

平成27年度第3回武蔵野市都市計画審議会議事録

日 時 平28年2月10日（水曜日）午前10時～午前11時30分
 場 所 武蔵野市役所 東棟8階 802会議室
 出席委員 柳沢会長、与座副会長、稲垣委員、入江委員、島崎委員、水庭委員、堀内委員、高野委員
 大野委員、深田委員、本間委員、米次委員、清塚委員
 欠席委員 井口委員、村尾委員
 出席幹事 恩田都市整備部長、福田まちづくり推進課長
 傍 聴 者 2人

疑応答者	質疑応答
会長	<p style="text-align: center;">【開会】</p> <p>これより平成27年度第3回武蔵野市都市計画審議会を開会いたします。初めに、事務局から報告をお願いします。</p>
事務局	<p>本日、ご多忙の中、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、1号委員の村尾委員よりご欠席のご連絡を受けております。また、井口委員は今、おくれておりますけれども、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、会議が成立したことを事前に報告をいたします。</p> <p>会議の資料を確認をさせていただきます。事前に郵送で配付いたしました議案と、本日の机上に配付の次第、あと参考資料としてA3の横長の図面のようなもの、参考資料を本日、お渡ししています。議案説明用のあとパワーポイント、後ほどご説明いたします視察の資料、第2回の議事録、最後に2号委員の方だけなんですけれども、マイナンバーの関係の書類を机上に配付をしておりますので、資料のほうは以上になります。それでは、会長、よろしく願いいたします。</p>
会長	<p>本日も、一応正午をめどに進行したいと思っておりますので、よろしく願いいたします。</p> <p>それでは、本日の傍聴人の方が2人いらっしゃいますので、どういたしましょうか。</p> <p style="text-align: center;">（「異議なし」と呼ぶ者あり）</p> <p>それでは、異議ないということですので、傍聴を許可します。暫時、休憩します。</p> <p style="text-align: center;">－傍聴者入場－</p>

	<p>それでは、再開いたします。</p> <p>日程1、審議事項(1)、議案第4号「武蔵野都市計画境浄水場地区地区計画の決定」及び(2)、議案第5号「武蔵野都市計画用途地域の変更」について、関連がありますので、一括して福田幹事より説明をお願いします。</p>
福田幹事	<p>それでは、議案第4号「武蔵野都市計画境浄水場地区地区計画の決定」(諮問)都市計画原案について、及び議案第5号「武蔵野都市計画用途地域の変更」(諮問)都市計画原案について説明したいと思います。</p> <p>今回、諮問いたします2件の都市計画原案につきましては、昨年11月に開催いたしました第1回都市計画審議会にて諮問いたしまして、12月に公表しました境浄水場における地区計画及び用途地域等に関する基本方針に基づき検討を行い、今回、都市計画原案として諮問するものとなっております。</p> <p>説明はパワーポイントを使用して行いますので、スクリーンをお願いしたいと思います。</p> <p>まず、今回、都市計画を変更する理由となります東京都水道局の境浄水場再構築事業でございますが、都の水道は高度経済成長期に整備・拡張を重ねてきたため、平成30年代に更新時期を迎えることとなります。特に浄水場の更新工事は長期間に及ぶため、工事期間中の安定給水を確保するため、代替施設の整備が必要となります。境浄水場は東村山浄水場更新工事に先立ち、距離、標高、導送水管の整備、敷地規模等の条件から代替施設建設地となっており、現在の緩速ろ過池の一部を活用し、急速ろ過方式の施設を整備することで、現在の施設能力31.5万 t m³/日を70万 t m³に再構築するものとなっております。</p> <p>境浄水場は都市計画マスタープランの大規模公共公益施設と位置づけられており、施設の利用に変更がある場合は、当該地区のまちづくりや周辺状況と調和するように誘導することとしてございます。</p> <p>今回、再構築事業を実施するに当たりまして、用途地域の変更が必要となることから、浄水場という大規模公共公益施設の必要性を踏まえ、周辺環境に配慮するため地区計画を策定した上で、施設立地が可能となる用途地域に変更することといたしました。</p> <p>都市計画の変更手続を進めるに当たりましては、境浄水場における地区計画及び用途地域等に関する基本方針を昨年12月に公表し、地域住民等に丁寧な説明を行いながら進めている状況となっております。</p> <p>次に、基本方針の内容でございます。都市計画を変更する目的を2点挙げております。1点目につきましては、土地利用の維持として、必要な施設の再構築を可能とし、公共公益施設としての土地利用を維持する。2点目は、周辺環境の保全として良好な住環境及び自然環境の保全</p>

としております。

この目的に沿いまして、表示のとおり地区計画の方針と用途地域の方針を定めてございます。

次に、境浄水場周辺の状況を写真で紹介したいと思います。まず、こちらの写真が北側の井ノ頭通りの部分でございます。こちら南側、玉川上水のほうから見た写真となっております。こちらが東側、調布保谷線のほうから浄水場を眺めた写真となっております。こちら、北西側から撮っておりますけれども、一部水道局が活用しております商業施設があるところとなっております。

それでは、最初に議案第4号の地区計画のポイントについて説明したいと思います。

まず、地区計画の目標は、境浄水場が広域的な安定給水の確保に向けた重要な機能を担うことを踏まえつつ、周辺の低層住宅地及び玉川上水周辺の環境との調和に配慮した良好な市街地の形成を図るという1点目。また、集客施設が立地する地区においては、周辺の市街地環境に配慮しながら、にぎわいのある町並みの維持を図るとしてございます。

これらの目標と踏まえまして、区域を浄水施設地区と沿道商業地区に区分し、浄水施設地区につきましては、周辺の良好な住環境などを保全しつつ、境浄水場の機能更新が進められるよう浄水施設の規制誘導を図ります。また、沿道商業地区は周辺の市街地環境が保全され、浄水施設の誘導にも支障がないよう配慮しながら、にぎわいのある町並みを維持することというふうな形にしております。

沿道商業地区は右上に示してあります赤いハッチの三角の部分、それ以外の大部分が浄水場地区というふうな形になってございます。

次に、地区施設でございます。周辺の良好な住環境及び自然環境への配慮と良好な沿道空間の形成、また緩衝空間としての環境緑地を整備したいと思っております。環境緑地の配置規模につきましては、幅0.5、北側が740m、南側が640mで、延長の2分の1以上を緑化することとしてございます。

次に、建築物等に関する事項、以下は浄水施設地区と沿道商業地区に区分して設定してございます。

最初に建築物の用途の制限でございますが、浄水施設地区につきましては、原則水道施設以外は建築してはならないとし、沿道商業地区につきましては、現行の規制のとおりとしてございます。沿道商業地区の一部、第一種中高層住居専用地域の区域につきましては、次の第5号議案の用途地域の変更で第二種住居地域に変更する予定となっておりますが、地区計画で現行の第一種中高層住居専用地域の規制とするような形にしたいと考えております。

続きまして、壁面の位置の制限でございますが、浄水施設地区に設定したいと思っております。日照の確保と圧迫感の低減を図るため、北側、南側につきましては20m、東側につきましては15mとしたいと考えております。また、建築物等の高さの最高限度につきましては、玉川上水付近に指定している高度地区等を踏まえ20mという形に設定したいと思っております。壁面位置の制限につきましては、こちらの図面に示してありますとおり、北側、東側、南側の青い線の部分に設定するというような形になります。

高さや壁面後退距離の関係性についてでございますが、D/H、幅と高さの比率になるんですけども、一般的な指標としましては、この比率が1を境目に変化点があるとされております。1より大きくなることに伴い、徐々に離れた感じとなり、また、1を下回るにつれて近接した感じとなり狭苦しくなるとされております。このことから、地区計画では高さや壁面後退距離の関係性については、1となることを基本に設定しております。また、ちょっとスクリーンのほうにも示しておりますけれども、今回の場合、第一種低層住居専用地域の第一種高度地区の斜線の中にも入っていることから、周辺に対する影響は少ないというふうに考えているところでございます。

次に、建築物等の形態または色彩、その他意匠の制限につきましては、浄水施設地区は周辺の町並みに配慮したものとする事とし、屋外広告物に関しては、浄水施設地区と沿道商業地区の両方に設定いたします。垣または柵の構造は、浄水施設地区に設定し、生け垣、緑化フェンス、透視性のあるものといたします。

また、土地利用に関する事項につきましては、敷地の20%以上の緑化、既存樹木の維持・保全を図ることとしてございます。

それでは、議案資料の4-2、都市計画図書をお願いいたします。こちらで原案の内容を説明したいと思います。今、説明いたしましたポイントの部分は少し省略させていただきたいと思っておりますのでご了承お願いしたいと思います。

まず、1ページ目でございます。地区計画の名称は境浄水場地区地区計画。位置は武蔵野市関町一丁目地内。面積は約23.5haとなります。

地区計画の目標につきましては、記載のとおり周辺の状況、境浄水場再構築の実用性、都市計画マスタープランなどの位置づけを踏まえまして、先ほど説明いたしました2点の目標としてございます。

2ページ目をお願いいたします。区域の整備、開発及び保全に関する方針でございますが、土地利用の方針は、本区域を浄水施設地区と沿道商業地区に区分して記載のとおり土地利用を誘導することといたします。

地区施設の整備の方針は、先ほど説明したとおり、環境緑地を2カ所としますが、やむを得ない場合は敷地内の公開されている部分に同等の緑化を行うことで代替できるものとしてございます。

建築物等の整備の方針につきましては、記載の5項目について定めてございます。住環境保全のための用途制限、日照の確保、圧迫感の低減、景観の観点から、壁面の位置や建築物等の高さの最高限度。長大な建築物による圧迫感や単調さの低減、景観の観点から建物等の形態、色彩またはその他意匠の制限。閉鎖感の低減、良好な市街地とするための垣または柵の構造制限を定めます。

その他、当該地区の整備、開発、保全の方針は、既存樹木の保全と敷地内の緑化に努めることとしてございます。

3ページ目、地区整備計画でございますが、地区施設の配置及び規模は記載のとおりとなっております。

建築物等に関する事項。地区の区分は浄水施設地区と沿道商業地区の2区分で面積は記載のとおりでございます。

建築物等の用途の制限は、浄水施設地区は水道法第3条2項に既定する施設とそれに附属するものとしたしたいと思います。沿道商業地区につきましては、第二種住居地域に変更になる部分に、第一種中高層住居専用地域の用途の制限といたしたいと思います。

壁面の位置の制限は、ポイント説明のとおりでございますが、ただし書きで、既存の浄水関連施設で周辺に影響の少ない小規模低層なものを除外するものとしてございます。

壁面後退区域における工作物の設置の制限は、水道施設の用に供する工作物または公益上必要な工作物で、景観に配慮され、市長が認めたもの以外は設置できないこととしてございます。

建築物等の高さの最高限度は先ほどの説明のとおり20m。

建築物等の形態または色彩、その他意匠の制限は、浄水施設地区は建築物、工作物に関しましては、周辺の住環境などと調和した落ちつきのあるものとする。また、外壁が長大な壁面となる場合は、圧迫感を感じさせないものとするとしております。また、屋外広告物につきましては3点ありまして、(1)として、周辺環境と調和した色彩、大きさ、設置場所に配慮したもの。(2)といたしまして、自家用広告物か公益上必要なもの以外は設置できない。(3)として、点滅や動く光源の広告は設置できないとしてございます。沿道商業地区につきましては、区域内の第一種中高層住居専用地域から第二種住居地域に変更する区域に関して、屋外広告物に関しては浄水施設地区と同様の制限といたします。

垣または柵の構造の制限は、生け垣、フェンスを緑化したもの、また

は透視性のあるものとしておりますが、高さ60cmを超えない部分、また浄水場の保安のために設けるものはこの限りでないいたします。

土地の利用に関する事項、現に存する樹林地、草地等で良好な住環境を確保するために必要なものの保全に関する事項につきましては、記載のとおり20%の緑化と既存樹木の保全となります。

これらの内容を踏まえまして、都市計画の決定理由につきましては、境浄水場が広域的な安定給水の確保に向けた重要な機能を担うことを踏まえつつ、周辺の良好な住環境及び自然環境との調和に配慮した良好な市街地環境を図るため、地区計画を決定するとしてございます。

続きまして、議案第5号、用途地域の変更について説明したいと思えます。スクリーンをお願いいたします。

先ほど説明いたしました地区計画策定の背景を踏まえまして、土地利用の観点から検討した結果、必要な浄水施設の再構築が可能となるよう用途地域を変更いたします。

変更内容につきましては、用途地域を第一種中高層住居専用地域から第二種住居地域にいたしますが、建蔽率・容積率、敷地の最低限度、高度地区、防火・準防火地域等は変更いたしません。

区域につきましては、スクリーンに示してあります、この赤枠の範囲内となります。

次に、議案資料5-2をお願いいたします。都市計画図書について説明したいと思えます。3枚目の新旧対照表をお願いしたいと思えます。

まず、変更箇所を括弧で示している形になります。今回の変更では、第一種中高層住居専用地域が約22.6ha減となりまして、第二種住居地域が22.5haの増となります。

資料5-2の1枚目の裏面をお願いいたします。都市計画の変更理由でございますが、境浄水場地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更するとしてございます。

次に1月23日に開催いたしました境浄水場に関する説明会の内容について説明したいと思えます。当日は28名の出席がございました。説明の内容につきましては、12月に公表いたしました基本方針に基づく都市計画の考え方として、地区計画の建築物等に関する制限、建物用途、高さ、壁面後退、建物の形態・色彩・意匠などについて数字等を示して説明を行ってございます。また、東京都水道局より再構築事業に伴う建築物等の検討状況として、各施設断面の北側壁面部での高さとの離隔、建物影響解析、日影等について説明を行いました。

出席者からの主な意見等につきましては、示された高さについては一定の理解をするが、さらに低くする検討をお願いしたい。南側配置ができないことの再確認。南側配置や地下化ができないのであれば見目の

	<p>工夫をしてもらいたい。既存樹木の管理を適切に行ってもらいたい。建物が建つことにより賃貸物件への影響が出た場合の補償、不動産価値への影響があるのか。周辺住民に対して何かメリットがあるのか。また、市街地環境をどう捉えているのかなどでございました。</p> <p>市といたしましては、これまで東京都と連携し5回の説明を行ってきましたが、周辺住民の関心事項につきましては、建物計画に関する事項が主なものでございました。水道局のほうで検討結果を順次説明することで、周辺住民の建物計画に関する配置、高さ、離隔、日影については一定程度理解が得られてきていると思われてございます。</p> <p>最後にスケジュールでございますが、先ほど説明いたしました説明会の状況などを踏まえまして、本日の審議会で原案について了解が得られましたら、3月上旬に公表し、説明会、意見募集を行いたいと考えてございます。その後、6月に都市計画案の公告・縦覧を行い、8月ごろ都市計画の決定・告示を行いたいと考えてございます。</p> <p>説明は以上となります。よろしくご審議をお願いいたします。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、ただいまの説明に関しまして、ご質問、ご意見がありましたら。A委員。</p>
<p>A委員</p>	<p>何点かお伺いいたします。</p> <p>1点目が、この地区計画を額面どおりというか、文章どおり受け取りますと、例えば今、計画が北側に建物が計画されていますけれども、南側にも同程度のものは建ってしまうことは可能性としてはあるのかなということで、そのあたりはどのように市ではお考えになっているか。また、東京都とどういったお話になっているかというのを1点確認をさせていただきます。</p> <p>それと、きょう東京都の説明もあるのかなと思っていたんですけども、先日の関前コミセンでの説明会のような、ああいう構造物に関する東京都からの説明というのは、次回どのようなタイミングで行われるかというところもお願いします。</p> <p>それと、もしわかれば結構なんですけど、先ほどちょっと申し上げた南側の緩速ろ過池の部分が、この先、今のままでどれだけ使えるのかなというところなんです。あれが例えば老朽化して更新しなきゃとなったときには、また建物になるのかとかそういう話も出てくると思うので、もし市のほうで把握をしていけば、南側の緩速ろ過池がどれだけこの先将来的に使い続けられるのかというところもお願いします。</p> <p>それと、もう一点が、最後、先日の関前コミセンでの説明会の中で、住民の方から、これは市民にとっては何のメリットもないではないかといった意見に対して、東京都のほうからバックアップという言葉が出て</p>

	<p>きたと思うんですが、このあたり、もしわかればもう少し詳しく説明をしていただきたいと思います。</p> <p>以上です。</p>
会長	<p>福田幹事。</p>
福田幹事	<p>まず1点目の、今回の地区計画をそのままというふうな形で、南側に建てられるかという話でございますが、当然地区計画の中で建物の壁面後退ですとか高さ、そのようなものを大枠で設定してございますので、A委員おっしゃられるとおり、地区計画の解釈上は、南側にも同等のものが建てられるというふうな形にはなりません。ただ、建蔽・容積ですとかその辺の関係等々もいろんなものを総合的に含めてどのぐらいのものかというふうな形になるかとは思っています。</p> <p>その中で、南側の緩速ろ過池なんですけれども、説明会等々でも東京都のほうで申し上げているとおり、基本的には緩速ろ過池については都の水道施設の中で非常に歴史ある施設ということで、これは今後も維持、ずっと続けていきたいというふうな形の発言がございますので、現時点においては緩速ろ過池は当面の間、使い続けるというふうな形というふうには認識してございます。</p> <p>2点目の、都の建物計画に伴う説明は、次いつになるのかというふうな話でございますけれども、一応今のところ、今、都市計画の手続を進めているというふうな話の中と、あと今後、東京都水道局さんのほうとの調整にもよりますけれども、基本的にまず考えられる部分としますと、建物を建てていくに当たりまして、まちづくり条例の手続というのも当然発生してきます。この部分につきましては、当然のことながら事業者である東京都水道局のほう为主体となって、その建物プランについて近隣、ただ、まちづくり条例の場合、建物の高さのリエンチの範囲というふうな形になりますので、多分浄水場周辺につきましては全部広い道路で囲まれておりますので、本当に1宅地目の方がリエンチの範囲にぎりぎり入るかどうかというところかなというふうには感じてございます。</p> <p>あと、南側の緩速ろ過池、どのぐらい持つのかというものについてはちょっとすみません、水道局のほうに確認しまして、今のところではわかりません。</p> <p>あと、市民へのメリット、説明会で都のほうバックアップというふうな話をしてございましたが、当然のことながら、まずバックアップの前に水道局のほうで説明していた話とすると、今の時点では災害時の給水のものができない。要は今、自然流下で流して、そのまま流れているので、浄水した水をためていないので、近隣のほうに非常時にお配りすることができない。ただし、今回再構築することによって、浄水した</p>

	<p>水を一定程度ためられるという施設も設けますので、何か有事の際には当然、市のほうとの協定等を結んだ上での話で、水を周辺に配ることが可能になるだろうというふうな話と、あと先ほどA委員がおっしゃったとおり、今回浄水場を再構築したときに、水道局のほうの朝霞浄水場から来て狛江のほうに行っている管渠がこのような形で今、入ってございます。市の水道部の第1、第2浄水場は、この幹線から暫定給水を受けているという形になりまして、今回、再構築する施設とこの幹線をつなぐというふうなことも予定しているというふうに水道局のほうで説明してございますので、当然のことながら境浄水場で浄水した水等々が有事の際には今、市の状況でいけば第1、第2浄水場のほうにも送ることが可能になるのではないかとというふうな形のメリットというふうに聞いてございます。</p>
会長	<p>よろしいですか。A委員。</p>
A委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>南側の建物を同程度のものを建てられてしまうのかな。可能性としては考えられると思いますので、私も説明会等で緩速ろ過池を使い続けるというお話は私も直接聞いていますが、当然施設自体の寿命ということもあると思うんです。そういったことを、もし寿命が来たときにその先どうするかというのは懸念をする声があるということは東京都のほうにもお伝えいただきたいと思います。</p> <p>それと、もう一点が、バックアップの部分はまたいずれ折を見て、今、課長がご説明いただいたようなところを、できたら図面等で、書面等でこういった形でバックアップ機能も確保されますよといったことはわかるようにしていただきたいと思います。これも意見として申し上げます。</p> <p>以上です。</p>
会長	<p>ほかにご発言はありませんか。B委員。</p>
B委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>2点ほど確認のため質問をさせていただきたいと思います。</p> <p>資料4-2の3ページ、あとパワーポイントの資料の14ページ、15ページに建築の用途ですとか柵の構造というところで、結構「原則」という言葉が入っていて、資料4-2の3にも「市長がやむを得ないと認めるもの」ですとか、「水道施設の用に供する工作物又は公益上必要な工作物で」と、大きい工事に目が行きがちで、小さいところだと市長がやむを得ないと認めるとということが書いてありまして、それはどういうものを想定してこの文言が入っているのか、そのあたり何を想定されているのか、今わかる範囲で教えていただきたいなと思います。</p> <p>あと、また参考資料の境浄水場における地区計画及び用途地域等に</p>

	<p>関する基本方針の2ページの用途の制限のところには「建築物は水道法に定める水道事業の用に供する施設及び事務所とする」、ここが結構断定的には書いてあるんですけども、ちょっといろんなところを見ると、市長がやむを得ないと認めるものですかという記述がある部分は何を指しているのか、どういうことを想定しているのか、今のわかる範囲でお答えをいただきたいなと思います。</p> <p>あと2点目は、やっぱりいろいろ住民説明会でもある景観についてですけども、今、武蔵野市では平成28年10月公表を目標に、景観ガイドラインというのを策定中ではありますけれども、そこと今回のこの境浄水場、かなりいろいろ景観の部分を見ると、ガイドラインに入っているような文言が両方入っているなという印象は受けるんですけども、今後これができた場合、また、この境浄水場建築に当たっては、景観ガイドラインに基づく景観の協議・誘導というところの扱いをどのようにリンクしていくのか、この対象になって、この中でも景観に対して協議がされるのか、そのあたり現状をお聞かせください。</p>
<p>福田幹事</p>	<p>まず最初、特に資料4の2、3ページ、建物の用途の制限と書いてあります「市長がやむを得ないと認めるもの」というふうな表現等々についてでございますけれども、基本的には、まずこの地区計画のそもそもの目的として、浄水場の再構築を可能とするということが1つの大きなものと考えてございます。なので、とりあえず表現としましては当然のことながら、水道法3条2項に既定する水道事業の用に供する施設と、前後その建築物に附属するものというものの基本的には水道関連施設に限定しているというふうな考え方をしております。</p> <p>すみません、市長がやむを得ないと認めるものというのは、現時点では基本的には想定してございません。ただ、いろいろな状況の変化の中で、公共公益上、どうしても浄水施設を借りて何かをつくらなければいけないというふうなことが発生した場合の保険とってはちょっとあれなんですけれども、基本的にはこのやむを得ないものというものは基本的には想定していないというのが現状でございます。</p> <p>次に、景観ガイドライン等の誘導の協議等に関する話でございますけれども、今、景観ガイドラインについては検討素案を公表させていただいて、10月公表というふうな形にしてございます。当然のことながら、景観ガイドラインで今、示していることがそのまま流れたと仮定して、まちづくり条例での協議というふうな形になるのかなと思っておりますけれども、当然のことながら、まちづくり条例の改正、これをした上でのガイドラインに伴う協議というふうな形になりますので、当然のことながら今後、この都市計画とか浄水場再構築事業が流れていく中で、東京都水道局さんのほうで出すタイミング、まちづくり条例を申請</p>

	<p>するタイミングと、まちづくり条例の改定の適用の期日の関係でガイドラインのものが適用されるかどうかというふうな形になるのかとは思っております。</p> <p>ただし、今回地区計画を定めるに当たっては、この景観ガイドラインの内容は踏まえるというふうな、全てがという形ではないんですけども、当然のことながら緑の面ですとか、そういう環境に配慮するというふうなことについては、当然のことながら地区計画の中でもうたってございますし、今後その辺の部分については、この原案が通ったとしたお話になるんですけど、この原案のとおり都市計画決定されれば、これに基づいてやっていきたいというふうに考えてございます。</p>
<p>会長</p>	<p>よろしいですか。</p> <p>それでは、ほかにご発言。C委員。</p>
<p>C委員</p>	<p>先ほどのA委員の質問と重なる部分があるのですが、緩速ろ過池というのが水の量の全体の4%ぐらいしかないので、東京というのは非常に人口密集地ですので、どちらかという急速ろ過の方向に進んでいくというふうに書いてありますし、東京の「水道長期構想STEPⅡ」というものを読ませていただきましたけれども、その中で特に緩速ろ過池を非常に大切にするというような記述がないので、いずれやはり南側の地域というのは、ミュージアムというか博物館的な要素としては広過ぎる、この土地のない武蔵野市にあって非常に広い地域なので、本当にあれを残すおつもりがあるのかどうかという部分は、はっきりと明文化する形で東京都さんのほうにお示しいただきたいというふうに思います。</p> <p>住民説明会でも、非常にやっぱり何で北側なんだということが、住民の皆さんからもご意見が出ておりました。あの広い敷地ですので、真ん中に建てればみんな余り影響を受けないんだけど、一番北側に寄って、しかも傾斜がついていますので、一番高いところに一番高い建物が建つという今までの計画になっていることに非常に住民の方は違和感を覚えていらっしゃるということで、例えば10年たちましたときに、南側に何か大きなプラントができれば、私たちは住民に説明する方がないといえますか、あのときあれだけ南側に建てられないかということ強く主張したのに、都ができないといったのに、またできるのかというふうになりますと、非常に厳しいものがあると思いますので、南、余り使わないというか、給水量が少ない南側の緩速ろ過池の用途を今後、東京都さんがどのように考えていらっしゃるのかという部分をはっきりとさせておかないといけないのではないかと強く感じます。</p> <p>あと、災害時に南側の緩速ろ過池、確かに緩速ろ過ですから少ない電力で、例えば少ない自家発電でも水がつかれるということではあると</p>

	<p>思うんですが、電力が例えばストップしたと考えた場合に、すごいほとんどが急速ろ過で水をつくっているわけですので、それをこの広い東京の中にあんなちっちゃな水源というか浄水場、緩速ろ過の浄水場で水を供給すると考えたときに、本当に武蔵野市に水もらえるのかなというふうな、どちらかという病院とか何か優先されるところに配るべきであって、地元にあるからといって武蔵野市に水がもらえるのかなというのは非常に疑問に思うんですが、そういう災害時の備えは、もちろん浄水場でいらっしゃるの自家発電というものは考えていらっしゃると思うんですけれども、本当に災害時に水がもらえるのかというふうなところを確認したいと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>福田幹事。</p>
<p>福田幹事</p>	<p>まずは、緩速ろ過池を残すというふうな話については、先ほどA委員にもお答えしたとおりなんですけれども、現時点で東京都のほうとすると、やはりあそこの部分については東京都水道局が所有する緩速ろ過池としては唯一のものなので、歴史文化じゃないんですけど、そのような形で残していきたいというふうなことを今回、説明の中でも東京都のほうに申しているところでございます。</p> <p>その部分を明文化して、とるかどうかということについては、それについてはすみません、東京都水道局のほうと調整させていただきたいというふうに考えてございます。</p> <p>それとあと、2点目のほうで、災害時のほうで、緩速ろ過池か急速ろ過池というふうな話でございますが、当然のことながら、C委員おっしゃられるとおり、緩速ろ過池というのはほとんど動力を使わずに自然流下で流しているという話で、多分水道局さんのほうの説明の中でも、多分ほとんど電源等がなくても、緩速ろ過池はほぼろ過ができるんじゃないかというふうな話。また、今回再構築します急速ろ過池のほうの説明にも当然、住民側のほうから、全部地下化できないかですとか、そういうふうな話というのがかなり出ていたと思います。その中で、水道局さんのほうのお答えとしますと、急速ろ過池においても、当然、今、境浄水場につきましては村山貯水池から水を持ってくるというふうな形で、現在は村山貯水池と境浄水場で約40から50mぐらいの高低差があるというふうな話を聞いてございます。その高低差を利用して急速ろ過池においても極力動力を使わずに自然流下の中で水を浄化していきたいという考えを持っているので完全地下化ができないというふうな形なので、今回整備されます急速ろ過池においても、一定程度の電力は使いますけれども、それにつきましては自家発電ですとか太陽光等々の中で最低限の電力は多分、浄水場の中で確保した中で災害時でも一定程度の浄水機能は確保できるというふうな説明をされておりましたので、あと</p>

	<p>それを水をどのように使うかというのは、また今後の中の災害時の協定ですとか、いろいろな中で決まってくるのかなというふうに思っております。</p>
会長	<p>それでは、D委員、どうぞ。</p>
D委員	<p>私、大学で施設デザインの研究をしているものですから、建築道路というのは大体一体的に歴史的にも動いてきている分野でございます。</p> <p>それで、土木構築物が歴史的にさまざまな景観をつくったり、あるいは歴史的な場所をつくっていったという歴史が世界の中にいろんなところがあるわけですね。そういう中で、きょうの審議の用途地域とか、それに直接かかわらないかもしれませんが、またかかわらないかもしれないんですけども、ただやはりちょっとお伺いしておきたいことがあるので質問させていただきます。</p> <p>シビルエンジニアリングということで土木は、いわゆる市民生活に直接かかわる内容であって、そして多くは地下に埋設されているものも多いものですから、直接これだけこういうような形での、その場所の様子を変えてしまうようなことってなかなかそんなに多くはない、高速道路とかそういう、また交通インフラはまた別問題ですけれども。その中で例えば、この浄水場が平面的だったものが、これだけ20m、6階建てですね、ほぼ建築で言うと。それで700m近いボリュームがあって、なおかつ奥行きが相当なものだと。我々は建築の施設デザインなんかをやるとすると、これだけの施設のデザインということを社会に向けて寄与できる形でデザインできる、そういうようなことがあれば大変素晴らしい機会だと思うわけですが、そういうような施設が武蔵野市の今までの浄水場のところに建ち上がるということになると、本当にその場所の景観を大きく変えてしまうのと、それから建築でも最近、施設をデザインすると、どのような材料を使って、どのようないわゆるエベレーションといいますけれども、どのような見え方のものがそこにできるんだとか、そういうことが明らかにしないと、周辺住民の方も大変ご心配になるし、我々も1つデザインをやっていくことができないような背景というのがあるんですけれども、その中でこの700m、20m、奥行きが相当なものができるときに、このものについての外観的な内容というものがもう既に示されているんでしょうか。そのことが1点です。</p> <p>なおかつシビルエンジニアリングですから、どうしてもなく我々にとって必要なものであるという背景の中で、ただこれだけ大きな形で建ち上がってくるということは、非常に武蔵野市にとっては、ある場所のアイデンティティを徹底するような内容でもあるんですね。例えばそこに今、工事中のごみ焼却施設ですか、ありますけれども、こういうものもいわゆるこういう形で建築だけではなくて、土木構築物がこうい</p>

	<p>う形で建ち上げられてくるということは、これは市民生活にとっての非常に重要な一つの資源でもありますし、そういう観点から見て、やはりこの今回の企画というものをもう少し慎重に、あるいはさまざまないわゆるどういう形で建ち上がってくるのか、機能内容については当然、浄化ということですので、その専門分野が集めていったものの蓄積の上に有効にならなきゃいけないけれども、その外観的な内容というのはさまざまな意見を聴取する中で、いろんな意見と公に問う形での進め方というのは出されることはないんだろうか、そんなことをちょっとお聞きしたい。</p> <p>それから、都と武蔵野市の関係の中で、どこまで武蔵野市、場所は武蔵野市にあるんだけど、その意味での意見定義ですか、都に対してどのぐらいの形で意見定義ができるのか。我々はずっとそこにある施設を例えば700m、6階建ての倉庫のようなのがばっと建ってしまうんじゃないかと、それが一つの場所的な意味を持つような施設となってくれば、そういうことも提案していかなくちゃいけないんじゃないかと思うんですね。こういう機会を利用して、やっぱりそれが武蔵野市の場所に建てられるわけですから、武蔵野市の例えば資源として、いわゆる観光という問題が日常的なところにだんだん落ちてきて、今2,000万ですか、将来的には七、八千万というような形に政府では考えているということをお聞きしたことがあるんですけども、そういう中で、例えばこういう施設を武蔵野市にとっては1つの観光資源にもなり得るような資源、そういう形で見えていく必要があるんじゃないかと。その中で、武蔵野市サイドとして東京都にどのぐらいの意見の提示ができるのかというのがお聞きしたい。</p> <p>3点、今あったと思いますけど、よろしくをお願いします。</p>
会長	福田幹事。
福田幹事	<p>まず、外観的なものは示されているかということについてでございますが、まだ具体的に色目ですとかデザイン、その辺の部分については水道局さんのほうで検討されているというふうな話ですので、具体的に市のほう、住民を含めて、提示はされていない。あくまでも建物の規模のボリューム感、高さですとか壁面、そのようなところというふうな形になってございます。また、デザイン等をするに当たって、広く意見を聞いてそういうふうだというふうな話ですけども、この部分につきましては、すみません、現時点では東京都水道局さんのほうでどのようなことを考えられているかというのはちょっと把握できておりませんので、この部分については今の感覚ではちょっと微妙に難しいかなという感触は持っています。</p> <p>3点目にも関連してくるんですけども、当然、都と市の関係性、</p>

	<p>意見をどの程度言えるのかというふうな話の中で、当然のことながら今回、この都市計画、地区計画を定めるに当たっても一定程度の調整を行っているところがございます。D委員がご指摘のとおり、外観のデザインですとかそういうのは当然、今回地区計画の中の形態、意匠等で大枠で書いてはございますけれども、今後建物を建てるに当たりますと、当然のことながらまちづくり条例のそういうふうな協議・調整も入ってきますので、その中で市としては東京都水道局のほうに、いろいろデザインですとかそういうふうなものについては、配慮していただきたいというふうなことを申し述べていきたいというふうに考えています。</p> <p>ちなみに当然のことながら、この話、当初あったときから、クリーンセンターも当然、外観のデザインとかそういうのを余り工場に見えないような工夫をしているというふうな自治体の市としての取り組み事例も東京都水道局さんのほうに提示して、すみません、事例が適切でないかもしれません。東村山浄水場のような無機質な、いかにもプラントというようなデザインは武蔵野市内ではご遠慮いただきたいというのは当初から水道局さんのほうには申し入れはしているところではございます。</p>
<p>会長</p>	<p>よろしいですか。D委員。</p>
<p>D委員</p>	<p>わかりました。私が申し上げているのは、やはりいわゆる地上に建ち上げられてくるこういう構築物というのは、やっぱり1つの場所の資源という考え方の中で見ていかなきゃいけないので、そういう意味で、ちょっとこれですけど、我々は若いとき、映画で「第三の男」でしたっけ。パリの地下にああいう空間があるのかというような土木の構築物が、下水道がありましたね。あれが舞台になっているようなところがあったように、恐らくだから、こういう土木構築物というのは、いかにも市民、シビルエンジニアリングということで、まさに非常に大切なものなので、それが外にこれだけあらわれてきて、6階建て、700mというようなものが建ち上がってくるということについては、やはり武蔵野市の中にそれが建ち上がってくるわけですから、やはり1つの武蔵野市の見解として、いろんな意味での意見提示をやはり行うべきではないのか、委員の皆様にもお考えいただきたいと思うんですね。これだけのものってなかなか700mの、東北のほうのああいう巨大な防波堤にまではいきませんが、とにかく相当大きなものなので、そんなことをやはり考えて、どのような施設もやはり景観とか、あるいは1つの資源であるという立場から、これが建ち上がる場所としての武蔵野市としては、やっぱり強い意見と考え方、哲学を持って臨んでいただきたいというのが私の希望でございます。</p>

<p>会長</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、幹事、今のご指摘に、恩田幹事ですけど、今のご指摘に、要するに今、今後、特別なデザイン的な検討の枠組みのようなものが必要ではないかというご指摘だと思うんですが、そういうことについて、今やるとかやらないとか答えられないかもしれないけど、お気持ちを。恩田幹事。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>ご指名がありましたのでお答えさせていただきますが、ちょっと回答になるかどうかは別にして、私の気持ちとしてお話しさせていただきたいと思うんですが、先生おっしゃるとおり、こういった公共施設というのは、その周辺のデザインに大きく影響を与えるのは事実でございます。例えば地方の都市なんかに行っても、公共施設がその町のデザインを引っ張るというような要素が高いところでございます。今回の国立競技場なんかもああいった形での議論を呼んだというのは、やはりその規模に合った施設なのかというようなところを根底にしながら議論が展開されたというところがございまして、おっしゃるところは十分に理解するところでございます。ですので、我々といたしましても、やはり公共施設にそういったものをつかさどっている立場からしますと、その辺も踏まえながら、やはり東京都さんと協議をしていきたいというふうに思っております。</p> <p>先ほど福田幹事がちょっと述べたように、この計画があるときに、やはり意識したのは周辺の環境への影響とともに、そのデザイン性というのはやはり我々としても意識しました。でございますので、クリーンセンターでこれだけ市も苦勞して周辺住民とのこういった合意を得てきたという経過もありますので、そういったことも例示しながら東京都さんに理解を求めているというところでございます。</p> <p>今、議論になっていますのは、基本的には周辺への環境ということで、建物の形態、これをどういうふうに押さえるかというようなお話に今、終始しているところがございまして、今後、東京都さんのほうが建物のデザインというほうに入っていくと思いますので、ビル風による周辺への影響も含めて、そういった建物の形態並びに外壁等々周辺の環境デザインとして、その辺についてはやはり十分に東京都さんと協議させていただきたいというふうには思っております。</p>
<p>会長</p>	<p>それでは、E委員。</p>
<p>E委員</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>今、D委員からご指摘をいただいた点、私は強く受け止めております。今回の3月の議会でも質問させていただこうと思っていることに関連することでございます。</p> <p>本市は景観行政団体になっておりませんので、景観条例それから景</p>

	<p>観計画を策定しておりません。したがって、今回につきましても強くこちらのほうから要望していくという根拠が持っていないことが、いささか私は不安に感じております。そういうことにおきましては、今回、基準となります景観ガイドラインを素案として皆様にお示ししているところでございますが、やはり今回につきましては、恐らくなかなか時間的に難しいスケジューリングになってくると思いますので、ぜひ東京都の景観条例と東京都の景観計画に沿って、きちんと周辺の環境と調和すること、それは公共公益施設として守るべきガイドラインを東京都さんはお持ちですので、そこにしっかりと訴えていただきたいかなと思っておりますが、その辺のところのお考えをお聞かせくださいませ。</p> <p>それとあわせてなんですけれども、そもそも今回は、ここの東村山ですか、の浄水場の再整備ということを、更新時期を迎えての境浄水場がその代替地としての機能更新、機能向上を図っていくわけですが、東京都さんのほうで考えていらっしゃる給水ネットワーク、これを踏まえて今後の何十年か先までの給水量をどう展望されていて、その中で境浄水場が担う役割というのが、今回のこの程度で済むものなのか。それがさらに必要とされるのであれば、先ほどからほかの委員からも心配の材料として提示されています南側のほうの増築、機能更新が考えられてもおかしくないのかなという気もしていますので、全体像としてどういうふうに武蔵野市として把握されているのかを教えてください。</p>
<p>会長</p>	<p>福田幹事。</p>
<p>福田幹事</p>	<p>まず最初は、1点目は景観に関する話でございますけれども、当然のことながら東京都の景観計画ですとか、そういうふうなものは当然その部分につきましては玉川上水が南側を流れておりまして、景観基本軸に該当するような建物計画であれば、当然東京都の景観計画を踏まえるというふうな手続は当然、もうあれは東京都自体が景観行政団体で、そういうものを定めておりますので、それに沿った手続には当然なるのかなとは思っておりますし、市のほうとしましても、今、E委員おっしゃられるとおり、1つの目安としては東京都の定めているものがありますので、そういうふうなものはベースに今後、協議をしていきたいというふうに考えてございます。</p> <p>それとあと2点目の給水のネットワークというの、すみません、ちょっと正確に今のところ全体像というのをあれしていないんですけれども、今回、東村山の代替施設というふうな形で境浄水場再構築するわけですが、東村山、境浄水場が今、30万tぐらい、それが70万tに引き上げられます。それが終わった後に、東村山の更新工事を着手するというふうな形になっておりますけれども、東村山浄水場は現在120万tの処理能力がありますけれども、再構築後はたしか東京都さんの説</p>

	<p>明の中では80万ぐらいに抑えるという話で、ある意味で東村山は増大だったので、リスク分散ではないんですけども、東村山に何かあったときでも境浄水場で対応できるというような形で、比較的処理能力を分散させて安定したものを常にやっていくというふうな形も示されておりますので、基本的には東村山を、すみません、ここからは推測の話になりますけど、120万できるところを80万に落とすというレベルと、その部分を境浄水場70万にアップしたということから推察されますのは、南側のところまで手をつけるようなレベルにまでもいかないのかなと思われれます。当然、冒頭から申し上げているとおり、緩速ろ過池は残すという方向で今、水道局さんは進めておりますので、南側に建物を建てるということは本当にもしあるとするならば、何か危機的な状況の最後の最後の段階とか、そういうふうなこと以外は想定されないのかなとは思っています。</p>
会長	恩田幹事。
恩田幹事	<p>補足になるんですが、今回の境浄水場の更新というのは、これは従前に聞いた話なんですけれども、やはりリスク分散なんですよね。結局集中的に供給している東村山がこういった形で施設が老朽すると、結局そこがだめになると供給水源としての機能が低下し、ひいては水を供給する能力が落ちるところを、やはり今使っていながらリスク分散を構築して、双方の分担を抑えて、それでどこも機能しなくなってもとにかくネットワークを結ぶことによって水を供給できるスタイルをつくるというふうにしていますので、先ほど言いましたように、合計として今157万tでしたっけね、の供給能力をそのまま分散してリスク分散させると。どこも余力ができますので、仮にどこかがとまっても、とまった時点でほかのところその辺のやりとりができるという形をここでつくるんだというふうにはもともと聞いてございます。</p>
会長	E委員。
E委員	<p>ぜひ、東京都さんと今後の展望についてもしっかりと情報収集、共有をしていただきたいと思います。私は東京都が考えるリスク分散というのは正しい選択だと思っております。やはり3.11の経験を踏まえますと、しっかりとサプライチェーンを確保しておくことこそが都民の、市民の命と財産を守ることにつながりますので、その点については結構なんですけれども、やはり皆さんご心配の部分、景観や住まいへの影響、このことについてはやはり、この今、お示しいただきました資料からは、東京都のほうで景観という言葉はまだ1つも使ってきておりませんので、そこについてはしっかりと早目に情報共有をしていただいた上で、この審議会にも情報提供をお願いしたいところであります。やはり場所性とか、それから日常の風景ということが人間にとってすごく大切な</p>

	<p>だということが、今回私もいろいろ調べさせていただく中でよくわかりました。そういう意味におきましては、本市は恐らく景観ガイドラインを示しているところを見ますと、今後景観団体には景観行政にはならない選択に向かっていると思いますけれども、その構えがまちづくり条例の補強だけで十分であっていいのかどうかということもよくよく検討していくことではないかというふうに感じております。</p> <p>ありがとうございます。よろしくお願いたします。</p>
会長	ほかにいかがですか。F委員。
F委員	<p>では、4点確認も含めてお伺いしたいと思います。</p> <p>前々回の都市計画審議会で議論がされ、その後、市民の方たちとも意見を聞く会があったのでございますが、前々回の都市計画審議会の中で提示された内容と今回提示された議案について変更点、また住民の方からご意見を伺った中での検討して変更された点というのがあればご説明いただきたいと思います。ちょっと最初の冒頭のところでそういうご説明がなかったように感じたので、もう一度確認の意味で伺いたいというように思います。</p> <p>それから2つ目は、前々回の都計審のときに、地元還元ということを質問させていただいて、その中で東京都からの緩速ろ過による地元への災害時の対応というようなご説明がありました。きょうはもう少し踏み込んで協定というようなお話もあって、東京都と市のほうがいろんな具体的なことが少しずつ進んでいるのかなというふうに感じたんですけど、緩速ろ過についていつまでやるかどうかというのはわからないというようなこともあって、地区計画の中でそれを確定させていくようなことはちょっと難しいと思うんですが、今回、市と東京都が協定を結ぶということであれば、その協定の中に何十年というようなことの中で緩速ろ過を維持していくとか、何かそういうようなことでの保証というようなことが考えられるかなというふうに思ったんですが、その点についてはいかがなんでしょうか。それをちょっと2点目に伺いたいと思います。</p> <p>それから3つ目は、地区計画の中の建築物等の整備の方針で、4番目のところに長大な建築物による圧迫感というようなことが書かれていて、先ほどご説明で圧迫感を感じさせないようにというご説明もあったと思うんですが、圧迫感を感じるというのは一人一人の感じ方によってまた違ってくると思うんです。それで、例えば建物に高さについては何m以下とかいう数値を示すということで、それが一人一人の中に高さというのがこのぐらいだといいいとか悪いとかというのがあるかもしれませんが、しかし数値で示されれば、このぐらいの高さを市は了とするんだなというように思うと思うんですが、この圧迫感ということに</p>

	<p>関しての感じさせないようにというのは、数字的な考え方はそのことについてはどういようにお考えになっていらっしゃるのかというのを3点目に伺いたいと思います。</p> <p>それから4点目は、今回の地区計画、用途地域の変更というのは、現在商業施設があるところも対象となっているんですが、変更は全くないというご説明なんですけど、もう一度確認をさせていただきたいんですけど、沿道商業地区で今回、用途地域は変更しないよと。そのことによって現在の施設以上のものは建たないのか。それから、用途の変更ということはあるのかなのか。将来的にもしかしたら東京都がこの土地だけを売却するというようなことも全くないとは言えないと思っておりますので、この今回の変更によって何らかの商業施設のところが何か変更というようなことがあるのかどうかということを確認させていただきたいと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>福田幹事。</p>
<p>福田幹事</p>	<p>まず、1点目、前々回の内容との変更点という形になるんですけども、前々回の都市計画審議会につきましては、都市計画審議会にこの案件自身第1回目ということもありまして、東京都水道局のほうに出席していただきまして再構築事業の概要と、あと基本方針についての2点を諮らさせていただきました。都市計画審議会といたしますと、基本方針の内容を主に議論していただきたいというような意味がございまして、変更点という形でいきますと、基本方針を具体化したものが今回の地区計画であって、F委員が多分お聞きしたいのは、建築計画上の変更点ではないかなと思っております。当然のことながら住民説明を含めて昨年9月からやってきておりますけれども、当然建物の配置だとか高さ、離隔、この辺のところ非常に地元の関心事としてありました。一番の都市計画審議会の話ではないんですけども、東京都水道局のほうで今、検討しております建物計画におきましては、1月23日の説明会の中で、ちょっと私のほうでも概要に触れたんですけども、今まではおおむね高さが20m以下というふうな表現をしておったんですけども、説明会を進めていく中で当然のことながら、従前はこういう四角いイメージ、建物、四角形のボリュームというふうな表現だったものが、11月の都計審の前の10月下旬のときに少し建物の角を落とすというふうな、こういうふうな提示の仕方を、これは説明会の際の水道局さんのほうで使ったパワーポイント資料なんですけれども、従前は、当初は四角形の形で20m以下というふうな表現をしておりました。それが10月の説明時にはこういう階段状に少し角を落とすような説明をしておりました。1月の説明においては、これがそうなんですけれども、これが従前説明していた、北側のこの部分については当然18mあったのものを</p>

角を削ったりすることで、一番直近の部分が14mというふうな形で、建物の最高高とはあれしないんですけれども、極力低くするというような、大きな変更点というと高さの建物を検討した結果、一定程度低くしているというのが大きな変更点になるかなと思っております。

2点目の地域還元を含めた協定に関しての緩速ろ過池を残すとかそういうふうなものを保証するためにというような話ですけれども、当然これ、緩速ろ過池を残すですとか、当然のことながら冒頭話したとおり、災害時の給水ですとか、そういうものに関しては水道局さんのほうも地元との協定が必要でしょうというふうな話はしてございますので、その中にその部分を直接盛り込めるものなのか、今後また市と東京都水道局のほうで話を進めていく中で、災害時に限らず、例えば何かそれ以外でも協定もしくは覚書等々のことをもしかしたら締結する可能性というもの今後、調整の中で出てくることもありますので、今の時点ではちょっとまだそれができるかどうかわからないんですけれども、そのようなことが必要になれば水道局のほうと調整して、必要であればそのような協定等を結んでいけたらというふうに考えてございます。

それと、3点目の長大な壁面の圧迫感、特に高さのことをおっしゃってございましたけれども、ちょっと今回の説明のパワーポイントであるとおおり、高さで長さですよね。長さについては当然のことながら、建物の今後の形状にもよるんですけれども、1つの建物、よくマンション等でやるのは分節化ですとか、少し建物をずらすですとか、そういうふうな手法というのがあります。ただし、今回水道局さんのほうの計画している建物というのは、ちょっときょうは立面図を少しあれしてしまして、全体で620mというふうな長さしか数字が入っておらないんですけれども、これスケールが合っているものと仮定しますと、一番長いもので多分建物単体とすると200m前後になるのかなと思っております。この200m自身を当然その中には水道施設が、浄水施設が入っていますので、ずらすとかということはなかなか技術的には難しいのかな。ただし、外壁の工夫によって少し分節に見えるようですとか、あとは色目の工夫でなるべく圧迫感を低減するですとか、いろいろ視覚的な工夫というものは今後水道局のほうといろいろ調整して、できる限りそういうことを与えないような形、また、あとちょっと今、北側のこれ立面図なんですけれども、木とかも示してございます。全体が見えるようで見えないような工夫。木が密集しているところというのは比較的建物が木に隠れるというふうな部分もありますので、その辺等々も含めて、トータル的に調整していきたいというふうに考えてございます。

それとあと4点目、商業施設の部分でございますけれども、すみません、ちょっとわかりづらいんですけれども、今、商業施設が建ってい

	<p>るものを沿道商業地区として三角形に示してございます。今回、用途地域を変更する部分というのは一中高の部分です。ここに沿道の近隣商業地域が入っているこのライン、この部分が一中高から第二種住居地域に変更します。建蔽・容積とかその他のものは基本的に変えません。あくまでも建物にして、しかも地区計画でここは二種住居の部分ですけども建物用途的には従前の第一種中高層住居専用地域と同じものしかだめですよというふうな形になりますので、基本的にはこの都市計画上の制限というものはほとんど変わらないという形になります。それと、すみません、今の規模以上のものが建つかどうかという話なんですけど、すみません、ちょっと明確に調べていないんですけども、現在の、すみません、商業施設が今の敷地形態を目いっぱい使って建てている施設なのかということが、ちょっとすみません、今、把握できていないので、基本的には市のほうの考えとすると、あくまでもあれのいろいろ近隣ともあった中で大きくなったと思いますので、あの部分は現状維持していくような方法で今後もやっていきたいと思っています。ただし、ちょっと法令上は目いっぱい目いっぱいに建っているかどうかというのはちょっと確認できないので、法令上は可能性的にはもしかしたらもう少し高いものが建つこともあり得るという状況かなと思っています。</p>
会長	<p>よろしいですか。ほかにご発言はありませんか。G委員。</p>
G委員	<p>本日の地区計画とか用途地域の変更に関連することとちょっと外れるのかなと思っているんですが、まずちょっと確認したいのが、今後建物が建ったときに、自然再生エネルギーということで太陽光パネルを使ってというような話とか、災害時の対応とかという話があったんですが、それは計画の中に今後盛り込まれるような内容なんではないかという、ちょっと確認です。</p>
会長	<p>福田幹事。</p>
福田幹事	<p>太陽光パネルにつきましては、何かしらそのような自然エネルギーの活用という観点で極力そういうのを採用していただきたいというふうに東京都水道局さんのほうにはお願いしているところでございます。</p> <p>あと、太陽光パネルについては、今でも水道局さんと話している中で近隣住民との、太陽光パネルというのはやはり壁面とか屋上に載せるのが主力になるかと思いますが、建物の高さに関連する部分もありまして、近隣の方から建物の高さを抑えてくれというふうな要望の中で水道局さんのほうもかなり建物を抑えている部分もありますので、その辺との兼ね合いの中で極力設置していただきたいというふうな形でなっているところです。</p>
G委員	<p>こういう建物が建ってしまうと、周りの環境が随分変わってしまうというのがやはりありますので、多分武蔵野市の市民の皆さんからする</p>

	<p>と、浄水場の建物ができてしまうことによって環境が変わってしまう。その中で太陽光とかを使ってしまうと、また熱問題とかで変わってくるのかなと考えると、もう少し緑被率が今20%を目指してと書いてあるんですけども、もう少しアップしてもらってもよいのかなということ、環境に配慮してというのをもう少し全面にうたっていただかないと、やはり市民の生活環境を守ることは難しくなっていくのかなと思っています。それで、直接的な話ではないとは思っているんですけども、どこかに環境に配慮してという中に、防犯とか安心・安全とかそういったものも盛り込んでもらわないと、多分周辺の住民の方々には納得いただけないような計画になるのかなと思っておりますので、その点、どこかの文言に入れておいて都との調整をしていただければなと思っております。</p>
会長	<p>福田幹事。</p>
福田幹事	<p>今、G委員からあった部分については、今後は地区計画の中でどのように反映するかということも含めて、東京都のほうとは少し調整したいというふうに考えております。</p>
会長	<p>今の話は地区計画にある程度何か書き込む余地があるということ。そうなると、この原案としては、手続の中で少し変更してもう一回、部分的な手続だけやるという処理は出るけど、変えるというんだと原案の変更になるけど大丈夫かな。</p> <p>福田幹事。</p>
福田幹事	<p>一応その辺の部分については、原案に載せるか、あと事業計画を進めていく中で、その辺の部分を十分に配慮するというふうな形の対応ができるかなというふうにちょっと考えているところでございます。</p>
会長	<p>ほかにございませんか。</p> <p>それでは、大体ご意見は尽きたようですのでまとめさせていただきたいと思いますが、きょうは地区計画の原案をご承認いただきたいということで、これを原案として認められたとすれば、その後、一連の法定手続に入ることになります。</p> <p>そういう意味では、きょうは原案そのものについては大体ご理解をいただいたという感じですが、幾つか重要なご指摘がありましたので、それは今後の建築計画が具体化する段階で、武蔵野市にはまちづくり条例がありますから、あの条例の中でかなりいろいろなやりとりが可能になっていますので、そういうこととか、あるいは建設に向かって協定を結ぶという段階もあるようですから、そういうところできょうのご指摘の重要なものを反映していただく、努力をしていただくということにしたいと思いますが、内容的には私の記憶に残しておりますのは、1つは今回の建物を北側にずらさざるを得ないという理由の大きな点が緩速</p>

ろ過池を継続するという点にあったと。したがって、これが舌の根も乾かないうちに南にもう一回何か建つというのではおかしいんじゃないかと、こういうご指摘ですから、その点についてしっかりフォローしていただくというのが1つと、それから、巨大な構築物ができるということで、今まで地区計画の案もそうなんです、どちらかというとネガティブチェックで巨大なものをいかにかすませるかという感覚の議論にやや傾いていましたが、もう少し存在そのものを逆に将来の資産のような観点で考えたときは、もう少しデザインへのアプローチが変わるんじゃないかと、少し目からうろこのような話題だったような気がしますが、そういう点、これは1つのまたチャレンジで、地区計画にそのまま、今のご指摘をそのまま書くのは今の段階ではなかなか難しそうですので、これからの建築計画の中で、そういうやりとりを密度を上げてできるようなことを考えていただく必要があると思います。

ということで、きょうは原案としてはご了承いただいたということでよろしゅうございますか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

では、そのように決しました。

それでは、ここで傍聴の方はご退席をお願いします。

－傍聴者退室－

それでは、日程2、その他ですが、事務局から報告がありましたらお願いします。

－事務連絡－

それでは、これで平成27年度第3回武蔵野市都市計画審議会を閉会いたします。ありがとうございました。

【閉会】