

## 平成25年度第3回武蔵野市まちづくり委員会議事録

日 時 平成25年11月14日（木曜日）午後6時30分～午後8時15分  
 場 所 武蔵野市役所 8階 812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、E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 1人

質疑応答者	質疑応答
委員長	<p>それでは、ただいまから平成25年度第3回武蔵野市まちづくり委員会を開会します。</p> <p>議事に入る前に、事務局より報告をお願いします。</p>
事務局	<p>本日は、全員いらっしゃる予定ではございますが、C委員のほう                  が遅れているようですけれども、今回、条例の規定でございます第                  4条第7項の規定により、会議は成立しておりますので、よろしく                  お願いいたします。</p>
委員長	<p>本日の委員会は20時の終了を目途にしたいと思いますので、皆さん、                  ご協力をお願いしたいと思います。</p> <p>本日、傍聴の申し込みの方が1名いらっしゃいます。傍聴の許可                  をするかどうか、いかがでしょうか、許可してもよろしいですか。</p> <p style="text-align: center;">（「異議なし」の声あり）</p>
委員長	<p>異議なしと認め、傍聴を許可します。</p> <p>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、事務局よりご説明をお願いします。</p>
事務局	<p>座らせていただきご説明させていただきたいと思っております。よろし                  くお願いします。</p> <p>前回、第2回まちづくり会議が7月8日にありまして、その中で                  は、まちづくり条例改正の検討事項を示させていただきました。</p> <p>その後、その委員会の意見や委員長、副委員長とご相談させてい                  ただく中で、9月15日に「骨子案」を作成し、市民の方に公表させ                  てもらって、2週間、意見募集をいたしました。</p> <p>4人の方から意見募集がありまして、今後、この意見を踏まえ、                  またこのまちづくり委員会のご意見を踏まえて、「骨子案」を「骨                  子」という形にしていきたいと思っております。いただいた意見につ                  いては骨子をつくるに当たっての意見見解書というものを策定しまし                  ました。それが資料1になります。</p>

今回、4人の方から40項目について意見をいただいております。中には賛成という意見もあったので、その賛成という意見を省かせていただくと、24項目について意見をいただいております。手続については6件、あとは地区まちづくり計画関係が6件、その他は規則とか、範囲とか、その他の部分が3件、あとは条例の改正以外のことについて9件という形でいただいております。

今日は、どんな意見だったのかというのを少し簡単にご説明させていただければというふうに思っています。

1ページ目の、骨子案に対する意見見解書ということで、適用範囲については、自動車駐車場につきまして500㎡という形になったんですが、その根拠はということにつきましては、駐車場法という法の手続きがあり、本年度より市でその手続きを進めることになりましたので、その法に準じて500㎡としておりますということを書いています。

2ページ目以降は、こちらは近隣関係住民の方々が、意見書を出せるとか、調整会の開催請求関係に関して、今回、骨子案では新たに、今までは近隣関係住民2Hといった、周辺の関係が強い方だけ意見書及び調整会の開催請求権があったものを、近隣関係住民以外の方からも意見をいただけるようなシステムを導入しました。

これについては、こういうことをやったのであれば、近隣関係以外の住民にも調整会の開催請求権を認めたらどうだというようなご意見をいただいているんですけども、前回の会議でも、この2Hの範囲を広げるかどうかというお話をしたときに、だんだん開発のところから遠くなるにつれて、住民の方の意見というのはどちらかといえば、その建物の影響というよりは、建物用途とか景観というまちづくりに近い意見になるということもございますので、2ページの一番上の近隣関係住民以外の方というのは、当然、そういうまちづくりになるということで、もともとの調整会が日常生活の影響について業者さんと近隣住民の歩み寄りの場の可能性を探る場ということであって、中で意見がいろいろ分散したりとなると、そういう方の話もできなくなるということで、今回は、近隣関係住民以外の方の開催請求は特に考えていないという形を示しています。

その下は、2Hの範囲を広げてはということだったのですが、これも同じように広げることが必ずしも良いことではないということで、やはり今の現況の形の範囲を示していきたいというふうに考えております。

3つ目は、駐車場についても説明会の開催を義務づけてほしい。こちらは、建物が建つ場合は説明会を義務づけというふうな骨子案にしたんですけれども、建物がない場合、駐車場とかお墓とか、あとは戸建ての住宅の場合については、こちらはどちらかといえば規模が小さいことが想定されて、周辺への影響がかなり少ないと思いますので、こちらについては説明会よりも個別の説明訪問のほうが適性が高いと考えております。ただし、駐車場等については規模によっては影響が大きくなるので、そういう規模が大きい場合は説明会を開催するようにするので、一般開発につきましては、義務づけまではしなくて、今の適用でやっていきたいというふうに考えています。

3ページ目、こちら、真ん中の調整会の運営に関しては、まちづくり委員会を活用した調査研究を進めながらやってほしいということで、今回、こういうまちづくり条例の改正とか、あとは毎年定期的にかかれるまちづくり委員会の中で、まちの問題とか、そういった話の中でこういう議論がされていますので、今の状況で十分対応できているというふうに考えております。

3ページの一番下ですね、こちらは変更が軽微なものであっても、変更時住民説明をして、話し合いができる機会を設けてほしいというのがあります。こちらについては、この項目については確かに骨子案ではなくて、これは市としても、今までの経過の中で問題になったことがあるので、この項目につきましては、骨子案から骨子になるときに新たに追加したいというふうに思っております。今回の意見の中で骨子案から骨子になるときに取入れたいという意見は、この1件のみとなっております。

次の4ページ、基準につきましては一応賛成という意見だったので、割愛させていただいて、5ページ、地区まちづくり計画、こちらについては、普通は住民の方が考え、自らで自分たちのルールをつくるという形なんですけれども、業者さんがやると、一人地区まちづくり計画が周辺の環境を何も考えずにやられちゃうんじゃないかというちょっと心配があるというようなことがあって、それに対して意見があったというふうに理解しております。

もともとこの地区まちづくり計画、一人地区まちづくり計画を設計したもとの考えというのが、開発行為というのがあって、大きな土地に道路を入れて宅地だけをつくる開発があった場合に、まちづくり条例はその道路を入れるところまで関係するのですが、そ

の後、家をつくるころまではなかなか手を出せなくて、まち並みがどうなっていくのかというところが今まで不明だったところがあります。大規模な場合は地域の特性を生かしたまちづくりに大きく寄与できる場所もあるので、そういう大規模な場合には、建築協定とか、緑地協定、景観協定、そういったまちづくりのルールの中で、地域全体が、将来的な環境とか、まちづくりのビジョンが共有できながらできたらいいんじゃないかというところで、そういった一つの中に地区まちづくり計画も入れてもいいんじゃないかということで、今まで地区まちづくり計画というのは市民の方が集まらなきゃできなかったのを、一人でもできるような形で考えたものです。

当然、地区まちづくり計画を認定するときには、このまちづくり委員会の方の認定等がありますので、フィルターがかかり、業者さんが自分で勝手にやるということはなかなか難しいということがありますので、周辺に影響を及ぼす計画とはならないんじゃないかと考えており、こういった一人地区まちづくり計画もやっていきたいというふうなことを示しています。

ですので、5ページの2番目にも書いてあるんですけども、今回、一人地区まちづくり計画を一つのツールとしていますので、他の協定等の方法もあって、その中で必要に応じて最も適切なものを選んでいただいて、その地域特性に合ったまちづくりをしていただきたいというふうに考えているのが今回の一人地区まちづくり計画のもともとの考えでございます。

5ページの下の方、つくった後は、地区まちづくり計画を推奨する方が、新たな住民も引き継ぐようにしていくということも考えています。他の建築協定とかの場合でも、新たに一人協定をやった場合は、新しく入った方はそれを引き継ぐという形になっていますので、当然、地区まちづくり計画も運用をしていくということで、協議会の認定要件を通常より厳しくというのはありますけれども、それを100%継承されることになるので、十分厳しい条件になっているんじゃないかということで、この今の規定でいいんじゃないかという考えが基本的な考えでございます。

6ページ、こちらは地区まちづくり計画のジャンルには入ってはいませんが、もともと地区まちづくり計画は市民の方が協力して、考えてつくっていくということなのであれば、そういう一人まちづくり計画をやる時は、皆さんがつくるための支援体制をもつ

と充実させるべきじゃないかというような形の意見をいただいております。

こちらにつきましては、条例の中でも必要な支援を市長は行うと書いてありますので、条例を変更するというよりは、運用の中で、今までも、住民の方の啓発とかそういうのも含めて、よりよい支援体制になるように検討し、少しずつ実現していっている実績もありますので、こういうのも今後続けて、よりよい方法でやっていきたいというふうに考えている、ということをこちらで示しております。ですので、条例は改正しないで、今まで運用でやってきたので、その中で対応していけるという考え方です。

7ページ、こちらは見直しが改正に至らなかった事項に対する意見見解書ということで、骨子の中では、今回検討してこういうふうに変更したいと思っておりますというところと、もう一つは、検討したけれども、今回は変更に至りませんでしたというものと、あとは、今回、すぐやらないけれども、もう少し時間をかけて考えてやっていきたいと、3段階に分けて骨子をつくっております。真ん中のところに代理人制度があつて、もともとは調整会があつたときに、代理人ばかり出てきて、会社の本体の人がなかなか来てくれないというのが、その辺どうにかできないかということだったんですけれども、法律的に難しいということで見直しに至らなかった項目が入っていたのですが、意見としては、そういう市民の側にも代理人を活用するようなケースを含めて検討したらどうかというような意見がありました。

現在でも、市が中立な立場になって、アドバイスとかいろいろ橋渡しのものを行っているので、今の制度でも十分対応できているんじゃないかというふうに考えております。

8ページ目、これは中期的な見直しと、商業地域の低層階に商業を入れるという誘導に関して、もっとまちづくりのビジョンを示すとともに、他の施設系の導入とか、エリアマネジメント、そういった工夫をしてやるべきじゃないかというようなご意見です。

これは将来的に、こういう商業地域に低層階に商業誘導をやっていきたいということを示すただけであつて、実際、確かにやる時には、そういうまちづくりのビジョンとか、そういうのに基づいてやっていくということになると思いますけれども、現在は産業振興計画、仮称ですけれども、市で検討しているのもありますので、そういうものも踏まえて、まちづくりのビジョンを示した上で、今

後、検討していきたいと、数年先にやりたいというふうに思っていますので、確かにこういったものを十分配慮しながらやっていきたいと思っています、という見解です。

骨子案外の意見見解ということで、実はここが一番数が多かったところですが、駐車場をつくってくださいとか、ちょっとこれは勘違いされたのかなという形がありますけれども、これについては、今はまだ市がつくっている状況を示しているところです。

あと、最近ちょっとまちづくりの中でも多少問題になってきているのかもしれないんですが、反射ですね、あのかてかしたビルの反射とかは特に問題になっていたりもしまして、そういう反射とか、ソーラーパネルの反射の対策を義務づけてほしいとか、あと、プライバシーの保護の関係も義務づけてほしいという意見もあったんですけども、この辺の話は一律の基準を設けることがなかなか難しいという中では、義務化は困難と考えていますので、協議の中でいろいろやっていく形になるのかなというふうに考えています。

9ページの一番下の、用途変更について、同業種もしくは類似業種への用途変更であっても、客層が変わったりということで、周辺環境への影響が大きなものがあるんじゃないかと、だからまちづくり条例の対象にしてほしい。これは、吉祥寺に明日、ドンキホーテが開店する予定がありまして、それがもともと、丸井系の無印でしたが、そのまま居抜きで形態だけ変って開店するというので、まちづくり条例にも建築確認にも何にもひっかからずに、修繕だけしてオープンという形になる中で、そういうのも何か対象にできないのかというご意見でした。

これは骨子案以外だったのか、意見の対象はもっと前のほうだったのか、微妙なところだったんですけども、今回は骨子外ということにしているんですけども、もともとまちづくり条例の中では、類似用途の用途変更は基本的に周辺環境の影響は同等というふうに考えているということで、営業形態とか営業時間というふうに、営業側の態様によるものというものはなかなかまちづくり条例では対応できないので、やはりこういったものは少し条例の対象に入れることができない。ちょっとその辺は難しいということを示しています。

10ページ目、これはもとまちづくり委員会だった方のご意見ということで、まちづくり委員会のせっかく様々な方がいらっしゃって、様々な立場の方がいらっしゃっているの、もっと有効に活用

していきべきなんじゃないかというようなご意見をいただいております。

我々も、こういうまちの中での問題があったときには、皆さんにご相談したり意見をいただいたり、また後ほどご説明いたしますけれども、高さ制限の中の許可制度ではまちづくり委員会のご意見をいただいたりということで、十分その辺は、ご意見をいただきながらやっているんじゃないかというふうに思っていますので、今までのやり方でも十分いいのかなというふうに考えているところです。

あと、景観ガイドラインの策定についてということで、これは都市マスにあるんだから、やることを望みますということだったんですけれども、これは、2、3年後を目途に策定を検討していくという予定がありますので、これはやっていきますという答えです。

あと、まちづくり条例の見直しに対する意見ということで、今回、意見募集したけれども、まちづくり条例案を作成して、そしてまたもう一回、意見募集をしてほしいという意見をいただいています。しかし、今回、骨子案をつくるに当たりましては、今まで5年間の運営の中で市民の方からいただいた意見とか問題になった点を整理して、まとめました。また、それをまちづくり委員会の方にも議論した上で作成して、今回、意見募集して、このような形で意見見解書を示させていただいてご意見いただくという中で、ある程度の意見聴取はできているんじゃないかということを今考えております。

意見見解は以上になります。

今回、この意見見解、先ほど言った1カ所ですね、軽微な変更でも書類を出していただいて、市のほうでもそれを把握する、今まではもうやってしまいましたという形で言われたりしたことがあったので、そういうのがないように事前に提出していただいて、市のほうで把握して、必要があれば説明をするように指導していくという、この項目を新たに骨子に取り入れます。

あとは、今、まちづくり条例自体のたたき台をつくって、法務担当ともいろいろ相談しているので、法律上、ちょっと骨子ではこう書いてあるけれども、このとおりにやるのはなかなか難しいんじゃないのというものに関しては、少しトーンが変わったり、もしかしたらなくなるものもあるかもしれませんが、増えることはないと思うんですが、そういった形で骨子案にプラス1個、あとは少し形態が変わるかもしれないというような形の中でこの作業を進め

委員長

ていきたいと思っております。

このまちづくり条例は、今のところ3月議会にかけるとなっておりますので、2月15日ぐらいにこの骨子というものを公表したいというふうに思っておりますので、1月の中旬ぐらいまでには事務局としてこの骨子を完成させて、皆さんにまたご意見をいただいて、最終的にまとめて公表したいというふうに思っております。ただ、そんなに大きく変更はないのかなと思うので、事務局としては皆さんにメール等でお送りして、ご意見をいただいて、それをもとに委員長、副委員長とご相談させていただいて策定するという手順を踏みたいというふうに考えているところでございます。

説明としては以上です。

事務局としては、皆さんにさまざまな意見をいただきたいと思っておりますが、もともと検討事項からこの骨子案をつくったのは、市民委員さんの方が見にくいということで、なるべくわかりやすくつくったつもりではあるんですけども、その骨子案自体のつくり方に対してとか、あとは、議論が多かった地区まちづくりとか、近隣関係住民とか、スケジュール等でご意見いただければありがたいというふうに思っております。

以上です。

ありがとうございます。

ただいま事務局から説明がありましたけれども、今ご説明ありましたように、市としても、事務局としても、骨子案、最初につくったものもそのまま押し通すという訳じゃなくて、やはり市民の意見で、なるほどそうだろうというところは、今回は1つですが、ちゃんと取り入れて修正すると。それ以外の24のうちいくつかの項目、この条例に直接関係するものも、しないものもありますので、必ずしも受けとめられないものといいますか、十分今回対応できるであろう、特にまちづくり委員会で認定するというような制度もありますので、この辺、主に4点ですね。

近隣住民以外の意見の取り扱いについては、前回も随分議論しました。2H以上の範囲の近隣住民の意見をどうするか。

一人地区まちづくり計画の見解については、2点目。

3点目、意見募集を受けての骨子案の変更について。

4点目は、今後のスケジュールについて。

この辺、主にご意見をいただければなというふうに思います。いかがでしょうか。



<p>D委員</p>	<p>どうぞ、D委員。</p> <p>意見というよりも質問なんですけど、今のご説明で、地区まちづくり計画とまちづくり委員会との関係、何かおっしゃいましたが、ちょっとそれがよくわからないというのが一つ。</p> <p>それから、直接的にこの委員会と関係ないですが、今のご説明の中でドンキホーテが出るということは、当時、ダイエーでよく入った、つまり新規立地ではなくて既存の店舗に入っていく、ということは、当然大規模店舗等の規制にひっかからないんですね。当時、ダイエーがよくやっていたと思うんですが。そういうことで、ということは、ドンキホーテはうちの武蔵境にも近く、ちょっと住所忘れましたが、1軒あるんですが、丸井とは多分客層がすごく違うと思うんですね。行ったことはあると思うんですが、車と自転車、また自転車が出て話が申し訳ないんですが、丸井ができたときのお客様と、それから今度ドンキホーテが出るお客様の客層とは非常に違うと思うんですが、そのところをちょっと教えていただきたいと思います。</p>
<p>委員長 事務局</p>	<p>事務局、お願いします。</p> <p>先ほどの地区まちづくりとの関係なんですけれども、地区まちづくりはもともと今の制度も、地区の人がいろいろルールをつくって、今の段階ですとまちづくり協議会をつくって、その協議会の方がいろいろ考えて地域のルールをつくるという中で、確かにそのつくったものが地域のルールとして適正なものだろうかといったものを客観的な立場からまちづくり委員会を含めて判断していただいて、これだったら確かにそうだよねということであれば認められて、それが市が認める地区まちづくり計画になるということですので、そういう地区のルールとしてふさわしいかどうかというのをまちづくり委員会のほうでご議論していただくということです。</p> <p>ドンキホーテのほうは、まちづくり条例とは直接は関係ないんですけれども、確かにいろんなところでは、自転車とか自動車関係でかなり問題になっているというところで、市、近隣の住民の方もそれを大変心配しているところです。</p> <p>ドンキホーテのほうとしては、今のところ駐車場はなしということでかなり商業的をして、どうしても駐車場に入りたい方は、駐車場があるドンキホーテを紹介するというような形で運用すると言っていますので、いろんなところで駐車場なしというのは確かに今、ドンキホーテの中ではアピールされているところです。</p>

	<p>駐輪場につきましては、今のところ足元に80台、駐輪場を用意しているという形になります。ただ、駅も近いので、本当にお店の方だけが止められるのかどうかというのも怪しいところはあるんですけども、まだオープンしないと何とも言えないんですけども、当面は警備員を配置する等で対応していったら、あとは様子を見て対応を考えていきたいというふうに今のところは言われております。</p> <p>昔からある大店舗法の店をそのまま利用しているので、自転車の台数は、今、同じものをつくろうと思ったときより確かに少ないんですけども、昔の基準でそれは生きているので、それは昔のままの数字でやられてしまうのはしょうがないのかなというところがありますので、少なくとも、その台数を維持した形で、問題ないように運営していただきたいというふうな形で、ドンキホーテさんとは、交通対策等のほうが協議をしているというところではあります。</p> <p>以上です。</p>
E 委員 委員長	<p>ちょっと関連です。</p> <p>どうぞ、E 委員。</p>
E 委員	<p>今日の新聞ですかね、読売か何か、ドンキホーテが、ちょっと全部読んでいないんですけども。</p> <p>気になったのは、この委員会とは直接関係ないのかもしれませんが、今、自転車の問題じゃなくて、24時間営業と何かちらっと書いてあったように思って、その辺の規制が何かありますか。</p>
事務局	<p>先ほども申したように、企業側の対応で決められてしまうものについては特に規制はないんです。極端な話、目の前にファミリーマートのコンビニがあって、コンビニの24時間はよくて、ドンキホーテの24時間はだめなのと言われると、なかなかそれは判断できる場所ではないということもあります。確かに、ただ24時間営業ということは、今届いてあります。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>恐らく、まちづくりという意味では、将来的にはそういうのも含めて扱うというの、もしかするとあるのかもしれませんが、ただ、今おっしゃったように、何で24時間のコンビニがだめでとかいう、何かドンキホーテという一つの企業を狙い撃ちにするようなのは、それは正しくはない訳ですね。もちろん、迷惑を他でかけている場合は、それがずっとここでも同じであればそうなんだけれども、例えば駐車場なんかない、私も上野なんかよく通りますけれども、上野のドンキホーテは、確かに駐車場がなくても人が入ってい</p>

	<p>て、全くないですよ。そういう点はやっぱり確かにあるなどかいうのはありますね。</p>
E 委員	<p>委員長が言われるように、とにかく行政はやっぱり先取りするような感じをして、ルールをつくっていかなきゃ、やっぱり問題が難しくなっちゃうんでしょ。それは一つの事例として捉えるべきですね。</p>
	<p>それと変わって、今、改正される3ページの計画変更についての見解の部分、表現の文章が、きちんと読んで、その後段の部分ですね、「市長が必要と認める場合や、近隣関係住民から要望があった場合」と、この「要望があった場合」の変更というのは住民は恐らくどこかから知られないとわからないですよ。</p>
事務局	<p>今回、軽微な変更からということで示しているの、変更にもいろんな種類がある…。</p>
E 委員	<p>私が言うのは、ここの文章の表現で、市長が必要と認めた場合というのはわかるんだけど、それは業者から変更連絡を受けるんだから。住民の要望があった場合って、変更があった場合に、事前に何か住民が要求しておくというんですか。</p>
事務局	<p>いろんな軽微なことでも書類を提出するようになっているので、市のほうとしては、これは住民に説明してくださいというふうな形で、変更になった説明をしていただいたときに、もっとちゃんとした説明会をしてくれという要望があるかもしれないので。</p>
E 委員	<p>僕の質問は、ここの文章が「住民から要望があった場合」というのは、変更という情報を住民はいつキャッチするんですか。この文章、ちょっと理解できなかった。</p>
事務局	<p>想定としてはいくつかあって、まず1個は、市のほうが…。</p>
E 委員	<p>これ要らないんじゃないかと、この部分、ある必要があるのかなと思って。「近隣住民から要望があった場合」って、「要望があつて」は必要ないんじゃないの、ということですけども。</p>
事務局	<p>そうですね、大前提は、先ほどの中の、書類を出してもらうという形になっています。ただ、市に届出が出る前に住民の方がキャッチする場合も今までの事例であったりするんですね。見ていたりとか広告みたいなのが入ったりとか、そういうのがあって我々より先にキャッチする場合もあって、そういった場合とか、あとは見て、これおかしいんじゃないというのをちょっと感づいてというんですかね。</p>
E 委員	<p>行政より先に。</p>

事務局	我々毎日見ている訳じゃないので、隣にいる方が一番その現場はわかりやすいというのがありますので、そういったこともあるのかなという…。
E 委員 委員長	わかりました。 ありがとうございます。この軽微な変更というのは、例えばコンテナハウスなんていうのは、あれは届け出が必要なんですか、勝手にいつの間にかコンテナがぼんぼんと置かれていたみたいなの。
事務局 委員長	基準法上ないと、なかなか難しい。 そうですね。ですから、それを何か、そういうのは軽微な変更にならない、扱えない。
事務局	当初の予定と何か変われば、とりあえず何でも市のほうは教えていただいて、これはと思えば、周辺に説明を求めるという形をとりたいたいと思っています。建築は多少の変更はよくあることなので、それをやっておくと、本当にあったとき知らない間に、これは軽微なんじゃないのと勝手に言われても困るので、出していただく。
まちづくり 推進課長	市長が認める場合の基本的な考え方として、今まで宅地開発等指導要綱とか、まちづくり条例を運用している中で、大体こういう変更で近隣から苦情が来るとか、何かもめられるという、多少の経験値というのは市でありますので、その軽微な変更の内容についても、過去の事例を踏まえて、影響が周辺に及びそうな変更であれば、当然、周辺に積極的に協力を求めていくという形で運用していきたいというふうに考えております。
委員長 D 委員	ありがとうございます。他の委員の方、どうでしょうか。 ちょっとだけ伺います。ドンキホーテですね、どういう扱い商品とか値段というのはご存じの方も多いんですが、一方、私が覚えている限りは、当時は近鉄デパートだったですね。その後が大塚家具屋だったですか。そして、三越だったかな、ビックカメラだったかな、まあ言いたいことは、こういう大規模店舗というものの、特にドンキホーテというのは余り安過ぎて、商業地側に非常に圧迫があると思うんです。だから、言いたいことは、大店法にひっかからない形で近鉄デパートも、ずっと今変遷があった訳ですね。と同じように、ドンキホーテも、これこそが商業者のご意見を聞いていただきたいと思うんです。非常に安いから、高級品から低価格のものまで、これは我々の意味というよりは、商業者の意見というものの、消費者は多分歓迎する人が多いと思う。
まちづくり	商業者というような形で、ドンキホーテは、今回、市のほう、基

<p>推進課長</p>	<p>本的に大店法の一部変更届というふうな形で、東京都のほうも所管しているの、そこから連絡来ているというような形もあるんですけども、市としてドンキホーテの、当然、商業圏に進出する部分の中で地元の商店街組織、その辺についても一応、ある程度説明なり挨拶、そういうふうなものをしてほしいという話をお願いしております、ドンキホーテ側としても、10月下旬ぐらいに基本的に地元の吉祥寺商店街連合会の商工会議所のほうにご挨拶には行かれております。</p> <p>今、私どもが聞いている範囲の中では、地元の商店街組織とすると、今、静観していると。特段、ちょっとD委員がおっしゃられているように、少し客を持っていかれるから反対だとか、そういうふうな大きな声というのは上がってなくて、とりあえずどのような形になるか、そのような形で今、静観しているというのが地元の商店街組織の動きとしては聞いてございます。</p>
<p>委員長</p>	<p>このまちづくり委員会が取り扱うのは、商業の形態ではなくて、あるいはその駐車場とか駐輪場とか、周りに及ぼす何らかの問題がある、あるいはあると予想されるものについてはここで取り扱うんでしょうけれども、今のところ、そこは問題なくやりますとおっしゃっている。</p> <p>もしも仮に、できた後、問題が生じれば、周辺近隣住民の人たちが、今度はその対策として何か考える、まさにそのときに、地区まちづくり計画というものをつくっていく。そもそも、今、この地区に地区まちづくり計画がないというところも、逆に後手後手みたいなところがありますね。それを真剣に、それなら先につくっておいて未然に防ぐという制度が今のところある訳ですね。</p> <p>ですから、そういう意味では、この際だから全部行政にお任せするのではなくて、自分たちでちゃんと計画をつくろうかというふうなことも一つ選択肢としてはあるのかなと思うのですが、他の委員の方、どうぞ、ご意見いかがでしょうか。</p> <p>先ほどの一人地区まちづくり計画についてもそうなのですが、これは、今回の意見は、知らないデベロッパーが勝手にというような想定もありますが、一方、跡地開発に当たって、分譲型、なかなか市民住民の人たちは、個別ばらばらに自分たちでルールつくりましょうという意識が高まるには時間がかかるので、ルールつき分譲、よくURとか昔からやっていたよね。そういう意味では、先にちゃんとルールをきっちり細かいのをつくっておいて、それで売る</p>

	<p>というようないい意味での制度が今まで確かになかったねというよ うな、そういうようなところをつくっていると。</p> <p>私も実際、そういう事例等を、現場なんかも抱えたことがあるの で、確かに有効だなと思いますので、先ほどおっしゃったように、 まちづくり委員会が認定をちゃんとチェックするので、ひどい、例 えばそこで何かゆるゆるにするような、何か緩和型とかそういうも のを勝手につくるとか、何かそういうルールであれば、この委員 会ではそういうのを認定しませんというチェックが働くということ ですね。</p> <p>A委員、いかがですか。</p> <p>A委員 今のご説明ですけれども、この資料1－参考というのは、これは これから後で話が出てくるんですか。</p> <p>事務局 いや、これが前、9月に出した骨子案です。</p> <p>A委員 これに対してということは、ここに今説明いただいた見解書に載 ってきていないところは、特に指摘がなかったというふうに考えれ ばよろしいですか。</p> <p>事務局 そういうことになりますので、それはそのまま生かして骨子にし ていきたいというふうに考えています。</p> <p>A委員 その部分については、我々のほうで何か気になるところがあれば お話ししてもいいという、そういう理解でよろしいですか。</p> <p>事務局 はい。</p> <p>A委員 ちょっともう一回整理して。</p> <p>委員長 他の委員の方、いかがでしょう。</p> <p>事務局 これ、最終的に条例の改正の案というものは、それが3月の議会 に行くんですか、それはその後ですか。</p> <p>事務局 3月の議会にかけるので、実際、原案みたいなのも12月とか1月 にはつくります。ただ、条文を皆さんに見せても、ちょっとなか なか見づらいので、それはこういう意味で変更していますというのを 骨子として出すということで、その骨子に基づいて条例の変更をし ていますという形です。</p> <p>副委員長 今のスケジュールで、条例案をつくる場合の骨子の、骨子の言い 方、これどういう文章なのかというのはなかなかわかりづらくてで すね、今のような文章で、通常法律をつくるとき要綱ってつくりま すよね。議会なんか、国会なんか出てくる要綱という形が出て きて、それはやっぱり第何条の何をこういう方向で所要の改正を行 いますと、どういう目的でというのは書いてあるのですが、今現在</p>
--	--

<p>都市整備部長</p>	<p>出ている骨子案だと、なかなか僕なんか見ても条文が読めない、想像できない部分があって、非常に不安なところが何点かあって、それは逆に僕からすれば条文案を見せてくれないと、これ、本当に平気なのというのが実際のところあるんで、それは余り議会との絡みで、議会との事前に我々が審査するとなったら議会の権限を侵すことになるんで、その辺のスケジュール、実際のスケジュールはどうなるんでしょうか。我々が一度、時点で条例案、そのものを見ることができるといようなことを含めて。</p> <p>これは骨子といっても、考え方を示しているだけで、実際にその考え方が条文にどう反映されて、どういう表現になるんだというところが見えないというのはおっしゃられるとおりでと思うんです。</p> <p>普通、条例ですと、法律と違って、要はあらかじめ要綱、大綱を示して、その条文の骨を浮かび上がらせるという作業をせずに、いきなり条例案という形になります。ですので、我々も今のところ改正条例案というものをこの後につくっていくというふうに考えております。</p>
<p>事務局</p>	<p>条文自体ではなく、それをもうちょっとならした形での要旨みたいなものは見せることはできると思います。ですから、骨子案は考え方、次に条例案は見せられませんが、その手前の概要みたいなものですかね、そういうものはこの骨子をかためる段階で、これがこういう感じになりますというようものは見せることができると思います。</p>
<p>副委員長 事務局</p>	<p>手間にならない範囲で見せていただければ。</p> <p>今は、そういうことで、この骨子案にしても、どちらかというのと、とられる方のイメージなんですけれども、副委員長のように条文みたいなものを理解できる人ならばそういったところを見ますけれども、一般の市民の方が見たときに、わかりやすい表現というふうな形で書かせていただいている部分もありますので、ちょっとその条文上どうなるかということについては少し検討させていただくと、あと、この骨子案としてもちょっとわかりづらいかもしいないですけれども、一番右端に関連条項というふうな形でも示してありますので、例えば条例第2条の部分に追記するだとか、その部分を一部改正するというふうな形で、この骨子案の書式を少し工夫したいなというふうに考えてございます。</p>
<p>委員長 A委員</p>	<p>他にご意見いかがでしょうか。どうぞ。</p> <p>資料1－参考のほうの8ページの緑化の部分なんですけれども、</p>

<p>事務局</p>	<p>「20%」というのは、ちょっと私も記憶が定かじゃないんですけども、ここで初めて出てくるのですか。</p> <p>もともと今のまちづくり条例の基準で、住宅の場合は敷地の20%の緑化というふうな形をうたっています。ただ、今のところは、屋上とか、壁面とかでクリアしてもいいという形になっているので、例えば一種低層、二種低層というのは建ぺい率/容積率が40/80とか、50/100でいっぱい木が植えられるような条件であるのに、少し例えばドライエリアをつくって、ドライエリアってわかりますかね、掘った空間をつくって、緑を植えられる空間を少なくして、例えば居住のスペースを増やすとやったときに、緑がとれないので屋上とか壁面とかでやるというようなパターンが結構あるということがあります。</p> <p>もともと敷地の20%と書いてあって、そのやり方は、今までは壁面でも屋上でも、とりあえずやってくればという形があったのですが、一種低層、二種低層のような低層の良好な住宅というところであれば、十分緑を植えられるスペースがあるので、そこは地面、地上部だけでクローズするようにやっていただきたいというのができないかというようなことを考えているところです。</p> <p>ただ、これはちょっと法務担当とは今いろいろやってるところで、法務的にはちょっと厳しいという話もやっている中で、事務局としては何かできないかということで、表現は、義務じゃなくて、何かちょっと変わるかもしれないんですけども、今、もう20%というのがある中で、なるべく地面でとれるような形で、今回できないかなというのが考えです。</p>
<p>A委員</p>	<p>その20%というのは、多分、全然意味が違ってくると思うんですよ。要するに、建ぺい率との関係が変わってくる訳ですよ。例えば、極端な話、建ぺい率90%であっても20%は確保できたんですよ、今までは。屋上20%つくれる。だけれども、今回、やっぱり地上部にということは、建ぺい率80%までしかつけれないということですよ、簡単に言えば。それが現実問題、可能なのかどうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>対象が、一種低層、二種低層だけということで、そういう建ぺいがいっぱい使えるような一種中高層とか近商とか、そういったところは今までどおりで構わないというふうな考え方です。</p>
<p>A委員</p>	<p>そうしたときに、義務づけるというところの罰則規程はどうなっていましたか。要するにこれ義務ですから。おりなかったり、これにならなかった場合、今ちょっと確認なんですけれども、どういう</p>



<p>委員長 事務局</p>	<p>状況になっていますか。 事務局、どうぞ。</p>
<p>副委員長</p>	<p>本当に義務にしてしまうと、最後の協議が終わりましたという通知が出せない。それが出ないと、建築に着手できないというようなことになっていますので、義務を守らなければ通知が出ないと、工事に着手できないという形になっています。</p>
<p>事務局</p>	<p>協議基準ですから、適合基準ではありませんから、協議というのは、相手と話し合いで決まるので、場合によっては18%でもいいし、場合によったら17%でもいいし。</p>
<p>副委員長 まちづくり 推進課長</p>	<p>…。 違うんですか。命令ですか、この20%というのは。適合基準にしてしまうと話が違うんで、大分議論しないとイケなくなる。</p>
<p>副委員長 事務局</p>	<p>今は基本的に商業が努力義務、住宅系は義務化しています。 適合義務になるんですか。 まちづくり条例上の仕組みからいきますと、基本的には、協議終了通知をした後、協議内容に従わない工事をした場合、罰則は最終なんですけれども、是正だとか、そういうふうな罰則につながる手続が入っていきます。</p>
<p>副委員長</p>	<p>それでも協議基準ですから、相手が嫌がっているものを、指導ですから、適合基準ではない訳ですから、そこは気をつけなきゃいけないですね、これ、協議基準を下回っているから、協議の結果、終了して出せませんと言ったら処分になっちゃいますから、そうなるまえにここに。ここは運用上気をつけないと危ないですよ。</p>
<p>事務局</p>	<p>まちづくり条例上は、基本的に52条、別表第2に定める基準に従い、施設の整備を行わなければならない。要は、しなければいけないという条文になります。別表上の緑化については書いてあるとおり、住宅のみの建築を目的とする開発事業を行う場合は、開発区域の面積の100分の20、20%に相当する面積以上の面積の緑地を確保すること、なので、かなり強く書いています。逆に、住宅以外の部分の開発を行う場合については、20%に相当する面積の緑地を確保するよう努めること、要は努力的なものです。なので、住宅系の開発とそれ以外の部分については、少し別表上の強制力というのでしょうか、その部分のトーンを少し変えているという形になります。</p>
<p>副委員長</p>	<p>この場合は、一低と二低で20%で義務づけ、義務になる。</p>

まちづくり 推進課長	<p>表現上の話の、先ほどの今言った部分とどのくらいリンクするかという話なんですけれども、義務づけるという言葉が、ちょっと最終的に適切かどうかというのは、もう一回ちょっと法務のほうとも相談したいんですけれども、どちらかといえば、職員が説明したとおり、地上部分でそれをやらせたいというのが一番の趣旨で。</p>
副委員長 事務局	<p>趣旨はよくわかります。 なので、最終的なその義務づけ、その部分について、どのぐらいの強制力になるかというのはちょっと…。</p>
副委員長	<p>そもそも条例のつくり方含めて、ちょっと法務と協議してほしいんですが、条例自身が処分性のある条例にしてしまった場合に、そういう解釈であれば、ちょっとまた条例自身を考えないといけないという部分があるので、そこは説明の仕方に気をつけないと、僕は誤ったことになっちゃう可能性があるという……。</p>
都市整備部 長	<p>適合基準の話ですけれども、今言った別表の基準については、基本的に協議が前提なんです。協議で、協議の中でしなければならないとか、そういう書き方になっています。その適合基準を守らないからといって、いきなり罰則に行くという形にはなっていないので、あくまでも協議をした結果、協議書を出すか出さないか、その判断、それで、協議書を出されないのに着工してしまった、それに対しては罰則が働くという形になってございますので、副委員長がおっしゃられるとおり、基準そのものが、罰則を働く適合性があるのかということになりますと、それはありません。あくまでも、協議の中での軽重をあらわしているというふうに判断していただいていると思います。</p>
委員長 A委員	<p>ありがとうございます。 その上で、今後の検討材料として考えていただけたらいいのではないかなという点がありまして、今回は改正に至らなかった中期的な見直しの中に、緑視率という考え方を入れているんですけれども、多分、今回20%は地上部にというのを義務づけるという方向でやってしまったとき、後戻りできなくなってしまうと大変かなと思って、ちょっと検討していただければと思うんですけれども、例えばこれだけ武蔵野のように込み入ったところで、地上部に20%の緑化と書いてあるんですけれども、要するに緑の部分の話をしているときに、例えば1本の木でも、1本の中高木でも、相当なインパクトを与えるということがあるんですね。 そうすると、地上部に20%を確保しなくても結構行けるよという</p>

	<p>ようなこともあるんだと思うんですよ。そうなったときにどうするのかということですよ。ですから、だから無理にここで地上部に20%というのを義務づけてしまうのがいいのかなのか。武蔵野市の住宅地の緑のタイプといたら、通りに見えている高木だとか中木のインパクトだというのが多いのを考えると、ちょっと急いでやる、やりたいというのもわかりますけれども、その抑止率との関係、将来的なところを見越しながら考えたほうがいいのかなどという印象を持ちましたので、ちょっと指摘させていただきました。ぜひ、検討の材料にさせていただければなというふうに思います。</p>
<p>委員長 C委員</p>	<p>他にいかがでしょうか。どうぞ、C委員。</p> <p>災害のところで、骨子案の資料1－参考のところの7ページのところで、「帰宅困難者対策」と「自主防災組織」というところがあって、これはちょっと私個人というか、希望も含めてなんですけれども、ちょっと中期的なところに、ぜひ、今後の検討課題として、「自主防災組織の設立を含めた協議を進め、災害時の自助及び共助を推進していく」というところで、もう少し具体的に、緑視率とかも似たような感じで、先に進めていただけるような条例にいただけたら、すごく市民としては安心・安全につながってくるなというふうになんて感じました。意見なんですけど、感想として述べさせていただきます。</p>
<p>まちづくり 推進課長</p>	<p>この骨子案の場合、ちょっとスペースの関係からもあるんですけども、ここの部分、とりあえずまちづくり条例の今回ここで位置づける部分というのは、開発調整に関わる部分で対応しようと思っております。</p> <p>なので、あくまでももともと一定程度の規模のマンションだとかそういうふうなものに対して、消火栓だとか防火水槽の設置というのをやっていたんですけれども、うちの所管している防災課のほうでも、一定規模になれば、そういうソフト面での部分というものも少し協力を願えるかという趣旨でこれは挙げておりますので、C委員おっしゃられるとおり、そういう開発に伴わない部分のそういう自主防災組織だとか帰宅困難者対策というのは、ちょっと今回、ここの条例の部分では反映できないというのは、ちょっとご理解いただきたいなというふうに思っております。</p>
<p>委員長</p>	<p>はい、いかがでしょう。時間の関係もありますが、今日、その他の議題もありますので、主に大体この骨子案について、特に反対と</p>

	<p>かということではなくて、むしろ今後、法務との調整の中で表現等がどうなるかというのは多少ちょっと心配ですが、その辺は今後、できれば皆さんに資料は送るといのはしていただけるんですね、そこで確認していただいて、基本的な方向というのは間違っている訳ではないと思いますので、これで進めていただければなというふうに思いますが、いかがでしょうか。よろしいですか。</p> <p>(「はい」の声あり)</p>
<p>委員長</p>	<p>それでは、議事のほうを進めたいと思います。</p> <p>本日、議事（２）武蔵野都市計画高度地区と武蔵野市まちづくり委員会の関わりについて、事務局よりご説明をお願いしたいと思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>それでは、説明させていただきます。</p> <p>まず初めに、資料２、こちらカラー刷りのものですね、11月15日号に発行いたします、高度地区・特別用途地区都市計画案の特集号についてご説明いたします。</p> <p>前回、５月７日の第１回まちづくり委員会でもご紹介いたしました高度地区・特別用途地区都市計画原案を５月１日に公表し、その後意見募集を行い、都市計画審議会での審議を経て、今回、高度地区・特別用途地区都市計画案を11月15日、明日公表いたします。</p> <p>公表後に、２週間の意見募集を行い、説明会を３回予定しております。前回の原案から今回の案では、制度の内容や対象区域など変更はございません。</p> <p>今後の予定としては、１月に都市計画審議会を開催して、２月に都市計画決定をする予定です。</p> <p>続きまして、この都市計画の高さの制限に関する許可について、資料２－２、こちらのフロー図になります。こちらをご覧ください。</p> <p>前回の委員会で、このフロー図について２点ご意見をいただきました。１点目は、フロー図に市民がどの段階で計画を認識できるのかなど、市民の軸があったほうがよいのではないかというご意見でした。このご意見について、フロー図の「事業者」の隣に「近隣関係住民」という軸を設けて、事業計画の認知、意見書の提出のタイミングを表示いたしました。</p> <p>２点目として、前回の委員会でまちづくり条例の説明会の前に、市が高さの許可について助言をするという流れになっていたんですけども、そうすると、市民に対する説明会の際に、市が何で事前</p>

に許可のお墨つきを与えるのかと、周辺の住民の批判の対象に市がなってしまうのではないかというご意見をいただきました。このご意見について、このフロー図の上段の破線の中のように、まちづくり条例の受付に入る前に、事業者に対し説明会を行っていただき、説明会での近隣住民の意見を考慮した上で、庁内委員会の方針案を作成し、まちづくり委員会に意見を伺い、許可方針を公表していくという流れとしています。

この結果とすることによって、市が方針を決めるに当たり、近隣住民の意見を反映させることができるようになりますと考えます。

そして、許可方針としては、配付資料の2枚目、A4のものになるんですけども、高度地区許可方針案、この案のように武蔵野都市計画高度地区運用基準に基づいた計画であること、武蔵野市まちづくり条例を遵守することを基本とした良好な住環境を形成するための内容とする予定です。

高さの制限に関する許可は、この一番上のフロー図のような大規模敷地における許可のほか、既存不適格建築物の建て替え、また総合設計などがあります。既存不適格建築物の建て替えについては、運用基準の建て替え基準が一定程度明確であることと、あと総合設計制度については、武蔵野市総合設計許可要綱の規定で審議されることから、必要に応じてまちづくり委員会でご意見を伺うとする予定です。

最後、資料の3枚目なんですけれども、これは、この大規模敷地の条件を商業地域では3,000㎡以上、商業地域以外では5,000㎡以上としております。そのため、今、市内で商業地域内の3,000㎡以上の敷地を緑で示してございまして、商業地域以外の5,000㎡以上の敷地を青で表示してございます。議論の参考として資料をつけさせていただきました。

今回、ご意見をいただきたいのは、この1枚目のフロー図についての流れや考え方、また表現についてご意見をいただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

ありがとうございます。

ただいま事務局から説明がありました。本日は、このフロー図の流れ、考え方と表現について、特にご意見をいただきたいということです。前回、この近隣関係住民の名前がなかったので、ここに明確に書き入れたこと、それから事前相談にちゃんと近隣住民への説明会ないし意見交換というものを入れたと、手続的に入れたという

委員長

	<p>ことで住民の意見を聞くと。</p> <p>大規模敷地における許可、いわゆる緩和になりますけれども、これだと何か大規模に緩和するようなイメージですが、実際はそういうのは余りなくて、恐らく部分的にちょっと上げてしまったほうが、この計画上非常によかったり、あるいは、最近、太陽光パネルの話が出て、あれは高さにかかっちゃうので、せっかくこれをやるのに、50cmちょっと出ちゃうんですよと、1 m出ちゃうんですよ、みたいなそういう話のときに、そういうのはだめなんですかみたいなところをチェックするとか、基本はそういうところだと思うんですが、いずれにしろ、ルールというものがありますから、ルールを超える緩和をするには、やはりそういうのも含めて近隣の方の意見を聞いてみるというのは非常に大事かと思います。</p> <p>この辺、手続的には随分明確になったと思うんですけれども、いかがでしょうか。ご意見、どうぞ。</p> <p>前回出ていなかったんで、そのときに話されたかもしれないんですけども、何で最初に高さ許可手続だけ先に済ませるんですか。</p> <p>事務局、お願いします。</p> <p>ここの前段は前処理という考え方で、実際の許可申請の手続というのは、下の破線の部分でやります。</p> <p>これ、ちょっとやり方の問題なんですけれども、当然のことながら許可申請をいただいた中で、許可しないということ为了避免のために、少し前準備しておきたいなと考えました。</p> <p>高さの問題だけは前処理しておきたいということなんですか。</p> <p>ここの前処理の部分に関しては、そういう考え方です。というのは、特例を使ってまでも基本制限値を超えるということに関してはいか悪いかとか、ある程度のイエス、ノーを事前に示しておきたいという考え方なんです。</p> <p>補足説明させてください。</p> <p>今のまちづくり条例の手続で行きますと、建築確認申請あるいはこういった許可申請、許可物のものの前段で条例の処理をしてくださいと、協議を終了させてくださいという形になってございます。</p> <p>結局、建築許可、これ許可申請になる訳ですけれども、その前にまちづくり条例のほうで高さについての、一定の法の網の中で計画がされていれば条例の中で処理していけばいいんですけれども、それを超えるものを条例の中でやっていく中で、結局、何も形としてお互いに協議をしていなくて、いきなりまちづくり条例の中で許可</p>
<p>B委員 委員長 まちづくり 推進課長</p>	<p>前回出ていなかったんで、そのときに話されたかもしれないんですけども、何で最初に高さ許可手続だけ先に済ませるんですか。</p> <p>事務局、お願いします。</p> <p>ここの前段は前処理という考え方で、実際の許可申請の手続というのは、下の破線の部分でやります。</p>
<p>B委員 まちづくり 推進課長</p>	<p>高さの問題だけは前処理しておきたいということなんですか。</p> <p>ここの前処理の部分に関しては、そういう考え方です。というのは、特例を使ってまでも基本制限値を超えるということに関してはいか悪いかとか、ある程度のイエス、ノーを事前に示しておきたいという考え方なんです。</p>
<p>都市整備部 長</p>	<p>補足説明させてください。</p> <p>今のまちづくり条例の手続で行きますと、建築確認申請あるいはこういった許可申請、許可物のものの前段で条例の処理をしてくださいと、協議を終了させてくださいという形になってございます。</p>

	<p>の話が基本構想あるいは開発基本計画の中で出てきますと、話が結局、許可そのものの話なのかというところになってしまいますので、基本は前さばきとして、今回の物件については、基本的には許可の対象になって、これぐらいの高さをすることをある意味是認するんだという形をとっておいて、その後に、条例の手續に入っていくという形をとったほうがいいんじゃないかという流れにしております。</p>
B委員 都市整備部長	<p>本当の高さの許可はこの最後のところで。 最後です。</p>
B委員 都市整備部長	<p>ここで許可が出たからといって、必ず最後に許可が出るという話ではないんですね。 ではないです。</p>
B委員 都市整備部長	<p>最終チェックは、建物全体を見て、ここで高さも含めて判断されるということ。 ただ、この前段の事前相談の段階から説明会に入るときには、事業者が近隣の方々に説明するときは、いろんな、当然、建物の形態あるいは周辺環境、そういったものも構想案という形で恐らく出すというふうに思いますので、そうしませんと、高くしていいのか悪いのかという話にはなりませんので、そういうレベルの話は、ここではできるのかなとは思っていますけれども。</p>
B委員 副委員長	<p>わかりました。ありがとうございます。 1点だけ。許可手續フローになっているんですが、認定の場合も含めるとい、若干高さの場合は認定という制度だろうと思うんですが。認定の場合はこういう、この手續になるの。</p>
まちづくり 推進課長	<p>認定の場合はここまでというところ、ちょっと今考えてはいない、基本的に今、認定の考えというのは、上積み分も少ないので、市のほうで事前に示している条件、その辺の部分を事前公表していますので、それを反映している部分については、基本的にここまでの手續というのは今のところ考えていない。ただ、状況によっては、まちづくり委員会の意見も聞くということも設定しておりますので、ちょっとその辺については…。</p>
副委員長	<p>そういう扱いであれば、事業者として認定分の高さって、何しろ自分の権利として使ってくるはずで、そこについて、そうだともう言ってしまったほうがすっきりしているんですよ。それでもだめだ</p>

<p>事務局</p>	<p>ったら、事実上、許可じゃないかと、こういう話になってくるんで、認定という扱いは非常に難しいんですけどもね。</p> <p>そうですね。私の勘違いで、認定に関しては、必要に応じて建築審査会の意見を聞くような形で、まちづくり委員会のほうではないということで、申し訳ございません。</p>
<p>都市整備部長</p>	<p>東京都の安全条例も認定行為になってございますよね。都知事、特定行政庁であるので委任されているんで、市長が認定と。それに対して、基本的には、解説のところに書かれている内容であれば認定していくという形になっていきますので、認定行為は、基本的に認定基準というものをクリアされていれば、まあいいでしょうという形で考えております。そのかわり、その基準というのはしっかりと厳し目に表現しておく必要があるかなとは思いますが。</p>
<p>委員長</p>	<p>イメージとしては、認定は軽微なというか、わずかなと、先ほど言ったような、例えばそういう設備とか、そういうものが該当するかもしれませんがね。こちらの許可は、あるいは容積が十分600%あるんですけども、北側とか周り、日陰のところは、実は工場とか大規模な部分で住宅が全くなくてわかりいいんですよ、例えばそういうところがあったとしたら、これは風とか影響あるかもしれませんが、ほとんど居住用のほうには影響がないのでいかがでしょうということを住民のほうに説明したら、住民も、まあそれだったらいいかねということの反応があったぐらい、こちらの許可のほう、委員会のほうでも総合的に勘案して、それであれば、こういうケースについては認めていいかもしれないみたいな、そういうレアケースとか、そういうことを立件に関して審査していこうということですね。</p>
<p>都市整備部長</p>	<p>補足なんですけれども、先ほどちょっと図面見ていただいたんですが、今、許可の議論をしているんですが、そんな頻繁に出るのかという頻度の問題ですけれども、ちょっと見ていただきたいんですが、この住宅エリア、住居地域規定のエリアはブルーになっています。これ、5,000㎡以上、これは許可の対象なんですけれども、見ていただくとおり、大型の学園ですとか大学あるいは研究所、それから医療機関、日赤あるいは公団といったような土地でございます。でするので、もう既に結構高いものが建っていて、複数棟建っているような土地でございます。一団地の認定を受けているようなものですね。</p> <p>あと、考えられるのは商業地域の緑色の部分が3,000㎡ということ</p>



<p>委員長</p>	<p>で、これは個人なんです。個人の場合でもこれだけの数なので、基本的にはもう既に土地利用されているというところがございませう。</p> <p>あとは、共同化によって土地を拡張して、その辺の開発が行われるかといったことになるんですが、駅の周辺でそういった共同化になると市街地再開発ですとか、あるいは他の制度を使っての対応ということになりますので、そうしますと、別途別の規定の中で高度利用ができる形になりますので、こういう手続は用意しますが、基本的には許可というのは、そういった大きな大学ですとか日赤ですとか、そういった場所なのかなというふうに思います。</p> <p>そういうところ、もしくはそういうところの敷地の一部を売って、開発するというような、皆さんには迷惑はかけないけれども、そこにちょっと、最近世界的にいうと、民間と大学と一緒にオフィスをつくって、そこで共同開発をするような、何かそういうサイエンスパーク、一緒に共同研究みたいなものをつくりますね。ですから、例えばそういうのはオフィスになるんだけど、だめみたいなね。でも、周りに迷惑かけるのではなくて、そういうのはいいんじゃないかみたいな、そんな議論ですね。</p> <p>どうぞ、D委員。</p>
<p>D委員</p>	<p>1点は、先ほどご説明願った地区計画ですね、地区まちづくり計画、これは住民が基本的に計画をつくるというお話があったんですが、このフローに関係する必要はないのかということが1点。</p> <p>それから、時間がないのでもう申しませんが、B委員にもちょっと同じ懸念があるんじゃないかと思うんですが、この委員会というのはもともとは高度化ということから始まったのはよくわかっております。しかし、全体のもっと俯瞰していえば、何度か申し上げましたが、私自身が申し上げていた景観条例とか、武蔵野市としての武蔵野市らしさ、これは市長が私の言葉をお使いになったかどうかかわからないですが、この背景があつてこの高度化というのが本来あるべきではないか。</p> <p>そういう議論が、また別途どこかでおやりになっておればよろしいですし、そうでなければ、また市でお考えになって、ここでは景観協定と書いてありますが、市長さんのお言葉では、そして私が申し上げたのは、景観条例であり、そして武蔵野市らしさ、こういうものが背景にあつて、それでマスタープランがあり、そして今回の</p>

まちづくり 推進課長	<p>こういう高さ制限手続フローというのがあるのではないかというので、これは言いつ放しになります。</p> <p>質問は一つですね。最初申し上げた、地区まちづくり計画というものがあったときに、開発業者とどういう具合にこのフローの中で行くという、これは質問です。</p> <p>地区まちづくり計画が策定された場合という形になるんですけども、ちょっとこのフローの中では具体的にわかりづらいんですけども、当然、地区まちづくり計画を定められているエリアで開発事業が起こった場合、当然、市のほうの、これはすみません、協議基準にはなってしまうんですけども、そこの地区まちづくり計画に定められている内容を遵守するような形の計画をしてくださいというふうな形で指導を行うとなりますので、実際の話をする、基本構想、今回示している破線の下に条例の手続の、例えば大規模事業でありますと、事前協議というのが横に広く入っているんですけども、この段階で当然いろいろな緑化の協議基準だとか、そういうものとあわせて地区まちづくり計画の基準、そういうものについても事業者のほうに説明して、それに適合するような形でプランを練っていただくという対応になります。</p>
委員長	<p>あとは、この許可方針というか、許可基準といいますか、この中身にも、そこにもそれが入ってくる訳ですね。</p>
事務局 委員長	<p>そうですね、そのとおりです。</p> <p>ですから、そこの地域、やはり問題は行政だけじゃなくて、地域の人が先にそこの地区まちづくり計画をつくって、私たちは何が何でも、例えば高さは25mを超えないという、自分たちはルールを決めるんだというふうに決めていただければ、こちらのほうで緩和許可を出そうと思っても、それは地元の人が絶対嫌であるという地域のみんな合意があるんだということであれば、いくらこちら側でもいいかなとか思っても、それは緩和できないというようなケースもあり得るかもしれないということですね。まあそういう部分も配慮した上での判断でしょうけれども。</p>
D委員	<p>本当にE委員がおっしゃったところですが、私自身もどの地域で、この地域住民による地区まちづくり計画がなされているかと、実は情報を持っていません。業者も多分わからないので、これはどこで公開されていますでしょうかね、その情報は。</p>
まちづくり 推進課長	<p>平成21年4月からまちづくり条例を施行しまして、地区まちづくり計画もつくれるような体制をつくっておるんですけども、残念</p>

	<p>ながら現時点で地区まちづくり計画が1件も認定されておりませんので、基本的に、もし計画が認定されれば、ホームページ等で公表するような仕組みにはなっておりますけれども、すみません、ちょっと…。</p>
D委員	<p>多分、想像すると、そういう制度があるということを知らないのではないのでしょうか。私は知らなかったです。</p>
まちづくり 推進課長	<p>市のほうの条例施行時からのちょっと周知の仕方だとか、関心の度合いというようなものにも多少問題があったかどうかというのはまた検証したいと思いますけれども、当然、確かにその制度を知ってる、知らないということもありますけれども、あと、地域の方々の関心度、やっぱり地区まちづくり計画をつくる場合には、ある程度、個人ではなくて、一定規模以上の協議会なりそういうものをつくっていただいて、最終的にエリアの2分の1とかの同意を得て地区まちづくり計画を認定するというような流れがありますので、やっぱりその地域の個々の方々の周辺に対する盛り上がり方、あと市とかのサポートの問題も当然ありますけれども、その辺についてはまた少し検討していきたいというふうに考えてございます。</p>
副委員長	<p>D委員にご理解いただきたいので、一言。 僕も20年前に似たような条例をつくったんですが、地区まちづくり計画を市は認定できると。20年前ですよ、1件も出てない自治体もある、これは実は非常に難しい。住民の方が意識しない限りこの制度は使えないというのがあって、行政から押し売りの、あんたのところやらないとだめだぞというふうには言えない制度なので、まさに広報が重要になってくるし、そういう意味では、この条例を市民の方がよく理解して、例えば市民公募の委員になっていただいて、地元に戻ったら一緒に地区まちづくり計画をつくりませんかとみんなで宣伝しないと、行政が市民に宣伝しても市民言うこと聞かないので、市民が市民に宣伝しないと、なかなか実は使われない制度だろうと思っています。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。私も本当にこういう経験をしているんですが、そもそも地区まちづくり計画というのは、ボトムアップ型なんです、地域の人から考える。トップダウンの制度として、やっぱりこういう都市計画ですとか、こういうみんなのことを考えてというようなトップダウンの制度、この両方をやっています。ですから、どうしてもボトムアップ型はですね、やはり何か一つの問題を共有しないとだめなんです。</p>

	<p>ところが、何か急にマンションできたから反対運動しようやといったときは、もう遅いんですね。後出しじゃんけんで、負けちゃう訳ですよ。ですから、その前に本当は地域の人々がそれを予測して考えればいいのですが、なかなか、やっぱりそういうのが来ないと考えないというのが、全国的にも同じなんですね。本当はその辺を未然に予想するというふうになってくれればいい。</p> <p>一応今回は、武蔵野市さんはいろんな制度があるので、結構そういうことをサポートする、あるいはボトムアップの制度はあるので、これを少しずつ理解して、1カ所でも出てくるとわかってくるのかなというふうに思います。</p>
E 委員	<p>昨日聞いたばかりなんですからけれども、うわさの話なんですからけれども、更地で新しく建てる場合の規制というのは、これはある意味で楽でしょうけれども、さっきそちらから出ていた吉祥寺の南口の話で何かうわさを聞いていまして、何かいわば商店街の方たちが既得権益という権利主張で、何かそれを集めると高さが相当高くないといけないとかいうような問題が起きた場合には、どういう対応があるのかなという、何かそういう権利主張と、何かその辺の調整というのかな、何か他の逃げ方があるのかどうか。</p>
都市整備部長	<p>今、うわさで聞いている話で、吉祥寺の南口で再開発事業の動きがあるということでございますよね。</p> <p>これにつきましては、市が南口のロータリーですね、交通広場をつくりたいという中で、大きな面積がとれないものですから、計画上は1,900㎡と。それはパークロードからバスを迂回させて、あそこを歩行者の空間にしたいという計画なんですからけれども、それに対して、そこにおられる権利者の方々が、結局、そこにずっといたいと。市は代替地を持っていませんので、基本的には事業をするために、折衝で、交渉で買っていくという形は嫌だという中で、再開発の道はないのかということ、今研究しているということ、市街地再開発事業という都市計画にかえていける制度を使うのであればそちらが優先になりますので、高度地区については、市街地再開発制度の中で、都市計画審議会ですとか、いろんな議論の場がありますので、そこで制度上は確立しますので、それはこの高度地区の高さ制限の範疇外の話になってきます。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。私もこれを見たときに、この吉祥寺の南辺りは、もしかすると可能性はある、これは再開発事業になる高度利用地区ということで、別のルールですね。よく考えてみると、北</p>

<p>まちづくり 推進課長</p>	<p>側線路ですし、それほど迷惑をかけない。むしろ、こっちのほうが、再開発がまとまれば再開発のほうがよりいいのかもしれない。ですが、別の法律の中で判断されるということですね。</p> <p>いかがでしょう。一応、この他に、このフローの流れと考え方、表現について、こういう形でちょっと進めていくということによろしいでしょうか。</p> <p>それでは、議題もまだ残っています。（３）武蔵野市まちづくり条例の運用状況についてと、（４）調整会の開催状況については、これは報告だと思しますので、まとめて説明していただければと思います。よろしくお願いします。</p> <p>それでは、説明させていただきます。まず、資料３－１をご覧ください。</p> <p>こちらは、平成21年から25年度、25年度は前半なんですけれども、まちづくり条例の運用状況ということで、（１）事業規模ということで、大規模と一般開発事業、合わせて今年度は12件です。これは結構少ないペースでして、当初、消費税引き上げ等があつて、駆け込みによる増加が予測されておったんですけれども、運用を始めてから、今、社会状況の変化で、労務費とか材料費が上がっているという中で、工事費が上がっているということがかなり影響があったということが推測されております。</p> <p>（２）、これは事業分類別というのは、このとおりになっております。</p> <p>（３）、調整会の回数なんですけれども、25年度は今のところまだ1件、1回ということになっております。事前配付した資料のほう、今日、新たに追加した方は直っていると思うんですけれども、25年度の「否開催とした案件数」はゼロとなっているんですけれども、これは1件になります。ですので、否開催は計3件というふうになります。</p> <p>こちらの件につきましては、緑町2丁目の武蔵野東小学校の東側にある、約1,000㎡弱の敷地に4階の高さ12.7mのサービスつきの高齢者住宅の建設が予定されておまして、その北側のマンションの1階にお住みの方が、日照がということで、その辺を配慮した計画にしてほしいということで開催請求がありました。</p> <p>ただ、周辺のすぐ東のマンションとかは5階建てとか、西側の小学校自体も4階で、小学校の4階なんで、実際には5階、6階建ての高さ。あとは、請求された北側のマンション自体も5階建てであ</p>
-----------------------	---

るということもありますし、あとは北側のマンションから4m以上離れている、2階、3階に対しては5m以上、4階に対してはもう10m以上離れているというような中では、計画的にかなり配慮してあるのではないかと。確かに、駐車場の野原に比べたら当たらなくなるのは当然なんですけれども、この辺については、都会の考慮の中ではある程度仕方ないんじゃないかということで、計画が著しく影響を及ぼしているとは考えられないと判断しまして、調整会是否開催としておるのが今年で1件あります。

続きまして、資料3-2、こちらにつきましては、大規模開発事業と調整開発事業の位置です。①、②が大開発で、②がクリーンセンターです。I、II、こちらにつきましては、調整会があった物件で、こちらについてはすごくくっついて見えるんですけれども、東西にある道路に、生活道路が1本、南北にありまして、その道路の東西に連続して行われた事業で、事業者も一緒というような事業でございます。

次に、資料3-3、こちらが大規模開発事業の状況ということで、1番の亜細亜大学の開発につきましては、現在の食堂等を建て直して、地下1階、地上4階、高さ19.7mの食堂棟を再建といいますか、建設するというものでして、現在は開発基本構想だけではなくて、開発基本計画のほうの説明も終わっておりまして、意見書の提出もされないというような報告を受けております。

2のクリーンセンターのほうですが、これは、現在の焼却施設を更新するために、現在あるクリーンセンターの東側に新たに焼却施設を増築、建築基準法では増築という形になるんですけれども、増築する事業です。新たな増築分は、地下2階、地上3階、高さは15.4mとなっております。

こちらも開発基本構想の手続は終わって、開発基本計画のほうに入っております、今月の18日までが意見書の提出期限となっております。ちなみに、基本構想の段階での意見書の提出はありませんでした。

続きまして、3-4、調整会の事項、こちらは2件あるんですけれども、事業者が同じだったということと、あとは調整会の請求者も一緒だったということで、1回、同時に開催しているという案件です。

I番のほうの事業につきましては、I番もII番も用途地域は横に並んでいたということで、道路から20mが近隣商業、20m以下が一

	<p>種低層という地域になっておりまして、I番のほうは5階建て、高さ13.9m、13戸の共同住宅、II番のほうは、地下1階、地上5階の高さ16.16m、12戸の共同住宅というふうになっております。</p> <p>開催請求者は、両方同じでして、理由としては、周辺が3階、4階の建物が中心であるということと、あとは自分がその2軒の建物、ちょうど前にあって、2つあわせると1日中、日影になっちゃうんじゃないかということで、日照の関係があるので、建物をもうちょっと低くしたり、セットバックしてもらえないかというようなことを配慮してほしいというのが請求内容とでございます。</p> <p>この案件につきましては、現在、高さ制限が23mというものがある中で、こういう15m前後の計画であるということと、すぐ隣に5階建ての建物が実際もうあるというような状況とか、あとは日影の図面を見ると、そこの建物のせいで1日、日影になるということは判断できないと、日影にならないというような判断があったということと、あと、離隔につきましても、法が最低50cmという表現している中では、最低50cm以上確保しておりまして、場所によっては2m以上のところもあるというところでは、地域の状況を加味しても、平均的以上のセットバックもしているという計画でございましたので、事業者としても、初期の段階から可能な限りの配慮をしたので、もうこれ以上は配慮できませんというようなこともありまして、双方の歩み寄りがなかなか見られないということと、ある程度配慮してある計画であろうということと、1回で調整会を終了しております。</p> <p>以上です。</p> <p>ありがとうございます。件数少ないですね。東北復興で、職人さんはみんな向こうに行ってしまって、東京で今、事業が成り立たないらしいですね。ですから、計画はあるけれども、着手ができないというようなところがいたるところにあるようです。武蔵野市でもそういう状況が影響しているのでしょうかね。</p> <p>何かこの件に関して、ご質問等ございますか。よろしいでしょうか。</p> <p>それでは、その他、事務連絡等について、事務局からお願いします。</p>
<p>委員長</p>	<p>ありがとうございます。件数少ないですね。東北復興で、職人さんはみんな向こうに行ってしまって、東京で今、事業が成り立たないらしいですね。ですから、計画はあるけれども、着手ができないというようなところがいたるところにあるようです。武蔵野市でもそういう状況が影響しているのでしょうかね。</p>
<p>事務局</p>	<p>本日の議事につきましては、また事務局のほうでまとめまして、皆様にメールでお知らせをいたしますので、ご確認いただければと思います。</p>

委員長	<p>また、次回のまちづくり委員会につきましては、今のところ3月の開催を予定しておりますので、また、皆様には日程調整をさせていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。</p> <p>以上です。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>これで、平成25年度第3回武蔵野市まちづくり委員会を閉会いたします。ありがとうございました。</p>
-----	--