

平成24年度第1回武蔵野市都市計画審議会議事録

日 時 平成24年10月1日（月曜日）午後2時30分～午後4時00分

場 所 武蔵野市役所 東棟8階 802会議室

出席委員 矢島会長、落合副会長、井口委員、久坂委員、松下委員、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 5人

質疑応答者	質疑応答
事務局 市長	<p style="text-align: center;">【開会】</p> <p style="text-align: center;">— 委員の就退任の報告 —</p> <p style="text-align: center;">— 委嘱状の交付 —</p> <p>それでは、市長よりごあいさつを申し上げます。 皆様、こんにちは。 本日は、お忙しいところ都市計画審議会にご参加いただきまして、ありがとうございます。 また、今ほどは新しい任期ということで、新任の皆様方、快くお受けいただきまして、ありがとうございます。 議員の皆様方は継続ということでございますので、よろしく引き続きお願いしたいと思っています。 さて、おかげさまで武蔵野市は、今年市制施行65周年ということの中で、振り返れば先人の皆様方のご努力があって、このような成熟した都市になってまいりました。 しかし、インフラ整備がされたのはいいのですが、それをこれから大いに見直しをしなければいけないという時期になってまいりました。まさに都市リニューアルの時代を迎えた感がございます。 そして、その根幹をなすのが実は都市計画であります。道路、あるいは下水道、あるいはクリーンセンターまで含めて、これは都市計画施設としての位置付けがあるわけでございますので、都市計画が武蔵野市のまちづくりの基幹をなしているということだというふうに思っています。 しかし、都市計画だけでは魅力的なまちづくりを行うのはなかなか難しいというふうに思っていて、この間、開発調整の中でさまざまな誘導を行いながら、地域の皆様で協力をいただいて、いろいろとまちづ</p>

	<p>くりが進められてきたのではないかというふうに思っています。都市計画制度をきちんと進めていくということと同時にあわせて、平成21年にはまちづくり条例を施行し、住民参加のもとにまちづくりを進めていくということで、武蔵野の豊かな魅力的なまちづくりを実現してまいりたいというふうに思っています。</p> <p>そして、今回、皆様方にご審議をお願いするのは、その中でもこの間、さまざまなまちづくりの場面で課題となってまいりました高さであります。マンションが建設計画が起こると、必ず高いんじゃないかという地域の皆様方からご心配の声もいただくことがございますが、その背景には実は武蔵野市としての高さに関する明確なルールがなかなか示せてこなかったという背景がございます。</p> <p>もちろん、高度地区という都市計画の制度がございますが、従来の高度地区によりますと、それは絶対高さ制限がございましたので、斜線制限だけではいくらかでも高い建物が可能という場面も出てくるわけがございますので、そのような課題も踏まえて絶対高さを考えていこうということです。今回も高度地区の見直しの中で高さの最高限度について研究を進めているところでございます。</p> <p>今回、素案という形でまとまりましたので、またそれを、ぜひ皆様方にご審議をいただきたいというふうに思っているところでございます。</p> <p>この高さの最高限度を定めたからといって、イコール魅力的なまちが今後実現していくということではないというふうに思っておりまして、これは1つの規制であります。規制であります、同時にやはり誘導をしていかなければ魅力的なまちというのはなし得ないのではないかとこのように思っております。財産権にかかわる高さということについては、きちんと都市計画で決めていくと同時に、今後も市民参加型のさまざまな機会をえて、魅力的なまちを市民とともに築いていきたいと考えておりますので、引き続き皆様方のお力添えをいただきたいと思っております。</p> <p>どうぞよろしく願いいたします。</p> <p>ここで、新任委員の皆様一言ずつごあいさつをいただきたいと存じます。</p> <p>それでは、A委員より、よろしく願いいたします。</p> <p>今までも審議会で参加させていただきました。継続ということでございますので、微力ではございますが頑張りますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。</p> <p>B委員</p> <p>Bです。</p> <p>これからもよろしく願いいたします。</p> <p>今、高さということで、すごい大切なことを決めなくてはならないの</p>
--	--

C委員	<p>で責任を感じております。</p> <p>Cです。</p> <p>引き続き、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。</p>
D委員	<p>Dでございます。</p> <p>引き続き、よろしくお願ひいたします。</p>
E委員代理F	<p>Fと申します。</p> <p>今日は、所長が仕事でどうしても抜けられないものがありまして、かわりに来ました。</p> <p>よろしくお願ひいたします。</p>
G委員	<p>武蔵野消防署長のGでございます。</p> <p>前任者同様、よろしくお願ひいたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>ここで、市長は所用のため退席をさせていただきます。</p>
市長	<p>それでは、よろしくお願ひします。</p>
<p>— 会長の選出 —</p>	
会長	<p>今ほどは会長にご推挙をいただきまして、大変光栄に存じております。</p> <p>もう何期か会長という職を務めさせていただいておりますが、毎期、それぞれいろいろな問題があつて、大変重要な任務を担わせていただくというふうに実感しております。</p> <p>今日は建物の高さの問題について議論をするところでございますが、このことも含め、よろしくお願ひいたしたいと思ひます。</p>
事務局	<p>それでは、議事に入りますが、事務局からの報告をお願ひいたします。</p> <p>本日、1号委員のH委員、I委員、J委員より欠席のご連絡がございましたが、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、会議が成立したことをご報告いたします。</p> <p>幹事につきましては、昨年度に引き続き、堀井都市整備部長、恩田まちづくり推進課長でございます。</p>
会長	<p>それでは、会長、よろしくお願ひいたします。</p> <p>本日の案件につきましては、午後4時過ぎを目途に会議を進めたいと思っておりますので、よろしくお願ひ申し上げます。</p>
事務局	<p>本日は、傍聴の方は。</p> <p>3名いらっしゃいます。</p>
会長	<p>この3人の方々の傍聴について、いかが取り計らいましょうか。</p> <p>異議なし</p>
会長	<p>それでは、異議なしと認め、傍聴を許可するといたしまして、暫時休</p>

<p>会長</p>	<p>憩をいたします。</p> <p style="text-align: center;">—傍聴者入室—</p> <p>それでは、3人の傍聴の方入室されましたので、会議を再開いたします。</p> <p>日程2、議案第1号 武蔵野都市計画高度地区の都市計画素案について説明をしていただき、質疑応答を行います。</p> <p>恩田幹事より、説明をお願いします。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>まず、事前に配付してあります資料の確認をさせていただきたいと思っております。</p> <p>第1号の議案につきまして、表紙が1枚ございます。</p> <p>それから、都市計画高度地区の変更（素案）という表になっているものが2枚両面刷りでございます。</p> <p>次に運用基準（素案）というものが両面刷りで3枚ございます。</p> <p>それから、資料1、最高限度の導入（概要）というものがございます。</p> <p>次に、資料2として、例外値を定める地区の候補という地図がございます。</p> <p>それから、資料3としてパワーポイントのつづり一式がございます。</p> <p>最後に教育施設や医療機関の高さ制限の取り扱いについてという資料です。</p> <p>事前に配付させていただいた資料は以上です。</p> <p>なお、事前に配布させて頂きました資料2の地図及び資料3のパワーポイントの説明の中に若干の変更の箇所がありましたので、別途机上に1枚の地図及び両面刷りの資料がございます。</p> <p>それでは、今回の議案第1号につきまして、パワーポイントを使ってご説明させていただきたいと思っております。</p> <p>まず内容に入る前に、スケジュールの修正を行いましたので、ご報告させていただきます。本日10月1日に、素案の報告とさせていただきました。3月の都市計画審議会の際に、5月に基本方針の決定、夏に高さ制限の原案を示すというお話をさせていただきましたが、権利制限及び全市的に高さ制限をかけるということで、市民の意見も十分に聞いていきたいということで、一行程多く入れることとしました。本来、まちづくり条例の手続きでは都市計画原案の公告・縦覧から入り、都市計画法の手続きによると都市計画案の公告・縦覧からになります。そこで、本日、条例の手続きよりも前段階の素案の段階で都市計画審議会に考え方を示し、ご意見を伺いたいと思っております。来年の3月頃に本審議会に原案作成のためのご意見を伺い、4月の原案公告を予定しています。その後、9月の案公告・縦覧を目指し、また本審議会に案作成のためのご意見を伺い、最終的には、25年の暮れから2月ぐらいの間に本審議会</p>

の議決をいただき、都市計画決定をしたいと思っています。この素案の部分が一行程増えたことにより、大変申し訳ないのですが、都市計画決定までの時期が後ろにずれるという形にさせていただきたいと思えます。

それでは、内容に入りたいと思えます。

まず、基本方針の考え方についておさらいさせていただきます。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たいと考えています。

武蔵野市は、容積の配分により駅前商業地から周辺の低層地に行くに従って徐々に高さが低くなっていく山なりの市街地像を基本としています。それに従い、街並みも同様な山なりが形成されています。その中で、この街並みを極端に崩すような建物の建築を制限するために、高さ制限をかけていきたいと考えています。つまり、街並みの保全及び周辺住環境の保全という見地から、全市的に高さ制限を導入するわけです。

次に高さ制限の導入の対象区域についてです。白塗りのところにつきましては低層住宅地ということで、もう既に10mの高さ制限がかかっています。色が塗られている商業地域を含めたそのほかのエリアが、今回、絶対高さ制限を導入するエリアになります。

次に、高度地区の種類について説明いたします。まず1点が斜線型高度地区が指定されている区域です。この区域には、既に北側斜線による斜線制限がかかっています。こちらに、今回あわせて絶対高さ制限をひき、斜線制限と絶対高さ制限の範囲の中で建てていただくという形を考えています。2点目は、これまで高度地区は指定されていなかった商業地域についてです。この区域は、高さに係る制限が指定されていません。そこで斜線制限は行いませんが、絶対高さという形で、頭は規制する対応を行います。つまり、併用型と絶対高さ型という2種類の高度地区になるという形です。

次に、高さ制限導入の方針について説明いたします。高さ制限導入の方針に関して、商業地以外の用途地域と商業地域における土地利用の考え方が違いますので、大きく2つに分けてみました。第1に制限値についてです。住宅系の用途地域においては、先ほどの住環境を保全すること、商業地域については、できるだけスカイラインを保全することを方針に考えています。第2に、制限を加えますが、一定の配慮等がされていけば、その制限値を超えて建てることも許すというような特例措置を考えています。第3に、既存不適格の取り扱いとして、救済措置の設置を考えています。最後に、適用除外としまして、地区計画等の都市計画で高さを規定していれば、そちらが優先されると考えています。

ではここから、高度地区による高さ制限の制限値という素案の内容に

入っていきたいと思います。高さ制限を導入するに当たりまして、制限値設定の考え方について5つ方針を立てています。

まず①に、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値を設定するという事です。都市計画マスタープランの中に土地利用の将来像を示していますので、それを踏まえた高さ制限をかけていくというところです。それから①の2といたしましては、都市計画マスタープランに示す景観まちづくりの方針を踏まえ、景観要素を軸にまちづくりを進めていくことです。例えば、マスタープランに玉川上水の基本軸を踏まえた土地利用をしていくということが示されていますので、その考え方を踏まえ、建物の高さ制限をかけていくというところです。

次に②といたしまして、標準的な建築計画において現行の規制の容積率を充足できる値にするということです。高さ制限を規制することにより、指定されている容積等が十分に使えないことになりまして、大きな権利制限が働く形になりますので、でき得る限りその辺は配慮していきたいと考えています。具体的な考え方としましては、指定容積の9割以上が充足できる高さにするということです。例えば200%の容積率を考えてみたときに、容積率の9割である180%を満足できる建物は、約9割の存在が可能である高さを意識して設定していきたいと考えています。

それから、③が宅地開発等に関する指導要綱、あるいはまちづくり条例に基づき指導してきた基準をクリアできる値とするということです。例えば、緑被率の20%や離隔距離の確保などについては、今後も継承していきたいと思いますので、計画のときに高さ制限が阻害しないよう配慮していきたいと考えています。

それから④が既存不適格の達成状況を踏まえて設定するという事です。余りにも厳しい制限値を加えますと、既存不適格の率が高まります。そこで、他の行政区も確認しながら、適正な既存不適格の割合を配慮したいと考えています。また後程このことについて、詳しくご説明させていただきますと思います。

最後に⑤として商業地域については、経済活動を阻害しない値とするということです。商業地につきましては、活発な土地利用を促すということもありますので、無理な規制をかけますとそれが阻害される可能性があることも配慮して、できるだけ商業活動を阻害しない形で配慮すべきと考えています。

今までの①から⑤の基本的な考え方を踏まえまして、ここから具体的な数字を交えて制限値についてご説明していきます。

まずは、商業地域を除く地域についてです。第2種高度地区の指定容

積率が200%、300%のところは、既に斜線制限がひかかれているエリアです。このエリアにつきましては、23m、要するに7階を基本とした高さ制限をかけていきたいと考えています。それとあわせて、第3種高度地区の指定容積率が200%のエリアには、23mという形で考えていきたいと思っています。それから、第3種高度地区の指定容積率が300%のエリアにつきましては、比較的斜線制限も緩やかでかつ容積率も高いところから、この23mよりワンフロア高くして26mという高さ制限にしようかと考えています。それから、商業地域です。商業地域は、指定容積率400%から700%の地域です。容積率400%の地域につきましては、武蔵境が中心になりますけれども、40mという高さ制限にしたいと考えています。それから500%から700%の地域につきましては、三鷹あるいは吉祥寺のエリアですけれども、50mと考えています。

それから、基本制限値よりも厳しい制限値をかけるエリアについてご説明します。これは、先ほど①の1、①の2で説明いたしました都市計画マスタープランに示す地域特性や景観を踏まえた上で、独自のエリアの高さの制限値も設定するべきであるという考え方により高さを設定するエリアです。例えば玉川上水の景観軸のエリアです。この地域は既に10mの高さ制限がかかる一低層の土地に接しています。しかし、このような地域にも歯抜きの中高層の住宅地があります。このような経緯を踏まえまして、玉川周辺の沿道環境を配慮すること、及び沿道の用途地域が20mの幅でひかれていることを踏まえまして、23mの高さ制限をかける部分をワンフロア分落とす考えで、高さ制限も20mと考えています。それから、3箇所ある17mというエリアについてご説明いたします。まず1箇所は、かたらいの道です。かたらいの道は都市計画マスタープランの景観まちづくりの方針の中にも示されていますとおり、これからの景観まちづくりの基軸になる道です。そこで、その周辺については、23mよりもツーフロア落とす考え方です。基本的に5階建てという考え方です。次に、1中高で第1種高度地区の区域についてです。こちらは中高層の住宅エリアで、かつ高度地区が第1種という特殊なエリアです。普通、中高層の用途地域ですと第2種の高度地区なんですが、ここは第1種ということで北側の隣接低層地を比較的意識した形になっています。そこで、絶対高さは普通の23mではなく、ツーフロア落とす考え方で17mと考えています。最後に農住共存地に囲まれた一中高の区域についてです。この周辺には一低層のエリアがあり、比較的生産緑地も多く、牧歌的な雰囲気のあるエリアです。そこで、その辺も踏まえ5階建てまでと考えています。それから、2箇所の商業地域についてご説明いたします。まず、三鷹の南側です。ここの帯のところにつきましては、中高層エリアの西側に一低層のエリアがあり、この帯がとても狭いため、

本来であればこ50mというところを、30mの高さ制限をかけたいと考えています。それからもう1点、吉祥寺のエリアです。このエリアは、商業地の600%の容積率のところの中高層の土地利用があり、その南側には一低層があり、帯が狭いため、隣接する低層住宅地への影響も踏まえて、本来の50mから40mにすると考えています。このようにして地域性及び景観を踏まえた形で標準型の高さ制限よりも抑えるエリアをつくっていきたいと考えています。

次に特例措置及び適用除外等の考え方について説明します。一定の配慮あるいは一定の条件がある場合には、基準の高さを超えても建てることのできるといった特例措置等について考えています。

まず既存不適格の建替えの取り扱いについてです。既存不適格建築物とは、高さ制限をかけた際に、建物自体が高さの制限値を超えているものを呼びます。絶対高さ制限をかけたものに対する既存不適格建築物になります。

既存不適格建築物の建替えを行う際には、一定の配慮を考えています。その条件としては、次の7点があります。まず規定の適用の際に現に存する建築物ということです。先ほど示しました平成26年1月から2月の決定時に現に存する建物でないと、その対象ではないということです。制度上は工事中の現に存在しないものでも既存不適格と言いますが、この特例措置は受けられないようにしたいと思っています。第2に敷地面積につきましては、現有の敷地面積を下回らないことです。つまり、分割して計画したものは対象になりません。第3に、現に存する建築物の高さを超えないことです。つまり、今ある高さを超えて、新たなものを建て替えることはできません。第4に、斜線型の高さ制限も超えてはいけません。第5に、絶対高さ制限を超える部分の形状及び規模は、現に存する建築物と同程度であるということです。イメージとしては今の建物のシルエットがあって、その枠の中で考えてくださいということです。第6に主な用途は、現存する主な用途と同じものということです。例えば業務系の施設を共同住宅に代えられないということです。個々所有の権利を縛ることができないので、目的で縛りたいと思っています。基本的には共同住宅を建て替えるときは共同住宅で、店舗を建て替えるときは、店舗というような用途とするものについては、特例措置として許可していこうという考え方です。最後に、建替え工事の着手は、既存建築物の撤去から2年以内に行ってくださいということです。例えば既存不適格の建物が滅失して更地になり、5年経過した後に既存不適格の建物だったと持ってこられても、従前の建物を実証するのは難しいので、概ね2年と考えています。

続きまして、新築物件等における特例措置についてご説明します。

まずは、商業地域以外についてです。これは、大型の住宅系の用途地域の中で、大きな配慮等がなされているものについては、一定の緩和措置を設けたいと考えています。条件は2点あります。まず条件1として、大規模緩和ということで、敷地面積が5,000㎡以上あるということです。条件2として、住環境の向上に資する建築物ということで、隣地境界線からのセットバック等により周辺の良好な住環境形成に貢献しているということです。そういった周辺に対する配慮がなされているものについては、本来の規制値よりも、ワンフロアだけ高く建ててもいいと認定したいと思います。より高く建てたい場合には、認定よりも条件を厳しくし、かつ審査機関の同意を必要とする許可という形で考えていきたいと思います。では、認定と許可のこの2段階について詳しく説明していきます。

まず認定についてです。住宅系の用途地域で展開される住宅や共同住宅を中心とした建築物の計画の際に、例えば23mという高さ制限があったとしても、先ほどの2点の条件をクリアすることができれば、高さ制限を超えた建築物の建築が可能になります。では、認定におけるその条件について詳しく説明していきます。まず、敷地規模が5,000㎡以上であること。次に、6m以上の道路に敷地周長の6分の1以上接道しているという敷地要件があること。これは、周長によってこの土地の避難性、安全性が十分確保されているという考え方がもととなっています。続いて、離隔距離です。道路境界、あるいは隣地境界からすべて5m以上離れているということ。これは圧迫感だとかプライバシーについては、一定程度離れていれば配慮されているという判断がもとになっています。それから、規制の高さである23mを超える部分につきましては、道路境界線・すべての隣地境界線から6m以上が離れているということ。この考え方は、5mの道路境界線・隣地境界線から建築物の高さの上限値である23mの仰角にかからないように高さを後ろにもっていくということです。これは、超える部分については一定のセットバックが必要という形になります。あとは、周辺の緑の質を十分に配慮すること。屋上緑化や壁面緑化ではなく、地上部の空地の部分に緑の質を確保してくださいという内容になっています。

続きまして、高さの制限をより緩和する場合の許可物件の場合の詳しい条件について説明いたします。規模は、敷地規模が5,000㎡で同じです。接道条件は厳しくしまして、幅員6m以上の道路のところに、敷地周長の4分の1以上となります。要するに土地が正方形だとすれば1辺は4分の1になります。そこで、2辺が道路に接していればいいのですが、1辺のみの場合とても厳しいこととなります。それから、隣地境界線からの離隔距離も10m以上になりますので、先ほどの倍となります。そ

れから、中高層の用途地域のに隣接して一低層の住宅地がある一番問題が生じやすいエリアについて考えてみますと、全体の高さの2分の1以上を用途境から離さないといけなくなります。例えば、全体の高さが30mある場合には、15m以上一低層の用途境から離してくださいという形で考えています。それから、高さ制限を超える部分の隔離距離については18m以上ということで、先ほど言いましたように仰角をとったときに、下が隣地からの境界線から10m以上の隔離が必要となり、高さの基準を超える部分は斜線のエリアの中に入るため、道路境界また隣地境界から18m離してくださいという内容になっています。それから、空地のところについての植栽については、先ほどと同様に高木を一定割合以上を設ける、あるいは公開空地等については5%以上、まちづくり条例の基準よりも上乘せすることになります。このような条件を踏まえて許可をしていきたいと考えています。それから、日影につきましても、北側の日影規制については、通常の規制よりも5m手前で検討してもらうこととなっています。これはかなり厳しい条件ですので、例えば1万㎡のような土地等がある場合にクリアされていくのではないかと思います。

続きまして、今度は商業地域内の緩和措置です。こちらは、業務や商業に関する土地利用が中心になる場所ですので、敷地規模が大型と言っても住宅系の用途地域とは違うところがます。条件を満たす場合には、40mの制限のところは48m、50mのところは、60mに緩和するといった内容です。条件につきましても、3点あります。まず1点目は、敷地規模が3,000㎡以上であることです。2点目として、公共空間の整備等により市街地環境向上に貢献するものとしてこれから申し上げる(1)から(3)の条件のいずれかを満たすことです。(1)は、まちづくり条例の基準以上の公開空地を確保することです。まちづくり条例では3,000㎡以上の土地に対しては6%の提供公園、あるいは10%の自主管理公園等を設けることが義務付けられていますので、足元の公開性のある高い空間を確保した場合等を挙げています。(2)に地域の課題の解決に貢献する公共空間の整備を挙げています。例えば、駅前で一定地域の駐輪施設が足りない場合には、公共的なものに計画上配慮するということがあれば、それを貢献という考え方にしているところです。

(3)として、市街地環境の向上に資する公開空地に準ずる屋内空間を整備し、かつ商業業務床が100%であることです。例えば、アトリウムや吹き抜けのようなものをつくり、地域に対する開放性、あるいはにぎわいに貢献する計画であり、なおかつ建物そのものが下から上まで商業的な使われ方になることがあれば、許可の対象にしていきたいと考えています。最後に3つめの条件として、10m以上の幅員のある道路に敷地

周長6分の1以上が接していること、及び一定の空間に対しては、緑の質を一定基準以上確保してもらいたいと考えています。

これらによって、商業地域内での高さの緩和をしていきたいと考えています。

次に、都市計画で制限値を定めた区域内の取り扱いについてご説明いたします。地区計画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、その最高限度を高度地区で定めた高さの最高限度と読み替えるということです。例えば、地区計画をひいた、あるいは景観地区を決めた際に、高さの制限が規定されれば、その高さの制限が優先されるということです。ただし住居系の用途地域につきましては、地区計画で高度地区制限値よりも緩い制限値を求めた場合には、地区計画を優先するのではなくて、高度地区の絶対高さのほうを優先させていきたいと考えています。運用の方法については、地区計画の時点で調整をしていきたいと思っています。商業地域では、にぎわいといったものをつくる上で土地を有効に活用するために、緩和型の地区計画も制度としては配慮していきたいと思っていますが、住居系の用途地域につきましては、高度地区を定めた趣旨を踏まえると、緩い地区計画をかけるということはそぐわないので、それを防ぐ運用基準等を考えていきたいと思っています。

それから、総合設計制度の取り扱いについてです。当市において総合設計を採用した建物は、三鷹のツインタワーです。都市計画マスタープランにおいて定められている高度利用商業地域に、三鷹の北口、吉祥寺のセントラル及び南口の一部が指定されています。そのエリアを総合設計制度によって高さを緩和するエリアにしたいと考えており、総合設計の要綱の中でそのエリアを指定していきたいと考えています。そこで、限定された地域の中において、総合設計による絶対高さの緩和を行っていきたいと考えています。

続きまして最後に、都市計画マスタープランにおける特定土地利用維持ゾーンの取り扱いについてご説明いたします。成蹊や亜細亜大学の学校、日赤では、本来周辺が一低層のエリアです。学校、あるいは医療機関等の公共性の高い土地利用に際しては、それが成立するような用途地域になっています。そこで、公共性の高い土地利用の際には、そのままその土地を利用させていただきたいという考え方にに基づき、この制度とは別に特別用途地域等の制度によって、限定的な土地利用にしていきたいと考えています。23mといった一般の高さ制限ですと、建物の更新等が難しくなるところもありますので、特別用途地域をひき、建物の用途を限定し、高さについては運用上一定の緩和をしていきたいと考えています。特別用途地域として指定すると、例えば、学校の土地をマンション

	<p>業者に売ることに対しては制限がかかりますので、今の土地利用規定を使ったマンション業者の建築の際には、一定の網がかかる形になります。そこで、これについては、また別途並行して制度をかけていきたいと思っています。</p> <p>その辺を含めて今回はご説明させていただきました。</p> <p>以上です。</p>
会長	<p>ご説明ありがとうございました。</p>
	<p>ただいま幹事から説明がありましたが、以前この審議会でもととの案を行ったときよりは、大分検討が具体的に進んだかなという印象を持たれたことと思います。</p> <p>それぞれの委員からどんな順番でも構いませんが、ご意見、ご質問等を承りたいと思います。どうぞ。</p>
恩田幹事	<p>今回欠席していますH委員から事前に都市計画審議会会長あてに、この案に対してご意見をいただいています、その取り扱いはどういたしましょうか。</p>
会長	<p>ご欠席をされている方の意見を最初に承るのもどうかと思います。まずは皆様のご意見を伺っては、いかがでしょうか。その意見内容はどのような内容のものです、簡単に。何に対する要望だとか。</p>
恩田幹事	<p>商業地域の商業活動を阻害するような制限はかけないでほしいという趣旨です。</p>
会長	<p>わかりました。それでは、商業活動のことについて現にご出席の委員の皆様方の議論がそこにいったときに、あわせて伺うというふうにしたいと思います。</p>
	<p>それではどうぞ、K委員から。</p>
K委員	<p>8月ぐらいに素案が示されるかと待っておりまして、十分な準備の末、今回いろいろと細部にわたって検討をされて素案が出たということで、いろいろ私も読ませていただきました。</p>
	<p>基本的なことから何点か伺いたいんですけども、今回の高さ制限に関しては、もともとの目的が街並みの保全、これまでの建築紛争の抑制や、住環境の保全を目的としたということで、そういう考え方について評価をしているところです。</p>
	<p>商業地以外の高さ制限に関して、前回ですと18メートルから24メートルという幅があって、その中のどこかにするというご提案だったのですが、今回は23メートル、7階建てと、26メートルで極力既存不適格の建築物を出さないという考えでやるということですけども、私からすると、住宅地に関してはちょっと高いかなという印象を持っています。既存不適格に関しては、1回建て替えるに当たっては認めるという特例を設けていて、例えば住宅地で建替えをとということになったら、世代が変</p>

<p>会長 K委員</p>	<p>わるとか、2世代同居になるとかという場合が多いと思うんですけども、毎年のように建て替えるということは、それはほとんど住宅地ではないと思います。そうすると既存不適格が今あったとしても、1回は次世代は救済されるというふうにも考えられるのですが、7階建て、8階建てにした根拠というものに関してご説明をいただきたいと思います。</p> <p>それから、より厳しいところをいくつか設けたということに関して、これも非常に細かく考えられていて大変いいと思っているんですけども、例えば玉川の景観軸で言うと、これは今既にこれ以上の建物があるのかどうかということに関して、11階建てぐらいのがあったようにも思うんですけども、もしこのことが規制が決まるまでに駆け込みであるとかのことが仮にあるとすればどうなのかなというの、その景観をより大事にするということで、かなり細かい設定をされたと思うんですけども、より厳しいところに関して現状を伺いたいと思います。</p> <p>3点目は、先ほど一番最後に説明された大規模な教育施設や医療機関の高さ制限の取り扱いについてなんですが、従来建築紛争が起きた中で、椅子のコトブキの跡地や東町の法政附属中高の跡地という学校ですとか工場が建てられていたところで、周辺は住宅地域で低層の住宅地の中であったというところにマンションが建ったりすると、やはり周辺の環境とはあまり調和しないということで、さまざま周辺の方からご意見があったわけですけども、今回この大規模な教育施設や医療機関の高さ制限の取り扱いということを新たに設けるということで、こうしたこれまでの住宅紛争にかかわることをどのように軽減できるのかという点でのご説明をもう一度お願いしたいと思います。</p> <p>最後はちょっと細かいことで恐縮なんですが、現在、例えば中町などでかなり高層のマンションが建てられつつあり、それはもしこの規制が発効すると相当程度高くなるわけですけども、そういったことに関しては今後どのように対応されるお考えかというのを伺いたいと思います。</p> <p>以上、4点です。</p> <p>3番目の点について、ご趣旨をもう一度おっしゃってください。</p> <p>この高さ制限の取り扱いと説明がありましたけれども、ちょっとこれはこれまであったいろいろな建築紛争に関して、市もそういった経験を踏まえて、文教地域だったり、工場だから許可されているものもあるし、開発業者がそこを買い取って大規模開発をするということに関して、周辺は2階建て、3階建ての低層住宅地なのにどうしてなんだというような、そういうトラブルがありましたけれども、この高さ制限の取り扱いを新たに設けることで、どういった形でそれが抑制できるのかという指標などを伺いたいと思います。</p>
-------------------	--

会長
恩田幹事

4点、それぞれ続けてお答えになりますか。

まず、商業を除く地域の第2種高度地区を7階にした根拠について説明させて頂く前に、基本方針の段階までの考え方の変遷について説明させていただきます。基本方針（案）の段階では、検討する高さの幅について、指定容積率が200%のときには18mから24mとさせていただきました。そのことについてご意見等がありましたので、基本方針の（案）を取る段階では、検討の幅としては15mから24mという形に修正し、5月に発表させていただいております。そして今回、高さの制限値について、23mとさせていただきました。

では、ベースである200%を7階にした根拠について説明いたします。まず、基本方針②に示されている土規定の容積率の充足を行うためです。高さの制限値を低いものにするほど、与えられている指定容積を充足できなくなる可能性が高くなります。7階建ての建築物を建てた場合、200%の指定容積を9割方容積として充足できることが分かっています。つまり180%以上の容積を充足できます。この180%以上の容積を充足できる建物の割合を検討した結果、7階建てですと9割方が180%以上の容積を消化できるという結果になります。高さを抑えて、例えば5階建てとした際に、その充足率は6割ぐらいになります。土地利用上、高さ制限をかけるにあたっては、指定されている容積率を充足することが基本方針の②に示されているため、ある程度満足させていきたいと考えています。次に、まちづくりの協力内容によるものです。市が考えるまちづくりに協力し、まちづくり条例、あるいは指導要綱を計画上届け出た建物は200%の容積率の地域に約546件あります。この平均階数が6.25階となりましたので、切り上げて7階と考えています。要するに、基本方針②に示されている既定の容積率を充足させるという点、あるいはまちづくりに協力してもらおう点を総合的に踏まえ、7階と考えています。階高等を考えますと、マンション等を建てる場合、階高3mでは狭い階高になる可能性もありますので、余裕を持ち23mにしています。また、23mの場合、8階建てが建つかという意見もあるかと思いますが、高さ制限が23mの中で8階の建物を建てるには、階高が2.6m～2.75mとなるので、マンション業者がマンションを建てるのは厳しいと思います。また、例外もできるだけ少なくしていきたいと考え、基準は7階にしています。

2点目の地域特性や景観も踏まえ、基本制限値よりも厳しい制限値をかけるエリアの質問に関して回答いたします。まずは、17mで制限値をひいたところについてご説明いたします。5階建てということと、基本方針の中で15mから24mといった内容も踏まえ、5階建てにつきましても3mの階高ですと厳しいので、階高を3.3mと仮定して高さを17mと

考えています。それから、玉川上水の20mで高さ制限をひいたところについてご説明いたします。この周辺で既に20m以上のものが建っているところはあるだろうとのことでしたので、周辺の写真を撮ってきましたのでご覧ください。こちらは、桜橋のところに建っているマンションで、とてもボリュームがあるように見えます。これは旧都市計画により空地率や斜線制限のない状況下で建っており、さまざまな法規制において既存不適格になっています。そのため、建替えの際には絶対高さの制限よりもほかの規定で絞られて建てられる形になると思います。また、ここについても今回の絶対高さの制限において、20mの制限をかけているので、20mで抑えられることになると思います。現在は7階ですが、20mの範囲の中であれば、6階以下が建つこととなります。これも既存不適格の建物にはなりますので、一定の配慮がされて、どうしても建てられないという状況があると、許可という制度の中で建てることは可能となります。こちらは桜橋小学校の北側のところです。2棟ほどマンションが建っていますが、今回の20mの幅に入りますので、こちらも既存不適格の建物になります。玉川の基本軸を中心にしながら、景観という要素を踏まえ高さ制限を考えていきますので、この地域ではこのマンションよりも低い抑え方を考えています。

3点目の医療及び学校関係のことに関する質問に回答いたします。現在、医療施設や学校施設として土地利用をしていますので、それを生かすために周辺よりも高度な土地利用になっています。そのため、その権利は当然維持していただくこととなりますので、別の制度を使って用途そのものを制限していきたいと考えています。要するに、学校や医療の利用にだけ使える土地利用という形を考えています。つまり、販売して住宅を建てるということができない形にします。そのため、先ほど言ったトラブルの原因であるマンション業者が現行規定を使い、そこに医療機関と同じ程度の高さの建物を建てるということではできません。売却をする際には、同じような用途でないと土地を譲渡できないということになります。これは高度地区とは違う考え方ですので、並行してこの作業を進め、別途都市計画で定めていきたいと考えています。

4点目の、中町マンションの問題についてです。これは今、まちづくり条例の開発事業の手続きを行っており、現段階では31.5mで計画がされています。今の考え方ですと、あのエリアは23mということになりますので、既に計画上そこは超えている形になります。これにつきましては、計画の調整の中で、別途市のほうも事業者にも協力要請をして、市としてはこのような手続を踏んでいるので、できるだけその趣旨に沿うようにとお話はさせていただいています。しかし、法的な部分で抑えることはできませんので、事業者の対応に委ねている状況です。もし仮に建

K委員	<p>物ができたとしても、予定ではこの建物は制度の決定時には現に建物が存在していないため、既存不適格の特例措置を受けられないと考えています。</p> <p>詳しい説明、大変ありがとうございました。</p> <p>住宅地の容積率200%のところでの高さ制限に関しては、私も住民の皆さんからもう少し詳しく意見も聞いてさらに検討をしていきたいと思いますが、やはり近くに10メートルの高度制限があるところのすぐ近くだったりすると、やはり違和感を持つ方も、7階建てだとあるんじゃないかというふうにも思っていて、そのあたりの境界に位置する方たちなどへの配慮というのが私はかなり重要ではないかと思っております。</p> <p>個人的に今感じているのは、7階建てというとマンションでは普通かもしれませんが、住宅地の中ではやはりちょっと高いかなというふうに考えます。</p> <p>それから、玉川上水沿いのマンション等に関しては、以前写真に出たところに関しては、周辺の方から玉川上水沿いの景観を守ってほしいということで、桜の花が枯れるのではないかとか、いろいろなご意見もあって、周辺にかなりまとまって大きなマンションが次々にできたという例もありますので、今後ぜひそのあたりでは規制をきちんとやるということで、景観を守っていただきたいと、それは要望をしたいと思います。</p> <p>特例措置に関しては、今回の高度制限のこの規制とまた別途で、用途地域をある程度固定するようなことが手法としてはできるということなんですね。</p>
恩田幹事 K委員	<p>そうです。</p> <p>というやり方が他にあるということだったんですね。これはこれまでは余りそういうことは予定していなくて規制をかけなかったけれども、何回かコトブキだとか法政中高の例もあったので、そういう規制をかけるということが有効だというふうに考えるようになったということによろしいでしょうか。</p>
会長 恩田幹事	<p>恩田幹事。</p> <p>今回の特別用途の導入というのは、これまでの経緯も踏まえ、高度地区の絶対高さをひくだけではなく、もう1歩踏み込んだほうがいいと考えています。特別用途地域そのものは、西久保の準工業地域に特別用途地域をかけています。これは、住宅地に工場用地があるということで、一定の建築用途制限をかけている地域となります。そのため、市ではそれ以来の特別用途地域の指定となると思います。</p>
会長	<p>今まで使ってきていなかった制度も一緒に使って、この問題に取り組</p>

	<p>みたいということですね。ただし、その時期はまだあとで、今は間に合っていないということですね。</p> <p>ほかにいかがでしょうか。B委員、どうぞ。</p>
B委員	<p>すみません、2つお伺いしたいんですけれども、1つは消防のG委員にお伺いしたいんですけれども、武蔵野市にはどのくらいのはしご車があつて、何mまで届くか伺いたいんですけれども、それともう1つ。ページで言うと20ページの絵なんですけれども、これで住民に説明をするときに間違つて考えてしまうんじゃないかと思つたんですけれども、このコーナー。右と左だけへこんでいますけれども、これは四方全部がへこむということですよ。その次のページの下もそうですけれども、1.8mだからこの上がへこむという絵にしないとまずいんじゃないかと思つました。</p> <p>お願いします。</p>
会長	<p>それでは、第2の点は事務局のほうでそのように修正をしていただくことにして、第1の点いかがでしょうか。</p>
G委員	<p>ただいまのご質問のはしご車の件ですけれども、武蔵野消防署にははしご車が1台ございます。ただ、武蔵野消防署のはしご車だけではなくて、近隣の市、近隣の消防署から各消防署にはしご車1台ずつございまして、それが2台以上必要に応じて参ります。</p> <p>武蔵野消防署のはしご車は40m級。通常は30m級でございしますが、通常のはしご車よりも10m長いものが置いてあります。なので、おおむね12階建てぐらいまで対応できます。周りの広さも必要な広さがあればという話もありますけれども、おおむね12階ぐらいまで対応できます。</p>
会長	<p>B委員、いかがですか。</p>
B委員	<p>そのときに、何かあつたときにその上の階に住んでいる方とか、そういう人たちに対しては、どういうふうな措置になるんですか、災害対策は。</p>
G委員	<p>高層の建物につきましては、非常用エレベーターですとか、その他の消防活動上必要な施設、設備。それらが充実した形でとりつけられるようになります。それら非常用エレベーターも使つて、外側からはしご車、内側からも救助隊が向かいます。一応そのような対応になります。</p>
会長	<p>よろしいですか。</p> <p>ほかにいかがでしょうか。</p>
H委員	<p>H委員、どうぞ。</p> <p>高さ制限というものは、すごい難しいなと考えているんです。高さを制限しているように見えても、高さを緩和しているように見えることもあると思つて、なかなか難しいなと思つながら、この間審議というかさせていただけてきているんですけれども、素朴な質問として、認定とか</p>

許可とかという形で先ほども説明されました。もちろん隣接している道路に対して何メートルバックするとかというのは書かれているのですが、市のよく説明されることでは、樹木を植えるからとか、緑化をということで、これはまちづくりに貢献しているから規制とか、緩和するというようなご説明もよくあるんですけども、近隣の住民の人たちから見ると、それは例えばマンションの業者の方からすれば、やはり環境的に見ればそういう樹木とかそういうのができていれば、それだけマンションの価格とか、それにも反映してくるということで、市の説明等がそういう形での説明だけでは、私はやっぱり納得しないんじゃないかと思うんです。もう1つ、先ほど商業地域でも公共空間の整備ということで、一例を挙げたのが駐輪場を言われたんですけども、商業地域であれば附置義務とかでの駐輪場だとか、商業地に向かうために駐輪場があればサービスとすれば便利だというようなことがあると思うんです。そういうことが条件として緩和ということは、一方ではそういう説明もあるかもしれないのですが、近隣の方たちの中でのそれで緩和をする。それだけが緩和をするということではないとは思いますが、割とそういう説明が結構多いなと思ひまして、その辺はどうかなと。ちょっと納得ができないというのがあるんですけども、附置義務との関連で言えば、そういうことに関してはどう考えていらっしゃるのかというのを伺いたいのです。

それから、最後は今後の検討課題ということで特別用途地域についてのご説明があったのですが、説明の中では学校や病院施設がもし売の場合は、学校施設や病院でなければ売れないんだというご説明なんですか。そういうことだと、すごい難しいと思ひますので、説明がそういうふうに聞こえましたので、もうちょっとご説明をいただきたいと思ひます。

今の2点、重要な意見だと思ひますので、よろしくお願ひします。

まず1点、認定と許可という話ですが、認定というのは比較的條件が前もってあり、その形におさまれば認めていくという考え方です。次に、許可になりますと審査機関に審査をしていただき、それで條件を付加する形になると考えています。そのように2段階で考えています。それから、樹木等の環境の配慮の点について、市側の説明だと周辺環境への配慮になるけれども、その一方で周辺の間人にとっては必ずしもそうならないという問題があるのではないかとご指摘についてですが、例えば、落ち葉の問題を考えた際に、住んでいる方にとってはある程度負荷になる場所もあると思ひます。ただ、公共の空間としての充実度と、市がこれまで進めてきたまちづくりという観点から考えると、緑の多い空間を創造していくのが市の基本的なスタンスですので、一般よりも計

会長
恩田幹事

<p>会長</p>	<p>画が優れているところについては、緩和の対象として提示しているところ です。また、商業地の緩和についても、附置義務の駐輪場と、公共駐 輪場との関係についてですが、附置義務の駐輪場というのは、あくまで もその施設で必要な駐輪場ということになります。こちらで考えている 公共貢献のスペースというのは、公共駐輪場という意味ですので、附置 義務以上に公共の駐輪場を設置し地域の課題となっている放置自転車 を、その施設が吸収する際に、一定の配慮を行おうと考えています。</p> <p>2点目の特別用途地域について説明させていただきます。特別用途 地域を設定し、土地利用を限定的に行うという話をしました。基準法上、 中高層の用途地域であるならば、住宅や共同住宅を建てられる用途にな っています。この特別用途地域の考えは、基本的に今使っている土地利 用そのものを将来的にも維持していきたいという考え方に立ち、限定的 な土地利用にさせていただきたいというものです。例えば、学校なら学 校施設、あるいは医療施設であれば医療施設という特別の用途地域を定 めたいと考えています。</p> <p>今のところは、もう少しご意見があるかも。</p> <p>H先生どうぞ。</p>
<p>H委員</p>	<p>例えば、学校であれ病院であれ、なかなか経営的に大変だったりとか で、今都市部から地方のほうに学校なんかも変わっているというよう なことがあったりとかいろいろする中では、長いスパンで見たときに、こ ういう形で決めることが果たして本当にできるのかなとちょっと疑問 に、素人ながら感じてしまうことがありまして、それでちょっと伺った んですけれども、大変素人なものですからすみません。そういうように 特別用途地域についての運用ということで、ちょっと疑問に感じて質問 をさせていただきました。</p> <p>それから、最初に質問をさせていただいたのは、マンションが建設を されたりしたときに、やはり住民の方たちからは市がよく樹木を植えたり して周りの人たちのまちの環境として大変いいんだと。マンション業 者の方にもそういう努力をしていただいているんだから、マンション業 者の人たちに対しても、少し緩めというか、こうやりましょうというよ うな説明をされると、それはちょっと違うんじゃないのというのがその 中でも結構出てくる意見ですよ。</p> <p>それと同時に、商業地域の中で確かに駅前周辺のところに駐輪場がで きるということは、市としては課題としてあって、それが商業地域の中 での駐輪場を確保するということがありがたいというふうに思われる と思うのですが、やはり商業地域で駐輪場があればそこで買い物をす るとか、そういう付加価値みたいなものもあると思うんです。ですから、 こういうことが理由で緩和したりなんかするというのを、住民のほう</p>

<p>会長</p>	<p>に説明をするというようなことでは、やはりそれだけではないというように今ご説明をいただいておりますけれども、その辺が納得ができるのかなということについては、私としてはこの間もずっといろいろなマンションの紛争などでも住民の方たちからのご意見を伺っている中では、ちょっと疑問に感じておりますので、意見として述べさせていただきます。</p> <p>前半の特別用途地域の問題は、やはり今委員からご指摘があったように、従前用途と同じでなければだめだというのは恐らく縛り過ぎで、たぶんそれは問題になる。本当にやるんだとしたら、法的にもそんなことが許されるのかという問題までいく可能性があるのですが、そこはもう少し従前用途じゃなければだめという感じではない、もうちょっと緩やかに、いくつか限定的に列挙して、その用途の中でやればいいのか。</p> <p>そもそもの問題は東町の問題の反省からきているわけだから、急に大変な量の住宅が建つというのはだめだというふうな縛り方もあるだろうし、先ほどのご説明は少し短絡的過ぎると思うので、もう少し知恵を出して案をつくっていただきたいというふうに思います。</p> <p>それから、2番目といいますか、緑と公開空地の問題は、やはり公開空地を先に出して説明をすべきだと私も思います。都市計画上は緑かどうかということが問題ではなくて、公開空地がとれるかどうかというのが都市環境上いいということですから、緑はその次にくる問題ですね。そのところをもう少し、説明の力点の置き方かもしれないけれども、我々が都市計画として目指すのは、むしろ公共的に利用できるような空間があるかどうかという尺度で考えるべきだというふうに思います。その点を意見として申し上げておきます。</p>
<p>I 委員</p>	<p>I 委員、どうぞ。</p> <p>それでは、何点か質問と意見を言わせていただきたいと思います。</p> <p>今の特別用途地域の件なんですけれども、その用途しか建てられないというのは確かに厳し過ぎると思いますし、しかし、例えば従前住宅地の中に、法政のところなんかそうですけれども、高度地区があったと。その用途が変わるときには、用途地域の変更みたいなものも含めて考えられないかどうかというのを、ぜひお聞かせ願いたいと思います。用途地域が1種類ずつになってしまうと何の問題もないわけでありまして、むしろ住民はそちらのほうを望んでいるわけなんです。15メートルの建物を別に望んでいるわけではなくて、それは学校だから、病院だから、何とか許容をしていたわけでありまして、本来は周りと一緒にしてほしいというのが住民の希望だったわけです。法政のときにですね。ぜひ、その辺をお願いします。</p> <p>それと、先ほど7階の根拠のご説明の中で6.25階というお話がありま</p>

した。今回の高さ制限は、ある意味ほとんどが40、80地域の低層住宅街の中。低層住宅を持っている武蔵野市の中でも、マンションをどうやって規制していこうかという話だと思うんです。そう考えると切り上げではなくて、これはやっぱり最低でも四捨五入じゃないかと思うんです、考え方としては。しかも、6.4とか、6.45とかというならばまたそれもわかりますけれども、6.25階というのはかなり下ですよ。ほとんど6階ということですよ、これは。だとするならば、これは私は6階で考えるべきなんじゃないのかと今の説明を伺って思いました。

6階だと、例えば $6 \times 3 = 18$ の、少し階高を見て20メートル。これくらいが妥当なんじゃないのかというのを、今ご説明をお伺いしながら思いましたので、この辺についての見解をお願いいたしたいと思います。

それと、私は吉祥寺に住んでいる人間ですので、やはり吉祥寺のこれからの開発等々に大変興味を、関心を持っているわけですが、特に今駅の改修。駅ビルの改修とともに、さまざまな再開発の話なんかも聞かれるところです。新聞にも載っておるわけですが、これは南口だけではなくて北口にもひょっとしたらこんな話が出てくるかもしれない。そうしたときに、大規模緩和。22ページですか。例えばこれ許可で3,000㎡以上の許可。50メートルから60メートルとなっていますけれども、その条件が3番目ですね。商業、業務使用が100%とありますよね。吉祥寺の特性というんでしょうか、特徴から見て、例えば60メートルというところと地上20階。20階のところは商業使用が果たして成り立つのかというのが、大変私は疑問なんです。これは、やるなど言っているのとひょっとしたら一緒なのかというようにも感じてしまうわけなんです。ですから、この辺も少しこれはちょっと厳し過ぎるんじゃないか。ましてや、ひょっとすると今後、24ページ、総合設計制度を使ってセントラル吉祥寺、またパーク吉祥寺のところは高さ制限の緩和を認める高度利用商業地域の一部があるわけですよ。これからまた定めるというお話をしていましたけれども、そういうところは、これをもまた超えて商業ビルを建てて、商業ビルというか、ある程度再開発をしていかなくてはいけないということもしていかないというのはおかしいけれども、することも考慮に入れているわけで、そうするとその上に行けば上に行くほど商業使用が作りづらくなっていくというのが、もう少し大きな横浜ですとか、ああいうまちでしたらそういうことも考えられるのかなと思うんですけれども、吉祥寺のような規模で果たしてこれができるのかどうかというのが、非常に疑問に思っています。その辺について見解をお願いしたいと思います。

とりあえず、そこをお願いします。

恩田幹事、どうぞ。

会長

<p>恩田幹事</p>	<p>質問は大きく3つだったと思います。</p> <p>まず、学校施設や医療機関のような土地利用の中で変更があったときに、用途地域の変更を視野に入れられないのかという問題です。法政のときにもありましたが、スピード感の違いがあります。用途制限を変更する際に、事前にどのような情報が入り、どのように手続きをとるのかという市側の流れがある一方で、開発業者の事業計画のスピードがあります。その差は大きく、埋まることは厳しいと考えています。そのため、このような特別用途地域をかけることによって、ある程度の限定措置をとり、事業者や元の所有者と協議ができる時間をつくっていかればと思っています。</p> <p>それから、6.25階の問題ですが、先ほど言ったデータはあくまでも割返した場合6.25階だったということです。また、もう1点として、先ほど言った指定容積率をいかに充足させることができるかという視点でみると、7階で90%以上という状況があります。これは、この2点を踏まえて出した数字です。</p> <p>それから、駅前開発について条件が厳し過ぎるのではないかということについてお答えします。先ほど示しました商業地域の特例措置において、3つ条件を挙げていますが、これは選択制です。全てを満たさなくてはならないというものではありません。いずれかを満たした場合に、60mの緩和を行うとしています。</p> <p>次に、総合設計についてです。高度利用商業地域に、三鷹駅周辺、吉祥寺のセンターエリア及び南口という今後高度化も考えられるエリアを指定していますので、総合設計の対象にはなっていると思っています。また、仮にほかのエリアにつきましても、例えば商業地域であれば市街地再開発のような手法をとりますと、高度利用という形を考えざるを得ませんので、地区計画をひき、その地区計画の中で規制値を定めれば、地区計画のほうを優先させるということになります。市街地再開発といいますと、都市計画マスタープランのエリアがかなり重要視されますので、今言った高度利用商業地域というのがベースにあると思います。</p>
<p>会長</p> <p>I 委員</p>	<p>I 委員、どうぞ。</p> <p>わかりました。</p> <p>これは、じゃ、3つがそれぞれ条件を満たさなくてもいいと。いずれかを満たせばいいということですね。わかりました。</p> <p>7階の件は、なるほど、そうなのかな。なかなか23というと、ちょっと高いような気がするんですけども、この辺はまた意見などを述べていきたいと思います。</p> <p>商業地域の件なんですけれども、これは先ほどH委員からの商業地域</p>

	<p>の活動を阻害することのないようにと、そのようなご意見が出ているということでございますけれども、私もやはりこれから駅も再開発されて、本当に吉祥寺がこれからどうなっていくのかというのが、大変いろいろなところから注目をされているところだと思うんです。そこで、そういう時期に行政が頭打ちをするような、頭から抑えるようなことだけは、ぜひ避けていただきたいと思っています。これは再開発にはさまざまな手法もありますし、またやり方によっては床を売って建築費に乗せていくというような、そういうやり方もあるわけで、売れない床をつくってもしようがないわけです。むりむり行政の規制に乗っかって。そういうところは、やはりしっかりと事業者の方とも相談していただいて、よくならなければ何の規制かということなので、その辺のところを重々ご考慮いただいて、これから進められるであろう計画に着手していただきたい。着手というか、相談に乗っていただきたい。そんなふうに思います。</p> <p>以上です。</p>
会長	<p>それでは、ちょうどいいタイミングですのでH委員のご意見を伺いたいと思うんですが、その前に今やはりI委員からご指摘のあった、今ちょうどここに出ているでしょう。1、2、3のどれを選んでもいいのですから、3番は100%でいいんだというそういうお答えだったと思いますが、なぜ3番にだけ商業床にパーセンテージがくっついているんですか、これ。</p>
B委員	<p>商業床の100%というのは、私は敷地面積に対する100%だと思ったんですけれども、そうじゃないんですか。</p>
会長	<p>じゃ、まずはB委員のご質問に答えて。</p>
B委員	<p>私、敷地面積に対するパーセントが100%で、床面積が100%と思わなかったのです。</p>
恩田幹事	<p>基本的にオール商業床という考え方です。</p> <p>1番と2番は公開空地等に付随する考え方ですので、建物の外側等について貢献をしてもらうものと考えています。例えば、オープン性や公開性、にぎわい等をつくるということです。3番につきましては、外回りではなく、建物の中に公開空地的な扱いが整備されるという形になります。そのための条件としては、建物の計画の中では緩いところもありますので、それを含めて商業床ということが実践できればと考えています。1番、2番とは条件が違い過ぎるところは確かにあるかと思っています。</p>
会長	<p>1番、2番の建物であっても、商業業務床以外の床もあり得るわけでしょう。だから、なぜ3番だけ。では何パーセントぐらい用途になったら商業床を認めるんですか。やはりちょっと少し論理的に無理があると</p>

<p>恩田幹事 会長</p>	<p>私は思います。だから、確かに商業床で縛って、3番目は屋内空間なんだから上よりは商業床で縛ろうという気持ちはわからないでもない。ただ、やっぱり今のように突っ込まれると、ちょっとまだどうかなという感じがするので、そこはぜひ検討をしていただきたい。商業床を一定以上高くするというような感じだと思います。約と書くのはどうかなという感じはします。これは会長としてではなく、1号委員としてご意見を申し上げておきます。</p> <p>それでは、H委員のご意見を承りましょうか。</p> <p>じゃ、お配りしてよろしいでしょうか。</p> <p>はい、どうぞ。</p> <p>一応形として読み上げてくれますか。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>わかりました。それでは、読み上げます。</p> <p>建築物の高さ最高限度導入に関する意見書。H委員よりです。</p> <p>今回の建築物の高さの最高限度の導入については、吉祥寺の商業エリアにおいて、街の活性化の足かせになるような規制はしてはならないと考えます。吉祥寺駅南口駅前地区においては、数年前よりまちづくり協議会が立ち上がり、本年より準備組合が設立され、吉祥寺の街の大きな課題である交通広場の整備をさらによくする計画を行うとともに、吉祥寺の街の活性化のシンボルとなるような商業・公益・住宅を含む複合施設が計画されており、その妨げとなるような規制は行うべきでないと思っておりますので、よろしく願いいたします。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>これに関して、何か関連してご意見、あるいは感想などいかがでしょうか。</p>
<p>A委員</p>	<p>A委員、どうぞ。</p> <p>吉祥寺の南口の開発は、早くから参加自体も含めて開発をしようということで、今日まで何ら変わることなく、行政としても大変苦勞をされているようでございますので、今回のこの土地利用ということ、またはまちの開発ということに関しましては、やはり先ほど来説明がございましたとおり、上手に活用できるように、そしてまた地域の活性化になるように、ひとつ検討をしていただいて、有効活用ができますようにしてほしいと私もそう思います。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>ほかにいかがでしょうか。</p> <p>このことに関して、あるいは関連して。</p>
<p>K委員</p>	<p>すみません、これは武蔵野商工会議所の会頭であり、この都市計画審議会委員でもあるH委員からのご意見ということで承りました。</p> <p>ちょっとこれだけでは、私としては妨げとなるような規制というの</p>

	<p>が、例えば高さ制限そのものに関しては私は例えば三鷹駅北口でツインタワーができて、それは1階から3階くらいまではショッピングモールとかイオンモールとかもあって、1階からずっと住宅ではないわけですがけれども、それにしてもあのような建物がどんどんできるということに関しては、周辺の方はやはり心配をされていて、そこで高度制限をするということは必要なことだと思うんです。六本木だとかウォーターフロントとかとは武蔵野市は違うわけだから、商業集積地であってもいくらかでも高い建物はということではきっとないと思うんです。</p> <p>ですので、どのような規制が妨げになるのかという点に関しては、今後この委員会で十分に議論をしていきたいと思います。</p>
会長	<p>ありがとうございました。</p>
B委員	<p>ほかにいかがですか。B委員、どうぞ。</p>
B委員	<p>すみません、この計画は、この総合設計制度という中に入って、一部の地域を除くというところに——この一部の地域になるわけですよ。ということは、今決めたことは全然適用されないということですよ。一部の地域というのは、どの資料にあるのですか。</p>
会長	<p>24ページで総合設計制度の取り扱いとありまして、高さ制限の緩和は認めないとありまして、一部の地域を除くの一部になるわけでしょう。だから、この高さは適用されないわけですよ。</p>
B委員	<p>そこは、そうなんですか。</p>
会長	<p>総合設計制度を利用すれば、その適用から外れるということです。</p>
恩田幹事	<p>じゃ、今は総合設計制度になっていないんですか。</p>
B委員	<p>計画そのものを正式に受けていませんので、どういう形でやっているかは分かりませんが、この制度について考えていることは、この一部の地域において総合設計を使う場合には、高さ制限の規制を受けないで、総合設計の中で対応するという形になっています。</p>
恩田幹事	<p>その一部の地域のことでしょね。</p>
会長	<p>このままの文面でいくと、これは準備組合と書いてあるから、これは総合設計じゃなくて再開発なんじゃないかと思うんだけど、どちらですか。</p>
恩田幹事	<p>準備組合という形になりますと、市街地再開発法に基づく市街地再開組合の設立を準備する権利者等による任意の団体とのことですので、市街地再開発だと思います。</p>
会長	<p>総合設計制度ではないですね。</p>
恩田幹事	<p>総合設計制度ではないです。</p>
会長	<p>そういう意味では、今B委員は大変重要なことをご指摘なさったんです。ご説明がなかったけれども、この表の形になっている資料、これに書いてあるのが本物で、そのスライドで出しているのはそのエッセンスを</p>

<p>恩田幹事</p>	<p>説明しているわけでしょう。だから本来、我々が諮問を受けているのはこの表の資料だから、これを見ると、市街地再開発という言葉はないんだな。私の見た感じでは、お話を聞きながらさっと見ただけだからわからないけれども、入っていますか、どこかに。</p> <p>制度上として、市街地再開発事業を計画する際には、今の制度ですと地区計画も絡んできます。市街地再開発事業の際には、地区計画区域を指定しますので、地区計画の中で高さの制限を適用させるということは可能になります。</p>
<p>会長</p>	<p>それではもう少し伺いますが、市街地再開発事業は必ず地区計画を変えますか。必ずではないような気が僕はいたしますが。</p> <p>物事の決めとして、この都市計画の規制を緩和するいろいろなことをやろうとしているわけだから、都市計画の規制を緩和する前に都市計画事業というのは都市計画で認められている事業だから、当然に高さ制限としては適合しているはずなんですよ。ですから、普通は都市計画事業は適用から除くとまず書くんです。総合設計というのは、建築基準法によって適用除外されるわけだから、建築基準法というのはその次に来るはず。だから、普通の法律的なこういう文書を整理するときは、本法にあるものについては最初に除外して、都市計画事業を最初に除外する。地区計画は、これも都市計画法ですから2番目に除外して、3番目に、他の法律である建築基準法による総合設計の除外を書くという順番だと思います。そこら辺の内容の整理が文書的なこういう法令文書的な整理が行き届いていないんだろうというふうに僕は理解をしたので、そのところ大いに検討してください。</p> <p>まずは、都市計画事業というのは当然除かれる。それは、用途地域とか地区計画だというレベルよりも手前のところで整合されて、都市計画として行うんだから。もしこれが再開発事業になるのなら、当然除かれるということです。</p> <p>きょうは1号委員として発言する機会が多くてすみません。</p> <p>ほかに関連して、ご質問はいかがでしょうか。</p> <p>どうぞ、B委員。</p>
<p>B委員</p>	<p>質問をしてよろしいでしょうか。</p> <p>再開発事業というと、私ちょっとそれを見たときに、例えば吉祥寺でその部分からちょっと抜けた隣の人が隣のところで建てたいときには、結局この決めたことを守らなくてはいけないわけですよ。そうすると、まちとしては余り美しくないような気がするんですけども、そのときにはどんな措置があるんですか。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>市街地再開発事業では、法の優先度からいくと市街地再開発のエリアが決められ、そこで都市計画が決定され、高度地区のようなさまざまな</p>

B委員	<p>諸制度が入ってきます。つまり、そのエリア限定で、高さ制限より優先的にできると考えます。そのエリア外においては今の高さ制限の制度が生きてくると考えます。そのため、建物のスカイラインやバランス等の問題は生じてくる話と思います。例えば、市街地再開発事業で100mというものを建てて、そのエリア外のところにはまだ50mの高度地区の制限がかかっているという状況は変わりません。また市街地再開発事業は土地利用を高度化するために、いろいろな特典があります。容積の上積みや公共の事業もできるような形で、建物の代替を行う形になります。周辺に及ぼす影響は高さの問題からすると、市街地再開発事業のエリアは別個扱いをされるという問題は生じると思います。</p> <p>エリアを決めるのは、どなたが決めるんでしょうか。エリアの地域、事業体が決めたエリアではなくて、エリアを決める人はだれになるんでしょうか。</p>
恩田幹事	<p>事業体が考えて提案をし、それを市のほうが受けて、都市計画審議会にお諮りし、都市計画審議会で議決することになります。</p>
会長	<p>結局、ここで決めるというわけです。ですから、今ここでその高さ制限の議論をしていますけれども、それと同じレベルで都市計画事業である再開発事業もこの場で議論をされるわけですから、整合性は当然あるはずだということですね。</p> <p>それからもう1つ言えば、その過程で都市計画事業ですから、周りの方との公聴会をやったり、2週間の縦覧かけたりとかいういわゆる都市計画手続きを経ますので、完全に整合性はあります。都市計画事業、再開発事業となれば。</p>
恩田幹事	<p>恩田幹事、どうぞ。</p> <p>市街地再開発事業となれば、当然行政の関与も一般の建物の開発調整と違い、法的な部分での関与になります。市が都市計画審議会に付議するという形になりますので、手続きも多くなります。また先ほど言った周辺への配慮であるアセス環境等々についても一定の基準があります。基準をクリアしているかのチェックの内容が相当入ってきますので、それを踏まえて進められるということです。</p>
会長	<p>つまり、一事業者が勝手に計画を立ててぼんとできるという話ではありません。</p> <p>ある意味では、普通の高さ制限よりも、いろいろな面からのチェックが相当入ると思ったほうがいいと思います。その過程で、だからある程度の容積の割り増しもあるかもしれないけれども、例えば容積割り増しなどについても公共貢献がどんなものなるのかということ、相当厳しくチェックされることになると思います。</p> <p>だから、これは字面だけ見るとこれを抜いてくれるほうが簡単なんじ</p>

副会長	<p>やないかというふうにもし思っていると、そうじゃないです。相当きつい、いろいろな協議が組合側と市の側でまず行われてこない、この都市計画審議会の場にも上がってこないというふうなものだと思います。</p> <p>ほかにいかがでしょうか。</p> <p>1点だけ、考え方を再度教えていただきたいと思います。</p> <p>先ほど説明していただいた11ページ、12ページですか。パワーポイントの説明書ですけれども、制限値設定の考え方のところの⑤番のところ、商業地域については経済活動を阻害しない値とするという非常に抽象的なあれだと思うんです。</p> <p>この辺については、ほかのところは例えばさっきの容積率の割り戻しだとか、比較的具体的ないわゆる算定の根拠というものがあったかと思うんですけれども、この経済活動を阻害しない値というの、いわゆる考え方。今現状で構わないので、ベースになっている考え方をご説明いただければと思いますけれども。</p>
<p>会長</p> <p>恩田幹事</p>	<p>恩田幹事、どうぞ。</p> <p>現状の考え方を申せば、現状の土地利用を維持する状況の中で、既存不適格ができない最低の高さ制限ということです。</p> <p>前回の都市計画審議会に武蔵野市の高さの分布グラフをお見せしましたが、あのグラフ中に高さ50mを超える建物は4棟しかありません。今建設中の2棟とツインタワーの2棟の4棟です。今までまちづくりを40年、50年かけて行ってきた中でそれ以外は全て50m以下であるという状況を踏まえて、土地利用を法的な部分も含めて計画されていくと、全て50m以下でおさまっていると考えています。それが武蔵野市の商業活動を支えてきた規模だということを踏まえて、商業活動を阻害しないと既存不適格をつくらないことであるという考え方に立ちました。</p>
副会長	<p>大体わかりました。</p> <p>これは1つの考え方だと思うので、それがいいとか、悪いとかというのはこれから先の議論でまた詰めていければと思っておりますけれども、例えば考え方の中では高さを高くすることが経済活動の発展とか、いわゆる活性化とか、それに必ずしもつながるかどうかというのは、これは議論の必要があるのかなと思います。</p> <p>いわゆる見方を変えると、例えば現状の経済活動を維持していくということは、例えばこれ以上の活性化ということの視点というものを、どこかでやっぱり入れざるを得ない部分が出てくることもあるのかなと。要するに高くすることがいい、悪いとか、それはまた別の話であって、必ずしも高くすることがいいとかというものではないんですけれども。要するに現状の経済活動を維持していくというそういう発想なのか、例</p>

	<p>えばこれをもっともっと発展させていくということから考えると、高さをもう少し緩和していくということも必要なことなのかなという、そういう意見も当然出てくるでしょうし、もう1つは、例えばさっきの住居系の話にもちょっと出ていましたけれども、広い意味での経済活動でいうと、いわゆる賃貸住宅ということも経済活動の1つに入ってくるんだろうと思うんです。要するにそこにビルを建てて、その貸し出しをする。それによって当然対価を得るという、そういう活動からすると、そうした側面も当然入ってくるのかなと。</p> <p>そうすると、いわゆる商業地域でお店をやっているというベースだけではなくて、いわゆるマンションをつくって貸し出すとか、そういったことも当然経済活動の中に入ってくるんだということになると、そういった部分のいわゆるそれに対する規制にするのかどうかというのは、これも議論の的になるかもしれませんが、そういった視点も当然これから見ていかなければいけないのかなと思いましたが、ちょっと整理することが必要かなと思いました。</p>
<p>会長</p>	<p>これは意見として申し上げておきたいなと思います。</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>これについては何か、特になければ承っておくということで。</p> <p>ほかにはいかがでしょうか。</p>
<p>B委員</p>	<p>どうぞ、B委員。</p> <p>今回高さのことで、すごい大変なことを決めるんだなと思ったんですけども、それで武蔵野市は13万人の人口なんですけれども、何万人が希望を決めかねているというか、10年後は何万人にするとか、そういうのがあるのかなと思って調べたんですけども、わからなかったんです。</p> <p>そして、今自分の周りを見て考えると、同じ人口がずっと続いているとどんどん高齢化するので、市税が入らなくなっていくと思うんです。そのときに、やっぱりもう少し住宅が安く手に入らないと、若い人が越してくれないと思うんです。そのときには、やっぱり高さは高くしたほうがいいのかと思ったり、すごく悩むんですけども、将来像というのはどんなふうになっているんでしょう。</p>
<p>会長 堀井幹事</p>	<p>大変根本的な問題のご質問をいただきました。</p> <p>部長から、じゃひとつ。</p> <p>武蔵野市の人口につきましては、この13万人が大きく変動することなく、このまま移行すると市のほうでは見えています。一時期若干の変動はありましたけれども、基本的にはこの13万人規模が維持されるだろうと見えています。委員ご指摘のように年齢構成から言いますと、少子高齢化の影響を受けまして、高齢者率が非常に高くなり、また高齢者単独世帯</p>

会長	<p>というのも増えてきたりするということはあるだろうと思います。住宅政策として安くするというのを、行政側が行政指導でやるというのは難しいことですので、市場原理の中で住宅の供給はしていかなければいけないと思っています。</p> <p>現在の武蔵野市のいい環境を守ることにより武蔵野市に転入を希望する方も増えるという状況がありますので、そういうベーシックなところを守っていくための高さ制限とご理解をいただければと思っています。</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>いかがでしょう。よろしゅうございますか。</p> <p>ほかにご発言、いかがでございましょう。</p> <p>それでは、特にご発言もないようでしたら、この辺でこれにてきょうの質疑を打ち切りたいと思います。</p> <p>今日諮問を頂いたのは、まだ素案の段階です。次に原案の段階について、原案の段階からまた市民の意見が加わるという重要な段階を迎えるわけで、今日いろいろ各委員から出された疑問であるとか、あるいはご指摘に対して、一つ一つ丁寧に検討をいただいて、よりいい原案をつくっていただき、引き続き諮問内容について継続審議してゆきたいというふうに、特に申し上げたいと思います。</p> <p style="text-align: center;">—事務連絡—</p> <p style="text-align: center;">【閉会】</p>
----	---