

武蔵野市まちづくり委員会（高度地区許可に係る意見聴取）議事録

日 時 平成26年8月26日（火曜日）午後7時00分～午後8時10分
 場 所 武蔵野市役所 8階 811会議室
 出席委員 委員長、副委員長、A委員
 市事務局 都市整備部長、まちづくり推進課長、まちづくり推進課職員
 傍 聴 者 7人

質疑応答者	質疑応答
委員長	ただいまから、武蔵野市まちづくり委員会を開会いたします。議事に入る前に、事務局より報告をお願いします。
事務局	本日、 ■■■■ 委員より欠席のご連絡をいただいておりますが、武蔵野都市計画高度地区における特例の認定及び許可に係る手続に関する規則の第4条第2項の規定により、会議が成立したことをご報告いたします。 次に配布資料の確認をさせていただきます。まず、次第を机上配布しています。また、事前送付させていただきました資料について、資料1「高度地区許可手続きについて」が一式。資料2「事前相談届出書添付図書」が一式。資料3「亜細亜大学新1号館建替計画に係る許可の方針（案）」が一式。全ておそろいでしょうか。 それでは、委員長、よろしくお願いいたします。
委員長	本日の委員会は、20時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。 本日傍聴の申込の方が7人いらっしゃいます。いかがいたしましょうか。傍聴を許可するという事でよろしいでしょうか （「はい」の声あり）
委員長	異議なしと認め、傍聴を許可します。 （傍聴者入場）
委員長	それでは、次第の2、議事の(1)高度地区の許可制度と本会議の位置付けについて、議事の(2)亜細亜大学新1号館建替計画に係る許可の方針（案）について、事務局より一括して説明願います。
事務局	それでは、まずはじめに高度地区の許可制度と本会議の位置付けについてご説明いたします。 平成26年2月25日に建築物の最高限度を定める高度地区と特別用途

地区の都市計画決定をいたしました。

資料１－２のとおり、市内のそれぞれのエリアごとにそれぞれの高さの最高限度を設定しています。

高さの最高限度を超える「許可」という特例を適用するにあたっては、事前に市と協議を行い、市の考え方「許可の方針」に沿った計画としていただきたいというものです。

今回の委員会は、建築計画に対し、事業者に協力を求める「許可の方針」についてご審議いただきたいというものです。

今回の対象は亜細亜大学で、亜細亜大学の地域は、高さの最高限度は23mですが、許可により38mまでの高さにできるとなっております。

また、亜細亜大学は、特別用途地区にも指定されています。計画書５の（４）の特例、運用基準５－（５）－ウのとおり、計画書とは資料１－３「武蔵野都市計画高度地区の変更 計画書」P４、運用基準とは資料１－４「武蔵野都市計画高度地区に係る運用基準」P６を参照ください。

特別用途地区の区域内の建物で「良好な市街地環境の形成に資するものと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないものと認められる」として市長が許可するものは、高さの最高限度は適用しない。としているため、市長が許可した場合には、38メートルの高さを超える建築物も可能となります。

本会議は、運用基準P２の５の（許可による特例）及び資料１－５「高度地区許可に係る特例の認定及び許可に関する規則」第４条の２の「市長は、許可方針を定める際には、まちづくり委員会の意見を聴くものとする。」という規定に基づくものです。

資料１－１、フロー図をご覧ください。上段の破線内とおり、建築主は「周辺住民への説明会」を行い、周辺住民の意見の聴取を行った上で「事前相談の届出」を提出し、市は届出に対し、庁内調整会議、まちづくり委員会への意見聴取を行い、「許可方針」を定め、建築主に通知することとしています。

先日８月５日に開催した庁内調整会議では、今回提示している「許可方針」（案）を市の方針とし、今後手続きをすすめることが了承されました。

今後の流れとしては、許可方針の通知を受けた建築主は、許可方針に応じた説明会を開催し、まちづくり条例の手続きを行い、許可申請を提出します。

その後、市は、まちづくり委員会、建築審査会に意見照会を行い、市長が許可するといった流れとしています。

繰り返しになりますが、今回の委員会は、建築される建築物が、市長が、「良好な市街地環境の形成に資するものと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がない」と判断する前提として、「許可の方針」を示すことから、本日は許可方針（案）についてご議論をお願いいたします。

つづきまして、(2) 亜細亜大学新1号館建替計画に係る許可の方針（案）についてご説明いたします。

ここからは、資料2をご覧ください。説明の都合上資料を見るところが前後しますが、番号が振ってありますので、そちらでご確認ください。

まず、計画建物の概要について説明いたします。5の配置図をご覧ください。本計画の建物は武蔵境駅から北西方向に1km弱のところにあります、亜細亜大学の敷地の南西角、アジア大学通り沿いに計画されています。グレーで色づけされた部分が本計画の敷地となり、敷地内の建物については用途上不可分というかたちになります。

次に6をご覧ください。平面図がありますが、低層階に事務部門、高層階に研究室という建物となります。

次に7をご覧ください。立面図と断面図になりますが、15階建て、高さ53.4m、棟屋等を含めた最高高さでは56.4mという計画となり、北側に隣接する高さ約48mの太田耕造記念館を超えて、大学内で一番高い建物となります。

次に本計画が許可を必要とすることに至った理由と経緯ですが、まず、資料の2をご覧ください。今回の新1号館建替計画は、他の建物を含む一連の計画の最後の建物となります。現在は1枚目右の③、食堂棟の建築工事中です。2枚目に行きますと④で本計画建物が建つ場所の既存建物の解体工事、⑤で本計画の建築と進んでいきます。先ほど用途上不可分と説明させていただきましたが、本計画の建物が完成した時点では、容積オーバーとなり、⑥の既存建物の解体で、容積もクリアできる計画となっています。

本日の議案の新1号館については、当初は60m程度で計画されていましたが、本年2月の絶対高さ制限の制定を受けて、許可が必要になっております。

本計画建物でこれだけのボリュームが必要となる理由ですが、資料の1が理由書となります。ボリュームがありますので詳細は割愛しま

すが、この建物は、今ある旧耐震の基準で建てられた旧1号館と総合研究棟という2棟の建物の機能を合わせたものになります。事務部門については、元の建物と同程度の面積となりますが、研究室については今後の学校運営等をねらい、部屋を増やしています。もとの旧1号館と総合研究棟については、先ほど説明しましたとおり新1号館の完成後に解体されます。

なお、理由書の中にいくつかの計画案がありますが、届出前の市との協議に加え、資料の14にある説明会、2回行った中での意見を踏まえ、今回の届出の案ができています。

次に許可条件についてですが、本計画に対しては、特別用途地区内ではありますが、運用基準に定める商業地域以外の大規模な敷地に対する許可の条件に準じるよう進めています。

資料の9が、許可条件に対するチェックリストになります。許可条件のうち、緑化や公共用地などについては、一連の建替え計画のまちづくり条例の協議の中でおおよそそのかたちができおり、今回の許可に併せて若干修正はしているものの、条件を守れている計画となっております。また、敷地境界などからの離隔距離についても、許可条件を満たしたものとなっております。

その中で、赤字で示しているものが2点あります。日影に関するものと風環境に関するものですが、まずこれらについて詳しく説明いたします。

まず、資料の8の日影図をご覧ください。もともとの大規模な敷地に対する許可条件としては、赤線で示しています2時間日影の線は、敷地境界から5mラインを超えないこととしています。この中で、本計画では図面の左上で一部5mラインを超えているところがありますが、この取り扱いについては、この超えている部分の南側で、道路を挟んで隣接する家が数件あり、5mラインがかかっていますが、この隣地には2時間日影の線がかからないよう配慮してもらう代わりに、北側の同じ亜細亜大学の敷地については、建築基準法で規定する10mライン以内に収まっていればよいという方向性で協議を進めています。

次に風環境の検討ですが、資料の13をご覧ください。市内の関前3丁目にある、第五小学校屋上の東京都環境局の風の計測点の過去5年分のデータにもとづき検討を行ったものです。計画地から東北東へ約2km離れていますが、東京都の観測点としては、直近のものとなります。解析は、16方位について行われていますが、資料2枚目以降の

結果については、図1の中で風向きとして顕著な、北、南、南南西、北北西の4方向について載せています。この解析は、5年間の平均風速をモデルに入力して、その応答倍率を確認しています。解析モデルは1枚目の右の図4にある通り、計画建物を中心に半径450mの範囲をモデル化しています。

2枚目以降の解析結果をご覧くださいと、色が青から緑、黄色、赤と行くほど、風が強くなっていくわけですが、特に顕著なところについて、7枚目の図11をご覧ください。南風の検討になりますが、建替え前に比べ、建替え後では0.8や0.9の範囲が大きく広がっており、影響が顕著に現れています。対策を講じた右の図では、西側道路から0.9の部分は消えていますが、0.8の部分は対策前の真ん中の絵と同程度になっています。

それから、2枚後ろの図13は北北西の風の検討ですが、こちらは南側のアジア大学通りに影響が出ているものになります。建替え後の方が風が強まっているというものになります。

次に緑化及び歩道状空地の計画について説明いたします。まずは緑化についてですが、資料の10をご覧ください。許可条件の中では、まちづくり条例の緑化面積あるいは公共用地等の面積に対して5%の割増規定がありますが、この計画の用途は大学となりますので、公共用地等の規定はなく、緑化面積を5%増しの25%としています。図中の数字と次のページからのリストのとおり、既存樹木についても全て拾い出したうえで、許可条件を満たした計画となっております。図の中心、赤いハッチングがかかっているところについて、本計画建物完成後に解体となる建物になり、詳細は未定ですが、緑地として整備される予定です。

次に歩道状空地についてですが、資料の11をご覧ください。敷地西側の幅員4m程度の道路に沿って、歩道状空地が計画されています。歩道状空地の幅は2mで、高木が植わる部分については有効1.5m程度となっています。

以上が計画概要の説明になりますが、これをもとに今回事務局で作成した許可の方針の案が、資料3になります。まず、建築計画の全般に係るものとして、大規模な敷地に対する許可条件が本計画ではそのまま当てはめることができないため、それをもとに2枚目にあります許可条件を定め、これを遵守することとしています。また、環境配慮については、緑化、風に対して現在も検討はされていますが、設計がより詳細なものに進むのに合わせ、更なる検討を求めるものになります。

す。景観については、外観上の周辺への配慮を求めた3つの項目になります。東京都の景観条例にかかるものではありませんが、周囲の状況とかけ離れた色彩などは採用しないよう求めるものです。計画の周知については、方針の通知後に位置付けている説明会において、市の方針が示されたこと、また、これに基づき計画を進めていくことを周辺に周知したうえで、まちづくり条例の協議に入ることを求めるものです。

その他の事項については、直接建築計画に関わるものではなく、今回の許可を機に大学全体として検討していただきたいものとして、防災に関するものを3点、一般的なものではありませんが、工事中に係る環境配慮を1点あげています。

以上、計画概要と方針案についてでした。

委員長

ただいま、事務局から説明がありましたが、ご意見、ご質問があればお願いいたします。

副委員長

大学敷地の真ん中を抜けている道路の交通量などのデータはないのか。

事務局

新1号館西側の市道89号線のデータでしょうか。

副委員長

はい。感じとしてはどんなものかでも。

事務局

北側に抜ける一方通行になっているので、通行量はないイメージ。大学に用事がある方と、荷捌き車両、沿道の住宅の方の生活道路といったイメージでいいと思います。

副委員長

休日や朝夕などで散歩に使っているとか、ジョギングに使っているというイメージもないでしょうか。あまりそういう使われ方はしないのですか。

事務局

資料2に建替えイメージがありますが、亜細亜大学の北側には仙川があり、比較的交通量が少ないので、確認はとれていないが、散歩やジョギングに適している雰囲気はあります。

副委員長

大学の体育会系の部活は、ここではなく他のグラウンドなどがあるのでしょうか。時々箱根駅伝などで観るが、そういった学生は他にいるのでしょうか。

事務局

野球部などは別のところにいます。

副委員長

わかりました。

委員長

私の方からの質問は、風の調査で、専門でないのでわからないが、風速比で0.8から0.9というのが、どのくらいものなのか。0.9といのはきびしいものなのか、そんなこともないのか、基準というものはあるのか。

	<p>一般的に言って「0.9」の意味はどんなものか。いくつからいくつまでは「傘が飛ばされない」とかいうものがあるのかどうか。</p>
事務局	<p>数字は入力データに対する倍率になりますので、「0.8」が風速何メートルであるというデータではないので、そういった影響がどうというものではないです。</p>
事務局	<p>出されている表でいくと、数字の比率で建替え前に吹いている風に対して、建替え後に建替え前と同程度の状況にする対策を行いたいという表現になっています。</p>
委員長	<p>影響はそんなにないということか。</p>
事務局	<p>建替えによる風の影響は最小限に抑える、今の状況とほぼ変わらないようにするという計画です。</p>
A委員	<p>資料2に総合研究棟解体後に緑地として計画中と書いてあるが、これは緑地とすることが許可の条件になっているのか。それとも大学の一方的な計画なので、後で変更したとしても許可とは何も関係ないのでしょうか。</p>
事務局	<p>現時点では、市の許可の方針の中では、その部分について明確に触れてはいません。</p>
A委員	<p>市としては入れない予定で考えているのか。これを緑地とすることは条件にしないということで、方針案とすることか。</p>
事務局	<p>25%という緑化の基準があるが、総合研究棟の部分も使わなければ25%いかないということであれば、当然緑地にさせていただきますし、もし全体の緑化の計画を見た中で、他の部分で25%すべて取れるということであれば、そこが別のかたちのオープンスペースなどになる分には、協議の範囲内かと考えています。</p>
A委員	<p>要は25%を確保するということですね。</p>
事務局	<p>はい。</p>
委員長	<p>今のは、あくまで市の方針案ですから、われわれの方から意見を言わせていただくというものになります。</p>
事務局	<p>はい、委員会の方からもご意見をいただければ。</p>
副委員長	<p>確認ですが、建築物の敷地はこの表記してある部分なので、この建築物の敷地に関わることについては、許可なのでいろいろな議論ができるということではないんですよね、当然。</p>
事務局	<p>はい。</p>
委員長	<p>確認ですけれども、もともと高さ制限が23mのところ。それで許可で38mまでできるということで、その許可基準について、先ほどの資料の中でもチェックしています。その点では、38mまではきっち</p>

りやっています。さらに特別用途地区です。文教地区というのは日本でも各地でやっているが、しっかりやっているところはそんなにないです。武蔵野市は成蹊大学との2か所をもっているということは地域のステータスであって、環境が良いことの代名詞になる。そこで、特例が使える。だからといって、自動的ではなくて、今回は38mから53.4mということで、この辺を今回のこの方針の中で、どう許容するか。このチェック項目でいうと、38mからさらに1.5倍、2倍のつかるといいますが、道路の歩道状空地を入れても幅員6m、緑化率を25%にするとか、セットバックの部分とかくらいですが、53.4mはどうなんだろうと総合的に考えると必要がある。

副委員長

一方で、もともと23mなので、数字からいうと認定で26m、23の倍で46mとか、26の倍で52mとか、超高層にすると別の発想があるが、板状のために、基準、数値をどうするか。特に許可の第一号ですから、ある程度しっかりした考え方をもたないと無制限になってしまいます。その辺についても委員の皆様からご意見を伺いたいです。

資料3のまちづくりに関する計画等の中に環境基本計画が入っていますが、市の環境基本計画の中で、省エネ、再エネ、創エネについて、特段書かれている部分はあるのでしょうか。

事務局

あるいは水道、文科系の大学だから、水道はあまり使わないかもしれませんが、ただ、それはそれでいろいろな手があると思いますが。

環境基本計画については、今副委員長がおっしゃったとおり、大枠の部分で書いております。まちづくり条例においては、この7月に改正をかけたが、その中には環境配慮事項というかたちで、当面は環境政策課と個別に協議します。ただ、環境政策課としても環境基本計画の見直し考えておまして、その中である程度具体的なものを今後示していきたいというかたちなので、それはでき次第まちづくり条例の協議事項として確認をしていく予定です。

副委員長

この資料2の中で、あまりその部分が、緑化は触れられているが、それ以外の最近世の中が関心あるエネルギーについてあまり触れられてない感じがするのですが、別途市と事業者で協議されているという事実はあるのですか。

事務局

今回まちづくり委員会を開く前に、庁内の意見を統合する庁内調整会議を8月5日に開いておまして、環境セクションの方からやはり同様の話が出ております。今回事前に許可の方針を示すにあたって、その部分をどう取り扱うかというのがあるんですけども、先ほど私が少し触れましたとおり、7月に改正しましたまちづくり条例の中

	<p>で、条例協議の中で個別にその辺のどのような環境配慮型の建物となるよう対応していただくかが協議事項にあるので、あえて今回この許可方針の中には謳わない方向で事務局では考えているところです。</p>
A委員	<p>許可を要する理由書が亜細亜大学の方から出ているが、それで先ほど委員長が言った、今回高さの高い建物を建てるということで、おおもとして、古い建物だから建替えをしたいというのはわかるんですね。それで、15階を確保するのに今の建物と同じところに同じ高さの建物を建てても、ほぼ同じ面積に建築できるにも関わらず、なぜ空地をつくってまで高い建物をつくりたいということが、大学側から市に説明はあったのでしょうか。</p>
事務局	<p>資料2の中にありますとおり、今回の新1号館というのは、先ほど緑地で出てきていた総合研究棟と西側にある1号館、これを合わせた機能をもつというかたちにしております。当然のことながら、先ほど説明のありました建ぺい容積の関係を含めて、1号館や総合研究棟は空地になるという話だが、亜細亜大学が今後の展開の中で、当然のことながら数十年後に建替えをするときに、逆にその空地の部分に建てて古いものを潰すという、将来の種地として、それまでの間の一定程度期間緑地として確保するという考え方の中でのプランニングという話です。</p>
副委員長	<p>いわゆる転がしをやってくという。</p>
事務局	<p>「転がし」という言葉が適切かどうかはあるが、今回も同じように空いている部分に建てて壊していくというやり方です。</p>
副委員長	<p>あらかじめ全体方針というのは出てきているのか。簡単に言うと、最近総合大学をつくるという時にはマスタープランをつくってやっていく。</p>
事務局	<p>はい、老朽化や統合をふまえて、資料2に示してあるように、一連の動きの中で、平成24年1月にスタートしていますが、それ以前から全体でこういう建て替えをしたいということが亜細亜大学から市に話があった中で、建替えの進め方、やり方、協議の仕方ということで、亜細亜大学との覚書を結んだ中で進んでおります。</p> <p>それで、亜細亜大学も高度地区を敷く前から建替え計画を計画されて進めている中で、我々の方から説明しましたとおり、当初は60m程度の建物を考えていたが、今回うちの方で高度地区を入れるということもふまえた中で、一定程度抑えてきているということもあります。</p>
A委員	<p>先ほど委員長が言ったように、武蔵野市に文教地区があるというの</p>

は、公共的な観点からいいことだと思う。それに対して、この高さを仮に認めないとすると、今言った空地ができなくて、将来的に大学としての機能が損なわれる可能性も考慮に入れて、高さを認めるか考えなければいけないということか。

事務局

建替えの空地の部分を考慮するかというのは微妙なところかと思いますが、今回特別用途地区の第2種文教というかたちで、文教的な要素、今回は亜細亜大学や成蹊大学を指定させていただいているが、一定の敷地の中で地域に溶け込んだ学校というかたちの中で、それを保全していくという趣旨なので、特別用途地区の規制においても、大学用途で建てるものに関しては、一定程度認めていきたいと思います。ただ、ありえないでしょうけど、亜細亜大学が移転された場合は、マンションになってしまうといういろいろな問題がきるので、その部分の規制をかけるというふうにやっているので、一定程度、学校用途である部分については、今回の冒頭説明したとおり、高さ制限の一定の数字の枠というのは持っている必要はあると思いますが、制度上は青天井というような、ただ、その部分に関しては文字面で表現しますように「周辺環境に配慮された」ですとか、そういう風な文言の中で、一定程度高さを決めていきたいというようなかたちをとっております。

委員長

A委員のご指摘のところ、今日の議論で大きなポイントではないかと私も思っていて、何故かという建替えの転がしの話もありますけど、考え方によっては、今までの建替えよりもオープンスペースを増やして環境をよくしていこうと、それで省エネにもなるし、環境のためにもなるんだという、ただ、高層棟がどれだけ周辺に影響を与えるかというところの確認でもある。日影については自分の敷地だから問題ない。あるいは周辺から見て、南側に民間の宅地があるが、日影の影響はないが圧迫感がある。で、風の影響もない。一方で今の説明のとおり、明確な基準、数字も特例許可ではないのですが、一般的な38メートルの許可は基準がありますから、これは基準をクリアしていけば自動的に許可しなければならない。ところが、これは「特例許可」ですから自動的にではないはずですね。ですから、そういう意味では十分議論する必要があるのではないかと。文教地区であること、今回の対象が用途上不可分の範囲ではありますが、旧1号館も含めた、今回の用途上不可分の敷地でないところも含めた亜細亜大学のマスタープランがよく見えてこない。どちらかという、やや場当り的な建替え計画でしかないように思うので、そういう意味では、きっちり旧1号

館跡地及び総合研究棟跡地のつくり方の部分を地域に貢献するような設えにしないと「特例」という特別な許可をするには、ちょっと「影響ないでしょう」というだけでは抜けないのではないかと。つまり、38 mまではある程度自動的に厳しくチェックをするんだけど、それ以上の特例許可をするんだから、やっぱり地域に貢献をどれだけしているのかを見ていかないと、「影響ないですね」だけでは特例適用とはいえないのではないかと。

副委員長

今の委員長の問題提起で意図しているところはその通りで、「スーパー許可」なわけで、許可権限をフルに使うべきだろうと、ただ、その場合におそらく政策的にいけば、今大学間の競争が大変ということが、代ゼミの話もあり、課題になってきて、やっぱり大学に位置付けてほしいし、地域に溶け込んだいい大学としてのブランド性みたいなものを高めるということが、大学にとっても武蔵野市にとってもとてもいいことであると、では果たして地域に溶け込んだブランド性というのが、この敷地に、今後の建替えも含めてこの建築物にどこまで表現できているのか、簡単に言えば優秀な大学生をどれだけ集められるかというのが、ひとつの重要な建替え案件になるんじゃないかなと、市にとってもとてもいいことになると、したがって「スーパー許可」を与えるという論理構成じゃないかと思うのですが、果たしてそういう視点に立った時に、これがそういう特例許可を与えるだけの価値がある建物かどうなのかというのをもうちょっと議論したいなあという気がしているところです。

委員長

はい、ありがとうございます。建物自体の問題といたしますか、敷地全体といたしますか、学校用地、今回の対象でない部分も含めて、学校用地としてどう考えるか。こういった部分も議論の対象になるのではないのでしょうか。

その中で質問ですが、歩道状空地もある意味地域貢献ということで、非常に有効です。南北の道路、先ほど見てきましたけれどもイチョウ並木になっていて、それを活用しながら根元までギリギリ歩道状空地ということで、ちょっと根元を痛めるかもしれませんが、こういったものは非常にいいのかなと。ただ、亜細亜大学はフェンスで昔ながらの囲うキャンパスになっていて、オープンキャンパスでないつくり方をしているけれども、一方でオープンになっているところもあるので、今の施設は建物でセキュリティをとるのに、この辺が中途半端で、フェンスがいるのかなと。フェンスをつくることによって木も痛むし中も入りにくいし、地域の人が触れ合う空間を閉ざしている部分

がある。そういう細かい部分も何か改善の余地がある。建物も板状ですから、非常にこのレベルだとまだわからないですが、のんびんだらりんとしている感じで、幅が67m、高さが53.4mと、ものすごく板状なんですね。だからもう少し分節化なり、少し変化を付けることをしないと、たぶん単に大きい壁になってしまう。そういう建築物そのもののデザインの問題もある。その前に高さ53.4mという数字を、このまま仕方ないとしてしまうのか、日影の問題はないにしても、その考え方をどうするのか、というような議論があるのではないかと。

副委員長

具体的にひとつやりましょうか。

まず、緑地関係、歩道状空地、何号線と言いましたか。

事務局

89号線です。

副委員長

ちょっと今日見てきましたが、図でいくと資料4の5と6をみると、非常にいい樹木がいっぱいあって、このうち切るのが1本、2本という植栽計画になっていますかね。それは、コーナー、隅切りの部分ですか。ちょうど⑤と書いてある部分を切る計画になってませんか。したっけ。

事務局

コーナーのところを切る計画です。

副委員長

それは隅切り上、切らざるを得ないということですかね。

事務局

空地の真ん中にきているので。

副委員長

ここは何かやり方はないんですか。

委員長

一方通行ですから、隅切りはいいんですけど。

副委員長

車道と歩道状空地の細かい取合いというのはどういう感じになるんですか。せっかくこういう風にあるのに、今見てきて関心が出てしまったのですが。

委員長

10のところの資料で。

副委員長

丸に赤い斜線が切る樹木。それで、歩道状空地と車道の部分の処理はどのような処理になるのかというのは、どこか図面を見ればわかりますか。

委員長

断面がありましたよね。

事務局

資料11が歩道状空地です。

副委員長

フェンスを設けるとありますよね。

委員長

ものすごい気になりますね。

副委員長

フェンスを設ける。

委員長

例えばこの、イチョウの並木を入れて2mなんですよね。まあ、これはこれで歩道状空地としてはあるんですが、例えば道路構造令でいくと有効幅員1.5mというのはないんですね、最近では2mなんです、

有効幅員で。ですから、そういう意味ではむしろ切らないで、実は井の頭公園のところで、万助橋の手前のところでやってるんですけども、あそこは歩道がないので公園側に歩道をつくるんですね。公園の遊歩道ですけど、これが歩道状になっていて、要するになにが言いたいかというと、この原案ではなくて、この並木と敷地の中と通れるような、気持ちいいものを歩道状空地として提供してもらって、一般の人ちょっとキャンパスに入るんだけど、木も保全できる。そんな風なやり方もあるのではないかと。それと、今の木の伐採ももう少し減らせるのかもしれない。ここは変電室もありますから、その関係もあるのかもしれませんが、できるだけ伐採しないで、このフェンスを設けなければならないという大学のセキュリティなのかというのも根本にあるんですが、建物にセキュリティしていくというのもあるんですね。この関係の中で取り組むのかな。いずれにしても、もうちょっとフェンスを東側に持ってくるというのもあると思うんですね。

副委員長

例えば、木造などのきわめて低層型で街と建物の中も含めて一体になっているキャンパスであれば、管理上ある種やむを得ないところがあるんでしょうけど、今委員長が言われた通り、建物がだんだん高層化して、今回は高層なので建物のセキュリティがしっかりしているのであれば、むしろキャンパス自身はバークレーみたいにオープンにしていた方が、キャンパスのブランド性は出てくるんじゃないかという気はしている。その時にはむしろ、木をいじめるのではなくて、車や人をいじめた方が、実は余程人にとってはいいんじゃないか。人の利便性よりも人の快適性の方を重視した方が、よほどキャンパスとしてはブランド性が上がるのではないかという気がするんですが。他の委員のご意見もあるでしょうけど。

事務局

フェンスについてよろしいでしょうか。今回のこの歩道状空地上のフェンスなんですけど、後ろの資料13の風のシミュレーションのところにあるんですけど、今回フェンスを建てて、そこを緑化することで風害の対策のひとつとして試しています。

委員長

いや、それはいいとは思わない。まったく影響がないとは思えませんが、フェンスを建てることの弊害も一方で考えないといけない。風がいいからといって、今度は景観的な部分とか、逆の圧迫感みたいなもの、それで緑化をしたとしても何故塀を建てるんだろう。セキュリティの問題だと思いますが、亜細亜大学はこちら側は塀で囲む感じの計画ではあるんですが、一方で8号館、1号館なんかの方はオープンになっているので、あそこはこう中途半端なセキュリティになってい

て、建物でセキュリティをもっている部分も実際にはあるんですね。西側の方は。これからどのようにしていくかですが、従来はキャンパスがある、単に大学がある街。今は大学が地域に溶け込む。やはり地域の人も大学で学んだり、一緒に活動したり、そういうこともだんだん大学でしてきているので、その辺を塀で囲む、旧来型の塀で囲むというのを亜細亜大学が今後も継続するのかわかりませんが、そういうことも含めて、少しこの辺の設え、ですからその辺のマスタープランもないから、全体の将来像が見えてこないんですけども、どうしてもやっぱりフェンスをつくらなければいけないのか。もしもフェンスを置くとすればどの位置にするのかというのを細かく確認していく必要がある。先ほど言いました、やはり特例なので、地域の貢献度みたいな部分を、環境の貢献度みたいな部分を、明確にわかるような設えをしていかないと、なかなか一般の市民には、「なんでこれ、特別なんですか」ということへの回答には、なかなかならない。ぜひ細かく、この部分を協議して決めていってもらえれば。

副委員長

2つの敷地の真ん中に大学の通りがあって、しかも、ありがたいことに真ん中の通りが直線ではなく、少し曲がっているといういい道路で、しかも大学のゲートのようになっていて、そこを入っていくとまさに大学の中心となる部分があって両側に分かれるという風に考えると、この通りが地域に溶け込みつつ、大学の中心軸になっていく。そうするとまさにこの軸の設えと、ちょうど真ん中にある両側の大学に行く部分のデザインをどうするかということが決定的なんじゃないかなという気がしてるんですね。そうすると、この設え方を誤ってしまうと、単に普通のオフィスビルが両側に建っているということになりかねないなあと思っている。大学のキャンパスの中を市民が通ってきて、非常に豊かな生活を送れる。場合によっては学生がここにきて一日中居れて、非常に快適であるという空間にするためには、その設えを細かく考えないと、やはりこのくらいの図面のスケールで考えるとなかなかつらいなと思って、ここはやはり市に頑張ってもらって、イメージ豊かに注文を付けてほしいなど。「ぜひ、他の大学に行ってみてみたら」とここまでは言わないにしても、写真を見て、さっき言ったパークレーとかトロント大学とか、日本でいえば北海道大学を見ながらこの辺の設えを、今回の設計屋さん含めて一緒になって考えていくという協議型の設計に入っていくということをやられたらどうなのかなという気はする。

委員長

今回その、大きい部分で方針案としてはいろんな視点があるのです

が、高さそのものの関連と申しますか、これをどうするのか。つまり、必ずしも数字が段階的に決まっているわけではないので、38mを超えると急に青天井になってしまいますが、この辺の部分はどう方針との関係で我々は捉えていくか。ひとつは、日影の部分と風に関しては影響はない。後の部分、模型なんかを見ますと周辺の中では際立って高いわけですけど、あとは板状であるということ。一般的に私なんかの経験値からいうと、幅50mを超える板状で、高さこのくらいのものだと、やはり相当なものになってしまうので、そういう意味では分節のような工夫、デザインの工夫でもいいんですが、そういう部分が必要でしょうし。

副委員長

高さについていろんな意見があるが、逆に大学などでランドマーク的にいくというのもあるんで、ただ、一番高い部分の屋根の設え方とか、なんか手がありそうな気がする。僕は建築はわからないが、どうですかね、建築学的に言うと。

委員長

その辺の細かいところはいろいろと、屋根だけではないと思うんですけどね。この場では、高さに関しては今日見てきたところ、南側に10mを超えるイチョウ並木があるので、あれが緩衝空間になっているので、急に高層から低層になるのではなくて、イチョウ並木が中層的なもので、しかも自然要素で緩和空間になっていて、段階的な空間になったうえに、非常に高い建物なんですけど、その部分はそれほど大きな影響はないのかなという感じはするんですね。ただ、それを一方青天井でいいのかという部分なんですけど、私は例えば数字的に言えば23mとか26mを超えたり、2倍、52mですね。ですからそれを少し、超えちゃいけないということではないですけど、超えているので、さらにもう少し何かここに対して地域の貢献度を求めていくという必要があるのではないかと。だから、原案よりもさらに、先ほどからありますけど総合研究棟の部分のオープンスペースを、さらに公開空地的に設えていくような、そんな提案もあって、ここを例えば駐車場にして、自分たちだけで「駐車場にします」となるの、それはいいのではないかと。そういう部分を確認していったらどうかなと。そういうのが方針とつながっているのか。そういう意味では、方針の方が項目別にはやっているんだけど、全体としての地域の貢献のようなものが欠けているような、そういった視点を入れていく必要があるのかなと思います。

副委員長

非常に気になるのは高さよりも、場合によっては高さはもうちょっと高くしてもやってほしいことがあって、簡単にいえば、単なるオフ

イスビルの設計と大して変わらないかなという気がしている。「大学だから」というのもなかなか難しいが、ただ学問をやっているところなので、学問の府のような、さっき言った高いからランドマークになるわけで、誰が見てもあそこは「地域の亜細亜大学だ」と、みんなでこれを誇りにしようよという感じの建築物のデザインがあるんじゃないかなと思っていて、そういうことこそ一緒になって、行政や市民とあるいは設計者も一緒になって考えると、大学の建学の精神があるんだろうと思うんで、そういうことも表現できるようなデザインというのをもう少し追求してみるべきではないか。最近ほかの大学、つまらない大学がいっぱいできてますけど、だから何だと言われると困るが。

委員長

私もそれは大賛成です。うちの大学も生き残りをかけていろいろやってる。工学系でありますから建築があるので、建物に関しては非常に敏感であるんですけども、やはり大学のブランドとして、シンボルとなりますから、まさに亜細亜大学としてこれがシンボル、それがこれからの生き残りとして、あるいは亜細亜大学のイメージとして、非常に重要な建物となりますから、普通のオフィスと間違わないような設え、デザインというのを期待したいと思う。そのためには、やはり今の、まだこのレベルですから詰めていないとは思いますが、基本設計、実施設計のレベルに関しては、素材なり、「こうするといひね」なり、色彩なりをきめ細かに検討してほしいなとは思っています。

先ほどの例えば環境を考えると、亜細亜大学の理念が私はちょっとわかりませんが、大学の理念が表れているものを、単純に高さだけではなくて。

副委員長

例えばある部分だけを塔状にするというのも一つの手としてあるのかなと。そこでぐじゅぐじゅ高さ言うなよという感じがあってですね、そこが逆にランドマークになってくるという気がしてて、その塔状の部分が非常に素晴らしい設計になっていけば、誰でもが高くても当たり前よというように受け入れてくれるのではないかと。今の時計台のところがなくなってしまいうわけですね。あれも一つのポイントだった気がするんで、それに代わるポイントがこの部分にできると、建物としては周りにいくつかでかい建物があるので、逆に高いけど非常に魅力的、いかにも大学だという感じをここでつけるといい見本になってくるとのではないかと気がするんですけどね。

事務局

市の事務局としていちばん考えていたのは、当然武蔵野の場合大学がという話ではないんですけど、マンションですとか高層の建物がで

委員長

きることによって、近隣の紛争が非常に多いという経過がある中で、一定程度街並みの景観をそろえるという意味での高度地区を導入したという部分もありますけれども、一定の紛争予防の部分もあります。その中でうちの方で示している許可方針の中で、やはり近隣に与える影響、委員長ともお話しさせていただいた中でネガティブチェックになっていてどうなんだという話はあるんですが、最低限近隣に与える部分というのは市としてはクリアしておきたいという部分での許可方針ですので、今回、まちづくり委員会の専門家の方のご意見もふまえて、この許可方針をどうやっていくかというのは内部で考えることはあるかなと思っています。

今の話で繰り返しなんですけれども、38mまでは自動的に許可でまわっていきますから、おそらくネガティブチェックになるんですよ。こうしてはいけない、クリアしてればOKなんだと。ところが特例の場合は、とび出すので、よりいいものを、地域の貢献とかポジティブなものをチェックする。いい部分をどう評価するか。最低で何をクリアするかではないんですね。どのくらい貢献できるか、どのくらい素晴らしいものができるのかということ、特例の許可の判断をしていくのではないかと。だからそれは、基準というのは数字で一律的ではないもの、先ほども言ったように場合によってはここ、超高層でもいいのかもしれないですね。ですから、高さの問題ではない。総合的な環境の問題なのではないかと。ということからすると、みなさんまだご意見はありますか。

今までに出された意見は主に4つあってですね、ひとつは地域の貢献をどうするかという大きな話。ふたつめは緑化の部分だけでもちょっと保全する。先ほどの、たかだか2本かもしれないけど、そういうのをできるだけ残すというような視点から、緑化の部分の強化、保全の部分をしっかりする。それから3点目は、公開空地という発想、設え方。単純な歩道状空地ではなくて、キャンパスの中も含めた中の公開空地。総合研究棟の跡地を含めて、そういう公開空地の設え。最後に4点目は、建物のデザインに関して、周辺景観に配慮する。これはネガティブだけでなくポジティブに、大学のイメージ及びこの地域の文教のイメージを束ねていったものを建物デザインにしていく。こういう視点から、方針にペンディングしていければなという意見だったと思います。

以上の4点について市長と十分な協議を行って、方針を定めていただければなと思います。決してダメだというわけではなく、あくまで

事務局	<p>今日の意見はいかに地域及び市にとって素晴らしい計画になるように、お互いがウィン、ウィンになるようになっていけるような道として、協議をしていってほしいなと思います。</p> <p>それでは、議題の方は以上なのですが、次に次第の3、事務連絡等、事務局からお願いします。</p> <p>本日の委員会の議事録につきましては、案ができましたら、メールで送付させていただき、内容のご確認をお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。</p> <p>また、先日よりご案内しております、第2回武蔵野市まちづくり委員会につきましては、10月27日月曜日の午後6時30分より、市役所東棟8階の802会議室で行います。正式な開催通知は、後日改めて送付させていただきますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>以上です。</p>
委員長	<p>それでは時間を少し過ぎましたが、本日の武蔵野市まちづくり委員会を閉会いたします。</p>