

平成21年度第1回武蔵野市都市計画審議会議事録

日時 平成21年7月1日（水曜日）午後2時から

場所 武蔵野市役所6階601会議室

出席委員 稲垣委員、久坂委員、後藤委員、田中委員、松下委員、矢島委員、
やすえ委員、きくち委員、砂川委員、落合委員、深田委員、
井口委員、平川委員、井上委員

欠席委員 水庭委員、松尾委員

出席幹事 檜山都市整備部長、恩田まちづくり推進課長

出席説明員 荻野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、議事に入ります。</p> <p>日程2、議案第1号「武蔵野都市計画公園の変更」について審議していただき、質疑応答の後に採決を行うことにしたいと思います。</p>
恩田幹事	<p>それでは、議案第1号を御説明いたします。1ページの計画変更の表を御覧いただきたいと存じます。</p> <p>この案件は、西久保2丁目11番地にあります、現在、土地開発公社が所有しております約500平方メートルを都市計画公園、城山ひろば公園として追加指定するものでございます。</p> <p>3ページの計画図を御覧いただきたいと存じます。</p> <p>既に北側の城山ひろば公園がございますけれども、今回この網かけの部分が追加します区域でございます。スライドを使って、現況を御説明したいと思います。</p> <p>こちらが井の頭通りになります。現在、城山ひろば公園が北側でございます。その南に今回の計画地がございます。1枚目が南の西側から撮った写真でございます。2枚目が城山通りから見た状況でございます。</p> <p>議案に戻りまして2ページ目に、今回都市計画公園とする理由がございますが、読み上げさせていただきます。</p> <p>西久保2丁目は市立公園が3カ所と少なく、緑の基本計画2008の整備方針に基づく都市計画公園の拡充が必要な地域である。また、同地区は市内でも人口密度が高い木造密</p>

	<p>集地域であるため、防災面からも早急な施設整備を要望されている。</p> <p>こうしたことから、貴重なオープンスペースである城山ひろば公園の南側に、隣接地を都市計画公園として決定し、拡充及び恒久化を図るとともに、市民に安全で快適な居住空間を確保するものである、という理由でございます。</p> <p>引き続き2ページの、これまでの手続の経過でございますが、既に5月18日に東京都知事の同意は得てございます。5月27日には説明会を行いまして、6月3日より縦覧を2週間行い、その間、縦覧及び意見書の提出はございませんでした。</p> <p>また本日、都市計画審議会に付議しまして、その後7月中に都市計画決定の予定、としておるところでございます。</p> <p>6ページに、5月27日に行いました説明会の概要を記載してございます。掲載の内容の主な質疑応答があったところでございます。</p> <p>最後の袋とじにつきましては今回審議していただく箇所の都市計画総括図でございます。</p> <p>ただいま幹事から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。どなたからでも御意見、御質問をお願いしたいと思います。</p>
会長	<p>説明会での質疑で、位置指定道路が入っているので、その部分は通り抜けできるつくり込みをする予定とあるんですけれども、この位置指定道路が、この2つの敷地の真ん中に入っていると悲しいかなと思ったんですけれども、どこなんでしょうか。</p>
A委員	<p>位置指定道路が、今回拡充する区域との境界線に沿って、4メートルで入ってございます。</p>
恩田幹事	<p>これは元所有者から寄附という形で市のほうに譲渡されております。基本的には生活者は東側の南北の道路と、東西の狭い通路で行き来していますが、しかし、接道の関係で、この位置指定道路がまだ廃止できない状況がございます。ただ、つくり込みにつきましては、道路形態というよりも、公園の中の通路というような位置づけで整備をさせ</p>

A 委員	<p>ていただきたいと思っています。</p> <p>そこを歩いてみますと、細い通路がクランクしていますよね。そのまま細い通路が北側のところにつながって、公園は公園で一体としたほうが、生きるんじゃないかなと思ったんです。そういうとき位置指定道路というのは取り消せないんですか。</p>
恩田幹事	<p>位置指定道路につきましては、既存の住宅で1軒接道しているところがございまして、その廃止という行為はなかなか難しいところでございます。</p> <p>具体的に申しますと、この城山通りにぶつかって位置指定道路が延びているわけですが、ここの1軒が廃止することによって無接道地になってしまうという問題がございます。</p> <p>こちらの道路（東側の南北の通路）につきましては、実は建築基準法上の道路ではございませんので、こちらに接していても、その土地は基準法上の道路に接している土地とは言えないので、あくまでもこちらに設定している形状になっております。</p>
会長	<p>ほかにいかがですか。</p>
B 委員	<p>この緑地の東側のところが段差になっていますね。これは今後そのままになってしまうのですか。すごい段差になっていて、危ないということはないんですけれども、もう少しフラットに、接面を変えられるのかどうかということ。あと今回、土地公社からの買取価格は幾らだったんでしょうか。</p>
荻野緑化環境センター所長	<p>1点目の西と東の段差ですが、昨年度防火水槽の設置をございまして、その際測量した結果、今、西の道路と東の道路というのがそれほど段差がない状態なので、フラットな形にはつくり込みはできます。つくり込みについては北と南の隣地者と今協議している段階でございます。</p> <p>2点目の土地開発公社の用地の費用でございましてけれども、約2億5,400万円でございます。</p>
B 委員 荻野緑化環境センター所長	<p>買取面積は。</p> <p>面積は、この都市計画の網かけが約500平方メートルでございますけれども、この位置指定については地主さんからの寄附をいただいておりますので、実際の買い取り額の</p>

<p>会長</p>	<p>面積としましては約418平方メートルでございます。 ほかに。</p>
<p>C 委員</p>	<p>もう一回確認なんですけれども、この土地、既買ってある上の部分も含めて、東側の北側へ抜けるこの細い道路、これは今後ずっとこのままですか。建替えとかちゃんとできるのかどうかということを含めて細かい説明を。あともう一点、関係ない話で申しわけないんですが、説明会を五小でやりましたけど、少し遠くないですか。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>1点目ですが、南北に延びている通路そのものが建築基準法の道路ではございません。接道としてはこの位置指定道路だけでございまして、接道地は建てかえは可能です。ただ、実態として、その方のところともお話しはしてございまして、公園のつくり込みの際には公園と一体となるような通路形式にしますが、当然そこを行き来することは可能であるという形で考えてございます。</p> <p>それから、説明会の会場でございますが、当日の都合がございまして五小にさせていただきましたが、今後は注意いたします。</p>
<p>D 委員</p>	<p>3つほど質問させていただきたいと思うんですけれども、今回の公園の拡充ということで、ほぼ倍の広さになるかと思うんですけれども、理由書に特に防災面からの早急な施設整備と書いてあって、それに関してお聞きしたいと思っておりますけれども、防災トイレとかそういったものの設置はされるのかどうかということがまず1点。</p> <p>それから、説明会での主な質疑の一番最後のところに、防火水槽100トンは既に北側のほうに設置をしているということで、南側には設置をしないと書いてあるんですが、これは現段階で設置しないと理解なのか、それとも将来的にもしないのか、その辺の確認をさせていただきたいと思っております。</p> <p>それから、もし今後、設置しないのであれば、例えば浸透ますとかそういったものを設置する計画があるのかどうか、その辺も踏まえてお聞きしたいと思っております。</p>
<p>荻野緑化環境センター所長</p>	<p>1点目の防災トイレでございますが、トイレについては可能な限りで設置していくということで、意見交換会を昨年3回やらせていただき、近隣の方を含めて御了承いただ</p>

	<p>いております。</p> <p>2点目の100トンの防火水槽ですが、この公園は約1,000平方メートルございますけれども、1つの公園として見ておりますので、将来も既に設置してある100トンで賄えるという判断で、設置をしない方向で現在はおります。</p> <p>3点目としまして、浸透ますの件でございますが、最近の公園づくりについては、公園に降った雨というのは外に出さないという考え方を持っておりますので、浸透ます等を配置して水が外に出ないような対応をしたいと考えております。</p>
E 委員	<p>近くに保育園等がございますので、子どもたちの利用が考えられると思うんですが、公園のしつらえとして防災の観点からということですが、遊具等の設置とかは考えていただけるのでしょうか。</p>
荻野緑化環境センター所長	<p>遊具の設置は考えていません。これは先ほど言いましたけれども、意見交換会の中でも出ていたものが、こちらの地域が人口集中、過密地域ということで、防災面をまず前面に出してほしいということと、広場をつくってもらいたいということ、あと公園本来の緑を増やしてほしいということなので、1,000平方メートルなものですから、ここに遊具をつくるとなるとなかなか広場がとれないということで、その辺は意見交換の中で決めさせていただいております。</p>
F 委員	<p>公園の拡充ということに対しては大変結構だと思うんですが、ちょっと現場を見に行ってきたら、反対側に城山仮設広場という、見るからに1,000平方メートルぐらいの広場があるんですが、このつながりについて何か御説明をいただきたいと思います。</p>
荻野緑化環境センター所長	<p>委員おっしゃるように、同じ城山通りの北側に城山仮設広場という約1,000平方メートルの広場がございます。こちらについては都市計画公園の位置づけになってございませんで、仮設広場という名もとの公園となっております。特に今回の城山広場公園とのつながりというものはございません。</p>
会長 恩田幹事	<p>場所を示してください。</p> <p>今の都市計画図を見ていただいて、そのまま西の道路を</p>

<p>会長</p>	<p>北に上がっていただいて、左側にある程度の大きさの空地があるかと思うんですけれども。</p> <p>両方の機能の差とか、そういうことを説明したほうがいいと思います。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>御質問のありました城山仮設広場ですが、こちらは経緯がございまして、西久保は木造密集地域でございまして、昭和50年代に武蔵野市でも区域のまちづくりをしなければいけないということで、道路を中心として地元で協議会を立ち上げて、その際に、やはりオープンスペース、広場が必要だということの検討がございまして、その過程の中で城山仮設広場を市民の要望とともに一緒になって協議してつくったという経緯がございまして、ですので、仮設広場という形で実験的にそこを開設していたという経緯がございまして。</p> <p>ただ、もう数十年たっているという経緯もございまして、今後、仮設広場をどのように恒久化していくかということを考える必要がございまして。</p>
<p>G委員</p>	<p>意見ではないんですが、ここに書いてありますように、緑の基本計画、この中で都市公園の拡充等々がうたわれているということでございまして、できればその辺を説明していただきたい。なぜかと言うと、次のグリーンパーク緑地の拡充というものにも全体の都市計画に関連してくることでございまして、それも説明していただきたいと思っております。</p>
<p>荻野緑化環境センター所長</p>	<p>緑の基本計画、昨年策定をしたんですけれども、この中では、公園、緑地を10年間で約2ヘクタール拡充することが大きな目標としてございまして。</p> <p>しかし武蔵野市自体が全国で2位の人口密集地域ということでございまして、1人当たりの面積は都市公園法上、10平方メートルということがうたわれておりますけれども、これをかなえとなると公共の公園を限りなく増やしていかなければいけないということもございまして、緑の基本計画の中で、指標としまして、歩いて行ける身近な公園の整備率を100%にしようといった指標を挙げてございまして。</p> <p>今回の城山ひろば公園でございまして、西久保2丁目、</p>

<p>会長 A 委員</p> <p>荻野緑化環境センター所長</p> <p>会長</p>	<p>3丁目地域で、公園の数が約10カ所ございます。特に今回この公園は西久保2丁目ですけれども、西久保2丁目には3公園しかございません。3公園で約1,000平方メートル弱です。今回この拡充部分約500平方メートルを加えますと西久保2丁目です約1,500平方メートルになります。しかし西久保2丁目、3丁目、人口が約8,500人ございまして、都市公園法上の目標、10平方メートルとなると非常に大きな面積の公園を拡充していかなければいけないということもございます。</p> <p>ですから、西久保の2丁目、3丁目については、先ほど言いました新たな指標で、歩いて行ける公園ができるような形で整備、拡充していきたいなと思っております。</p> <p>今回この500平方メートルを加えますと、西久保2丁目の1人当たりの公園面積は約0.4平方メートルとなります。現在が0.2平方メートルですから倍になるということもでございます。</p> <p>多少なりとも1人当たり面積を上げていくというような形で、市としても可能な限り、財政の許す限り公園を増やしていきたいと思っております。</p> <p>ほかにかがですか。</p> <p>先ほど遊具の話ですけれども、ステンレスみたいなぴかぴかした既製品の遊具は置かなくても、子どもはちょっとしたお山があっても遊べるので、ただ大人だけの公園だとすごく寂しいような気がします。子どもが遊んでいるから楽しくて、何か未来があるように見えるので、自然のもとでそういう子どもが遊べるようなしつらえをしてもらえたらいいなと思うんですけど。</p> <p>意見交換の中で、遊具は必要ないというような近隣の御意見がありましたので、その形で今回の開園は行っていきたくらいと思っております。また、公園は開園して終わりということではなくて、開園してから地域の皆様とともに育てていくというような考え方もございますので、その中で遊具が必要だというような御意見等ございましたら、その辺を取り入れてよりよい公園にしていきたいと思っております。</p> <p>遊具は必要なくていいけれども、例えば築山のようなも</p>
--	--

<p>檜山幹事</p>	<p>のをつくって子どもがそこで自由に遊べるようにしたらどうかと、大人だけの公園では寂しいとおっしゃっているんだと思います。</p> <p>委員のおっしゃるとおりだと思います。住民の方がお求めになる広場的なもの、あるいは防災面での部分を邪魔しないような形で、子どもがその中でいかに自己表現できるかとか、もちろん子どもたちのためだけの公園の実現は難しいですが、地域の方がお使いになる中で、子どもからお年寄りまで憩えるような公園のしつらえにしていきたいとは思っています。</p> <p>現時点で築山云々というのは難しいと思いますが、具体的な設計の中でそういったことを少しでも配慮してまいりたいと思います。</p>
<p>H委員</p>	<p>今幾つか公園の具体的な中身で、子どもにとって、という意見が出ていたので、私も、乳児ですけれども今1歳の子どもがいて、このすぐ近くの保育園に日中預けて見ていただいている観点から少し意見なり言わせていただきます。花ですとか木や緑や芝生など、具体的に遊具がなくても築山がなくても、子どもたちもお年寄りも花を愛でる、花を見て楽しむというのは非常にあるのかなと。今も小さな公園が西久保保育園の近くにありまして、日中その子どもたちが保育士さんにその公園に連れていってもらって、お花と一緒に写真を撮ったりしている現状がありますので、遊具のない中でも子どもたちの創造性を発揮しながら安全に遊ぶこともできるし、御年配の方が集うこともできる公園にしていきたい。お花や芝や木など、そうした部分に配慮していただきたいというふうに、これは質問というよりは意見として述べさせていただきます。</p>
<p>会長</p>	<p>では御意見として。ほかに。</p>
<p>I委員</p>	<p>都市計画として公園があって、増えていくことはいいことだと思うんですが、私自身余り経験がないことなので教えていただきたいんですが、公園の中に位置指定道路が入って、通り抜けを保證するというのは、車が通れるようになっている状態なんですか。</p>
<p>恩田幹事 I委員</p>	<p>車ではなくて、人の通行を保證するといったことです。</p> <p>幅4メートルで車が通り抜けできるようになっていると</p>

いうことではないわけですね。わかりました。

それともう一つ意見なんです、今回、広場公園というちょっと不思議な名称で、これまでの街区公園というのは広場公園という名称を使ってこられなかったと思うんです。ですから、何か武蔵野市として広場公園という新しい従来の街区公園にかわる概念がはっきりしたものがあって、それを目指していこうということであれば非常に意欲的にも思えるわけなんです、広場公園という名前に込められた意図というか、そういうものがあつたら教えていただきたいと思います。

先ほどの議論で、近隣の方の御意見が出て、なるべくそれに沿うような形で今回のデザインをしていくということだと思んですが、最近公園は少し迷惑施設になりつつありまして、どの範囲の人の意見を聞くかによって、意見はどうとでも変わるんです。すぐ公園に隣接した人の御意見と、半径500メートルぐらいの人の御意見とは変わってきてしまうんです。ですからそのあたりも、周りの皆さんがこうだからということも1つの説明としてはあるんだろうけれども、やはり武蔵野市として、これから広場公園というものをこういう考え方で配置していくんだという明確なものが前にあつたほうが説明力としてはあるのかなと思しました。

荻野緑化環境センター所長

委員がおっしゃられている広場公園という名称でございますが、特に武蔵野市として概念を持ってこういった名前をつけたということではなく、城山というのは地域の名前で、広場というのは当初、木密地域ということで、広場というものを意識したしつらえ、防災面を含めてですけれども、そういったものを意識した名前にしてございます。ですから、特にその概念があるということではございません。

次に、どれぐらいの範囲の方の意見を聞くかということでございますけれども、この意見交換を積む中では半径500メートルの範囲でピラを配らせていただいて、昨年3回、意見交換を行いました。一般市民の方を含めて、商店街ですとか関係の自治会にもお声をおかけしまして、それで議論を重ねてきたということでございます。

<p>J 委員</p>	<p>また、委員がおっしゃられるように、近隣の御意見だけ聞いていると、同じような公園が幾つもできてしまうということで、昨年から2年間かけて既存の公園のリニューアル計画というものを立てて、一定の地域については市のほうで意見交換会をする中で検討をしていきたいと思っております。</p> <p>この広場公園ですが、大変立派なものができると思って期待をしているんだけど、今後の運営管理は地域の人に任すのか、行政がそこへ入るのか、そのことはどうなんですか。</p>
<p>荻野緑化環境センター所長</p>	<p>昨年、意見交換会をさせていただいた中で、来ていただいた方を含めて何らかの形で携わっていただきたいというアプローチはしておるんですけども、きちっとした形での公園管理は難しいのではないかと思っております。ただ、先ほど御意見のありました花の関係ですとか、そういったお話もありますので、これは今年度末までの整備の中で少し詰めていって、可能であれば緑ボランティアという形で管理していただきたいと思っております。</p>
<p>J 委員</p>	<p>なぜ私がそういう質問をしたかということ、私のそばに関前公園があるんですが、地域の方が参画して、ちょっとした川もあるし池もある。地域の方がすごく熱心に管理されているので、行政としては、やはりその中でうまく育っていったほうがいい公園になるのかなと、そんな思いがありましたので質問しました。</p>
<p>会長</p>	<p>ほかに特にないようでしたらば、議案第1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 13票</p> <p>有効投票数 13票</p> <p>承認 13票</p> <p>よって、議案第1号については承認されました。</p> <p>続きまして、議案第2号「武蔵野都市計画緑地の変更」について説明をいただき、質疑応答と採決を行いたいと思います。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>それでは、議案第2号の御説明をいたします。</p>

まず、1ページの計画変更の表を御覧になっていただきたいと存じます。

この案件は、既存のグリーンパーク緑地に隣接してあります、現在土地開発公社が所有してございます100平方メートルの土地を、都市計画緑地として追加指定するものがございます。

3ページの計画図、折り込みの図面を見ていただきたいと存じます。

図面の左側のピンク色に網かけされた部分がございます。五日市街道の北側にあたりますけれども、この部分が今回都市計画緑地として追加します区域でございます。

現況でございますが、スクリーンを使ってちょっと御説明させていただきます。こちらが五日市街道、こちらが伏見通り三叉路の交差点です。

現在、グリーンパーク遊歩道がこういう形でずっと連なってございますが、その遊歩道に隣接する形で、狭いですが約100平方メートル、この土地を取得できましたので、こちらを追加指定していくという考えでございます。

写真のほうは、こちらは南側から撮ったところでございます、こちらが近景という形で南側から撮った、この部分が今回追加する部分でございます。こちらはもうちょっと近づいたところでございます。

計画緑地とする理由でございますけれども、2ページをお願いいたします。読み上げさせていただきます。

グリーンパーク緑地は、武蔵野市のほぼ中央に位置し、玉川上水と武蔵野中央公園を結ぶ自然環境豊かな遊歩道である。武蔵野市緑の基本計画2008においても、隣接する農地や未利用地を活用し、緑の開放として拡充整備していくこととしている。

こうしたことから、都市計画緑地として当該部分を追加決定し恒久化を図るとともに、防災機能の強化とあわせて安全で快適な移動ができる空間として整備する、でございます。

経緯でございますけれども、こちらも既に5月18日に東京都知事から同意を得てございまして、5月28日に説明会を行ってございます。6月3日より縦覧を2週間行いまし

て、縦覧された方は1名ございました。その方から、意見書の提出がございました。本都市計画審議会で審議していただきまして、その後7月中旬に都市計画決定というふうな形で考えているところでございます。

6ページ目の説明会の概要でございますが、こちらは5月28日に行われまして、記載のと通りの質疑応答がなされているところでございます。

さらに7ページ目でございます。

先ほど縦覧中に1件意見書の提出があったと申し上げましたが、意見の内容としては、グリーンパーク緑地はボランティアが市から委託を受けて管理することが望ましいと考える。そのため管理に必要な作業用器具倉庫や集会所を拡充地に計画してはどうかと、ボランティアについては次に掲げるような取り組みを行ってはどうかといったような御意見でございました。

市といたしましては、計画地の管理については、都市計画決定には直接関係するものではございませんが、今後の参考にさせていただきたいと。なお、今回も都市計画変更を行う拡充地につきましては、面積が小さいこともありますので、グリーンパーク緑地の遊歩道としての機能を補完することを目的として、沿道植栽及びベンチ等の設置を検討してまいりたいという形で考えております。

それでは、説明があったところで、御意見、御質問をいただきたいと思っております。

B 委員

これは確認といいますか、こういう希望があるかどうか行政側が把握しているかということで、八幡町コミセンの建替えて平成17年に陳情が出て採択されまして、このたび第6期コミュニティ市民委員会が立ち上がって、満場一致で八幡町コミセンの建替えをするべきだという意見が出たんですが、その中で場所の問題で、このグリーンパーク緑地の中にも立てられる場所があるんじゃないかという意見が出ているんですけども、これは難しいかと思うんですが、その辺は地元住民とやりとりというのは今まであったんですか。

荻野緑化環境センター所長

意見交換会の中ではそういったお話はございませんでした。

B 委員	<p>基本的に緑地指定されると、いわゆる防災倉庫とか、そういう特別なものを除いて、そこはもう建物は建てられないということですよね。だから、その辺で行政側とコミセンの関係者とか、すれ違いもあると思います。何でそういうことが出てくるかという、例えばけやきコミセンなんかは、コミセン自体が緑と一体となっていて、そして全市民がそのコミセンはいいねとモデルになるようなコミセンになっています。では、グリーンパーク緑地はどうかという、もちろんすごく縦長であって幅は狭いんですけども、その中で見て、ちょっと幅が広いところですね。クロネコヤマトの宅急便のすぐそばですか。その辺だったらすごく緑と一体となったコミセンができるんじゃないかなと、我々はそういう要望も聞くことは聞くんです。ただ、その辺はこれと隣接しているところだったら大丈夫だけれども、その中にはできないんですというのは間違いないのかという確認と、あと全然これはそういう意見が出なかったということなんですが、これは2人しか来ていないんですから、意見は出ないと思うんです。その辺の情報交換をぜひ進めていただきたいなと思いますが、いかがでしょうか。</p>
恩田 幹事	<p>グリーンパーク緑地につきましては都市計画緑地として都市計画決定しているものでございますので、都市施設ということで、市としても当然、恒久的な緑地という形の位置づけで運営しているところでございます。</p> <p>法的にも都市計画地の中に物を建てるということは、付属施設以外については難しい、無理だという結論になります。</p> <p>それから、隣接地にコミセンを、といった形にするかどうかという話につきましては、当然グリーンパーク緑地については緑の基本計画においても拡充というような位置づけがございまして、その辺は施策の優先度の問題というところもあると思います。</p>
会長 恩田 幹事	<p>情報交換については。</p> <p>今回この意見書にも出てございましたけれども、ボランティア活動をできればというようなお話もありますので、今回の整備に絡めてそういったテーブルを設けることが可</p>

<p>K 委員</p>	<p>能であれば、情報交換していきたいと思っております。</p> <p>直接この都市計画変更についてのことはいいんですが、グリーンパーク遊歩道についてお尋ねしたいと思います。</p> <p>遊歩道が今整備されていまして、土であったものが、浸透性だとは思いますが、舗装されているという印象なんです、私はこのすぐそばに住んでおまして、地域でボランティアでお掃除をしてくださる方が、舗装にしたことによって竹のほうきが物すごく早くすり減るんです。それで、地域をジョギングしていらっしゃる方も、確かに水たまりがないのは快適なんですけれども、クッション性というか、地面の上を走っているという実感がなくなってしまったとおっしゃられるんですけれども、この遊歩道をどういった経緯で整備されたかということ、私自身も市民に御説明したいと思いますので教えていただきたいです。</p> <p>もう一点は、私はこの遊歩道沿いに住んでおまして、この地図を見ますと、右の日立ビルシステムサービス何とかというところがうちのマンションなんですけれども、10年以上住んでおますが、この建物ではないので、地図は変えられたほうがいいと思いました。</p>
<p>荻野緑化環境センター所長</p>	<p>グリーンパークの整備状況でございますけれども、平成13年に都市計画緑地、武蔵野市の第1号ということで都市計画の位置づけをしまして、14年から整備を行っております。</p> <p>当初、14年に整備した園路というのが土系の園路で、それが結局経年変化で、でこぼこになってしまうということがありまして、それで今、車いすの連続的な移動ですとかを考えると、今ある脱色のアスファルト舗装というのが一番メジャーであります関係で、それで今年も一部補修いたしました。</p> <p>バリアフリーのことを考えますとやはり一部、園路としてそういう方が移動されるところについては固い舗装ということで整備しております。</p>
<p>K 委員</p>	<p>もちろんそうだと思っているんですけれども、浸透性かどうかということと、あともう一つ、確かにフラットな面</p>

	<p>で今いろいろないいものが開発されていて、木質系のものでフラットな遊歩道みたいなものをつくることのできる技術があり、たしか農業委員会で視察に行かれたということをお聞きしているんですけども。</p>
<p>会長</p>	<p>路面のチップと。</p>
<p>K 委員</p>	<p>はい、フラットな木質のチップで、車いすの移動も可能とお聞きしていますが、そういうものの導入の可能性ということと、先ほど申しました浸透性ということ、2点お願いします。</p>
<p>荻野緑化環境センター所長</p>	<p>木質のチップについては、まだ設置してからの経年変化についての情報等ございませんので、委員がおっしゃられるように、そういうものがある程度の期間保っていくということであれば今後検討していきたいと思います。</p>
<p>E 委員</p>	<p>また、今の脱色アスファルト舗装は浸透性でございまして、緑地内で雨を浸透させるといった形で外に流さないということでございます。</p>
<p>E 委員</p>	<p>公園とか緑道の安全管理という観点から1つお尋ねしたいと思います。</p>
<p>E 委員</p>	<p>主な質疑の中にも書かれていますが、昼間でも薄暗い場所があることについてどのような対応をとるのかお伺いしたいと思います。</p>
<p>E 委員</p>	<p>緑を多くすることは、ある意味では目に優しく、また環境にもいいんですが、安全管理の観点から危険な地域になりかねないというところがあります。植栽が高ければ子どもは見えない。こういう面もいろいろ武蔵野市は工夫をいただいていると思いますので。</p>
<p>荻野緑化環境センター所長</p>	<p>今までの公園緑地の管理というのが、樹木もそうなんですけれども、基本的に木は切らないということで進めておりました。ただ最近、子どもの目線の高さで入り口から見通せるような形では安全管理をしております。</p>
<p>荻野緑化環境センター所長</p>	<p>また、生態系ですとかそういった面で、刈り込まないで、小動物の移動といったことも配慮しなければいけないのではないかとということも言われております。</p>
<p>荻野緑化環境センター所長</p>	<p>今回このグリーンパーク緑地に関しては樹木のほうが繁茂してしまっていて、確かにこちらの意見に言われているように、暗いということがございましたので、照明も含めて、</p>

<p>E 委員</p>	<p>もし危ないところがあれば対応するという事で今調査をしてございます。</p> <p>よくわかりました。私もここはよくお散歩させていただきまますので、今御指摘のとおり少し手を入れたほうがよろしいと思う部分があると思いますので、ぜひお願いしたいと思います。</p> <p>そういう意味におきましては、先ほどの公園と同じように、広場という概念は主に整理していないというお話でしたが、そういう意味では、こうしたところに人が何らかの理由で集まってくる、そして話をする、顔を合わせる、そして会話があるということが、実は広場というものの設置にすごく重要なのではないかと思います。</p> <p>そういう観点からは、意見書にありますように、市民の皆さんのお力を借りて何らかの取り組みをしていただくことが安全管理の観点からも極めて有効かと思われるんですが、いかがでしょうか。</p>
<p>荻野緑化環境センター所長</p>	<p>委員がおっしゃられるように、安全管理というのは、地域の目というのが、やはり一番大事なことでありますので、市としても公園に何らかの形で携わっていただきたいとお願いしておるんですが、ただ、これが市からお願いしたことによって市民の方に御迷惑をかけることもありますので、その辺は見極めてお願いするようにしたいと思っております。</p>
<p>A 委員</p>	<p>今日現地を歩いて来たんですが、全然暗いとは感じなかったんです。だから、1人とか2人の人の意見を余り取り上げてしまうのは問題があるんじゃないかと感じたんですが、私はこの辺に住みたいと思うぐらいいい環境だなと思ったんですけれども、これはもうちょっと何か生かせないかと思って歩いてきました。</p>
<p>会長</p>	<p>御意見として承るということで。</p>
<p>F 委員</p>	<p>拡充するという事は、緑地率から見まして大変結構なことだと思います。今、武蔵野は緑被率24パーセントということですが、これを30に持っていきたいということで、312.35ヘクタールが緑地だそうで、今、保存樹木が685本あるそうなんです。これは胴回り1メートル30センチ以上の大木なんです、これを何とか1,000本に持っていき</p>

	<p>いという市のプランのようですけれども、この前市長さんから話を伺いまして、何とか1,000本に持っていかれないだろうかということ言われまして、胴回り110に下げて保存したらいかがでしょうかと私は市長に申し上げましたら笑っておりましたけれども、緑被率の観点からも拡充ということを大変歓迎するわけでございます。</p>
<p>会長</p>	<p>御意見ありがとうございます。</p>
<p>D 委員</p>	<p>基本的なところだけ1点確認したいんですけれども、今回のグリーンパーク緑地という緑地ということの位置づけと、遊歩道という名称がありますが、多分公園ではなかろうかと思うんですけれども、いわゆるその辺の法的な位置づけというのは基本的にどうなのかということで確認をしたいと思います。</p>
	<p>そういうことで法的な位置づけが何かあって、例えば今後の整備をするのに何か障害になるとか、こういうことはできるけれどもこういうことはできないとか、そういうことがもしあるのであれば、その辺を含めて確認しておきたいと思います。</p>
<p>荻野緑化環境センター所長</p>	<p>緑地と公園で管理をこう形に変えなければいけないという縛りはございません。管理自体は都市公園法の中でうたっておきまして、条例の中でもうたっております。</p>
	<p>ですから、名前は公園と緑地というような形でちょっと違いますけれども、特にその縛りですとか、作り込みですとか、そういったもので変わっていることはなくて、担当課としましては、基本的に都市計画緑地と位置づけられたところに関しては遊歩道という名前を消去しているような形です。</p>
	<p>今回のグリーンパーク緑地も、昭和53年に国から買収し供用したときにはグリーンパーク遊歩道という形で改修をしております。その後、平成13年に都市緑地という形に位置づけを変えております。</p>
<p>C 委員</p>	<p>直接関係ないですが、グリーンパーク緑地の回遊性、歩いて楽しむという、これに私は大分こだわっている部分もあるんですが、先ほどちょっとお話もありましたように、歩道の整備が進んでいまして、この地図で言うと、関前3丁目郵便局から南側の部分、これがついこの間工事が終わ</p>

って大分歩きやすくなりました。今まで土むき出しで、雨が降ったりすると全くといっていいほど歩けない状況だったので、ここに来て歩道を整備していただいたのはすごくありがたいと思っていますし、地域の皆さんから相当そういう要望がたくさんあったはずです。

あと1カ所残ってまして、この地図で言うと、五日市街道のちょうど南の部分です。今、人工の川みたいな、流れていないところがありますけれども、これが今年予算についていて、改修となっているんですけども、これはどんな感じで考えているのかをお聞きしたい。

それからもう一つ、グリーンパーク緑地で、五日市街道に横断歩道をつけてくださいという意見が非常に多くて、これは去年ぐらいに警察のほうから調査に1回ぐらい来ているはずなんですけど、それについてどうなっているのかというのがわかれば教えてほしい。

また、ここは今すいすいプランで拡張していますよね。そうすると、ここは渡るのはなかなか大変ですよ。何らかの対応が必要だと思うんです。ただ、少なくとも中央公園のほうからグリーンパーク緑地をずっと歩いてきて、ここで3・3・6号線の交差点を渡ってまた戻るとするのは回遊性としては非常に興ざめしてしまうので、できればやっぱりここに横断歩道をつけてほしいと思っています。地元の人からもそういう意見は多いと思うんですけど、そこがどうなのかという話。

最後にもう一つ、この地図にも出ている3・3・6という広い通りがありますけれども、これがずっと下に来ていまして井の頭通りで止まって、ここから下が平成26年度に開通しますね。今この地図に出ているのは25メートルの幅ですけども、井の頭通りが使うのは35メートルですね。両脇10メートルずつ歩道が整備されますよね。この歩道を今どうするかということで東京都と話していると思うんですけど、例えば調布のほうと一体みたいな形になるとするならば、自転車レーンや歩行レーン、あと緑を増やしましょうみたいな、そういう側道になるんじゃないかと思うんですけども、ぜひグリーンパーク緑地の延長上というか、何か回遊性を考えた道路整備をできないかなと思っている

<p>荻野緑化環境センター所長</p>	<p>んです。</p> <p>今、関前1丁目にも、まだ続けていますけれども、多分それはなくなりますよね。そう考えると、このグリーンパーク緑地と将来できるここから下の道の歩道を連動させるような緑道としてそういうことができないかと思うんですが。</p> <p>まず、1点目の五日市街道南側の改修でございますが、今起工中でございますして、7月7日に入札予定でございます。その後、材料の調達等ございます関係で、早ければ7月末に現場着手ができるのかなというふうに思っております。</p> <p>また、横断歩道の件でございますが、私ども緑化環境センターのほうにも数件問い合わせがございまして、その案件については担当のところにお伝えしましたが、その後どうなっているかというのは今把握してございません。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>横断歩道と3・3・6号線との取り合いの話でございますが、横断歩道につきましては、既存の横断歩道が至近にあるという関係から、状況としては非常に難しいと考えてございます。引き続き今後もその辺は検討していきたいと思っております。</p> <p>それから、3・3・6号線整備に伴うグリーンパークの改修でございますが、今後、東京都のほうで3・3・6号線の整備に入りますが、市といたしましては、現在あるグリーンパーク遊歩道そのものの形態、それから環境、それは環境施設帯の中に取り込んだ形で残してほしいという形でお話をしております。</p> <p>あそこの区域につきましては、都市計画のグリーンパーク緑地の網が武蔵野市においてかぶっていないので、都市計画道路に取り込むことについて問題はございませんので、そのような方向で考えてございます。</p>
<p>C委員</p>	<p>関前1丁目の今ある緑道は側道の10メートルの部分に含まれて残る。それとは別に、自転車専用レーンなどを整備する方向性でいいのかという確認と、あと横断歩道は、今まで交差点の近くだからというのでずっと断られていて、それをきちんとお願いしたら、去年ぐらいに調査しようというので来ていると思うんです。経過をまた後日で結</p>

<p>会長 荻野緑化環境センター所長</p>	<p>構ですので教えていただきたいと思います。 では前半の御質問について。</p>
<p>H 委員 荻野緑化環境センター所長</p>	<p>前半のグリーンパーク遊歩道を残した自転車通路との関係ですが、これについては今後、詳細を詰めていきます。自転車通路につきましては反対側にもできますので、そこを手入れするという形態もとれると思いますので、私どもとしては今のグリーンパーク緑地の環境、その継続性は十分に重要視して残していきたいと考えています。環境施設帯そのものの中に取り込むような形でございます。</p>
<p>A 委員 荻野緑化環境センター所長</p>	<p>都市計画決定されているグリーンパーク緑地の中に民家はありますか。 今現在はございません。</p>
<p>A 委員 荻野緑化環境センター所長</p>	<p>本村公園からこれをつなぐことができないのかなというも思うんですが、この機会につなげていけたら駅のほうからも行けると思ったんですけども。</p>
<p>榎山幹事</p>	<p>本村公園との連続性といいますか、つなぐことが可能かどうかというお話ですけども、玉川上水のところで一部ちょっとずれてしまっているところがございます。ただ、玉川上水の一緑道というような位置づけであれば、そこを經由してグリーンパークもしくは南側の本村公園とつながるような形になるというふうには思っております。</p>
<p>A 委員</p>	<p>浄水場への引き込み線の跡とか、グリーンパークの遊歩道が設置されてきた経緯はそれぞれ個別にございますので、若干ずれている部分もございますが、先ほどの答弁のとおり玉川上水のところでずれておりますので、そこは歩いていただくわけですので、そういう面ではつながっているという意識で、その辺も例えばマップを作成するとか、そういう中ではネットワークの一部として表現していける工夫をしてみたいとは思いますが、計画上、ここを一体的な1つの緑地として都市計画で取り扱うという計画は現在のところは持っておりません。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>例えば道路が同じもので行くとか、木がつながっているとか、何か1本つながっていたら、つながっているという意識ができると思うので、考えていただけたらと思いました。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>先ほど都市計画道路3・3・6号線のお話がございます</p>

	<p>たが、実は都市計画道路 3・3・6 号線につきましてはグリーンパーク遊歩道、それから三鷹市に入って堀合い遊歩道というのがございます。玉川上水を渡りまして、その部分で堀合い遊歩道とグリーンパーク遊歩道がつながる形になります。</p> <p>それから、先ほど本村公園のほうは、浄水場のほうに出てくるわけでございますけれども、こちらにつきましても玉川上水の遊歩道が接続している関係もございますので、線としてはつながっていると解釈してもよろしいのかなということでございます。</p>
C 委員	<p>それを実現するには多分、浄水場の南側を拡張して、そこを市が東京都から買うしかないですね。それをやるという方向性をぜひ市がお示しいただければ、今お話が出たような緑のすごくいい環境ができると思うので、ぜひお願いしたいです。</p>
檜山幹事	<p>どちらにしても南側の部分を市が買収なり、都から結局拋出していただいて、歩道部分も含めて拡張するという点については、市のほうの方針としては既に出ておりますので、今、東京都と鋭意協議中でございます。</p>
会長	<p>それでは、質疑はほぼ尽きたと思いますので、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 13 票</p> <p>有効投票数 13 票</p> <p>承認 13 票</p> <p>よって、議案第 2 号については承認されました。</p> <p>続きまして、議案第 3 号「武蔵野都市計画地区計画」及び議案第 4 号「西調布境橋線沿道地区地区計画に伴う用途地域等の変更」について一括で説明していただき、質疑応答を行いたいと思います。</p>
恩田幹事	<p>それでは、まず議案第 3 号のご説明をさせていただきます。議案第 3 号の 3 ページの位置図を御覧いただきたいと存じます。</p> <p>現在、三鷹―立川間の J R 中央連続立体交差事業が進められてございますが、武蔵境駅の西部地域で、図に示しま</p>

す斜線で示した区域では、都市計画道路3・4・24号線の事業が東京都によって進められておりました、現在用地買収率が76パーセントに達しているところでございます。

こちらは、スライドを使って現況の状況を説明したいと思っております。こちらが今回の地区計画が予定される区域でございますが、ここに亜細亜大学通りから南にずっと東京都の3・4・24号線という都市計画道路がございまして、こちらのJRの連続立体交差事業を踏まえて、こちらは今、事業が進められているところでございます。

この間で一応、現在用地買収率が76パーセントに達しております。残り8件というふうに聞いてございます。現在、北から見た写真がこちらでございます。16メートルということで、こちらからこちらまで今、買収が進んでいる状況でございます。

これは東側の部分を撮影したところでございます。

こちらは、ちょっと真ん中に入りまして、この区域からJRのほうに向かって撮影した写真でございます。こちらは、ほぼ用地買収が進んでいる状況でございます。

こちらは、もう少しJRのほうに近づいたところでございまして、JRのほうは高架化の事業がもう進められておりました、現在上り線が赤い線のところで、踏切がある状況でございますけれども、下り線は既に高架、今電車がそこを通っているところでございますけれども、上を通っているという状況でございます。

こちらは、3・4・24号線の南からJRの方向に向かって撮影したところでございます。こちらの部分でございますね。すごい木が繁茂してございますけれども、2本ほど大木がございまして、ちょっと管理が行き届いていず、剪定が行われていなくて、このように森のように見えますが、2本の木が残っている状況でございます。

こちらは、少し北に上ってJRをまたいだところから撮影した状況でございます。JRよりも北側、亜細亜大学通り側につきましては、用地買収がほぼ進んでいるということで、残り3件ということでございますけれども、こちらのほうに若干残っているという状況でございます。

現況は今そのような状況で進んでいるところでございま

す。

それで、資料の前の3号、4号の関係説明資料というのがございますけれども、こちらは縦の矢印の入った資料でございます。こちらをちょっと御覧いただきたいんですが、この都市計画道路3・4・24号線の事業進捗に伴い、沿線地区を都市マスタープランの土地利用方針を踏まえ、用途地域等の変更を今回希望したいというふうに考えてございます。

なお、都市マスタープランの土地利用の方針につきましては、こちらでちょっと読み上げさせていただきますが、沿道市街地として位置づけられておりまして、その内容は幹線道路沿道の3階から5階建てなどの中層の商業・業務ビル、低層階がテントや事務所で上層階が住宅の複合マンション、中層の集合住宅などが立地する地区という形の土地利用の方針がうたわれているところでございます。

都市計画道路の整備に伴う用途地域の見直しにつきましては、適時適切に見直すものでございますが、東京都の指定方針によりまして、変更にあたっては、地区計画を定めることが原則化されております。

議案第3号は、この方針に基づきまして地域の特性に応じた目指すべき市街地像を実現するため、必要な事項を地区計画として定めた上で用途地域の変更を行うものでございます。

資料に書いてございますけれども、なお地区計画につきましては、地元の地区協議会より本年1月に地区計画の素案の申し出を受け、今般、市の原案を作成し、本都市計画審議会に諮問するものでございます。

議案3号の1ページを御覧いただきたいと思います。地区計画の計画書でございます。名称につきましては、西調布境橋線沿線地区地区計画でございます。位置は境2丁目、5丁目、境南町3丁目及び4丁目にかかる地区ということで、3ページに位置図で網かけで示しているところでございます。

網かけの部分は計画区域でございます。北は亜細亜大学通りから南が天文台通りに至る区域でございます。区域の紹介につきましては、5ページを御覧いただきたいと存

じます。都市計画道路3・4・24号線の計画線から20メートルの範囲、約2.3ヘクタールを区域としているところでございます。

2 ページ目を御覧いただきたいと思えます。

本都市計画の理由でございます。武蔵野都市計画道路3・4・24号線の整備が進められており、道路整備に合わせて土地の有効利用の誘導と良好な中高層住宅地としての沿線環境の育成を図るため、地区計画を決定するということが理由としてございます。

1 ページを御覧いただきたいと存じます。

地区計画の目標でございます。一番最後の段落でございます。本地区計画は、都市計画道路の整備に合わせて、生活に密着した幹線道路沿道にふさわしい土地の有効利用の誘導と、良好な中高層住宅地としての沿線環境の育成を図ることを目標とするというものでございます。

続きまして、土地利用の方針でございます。土地利用の方針につきましては、2地域に分けてございます。中層住居地区と近隣商業地区ということで、こちらにつきましては、5ページの計画図を見ていただきたいんですが、格子状の網かけになってございますエリアが中層住居地区でございます。縦じまの狭い範囲のところは近隣商業地区ということでございます。

中層住居地区につきましては、都市計画道路の整備状況等に合わせ適正な土地利用の誘導を行うため、住宅に加えて地域生活の利便性を高める店舗等の商業施設や業務施設などの道を立地を図るとともに、隣接する低層住宅地の良好な住環境と調和する沿道土地利用を形成するというものでございます。

近隣商業地区につきましては、隣接する住宅地の良好な住環境と調和した沿線型の商業地区としての土地利用を維持するというものでございます。

2 ページ目を御覧いただきたいと存じます。

こちらは、建築物の整備の方針でございます。都市計画道路3・4・24号線の整備に合わせて良好な沿道環境を形成するため、壁面位置の制限、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限及び垣またはさくの構造の制限を定める

ほか、中層住居地区では、隣接市街地との調和を図るため、建築物等の高さの最高限度を定めるというものでございます。

こちらの建築物等の整備の方針に基づきまして、地区整備の計画を内容を固めてございます。整備計画の内容につきましては、中層15地区の建築物の高さの最高限度を16メートルとしておるところでございます。

また、壁面位置の制限といたしましては、全域につきまして、都市計画道路に面した計画線から0.5メートル以上、壁面の位置の制限をかけてございます。

そのほか、建築物等の形態または色彩その他意匠の制限として、落ち着いたのある色調とする。屋外広告物、屋外設置物等の沿線環境との調和、周囲の景観への配慮といったようなこと。それから、垣またはさくの構造制限として道路に面する垣、さくは緑化したものにするなどを整備の内容としているところでございます。

議案3、4の表紙の前に戻りまして、議案3号、4号の関係説明資料を見ていただきたいと存じます。

こちらは1月に地区の協議会から出されました地区計画の素案の申し出、これと今回市が掲示してございます原案との違いを比較したものでございます。

下線部分が今回の市原案で、ちょっと手を入れて直して変更をかけたところでございますが、壁面線及び建築物の形態意匠に関する事項等につきましては、下線がございませけれども、こちらにつきましてはブロック等で整備予定でございます。

規定数字を変えたのは、建築物の高さの最高限度でございまして、提案では15メートルでしたが、今回市の原案としましては16メートルとしているところでございます。こちらにつきましては、この区域内で15メートルを超え16メートルに満たない部分を有する共同住宅が既にございまして、権利者から同意を得ていなかったということがございます。

この写真が、こちらでございます。こちらのマンションがちょうど建設中ございまして、地区協議会の方々が協議をしていたんですね。こちらの郵政の跡地の土地を使っ

たマンションでございますが、ここのエリアで既にこの建物の高さが15.63メートルございまして、提案されてしまいますと、こちらの高さが既存不適格になってしまうというような状況もございましたので、本市としましては16メートルという形にしております。

また、16メートルにする理由は、ただ単に既存不適格をつくりたくないというだけではございまして、低層部に店舗等の立地を誘導する上で、1階部分は一般階よりも階高を有するので、大体高さが3メートル、5階ですと15メートルになるんですが、それに1メートルを加えて16メートルとしたというような理由でございます。

続きまして、6ページをお願いいたします。

こちらに経過及び予定が記載されてございますが、1月に地区の協議会から地区計画の素案をお申し出いただきました。その申し出を受けまして、市は東京都と協議を行いながら市原案を作成し、本日審議会にお諮りいたしましたところでございます。

この原案の縦覧を7月24日から3週間行いまして、その間の8月5日に説明会を予定しております。意見書及び説明会の意見を踏まえ、原案を試案といたしまして次回の都市計画審議会にお諮りし、その後、都知事同意、都市計画方法第17条の縦覧を経て、都市計画審議会で吟味し、来年の1月に用途地域の変更と同時に、告示を予定していきたいというふうに考えているところでございます。

議案3号につきましては、以上でございます。

続きまして、議案4号についてご説明いたします。

1ページを御覧いただきたいと存じます。カラー刷りの横使いの地図でございますけれども、黒の一点鎖線で示されている、こちらでございます。4号の議案書の表紙の次のページでございます。

この地図で黒の一点鎖線で囲まれたエリアがございます。こちらのエリアが地区計画のエリアでございます。その中で、赤の太い一点鎖線で囲まれたエリアがございます。地区計画の中で赤で囲まれた部分、こちらが用途を変更する区域でございます。その赤の区域の中で、かつ青線で囲まれた区域がございます。小さいエリアですけれど

も、こちらにつきましては現在、第一種低層住居専用地域でございます、建ぺい率、容積率は50、100で、準防火指定になっている区域でございます。

それで、ちょっと見づらいんですが、赤に沿って緑で線が入ってございますけれども、こちらの区域が同じく第一種低層住居専用地域なんです、建ぺい・容積率が違っていて、40、80で、防火指定のないエリアでございます。

これが現状でございます。こちらを用途変更したいというふうに考えてございまして、2ページ目にその内容が掲載されてございます。2ページを御覧いただきたいと思っております。

用途地域の変更につきましては、東京都の都市計画決定事項でございますが、まず緑・青ともに第一種低層住居専用地域でございます。こちらを第一種中高層住居専用地域に用途変更したいというふうに考えてございます。緑が40、80、青が50、100だったものを建ぺい・容積につきましては、一中高ということで、東京都の指定基準に則しまして、60、200にするというふうに考えてございます。

また、それに伴いまして、敷地の最低限度につきましては、100平方メートル、それから高さの最高限度は、従来は一種低層ということで10メートルかかっておりましたが、こちらも高さ制限は地区計画で16メートルという形で整備しますので、用途地域上の制限はなくなるという形になります。

こちらに理由が書いてございまして、用途地域を変更にする理由でございます。武蔵野市都市計画道路3・4・24号線の道路整備事業等の進捗に伴う、地区計画の土地利用の方針及び都市マスタープランの土地利用の方針を踏まえ、用途地域を変更するというものでございます。

続きまして、3ページを御覧いただきたいと存じます。

こちらにつきましては、用途地域を第一種低層住居専用地域から、第一種中高層住居専用地域に変更するのに伴いまして、市の決定事項であります高度地区及び防火地区についても、変更いたしたいというふうに考えてございます。

左側の高度地区につきましては図で示します、こちらは

<p>会長</p> <p>L 委員</p>	<p>先ほどの計画図からちょっと縮小をかけた地図を載せてございますが、この赤いエリアで囲まれた区域が現行の第一種高度地区でございます。こちらを東京都の指定基準に則しまして、第二種高度地区に変更いたします。</p> <p>第二種高度地区につきましては、そこをちょっと書いてございますが、真北方向に対しまして、図に示す斜線制限が働くものでございます。立地境界線から5メートル立ち上がりまして、勾配についてはこういった形の高さ制限が加わるという形になってございます。</p> <p>また、防火地域につきましては先ほどの緑のエリアでございますが、こちらについて防火指定がございませんので、ここで準防火指定をするというところでございます。</p> <p>最後になりますが今後の経過でございます。4ページを御覧いただきたいと存じます。今後の予定でございますが、用途地域につきましては下に示してございます。それから、高度地区、防火地区につきましては、市決定事項でございますので、上に示してございまして、決定が東京都と市で分かれるものでございますので、今後の流れを2つに分けさせていただいております。</p> <p>本日の変更の同案を示しましたが、用途地域については下でございますけれども、7月中旬に市の原案を都に提出し、都より意見照会は9月にあります。意見を市の都市計画審議会にお諮りしまして、11月を目安に提出していきたいというふうに考えています。</p> <p>最終的には、12月の東京都都市計画審議会の議を経まして、来年の1月に用途変更の決定をしたいというふうに考えております。</p> <p>また、高度地区、準防火地域の指定につきましては市の決定事項となりますが、用途地域を地区計画とあわせて手続を踏んでいく形となります。こちらにつきましても、来年の1月、用途地域、移築計画と同時に告示をしていきたいというふうに考えているところでございます。</p> <p>以上で説明を終わります。</p> <p>それでは、この件について、御意見、御質問を承りたいと思います。</p> <p>4号議案の1ページに用途地域変更区画と赤でなってお</p>
-----------------------	--

<p>恩田幹事</p>	<p>りますけれども、これが買収の済んでいない部分ですか。それと、青でくくってあるところがありますね。60に変更したというところで、この部分だけ変更なされたということですか。これは全体的にはそうじゃないんでしょうか。</p> <p>赤のエリアが今回、用途地域の変更をするエリアでございます。点線の部分は地区計画のエリアです。</p>
<p>L委員</p>	<p>理由は何ですか。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>地区計画で既に第一種住居エリアの中で、中高層とあと近商のエリアがございますので、こちらについては用途の変更をせずに、そのままの状況で土地利用を考えていくという意味合いでございます。</p>
<p>F委員</p>	<p>建ぺい率、容積率が高くなるわけですね。そうしますと、おのずから税金も高くなるという解釈でよろしゅうございますか。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>税につきましては、その土地の評価額に対して課税がされるわけでございますので、その評価額が上がれば当然のことながら固定資産税等も上がるという形になります。</p>
<p>L委員</p>	<p>この用途地域変更区域の買収がされた部分で、そのまま商売を続けてやられている方はいらっしゃるんですか。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>もともと一低層のエリアがほとんどだったので、既存では住宅及び診療所というような状況でございましたので、商売をされていたところはございません。</p> <p>ただ、これから買収に入るこちらのピンク色のエリアがございますが、こちらは近隣商業なので、一部そういった商売をなされているところがあるんですが、こちらはこれから用地買収となりますので、今後の対応だと思います。</p>
<p>A委員</p>	<p>私の住んでいるところが、ここの黄色い武蔵野ハイムの近所なんですけれども、このマンションにいたのでこの辺よくわかるんですけれども、すごい勢いで買収が進んでいて、すぐにでもできそうな気配なんですけれども、これは道路が広がって20メートルだから、実際に近隣商業の地域も奥まで行くということですか。これは道路が広がっちゃうから、道路から20メートルが近隣商業ですよ。すると、この新しい地区も広がった道路から20メートルということですか。</p>
<p>会長</p>	<p>今の御質問は、今回の地区計画が近隣商業になるかとい</p>

A 委員	うことですか。 そうではなくて、近隣商業の今のこの地図に載っているこれよりも幅が広がるわけですね。道路が広がっちゃったわけだから。広がらないのですか。
恩田 幹事	この用途地域の範囲は都市計画線から20メートルでございますので、事業が終わってもその線は変わりません。
A 委員	既存の近隣商業と同じ幅でいくわけですか。
恩田 幹事	そうです。
A 委員	これを進めて行く経過で、この地区のこの協定、最初の素案をつくった人たちというのは自主的に立ち上がった人たちなんですか。
恩田 幹事	自主的に立ち上がった方々でございます。
A 委員	そのメンバーになれる人というのは、この地区にいる人たちに権利があるんですか。
恩田 幹事	区域につきましては、協議会を立ち上げるときに、そのエリアというのを自分たちで決定しまして、その中で協議会のメンバーを募るという形になってございまして、今回はこの地区計画で指定したエリアを協議会のエリアという形で提案がされてございます。
A 委員	今歩くと、新しいおうちが結構建っているんですけども、そういう人たちが望んだのかなと、私は一瞬ちょっと不思議に思ったんですけども、望んだということなんですね。
恩田 幹事	申し出をするに当たりましては、地区関係権利者の3分の2の同意が必要という形で出されています。権利者は総数で137に対しまして、95の同意を得てきてございますので、3分の2以上の方が考えた地区計画に対して賛同して申し出をされてきたということでございます。
会長	ほかにいかがでしょうか。
E 委員	用途地域が変わって高いものが建ってしまうということは、日陰になるおうちというのが西側のほうに予想されると思うんですけども、その辺についての取り決めとか、住民の方の合意とか、どういうふうになっているのかというのがまず1点。
	それから、買収が76%済んでいるということは、24%はまだ済んでいないということで、特にJRから南側が済ん

<p>恩田幹事</p>	<p>でない。私もちょっと見てきたんですけれども、大きな建物が計画にかかっていますよね。そういった方たちが今後どうされるのか、要は計画決定されてしまうと、今お話がありましたように固定資産税が上がったりとか、例えば補償とかが発生している方とかは大変なことになると思うんですけれども、その辺についてはどのように話が進んでいるのか。</p> <p>日陰規制につきましては、西側は第一種低層住居専用地域でございます。日陰そのものについては、日陰を落とすエリアのほうの規制時間がかかりますので、その規制ですと測定面が1.5メートルで、規制としては一番厳しい規制になります。</p> <p>ただ、建てる場所につきましては、建てることのできる形になりますので、今までは一低層で10メートル制限というのがあったのが、それがなくなると。我々としては全く高さ制限がなくなるのは非常に厳しいということもありまして、今般一中高にしまして、そこで容積率を200パーセントにしますので、補完するような形で高さ制限を16メートルに設定したということでございます。</p>
<p>I 委員</p>	<p>せっかく道路が広がって、新しいまちがつくられていくわけなんですけれども、どうやったら質の高いまちになるのかということを考えると、この地区計画だけではやっぱりまだまだ不安なことがいっぱいあると思うんです。</p> <p>今日配られたものの中にも、一番最後のページに残地に再建というのが出ていますけれども、このまま進んでいくと、それぞれがみずからの敷地の中で自己更新するようなタイプのもので、当初おっしゃったように都市マスで描かれている中高層の足元に商業がにぎわいを演出していて、2階から上が比較的充実したマンションというような、描いている都市像にはならないんじゃないかなという気がするんです。</p> <p>特に、先ほど日陰の御質問がありましたけれども、こういう南北の地区計画というのは、日陰の問題はクリアしやすいんですけども、逆に町並みをつくるのは難しいんです。東西の道路というのは、日陰の問題というのはいろいろ出やすいんですが、町並みは逆につくっていきやすく</p>

	<p>て、これだけだと新しいまちの質を担保できないんじゃないかなという気もしていて、だから地区計画だけじゃなくて、何かこの新しいまちを誘導していくような、アドバイザーなのか何なのかわからないんですけども、あるいは例えば具体的にこの地区計画に従って建替えのシミュレーションをやってみると、何もやらないとこんなにばらばらなまちになっちゃうんだけども、少し共同で進めていくようなことのルールをつくるとこういうまちになるんだとか、そういう工夫をしないと、せっかくここまでやられてきて、70数%まで来たところなんだけれども、何かばら建ちのまちだともったいないなというふうに思うのが率直な意見なんです。</p> <p>もう一つは、最低敷地を今回低いほうに合わせちゃうというの、もったいないような気もするんだけども、100平方メートルになると本当に小さなうちがばら建ちしちゃう方向にも進みかねないなというふうにも思うので、そのあたりが、将来のこのまちの姿はやはりかくあるべし、それは都市マスでもうたわれ、また都市マスを再編されるという市長のお話もありましたけれども、何かそこからもう一度ひもといて行って、質の高いまちをつくっていくためには地区計画だけではまだまだ不足しているので、何かそのあたりの合わせ技というか、それは都市計画審議会の範疇を超えていますけれども、せっかくでしたらそういう手だてを持って臨む必要があるのではないかなというふうな意見です。</p>
<p>会長</p>	<p>課題として事務局のほうで検討していただければというふうに思います。よろしくお願ひします。</p>
<p>A 委員</p>	<p>話はちょっと飛んでしまうかもしれないんですけども、ここの道路に3.5メートル両側に歩道ができると伺ったんですけども、広がった土地に道路に対して、敷石なんかは白いのをやられると目にまぶしくて嫌だなと思うがあるので、そういうのを例えば住民とかが何か意見を言えるところはあるんでしょうか。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>3・4・24号線の整備につきましては今後でございます。今、詳細設計を東京都のほうが起こしている状況でございますので、いずれにしても工事説明会等、近隣の方</p>

会長	<p>々、沿道の方々に対する説明会をしますので、その際に意見を言う機会があります。</p> <p>以上で質疑を終了させていただきます。</p> <p>これにて平成21年度第1回武蔵野市都市計画審議会を閉会します。</p>
----	--