています。
委員長	かなり強い行政指導もやる予定と、そういうことですか。
まちづくり推進課長	はい。
委員長	ほかには。
B委員	もう一つだけ。意見募集をされて、質問ですとか意見書という形で市民の方から出てきているんですけども、この辺りというのはある程度想定された内容だったのかなと個人的には思っているんですけども、その辺はいかがでしょうか。
まちづくり推進課長	そうですね。大体想定している内容であることは事実なんですけど、やはり実際に自分のところに制限がかかってしまうということに対して厳しいご意見はいただいているところもありますので、再度精査する必要があるのかなというふうに思っています。
	今、委員長ともお話ししていたところがありまして、やはりかけるにあたって不公平感というものが生じてしまうと、それは説明をしっかりとっておかないとつきにくいところもあるだろうというのがございまして、その辺はどういうふうに今後処理していくかというのがありますので、慎重に対応したいと思っています。
	例えば同じような条件なのにこっちは低く抑えられている。こっちは何でそのまま高いのといったようなことに対する説明ですね。この辺は慎重に対処したいと考えております。
委員長	じゃあいったん先へ行きましょうか。大規模土地利用地区の決定についてお願いします。
事務局	資料7をご覧ください。こちらは特別用途地区のたたき台ということ。特別用途地区といいますのは、これは用途地域を補完す

る形で市独自でつくれるという制度でございます。先ほどちょっと高さ制限の中で紹介したんですけれども、都市計画マスタープランで特定土地利用維持ゾーンという、今の現状の土地利用を積極的に維持保全していきたいというエリアなんですけれども、それはもともとなぜかという、もともと例えば学校とか病院がなければ一種低層であろうという想定のエリアなんですけれども、用途地域等を変更するときに一種低層では学校とか病院はできないので、それができるような用途地域を与えている。与えたことによって当然容積率も高くなっているの、遠目から見ると容積がボコッと出ているように見えるエリアということで、全国的にもこういう場所は多く見られ、社会状況の変化で建てかえが起こったときに、そこがマンションになってしまって、かなり紛争が起きるといような事例が多かったものですから、そういうのもありまして、そういうものを今後どうにか押さえていきたいということもあって、それをどうしたらいいかということで特別用途地区を使って、なるべく現在の土地利用が保全できるようにという形。そうすると学校とか病院は何かメリットがあるのかということになりまして、先ほど言ったように階高が必要なので、高さがほかのより必要だということで、このエリアに選ばれたところは市長の許可で高さ制限は特例許可で38m以上建てられるというようなバーターと言ったら変ですけども、そういった形でこれよりはある程度高さが認められるわけで、当然周辺の状況を加味していただきたいのですが、ある程度高いものが建つということで、学校とか病院を維持しながら機能更新ができるという形になります。そのかわり学校以外のものを建てようと思ったときにはかなり制限がかかるということになります。

ではどういう制度なのかといいますと、まず吉祥女子につきましては、これは周りが40/80の一種低層のところですが、そこだけ50/150という建ぺい容積になっています。ですので、ここは学校であれば50/150を使っていいのですが、学校以外であれば40/80しか使えませんという制度設計。あとは都市計画で40/80のところは最低敷地120㎡になっていますので、最低敷地も120㎡という形で考えています。

このほか成蹊とか日赤さんにつきましては、学校でいるとか病院である場合には建ぺい容積を60/200で運用していただくのですが、それ以外になった場合、主に住宅、マンションになるんですけれども、そういった場合には3階までしか建ちませんということで、こ

<p>委員長</p> <p>まちづくり推進課長</p>	<p>れは中高層の建物は大体3階から5階ぐらい皆さん想定されると思いますが、その中の一番低いというような形で、一応中高層の中でもそういった学校以外の場合であれば3階というような形で考えています。</p> <p>今のところ学校のほうにもご説明に行って、こういう形でかけるよう考えていますという話はして、学校のほうにも、今のところ、現地にずっといるつもりでいるので、概ね了承を得ているということです。</p> <p>場所については、ちょっとすみません、遅くなりましたけれども、下の絵に描いてある通りです。以上です。</p> <p>これはやや本邦初演という形のなかなかチャレンジングなことです。</p> <p>ちょっと補足説明させていただきますと、もともとは大学や医療関係にはいてほしいんです、武蔵野市としてもですね。そのための土地利用ということを前提に都市計画を今の対応をしているということなんです。これがやはり違う使われ方をされてしまいますと、まちづくりそのものがちょっと崩れてしまうところがある関係で、防護策が何かできないのかというところなんです。</p> <p>短期的に、あるいは効率的に、今高さ制限をやっている関係もあるので、あわせてセットで考えていくということを考えまして、確かに地区計画とかそういった制度もあって、合意を求めながらやっていくという制度があるんですけども、行政発意で合理的に対象者を相手に合意形成を図りながらということになりますと、いい制度なのかなと思っています。</p> <p>導入にあたりましては特に参考になったのは法政一中高の移転の問題が契機になってございます。あそこも学校を維持するために都市計画が定められたときに、昭和48年の用途地域のときに、高校が用途として建てられるところを定めましたので、あれを見ていただくとわかるとおり、周辺はもう完全に一低層だったんですね。そこをやっぱり学校経営が難しくなって移転するということに、その条件をそのまま共同住宅が使ってしまって、ご案内のとおりいろいろな大きな社会問題にもなったということもございましたので、できるだけそういった形を未然に防ぎ、なおかつ学校あるいは病院が土地利用する際にはやはり優先的に使えるというような形を取り組みたいということでこの特別用途地区を敷いているということでございます。</p>
-----------------------------	---

副委員長	<p>私は特別用途地区の適用というのは大賛成でしてね、これは市町村が都市計画をきっちりできる、特に土地利用をきめ細かにできるという意味では非常に重要なツールなんですね。だから逆に従前用途だけというのはちょっと厳しいかもしんないけれども、特別用途地区なので、もうちょっと用途制限してもいいんじゃないか、財産権の侵害というのは、今だけだよというのは厳しいかもしんないけれども、それでも住宅は駄目だよと言ってもいいと思うんですね。いや、仮にですよ。切り売りされるというのは非常に困りますし、一方最近大学ですとカレッジリンク住宅ですとか、大学寮とか、そういうのが結構はやっていまして、うちの大学なんかでも国際寮とか、割と住宅系、でも、それは大学と関連した住宅というような意味での認め方は必要なんですが、一般の住宅で、これから経営も非常に難しくなっていく時代ですから、そういうのを切り売りしたりですとか、全部移転するとか、そういうときに突然変わってしまうということは非常に危惧されるわけです。そういう意味では特別用途地区で、その辺いろいろ工夫したこういう用途ですとか建べい、こういうのも一つ挑戦だなと思うのですが、本来の用途の部分で本当は、次のステップかもしれませんけどね、頑張っしてほしいなと個人的には思います。</p>
委員長	<p>BとCは用途制限をするんですよね。Aは用途制限は一種低層だからないだろうけど。</p>
事務局	<p>もともとあまり用途の種類が少ないので規制はしないんです。</p>
委員長	<p>周辺の用地地域と同じにするのではなかったんですか。</p>
事務局	<p>高さとかそういうのは一種あるんですけど、用途の規制は二種中高層ぐらいになると建ててはいけないものが載っているのですが、建ててもいいものしかもともと一種中高層には載っていないので、それを更に絞るのはどうかなと。</p>
委員長	<p>考え方の問題ですよ、それは。住宅が駄目というのは確かにね、一番基礎的な用途で決定的だから、よっぽどの理由がないと成立しないという気が私もするけれども、この哲学は周りが一種低層の海の中にたまたま学校があったから学校の許容される用途にした。だから出ていくんだったら、周りと基本的には同じだぞという、そういう哲学でしょう。それをちゃんと出したらいいんじゃないの。</p>
まちづくり推進課長	<p>第2種文教と医療拠点ののところについては用途が 以外のものについては第1種低層住宅地域と同じ用途の範囲であって階数が3以下だと。</p>

委員長	それが妥当かどうかちょっと議論があるけれど、趣旨ははっきりする。そのくらい言ったほうが話としてはわかりやすい。本来、元の用途地域というか、ふさわしい用途地域に戻すべき場所ですよ、もし変えるんだったら。
まちづくり推進課長	周辺と同じということですね。
委員長	これはもういろいろなところでトラブルの大原因だし、そういう原則が出るとすごくほかの自治体にとっては参考になると思うんですよ。東京都がいろいろ言うかもしれないけれど。
副委員長	いや、権限はこちらにありますから。
委員長	同意がなくなったのか、協議か。
事務局	協議なんです。ただ反対の文書は来るかもしれない。
委員長	その考え方をしっかり説明できればいいと思います。
まちづくり推進課長	そうですね。我々の趣旨は周辺と同じ状況の土地利用を、ということを行っていますので、第一種低層住居専用地域で建築できるものであって、かつ、という形にしたいと。
副委員長	地区計画との役割分担でいうと、地区計画はボトムアップ型なんです。地元がまとまって地元でルールをつくって、それで市に今以上のルールを少し強化してほしいとかそういうのがあります。地域からのいろいろな活動が成熟しているときは必要なんです。ほとんど、なかなかそういう状況が全部というわけにはいかないわけですね。本来都市計画というのはややトップダウンといますが、やはりみんなのためを思ってやる手法で、特に土地利用用途規制というのは非常に重要な決定権なんです。ですから、その中でこの特別用途地区というのは非常に重要なツールなんです。これはオールマイティというか、ある種の切り札みたいなところがあって、僕個人としては本当は全部特別用途地区みたいにやっても、理想的にはですよ、だからもちろん地元からボトムアップで、全部地区計画というのも理想なんですけど、なかなか動かないときには取って代わって行政がやりましょうみたいな、そんなことがあってもいいのかなというぐらいの手法だと個人的には思っています。そういうことを理解していただければ特別用途地区というものをどんどん上手に使っていただければなと思います。
委員長	いかがですか。いいですか。あとで時間があればまた。
副委員長	このスケジュールというのは。
事務局	高さ制限と同じスケジュールでいこうと思っていますので、26年1月～2月に同時決定というのを目指しています。



<p>委員長</p>	<p>これはおもしろいね。じゃあもう一つのまちづくり条例の一部改正についてお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>では、まちづくり条例の一部改正についてご説明いたします。まちづくり条例は平成21年に施行しておりまして、4年を経過するところではありますが、5年以内を目途としてまちづくりに関する状況の変化への対応、それから開発調整における一連の手続きの合理性を踏まえて改善を図る観点から必要な見直しを行うものという趣旨において行うものとなっております。</p> <p>次の条例改正の主要な論点になりますけれども、主なものをこちらに挙げております。番の代理人制度については、市民の方、それから事業者の方、双方において代理人というものを立てる場合があると思うんですけれども、特に事業者の方が委託をして代理人を立てるケースというのがございまして、実際に立てられた代理人を通して協議を行うということがある中で、直接事業者ご本人と接触をして意思の確認を行うというのが困難な状況がありますので、そういったことが起こらないように必要に応じて直接事業者と協議をするような規定を設けられたらということで検討しております。</p> <p>番の近隣関係住民の範囲及び近隣説明の方法につきましては、ただいま近隣関係住民の範囲については高さの2倍の範囲、2Hの範囲ということになっておりますけれども、こちらについて適切かどうかを再確認する、それから住民説明については、説明会の方式、それから一般開発事業については個別の訪問というのを掲げておりますけれども、こちらを説明会方式に統一したいと思っております。</p> <p>番の対象用途の見直しについてですが、集客施設について具体的な用途を規則に列挙するというのを考えております。老人ホームについては増加傾向にありますので、こちらについての規定の見直し、それから駐車場についての規定の見直し、そういったものを考えております。</p> <p>番の調整会の仕組みについては後ほどご説明をいたします。</p> <p>番の連担規定につきましては、現在の条例の中では工事中の開発事業について、隣接して開発事業が起きた場合に一の開発事業として見なすという規定になっておりますけれども、今現在適用がない状況でありますけれども、こちらについて見直しを図ろうということで検討しております。</p> <p>番で各整備基準の見直しについてですが、まず用途の適正化と</p>

事務局	<p>というのは近隣商業地域、それから商業地域の低層階については商業施設、業務施設を入れるように努めることとなっております。こちらについて近隣商業地域、商業地域にあっても住宅を建てたいという要望が多くありまして、なかなかそういった商業、業務施設の誘致が図っていけない状況がありますので、それについて見直しを図ろうとか何か手立てがないかということをお話しております。</p> <p>その他、まちづくりに関する状況の変化に対しまして、環境や緑、防災、それから駐輪場そういったものの基準の見直しを図ろうと考えています。</p> <p>地下住居につきましては、ただいま増加傾向にありますので、そういったものに対する考え方を整理したい。それからコミュニティについて、こちらはソフト面が主な内容になると思いますけれども、基準の見直しを図っていこうと思っています。</p> <p>続きまして 1 番のまちづくり委員会からの提言を踏まえた対応についてですけれども、これまでまちづくり委員会からいただいたご意見を基に調整会に関することやまちづくり委員会の運営についての見直しを図る予定であります。</p> <p>参考としまして、平成21年～22年度第1期の武蔵野市まちづくり委員会から活動のまとめというものをいただいておりますので、こちらを基にこちらのペーパーをつくっております。</p> <p>1 番の調整会の運用についてですけれども、こちらのまちづくり委員会の活動のまとめの中で調整会の開催回数に制限があることや、住民間に対立が起きた場合の論点の整理方法、それから開催請求の方式等に関して再検討の必要があるのではないかという提言を受けております。こちらについて調整会の効果的かつ効率的な運営と住民間の公平性及び事業活動に対する影響というものを考慮した形で見直しを行って、他の行政における事例も参考にしながら検討していきたいと思っております。</p> <p>次は、2 . 調整会と都市計画制度の活用ということで、(1) 番目が商業系用途地域における低層階への商業施設の誘導と。先ほどちょっと事例があったように、まちづくり条例では商業地域で低層階に商業をお願いしている、というのがありますが、場所によってはなかなか言うことを聞いていただけなくて、中央線沿線でも駅前にいきなり100%マンションが建つような場所もあるんです。というような中ではなかなか問題があるだろうということだと思っておりますが、現在としては商業地域における商業、住宅の調査をしている</p>
-----	--

事務局	<p>ということで、先ほど作山委員から特別用途を考える必要もあるだろうということで、その辺の事前の調査をしていっているというところでは。</p> <p>あとは産業振興計画が今、生活経済課でやっていますので、そういうのも見据えながら今後特別用途なり、そういう制度を検討していきたいというふうに考えているところです。</p> <p>(2)番目の低層地域に隣接する中高層の高さの規制ということで、これについては今まさに高さ制限を導入していくところなので、そういったところで今までよりはゼロになることはないと思いますけれども、かなり緩和されるというふうに考えています。</p> <p>かたらいの道沿道の景観誘導策等の早期実現化というところで、市では都市計画マスタープランのほうでかたらいの道を景観に配慮した道づくりをするエリアということで指定しておりまして、今回高さ制限の導入にあたりまして、そういうエリアなのでほかより高さ制限を抑えたエリアということになります。高さ制限は今後そういった形である程度街並みを低めに抑えたいというふうに考えておりまして、その後今後の展開としては景観まちづくりに具体的に展開していくための景観ガイドライン等の検討を今後は進めていきたいと思っています。そういう中で順次そういった誘導を図っていききたいというふうに考えているところです。</p> <p>(3)番のまちづくり活動の支援体制の整備について、というところですが、こちらについては現在も地区まちづくり計画、地区計画を検討するにあたっては協議会というものをつくっていただくんですけども、その協議会については助成金の支援制度をしていきますと、協議会までにならなくても準備会というのがあるんですけども、そういったところでちょっと勉強したいという方に関しては活動の場の提供、市のほうで場所をとってあげたりですね、情報提供、情報交換等を職員のできる範囲で、仕事のできる範囲で支援を進めていくということです。今年度は三鷹の北口に、三鷹駅北口地区まちづくり準備会という形で、協議会までしていない準備会があるんですけども、そちらのほうと共催して、三鷹駅北口のまちづくりについての意見交換会を2月～3月、2回開催させていただいたという状況であります。以上です。</p> <p>(4)番のまちづくり委員会の運営改善についてですが、こちらについては、今年度はまちづくり委員会2回に加えて、西久保の老人ホームでスケール感についてを議題に意見交換会を開いておりま</p>
-----	--

<p>委員長 副委員長</p>	<p>す。そういった形で必要に応じて、まちづくりに関する事項の審議の要請や意見の聴取等、有効な活用に努めてまいりたいと考えております。また、市が行うまちづくりに関する事項については、メール等を活用して情報提供を適宜行っていきたいと考えております。まちづくり委員会の役割については、今後更に検討を進めていきたいと思っています。</p> <p>(5)番のその他ですけれども、こちらについては、先ほどの中町2丁目の件でも、調整会のほうで出た内容なんですけれども、調整会を経て計画の変更が行われた場合の近隣関係住民に対する周知について、というところなんです。こちらについては現在の条例の中では特に規定はありません。調整会の出席者以外の方が計画の変更について周知する場面というのは現在のところ規定されていない状況がありますので、こちらについても条例改正の中で規定を追加する等の検討を行いたいと考えております。</p> <p>最後の今後のスケジュールになりますけれども、来年度、平成25年度においては、庁内の検討、それから、過程の間でこのまちづくり委員会の開催を行いたいと考えております。パブリックコメントによる市民意見の募集を経て、第4回定例会に議案を提出した上で、平成26年4月に施行を予定しております。</p> <p>ご質問、意見がありましたら。</p> <p>すみません、1ページの2.の(1)商業系用途地域における低層階への商業施設等の誘導なんですけれども、特別用途地区というのも1つあるんですが、その手前に、従来だと開発許可基準の中で、それをやっている自治体も結構あって、それが有効だった時代があるんですね。そう考えると、開発許可基準というのも1つあるのかなと。特別用途地区でやるというのも、もちろんそうなんですけれども、ハードル高そうだなと思ったので。どちらでも構わないんですが、開発許可基準の中で、共有型、あるいは、住居以外、非住居、そうすると倉庫とかになっちゃうから、アクティビティを維持する施設という、日本だと難しいんですけどね。集会所とかもそういうのを認めるかとかあるかもしれないし、賑わいはちゃんと見えるような施設という意味、日本の用途規制だとなかなか難しいような部分も、開発許可の立地基準の条例もありますので、建築条例とか開発許可基準の中とか、そういうものも、もしかするとうまく使えるのかもしれない。その辺ツールとして、入れてみてはどうでしょうか。</p>
---------------------	---

委員長	開発許可基準って具体的にはどこでやってるの。
副委員委員	昔は、宅開要綱とか、要綱でやってたじゃないですか。それがそのまま条例化しているところもあるんです。ここでも、開発に当たって何%とか。
まちづくり推進課長	まちづくり条例でも、一応努力義務として基準にはあります。
副委員長	まちづくり条例ですよ、別に努力義務じゃなくても、義務でいいんですよ。条例化してれば違法ではないわけで、何%と、つまり強化をすることに関して、昔は要綱行政でやってたので違法だったんですけども、ちゃんとわかるように法律よりもここはこういう理由で強化しているということやっていけば、条例で強化しても構わないわけですね。
委員長	もちろん、原理的にはそうなんだけど、訴訟に耐えられるだけの裏付けをちゃんとつくれるかどうかですよ。
A委員	商業施設が現に入らない。
副委員長	商業施設と限定するのは非常に難しいので、先ほど、賑わいの施設という意味では、例えば、マンションでどうしても、集会施設は1階の表通りに見えるようにつくりますとか。人が動いている施設というか、そういうところ泳ぎができるようなものも、あるのかなと思いますけど。
委員長	条例だって行政指導の領域あるからね。行政指導のほうが泳ぎが楽。あまりかたいルールにしちゃうと、自分でものが言えなくなっちゃう。
副委員長	そうなんです。
まちづくり推進課長	今のところまちづくり条例はそういう意味で指導基準というよりは努力義務として協力を仰いでいるという状況なんですけれども、やはり吉祥寺は別として、武蔵境や三鷹の商業エリアとなりますと、事業サイドとしては、そこに店舗をつくるということに対するやはりリスクというのがものすごく大きいわけですね。分譲マンションだと床を売ってしまい、事業者としては事業終結を考えるんですが、その部分を持ち続けなければいけないというところも、店舗で分譲となりますとなかなか難しいところがあって、そうすると持ち続けて、そこにテナントとして入れるというような状況をあまり思い描きたくないこともあるのと同時に、商業エリアとしての価値というのが若干下がっているところもありますので、その部分でのなかなか協力を上げないという部分はあります。 先ほど言った特別用途地区の場合は、やれという用途制限ではな

都市整備部長	<p>くて、インセンティブが働くような形というのがあるので、住宅に対して抑制するような何かしらの形がないのかなということで、杉並さんなり三鷹さんで若干そういった特別用途地区は聞いていますので、それはどちらかと言うと、商業地域を商業地域として土地利用していただければ、指定の容積率が食えますよと。ただ、住宅に使われると2割減ですよと。そういったような形でやってますので、めいっばい使いたければ商業施設はある一定入れなさいという方法はあるかなとは思いますがね。</p>
委員長	<p>分譲マンションの商業床部分を購入して、それを貸し出すような事業者が出てくれればやりやすんですが、自己責任で全部買い取れというのはちょっとなかなかやはり厳しいところありますね。</p>
委員長	<p>三鷹のやり方は賢いやり方ですよ。別に「つくれ」とは言っていない、つくらなきゃ容積減るだけだって、ある意味頭の柔らかいやり方ですよ。</p>
A委員	<p>それはどこでやっているんですか。</p>
まちづくり推進課長	<p>三鷹と、杉並もやってます。</p>
A委員	<p>どこの駅前のところ。</p>
まちづくり推進課長	<p>三鷹駅の反対側の、商業地域…。</p>
A委員	<p>三鷹市に入る側ですか。</p>
委員長	<p>そうそう、三鷹市の駅前です。</p>
まちづくり推進課長	<p>三鷹市は商業地域ってそうないんですよ。やっぱり駅が少ないこともあって、南口とあと一部、京王線沿線ですかね。</p>
委員長	<p>同じ地続きみたいなところだからね。少し調整して、似たような考え方でやるのがわかりやすい気がしますね。</p>
副委員長	<p>ちょうどいいかもしれませんね。住宅事業者としても、やっぱり複合施設、足元商業施設と住宅というのは本当はやりたくないんですよ。財産価値としても、マンションだけのほうが売りやすいですし、あとのトラブルも、最初は商的な商業施設が入っても、後でパチンコ屋とか、ちょっと困る施設が入ってきたりするケースもあるんですね。ですから、それはやりたくないし、ただ1階の部分に何を入れようがその部分は開発負担的にまちづくりに寄付しなさいという意味で、もうただに近いような、安く貸すようなものが事業者として当然なんです、というようなルールに立てば、それを使わないというのか、もうただのような家賃で、家賃の問題なんで、家賃を安くすればいろんな方が、若い人とかいろんな施設が、賑わい施設が、出てくる可能性がありますね。ですから、そういう意味</p>

まちづくり推進課長	<p>で、規制でつくりなさいと言ってできるだけ安く提供するようなそんな方向を誘導するということはもちろんあるんですが、現実的には最大の利益を民間は求めますので、そうはいかないというのも事実ではあるんですけどね。</p>
まちづくり推進課長	<p>ですから、例えば商業地域に建てる時の指導の方法として、公開空地をそういった店舗のほうにあてられるような形というのもあるのかもしれませんがね。要は、同じ土地を公開的に付置として提供するのではなくて、商業店舗等として代替するといったようなこともないとは言えないのかなと。ですから、それを選択制に例えばしてみるとかということもありなのかもしれない。</p>
委員長	<p>それは、東京都がやっている育成用途というのはまさにそういう考え方ですね。</p> <p>この条例改正、かなり具体的にこういうことやりたいと出ているんだけど、まちづくり委員会というのをもうちょっときちんと活用して、もうちょっと具体化する過程で、1回申し訳程度にやるんじゃなくて、少し議論できるようにやってください。</p>
まちづくり推進課長	<p>はい。今日、ご報告したのはそれを視野に入れておまして、今後意見聴取をしていきたいというふうに思っています。先ほど、経過の中で、まちづくり委員会を開催とうたってございますけれども、その際に、こういった視点でこういうことはどうなるんだといったようなことをご意見として伺いたいし、また会議ではない場でも、もしよろしければメールですとか、そういったことでいろいろご意見をいただければというふうに思っています。</p>
委員長	<p>是非、3回くらい開くくらいの覚悟でやってください。</p> <p>何となく調整会ばかりに仕事がシフトしてしまって、まちづくり委員会本来の仕事をしている感じがしないんだよね。</p>
副委員長	<p>ちょっと気になるのは、都計審側から見ると、ここで都市計画制度の話もしているのだから、都計審マターの話とまちづくりは両方かわるから、そういう意味では僕らは必ずしも役割を分担してやらないということは言っているわけではなくて、このほうがありがたいんですが、逆に都計審さんのほうから、これは都計審のマターの議論であって、ここはもうちょっと違うところを中心に議論するべきだみたいな、そういう議論は特にないんですか。</p>
まちづくり推進課長	<p>今のところないですね。私どももこういったまちづくりに関する都市計画制度であっても、発意というのは当然あってしかるべきだと思っておりますので、発意されたものを市が受け取って、それを都市</p>

	<p>審議会で審議し、議論していただいて制度をつくるというふう考えておりますので、重複しないような形では考えています。</p>
委員長	<p>前回いたのは、A委員と私だけですか。</p>
A委員	<p>そうですね。</p>
委員長	<p>あまりきちんと説明がなかったですけども、参考資料の後ろのほうですね。これが前期のときの一応まとめとして、こういうペーパーをこしらえて残したんですよ。これが今、参事が言われた話でして、一応まちづくり委員会として調整会も含めていろいろな活動をしてきた、その観点からこういうことが必要ではないかと、行先は都市計画だったり、条例だったりするという、そういう格好になっていますよね。まちづくり委員会がある意味では直接情報を見つけられるような立場、調整会でね。ですから、その情報をうまく政策に反映するというアプローチは大いにやったほうがいいと思いますよ。</p>
まちづくり推進課長	<p>開発とか日々の問題を拾い得るのはまちづくり委員会のほうが近いですから。</p>
委員長	<p>よろしいでしょうか。それじゃ、残りは、その他何かありますか。</p>
まちづくり推進課長	<p>その他といたしましては、私のほうから若干まちの動き等をちょっとご報告させていただきたいと思います。10月のときにご報告をさせていただいていますので、簡単ではございますけれども、吉祥寺のほうでは今駅舎の改修工事、それから京王のビルというのをやっておりますので、これが25年度いっぱい完成するという形になります。今、大変ご迷惑をかけておりますけれども、吉祥寺の駅も通路があっち行ったり、こっち行ったりしている状況なんですけれども、26年の春には落ち着いて、駅全体が使える形になると思います。今は、京王とJRがつながった形になりましたので、ある意味、かなり便利になったのかなと思いますけれども、そういった形で一連のものになります。それから、自由通路も大きく広げて南北が行き来できるようになりますし、京王ビルのほうは、パークロードに向かって、4m～6mの公開空地ができますので、そういう意味では直接道路に出るということはありませんので、かなりそういう部分での安全性なり快適性ができ上がってくるかなと思います。</p> <p>南口広場につきましては、いろいろと新聞でも出ていますが、もちろん、順次土地所有者と折衝を交わしながら、ちょうど60%ほどの用</p>



<p>委員長</p> <p>副委員長</p> <p>まちづくり推進課長</p>	<p>地取得率になっておりますので、肅々と進めていきたいと思えます。</p> <p>三鷹につきましては、先だってまちづくり準備会、まちづくり協議会の前身の準備会というのがございまして、活動を広げたいという希望があり、それで実行委員会というのをやっております。そこがシンポジウム等を目的して活動していくということがあったので、我々のほうもサポートということと、今後三鷹北口のまちづくりの方針をつくっていきたいというのがございまして、共催という形で意見交換会をこの2月3月で開催させていただきました。2回目の意見交換会では、ワールドカフェというような形式を使って、意見交換をしまして、さまざまなご意見いただいております。27名の参加という形の中でやらせていただいております。駅周辺ではそういったことと、駐輪場の問題、あるいは街路事業等も肅々としているということでございます。</p> <p>武蔵境につきましては、駅の連続立体交差事業が鉄道に関係しましては24年度で終わります。あとは市が行います周辺道路の街路、それから都道におきましても、調布保谷線、あるいは3・4・24号線といいまして、武蔵境駅の西側ですね、この通りも2月3月で暫定開放されましたので、踏切りがなくなって、今度は道路の整備が終わって、という形で順次開放されていって、交通体系も計画の形で進捗を見てきているということでございます。</p> <p>もう1点、高架下につきましては、西側の改札口がJRのほうが開くという形になりますので、これも5月ぐらいに開放という話を聞いてございます。駅店舗も高架下にできるという形になりますので、駅舎を中心にしながら、賑わいのゾーンができ、あと地元との商店街との活性化ということのキャッチボールが出来てくれば、まち全体としての活気も帯びてくるかなというふうに思っているところでございます。大きな動きとしてはそういったような駅を中心にしながら今まちづくりが進んでいるというところでございます。以上です。</p> <p>ありがとうございます。皆さんのほうから何かありますか。</p> <p>吉祥寺の南口の駅広、再開発とか立体都市計画とかそういう議論とかはありますか。</p> <p>1900㎡で、小さい広場なんですけれども、喫緊の課題としてはやはりパークロードからバスを何とか排除して、井の頭通りを使って迂回させたいというところもございまして、それを喫緊の課題と</p>
---	--

	<p>して事業を進めております。将来的には南口全体の面的なまちづくりのあり方というところ、大きくもうちょっと街区を広げた構想というのをやはり考えていかないといけないのかなと思っております。</p>
<p>委員長</p>	<p>吉祥寺駅前で何か案件がありましたか。</p>
<p>A 委員</p>	<p>駐車場の付置義務が問題になっていた…。</p>
<p>委員長</p>	<p>あれ、どういう結末になったの。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>バローレ2のところですね。あちらにつきましては、特定目的会社が事業主になって、テナントを詰めていくということなんですけれども、駐車場の問題が確かにございまして、あそこは大店立地法に基づいて駐車場の付置義務がかなりの台数であるんですね。付置義務の駐車場につきましては、ビルの中に入れるということで、隔地駐車は使えないということなんですけれども、あそこは交差点であるので、それ以上の付加のものをやはりそのビルの中に入れるということは非常に問題があるので、基本的には大店立地法に基づく駐車台数がオーバーしている部分については、井の頭通りに面して民間の駐車場があるもんですから、そちらを契約して、隔地駐車という形で、その収容台数は結構ありますから、そちらにすべてを回せば付置義務の駐車場に入っても客の台数はさばけるのかなという感じで、今計画のほうは進んでいます。</p>
<p>副委員長</p>	<p>進んでいるんですか。着々と。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>はい。それから合わせて、東京都とは大店立地法に伴う駐車場を吉祥寺に付加するのは、郊外型の駐車台数では厳しいということを協議させていただいて、今、1件1件状況を見ながら、23区並みの分担率に抑えていくという方向です。</p>
<p>委員長</p>	<p>裁量の余地あったんですか。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>あります。東京都の所管課と協議して、そういう方向で何とか対応できるようにやっています。</p>
<p>副委員長</p>	<p>異常に高いんですね、あの分担率ね。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>はい、郊外の■■■■とかそういうのをイメージしてますので。</p>
<p>都市整備部長</p>	<p>市内の工場なんかでも、駐車場の付置台数が高すぎて、全然使わない駐車場を設置させられると。</p>
<p>委員長</p>	<p>しかも駅前でそんなことだったらね。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>もう1点、吉祥寺には、もっと大きな問題があって、セントラルエリアの駐車場が、やはり建てかえの問題を絡めると非常に付置義</p>

	<p>務そのものも過度になっているということがありますので、今後は隔地駐車というものをどう理解して、その駐車のあり方、どこの場所にその辺を置くのかということが今後のまちづくりの課題になると認識しています。</p>
<p>A 委員 副委員長委員</p>	<p>自動車よりも自転車ですよね。駅周辺の問題の大きいのは、車社会が変わろうという時代の流れの中で、なんか古い発想になっているんだよね。</p>
<p>委員長</p>	<p>駐車場法を抜本的にちょっとやっぱり直していかなくちゃいけないね。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>低炭素化の法律ができて、公的駐車場の一元化という話もありますが、あれもやはり一元化と言っても、公共が負担するにはあまりにも重すぎますので、そういったところの問題もやはりあるんだろうと。</p>
<p>委員長</p>	<p>結構、大事な話題かもしれないね。</p>
<p>A 委員</p>	<p>車の違法駐車でそんなに困ってないですもんね、武蔵野は。</p>
<p>委員長</p>	<p>では、事務局から何かありましたらお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>最後に2点ほどお願いがございます。まず、本日の委員会の議事録についてなんですけれども、案ができましたらメールで送付させていただきますので、内容のご確認をお願いしたいと存じます。それと、調整会の報告書が間もなく、議事録ができてその後報告書ができるという形になっていますので、そちらについても大変恐縮なんですけど、ご確認のほうをよろしく願いいたします。事務連絡は以上です。</p>
<p>委員長</p>	<p>それでは、以上で、24年度第2回のまちづくり委員会を閉会いたします。どうもご苦労さまでした。</p>