

平成24年度第3回武蔵野市都市計画審議会議事録

日 時 平成25年3月28日（木曜日）午後2時～午後4時10分

場 所 武蔵野市 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、木崎委員、小美濃委員、山本ひとみ委員、与座委員、本間委員、古屋委員（上野委員代理）、齋藤委員

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 2人

質疑応答者	質疑応答
<p>会長</p> <p>事務局</p>	<p>これより平成24年度第3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、事務局より報告をお願いいたします。</p> <p>本日はご多忙の中をご出席いただきまして、まことにありがとうございます。</p> <p>本日は、松下委員、水庭委員、柳沢委員よりご欠席のご連絡がございました。武蔵野市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しましたことをご報告させていただきます。</p> <p>また、本日、上野委員の代理といたしまして、武蔵野警察署 古屋謙一交通課長にご出席をいただいております。</p> <p>本日、ご審議いただく案件についてですが、新規の諮問事項といたしまして、「武蔵野都市計画特定大規模土地利用地区」の決定が1件、継続審議の諮問事項といたしまして、「武蔵野都市計画高度地区の変更（建築物の高さの最高限度）」と「武蔵野市用途地区等に関する指定方針及び指定基準」の2件です。</p> <p>それでは、会長、よろしくをお願いいたします。</p>
<p>会長</p>	<p>本日の案件、いくつかございますが、午後4時ごろを目途に会議を終了したいと思います。ご協力をお願いしたいと思います。</p> <p>本日は、傍聴の申し込みの方が2人いますが、いかがでございましょうか。</p> <p style="text-align: center;">（「異議なし」と呼ぶ者あり）</p> <p>それでは、異議なしと認めて、傍聴を許可いたします。暫時休憩いたします。</p> <p style="text-align: center;">—傍聴者入室—</p>
<p>会長</p>	<p>会議を再開いたします。</p> <p>1の審議事項、議案第7号 武蔵野都市計画特定大規模土地利用地区の決定、都市計画の原案のたたき台について、ご説明をお願いし、質疑応答を行いたいと存じます。</p>

恩田幹事

恩田幹事から説明をお願いいたします。

それでは、議案第7号 武蔵野都市計画特定大規模土地利用地区の決定について、ご説明します。

まず、資料の確認です。本日机上に、A3の折り畳み資料と理由書を配布しています。こちらにつきましては、従前に配布しておりました計画書の中に語句及び面積の訂正がありましたので、本日差しかえさせていただきます。またパワーポイントの資料もあわせて配布しています。よろしいでしょうか。

それでは、ご説明に入りたいと思います。

まず、資料の7-1をご覧ください。こちらにつきましては、都市計画法に定められます特別用途地区の指定ということで、特定大規模土地利用地区を都市計画決定するよう諮問するものでございます。

次のページをご確認ください。理由を読み上げます。

「武蔵野市都市計画マスタープラン2011」では、今後のまちの活力を維持・向上し、持続可能な都市を実現するため、現行の土地利用の構成を維持していくことを示している。その中で大規模な学校及び医療施設等については、「特定土地利用維持ゾーン」と位置づけ、積極的に現在の土地利用を維持・保全していくこととしている。

これらの大規模な学校及び医療施設は、現行の用途地域が定められる以前から現在の位置に立地し、武蔵野市における文教都市または地域医療の拠点として重要な役割を果たしている。また、拠点機能を持ちつつ、地域においては周辺の住宅地と調和しながら、一定のまとまりのある区域として緑豊かで落ち着いた環境を形成しており、今後も現在の土地利用の継続が望まれる。しかし、社会経済状況等の変化による大規模な土地利用転換により現在の土地利用の維持が困難となることも想定され、これにより土地利用の構成や市街地環境が大きく変化し、周辺の住環境に大きな影響を及ぼしかねない状況となることが考えられる。

こうしたことから、地域における文教・医療の拠点を維持・保全し、将来の土地利用転換においては、周辺市街地と調和する適切な誘導を図るため、武蔵野市吉祥寺東町4丁目、吉祥寺北町3丁目、境5丁目及び境南1丁目各地内の約39.7haの区域について、特別用途地区として都市計画決定しようとするものである。

これが、今回特別用途地区を指定する理由です。

内容の説明に入らせていただきます。

スクリーンをご覧ください。名称は、特定大規模土地利用地区です。区分は3種類を予定しています。

1つ目は第一種文教、吉祥女子中学校・高等学校の敷地エリアです。エリアは学校名、施設名等々でわかりやすいように表示しております。

現在、こちらの用途地域は第一種低層住居専用地域で、建ぺい率は50%、容積率は150%です。また、高度地区は第1種で絶対高さ制限の10mがひかれているところです。周辺は建ぺい率が40%、容積率が80%の一低層の地域ですので、学校を用途上の建物として認める上で、ほかよりも緩い規制になっています。そのため、学校として存続する限りにおいては、現行の規定通りとなりますが、仮に土地を売却してほかに転用する場合には、周辺と同じような土地利用をしてもらうことが必要となります。そこで、周辺と同じような土地利用をしてもらうために、次のような一定の枠組みを規定しました。まずは、建物用途が周辺と同じ第一種低層住居専用地域であること、次に建ぺい率及び容積率も周辺と同じ40%及び80%であること、また周辺は最低敷地を引いておりますので、最低敷地が120㎡であることです。

次に、成蹊学園及び亜細亜大学のある第二種文教です。こちらの用途地域は、第一種中高層住居専用地域です。これは、大学あるいは病院等を建てるのが可能な用途地域です。また、建ぺい率は60%で、容積率は200%です。高度地区は、現在素案を出しております高さ制限におきまして、23m第2種高度地区と指定しております。こちらにつきましても、学校や図書館その他これらに類する用途で土地利用をする際には、現行と同じ用途制限の枠組みの中で行えます。しかし、仮に土地利用を転換し違うものに使う場合には、周辺が建ぺい率40%、容積率80%の第一種低層住居専用地域になっていますので、建物用途は第一種低層で建築可能な建物に限るということを考えています。また、建物の規模も3階以下に制限しています。後程詳しくご説明しますが、この特別用途地区を指定するエリアの中には、民間の住宅も入っています。その中に3階建ての住宅もありますので、既存不適格建築物が発生しないように3階以下に制限をかけております。

最後に、医療拠点の日赤のエリアです。こちら先ほどの第二種文教と同様に、第一種中高層住居専用地域で、建ぺい率は60%、容積率は200%、また高度地区は、現在の素案では23mの高さ制限を考えています。こちらも病院その他それらに類するもので土地利用をする場合には、今と同様の用途規制の中で適用されますが、土地利用の転換がありますと、周辺と同じような用途制限をうけます。

特別用途地区の決定は、法政一中高の土地利用転換の経験をふまえ、周辺と環境が余りにも激変することに対して何か手だてができないかということ考えたことが背景にあります。現在の土地利用が学校あるいは医療施設であるものについては、拠点施設として武蔵野市に対して十分な貢献をしていますので、現在の土地利用を認めつつ、それ以外の利用の際には、理由書にも書いたとおり、周辺と調和のとれるまちづく

りをしていくことを主眼に置いて、先ほど述べたような制限をかけるものであります。

今回指定する特別用途地区の武蔵野市内での位置につきましては、ご覧のとおりです。

次に区域についてご説明致します。

まず、第一種文教の吉祥女子の区域についてです。現在吉祥女子中学・高等学校があるエリア全てが対象となります。

次に、第二種文教である成蹊学園の区域です。区域の計画線は道路や工作物等を中心に区切ることが基本的ですが、都市計画道路の沿道に特別用途地域の規制をかけることは難しいということもありますので、このような形の区域をしています。周囲が第一種低層住居専用地域ですので、学校が運営されている際はいいのですが、切り売りして大型のマンションの建築等があると、周囲との環境のバランス等が崩れるということがおきます。そのため、土地利用の転換を行う際には、規模的には3階以下、また用途的には、この周辺と同じような用途のものでなければ土地利用できないという制限をかけるところです。規模を3階以下としているのは、当初からこの中高層のエリアの南西の1列及び南側の一部に民間の住宅地が入っていますので、3階であれば既存不適格建築物が発生しないと考えているためです。

次に同じく第二種文教である亜細亜大学の区域についてご説明いたします。亜細亜大学も周辺は一低層の用途地域であり、このような形で区域を定めています。この区域の南と西にも都市計画道路が入っていますので、その道路から20mのエリアは沿道の用途地域を尊重していく考えで、区域決定しています。しかし、南側の真ん中の部分については、現在亜細亜大学がある箇所となりますので、今回の特別用途地区の区域内へ入れております。この区域内にも、北東と南東、南西の部分に私有地が入っています。

最後に、医療拠点の日赤の区域についてご説明致します。この区域は現在日赤が運営しているエリア全てとなります。この周辺も一低層の地域になっていますので、土地利用の転換が起きた際には、大きな環境的負荷がかかることとなります。このため、土地利用の転換を行う際には制限をかけることとなります。

特別用途地区の区域内で住宅地が入っている箇所について、写真がありますので、ご覧下さい。

まず、亜細亜大学の第二種文教地区についてです。ここの私有地があるところを、こちらから撮影したものでございます。特別用途の区域内に、5階建ての分譲マンションが入っています。建築基準法上、規制等については建築規制条例で定めることになっていますので、現在条例の

<p>会長</p>	<p>方で並行して検討しています。このような既存不適格建築物についても、権利はありますので、特例措置を考えているところです。</p> <p>続きまして、北東の住宅地を北から見た写真です。この部分の民有地は、全て3階以下の土地利用をしています。</p> <p>次に、これは南西の住宅地を西から見た沿道の写真です。この写真に高い建物があるのが見えると思います。この建物については道路沿道の建物で、今回の特別用途地区の区域外の建物です。</p> <p>次に、これは南西の住宅地を南から見た写真です。この写真の住宅地は今回の特別用途地区の区域内に入ります。2階、3階までの住宅地の土地利用となっています。</p> <p>続きまして、成蹊学園の区域にある民有地についてご説明致します。これは南西側の住宅地を南側から見た写真です。3階建ての建物があり、その後2階建て建物が軒を並べている状況です。</p> <p>続きまして、南西側の住宅地を南側から見た写真です。2階建ての住宅地です。</p> <p>次に、南側の一部民有地の写真もご覧ください。こちらも2階建ての住宅地となっています。</p> <p>以上が指定する区域に入る民有地です。</p> <p>今回指定する区域の学校法人及び日赤へは、ご説明を行い、一定の理解を得ている状況です。今後は周辺の方々にも、ご説明を行い、ご理解をいただく形で進めていきたいと思っています。</p> <p>全体のスケジュールについてご説明致します。本日は原案たたき台という形でご報告致しました。審議された結果をふまえて、原案の公表・公告・縦覧を行います。その後、案のたたき台として都市計画審議会にご報告させていただきます。最終的には高度地区と同じように、来年の1月を目安に都市計画決定していきたいと考えておりますので、付議については、12月ぐらいを目途に考えております。</p> <p>以上です。</p> <p>ただいまの説明につきまして、審議に入りたいと思います。</p> <p>ご意見、ご質問があれば、委員のどなたからでもお願いいたします。いかがでしょう。</p>
<p>A委員</p>	<p>A委員、どうぞ。</p> <p>教えていただきたいんですが、この特定大規模土地というのは、どのぐらいを基準にして大規模土地というのか、ご説明いただきたいんですが、今回説明いただいたのは、4カ所のところを言われてたんですが、大規模土地というのがよくわからないので、例えば都立高校とかはどのような基準になるのか、今後将来的には、例えば東京都が統廃合とかということも全く可能性としてはないわけじゃないかなと思うと、そう</p>

	<p>いうところまで基準に入るのか、その辺のことをご説明いただきたいんですが。</p>
<p>会長</p>	<p>恩田幹事、どうぞ。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>今回の指定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います。都市計画マスタープラン策定時の考え方を整理しますと、目的の一つに第一種低層住居専用地域の住環境を保全するというのがあります。そのため、今回は周辺が第一種低層住居専用地域であることとしています。また、規模は吉祥女子が一番小さくて1.3haです。都立高校は周囲が中高層の用途地域で囲まれており、都立高校の場所に今と同じ高さのマンションが建っても影響は少ないため、今回の対象としておりません。しかし、今回指定を行う成蹊大学等は位置図をご覧になると分かりますように、周囲が一低層のところ建てられています。本来であれば、大学や高校等は第一種中高層の用途地域以上でないと建てられないのですが、現行の用途地域が定められる以前から現在の位置に立地しており、それらを既存不適格にしないために、用途地域を一中高と定めております。そこに同じ規制のままマンション等が建築されますと周辺環境に悪影響を及ぼすおそれがありますので、今回の対象としてしております。</p>
<p>A委員</p>	<p>北高と武蔵については。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>都立高校以外についてですね。ここに聖徳学園がありますが周辺が一中高の中高層のエリアですので、建替えを行っても周りへの環境負荷は少ないと考えています。このように周囲が一中高等の場合には、今回の大規模の特別用途地区とは違うと考えています。</p>
<p>A委員</p>	<p>もう一度うかがいます。</p>
<p>会長</p>	<p>どうぞ、A委員。</p>
<p>A委員</p>	<p>もう一度確認なんですが、今説明いただいた基準に基づくと、武蔵野市には4つの場所しかない。武蔵高校とか武蔵野北高校とかも、今の説明した基準の中には入らないので、この4つしかないということだということを、ご説明されたということですか。確認させてください。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>はい、そうです。</p>
<p>A委員</p>	<p>わかりました。</p>
<p>会長</p>	<p>あと、大規模というけども、規模は何ヘクタール以上ということはないという理解でいいんですか。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>規模の大きさだけでは決められないので、明確な基準はありません。大規模と書いてあるという、名称のつけ方もやや気にはなりますね。</p>
<p>会長</p>	<p>B委員。</p>
<p>B委員</p>	<p>お伺いしたいんですけども、民有地を入れている意味はどういう意味があるんでしょうか。</p>

<p>会長 恩田幹事</p>	<p>恩田幹事。 民有地は現在、学校等と同じ中高層のエリアという扱いを受けて一低層の地域と接した部分にあります。そのため、この民有地の部分だけを中高層の部分として残してしまいますと、土地利用の状況によっては、周囲と比べて規模の大きいものが建つ可能性があります。今回の趣旨は、周辺の住環境を守るところにありますので、現在の土地利用ではおそらく敷地の関係でできないと思うのですが、例えば土地の統廃合や共同化の可能性もありますので、規模制限をかけます。</p>
<p>会長 B委員</p>	<p>B委員、どうぞ。 今の学校と同じ扱いに、今現在なっているから入れているという意味なんですよね。ありがとうございました。</p>
<p>会長 C委員</p>	<p>C委員、どうぞ。 2点伺います。 1点目は、今後、学校法人や日赤が一部だけを売却して、民間に売却する場合に、その民間が同じ用途に使うとは限らないですよね。その場合は、市としては、その売却は認められないというのか、何か打つ手があるのか、それは民民の取引に関して、こういうことをやったからといって介入できるという根拠になるのかということをお尋ねします。 あと、特定大規模土地利用地区を決定するということで、私もこれはコトブキのマンションを建てるときとか、法政中高跡地のマンション建設に関しては、どうしてこうなるのかとかいろいろ悩んでいましたので、こういう手もあるのかということは評価したいところなんですけど、突拍子もない話かもしれませんが、例えばお寺とか神社とか、そういう一定の面積があって、周辺環境によい影響を与えるところってありますよね。吉祥寺周辺でもあるし、それから境周辺でもあります。それは宗教的な施設なので、そこが今後どうなるかというのは、行政によって左右はできないと思うんですけども、もしそこの、例えば緑とかたたずまいだとかがなくなると、周辺環境には大きな影響があると思うんですけど、そういうことについては検討されたのかどうかがあります。</p>
<p>会長 恩田幹事</p>	<p>恩田幹事、どうぞ。 売却について認められるのかというご質問についてですが、まさにそのためにこの制度がございます。先ほどお話ししましたように、大学の土地を一部売却する際には、学校が建っている時の用途の使用はできず、規模が3階以下で第一種低層住居専用地域で建築可能な用途の建築物しか建てられないというような制限がかかります。そのため、買う側はその条件を十分に納得した上ではないと契約が成立しないということになると思います。</p>

<p>会長 堀井幹事</p>	<p>次に、神社・仏閣等についてのご質問についてですが、神社・仏閣は、第一種低層住居専用地域でも建築可能な建物ですので、基本的にはそこに対して制限をかけるということは難しいと考えています。</p> <p>堀井幹事、どうぞ。</p>
<p>会長 委員</p>	<p>2点目のご質問に、補足をさせていただきます。もともとこれは、学校や病院等があるために、本来であれば第一種低層の土地にすべきところを特別な用途に認めている地域を対象に考えたものです。そこで、その土地が通常の住宅地等へ転換する際に、周辺の環境と一致をさせるということが、この制度の趣旨となります。そのため、例えば神社・仏閣を環境上いいから残すということとは違います。それについては別の政策として考えるべき課題であり、この方策の中では難しいと考えています。</p>
<p>会長 委員</p>	<p>C委員、どうぞ。</p> <p>どうもご説明ありがとうございます。</p> <p>確認ですけれども、要するにこの学校法人や日赤さんが、一部だけ民間に売却することは可能だけれども、そのときは制限がかけられているので、周辺環境からして突出した高さの建物は建てられない。5階建てとか7階建てとかのマンションは建てられないと。それによって環境を守ることが可能であると。ただ、病院や学校法人が経営上一部売却していくということに関して、それはもちろん制限はかけないということで、よろしいんですね。</p>
<p>会長 C委員</p>	<p>かけられないということですね。</p> <p>はい、わかりました。</p>
<p>会長 D委員</p>	<p>ほかにいかがでしょうか。D委員、どうぞ。</p>
<p>会長 D委員</p>	<p>今回は、医療系と文教系ということで、枠をかけるということなんですけれども、一番最初に問題になった工場だったですかね。コトブキの工場ですね。あれもやはり周りが住宅地の中で、しかも準工業地域ということで、あんなに大きなマンションが建ったということなんですけど、これは例えば民間の企業、いわゆる学校とか医療関係でないところでもかけることができるんですか。その確認だけ。</p>
<p>会長 恩田幹事</p>	<p>恩田幹事、どうぞ。</p> <p>先ほど堀井幹事が説明しましたように、今回の特別用途地区の指定については、周辺が一低層のエリアであることに限定しています。都市計画マスタープランが示す「特定土地利用維持ゾーン」には、準工業の横河電機も位置づけられていますが、横河電機の周辺は中高層の住宅地です。そこで今回は、一低層の周辺環境の保護を念頭に置き、第一弾として医療系と大学関係を対象に定めたいと考えています。今後の土地利用に対する制度等につきましては、後程示させていただきたいと思いま</p>

<p>会長 D委員</p>	<p>す。</p> <p>D委員、どうぞ。</p> <p>ありがとうございました。そこがちょっと私、心配で、これで終わりのかなと思ったんですね。今、第一弾というお話を伺えたので、第二弾、第三弾があるんだなど。来る前に都市計画図をずっと見てきたんですけれども、一部なんですけれども、その中で緑町3丁目に接しているN T Tが、万が一、あの広大な土地が大規模マンションになったら、周りが建っていないがゆえに多分環境破壊が起きるだろうなど。恐らく中央広域は何も建たないでしょうし、市役所も存続するんでしょうけれども、現在N T Tの研究所は比較的空地の多い建て方をしていますよね。だから、住宅地でも余り影響ないと思うんですけども、あそこは緑町3丁目に北側は全部面していますから、大規模なそれこそ高層マンションなんか建つと、周りが建っていないがゆえに、これは気がかりだなど思いました、今質問をさせていただきました。</p>
<p>会長</p>	<p>ほかにいかがでしょうか。</p> <p>特にないようでしたら、議案第7号につきましては、今回いろいろ出していただいた委員のご意見を踏まえた上で、本日はたたき台ということですが、原案を作成していただくことにしたいと思います。</p> <p>やや、先ほどご質問があったけど、大規模という名前になると、集団とか一塊だとかいう感じなのが多いですよ。大規模というのがあたるかどうか、むしろ土地利用転換の意味を強調するのが良いのかということもあわせてご検討ください。</p> <p>次回の審議会では、案のたたき台をお持ちいただいて、継続的に審議していくきたいと思いますのでございます。</p> <p>よろしゅうございましょうか。</p> <p style="text-align: center;">(「異議なし」と呼ぶ者あり)</p>
<p>会長 恩田幹事</p>	<p>それでは、続きまして、継続審議の案件に移りますが、議案第1号 武蔵野都市計画高度地区の変更(建築物の高さの最高限度)について。</p> <p>恩田幹事、お願いします。</p> <p>継続議案でございます、第1号 武蔵野都市計画高度地区の変更(建築物の高さの最高限度)の原案たたき台についてご説明させていただきます。</p> <p>資料のご確認です。お手元に1-1から1-4までの資料及び高度地区の変更図はありますでしょうか。</p> <p>それでは、ご説明させていただきます。資料1-1をご覧ください。前回の都市計画審議会での意見、及びこれに対する事務局の見解、原案への反映箇所をまとめています。</p> <p>まずは(ア)基本方針に関してです。「④商業活性化の観点から、商業</p>

地域には高さ制限は導入すべきではない」というご意見を頂きました。

この意見に対する考え方は次のとおりです。「都市計画マスタープランの土地利用方針においては、住環境保全の観点からは商業地域以外の地域に高さ制限を導入すると記述しておりますが、一方景観まちづくりの方針においては、美しい街並みを形成・維持するために、高さ制限の導入を検討することもあわせて示しております。また、商業地域におけるマンション建築の過度な高層化を予防し、街並みを保全する観点からも、商業地域においても一定のルールが必要と考えております。そのため、街並みの保全の観点から、現行のスカイラインを保全するために高さ制限を導入することとしておりますが、高さ制限の数値につきましては、商業地における経済活動を阻害しない数値といたしたいと考えております。」

原案へ次のように反映を行いました。「三鷹北口の南側の商業地域で、低層住宅地及び中高層の住宅地が接する細長い赤いエリアをご覧ください。ここは、三鷹通りの都市計画線から20mのエリアで、商業地域です。素案の段階では、赤いエリアの東にある茶色のエリアは商業地域のため50mですが、この赤いエリアについては隣の23mの高さ制限をひく中高層のエリアに対して圧迫感や景観を考慮する観点から30mとしていました。指定されている容積の90%を消化する原則に基づきこの赤いエリアの北側部分について検討しますと、大体建ぺい率が55%ぐらいで、35m以上のものの建築が可能になります。この赤いエリア全体が北側部分と同じ土地利用ですので、このエリアに30mの高さ制限をひきますと、容積を使い切れない土地がでてきてしまいます。このような土地利用をふまえ、赤いエリアについては30mから40mにしたいと考えています。

また、別の考えとしてスカイラインの考え方があります。スクリーンをご覧ください。先ほど述べたように、ここに幅16mの三鷹通りがあります。この三鷹通りの計画線から20mのエリアは、建ぺい率600%の商業地域です。この隣には、商業地域から低層住居を守るように幅約44mの中高層の住居専用地域があります。三鷹通りの東側の商業地域には50mの高度地区の制限がかかりますので、仮に50mの建物を道路ぎりぎりに建てた際には、斜線制限等を考慮して、道路から4.5m程度離れた位置に建てることとなります。また、中高層の23mの高さ制限にかけるエリアをぎりぎり使った際には、同様にこのように西側に寄せて建てる形となります。この2つの建物の西側のラインを結びますと、このようなラインとなります。このラインと先ほどの赤い商業地のエリアの真ん中を照らし合わせると、約39mという高さになります。先ほど述べた土地利用上も30mから40mの間で建物が建つということでしたので、ここ

については、40mが整合がとれると考えました。

このように、土地利用とスカイラインの2点から、素案の段階では30mにしておりました高さ制限を40mにいたしました。

次に吉祥寺南町の商業地域についてです。この南には一中高のエリア、その南には一低層の住宅地があります。また、さらに南には井の頭公園があります。素案の段階では、この商業地域の南側の幅20mのところについては、40mの高さ制限をひくことにしていました。しかし、一体的な商業地域容積600%の土地利用をしていますので、この部分だけを40mに落とすということは整合性が薄いこと、また都市計画マスタープランの中にこの地域に対する記述等がないこと、商業地域の一体性の観点等を踏まえて、50mの高さ制限へと変更致しました。つまり、この幅20mのところについては素案での高さ制限を40mから、商業地の基本の考え方である50mの高さ制限といたしました。

続きまして、2ページをお願いいたします。(イ)特例措置に関して、「②大規模緩和について、樹木を植えることや商業地域で公共駐輪場を整備することにより、高さ制限を緩和するという理屈で、近隣住民が理解を示すのは疑問である。」というご意見がありました。

これに対する考え方は次のとおりです。「大規模緩和については、市街地環境の配慮条件を備えることにより、本市におけるまちづくりの取り組みのさらなる推進を図りたい。住居系地域においては、これまで本市では緑化・公開空地等の公共空間の創出に取り組んできており、まちづくり条例の基準以上に確保することを緩和の条件として提示しています。緑化だけでは高さ制限との関係が明らかではないが、緑化の確保に加えて、離隔距離も大きく取ることとしており、圧迫感やプライバシーの侵害については低減されると考えています。また、今から述べる下線部分が今回加えた箇所となりますが、公共駐輪場においては、公開空地等による市街地環境に配慮された空間の代替と考えていたが、高さ制限の緩和との整合性が薄いため、大規模緩和の条件の対象からは除外します。」

原案へは次のとおり反映を行いました。「緩和条件については素案から変更はありません。しかし、公共駐輪場の整備によって高さ制限の特例を受ける場合は、計画書の「5市長の許可による特例 (4) 公益上もしくは機能上その他やむを得ないもので、かつ市街地環境の形成に資すると認められ…」といったところに対応することになります。」

次に、「③商業地域における特例措置において、商業業務床とする緩和条件は50%でも高過ぎる。住宅は認めないと考えているのか」といったご意見に入らせて頂きます。

これに対する考え方は次のとおりです。「商業地域は、商業・業務施

設の集積を高め、街のにぎわいをつくり出していく地域です。このため、商業地域においてマンション等が過度に進出し、商業・業務床を侵食し、商業の維持・発展の阻害とならないよう対処しなければなりません。そのため、商業地域内にマンション等が建設される場合には、本市ではまちづくり条例等で少なくとも2層分を商業床とするよう開発事業者と協議を行ってきております。建物の高さを緩和した場合には、その緩和分を商業用途とする数値で修正します。」

この考え方を次のとおり原案に反映致しました。「従前より、開発協議において商業地域で中高層建築を計画する場合には、2層程度を商業床とするよう開発事業者に求めてきた経緯があります。そのため、今回、商業地で高度地区の緩和を行う場合には、その緩和分の高さを商業床とすることとし、従前の2層分の商業床と合わせて30%とします。例えば、建物を50mから60mに緩和する際には、従前の2層分に、緩和した10mを追加した部分が商業床の対象となります。2層とは約10mですので、2層分の10mと緩和分の10mを足して20mです。60mに対する20mは33%ですので、基本的には30%程度の商業床が確保されると、緩和の条件として満たすという形で、修正をかけます。」

次に④番です。「地区計画であれば、その特性によらず、どんなものでも高度地区の制限を読み替えられるのか」というご意見がありました。

それに対する考え方としては、「地区計画には周辺よりも厳しい制限をもつものや、制限を緩くすることで開発を促すものなど、様々な種類があります。個々の地区計画の趣旨を踏まえ、高度地区の制限値を超えた制限値を設定できる地区計画は限定します。」ということです。

原案へは「運用基準において、高さ制限の制限値を超えた制限値を設定できる地区計画については、限定列举します。」と反映しています。これは、運用基準の1ページに挙げております。

続きまして、(ウ)の再開発関係の適用除外についてです。

「⑤市街地再開発事業において、高さ制限は商業活性化の観点から適用除外とすべきではないか。」というご意見を頂きました。

考え方といたしましては、次のとおりです。「市街地再開発事業を都市計画事業として施行するためには、都市計画法に基づき事業の種類や施行区域など「市街地再開発事業に関する都市計画」として定める必要があります。都市計画法により、都市計画事業として行う市街地再開発事業は、事業者と役所、行政側で計画条件の調整が行われ、その調整過程で建築物の高さについて指導、協議されます。市街地再開発事業の施行区域内では、適用除外と考えています。」

これを原案へ反映させると、次のとおりになります。「市街地再開発

	<p>事業」の実施にあたっては、「高度利用地区」、「都市再生特別地区」、「特定地区計画等区域」の区域内であることが都市再開発法に規定されており、これらの区域内においては高度地区を適用除外といたします。この中の、「都市再生特別地区」は、建築基準法の第6条の2第5項の規定により、高度地区は適用除外となると定められております。つまり、法律のほうで既に適用除外であると規定されることとなります。次に、「特定地区計画等区域」については、特例として地区計画内で決定した高さを読みかえる規定として、一定の条件を満たした地区計画の中で読みかえることとなります。また、「高度利用地区」については、今回の計画の中で適用除外という旨を追記しています。」</p> <p>最後に、(エ) 特別用途地区についてです。先ほど説明した内容を記述しておりますが、先ほどの特別用途地区のエリアについては、許可という制度により、高さ制限の規制よりも高いものが建築可能となります。</p> <p>次に資料1-2についてです。こちらは、素案の段階での意見をまとめています。反映を行ったものについては、下線を引いております。こちらにつきましては、先ほどご説明した中で説明ができていますと思いますので、後程お読みいただければと思います。</p> <p>素案からの主な変更点は、先ほど言った商業地域の高さ制限の一部を変更をかけたということです。そのほかとしては、運用基準の中の地区計画の特例等があげられます。</p> <p>以上です。</p>
<p>会長</p>	<p>説明ありがとうございました。</p> <p>ただいまの説明内容につきまして審議に入りたいと思います。</p> <p>ご意見、ご質問、どなたかありませんでしょうか。</p> <p>D委員、どうぞお願いいたします。</p>
<p>D委員</p>	<p>それでは、細かいところからかもしれませんけど、資料1-1の基本方針についての考え方の中あたりに、商業地域におけるマンション建設の過度な高層化、過度というのがどれぐらいなのかというのが、やっぱり表現、それぞれの認識の違いになるのか、100mが過度なのか、300mが過度なのか、こういうところってやっぱりわかりづらいなと思っておりますので、ご説明をお願いしたいと思います。</p> <p>それと、一番重要なのは、この議論の中でも多々出ているんですが、一番下のところですね、線が引っ張ってある。商業地における経済活動を阻害しない数値とするという、経済活動を阻害するかしないかという、そのところを誰が線を引くのかというところが非常に難しいところじゃないかと思うんですね。商業者からしてみたら、これは経済活動を阻害しているよと言ったら、それは阻害していることになるのか。それ</p>

とも市がある意味一定の基準を持っていて、ここまでは阻害と見ないでしようというふうに規制をかけていくのかというのを、これは多分一番ぶつかるころじゃないかと思うんです。この辺、明確にしておかないと、決めることだけ決めてしまって、商業者の方々が大変ここで困ってしまうおそれがあるので、この辺を少し議論をしっかりとしたほうがいいのかなと思っております。この点についてお考えをお伺いしたいと思います。

次に、視察に都市計画審議会で行かせていただきました岐阜市と広島市は、もともとの市街地再開発事業をきっかけに、駅前がさびれてしまって、それを何とか復活させようと。にぎわいのあるまちづくりをしていこうということで始まった市街地再開発事業だと思いますが、その市街地再開発事業にやはりある程度の採算性というんでしょうか、計画をするにあたっての最低限の採算性をとるために、あそこでは高層マンションというのを取り入れたと。それ以外ではやっぱり道はないのかなと思ったんですが、先日、やはりある大手デベロッパーの講習会にお伺いさせていただいて、例えば吉祥寺で市街地再開発事業をしたとした場合、マンション以外で床を整理する、床を売って事業を促させることが可能性としてあるだろうかという質問をしたんですが、やっぱり吉祥寺の持っているいろんな要素から考えると、住宅以外にはほとんど考えられない。もし考えられるとしたら、どこか大きな本社、会社が、企業の本社として一棟まるまる入られるなら、これは別かもしれないけども、そうでない限りは住宅しかないという話があったわけです。

そうすると、やはり市街地再開発事業の中で、ある程度、これは市街地再開発事業はまだないけども、ただ個々に市と協議をするという話になって、これはある程度整合性が出てくるのかなとも思うから、質問させていただくんですが、マンションをあまり、何ていうのかな、計画から外さないほうがいいような気がするんですね。というのは、計画自体が成り立たなくなってしまうかもしれない。その辺の採算性という面ではどのように考えているか。今、高さだけしか考えていないですけど、でも高さではなくて、まちを再生するために高さが必要だというときには、高さというのはどういうふうに考えていくんだろうか。これは再開発だけでなく、総合設計等々でもこれは言えることかもしれません。

これが60mではどうしても採算がとれないんだという場面が商業地域の中で出てきた場合に、果たして、じゃあやらなくていいのかという話になるのかどうなのかというのは、やっぱりこれは協議をしていかなければならないと思うんですね。その点について、3点目。

それともう一点が、ここでは触れられていないんですけど、前回の都

<p>会長</p>	<p>市計画審議会の中で、何でしたっけ、高さ制限をかけてしまって、既存不適格になってしまった建物に対して、1回は建て替えがきくという、この中、資料の中にも書いてありましたけれども、ある委員の方から、そんなに甘くていいのかと。それじゃこの、そもそもこれをつくる意義があるのかという話があったんですが、その意見についてはどのような検討をされたかと。</p> <p>以上4点、ちょっとお話を、お答えを願いたいと思います。</p> <p>最後の点は少し性格が違うかもしれないんですが、2つに分けてお答えください。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>まずは最初の3点についてお答えしたいと思います。質問の内容ですが、1つ目がマンション建設の過度な高層化の過度とはどの程度のものを指すのかということ、2つ目は商業活動への障害しない値に関して、3つ目は、街を再生する際にマンションを考えていかないと、事業は成り立たないのではないかという内容だったかと思います。</p> <p>1つ目の過度に関する質問にお答え致します。基本方針の際に、既存の街並みを念頭に置いて高さ制限をひいていくというお話をさせていただきました。現在の商業地域における建物の高さは、大体50m以下に収まっております。50m以上の建物は、京王のビル、武蔵境の住友のマンション、それから三鷹駅北口の総合設計によって建てられた100m超のツインタワーの4棟です。街並みを突出した高さとは、50mをひき、許可で60mと数値上あらわしましたので、60m以上のものを指すと考えています。</p> <p>2つ目の商業活動の障害に関するご質問についてです。言葉の選び方として、確かにそういう懸念はございます。容積は建築基準法上、道路の幅員等の指定以外で決まることはありますが、考え方としましては、指定されている容積がありますので、指定された容積の9割以上を消化できる高さを、商業活動を障害しない値としています。</p> <p>3つ目の、まちを再生する上でのマンションの問題についてです。先ほど言いましたとおり、総合設計あるいは市街地再開発事業については、別の制度で容積を割り増し等するため、今回の高度地区の問題はクリアとなります。しかし、そのためには周辺の市街地環境に合った空気を設けるといったような手だてが必要となります。それについては、市と協議することになりますので、その際には、商業地である以上は低層部については商業業務床というお話をしますけれども、事業採算や保留床の問題等で中高層部にマンションが入ってくることに對しては、市としては否定はできないと思っています。</p> <p>次に4つ目の既存不適格建築物の質問についてお答えいたします。既存不適格建築物の建替えを1回認めるのは甘いのではないかという話</p>

<p>会長 D委員</p>	<p>でございますが、既に建っておりそこで権利を有している者に対して、1世代がかわる中においては、今の既存の状況を認めざるを得ないのかなと思っています。永久に認めることを行いますと、都市計画をひく意味がないため、次の世代になったときに建てかえる際には、現行の都市計画上の高度地区の枠の中でやっていただくという考え方を持っています。そこで、現状の建物の高さ及び枠組みの中で計画をするのであれば、1回に限り許容すると考えています。</p> <p>D委員、どうぞ。</p> <p>はい、わかりました。</p>
<p>会長</p>	<p>本当に心配しているのは、高さ制限をかけてしまったがゆえに、まちの再生ができなくなってしまうということ、これを私が一番心配しているんですね。実際にまだこの間の建設委員会等々でもご報告がありましたけれども、準備組合から正式な素案も出ない状況ですので、私も何とも言いようがありませんけれども、やはり事業をやるにあたっては、そこには必ず採算性というのが出てきて、それがなければ事業を一步踏み出すことすらできないわけなので、その辺は柔軟に協議をしていただきたいなど、これは要望するしかないんで、私もひよっとしたらこれが最後の都計審になるかもしれないんで、要望しておきたいと思います。</p> <p>既存不適格の話については、私もどうなのかなと思っていますんですね。おっしゃることはよくわかります。おっしゃることもよくわかりますけれども、やはりもう少し、もう少し丁寧に協議したほうがいいのかなという感じもありますので、この点につきましても、今日のご発言された委員の方がいらっしゃらないのであれなんです、丁寧にやっていただければなど、そんなふうに思います、今日のところは。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>1つだけ、同じ問題で。</p> <p>先ほどの、今、D委員がおっしゃった前段、2つのうちの前段のことについて、事実関係だけは質問したいんです。</p> <p>3ページが一番上のほうから、商業地域内にマンション等が建てられる場合は、本市では少なくとも2層分を商業床とするように協議をしていくと書いてありますけれども、これは協議した感じ、実際の感じというのは、比較的スムーズに商業床にしてもらっているという感じなのかどうかというところを、情報としてお聞きしたい。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>商業地の中心部であれば、店舗としての床が有効に働くということで協議にはのってもらえます。商業地から中高層や商業地から近隣商業へとかわっていく臨界部のエリアについては、1階のところには入らせていただいています、2階になりますと厳しくなります。2階部分になりますと、全てという形にはなりませんので、SOHOや事務所等の住宅</p>

<p>会長 恩田幹事 会長</p>	<p>系のプランニングの中で対応するというようなケースも出てきます。近隣商業については、沿道商業そのものが厳しい状況にありますので、大規模の建物であればコンビニ等が入る可能性があります、1階から住宅というようなケースもあります。協議でございますので、事業者サイドの協力がないとできない状況です。</p> <p>2層といっても、実際は無理な場合もあるということですね。</p> <p>はい。</p> <p>大変よくわかりました。</p> <p>E委員、どうぞ。</p>
<p>E委員</p>	<p>基本的なことからお聞きしたいと思うんですが、都市計画マスタープランにおきましては、高さ制限については中高層建物による影響の大きい地区を対象としているというようなことで、商業地区にはその原則は導入しないということで、都市計画マスタープランでは言うておるわけなんですけれども、今回のことについては、まず、一方、こちらの考えですが、一方、景観まちづくりの方針において、美しい街並みって、これはどういうことが一つの定義なのかという。この下にも街並みを保全するためというようなことが書いてあるんですが、そのために一定のルールが高さ制限について必要だということをおっしゃっているんですが、この街並みというのはどの程度のことをいうのかということ、先ほどD委員もお話しておりましたが、それから高さ制限の数値は、商業地区における経済活動を阻害しない数値とするということ、この明快なもの、先ほど説明がありましたけれども、私はまだ納得していないということなんですが、この説明をもう一回お願いしたいと思います。</p>
<p>会長 恩田幹事</p>	<p>恩田幹事、どうぞ。</p> <p>美しい街並みについて2点考え方があります。</p> <p>まず1つ目です。素案でも示しましたが、現在高度地区をひく上で考えている街並みとは、駅を中心に徐々に低くなっていく現在の街並みそのものです。武蔵野市では、吉祥寺を含めて駅を中心に50mまでの建物が建っており、駅から離れるにつれて等高線が下がるような形で容積が分配されています。例外的に、先ほど言った4棟の物件がありますが、用途地域を見ても、商業地、次に近隣商業地、それから中高層のエリアになっており、基本的にはその容積につられるような形で建物が建っています。そういったことを踏まえて、従前の街並みから突出する高さというところで、60m、50mというお話をさせていただきました。これが我々が想定するスカイライン、街並みです。</p> <p>次に、2つ目の商業活動の問題です。高さの制限をひくにあたりまして、土地利用上の容積を使えないということになりますと、本来はあるべき土地利用を使えないことになり、経済活動にも支障をきたすことも</p>

	<p>あります。そこで、例えば容積率が600%のエリアにおいては、その容積率の90%以上は確保できる高さの値を設定し、商業地域であれば50mという制限であれば、建築棟数の9割以上のものが容積率の90%を消化できると考えております。数値的などころではこのように考えています。</p>
<p>会長 E委員</p>	<p>E委員、どうぞ。</p>
	<p>そこ辺りの整合性がわからないんですが、都市マスタープランにおいては、商業地域においては原則導入しないということになっておるんですけども、そうすると、こちらにおいては、このスカイラインのイメージだというようなことで、これは導入していくということになるんですか。</p>
<p>会長 恩田幹事</p>	<p>恩田幹事、どうぞ。</p>
	<p>都市計画マスタープランでは、商業地域には、もともと住環境を保全するようなエリアではないので、原則高さ制限については導入しないと示しています。</p> <p>しかし、全体の街並みという点においては、突然突出した建物が建ち、従前からある街並みのスカイラインを崩すことがないように、商業地域についても、一定の高さの制限は必要です。</p>
<p>会長</p>	<p>今のは、都市マスタープランというのは商業地域のことは触れてないということですかね。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>触れております。</p>
<p>会長</p>	<p>触れているんですか。商業地域の高さ等には触れてない。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>原則、商業地域では導入しないと書いています。</p>
<p>会長</p>	<p>そうすると、今度導入する根拠というのは、景観が論拠になって、根拠は違うんですか。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>はい。</p>
<p>会長</p>	<p>そういうことですか。</p>
<p>E委員</p>	<p>それについては、私の提案ですが、もう少し議論をさせていただきたいなと思うのですが、お願いしたいと思います。</p>
<p>C委員</p>	<p>今、何したい、議論。</p>
<p>E委員</p>	<p>議論をして、もう少しこのスカイラインのイメージについては議論をさせていただきたいというふうに思います。</p>
<p>会長</p>	<p>B委員、どうぞ。</p>
<p>B委員</p>	<p>経済活動を阻害しないのが90%とおっしゃったんですけど、これを100%でした計算というのもあるんですか。普通の建てる方は大体、設計図にすると100%を希望しますよね。そのときに、100%にするとこれはどう変わるかというの、何か計算がしてあるんですか。何か100%見たほうがよろしいんじゃないかなと思いました。</p>

<p>会長 恩田幹事</p>	<p>恩田幹事、どうぞ。 100%という数字にしますと、今建てられている建物を全て認める形になりますので、ラインは全くひけない状況になるかと思います。</p>
<p>会長 C委員</p>	<p>C委員、どうぞ。 では私も何点か質問させていただきます。6月で委員交代になる可能性もありますので、私もこの高さ制限に関しては、はっきり意見を言わせていただきたいと思います。</p>
	<p>今日その資料をこれまで出た意見をもとに、市で変更する点を検討させていただきました。大卒の私の評価で言うと、この間ずっと議論になっている商業地区の高さ制限に関して、それを緩和するという方向で変更をされるんだなというふうに受けとめたわけなんですけれども、それに関しては、私としては、吉祥寺や三鷹ですとか、武蔵野の魅力や景観の保護、それからまちの価値、総体を考えて、賛成はできません。ということをお願いしておきたい。これは私の意見です。</p>
	<p>それで、住宅地の高さに関しても、最初のころから、私は15m程度にしてほしいということをしていっていましたが、そうではなかった。で、説明会にも出まして、市民の皆様のご意見を伺っておりました。私は少なくとも、今回意見で出されている23m高度地区の北側に住宅があるような場合に関しては、もう少し厳しくする必要があるんじゃないかと思えます。</p>
	<p>それから、玉川上水沿いに関しても、23m地区をもう少し引き下げる。それは武蔵野市の環境にとって、玉川上水沿いは貴重な社会資源でもあると思うんですね。住宅地域に関しては、少なくともその2点は変更していただきたいと思いますと思っていますが、いかがでしょうか。</p>
	<p>それから、大規模敷地の緩和に関しても、この間意見がありまして、駐輪場などに関しては緩和適用の条件には入れないとなりました。では、公共的な用途ということで今後何か考えることがあるのか、私としては大規模緩和に関しても厳しくしていただきたい、これ以上いろいろ緩和の条件をつけ加えることには反対ですが、駐輪場を入れないのは結構です、当然だと思います。駐輪場は駐輪場としてしっかり、その建物をつくった人に附置義務があるなら、それは自分のお金でやるべきだし、それによって緩和すべきでないと思っているんですけども、ほかに何か考えていることはもうないんですねと、念を押しておきたいと思いますが、いかがでしょうか。</p>
	<p>それから、これは細かいことですが、こちらの資料1-1にあります、三鷹北口の商業地域で、住宅地に隣接する地域を30mとしていたが、30mでは一部容積率を充足できない場合が想定されると書いてありますが、これは一部というのはどういうことでしょうか。</p>

<p>会長 堀井幹事</p>	<p>では、堀井幹事、どうぞ。</p> <p>私のほうからは、1点目のご意見についてお答えしたいと思います。もっといろんなことに厳しく制限を加えるべきだというような総体的なご意見だと思います。審議会の中においても、有識者の皆さんからさまざまなご意見を頂戴する、非常に難しい課題です。要は景観や住みやすい環境と個人の財産権のバランスの取り方に関する問題です。何に対しても制限を行い、所有者の方が本来持つべき財産活用を阻害するような規制をしていくことは大きな問題になると考えております。一番大事なことは、所有者の方にとって社会的に寛容できる規制にすることです。所有してない方が所有者に対して制限だけ加えていくということは、難しいと考えています。所有者の方にご理解をいただける範囲での規制になると思いますので、さまざまなご意見があるとは思いますが、一定のバランスのとれた内容になっていると考えています。</p>
<p>会長 恩田幹事</p>	<p>その他の点について、恩田幹事、どうぞ。</p> <p>三鷹の商業地域の一部のお話について、お答え致します。井の頭通りから玉川上水のけやき橋までに幅20mの商業地域があります。この一部のエリアとは、その商業地域の中の警察署の西隣から北西にかけてのエリアです。ここのエリアに対して30mの高さ制限をかけますと、容積が消化できなくなります。</p>
<p>C委員</p>	<p>北側というと。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>こちらですね。ここから井の頭通りの間です。</p>
<p>C委員</p>	<p>面的にですか。沿道沿いなんですか。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>三鷹通り沿いです。この部分は、現状の土地そのものが大きい区画になっています。大きい区画になりますと容積を消化していくため、上に伸びていく可能性があります。</p> <p>駐輪場以外の公共的な施設等については、今のところ想定はしていません。資料1-4の5ページをご覧ください。5許可による特例の(3)大規模建築物(商業地域)の中にイ次のいずれかの条件を満たすものという項目があります。この中に「(ア)まちづくり条例の示す基準以上の公開空地を確保すること、(イ)周囲の外部空間と一体となった、公開空地に準ずる屋内(アトリウム、吹き抜け等)を整備すること」という記述があります。現時点での事務局の考えでは、このようなものを公共的な空間と捉えています。別途、大規模特例において、資料1-4の5ページ(5)その他の特例の中の公共的な貢献度という部分で、駐輪場を考慮する可能性はあります。</p>
<p>会長</p>	<p>C委員、どうぞ。</p>
<p>C委員</p>	<p>すみません、言葉の説明を確認したいんですけども、アトリウムとか吹き抜けとかというのは、建物の形状として建てる場合もありますよ</p>

ね。それが、誰でもがそこに入出入りをして、いわゆる広場とか居場所的な機能を持つというようなのが、公共的空間とも言えるかもしれないけれども、その例えばマンションなり商業業務ビルなりの考え方としてつくるといふことで、それが果たして公共空間といふことで緩和していいのかといふと、そこは私は疑問があります。

で、私の言った住宅地周辺の高さの制限に関しては、私の意見を言いましたけれども、今回は既存不適格を1世代にわたって、つまり1回は認めるといふことで、次の世代にかわる際の不利益といふか、といふのは認められていて、そこは、今財産を所有している方に対しては配慮されているものと、私は理解をしております。それ以上、今後どうなるかといふことで意見を言ったので、その辺もぜひ考えていただきたいと思ひます。

新しい質問を3点しますが、1つは、商業地における経済活動を阻害しない数値といふ点が出ました。これは非常に難しい判断だと思ひます。商業地における経済活動といつても、じゃ誰が経済効果とか、採算がとれているかとかといふことを認めるのか、と思ひますよね。開発業者といふのは、もうけたいといろいろやるわけです。そうはいつたって、「景観や周辺環境との調和もあるだろう」と、「もうけるのはそこそこにしなさいよ、あなたたちにも社会的責任があるでしょう」と言つて、何十年も紛争があつたわけですよ。そこに関して経済効果といふのを、誰がどう検証するのか、ここはどう考えていくのかといふことを伺ひたいと思ひます。私はやはり商業地においても、高さ制限等を加えていかなければ、実のあるまちづくりとはいへないと思ひているんですね。

もう一つの質問は、吉祥寺駅南口の再開発事業に関して予算委員会で質問をいたしました。これは再開発法に基づくものなので、今回のこととは直接は違ふと。しかもまだ武蔵野市として正式に、それについて何か検討しているわけではないと。一部報道で、100m以上のビルを建てなければといふ意見もあるといふ程度の報道を、私ども聞いているといふことでございますが、これに関して、武蔵野市は今回高さ制限を商業地にもかけようとしているけれども、法的には別個のものですけども、関連はある。どう関連するのかといふことは、都市計画審議会でも議論したいと、先日の予算特別委員会で恩田幹事がおっしゃつたので、もう一回聞きたいんですが、いかがでしょうか。

恩田幹事、どうぞ。

アトリウムや吹き抜け等の建物内部の空間についてです。こちらは、公開空地に準ずるといふ形にしていまして、公開性については、その一つ一つのプランを見ないと判断できませんが、そのような空間は、にぎ

会長
恩田幹事

<p>会長 C委員</p>	<p>わいを創出したり、商業地としての価値を高める要素もありますので、高さ制限の緩和の対象になると考えています。</p> <p>次に、先ほどから議論をいただいております商業活動についてです。先ほどから述べておりますとおり、指定されている容積の9割以上を使える状況というような書き方に変えようかと考えています。それが経済活動の阻害と同等とは判断できないようであれば、ここの部分については修正が必要と考えています。</p> <p>次に、市街地再開発事業についてです。資料1-1(ウ)において、市街地再開発事業について触れております。市街地再開発事業と高度地区の関係についてご説明致します。高さ制限では商業地域にも高さの制限をひき、武蔵野市が持つ従来の街並みの保全を行います。市街地再開発事業とは、その中においても、商業活動や公共的な事業上、そういった土地利用が必要になる際に出てくる手法であり、事業の重要性が高いので案件としては個別のものとして扱われます。また高度利用地区など、別の枠組みの都市計画を指定していくこととなります。その際には、高さの制限はなく容積率の最低限度、最高限度について定めていくこととなります。</p> <p>C委員。</p> <p>お話としては伺ったという感じです。アトリウムや吹き抜け等は公開空地に準ずるものであって、公開空地そのものではないという理解でよろしいですね。だから、何でもかんでも、これは公開空地だとか公共的な空間であるというふうに認めて制限を緩和していけば、もう何のために高さ制限をかけるのかがだんだんわからなくなってくると思うんですね。そこに関してはやっぱりしっかりやっていただきたいと、私は注文をつけたいと思います。</p> <p>商業地における経済活動を阻害しない数値ということに関しては、これそのものの表現を改めるということなんですね。これは結構重要な論点だと思うんです。開発する人はやっぱりもうけたいわけですよ。再開発だとやっぱり、今よりも何かしら利益がないとやれないだろうという、そういう考え方は理解できます。じゃ、それと社会的な価値と、まちの値打ちだとか、個々の方の経済的な利益と、どこで線を引くのかという、非常に厳しい判断が迫られてくる問題だと私は思うんですね。</p> <p>ですが、武蔵野市が商業地においても高さ制限をするということに関しては、やはりこれまでのさまざまな地域での高層マンションでの紛争ということを考えて、ぜひやるべきだと。極力緩和しないほうがいいと私は考えておりますので、これに関しては、よくそのように考えている方とお話をして、選択をしていただきたいと思います。</p> <p>再開発に関しては、確認ですけれども、案件としては今回のことと</p>
-------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>会長 堀井幹事</p>	<p>別々だから、一件一件議論するという事は、いずれ都市計画審議会でそれは議論するのか、それともそうではなくて、まちづくり条例の、例えばまちづくり委員会とかで、最終的にはそこで議論することもできるのか、どうなのでしょう。</p> <p>では、堀井幹事。</p> <p>私の方から最初の質問についてお答え致します。</p> <p>公開空地に準ずるという意味についてご説明致します。一般の方が使用できるところが公開空地ですので、公開空地に準ずるアトリウムを認めるということは、一般の方も利用できるようなアトリウムであれば認めるという意味です。</p> <p>次に商業地の議論についてです。商業地については、委員ご指摘のように、この審議会を通じても非常にご意見いただいておりますし、またいろいろな方からご意見をいただいております本当に難しい問題だと認識をしております。一事業者だけの立場に立てば、商業地に一層が商業施設で残りは高いマンションの高い建物を建築すれば、事業の採算性はよくなります。しかし、まち全体の観点から吉祥寺を含めた商業地全体にそれが広がることについて考える必要があります。そのため、事業者の方にこのことについてもご理解をいただきながら、バランスのとれた制限を加えていくべきだと考えています。</p>
<p>会長 C委員 会長</p>	<p>途中ですが、次にいかないで、まずアトリウムのところだけ片づけたいんです。何遍も行ったり来たりしているから。</p> <p>わかります。</p> <p>これは私は文章の書き方の問題じゃないかと思っているんです。今から読み上げるのを聞いていただいて、それで合っていれば、もうそこで議論を終わりにしたいと思っています。いいですか。</p> <p>「周囲の外部空間と一体になった屋内空間で、公開空地と同様に一般に使用されるもの」と書けばいいんじゃないですか。要は逆になっています。</p>
<p>堀井幹事 会長</p>	<p>はい。</p> <p>だから、アトリウムであって、一般の方が使用可能なものであるんならば、それはこの会議としても、同じようなものだからいいじゃないかと思うわけですが、今のを軸にして、文章を練って書いておけば、それで話は終わりだと思うんです。いかがでしょうか。</p>
<p>堀井幹事 会長</p>	<p>はい。会長からご指摘のあった内容に準じて、文章をかえさせていただきます。</p> <p>わかりました。</p> <p>次、恩田幹事からお答えを。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>市街地再開発事業の手続きの件についてお答え致します。現在準備組</p>

	<p>合にて検討段階にある市街地再開発事業が、市に提案された場合の手続きは次のとおりです。組合がこういった形で関わるかにもよりますが、基本的な計画そのものが成立しているということを条件にした場合には、都市計画上の第一種市街地再開発事業として、エリアの規定をします。次に、そのエリアの容積率の最低限度・最高限度等の都市計画上の決定をあてはめます。都市計画を決定するということは、都市計画審議会にお諮りし、そこでその都市計画事業が都市計画上問題がないかといった議論を経て、最終的に都市計画法上の市街地再開発事業となります。これを踏まえないと、市街地再開発事業の事業認可を受けられません。これはあくまでも都市計画事業として事業認可を受けて行う形になります。市街地再開発事業は、基本的に都市計画審議会のほうで議論されていく形になります。</p>
会長	<p>C委員、どうぞ。</p>
C委員	<p>ご説明ありがとうございました。会長のほうから、具体的な変更案を出していただきまして、ありがとうございます。</p>
	<p>先ほど堀井さんがおっしゃっていた、商業地域における高さ制限の導入についての考え方ですけれども、なかなか大変だとは思いますが、やっぱり大きな団体だったり大きな業界が相手だと、いろいろご苦労もあると思うんですけれども、やっぱり武蔵野市のまち、吉祥寺のまちということを考えたら、40年前に井の頭公園の近くに、いくつも壁のようなマンションができて、当時の市長がいろいろ、水道をとめたりして大変なことになって、要綱行政がつくられたり、条例ができたりもしました。それからまた何十年か経って、再度吉祥寺南口をどうやっていくのかということが、今、問われています。やはり吉祥寺らしい、武蔵野市のよい価値を残せるように、私も協力していきたいと思しますので、ぜひ高さ制限に関しては頑張ってくださいと思います。これは私の意見です。</p>
会長	<p>それは意見ということでもらうことにして。</p>
B委員	<p>B委員、どうぞ。</p>
	<p>一部容積率を充足できない場合というのを読むと、これは100%と思うんですけど、そして商業地における経済活動を阻害しないという90%になっちゃうというのが、ちょっと私は理解できないんですけど。それで高さが成り立たないという。</p>
会長	<p>何ページのところですか。</p>
B委員	<p>1ページです。一部容積の充足できない場合が想定されるためという</p>
	<p>と、一般的に、容積率100%で計算したんだなと思うんですね。それで、商業地における経済活動を阻害しない数値とするときに、容積率の90%という計算は、計算になるというのがちょっと合わないように思</p>

	うんですけど、やっぱり100%にしないと、これは阻害していることになるんじゃないでしょうか。
会長	先ほどのご意見と同じことですね。
B委員	はい。
会長	容積率ということであるならば、100%で計算すべきではないかということですか。
恩田幹事	恩田幹事、どうぞ。
	90%といったのは、住居系の用途地域も含めた全てのエリアを考えた際に、指定容積率の9割を消化できる高さとしたためです。この考えに基づいて、この一部のエリアを指定容積率の90%で検討致しますと、30m以上のものが建つ可能性がありますで、40mに致しました。
B委員	そのときの充足というのは100%で計算しているんですか。
恩田幹事	こちらのシミュレーションでは、90パーセントで計算して、34mになっています。
B委員	ただ、一般的に考えると、容積率100%あったら建てる人は100%を希望すると思うので、100%で何か検討した数値みたいな、何か絵みたいのがないとまずいんじゃないでしょうか。
恩田幹事	会長、よろしいでしょうか。
会長	はい。
恩田幹事	その部分は、高さ制限の他に日影の規制等の制限も加わってきます。このためすべての敷地において絶対高さ制限を導入する前の現在の状況でも指定容積率を100%消化することは不可能となります。日影規制にかかるぎりぎりの高さを考えますと、約34mから36mで90%の容積の消化となります。それ以上、高くしますと日影規制がかかってきますので、その床をつくることができない状況となります。斜線制限の条件等により、100%消化できない敷地がありますので、90%以上としています。
会長	よろしゅうございますか。B委員、どうぞ。
B委員	私の100%というのは、その日影規制の全部を入れた場合の100%、そういういろんな数値を入れて100%という意味の100%なんですけど。
会長	どうぞ。
恩田幹事	日影規制等の制限が容積を全て充足できるように法的な手だてはされておられません。敷地の条件や日影規制、建て方等によっては、計画内容積を100%充足することはできない場合もあります。そのため、例えば3階建てで建てざるを得ないとか、容積は500%あるがそこまで使い切れないといった計画地もあります。このようなことを含めて9割といったしました。
会長	今のB委員のご質問は、この特定の三鷹駅北口とか、吉祥寺駅南口の

<p>B委員 会長</p>	<p>話をしているんですか。それとも全体の考え方として。 全体の考え方を統一したほうがいいかと思ったんです。 今、2人の議論がずれているのは、恩田幹事がお答えになっているのは、容積率というのは、容積率以外の要素によって、例えば100%と指定されていても9割しか使えないということがあり得るというふうにおっしゃっている。それは特定の地域のことを想定して言っているんですよね。だから、そこら辺、話がずれている。</p>
<p>B委員 会長</p>	<p>ですので、指定容積の90%をプランニングにすると経済活動を阻害しないという考え方を、それとイコールにするのがおかしいんじゃないんですか。普通の考えでは。 これは一般論でおっしゃっている。それはさっき恩田幹事の説明の中で、経済活動を阻害しない数値というのは何なのかというのをはっきり書いてこなかったから、それを90というふうに書き改めたいとおっしゃったことに対しての疑問なんですよ。この北口とか南口の話じゃない。だから、北口と南口の話はこれで恐らく問題ないと。一般論として90だろうと言われると、それは困るんじゃないかな。</p>
<p>B委員 会長</p>	<p>そうすると理解ができないということです。 そういうことですね。それは当然、容積としてはまず100だろうと思うんですね。それは考え方として100を使えとおっしゃっているんだというふうに理解したらいかがですか。90と書かれちゃうと、今度は90の根拠がよくわからない。今のような平均の歩どまり率、歩どまり率という言葉はやや業界語なので、そういう話になってしまう。90というのは使いにくい形ですね。</p>
<p>恩田幹事 会長</p>	<p>わかりました。 もしこの阻害しない数値という考え方を使って、かつ、これを具体化しようとするなら、容積との関係では90という話はしにくいと、私も思います。別の要因にして下がっちゃうということは別にして、何か90というふうに正面から書くのはすごく難しいと思います。</p>
<p>E委員</p>	<p>E委員、先ほど手を挙げていました。 私もこの100%というふうに思うんですが、今ちょっと理解させていただきました。そんなことで、なるべくこれでひとつお願いしたいなと思うのと、そして先ほどのにちょっと戻るんですが、今、C委員からもいろいろお話があったんですけども、とにかく都市マスタープランには規制緩和をしておいて、そしてまたこの景観については規制緩和をするというのは、ちょっとこういう矛盾している状態があるというようなことをなんで、C委員は規制をすべきだという、先ほどの意見だというようなことでありますが、私は商業の活性化等々に、ことから発言させていただきますと、やはり規制緩和はしてもらいたいというふうに思っ</p>

<p>会長</p>	<p>ております。</p> <p>したがしまして、先ほども申し上げましたけれども、この規制したこの美しい街並みのいろんな考え方があるでしょうけれども、これについては再度議論をお願いしたいと思います。</p> <p>わかりました。</p> <p>この街並みという言葉がやや、少しミスリードかもしれないね。やっぱりスカイラインなんですね、ここで言っているのはね。駅を中心にして一番高い建物があって、それがだんだんこう下がってくるというスカイライン論だと思いますが、スカイライン論で本当に商業を規制しているのかという疑問があると思っているというご意見だったと思っております。</p> <p>本市は街並みという言葉、スカイラインイコール街並みと言って大丈夫かなという感じはちょっとするよね。さっきの図面を見せていただくと、明らかにこれスカイラインの議論だよ。こういうライン、遠くから見たときの街並みというか、その絵だと思っておりますから、スカイラインという言葉にしておいていただいて、あとはその是非を示して、事務局としてお考えになるということですね。</p>
<p>A委員</p>	<p>ほかにはいかがでしょうか。A委員、どうぞ。</p> <p>私は質問ということではなく、都市計画審議会で各委員がこのことについてどう考えるかという、意見を出すということを大事だと思いますので、私もこの高さ制限につきましては、商業地に高さ制限をかけるべきだというように思っております。</p> <p>それから、住宅地につきましても、法政の問題も含めて、この間、いくつかのマンション計画の中で、近隣住民の方たちの高さに対するご意見もありました。そういう意味でも、示された数値がこれで住宅地でいいのかどうかということについても、私は、もう個人的にはもう少し規制を強めるべきではないかというように思っております。ただ、ここで皆さんでいろいろ議論しながら決めていくことだというように思いますので、議論していただきながら最終的に決めていくということが、大事だというように思っています。</p> <p>商業地における経済活動というのは、その建物の高さだけではなくて、例えば低層である商業の中での魅力だとか、それから市のいろいろな商業地の援助なども含めて、総合的なところで、武蔵野の商業の活性化というのが図られていくというように思いますので、高さだけのことで全て商業地の活性化ということの議論にはならないんじゃないかなというように、私は思っております。</p>
<p>会長</p>	<p>ほかはいかがでしょうか。</p> <p>大分この件、議論していますが、まだまだいろいろ議論が出そうです</p>

<p>恩田幹事 会長</p>	<p>ね。</p> <p>これはまだ継続的に議論するのでしょうか。</p> <p>そうです、はい。</p> <p>ということのようでございますから、今日ぜひ言っておきたいことがまだあるという方はご発言いただいて、この次に、継続的に議論してもらいたいと思っております。</p> <p>私、1点だけ話します。先ほどの質問の続きをしてもよろしいですか。</p> <p>3ページ目の頭にあるんですが、「本市では少なくとも2層分の商業床とするよう開発事業者と協議をしている」について、実態はどうかと聞いたら、それは場所によるので、都市部だったら大体協議はのれるけど、周辺は2層分の商業床といってもなかなかつらいところがあるというのが実態なんだと伺ったわけですが、もしそうだとすると、そこを2倍にして、さらに建物の高さを緩和した場合は、その緩和の商業地域にしろといっても、なかなかそれはますます協議が難しい方向に行くことになるんで、そこは本当にこれで実態的にうまくいくだろうかという疑問が僕はあるんです。そういう意味では、少し実態をまた調査いただいて、実態に合ったようなことをご考へにならないと、協議ベースでいくんだと。強制的にやるなら、協議ベースでいくんだとすると、なかなか難しいことじゃないかと思っておりますので、そこら辺をもう一度ご議論いただきたいと思いますと思っております。これは私の意見を申しておきます。</p>
<p>F 委員</p>	<p>ほかにかがででしょうか。どうぞ。</p> <p>1つお願いがあるんですけども、先ほどの商業地域の高さ制限を設ける、設けないと意見が分かれていますけど、設けた場合は、設けなかった場合はどうなるのか、設けた場合はどうなるのかというのを、もう少し比較して見られるような資料をつくっていただけると、議論がもう少し深まるんじゃないかなと思うんです。それぞれ持っているイメージが何か違うような気がするんで、それをお願いをしたいんです。</p>
<p>会長 G 委員</p>	<p>いかがでしょうか。</p> <p>今のF委員と同じなんですけど、これは今、ずっと平行線で来ているから、どこかで結論を出さなきゃいけないんだけど、今日はいろいろな問題等、そんなような感じがしますよね。ですからもう一度やってもらったほうが。</p>
<p>会長</p>	<p>わかりました。それでは、F委員からの提案があつて、G委員から同様の趣旨のご発言があつたと。次にそのような趣旨でもう一度、このところの議論は考えることにしたいと思います。</p> <p>それでは、ほかはこの件についてご意見がないようでしたら、次に進ませていただきますが。</p> <p>どうぞ。</p>

<p>恩田幹事</p>	<p>ご確認させていただきます。原案のたたき台ということで、ご説明させて頂いております。次の段階では、今日の意見を踏まえて、原案を公告し、市民の皆様のご意見を聞くという機会に移ります。市民の意見をいただいた後、案のたたき台を都市計画審議会にご報告致します。その際にF委員の資料やこれまでの議論の内容を整理してご提示し、また議論いただくという形でよろしいですか。</p>
<p>会長</p>	<p>そのようにしてよろしゅうございますか。 それで結構でございます。 それでは、継続審議ということで区切らせていただきまして、継続審議事項の議案第6号 武蔵野市用途地域等に関する指定方針及び指定基準、これの指定方針及び指定基準の修正案で説明をしていただき、質疑応答を行いたいと思います。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>恩田幹事、説明をお願いします。 それでは、議案第6号 用途指定等に関する指定方針及び指定基準の修正のご報告をさせていただきます。 前回の都市計画審議会での議論の整理と、今回の修正にあたっての考え方をお示し致します。 スクリーンをご覧ください。前回、用途地域の決定権が都から市に移譲されるということがございまして、市の「用途地域等の指定方針及び指定基準」を用意しておきたいというようなお話をさせていただきました。その際に、市が土地利用等に関し、今後対応すべき方向があるならばそれを示して、都の指定方針、基準を改良すべきではないかといったご意見をいただいたところでした。 その辺を整理させていただきます。今後予定される取り組みは、高度地区の変更、特別用途地区の指定、西久保のエリアの準工業地域の見直しです。西久保エリアの現状は工業地域というよりは住宅系になっていますので、対応が必要になってくると考えております。これらの具体的な見直しの事項や市の独自性を「指定方針及び指定基準」の中であらわしていきたいと考えております。一方で、従前の東京都の指定方針・指定基準があります。東京都の指定基準については、妥当性があり、今までやってきた経緯があります。今回の市の基準の作成については時間的な制約もありますし、東京都の指定方針の基準を準用する部分も、大半の部分をお占めているというところがございます。この2つをあわせて、今回の用途地域に関する「指定方針の基準」の全体を整えていきたいと考えています。 これが前回の議論を整理させていただいて、今回の修正に至った経緯です。 都市計画マスタープランにおける土地利用の方針に沿って取り組ん</p>

でいくために「指定方針及び指定基準」に今後の取り組みに対する大まかな考え方を示しています。平成25年度中には、高さ制限及び特別用途地区等について盛り込んだものとして作成します。

また、その次の段階としては、横河電機等の大規模の企業地における、土地利用転換に関する特別用途地区的なものが必要だと考えています。駅前の商業地においても、商業を活性化する意味で、商業を誘導するような特別用途地区ができないかとも考えています。また、先ほど言いましたように、西久保地区は準工業地域であるがために、住居系よりも緩和されている土地利用になっています。現在は住宅ができ密集地域になってしまっていますので、用途変更も含めて、考えていくべきだと考えております。この辺の流れを今回の「指定方針及び指定基準」の中で盛り込んでいったというところでございます。

具体的な内容については、資料の6-2をご覧ください。「指定方針及び指定基準」の中で、下線を引いた部分が前回から変更をかけているところ です。

例を挙げます。1ページをご覧ください。これは用途地域に関する事項です。大きな変更ではないのですが、全体の説明文の中で、ここで示す必要がないところについては削除しています。

2ページをご覧ください。ここは、住工混在地で、先ほど言った西久保地区について掲げております。

4ページです。特別用途地区の方向性、方針を示しているところを下線でひいております。特別工業地区につきましては、指定基準において内容的には全て載せておりますので、高度地区の考え方そのものだけをここに記述しております。

5、6ページについては、用途地域等の見直しを示しています。状況に応じて、適時に適切に用途地域の見直しを行い、一斉の見直しは行わない旨について書いております。

8ページ以降の指定基準については、前回お示ししましたように、武蔵野市で使える汎用性のあるものだけを、東京都の基準のほうから抜き取って記述しております。

29ページ以降につきましては、先ほど示した今後の方向性を踏まえて、今後指定基準として対応をしていきたいことについて書き加えさせて頂きました。加えた部分は下線を引いてあります。

こちらについては、本日修正案としてご提出させていただきましたので、今後ご議論いただければよろしいかなと思っております。

説明は以上ですね。

これについては、ご意見、ご質問はいかがでございましょうか。
どうぞ。

会長

E委員	これはもう前にやって、修正を出したんですから、私はこれでいいんじゃないかと思います。
会長	これについては、前回どういうことにしたんでしたっけ。H委員と相談をして、少し具体的に書き改めたらどうかということだったですね。その辺の感じをもう少し追加でご説明をお願いします。
恩田幹事	H委員から前回ご指摘を受けたところもありますし、会長から、委員とよく協議するというお話でしたので、H委員とはこの件及び高度地区の件について4回協議をさせていただきました。協議の結果、概ねこの方向でいいたらという承諾はいただいているところです。
会長	そういう状況のようですが、いかがでしょうか。 この用途地域のほうは、今のこのスライドで映っている、これから市がやろうとしていることが、方針として織り込まれているというところが、ある意味では一番大きな変更点だと思っていいですか。
恩田幹事	はい。
会長	この指定基準のほうについては、前回示したものとほとんど大きく変わっていないと見ていいんですか。
恩田幹事	この表のほうはそうです。
会長	表のほうはそうだね。
恩田幹事	ご指摘いただきました「新しい駅」等の表現については、削除しております。
E委員	1つだけ質問いいですか。
会長	どうぞ。
E委員	特別用途地区につきまして、生活経済課産業振興計画というのを今やっているようですけれども、これとの調整はこれからですか。これは大体終わったんですか。
会長	どうぞ、恩田幹事。
恩田幹事	産業振興計画につきましては、平成25年度中での策定と聞いております。確定している状況を担当課のほうと調整しながら、この特別用途地区等についても検討していきたいと思っております。
会長	ほかにいかがでしょうか。 (「なし」と呼ぶ者あり)
会長	ご質問はないですか。 (「はい」と呼ぶ者あり)
会長	ほかに意見がないようでしたら、議案第6号につきましては、次回の都市計画審議会に継続審議ということにするということにしましょうか。それとも、今回これで了承ということによろしいですか。 どうぞ。
G委員	前日も協議して、今日もまたそういうことで修正案ということを出し

会長	たんですから、私はこれでいいんじゃないかと思います。 今のG委員の意見で、意見の方向ということで、ご異議ございませんでしょうか。
会長	(「異議なし」と呼ぶ者あり) それでは、本審議会としては、この原案に同意するという事で、承認ということにいたしたいと思います。 本日の審議事項は、これで全て終了ということでございます。 それでは、これにて平成24年度第3回都市計画審議会を閉会いたします。 【閉会】