

武蔵野都市計画高度地区（建築物の高さの最高限度）

素案への意見に対する見解

1. 素案の意見募集期間

平成 24 年 10 月 15 日（月）から同年 11 月 12 日（月）まで

2. 提出された意見

16 通

本資料は、武蔵野都市計画高度地区（建築物の高さの最高限度）素案にて、市民の方々から出された意見に対する市の見解と原案としての対応をまとめたものです。

素案の構成に合わせて 1 通の中のご意見を複数に分けたり、順序を前後させたりしています。

(1) 「基本方針」について

	意見要旨	見解
1	商業地域には制限をかけないでほしい。	武蔵野市都市計画マスタープラン（以下「都市計画マスタープラン」という。）の土地利用の方針においては、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こととしています。一方景観まちづくりの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の導入を検討することとしています。また、商業地域におけるマンション建築の過度な高層化を予防し、街並みを保全する観点からも商業地域においても一定のルールが必要と考えます。そのため、街並み保全の観点から現在のスカイラインを保全するために高さ制限を導入することとしていますが、制限値は既存不適格建築物が生じないよう配慮した値とします。
2	都市計画マスタープランとの整合を図り、商業地域には制限をかけるべきではない。	
3	高い建築物を規制する根拠は何か。建築物を高くし空地を取ることで、緑地や災害時の避難場所、道路幅員を確保できるメリットがある。住民紛争は、高さだけでなく日照、日影、プライバシー等の問題も原因である。	今回定める高さの最高限度は、まちづくり条例に規定される空地等の設置基準を満たしつつ、指定容積率を充足できる高さとしており、一定の空地は確保できると考えています。 マンション紛争の要因となるのは建築物の高さだけではなく、本市の場合、高さに起因する案件が多くを占めていることから、制限する必要があると考えます。

(2) 制限値について

	意見要旨	見解
4	23m高度地区の範囲が広すぎる。昔ながらの住宅地は低層地区として保全してほしい。	今回定める高さの最高限度は用途地域に応じた指定としています。より厳しい制限値やきめ細やかな制限を設ける場合は地域のルールとして地区計画で定めることが望ましいと考えます。
5	市の指導のもと、市に協力して建てられた既存の建築物が、今回の規制で既存不適格建築物とならないよう、制限値を見直してほしい。	今回定める高さの最高限度は、まちづくり条例に規定される空地等の設置基準を満たしつつ、指定容積率を充足できる高さとなるよう配慮していますが、既存不適格となる建築物も約1.3%発生します。既存不適格建築物については、建替えの特例を設けます。
6	23m高度地区の北側に低層住宅が位置する場合は、より厳しい規制をかけてほしい。	北側に接する低層住宅地については、高度地区の北側斜線と日影規制により一定の住環境を確保するための規制が定められているため、該当地に、より厳しい制限値は規定しません。
7	制限値の設定にあたって、階高を3mとしているとあったが、住宅以外の建物は通常4mである。23mの地区において階高4.5mの建物を建てた場合、5階建てとなり、容積率に90%の充足という前提が成り立たない。	制限値23mの地域については、共同住宅を中心として住宅需要が高い用途地域と考えるため、標準階高を3mに設定しています。

8	玉川上水沿いの23mの地区も、17mとすべきではないか。	玉川上水沿いは、東京都の景観基本軸の考え方の中で、玉川上水沿線の樹木の高さを概ね超えないこととしているため、現況の樹木の高さを参考に20mとしています。
9	井の頭通り以南の三鷹通りの西側だけが30m、東側は50mとなっている。バランスから考えて、東側の高さを再考して欲しい。また、なだらかなスカイラインの形成から、東側は特例として60mを許可すべきではない。	西側については、住宅地に接することから素案では30mとしていましたが、30mでは一部容積率を充足できない場合が想定されるため、40mに変更します。 東側は商業地域としての土地利用を図るため、50mとしています。また、商業活性化の観点から、一定の条件を満たし、市長が認める場合は、特例として60mまでの建築を可能とします。
10	三鷹駅北側商業地で中低層の住宅地に隣接する区域の制限値案30mについては、15m程度に抑えるとともに東西斜線型を導入してほしい。	当該地区は商業地域600%の地区ですが、都市計画マスタープランの中で「周辺の住環境に配慮した沿道商業エリア」として指定されていることから、隣接する住宅地の住環境に配慮するとともに、土地の有効利用も是認する必要があるため、一般の商業地域よりも低い制限値を定めています。 素案では30mとしていましたが、30mでは一部容積率を充足できない場合が想定されるため40mに変更します。
11	三鷹駅北側の駅前商業地は容積率が600%であるにも関わらず、制限値30mは低すぎるため、計画には反対である。	また隣接する住居系用途地域には、日影規制があり、商業地域内の建築物であっても、規制がはたらき、日照については保たれていることから、上記40mの制限値より低い制限値は指定しません。 より厳しい制限値やきめ細やかな制限を設ける場合は地域のルールとして地区計画で定めることが望ましいと考えます。

(3) 「特例措置及び適用除外等の考え方」について

	意見要旨	見解
12	災害時等に関しては、既存不適格の特例建替えの規定を緩和してほしい。	災害時においては、やむを得ないものとして市長が許可することでも対応ができるものと考えます。
13	(既存不適格建築物の特例を適用する建築物は、都市計画決定時に竣工していることという条件があるが) 竣工を工事最終期日としてほしい。	竣工期日は建築基準法に規定する完了検査の検査済証の交付日とします。
14	居住しているマンションは道路を挟んで商業地域に隣接しており、23m制限の適用を免除してほしい。	街並み保全、住環境の保全という目的から、緩和措置の条件以外での制限値の緩和は予定していません。
15	敷地内に複数棟の建築物を有する大規模敷地においては、事業継続のため、新規建築物を建ててから既存建築物を取り壊すため、同位置への建築は不可能である。全く同じ形態、用途とすることも難しいので、これらの場合も含め、特例の条件は同一用途とすることのみとして取り扱って欲しい。	既存不適格建築物および大規模敷地の特例においては、すべての条件を満たしていないと認定および許可の対象とはなりません。形態や用途については、実際の建築計画によるところが大きいため、条件に適合しているかどうかについて個別に判断します。

16	敷地内に複数棟の建築物を有する大規模敷地における大規模特例の日影規制は、新設建築物についてであり、複合日影ではないということでしょうか。	当該建築物の日影です。
17	敷地内に複数棟の建築物を有する大規模敷地における大規模特例の外壁の後退は、新設建築物についてのみ適用されるということでしょうか。	新築の建築物について、適用します。
18	特例建築物の取扱いは、当該建築物のみか、敷地全体に適用されるのか。当該建築物のみとしてほしい。	当該建築物のみとします。
19	大規模特例の条件が厳しすぎるので緩和して欲しい。一律の条件ではなく、個別に判断してもらえるよう、ただし書きを入れてほしい。	圧迫感の低減および市街地環境の向上の観点から、ただし書きは入れずに厳しい条件としています。
20	まちづくり条例と高さ制限の関連は薄く、高さ制限の認定や許可にあたり、まちづくり条例を条件としないしてほしい。	まちづくり条例は、市街地環境の保全向上を目的とする条例であり、今回実施する高さ制限も同様の目的の規制であるため、連携させることが適切と考えています。
21	特例措置の条件である、接道条件、日影規制の読み替え、外壁後退距離、まちづくり条例の規制上乗せは、実態調査に基づく条件設定なのか。実態からかけ離れており、他自治体での例を示してほしい。	これまで開発指導要綱やまちづくり条例で指導を行ってきた実態をベースに条件を検討しており、圧迫感の低減、市街地環境の向上という観点から厳しい条件としています。
22	認定および許可の手続きに要する時間を具体的に明示してほしい。	高度地区の認定および許可においてはまちづくり条例手続きと並行して行われるものと考えています。 認定については、基本的にまちづくり条例の手続きとほぼ同時となり、許可については現段階ではまちづくり条例手続きの期間以上は要するものと考えています。
23	すでに緩和の認定または許可を取った敷地において、絶対高さ制限を超えない範囲内での増築を行なう場合の手続きは、特別な届出などは必要なく、通常の確認申請でよいか。	認定および許可の建築物については、その条件が守られている中での増築かどうかを判断するため、確認申請の前に認定または許可を取り直す手続きが必要になります。
24	特例許可において絶対高さ制限の制限値が緩和される場合、12m又は15mの上乗せとなっているが、緩和の幅が大きすぎる。	緩和の幅は大きくなっていますが、圧迫感の低減、市街地環境の向上という視点から厳しい条件としています。許可にあたっては第三者機関（建築審査会）の意見を聞くこととしています。
25	高度地区の都市計画決定前に、既存不適格建築物とならないように行政の方であらかじめ指導しているにも関わらず、それを無視して建設された建築物に対しては、既存不適格建築物の特例を適用しないしてほしい。	高度地区の都市計画決定より前に竣工している建築物については、許可条件に適合すれば1回に限り建替えを許可することとしていますが、特別な事情がある場合を除き、基本的には絶対高さ制限を超えない範囲内での建替えを行うこととしています。 また、都市計画決定時に竣工に至っていない（工事中の）既存不適格建築物は建替え特例は受けられない規定としています。

26	総合設計制度の特例においては、三鷹駅北口の現在の環境を守るため、ある限度内に高さを抑える必要がある。	総合設計制度の特例では計画書において制限値の緩和の上限を定めていませんが、高さ制限の特例許可が受けられる区域は都市計画マスタープランで定める高度利用商業地域の一部としており、市長が第三者機関（建築審査会）の意見を聞き、市街地環境の整備改善に資すると認める場合のみ許可することとなります。
27	商業地域の「市が定める区域」を示してほしい。	
28	公共性の高い学校や病院などについて、既存不適格建築物と大規模建築物の特例について一層の緩和を検討してほしい。	都市計画マスタープランに位置づけられた「特定土地利用維持ゾーン」の区域に対しては、特別用途地区によって一定の制限を設け、高さ制限においては特例措置を認めていくこととします。 具体的には大規模な学校や病院は高い階高が必要となる用途であり、公共性も持つ施設であるため、制限値を超えた高さでの建替えが可能となるよう配慮します。

(4) その他

	意見要旨	見解
29	地下室を推奨し、外壁を敷地境界線から1m後退させれば建てられるようにしてはどうか。	地下階に居室を有する共同住宅などはドライエリアを設ける必要があります。それにより空地や緑の確保が難しくなります。こういった市街地環境の面などからも地下室の推奨は考えていません。
30	現在、近隣でマンション計画が進んでいる。高さ制限の適用を早め、平成25年中に成立させてほしい。	手続きは迅速に行いますが、高さ制限は土地利用に一定の制限を加えるため、市民への周知など、慎重に都市計画手続きを進めていく必要があります。 また、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っています。加えて、駆け込み対策のひとつとして、都市計画決定時に工事中の建築物に関しては既存不適格建築物の建替え特例を受けることができないこととしています。
31	建築物の高さとは、建築基準法施行令第2条第1項第6号で規定される通り、塔屋や室外機などの屋上設備機器、屋上目隠し壁などの屋上突出物は含まないということによいか。	建築物の高さについては建築基準法上の建築物の高さと同じ取り扱いとします。塔屋や室外機などについては個別の取り扱いとなりますので、事前にご相談ください。
32	工作物の設置規制について、工作物の条件が不明確である。機械式駐輪場等の工作物は具体的にどのようなものか。また、附属建築物は具体的にどのようなものか。	工作物については、「機械式駐車場その他の市長が別に定めるもの」として検討しています。 また、素案の段階で運用基準に示していた「附属建築物」については、定義があいまいなため、原案で表現を見直しました。