

平成30年度第1回武蔵野市まちづくり委員会議事録

日 時 平成30年4月5日（木曜日）午後6時30分～午後7時30分
 場 所 武蔵野市役所 西棟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
 事務局 都市整備部長、都市整備部参事、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、時間になりましたので、平成30年度第1回武蔵野市まちづくり委員会を開会したいと思います。</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■■■■委員より欠席のご連絡をいただいておりますが、武蔵野市まちづくり条例施行規則第4条第7項の規定により、会議が成立したことをご報告いたします。</p> <p>次に、4月1日付で人事異動がありましたので、ご報告いたします。都市整備部長が■■■■にかわりまして、新たに■■■■が着任いたしました。</p>
事務局	<p>改めて、皆さん、こんばんは。今日は夜遅くに集まっておきまして、ありがとうございます。</p> <p>4月に都市整備部長に就任しました■■■■でございます。</p> <p>前任は3年ほど水道部長をしております。都営水道一元化ということで、武蔵野市は都営水道に入っておりませんので、唯一、武蔵野市と昭島市と羽村市が26市町に入っていないので、単独事業。</p> <p>ただ、今後は広域的な事業で入っていくということで、東京都の水道局さんに一生懸命働きかけて3年間やってきましたけれども、交代ということで都市整備部長を拝命することになりました。</p> <p>その前は下水道課長をしております。その前は公園緑地課長ということで、事業部隊にいたことが長くて、このまちづくり関係は平成16年に初めて課長になったのがまちづくり調整担当課長ということで、この条例の前の要綱を担当しておりました。</p> <p>担当物件が、三鷹の北口でございますあの2つのツインタワーを当時2年間、担当課長のときに担当しております。このような条例に基づく調整会ですとか、皆さんのような第三者組織がそのころありましたら、もうちょっとできたんじゃないかなと思っております。今、</p>

	<p>物ができてしまうと懐かしく思っております。</p> <p>今申しましたように、皆さんのおかげをもちまして、調整会の機能も十分に発揮されているというふうに感謝してございます。</p> <p>今後とも、皆さんのお力をお借りしましてまちづくりを進めていきたいと思っておりますので、どうぞ、よろしく願いいたします。</p> <p>簡単ではございますが、挨拶にかえさせていただきます。</p>
事務局	<p>続きまして、まちづくり推進課長から都市整備部参事となりました■■■■です。</p>
事務局	<p>■■■■でございます。</p> <p>都市整備部参事ということで、一応、職制上は部長級ということなんですけれども、さっき副委員長にもいろいろ言われましたけれども、まちづくり調整担当という形で、今までやってきたまちづくり推進課は後ほど紹介します■■■■のほうを担当いたします。私としますと、外環ですとか都市計画道路のあり方、そういう形のものを担当するような形になります。</p> <p>まちづくり委員会等々につきまして、25年4月にまちづくり推進課長になりまして、5年間、事務局のほうを務めておりました。この間、学識の先生を初めとして委員の皆様にはいろいろご意見とかご指導をいただきまして、まちづくりにご協力いただいたことには感謝しております。</p> <p>今回、異動の関係で事務局から離れることにはなりますけれども、今後とも、自分の担当する仕事もまちづくりにかかわるものだと思っておりますので、今後ともご指導、ご協力等をお願いできればと思っておりますので、よろしく願いたいと思っております。</p>
事務局	<p>続きまして、まちづくり推進課長として新たに着任した■■■■です。</p>
事務局	<p>ただいま紹介いただいた■■■■です。</p> <p>これまで5年間、環境部というところの緑のまち推進課で公園緑地行政に携わってきました。その前は、2年間、東京都に派遣されていまして、緑化フェアというイベントの会場運営というものをやっていました。さらにその前は、今のこのまちづくり推進課にいたんですが、そのころちょうどまち条をつくっていたりしたので、残念ながら、私はまち条をやっていないくて、外環だとか都市計画道路だとか、そういうものをやっていました。</p> <p>こういった形で着任をして、外環とかは得意だったんですけれども■■■■参事からは他のところを勉強しろと言われてましたので、精いっぱい頑張っていきたいと思っております。</p>

	<p>開発事業等については、ここ最近、履歴を見るとどんどん増えているんだなと思っておりまして、ますますまちづくり委員会の皆様の役割というものが大きくなっていて、そこに期待していきたいなと私としては思っておりますので、引き続き、よろしく願いいたします。</p>
事務局	<p>ここで、大変申しわけないんですが、部長の■■■と参事の■■■にはこの後ほかの公務が入っておりますので、ここで退席をさせていただきます。申しわけありません。</p>
事務局	<p>すみません、よろしく願いいたします。</p>
事務局	<p>続きまして、本日の資料についてです。 事前送付資料のほかに、武蔵野市景観まちづくりの手引を机上配付しております。 それでは、委員長、進行をお願いいたします。</p>
委員長	<p>本日の委員会は、20時終了を目途としたいと思いますので、ご協力をお願いします。 本日、傍聴のお申し込みの方はいらっしゃらないですね。 それでは、次第の2、議事の（1）平成29年度武蔵野市まちづくり条例の運用状況及び調整会開催状況について、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは議事の（1）をご説明させていただきます。着座したまま失礼いたします。 まず、資料1-1です。平成21年から29年度武蔵野市まちづくり条例運用状況ということで、一覧表になっておりますものをご覧ください。 こちらは、一番右端が29年度になっておりまして、まず、事業規模別の内訳は（1）の表にありまして、大規模土地取引で1件、大規模開発事業で12件、一般開発事業24件、特定事業が6件になります。全体の届け出件数は1件の取り下げを含めまして計43件となっております。 事業分類別といたしましては、その下の（2）の表に記載されたとおりの内訳をなっております。 裏面をごらんください。 こちらは調整会の開催件数となっております。29年度は右側のほうで、大規模開発事業は案件数としては5件で、回数が8件、一般開発事業は案件数、回数ともに1件です。合計の回数は9回となっております。 このうちの下半期に開催されたものにつきまして、中身は後ほどご</p>

説明してまいります。

次に、資料1-3をご覧ください。

こちらが、平成29年度大規模開発事業の届け出の一覧となっております。計12件ございます。一緒に配付しております資料の1-2が、各案件の位置図となっております。同じものを前方のスクリーンにも映しておりますので、あわせてごらんください。

では、各案件について軽く触れてまいります。

前半のほうは、前回10月のまちづくり委員会でご報告したものと重複いたしますので、簡単にご報告いたします。

まず、①吉祥寺本町3丁目計画。こちらの場所は吉祥寺駅と三鷹駅のちょうど中間あたりで、中道通り沿いとなっております。8月16日に調整会が開催されたものでして、1月9日に協議終了通知を発行しております。間もなく着工の予定でございます。

次が②です。こちらは吉祥寺北町施設新築工事ということで、障害者福祉施設の計画となっております。場所は、市の北側の一低層のエリアとなっております。10月26日に協議が終了した後に、1月中旬に既に着工しております。予定工期は、平成30年12月末までと聞いております。

次に、③。こちらが、NTT武蔵野研究開発センターの新棟増築工事です。場所は、こちらの北側中央の大きく赤く示されたところです。前回の構想段階のときに、調整会の開催請求がなされたとお伝えしておりましたが、その後、当事者間同士の話し合いがうまくいきました結果、調整会の請求の取り下げがなされておまして、現在、基本計画の手続き中でございます。既に、協議申請を出せる段階まで来ておりますが、近隣住民と任意のやりとりをしているということで、その中で軽微な計画の見直しを検討しているということで、手続きのほうはとまっております。

次、④。こちらが、武蔵野市境南町2丁目計画ということで、場所が武蔵境駅からかえで通りを南下したところで、境南小学校の北側になります。共同住宅の計画です。こちらは、12月18日に協議を終了しておまして、3月の初旬より既に着工しております。工期は、平成31年3月末までを予定しております。

次、⑤になります。こちらは武蔵野市中町計画、前回もご説明した住友不動産の高層の共同住宅の新築計画です。こちらは調整会の報告のところで中身をご説明いたします。

次が⑥。吉祥寺南町開発計画。こちらが、場所のほうは吉祥寺駅か

ら井の頭公園方面に向かう途中にありまして、マルイの南隣のあたりになります。こちらもスクリーンの方にパースを写しておりますが、このようなイメージになっております。もともと病院だったところを、物販店と飲食店に用途を変更するものです。10月3日に出されました大規模開発基本構想の手続きは既に終了しておりまして、間もなく開発基本計画の届け出がなされる予定です。

次、⑦にいきます。ここから先が前回のまちづくり委員会より後に出された案件となっておりますので、少々詳しくご説明いたします。

まず、⑦介護老人保健施設サンセール武蔵野新築工事となります。場所が桜堤1丁目、西側の市境に近いほうなんですけど、くぬぎ橋通りというところに面するところになりまして、桜野小学校の北側の二中高のエリアになります。

イメージ図がカラーの図面がこのような形で出ておりまして、事業者が医療法人社団美誠会という ████████ が主催いたしましたプロポーザルで選ばれた事業者ということで、██████、██████、運営するものです。

計画の規模は地上4階、高さ13.8m、延べ面積は約4,800㎡です。現在、大規模開発基本構想の手続き中で、4月26日に調整会の開催が決定しております。請求理由といたしましては、もともとございました東京都のくぬぎ園という施設があったんですが、こちらに比べてちょっと東側隣地への離隔距離が狭まっているということで、そのあたりについて請求がなされております。

次にまいります。⑧アップリンク吉祥寺パルコ改装工事です。場所は、吉祥寺駅前のパルコの中です。地下2階の物販売り場を5つのスクリーンの映画館にするのと、あと、地下1階、2階の一部、それぞれを飲食店に用途変更するものです。

こちらのスクリーンのほうなんですけど、外部は基本的に変わらないんですが、広告物のイメージということで、このようなものを事業者からもらっております。変更部分の床面積は約1,700㎡ですので、大規模開発事業に該当しております。

基本構想の手続きの後、2月6日に開発基本計画の届け出がなされておまして、本日までが調整会の開催請求期間でございますが、今のところ、請求があったとの報告は受けておりません。

次にまいります。⑨、⑩。こちらは同じものなんですけど、武蔵野市境二丁目計画ということで一体の事業でして、もともと生産緑地であった土地を開発するものです。地目の変更による開発行為によるもの

と、建築行為によるものと、2本立ての開発事業になっております。

場所は、こちらの地図の西側のほうになりまして、南側をアジア大学通り、西側を花の通学路という細い市道があるんですが、こちらに面する区域となっております。南側のアジア大学通りから20mまでが一中高で、そこから北側は全て一低層となっております。

こちらがパースでして、南側のアジア大通りから見た想定図です。

事業主は、三菱地所レジデンスほか2社の合同になっておりまして、計画は130戸の共同住宅です。建物規模は、地上7階、地下1階、最高高さが23mですが、敷地の大部分を占めます一低層の部分は、高さ10m以内という制限がありますので、その部分はほぼ地上3階建て以下に抑えられております。

延べ面積は、約9,900㎡です。

こちらは、調整会を4月18日に開催する予定となっております。調整会の主な請求理由につきましては、こちらのスクリーンにございますように、この事業は、こちらの左側が北側なんですけれども、南北に縦断するように東京都施行の幅員10mの都市計画道路の計画線が入っております、既に東京都の優先整備路線にも指定されております。

建物のほうはもちろん、こちらの計画道路を避けて計画されているんですが、飛び地ができるということですか、あと、将来的に道路ができた場合に、建ぺい率とか容積率が既存不適格になるということで、こちらのほうの建物を含めて地域全体の資産価値が落ちるのではないかという懸念のもと、近隣の方から調整会の請求ということで、今のうちに道路の部分を見越した規模の計画を立てるべきだということで請求が出ております。

次にまいります。⑩になります。こちらが、武蔵野市境一丁目プロジェクト新築工事ということで、場所が、武蔵境駅の北側の駅の目の前の商業地域でございます。

完成イメージがこちらです。左側が南面を駅側から見たものです。右側がその反対の北側の面です。

事業者は個人の方でして、地上12階、地下1階です。高さは約39m。一、二階に店舗4つ、3階に事務所を2つ、4階から上が43戸の共同住宅。延べ面積は約4,400㎡で計画されております。

現在、基本構想の手続きを終えまして、3月6日に次の基本計画の届け出がござっております。現在、そちらの景観に関する事前協議を行っているところです。

次が⑫です。吉祥寺本町二丁目新築工事ということで、場所は吉祥寺駅の北西側のほうに当たるんですが、吉祥寺通りに面して吉祥寺通りを挟んでパルコの向かいになります。用途地域は商業地域です。

事業者は、株式会社荒井商店というところです。

こちらは完成予想のパースです。規模が地下3階、地上10階建てで、1階のみ店舗でして、2階より上は貸事務所となっております。高さは46m、延べ面積は約5,200㎡です。

2月6日に基本構想の届け出が出ておりました、現在は景観に関する事前協議は終了しまして、来週末に近隣説明会が行われる予定です。

以上が、大規模開発事業の届け出についてです。

次の説明にまいります。

資料1-4、平成29年度下半期調整会開催案件一覧のほうをご覧ください。

まず、1つ目、①です。吉祥寺南町3丁目計画ということで、場所は、井の頭通り沿いの小田急バスの営業所の西隣になります。計画が地上6階、地下1階で、戸数38戸の共同住宅の計画です。

こちらは前回ご報告しておりますとおり、大規模開発基本構想の調整会のときに、地階のドライエリアの縮小ですとか地盤の安全性、プライバシーなどが争点となっております。そのとき、事業者の一部歩み寄りも見られたんですが、請求者の納得が得られないまま、概ね対立したままの構図となっております。

その後、基本計画におきましても調整会を11月7日に開催しております、請求理由については概ね同じものでした。その際にはドライエリアの擁壁の増し打ちですとか、窓の不透明ガラスの採用など、一部に歩み寄りがなされまして、現在は市との協議が既に終了しております。間もなく着工の予定です。

次まいります。②です。先ほど触れました武蔵野市中町計画、住友不動産の共同住宅です。場所はこちら三鷹駅のすぐ北側になりまして、完成イメージがこちらです。左のほうが駅前の中央大通りから見たもので、右側が三鷹通りから南面を見たものです。

こちらが、前回のまちづくり委員会でもご報告いたしましたとおり、全体プロジェクトの南側半分の計画についての届け出となっております。その後、近隣の2名の方からの請求がありまして、2月8日に調整会を開催しております。

主な開催理由といたしましては、プロジェクト全体の一体開発を用

	<p>いて、建物形状やにぎわい空間の創出などのより効果的で質の高い計画を望むといったものでした。結果といたしましては、事業者は、完全な一体開発というのは難しいにしても、一体的な開発であれば第2期開発に向けて協議を継続するという意向を示しましたため、一定の歩み寄りが見られるものとなっております。</p> <p>先日、4月3日に基本計画の届け出が出されたところです。</p> <p>最後に³です。公益社吉祥寺会館改築工事でございます。こちら、もともと保険会社の事務所ビルだったものを葬祭場に用途変更するものです。場所が、吉祥寺駅の西側の井の頭通り沿いでして、第二種住居地域になります。</p> <p>完成イメージパースがこちらです。事業者は公益社といいまして、関東や関西で葬祭場を展開している企業の親会社であります燦ホールディングス株式会社となっております。</p> <p>建物の規模は4階建てでして、延べ面積は約900㎡になります。</p> <p>一般開発事業に該当しておりまして、9月4日に開発基本計画の届け出がありまして、その後、27名の方からの請求によって2月7日に調整会を開催しております。</p> <p>調整会の請求理由としては、葬祭場という用途そのものというものを初め、あと、駐車場ですとかプライバシー、看板、運営方法、あとは単なる質問事項が余りにも多岐にわたり過ぎてしまって、整理がつかない状況となっておりますため、調整委員のほうから、「まず、当事者間で話を整理して調整会に挙げる必要のあるものだけを選択するように。」という提案をしていただきまして、現在、当事者間で調整中とのことでございます。</p> <p>間もなく、近いうちに、2回目の調整会を開催する運びになるかと思えます。</p> <p>まちづくり条例の運用状況に関するご説明は以上となります。</p> <p>ありがとうございました。</p>
委員長	<p>それでは、ただいまの説明について、ご意見、ご質問があればお願いいたします。</p>
A委員	<p>特定事業って何でしたっけ。29年度から。それまでなくて6件って。</p>
事務局	<p>建築基準法上の確認申請が必要な工作物のうちの一部を特定事業と指定しておりまして、例えば一定規模の看板ですとか煙突とか、そういったものを特定事業に位置づけて、景観協議だけを市とやりとりするという仕組みです。</p> <p>今のところ出ているのは、ほとんどコンビニの独立した駐車場にあ</p>

	るような看板です。あれがほとんどです。
委員長	他にございますか。どうぞ。
C委員	飯田ホールディングスは29年度の計画じゃなかったですか。飯田ホールディングスってありましたよね。あれはこの年度じゃ……
事務局	あれは28年度ですね。
C委員	28年度ですか。ありがとうございます。
委員長	他にございますか。どうぞ。
B委員	4月18日に調整会が開催される境二丁目の計画です。⑨と⑩なんですけれども、調整会の案内って、近隣住民とかには特になかったんでしたっけ。
事務局	はい、特には。ホームページで公表しております。
B委員	わかりました。 あと、あそこの建物に看板があるんですけれども、そこに調整会の開催日程とかって書くんでしたっけ。
事務局	ないです。
B委員	<p>マンションの説明会をしますよというのはあったので参加してきましたけれども、調整会が決まったかどうかというものの案内とか、調整会をしますという案内がないので、何か、そこで調整会の意見を出さなくても何か気になるなという人が聞きに行くという機会ってないのかなと思ったので、今後の課題でもいいんですけれども、物件が調整会にかかったときに調整会をやるよというのも立て看板があるのでそこに書くとか、ちょっと近隣住民に説明会だけじゃなくて連絡するとかというのがあれば、もっともっと近隣住民の人もいろいろ、こういうまちづくりとかこういうものに対して意見を言うということの興味を持つんじゃないのかなと思いましたので、提起させていただきました。</p> <p>あと、⑨、⑩なんですけれども、道の問題も質問で実はありましたけれども、資料を見たら、北側の家の方が冬になると一日中日が当たらないという設計になっていまして、それがそもそもそれで計画が通っているというところに、何か制限をかけられないのかなというふうに思いまして、ちょっと気になりました。</p> <p>それが条例で制限されているものなのか、近隣の家に一日中日が当たらない日があるというところで規制されるようなことというのは特にないんでしょうか。それが出てきて、私、実際にその資料を見てびっくりしたんですけれども。</p>
事務局	日影については、建築基準法で決まっているあれ以上は越えられな

	いので、ちょっと一日中というのが……
B委員	<p>配付された資料を見ていますと、日射の計画みたいな、日照の、影の絵があったんですね。そのマンションが建ったときに一番日が低い冬場のこの日を想定して、影のプロットをしました。じゃ、その影全部が家に全部かかっているんですね。その1つの家だけ。</p> <p>なので、これは許されるのかな。夏場日が当たるからいいやんっていうんじゃないくて、その一番日が当たらないですというのが朝から晩までずっとその影がかかっている状態なので、しかも南側。</p> <p>なので、それが本当に計画として通って、そこに住民説明会で出てきたというのちょっと衝撃的でした。結構、その説明会に出られた方はそれに対して意見があって、実際、請求書が出ていたと思うんですけども、何かその辺の規制ってないのかなと思いましたので。</p>
委員長	法律で決まっているので、恐らくそういうことはないと思うんですけども。
副委員長	北側一低専？
事務局	そうですね。
副委員長	一低専ですよ。
委員長	一低層ですもんね。ですから、必ず何時間か——3時間、4時間とか。
B委員	ないんです。なかったんです。その家の南側だけが全部影なので。
委員長	でも、確認申請通りませんので。
B委員	それで説明会に参加したメンバーが、これはないよねという意見がその後起こったもので、ちょっと気になりましたので、そういうのが何で、そういうのでわざわざ出てくるのが自分としてはびっくりしたので、ちょっと気になったのでお聞きしてみました。
委員長	調整会はまたですよ。調整会のときに確認できますので。
B委員	はい。
委員長	<p>私、気になったのは⑨、⑩のところですが、都計審でどんな議論だったかという。これ、生産緑地解除ですね。生産緑地解除を都計審で諮っている。しかも、北側のところが公園用地になっていて。公園ですよ、武蔵川公園というんですか、小さい公園がありますけれども、これも道路かかっています。</p> <p>ということは、都道にかかっているんで公園が縮小するので、生産緑地解除に当たって代替地として市が生産緑地を買い取るべきではないかみたいな議論が都計審であってしかるべきではないか。</p> <p>だから、この辺のところがちょっと、特にすごい大きい生産緑地で</p>

	<p>すので、そこの生産緑地解除に当たって非常に影響を与える生産緑地であるなというふうな感じで、その辺、都計審でどんな議論があったか、もしわかれば教えてください。</p>
事務局	<p>都計審では、特にそういう話は出ていないです。</p>
委員長	<p>これは地権者の相続で発生した生産緑地なんですかね。</p>
事務局	<p>■■■■■</p>
委員長	<p>そうですか。結構大規模なので、そのまま民間に売っていいのかというところも気になるところではあるんですけども。 わかりました。 他にございますか。</p>
D委員	<p>⑦ですが、これくぬぎ園の敷地ということですか。</p>
事務局	<p>そうです。</p>
D委員	<p>じゃ、あそこはくぬぎ園はやめちゃって、新しく建て直す。隣のケアハウスは■■■■■ので。ずっと、通り沿いのところ、ちょっと気になるなと思ったもんですから、それだけなんです。</p>
事務局	<p>先ほどの⑨、⑩の公園の件なんですけれども、一応、これまで私は公園の部局にいたもんです。もちろん事前調整の中で公園を、北側にある武蔵川公園とくっつけた場所に公園をつくって、公園の広さを一定程度、都市計画道路ができて確保しようということでも事前調査を進めたという経緯はございます。</p>
委員長	<p>進めたけれども、結果としてどうなったかというのはわからないですね。</p>
事務局	<p>公園はできます。</p>
委員長	<p>ああ、そうなんですか。</p>
事務局	<p>図面の左下ですかね。</p>
委員長	<p>左のほうでしたね。</p>
事務局	<p>三角形の中に……</p>
委員長	<p>面積は確保されるということですか。</p>
事務局	<p>別の面積が同じ面積になるようには。</p>
委員長	<p>ただ、でも、飛んじゃいますよね。分散型で。</p>
事務局	<p>そうです。今、武蔵川公園はドッグランとボール遊びができる網で囲まれた部分が2つに分かれていますけれども、都市計画道路ができると、ちょうどその網で囲われたボール遊びができる施設の真ん中をぶち抜いてしまうというんですか、図面で見ると、東側の部分がちょっと道で残ってしまうというのは問題があるという話はしている</p>

	という経緯がございます。
委員長	提供公園と書いてあるその左下のちょっと赤っぽいところと…。
事務局	そうですね。
委員長	公開空地って書いてあるんですかね。
事務局	公開空地です。
D委員	公開空地と書いてあると思います。
委員長	一番右側はなんですか。多目的……
事務局	これはマンションのプライベートスペースです。
委員長	プライベートスペースか。一応、公園にも配慮はしたと。
D委員	もともと農地だった。
事務局	もともと農地でした。
委員長	<p>もう一つ質問が。将来、既存不適格になるというものを前提に、その指導というのは特にしないんですか。マンションを買う人に、これはもう将来、既存不適格になるからねという説明をちゃんと当然しろというふうには指導するんでしょうけれども、つまり、建てかえできないよと。住宅用地を確保できないよということですよということを本当にわかってユーザーは買うかどうかという。</p> <p>そういうのは武蔵野市は普通にあるんですか。こういうケースって。もう明らかに……</p>
A委員	道路ってそんな高い確度で本当に引かれるんですか。
事務局	一応、優先整備路線になったので。
事務局	一応、今後、10年以内に整備する路線ということには整理上は。
副委員長	10年？
事務局	はい、10年。
副委員長	それに伴って用変は可能性はないですか。
事務局	ちょっとそこまでは。
委員長	この用途権限は武蔵野市ですか。
事務局	<p>武蔵野市です。</p> <p>事業者は任意ではありますが、道路ができることで用途地域も変わるだろうと</p>
副委員長	当然、僕が事業者だったら、そういうイメージします。
事務局	一応、その辺のイメージはある程度は持って考えている。
副委員長	「しないよ宣言」もできないしね。
委員長	それで進めているんですかね。
副委員長	議論はわかりますよね、今とても重要な。

D委員	農地転用から実際どのぐらい時間がかかっているんですか。相当前。
事務局	都市計画審議会での付議を経て都市計画変更して、それが審議会が昨年12月で、1月1日付で生産緑地地区の都市計画は廃止されています。
D委員	去年の。
事務局	今年の1月に。
D委員	その前から、要するに生産緑地の解除申請をした期間というのほどぐらい。
事務局	<p>生産緑地法上は買い取りの申し出という形で市に対して申し出が必要で、そこから1カ月以内が市が買い取る買い取らないの旨の通知を行います。買い取りの申し出から3カ月で行為の制限の解除という形になります。一応、都市計画上は残っていても、そこで建築制限なんかは解除される形になります。</p> <p>武蔵野市の場合には、この生産緑地の都市計画変更はなかなか市が主体的に行うものでもないので、基本的には年に1回都市計画審議会にかけて都市計画変更していくとになっています。</p>
D委員	2年ぐらいかかっている。
事務局	そこまではかかっていない。1年以内です。
委員長	<p>すぐですよね。</p> <p>ちょっと僕、気になっているのは、将来用途変更すると思うんだけど、基本形は、この南側の路線を見ると、沿道地区計画かけ。この地区の南側ですね。そうすると、ここも沿道地区計画かけないとだめよというような路線があるんじゃないか。個人的な意見ですよ。そうすると、その沿道地区計画のイメージ、何か持ってこいっていうんですかね、何かそうでもしないと、この単発の計画だけで進むというのも何かちょっと、特に、生産緑地解除ということで行政がかかっている開発なので、沿道地区計画をかける、じゃないけど、自分たちの考えとすればこんな沿道地区計画が想定できますねというようなことを持ってきた上であうだろうかみたいなこともやらないと。何か既存不適格建築をそのまま作るというのはどうもしっくりいかないなという感じがしますね。</p> <p>建築家としても、普通、そういうのやりますか。</p>
D委員	それは確かに、わかっていてそういうことをやるというのは社会的にどうかと思いますけどね。
委員長	他に何かご意見。よろしいですか。

	<p>調整会もかかるというので、調整会の動向を見たいと思いますので、また報告を頼みます。</p> <p>それでは、次、2番です。議事の(2)武蔵野市景観まちづくりの手引について、事務局より、ご報告をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、ご報告といたしまして、今までのまちづくり委員会や編集会議でいただいたご意見等を踏まえ、作成を進め、4月1日付で公表いたしました冊子「武蔵野市景観まちづくりの手引き—つなげていこう、よい景観—」について、ご説明させていただきます。</p> <p>着座したままで失礼いたします。</p> <p>初めに、表紙をお願いいたします。</p> <p>まず、タイトルですが、これまでお示ししておりました景観まちづくり法典という名称は、意外性があり、興味が引かれる反面、あまり親しみが湧かない、あとは、サブタイトルがあったほうがよいというご意見をいただいておりますので、「武蔵野市景観まちづくりの手引き—つなげていこう、よい景観—」といたしました。</p> <p>デザインは、景観ガイドラインと同じ水玉をモチーフにしたものにして、より親しみのあるものとするために、写真だけでなく子どものイラストを入れております。中身のデザインも、冊子を手にとった方が読み進めたいと思えるようなものにするために、イラストを適切に配置するとともに、文章や写真の表現を工夫いたしました。</p> <p>表紙をめくっていただきまして、左のページをお願いいたします。</p> <p>こちらでは、手引の概要と目次を記載しております。目次は、前回から整理いたしまして、4つの章立てといたしました。「大切にしたい武蔵野市の景観」、「景観まちづくりをはじめよう」は、景観まちづくりの導入となるような内容、「景観まちづくりのヒント」では、住まいやお店でできる取り組み、「地域で取り組むまちのルールづくり」では、景観まちづくり協定といった、制度などについてご紹介しております。</p> <p>具体的な内容は、順にご説明させていただきます。</p> <p>次に、1ページをお願いいたします。</p> <p>「大切にしたい武蔵野市の景観」ということで、歴史・文化・自然を感じさせる景観というような視点で、それらのイメージとして写真を載せております。</p> <p>次に、2ページをお願いいたします。</p> <p>こちらから「景観まちづくりをはじめよう」ということで、景観とは何かということをお示ししております。</p>

次に、3ページをお願いいたします。

こちらでは、景観まちづくりを始めるまでの流れと、景観まちづくりの意義、また、ページの右下に三者による景観まちづくりの推進体制を実現していくためには、一人一人の取り組みが大切であるということをお示ししております。

次に、4ページをお願いいたします。

景観まちづくりに取り組もうというときに、まず一人で始めるのではなく、景観まちづくりに興味・関心がある人と一緒に始める。具体的には、講演会やセミナーに参加して景観のつくり方、楽しみ方を学んだり、地域で行われている緑化活動や美化活動に参加しましょうといったことを載せております。

次に、5ページをお願いいたします。

ここからは戸建て住宅や集合住宅、店舗を新築・改修するときに行えることを中心に、よい事例をキャプション付きの写真で紹介しつつ、配慮のポイントなどをイラストを盛り込みながら記載しております。

あわせて、景観に配慮するときのポイントということで、地域の街並みの特性を捉えて、建物のデザインを考えてみましょうですとか、公共空間から見やすい部分のデザインが景観上ポイントとなりますということ、良好な景観形成の基本は、景観を阻害するものを隠す、周辺との調和をはかる、街並みの魅力を高める、この3つで捉えることができますということをお示ししております。

次に、6ページをお願いいたします。ここからは、①住まいでできることについての内容となります。

こちらでは、景観まちづくりに取り組むことによる効果をイラストで図示いたしまして、住まいでできる取り組みの見出しの役割を持たせております。

7ページでは、屋根の形や外壁の色を周辺の建物と調和させた実例、コラムとして住まいの材料・色の工夫について載せております。

次に、8ページ、9ページをお願いいたします。

2ページにわたり、道路際を緑や花で彩るということについて、道路に面する部分やエントランス周りを積極的に緑化している実例と、プランターやトレリスの活用ですとか、緑化の助成制度をご紹介します。

次に、10ページをお願いいたします。

こちらでは、エアコンの室外機などの生活感が強いものを、道行く

人から見えないうにしたりする実例を載せております。

11ページは、駐車スペースの舗装を工夫し緑化したもの、駐輪スペースを植栽で目隠ししたものと、夜間景観の景観配慮の実例などをお示ししております。

次に、12ページをお願いいたします。ここからは、②お店でできることについての内容となります。

13ページでは、通りに面してにぎわいをつくる方法を図や実例で紹介しております。

次に、14ページ、15ページをお願いいたします。

こちらでは、道路から見える部分を緑化したもの、夜間景観、屋外広告物の実例を載せております。

次に、16ページをお願いいたします。

ここからは、地域で取り組むまちのルールづくりということで、一定の範囲で地域特性を活かしたきめ細やかな景観形成を推進していくためにはルールづくりが必要であることから、景観まちづくり協定といったルールづくりの制度をご紹介します。

まず、16ページでは、景観まちづくり協定を市に登録して運用するまでの流れをイラストを用いてお示しいたしまして、17ページでは、住宅地と商業地のそれぞれで景観まちづくり協定を活用した景観まちづくりのイメージを図示しております。

次に、18ページをお願いいたします。

こちらでは、景観まちづくり協定のほかに地区まちづくり計画や地区計画といった制度があるということと、それぞれの主な要件を載せております。

そして、景観まちづくりの広がりをも点：自分の取組み、線：ご近所での取組み、面：地区での取組みという表現でお示ししたものと、コラムでは、地区計画などを策定することにより、街並みの保全や誘導をすることができるということをご紹介します。

次に、19ページをお願いいたします。

こちらでは、市からまちづくりアドバイザーの派遣や助成を受けることができること、ルールの実例として西久保一丁目緑を守る地区まちづくり計画をご紹介します。

ページをめくっていただきまして「おわりに」をお願いいたします。

この手引を参考に実際に取り組んでいただきたいという思いから、読み手の背中を押すようなメッセージと、本市の特徴である景観として低層住宅と青い空の写真を載せて、おわりにとしております。

	説明が長くなってしまい恐縮ですが、以上が手引のご説明となります。
委員長	ありがとうございます。 ただいまの報告に関しまして、何かご意見、ご質問をお願いします。
D委員	この手引というのは、配布はどうなっているんですか。
事務局	基本的にはまちづくり推進課の窓口でとなっております。
A委員	じゃ、もらいたいという人は来ないと。
事務局	そうです。あとは、図書館ですとか市政センターとかでは閲覧できるように。
委員長	何部ぐらい刷ったんですか。
事務局	3,000部。
B委員	せつくなので、配布はとれるところに置いてもらえたらうれしいなと思いました。
D委員	コミセンとかにはないんですか。
事務局	閲覧だけです。
委員長	武蔵野プレイスなんかは…。
事務局	閲覧だけ。
委員長	あそこだとオーってなる。
A委員	配布はこの市役所の4階でしたっけ、8階……
事務局	4階。
A委員	4階に上がって、くださいと言わないと手に入らない状況。
事務局	そうですね。
C委員	市政センターとかは。
事務局	閲覧です。
C委員	閲覧。市報にはコミセンか何かには置いてありますというのは、それは閲覧用を置いてありますという意味なんですね。
事務局	そうです。
C委員	配布用ということじゃないんですね。
B委員	できましたら、手にとれるところに、せつかくいいものができたという感触を持ったので、本当、興味のある人が目について持って、さらに興味を深めて行動を起こすという趣旨で多分つくったはずなので、もし、予算の関係もあるとは思いますが、何かもっと、特に、プレイスとかだとかこういう感度の高い方々が来られると思うので、置いていただけるほうがいいかなと思いました。
委員長	これ、最初、そもそも、誰をターゲットにという議論をしていまし

	<p>たよね。もちろん、一般市民とか事業者とか。つまり、今、窓口に置くということは、事業者に見てもらおうというふうな意味のほうが強く出ちゃうんですね。</p> <p>でも、これって中を見ると、むしろクライアント、地権者とか住民の方に読んでもらって、それを事業者にこうやりたいんだけどって伝えるためのもののように見えるんですね。</p> <p>そうすると、窓口に置くんじゃなくて、やっぱり一般市民の方でできるだけ見てもらいたいなという感じがしますね。</p> <p>だから、その辺をどうやって、3,000部しかないんだけど、増刷するという手もあるかもしれないんだけど、これの最初の趣旨に沿って活用してもらえるといいなと感じましたね。</p>
A委員	<p>あと、教育委員会とかに小学校とかで勉強してもらおうとか、そういうことってできないんですか。小学生でも読めるぐらいの感じになっているなど、でき上がったものを見て思っているんですけど。</p>
事務局	<p>今のところ、そういった連携はとっていないんですけども、その配布方法も含めて考えさせていただきたいと思います。</p>
事務局	<p>私から。これ自由に置いてしまうと、なかなか高級感があってどんどんなくなってしまいそうだなというイメージは私は持ったときに受けたんですけども。ただ、市でいろいろワークショップだとかやっておりますので、例えば、緑のまち推進課でも同じようなことをやっています。</p> <p>そういった際に、ほかの課もこういうのを渡して、そういったイベント等で特定の期間に配ってもらおうとか、そういうことはできると思いますので、まずはそういった形から始めていきたいというふうに思います。</p> <p>例えば学校全部とかとなると、なかなか予算もかかってくると思うので、今はまだわからないんですけども、まずは、少なくともカウンターに来なければもらえなよという形はおっしゃるとおりだと思いますので、何らかの形で改善したい。</p>
D委員	<p>少なくとも毎年増刷して、もとができていわけだから増刷する予算なんて大したことはないと思うのね。</p> <p>だから、そういう意味で、ことしは3,000部、少しずつ1,000でも2,000でも増刷して、毎年やったらどう。</p>
B委員	<p>まち歩きのワークショップとかって結構いろいろやられているので、そういう方って多分こういうのを見て歩いたりとかで、おっと思うので、そういう方が歩くだけじゃなくて、みずからつくっていく方</p>

	向の行動をとるという意味では、潜在的な予備軍だと思うので、まち歩きワークショップで配布するとかというのも一つかなと思いました。
事務局	わかりました。 ありがとうございます。
委員長	<p>逆に、窓口だと3,000はけるには結構大変なんじゃないかな。だから、後で結局余っちゃって、これどうするんだよみたいな話になるので、コミセンとか、そういう公共施設に、なくなったらもう公表しないでもいいけれども、50ずつ置こうとか、そういったことでこれ見てもらうと本当に欲しい人は、あるいは、閲覧だけ欲しい人は声をかけてくださいとかというふうにするとか、ワンクッション置くと無造作に持って行って捨てるではなくて、欲しい人にあげるという。</p> <p>先ほどおっしゃったように、実は、増刷と同じぐらいかかるかってそうじゃなくて、版ができていますので、版を修正するとお金かかるんですけれども、印刷費だけなんです。いわゆる紙代とインク代だけなので、実は増刷ってそんなに高くはないもんですから。だから、それはやっぱり、関東で住みたい街3位になっちゃいましたけど吉祥寺とかね。でも、胸を張れるまちなので、ここをケチってはいけないんじゃないかなって。</p> <p>財政当局がどう理解していただけるかですね。まちづくり委員会でそういう意見が意外に多く出ました。もっとちゃんと市民に広く見てもらうように工夫をしたほうが良いという意見がいっぱい出たということを議事録に残してもらいたい。</p>
A委員	いいものができたと思いますよ。ずっと話し合っていて、どうなるかなと思っていたんですけれども。
委員長	本当に。
A委員	これだったら本当に子どもたちを含め多くの方に見ていただいて、わかりやすいんじゃないかなと思ったんですけれども、ご苦労さまでしたという感じですね。
事務局	ありがとうございます。
D委員	これ、明日行けば、例えば数冊とかは頂けるんですか。
事務局	はい。
D委員	というのは、土曜日に我々のNPOのまちづくり会議で境地区のまち歩きをするんです。だから、明日行って少しもらってメンバーにと。
委員長	それこそ景観にかかわるNPOと、あるいは、建築士会とか、そう

	いう関係機関、関係団体にはまとめて送ったほうがいいんじゃないか と思いますね。
A委員	ちなみに、分厚いほうは何ですか。手引のほうの。
事務局	ガイドライン。
A委員	そう。あれって何部刷って今何部残っているって感じですか。
事務局	同じ3,000ぐらい刷って、多分1,000ぐらいはけていると思います。
A委員	やっぱり事業者の方が多く持っていくって感じですか。実際に窓口に 建築のためにいろいろ調べに来て、うちはこうなっていますよとい う。
事務局	そうですね。だから、不動産の単なる売買のための調査みたいな人 にあげているとやっぱりコストがあれなので、そこは設計する方とあ る程度話し合ってお聞きしてからお渡ししています。
A委員	これは安いんでしょ。ちょっとわかんないですけども、コスト的 には。
事務局	そうです。こっちよりは安いですね。
副委員長	版が変形サイズだから、やや普通の印刷より……
委員長	普通の印刷よりちょっと高いでしょうね。カットしないといけない し。A4をカットすればいいんですよ。
副委員長	うん。
委員長	せっかくいいものができたので。
副委員長	このままホームページには載るんですか。
事務局	はい、載っております。
副委員長	わかりました。じゃ、自分でカットするのが大変だけど、コピーし て、欲しければ自分でネットから入手して。
事務局	それもありですね。
委員長	景観の関係のイベントとか何か、予定はしていないんですか。そう いうときに配布するとか。
事務局	一応、今年度に景観の講演会ですとか、そのようなものを予定して おります。
委員長	そうですね。ぜひそういう時に。 そこに来た人には配るとか、そういうことをしていただければと思い ます。 それでは、次、次第の3、事務連絡があれば事務局からお願いしま す。
事務局	議事録についてなんですけれども、これまでは案をメールで皆様に

	<p>お送りしまして内容の確認をお願いしていたんですけども、基本的に全文録でテーブル起こしとなりますので、今後、事務局で内容を確認しまして、その後、そのまま公表するような形に変更させていただきたいと考えてございますので、よろしく願いいたします。</p> <p>以上です。</p>
委員長	<p>それでは、これで平成30年度第1回武蔵野市まちづくり委員会を閉会いたします。</p> <p>ありがとうございました。</p>