

平成 20 年度第 2 回武蔵野市都市計画審議会議事録

日時 平成 20 年 12 月 9 日（火曜日）午後 2 時から

場所 武蔵野クリーンセンター見学者ホール

出席委員 久坂委員、後藤委員、田中（政）委員、矢島委員、きくち委員、
梶委員、落合委員、田中（節）委員、井口委員、斉藤委員、
崎野委員、濱田委員（高橋委員代理）

欠席委員 稲垣委員、松下委員、水庭委員

出席幹事 井上企画政策室技監、檜山都市整備部長、恩田まちづくり推進課長

出席説明員 笠原緑化環境センター所長

傍聴者 0 人

質疑応答者	質疑応答
会長	<p>それでは、議事に入りたいと思います。日程 1、議案第 1 号、武蔵野都市計画公園の変更・追加について説明を頂き、質疑応答後採決を行いたいと存じます。よろしくお願ひします。</p>
恩田幹事	<p>それでは、議案第 1 号の武蔵野都市計画公園の変更、第 2・2・27 号、境南中央公園の追加について御説明いたします。</p> <p>1 ページの計画変更の内容の表を御覧ください。この案件は境南四丁目 21 番地にあります 0.34 ヘクタールを都市計画公園第 2・2・27 号、名称境南中央公園として都市計画決定するものでございます。</p> <p>3 ページ目の計画図を御覧ください。図面中央の四角く囲みのある部分でございますが、文字で境南郵政宿舎と記しているところがあると存じますが、この部分が今回の都市計画公園として追加します位置、区域でございます。1 ページ目お開きください。</p> <p>（理由読み上げ）</p> <p>都市計画策定の経緯でございますが、2 ページ目をお願いいたします。平成 20 年 10 月 28 日に説明会を行いました。また、同年 10 月 17 日には東京都知事から同意を得てございます。同年 11 月 14 日より縦覧を 2 週間行いましたが、意見書は出されておりません。本日、都市計画審議会に付議し、その後、都市計画決定告示と予定しているところでございま</p>

	<p>す。</p> <p>5 ページ目を御覧ください。こちらは同年 10 月 28 日に行いました説明会におきまして、53 名が参加され、掲載のとおり の主な質疑応答が交わされたところでございます。</p> <p>最後に、袋とじの総括図でございますが、こちらにつきましては都市計画図の中に示しておりますとおり、区域面積 0.34 ヘクタールの都市計画公園が追加される ところで赤く記しております。</p> <p>最後に、現況の写真ということでスクリーンのほうを見て頂きますと、現在郵政宿舎そのものは解体されまして、公社所有として管理しております。以上でございます。</p>
<p>会長</p>	<p>ただいま幹事から説明がございましたが、それでは内容の審議に入りたいと思います。御意見、御質問があれば、どなたからでも順次お願いしたいと思います。</p>
<p>A 委員</p>	<p>この袋小路状の土地ですけれども、北側の方がアクセスしやすいように北から抜ける道路をつくって頂けないでしょうか。今のところ南側からしかアクセスできなくなっている ので。</p>
<p>笠原緑化環境センター所長</p>	<p>確かに委員おっしゃいますとおり、南側にしかアクセスの道路がございません。現実的には北側に何本か位置指定の道路が入っている のでございますけれども、公園に抜けるようにするには宅地の買収が必要になります。今回は南側の道路からの一方的な出入りになります けれども、将来的にはもしその土地が買えるのであれば、買う方向も検討できるのではないかと考えております。</p>
<p>A 委員</p>	<p>地図上（4 ページ）では敷地に南北に 1 本ぶつかっておりますよね。これは通り抜けできないのですか。</p>
<p>笠原緑化環境センター所長</p>	<p>実際には宅地になっておりまして通り抜けできません。</p>
<p>会長</p>	<p>ほかにいかがでしょうか。</p>
<p>B 委員</p>	<p>説明会の質疑を拝見したのですが、今の質問にも関連しますが、南側の道路の所有について、最初のアンサーは土地開発公社が所有 しており、とおっしゃって、3 つ目のクエスチョンでは道路課で調べたら私道であったというのは、齟齬（そご）があるように読めます が。</p>
<p>会長</p>	<p>そうですね。この説明会でのやりとりだけでなく、背景を含めて、その問題を説明して頂けますか。</p>

<p>恩田幹事</p>	<p>4 ページを御覧頂きたいのですが、私道と説明しているのは、黒塗りしてある中央公園区域の南東側の道路（パークハイツ武蔵境の南）の問題だと思います。中央公園区域南側の黒に沿って、東西に伸びている部分につきましては位置指定道路で、公社がこの郵政宿舎を買う際に同時に所有したところでございます。</p> <p>今回は都市計画区域としては、この所有した東西に伸びている白抜きの道路は含みません。位置指定道路に面する形で公園区域が設定されるという状況になります。</p> <p>天文台通りに通じる私道につきましては、市が所有してございませませんが、表面管理は市が行ってございます。</p>
<p>B 委員</p>	<p>ということは、この公園に公道を通って行こうとすると、東西の動きしかできないということですね。南北で富士見通りのほうから行くというのは、私道を通らせていただくような格好になると。</p>
<p>恩田幹事 会長</p>	<p>さようでございます。</p> <p>私道ではあるけれども、通行はできるということなんですね。</p>
<p>B 委員</p>	<p>もう1つ、関連してなんですけれども、別の区でこういう案件を一度扱ったことがあるんですが、防災上の目的で、ここでいうと北側にお住まいの方が公園に対して戸口を開けたいというようなことが将来的に出てくる可能性あると思います。それはこの都市計画審議会ではなくて建築審査会のマターになると思うんですが、そういうことに対して、今基本的な考え方を整理しておいたほうがいいかなと思うんですが、それはいかがでしょうか。</p>
<p>笠原緑化環境センター所長 会長</p>	<p>今おっしゃるような事例も確かにございますが、原則認めていません。今後も認める方向にはありません。</p> <p>ほかにはいかがでしょうか。</p>
<p>C 委員</p>	<p>3年前の集中豪雨のときに、私北町の状況しか知らないんですけれども、境南のほうも水が少し出たような話を聴きました。この水はけの状況と、あと青葉公園のように貯留槽をつける考えがあるのかどうか。</p>
<p>笠原緑化環境センター所長</p>	<p>これだけの広さの場所でございますので、当然防災機能という意味では防災水利も少ないということがございますので、つける方向で検討してまいります。また、雨水の貯留施</p>

<p>会長 D 委員</p>	<p>設の話でございますけれども、最低限この 3,400 平方メートルのところに降った雨は、外に出さないという考えで貯留施設はつくっていく方向で検討しております。</p> <p>次の方どうぞ。</p> <p>今後のスケジュールとして、いつぐらいに公園としてできるのか御説明頂ければと思います。</p>
<p>笠原緑化環境センター所長</p>	<p>ワークショップは 21 年度の 1 年間かけて市民に集まって頂いてやろうと考えております。施工は早くて 22 年度で、23 年 4 月を目途に開園ということを説明会では御説明させて頂きました。ただ、これだけの規模の公園をワークショップでやるということになりますと、1 年だけではなく、もう少し検討期間が延びる可能性は確かにあります。農業ふれあい公園のほうも 1 年間のワークショップを計画しておりましたが、実際には 2 年かけてボランティア団体まで成長させまして、現在 N P O が農業ふれあい公園を管理しているというような形になってございますので、そのぐらいのスケジュール観は持っております。</p>
<p>会長 E 委員</p>	<p>いかがでしょうか。次の方。</p> <p>私もこの説明会に参加したときかなりいろいろな意見が出ていたんですが、これから長ければ 2 年間かけてワークショップでいろいろな意見を集約していくということなんですけれども、1 つは、ここは珍しく何も樹木のないところなんですよね。ですから、これから木を植えるといっても大変で、原っぱ公園で残しておくのが一番いいかなと。結局ワークショップでいろいろ決めて頂く以外ないんですけれども、少なくとももみじ山公園と直近ですので、性格的にこれと同じようなものをつくってほしくないという希望はあります。市としてはそこら辺どのように考えているのかというのが 1 点。</p>
<p>笠原緑化環境センター所長</p>	<p>それから、この地域はスポーツ広場的なものがないんですよね。確かにうるさいと言われるかもしれませんが、市はどういう現状認識を持っているか、お聴かせください。</p> <p>説明会でもいろいろな意見がございまして、どのような公園にするかという御質問を受けたんですけれども、今現在のところはワークショップをやるという観点からしますと、公園づくりについては白紙ということで、皆さんで 1 年間かけてやって頂きたいという思いがあります。</p>

	<p>市側の思いというのは、当然、先ほど申しました防災機能、またスポーツの関連も市内全域で言われていることですので、市としては必要があるのではないかと考えております。ただそれが大人のスポーツをやるようなところまでの合意形成が得られるかどうかは、これからワークショップの中での提案の中で話されていくのではないかと考えております。</p>
E 委員	<p>この公園の広さですと、市の今までの方針ではトイレはつかない広さになりますね。もみじ山公園も、小さい子と親が利用するけれども、狭いのでトイレはつけてくれない。先ほどももみじ山公園とここが近いということを私も申し上げたけれども、それを含めて、行政側からぜひ市民の方に理解をもらって、もみじ山公園を利用している方にとっても重要だと思うので、トイレの設置については要望しておきます。</p>
会長	<p>ほかにありますか。</p>
F 委員	<p>1つは、開園まで3年から4年かかるということで、そうすると説明会の概要に書いてありますけれども、風が吹くとほこりがすごいというのがあります。それから、原っぱ公園もすごくいいんですけれども、このごろ随分芝がついて良くなりましたが、吉祥寺西公園もほこりがすごかったです。</p> <p>それで、完全にでき上がるまでの仮の対策として、何かできるようなことは考えられないかというのが1点。</p> <p>それから、トイレの件ですけれども、中町公園で、今年から子ども用のトイレできましたよね。大人は我慢できるのと、このごろは回りのコンビニが使わせてくれるのでそれでいいんですけれども、子ども用トイレについてはぜひお願いしたいと思います。</p>
笠原緑化環境センター所長	<p>暫定利用のお話につきましては、この状態で使わせるというのはなかなか難しいということと、整備まで確かに2年から3年要しますけれども、その間にワークショップの中でも現地調査ですとかいろいろ入っていきます。またこの状態のまま、草が生えてくれば、草刈りも体験してもらいながら、考えていただければいいなとも考えております。</p> <p>トイレにつきましては、原則5,000平方メートル以上ということとやっておりますけれども、確かにおっしゃいますとおり、ここの利用形態に基づいて、必要であれば設置してい</p>

<p>会長 G 委員</p>	<p>く方向というのは考えております。実際に関前にございます市民の森公園が 3,700 平方メートルで同じぐらいの規模でございますが、あそこにつきましては管理して頂ける市民ボランティア団体が立ち上がったことと、その施設をその団体が有効に活用してくれて管理して頂けるという条件のもとに、トイレも併設されてございますので、そういうこともあわせて検討していけないのではないかと考えております。</p> <p>ほかに。</p> <p>ワークショップの構成メンバーについて提案をしたいんですが、住民の声を聴くということでまずワークショップを開いて、継続的にやっていくとは思いますが、方向性が見えた時点で、今度は専門性が出てくると思うんですね。例えばスポーツに使う、農業に使う、いろいろ用途は出てくると思うんです。そうした場合に専門家の方を加えていくというような段階を踏んだワークショップの運営の仕方。ただただ住民の声を聴くということだと本当にいろいろな意見が出て、難しいと思うので、そこら辺の柔軟性というのをどのように考えているか教えてください。</p>
<p>笠原緑化環境センター所長</p>	<p>今までに行いました大きな公園のワークショップもファミリーテーターという形で専門家を入れていまして、おっしゃいますように、随時植物の専門家ですとかスポーツ関連ですとかいろいろな専門家も呼びながら一緒に検討していくような形をとっておりましたので、委員おっしゃるような形で進めていきたいと考えております。</p>
<p>会長 H 委員</p>	<p>ほかに御意見ありますか。</p> <p>私どもからしましては、こういうところにぜひ防火水槽をお願いしたいと思います。今までのお話ではつくっていただけるというお考えのようですが、この地区は意外と家が立て込んでいまして、平常時は消火栓ということで対応が考えられるわけですが、震災時には消火栓が使えない可能性があります。そういった消火栓を除いて考えた場合に、この地区は消防水利が全体に不足している地区であります。消防署にしる、消防団にしる、災害、火災活動となりますとどうしても水が必要になります。そういった意味からも、なるべく早い時期に消防水利、防火水槽ができたらいふうにお願いしたいと思います。</p>

会長	<p>今のは御意見として承ります。ほかに御意見、御質問いかがでしょうか。</p>
A 委員	<p>もみじ山公園が利用されているのは、両側に道もあるし、人の目もあるし、安全な公園という感じがするからだと思うんです。ここの場合は袋小路みたいで、全部囲われているから、北側の人には結構騒音がいくと思うんです。だから、もうちょっと北側の住民のために何かできないんでしょうか。通路を1メートルでもいいから確保して出られるようにするとか。そうしたら南北に抜ける通路を住民がつくってくれるかもしれないし。</p>
笠原緑化環境センター所長	<p>確かに北側からアクセスするところがないということはおっしゃいますので、当然北側に住まわれている方には一番影響を与えやすいと思いますので、当然その辺はいろいろなバッファの形を、計画を練っていく中で考えていくと思います。それが通路になるか緑地帯でのバッファになるかは別としまして、当然配慮が必要になってくると思います。</p>
会長	<p>ほかいかがでしょうか。</p>
G 委員	<p>ワークショップでいろいろな角度からの検討を重ねていく中で、先ほどお話にも出ました防災という観点から、この公園がどういうふうに使われることがいいかというテーマを、この公園だけではなくて、公園づくりというときに必ず付け加えていただければと思うんです。住民の方が緊急のときにここの公園が避難所になるんだということを想定すると、どういうふうな使い勝手がいいのかというようなこともワークショップの中で考えていただけるような工夫を要望したいんですが。</p>
笠原緑化環境センター所長	<p>当然こういう住宅密集地の公園ということは、空間という防災の観点がありますので、このスケールメリットを最大限生かせるように、先ほど消防署長のほうからも出ましたけれども、地下に入るもので防火水槽、また災害用トイレですとか災害の井戸ですとか、こういうところなら掘れるんじゃないかと考えておりますので、当然そういうのも考慮しながら検討していくことは考えております。</p>
会長	<p>ほかに御意見はございませんでしょうか。</p> <p>一巡御意見を伺ったと思いますので、ないようでしたら、議案第1号について採決に入りたいと思います。</p>

恩田幹事

(無記名投票による)

開票結果を発表いたします。

投票総数 11 票

有効投票数 10 票

承認 10 票

よって、議案第 1 号は承認されました。

次に、議案第 2 号、武蔵野都市計画生産緑地地区の変更一部削除について説明して頂き、質疑応答後採決を行いたいと存じます。

それでは、幹事より説明をお願いいたします。

それでは、議案第 2 号について御説明いたします。

3 ページ目の変更の概要を御覧ください。本案件は市内の生産緑地のうち、道路、公園の公共施設用地に転用及び農業従事者の相続により宅地等に転用された用地で、生産緑地の機能を失った生産緑地地区が 5 件発生しましたので、生産緑地地区からその一部を廃止するものでございます。

削除面積は 4,430 平方メートルでございます。現在の市内生産緑地総面積は 30.38 ヘクタールから 29.94 ヘクタールになるものでございます。

4 ページ目に、変更箇所的位置を図示してございます。黒丸が転用用地により面積が削除される生産緑地でございます。黒い三角につきましては、一団の土地として指定していた 55 の生産緑地が道路用地として一部買収され、それによって生産緑地が分離されたために新たに生産緑地として 102、103 としてナンバー付けしているところでございます。

スクリーンのほうで生産緑地の状況を確認頂きたいと思えます。まず、こちらは 50 番の生産緑地でございます。こちらは関前五丁目でございます。現在 50 番につきましてはこの緑の囲われた部分が生産緑地として指定されている部分でございますが、今般この赤の部分が相続によって宅地として売り渡されるというところでございます。

こちらがその現況の写真でございます。この赤く囲まれた部分が今般削除されるところでございます。

続きまして 55 番でございます。境二丁目地内で、市の道路として生産緑地の部分を買収したところでございまして、

<p>会長 恩田幹事</p> <p>会長</p>	<p>道路用地部分が今回廃止される区域でございます。写真で見ますと、道路としてもう既に整備されておりまして、次の写真は今後整備されるものもでございますが、既に用地買収が済んでいる状況でございます。</p> <p>続きまして 74 番、これは小金井公園の都市計画区域内にある生産緑地でございますけれども、ここが小金井公園として一部買収されたため、今回削除する部分でございます。</p> <p>続きまして 77 番、これは境南一丁目にあるところでございます。日赤の北側の都市計画道路武蔵野 3・6・1 号線、今は市道 308 号線として整備しているところでございますが、こちらにかかる生産緑地の部分を道路用地として買収しています。次に 78 番ですが、こちらは三鷹 3・2・6 号線にかかっていた生産緑地部分が買収され、今回削除されるというところでございます。</p> <p>あと 55 番の生産緑地から分離される部分でございますが、先ほど 55 番について御説明しましたとおり、ここが道路として買収されることによって、従前 55 番として一団の生産緑地であったものが、こういう形で道路により完全に分断されますので、新たに分離して生産緑地として存在するという形になり、102 番と 103 番としてこちらで追加するという形になります。</p> <p>こちらが 102 番、103 番の現況でございます。</p> <p>現況の写真の説明は以上でございます。</p> <p>以上で御説明を終わります。よろしく申し上げます。</p> <p>公告・縦覧の結果についてはいかがですか。</p> <p>平成 20 年 11 月 13 日に東京都知事の同意を得てございます。それから、同年 11 月 14 日に 2 週間公告・縦覧を行いまして、意見書の提出はございませんでした。</p> <p>ただいま説明がございましたが、内容の審議に入りたいと思います。御意見、御質問、どなたからでもお願いしたいと思います。</p> <p>御質問がなければ、まず私から。この 77 番というところは、道路用地になるということですかね。これは図面という東側のほうは大分道路としてできているような感じがしますが、三鷹 3・2・6 号線という都市計画道路に向かっていく西側のほうの部分というのは、いつごろできるんでしょう</p>
------------------------------	---

恩田幹事	か。 整備完了を予定してございますのは平成 23 年 3 月でございます。こちらにつきましては三鷹 3・2・6 号線、こちら 36 メートルの道路でございますが、こちらの進捗にあわせる形で市施工の都市計画道路を施工しておる状況でございます。 三鷹 3・2・6 号線については東京都が施工している状況でございます。
会長	縦は東京都施工で、横が市施工ということですね。
恩田幹事	はい、そうでございます。
会長	ほかにいかがでしょうか。
I 委員	武蔵境駅の北口のこの広大な農地のところに道路を分断するんですけれども、この下のところに道路を切る予定があるのかどうか。南北の道だけですか。 このアジア大学通りにぶつかる形で、交通処理としてはこちら東西道路にぶつかるという形の計画でございます。
恩田幹事	I 委員
I 委員	下の L 型のところはどうなんですか。
恩田幹事	下はそのまま真っ直ぐ天文台通りにぶつかる形になってございます。
I 委員	それは計画が入っているのですか。
恩田幹事	これは計画が入ってございます。買収も進んでおりまして、ほぼ完成する予定でございます。こちらも連続立体交差事業にあわせた形で事業を進めてございます。
会長	他にありますか。
F 委員	今の関連でいくと、1 か所だけ、武蔵野市で容積率が変わったところがありますよね。この辺でしょうか。
恩田幹事	平成 16 年の用途地域の変更のときに、一部変わったのはこの近辺でございまして、2・9・1 号線、こちらの部分で沿道の用途地域が若干変わったというところでございます。道路が抜けることに伴って、用途地域を変更したというところでございます。
会長	ほかはいかがでしょうか。どうぞ。
J 委員	買取請求は、相続等によつての請求がほとんどですか。
恩田幹事	50 番につきましては相続が発生するということで先買いの申し入れがございました。そのほかにつきましては、公共事業用地でございますので、それによってこちらのほうから

<p>会長</p>	<p>交渉したということでございます。</p> <p>普通なら買取請求といっても、耕作者が交通事故でけがしてしまつたと、そういう場合に対して農業委員会なり市長の承諾を得て初めて買取請求が成立するわけなんです、生産緑地ですから、ここは公共の道路が通るんで頼むよと言えばそれで通るわけなんです。</p> <p>わかりました。</p> <p>それでは、ほかによろしゅうございましょうか。</p> <p>議案第2号について採決に入りたいと思います。</p> <p>(無記名投票による)</p> <p>開票結果を発表いたします。</p> <p>投票総数 11票</p> <p>有効投票数 10票</p> <p>承認 10票</p> <p>よって、議案第2号につきましては承認されました。ありがとうございました。</p> <p>次に、議案第3号、「武蔵野都市計画都市再開発の方針」の変更について説明して頂き、質疑応答後同意の可否について採決を行いたいと思います。</p> <p>それでは、幹事より御説明をお願いいたします。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>議案第3号について御説明いたします。</p> <p>1 ページ目をお開きください。本案件並びに次の第4号案件につきましては、東京都の都市計画決定でございますが、都市計画法第18条第1項の規定に基づき、本案件に関する武蔵野市長への意見照会が東京都知事よりございました。それですので、本審議会に今般諮問するという形でございます。</p> <p>それでは、都市再開発の方針について概要を御説明しますが、今般の見直しにおきましては、本市区域においては方針の変更は予定してございません。従前どおりの方針でこのまま継続していくという形で考えておるところでございます。</p> <p>25 ページの参考資料1を御覧ください。この資料につきましては、今年の1月に開催しました本審議会で報告した資料を使ってございます。26 ページに今後のスケジュールを掲載してございますが、これにつきましてはそのときに使った資料ということで、スケジュールのデータが古くなつてご</p>

ございますので、削除していただければと思います。

それでは、御説明いたします。

都市再開発の方針は、都市全体の再開発を総合的、計画的、長期的に推進することを目的に、昭和 55 年の都市再開発法の改正により、「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」の一部として制度化された都市計画でございましたが、平成 12 年の都市計画法の改正によりまして、この整開保といわれるものでございますけれども、整開保とは別に策定することが定められたところでございます。これが経緯 1 になります。

下の図を御覧ください。都市再開発の方針の位置付けでございます。都市計画における位置付けでございますが、左側の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針がございます。こちらは都市計画法に基づき定める都市計画の方針でございます。都市計画区域の区域マスとよく呼ばれるものでございます。

その右側に都市再開発の方針、それから、議案第 4 号の住宅市街地の開発整備の方針というものがございます。四角く囲んであるところの網掛けしてあるところでございます。これは左側の区域マスを補完し、計画的に推進するため、並行してつくられる方針という形になってございます。これらの方針に基づきまして、下の矢印に沿って、都市計画の都市施設ですとか用途地域あるいは市街地再開発事業などが都市計画区域内に定められているということを図式化したものでございます。

再開発の方針では、市街地再開発事業や区画整理事業等を実現するために、地区の区分がなされてございます。それがこの 3 番目の地区の区分というところで説明されているところでございます。まず、(1) の 1 号市街地でございますけれども、主として既成市街地の中で長期的視点から計画的な再開発が必要な市街地として指定し、再開発の目標、土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定めるものでございます。

東京都におきましては、おおむね区部全域をこの 1 号市街地として指定してございまして、多摩部におきましても市街化区域においては、すべてこの 1 号市街地に指定されている

ところでございます。武蔵野市全域もこの1号市街地に含まれる形になってございます。

続きまして、(2)の再開発促進地区でございますが、先の1号市街地のうち、一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区で、地元の再開発への気運の高まりや実現の見通し、緊急の整備の必要性、整備による広域的な波及効果等により選定するものでございます。再開発促進地区のうち、人口の集中が特に著しく、都市再開発法で指定されております地区が1号市街地と呼ばれるもので、こちらにつきましては23区と立川でございます。それ以外の再開発促進地区は2項地区という形になってございまして、本市では武蔵境北口地区がこの2項地区に指定してございます。

相関的な関係をこちらの絵のほうに示してございますけれども、市街化区域の中に1号市街地、その中で駅前周辺ですとか、特に再開発等が必要であると認める地域については1号市街地、2項地区、2項地区は再開発促進地区というものでございますけれども、それからそれに準じて誘導地区という位置づけになってございます。

26ページをお願いいたします。1号市街地と再開発促進地区のほかに誘導地区というものがございます。これは(3)誘導地区に記してございますが、こちらは促進地区に至らないもので、1号市街地の整備の方針を図るうえで再開発を行うことが望ましく、効果が期待できる地区を誘導地区として定めるものでございます。

4の都内の策定状況というところを御覧ください。東京都のエリアでは、表に記載されていますとおりの状況でございます。再開発促進地区2号2項につきましては、区部では361地区、多摩におきましては31地区でございます。それから、誘導地区でございますけれども、区部におきましては157、多摩においては64という状況になってございます。

現在武蔵野市では再開発の方針はどうなっているかということになりますと、5で示しているところでございます。まず、1号市街地は、先ほど説明しましたように、市全域でございます。10.7ヘクタールが1号市街地、その中で再開発促進地区として武蔵境駅の西側に再開発事業区域がございしますので、その区域を2項地区としているところでござい

<p>会長</p> <p>F 委員</p>	<p>す。また誘導地区としましては、吉祥寺周辺で3地区、三鷹駅周辺地区で1地区、それから西久保二・三丁目、それから武蔵境駅周辺という形で、6地区が指定されているところがございます。</p> <p>こちらにつきましては次ページに附図を用意してございますが、こちらで示されているエリアが今言った1号市街地、2項地区、誘導地区という形になっているところがございます。</p> <p>この再開発の方針の見直しでございますけれども、東京都におきましては定期的に見直すということで、おおむね5年ごとに見直されているという状況でございます。前は平成16年に策定されてございます。今回は変更案として16年のものを変更するという形でできているものでございます。</p> <p>28ページをお願いいたします。こちらが今回の都市再開発方針の主な変更箇所ということでピックアップしたところがございます。武蔵野都市計画における都市再開発の方針の主な変更箇所といたしましては、Ⅲの2の再開発の施策の方向の中で、(2)に下線が引かれているところがございまして、こちらにつきましては雨水貯留浸透施設の設置などにより、総合的な治水対策を進める旨を書き加えたところがございます。本書におきましては9ページに記載されているところございまして、そのほかにつきましては文言の整理等々でございます。</p> <p>本書の詳細につきましては4ページから15ページ及び18から24が新旧対照表になっているところがございます。</p> <p>なお、この再開発の方針の変更につきましては、本日の都計審の審議を踏まえまして、平成21年1月19日までに市長意見として東京都知事に提出するという形になってございます。東京都の都市計画審議会では、審議は同年2月6日が予定されているところがございます。</p> <p>以上で説明を終わります。よろしくお願いいたします。</p> <p>ただいま幹事から説明がありました案件について、御意見、御質問があればお願いをいたしたいと思っております。いかがでしょうか。</p> <p>名称についてなんです、武蔵野都市計画とうことで「市」は入らないのですか。</p>
-----------------------	--

恩田幹事	都市計画上の名称は 26 市とも「市」は入れておりませんので、武蔵野といえば武蔵野市であるというふうに考えていただければよろしいかと思えます。
会長	武蔵野市の場合はもっと概念が広い武蔵野もあるから今の ような議論を呼ぶわけですね。次の方どうぞ。
C 委員	今日の新聞だったか、地方都市ではこれから何十年間で 1,200 万ぐらい人口減っていくということで、そうすると毎年 30 万人とか 40 万人とか、だんだん人口が減ることが予想 されているんですけども、逆に、東京都は人口が流入して くると考えているのか、その中でも、26 市も人口はこれか ら増えていきますというふうに見ているところが結構あるん ですね。そういった意味で、武蔵野市のこれからの 5 年、10 年、20 年の人口動向をどのように考えていらっしゃるの か。
会長	大変基本的なところの質問ですが、いかがですか。
檜山幹事	今、手元に細かい資料ございませんが、長期計画・調整計 画を考える上で当然人口推計を毎回とっておりまして、その 中では武蔵野市は長期的には微減あるいはほぼ現状維持と予 測しております。世帯構成は単身世帯が増えるだろうと予想 しております。ですから、そういった形で今後、人口が他市 のような形で増えていくという予測は武蔵野市についてはと っていません。 東京都については、地方都市からの流入というのは見込ん ではいると思うんですが、下町、要するにリバーサイドとか の動向が東京都の人口予測にどういうふうに影響しているの か、資料が今手元にないものですから、お答えしかねます。
会長	若干補足します。東京都はということだとちょっとお答え しにくいのですが、1 都 3 県、東京都市圏と言っているよう なレベルではいろいろな予測作業を、私どもの研究所で国土 交通省の委託を受けてやったことがありますして、その結果を お話しすると、全国人口は 2006 年をピークに少しずつ下 がっていく。東京都市圏は、2016 年ぐらいがピークでそこか ら少しずつ下がっていくんですね。この 1 都 3 県の中でどう いうところが減っていくかということ、簡単に言うと周辺部か ら減っていくんですが、周辺部でも鉄道駅のような便利など ところは減らないですね。鉄道駅から遠いところにつくられ

	<p>た、例えば古い団地は減っていきます。それから、団地の中でもフラットなところならまだいいんですが、郊外でちょっと展望のいい傾斜地の団地などは高齢化すると住みにくくなって、そこも減っていく。ですから、単純に言ってしまうと、遠くて交通の便が悪くて傾斜地のようなところは真っ先に減るという感じがはっきりしています。</p> <p>近いところはどうかといいますと、近くてもやはり鉄道の駅から不便なところは減るのが早い。ただ、真ん中のほうは大きくがさっと減るよりはまだら模様減っていくというふうな感じ。東京都区部もやはりいいところと悪いところによってふえたり減ったりする。ですから、一言で言いにくい感じだということです。</p> <p>ただ、多摩の比較的区部に近いほうは、大幅に減るという感じにはなりそうもない。武蔵野の場合は比較的コンパクトな市街地ですけれども、大きな市街地ですと端のほうとか傾斜地だと減ってしまうとか、今後の変化は場所によっていろいろあるという国土交通省の結論だったと思います。</p> <p>あと、幹事のほうで御紹介があれば。</p>
恩田幹事	<p>手元に資料がございましたので、御報告しますと、会長がおっしゃいましたとおり、2015年が東京都の人口のピークということで、1,300万人ほどを推計してございます。これは2025年までの推計なんですけど、それから徐々に下がっていくという形になっています。そのカーブ曲線につきましては、区部については東京都全体の推移と大体同じような曲線を描いているという形になってございます。</p>
会長	<p>どうもありがとうございました。とりあえずそのようなところでございます。ほかにいかがでしょう。</p>
D委員	<p>先ほど説明頂きました28ページの主な変更箇所のところ、見直し理由というのが基本的には文言の整理ですけれども、大きな項目で、都市型水害に対応するための総合治水対策の意味合いの追加ということが載っております。東京都の動きで、雨水の処理とかその辺も含めてのことだろうと思うんですが、下水の大きな計画の動きがあると認識をしております。そうした部分の動きと関連することがあるのかどうか。特に東京都での下水の対策というのは分流式でずっと進めていると認識しているんですけども、本市の場合は合流</p>

恩田幹事	<p>式で進めている。その中でこの雨水貯留浸透施設の設置等々も絡んでくるんじゃないかなという考えを持っているんですけども、その辺の御説明をいただければと思います。</p>
<p>会長</p> <p>B 委員</p>	<p>9 ページを御覧頂きたいと思うんですが、今回治水対策という意味も含めて雨水貯留施設の設置等をうたったのが、武蔵野都市計画の中の都市再開発の施策の方向の中で、(2)の安全な市街地の整備、こちらのほうで近年ゲリラ豪雨等が頻繁に起きますので、それに対する住民の安全という意味で雨水貯留等を積極的に行っていく考えです。それを方針のほうに裏付けたいということで加えたところでございます。</p>
<p>会長</p> <p>B 委員</p>	<p>ほかはいかがでしょうか。</p> <p>駅前広場が交通広場に直されているんですけども、これは名称が変わるだけで概念は全く同じものなのか、何か別に加わったというふうに考えたほうがいいのか、そこを教えてください。</p>
<p>会長</p>	<p>これについてはいかがでしょうか。確かに言葉が変わっていますね。これは法律上の用語に変えたんですか。</p>
恩田幹事	<p>概念そのものは大きく変わってございません。恐らく法律の言葉の名称として変わったので、それに整合させたということだと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>法令集がそこにありますか。あれば、法律用語がそうなっているかどうかチェックしてみてください。そうなってれば恐らくそれに沿って変えたというだけのことだとは思いますが。交通広場という言葉が法律にあったかどうかもちよつと記憶が怪しいんですけども。駅前にない場合もございまして、それらを含めて交通の処理を目的にした広場を交通広場という場合も多いんですけども。</p> <p>条文を読み上げてみてください。</p>
恩田幹事	<p>都市計画法第 11 条の都市施設でございます。1、道路都市高速鉄道駐車場、自動車ターミナル、その他の交通施設。2、公園、緑地、広場、墓苑その他公共空地。3、水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他供給施設または……</p>
<p>会長</p>	<p>結構です。もうそれ以降はないでしょう。これはどうも法律用語に直したというわけでもなさそうですね。</p>
B 委員	<p>駅前だけじゃないということですかね。</p>

<p>会長</p>	<p>そういうことかもしれませんね。再開発ですからいろいろな場所で行う場合もあるということでしょう。駅前というのが狭すぎたかもしれないですね。では、この文言については次回までの宿題ということにさせていただきます。</p> <p>ほかにいかがでしょうか。</p>
<p>G 委員</p>	<p>20 ページと 22 ページ、それぞれ再開発の目標というところの変更案にアンダーラインが引いてあるところの、地区計画による地区環境整備などを進め、良好な住宅地としての調和を図るというところと、次の 22 ページの計画等により質の高い良好な住宅供給を誘導するというところ、それぞれ質の高いとか良好なというニュアンスの言葉がありますけれども、これはどの視点に立って質が高い、良好というふうに、この場合見られるのか。</p> <p>あと、この都市計画に関して、例えば環境というのは CO₂ の対策とかそういうところに着目した形での変更とか、先ほどお話がありましたけれども、これからお年寄りの方が増えていくという点での今後の変更はあるのかどうか。</p>
<p>会長 恩田幹事</p>	<p>2 点ありましたが、よろしいですか。</p> <p>1 点目の方針のところの書き方のお話だと思いますが、それぞれ東部地区、西部地区、中央地区という形になってございます。これは 3 域圏に分かれてございまして、長期計画でいうところの 3 つの縦割りのエリアになるわけでございますけれども、実をいいますと、東部地区につきましては地区計画がもう既に 1 つ終わりました。その辺を踏まえまして、ここの書き方については方針として整合をとらすという形になってございます。</p> <p>それから、西地区のほうの書き方ですが、良好な住宅供給を誘導するというので、こちらにつきましても桜堤地区を地区計画として指定した、その辺の方針を意識してその辺の整合を図るための書き方になっているというところでございます。</p> <p>それから、大きな 2 点目の環境、特に地球環境といった話でございまして、これは循環型社会とかというような話の中で出てくる話や生物多様性といったようなところもあると思いますが、9 ページのほうでその辺の方針については自然や歴史文化など、環境を生かした整備という形で環境面につい</p>

<p>会長 B 委員</p>	<p>でもこの開発整備の方針の中ではとらえていると考えているところでございます。</p> <p>よろしゅうございますか。</p> <p>今の御指摘の 20 ページの変更案の一番上の、調和を図るといのはちょっと難しい表現だなと。ほかの「図る」をずっと見ると、みんな整備を図るとか形成を図るとか。だから、調和のために整備を図るとかというのならわかるんですけども、そうやって見たときに、20 ページの一番下のところが、調和を図るよう整備するになっていて、これもちょっとわからない。それ以外は比較的「図る」は整理されて書かれているような気がするんだけど、いずれにしろ何か調和を図るといよりも、やはり全部整備を図る、形成を図る、誘導するという表現のほうがはっきりすると思います。感想です。</p>
<p>会長</p>	<p>そうですね、調和というのものなかなか。</p> <p>これは感想と言って頂いたので、東京都のほうにお伝えください。ほかにはいかがでしょうか。</p> <p>それでは、ほかに御意見がないようでしたが、議案第 3 号について、同意の可否についての採決に入りたいと思います。</p> <p>採決の方法でございますが、これは同意の可否ということでございますので、挙手という形にさせていただきたいと思っております。</p> <p>議案第 3 号、武蔵野都市計画再開発の方針の変更について、市の案に同意する方の挙手を求めます。いかがでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">(同意者挙手)</p> <p>挙手多数と認めます。</p> <p>よって、議案第 3 号については都案への同意については承認されました。ありがとうございました。</p> <p>次に、議案第 4 号、武蔵野都市計画住宅市街地の開発整備の方針について説明して頂き、質疑応答後同意の可否について採決を行います。</p> <p>幹事から説明をお願いいたします。</p> <p>それでは、議案第 4 号について御説明いたします。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>21 ページの参考資料 1 を御覧ください。この資料につき</p>

ましても先ほどの再開発の方針と同じように、今後のスケジュールについては既に経過しているものでございますので削除願います。

それでは、御説明いたします。

住宅市街地の開発整備の方針は、良好な住宅市街地の開発整備を図るため、長期的かつ総合的なマスタープランとして、住宅市街地の開発整備の目標及び方針に沿って住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置付けを行うものでございます。

現在、東京都におきましては23区26市2町で作成されておりまして、本市も全域が対象区域になっております。おおむね5年ごとに東京都が見直しを行っております。都市計画における位置付けにつきましては、先ほど再開発の方針で御説明したところでございますので割愛させていただきますが、この図に示すと通りの流れの位置付けになっているところでございます。

続きまして重点地区というところを御覧ください。住宅市街地の開発整備の方針におきましては、特に住宅開発等を誘導するべきということで、重点地区というものを指定する形になってございます。本市におきましても、6の整備の方針の概要の中にございますが、重点地区として、桜堤の一・二丁目地区ですが、先立って一団地の住宅を地区計画に変更したところでございます。それから、緑町の二丁目、市役所隣の緑町公団のエリアでございます。そこが重点地区として指定されておりました。今回の見直しにおきましては、桜堤の一・二丁目は東京都の住宅マスタープランの中で住宅の「重点供給地域」という枠組みが外されるとともに、本市の都市計画では「一団地の住宅施設」から「地区計画」に移行したという経緯もございますので、今回の見直しにおきましてはその整合を図るため、この桜堤一・二丁目地区は重点地区から外してございます。

22 ページがこの緑町二丁目の重点地区のエリアとなっているところでございます。

続きまして、23 ページを御覧ください。今回の住宅市街地開発整備の方針の変更の主な変更箇所でございます。こちらの2の住宅市街地の開発整備の目標及び3の良好な住宅市

街地の整備又は開発の方針につきましては、こちらの右側の見直しの理由に示されておりますとおり、東京都住宅マスタープランに沿った内容に変更してございます。

3 ページを御覧ください。1 の項の策定目的等の下段の paragraph に、本方針の見直しについては社会経済情勢の変化や都市計画区域マスタープラン、住宅マスタープラン、都市再開発の方針等の見直しの状況等を踏まえながら必要に応じて行うということになってございます。

また、(2) の位置付けのところに、本方針は、住宅マスタープランの内容に適合するよう策定するとしておりまして、今回の方針の見直しにおきましては、東京都は先に改定しております東京都住宅マスタープランとの整合を図ることをポイントに置いて策定しているところでございます。

そこで、東京都の住宅マスタープランについて御説明させていただきます。参考資料 4 を御覧ください。

まず、東京都住宅マスタープランとはどういうものかといえますと、平成 3 年に当初作成して以来、おおむね 5 年ごとに改定を行いながら、都民の住生活の安定向上に向けて時代に即した住宅施策を展開してきました。

平成 13 年度に策定した第三次住宅マスタープランでは、住宅の量的な充足や人口減少社会への移行、環境問題の深刻化、都民ニーズの多様化・高度化を踏まえ、公共住宅の新規建設を中心とした住宅施策から、市場の活用やストックの活用を重視した住宅施策へと大きく方向転換しました。

第四次住宅マスタープラン、こちらが改定したものでございますが、国において、8 期にわたる住宅建設五箇年計画が平成 17 年度をもって終了し、住宅マスタープランの根拠法令であった「住宅建設計画法」が廃止となりまして、「住生活基本法」が制定されました。新しい計画体系の下で、「量の確保」から「質の向上」への政策転換が現在進められています。

こうした中で、平成 18 年 6 月の東京都住宅政策審議会答申を踏まえ、平成 18 年 12 月に東京都住宅基本条例を全面改正し、新基本条例の下、10 年後の東京を見据え、居住の場として魅力的な東京の実現に向けて、住宅施策の目標や施策の展開について具体的かつ体系的に示し、実施していくため

の計画として、平成 19 年 3 月に第四次住宅マスタープランを策定したということで、住宅市街地開発整備の方針に先立って既に住宅マスタープランが平成 19 年 3 月に改定されているというところでございます。

その第四次住宅マスタープランの主なポイントでございますが、こちらに示されておりますとおり、大きな柱として 3 つの基本法の方向性を示されてございます。良質な住宅のストックと良好な住環境の形成、住宅市場の環境整備、住宅に困窮する都民の居住の安全の確保ということでございます。

それで、住宅施策の大きなコンセプトという形で今後 10 年間のコンセプト、基本方針が「成熟した都市にふさわしい豊かな住生活の実現に向けて」ということで、大きく 2 つの視点を重視して施策を展開するようになってございます。住まいの安全・安心の確保、世代を超えて住み継がれる住宅まちづくりという形になっております。

これらを踏まえまして、基本的な方向によって具体的な 10 の目標を掲げているところでございます。この①から⑩が具体的な目標という形になってございます。

簡単でございますが、これが東京都住宅マスタープラン第四次の内容でございます。

その概要版を参考資料 3 で添付してございますが、24 ページから 31 ページ、こちらのほうは御参照いただきたいと思っております。

そういう形で住宅マスタープランとの整合を図りつつ住宅市街地の開発整備の方針は策定しているというところでございます。

このような第四次住宅マスタープランの考え方との整合を図るために、12 ページから 18 ページでございますが、こちら新旧対照表になってございますけれども、このような変更となっておりますわけでございます。第四次住宅マスタープランの基本方針である「成熟した都市にふさわしい豊かな住生活の実現に向けて」を踏まえまして、本方針の基本的な目標に掲げるとともに、住宅マスタープランに掲げる 10 の目標についても本方針の具体的な目標としてこの方針で設定されているというところでございます。

続きまして、23 ページをもう一度御覧ください。主な変

	<p>更でございますが、4の重点地区の整備又は開発の方針におきましては、先ほど御説明しましたとおり、桜堤一・二丁目地区を重点地区から外すという形にしているところでございます。</p> <p>本変更案につきましては、本日の都計審の審議を踏まえまして、平成21年1月19日までに都知事のほうに市長より回答するという形で、東京都の都市計画審議会、同年2月6日予定されているというところでございます。</p> <p>以上でございます。</p> <p>幹事から説明がありました。御意見、御質問ありますか。</p> <p>説明から離れますが、今は不動産業界が不況ということで、建築計画が出ながら、手付かずの土地も見受けられますが、不動産関連業者への特別融資について報道もされていますが、市や都のほうでなにか対策はあるのかですか。</p> <p>そのような状況が桜堤地区でありまして、今3ブロック中1つのブロックしか建設されていません。50パーセント程度の入居しかないようです。不動産購入等に関する特別融資についてですが、市として行うのは難しいと考えます。国の政策の中でやるものとして、国に要望して行きたいと思っております。</p> <p>大規模なものは国や都がやるという考えもありますが、市がなにかができるのかということ、マンションを買いたい、武蔵野に住みたいといった世代の購入者に対する施策も考えられるのではないのでしょうか。</p> <p>以前は制度がありましたが、なかなか活用されないといった中で、2年前に制度を廃止しております。ただ、今の状況を考えますと、検討をする必要があるのではと考えます。</p> <p>ほかにありますか。</p> <p>市の案に対しての同意ということですが、案は都がつくり、今、都知事から市の同意がほしいということから来ているということでしょうか。</p> <p>また2015年までの東京都都市マスタープランが示されていますが、吉祥寺南町や御殿山のマンションは建設年も古く、建替えに動きだしたマンション組合もあります。こういった古いマンションが増えるなかでの武蔵野市の住宅ストックに対する考えをお聞かせください。</p>
<p>会長 C委員</p>	
<p>井上幹事</p>	
<p>C委員</p>	
<p>井上幹事</p>	
<p>会長 F委員</p>	

<p>恩田幹事</p>	<p>1点目の、今回の案の策定は誰かということでございますが、都と市がキャッチボールをする中で、都が案として固め、今回市長の意見を求められているところでございます。</p> <p>意見として同意なら同意として出しまして、それを受け都の都市計画審議会に諮るという流れになっております。この案が通りましたら、当然のことながら基本方針として踏まえるかたちになりますので、市の計画とも整合性を図っていくようになります。</p> <p>2点目のマンションの建替えに際し、現在の容積率では既存不適格になり、同じ規模での建替えがきかないという問題でございます。こちら非常に難しい問題でして、総合設計制度を利用し、容積率を緩和して、という方法もあるとは思いますがそれがなじむのかという問題もあります。このような問題に対し今後どのように土地利用を考えていくのかというのか大きな研究課題でありますし、住宅マスタープランや都市マスタープランの改訂が予定されておりますので、その中で検討が必要と考えております。</p>
<p>会長</p>	<p>ほかにありますか。</p>
<p>B委員</p>	<p>住宅マスタープランの改訂があるとお話でしたが、時期はいつですか。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>来年度着手の予定でございます。</p>
<p>B委員</p>	<p>また感想になりますが、都の人口動向に対し、外国人の流入という問題が一点ありますので、今後住宅に対しては国際化という視点が必要ではないかと思えます。人口減少したところへ外国人が多く集まると、いくつかの問題も起こってくるということで、計画的な配慮が必要とされますし、武蔵野の場合はまだまだそういう問題はないのかもしれませんが、住宅マスタープランを考える上では、国際化という視点は必要ではないかと思えます。</p>
<p>会長</p>	<p>貴重な御意見ありがとうございました。他にありますか。</p>
<p>G委員</p>	<p>15 ページの変更案のところ、3の目標⑧についてですが、セーフティネット機能とは市としてどのあたりまで、考えているのか。また都としてこのような案が出てくるということは、市としてもこれを踏まえて考えていかなくてはいけないと思うのですが、御意見をお聴かせください。</p>
<p>檜山幹事</p>	<p>老朽化した市営住宅の建替えの作業はしておりますが、戸</p>

<p>会長</p>	<p>数を増やすという考えは持っておりません。都営住宅ですとか、あるいはもう少し広く、民間の住宅、特優賃ですとか、都が考えております民間住宅への補助ですとか、そのような中で市の住宅政策を考えていく必要があると思います。</p> <p>他にございますか。無いようでしたら採決に移りたいと思います。これは3号議案と同じく、挙手という形にさせていただきますと思います。</p> <p>議案第4号、武蔵野都市計画住宅市街地開発整備の方針の変更について、市の案に同意する方の挙手を求めます。いかがでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">（同意者挙手）</p> <p>挙手多数と認めます。</p> <p>よって、議案第4号については都案への同意については承認されました。ありがとうございました。</p> <p>（休憩）</p>
<p>事務局</p>	<p>【報告事項】</p>