

平成24年度第1回武蔵野市まちづくり委員会議事録

日 時 平成24年10月21日（日曜日）午前10時00分～11時30分
 場 所 武蔵野市役所 4階 412会議室
 出席委員 柳沢委員長、作山副委員長、山内委員、杉山委員、桐原委員
 市事務局 都市整備部長、まちづくり推進課長、まちづくり推進課職員
 傍聴者 2人

質疑応答者	質疑応答
事務局	<p>第1回武蔵野市まちづくり委員会を開会いたします。</p> <p>本日、金子委員よりご欠席のご連絡をいただいておりますが、武蔵野市まちづくり条例施行規則第4条第7項の規定により会議が成立したことをご報告いたします。</p> <p>本日、平成24年度第1回武蔵野市まちづくり委員会ですので、武蔵野市都市整備部長堀井からごあいさつをさせていただきたいと思っております。</p>
都市整備部長	<p>それでは改めまして、おはようございます。都市整備部長の堀井でございます。</p> <p>10月ももう月末が見えるところで、今年度第1回ということで、ごあいさつもしづらいところがあるのですが、日頃からまちづくり委員の皆様には大変お世話になっております。</p> <p>おかげさまで、都市整備部あるいは市政として大きな課題であります高さ制限も基本方針をもとに、素案を、先週、市報にて市民の皆様にご提示申し上げまして、今後、ご意見を調整して、素案から原案、そして原案から案、そして都市計画決定というふうな流れの中で、いろんなご意見があるだろうと思っておりますので、慎重かつしかし迅速に進めていきたいというふうに思っております。</p> <p>また、この間、いくつもの大型な建築物につきまして、市民からの調整会の要望等がありまして、調整会のほうには、委員の皆様にも毎回ご出席をいただきまして、本当にありがとうございます。</p> <p>比較的、大きな騒動にはなっておりませんが、まだまだいくつか、今時点でも抱えている問題がございますので、今日はそういう面も含めまして、まちづくり委員の皆様、市内の状況ご報告を申し上げまして、適切なアドバイスをいただければというふう</p>

<p>委員長 事務局</p> <p>委員長 事務局 委員長</p>	<p>に思っております。</p> <p>今日はよろしく願いをいたします。</p> <p>それでは、第1回まちづくり委員会を始めたいと思います。</p> <p>最初に資料の確認をお願いします。</p> <p>ではまず、資料1ですが、平成21年度から24年度までの武蔵野市まちづくり条例の運用状況。これはA4の一枚です。資料2が平成24年度大規模開発事業の届出一覧。A3の裏表の表です。資料3が、平成24年度大規模開発事業の届出位置図。A3の地図、カラーの地図です。資料4が平成24年度の調整会開催案件一覧。こちらがA3の表のものです。資料5が、平成24年度に開催された調整会の地図ということで、A3の地図です。資料6が枚数が多いのですが、クリップで一まとめにしてあるので、調整会の報告書となっております。</p> <p>資料7が案件6に関して、助言を行ったものをお渡ししております。資料8が欠番で、資料9が都市計画高度地区の特集号になります。</p> <p>お揃いでしょうか。</p> <p>ありがとうございました。傍聴の方はいらっしゃいますか。</p> <p>2名いらっしゃいます。</p> <p>はい。入っていただけてください。</p>
	<p>(傍聴入室)</p>
<p>委員長</p>	<p>それでは、議題に従いまして、(1)のまちづくり条例の運用状況についてお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>それでは、まちづくり条例の運用状況について、ご説明いたします。</p> <p>資料1の平成21から24年度、武蔵野市まちづくり条例運用状況報告をご覧ください。</p> <p>平成24年度上半期につきましては、大規模開発事業と一般開発事業が合わせて19件とほぼ昨年並みのペースで届出が提出されております。</p> <p>(1)の事業規模別におきましては、大規模開発事業が昨年度11件に対して、本年度6件、一般開発事業は13件とほぼ昨年並みのペースで増えております。</p> <p>(2)の事業分類別におきましては、中高層建築物が昨年度31件、本年度14件と、こちらについても、ほぼ昨年と同程度となっております。</p>

	<p>(3)の調整会の詳細につきましては、後程ご報告いたします。</p> <p>今後、下半期につきましては、消費税引き上げを意識した増加傾向が予想されております。</p> <p>続きまして、平成24年度の大規模開発事業について、ご報告いたします。</p> <p>資料2の平成24年度大規模開発事業の届出一覧をご覧ください。届出順に番号を振ってありまして、上半期は5件の届出がありました。左側から事業者名、事業名称、事業者連絡先、事業場所、用途地域、その他事業概要となっており、右側半分につきましては、各条例上の手続が行われた日付となっております。</p> <p>各事業場所につきましては、資料3の平成24年度大規模開発事業の届出位置図についてご確認ください。</p> <p>なお、1番の開発事業につきましては、開発行為を伴う中高層建築物の建築のため、まちづくり条例上は2件として取り扱っておりまして、2段書きとなっております。</p> <p>本案件につきましては、平成24年8月20日に調整会を開催しており、こちらにつきましては、後程の調整会の案件についてご報告の際に改めてご説明いたします。</p> <p>武蔵野市まちづくり条例の運用状況については、以上になります。</p>
委員長	<p>今の資料で何かご質問等ございましたら、お願いいたします。</p> <p>前回、この報告をしていただいたのが何月でしたかね。今年の2月か3月でしたか。</p>
事務局 委員長	<p>昨年度、3月です。</p> <p>3月ですか。6か月間の実績ということですね。よろしいでしょうか。後で、また関連が出てくるでしょうから、またそのときご質問いただいても、結構です。</p>
事務局	<p>それでは、2番目、調整会案件の報告をお願いいたします。</p> <p>では、平成24年度の調整会の案件について、ご報告いたします。</p> <p>案件の概要につきましては、資料4の平成24年度調整会開催案件一覧をご覧ください。各案件の場所につきましては、資料5の平成24年度に開催された調整会の位置図をご覧ください。</p> <p>平成24年度の調整会につきましては、6件の開発事業について、開催されています。</p>

1番の(仮称)武蔵野市西久保3丁目計画は第一種中高層住居専用地域及び近隣商業地域における11階建て、高さ32.84m、128戸の共同住宅及び1店舗が入る計画となっております。開発区域内の北側に道路を新設するため、ちょうどこちらの図面で見ますと、上が北側になっております。北側に道路を新設するためにまちづくり条例上は開発行為と中高層建築物の2件の開発事業として取り扱っています。調整会につきましては、大規模開発基本構想と開発基本計画の段階において、それぞれ1回ずつ開催されております。

主な請求理由は、西側住宅地に対する日照やプライバシー、こちらになります。画面左側になります。こちらについての配慮及び離隔となっておりますが、従前の土地利用がゴルフ練習場であった状態と比較して、西側の低層住宅地の日照条件が大きく悪化することに対する配慮が論点となりました。

基本構想の調整会以降の検討により、離隔については、一番狭いところでも2.1mから3m以上に拡張していますが、日照については建築的な変更によって日照時間を大きく改善することは困難であるとし、調整を終了しています。

1番については、以上になります。

続きまして、2番の(仮称)武蔵野南北PJにつきましては、第二種低層住居専用地域における3階建て9.95m、116室の有料老人ホームの計画となっております。調整会については、大規模開発基本構想の段階に1回、開発基本計画の段階において2回開催されています。

主な請求理由は、まち並み及び景観に配慮した計画とすること。プライバシーへの配慮、隣地との離隔、設備機器による騒音対策等となっております。

本件は、第一種低層住居専用地域であり、既に低層住宅がまち並みを形成しているこの場所において、まちのスケール感をどのように受けとめ、建物計画に反映するのかが大きな論点となりました。

基本計画の調整会において、色彩を含めた建物の分節化についての検討結果が示され、事業者からはこれ以上の計画変更は困難であるとの主張があり、調整を終了しております。

道路に3方囲まれておりまして、主に西側の住宅群の方々がいろんな要望を出されている。あと、それに伴って、反対側の一部

まちづくり推進課長

<p>事務局</p>	<p>の方からも出てきている中で、先程言ったような調整会が行われました。最終的に調整不能となっています。</p> <p>一定の分節化等が図られたということと、色彩についても、事業者側で検討した色彩になっているということで、事業者側はそれ以上はこの調整ができないということで、調整終了となっております。</p> <p>では、続きまして、3番の（仮称）井口進介マンション新築工事、こちらにつきましては、第一種低層住居専用地域における3階建て9.3m、35戸の共同住宅の計画となっております。調整会については、開発基本計画の段階において、1回開催されております。</p> <p>主な請求理由は、プライバシーへの配慮として、エントランスの位置の変更、建物の離隔及びまちづくりの観点より、街路樹の植栽を求めるものとなっております。</p> <p>事業者は駅との関係により、エントランスの位置を変更することは困難であるが、プライバシーの配慮を兼ねた街路樹の植栽については、検討するとして調整を終了しております。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>先程の南北PJというのはこの道路でつながっていて、エントランスの位置の関係というのは、駅がこちらにあるものですから、事業者側とすれば、こちら側にエントランスを持っていくことは、ここのアクセスの動線とすると少々遠くなるということがあって、東側なんだという主張でございました。</p> <p>それに対して、東側の方々のプライバシーの問題を中心として請求があったというところでございます。</p>
<p>事務局</p>	<p>続きまして、4番の（仮称）シルバーシティ武蔵野東館新築計画については、第一種低層住居専用地域における3階建て9.98m、39室の有料老人ホームとなっております。</p> <p>調整会については、開発基本計画の段階において、1回開催されております。</p> <p>主な請求理由は、ごみ置き場の位置。設備機器による騒音排熱対策。北側隣地が民家が並んでおりますので、そちら側に面してバルコニーに置かれるエアコンの室外機。それから屋上に置かれる設備機器による騒音排熱の対策。プライバシーへの配慮といったものとなっております。</p> <p>ごみ置き場及び設備機器の維持管理につきましては、老人ホームの運営主体と近隣住民との間で再度協議すること。また、プラ</p>

<p>まちづくり推進課長</p>	<p>イバシーへの配慮として、隣地に面したところ、ちょうどこの画面の下になりますけれども、下の部分に植栽を施すことということで、調整を終了しております。</p> <p>場所ですけれども、市役所、クリーンセンターがここで、緑町3丁目ということは、こちらになります。一低層の住宅になります。隣が同じような施設があつて、それに隣接する形での老人ホームの計画です。この東隣の方々から、今ご説明したような内容での調整会の請求があつたということです。</p>
<p>事務局</p>	<p>続きまして、5番の（仮称）武蔵野市西久保3丁目計画新築工事につきましては、第一種中高層住居専用地域における5階建て14.95m、27戸の共同住宅となっております。</p> <p>調整会については、開発基本計画の段階において、3回開催されております。</p> <p>主な請求理由は、隣地との建物の離隔及び杭までの離隔。こちらの画面の東側になりますけれども、東側の1階部分がピロティ形状になっておりまして、駐車場となっているのですが、2階より上については、壁面が建ち上がっている状態となっております。これについての離隔、それから杭、地中部ですけれども、杭までの離隔。富士山の眺望を維持するために建物階数を3階とすることというものでした。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>先程、ゴルフ練習場跡地、西久保の計画のお話をさせていただきましたけれども、その南側の物件でございまして、これの東側の方から請求があつたということです。</p>
<p>事務局</p>	<p>杭につきましては、隣地から1m以上離すこと、富士山の眺望に関しては、お互いの主張が対立したまま、双方の歩み寄りはないおらず、建物の離隔に関しては、事業者はデザイン上、施工上等の理由から変更には応じられないとして、調整を終了しております。</p> <p>続きまして、6番の（仮称）武蔵野市中町2丁目計画につきましては、第一種住居地域における地下1階10階建て、31.65m、133戸の共同住宅となっております。</p> <p>調整会につきましては、大規模開発基本構想の段階で1回開催されております。</p> <p>主な請求理由は、圧迫感の軽減やプライバシーへの配慮、こちら東側が2項道路、4mの道路になっておりまして、この東側については、第一種低層住居専用地域となっておりますので、低層</p>

の住宅街が形成されております。こちらに対する圧迫感の軽減やプライバシーへの配慮、こういったことから建物高さを下げることやセットバック等の対応について求められているものとなっております。

こちら東側がそういった土地利用であるにもかかわらず、計画建物が東向き及び南向きの住戸で構成されているため、その建物高さや壁面延長による圧迫感の影響は過大であるというところが、論点となっております。

また、市が都市計画に基づく高さの最高限度を検討する経過と並行しまして、事業者により条例手続が進められている点が注目されております。

基本構想の段階の調整会では、東側の離隔の一部を1m拡張しておりますが、こちら7.5mだったものを8.5mに拡張しておりますが、事業上のダメージを理由にこれ以上の計画変更は困難であると事業者が主張していることに対して、調整会委員からは、責任ある企業のあり方として市が検討している高さ制限の数値を考慮すること、また計画の変更が困難である場合も具体的な根拠を示すこととして、調整会を終了しております。

調整会の報告書を受けて、市長より助言書が提出されており、今後、これに対して事業者より回答書が提出され公表する予定となっております。

市長助言につきましては、資料7を後程ご確認ください。

本件につきましては、既に開発基本計画の届出が提出され、近隣関係住民に対する説明会を終了したところであり、今後、近隣関係住民より意見書の提出や調整会の開催請求が出されることが予想されております。

各案件の参考資料としましては、資料6に各調整会の報告書を添付しておりますので、後程ご確認ください。

以上で、平成24年度の調整会案件のご報告を終了いたします。

はい、ありがとうございました。

こちら3人は調整会に参加して、大体、様子はわかっているのですけれども、C委員とB委員は、初めて聞く部分も多いと思いますので、何かご質問等ありましたらどうぞ。

何か、いいですか。

それでは、私から質問なのですけれども、今、最後の案件は、市長から助言書が出ていて、それが9月21日ですよ。まだ、回

委員長

	<p>答はないわけですか。</p>
事務局	<p>はい。</p>
委員長	<p>回答がないのに、基本計画は出ているのですよね。</p>
事務局	<p>そうですね。こちら助言書につきましては、回答を出していただくものにするのかどうかというところも特に規定はございませんで、今回の助言書につきましては回答を求めまして、公表しますという内容になっているのですけれども、特にこちらについて期限の定めはございませんので、条例の手續については進められるということになってございます。</p>
まちづくり推進課長	<p>補足しますと、条例の規定で助言を出すことはできるようになってございますが、それに対して、手續の進行に対しての規定がないのです。できる規定ですので、回答についても、特に義務づけがないものですから、今回に関しては助言を出した以上はやはり回答が欲しいということで、助言の中にその回答を求める内容を盛り込みました。</p>
	<p>ただ、手續の規定で回答が出されるまで手続きをとめるということがなかなか難しいところがありましたので、基本計画に関する意見書等々の流れもありますので、そういう意味で基本計画は出されているという意味です。</p>
委員長	<p>制度上はそうなのですが、何となく心理的には、かなり影響のある助言書で、また計画に影響がある助言書で、影響について、事業者としてどういう構えでいくかということの返事をしないまま基本計画を出すということは、もとのままそのまま出てくるというふうにはほとんど感じられるのだけれども、内容はどのようなのですか。出てきた内容は。</p>
事務局	<p>調整会の中で、東側の離隔について、この図面は基本計画の段階の図面になっておりまして、調整会の中では、東側の4住戸分については、8.5m、1m広げた拡張されたものになっておりまして、南寄りの4住戸については、もとの7.5mの計画に。</p>
委員長	<p>ほかにはあまり変化ないですか。</p>
事務局	<p>そうですね。調整会の中で言われていました室外機による温度ですとか、あとはプライバシー上というところで、手すりについては半透明のものを使うですとか、あとは東側に面する樹木、植栽については、中高木を入れてくれるとか、そういった回答はいただいております。</p>
委員長	<p>小手先をやってくれましたね。ということですよ。</p>

<p>C委員</p>	<p>どうぞ、ほかにご質問等ありましたら。</p> <p>1つ、離隔という言葉がよく出てくるのですけれども、それを要求するのは当然だと思うのですが、その離隔の基準というものは何かあるものなのかどうなのかというところですね。感じましたのは、当然、この調整会でいろいろ譲歩するところはするというスタンスでやってもらえるにしても、こういうことがあるということが事業者のほうでわかっていると、当初の計画で調整会を計算した上で出してくるということがあり得るのかなというふうに考えたものですから、もともとの基準があるのであればそういうところは、かえって防止しやすいと思うのですけれども、そういうところが特に決められていないとなると、その辺のあまりよくない取引材料になってしまうのかなと思いました。そのあたりを教えてもらえれば。</p>
<p>事務局</p>	<p>離隔については、特に基準はございませんで、民法上は50cmの離れと言われてはいますけれども、それは当然確保していただくかとは思いますが、用途地域ですとかあと現状の土地利用によって、その離隔の程度というのが、相応のものが必要だとは思いますが。準としては特に設けていない中で、市として考えるこの程度は設けてくださいというようなことは、協議の中では指導はしております。</p> <p>それとともに、後程ご説明あると思うのですが、高さの最高限度の中で、認定や許可を取り扱う場合も、住宅地における離隔といったものも、基準として出しておりますので、それが1つの目安になるのかと今後は考えております。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>補足しますと、建築基準法では、一低、二低、そういったところについては、壁面の後退距離とかというのは定めることができますが、武蔵野市の場合は定めていません。</p> <p>あとは、地区計画という制度がありまして、そういうものを使って、自分たちのまちはこういうふうを守りたいとか、住宅をこういうふうに並べたいという際に、壁面の後退というルールとして定めることはできるのですが、敷地というのはいろいろな形状や大きさがあります。その中でやはりこのまちづくり条例の基準の中で、道路に対して歩道状空地として2 m以上、協議の上、空けてくださいというような基準はあるのですけれども、隣地からの離隔ですとか、そういったものはまだ設けていない状況なのでですね。</p>

<p>委員長</p>	<p>ですので、今のところ斜線制限ですとか、それから日影規制ですとか、そういった関係で隣地との関係の離隔はとられているという状況でございますので、建物が高くなってくるとそれに伴って圧迫感が生じるということで、相隣関係としては、そういった1つの大きな要素になっているのは事実です。</p>
<p>委員長</p>	<p>ほかにございませんか。</p> <p>今回、回答を求めたのは、僕は大変いいことで必要なことだと思うのですけれども、やはりどちらにしても努力目標だから条例上、義務として課しているわけではないので、むしろ回答を求めるのなら、基本計画提出前に回答願いたいぐらいにむしろ書いたほうがよかったのではないかなと、個人的には思うのですけれどもね。やはり要するにその先をどういう考え方で進むのかということですよ。進んでしまっておいて後で回答出すみたいなことになるので、できれば回答を求めるならそういうスタイルのほうがいいのではないかなという、これは意見ですけれども。</p> <p>どうですかね。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>そうですね。ただ、やはりその辺の強制力を働かす状況になってくると、助言という行為で手続きそのものを先に進めない状況をつくる形になってしまいます。</p>
<p>委員長</p>	<p>いや、それも要するに拒否できるわけではないけれども、普通の社会的な常識としてそういう手順でやってほしいと、要請することですよ。だって、それでもやりたいと言うなら、これはしょうがないですね、そうなってくると。後で常識外れですねと言って、そういうことですよ。</p>
<p>A委員</p>	<p>ただ一般の市民同士だったら、多分社会常識だと思うのですけれども、私は市の立場も少し理解できます。市というのは、やはり権力ですので、いついつまでに求めると、それまでに出さないと次の手続が進まないのではないかと相手が誤解する恐れがあるので、期限を定めずに回答を求めたことについて、一定の理解は示せるのですが、社会常識というのは、やはり民と権力では少し違うというところはあるのかなという気はしています。</p>
<p>委員長</p>	<p>それは、おっしゃるとおりだと思うのですけれども、この件はそのくらい言っても私はいいと思っているのですけれどもね。</p> <p>もちろん、だから権限ではなくて、権限を背景にした発言だから、おっしゃるように、任意的なものとは言いながら、権力的なおいが出ると、そういう意味ですよ。</p>

<p>A委員 委員長</p>	<p>そうです。</p> <p>それは、おっしゃるとおりだと思います。けれども、その辺は少しやはり一種の駆け引きと言うと適切ではない、攻め合いのようなところかなと。やはり市の姿勢をちゃんと示す上で、あってもいいかなと私は個人的にはそう思いますけれども。</p>
<p>B委員</p>	<p>この高度計画の計画がもう以前から検討されていたとは思いますが、それについては、多分、事業主さんが計画されるときには、そういうことはある程度学ぶというのか、認識されて計画をされていたのかどうかというところがやはり若干気になっていまして、ある程度やはりそういうことがわかっている駆け込みなのか、ある程度そういうことがわかっているならば、やはり委員長がおっしゃられたように市民の間の話ではあるのですが、けれども、ひょっとしたらそこをどうお考えかという事で、あまり駆け込みというのはイメージとしては、我々市民側としては良くないなというのがあるので、ここは紳士的な態度をお取りいただけるように努力していただくと、市民の側としてもよいのかなと思います。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>調整会では今の点がある程度争点だったわけですね。市としての制度、この計画はいつの時点で土地を購入して、計画にどういうふう考えたのだということが議論になったのは事実です。</p> <p>追って経過を見ていきますと、確かに本契約をした時点では、市の基本方針というのが出ていたのも事実なのですが、事業者が言うには、やはりその段階よりも前に当然のことながら契約をするに当たって、いろいろな交渉があって金額を査定します。その経過の中では、まだ確かに基本方針案というのとは2月に示しておりますので、年内に交渉が行われていたというのがあって、なかなかその時点までさかのぼることはできないというところも、主張があります。</p> <p>それを含めて、協力できないのかというところを、今、助言で出しているというところです。</p>
<p>委員長</p>	<p>ほかに、ご発言ありませんか。いいですか。</p> <p>それでは、次の話題にいきたいと思います。これから関係はありますから、また振り返ってご発言いただいても結構です。</p> <p>3番目の武蔵野市都市計画高度地区の素案について、お願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>先程、説明もありましたけれども、今回、高さの制限につい</p>

て、基本方針の案ということを出しまして、ほぼそのとおり、5月15日号に市民の意見等を聞きまして、5月15日に案がとれて、基本方針ということで公表しました。

この基本方針に基づいて、今回、具体的な高さの数値とか緩和の措置を示したというところがございます。

前回の基本方針を少しおさらいということで、どういった内容だったかというところ、まち並みの保全と住環境の保全というところで、基本的に今の武蔵野市のまち並みを維持するというところで、突出した建物を抑制するというのが大きな目的となっています。

今回、市域全体にかけるということで、手法としては都市計画の高度地区というものを使っております。高度地区といいますのは、今、商業地域以外につきましては、斜線型というところで、立ち上がりとその斜線が規定されておまして、それに加えて絶対高さを導入するというところなんです。

商業地域につきましては、斜線制限がありませんので、絶対高さだけを決めるというような制度です。

今回、数値を決めるに当たりまして、どんなことがあったかといいますと、今回お配りした中のこの資料に高さの制限等について書いてあります。第一種、二種、三種がありまして、こちら今計画で決定している高度地区であります。

ここに、例えば二種高度につきましては、17mの二種高度と、20mの二種高度、23mの二種高度、3種類あるのですが、この立ち上がりとか斜線はそのまま、その絶対の高さのところだけが、段階的に加わっていくというような形です。

また、20mの高さ制限のところにつきましては、第二種の高度地区と第三種がありますけれども、それは立ち上がりとか斜線が若干こちらとこちらで違うのですが、絶対高さは20mで一緒というふうな形で、現在の高さの高度地区を利用した制限というふうになっております。

基本的な数値を設定するときの考え方としては、この資料にも載っていますけれども、都市計画マスタープランで示す土地利用の方針というところがありまして、現状の用途地域の保全というものがありますので、現在、高度地区を指定してあるのを、そのまま生かした形で絶対高さだけをつけるような形の都市計画の高度地区にしております。

その他、都市計画マスタープラン、景観まちづくりの方針を踏

まえてということがありまして、これは後で、ご説明するところがあるのですけれども、ある程度、一定の基準をつくって、少し高さを抑えているところがあります。これはこういった都市計画マスタープランの景観まちづくりに基づいて、少し高さを制限してあります。

そのほかに、標準的な現行の規定容積が充足できるような数値にしたいというところで、今、ある法定の容積率を90%以上充足できるものが90%以上ある数値ほどの辺だろうところを、ある程度数値で出して、それをもとに、ほかにこれまでまちづくり条例、武蔵野市は建て詰まりをなくすために、なるべく建物の周りに空間を欲しいというふうにやっています、そのかわり、ある程度高さを認めるということを指導していましたので、その辺の空間のとり方とか、容積を十分充足できる、この辺のバランスを考えながら数値を設定いたしております。

あと既存不適格の発生状況についてです。既存不適格というのは、今回、新たに高さ制限入れたときに、高さを超えてしまう建物ということです。

基本的に、他区市の状況を見ますと、大体1%から4%、5%ぐらいの範囲で市によって考え方がありますが、武蔵野市におきましては、突出したものの、今、大体できているものは大体おおむね1~2%程度がいいのではないかと考えておりまして、今回、設置しますと、容積率200%のところは1.3%、300%のところは2%程度が既存不適格になります。

商業地域については、経済活動を阻害しないということで、現状の建物の高さ、統計的に見て問題がないところということで、容積率400%のところについては、今、40mにすると既存不適格は0件。これは、一番高い建物で30m後半ぐらいの今建物ですので、40mにすれば大丈夫ということで、今までの歴史の中で40m以下だったので、これからもそれで問題ないだろうと。

容積率500%以上のところについては、2とあるのですけれども、これは今建設中のものです。これは後で商業地域の緩和のところから出てくるのですけれども、こちらはちょっと特殊で、市の公共的なものを考慮した建物になっておりまして、50mを超えているので、そういった場合は緩和措置で考えておりまして、それ以外を考えると既存不適格件数は0件になりますので、基本的には40m前半、43mとか44m、45mぐらいの建物が多いので、50m

ということであれば、今までの容積率が十分利用できるだろうということを考えています。

簡単に表にしますと、標準的な高さの制限に関しては、大体、容積率200%のところについては23m、7階程度。容積率300%のところは26m、8階程度ということで、これを踏まえることになるというところであります。

容積率300%の第二種高度もあるのですけれども、こちらはもともと高度の考え方が厳しくなっているところなので、こちらについては、容積率200%に合わせて23mということになっておりますので、第二種の容積率200%と300%、第三種の容積率200%については23m、三種の容積率300%は26m。商業地域の400%のところは40m。容積率500%以上のところにつきましては50mというのが、これが基本的な考え方です。

今のベースに、ほかの都市計画マスタープランをもとに少し高さ制限を抑えているところが、今回配らせていただいた資料です。

その位置を落としたのが、この今回のこの図で、例えば1番の吉祥寺、こちらにつきましては、井の頭公園が近くにあるということと、すぐ後ろが一中高と一低層の住宅が広がっているところで、こちらはそういうことに配慮して、今ある建物は30何mのものなので、これで40mというような形になっています。

あと、三鷹駅の西側、こちらにつきましても、もともと都市計画マスタープランの住宅地に配慮するというのがありまして、これもすぐ後ろに一中高の用途地域と一低が広がっておりまして、現状も細い道路がすぐ後ろにあって、なかなか高度利用できないというのがありますので、シミュレーションしても30m以内の建物が多いものですから、こちらは30mというような高さ制限にしております。

そのほか玉川上水につきましては、これ東京都の景観地区にもなっておりますので、一層分、建物の1階、3mと想定しまして、一層分を減らして、23mのところは、20mになっております。

そのほかのところは、一低層の住宅地の中にある一中高とか、もともと農地が広がっているところの一中高につきましては、現在、もともと15mぐらいの建物しか建っていないということもわかっていますので、こちらは17mという形の高さ制限にしてお

り、規定より高さを抑えています。

特例措置については、市報でもあるのですが、5つ用意してあります。上の3つは、また別にご説明したいと思うのですけれども、既存不適格の建物の考え方。または大規模な住宅と商業地域について。そのほかに地区計画で制限値を定めた場合の特例ということで、こちら4番につきましては、今回の高度地区は地域全体なのですけれども、都市計画で細かい地域特性を生かして、より地域に密着して考えたものについては、そちらを優先するというふうな考え方です。

5番の総合設計、こちらは建築基準法により高さが少し緩和できるような制度なのですけれども、基本的には総合設計を使っても、この新しい高さ制限内におさめていただきたい。

ただし、都市計画マスタープランで高度利用商業地域というふうに示させていただいた吉祥寺と三鷹の駅の本当の直近のところの一部については、総合設計を使って高さを制限上を超えることができるというような形にしております。

それでは、その他の3つについて、説明させていただきます。

まず、最初に既存不適格というところにつきまして、ご説明いたします。基本的に、都市計画で制限が決まったときに今できている建物または工事中の建物については、遡及しないという形になっていますが、建て替えについては、都市計画決定したときに、建っている建物のみを対象にしようというふうに考えておまして、これで駆け込み的なものは建て替えできないというふうな考え方です。

建て替えは原則としては、新しい制限値でできるかできないか1回考えていただいて、どうしてもだめだということで市長が認めた場合には、1回に限り今の建物のシルエットの中で、その範囲内で建て替えができる、市長が認めて建て替えができるというような制度になっております。

商業地域以外の大規模な緩和についてですけれども、こちらは5,000㎡以上から対象というふうに考えています。認定と許可というところで、2段階で考えております。

認定につきまして、どちらかといえば、チェックシートのようなものがありまして、そこをクリアできれば基本的には自動的に認められる。許可については、やはり市長の許可ということと、第3者機関の同意を得ながらやるので、かなりハードルが高くな

っています。

細かい条件については、この市報のところに載っているのですけれども、認定につきましては、今、やっているまちづくり条例の規制で離隔を明確にしたり、そういった形で、一定の条件で認定という形になります。

認定につきましては、先程、1階相当、大体1層が3mとやっているのです、それぞれ3mずつ緩和できるようになっています。

許可につきましては、もともと高さを基準より抑えたところについては、緩和は要らないだろうということで、もともと対象にしていません。標準的な23mと26mのところについては、商業地域は40mとしているので、商業地域よりも高くならないようにということで、38mの高さ制限というような緩和の形になります。

認定を超えて高くするには、かなり条件が厳しくて、条件は市報の後ろのほうのページに載っているのですけれども、例えば離隔がぐるりと、敷地境界線から10m以上離れていなければいけないとか、ここは高さを超えても、例えば23mの高度地区で、23mを超えるような場所については、高さを超えた部分は敷地の境界から18m以上離さなければいけない。

また、近くに一種低層がある場合は、高さの2分の1、一種低層から離さなければいけない。あとは、日影も現行の法定よりも厳しいというような、かなり厳しい条件になっております。そういったかなり厳しい条件ができないと、許可されないという規定です。

商業地域につきましては、住宅系地域より少し緩く3,000㎡以上が対象となっています。対象としてはいろいろ公共貢献していただいているというところで、そういったものに関しては、約1.2倍の緩和措置ということで、40mにつきましては48m、50mのものにつきましては60mということで、2層分ぐらいは上乘せできるような形にはなっています。

当初、今回、この高さのスケジュール、原案を夏ぐらいに出して、来年の夏ぐらいに都市計画決定と考えておったのですが、もう少し、これだけ規制をかけるものは少し丁寧に行おうということで、今回、素案ということで出しております。

11月12日までに、市民の方の意見を募集しまして、来年度明けたところに、都市計画原案というところで、また皆さんに意見を募集して、来年の9月に都市計画案というのを作りまして、26

	<p>年の1、2月ごろに最終的には都市計画決定したいというようなスケジュールで考えております。</p>
委員長	<p>以上です。</p>
副委員長	<p>どうも、ご苦労さまでした。</p> <p>ただいまの説明に関して、ご質問等ありましたら。</p>
	<p>非常に緻密な規制で早くできてほしいなという感じです。</p> <p>ここで、調整会なども踏まえて気になった点があって、例のゴルフ場の後の開発のところなんか、例えば併用型、斜線型高度地区、絶対高さの部分については、地区計画で抜けるのですが、斜線型も同時に抜けるというふうに理解してよろしいのですか。まち並み誘導型地区計画をかけて、あそこ通り沿いに対して少しフラットにまち並みをつくりたいという状況なのでしょうか。</p>
事務局	<p>本物と言ったら変ですけれども、都市計画の図書には書いてあるのですけれども、そういったものを景観地区とか地区計画で定めれば抜けることは可能です。</p>
副委員長	<p>絶対高さもいい制度ですし、斜線型高度地区も非常にいいのですが、複合型に関する研究というのは、どうしても複合にかけると、本当は最初のほうに言っていた、複合にかかっているという今回、高さが規制されるのだけれども、その部分がこの階段状の部分に何か緩和されるのかみたいな部分で、それは地区計画だけのということなのですけれども、本当は何か今回のゴルフ場跡地の例なんかは、その両方が規制されていて、本当は少し階段状ではないほうが市民にとってもハッピーで、まち並みにとっても、そちらのほうがいいのかなとか思っていたのですけれども、制度上、それができなかつたので、ああいうのはまち並み誘導地区計画でしか、それを取り入れてやるというのが非常にいいことだと思うのですけれども。そういうことの研究というのは、複合がかかっているのです、そういうふうなこれから若干課題なのかなと。ですから、ぜひ、まち並み誘導地区計画ですとか、地区計画の推進を市全体としてやってほしいなというふうに思いました。</p> <p>それと、もう1点なんですけれども、緩和型のところのオープンスペースなのですが、先程特に許可の部分のセットバック10mという部分が、これですね。本来は、建物のボリュームとか高さが周辺との調和ということのために規制をしているのだと思います。だから、基本の考え方はこれでいいのですが、逆に、弊害といえますか、下がり過ぎて通り沿いのにぎわいとか防犯面で、こ</p>

	<p>これは総合設計の反省でもあるのですけれども、にぎわいにかけるので、1階、2階はにぎわいのある施設があってもいいと。逆に、そこにコンビニとかそういうのが5mぐらい離れているところにあってもいいと思うのです。あれはどちらかという、壁面全体を10m離してくださいという話なので、全部、10mですよと原則どおりやると、逆に、まちにとってはマイナスになる可能性がある、その部分を少し何かこう改良なり緩和規定なり何かあったほうがいいのかという気がします。</p> <p>以上です。</p>
<p>委員長</p>	<p>どうぞ。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>1点目の斜線の絶対高さの関係で、高度地区の中の斜線と絶対高さ。絶対高さがきいても、斜線の部分が残っていると、その階段状の建物というのが、可能性としては残ってしまいますので。高度地区については、そういう形にはなり得ると思います。日影規制のほうは恐らく強いので、日影規制のほうは高度地区の規制より働くこともあります。今、一律に10mと言っていますけれども、5,000㎡以上でまとまった土地が実際どのぐらいあるのだというところにかかわるわけです。特例だけ見ますと、何かこれをやればということで、いろんなケースを考えてしまうのですが、武蔵野市で5,000㎡以上の土地というところかなり絞られてくるというのが実態でございます。特にこの許可の物件となると、5,000㎡だとかかなり厳しいような気がするのです。やはり、もっと敷地が大きいようなもの、あるいはやはり道路の条件がいいようなものというようになってきますので、これからお見せする地図よりも、また絞られてくるのかなというふうに思います。</p> <p>それから、先程副委員長がおっしゃられたそのにぎわいの問題については三鷹のツインタワーでは総合設計で空地を設けています。空地の管理の関係でそこにはやはり公共物以外は出してはいけないことになっていますから、例えば出店する側のその辺の融通性です。例えばオープンカフェやりたいとかいったことに対しては、今の関係基準でいきますと、認められないということになるので、今後はその辺もやはり研究しなければいけない内容かと思っております。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>すみません、先程の補足なのですけれども。</p>
<p>委員長</p>	<p>それは、5,000㎡以上の敷地の件ですか。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>ええ。これが5,000㎡以上の現在の土地を示した地図になります。</p>

	<p>す。商業地域の適用が3,000㎡でございますので、市域の東側ではほとんどまとまった土地がないような状況の中で、三鷹駅から西側では、例えば大きな事業所あるいは学校、学園、病院がありません。</p> <p>ですので、個人で所有されていて、今後許可申請が出てくるとなると、例えば生産緑地が解除されてまとまった土地が出てくる可能性がございます、物件的には5,000㎡を超えるものというのは、なかなか武蔵野市の場合はないのかなと。</p> <p>たまたま、今回、中町1丁目、先程の案件がちょうど5,000㎡クラスですね。あと、西久保ゴルフセンター跡地が5,000㎡超。ですから、あのくらいの規模が5,000㎡というふうに見ていただければと思います。今回東南の角に住戸を積むことで、33m、31mという高さになりますので、ああいった周辺より突出した建物を今回の高さ制限では認めていきたくないというのが主旨です。</p>
委員長	<p>ありがとうございました。</p>
A委員	<p>では、A委員。</p>
事務局	<p>高さ制限を入れているほかの市というのはどこかあるのですか。</p>
まちづくり推進課長	<p>ほかの市ですか。</p> <p>この近辺ですと、三鷹市や練馬区が入っていますね。</p>
A委員	<p>都内ですと、10区10市です。現在、文京区と葛飾区も検討してございまして、やはり高度地区を利用した絶対高さ制限という形で、面的に規制をかけるものです。内容的にも、やはり本市がやろうとしていることと同じようなことなのですが、やはり若干地域性が出ていまして、葛飾区の場合は、木造密集地域がかなりありますので、そういったものに対して制限を設けることによって、その木造密集を是正していくような、そういうような制度にしていきたいというような内容にはなっております。</p>
まちづくり推進課長	<p>あと、この基本制限値より厳しい制限値というのを、今、ご説明いただいたのですけれども、この図で言うところの、4と6がなぜ厳しくなるのが、今の説明でわからなかったのですけれども。</p>
A委員	<p>これですね。6番は、ここは一中高の用途地域です。周辺が一低層というところもあって、高度地区が第一種なのです。</p>
まちづくり推進課長	<p>ということは、用途地域の指定が間違っているのですか。</p>
	<p>そうではなくて、中高層も建てられる用途地域にしている、た</p>

<p>A委員</p>	<p>だし、やはり一低層が周辺にあるので、その周辺環境も考えて高度地区そのものが斜線の制限が一番厳しい高度地区になっているので、そこを23mにしてしまうと、やはり一種高度地区の意味がなくなってしまいますので、それで絶対高さも抑えているということになります。</p> <p>ただ、ここも第一種低層住居専用地域の中に、道路を介して一中高の用途地域が入っておりまして、そこにつきましては、周辺も含めると、ここで23mという制限値では高過ぎるだろうというところも含めまして、ほかの20mではなくて、もう少し低い17mに設定しているというところですよ。</p> <p>それから、この5番につきましては、かたらいの道というのがございまして、これは景観軸の通りにしたいと。</p> <p>そこは、わかります。</p> <p>先ほどの説明ですが、本来は23mのものが建てられるのを、6mも高さを減らしてしまうということですよ。そうすると、比率的に言うと、相当な制限比率でかかっていますよね。今の説明の根拠で耐えられるのでしょうか。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>それで、今の土地利用を調べまして、23mで建てられる土地があるかどうかを検討してございます。</p> <p>第一種高度地区の場合は、斜線制限が厳しいので、北側からの斜線でいきますと、セットバックしていく部分で、もう敷地が足りなくなってしまう状況があるので、その臨界点が17mというところでございます。</p>
<p>A委員</p> <p>委員長</p>	<p>そうすると、条例では23mにしておいても、事実上、23mで建てられないのであれば、23mの制限値とするほうが条例としてはすっきりするのではないですか。一部地域だけぽつん、ぽつんと厳しくするということが、やや気になります。</p> <p>それは、検討事項の1つですよ。そういうことも相当考えてつくってはあるとは思いますけれども、合理性があるかどうかということですよ。ほかに。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>合筆等によって敷地を大きくするといった場合は、そういう問題がありますけれども、少なくとも第一種高度地区という厳しい制限がかかっている地域においては、やはり23mというもの自体が成立しないと思っておりますので、それならばそのままいいのではないかという議論もあるのですが。</p>
<p>委員長</p>	<p>今のロジックはやはり少し問題があると思うのですよね。今の</p>

	<p>土地の大きさの実態からいうと、そこまで使えないのだからというの、そうやって制限をかけてもあまり影響を受ける人はいないという説明だけなので、むしろ積極的に周りが一種低層で、この細かいところだけが23m可能であると。そのことは非常に周りとの関係では問題があるので、むしろ必要性をしっかりとっておく。だから、下げるのではないと。</p>
<p>A委員 委員長</p>	<p>用途地域を変えるというのは、不可能なのですか。</p> <p>用途地域は高さの問題と用途の混在の問題と両方あるのですよね。今の制度は、セットになってしまっているんで、用途が混在しているから、用途地域を変えると高さもかなり自由になる構成になってしまっていると思うのですよ。</p>
<p>A委員 委員長</p>	<p>だから用途地域を住宅専用に変えるというのは難しい。</p> <p>変えると現状の用途がだめになってしまうという人がかなり出てくるのですよね。</p>
<p>A委員 委員長</p>	<p>わかりました。</p> <p>ほかに、ご発言ありませんか。</p> <p>さっき話題になった中町は今回の案でどこにどういう位置にするか、ちょっとそれを確認してくれませんか。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>先程の中町の物件ですが、こちらになります。こちらの黄色の地域が第一種住居専用地域です。建蔽率60%・容積率200%、第二種高度地区となっており、2項道路が東側にあって、2項道路の中心から東側が第一種低層住居専用地域になっているという状況ですね。それから、井の頭通りがございますので、井の頭通りの計画線から20m入ったところが、第一種住居専用地域、黄色になっているところがそうです。</p> <p>問題は、その第一種低層住居専用地域にお住まいの方に対する圧迫感、離隔距離という話になりますが、素案の制限値では23mという高さで考えております。</p>
<p>委員長</p>	<p>23mと10mが接しているという形ですね。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>そうです。現在の壁面の離隔距離というのが、13.5mです。</p>
<p>A委員</p>	<p>道路入れてですよ。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>道路入れてです。</p>
<p>委員長</p>	<p>今回の計画は高さはいくらでしたか。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>計31.8mですね。</p>
<p>委員長</p>	<p>23mが予定されているところに30m程度の計画が出てきているということですね。</p>

まちづくり推進課長	そうです。ですから23mですと7階程度です。32mですから10階程度と。ですので3層分上積みされているということです。
委員長	あと、もう1点。ちょっと細かい話ですけども、先程の説明の最後で商業地域の緩和規定がありましたね。40mを48mまで、50mは60mまで。これは、それぞれの区域、全域で適用すると。それに対して総合設計は場所を絞って、かつそれは上限は基本的に設けない。そういうことですよ。
まちづくり推進課長	そういうことです。
委員長	そうですよね。わかりました。
A委員	ちなみに、武蔵野市にある一番高い建物というのは、何mあるのですか。
まちづくり推進課長	総合設計を使ったツインタワーが103mです。
A委員	あの建物は、高さ制限が施行されると1回だけは建て替えができるのですか。
まちづくり推進課長	そうですね。
委員長	あれは既存不適格ではないのではないですか。
A委員	あれ、既存不適格ではないのですか。
まちづくり推進課長	これ難しいところなのですが、1件の物件の許可という形を適用していますので、それが優先されれば既存不適格ではないということになると思うのですけれども。
A委員	では、あれは何階ぐらいの高さで換算しているのですか。
委員長	待ってください。あの場所は、総合設計は使わないことになっていましたよね。
まちづくり推進課長	使える区域にします。
委員長	使える区域に。そういうことなのですね。要するに、新しい高度地区の制限でも基本的には許可可能ということになる。
まちづくり推進課長	そういうことになります。
都市整備部長	ただし、総合設計ですので、そこに行政の介入とか誘導が入ってきますので。その時点で現在の高さを認めるかどうかというのは、また別の観点になります。
まちづくり推進課長	もう一度言いますと、商業地域、容積率500%ですので、50mという形になるのですが、その一部のエリアについては、都市計画マスタープランで高度利用商業地域ということで、方針図に示しており、なおかつ総合設計の要綱で絞りまして、その部分については、この高さ制限の適用は受けないという形にいたします。今、考えていますのは、あそこも含めた形で考えておりますの

	<p>で、物件的には既存不適格の対象にはならないというふうに考えております。</p> <p>また、計画がある場合は総合設計ですので、総合設計の許可という形になりますので、その内容については、もう一度ゼロから検討してチェックしていくという形になります。</p>
都市整備部長	<p>なかなか既存不適格という名称が難しく、ああいうもの、あるいは公共貢献しているものも、通常の基準であれば既存不適格になりますが、もう一度同じような構造・構成で同じような貢献のできる計画にすると、許可はおきるだろうと。</p> <p>ただし、現在の建物自体はその制度が適用されているわけではありませんが、既存不適格といえ、既存不適格になります。ただ、同じ状況でもう一度つくとすれば緩和によって認められる建物になるという、そういう位置付けになるかと思えます。</p>
A委員	<p>一般の人は、あの建物は高いからこの高さ制限で既存不適格になるのだらうなと思うような、典型的な代表例だと思うのですが、一般の人から見ればこれは既存不適格だと思うから、あと1回建て替えられたらおしまいだろうけれども、実は、その枠組みから外れている建物というのは、ほかにもあるのですか。</p>
まちづくり推進課長	<p>ありません。総合設計の枠組みだけがそのエリアを指定して高さの制限からエリア的には外すという形にしますので、そのほかは、面的に全域に高さ制限がかかってきます。ですので、高さ制限の値を超えたものについては、その物件は既存不適格という形になります。</p> <p>例えば公団の建物もかなり高くなっている、それは一度は既存不適格になります。ただ、建て替え時においては、先程言った特例制度あるいは許可制度、そういったものを使えば今の高さは建てられることはできます。</p> <p>それと、1回の建て替えであれば、既存建物のシルエットの範囲の中で建て替えることができるということで、事業者としてはどちらを選ぶかというところはあると思えます。既存不適格の適用のための制度を使って、そのシルエットの中で新たに1回だけの建て替えを行うのか。許可制度を使って、5,000㎡以上の土地だから、ほかの条件も踏まえて38m以下で建てるのかの選択です。そういったようなある程度の選択肢というのは、そこでは設けております。ただ、敷地が5,000㎡という条件がつきますけれども。</p>
委員長	<p>ほかに、ご質問・ご意見ありますか。</p>

まちづくり推進課長

それでは、この件は以上ということにいたしましょう。

その他、ありましたらお願いします。

それでは、まちづくりに関する武蔵野市の取り組みですとか、現在行っていることをご報告させていただきます。

民間開発につきましては、先程来、説明をしてございますので、ご理解いただけたかと思えます。では市の公共事業についてご説明いたします。

三鷹駅から立川駅間の連続立体交差事業はもう既に開通して、周辺のまちづくりを中心に進めている状況でございます。現在、こちらに都道3・2・6号線というのがあるのですけれども、調布保谷線ですね。東京都が事業主体なのですけれども、連続立体交差事業の高架化に合わせて、事業を進捗していこうというスキームでやっております。この道路は都市間道路ということで、東京と埼玉の県境、それから南は多摩川を渡って、調布橋、その先につながっているところなのですけれども、こちらが平成26年度末の開通を目指して、現在、暫定的に一部開放してございます。今まで一方通行であったこの区間を10月17日に暫定開放しまして、ここからここまでが双方向でいけるという形になってございます。

12月末ごろには、井の頭通りまで双方向で抜ける形になりますので、それが抜けていきますと、青梅街道までが双方向で抜けられるルートになりますので、今までこの生活道路等に入ってきた車も、こちらを中心に流れができてくるのかなというところでございます。

ほかの事業道路も高架化にあわせて、踏み切りがなくなったために、境周辺については道路が徐々にできつつあるという状況でございます。この中の区画道路、292号線も事業が完了しましたので、開放していくということで、本日の午後にも説明会を行います。武蔵境駅の北の交通広場が27年度内の完成を目指しておりますので、27年度末を目指して全体の事業が今進んでいるという状況でございます。

それから、三鷹駅の近辺につきましては、北口駅前広場を改修しました。今後の方針としては、補助幹線道路の買収を行っております。こちらの整備を進めていくというようなところを考えております。

それから、駐輪場の問題があります。民間地の借用駐輪場は契

約期間等、地主の意向に左右されるのでなかなか安定しないところもあるのですけれども、借りられるところを借りながら、駐輪場対策をしているという状況でございます。

吉祥寺につきましては、やはり大きな問題としましては、南側の暫定広場の事業化でございます。こちらに、1,900㎡の南口の駅前広場というのを計画してございまして、パークロードに入ってくるバスは、人とバスが交差するという非常に安全上問題があるところでもありますので、ここを広場にして、井の頭通りから折り返して、バスを迂回させるということで、このパークロードにバスを入れないというような、もともとの計画をもとに事業を行ってございます。こちらも、徐々にではあるのですけれども、用地買収を進めているというところなのですが、まだ事業認可までに至っていないというところでございます。

一方、地権者のほうで、まちづくり協議会をつくりまして、4年前から2年程協議会の登録をいたしまして、この地域のまちづくりを行っておりまして、市街地再開発事業をやりたいというような動きがあって、その方々が市街地再開発事業の準備組合を立ち上げて、今、検討しております。

最終的には、都市計画提案等によって、市に提案していきたいというところがございますので、今後はそういう動きに対しても、我々も注視しながら対応していきたいというふうに思っております。

つづきまして下水道の施設です。公共下水で武蔵野市は合流式でございまして、下流域の杉並区ですとか三鷹市のほうに下水を流しているのですが、雨が降りますと汚水が雨水と混在して、オーバーフローして川に流出するというような衛生上の問題等があるため、合流改善事業というのをやっております。これは、大きなプールをつくって、一時的に下水をため込んで、その後少しずつ流して越流を防ぐという施設なのですけれども、現在、この法政高校の跡地に、マンションができた西側の跡地に大きな貯溜槽をつくってございます。それから、東町はポンプ場があったのですけれども、こちらでもそういった事業を起こしております。着々と整備を進めているというところでございます。

あと公園の整備につきましても、土地を取得できたところについては、例えば宮本小路通りのところで、1,700㎡ぐらいの土地を取得できたところがございまして、こちらにつきましては、都市

	<p>公園として公園化をしていきます。</p> <p>まとまった土地というのは、東側ではなかなか取得できないので、機会があれば市としても、できるだけ対応していきたいと考えてございます。</p> <p>あと、西側の問題といたしましては、今後、予想されるのが、市域の西部には生産緑地があります。平成4年に生産緑地法の改正に伴って制度化されて、都市計画で生産緑地を指定しているのですけれども、それから30年が経過しますと、営農行為とは別に買い取り請求が自由にできる形になります。今後、関前ですとか八幡町で、こういったまとまったそういった生産緑地の動向については、今後のまちづくりにも多少なり影響を与えてくるのかなというところはございます。</p> <p>以上でございます。</p>
<p>委員長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>懸案事項というか、進行中の重要な案件の説明がありました。何かご質問等ありますか。</p>
<p>副委員長</p>	<p>調整会をやっていて気付いたのは、結構景観問題も様々あって、色のことすとか、景観計画ないし色彩のガイドライン。そういう景観のガイドラインについて今後、予定か何かありますか。</p>
<p>まちづくり推進課長</p>	<p>我々も少し調整会での議論等を聞いていて、やはりそういった問題はあるなと捉えてございますので、事務方のほうの考え方としては、やはり建物に対するガイドラインというのは、今後つくっていききたいというふうに思っております。景観行政団体になるかならないかは別にして、基本的には、民間の開発に対して、どういった景観デザインを適用させていくかというのがあります。まちづくり条例の協議がありますので、それで運用できるようなそういったものを今後検討していきたいというふうには思っております。</p>
<p>委員長</p>	<p>ほかにありますか。</p> <p>では私から1点で、これはいろんな自治体で言っているのですが、なかなか実現しない話なのです。武蔵野市に限らず、隣接市区がいろんな形で食い込んできていて、隣接の状態がどうかというのは、実は結構市民にとっては関心があると思うのですね。</p> <p>それで、行政では隣接自治体と何か連絡会のようなものは持っているのでしょうか。例えば今回高度地区なんかありますよね。</p>

高度地区やるときは、隣接自治体との連絡会をすとか、あるいは影響のある事業をやるとき。向こうがやるときもこちらと一緒にやる。そういうようなことはやってほしいなというのと、こういう用途地域図をこの図面ぐらひは色が全部塗られていると。それも同じトーンだとわからないから、グレーがかかって、同じ種類の色が塗られているけれども、全体として市域は明るく、他は彩度が落ちているとか、そういう図をできるだけつくってほしいと思います。

お金の問題もあるかもしれないけれども、現状の都市計画図では、近隣自治体は関係ないという感じになるのではないかと。実害は少ないかもしれないけれども、いろいろなことを考えたとき、ちょっと影響があると思います。ぜひ、可能性を追求してほしいと思います。

まちづくり推進課長

2点指摘いただきました。隣接区市との連携でございますけれども、区との連携というのはなかなか難しいかもしれませんが、隣接市とは、実を言いますと、用途地域指定の権限が昨年来、東京都から26市のほうに委譲されました。それに伴いまして、今、用途指定の基準を事務方のほうで検討してございまして、その際には、やはり隣接する市との連携協議というのが必要になってきます。いい機会だなと思っておりますので、今後そういった形の連携をしながら運用していくということを視野に入れながら対応していきたいというふうに思っております。

それから、隣の都市計画図を取り込むことについては、3年前にその地図をつくってございます。

委員長

そうですか。

まちづくり推進課長

はい。ただ、枚数限定となります。現在の都市計画図としてまた別途、隣接市区の用途地域がわかるようなものをつくって、こういった場で活用していただくというようなことも必要だと思っております。

委員長

そうですか。ほかの自治体のは、責任が持ち切れなくて、知らない間に隣接市・区の用途地域が変わっているというようなこともあるという意味で、そういう意味で扱いを注意していく必要があると思います。

けれども、そういうものだという前提で、費用にそんなに差がないなら、むしろ一般的にそういうのを使うということをしたほうが、僕はいいと思うのですよ。

まちづくり推進課長	はい。
委員長	では、あと事務連絡があったらお願いいたします。
事務局	では、事務局から事務連絡をさせていただきます。
	議事録についてなのですがすけれども、案できましたら、メールで送付いたしますので、ご確認をいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。
委員長	事務連絡は以上です。
まちづくり推進課長	はい。それでは、これで締めてしまっているのかな。
委員長	はい。
	どうも本日は、お休みの日、ご苦労さまでした。
	以上で、締めといたします。