

平成27年度第2回武蔵野市まちづくり委員会議事録

日 時 平成27年10月7日（水曜日）午後6時30分～午後8時00分
 場 所 武蔵野市役所 4階 412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27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。</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>本日ですけれども、欠席の委員はいらっしゃいませんので、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。</p> <p>次に、本日の資料についてご説明いたします。本日、机上にお配りしました次第の裏面の資料リストをご覧ください。</p> <p>本日は資料が多くなっておりまして、事前送付したものの、それから今日机上に配付してあるものがありますので、議事の順番でご説明させていただきます。</p> <p>まず、議事（1）景観ガイドラインの策定についての資料ですけれども、資料の1-1から1-3、こちら郵送で事前にお配りしているものになります。それから、資料1-4、こちら机上に配付しております景観ガイドラインによる景観誘導例というものがA4、1枚のものがございます。</p> <p>それから、参考資料としまして、武蔵野市景観ガイドライン（案）についてというものが1部配られているかと思えます。</p> <p>次に、議事の（2）平成27年度武蔵野市まちづくり条例の運用状況についての資料ですけれども、こちら資料2-1から2-3まで郵送で事前に送付させていただいております。</p> <p>次に、議事の（3）平成27年度調整会の開催状況についてということで、こちら資料3-1、事前に郵送させていただいたんですけれども、一部誤植がありましたので、改めて机上に1枚用意してあります。申し訳ありませんでした。本日、こちらの机上に置いてありますもの</p>

	<p>を使いまして進めさせていただきます。</p> <p>ここまでで何か不足なものとかありましたでしょうか。よろしいでしょうか。</p> <p>それから、議事後の報告事項の資料といたしまして、境浄水場に関する資料が2つ、こちらは事前に郵送させていただいているものになります。</p> <p>本日の資料は以上となります。</p> <p>それでは、委員長、よろしくお願いいたします。</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、ご協力をお願いします。</p> <p>本日、傍聴者の方はいらっしゃいませんので、進めていきたいと思っております。</p> <p>それでは、次第の2、議事の(1)景観ガイドラインの策定について、それでは事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、景観ガイドラインの策定についてご説明させていただきます。</p> <p>まず、資料1-1をご覧ください。</p> <p>これは、今回の景観ガイドライン策定のスケジュール(案)です。ここで、今回お見せしましたのは、当初、景観ガイドラインの策定スケジュールなんですけれども、今年度いっぱいをもって策定を終了しまして、3月にシンポジウム等を開いて4月よりお披露目というようなスケジュールでおったんですけれども、景観ワークショップでの意見等からいろんなことを調べる中で、景観ガイドラインをつかった後どうするかというのが結構ワークショップの皆さんも興味があって、そういうのを考えると、ガイドラインをどうやって今後皆さんに生かされるものにするかということを考えるためには、当然基準を作るんですけれども、その次のステップをどうするかというようなことをもう少し検討するため、いろいろ皆さんと考えてやったほうがいいだろうというところで、今回、平成28年の1月頃に市民意見交換会や関係者意見交換会等と書いてあるんですけれども、この辺を追加して、新たに景観まちづくりの実現に向けてこのガイドラインをどうやってつくったら、皆さんと一緒にまちがよくなるのかというのを話していきたいということ、あとは、以前ですとガイドラインの案をいきなり出して意見をもらう予定だったんですけれども、1月に素案という案のもう少し前の段階で意見をいただきながら、少しフレキシブルに皆さんの意見を取り入れられるような状況をつくって、ワークショップ</p>

ン入れて皆さんの意見を取り入れて、お互いガイドラインをどうやって使っていくかというところを考えながらやっていきたいということで、半年間スケジュール的に延ばしていくということなので、当初、今年度いっぱいだったところを、来年度の9月につくりまして、10月にシンポジウム等を開いてお披露目していきたいというふうに、半年遅れのスケジュールにしました。

これはまだ正式決定ではなくて、事務局で今こういうふうに思っています、いろいろそうなるように調整中なものですから、事務方は考えていますということなので、じっくりどうやってガイドラインを生かしていくのかをやっていきたくて考えていますというスケジュールの変更の考え方を示しました。

次に、資料1-2、こちらは以前もお配りしたんですけれども、以前は速報版ということで、昨年度アンケートをやりまして、報告書自体は皆さんにお配りしてクロス集計とかしましたけれども、全体的に見ると、平成17年度に似たような調査をして同じ項目で調査したのもありまして、そういうのを見ると、皆さん景観に対する意識が上がっているというのが全体的な傾向かなというのが言えるところです。

特に、例えば質問2に景観が魅力だと感じますかということについて、中央地域では他の地域より高い値を示しているというところで、ここ数年、開発があった中でその辺をどう評価されたか、あまり細かいところの分析まではできないんですけれども、そういうのが影響した。あと、駅前の整備した、ツインタワー等があって、あの辺が整備されたのが評価されているのか、そこまで分からないんですけれども、そういう影響があるのか、中央地域が高かったというところがあったり、あと、景観について以前と悪いと思ったところ、悪くなったところはどこでしょうかという質問3については、まちなぎわいのある場所がちょっと悪くなったんじゃないかとか、あとは畑の広がる場所というので、これは生産緑地が減ったということで推測できるんですけれども、まちなぎわいが悪くなったというのはどういうことかなというのはちょっと気になるところです。

掘り下げてほかの質問を見ると、こちらの報告書であるんですけれども、にぎわいのまちづくりというのは結構評価が分かれています、例えば全体的には平成17年よりまちなぎわいづくりの評価は上がっているんですけれども、年齢によっていいと感じる人が全然、例えば40代から50代については、報告書お持ちの方は14ページとか15ページ見ていただければと思うんですけれども、この分厚いほう、本編のほう

ですね、見ていただくと、⑦番のところがにぎわいのある場所づくりなんですけれども、40代から50代は1.1%という、1%ぐらいの人が以前も今もよいというふうに評価してしまっていて、ほかの年代に比べたら圧倒的に、ほかはもう低くても6%とか8%とかあるんですけれども、まして圧倒的に低かったりという年齢差でかなりあったりですね、あと、17ページ、18ページには地域別があるんですけれども、地域別なんかで見ると、おもしろいのは中央地域なんですけれども、いいね、すごく以前から今もいいよという人が12%ということで、ほかより高いんですけれども、悪くなったという人もかなり多くて、評価が三鷹は両極端になっているというのがあったりしまして、にぎわいというところについては少しいろんな方によって評価が違うのかなというところが読み取れたかなと思います。

あと、特徴的なものとして、質問7の、概要版に戻っていただければと思うんですけれども、質問7で、良好な景観を阻害しているものとはいうところにつきましても、電柱とかごみのポイ捨て、たばことか自転車とかと、余り建物系ではないような、生活環境っぽいところのほうが阻害とを感じる人が多かったというところ、嫌いな景観の具体例については、電柱や電線とか放置された古い建物、ここについては建物が出てきますけれども、そういった高い建物、こういったものについて改善とか嫌な景観というふうに評価されています。

あと、武蔵野市が景観づくりに取り組むようになってどのようなことが必要だと思いますかというところについては、緑ということについてはかなり評価が高くて、やっぱり守っていくということのほか、広告物とか電線の地中化とか、あとは指標ですね、基本的な方針を示すことがいいんじゃないかというふうなことを言われています。

質問10については、今後、活動していただくにはどのような活動の支援をすればいいでしょうかということについては、市が積極的に情報を提供したり、市民、事業者、行政と一緒に考える協議会なんかがいいんじゃないかなというふうに書かれています。

質問11は、これ景観まちづくりワークショップもあって聞いたと思うんですけれども、何かそういう講座みたいなのがあったら参加したいですかといったことについては、参加したいが16%でしたけれども、参加したくないという方も25%もいたと、分からないという方がそのほかということだったので、今後ガイドラインをつくっていく中で、この参加したいという数字をどうやって増やしていくかというところが大きなポイントなのかなというふうには考えています。

それから、次に資料1-3ですね。今年度行われた景観ワークショップ等の報告ということで、全5回景観ワークショップが開催されまして、1回と5回は飛び入りの方もオーケーで、2、3、4回はもとのメンバーの方に参加していただいたということで、まちづくり委員会からD委員とかE委員にも参加していただいて行われたんですけれども、1回目は景観がよいところ、みんな好きなのところをオープンにやったり、2回目は武蔵境ということで農地があるということで、農と緑、または歴史を感じるようなまちづくりってどうなんだろうというようなことを皆さんに意見をお聞きしたり、3回目については吉祥寺ということで、商業のまちづくり、景観ということで、街歩きをしていろいろ意見をいただきました。4回目は、中央地域で住宅地の景観ってどうあるべきなんだろうというところの意見をいただいております。

この中で出たのは、今後こういう意見をどう生かしていくのというのが景観のワークショップのメンバーからいただきまして、今後、景観ガイドライン策定するのにあたり参考にしますとか、せっかく武蔵野市もいろいろ景観行政でやっていきますので、皆さんには是非景観行政のサポーターになっていただきたいということで、今後何かいろいろある際にはご協力をお願いしたいというようなことも考えております。

そういうのもありまして、今回、一番最初のところのスケジュールで、意見交換会とか皆さんに意見を聞くということにつきましては、もともと市内でまちづくりのNPOである市民まちづくり会議・むさしのというNPOさんがありますので、そのNPOさんとこのワークショップの方も踏まえながら、協力しながら何かこういう意見交換会ができないのかなというふうに考えておりますので、そういったことでも是非景観ワークショップの参加の方にもいろいろ意見をまたいただければなというふうに思っております。

参考までに、資料1-3の裏のほうには、最終回に、最後の回に自分たちが景観を守り育てていくためにできることを考えようということでもいろいろご意見をいただいたのがこの大きな5つの項目についていろいろいただいているということで、やっぱり皆さん緑に興味があったので緑ということと、あとはこういうのをしてやっぱり役に立ったという方が多くて、是非こういった景観を知るとか意識ができるような、こういうものをまた続けていく必要があるんじゃないかということがいろいろ言われていたということです。

続きましては、今、景観ガイドラインをいろいろ事務局のほうで検討してしまして、どういう状況なのかというところで今考えているのが資料1-4で示しているものです。これは景観ガイドラインの誘導基準の例ということで今挙げております。皆さんとワークショップの方でいろいろ考えている中で、武蔵野市の抱えるといいますか、考えるときに景観的な課題ってどんなものがあるんだろうかということで、細かいのはいろいろ挙げていただいたんですけども、大きく課題になっているところを挙げると、住宅地の、住宅都市で8割が住宅の用途地域ですから、住宅地の景観をどうやって維持向上していくのかというところが大きいところだろうと。

あとは、何か景観で必ず問題に上がるのがきわの景観の向上と書いてあって、これは用途地域の境とか、あとは大きな幹線道路の境とか、こういうきわのところが一番景観的にも大きく変化点があって、もめるといったら変ですけども、皆さんが「えっ」というふうになるようなところが多いので、この辺をどうやって調和させていくのかという、きわの景観の向上というところが重要なんじゃないかというふうに考えています。

あとは、先ほど言った商業地域、にぎわいについては皆さん、いろんな良いと悪いとかなり評価があつてなかなかここは難しいところでして、特に屋外広告物なんかについても、ああいう雑多なほうがいいという方もいれば、やっぱりある程度まとまってきれいなほうがいいとかという方もいらっしゃる、なかなか統一的にできるのは難しい分野なのかなというふうには思っているんですけども、とっても大きな方向性としてはそんなに変わらない部分もあると思いますので、この辺についてどうやって商業地域の向上をさせていくかというところ、あとは景観資源である、現在の景観資源をどうやって生かしていくかと、せつかくあるものをどうやって生かしていくかというところが大きな課題になるのかなというふうに考えています。

基本的に今考えているのは、まちづくり条例の協議基準に基づいてこういったものを協議していきたいというふうに考えているんですけども、まちづくり条例の協議というのは大体年間、後で今年度の報告しますけれども、大体20件から40件ぐらい、年度によって違うんですけども、そのぐらいのものしかない中で、建物を建てる時にはそれ以外のものって結構あるということで、細かい建物をどうするのかというところにつきましては、例えば本当に重要だと思ったところにつきましては、例えばまちづくり条例のほうで細かいエリアを指

定し、細かいものでも提出するようなシステムを作るとか、あとはやはり一戸一戸の戸建ての住宅だとなかなかそこまで出すと大変な量になりますので、市民向けのガイドブックをつくって、これを生かして市民の方に浸透させていって、それを参考にいろいろまちづくりに参加していただきたいと、景観に配慮したまちづくりに参加していただければなというふうに思っています、あとは地区まちづくり計画とか、そういうのを作るときにそういう市民向けのガイドを見ながらやっていただければなというふうに思っているところです。

参考というふうにお配りしたのが、これはまだ中身としては本当に粗々で、これはどうですかと質問されるとちょっと困るぐらいのまだレベルなんですけれども、今こういう感じの内容でつくっていますというところで、武蔵野市の景観ガイドラインの特徴といたしましては、単なるガイドラインじゃなくて、景観の総合的な方針を示すようなものにしたいということとか、あとは都市マスタープランで景観まちづくりの方針というのがありますので、これに基づいていろいろ基準をつくっていききたいということで、もともと景観については見た目だけじゃなくて人の五感ということもあるので、そういった質感とかにおいとか、そういうのも注目したいなというふうに考えているのが大きな特徴かなというふうに考えています。

(3) の、市民の意見を取り入れるとありますけれども、これは先ほど言ったように少しスケジュールを変更して、ガイドラインが単なるバイブルにならなくて、皆さんにどうやって活用していけるようなものになるかというのを検討していきたいというふうに思っています。

あとは、これはまちづくり条例に基づいてということで、ほかの自治体ですとよく景観条例とかつくってやっているんですけども、武蔵野市は昔から宅地開発等指導要綱という要綱でいろいろ業者と市民の方と協議しながらまちづくりを進めてきた中で条例になったということで、この条例で空間づくりということではいろんなものを協議しながらやって、総体的に見るとそんなに悪くなくていい方向に向かっているんじゃないかということで、この制度を生かしてできないかということで、まちづくり条例の中にこの景観協議を入れてやっていきたいというふうに考えています。

今回、委員の方には是非ご意見聞きたいなと思いますのは、こういった武蔵野市の景観の課題ということで、資料1-4で住宅地の景観の向上とか「きわ」の向上と言いましたけれども、こういう課題という

	<p>ふうに今我々がとらえている中のものももっとこういうものもあるんじゃないかとか、こういうのはどうなんだろうかというご意見とか、あと、市民の方にどうやって使ってもらえるかというのを今後検討したいと思っていますので、そういうことにはこういうことが必要んじゃないかということについて今回ご意見いただければなというふうに思っています。</p> <p>以上です。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>ただいまの説明に関しまして、ご意見、ご質問等があればお願いいたします。</p> <p>どうぞ。</p>
D委員	<p>質問や意見を述べる前に、基本的なことで教えていただきたいんですけど、「景観まちづくりの誘導」という言葉があちらこちらに出てくるんですけども、この誘導というのはどういうふうに理解したらいいんでしょうか。</p>
委員長	<p>事務局、お願いします。</p>
事務局	<p>よく景観とかですと、規制という言葉が多くあると思うんですけども、なかなか規制で武蔵野市の今までの案件を考えると、皆さん、業者の方といろいろ協議をしながらやってきたという経過があつて、規制じゃなくて誘導でよりよいものをつくってきたというのがあるので、規制でこういうのはだめというのはなかなか法律的にも難しいところも出てきますので、そういうのをだめというんじゃなくて、いいところを伸ばすというんじゃないんですけど、そういうのをどうしたらいいんだというのを誘導の、だめという禁止事項ではなくて、協議しながらよりよいものの方向に持っていきたいということがあつて、誘導という形をとっております。</p>
D委員	<p>主語は市ですよ。誰が誰を誘導するかといたら市が地域の方たちを誘導する、こういう理解ですか。</p>
事務局	<p>本当の理想としては地域でそうなるが一番いいと思っています。ただ、なかなかそこはいきなりはいかないと思いますので、最初は、業者さんと市と地域の方というふうにはなるとは思いますけれども、そういうのが浸透していつて地域の方が独自の地域ルールをつくって地域でやっていただくのが一番いいんですけど、そこは、そういうステップは準備しているんですけども、そこまでいきなりはいかないかなというところです。</p>
D委員	<p>分かりました。ありがとうございます。</p>

委員長	<p>ほかにかがでしょうか。 どうぞ。</p>
副委員長	<p>1点お願いがありまして、この参考資料、よくできていると思います。例えば、23ページの図、イメージがありますよね。図、イメージが何でいいのかということ、特に武蔵野市っていい空間が僕はたくさんある、周辺の自治体から比べればあるところだと思うんですが、何でいいのかって分かったようで意外と分からないところがあって、例えば前に出てきている幾つかの基準がパーツ、パーツで基準を守ったからといっていい景観は生まれないので、いい景観が生まれているところというのはどううまく組み合わせているからいい風景が生まれてきている、例えば緑があって、その裏の建物がひどければいい空間ではないわけで、それを見て比較的いいところを市民の方も含めてサーベイしているんだと思うんですが、そういうところについて緑と何かを組み合わせているからこの空間がよくなっているんだということ、何か少し分かりやすく、市民の方にとって分かりやすく伝えられないかなということ、ほかの事例でもいつも思って、繰り返しますが、パーツ、パーツをいい景観、例えばいい彫刻を置いたからいい空間ができるわけではなくて、いい彫刻はいい公園とか緑地の中に、ある種の周りの雰囲気と合っている彫刻を置くからいい空間が生まれるわけで、そういうことを少し市民の方に、皆さんに分かりやすくご説明すると、結果として何か幾つかを組み合わせることによっていい空間が生まれてくるということがまさに調和なんだろうと思うんですが、そういうことを調和とか言葉で言ったら何かよく分からないので、そういう意味では、武蔵野で市民の方がいいと思っている空間について何でいいのかという解説をきちんとすると、ああ、なるほどなど、隣にいい建物ができたと、自分もこういうふうに努力すればいい空間が広がっていくということが分かるんじゃないかなと思っているので、少しそういうものをこの計画を作る、図書などを作るまさに会社はそういうことがよく分かっているところだろうというふうに思いますので、そういうところをお願いして、専門的な見地をお願いしながら、市民に分かりやすい言葉で少し解説をするというのを加えてあげると、このガイドラインが持っている意味が見えてくるのかなという気がしているので、ちょっとお願いなので、何かそういう空間の読み方みたいのを出していただければありがたいなというふうに思っています。</p>
委員長	<p>注文ですね。そういう解説があればいいと、事務局のほうにお願い</p>

	<p>したいと思います。よろしいですか。</p> <p>どうぞ。</p>
D委員	<p>今、副委員長がおっしゃったこと、私もすごく大事なことだと思います。私もまちづくりワークショップに4回参加させていただいて、そこの中で出てきている皆さんの意見、これは境地区だとか、吉祥寺地区だとか、西久保地区だとか、それぞれが何か一点を見ていいと言っているわけじゃないんですよね。要するに、良いもののミックス、例えば緑であり、建物であり、道路であり、静けさであり、そういうもののミックスがあつて、ここは、あの場所は私たち好きよというような発言を随分印象深く覚えていいいます。そういういわゆる一つ一つの条件、例えば緑があることとか、水が流れていることとか、静かなこととか、個別の条件ではなく、それらの良いミクスチャーでできている空間や街並みを対象に、皆さん「好きよ、ここすてきじゃない」という感想がすごく多かつた、まさにワークショップの成果だと思います。きっといい記録が残っているはずなので、その辺をモデルとして幾つか、皆さんが好きだなと思っているところの緑地が多い地域、静かな住宅地域、人が集まるにぎやかな地域、3つの異なった地域だったと思うんですけども、それぞれの地域でとても好きだったといういくつかのモデル景観みたいなものがどのようなミックスでできているのかを考えてみてはいかがでしょうか。参加した人たちが、せっかくあれだけの時間とエネルギーと情熱を費やしていい成果が出てきたので、是非、住んでいる方たちが、「ああ、いい景観だ」と素直に思えるような景観づくりに反映していただくようお願いできればなと思います。</p>
委員長	<p>それに関連して、私のほうからも資料1-3で、このワークショップの中でグループごとにベスト5に上がったところがありましたね。多分、ちょっと私勉強不足でこの場所がよく分からないんですが、これがよかったというところを少し解説することによってそのよさ、多分全体のバランスとか調和とか、いろんな意味があるので、そういうところからも読み解いていくというものもあるのかなと思うんですね。</p> <p>確かに副委員長おっしゃったように、更にD委員がおっしゃったように、スペックを示すと勘違いをする傾向がありますよね。例えば、セットバックをしなさいと、よく今回、非常におもしろい武蔵野市の特徴のきわというところですね、特に用途地域のきわのところ、結構私たちも土地利用の調整、非常に苦勞をしています。非常にギャップがすごいあるところは、これ多分、資料1-4の一番右下、景観資</p>

	<p>源の周辺の公園や緑地と緩やかに区切る生垣のきわ、この辺だと思うんですけども、この文章がちょっと分かりにくいですね。もうちょっと分かりやすいほうがいいと思うんですが、その辺を一体どういうふうにするのかということで、例えば高木なんかを入れて緩和空間を作るというのも一つのやり方ですよというんですが、なかなか木が入れないと、じゃ、せめてセットバックとかをお願いするんですね。そうすると、セットバックすればいいんですねみたいな、いや、セットバックが目的ではないんだけど、緩和の仕方にはいろいろありますと。ですから、そこをトータル的にやっていただきたいんだけど、セットバックすればいいじゃないですかみたいな、そういう勘違いみたいなのもあるので、スペックで表現するとちょっと誤解をされるということもありますので、今ご指摘のあったような何か読み方と解説みたいなのを少し詳しくやっていただけるとありがたいというふうに思います。</p> <p>ほかにご意見、どうぞ、E委員。</p>
E委員	<p>先ほどの事務局のご説明の中で、市民向けガイドブックというのは、この景観資料参考の(3)の市民意見をもとにガイドライン策定のアクションプランを作成する、これのこととは違うんですか。</p>
事務局	<p>これではないです。この景観ガイドラインをもうちょっと読み砕いて、普通の、どちらかというと、今ここにある例だとどうしても業者さん向けっぽくなっちゃっているんで、もっと一般の方が自分で家を建てようかなと思った方が、どうしたらいいんだろうというのが分かるような形でもっとかみ砕いてやるということです。</p> <p>3のほうに示したところは、アクションプラン作成と書いてあるところです。</p>
E委員	<p>(3)ですね。</p>
事務局	<p>(3)市民の意見を取り入れるということで、3つ目のポチ。</p>
E委員	<p>はい、そうです。</p>
事務局	<p>これについては、先ほど言ったガイドラインとか、市民向けのガイドラインとか、このガイドラインをつくっただけだと余り意味がないといったらおかしいんですけども、もっと皆さんに活用してもらうにはどうしたらいいのかというのをいろいろ話しする中で、少しこうやったら活用できるんじゃないかというものができれば、それをプログラムじゃないですけど、具体的なものにしてそれを一緒に出したいというふうに考えています。</p>
E委員	<p>普及拡大していくための方法。</p>

事務局	例えば、連続講座をじゃ来年度はやりますとか、そういうのも少し入れながらやっていきたい、それはガイドラインじゃなくて、少し違うものにはなると思うんですけども、そういうものをセットでやっていきたいなというふうに考えています。
E委員	分かりました。 この2つ目の丸ポチの、メンバーの活用と書いてあるけど、活用はちょっと上から目線的な、継続参加とか、何かそんな言い方に変えたほうがいいんじゃないかなと思いますが。
事務局	協力ですかね。
E委員	そうですね。 あと、きわの景観向上、資料1-4なんですけども、これ境界部のところ、いわゆる土地利用の境界部のところの話も重要ですけども、用途地域か、土地利用、歩道から公園に入る部分をどういうふうに処理するかとか、道路と橋の取り合いを景観的にどうすればいいとか、橋の上からやっぱり川辺の景観を眺めるとか、そういう境界部というのも結構重要なので、ちょっとそこら辺、両方というか境界部というのをもう少し……
事務局	先ほども例えば道路とかというふうに1個だけしか入れなかったんで、土地利用が大きく変わるような変換点というか、そういったところについては少し……
E委員	ここら辺は幅広くちょっとそういう……
事務局	どこまでやるか検討してみます。ありがとうございます。
E委員	すみません、結構です。
委員長	ありがとうございます。 ほかに、どうぞ、C委員。
C委員	ちょっと何点か。私、このワークショップは実は全部出れなかったんですけど、最終の武蔵野プレイスでやられたやつは行きまして、感動で涙が出そうなくらいすごくいいものだったなと思ひまして、たまたまそのとき市長が来ていて、立ち話しながらそれを見たという貴重な経験をさせてもらったんですけど、あのマップを見ていて、まずすごい市民の方が前向きにああいうことに取り組まれるということは、やはり今後もそれは続けていっていただきたいなと思ひました。 あと、もう一つ、あのマップを見ていて感じたんですけども、一つのシールをいろいろ貼っていったんですけども、にぎわいのある場所と、その緑の場所と、その他ということで、このシールの色が変わっていて、一つの場所においてもいろんなシールが貼られているんです

よね。ということは、先ほどからもちよっとおっしゃっていたんですけど、一つの場所に対して感じる視点というのがみんな千差万別なんですよね。中央公園の公園を緑と貼っている人もいれば、人が来るからにぎわいと貼っている人がいるという部分でいくと、その一つの場所の固定概念でここは緑だから緑なんだという進め方ではなくて、そこには人が集まるからそれを生かしていくためにはどうするんだろうというような、一つの場所においても多角的に考えていけるような、何かそういう形で進めていけるような、ガイドラインに盛り込むとかもあるんでしょうけれども、そういうのってひとつ大事にしないといけないのかなと思ったりもしました。

びっくりしたのは、小学校がにぎわいのある場所になっていたのので、これはどういう意図かなと思いつつながら回ったんですが、何かそういうのを見ていて、一つの場所に固定概念を植えつけず検討していければいいのかなとあのマップを見て思いました。

あと、それを踏まえてとあるんだと思うんですけども、市民意見を盛り込むために素案を出してみんなで膨らませていく、それが半年ずれるというのは私は賛成させていただきたいと思います。

あと、これでアンケートの結果の項目にもありましたけれども、市民と事業者と役所さんが一体となった協議会を設けてやっていくというところも、一ついい部分ではないかなと思います。一過性のワークショップに参加するのも必要だと思うんですけども、意見を重ねていきながらよりよくする仕組みづくりというのも、そういうものもいいのではないかなと思いました。

あと、ガイドラインの中身の盛り込み方のところは、ちょっと私も専門外なので分からないんですけども、ガイドラインと聞くと業者さん向けのルールが書いているようなイメージで、まずその言葉尻から見て見ないんですよ、何となくなんですけど。なので、そのガイドラインという言葉は、仮にこれ以上の言葉も思いつかないんですけども、ガイドラインは業者向けのルールが書いているものじゃないよというような方向性に持っていくのがまずは第一段階必要なんじゃないかなと。なので、これは業者向けじゃなくて市民向けなんだよ、あくまでもと、何かそういうようなものにしていければいいのかなと思いました。

あと、よいものをよくしていこうというのは結構前向きな意見出ると思うんですけど、やはり悪いものを改善していくためにはどうすればいいんだというようなルールづけというものも、そのガイドライン

	<p>に誘導という形になるかもしれないんですけども、それはきちんと盛り込んでいかないと、先ほどからきわの景観の部分がおざなりになっていくという部分がまさにそこだと思うので、そういうものを盛り込んでいただければいいのかなと思いました。</p> <p>以上です。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>この辺はもう少し、ガイドラインの説明で今後出てくるのではないかと思うんですね。つまり、ガイドラインはどういう活用の仕方をするのか、いわゆる業者向けにもあるでしょうし、庁内向けでもあるでしょうし、でも本当の狙いは住民の方々に理解していただくということ、そういういろんな意味があるので、場合によると、今おっしゃったようにガイドラインという言葉は一般の方にはちょっと理解するのは難しいということであれば、ほかのところだと例えば作法集とか手引きとか、そういう言い方を使ったりとか、いろんな規範とか、そういう形、いろんな言葉がありますので、武蔵野市にとって、住民にとって理解しやすいような言葉の使い方というものもあるのかなというふうに思いますね。ありがとうございます。</p> <p>A委員、何かございますか。</p>
A委員	私ですか。
委員長	全体のガイドラインに対して。
A委員	<p>これ、色とかはどこまで書き込むのかというのがちょっと気になったのと、それからあとは、最後の27ページの、景観まちづくりに向けた取り組みのところ、(3)番、推進体制のところの丸ポツの2つ目というのは、どこまで想定しているのかなということですね、そこら辺がちょっと気になると。</p> <p>というのは、色について言うと、ここでは低層住宅地の事例だけ載っているんですが、例えば低層住宅地の中にパステルカラー、例えば色合わせがあるのということが書いてあるんですけど、ちょっとした雑貨屋さんとか小さなカフェができた場合、できる可能性ありますよね。そのときに、案外淡いピンクとか、ちょっと華やかなオレンジとかが少し入ると結構よかったりすることもあるんじゃないか。そういうときにこの書き方だけだと、そういうまちというのができなくなってきてしまう、それがいいかどうかは別としてですね。</p> <p>ですので、こういう抽象的な書き方で、理念的な書き方で終えるのか、もう少しクライテリアというか、こういうエリアではこういったところは押さえつつ、自由度を上げる、ただ、自由度は上げるだけ</p>

	<p>ど、この辺は押さえておいてくださいねぐらいの書き方まで行くのか、その辺がどうするのかなどというのはちょっと気になりました。</p> <p>それと、その推進体制のほうでは、例えば樹木を残す方法というのがあちこちに出てくるんですけど、そのときに地元の造園業者さんとかそういうのと連携をとって、例えば年に1回管理するシステムを入れていくとか、何かそういうような取り組みみたいなのはどこに入ってくるのかなというのがちょっと気になった点です。</p> <p>景観をつくっていくときには、そういう管理の仕組みまでやっぱり考えてあげたほうがいいんじゃないかなという気もしましたので、その辺が少し気になりました。</p>
委員長	<p>何かこの辺、事務局から補足説明ですか、たしかちょっと色、色彩調査をしっかりとやるわけではないですよね。</p>
事務局	<p>まさに色については今検討している最中でして、どういう表現にするかという、ただ、マンセル値がどうのこうののところまではいかないというふうには考えてはいます。大体の方向性なのかなというふうには思うんですけど、ただ、どの辺まで表現するかは今後少し検討していきたいというふうに思っています。</p> <p>A委員のおっしゃるように、今後の管理のところまで含んでどうするのかというのは少し検討したいというふうに思います。ただ、具体的にどうするというのはここに書くんじゃなくて、これの附属したさっき言った、まあ名前はいいかどうかは別にして、アクションプログラムみたいに先ほど言いましたけど、どうやってやっていくのか、具体的なものを示していきたいというのがありますので、そちらのほうで具体的なものは書いていく、ただ、大きな方向性はこのガイドラインの中で示したいというふうには考えています。</p>
委員長	<p>A委員、どうぞ。</p>
A委員	<p>多分、いわゆる数値基準だとかいうのがんじがらめにするだとかというのは多分あり得ないと思うんですね。例えば、風致地区制度なんというのはそこら辺が非常に緩やかになっている。それはやっぱり地元とかそこに関係する人たちがお互い話し合っ、ここはこういうふうにしましょうという、そういう仕掛けがあって緩やかにできていたんですね。だけど、今それがなくて風致地区制度は困っているんですけども、多分この景観づくりのところでは、そうやって地元とかに関係している方々が一緒になって考えていくような仕掛け、それをつくってあげるとそこらしい、それからそこに関係している方々も納得するようなまちになっていくんじゃないかなという気がしました</p>

	<p>ので、そこを検討材料にさせていただければいいかもしれないなという気がしました。</p>
委員長	<p>どうぞ。</p>
事務局	<p>色彩についてはマンセル値の基準、数値でまだ行かないと今事務局が答えたんですが、現実的にどの程度のものがおさまるところとしてよろしいんでしょうか。逆に、私どものほうも、今いろんなところで行政団体になってマンセル値なんかを示して色彩の基準をつくっていますけども、協議していく中でその枠の中でできればいいじゃないかという話でおさまってきてしまうので、示すことに意味があると我々は思っていないので、協議してその関係をつくっていくということなんだというふうに思っているんですね。ですから、その辺で今みたいな考え方でいいのかどうかというところがなかなか半信半疑のところは実はあります。</p> <p>それと、もう一点、先ほどまちづくりの管理体制というところがあるんですが、実をいいますと、樹木に関しましては、民有地の樹木も含めて、今緑のまち推進課のほうでいろいろな制度を実は持っているわけですね。保存樹木の管理制度ですとかそういうのがあるので、その在来の制度と、今、こういった景観の手引きをしていく上で、将来的なそういった協力を得たものに対しての手法ですね、そういったものをやっぱり織りまぜてやっていかなきゃいけないというふうに思っていますので、その辺はもうちょっと煮詰めないとなかなか出てこないなというところはございます。</p>
委員長	<p>色彩は、東京都は結構厳しくやっていますよね。実際、ほかの現場ですと、マンセル値でやっていると、要はどういう性善説に立ってやるか、性悪説に立ってやるかみたいなのところがあって、性悪説に立つと、やはりなかなか調整しても企業カラー、うちは企業カラーなのでものすごい黄色とか、ものすごい赤というのがせいぜいここまでしかできませんみたいなことを言われるケースがありますよね。ですから、そういうときにはもう明確に線を引いていただくと、結構マンセル値での誘導というのは効果があったりするわけですね。</p> <p>ですから、その辺、どういう形でやるかというのもありますし、例示として東京都のものを例えば準用しながらやるという手もありますし、その辺は武蔵野市の場合どうするかというのはもう少し議論が要りますね。先ほどのパステルカラーも別に、僕は両方あると思うんですよね。ただ、武蔵野市ではどちらかということ、そういう無国籍住宅風のものは今まではないので、特に高彩度、高明度で、色が淡い風</p>

	<p>景はないからそれはやめましょう、その色が悪いわけじゃないんですよ。武蔵野市ではそういうのが今までなかったのという、何かそういう議論をもうちょっと深めないといけないかなと。</p> <p>例えば、埼玉なんかはあるちょっと、言っちゃうと、例えば [REDACTED] 的なもう少し低彩度で、結構色は整っているんですけども、そういうのが結構流行だったりするんですね。ですから、新しい風が来るので、そういうときにそういうのはだめよと言うのか、それを許容するのかみたいな議論もしておかないと、一概になかなか言えないんですよ。</p> <p>ですから、色は確かに難しいので、もうちょっといろんな市民の意見とか踏まえながら、今は焦らなくてもいいのかもしれないし、結構色に関しては、業者が言うことを聞いてくれる可能性があるんですね。</p> <p>あと、真っ黒とか真っ白も含めて、東京都はそこは多分規制していると思いますけれども、そういう部分も結構効果がありますので、検討していただければなと思います。</p> <p>よろしいですか、この景観に関しては。</p>
D委員	1つだけよろしいですか。
委員長	はい、どうぞ。
D委員	<p>ワークショップの中ではいいところ、気に入ったところというのを皆さんで選んで議論したんです。先ほどC委員からもあったように、やっぱり悪いところをよくするというのがとても大事じゃないかなと。悪いところを、ここ直しなさいと指導したりするのはなかなか行政としても難しいところで、抵抗もあるだろうし、それを例えばワークショップなどのメンバーにもう一回歩いてもらって、今度はビューティフルな何とかを5つ探せというんじゃなくて、自分が問題だなと、ここはこうしたほうがいいんじゃないだろうかと思うようなところを、それにプラスしたらこんなによくなるんじゃないかしらというアイデアもプラスした、そういうセッションを一回やってみるといってもアイデアじゃないかなと。</p> <p>というのは、やっぱり行政から決めた結構厳しい基準でばしばしと悪いところって目につくんだらうと思うんですけども、住んでいる人、あるいはそこを通っている人たちの目にはどうやって映っているのかなと。先ほどからガイドラインというのが縁遠くなって使いにくい、言葉としてもそういう位置づけではもったいないので、できれば皆さんが、自分たちが感じていることがその中に盛り込まれていく</p>

	<p>ような、そういうふうな企画もどこかに入れていただくといいんじゃないかと思いました。</p>
委員長	<p>この辺はガイドラインですとか手引書ですとか、この辺の表現の仕方での検討をお願いしたいと思います。多分、地区内の悪い例は示せないと思うんですが、市内のあんまりよくない困った事例みたいなものを指名して、何が悪いのかというのを教えたり、あるいはそれをこう改善することによってよくなりますよみたいな、そういうことが分かるとだんだん教育的な意味づけも分かりやすい内容になってくるのかなというふうに思います。</p> <p>ごめんなさい、私のほうからもう2つだけお願いというか、例えば参考資料の10ページの、自然地形のコンタなんですけども、これ、もう少し色を濃淡つけてくれると、どっちに低く流れていくのかな、これだけだとちょっとよく分からないので、そういう表現方法でよろしいかということと、あと、最後の、行政が少し何か別の助成事業なり、これはアクションプランを考えると結構です。何かにインセンティブになるような何か仕掛けを同時にやらないと、全部お願いでやるのはちょっと厳しいのかなと。</p> <p>例えば、私が住んでいる[]なんかは三軒協定ということで、助成金、3世帯そろえば多少助成金出ますよみたいな、何かそういうのも含めて、少しやっぱりそういう誘導するような資金とか整備がないと、全部お願いでやるのはちょっと何だかなという気がいたします。すみません、私ばかりしゃべって。</p> <p>それでは、景観に関しては以上にしまして、次第2、議事の(2)平成27年度武蔵野市まちづくり条例の運用状況について、それから議事の(3)調整会の開催状況について、一括して事務局からご説明をお願いしたいと思います。</p>
事務局	<p>それでは、まちづくり条例の運用状況についてということでご説明させていただきます。それでは、資料2-1をご覧ください。</p> <p>こちらは、平成21年度、条例が始まってから今までの、今年度は前半ですね、前期におけるまちづくり条例の出た件数は12件ということで、かなり少ないペースとなっています。これは社会的情勢に何か影響があるのかどうかというところまで言えないような状況なんですけども、今年度は少し前半少ないのかなというふうに感じています。</p> <p>資料2-1の(2)につきましては、事業分類別ということで中高層、高さ10mを越えるような物件が多く、12件中8件となっております。ほかの年度についても大体この中高層建築物でのまちづくり条例</p>

が多くなる、ひっかかっているというところになります。

それでは、資料2-2をご覧になっていただければと思います。

こちらにつきましては、大規模開発と大規模土地取引、調整会が行われた場所、案件を示しておるんですけども、まず、こちらの大規模な開発事業ということについてなんですけども、これは赤で書いてある①、②と丸数字のものです。こちらについては3,000㎡以上の、すみません、大規模ということで、この①と②というのは同じところに、同じ事業のことを示しているんですけども、これについてはまちづくり条例の届出が2件あって、同じ開発なんですけど、開発行為というものと中高層ということで2つ提出する必要があったので2件あったんですけども、同じ物件になっております。

③は、これ境南町にある日赤病院の短大があったところが、今度、後で紹介しますが、養護施設ができるということで、大規模の届出ができたということです。3,000㎡以上の大規模な土地の取引の届出は、今回の前半では特になかったということです。

四角の1、2、3と書いてあるのが、調整会が行われた案件でして、1番については先ほど大規模なところと同じところと、2番につきましては、これは成蹊大学の南側にノートルダム修道院という教会がありまして、その隣接するところに大きなお屋敷があって、そこで開発行為ということがありまして、そこで調整会が行われたということです。細かくは、後でご説明いたします。

3番につきましては、玉川上水、野鳥の森公園のちょっと東側にある中高層の建物でして、こちらについてもシチュエーションが玉川上水の近くにあるということで、高さ等について調整会が開かれたということです。

もうちょっと細かいのということで、資料2-3をご覧になっていただければと思います。

これは、大規模土地取引や事業がありました案件についての表になっています。真ん中に2本線があって、左側が事業名とか、面積とか用途地域、細かい条件が書いてありまして、右側が各届出が出た日付というふうになっています。先ほど言ったように、1番、2番は同じものでして、2つこの赤い1、2と書いてある南側の準工のところが横河電機の本社で、今はこの赤くなっているところは今まで横河電機の開発する場所であったり、半分工場であったり、配送所というか、製品を集めて配送するような施設であったんですけども、ここでそういった機能が要らなくなったということで、横河電機さんが借地権

を売却したというところで、1.3ha、1万3,000㎡の土地なんですけども、ここがそういう工場的な扱いだったところから共同住宅を計画しており、7階で高さが22.7mというふうになっています。3,000㎡以上の区域における開発行為及び建築ということで2件の届出となっています。

こちらについては、大規模構想の説明会が開催された後、意見書が48件提出されています。西側にマンションが3つあり、東側は戸建てが並んでいるというところで、[REDACTED]からまず集中的に意見があったということと、あと、[REDACTED]からも5件ありまして、[REDACTED]のところからは42件ありまして、そのほかのところもあって、48件あったというところですよ。

調整会の開催請求につきましては2件ありまして、2件ともやはり[REDACTED]の方からいただいているというものです。

主な意見の内容につきましては、やはり大きいのでいろんな方から請求され、48件ありましたので内容も多岐にわたっているんですけども、大きかったものを集約させていただきますと、周辺がほとんど5階の建物、5階以下なので、7階じゃなくて5階ぐらいにならないのかということと、あと、高いのでプライバシー関係ですね、こちらがどうにかならないのかというような話とか、あとは駐車場の、やはり戸数は333戸と戸数も多いのでそれなりに車があるということと、公園ができるんですけども、それとの取り合いとか安全性についてどうなんだろうかというところで、その辺の配置とかつくりにもっと工夫できないんだろうかというところとか、敷地がなかなか難しいので、駐車場も機械式の駐車場を入れますので、その音とか、その辺はどうなんだろうかと。あと、出入り口もそうなんですけれども、ここはかなり大きいので、市の協議の中で保育園を入れてもらいたいということで保育園の協議をしているんですけど、その場所が本当に適切な場所なんだろうかというふうなご意見もいただいております。

あとは、土曜日の工事について、なるべくやめてほしいとか、周辺には結構大きな樹木がありましたので、この辺は何とか保全できないんだろうかというような意見をいただきました。

その後、開発基本計画が8月18日に出されまして、それについての意見書が17件出ております。ですので、前回の意見を踏まえて業者さんが修正してここはどうでしょうかというところを出したところ、17件意見が出されています。

やはり17件中14件は[REDACTED]の方々から出ています。あと

は、個人からは2件、[REDACTED]から2件出ています。その意見について見解書が出されまして、現在は調整会の開催請求期間が明日までなので、明日中までに開催請求が来ると、もしかしたら調整会が開かれるかもしれないというところです。ちなみに、今のところ提出はありません。

3番につきましては、先ほど言った境南町の日赤の南東にある、短大があった場所なんですけれども、これを解体しまして、2階で高さが7.7mの児童養護施設を建設するという計画です。基本構想の説明会が開催されまして、意見書が1通出されているところです。

見解書については近日公開予定です。

それでは、次に、資料3-1をご覧になっていただければと思います。

こちらは、今年度前半に調整会があった物件です。先ほどの大規模な1と2のところなんですけれども、ご紹介させていただいたように、もともと横河電機の倉庫的にかいろんなところを使っていたので準工業地域だったんですけれども、北側には一中高があったり、あとは、先ほど言った西側には大規模な共同住宅が3軒ぼんぼんぼんとあったり、あと、東側は戸建てが中心、一部横河電機さんの施設があるんですけれども、戸建てということで東側はほとんど2、3階の建物、西側については5階の共同住宅群というところで、開催請求はさっきの意見と一緒になんですけれども、やはり7階じゃなくて5階にならないのかということですね。あとは、7階の上にルーフバルコニーがあったりしたので、そういうのも含めてプライバシーの対応をしてほしいと。あとは、駐車場と公園の位置と安全確保、あとは機械式駐車場の騒音や出入り口、保育園の位置ということと、土曜日の工事の中止、時間短縮ということで開催請求となっています。

基本構想ということもあるので、これはもともと決まり事で1回しか開催されませんので、1回で終わっております。継続的に住民の方と協議をして、それを踏まえて開発基本計画を出してくださいという委員長の発言がありまして、それを受けて調整をして基本計画を出して、その後で、基本計画の意見をいただいた中で、更に調整をして計画し、8月18日に基本計画が出たんですけど、手続きが遅れていまして、明日までが調整会の開催請求期間となっています。

2番につきましては、先ほど少し紹介した成蹊大学の南側にある修道院の南側にある1,400㎡の土地なんですけれども、もともとお屋敷があって、お屋敷だったので大木がいっぱい生えていましたという

ところで、今回これをマンション、共同住宅とかにするんであれば多少の空地があったんでしょけど、区割りして戸建て住宅の開発にするということなので、1区画が100㎡というような中で、木が1本あるような、敷地割がなかなか難しいというような中で、道路を敷地の中に入れるんですけど、そこにある2本のケヤキをせめて2本だけでも保全できないかというところが開催請求の内容というふうになっています。

確かに幹回りが1m以上を優に超える、抱えても抱え切れないほどの大きな樹木で、周りとしては木が好きな人と、あとは落ち葉で迷惑をかけていた人がいて、なかなかいろいろあったらしいんですけども、そこについて、事業者は戸建ての事業であるということで保存は難しいということ、あとは移植についても難しいということで、戸建てになったときにシンボルツリーとか、そういったものをかわりに植栽しますので、その辺でどうでしょうかといった計画で、なかなか戸建ての計画だと保全はできないということで、事業者さんと請求者さんの歩み寄りが全く見られず、1回の調整会で終了しております。

ただ、市としましても樹木の保存といいますのは重要と思っております、これを受けた後、再度、市長助言としてもう一度保全を検討できないでしょうかというような助言を出させていただいたんですけども、やはり事業自体の性格上どうしても無理ということ、あと、移植についても、一応いろいろ技術的に調べていただきまして、例えば単純に言えばトレーラーみたいな機械がまず入らないし、入ったとしても木を持っていくトラックが中に入らないということで、技術的にもう無理ですという話をもらって、やはりそういった理由で移植もできませんと、そういった保全が難しいことを改めて回答いただきまして、9月末に切られたというような状況になっています。

3番につきましては、ディアスタ武蔵野Ⅲという計画で、高さが地上4階の12mを超える19戸の共同住宅の計画になっておりまして、ここにつきましては玉川上水にあるというところで、周辺は2階から3階の住宅がメインのところ、4階ということで、XXXXXXXXXXから3件の請求がありまして、開催請求としてはやはり4階ではなくてせいぜい3階だろうということとか、高さとか形態とか日影、そういうのをもっと工夫できるんじゃないとか、あとは、建物の離隔をとったり、あとプライバシーについてはもうちょっと配慮できないのかということ、あとは、駐輪場がとある方の目の前に来るものですから、それはどうにか場所を変えたり、騒音対策できないのか

	<p>というところと、あと、工事協定を結んでほしいというところでお話がありまして、調整会については基本開発計画から始まったんですけども、もう2回開催されておりまして、今月の19日に第3回目の調整会が開催される予定というふうになっております。</p> <p>以上で平成27年についての調整会等の報告を終わります。</p> <p>以上です。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>ただいまの事務局の説明に関しまして、ご意見、ご質問等ございますか。</p> <p>どうぞ、C委員。</p>
C委員	<p>分からないこともあるので教えていただきたいんですけども、1件が横河電機の跡地に建つということなんですけれども、今の高さって何mだったんですか。何mが何mになるので、皆さんが意見出されているのかちょっと分からなかったもので。</p>
事務局	<p>工場なので、階数も規模もちょっと違うのですが、大体うちのほうで見た限りでは15m程度という形のものが、7階建ての22mちょっとという高さになるというところですよ。</p>
C委員	<p>ありがとうございました。</p> <p>まだこれからなんだと思うんですけど、あと、これからの流れが分からないので、そこも教えていただきたいんですけど、333戸ができるということは、333世帯そこで増えるということですよ。恐らく、雰囲気的には多分ファミリー世帯層が増えるんじゃないかなと思うんですよ。そうなったときに、近隣の保育園も検討されているということなんですけど、近隣の小学校だとかの派生ってあると思うんですよ。桜堤のマンション群で桜野小がばんばんになってしまったというのがあるので、そのあたりのつながりとかというのがどういうふうな流れでやっていくのかなというのがちょっと気になりまして、教えていただければと思います。</p>
事務局	<p>この相談があった時点で、学校系とか保育園系の課には全部情報は流して、300軒超えるのが来るらしいんですよというのがあって、あとは各々の課で検討していただいて、小学校系は特に何とか対応できるだろうと。やっぱり保育園系については是非この中で入れていただきたいということで、公共施設として協議の中で、今入れていただくという方向で協議を進めているというところですよ。</p>
C委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>結構、これ一つの市民からの一意見として聞いていただければと思</p>

	<p>うんですけども、この地域、横河さんのいろんな施策によってマンションがどんどん増えていて、ここら辺でもともとから住んでいらっしゃる方が子育てするのに戦々恐々としてきているという会話がどうもママさんたちの間であるみたいで、ここ子供少ない思ったから来たのに、何かファミリー世帯いっぱい来て保育園入れへんなるやん、困るやんというのが意見として出てきているみたいでして、そういう部分に、そういうファミリー世帯が来たときに問題があるよというところをどうやってその世代の人たちが理解をして、どういうふうに行動していったら変わるのかという、市民側からの動き的なところも、愚痴言うてたかて何も動かへんので、その意見を届けてもらわな、そういう関係各位に言ってもらっているのに動けへんかったらしゃあないので、何かそういうところをどうしたらいいのかなというのを思っていたので、そうやって各課さんに言っていたのであれば、何かあったらそっちに市民からも言ってくださいというのは言っていないかなと思いました。そういう意見が出ているそうです、この地域のほうは。</p> <p>あと、もう一点なんですけど、今、木が結局切られてしまったという結論なんですけど、今後も切られてしまう方向性に行ってしまうんじゃないかという、一つの例になってしまうような気がするんですけども、それに対して今後こういうふうに対策を打っていかうとか、何かお考えがあれば教えていただきたいなと思いました。</p>
事務局	<p>市としてもなるべく切られないように協議は進めているんですけども、特に今回の場合は戸建てだということで、共同住宅だと少し空地がありますので、そこを何とかうまくできるんですけど、100㎡しかない家の中に20mの木がぽんとある中では、やっぱり商品価値がなくなってしまうというところで、委員長も何かそういう木付きの家で買う人がいるんじゃないかというのは言っていたんですが、やっぱり業者としてはそういうのは難しいですというので、なかなかそこは難しいと。</p>
事務局	<p>やっぱり残したいんですけど、私有財産、個人の財産ですよ。一番は、やっぱりどこの時点でそれを気づいてお願いができるかということだと思えますよ。ですので、今回、まちづくり条例の中で3,000㎡以上であれば土地所有者が売却するといったときに、その助言という形の中で持ち主の方に保存樹木として何とか売却の際には残すよというようにお願いするような制度にはなっています。</p> <p>ただ、今回この物件が3,000㎡未満だったものですから、その制度</p>

	<p>に乗ってこなかったというのがございます。我々もそういう意味で、大きな物件で開発があるといろいろと周辺に影響を与えるので、売る際の、譲渡する際の条件をできるだけ、譲渡する側のほうに言っていきたいということがあったので、この条例でお願いはしてきているんですが、今のところ委員がおっしゃられる部分での改善策というのはどうなんだと言われますと、3,000㎡から下の部分については今のところ手立てはこの制度の中ではないので、どうしていこうかなど。</p> <p>ただ、これをもっとハードルを下に下げて、そういった助言制度を、例えば1,000㎡とかしちやいますと、ほぼ物件全てに対して目を光らせてそういうことをやっていくという形になりますので、なかなか今のスタッフだけでは厳しいかなというのは事実あります。</p>
委員長	どうぞ、B委員。
B委員	ちょっと確認したいんですけれども、今、保存樹木って、今の所有者は切っちゃいけないんですか。
事務局	いいんです。
B委員	いいですよ。だから、面倒くさかったら今の所有者がぶった切って、その後売っちゃえば何の網にもひっかからない制度なんですよ。ね、そもそもが。その中で市としてできる限りのことをお願いしていくしかないという、そういうことなんですよ。
委員長	<p>私も調整会やっています、武蔵野市、先ほど景観の調査でもありましたように緑豊かだと。これは、実は地権者さんの善意に基づいて緑が確保されているというのが武蔵野市の構造なんですね。ですから、その善意がそろそろ限界に来ているというところで、もしも残したいのであれば周りの住民の方もナショナルトラストとかお願いだけではなくて、ちゃんと身を切って自分たちもお金出すからこれを保全してくれみたいな運動ですとか、何かやらないと、市にお願いというのもあるんですけども、市だけでも限界。ですから、みんなで協力するところがどういうものができるかということ、これを今回の景観ガイドラインをきっかけに考えていくことなのではないかなと思うんですね。</p> <p>実は、今回の件数、27年度8件、ああ、少ないんだと、実はこれを見ても、実は調整会をやっている立場からいうと変わらないですよと、今年のほうがしんどいなみたいな……。しかも、業者さんは結構一流デベロッパーなんですね。ですから、そこでさえも結構大変なわけですよ。ですから、高さのルールも守っていますし、一応ルールは守っている中でも出てくるんですね。ですから、そういう意味では、</p>

	<p>やはりきめ細かに調整しながらも住民の方が納得するというには、やっぱりさらなるいろんな方の協力とか、工夫がないとできないのかなと。</p> <p>特に、今のすばらしい環境は当たり前ではないですね。ですから、これを当たり前、前提に後から来たのが悪いのではなくて、本当はもっとすごい開発ができるんだけど、たまたま善意でこういう環境になっているということを市民の方も知っていただきたいなというふうに思うんですね。</p>
C委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>さっき一番最初におっしゃっていたところで、市民が自分たちで緑を守っていかなあかんというところの意識、まさにそうだと思っていて、あるもの緑、全部市が絡んでいると思っちゃうんですけど、実はそうじゃないとかあると思うんですけど、その一つとして、先ほど委員長がおっしゃったその助成制度とかを使って保存する側が保存していてもいいかなと思うようなことを設けていく、それが地域の人たちが共同でその助成制度を使ってここを守っていくんだみたいな形になっていけばいいのかなと。自分のお金出してどこまでやるかというのがあると思うので、今後、その地主さんの世代交代とかでいろいろ変わっていくと思うんですよ、今後。なので、そういうことを踏まえて、何かそういうところを盛り込んでいただければなと今聞いて思いました。</p> <p>以上です。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>何かご意見、ご質問、よろしいですか。</p> <p>それでは、次に次第3、その他報告事項、2つあるみたいですけど、これについて事務局からお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、まず1点目の、亜細亜大学新1号館建替計画について、8月20日に1号委員の皆様にご意見を伺いました。そのご意見を伺いまして、一部計画の変更、修正しておりますので、その経過についてご報告いたします。</p> <p>まず、1号委員の方々にはご説明しているんですけども、2号委員の方々についてはこの件は初めてですので、簡単に高度地区の説明からさせていただきます。</p> <p>武蔵野市では、平成26年の2月に絶対高さを定める高度地区というもの、特別用途地区というものを都市計画で定めております。今回対象となっている敷地は、第2種高度地区の絶対高さ23mということ</p>

で、23mの高さまで建物が建つというような地区になっております。

あわせて、特別用途地区というのも定められておまして、この赤で囲われて斜になっていたり格子が入っているところなんですけれども、主に大学ですとか学校それから医療関係、そういったところにつきまして通常の用途地域ですといろいろ建てられるところではあるんですけれども、近隣に低層住宅ですとかそういったところに対して、例えば大学が建てられるように周囲に比べて緩和ということではないんですけれども、規制の緩やかな用途地域になっているエリアです。そういったところについて、例えば土地をマンション業者に売って大きな建物がどんと建つような、そういったことがないように、こういう公益的な施設のところについては、一定の、例えば今回の対象のところであれば学校ですとか図書館等ということで用途制限をかけて、それ以外のものを建てることについては一低層の周辺の低層住宅地域と同じような用途を建てられるというような、そういう制度を入れております。

こちらについては第二種文教という特別用途地区なんですけれども、学校、図書館、その他に類するものということになっております。高度地区と特別用途地区あわせて入れているんですけれども、特別用途地区が設定されている場所につきましては、高さについて特例の許可制度というものがございます。今回は、この物件はこの許可制度を利用して、絶対高さが23mに対して53.4mの校舎を建てるというような計画になっております。

ここまでの手続についても簡単にご説明させていただきます。

昨年7月に業者のほうからこちら、事前相談の届出が出ていますんですけれども、それに対してまちづくり委員会の1号委員の皆様から意見をいただいております。それを踏まえまして、許可の方針ということで、こういった内容であれば許可を出していきますよというような方針を昨年10月に出しております。

そういったことも踏まえまして、まちづくり条例の協議に入りまして、許可方針に沿ったプランというのが一定出てまいりましたので、今年の8月20日に、その建築計画につきまして1号委員の皆様からご意見をいただいたというような経緯でございます。

この意見もございまして、再度業者のほうで変更を行いまして、その内容について先日、市長がこの内容で許可を出すという判断をしております。現在はまだ許可通知まではしていないんですけれども、事務的な手続を内部的に進めている段階でございます。

具体の建物の説明をたくさんすると時間が非常にかかってしまうので、一番分かりやすいところでパースで見ていただきたいと思います。

高さとしましては53.4m、用途は大学で、地域への影響ですとか貢献、そういったところを勘案しながら許可方針に沿ったプランとなっておりますので、今回許可していこうと考えております。

8月20日、ご意見をまちづくり委員会のほうで3点いただいております。歩道状空地の整備についてということと、外壁の色について、それから将来の用途変更についてということです。

上からまいりますと、歩道状空地ですけれども、既存樹木2本を残した上で、角の部分の歩道上にたまり空間を設けるべきではないかということでご意見をいただいております。歩道状空地を作るに当たって、2本のイチョウがどうしても幅員を確保するに当たって伐採せざるを得ないというところで話をいたしておったわけなんですけれども、ご意見いただきましてイチョウ並木としてバランスを保つようにということで、追加で新植のイチョウを置くということといたしました。

2本でというお話もあったんですけれども、もともと密だったところに対して、内側に入って距離も短くなっていることで更に密になってしまって、将来的には2本植えてしまうとお互いに支障してしまうだろうというところで、バランスも見て1本というところで考えております。

あわせて、こちらのほう、たまり空間としてももう少し整理できないかというお話をいただいております。歩行者の動線を邪魔しないような形で人がたまるように、新たにベンチを設置するということで変更しております。

続きまして、外壁の色なんですけれども、こちら先ほど景観の関係で多少話題になったところなんですけれども、以前、外壁の色につきましてマンセル値9.3ということで、これは明る過ぎるのではないかというご意見をいただきました。あわせて、外壁のガラス面について、ガラスなので一見透明に見えるんですけれども、よくよく見ると、緑ですとか青ですとか、そういったような色が見えるガラスもありますので、一体何色なんだというお話をいただきました。

それにつきましては、実際キャンパス内確認いたしまして、キャンパス内の中でも一番マンセル値の低い、ベースになっている色を採用するというので、マンセル値が9.0に下げるということで変更して

	<p>おります。</p> <p>ガラスについてはグレー系、全体として無彩色を採用するという考え方ですので、当初からこういう形ではあったんですけども、当時回答できていなかったのも、これについては追加で回答させていただきます。</p> <p>3点目としまして、将来の用途の変更についてということで、仮に大学として高さ53mのものをつくって、つくった後に事務所に転用してしまうとか、そういったことというのは可能なのかと、違法にはならないのかということでご意見をいただいております。</p> <p>こちらにつきましては、もともとが第一種中高層の住居地域ですので、その用途から見たときに、まず事務所への用途変更というのは48条の違反であります。事務所以外のものということで考えたときに、こちらは先ほどお話ししました特別用途地区ですので、大学ですとか図書館等でなくなった場合については、49条、こちらの違反になります。これによって違反建築となりますので、特定行政庁は違反を是正するために必要な措置を命ずることができるというところで、それについては是正を命ずることができるというようなこととなっております。</p> <p>ご意見いただきました内容について、概要ですとか変更については以上でございます。この計画を許可するものとして今、事務手続を進めていますことをご報告とさせていただきます。</p>
<p>委員長</p>	<p>報告事項なので協議をするあれではないんですが、ちょっと分かりにくかったかもしれませんが、一番最初、特別用途地区はほかよりも厳しくいろいろ制限をしているんですね、用途地域に。ですから、そのかわり許可という形でいろいろ協議しながら、大学中心ですから、大学もそんな悪いことはしないという前提の中で、今回、特に高さの制限、高いんですが、実際は一番南側なので周りに対してあんまり影響がないんですね。あと、実は高木がずっと並木があるので、思ったよりそれほど影響しないという、とはいえ、だからといって黙って高さを突破するというのもそれはないんでしょうということで、地域にもう少し貢献しなさいということで、今歩道がないんですが、歩道のように敷地内の敷地を歩道状空地にするというような、それ以外にもいろんなお願いをしていたんですね。本当は街角から入れないとか、そのほうが分かりやすいよねとか、残念ながら今回はできませんでしたが、先ほどのガイドラインの中でも、街角広場みたいなものをつくりなさいといいましたように、いろいろご協力をしていただ</p>

	<p>いてその結果であるということですね。</p> <p>色彩なんかは私のほうから見て、実はこの辺の、これ白に見えますけど、これは全然7ぐらいですね。この辺も8ぐらいですね。これも9ないんじゃないですか。実はガイドラインも、実は上のほうに建物が空に溶け込むようにと、こういうんですけども、空に溶け込む白って、9なんてまぶし過ぎて溶け込まないですね、もうまぶしいみたいなね。ですから、実際に色って難しいですよ。</p> <p>そういうことも、ただ、亜細亜大学さんは今までも結構、最初は結構白を使っていたみたいで、時間とともに汚れで明度も落ちてくるので、その辺は時間の経過とともにしようがないかなみたいなのところも実はあるんですが、そういう調整の結果、こうなったという報告ですね。</p> <p>何かご質問ございますか。</p> <p>どうぞ。</p>
E委員	屋上看板は出るんですか。
委員長	先ほどのパース、屋上は出ないですよ、壁面に。
事務局	壁面が看板になります。
E委員	高くはならないの。分かりました。
委員長	最初のマークは何かもうちょっと大きかったような気がするんですけども、小さくしたんですか、そういうわけではない。
事務局	<p>これが最大で、今後、実際に塗装するときに小さくすることはあるけれども、これ以上大きくすることはないです。実は、周年事業でロゴについても検討している最中だということで、なので、ロゴについても何らか変更するのであれば協議が必要だよということについてはお話ししています。</p> <p>特に気にしなければいけないのは、色のトーンですとかそういったところですので、そこはあらかじめ黄色ですとか赤ですとか、そういったことというのはちょっと考えられないよという話は事前にはしております。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。この件よろしいでしょうか。</p> <p>もう一件ありますので、報告事項。どうぞ。</p>
事務局	<p>それでは、境浄水場の再構築及び都市計画の手続についてということで、境浄水場につきましては、境一丁目に20haを超えたような大きな浄水場がありまして、今現在、緩速ろ過ということでプールみたいなもので、建物、管理棟がちょっと建っているぐらいで、外から見るとほとんどプールしかないような状況にあります。</p>

	<p>こちらが、急速ろ過ということで、高度処理をするので少しプラント化というか、建物化したいということがありまして……</p>
委員長	<p>何かあるんですか、そっちに。ないですね、この資料ですね。</p>
事務局	<p>そうですね。それで、そこを作るに当たって、ここは今、用途地域が第一種中高層住居専用なので、住居以外だとなかなか建つのが、大きいものが建つのが難しい地域というふうになっておりまして、浄水場ができると少し屋根があつて面積が増えますので、そうするととてもじゃないけど、第一種の中高層だと公共のものでも建たないということで、浄水場は公益的な観点から必要です。ただ、どうしても建物が建つと今までプールだったので、皆さん周辺環境、住環境が悪化するというふうな心配をされるので、当然、市としては周辺の方の住環境も大事ですし、水の供給、これ都の事業ですけど、それも大事ということで、両方両立させるにはどうしたらいいだろうということで行っているのが、用途地域を変更して浄水場が建てられる用途地域にしてあげて、そのかわりに住環境を保全できるような規制をかけるということで、建てられる用途は緩和するけども、実際建てられるのはかなり規制するというような地区計画をつくって、都市計画の手続きをやりたいというのが大きな趣旨になっています。</p> <p>それでは、浄水場の再構築についてということで、2枚目のA3を見ていただければと思うんですけど、じゃ、どんな浄水場を今計画しているのということです。東京都の浄水場の計画としましては、平成30年代になるといろんなところの浄水場が更新期に入るということで、その入る前に境浄水場の機能をアップさせて、そのアップした分を使ってほかの浄水場を再構築するというような計画がありまして、境浄水場については東村山浄水場というのがもうちょっと上流にありますので、そこを実際に建てかえる前に境浄水場の機能アップをして、その分をということで、どのぐらい機能アップするんだろうということだと、今のところ1日31.5万m^3の水の処理ができるというふうに言われているんですが、それを倍以上ですね、70万m^3の処理能力を持つようなものにしたいというふうに考えているということで、今20個池があるんですけど、そのうちの12個分は潰して、プラントみたいなのをつくってそこでやりたいというところを考えているというところですよ。</p> <p>A3の紙の左の下の方にピンクで書いてあるんですけども、この部分を建物を建てたいということで、建物の断面は下にA-A断面とあるんですけど、一番高いところ、高さ制限がありますので23m、</p>

ほかのところでも18mとか20mぐらいのものということで、これを見るとちょっと距離感が分からないんですけども、ただ、この横が全部で700mぐらいありますので、15mから23mぐらいの建物が700mにわたって建てられるような計画ということで、それだけ聞くと恐ろしい計画に聞こえるんですけど、ただ、地区計画で壁面をかなり後退させたりとか、高さがもうちょっと低くできないかとか、あとは緑なんかを使ってそういう景観に配慮したり、地域に貢献できるものを設置できないかというのを地区計画でつくりたいというふうに書いています。その地区計画の考え方を示したのが今回示した基本方針というところでして、基本的には、例えば用途の制限をして壁面を後退させたり、高さの制限を加えたり、あとは形態とか色彩、その他意匠の制限も少し地区計画でやっていきたいというふうに思っています。

あと、ここはぐるとフェンスで囲まれていますので、そういったフェンスについても景観に考慮したものにしていきたいというような考え方を示しています。また、用途地域は第一種中高層から第二種住居ということで、これは浄水場が大体床にすると4万㎡の床になるらしいんですけども、そういった大きな床が建てられる最低限の用途地域に変更したいというふうに考えているところです。

計画の手續としましては、これ皆さんこの間、市民の方に説明したので決まっているのかと言われたんですけど、これは都市計画が最終的に決定する前の前の、また法手続きにも載っていない段階、市としてはこういうことを考えていますという段階から市民の皆さんに、考え方を示していますので、これを今後案をとって基本方針にして、これに基づいて都市計画の原案というものをつくって皆さんに意見を聞いて、またその意見を聞いた後に案をつくって、案についてまた意見をいただいて最終的な決定をしたいということで、1枚目の紙に書いてあるスケジュールがあるんですけども、おおむね1年以上たった、来年の11月ぐらいに都市計画の決定をしたいというふうに考えていますので、住民の方の意見も十分踏まえながら、東京都と協議しながら進めていきたいというふうに考えています。

今回、ここでご紹介させていただきましたのは、基本的には都市計画マターなんですけども、これまちづくり条例に係りますので、スケジュールどおり行けば、2月に原案の公表とともにまちづくり条例の手續に入る予定であります。

9月15日にこの方針案を出させていただきました。3回説明会を9月にやらせていただいています。土曜日1回と平日2回です。それぞ

	<p>れ30名程度の方が出席していただきまして、主な意見としましては、先ほど北側に施設ができるんですけども、これ何で北側なのということ、南側にできないんだらうかと、南側のプールを潰して南側につくったらいいんじゃないかというところで、その辺が大きな焦点、位置ですね。</p> <p>あとは、高さ、20mちょっとって高過ぎない、今プールなんだからできれば全部埋めるぐらいでもできるんじゃないかということ、高さをもうちょっと低くできないんだらうかなというところで意見をいただいています。</p> <p>あとは、風害とかいろんなことを言われていますけど、基本的には東京都さんの事業なので東京都さんにいろいろ考えてもらって、ただ、お金がないからできませんというのはなかなか難しいので、それなりの理由をちゃんとつけてくださいねというふうには市もお願いしていますけれども、あと高さもできるだけ低くしてくださいというふうにお願いしているところです。</p> <p>今後、東京都さんも市民の意見を参考に、技術的にできる場所はどこなのかというのを探っていただいて、市としてもそれとその提案を踏まえながら地区計画を実際決めていきたいというふうに考えているところです。</p> <p>以上です。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>浄水場の建てかえ、再構築そのものは住民の人も別に反対するという事ではないと思う、やり方ですよ、この辺について。今回は報告とはいえ、やっぱりいずれまちづくり委員会に係る可能性が高いということで、今のときからは多少コメント皆さん何かあれば、私、ちょっと質問なんですけど、これ用途用地を変更しないと建てられないわけですよ。ですから、用途地域を変更しなければ高さの規制って幾つなんですか。</p>
事務局	23mですね。
委員長	それは、用途地域とは高度地区は関係ないですね。用途地域は変えなくても23mは建つと。
事務局	はい、そうです。
委員長	用途地域の変更はあくまでも用途、中の用途がということですね。
事務局	今回、用途地域だけ変更して、高度地区は変更する予定はないので、ただ地区計画のほうで高さをということですよ。
委員長	これ、先ほどの大学の特別用途地区とまた違いますけども、何かあ

	<p>れに準じて、別に高さを緩和するわけではないんですが、用途地域を変更しますので、これは都市計画審議会のマターなんですが、都市計画を変えてまで用途変えないですね。北側にポンプ場ですとかこれを作るといって、やっぱりトータル的にまちづくり考えないといけない。高さは23mでいいでしょう。でも、この700mですか、盤上は延々と続くというようですね。これが、この圧迫感たるものすごい。</p> <p>ですから、恐らくこの計画だけではなくて、再開発と促進地区のように事業計画に近いもの、つまり先ほどの大学のようにどのぐらいの高さの緑をどこの密度でどう埋めるかというような具体のものまで持ってこないで、そのセットバックのところがこの地区計画の中身じゃよく分からなくて、どれだけ緩和されるのかというのをもっと空間的にといてくれないと、多分これでいいですよとはなかなか言えないのではないかという気がするんですが、恐らくまちづくり条例とか、まちづくり委員会としては多分そういうところを評価するのであって、話せばいいというだけじゃないのではないかなという気がするんですね。</p> <p>あと、壁面の分節か何かも具体的にどんな工夫にするのかということもセットですから、東京都とはいえども、何か先に地区計画とこれだけ決めさせてくださいという手続のやり方がちょっと足りないような気がしますけど、何かご質問とかご意見。</p> <p>どうぞ。</p>
副委員長	<p>先ほど手続の話がされたんですが、用途地域変更の前に、場合によっては調整会にかかるということですか。</p>
事務局	<p>用途地域の手続中に入るの……</p>
副委員長	<p>中に入る。我々っていわゆる都計審ではないので、ただ今回の件は都市計画変更に関わる話なので、なかなか調整会にかかったとしたら、言い方は非常に難しいなというふうに、まずこれ感想です。</p> <p>次には意見なんですが、用途地域の決定権がせっかく市になったんですね。ここは市、頑張ってくださいと、周辺住民の意見をよく聞いて、しかもガイドラインを作る準備段階に入っている段階なので、是非その段階で、公共がガイドラインに反するようなものを建てるというのはよくある事例ではあるんですが、是非ここは用途地域変更の権利を持っている市として、先行的にいいものを作るという方向で是非頑張ってくださいと、こういうように、せっかくこういう記録が残る場なので、あえて言わせていただければと、これ以上理由は言いません。</p>

<p>事務局</p>	<p>今、すみません、言われたとおり、一応まちづくり条例の手続は今配付しております資料の来年の2月、都市計画の原案の公表、これと今あわせて手続を開始しようというふうな考え方を持っています。</p> <p>ただ、今、副委員長がおっしゃられたとおり、まちづくり条例には意見見解と調整会という手続がございます。当然、今、市のほうは東京都の水道局のほうと調整しながら、原案公表までの間には一定程度、特に今、浄水場の北側の農家の方ですとかお住まいの方からいろいろな意見をいただいておりますので、その2月までにはなかなか完璧にオーケーというところは、物建ちますので難しいかなと思っておりますけれども、疑問点だとか不安に思っていることについては一定程度排除した上で、まちづくり条例及び都市計画の原案を公表していきたいというふうに考えておりますので、今予定としては2月を予定しておりますけれども、その辺の調整次第では微妙にずれるとか、そういうことも考えております。</p> <p>また、いろいろ言われている部分があって、今回説明会3回やった中で、当然、壁面線の位置、今回、事務局のほうから説明しませんでしたけれども、今のプールの位置というのは北側の隣地境界線から約50m離れております。建物の高さ23mとしても、建物の倍以上の離隔距離をとっておりますので、基本的には日影だとか建物の壁面による圧迫感というのは北側の部分はかなりない計画になっているかなとは今、市のほうでは想定しております。</p> <p>それと、気になるのは、今浄水場、井ノ頭通り沿い浄水場にも木が植わっておりますし、井ノ頭通りの歩道にも街路樹が植わっております。基本的に近景で見ると、建物は木から上に出ますけれども、井ノ頭通りからは木の陰で建物自身はすき間からしか見えないかなというふうに思っております。遠景では木の上に建物が出てきますけれども、木の高さは大体おおむね20m弱ぐらいかなと思っておりますので、もし23建てるとしたらちょっと上の部分が、頭は出るかなと、ただし、井ノ頭通りからは建物が木の上には見えないかなというのを今想定しております。</p> <p>ただ、1点ちょっと気にしているところは、井ノ頭通り沿いに農地が比較的あります。今現状でも農家の方というのは街路樹自身が迷惑だと、要は日照だとか風が巻くとか、そういうふうな言い方をされている部分もありまして、ある農家さんは街路樹で日が当たらないので切ってくれと、現状でも東京都に申し出ているとかという意見もありますので、その辺のバランスをとった中で、いい見せ方、見え方とい</p>
------------	---

	うふうなものも調整できたらなというふうに思っております。
委員長	どうぞ、B委員。
B委員	すみません、私の勉強不足で申しわけないんですけども、今は第一種中高層住居専用地域なんですよね。だから、新しい浄水場は建たないと。でも、第二種住居地域にする、住居ですよ、第二種の、だど何で浄水場が建つのがちょっと理解できなかったんですけども。
事務局	これは建築基準法の解釈の問題でもあるんですけども、当然イメージからすると、浄水場とかというのは、もしかしたら準工ぐらいでないで建たないのではないかというふうに思われるかもしれないんですけども、一応基準法の中の解釈の中で、公共公益施設というのは内容もしかりなんですけれども、床面積の基準というのがあります、先ほど事務局が言ったとおり、今回のプランでいきますと約4万㎡というふうに今想定されていますので、4万㎡を持つ床面積については第一種中高層住居地域では難しい。ただし、第二種住居地域まで用途を落とすことによって、4万㎡に対応する公共公益施設は建てられるというところの解釈で、今ぎりぎりのところで、不必要に用途を緩和しない、要は今、法の中で読める一番ぎりぎりの厳しいところで対応したいという形で、今第二種住居地域というのを選択しております。
B委員	ということは、東京都のほうが準工業に指定したいとなったら、そっちに流れちゃう可能性もあるんですか。
事務局	今のところ、施設の内容を聞いている範囲では、準工にしなくても建つというふうに市のほうは理解しておりますし、この一低層の中に準工業の用途を指定するほどの施設を建てるということに関しては、市としても問題あるのではないかというふうに今のところ考えているところです。
委員長	恐らく、この図面だけだとよく分からないんですね。恐らく、多分まちづくり委員会では500分の1の模型ぐらいをちゃんとつくってきて、そこののりの部分とか、緑をどういうふうにしたいのかというところをちゃんとチェックしないと、プラスCGとかちゃんと、何せ高さはいいとして、延々と続くんですよ。これを離れていても、要塞が目の前に延々と続くみたいなの、何かそういうにも受け取れる可能性がある。だから、そうではないというのを払拭するためにも、模型やCGや、そういうところでちゃんと説得していただいて、それで、なるほど、これだったらいいかなと思えるような、そういう説明の仕方

	<p>を是非していただければなというふうに思います。今どうのこうのというではなくてね。</p> <p>どうぞ。</p>
E委員	<p>地元の住民の方のご意見で南側にというお話もありましたけども、玉川上水自体は国の文化財ですね。こちらに持ってきたら文化財からの景観がかなり悪化するわけですよ。そこら辺の調整が難しいかなとは思いますがね。</p>
事務局	<p>もともと東京都さん自身は、何で南側に配置できないんだというところの理由の一つに、その景観もあります。ただし、北側の住民の方々は、景観よりも俺たちの日照権のほうが優先だろうという厳しい意見をいただいているところもあります。</p>
委員長	<p>南側の玉川上水は、逆に言うと既に緑があるので、そこで見えないじゃないかみたいな、だから、ああいうつくりを北側にしていれば、今並木はあるけども、並木だけだと本当に大丈夫なのかみたいな、それをもうちょっと空間的にチェックをしていかないと何とも言いえないのかなというふうに思いますけど。</p>
E委員	<p>あと、こういう浄水場とか汚水処理場とかは、屋上部分の人工地盤緑化とか、公共施設利用が結構ありますよね。7階建てぐらいといっても23mということだからかなりの高さなので、なかなか屋上利用も難しいとは思いますが、そういう点で何か地元への多少の貢献をしないとまずいんじゃないかという気もしますね。</p>
委員長	<p>そうですね。今日はそういう意見があったというぐらいで、具体的にどうのこうのというわけではないと思いますけども……。</p> <p>すみません、ちょっと時間が長くなってしまいました。</p> <p>それじゃ、報告事項は以上ですかね。ほかに事務連絡等があれば、事務局からお願いします。</p>
事務局	<p>すみません、定例の事務連絡の前に、私のほうから今日のすみません、議事の1番目の景観ガイドラインの策定について、できればその場での議論でもあったんですけども、資料1-4をお願いできればと思います。</p> <p>今、冒頭説明した中でも触れたんですけども、市とすると今、この資料1-4の左側の部分、要は武蔵野市内の課題と保全すべき景観という部分で、とりあえず誘導例というふうな形で今、市のほうで捉えている部分という形で、住宅街の景観の向上ですとか、商業地ですとか、景観資源の周辺の保全というふうなことを今挙げておりますけれども、これ以外に武蔵野市内において、もっとこういうところを配</p>

	<p>慮すべきではないかですとか、そういうふうなものについてもし何かお気づきの意見がございましたら、本日はなくても結構ですので、事務局のほうまで、すみません、大きなところでなくても、捉えやすい細かいところでも結構ですので、こういう部分に配慮したほうがいいんじゃないか、こういうふうなものを配慮するためにガイドラインを作るんだよという方向に持っていきたいと思いますので、そういう市内を眺めた中でお気づきの点がありましたら、事務局のほうまでご連絡いただければと思います。</p>
E委員	<p>ちょっといいですか。今、この浄水場を見ていて思いついたんですけども、浄水場の横のこの商業施設の屋上テラスからの景色ってすごくいいですよ、浄水場方面は。三鷹のほうの景観も全部見えて、武蔵野市の場合、土地が平らなので、あんまりそういう眺望景観を楽しめるところがないんですけども、公的な空間として眺望景観を楽しめるとするのは、市役所の食堂から成蹊大学方面の景観ですとか、あと吉祥寺の駅のホームから吉祥寺通りの辺はよく見えますよね。武蔵境の駅舎も高架になったので少し遠くのほうが見えるようになったんですけども、そういう眺望景観の保全という公的な視点場からの眺望景観の保全という項目はできればあったほうがいいかなと思いますけどね。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。まだそういうのに限らず、いろいろご意見をいただければと思っております。</p>
事務局	<p>本日の委員会の議事録につきましては、案ができましたらメールで送付させていただきます。内容をご確認いただければと思いますので、よろしく願いいたします。</p> <p>事務局からは以上です。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。それでは、これで終わりですかね。</p> <p>それでは、これで議事は、本日の委員会、これで終了いたします。ありがとうございました。</p>