

武蔵野都市計画高度地区及び特別用途地区 原案への意見に対する見解

1. 意見募集期間

平成 25 年 5 月 1 日（水）から同月 22 日（水）まで

2. 提出された意見

17 通

本資料は、武蔵野都市計画高度地区及び特別用途地区原案にて、市民の方々から出された意見に対する市の見解と、案としての対応をまとめたものです。原案の構成に合わせて 1 通の中の意見を複数に分けたり、順序を前後させたりしています。

※特別用途地区の一部の区域では、意見募集の締切を平成 25 年 6 月 5 日（水）まで延長いたしました。

(1) 武蔵野都市計画高度地区について

	意見要旨	見解
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欲しい。	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。	標準的な建築計画で高さ40m以内で現行規制と同程度の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	高さ制限の影響で敷地に空地が確保できなくならないよう配慮してほしい。	空地の確保の点についても配慮した上で高さの最高限度を設定しています。
4	既存不適格建築物の建替えのための「一定の条件」とは何か。	斜線型高さ制限の範囲内で、絶対高さ制限を超える部分の規模と形状は既存建物と同程度であること。かつ、建物高さが既存建物を超えず、建替え前と同一の用途であること等を条件としており、運用基準に示しています。
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なのか。	特別用途地区（特定土地利用地区）内に立地し、高さ制限の特例を受けることができる学校や病院については、計画ごとに周辺市街地への影響や市街地環境の向上への貢献など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。
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、より一層の緩和を検討してほしい。	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。	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います。
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。	

9	<p>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。</p>	<p>市街地環境、景観は用途地域に関わらず保全すべきものであるため、商業地域に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。</p> <p>また、街並み形成や商業活性化など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。</p>
10	<p>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物は美しく、「経済活動を阻害しない制限値」も分かりにくい。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。</p>	<p>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います。</p>
11	<p>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。</p>	<p>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特例の対象となります。</p> <p>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、そうでない場合建替え特例は適用されません。</p>

(2) 武蔵野都市計画特別用途地区 特定土地利用地区について

	意見要旨	見解
1	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。	「現行の規制」とは、建替えを行う時点での建築基準法等の規制のことです。
2	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欲しい。	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。条例の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ます。
3	資産価値が減ずるものであり納得できない。	
4	検討期間が短すぎるため、告示の時期を延ばしてほしい。	都市計画法に基づく一般的な都市計画手続きでは、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きを進めております。
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付け、生活を壊すものである。	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。
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に必然性はないのではないか。	
8	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。	条例の規定に適合しない部分をもつ建築物の建替えについては、既存と同一敷地規模、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、現行規制の範囲内であれば建築可能となります。