

## 市民まちづくり会議・むさしの 2017年度第4回定例会記録

日 時：2018年1月19日（金）19：00～21：30

場 所：吉祥寺 商工会館3階 消費生活センター講義室

出席者（敬称略）：

青木、内門、内山、梅川、勝倉、塩澤、篠原、田中、中島、西村、長谷川、平野、三浦、南、山田（司会）村井（懇親会より）、計16名

### ◆ 議事

1. 景観の「市民向けの手引書」について（南、山田）
2. 古民家ウォッチングの日程について（山田）
3. 外環関係について（西村）
4. 境山野緑地の保全について（田中）
5. プレイス西通りの会について（中島）
6. 空家等対策計画策定委員会について（篠原）
7. 成蹊大学との提携について（篠原）
8. その他

### ◆ 記録

#### 1. 景観の「市民向けの手引書」について（南、山田）

これまで市との手引書作成のための会合が3回あったが、前回は都合により欠席した。次回は2月の初めに行われる予定なので、その後に経過は報告する。山田副代表が市民委員として、まちづくり委員会に出席した際の話では、ほぼ手引書は完成し、市としてはこれで行きたいという内容になっていた。今年度中に印刷にかけられるべく進められる様子。全体としては30頁位。意見交換会の段階よりもやや書き込まれている。内容として、言いたいことは分かるが、伝えられていない。これだけでいいのかという疑問はまだある。予算がないということを含め、市からは多少の言い訳があった。タイトルは意見交換会においても、市民側から、これはいかななものかという指摘があったにも関わらず、「まちづくり宝典」が生き残っている。

#### 2. 古民家ウォッチングの日程について（山田）

古民家再生協議会に仕事の関係で入り、日本文化の発信地点として、古民家が海外や観光客からも注目されている。一昨年超党派の議員連盟ができ、古民家を活性化してインバウンドの目玉にしようという話になった。いままで、建築確認申請において、耐震等の観点から古民家はかやの外であったが、国交省としては、制度的にも古民家を再利用する道を開こうとしている。こうした経緯から、市内の古民家をみようという企画をたてた。ただ、市内に点在しており、一度にみることは難しい。このため、十分煮詰めていないが、3月一杯には何とかしようと考えている。

#### 3. 外環関係について（西村）

中間とりまとめを行うべく作業部会を行っており、2～3月にあと3回はやろうということになっているが、とりまとめはとて出来そうもないが、とにかく全員努力している。中間のとりま

とめは 24 回分でボリュームがあり、概要版も作成して住民に配布しようとしている。かなり時間がかかると思う。概要版を地域に配布して、地域の人々の意見を聞くこと、話し合いの会を再開することは東京都も合意しているが、何回ほど実施できるのか等々、詳しいことはまだ分からない（話し合いの会を継続しているのは武蔵野市のみ）。

本線については、2 月 2 日にオープンハウスが開催されるのでチラシ案を配布する。裏側に玉川大学の小山先生が行ったアンケート調査結果のまとめが出ている。報告書としてまとまるのは 3 月末になると思う。この報告は 2 月 5 日となる。チラシが完成したらまたメールで配布させていただく。2 月 22 日の九浦の家のつどいで、外環のことを扱う予定である。

特に明日の 1 月 20 日の提訴報告集会には是非とも来て欲しい。約 1,000 人が大深度について意義ありと不服文書を出し、そのうち約 100 人が国交省に行き、口頭陳述を行った。その結果、裁定書が 11 月に届いたが、棄却か却下であった。不服の者は 6 ヶ月以内に訴訟できるとあり、そうするしかないという状況になっている。最近、工事中を含め、地下の事故もかなりあるし、外環でも事故が起きた場合の避難計画等が作成されている段階で、住民の懸念は高まっている。

#### 4. 境山野緑地の保全について(田中)

シンポジウムの共同主催について役員会で承認いただいた。チラシの方をみていただくと、まちづくり会議と武蔵野の森を育てる会との共同主催ということで進めている。多くの市民活動団体やコミセンなど、15 団体から後援をもらった。武蔵野市には共催、教育委員会には後援をいただいた。

第 1 回は雑木林だが、その後は玉川上水や農地などの様々なみどりに関するテーマを追求する予定である。今回は武蔵野ではわずかとなった雑木林をいかに未来につなげていくかをテーマとして開催する。事例を中心とした方がよいということで、西東京市から池田さん、福生市から近藤さんをお招きし、それぞれ、如何に雑木林の再生、若返りを行ったか、そしてそのような林を活用しているかを事例としてご報告いただくことになっている。

私からは武蔵野の森を育てる会からの報告として、江戸時代からの武蔵野の雑木林の由来、現状、展望や課題などについてお話する予定である。

交流の部分は、後援団体からそれぞれの立場から短時間で発信していただく予定である。

さらに多くの団体や市民とのネットワークに基づき、緑や雑木林を未来につなぐため何らかの宣言を出したいと考えている。

チラシをもってきたので、みなさんに配布していただきたい。場所は三鷹北口すぐの芸能劇場で 2 月 12 日。定員は 50 名だが、最大 100 名位になる。

第 2 回以降は、玉川上水など、いろいろなテーマを考えたい。

なお、緑の基本計画については、来年 3 月までに答申が出され、4 月から新たな緑の基本計画が動くということである。

#### 5. プレイス西通りの会について(中島)

プレイス西通りは観音院の桜やプレイス側のけやき、イチョウなどの樹木が美しいが、現在は都市計画決定通りの暫定利用の状況にある。この都市計画を実行すると、これらの樹木を伐採しなければならない。歩道も狭まる。しかし、実際には交通量は極めて少なく、都市計画どおりの事業実施には何も意味がない。観音院の用地買収も必要となる。したがって、むしろ違法とも言える都市

計画の変更が必要と考えて、市長宛に提案書を出し、都市整備部と話し合いを続けてきた結果、市はこの都市計画どおりには実行しないことを確認し、観音院にも用地買収は行わないことを伝えている。2015年にプレイス西通り会を立ち上げ、これにあたってきた。都市計画は事実上廃止し、あらためる方向で決まっており市議会でも方針として答弁が行われている。

現状は、1月5日に恩田副市長と会談し、事業認可がこの3月で切れるが更新しない（具体的には休止する。都市計画はいったん失効させることになる）ことが明らかになり、我々が望んでいたとおりになった。来年度予算には観音院の買収予算も計上されないはずである。事業認可が失効すると、次は都市計画の問題になるが、事業認可がある状況では、都市計画法上、東京都の認可が必要になるが、ない状況では武蔵野市独自で都市計画を決めて都に通知すれば済むため、ハードルが大きく下がった。

nonowa 口の部分が高架下であるが、当該部分は国から補助金を得ていることから、おそらく、高架下の部分だけ都市計画として残し、そこから南側については都市計画を廃止するのではないかと思われる。今後は、市民も交えた具体的な望ましい事業への計画づくりが進むものと期待する。わずか45.3メートルの都市計画道路であり、日本で一番短い都市計画道路になるが、市民と行政が協力しあいながら、具体的に都市計画変更として実現できれば、都市計画の歴史にとっても重要な出来事になると思う。

西通りの会は2ヶ月にお一度定例会を開催しているが、プレイス西通りのみならず、他のみちづくり、まちづくり、緑などの懸案事項も議論として対応している。境山野緑地の経過についても一緒に議論してきた。

市長の施政方針については、みちづくりは歩行最優先、自転車優先、つぎに自動車がくる。外環その2については不用と明言、情報公開については言葉としては言っていないが、市民から多様な意見を聞いた上で、市民参加が決めていくと言っており、市民参加を実現するためには情報公開が大前提であることから、市長としても、さらに情報公開を進めてくれるものとみている。

## 6. 空家等対策計画検討委員会(仮称)について(篠原)

空家等対策計画検討委員会については、今日の午前中に第3回の委員会が開催されており、次回の第4回で一応完了する見通しである。この計画は空家特措法に基づき策定されるが、武蔵野市第三次住宅マスタープラン(平成23年度～32年度)と整合性をもって策定され、平成30年～33年度までの4年間をカバーする。その後はさらに次期空き家等対策計画が練られることになる。今日は、第2回の委員会で示された武蔵野市の空き家の実態調査の速報について情報提供したい。

戸建住宅の調査結果からすると、空家等は412件、そのうち管理不全空家等は43件である。空家等の分布は吉祥寺エリアと武蔵境エリアに多い傾向がみられる。また、武蔵野市の特徴として共同建て住宅が多いことから、分譲マンションや賃貸マンション、アパート、長屋についても調査を行っており、この結果からすると、武蔵境の集合住宅61,909戸の空き室率は6.9%(4,272室)で、関前1丁目が28.5%と最も高く、次いで関前2丁目14.5%、境2丁目12.9%となっていることが分かった。管理不全の状況は今後の持ち主や管理組合へのアンケート調査等により把握する。

国による空家特措法上は、戸建住宅の「空家」が計画づくりの対象だが、武蔵野市は上述のとおり、共同建てにむしろ課題があるため、一定の区分を行う上で、市の取扱いでは「空き室」とし、計画の中では総じて「空き住宅等」として区分して論じることとなる。

なお、国レベルでみた空家等の問題は大きい。日本の制度では不動産の所有権は放棄できず、それを国や公共団体が引き取れる制度の可能性についても別途検討されているが、なかなか難しい問題である。地域によって、不動産は「負動産」という言われ方も出ている（中島）。

古民家は持ちきれないという話も多く、空家等の問題は古民家とも密接な課題である（三浦、山田）。

## 7. 成蹊大学との提携について(篠原)

成蹊大学の経済学部長の井出教授から、まちづくり会議と協定書を結び、ボランティア活動に取り組むプログラムを組みたいとの申し入れがあり、こちらからはまちづくりへの貢献が何らかの形でできることが基本条件と伝えているが、諸般の事情から、お互いによい結果になるようなフィールドプログラムの作り方について検討してもらっている。

単位が絡んでくると、きちんとプログラムを組まねばならず、なかなか難しい面がある（南）。

## 8. その他

(1) 武蔵境のお散歩マップ（花とみどり）ができたので、ご参考までに配布したい（三浦）。古民家の関係の高橋家や境山野緑地も出ている。武蔵野市のちらしではないが、長池の富永さんがやっている講演会と同じような内容のものを市と共催でやろうとしている。緑ボランティア団体は公園の花壇づくりや清掃をやっているが、経営とか指定管理というものはない。武蔵野市の中で、市の公園で指定管理や類似したものはできないかと提案させていただいており、やる方向で進みつつあるので、応援していただければと思う。

公園を経営するセンスから、価値を高めることを武蔵野市でも進めてくれればと考えている。境山野緑地も指定管理や事業委託なども考えられる。中道通り沿い、紀伊國屋の北側、元食糧庁があった場所にある吉祥寺西公園も利用率が高く、こうした制度設けるべき候補である。西東京市の公園はすべて指定管理によるものである。ただ、指定管理制度の場合、入札によりノウハウが継承されずに、イベント等が途絶えるという面もある。市の中でもいろいろな公園があるが、ひとつでも試行してみるべきではないか。

市がやると、どうしても普通の公園としか扱えない面がある。農業型とかいろいろな特徴を出せるのではないか。費用面では指定管理にすることで価値を上げることができるし、一般に指定管理の方が、市が直接管理するよりも圧縮できているのが実情である（予算を減らすことが成果になっているという面がある）。一方、都の公園と異なり、市の公園には管理事務所がないとか、トイレがおけない、禁止看板が多いなどの課題もある。総じて、市内の画一的な公園のあり方を見直す方向につながればと考えている。公共のあり方はひとつではなく多様化すべきという議論もある。

(2) 三鷹駅北口の住友不動産による開発案件について（塩澤）。東急ストアの敷地を含めて住友不動産がマンション開発を進めている。このため三鷹北口まちづくり準備会として意見書を出した。この回答が来たので、これをみて調整会を請求することとなり請求を行った。だが、準備会ではなく、エリアに入っている河原氏名義で行っている。おそらく代理人を立てることとなり、準備会の代表である高田さんか私が出ることとなる。何が開発の問題かと言うと、住友不動産が取得した敷地全部ではなく、半分だけ、開発しやすい方からスタートしている。このため、足下の空地が少ない状況にある。それは準備会の考え方にはそぐわないということで意見書を出し調整

会を請求した。

一体開発がなぜ出来ないかという、高さ制限があるためである。その場合、市の内規で総合設計は一切認めないということになっており、一体開発ができないため、住友不動産はやりやすい開発をやっている。そこで、高さ制限がなかったとすれば、どのような開発ができたのかを見直し、協議型のアプローチができないかということである。ただ、調整会は周辺住民と開発業者とが折り合いを付けられるように調整するということであり、高さ制限をはずすという話はなかなかできないかもしれないが、まずはその可能性がまったくないのかを問題提起することである。調整会でどうなるか分からないが、その際に思ったことは、団体が請求することはできないが、調整会に出るのは団体でも住民でもよいことになっている点についてである。住民側もプロを代理人に出せるようにしてはどうか。まちづくり会議も相談があった場合に、代理を引き受けてもいいのではないかと考えている。(塩澤)

市との面談でも中島さんや村井さんに専門家として参加していただき助かっており、非常に大事なことである。市民と市とは専門知識として対等ではない(田中)。

住民による反対運動を行うということではないので、公的な場に専門家として代理を務めるような機能をまちづくり会議がもってもよいのではないか。もっと言うと、調整会の前に事業者と市民も含めた協議の場があれば、その場をつなげる第三者として対応できるのではないか(塩澤)。調整会には何回かだが、過去の例からすれば、事業者による説明会で調整会とは言えない。専門団体が入った方が疑心暗鬼に陥ることはないので、品川でもやったことがある(勝倉)。吉祥寺南口の再開発でも、そうした団体が入ってくればありがたい。ともかく協議の場がまったくない(西村)。

以上/文責：篠原