

平成23年度第2回武蔵野市都市計画審議会議事録

日 時 平成24年3月30日（金曜日）午後1時00分～午後2時30分

場 所 武蔵野総合体育館 大会議室

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、柳沢委員、木崎委員、小美濃委員、山本ひとみ委員、与座委員、本間委員、金子委員（諏訪委員代理）、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

傍 聴 者 1人

質疑応答者	質疑応答
会長	<p>これより平成23年度第2回武蔵野市都市計画審議会を開会いたします。</p> <p>日程に入る前に事務局よりご報告をお願いします。</p>
事務局	<p>本日はご多忙の中をご出席をいただきまして、まことにありがとうございます。本日は、水庭委員より、ご欠席のご連絡をいただいておりますが、都市計画審議会条例第6条第2項の規定によりまして、会議が成立いたしましたことをご報告いたします。</p> <p>また、3号委員の諏訪委員におかれましては、代理といたしまして、武蔵野警察署の金子照也交通課長にご出席をいただいております。また、高橋委員におかれましては、代理といたしまして、武蔵野消防署平松一隆警防課長にご出席をいただいております。</p> <p>それでは会長、よろしく願いいたします。</p>
会長	<p>本日は、午後2時半ぐらいを目途に終了したいというふうに考えてございます。</p> <p>本日、傍聴の件についてはいかがでしょうか。</p>
事務局	<p>本日、傍聴のご希望の方はいらっしゃいません。</p>
会長	<p>わかりました。</p> <p>それでは早速、日程1、議案第1号 武蔵野市建築物の高さの最高限度の導入における基本方針について説明をしていただき、質疑応答を行いたいと思います。</p>
恩田幹事	<p>恩田幹事より説明をお願いします。</p> <p>それでは、よろしく願いいたします。</p> <p>まず、配布資料の確認を先にさせていただきたいと思います。議案第1号といたしまして、1頁目が表紙で、次に導入に関する基本方針が4頁あります。それ以降、参考資料として5頁～6頁までが説明会の概要</p>

についての資料、7頁～10頁までが基本方針案への意見とそれに対する見解で、11頁～13頁までが特例措置についての資料です。最後に14頁～16頁までは都内の高度地区指定状況一覧の資料となっています。

それでは、議案第1号についてご説明いたします。建築物の高さの最高限度の導入における基本方針については、平成23年12月26日の都市計画審議会におきまして、基本方針（案）のご説明をさせていただき、ご意見をいただいたところです。特に基本方針（案）からの変更点はございませんが、本日はその（案）を取りまして、基本方針ということでご報告をさせていただきたい思います。

5頁をご覧いただきたいと思います。都市計画審議会にご説明の上、ご意見をいただいた後に、説明会を計4回開催しております。2月7日から順次行いまして、延べ42名の方にご出席いただきました。説明会におけるご意見、ご質問につきましては、資料に記載のとおりまとめさせていただきましたが、意見が5件、質問が11件となっています。基本方針について、特に変更が必要となるようなご意見はいただいていないと思います。

また、まちづくり委員会におきましても、基本方針（案）のご報告をさせていただいております。

次に、基本方針案へのご意見ですが、2月1日から22日までの間に募集を行いました。全部で11件のご意見をいただき、個人としては4名の方からご意見をいただいております。ご意見、ご質問を大きく3つに分類しまして、指定方針に関するもの、特例措置及び適用除外等の考え方に関するもの、その他にまとめました。

基本方針の考え方に若干触れる部分ということでご意見をいただいたものについて、簡単にご報告させていただきます。まず3番ですが、「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ず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ずる場合があることを十分に周知してほしい」というご意見です。このご意見に対しては、「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などができ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。」という市の見解を示しています。

それから4番ですが、「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。」というご意見ですが、これに対しては「後背地の状況も踏まえ、制限値の検討を進めます。例えば、商業地域であっても近隣する第1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。」という見解を示しています。

次に7番ですが、「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とれる現行計画の高さを支持する意見が多かった。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。」というご意見です。こちらについては、「今後の具体的な検討において、建築物の高さと周辺環境の影響を考慮していきます。」という回答とさせていただきます。

次に8番ですが、景観に絡むご意見です。東京都の景観条例の中で、玉川上水景観基本軸というものが指定されています。玉川上水景観基本軸の区域は、玉川上水の中心から両側それぞれ100mの地域ですが、そこにおいては、特に玉川上水や緑道の樹木と隣接する敷地では、建築物の高さは玉川上水や緑道の樹木の高さを超えないように工夫すると定められています。そういった区域については、十分に都と連携して矛盾の生じないように規定すべきだというご意見です。そちらについては、「景観づくりでは、それぞれの特性を活かすとともに、高度地区ばかりではなく、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。」という回答をしています。

次に(2)の特例措置及び適用除外等の考え方についてのご意見です。まず11番ですが、「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る場合でも、周辺住民がそれに対して納得して受け入れることができるかどうか重要なので、基準なり運用方法をしっかりと設けるべきである。」といったご意見です。12番も同じように、「一定の基準・条件や、緩和条件については早期に公表してほしい。」というご意見ですので、特例措置及び適用除外を認める際の判断基準の明確さは今後も図っていきたいと考えています。また、緩和条件については、都市計画原案の公表に合わせて、説明会等でご説明していきたいというふうに考えています。

続いて、13番で若干触れていますが、「特例措置について、現実的かつ具体的に示してほしい。」というご意見です。これはどういうことを言われているのかといいますと、先行事例を挙げて、住居系用途地域において30mの制限を導入したところがあるが、そちらについては法定容積を消化するために、敷地いっぱい建物建てることになり、隣地との離隔距離が十分とれず、結果的に環境への配慮がとれなかったケース

があるので、特例措置について十分その辺を配慮してほしいというご意見です。こちらにつきましても、周辺環境の影響も配慮した上で制限値を定めて、特例措置を設けた場合も、そのような形で対応したいと考えています。

次に15番ですが、こちらは学校関係者のご意見でして、大きな敷地の中に建物があるという状況の中で、建築面積をなるべく抑え、建物を上に積み、高層化することにより、地上部の緑を維持しようという努力を自ら行ってきたことを踏まえ、十分な地上部のスペースが必要であり、高層化については不可避であるといったご意見です。

また、16番も同じように、学校、医療機関、歴史ある建築物について特例を設けられるようにしてほしいというご意見です。学校や病院の建替えや増改築等については、施設の充実や機能面の強化を図って行われることがありますので、そういったものに対しては、やはり何らかの措置が必要であるという考えているところです。

次に18番ですが、特例措置や適用除外の基準については、定量的な基準では不十分なので、定性的な基準を設けるとともに、第三者の立場での専門的な視点から判断する場を設けるべきであるというご意見です。これに対しては、第三者機関の同意等を経て認める制度を検討していきたいという見解を示しています。

20番については、既存不適格の建築物の建替えに当たり、既存の床面積を確保できるように制度設計してほしいというご意見です。特にマンション等の建替えの問題だと思いますが、一定の条件により、制限値の高さを超えた既存不適格の建築物については、建替えを認められるような制度設計をしていくべきであろうということで、見解を述べています。

続きまして、その他の項目で24番のご意見ですが、「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。」というご意見です。こちらにつきましても、都市計画原案の段階から具体的な内容が定まり次第、速やかに公表するとともに、手続き中、工事中の取扱いについても配慮した制度を検討していくという見解を示していますが、原案の段階から事業者には協力を仰いでいくような形で指導をしていきたいと思えます。ざっとではございますが、いただきましたご意見とそれに対する見解を本日ご確認いただきまして、基本方針とともに公表したいと考えております。

続きまして、前回の審議会のときに、特例措置について少しいメージがわかるものを示してくれないかというご要望がありましたので、大ま

かではありますが、どのようなことを考えているのかお示ししたいと思います。

まず、特例措置を設ける目的としては、3つを考えています。1点目が、ア「既存不適格建築物の取扱い」について、2点目がイ「住環境の向上に資する建築物の取扱い」についてです。それから、3点目としてウ「商業地としての市街地確保の向上に資する建築物の取扱い」についてですが、これらについてなぜ特例措置を設けて、指定の高さよりも超えるものを認めていくのかという目的を記載しています。

まず、既存不適格建築物の取扱いについてですが、定められた制限値内で建替えを行う場合、従前の床面積を確保できないケースが想定されます。特に、マンションではそれにより建替えが滞り、建築物の老朽化が進み、防災上、安全上で問題となることも想定されます。このような場合に対応するため、特例措置を設けていきたいと考えています。

次に、住環境の向上に資する建築物の取扱いについてですが、大規模な敷地では、建築計画により制限値内で建築するよりも敷地の周囲により多くの緑やオープンスペース等を確保することで、周辺の住環境が良好のものとなる場合も想定されます。このような場合を想定して一定の条件を満たす建築計画については、高さの制限値を超えることを認める措置を設けるものです。

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の取扱いについてですが、商業地は本来商業・業務の立地を図るべき地区であり、商業地としてのにぎわい創出の観点からも純粋な商業施設の建築が望まれています。商業施設はその業務形態により、階高が通常の建築物よりも高くなり、階数は一般的であっても建築物の高さが高くなってしまふということも想定され、また、商業地としてのにぎわいや回遊性をもたらすオープンスペースの整備、その他周辺地域が抱える課題の解決等を行うために、建築面積が減少し建築物の階数が増大することも想定されます。このような場合に対応するため、周辺の住宅地への影響も考慮し、一定の条件を満たす建築計画については、高さの制限値を超えることを認める措置を設定したいと考えています。

続きまして、12頁～13頁をご覧ください。今の目的に沿って、制度設計の方向性としてこんなことを考えているというところを示しています。

まず、既存不適格建築物です。前提として、建替えとは従前の建物と同一所有者あるいは同一目的で同一敷地に建てる建築行為とします。全く違うものについては当然、新築物件として指定の高さ制限を受けるこ

とになります。高さ制限を導入することに際し、既存不適格となる建築物が対象ですが、ここで高さ制限をしたとしても、それよりも以前に法改正によって、さまざまな既存不適格になっているケースがあります。ここに書いてありますように、容積率、建ぺい率、日陰規制、斜線制限、特に北側斜線ですが、こういったものはそのときの制度が適用されたことによって、以前の建物がそれよりもオーバーしているケースが間々あります。これらについては、緩和措置というのが法的にはありません。増改築や改修についてはあるのですが、建替え時のそういった特例措置というのは認めていないので、建替えに際しては容積も建ぺいも日陰も斜線も、基本的には新制度に則ってつくる形になりますので、かりに高さ制限を緩和したとしても、そういったいろいろな要素で既存不適格の建物が今のままでつくられていくという状況はなかなか難しいところがあるというのも事実です。

続きまして、基準の考え方です。基準設定の考え方としまして、イに示していますとおり、制限値内での建替えが極めて困難な場合や、既存の建築物と比較して周辺環境に与える影響が悪化しないような計画であるということ。それから、既存建築物の高さを認める上限値とするということを考えています。

次に、住環境の向上に資する建築物の取扱いについてですが、基準作成の考え方としましては、（ア）に示すとおり、制限値を超えることを踏まえても、周辺の住環境の向上に寄与しているような建築計画が特例措置の対象となるような基準とします。次に、（イ）基準は制限値を超えることによるデメリットの検証と周辺の住環境の向上の検証の2段階とすることですが、制限値を超えることによって、指定内での計画よりも悪い環境をつくるのであればそれは認めないというようなチェックは当然必要であると考えています。それから、（ウ）特例措置の中で認める高さの最高限度は、決められた制限値に一定率の割増しをするという形で上限を設定する必要があるのではないかということです。次に、（エ）敷地面積の大きさや遵守する基準の内容に応じて、緩和率を大きくするということですが、敷地面積によって先ほどの（ウ）の緩和の割増率もやはり考えていくべきだろうと思います。それから、（オ）特例的措置の対象となる敷地面積という設定をするということですが、大規模というふうに言っていますので、大規模の面積というのはどれくらいの数値なのか、既存のデータを踏まえながら検討していきたいと思っています。次に、（カ）まちづくりに対しての協力ということで、まちづくり条例に定める義務基準だけでなく、努める事項についての遵守

	<p>も条件にしていきたいと考えています。</p> <p>続いて、（５）商業地としての市街地環境の向上に資する建築の取扱いの基準作成の考え方です。基準作成の考え方としまして、（ア）制限値を超えることを踏まえても、周辺の商業地としての市街地環境の向上に寄与しているような建築計画が特例措置の対象となるような基準としたいと考えています。どういうことかといいますと、商業地におけるにぎわいなど、商業地としての環境づくりに寄与するような計画がされているというものに対して、特例措置の対象にしたいということです。緩和の上限は設定し、また、対象となる敷地面積も指定していきたいと思います。商業施設として建物計画をする以上は、やはり上から下まで商業施設としてそこを土地利用する建物を対象にしていきたいと思っています。特例措置については、現在このように考えておりますが、今後詳細に詰めて、またご報告をしていきたいと思います。</p> <p>次に14～16頁についてですが、前回の審議会で他区市の事例を報告してほしいというご要望がありましたので、東京都内で高度地区絶対高さを指定している自治体の事例を表にまとめさせていただきました。ただ、やはりもともとのまちづくりの考え方が各々違いますので、一律この数字がこのまま武蔵野市に当てはまるかというとなかなか難しいところもあります。武蔵野市はもともとできるだけ空間を取りながらまちづくりを進めていくという方針に基づき、開発指導要綱やまちづくり条例において、まちづくりの協力基準というのをつくってきましたので、その辺が守られるように設定していくべきだというふうに考えています。</p> <p>以上です。</p> <p>ただいま幹事から説明がありました。これにつきましてご意見、ご質問があればお願いします。いかがでしょうか。</p> <p>A委員、どうぞ。</p> <p>質問の前に、先日の2月20日、21日の視察につきましては、会長にいろいろご尽力いただきまして、大変実りある視察であったと私も感謝しております。どうもありがとうございました。</p> <p>それでは、質問に入らせていただきます。</p> <p>最初にいくつか確認をさせていただいて、その後、本日は諮問ということですから、私の意見もいくつか申し上げたいと思います。4点ほど確認したいのですが、1点目は、私は説明会を2回ぐらい出させていただいて、その中で学校関係者の方もお見えになっていたりして、どちらかという規制してくれというよりも、緩和とか特例に関するご意見が多かったかなと記憶しております。この10年間を考えてみても、工場と</p>
--	---

会長

A委員

か社宅とか学校などのまとまった敷地が出たときに、やはりそれが大規模な開発になって、高さが高かったり圧迫感があったりということで、周辺の方といろいろ紛争状態になる場合もあったわけですが、これから例えば、学校が撤退をするとか、場所を移転するとか、もしくはわりと大き目の社宅、JRとかありますよね、そういう大きな社宅がまとまってなくなるとか、武蔵境地区なんかでも何棟かのうちでいくつかはもう住んでいないというところもありますけれども、郵政の社宅もまだありますよね。一定の大規模な敷地があつて、今後それが撤退したらここはやはりマンションになるであろうというようなことに関して把握をしているのか、もしくはそういうような事前のお話というのはあるのかということについて聞きたいと思います。

それから2点目です。これは確認ですが、この高さの最高限度の想定制限値は、200%の指定容積率で18~24m程度、300%で21~27m程度、400%以上で30~60m程度となっていますが、ずっと最後までこのままいくのでしょうか。そういうことはないですよ。やはり、18mとか、21mとかというふうに最終的に決めないと都市計画決定できないと思うんですけれども、それはいつの段階で、この用途地域でこの容積率だったら何mというのは、どのように決めるのかということを確認したいと思います。

確認の3点目は、この前も質問がありました。地区計画との関係ですけれども、これで都市計画決定がされて全域が高度地区で高さ制限がかかった場合に、新しく地区計画をつくる場合は決まった高さ以上の地区計画というのはできるのか、できないのかということです。つまり、もちろん高さ制限以下のものはできるでしょうけれども、ある一定地域の方がここでは高くしたいというようなことを発議した場合には、できるかどうか。

この3点を質問したいと思います。

恩田幹事。

まず1点目の、学校と大型土地利用のところの把握についてですが、本来であれば一低層ないしは低層住宅地であるべきなのに、現在の都市計画法が定められる前から、工場あるいは学校として大規模な土地利用がされているところについては、規制を緩和しているところがあります。それを都市計画マスタープランでは、特定土地利用維持ゾーンとして位置付けて、現行の土地利用を前提として指定しています。特定土地利用維持ゾーンとして指定したところについては、事業主さんのほうにお会いして、今後、例えば撤退等をされる場合については、周辺環境に

会長

恩田幹事

	<p>合うような形で土地利用をされるようご協力いただきたいとお願いをしている経緯があります。</p> <p>2点目の高さの指定のご質問についてですが、今は基本方針ですので、こういった幅で考えていきたいというところでお示ししておりますが、当然、都市計画として指定する場合は、このエリアは何mまでという具体的な数字を指定します。ただし、分析、検討の結果、地域によってこの想定制限値の幅よりも厳しくする必要が本当にあるんだということであれば、想定制限値の幅を超えて指定することもあります。具体的な制限値を示した都市計画原案については、平成24年夏頃の公表を予定しております、原案については都市計画審議会にお諮りしますので、その段階では、どのエリアに何mの高さ制限を指定するというものをお示しする予定です。</p> <p>次に3点目のご質問の地区計画についてですが、その地区は地域住民の方々が地域の方針としてそういうものを考えていくということであれば、一定規制値よりも緩和という、要するに上回ることになる場合であったとしても、それはそれとして手続き上でも可能です。当然、地区計画の決定までの手続きの中で、都市計画審議会でもお諮りし、議論されて決定していくという経過をたどりますので、基本的には地区計画であれば緩和という方向もありえます。規制という方向も当然可能です。地区計画が決まれば、その計画上の規制値が優先されるという制度です。</p>
<p>会長 A委員</p>	<p>よろしいでしょうか。</p> <p>もう少し伺いたいんですが、順番に聞きますと、今後、大規模開発が考えられるところに関しては、今の利用が前提であるということをお願いしているということで、例えば、名前を挙げていいのかわかりませんが、コトブキが撤退した跡地に高層マンションができたりとか、法政高校が撤退をしたときにマンションができたりとかいうようなことが、今後もあるとしたら、事前に市に協議をして、これまでと同等の周辺の住宅とは異なった用途地域や容積率でずっといるということではないということを確認していいですか。</p>
<p>会長 恩田幹事</p>	<p>恩田幹事。</p> <p>先ほど述べた協力とは都市計画マスタープランの土地利用の方針に基づいて考えてくださいというお願いでございまして、当然、その時点で事業者との協議が別途発生するという事です。準備として、そういった方々に従前からご協力をいただいて、その際には地区計画なり何なりでそのエリアについては周辺とマッチした土地利用にするんだということをおあらかじめ協力しながらやっていくという作業ができればいいと</p>

A委員

は思っています。

わかりました。

先ほどのお答えの中で、何mから何mという規制を今年の夏ぐらいに、この都市計画審議会に示すということでもいいんですね。

では、新しく今回の問題について私の意見と質問を言いたいと思います。私は今回示された方針に関して、もちろん高さ制限をこういった形で全市的に導入するという方向は大変いいと思っています。この手法で規制をかけていただきたいと思います。それにあたって、大きくは3点、意見があります。

1点目は、住居系に関しては、この前、B委員もおっしゃっていましたが、18mは高いんじゃないかと思います。B委員は、18mじゃなくて、15mとおっしゃいました。私も15mぐらいでいいのではないかと思います。法政の学校の跡地にマンションができるときに、周辺の方が地区計画をつくって自分たちのところは15mにというようなことで、大変なご努力をされたのを一緒に見ていたわけですが、今回、資料を見ても住宅系地域で20mを超える建物というのはそんなにないですよ。15mにしても既存不適格が前回の資料によればそれほど出るわけじゃない。18mだと今ある現状を追認するというか、住居系の地域で6階建てとか8階建てを、普通の家がそんなビルを建てるということはほとんど考えられないと思うので、わざわざそういうふうにあまりないことを考えて、極力、既存不適格を出さないということなのかもしれませんけれども、住居系地域に関しては18mより下げてくださいと思います。それほど支障はないのではないかと。そうじゃないと、規制をしていってよりよい住環境をつくるということに対して、市がはっきりした方針を示すということにはならないのではないかと思います。葛飾区は結構都心なのに、この資料では商業系でも10mとか、住居系で100%で10mの高さ制限をかけていたので、ちょっと担当課に聞いてみたら、そこは「柴又まちなみ景観ガイドライン」というのが指定されているということで、フーテンの寅さんの家があつて、観光的にも価値があるところなので柴又帝釈天の近くは1等地だけれども高い建物は建てさせないということを決めているようなところもあるので、やはりそのまち柄に応じて一致性をもたせて、よりよい環境をつくるというのは必要だと思います。

もう1つの意見は、特例の判断に関して、最終的には市長が判断することになっていきますよね。例えば、壁面後退をして緩和をして緩和率をいずれ出すとか言っていましたけれども、それも限度もあると思

	<p>いますし、公共公益施設であれば、また特例もあると。それを一体どこで判断するのかというのはちょっと意見のところでもありましたけれども、第三者機関というか、しっかり市以外の人判断する、関与する仕組み、住民の意見も含めた、それが公平な判断を下せるようにしないと、基準があいまいだとまずいと思います。せっかく規制をするのに、ある意味ざるになってはまずいんじゃないかと思いますが、どうでしょうか。</p> <p>3点目は、開発行為に関して、住んでいる人というのはまちづくり、地区計画の当事者になるけれども、開発行為をする事業者というのは住んでいないから、調整会だとかその前の説明会等でやりとりをして、でもそれが終わったらそれだけ。管理するのはまた別会社とか、そういうことに関して、つくった後も何らかの長期的に事業者と協議をできるような仕組みというのは考えられないでしょうか。ちょっと新しい提案ですけれども。</p> <p>以上、3点が今回のことに関する私の意見ですけれども、何かそれについてご判断がありましたら伺いたいと思います。</p>
会長	<p>これはいかがですか。何か、コメントできるものは見通しで結構です。</p>
恩田幹事	<p>高さの制限値については、今後具体的に検討していきますので、その際の参考とさせていただきます。</p> <p>それから、特例の判断の第三者機関ということで、見解にもありましたので、若干触れさせていただきます。当然、市長だけの判断というよりは、やはり建築基準法に基づく建築審査会、あるいはその前段として、これは今後の検討ですが、例えば、まちづくり委員会にお諮りするとかいうような二段構えの措置もあるのかなというふうに考えています。これは制度化する中で、法的な部分でいろいろな問題が生じることもあると思いますが、今後の検討課題だと思っています。</p>
会長	<p>3点目のテーマはなかなか難しい問題ですが、どう考えますか。</p>
会長	<p>堀井幹事、どうぞ。</p>
堀井幹事	<p>開発事業者と長期的に関与できる方法ということなんですが、現実には開発行為を行って、分譲という形で所有権が完全に移ってしまいますので、その所有権の移ったものについて開発をした担当者ということで、長期にわたって継続的に何かをさせる、義務づける、あるいは関係づけるというのはなかなか現時点では、方法としては難しいかなというふうに感じております。</p>
会長	<p>これは一般論ですから少しあやしいかもしれないですが、法律を国で</p>

	<p>つくるときに、所有者が変わってもその所有者に前の人たちが了承した規制を引き継がせるというのは、法律用語で承継効という言葉があるようですが、これは必ず法律で定めないと承継効は効かないというふうに私は理解しています。だから、条例で可能なかどうかというところはどうかという感じがします。この問題は大変いいポイントをつかれているんだけれども、なかなか今のやり方で簡単に市のほうでどうだと言われると、市のほうは困ってしまうのではないかというふうな印象を持ちました。</p>
A委員	<p>最後にしますけれども、高さに関して、住居系のことに関しては私の意見、要望ということで、ぜひ考慮して、次の案に反映していただきたいと思います。第三者機関に関しては、まだ、要するにどういう方向かというか、建築審査会なのかまちづくり委員会なのか、それに関しては検討中ということで、それも8月のこの審議会でも方向性は示していただけるということでよろしいのでしょうか。</p>
恩田幹事	<p>はい。</p>
A委員	<p>それだけです。</p>
会長	<p>B委員、どうぞ。</p>
B委員	<p>A委員の意見、質問に続いてしまうことになるかもしれませんが、ずっといただいたものを読んでまいりますと、特例措置の考え方なども全部含めると、やっぱり今回の高さの最高限度を求める大きな目的の1つが、住宅地から見てだんだん商業地に向かって、商業地から見てもいいですけども、商業地から見た高さのグラデーションをしっかりときれいにつくっていくということが1つと、もう1つはいわゆる大規模な学校用地やまた公団のような公共用地が移転したときに大変高層なマンションが建ってしまうことを抑制する、この2つが大きな目的なのかなと思いました。</p> <p>そう考えると、やはり先ほど都市計画マスタープランの図を見せていただきましたけれども、この絶対高さ制限高度地区の導入対象区域、これと照らし合わせても、当然重なってくるわけでありまして、やはり住宅街の中に大学があったり、工場があったり、いわゆる当時の用途地域を指定するときに不適合にならないように緩和をされて今、現存、残っているというところがあると思うんですね。特に大学が、私は問題だなと思っておりまして、私もまさか法政高校が移転するなどということは全く想像もしていなかった、そういうことが実際に起こっていますし、かつては神田も大学街と言われましたけれども、今、郊外に大分移っちゃっていますよね。実は私も神田の大学に行ってたんですけども、今</p>

度、足立区に大規模移転をするんです。そういうことで、大学が今あるところから移転をするということは、これは大いに考えられることでありまして、そういった意味では、ここから見える大学とか西のほうにある大学ですとか、まさか移転はしないだろうと思っていても、やはり移転をする可能性は十分に考えておかなきゃいけないと思うんです。

実際に、そこは容積率が200%という地域に指定をされているわけでありまして、そうなったときにやはり、特にここから見えるところなどは、先ほど雑談の中で話していましたが、低層地域の中に大学があります。あそこが万が一移転をして、マンション会社が購入して、今の状況と地域のまま、今の高さ制限のままでいったら、あれぐらいのものが建っちゃうわけですよ。それはやはり許されるべきじゃないと思っています。

そう考えると、規制は地域ごとに、地区ごとにやれるということだったので、それはそれでこれからの推移を見守りたいと思いますけれども、やはり住居系の地域は18mからスタートするというのは、私はやっぱりどうしても高過ぎるのではないかなと思うんです。後で規定するのだったら、最初のスタートは18mではなくて15mになぜできないのか、その理由がよくわからない。これは1点、ぜひ教えていただきたい。その根拠として、法政高校の跡地のときに、住民が確かに15mということで提案をいたしました。これは周りにある第三中学校の校舎の高さが15m、法政のもとの校舎の高さも15m、武蔵野美大の高さも15m、本来だったら10mに下げてもらいたいというところですが、今まであった高さだったら仕方がないだろうということで、15mで住民も泣く泣く理解を示して地区計画をつくったんですね。結果としては法政跡地のマンションは24mぐらいになってしまいましたけれども、あとのところは15mに市が指定したんですよ、あれは。住民の提案に対して市が指定した。だから、東町の15mはなぜ、15mから始まったのかということ、ここは説明がつかないと、今回のこの18mから24mというところの整合性が取れないんじゃないかなと思うんです。なので、もう3年ぐらい前になるんですかね、3、4年前に武蔵野市で住民提案型で初めてつくられた地区計画が15mからスタートした。これは私は歴史的な1つのスタートだと思うので、この15mにした根拠というのをぜひお伺いをしたいと思います。

会長

恩田幹事、どうぞ。

恩田幹事

地区計画における高さの制限については、地域の方々からの提案がございました。こちらは15mでした。ただ、争点になった法政の跡地の実

質上の所有者、その同意は取れていないというところがございましたので、そちらについてそれを15mでかけることそのものが、やはり土地利用上の制約になるというところがありましたので、協議ををさせていただきますが、平行線であったという事実がございます。

それと、もう1点、15mはやはり尊重したいという市の考えがあって、それを周辺の土地利用に鑑みますと、既存不適格となったのは、第三中学校と武蔵野美術大学でした。これについては、当事者に既存不適格になるということを確認しました。それでも、市としては市民の提案があったので、その部分については制限をかけていきたいというご説明をしましたら、所有者さんのほうに同意をいただきましたので、制限をかけさせていただいたという経緯がございます。今般の場合は、全域的にかける状況があります。ですので、200㎡の土地もあれば、隣に1,500㎡の土地もあるという土地利用が全然違うような状況の中で、そこで一律に厳しい数値をかけること自体が果たしてできるものかどうかというような問題は絡んでいると思います。あそこの地域はエリアを決めた地区計画でございますので、われわれも1件1件精査し、その土地に対して制限をかけることで建替え時に制限が働いてしまうのか、しまわないのか、そういったことまでも検討させていただいた経緯がございます。

B委員

すみません、私の最初の認識が違っていたかどうかわかりませんが、15mにした1つの根拠が、校舎の高さということだと私たちは思っていました。だから、三中も美大も既存不適格にはならなかったんじゃないですかね。私はそう認識をしています。これは今、この議論をする場ではないので、それはいいですけども。ただ、先ほどの山本委員の質問に対しても、これから決めていくわけですよ。1つ1つ、地域を見ながら。ここにも書いてありましたが、個別の事情を鑑みて、18mから24mの高さを決めていくということですよ。当然のことながら、先ほどから北町ばかり言っていますけれども、ああいうところが、もし売却をされて、一部でも売却をされてマンションが建ってしまうときに、私は法政の跡地と同じ状況だと思いますよ。周りは、だって第1種低層住居専用地域なんですから、そのときに18mからスタートでいいんですかと言っているんです。ですから、別に18mができたって構わないし、20mができたって構わないんです。全部15mにしろと言っているのではなくて、住居系の想定制限値の幅を18mから24mではなくて、特にこれから規制をかけるということですから、規制をかけてもっと規制をかけるというのは、これは難しいことですよ。ですから、あらかじめ規制は厳し

	<p>くしておいて、各々の状況を見ながら緩和をしていったらどうですかということ。1つ、その根拠は、武蔵野市で初めて地区計画をつくられたのが15mから始めているじゃないですか、それを1つの根拠として15mから24mというふうに示されたらいかがですかというふうに申し上げているわけでありまして、別に全部を15mにしろと言っているわけではないんです。そこら辺のところはどうなんですか。それでも18mなんですか。</p>
<p>会長</p>	<p>C委員、何かこの点について、ほかのところの事情とか何かご意見ございますか。</p>
<p>C委員</p>	<p>15mという場所も、もちろんありますね。ありますけれども、これは前にちょっとお話ししましたが、やっぱりかなり強い制限として働くこともあるので、いろいろな反対論に対してきちっと答える必要があるという意味で、そこに指定されている容積率を最大ここまででそれ以下にしようと言っているんだから、保証しなくてもいいんじゃないかという考え方もありますけれども、一応200%と指定されているのであれば、普通の建て方をすれば200%は確保できるということによって、高さ制限による経済的な影響はかなり小さいですよという説明を事務局としてはしたいのだと思います。</p>
<p>B委員</p>	<p>わかります。</p>
<p>C委員</p>	<p>そういう意味で、やり方によっては、15mだって200%は確保できますよ。だけど、意見書にもあるように、高さを抑えてしっかりつくと横に広がるんですよ。ですから、ごく近傍の人たちは目の前が、壁が迫ってくる方向に変化しますので、この辺はまさに自治体の方針の問題ではあります。私は18mぐらいは比較的リーズナブルではないかと思います。おっしゃるように15mにしたいという強い地元の意思がある場合は、これは地区計画で私たちのところは違うんだというふうにすることは別途可能ですから、そういう方法をとるとするのは、わりと穏便なものではないかというふうに理解しています。</p>
<p>B委員</p>	<p>では、最後にしますけれども、まさしく、私は考え方だと思うんですね。18mのほうが、行政のほうが、いわゆるやりやすい。でもそれは私はどうかなと本当に思います。というのは、やはり周りは10mだということをよくよく考えていただかないと。まだ実際に、まさか大学は移転しないだろうと思っていらっしゃる方が大部分だと思いますから、そんなに危機感はないと思いますけれども、実際に近くの学校が移転をした私どもの実感からいたしますと、通常10mですと3階建てだってなかなか厳しいですよ。ちょっと半地下にするとか、よっぽど階高を少し縮め</p>

	<p>ないとなかなか3階建ては難しい、2階建てがほとんどです。その3倍の建物ができる高さが最初から指定をされているというのはなかなかことです。ですから、別に指定をしろと言っているのではなくて、15mから25mの範囲の指定を。実際に、個々に指定しているところに18mばかりだっているんです。そうしないと、せっかく地区計画をつくって15mのところ、もうこの中にあるんですから。ここが既存不適格になってしまうことが、私は非常に不愉快なんです。なので、範囲だけは、最初の範囲だけは15mにぜひしていただきたい。実際に運用するときは18mになっても、それは私は市の考え方として了承をするかもしれませんが、ただ、範囲は、ぜひ15mからスタートをしていただきたいということは強く要望しておきたいと思います。</p> <p>以上です。</p>
<p>会長</p>	<p>今のご意見の確認ですが、東町ではすでに15mで指定されている部分があるので、だから、15mからスタートしたらいいんじゃないかと、そういう意味ですね。</p>
<p>B委員 会長</p>	<p>そうです。18mですと既存不適格となってしまいます。</p> <p>わざわざ既存不適格をつくる必要はないんじゃないかと、そういう意味ですね。わかりました。ありがとうございました。</p>
<p>D委員</p>	<p>ほかにいかがでしょうか。本間委員、どうぞ。</p> <p>お2人の方が質疑されましたので、私はそここのところには触れずに、今回、東京23区とそれから事例を出していただいたんですが、武蔵野市としても基本的な考え方として、今回の高さ制限についての導入を検討されたと思うんですが、参考にされた自治体というのはあったのでしょうか。それがもしあったとすれば、その考え方というのをちょっと教えていただきたいと思います。</p>
<p>会長 恩田幹事</p>	<p>恩田幹事、どうぞ。</p> <p>事例としてこれだけありますので、特にこの自治体ということでは参考にしておりません。ただ、制度をつくる際には、さまざまな形で他区市で運用してございますので、その特徴をとらえて、事例も参考にしたいと思います。例えば、目黒区であれば、最近指定した高さ制限ですが、こちらは商業地域も引いてますので、本市も商業地域にやっていきたいという方向を示す上では、こちらは一定参考になったかと思えます。</p>
<p>D委員</p>	<p>もう少し目黒区を参考にしているならば、細かく説明していただけると、今後の考え方として尊重したいなと思っているものですから。</p> <p>それで、私は、23区はそんなに調べられなかったんですが、例えば近</p>

<p>恩田幹事</p>	<p>隣でいえば三鷹市で、これは商業地で35mというふうになっていても、1階の部分にしっかり商業施設、商業ペースを確保していないところ、ですから住居系のところは商業地であろうと35mを認めないというような考え方を持っているということで、数字だけの問題じゃなく、いろいろと考えているところもあるというように伺いましたので、何か参考にしたようなものがあるのかどうかということも含めて考え方を伺いたいと思います。</p> <p>それぞれの行政団体で、まちづくりの考え方があると思います。今、事例を挙げられた三鷹市は、そういった商業地域の活性化ということで、特別用途地域を絡めて下駄履き建築というんですかね、商業施設を1階に張りつける制度というのを設けています。</p> <p>本市においても、緩和措置の中でそういった事例を踏まえながらやっていきたいということで、今のところ商業地域に高さ制限を引いて、特例措置をとっているところはごく少ないので、これは新しい試みだと思っています。ですので、今後、後発隊で制限を引く行政団体において、本市も参考にされていくのかなとは思っています。</p> <p>他区市を特別に参考にしているというよりは、いろんなまちづくりがありますので、それぞれの特徴をどうとらえていくかということで、今は考慮しているという状況です。</p>
<p>D委員</p>	<p>最後なんですけど、この住民の皆さんのご意見の中にも、住宅地の場合、市のほうがお答えになったのが制限値を原則として低くする場合もあるというように言われて、それは今、議論している特例措置とは考え方としては正反対の考え方を示されておりますので、やはりきちんとした考え方というか基準というか、それは誰が見てもおかしくないようなことというのをきちっとつくっていかなきゃいけないんじゃないかなというふうに私は思っています。</p> <p>それから、もう1つは、都市計画審議会のあり方ということになると思うんですが、こうしてわれわれ委員から住宅地は例えば15mからにしたほうがいいんじゃないかという意見が大きく出た場合は、やはり都市計画審議会のあり方としてはそれは市としても大いに参考にされていくというのが当然のことだというように思うわけです。これをここで確認する必要は全くないとは思いますが、それが都市計画審議会の存在意義というふうに思っておりますので、それはちょっと改めて発言しておきたいと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>ほかはいかがでしょうか。C委員。</p>

C委員	<p>内容というより、少しこの後の運用のことなのですが、先ほど、緩和措置についていろいろ説明がありましたが、建物が一定規模であると、まちづくり条例の一連の手続きが関わっていますね。周辺に説明して、周辺の住民が要求すれば調整会を開催しているという現状があるのですが、そういうまちづくり条例の手続きに係るのは既に明示的に出ている基準に合致するものについてそういう手続きに入るんですね。それに対して、ここで緩和するという場合は、緩和する計画をいきなりまちづくり条例の手続きにはかけられないわけです。高度地区の制限に反したものを出してくるということになってしまいますので。そうすると、緩和しようとするときに、あらかじめ市とやりとりをして、こういう内容ならよかろうと行ってまちづくり条例の手続きに入るということになると、市が一旦いいと言ったものを、また周辺の住民とやりとりして、通常なら事業者と住民のキャッチボールをどこでおさめるかとなりますが、そういうやり方をしてしまうと市と住民とでやりとりをしてということになってしまうので、なかなか市も譲れなくなっちゃうと、そういう構造に入ってしまうんですね。</p> <p>だから、この制度で緩和するとき、緩和のスケールによって、全部やる必要はないかもしれませんが、かなり緩和するというようなケースについては、まちづくり条例上のそういう住民との応答手続きとは別に、この許可の手続きを事前に置かないとまずいことになるということだけご検討いただきたいと思います。</p>
会長	<p>おっしゃられた点もあるけれども、じゃあ、緩和ってどれぐらいまで行けるんだよというところやっぱりすごく気になりますね。先ほど、ご説明でも地区計画を使えば緩和もあるし、厳しくするのもあり得るというお答えではあったけれども、これは実態的には、厳しく運用するにしても緩和で運用するにしても、そもそもそんな大きな幅で動いちゃいけない性格のものですね。何かあらかじめふんわりと縛っておくようなことをしないと、何でもできますと言ってしまったら、後に收拾がつかなくなる気がしますね。その点をあわせて今、話し合うべきじゃないかと思います。いかがでしょうか。</p> <p>では、1つ私からの質問になりますが、12頁と13頁の特例措置の基準の書き方ですけども、これはまだ原案だからどんどん後で直していただきたいと思います。 (4) と (5) というのは、これはいずれも大規模な建築物ということでしょうか。中身を聞くとそうですが、表題ではそういうふうには書いていないけれども、表題から書いてしまったほうが、むしろいいと思います。(4) は大規模な住居系建築物、</p>

	<p>(5)は大規模な商業系建築物ですか。まず、表題を読んだら中身がすばっとわかるようにしたらどうかというのが1つです。</p> <p>(4)の基準の定め方と(5)の基準の定め方とでは、随分中身の考え方が違うのですが、これはどうなのでしょう。やっぱり、住居についていろいろ気を使ってやってきたからこういう結果になっているというふうに見るのか、商業のほうはあまり気を使っていないと見るのか、どんなふうに見たらいいのでしょうか。ちょっとこのところの並びが気になるんですね。だから、両方がちゃんとした程度まで詰まっているんならいいんだけど、詰まり方がばらばらのままで出してしまうと、後から、例えば商業のほうでもいろんなことを考えておかないと、あまり基準がしっかりできていなかったものだから議論が発散しちゃうというふうなことにもなりかねないので、ややこの基準の中身なり考え方の精粗がまだちょっとあり過ぎるのかなという感じが印象としてあります。その点はどうでしょうか。</p>
恩田幹事	<p>厳しいご指摘だとは思いますが、1番目については一定の規模以上という考え方でございますので、大規模という中での住居系と商業系の建築物になります。商業系につきましては、ある意味、相当緩いんじゃないかというご指摘だとは思いますが、もともと商業地域の中で、やっぱり商業ビルそのものがなかなか成り立たなくなってきました。住宅系の建物が入ってきているという中で、まちの活性化、にぎわい、商業の沈滞、それを考えますと、ある程度商業ビルとして純粋に建てるのであれば、そういう部分での緩和というものが必要であるという意識に立った内容としています。</p> <p>そういう意味から、商業地域にかりに住宅系の共同住宅ができて、例えば、それに隣接した商業ビルを許可という状況でつくったときに、商業地域における住環境というものをどうとらえるかというところはあるんだとは思いますが、ただ、これは法的には何も保証されていない状況です。そういった隣接する商業地域における構造の住宅群、これに対してその商業ビルが与える影響というものをどうとらえるかというところは、会長おっしゃるとおり、もうちょっと詰める必要があるのかなというふうには考えます。</p>
会長	<p>商業についてはやっぱり、大いに活性化してもらいたいという気持ちがあるから、周辺の住宅地との関係がよほどおかしくならない限りは、ここは緩目に見ていこうかということですね。でも、住宅の場合は、これはやっぱり良好な住宅地ということを考えると、制限を厳しくすべきで、だから、住宅の基準については、(ア)から(カ)までであるとい</p>

	<p>うことになっているということですね。大体、理解はしましたが、もう少し詰められる部分は詰めるということでしょうかね。</p> <p>逆に、もし、商業ビルでこんなことがあったらもういいんだよ、あまりふんわりした書き方じゃなくて、例えば、アトリウム（中庭）みたいなものを設ける場合はもういいですよ、だめだ、だめだの制限だけじゃなくて、こういうものはもう許されますというふうに書いていいという手もないことはないと思いますので、ご検討ください。</p> <p>会議の途中ではありますが、傍聴希望の方が来られているということですので、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>
<p>会長</p>	<p>それでは、入室をしていただいでください。</p> <p>会議は暫時休憩いたします。</p> <p style="text-align: center;">（休憩）</p>
<p>会長</p>	<p>それでは、会議を再開いたします。</p> <p>ほかに、ご発言いかがでしょうか。</p> <p>E委員、どうぞ。</p>
<p>E委員</p>	<p>ちょっと教えていただきたいんですが、商業関係については、これで私は満足しておりますけれども、今後の進めていく手順ですね。例えばいろいろこれから設定されていくということなんですが、これについてはどんな手順でどういうふうに今後、設定をされていくのでしょうか。ご質問します。</p>
<p>会長 恩田幹事</p>	<p>恩田幹事。</p> <p>日程的なお話も含めてになりますけれども、この夏に、地域ごとの高さの指定というものを都市計画原案として、都市計画審議会にお諮りする予定です。その後、説明会、意見書等をいただくような形になるんですが、その際にこういった緩和措置についても、より詳細な方法で検討しまして、こういった基準、こういった手続き、こういった条例に付与するといったような内容も含めて、一緒にご提示させていただけるかというふうに思っています。こちらの緩和措置については、その際にこういった形で住民のほうに説明していくかという点については、一応セットで動いていくというふうに考えています。</p> <p>その次の流れについてですが、ご意見等を聞いて、変更するところは変更を行って、原案から案にするという形になりますので、それにつきましては、この年末年始ぐらいにかけて、案を都市計画審議会のほうにお諮りするという形になるかと思えます。これは、原案でお聞きした意見を踏まえて、こういうところを変更しますということで、案という形</p>

	<p>で諮問させていただくこととなります。それで、案についてもう一度住民説明を行って、意見をいただいて、その意見を踏まえて来年の4月から5月に今度は案を都市計画審議会に付議という形で決を取っていただく形となります。そこで承認いただければ、都市計画決定の告示に入るという形となります。</p> <p>流れとしては、およそあと1年で考えています。</p>
E委員	<p>13頁の(5)の(ウ)に、特例措置の対象となる敷地面積を設定すると書いてありますが、これはそんなにいくつもいくつも出てくるものじゃないのかなというふうに思いますけれども、それは、個々において対処していくという解釈でよろしいんですか。</p>
恩田幹事	<p>基準を定めさせていただきたいと思います。大規模建築物に対するということですので、一定敷地面積については1,000㎡以上、あるいは2,000㎡以上という形で基準を設けさせていただきます。その中で1件1件審査という内容になります。</p>
E委員	<p>わかりました。</p>
会長	<p>ほかはいかがでしょうか。</p>
F委員	<p>F委員、どうぞ。</p>
会長	<p>先ほど、D委員がおっしゃっていた三鷹市でやっている件なんですけど、私も以前からお話しているんですけども、下駄履きのマンションというのが高く売れないから、商業地に全部マンションができちゃうというのは、反対なんです。三鷹市でそういうことができていたんなら、武蔵野市でもそのようにしていただけたらいいなと思います。先ほどの特例、要するに商業地は1階には商業施設を入れなくちゃいけないというものを規定していただけたらうれしく思うんですが。</p>
恩田幹事	<p>恩田幹事、どうぞ。</p>
F委員	<p>三鷹市の特別用途地域も、しなければならぬというのではないんです。商業施設を入れた場合については、こういうあめ玉がありますよという話です。ですから、1階から住宅が建つことは可能です。ただ、それを使う場合は、容積が下駄履き建築よりも少なくなりますよというものです。全く住宅建設を否定することはできませんので、基本的にはできる形なんですけど、そこに商業施設を入れることによってその分は容積は上乘せすることができます、指定容積まで使えますよという制度です。</p>
会長	<p>では、絶対に商業施設を入れなくちゃいけないということを決めるのは大変なことなんですか。難しいですか。</p>
会長	<p>恩田幹事。</p>

<p>恩田幹事</p>	<p>今の、現行制度の中でそういったことをするとなると、地区計画等によって用途制限という部分の規制をかけなければならないという形になると思います。</p>
<p>会長</p>	<p>よろしいでしょうか。ほかはいかがでしょうか。</p> <p>ほかにご意見がないようでしたら、この件については終わりにしたいと思いますが、よろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">（「異議なし」の声あり）</p>
<p>会長</p>	<p>先ほど、審議会の意義も含めてご意見があった点は、事務局のほうでよく受けとめていただきたいと思いますと思いますがいかがですか。</p> <p>堀井幹事。</p>
<p>堀井幹事</p>	<p>いろいろご審議をいただきましてありがとうございます。</p> <p>私どももこの都市計画審議会の中でさまざまご意見をいただきましたので、それを踏まえて決定を行っていきたいというふうに考えております。</p>
<p>会長</p>	<p>それでは、今のようなお答えをいただきましたので、武蔵野市都市計画審議会としては市の基本方針に同意をし、同基本方針に従って高度地区の都市計画原案を作成していただき、具体的な原案を作成していただいた段階でまたご説明をいただくということにしたいと思います。</p> <p>それでは、次の案件、その他になりますが、用途地域に関する権限移譲について、ご報告をいただき、質疑応答を行いたいと思います。</p> <p>恩田幹事からご説明お願いいたします。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>それでは、今、会長のほうからご紹介のありました用途地域に関する権限移譲について、ご報告をさせていただきます。</p> <p>資料のほうでございませけれども、机上にあります。用途地域に関する権限移譲について報告というのをA4表裏2頁で記載しています。それから東京都の用途地域等に関する指定方針及び指定基準という資料を添付しています。</p> <p>それでは、1頁をお開きください。今般、第2次一括法の制定に伴いまして、権限の移譲がございました。その中でこの用途地域の指定そのものについても、東京都のほうから権限がおりてきています。これは4月施行となっております。</p> <p>その経緯についてですが、平成12年に地方分権一括法によりまして、都市計画の決定もかなり権限移譲があったのですが、その中で用途地域の権限移譲もありました。ただ、三大都市圏については、権限はまだ都道府県にあるという形になっておりました。それが第2次一括法によりまして、平成23年8月に三大都市圏についても、東京都の場合は市へ用</p>

	<p>途地域の権限移譲というのがありました。なお、23区におきましては、まだ東京都が権限移譲しないという形で、東京都が決定権をもって今後も進められることになっています。</p> <p>そういったことで、ここでばたばたと権限移譲について東京都とのやりとりがありまして、最終的に東京都のほうからそういった説明を受けたのが今年の11月でした。ですので、まだなかなかその指定基準ですとか、そういった方針そのものを市で独自につくっていくという余裕がなかったものですから、今回についてはこの1年をかけて周辺地区と調整をしながら市の指定方針等を考えていきたいと思えます。その間の1年につきましては、今の東京都の指定基準がございますので、それを準用させていただきたいというふうに考えています。</p> <p>ただ、この1年で用途地域、この部分をこういうふうに変えるんだよというような具体的な想定はありませんので、基本的にはこの東京都の指定方針そのものを1年間準用していても大丈夫かと思っています。この1年かけて、市独自のものをつくっていききたいというふうに思っていますので、それをつくっていく過程におきまして、当然のことながら都市計画審議会のほうにもお諮りしながら考えていきたいというふうに思っています。よろしく願いいたします。</p>
<p>会長</p>	<p>ただいま、説明があった内容につきまして、ご意見、ご質問、お願いいたしたいと思えますがいかがでしょうか。</p> <p>B委員、どうぞ。</p>
<p>B委員</p>	<p>今回は、用途地域の権限移譲が来て、平成24年4月、都とは協議事項に、というふうに書いてあります。権限は移譲されても引き続き協議はしていかななくてはならないというところが、たぶんみそなのかなと思うんですよね。これはまだ始まっていませんからどういうことになるかわかりませんが、想像の範囲で、実際に市が用途地域の変更をする場合、この協議事項というのがどれくらい縛りになってくるのかということをお答えできる範囲で教えていただければと思います。</p>
<p>会長 恩田幹事</p>	<p>恩田幹事、どうぞ。</p> <p>法的には、協議でございますので、協議をすればいいだろうということになりますが、現在、ほかの都市施設でも、例えば、一定規模の公園の決定などについてもそうですが、協議事項になっているものが既にございます。用途地域については、今までの経緯を踏まえると、やはり内容での指導がかなり入ってくるというふうには想定されます。それを全く従わなければいけないのかということ、同意とは違い協議ですので、その中で判断していくしかないのかなとは思っていますが、東京都として</p>

	<p>は一定の縛りをつけるというふうには考えているところではないかなとは思いますが。</p>
B委員	<p>まだわからないですね。わかりました。</p>
会長	<p>堀井幹事どうぞ。</p>
堀井幹事	<p>都市計画でありますので、一定の歴史的な連続性というのが必要になってくるだろうというふうに思っています。市に移管されたので、ではすべてのことを劇的にすべて変えられるかという、そこはなかなか難しいと思っておりますので、おそらく東京都もそういうことがないように協議を進めるという、そういう姿勢だというふうに見ております。</p>
B委員	<p>了解です。</p>
A委員	<p>2点お尋ねいたしますが、この東京都の用途地域等に関する指定方針及び指定基準の10頁ですけれども、その他の地域地区の活用方針で、特別用途地区の指定に関する項目がありまして、武蔵野市は都心ではないので中高層階住居専用地区とかということとは関係ないですけれども、文教地区ということもありますよね。例えば、このような特別用途地区の指定に関しては、これは武蔵野市から言い出すこともできるのか、それとも東京都から逆にこうしてはどうかというような提案があるのか、全くそういうことに関しては今の時点では、それこそ何の協議もないんでしょうか。</p>
会長	<p>恩田幹事。</p>
恩田幹事	<p>特別用途地域については、既にもう市の指定事項でございますので、発意は市が行いますし、今後もそういう形になります。方針につきましては、特別用途地域としては、この②の特別工業地区というのを定めています。これは、準工業地域の西久保のエリアでして、従前は準工業地域ということで指定を受け、中小工場立地を中心としたまちづくりが行われておりました。それを優先してまちづくりを進めていく中で住宅がどんどん増えてきたため、工場にある程度の規制をかけるんだということで、特別用途地域を引いている状況です。先ほどの三鷹の商業地域もありましたけれども、市のほうで特別用途地域を決定することは可能であるということです。</p>
A委員	<p>ということは、西久保の特別工業地域のことは知っていますが、それ以外のところで市から発意していこうとか、文教地区としてどこかを指定していこうとかというのは、そういうことは今、検討はないんですか。</p>
会長	<p>恩田幹事、どうぞ。</p>
恩田幹事	<p>今後の指定を、この方針等をつくる段階ではやっぱり特別用途地域の</p>

<p>会長</p>	<p>その辺の可能性というんでしょうか、それは少し検討していく必要があるというふうには思っています。</p> <p>昔は4種類か5種類しかつくれなかったのが、平成12年の改正のときに特別用途地域を、かなりの分類でつくれるような制度になりました。そういう意味では、三鷹市は独自性を持った特別用途地域を指定したという経緯もありますので、住宅系あるいは商業系について、こういった特別用途地区の方針というようなものは指定するに際して、今後の準備を示していく必要があるのかというふうには思っています。</p> <p>よろしいでしょうか。</p> <p>いかがでしょうか。これについては、柳沢委員、特にご発言はないですか。</p>
<p>C委員</p>	<p>先ほどの都との協議の話ですが、これまで都が決めていて、実は今の話題になりました特別用途地区というのはかなり前から市が決めて都と協議していました。そのとき、同意というのがあったんですね。都の同意を得なきゃ定められなかったという時代もあって、それも2年ぐらい前に同意は要らないと、協議だけでいいということになりました。そういう歴史的な流れを考えると、都としては、都の都市計画決定と市の決定はこういう点で矛盾があるから何とかしてくれと、そういう議論はできるけれども、それはやり過ぎだから問題だという、後見人のような立場からものを言うというのは許されないというのが一応、今の整理になっているんです。だから、市としてまちづくりの基本的な方針をしっかり持っていて、その方針との関係でここは用途地域をこう変える必要があるということがきちっと説明できるのであれば、かなりの自由度は確保できているというふうに考えていいんじゃないかと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>実際、ただ商業地域の容積率なんかについては、きっとかなり議論があるんですね。これは東京都の地価の形成とかなり連動していますから、吉祥寺で1,200%の容積率をやりたいと言っても、それは相当議論あるというふうに思います。そういう問題はちょっと別の次元であると思いますけれども、理屈の世界ではかなりの自由度が確保できたと思います。だから存分にやっていただければいいと思います。</p> <p>ありがとうございました。大いにこの権限移譲を活用して武蔵野らしいまちづくりをしていくということだと思えます。</p> <p>ほかにいかがでしょうか。特にないようでしたら、以上で質疑を終了することにいたします。</p> <p>それでは、傍聴者の方はここでご退席をお願いします。</p> <p>(傍聴者退席)</p>

	それでは、日程の2に入りたいと思います。事務局より報告お願いいたします。
--	--------------------------------------

事務局より報告

【 閉 会 】