

平成23年度第1回武蔵野市都市計画審議会議事録

日 時 平成23年12月26日（月曜日）午後2時00分～午後4時00分
 場 所 武蔵野市役所 東棟6階 601会議室
 出席委員 矢島会長、落合副会長、井口委員、稲垣委員、久坂委員、松下委員、水庭委員、
 柳沢委員、木崎委員、小美濃委員、山本委員、与座委員、本間委員、
 諏訪委員、平松委員（高橋委員代理）
 出席幹事 堀井都市整備部長、恩田まちづくり推進課長
 出席説明員 荻野緑化環境センター所長
 傍 聴 者 2人

質疑応答者	質疑応答
会長	<p>本日は案件が3つございますが、午後4時ごろを目途に終了したいと思っておりますので、よろしくご協力をお願いいたします。</p> <p>なお、本日、傍聴の申し込みの方が2名いらっしゃいますが、いかが取り扱いますでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">（「異議なし」の声あり）</p>
会長	<p>それでは、異議なしと認め、傍聴を許可いたします。</p> <p>暫時休憩いたします。</p> <p style="text-align: center;">（休 憩）</p>
会長	<p>傍聴の方が席につかれましたので、会議を再開いたします。</p> <p>日程2、議案第1号 武蔵野都市計画公園の変更（第2・2・13号三谷公園の拡充）について説明をしていただき、質疑後に採決を行いたいと存じます。</p> <p>幹事より説明をお願いいたします。</p>
恩田幹事	<p>それでは、議案第1号についてご説明いたします。</p> <p>まず、3ページの計画図を御覧ください。この案件は、三鷹駅北口の武蔵野警察署の西側に当たる西久保1丁目6番地内に位置する平成7年に都市計画決定をした三谷公園の北側を新たに800㎡ほど拡充するものです。全体といたしましては、1,400㎡の都市計画公園として指定するものです。</p> <p>都市計画変更の理由ですが、1ページを御覧ください。「武蔵野市緑の基本計画2008及び武蔵野市都市計画都市計画マスタープランにおいて、新たな緑をはぐくむ施策として公園緑地の整備拡充や樹木の保全を掲げている。本計画地は武蔵野市のほぼ中央に位置しており、平成7年に都市計画決定及び整備した同公園の北側隣接地で</p>

<p>会長</p> <p>A委員</p> <p>荻野緑化環境センター 所長</p>	<p>あり、貴重なオープンスペースの確保を目的に取得した土地である。計画地周辺は、良好な住宅街でありながら商業系の用途地域が隣接する地域であることから、三谷公園の北側隣接地を都市計画公園として拡充及び恒久化し、緑の増加及び都市環境の改善を図るとともに市民の安全で快適な居住環境を確保するものである。」こちらが都市計画の理由です。</p> <p>2ページを御覧ください。都市計画に至るまでの経緯ですが、10月27日に東京都の知事協議を経て11月4日に説明会を行っています。11月12日から縦覧を2週間行いましたが、意見書は出されておられません。本日、都市計画審議会に付議し、その後、都市計画の決定告示を予定したいと考えています。</p> <p>5ページを御覧ください。説明会につきましては、11月4日に行っています。説明会には13名の市民の方が参加され、記載のとおり質疑応答がありました。主に公園の整備の内容ですとか周辺の安全性の問題が質疑で交わされました。</p> <p>スクリーンのほうで現況を見ていただきたいと思います。こちらが三谷公園の東側の道路のほうから北に向けて、拡充する側のほうを見た形です。800㎡の拡充ということになります。</p> <p>こちらは逆に、北側から南方向に見ているところです。当該用地につきましては、都市計画決定以降、市が買い戻すという形になりますので、現在は土地開発公社のほうで管理しているという形になっています。</p> <p>以上です。ご審議のほど、よろしく願いいたします。</p> <p>ただいまの説明に基づきまして、内容の審議に入りたいと思います。ご意見、ご質問があれば、お願いしたいと存じます。</p> <p>ただいまの説明について、何点か質問させていただきます。</p> <p>土地開発公社の所有地だったわけですがけれども、それは何年間、土地開発公社で所有していて、今回、市が買い戻すことになったのが今の時期であるのはどういう事情なのかというのを、ご説明いただきたいと思います。また、その価格等についてもご説明をいただきたいと思います。</p> <p>まず、1つ目の土地開発公社が何年間所有しているかということについてですが、実は旧所有者から市への買取りの申し出がありまして、その中で市のほうで経営者会議を経て土地を公社が購入したという経緯です。こちらの契約が、平成21年12月に土地開発公社が土地を購入しています。また、用地費については4億円弱です。</p>
---	--

A委員	<p>今回はそんなに以前から土地開発公社がずっと持っていたということではないわけですが、長年にわたって用途が決まらないまま持っているということで銀行に対する利子等の管理経費が発生するということについて懸念があったので伺ったのですけれども、平成21年12月に買い取って、それからすぐ公園の手続に入ったということで、最初から公社が買って公園にしていこうという方向で進めていたという理解でよろしいでしょうか。</p>
荻野緑化環境センター 所長	<p>おっしゃるとおりでして、経営者会議の中で公園用地の拡充ということで了解されましたので、もともと土地の利用が決定していない段階での購入ではありません。</p>
A委員	<p>わかりました。</p>
会長	<p>ほかにご意見はいかがでしょうか。</p>
B委員	<p>私もこの土地につきましては市民の方からも若干意見を伺っているのですが、市内に公園が建設されて市民の憩いの場として利用されるのは大変いいことだと思っています。</p> <p>ただ、市の中にはいろいろな市民の要求というのがあると思います。購入にあたって、公園を拡充する用地ということでの取得というようなご説明だったので、地域の方たちの要求と市のほうが考え方が若干違っていたということが今わかったんですけれども、今、武蔵野では保育園の待機児が増えていて、認可保育園の建設というのは市としても大きな課題であると思っております。それで、地域の中では、この土地があるということで、保育園用地にならないかという意見がありました。市のほうでは公園の拡充という用途ということだったんですけれども、今後もいろいろな土地が出てきたりする場合に公園用地とするのか、別の目的で利用するのかということについては、どのようなところで議論がされていて、都計審としてはまちづくり全体という意味でどういうふうに考えていけばいいのかというのを、市の考えとして伺いたいと思います。</p>
堀井幹事	<p>所有者のほうから公共機関へ購入の要望等があった場合は、基本的には経営者会議で土地購入についての方向性を決定いたします。その際、当然、市民要求それから場所柄、市政の重要課題というところを考慮して目的を選定した上で、必要であれば購入する、必要でなければ購入しないというケースもあります。</p>
B委員	<p>経営者会議の中でそうした土地の購入が決められるということですが、もちろん公園用地などというのも地域によって必要な場所と、そうではなくほかの施設をつくっていこうということにつ</p>

<p>恩田幹事</p>	<p>いての、まちづくりとしての観点というのもあると思うんです。そういう意味でも今回の土地というのは、既に公園の拡充のためということで市が購入しようということで決定したということだということですよ。</p> <p>それ以外のいろいろな必要な市の市民要求、拡充のための施設ということについても、まちづくりの観点から見て、こういうものは公園ではなくこういう施設をつくっていかうということについては、都市計画審議会のところでは議論の課題にはならないということでしょうか。</p> <p>都市計画審議会と土地利用の方向性の議論だと思いますが、都市計画審議会の審議につきましては、都市計画法で都市計画を決定する際の審議事項として定められています。</p> <p>それにつきましては、市長が政策的にこの土地を、都市計画の施設あるいは都市計画として定めるという意思を持って審議会にお諮りするという形になりますので、それが適正であるかどうかの議論をいただくという形になると思います。</p>
<p>会長</p>	<p>今の点は、なかなか難しいところを含んでいる感じがします。都市計画という言葉から見ると、まちづくりは何でも都市計画の一環ではないかという考え方もあるし、都市計画というのは特にこういう審議会という法的に位置づけられた機関の場合は、都市計画法が予定している強制力を伴ったような部分について考えるのが都市計画だということになってしまいますので、そこら辺の都市計画を大きくとらえるか、限定的にとらえるかというところの議論が今、B委員から提起されたのだと私は感じました。</p> <p>ほかにないようでしたら、議案の第1号 武蔵野都市計画公園の変更（三谷公園の拡充）について採決に入りたいと思います。</p> <p>採決の方法は、武蔵野市都市計画審議会運営規則第13条第2項の規定により「挙手・起立・記名投票・無記名投票の4種類とし、いずれの方法を用いるかは議長が決める」と定められております。</p> <p>本日の議案につきましては、以降を含めまして無記名投票により採決いたしたいと思いますので、よろしく願いいたします。</p> <p>議案第1号について採決に入ります。</p> <p style="text-align: center;">（投票用紙配付・投票・開票）</p> <p>開票結果を発表いたします。</p> <p>投票総数 13票</p> <p>有効投票数 13票</p>

<p>恩田幹事</p>	<p>承認 13票</p> <p>よって、議案第1号については承認されました。</p> <p>続きまして、議案第2号 武蔵野都市計画生産緑地地区の変更（生産緑地地区の一部削除）について説明後、質疑応答、採決を行いたいと思います。</p> <p>恩田幹事より説明をお願いします。</p> <p>それでは、議案第2号についてご説明いたします。</p> <p>1ページを御覧ください。本案件は地区番号55及び61の生産緑地地区において、買い取りの申し出に伴う行為の制限の解除により道路等に転用される用地で生産緑地の機能を失った生産緑地の部分が生じたので、その部分を廃止するものです。</p> <p>3ページを御覧ください。第55号の生産緑地地区ですが、こちらは境2丁目の20番地内、武蔵境駅の西側です。北西の亜細亜大学通りに面して位置する10,120㎡の生産緑地です。この黒い部分につきましては、今回、直売所を設置するということから生産緑地から削除される部分です。</p> <p>また、102号につきましては、平成4年の生産緑地法の改正に基づき変更指定した際に、錯誤により本来含めるべきものでないところを含めてしまったことが判明しましたので、今回削除させていただきたいと考えています。</p> <p>4ページを御覧ください。こちらにつきましては第61号の生産緑地でございますが、こちらは境4丁目10番地内、境山野緑地の西側に位置する2,350㎡の生産緑地です。黒い部分が今回、位置指定道路として整備されて市に移譲され、市道として認定される予定になっているところですので、そのことから生産緑地から削除されるというようになっています。</p> <p>2ページを御覧ください。以上55、61、102の生産緑地の一部が削除されることによりまして、生産緑地全体としては変更前の29万2,660㎡から250㎡が減少して29万2,410㎡、29.24haとなります。</p> <p>付議に至る経緯ですが、下にございますとおり10月17日に知事協議が行われて、11月12日から2週間公告・縦覧を行いました。意見書の提出はありませんでした。</p> <p>スクリーンのほうで、現況を御覧いただきたいと思います。こちらは生産緑地55号の今回削除される部分でして、直売所が予定されているところが赤く囲まれています。現在、基礎工事等が行われる予定になっていると聞いています。</p>
-------------	--

<p>会長</p>	<p>こちらは、東側からその部分を拡大した写真です。</p> <p>こちらは102号の生産緑地、一部錯誤があって今回削除するところですが、ちょっと糸のようなエリアでございまして、この部分が本来入るべきところではなかったところを、錯誤で含んでしまっていたという部分です。</p> <p>これは61号の生産緑地の部分で、道路として整備する予定の西側から鳥瞰したところですが。同じく東から通しで見たところですが。</p> <p>以上です。ご審議のほどよろしく願いいたします。</p> <p>ただいまの説明につきまして、ご意見、ご質問等いかがでございましょうか。</p>
<p>B委員</p>	<p>先ほどの都市計画審議会の役割と同じようなことになるかもしれないんですけども、私は武蔵野の農地というのがどんどん減っていることについて大変心配をしております、都市農業を守るのがすごく大事なことだと思っております。</p> <p>今回の議案についてはご事情があつてのことだと思んですけども、1つは直売所というのが、これが生産緑地から外し農地ではなくなるということで、税金の問題等では全く別扱いにされてしまうというようなことでは、これも含めて農業・農地を守ることについてもいろいろあるのかと私は思っております。</p> <p>ぜひ都市計画審議会の中でも都市農地を守るという視点の中の問題、いろいろなことでそれがだんだん少なくなってきたことについて、やはりこれは私たちも考えていかなければいけない問題だと思っております。</p> <p>それで、ぜひC委員に、こうした都市農業をやっている中でのいろいろな問題点も含めてご意見を聞かせていただければ私たちも勉強になると思っておりますので、お伺いしたいということで手を挙げさせていただきました。</p>
<p>C委員</p>	<p>ただいまB委員から質問をいただきました。私も農業者の立場としては、今、野菜の直売所というのはなかなか少ない中で、庭先でみんな販売をしているんですけども、個人でやると大変なことです。ここも私は場所を知っていますけれども、武蔵境の駅の近くだし、消費について極めていいところで、生産緑地を外してまで行うということは、大変なことです。B委員が言われたとおり固定資産税の問題がありまして、生産緑地というのは固定資産税が安いわけで、それが今度宅地化になるわけですから、当然固定資産税もそういうことになってまでも野菜を直売しようということなんです。今まで</p>

	<p>は私どもも三鷹にあったり多摩青果にあったりいろいろと市場があったのが、今は全部、国立のほうに行ってしまうと新宿まで行かなければならないわけで、交通渋滞の中で野菜を運ぶというのは大変なんです。</p> <p>今、武蔵野ではウドの出荷時期が始まったんです。午前中もちょっとある農家の家に行きましてウドの出荷を見てきましたけれども、神田、築地まで行くんです。ですから、それだけ交通渋滞の中で行くということは大変なんです。ウドは特殊だから、皆様もこの辺で販売するよりは、向こうまで持っていっても販路を開けるということですがけれども、一般野菜につきましては、今は農協で新鮮館と吉祥寺で全農の店というのがあって、あと、麦わら帽子と市内3か所あるんですけれども、3か所に持っていくのも大変なことなんです。だけど、そうしないと販路が開けないということですから、このお宅では農地をつぶしてまでも販売所をつくるということは、大変な努力をしていると思いますので、皆様もご理解いただきたいと思います。</p>
<p>会長 D委員</p>	<p>ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。</p> <p>個別の議論を1つと、もう少し一般的な武蔵野市の生産緑地の都市計画の方針を1、2点確認したいと思います。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>1点目は102の部分ですが、先ほどの写真を拝見すると説明がよくわからなかったのですが、1つはこの細いところをどういう意味で間違えたのかということと、この写真を見ると左側は生産緑地でないとおかしいんですが、これは農地になっていませんよね。これはどういう理由ですか。</p> <p>102号の、錯誤のところについてですが、こちらにつきましては面積の区域どりの間違いがありまして、一部、実際上は102号につきましては、黒い部分が欠けている状況で、本来平成4年の改正のときに誤って含んで指定しまったというところで、恐らく公図上の筆の関係でそのような形で面積指定してしまったというところでは。</p> <p>現況写真につきましては、102の写真4につきましては、錯誤の部分が2つございまして、ここが今、生産緑地になっている状況です。当時、生産緑地として指定する際に恐らくこちらの宅地との関係等々から、このまま真っすぐ生産緑地のエリアとして指定したのと、当時こちらを除外するところを、ここまで入れず手前のところで指定をしてしまったために、この部分が現在含まれており、実際</p>

D委員	<p>には既に生産緑地ではない状況の中で、錯誤があるということです。</p> <p>今の点はわかりました。それで、もう少し一般的な方針の話を確認したいのですが、今の時期はほかの自治体でも生産緑地の計画の変更をやっていますが、その場合はほとんどが農家の主たる従事者が死亡したとか、病気で故障したとかいうことで廃止するのが出てきているんですが、武蔵野ではそれはなかったということですか。それは別のタイミングで、また出てくるんでしょうか。</p>
恩田幹事	<p>先ほどの55号及び61号につきましては、実を言いますと1年前に農業従事者が故障により営農ができなくなったのですが、それを相続して今も農業として経営しています。その際に、61号につきましては、1年前に生産緑地の部分が営農ができないということで、廃止した部分があります。</p> <p>今回、1年以内で廃止した部分も含めた開発そのものが、どうしても周辺との関係で変更を余儀なくされたというところがありまして、66号につきましてはその部分は道路を入れるということで、1年の猶予の中でその辺の変更を確認したというところなんです。これは農業委員会のほうにも諮った経緯がございます。</p> <p>本市におきましても、基本的には、生産緑地の削除につきましては、故障等により営農ができなくなったため買い取りの請求があって3か月を経過したものについては、民間売買されていくという流れになっています。</p>
D委員	<p>質問の趣旨が若干ずれてしまったのですが、今回の案件はそれぞれ個別的な事情で部分的に変更があって、それはそれでいいんですけども、全体で武蔵野市は30haぐらい生産緑地がありますが、その中の農家の故障によって生産緑地を解除したいというものが出てきていないので、それは別の機会に、今年出るんでしょうか、それとも今年はなかったということですか。</p>
恩田幹事	<p>営農ができず生産緑地解除というのは、今年はありません。</p>
D委員	<p>わかりました。もう1点だけ。先ほどのご質問の方と同趣旨なんですけど、東京の多摩の農地というのは非常に私は重要だと思うんです。これをできるだけ生産緑地で受けとめていくというのは非常に大事なことなんですけど、生産緑地として新規に受け入れるというのは比較的限定的にやっている自治体が多いですね。</p> <p>自治体の方針で変わりますが、そういう意味では私の意見は、新たに追加、生産緑地に指定してほしいという要望について、できる</p>

堀井幹事	<p>だけ弾力的に受けていくことが望ましいと思います。もちろん法律の制限がありますから、それは当然満たさなければいけません、そういう方針でできるだけ毎年見直していくというのが必要ではないかと思っていますが、その辺は武蔵野市はどういう方針でしょうか。</p> <p>武蔵野市はご存じのように農地がほとんどありません。現在農地として利用されている90数%はすべて大部分が生産緑地に指定されておりまして、今後、農地がふえるというのは基本的にないだろうと思っています。</p>
D委員 会長	<p>認識不足でした。</p> <p>ほかにいかがでしょうか。</p> <p>ほかにご意見がないようでしたら、議案第2号について採決に入りたいと思います。</p> <p>採決の方法は、先ほどと同様でございます。</p> <p style="text-align: center;">(投票用紙配付・投票・開票)</p>
会長	<p>開票結果を発表いたします。</p> <p>投票総数 14票</p> <p>有効投票数 14票</p> <p>承認 14票</p> <p>よって、議案第2号については承認されました。ありがとうございました。</p> <p>続きまして、その他の案件でございますが、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)について説明をいただき、質疑応答を行いたいと存じます。</p>
恩田幹事	<p>恩田幹事より説明をお願いいたします。</p> <p>それでは、高さの導入に関する基本方針についてご説明します。</p> <p>武蔵野市の中高層の建築に関するこれまでの取り組みですが、昭和46年に宅地開発等に関する指導要綱を制定して、日照の問題等、日影規制がある前に要綱を制定し、指導してきた経緯があります。その精神、そのシステムを、現在はまちづくり条例という形の中で引き継いでいます。</p> <p>基本的な考え方としましては、ある程度建築物が高くなることは容認し、地上部に空地や緑化を確保することで住環境の保全・創出を図っていくというのがありました。こちらは土地余力に乏しい住宅密集の程度が大きい武蔵野市においては、やはり空間地の創出というものが大きなまちづくりの課題であるにとらえていまして、そ</p>

ういう経過の中で今まで指導を行ってきたところです。

次に、社会的状況等で建築物の高さに関する法制度の変遷についてですが、昭和48年に武蔵野市におきましては、都市計画法の改正を受けまして、斜線型の高度地区の導入を図りました。高度地区による北側斜線です。それから、昭和51年には建築基準法による日影規制の導入がありました。

平成9年には、こちらは共同住宅等に関する事項ですが、共同住宅においては、エレベーターホール、廊下、エントランスホールといった共用部分については指定容積に算出する容積から除外するという緩和措置が図られたところです。武蔵野市におきましては、通常の事務所ビルよりも1.3倍の容積を得られるというような形での建築計画がなされているところです。

平成14年には、建築基準法により天空率による斜線制限の緩和という制度が導入されました。右側の図を御覧ください。向かって左側、斜線で区切られてカットされた建物がありますが、これが従来の道路斜線による考え方です。

これは、道路の反対側から斜線を引きまして、それにかかる部分については建物の制限がかかるというのですが、天空率というのはどういうものかといいますと、この反対側の点がA、B、Cと打たれていますが、こちら側から魚眼レンズで天空を見たときに建物の影がどう映るか、その面積によって判断するという形で斜線制限の緩和を考えているものです。6点から魚眼レンズで見た建物の影を黒い部分で下に示しています。基本的にはこの斜線制限ぎりぎり建てた建物の計画上の天空図の影の面積が、右側に示しますとおり縮小されるという形になりますと、それは緩和の対象になりまして、建てることができます。どういうことかといいますと、間口を狭くし、できるだけ道路から離す、離隔距離をとるといった形、これは通風ですとか採光の部分を検討したという判断にもなると思いますが、そういうことが行われると上に高さを延ばすことができるという形になっておりまして、ペンシルビルを助長するような緩和措置が行われているということです。これは平成14年の法改正によるものです。

平成16年におきましては、景観法が制定されました。景観法は、先ほど市長がふれましたが、景観計画区域というのを定めまして、それによって建築物の形態制限等が行われます。また、もっと強い規制をとる場合は景観地域という形で都市計画に定めると、強制的

に高さの制限あるいは建築物の形態制限が行われるというような制度となっています。

こうした法的な流れの中で現在、武蔵野市における建築物の高さに関する課題として挙げていますが、1点目としましては住環境の保全です。各種集団規定により一定程度の住環境の保全は確認されるようになっていますが、現状の土地利用の規制だけでは不十分という市民もあり、若干の建築紛争が発生しているケースがあります。

それから、2点目として近接地と遠隔地の問題がございます。近接地で住環境は集団規定で保全されたとしても、一定程度離れたところではプライバシーの侵害や遠景からの景観の阻害等により、市街地環境が保全されないこともあります。

それから、3点目としては、先ほどご説明しました規制緩和です。共同住宅の共用部分の容積不算入や天空率のように、斜線制限の緩和等、建築規制面での緩和が進む中で、従前よりも高い建築物の建築が可能になっているという状況があります。

続きまして、課題の2として挙げておりますが、用途地域の指定状況でして、これは武蔵野市における大きな特徴であるかもしれません。こちらは低層住宅地の中に路線型に高容積率の用途地域を指定している地区と、指定容積率の差が大きい地区が近接している地区があるということで、例えば近隣商業地域の後背地が第一種低層住居専用地域の場合、沿道では300%の容積率が北側の一低層に行くと80%ということになり、そこに大きな乖離があることによる近隣住民同士のトラブルが生じる場合があります。それから大規模敷地の存在ですが、工場、学校、社宅等、大規模な敷地が住宅地の中に点在しており、撤退すると高層マンションが建築される可能性があります。

それから、住宅床の需要です。武蔵野市は住宅地だけでなく商業、業務地も含めて住宅床の需要が高く、今後もマンションが建築される可能性が高いところです。加えて、高層部の床需要がありまして、良好な眺望を得られること等から高層部の床需要が高く、不動産の価値も高まっており、聞くところによりますと高層部分から住宅が売れていくというようなことで、非常に高層部の需要が高いということがあります。

それで、これらの課題につきましてまとめますと、武蔵野市において周囲から突出した高さの建築物の建築による建築紛争の発生、

スカイラインの乱れ、良好な住環境の阻害が懸念されるということで、将来的にもそういった部分でのいろいろな課題があるのではないかと考えています。

続きまして、これらの課題の対応を今後どうしていくかということですが、大きな考え方としては、既にまちはできているという状況もありますので、将来に対しては予防的な観点も含め全市的に絶対高さ制限を導入することで、周辺から突出した高さの建築物の建築を抑制していきたいと考えています。

次にその考え方、目的についてですが、まず1点目は、街並みの保全です。武蔵野市につきましては、駅前の商業地から周辺の低層住宅地にかけて徐々に高さが低くなっていくという市街地像を基本とした現状の建築物の高さが形成する街並みを維持することで建築紛争を抑制するとともに、良好な市街地環境を保全するために、駅を中心にしながら商業地、近隣商業地域、あるいは中高層住宅地、低層住宅地という形で、容積配分も駅を中心にしながらだんだん下がっていくという状況をつくっています。それに伴いまして、既存の街並みも、これに呼応するような形でつくられているというところもありますので、こちらの街並みを武蔵野市の一つの街並みとしてとらえて、今後はこういった街並みを過度に突出するような建築物については、抑制をしていきたいと考えています。

2点目の住環境の保全についてですが、周囲と比較して突出した高さの建築物が建つことにより発生する広域的な観点からの影響も含めた圧迫感、日照阻害、プライバシーの侵害等を軽減し、良好な住環境を保全するための対応を目的としたいと考えています。街並み保全、住環境の保全の2つを大きな目的としてとらえています。

それでは絶対高さ制限をどのような形で行うかという手法につきましては、都市計画の高度地区で絶対高さ制限をかけていきたいと考えています。根拠法は都市計画法になります。

制度の概要についてですが、市街地環境の維持又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定めることができるということで、今般は最高限度を定めたいと考えています。

都市計画として決定したルールについてこういった形でフォローするかといいますと、建築基準法の確認申請により確認していくようになります。

都内他区市における絶対高さ制限の指定状況についてですが、現

在23区26市では10区10市が、こういった都市計画の高度地区による絶対高さを引いています。

高さ制限の導入の対象区域ですが、既に第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域につきましては10mという形で絶対高さ制限を引いていますので、本市につきましてはそれ以外の用途地域を全域対象にしていきたいと考えています。この黄色、ピンク、赤で表示された部分は現在、中高層住宅地あるいは商業地といったエリアですので、こういうところを対象にしたいと考えています。

次に、高さ制限導入の方針についてです。まず住居系用途地域と商業地域という形で、大きく土地利用を分けさせていただきまして、目的観点が若干違いますので2つの大きな流れをつくりたいと思っています。住居系用途地域につきましては、ほぼ中高層の住宅地ですので近隣商業地域も含めて容積は200%、300%で、武蔵野市は大きく2つとなっています。おおよその数値としましては、3mという階高を標準にしますと、300%については7から9階で21から27m、200%については6から8階で18から24mという形で考えています。

ただ、部分的にもっと抑えたほうが良いというようなところは今後はよく検討し、その部分については、そういった対応をできるだけしていければと考えています。

それから、特例措置を考えています。こういった制限値を指定して計画されている建物の高さがそれにおさまらない場合、その制限値を超えても良好な環境をつくり出す可能性が非常に高いといったものについては特例措置を認めて、一定程度の規制値よりも超えた部分は許容できるものとして判断していいのかと考えています。

住環境配慮措置、例えば空地の確保、セットバック、離隔距離といったものを普通の計画よりも多くとっているというような基準を確保していれば、制限値を超えて認めていってもいいのではないかと考えています。

それから、もう1点は既存不適格建築物についてです。この制度を導入することによって既にその制限を超えて建っているもの、これについてはやはり既得権というか、もともとの経緯がありますので、それについては一定程度配慮していきたいと考えています。

それから適用除外、これは地区計画等の都市計画で高さを規定しているといったものについては、そちらを優先するものと考えています。

商業地域につきましては、武蔵野市は400%、500%、600%、700%と容積率がございます。大きなとらえどころとしましては、400%というのは周辺の住宅系の用途地域と接する部分で指定されているエリアが多いことから、こちらは容積も踏まえて40mぐらいにしたいと考えています。500%以上につきましては、上限値としては60mと考えています。

特例措置としましては、商業地としての市街地環境の向上に資する建築物、例えば純粋に業務用の床としてそのビルがすべて計画されているといったものについては、階高も必要だというような状況もありますので、そういう部分については上限値を定めて、制限値を若干超えても特例措置として認めていきたいと考えています。

また、都市計画マスタープランで駅前の高度利用商業地域として位置づけられている区域の一部においては、武蔵野市の市街地のイメージを大きく乱さない範囲で総合設計制度の適用による高さ制限の緩和を認めるということで、こちらについては都市計画マスタープランでは高度利用のエリアというふうに定めておりますが、中心的なエリアについては総合設計制度を引くことによって周辺のまちづくりに寄与するということを含めて、制限値を緩和していきたいと考えています。既存不適格、それから適用除外については、住居系の用途地域と同じです。

こちらは制限値の考え方です。5点ほど挙げさせていただいています。1点目は、都市計画マスタープランに示す土地利用の方針及び現況の土地利用の状況を踏まえ、地域特性に合わせた制限をしていく。2番目としましては、標準的な建築計画において、現行規制の容積率を充足できる制限値にするということです。

それから、3つ目として宅地開発等指導要綱あるいはまちづくり条例に基づき指導してきた地上部の緑地や空地を確保できる制限値にすると、これが足かせになって今までのまちづくりができなくなるというような状況は作りたくありませんので、設定値においてはその辺を配慮したものにしていきたいと考えています。

それから、4つ目として既存不適格建築物発生状況を踏まえた制限値にする。これは先ほど説明したところです。

5番目として、商業地域については経済活動を阻害しない制限値とするということで、高さ制限を引くことによって容積等、その計画に支障を来すというような状況は作りたくないと考えています。

下の図は、今言ったことを今後シミュレーションをしながら各エリアを切って考えていきたいというところです。

こちらが既存不適格建築物の取り扱いについてですが、先ほどご説明をしましたとおり、既にある建物が規制値を超えている場合については、今後どのような方法で対応をしていくかということを検討していきたいと思っています。

これは住環境に資する建築物の取り扱いということで、計画でいきますと左の絵のように、こういった建物の計画になるところを、周辺の空地あるいは隣接地との離隔距離が定められた基準値を上回るということであれば一定程度の高さの緩和はしていくべきではないかと考えています。

こちらが商業地域としての市街地環境の向上に資する建築物の取り扱いということで、先ほど説明をしましたように、商業地域に住宅が建設される状況がありますので、業務商業地としての特性を今後も維持していくためには、業務用のビルとして計画がなされ、それがまちづくりのにぎわいとか活性化につながるという方向が見出せれば、一定の基準を遵守することで制限値を超えることも可能にしたいと考えています。しかし街並みの保全という目的がありますので、それについての限界値というものを考えていますので、その辺を設定していきたいと考えています。

除外規定でございます。これは先ほどご説明しましたように地区計画や特定街区等の都市計画において、高さの最高限度を定めた区域については、こちらが優先されるように考えています。

総合設計制度についても、先ほどお話ししましたとおり、商業地の高度利用という形で都市計画マスタープランに位置づけられるエリアにつきましては、一部を除きまして総合設計制度を容認していくという形で考えています。

こちらのフリップは特例措置適用区域一覧です。既存不適格はすべての土地利用に関して対象となります。住環境の保全に資する建築物については、近隣商業までは住宅系の土地利用が主になっておりますので適用します。それから、商業地としての市街地環境の向上に資する建築物については、商業地域を対象とします。他の都市計画で高さの最高限度を定められた区域については、すべての用途地域についてこちらが優先適用されます。総合設計制度については、都市計画マスタープランで定められた高度利用商業地域の一部においては、緩和を認めるというところです。

会長
A委員

今後の予定です。本日、都市計画審議会の皆様にご意見をいただきまして、それを踏まえて2月1日に基本方針（案）を公表いたします。その後、市民への説明会あるいは意見募集を1か月ほど行いまして、再度3月に本審議会のほうに方針（案）を確認いただきたいと思いますと考えています。

明けて24年度には、8月ぐらいをめどに都市計画の原案を考えていきたいと思っています。こちらは具体的にどこのエリアに何mの制限を引くかというところを中心に原案を作成し、お諮りしたいと考えています。最終的には平成25年5月に案を付議いただき、翌月ぐらいに都市計画決定・告示というスケジュールで考えています。

ただいまの説明に関してご意見、ご質問を伺いたいと思います。

この都市計画で絶対高さの制限を設けていくということについては、何年も前ですけれども、委員会で私も主張したことがあります。方向としては歓迎したいと思います。内容は今後、十分検討していきたいと思います。

それで何点か質問したいのですが、まずここで建築紛争の発生を抑制したいというような目的が述べられましたけれども、私が議員になってからでも高層マンションや大規模マンションの建設にあたっては、周辺住民の方たちといろいろなあつれきが生まれたというふうに認識しておりますが、過去10年間では高さを主な理由とする建築紛争というのは何件あったのか、それに対して市がどうかかわりをしたのかというのをご紹介いただきたいと思います。

それから、地区計画の制度がありますけれども、現時点で武蔵野市で地区計画が適用されているところは何件あるのか、それから、今後住民の方たちがつくっていききたいということで作成中のところが何件あるのかを、2点目にお尋ねしたいと思います。

3点目は、総合設計制度に関して質問したいのですが、数年前の三鷹駅北口のツインタワーの建設にあたっては、総合設計制度を適用して事業者に対して容積率を割り増ししたという経過がありまして、私はそのときに適用に関して、事業者の側が高い建物、容積率が多いものをつくりたいという規制緩和に沿ったものであって問題があるのではないかという指摘をしたことがあるんですけれども、今の説明の11ページでは、今後も商業地域の一部においては、武蔵野市の市街地像のイメージを飛び出さない範囲で総合設計制度の適用による高さ制限の緩和を認めるということでしたが、そうすると商業地域の一部においては、絶対高さ制限を設けたとしても総合設

会長
恩田幹事

計制度の適用があれば、例えば60mと決めたととしても、80mとか100mということが今後も可能性があるということではないのでしょうか。

もう1点ですが、他市の状況についてですけれども、都心と武蔵野市ではかなりまち柄も違いますし、土地の利用に関しても、それはまちづくりの観点で、どういうまちにしていきたいのかということはおのずから違いがあると思います。区部で一番高さ制限が緩いところはどこで何mなのか、一番厳しいところはどこで何mなのか、市部に関しても一番制限が厳しいところと緩いところ、緩いか緩くないかというのは評価の問題ですけれども、高いところと低いところをご紹介いただきたいと思います。

4点ばかり出ましたが、資料がそろった順に回答してください。

まず、1点目の高さを起因とする建築紛争が過去10年間でどれぐらいあったかですが、10年としてのカウントはないですが、平成8年以降、紛争事例といたしましては27件です。平成8年以降です、16年間での件数になります。

それから、地区計画の状況ということで、この適用が除外される地区計画ですが、後ろに都市計画図がありますので、それで示させていただきます。地区計画によって高さ制限を指定するところについては、こちらの法政高校跡地がありますが、地区内における高さの最高限度として15mと24mの2種類の制限をかけています。もう1点が、こちらに3・4・24号線都市計画道路、ここは用途地域の変更をする際に地区計画を引いています、こちらについては16mの高さ制限を指定しています。こちらが優先されます。また、桜堤公団につきましては地区計画を引いているのですが、建築物の高さ制限は地区計画の中では指定していませんので、今回の規制の対象になってきます。

現在、地区計画を検討している、あるいは協議会があるかということですが、高さ制限を目的としたものではなくて、まちづくりの観点から協議会が立ち上がっているところは吉祥寺の東部地区です。こちらのほうが今、まちづくりの方針等を検討しているところです。それから、総合設計制度についてですが、この考え方は商業地域の駅近辺の核となるエリア、こちらについては合理的な土地利用を図る観点からやはり総合設計制度を認めていきたいと考えています、その際には容積緩和を含めた高さ制限の緩和を考えていきたいと考えています。

<p>A委員</p> <p>恩田幹事</p>	<p>それから、他の地区の絶対高さ制限の状況ですが、今までの調査の中では23区の中では、全エリアに指定をし商業地も対象となっているのは目黒区です。ほかは若干エリアを外しているところがありますので、全域に高さ制限の考え方を導入しているのは目黒区だけと聞いています。</p> <p>また、本市の周辺では三鷹市は既に高さ制限を行っておりますが、若干緩目ということで中高層エリアについては25mといったような高さ制限を指定してしまして、商業地域においても駅周辺は指定していません。沿道の用途地域で、商業地域というところについては高さ制限を指定しているというところで、どちらかというところと近隣商業地域に近いような商業地域については、高さ制限を導入していると把握しています。</p> <p>他区市の細かな事例については、いろいろと調べさせていただいて、またご報告させていただければと考えています。</p> <p>どうもご答弁ありがとうございます。</p> <p>最後の質問の、ほかの地域のことにつきましては、ぜひ次回の会議でなるべく詳しく現状を伝えていただきたいと思います。</p> <p>意見も含めてもう一回質問したいのですが、例えば総合設計制度が適用されるということで高さ制限をかけたとしても、それが商業地域で、規制の1つの抜け道にならないかというのが心配です。</p> <p>この総合設計制度に関しては、だれがどういう手続で認めるのか、今回特例措置もあると書いておりますけれども、高さ制限をかけたとしてもこういう場合には特例が出ますよということについて、どこでどのように判断をするのかということについてしっかりしておかないと、せっかく高さ制限ができて抜け道ばかりということになりかねないですから、考え方としては今よりも住環境がよくなる、紛争が減っていくということに資する制限であってほしいと私は思いますが、その点をお聞かせいただきたいと思います。</p> <p>総合設計制度による住環境の保全あるいは街並み保全が壊されるような形はやはりまずいのではないかとご質問だと思いますが、先ほどご説明したように武蔵野市の街並みの市街地の像というのは、駅を中心にしながらだんだんなだらかに下がっているという状況の中で、やはり駅中心部、核になる部分については土地利用を活性化させたいということで考えています。</p> <p>また、総合設計制度につきましては、一定の基準を満たすような条件というのは要綱なりで条件を付す形になります。例えば、敷地</p>
------------------------	--

<p>E 委員</p>	<p>規模の問題、それから公開空地等、公共的な空間の提供の問題、それから建物の用途の問題もあるでしょう。そういった形でいろいろな条件が付され、周辺のまちづくり等に寄与したものであるということが条件になってくると思います。建築基準法の制度でございますので、制度的には建築審査会の同意を経て、市長が最終的に判断して許可するという形になります。</p> <p>今回の高さ制限につきましては、都市計画マスタープラン等で私も意見を述べさせていただき、建ぺい率の問題、容積率、高さ制限、用途地域の変更等、いろいろお話をさせていただきました。</p> <p>特にその中で、高度利用の商業地域ということについては、今回は総合設計制度をすることによって高さ制限とかいったものは緩和されるということですので、私としては住環境も大事であります、商業環境というのも2つあるわけでありまして、その面では今回の商業地域、そしてまた住環境用途地域の変更の方針というのは非常に評価したいと思っております。</p> <p>細かいことではありますが、先ほどの商業地域の容積率の600%、700%というのは総合設計制度のほうに入るという解釈でよろしいんでしょうか。そしてまた、500%と400%の区別は、どういうことがあるのかということも教えていただきたいと思っております。</p> <p>もう1つは、8月までに大体まとめていくというふうなことでありますが、これについての選定委員とか、そういったものについては特別何か枠があるのでしょうか、これを質問したいと思っております。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>都市計画図を使って、ご説明させていただきたいと思っております。武蔵野市の商業地域の容積率についてですが、吉祥寺につきましては、中心部は700%になっています。その周辺が600%という形になっています。三鷹につきましては、こちらのエリアが500%になっています。中央通りを挟んで、この三角の地帯が600%になっています。それから、武蔵境につきましては、近隣商業あるいは住居地域と隣接するエリアについては400%、それを除いた商業地域については500%というような形になっています。</p> <p>商業地の考え方としましては、40から60mとしていますが、基本的にはすべて60mで抑えなければいけないと思っております。その中で400%というのは、やはり隣接地が住居系用途地域であるということ踏まえまして、1段低い40mで抑えるべきかと考えております。400%のところは40mで、あとは基本的には50mで抑えて、緩和を使って60mまではいいのかと考えています。</p>

<p>会長 F委員</p>	<p>総合設計制度につきましては、都市都市計画マスタープランで高度利用地区というふうにエリアを指定しています。700%の中央エリアと南口のエリアと、それから三鷹はこの中心部というように考えておまして、こちらについては今後の検討材料ですが、60mを超えてもいいのかと考えています。</p> <p>それでは、次の点でどうぞ。</p> <p>何点か質問をさせていただきます。</p> <p>まず、高さの最高限度の想定制限値の根拠はどうでしょうか。例えば指定容積率が200%は18mから24mにされた理由というのは、先ほど少し説明がありましたけれども、私は18mでは高い地域も十分にがあるなと思っておりますので、この辺のところを1点お伺いさせていただきますと思います。</p> <p>もう1点は、いただいた資料の4ページの一番上の住環境の向上に資するという建築物の取り扱い、いわゆる壁面後退などをして一定の基準を満たすことで、建物の最高限度の制限値を超えることができる。そうすると、例えば、あるお宅が建築するときには一定の空間をとるから高さはいい、隣はとらないからだめだというような話になりますと、空間はできるかもしれないけれども、景観的にはでこぼこな地域ができてしまうのではないかという懸念があるのですが、そういうことについてはどのようにお考えになっているのかということが2点目です。</p> <p>地区計画についてお伺いしたいのですけれども、法政の跡地で地区計画を私どもも策定して、いろいろと勉強させていただいたわけではありますが、高さ制限が導入された後、地区計画を住民の方々が立てるのを阻害してはいけないと思うんです。やはりこれは住民の方々が持っている権利ですので、設定した後、今の説明だと地区計画があるところは現状やるけれども、この高さ制限を設定した後、地区計画は当然かぶせられるということで考えてよろしいですかという3点をお伺いします。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>高さ制限の規制値の根拠についてですが、基本的には既存不適格を極力つukらない方向で考えたいと思っています。ただ、それをしてしまいますとかなり緩いものになりますので、その辺については今後いろいろなシミュレーションをする中で具体的な数字は考えていきたいと思っていますが、地域特性、既存の街並みがこういうふうになっているという状況があれば、それを基本にしながらその辺の制限値を設定していきたいと考えています。</p>

<p>F 委員</p>	<p>先ほどの緩和措置の4ページの住環境の向上に資する建築物の扱いですが、これは一定規模以上ということで、すべての宅地あるいは敷地に適用ではなくて、やはりまとまった土地でないとそういった住環境を保全するための離隔距離とかいったものがとれませんので、条件的には例えば2,000㎡以上とかいったような条件を付したいと考えています。</p> <p>それから、権利者が、地区における高さ制限を指定する地区計画を考え、都市計画で決定されれば、今回の高さ制限導入後でも、地区計画で指定した高さが優先されます。</p> <p>1点目の点についてなんですけれども、法政のところはずっと建ぺい率40%、容積率80%のエリアの中にぽつんとあのエリアは出てきた。周りは10mなのに、あそこの場合は美大の校舎と三中の校舎が15mということで、私たちは15mの規制にしてくださいということで地区計画をつくったわけでありまして。</p> <p>マンションのところは除いて全部15mにはなったんですが、まだそういうところがございます。ここにも書いてありますけれども、工場や学校、社宅等大規模な住宅地、大規模な土地が住宅地の中にいっぱいあるということを考えますと、私は最初から18mという数字がとても気になるんです。これはぜひ15mからにしていきたい。これは要望です。</p> <p>それと、いわゆる単体規制は用いないというお話、ある一定の規模の住宅、2,000㎡以上のものに対してはということ、これはそこにお住まいになる方が地区計画をつくられるということが前提という意味なんですか。住民の方々が発議をしなければこういった計画はできないと思うんですけれども、市がこのエリアはそうしろと言うわけにはなかなかいかないですよ。ということは、改めて地区計画を立てて、高さをこの一定のエリアは上げていくということになるんでしょうか。ちょっと確認のためお願いします。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>地区計画の制度ではなくて、緩和措置については、開発事業そのものが敷地面積の規模によって緩和の対象になるという条件を付したいと考えています。</p> <p>例えば2,000㎡と言いましたが、今後の検討によりますけれども、そういう規定をすれば2,000㎡以上の敷地に対して建築計画が立てられた際に離隔距離ですとか、そういった制限を規定しますので、そういった条件をすべてクリアした場合については、特例措置として規制値よりも例えば1.2倍ぐらいまでは認めるといったよう</p>

F 委員	<p>な緩和制度をつくっていきたいと考えています。</p> <p>単体の土地でということ。あと、18mの件は質問ではなく要望でしたので、わかりました。</p>
G 委員	<p>商業地域の総合設計制度の部分でお伺いしたいのですけれども、ここに「武蔵野市の市街地像のイメージを大きく乱さない範囲で」という前置きがあるんですが、私は常々、良好な住環境の良好の定義は人によって違いますし、「市街地像のイメージを大きく乱さない」とは、すごくわかるようでわからない、難しいなと思っているんですが、これは総合設計制度の適用をより具体的に認めてほしいということをお願いしたら認められるのか。その前置きについて「イメージを大きく乱さない範囲」というのを前提としなければ認めないのか。だとすると、「大きく乱さない範囲」というのはどの範囲なのかというのを具体的に教えていただきたいのと、先ほど恩田幹事のご説明の中で、例えば三鷹駅の北口のところ容積500%、総合設計制度で60mを超えてもいいのかなというようなご説明があったんですけれども、この方針だと60mですよ。ツインタワーは100mです。もしこれを60mにするとツインタワーは既存不適格建築物になるのか、総合設計制度だから特に定めずに超えてもいいということなのか、何mというふうにもっと定めるのか、そのあたりを伺いたいのですけれども。</p>
恩田幹事	<p>「市街地像のイメージを大きく乱さない」ということを個々の計画の中で条件として付すかということではなくて、制度を引く上においてこういった基本的な考え方に立って総合設計制度を認める範囲というのを限定的にするということです。ですから駅を中心とした近接地の商業地域、それも高容積を持っている土地利用のエリアと考えています。</p> <p>タワーの60mを超えたものが既存不適格建築物になるかということですが、商業地域として規制値を引きますので既存不適格建築物になります。</p> <p>ただ、既存不適格建築物での緩和措置を考えますので、現状の建物を維持できるような形は考えていきたいと思っています。</p>
G 委員	<p>そうすると現状維持。所有者さんがそれぞれ区分で持っていらっしゃると思うんですけれども、既存不適格建築物になった場合に、今後何十年かたって建替えるときには同様には建たないということ。</p>
恩田幹事	<p>今後の既存不適格建築物の制度のつくり方だと思っています。今</p>

<p>会長 堀井幹事</p>	<p>現在ではそういった状況が生まれることもあると想定できますので、それについてはやはり許可制を引きながら、そういった非常に難しい状況に対応していきたいと考えております。</p> <p>堀井幹事、追加説明でお願いします。</p> <p>高さ制限の問題は、既存不適格建築物をどうするかというのは非常に重要な話でありまして、既存不適格建築物を増やしてしかも緩和措置等をとらなければ、今後建替えをするときに床面積が不足する。そういうようになってきますと、今度は逆に建替えが進まないということになります。</p> <p>単純に線を引いて厳しくやればいい街並みができるかという、単純にはそうはまいりませんので、今後まずどこに基準を設けるかということ自体が大事な話になりますが、既存不適格建築物になったものについての取り扱いというものについては、相当慎重に検討をさせていただきたいと思います。今日は、こういうふうな方法で緩和を考えていきたいという方針だけ申し述べさせていただきましたけれども、今後具体化する中では、具体的なケースも想定しながら基準策、緩和策を検討させていただきたいと思っています。</p>
<p>G委員</p>	<p>ぜひその部分は慎重にさせていただきたいというのと、ツインタワーは建設にあたってはさまざまな反対運動があったりとか、いろいろ市内でも意見があったのを承知しております。ただ、できてから駐輪場が多数確保されたり、市の会議室もできたりと、地域のまちづくりに資するような形になっているのかなとも思っていますし、実際に私も同じ保育園の方、他の地域から武蔵野に住みたいという思いであちらを買っていらっしゃった方も何人かいらして、非常に難しい部分がさまざまある半面、まちづくりに貢献していたり、新たな武蔵野市民を増やしていたりとか、そういう部分もあるので、武蔵野市として駅前の商業地域の高さをどう考えるかという意思を、きちっと持っていただきたいと思います。と思っています。</p> <p>高ければいいというものではないですけども、総合設計制度を適用して高さ制限の緩和を認めて、ここまで認めるんだと先ほどE委員からもお話がありましたけれども、商業地域という場所について武蔵野市としての明確な意思を持っていただいた上で、計画をつくっていただきたいと思います。と要望して終わります。</p>
<p>B委員</p>	<p>今日は基本的な考え方ということで意見を聞くということなので、私たちも態度表明をするということになっておりませんから、市のほうの説明というのも今後の議論とか、それから今後決めてい</p>

恩田幹事

くというようなことがご説明の中にもありました。

ですから、私たちとしては特例措置とかそういうことに関してもこれから議論とか決めていくということなので、もう少し明文化したようなことをしていただかないと最終的な判断というのができないかなというように思っています。基本的には考え方としてはわかったんですが、もう少し細かい点についての考え方というのが示されるのはいつ頃になるのか、お伺いしたいと思います。

私としては住宅地も全部今回かかるわけですから、先ほどの恩田幹事のご説明で、高さ制限については不適格な建築物の高さも考えなければならないというようなご説明がありました。そうになってしまうと、高さ制限ということでのまちづくりということに関して、そんなに変わっていかなくなってしまうのではないかと思いますので、住宅地については高層の建物をなるべくなくしていくという立場での考え方を示していただきたいと思います。

最後なんです。確認申請のところではチェックするということですが、市だけではなくて民間の確認申請事務になっていますので、その辺についてはどうなるのかをお伺いしたいと思います。

今後の予定の中で今回、考え方ということでお示しさせていただきましたが、これから市民のご意見等を聞く中でいろいろな意見が出てきますので、それを踏まえて3月の時点では、これが大体の基本方針とすれば、その下にぶら下がるぐらいの内容というものをお示しできたらと考えています。それをご確認いただいて、実際には素案の段階で数字は入ってくる形になりますので、それは8月の時点でお示しできればと考えています。

不適格のことについてですが、当然ながら不適格だけ見るわけではありません。与えられている土地利用の権利がございまして、その辺が使えなくなるような状況というのはやはり望ましくない。容積率を踏まえながら既存不適格の発生率も考慮し、適正な数値を設定していきたいというように考えています。

あと、確認申請ですが、民間確認検査機関につきましても、市として建築指導課を通じた形で一定の周知を今後していく形になると思います。

当然、民間で確認をおろしていますので、それは確認をおろす段階において市に照会等もまたありますので、その際にはこういう制度になっているということを随時、連絡していき、それからまた、従前に特定行政庁を通じて随時、説明会も行いたいと考えていま

<p>会長 H委員</p>	<p>す。 ほかはいかがですか。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>今11ページを見ているんですけども、商業地域で高さが60m、40mとありまして、特例措置の場合のみ商業地としての市街地環境向上と書いてあるんですけども、高さを制限したり高さの絶対値をしたときに、駅前に住宅のマンションを建てても構わないわけですよね。そうしたときに、例えば阿佐ヶ谷のパールセンター側の駅をおりて、南口すぐがマンションになっていて、商店はないんです。商店街がお願いに行っても、建築基準法がそうなっているので結局それは受け入れられなくて、マンションの入り口になってしまったんです。そういうことがあると、まちが死んでしまうので、高さの規定時に商業地は1階部分だけでも商業施設にしないか、それをくっつけてできないものなんですか。高さだけ決めてしまうと、駅前に住宅だけのマンションがぽんと建ってしまうというのは、ちょっと嫌だなと思うんです。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>商業地域でも住宅そのものは、工業専用地域以外は建てられるのが都市計画ですので、それを制限するとなりますと、特別用途地域というもので若干の制限を加えていく必要性が出てくると思います。高さ制限の中で建物の用途を制限することは、制度上できないということです。</p> <p>ただ、今回、商業地域の中でも緩和措置を使う場合は、業務用としての床を計画の中で一定程度つくっていく場合については、許可という制度を使って認めていきたいと考えており、それは業務地としての土地利用を促す1つの方策なのかとは考えています。</p>
<p>会長</p>	<p>今の点は、緩和条件をどうセットするかという問題で一部クリアできますね。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>はい。</p>
<p>会長</p>	<p>だから、根本的には高さ制限というものと特別用途地域とは別物だという説明はわかるけれども、ご質問の趣旨はもうちょっと柔軟なことを求めています。その点は、検討に値するとは思いますがね。</p>
<p>H委員</p>	<p>何か方法はないのでしょうか。</p>
<p>会長</p>	<p>緩和をするんだったら、緩和のときの条件の付け方ですよ。</p>
<p>H委員</p>	<p>絶対値の60mというのを決めるときに付随して、商業施設を入れなくてはいけないという、何かくっつけるということができないのですか。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>現在まちづくり条例のほうでも、商業地域については1階・2階</p>

<p>会長</p>	<p>については、できるだけまちづくりの意味から業務地としての業務用途を発生させる指導をしています。ですので、その辺とリンクさせながら緩和措置の中でそういった制度設計をできればというようには思っています。</p> <p>今議論になっている11ページ、スライド番号22を見ると近隣商業と準工業地域というのは書いていないけれども、これはどうなっているのですか。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>左側の住居系用途地域というところで考えています。商業地域以外の用途地域として確保していますので、近隣商業及び準工業地域については容積率300%という指定ですので、エリア的にはこちらの考え方です。</p>
<p>会長</p>	<p>わかりましたが、それがわかるような表の書き方が必要だと思います。住居系用途地域の中に準工業地域が入るというふうに理解させるのは難しいです。これは今後いろいろご説明していかれるときに、中に入っているということがわかるようにしていただくということですね。</p> <p>それを土台にして、僕のもう1つの質問なんだけれども、例えば近隣商業地域というのは広い幹線道路沿いにずっと決まるでしょう。そうすると、すぐ隣が住居地域であったり、それも第一種住居専用地域だったりするわけですね。必ずこういう高さ規制を置くと、格差があるところに紛争が生じるわけですね。あるいは同じ敷地であっても、こちら側の部分は高さはオーケー、こちら側は低くなければいけないと、いろいろ生じるわけですね。今後、具体的にどの地域は何mと決めていくときは、恐らくそのことが非常に焦点になると思いますので、そのことをぜひご検討いただきたいと要望しておきます。</p> <p>ほかにはいかがでしょうか。</p>
<p>D委員</p>	<p>2点ばかりコメントしたいのですが、1つは今の会長が言われた話、あるいは先ほどF委員がおっしゃったことに関連しますが、高さの制限値をどういう根拠で定めるかというのは1つのポイントだと私は思います。それについての基本的な整理は、1つはやはり容積率というのは本当は権利ではないと私は思っているんですけども、ただ、多くの方々はあるは一応権利として保障されたというふうに理解しているので、容積率を高度地区が定めたことによって大きく切り込まれるということは原則的にはないという状態を一応確保するほうが社会的な安定性というような意味でもないのではない</p>

か、都市計画同士が矛盾するような感じになりますので、それが1つの原則かと。そういう意味で、既に定められている容積率を基本にして、1番建物の平面形が狭くなるのが住宅なんです。オフィスとか工場とかいうのは別に周りをしっかりとらなくても建ぺい率制限ぎりぎりですけれども、マンションというのはどうしてもそういうことだけではなく、前との空きをとらなければいけないという平面的制約の中で、かなり法定の建ぺい率制限よりは小さくなるんです。そういう意味でマンションあたりを基本にして容積率が獲得できる階数というのを経験的には多分出せると思うんですが、それで一応この容積に対してはこの高さが標準ではないかというようにまず出すというのが1つだと思うんです。

ただし、それだけだと場所の条件によって先ほど会長が言われたように、ごく接したところが全く違う条件になっているというようなところとか、容積はたまたま高いけれども実態はほとんど2階建てだというようなところとか、景観的に非常に大事な場所だとか、そういうことから別の配慮が要するところもあるので、それは先ほど言った容積と連動させて決める高さの一応の目安とは別の数値を別途個別的に検討するというのを合わせてやっていくのが、高さ制限については1つの方向ではないかと私は考えます。

それから2点目。今後のスケジュールの中で公開して意見を求めるということになっていますが、その公開対象は今日の配付資料の基本方針（案）を公開するというので、この基本方針（案）自体は余り私は異存はないんですが、基本方針（案）と今日のパワーポイントの説明資料等で若干の錯誤があるんで、そこだけ確認しておきたいと思います。若干の錯誤というのはパワーポイントの資料の11ページ、スライド番号22ということになります。これに対して基本方針のほうは3ページで、商業地域400%以上は30から60m程度と書いてあって、要するにこれは30から60m程度の中で、これから具体的な制限は決めていきますよという表現なので、こちらはいいと思うんですが、11ページのほうは、先ほど課長が説明されたのはちょっと違うことをおっしゃったんです。つまり、容積500%以上のところは50mを制限値にして、60mは許可があったとしてもそれを超えない数値にしたいという発言があったので、そうすると、ここで書いてある数値は皆そういう数値かということ、そうでもないんですよ。

<p>会長 恩田幹事</p>	<p>これは一応制限値だけれども、ここから許可制でこういうことができるという数値がむしろ書いてあるように見えるので、ですからこの方針のほうが基本で、今日、用意された11ページの22のほうはちょっと話が混線しているので、もし整理されたら発言いただきし、もしその発言がややこしいなら、このページはある意味では忘れて、方針の3ページで統一するというふうにしていただいたほうがいいかなと思います。</p> <p>2番目のご指摘は大変重要ですね。</p> <p>D委員のご指摘のとおり、基本方針の今の段階におきましては商業地域についての考え方としては、この幅の中で検討していきたいと考えております。</p> <p>先出しになってしまった感が11ページにはありまして、30から60mという説明だけだとなかなかイメージがわからないだろうということで提示させていただきましたが、基本的な考え方としては、3ページを今回の基本方針（案）の中では3ページに記載の幅の中で考えているということをご了解いただきたいと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>ほかにはご発言はいかがでしょうか。</p> <p>ほかにご意見がないようでございますので、ただいまいろいろ各委員からご発言があった部分については、市のほうで十分これを勘案してさらにご検討を進め、さらに市民意見も聴取した上で基本方針（案）から（案）が取れた形でまた続けていくというように期待をしております。その際、また都計審としてご説明を伺ってご意見を申し上げる機会があるということを期待しております。</p> <p>以上で内容的な審議は終わります。</p> <p>それでは、日程3の報告事項について事務局からお願いします。</p> <p>事務局より報告</p> <p style="text-align: center;">【閉会】</p>