

平成23年度第2回武蔵野市まちづくり委員会議事録

日 時 平成23年8月27日（土） 午前10時30分～12時00分
 場 所 武蔵野市役所 西棟4階 412会議室
 出席委員 柳沢委員長、作山副委員長、山内委員、桐原委員、杉山委員、平野委員
 市事務局 都市整備部長、まちづくり推進課長、まちづくり調整担当課長
 まちづくり推進課職員
 傍 聴 者 2人

質疑応答者	質疑応答
委員長	ただいまから、平成23年度第2回武蔵野市まちづくり委員会を開会いたします。
都市整備部長	事務局からの報告の前に、都市整備部長よりあいさつがありますので、よろしく申し上げます。 皆さま、おはようございます。都市整備部長の堀井です。本日はお休みの中お集まりをいただき、誠にありがとうございます。 東日本大震災以降、節電ということで市役所でも様々な対策を講じていますが、平日夜間より、休日日中の方が節電に効果があるということで、本日の開催となりました。 現在、市役所では、15%の消費電力削減の義務付けに対し、20数%の削減ができています。今後も、ぜひ取り組んでいきたいと思っております。 さて、まちづくりにつきましては、委員の皆様のご協力も得まして、幸い、今のところ市内で大きな問題となるような物件はありません。 ただし、いつ地域として問題となるような事案がでてくるかわかりませんので、ぜひ、本日の委員会を通じてご指導をいただきたいと思っております。 本日は傍聴の希望もあると聞いていますので、ぜひ活発な議論をお願いいたします。
委員長	ありがとうございました。
事務局	それでは、事務局より報告をお願いします。 本日、金子委員より欠席の連絡をいただいておりますが、まちづくり条例施行規則第4条第7項の規定によりまして、会議が成立しましたことを報告します。
委員長	本日は傍聴人が2人いますが、基本的に傍聴に差し支える内容で

	<p>はないと聞いていますので、傍聴を許可してよろしいでしょうか。</p> <p>(「はい」の声あり)</p>
委員長	<p>傍聴の方は入室をお願いします。</p>
	<p>それでは、議事に従いまして、1番目の武蔵野市まちづくり条例</p>
事務局	<p>の運用状況について報告をお願いします。</p>
	<p>それでは、本年度の武蔵野市まちづくり条例、開発調整に関する</p>
	<p>運用状況を報告します。</p>
	<p>まず、資料の1番目、まちづくり条例の届出状況ですが、過去3</p>
	<p>年分を併記しています。</p>
	<p>平成21年度は開発件数24件と大規模土地取引が3件、平成22年度</p>
	<p>は開発件数28件と大規模土地取引が4件、平成23年度は4月から8</p>
	<p>月15日現在で集計していますが、開発件数14件、大規模土地取引が</p>
	<p>3件となっています。なだらかですが、物件の開発、売買が少し回</p>
	<p>復傾向にあると考えています。</p>
	<p>次に、調整会の開催の状況ですが、平成21年度は1件、平成22年</p>
	<p>度が6件、平成23年度につきましては、まだ調整会の開催請求等は</p>
	<p>ありません。</p>
	<p>続きまして、資料2に大規模土地取引、資料3に大規模開発事業</p>
	<p>についての現在の条例上の手続状況を示しています。資料4では対</p>
	<p>象物件の位置を図示しています。これらについてこれから説明しま</p>
	<p>す。</p>
	<p>図面上の四角の記号は、大規模土地取引行為及び大規模土地取引</p>
	<p>に伴った権利取得の届出があった箇所です。それに対して、丸で示</p>
	<p>している箇所は大規模開発事業に係る物件の該当箇所となります。</p>
	<p>まず、四角の1番及び丸の1番の場所ですが、吉祥寺北町五丁目</p>
	<p>宅地造成で、場所は吉祥寺北町5丁目1481番1外3筆です。武蔵野</p>
	<p>総合体育館駐車場北側の旧N T T東日本の社宅跡地で、現在は更地</p>
	<p>になっており、敷地面積は6,446㎡です。</p>
	<p>平成22年12月にN T T東日本から株式会社オープンハウス・ディ</p>
	<p>ベロップメントへ売却後、平成23年6月に野村不動産株式会社へ売</p>
	<p>却されており、現在の開発事業者は野村不動産となっています。現</p>
	<p>在、36区画の建売住宅用地の開発行為として大規模開発基本構想の</p>
	<p>手続中です。</p>
	<p>近隣関係住民からは、既存樹木の保存、道路計画、宅地の配置等</p>
	<p>に関し4件の意見書が提出されています。事業者からの見解書は、</p>
	<p>提示前ですが、千川上水への通り抜け道路の整備や千川上水沿いの</p>

<p>まちづくり 推進課長</p>	<p>既存樹木を生かした公園の設置等、土地取引に係る市長の助言に沿った計画になっており、周辺環境にも配慮した計画となっていると考えられるため、条例第38条に基づく市長意見の提示は予定していません。</p> <p>周辺の環境をご説明します。</p> <p>今、示しているところが当該箇所として、練馬区との境になり、千川上水が流れている南側のところに位置します。武蔵野市の体育館の駐車場の北側に隣接している土地で、もともとNTT東日本が持っていた土地です。</p> <p>一低層のエリアですので、物件的には高い建物が建てられるところではないため、事業者としては2階建ての建物を36戸つくるという計画です。</p> <p>市としては、周辺が南北通り抜きの街区になっていないので、この開発行為にあたって、開発道路を千川上水と結ぶような形態にして欲しいということで、協議を行ってきたところです。</p>
<p>委員長</p>	<p>では、気がついたことがあれば、発言してください。なければ、最後にまとめて質問を行います。何かありますか。</p> <p>NTT東日本からオープンハウス・ディベロップメント、そこから野村不動産に売買されていますが、開発区域面積が微妙に異なるのはどうしてですか。</p>
<p>事務局 委員長</p>	<p>各会社の実測の結果、面積が相違したと思われまして。 わかりました。 それでは、次をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>続きまして、四角の2番及び丸の2番の箇所です。</p> <p>(仮称) 吉祥寺御殿山計画です。場所は御殿山1丁目2773番1外5筆で、JR中央線と井の頭自然文化園に挟まれた旧JR東日本の社宅跡地です。敷地面積は11,937㎡で、現在は北側の約半分がコインパーキング、南半分は更地になっています。</p> <p>平成18年8月にJR東日本から株式会社原弘産に土地が売却された後、平成19年2月には有限会社京橋ゼットシックスが権利を取得、また、平成20年10月には株式会社アクセスが権利を取得しました。平成22年12月に株式会社アクセスから住友商事株式会社に売却され、その後、住友商事の持ち分の2分の1を野村不動産株式会社に譲渡し、現在は住友商事と野村不動産の共同事業となっています。</p> <p>現在、計画戸数169戸、75㎡から80㎡の3LDKが中心の世帯用</p>

	<p>分譲マンションの計画が出ており、大規模開発基本構想の手続を終え、現在、開発基本計画の手続中です。</p> <p>大規模開発基本構想の段階では、近隣関係住民から意見書が1件提出されましたが、調整会の開催請求には至っていません。</p> <p>J R 中央線の高架下を南北に通り返けることが可能な通路の確保、地球温暖化を始めとする環境問題への配慮等、土地取引に係る市長の助言に沿った計画となっており、周辺環境にも配慮した計画になっていると考えられるため、条例第38条に基づく市長意見の提示は行っていません。</p>
まちづくり 推進課長	<p>こちらの箇所は、平成8年にJ Rの社宅跡地として売却がありましたが、道路づけがあまりよくないということがあり、開発にあたり採算ベースに合いにくいいため、かなりの間、土地そのものは手つかずで眠っていた状況があります。その中で何社か売買があったという形になっています。</p> <p>今回はその状況が解消され、住友商事と野村不動産の計画では3階建ての共同住宅という形で、奥行きのある敷地に1棟の建築計画となっています。</p>
A委員 まちづくり 推進課長	<p>一低層の地域でも3階建てのマンションは建てられるのですか。</p> <p>10mの高さ制限があるのですが、本件は超えていませんので建てることができます。</p> <p>なお、建築基準法では高さ制限が10mとなっているところを、特定行政庁が認めれば12mになる場合がありますが、今回は10mの制限で行っています。</p>
副委員長	<p>半地下ではなく、そのまま10mの中で3階まで入れているのですか。</p>
事務局	<p>地下1階があります。</p>
副委員長	<p>地下1階に3階建てということですか。</p>
まちづくり 推進課長	<p>ですので、4層構造となります。</p>
副委員長	<p>地下は居室ですね。</p>
まちづくり 推進課長	<p>居室ですが、地下部分は3分の1緩和されますので、容積に算入されません。</p>
委員長	<p>駅から何分ぐらいですか。最寄り駅は吉祥寺駅ですね。</p>
事務局	<p>おそらく7、8分ぐらいかと思います。</p>
委員長	<p>先ほどの説明で住友商事と野村不動産で半々の持ち分という話でしたが、この資料2を見ると11,600㎡が譲渡され、次に、11,900㎡</p>

	<p>が行われる中、経営方針が今後は増床せず、土地については民売していくという方針に変更したため、市としてもこの土地を一団地の住宅施設として維持していく都市計画上の必要性が今後はないだろうという見通しのもと、それまでの都市計画を廃止しました。廃止にあたり、やはり地区計画で周囲の環境を担保しようという形で、新たに地区計画を指定したエリアです。</p> <p>従前の一団地の内、東半分はすでに建替えられており、居住者が入っていますが、西半分については民売していく方針のもと、5区画ぐらいに区切りまして、順次売却していき、今回のこの部分が最後の売却地になります。</p> <p>こちらについては、従前より売却するにあたり低層系の住宅となるようURと協議しており、今回は低層住宅ということになっています。</p> <p>ほかのエリアにつきましては共同住宅ということで、かなりボリュームのある建物が住居としては建っているところです。</p>
副委員長 まちづくり 推進課長 事務局	<p>1中高ですけども、戸建てですか。</p> <p>はい。</p> <p>地区計画で建ぺい率が40%、容積率が130%に制限されています。</p>
委員長 まちづくり 推進課長	<p>もとはどのぐらいの規模の団地だったんですか。</p> <p>もともとも同じで2,800戸です。最低敷地は地区計画で設定してないので、用途地域の制限で100㎡です。</p>
B委員 まちづくり 推進課長	<p>戸建てとおっしゃいましたよね。</p> <p>はい、戸建てです。</p>
B委員 まちづくり 推進課長	<p>木造でしょうか。</p> <p>木造になると思います。ただし、準防火指定がありますので、防火構造にはなりません。</p>
副委員長 事務局	<p>ミサワホームが入っていないながら、設計事務所が入っていますね。これは、自前ではなくて、設計事務所が設計するというのでしょうか。</p> <p>まだ建物の設計の相談がなく、開発の区割りの相談だけですのでわかりません。建物は2階建てになります。</p>
副委員長 まちづくり	<p>ミサワホームが自前で全部やるわけではなさそうな感じですね。</p> <p>ミサワホームが事業者になりましたが、開発行為そのものは外部</p>

推進課長	委託して、住宅は建売しますので、一応、そこで自分のノウハウを出すことができることになります。
事務局	面積は、今、124㎡から180㎡の間です。都市計画道路に面したところが5m壁面後退がありまして、建物が乗せられないような部分も含んでいるものですから、おのずと敷地が広くないと建物が建たないということです。
委員長	開発行為がないのですか。
事務局	開発行為にかかります。
委員長	そうしたら、あらかじめ開発区域の中で道路に取られてしまうでしょう。
事務局	開発計画道路の線はもう市に寄附することになっていまして、その計画線から5mの壁面後退線が地区計画で決まっています。
委員長	一戸建てで5mはすごいですね。
まちづくり推進課長	URと地区計画の協議をする段階で、ここはかなり環境面で恵まれているところでしたので、協力していただき、かなり厳しい設定を地区計画に引いています。
委員長	では、もともと、共同住宅を建てるつもりだったのですかね。
まちづくり推進課長	そういうことになります。
委員長	5mは一戸建てでは少し考えにくけれども、それだけ大きな敷地をつくらざるを得ないということですね。大変結構だと思います。それでは、次をお願いします。
事務局	<p>続きまして丸の4番目ですが、大変申し訳ありませんが、地図の表示に誤りがございまして、別の物件を示しています。後ほど訂正したものを差替えて郵送させていただきたいと思います。</p> <p>実際にはボード上の都市計画図で示しています、武蔵境駅の北口になります。まず、物件名ですが、(仮称)ライオンズ武蔵境駅前新築工事です。場所は境2丁目507番9外9筆です。武蔵境北口の駅前商店街のすきっぷ通りと武蔵境市政センターがある本町通りの両方に面した三菱東京UFJ銀行の跡地で、開発区域の面積は924㎡です。</p> <p>本事業計画については、大規模土地取引行為の届出が必要な3,000㎡に満たない敷地であったため、土地取引に係る市長の助言の機会はありませんでした。しかし、市から前所有者の三菱東京UFJ銀行に任意のお願いをした結果、入札要綱の中で低層階への店舗の設置について、市から強い要望があるということを購入希望者</p>

<p>まちづくり 推進課長</p>	<p>に伝えていただいた上で入札を実施していただき、平成23年3月に株式会社大京に売却されています。</p> <p>事業内容としては、地下1階、地上14階、高さ45.59mの店舗併用共同住宅で、1階から2階に店舗、2階の一部から14階までが62戸の55㎡から75㎡程度の世帯用分譲マンション計画になっています。</p> <p>東西の道路に面して公開空地を設けていますが、商店会からの地域のイベント等にも使用させてほしいといった要望を受け、主にすきっぷ通り側に広場上の公開空地を配置しています。</p> <p>本案件については、商業地域内における商業施設の設置及びすきっぷ通りのイベント等活用可能な公開空地を設置することにより、まちづくりに寄与する計画であると考えられることから、条例第38条に基づく市長意見の提示は行っていません。</p> <p>これは、武蔵境駅北口のすきっぷ通りという中心商店街に面した形で、駅から歩いて3分ぐらいの近距離にあるところです。もともと銀行が経営していたのですが、撤退に伴い事業者が共同住宅をつくってきたという事業です。</p>
<p>都市整備部 長</p>	<p>商店街に位置するものなので、低層階への店舗をこちらとしては協議の中でお願いしていきたいというところです。</p>
<p>A委員</p>	<p>路線商店街の中でもここは比較的駅前ということもありまして、活発な商店街を形成しているところです。</p>
<p>A委員</p>	<p>ほかにも14階建の建物はこの周辺にあるのですか。突然そこだけぼんと高くなっているのですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>南側に、14階建て、45mのワンルームマンション、それから、高さ50m、11階建てのスイングビルがあります。北側にも同等の建物があります。</p>
<p>A委員 まちづくり 推進課長</p>	<p>そこだけ目立って高くなるという感じではないですね。</p> <p>駅前広場と、それから、西側に広幅員の道路がありますので、それを使って周辺は比較的9階から11階ぐらいの建物があります。</p>
<p>A委員</p>	<p>ただし、周辺には低層住宅で住まわれている方もいますので、そういう方からは近隣として説明会等においては意見がいろいろでいます。</p>
<p>委員長</p>	<p>ゆったりした感じの穏やかな商店街ですね。</p> <p>低層階2店舗と書いてありますが、1、2階、あるいは1階に2店舗入っているわけ。</p>
<p>事務局</p>	<p>1、2階です。すきっぷ通りに面した側は1、2階が店舗という</p>

<p>委員長 事務局 まちづくり 推進課長</p>	<p>ふうになっています。 まだできあがってはいないんですね。 まだ手続中です。 全フロア、1、2階に店舗が入るという形ではなくて、1階部分もバックヤード等があり、駐輪場、駐車場の出入り等に半分以上は使われています。すきっぷ通りの商店街に面した側に1階、2階と大体同じ位置の店舗となっています。</p>
<p>委員長 事務局 委員長 副委員長</p>	<p>これは、売却時のリクエストをちゃんと聞いていただいたということですね。 はい。 そういう意味では制度が機能しています。 ライオンズマンションがこういう併用住宅を行っている例は市内にあるのですか。</p>
<p>事務局 副委員長</p>	<p>ライオンズマンションで併用住宅はないです。 余り見ないですよ。どちらかというと、住宅だけの場合が多いと思います。</p>
<p>まちづくり 推進課長</p>	<p>ライオンズマンションはどちらかというと商業地域というよりも、中高層のエリアで土地を購入しまして、大体地下まで使用した住宅を建てることが多いです。</p>
<p>事務局 C委員 事務局 委員長 事務局</p>	<p>同じ武蔵境の南口に、1階が店舗で上が女性用マンションという大京が建設した物件がございます。 地下も何か用途がありますか。 地下は機械室等です。住戸と店舗はありません。 では、次をお願いします。</p>
	<p>続きまして、四角の4番です。この四角の4番、5番につきましては、大規模土地取引行為の説明になりまして、実際の事業計画は現在ありません。 まず、四角の4番、吉祥寺本町のヨドバシカメラのところ。平成18年3月に株式会社近鉄百貨店から株式会社スターキャピタルが購入しまして、さらに、同年5月にはF4O17特定目的会社が地位を譲り受け所有しておりました。平成23年7月にF4O17特定目的会社がみずほ信託銀行株式会社と不動産管理処分信託契約を締結し、その後、F4O17特定目的会社が取得した信託受益権をヒューリック株式会社へ売却しました。これによって、実質の所有者はF4O17特定目的会社からヒューリックへ移転した形になります。</p>

A委員	<p>土地利用にあたっては、今後も現在のヨドバシカメラのテナント契約を引き継ぐ内容であるため、土地利用の変化は想定できないことから、土地取引に係る市長の助言は行っていません。</p>
	<p>ヨドバシカメラの底地を人が譲り受けて、所有者が変わったという話ですよ。</p>
まちづくり推進課長	<p>そうです。もともとスタープロパティというところが近鉄から買い取り、ヨドバシカメラを入れ、経営そのものは先ほど言った目的会社のほうで運営していたのですが、その信託を金融機関に渡し、信託受益権をヒューリックが取得したということで、権利移転に伴う土地売却というような想定の中で行っています。</p> <p>ですので、街並みとしてはヨドバシカメラそのままという状況です。</p>
D委員	<p>多分、日経新聞だったと思いますが、新聞報道でこの売買があったときに、ヒューリックが転売目的で買ったというふうに書いてあったのです。こちら大きなフィナンシャルグループの不動産会社であるので、無茶なことはされないと思っていますが、やはりヨドバシカメラのあのエリアは、近鉄が撤退した後、三越、大塚家具と撤退しています。とてもあの地域の顔になる商業ビルだと思いますので、やはりどなたが所有されるのか非常に気になっているところですよ。</p> <p>このファンド系の会社からヒューリックが受け取られて、まだ契約期間が残っているとは思いますが、この後にヨドバシカメラが撤退するとか、またはテナント替えとか大きな工事があったときには多分また届出があつて、そのときには、またこういった我々のところで審議がなされるのでしょうか。</p>
まちづくり推進課長	<p>そうですね。用途変更を伴う場合は、こちらは3,000㎡を超えますので、市への届出が関係してくるのですが、同種用途の変更ですとか、建物中の改装ですとか、そういうことであるならば対象外になります。</p>
D委員	<p>今回、信託され所有権がみずほ信託銀行になっていますが、実際、受益権が転売されるときにはちゃんとこういう形で大規模取引の届出がなされるというところは非常に安心しています。</p>
まちづくり推進課長	<p>今回は、土地取引の届出の対象になるかならないかということで、内部でもいろいろ検討を行いました。対象になるということで届出を出していただきました。</p>
委員長	<p>建物の所有はどこになっているのでしょうか。</p>

<p>事務局 委員長 事務局</p>	<p>建物も土地と同じで、現在、ヒューリックが所有しています。 そうすると、土地と建物セットの所有になります。 所有権のことを申し上げますと、信託に出していますので登記上の所有権はみずほ信託ですが、実質上のオーナーとしてはヒューリックになります。</p>
<p>委員長 事務局</p>	<p>そうですか。土地、建物ともですね。 国土利用計画法の届出では、信託に出すこと自体は所有権の移転になるのですが、それは実質の土地のオーナーが変わるわけではないので届出不要になっていまして、まちづくり条例の土地取引の届出も同様に考えています。 逆に、その信託受益権の譲渡については、所有権は移転しませんが、実質のオーナーが変わるということで届出対象というふうに考えています。</p>
<p>D委員</p>	<p>確かに転売目的というふうな新聞報道もありましたので、次に信託受益権が移るときにまた届出が出されるということになります。 何か受益権化されるということは、これが投資物件として今後転売されていくような感じを受けていまして、今、非常にあそこの周りの近隣の皆さんが環境の浄化に努めているので、気になるところだなというように地元でも見えています。</p>
<p>都市整備部長</p>	<p>市のほうでも、こういうさまざまな形での権利移転が出てきますので、よく注目しておかないと市の法令等がそれに対応できないということも考えられますので、これはよく研究していかなければならないと考えています。</p>
<p>委員長</p>	<p>基礎知識として聞きたいのですが、信託契約の期間というのは途中で変更可能ですか。 もし可能でなければ、契約期間は一応その状態が、信託銀行側の意思で経営されるわけですね。</p>
<p>事務局</p>	<p>信託銀行側の意思というか実質のオーナーが信託元なので、それによって信託期間中もかなり影響されるようです。例えば、自由に処分ができるわけではなくて、信託された側がその処分を行ったりテナント先を選ぶような場合についても、主導権としてはやはり実質のオーナーのほうを持っているというような状況です。</p>
<p>A委員</p>	<p>信託銀行は預かっているだけですから。 経営的観点は実質的なオーナーのものと理解しています。実際に契約書を見ないとわからないのですが、一般論で抽象的に考えるとそうなります</p>

<p>まちづくり 推進課長 委員長 事務局</p>	<p>個人のオーナーが信託すると経営権まで信託先にゆだねるケースが多いのですが、今回は違います。</p> <p>では、次にいきましょう。</p> <p>続きまして、四角の5番でございます。こちらも現在は土地取引の部分だけの内容になります。</p> <p>場所は西久保3丁目1番5、6で、三鷹通りに面した7階建ての店舗併用共同住宅及びその西側のゴルフ練習場があった跡地です。区域の面積は4,493㎡、実測で5,250㎡の整形な土地になります。</p> <p>競売物件として平成22年12月に株式会社ヴェルディが取得しました。その後、平成23年4月にヴェルディより大規模土地取引行為の届出が提出され、同年7月15日に土地取引に係る市長の助言を提示しました。同年8月5日に三菱地所レジデンス株式会社より大規模土地権利取得の届出が提出されています。現在は解体工事がほぼ完了し、更地に近い状態になっています。</p> <p>この土地についてですが、敷地内に形態のない建築線及び位置指定道路が南北方向及び敷地の北側に入っています。この土地を一体で利用し建築を行う場合には、形態のない建築線及び位置指定道路を廃止して、既存の位置指定道路から通抜けが可能な形態の道路のつけかえを行う必要があります。このことによって都市計画法第29条の開発行為になることが想定されています。</p> <p>その土地の開発行為について、今調整をしていますが、取得しました三菱地所レジデンスとしては、開発行為を行って道路をつけかえた後、共同住宅を建築したいということで、事前相談を受けています。</p>
<p>委員長 まちづくり 推進課長</p>	<p>建築の内容は共同住宅ですか。</p> <p>そうですね、共同住宅です。ただし、沿道が近隣商業地域でもありますので、やはりできるだけ店舗を入れるよう協力をしてほしいという話はしています。前の建物のときも共同住宅で1階部分は店舗が入っていましたが、駅から離れており、やはり経営が厳しいところがありまして、1階部分はレンタルのトランクルームになっているような状況もありました。ですので、事業者のほうもその辺の店舗の面積については、できるだけ小さくしたいという希望を持っているようです。</p> <p>これは開発行為によって位置指定道路の復元を行った後、建築確認として計画が出てくるということです。</p>
<p>委員長</p>	<p>位置指定道路の復元ですね。</p>

まちづくり 推進課長 委員長	<p>形態のない位置指定道路がこの中に入っています。</p> <p>実質的な形がない。</p> <p>先ほど、建築線と言ったのもそれと同じですか。</p> <p>建築線の時代のものですね。</p>
まちづくり 推進課長	<p>はい。そうです。</p> <p>市街地建築物法の時代の建築線が入っていて、現建築基準法はそれを受け継いでいますので、建築基準法第42条第1項5号の位置指定道路になります。</p>
委員長 まちづくり 推進課長 副委員長 委員長	<p>もとはそれを無視して建物を建てていたわけですか。</p> <p>一応、それは避けていました。</p> <p>ただ、形態が全くなかったものですから。</p> <p>ゴルフ練習場だからなくても困らなかったのですね。</p> <p>その建築線というのはないと困る宅地が周辺にあるんですか。</p>
まちづくり 推進課長 事務局	<p>奥に1軒あります。</p> <p>実際上は今できている道路で北側に戻れるんですが、そうすると行きどまり道路になりますので、転回広場をつくらなければいけなかったりするわけで、それよりも元通りに通抜けができるような形で道路をつけかえていただくという話に今なっていて、そうすると、区画形質の変更に該当するものですから、都市計画法の開発行為に該当してしまうということになります。</p>
副委員長 まちづくり 推進課長 委員長 事務局	<p>高さ制限はないんですね。</p> <p>高さ制限はないです。</p> <p>それでは、次をお願いします。</p> <p>最後ですが丸の5番になります。こちらは、大規模土地取引については該当がありませんので、大規模開発事業の案内になります。</p> <p>名称は亜細亜大学新5号館新築工事で、場所は、境5丁目1239番1外のアジア大学の敷地となります。</p> <p>今回の新5号館の新築を第1段階として、平成30年3月までをめぐりに計3棟の校舎の建替えを行う計画となっております。まちづくり条例の手続は、1つの建物ごとに行う予定ですが、駐輪場や消防水利等の条例の基準については、1つの建物ごとの竣工時に条例の基準を満たせないことから、平成30年3月の全体計画の竣工時にすべての基準を満たすような形での協議を進めています。</p>

	<p>今回新築予定の新5号館は地下1階、地上6階で、高さ27.6mの大学校舎を新築する計画で、現在、大規模開発基本構想の手段中です。現在、計画地北側の近隣関係住民から日影の影響を主とした内容の意見書が1件提出されています。事業者からの見解書は提示前ですが、周辺環境に対しても一定の配慮をした計画になっているというふうに市のほうでは考えているため、条例第38条に基づく市長意見の提示は現在予定していません。</p> <p>以上です。</p>
委員長	<p>平成30年に最終的に基準を満たすという、今の経過的な措置の段階で満たさない基準とは具体的にどういう内容ですか。</p>
事務局	<p>雨水の流出抑制施設ですとか、それから消防水利等です。今ある建物を壊してそこにそういったものをつくるなど、順々に、今空いているところに新5号館を建て、それが建ったことによって要らなくなった校舎を壊し、そこに新しい校舎をまた建て、それが建ったことによって要らなくなった校舎のところが空くので、そこにそういった施設を入れるような計画になっているので、順番にやっけないと、その施設をつくる場所ができないため、全体計画竣工時に満たす方向で、ある程度は仕方がないということで協議しています。</p>
委員長	<p>それは何か協定のようなものを結ぶのですか。</p>
事務局	<p>覚書のような形で結ぶ予定です。</p>
まちづくり推進課長	<p>大型の土地利用では、そういった形で施設更新を行っています。横河電機はほぼ終わりましたが、耐震化を含めた施設更新を行っていました。それから、今回は亜細亜大学ですが、成蹊学園も開設90周年ということもあり、3年前ぐらいに全体の更新が終わったところです。ほかには、日本獣医生命科学大学も施設更新をしていて、耐震化も含めた施設全体のリニューアルを行っている状況です。</p> <p>そういったところにつきましては、現況の土地利用を維持していただけるので安心している面があり、できるだけまちづくりに協力していただくようお願いをしています。</p>
A委員	<p>先ほど、日影のことを言っていました。今回、新しくつくるものは既存の建物より高くなりますか。</p>
事務局	<p>今回、新たに建てる場所にはもともと建物がなかったところ。6階建て、27mですので、ほかの校舎のほうが高いものもありますが、今まで日影が生じてなかったところで新たに生じるようになります。</p>

委員長	全体を通じて、今までの説明で、何か質問等ありましたらお願い します。
B委員	今の説明の中で、市長意見を予定している、予定していないとい う話がありましたが、もう一度、予定されている案件をお願いしま す。
事務局 委員長 事務局	今予定しているものはありません。 すでに意見を出したものはいくつかあると思いますが。 本日、説明したのものの中にはありませんが、昨年度の物件はいく つかあります。今年度はまだ市長意見はでていません。
A委員 まちづくり 推進課長 事務局	ヴェルディには出してないですか。 あちらは助言となります。 助言は条例の第30条に基づいて、土地取引の際にその土地利用に 関して市長からの助言をするもので、市長意見については第38条に 基づいて開発の事業のプランに対して意見を言うものです。ですの で、少し別の扱いとなります。
まちづくり 推進課長	助言は土地所有者に対して行うもので、土地取引条件に影響があ るところもありますので、助言そのものは公開していない状況で す。 開発計画についての市長意見は、計画そのものが対象となるの で、市としてもこういう意見を出していくということで公開してい るということです。
B委員 まちづくり 推進課長	ということは、この中の開発計画について市長意見を出したもの はないし、出す予定もないということですね。 開発計画では、今報告した中にはありません。市長意見を出すと きは、こちらから協力依頼しても無視するとか、強硬な態度をとる とか、それから、近隣がいろいろと出している意見に対して真摯な 対応を行わないとか、そういったときに市としても、事業者に対し て一定の協力を依頼するという形で出させていただいています。
都市整備部 長	相談の中で、大体こちらの要望を入れ込んでもらっているので、 今年度は特に意見を出すところまでいっていません。計画を持って くる当初は市の方針と全然違うことが多いですが、相談の段階でい ろんなことを市のほうから要望したりお願いをしたりして、それが 入れられれば別に意見を出す必要はなくなります。
B委員 委員長	わかりました。 ほかに意見はありますか。

副委員長	1番目の南北の通抜け道路の要望ですが、これは車が通るような通抜け道路なのか、歩行者だけが通抜けられるような道路なのか、どちらですか。
まちづくり 推進課長	基本的には避難の関係で、そこに近隣にお住まいの方もいますので、何かあったときにその道路を通じて主幹線道路、生活幹線道路のほうに抜けられるというのが目的です。
副委員長	それでは、歩行者用の通路だけでもいいということですか。
まちづくり 推進課長	基本的には4 m以上の空間ということで考えています。
事務局	計画しているのは歩行者及び自動車用の道路です。
副委員長	千川上水のほうは、そこに橋があるというわけではないのですか。
事務局	千川上水のところは今の計画地のスパンの中には橋はありません。
副委員長	ないけれども近くにはあるのですか。
事務局	はい。今回は、千川上水に面して市道が走っているんですが、その市道に対しての通抜けの道路が周辺にないということで、今回の開発に伴って緊急車両等も通れる6 m道路を入れてもらうということです。
委員長	よろしいですか。
	では、今の資料2、3、4までは終わりました。資料5はどういう取り扱いになりますか。
まちづくり 推進課長	資料5につきましては、公開をしていない状況があります。それで、傍聴の方には今回お配りはしていませんが、もう計画に入っている状況では、公開してもいいのかとは考えていまして、その辺の運用については、また報告をさせていただきたいと思っています。
委員長	今回は、まだ計画には入っていないわけですね。
まちづくり 推進課長	そうです。
委員長	一応、情報として委員には提供しておくということですね。
まちづくり 推進課長	はい。
委員長	それでは、議題の(1)は終わりましたので、(2)その他について、事務局のほうで何かありますか。
まちづくり	それでは、従前の都市マスタープランが平成23年4月に都市計画

推進課長

マスタープランとしてリニューアルしましたので、それに沿って市のまちづくりが現在どのような進捗状況にあるかを報告させていただきます。

都市計画マスタープランでは、大きく、将来都市構造、土地利用方針、景観まちづくり方針の3つに分けて、今後の展開を述べています。将来都市構造としまして、これは交通結節点の話になりますが、三鷹駅北口の駅前ロータリーについて、平成22年度から、バス、自動車、歩行者の錯そうがあるということで、バリアフリー化とともにその改善措置を行っています。

平成22年度はその半分の西側について改善措置を行ったのですが、この事業計画にあたりましては、説明の段階から近隣の方々からいろいろと意見があったり、先般の議会でも意見がでておりまして、争点になっている東半分について、車の錯そうと歩行者の動線ということをテーマにしながら議論を重ねている状況です。

まだ、計画そのものが確定していませんので、何とか皆さまの意見を踏まえながら調整を行い、確定したうえで、今年度中に全体を整備していきたいと考えています。

地域別には、吉祥寺には吉祥寺グランドデザインという構想があります。それから、武蔵境につきましては連続立体交差事業に絡めて南北のまちづくりについて、すでに事業展開がなされています。三鷹駅の北口については将来の構想がないというところがありますので、駅前広場の整備は暫定的に行いますが、将来的な展望を絵描いていかなければなりませんので、都市計画マスタープランをブレークダウンした構想を、今、庁内で検討しています。平成24年度以降、周辺の方々も交えながら皆さまとそういった話し合いをして、将来展望をつくっていきたいと考えています。

インフラ関係につきましては、武蔵野市の場合は下水道が合流方式といいまして、雨水も汚水も一緒に流れるしくみをとっており、処理場が満水になると各河川に流しているという状況です。これについては、合流改善事業といいまして、国のほうで平成25年までを目安に、そういう合流方式を改良しなければならないという指導があり、市でも、今その辺を検討しておりまして、善福寺川に流れる経路につきましては、ポンプ場跡地に合流改善の大きな水槽を設ける整備に入っています。

吉祥寺東町の法政第一中・高等学校があった跡地について、現在マンションになっていますが、一部、記念堂の跡地は市が購入して

います。その前面道路の女子大通りを通る幹線が善福寺川につながりますので、その合流の改善をするため、今、地元の住民の方々に説明をしている状況です。

次に、土地利用方針について、都市計画マスタープランでは高さ制限を導入すべきであることが方針としてでていますので、平成23年度からその具体的な検討に入っています。

見てのとおり武蔵野市は約6割方が低層住宅地ですが、幹線道路に沿って高い建物が建てられる用途になっています。当然駅周辺についても高度利用ができるような形になっています。調整会でもたびたび低層部とそういった高い建築物が建てられるエリア、特に北側隣接部でいろいろなトラブルが生じることが多く、まち並みの関係、景観の関係も含めて高さの制限を導入していかなければならないと考えています。

近隣区市でも、すでに絶対高さを取り入れていますので、遅まきながら武蔵野市もその辺は行っていきたいと思っていて、平成23年度中は基本方針をまず定め、市民の皆さまの意見を聞き、平成24年度に都市計画の手続に入っていきたいと思っています。

また、具体的な内容等が詰まっていく段階で、まちづくり委員会にも報告していききたいと思っています。

それから、用途地域の指定についてです。地方分権一括法の関係で、今国会でおそらく参議院での最終的な決議が通りますと、都市計画の権限が市区町村にかなり移譲されてきます。大きいところでは、今まで東京都が用途地域を指定していた権限も市においてくるという状況になります。東京都は23区については権限をおろさないということで、区長会等で反対の意見がでていますが、おそらく市町村は権限が移譲されるようです。

そうしますと、武蔵野市が決定権を持つということになりますので、今まで東京都の都市計画審議会で諮られていた用途地域の指定が、武蔵野市の都市計画審議会で決定されるようになります。ただし、当然、広域的な観点から東京都は協議という形でかなりのことは意見としてでてくるとは思います。

ただし、市としても、もう既成市街地として成熟しているところもありますので、ダイナミックに土地利用を変換するということは考えていません。都市計画マスタープランでも、将来像について土地利用は現行に沿った形というふうに考えていますので、部分部分ではあるとは思いますが、運用形態はやはり地区の方針ですとかそ

<p>委員長</p>	<p>ういうものを映し出して、それに基づいて変えていくということで、随時の見直しが適切かと思っているところです。</p> <p>それから、これは景観ではないのですが、バリアフリーの観点から、今、公共サインについてもガイドラインをつくろうと検討しています。現在、駅周辺でもかなりいろいろな表示、誘導等のサインが乱立しているところがありますので、市が、民間あるいは市の管理している施設に対して、案内・誘導するサインについては、こういった形でつけていくべきだという基本的な考え方を示して、今後の整備につなげていきたいと思っているところです。</p> <p>それから、武蔵境につきましては、今、まちづくりがかなり進んでいます。連続立体交差事業が既に高架化されていますので、現在、側道整備ですとか、南北道路ですとかそういったことを東京都も含めながら環境整備を行っている状況です。その中で、先ほど説明したような形でマンションが計画されてきています。以前、説明しましたが、駅南口でも大きなマンションが建設中で、こちらについては駅周辺の駐輪対策を考慮し、公開空地として駐輪場の整備を協力をいただいています。このような案件も今できています。</p> <p>簡単でございますが、以上です。</p>
<p>副委員長 まちづくり 推進課長</p>	<p>ありがとうございました。大變的確な報告がありました。</p> <p>何か質問等ありますか。</p> <p>駐輪場は附置義務などはあるのですか。</p> <p>あります。条例で対応していますが、駐輪場の附置はその建物で発生する自転車の措置なので、駅周辺は公共駐輪場がやはり足りないところがあるので、市としては、マンション建設に絡めて公共駐輪場の協力ということをお願いをしています。</p>
<p>都市整備部 長 委員長</p>	<p>土地を提供していただいて、市側で整備をするということになります。</p> <p>合流式下水道を改善していくという話がありましたが、改善にはかなり経費がかかると思えます。その中でポンプ場に貯留槽をつくって合流を改善する方法とは、そこが少し意味がよくわからなかったです。</p>
<p>まちづくり 推進課長</p>	<p>今までポンプ場として使っていた土地は、周りに比べ低い土地でしたので、ポンプアップして下水に放流していた施設を設けていました。ただし、それも昭和45年ぐらいにその役目を終えていて、ずっと機能しないまま残されていました。そこを、今回、合流改善の水槽を設ける土地として新たに利用します。</p>

委員長	現状では、パイプ内で雨水と汚水一緒になって流れるわけですよね。貯留施設で何をやるのですか。
都市整備部長	<p>今の合流式では、大体雨が1時間当たり1.5mm降りますと処理場での処理ができない量になります。では、現状はどうなっているかという、処理場で処理できない分はそのまま善福寺川に直接放流している。非常に雨が大量ですから大変希釈はされていますが、ある意味、未処理で直接そのまま川に流している。それに対し、雨が強いときには、いったんその下水をためる貯水槽をつくりまして、ためるだけためこんで、翌日あるいは雨がやんだ後にポンプアップして処理場に流す予定です。つまり、川に直接放流しないようにしようということです。</p> <p>今あそこにあるポンプ場のところに1,200トン、それから、先ほど言いました法政跡地には10,000トンの貯留槽を予定していますが、それでも大体年間で25回程度の放流の減少ができるというぐらいになります。</p>
委員長	わかりました。
副委員長	<p>目的は2つあって、貯留することで、後に下水処理場に持っていけるようになるということと、万が一そこから川に流出しても表面の部分から流れ出るので、多少は沈殿させながら放流できるということですね。</p>
委員長	パイプ自体を分流式に変えていくということは差しあたりはしないのでしょうか。
都市整備部長	それをするのはとても大変です。
B委員	不勉強で申しわけないのですが、下水道事業というのは各市町村単位で行うのですか。
都市整備部長	<p>下水道事業自体は市町村で行っていますけれども、河川がないところとか共同でやらなければいけないところは流域下水道事業ということで、市町村の枠を超えて広域的かつ効率的な下水の排除、処理を目的として、東京都の事業のもとで行うということになっています。</p>
まちづくり推進課長	流域下水道になりますと東京都が事業主体になって、関連市を集めて共同事業として行っています。
委員長	では、よろしければ、本日はこのあたりにします。
	<p>案件がなくても年に2回ぐらいはやっていただきたいということで、今回は情報提供として大変有意義だったと思います。</p>

副委員長	すみません。先ほどの、例えば絶対高さの基本方針を出すということについてですが、正式になるまでの間、かつて川崎市がよくやっていたことですが、あくまで案ですということで、事前に事業者にこういうふうにして考えているということ案として伝えるやり方があります。法的な拘束力はありませんが、そういう形で事前に誘導するというのも1つの手なのかなと思います。
まちづくり 推進課長	タイミングですね。方針を考えている最中に建築されてしまうという恐れがあります。
副委員長	事業者が何も聞いていなくて、後で突然、計画を提出されるよりは、案という形で事前に協力をお願いするほうがよいと思います。
委員長	そうですね。駆け込みの届出は混乱のもとになりますからね。
B委員	冒頭に話のあった、まちづくり条例の運用状況のリストですが、今年度は昨年度の半分ぐらいですが、大体昨年度と同じくらいですか。
事務局	実感としては少し増えていると感じます。窓口に見えてもまだ正式に届出がでていないものもありまして、その相談内容などを見ていると増えてきた感じがします。リーマン・ショックや耐震偽装問題等があり、まちづくり条例施行前の開発指導要綱の頃に比べ、相当、物件数が下がったのですが、近ごろの相談を見ているとかなり増えてきたような印象を受けます。 今回もまだ半年たっていない4か月半ぐらいの時点で、去年の半分の件数になっておりますので、少し右肩上がりかなというふうに思っています。
都市整備部 長	不動産関係者の話ですと、東日本大震災の液状化の関係で湾岸部のマンション等の不安が出て、この多摩地域のマンションに人気が出ているというような話は聞いたことがあります。今回の地震により、マンション自体は大丈夫だったのですが、インフラの下水や水道がうまく使えなくなってしまったということで、多摩地域が安全なのかどうかわかりませんが、人気があるというような話です。
まちづくり 推進課長	多摩地域は地盤はいいですからね。
委員長	ネームバリューもいいですしね。少し高いような気はしますが。
副委員長	地価の下落状況っていうのはどんな感じなのですか。もう安定しているのですか。
まちづくり	若干まだ下がっている感じです。この前の路線価では、下がり

推進課長	止まってると思います。ただし、顕著な持ち直しをしているかという うとそうではなく、下げ止まりでずっと続いている状況です。
副委員長	ここ数年、少し不動産の供給が少なかったのも、そういう意味では 今また少し増えつつある。その中に今の液状化の話も相まって、 多少開発系の取引が増える可能性も出てくるかもしれないです。
C委員	市内を回っていると社宅が多く目につきますが、今回の物件同様に 社宅を売却・転売して住居にするという流れが続くのではないで しょうか。
まちづくり 推進課長	日本経済がこういう状況なので、やはり社宅を維持していく、あ るいは従業員をそこに住まわせておくということがなかなか難しく なっていくと、やはり売却していくということになるのでしょう ね。
副委員長	社宅をやめて、そのかわり手当のほうに切りかえるという企業も 増えていますので、その傾向は増えると思います。 ほかに気になるのは、今は民間ですがNTTやJR含めて、公的 なところの施設の売却というのも相当増えているのかなと思いま す。 ある市では国の機関が売却したところに事業者がマンションを建 設しており、それがかなり問題となっています。なぜかという と、きちんとガイドラインなり誘導する内容を持っていなかったた めに、つくり方のマナーというか空間の付き合い方があまりうま くない建物が建てられています。民間に売却すると、最低限の基 準でつくることが多いので、一応基準を満たしているが、何か少 しおかしいという建物が、今、その市にはいっぱいあります。 ですので、そういう公的なところの売買も意外とでてくる可能性 があるので、事前にわかるとよいですね。武蔵野市では覚書とか いろいろ交わしているので、随分成果があると思います。
委員長	それでは、本日はこの辺で終了させていただきます。どうもあ りがとうございました。