

平成26年度第 4 回武蔵野市まちづくり委員会議事録

日 時 平成27年 3 月30日（月曜日）午後 6 時30分～午後 7 時40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 0 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26年度第 4 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、事務局より報告をお願いします。</p>
事務局	<p>本日はお集まりいただきまして、ありがとうございました。今現在、C 委員がまだみえていないんですけれども、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ておりますことをご報告いたします。よろしくをお願いします。</p> <p>また、本日机上に資料を配付しておりますけれども、皆様に事前に送付をさせていただいたものから若干、届け出の関係が 1 件増えておりましたので、またこちらの方で改めて本日机上の方に一式そろえております。</p> <p>以上になります。</p> <p>では委員長、よろしくをお願いします。</p>
委員長	<p>それでは本日の委員会、20時終了を目途にしたいと思っておりますので、皆さんご協力をお願いします。</p> <p>本日、傍聴の方がいらっしゃらないということで、それでは次第の 2、議事の（ 1 ）平成26年度武蔵野市まちづくり条例の運用状況について、及び（ 2 ）平成26年度調整会の開催状況についてをあわせて事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは事務局の方から説明させていただきます。</p> <p>まず資料なんですけれども、事前に皆さんにお配りしたのと全く同じような形なんですけれども、今日こういった資料を配付させていただいています。これは先ほど事務局の方から説明があったように 1 件、24日、皆さんに提出した後すぐに届け出が出てきたので、その分を追加すると、絵もかわってしまうところが出て、これは変更しないとなると、ちょっと分かりづらくなるので、一括で全部まとめて差しかえていただきたいと思いますということで、今日お配りしていま</p>

す。

あと、今後、その他でご説明しようと思っておりますけれども、ワークショップのチラシと、あと日赤の方針ですか、こちらの方をお配りしているかと思えます。

それでは、まちづくり条例の運用についてご説明させていただきます。まず1枚目の資料1-1をご覧ください。こちらは平成21年、施行されてから6年間のまちづくり条例の運用状況ということになります。こちら、26年度につきましては、前半は皆さんにご報告したときは13件という形だったんですけども、大体同じぐらいのペースで、後半も案件が出てまいりまして、今年度は29件の届け出が出ております。事業分類別、規模別、こちら、1枚目を見ても、中高層にならない15戸以上の特定集合住宅というものが若干、今までゼロだったものが4件ということで、増えたようにも見えるんですが、もともと母数が少ないので、実態としてはほぼ同じような割合で推移しているのかなというところ です。

裏面の調整会について、こちらにつきましては、今年度は3回開催されております。詳細は後ほど紹介させていただきますけれども、大規模について2回、そのうち1回は明日開催される予定なんですけれども、もう1回は一般開発事業ということになっております。

続きまして、1枚めくっていただいて、こっちが資料1-2、こちらの図面は、先ほど言った大規模な開発事業とか、3,000㎡以上の大規模取引、調整会を示したものです。 、 が大規模開発事業、ローマ字の 、 が大規模土地取引。四角の1、2というのが、調整会が開催された物件ということになっております。

簡単にご説明させていただきますと、大規模事業につきましては、 番とか 番につきましては、こちらは両方とも武蔵境駅の北側になりまして、1つは現在、武蔵境北口暫定駐輪場がある敷地として、それを取り壊して事業があるというものなんですけれども、もう一つは、その暫定駐輪場よりもう少し西側にあって、すきっぷ通り近くにある、もともと駐輪場だったんですけども、旧境第1駐輪場があった敷地になります。 は、吉祥寺の方でして、サンロードの奥に、昔、映画館がありまして、その映画館の跡地の計画のある場所です。4番、これは出た順になっていますので、4番がまた境の方面に行きまして、亜細亜大学、こちらの計画になっていま

す。5番はちょうど市役所のすぐ近くの中央地域、こちらは大野田小学校の南、大野田公園と市の水道部の敷地の西側にある社宅の跡地になっています。

ローマ数字の につまましては、こちらがつい最近届け出があったものなんですけれども、これが のところでして、関前1丁目の井の頭通り沿いのパスタ屋さんとお好み焼き屋がある飲食店がある敷地になっています。

ローマ数字の につまましては、先ほど紹介、 というところと一緒になんですけれども、その敷地ということ、 は先ほど言ったパスタ屋さんのところですね。

ローマ数字の 番、こちらにつまましては、中町3丁目にある横河電機の敷地の一部というふうになっています。これが大規模土地取引の届け出が出た物件です。

四角が調整会でして、**2**が、先ほど紹介した駐輪場、暫定駐輪場がある敷地のところなんですけれども、**1**はそのすぐ東側にある物件で、各1回調整会が開催されております。

3、こちらにつまましては、吉祥寺の方の、先ほどの映画館の跡地の方の調整会の方で、明日、開催予定ということで、詳細は後ほど説明させていただきます。

この1 - 2の図面をちょっと横に置いていただきながら、次以降の表を見ていただければなというふうに思います。

最初に、大規模土地取引について届け出があった物件から先に話しておくのと分かりやすそうなので、先に1枚飛ばして、1 - 4、こちらの方の資料を見ていただければと思います。ローマ数字の につまましては、先ほど紹介した大野田小学校の南側にある水道部の敷地西側に位置する日本製紙株式会社というところの社宅があった場所です。所有が日本製紙から住友不動産に移っております。このローマ数字の の大規模土地取引につまましては、まちづくり条例改正後、最初の大規模土地取引の届け出でして、少し制度が変わって、事業者が大規模基本構想を提出する前に、市民の方々がまちづくりに関する意見書を市に提出することができるという制度がありまして、それを適用した初めての物件でして、1件、市民の方から意見がありました。主な意見の内容につまましては、工事に関する騒音、振動です。あとは現在、ここは社宅で、テニスコートがあって、結構、ゆったりと使っていたものですから、緑が多かったもので、そういった現在の緑豊かな社宅を保全してほしいということ、現在

の風景を守って、空が、青空が見えるようなということで、多分これは高さのことを言っていると思うんですけども、高さに配慮した計画にしてほしいということでした。

番は、これは関前1丁目の井の頭通り沿いの Pasta 屋さんとお好み焼き屋があるところということで、こちらは個人の所有から、定期借地権によりまして、社会福祉法人とらいふというところに借地権が設定されております。まちづくりに関する意見につきましては、提出されておられません。こちらは、後で紹介しますが、特別養護老人ホームの計画になっております。

3番、こちらにつきましては、中町3丁目の8番街区全ての敷地で、借地権が設定されていまして、借地権が横河電機さんから野村不動産に移っています。計画の詳細はまだ、基本構想等が出ていないので、不明になっておりますが、野村不動産ということを見ると、恐らく共同住宅がメインになるんじゃないかなというふうに考えております。

大規模土地取引の意見は、これも金曜日まで消印有効なので、今届いている範囲では2件、一応、明日まで余裕を持って、意見は待ってみようかと思うんですけども、今のところ2件ありまして、1件が個人、1件が近隣のマンションの管理組合から出ています。

管理組合の方からは、組合として意見をまとめたのではなくて、各個人がそれぞれ自由に書いて、それを組合がまとめて提出したという形で、23通の意見書が入っております。23通ありますので、意見としては、結構幅広くなっています。デザインの話とか、日照、または駐車場の出入りの話とか、あとは緑とかプライバシー、あとは高さ、圧迫感、バルコニーはこっちの方はやめてくれとか、建築工事に関する意見というふうに、幅広い要望、まちづくりに対する意見が出てきております。

個人で出した方は、テナントはやめてほしいということで、ここは住宅か老人ホームをお願いしたいというような意見が出されております。こちらについては届け出が出ていないので、具体的に今後、手続きが進められていくというふうに思われます。

それでは、次に各大規模開発事業のご説明ということで、1枚戻って、1-3をご覧になっていただければと思います。

1-3のものにつきましては、大きく右と左がありまして、左側が事業名とか、事業者とか、面積が分かるような事業の概要になっておりまして、右側半分が、それぞれの手続きが出された日付が書い

ております。

番の武蔵野市境一丁目計画、こちらにつきましては、先ほど何度か出ている、境北口の暫定駐輪場を解体しまして、14階、高さ44.64メートルの共同住宅店舗を建築するものです。大規模基本構想の説明会が開催された後、意見書、あと調整会開催請求が出されて、1回調整会が開催されています。その後、開発基本計画が1月21日に提出されて、意見書が1件提出されました。ただ、その後、見解書が出て、地域の方からはそれを見て、再度、調整会開催請求というものは請求されませんでした。

2回目の開発基本計画のときに出された意見につきましては、これは前回というか、大規模基本構想のときに出された意見と同じ内容でして、その計画がある敷地のすぐ北側に6m道路の計画がありまして、その反対側、北側がすぐ2、3階の住宅地なので、高さを12階ぐらいまでにしてほしい、この12階はすぐ、この計画の右側に、ほかの地主の方が計画された案件があって、それが12階だったものですから、それと同じようにしてほしいという意見、そういったことによって、圧迫感や日照を改善してほしいということ、あとはプライバシーの対応をしてほしいというものがあがってありました。基本的にこの事業者さんはプライバシーの方は全部やるというようなこともあったので、恐らく2回目の開発基本計画の方の調整会の開催請求は出されなかったのかなというふうに考えています。

番目は、ここの物件の少し西側で、同じ商業地域内で、8階、高さ27mの店舗を建設するものです。大規模基本構想の説明会が開催された後、意見書が1通提出されましたけれども、見解書公表後、調整会の開催請求は提出されませんでしたので、そのまま次の開発基本計画の方に移りまして、そちらの方では意見は提出されませんでしたということで、今後、協議申請が提出され、協議終了通知をその後交付しておりますので、一通りのまちづくり条例の手続は一定程度は終わっているということです。

ここで1件出された意見の内容は、工事の要望と日影、そういったものに気を遣ってほしいという意見が出ておりました。

番、こちらは吉祥寺のサンロードの奥にある映画館跡地の商業地域内の計画でして、こちらは地下3階、地上3階の高さ14.5mのボーリング場とか遊技場等、複合の施設を予定、建設するものです。大規模基本構想の説明会開催後、意見書が2通出されておまして、見解書を公表した後、調整会開催請求が2件提出されたた

め、明日、調整会を開催する予定になっております。

意見書の主な内容につきましては、1点は高さと離隔、1点は解体工事に関する要望です。詳細は後ほど調整会のところでまた説明させていただきたいと思っております。

番、こちらは亜細亜大学です。亜細亜大学内で新たに校舎を建設するもので、15階、高さが53.4mの計画になっております。高さ制限が23mあって、高さ制限の中では、許可は38mまでというものがあるんですけども、ここは特別用途になっておりまして、つまりその場合、そういった特別用途の場合には、許可によってある程度の高さまで建てられるというところで、今、その手続中です。高度地区の手続を進めた後、大規模基本構想が提出されております。こちらも地元で説明会を開催しまして、意見書は提出されておられませんので、4月下旬ごろになるかと思うんですけども、開発基本計画というものが出されてくるというふうに考えております。

裏面に行って、番ですね。こちらは大野田小学校の南側、大野田公園と市の水道部の敷地の西側にある、先ほど言った日本製紙の社宅の跡地として、地下1階、地上5階、高さ14.9mの共同住宅の計画です。こちらの物件につきましても、開発基本構想が提出され、説明会を開催しましたけれども、その後、意見書は特に出されておられません。

次に番です。こちらは関前1丁目の井の頭通り沿いのパスタ屋とお好み焼き屋の飲食店の跡地というところで、こちらについては3階、高さ9.95、80室の特養の老人ホームの計画があります。こちらが3月24日に届け出を提出したばかりということで、説明会が4月8日と18日ということが予定されておりますので、これから手続がどんどん進められていくのかなというところで。

まちづくり条例の運用は以上になります。

次に調整会の案件についてご報告させていただきます。資料はもう一回1枚めくって、2-1になります。26年度は3件の計画に対して調整会が開催されています。1番、こちらは(仮称)武蔵境一丁目計画ということで、これは地域の地主の方が事業者となりまして、地上12階、高さ38m、38戸の共同住宅の計画というふうになっております。事業地は商業地として、先ほど6m、すぐ敷地の北側に6mの拡幅の予定の道路がありまして、それを挟んで北側が第一種住居という用途地域のところで、一部分、5階建てがあるもの、2階から3階が中心の住宅地となっているというところで、そのの

住民の方々が調整会の開催を提出したということで、開催請求は、日照や圧迫感の軽減のための階数を下げてほしいというもの、あと工事に関して、工事協定を締結したいということでした。工事協定につきましては、事業者が対応するというので、あとは高さが問題になったんですけれども、事業者につきましては、ちょっとこれ以上、下げられませんというところで、平行線になったということで、1回で調整会が終了している物件です。

2番目が、この1番の物件のすぐ隣で開発された物件でして、事業者は違うんですけれども、やはり同じ地元の地主の方、個人の方が行った事業ということで、こちらは地上14階、高さ44.64m、78戸の共同住宅と店舗が1つの計画となっているというところで、こちらもすぐ隣なので、同じ商業地で6mの道路がすぐ北側にあって、それを挟んで、反対側が2、3階の住宅がメインの住宅街になっているということで、地主の住民の方が立て続けに事業があったものですから、結構心配になって、やはりここについても意見を言ってきたということで、先ほどの1番が12階だったので、ここにきましても、先ほど少し説明したんですけれども、14階を12階に、同じ、せめて12階にしてほしいというような意見ですね。あとは北側へのプライバシーの配慮、あとはすぐ北側に幼稚園があるので、その出入りですね。安全を確保するようにお願いしたいということで、開催の請求が出ております。これは大規模基本構想に基づく調整会であったため、もともと1回しか開催されないものでありますので、1回のみで開催となっています。

事業者は、14階を低くすることはできないけれども、構造計算をして、少しでも階高が低くなれば、そこで少しでも低くしていきたいということと、プライバシーや安全への配慮は今後検討していきたいというところで調整会が終わっておりまして、この調整会の内容を受けまして、再度、計画をつくって、開発基本計画を提出しまして、そこについても、結局階数が下がっていなかったもので、その住民の方々が、また12階にならないかということで、意見書を出してきましたけれども、それ以外のことは全て対応していただいたということもあるのか、調整会の開催請求、基本計画に対する調整会は提出されなかったということで、次のステップに進んでいるというところになっております。

3番、こちらは先ほどご紹介した、映画館の跡地のところですが、地下3階、地上3階、高さ14.5mのボーリング場、遊戯施

	<p>設の計画ということで、事業地は全域商業地で、周辺も商業地というふうになっています。ただ、商業地の外れではあるんですけども、2件の開催請求がありまして、もともこの敷地には映画館がありまして、当時の高さが12m程度、あと隣接する北側にある、五日市街道沿いに7件、2階から4階の建物があるんですけども、その中の1軒の方から開催請求が出ておりまして、1、2階が店舗で、その方は4階のビルで、1、2階が店舗で、3、4階に住んでいらっしゃるということで、以前の計画より高いものが建つものですから、日照や圧迫感の軽減を図ってほしいということと、あとは離隔ですね。前は2m離れたということで、計画では、1階部分は2m、人が通れるように2mあるんですけども、2階から少しピロティみたくなっているという状況で、50cmぐらいしか離れていないということがあるので、そこも、2階以降も、前回と同じように離してほしいというような要望が出ております。もう一件の方は、近くで営業されている方が、解体工事の騒音について少し対応してほしいということで、開催の請求が提出されております。明日、調整会が開催予定ですが、こちらは大規模構想に基づくものなので、1回で終了する予定です。基本的にこの基本構想の後に基本計画が出てきて、そちらについては調整会がマックス3回までできていますけれども、構想の場合は1回で終わるということなので、その後どうなるかはちょっとまだ分からない状態です。</p> <p>以上で26年度の調整会の案件のご報告を終了いたします。</p>
委員長	<p>ありがとうございました。</p> <p>ただいまの事務局からの説明に関するご意見、ご質問があれば出していただきたいと思っております。いかがでしょうか。</p> <p>どうぞ。</p>
副委員長	<p>大体でいいんですけども、大規模開発の場合、調整を全部、全部調整会が出るとして、協議終了通知まで、通常何カ月……</p>
事務局	<p>大規模は、基本構想1回と、その次の基本計画が3回やって。</p>
副委員長	<p>全部かかったとして。</p>
事務局	<p>1年から1年半の間ぐらいはかかると。向こうも宿題が出た後、すぐ対応するか、少し考えてから対応するかで若干違うんですけども、一番長いやつが1年半はかからなかったもので、それに近く、1年数カ月はかかる。</p>
委員長	<p>今のことに関連して、それは通常の手続の中で消化できるものなのか、この制度があるために、通常よりも、今の最大やったとし</p>

事務局	<p>て、何カ月ぐらいは通常よりも伸びたんじゃないかとか、そういう感覚はありますか。</p> <p>ほとんどがまちづくり条例のために伸びているのかなと思います。</p>
事務局	<p>基本的に調整会の前意見書を出してもらって、事業者は見解書を出します。ここまでは事業者のスケジュール感で読めると思います。調整会になりますと、すみません、学識委員の方々にやっていただいているとおり、日程調整を含め、大体1回の調整会で1カ月食いますので、大規模で1カ月、あと一般開発事業で最大3回まで見ますので、単純に、うまく流れても、調整会が3回開かれれば、もうそれで3カ月の時間を食うという形なので、その準備を含めれば、調整会が全部で4回開かれれば、半年ぐらいは通常の手続にプラスされる。だから、通常大規模で6カ月と見ているのは、約1年というのがいいところかなと思います。</p>
委員長	<p>なるほど。そうすると、武蔵野市で何か開発をしようと思うと、一応そのリスクを、スケジュールを最大考えて、開発するということが、分かってやっていけばいいんですが、だんだんそういうのは、皆さん事業者というか、設計者とか、事業者は分かってきたんですかね。</p>
事務局	<p>大分、コマースがあるというのはあるんでしょうけれども、期間について、そういう苦情というのは最近は特に受けたことはない。そんなにかかるんですかってびっくりする人はいますけれども、それに対して、何でそんなにというのは、たまに個人事業者の方がちょっと食いついてくる方はいらっしゃいますけれども、ある程度の会社組織のものだと、そんなに言ってこないかなと。</p>
委員長 事務局	<p>ほかでも似たようなものがある自治体もあるということですね。</p> <p>個人の市民の方はちょっとやっぱり心外だみたい怒られることはありますが、他自治体でも似た制度はあります。</p>
委員長	<p>ほかに何かご意見、ご質問ございますか。よろしいでしょうか。</p> <p>それでは、ないようでしたら、次、議事の3、その他の報告事項、事務局からありますでしょうか。</p>
事務局	<p>それでは、景観まちづくりワークショップについてご紹介いたしたいと思います。「歩いて考える景観まちづくりワークショップ」と題しまして、4月25日から全5回にわたって開催いたします。街の景観の見方やつくり方を学びながら、景観について一緒に考える市民ワークショップです。ワークショップメンバーは、前回ちょっ</p>

	<p>とご説明いたしました。30名のメンバーで4月から9月まで5回行きます。グループに分かれて、農と緑、吉祥寺のお店、住宅地などをテーマに実際にまちを歩いて意見交換を行いながら、最後に景観マップをまとめていくといったものです。</p> <p>前回の委員会の際に、5回連続は少しハードルが高いのではないかとご意見をいただきました。ただ、市の考え方としては、自分の身近な地域だけでなく、市内全体を見ていただいて、また、地域間のつながりなどもつくっていただけるとの考えから、全5回参加という形にいたしました。今日現在、応募は7名ございまして、年代は30代から70代と幅広くいただいております。まだ応募が少ないので、広報活動を頑張っているところで、4月1日には市報にてお知らせをする予定です。また、NPOの方や商店街の方など、広く広報活動を行っています。市民委員の皆様にも、土日でお休みかと思いますが、もしお時間があれば、是非参加をお願いしたいと思っております。</p> <p>以上です。</p>
<p>委員長</p>	<p>ありがとうございます。ただいまの……まだありますね。</p> <p>どうぞ。</p>
<p>事務局</p>	<p>続きまして、ホチキスどめのもう一つお配りしました、日本赤十字社武蔵野赤十字病院新1番館に係る許可方針ということで、ちょっとこちらについてご説明させていただきます。</p> <p>こちらにつきましては、境南町にあります日赤のところの案件でして、高度地区の許可を使いまして、絶対高さ制限を超える建物を計画するというものになります。届け出としましては、10月22日に事前相談の届け出を受けまして、12月8日でしたか、まちづくり委員会ということで学識委員の皆様にご意見を伺いたいものであります。その後、理事者を含めまして、庁内での調整を進めまして、2月13日に、この許可方針を日赤側に通知いたしました。</p> <p>この内容につきましては、順番に説明させていただきます。まず全体計画の最初、市長が別に定める許可条件を遵守することということで、これはもともと高度地区の許可にありますが大規模敷地に対する許可条件を、今回の日赤の敷地にあわせて、多少変更を加えたもの、2枚目に表裏の紙をつけておりますけれども、その形で出したものになります。それから、建築物の高さは事前相談届に示す高さを超えないことということで、こちらは、すみません、届け出を出していただいた数字、その以内に建ててくださいというものにな</p>

ります。

それから2つ目、地域交流におきましては、計画敷地内において、地域環境の向上に資するオープンスペース化を図ることということで、オープンスペースの話、1つ前の亜細亜大学の許可のときにも話題になりましたけれども、今回もセキュリティラインは病院ですので、あるんですけれども、それも踏まえた上で、単に誰でも出入りできるという考え方のみでなく、開かれたスペースとして、そういったものを整理していただくということで入れてあります。

それから、沿道整備においては、地域の利便性、安全性、または景観に配慮したものとすることということで、日赤に行かれた方はご存じかと思えます。西側と南側に歩道がありまして、そこは今、日赤さんの土地を歩道にさせていただいているというところがあります。その考え方も踏まえまして、周辺、歩道の整備ですとか、そういった景観整備をしていただくというものであります。

それから、次に緑化保全のところ、既存樹木を極力残した計画とし、地域の緑化保全に努めることということで、こちらも緑地の計画に関しまして、意見を多数いただきましたけれども、敷地内、多数既存樹もありますので、そういったものを極力生かした形で計画していただくという案になります。

それから2つ目、地域の住民、来訪者にとっても、よりより空間となるような公園、緑地の整備に努めることということで、こちらは許可条件の中で、まちづくり条例でも規定しています公園の設置、それにプラスアルファで設置してくださいということになりますけれども、それを単に満たすだけでなく、より周辺に使いやすい、より配慮された形で整備していただくというものになります。

それから、景観形成ということで、分節化や建物の配置を雁行するなどの検討を行い、周辺環境に配慮した外観計画とし、圧迫感の軽減などに努めることということで、こちらは当初、届け出のときに、ご案内のような形のまっすぐな計画が出ていましたので、それについては今後見直すなどして、より圧迫感を軽減するような形で計画をしていただきたいというものになります。

それから、環境配慮、詳細な風環境予測を行い、敷地内外の環境対策を講じることということで、こちらについては、高い建物が建つと風環境が変わりますので、その予測調査を十分に行って、樹木とか、そういったものが風対策になるかと思えますけれども、そういったものを踏まえて配置するようというものになります。

	<p>それから、計画の周知ということで、周辺住民に対して丁寧な説明を行うことということで、これは高度地区の許可の手續、それからまちづくり条例の中でも説明会とかがありますので、十分な説明を行ってくださいというものになります。</p> <p>今後の予定なんですけれども、この日赤の計画についてはしばらく期間が空きます。この許可更新を受けてから設計に入るという形になりますので、この後、まちづくり条例の手續に入るんですけれども、応募に1年程度、もしくはもう少し空いてからという形になります。工事開始が平成30年ごろを予定しているという形になりますので、また本申請のときに意見をお伺いするのは、恐らく1年半から2年近くたってからという形になるかと思います。</p> <p>以上です。</p>
事務局	<p>すみません、市民委員の方には日赤の建物イメージの概要というのをまだお知らせしていなかったかと思いますが、日赤は今、1番館というものがあまして、かなり老朽化しております。建てかえというふうな形で、現在、1番館は外来と入院機能が、今、日赤さんは混在していますので、今回、1番館を新規に建てかえることによって、外来と入院をかなり明確に分けるというふうな形で、亜細亜大学と同じような形で、特別用途地区がかかっていますので、23m高度地区に関しましては、今、許可方針の方にあります、事前相談届に示す高さというものに関しましては、一応、建物の建築高としては49.8m、あと日赤さんはヘリポートを持っていますので、ヘリポートで一番高いところで53.8mというような計画になります。ただ、あの辺、市民委員の方はご存じかとは思いますが、かなり周辺にヒマラヤスギですとか、結構樹木が多くあるのですが、風を含めて、一定程度の、多少上には出るんですけれども、見た目的なものがどうかというようなことも含めて、許可方針の中で、先ほどの景観ですとか、緑化保全、その辺を含めて方針として出しているという形になってございます。</p> <p>以上です。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>今の件に関して、何かご意見、ご質問ありますか。</p> <p>どうぞ。</p>
副委員長	<p>配慮義務と努力義務と適合義務の3つを使い分けているような気がする。何か深い理由というのはあるんでしょうか。努めることということと、配慮すること、図ること。図ることって恐らくもう遵</p>

事務局	<p>守、適合しると、こういう話なんだろうと思うのですが、努めることというのは努力、配慮するって、この3つの使い分けって、何か市の中に暗黙の了解があるんですか。</p> <p>基本的には日赤さんといろいろ市の方で調整させていただいている中で、今、ちょっと説明があったとおり、日赤さんの方とすると、通常、亜細亜大学さんの場合は、ある程度のプランニングを持ったままで動いています。ただし、日赤さんは今のところの話からすると、とりあえず上限値高さ、これを許可方針の中に欲しいと。それ以外については、許可方針を受けた中で基本設計を1年ぐらいかけてここはやっていくという話ですので、一定程度、その中で反映できる部分とできない部分、それは日赤さんとして物理的に可能な部分、不可能部分というところの中で、副委員長、お分かりだと思うんですけども、市としてやっていただきたい部分、絶対ゆずれないのは、オープンスペース化だとか、そういうものについては、かなり強く求めまして、日赤の方もそれは理解しています。ただし、一定程度あいまい性の中で少しのり代を持っているようなものについては、努めることとか、そのような形で、お互いが不幸にならないような表現というような形で対応させていただいております。</p>
副委員長	<p>気になったのは、最後の最後で許可するかどうかの判断のときに、どこまで早くしているのかというのが、定量的に分からないじゃないですか。そういうのをどうやってやるのかなと思ったんですが。</p>
事務局	<p>そこはまた事務局の方で一定程度、最大値をとりたいと思っておりますので、逆にかなり、全部をきつい文言で出すと、その部分が足りないとなったときに、では許可できないのではないかということにならないようなところで、少しのり代で調整させていただいているというふうにご理解をいただければと思います。</p>
委員長	<p>ほかにございますでしょうか。</p> <p>どうぞ。</p>
D委員	<p>最近テレビで見たこと、それから、ちょっと過去に見たことで、これはいわば景観まちづくりワークショップにかかわることなんですけど、最近、地域のテレビでは、三鷹が電柱を地下埋ではなくて、既存の電柱に広域避難のマークをつけるというのがテレビでやっておりました。それから武蔵野市で、これは実態は分かりませんが、コミュニティのあり方みたいなものを協議されたとい</p>

うことが、それから、去年だったんですが、何か私も地域は分からないですが、武蔵野市の中で、非常に伝統的な言語を使う地域があるというのをやっていました。プラス、これも最近なんですが、私、武蔵境では、約90年の歴史を持つ武蔵野米穀店さんが消えました。それから、駅前、すきっぷ通りの本屋さんがつい最近消えました。と同時にロフトが出ました。それからローソン、100円ショップ、これは消えました。それから、多分このまちづくりワークショップの大きなテーマになると思うんですが、井の頭公園です。これは市の名刺交換会に、私、出ましたのですが、その際に、その周辺を管理されている方とも話したのですが、井の頭公園そのものが分断されていると。武蔵野市と三鷹と。この前にワークショップの方が、多分、非常に景観というか、都市の魅力の大きなテーマとなると思うんですが、ここをどう処理するかというのがあった。

それから、もうちょっと、長くてすみません、前回も言い過ぎたんですが、今、武蔵野市の駅前はいいんですが、開発は。三鷹を見ていただくと、ロータリーになったがために、信号がつけられていないんですね。何カ所も。で、武蔵境の駅がどうなのか、私、分かりませんが、仮にロータリーにしてしまうと、非常に、まちづくりでも取り上げると思うのですが、安全性という面では、どこに信号機をつけるかというのは、非常に見ていただきたいなと思っております。

もうちょっと続けさせていただきますと、まちづくりはいつにかかっても、石塚先生の考えというのに依存すると思うんですが、やはり前回、渡したように、全国各地がある大きなテーマの都市計画だとか、伝統だとか、観光だとか、それはさまざまなんですが、石塚先生のイメージというのが非常に大事であって、その際には、やはり武蔵野市だけに住んでいる人であれば、ちょっと物が立体的ではなくて、せめて市の方で準備されるのがいいと思うんですが、周辺の都市、何度も言っているように、立川、小金井、中野、阿佐ヶ谷といった、スライドでも結構なので、要は武蔵野市というところが周辺都市と比べてどんな特色とどんな課題を持っているかというのを、事前にワークショップの方に知らしめないで、単にここに住んでいる人間のみの視点というのでは非常に批判に耐えがたいというか将来を見据えることにはならないと思います。

もう一つあるんですが、私の希望なんですが、まだ7名しかいないとおっしゃっていたところで、私としては、外人さんです。外人

<p>委員長</p>	<p>から見て、何度も言うように、中野は外人が非常に多いんですが、外人で定住している方にとって、この武蔵野市というのはどう見えるかというのは、是非とも入れていただきたいと。長くなってすみません。</p> <p>はい、ありがとうございます。</p> <p>今のはご意見という形で伺うということによろしいですか。</p> <p>ほかに先ほどのご説明に関しまして、何かご意見、ご質問、ございますでしょうか。</p> <p>ないようでしたら、この委員会、今期の任期、最後の委員会となります。2年間の感想、あるいはコメントでも構いません。お一人ずつに最後にコメントをいただきたいというふうに思いますが、それでは、じゃあ時計の反対回りですみませんが、C委員からお願いします。</p>
<p>C委員</p>	<p>2年間、どうもありがとうございました。最初はやはりまちづくりというのが、なかなか法令だったりとか、その辺の理解をするところから始まったので、ようやく少しずつ分かってきたというのが、ちょうど2年目ぐらいだったので、任期が終わってしまうのが非常に残念ですが、これを機に少し、僕は自分で、地域の中で活動している団体とか、市の会合があるので、その辺のところと一緒に働きかけながら、まちづくりというのを考えていくいいきっかけになったのではないかなというふうに思います。どうもありがとうございました。</p>
<p>委員長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>では、D委員、お願いします。</p>
<p>D委員</p>	<p>2年間どうもありがとうございました。いろいろ申し上げたのは、いつにかかって、この第1回から申し上げたように景観条例の重要性というのが、ようやく通って、ほっとしております。いろいろなご意見、それから市の資料も大変参考になったし、住民として見たこともないような資料を見せていただいて、ありがとうございます。</p> <p>2点だけ申し上げますと、前回も申し上げたんですが、非常に情報化が進んで、子どもたちを中心に、スマホの時代になっていますね。是非ともこの景観まちづくりという、景観というところも、ビルにこだわらないで、どんな情報を発しているかというのが、これも石塚先生の話ですけれども、私も飲み屋を探すときは必ずぐるナビで調べます。吉祥寺は結構ばかばか出ています。それはほかの店</p>

	<p>も、最寄りであっても、なくても出ていますので、見た目と違うバックがあるということも、是非ともこのワークショップの先生、特に先生に理解していただき、もう一つは、先ほど言ったように、コミュニティ協議会とか、たしか副委員長がこの委員会で、NPOのまちづくり何とかという活動もあるというのがあったわけで、要はこのまちづくり推進課以外でこの武蔵野市にかかわる諸活動をやっている団体、あるいは関連部署の成果も入れて、それは特に石塚先生にインプットする人が重要なんですが、何というか、平面な、1次元的な景観条例のマップにならないように、市のサイドも周辺情報を取りながら、絶えずこのワークショップの方にインプットしていただいて、誰でも納得できるようなもの、それから周辺都市も、ムーバスも武蔵野は1位だったんだけれども、全国で。なるほど、景観条例も長い歴史の中ですごいものをつくったと言っていたようになればいいなと思っております。ありがとうございました。</p>
委員長	<p>はい、ありがとうございます。</p> <p>それではE委員、お願いします。</p>
E委員	<p>どうも2年間、ありがとうございます。</p> <p>私は市民公募の委員会としましては、3度目なんですけれども、3回の委員会、最初は環境市民会議です。それから情報公開、それで3回目、まちづくり、それぞれ職制における位置付け、機能ですかね、その違いは実感して、特にこの3度目のまちづくりは、スタッフの方が部長以下、いらっしゃるといのは、ほかの2つの委員会ではちょっとない。それで、委員の構成も違いまして、特にスタッフの方の真剣なこの委員会の参画というの、まちづくり、なるほどなという感じ。</p> <p>ただ、私、これは間違っていたのかも分かりませんが、まちづくり、その名前からしますと、もう少し広範囲に問題があるあって、それに対して、第三者の立場からどうかという、いわば職制のラインとは違った形で、いわば、私なんかの会社の経験ですと、目明かし箱ですかね、あるいは古くは、自治体でも「何でもやる課」というのが、千葉県かどこかに、松本清さんが市長か何かをやっていたときという話がありますけれども、もっと日ごろの落ちこぼれ的なものをもっと何か、この調整会議というの、すごい根幹だと思うんですけれども、もうちょっとそうじゃなくて、何か裾野的な、それが何か、あったらどうなのかなという気がちょっ</p>

	<p>と、恐らく私は個人的に友だちや何かに、今、まちづくり委員に出ていると言ったら、おまえ、E委員、こういうことを問題提起してくれないかとかいう、逆に期待されて、そうしたら、決まった路線で来たというのが何となくちょっといろいろと歴史があるんでしょう、そんな感想を持っています。今後とも一市民としていろいろかかわっていきたいと思います。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p>
B委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>では、B委員、お願いします。</p> <p>専門家の立場、法律家の立場から、少しでも武蔵野市がいい街になるように、少し離れた視点から意見を出せるように、今後とも努めていきたいと思っていますので、よろしくお願いします。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p>
A委員	<p>では、A委員、お願いします。</p> <p>今期、初めてだったものですから、システムだとか、ちょっと最初のうちは混乱したんですけども、非常に積極的にやられているのは、非常に好感が持てました。特に市の方が、チームでやっているなという感覚がすごく強かったので、是非今後も頑張ってもらいたいなと。</p> <p>私、ここが通勤の経路なので、ただ、青梅街道とか、甲州街道じゃなく、ちょっと時間がかかるけれども、この街を抜けていきたいなというのが、すごくあるんですね。それはやっぱり、見ていて楽しい、緑もあるし、商業もあるし。やっぱり残念なのは、さっきもちょっとお話が出ていたんですけども、井の頭公園と吉祥寺の駅周辺との一体感、それがちょっと感じられないのがもったいないなという印象はありました。今後もしろいろな案件が出てくると思いますが、是非頑張ってくださいなというふうに思います。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p>
副委員長	<p>それでは副委員長。</p> <p>皆様、ご苦労さまでした。幾つか、この手の条例、まちづくり条例をつくったのですが、やはり定着するのに相当時間がかかりまして、一番古いのは港区なんですけど、その後、真鶴やって、真鶴は20年たって、開発コントロールの条例ではないというのがようやく分かってきて、町民の方、あそこは町民なんですけど、町内の方と町外の方と条例に基づいて、どうやっていい町をつくっていくのかとい</p>

<p>委員長</p>	<p>うことが、ようやく今何か我々の手を離れて進み始めているというように、人々の心の中に響いていくまでに相当やっぱり時間がかかるので、それまでとにかく委員の方、行政の方に頑張ってもらって、市民の方が一人立ちしていくようなところまで定着させていけないといけないのかなと。そういう意味では、景観というテーマでワークショップを開いていくというのは非常にいいことで、こういうものが、市民の方が自主的に、これを契機にどんどん広がっていくと、恐らく条例を使って、先ほど言いました、開発を調整するのではなくて、積極的にいい街をつかっていこうと、恐らく商業者の方も含めて、なっていくのではないかなと、そこを目指して、とりわけ行政の若い方に頑張ってもらえば。我々はあとは亡くなるばかりみたいなので、ご努力をお願いをしたいと、こう思います。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>それでは最後に私の方からですが、今、副委員長からお話がありましたけれども、あるいは先ほどE委員からもお話がありました。もっとまちづくりの方に、平仮名のまちづくりと言うと非常に幅の広い議論ができるんだろうなというふうに思っていたんですが、現実的には開発にかかわる、非常にスペック、高さですとか、そういう具体的なやはり規制に、あるいは権利にかかわる、あるいは開発の利益にかかわるような部分だけがどうしても強調されたために、どうしても何か、すごく狭い議論をしていたかなというふうに思いますが、これも時間がかかれば、もうちょっと楽しい議論、そもそも、武蔵野市の良さってこんなところだよ、それを伸ばしていくにはどうしたらいいんだろうねみたいな、そういう議論まで展開していければよかったかなというふうに思います。</p> <p>どうしても文章と、例えば方針ですとか、こういう文章から読み解いて協議していくというのは、非常にやはり難しいんですね。これからどんどんビジュアルな、3Dなり、4Dなり、いろいろな形で人に情報を伝達する方法がだんだん開発されています。私なんかもその辺を専門にしているものですから、どうしてもやはりまちづくりにおいて、空間の設計というのは結構行政側で抜けているんですね。言葉だけで、美しいとか、魅力的だと言われても、具体的にどうなんだみたいな、そういう、実は後々の景観まちづくりにとっては、この辺の空間の概念、空間設計、この辺が非常に大事になって、実はここが市町村間の魅力の競争する上での重要な役割を実は</p>
------------	--

<p>事務局</p>	<p>果たしている。つまり機能は、今まではどちらかというところ、機能重視なんですね、日本の場合は。でも、機能とか重視になっても、それが本当に魅力的か、便利なんだけれども、何か魅力ないよねみたいな、武蔵野市はそうじゃないはずなので、そういう部分、空間にこだわっていくというのは、非常に大事なのかなというふうに思います。</p> <p>あとA委員もご指摘になった、やはり井の頭公園、都の管理ですが、間の都道も、実は私、縁あって、あそこの萬助橋というのですね、太宰が入水して、ちょうどあそこで見つかったというところですが、万助橋の設計は、私が実は、上路部、高欄といいますか、上柱ですが、あれを私、設計をしているんですけれども、東京都も何か縁があるなというふうに、当時から魅力的な武蔵野の中のこの井の頭公園、やはりあそこでちょっと分断されていて、どうするんだろうなというのは、個人的にも非常に気になっていたところです。私は橋という形で、玉川上水につなげて、ちょっとそのつなぐ場所だったものですから、そこをできるだけ一体的に水でつなぐという意識を持ってはいたんですが、そういうところが実は重要なんだよねというような、そういう議論も本当はこれから時間をとってやればなということで、今後、景観ですとか、そちらの方でもまた、我々と違う立場で議論できるチャンスがあると思いますので、是非そういう展開をしていただければなと思います。この2年間ですが、皆様のご協力によって、ここまでできたんだと思います。それから、職員の皆さん、ありがとうございました。武蔵野市の職員って、非常に能力が高くて、ほかの隣接市の方にちょっとお話しすると、うらやましい、武蔵野市さんは特別ですからと、こういうふうにおっしゃって、ですから、私もこういうふうに関滑に進めることができたのかなということで、職員の方にも非常に感謝したいと思います。ありがとうございました。</p> <p>それでは、最後に締めめの挨拶を課長さんをお願いしたいと思います。よろしくお願ひいたします。</p> <p>すみません、締めめというあれではございませんけれども、本当に2年間ありがとうございました。私もちょうど皆さんと同じ2年前にまちづくり推進課の方に配属になりまして、このまちづくり委員会にも事務局として参加していく中で、皆さんと意見交換ができて、私も非常にいい経験になったと思っております。まちづくり委員会、この2年間の活動というのでしょうか、所管した一部をちょ</p>
------------	---

	<p>っと振り返ってみますと、出だしのところで、21年に制定したまちづくり条例の改正、これがございました。また、都市計画の方で高度地区の導入で、許可ですとか、そのような手続の仕方、また、なかなか運用がなかった、参加と連携の部分の地区まちづくり協議会、これが西久保地区でできて、これの認定についてのご意見を伺ったりですとか、また、最後の方になりましたけれども、景観ガイドラインの進め方、考え方、そのような形でもご意見をいただいたというふうな形で、非常に今までも、まちづくり委員会って3期目に入っておるんですけれども、このまちづくり施策に対して、貴重な意見をたくさんいただいております、市の方としても今後その意見を、方向性を決める上ではとても参考になっているというふうに感じてございます。</p> <p>今後の来期以降のまちづくりなんですけれども、副委員長もちょっと触れていたとおり、本市のまちづくりの基本はやはりこのまちづくり条例に集約されているというふうに考えております。この条例に位置付けられている、このまちづくり委員会の意見を聞くということが、非常に今後も重要になってくるかなと思っておりますので、これをまたうまく活用しながら、まちづくりを進めていきたいというふうに考えております。</p> <p>本当に2年間、ありがとうございました。</p>
委員長	<p>ありがとうございました。</p>
事務局	<p>それでは最後に事務局から事務連絡はありますか。</p>
	<p>本当に2年間、ありがとうございました。ちょっと事務的な連絡になりますけれども、またいつもどおり議事録につきましては皆様にメールをお送りさせていただきまして、確認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。</p>
委員長	<p>以上です。</p>
	<p>ありがとうございました。</p>
	<p>それでは、これで平成26年度第4回武蔵野市まちづくり委員会を閉会いたします。皆さん、ありがとうございました。</p>