

# 武蔵野市建築物の高さの最高限度の導入に関する 基本方針案への意見に対する見解

1. 基本方針の縦覧期間及び意見募集期間  
平成 24 年 2 月 1 日（水）から 22 日（水）
2. 提出された意見  
11 通

本資料は、武蔵野市建築の高さの最高限度の導入に関する基本方針案の縦覧に際し、市民の方々から出された意見に対する市の見解と基本方針としての対応をまとめたものです。

基本方針の構成に合わせて 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) 「絶対高さを定める高度地区の指定方針」について

番号	意見	見解
1	<p>市内の各地域特性に合わせたメリハリのある都市計画の策定と、それに基づく高さ制限の導入を目指すべきである。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・三鷹駅周辺、武蔵境駅周辺は、商業地域を必要最小限の広さにとどめ、建築物の高さも現状よりもさらに厳しい規制を設けてもよいのではないか。特に三鷹駅北口は武蔵野市の玄関とも言え、駅舎から一步出た時の緑濃いロータリー周辺のホッとするような開放感と清々しさは当市を象徴するものであり、現状のまま永久保存したいエリアである。タワーズの建設は残念であり今後、視界の広がりを邪魔するような建築物が建ってほしくない。</li><li>・吉祥寺駅周辺は、更なるエリア拡大、他2駅周辺よりもはるかに緩い高さ規制を目指してもよいのではないか。</li></ul>	<p>商業地域は、商業その他の業務の利便を増進するために定める地域です。商業やその他の業務活動を阻害しない程度の制限値にする必要があると考えています。そのため、原則として指定容積に応じて高さの制限値を定めることとしますが、周辺の住環境を保全することが必要な地区については、原則よりも低い値を定めることを検討します。</p> <p>なお、商業地域の区域指定については、今回の検討の対象ではありませんが、現況の土地利用のみならず武蔵野市都市計画マスタープランに示す土地利用の方針に沿った区域指定となっており、現在のところ区域指定の変更は考えておりません。</p>
2	<p>今後のマンションの在り方を考慮した上で、現行規制容積率が充足できるかの基準となる「標準的な建築計画」や「高さの最高限度の制限値」を定めてほしい。</p>	<p>市内の中高層建築物の階高、階数を踏まえ更に具体的な敷地を対象とする試設計（ケーススタディー）を行うとともに、階高の設定等にも留意した上で法定容積率が充足できるような制限値を定めたいと考えています。</p>
3	<p>建ぺい率のシミュレーションを行い、その内容を市民に示し、高さ制限の導入により生じるオープンスペースの減少や離隔距離の減少などのデメリットが生じる場合があることを十分に周知してほしい。</p>	<p>高さ制限の導入によりオープンスペースの減少や離隔距離の減少などが出来るだけ生じないような制限値を定めるよう努めます。また、高さ制限導入の効果や影響については今後説明会等を通じて広報していきます。</p>
4	<p>大きな道路沿いの建物の高さ規制は後背地の状況（住宅地域、商業地域等）によって対応すべきであり、後背地が住宅地の場合は、その住宅地並みの高さ規制を導入してほしい。</p>	<p>後背地の状況も踏まえて制限値の検討を進めます。例えば、商業地域であっても近接する第一種低層住居専用地域の住環境を保全する必要がある地区については、制限値を原則よりも低くすることを考えています。</p>
5	<p>商業地域を囲む近隣商業地域のエリアが少ない。商業地域から住宅地へ高さ制限の制限値の落差が大きくなってしまっておそれがあるので、商業地域のまわりはもう一回り高い制限値のエリアとしてほしい。</p>	<p>商業地域から低層住宅地へなだらかに変化していく街並みの保全及び商業地と近接する住宅地の住環境保全の観点から、詳細の検討をすすめます。</p>
6	<p>元々高い建築物の増改築ができなくなると困る。高さ制限の規制対象は新築のみとし、大規模改修や増改築は対象としないほしい。</p>	<p>新築を対象としています。既存の高さ内であれば既存不適格の増改築は可能にする制度を検討しています。</p>
7	<p>指定容積率500%の商業地域の高さの最高限度は、60mとしてほしい。</p> <p>工事中の物件において、近隣住民からは「高さを下げるよりも離隔が取れる現行計画の高さ」を支持する意見が多かった。</p> <p>一律に高さを下げることが、良好な住環境をもたらすとは言えない。</p>	<p>商業地域における高さの制限値については、既存建築物の利用状況等を踏まえ、商業その他の業務活動を阻害しない値にすることを検討しています。</p> <p>今後の具体的な検討において、建築物の高さと周辺環境への影響を考慮していきます。</p>

8	<p>東京都は、東京都景観計画の中で、景観法に基づく玉川上水景観軸を指定しており、景観形成基準において、「特に、玉川上水や緑道の樹木と隣接する敷地では、建築物の高さが、玉川上水や緑道の樹木の高さを超えないよう工夫する」と定めている。</p> <p>都と十分に連携して、矛盾を感じない運用を図るとともに、分かりやすい説明を求める。</p>	<p>玉川上水周辺の土地利用は多岐にわたり、住宅地や農地が多く残る田園部から土地が高度利用されている都市部まであり、それぞれ様相が異なり、形成している景観も異なっています。景観づくりでは、それぞれの特性を活かすとともに、高度地区ばかりでなく、様々な規制誘導、まちづくりにより進めていく必要があります。これらのことを踏まえつつ、玉川上水景観基本軸が指定されている区域については、その趣旨等を考慮しながら高さの最高限度を検討します。</p>
9	<p>三鷹通りを挟んだデルタ地帯の商業地域から帯状の第1種中高層住居専用地域について、第1種低層住居専用地域から商業地域にかけて、なだらかなスカイラインの形成を実現するため、可能な限り商業地域の高さを制限的に考えて行くことが必要である。</p>	<p>商業地域であっても、近接する第一種低層住居専用地域の住環境を保全する必要がある地区については、制限値を原則よりも低くすることを検討します。</p>
10	<p>60mを超えるものが三鷹駅周辺に建つかも知れない。三鷹駅北口の商業地域の一部について、総合設計による高度利用を認めるのか。</p>	<p>総合設計制度の活用による高さ制限の緩和については、武蔵野市都市計画マスタープランに定める高度利用商業地域の中の一部の区域について、認めていく方針です。</p> <p>駅前の高度利用商業地は商業地域の中でも特に高度な土地利用を推進していく地区です。緩和により商業地から低層住宅地になだらかに変化していくスカイラインが大きく崩れることがないよう、このスカイラインの最も高い頂点となる区域のみを緩和の受けられる対象区域としていくことを考えています。</p>

(2) 「特例措置及び適用除外等の考え方」について

番号	意見	見解
11	<p>特例措置・適用除外を認めて制限値を超えて建築することを認めた場合でも、周辺住民がそれに対し納得して受け入れることができるかどうか重要だと思う。</p> <p>そのため、基準や運用の考え方には、制限値を超えて建築することが、周辺にどのような影響を及ぼすのかを判断する視点が必要であり、その結果許可する場合には、その影響度合いについて周辺住民が合理的に判断できる説明が求められる。そのような観点からの基準なり運用方法を設けるべきである。</p>	<p>特例措置、適用除外を認める際の判断基準の明確化は図っていきます。また、緩和条件として、周辺に対し悪影響を与えていないこと（ネガティブチェック）を設定すること等も検討します。緩和条件については、都市計画原案の公表にあわせて説明会等で具体的に説明を行います。</p>
12	<p>事業の混乱を避けるため、適用除外等のための「一定の基準・条件」や「緩和条件」については、早期の公表してほしい。</p>	

13	<p>先行して絶対高さ制限を導入した自治体の事例では、住居系用途地域において30mの制限を導入したため、法定容積を消化するために敷地一杯に建物を建てることになり、隣地との離隔距離が十分とれず、結果環境への配慮がとれないことがあった。</p> <p>特例措置について、現実的かつ具体的に示してほしい。</p>	<p>同じ住居系の用途地域でも、自治体により指定容積率等も異なるため、一概に比較することはできないと考えていますが、基本方針の考え方を踏まえ、周辺環境への影響も配慮し制限値を定めていきます。</p> <p>特例措置については、平成24年度に具体的な適用条件、基準等を示すこととしています。</p>
14	<p>広大な敷地を有しているので、高さ制限を超える校舎であっても、外観デザインや位置などに配慮することで、地域の環境や景観に直ちに悪影響を及ぼすことはない。</p> <p>今後の学校運営上の不利益とならないような規制の導入をお願いしたい。</p> <p>本学敷地には高さ制限の適用を除外してほしい。</p>	<p>市域全般に導入する予定なので、特定の敷地に適用除外とすることは考えていません。</p> <p>但し、一定規模の敷地において周辺環境の向上に寄与している建築計画や公共公益施設に対する特例措置を設けることとしています。</p>
15	<p>高さの最高限度の設定と最高限度を超える建築物の救済措置について、配慮してほしい。</p> <p>学校としての機能を維持しながら建替え計画を進める必要があるため、高層の建物を計画している。</p> <p>建築面積をなるべくおさえ建物を高層化することにより、地上部の緑を維持しようと計画している。</p> <p>学生等の避難場所としての機能を確保し、消防車の進入など防災機能を確保するため、十分な地上部のスペースが必要であり、高層化は不可避である。</p>	<p>高さの最高限度については、一般的な敷地に建つ標準的な建築を想定した制限値とする方針です。</p> <p>一定規模の敷地において周辺環境の向上に寄与している建築計画や公共公益施設については特例措置を設けることとしています。</p> <p>学校や病院の建替え、増改築等は、施設の充実や機能強化を図って行なわれることが一般的であり、既存の建築物がある中で施設を運営しながら実施されています。</p> <p>高さ制限導入にあたり、周辺環境への影響を考慮しつつ、それらの目的を一定程度達成できる制度を検討していきます。</p>
16	<p>学校、医療機関、歴史ある建築物には特例を受けられるようにしてほしい。</p>	
17	<p>今後、景観ガイドライン等を導入した場合には、その考え方を基準に取り込み、運用を図るべきである。</p>	<p>景観計画等を策定した場合、それを踏まえて、必要に応じ基準を見直します。</p>
18	<p>特例措置・適用除外の基準については、定量的な基準では不十分であり、定性的な基準を設けるとともに、第三者の立場で専門的な視点から判断する場を設けるべきである。</p>	<p>高さ制限を大きく超える建築計画については、定量的な基準で機械的に判断するだけでなく、第三者機関の同意等を経て認める制度を検討しています。</p>
19	<p>行政が特例措置を適用する場合の明確な判断枠組みをあらかじめ示しておく必要がある。</p>	<p>特例措置の適用に当たっては、認定または許可という手続きを経るようすることを検討しており、認定または許可の基準を予め定め、公開することを予定しています。</p>
20	<p>既存不適格建築物の建替えにあたり、従前の床面積を確保出来るような制度設計を行ってほしい。</p>	<p>高さ制限の導入により、新たに既存不適格になってしまう建築物については、一定の条件により、制限値を超えた高さの建築物の建替えを認めることを検討しています。</p>

21	<p>高さの最高限度を超えている既存建築物の増改築等工事に際して、支障をきたさないようにしてほしい。</p> <p>(既存不適格建築として扱わないでほしい。制限の適用を受けないものとして、「大規模な改修、増改築を除く」等の但し書きを入れてほしい。)</p>	<p>既存不適格建築の増改築については、増改築によって増える部分が高さ制限を超えない場合は認める方向で検討します。</p>
22	<p>高さ制限導入後、オープンスペース確保に対するインセンティブが十分働くような制度（オープンスペース管理費用助成等）を創設してほしい。</p>	<p>武蔵野市は現行制度において、まちづくり条例の規定により、公園の設置や公共用地・公開空地の設置を求めています。高さ制限の特例措置の基準の一つとして考えている公開空地の設置等については、このまちづくり条例に基づき整備されるものを基本としています。武蔵野市内で一定規模の建築を行う場合、設置は義務となりますので、義務のためにインセンティブが働くような制度の必要性は感じておりません。また、都市計画法第29条に規定する開発行為をのぞき、公園、公共用地、公開空地いずれも自主管理か市への提供か選択できる仕組みになっています。自主管理の費用が工面できない場合は市に提供していただき、市で管理していくことが可能です。そのため、管理費用の助成は不要と考えます。</p>

(3) その他

番号	意見	見解
23	<p>低層住居専用地域においても一定の条件を満たせば高さ制限を緩和する特例を検討してほしい。</p> <p>第1種中高層住居専用地域に隣接する低層住居専用地域では、近年3～5階の建築物は隣地に迫り、日照阻害、通風問題、圧迫感、プライバシーの侵害等が顕著に目立ってきている。住環境の改善と徐々に低くなる街並みの保全を兼ねて、建ぺい率と容積率及び斜線制限に調整を行いうる方針を定めてほしい。</p>	<p>低層住居専用地域内の絶対高さ制限は、高度地区ではなく、建築基準法・都市計画法で定められたものです。建築基準法には、認定により高さ12mまで認めることのできる規定があります。</p> <p>武蔵野市では低層住居専用地域内の大半が建ぺい率40%、容積率80%となっており、用途地域の指定基準の中でも厳しい数値を選択していますが、これは武蔵野市の良好な住環境を維持、保全するためのものです。武蔵野市都市計画マスタープランでも示しているとおおり、現在のところ武蔵野市では現状の土地利用規制を維持する方向です。なお、特定の区域において地区固有の事情により、建築規制の強化や緩和が必要な場合には地区の住民提案による地区計画制度の活用という手法もあります。</p>
24	<p>事業の混乱を避けるために、「都市計画決定・公表」から「絶対高さ制限導入の施行」までの期間を十分とってほしい。</p>	<p>都市計画決定と施行は同日とする予定です。都市計画原案の段階から具体的な内容が定まりしだい速やかに公表するとともに、手続中、工事中の取扱いについても配慮した制度を検討していきます。</p>