

## 令和7年度第1回武蔵野市まちづくり委員会議事録

日 時 令和7年10月15日（水曜日）午後6時30分～午後8時30分

場 所 武蔵野市役所 4階 411会議室

出席委員 A委員、B委員、C委員、D委員、E委員、F委員、G委員

市事務局 まちづくり調整担当部長、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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事務局   | <p>それでは、ただいまから令和7年度第1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、本日の資料の確認をいたします。次第に記載の資料一覧と併せてご確認ください。</p> <p>資料1－1が令和7年上半年期まちづくり条例運用状況、資料1－2が令和7年度上半期大規模開発事業案件の位置図、資料1－3が令和7年度上半期大規模開発事業案件一覧、資料2－1、東京都武蔵野市吉祥寺東町三丁目計画手続一覧表、資料2－2、東京都武蔵野市吉祥寺東町三丁目計画近隣調整前後の図面及び陳情、資料3－1が吉祥寺医療拠点地区における都市計画原案について、こちらはA3のものになります。資料3－2が吉祥寺医療拠点地区地区計画原案。</p> <p>不足などございませんでしょうか。よろしいですか。</p> <p>では、今年度より新しい市民委員の方にご就任いただきましたので、会議に入る前に自己紹介をしたいと思います。</p> |
|       | (委員、事務局自己紹介)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 事務局   | <p>それでは、次第に沿って進めさせていただきます。</p> <p>(1) 正副委員長選出についてです。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 事務局   | <p>本日は、委員が改選されて最初の委員会となりますので、改めて委員長及び副委員長の選任をお願いいたします。</p> <p>武蔵野市まちづくり条例施行規則第4条第3項の規定に基づき、互選により選出を行います。</p> <p>委員の皆様、いかがでしょうか。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| D委員   | <p>のほうから、前回に引き続き委員ののほうにお願い</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>したいと存じます。</p> <p>それと、副委員長のほうを■■■委員にお願いできればと考えています。</p>                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 事務局 | <p>ただいま■■■委員より、委員長に■■■委員、それから副委員長に■■■委員ということで推薦がございました。皆様、異議はございませんでしょうか。</p>                                                                                                                                                                                                                              |
|     | <p>(異議なしの声あり)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 事務局 | <p>異議がないようですので、委員長は■■■委員、それから、副委員長、■■■委員に決定いたしたいと存じます。</p> <p>それでは、これより進行を委員長にお願いいたします。</p>                                                                                                                                                                                                                |
| 委員長 | <p>今期の委員長を拝命させていただきました■■■でございます。よろしくをお願いいたします。</p> <p>それでは、早速になりますけれども、議事を進行していきたいというふうに思います。</p> <p>会議の公開や議事録の公表についてですが、本年度についても議事録についてはこれまでと同様に原則傍聴を認めているので、委員名を出しても差し支えないとは思いますが、市民委員の方にはご負担をかけることもあるかもしれませんので、匿名でA委員、B委員と表記するという点について、全文録を基本に、事務局で内容を確認後、市役所の市政資料コーナーと市のホームページで公開するという点でよろしいでしょうか。</p> |
|     | <p>(異議なしの声あり)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 委員長 | <p>ありがとうございます。</p> <p>武蔵野市は全文公開なのでございますよ。ありがとうございます。それでは、これまでどおりの進め方をいたします。</p> <p>本日の委員会は、20時半終了を目途にしたいと思いますので、ご協力をお願いします。</p> <p>まず、本日、傍聴の申込みの方はいらっしゃいますでしょうか。</p>                                                                                                                                       |
| 事務局 | <p>いらっしゃいません。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 委員長 | <p>いらっしゃらないですね。</p> <p>それでは、次第(2)令和7年度上半期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の事務局より説明をお願いいたします。</p>                                                                                                                                                                                                               |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事務局 | <p>それでは、令和7年度上半期のまちづくり条例の運用状況についてご報告いたします。</p> <p>資料の1-1ですね。横長のA4の資料1枚のものです。こちらをご覧ください。</p> <p>上の(1)の表、事業規模別というものの一番右端が、今回、令和7年度上半期の欄となります。こちらが、事業規模別では、大規模開発事業が2件、一般開発事業が12件、特定事業が0件で、あと大規模土地取引も0件ですね。合計で14件となっております。</p> <p>事業分類別は、その下の(2)の表に記載のとおりです。</p> <p>裏面のほうをご覧ください。2枚目ですね。失礼いたしました。2枚目に、(3)調整会の開催件数の表がございますが、今年の上半期、調整会の開催はございませんでした。</p> <p>次に、資料1-2のほうをご覧ください。こちら、スクリーンのほうにも同じ図を映しております。</p> <p>こちらの位置図に、大規模開発事業の位置、2件の位置を落としております。</p> <p>次に、資料1-3をご覧ください。</p> <p>こちらは、大規模開発事業の概要と進捗の一覧となっております。</p> <p>それでは、スクリーンのほうをご覧ください。</p> <p>大規模開発事業が2件ございますが、そのうち1件が成蹊大学ですね。大学構内における増築のため、今回は説明を省かせていただきまして、そのほかの1件の内容についてご説明いたします。</p> <p>②の成蹊大学学生寮建設事業となります。開発事業者は学校法人成蹊学園で、今年の5月13日に基本構想の届出がされ、資料には入っておりませんが、昨日開発基本計画の届出を受けております。</p> <p>場所は、吉祥寺北町三丁目の成蹊大学の南西に位置しまして、こちらの赤く塗られている敷地の部分ですね、扶桑通り沿いになっております。かつてここに成蹊学園の職員住宅があった敷地となります。その後、平成28年度と令和5年度に当該箇所でもまちづくり条例における駐車場の設置の届出がなされまして、現在まで駐車場として利用されております。</p> <p>用途地域は、第一種低層住居専用地域となります。用途が寄宿舎、学生寮となりまして、全部で104室、区域面積は約3,490㎡、床面積が約3,460㎡、地上3階、地下1階建てで、高さが10mの計画です。</p> |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

こちらの画面が配置図となっております。接道が北側及び西側で、どちらにも1.5mの幅の歩道状空地进行配置しております。この図でいきますと、緑のところが植栽、その外側が歩道状空地ですね。それで、歩道状空地とこの学生寮の敷地内を隔てるように緑の部分の生け垣を計画されています。敷地の南側には、敷地の形状がこのようにちょっと南側に突出している部分があるんですが、この南側にまちづくり条例の規定に基づく自主管理公園を約350㎡設置されております。

こちらが1階の平面図です。1階には学生寮の居室ですね、食堂が主になっておりまして、そのほか多目的に使用できるラウンジですとかスタジオが計画されております。

2階の平面図です。2階は、学生寮の居室となります。

3階も同じく居室が並んでおります。

こちらが北東及び北西側からのパースになります。木造3階建てということで我々も注目しております。

こちらはですね、景観専門委員の方から出た意見としましては、まず緩い勾配屋根で高さが抑えられており、周辺になじんだ計画であり、規模的によい。それから、外観の色味も落ち着いていてよい。既存樹木を残して利用することは評価できる。道路から自主管理公園に続く入り口と通路が非常に狭いため、広くするなど利用者が入りやすい工夫をされたい。あとは、喫煙等で学生がバルコニーに滞留すると近隣との視線干渉問題が起こることを考慮し、あらかじめ利用法について規制されたいということでした。こちらのバルコニーに関しましては、バルコニーに出ることを禁止事項とするということで対応されることになっております。

それから、指摘にございました自主管理公園に続く入り口と通路なんです、この図の赤で囲った部分はその通路、西側の道路から東に向かって入る通路になっておりまして、景観専門委員の意見を受けて、通路のフェンスを建物側へ40cm移動することで通路の幅を広げ、そして常時開放している入り口の門扉につきましては、もともと左側の景観協議前で1,500と書いてありますが、1.5mの幅だったものを2mに広げていただきまして、それから門扉の横に案内サインを出す計画へ変更となりました。

なお、この自主管理公園ですが、宅地開発指導要綱で、かつての職員住宅の建築時に同じ位置に公園を整備していただいております、奥まった位置にはあるのですが、地域の人にはなじみの場所と

|      |                                                                                                                                                         |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>なっていたようでしたので、同じ位置に整備するということになっております。</p> <p>令和7年度上半期のまちづくり条例運用報告は以上となります。</p>                                                                        |
| 委員長  | <p>ありがとうございます。</p> <p>ただいまのご説明に関しましてご意見、ご質問があればお願いいたします。</p>                                                                                            |
| 副委員長 | <p>すみません。もう一度今の平面を見せていただけますか、敷地の。</p>                                                                                                                   |
| 事務局  | <p>これが配置図になります。</p>                                                                                                                                     |
| 副委員長 | <p>公園と周辺のことをちょっと教えて。公園は閉鎖的なんですか。</p>                                                                                                                    |
| 事務局  | <p>そうですね。公園は接道していないので、公園の部分にアプローチするには西側から入って。公園自体は周囲が住宅、建物に囲まれているという状況ですね。</p>                                                                          |
| 副委員長 | <p>その住宅から公園に直接アクセスは不可能、しないという前提ですか。私有地なので。</p>                                                                                                          |
| 事務局  | <p>そうですね。</p>                                                                                                                                           |
| 委員長  | <p>誰が使っている、デッドスペースみたいな形で、この辺はそんなに危ないところではないでしょうけれども、普通だとちょっと怖いんですね。でも、学生寮というの、学生もいるというのはね、実は逆に安心なんですよ。</p>                                              |
| 事務局  | <p>先ほどちょっと説明にもありましたとおり、職員住宅時代から同じ位置に公園があったということで……</p>                                                                                                  |
| 委員長  | <p>もともとあったから。</p>                                                                                                                                       |
| 事務局  | <p>もともとあったんです、この位置に。景観の先生方からご指摘を受けて、その公園には入りやすい、当時は、景観協議前は1.5しかなかったところを2mに広げているので、少し入りやすくなっているという状況です。なので、周辺の方々からはここに公園があるというのは認知されていて、一応利用もされていると。</p> |
| 委員長  | <p>利用もされているんですか。</p>                                                                                                                                    |
| 事務局  | <p>その奥まったところで……</p>                                                                                                                                     |
| 委員長  | <p>珍しいね。いいね。</p>                                                                                                                                        |
| 委員長  | <p>ほかの人はあんまり知らない、大学の真ん中の公園なんて。</p>                                                                                                                      |
| 副委員長 | <p>ありがとうございました。</p>                                                                                                                                     |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 委員長  | じゃ、公園自体の広さは変わらないということ。そのまま……                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 事務局  | 多少その取り方とかで少しは変わっているかなとは思いますが、位置的には同じですね。どこまで公園だったかというのは、すみません分かりません。                                                                                                                                                                                                           |
| 副委員長 | 分かりました。                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| G委員  | もし可能であれば、ちょっとコメントさせていただいてもいいですか。                                                                                                                                                                                                                                               |
| 委員長  | どうぞ。                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| G委員  | <p>居室数104室ということで、結構大規模というか、いろんな学生が来るんだろうなという感じを受けたんですけども、学生の移動手段、基本自転車かなというふうに思っているんですが、駐輪場の扱いどうなっているのかというのを参考までにお聞かせいただけるとありがたいなと思ひまして。</p> <p>もう一個は、今の公園の話にもありますけれども、学生が利用すると結構たばこを吸ったりとかという感じになっちゃって、結局市民が使えなくなっちゃうともったいないなというふうに思いましたけれども、そこも多分重要な話だと思いますので。コメント終わります。</p> |
| 事務局  | 一応駐輪場はですね、この配置図のこの部分が、ちょっと見づらいんですが、屋根つきの駐輪場で、ここが2段式で46台、それからここに平置きで6台確保されているということになっておりますので、104室に比べては約半数程度の台数となっております。                                                                                                                                                         |
| 委員長  | ほかにいかがでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| E委員  | これは、意見言っていていいですか。                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 委員長  | どうぞ。                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| E委員  | <p>ここよく知っているんですけども、扶桑通りはやっぱある程度車の通りあるんですよ。歩道とかが特にちゃんと確保されているわけではないので、ただこれ真っすぐ行くと、成蹊大学の緑、運動場があったりとか、割といい通りであることは事実なので。それから、この上の通りは、成蹊大学の正門脇からずっと真っすぐ来るところだと思うんですけども、ここは車の通りが少なく、割と歩くにも気持ちのいいところなんですね。</p> <p>常に思うんですけども、歩道状空地があるんですけども、何</p>                                    |

|     |                                                                                                                                                                                                  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | かどこもそうなんですけれども、ただセットバックして、インターロッキングが何かあって、その向こう側にちょっと植栽あって終わりというね。本来は、ちょっとしたベンチだとか、何か多少中木とか、そういうものの何かバランスがあったほうが街並みとしては何かよくなるんじゃないかなと。だから、何か多少まちに対する配慮というのを事業者さんのほうで少し工夫してもらおうと何かいいのかなと思いますけれども。 |
| 委員長 | ありがとうございます。<br>そういう部分の調整というのは何かこれまで出ていたんですか。<br>あるいは、そういう何か意見の反映というのはできるシステムになっているのでしょうか、今後。                                                                                                     |
| 事務局 | この案件ですが、昨日基本計画の届出が出されまして、今月末に景観協議をまた2度目の協議をしますので、いただいたご意見も景観委員のご意見とは別で、事業者のほうに何かそういった工夫ができないかというのは働きかけたいと思っています。                                                                                 |
| E委員 | そうしたら、ちょっともう一つだけ。<br>角が直角に塀がつくと思うんですけれども、何か本当はちょっと入隅みたい、45度で切ってもいいんだけれども、少し交差点の角のところにちょっと視線が通るような工夫があると何かいい感じはしますけれども。                                                                           |
| 事務局 | ありがとうございます。そちらも併せて、我々のほうからも積極的に協議したいと思います。                                                                                                                                                       |
| 事務局 | 今おっしゃったのはどの角ですか。今、これ上が北で、ここは…                                                                                                                                                                    |
| E委員 | ここ。                                                                                                                                                                                              |
| 事務局 | そこは塀じゃない。歩道状空地がありますよね。                                                                                                                                                                           |
| E委員 | 歩道状空地あって、ここに塀があるでしょう。ここにあるじゃないですか。                                                                                                                                                               |
| 事務局 | ここに塀がある。                                                                                                                                                                                         |
| E委員 | 塀というか、柵が。                                                                                                                                                                                        |
| E委員 | さっき絵がありましたけれども、絵を見ると、これ何かフェンスみたいなね、ここが。                                                                                                                                                          |
| 事務局 | それを今、ご意見はどういうご意見なんでしょうか。それを……                                                                                                                                                                    |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E委員 | それを少し斜めにするか、こうするか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 事務局 | もう少し視認性が大事ということですかね。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| E委員 | 視認性というか、そのコーナーを少し広げたほうがまちとしてはよくなると思いますよ。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 委員長 | 私もその辺気になっていたんですけども、割と分かっている人は普通それやるんですよ。エッジがこうだとすごく鋭い直角なので、視認性も悪いし、何か普通そこにちょっとしたベンチを置いたりとかしてくれるようなところもあるんですけども、何かそこが確かにちょっと杓子定規で、結局植栽がばばばってなるから。だって、低木、中木とか地被類を入れて段階的にやったり、2、3mごとにコニファーとか何か変化あるものをちょっと、中木入れてよとかね、何かそこを楽めるような工夫してくれませんかという要望を出すと、向こうもちょっと考えましようというふうになるので。何か、これまでも割と同じようにツツジとかね、だだだって生け垣とかをワンパターンだと、そうすると、歩いていても何かちょっと寂しいとかね。特に、街角は今おっしゃったように、ちょっとした配慮とかね、その角のエッジの部分があんまり直角で鋭くなく、本当は何かちょっとベンチとかあるとうれしいけれども、なくてもそこにアイストップになるようなちっちゃい中木でもいいからとかね、そういう工夫があると。 |
| 事務局 | 今みたいに具体的だと先方にも伝えやすいので、ちょっとそのとおりになるかというのはあれですが、まちづくり委員会からそういうご指摘があったというのはお伝えできるかなと思います。ありがとうございます。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 委員長 | ほかに。<br>どうぞ。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| G委員 | 先ほどの自転車置場の件に関しては、足りていない感じがするので、一言言っておいていただけるといいと思うんですけども。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 事務局 | ありがとうございます。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 委員長 | 景観の専門委員の方も入っているので、これまでのプロジェクトを見ると比較的まあまあいいほうかなみたいなね。ただ、僕なんかも、武蔵野市でやるプロジェクトはほかよりも、だから法令とかそれをクリアするだけじゃなくて、よりよいことを考えないといけないエリアということを認識してほしいということで、ですから、今のような要望は出して、それを受け入れてくれるかどうかは事業者                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>さん分かりませんが、でも、よりよくしていくための協力として、お互い意見を出し合って、それで対応できるものは対応してもらうということになればいいかなというふうには思います。</p> <p>じゃ、この案件よろしいですか。</p> <p>それでは、次に議事の（３）（仮称）東京都武蔵野市吉祥寺東町三丁目計画の顛末について、事務局より説明をいたします。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 事務局 | <p>それでは、説明させていただきたいと思います。</p> <p>こちらの案件は、大規模基本構想と開発基本計画で各１回ずつ調整会が開かれたことと、去年の８月に議会に陳情が出されて以降、１年以上にわたり委員会で審議がなされまして、その顛末のご報告になります。</p> <p>開発事業者は三井不動産レジデンシャルになります。用途は共同住宅98戸で、区域面積が約3,900㎡、床面積が約9,900㎡、地上５階建て、高さ14.99mの計画です。</p> <p>資料２－１をご覧ください。</p> <p>これまでの条例上の経緯ですが、令和６年３月14日に基本構想の届出を受けまして、近隣調整及び調整会を経て、開発基本計画の届出を令和６年10月8日に受けました。開発基本計画でも令和７年３月31日に調整会を開催し、まちづくり条例に則った近隣調整は終了し、令和７年７月29日付で市との協議が終了しました。また、工事着手については事業者より10月31日を予定しているとの報告を受けています。</p> <p>スクリーンに映していますのが、開発基本計画時の配置平面図になります。右側が北側で、左側が南側になっております。西側が美大通り、東側を敷地の３分の２程度が接道しております。図面では分かりにくいのですが、２棟の住棟の間を渡り廊下でつないでおります。</p> <p>こちらが、西側の美大通り沿いから見たパースになります。</p> <p>こちらが、東側の生活道路から見たパースになります。</p> <p>続いて、資料の２－２をご覧ください。こちらは開発基本計画時の配置平面図になっておりますので、スクリーンと併せてご覧ください。</p> <p>開発基本計画時の調整会の主な請求理由はスクリーンに映しているようなものですが、南端部の隣地からの離隔やプライバシーに関すること、騒音に関すること、道路の安全確保に関することがメインでした。その中でも特に争点になったものとしては、東側南端部</p> |

のマンションの外壁を敷地境界線より最低でも6m以上離隔を確保してほしい。また、消火活動に必要な消防車両や大型消防器具の設置の妨げとなる最南東部の電柱を北側に移設してほしいということと、バイク置場の廃止、駐輪場内の騒音対策を徹底してほしい。一時駐車スペースを利用する車両のルール化やミラーの設置、歩道に駐車する車両の取締まり責任者を明確にしてほしい。美大通りの歩道状空地进行を拡幅してほしい。西棟最南端部のサービスバルコニーを廃止し、出窓としてほしいということがメインの争点となりました。

請求理由に対し、事業者の見解です。主な争点のものを挙げさせていただきます。

まず、南端部のマンションの外壁を敷地境界線より最低でも6m以上確保してほしいという件につきましては、約6mの離隔を確保する計画に変更する。実現できるかは不明だが、東京電力と移設のため協議を行うという見解でした。

バイク置場の廃止、駐輪場内の騒音対策については、バイク置場を廃止とする。駐輪場は、2段ラック式を平置きへ変更し、さらに入り口の壁を二重にし、かつ開口部を直線上に配置しないことで遮音性と飛び出しの防止を図るとのことでした。

続いて、一時駐車スペースを利用する車両のルール化やミラーの設置、歩道に駐車する車両の取締まり責任者を明確にしてほしいという意見については、ミラーについては現場検証を行い、設置の検討を行う。一時駐車スペース3台のうち2台を宅配・引っ越し車両用、1台を宅配・来客者用とし、関係者以外が利用できないようスタンド看板を設置する。また、監視カメラを設置し、迷惑車両を見つけ次第、管理会社から注意を行うという対応をするとのことでした。

美大通りの歩道状空地进行を拡幅してほしいということについては、既存の歩道と新設の歩道状空地进行で歩道のスペースが3m50cmあり、これ以上は建物規模を縮小することになるため、拡幅できないとの見解でした。

西棟最南端部のサービスバルコニーの廃止、出窓としてほしいということについては、サービスバルコニー西側半分を住戸形状へ変更し、バルコニーに面した開口部は腰壁付きとし、通常人の出入りがないような構造とするということになり、以上の見解が述べられ、調整会の結果としては一定程度事業者による歩み寄りがありま

したが、全て請求者の納得いく回答ではなく対立したままとなったため、本調整会は1回で終了しました。

続いて、資料2-2をご覧ください。

開発基本計画時と調整会を終えた2枚目ですね、調整会結果の配置平面図になります。スクリーンは変更後の図面を映していますので、お手元の開発基本計画時の図面と併せてご覧ください。

平面は、変更したものは図面に記載のもので、まず一時駐車スペースの確保や北側2mの拡大に伴い、自主管理公園を緑地へ変更する。東棟南端部を6m以上離隔を確保。こちら北側を30cm拡大。続いて、こっちがバイク置場の廃止、かつ1階駐輪場は全て平置きへ変更し、遮音性と安全確保のため入り口の壁を二重にし、かつ開口部をずらして配置する。プライバシー及び圧迫感への対応として、駐輪場の前に高木を密植するという変更がなされました。

続いて、3階以上の西棟南端のサービスバルコニーの形状の変更についてです。こちらが元の計画だったんですけども、半分を居室にして、半分を腰壁付きの通常人の出入りがないようなバルコニーと変更する計画になりました。

以上が、現在までの市及び近隣住民との調整結果になります。

また、本案件については、資料2-2の一番最後のページについてあるんですけども、美大跡地連絡会が発足され、議会に陳情が2件提出されました。うち1件は取り下げられ、1件の陳情について陳情審査がなされました。スクリーンに映しているものが陳情内容です。

主な陳情の要旨としては、1つ目が、市が事業者と調整を開始する前に近隣のコミュニティへ情報提供及び近隣調整ができるような仕組みづくりを行ってほしいということと、2つ目が敷地北側の自主管理公園を南端部の方へ移動してほしいということと、3つ目、武蔵野市全域において中型・小型マンションの乱開発の懸念が高まっているため、この場所だけの問題ではなく市の問題として、市議会、市、住民がどう協働していくかのモデルケースとしてほしいということでした。

議会にて本陳情に対する審議を複数回にわたり行い、令和7年9月16日付で、陳情提出の背景を踏まえ、今後も関係各所との十分な連絡調整を図り、陳情の趣旨に沿うように努力されたいとの意見つき採択がなされ、本陳情に対する審査は終了しました。

東京都武蔵野市吉祥寺東町三丁目計画の顛末については以上であ

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | ります。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 委員長 | <p>ありがとうございました。</p> <p>ただいまのご説明に関しまして、ご意見、ご質問でございますでしょうか。</p> <p>これ調整会、結構よくやりまして、ほかのプロジェクトに比べて比較的事業者は要望を相当聞いていただけた案件ではないかな。つまり、100点ではないです。たまたま北側のマンションもかつて大きいところは結構頑張っているいろいろ対応したという事例、実績もあったんですが、武蔵野市全体は、やっぱり戸建て住宅の中にこういう共同住宅ができるパターンだと、やっぱり2階建て、せいぜい3階建てのところに5階建てがぼんと出ちゃうとか、3階建てでも結構なボリュームだと、もちろん建築基準法や条例に適合はしているんですが、今回はもう駐輪場が周りにあったりとか、あるいは結構隣接の戸建てのところまでもうちょっと建物の壁面性があったのを可能な限りセットバック、北側に移動してくれたり、我々の当初の右の上の自主管理公園、狭いので、あんまり公園とかいうよりも調整用の緑地として、できるだけ北側に寄れるのだったら寄っていいんじゃないかというので、さらに電柱の移設なんかも分かりませんが、結構頑張って東電にちょっと調整するということで、普通というか、これまでほとんどあんまり言うことを聞いてくれない事例が多いんですけども、これはまあまあ、100点ではないけれども、7、80点ぐらいしているんじゃないかなという感じは個人的にはしています。</p> <p>あとの陳情の話は私今初めて聞いたんですが、これもともとやっぱりまちづくり条例に基づいて、地域の人たちがまちづくり協議会とか、自分たちでそれを予防のためにどうまちづくりをするかというのを本当は話し合っただけで想定して、先ほどの市の公園も一応、本当はこっちのほうがいいよねみたいなことを考える機会、そういうシステムをうまく使ってほしいなどは個人的に思います。</p> <p>何となく武蔵野市全体としてちょっと危惧されるのは、先ほどの陳情で市やってよと、何か言いたいことだけ言って、あと市お願いね、市やらないのがおかしいじゃんみたいな。ところが、武蔵野市のまちづくり条例というのはそうじゃなくて、本当はあなたたちが、エリアの人たちが前もって話し合っただけで、それを支援する仕組みもあって、それで本当は要望をしておけばもう少しちょっと違う対応になったのかなという。ただ、その辺がどうしても全体に広がっ</p> |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>ていないので、その辺をまちづくり条例の運用とか理解をどういうふうに市民に広げていくかということが課題といえば課題かなというふうに個人的には思います。</p> <p>いかがでしょうか。今日初めて聞いた委員の方もいらっしゃると思いますけれども。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| G委員 | これでいいです。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 委員長 | いいですか。報告なので。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| G委員 | <p>ありがとうございます。</p> <p>こちらに来る前に、ホームページで議事録も公開されていたので、興味深く読ませていただきました。大変な調整があったんだなと思いましたし、役割として面白かったなというふうに思います。</p> <p>ちょうどこの近くに住んでいる関係もあってですね、この計画をちょっと見守っているところではあるんですけども、結果として結構容積いっぱい使ってきた提案だったなといったところで、目の前に公園があるので、ちょっと公園の使い方が別であってもいいかなというふうに思ったりとかしたんですけども、今回は近隣の住民の方の影響を中心に議論されたといったところでもあるんですけども、もうちょっと離れたところから見るとですね、やはりこれだけの戸数が入ってこられることで、<span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>に行っているんですけども、これまではあまり規模の開発は大きくなかったんで、保育園も若干定員を余しているぐらいだと思うんですけども、これから増えてくるというインパクトを考えると、市としてどういうふうに動きをやってきたのかなといったところは1つ関心ありますし。</p> <p>もう一つは、目の前の公園が防災公園になっていると思いますけれども、あそこが受け切れるのかなと逆に心配に思っていて、地域住民との共生を考えると、例えばこのマンション自体がセルフレジリエントに防災機能を備えていて、ここの隣接公園と自主管理公園の中で災害時にはそういったところの機能を持たせるみたいな話もあってもよかったかなというふうに思ったんですけども、議論されていないだけであって、提案に入っているのかもしれないけれども、ちょっとそういうところを思いましたというところだけコメントまでです。</p> |
| 委員長 | <p>ありがとうございます。</p> <p>ご指摘のこと、私は理解するんですけども、実はそのエリアにとって必要なことという発想がですね、なかなか実は武蔵野市の中</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>であり出てこないんですよ。なぜかという、これはやっぱり歴史的な背景があって、自治会が解散されて、コミュニティ推進協議会ありますけれども、自治会があるのはほんのわずか、2、3事例しかないんですよ。個人が、各個人、あるいはマンションとかのそれぞれの要望を出すんですよ。だから、エリアについての防災性能とか、そういうものをという発想からの意見はほとんど出てこないですね。そういう意味では、まちづくり協議会とか、その地区やエリアを考えたら本当はこんなの欲しいよね。それに対して要望していくみたいなの、そういうことが出てくると本当はいいかな。今回は、どうしてもそれぞれの権利者の要望を個別に受けた、あるいは複数の共通する要望を受けて対応したという形になっていたかなというふうに個人的には思うんですね。</p> <p>どうぞ。</p> |
| E委員 | <p>最近の例えばタワーマンションとか、再開発で大きなところだと、割合と何か、何ていうの、浸水があったときの防災のいろんなものが置いてある部屋をちょっと造るとか、そういったものというのは割合と都心でもかなり出てきていて、これ何戸ぐらいあるのかちょっと分からなかったんですけども、かなりの住戸があるので、これはもう多分このデベロッパーというか、こちらの人たちの販売する側の考え方にもそういうものをやることによってプラスになるかどうかとももちろんあるとは思いますが、ある一定規模以上になってきたら少しは何かそういう配慮があってもいいのかなという、ちょっとそんな気はしました。</p>                                                                            |
| 委員長 | <p>ありがとうございます。</p> <p>多分、これからそういうことも研究していく必要があるのかな。それを補完するために、防災公園とかそういうところで。ただ、ある程度規模が大きくなれば、これが200戸とかね、150戸、200戸ぐらいの規模になってくれば、それぞれ集会室も含めて倉庫みたいなことを考えていくことはあると思うんですけども、ちょうどちょっと微妙な数なので、そこまで対応できるかなというのがありますがけれどもね。ご意見としては非常に重要なテーマだと思います。</p> <p>はい。</p>                                                                                                                    |
| 事務局 | <p>すみません。ちょっと1つ補足させてください。これ計画が出てきたとき、戸数が98戸なんですけれども、近隣に比べて大規模な開発が起こるということで、関係各課にこれくらいの規模の建物ができますということで、公益的に必要な施設というのが各課として必</p>                                                                                                                                                                                                                                              |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>要ですかというのは投げかけていまして、今回については特に各課、この場所では防災倉庫を新たにここの建物に追加してねとかというのはなかったんですけれども、市の条例の仕組みとしては、こういった大規模な開発が出たときはそういった公益的な施設というのを整備してくださいねというのは働きかけるような仕組みがあります。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| G委員 | <p>ちょうど0123も近くにあつて[REDACTED]、もう既にパンクしているので、多分人気があるのでまた混むんだらうなというふうに思ったりとかするんです。そういう視点での議論が市の中、市役所の中にあるのかといったところも1つあるのかなと思うんですけれども。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 委員長 | <p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、ほかのちょっと議題もありますので、ほかも進めさせていただいてよろしいでしょうか。</p> <p>次に、議事の（４）吉祥寺地域医療拠点地区都市計画変更及び地区計画原案について、事務局より説明をお願いします。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 事務局 | <p>それでは、吉祥寺南町で進んでいます都市計画変更と地区計画策定についてご説明させていただきます。</p> <p>８月に原案の説明会をしまして、２日間で合計約200名にご参加いただきました。現在はちょうど都市計画法第19条の都知事協議中になっています。令和元年のまちづくり委員会でご報告させていただいて以来でして、時間が空いてしまったことと、市民委員の方には初めてになりますので、経緯の説明から簡単にさせていただこうと思います。</p> <p>ニュースでご覧になり、ご存じの方もいらっしゃるかもしれませんが……。この画面右下ですね。本市に吉祥寺南病院という二次救急を担う総合病院があったのですが、建物の老朽化で昨年10月に診察を休止しました。ちなみに、この吉祥寺南病院を含め、吉祥寺地域において過去10年で４つの病院が廃院、診療所へ移行、診察休止をしておる状況でして、300床以上の病床が失われており、吉祥寺地域の医療体制が危機的な状況にあります。</p> <p>この吉祥寺南病院ですが、ここが今診療を休止している吉祥寺南病院ですね。吉祥寺南病院ですが、運営する医療法人啓仁会様が病院の移転先用地として、このこちら病院移転先用地と書いてある青い四角のところですよ。現在駐車場になっているところですが、そちらを購入されました。しかし、建築基準法で敷地の半分を超える用</p> |

途地域の規制が適用されるため、第一種低層住居専用地域の規制により病院が建てられないという制約がありました。そこで、啓仁会様や病院の存続を願う地元住民の方々により地区まちづくり協議会がつくられ、都市計画を手当することで病院の建築を実現させようと動かれることとなりました。

ちなみに、地区計画については、地元住民から市に対して策定するように提案できる制度がありますため、そちらを活用されております。

今申し上げた事情を背景に、市が協議会を認定したのが令和元年5月でして、協議会のほうで地域周辺の方々への理解を求めるための活動を行いつつ、ご覧のような経過をたどりました。お手持ち資料の左上に載せております。

以前のまちづくり委員会でご報告させていただいたのが、このちょうど地区まちづくり協議会を市が認定して、住民原案を作成しているというときでした。途中、コロナ禍などにより病院経営の先行きが不透明となったため、協議会からの申出により、市のほうで住民原案を採用するか否かの判断を一時留保していた時期もあります。が、今年の3月ですね、医療法人啓仁会様から医療法人巨樹の会様に経営を引き継いでもらえる見通しが立ったということで手続きが再開され、市は医療体制整備支援の一環としてこの地区計画住民提案を採用することを決定し、この度の市原案を作成する運びとなりました。

住民原案の考え方は、まず市のほうで用途地域の変更と、地域に安定的に貢献できる医療体制を取れるよう、容積率の緩和に関する都市計画変更を行ってもらうことを前提に、その代わりに病院予定地に周辺の住環境への配慮や地域貢献策を盛り込んだ地区計画を提案するというものでした。それを受けて、市発意による用途地域等の変更と、住民提案による地区計画の策定の2本立ての市原案を作成しました。2つを順にご説明します。

まず、用途地域等の変更の原案についてです。用途地域の変更の箇所ですが、このピンク色が近隣商業地域、水色が第一種低層住居専用地域を示しています。今回、用途地域を変更しようとしている部分がこの点線のところでして、現在は第一種低層住居専用地域なのですが、このようにピンク色の近隣商業地域に変更するという案です。これによって、この部分について諸々の制限が変わります。新病院ですが、原案のまま都市計画決定されれば、この変更後の規



定で造られることとなります。

次に、新たに策定する地区計画の原案の内容についてご説明します。お手元の資料では左下の欄をご覧ください。

地区計画では、医療拠点の整備を行うとともに、住環境保全を目指すルールを定めます。策定に当たっての目標は記載のとおりで、ポイントとしては災害時対応も見据えた医療拠点を整備すること、特定緊急輸送道路の機能確保、良好な住環境を保全といったところをうたっております。

その地区計画の区域として設定する範囲でございますが、赤い1点鎖線で囲まれたエリアになっております。地区計画は法律により、公的な機能を果たす地区施設も設定することと、建築へのルールを定めることができるとされております。本原案でも、このピンク色で囲まれたところと青色の線で囲まれたところ、医療施設地区AとBと読んでおりまして、この部分に新しい病院が建設される予定になっておりますが、こちらの範囲のみに地区施設と地区独自のルールを設けることとしました。地区計画は、道路などに囲まれた街区単位の範囲でかけるという原則がありますため、現病院を取り込むために、必然的に南町3-13と3-14の街区全体を含める形にさせていただきました。

地区計画の中身について、まず地区施設の案からご説明します。

地区施設の種類の2つです。1つ目は広場です。この黄緑色のところ、こちらが病院予定地の南側になりまして、広さ約520㎡です。今あるコミュニティセンターの広場がこのイメージです。通常は地域住民の憩いの場として開放され、災害時には病院と連携したトリアージスペースや東西の連絡通路として活用されることを想定しています。

2つ目が歩道状空地です。病院予定地の道路沿い、図の茶色いところですね、この位置に幅1から2mの範囲で設けます。歩行の安全性と快適性の向上を目指します。この広場と歩道状空地は、病院建設と同時に整備される予定です。

次に、建築物等にかかるルールです。

まず、用途地域等が変更になるこの青色の医療施設地区Bにおけるルールからご説明します。

この①が用途に関するルールです。この場所に病院以外を建築する場合、第一種低層住居専用地域に建築することができる用途に限定することとします。具体的には診療所、マンションを含む住宅、

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>学校、図書館などのみしか建てられないということになります。</p> <p>ボリュームについてですが、②がボリュームについてです。ここに、病院、診療所以外の建築物を建築する場合、第一層低層住居専用地域の建ぺい率、容積率、高さの限度が適用されることとします。この地区計画により、万が一病院がなくなったとしても、例えば商業施設は規模に関係なく造れませんし、マンションの場合でも従前の第一種低層住居専用地域並みのボリュームのものしか建てられないということになります。</p> <p>その他の用途の制限については、資料の左下にあるとおりです。</p> <p>次に、壁面の位置の制限についてです。本地区計画原案では、こちらの数字が入った位置に制限をかけることとしています。制限の数値はそれぞれ2から5mで、これにより建物の圧迫感などを一定低減する狙いがあります。その他資料にあるとおり、景観的配慮の規定や柵の構造制限なども設けています。</p> <p>最後に、スケジュールをお伝えします。</p> <p>8月に原案の公告縦覧、意見募集と説明会が終わりまして、案を作成、その後いただいたご意見を基に案を作成しました。10月下旬と書いていますが、少し早まって現在、東京都知事協議をしております。11月下旬に市の案を公告し、原案と同様に縦覧と意見募集の期間を設けます。そして、12月下旬に案を都市計画審議会に付議しまして、そこで認められれば来年1月に都市計画決定という流れで予定しています。</p> <p>資料3-2は地区計画原案の計画書になりますが、こちらはもしよろしければご覧いただければと思います。</p> <p>以上で説明を終わります。</p> |
| 委員長 | <p>ありがとうございます。</p> <p>まちづくり協議会とかの条例ってこういうことをやってほしいためにつくったようなものなので、何かこういういい実績ができてよかったですね。ありがとうございます。</p> <p>武蔵野市は、都市計画がちょっと問題というか、設定の仕方が結構、一低専の隣に近商があるというのは、そういうところやっぱりいろいろ問題が出てくるんですよ。普通、途中住居地域とか挟むんですね。なかなか、もうすぐ近商ですからね。だから、結構そういうところがほかのところでも違う課題なんですけれども、そういうのが出てくると。これ非常にいい例ですね。</p> <p>ただいまの説明に関しましてご意見、ご質問ございますか。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | どうぞ。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 副委員長 | <p>これまでの結果で、用途地域変更について、特に建ぺい容積って40－80から80－300になっていまして、相当ボリュームが拡大することについて、周辺住民の理解が得られているかどうか。要するに、何ていうか、普通素人の方は容積率、建ぺい率は分からないんですが、例えばボリュームが大体どのぐらいになるかということ箱でもいいから模型を作って示すと、実はこんなに300ってすごいのか。300って再開発できるぐらいのボリュームがあるんですね。ということについてどこまで説明されて、何言いたいかという、後でこの審議会でも調整がでてくると、一度決定されたんだから、それに対して、それを前提にして審議しないといけないと、調整しないといけないというのは相当苦しい。そういう意味で、この経過の中で建ぺい容積が80－300ということについて何か、周辺、とりわけ地区計画の周辺住民についてどうだったのかということについて、ちょっと経過上お伺いしたいというふうに思います。</p>                                                                 |
| 事務局  | <p>まさに、例えばそういう影響がないのかというご質問が説明会の中でございました。私どもとしては、その要するに圧迫感とか、そういったものはやはり出てきますという話はさせていただきました。ただ、第一種低層住居専用地域に与える影響って間接的、直接的、両方あると思うんですけども、それが建つというのは妨げられず、今おっしゃったように80－300になることで、要するに今まで影を受けることがなかったところに影が出るというのは生じるかなと。ただ、一低層に影がかかっていい時間というのは、これも法律できちんと決められている。その中では影響はございませんという話はしています。ただ、今先生がおっしゃったような箱でもいいからボリュームを示すかというのはやっていないので、場合によってはそういった話は出てくる。今後そのまちづくり条例の中で出てくる可能性はあるかもしれないですね。その危惧は病院側にも伝えてはあると。何階建てのものができるとかというやんわりとした、寸法が入っていない立面図みたいなものは説明会のときに出していますので、それをどう受け取っているかというところはあるかなと思います。</p> |
| 副委員長 | <p>いいですか、次の話。</p> <p>懸念事項として、従来の沿道型の商業と面的な商業では、もうご存じのように建つものが相当ボリューム感として違うと。とりわけ道路沿いの商業であっても相当いろんなところでトラブルが起き</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>て、先ほど■■■さんが言われたとおり、とりわけ後ろのほうが一低専だとすると、いろんなところで紛争が起きているということがあって、これが商業が面的に商業で建ぺい容積が相当上がるとなると、率直に言って相当我々は心配してしまうということなんですが、繰り返しますが、口頭で説明するのと、ボリュームをきちっと示して想定するのでは全く実は受け手が違うと。繰り返しますが、建ぺい容積なんて率直に言って建築屋さんしか分からない世界ですので、という意味で非常に懸念しているというところなので、都市計画審議会ですべきことなんだろうと思うので、それ以上のことは言いづらいんですが、ただ調整会にかかる可能性があるので、非常に気になっているというところです。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 委員長 | <p>私もちよっとそれ気になったんですけど、これまた南側が一低専なので、それほど影響ないなと思うんですが、近隣商業の80-300が、いわゆる一般的な数字をただ当てはめているんですよね。これ、恐らくまちづくり協議会をつくる時に、例えばコンサルタント派遣費と同様に、何か検討のシミュレーションの作業費をプラスアルファ出すような仕組みがあると、僕らだと普通これシミュレーションしても、概略設計幾つもやって、でも一番気になるのは、北側の一低専の人たちにどれだけ影響するか。だから、多分調整会とすると、そちら側から来る可能性があるわけですね。そうならないために、多分相当南、今B地区のほうに高層化してくるような建築になっちゃう。でも、本当は、どっちがいいか分からないですよ。病院の計画としては、もうちよっとやっぱり面的に広く使いたい。階段状になるんだと思うんですが、そうすると、何か最初から分かっているんだったら、ちよっと北側の部分に対して地権者に対する説明会も含めてやるとか、内容とそこの部分の合意形成をするために、一部北側の地区計画の範囲を広めるというようね、何かそういうのももしかすると出てくるのかもしれないし、いずれにしろ、何か建築の概略設計を幾つかパターンで、こういうのでもどうにか対応できる。300%を全部使うかどうかはともかくとして、仮に使ったとしてどういう影響が起きるかみたいだね、何かそういう設計の作業の支援みたいな、そういうものが本当はあるといいなという感じがしますよね。</p> |
| 事務局 | <p>ちなみに、先方の病院側は計画を立てています。なので、私もそれを見えています。北側よりも、むしろ西とか東、この地形だとやっぱり西側がかなり厳しいんですね。なので、結論から言うと、</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>300%ぎりぎりまで使う計画になっています。なんですけれども、大きい箱は建てられないです。おっしゃったように、階段状に一部なる部分もあって、西側の日影が大分厳しいので、西側は2階ぐらいまでで、今コミセンがあるところがございますよね。これでいくと、ここぐらいまでは2階の計画なんです。病院移転先用地というところが5階建てになっているので、西側は大分それで圧迫感とかも軽減はしているかなというプランにはなっていますので、やっぱりそこに本当は病院さんもう少しボリュームを持たせたかったみたいなんです、日影がアウトになっちゃうと。一低層の制限がかかりますので、そういった意味ではかなりよかったのかなというのと、井の頭通りを挟んださらに北側のところまではそこまで及ばない計画になっていますので、当然ないとあるとでは違ってきますのでね、その北側から見れば、あの近商のところには同じ規模の建物が真四角で建てられますので、北側よりかはやっぱり西側のほうがやっぱり影響は大きいかな。</p> <p>あとは、お分かりのとおり、軸が真北が右に傾いていますので、そういった意味では西側が影響を受けるかなというプラン。</p> |
| 委員長 | <p>今回は、病院が先行していろいろ設計とかやっているからね。それも住民たち、地権者の人たちもややウェルカムなのでこういう形ですけれども、普通はこれが、マンションかは分かりません。何か別の形ででもある程度許容しようじゃないかと、地区の活性化のために。でも、その影響が分からない。事業者側が持っているものと、それに対する対抗するものとしてこちらとしてもこうなると困っちゃうよねみたいな、そのためにやっぱり検討するための費用というのはね、何か本当はあると前もってね。あなたたちこんなのを建てたんじゃないの。それは困るから、我々は要望としてせめてこういうことをやってほしい。今回は、みんなが同じベクトル、方向を向いているから、そういうことはなかったとは思いますが、ほかでこれを、こういう形のものを、まちづくり協議会をつくって、でも一部緩和、一部強化みたいな部分をするような場合はね、何かプラスアルファ要るなというふうに。</p>                                                                                             |
| 事務局 | <p>ちょっと今後のためにもあれなんです、その場合は、やはりそのケーススタディしたものを、ボリューム感をやっぱり説明会等で出したほうがいいというアドバイスということですね。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 委員長 | <p>そうですね。できれば、ボリューム模型が何かで住民説明すると、模型じゃないと分からないんですよ。ボリューム模型でもいい</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>から、そうすると納得しやすいんですよね。あれがCGぐらいだと何かね、つかみどころがないというか、イメージしにくいんですよね、一見分かりそうで。模型だと、ああ、なるほどねと。ボリューム模型でもいいのね。</p> <p>僕なんかは、自分のマンションの周りの開発で、私が模型作ってですね、住民説明とかボランティアでするんですけども、やっぱりそれが一番理解が高まるので、何かそういうのを支援する仕組みってどこかにまちづくり協議会の場合はあるといいなと個人的には思っています。</p> <p>事業者からは出しにくいんですよ。だから、事業者は出したくないんですよね。</p>                                                                                    |
| 事務局  | そうですね。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 委員長  | <p>むしろ、今度は地権者側のほうでそういうのをスタディーをするような支援の仕組みをして、コンサルタント派遣もできますよね。</p> <p>でも、その人たちの経費があんまり出ないので、その作業消耗品代とか何か模型製作費の一部とか、何かそういうものも出るとすごく理解度が高まるなど。</p>                                                                                                                                                                                                                                |
| 事務局  | <p>それをするのか、それを変えた時点でまちづくり条例がございしますので、その中でまたご意見がいただけるというのがいいのか、すごく難しいなという……。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 委員長  | でも、決してそれを都市計画変更しないというために用いるわけではなくて。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 副委員長 | いいですか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 事務局  | はい。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 副委員長 | <p>実は、私が懸念しているのは、似たようなことを実は経験しているものでですね、だまし討ちだと言われる。事業者ではなくて市の責任になるというのが一番怖くてですね、そこは分かっているのに何で言わなかったのか、示さなかったのかというのは、これ後々ですね、相当市の都市計画行政に響いてきて、それだけではなくて、やっぱり議会を巻き込み始めるとというのがとても怖いということがあって、やるんであればきちっと論拠を持って、病院ですから論拠を持って、何でこの地区に必要なのかという等々を含めて、その辺の圧力はあると思うんですが、きちっとした説明責任は果たしたほうが後々いいのではないかなと。少なくとも調整会案件になるようであれば、我々としてですね、決定された数年後に出てきたら何とも言えないと。何で都市計画の段階で言わなかったんですかとか言</p> |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>わざるを得ないというふうに思って、そこはよろしくお願ひしたいというふうに思って。</p> <p>これ、あと質問ですが、都市計画縦覧のときに市民が意見書を出せるわけですね。今までは条例縦覧までというのは地権者までですね。ということは、この10月……</p>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 事務局  | 全部公開しています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 副委員長 | 大丈夫。していますか。その間について、意見は出てきていない。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 事務局  | 1件出ました。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 副委員長 | 1件。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 事務局  | 1件。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 委員長  | <p>これね、これ一般の都市計画の変更というか、立案でいいんですが、僕らがやっているのはどちらかというと再開発促進型地区計画に近いんですよ。再開発促進型の地区計画だけれども、そんな容積が要るわけではなくて、例えば第一種市街地再開発事業でもって、低容積型再開発事業ってあるじゃないですか。容積が要るわけじゃないけれども、再開発を使いたいみたいな。これなんかもだから前もって、割と仕組み似ているんですよ。再開発促進型、昔言った再地区、再開発地区計画というやつですね。だから、将来こうなるという計画のためにいろいろ緩和しますと。もしもそうならなければ元のままですみたいな、それに結構近いので、そういう意味ではある程度プロジェクトの中身を事前説明をしておいて、それで情報公開をしたほうがもしかすると上手く、似たようなものだよな、みたいには感じます。</p> |
| 事務局  | <p>ありがとうございます。</p> <p>いろいろなタイミングでその病院のプランを説明する機会ってまだこれからもあるので、案の前にもしあれだったらちょっとそれができるかというのは、ちょっと理事者も含めて検討してみたいと思います。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 委員長  | <p>これすごいいい事例ですね。一低専ね、例えば普通コンビニも造れないし、高齢化しているから、そういうサービス施設とか欲しいんですよ。いろんなところでそれに代わるようなことを横浜なんかでもやろうとしていて、まだ武蔵野市の場合は割と歩ける範囲にいろんなお店あるからいいんですけども、だから、一低専がたくさんあるというのはすごくすばらしいんですけども、逆にやっぱりこれからの時代ね、こういうところでいろいろ細かく問題が出て</p>                                                                                                                                                                  |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>くるから、そこをどういうふうになにか変えていくかというかね、時代に応じてというのが確かにこれから課題ですよね。これは非常にいい例だと思います。</p> <p>今日まだほかあるんですけども、よろしいですか、僕らばかりじゃべって。</p> <p>どうぞ。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| G委員 | <p>ありがとうございます。すみません。</p> <p>ボリュームの議論に関して出てきましたけれども、模型作って見せていくというようなところ、こういった建物を地域に溶け込ませるだとか、なじませるという観点では面白い議論かなと思っているんですけども、私としてはやはり機能の議論があってもいいかなと思ってまして、病院が恐らくこれで規模が大きくなるんだろうと思うんですけども、それで来院者がどれくらい増えるのかとか、どれくらい緊急受入れができるようになるのかといったところのキャパが変わってくると、病院の持っている機能の影響が近隣にやっぱり影響出てくると思うんですね。緊急車両がたくさん来るようになったりだとか、来院者が増えるといったところでのインパクトという議論があるので、そういったところを考えたときの地区の計画におけるその動線だとか、そういったところの溶け込みといったところの議論があってしかるべきじゃないかなというふうに思います。</p> <p>ここで言っているちょっと確認があるんですけども、特定緊急輸送道路の機能確保を図ると言っているところがどういう趣旨なのかといったところはちょっと分かりかねるので、ご説明いただきたいところなんですけれども、災害が発生して、例えば地震が起きて、東日本大震災みたいな規模が起きたとすると、井の頭通り、ここはやっぱり皆さん通って帰宅される道路になっていく中で、そういった緊急車両の受入れができるようになるのかといったところはやや疑問に思いますし、他方で徒歩で来院者が増えてきた場合に、そういったところの対応をどうしていくのかってなると、何か奥まったところにスペースを用意しますというご提案でしたけれども、それが本当に機能するのかということはちょっと疑問かなというふうに思うので、そういった観点で議論もあってもいいのかなというふうに思いました。</p> |
| 事務局 | <p>ちなみに、今おっしゃっていただいた意見がほぼほぼ占めています。その住民説明会では、何科が入るんだとかですね。なので、</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>そういう話はあるんですけども、それと後段の特定緊急輸送道路というのは、井の頭通りがその特定緊急輸送道路になってしまし<br/>て、今ここの現吉祥寺南病院は今耐震性のない建物。なので、これ<br/>のまま放置していると、災害があったときに建物が倒壊してふさ<br/>いでしまう可能性がある。今回、その特定緊急輸送道路云々とい<br/>うのは、ここが建て替われば新法に適合しますので、そういった危<br/>険性がなくなるという意味でございます。</p> <p>ここのトリアージの場所というのは、やっぱりそもそもはここの<br/>広場というのはやっぱ周りの方からも今非常に認知度が高い。もっ<br/>とと言うと、歴史的な土地を取得した経緯なんかもあるとやっぱりそ<br/>こにあったほうがいいというのと、それに併せて万が一のためにこ<br/>の東西の道路も用意して、そこの部分は緊急車両もふだんから車が<br/>通るわけじゃないですがという話で今そこに広場を設けている。</p> <p>今おっしゃったように、動線とかそういうものというのはプラン<br/>によるので、例えばですね、こういう話がありました。この病院が<br/>来ることで、ここを通り抜けする車両が増えやしないかとかです<br/>ね、あとは救急車がどうのという話もあったので、そうなるべく<br/>と、この都市計画の話というよりはこのプランの具体的な話になっ<br/>てきますので、そういったところでの議論になるかなという、そう<br/>いう話でした。なので、救急車もどっちから入るかで全然違います<br/>のでというのと、あとは駐車場も附置義務が発生する中で、どこに<br/>駐車場を入れるかで、それが渋滞を起こす、起こさないというのも<br/>出てくるので、そういった話を今しているという状況です。</p> |
| 委員長  | 結構それ重要でして、実は赤十字の建て替えのときに一番燃えた<br>のは救急車の出入り口の問題でして……                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 副委員長 | 東西南北で。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 委員長  | つまり、住民がですね、うちのほう困る、あっち行けと言って、<br>あっちは、いや、うち困る、こっち行け、そういう話になっちゃう<br>んですね。こういうまちづくりは総論で議論するべきで、各論の話<br>からじゃ病院反対のほうに持っていけないということを確認するこ<br>とが大事なんです。総論でいいと言って、各論の部分は100点<br>は取れないんですよ。でも、合理的にややこちらのほうがベターで<br>あるというのは説明できる。だから、救急車もやっぱり幹線道路か<br>らいかにスムーズに入れるかということからすると、合理的にはも<br>うこっちしかないんだ。こっちが嫌だから、地権者が嫌だからあっ<br>ちにしろというのはないということで理解をしてくださいと。救急                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>車が目の前に来るから俺は反対だということで反対運動をされるのは、それは違うでしょうと。総論で、ここはやっぱり武蔵野市に病院必要だよねという総論は皆さんいいですよねというところで、まちづくりは総論で進めないといけないんですね。でも、各論は確かにいろいろある。じゃ、そのために途中から音を消してくださいとか、動線の工夫をどうするかとか、そういうのを一体どうするかみたいな別の対応をすとかね、そういうことをしてくださいという。結構赤十字でそれ大変だったものですから、これすばらしい計画といいますかね、なので、後で反対運動とかね、ならないようにしてほしいなと思います。</p> |
| 事務局  | <p>ちょっと心配ではありますね。</p> <p>救急車はどうにもできないんですけれども、今一般車両だとか当然お見舞いだとかってあるじゃないですか。そういった話はどうなるか分かりません。やっぱりお金がかかることなのであれですが、今のところでいけば、例えばですけれども、シャトルバス、駅からの、ちょっと離れているじゃないですか。そういったソフト面も何か考えているみたいなので、多分全体のやり取りの中で今後やることになるのかなというふうに考えています。多分、ボリュームのやつはまちづくり委員会からそういった貴重なご意見いただいたので検討します。</p>              |
| 副委員長 | <p>少なくとも、設計した後で変更って大変ですから、作業上、特に病院はですね。機械いろいろ問題ですね。早めにやっぱり対処をして設計できるようなプロセスが必要なんだろうと思いますね。</p>                                                                                                                                                                                                  |
| C委員  | <p>1点よろしいですか。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 委員長  | <p>どうぞ。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| C委員  | <p>あくまでも建物が建つのは移転先用地って書いてあるブルーの中ということ。</p>                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 事務局  | <p>いえ、全体を結構使います。壁面のラインだよね。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 事務局  | <p>これがあれかな。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 事務局  | <p>多分、壁面があるのが、基本的にこのグレーの中は全部使う予定です。</p>                                                                                                                                                                                                                                                         |
| C委員  | <p>じゃ、コミセンなくすんですか。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 事務局  | <p>そうなんです。コミセンを解体して、今……どれだ。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| C委員  | <p>いいです。分かりました。</p> <p>それで、その上で、この図面と、こっちに頂いている図面でちょっとずれているなと思ったのは、この広場ってなっているところ</p>                                                                                                                                                                                                           |

|     |                                                                            |
|-----|----------------------------------------------------------------------------|
|     | が、コミセンのちょっと南側のところにちょうどこれとの間、この違う図面、こっちに載っている図面だと思ったんですけども……                |
| 事務局 | これでいいですか。                                                                  |
| C委員 | 違う。広場。                                                                     |
| C委員 | これ。                                                                        |
| 事務局 | これ。                                                                        |
| C委員 | これでいうと、今のコミセンの南側のラインと、この緑で囲まれたところに白い空白がありますよね。あそこにも建つ可能性……                 |
| 事務局 | 建たないです。グレーのところの中ですね。                                                       |
| C委員 | だから、グレーのところかぶるんですね。                                                        |
| 事務局 | かぶります。                                                                     |
| C委員 | たしかあそこは何かでっかい桜の木か何かが、あれはなくなるといふ。                                           |
| 事務局 | 桜の木は、ちょっとぎりぎりなんですけれども、桜の木はなくなる予定です、今の計画では。                                 |
| C委員 | だって、さっきのもう一枚の図面だと、そのところまで広場ってなっているんですよね。                                   |
| 事務局 | それは現状なんですね。ここまですよね。ここまで広場というのは現況。                                          |
| C委員 | 現況、なるほど。                                                                   |
| 事務局 | なので、今のプランだとここまで使って。ただ、ここって地下のドライエリアなので、桜の木もばっちり当たるといふかはぎりぎり当たるといいますか。      |
| C委員 | でも、取得した用地としては、さっき最初に書いてあった青い囲まれた形でしたよね。                                    |
| 事務局 | そうです。なので、市はコミュニティセンターを壊したら、それを先方に貸すわけです、病院側に。このコミセン側は今度逆に借りる、敷地を。          |
| C委員 | なるほど、そういうことですか。                                                            |
| 事務局 | 移転をして。                                                                     |
| C委員 | この広場というのは市の。                                                               |
| 事務局 | ここは全部市の土地です。                                                               |
| C委員 | なるほど、分かりました。<br>地区計画なので、要するに街路で囲まれたエリア、南側の戸建ての住宅群のところまで含めるということにくった。それはもう便 |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>宜的にそうせざるを得ないと思うんですけども、地区計画という以上は、この区域内の環境をどうするかという理由と、緑の在り方みたいなのがもうちょっと何かあってもいいのかなみたいな。だから、表へ出たときに、桜切っちゃいますよって話になったときに、そっち系で出てこないかなという。病院自体は多分、基本的にはウェルカムだとは思うんですけども、たださっき委員長がおっしゃったみたいに、以前その救急車の入りの問題とか、それから道路を挟んだ向かい側から霊柩車が見えるからとかですね、そういうのがあるんだよね。だから、表へ出てからごたごたするよりはというのがちょっと気になった。分かりました、状況として。</p> |
| 委員長 | 地区計画は、方針区域と地区整備計画区域は一緒なんですか。                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 事務局 | 違います。                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 委員長 | 違いますよね。                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 事務局 | 整備計画案は、あくまでもAとBの中で、Aのところが少し欠けているじゃないですか、ピンクの線が。                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 委員長 | だから、大きいほうの方針区域で、地区整備計画区域がそのピンクとブルーの。                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 事務局 | これは、あえてここの戸建てに影響がないように外している。                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| C委員 | でも、少なくともさっきの桜は入っているわけだよね。                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 事務局 | はい、入っています。ここは入っています。                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 委員長 | でも、その桜もね、先ほど老朽化しているという話をしているので、そういう情報もちゃんと差し上げたほうがいいと思いますよね。まず移植はできないだろうし……。                                                                                                                                                                                                                                |
| 事務局 | なので、新しいのを植えるという。                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| C委員 | だから、そういった意味では、市役所の前の東西の通りなんかは、一定間隔ごとに入替え……                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 事務局 | そうですね、やっています。                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| C委員 | そういう手だてをしますとか、それちゃんと前もって言うておく必要はあるんじゃないかなという。                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 事務局 | そうですね。まさにそういう予定なので、新しいのを植えるという。                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 委員長 | <p>情報をちゃんと伝えれば理解してくれるんですよ。うちの大学も林だったんですけども、ほとんど切ったんですけども、ナラ枯れしちゃって。もうナラ枯れなのでしようがありませんと言えば、それはしようがないよねと思うわけですね。何でこんなにぱったり切っちゃうわけと思うんですけども。でも、今そういうのもあ</p>                                                                                                                                                    |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>りますのでね、その代わり代替の植林しますとかね、そういう話はしたほうがいいですよ。ありがとうございます。</p> <p>もう一つ、最後はあるんでしょうかね。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| G委員 | ごめんなさい、コメントしても。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 委員長 | どうぞ。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| G委員 | <p>すみません、いろいろ話しまして。</p> <p>コミセンの話が今出てきてすごく面白いなと思ってですね、コミセンの移転を含めてやるのであれば、非常にこの地区自体がいい環境になるんじゃないかなというふうに勝手ながら期待を持ったところなんですけれども、コミセンのほう地区計画には含まれていないものの、市さんとしてはそのコミセンの部分も含めて結構いい地区にしようかなみたいなちょっと考え方はあるのか、ちょっと北側の。</p>                                                                                                                                                                                   |
| 事務局 | <p>今度新しいコミセンの移転地は、まさにさっきお話があったようなすぐ北側が一低層なので、あそこの部分は近商なんですけれども、あんまり大きいのが建てられない。なので、地下1、地上3までいっても段階的に一番北側は2階ぐらいしか建たないかなみたいな話です。</p> <p>やっぱり、地域の方はものすごくコミュニティセンターに愛着があるので、一番はやっぱりコミセンの方々、運営委員の方々、かつその周りの方々がまずそれをというので、その第1段階は一応クリアされた、こんなような状況になっています。なので、いいコミセンを造るという意味でいえば、今後コミセン側のほうがその計画をつくっていく中で当然いいものを造っていくとは思いますが、今このまちづくり推進課で、例えば何かその地区計画みたいなものを考えて、何かそのセットバックだのというところまでは考えていないのが正直なところですよ。</p> |
| G委員 | <p>ありがとうございます。</p> <p>この今のA敷地のところは、これは何が建つ予定……。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 事務局 | そのA敷地のところですね、病院になって、AとBをつなぐ渡り廊下ができる予定です。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| G委員 | 結構じゃ大規模になる。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 事務局 | はい。なので、道路上の建築物が今のところはできる計画ですね。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| G委員 | <p>ありがとうございます。</p> <p>ちょっと計画論の話で申し訳ないんですけども、この病院の話</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>は市議会の報告でも出ている感じで、市民の関心も高いですし、早く望まれているというふうに理解しています。計画上の手段としては、今後のスケジュールに書いてあるようなプロセスを踏むということは理解するものの、住民の期待としては早く物ができてほしいなといったところもあってですね、そういった場合に、こういったものをやる場合に、そういったプロセスを短縮ないし簡略化するようなことも検討あり得るのかどうか。あってほしいなと思って言っているんですけども、そのあたりちょっとお聞かせいただけるとありがたいなと。</p>                                                                                                             |
| 事務局 | <p>今もう本当に短縮でやっていまして、東京都のほうも協力してくれてですね、スムーズにいくように努力しています。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 事務局 | <p>ただ一方で、もうこの都市計画自体がなしになってしまう可能性も否めないの、そこをどう判断するかというところがあるかなと思います。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| G委員 | <p>日本が制度がしっかりしている関係で、地権者も含めてそれぞれの権利を守っていくといったところ、配慮していくといった点ではすごく理解しますし、そういった重要なのかなというふうに思うんですけども、やはり当初の計画からすると相当時間がかかっているということを考えると、もう少し意見があってもいいのかなというふうに思いました。</p> <p>もう一つが、今回の検討の起点がですね、住民の原案の提出から出ているといったところがあるかと思います。これが、住民の提案からでしかできなかったのか、もしくは市のほうからもそういったところをプロアクティブのこういった提案ができるんじゃないかといったところでの地区計画の策定といったところができるのかという関係、ちょっと手続承知していないところもあるんですけども、ご教示いただければ。</p> |
| 事務局 | <p>結論から言えばできます。当然、やるんだということであれば、住民からの提案がなくても市がやることはできます。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 委員長 | <p>今回、そのボトムアップでできたのは何か理由があるんですか。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 事務局 | <p>いろいろお話ししながら、住民の方からというのは聞いています。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| E委員 | <p>よろしいですか。</p> <p>やっぱり、病院って今経営がものすごい……。だから、多分ある一定規模がないと病院自体が成り立たない状況があつて、その点で、武蔵野市だと大きな病院を建てる敷地がそうそうないという、</p>                                                                                                                                                                                                                                                            |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>そういうことですよね。だから、やはりある程度それは社会インフラとして非常に重要なものだから、そういうものはある程度は行政のほうも柔軟に考えないと駄目だと思うので、こういう制度は非常にその前例として非常に何か好ましいなというふうには感じました。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 委員長  | <p>北側のコミセンは、すぐ造る計画ではないんですね。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 事務局  | <p>すぐ造る計画なんですけれども、これも市がやるので、やっぱり基本計画から……。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 委員長  | <p>でね、とはいえ、市があんまり音頭取りというか、先導的にやると、またおんぶにだっこになりやすいんですけれども、むしろそこは地元のまたまちづくり協議会で勉強会して、場合によると、これまで調整会でやったところって大体相続が発生したりして、そこを開発して問題になっているんですね。ここも、道路沿いはポテンシャル高いからなかなかないとしても、裏側はもう抜けてきたりする。そのときに、敷地整序でもいいからこうやって交換してまとめてね、コミセン用地確保するとか、そういうエリアとしてどうあるべきか。そのとき、北側の斜線の問題もあるのであれば、北側に影響を及ぼさないように、部分的にやっぱり敷地整序区画整理とか、別の方向なんかも仕込みながら、みんながウィン・ウィンになるようなことをまちづくり協議会で考えるというのが理想形だと思うんですよね。</p> <p>多分、そういうことをやったことないので、イメージが湧かないと思うんだけど、それを個別で、今もほら、あのコミセンの敷地でやるんだ。そうすると2階建てか、3階建てかとか思うとね、何か地元もがっかりしちゃうだろうしね。たまたま隣が売っていいよというんだったらありがたいけれども、うまくそういうことも……。でも、裏側の人たちは空き地ができちゃったりとかね、そういうこともあるので、本当はそういうのを地元から、地元から発意ないとそれは厳しいんですけれども、それが理想だなと思うんですけれどもね。</p> |
| 副委員長 | <p>まちづくり協議会って地区計画の範囲の組織でしょう。違うんですか。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 事務局  | <p>そうです。もっと言うと、Bのほうの範囲だけですね。当初はAのほうは入らなかったの、Aって、東のほうは入らなかったの、3-13のほう。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 副委員長 | <p>必ずしも周辺を巻き込んでいるわけではない。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事務局  | そうですね。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 副委員長 | 繰り返しますが、得てして公共の福祉の下に造る建物で、市全体、広域にとっては非常に重要なんだけど、近くの人にとっては相当問題があるという案件がよくトラブルになるのですよね、近くの緑は嫌だけど、遠くの緑はいいって、同じような話なので、そこはプロセス上注意しないと対立関係を起こしてきちゃうので、えてしてですね。ということを申し上げているというところです。そこは慎重にというか、きちんと適正な手続をやっぱりしてほしいなと、こう思います。                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 事務局  | ありがとうございます。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 委員長  | よろしいですか。もうお時間ある。何かもう一つあるみたいなので、次いってよろしいですか。<br>議題（５）その他ですけれども、事務局から。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 事務局  | その他は、今後学識の先生方にご相談しようと思っていることがありまして、それを頭出しをさせてもらえればと思います。<br>このまちづくり条例の中では、公共用地等と呼ばれている部分で、昨今やっぱりこの駅前の商業地域の公共用地というのの取り方が非常に難しいと。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 委員長  | 公開空地。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 事務局  | 公開空地。公開空地は、今その計算式があって、55戸以上のときに44引いてという計算式があるんですけども、駅前はやっぱ武蔵野市ってマンション需要がすごく高くてですね、結構な広さの敷地が。これは、住宅の抑制機能もあるということで一定いいんですけども、今相談を受けているのが、青天の公開空地だけを認めるのか。今のところですね、基本は青天だけにしています。ただ、今この状況だとか、あとは天候だとかを考えると、いわゆるピロティー形状のものも条件を付せば認めてもいい方向じゃないかと。今日結論はまだ出ないと思っています。<br>参考になるのが、例えば総合設計制度の中で、今東京都だったり近隣市だったり、例えばですけども、ピロティーと認められるのは6m以上だったり3m以上だったり、その高さの話ですね。本来に一層部分だけじゃ全然駄目でしょうとか、青天とは比べ物にならないねとかという話もございました。あとは、その割合ですね。100%ピロティーじゃ駄目でしょうと、やっぱり。じゃ何割までなんだ。2分の1、3分の1という議論もございます。また、あと低減係数ですね。ピロティー状のものは青天を1とすると100%は認めな |



|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>い。この何掛けかすると。そういった組合せで、あとはその認めていく範囲ですよね。本当にごく一部、駅前のところに限るのか。</p> <p>そういった検討を、事業者からの相談もあって、基本市としては今後は柔軟に対応していく方向で考えたいと思っています。なので、ほかの事例だとかも調べつつ、こういう事例があるけれども、じゃ市としてはこんなふうな方向でいきたいんだけど、どうでしょうかという話をさせていただきたいと思いますので、急にそういう話が出ちゃうとあれなので、ちょっと今日は頭出しということでお話をさせていただきました。</p> <p>何か質問等があれば。</p>                                                                                                                                                                                                                        |
| 委員長  | <p>ちょっといろいろ事例を調べて、単純なピロティーだと単に建ぺい稼ぎたいからというふうにししか見えなくてですね、その質ですよ、空間の質。例えば、それガリレアみたいなあれだったらいいけれども、でも、事業者は上使いたいわけですよ、建ぺいでね。だから、そうすると、ただのピロティー。だから、快適なピロティーであればいいけれども、それは単に高さ6mあればいいでしょうという話ではなくて、やっぱりその空間の質ですよ。だから、その空間の質をちゃんと評価した上で、そういう空間だったら上に屋根がかかってもいいよねみたいな判断だと思うんですよ。だから、そういう事例を何か幾つか、こういう上使っていてもこういう快適な公開空地というのはあるんじゃないか。有名なのは、一番最初、新宿のNSビルの真ん中のあれ公開空地なんですよ。中庭、天井張っているね。あれなんかまさに有効だよねとなるわけでしょう、あれは上使っていないですけども。だから、何かそういう気持ちのいい空間というものが、こういう事例がある。そういうためだったら上乘つかってもいいよみたいなね、ぜひそういう事例なんかも見つけたほうがいいかなと思います。</p> |
| 副委員長 | <p>いいですか、一言。技術的な基準に基づく許可ってやめたほうがよくて、今先生が言ったように定性的な基準、できるだけ文章化して、それに基づいた許可にして、市、あるいは審議会の許可をしっかりして、せつかく景観アドバイザーとかいるわけですから、本当にこれが質的に大丈夫なのかということをやっぱりちゃんと評価した上で僕はオーケー出すのが基本的な許可制度の基本なんじゃないかなと。これを技術基準に総合設計調べたことあるんですが、ひどいんですよ、やっぱり。そういう意味では、ある自治体のように許可基準を明確にした上で認定なんていうのはやめたほうがよくて、</p>                                                                                                                                                                                                                               |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | 繰り返すが、質を審査するような許可にしないとですね、技術的には幾らでも恐らく避けるというか、メリットがあるように設計をしてくるというのは、これは設計屋さんの特徴なので、ぜひ気をつけたほうがいいんじゃないかなというように思います。                                                                                                                                                                                         |
| 事務局 | ちなみに、今回のその公開空地というのはまちづくり条例の中での指導の1つなので、許可も認定も要らないんですね。これはぜひまちづくり委員会の意見もということで今お話をしているところでございます。なので、もし市民委員の方からも今のお話について何かございましたら、この場で意見を言っていただけると助かります。                                                                                                                                                     |
| E委員 | よろしいですか。やっぱり、今先生方が言われたように、公開空地って、ただピロティーで空いているからいいでしょうということであれば、やっぱりそれは違うだろうなと。そこにある程度一般の人が外からも何かメリットがある。ちょっと休めるとか、何か非常に雰囲気がいいとか、何かそういうまちに貢献するということがあって初めてそれが何か意味あるものになるので、じゃそれは一体どういうものなのかというのはちょっと、多分たくさんあると思うので、今すぐこれがいいとは言えませんが、何か丁寧にそういうものを拾い出して行って、こういう事例だったらよろしいんじゃないですかってやるのはまちにとっては非常にいいんじゃないかなと。 |
| 事務局 | ありがとうございます。                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 委員長 | それは、仮に例えばね、ピロティーでも、そこがハチ公前広場のように待ち合わせの場所としてめちゃくちゃ魅力的だというふうにつくり込めば、それはあり得るね。待ち合わせの場所今までなかったの、そうすると、まあ屋根とか建物来ているけれども、待ち合わせしやすい造りになっているとかいうのは評価しようじゃないかみたいになるので、それを一律で何かおっしゃるようにね、それをできれば基準を明確化しろという流れなんだけれども、でも、実はやっぱり定性的な部分で、ある程度そこをケース・バイ・ケースで判断するほうが魅力をつくれるというのも事実なんですよ。                                  |
| 事務局 | そこが悩ましいところですね。                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| E委員 | もう一ついいですか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 委員長 | はい。                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| E委員 | これなかなか難しい問題なので、多分法的な問題とかいろいろあると思うんですけども、公開空地って実際にそこで誰かが例えば                                                                                                                                                                                                                                                 |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | キッチンカー出して使えますかっていうような話ってあるじゃないですか。でも、何かそういうまちを市民にとって何かいいものであれば、何かそういうそこで商売してもありじゃないかなという感じはするんですよね。だから、何かそういったところも含めて、公開空地というのがすごくまちにとって有益な空地になるというのが本当は一番望ましい。                                                                                                                                                                                                                                   |
| 委員長 | 武蔵野市駄目なんですか、キッチンカー、公開空地に。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 事務局 | 例えば、総合設計制度の公開空地のところは許可制になっていて、駄目にはなっていないです。実際にタワーズマルシェで使って……                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 委員長 | 大手町なんか、みんなやっていますよね。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 事務局 | はい。なので、となっています。あとは、公共施設のところは、でも、なっていないですよ、残念ながら。オーケーにしちゃえばいいのかなと思うんですけども、市役所のところもたまにその何か、あれ何でいいのか分からないですけども、でも常設は駄目という。                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 委員長 | 公物管理法を持ち出すんですけども……                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 事務局 | ああ、なるほど。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 委員長 | でも、あれは条例で外せるんですよ。ほかでもやっているの。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 事務局 | なるほど。なので、多分不定期であればいいんですよね。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 委員長 | いや、不定期じゃなくて、条例でその使い方……                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 事務局 | それをさらに外せるということを今おっしゃっている。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 委員長 | はい。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 事務局 | ありがとうございます。なので、ちょっと今ご意見を聞くと、絶対ピロティー駄目よという話じゃないというのが総意かなと。ただ、何でもかんでもいいじゃないだろうというのも一方で分かりましたので、当然この公開空地の話も、青天じゃなきゃ駄目とも書いていないんですよ。だから、やろうと思えばできちゃう。ですけども、あとは担当としては、やっぱりなぜこれがいけないんだとか、これでこういう例があるぞって持ってくると、やっぱりだんだん耐え切れなくなる中で、やっぱりどこまでやったら守ってもらえるかというところのせめぎ合いもありますので、硬くすればするほど、じゃあやらないよっていうふうになっちゃってもおかしくないわけですよ。だけれども、今事業者のほうにはこういった理事者にも諮り、まちづくり委員会にもご意見を聞き、何か条件はついちゃうかもしれないけれども、認めていく方向でという話をしていま |

|      |                                                                                                                                               |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>すので、いい事例ができればいいんですが。</p>                                                                                                                   |
| 委員長  | <p>まちづくり委員会なり、景観専門委員なりね、それだったらいいんじゃないかというふうに判断できるようなものを……</p>                                                                                 |
| 事務局  | <p>ということですね。</p>                                                                                                                              |
| 委員長  | <p>僕だったら、例えばガウディ風の柱か何か、そこ行ってみたいとかね、思うような、公園風のピロティーみたいなのできて、そこ公開空地って言われたらね、それありかもしれないと思っちゃうじゃないですか。</p>                                        |
| 事務局  | <p>ベンチもあって待ち合わせってさっきありましたけれども、いいかもしれないですね。雨に濡れないわけですから。なるほど。</p>                                                                              |
| G委員  | <p>つまらない公開空地多いというのは正直思うので……</p>                                                                                                               |
| G委員  | <p>そのビル、どうしても開発事業者はそのビルしか考えられないと思うんですけども、公開空地がつながることによって生まれる空間の楽しさというのものもあるはずだと思うし、そういったところは市のほうからですね、ぜひ働きかけていただけるんじゃないかな。</p>                |
| 事務局  | <p>■委員からもね、ただ空地を出しただけだとかという話もいただいていますので……。</p>                                                                                                |
| 副委員長 | <p>まさに場所性なので、一般的にいい、悪いではなくて、この場所だったらこうだねという話なので、そこを何かちゃんと議論ができて、みんなの合意形成ができて、今あんまりつまんないけれども、将来これよくなったねというようななるようなものになると、やっぱりそこは公開性と議論ですよ。</p> |
| 委員長  | <p>前だったら、住宅地の真ん中にそんなガウディはないだろうって……。</p>                                                                                                       |
| 事務局  | <p>なので、先ほども申し上げた、全部に適用しようとは全く思っていないくて、やっぱり商業地域だとか、場所は限ると思うんですけども。ありがとうございます。</p>                                                              |
| 委員長  | <p>よろしいですか。<br/>議事は以上になりますけれども、ほかに何かありましたら。<br/>よろしいですかね、もう時間もあれなので。<br/>ありがとうございます。<br/>事務局より事務連絡ありますでしょうか。</p>                              |
| 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</p>                                                                                                          |

|     |                                                                      |
|-----|----------------------------------------------------------------------|
|     | ムページ及び市政資料コーナーにて公表いたします。                                             |
| 委員長 | <p>これで令和7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。お疲れさまでした。</p> |

