

# 平成24年度 第2回武蔵野市まちづくり委員会

日 時 平成25年3月12日（火）  
午後7時00分から  
場 所 武蔵野市役所  
4階 411会議室

## 次 第

### 1 開 会

### 2 議 事

- (1) 武蔵野市まちづくり条例の運用状況について
- (2) 武蔵野都市計画高度地区及び特定大規模土地利用地区について
- (3) 武蔵野市まちづくり条例の一部改正について
- (4) その他

### 3 その他

- (1) 事務連絡等

## 資料一覧

- 資料 1 平成21年度～24年度 武蔵野市まちづくり条例運用状況（平成25年2月末現在）
- 資料 2 平成24年度大規模土地取引及び大規模開発事業の届出一覧（平成24年10月～平成25年2月まで）
- 資料 3 平成24年度調整会開催案件一覧（平成24年10月～平成25年2月まで）
- 資料 4 平成24年度大規模土地取引・大規模開発事業の届出及び調整会が開催された案件（平成24年10月～平成25年2月まで）
- 参考資料 1 大規模土地取引行為に係る土地の利用に関する助言
- 参考資料 2 開発基本計画に対する意見の提示について
- 資料 5 武蔵野都市計画高度地区の変更（建築物の高さの最高限度） 都市計画素案説明会の開催及び意見募集について
- 資料 6 武蔵野都市計画高度地区の変更（建築物の高さの最高限度） 都市計画素案に関するこれまでに出了された主な意見に対する現時点の考え方
- 資料 7 武蔵野都市計画特定大規模土地利用地区の決定 都市計画の原案たたき台について
- 資料 8 武蔵野市まちづくり条例の一部改正について
- 参考資料 武蔵野市まちづくり委員会（平成21年～22年度）活動のまとめ

## 平成 21～24 年度 武蔵野市まちづくり条例 運用状況報告

(平成 25 年 2 月末現在)

### (1) 事業規模別

	21 年度	22 年度	23 年度	24 年度
大規模土地取引※1	3 件	5 件	6 件	2 件
大規模開発事業	5 件	5 件	11 件	8 件
一般開発事業	19 件	23 件	30 件	22 件
計	24+3	28+5	41+6	30+2

※1 権利取得の届出があった件数

### (2) 事業分類別

	21 年度	22 年度	23 年度	24 年度
中高層建築物 (増築含む)	20 件	21 件	31 件	23 件
開発行為	1 件	5 件	5 件	2 件
特定集合住宅 (中高層除く) *15 戸以上	0 件	1 件	0 件	0 件
集客施設 (中高層)	2 件	0 件	0 件	3 件
集客施設 (中高層除く)	0 件	0 件	3 件	1 件
集客施設への用途変更	1 件	0 件	1 件※2	1 件
駐車場の設置	0 件	1 件	1 件	0 件
その他 (土地取引)	3 件	5 件	6 件	2 件
計	24+3	28+5	41+6	30+2

※2 事業取り下げ届出済

### (3) 調整会

	21 年度	22 年度	23 年度	24 年度	計※3
大規模開発事業	1 件	2 件	3 件※4	3 件※4	6 件
	1 回	2 回	3 回	7 回	13 回
一般開発事業	0 件	4 件	0 件	3 件	7 件
	0 回	6 回	0 回	5 回	11 回
計	1 件	6 件	3 件	6 件	13 件
	1 回	8 回	3 回	12 回	24 回
否開催とした案件	0 件	1 件	1 件	0 件	2 件

※3 計の欄は物件の数。年度を跨いで開催されたものも同一物件であれば 1 件として標記しているため、年度毎の数の合計は計の欄の件数と一致しない。

※4 開発行為と建築の両方に係る物件 (西久保ゴルフセンター跡地、横河スイミング跡地) は 1 物件として集計している。

# 平成24年度大規模土地取引及び大規模開発事業の届出一覧

(平成24年10月～平成25年2月まで)

平 成 2 5 年 3 月 1 2 日  
 ま ち づ く り 委 員 会  
 資 料 2

項目 番号	開発事業の名称		開発区域の地番(住居表示)		開発事業の目的	大規模土地権利 取得届出 年月日	大規模開発基本 構想届出 年月日	説明会(大規模) の報告 年月日	意見書(大規模) の提出期間		備考
	事業者名	事業者連絡先	用途地域等	地区計画(地区 まちづくり計画) の有無	指定建ぺい率(%) /指定容積率 (%)	意見書・見解書 (大規模)の 公表年月日	調整会(大規模) の開催請求期間	調整会(大規模) 開催年月日	調整会 報告書の公表 年月日	開発基本計画の 届出年月日	
	設計者名	設計者連絡先	開発区域面積 (m <sup>2</sup> )	建築面積 (m <sup>2</sup> )	法定延床面積 (容積対象) (m <sup>2</sup> )	説明会 報告年月日	意見書の 提出期間	意見書・見解書 の公表 年月日	調整会の開催 請求期間	調整会 開催年月日	
	施工者名	施工者連絡先	区画数 (共同住宅の 場合は戸数)	建物階数 /建物高さ(m)	構造	調整会 報告書の公表 年月日	助言 年月日	開発事業に係る 協議申請 年月日	協議終了通知 協定締結 年月日	その他(変更届等) 年月日	
I	12-101(土)	(仮称)関前3丁目戸建計画	関前3-520-1、521、522-1、527-1		土地取引	12.12.17	②をご参照ください				
	(譲渡人) 学校法人武蔵野大学 理事長 山内教領	江東区有明3丁目3番3号	一低層	無	40(50)/80						
	(譲受人) 野村不動産株式会社	新宿区西新宿1丁目26番2号	7,098.53	-	-						
	-	-	-	-	-						
II	12-102(土)	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	吉祥寺本町1-2103-2		信託受益権	13.2.27					
	(譲渡人)合同会社吉祥寺YCMファンディング	千代田区丸の内3-1-1	商業	無	80/600						
	(譲受人)ユナイテッド・アーバン投資法人 執行役員 阿部久三	港区虎ノ門4-3-1	-	-	-						
	-	-	-	-	-						
①	12-028(大)	(仮称)横河電気株式会社新棟計画	中町2-2995番外 (2-9-32)		事務所・複合施設		13.1.9	13.1.24	~13.2.3		
	横河電機株 代表取締役社長 海堀周造	中町2-9-32	準工業	無	60(70)/200	-	-	-	-		
	未定	未定	37147.26	1800(事務所) 800(複合施設)	6500(事務所) 800(複合施設)						
	未定	未定	-	4F/22.9(事務所) 1F/6.0(複合施設)	S造(事務所) S造・RC造(複合施設)						
②	12-030(大)	(仮称)関前3丁目戸建計画	関前3-520-1、521、522-1、527-1 (3-39、40)		開発行為		13.2.12				
	野村不動産株 代表取締役 中井加明三	新宿区西新宿1-26-2	一低層	無	40/80						
	未定	未定	7098.53	未定	未定						
	未定	未定	47区画	未定	未定						

# 平成24年度調整会開催案件一覧

(平成24年10月～平成25年2月まで)

平成25年3月12日  
 まちづくり委員会  
 資料

項目	開発事業の名称		開発区域の地番(住居表示)		開発事業の目的	大規模土地権利取得届出年月日	大規模開発基本構想届出年月日	説明会(大規模)の報告年月日	意見書(大規模)の提出期間		備考
	事業者名	事業者連絡先	用途地域等	地区計画(地区まちづくり計画)の有無	指定建ぺい率(%) /指定容積率(%)	意見書・見解書(大規模)の公表年月日	調整会(大規模)の開催請求期間	調整会(大規模)の開催年月日	調整会報告書の公表年月日	開発基本計画の届出年月日	
番号	設計者名	設計者連絡先	開発区域面積(m <sup>2</sup> )	建築面積(m <sup>2</sup> )	法定延床面積(容積対象)(m <sup>2</sup> )	説明会報告年月日	意見書の提出期間	意見書・見解書の公表年月日	調整会の開催請求期間	調整会(一般)開催年月日	
	施工者名	施工者連絡先	区画数(共同住宅の場合は戸数)	建物階数/建物高さ(m)	構造	調整会報告書の公表年月日	助言年月日	開発事業に係る協議申請年月日	協議終了通知協定締結年月日	その他(変更届等)年月日	
1		(仮称)武蔵野市中町2丁目計画	中町2-2988-2外7筆(中町2-13)		開発行為	12.4.13	12.5.9	12.6.15	～12.6.23		
	三菱地所レジデンス株式会社 取締役社長 八木橋孝男	千代田区大手町1-6-1	一住	無	60(70)/200	12.7.9	～12.7.23	12.8.20	12.9.21 助言12.9.21	12.9.25	
	未定	未定	5,003.04	-	-	12.10.19	～12.10.27	市長意見12.10.26 12.11.15	～12.11.29	12.12.20 13.1.28 13.2.22	
	未定	未定	1	-	-						
		(仮称)武蔵野市中町2丁目計画	中町2-2988-2外7筆(中町2-13)		共同住宅	12.4.13	12.5.9	12.6.15	～12.6.23		
	三菱地所レジデンス株式会社 取締役社長 八木橋孝男	千代田区大手町1-6-1	一住	無	60(70)/200	12.7.9	～12.7.23	12.8.20	12.9.21 助言12.9.21	12.9.25	
	未定	未定	4,615.25	1,784.87	12,077.40	12.10.19	～12.10.27	市長意見12.10.26 12.11.15	～12.11.29	12.12.20 13.1.28 13.2.22	
	未定	未定	133戸	B1F・10F/31.65	RC造						

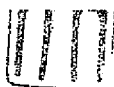
## 【調整会の結果】

- ・建物高さについては、「10階建ての一部を9階建てに変更する」という事業者側の一定の改善努力はあったが、調整会請求者からは、市が予定している制限値とかけ離れており、社会的な批判は免れないとの主張があった。調整会としては、これ以上の双方の歩み寄りは見られないため、調整は困難であるとし、終了する。
- ・植栽・外構・照明等の計画については、住民と事業者との間の今後の協議事項とする。

□平成24年度大規模土地取引・大規模開発事業の届出及び調整会が開催された案件  
(平成24年10月～平成25年2月まで)

平成25年3月12日  
まちづくり委員会  
資料 4





平成25年3月12日  
 武蔵野市まちづくり委員会  
 参 考 資 料 1

第16号様式（第15条関係）

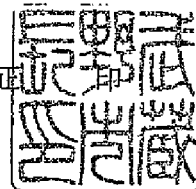
24武都ま第475号

平成24年11月20日

学校法人武蔵野大学

、 理事長 山 内 教 領 殿

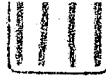
武蔵野市長 呂 上 守 正



大規模土地取引行為に係る土地の利用に関する助言書

武蔵野市まちづくり条例第30条の規定により、次のとおり助言します。

届出日	平成 24年 9月 3日
所在地	地名地番 武蔵野市関前3丁目527番1外4筆
	住居表示 武蔵野市関前3丁目39番、40番
助言の内容	<p>この土地の利用に関しては、以下の事項を遵守するよう譲受人に承継してください。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 開発事業を行う場合には、当該地区における良好な住環境を保全するため、一体的な土地の利用を図ること。</li> <li>2 開発事業を行う場合は、市立大師通り公園がボール遊びの可能な公園として市民に親しまれていることを踏まえ、当公園との緩衝帯として、境界線に沿って緑地等を設けること。</li> </ol>

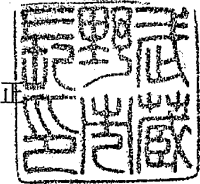


平成25年3月12日  
まちづくり委員会  
参 考 資 料

24武都ま第426号  
平成24年10月26日

三菱地所レジデンス株式会社  
取締役社長 八木橋孝男 殿

武蔵野市長 呂 上 守 正



開発基本計画に対する意見の提示について

このことについて、武蔵野市まちづくり条例（平成20年9月武蔵野市条例第39号。以下「条例」という。）第44条の規定により、平成24年9月25日付けで提出された以下の開発基本計画に対し、別紙のとおり意見を提示しますので、条例第45条第1項の規定により、この意見に対する見解書を提出してください。

開発事業の名称	(仮称) 武蔵野市中町2丁目計画	
開発区域 の場所	地名地番	武蔵野市中町2丁目2988番2他7筆
	住居表示	武蔵野市中町2丁目13番
開発区域の面積	5,003.04平方メートル (開発行為)	
	4,615.25平方メートル (中高層建築物)	
備考		



(仮称)武蔵野市中町2丁目計画に係る開発基本計画に対する市長意見

本計画については、平成24年9月21日付けで調整会に係る助言書を送付し、平成24年10月24日付けで回答書をいただいているところですが、その内容は残念ながら市として納得がいくものではありませんでした。

回答書をいただいた際にもお伝えしましたが、現在、市がまちの将来像を描き、街並みの保全及び住環境の保全を図る目的で、都市計画に定める高さ制限の導入を検討中であるにも関わらず、建物計画に反映されないことは、誠に残念です。

市は既に具体的な高さの制限値案を明示しておりますので、その制限値を踏まえた建物計画となるよう努めていただくことが、市が推進するまちづくりへの協力の責務を負う開発事業者のあるべき姿ではないかと考えます。

本計画が近隣住宅地に及ぼす影響等について再度検討いただくとともに、周辺の住環境の悪化を軽減するための措置を施されるよう、ぜひとも建物計画の再考をお願いします。

武蔵野都市計画高度地区の変更（建築物の高さの最高限度）

都市計画素案説明会の開催及び意見募集について

(1) 説明会の開催日時及び出席者数

ア 第1回 10月23日（火） 午後7時から8時

会 場 芸能劇場小ホール

出席者 11名

イ 第2回 10月25日（木） 午後7時から8時

会 場 武蔵野商工会議所市民会議室

出席者 16名

ウ 第3回 10月30日（火） 午後7時から8時

会 場 スイニングホール レインボーサロン

出席者 11名

エ 第4回 11月3日（土） 午後1時から1時30分

会 場 武蔵野市役所 811会議室

出席者 3名

計41名

(2) 説明会での質問

ア 質問の件数 18件

イ 主な質問の概要

(ア) 制限値について

- ① 素案で示された制限値は今後変更される可能性はあるのか。
- ② 制限値を検討した計算式はあるのか。
- ③ 高さ制限の異なる地域にまたがって建築される場合はどうなるのか。
- ④ 沿道で指定されるエリアは道路から何mの範囲なのか。
- ⑤ 商業地域に制限をかける必要はあるのか。

(イ) 特例措置について

- ⑥ 許可条件の高さ制限を超える部分の離隔について、道路境界線からの離隔距離は決まっていらないのか。
- ⑦ 敷地要件の5000㎡は提供公園を含む面積なのか。また、5000㎡に満たない場合は特例を受けることができないのか。

- ⑧ 総合設計制度を活用した場合、高さの上限はないのか。
- ⑨ 地区計画で制限値以上の高さを定めることもありえるのか。
- ⑩ 市街地再開発事業を行う場合も高さ制限は適用されるのか。
- ⑪ 総合設計制度の「市が定める範囲」はもう決まっているのか。
- ⑫ 商業地域が住宅地に隣接する場合にも 60mの建物が建ってもいいという考えなのか。

(ウ) その他

- ⑬ 都市計画決定のスケジュールが当初よりも遅れている理由は何か。早めることはできないのか。
- ⑭ 特例措置の手続きについては決まっていないのか。市民参加はあるのか。
- ⑮ 用途地域の変更についても提案できないのか。
- ⑯ 商業地域に斜線制限はかかっているのか。
- ⑰ 駆け込み物件への対策はないのか。

(3) 意見書について

ア 意見数 16 通

イ 高さ制限に関する主な意見

(ア) 基本方針について

- ① 商業地域には制限をかけないでほしい。

(イ) 制限値について

- ② 23mの制限値の北側が低層住宅地となっている区域については、制限値及び斜線型高さ制限をより厳しいものにしてほしい。
- ③ (意見提出者の) 既存マンションにかかる 23m制限を中止してほしい。
- ④ 地域特性に配慮した制限値を定める箇所について、既存不適格建築物とならないように制限値を見直してほしい。
- ⑤ 玉川上水沿線については、制限値を 17m とすべき。
- ⑥ 三鷹駅北口商業地域について、三鷹通り西側のみ制限値を 30m としているが、三鷹通りの景観に配慮し、通りの東側の制限値についても再検討してほしい。
- ⑦ 三鷹駅北口商業地域の制限値が 30m の箇所については、15m 程度に抑えるとともに、東西斜線制限を導入してほしい。

(ウ) 特例措置について

- ⑧ 既存不適格建築物の建替えについては、震災時を考慮した特例を設けてほしい。
- ⑨ 既存不適格建築物の建替え特例の適用条件を緩和してほしい。
- ⑩ 大規模敷地における教育施設等の特例について、適用条件を緩和してほしい。
- ⑪ 大規模敷地における教育施設等の特例の適用条件について、個別の条件を判断できるように  
ただし書きを設けてほしい。
- ⑫ 大規模緩和について、38mは高すぎるのではないか。
- ⑬ 学校、病院、研究所等の大規模敷地については規制の対象外としてほしい。
- ⑭ 許可を行う第三者機関には市民参加ができるようにしてほしい。

(エ) その他

- ⑮ 早期の都市計画決定等、駆け込み物件への対策をしてほしい。

武蔵野市都市計画高度地区の変更（建築物の高さの最高限度）

都市計画素案に関するこれまでに出示された主な意見に対する現時点の考え方

1. 都市計画審議会 第1回（平成24年10月1日）、第2回（平成24年12月10日）

(ア) 特例措置について

意見要旨	考え方
<p>①大規模緩和について、樹木を植えることや商業地域で公共駐輪場等を整備することにより高さ制限を緩和するという理屈で近隣住民が理解を示すのか疑問である。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模緩和については、市街地環境の配慮条件を備えることにより、本市におけるまちづくりの取組みの更なる推進を図りたい。</li> <li>・住居系地域においては、これまで本市では緑化、公開空地等の公共空間の創出に取り組んできており、まちづくり条例の基準以上に確保することを緩和の条件として提示している。緑化だけでは高さ制限との関係が明らかではないが、緑化の確保に加えて離隔距離を大きく取ることとしており、圧迫感やプライバシーの侵害については低減されると考えている。</li> <li>・公共駐輪場については大規模緩和の条件からは削除した。その用途は公共公益性が高いので別途の条件で考慮することとした。</li> </ul>
<p>②商業地域における特例措置において、商業業務床とする緩和条件は、50%でも高すぎる。住宅は認めない考えということか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業地域は商業・業務施設の集積を高め、街のにぎわいをつくりだしていく地域である。このため商業地域においてマンション等が乱立することは商業の維持・成長を促すためには喜ばしいことではないが、住宅を全く認めないという考えではない。</li> </ul> <p>現在、本市ではマンション等が建設される場合には少なくとも2層分を商業床とするよう事業者と協議しているが、建物高さを緩和した場合にはその緩和分も商業用途とする数字で修正する。</p>

(イ) 再開発関係の適用除外について

意見要旨	考え方
③市街地再開発事業において、高さ制限は商業活性化の観点から適用除外にすべきではないか。	<ul style="list-style-type: none"><li>・市街地再開発事業を都市計画事業として施行するためには、都市計画法に基づき事業の種類や施行区域などを「市街地再開発事業に関する都市計画」として定める必要がある。</li><li>・都市計画法により都市計画事業として行う市街地開発事業は、事業者と市役所で計画条件等の調整が行われる。その調整過程で、当然に建築物の高さについても指導されるので、市街地再開発事業の施行区域内では、適用除外を考えている。</li><li>・具体的には、市街地再開発事業の実施にあたっては「高度利用地区」、「都市再生特別地区」、「特定地区計画等区域」の区域内であることが条件であるため、これらの区域内において高度地区を適用除外とする。</li></ul>

(ウ) 特別用途地区について

意見要旨	考え方
④特別用途地区で従前用途以外の用途を認めないというのは法的にも無理があるのではないか。	<ul style="list-style-type: none"><li>・都市計画マスタープランで「特定土地利用維持ゾーン」として示している教育施設等は、今後もまちづくりへの貢献及び機能強化・存続を目指すものである。</li><li>・従前用途以外の用途を認めないことは制限としては厳しく、財産権の侵害になるため、従前用途以外の建物については周辺の住環境を害さないよう建ぺい率・容積率・敷地面積の最低限度又は階数制限を設けることとした。</li><li>・また、導入を検討している特別用途地区内における高さ制限の取扱いについても検討する。</li></ul>

## 2. 説明会及び意見書

### (ア) 基本方針について

意見要旨	考え方
①都市計画マスタープランでは「住環境保全の観点からの高さ制限は、商業地域には原則として導入しない」と示しているのに、なぜ商業地域にも高さ制限をかけるのか。	<ul style="list-style-type: none"><li>・都市計画マスタープランの土地利用方針においては、住環境保全の観点からは商業地域以外の地域に高さ制限を導入すると記述しているが、一方景観まちづくり方針においては美しい街並みを形成・維持するために高さ制限を導入すると示している。</li><li>・駅前商業地における高層マンションの乱立を予防するため、街並み保全の観点から商業地域においても一定のルールが必要と考えられることから商業地域にも導入する方針である。</li></ul>

### (イ) 制限値について

意見要旨	考え方
②23mの制限値の北側が低層住宅地となっている区域については、制限値及び斜線制限をより厳しいものにしてほしい。	<ul style="list-style-type: none"><li>・斜線型高度地区と日影規制等既存の規制により、北側に隣接する低層住宅地の住環境については、一定の配慮がなされていると考えられる。</li></ul>
③既存不適格建築物とならないように制限値を見直してほしい。	<ul style="list-style-type: none"><li>・制限値を設定する際には、現行の都市計画及び建築基準法で定められる容積率が充足できる値としている。また、既存不適格建築物となった建物に対しては特例によって建替えに対する一定の配慮をしている。</li></ul>

(ウ) 特例措置について

意見要旨	考え方
④大規模敷地における教育施設等については、大規模特例及び既存不適格建築物の建替え特例の適用条件を緩和してほしい。	・都市計画マスタープランで「特定土地利用維持ゾーン」として示している教育施設等は、今後もまちづくりへの貢献及び機能強化・存続を目指すものである。そのため、特別用途地区等でその土地利用が維持されるものについては、今後、高さ制限の取扱いを検討する。
⑤大規模敷地における学校、病院、研究所等については規制の対象外としてほしい。	
⑥大規模緩和において緩和される制限値が38mとは高すぎるのではないか。	・商業地域から低層住宅地域へ続く街並みの維持に配慮し商業地域での制限高さを超えないこと、及び、既存の建物の高さを踏まえて設定している。 ・大規模敷地においては、市街地環境の配慮条件を加えることにより、高さのある程度許容しても良好な市街地環境を形成していけるものと考えている。 ・また、市街地環境の向上への貢献を第三者機関が評価検討し、その同意を経て市長が許可するため、周辺状況を十分に配慮したうえで緩和を認めることとしている。

(エ) 駆け込み対策について

意見要旨	考え方
⑦早期に都市計画決定すること等によって、駆け込み物件への対策をしてほしい。	・手続きは迅速に行うが、高さ制限は土地利用に一定の制限を加えるため、市民への周知等、慎重に都市計画手続きを進めていく必要がある。 ・高さ制限が都市計画決定されるまでの間、開発事業者に対しては、公表されている高さ制限案の制限値を守るように、まちづくり条例の手続きの中で協議を行う。 ・また、都市計画決定時に工事中の物件に関しては既存不適格建築物の建替え特例は受けることができないことも素案に盛り込んでおり、駆け込み対策のひとつとして考えている。



## 武蔵野都市計画特定大規模土地利用地区の決定 都市計画の原案たたき台について

### 1. 目的

- (1) 都市計画マスタープランに位置づけられる特定土地利用維持ゾーンのうち学校及び医療施設について、土地利用の維持を図り、地域における文教・医療の拠点としての役割や機能を保全していく。
- (2) 将来の社会経済状況などの変化により現行の土地利用の維持が困難となった場合は、周辺市街地と調和した適切な土地利用を図る。

以上の事項を実現するため、都市計画法第8条第1項第2号に掲げる特別用途地区を指定する。

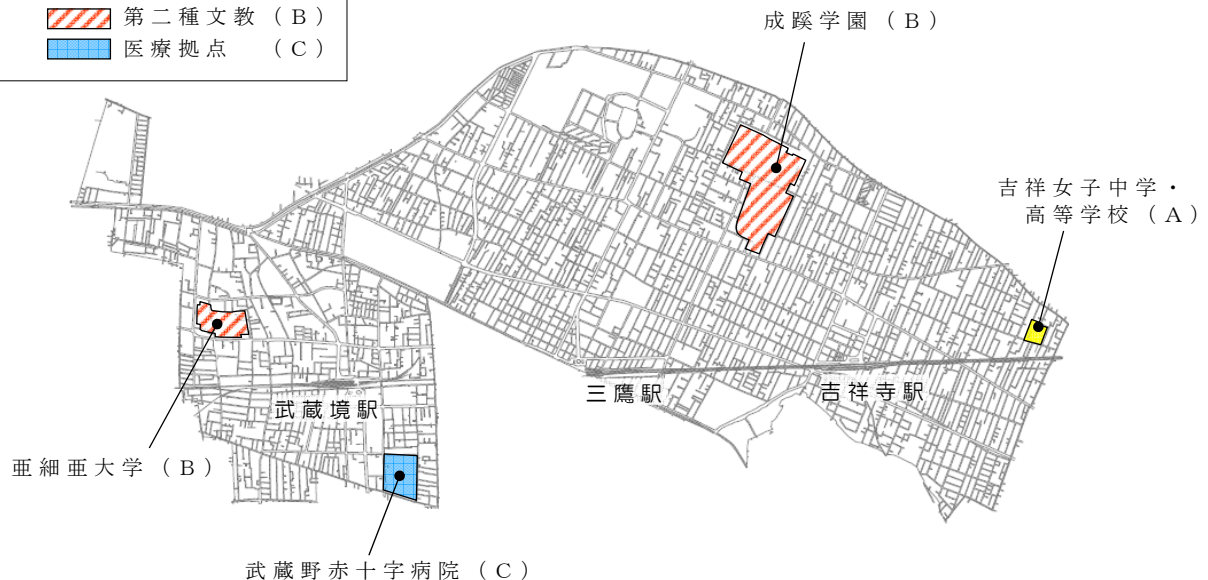
### 2. 特別用途地区の内容（案）

名称	特定大規模土地利用地区		
区分	第一種文教	第二種文教	医療拠点
該当区域	吉祥女子中学・高等学校	成蹊学園周辺 亜細亜大学周辺	武蔵野赤十字病院
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	
指定建ぺい率 ／容積率	50％／150％	60％／200％	
高度地区等	第一種高度地区 絶対高さ10m	23m第二種高度地区	
制限内容 (建物用途)	① 学校、図書館その他これらに類するもの ② 用途が①以外の場合は建ぺい率／容積率が40％／80％、最低敷地120㎡	① 学校、図書館その他これらに類するもの ② 用途が①以外の場合は、階数が3以下	① 病院その他これらに類するもの ② 用途が①以外の場合は、階数が3以下

### 3. 対象区域

凡例（区分）

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span>	第一種文教（A）
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, red 2px, red 4px); border: 1px solid black;"></span>	第二種文教（B）
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span>	医療拠点（C）



## 武蔵野市まちづくり条例の一部改正について

<趣旨>

平成 21 年の条例施行後、おおむね 5 年以内を目途として、まちづくりに関する状況の変化への的確な対応及び開発調整における一連の手続きの合理性を踏まえた改善を図る観点から検討を加え、その結果に基づいて必要な見直しを行うものである。

### I 条例改正の主要な論点

- ① 代理人制度
- ② 近隣関係住民の範囲及び近隣説明の方法
- ③ 対象用途の見直し（集客施設、老人ホーム、駐車場等）
- ④ 調整会の仕組み
- ⑤ 連担規定
- ⑥ 各整備基準の見直し（用途の適正化、環境、緑、防災、駐輪場、地下住戸、コミュニティ等）

### II まちづくり委員会からの提言を踏まえた対応について

参考：「武蔵野市まちづくり委員会（平成 21～22 年度）活動のまとめ」

#### 1) 調整会の運営について

調整会の開催回数や事前の論点整理方法、開催請求の方式等に関しては、調整会の効果的かつ効率的な運営と、住民間の公平性及び事業活動に対する影響の観点より見直しを行い、他の行政庁における事例も参考にしながら検討していく。

#### 2) 調整会事例から考えられる都市計画制度等の活用について

##### ① 商業系用途地域における低層階への商業施設等の誘導

商業地域における商業や住宅の状況を調査している。また、現在市の産業振興計画策定にかかる調査も進められており、それらを踏まえ、今後具体的な検討を進めていく予定。

##### ② 低層用途地域に隣接する中高層用途地域の高さ規制

街並み及び住環境の保全の観点から平成 26 年 1～2 月の都市計画決定を目指し、市全域に用途地域を踏まえた高度地区による建築物の高さ制限を導入する。

##### ③ かたらいの道沿道の景観誘導策等の早期実現化

かたらいの道は、都市計画マスタープランで景観形成に配慮した道づくりを進めるエリアに指定されている。高度地区導入においてもそれらを考慮した高さの制限値を予定している。建築物の高さの最高限度を指定した後、具体的な景観まちづくりの展開

として、景観ガイドライン等の検討を進めていく予定で、その中でさらに景観誘導策などを示していくことになる。

### 3) まちづくり活動の支援体制の整備について

現在も、協議会に対しては助成金等の支援を実施している。その他、活動の場の提供や情報提供等を職員のできる範囲で支援を進めている。

今年度は、三鷹駅北口地区まちづくり準備会と共催して、三鷹駅北口のまちづくりについて意見交換会を実施した。

### 4) まちづくり委員会の運営改善について

定例の委員会や調整会の開催に限定せず、必要に応じてまちづくりに関する事項の審議の要請や意見の聴取を行うなど、有効な活用に努めるとともに、市が行うまちづくりに関する事項等について、電子メール等を活用した適時・適切な情報提供を行っていく。

### 5) その他

- ・調整会を経て計画の変更が行われた場合の近隣関係住民に対する周知について

現行の条例では規定されていないが、運用上は必要に応じて事業者から住民に対して説明を行うよう求めている。条例改正の中で、これに関する規定を追加するなどの検討を行う。

#### <今後のスケジュール>

平成 25 年度

庁内検討、まちづくり委員会の開催、パブリックコメントによる市民意見募集

第 4 回定例会（12 月）議案提出

平成 26 年度 4 月施行（予定）

武蔵野市長 邑上守正 殿

## 武蔵野市まちづくり委員会（平成 21～22 年度）活動のまとめ

武蔵野市まちづくり条例（平成 20 年 9 月武蔵野市条例第 39 号。以下「条例」という。）の施行と同時に設置された本委員会は、平成 22 年度末をもって現委員の任期を終えることから、この間の活動を通して気が付いた点を下記のとおりまとめました。今後の条例の運用等に際し、参考とされるよう希望します。

平成 23 年 3 月 18 日  
武蔵野市まちづくり委員会委員一同

### 記

## 1. 調整会の運営について

### (1)調整会の運営方法

任期中、調整会（第 62 条<sup>1</sup>）は 6 件の開発事業について、9 回実施された。これらはいずれも近隣関係住民からの開催請求に基づいたものである。

現行の調整会の運用では、近隣関係住民と事業者双方が歩み寄る機会や、まちづくり委員会委員（以下「委員」という。）が双方の意見を十分に受け止めて調整案を検討する機会が限られていると思われる。その結果、双方間で合意に達しなかった場合、特に開催請求者側にとって、調整結果への不満とは別に、調整会の意義や役割の面で不満を残している面があると感じられた。また、任期中の調整会では必ずしも顕在化しなかったが、住民間で事業者に対する意見の相違があった場合、その調整を促す機会が今後必要になってくると思われる。

今後も、調整会の開催回数のある方や、事前の論点整理方法等に関して調整会を運用していく中で検討の必要があると考える。

### (2)開催請求のあり方

現行では、調整会の開催請求は近隣関係住民（第 2 条第 1 項第 6 号）に限られている（第 61 条第 1 項）。近隣関係住民であれば 1 人でも請求ができ、それ以外の住民は請求できないという方式は、開発事業が周辺に与える影響の実態から見て検討の余地があると思われる。

## 2. 調整会事例から考えられる都市計画制度等の活用について

### (1)商業系用途地域における低層階への商業施設等の誘導

調整会が開催された開発事業のうち、2 件は吉祥寺東部地区の商業系用途地域におけるマンション開発の事案であり、それぞれ近隣関係住民から低層階を店舗とするよう意見が出された。このうち 1 件については調整不能となって店舗は導入されていない。

---

<sup>1</sup>（ ）内は条例の条項を示す。以下同じ。

条例では第 53 条で特定集合住宅の基準として別表第 3 に定める基準に従わなければならないとしており、別表第 3 では建築物の用途の適正化として、商業地域または近隣商業地域においては、地域の活性化に寄与するため低層階に商業施設、業務施設等を配置するよう努めることとしている。

この事例からは、現状の努力規定だけでは地域の活性化に寄与する開発事業が期待しにくいことを示しており、今後も調整会まで発展する同様の開発事業が計画される可能性が十分考えられる。

そのため、商業地域又は近隣商業地域で特ににぎわい等地域の活性化を指向する地域については、低層階への商業施設等の誘導方策の 1 つとして、特別用途地区や地区計画などの都市計画制度の活用の可能性について検討する必要がある。

## (2) 低層用途地域に隣接する中高層用途地域の高さ規制

調整会の 1 つに、近隣商業地域と第一種低層住居専用地域が指定されている敷地におけるマンション開発に対し、その北側に隣接する第一種低層住居専用地域の住民が、建物の高さの低減を求めるものがあった。

この事例は、商業系用途地域と低層住居系用途地域の隣接部におけるものであるが、市内の用途地域の指定状況を見ると、中高層住居系用途地域と低層住居系用途地域が隣接している地域が多くあり、今後こうした地域における開発事業において、今回の調整会事例と同様に、後背地の低層住宅地への影響が懸念されるケースが発生する可能性が考えられる。

そのため、中高層住居系用途地域と低層住居系用途地域が隣接しているエリアにおいて、高度地区や地区計画による絶対高さ規制の導入とあわせた許可制度を適用して、事前にその影響をチェックする仕組みを導入するなどの都市計画制度の活用について検討することが望まれる。

## (3) かたらいの道沿道の景観誘導策等の早期実現化

最初の調整会はパチンコ店の開発事業に関するものであった。これについては大規模開発基本構想に対する市長意見（第 38 条）について当委員会で審議を行った。その後、開発基本計画に対する市長意見（第 44 条）も提示されている。

当該開発区域へのパチンコ店の立地はふさわしくないとする市長意見は、今後類似する開発を抑制する効果が期待されるものの、再発する可能性も否定できないことから、付近において類似用途が立地できないようにする方策、あるいは積極的にふさわしい用途の立地を誘導するといった手立てを講じることが必要と思われる。

また、実際に建築されたパチンコ店の外装や屋外広告物等の意匠からは、市長意見に基づく一定の配慮が認められるが、中央圏における景観まちづくりの基軸となる「かたらいの道」沿道の景観形成は、より高い水準での景観への配慮が求められるべきであると思われる。

今後、市長意見や改定中の都市計画マスタープランに示された「景観ガイドライン」等の策定を急ぐとともに、策定に当たっては今回の事例をスタンダードとせず、よりグレードの高い積極的な景観誘導策を講じることが望まれる。

## 3. まちづくり活動の支援体制の整備について

いずれも本委員会の審議対象とされなかったが、任期中において地区まちづくり協議会（第 22 条。以下「協議会」という。）の認定が 1 件、地区まちづくり準備会（第 26 条。以下「準備会」という。）の登録が 1 件あった。

改定中の都市計画マスタープラン（第6条第1項第2号）の方針にあるように、地区計画を活用したきめ細かい誘導や、地区単位のまちづくりの推進を図るためには、協議会や準備会の立ち上げの支援を含めた、支援体制の整備（第68条第3項）が必要だと考えられる。

なお、委員会の総意とはならなかったが、以下の意見があった。

支援体制の整備に関連して、既存準備会がそうであったように、開発事業に対する住民の取り組みから、地区まちづくりへの取り組みにつながるものが一般的にも多いことから、開発事業に関わる近隣関係住民等に対し、中立的な立場の専門家を派遣する等の支援策も含めて検討することが望まれる。

#### 4. まちづくり委員会の運営改善について

任期中、調整会以外に本委員会が審議した事案は、大規模開発事業に対する市長意見の審議1件と、都市計画マスタープラン改定（原案）についての意見交換であった。しかし、この間に大規模土地取引行為にかかる土地の利用に関する市長の助言（第30条）が2件行われており、前述のとおり地区まちづくり協議会が1件認定されている。これらは市のまちづくりに関する事項の中でも重要性の高いものと捉えられる。また、開発事業やまちづくり提案等の条例上の主要な手続の進展について、委員に対する市からの情報提供が十分でない面も見受けられた。

条例で委員会を設置した意義を踏まえ、適切な情報提供のもとに委員会をより有効に活用するための努力が必要であると考える。

以 上

#### **【参考資料】**

まちづくり委員会開催経過

調整会開催経過

まちづくり委員会委員名簿

【参考資料】

〔1〕まちづくり委員会開催経過（平成21年4月1日～平成23年3月31日）

年度	回数	日時	場所	議題
21	第1回	平成21年4月20日(月) 16時00分～	武蔵野市役所 南棟6階 市長公室	(1) 委嘱状交付 (2) 市長あいさつ (3) 委員自己紹介 (4) 懇談
	第2回	平成21年12月18日(金) 19時00分～21時00分	武蔵野市役所 西棟4階 412会議室	(1) 運営事項について 会議の公開、議事録の取扱い、議事録の公開 (2) 議事 議案第1号 武蔵野市まちづくり条例における大規模開発事業への意見提示について【(仮称)三鷹駅前ビル新築工事】 (3) 事務連絡等 次回日程等
	第3回	平成22年1月5日(火) 19時00分～20時00分	武蔵野市役所 西棟8階 811会議室	(1) 議事 議案第1号 武蔵野市まちづくり条例における大規模開発事業への意見提示について【(仮称)三鷹駅前ビル新築工事】 (2) 事務連絡等 次回日程等
22	第1回	平成22年12月6日(月) 19時00分～19時45分	武蔵野市役所 西棟8階 802会議室	(1) 議事 都市計画マスタープラン改定(原案)について (2) 事務連絡等
	第2回	平成23年3月18日(金) 19時00分～20時00分	武蔵野市役所 西棟8階 802会議室	(1) 議事 ・都市計画マスタープランの改定について ・まちづくり委員会のまとめについて (2) 事務連絡等

〔2〕調整会開催経過（平成21年4月1日～平成23年3月31日）

No.	事業名称	開催日時	開催請求理由
1	(仮称)三鷹駅前ビル新築工事	平成22年2月28日(日) 15時00分～16時50分 (大規模開発基本構想)	①パチンコ店の出店の取り止めること ②出店時の周辺環境への配慮と具体策の提示すること
	(大規模開発事業)	平成22年5月29日(土) 14時00分～17時00分 (開発基本計画)	①1階に遊技場以外の用途を導入すること ②建物計画について ・ガラス面の縮小すること ・風除室の拡張による騒音対策を行うこと 等

No.	事業名称	開催日時	開催請求理由
			③駐輪場を1階または半地下に設けること④運営について(開店待ちの客及びトイレを建物内部へ設けること等)等
2	(仮称)センチュリー 境南V新築工事  (一般開発事業)	平成22年7月2日(金) 18時00分～19時20分	①建物高さの低減(6Fから3Fへ) ②機械式駐車場は低騒音なものとする ③駐車台数を7台から4台に減らすこと
3	(仮称)ビバリーホーム 吉祥寺本町新築工事  (一般開発事業)	平成22年7月2日(金) 19時30分～21時40分	①賃貸マンションとして運用すること ②分譲マンションの場合、管理組合及び役員を設置すること ③屋上駐輪場を地上部で設けること ④屋上緑化を地上部で設けること ⑤1Fに店舗を設けること
4	(仮称)FLAT AR AI新築工事  (一般開発事業)	第1回:平成22年9月8日(水) 19時30分～21時30分 第2回:平成22年10月15日(金) 19時00分～20時50分	①建物高さの低減(6Fから4Fへ) ②目隠しを設置すること ③地震時の窓ガラスの落下 ④落下防止対策 ⑤屋上使用禁止又は施錠及び柵の設置 ⑥雪の落下防止対策等
5	(仮称)吉祥寺計画 新築工事  (大規模開発事業)	平成22年11月12日(金) 19時00分～20時30分 (大規模開発基本構想)	①低層階への店舗を増やすこと ②ファミリー住居を基本とすること ③継続的な協議の場の確保 ④北棟の建物高さの低減 ⑤北棟の離隔の確保
6	(仮称)ルフォン武蔵野御殿山2丁目 計画建設工事  (一般開発事業)	第1回:平成22年12月11日(土) 10時30分～13時20分 第2回:平成23年1月12日(水) 18時30分～20時10分	①日影の影響についての対策 ②プライバシー及び騒音の問題への対策 ③スライドゲートの位置、騒音及び排気ガスへの配慮 ④ルフォン吉祥寺の資産価値維持の根拠と保証の明示 ⑤戸建て住宅への計画の変更 ⑥戸建て住宅にしない場合における東棟2住戸の削減 ⑦条例に基づく説明会等の手続き方法の問題



〔3〕まちづくり委員会委員名簿（平成21年4月1日～平成23年3月31日）

区分	氏名	所属等
学識経験を有する者  (規則第4条第1項第1号)	◎柳沢 厚	(株)C-まち計画室 代表 特定非営利活動法人日本都市計画家協会 理事
	○春原 匡利	(財)東京都防災建築まちづくりセンター顧問 (株)東京建築検査機構構造技術顧問
	金子 忠一	東京農業大学 地域環境科学部造園科学科 教授 造園学博士
	山内 章	弁護士 中野通り法律事務所
市民等  (規則第4条第1項第2号)	石川 知穂	公募市民(市内在勤)
	塩澤 誠一郎	公募市民(市内在住)
	清水 直木	公募市民(市内在住)

◎委員長 ○副委員長

規則：武蔵野市まちづくり条例施行規則(平成20年12月武蔵野市規則第82号)