

令和4年度第3回武蔵野市まちづくり委員会議事録

日 時 令和5年3月29日（水曜日）午後6時30分～午後7時30分
 場 所 武蔵野市役所 4階 412会議室
 出席委員 A委員長、B委員、C委員、D委員、E委員、F委員
 市事務局 都市整備部部長、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、令和4年度第3回武蔵野市まちづくり委員会をこれから始めたいと思います。</p> <p>次第に沿って、（1）「令和4年度下半期武蔵野市まちづくり条例の運用状況及び調整会の開催状況について」について、それでは、ご説明をお願いしたいと思います。</p>
事務局	<p>それでは、ご説明させていただきます。座ったまま失礼いたします。</p> <p>まず、お配りの資料1-1をご覧ください。</p> <p>（1）の表ですが、まず右側、令和4年度の件数の一覧でございます。括弧内に表示しておりますのが下半期の今回のものです。事業規模別といたしましては大規模開発事業が2件、一般開発事業が9件、特定事業が0件で、合計11件となっております。</p> <p>事業分類別は、その下の（2）の表の一覧に記載のとおりでございます。</p> <p>裏面にいきまして、（3）調整会なんです、こちらの開催件数、今回、報告対象の下半期の開催はございませんでした。</p> <p>では、引き続きまして、届出のあった大規模開発事業について、簡単にご紹介いたします。</p> <p>1枚めくっていただきまして、資料1-2です。こちらは資料全域図の中に今回対象の計画場所、大まかな位置を落としております。ざっくり言いますと武蔵境駅の北側となります。</p> <p>次に、資料1-3の表をご覧ください。</p> <p>こちらは今回ご紹介する大規模開発事業の概要と進捗の日付の一覧になります。</p> <p>裏のほうに今回の事業としては名目上2件となっておりますが、同じ事業なんですけれども、開発行為と建築行為ということで手続の便</p>

宜上分けているために2件となっておりますが、実質1件です。

都市計画法上の許可が必要な開発行為となったのは、地目を畑から宅地に変更することによるためです。もともと一部生産緑地だった土地が含まれておったんですけれども、指定から30年が経過したということで、既に建築等の行為の制限は解除されております。

表のほうを引き続きご覧いただきたいのですが、①、②です。件名が（仮称）武蔵野市境二丁目B敷地計画です。昨年12月9日に基本構想の届出がござっております。現在は景観に関する事前協議が終わりまして、近隣関係住民への説明会の準備中です。

スクリーンのほうをご覧いただきたいのですが、案内図のもう少し細かいものなんですけれども、場所が武蔵境駅の、こちらが武蔵境駅で、その北側をずっと真つすぐ行きますと、こちらが亜細亜大学通りです。亜細亜大学通り沿いの計画地です。用途地域は、第一種住居専用地域となっております。

事業者は合同会社アパンというところで、計画としては121戸の共同住宅となっております。区域面積が約4,200㎡、床面積が約9,200㎡、地上7階建てで、高さが約20mの計画となっております。

こちらはちょっと画面が小さいのですが、配置と1階の平面図、配置平面図です。大きく分けると3つの住棟で構成されておまして、こちらの北西側ですね、ここが提供公園です。開発行為に伴う提供公園、こちらが隣接する約650㎡の公開空地です。公園の面積は250㎡です。あとそれとは別に北側のほう一部に歩道状空地を設けていただく計画になっております。マンションのエントランスは北側のこちらですね、亜細亜大学通り側となっております。

こちらが標準的な階のプランとなっております。ご覧のように片廊下式で、住戸は東と北と南とそれぞれ三面を向いているという構成になっております。

こちらがパースですね。北側の亜細亜大学通り側からエントランス方向を向いたものです。右側の建物が今回の計画、本計画ですね。左側に見えるのが平成30年にまちづくり条例の手続を経て建てられた共同住宅です。

こちらのパースは、西側の道路からの視点となっております。こちら真ん中は公開空地ですね。ストリートビューのやつなので、車と重なっちゃっているのですが、このあたりが提供公園になる予定です。

こちらは、同じく西側の道路からなんですけど、もう少し南からの視

点となっております。

景観協議の中で、景観専門委員から出た意見と事業者からの回答といたしましては、まず意見として、周辺と比較して建物の規模は大きいですが、南側に配置するなど一定の配慮ができていたことはよいという評価でした。あと建物を分節するような要素がなく、建物立面の表裏が明快に分かれ過ぎているということで、表裏の明快さとおっしゃっているのが、こういった表の表情と、少し見にくいですが、こういう裏の縦格子のような表情とはっきり分かれ過ぎているねというご指摘でした。それにつきましては、事業者としては手すりや、外壁の色を分けたりですとか、手すりなどの仕様を分けることで単一的な印象とならないように少し検討しますという一応前向きな回答をいただいております。

その他植栽関係としまして、全体的に計画が単調であるというご指摘がありまして、単に維持管理性だけで決めず、どういった空間を提供するかという考え、視点をしっかり持って選定するようにというご意見がありまして、事業者の回答としては、季節を感じられる樹種をもう少し慎重に選びつつ、通行者からの視線に配慮して、低中木、高木をバランスよく配置するよう検討いたしますというお答えをいただいております。

その他出た意見としては、公開空地が少しオーソドックスな計画で、もったいないということで、提供公園と一体で使われることが望ましいということと、あと近隣のニーズをよくつかんで十分に活用されるような計画にされたいということでした。

あとは車路との境界ですね、同じ公開空地についてもできるだけ遮蔽物のないものが望ましいというご意見でした。そこにつきましても、提供公園と公開空地を一体的に使えるように検討しますということと、車路との境界についてはフェンス等の遮蔽物は設置しないよう検討するという回答をいただいております。

今回、まだ手続のほうは構想の段階ですので、この後、計画のほうの段階に移っていったところで、もう少し具体的に計画が詰まってくるかと思えます。

すみません、今期は先ほど申したように調整会の開催がありませんでしたのでということと、あといつもは景観協議の実例なんかもご紹介しているんですけども、今回はパースなどで比較するような分かりやすいものが、ふさわしいものが見つからなかったため、今回の報告は以上とさせていただきます。

	何かご意見、ご質問等あれば、よろしくお願いいたします。
委員長	説明は以上ですね。 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。 平面図というか、さっきの公開空地の図面とかはないんですね。さっきの平面だけですか。
事務局	そうです。
委員長	分かりいいように、色がついてないね。
事務局	はい。
委員長	ご意見、何かありますか。実はこれだけだとなかなか意見が言えないので、この委員会でこれに対してどうのこうの言う場ではないですよ。報告を受けた、こういうことをやっていますということですね。 生産緑地が特定生産緑地制度というふうに変ったのですけれども、30年たって、全国的には80何%、9割弱は継続したんですけれども、残念ながらやはり高齢化して行って、相続しちゃうとどうしても農業を継げないものですから、結局相続税を払うために売るしかないということで、1割強は全国的には宅地化してしまうという、この辺は武蔵野市のほうでは切り替えはどうでしたか、まだ切り替えの時期は自治体によって違うんですよ、生産緑地。まだ特定生産緑地の切り替えにはなっていないわけですよ。
事務局	昨年11月に大体切り替えが。
委員長	大体11月ですか。何割くらい残りそうですか。
事務局	92%とか。
委員長	ああ、そうですか、すごいですね。90%以上というのは割と優等生というか、すごいなという感じですよ。駅に近いのでしようがないと言えばしようがないですよ、ここで農業をやっていくというのも結構無理があるなというふうに思いますけれども、どうしても住宅になってしまうのかなという。 何かご質問ありますか。 最近、住宅もものすごい高くなっちゃって、まず建設費が高いので、武蔵野市でも何か 70 m ² でも億ションになっちゃうみたいな話を聞いております。 これは賃貸ですか、分譲ですか。
事務局	賃貸です。
委員長	賃貸ですよ。何か賃貸っぽいんですね。でも学生に向かっているわけではないでしょう、これは一般ファミリー向け。

事務局	ファミリー向けです。
委員長	ファミリー向けですか。
事務局	はい、70 近い㎡で。
委員長	賃貸のニーズというのは結構駅に近いからあるということなんですか。
事務局	だと思います。
委員長	ああ、賃貸……
事務局	隣のマンションも同じようなもので、賃貸です。
委員長	賃貸ですか。ちなみに何㎡くらいですか、賃貸で。
事務局	70 弱。
委員長	<p>ああ、最近本当に建設費が上がっちゃって、分譲でも 60 ㎡台で 3LDK とかにしちゃうんですけども、それでも 7,000 万とかね、結構します。</p> <p>賃貸にするという、これはちょっと面白い傾向で、つまりファミリー一層の 3LDK とか 2LDK、つまり 70 弱のものをこれだけ入れるというのは、それだけのニーズというか、相当高いと思うんですけども、どういう方が、新しく住まうという感じなんですか。何か周辺の人たちが、例えば UR とかそういう人たちが住み替えるのか、新規に住むのか、そういうところは特にやっていませんか。</p>
事務局	すみません、そこまで追いかけてはいないです。
委員長	<p>分譲で、これは全国的な傾向を言うと、結構近場の人、半径 2 km 以内で大体六、七割くらいの方がそこに住むという傾向がある、私昔調査したことがあって、それはもちろん地域によって違うんですよ。地域によって違うんですけども、やはり地の利というか、その土地を分かっている人が結構住む傾向にある。ですから、突然違うところからどっと来るわけではないというのがこれは一般論です。ここは分かりませんよ。賃貸だとまたちょっと分譲と違うんですけども、要はどういう人が住んで、どういうライフスタイル、どういう生活をして、どういう活動をして、このまちをつくっていくのかみたいな、そういうこともこれは役所がやることではないんですけども、どういうまちをつくっていくのかなというときに、そういう傾向もちょっと知っておくと面白いなというふうに思うんですけども。</p> <p>すみません、私ばかりしゃべって、何か気になることがあれば、どうぞ。</p>
E委員	うちの [REDACTED] [REDACTED] 社宅があつて、2 棟だけ一般の方にお借りいただく、賃貸にリ

事務局	増えていますね。
委員長	1,000人、2,000人くらいですか。
事務局	微増ですね。
委員長	微増ですか。
事務局	はい。やはりこういう供給があるので、増えるというのが現状だと思うんですね。
委員長	<p>ああ、武蔵野市に住みたいというニーズはあるけれども、なぜ払えるだけの経済力があるかどうかというのは、最近、パワーカップルとか、超高層に住んじゃいますけれども、超高層って結構だんだんこれから問題が出てくると思うんですよね。まず設備、鉄骨ですから、結構壁が、音が、振動が結構するので、あれ意外にうるさいですね。それから最大の問題はエレベーターですね。あと駐車場、機械式駐車場、ですから、結構住んでちょっと不便だなと思うと住み替えちゃう。東京の一等地はちょっと違うニーズがあるので、そういうところはずっと財産価値があると思うんですけども、そろそろ不便だねという声が聞こえて、まさにこういうところのこういう賃貸でもいいから、こういう住まい方のほうが駅に近いし、便利だねというのがだんだん分かってくるんじゃないかなという気がするんですよね。</p> <p>今日はこの1件しか議題がないので、この際、この際ということで、この話でなくても構いませんので、何かご意見、ご質問があれば、せっかくなので、何かありませんか。</p> <p>どうぞ。</p>
E委員	<p>今日たまたま新聞記者2人、二社としゃべっていたんですけども、武蔵野市とか23区はまだまだなんですけれども、ちょっと離れたところへ行くとショッピングセンターの集客力を期待する自治体が多いという話になって、うちの会社でいうと鉄道周りの沿線開発とか高架下の開発をやっているんですけども、その価値が多分その期待は上がってくるよと言われて、二社、XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX その記者と両方しゃべっていたら同じようなことを言われて、鉄道がやはり東西とか南北を分断していたものが何となく調和するような方向にきているというのはすごくいいんじゃないですかというのは二社から、全然別に会ったんですけども、言われたので、なるほどな、面白いなと思って、今まで駐車場と倉庫と事務所くらいしかニーズがなかったんですけども、ちょっとずつにぎわいみたいなどの期待が高まっているということは意識しながらやっていこうかなと思ったので、年に数回</p>

	<p>ですけれども、参加させていただいて、自分の地元をまちをつくるという観点で改めて見るということはずごく面白かったので勉強になりまして、ありがとうございました。</p>
<p>委員長</p>	<p>今おっしゃったようにショッピングセンターはいろいろ大規模なものから中規模なもの、スーパーなものまであるのですが、私自身は大規模なショッピングセンターというのは、あまりストックというよりはフロー、だから二、三十年たてば、多摩ニュータウンの多摩センターとか、XXXXXXXXXXもそうですけれども、何年くらいもちましたみたいな扱いですよ。30年くらいもって、いなくなっちゃうみたいな、だから大規模ショッピングセンター、当面はすごいそこをにぎわうのですけれども、二、三十年たったら急になくなるんですね。すると工場跡地開発と一緒にすよ。そこが突然時代に応じて何か違うものに転換しちゃう。だからある意味、そこをポテンシャルを全体を上げるにはすごくいいんですけれども、大型ショッピングセンターというのは目先の利益としては自治体としてはありがたいけれども、長期的に本当にそれがいいのかみたいなことだと。それをうまく誘導するところの先の先まで考えて、本当はこういうのがあったほうがいいよねみたいな、それが多分都市マスとか、都市マスタープランとかほかのところ将来変更するとしてもせめてこういうふうになってほしいねとか、本当は遊園地がきてほしいよね。遊園地って本当は暫定利用としていいんですよ。あれね、よくシムシティとかゲームとかやるときにやはり遊園地が要るよねみたいな、いわゆる完結した都市って何かなという、もちろん本当は十四、五万人の人口だとなかなか完結した自立都市にはなり得ないですね。例えば農業はないし、あるいは工業系なんかもあまりないわけだから、完全な自立ではなくて、やはり東京都心部依存型の衛星都市であるのは変わらない。でもその中でも多少自立していく、商業的にも業務的にも、ただ働く場を、基本は働く場ですね。稼ぐ、税金を落してくれる。武蔵野市は断トツに、断トツに金持ちの市なので、皆さんも御存じですけれども、ほかの市から見るとこんな金持ちの市はないわけですよ。でも、そこであぐらをかいてはいけなくて、工場だって突然いなくなりますから、そうすると税収が、まあ、法人税は東京都に、武蔵野市の場合は入るのですか、東京都に持っていかれちゃう、都民税ですね、ですから、事業所税は……、ただ武蔵野市の場合、所得層の高い人たちがいるので住民税も高いんですね。それから地価が高いので、結構固定資産税は高いんですよ。この辺が明らかにほかと違うんですね。</p>

	<p>でも、やはり働く場を用意する。それは新しい時代のクリエイティブ産業とかそういう、ここで何か会社を興したり、近くで働く場を見つけるみたいな、ベッドタウンではなくて、やはり働く場を考えると、何かそういうことを少し意識していくといいのかなというふうに思います。</p> <p>ほかに何か、せつかくここに期待したい、まちづくりで期待したい、どんな議論をしたいかというのは何かありませんか。</p> <p>では、Dさんから。</p>
D委員	<p>まちづくりで議論したい点ですか……、ちょっと考える時間をください。</p>
委員長	<p>Fさん、いかがですか。何度もいらっしゃっているから雰囲気は分かっているんですけども。</p>
F委員	<p>私は今期で終わりということになるんですけども、一番最初的时候から景観についてのことをここに期待して参加しているんですけども、というのも、街なかの看板とか、住宅街とかにも最近だんだんと色彩が調和されてないものが出てきたり、そういったものがせつかく武蔵野市のよさを生かせなくなってくるのはすごく住民として悲しいことなので、特に私は吉祥寺の街なかの看板と景観についてをここでずっと議論したいなと思ってきたのですが、なかなかそういう機会がなくて、最近、第6期長期計画の意見交換会があったんですけども、そこの席でも結構若い方のご意見で、駅付近の看板があまりよろしくない。朝から朝キャバの看板が出たりとか、私が一番ずっと気になっているのが、意見で出したんですけども、駅の真上にラブホテルの看板があるんですね。井の頭通りから駅に入ってくる入り口の東急REIホテルの目の前にも同じホテルの看板がある。今度逆側から同じ井の頭通りをマルイのほうに入ってくる公園通りのガードを抜けたところにも同じ、まちの全部に入ってくるところに、一番目立つところにラブホテルの看板がある。何か吉祥寺はそれでいいのかと私はすごく思っていて、そういうものを目にしながら毎日を過ごしているのではなくて、やはりある程度の規制をかけられるようなまちであってほしいなと願っております。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>結構気になりますよね。どこの場所が許容できて、どこの、それ以外は許容しないとか、そういう議論はあると思いますね。</p> <p>東京都の場合、屋外広告物の許可権限は東京都が持っているんですよ。ほかの都道府県だとどんどん市町村に渡しているんですよ。都</p>

	<p>道府県はやってられないという、東京都はちょっと、ある意味ちょっと責任感が強いというか、東京都の屋外広告物条例、結構厳しいんですけども、東京都がちゃんとしっかりやりますよという、ただ、ただ、今おっしゃったようにやはり商業系のところは結構柔軟ですし、その辺は本来ならば市町村がもうちょっとこういうことをやってほしいなみたいな、それは別のところで何かお願いというか、あまりがっちりではなくて、そういうのもあるのかなという、ぜひ、その辺は課題としてあるよということをお願いすることが大事かなというふうに思います。</p> <p>ちなみに、今日のあれなんかは、武蔵野市は専門委員という、例えば色彩とか建築家とか入っているんで、先ほどのアドバイスの中身をちょっと見ただけです、そこも景観を専門にやっているんで結構非常にレベルの高い議論をしているなと思うんですね。もともとそんなに悪くなくて、僕の評価だと、そうですね、75点とか80点弱くらいのもをともともと頑張ってやってくれているけれども、でももうちょっと、せつかく武蔵野市なんだから、特にオープンスペースの造り方はまだまだだと思わすけれども、建築のほうももう一ランク頑張らましようみたいなアドバイスだと思わすよね。こういうのはすごく楽で、楽でというのは、いやあ、60点ぎりぎりでしょうみたいなのは、武蔵野市にそれを建ててはまずいでしょうみたいな、そういうところを引き上げるのは結構難しいんですね。やはりさすが武蔵野市に建てるデベロッパーだけあって、そんな安っぽいものを建てようとはしないわけですね。この辺が地の利としてすごくいいなと僕は思わすけれども、たまにちょっと困ったのが出てくるんですよ。そういうのはちゃんと専門委員とか、場合によるといろいろと周りから調整会をやってとかで、それでこの場に出てくることもあります。</p> <p>僕らは、例えば東京都の浄水場とか、あれもいやいや、こんなばかどかいのではまずいでしょうみたいなことで、あれはがんがんやって、結局随分変えてくれましたものね。ですから、そういうふうにこういう場でも何か言うことによって少し変わるということもあるので、やはり僕らがちゃんとチェックしていくというか、それがほんのちょっとでも影響するということもあるので、このまちづくり委員会もそれなりに効果があるなというふうには感じています。</p>
F委員	この調整会に当たり、よく先生がおっしゃっている色調のトーンとか、そういったものをある程度まちとしてこれくらいのトーンに抑え

	<p>か、財産価値を高める。ですから、逆に厳しいルールをつくることによって財産価値が維持できているという結構いい例なんですね。</p> <p>土地所有者さんが三井さんとか、一部の地権者さんくらいで少なかったんで、それはどうにかなるんですけれども、一般的にはたくさんいますから、なかなか合意が得られないのですけれども、そういうポジティブなもの、まるきり同じものはできないけれども、そこから学び取って、少しポジティブなよりよくしていくための何か活動をできないかみたいなものをこれから少しずつ考えていく必要があるのかな。それにはやはりこういう開発の機会に対して頑張って、持ち上げていくというのが、専門委員のアドバイスなんかで少し持ち上げて、これもポジティブなやり方なのかなというふうには思います。</p> <p>すみません、僕ばかりしゃべって、C委員、どうですか。何かオープンスペースの造り方があまり世の中、そんなに向上してないような気がするんですけれども。</p>
C委員	<p>そうですね、もうちょっと工夫すればまとまったオープンスペースができるのになという、そういうサイトプランがまだまだやり切れてないなという、ボリュームだとか位置だとかをちょっと変えるだけでここにまとまった緑ができるのになというのは、ここに限らず、私は目黒区でも景観アドバイザーをやっていますけれども、その段階ではもう手遅れで、もうほとんど実施まで動き始めている段階ですから、その辺はちょっともったいないなという。だから、ここで開発行為を行うのだったら、そこら辺突っ込まれるようなというのがもっともっと広がっていくといいんだろうな。</p> <p>だから、僕もこれ、頂いた資料を見ていてちょっと気になったのは、調整会にかかったときの理由、指摘されているのがどういうところなのかというのが整備されているかどうかというような、例えばよく上から見下ろされるのが嫌だから、ここに透明のガラスを入れてくれだとか、通路から、そういう話だとか、駐車場の入り口をずらしてくれだとか、そういういろんな理由、緑化についてはあまり反発的な意見というか、強いあれはないような、それって緑化があつたとしても、割とそれに対して開発業者が比較的柔軟にというか、対応するような感じだったので、だからそれをちょっと整理されているといいのかなというのと、やはり大規模開発、一般よりも大規模のほうが当然調整会開催数は比率的にも多いんですけれども、これが今度エリア特性があるのかなというか、今回のこれも調整会にかかり得る可能性もあつた案件ですね。だけれども、実際はなかったということですよ。</p>

事務局	今のところですね。
C委員	<p>ですね。だから、かかるのがどういうところなのかとか、そういうのが何かあると、その地域の人が割と声を上げる確率が高いとか、そういう意味ではなくて、何かそれが分かると興味深いかなというのがあったし、というのは、やはり私も緑の基本計画をはじめ、幾つかこの武蔵野市さんと関わらせていただいているんですけども、大きな特徴 [REDACTED] というのは自治会がないというところで、私のところはもう年に2回くらい市民清掃デーというのがあって、日曜日になると朝8時半に鎌を持ってみんなが自治会の担当のところ集まって草刈りをするという、そういうのがあります。それであそこのばあさんはあそこに住んでいるんだとか、そういうコミュニティーが出ていくのですけれども、だからそれが無い中でどうやってまちづくりというか、コミュニティーをつくっていくかというのが多分大事で、決して否定的な意見ではないんですけども、そのコミュニティーがある程度あれば、開発しようとしたときに事前にコミュニティーの会話の中で解決できる問題もあるような案件がたまにあったりするから、 [REDACTED] 隣の家に対して「何々不動産マンション開発反対」という立て看板を立てているとか、ちょっとそれも悲劇だなという。だからそういった中でどうしていくのかなというのを考えるときに、エリア特性だとか、理由別のちょっとあれを仕分けておくと、何か今後の政策転換期につながるのかなという、そんな気がします。長くなって、すみません。</p>
委員長	<p>今のC委員のご意見、非常に重要で、先ほど僕はアーバンデザインセンターと言ったのですけれども、アーバンデザインセンターって公民学連携なんですよ。それで結構、学がキーで、学というのは大学だけでなく、専門家という意味なんですけれども、うちの大学は近かったから学生にやらせるのですけれども、今おっしゃったような分析を、これは多分修士論文か何かでやらせると結構面白いんですよ。ちょっとうちの学生……、だからそういう地元の大学とか、そういうところと連携して、これは委託調査ではなくて、そういう大学の研究で十分なので、そういうのを分析をするような、そうすると先ほどのようにさらにもっとレベルの高い調整ができる。</p> <p>特にオープンスペースのつくり方ってなかなか研究が進んでなくて、現場ではですね、基礎研究はたくさんやっているんですけども、例えばここなんかでも僕なんかあのくらいの大きさの提供公園っ</p>

	<p>て結構中途半端だよねみたいな、結構使えなかつたりする、小さい公園でプレイロットみたいな、それだったら、線的な歩道状空地にばらしちゃってもいいんじゃないのみたいな、歩道が狭いので、歩道が豊かになると結構すごくリッチなんですよ。ところが、狭い中途半端な提供公園をもらっても使いようがなくて、街角広場としては重要だから、あれの半分、上の半分はすごい有効なんだけれども、どうやって使うのだろうなみたいな中途半端な使い方だったら、少し歩道状空地にばらしてくれませんかみたいなのも場合によるとあるのかもしれないですね。そういう研究って、僕の感覚だと20m、20mくらいの大きさ、できれば30m、30m、そうですね、900㎡くらいあればいいんですけれども、これって250㎡くらいよね。そうすると、どのくらいですか、15m区画くらいの大きさなので、意外に人が集まらないスペースなんです。結構使いにくいスペースなので、それをつくるのだったらみたいな、例えばそういうのもエビデンスをしっかりとら研究、大学と連携して、それで誘導の仕方を変えていくとか、何かそういうものをやっていると面白いのかなというふうに思います。これはだから次のステップです。さらに武蔵野市くらいだったら、それくらいレベルの高いものを次に展開していく、それが先ほどの柏の話ではないけれども、財産価値として、やはり武蔵野市ってすごいよねみたいなものをつくっていく、生み出すことになるのかなというふうに思います。</p> <p>ほかにご意見、ご質問がないようでしたら、次の議事の(2)その他で、事務局から何かありますか。</p>
事務局	<p>お知らせがございます。</p> <p>この令和4年度末をもちまして、各委員の皆様の任期が満了となります。学識経験委員の方々は継続でのご就任をお受けいただくこととなっておりますが、市民委員におかれましては本日最後の委員会となります。</p> <p>各市民委員の皆様から、よろしければ最後に何か一言ご挨拶のお言葉をいただければと思います。D委員から順番に、お願いいたします。</p>
D委員	<p>先ほど委員のほうからあったまちづくり、この場で検討したいということとか、何だろうかと今考えていたんですけれども、ちょっとここに議題を諮るほどというか、ものではないんですけれども、やはり人中心というようなヒューマンスケールな空間というのが近年の世界的な潮流とかでもありますし、武蔵野市ってやはりそういう空間がもともと残っているということなので、何かそれをもっと生かしたま</p>

	<p>ちづくりというのがこの場とか、ほかの場、もっと地域とかで検討とかしていけるといいんじゃないのかなというの思います。</p> <p>大規模開発でもやはり一体的に一つつくっちゃうというのは簡単なんですけれども、でも歩いている人からすると暴力的なものというものにも感じられるということなので、その中に何かパスというか、小道を設けたりとか、通れる空間とか、さっき言っていた公開空地を設けるとか、そういった工夫とかかというのを積極的にしてもらえるような、そういった働きかけとか、そういうことをしていけるといいんじゃないのかなというのと思いました。</p> <p>最後ということなので、短い期間でしたけれども、地元のいろんなまちづくりを何かいろいろ考えることができよ機会でしたし、私もまだまだ再開発事業とか全然まだ勉強中のことなので、自分の中で少しは知見が増えたのかというような気もしますが、今後も引き続き学んでいきたいですし、何か武蔵野市の動向というものも引き続きチェックしていきたいなというふうに思っております。</p> <p>ありがとうございました。</p>
E委員	<p>いい機会なのでちょっと伺いたいのですが、今私■■■■なんですけれども、西武鉄道さんとか京王さんとかの鉄道会社でまちづくりに関係している人たちとも全部会ってきて、残りは東京都の交通局のみみたいな状態になっているんですけれども、皆さんが、東急さん以外は地元とどうやって仲よくしていいか分からないという、この一言なんです、ね、鉄道会社というのは。なので、例えば境の高架下もそうなんですけれども、何か遊休地というか、ちょっとすると公園みたいなのを造って、そうすると結構寂しい風景になって、子供が騒いでうるさいと苦情が一番多いのが実はあそこだったらしいという、そんな使い方しかできないんですね。最初から皆さんの意見を聞けばいいのに、聞くのが下手過ぎて、いまさら感と外様感がむんむんとしてですね、割と地元と仲よくするというのは鉄道会社はすごく不得意だというのが。それが我々だけかと思ったらみんなそうだったというのが分かってきまして、例えば先生方からすると、鉄道会社ってこんなふうにしたらいいよ、例えば行政からすると、鉄道会社はこういうのが分かりにくいんだみたいな、ちょっと簡単で結構なので、ご意見を伺えたらすごくありがたいなと思います。</p>
委員長	<p>では、僕の場合をお話ししましょうか。私たまたま鉄道会社、特にJRさん九州や、私は■■■■で、日立の駅前開発というのをやって、橋上駅、最終的には妹島和世さんに設計してもらいましたけ</p>

れども、あれの事業スキームを私がつくったんですね。旧駅舎というのは橋上駅ではないんです。それはJRさんが土地を売って、橋上駅というのを、大体橋上駅というのは地元自治体がお金を寄附するんですよ。鉄道会社というのはバリアフリー関係くらい、1割くらいしか負担しなくて、鉄道会社さんに都合のいいという失礼ですけども、それで実はすごい壁があります。実際、自治体と鉄道会社が連携するというのは滅多にないんですよ。特に東京都の場合は

ただ、中央線沿線は東小金井のように高架下の活用とか結構いろいろ頑張っているんですね。だからそういう意味では鉄道高架下をどうするみたいな、その辺の取引というのはあると思うんです。

特に、例えばつくばエクスプレスなんかは公的な利用、駐車場とか駐輪場とか、公共駐輪場とか、そういうものに対しては優先的に貸してください、ほぼただに近いお金で借りる。ところが、それを民間活用、これは例えば柏のキャンパスの駅、最初駐輪場だったんですけども、これは公民学連携で東大とか千葉大が入った中で、いやいや、そこは分断要素なので、まちをつなげるにはここに飲み屋街をつくらうみたいな、高架下を飲み屋街に変えたんです。それで本当は駅に近いところ、駐輪場に便利ですよ。でも普通に行政の施策をやると、駐輪場を少し遠いところにやって、商業施設を入れるなんて行政側はできないんですよ。だって市民は近いほうがいい。ただ、まちづくりからいうと、いやいや、にぎわいを連続するには飲み屋街があったほうがいいよね、すごい人気があって、ああいうふうに何か一緒に考え、それを鉄道会社も考えなかったようなことを、いいまちづくりのために協力してくれるという何か態勢とかきっかけとかをつくるというのは誰かがやらないといけないのかな。特に例えば東小金井にしる、鉄道高架下の事業で、郊外部では実はJRさんも別会社というかあれでやっていますけれども、あまりそれほどうまくいってないとか、結構厳しいわけですよ。

民間も、にしる、何かやろうとは考えているんですけども、民間の場合、もそうですけれども、やはり利益にならないことはやらないので、そこでバーター取引をやらないといけない。その辺も結構政治の駆け引きも含めて、例えば私があそこは新幹線の両サイドが10m幅の環境空間というのを、旧国鉄時代、環境空間というのを取ってもらったんですが、それを公共緑地にするかどうかということまで決めてなかったん

	<p>ですね。そしたら、 それでこれはバスターするわけですよ。それで駅に近いところは商業利用とか、そういうので使っていくけれども、ほかのところは緑地として整備させていただきというので市が負担して整備をする。場合によると保育園が足りないの、保育園の開発はいいですよ。駅に近い、100m、200mの範囲はやはり市民にとって必要だから飲み屋でもカラオケでもいいですよみたいな、そういうバスター取引をしながら、魅力的な日本で一番長い遊歩道をつくるんだみたいな……</p>
E委員	
委員長	ああ、すみません。
E委員	武蔵浦和のあたりで
委員長	<p>だから、ああいう誰かがきっかけづくりをしないと鉄道事業者さんと接点を持ってないですよ。できれば、何か駅前プロジェクトとか鉄道に絡めるような場合は鉄道事業者さんのどなたかを入れるみたいな、委員会にね。そういうことによって少しパイプをつなぐ。日立なんかはそういうことをやるんですよ。今隣、僕は日立駅をやったんですけど、常陸多賀駅というのをやっています、それで の結構偉い方、今は をやっているのか何か、日立のときは を入れてましたから、日立出身の、そういうちょっとJR貨物さんも入っていたのですけれども、そういうふうに人のつながりなんかもつけて次のプロジェクトを展開するみたいな、そういうこともやる。とにかく相当壁がある、おっしゃるとおりですね、なかなか接点がないので、次、武蔵野市さんも武蔵境駅とか頑張っているんですけど、鉄道高架下、うちの学生なんか実は卒論でやっているんですよ。そういうところを駐車場とか、そういうだけでなく、住宅地に隣接した高架下の在り方ってどんなものがあるかねみたいなものを本気で何か仕掛けるとすると、ちょっとそういう勉強会から始めたり、鉄道会社にも利益になるようなものを考えつつ、ウィン・ウィンのプロジェクトを提案するみたいな、そういうのがあると理想かなというふうには思います。</p>
事務局	では、行政側から。
事務局	<p>私、武蔵境に市役所の出先の事務所の武蔵境開発事務所ってありまして、 北口の広場が完成する形になったところなんですけれども、当時高架化に合わせて、今武蔵境から西側の高架下の話が出ましたけれども、JR中央ラインモール</p>

さんが高架下を展開していくということで、たしか、ののみちとかお名前をつけて、店舗を出したり、あとちょっと憩える場ですとかいろんなコンセプトをもってやられていたのを、ちょうど武蔵境駅が鉄道駅の駅長と「nonowa」の支配人を初めて一緒にするというような形で、私、駅長なんかと意見交換したり、地元のそういった会合とかに駅長さんに出ていただいたりしたりですとか、そういった形で付き合わせていただいたので、一定、JRさんとそういった行政の関わりというのは境では持てました。

今三鷹の北口でも地域展開というのをやってございまして、いろいろ交通課題ですとか、そういったのを解決していくに当たりまして、研究会ですとか、そういったところに三鷹の駅長さんにも入っていただいています。そういった中で行政側も当然、交通結節点としてのJRさんの駅というのは非常に大事なまちづくりの要素になりますので、意見交換ですとか、協力関係というのはこれまで以上に今後もやっていきたいと思えます。

ちょっとこの場で感想といいますか、今後の課題も含めてなんですけれども、やはりJRさんとの接点では現場に出ている駅長さんですとか、そういったところの接触というのは当然意見交換できるんですけれども、JRさんも組織体が大きいので、結論が出るまで非常にステップが多く時間が長くなります。現場の駅長さんクラスで、この地域に合っていて武蔵野のここの駅はこういったのがいいよねというふうな意思疎通ができたとしても、

武蔵野市だけはなかなかできないみたいな、そういった壁がかなり厚いと思っています。

武蔵境も駅舎広場まちづくり協議会というのがございまして、広場や駅舎の提案をする中で、境駅が他の駅と違うデザインになったのは、まさに市民の力といいますか、

境で達成できたというのは、そういった市民の方の力もあったのかなというのをつくづく感じているところです。

あともう1点は、組織体がやはり大きいですので、関わった人が当然異動されたりするのですよね。ちょっと言い方は悪いのですが、やはり何か大工事をやる時にというのは、武蔵境もそうなんですけれども、一定、市側も本来ここまではやらないのですけれども、ここでやることによってうまくいくのであればというような形で譲歩したようなところもあるんですけれども、人が代わってしまうと、

委員長	議事は以上になりますが、事務局から連絡事項などがありましたら、お願いします。
事務局	<p>本日の委員会の議事録につきましては作成でき次第、市のホームページ及び市政資料コーナーにて公表いたします。</p> <p>また、私ごとで大変恐縮ですが、このたび4月1日付で交通企画課のほうに異動になりました。委員の皆様には3年前の入庁時より大変お世話になりました。ありがとうございました。</p>
委員長	<p>それでは、これで令和4年度第2回武蔵野市まちづくり委員会を閉会いたします。</p> <p>お疲れさまでした。</p>

2