

## 武蔵野市都市計画高度地区 案への意見に対する見解

意見募集期間：11月15日～29日

	意見要旨	見解
1	西久保2、3丁目の23m第2種高度地区は17mとすることが適当。	今回の計画は、面的に指定するものであり、容積率が200%の地区は高さの最高限度を原則23mに設定しています。制限値を低く設定した場合、規定容積率が充足できなくなることや既存不適格建築物も多く発生することになります。それらを踏まえ、過度な制限にならないよう、制限値を設定しています。 なお、地域のニーズに応じたきめ細かい土地利用の規制誘導が必要な地区については、地区計画の活用が適当と考えます。
2	西久保3丁目の地域は戸建住宅が多く住みやすい静かな街並みであり、高い建物は少ない。環境を重視する目的から、建築紛争などを起こさないよう、17m第2種高度地区としてほしい。	
3	西久保3丁目の準工業地域（特別工業地区）は、現在周辺には工場らしい建物は見かけられず、住宅地となっている。隣接地区と同じ中高層住居専用地域に変更が可能か再考をお願いする。	西久保の準工業地域（特別工業地区）は住宅地化してきており、都市計画マスタープランに示す「現況の用途地域が目標とする土地利用と土地利用の動向が一致していない地区」であるため、今後用途地域を含めた都市計画の見直しの検討を行います。
4	西久保3丁目の地域を第一種中高層住居専用地域としてほしい。	
5	西久保2、3丁目の準工業地域については、将来的に第二種中高層住居専用地域または第一種住居地域とするよう検討してほしい。	
6	西久保3丁目の区域について、23mの高さ制限は、良好な住環境を守るよりも、土地の高度利用、開発に重きを置いたものと受け取らざるを得ない。	この制限は、23mより高い建築物の建築を制限するものであり、土地の高度利用を促したり、23m程度の高さの建築物を奨励するというものではありません。
7	今回の都市計画案は23mの地域では7階建てまでの建物であれば際限なく奨励しているように受け取れる。財力のある新しい業者が参入して高層のマンション建設に突き進んでいくのではと、先々の環境を危惧する。	
8	都市計画マスタープランには、商業地域に高さ制限を導入しないとなっており、整合していない。また、商業地域における制限値の設定にあたって、集合住宅を建てる場合の容積消化が難しいことなどが考慮されていないため、商業地への高さ規制導入に反対である。	都市計画マスタープランでは、土地利用の方針においては「住環境保全の観点からの高さ制限は、商業地域には原則として導入しない」としていますが、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」としているため、街並み保全の観点から、商業地域にも高さ制限を導入しています。 制限値の設定においては、規定容積率をおおむね充足できる値としています。

	意見要旨	見解
9	住環境を守るという観点からの高さ制限は一定の評価をするが、超高層ビルの建設ラッシュの状態では武蔵野市だけが高さ制限を50mとするのは時代遅れ。商業部分については他に負けることのない施策をする必要がある。商業地域の建ぺい率を90%、容積率を800～1400%とすることを提案する。	都市計画マスタープランに示すとおり、社会状況や都市基盤の変化がない限りは土地利用を維持していく方針であり、建ぺい率や容積率について現在変更の予定はありません。一方、総合設計制度や市街地再開発事業を活用できる区域内の計画等については、所定の制度に則って、高さ制限を超えることが可能となっています。
10	商業地域において、許可の際にビルの用途に制限を求めることは民間の創意、熱意をそぐもので望ましくない。	商業地域としてのにぎわいを維持していくため、特例許可の条件として商業業務用途の床面積の割合を定めていますが、今までの宅地開発等に関する指導要綱やまちづくり条例での実績値などを踏まえての値としています。
11	商業地域における大規模敷地の特例の許可基準に、延べ面積に対する商業・業務用途の床面積の割合を定めているが、円滑な建物更新を阻害するだけである。	
12	高さ制限の導入は議論が不十分であり時期尚早。既存不適格が多数発生すると思われるが、十分な周知がされていない。	今回の高さ制限は市内全域に導入するものであることから、都市計画法に基づく手続き（案の後に都市計画決定）に加えて基本方針案、基本方針、素案、原案と段階的に進め、その都度公表及び説明を行いました。既存不適格率については他市区の事例も踏まえ、制限値を設定しています。
13	マンションの建て替えの多くは現在よりも大きな建物をつくり、その分を売却することによって事業費を賄うため、高さ制限はマンション建て替えの足かせとなる。	既存建築物が規定容積率に対して余裕がない場合には、高さ制限に関らず床面積を増やすことはできません。一方で、規定容積率に対して余裕のある場合は、建替え時に床面積を増やすことが可能です。高さ制限については、規定容積率を充足している値としているため、過度な制限にならないと考えます。
14	十分な議論をしたうえで、地区計画を導入するなど、きめ細やかな高さ規制をすべきではないか。都市計画マスタープランには、地域のニーズに応じて地区計画を活用していくとある。高さ制限についてはそれぞれの地域の実情に合わせ、地域住民の合意の下に進めるべき。	今回の高さ制限は、周囲から突出した建物を予防するために、容積率等に応じて面的に定めるものです。地域のニーズに応じたきめ細かい土地利用の規制誘導が必要な地区については、地区計画の活用が適当と考えます。
15	三鷹駅北側の40mの区域は、さらに厳しい制限を設けてほしい。この地域は西側に低層住宅が広がっていて、隣接する中高層住居専用地域も実態は低層住宅がほとんどである。三鷹通りと平行する道も4mないところもあり、「周辺の住環境に配慮した」措置になっていない。武蔵野市の「用途地域に関する指定方針及び指定基準」では、第一種及び第二種低層住居専用地域、第一種及び第二種中高層住居専用地域と商業地域は原則として相互に接して指定しないこととなっており、高さ制限もこの条項の意をくみ取るべき。	当該地域においては、本来であれば商業地域で50mの制限となるところを第一種中高層住居専用地域と商業地域が接しているため、バッファゾーンとして制限値を40mに下げています。なお、これより低くした場合、規定容積率の充足等において過度な制限となります。