



恩田幹事

き、質疑応答後、採決を行いたいと存じます。

恩田幹事より説明をお願いいたします。

議案第1号の「武蔵野都市計画生産緑地地区の変更【付議】」について、御説明いたします。

資料3ページの変更の概要を御覧いただきたいと思います。

本案件は、市内の生産緑地のうち、公共施設の用地又は農業従事者の相続により宅地に転用される用地で、生産緑地の機能を失った地区が2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。削除面積は約1,090平方メートルでございまして、現在の市内生産緑地総面積は29.94ヘクタールから29.83ヘクタールとなります。

裏面の4ページに、変更箇所の位置を図に表示してございます。●が転用地になり、面積除外される生産緑地で、▲は一団の土地と指定していた生産緑地の一部を削除するものでございますが、こちらにつきましては、スライドで御説明をさせていただきたいと思います。19番につきましては、生産緑地の一部が農業従事者の相続により宅地転用されるというものでございます。

それでは、スライドを御覧ください。生産緑地22番につきましては、平成4年当初、生産緑地を指定したときには一団の土地でございました。次に、平成13年にこの沿線にグリーンパーク緑地を都市計画として決定してございます。平成15年には、グリーンパーク緑地としてこちらの部分を取得しましたので、生産緑地を削除しました。併せて、今回の削除部分でございますが、こちらについてもグリーンパーク緑地として取得しました。

ただ、この際に都市計画の手続の漏れがございまして、22番部分の生産緑地の解除を忘れてございました。その関係で、ここの部分につきましては、平成15年9月にグリーンパーク緑地になったわけでございますけれども、今般、生産緑地の解除をさせていただくものでございます。

こちらは、今年の7月に新たに生産緑地として加えたものでございまして、これは特に今回と関係はございません。今回この部分を削除するというので、もともとこういう形であった22番の生産緑地が、グリーンパーク遊歩道を介して土

<p>会長</p> <p>A 委員</p> <p>恩田幹事</p>	<p>地が分離された関係もございまして、22番の元番はこちらに残し、あと104番及び105番を新たな生産緑地として指定するということでございます。</p> <p>続きまして、付議に至る経過でございますけれども、3ページを御覧ください。</p> <p>10月9日に東京都知事の同意を得、10月16日より2週間の公告・縦覧を行いました、その意見書の提出はございませんでした。</p> <p>前後しますが、現況の写真をスクリーンに収めてございますので、御説明いたします。</p> <p>こちらが、先ほどの相続の関係で宅地化される19番の生産緑地の削除の部分でございます。</p> <p>これが、22番のグリーンパーク緑地となる部分でございます、西側の部分の三角地帯でございます。こちらが東側の部分の三角地帯で、グリーンパーク緑地に取り込まれている状況です。</p> <p>こちらは、22番の変更後の今の生産緑地の状況でございます。</p> <p>こちらは104番、分離したところの生産緑地の現状でございます。</p> <p>こちらが、105番の分離した生産緑地の状況でございます。こちらは、角度を変えて105番を見たところでございます。</p> <p>以上でございます。</p> <p>ただいま幹事から説明がありましたが、それでは、内容の審議に入りたいと存じます。御意見、御質問があれば、どなたからでもお願いいたしたいと思っております。</p> <p>現場のことがよくわからないので、教えていただきたいのですけれども、19番の今回削除される部分の南と北の状況を教えていただきたい。まず、北は隅切りがある道路が2本走ってきて、隣接するところには今、家は建っていない、この図に書いてあるような状況なのか。南側は、行きどまりの道路が含まれているのですけれども、その突き当たりといえますか、この部分の南側のところには建物は建っていない状況なのでしょうか。</p> <p>南の部分の位置指定道路の突き当たりの空地は、駐車場と</p>
-----------------------------------	--

A 委員 恩田幹事	<p>いう状況になっています。</p> <p>その図でいうと、その車が止まっているところですか。</p>
恩田幹事	<p>はい。それと北側ですけれども、写真がないのですが、こちらにつきましては、えのき公園と申しまして市立の公園になってございます。</p>
A 委員	<p>ここが宅地化するときの、その接道はどのようにとられるのでしょうか。</p>
恩田幹事	<p>開発行為の29条の道路になってございます。道路そのものは市に委譲されております。こちらが、面積的には500平方メートルを超えますと思いますので、道路付けにつきましては開発行為が伴うという状況になります。</p>
A 委員	<p>今回の削除の話から少し先走ってお話をしているんだろうと思いますけれども、ここに入ってくる道が、できれば通り抜け可能になると防災上もいいわけなんですけれども、今のままだと、どうしてもそれがかなわないところで終わってしまうのかなという気がしまして、何かそのあたりをうまく誘導する策はないのかなと思って、質問をさせていただいたのです。お考えはございますか。</p>
恩田幹事	<p>こちらは開発面積が990平方メートルあるということで、開発行為になりますので、地元自治体と事業者との協議が必要になってきます。その際には、やはり南側と北側の道路をつなぐような形での指導をしていきたいと思っております。</p> <p>それとともに今、駐車場で利用されてございますので、そちらの私有地が今後どのような形になるのかはありますけれども、その可能性を残して協議していきたいというふうに思っています。</p>
会長	<p>ほかにかがででしょうか。</p>
B 委員	<p>22番のほうですけれども、先ほどの説明で事務手続き上ミスがあったという話でしたが、どうしてそういう形になったのかというのを詳しくお聞きしたいのと、ここは市所有の生産緑地だったのでしょうか。</p>
恩田幹事	<p>1点目につきましては、生産緑地法の第8条の4項に、公共施設の設置者または用地の取得者については、その際に市町村長に通知をしなければならないという規定がございます。ただ、手続きが徹底しておりませんで、都市計画手続きの担当課であるまちづくり推進課に、その通知がなかったも</p>

	<p>のですから、それでそのまましばらく放っておいてしまったという状況でございまして、現在はその辺の周知徹底をしております。公共用地を市が買い取った場合等については、通知が来るような形をとっております。</p> <p>それから、こちらの生産緑地については、もともと農業者がお持ちになっている土地でございました。</p>
B 委員	<p>そうすると、市のほうで買い取ったということでしょうか。</p>
恩田幹事	<p>そうでございます。</p>
B 委員	<p>それに関連して、これまで民間の方がお持ちだったということは、例えば固定資産税とか、手続をしなかったことで、所有者が不利益を被ったりすることがなかったかどうか。</p>
恩田幹事	<p>所有の移転につきましては、登記は行ってございますので、課税に対する問題はございませんでした。都市計画の手続きのみを忘れていたということでございます。</p>
会長	<p>市内の連絡の問題ですね。ほかにいかがでしょうか。</p>
C 委員	<p>この形を見ると、カーブし、市側にとってすごく不利なような土地に思うんですけれども、これというのは余り損をしていないのでしょうか。この形を取得することによってプラスになる何かがあったのでしょうか。</p>
恩田幹事	<p>難しい御質問なのですが、基本的には、グリーンパーク緑地は今こういう形で都市計画決定してございますが、市としては拡充していく意向がございまして、ですので、この辺の生産緑地も今後取り込めていけたらいいなという意向を持ってございます。その際に、ここにつきましては、お持ちになっていた農業従事者の方が、三角地であるということで農地として使いづらいところもございましたので、市との交渉の中で、平成15年に取得したということでございます。</p>
C 委員	<p>それは、やはり市にとってはプラスというふうに考えていいのですか。</p>
会長	<p>現場は見せていただいたのですが、緑地ですから、きれいに同じ幅でいかななくてもいいわけですね。そういう意味では、現場に行ってみると周囲に溶け込んで一向におかしくないという感じではありました。</p> <p>ほかにいかがでしょうか。</p>
D 委員	<p>細かい話ですが、緑町のほうの接道の件で、非常に難しい</p>

	<p>感じがするのですけれども、これは南側は駐車場として使われていますよね。現状ではこの駐車場を残したままでも宅地が建てられるということですか。先ほどは指導していきたいという話でしたけれども、現状のままでも宅地が建てられるという認識でよろしいのかどうかという確認と、あと、上にガレリアのほうの道がありますよね。ガレリアの前の道の東西の道路ですね。そちらのほうからこの現場に入ってくる時に、この地図から見てもわかるのですが、二通りの進入方法があって、左のほうは、車は通れますけれども、結構狭い道路ですね。これは、たしかトラックとかはどうなのかなというぐらいだったと思うのですけれども、その辺で工事とかあると、これは東側のほうの道に来るといような感じにならざるを得ないということもあり得るわけですよ。その辺の確認をしたいのですが。</p>								
<p>恩田幹事</p>	<p>この土地の開発につきましては、南側が民有地の駐車場である関係から、接道をとるためには北側の道路からこの土地の中に、新たに道路を入れる必要がございます。その関係で開発行為に当たるといふように先ほど説明させていただきました。ですので、東側の道路をこの土地の中に延ばしていくという形になると思います。</p> <p>それから、やはり工事車等の出入につきましては、西側の道路は多分厳しいので、東側からのアクセスになるというふうに思います。</p>								
<p>会長</p>	<p>ほかにいかがでございましょうか。</p> <p>他に意見がないようでしたら、議案第1号について採決に入りたいと思います。</p> <p>(無記名投票による)</p> <p>投票結果を発表いたします。</p> <table data-bbox="427 1641 702 1832"> <tr> <td>投票総数</td> <td>9票</td> </tr> <tr> <td>有効投票数</td> <td>9票</td> </tr> <tr> <td>承認</td> <td>9票</td> </tr> <tr> <td>不承認</td> <td>0票</td> </tr> </table> <p>よって、議案第1号 武蔵野都市計画生産緑地地区の変更については承認されました。</p> <p>続きまして、議案第2号 武蔵野都市計画地区計画について説明していただき、質疑終了後、採決を行いたいと存じま</p>	投票総数	9票	有効投票数	9票	承認	9票	不承認	0票
投票総数	9票								
有効投票数	9票								
承認	9票								
不承認	0票								

恩田幹事

す。

それでは、議案第2号を御説明いたします。この案件は、7月1日の本都市計画審議会に原案を、8月25日に案を諮問した案件でございます。名称は「西調布境橋線沿線地区 地区計画」でございます。

位置につきましては、境2丁目、5丁目、境南町3丁目及び4丁目にまたがる地区でございます。都市計画道路3・4・24号線が現在、事業進捗してございまして、用地買収率が76パーセントに及んでございます。その計画線から20メートルのエリアを地区計画の範囲としているものでございます。約2.3ヘクタールでございます。

本計画を決定する理由でございますが、都市計画道路の整備にあわせ生活に密着した幹線道路沿線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ため、地区計画を決定するものでございます。

地区計画の主な内容といたしましては、こちらの6ページの表にまとめさせていただいております。

まず、建築物の高さの最高限度といたしまして、こちらの緑のエリアでございます。こちらのエリアに中層住居地区という形で指定してございますが、こちらは、高さ制限16メートルをかけているところでございます。それから壁面後退ですが、こちらの都市計画線の沿道に沿って、0.5メートルの指定をしてございます。建築物の形態または色彩その他意匠の制限、垣または柵の構造の制限については、記載のとおりでございます。

なお、本案件は地区計画の申し出制度により、地区の協議会より地区計画の申し出がなされまして都市計画の決定手続に至ってございます。その辺の経過を簡単に御説明させていただきます。

昨年5月8日に、沿道の地区の方々の協議会が発足しました。こちらは6名による協議会の発足だったわけですが、地区計画を事業進捗にあわせてかけていきたいという御相談があり発足しました。協議会の活動の中で市も協力し支援しながら行っていったわけですが、地区の説明会を3回ほど行いまして、その際に資料中の人数の方々が集まっていたいただきました。最終的には、平成21年1月に、地区計画の

	<p>申出がございました。その際には、地区計画の申出制度に伴いまして、地区内の関係権利者の3分の2の同意を得て申出があったわけでございます。</p> <p>先般の都市計画審議会でも御説明しましたが、申出の内容は市とも協議を詰めていた状況もございましたので、市の素案として都市計画審議会に7月1日にお諮りしたわけでございますけれども、その際には高さの最高限度を申出の15メートルから16メートルに変えた以外につきましては、ほぼ同じような内容で計画は市の案として行っているところでございます。</p> <p>その後の経過といたしましては、先ほどの6ページを御覧いただきたいと思っております。</p> <p>市原案を7月1日の都市計画審議会に諮問し、都市計画決定の手續が、それより始まりまして。9月18日に「知事同意提出」とございますが、都知事の同意は10月15日に得てございます。10月16日から2週間、公告・縦覧を行いました、意見書の提出はございませんでした。この経過を踏まえまして、本日の審議会に付議しまして、都市計画の決定告示を来年1月に行いたいというふうに考えているところでございます。</p>
会長	<p>ただいま説明がありました内容につきまして、審議に入りたいと思っております。御意見、御質問があれば、どなたからでもお願いいたします。</p>
恩田幹事	<p>まず、私から確認をしたいのですが、今、申出のあった地区計画は建築物の高さの最高限度が15メートルであったものを16メートルに変えたという御説明がありましたが、そのときの理由は何だったんですか。前回だか前々回に御説明があったと思いますが、もう一度確認させてください。</p>
	<p>市の案を16メートルにいたしましたのは、高さ制限の範囲内にある共同住宅の一部が、15メートルを超えるところがございました。しかし、申出の際には、権利者からの同意が取れていないというところもございましたので、市の案としましては、16メートルであればその既存の建物はクリアできますので、そのようにさせていただきました。</p>
会長 A委員	<p>既存の建物にあわせたということですね。</p> <p>それは、5階建てですか。</p>

<p>恩田幹事 会長</p>	<p>はい、5階建てです。</p> <p>本件については、何回か審議は重ねてきたわけですが、公告・縦覧後の意見書はゼロだという話だったですね。</p>								
<p>恩田幹事 会長</p>	<p>はい。</p> <p>それでは、他に御意見がないようでしたら、議案第2号についての採決に入ってよろしいでしょうか。</p> <p>(「はい」の声あり)</p> <p>それでは、議案第2号 武蔵野都市計画地区計画について採決に入ります。</p> <p>(無記名投票による)</p> <p>【矢島会長】開票結果を発表いたします。</p> <table data-bbox="427 763 703 958"> <tr> <td>投票総数</td> <td>9票</td> </tr> <tr> <td>有効投票数</td> <td>9票</td> </tr> <tr> <td>承認</td> <td>9票</td> </tr> <tr> <td>不承認</td> <td>0票</td> </tr> </table> <p>よって、議案第2号 武蔵野都市計画地区計画については承認されました。</p> <p>続きまして、議案第3号 武蔵野土地計画用途地域の変更、議案第4号 武蔵野都市計画高度地区の変更及び議案第5号 武蔵野都市計画防火地域及び準防火地域の変更について一括して説明していただき、質疑応答後、議案第4号及び議案第5号については、それぞれ採決を行いたいと思います。</p> <p>幹事より、説明をお願いします。</p>	投票総数	9票	有効投票数	9票	承認	9票	不承認	0票
投票総数	9票								
有効投票数	9票								
承認	9票								
不承認	0票								
<p>恩田幹事</p>	<p>それでは、3、4、5号の議案について一括説明させていただきます。</p> <p>本案件につきましても、議案第2号の地区計画に伴い、用途地域等の変更を行うものでございまして、地区計画同様、7月1日の本審議会に原案を、8月25日には案として諮問させていただいているところでございます。</p> <p>議案第3号の資料、2ページを御覧ください。用途地域の変更につきましても、東京都の都市計画決定でございまして。都市計画法第18条第1項の規定に基づきまして、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ありました。市としては、同意の意向でございしますが、本審議会にお諮りし、御意見を伺うものです。</p>								

それでは、計画の内容について御説明いたします。資料3を御覧ください。

図の中で、黒の一点鎖線が表示されてございますが、こちらが地区計画の区域でございます。赤の太い一点鎖線がございまして、こちらの囲まれた区域が今回の用途地域の変更をする区域でございます。その区域の中で、現状は青で囲まれた区域がございまして、スライドで示しますと、この緑の部分なのでございましてけれども、こちらの区域につきましては現状が第一種低層住居専用地域で、建ぺい率、容積率が50、100のエリアで、防火指定が準防火の指定とされているエリアでございます。

それから、この図面では緑に囲まれた、スライドで示しますと橙色の部分でございましてけれども、こちらにつきましては、第一種低層住居専用地域で、建ぺい率、容積率が40、80、それで防火指定のないエリアでございます。こちらの第一種低層住居専用地域の部分を、この用途変更に伴い第一種中高層住居専用地域にいたします。それに伴いまして、建ぺい率、容積率については、60%、200%と変更いたします。また、敷地の最低限度も指定しまして100平方メートルといたします。

続きまして、参考資料の5ページを御覧いただきたいと思っております。

5ページには、用途地域の変更に伴いまして高度地区、それから防火地域の指定の変更の内容が掲載されているところでございます。先ほどのスライドを見ていただきたいのですが、高度地区につきましては、第一種低層住居専用地域であったエリアの第一種高度地区を、第一種中高層住居専用地域になりますので第二種高度地区に変更いたします。

それから、防火指定といたしましては、こちらの橙の部分がかもともと防火指定のないエリアでございましたので、用途地域の変更に伴いまして準防火地域に指定するということでございます。

経過でございまして、参考資料の1ページを御覧いただきたいのですが、地区計画と同様の経過をたどってございまして、記載が漏れてございまして、9月18日に「知事同意提出」とございまして、10月15日に知事同意を得ているとこ

<p>会長</p>	<p>ろでございます。また、東京都決定の用途地域につきましては、9月9日に先ほどの文書で意見の照会がきているところでございます。ともに、10月16日から2週間、公告・縦覧を行いました。意見書等の提出はございませんでした。本日、都市計画審議会にお諮りし、用途地域につきましては、東京都の都市計画審議会のほうで12月22日に審議される予定になっているところでございます。それにあわせる形で、来年の1月に都市計画決定告示を行いたいというふうに考えているところでございます。</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存じます。どなたからでも、御意見、御質問があればお願いいたします。</p>
<p>E 委員</p>	<p>資料5に「防火指定なし」、「準防火地域」とございますけれども、どういうふうに解釈してよろしゅうございましょうか。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>簡単に申しますと、防火指定というのは、火災の延焼を防ぐために建物の構造を規定する規定でございます。防火指定なしといいますのは、木造の住宅ですとかそういったものも可能であるという形になります。準防火になりますと、木造でも簡易の防火をしなければならぬという内容になります。防火指定というのは、一番厳しい防火指定になるわけですが、商業地域等については耐火建築物を基本につくらなければならないという形になります。</p> <p>本市の場合は、第一種低層地域では40、80の建ぺい率につきましては、密集度が低いということで防火指定がないという形になっております。</p>
<p>会長</p>	<p>もう少し具体的にお願いします。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>防火指定がない場合は、武蔵野市におきましては屋根が不燃材でつくられていれば、あとは構造の指定はないという形になってございます。準防火の場合は、木造の場合であれば外壁等を防火構造にしなければなりません。それから防火指定になりますと、鉄筋コンクリートないし耐火被覆をされた鉄骨を使用した建築になります。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。</p>
<p>C 委員</p>	<p>その最低敷地が100平方メートルと聞いたのですが、既存不適格の敷地はないということでしょうか。</p>

恩田幹事	<p>もともと第一種低層住居専用地域でございましたので、その際には最低敷地が120平方メートルで指定されているエリアでございます。その意味では100平方メートルの指定にしても、既存不適格は生まれませんが、最低敷地は平成16年に指定されたもので、それ以前に建てられた建築物については、既存不適格が存在しています。ただ、既存不適格につきましても、法律上そのまま形態を変えずに新しく建物を建てたりする行為に対しては制限が働きませんので、それを分筆したり、小さくしたりといったときに、その制限が働くという形になります。</p>
会長	<p>今の御説明は、古いものであると既存不適格があるかもしれないと、そういうことですね。</p>
恩田幹事 C委員	<p>はい。 もう一つ質問ですが、そうした場合に、その土地を違う第三者に売った場合には、第三者は建物を建てられるのでしょうか。</p>
恩田幹事	<p>所有者は問いませんので、同じ形態の敷地で建築行為を行う場合は、所有権者がかわっても、その土地そのものを、小さくしたりしなければ、既存不適格でもそのまま使える敷地になります。登記上分筆したり、そういう行為が発生しなければ、その敷地の形態が維持されている形になりますので、建築可能となります。</p>
会長 A委員	<p>ほかはいかがでしょうか。 質問ではないのですが、資料1の変更内容の表の右の新しいところの「第一種中高層住居占用」の「占用」が違います。</p>
恩田幹事 会長	<p>申しわけございません。 ほかはいかがでしょうか。 御意見がないようでしたら、第3号議案から第5号議案までについて順にお諮りするということになりますが、議案第3号につきましては東京都の決定案件ということであり、一方で議案第4号、第5号につきましては市の決定案件ということになります。したがって、議案第3号 武蔵野都市計画用途地域の変更については、東京都の案に市長が同意するという点について審議会として了解いたしたいと思いますが、いかがでしょうか。</p>

(「異議なし」の声あり)

それでは、都の案に市長が同意するということについて、審議会として了解をいたしたいと思います。

続きまして、第4号、第5号議案を、それぞれ採決に入りたいと思います。

武蔵野都市計画高度地区の変更について、採決に入ります。

(無記名投票による)

開票結果を発表いたします。

投票総数 9 票

有効投票数 9 票

承認 9 票

不承認 0 票

よって、議案第4号 武蔵野都市計画高度地区の変更については了承されました。

続きまして、議案第5号 武蔵野都市計画防火地域及び準防火地域の変更について、採決に入ります。

(無記名投票による)

開票結果を発表いたします。

投票総数 9 票

有効投票数 9 票

承認 9 票

不承認 0 票

よって、議案第5号 武蔵野都市計画防火地域及び準防火地域の変更については了承されました。

以上で、議案の審議を終わらせていただきます。

次に、日程第2に進みたいと思います。

事務局より、報告お願いいたします。

(事務局より報告)