

□まちづくり条例改正の検討事項について

1 <今回の条例改正を検討>

分類	事項	課題	対応	条例化に向けて	関連条項
手続き	近隣関係住民の範囲及び近隣説明の方法	①風俗施設等の建物用途に関しては、受ける影響の範囲は通常の施設より広範囲に及ぶという考えから、意見書及び調整会開催請求をより多くの近隣関係住民が出せるように2Hの範囲を広げるべきといった意見が出ている。 ②個別訪問による説明を選択した案件で、説明会等報告書では「個別訪問を行った」との記載がされているが、近隣住民によると「説明に来ていない」と不整合が生じることがあり、市役所としては報告書の内容を正とするしかなく対応に苦慮している。 ③近隣関係住民を「…2H内に土地もしくは建築物に関し『権利』を有するもの」としているが、「権利」が何を指すのか明確になっていない。(運用で所有権及び賃借権のみとしている。)	①他区市のアンケートによると、他区市の近隣関係住民範囲と比べても適当な範囲と判断できるため、近隣関係住民の範囲は変更しない。なお、従来通り、説明会は2Hにかかわらず参加可。また、意見については事業者が任意で対応する。建物用途に関する意見については、事業者に対する要請事項に留まらず、建築規制への対応についての要請でもあるため、条例による主旨を超えるところもあるので従来通り「市長への手紙」や「陳情」等での対応が適当である。 ②一般開発事業の近隣説明の方法に関しては、以下のもの以外は説明会の開催を義務付ける。 ・一戸建ての住宅 ・自動車駐車場 ・開発行為 ③「権利」について細かく規定する。所有権及び賃借権に限定する。	③(案)「…当該範囲内にある土地若しくは建築物に関し所有権及び賃借権を有する者…」とする。	①条例第2条 ②条例第42条 ③条例第2条
手続き	調整会関係	①調整会の結果、計画に変更が生じた際に、近隣への説明が必要となるケースがあると考えられる。 ②調整会の手続きにおいて運用上必要と考えられる細かな点については条文化するよう検討が必要。 ③必要に応じて代理ではなく、事業主を出席させられるようにしたい。 ④市長が調整会の開催を必要とする場合、まちづくり委員会に要請することとしているが、その判断基準が明文化されていない。	①「市長が必要と認めた場合」は近隣への周知を義務付ける。 ②大規模基本構想時の手続きを明確にする。調整会開催請求書の周知の方法等について追加する。(個人情報以外は公表する。) ③民法第99条により、委任状があれば誰でも代理人になれるが、代理人を立てたことにより発生する問題の責任は代理した人(事業主)にかかってくる。規制することにより得られる利益がはっきりしていないと規制は難しい。 ④規則である程度の判断基準を設ける。(特に、高度地区の絶対高さが規定されることになるが、規定内で建築されている高さについて市としてどう判断するか。)	②(案)「…市長は調整会開催請求書の送付を受けたときは、その旨を公表するとともに、調整会開催請求書を公衆の縦覧に供するものとする。」 ④プライバシー、壁面の位置、日照、風害など必要な要素について検討していく。	②条例第33条 条例第61条 ④条例第61条
手続き	連担制度の強化	まちづくり条例に該当しない事業が同時に又は引き続いて行われた場合には連担として見るができないために、その対応について検討が必要。	連担制度を強化する。 (例)隣接地で3年以内に事業を行う場合は、一の事業とみなす。ただし、これらの事業に関連性が認められない場合はこの限りではない。(関連性：事業主が同一、元地主が同一など)	連担制度としての定義、適用とする期間及び制度設計について法的な確認が必要。	条例第71条
手続き	まちづくり計画の明確化	「市長が指定するもの」について追加する計画がある。	以下のものを追加する。 ・緑の基本計画 ・環境基本計画 ・地域防災計画 ・交通バリアフリー計画	左記4計画以外にも指定するものがないか検討していく。 (例)産業振興計画	条例第6条
手続き	大規模土地取引行為に伴う市長助言の取り扱い	大規模土地取引行為に伴う市長助言の公表についての取り扱いは条文で明記しておらず、公表していない。	公表の可能性について検討し、公表する場合はその時期を含めて条文化する。		条例第30条
手続き	協議終了通知書と確認申請のタイミングについて	協議終了通知の交付していなくても確認申請を提出できる制度設計となっている。(現在、開発基本計画の届出は「規則で定める手続き」(確認申請等)を行う日の45日前までに行わなければならないと規定している。)	協議終了通知の交付前に確認申請を出されないような規定とすることができないか検討する。	他区市にヒアリングを行い、どのように規定しているかの確認が必要。	条例第40条 条例第46条
手続き	市長意見の取り扱い	第38条(大規模開発基本構想)及び第44条(開発基本計画)の市長意見において公表について条文で明記されておらず、公表できていない。	公表する方向で検討する。	(案)「市長は第44条の規定に基づいて、当該開発計画に対する市長の意見を書面で提示したときは、その旨を公表するとともに、意見書を公衆の縦覧に供するものとする。」	条例第44条
手続き	手続きの簡素化について	用途や規模によって、手続きを簡素化できないか。	検討する。		

基準	まちづくり条例の対象用途の見直し	(追加) ①集客施設 「規則で定める」としながらこれまで規定していなかったため新たに規則を定める必要がある。 ②老人ホーム、寮 これまで用途では適用していなかったが、近年老人ホームの計画が増加しているため、用途で条例に該当させたい。	①不特定多数が利用する用途(限定された人が利用する用途を除く)を「集客施設」として捉え、規則で定める。 ②老人ホーム、寮も15室以上でまちづくり条例の対象とする。集合住宅では求めている居住水準(25㎡以上/1住戸)は求めないが、緑地や歩道状空地の整備等の基準は求める。	②老人ホーム、寮等の定義について確認が必要。	①条例第2条 ②条例第2条
		(修正) ③駐車場 実績が少なく、問題も特に起きたことがないが、手続きの期間だけかかってしまっているため、適用条件及び整備基準に改善が必要。	③条例対象基準を台数(20台以上)ではなく、開発区域面積(500㎡以上など)とする。歩道状空地や緑化(20%)については、今までは求めてこなかったが、まちづくりへの貢献を促すため、求めるようにする。(住宅系ではないため努力義務であるが、接道部緑化を特に求める。)	③接道部緑化の求め方の検討。(運用上の扱いとするか、条文化するか)	③条例第40条
基準	災害時用設備の設置基準の強化(対象の拡大)	近年の震災により、災害時用設備が必要とされているため、災害時用設備の設置を促進したい。	①対象基準を「延床面積5000㎡以上」から「延床面積3000㎡以上」に、「住戸数50戸以上」から「住戸数20戸以上」に引き下げ、対象を拡大する。 ②「災害用組立てトイレの数」の算定基準を変更し、必要設置個数を増やす。	対象基準を引き下げる際の基準の根拠の明確化。	①別表第2(第52条関係)
基準	環境配慮への取り組みについての強化	武蔵野市第五期長期計画より環境と共生する持続可能な都市を構築し、次世代に良好な環境を引き継ぐ環境配慮への取り組みについて検討が必要。	各課協議の中で、建築物の特性等を考慮し、市で持っている補助制度を中心として環境配慮設備の活用や積極的な導入が可能か否か協議する。別表に環境配慮の項目の追加を検討。	必要に応じて別表等で協議根拠の明確化。 具体的な環境配慮に関する方針は今後検討していく。	
基準	保育所設置についての協議対象の基準強化(対象の拡大)	待機児童対策が急務である。現在の基準は「300戸以上の集合住宅等を建築又は増築する場合は、保育所等の設置について協議を行うこと」になっており、現状やニーズに合うよう基準の見直しが必要。	対象基準を「300戸以上」から「100戸以上」に引き下げ、グループ保育室の設置も含めて事前協議を行う。	住戸数に応じて求めていた教育負担金を取りやめて公共用地等の整備を求めるようになった経緯があるが、公共用地等に加えて保育所等の整備を求めることは過度な負担となるとの意見もあり、検討が必要。	別表第1(第48条、第51条関係)

2 <今回あるいは今後の改正を踏まえた方向性の検討>

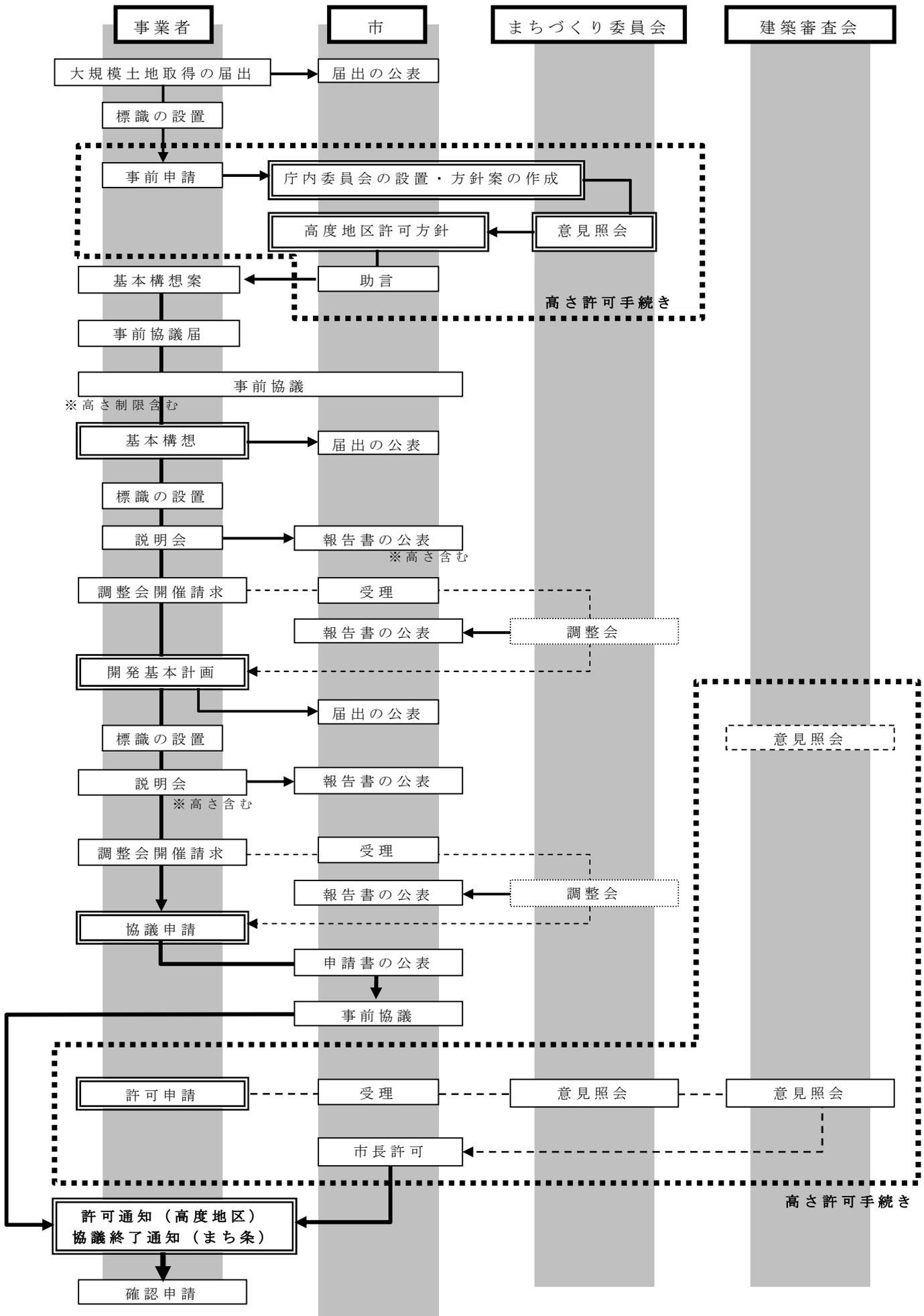
分類	事項	課題	対応	条例化に向けて	関連条項
基準	高層建築物の風害対策への新たな基準	高層建築物の建設では近隣から風害について心配する声が多く出る。また、建設した後でも「風が強くなった」との報告を受けることがあり、条例の協議に風害対策を盛り込む必要があるのではないかな。	一定規模の建物については、建物の形状を工夫する(角を丸くする、建物に穴をあける)、緩衝帯となる植栽計画をするなどの対策を講じることや風害のシミュレーションを行うことについて協議をする。	・科学的根拠の確認。 ・シミュレーションの費用と効果の調査	
基準	3000㎡以上の開発行為における環境確保の制度	戸建て分譲計画は区画割りのみが協議となるため、その後の建物計画や緑化計画が担保されない。また、大規模なものは計画自体が「まち並み」を形成するため、計画全体に統一感を持たせる必要がある。	①ある程度規模が大きい(3000㎡以上)計画に対しては、建築協定、緑化協定、景観協定を協議事項に位置付ける。 ②一人地区まちづくり計画が可能となる様な制度設計とする。(地区まちづくり計画の実例がこれまでないため、計画策定のハードルを下げる必要がある。)		②条例第21条 規則第11条
基準	緑化の強化	一低層の地域で、地下1階(ドライエリアを設け総掘り)・地上3階の計画が多くなっており、実質的な空地の減少により、緑化が少なくなり、住環境の悪化が見られる。(通りからは見えない屋上緑化が増加している現状がある。)	一低層、二低層の地域は地上部で20%の緑化を義務付けることで、住環境の確保を図る。	敷地が狭小な場合や、形状が良くない場合の適用除外の規定を検討。	
基準	共同住宅の管理について一定水準の確保	①②地域とのコミュニティ形成やコミュニティ形成による防災性向上及び地域とのつながりづくり(地域リハビリテーションの推進)の必要がある。 ③建て替えの円滑な推進のための適正な修繕費の積み立てが必要。	①共同住宅への新たな基準(単身者用と世帯者用のミックスコミュニティ)を定める。 ②分譲マンションに対して管理組合のポストや管理室設置の基準を明確化する。 ③条例化は難しいが、各課協議の中での対応としたい。	①ファミリー層誘致の根拠とファミリー住戸の割合の設定の根拠を検討。	

基準	緑視率を意識した係数	目に見える緑や、質の高い緑はより評価していく必要がある。(現状として、緑化率の算定の際に、屋上緑化は面積×0.75、壁面緑化は面積×0.6 と一律で定められており、実情に沿ったものとなっているとは言えない)	屋上緑化の中でも、通りから見える良好な緑はボーナスを付けて換算する。壁面緑化の中でも、ツル状のものよりもユニット式のものにボーナスを付けて換算することで、より効果的な緑化を促す。	見え方の評価や質の評価を踏まえた算定方法の検討。	別表第2 (第52条関係)
----	------------	---	---	--------------------------	------------------

3 <今後の改正を踏まえた方向性の検討>

分類	事項	課題	対応	条例化に向けて	関連条項
基準	用途の適正化	商業地域、近隣商業地域における商業・業務施設設置の基準に対して消極的な姿勢が多く見受けられるため、商業・業務施設の効果的な誘致について検討が必要。	商業地域、近隣商業地域における商業・業務施設設置の基準について産業振興計画、特別用途地区を含め検討する。		
基準	自転車駐車場の設置基準	①建物更新の阻害要素となっている。 ②公共交通の利用促進により自転車の乗り入れを抑制することを目的とした自転車総合計画と自転車駐車場の附置義務の基準のバランスを取っていく必要がある。	①②商業活性化とまちの回遊性を含め総合的なまちづくりの中で検討する。		
基準	緑化の質	今後、都の自然保護条例が適用除外になることで、緑化の質を求める基準がなくなってしまう。	緑化の質の基準(中高木の割合、樹種の選択等)を緑の条例・指導要綱に盛り込む。		
基準	緑化率の見直し	住宅以外の用途が混在する建築物の場合、緑化率20%以上の基準が「努力義務」となっているため、十分な緑化をしてもらえないことが少なくないため、改善が必要。	地域の特性、用途地域や建蔽率等に合わせて、基準を細分化する。		
基準	環境配慮に関する指針	環境配慮の取り組みについて協議する際の根拠となるような指針がないため、一貫性のない協議となりかねない。	環境配慮に関する指針を策定する。		

高さ制限許可手続きフロー案



高度地区許可方針（助言）案

（例）市立第一中学校跡地の開発に係る許可方針

※方針案作成のための架空事例

武蔵野都市計画高度地区運用基準に基づいた計画

武蔵野市まちづくり条例の遵守

上記を最低限の基準として、追加の事項を守り良好な住環境を形成することとする

追加基準

環境への配慮	環境に配慮した建築計画（雨水浸透・生ごみ処理機等）
	既存樹木の保全と更なる緑化の推進
	駐車場の出入口等、交通動線と工事中の安全確保及び公害対策
景観形成	かたらいの道を含めた周辺の良い景観形成を推進
防災対策	建物周囲に十分なオープンスペースの確保
	防災機能を強化した建築計画（災害時用のトイレ・緊急離発着場等）
バリアフリー	建物内外のバリアフリー化
計画の周知等	近隣住民への早期の説明
	近隣住民の一定程度の理解を得る

その他考えられる事項

都市基盤整備	道路、公園等の整備計画に貢献すること
用途の適正化	地域特性を意識した適性用途の誘導（駅前商業地域等）
公共貢献	地域の課題解決のため、駐輪場や保育所等を整備すること

市のまちづくりに関する計画等

基本構想・長期計画

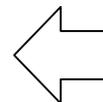
- ・ 災害に備えた都市基盤の整備
- ・ 都市基盤整備における環境負荷低減の推進
- ・ 公園緑地の整備・拡充
- ・ 民有地の緑の保全と創出の推進
- ・ 道路の景観整備の推進
- ・ かたらいの道の整備
- ・ 地域防災力の向上
- ・ バリアフリー基本構想に基づく事業の促進
- ・ 雨水貯留浸透施設の設置の推進

都市計画マスタープラン

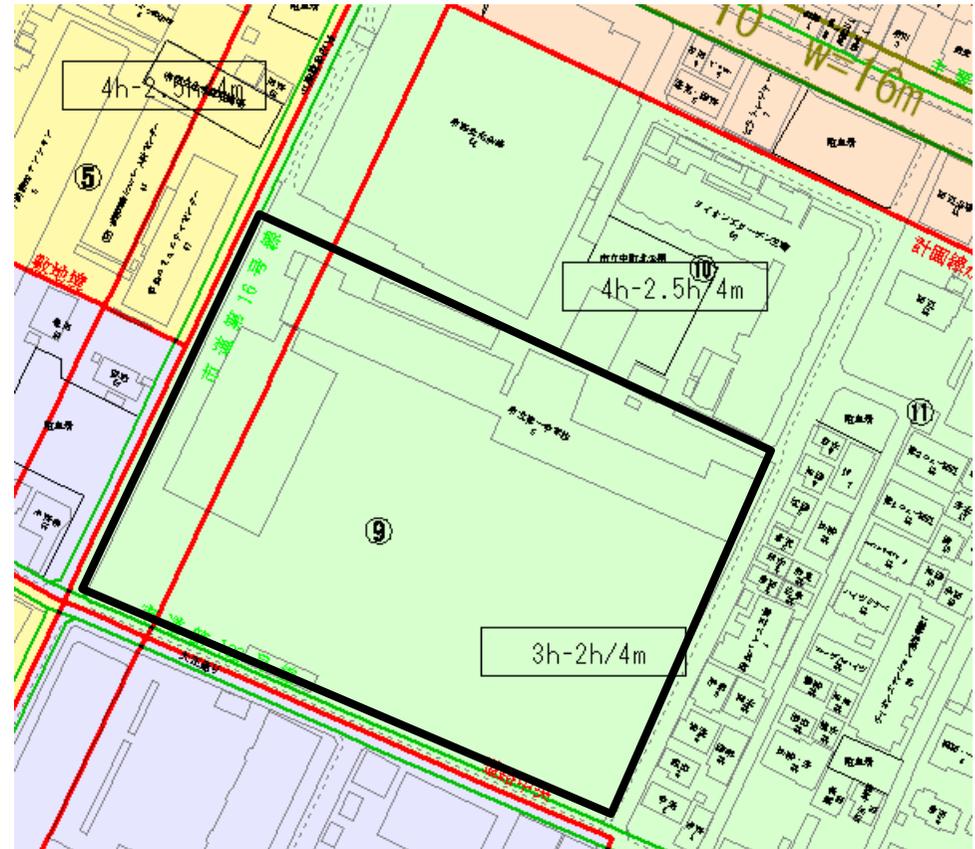
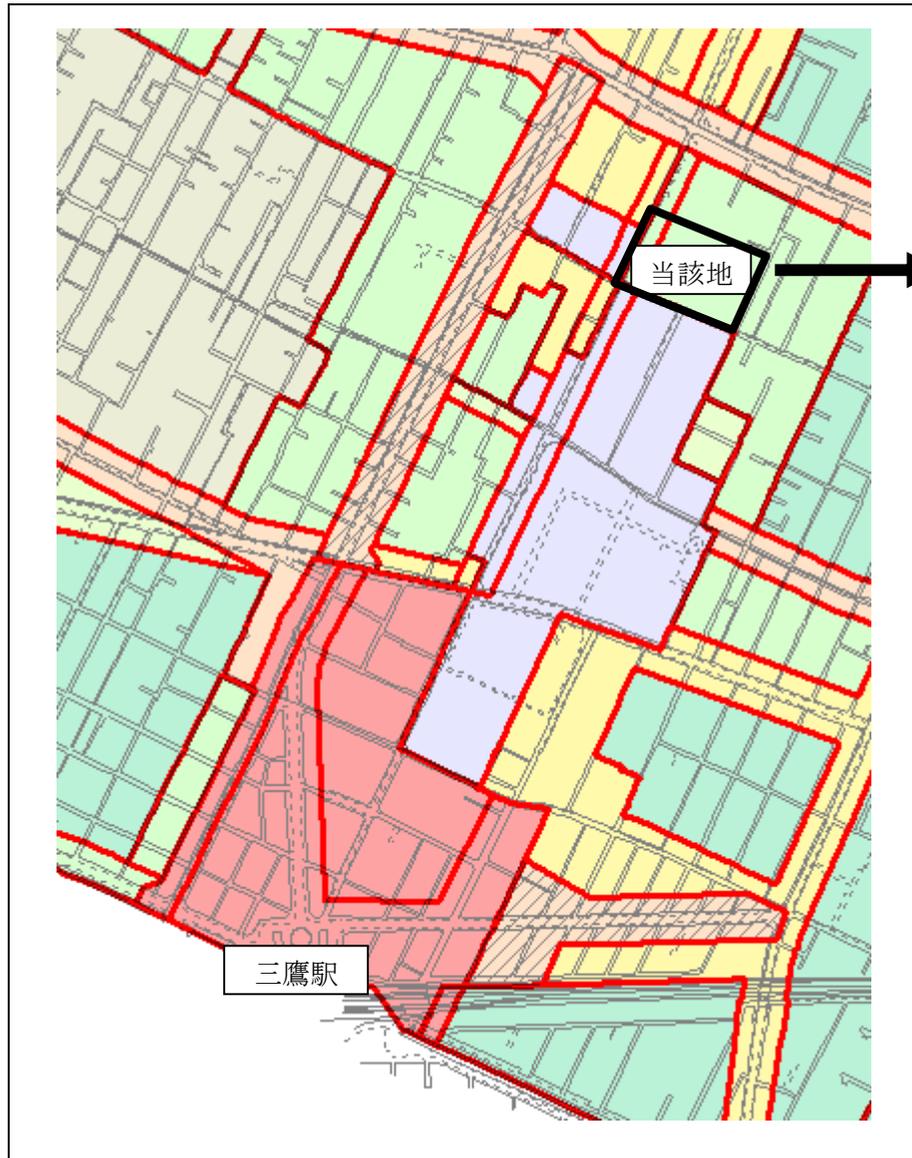
- ・ 良好な住宅地を保全し、落ち着いた雰囲気のまち並みの形成
- ・ 環境に配慮しながら誰もが安心して快適に移動できる道路の整備
- ・ 自然環境と共生したまちの形成
- ・ 緑を保全するとともに憩いの空間の充実
- ・ 災害に強いまちづくりの推進

その他の行政計画

- ・ バリアフリー基本構想
- ・ 緑の基本計画
- ・ 地域防災計画
- ・ 環境基本計画
- ・ 市民交通計画等



敷地について



用途地域：第1種中高層住居専用地域
建ぺい率/容積率：60/200
高度地区：第2種高度地区/絶対高さ23m
防火地域：準防火地域
日影規制：3h-2h/4m
最低敷地：100㎡

高度地区及び特別用途地区都市計画原案の公表による
意見募集及び説明会の実施結果について

1 経緯

本市では、平成23年4月に改定した「武蔵野市都市計画マスタープラン」において、住環境保全や街並み保全の観点から建築物の高さの最高限度の導入を検討すること、また、市内の大規模な学校および医療施設などの土地利用を維持・保全していくことを示して、その具体化を進めてきました。

今回の高度地区及び特別用途地区の都市計画原案の公表（平成25年5月1日）による意見募集及び説明会では下記のようなご意見をいただきました。

2 公表方法

市報特集号（5月1日号）、市ホームページ等で公表

3 意見募集及び説明会の開催

(1) 意見募集期間

5月1日（水曜日）から22日（水曜日）

(2) 説明会

- | | | |
|---------------------|-----------------|-------|
| ① 5月9日（木曜日）午後7時から | 吉祥寺北コミュニティーセンター | 14名 |
| ② 5月12日（日曜日）午前10時から | かたらいの道市民スペース | 12名 |
| ③ 5月13日（月曜日）午後7時から | 西部コミュニティーセンター | 9名 |
| ④ 5月14日（火曜日）午後7時から | スイングホール スカイルーム | 12名 |
| ⑤ 5月16日（木曜日）午後7時から | 商工会館 市民会議室 | 12名 |
| | | 計 59名 |

※①、③は、特別用途地区の内容を中心に説明を行った。

4 意見募集及び説明会での主な意見

	意見募集 (意見書 17 通)	説明会 (発言者 13 名)
高度地区	<ul style="list-style-type: none"> ・商業地域への高さ制限導入について反対である。 ・三鷹駅北口 30m 地区における、素案から 40m への変更には賛成、反対の両方の意見がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業地域への絶対高さ制限導入に疑問である。 ・三鷹駅北口の区域で制限値が 30m から 40m に変更されたが、制限値が高すぎるのではないか。
特別用途地区	<ul style="list-style-type: none"> ・特別用途地区原案に疑問。個別に説明してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・特別用途地区の制限内容は敷地の価値を下げるものではないか。

5 今後の予定

- | | |
|----------------|-------------------------|
| 平成 25 年 8～9 月頃 | 都市計画審議会 |
| 平成 25 年 11 月頃 | 都市計画案の公表 |
| 平成 26 年 1～2 月頃 | 都市計画決定（高さ制限及び特別用途地区の導入） |

担当課 都市整備部まちづくり推進課