

. 整備用地の候補地と適合性の比較...

1 . 新施設の整備用地の抽出

(1) 整備用地の要件整理

用地候補について、現クリーンセンター用地を決定した時から、状況の変化はなく、市内においては、まとまった用地を求めにくい状況はある。このような状況を踏まえ、選定にあたっての視点として『中間のまとめ - 4 新施設整備のための施設規模と条件』から次の項目が挙げられる。

選定にあたっての視点

面積要件による抽出

- ・新施設の整備用地として最低限必要とされる 1.3ha 以上の広さを有する用地を抽出する。

幅員 10m 以上の現況道路または、都市計画道路によるアクセスが可能な土地。

- ・道路アクセスおよび交通渋滞、収集効率のよさは不可欠な要素。

農地は、対象から外す

- ・市内の土地利用状況から、これ以上農地は減らすべきではない。
- ・本市の農業は都市化の波に押され、極めて厳しい環境の中に存在してきた。昨今都市農業の大切な役割は、生産面にとどまらず多機能性からも見直されてきており、将来への可能性を確かめつつ、積極的に振興を図っていくことを望まれる。

(第四期長期計画調整計画/平成 20 年 3 月)

*ただし、 1.3ha 幅員 10m 以上の道路に接道 に適合する農地はない。

現在、土地利用がされている民有地は対象外とする。

~ から「大規模公共公益施設」を抽出する

新クリーンセンターの機能に加え、環境のキーワードで連担できる土地（または施設）が隣接していること

- ・施設 1.3ha + 地 (1 ~ 1.5ha) = 2.3 ~ 2.8ha

~ から「将来の可能性のある都市計画施設」を抽出する

(2) 選定にあたって ~ から「大規模公共公益施設」を抽出する

本市は人口密度全国第2位に位置するほど著しい都市化が進んでいる。土地利用は7割超の住宅地と3駅の商業圏などからなっており、農地は3%に過ぎない。その中でも、前ページ ~ の条件から「大規模公共公益施設」が確保されているところは、3つの都立公園、2つの都立高校、5つの市立小・中学校、境浄水場、市役所・むさしの市民公園エリア、陸上競技場・総合体育館・市営プールエリア、現クリーンセンター・野球場エリアと限られている。しかし、現クリーンセンター・野球場エリアを除いて、他は土地利用がすでになされている現状がある。

用途	1.3ha 以上かつ幅員 10m以上 (道路で分割した場合の数)	
学校(市立小・中)	5	(1)(2)(3)(4)(5)
学校(都立高校)	2	(6)(7)
公園(都立)*	3	(8)(9)(10)
公共施設(市)	3	(11)(12)(13)
水道施設(都)	1	(14)
合計	14	

*東京都の方針として、都立公園にごみ焼却施設は設置できないとしている。(参考資料)

都市マスタープラン

めざすべき都市像「環境共生・生活文化創造都市むさしの」

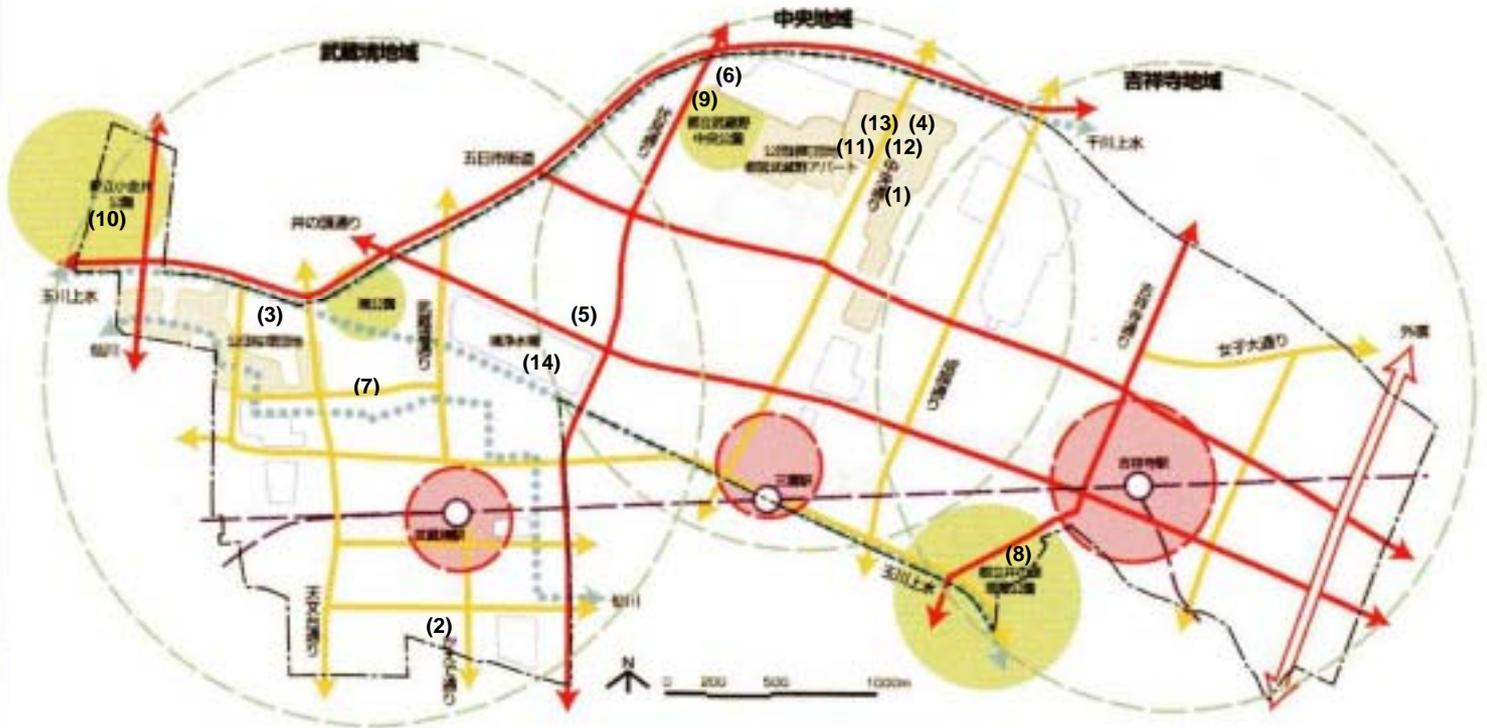
将来都市構造

めざすべき都市像に掲げた「環境共生・生活文化創造都市むさしの」という理念に基づき、都市空間を形成していくため、都市の骨格を構成する以下の4項目を、将来都市像と定めるとともに、充実させていくための方針を示します。

方針の検討にあたっては、現在まで脈々と培われてきた現在の構造を基本としつつ、広域的

な観点による市街地構造を踏まえるとともに、市民の生活に対応してきめ細かい構造を形成していくことを重視します。

- ・交通ネットワーク
- ・商業・業務機能集積地
- ・水と緑のネットワーク
- ・個性豊かな3地域



1.3ha、10m 接道の敷地は、大半が都市マスタープランに位置づけされている。

(3) 選定にあたって ~ から「将来の可能性のある都市計画施設」を抽出する
クリーンセンターと公園等を一体化した施設を想定した整備用地の提案

ケーススタディ (選定にあたっての視点 ~ の条件)

クリーンセンターと公園等を一体化した施設を想定した整備用地で考えていくと、現クリーンセンター・野球場エリアは、街区で3.4haあり、土壌や生育環境など土地のポテンシャルが高く、みどりが豊かに育っていることから適している。

それ以外の整備用地として考えられるのが、3つの都立公園となるが、すでに供用開始されている都市計画公園に、新たに清掃施設を計画するのは不可能と考えられる。

それでは、これ以上の整備用地を選定するとすれば、昭和16年に都市計画公園として都市計画決定し、今だに事業決定されない「境公園」がある。このエリアは、農地や最近整備された農業公園があり、公園とごみ焼却場としての融合した再計画をすれば可能である。しかし、都市計画上、都市マスタープランからの位置づけから可能なのか、今の段階では不確定である。また、今後10年以内に新クリーンセンターを稼働させるとなると時間的な問題はクリアできない。



* 事業決定されると買収行為がなされ、公園として現実的に整備されることになるが、計画決定のみであれば、木造・鉄骨造2階建てまで建築可能。ただし、地下は不可。

ケーススタディ

クリーンセンターと公園等を一体化した施設づくりとして、最低必要面積2.3haとした場合、農業公園がすでに5,000㎡確保されており、残りの面積1.8haが買収面積となる。買収価格が30万円/㎡と仮定すると5.4億円(18,000㎡*30万円/㎡)となる。さらに、家屋の補償費がプラスされる。

整備用地の条件

買収費として、5.4億円+家屋補償費がプラスとなる。

10年以内に稼働を考えると、3年以内に買収が完了しなければならない。

都市計画上、マスタープランからの位置づけを検討し、都市計画変更する必要がある。



●都市計画公園

平成17年3月31日現在

区対番号	種別	名称		位置	面積 (ha)	計画決定年月日	
		番号	公園名				
①	街区公園	第2・2・1号	むさしの市民公園	武蔵野市緑町二丁目地内	約0.63	昭和57年1月5日	武蔵野市告示第1号
②	街区公園	第2・2・2号	西久保公園	武蔵野市西久保一丁目地内	約0.96	昭和58年3月28日	武蔵野市告示第17号
③	街区公園	第2・2・3号	境南西公園	武蔵野市境南町四丁目地内	約0.08	昭和58年3月28日	武蔵野市告示第17号
④	街区公園	第2・2・4号	桜橋公園	武蔵野市関前五丁目地内	約0.04	昭和59年7月2日	武蔵野市告示第64号
⑤	街区公園	第2・2・5号	松籬公園	武蔵野市吉祥寺東町四丁目地内	約0.14	昭和59年7月2日	武蔵野市告示第64号
⑥	街区公園	第2・2・6号	橋橋公園	武蔵野市境四丁目地内	約0.05	昭和61年11月18日	武蔵野市告示第88号
⑦	街区公園	第2・2・7号	野田南公園	武蔵野市吉祥寺本町四丁目地内	約0.04	平成3年2月19日	武蔵野市告示第11号
⑧	街区公園	第2・2・8号	中道公園	武蔵野市吉祥寺本町三丁目地内	約0.05	平成3年2月19日	武蔵野市告示第11号
⑨	街区公園	第2・2・9号	関前公園	武蔵野市関前三丁目地内	約0.41	平成5年1月18日	武蔵野市告示第10号
⑩	街区公園	第2・2・10号	本田北公園	武蔵野市吉祥寺東町一丁目地内	約0.15	平成7年1月9日	武蔵野市告示第5号
⑪	街区公園	第2・2・11号	東町公園	武蔵野市吉祥寺東町二丁目地内	約0.26	平成7年1月9日	武蔵野市告示第5号
⑫	街区公園	第2・2・12号	武蔵川公園	武蔵野市境二丁目地内	約0.10	平成7年11月22日	武蔵野市告示第137号
⑬	街区公園	第2・2・13号	山谷公園	武蔵野市西久保一丁目地内	約0.06	平成7年11月22日	武蔵野市告示第137号
⑭	街区公園	第2・2・14号	八幡通り公園	武蔵野市吉祥寺東町二丁目地内	約0.13	平成7年11月22日	武蔵野市告示第137号
⑮	街区公園	第2・2・15号	木の花小路公園	武蔵野市吉祥寺北三丁目地内	約0.07	平成8年9月17日	武蔵野市告示第100号
⑯	街区公園	第2・2・16号	野島の森公園	武蔵野市西久保一丁目地内	約0.39	平成10年1月9日	武蔵野市告示第1号
⑰	街区公園	第2・2・17号	市民の森公園	武蔵野市関前三丁目地内	約0.37	平成10年12月3日	武蔵野市告示第129号
⑱	街区公園	第2・2・18号	本田南公園	武蔵野市吉祥寺南三丁目地内	約0.05	平成10年12月3日	武蔵野市告示第129号
⑲	街区公園	第2・2・19号	境南ふれあい広場公園	武蔵野市境南町二丁目地内	約0.22	平成11年2月4日	武蔵野市告示第14号
⑳	街区公園	第2・2・20号	吉祥寺西公園	武蔵野市吉祥寺本町三丁目地内	約0.21	平成13年2月1日	武蔵野市告示第14号
㉑	街区公園	第2・2・21号	吉祥寺北町公園	武蔵野市吉祥寺北町三丁目地内	約0.13	平成14年3月26日	武蔵野市告示第43号
㉒	街区公園	第2・2・22号	はなもみじ公園	武蔵野市吉祥寺北町二丁目地内	約0.07	平成15年9月22日	武蔵野市告示第117号
㉓	街区公園	第2・2・23号	関前四丁目公園	武蔵野市関前四丁目地内	約0.18	平成16年10月22日	武蔵野市告示第138号
㉔	総合公園	第5・4・1号	境公園	武蔵野市関前五丁目	約6.6	昭和16年1月11日	内務省告示第8号
㉕	総合公園	第5・5・3号	武蔵野中央公園	武蔵野市八幡町二丁目地内	約10.1	昭和50年2月28日	建設省告示第234号
㉖	特殊公園	第8・5・1号	弁の頭公園	武蔵野市御殿山一丁目地内	約16.85	昭和32年12月21日	建設省告示第1689号
㉗	広域公園	第9・5・1号	小金井公園	武蔵野市桜堤三丁目地内	約13.1	平成元年3月20日	東京都告示第287号

●都市計画緑地

区対番号	名称		位置	面積 (ha)	計画決定年月日	
	番号	緑地名				
㉘	第1号	グリーンパーク緑地	武蔵野市関前二丁目、関前三丁目及び八幡町一丁目各地内	約1.3	平成13年11月8日	武蔵野市告示第158号
㉙	第2号	吉祥寺東緑地	武蔵野市吉祥寺東町四丁目地内	約0.09	平成14年3月26日	武蔵野市告示第42号
㉚	第3号	境山野緑地	武蔵野市境四丁目地内	約0.35	平成14年12月27日	武蔵野市告示第161号

(4) 選定にあたって課題整理フロー

(1) 整備用地の要件整理

10年後の新施設は安全・安定稼働から「焼却施設」とすることから敷地規模は最低 1.3ha とする。

「道路アクセスがよい」「交通渋滞が発生しない」「収集効率がよい」の条件から接道幅員は 10m である。

都市農業の農地は対象から外す。

現在、土地利用がされている民有地は対象外とする。

(2) ~ の条件で、14の用地を検索

すでに土地利用がなされていて、転用が困難な用地は外す。

~ の条件で、「市役所北エリア」が適合

新施設の機能に加え、環境のキーワードで連担できる土地（条件を付加する）

(3) ~ の条件で考えた場合、境公園（都市計画決定）は一つの提案

境公園では整備用地の条件から新施設の可能性はない

次世代施設

・施設立地周辺地区のまちづくりと整備方針...
『市役所北エリア』（現クリーンセンター周辺）
まちづくりの課題整理へ

具体的な非焼却パイロット
事業の推進

三世代施設

3. クリーンセンター将来像の仮設

2. クリーンセンター将来像の仮説

(1) CC 将来像の仮説_ 《ごみ処理に終わりなし》

クリーンセンターは、20年～30年で更新していく施設である。また、最終的な処理機能としてのエコセメント事業も施設更新を迎える時期があり、その時期は、クリーンセンターの更新時期とは一致しない。

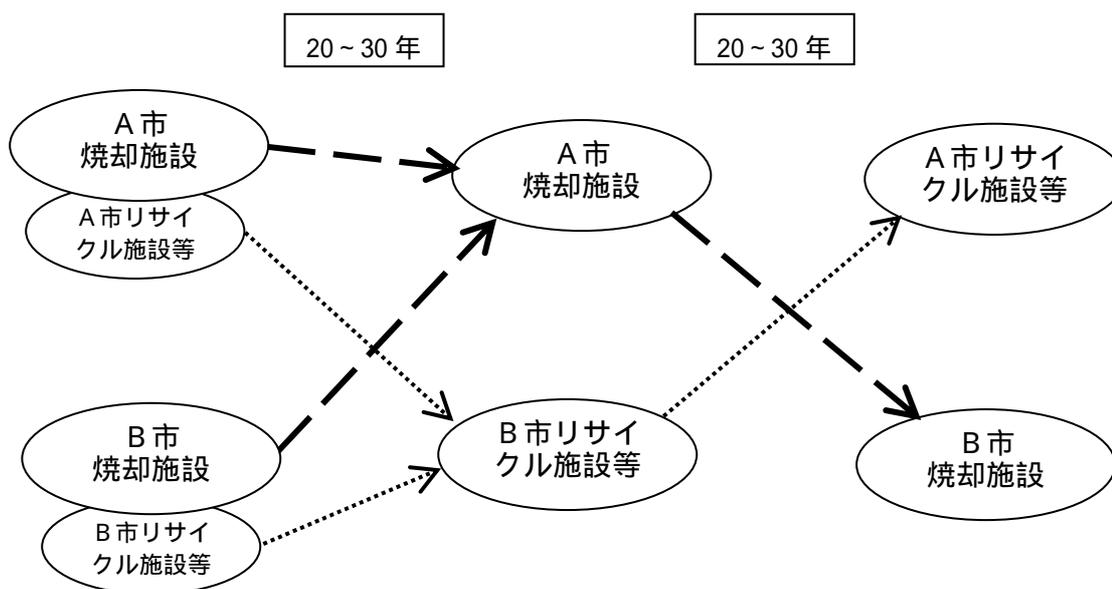
ごみの処分方法については、まだ技術開発の余地がある。ごみの量は、減量化対策の効果やライフスタイルの変化、省資源化（資源の枯渇）等の要因で将来一段と減ることが予想される。

ごみ処分の方向性として大きく2つの方向が、考えられる。

減量されたごみを効率的に処分するために広域連携による処理。

- ・今の処分施設程度の処理施設の規模は変えず、広域として総量を減らす。

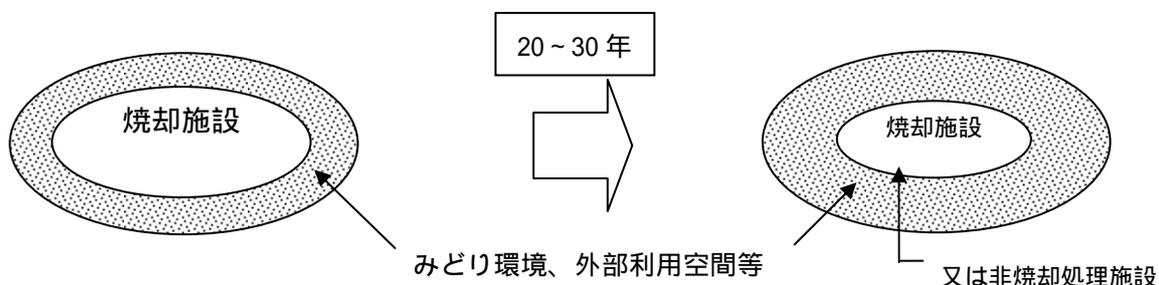
広域連携で更新時期ごとに地域間で機能の交換を行う



減量した処分量に見合った技術の開発。小規模化した処理施設による自治体ごとの単独処理。

- ・ 処理場の敷地規模は変えず、規模を小さくする。

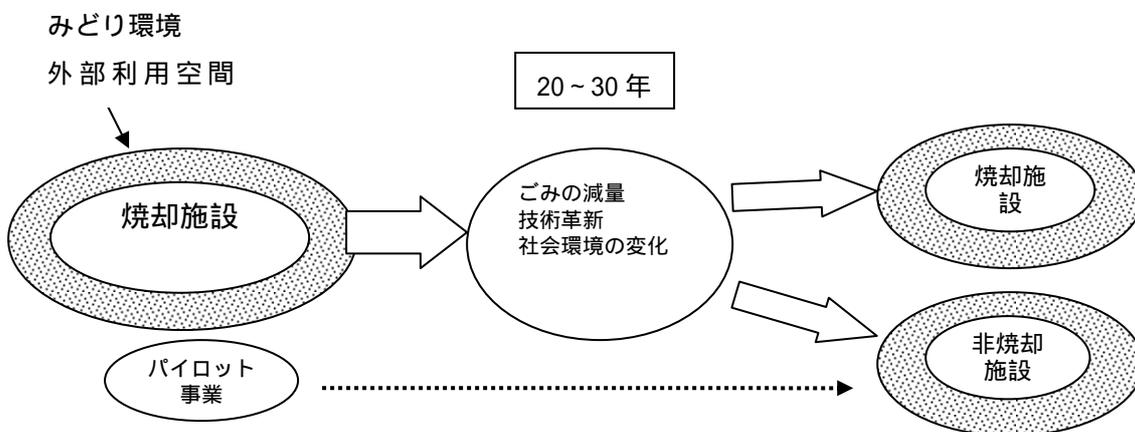
小規模化をばねにしてまちづくりへ展開



(2) CC 将来像の仮説_ 《ごみ処理をまちづくりに活かす》

前記 の方向性をさらに広げ、市内に複数のCC用地を設定することで、施設整備だけでなく環境の改善や、景観向上、オープンスペースの確保などを併せて行い、硬直化した地域でのまちづくりへつなげて行くことが可能である。

将来、ごみの減量、技術革新、社会環境の変化により、施設規模（敷地面積）の縮小が可能となり、分散配置も可能である。



1. 施設立地周辺地区のまちづくりと整備（概念）

（1）‘まちに溶け込む次世代型市民施設’としてイメージ転換を図り、周辺地域のまちづくりの核とする

主に焼却設備、搬送ルート等をめぐっては、現クリーンセンター整備の時代、そして現在もなお、その近接立地に関して安全・安心に対する心理的な不安が残っていることは否定できない。しかし、本市におけるこれまでの経緯は、そうしたマイナス面を一貫して可能な限り小さくする努力の歴史であり、またこの施設にとっては今後もリスク管理への細心の配慮こそが、一体となった必須の仕事となるということは十分に合意されているとして良い。こうした意味から、他都市の最新事例も参考にしつつ、こうした施設のイメージ転換を図り、むしろプラスの機能による付加価値を創り出し、それらをきっかけとする‘新たなまちづくりを促進する市民施設’としての在り方への視界を開く時期にきていると考えられる。

（2）次世代型都市施設としての要件

現代の清掃工場において、外観を様々なデザインで工夫をして、清掃工場には見えないうように隠している建築が多い。旧来の「迷惑施設」としてのイメージから脱却し、まちに溶け込む施設というのが、現代における清掃工場の姿だと考えられる。そこにあるのは「隠す」という思想であり、現クリーンセンターが、まさにこのイメージである。

次世代型都市施設としての清掃工場においては、自らがまちづくりの中核を担い、「地域にあってもいい施設」から「地域にあって欲しい施設」とし、足を運びたくなる施設であることが求められている。リペア工房やフリーマーケットなどをはじめとして、環境というテーマから通じるコミュニケーションを生み出す施設づくりがあるべきである。

そのためには、まちに対して開かれたものでなければならない。現代の都市に必要な施設として、外部は意図的に工場をそのまま表現し、都市施設としての価値を高めるのも一つの方法である。塀や垣根を取り払い、だれでも自由に散策でき、四季を感じられるものにするのもまた、一つの方法である。つまり、どのように「見せる」かが問われてくる。

(3) 周辺環境とまちづくり

周辺環境とまちづくり

現在の武蔵野クリーンセンターは建物高さ、煙突高さを抑え、圧迫感のない施設とし、鉄筋コンクリート造タイル張りとした上で周囲を樹木で囲うなど、周辺環境に配慮した外部への影響を可能な限り抑える思想で建設されている。新施設では、このよい点を踏襲しながら、市民が施設を利用することでごみや環境への関心・理解を深め、地域の活性化や福祉の増進までを含めた開かれた施設づくり、まちづくりのため、必要な施策を検討していく必要がある。

環境保全とまちづくり

- ・めざすべき都市像（都市マスタープラン）
環境共生・生活文化創造都市むさしの
- ・都市計画の位置づけ
都市施設（ごみ焼却場・熱供給施設）

周辺地域と新施設

- ・新施設は、周辺地域に還元できる施設づくりをめざす

都市防災と新施設

- ・市の定める災害時の重要施設としての耐震基準（耐震性能係数 1.25）を確保
- ・災害時に発生するごみに対し、迅速に処理できるように能力を付加させる。

(4) クリーンセンター用地選定に関する提案

「クリーンセンターと公園等を一体化した施設として整備する場合の公園のあり方について」

環境を考える核としての位置づけ

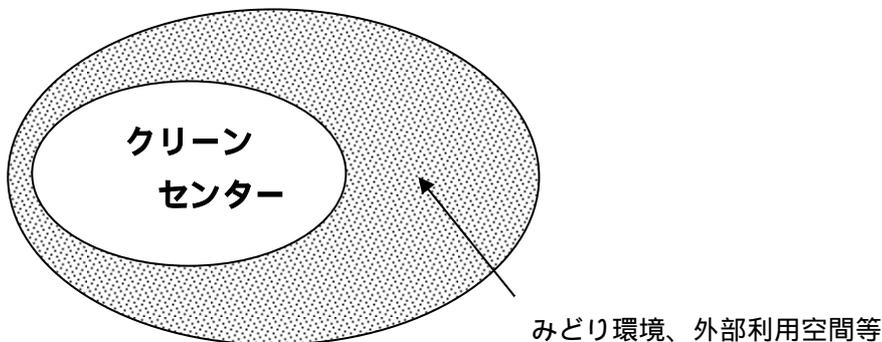
- ・クリーンセンターは緑と一体化したものでなければならない。
- ・クリーンセンター及びその周辺は、立地する地域の環境を豊かにする拠点として位置付ける。
- ・クリーンセンター及びその周辺の環境は、利用の自由度が高く、開かれた施設とする。
- ・ほぼ全域で土地のポテンシャルが高い武蔵野市では、特殊緑化に頼らない緑化を基本とする。

土地ポテンシャルとは、緑化植物の生育に必要な土壌や日照などの自然条件、風や大気汚染などの生育阻害要因の有無。

先進事例から学ぶもの

- ・ごみ焼却施設と周辺のみどりは、単なる緩衝（閉鎖された）緑地ではなく、市民が利用できるオープンなみどりとして機能する。
- ・先進事例では、特殊技術を使った緑化が使われていることが多い。（屋上緑化、壁面緑化等）他の焼却施設は、土地のポテンシャルの低いところに立地することが多く、植物の生育は総じてよくないため、特殊緑化で補っているという印象がある。

クリーンセンターと公園等を一体化した施設とするイメージ図



2. 『現在の市役所北エリアを選択（但し域内の土地利用の全面的見直しを前提とし、行政においても横断的な調整を求める）』した場合の検証

『市役所北エリア』（現クリーンセンター周辺）まちづくりの課題整理

『市役所北エリア』を選択した場合、現状のクリーンセンターよりさらによりまちづくりをするため、課題を整理する。

- (1) クリーンセンター街区内に野球場・庭球場・緑町コミュニティセンターがあり、合わせて3.4haある。
- (2) クリーンセンターは、地下を利用し、建物高さを下げ、外壁は市役所と同色の茶系のタイル張りとし、塀を造らず周囲をグリーンモールで囲い、周囲の環境を配慮した工夫をしている。
- (3) クリーンセンター街区内は、土壌や生育環境など土地のポテンシャルが高く、みどりが豊かに育っている。
- (4) 北側住民はこのエリア（クリーンセンターと隣接運動施設）を通り抜けることができない。
- (5) 運動施設では、クリーンセンターと一体となったイベントを行ったことがない。
- (6) クリーンセンターの周辺は、一大スポーツエリアであるが、都市公園ではなく、緑地の比率は、運動公園に比べ低い。
- (7) クリーンセンター街区内北側に野球場・庭球場が配置されている。現クリーンセンター建設以前より運動施設と整備されており、野球場と庭球場が残った形であるが、地元からは、季節によって砂ぼこりが酷く、また、特定の人利用は、地元還元になっていないとの声がある。
- (8) 緑町コミュニティセンターが街区北西の角にある。コミュニティセンターとしては小規模であり、また、緑町地区としては北端に位置しているため、「使いにくい」という声もある。
- (9) 街区内は十分な空間があり、周辺への日照、通風を確保している。しかし、クリーンセンターと北側運動施設の間に仕切りがあり、分断しており、また、街区内の一体感がない。
- (10) クリーンセンター街区北側に位置する緑町3丁目は、クリーンセンター街区に遮られ緑町1・2丁目と分断している。
- (11) 民間研究所の東面、北面に歩道がなく、危険であり、また、まちとしての一体感がないとの地元の声がある。ただし、平成10年に今まであったコンクリート塀が接道緑化として改修され、景観上相当改善された。
- (12) 市役所、クリーンセンター街区、総合体育館・陸上競技場、緑町パークタウン、民間研究所、中央公園までの中心とする広大な緑豊かな空間を一体的なまちづくりで計画する。今後、改定される都市マスタープランに位置づける。

* (1) ~ (12)を別添「周辺地図」にプロット