

平成25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7月8日（月曜日）午後6時30分～午後7時55分
 場 所 武蔵野市役所 8階 811会議室
 出席委員 委員長、副委員長、A委員、B委員、C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 3人

質疑応答者	質疑応答
事務局	では、事務局からご案内いたします。 本日、委員の方で、山内委員、作道委員からご欠席の連絡いただいておりますので、お知らせをします。 武蔵野市まちづくり条例施行規則第4条第7項の規定で、会議のほうは成立をしたことをご報告いたします。 以上になります。委員長、よろしくをお願いします。
委員長	はい、ありがとうございます。 本日の委員会は8時を目途に終了したいと思いますので、ご協力をお願いします。本日、傍聴の申し込みの方がお二人いらっしゃいます。いかがでしょうか、傍聴を許可してよろしいでしょうか。 (「異議なし」の声あり)
委員長	それでは、異議なしと認め、傍聴を許可します。 それでは、次第の2、議事の(1)武蔵野市まちづくり条例の一部改正について、事務局より説明をお願いします。
事務局	それでは、まちづくり条例改正事項について事務局より説明させていただきます。座らせて説明させていただきます。 どうぞよろしくをお願いします。
委員長	どうぞ。
事務局	まず、今回、ちょっと少し前回と違うのは、スケジュールで、ここには書いていなかったんですけども、前回のスケジュールでは、8月にパブコメをして、12月議会で条例の議会にかけて、来年の4月から施行という形だったんですが、結構、今日お配りした見る資料、ごらんになって、ボリュームがあって、ちょっと関連部署や法的に調整する事項があるので、そういう法的とか体制的とか運用の課題をもう少し整理していく必要があるだろうということで、9月ぐらいにパブコメをしたいということを考えておりますので、そうすると逆に、3月議会で条例の改正をして、7月から施行とい

うふうに、スケジュール的なものを変更したいというふうに考えております。前回の第1回のまちづくり委員会の資料では、主な検討事項を上げまして、どんなことを検討しているのかということと、その方向性を示したということで、主な項目とその方向性を示した資料を配りました。今回の資料は、それをより具体化したものでして、実質、もう少し細かな課題とかその対応ということで、条例的にはどう考えるかということ、そして条例化するに当たっては、まだ調整が必要な事項があればということ、条例化に向けてということで、示しているところであります。

大きく分けて、資料1なんですけれども、1、2、3という大きなくくりがありまして、1は、基本的には、今の条例の中身のもう少し進化したり明確にさせたりして、今回の条例改正で、ぜひやっていきたいというふうに考えているのが1番です。

逆に、3番は、今後の改正を踏まえた方向の検討性ということで、いろいろ考えた結果、ちょっと今回だと、時期不相応というか、もう少し議論を深めてやったほうがいいんじゃないかということで、これは次回の変更にしていきたいというふうに考えているところです。

2番は、ちょうどその中間で、今回の改正で、ぜひやりたいというふうに考えているところなんですけれども、結構、今回、新たな基準を入れたものが2番は多くて、過度の規制にならないかどうかということで、その辺をしっかりと検討して、問題がなければ、ぜひ入れていきたいなというふうに考えている事項でございます。

それでは、1番から順番にご説明していきたいというふうに考えています。かなりボリュームがあるので、要点だけを少しご説明をしていきたいというふうに考えています。

まず、手続の近隣関係住民及び範囲、近隣説明の方法ということにつきましては、こちらは、特に風俗系があったり、まちに影響が大きいところについては、2Hの説明の範囲をもうちょっと広げてもいいんじゃないかというような議論があったということとか、あとは、②番は、基本計画になった場合、基本構想、説明会を義務づけておるんですけれども、基本計画の場合は、説明会と個別説明、両方できるというところがあったんですが、周辺のトラブルがいろいろあるということなので、基本的にはそういったものを考慮したものをしていくにはどうしたらいいかということ、また③番は、権利と権利関係者というものをもう少し明確にしたほうがいいんじゃない

ないかということで、①番の区域については、いろいろ検討しましたけれども、今の運用で、説明会等では2Hにかかわらず来れるということ、またいろんな意見等も、いろんな出し方であるということで、関係住民ということは、2Hの範囲の中でやっていくということ、余り広げますと、いろんな意見の方が出てきて、逆にまとまらなくなるということもありますので、そういった意味で、今までの維持というふうに考えています。説明の方法については、基本的には説明会を義務化ということにしまして、ただ建物が余り高くない一戸建てとか、余り関係ない自動車駐車場や、開発行為、こちらについては、個別説明会ということでもいいのかなということで、その辺は示していきますというところです。

2番目の調整会について、こちらにつきましては、基本的な大きな考え方は、いろんな情報とか、そういったものは、プライバシーとか、そういうのを考慮して、基本的には積極的に公開していきたいということで、調整会の結果、計画に変更が生じたとか、ほかに、明確に法文で公開するということがないものについても、基本的には考えていきたいと、示していきたいと、明文化していきたいというふうに考えています。

また、④番は、市長が調整会の開催を必要とする場合、まちづくり委員会というのは、これは、まちづくりの調整会が、要望が出たら、何が何でも、全部調整会するのかということ、明らかにちょっとおかしいのもあるだろうということで、ある程度、ルールをして、全部が全部、調整会に係るということとはしなくてもいいんじゃないかというような方向を示していきたいというふうに考えています。

連担性の制度の強化、こちらは、細かく切ることによって、いろんなまちづくり条例を逃れたり、大規模なものに関しては、いろんなルールがある、そういうのを逃れるということがある。そういうのは抑制していきたいと。ただ、連担制度の考え方を大きく分けると、抑止力的に使うのか、具体的に実のある規制にするのかというのがあって、基本的には、その実のある形にできないかという形で、強化していきたいというふうに考えています。現在のところ、事務局で、調整しているのは、隣で、隣接して開発事業をやった場合は、1回は連担とみると、ただし、隣の事業と違うということがわかれば、それはどういうことかということ、元地主が一緒ではないとか、事業者が違っていると、そういった場合に限っては、連担でないというふうにするというような形にしたらどうかなというふうに考え

ています。これは、かなり制度的、法的にもいろいろあるんで、ちょっとこの辺の制度はもう少し慎重に検討していく必要があるだろうというところで、今いろいろ調整をしているところでございます。

まちづくり計画の明確化、こちらについては、市が指定するもの、また皆さんが考えるときに、こういう計画や方針を参考に示してくださいということです。都市マスタープランと書いてあるんですけれども、そういったものに、もう少しほかの計画もつけ加えていきますということを示しています。

あと、大規模土地取引、こちらについては、前のことと少し重なるんですけれども、助言の公表について、取り扱いは明文化されていませんということで、こちらも、余り早目にここを買われるとかという、表に情報を出してしまうと、逆に問題がありますので、そういったプライバシーとか、そういうものに考慮しながら、ある一定の時期では、こういうことを助言したということ公表してもいいじゃないかというふうに考えていますので、明文化をしたいというふうに考えています。

協議終了通知と確認申請のタイミング、こちらについては、今、協議終了通知ということで、最終的には、協議が終わりましたよという書類につきましては、それを受けてから、建築の確認申請をお願いしているところなんですけれども、それを法的に、強制的にできないかというふうなことを考えています。

あと、市長意見の取り扱い、こちらについても、今まで、明文化、表記、公表の明文化がなかったので、こういったものは、プライバシーとか、問題がない限り、公表する方向でというふうに考えています。

手続の簡素化については、これは、大きいもの、小さい事業があって、特に小さい事業については、多少そういう簡素化を検討してもよろしいんじゃないかというところで、こちらも、具体的に進めていきたいなというふうに考えています。

こちらから基準になります。基本的に、これらの基準については、明確なある程度の説明がつく数字であれば、積極的に強化していきたいというふうに考えておきまして、例えば老人ホームとか寮、こちらについては、今まで指定していなかったもので、条例から除外されていた分もあるんですけれども、こういったものについても、緑とか空地、そういうのを求めていきたいということがありま

すので、今後、条例の対象にしていきたいというふうに考えています。

駐車場につきましては、今までほかの都の条例で、指定作業所ということで、20台という決まりがあったので、それを運用しておったんですけれども、そこだと少し面積が小さくなるということと、そのくらいの大きさだと、求められるのが、浸透施設と、そういうこと、そのぐらいしか求められないということで、もっと緑的なものを入れたいということなので、緑を入れるには、もう少し敷地が、大きいほうがいいんじゃないかということで、これも、駐車場法の対象が、500㎡以上というのがあるので、そういうのをなぞって、500㎡以上というふうな形で、少し大きさを緩和したら、どうだろうかというふうなことを考えています。

あと、防災の設備につきましては、こちらは、もう当然、今の時代なので強化していきたい。ただ、その強化する数字については、少し根拠のあるものにしていきたいと、聞かれても説明ができる数字になるようにしていきたいというふうに考えています。

環境配慮の取り組み、こちらについては、市の上位計画である長計または都市マスタープランでも、持続可能な都市ということで、安全・安心と環境という言葉はかなり大きくなっていますので、環境についても、環境配慮の項目というものを新たに追加したいというふうに考えています。保育所につきましては、これは、今300戸以上の集合住宅について協議というふうに書いてあるんですけれども、ここ5年間で、300戸以上の住宅は一件も申請されておりませんので、いいところ、100から200の間が多いのかなというところなので、100戸以上というところで、基準を引き下げたらどうだろうかということで考えています。こちらについても、市のほうのまちづくり条例で、昔、教育負担金というのがあって、ある程度大きな開発があったら、お金というのもあったんですけれども、それにかわって、45戸以上の建物に関しては、公共の公共用地を出すというような方向にかわっている中で、今回、それプラス保育所をやると、二重取りとは言わないんですけれども、そういうちょっと過度な負担になるんじゃないかということで、その辺の負担と見合わせて、この基準を整理していきたいというふうに考えています。

ただ、基本的には、この辺の数字、今回、示されている数字で問題はないのかなというふうに思っていますので、または説明ができるような資料を今後もう少し精査していきたいというところです。

2番の今後の改正を踏まえた方向性の検討ということで、基本的には入れたいと思っているんですけども、新たに今回つけ加えることなので、過度な規制になるかどうかをちょっと検討していきながらやっていきたいというところです。

1つ目が、風害対策というところで、こちらも、高い建物が建って、風害というご相談が結構来ますので、一定以上の規模の建物、こちらは、30mというふうに、今、事務局では考えていますけれども、こういったものについては、建物の工夫とか緩衝帯となる植栽計画、そういったものも協議をしていきたいと、そしてその当然、根拠となる風害のシミュレーション的なものも提出していただくというようなことを今、考えています。ただ、このシミュレーションは、やり方によっては、その費用とか効果がいろいろ難しいので、その辺のバランス的なものをどう捉えるかということも踏まえて、あとは、やり過ぎなのかどうか、過度な規制なのかどうか、過度な負担なのかどうかというのを含めて検討していきたい。ただ、事務局としては、かなりこれは考えていきたいなというふうに考えているところです。

3,000㎡以上の開発行為における環境確保の制度、こちらについては、よく畑とか大きな敷地が分割されて、戸建ての住宅が建つ区割りがされるときに、区割りがされるところまでは、都市計画、まちづくり条例でひっかかって調整できるんですけども、その後の建てる家というのは、大体こういったところは、一種低層があるので、2階建てとかが多くて、その後のまちづくりについては、ちょっとなかなか口を出す余地がないというところがあるので、こういった3,000㎡以上の開発行為につきましては、建築協定、ここは、ちょっと緑化協定と書いて、すみません、緑地協定です、緑地協定、景観協定、こういった協議事項を協議の中に、事項に位置づけたいと、あとは、まちづくり条例で、地区まちづくり計画というところで、市オリジナルの各地域のルールづくりという制度がありますので、こういったものを今のところ10人以上が集まってというような決まりになっているんですけども、こういう大きな場合は、大きな開発行為の場合には、一人地区まちづくり計画というものもあっていいんじゃないかということで、そういったことで、戸建てのお家の町並み等にも、ある程度の開発のときには、協議できるようなところを残していきたいというふうに考えているところです。

緑化の強化、こちらは、緑化は、いろいろ出てくるんで、いろん

な側面があるんですけども、今回のこちらのほうは、特に一種低層のエリアにつきましては、最近、ドライエリアといいまして、空掘りをして、地下1階・地上3階という建物、実質4階建てなんですけれども、地下1階・地上3階の建物が結構出てきているところで、その問題がないかというところ、ドライエリアをつくるために、空掘りをするために、緑がなくなってしまうというところで、こういったところでは、一種低層で、本来であれば十分緑がとれるのに、緑がとれなくて、屋根、屋上緑化で、そういう緑化を補っているというところがあるので、こういったところについては、住環境の良好なものにしていくというところにつきましては、ぜひ、20%の緑化を地上で義務づけられないだろうかというふうに考えています。多分、こちらについては、敷地が大変小さい場合とか、本当に戸建ての場合、戸建ての建物の場合の適用除外的なものは、少し準備しておく必要があるのかなというふうに考えています。

次に、共同住宅の管理について。一定程度の水準の確保ということで、こちらにつきましては、いろんなところで建物が建つ場合に、最近よくワンルームだけのマンションとかというのが、ご相談されることが結構あります。そういったところを踏まえると、地域のコミュニティーとかというものに結構問題がある。コミュニティーがだめだと、地域防災とか、そういったものにつながっていくということで、そういったものを向上させるためには、ファミリー誘導、ファミリー層の誘導またはワンルーム規制というんですか、言い方によっては規制になると思うんですけども、そういったものを使って、ミックスドコミュニティーというものを定めていきたいということで、ある程度のファミリー層を入れるようなことが義務化できないかというふうに考えています。

その他に、管理室とか管理ポストというものは、基準の明確化を図っていきたい。ちょっとこの家のところでは、建て替えの円滑のための修繕費というのはあるんですけども、これは、ちょっと条例では難しいかなというふうに考えているところです。

3ページの緑視率を意識したケース、こちらは、前回のA委員のご意見をいただきまして、緑視をもう少し係数化できないかということで、緑視自体、なかなか係数化は難しいと思いますので、特に武蔵野市で、屋上緑化とか、人工地盤のところの緑化が、皆さんからよく見えるところと見えないところでも、同じようなことをして

いまして、基本的には地面にとってもらいたいので、例えば、屋上緑化しても4分の3換算しかしていないとか、壁面緑化だと0.6換算しかしていないというところがありますので、こういったよく見えて、インパクトがあるものについては、地上と同等程度、または地上でも、接道緑化をやるとボーナスがあるので、そういったボーナスをとという考え方もありなんじゃないかというふうで、そういうことで、緑視を向上したものについては、ある程度評価していったらどうだろうかというふうなことを考えています。

3番、これは、今回ではなくて今後ということで、用途適正化、こちらは、商業地域なんかは、1階とかに、商業業務を入れてもらうような方向性を持っていきたいというふうに考えておりますけれども、今、産業振興計画を策定中でありますので、その辺の結果が、今年度末くらいに、出ると思いますので、それを踏まえて、今後、検討していきたいというふうに考えておりますので、今回ではなく、それを踏まえて、計画して、次のステップのときに変更したいと。

自転車駐車場、自転車置き場につきましても、特にこれは、吉祥寺なんかと言えるんですけども、小さい敷地が多くて、そこを建てかえるときに、必ず駐輪場をつくらなきゃいけないというふうになると、ちょっと駐輪場を置くスペースがなくて、なかなかそういう駐輪場を建てること自体が、建物更新の阻害要因になっているところがございます。また、吉祥寺の商店街のど真ん中に、自転車、あれだけ人通りが多いところに、自転車がどんどん入ってもいいのかという問題もありますので、そういった商業の中心部については、少し自転車を外側に準備するというんですか、そういったことで、商業の活性化と人の回遊性、そういうのを含めた総合的なまちづくりの中で、検討したいということで、実は、こちらも、特に吉祥寺なんかにつきましても、こういったことについて、今年度、検討している委員会がありますので、そういった委員会の結果を受けて、こちらも次のステップで検討していきたいというふうに考えています。

次に、緑化の質、こちらにつきましても、今までは、まちづくり条例で20%の量を求めておりまして、質につきましても、東京都の自然保護条例で、高木、中木の割合とか、そういったものが決まっています。その中でやってきたと、少しすみ分けをしていたというところがあるんですけども、今、東京都との協議の中で、この

自然保護条例、武蔵野市については、いくつか都内でも選ばれているらしいんですが、適用除外ということで、今後は各市でやる、武蔵野市は武蔵野市でやったらどうだろうというふうに、言われているところがあります。こちらについては、確かに緑の質というのは、緑のマスタープランがありまして、その中で、今後の緑は量よりも質だというふうに言っていて、どういうふうに質をやっていくかというのは重要な課題であるので、ここについては、じっくり質をどう考えるか、検討していきたいというふうなことを考えているということなので、これは、ある程度検討する時間が必要で、それが、質をどう考えるかが決まったら、この自然保護条例の適用除外も、それにあわせて譲渡されるようなスケジュールでやりたいというふうなことを、緑化セクションのほうは申しておりますので、そういった意味では、これから少し腰を据えて、緑の質をどう評価するかというのを考えながらやっていきたいというところです。緑化率の見直しにつきましても、こちらは、今、住宅は20%なんですけれども、それ以外は努力義務となっていますので、例えば商業地域でも、これは、まだ例えばですけれども、商業地域のど真ん中でも10%は求めるとか、そういった形で、建蔽とか、そういう用途に合わせて、緑化率を義務化して、変えてもいいんじゃないかというような意見もあるようなので、これも質とあわせて今後の課題というふうに検討していきたいというふうに考えています。

環境配慮に関する指標、こちらにつきましても、先ほど新しく項目に入れると、一番ベストなのは、確かに具体的な方針もあればいいんですけれども、こちらについても、環境基本計画の見直し等もありますので、そういった中で見据えて、その具体的なものについては、基準みたいについては、その段階で、またさらにステップアップするような形でいったらいいんじゃないかというふうに考えていますので、この具体的な基準については次の段階だけれども、今回は、協議の中に入れるというようなことで考えたらどうかなというふうに考えているところです。

今回、全部説明させていただきましたけれども、前回のを踏まえて、新たにそれを細分化したところです。今後は、まちづくり委員会の皆さんの意見を踏まえて、これをブラッシュアップして、骨子というんですか、まちづくり条例改正の骨子として作成して、パブコメをしていきたいというふうに考えているところです。特に、この中で、我々、一番悩んでいるのは、建物、連担制度の強化とかワ

<p>委員長</p>	<p>ンルーム規制ですね。あとは、この緑化の考え方、こちらについては、少しご議論いただいて、ご意見いただければなというふうに考えているところです。</p> <p>以上です。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>ただいま市から説明がありましたが、これに関して、ご意見、ご質問があればお願いします。ちょっと専門的で、制度設計ですから、非常に難しい部分もあると思うんですが、これは、最初の1の今回の条例改正を検討というのは、これはもうぜひやりたいということだね。2番目が、これは、比較的前向きにやりたいんだけど、いろいろ細かいところで、これからちょっと調整するなり、委員の皆様のご意見を踏まえてどうするか、アクセルは踏むかどうかというのを判断したい。3番目は、ちょっと今回、無理なんではないだろうかと、確かに、ちょっとほかの分野の計画ですとか、それとの関連性が、強いというものが3番目ということですね。</p> <p>何かご意見はございますか。どうぞ、Bさん。</p>
<p>B委員</p>	<p>Bでございます。</p> <p>前回、初めてここに来させていただきまして、市の問題意識というのをさらに、私、ほかの委員も言われましたが、最近、コミュニティー関係では、ペーパーが回ってきましたですね。町会長が、誰だとかというのが。これはよかったと思っています。</p> <p>それから、ちょっと話が前後して、自転車は、A委員もおっしゃったように、まだ依然として、私は、有料になっているんですね。私は境なんですけど、やはり有料ということと、それから連担性とまちづくりというのは非常に密接に関係しております、それが大体100円ということは、今日は、実は、銀行に行ったんですけども、排除をしているんですね。警官が自転車を規制するおじさんを怒っているんですよ。というのは、自転車を置かせたらしいんですね。あなたはわかっているのかというのを激しく警官が言っております、しかし前回、申し上げましたように、自転車とまちづくりと、それから連担性というのがあるんですね。密接に関連して、先ほどおっしゃったように、吉祥寺の真ん中に置けるかどうかは別として、極力、ちょっと主婦が多いですから、主婦の方が多くて、やはり何とか、そこを100円でなくても、親和性のあるまちづくりにしてほしいということが申し上げたいこと。</p> <p>それから、緑化についてですが、これは、私は、前回、申し上げ</p>

	<p>ませんでした。前回、申し上げたのは、各地区で説明されるときに、メリット、デメリットを明確にしないといけないというのは言ったんですが、緑化は、ちょっと意見が相違します。それは、私も、委員になる前に、本が出ておりまして、もちろん武蔵野市というのは、住みたいというナンバーワンなんです、異様な数字が1個あるのは緑地です。それは、そうですね、担当は、ちょっともし、わからないですが、多分、僕の想像ですけれども、想像ですみません、遺産相続のときに物納しているのではないかと。つまり、うちもそうなんですけれども、遺産相続で何億もかかれば、多分、返せないから、多分それが、ちょっと友達とも話すんですが、多分緑地として残っているのではないか。だから、緑地、緑地といっても、日本でたしかナンバーワンなんです。だから、緑地ということ以前に、もうちょっと考えていかないと、確かに緑地と言えば受けがいいんですね。だけれども、ナンバーワンであるということの異常性というのは、逆に考えたほうが良いと思います。ものすごく公園が多いんですよ、小規模な公園が。それと、いろいろもうちょっと申し上げてすみませんが、この「高さ制限許可手続きフロー図」が、多分もう少し上位の制度概念からこのフロー図へ繋がると云った流れになったほうが良いと思う。例えば、都市計画法というのがありますよね、全国で。都市計画法で、それから大店法が関係すると思うんですね。それから、今回、ありがとうございます、景観協定というのが。景観条例でもいいんですが、景観協定がある。それから、国法の構想で中心市街地活性化があるかどうか、私はわかりませんが、そういうまちに関して、これは、商業も工業もそうで、中心市街地活性化法というものが、何かここら辺にあって、そしてこれが、ふっとおりてくるというような構造であれば、市民の方も、なるほど、この位置づけであるのかというのがわかりやすいんですが、いきなりこの武蔵野市から入っているんで、これはちょっとわかりづらいかかと、ちょっと長くなりまして、すみません。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p>
A委員	<p>ほかの委員の方、どうですか。A委員、どうぞ。</p>
事務局	<p>まず、質問なんですけれども、先ほどの説明の中で、2番の緑視率を意識した定数のお話の中で、接道緑化のボーナスという話が出ているんですけれども、これは、具体的にはどういったボーナスがあるんですか。</p>
	<p>例えば、道路に、接道部緑化、生け垣等をやっていただくと、例</p>

<p>委員長</p>	<p>例えば、60cmの幅に緑をしていただいても、その120cm緑化していただいたというふうに換算するというルールがございます。それは、縦に120cm緑化してもらうので、それを横にしたようなイメージではあるんですけども、そういったボーナス制度があるということで、実際の緑化の面積よりも、数字を稼げるというのがあるので、そういった考え方を広げ、例えば、2階のベランダとは言わないですけども、そういうスペースに接道部緑化的なものがあったら、同じような形でもいいんじゃないかというような形で、今、こちらの基準、緑視率のことについても、3番の緑化の質とかとかなり絡んでくるので、2番に書いてはあるんですが、もしかしたら話している中で、3番のこの緑化の質のほうと一緒にってしまう可能性はあるかなというふうに考えているところです。</p>
<p>A委員 委員長</p>	<p>いかがでしょう。これは、前回、A委員から、何か緑視率を意識したというのを何か工夫できないかということに対して、事務局のほうで、少し検討して、条例化の中で、何か算出方法を検討して盛り込めないかということですね。</p>
<p>A委員</p>	<p>気になるところとかでもいいですか。 どうぞ。 緑化の話の中で、これは、保全系の話はどうするのかというのが、例えば、敷地の中にある高木、1本の高木がどうやって継承されていくのかな。そこに対する仕掛けに関するところが見えないなということが、見えてくるといいのか、検討すべきじゃないかというのが1つ、それと2番の緑化の強化というところで、どうやってこれを実質化していくかというのが、多分大事なポイントだと思うんですけども、その中で、例えば、これは、できるのかどうかわからないんですが、税制的な負担を軽減していくということができるとか、例えば、幹回り、例えば、このくらいの大きさ以上だったら、その木が植わっている40cm角の部分の土地については、この木があることによって、まちが豊かになっているわけだから、この土地については、ちょっと公共のものという扱いもしてというようなことができるのかどうかですね。そういったことが、ちょっと検討するとおもしろくなるのかな。先ほどB委員からお話があった物納によって緑がというような話も、ちょっと気になってまして、逆に言うと、物納されることによって、多分あれは、更地にするというのが基本ルールだと思うので、物納されてしまうことによって、緑が減っていくという、もともとあったお屋敷の中の高</p>

	<p>木類が更地にされてというようなことになってしまうようなところもあると思うんですね。そうなってくると、逆に、その木が、全部とは言わないけれども、非常にでっかくて、まちのシンボルになっているような、これとこれは、残すことによって、逆に評価額が上がっていくというような、そういう仕掛けが市としてできるのかどうか、そんなことも少し考えていただくと、何か実質化できるのかな、強化できるのかなというような印象で、その保全系の緑に対する考え方を少し検討されてはいかがかなというような印象を持ちました。</p>
<p>委員長</p>	<p>以上です。 ありがとうございます。 事務局に、ちょっと保全系の部分というのは、基準なりなんなりで何か……</p>
<p>事務局</p>	<p>まちづくりの緑化の換算のときに、既存の樹木は、かなり有利になるような形でやっておりますので、そういった緑被率のボーナスがあります。あとは、自然、協議の中で、なるべく残していただくという協議はしています。ただ、どうしても邪魔になって切られてしまうところがあるんですけれども、今のところは、そういったボーナス制度というところで、ただあと緑の質というものが、もう少し制度化されれば、もう少しバージョンアップした誘導もできるのかなというふうに考えています。</p> <p>あと、先ほどA委員がおっしゃった税金については、いろいろ課題はあるかと思えますけれども、武蔵野市は、ある程度大きな樹木については、逆に市が剪定をしてあげたりという事業をしまして、お金が、一本一本、各個人でやるとお金がかかるので、ちょっと毎年とは、さすがにいかないんですけれども、数年に一度ということで、行政がまとめてやるというような形をやっていて、少し持っている方の財政的な面の支援はしているというところなんです。ちょっと物納については、確かに更地になり、なかなか難しいかなというところではあります。</p>
<p>委員長</p>	<p>今の2つ目のほうは、市は、税金の軽減とか、その制度とリンクさせるのが一番どうも難しいみたいで、ほかの自治体でも、その部分を例えば、助成金とか保存樹木とか生け垣緑化とか何か、その辺の助成というのは何かやっているんですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>ある程度大きなものについては、保存樹木とか、保存生け垣等をやっています。あとは、環境緑地制度ということで、似たような制</p>

	<p>度が都市緑地法のほうにもありますけれども、自分の土地を公園っぽく開放してもらうことによって、少しそれは、税制はやっているんですけども、あとは、保存樹木、保存生け垣については、支援補助金を出している。ただ、1年間6,000円なので、本当に農薬代ぐらいにしかならないかなというのがありますけれども、そのかわり、少し定期的に剪定はしていますというところです。</p>
<p>委員長</p>	<p>あるいは、緑のバンク制度とか、何かその新規に植えるに際して、何か支援とかいうのは特にはないですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>今のところ、市もバンクを準備していく場所が、ストックの場所がなくて、なかなかバンク制度ができないという、圃場をなるべく確保して、そこで既存樹木等はいただいて、なるべく生かすようにはしているんですけども、なかなかうまくいっていないというところはあります。</p>
<p>委員長</p>	<p>ありがとうございます。この辺、緑化の質の部分と結構連携してくるちょっと難しい話になったかなと思います。</p>
<p>C委員</p>	<p>C委員、どうですか、全般的に。</p>
<p>C委員</p>	<p>この緑化は、そもそも何のために緑化をしているのかなというのが、ちょっと今、伺っていて見えなくなってしまったんで、ちょっと伺えたらと思うんですけども。</p>
<p>事務局</p>	<p>全体的にですか。</p>
<p>C委員</p>	<p>いや、この質を恐らく考えていくに当たって、恐らく、じゃ何々に対して、この評価をというふうにしていくと思う。</p>
<p>事務局</p>	<p>質に対しては、例えば、緑が20%というような出たときに、じゃ全部、芝生で20%確保するのと、高木とか中木をミックスで植えていただいて、森とは言わないんですけども、そういう緑豊かなものを20%緑化した場合に、同等で見るのかというところがあって、やはりまちづくりで考えると、少し多様な緑があったほうがいいだろうというところがあるので、そういった意味で、質で、単一的な緑じゃなく、良質なというんですか、緑を確保したいというところですか。</p>
<p>C委員</p>	<p>例えば、その先にあるのが、市民の健康だったりとかするのとか、あるいはまた別の目的があるのかというところをちょっと伺えたらと思うんですが、</p>
<p>事務局</p>	<p>行き着く先は、精神的なというのがあったら、健康とかとあるのかもしれないけれども、もともと武蔵野市が、先ほどB委員が言われた住みたいまちとかと言われている大きな要素は、緑とかとい</p>

C委員	<p>うのはかなり大きな要素で、これは、昭和40年代から、着実に緑をどうやって増やすかというところをやっていた成果なのかなというふうに考えていまして、やはり市街地環境、良好な市街地環境を形成するためには、いろんなファクターがあるんですけども、緑というところに関しては、かなり大きなものだろうということで、武蔵野市の財産として、ぜひ、そういうものは、利用したものをやっていきたいというふうに考えているというところですよ。</p> <p>ぜひ、ちょっとそここのところ、前回、多分お話もあったと思うんですけども、例えば、ドイツの例で、緑地があるところは、健康な方が多いとか、おっしゃっていたと思うんで、ちょっと医療費とか、少し統計的などところで何か見ると、すごいおもしろいかなというふうに、ちょっと医療従事者としては思いました。</p> <p>あと、もう一件伺いたいんですけども、保育所の設置について、これは、300戸から101戸以上に引き下げるというので、ちなみに、今現状では、100戸以上のところで、保育所を持っているところはどれぐらいあるのかなと。</p>
事務局	<p>三鷹の駅前にあるこのタワーズのマンションで、今のところ、あそこだけですか。</p>
事務局	<p>ちょっといいですか。ちょっと補足説明させていただきますと、実は、このお話は何で出てきたかといいますと、待機児童は今181名いるんですよ。結局、それが政策課題にも今なっています。そんな中で、こんな現象があったんですね。ここは、桜堤団地といまして、もともとURさんがお持ちになっていた土地で、既存の公営住宅がありました。URさんが、住都公団から機構改革によってURになりまして、所有土地を持って、自前で公営住宅を提供していく姿勢から、今後民間に売って、民間活力によって住宅供給をしていくという姿勢になったときに、ここを売り払ったんですね。売り払った時点で、地区計画という制度を使って、一定の縛りをつけたんですけども、民間さんが個々に建てていったものですから、一戸一戸当たりは、要は、一棟一棟当たりは、200ぐらいの住宅、住戸だったんですね。これが、トータルしますと1,600とか、そういう規模だったんですが、300という枠組みですと、一戸一戸当たりの保育園の誘致のお話ができないという状況の中で、1,600集まったら、トータル規模のやっぱり住戸が入って、世帯が入ってきて、今の土地価格、マンション価格が下落している状況の中で、住まわれる方が、若い世代も多くなってきて、それで保育、要するに、乳児、乳幼児</p>

<p>委員長</p>	<p>がふえて、それで保育施設そのものが足りなくなっているという状況があって、ですから見直しとしては、もうちょっとハードルをやっぱり下げるといふか厳しくして、今、保育の担当のほうは、100戸というぐらいにすれば、一定、ある程度の施設は、100戸ぐらゐのマンションであればできてきますので、それに対して対応ができていくんじゃないかというような感じですかね。</p> <p>よろしいですか。今のご意見で、前半の緑の話と、特に今日は、3つ、特に議論してほしいということですがけれども、緑化の強化というのは、事務局から説明があったように、こういう地下1階といいますか、ドライエリアを設けて、しかも芝ですとか地被類とか、やや恒久的、植物、全部恒久的ではないんですが、もしかすると1年、2年で枯れてしまうかもしれない、あるいはぼつぼつと本当に申しわけ程度にしか、密度にしか植えないというのに対して、もう少し例えば高木とか、あるいは低木とか、そういうものは、しっかり緑として継続的に生きるようなものというのが、できなくなる可能性がある、現実問題として、それがあるといふ問題、それから、もう一つは、あれですよ、生物多様性とか、いろいろな植物というものが多様にあることによって、生物多様性の豊かな環境を維持されることで、それが結果として人間の生活にも健康にも影響してくるといふようなことで、こういう強化をしていこうという提案なんだと思います。この辺、ちょっとあれですか、専門性のこれは、A委員、どうでしょうか、緑化の強化、今回、特にこの1ページ目のこういうドライエリアで、どんどん開発して行って、なかなか20%もできていないといふような住宅に対して、あるいは屋上緑化といふと、セダムが簡単なので、セダムとかいふ少し単一化植物ばかりがふえてしまうみたいなのもあると思うんですが。</p>
<p>A委員</p>	<p>結局、屋上に上げてしまうといふのは、地べたにとったら、それだけ金を生まない土地になってしまう考えがあるから、いっぱいいっぱい建てて屋上に緑をつけて、緑を入れているからいだろうといふような考え方だと思ふんです。そこに、いかに地べたに植えることのメリットを事業者なり土地所有者のほうから持ってもらふということが大事だなと思ふて、それでさっきの税制的なバックアップができないかなといふ、そういう発想だったんです。要するに、木一本持っていることによつて、自分の土地が、社会にも貢献するし、税制的にも優遇される。結局、その生産緑地と同じ考え方ですよ。あれも、結局、宅地並み課税といふのをやめて、それに</p>

	<p>よって、農地として、都市の中で存続できるという、そういう発想が住宅の緑地の中でできないのか、特に、その接道部に対しては、特にそういった方向性が出せる。裏側は、もう変な話、どうでもいいという、極端な言い方をすればそうですけれども、だからこの間言った緑視率と緑被率というのは、ちょっと意味が違っていて、緑被というのは、やっぱり都市の温暖化を抑制するために面積が必要になってくる。緑視というのは、そこのまちのイメージアップのために、非常に大事になってくる。イメージアップというのは、金になりにくいという捉え方があるから、そこのところをどうにか、だから変な理論ではあるんですけども、その税制的な、経済的な負担を軽くするということができないかなと考えたのが、さっきの質問なんですね。だから、委員長が今おっしゃったような市のほうの悩みどころの一つのポイント、強化というのに対して、どうやってやっていったらいいのかなというアイデアとして、そこら辺が、ちょっと検討のポイントとして上げられないかなと思ったのが、先ほどの質問です。</p>
委員長	ありがとうございます。
副委員長	いいですか、何点か。
委員長	どうぞ。
副委員長	<p>少し何点かお話しして反映していただいてありがとうございます。簡単に、まず手続の連担制度の強化、これは、条例上、位置づけるのは非常に難しい。難しいというのは、説明するのは簡単なんです、条文にするというのはややややこしい。ぜひ検討していただいた上で、今後、マニュアル等で、こういう場合、連担とみなすというような例示をできるだけ多くあげてほしい。よろしく願います。</p> <p>それから、もう一点が、建築確認とのかかわり。1枚目の下から3つ目に載ってしまっていて、これは、重々承知の上で事務局が書かれているかと思いますが、既に条例では28条があるんで、これでも、相当危ない。その上で、さらにここまでいっちゃうとアウトという感じがある。事例としては、この条例の手続がしっかりできていないものについて、建築審査機関等々に対して市長は協力を求めることができるというような文章であれば、一切問題はない。アセスメント条例でそういう事例もある。市長が、建築等の許認可あるいは改築許可の許認可の機関に協力を求めることができるというように書く分には一切法令に触れない。</p>

<p>委員長</p>	<p>それから、環境配慮、これは、実は非常に素晴らしいことだと思う。環境配慮というと、どうしても定性的になりがち。こども余りにも定性的にならないように、少し具体的なものがイメージできるようにしてほしい。将来的には環境基本計画も含めて、建築物について、何を配慮するのかという明確な指針をちゃんとつくりたいといけない。ご検討いただければというように思っています。</p> <p>将来的に、条例として修正案・改正案をつくる時に、いわゆる法律でやる場合、立法事実は重要になる。こういう問題が起きていて、こういう課題があるんで、したがってこういう改正をしますということ。何のためにこの条例改正するのかということをも市民的にわからないといけないので、少し丁寧に、何のためにやるのかというのを少しつくり込みの作業をお願いしたい。</p> <p>以上です。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>この欠席委員からのご意見（当日机上配布）、この扱いはどうしましょう、事務局としては。</p> <p>これは、皆さんに読んでいただいているということなのか、これに対して、何か事務局側からコメントすることというのはございますか。</p>
<p>事務局</p>	<p>基本的に、先ほど副委員長のほうから言った少し資料のつくり方的な部分が、ちょっと前段のほうに書かれているのかなというふうを考えておまして。半括弧の3というんでしょうか、これは、一つの条例改正に関しまして、まちづくり委員会、まちづくり条例で規定されておりますけれども、これも、所掌事項というんでしょうか、任務について条例や規則等に明確に記載していないので、その必要があるのではないかというふうなのは、ご意見としては非常に受けとめる部分がある。それについては、どのような形がとれるかというの、少し検討したいとは思っておりますけれども、事務局としましては、当初、まちづくり条例のガイドでご説明したとおり、基本的には都市計画審議会以外のまちづくりに関して、市長が必要に応じてご意見を伺いたいというふうな、少し申しわけないんですけども、幅広いイメージを持って、今回、条例制定時につけておりますので、どの程度、所管するというんでしょうか、任務事項が書けるのかというの、ちょっと自由度がかなり制限されてしまう部分もあるので、その辺は慎重に取り扱っていきたいというふうにご考えてございます。</p>

委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>いろいろご意見は出たんですが、特に事務局サイドからテーマにしてほしい連担制度については、副委員長のほうから、特にその事前明示の仕方、例示、その辺を十分配慮してほしいということ、緑化については、方向としては、こういう強化をしていくということに関しては、ご理解は得られているわけですね。ただ、質の問題ですとか、いろいろほかとの関連があるので、必ずしもこれだけで十分ではないんですが、とりあえず今回これをやっていくということについては、ある程度ご理解が得られているんじゃないかと思います。ちょっと共同住宅について、ちょっとコメントが余りなかったんですけども、この辺、どうでしょう、皆さん。特にワンルームといいますか、ワンルーム住宅をそのままつくる。ワンルームというのは、必ずしも今までは、若者がいて、うるさくしていて、ごみを出さないとかいう例だったんですけども、これから高齢化社会になってくると、高齢者のひとり住まいということもある。逆に、それは、高齢者だけだと孤立している可能性もあるので、それは、ファミリー層ですとか、そういういろんな世帯層、これをミックスドコミュニティにしていくという新しい時代の課題という対応でもあるという、そういうことも含めて、こういうテーマが出てきたかなと思うんですけども、どうでしょう、ちょっとここに関して何か少しご意見といいますか、ございませんか。</p>
副委員長	<p>武蔵野で、1戸建ての高齢者が、駅前の比較的小さいマンションに、単身用のマンションに移りかわるといふ事例があるかどうか。</p>
事務局	<p>一番いい例が、三鷹の駅前のタワーズ等は、結構市内の方がかわられているということがあるので、そういう傾向はあるのかなというふうに考えています。</p>
事務局	<p>あと、すみません、市の住宅対策課と開発公社のほうで連携して、住み替え制度をつくっておきまして、今、副委員長がおっしゃられたとおり、広くて、お子様たちが巣立ってしまって、管理が大変なので、そういう人たちの住宅等を借り上げて、ほかの適当な大きさと利便性が高い住宅に移るといふのを今、制度としてはもっとやっているんですけども、なかなかその実績が、上がっていないというのが現状でございます。</p>
副委員長	<p>そうですね。ほかの自治体も、みんな難しいと、悩んでいますね、効果がないといつて。</p>
委員長	<p>あるいは、その売る側の戸建てのほうがなかなか売れないという</p>

	<p>社会的な問題で、ニーズは、そのマンションに移りたいとかいうニーズは結構あるんですよ。実は、国の調査で、ちょっと私も、一度やったことがあって、マンションを建てると、大半は半径3キロとか区内に、その6割、地域によって違うんですけども、6割、7割は、やっぱり周辺の人が、大体移り住むという傾向があるんですね。</p> <p>ですから、決して、遠くから来るという例が、まれにはあるんですけども、そういう意味では、結構、中の移動というのは、結構多いですよ。そういう意味では、高齢者の方もちょっと広過ぎて、ちょっとできればワンルームで、掃除が楽で、病院が近くてというようなニーズはあるんでしょうけれども、そういう意味では、ちょっとこういう共同住宅、つくる側として、こういう条件をつくるというのは、ある意味、その後押しといいますか、いいものになる可能性がありますので、単身者もファミリー層も一緒に住めるような、あるいは近居、隣居を後押しする可能性にもなるかもしれませんね。せっかくだから、一緒に住みましょうみたいなことですね。</p> <p>あと、場合によっては、もう一つの視点として、コミュニティーもセットでつくっていくことを推奨する、義務づけるとなると厳しいのかもしれないですけども、そういうのができるのかどうか、武蔵野市さんは、多分、自治会とか、そういう組織がないですね。ハワードが「田園都市論」をつくったときも、あれは、住宅地を理論を出してつくっただけではなくて、その後、育成組織もセットでつくっているんです。それが、永続性を生んでいく、まちを育てていくという発想で、それが、日本に入ってきたときに、形だけが先行してしまっているというところが、日本のまちづくりの当時やり切れなかったところであって、だからそこを何かこれから考えていく先進の事例としてやっていけない。そういうことも、一つのちょっと違った切り口としてあるんじゃないかという気がするんですけども。</p>
事務局	<p>ちょっとよろしいですか。関連してなんですけれども、実は、他部署のほうで、分譲マンションの実態調査というのをやりまして、昨年度、それで市内の分譲マンションについて、どういった意識が、皆さん、お住まいの方がいるか、あるいは管理組合の方々はどういった維持管理しているかという調査をやったわけですけども、その中で、ちょっとおもしろい結果が出ておりまして、実態と</p>

	<p>しては、やっぱりコミュニティーをつくれていないと。隣の人は何する人ぞみたいな状況なんですけれども、それに対するやっぱり不安を持っていて、何か3・11でありましたけれども、ああいった事態が来たときに、やっぱり連携していないと不安であるということで、何かやっぱりきっかけが欲しいと思っていることは、どうもお住まいの方はあると。ただ、実際、自分たちは、生活に追われて、そういうなかなか活動・連携ができないと。ですから、じくじたる思いもあるというような結果も出ておりますので、例えば新築マンションにおいて、コミュニティーの形成について、ソフトの面で、物件の重要説明事項の中で、こういうような活動しなさいといったようなことを書いてもらえるような状況がつくれていけば、それはそれで、一つおもしろいのかなという感じはしますけれども、それは、やっぱり住宅対策と担当している部署のほうと事業者が協議して、そういったソフトの面も、何かしら計画の中で反映できるといったような姿勢を示していくというのも、一つの手かなというようには思いますけれども。</p>
<p>委員長</p>	<p>ありがとうございます。私も、今それは大事だと思いますが、今回で言うと、この3番目のそのコミュニティー施策とか、そちらと連携しながら、ちょっと今回は間に合わないかもしれないけれども、いずれ考えないといけないテーマなのかなというふうに</p>
<p>副委員長</p>	<p>指針とも関係するんですが、流山で、今度、ホームページに出たんですが、まちづくり環境配慮指針というのを作りまして、その中に、まさに防災はコミュニティーが一番重要なので、マンション等々つくる場合には、ちゃんとコミュニティー組織をつくるとか、何かいろいろと指針で入っていますので、ぜひちょっと参考にしていただければ、すみません、つくった手前みそなんです。</p>
<p>委員長</p>	<p>私からは、2つほど、先ほど副委員長からも、環境の配慮の部分という定性的になりがちだということで、この辺は、環境行政とも連携するし、環境基本計画の見直しもある。それから、建築的には、キャスビーの武蔵野市版みたいなものを検討していくみたいな、例えば流山市なんかはユニークものをやっていますよね。それは、今回に間に合わないとは思いますが、この辺の3番の部分で、やはり少し環境配慮に関する指針ということが、これから、ちょっと検討事項になっていますので、そういうのも、少し入れていきたいと、入れてほしいなと思います。</p> <p>あと、2つは、今回、できれば、市は積極的にやっていきたいと</p>

<p>委員長 B委員</p>	<p>いうその風対策の部分ですね。これは、やはり本当はできればやってもらいたいんですよ。技術的には相当いろいろ難しそうだなと、私の経験的には大変そうだなと思いますので、ぜひ研究していただいて、盛り込めるようでしたら盛り込んでいただきたいと思いますが、結構大変なのかなという感じがするので、この辺は私も勉強していきたいなと思います。</p> <p>ちょっと時間もあれなので、今日のこの意見を踏まえて、もうパブコメとなりますので、少しパブコメに出す前の案というもの、これは、ちょっと委員会する時間もないわけですよ。ですから、ちょっとあれですか、私、委員長と副委員長にチェックさせていただいて、そこで一任させていただければなと思うんですけども、いかがでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">（「異議なし」の声あり）</p> <p>よろしいですか。</p> <p>1つが、コミュニティーについては、前回、言ったとおりですから、それをマンションに置きかえたということで、さっきも言ったように、市から何丁目の誰々というのは、あったのは、これは成果だと思うんですね。しかし、問題は、そのマンションが多過ぎるんです、今。増築中というんですか、建築か、それは市がご存じだと思うんですが、私は、武蔵境ですけども、用事があって、南町のほうまで自転車で行っても、マンション、マンション、境も、マンション、マンション、要は、マンションのニーズがあるんですが、マンションと人口と丁とのバランスというものが、これは、マンション法ではないんですね。あれはマンションの中のものです。そうじゃなくて、まちの中でのマンションの比率というか、ちょっと私にはわかりませんが、余りにも無防備にマンションがぼんぼん建っているということは、これは何か抑制しなければいけないんじゃないかというのが一つ。</p> <p>最後になりますが、2つ目は、私も知らなかったんですが、我が家には、巨木があって、市から助成ももらっています。問題は、伐採しなければいけないと、これは、うちのほうは、市のボランティアのおじさんたちを呼んで、大体1万円か1万5,000円払っているんですよ。しかし、知らなかったですから、補助金があるというのを多分知らないと思いますよね。うちも大木があるんですが、ぜひとも持っている人に教えてあげてほしいんです。私も知らないんですから、親切代ですね。</p>
--------------------	--

<p>委員長</p>	<p>以上です。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、次に移りたいと思います。</p> <p>議事（２）武蔵野都市計画高度地区における特例適用時の許可手続について、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、説明させていただきます。</p> <p>前回の委員会で、副委員長より、高さ制限許可とまちづくり条例についてということで、事業者は、行政にこれぐらいの条件であれば緩和してもらえるとというような内定をもらわないと、設計がなかなかできないということで、高さ制限を施行した後の施工後のシミュレーションをお願いしたいというようなご意見をいただきました。それに基づきまして、高さの制限許可とまちづくり条例との関係について、フロー案を作成しましたのでご説明いたします。</p> <p>資料２をごらんください。前回、説明させていただきましたまちづくり条例の手続の流れの中に、下線の中の高さの許可に関する部分を追加しました。このフロー図の上段の部分は、事業者から事前の申請が提出された後に、庁内委員会を設置し、市の方針案を作成し、まちづくり委員会に意見を照会し、ご意見をいただき、市の高度地区許可方針を定め、事業者に助言をしていきます。方針を守ることで、事業者が市からお墨つきを得られたというような解釈をされるおそれがあるので、ここでは、あくまで助言ということとしています。</p> <p>続きまして、下段についてです。開発基本計画の調整段階で、一度、建築審査会に意見照会を行います。そして、まちづくり条例の近隣住民対応が終わり、協議申請が提出された後に、高さの許可申請を受け、まちづくり委員会、建築審査会に意見照会を行い、それを受け、市長が許可判断をすることとなります。まちづくり委員会の役割は、市の、上段の市の高度地区許可方針の作成や下段の市長が許可の判断をするために、まちづくりや景観などの観点からご意見をいただくことと考えています。</p> <p>続きまして、資料３をごらんください。これは、方針策定、すみません、フロー図の上段の方針策定に当たり、方針を策定するための架空事例として、第一中学校跡地が開発となった場合としたものを想定しました。裏面に位置図と条件を示しています。表面の右側には、方針を作成するための市の上位計画を記しています。左側の許可方針は、許可の最低基準として、高度地区の運用基準に基づい</p>

<p>委員長</p>	<p>た計画であること、また、まちづくり条例を遵守した計画であることとし、さらに環境改善につながる項目として、環境への配慮、景観形成、防災対策、バリアフリー、計画の周知などを追加しております。</p> <p>また、その他に考えられる事項なんですけれども、ここは、この第一中学校の場合に想定される部分ではありませんが、その他の考えられる事項として、都市基盤の整備、用途の適正化、公共貢献なども、項目として、その他の項目として上げております。</p> <p>以上です。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>今、市から説明がありました、これに関して、ご意見、ご質問があればお願いしたいと思います。</p>
<p>副委員長</p>	<p>つくっていただいてありがとうございます。つくっていただくとわかると思うんですが、悩みが多いというのがわかる。どういうことかという、このフロー図で上のほうの点線のところで助言になっている。具体的に申し上げますと、今回の高度地区では、大規模敷地における良好な建築計画に対する特例というのがあって、本来26mまでのところを例えば、38mまで、より高いほうを使えることとなっている。ここの部分で、市が、あらかじめ開発業者に、いや、38mまで建てられますよというふうに言ってしまうと、お墨つきを与えることになってしまう。そうするとこの手続上、後ろに住民説明会があって、住民からは、とんでもないと、市が何で先にお墨つきを与えるのかと、こういう不満が出てきたときに、市が周辺住民の批判対象になる可能性があります。ここがこのフロー図でどうなるかというのは非常に心配だ。当然、調整にかかってくるので、そうすると調整会、要するに私たちの不安でもあるということになる。ここはお願いなんです、さっき言った特例措置で、まちづくり条例を遵守していないといけませんよということが特に書いてあるということと、もう一つは、条例の42条に、説明会のところで、住民と誠実に協議を行わなければならないという義務規定が入っている。ということは、誠実に協議を住民とやらないと、この特例措置は使えませんよというような助言をすることによって、住民との協議が真面目にきちんと誠実に行えるようになるというように、この条例が、効果があるものだと使われるようになるのではないかなと、こう思っている。そういう意味では、この助言の重要なところは、技術基準に合っているよということがもちろんのこと、</p>

<p>委員長</p>	<p>42条の誠実に協議するという言葉の意味をきちんと助言をしていた だくことによって、この条例の効果があるものになる、ということ。 以上です。</p>
<p>B委員</p>	<p>ありがとうございます。</p>
<p>B委員</p>	<p>ほかにございますか。</p> <p>メールのやりとりで、1回目、私、国立のケースでこういうぐあ いになるという表現で、メールの表現で、要はわかっていた と思うんですが、それは景観条例ですね。景観条例で、国立が、十 数年前に、駅から遠くなればなるほどマンションは高くした。逆に 言うと、業者にそれを抑制させたんですね。それはなぜかとい うと、景観条例があったから、今回は協定と書いてある。それは構 わないんですが、まちの中で語らいということとこのまちづくり、武 蔵野市ですね、この関係というのは、非常にわからないんですね。 その語らいというまちでいいんですか、条例は。高度との関係で、 やはりまちづくり条例あるいは協定というのがあるといいと思 うんですね。</p>
<p>事務局</p>	<p>以上です。</p> <p>今、B委員がおっしゃったのは、この今、景観形成というところ でかたらいの道を含めた周辺の良い景観形成というところかな と思うんですけども、今これは、第一中学校を例題といたしました ので、そのすぐ西側にかたらいの道というものがあ りまして、今、かたらいの道、市としても景観整備路線として位置づけてお りますので、かたらいの道との景観に関する事項ということで、この事 例の中には組み込ませていただきました。</p>
<p>B委員</p>	<p>でも、まち全体を考えて、今、事例をおっしゃいましたけれど も、あの近くには、何とかの道という道もあるんですよ、近くに。 そういうことを言っているんじゃないかと、まちとして、この景観協 定でも条例でもいいですが、高さ制限という大きな名目があるわけ ですから、それとの関係というのをもうちょっと明確にしないと、 それは、事例としてかたらいの道というのはわかりました、特定の 地域ですから。そうじゃなくて、この委員会というのは、全体とし て高度化をどうするかという中に、景観協定あるいは景観条例があ るわけですから、この関係をしっかりと市民に訴えるものでない と、私は、中小企業診断士ですけども、名前を言ったようにわか りません、これはこの関係性がですね。ぜひともそこを結びつけ てお願いしたいと思います。</p>

<p>委員長</p>	<p>この辺は、まだまだ高度地区のそのものの効果・意味と、あるいはたまたま武蔵野市さんは、景観計画は立てていないので、景観計画上の高さという意味が、ちょっと意味が違うんですね。都市計画で定めるべき高度地区の意味というこれは、割と必要最小限といたしますか、特に、今、マンション問題で、高さ、いや、ボリューム問題、その部分をできるだけ抑えていくとともに、少し景観問題というのはもう少し幅広いので、そうなると、ちょっとこの高度地区だけでは対応し切れないという限界も実はあるわけですよ。この辺が、まだ武蔵野市の課題という意味で、高度地区だけでは全部解決できないということがあるのかなという気がしますね。</p> <p>いかがでしょう。ちょっと非常に手続的な非常に難しい内容かもしれませんが、A委員、どうぞ。</p>
<p>A委員</p>	<p>たわいのないことかもしれないんですけども、この資料2のフロー図の中で、今4本の軸が入っていますけれども、もう一本、市民の軸があってもいいのかなと。だから、市民がどこでこの計画を認識できるのか。だから、多分、事業者のラインの中の説明会というのが何か所かありますけれども、これを受けて知るとというのが、もしかしたら、一番先に標識の設置というのがあるんで、これによって、まず事業が動くんだなというのを認識する。それから、どんな話になるのかなというのが次の説明会であってみたいなんか、その市民がどこでどういったプロジェクトを認識できるのかという、そのラインをやっぱり入れておいたほうがいいんじゃないかなというのがありました。</p>
<p>委員長</p>	<p>ありがとうございます。確かにそのとおりですね。市民が見ているこのフロー図、自分たちはどこにかかわるんだろうという、そこに市民という欄があると、確かにそうかもしれませんね。</p>
<p>副委員長</p>	<p>この標識の設置のところで高さが出てくるんですけど。そうすると、その高さは何だというのが、高度地区との絡みで、高度地区を突破した高さなのか、範囲内の高さというのが、書きぶりが非常に難しいですよ。</p> <p>ぜひご検討いただければ。</p>
<p>委員長</p>	<p>何か案があるんですか。この高さ、2つ書くつもり、括弧が、高度地区で、一応、括弧で、それが、許可が認められた場合は、こっちを適用するみたいな、何かそんな書き方なんですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>標識は最後に、何かしら、今回の条例を受けて、多少変更するというふうには考えていますので、その辺の書き方も検討していきま</p>

委員長	す。 ありがとうございます。
C委員	ほかに、ご質問、ご意見はございますでしょうか。どうぞ。 ここのフロー図のところちょっと伺いたいですけれども、ここの市のところで、届け出の公表とか報告書の公表、公表に関するところに四角があるんですけれども、これは、公表をした結果、この先どこに行き着くのか、あるいはその先の手続が何かあるのか、これは、ちょっとそれを考えていらっしゃるのか、ちょっとわからなかったので、教えていただいてもよろしいでしょうか。
委員長 事務局	事務局、どうぞ。 こちらの手続は、基本的にはまちづくり条例の手続になりまして、公表された後には、届け出の……
事務局	すみません。この届け出とか報告書の公表の意義ですけれども、これも、当然、手続の中で、市と事業者の中でやりとりしている内容を市民の方が、見ることができる。要は、透明性を確保するという意味で公表しているという趣旨になります。
委員長 C委員 委員長	よろしいでしょうか。 はい。 ありがとうございます。それでは、高度地区の部分については、市の原案をもとに、細かいところの説明の仕方ですとか、その辺の工夫はしていただくとして、基本的にこういう流れでやっていただけるということによろしいかなというふうに思います。
事務局	それでは、ほかにないようでしたら、この間、まちづくりに関連した報告というのがありますね。市より報告事項がございますでしょうか。 それでは、すみません、皆さん、資料4をお願いしたいと思えます。5月7日の日に第1回まちづくり委員会を開催させていただきました。5月1日に公表しました都市計画の高度地区、特別用途地区の都市計画原案を皆様にご報告させていただきましたけれども、その原案について市民の方々への説明会と意見募集を実施いたしましたので、その結果についてご報告したいと思っております。 資料4の経緯のところ、こちらのほうにつきましては、記載のとおり、都市計画マスタープランの原案のときにもご説明したとおり、住環境の保全、町並みの保全の観点から建築物の高さの最高限度の導入、また大規模敷地、大規模な学校、医療施設などの維持保全をしていくことというふうなことを示しまして、高度地区及び特

	<p>別用途地区の具体化を進めてまいりました。高度地区につきましては、ちょっと経緯に記載してございませんけれども、昨年、平成24年5月に基本方針を公表させていただき、平成10年に都市計画の素案を公表してございます。高度地区、特別用途地区の原案の公表方法、こちらについては、2の部分に記載しているとおり、5月1日、もう前回、皆様にもご説明した市報特集号及び市のホームページを使ってPRしてございます。</p> <p>続きまして、意見募集、説明会の開催についてですけれども、意見募集につきましては5月1日から22日まで、また説明会は、そこに記載のとおり、5月9日から16日までの予定で5回開催してございます。下に米印がついているとおり、①と③、この部分につきましては、特別用途地区の内容を中心に行ってございまして、参加人数は右端に記載のとおりとなっております。意見募集及び説明会での主な意見、こちらにつきましては、まず意見募集で寄せられた意見は17通ございます。また、説明会では13名の方からご発言をいただいております。主な意見、発言につきましては、高度地区、こちらのほうに関しましては、商業地域への高さの導入は反対であるとか、一部素案から原案の部分で変更しました三鷹北口部分の30mから40mに変更した部分については、賛成、反対の両方の意見がございました。また、次に特別用途地区、こちらのほうにつきましては、特別用途地区の原案に疑問、個別に説明してほしいですとか、特別用途地区内の制限内容は敷地の価値を下げるものではないかというふうなご意見をいただいております。</p> <p>あと、今後の予定につきましてはですけれども、5番の部分、一番下に記載してございますとおり、この8月から9月、こちらのほう、都市計画審議会を予定してございまして、本年の11月に都市計画の案を公表していきたいと思っております。それで、来年の1月から2月ごろに都市計画決定を行い、高さ制限及び特別用途地区を導入していきたいというふうに考えてございます。</p> <p>報告は以上でございます。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>報告事項なんですけれども、何かご質問はございますか。よろしいでしょうか。</p>
委員長	<p>昨日か一昨日は、特にメールで、1名の方が、何か反対か何か、内容はわかりませんが、あれは何をメールで、1名の方だけが、いや、市のほうから私に来たメールで、メールの内容を見ると、</p>
B委員	<p>昨日か一昨日は、特にメールで、1名の方が、何か反対か何か、内容はわかりませんが、あれは何をメールで、1名の方だけが、いや、市のほうから私に来たメールで、メールの内容を見ると、</p>

	<p>1名の方が、参加して市と打ち合わせをとか、何というか、意見交換したいというのが見られたんですけれども、それは違いますか。</p>
事務局	<p>どのような、いつ頃のメール、内容は……</p>
B委員	<p>いや、内容はわからないけれども、1名の方が……</p>
事務局	<p>調整会の開催のメール……</p>
委員長	<p>高度地区の方ではないですね。調整会の方です。</p>
事務局	<p>この高度地区とは別の件。まちづくり条例上の手続で1名の方が</p>
	<p>調整会開催請求を出されて、それで調整会になるという案件が今度</p>
	<p>あるという内容のメールです。</p>
B委員	<p>そういう意味、わかりました。</p>
委員長	<p>それでは、議事はこれで終了したいと思います。</p>
	<p>それでは、事務局のほうにお戻ししますので、お願いします。</p>
事務局	<p>本日の議事録につきましては、前回同様、案ができましたら、皆</p>
	<p>様にメールで送付いたしますので、そちらのほう、内容のほうをご</p>
	<p>確認いただければと思います。</p>
	<p>事務連絡は以上になります。</p>
	<p>ありがとうございます。</p>
委員長	<p>それでは、以上ですね。</p>
	<p>これで、平成25年度第2回武蔵野市まちづくり委員会を閉会いた</p>
	<p>します。ちょうど時間どおり終わりました、皆さん、ご協力、あり</p>
	<p>がとうございました。</p>