

平成23年度第3回武蔵野市まちづくり委員会 議事録

日 時 平成24年3月13日（火） 午後6時30分～7時45分
 場 所 武蔵野総合体育館 3階 大会議室
 出席委員 柳沢委員長、作山副委員長、山内委員、桐原委員
 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 4人

発言者	質疑応答
委員長	ただいまから、平成23年度第3回武蔵野市まちづくり委員会を開会いたします。
事務局	はじめに、事務局より報告をお願いします。 本日、金子委員と杉山委員より欠席のご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、会議が成立したことを報告いたします。
委員長	それでは、委員長、よろしくお願いいいたします。 午後8時ぐらいを終了のめどにしたいと思っておりますので、よろしくお願いいいたします。
事務局	傍聴の方は、いらっしゃいますか。
委員長	2名いらっしゃいます。
全委員	2名ですか。原則公開ということで、今日は特に差し障りのある内容はないようですので、公開ということにしたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。
委員長	了 承
事務局	入室をしていただけてください。 それでは、議題がその他も含めて3つありますが、最初の武蔵野市まちづくり条例の運用状況について、事務局から説明をお願いします。 武蔵野市まちづくり条例の運用状況について、報告します。 資料1をご覧ください。平成23年度につきましては、平成24年3月1日現在、土地取引に関する届出が6件、その他開発事業に関する届出が40件ありました。事業分類につきましては、記載のとおり中高層建築物が31件となります。調整会につきましては、3件、計3回開催されております。 続きまして、昨年8月の本委員会で報告して以降の届出についてご説明します。資料2及び資料4をご覧ください。記載のとおり、土地取引

に関する届出は1件となっております。信託受益権の売買契約による届出となります。当該土地については、権利者の変更が続いている状況ですが、土地利用にあたっては今後も現在のテナント契約を引き継ぐ内容であるため、条例第30条に基づく土地取引に係る市長助言の提示は行っておりません。

続きまして、資料3及び資料4をご覧ください。

、の事業につきましては、都市計画法第29条の開発行為により、道路の付替えを行った後に開発行為により設けた道路、公園等を除いた敷地において、共同住宅の建築を行う事業です。こちらにつきましては、基本構想の段階における条例第38条に基づく市長意見の提示は行っておりません。1月16日に調整会が開催され、プライバシーの保護や日影の影響、隣地境界線からの離隔等について事業者側が再検討することとなり、基本計画の届出により変更プランが市に提示されるとともに、3月8日及び10日に近隣関係住民に対する説明会が開催されたところです。

につきましては、日本獣医生命科学大学の敷地内となります。現在、大学には学生数約1,700名が在籍していますが、日本医科大学の医学部の一部を移転させ、約300名の学生の増加を予定しており、そのための施設として合同教育棟の増築をメインとした敷地内施設の整備計画となっております。本事業については、条例第38条に基づく市長意見の提示は行っておらず、調整会の請求もありませんでした。現在、大学側は、条例第46条に基づく協議申請を提出する準備をしているところです。

につきましては、有料老人ホームの計画となります。本事業については、基本構想の段階では条例第38条に基づく市長意見の提示は行っておりませんが、2月2日に調整会が開催され、屋外設備の配置計画や隣地境界線からの離隔等について、一定の改善案が示され、建物の外観、平面計画、敷地境界線上のフェンスの形状及び駐車場の配置等について、事業者側が更に検討することになっております。

につきましては、現在、たいらやというスーパーが営業している場所となりますが、土地所有者が建物を新築し、テナントとして株式会社エコスが入り営業することとなります。本事業について、条例第38条に基づく市長意見の提示は行っておりません。現在、大規模基本構想に係る近隣関係住民に対する説明会を終了し、近隣関係住民より事業者に対して、主に店舗からの臭気の問題について意見書が提出され、それに対して事業者から提出された見解書を公表しており、3月19日までが調整会開催請求期間となっております。

<p>委員長</p>	<p>につきましては、床面積1,000㎡以上の集客施設であるため、条例第33条の規定に基づく大規模開発事業に該当します。本事業は、JR中央本線の連続立体交差事業に伴い高架化された鉄道の線路下の空間を利用して計画されたものです。条例上の手続きとしましては、3月8日及び11日に基本構想に係る近隣関係住民への説明会を開催したところです。</p> <p>続きまして、別添参考資料1についてですが、先ほど説明しましたの開発事業及び条例で規定する一般開発事業になりますが、その北東に位置して届出された事業の計2件に関して、武蔵野西久保一丁目町会及び三鷹駅北口地区まちづくり準備会の2つの団体より、武蔵野市まちづくり委員会あてに文書が提出されましたので報告します。</p> <p>武蔵野市まちづくり条例の運用状況についての説明は、以上です。</p> <p>ただいまの説明に関して、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。</p> <p>今の最後の参考資料の武蔵野南北PJの場所は、この地図の中に入っていますか。</p>
<p>B委員 委員長 事務局</p>	<p>この前、調整会が開催された老人ホームのところですよ。</p> <p>南北PJというのは有料老人ホームのことでしたか。</p> <p>はい。の有料老人ホームの計画と、その北東の角のところの計画の2件に関して、今回まちづくり委員会宛てに文書が提出されておりますが、1件が一般開発事業になりますので、今回は表には掲載していません。</p>
<p>B委員 事務局</p>	<p>(仮称)井口進介マンション新築工事というのは、図の何番になりますか。この図には出ていないのですか。</p> <p>はい。表には、大規模開発事業だけを抜粋して掲載しておりますので、井口進介マンションにつきましては、一般開発事業ですので、表には掲載しておりません。</p>
<p>副委員長 事務局</p>	<p>の武蔵野南北PJのほとんど近くですか。</p> <p>の事業の北東の角の位置にあたるのですが、ちょうど道路が交差するところの向かい側になります。</p>
<p>委員長 事務局 委員長</p>	<p>道路を挟んだ向かい側ですか。</p> <p>道路を挟んで北側の東側になります。</p> <p>この井口進介マンションは、今どういう段階なんですか。説明会をやっている段階ですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>説明会を開催しまして、何件か意見をいただいています。事業者側からは、まだ見解書が示されておりませんので、市長に対し送付される見解書が市で公表されてから、調整会の開催請求が可能となります。</p>

委員長 事務局 委員長 事務局 委員長 A委員	<p>これも第一種低層住居専用地域の区域内ですね。</p> <p>第一種低層住居専用地域です。</p> <p>3階建てですか。</p> <p>3階建ての集合住宅になっています。</p> <p>何か質問、意見がありましたらお願いします。</p> <p>資料3の のところですが、大学の説明をいただきましたが、こちらは新築工事ということで、現状、建物が建っていないスペースに新たに建つということでしょうか。それとも、もともと建っていたところに建替えて新たに建つということでしょうか。300名ほどの学生の増加というお話がありましたが、そういった意味で現状、建物が建っていないところに建つということになりますか。</p>
事務局	<p>敷地全体としては空地となっているところに増築という形で建設されるのですが、地下1階、地上7階建ての建物になります。また、今回計画している建物の北側につきましては、既存の4階建ての建物がありますが、その上に一層乗せて5階の増築計画が一般開発事業として届出がされています。</p>
A委員	<p>そうしますと、近隣にお住まいの方の中には、影響が出てくる地域もあるということになりますか。</p>
事務局	<p>意見書が2件出ておりまして、そちらに対して見解書を事業者が提出しております。</p>
まちづくり 推進課長	<p>南側に広幅員の道路がありまして、そちらに寄っているような空地に建ちますので、北側に対してはそれほど大きな影響はないのですが、北側の近隣住民の方から意見書が2件出ているという状況です。一般的には大きく見えて、それ相応の影響を受けるように見えますが、敷地設定の条件はそこまで悪いものではないと思います。</p>
A委員 委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>ほかにありませんか。</p> <p>今年は、届出がやはり増えましたね。</p> <p>よろしいでしょうか。また後でお気付きの点がありましたら、戻ってもよいということにしましょう。</p> <p>それでは、(2)の高さ制限の導入に関する基本方針(案)について、説明をお願いします。</p>
まちづくり 推進課長	<p>それでは、資料6、7、8を使って説明をさせていただきます。まず、資料6をご覧ください。</p> <p>こちらは市報の特集号でして、今回、建築物の高さの最高限度を導入するというので、基本的な考え方を示させていただきました。これに</p>

つきましては、まだ案の段階です。この市報により、市民の皆様幅広く周知させていただきまして、ご意見をいただきながらこの考え方をまとめまして、今後、都市計画の手続き上の具体的な高さの制限に入っていくところです。

まず、1番の背景ですが、こちらには、なぜ絶対高さ制限を導入するのかということに記載しています。端的に申しますと、高い建築物の住宅等のニーズの高まりや、建築基準法の緩和、天空率や共同住宅の共用部分の容積不算入といったようなことがありまして、これまでに比して、高い建築物が建てられる条件がそろってきたという状況があります。それから、住宅地だけでなく商業業務地にもマンションが建設されているという流れがある中で、今後、過度に突出した建物について、市としても抑えていく必要があるのではないかということです。都市計画マスタープランにおいても、その辺りの導入の観点や考え方が示されていますので、それらを踏まえながら今回、高さ制限の導入に踏み切ったということです。目的としては、武蔵野市は住環境及び現状の街並みを保全するという見地に立ち、絶対高さ制限を定める高度地区を指定したいと考えています。

2番の導入の目的ですが、図に示しているとおり、容積が駅周囲からだんだん周辺の第一種低層住居専用地域に向かって配分されている現状がある中で、高さの形状も大体こういった形の街並みに合わせてできているということがあります。その中で、例えば沿道の商業地あるいは中高層住宅地で、40m、50mといった高さの建築物が建てられるような要素があるところもありますので、こういった街並みに対して、過度に突出したものが出てくるということを抑えていきたいと考えています。そのため、導入の目的としては、街並みの保全と住環境の保全ということを挙げています。

3番の絶対高さ制限を定める高度地区の導入対象区域についてですが、白抜きの部分につきましては、第一種低層及び第二種低層住居専用地域ですので、既に建築基準法上10mという高さ制限がかかっていますので、こちらについては対象外となります。商業地域を含め、そのほかの用途地域に、今回の絶対高さ制限の対象にしていきたいと考えています。

裏面をご覧ください。4番の高度地区の指定の方針についてですが、ここでは高度地区によって絶対高さを導入しますということに記載しています。のように、商業地域以外の地区は全て、第1種から第3種までの斜線型の高度地区が既に指定されています。こちらは、住環境保全

の意味で北側斜線という指定の中で導入されているところですが、ここに新たに絶対高さも導入するということと、もう1点が斜線制限がかかっていない商業地域に絶対高さ制限をかけて、過度に突出した建物を抑えていこうというものです。

2) の高さの最高限度の制限値の基本的な導入にあたっての方針としては、 から まであります。

は、都市計画マスタープランに示す土地利用方針及び現状の土地利用の状況を踏まえ、地域特性に合わせた制限値を導入するというものです。

は、標準的な建築計画において現行規制と同程度の容積率を充足できる制限値にするということで、土地利用に関しては容積率というものが計画建物の床面積を決定させる大きな要素ですので、現行の制度にあまり影響が出ない程度に制限をかけていきたいと考えています。

は、これまで「武蔵野市宅地開発等に関する指導要綱」や「まちづくり条例」に基づき指導してきた地上部の緑地や空地の確保が可能な制限値にするということで、市がこれまで進めてきたまちづくりの事業者への協力を今後も継承していきたいと思いますので、それを抑えるような形の導入は控えたいと考えています。

は、既存不適格建築物の発生状況を踏まえた制限値にするということですが、絶対高さ制限を導入することによって既存不適格があまりにも多くなるという状況にならないように配慮をすると、過度な制限をかけることは厳しいかと思えます。

商業地域については、経済活動を阻害しない制限値とするということですが、商業地域にも高さ制限をかけていきたいと思っています。これは、東京都内でも、そうはないのですが、武蔵野市のコンパクトな商業地域において、過度に高さが高くなるとどうなのかという議論がありますので、高さの制限をかけていきたいと考えています。高さの最高限度の想定制限値ですが、指定容積率200%、300%、400%以上（商業地域）の地域について、表-2に示すとおりの中幅の中で、今後具体的な検討をして、高さ制限の基本的な数値、それから各地域の特性に合わせて若干特別な高さを設けることを検討していきたいと考えています。

5番は特例措置と適用除外の考え方を示しています。絶対高さ制限を引きますが、すべてこれを超えてはいけないという形にしますと、建築計画等においてや、まちづくりに関しても超えないことがデメリットになるケースもあると思いますので、先ほど述べました足元の空地や緑地などを十分に確保していくことは、住環境保全等、まちづくりにおける

貴重な手だてとして守っていきたいと考えていますので、そういう要素が充実するのであれば、制限値を多少超えてもいいというような特例措置を考えていきたいと思っています。

特例措置の1つ目は、既存不適格建築物です。原則、制限値を守っていただきたいとは思っていますが、建替えに際しては、制限値の中で行うことが、特に分譲マンション等においてはなかなか厳しいと思います。例えば、建替えにより当初の住宅構成を取ることができないといったようなことも出てくるかと思しますので、その辺につきましては、既存の高さの範囲の中で、建てられることも考えていきたいと思います。

2つ目は、住環境の向上に資する建築物の取り扱いということで、一定規模以上の敷地、土地活用に関しては、周辺の環境に寄与する要素がある場合や、上に伸びることによりメリットが活かされる場合は、青天井ではありませんが、制限値を超えてもよい一定の範囲というのを設定したいと考えています。

3つ目として、商業地域としての市街地環境の向上に資する建築物の取り扱いについてです。商業地域というのは、業務・商業をつかさどる大きな土地利用の要素ですので、純粋な土地利用に建物が活かされるのであれば、にぎわいとが活性化といった手だてにつながります。そういう建築物に対しては、一般の住宅、共同住宅よりも階高がどうしても必要になるというような要素もありますので、その辺は制限値を超えることも認めてもよいかと考えています。ただ、これにつきましても青天井ではなくて、一定の範囲にしたいとは思っています。

4つ目の都市計画において高さの最高限度を決めた区域の取り扱いということですが、地区計画あるいは特定街区、ほかの都市計画の制度によって高さの制限が規定されているならば、そちらが優先されるという考え方です。

最後の5つ目、総合設計制度の取り扱いということですが、建築基準法で総合設計制度というのがあり、空地等をとることによって周辺環境をよくするといったものに対しては、斜線制限や容積率の緩和などの制度があります。今回の高さ制限は総合設計制度を否定するものではありませんので、総合設計制度を使ってもよいと考えています。ただ、高さ制限を超えてそういった制度を使えるエリアというのは限定したいと思っています。そのエリアについては、都市計画マスタープランの中で駅前の高度利用商業地域の一部としていますが、かなりの絞って、使える範囲というのを今後考えていきたいと思っています。

続きまして、今後の予定ですが、資料の右下に記載されているよう

に、この基本方針につきましては、平成24年5月ごろに確定させて、具体的な計画に入っていきたいと考えています。24年の夏、8月ぐらいをめどに都市計画の原案、先ほど述べた高さの設定あるいは特例制度の内容、その辺を固めて都市計画審議会に原案として提示しまして、その後、市民の皆様のご意見を伺っていきたいと思います。それから、24年の暮れ、11月、12月ぐらいに案として都市計画審議会に提示し、またご意見を伺いまして、最終的には25年の夏ごろに都市計画決定して告示したいと思います。

それでは、資料7をご覧ください。先だって基本方針の説明会を計4回開催しました。全体で42名の方にご出席をいただき、説明会で出された意見は、合計13件ありました。意見の概要の説明については、省略させていただきますが、資料には主な意見と質問の概要について記載しています。

説明会とは別に、約3週間ほど意見を受けつける期間を設けましたが、その中で出された意見が資料8になります。11件ご意見をいただきました。要点を順不同にご説明します。

1点が、吉祥寺駅周辺は更なるエリア拡大ということを含め、三鷹、武蔵境の2駅周辺よりもはるかに緩い高さ規制を目指してもよいのではないかといったご意見です。

また、現行の指定容積率を充足できる、高さの最高限度の制限値を設定すべきではないか。高さ制限の導入により生じるオープンスペースの減少や離隔距離の減少など、デメリットが生じる場合もあることを十分に周知していく必要があるのではないかとのご意見をいただきました。

それから、例えば商業地域に隣接する後背地等については、その住宅地の街並みそのものも、高さの規制をもうちょっと緩くしたらどうかといったようなご意見もあります。

もう1点は、高さ制限の規制対象は、新築のみとして、大規模改修や増改築は対象にしないでほしいという既存建築物の取り扱いに対するご意見です。特定の地域、例えば、指定容積率500%の商業地域の高さの最高限度は60m程度にしてはどうかといったようなご提案がありました。

それから、景観に関連して、玉川上水というものが武蔵野市にはありますが、これは江戸時代につくられ、羽村からずっと引かれており、現在史跡に指定されています。これについては、東京都の景観条例において、景観基本軸ということで、その上水の中心から約100mの範囲においては、一定の景観の届出をすることとされています。このエリアは、色

	<p>彩や高さについての協議の対象となってきますが、そういった景観に関する取組をしているのだから、高さ制限もその辺と連動したような形にすべきではないかといったご意見がありました。</p> <p>そのほかに、事業の混乱を避けるため、適用除外等のための一定の基準や条件、緩和条件については、早期の段階で示してほしいというご意見がありました。つまりは、計画している事業があるから、それを事業化する前の計画に反映できるように、条件を早目に提示してほしいといったご意見です。学校とか大きなところで、長期スパンに立った建物の建替えなどを計画しており、それに影響を与えるところがありますので、早期に条件を提示をしてほしいというものです。</p> <p>それから、隣地との離隔距離が十分取れずに、結果的に環境への配慮が取れないこともあるので、特例措置については、現実的かつ具体的に内容を示してほしいといったご意見がありました。既に基本方針の高さの最高限度の想定制限値を超えてしまった法人を中心に、既存不適格の取扱いについてのご意見をいただいています。</p> <p>一般の市民の方からは、やはり住環境保全の観点、街並み保全の観点から、高さについては、一定の厳しめな数値でよいのではなかというご意見をいただいています。</p> <p>そういった意見を11件いただいていますので、これについては見解を添えて、公表していきたいと思っています。</p> <p>また、3月30日に予定している都市計画審議会においても、これらのご意見について、市の見解を添えた形でご説明させていただき、本基本方針について諮問させていただきたいと考えています。</p> <p>以上です。</p>
<p>委員長 副委員長</p>	<p>ご質問、ご意見がありましたら、お願いします。</p> <p>都市計画審議会もあるので、まちづくり委員会でコメントできるというのは、どういう位置付けになりますか。参考意見とかそういう形になりますか。</p>
<p>まちづくり 推進課長</p>	<p>そうですね。ここでいただいたご意見も、都市計画審議会の中で、参考意見として提出させていただければと思います。</p>
<p>副委員長</p>	<p>わかりました。意見を言う前に確認させていただきますが、都市計画マスタープランの中で、武蔵野市の将来人口というのは、どのぐらい増えると想定していますか。</p>
<p>まちづくり 推進課長</p>	<p>このたび策定された第五期長期計画でも示していますが、現在、13万4,000人ほどの人口ですが、長期的に見ても、人口はそう変わらないということになっています。</p>

副委員長

わかりました。まず、絶対高さに関して、商業地域に絶対高さを設けるとするのは、これはすばらしいと思います。都内では、なかなかこれを行っているところはなく、例えば大都市部の渋谷などでは、白抜きというのが普通です。郊外部では若干行っているところもありますが、商業地域というのは、絶対高さ制限を引くと大変なので行われていないことが多いです。そういう意味では、武蔵野市は非常に頑張っていると思います。

それから、これは国も東京都もそうですが、できるだけ設計者に事前に明示するよということですが、武蔵野市がどういう基準で行うかということについて、明示する苦勞も見えます。ただし、日本のシステムというのは完璧ではありません。完璧にしようと努力されてはいるのですが、そこには2つほど問題が出てきます。1つは、この斜線制限と絶対高さを併用するということですが、北側斜線は非常に効果があったという一方で、世界的にもこの斜めの線が変な風景をつくっているのが現状です。特に武蔵野市は南北の道路が多く、近隣商業の通りもあるということで、本来、斜めではないほうがいい場所があります。もちろん日影規制も別の規制もありますから、近隣の住宅なども一応最低限の保障はされているのですが、斜線制限によって通り沿いに斜めの形が出てしまったり、そういう少し変な風景やいい環境とは言えないような状況になっています。つまりシステムというのは完璧にできているわけではないので、一見よさそうにあるいは公平だというふうに認識できていても、現実的にはお互いハッピーじゃないというシステムにもなりかねません。そういうところについて、ヨーロッパなどでは、1件1件調整しようじゃないか、よりいいものがあればこっちにしようじゃないかというシステムがあるんですが、今回の基本方針は、少し杓子定規になっている感じがして、安全側のほうに厳しいのではないかと思います。現実的にそういう案件などが出てきていると思いますので、少しそれが気になります。

もう1つは、総合設計制度です。基本的には、人口も増えませんが、容積率を増やすようなものとか高さを緩和するというものは、それほどあまり必要ないというのはあるのですが、総合設計制度には、高さの緩和とか容積率アップだけではなくて、斜線制限の緩和というやり方があります。これだけを見ると、準工業地域も近隣商業地域も、場合によると斜線制限を緩和したほうが、市にとっても周辺住宅にとっても事業者にとってもハッピーだというケースが結構でてくるのではないかと想定されます。したがって、一律にこれはだめということが果たしてい

<p>委員長 副委員長</p>	<p>いのかどうか。もちろん、街並み誘導など、ほかのやり方もありますが、それでは少し時間がかかってしまいます。非常にきめ細かい制度だと思いますが、そういう部分について、何か別の方法でいい解決の道が取れないのか気になりました。</p> <p>それが1点ですね。</p> <p>あと、人口についてですが、それほど増えないということでした。基本的には商業地域にも意見があったと思いますが、いくら緩和しても上には住宅しか乗れませんから、商業が上に乗るということは、まずそんなにあり得ないわけです。そうやって人口を増やすということが、全体の計画と整合しないわけですから、そういう意味では、都市計画マスタープランの中で、拠点であるとか都心、副都心みたいな位置付けの差があるのでしたら別ですが、吉祥寺であっても現状の路線でそんなにおかしくはないのではないかと思います。人口を増やしたいということであれば、もっと緩和が必要であると思いますが、妥当な線なのかと感じます。</p>
<p>委員長 副委員長 まちづくり 推進課長</p>	<p>個人的には、先ほどの繰り返しになりますが、ルールをきめ細かにつくろうとすると、逆にあまりいい解決方法にならないケースが出てくるので、その部分を拾ってあげるシステムが必要である気がします。</p> <p>では、全体的にはよさそうだけれども、要検討事項として、主に斜線制限、北側斜線をもう少し弾力化できないだろうかということですね。</p> <p>はい。</p> <p>ご意見としてお聞きしたいとは思いますが、1点目は非常に難しい問題で、高度地区の考え方として、今までやはり斜線型で昭和40年代からやってきた状況の中で、日影規制と相まって北側の住環境を保全してきたという実績は踏まえる必要があると思うのです。それでは、斜線を発生させないような、低いラインでの高さ制限が設定されるかということ、こういった形の高度地区の中では非常に難しいかと思っています。景観の要素も街並み誘導になっていきますので、その辺は景観と相まった議論が必要であると思っています。なかなか都内でも斜線を撤廃して絶対高さだけでその高さを誘導していくという事例は、今のところない状況で、現状の中では、斜線制限を撤廃すること自体は、少し厳しいと思います。</p> <p>先ほどの総合設計の話ですが、総合設計の運用としては、今のところ商業地域だけに限っています。それも、一部の商業地域だけに運用していて、それはどういうことかと言いますと、やはり高容積の指定容積率を持っているところを基本に考えるべきであると考えていまして、準工</p>

	<p>業地域、第1種中高層住居専用地域、近隣商業地域については、天空率を使っていたかと思っておりますが、ペンシルビルは避けたいところなので、事業者がその辺をどういうふうに判断していただけるかということがあると思います。逆に、高さ制限を引いたことによって斜線制限を回避せずに床を取りたいということで、斜線を発生させて建てるケースもあるかもしれませんが、それは今後の様子を見ていきたいと思っています。</p> <p>商業地域の緩和ですが、武蔵野市商業地域エリアが、先ほども申しましたとおり、市全体が狭い、コンパクトであるということで、駅周辺を商業地域として指定しています。土地の需要としては、なかなか都心部でも事務系事務所ですとか業務系の床が余っているような状況の中で、なかなか事業者が商業活動のために土地を利用していただけなくなっているのが現状ですので、そのために住宅、マンションが入ってくるというところがあります。この緩和措置については、こうした状況を何とか打破するために、できるだけ商業地域として商業活動をするための建物をつくるのであるならば、一定の高さを認めて、制限を超えてもいいのではないかと考えているところです。</p>
委員長	<p>今の発言に関連して、少し私の意見を言いますと、斜線制限は廃止するというのではなくて、あってもいいけれど、それでぎりぎりみっちりという建て方を緩和するということは普通あり得ないのですが、ある一部分だけがちょっと突出をして、その他のところはむしろほとんど建物がないような状態のつくり方もあるわけですね。そういうときに、斜線制限をデザイン的な観点で軽微に緩和するという道があってもいいんじゃないかというのは、実はいろいろなところで議論もあるんですね。</p>
まちづくり推進課長	<p>これは練馬区でもやったことですが、真似をする必要は必ずしもないのですが、特にマンションなんか陸屋根に大体なってしまうんだけど、それを少しちゃんと傾斜をつけた雰囲気を出すようなことをやろうとすると、同じボリュームで1.5mか2mぐらいは上がってしまう。そういう範囲のことについては、通常の緩和よりはもう少しフットワークよく認めるというような処理の領域もあってもいいんじゃないかと思えます。それは、少し検討の余地があると思います。</p>
委員長	<p>斜線制限は引いてあるけれども、それを使わないで、一部に高さに乗付けられるような、要するに制限の緩和ということですね。</p> <p>そうです。ちょっと乗り出すぐらいですね。ちゃんとチェックをして、総合判断すれば、斜線を守ったのとそれほど遜色ないと思います。</p>
まちづくり推進課長	<p>そうですね。移したことによって北側の住環境が悪くならないのであ</p>

委員長	<p>れば、こっちを使ったほうがいいだろうというわけですね。</p> <p>そのとおりです。天空率でも解けないというケースがあるんですね。まあ、あと実際に議論をして、こっちのほうがいいんじゃないかなというときもあるかもしれませんが、それは、ぜひ少しご検討ください。</p>
まちづくり 推進課長	<p>はい。</p>
委員長 A委員	<p>時間はたっぷりありますから、どうぞご意見、ご質問をどうぞ。</p>
	<p>この制限を引くことによって目指しているもの、その先にあるイメージというのは、モデルケース的なものが何かしら存在するものなのでしょうか。あるいは、武蔵野市のほうで手がけようとしていることがユニークなものであって、モデルケースとかではなく、独自にある程度やっていくものなのか、そのあたりをお伺いしたいと思います。といいますのは、市民のほうに何かしら説明をされるときには、ある程度こうなるんですよというイメージ図のようなものが提示できると、理解しやすいのかなと思います。</p>
まちづくり 推進課長	<p>この高さ制限そのものにつきましては、都内では既に10区10市が導入しています。新しい街をゼロから作り出すところで高さ制限を引いていけば完全な街並みができていくのだと思いますが、そもそももう一定の街並みができてしまったところでこれを導入するわけですので、ではなぜ導入するのかという話になると思います。やはりこれまで武蔵野市の中でできてきた街並みというのが簡単に言えば、基本方針で示しているスカイラインのイメージの街並みであるというところがありますので、それを大きく崩すような突然高いものが建ったりとか、こういう駅を中心にしながらだんだん低くなっていくという大きな要素は、崩さないようにしたいと考えています。</p> <p>それから、具体的に今後計画をつくっていく中で、こういう敷地については、従来こうだったものがこうなっていきますよとか、条件設定特例措置等については市としてはこのようなシミュレーション、モデルで考えていますよといったものを、説明の際には示していかなければいけないと考えてます。今のところそれも含めた検討をしたいというふうには思っています。</p>
A委員 委員長 副委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>どうぞ。</p> <p>意見書にもあったんですが、実は高さを抑えることによって、最近のマンションでよくトラブルとなるケースは、ボリュームの問題なんですね。高さ問題だけがよく議論されるんですが、そうではなくてボリュー</p>

まちづくり 推進課長	<p>ムがものすごく大きい、それがものすごい圧迫感がある、そういう部分も非常に重要でして、単に高さを抑えればいいというだけではありません。逆に、場所によっては高くしたほうが日陰の規制範囲が非常に狭くなって、超高層のほうがありがたいというケースもあるんです。</p> <p>ですから、一概に高さが悪いわけではない。それよりも低くて10階建て、あるいは15階建ての壁がどんと出てくるケースのほうがもっと圧迫感が強くて、それだったらちょっと1棟ぐらいいいかなというケースもあるわけですね。実は、このボリュームに関しては、なかなか日本では規制がないんですが、そういう部分について、別のシステムでよし悪しを判断することも考える必要があると思います。</p> <p>それにあわせて、意見書の中でもありましたが、高さを抑えると建ぺい率が高くなってしまわないかということに関してですが、これもたぶん誤解される部分だと思います。例えば、ここでも住環境の向上に資するということが書かれていますが、今までの日本の法律の中では、ある程度オープンスペースを豊かにするということがいいことだというふうに、少し単純に理解していたところがあります。これも複雑で、戸建住宅地とかある程度の土地利用のときには有効なケースがあるんですが、これが例えば新宿副都心とかでは、失敗したケースですね。オープンスペースを取ったがために周りが非常に殺風景になってしまって、そこに人が近寄らないがために防犯の問題とか風の問題とか、いろんな問題が出てきてしまっています。パリなんかではそれがやはり危険だということで、小さい施設、にぎわい施設を置いて、ヒューマンなスケールを周りに置くんですね。そうすると建ぺい率は高くなってしまいうんですが、街並みとかにぎわいとか、町にとってはそっちのほうがいいケースがあります。</p> <p>ですから、オープンスペースが多ければいいんだというロジックだけではなくて、オープンスペースの質を評価する必要があると思います。これからはこのオープンスペースの質をどうやって評価していくかということを中心としていかないと、もしかするとそこは駐車場になって木が1本か2本だけ生えていて寂しい風景ができる可能性もありますので、気を付けないといけません。</p> <p>今の件ですが、武蔵野市は土地余力に乏しいので、指導要綱の時代から基本的にはべたに建てるよりは、やはりヒューマンなスケールの空閑地が必要だということで、緑の20%であるとか、一定の住戸数がある共同住宅については敷地提供をして公園を設けてもらおうとかいった形で対応しています。それは、やはり今後も継承していきたいというふうに思</p>
---------------	---

<p>委員長</p>	<p>っています。武蔵野市の場合は、新宿副都心のような大きなスケールの開発はないので、マンション建設も単立単独ですので、その際には個々の物件に対してこのようなスケールの公園なり公開空地なりをつくってください、それに対しては緑はこうしてくださいという個々の計画に対する協議を行いますので、それは生かされているのかと思っています。</p> <p>ですから、その部分はやはり崩さずに、高さ制限も低く抑えてべたでということは考えていません。それが生かされるまちづくりが武蔵野市のまちづくりだと思っていますので、それに見合った高さ制限の設定をしたいと思います。</p> <p>条例の運用の中でも、特にオープンスペースをとればいいというものではないというのは、この頃かなりできていますよね。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>はい、この前の調整会でもありました。</p>
<p>委員長</p>	<p>場所柄に応じて、この制度をうまく使っていかなければいけませんね。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>はい。</p>
<p>委員長</p>	<p>許可の基準なり運用の力量が問われるということですね。</p>
<p>B 委員</p>	<p>ちなみに、この高さ制限を導入することによって既存不適格になることが予想される建物って何棟くらいあるんですか。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>制限の引き方がよってきますが、一番厳しくするのであれば、当然2割、3割が既存不適格という話になりますけれども、そこまではとてもできませんので、10%を切るぐらいの設定にしなければいけないと思っています。</p>
<p>B 委員</p>	<p>私としては、それによって不利益を受ける人たちに対して、よく市のほうから説明されておくというのが重要だと思います。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>そうですね。既存不適格のやはり取り扱いというのを慎重に定めなければいけないと思っています。やはり増改築等に関しては、既存の建物があるので、それを超えてはいけなとか、あるいは建替えに際しては、先ほどご説明しましたように分譲マンションなどは特に区分所有で持っているわけですから、現状の戸数を確保するにはどうしてもボリューム的に必要になるということであれば、既存の高さを制限値にするとか、そういった対応がおのずと必要になってくるかと思っています。</p>
<p>委員長</p>	<p>既存不適格については、何段階かあると思うんですよね。今あるものが不適格になって、それに増築するということになると、この増築は実は今の建築基準法では、頭を切ってから増築しなさいということになっ</p>

	<p>ているんですね。増築するのであれば、不適合部分を切ってこいというのが今の建築基準法の仕組みなんです。だから高度地区の規定の中に、それとは違うルールを書き込まないとそうになってしまうので、そこをまずやらなくてはいけないと思います。次に、建替えについては、そこに存在する不適合の建物を、自分で全部除却して建て直すなら、隣で新しく作り直すのと同じじゃないかという議論もあって、ちょっと微妙なんですね。それで、分譲マンションだけは高さを抑えられてしまうと、容積が、かりに確保できても非常に住戸の形がいびつになってしまい質が落ちるので、合意できないというのはよくあるんですね。マンションはちょっと別格ですが、ホテルとか事務所はどうするんだとか、その辺りをよく考えながらやっていただく必要がありますね。</p>
<p>まちづくり 推進課長</p>	<p>建替えと新築をどういうふうに読むかですが、所有者によって内容を変えて制限を働かせることが法的に可能なのかということがあります。やはり、現在住まわれている方が建替えという行為をする場合にあっては、今既に確保されている生活空間があるわけですので、これはやっぱり維持させてあげなければいけないと思います。ただ、そうではなくて全く違う事業者が入ってきて、その従前の権利を行使するのはおかしな話なので、今の新しいルールに従ってくださいというのが本来あるべき姿です。その辺を既存不適合とどのように絡めるのかという話は、当然あると思いますので、少し整理していきたいと思っています。</p>
<p>委員長</p>	<p>三鷹市は既に高度地区は決めていますか。</p>
<p>まちづくり 推進課長</p>	<p>決めています。</p>
<p>委員長</p>	<p>武蔵野市と接する辺りはどんな感じですか。</p>
<p>まちづくり 推進課長</p>	<p>中高層のエリアが、25mの制限値だったと思います。商業地域については、沿道型商業地域については、住宅地と接しますので35mの高さ制限をかけていますが、面的な商業地域には規制はかけていなかったと思います。</p>
<p>委員長</p>	<p>外しているのですか。</p>
<p>まちづくり 推進課長</p>	<p>はい、外しています。</p>
<p>委員長</p>	<p>武蔵野市と接しているところで、三鷹市のルールのほうで影響を受けてしまうというところがありますよね。</p>
<p>まちづくり 推進課長</p>	<p>そうですね。</p>
<p>委員長</p>	<p>それで、武蔵野市のルールと三鷹市のルールが並んだときに、あまり</p>
<p>まちづくり 推進課長</p>	<p>落差があるというのもよろしくないと思います。</p>

まちづくり 推進課長	ただ行政境の用途地域を見ていただくとわかりますが、ほとんどが第一種低層住居専用地域のエリアです。ただ、三鷹駅南口の三鷹市のほうは高さ制限かけていませんが、武蔵野市も北側には103mのツインタワーが建ちましたので、そういう部分ではバランスが取れているかと思いません。
委員長	一応、突合せぐらいはして、チェックしていただきたいと思います。
まちづくり 推進課長	はい、わかりました。
委員長	突合せをした結果、三鷹市に何か言うというのなかなか難しいのですが、あまり問題がないという確認だけはしていただきたいと思いません。
まちづくり 推進課長	わかりました。
副委員長	あと、玉川上水の件があったと思いますが、確かにこれは非常に重要な資源で、私も実は10年ぐらい前に、玉川上水の橋の調査をするために、全部自転車で通ったことがあります。商業地域もオープンスペースにしろというのは、確かに気持ちとしてはわからないでもないのですが、皆さんご存じのように、現実的にはそういうふうになっていなくて、ですからその部分に高さを制限しろというのは、ちょっとやや乱暴だなというふうには思います。ただ、だからと言ってももう少し何か工夫ができないかなという希望の気持ちもわからないでもありません。ですから、そういう部分は、別の工夫を少し探っていく必要があるのかと思います。商業地域のエリアを玉川上水は通っているという現実がある中で、そこを一律に高さの問題として、日本、東京あるいは武蔵野市として、昔の風景に戻すというのは、やはり現実的ではありません。今の状況の中でよりよい方向を、いろんな方策の中で考えていくということが必要なのかと思います。
まちづくり 推進課長	ちょうど商業地域にかかっているエリアでして、玉川上水に沿って都市計画道路もありますので、その辺の整備をすることによってヒューマンスケールで景観という要素はつくれるのかというふうに思っています。樹木が覆いかぶさってくれば、上を見ても建物を遮りますので、あまり眺望するようなことはないのも、人間が歩いている分には足元の空間が豊かであれば、さほど気にならないのかとは思っています。
委員長	しかし随分、踏み込んで専門的な意見がかなりありますよね。
まちづくり 推進課長	はい、意見を出される方は、やはり皆さんそれなりの思いがあります。結構、専門的に計算までされて、ご意見を出されている方もいます。

委員長	<p>水準が高いなと思います。さすが武蔵野市ですね。</p> <p>この基本方針案を都市計画審議会に諮って、一たんこの案を取るんですか。それで、案を取った基本方針に沿って、今度は具体制限内容をまた案として出すということですね。</p>
まちづくり推進課長	<p>はい。今度は、具体的な制限値を示した都市計画原案を夏ぐらいに出す予定です。</p>
委員長	<p>よろしいでしょうか。</p> <p>大変結構なことだと思いますので、ぜひ頑張って検討してください。</p> <p>それでは、そのほか何かございますか。</p>
まちづくり推進課長	<p>では、これまで開発事業と面的な都市計画の制度の現状ということでお話しをさせていただきましたが、まちづくりに関して現在こんな動きをしていますというようなことを、地図を使って少しご説明させていただきたいと思います。</p>
	<p>今、どんなことを市として行っているかといいますと、1点目が、下水道の問題に対する取組です。武蔵野市は上流域にあるものですから流域下水として東京都の河川域の善福寺川、神田川、野川などに合流で水を流している関係がありまして、実は雨がちょっと降りますと越流して、そのまま川に流れています。一部分流式になってはいますが、ほとんどが合流式となっています。昭和30年代から導入しましたが、当時はもうとにかく衛生面でどんどん下水を引かなければいけないという現状があったものですから、水質汚濁防止法ができるまでは、合流式も国としては認めていたわけです。それで今、合流改善事業という取組を行っています。少し前に議論になりました法政高校の跡地がありますが、こちらの一部の土地を市が買い上げました。その下に大きな水槽を設けまして、そこに一時的に合流式の水を貯めて、雨が引いたときに徐々に流していくという形で、できるだけ越流をなくそうといったことをやっています。</p>
	<p>それから、吉祥寺北町の一部の地域が少し土地が低くなっていますが、雨がたくさん降ると逆流して、浸水をしてしまうエリアがあります。できるだけ浸透を重視したまちづくりに転換しようということで、この3月の議会で、皆さん浸透をどんどんやってくださいということを実施する条例をつくりました。住宅地等についても浸透ます等を設置することによって、できるだけ水の涵養をするとともに、一部低いエリアには、貯留槽を設けて時間差で水を流したり浸透させたり、あるいは学校でも貯留槽を設けてできるだけ対応をしていこうという取組を行っています。下水道に関して早期に整備したために、いろいろな問題があ</p>

るということで、その改善事業を行っている状況です。

それから、都市計画的な事業としては、1点は吉祥寺の駅改修というのがございます。今、JRが駅の構内の改修を行っていきまして、これが平成25年度いっぱいまで完了します。今まで駅の南北の自由通路は狭かったのですが、それを16mの幅に広げて、サンロードの前から南口の京王の前まで見通しのいい通路に改修されます。また、隣接する京王ビルについても、現在改修工事を行っていますが、平成26年4月にオープンする予定です。今は吉祥寺駅は少し利用しづらい状況ですが、そういった改修を進めています。あと、吉祥寺につきましては、若干民間の事業の動きがここに出てきているところです。

三鷹につきましては、三鷹駅北口の駅前広場の暫定整備を行っていません。これまで一般車と駅を下りた歩行者が、横断歩道等で錯綜するようなどころがありましたので、その辺を改善するために、フォーメーションを変えるような改修工事を行っていきまして、3月いっぱいを目標に工事をしていきますので、工事が完了すると、今まで使っていた駅利用者の動線が若干迂回するような形になりますけれども、輻輳する機会が減って、歩行者の安全性が向上すると思います。

あと、大きいところでは、クリーンセンターの建替えです。現在のクリーンセンターは昭和59年に完成しましたが、もう炉としてもかなり傷んできたために、ここで改修をすることになりました。来年度は事業者選定作業を行い、平成25年度に事業者を決定し、事業者による実施設計を経て、平成29年度の稼働を目指し、新施設の整備工事を行う予定です。都市計画で決まっている焼却場ですので、このエリアの中で、煙突を中心に反転してこちら側に新たな施設をつくるということで、もともとその辺の建替えも含めて考えていたものですから、今の施設を使いながら建設工事ができるという利点があります。

武蔵境につきましては、連続立体交差事業が終わりまして、現在、駅の改修工事を行っていきまして、この4月には、自由通路を使えるような状況になりますので、今後はそれを含めた周辺の道路の改修、整備を行っていきます。

3月15日の市報で、こちらの北口の駅前広場の基本方針が決まったということをご報告をさせていただいておりますが、こちらの広場につきましては、長い歴史があります。昭和55年ぐらいに当時の後藤市長が地元だったものですから、駅前広場をつかっていこうという案を出したんですが、地元でなかなか理解が得られずにいろいろやってきた経緯がありまして、数えることもう40年近くになります。駅前広場が大体30年

	<p>のとよく言われますけれども、それ以上かかってやっと平成27年に何とかこちらの駅の高架化とともにお披露目できるという状況になりました。</p> <p>あわせて、都道ですが、三鷹都市計画道路3・2・6号調布保谷線という道路があるのですが、こちらも今整備が進められている状況です。</p> <p>それから、旧桜堤団地については、半分がUR都市機構が建替えを行って戻り入居があったのですが、残り半分についてはUR都市機構の改革に沿って土地を民間に払い下げていく中で、民間事業者がマンション建設を行っています。そこで若干の問題が生じていまして、今後若年世帯が入っていくようなマンションづくりをしているものですから、人口集中が起こり、近隣の小学校の児童数が激増することが予想されます。その対応については、現在、教育委員会で学校の改修等を検討しているところです。</p> <p>簡単ですが、今ご説明したようなまちづくりが進んでいる状況です。</p>
委員長	<p>大変、具体的でわかりやすいお話でした。</p> <p>何か、今のご説明でご質問、ご意見はありますか。</p>
副委員長	<p>公共施設の耐震化は、もう進んでいるのですか。</p>
まちづくり推進課長	<p>はい、武蔵野市は比較的早くて、ほぼ完了してます。</p>
都市整備部長	<p>学校は、もう3年前に全部終わりました。</p>
委員長	<p>浸透というのは、雨水だけですか。</p>
まちづくり推進課長	<p>そうです、雨水だけです。</p>
委員長	<p>各家庭でも何かやるんですか。</p>
まちづくり推進課長	<p>家庭でも、新築のときには当然やっていただけるのですが、既にある従前のますから浸透ますに改修することはなかなかなかなかしてもらえません。</p>
委員長	<p>一応、下水に流すようになっているのですか。</p>
都市整備部長	<p>屋根から下りてきたものを、一回浸透ますに通すということですね。</p>
委員長	<p>浸透ますをつくるんですか。</p>
事務局	<p>はい。</p>
委員長	<p>助成をしているんですか。</p>
都市整備部長	<p>はい、助成を行っています。新築だと浸透ますも浸透でないますもほとんど値段は変わらないのですが、それはもうほぼ義務づけに近い形でやっていただいています。既設のものについては、ほぼ工事費が負担ゼロになるような助成金を出して改修をしてもらっています。1軒当たり20万円近くになるんですけれども、それぐらいの助成金を出してやって</p>

委員長 事務局	<p>もらうという方針です。</p> <p>どんな進捗ですか。</p> <p>昨年の6月に条例改正を行っているんですが、現在100件ぐらいは改修をしていただいています。</p>
委員長 都市整備部長 まちづくり 推進課長	<p>そうすると、1年間に100件ということですね。</p> <p>はい、1年間に100件ぐらい改修をしていただいています。</p> <p>あるものを替えていただくので、インセンティブがないとなかなかやっていただけないので、そういう意味で、下水道組合とかその辺に働きかけていただいて、できるだけやっていただけるようにしています。</p>
委員長 事務局	<p>武蔵野市は割とすんなり浸透するんですか。</p> <p>関東ローム層で、比較的浸透しやすい場所だというふうには聞いています。</p>
副委員長	<p>もちろんもうやっているんだと思いますけれども、学校もそうですが、公共施設には、先導的にやっていくのがいいですね。あとは民間ですが、特に駐車場とか結構広い面積のところについては、浸透しやすいアスファルトにすると長持ちしにくいとかいうのがあって、なかなか協力してもらえるのは難しいと思うんですが、やはり先ほどの合流式の問題というのは、少し時間をずらせばいいわけですよ。一遍にどんと水が来てしまうので、その点はやはり問題があると思います。ですから、その部分をいくつか、民間、公共、あるいはポンプ場でまかなえればいいのですが。武蔵野市は途中ポンプ場とかはないんですか。</p>
まちづくり 推進課長	<p>市内ではポンプ場はありません。従前あったのですが、もう利用がなくなったので、廃止しました。現在は三鷹市のほうに出して上げています。</p>
副委員長	<p>他の市だとそのポンプ場のところで一工夫をして、そこで一度ちょっと余裕を持って集めてとかいうやり方なんかもありますけれどもね。</p>
委員長 事務局	<p>何かそれをテーマにしているNPOがありましたね。グリーンネットワークでしたか。</p> <p>はい、グリーンネットといって。野口さんのところですね。</p>
委員長	<p>そうです。</p> <p>それでは、委員の皆さん、そのほか何かありますか。</p>
副委員長	<p>あと、屋上緑化が浸透の効果を直接ねらうわけではないんですが、特に環境をよくしていこうという活動はいろんなメリットがありますから、いろいろ複合的な施策をやる必要があると思います。先ほどの、熱利用とかも考えられるんですかね。</p>
まちづくり 推進課長	<p>現在でも、蒸気についてはこの体育館に持ってきたりとか、それから</p>

都市整備部長 委員長	<p>庁舎では熱交換して冷暖房に使っているということもありますので、新施設のほうもその辺については当然使うと思います。</p> <p>発電もです。</p> <p>では、大体よろしいでしょうか。</p> <p>本日は以上のようなので、これにて第3回のまちづくり委員会を終了いたします。</p> <p>どうもご苦労さまでした。</p>
---------------	---