

平成25年度第1回武蔵野市都市計画審議会議事録

日 時 平成25年9月24日（火曜日）午後2時～午後4時25分
 場 所 武蔵野市役所 西棟 4階 412会議室
 出席委員 矢島会長、内山副会長、井口委員、稲垣委員、久坂委員、松下委員、水庭委員、柳沢委員、
 西園寺委員、前田委員、山本ひとみ委員、斉藤委員、しば委員、上野委員、齋藤委員
 出席幹事 恩田都市整備部長、福田まちづくり推進課長
 出席説明員 荻野緑のまち推進課長
 傍 聴 者 3人

質疑応答者	質疑応答
事務局 邑上市長	<p>【開会】</p> <p>—委員の就退任の報告—</p> <p>—委嘱状の交付—</p>
	<p>それでは、市長より皆様にご挨拶を申し上げます。</p> <p>皆様こんにちは。</p> <p>日ごろから武蔵野市政に多大なご協力をいただきまして、ありがとうございます。</p> <p>また、都市計画という視点では、審議会を通じてさまざまなご審議をいただいていること、大変うれしく思っております。</p> <p>今回新たに就任をいただいた5名の皆様方におかれましては、これからよろしくお願ひします。また、1号委員、3号委員、そして2号委員継続の山本ひとみ委員におかれましては、引き続きよろしくお願ひいたします。</p> <p>今回の都市計画審議会においてご議論いただく件数としては3件ございますが、1件は新しく公園を設けようということでございます。これは既にご案内のとおり、泉幼稚園跡地に子育て支援施設をつくる予定でございますが、その一部を公園として、すくすく泉公園という形で同時に開設をしようということでございますので、公園の拡充に向けた皆様方のご審議をいただきたいということでございます。</p> <p>また残り2つは、これは従来からの課題でございました武蔵野市内において建物の絶対高さを考えていこうという、高度地区の制限にかかわる2つの審議でございます。</p> <p>ご案内のとおり、武蔵野市でもマンション等の建設におきまして、この間さまざまな課題が起きてまいりました。その課題を解決するために、まちづくり条例等を制定いたしまして、市民の皆様方に情報提供しながら声を聞くような取り組みも進めてまいりました。</p> <p>しかし、やはりきちんとした高さの制限が必要であろうという認識のもとに、絶</p>

事務局	<p>対高さ制限ということを全市的に制定をしていこうという取り組みを進めてまいりました。また、武蔵野市ならではの取り組みとして、ある程度の用途については、その用途を維持していただくというようなことも考えるうえでの、特別用途地区の特定土地利用地区の決定、これも皆様方にもご審議をいただきたいと思っています。</p> <p>しかしながら、このような規制ができたからといって、魅力的なまちができるというわけではなく、それに加えて、日ごろからさまざまな誘導なり、協議なりが必要でありますし、地域の皆様方の参加のもとに地域のまちづくりを進めなければ、魅力的なまちはできないものだというふうに認識してございますので、ルールとしては、きちんと定めていく。かつ、まちづくりは、市民参加でこれからも進めていきたいというふうに考えておりますので、その辺をまた、趣旨をご理解いただきながら審議をいただけたらなというふうに思っております。</p> <p>今回の高さ制限というのは、武蔵野市において重要な大切な制限でございますので、ぜひこれからよろしくご審議のほどお願いいたします。</p> <p>それでは、今年度第1回の審議会でございますので、初顔合わせという意味もございまして、皆様には一言ずつご挨拶をいただきたいと思っております。</p> <p style="text-align: center;">—各委員挨拶—</p> <p style="text-align: center;">—市長退席—</p> <p style="text-align: center;">—副会長の選出—</p>
会長	<p>それでは、議事に入ります前に、事務局から報告がありましたらお願いいたします。</p>
事務局	<p>本日は委員の皆様全員ご出席ということで、条例第6条第2項の規定により、会議が成立したことをここにご報告いたします。</p> <p>また幹事につきましては、本年4月1日付の人事異動で、恩田都市整備部長、福田まちづくり推進課長が着任いたしましたのでお知らせをいたします。</p> <p>また本日は、幹事のほかに、説明者として荻野緑のまち推進課長が出席しております。</p>
会長	<p>これから議事に入りますが、本日の案件につきましては、先ほど市長のご挨拶がありましたように3件、午後4時ごろを目途に議事を進めたいと思います。</p> <p>本日は、傍聴人の申し込みの方が3人いらっしゃるようでございます。いかが取り計らいましょうか。傍聴については許可するというのでよろしゅうございましょうか。</p> <p style="text-align: center;">（「異議なし」と呼ぶ者あり）</p>

会長	<p>それでは異議なしと認め、傍聴者に入場をお願いいたします。 暫時休憩いたします。</p> <p style="text-align: center;">—傍聴者入場—</p>
会長	<p>それでは会議を再開いたします。</p> <p>日程 2 議案第 1 号 武蔵野都市計画公園の変更について説明していただき、質疑応答後に採決を行いたいと思います。</p> <p>福田幹事より説明をお願いいたします。</p>
福田幹事	<p>それでは、議案第 1 号 武蔵野都市計画公園の変更（第 2・2・29号 すくすく泉公園の追加）（付議）について説明いたします。</p> <p>議案書、資料 1－1 をお願いいたします。</p> <p>公園の種別は街区公園です。名称（番号、公園名）につきましては、第 2・2・29号 すくすく泉公園でございます。位置につきましては、今スクリーンにも掲載してございますとおり、吉祥寺本町三丁目地内、井之頭小学校西側、旧泉幼稚園跡地でございます。面積は約 0.15ha。また備考といたしまして、園路、広場、修景施設等となっております。</p> <p>次に変更理由でございますが、資料 1 に記載してありますとおり、朗読させていただきます。武蔵野市の緑の基本計画 2008 及び武蔵野市都市計画マスタープラン 2011 において、新たな緑を育む施策として、公園・緑地の整備・拡充や樹木の保全を掲げている。J R 三鷹駅より北東へ約 600m に位置し、市立井之頭小学校に隣接する本計画地周辺は、一人あたりの公園面積が 1.02㎡と当市平均 1.58㎡を大きく下回っている。また、本計画地周辺は公園空白地域であり、当市の緑の確保目標の一つである「歩いていくことのできる公園・緑地の整備率 100%」を目指すうえでも、公園の整備が求められる。こうしたことから、既存樹木を含めた貴重な緑陰空間を保全し、市民が快適で憩える緑のオープンスペースを恒久化するため、都市計画公園の配置保全について検討した結果、吉祥寺本町三丁目地内における約 0.15ha の区域について、すくすく泉公園の区域を追加する都市計画を変更しようとするものである、としてございます。</p> <p>続きまして、資料 1－1 の裏面をお願いいたします。</p> <p>都市計画の策定経緯の概要でございます。都市計画変更に伴う説明会を、本年 7 月 22 日に吉祥寺西コミセンで行っております。8 月 12 日の東京都知事協議を経まして、8 月 14 日に都市計画案の公告を行い、8 月 28 日まで都市計画案の縦覧及び意見募集を行っております。備考欄に記載のとおり、縦覧及び意見の提出はございませんでした。</p> <p>今後のスケジュールでございますけれども、本日の都市計画審議会でご審議いただき、ご承認いただけた場合、10 月上旬に都市計画決定の告示を行う予定としてございます。</p>

<p>会長</p>	<p>なお、議案書、計画図以降に、参考1といたしまして、スクリーンにも掲載してございますけれども、公園用地の現況写真を掲載してございます。</p> <p>また、参考2といたしまして、7月22日、吉祥寺西コミセンで開催いたしました都市計画の変更説明会の内容を添付してございます。説明会の参加者は11名、都市計画面案に関する質疑等はございませんでした。</p> <p>以上で、都市計画公園の変更に関する説明を終わります。</p> <p>よろしくご審議をお願いいたします。</p> <p>ただいま幹事から説明がありましたが、この説明につきまして、ご意見、ご質問があればお願いいたします。</p>
<p>A委員</p>	<p>A委員、どうぞ。</p> <p>現地に行くと、サルスベリとか、大きな木が5、6数本あるのですけれども、そのような木は残すような計画になっているのでしょうか。</p> <p>それともう一つ、公園をつくるのに関して、例えば境南町につくった公園なんか、今、ネコジャラシがすごくワイルドになってしまっているの、つくった後のメンテナンスも一緒に考えていったほうがいいのではないかなと思ったんですね。例えば学校がそばなので、学校の教育の一環として緑の手入れをするみたいなことを、各学校に一つ公園を与えて、その学校の公園にすとか、何かそういうことで、市民が参加して愛せるような公園にしていくようなシステムを考えたらいいのではないかなと思いました。</p>
<p>会長 荻野説明員</p>	<p>荻野説明員、どうぞ。</p> <p>2点ご質問いただきました。</p> <p>1点目の既存樹木の保全についてでございます。公園をつくるにあたり、庁内で委員会を設け、見ていただくとわかるとおり、その中で人工物をつくらずに必要最小限の公園施設の設置をコンセプトとしております。ですから、既存の樹木については、基本的に残すということを考えてございます。</p> <p>2点目の、公園をつくった後にボランティア等で管理をというお話についてです。この旧泉幼稚園跡地の土地は全体で1,800㎡あり、そのうちの300㎡に公園に隣接して子育て支援施設をつくる計画がございまして。この施設は市民団体が運営母体となり今後運営していただくということになっております。公園の維持管理についても、その団体が主になって、地域と一緒に管理していく形で進めております。</p>
<p>会長 B委員</p>	<p>B委員どうぞ。</p> <p>現地は前にも見ておりますから知っておりますが、このところは住宅過密都市でございまして、その中にこの自然林がこれだけ残っているということは、武蔵野市の貴重な財産だと思いますので、過日も竜巻が起きたり、また台風で災害があったりということで、自然災害が多いわけですが、緑を残し、子育て支援の場もつくれるということですから、すばらしい環境だと思いますので、ぜひ残していただきたいと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>ほかにかがででしょうか。</p>

C委員	<p>C委員、どうぞ。</p> <p>先ほどA委員も触れていたと思うんですけども、小学校に隣接している公園ということで、以前から公園というのが、高齢者向けの公園とか、子ども向けの公園とか、用途をうまく活用していったほうがいいということ、2回目の一般質問でも提案させてもらったんですけども、そういったところに関連して、そのままの形を残すというのは非常に僕も賛成しています。</p> <p>そのコンセプトというのは非常に大事にしたいといううで、子どもが活用していく、場合によっては親子が活用していくというところでの今後の運営というのを、どのように方針として考えているか、団体と調整しているかという点が1点と、あと、このような形での、団体が市内で公園を運営するというふうなことというのは、ほかにもどのような公園があるかというのを、特徴的なところだけ教えてください。</p> <p>以上、2点です。</p>
会長 荻野説明員	<p>荻野説明員。</p> <p>2つの質問をいただきました。</p>
会長 C委員	<p>1つ目は、地域の団体が、子育て支援施設と公園の両方を運営していくということについて、今どのようなことが想定されるかというようなお話だと思います。泉幼稚園の時代から、地域の方々はこの土地については愛着を持っております。この土地自体は平成18年に公社が取得をし、約7年が経過しましたが、その間、地域の方々がこの土地を利用して果樹のジャムをつくったり、マーマレードをつくったりというような活動をしてきております。このような活動を公園化した後も続けて行きたいという要望もあります。パブリックのスペースでありますので、そうした1団体が行うとなると難しい部分がありますので、公園のボランティアとして維持管理を行いながら、年間の単発なイベント等で皆様をお呼びして、公園で活動を続けていくようなことを想定をしております。その辺については詳細を詰めている状況でございます。</p> <p>次に、こうした緑ボランティア団体が、そのほかの公園でどの程度あるのかというようなお話だと思います。市内170の公園のうち、現在23のボランティア団体が活動しております。主に公園の美化や清掃、花壇の手入れ等活動をしております。高齢化やメンバーの固定化のような課題もありますので、この23団体を横のつながりで大きくしていこうと、市が年に1度団体の橋渡しを行っております。</p>
会長 C委員	<p>C委員。</p> <p>一番最後のところなんですけれども、年に1回その橋渡しをしているというふうなところを、もう少し聞きたかったです。新しい市民の方が公園とか、地域活動とか、そういったところのかかわりづくりとして、公園を地域で考えていくというのはハードルが入りやすいとか、地域活動しやすいというふうな僕は側面があると思うので、そこを補足お願いします。</p>
会長 荻野説明員	<p>荻野説明員、どうぞ。</p> <p>ボランティア団体の支援・交渉というようなお話ですが、先ほど言いましたとお</p>

	<p>りメンバーの固定化と高齢化という課題があるため、小さな輪を広くしていこうと考えています。現在は、同じ活動をしている団体同士、どのような悩みを持ち、どのような方向性に向うのかの共通認識をしている状況です。その輪が大きくなり、なおかつ新しいメンバーがその輪に入ってこれるような誘導を、市と市民団体と一緒に考えていこうと動いておりますが、道半ばというような状況でございます。</p>
<p>会長</p>	<p>ほかにいかがでしょうか。</p>
<p>D委員</p>	<p>D委員、どうぞ</p>
	<p>この公園の利用についてなのですが、公園の利用のときにいろいろな規制があると思うんですけど、例えば、犬を入れてはいけないとか、ボール遊びはだめですよとか、今考えられているところを教えてくださいなのですが。</p>
<p>会長</p>	<p>荻野説明員、どうぞ。</p>
<p>荻野説明員</p>	<p>利用についてでございますが、犬の利用は賛否両論がありますが、公園自体で規制するということは、ほかの公園も含めて行ってございません。この公園についても、未就学児が多く利用するような砂場等の一部のエリアについては、ご遠慮願うというようなことはあるかもしれませんが、公園全体としての規制は考えてございません。</p> <p>ボール遊びについては、武蔵野市は小規模な公園が点在しており、小規模な中でボール遊びをすることが難しいということもありますので、小学生以下のやわらかいボールでのキャッチボールやサッカー等は一部認めていますけれども、ほとんどの公園で、大々的な競技・運動活動は規制するような形をとっています。</p>
<p>会長</p>	<p>ほかにいかがでしょうか。</p>
<p>A委員</p>	<p>A委員、どうぞ。</p>
	<p>先ほどジャムをつくっていることがあったとか伺ったんですけど、私が見に行った限りでは閉鎖された空間だったんですけど、例えば、そういう申し込みをすれば入れたりするんですか。</p>
<p>会長</p>	<p>荻野説明員、どうぞ。</p>
<p>荻野説明員</p>	<p>先ほどお話ししたジャムのお話ですが、平成18年に公社が土地を取得しており、18年以前に活動されていた地域の団体が公園になるまでの間、そのような活動を続けられないだろうかということで、公社とその団体のやりとりの中で、イベント等については貸し出しをしている状況でございます。</p>
<p>会長</p>	<p>A委員、どうぞ。</p>
<p>A委員</p>	<p>ボランティアが固定化しちゃうとかというお話があったんですけども、そういう団体に管理を依頼するんですしたら、ボランティアを年に1回は市報で募集して、何パーセントかは新しい人を入れるとか、何かルールをつくったほうがいいんじゃないかと考えました。</p>
<p>会長</p>	<p>荻野説明員、どうぞ。</p>
<p>荻野説明員</p>	<p>そのとおりだと思います。ボランティア団体になるにあたって、要綱の中で会員</p>

会長	<p>数や規約等について、市長と協定を結ぶ形となっております。先ほど言った固定化や高齢化というようなことがありますので、いろいろな方が入っていただくためにどういった方法がいいかということ、考えているところでございます。ご意見いただいたことも含めて、検討していきたいと思っております。</p>
E委員	<p>E委員どうぞ。</p> <p>泉幼稚園の跡地、この間、7、8年前位からこの地域の方々が各コミセンを持ち回りで、泉幼稚園の跡地を考える会というものもあったかと思っております。何度か私も傍聴に行きまして、泉幼稚園卒園された方や、この場所を本当に大切に思っている方、特に泉文庫のことがその中では議論されていたかなと思っております。今回こうした形で、子育て支援施設、並びに公園になるということは、私も地域の者としてうれしく思いますが、その中で質問があります。</p>
会長	<p>先ほど、ボランティア団体の方とは、公園の管理協定を結ぶということだったんですが、指定管理のような形にするのかどうかということが1点です。</p>
荻野説明員	<p>もう1点は、泉文庫が旧泉幼稚園のときにあった絵本などの文庫が、今後の子育て支援施設のほうにも受け継がれるのかどうか、わかれば教えていただきたいと思っております。</p>
会長	<p>荻野説明員、どうぞ。</p>
荻野説明員	<p>2点ほどご質問いただきました。1点目のボランティア団体の協定についてでございます。子育て支援施設は公園と隣接していますけれども、公園とはエリアが分かれております。子育て支援施設の運営をその団体が行い、公園についても、指定管理ではなく、今あるボランティア団体助成制度というものによって同じ運営団体が管理をしていく方向で調整をしております。</p>
会長	<p>2点目の泉文庫でございますが、子育て支援施設が敷地面積が300㎡とコンパクトな建物になっておりますので、泉文庫全てを展示するというのはできないため、月ごとに文庫を入れかえる等の形で運用すると聞いてございます。</p>
会長	<p>ほかにかがでしょうか。</p>
F委員	<p>F委員、どうぞ。</p>
F委員	<p>1点確認なんですけど、ここの場所は周辺の方にすごく愛されている場所で、ほかの公園にないということはわかりましたが、それでも不安をお持ちの方とか、この公園ができることについて反対の意見をお持ちの方がおられるのかどうか、そこを確認させてください。</p>
会長	<p>荻野説明員、どうぞ。</p>
荻野説明員	<p>説明会をする中では、隣接するお宅からセキュリティーに関する話が一件ありましたが、公園自体を反対するというご意見はございませんでした。</p>
会長	<p>ほかにかがでしょうか。</p>
副会長	<p>副会長、どうぞ。</p>
副会長	<p>2点ほど伺いたいんですが、泉幼稚園跡地をこのたび子育て支援施設、およそ300㎡を含め、新たな地域拠点として展開すると思うんですが、その都市計画決定を今</p>

	<p>かかっている議題とした場合、それ以降、例えば子育て支援施設がこのエリア内において、例えば親子での農園での農業体験をしてみるだとか、そして農業に準じたものを通じていろいろな教育効果を期待するというようなことも場合によっては考えられるのではないかと、というか、期待する声は大変多いと思うんですが、そういった利用を今後、都市計画公園内であっても可能かどうか。</p> <p>また、今いろいろ保育需要も高まり、子育ての多様化というのが図られていますが、この施設だけではなく、例えば増設とか、増築とかということが都市計画公園内でも可能なのかということをお伺いしたいと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>荻野説明員、どうぞ。</p>
<p>荻野説明員</p>	<p>公園を農園として利用できないかというお話かと思えます。公園のしつらえについては、現状をそのまま残し、構造物をつくらないという方向性が出ております。そのため、公園のしつらえについては、この報告書のとおり整備をしていきたいと考えてはおります。開園後にそのような要望について応えられるかというお話についてですが、都市計画公園内の農園となりますと、敷地の50%以下というような規制があると思えますので、大規模でなければできないことはないと思えます。しかし、小規模な農園をつくることで、要望に応えられるのかということもありますので、検討していかなければいけないと思えます。</p>
<p>会長</p>	<p>次に、建物の増築というお話についてです。都市公園法上は、公園施設に限って、敷地面積の2%という規定があります。そのため、子育て支援施設として、この敷地内に建てることは法的に難しいと考えています。</p>
<p>会長</p>	<p>この公園は都市計画公園ではあるけれども、この公園の種別というのは街区公園になっている。そのとき、街区公園であっても、農業的な内容を持った公園ということでもよろしいんですか。それは可能性があるか見ていいですか。</p>
<p>荻野説明員</p>	<p>どうぞ、荻野説明員。</p>
<p>荻野説明員</p>	<p>規模からしますと、全体で1,800㎡で、子育て支援施設が300㎡、公園が1,500㎡でございます。そのため、パブリックスペースの農園となりますと、難しいというふうに思っております。</p>
<p>会長</p>	<p>ほかにご質問がありますか。</p>
<p>副会長</p>	<p>副会長。</p>
<p>副会長</p>	<p>当初から、こちらのレイアウトに関しては、施設の規模が大変小さく、公園を最大限残すという方向だということは理解しておったんですけども、さまざまな機会を通じて、みんなで共同で農業できないかとか、親子で農園に親しむ場所を提供していただけないかという声をたくさん聞いております。そのため、先ほどのような質問をさせていただきました。今後、運用の中で、可能な範囲で、柔軟な対応をしていただけるように、私としては要望しております。</p> <p>また先ほど、A委員やC委員からもありました、学校に隣接しているというこのロケーションを、ぜひ今後の子育て支援施設、また公園の運営管理に最大限生かしていただけるように要望しておきたいと思えますので、よろしく申し上げます。</p>

会長	<p>ほかにご質問ございましょうか。</p>
G委員	<p>G委員、どうぞ。</p> <p>先ほどからお話の中で、利用規制ということで、一般の市民と、子育て支援のお子さんたちの園庭というような形で利用も考えるのかなというふうに思っているんですけども、そうした場合に、一般の市民と、子育て支援という、地域をエリア分けをするというふうな感じなんでしょうか。特にお子さんの安全性というんですかね、自然と触れ合うというところはいいんですけども、その辺のところどのようにお考えなのかが1点と、先ほど農園ということがありましたけれども、この中にコンセプトとして、動植物と接するということがありますけれども、動物を飼うような、そういう施設なんかもお考えなのか、そういうようなところを2点、お伺いしたいと思います。</p>
会長 荻野説明員	<p>荻野説明員、どうぞ。</p> <p>子育て支援施設と一般の利用者のエリア分けというようなお話でございますが、この公園は都市計画公園でございますので、エリア分けをするということは考えてございません。</p> <p>次に、動植物というような記述でございますが、昆虫などの小動物を想定しており、棲み家として草地を設け、子どもたちが散策できるような形で整備していきたいと考えてございます。</p>
会長	<p>ほかにご意見いかがでしょうか。</p> <p>ないようでしたらば、議案第1号につきまして、採決に入りたいと思います。</p> <p>採決の方法は、運営規則の第13条2項によりまして、挙手、起立、無記名投票、記名投票の4種類ございますが、いずれの方法を用いるかは議長が決めるというふうになってございます。</p> <p>本日につきましては、無記名投票によって採決いたしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>議案第1号について採決に入ります。</p> <p style="text-align: center;">(投票用紙配布・投票・開票)</p>
会長	<p>開票結果を発表いたします。</p> <p>投票総数 14票</p> <p>有効投票数 14票</p> <p>承認 14票</p> <p>よって本件につきましては承認ということになりました。</p> <p>続きまして、継続審議事項 24議案第7号 武蔵野都市計画特別用途地区 特定土地利用地区の決定について説明していただき、質疑応答を伺いたいと思います。</p> <p>福田幹事、どうぞ。</p>
福田幹事	<p>それでは、継続審議事項となっております、24議案第7号 武蔵野都市計画特別用途地区 特定土地利用地区の決定 (諮問) 都市計画決定の案たたき台について、ご説明したいと思います。</p>

説明の前に、これまでの検討経過及び都市計画審議会での継続審議経過について、ご説明したいと思います。

継続審議事項であります特別用途地区につきましては、この後の継続審議事項となっております高度地区との関連性もあり、手続を連携して進めてきた経過がございますので、それとあわせて説明したいと思います。

スクリーンと一緒に、本日机上配付させていただいております「武蔵野都市計画高度地区及び特別用途地区 都市計画決定までの流れ」という資料もあわせてご覧いただければと思います。

高度地区につきましては、市域全域に影響することから、基本方針案の作成から手続を開始してございます。また、特別用途地区につきましては、一定の区域を指定する関係から、都市計画原案からの手続きという形をとってございます。

本日配付しております「流れ」の資料のグレーで着色している箇所は、都市計画審議会を示してございます。平成23年12月の都市計画審議会において高度地区に関する基本方針案を報告したことから始まりまして、基本方針案の諮問、都市計画素案の報告及び意見書等の報告を行ってきました。平成25年3月の都市計画審議会では、高度地区及び特別用途地区の都市計画原案たたき台の報告を行い、平成25年5月に都市計画原案の報告、縦覧及び意見募集を行いました。本日の都市計画審議会では、原案意見書に関する市の見解と、都市計画案のたたき台の報告を行い、了承が得られれば、11月中旬に都市計画案の公告、縦覧、意見募集を行う予定としてございます。その後、平成26年1月に、都市計画審議会に付議させていただき、平成26年2月頃の都市計画決定を行う予定としてございます。

それでは、武蔵野都市計画特別用途地区 特定土地利用地区の決定についてご説明いたします。

まず最初に、特別用途地区の導入目的、指定区域など、制度の概要をご説明したいと思います。目的につきましては、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するとともに、社会状況の変化等により土地利用の維持が困難となった場合には、周辺市街地と調和した適切な土地利用を図ることとしてございます。次に、対象地域でございますが、吉祥女子中学・高等学校、成蹊学園、亜細亜大学、武蔵野赤十字病院の4カ所となっております。

次に、各指定地区における制限の内容についてです。こちらに表示してございますとおり、第1種文教、第2種文教、医療拠点という形で区分してございます。それぞれの区分に応じまして、学校・医療に類する用途につきましては、これを維持していく方向、それ以外の用途につきましては、周辺と調和が図られる用途、構造制限が適用されることとなっております。なお、制限内容に関しましては、建築規制条例を制定する予定としてございます。また、条例施行時に条例の規定に適合しない部分を持つ建築物の建替えについての特例についても、条例に規定する予定としてございます。

次に、都市計画原案への意見に対する市の見解について、説明いたします。議案書の最終ページ、資料7-2をお願いいたします。

8件の意見をいただいておりますけれども、2から8番の7件につきましては、特定のマンションから出されている意見となっておりますので、その内容について最初に説明したいと思います。マンションの位置につきましては、第2種文教の亜細亜大学区域に敷地の半分以上かかる、画面右下にマンションと書かれている部分でございます。このマンションからは、別途説明を求める意見が出されたことから、6月と9月に2回、個別に説明を行ってございます。また7月には、マンションより任意の要望署名100名分と、意見書17通をいただいております。要望及び意見書の内容の主なものにつきましては、マンションの敷地を区域から外してもらいたいという趣旨でございました。2回目の9月の説明の時点で、マンションの敷地を区域から外すことにつきましては、用途地域の指定範囲の関係から困難である旨を伝え、建替えに関し、事前に客観性の高い基準を明文化し、その基準に適合する建替え計画であれば許可できる。また、大学が立地している限り、建替えを認めていく方向である旨の説明を行い、マンション住民の方からは一定の理解を示していただけたと市では認識している状況でございます。

それでは、それぞれの意見に対する市の見解について、説明したいと思います。

まず1番目の意見です。第2種文教地区においては、制度内容を「現行の規制」とするとあるが、現行とはいつの時点か。市の見解につきましては、学校や病院と同一用途の建築物を建替える際には、現行と同様の規制内容としています。

次に、2番目の意見です。特別用途地区原案に反対。マンションの建替えに関する市長の許可を確約してほしい。3番目の意見については、資産価値が減ずるものであり、納得できない。これら2つにつきまして市の見解といたしましては、個別案件についての建替えを事前に確約することはできません。条例規定に適合しない部分をもつ建築物の建替え特例については、事前に客観性の高い基準を明文化する予定であり、条件を守れば既存と同程度の建替えは担保されるものと考えてございます。

次に4番目です。検討期間が短過ぎるため、告示の時期を延ばしてほしい。これにつきまして市の見解は、都市計画法に基づく一般的な都市計画手続では、案の公告の後に決定となりますが、武蔵野市では、まちづくり条例に基づき、原案、案、決定と時間をかけて段階的に手続を進めてございます。

次に5から7番目にかけての意見についてです。5 特別用途地区原案に反対。周辺の住環境に影響を及ぼしているのは大学施設側であるのに、問題のない住宅地に一方的に制限を押しつけ、生活を壊すものである。6 指定区域は亜細亜大学の敷地のみとすべきで、マンションを指定区域から外してほしい。7 明確な土地登記区分による境界の設定は可能であり、必ずしも道路により区域を区分することの必然性はないのではないか。これにつきまして、市の見解といたしましては、大学敷地以外の周辺の土地についても、亜細亜大学の敷地と一体的に用途地域が指定さ

<p>会長</p>	<p>れた経緯があります。特別用途地区は用途地域を補完するものであり、その指定にあたっては用途地域との一体性を考慮する必要があり、用途地域の境界が物理的に明確な道路や河川を境としている同一用途地域を一体的に指定しているため、大学敷地を個別に指定するのは難しいと考えます。</p> <p>続きまして8番目です。マンションを指定区域から外してほしい。資産価値が下がるものであり、建替えが認められても戸数を増やすこと等ができず、建替えの原資を用意できなくなる。市の見解といたしましては、条例の規定に適合しない部分を持つ建築物の建替えについては、既存と同一の敷地規模、同一用途を条件として、市長がその建替えを許可することとしています。そのため、建築規模については、現行の規制の範囲内であれば建築可能となります。</p> <p>以上が、意見に対する市の見解となっております。</p> <p>これらの意見の内容を踏まえまして、都市計画決定の案のたたき台につきましては、議案書資料7-1に示してございますとおり、計画書、理由書、計画図につきましては、都市計画原案と同様の内容として、変更はございません。</p> <p>説明は以上でございます。</p> <p>ただいまのご説明につきまして、ご意見、ご質問等、お願いいたしたいと思えます。</p>
<p>H委員</p>	<p>H委員、どうぞ。</p> <p>こちらの特別用途地区に関して質問します。</p> <p>椅子のコトブキの工場の跡地へのマンション、それから、法政附属の中高の跡地へのマンションということで、周辺が低層住宅地の中にある大学や特定の用途を持った地域が大規模な場合は、大きなマンションの開発の用地になりやすいということから、市がこうした新しい対応をしているということについては、基本的に評価したいと思っております。</p> <p>そのうえで、今回、特別用途地域の中に民有地を周辺で入れたということで、一部の方から、そこは承服しかねるというご意見が出ているようですけれども、再度確認を何件かしたいんですが、面的にその民有地を入れた理由と、現在、その中にある日赤病院や大学、学校等の改築にあたっては、市の判断でこれからやろうとしている高さ制限よりも緩和の場合があるというふうに書かれておりますけれども、その点についての目的に関しても確認をしておきたいと思えます。</p> <p>それから、個別の案件になりますけれども、境5丁目の垂細垂大学通りに面したマンションですけれども、こちらの方はかなり反対のようですけれども、同じ規模であれば建替えはできることは可能だというご説明をしたようですが、資産価値がその場合下がるということに関して、それに対する市の見解というのはどうなのか。建替えがどうできますよということと、資産価値に関するお尋ねへの回答というのがかみ合っていないところもあるように思うんですけれども、いかがでしょうか。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>福田幹事、どうぞ。</p> <p>まず、特別用途地区に民有地を取り込む理由についてご説明致します。こちらの</p>

図面で赤く着色している部分が私有地となります。用途地域を指定する際に、亜細亜大学の敷地だけに第一種中高層住居専用の地域をかけるのではなく、一定の道路境界によって指定したため、この私有地の用途地域は、亜細亜大学と同様の第一種中高層住居専用地域となっております。もし亜細亜大学の敷地に限定して特別用途地域をかけた場合、亜細亜大学が住宅等になった際には、用途地域は一低層と同じ、構造制限は3階までという規制がかかることとなりますが、この私有地の部分は第一種中高層住居専用が残るといった形となります。全体部分を見たときに、低層の住宅から突出する建物が残るといったようなことがございますので、用途地域として一体的に指定されているエリアにつきまして、特別用途地域をかけることにしております。成蹊大学の区域に関しましても、同じように私有地を含んでおりますので、同様の考え方をしてございます。

3点目、境5丁目のマンションの反対に関する資産価値の見解についてご説明致します。こちらは、建築規制条例を施行したときに構造規制に適合しない建物になります。不動産関係の方から、このような現行規制に合わない建物に関する一般的な資産価値については、全く影響がないというふうな見解をいただいております。何かしら影響が出ますという見解をいただいております。しかし、資産価値の考え方と致しましては、現行規制に合わないといいますが、同規模での建替えが不可の建築物から可能な建築物までさまざまですので、とてもばらつきがでるでしょうとのことでした。今回示してございますマンションにつきましては、特別用途が施行された時点で現行規制に合わないという形にはなりますけれども、大学が存続する限り同規模の建替えは担保されております。そのため、資産価値に与える影響は少ないと市では考えてございます。

2点目のお話は大学や病院の建替えの際の高さ制限のお話しかと思います。特別用途地区は、学校・医療施設につきましては一定程度その機能を維持するということを目的にしておりますので、大学や病院の高さ制限にあたりましては、ある程度の規模を持った敷地ですので、周辺に対する影響、配慮、その辺をポイントとして判断していきたいという考えでございます。

H委員、どうぞ。

特別用途地区を入れるということに関しては、私もかねてからの課題について市が積極的な対応をしているということで、何度も言いますが、評価したいんですね。ただ、資産価値が下がるということに対する説明については、全く下がらないとは言えないわけですね。ただ、特別用途地域という制限をかけることによって、広く言えば武蔵野市のその周辺の環境的な価値というのは全体としては上がるという面もあると思うんです。もちろん個々のご家庭にとっては、もしかすると、例えば、今後マンションの建替えにあたって、どういう所有状況がわかりませんが、修繕積立金などにも影響があるのかどうかとか、細かいことを言えば、影響がないとは言えないとすれば、そこでの説明ということに関しては、もう少しトータルな面と、あと具体的な、これは資産価値に影響はないというのではなくて、あるかも

会長

H委員

	<p>しれないけれども、こういう別の価値もあるんだというような説明も必要なんじゃないかなというふうにも思うのですが、いかがでしょうか。</p> <p>それと、学校・病院等の改築にあたっては、確かに敷地が大変広いので、今後その地域の拠点病院などだったら、もっと医療の高度化とかを考えていく場合に、新しい建物をつくるとか、何かを集約して新しい病棟をつくるとか、そういうことに市も関与したり、お金を補助するということもあると思うんですけども、その点で、周辺環境との調和ということもやはり必要ですので、これをかけるにあたって、病院や大学とはそういう協議は実際進めたのかどうか確認したいと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>福田幹事、どうぞ。</p>
<p>福田幹事</p>	<p>H委員のおっしゃるとおり、良好な住環境を創出することを目的としておりますので、亜細亜大学がなくなった場合ということが前提にはなりますけれども、良好な住宅地が広がるという面からは資産価値が一定程度向上するという可能性はあると思います。しかし、先ほど言ったとおり、資産価値については、その方がそこを出て売買をするときに影響が出る話であり、住み続ける限りにおいては、建替え等を一定程度は担保するという形を市のほうで条件提示しておりますので、大きな影響はないとマンションの方に何回かご説明をさせていただいているところでございます。</p> <p>2点目につきましてご説明致します。高さ制限を超える場合につきましては、市との許可等の協議が必要になりますので、学校機関、医療機関とも話し合いの場というのはございます。また、今回この特別用途地区を指定するにあたり、吉祥、成蹊、亜細亜大学、日赤の4つにつきましては、市より指定の趣旨等について説明をし、一定のご理解はいただいているところでございます。</p>
<p>会長</p>	<p>H委員。</p>
<p>H委員</p>	<p>繰り返してはしないようにしたいんですけども、マンションの資産価値という点で、住み続ける場合は大丈夫だけれども、売却して、次、住みかえを考える場合に、それが非常に影響が大きい、例えば何割も変わってしまうということがあれば、今後の生活設計ということにも影響があるかもしれないですよ。だから、それは丁寧な対応が必要ではないかということは言っておきたいと思います。私も面的に整備しないといけないとは思いますが、今回このような問題が発生するところまで、事前に市が把握できていたのかどうかということも、考えなければならぬ点です。そこに住んでいる方が、あと10年ぐらいでほかに行こうとか、別の施設に入ろうとか、いくつか人生の設計あると思うんですけども、そこに関しては、個々の財産というか、資産価値、財産権を過度に侵害するものであってはいけないというふうに思います。そのため、丁寧に対応していただきたいということを要望したいと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>A委員、どうぞ。</p>
<p>A委員</p>	<p>このカーブしているところのこの北側は亜細亜大だと思うんですけど、そこは何で抜かれたのかということをお伺いしたい。あと学校なんかには連絡したというん</p>

<p>会長 福田幹事</p>	<p>ですけれども、区域に入っている住宅にも全部、お手紙か何かは出したのかどうかを伺いたいと思いました。</p> <p>福田幹事、どうぞ</p> <p>A委員ご指摘のとおり、今回指定している区域の北側の部分につきましても、亜細亜大学の敷地がございます。その部分につきましても大学の敷地内ではありませんが、用途制限が比較的緩い第二種中高層住居専用地域となっており、用途地域が異なっておりますので、仙川の部分を境目に区域を設定しております。</p> <p>2つ目の質問についてご説明いたします。学校や医療機関のほうには事前の調整等を行っております。亜細亜大学や成蹊大学の区域に含まれる民有地の方については、郵送やポスティング等にて説明会のご案内をし、5月に5回の説明会を開催し、もしわからない点等があれば市にご質問くださいという形で、対応させていただいております。</p>
<p>会長 C委員</p>	<p>C委員。</p> <p>資料7-2の意見書のまとめのところ、2番と3番の意見の市の見解のところの説明の後半部分、事前に客観性の高い基準を明文化する予定であり、条件を守れば今まであるものと同程度の建替えは担保されるというふうに書いておりますが、条件を守ればというところをもう少し詳しく教えていただきたいというふうに思います。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>福田幹事、どうぞ。</p> <p>客観性の高い基準とは、建築規制条例の中で規定していく関係になりますので、こちらのマンションの方に説明したレベルの内容にはなりますけれども、基本的には、建替え前と建築物の建築面積が同じであること。また主な用途は、マンションであればマンションというような形で、建替え前と同じであること。建替えを行うときにその建物が現存していること。市長が建替え前に建築物の工事の完了が確認できること等を一定の条件として定めております。つまり、同敷地の面積で同規模のもの。基本的に主たる用途が同じであること。チェックする意味ではないのですが、建替えを行う際に取り壊してあるわけではなく、現存に建物があることとしております。</p>
<p>会長 C委員</p>	<p>C委員、どうぞ。</p> <p>現在または今後もそうなんですけど、大学や病院とかそういう今の特定な区域です、用途のところの、住宅というふうなところの今後のあり方であるとか、展開というふうなところを、例えば、それぞれマンションがあったりとか、お住まいがあったりする場所あるんですけれども、その今後の、あとのぐらいでそれぞれのマンションが建替えなきゃいけないだろうですとか、そういったことの先をどのくらいまで市としては見ているものなのか。</p>
<p>会長</p>	<p>例えば、古い集合住宅、マンション等もあるところもあると思いますので、そういったところの説明というのを、もう一度お願いします。</p> <p>福田幹事、どうぞ。</p>

<p>福田幹事</p>	<p>例えば、亜細亜大学の今回のこのマンションは、昭和55年に建築された建物と把握しております。現在大規模修繕工事を行われており、このマンションが建替えるのであれば、大規模修繕にお金を投資してございますので、少なくともあと20年ぐらいは今のままでいけるのかなということを想定しております。</p> <p>左下の角のマンションは、平成にはいつから建てられたマンションですので、一般的には、大規模修繕を含めても50年ぐらいのスパンは発生しないのかなと、市としては考えてございます。</p>
<p>会長</p>	<p>C委員、どうぞ。</p>
<p>C委員</p>	<p>そういった、今後もそうなんですけれども、説明会を行う際に、住まわれている方の視点というものを、僕は合意形成という意味でも大事になってくると思っていますので、全体のまちづくりの流れというふうなことであるとか、それぞれの住まわれているところのそういった背景も、市としても一定、視野に入れて、いろいろな計画、まちづくりもそうですし、今回の特定用途地域、高さもそうですし、やっているんだということを、うまくアナウンスをして、説明を丁寧に行っていただきたいと思うんです。僕は、部分的に利用する人の立場によってはなんですけれども、言葉不足のところが出てきてしまっている現状はあるのではないかなというふうに思いますので、そこを市としてはどう考えているのか、お願いします。</p>
<p>会長</p>	<p>恩田幹事。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>ご指摘のとおりだと思っています。今回につきましても補足するような説明を2度やりご理解をいただいてきたという経緯がございますので、1回目のときにはご理解得られなかったけれども、2回目に踏み込んでご説明をした中で、一定の理解を得られてきたのかなというふうに考えてございます。</p>
<p>会長</p>	<p>C委員、どうぞ。</p>
<p>C委員</p>	<p>今後のそういったまちづくりの計画に関しては、いろいろな形で、例えば全戸配布をしたりして、説明会の案内というのを出してはいるとは思いますが、それぞれの住まわられている方というのは、働いている方とか、それぞればらばらだと思いますので、今おっしゃったように、複数回行って行って、市民と一緒に着地していくんだという姿勢をうまくつくっていただきたい。</p> <p>これがパターン化されてしまって、1回説明会をしましたと、それでもこちらとしては十分だと考えておりますというふうなまちづくりのスタイルをつくるのではなく、まちづくりだからこそ、そういったところは時間をかけて、複数回、丁寧に行うのをまず当たり前の形にするというふうなところを、視野に入れていただきたいんです。そうしないと、どうしても食い違いが出たり、ボタンのかけ違いが出たり、ずれというのは最終的に出てきてしまうものなので、その認識というのを、これを機会に再度、確認して行っていただきたいと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>恩田幹事、どうぞ。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>説明の方法論を含めたコンセンサスを得るための市のアプローチということになると思います。法定の説明や公聴会の中で、全てが理解されるという話ではござい</p>

会長	<p>ませんので、一定の理解を得られなかった場合については、そういった形での対応というのは今後も想定していきたいというふうに思っております。そのため、それがベーシックなやり方であるかどうかについては、今後議論が必要だというふうに思っております。</p>
副会長	<p>ほかのご意見いかがでしょうか。</p> <p>副会長、どうぞ。</p> <p>一つ確認なんです、垂細垂大学周辺の特定土地利用地区についての質疑があったかと思うんですが、同じその文教地区ということと言いますと、中央地域の成蹊大学周辺というものも今回入っておりますが、成蹊学園周辺では、こういったマンション等の住民の方からのご質問とか、ご意見等はなかったのかどうかということ、それがもしわかれば、お示しいただきたいのと、あくまで確認なんです、街区として一団であるということ、今回、垂細垂大学周辺の地区を指定したいという、これはまちづくりの方向性だというふうに理解しているんですね。一方、今言いました成蹊大学のほうで言いますと、これは都市計画マスタープランにも、特定土地利用維持ゾーンでしたでしょうか、成蹊通り沿いの東西について、今回の特定土地利用地区の中には含まれていないんですね。街並みという一体感でいうと、成蹊大学の建物のある通り沿い、ムーブスの停留所のあるあたりですけれども、そこを含まなかった理由というのはどこにあるかということ伺いたいですね。継続で審議しています高さの最高限度の導入とあわせ技で、一帯の街並みが保全されるということで、あえてここに入れないということなのか、その辺をご説明いただきたいと思います。</p>
会長	<p>福田幹事、どうぞ。</p>
福田幹事	<p>まず1点目、成蹊学園の民有地についてご説明致します。こちらにつきましては、約70数件の民有地があり、既存にあわない物件が建物用途的に1件ございます。その物件は、事前の調査にて建物の構造、高さ的には3階以下であると把握しております。説明等をしている中で、成蹊周辺の方からの反対等のご意見等は市のほうにはきておりません。</p>
会長	<p>2件目のほうは、もう少し詰めて説明してください。質問をもう一度。</p>
副会長	<p>都市計画図でいうところの、ここが中央の成蹊大学の敷地内ですが、今回、成蹊大学の正門のところから若干下がって指定の線が入っていますね。そして今、左のほうにカーブしたスライドが出ていますけれども、そのスライドしているところの、このデルタ地帯になるような部分、成蹊通りとに挟まれて、この一帯と、さらに北のほうに成蹊通りが成蹊大学の敷地内につながっているこの部分は、何で指定から外れているのかということ伺っています。五日市街道の拡幅の関係なのかなというふうに、思っているんですけど。</p>
福田幹事	<p>成蹊大学の南側の部分から申し上げます。一定程度の都市計画案につきましては、路線型の用途地域を指定するという考えがございますので、この部分については、五日市街道の計画線から20mあけてございます。</p>

<p>会長</p>	<p>次に成蹊大学の西側の部分の用途地域につきましてご説明致します。成蹊通りから西に20mの部分で用途地域が一低層と一中高で分かれております。本来であれば、成蹊通りの西側と同様に東側の20mの区域につきましても、路線型の用途地域を残すこととなります。しかし20mを残すこととなりますと、糸状の微妙な敷地が残ってしまいますので、成蹊大学の並木道の道路沿いで、区域を設定させていただいております。</p> <p>大きな街路に沿って20m幅で、いわば激変緩和地帯を設けるとというのが用途地域の指定のルールで、そのルールが、五日市街道沿いは正確に適用されているけれども、それに直行する線でやってしまうと、さらに細長い変な指定が出てしまうというのが、市の説明だと思えます。</p> <p>それでは、ほかのご意見はいかがでしょうか。</p> <p>よろしいですか。</p> <p>それでは、ほかにご意見がないようでしたら、24議案第7号についてでございますが、今日審議会に提示のあった案を、市の案とするということで、今後さらに進めて、審議会としては市の案がどのようにまた住民に受け取られるかということ、また別の機会に審議をするということにいたしたいと思えますが、いかがでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">（「異議なし」と呼ぶ者あり）</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、そのように取り計らうようにいたします。案に同意するというので、市長に答申をいたしたいと存じます。ありがとうございました。</p> <p>続きまして、同じく継続審議事項 24議案第1号 武蔵野都市計画高度地区の変更について説明をしていただき、質疑応答を行いたいと思えます。</p>
<p>福田幹事</p>	<p>福田幹事。</p> <p>それでは引き続きまして、同じく継続審議事項となつてございます、24議案第1号 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）（諮問）都市計画変更案たたき台についてご説明いたします。</p> <p>高度地区に関しますこれまでの検討経過及び都市計画審議会での継続審議経過につきましては、先ほど特別用途地区のほうの説明時にあわせて行いましたので、高度地区の導入目的、指定区域、制限値等の概要説明から行わせていただきたいと思います。</p> <p>まず導入目的と、指定区域でございます。高さ制限を導入することで周辺から突出した建築物を抑制し、本市の市街地イメージを維持することで街並みや住環境を保全していくことを目的としてございます。次に、導入の対象区域です。既に10mの高さ制限のあります第一種・第二種低層住居専用地域を除く地域を対象区域としております。今回この都市計画変更により、市内全域に高さ制限がかかることとな</p>

ります。

次に、制限値です。こちらの表に記載してございますとおり、基本制限値としまして、商業地域とそれ以外の地域で、指定容積率、高度地区等により、23mから50mの範囲で設定してございます。こちらの図面をご覧ください。代表的なところを着色し、基本制限値を表示しております。

次に、基本制限値とは別に、地域特性に配慮した制限値を設定した区域について説明いたします。こちらの表のとおり、かたらいの道の周辺を含めた5カ所の区域について、17mから40mの範囲で設定してございます。5カ所の場所につきましては、こちらの図面に表示しているとおりで。

続きまして、特例措置の概要を説明したいと思えます。特例措置につきましては、こちらの画面に表示しているとおりで、5項目ございます。1番から3番につきましては、高度利用地区の適用除外や地区計画等により別の高さの制限値が設定されている場合は、その地区計画等の制限値を優先するということ。また、総合設計制度を活用する場合も適用除外となることとしております。4番目につきましては、既存不適格建築物の建替えに関する事項です。既存の建築物を超えない範囲で周辺環境に配慮なされているようなものに関しては、1回限り建替えを認める形になってございます。5番目につきましては、大規模敷地に関する事項です。周辺環境と調和を図られ、市街地環境の向上に資する計画で、一定の基準を満たす場合は高さ制限を一部緩和するという特例となっております。

続きまして、次に都市計画原案への意見に対する市の見解について、説明したいと思えます。議案書の最終ページ、資料1-3をご覧ください。11件のご意見をいただいております。

1、吉祥寺駅南側の、素案では制限値が40mとなっていたエリアが50mに変更されてよかった。最終的な決定においても、所有マンションが既存不適格とならないよう配慮してほしい。市の見解としましては、ご指摘の区域は都市計画原案のとおり50mの計画案を考えてございます。

2、三鷹駅北口の西側の制限値について、40mでは財産権等の権利が侵害されるため、見直ししてほしい。容積率を無視したものであり、かつ市が定めた都市計画マスタープランに記載の内容に矛盾している。極めて不当な内容であり断固反対である。市の見解としましては、標準的な建築計画で高さ40m以内で指定容積率を充足することが可能であると考えます。また、都市計画マスタープランでは「街並み保全の観点」から商業地域にも高さ制限の導入を検討することとしており、当該地区においては「沿道の住環境に配慮した沿道商業エリア」として位置づけられており、商業地域でも一定の配慮が必要と考えます。

3、高さの制限の影響で敷地に空地が確保できなくなるといふ心配を軽減してほしい。市の見解としましては、空地の確保の点についても配慮したうえで、高さの最高レベルを設定しています。

4、既存不適格の建替えのための「一定の条件」とは何か。市の見解といたしま

しては、敷地面積、建物高さが既存建物を超えないこと。斜線型高さ制限を超えないこと。既存の用途と同一であること。制限を超える部分の規模と形状は既存と同程度であること等条件としており、運用基準に示してございます。

5番と6番については見解が同じですので、あわせて説明したいと思います。5、学校、病院について、高さの最高限度を超えて建築できるということを市長が許可する基準は具体的にどのようなものか。これは現行の規制を超える高さの建築が可能という意味なのか。もしくは、市長が許可する場合のみ、現行の規制を適用するという意味か。6、大学は公共性の高い事業であり、今後も教育事業を継続するため、学校校舎の建替えを考慮して、特別用途地区における高さ制限の許可について、より一層緩和の検討をしてほしい。これにつきまして市の見解としましては、特別用途地区内に立地し、高さ制限の特例を受けることのできる学校や病院については、計画毎に周辺市街地への影響や市街地環境への向上の貢献等を含めて総合的に判断し、市長が許可するため、個別の基準は定めないこととしています。なお、緩和の上限値についても計画毎に個別に判断することとしてございます。

7番と8番の意見についても、市の見解が同じですので、一緒に説明したいと思います。7、三鷹北口は40mから30mに戻し、容積率を充足できない場合は個別に対処すべきではないか。8、素案において、三鷹駅北口の地区に30mの制限値を設定したことを大いに評価していたが、40mへ変更されており反対である。景観への配慮を欠いている。これにつきまして市の見解といたしましては、ご指摘の区域においては、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ことを考慮し、40mという最高限度を定めてございます。

2番と7、8番については相反する意見となっております。2番は40mでも足りないという意見、7、8番については30mに戻すべきではないかという意見です。

次に、裏面をお願いいたします。9、10番も市の見解が一つですので、あわせて説明させていただきたいと思います。9、商業地域への高さ制限導入に反対。商業地域の市民を集めて、高さ制限導入以外の方策も含め、商業地域における景観形成のルール検討を行うべきである。10、市民のコンセンサスが得られていない勝手な制限である。ランドマークとなる超高層建築物は美しく、「経済活動を阻害しない制限値」もわかりにくい。吉祥寺の高度利用商業地域では保全より発展が必要である。高度利用商業地域には高さ制限をかけないでほしい。市の見解につきましては、市街地環境、景観は用途地域にかかわらず保全すべきものであるため、商業地域においても制限をかけることとしました。なお、商業地域においても、指定容積率の充足に配慮し、高さの最高限度を定めております。また、街並み形成や商業活性化等、総合的なまちづくりの視点に基づき、地区計画により高さの最高限度を定める場合は、その高さを適用します。都市計画マスタープランに示す高度利用商業地域の一部については、総合設計制度により市街地環境の整備改善に資する建築物は高さの最高限度の規定は適用されません。市街地再開発事業についても、高度地区を適用除外としてございます。

続きまして、11番目の意見でございます。西久保ゴルフセンター跡地マンションが既存不適格建築物の特例を受けられるようにしてほしい。マンション竣工と都市計画決定のわずかなタイミングの差で、マンション購入者が将来大きなリスクを負うことになる。市の見解と致しましては、都市計画決定前に駆け込みで建築される建物についても一定の制限を設け、その抑止を図ります。この規定の適用の際、竣工検査を完了している建築物については既存不適格建築物の建替えの特例の対象となります。ご意見にあるマンションが高度地区の都市計画決定時に竣工している場合は、既存不適格建築物の特例が適用されますが、そうでない場合は建替えの特例は適用されません。

以上が、意見に対する市の見解です。

続きまして、3月に開催いたしました前回の都市計画審議会でご意見をいただきました商業地域への高さ制限等の導入の影響について、ご説明致します。

商業地域への高さ制限を導入した場合、また、しない場合のメリットについて比較してございます。まず画面左側の高さ制限を導入した場合についてです。一定の規律に沿って街並みが統一されます。また、まちづくりに寄与する建築については、許可制度により制限値以上の建築を許容することで、良好な建築を誘導することができ、商業地域のまち全体の質が向上する可能性がございます。このようなことから、個々の事業主体は従前に比べて制限を受けることとなりますが、許可等により市が関与してまちづくりを誘導することができるというふうに考えてございます。続きまして、画面右側、導入しない場合についてです。事業者は現行の規制、高さの自由度も担保されているため、事業計画時に投資効果を把握しやすい。また、事業意欲を阻害することなく、自由な市街地の更新が行われると考えてございます。このように、事業者側が事業計画を立てやすい環境が維持されることより、まちづくりを進めるにあたり事業者の裁量が大きくなるというふうに考えてございます。

続きまして、商業地域の現状について見てみますと、前面道路幅員により、指定容積率を使い切れない敷地が多く、既存の斜線制限により高い建物が建てられない敷地が多いと考えられます。

このような状況より、現行規制により高さ制限値まで建築可能な敷地は少なく、また今回導入を予定している高さ制限値の範囲内で、規定容積率の充足は可能であると考えられます。よって、高さの規制誘導による市街地環境の向上及び地域価値の向上が図られること。また、既存の街並みと同程度の土地利用を担保し、過度に規制する内容ではないことなどとして、市といたしましては、商業地域においても高さ制限を導入すべきと考えてございます。

いただいたご意見、また、今回説明いたしました商業地域に高さ制限を導入することなどの影響を踏まえまして、今度の都市計画変更の案のたたき台につきましては、議案書、資料1-1に掲示してございますとおり、計画書、理由書、運用基準につきましては、都市計画原案時と同様の内容として変更はございません。

説明は以上です。

<p>会長</p>	<p>ただいまのご説明につきまして、ご意見、ご質問、よろしくお願ひいたします。</p>
<p>I 委員</p>	<p>I 委員、どうぞ。</p> <p>説明が早過ぎてわからないところがあったんですけども、まず、資料1-3の1ですね。吉祥寺南町の素案では制限が40になっていると。で、50mに変更されてよかったということですが、場所はどこなのか聞きたいという質問。</p> <p>それと裏ですが、9、10のちょうど真ん中ぐらい、右側の都市計画マスタープランに示す高度利用商業地域の一部については、総合設計制度により市街地環境の整備改善に資する建築物は、と書いてあるんですが、これはどういう建築物かということの質問です。</p> <p>それでこの後、その設計においては、これは適用されない。また、市街地再開発事業においては、高度地区については除外されるということで、これはわかったんですけども、ただ、これは大丈夫だと私は思っておりますけれども、心情的にはいろんな反対とか、それから、こういった急な意見とかあろうかと思いますが、市としてはきちっとした説明をしていただきたいなというふうに思っております。</p> <p>それと、こちらの比較もあったようですが、吉祥寺の商業地域は今、700%の容積率ですけども、道路が狭くて使い切っていないというのが現状であります。そんなことで、これから建替えとか、そういったことが出てくるんじゃないかと思ひます。</p> <p>そしてまた、今ビルが老朽化しているというようなことで、建替えが必要に迫られてくるんじゃないかなというふうに思っておりますが、お寺さんの地代が高いというようなこともありまして、また建替え承認料も取られるというようなこともありますので、いろいろな制限もある中で高さ制限がありますと、なかなかそれできないというようなことで、吉祥寺のまちは疲弊してくるんじゃないかと私は懸念するところではありますが、建替えについては、やはりある程度高いものを建てていくことによって、採算の合う建物をつくっていくということが私は大事じゃないかと思ひます。</p> <p>吉祥寺の皆さんからよく聞かれる意見でありますけれども、地主さんの建替え承認料ですね、これがあるというようなことで、やはりそれをクリアしていくためには、ある程度高いものを建てていかないと採算が合わないというようなことであります。これは意見ということであります。ひとつよろしくお願ひします。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>それでは、ご質問のあった中身について、福田幹事。</p> <p>意見書1番の素案で40mとなっていた区域についてご説明致します。吉祥寺駅がここになります。これが井の頭通りになってございまして、この付近が公会堂になります。公会堂の南側の部分に用途境があります。その用途境から北側に20mの部分について、40mの高さ制限と指定しておりましたが、50mに戻しております。</p> <p>次は、総合設計制度により市街地環境の整備改善に資する建物とは、というお話しかと思ひます。総合設計制度は、規定の容積率の上に高さを積み増しすることができる制度です。市内で総合設計制度を使っている建物に、三鷹駅北口のツインタ</p>

	<p>ワーがあります。あれは高さを積み増すことによって、足元部分に広い公共の空地を設けております。例えばこれを吉祥寺にそのまま適用した場合、敷地を上積みするために足元に必要以上に敷地を設けることが可能かどうかというような検討が必要になります。総合設計制度を使わずとも、再開発事業等のほかの方法で高く積み増す方法もあると思いますので、吉祥寺の商業の活性化や市街地環境を考えた際に、どのような形のやり方が一番いいかについては検討していきたいと考えております。</p>
	<p>続きまして、市としてもその辺の部分を丁寧に説明してほしいというふうなご意見についてです。市としましても高さ制限に関しましては、従前に説明会等も開催させていただいておりますし、今後も都市計画案として、公告・縦覧、説明会・意見募集を行うことを考えてございます。そのような形で、丁寧に説明していきたいというふうに考えてございます。</p>
	<p>吉祥寺の道路幅員等により、指定容積率700%に対して容積率を充足できないとのお話についてです。吉祥寺の中心部において、老朽したビル等の建替えが問題になっているということは、市としても認識しております。I委員のおっしゃっているとおり、建替えを阻害する要因として、底地を持っているお寺様との地代の関係等の部分は大きいとは思いますが、それ以外の部分の要因等について、市のほうでも今後検討していきたいと考えております。</p>
<p>I 委員 会長</p>	<p>了解しました。 ほかにいかがでしょうか。</p>
<p>J 委員</p>	<p>J 委員。 30ページのこの表は、どういう取り扱いになるんですか。前回、質問があったので、ここで合意するというためのペーパーでしょうか。あるいは対外的に出ていく資料でしょうか。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>福田幹事、どうぞ。 説明の際にも触れましたが、前回の3月の都市計画審議会において、委員の方から、商業地に高さ制限を導入するにあたって、どのようなメリット、デメリットがあるのかというご意見をいただきました。今回の都市計画審議会の説明用に導入する場合、しない場合のメリット、デメリットについて想定されることをご提示させていただきました。</p>
<p>会長 J 委員</p>	<p>J 委員。 その限りであればいいんですけれども、対外的に出すとすると、わかりにくいんですよね。間違っているとは思いませんけれども。 端的に言うと、左側、制限をする場合は、制限値を超える場合に市の許認可が伴うと。したがって、事業者にとっては、その許認可という、ある意味では若干不透明なスクリーンがあるので、事業者にとっては見通しがややぼけると。だけれど、そのかわり、市の許認可があるので、その制限を超えてできるものについては一定の質の高いものに誘導される可能性が高いという、そういうことですよね。</p>

<p>会長</p>	<p>右側のほうはその裏返しで、高さ制限がないので、同じ程度の高いものを建てようとしても、市の許認可がないので、非常に事業者にとっては見通しがいい。そのかわり、でき上がりはかなり乱雑なものになる可能性がある。</p> <p>そういう、対比としてちゃんと出したほうが。間違っていないけど、とてもわかりにくいと私は思います。</p> <p>ご意見ありがとうございます。</p> <p>このあたりについては、今回の審議会用につくられたものではあるんだけど、審議会として、どういうふう考えたかというのがある意味では示されることになるかもしれない。もう一度ちゃんとしたものをつくって、次回にも説明をしていただいて、それを審議会として議論したらどうかということですが、いかがでしょうか。</p>
<p>福田幹事 会長</p>	<p>そうですね。</p> <p>そのようにこの件については取り扱います。</p> <p>ほかにご意見いかがでしょうか。</p> <p>A委員、どうぞ。</p>
<p>A委員</p>	<p>資料1-3の質問事項に対する市の見解のところなんですけど、4番目の既存不適格の建替えのための一定の条件とは何かのところにあるところで、これを読むと、何かそのまま建つようなふうを感じちゃうと思いました。でも、高さが、斜線型高さは制限を超えないということは、とても厳しくなるので、実際問題、建たないわけですよ、今の高さまでは。でも、これを読んだ人はそういうふうを感じないかもしれないので、もう少し説明が必要じゃないかなと思いました。</p>
<p>会長</p>	<p>今のは何ページをご覧になりながらでしょうか。</p>
<p>A委員</p>	<p>1-3の最後のページの4番目にあります。</p>
<p>会長</p>	<p>一定の条件とは何か。その一定の条件について、これを見ると、とおっしゃったのは、その右側の市の見解のほうですか。</p>
<p>A委員</p>	<p>はい、そうです。</p>
<p>会長</p>	<p>そういうせんでお答えください。</p>
<p>A委員</p>	<p>ほかの方はどういうふう考えたでしょうか、これを聞いたときに。建つと思っちゃったんじゃないでしょうかと思いました。実際問題、この斜線型制限を超えないということは、既存のものがそのまま建たないと思うんですね。</p>
<p>会長</p>	<p>どうぞ、福田幹事。</p>
<p>福田幹事</p>	<p>既存不適格になったタイミングというものもあるとは思いますが、基本的には建てられます。斜線制限等のない時代に建っている古い建物に関しましては、斜線型の高さ制限を超える場合に関してはA委員のご指摘のとおり、ある程度制限厳しくなる場所もあると思いますので、わかりやすい表現を考えたいと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>それでは、変えた市の見解が次回出てくるということですか。</p>
<p>福田幹事</p>	<p>次の都市計画審議会は1月を予定しておりますので、この見解の改定につきましては、事務局にて作成後、会長の確認を取り公表するというやり方を取らせていた</p>

<p>会長 福田幹事</p>	<p>できればと思っておりますが、いかがでしょうか。</p> <p>次回の住民説明の機会に、変えたものを使うという意味ですか。</p>
<p>会長</p>	<p>はい。</p> <p>そのような取り扱いのようですが、いかがでしょうか。</p>
<p>A委員</p>	<p>A委員、どうぞ。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>文の進め方で、誰でも聞いたときに最後の言葉が頭に残ると思うんです。この最後のところが、運用基準を示した、その制限を超える部分の規模と形状は既存と同程度であることなどを条件としておりという、何か同程度のものが建つようなイメージになっちゃうので、厳しいほうを最後にしてもらったほうが、頭に入るかなと思いました。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>よろしいですか。</p> <p>参考にさせていただきます。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>事務局のほうは今のご指摘でわかりましたか。</p>
<p>会長</p>	<p>厳しい条件を文末に持ってくるほうが、読んだ方の印象として残りやすいとA委員がおっしゃられたので、書き方の配列等についても配慮したいと考えてございます。</p>
<p>会長</p>	<p>よろしゅうございますか。</p> <p>H委員、どうぞ。</p>
<p>H委員</p>	<p>今回の資料を出していただきましたこと、ありがとうございます。高さ制限を導入するという点に関しては、私は大変評価しているんですが、もう1年以上議論している中で、何点かは緩和している地域もありますよね。前回、商業地域での高さ制限のメリット、デメリットということに関して大きな論点になり、私はやるべきだという意見を申し上げましたが、そうではない委員の方もいて、市民の中でも意見が分かれているという中で、今回資料を出していただいたことは評価したいと思います。</p> <p>これに関連して、確認なんですけれども、吉祥寺の南口の市街地再開発事業、これがどのように進んでいくのかまだはっきりしていない点もありますけれども、この市街地再開発事業というのは、また別の法的な枠組みがあるということで、高度地区の適用除外にするということに関しては、今後の市の方針としてもそれは同じなんですか。できるかどうかわかりませんが、100m以上の建物を再開発ビルとして建てなければ採算が合わないという意見をおっしゃる方も一部にはおられますけれども、そういう点に関する市の現時上での見解というのは、この市のお答えに関して、9、10に対するお答えの中に書いてありますが、説明をいただけたらと思います。</p> <p>この最後の意見にあった西久保ゴルフセンター跡地マンションの件ですけれども、インターネット等見ると、ものすごく売り出しています。かなりお金使っていると思うんですが。これに関しては、既存不適格になるわけですか。これは、既存不適格建築物の特例を受けるようにしてほしいというご意見があるということは、</p>

<p>会長 福田幹事</p>	<p>これは購入を予定している方から来たということなのでしょうか。それとも業者の方からそういう意見があったのか、そのあたりをご説明いただきたいと思います。</p> <p>2点、福田幹事。</p> <p>まず、吉祥寺の南口の再開発事業についてです。地元で動いている話と市で把握している話について異なるところもあるかと思いますが、明確にご説明しづらい部分がございますけれども、市街地再開発事業の手法をとる形で動くようなことがあれば、見解に記載しているとおり、高さ制限は適用除外となるという仕組みをとっていきたいと考えてございます。地元の動きと、市の考えというのは分けて考えていただきたいなというふうに思っております。</p>
<p>会長 恩田幹事</p>	<p>次に、西久保ゴルフセンターの11番目のご意見についてです。こちらの意見を提出して下さった方は、説明会にもいましたが、マンションの購入を検討している方です。市の見解のほうに書いてございますとおり、今回の高度地区の都市計画決定は現時点では2月ぐらいを予定しております。西久保ゴルフセンターのマンションの竣工時期もおおむね1月から2月ぐらいというふうに聞いております。その竣工の完了検査の日付と、都市計画決定日の前後の関係によって、既存不適格の特例を受けるものになるか、あるいは受けられないものになるかとなります。竣工日と都市計画決定日について、明確に何月何日というのが申せませんので、その辺の部分で懸念されてのご意見となっております。</p> <p>恩田幹事、どうぞ。</p> <p>市街地再開発事業と高度地区との関係性についてです。市街地再開発事業という大きなプロジェクトは都市計画で決定します。そのため、周辺に与える影響やその事業のプロジェクトの内容は、都市計画マターでの議論になりますので、都市計画審議会に議論を委ねる形という制度になっておりますので、この高度地区から外す形になると考えております。</p>
<p>会長 H委員</p>	<p>H委員、どうぞ。</p> <p>ご説明としては理解しました。私としては今回、この高さ制限を導入するにあたって、市の説明の中で、ここ何年間かの国の側のいろいろ建築物に関する制限が緩和されてきたということに関して、周辺環境と適合しないような大きな建物、高い建物がつくられてきたということに関して、自治体の側からも一定の反省を踏まえて、新しい枠組みをつくらうとしているという方向性に関しては評価したいと思うんですね。国がこうやっているから、それに追随するというだけではなくて、自治体が、武蔵野市らしさをどう守っていくのかという点で新しい取り組みをすることは評価したいと思います。</p> <p>ですので、私としては、今回、その高さ制限を商業地域へ導入する場合、しない場合の比較をせっかく出させていただいたわけですが、今後の市民に対する説明の中で、なぜ高さ制限を商業地域にも導入する必要があると考えているのか、しない場合と、する場合でどういう違いがあるのか。武蔵野市としては、することによって、まち全体の価値を高めていきたいということをですね、しっかりと説明を</p>

<p>会長 福田幹事</p>	<p>していただきたいし、資料にもそれを入れていただきたいと思うんですが、いかがでしょうか。</p> <p>福田幹事。</p> <p>説明会では、パワーポイント等を使って説明し、原案を出したときには市報特集号という形でご報告致しました。今後の説明資料のあり方については一定程度、検討したいというふうに考えてございます。</p>
<p>H委員 会長</p>	<p>検討するんですね。わかりました。</p> <p>はい。ほかにいかがでしょうか。</p>
<p>F委員</p>	<p>F委員、どうぞ。</p> <p>この意見書の提出のことなんですけれども、今までの流れを見ると、24年の10月のところに縦覧があって、説明会があって、意見書の提出があって、私どもは出席していませんが、この都市計画審議会でも報告があったということですよ。今日見せていただいたのは、今年の5月に縦覧3週間があって、今日の資料をいただいていると、こういうことでよろしいんですよ。意見を出すタイミングは、今まで2回あったということなんですけど、私が今日の資料をいただいて感じたのは、11件というのが少ないなという印象を持ったんです。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>これは、ある程度まとめてこういうふうに集約して書いていただいたという意味なのか。意見は全部で何件あったのか。それからあと、個人の立場とか、あるいは商業地域のことを考えればいろいろ、グループとして出された意見もあるのか。その意見の中身をもう少し説明お願いしたいと思いました。</p> <p>福田幹事。</p> <p>原案に関する意見につきましては、郵送5通、メール7通、ファックス5通、合計17通となっております。</p> <p>意見見解書のまとめ方に関しましては、1つの意見の中に2つの意見が書かれているケースもありますので、意見単位というある程度集約した形でまとめさせていただきます。</p>
<p>会長 F委員</p>	<p>個人の意見かグループの意見かについては、特別用途地区のマンションの取り扱いをどうするかについては、各部屋の個人単位で出されております。高度地区に関しましては、大学からも1件意見をいただいておりますが、それ以外は個人からの意見となっております。</p> <p>F委員。</p> <p>そこも意外な感じがして、吉祥寺のまちの中の本当に重要なポイントなので、商店街であったり、ある程度大きな店舗とか、そういう団体というか、個人単位でなくて、団体からも意見が来るのかなと私はそういう印象を持っていたんですけど、それは出さないように、別に意見を聞く場があるから出さなくて済むということだったんでしょうか。それとも、別な理由があるのでしょうか。つまり、商店街等は日ごろから意見交換する場があるから、こういうところに出す必要がなかったのか、ほかの理由があるのか教えてもらいたいと思います。</p>

<p>会長 福田幹事</p>	<p>福田幹事。</p> <p>今回の原案に関しましては、吉祥寺、三鷹、境にて計5回の説明会を行っております。市のほうとしましては、団体の意見を受け付けないということはございません。私の私見ですけれども、説明会を行った中で一つの特徴と言えるのが、三鷹のかたらいの道市民スペースで高度制限の説明会を行ったときに、吉祥寺の個人商店主の方が来て発言されました。また境の説明会の際には、三鷹の方が来て発言されたました。このように当該エリアを外した説明会で意見をおっしゃる方がいるということがありました。</p>
<p>会長 C委員</p>	<p>C委員、どうぞ。</p> <p>1点質問させてください。こういった高さ制限等の都市計画というのは、ある程度の長い期間を用いて決定するものなので、特に先ほどの資料1-3の意見と、市の見解の一番最後、11番の、マンションとか、いろいろな高さの対象となるものと、あとは都市計画の決定とのタイミングというふうなところで、今回、例えば26年の年をまたいだ2月ごろ決定というふうにはなっていくとは思いますが、そここのタイミングで、対象となるのは市内全域なので、こういったものがこういった不適格というものに該当するのか、市としてはどこまで把握しているかどうかというのは、情報としてありますでしょうか。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>福田幹事。</p> <p>2月の都市計画の決定のタイミングで完成している建物で、かつ制限値を超える建物については、既存不適格というふうな形で、特例の対象を受けられます。決定時に竣工していないものについては特例が受けられないと想定しております。今市のほうで把握している既存不適格になるかどうか不確定の建物ののは、今回の11番で出ております1棟だけです。市内全域で、今回高度地区を引くことによって既存不適格の建物となるのは、市のほうとしては129軒ほど把握しております。</p>
<p>会長 恩田幹事</p>	<p>恩田幹事。</p> <p>補足なんですけれども、現在工事中で、かつ、この高度制限を超える建物は2軒ございます。今ご指摘のありました11番の西久保のゴルフセンターの跡地と横河のスイミングスクールのところですか。横河につきましては、竣工が相当先でございますので、今回の既存不適格建築物の対象にならず特例を受けられないと思います。先ほどのご質問のありました11番の西久保のゴルフセンターの建物につきましては、高さの基本方針を示す前に手続は終わっていたという経緯がございますので、出来るだけ早く竣工していただいて、告示が後になればいいなということはありません。</p>
<p>会長 C委員</p>	<p>C委員、どうぞ。</p> <p>福田さんが先ほど説明していただいた129件というのは、以前のものも含めてだと思っておりますけれども、どこら辺の地域が多いとか、ざっくりしたものでも構いませんので、地域的なものの特性として何かないですか。数だけではイメージがうまくつかめないものですから。</p>

会長 福田幹事	福田幹事。 場所につきましては、基本的には、井の頭通り周辺や井の頭公園の池に面した建物、境南町方面のかえで通り沿いに数棟見られます。特にどこかの地域に偏っているということはないのですが、大きな通りに面しているところが多いのかなという感じがございます。
C委員 会長	わかりました。 ほかのご意見いかがでしょうか。
A委員	はい、A委員。 今の129軒のことなんですけれども、これは高さ制限する前に、私のところのマンションなんかは、用途地域が決まった時点で既存不適格になっているんですけれども、そういうものも入った数字になるんですか。それとも今回の高度に関してだけなんですか。
会長 福田幹事 会長	福田幹事。 今回の高度に関しての数です。 ほかにかがでしょうか。
副会長	副会長。 先ほど、吉祥寺駅南口の高さを50mに変えたところがありましたが、ほかにも原案から高さを緩和したところがあるようですね。私が今わかっているのは、三鷹駅の調布へ通じる三鷹通りの西側なんですけれども、それについて緩和した理由をお示しいただきたいということが一つあります。
福田幹事	今日資料としていただいたこの地図を見ますと、これはあくまで平面上の感覚なんですけれども、今回、市が高さの制限を導入するイメージ図で示された、なだらかなラインということを考えると、若干なだらかではないなというふうに感じられるので、その点をお示しいただきたいと思っています。
副会長	赤く示している部分につきましては、素案の時点で30mという高さ制限をしておりましたが、5月の原案のときに40mに戻しております。赤い部分の一番北側の井の頭通り沿いの敷地の部分につきましては、30mの高さ制限を考えたときにもう少し上に積めることがわかりましたので、そのこと等を踏まえて40mに修正をかけているということでございます。
会長 副会長	パワーポイントでもお示してございますとおり、市で目指す市街地像とは、ある程度なだらかなラインをイメージしております。副会長ご指摘のとおり、この部分については商業地域から一低層に向かって勾配が急なラインとなっております。一定程度の制限をかけるにあたっては、それぞれ地権者の方々の一定の権利も兼ね合わせることも必要ですので、このような形となっております。
副会長	次の質問をどうぞ。 今、福田幹事がお話になったのは、井の頭通りとの交差点の部分の、そこからもっと上に積めるということで、そこから南に延びる商店街のラインもあわせて40mということにあわせたということだったと思うんですが、それでよろしいんですよ

<p>福田幹事</p>	<p>ね。</p> <p>次に、今回事前に郵送でいただいていた議案の資料の中の3ページから4ページにわたる説明の中の4番の認定による特例と、5番の許可による特例なのですが、この認定と許可、いずれも建築審査会の意見を聞くなどの条件があるんですけども、これらの手続というのが透明性を確保したものになるのか、どのような手続にのっとって行われるのか、ここで基準についてお聞きするのは難しいと思うんですけども、お答えになれる範囲でご説明いただきたいと思います。</p> <p>まず認定と許可についてです。市の考えといたしましては、認定につきましては、5mのセットバックというようなある程度の基準を一定程度満たせば、認めていく方向です。許可につきましては、緩和される制限値がさらに高くなりますので、周辺環境に関する部分等も踏まえ、建築審査会の意見を聞くというようなフィルターを通した中でた中で慎重にしていくという形を考えてございます。</p>
<p>会長 副会長</p>	<p>副会長。</p> <p>私がもう一つ後半のほうで伺った、それは特に市民に対して、公開されてといいますか、経過を知ることができる、そういう手続のもとに行われるのかということをお聞きしたいんです。こういう特例が認められるということが、どこまで公開されていくのかと、知らない間に変わっていった、ここは特例になったんだってねというようなことがあると、どうしてこちらはならなかったんだみたいな、そういう巷の話題になっても困りますので、どの程度透明性が担保されるのかということをお示しいただきたいのと、その許可による特例の最後のところにあります、(5)の公益上、土地利用上、その他やむを得ないものというものは、どういったものを今現在では想定されているかということもあわせて、ご説明お願いしたいと思います。</p>
<p>福田幹事</p>	<p>認定と許可については市民に対してどのぐらい周知を行うのかというような内容かと思えます。手続の流れについては、内部で精査している段階ですが、10mを超える建物はまちづくり条例の対象になりますので、認定や許可を使う建物についてもまちづくり条例の対象になります。そのため、周辺の住民の方々には、まちづくり条例によって一定の建築計画についての周知は図られていくと考えてございます。</p> <p>5ページ(5)の公益上の部分の部分なんですけれども、これにつきましては、具体的にどうという建物というのは明確には想定はしておりませんが、公共公益という形になりますので、公共施設のようなものが該当するのかなと考えています。</p>
<p>会長</p>	<p>よろしいですか。</p> <p>ほかに意見はいかがでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">(「なし」と呼ぶ者あり)</p>
<p>会長</p>	<p>それでは、大分時間も過ぎておりますし、お一人帰られたということもございま</p>

	<p>すので、よろしければ議論を締めくくりたいと思います。</p> <p>この24議案第1号 建築物の高さの最高限度について、いろいろなご意見があつて、いろいろと議論が交わされたという感じがいたします。</p> <p>本日の段階としては、この審議会として、本件を市の案にすることについて了承できるかどうかということが問われているわけですが、私の考えでは無記名投票、先ほどと同様に、採決を行ったうえで、その採決の結果に従って、本件を市の案とすることについて、審議会として了承するかどうかということを決したいと思いません。いかがでございましょうか。</p> <p style="text-align: center;">（「異議なし」と呼ぶ者あり）</p>
会長	<p>それでは、ご了承いただいたというふうに考えます。</p>
I 委員	<p>確認ですが、継続審議はまだ続けるということですか。</p>
会長	<p>続きます。今の予定では、先ほどの1枚紙でご説明があつたように、来年の1月ごろをめどに、この審議会で最終的に答申をするということですね。その前に、住民に対する説明の機会があり、それに対して、住民側では意見の縦覧によって意見書の提出をするという段階が含まれているということですね。</p> <p>それでは、投票をお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">（投票用紙配布・投票・開票）</p>
会長	<p>開票結果を発表いたします。</p> <p>投票総数 13票 有効投票数 13票 承認 12票 不承認 1票</p> <p>よって、24議案第1号につきましては承認されました。本議会としては、この案を市の案とすることについて了承し、市長に答申をいたしたいと存じます。</p> <p>なお、先ほどI委員から確認がありましたように、当審議会としてはもう一度、市民の意見の縦覧を経た後の最終的な案の審議を、来年に入ってからするというところでございます。</p>
A 委員	<p>A委員、ご発言があればどうぞ。</p> <p>既存不適格の件なんですけれども、そこのビルとか、マンションには、個別にそういう人たちを集めたお話、説明みたいなものはあるんでしょうか。それをやったほうがいいように思うんですけれども。お願いします。</p>
会長	<p>福田幹事。</p>
福田幹事	<p>各市の事例等もそうですが、ある程度の戸数もありますので、今のところ個別に説明するという考えは持ってございません。</p>
会長	<p>A委員、どうぞ。</p>
A 委員	<p>説明会が必要じゃないかしらと思ったんですけれども、その人たちのための。それ</p>

<p>会長 福田幹事</p>	<p>はやっていたいたんでしょ。お願いします。 福田幹事。 既存不適格の方々を対象とした個別の説明会はやってご。特別用途の話になってしま。既存不適格を意識して説明を求められた場合。個別の説明というのは、丁寧に行っていきたいと考えてご。</p>
<p>会長 A委員</p>	<p>よろしいですか。 はい。</p>
<p>会長 J委員</p>	<p>J委員、何か、いろいろやりとりを聞いておられて、何か特にご発言があればお願いいたします。</p>
<p>J委員 会長</p>	<p>いや、特にありません。 そうですか。先ほどの件については、少し市のほうでご検討になるよう。ひとつアドバイスをお願いします。 それでは、審議のほうにつきましては、ここで区切りをつけたいと思います。 —傍聴者退席— —事務連絡— 【閉会】</p>