

## 平成25年度第2回武蔵野市都市計画審議会議事録

日 時 平成26年1月23日（木曜日）午後2時～午後4時40分

場 所 武蔵野総合体育館 3階大会議室

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、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、上野委員代理古屋委員、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

傍 聴 者 2人

質疑応答者	質疑応答
会長	これより平成25年度第2回武蔵野市都市計画審議会を開会いたします。 日程に入る前に、事務局からご報告願います。
事務局	本日はご多忙の中ご出席いただきまして、ありがとうございます。 本日は、1号委員1名のご欠席のご連絡がございましたが、武蔵野市都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、会議が成立したことを報告いたします。 また、本日、上野委員の代理といたしまして、武蔵野警察署古屋謙一交通課長にご出席いただいております。
	—事務局連絡—
会長	それでは、議事のほうに入りますが、本日の案件につきましては、午後4時を目標に終了したいと考えてございます。本日の傍聴者ですが、2名と伺っておりますが、現状ではいかがでしょうか。
事務局	2名です。
会長	2名の方について傍聴を認めるということでよろしゅうございましょうか。 (「異議なし」と呼ぶ者あり)
会長	それでは、傍聴を許可いたしますので暫時休憩としまして入場をしていただいでください。
	—傍聴者入場—
会長	それでは、会議を再開いたします。 日程1 審議事項 議案第2号 武蔵野都市計画生産緑地地区の変更について説明していただき、質疑応答後採決を行いたいと存じます。
福田幹事	福田幹事から説明願います。 それでは、議案第2号、武蔵野都市計画生産緑地地区の変更（生産緑地地区の一部削除）【付議】について説明いたします。 議案書、資料2-1をお願いいたします。 第1といたしまして、種類及び面積ですが、今回、生産緑地地区を27.74haに変更するものでございます。 第2に記載している生産緑地地区の番号、6番、8番、9番、20番、39番、51番、72番の計7件、面積12,950㎡の生産緑地地区について、一部または全部を削除するも

のとなつてございます。区域等については、のちほど説明したいと思つてございます。

変更の理由でございますけれども、「買取り申出に伴う行為の制限の解除により宅地等に転用される用地等で、生産緑地の機能を失つた生産緑地地区の一部を廃止する。」としてございます。

次に、区域についてご説明いたします。スクリーンをご覧いただきたいと思つています。あわせて、資料として配っております《参考1》もご参照いただければと思つてございます。

こちらは今回の総括図になつてございます。今回変更する7カ所の位置を示してございます。

6番、8番、9番につきましては、成蹊大学の北側の部分に位置してございます。

20番につきましては、中央公園の南側、39番につきましては、都市計画道路3・3・6号調布保谷線の沿道に位置してございます。

51番につきましては、農業ふれあい公園の隣接地、72番につきましては、都立小金井公園内に位置してございます。

では、個々に説明していきたいと思つています。

まず、こちらの写真は6番の削除する部分につきまして、南東方向から見た写真となつてございます。削除する部分は赤く示している形状になつておりまして、こちらは区域の一部削除という形になります。この部分につきましては将来道路整備を予定しておりまして、市に寄附されるところでございます。

続きまして、こちらは8番を北側から見た写真です。この部分につきましては、区域の一部削除という形になります。

こちらは9番の生産緑地を南西方向から見た写真です。次にこちらは、東側から見た写真となつてございます。9番につきましては全部削除という形になりまして、現在、開発行為によります宅地造成中でございます。

続きまして、こちらは20番を北側から見た写真です。次は、同じく20番を南側から見た写真です。20番につきましては、左の図面にもありますとおり、一部削除という形になります。

続きまして、39番です。こちらは39番を南西側から見た写真になります。こちらにつきましては、全部削除となつてございます。

続きまして、51番です。この区域は両端の一部削除というふうな形になつてございます。こちらは51番の北側の一部削除部分を西側から見た写真になつてございます。次に、こちらは南側の一部削除部分を北西側から見た写真です。こちらは南側の一部削除部分を南西方向から見た写真となります。南側の削除部分の一部は、農業ふれあい公園の拡充地として市で整備・取得を行う予定でございます。

今説明しました6件につきましては、主たる従事者の死亡等による行為の制限の解除によるものになります。

続きまして、72番を南西側から見た写真となります。こちらは全部削除という形になります。こちらは、都立小金井公園内にあり、公園の事業主体である東京都より公

共施設整備に伴う行為の制限に関する通知を受理してございます。この届け出により、この区域は公園に転用されることから削除を行うものとしてございます。

以上7件が今回削除されることとなります。

資料2-1の裏面をお願いします。

新旧対照表及び変更概要に記載のとおり、今回の変更箇所は7カ所になります。従前87件あった生産緑地地区が84件となり、合計面積が29.04haから27.74haとなります。

次のページをお願いいたします。

都市計画の決定経緯について説明いたします。

昨年11月の東京都の協議を経て、12月4日に都市計画案の公告、また、12月18日まで縦覧を行いました。縦覧及び意見書はございませんでした。

今後の予定でございますけれども、本日の付議事項としまして、都市計画審議会でご審議いただき、承認いただいた場合は2月上旬に都市計画変更を行う予定としてございます。

以上で生産緑地地区の変更に関する説明を終わります。

なお、本日欠席のA委員より生産緑地地区についてコメントをいただいておりますので、これについて発表いたします。

「生産緑地地区の指定解除についてということで、今ある都市農業の場がなくなってしまうことについて非常に残念に思います。どうかして保全できる策をつくっていき、農のある暮らしとまちづくりを推進したいのですが、農業の後継者不足、相続問題など大きな課題が多いことも事実だと思います。」というふうになってございます。

以上となります。よろしくご審議のほどお願いいたします。

ただいまのご説明につきまして、内容の質疑に入りたいと思います。ご意見、ご質問、どなたからでもお願いいたします。いかがでしょうか。

B委員、どうぞ。

最初の生産緑地地区の一部削除に関して何点か質問をさせていただきます。

今回、かなり件数が多くて、各地域あるわけですが、これによって、トータルで今武蔵野市の農地というのはどうなっているのかということについての見解を伺いたいと思います。市としてはどのように考えているのかですね。

それから、関前5丁目の農業ふれあい公園の東側地域ですけれども、ここは私も、前住んでいたところの西側にあたりますし、今もよく通るんですけれども、この地域を、農業ふれあい公園にしていくという方針を持っていると伺いましたが、その面積や今後の整備スケジュールについてはどのようにお考えでしょうか。

以上2点です。

福田幹事。

1点目のご質問の減りゆく農地に対して、市としてどのような考えを持っているかということに関しましては、都市農業の今後の展開と緑被率の一部も担っておりますので、市としては何らかの方法で保全していくような形を考えていきたいと思ってい

会長

B委員

会長

福田幹事

	<p>るところでございます。</p> <p>また平成34年には生産緑地の指定から30年を経過し、一つの過渡期を迎えることとなりますので、今後それらにむけてどのような対応をしていくかについて検討していきたいと考えてございます。</p> <p>続きまして、2点目の農業ふれあい公園のお話についてです。農業ふれあい公園の右側の生産緑地において、一部削除を行う箇所が2カ所ございます。農業ふれあい公園として現在市（土地開発公社）のほうで取得している部分は、南側の部分の一部、出っ張りを除いたこの四角形の部分になりまして、約1,250㎡です。こちらにつきましては、都市計画公園としての事業認可等を考えておりまして、平成26年4月以降に手続等を進めて整備を検討していきたいと考えてございます。</p>
<p>会長 B委員</p>	<p>B委員、どうぞ。</p> <p>今のお話で、武蔵野市も都市農業の保全に関してこのまま手をこまねいているだけではなく、対応策を考えているということはわかるんですけども、実際には、お金がかかりますけれども、農業ふれあい公園ですとかそういう形で公的な関与がなければ、緑を維持する、農としての機能を維持するということはなかなか難しく、やはり、住宅になっていくということが、その所有者の経済を考えたらなるかと思うのですが、今後、農業ふれあい公園というような形で公園もしくは農を生かしたまちづくりということを考えていく余地はあるのかどうかを全般的には伺いたいと思います。</p> <p>農業ふれあい公園の東側の今回取得したところに関して、その一部を公園になるということで、薄い黄緑のところは売却するということですか。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>福田幹事、どうぞ。</p> <p>まず2点目についてお答えいたします。緑で表示してある部分につきましては、生産緑地として残ります。</p> <p>次に1点目の質問でいただきました農を生かしたまちづくりについてお答えいたします。武蔵野市では地域全体を考えたときに、比較的西側に農地が多くございますので、それらを一つの資源として生かすようなまちづくりについては一定の検討をしていきたいというふうに考えてございます。</p>
<p>会長 C委員</p>	<p>C委員。</p> <p>私からは1点です。農業のあり方、または、今後の多様な公園とかそういったもののあり方ということで、緑のまち推進課及び生活経済課、まちづくり推進課等の、ほかの部署間でのこういった農業の方向性とか公園のあり方ということについて、現在のぐらい協議や検討、情報交換をしているのかという実態を教えてください。</p> <p>あわせて、今後はそれをより進めていくというふうなことが大事になっていくと思いますが、そこに対しての見解もお願いします。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>福田幹事。</p> <p>緑のまち推進課、生活経済課、まちづくり推進課、こちらの3課が連携いたしまして、生産緑地や公園のあり方について一定の意見交換を行っているところでございます。本議案とは少しそれてしまうのかもしれませんが、農業ふれあい公園もその区域</p>

<p>会長 D委員</p>	<p>内まのですが、武蔵野市では境公園という大きな公園を1つ、都市計画公園として持っております。農地の部分も含めて整備のあり方や生かし方、対応の仕方等について3課で意見交換をし、それができるだけ実現できるような方向に持っていきたいというふうに考えて調整を進めているところでございます。</p> <p>D委員、どうぞ。</p> <p>今回7件ととても多く、面積もとても多いので、都市農業の保全、緑地保全の面からいって、ある意味ショックというか、どうなんだと思いました。</p> <p>最後の1件は小金井公園の中なので、これはある意味当然というふうを受けとめますし、逆に、今まで何で生産緑地に残っていたのかなと疑問に思うくらいなので、最後の1件については、今まで公園の中であったにもかかわらずこうなってきたというこの経緯について、簡単に教えていただけたらと思います。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>それから、あとの6件については、相続が直接のきっかけというふうにお聞きしたのですが、道路になるのが1つ、それから、農業ふれあい公園の拡充が1つ、あとは全部宅地になるということでしたが、聞き逃した部分もあるので、そこをもう一回確認させてください。</p> <p>福田幹事、どうぞ。</p> <p>まず最初の質問の72番、小金井公園の中の生産緑地についてです。小金井公園は現在全部が完成しているのではなく、一定程度の買収等を進め都市計画公園として整備している状況です。今回、生産緑地の手続上、生産緑地法第8条の4の行為の制限解除という形の手続をとっておりますけれども、実態といたしましては、主たる従事者が亡くなったため、東京都が公園事業として買収をかけ、公園として手続きをするというような形でございます。</p> <p>例えがわかりにくいかもしれませんが道路事業でいきますと、用地買収の場合にはこのようにやっております、今回は計画地内に民地が残っていて、それがたまたま畑であったというような形です。生産緑地は平成4年に指定してございますけれども、それ以前よりそのような形態になっておりましたので、平成4年以降、小金井公園の区域内に民地である生産緑地が残ってしまっていたという経過になります。</p> <p>2点目の7件は今後どのような形に転用するのかという質問についてです。まず6番は、説明の中にありましたように道路用地になります。それ以外の8番、9番については、宅地の予定です。20番につきましては、宅地及び駐車場というふうな形の予定になってございます。39番も宅地です。51番は農業ふれあい公園の拡充地、及び公園以外の部分につきましては宅地です。72番につきましては、先ほど申し上げたとおり、公園というふうな形でございます。</p>
<p>会長 E委員</p>	<p>E委員。</p> <p>私のほうからは2点ほどお伺いしたいのですが、まず、市のほうのホームページを見ると、24年10月1日現在で農地が33haと、今回は約27haということになると、約2割の土地が廃止という形になるんですけれども、こうした場合に、市として地産地消ということを進めている中で、安全な政策といったとか、農業施策とか、あるいは、</p>

<p>会長 福田幹事</p>	<p>給食についてとか、そういったことについてどのような影響があるのかということと、それに対する代替策について市はどのように考えているのかということと、今後、この区分に関しては、市の考え方としては、どのように進めていくかという、この2点についてお伺いしたいと思います。</p>
<p>会長 恩田幹事</p>	<p>福田幹事、どうぞ。</p> <p>先ほど別の委員の質問の中でもお答えしたとおり、生産緑地の一部削除という形で農地がこのまま減り続けていくことに対して一定の対策や対応について、考えていかなければいけないと考えております。また給食等の地産地消への対応については、私のほうから明確には言えませんが、すべての農地を活用して進めているわけではないので、現時点で直接的な大きな影響というのはないのかもしれませんが、農地が徐々に減少していくとなると、委員のご指摘のとおり、地産地消等が崩れていくことも想定されますので、そういうふうなことも絡めたうえで、どのような対応ができるかというのを考えていきたいと思っております。</p> <p>よろしゅうございましょうか。</p> <p>恩田幹事。</p> <p>都市農地として農業従事者が農地を継続していく難しさや、農業従事者が亡くなられたことによる財産分与等の相続の問題等により、ご懸案のとおり農地が減っていく傾向にあります。そのため、市としては緑というものを大切にしながら、できる限り買い取りを行い対応している状況でございます。</p> <p>また、学校給食、地産地消の問題につきましても、JAと連携しながら、そこでとれる収穫物を学校給食にできるだけ使うという方向でやってございますので、今後も継続してやっていくためにも、地方自治体としてこういった生産緑地をどうしていくのかという議論について国に声を上げていきたいというふうには考えてございますので、よろしくお願いいたします。</p>
<p>会長 F委員</p>	<p>ほかにいかがでしょうか。</p> <p>F委員、どうぞ。</p> <p>一つ事実関係を教えてください。6から51までは、原因が主たる従事者の死亡ということでしたね。それで、6と8は非常に面積が小さいので、全体ではなくごく一部が削除されたようになりますが、残りはどうなっているのでしょうか。</p> <p>それから、9から51は、これは死亡された主たる従事者の所有農地全体なのでしょうかという質問です。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>福田幹事。</p> <p>まず、6番、8番につきましては、主たる従事者が亡くなっておりますけれども、所有関係等の形で、主たる従事者がまだ残られておりますので、一部分のみの削除としております。</p> <p>次に9番、39番については区域の全部削除ですので、少なくともその部分はすべてなくなりますが、その所有者の方がほかに農地を持っているかというところまでは現在手元に資料がないもので確認ができません。</p>

会長	<p>また、20、51については一部削除という形で生産緑地が残る形になりますので、少なくともその部分については共有の方、もしくは、主たる従事者がまだ継続されているというふうな形かなというふうに思っております。</p>
F委員	<p>F委員、どうぞ。</p> <p>生産緑地は所有者の違う人たちも含めて一団のものを生産緑地にしていると思うので、例えば、20や51の所有者の部分は、全部削除になっているのではないのでしょうか。もし、残るのであれば、残るような工夫がされているはずなので、それを聞いたかったのですが。そういうことは普通ないかと思うので、その確認です。</p>
会長	<p>福田幹事、お願いします。</p>
福田幹事	<p>F委員の言ったとおりの形になるかと思えます。</p>
F委員	<p>要するに、主たる従事者が死亡したけれど、自分の所有地の一部を何とか別の形で生産緑地に継続しているということはないということですね。それはわかりました。</p> <p>それと、8のほうは死亡が原因で一部を削除したのですか。残りはどうなっているのですか。</p>
会長	<p>福田幹事。</p>
福田幹事	<p>残りの部分は生産緑地、農地として続けていくという形になってございます。</p>
F委員	<p>主たる従事者以外の人がいるということですか。</p>
福田幹事	<p>はい。そのような形になります。</p>
F委員	<p>わかりました。1点だけ、先ほど来何人かの委員がおっしゃったこととか、最初の欠席の委員の方の意見と関係ありますけど、生産緑地という制度は、できたときは一種の継子のような制度で非常に扱いのしにくいものだという認識が一般的でしたけど、今や、むしろ都市内の緑地を保全していく一つの重要な手段というふうに認識がかなり変わってきたと思うんですね。</p> <p>そういう意味では、生産緑地は、当初は税制の問題もあって、あまり広げないで、間口を狭くして、できるだけ受け入れたくないというスタンスを示している自治体が多いわけですが、今やそういうふうにする必要はなくて、法律違反にならない限りはできるだけウエルカムというふうに基準などを変えて、あるいは、タイミングも弾力化して受けとめていく、新たに手を挙げる人に関してはですね、そういう対応が求められると思うんですけど、そのとき、そもそも市街化区域内農地のうち生産緑地以外の農地は実はほとんどないということであれば、そういうことを言ってもしょうがないので、現在、武蔵野市では市街化区域内の農地のうち生産緑地になっていない農地はどのぐらいあるかわかりますか。</p>
恩田幹事	<p>すみません、今調べます。</p>
F委員	<p>ほかの方の質疑にいて結構です。</p>
会長	<p>ほかにご発言のある方、いらっしゃれば。</p>
G委員	<p>G委員。</p> <p>1つだけお伺いいたします。</p> <p>武蔵野市の生産緑地、1割減というふうな形なのですが、これは武蔵野市に特化し</p>

<p>会長 福田幹事</p>	<p>たことなのか。例えば、近隣の三鷹、小金井、練馬、西東京、杉並等の生産緑地は減っているのか。どのような割合なのかということを知りましたらお聞かせ願いたいと思います。</p> <p>福田幹事。 近隣市の状況というのは具体的に調べていないのですが、生産緑地というのは随時指定している形ではございませんので、亡くなる度合いにもよりますが、基本的にあとを継ぐ方がいなければ削除せざるを得ないというふうな形になっているのかなというふうに思っております。</p>								
<p>会長 G委員</p>	<p>G委員。 これは武蔵野市に特化した減り方ではないというふうに認識させてもらってよろしいということですね。</p>								
<p>会長 恩田幹事</p>	<p>どうぞ、恩田幹事。 制度上の問題が絡みますので、近隣市でも同じ傾向にございます。 財源の問題もございしますが、生産緑地を保護すべきエリアというのを設定し、それを計画の中に位置づけて、買い取り申し出があれば積極的に財源を投与していくというような制度をつくっている世田谷区のようなところもあります。</p>								
<p>会長</p>	<p>それから、先ほどF委員からご質問のあった件ですが、生産緑地以外の一般農地は18,650㎡でございます。ですので、1割いかないかというところでございます。 それから、先ほど8番の部分的に農地を解除しているというところにつきましては、農業経営者が亡くなっており、継承者はいるのですが、相続の問題を絡めて農地部分を解除したというところがございます。</p> <p>よろしゅうございましょうか。 ほかにご意見はございませんか。 ないようでしたら、議案第2号について採決に入りたいと思います。 採決の方法は、武蔵野市都市計画審議会運営規則第13条第2項の規定によって、「挙手・起立・記名投票・無記名投票の4種類として、いずれの方法を用いるかは議長が決める」というふうに定められています。 本日の議案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、よろしく願いいたします。</p>								
<p>会長</p>	<p>議案第2号について採決に入ります。 (投票用紙配布・投票・開票) 開票の立会人はD委員にお願いします。 開票結果を発表いたします。</p> <table data-bbox="379 1776 619 1955"> <tr> <td>投票総数</td> <td>13票</td> </tr> <tr> <td>有効投票数</td> <td>13票</td> </tr> <tr> <td>承認</td> <td>12票</td> </tr> <tr> <td>不承認</td> <td>1票</td> </tr> </table> <p>よって議案第2号につきましては承認をされました。</p>	投票総数	13票	有効投票数	13票	承認	12票	不承認	1票
投票総数	13票								
有効投票数	13票								
承認	12票								
不承認	1票								

<p>会長</p>	<p>続きまして、議案第3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をしていただき、質疑応答後採決に入りたいと思います。</p>
<p>福田幹事</p>	<p>まず、福田幹事より説明をお願いいたします。</p> <p>それでは、議案第3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【付議】について説明いたします。</p> <p>議案内容の説明の前にこれまでの経過等について説明したいと思っております。</p> <p>本議案の特別用途地区はこの後議案になっております高度地区との関連性もあり、昨年9月に開催いたしました都市計画審議会でも説明したとおり、手続を連携して進めております。</p> <p>昨年9月の都市計画審議会では、原案の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し、了承をいただきましたので、11月15日に都市計画案の公告を行い、縦覧・意見募集を11月29日まで行っております。</p> <p>本日、都市計画案に対する意見・見解書を含め、都市計画案を都市計画審議会に付議させていただき、承認をいただければ、2月の下旬ごろ都市計画決定及び告示を行う予定としてございます。</p> <p>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説明いたします。スクリーンのほうをご覧いただきたいと思います。</p> <p>最初に、特別用途地区の導入目的、指定区域などの制度の概要を説明したいと思います。</p> <p>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になった場合は、周辺市街地と調和した適切な土地利用を図ることとしてございます。</p> <p>次に、対象地域でございますけれども、図で示してありますとおり、①番、吉祥女子中学・高等学校、②成蹊学園周辺、③亜細亜大学周辺、④武蔵野赤十字病院の4カ所となっております。</p> <p>次に、各指定地区における制限内容について説明したいと思います。</p> <p>表示されておりますとおり、第1種文教、第2種文教、医療拠点というふうな形に区分し、それぞれの区分に応じて、学校・医療に類する用途については維持を行い、それ以外の用途については、周辺と調和の図られる用途、構造制限が適用されるという形になってございます。</p> <p>個々の区域について、概要を説明したいと思います。</p> <p>まず、第1種文教の吉祥女子中学・高等学校の制限内容でございます。</p> <p>今回の対象エリアは、ここに囲われている部分になってございまして、現在の規制としましては、第一種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率150%、最低敷地100㎡というふうな形になってございます。</p> <p>周辺の用途地域につきましては、第一種低層住居専用地、建ぺい率40%、容積率80%、最低敷地が120㎡という形になっております。</p>

吉祥女子中学・高等学校があるうちはこのような現行の規制のままですけれども、学校以外の用途へ土地利用転換が起こった場合につきましては、周辺と同じような形で、建ぺい率40%、容積率80%、最低敷地120㎡というふうな形の規制がかかるというふうな形になってございます。

続きまして、第2種文教、成蹊学園になってございます。指定区域につきましては、この黒線で囲ってある区域になってございまして、現行の規制につきましては、第一種中高層住居専用地域、建ぺい率が60%、容積率が200%、最低敷地100㎡というふうな形になってございます。

一部違いますけれども、おおむねこの周辺部分の用途地域につきましては、第一種低層住居専用地域、建ぺい率が40%、容積率80%、最低敷地が120㎡という形になってございます。

特別用途を指定するこの区域内において学校以外の用途へ土地利用転換が起こる場合には、用途に関しましては、第一種低層住居専用地域の用途に限るという形、また、構造制限として、階数を3階までというふうな形になります。

続きまして、第2種文教の亜細亜大学周辺、こちらのほうも成蹊学園と全く同じような形になってございまして、現行の規制は一中高の用途、建ぺい、容積が60の200、最低敷地が100でございまして。

東側の部分等含めた周辺区域は、第一種低層住居専用地域、建ぺい、容積が40、80、最低敷地が120という形です。

この区域内におきまして学校以外の用途へ土地利用転換が起こった場合につきましては、第一種低層住居専用地域の用途に限るという形、また構造制限が3階までという形になります。

最後に、医療拠点という形で、武蔵野赤十字病院になります。こちらは先ほどと同様に、区域内の用途地域につきましては、第一種中高層住居専用地域、建ぺい、容積が60の200、最低敷地が100㎡となつてございます。

周辺区域は、主に北側と東側になりますが、第一種低層住居専用地域、建ぺい、容積が40の80、最低敷地が120㎡という形で、こちらの部分につきましては、病院以外の用途へ土地利用転換が起こった場合につきましては、先ほどと同様に一低層の用途に限り、階数制限は3階までというふうな形になってございます。

なお、このような制限内容につきましては、建築条例を制定するという形になっておりまして、この条例につきましては、昨年12月の市議会で議決をいただいております。施行は都市計画決定に合わせるような形をとってございます。

建築条例につきましては、議案書の資料3-2に添付してございますので、ご参照願えればと思います。

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て替え等についての特例等も規定してございます。

続きまして、都市計画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3-3をご覧ください。1人の方から1項目のご意見を

いただいております。スクリーンの赤く示している部分が意見をいただいた方の場所になります。意見要旨を読み上げたいと思います。

「なぜ、亜細亜大学周辺の区域が特別用途地区になるのか。近くには大学やサンヴェアリエ桜堤など高い建物があり、高さに制限をかけるのはおかしい。」という意見をいただいております。

これに対する市の見解といたしましては、「今回指定する特別用途地区は、大学の移転等により土地利用転換が起きた際に、周辺の住宅地との乖離が生じる建物が建たないように設けるものです。現在建っている建築物の状況等を踏まえ、階数制限を3階に設置しています。」という形になってございます。以上が意見に対する市の見解となります。

また、原案の時に意見を出していた亜細亜大学周辺のマンション、青色に表示している部分です。今回、都市計画案に対して意見の提出はございませんでしたが、再度マンションのほうに都市計画の内容について確認を行いましたところ、制度の内容については一定の理解を示している状況に変わりないことを確認してございます。

これによりまして、都市計画案に対する市の意見見解を踏まえ、今回の都市計画案につきましては、議案資料3-1に提示しているとおり、計画書、理由書、計画図につきましては変更はございません。

説明は以上です。よろしくご審議をお願いいたします。

会長

ただいまのご説明につきましてご質問、ご意見等ございましたら、どなたからでもお願いいたします。いかがでしょうか。

B委員、どうぞ。

B委員

特定土地利用地区の決定に関して質問します。

これは大学や病院が今のままずっとあるのではなくて、今後移転をして、その地域で大規模な開発があったときに周辺の低層住宅地との調和が図れなくなるということで規制をかけるというもので、その考え方は、椅子のコトブキの跡や法政中高の跡地へのマンション建設など、これまで武蔵野市内であったいくつかの住宅にかかわる紛争が起きたことに対して、今後はそういうことの起きないようにと対応するもので、考え方としては妥当であると考えております。

前も伺いましたけれども、亜細亜大学東南部のところのマンションについて、マンションの人たちから、低層住宅地には住んでいないけれども、規制をかけることによって、将来、このマンションが古くなって建て替えるというようなときに不利益があるのではないかというような疑問があったわけですね。これに対して「一定の理解を得た」というお話でしたけれども、「一定の理解を得た」というのはよく行政が使う言葉なのですが、100%の理解というのはなかなかないと思うんです。マンションの建て替えというのは、財産のこともあって、今後老朽マンションが建て替えが進む中で、どうしても費用を捻出するうえで戸数を増やして、そのお金で建て替えの費用に充てたいということも出てくるかと思うんです。一方、まちづくりとしては、景観、環境を重視したまちづくり自体がまちの価値や住んでいる人の満足感にもつながるとい

<p>会長 福田幹事</p>	<p>ことで、それ自体間違っていないと思います。一方個別的な利害と相反する面も出てくるわけです。ですから、今回、戸建ての住宅だったらそれほど大きな影響はないと思うんですけども、マンションということになると、いろいろ課題が出てくると思うので、その一定の理解ということの中身をですね、ご紹介いただきたいと思います。</p> <p>福田幹事、どうぞ。</p> <p>こちらのマンションの方からは原案の時にかなりの数の意見書をいただきました。意見の中で一番強かったものは、マンションを特別用途地区の区域から外してほしいということでした。</p> <p>こちらは、亜細亜大学の敷地のみが一中高になっているわけではなく、周辺部を含めて第一種中高層住居専用地域となっております。こちらに表示しております赤い部分を除いたところが亜細亜大学の敷地となっております。亜細亜大学のみ規制をかけますと、将来亜細亜大学が移転し、住居等への土地利用転換が起きた場合には、この赤い部分が突出した形で残り、用途地域の不整合が生じることになりますので、区域の変更は難しいというふうな形の説明をマンションの方々させていただいております。</p> <p>こちらは分譲形態のマンションになりますので、B委員がおっしゃられたとおり、建て替えですとか、資産の形の部分についてどうなのかというふうなご意見もいただいております。市としては、亜細亜大学が移転した際の対応が目的のため、特別用途地区に関連する適合しない建物の建て替えにつきましては、亜細亜大学が存在する限りにおいては現在と同等規模のものについては保証しますというふうな形の制度の内容を考えてございまして、説明の中でご理解をいただいているというふうな形になってございます。</p>
<p>会長 B委員</p>	<p>B委員、どうぞ。</p> <p>亜細亜大学が存在する限りというところについて、もう一度。少し意味がとれないところがあったので。亜細亜大学がなくなると住宅地への変換が起きるわけですけども、亜細亜大学がなくなるといようなことは、そう簡単に近い将来起こらないだろうとは思いますが、亜細亜大学が存在する限り、現在の形状を維持するとおっしゃったのですか。そこをもう一度伺いたいと思います。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>福田幹事。</p> <p>B委員のおっしゃるとおりです。市のほうで移転してほしいと思っているわけではございませんが、亜細亜大学が移転した場合の対応を目的として特別用途地域をしく関係もございまして、亜細亜大学がいる限りにおいては現在と同様の形態が保たれますので、その間は同規模程度の建て替えについては認めていく方向という形の制度にしてございます。</p>
<p>B委員 会長</p>	<p>わかりました。</p> <p>ほかにかがででしょうか。</p> <p>では、私から1つだけ。私もこの審議会をやっているときだったからよく覚えていますが、この特別用途地区の指定というのは、武蔵野市が過去の経験に鑑みて、法政</p>

恩田幹事	<p>その他の部分に関して考えられた末だと思いますが、これはほかの自治体なんかでは何か類似の事例というのはあるのでしょうか。</p> <p>産業育成や商業誘致のような特別用途地区はございますが、こういった形の特別用途地域をしいたところはございません。従前は国土交通省のほうで特別用途地区を10種類ぐらいしか限定しておりませんでした。文教地区や特別工業地区のような特別なものです。しかし、地方分権が進む中で、平成10年の都市計画法の改正の中で、特別用途地区そのものの運用を自治体に任せる形になりましたので、広い種類を選択していくことが可能となりました。近隣でいえば、三鷹市は特別用途地区を結構使っており、平成10年の用途地域の見直しの際に一括してそういった制度もつくっていったという経緯がございます。</p>
会長	<p>我々も痛い思いをしてございますので、研究会会長にもご尽力いただきまして、都市計画マスタープランの段階からできるだけ予防措置としての制度をつくれなにかということを考え、そこに位置づけ、今の形になっていったというところがございます。このように予防措置的に網を張るというのは、おそらくないのではないかなというふうに思っております。素案の段階で国土交通省のアンケートへ出しましたところ、特殊な事例として取り上げられたこともありますので、全国でもこれが波及していただければいいかなと思っております。</p>
H委員	<p>H委員。</p> <p>1点あります。今回のこの特別用途地区の変更は、学校や病院がもし移転したいというふうに思ったときの抑止的なものになるのかなというふうに私は感じたのですが、予防策として、今全国的にも珍しいというふうな恩田幹事からのお答えがあったのですが、移転の抑止にもつながるという解釈でよろしいですか。</p>
会長 福田幹事	<p>福田幹事。</p> <p>周辺部との調和を目的に制限をかけるという形になっておりますので、指定したことによって、大学や病院側に容積の上積み等の都市計画的なメリットがあるわけではございません。大学側や病院側から見た際に、後の議案の高さ制限にも関わるお話になりますが、特別用途地域内はそれを抜けるために許可という手続も付加される形になりますので、一つ手続きが煩わしくなり、抑止力というふうな形にはならないのかなというふうには考えてございます。</p>
H委員	<p>自身の出身校も日野から渋谷に今度移るんですけども、多摩地域にあった大学が都心回帰で23区内に戻っているような事例が最近あるんですね。そうしたときに、多摩地域の武蔵野市としても、私は文教都市として大学もあり、住宅もあり、非常にいい都市だという思いがあるので、今ある学校には今後もいていただきたいという思いを持つ一人として、土地の値段が、高さに制限が加わることで変わってくるのかなと。法政の例を考えてみると、抑止力に今回のこととなるのかなという気がしたんですけども、手続が変わるといいうぐらいでしょうか。</p>
会長 福田幹事	<p>福田幹事、どうぞ。</p> <p>H委員のおっしゃるとおりで、大学や病院側からすると、病院や学校が建て替えを</p>

<p>会長 恩田幹事</p>	<p>する際には基本的には許可という手続きが一つ付加されるという形になりますので、メリットにはならず、抑止力が働くというふうな形には捉えられないのかなとは思いますが。</p>
<p>会長</p>	<p>恩田幹事、どうぞ。</p> <p>今課長が触れましたけれども、この特別用途地区の目的は、今の土地利用は原則維持してくださいということですので、土地利用の転換がない場合には今の既得権はそのまま保証されます。しかし、土地利用を変えて違うものを建築する際には、周辺と同じような形になりますので、例えば、そのまま学校の既得権を売却するという条件と少し違ってきますので、そういう意味では、資産価値を評価する際には、若干の抑止力は働いてくるというふうには考えられます。これは固定資産税というような評価というよりは、民間での売却での価値の問題としての捉え方でございます。</p>
<p>F委員</p>	<p>ほかによろしゅうございますか。</p> <p>F委員。</p> <p>このやり方は都市計画の土地利用をやっている人間としては極めて画期的だと思います。あまり画期的だと本当に大丈夫かというようなことがあるわけですが。会長のご発言も多分そういう観点で、本当に大丈夫だろうなというそういう趣旨だと思うのですが、大丈夫かどうかは、最後は裁判で決着してもらえないのですが。個人的にはですね、こういう周辺が、例えば、一種低層住専の海の中に島のように違う用途地域で存在している施設があるというときに、その用途地域はその施設があったからその用途地域になっているんですね。だから、もしも病院のところが一層低層の中で一種住居になっているというようなときに、病院がなかったら、いきなり一種低層になるかどうかは別として、一種住居ではないかもしれない可能性が十分高いんですね。そういう意味で、海の中にあるやつは、原因が消えたら周辺と同じ色なんだというのは、考え方としては一つの非常にすっきりした割り切りで、厳し過ぎるかどうかは、最後は裁判だと思いますが、私は応援したいと思っています。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>それで、1点だけ、先ほどのB委員の質問に対する答えの、亜細亜大学が存続する限りは今の状態でもいいような取り扱いをするというお話でした。これ、条文ではどこでどうやって読むのでしょうか。</p> <p>福田幹事。</p> <p>資料3-2の裏面、4条3項で「前2項の規定は、市長が当該地区内における土地利用の状況に照らして、当該地区の機能を損ない、もしくは付近の良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可する場合には適用しない。」という形で、武蔵野市特定土地利用地区建築条例上であくまでもこの物件に対して適用しないということをやっています。配付してございませんけれど、特定土地利用地区建築条例に関する許可基準という内規の中で、大学が存する限りは建て替えを認めるというような特例について規定しております。</p>
<p>F委員 会長</p>	<p>わかりました。</p> <p>ある意味では画期的だということをF委員からコメントをいただきましたが、ほか</p>

<p>I 委員</p>	<p>にご意見、いかがでしょうか。</p> <p>I 委員、どうぞ。</p> <p>わからないことがあるんですが、今、第一種の中高層住宅専用地域だというようなことでありますけれども、その周りは第一種の低層住宅というようなことで、これは、今がそうだからそうなのかわかりませんが、第一種低層と決めた理由は何なんですか。</p> <p>もう少し高くても、もう少し容積があってもいいのではないかと思うんですが、これは、そうすると資産価値がとて下がるのではないかと思うんですが、その辺はどうなんですかね。これは、この選択肢はなかったのでしょうか。私から言えば、もう少し緩和してもいいのではないかと思いますけど、いかがでしょうか。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>福田幹事。</p> <p>先ほど恩田幹事がH委員の回答で申した、土地がマイナスに評価されると学校が出ていきづらくなるのではないかという意味の抑止力とは逆の側面として、資産価値についてはI委員がおっしゃるようなこともあるかと思えます。</p>
<p>会長</p>	<p>市のほうとしましては、周辺部から突出したもののない良好な街並みや周辺部との調和をふまえて、この制度をしきたいというふうに考えてございます。</p>
<p>副会長</p>	<p>よろしゅうございますか。</p> <p>副会長、どうぞ。</p>
<p>副会長</p>	<p>これは、今回の議案についてはたびたび議論をさせていただいている件だと思いますので、私はおおむね承しているつもりなんですけど、1点だけ、先ほどF委員のご質問にお答えになった中で、市の内規としてというお断りがあったんですけども、そうしますと、その条例上は記載されていないということは、一般論ですが、内規というものは、仕事の進め方ですとか社会状況に応じて変化していくものだと思います。</p> <p>それで、決して私は武蔵野市の都市基盤をつかさどっている事務方がそういうことはされないと思っておりますが、都市計画審議会という公の場ですので確認させていただきたいんですが、その内規をむやみに変更するようなことはない、という確認をさせていただきたいんです。</p> <p>これは中野区の事例を私は今思い浮かべまして、土地利用のあり方について、住民に知らない間に変更があるということが大きな問題になったことがありますので、念のためということで、内規についての考え方をお示ししたいと思えます。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>福田幹事。</p> <p>内規という表現により誤解を与えてしまい申し訳ございません。許可基準というふうな形でございますので、条例事項ではございませんけれども、基本的には公表する形をとりますので、公表する限りには、変更する場合には変更のお知らせもするべき事項として考えています。なお、現時点で変更する予定はございません。</p>
<p>会長</p>	<p>いかがでしょうか。</p> <p>I 委員。</p>

I 委員	納得できないんですが、スカイラインでしたか。今、市がいろいろと進めておりますけれども、良好な住環境をつくるというようなことでそういったことをおやりになっているということなんですが、どうしてここが第一種の低層住宅専用地域にしかないのかというのがわかりません。
J 委員	これ、変わらないですよ。
I 委員	変わらないですけど、今、それにもっと規制をかけようとしているわけですよ。だから、その場合はもうできないということですね。第一種の低層住宅専用地域に今なっているんですが、それ以上はできないということですよ。
福田幹事	日赤ですか。
I 委員	日赤の話です。日赤でもどこでも同じですけど。
福田幹事	F 委員のお話の中であったかもしれませんが、昭和48年に用途地域を指定した以前より武蔵野赤十字病院がありましたので、ここの部分に第一種低層をかけますと、日赤自体の建物がアウトになってしまいますので、第一種中高層住居専用地域がかけられているという形になります。もし、ここに武蔵野赤十字病院が存在していなければ、ここの部分というのは、第一種低層住居専用地域に指定されていたという形になります。今の情勢ですと病院が移転した場合にはその跡地にマンションが建築されることが多いのですが、そのような場合、周辺部に大きな影響を及ぼすことになります。日赤がなければ第一種低層住居専用地域の指定をかけるべきエリアなので、その部分と同等の内容にするというのが今回の制度の趣旨になってございます。
I 委員	わかりました。
会長	ほかにはご意見がないようでしたら、議案第3号について採決に入りたいと思います。 採決の方法につきましては、先ほどと同様に無記名投票ということにいたしたいと思います。
会長	(投票用紙配布・投票・開票) 開票結果を発表いたします。 投票総数 13票 有効投票数 13票 承認 13票 不承認 0票 よって議案第3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は承認されました。
会長	続きまして、武蔵野都市計画高度地区の変更について説明していただき、質疑応答後に採決に入ります。
福田幹事	福田幹事から説明をお願いします。 それでは、議案第4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）【付議】について説明いたします。 高度地区に関するこれまでの経過等につきましては、先ほどの特別用途地区の説明

時に行いましたので、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いたいと思います。

まず、導入目的と指定区域でございますけれども、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、導入の対象区域でございますけれども、着色表示されているとおりでございます。既に10mの高さ制限がある第一種、第二種低層住居専用地域を除く地域でございます。今回の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ります。

次に、制限値についてでございますけれども、表示してございますとおり、基本制限値として、商業地域とそれ以外の地域で指定容積率、高度地区により23mから50mの範囲で設定してございます。こちらが基本制限値を図示した形の図面となっております。

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部分について説明したいと思います。こちらに表示してございます5カ所の部分につきまして、それぞれの決定根拠で17mから40mの範囲で指定してございます。

続きまして、特例措置、こちらについて説明したいと思います。特例措置につきましては、5項目設定してございます。

1) から3) につきましてですけれども、高度利用地区の適用除外と地区計画等で別の高さ制限値が設定されている場合は地区計画等の制限値とすること、3) として、総合設計制度を活用する場合には適用除外となるというような形になります。4)、5) については、別のスライドで説明したいと思います。

まず、4) のほうですけれども、既存不適格建築物の建て替えに関する事項でございます。こちらのほうにつきましては、既存の規模を超えない範囲で一定の条件を満たしたもので、周辺環境に配慮がなされているものに関しましては、1回に限り建て替えを認めるという形の特例となっております。

次に、5) ですけれども、これは大規模敷地に関する特例の事項でございます。周辺環境と調和が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、高さ制限の一部を緩和するという形のものでございます。

緩和の上限値につきましては、認定と許可に区分されてございますけれども、記載のとおり、20mから60mまでのそれぞれの緩和の制限値となっております。

続きまして、都市計画案へ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。議案書の最終ページ、資料4-3をお願いしたいと思います。

8名の方から15項目の意見をいただいております。

今回、意見書の中の項目の1から7につきましては、図面に表示しております西久保3丁目地内の6階建てのマンション開発事業の説明の時期と、今回都市計画案の公告・縦覧期間と重なった関係がございまして、建物の高さに関連して提出された意見というふうな形になってございます。

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。資料4-3をお願いいたします。

まず、意見要旨の中の1項目め、「西久保2、3丁目の23m第2種高度地区は17mとすることが適当。」。見解が一緒ですので、あわせて2も読みたいと思います。「西久保3丁目の地域は戸建て住宅が多く住みやすい静かな街並みであり、高い建物は少ない。環境を重視する目的から、建築紛争などを起こさないよう、17m第2種高度地区としてほしい。」という形の意見でございます。

これに対しまして、市の見解ですけれども、「今回の計画は、面的に指定するものであり、容積率が200%の地区は高さの最高限度を原則23mに設定しています。制限値を低く設定した場合、規定容積率が充足できなくなることや既存不適格建築物も多く発生することになります。それらを踏まえ、過度な制限にならないよう、制限値を設定しています。なお、地域のニーズに応じたきめ細かい土地利用の規制誘導が必要な地区については、地区計画の活用が適当と考えます。」。

続きまして、3番、4番、5番について意見のほうの要旨を読みたいと思います。3番、「西久保3丁目の準工業地域（特別工業地区）は、現在周辺には工場らしい建物は見かけられず、住宅地となっている。隣接地区と同じ中高層住居専用地域に変更が可能か再考をお願いします。」、4番目、「西久保3丁目の地域を第一種中高層住居専用地域としてほしい。」、5番目、「西久保2、3丁目の準工業地域については、将来的に第二種中高層住居専用地域または第一種住居地域とするように検討してほしい。」。

これに関して市のほうの見解でございますけれども、「西久保の準工業地域（特別工業地区）は住宅地化してきており、都市計画マスタープランに示す「現況の用途地域が目標とする土地利用と土地利用の動向が一致していない地区」であるため、今後用途地域を含め都市計画の見直しの検討を行います。」。

続きまして、6番、7番についてです。6番、「西久保3丁目の区域について、23mの高さ制限は、良好な住環境を守るよりも、土地の高度利用、開発に重きを置いたものと受け取らざるを得ない。」。7番、「今回の都市計画案は23mの地域では7階建てまでの建物であれば際限なく奨励しているように受け取れる。財力のある新しい事業者が参入して高層マンションの建設に突き進んでいくのではと、先々の環境を危惧する。」。

これにつきまして、市のほうの見解ですけれども、「この制限は、23mよりも高い建築物の建築を制限するものであり、土地の高度利用を促したり、23m程度の高さの建築物を奨励するというものではありません。」。

続きまして、8番でございます。「都市計画マスタープランには、商業地域に高さ制限を導入しないとなっており、整合していない。また、商業地域における制限値の設定にあたって、集合住宅を建てる場合の容積消化が難しいことなどが考慮されていないため、商業地域での高さ制限導入に反対である。」。

これに対する市の見解でございます。「都市計画マスタープランでは土地利用の方針においては、「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」としていますが、一方、景観まちづくりの方針においては「美しい街並みの形成・維持するために高さ制限の導入を検討する」としているため、街並み保全の観点から、商業地域にも高さ制限を導入しています。制限値の設定においては、規定容積率をおおむね充足できる値としています。」。

続きまして、次ページ、裏面をお願いしたいと思います。

9番でございます。「住環境を守るという観点からの高さ制限は一定の評価をするが、超高層ビルの建設ラッシュの状態で武蔵野市だけが高さ制限を50mとするのは時代遅れ。商業部分についてはほかに負けることのない施策をする必要がある。商業地域の建ぺい率を90%、容積率を800～1400%とすることを提案する。」。

これに対して市の見解でございます。「都市計画マスタープランに示すとおり、社会状況や都市基盤の変化がない限りには、土地利用を維持していく方針であり、建ぺい率や容積率については現在変更の予定はありません。一方、総合設計制度や市街地再開発事業を活用できる区域内の計画等については、所定の制度にのっとり、高さ制限を超えることが可能となっています。」。

続きまして、10番、11番になります。10番ですけれども、「商業地域において許可の際にビルの用途に制限を求めることは民間の創意、熱意をそぐもので望ましくない。」。11番、「商業地域における大規模敷地の特例の許可基準に、延べ面積に対する商業・業務用途の床面積の割合を定めているが、円滑な建物更新を阻害するだけである。」。

これに対して、市の見解でございますけれども、「商業地域としてのにぎわいを維持していくため、特例許可の条件として商業・業務用途の床面積の割合を定めています。が、今までの宅地開発等に関する指導要綱やまちづくり条例での実績値なども踏まえての値としています。」。

続きまして、12番です。「高さ制限の導入は議論が不十分であり、時期尚早。既存不適格が多数発生すると思われるが、十分な周知がされていない。」。

市の見解でございますけれども、「今回の高さ制限は市内全域に導入するものであることから、都市計画法に基づく手続き（案の後に都市計画決定）に加えて基本方針案、基本方針、素案、原案と段階的に進め、その都度公表及び説明を行いました。既存不適格率については他市区の事例も踏まえ、制限値を設定しています。」。

続きまして、13番でございます。「マンションの建て替えの多くは現在よりも大きな建物をつくり、その分を売却することによって事業費を賄うため、高さ制限はマンションの建て替えの足かせとなる。」。

これに対して市の見解ですけれども、「既存建築物が規定容積率に対して余裕がない場合には、高さ制限に関わらず床面積を増やすことはできません。一方で、規定容積率に対して余裕のある場合は、建替え時に床面積を増やすことが可能です。高さ制限については、規定容積率を充足している値としているため、過度な制限にならないと考えます。」。

続きまして、14番、「十分な議論をしたうえで、地区計画を導入するなど、きめ細やかな高さ規制をするべきではないか。都市計画マスタープランには、地域のニーズに

応じて地区計画を活用していくとある。高さ制限については、それぞれの地域の実情に合わせ、地域住民の合意の下に進めるべき。」。

これにつきまして市の見解でございます。「今回の高さ制限は、周囲から突出した建物を予防するために、容積率等に応じて面的に定めるものです。地域のニーズに応じたきめ細かい土地利用の規制誘導が必要な地区については、地区計画の活用が適当と考えます。」。

最後、15番目でございます。「三鷹駅北側の40mの区域は、さらに厳しい制限を設けてほしい。この地域は西側に低層住宅が広がっていて、隣接する中高層住居専用地域も実態は低層住宅がほとんどである。三鷹通りと平行する道も4mないところもあり、「周辺住環境に配慮した措置」になっていない。武蔵野市の「用途地域に関する指定方針及び指定基準」では、第一種及び第二種低層住居専用地域、第一種及び第二種中高層住居専用地域と商業地域は原則として相互に接して指定しないことになっており、高さ制限においてもこの条項の意をくみ取るべき。」。

これに対して市の見解でございます。「当該地域においては、本来であれば商業地域で50mの制限になるところ、第一種中高層住居専用地域と商業地域が接しているため、バッファゾーンとして制限値を40mに下げています。なお、これより低くした場合、規定容積率の充足等において過度な制限となります。」。

以上が意見に対する市の見解となっております。

次に、前回9月に開催した都市計画審議会で説明いたしました商業地域への高さ制限の導入の影響について、表現等を含めて再整理いたしましたので説明したいと思います。

こちらのスクリーンに表示されているとおり、商業地域の高さ制限を導入した場合、またはしない場合の市街地環境及び建築投資への影響について比較してございます。

まず画面の左側なんですけれども、導入した場合の市街地環境への影響についてですけれども、突出した高さの建築物を抑制できる。また、制限値を超える高い建築物は、まちづくり条例に加え許可基準により良好な建築計画へ誘導することができます。

導入した場合の建築投資への影響についてでございますけれども、制限値を超える高い建築物を建てようとする事業者にとっては、許可手続が必要となり、事業遂行上の透明性、予見性を減ずる可能性があります。これについてはちょっと米印をつけてございますけれども、透明性、予見性は許可の基準及び手続きを具体的に示すことで建築投資への影響を少なくすることは可能と考えられます。

次に画面右側の導入しない場合の市街地環境への影響についてです。既存のまちづくり条例等による建築計画の誘導だけでは、突出した高さの建築物の抑制は困難であるため、乱雑な街並みの形成や周囲とのトラブルが発生する可能性が大きくなります。

建築投資への影響については、高い建築物を建てようとする事業者にとって、許可手続がないので、事業者自らが投資効果や事業スケジュールを判断しやすくなるという形になります。

このようなことを踏まえまして、市としましては、商業地域においても突出した建

建築物を抑制する観点から高さ制限を導入し、良好な市街地環境を創出していくべきと考えます。

また、制限値を超える高い建築物についても、許可による緩和を設けており、良好な建築計画に誘導することで一定の対応はできるというふうに考えてございます。

都市計画案に対する意見見解及び商業地域への高さ制限を導入することの影響などを踏まえまして、都市計画案につきましては、議案書資料4-1に提示しているとおり、計画書、理由書、運用基準に変更はございません。

説明は以上となります。よろしくご審議のほどお願いいたします。

会長 ただいまの説明等につきまして、内容の審議に入りたいと思います。ご意見、ご質問、お願いしたいと思っております。いかがでしょうか。

どうぞ、B委員。

B委員 建築物の高さ制限に関しては、かなりの期間議論してきて、こういう議論が進んできたことを私としても評価をしているところです。議論している間に、当初案から高さ制限が緩和された地域もあったことは残念でしたが、今回、商業地域の高さ制限の問題について、先ほど表を出してメリット、デメリットを示していただいたというような点では、この都市計画審議会での話し合いで出された、さまざまな意見を運営に反映していただいたことを評価をしたいと思っております。

今回で終わりなのでいくつか再度聞きたいんですけども、私はこの議論が始まる時に、住宅地域の高さ制限に関しては、23mじゃなくてももう少し低くてもいいんじゃないかということをお話をしました。それに関しては、結局、あまり大きな議論にならなくて、7階建て相当ということになったわけですけども、低層住宅地の周辺部分に関しては、2階建て、3階建ての10m程度のところのすぐ横が7階建て、6階建てだったりすると圧迫感があるし、環境に影響があることは確かですので、もう一度23mが適当だということにした根拠についてお示しいただいて、これについて、今よりも低くすることは、絶対ないのかについて聞いておきたいと思っております。これが1点目です。

2点目は、先ほど言ったことにも関係がありますし、今の意見書にも関係がありますが、最近新聞等で、老朽マンションの建て替えに関して、国が建て替えを促進するために何らかの法整備を検討しているというような記事がありました。要するに、建て替えをするために容積率を緩和するだとかして、新しく戸数をふやして、そのお金で建て替えをしてもいいというような法律を考える。今はないけれども、そういうことも40年、50年もたった古いマンションがいっぱいあるわけだから出てきている。仮にそういう国の規制ができれば、武蔵野市でせつかく今やろうとしている高さ制限に関してはどうなるのでしょうか。国の法整備よりも、自治体でこのような長期にわたる議論を経てやっていることだから、自治体のほうを尊重していただきたいと思っておりますけれども、それは実際にはどういう見通しになるのか、今わかることがあれば教えていただきたいと思っております。

それから、3点目は西久保の準工業地域の都市計画のことなんですけれども、たし

か城山通り沿いの交差点の近くにマンションができます。それは6階建てなんですか。その準工業地域にマンション建設が進むことによるメリットはどのようにあるのか、また、それに対して周辺の皆さんとはどのような議論をされたのか、この点についてお話を伺いたい。また、準工業地域が事実上準工業地域じゃなくなっている、前は椅子のコトブキのところ準工業地域で、今はもうそれはないわけですがけれども、ここはまだ規制としては残っている。それはどのような形で解消していくのでしょうか。これが3点目です。

4点目の質問は、既存不適格に関してですけれども、既存不適格の発生に関しては、この議論が始まった当時から何度も議論しましたけれども、建て替えに関しては1回だけ除外をするということですが、これをほとんどの既存不適格建築物の所有者はやるとお考えなのか、そうではなくて、使わないこともあると考えているのか、その辺はどう見ていらっしゃるのかお尋ねしたいと思います。

会長

質問の数が4つ連続で多いから、比較的具体的問題として答えやすそうな23mの話と、西久保の準工の話と、最後にあった既存不適格の話をまずお答えいただいたらどうかと思います。国の動向の問題というのは後に置いておいて、具体的問題だけ先にお話をお答えいただいたらどうかと思いますがいかがですか。

福田幹事

わかりました。

まず、1点目の住居系地域の23mの根拠についてです。23mということにつきましては、敷地をピックアップし過度な制限にならない値にすることを視野に入れております。また既存不適格の割合を踏まえて23mという数字を設定しております。今回高度地区を導入する地域は、一低層、二低層を除いた建ぺい率60、容積率200の地域のため、そこそこの高さのものが建っておりますので、ここをさらに低い値にしますと、既存不適格建築物をたくさん出し、過度な制限になりますので、それらを踏まえ、23mという数値を設定してございます。

次に、西久保の準工業地域の6階建てのマンションについてです。

説明の中でも触れましたとおり、都市計画案の意見・縦覧期間とこちらのマンション事業計画の説明の時期が重なったという関係もございまして、建物の高さに関連したご意見をいただいております。

西久保のこの部分につきましても23mの高度地区を設定している部分でございしますが、意見見解の中でも述べているとおり、市のほうとしては23mまで建ててくださいと奨励するものではありません。敷地形態にもよりますが大きな敷地ですと、建て方によってはかなり高く建てるのが可能でございますので、そのような建物に制限をかけ、突出した建物を抑えるという観点で今回の23mを設定してございます。

近隣の方々の対応につきましては、マンション計画については、まちづくり条例の手続きにのっとなって進めている関係もございまして、そちらのほうで意見見解もしくは調整会というような形で一定の議論をしていくこととなります。

B委員の質問にありましたように、こちらは準工業地域になってございますが、実態は住居系が多く張りついておりますので、市のほうとしても今後の対応を今考え

ているところです。準工業地域等を住居系に変える場合にはいろいろな問題点等もあるのかなと思っております。準工業が指定された経過には、印刷工場ですとか、古くからの中島飛行機からの工場等が現在でも二十数件残っているというふうな形もございますので、今適切な形ですが住居系にしますとその辺の部分が逆転になりますので、対応のバランスですとかを加味した中でどのようなやり方がいいのか、検討していきたいというふうに考えてございます。

4点目の既存不適格として挙がっている人たちが全部行使するのかというお話についてです。既存不適格建築物になる建築物の用途はマンション系がほとんどだと思います。建て替えの手法ですとか、マンションを出られる方がいるケースや全部の方がそこに残られるケースですとか、いろいろなケースが想定されますので、市として全部の建物が建て替えを行うとは、現時点で推測は難しいかなとは思っております。

以上3点について、まずよろしいですか。

住宅地に関して、これ以上規制をきつくすると既存不適格がさらに増えるし、容積率を満たすことが難しくなるというようなことですね。それは前のお答えと変わっていないわけですが、7階建てと、2階建てや3階建てが、隣り合っていると厳しいかなと思う地域もあります。もちろん、7階建てを建ててくれということではないということではありますけれども、もう少し規制をしていただきたいというのが私の意見です。

西久保のことなんですけれども、現状としては、準工業地域であることによって周辺のところよりも開発行為において有利な点があるということはないと理解していいかという点と、都市計画を見直すということをお答えで書かれていますけれども、これは、例えば、一、二年の間に見直すというような、近いうちに見直すというようなお考えがあるんでしょうかという、見通しを伺いたいと思います。

恩田幹事。

準工業地域にしている有利さについてお答えいたします。住宅系の用途地域と準工業地域は、何が違うかといいますと、まず準工業のほうが建てられるものの種類に広がりがあります。次に、形態の違いとして、道路斜線と容積算定がございまして。道路斜線については、勾配が準工業のほうが住宅系よりも緩くなります。容積算定についても、指定容積率は200%ですけれども、規定容積率の算定では前面道路によって容積の比率が違いますので、例えば前面道路が4mの場合には、掛け率は住宅系が0.4となり容積率は160%、準工業は0.6ですので200%の容積がもらえますので、住宅系よりも準工業地域のほうが規制制度は緩いというふうに考えます。

それから、今後用途や土地利用をどのように考えていくのかというところですが、先ほど課長のほうから準工業地域で建てられる工場が今どのくらいあるのかという話がありましたが、私が以前調べたときには、準工業地域の今の規制の中での用途が適合されているのは十数件だったと思います。これが住宅系になれば、当然既存不適格になっていくという形になると思います。

都市計画マスタープランにおいて、準工業地域の将来の土地利用を、住宅系の土地

会長

B委員

会長

恩田幹事

会長	<p>利用という形で色塗りをさせていただいてございます。これについては今後、どういった形で住宅系の用途地域にしていくのか。用途地域そのものを変更するのか、あるいは、特別用途地区もしかれていまして、それをかぶせる形で特別用途地区を変更するのか。住宅系にしますと、先ほどの建築形態が既存不適格になる可能性も十分ありますので、それを踏まえて検討し、今後具体的な作業に入っていきたいなというふうに思っております。</p> <p>よろしいですか。</p>
B委員	<p>はい、B委員。</p> <p>要するに、準工業地域にマンション等を建てる場合は、ほかの地域よりも一定の、大規模とは言えないかもしれないけれどもメリットはあるということですよ。そうじゃない地域よりもいくつか規制は緩いという点があるということで、今、そういう地域の中に一定の敷地が出た場合にマンションが建てられるということがあったら、周辺の住民からすれば、ここが準工業地域でなかったらもう少し違った開発になったのかもしれないということもまたこれから出てくるかもしれません。工場を実際に操業している人たちの営業にもかかわることですから、その人たちを無視して進めることはできませんけれども、公平性という点で、ずっと放置しておくと思いがちですので、これはすみやかな改善を求めたいと思います。この点はこれで結構です。</p>
会長	<p>それでは、第2点目のご質問にもあった国の動向として、容積率をアップすることによってマンション建て替えを促進するという動きがあると、これについてどう思うかと、簡単に言うとそういう趣旨だったと思いますが、そういう動向は、まず現実の問題として捉えておられるのかどうか。</p> <p>私自身ははっきりと知らないのですが、どなたか御存じの方があれば、委員の中でもご発言いただきたいと思いますが、市のほうはまずいかがですか。</p>
恩田幹事	<p>恩田幹事。</p> <p>具体的なそういった動向というのは聞いてございません。マンションの建て替えの合意性の割合を下げるとということと、新聞の話ですけども、敷地買い上げ制度のようなものを新たに創設したらどうだという議論になっているというお話は聞いてございますが、容積緩和の話というのは具体的な話としては聞いてございません。</p>
会長	<p>F委員は何かご発言ございますか。</p>
F委員	<p>私自身はその話に直接かかわっていないので動向は知りませんが、国交省住宅局は、マンションの建て替えは極めて重要なテーマだということで断続的にいろいろなことをやってきていることは間違いありません。したがって、今後もマンション建て替えを促進するためのいろいろなことが出てくるのは間違いのないと思いますが、その中で容積を単純に緩和をして建て替えがしやすくなるようなことが出てくるということは、私は極めて考えにくいと思います。</p> <p>これは要するに禁断の園みたいなものです。そこに入り込みますと、容積率を定めていること自体がふらついてしまうので、容積緩和制度という誰でも一定の条件を満たせば緩和することのできる緩和制度は別にありますので、建て替えが困難で合意で</p>

	<p>きない、つまり、10戸あるうちの2戸ぐらいがどうしても経済的な事情で合意できないから、その人が合意しやすくするためにお金なしでも事実上建て替えられるようにしようという、言ってみれば、マンションという住宅の特殊性のしわ寄せを周辺環境に持たせるというようなことは原理的に極めてまずい話ですので、私はそっちには基本的にいかないと読んでいます。</p>
会長	<p>ありがとうございました。</p>
B委員	<p>はい。</p>
会長	<p>ほかの点いかがでしょう。</p>
	<p>J委員、どうぞ。</p>
J委員	<p>高度地区と話がずれていた準工業地域のことなんですけども、先ほど第2号で決めました特定土地利用地区というのの第2弾として、準工業地域も工業地域以外のことをやる時にはできないというような地区にしたらいんじゃないかなと思ったのですが。工業地域というのはそういうのできない何かがあるのでしょうか。</p>
会長	<p>福田幹事。</p>
福田幹事	<p>手法の一つとして考えられるのかなと思います。今回特別用途地域を指定する前段として、都市計画マスタープランの中で特定土地利用維持ゾーンを5カ所設定してございます。その5カ所中のうち4カ所が今回特別用途として指定している案件になってございます。残り1件は横河電機の跡部分の準工業地域でございます。その部分について今後どうしていくかというふうなことは都市計画マスタープランの方向性の中にあります。</p>
	<p>先ほど恩田部長のほうからも説明がございました西久保の準工業地域について、住居系に変えても特別用途を逆にかけて一定の既存の工業を認めるというふうな手法もあるのかなというふうには考えてございます。</p>
恩田幹事	<p>補足をしてもよろしいですか。</p>
会長	<p>恩田幹事、どうぞ。</p>
恩田幹事	<p>今の西久保の用途地域ですが、準工業地域の大部分に特別工業地区というものがかかっています。要するに、住宅化されてきていますので、準工業地域において建築可能な工場についても、例えば、500㎡以下であれば建てられるという形で、用途としての制限をかけてございます。</p>
会長	<p>ほかはいかがでしょう。</p>
	<p>H委員、どうぞ。</p>
H委員	<p>特例措置について、大規模敷地における良好な建築計画に対する特例の部分の商業地域のところで何点か伺いたいんですけども、敷地面積3,000㎡以上の緩和の条件が40から48、50から60となっていますが、今回絶対高さ制限を導入するにあたって、特に商業地域において、絶対高さ制限だったり、この特例措置だったりの、ほかの自治体の事例は参考にされましたでしょうか。まず伺いたいと思います。</p>
会長	<p>福田幹事。</p>
福田幹事	<p>商業地域における特例措置をほかの自治体を参考にしたかというお話ですけど</p>

会長	も、新宿区等の先行している地域の制度を参考に今回の制度を考えてございます。
H委員	<p>H委員。</p> <p>これは私の意見なんですが、商業地域に関してのこの高さ制限は、厳しいのではないかなという思いがあります。私も新宿の先行している例を見たんですが、新宿は1,000㎡から3,000㎡未満は絶対高さ制限の1.5倍、3,000㎡から5,000㎡未満は2倍、5,000㎡以上になると3倍というふうに絶対高さ制限の特例をつくっております。それに比べると、3,000以上で40、48ということは1.5倍にもならないですよ。50、65もそうなんですが。とても厳しいと思うんですが、その点はいかがですか。</p>
会長	福田幹事。
福田幹事	<p>ある程度厳しいというような形もあるんですけども、市内の商業地域を見たときに、例えば一番容積の高いは吉祥寺の容積率を700と指定している箇所については、既存の建物を参考にして、既存不適格の建物が出ないような制限を考えて、高さ制限50mと設定しております。また見ていただけるとお分かりになりますように、吉祥寺の特に中心部というのは比較的細分化がされておりまして、高さ制限だけではなく、敷地の規模の問題や道路づけの問題、斜線の問題があり、そのような関係で、高く積めない状況というものもあるのかなというふうに感じております。</p>
会長	<p>そのため、50mという制限もありますが、集約化ですとか道路づけの問題がありますので、特例措置の設定はございますが、実態としてここまでのものをやっていくというのは難しいと考える。例えば、総合設計制度や市街地再開発事業のように、一定程度土地を集約した形の中でないと、高い建物を積み上げていくことは現実問題難しいのではないかとこの部分もあります。少し厳しめなのかもしれませんが、高さ制限を入れるにあたり、一定程度突出した高さを抑制したいという趣旨が一番にありますので、大きく積み上げていくという場面に関しては、高度地区における許可だけではなく、ほかの制度の活用等を視野に入れて動くという方法もあるのかなというふうに考えてございます。</p>
H委員	H委員、どうぞ。
H委員	<p>総合設計制度とかそういうほかの制度のことも考えられていらっしゃると思うんですけど、私としては、商業地域に関して厳しいなという印象があるのと、人口減少の中でまちとしての商業の魅力とか都市間での競争が激しくなるのかなと思いますので、吉祥寺を見てもそうですが、それぞれの建物の面積がそんなに大きくないというのはそのとおりだと思うんですけども、今後、商業の人たちの声も聞きながら、必要であれば見直しも含めて検討していただきたいなという意見です。</p>
会長	<p>新宿と比べると適切かどうかは、議論が分かれるところだと思うんですけども、ほかの先行自治体の例として武蔵野市も新宿の事例を参考にされたということでしたので、参考にした中の特例を比べると非常に隔たりがあるなという思いがしますので、今後商業者の意見も聞きながら見直す場合もあるのかなという意見です。</p>
会長	ほかはいかがでしょう。
H委員	C委員、どうぞ。

C委員	1点だけお願いします。この運用基準の中で、部分的には記載しているんですけども、地下の取り扱いと今の実態について、少し補足してください。
会長	福田幹事。
福田幹事	あくまでも地表面からの絶対高さというふうな形ですので、地下の部分というのは、容積ですとかそちらのほうに関連してくる部分なのかなというふうに考えてございます。
会長	C委員、どうぞ。
C委員	この対象となる地域の地下利用の実態みたいなものの把握であったりとか調査というのはどういうふうになっていますか。
会長	福田幹事。
福田幹事	今回建物の高さというふうな形でやっている関係ですので、これを定めるにあたって具体的に地下の部分に関しては、調査をかけておりませんので、把握はしてございません。
会長	C委員。
C委員	防災の面であったりとか、今後の建物のあり方等について、一度調べてみる必要性があるというふうに僕は認識しているのですが、その点に関しての見解をお願いします。
会長	恩田幹事。
恩田幹事	避難所の問題や防災上の観点の問題だと思います。 地下を利用した場合、住宅系であれば容積緩和を受けられて、3分の1までは地下の部分は容積の対象にならないというような緩和制度がございます。それによって住宅系の用途地域でもマンション建設の時に地下を掘り、空堀りをしてという形で土地が使われ、植栽面積が減少するような傾向がございます。そのため、それに対しては何かしらの手だてが必要になりますので、都市計画審議会とは別のまちづくり条例のほうで、そういった規制は対応していきたいというふうに考えております。商業地域については、土地利用の観点が高度利用ですので、地下の有効活用ということを考えるべきだというふうに思いますが、防災面、避難面についてはまた別途検討していく必要があるというふうに思います。
C委員	お願いします。
会長	ほかにいかがでしょうか。
I委員	I委員。 先ほどですね、H委員のほうからいろいろ話がありました。確かに地域間競争が大変厳しくなってきた、杉並や中野、新宿、それから、立川でも大変高い建物ができているというような状況の中で、そういったところと比べて、緩和したと言いながら、私はまだまだ厳しいと思っております。 先ほども話が出ましたが、総合設計とか市街地再開発事業というようなことでやるというようなことでありますけれども、全体的に商業地域の高さ制限というのはほかのエリアから比べたら、武蔵野というのは厳し過ぎるんじゃないかと思ってい

	<p>ます。</p> <p>それは、街並みの保全ということがかなり頭にあると思うんです。それがゆえにこういった商業地域も、緩和したといっても厳しい状況にあるんじゃないかなというふうには思っているんですね。</p> <p>ですから、そういった意味では、その所定の制度についてもですね、いろいろと制限があるようですので、その辺をもう少し議論できないものかなというふうに思うんですが、いかがなものでしょうか。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>福田幹事。</p> <p>制度について議論というふうなお話かと思います。I委員のおっしゃるとおり、今回市のほうの都市計画案としては商業地域に50mというふうな形で設定しております。50mを超える場合には、先ほどH委員への回答の中でお話しいたしましたとおり、市街地再開発事業に伴う高度利用地区や総合設計制度のような特例を利用することになります。使えるエリアというのは都市計画マスタープランのほうで示している区域になるのかなと思っておりますが、その制度を利用する際には、高度地区を超えるというふうな形になりますので、市街地再開発事業なんかを事例に挙げて申しますと、一定程度の公共貢献ですとか、そこで50mを超えさせる意味ですとか、まちへの寄与というような内容面が非常に大切になりますので、市街地再開発事業も都市計画事業になりますので、都市計画審議会等の中で、そういうことの議論も出てくるのかなと思っております。今回、高度地区という形の中では、I委員のおっしゃるとおり、内容や個別の部分というのは難しいんですけども、それぞれの特性の中で、高さを一定程度緩和できるというふうな規定を設けて対応していきたいと考えておりますので、どの地域でどのような制度が使えて、どういうふうな形で持っていくかというのは、それぞれの地域の地権者の方々の意向ですとかもございませし、市としての考えもございませるのでエリアや区域ごとに個別に議論をさせていきたいなというふうに考えてございます。</p>
<p>会長 I委員</p>	<p>I委員、どうぞ。</p> <p>高さ制限で、今回新たに設けていただいたんですが、これは何を基準にしてこういうふうにしたんでしょうか。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>福田幹事。</p> <p>商業地域では50mの制限値になっておりますけれども、この制限値につきましては、現在建っている既存の建物の高さをベースにしておりまして、既存不適格建築物が基本的に出ない形として設定させていただいております。</p> <p>現時点で商業地域におきましては、この春オープンする吉祥寺の京王のビル、三鷹の北口のツインタワー、武蔵境の南口にできました住友のマンション、これはこの議論と並行している部分もありますので、この部分については50mよりも高いというふうな建物になっております。それ以外の既存の商業地域内に建っている建物についてはの高さの対応できるというふうな形で50mを設定させていただいております。</p>
<p>会長</p>	<p>I委員。</p>

I 委員	それは理解できたんですが、何を基準にしてそういうmにしたんですか。
会長	福田幹事、どうぞ。
福田幹事	敷地の大きさですとか道路づけの問題でどの程度容積率を消化できるかというふうなことをいろいろと検討いたしまして、50mと設定しております。基準法やいろいろな制度等もありますので、例えば、ペンシルビルのような考え方をすると、かなり高い建物もできる地域もあるのかなとは思いますが、角のような形で飛び出すというような形がいかげなものかということがありますので、敷地をある程度ピックアップし、そこで使える容積率、有効な建物を建てた場合にどうかということを加味したうえで50mというふうな形で設定させていただいております。
会長	I 委員、どうぞ。
I 委員	街並みの保全ということがかなり前面に来た上でのそういったことじゃないかなと私は思っているのですが、そのようなことはありませんか。
会長	福田幹事。
福田幹事	高さ制限については、商業地域及び中高層の住宅の地域に今回導入するというふうな形の提案をさせていただいておりますので、街並みを保全していく、今の形態を維持していくというふうなことが一義的にはございます。商業地域においても、一定の商業の活性化ですとかそういうふうなものも視野に入れ、極力今の敷地ですとか、持っている方々に過度な制限にならないような形の中で50mという数字も算出しております。
会長	I 委員。
I 委員	そうしますと、この商業地域においては、街並み保全ということは、どちらかという関係しませんよということでしょうか。
福田幹事	全く関係しないという形ではございません。市内に3駅ございますけれど、駅周辺の商業地域に高い建物が集中し、用途地域の関係でそこから順々に低層住宅へと続いていく形になりますので、街並みの全体のバランスという形の中での商業地域の高さというのがあるのかなというふうに考えてございます。
会長	どうぞ、H委員。
H委員	今回の意見の中でも商業地域に少し厳しいんじゃないのという意見もいくつかあったと思いますが、今回、最後なので、これで決定をしたとします。決定後に、さまざまな事業者の意見だったりを鑑みて、特に私が思ったのは特例の部分なんですけど、特例等の変更することは可能ですよね。可能かどうか聞きたいのですが。
会長	これは恩田幹事のほうからお答えいただきましょう。
恩田幹事	特例制度はこちらの都市計画決定事項ではありませんが、緩和の中での計画書に載っている都市計画に準じた決定事項になります。一定の社会状況や度合い等を鑑みて、一定の経過の中で判断していくものだと思いますので、制度上はあり得るかと思えます。しかし、それを運用するかどうかについては、実績や状況を鑑みての対応だというふうに判断します。
会長	よろしいですか。

H委員	わかりました。特例について、新宿を参考にされたという割には、新宿に比べると、特例と言いつつ、そんなに特例にもなっていない気がするので、ぜひ、現状や商業者の方の声や現状を鑑みて、そういう時期がきたらまた考えるという姿勢ではいていただきたいと思います。
会長	恩田幹事。
恩田幹事	新宿と比較されますが、地域性の問題や商業エリアの規模の問題、また、そこで持っている土地の利用度合いの問題等もございますので、武蔵野におきましては、容積率や周辺と突出しない建物というような考え方の中でいろいろな諸条件を踏まえて50mという高さを設定させていただいたということでございます。
会長	H委員。
H委員	私が新宿と先に言ったわけではないです。どこかを参考にされましたかと聞いたら、新宿ですと答えていただいたので参考にしたりには隔たりがあるよなという意見です。
	私自身も新宿のことを調べたので、具体的な1.5倍、2倍、3倍というのはお話ししましたが、最初にそういうのを何も言わずいきなり新宿区とおっしゃったのと言ったということはお伝えしておきます。
会長	この件についてはほかにいなければ、J委員、どうぞ。
J委員	私は商業地域は最低の高さを決めたかったのですが、それは今回できませんでした。この高さのことは、私は、武蔵野市は住宅地と商業地がとても近くなっています。武蔵境で感じたことは、住友のビルができたことによって十字路に危険なぐらいの風害があるんですね。これって誰も責任とれないだろうなと思って。私は体重があるのに飛ばされるので、やせたおばあちゃまだっただけがしちゃうなというぐらい風害なので、あそこを通らないようにしているとうちのマンションのお年寄りはおっしゃっています。
	一個一個の建物で高さを突出しちゃうと、そういう風害まで考えた計画をしてくれないので、全体の大きな計画の時にはそういうことも考慮すると思うんですね。だから、私はもっと低くてもいいぐらいかなと思うぐらい。本当に怖いぐらいの風害なんです。ちょっとした風でもね、自転車で走れないんです。
	そういうことがあるので、武蔵野市は商業エリアと住宅エリアが隣接しているのでこの高さで良いと思います。
H委員	住友、超えていますよね。
J委員	超えているんですけど、ちょっとですよ。
H委員	超えているので、これとは違うんじゃない。
J委員	何階建てだったのでしょうか。
恩田幹事	18階。60mぐらいです。
副会長	絶対高さの導入を図ると最初に方針が示され、どこの会議だったかろう覚えなんです。高さの基準をどこへ置くのかという質問をしたときに、先ほど来お答えになっているように、今の武蔵野の街並みの実態、現状を調査して、それに合わせて設計し

ますと。その時はまだ何mという具体的な数値は示されていないときでした。

ですから、またここで改めて質問しますが、どのように街並みの実態や現状というものをどれぐらいの期間をかけて調査し、到達したこの基準になっているのかというのを、前期の都市計画審議会の中でもご議論があったのかかもしれませんが、私はその場におりませんでしたので、わかる範囲でご説明をいただけたらということが一つあります。

それと、住宅地はもっと低くしてほしい、商業地はもっと高くしてほしいというふうな相反するご意見が多いということが一般論としてもよくわかっているわけなんです。この何カ月かで私思ったことは、一つは、神宮の外苑を含む一帯がオリンピックのため、誘致が決まったことで国立競技場が新たに建て替えられるという中で、そこでもその街並みというのにそぐわない施設ではないかというような議論も出ていたり、規模ですとか、高さですとか、外観についても出ています。私は、一番絶対高さの導入について大切にしないといけないと思うのは、武蔵野の持っているまちの記憶をどういうふうに将来世代に継承していくかということではないかというふうに思っています。そのまちが何百年も積んできたまちの記憶というものがあると思うんですね。そこに異様な高さの建物が突然出現したりということは、違和感というものは誰しも持つと思いますので、それを極力抑制する方法でのこういう絶対高さの導入というのは、これから成熟した都市として、これからも武蔵野が、吉祥寺が発展するうえで欠かせないことだと思っています。

これは決して商業活動を阻害するというのではなく、私は武蔵野らしさとか、吉祥寺を愛して訪れる方々にとっても大切なことだと思っているんですけども、都市整備の方々は、例えば、生活経済課ですとか、井の頭公園を含む環境保全についてですとか、そういった各部署との情報交換というものはどういうふうにこれまで図ってこられているでしょうかということ、2つ目に伺いたいと思います。今、井の頭と言いましたのは、ちょうど今かいぼりの最中だと聞いておりますが、議員で一番長く議員をやっている方と今一緒に仕事をさせていただいていますが、その方いわく、南口に大規模な商業ビルが建った後、井の頭の池の水は湧いてこなくなったというのを目のあたりにしてきたというふうにおっしゃってしまして、高さを積むということは、地下もかなり掘らなければいけなくなりますので、井の頭公園を大きな財産として私たちの武蔵野を次世代に継承していくわけですから、そういう面でのまちの宝というものについても考えながら街並みを保全していかなきゃいけないと思っていますので、その2点についてお答えいただければと思います。

福田幹事。

高さの基準の設定にあたり、どのぐらいの調査期間で、どのような形でやっていたのかというお話かと思えます。策定するのにあたり基本方針案やその辺の部分からの前からの調査もありますので、1年ぐらいかけて市内の街並みの状況や高さについて調査しております。また高さにつきましては、都市計画の現況調査等で建物の高さを定期的に押さえておりますので、そのようなデータも踏まえたうえで、地域の実態の

会長

福田幹事

もの、その地域に指定されている指定容積率等を充足させ、過度な制限にならないというふうな兼ね合いの中で23m等の数値の設定をしてきているというふうな形になってございます。

2点目は、武蔵野らしさという形の中で、緑のまち推進課や生活経済課との情報交換をどのようにしているのかというようなご質問かと思えます。まちづくりをしていくうえで商業の振興や緑に関しましては、武蔵野にとっては重要な要素の一つですので、こういうものを定めるうえで意見交換というものは行っておりますし、今後、必要に応じてになるのかもしれないんですけども、まちづくりの方向性等に関しては、関係部署との意見も聞きながら進めていきたいというふうに考えてございます。

商業振興になると、また話の向きが今の議案とは変わりますけれども、例えば、今現在進めております生活経済の主になっていきます産業振興計画についても都市整備部のほうも十分かましていただいて進めておりますので、庁内の連携についてはそのような形で今後も進めていきたいというように考えております。

ほかにご意見、いかがでございましょうか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

そういたしましたら、今までいくつか、商業地域についてはご議論の中では、特例値というものについては、今後運用を見ながら変更の余地はありますということをして市のほうからお答えいただいたということを確認したうえで採決するというところでよろしゅうございましょうか。

(「はい」と呼ぶ者あり)

それでは、採決の方法は先ほどと同じ無記名投票によって行いたいと思います。事務局、ご用意願います。

(用表用紙配布・投票・開票)

開票結果を発表いたします。

投票総数 13票

有効投票数 13票

承認 11票

不承認 2票

よって議案第4号につきましては承認をされました。

ありがとうございました。

—傍聴者退場—

—事務連絡—

【閉会】

会長

会長

会長

会長