

平成24年度 第2回武蔵野市都市計画審議会議事録

日 時 平成24年12月10日（月曜日）午後2時00分～午後4時45分
 場 所 武蔵野市役所 東棟8階 802会議室
 出席委員 矢島会長、落合副会長、稲垣委員、久坂委員、松下委員、柳沢委員、木崎委員、小美濃委員、山本ひとみ委員、与座委員、本間委員、古屋委員（上野委員代理）、齋藤委員
 出席幹事 堀井都市整備部長、恩田まちづくり推進課長
 出席説明員 荻野緑のまち推進課長
 傍 聴 者 2人

質疑応答者	質疑応答
会長	これより平成24年度第2回武蔵野市都市計画審議会を開会いたします。 日程に入る前に、事務局より報告をお願いします。
事務局	本日は、ご多忙の中をご出席いただきまして、まことにありがとうございます。 本日は、井口委員、水庭委員よりご欠席のご連絡がございました。また、齋藤委員が、若干遅れて来られるとのご連絡がございました。武蔵野市都市計画審議会条例第6条第2項の規定によりまして、会議が成立いたしましたことをご報告いたします。 また、本日、上野委員の代理といたしまして、武蔵野警察署、古屋謙一交通課長にご出席をいただいております。 本日は、幹事のほかに、説明員として、荻野緑のまち推進課長が出席しております。それでは、会長、よろしく願いいたします。
会長	本日は、いくつか案件がございますが、午後4時半あたりを目途に終了いたしたいと思っておりますので、よろしくご協力のほど、お願いをいたします。 本日は、傍聴の申し込みの方はいかがでしょうか。
事務局	2名いらっしゃいます。
会長	わかりました。傍聴については、いかが取り計らいましょうか。 <p style="text-align: center;">（「異議なし」の声あり）</p>
会長	それでは、傍聴を許可することにいたしまして、暫時休憩をいたします。 <p style="text-align: center;">— 傍聴者入室 —</p>
会長	それでは、会議を再開いたします。 審議事項、議案第2号 武蔵野都市計画生産緑地地区の変更（生産緑地地区の一部削除）について説明していただき、質疑応答後、採決を行います。 恩田幹事より説明をお願いいたします。
恩田幹事	それでは、議案第2号 武蔵野都市計画生産緑地地区の変更（生産緑地地区の一部削除）についてご説明します。 まず、資料の確認です。表紙が1枚と、下に2-1から2-8までページが振ってある資料はございますか。それでは、ご説明いたします。

	<p>1 ページをご覧ください。生産緑地地区を29.04haへ変更するものです。生産緑地地区番号32、41、43の全部または一部の廃止、削除を行い、3件で2,060㎡の削除を行います。</p> <p>理由についてご説明します。農業従事者である主たる従事者が死亡し、買取り申し出に伴う行為制限の解除により、宅地等に転用されます。そこで、生産緑地の機能を失った生産緑地地区の一部を廃止します。</p> <p>3 ページをご覧ください。削除する部分の位置を表示しています。真ん中に薄い字で関前2丁目、3丁目、関前南小学校という表示があります。それから、縦に太い線で、調布・保谷線、武蔵野3・3・6号線の計画線が入っています。この計画線の西側にある、43、41、32と表示してある黒塗りの部分が、今回廃止する部分です。</p> <p>スクリーンをご覧ください。こちらは、お配りしている冊子と同じ写真です。白黒で見にくいかと思しますので、こちらをご覧ください。こちらは、32番を南西から見た写真です。次にこちらは北東から見たところです。このように更地の状況です。</p> <p>続きまして、41番です。左側に道路があります。こちらは南西の角から見たところで、縦に長い部分です。次にこちらは北の道路からこの生産緑地を鳥瞰したところです。</p> <p>次に43番です。こちらは43番を南西から見た写真です。次にこの写真は、西から角の一部を拡大して見たところです。</p> <p>この3か所が、今回、削除されるところです。</p> <p>2 ページにお戻りください。今回の変更の概要についてご説明します。変更箇所は3か所です。従前89件あった生産緑地地区が87件になり、合計の面積は29.24haから29.04haになります。</p> <p>経過についてご説明します。縦覧を11月9日から22日まで行いましたが、意見及び縦覧をされた方はいらっしゃいませんでした。本日、付議事項として都市計画審議会でご審議いただきたいと思えます。</p> <p>よろしく申し上げます。</p> <p>ただいまの説明につきまして、ご意見、ご質問等がございましたら、どなたからでもお願いいたします。いかがでしょうか。</p> <p>A委員、どうぞ。</p> <p>Aです。質問を1点、述べさせていただきます。</p> <p>今、またこうやって、3件、農地が減って、貴重な農地が減少していくということに関しては大変残念ですけれども、これは、この後、もちろん生産緑地が解除されたら、生産農地じゃなくなるのだから、何に使うかと地権者の方のご判断ということにはなるかと思えますけれども、公的な用途に例えば使ってほしいというようなお話というのは、今回の場合はあるのかなのか、都市計画審議会のこの付議事項ではないかもしれませんけれども、関連ということで、時には、農地が、例えば</p>
会長	
A委員	

<p>会長 恩田幹事</p>	<p>市に緑地を保全する形で、買い取ってもらいたいという話があって、農業ふれあい公園になったとか、いろいろな経過もかつてあって、それが市民に喜ばれたりはしておりますが、今回はあるのでしたら参考に教えていただきたいと思います。</p>
<p>会長 A委員</p>	<p>恩田幹事。 今回の生産緑地3か所のその後の動きについてです。32番、41番については、既に建て売り業者が決まっております宅地化されます。43番については、亡くなられた方のお孫さんが農地として耕作業を引継ぐという形で、当面の間は耕作地として残ると聞いています。</p>
<p>会長 A委員</p>	<p>A委員、どうぞ。 どうもありがとうございます。 43番に関しては、農地として、実態的には同じような形状であるけれども、地権者にとっては、税金などのご負担は増えるというふうに理解していいのでしょうか。</p>
<p>会長 恩田幹事</p>	<p>恩田幹事、どうぞ。 そのとおりです。生産緑地の申請をする場合、農地としての永続性が求められますので、お孫さんは、そこまではというお気持ちの中で農業を継承したいということだと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>ほかにいかがでしょうか。よろしゅうございますか。 ほかにご意見がないようでしたら、議案第2号について採決に入りたいと思います。 採決の方法は、武蔵野市都市計画審議会運営規則第13条第2項の規定により、「挙手・起立・記名投票・無記名投票」の4種として、いずれの方法を用いるかは議長が決めると定められております。 本日の審議は、無記名投票により採決いたしたいと思いますので、よろしく願いいたします。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>(投票用紙配布・投票・開票) 開票結果を発表いたします。 投票総数 12票 有効投票数 12票 承認 12票 よって、議案第2号については承認されました。 引き続きまして、議案第3号 武蔵野都市計画公園の変更(第2・2・15号 木の花小路公園の拡充)について、説明、質疑応答後、採決を行います。 恩田幹事より説明をお願いいたします。 それでは、議案第3号のご説明をします。 資料配付の確認を行います。表紙が1枚と、3-1から3-6までの6枚はありますか。それでは、ご説明します。 まず、3-3の変更箇所の位置図をご覧ください。こちらは成蹊学園の西隣に位</p>

置する木の花小路公園です。今回、この公園の北側を拡充します。次にこちらの図面をご覧ください。赤い斜線がかかっている箇所が拡充される場所です。既存の公園は緑の多いこのような状況でして、この公園の北側を拡充して、一体の木の花小路公園とします。次にこの写真は、北側の道路から見たところです。まだ家屋がある状況ですので、これを取り除き、整備を行います。

続きまして、4-1ページの変更概要をご覧ください。変更事項は区域の変更と面積の変更です。面積は0.07haから倍の0.14haになります。

次に変更理由です。本市は、「武蔵野市緑の基本計画2008」及び「武蔵野市都市計画マスタープラン2011」において、新たな緑を育む施策として、公園・緑地の整備・拡充や樹木の保全を掲げている。本計画地は、成蹊大学の西隣りに位置しており、平成8年に都市計画決定及び整備した同公園の北側隣接地である。吉祥地北町3丁目地域は、比較的公園緑地が多く存在しているが、本計画地の拡充により、北側道路と接道することになり、公園所在地の街区を南北方向に通り抜けることが可能になる。こうしたことから、既存樹木を含めた貴重な緑陰空間を保全し、市民が快適で憩える緑のオープンスペースを恒久化するため、都市計画公園の配置保全について検討した結果、木の花小路公園に隣接する吉祥寺北町3丁目地内における約0.07haの区域について、木の花小路公園の区域を拡張する都市計画変更しようとするものです。

続きまして、次のページをご覧ください。こちらは、スケジュール表です。平成24年11月9日から2週間ほど縦覧を行いました。縦覧及び意見書はありませんでした。

最後に6ページをご覧ください。都市計画変更するという事で開催した説明会の概要です。11月7日に行い、出席者が11名です。主な質疑応答についてご説明します。まず、都市計画に関する質疑はありませんでした。その他として、「道路がどういう形になるのか」という質疑がありました。公園に隣接して位置指定道路があるため、この道路についての質疑です。この質疑に対して、「車が通れるような通路にはしない。この公園の整備によって南から北側の道路へアクセスが可能となる。既存部分の東側に奥の宅地まで延びる通路があるが、その部分はそのままである。つまり、東側の隣接地の通路はいじらない。」と回答しました。次に「公園内容に関する意見が言えるタイミングはあるのか」という質疑がありました。これに対しては、「来年4月以降に、市から公園の原案を出し、近隣住民と意見交換をしながら進めていきたい」と回答しました。この質問は、公園のコンセプトをどう考えているのかという意図のため、今のしつらえが評価されているので、既存部分のイメージを崩さずに、拡充していきたいと考えていると回答したところです。

以上で、ご説明を終わります。よろしくお願ひします。

ただいまのご説明につきまして、ご意見、ご質問等、どなたからでもお願ひいたしたいと思ひます。いかがでしょうか。

B委員、どうぞ。

会長

B委員	<p>議題になっておりますこの議案なんですが、拡幅されるというのは、今のご説明だと、借地公園じゃなくて、市が購入して拡充するということだと思っております、一つ確認しておきたいと思っております。</p> <p>それで、今の提案理由を読ませていただきまして、この地域は比較的公園とか空き地が多くあるところですが、しかし、現在ある公園からすると、南北の通り抜けもできるので、こういう公園を設置するというようなことが書かれているんですが、武蔵野市としても、公園が足りないというか、公園用地が少ない場所と、割と比較的充実しているところというようにあると思っておりますが、その設置というか、公園の確保とか、その辺についての考え方というのをもう少しご説明いただきたいと思っております。</p> <p>なぜ伺いたいかという、一つは、公園の少ないところに、ぜひ公園をと、土地の問題もあるということはおわかりいただけますけれども、そういう考え方、要求が出されていることが、住民の方たちからあるということ、それともう一つは、今、市のほうでは、第五期長期計画も含めて、財政がなかなか厳しい。財政が厳しいかどうかは、いろいろな見方としてありますけれどもということをおっしゃるとともに、今後のいろいろな施設の更新だとかにお金がすごくかかるというところで、市の財源の振り分けとか、そういうのもあると思うんですが、こういう公園の設置の仕方というか、購入の仕方というのをちょっと伺いたいと思っております。</p>
会長	恩田幹事。
恩田幹事	まず、1番目のご質問について、お答えします。本計画地は市が購入する予定になっていて、年内に契約を予定しています。
会長	荻野課長、どうぞ。
荻野緑のまち推進課長	<p>公園拡充のためのルール、今後の方針というご質問だと思います。</p> <p>委員がおっしゃるとおり、吉祥寺駅前のようなところは、公園が非常に少ない地域です。公園配置の基本的な考え方としては、都市公園法の中で配置基準がうたわれており、街区公園であれば250mの範囲で設けなさいという基準があります。この基準を武蔵野市になぞって考えますと、既に市街化をしている中で、新たな公園を都市計画の中で作っていくことは困難です。そこで地域の特性も踏まえ、三つの方針により、公園の拡充を行っています。まず一つ目は、緑の基本計画で定めている、歩いて行ける範囲に公園があることを目指すという考え方です。基本計画の中では、歩いて行ける範囲を250mとし、各公園から250mの円を描き、その円に漏れたところを欠落地域として示しています。この欠落地域を基本的に公園を拡充していくという考え方です。二つ目は、まとまった未利用地が発生したときには、積極的に拡充していくという考え方です。三つ目は、今回のケースにあてはまりますが、武蔵野市に約7割（170箇所）ある1,000㎡以下の公園の隣接地については、大きな緑の塊にするために、積極的に買っていくという考え方です。</p> <p>今回、購入した土地は、北側にあたりますが、ケヤキ2本とカリンの木の保存樹木がありますので、保存樹木を保全するというところで、拡充を行います。</p>

会長	<p>以上です。</p> <p>いかがでしょうか。よろしゅうございますか。</p>
A委員	<p>A委員、どうぞ。</p> <p>私からは1点です。</p>
会長	<p>公園を歩いて行ける範囲につくっていくという要旨には賛成です。ただ、武蔵野市は、土地が高いですから、民有地を買うということになりますと、いろいろな施策とのバランスということも、関係がしてきますが、ここではどれぐらい購入費用がかかったのでしょうか。</p>
荻野緑のまち推進課長	<p>荻野課長。</p> <p>ここについては、面積は0.07haで、費用は約3億円を計上しています。</p>
会長	<p>A委員、どうぞ。</p>
A委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>以前もこの都市計画審議会で、西久保のほうの公園の隣地が出たということで拡充されましたけれども、心配し過ぎかもしれませんが、民間の隣地が売りに出されたら、必ず市が公園を拡充するために買うということまで考えちゃうと、もしかすると、ほかのいろいろ子育てとか福祉ですとかも、お金がかかることもありますので、もちろんそれは、政策の最適化ということを副市長がおっしゃっておられますから、何かバランスを崩すことはないとは思いますが、全てにわたって隣地を買うということではないということを確認しておきたいんですが、どうでしょうか。</p>
会長 堀井幹事	<p>堀井幹事、どうぞ。</p> <p>ご指摘のように、全ての隣地を購入するということは決定されていません。購入については、市の経営会議、また土地の処分取得委員会等の審議を経て、市の財政に大きな影響を与えないことを確認しながら、決定しています。</p>
A委員	<p>わかりました。</p>
会長	<p>それでは、C委員、どうぞ。</p>
C委員	<p>Cです。</p> <p>今回、すばらしいなと思うんですけど、この隣地を買えるようになるというのは、どのような工程を踏んで買えるのでしょうか。例えば、私、境南町ですけども、境南のもみじ山なんかは、もうちょっと公園が広がったらいいなと思うんですけど、そういうのも前もって隣接地の地権者に話してあるとか何かあるのでしょうか、お願いします。</p>
会長 荻野緑のまち推進課長	<p>荻野課長。</p> <p>木の花小路公園は、地権者から既存の700㎡を購入し、平成10年に開園をしました。今回拡充する土地は、同じ地権者から購入をしました。当時から、地権者から将来的に公園として拡充できないかというお話があり、公園を拡充したいという話があってから数年かけて、今日に至ったという経緯です。</p>

会長	C委員、どうぞ。
C委員	そうすると、そういう心ある地権者がそばにいないと、可能性はないのでしょうか。例えば、ほかの公園に関して何か手を打つ方法というのはないんですか。
会長	荻野課長、どうぞ。
荻野緑のまち推進課長	先ほど申し上げたように、公園緑地の拡充については、小さい公園が多いので、その周りは基本的に拡充はしていきたいと考え、情報収集を行っています。しかし、必ずしも先に市のほうに声がかかるわけではなく、民間売却がされるケースもあります。そこで、近隣とのコミュニケーションを図り、市との関係を保ちながら、今後も引き続き情報収集を行っていきたいと考えています。
会長	C委員、どうぞ。
C委員	計画として、7割ある、増やしたいという隣接地があるということですので、できたら近隣に何か声かけを前もってしておくということも大切じゃないでしょうか。
会長	荻野課長、どうぞ。
荻野緑のまち推進課長	7割とは、1,000㎡以下の小規模な公園が7割存在しているという意味です。もう少し規模の大きい公園に数を集約していくことを、今後考える必要があると思います。しかし、都市公園法上、公園の存続もうたわれておりますし、小さい公園が点在していることが武蔵野市の特性でもありますので、委員がおっしゃるとおり、1,000㎡以下の小規模な公園の隣接地について手を打つことが、理想だと思います。しかし、そこまで至っていないということが現状ですので、アンテナを広げながら、小規模公園の隣接地については、大きな塊の緑にしていきたいと考えています。
会長	ほかにいかがでしょうか。よろしゅうございましょうか。 ほかにご意見等がないようでしたら、議案第3号について採決に入りたいと思います。
	(投票用紙配布・投票・開票)
	開票結果を発表します。
	投票総数 12票
	有効投票数 12票
	承認 12票
	よって、議案第3号については承認されました。
	続きまして、議案第4号 武蔵野都市計画公園の変更(第2・2・28号 吉祥寺の杜宮本小路公園の追加)について、説明していただき、質疑応答後、採決を行います。
恩田幹事	恩田幹事より説明をお願いします。 それでは、議案第4号についてご説明します。 資料の確認です。表紙が1枚と4-1から4-6までの6枚です。よろしいでしょうか。

それでは、ご説明します。まず、今回追加する公園の位置を確認します。4－3ページをご覧ください。

位置は、吉祥寺東町1丁目地内の五日市街道に面したところですが、五日市街道と宮本小路通りに面した角地です。写真をご覧ください。五日市街道と宮本小路の角地に、写真のような土地利用をされていたところの一部を、今回、宮本小路公園として指定します。これは五日市街道の南西から見た写真です。次にこの写真は、宮本小路の北側から写した写真です。フェンス等があり見えにくいですが、木が鬱そうとしています。

では、1ページをご覧ください。街区公園の名称2・2・28号の吉祥寺の杜宮本小路公園です。位置は、先ほどご説明したとおり、吉祥寺東町1丁目地内で、面積は0.17haです。

変更理由についてご説明します。本市は、「武蔵野市緑の基本計画2008」及び「武蔵野市都市計画マスタープラン2011」において、新たな緑を育む施策として、公園緑地の整備・拡充や樹木の保全を掲げている。本計画地が存する吉祥寺東町1丁目地域は、公園緑地が非常に少なく、一人当たりの公園面積も0.66㎡と本市平均1.62㎡を大きく下回っており、公園が不足している空白地域の解消が求められている。また、吉祥寺周辺地区は、人口密度が高く商業施設も多数あり、防災安全面からもオープンスペースの確保が必要である。こうしたことから、既存樹木を含めた貴重な緑陰空間を保全し、市民が快適で憩える緑のオープンスペースの恒久化するため、吉祥寺東町1丁目地内における約0.17haの区域について、吉祥寺の杜宮本小路公園の区域を追加する都市計画変更しようとするものである。

次のページをご覧ください。これまでの経過ですが、都市計画案の縦覧を先ほどと同じように11月9日から2週間行いましたが、縦覧及び意見書の提出等はありませんでした。

最後になりますが、6ページをご覧ください。こちらについても同様に、説明会を開催しました。日程は11月6日で、出席者は14名です。説明会における質疑応答は、記載のとおりです。都市計画に関する質疑としては、「12月10日に開催される都市計画審議会では整備の内容が決定されないのか。」というご質問でした。これに対して、「決定事項に整備の内容は含まない」と回答しています。その他としては、「ワークショップ等の手続きに問題はないのか。」という質疑がありました。これに関しては、「ワークショップでは、結論を出していただく側面と、アイデアをいただく側面がある。ワークショップの位置づけについては、参加者の中でもさまざまな意見があり、今後の検討事項となっている。」と回答しています。また、「帰宅困難者対策を上げているが、それほど大きい公園でないため、収容できる人数も限られる。本来、地元の人のためにある公園が帰宅困難者のために使われるのは悪いことではないが、主体とするものではない。公園で、みんなが楽しむことを主眼に置くべきと考えている。」というご意見をいただきました。

以上で、ご説明を終わります。よろしくお願ひします。

会長	ただいまのご説明につきまして、ご意見、ご質問等をお願いしたいと存じます。 D委員、どうぞ。
D委員	すみません、意見なんです、あの場所につきましては、大変交通量が多いところということで、宮本小路のほうから車の一方通行ということで、あそこしか通らない。青梅街道から続いてくるのはここしかないというようなこともあって、非常に交通量が多いんじゃないかと思うんですが、それについての十分な対策を今後、考えていただきたい、これは意見です。
会長	ありがとうございました。ご意見ということですので、何か特にあれば、荻野課長、どうぞ。
荻野緑のまち推進課長	現在行っているワークショップのメンバーからも、宮本小路の出口、五日市街道との交差点の部分の安全対策を言われています。ワークショップのご意見もいただきながら、市としても、現状を把握して対応していきたいと考えています。
会長	ほかにいかがでしょうか。よろしゅうございますか。 ほかにご意見がないようでしたら、議案第4号について採決に入りたいと思います。
	(投票用紙配布・投票・開票)
	開票結果を発表いたします。 投票総数 12票 有効投票数 12票 承認 12票 よって、議案第4号については承認されました。
	続きまして、議案第5号 武蔵野都市計画公園の変更(第5・5・3号武蔵野中央公園の拡充)(東京都決定)について、説明していただき、質疑応答後、審議を願いたいと存じます。
恩田幹事	恩田幹事よりご説明をお願いします。 それでは、議案第5号についてご説明します。 資料の確認です。表紙が1枚と5-1から5-7までの7枚です。よろしいでしょうか。 それでは、ご説明します。まず、5-1ページをご覧ください。先ほど会長からお話がありましたが、こちらは東京都決定の都市計画決定事項です。都市計画公園として東京都が事業を行っている中央公園の拡充で、都市計画を決定するにあたり、都市計画法の18条の第1項に基づき、現在、市長の意見が求められている案件です。 それでは、内容のご説明に入ります。5-5のページをご覧ください。中央公園の東側の以前都営住宅のあった約1.1haのエリアを公園として拡充します。ここは、都営住宅を高層化して建替えを行った際に、都市再生用地、余剰地として生まれた部分です。東京都としては、民有地としての売却等を検討していましたが、本市が平成22年に、隣接する中央公園の拡充の協議をお願いし、平成24年に入りまして、

	<p>都市計画公園の拡充という形で、東京都が都市計画決定していく手続きを踏んだところでは。</p> <p>スクリーンをご覧ください。これは上空から見た写真です。上が北側で、この黒枠で囲まれたところが既存の中央公園です。都営住宅がこのように東側にあり、従前は3階建ての建物が建っていました。高層化の建替えを行い、この赤い部分に都市再生用地、余剰地が生まれました。公園に隣接し、周辺環境の維持という点から、市としても、東京都へ働きかける中で、実現した拡充の都市計画です。</p> <p>次の写真をご覧ください。公園の東南側に道路があります。今、仮囲いになっていますが、このエリアが拡充されるエリアです。</p> <p>続きまして、都市計画の概要です。5-3ページをご覧ください。種別は総合公園、名称は、第5・5・3号武蔵野中央公園です。位置は、記載のとおり、八幡町2丁目及び緑町2丁目地内です。面積は、今回拡充されることによって10.1haから11.2haになります。</p> <p>変更の理由です。本計画地は、官公庁や大規模団地の建ち並ぶ市街地にあり、武蔵野市の中核的な緑の拠点を形成している武蔵野中央公園に隣接しており、周辺部に存在する仙川上水遊歩道、グリーンパーク緑地、都営住宅内の公園などと緑のネットワークを形成することができる。こうしたことから、武蔵野中央公園の持つ機能と魅力の一層の向上を図るため、都市計画公園の配置保全について検討した結果、武蔵野中央公園に隣接する緑町2丁目地内における約1.1haの区域について、武蔵野中央公園の区域を拡張する都市計画変更しようとするものです。</p> <p>次のページに、今後の予定及び今までの都市計画上の経過を記載しています。意見回答として、1月17日に東京都に返答します。12月1日から2週間、縦覧を予定しています。本市としては、東京都に異議なしで回答しようと考えていますが、都市計画審議会で審議いただき、提出したいと思えます。</p> <p>よろしくをお願いします。</p>
会長	<p>ただいまのご説明につきまして、ご意見、ご質問等があればお願いいたしたいと思えます。いかがでしょうか。</p>
B委員	<p>それでは、遠いほうから、B委員からどうぞよろしくお願いします。</p>
	<p>この用地の利用については、近隣の方や都営住宅にお住まいの方等からいろいろな意見はあったと思えます。ただ、武蔵野市としては、東京都にお願いしての公園拡充という公募制だったということは、私たちは伺っておりますが、そこで伺いたいのが、武蔵野市は、平和の日を設定して、中島飛行機製作所のあった歴史というのもきちんとしていかなければいけないという考え方に立たれていると思っております。住民の方の中には、ここの変電所跡の相続とか、それから平和への思いというのをこの公園の中に、何らかの形で示していくということの必要性というのを訴えていらっしゃる方がたくさんいらっしゃいまして、私もその一人ですけれども、東京都とのそうした公園のつくり方というか、そういうことについては、こういう考え方に基づいてのものというのがあるのかどうか、それを聞きたいと思えます。</p>

<p>会長 荻野緑のま ち推進課長</p>	<p>す。</p> <p>荻野課長、どうぞ。</p> <p>変電所の存続のお話と平和の事業について、市としてどうなのかといったご質問だと思います。</p> <p>委員がおっしゃるとおり、周辺住民や市民団体の方々からさまざまなご意見をいただいています。その中で、市としても、そうした団体からのご意見を伺いながら、東京都と要望についての交渉をしてきました。東京都は、現在の変電所を公園内に残すということについて、公園内の施設としてふさわしくないという考え方を持っています。市としましては、住民の要望も踏まえながら、何らかの平和を意味するシンボルとなり得るようなしつらえ、平和の広場的なオープンスペースがつかれないだろうかといったことについて、口頭レベルですが、担当者と打ち合わせをしています。今回は都市計画という中で意見照会ですので、来年度以降、そのしつらえについての協議ができるだろうと思います。今から来年に引き続きの協議になりますが、そのことも踏まえた上で作りこみができないだろうか、伝えていきます。その中で、非常に好感触を得ていると感じています。以上です。</p>
<p>会長 B委員</p>	<p>B委員、どうぞ。</p> <p>では、今ご答弁というかお答えいただきましたように、ぜひ市のほうとしては、歴史的に見ても、中島飛行機製作所のあったところだということでは、そうしたものを後世に歴史的に残していくことが、やはり平和ということに大きくつながっていくと思いますので、ぜひご努力をよろしくお願ひしたいと思います。</p> <p>もう一つ、ちょっと確認させていただきたいんですが、現在は、公園と、それから都営住宅用地の間に道路もありますが、その公園用地ということで、今の図を見ますと、そういうようになっていると思うんですが、今後、都営住宅というか、現在、公園用地を除いた部分についても、若干の変更、道路とか、そういうのが変わるのかどうか、その辺は、今の都市計画とはちょっと違うんですが、関連してお伺ひしたいと思います。</p>
<p>会長 荻野緑のま ち推進課長</p>	<p>荻野課長、どうぞ。</p> <p>現在の中央公園と都営住宅の間の南北の通りについては、中央公園のエリアに入ります。ご質問はその周辺の道路の形態がどのように変わるのかということだと思います。市では、道路の付け替えが発生すると思っていましたが、東京都では、この道路を付け替えをしない状態で、現在の南北の通りを公園に拡充すると考えています。つまり、公園内に入り込む道路の付け替えはしないという考えだそうです。</p>
<p>会長 B委員</p>	<p>B委員、どうぞ。</p> <p>ちょっと都市計画のところと離れてしまうかもしれないんですが、この今後、道路になるところは、車の駐車の問題が、結構、住民の方から問題になっていたところで、これが、公園が拡幅されることによって、今度また住宅の近くのところに、駐車が発生する可能性も出てくるかなというふうに思いますので、ぜひその辺も、地元市として、東京都との話し合いをぜひ進めていただきたいと思います。</p>

<p>会長 荻野緑のま ち推進課長 会長 A委員</p>	<p>荻野課長、どうぞ。</p> <p>今後、東京都と協議の機会がありますので、周辺の駐車の関係についても、先ほどのしつらえ等と一緒に強く要望していきたいと思います。</p> <p>それでは、A委員、どうぞ。</p> <p>私も、1点、要望というか、質問させていただきます。</p> <p>私も、この計画地にある旧中島飛行機製作所の戦前からある建物が、唯一残っているのはここですよというところを見に行っただことはあるんですけども、相当古い建物だけれども、ずっと残っていました。変電所を残すことができないと東京都が言ったのは、物理的にやっぱり無理だということだったのか、それとも公園の中にそういうものがあるということは、ちょっと公園としてはふさわしくないとおっしゃったのか。私としては、何らの補強をしてでも、残しておいたほうがいいのではないかと思っていたんですが、できない理由というのを教えていただきたいのと、意見としては、先ほどB委員がおっしゃったように、やはりそういう建造物がここにあって、歴史がこうであったと、空襲を受けたことも、訪れる方にわかるようなサインとかを出していただきたいと思っておりますが、その点、いかがでしょうか、要望です。</p>
<p>会長 荻野緑のま ち推進課長</p>	<p>荻野課長、どうぞ。</p> <p>東京都がこの既存の変電所を残さない理由の一つとして、戦前からそのままの形態で残っているものではないということがあります。例えば、ほかの公園のように実弾の跡があるものであれば話は違いますが、この変電所はアルミサッシにもう変わっていて戦前のままの形態ではありません。そのため、そういったしつらえが変更されている現状では、公園施設として残すということは難しいと判断をしていると聞いています。以上です。</p>
<p>会長 E委員</p>	<p>E委員、どうぞ。</p> <p>1点だけ確認をさせていただきたいと思います。</p> <p>ここに都市計画公園決定がされると、どの程度の造作物がつくるのが可能なかということを確認しておきたい、法的にですね。私のところに、今、言われたようなあそこの変電所跡を残してほしいだとか、駐車場をつくっちゃったらいんじゃないかとか、トイレをつくったほうがいいんじゃないかとか、シャワー室をつくったほうがいいんじゃないか、いろいろな要望が来ているので、法的にどこまで可能なのか、どこからが不可能なのか、そこら辺をちょっと教えていただきたいんですけども。</p>
<p>会長 荻野緑のま ち推進課長</p>	<p>荻野課長、どうぞ。</p> <p>公園の施設に関しては、建築物については2%が基準で認められています。これは、あずまやや管理棟等のような公園に必要な施設として残せる建築面積が2%であるということです。つまり、ほかのものが公園に占用物として占用することは認められていません。公園施設に値しないと認められないということです。</p> <p>それから特例としましては、規制緩和があります。公園施設の休養施設や運動施</p>

<p>E委員 会長 F委員</p>	<p>設、備蓄倉庫等に関しては10%までが認められます。さらに、文化財保護法で言う国宝や重要文化財に関しては、20%まで緩和できます。法的にはこのような状況です。</p> <p>わかりました。</p> <p>F委員、どうぞ。</p> <p>私も、同じ件でいくつか質問したいと思います。</p> <p>これは、余剰地という形でご説明がありましたけれども、私は、ずっと未利用地というふうに呼んでいまして、都議会の中でも質問をして、都営住宅の建替え後に生まれる未利用地に関しては、市の意見をぜひ聞いた上で、決定してほしいということを長年、都議会でも要望してきましたので、今日こうして都市計画公園の変更の議案が上がっていることをうれしく思いますし、この間、市の担当者の皆様が2年にわたりご努力なされたことを感謝申し上げたいと思います。</p> <p>そして、私も、事前に東京都からもこの議案については説明を受けておりまして、東京都の都市計画審議会は来年ですけれども、事前説明という形で、東京都の都市計画審議会の委員に事前説明があった中で、それに関連して、私も説明を受けました。</p>
<p>会長</p>	<p>まず、1番が、公園が拡充できる、所有地が所有地のまま残るということは、非常に評価はしておりますが、では今後どんな拡充した公園の姿になるのかなというところに、やはりいろいろ皆さん、関心も移っておりますし、私自身も、その部分についても協議の場があるというふうに、今もお答えがありましたけれども、市として、この拡充の部分はどういった公園にしたいか、イメージがあるのか、ちょっとそれはお聞きしたいと思います。</p>
<p>堀井幹事</p>	<p>堀井幹事、どうぞ。</p> <p>F委員からお話がありましたように、公園については、地元市の意向をできる限り尊重していただきたいと東京都にお願いしてきました。F委員のお力添えもありまして、今回このような形で、東京都に対して意見を言う機会がありました。大変ありがたく思っております。具体的な内容は担当のほうからお答えします。</p>
<p>会長 荻野緑のまち推進課長</p>	<p>荻野課長、どうぞ。</p> <p>市としてのイメージはというご質問だと思います。中央公園は、原っぱを残すために、原っぱ公園として平成元年に開園されたかと思えます。都立公園には、原っぱはあまり見受けられないかと思えますが、大半が原っぱで樹林地が既存の中央公園の周辺部分しかないため、本来あるべき樹木、樹林地を拡充できないだろうか思っています。緑町は緑町という名前からもわかるとおり、都営住宅も含めて緑が非常に多い地域です。連担性や広がり、厚みを考えた緑として拡充できないかと都にお伝えしております。</p> <p>今までの交渉の中でお伝えし今後の協議事項にもなりますが、市としては、原っぱ公園の周りをもう少し緑の厚みを設けてもらう形で拡充していければと思います。</p>

<p>会長 F委員</p>	<p>以上です。</p> <p>F委員、どうぞ。</p> <p>先ほどの変電所跡地も含めて、都営住宅の住民の方や近隣の緑町や八幡町の方からも、本当にいろいろな意見が出てくると思うんですね。たくさんそうした意見、できるだけ武蔵野、あまりにもいろいろな意見が出てくると大変かなと思うんですけども、できるだけ地元の皆さんの意見を武蔵野市としても聞いた上で、東京都に対して決定後の公園の中身について要望していただきたいかなというふうには思っております。</p> <p>私も、今回、民間売却、この貴重な1haが民間売却されずに、公有地のまま残るということ、本当に良かったなと思って、いろいろと東京都にも聞いたんですけども、これは、中央公園が100%完成している都立公園として、都市計画決定上、完成している公園だったからこそ可能だったんだということも聞きました。都内には、都立公園でも都市計画決定はされていながらも、中には、宅地があったり、完成していない公園というのがたくさんある中で、100%完成しているからこそ、隣の公有地をまた拡充するということも可能であって、仮にここが、数%でも宅地ができていなければ、そちらが先でしょうということになって、拡充ができない可能性もあったのかなと思うと、本当に完成していたということも大きな理由の一つだったのかなと話を聞いていても思いました。</p> <p>変電所跡については、私も、感慨深いんですが、かたや都営住宅の方から残してほしいというご意見を聞いた中で、私自身も東京都に聞いたり調べてみたんですけども、先ほどお答えにもありましたけれども、都立の東大和公園の中には、変電所の跡として銃弾がそのまま残っているのは、公園の中にも建物のまま残っているという現状があるので、決して東京都が、都立公園の中に建物を残すのがふさわしくないと考えているわけでは、私も、いろいろ確認した中でどうやらないようで、あまりにもサッシがかかっていたりとか、戦争を一目見て思い起こすような銃弾の跡なんかが残っている東大和に比べて、そういうものではないというところが、なかなかそのまま残すには至らないというふうには聞いておりますが、せめて少しメモリアル的な案内図なり、何かそこはかつてというようなものが、拡充した中で、地元の皆さんの思いが通じるようなものができればなというのは、私も思いますので、そこは、今後、協議の場の中で市としてもぜひ念頭に置いていただければ、建物がそのまま残っているわけではなくて、念頭に置きながら進めていただければと思います。</p> <p>ぜひ今後どんな公園になるかは、樹木をふやすことも含めて、市民の武蔵野の地元の地域の皆さんの声も吸い上げるような場をつくっていただくことを要望いたします。</p> <p>以上です。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>本件については、特にお答えはよろしゅうございますか。</p>

G委員	<p>それでは、G委員、どうぞ。</p> <p>すみません、隣地の住民としても八幡町にありますので、もう30年近く中央公園を見てまいりました。それで、今ご答弁の中で、もともとは原っぱをとということで、公園をつくって、それができていますよということで、その後のご回答の中に、樹林地を拡充したい、緑の厚みを増やしたいという意味合いも、私もよくわかるんですが、もともとは原っぱをとということであれば、地域として、僕のところに届いている意見としては、やっぱりその面として広がりを増やしてほしい。要は、樹木を増やすのではなくて、平らな部分を増やしてほしい。実際に使っている方々は、表現は悪いかもしれないですけど、まだ狭いと言っている方もいらっしゃいます。</p> <p>都立公園としてというよりも、公園で使わせていただいているんですけど、せっかくこれだけ要は面として使える場所があるのに、まだまだ使ってみると狭いんだよねというご意見もあることをちょっとお耳に入れておきたいなと。もちろん、狭いというのは、ほかの公園に比べればとか、要はほかのもっと大きな公園を考えているかもしれないんですけども、でもこの地域で、せっかく隣地が新しく公園として使えますよということであれば、その意見も踏まえて、うまく使い方を考えていただけたらなと。</p> <p>もう一つ、ご意見として入れさせていただきたいと思うのは、あそこは、武蔵野市としては、スポーツ広場としても使わせていただいております。ここの部分については、あそこはどうかもう少し多く使えないかというような、スポーツの広場としてですね、そう考えれば、平らな面として残すことも含めて、二重の効果で使えるというのも、私のところには話として届いていますし、私の意見としても、そういうことも考えられるだろうと思いますので、ぜひこの先、市長からのご意見、討論になりますので、その辺も踏まえて、地域の、また実際にそこを使われている方のご意見を吸い上げていただければと思います。</p> <p>以上です。</p>
会長 堀井幹事	<p>堀井幹事、どうぞ。</p> <p>様々なご意見があることは承知をしています。また、各委員の皆さんからご意見を頂戴しました。拡張する公園は一つのため、何層に分けるわけにはいきません。本計画が決定し、実際の公園づくりになりましたら、東京都に対して意見を述べる機会がありますので、その際に、地域の皆さんや市民の皆さんからのご意見を踏まえた上で要望していきたいと思っています。</p>
会長	<p>ほかにいかがでございましょうか。よろしゅうございましょうか。</p> <p>それでは、この議案第5号 東京都決定のものにつきましては、本審議会といたしましては、本公園の拡充変更には同意する。その使い方等については、また市のほうから東京都によく意見を伝えていただくということにして、市長に答申いたしたいと存じます。よろしゅうございましょうか。</p> <p>(「異議なし」の声あり)</p>
会長	<p>ありがとうございました。</p>

<p>恩田幹事</p>	<p>続きまして、議案第6号 武蔵野市用途地域等に関する指定方針及び指定基準について、説明していただき、質疑応答を行いたいと思います。</p> <p>恩田幹事より説明をお願いします。</p> <p>それでは、議案第6号についてご説明申し上げます。</p> <p>まず、資料の確認をさせていただきます。表紙の次に、6-1、6-2がございまして、その次に指定方針及び指定基準（案）がついているかと思います。ページは29ページまでとなっておりますが、よろしいでしょうか。</p> <p>それでは、こちらの案件については諮問となりますので、よろしくお願いたします。</p> <p>まず、これまでの用途地域等に関する指定方針及び基準についての経過について若干ご説明させていただきたいと思います。6-2の参考を見ていただきたいと思います。こちらに、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準について」というところがございますが、平成24年4月1日より、用途地域等に係る都市計画権限が東京都から市に移譲されています。これは、地方分権の勧告に基づき、都市計画法が改定されまして、都道府県にあった権限が市に移ってきたものです。用途地域等に関しましては、これまで東京都では、「用途地域の指定方針及び指定基準」を策定し、それに基づいて用途地域等に係る都市計画決定をしておりました。</p> <p>今後、市でも、用途地域等に係る指定方針及び指定基準を策定し、運用していきたいというふうに考えております。</p> <p>なお、市の指定方針及び指定基準が定まるまでの期間におきましては、先だつての都市計画審議会でもご報告させていただきましたが、都の指定方針及び指定基準を準用していきたいと考えております。現在、策定中の市の指定方針及び指定基準につきましては、都と協議しながら検討してきており、広域的な視点についても、都と調整を図っているところです。</p> <p>これまでの経緯と今後のスケジュールを簡単にまとめております。第二次一括法の公布から始まりまして、今回、市の案を都市計画審議会に諮問させていただくものです。内容的にボリュームがかなりあるものですので、今回は、概要についてご説明させていただき、ご議論いただきまして、3月に予定しております都市計画審議会で、答申をいただければというふうに考えております。</p> <p>なお、こちらに他市の策定状況というのもございますが、既に平成24年4月から権限移譲されるということがわかっておりましたので、国立市、国分寺市、府中市、昭島市の4市におきましては、23年度中に用途地域等に関する指定方針及び指定基準を策定し、既に運用しております。残りの22市につきましては、現在、策定中という状況です。</p> <p>6-1ページをご覧いただきたいと思います。こちらに指定基準の骨子をまとめさせていただきました。策定の視点といたしましては、東京都が平成14年に策定しました本基準、本指針を基本としているというところです。それと、基本的には武蔵野市の都市計画マスタープランに掲げる目指すべき都市像を実現するものとし</p>
-------------	--

て、東京の都市づくりビジョンや武蔵野市の第五期長期計画も踏まえて、基準づくり、方針について策定しているところです。

続きまして、用途地域等に関する指定の方針の骨子です。基本的に、現状の土地利用を維持しつつ、社会情勢等の変化に柔軟に対応していくものとしています。

続きまして、都市計画マスタープランに示される土地利用の方針、ここに、括弧書きで示されるような土地利用の方針がおのおの出ておりますが、これに即して用途地域等の設定に方針を示しています。

続きまして、用途地域の変更及び決定にあたって留意すべき事項は、都の方針を基本としています。ただし、地形地物の変更による見直しは概ね10年ごとに行うことを明記しています。用途地域の境そのものが、実は土地の境界であったりするところもあるため、そこが例えば、変更登記されると、用途地域の変更を余儀なくされるということもできます。本来であれば、工作物で動かないものが境界の境になるところですが、そういったものへの対応を示しています。

続きまして、用途地域以外の地域地区である特別用途地区、防火地域及び準防火地域高度地区についても、それぞれの活用方針を示しています。

2番は、用途地域等に関する指定基準です。用途地域ごとに指定すべき区域、指定すべき建ぺい率と容積率、規模等を示しています。

工業地域及び工業専用地域に関しては、今後、市では指定する方向性がないため、指定基準の中から外しています。

指定基準の建ぺい率と容積率の組み合わせについては、現状の組み合わせよりも、一段階高いものと一段階低いものまでを基本としています。建ぺい率60%、容積率200%という地域であれば、それよりも一段上と、一段下の幅を持たせて指定基準の範囲の中に定めているといった内容になっています。

次に、指定方針及び指定基準（案）についてですが、29ページまでありますので、説明を割愛させていただきまして、構成のほうを見ていただきたいと思います。目次をご覧いただきたいのですが、まず1として、用途地域等に関する指定方針ということで、基準に入る前に、その考え方等について示しています。内容としましては、用途地域にかかるもの、それからその他の地域地区の活用方針という形になっています。その他の地域地区としましては、記載のとおり、(1)から(5)までと、(6)その他の地区という形になっています。

それから、3番目は、用途地域等の変更及び決定にあたっての留意すべき事項ですが、ここでは運用にあたっての考え方等を示しています。こちらについても東京都の考え方を準用するような形になっています。

続いて、8ページ以降は用途地域等に関する指定基準についてです。1番目には、おのおの用途地域について、こういった形での指定をしていきたいと、指定していくべきであるといったような内容が基準として盛り込まれています。(1)から(10)までは、武蔵野市が現在抱えている用途地域です。それから、2番目には、先ほどと同じように、特別用途地区、防火地域及び準防火地域、それからその他の地

<p>会長</p>	<p>区という形で、その他の地域地区の指定基準を記載しています。</p> <p>最後は、指定基準の運用について、四つ大きな考え方を示しています。</p> <p>大変雑ぱくで申し訳ないのですが、こういった形で案を考えております。3月の審議会で、答申をいただければと思っていおりますので、ご審議の程よろしく願いたいと思います。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>ご説明、ありがとうございました。</p> <p>一つだけ、私から追加の説明をお願いしたいと思いますが、一段階上下を設けるようにしたという説明があったのですが、その部分について追加で具体的に説明してください。</p>
<p>会長</p>	<p>それでは、会長からご指摘のありました内容について追加でご説明させていただきます。</p> <p>指定基準案の9ページをご覧ください。第一種低層住居専用地域というところがございます。武蔵野市の場合は、建ぺい率40%、容積率80%、または、建ぺい率50%、容積率100%が基本となっています。その中で、一ランク下ということだと建ぺい率は30%、一ランク上ということだと60%という形になります。それから、容積率につきましても、80%、100%が基本になっているところですので、これを下の50%、60%、それから150%という形で幅を持たせた中で、今後も対応できるであろうと考えています。ほかの用途地域につきましても、同様にそういった形の枠組みの中で、考えているところです。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>さらに、追加でご説明していただきたいんですが、今のは第一種低層住居専用地域ですね、8ページに表題があります。ほかの同じようなことはどこどこどこにあるのか、具体的にページ数を示して説明してください。</p> <p>11ページに記載の第二種低層住居専用地域につきましては、基本が建ぺい率50%、容積率100%ですが、それぞれ下が40%、80%、上が60%、150%という幅になっています。</p> <p>続きまして13ページです。第一種中高層住居専用地域につきましても、建ぺい率60%、容積率200%が今の考え方ですが、良好な大きな敷地等が考えられる場合はゆったりということもありますので、ランクが下ということだとそれぞれ50%、150%、ランクが上ということだと、建ぺい率は60%で頭打ちで、容積率については300%までという形で考えています。</p> <p>15ページの第二種中高層住居専用地域につきましても、基本的には同じような考え方での幅を設定していますが、適用区域の考え方については、若干違います。</p> <p>続いて17ページの第一種住居地域については、建ぺい率60%、容積率200%が基本ですが、それぞれその下の50%、150%、それから上は、建ぺい率60%が頭打ちで、容積率300%を基準の範囲の中に入れていきます。</p> <p>19ページの第二種住居専用地域につきましても、同じようなところです。</p> <p>21ページの準住居地域につきましては、該当地が少ないというところもありましたので、現況の容積率に一ランク上の300%だけを加えています。</p>

<p>会長 恩田幹事</p>	<p>近隣商業地域につきましては、建ぺい率60%、容積率200%、また、建ぺい率80%、容積率300%が基本となっています。こちらは例外でして、下の範囲というのも設けていません。容積率は二つ上の400%までを幅にして設定しています。</p> <p>それから、25ページの商業地域については、建ぺい率は指定しておりませんので、現状の容積率を守るということを商業地域の基本にしています。4番、5番、6番のように、3駅周辺の区域によって指定を考えていくという形で基準を設けています。</p> <p>以上です。</p> <p>準工業地域については、どうですか。</p> <p>27ページの準工業地域については、現在、建ぺい率60%、容積率200%ですが、建ぺい率としては下は50%、上は60%で抑えています。容積率については、上は300%までで考えています。</p> <p>以上です。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございました。少し説明が早くて、わかりにくかった部分もあるかもしれません。</p> <p>ただいまのご説明について、ご意見、ご質問等がございましょうか。</p> <p>H委員、どうぞ。</p>
<p>H委員</p>	<p>これは、あれでしょうか、用途地域というのは、本来、マスタープランができて、それを実現するための非常に有用な道具立てとしてあると思いますので、ですからマスタープランで何がしたいかということがあって、そのために、じゃあ用途地域は従来の基準ではなかなか使いにくい。この部分はこういうふうにする。それから、制度的に妥当かどうかというところを基準にする、そういう手順だと思っただけですね。</p> <p>今、拝見していると、決定権がおりてきたから、一応、差しあたり、東京都基準を平行移動的につくっておこうかというふうにならなくて、今の会長が特に補足説明を要求した部分なんかは、ある意味ではねらいがないところからやっちゃいけないという可能性を私は持っていると思うんです。ですから、具体的にこの場所はマスタープランでこういうことを考えているんで、今のメニューを広げる必要がある。厳しくするのもあるし、緩和もあるでしょう。そういうねらいをもって変えるということでないで、ある種の一応基準を用意するというような構えで、こういうものはつukらないほうが私はいいと思うんですよ。どうしても今つukらなければいけないのでしょうかということを知りたいです。</p>
<p>会長 恩田幹事</p>	<p>恩田幹事、どうぞ。</p> <p>26市に対する東京都の姿勢としては、今後、権限を移譲するにあたっては、こういった指定基準、指針というものを方針としてつくって、それで運用していったほうがいいというアプローチが説明会の中でありました。それに対し、26市としても、それぞれ基準をつくって、今後、運用していくという方向で、関係課長会で議論がされました。</p>

会長	H委員、どうぞ。
H委員	いや、それはそれで必要なことなんですが、差しあたり東京都の決めたものを一応お借りする。これを当分、我が市の基準に差しあたりしておきますというのは、ある意味だとニュートラルなんですね。それはそれでいいと思うんですけど、こういうある意味では、中途半端に自分の意思を入れたようなものをつくるというのはどうでしょうか。むしろ都市マスはわりと最近改定されたわけですから、都市マスで何をねらっていたかということをしつかりおさらいして、そのねらいとの対応でこここのところはこういうふうに基準を変えるというふうに、もうちょっとはつきりとまじめにやったほうがいいと思うんです。
会長	漫然とやっている感じにしては踏み込み過ぎだし、危ういという場合がありますので、ちょっと姿勢のまずさを感じます。
	ほかに何かご意見はございますか、厳しいご指摘でございましたが。今、出されたところは、非常に基本的な問題だから、一つ言えば、先ほどは、3月の都計審で再度審議をして決めていただきたいという発言があったんだけど、それが本当に3月でいいのかということも、今のご質問は含んでいるような気がしますね。もう少し時間をかけても、その間は、東京都の基準が準用できるわけだから、準用をしていて、本当に壊れたところが出てきたらまた別だけれども、準用で困らないということであれば、もう少し時間をかけたほうがいいのではないかとこのふうにおっしゃったような気がいたしますが、この辺りについては、もし何かほかの委員、その他から発言は。
D委員	どうぞ、D委員。
	結局、東京都のほうで、こういったこと、権限移譲したということで、この容積率と建ぺい率と。これは、単に東京都で持ってきたものを武蔵野市に当てはめたということなんですか。
会長	今、当てはめようとしているんだけど、当てはめ方は、もう少し都市マスとの関連で、当てはめ方をはっきりせよというふうにH委員はおっしゃった。
H委員	作戦を持ってやってほしい。
会長	作戦を持ってやる。どうぞ。
D委員	そういうことであれば、もう少し武蔵野市独自でも、少しは検討することはできるんですか。もしできるということであれば、まだまだやはり大変大事なことだと思うんですね。これによって、土地の価値が、うんと変わるということがありますから、もう少し時間をかけて、1回、2回ということじゃなくて、慎重に審議をしていただきたいなというふうに思います。
会長	以上です。
	ほかにいかがでしょうか。もう今で言い尽くされちゃっているかもしれませんが、なかなか言いにくいのもشれないけど。
I委員	I委員、どうぞ。
	本当に全てを言い尽くしていただいたので、あまり細かいことに触れられなかつ

	<p>たんですが、加えてこの用途地域の変更にあたり導入を検討すべき事項というところで、いわゆる敷地の最低面積、最低限度でしょうか、建築物の用途制限等々が書かれているんですけども、これも、さっきの話と似ているところがあるんですけども、ちょっとなぜ、例えば一種低層のこの1番のところの50、100はあるし、またその下に行くと壁面の位置もありますよね。こういったことも、全てにおいてちょっと考え方が、何でなんだろうとあまり理由がよくわからないんです、整合性がないというか。何でここは敷地と壁面後退があって、ここは用途の制限があるんだろうというの、この表だけだと実はよくわからないんですね。こういう考えだから、ここはこうなんだよ。だから、僕、ひょっとしたら、もう実はある程度面ができていて、それを単に表にされたのかなとちょっと思ったんです。だから、質問したら参考の案みたいなのが出てくるのかなと思ったんですけども、それはまだできていないんですね、恐らくね、今の話だとね。だとすると、本当にこれは、随分細かく、その割には、細かくここは用途制限をしますよとか、こういうところは敷地の最低限度を設けますよとかいうことが決まったなど、何か本当にもっと丁寧に言われたらいいのかなと思うんですけども、その辺のところはどうですか、何かお聞かせ願えません。こういう考えでここはこうしましたみたいなどころがあったら、お教えいただけませんか。</p>
<p>会長 恩田幹事</p>	<p>恩田幹事、いかがですか。</p> <p>こちらをつくるにあたりましては、東京都の今ある指定基準を参照しながら、ほぼ準用という形で、今回提案させていただいているところです。東京都は、オール東京ですので、指定基準の幅というのは非常に広いものです。例えば、一低層であっても、今ここで絞り込んだ形での提示になっているところがあるので、そういう意味ではかなり広いです。</p>
<p>I 委員 恩田幹事</p>	<p>検討事項についても、最低敷地、用途地域を変更する際は、最低敷地についても検討しなさいという内容になっているところがありました。武蔵野市は最低敷地を一低層には導入していますので、ここの部分をほかの用途地域からまた一低層にする場合には、やはり最低敷地というものを検討して、用途変更すべき事項だろうという考え方がありますので、ここに記しているところです。</p> <p>また、壁面後退につきましては、良好な環境をつくる上で、建て詰まり等に関しては、建ぺい率60%、容積率150%になってくると、その部分での建て詰まりというのが出てくるので、検討に際しては、壁面後退についても、必ずしも設定するのではなくて、それらも配慮しながら検討して、用途変更しようというような内容になっています。</p> <p>用途制限は。</p> <p>用途制限につきましては、一低層につきましては、地域そのものが厳しいところですので、用途制限等については書いてごさいませんが、ほかのところにつきましては、例えば19ページの第二種住居地域につきましては、用途制限というのもし入れてまして、土地利用に関して、都市計画マスタープラン等の方向と、法的な用途制限</p>

	<p>との関係というのをきちんと整理して、変更しなければいけないということをここに記述しています。</p>
<p>会長</p>	<p>I 委員、どうぞ。</p>
<p>I 委員</p>	<p>すみません、もう1点だけ、そうするとこれは必要があるのかもしれませんが、例えば19ページは、1番と3番は用途制限とされて、敷地があるけれども、2番は、用途制限は全く考えなくていい、検討しなくていいと考えていいんですか。僕は、あまり雑ばくな考え方だったら、これは、全て実は考えなきゃいけないんじゃないのかなと思うんですね。ここだけ抜いていいものなのかなと思うんです。それで、今、質問させていただいたんですけれども、そういうことでございます。</p>
<p>会長</p>	<p>ほかにいかがでしょうか。</p> <p>全体として、武蔵野市に合うようにつくろうという姿勢はわかるし、数字に幅を持たせようというところも恐らくいいんですね。ただ、どこに、どの地域でどういうねらいをしてというところあたりが、どうもはっきりしないところがあるというのが、皆様方のご意見のような気がするし、大変重要なことであるから、D委員のおっしゃるように、もう少し時間をかけてよとかいうご提案もあったということですが、何か3月ということにこだわらなければいけないことがあるのかどうか。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>東京都と協議の中で、他市との関連も含めて、25年4月からというのがほとんどの状況でしたので、本市も、それに合わせる形で対応したほうがいいという流れの中で現在行っています。都市計画審議会でもっと議論すべきだというご意見をいただけるようでしたら、そのような形で対応させていただきたいと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>どうぞ、I 委員。</p>
<p>I 委員</p>	<p>ちょっともう1点だけよろしいですか。</p> <p>そうすると、実際にこれは考え方ですよ。考え方にととって、実際に線を書いてくるわけですよ、実際、将来的に。それが、大体いつごろ出てくるのかというのが多分一番重要なのは、都市計画審議会で審議するにしても、それが、恐らく市民の方々は、それがすごく重要なことであって、そこを一つ原則、僕らが持っていないと、これがいいとか悪いとかと言えないじゃないですか。恐らく、おまえら、勝手に何をいいと言っているんだよという話になっちゃうと思うんです、その絵がないと。おまえらが決めたから、おれの土地がなくなっちゃったじゃないかなという話になると、大変困る話なので、その辺は合わせて提示をしていただかないと、これはなかなか難しい。丸はつけられないですよ。</p>
<p>会長</p>	<p>恩田幹事、どうぞ。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>将来的に、私たちが目指しているのは、都市計画マスタープランに示されている土地利用の方針を踏まえたものでして、こちらの土地利用というのは、現状維持を基本にしながら、将来20年に向けて、図1に示すような絵面になっています。今回、指定基準、指定方針につきましても、この土地利用の方針を踏まえて、用途地域というものをこの土地利用に関しては、こういう部分でこういうふう当てはめてい</p>

	<p>くといったものになっています。</p> <p>そのため、都市計画として、将来的に今の都市計画そのものをこういうふうに変更かけて、こういう色分けにするんだというところでは、基本的には、こちらの土地利用方針図を将来図として描いています。</p>
<p>会長 I 委員</p>	<p>I 委員、どうぞ。</p> <p>ということは、これは考え方だけを決めるわけであって、当座は全くいじらない、そういうことなんですね。</p>
	<p>変えるときは、ここに書いてありましたけれども、「適時適切に」と書いてありますけれども、こういう適時適切は、いつ、どういうときに適時で適切なのかというのを、こういうことを確認しておかないと、これも恐らく表に出るんでしょうから、いつ変わるんだという話が出てくるんじゃないかと思うんですけども、この適時適切をちょっと教えていただきたい。</p>
<p>会長 恩田幹事</p>	<p>恩田幹事、どうぞ。</p> <p>I 委員がおっしゃられるのは、方針の5ページの3(1)用途地域等の適時適切な見直しというところですか。それと、その下に(2)地区計画の原則化というのがあります。本市におきましては、都市計画マスタープランにも示されるように、現状の土地利用を維持しつつということが大原則になっています。基本的には、一斉見直しという考え方ではなくて、随時必要になったときということですか。都市計画事業の進捗状況に応じてということもありますし、そういったときには、都市計画道路ができたときの沿道の土地利用のあり方、そういったものを用途地域の中で対応していくということですか。</p>
	<p>ただし、方針としましては、この(2)地区計画の原則化というのがありまして、適時適切に用途地域を見直す際には、やはりその地域の方針、あるべき姿というもの地区計画に移して、その結果によって用途地域も変更するというような考え方で、(1)、(2)を示しているところですか。</p>
<p>会長 I 委員</p>	<p>I 委員、どうぞ。</p> <p>そうすると、今までは、地区計画は住民提案型の地区計画というのが多く出てきたわけですが、今後は、市が提案をして、地区計画を定めていく、こういう型のときはこういうことでよろしいのかという確認をしておきたいと思う。</p>
<p>会長 恩田幹事</p>	<p>恩田幹事。</p> <p>土地利用の方針、都市計画マスタープランで示される色分け、それに都市計画事業が絡んできて、進捗しているという状況があれば、市としての地区計画というものも発意し、それで対応していくということもあります。</p>
<p>会長</p>	<p>ほかにいかがでしょうか。</p> <p>どうぞ、A 委員。</p>
<p>A 委員</p>	<p>すみません、大枠の話が、皆さんが進める議論と同じように、ちょっと短時間でこのようなことを決めるということに関していかがなものかと思いつつ読んでいたんですね。今後、用途地域等の適時適切な見直しに加えて、概ね10年ごとに</p>

見直しを行う。そうすると、基本は10年ごとにやって、適時適切な用途地域の見直しというのは、地区計画ということで、住民提案での見直しは10年間の間の基本なのか、そうじゃなくて、やっぱり行政が発意してやっていくということが10年間のスパンの間に入るのか、何かその辺を、これを読んだだけではわかりにくいなと思います。そもそもの見直しの時期とか、だれがそれを提案するのかということに関して、ちょっとわかりにくかったので、その辺は少し確認したいと思います。

あと、ちょっとあまりにも細かいことだったので、聞くのをどうしようかと迷っていたんですが、せっかくなので聞いてみます。22ページなんですけれども、近隣商業地域のところで、1の指定すべき区域の(3)に、住宅地に新駅が設置されるなど、日常購入品を扱う店舗等の立地を図る区域とかありまして、武蔵野市の住宅地で、新駅が設置される場所があるのか、どう考えても考えられなくて、何かこれはどこかに書いてあるところをそのまま持ってきたのかなというか、それは確かに東京都全体ではいろいろあるかもしれませんが、地下鉄も含めてね。ですけれども、武蔵野市で何かモノレールの駅とか地下鉄とかあるのかと考えたら、ちょっと私には、えっ、そんなことがあるのか。でも、これを書いておこなきゃ、何かもしかして近々、新駅の設置というのが、どこかにあるんだということがあったらいけないから、とりあえず書いておこなきゃいけないと思ったのか、何かそういうところが違和感を持ちまして、そこについて大変細かいことで恐縮ですが、気づきました。

それから、これも本当に細かいことで申し訳ないんですが、その前の21ページに、同じ地域ですけれども、22ページの一番上に、指定基準で道路沿いに自動車関連施設等が立地している区域とありますけど、この自動車関連施設というのがよくわからなくて、ガソリンスタンドだとか整備工場を指すのか、何を指しているのかよくわからないんですけれども、これも教えていただけたらと思います。

以上、大きなことが1点、小さなことが2点です。

恩田幹事、どうぞ。

5ページの用途地域の適時適切と10年という話がありますが、これは、文章上わかりにくくて大変申し訳ないのですが、用途地域の区域境界線として地形地物が変更する等の可能性もあり、その整合を図るため、概ね10年ごとに見直しを行うという意味です。適時適切な用途地域の見直しというのは、上のところに書いてあります。これは地区計画の原則を行った上での随時の見直しを考えているもので、それに加えて地形地物の変更等があった場合については、概ね10年において見直していきたい、整合を図っていきたいという内容です。

それから、先ほどの新駅につきましては、バスターミナル等の交通結節点という意味もあるだろうと考えたため、残したところがありますが、ある意味、表現としてはまだ練れていないところもあると思います。

それから、先ほどの21ページの自動車関連施設ですが、これは整備工場等を意味しています。

今のご答弁があったところだけでも、5ページの適時適切な見直しに加えてと

会長

恩田幹事

会長

	<p>というのは、これを差し込んだからかえっておかしくなったんだな。恐らくそうだね、原案どおりのほうがよかったと思います。そういう意味では、まだこれは、市のほうも忙しい中でつくられた案であるということもあるので、いろいろ表現も含めてまだじっくり見ていきたいというのが、大方の委員のお考えであろうかということでもあります。</p>
H委員	<p>ほかに何かご発言。H委員、どうぞ。</p> <p>先ほど私からちょっと言い過ぎた気もあるんですが、アプローチとしては、私、二つのどちらかかなというふうに思うんですね。つまり、今のスケジュールでいこうというのであれば、それは、せつかく権限移譲もあったし、市として主体的に基準をつくるんだと。だけれども、十分、マスタープランとの兼ね合いとか、あるいは市の独自性というのを吟味する時間がないので、東京都の基準のうち、武蔵野市の条件に合うものだけ、ずっとすくい上げたものを整理したにすぎないという整理であれば、要するに今回の基準というのはそういう性質のものだというふうに割り切って、先ほどI委員が言われたように、具体的な見直しとは直接リンクはしない。東京都が構えていたものに、ちょっと市として、市にふさわしいのを整理するだけというのが一つで、これなら3月でも私はいいと思います。そういうものだというふうに、ちゃんと位置づけというか、確認した上でやる必要があると思います。</p> <p>もうちょっと本格的にやるのであれば、これまで東京都が決定権者なので、武蔵野市としては、意見はいろいろ言うけど、やっぱりかゆいところに手が届かなくて、うまくいかないことがいろいろあると私は思うんですね。そういうところをきちんと拾い上げて、当面、今度の基準の見直しに合わせて、この部分とこの部分とこの部分は少なくとも具体的な見直しも一緒にやるということ射程に置いて、基準をつくり直すというのはもうちょっとまじめなやり方で、それだともう半年ぐらい延びる感覚で、それは、東京都に事情を話して、別に問題ない話だと思うんですね。どちらを選ぶかは、皆さんのお考えがあると思うんですけど、そのどちらかではないかというふうに思います。</p>
会長	<p>今のH委員のご提案についても、特に3月までに、ある程度、形だけというのは、言い方はちょっと失礼かもしれませんが、形を整えるというのが前者。</p>
H委員	<p>そうです。</p>
会長	<p>後者は、やっぱり武蔵野として、独自に、ある地域を具体的にイメージして、住宅地も商業地もね、そこについて、じゃどういうふうに基準はあるべきか。全部を網羅しなくてもいいけど、ここら辺とここら辺だけはどうしても今まで問題があったから、いくつかだけはとにかく独自のものをつくろうというふうにねらいたいというのが後者のほうだと思うんですね。どちらのほうを委員の感じとしてはねらいたいのでしょうか。</p>
D委員	<p>D委員、どうぞ。</p>
会長	<p>後者がいい。</p> <p>ほかはいかがでございましょうか。</p>

<p>C委員 会長</p>	<p>私も後者がいいです。 後者という案が多いということによろしいでしょうか。 そうしますと、今のような考え方でもう少し時間をかけたらどうかということですが、堀井幹事、何かございましたら。</p>
<p>堀井幹事</p>	<p>武蔵野らしさもこの機会に取り入れてみたらどうかというご意見を頂戴いたしましたので、私どもとしては、25年4月の他市に合わせてのスタートということを中心とするよりも、都市計画審議会委員の皆様のご意見を重視して、再度3月にそういう点も踏まえたものを報告させていただいて、さらにご議論を深めていただくというようにさせていただきたいと思っております。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございました。 今のご答弁で、大体、各委員がおっしゃったことが総括されたかと思っております。できれば、私はもう一つ提案を追加で申し上げたいんですがございますけれども、市がいろいろおやりになるについて、ほかのいろいろな市の経験あるいは県のご意見というようなこともあると思っております、特にH委員は、そういうほうに造詣の深い方、同じ都市計画という中でも、特にそういう局面に造詣の深い方でございますので、特に審議会のほうとしては、H委員と市のほうが緊密に連絡をとって、よい案をつくっていただくというのを勧告したいと思っております。 大変、H委員には、お忙しいところ恐縮でございますが、ひとつそんなことでお願いできたらと思っております。よろしゅうございましょうか。 それでは、議案第6号については、今回、皆様方にいただいたご意見を踏まえて、次回、3月にもまたご意見を伺い、3月に決するというのではなくして、武蔵野市としての必要性を反映したい基準にしたいというふうに思っておりますので、よろしく願いいたします。 それでは、審議事項の1番が終わりまして、続きましてお手元の議事次第の2番の継続審議事項、「武蔵野都市計画高度地区（建築物の高さの最高限度）に関する都市計画素案説明会の開催及び意見募集について」ご報告をいただき、質疑応答をお願いしたいと思います。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>恩田幹事、どうぞ。 それでは、継続審議中の諮問案件の報告事項として、ご説明いたしますので、よろしく願います。 まず、資料の確認です。表紙をめくりまして、ページが、4ページまでが説明会の開催及び意見の募集という形になっています。それから、5、6、7、8ページにつきましては、これまで出された主な意見に対する現時点での考え方という形で整理させていただいたものです。それから、最後は高度地区の変更に係る都市計画決定までの流れを示したのですが、現時点でどの位置にいるのかということがわかりいただけるかと思っております。 よろしいでしょうか。 それでは、1ページをご覧いただきたいと思います。説明会につきましては、ア</p>

からエまで計4回開催させていただきました。出席者につきましては、記載のとおりです。1回目を中央圏、2回目を吉祥寺圏、3回目を武蔵境圏、それから最後が全体という形のエリアを想定しながら説明会を開催し、全体として41名の方に参加をいただきました。

説明会における質問としましては、記載のとおりです。主な意見につきましては、分類分けしております、(ア)が制限値について、(イ)が特例措置について、(ウ)がその他という形で記載してございます。制限値につきましては、素案で示された制限値は、今後、変更される可能性があるのか、以下、⑤までのご質問をいただきました。

それから、特例措置につきましては、許可条件の高さ制限を超える部分の離隔について、道路境界線から離隔距離は決まっていないのかといったようなご質問から始まりまして、⑫までのご質問をいただきました。

それから、その他といたしまして、都市計画決定のスケジュールが当初よりも遅れている理由は何かということで、手続的なご質問等を中心にしなが、記載のとおりのご質問をいただきました。

続きまして、(3)意見書についてですが、素案を説明している段階におきまして、別途、書面でご質問をいただいています。意見数としては、16通いただきました。こちら、分類分けをしております、高さ制限に関する主な意見としては、(ア)基本方針についてということで、商業地域には制限をかけないでほしいといったご意見、それから(イ)制限値につきましては、②から⑦、主な状況としていただいています。内容は記載のとおりです。

それから、(ウ)特例措置について、⑧から⑭までのご意見をいただいています。内容としては、既存不適格なもの、大規模敷地に対応するもの、それから学校、病院、研究所、そういったものへの対応といったところのご意見をいただいています。

それから、(エ)その他としまして、先ほど説明会でもありましたが、早期の都市計画決定等、駆け込み物件への対策をしてほしいといった内容でした。こちらが説明会、それからご意見としていただいている内容の簡単なまとめです。

それで、5ページ以降が、前回の都市計画審議会でのご意見、それから今ご説明した意見書、それから説明会の中で出た主なご意見、ご質問に対して、現時点での市側の考え方というのを示したものです。これについては少し詳しくご説明させていただきます。

まず、前回の審議会が出たご意見についてです。(ア)特例措置についてですが、大規模緩和について、樹木を植えることや、商業地域で公共駐輪場を整備することにより、高さ制限を緩和するという理屈で、近隣の住民等について理解を示すのは疑問であるといった趣旨のご意見がありました。これに対する市の考え方ですが、大規模緩和については、市街地環境の配慮条件を備えることにより、本市が施行するまちづくりの取組の更なる推進を図っていきたいと考えています。住居系地域におきましては、これまで本市では、緑化、公開空地等の公共空間の創出に取り組ん

できており、まちづくり条例の基準以上に確保することを緩和の条件として提示しています。また、緑化するだけでは高さ制限との関係が明らかではないが、緑化の確保に加えて、離隔距離を大きくとることとしており、圧迫感やプライバシーの侵害については軽減されると考えています。また、商業地域においては、公開空地等とともに、公共駐輪場の設置など、市街地環境の向上に配慮した計画については、その配慮された空間の代替として制限高さを緩和するという考えも考へて持っているところです。

二つ目に、商業地域における特例措置において、100%商業業務床とする緩和条件は、厳し過ぎるのではないかといったご意見をいただきました。これにつきましては、商業地域は、商業・業務施設の集積を高め、街のにぎわいをつくり出していく地域である。店舗等によって高い階高が求められる現状もあり、住居部分ではなく、商業・業務の床利用に対し緩和することを示すために、商業業務床100%という条件としたが、商業地域での住居利用の必要性や経済活動も考慮し、適切な条件設定を検討したいと考えています。

なお、素案公表にあたりましては、100%という記載を一定割合以上という形で修正して公表しています。

続きまして、(イ) 再開発関係の適用除外についてですが、都市計画事業である市街再開発事業について、高さ制限を適用除外としなくてよいのかというご意見もいただいています。こちらにつきましては、市街再開発事業を都市計画事業として施行するためには、都市計画法に基づき、事業の種類や施行区域などを市街地再開発事業に関する都市計画として定める必要があります。都市計画法により、都市計画事業として行う市街地開発事業は、事業者と市とで計画条件等の調整がかなり具体的に行われます。その調整過程で、当然に建築物の高さについても、協議、指導されるので、市街再開発事業の施行区域内では適用除外と考えています。

また、その適用除外の仕方ですが、市街地再開発事業施行と関連が深い都市計画として、高度利用地区、再開発促進地区、特定地区計画等区域などがあります。これら高度利用すべき区域に指定する制度の意義も踏まえて、計画書での規定の仕方について、今後検討していきたいというふうに考えています。

それから、(ウ) 特別用途地区についてのご意見もいただきました。特別用途地区で従前用途以外の用途を認めないというのは、法的にも無理があるのではないかと、厳し過ぎるだろうということでした。

都市計画マスタープランで、特定土地利用維持ゾーンとして示している教育施設等は、今後も、まちづくりへの貢献及び機能強化、存続を目指しているものです。そのため、その土地利用が維持されるよう、特別用途地区の導入を検討していますが、用途制限の規定方法については、今後、精査して、内容を整備していきたいというふうに考えています。

また、導入を検討している特別用途地区内における高さ制限の取扱いについても検討していきたいと考えています。これが、前回の審議会でもいただいた主なご意見

でした。

続きまして、先ほど少しご説明した中で、主に大きな論点になるであろう内容についてご説明させていただきます。

まず、(ア) 基本方針についてですが、都市計画マスタープランでは、住環境保全の観点から高さ制限は、商業地域に原則として導入しないと示しているのに、なぜ商業地域についても高さ制限をかけるのかといったご質問です。これに対しては、都市計画マスタープランの土地利用方針においては、住環境保全の観点からは商業地域以外の地域に高さ制限を導入すると記述していますが、一方では景観まちづくりの方針においては、これは都市計画マスタープランの中の方針ですが、美しい街並みを形成、維持するために高さ制限を導入するとも示しています。駅前商業地における高層マンションの乱立を予防するため、街並み保全の観点から商業地域においても一定のルールが必要と考えられることから、商業地域についても導入する方針です。導入にあたりましては、経済活動を阻害しないような制限値とするため、都市計画や土地利用の状況及び高度利用すべき区域等について配慮していきたいというふうに考えています。

なお、高度利用すべき区域についての考え方については、先ほど示した市街地再開発事業等に関するコメントでもございましたとおりの考え方です。

続きまして、(イ) 制限値についてですが、23mの制限値の北側が低層住宅地になっている区域については、制限値及び斜線制限をより厳しいものにしてほしいというご意見でした。これについては、斜線型高度地区と日影規制等既存の規制により、北側に隣接する低層住宅地の住環境については、現在でも一定配慮されていると考えています。23mで建てられる条件というのはなかなかないので、うまくいっているのではないかというふうに考えています。

それから、既存不適格建築物とならないように制限値を見直してほしいというご意見です。これは緩くしてほしいということでしょうか、制限値を設置する際には、現行の都市計画及び建築基準法で定められる容積率が充足できる値として考えています。また、既存不適格建築物となった建物に対しては、特例によって建替えに対する一定の配慮をしているところです。

続きまして、(ウ) 特例措置についてですが、大規模敷地における教育施設等については、大規模特例及び既存不適格建築物の建替え特例の適用条件を緩和してほしいというご意見です。また、同じような分類のご意見としては、大規模敷地における学校、病院、研究所等については規制の対象外としてほしいといったご意見もありました。こちらについては、先ほど特別用途地域のところで少しコメントしていますが、都市計画マスタープランで特定土地利用維持ゾーンとして示している教育施設等は、今後も、まちづくりへの貢献及び機能強化、存続を目指すものです。そのため、特別用途地区等でその土地利用が維持されるものについては、今後、高さ制限の取扱いについても検討していきたいというふうに考えています。

それから、大規模緩和において、緩和される制限値が38mというのは高過ぎるの

ではないかというご意見です。これについては、商業地域から低層住宅地へ続く街並みの維持に配慮し、商業地域での制限高さを超えないこと及び既存の建物の高さを踏まえて、38mという数値を設定しました。大規模敷地においては、市街地環境の配慮条件を加えることにより、高さのある程度許容しても、良好な市街地環境を形成しているものと考えています。また、市街地環境の向上への貢献を第三者機関が評価検討し、その同意を経て、市長が許可するため、周辺の状況を十分に配慮した上で、緩和を認めることとしています。

次に、(エ) 駆け込み対策についてですが、これも複数のご意見がありました。早期に都市計画決定すること等によって、駆け込み物件の対策をしてほしいというご意見です。手続きは迅速に行いますが、高さ制限は、土地利用に一定の制限を加えるため、市民への周知等、慎重に都市計画手続きを進めていく必要があります。高さ制限が都市計画決定されるまでの間、開発事業者に対しては、公表されている高さ制限案の制限値を守るよう、まちづくり条例の手続きの中で事業者と協議をしていきたいというふうに考えています。また、都市計画決定時に、工事中の物件に関しては、既存不適格建築物の建替え特例は、受けることができないことも素案に盛り込んでいまして、駆け込み対策の一つと考えているところです。

最後に、都市計画決定までの流れについてご説明いたします。まず、都市計画審議会に対し都市計画高度地区の変更の諮問をさせていただきました。前回10月1日の審議会では、素案のご報告をし、ご議論をいただき、本日12月10日の審議会では、素案の説明会、意見書について継続審議の中でご報告させていただきました。3月には、原案のたたき台を作成し、ご報告をさせていただきたいと考えています。そこで審議された結果を踏まえて、若干修正を加えて、原案を作成し、公告、縦覧を行い、7月頃には、また都市計画審議会のほうで案のたたき台として報告をさせていただきたいというふうに考えています。答申をいただいた後、案を作成し、公告、縦覧の上、平成25年12月頃の審議会でも付議をさせていただきまして、都市計画決定の手続きを行う形で考えています。

以上です。

ただいまのご説明につきまして、ご意見、ご質問等、どなたからでもお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

これは、最後の流れ図のご説明がありましたが、2回、来年の7月の都市計画審議会と平成25年12月頃の都市計画審議会とありますけれども、この12月のときには、具体的な地区に沿って、何メートルの高さというふうに決めるんですね。地図の上で、ここは何メートル、ここは何メートルと決めるのは自由です。そして、7月、これは、その考え方が最終決定して、絵姿のたたき台も出るんですか、7月に、そういうことですか。

7月に出ます。

7月に、絵のたたき台と考え方が一緒に出てくる。12月は、どちらかというと、考え方ももちろんだけれども、絵のほうに本当の意味があると。これによって、都

会長

恩田幹事
会長

<p>H委員</p>	<p>市計画の制限がかかるということですね。ですから、今度は、さっきの用途地域の指定基準みたいな話じゃなくて、今度は具体的にどの地区が何メートルと決まるというのが、この7月と12月ということですね。</p> <p>そんな理解かと思えます。いかがでしょうか。</p> <p>H委員、どうぞ。</p> <p>質問というか、都市計画決定された今の会長が言われた場所とその決定の当初です、どういう制限がされるか、緩和についてはどのような考え方で行われるか、そのことが文書で確定しますよね。その上で、特に緩和については、あるいは適用除外もあるかもしれませんが、それについては、都市計画決定当初では、やや定性的というか、抽象的な表現になっていて、それを受けて、具体的な運用基準のようなものを別途、行政のほうでつくる。その運用基準の位置づけというのかな、都市計画決定段階では運用基準がどのように取り扱われるのでしょうか。</p>
<p>会長 恩田幹事</p>	<p>恩田幹事、どうぞ。</p> <p>既に素案の段階でも、計画書と、それから運用基準というのを示させていただいています。都市計画決定事項としては、計画書というのが都市計画の決定事項になるんですけども、運用基準というのは、それを支える大きな要素でもありますので、内容的には、やはり同一に審議をしていただきたいというふうに考えています。</p> <p>そのために、今まで緩和措置の流れですとか考え方というのを示させていただいていますので、それが、具体的な文書となって、どうあらわれて、どのような形で運用されていくのかといったところも含めてご審議いただければと思います。その内容によっては、計画書に反映して、変更しなくてはいけないということも出てくるかもしれませんので、よろしくお願ひしたいと思います。</p>
<p>会長 H委員</p>	<p>H委員、どうぞ。</p> <p>私、計画書の表現は、あまり問題ないと個人的には思っているんですが、その運用基準については、計画書のきちんと定性的に書かれたものとの関係で、あちこち問題があるような気がしてしまして、私、前回、休んだのであまり意見を言わなかったのも、今さらというのもちょっと気が引けるんですが、ちょっと吟味が要るところがいくつかあるなと思っています。</p>
<p>会長</p>	<p>気が引けるということをおっしゃらずに、前回ご欠席であっても、今回、言っていた方がいいかもしれませんので、もしご記憶の範囲があれば、例えばこの辺だということを具体的にお示しいただいたほうが、委員の皆さんもわかりやすいと思います。</p>
<p>H委員</p>	<p>はい、特に既存不適格の緩和の取扱いというものの基本的なスタンスが、ちょっとわかりにくいというか、あるいはよれているという感じがするんですよ、拝見していますと。全体として、既存不適格についてやや緩過ぎるというのが私の個人的な印象です。</p> <p>私などがいろいろなところでおつき合いしている既存不適格の考え方は、まずはやはり高さを制限する以上は、既存のものは、これは、壊せという必要はない。そ</p>

	<p>れから、そこに増築するときも、壊さなきゃ増築しちゃいけないというの厳し過ぎる、ここまでは問題ないんですけど、除却したら同じものが建てられるというのはどうも全体に共通なんですよ、ほぼ、条件はいろいろありますけど。特に、除却して土地所有が移転しても、新しい人が、前のものを建てられるというふうに読めるところがいくつかあるんですね。これは、私はかなり問題だと思うんです。本来、要するに制限している以上は、その隣の不適格があって、不適格な隣で適格なものがあつたとき、同じ敷地条件だったら、こちらの敷地のほうが、ずっと、いわばそれ以前、得をしてきている。これを除却して、また同じものができるのに対して、こちらは除却したら、また制限以内にしかできない、そういう構造になっているんですね。それをあまりにもこちらの有利なとか、もちろん制限を導入するときに反対があるのは、どうしても配慮が要ることは理解できますけど、それをやり過ぎると、このところが、何のためにおれは制限されているんだと、隣の人は同じものがまたできると、しかも権利者が移転しても、同じものができるのだと、明らかにおかしいんじゃないかという議論があつて、ちょっと私は耐えられない部分があるんじゃないかと思っています、基本的にはそういうことです。</p>
<p>会長</p>	<p>何かほかに関連して、あるいは何かお答えになることはありますか。</p> <p>今の点は、しかし結構重要な部分ですね。ある程度、既に案として流れている部分もあるわけですね、既成事実としてね、どうされるか。</p>
<p>D委員</p>	<p>どうぞ、D委員、ほかの件でどうぞ。</p> <p>ほかの件で、すみません、前回、私も欠席させていただいたもので、ちょっとわからないところがあるんですが、この高さ制限等々につきましては、私も、意見書を出していただいたということで、その中で、周辺地域においては、妨げとなるような規制はしないでほしいということで出させていただきました。それで、今回の意見も十分参考にさせていただけるんですか、それともこれは、今日はどういうことになるんですか、参考として聞いていただければ、私、述べたいと思いますが、それはいかがでしょうか。</p>
<p>会長</p>	<p>これは、今後まだ案の作成、このフローチャートを見ていただくと、25年7月まではまだ案のたたき台の作成途上にあるというのが私の認識ですが、それでよろしいですか。</p>
<p>恩田幹事 会長</p>	<p>はい、結構です。</p> <p>ということであれば、まだ十分にいろいろ意見を言っていた方がいいと思います。</p>
<p>D委員</p>	<p>わかりました。</p> <p>私も、都市計画マスタープランには出席させていただいて、いろいろと意見を述べさせていただいたわけでありまして、今回、7ページにありますような住環境保全の観点からの高さ制限は、商業地域が原則として導入しないということではありますが、なぜ商業地域には高さ制限をかけるのかというようなことで、これは、考え方として、こういう考えがありますよというようなことのようにあります。</p>

会長	この考え方というのは、これは、市のほうで考えたことなんですか、それともどこかで、審議会でやったとか、これはどういうことなんですか。
恩田幹事	恩田幹事、どうぞ。
D委員	この考え方は、市のあくまでも現時点での考え方という設定です。審議会でこの考え方をもんだという経緯はございませんので、現在のところ市がこの素案を示している上での市の考え方というふうにご理解いただければと思います。
D委員	わかりました。そういうことであれば、こちらに環境保全等々というようなことで導入したということがありますが、この商業地域において高層マンションの乱立予防するというようなことをこちらにも書いてありますが、これは、一律にこれを適用するというのは、私は、それはちょっと反対というふうに思います。ケース・バイ・ケースでいろいろ出てくるとは思います、とにかく今いろいろな話がある中で、下は商業施設として、そしてまた上が住居などというような話も聞いております。そういった中において、やはり商業活性化ということから言わせていただきますと、こういったものについては、高さ制限はかけないでいただきたいということを改めて申し上げたいと思います。
会長	これについては何かありますか。
恩田幹事	この基本方針の考え方にも示してございますけれども、商業地域でも、やはり高度利用すべきエリアと、一般の都市計画で定められている容積率を守っていただくエリアとがあると思います。高度利用すべきエリアにつきましては、やはりほかの都市計画、例えば高度利用地区あるいは再開発促進地区あるいは特定地区計画等区域、こういった別の制度がありますので、こちらで、そのエリアの高度を利用すべき考え方、方向性というのを十分に議論していただいて、そこで運用していけばいいというふうに考えています。そのエリアについては、今のところ適用除外にしていくという考え方を持っていますので、商業地域についても、一律ここで高さ制限をかけますけれども、ほかのそういった高度利用すべきエリアということを考え、それで十分に議論し、都市計画という手立てで設定していくということになれば、そちらを優先していくと考えているところです。
会長	D委員、どうぞ。
D委員	それでは、都市計画でやっているというようなことでありますが、それについては、またこういったところは守るということですか、それとも例えば要望ではないんですが、この審議会にかけるとか、そういうことになるんでしょうか。
会長	恩田幹事、どうぞ。
恩田幹事	当然、都市計画決定する際には、都市計画審議会に諮問あるいは付議し、審議をしていただくという形になります。
D委員	わかりました。
会長	今の話は、ですからむしろどの地域は、高度利用が絶対要るんだというようなご意見がないと、商業地域は全部制限なしとか、全部制限ありという議論でないほうがいいような気が、私はいたしました、伺っていて。

D委員	<p>いかがでしょうか。</p> <p>わかりました。</p> <p>また後程きちんとした場所を示させていただきますが、今、出ているのは、吉祥寺駅南口の駅前ということでご理解いただければと思います。</p>
会長	<p>よろしゅうございましょうか。</p> <p>それでは、A委員、どうぞ。</p>
A委員	<p>先ほどの議論に関連して、この商業地域における特例措置により100%を商業業務床とする緩和条件について、前回も都計審で意見があり、その公表にあたって、100%一定割り以上の修正をしたというところは、つまりこの前、提案された内容に関しては、商業活動を阻害することになりかねないということで、緩和するというふうにこれだと見えるんですね。私としては、現時点でまだ吉祥寺の南口の駅前の再開発に関して、地権者の皆様ですとか商業者の皆様がどのようなご意見をまとめられているのか、ちょっと詳細には存じ上げていなくて、口頭等なので、もう少しそれは注視していきたいと思っております。考え方としては、市が、商業地での高さ制限をしていって、住環境を保全するという点に関してはいいことだというふうに思っているところです。</p> <p>ただ、この100%商業利用しようとする緩和条件が厳し過ぎるという意見に対して、100%一定割合以上と修正をしたということがなくて、どこまで緩和していくのかという点でちょっとわかりにくいですね。</p> <p>そこで、具体的な質問としては、こういう問題について、地権者の方や、今、実際、進めている方からどのような意見が団体としてはあるのかなのかをうかがいたい。</p> <p>それが一つと、緩和するという点に関して、これは、意見がよせられて緩和していこうということになる、そういう方向性で考えていると理解しているのかどうか、この2点です。</p>
会長	<p>恩田幹事、どうぞ。</p>
恩田幹事	<p>商業地域における特例措置において、100%商業業務床とする緩和条件については、前回の都市計画審議会の際に、100%というのを商業地域にかかわらず全て埋めるというのは、今のご時世も含めて厳しいだろうというご意見をいただきましたので、素案の公表の段階では、一定割合以上というふう修正いたしました。市としましても、厳し過ぎるだろうというご意見を真摯に受けとめまして、それでは5割がいいのか、どのぐらいの割合が適切なのか、今検討しているところです。</p> <p>少し余談になりますがけれども、本市におきましては、まちづくり条例の整備基準の中で、開発事業者に対して商業地域については、商業業務としてのなりわいというものが必要なもので、1階、2階については、店舗を必ず入れてくださいという協議をさせていただいているところです。これは、ですから条例の協議の中で実現する話ですので、この緩和措置を使って、やはりもうちょっとという話であるならば、1階、2階よりも、当然、充足していくということになってきますので、それが5</p>

	<p>割なのかどうなのかというところについては、今後も議論させていただきたいというふうに思っています。</p>
<p>会長</p>	<p>A委員、どうぞ。</p>
<p>A委員</p>	<p>どうもありがとうございます。今の考えはわかりました。</p>
	<p>そうしますと、ただスケジュールというのがあるわけですし、一定割合というの はわかりにくいですから、何とでも解釈されるというのはやっぱりまずいですよ ね。なので、これは、数字を出したほうがいいのではないかと私としては思ってい るということなんですけれども、3月のたたき台の報告のときにこの数字が出せる のかどうか、これをお尋ねしたいんです。</p>
<p>会長</p>	<p>恩田幹事、どうぞ。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>そのようにしたいと考えています。</p>
<p>会長</p>	<p>ほかにいかがでしょうか。</p>
<p>C委員</p>	<p>C委員、どうぞ。</p>
	<p>さっきの南口の件なんですけれども、私、その地権者の計画図みたいなのを拝見 したんですけれども、そのときに感じたのは、その地権者の敷地は、駅前全部とい うんじゃないくて部分なので、そういうときに、まち全体を考えたときには、その地 権者が出した計画についてやるよりは、もっとまち全体を考えてやったほうがいい んじゃないかなと思ったんですね。一部分、抜けている部分もあったんですね。そ ういうときに、計画者が出したものだけを検討するんだと、いいまちはできないん じゃないかなと思います、高くするにしても。</p>
<p>会長</p>	<p>これは、特にコメントとして伺っておけばよろしいですか、ご意見として伺っ ておけばいいですか。</p>
<p>C委員</p>	<p>ごめんなさい、そうしたら意見というよりは、そういう場合にどのように進むん でしょうね、進め方として。それは、出した計画者の敷地で進んじゃうのか、それ とももっとまち全体を考えた上で進むようにするのかというのは、どのようにした らいいのか。</p>
<p>会長</p>	<p>じゃ、市のほうからお答えになる前に、一般論として私がちょっと申し上げてお きます。</p>
	<p>商業地域を取り上げて、その商業地域全体が、まち全体の構成上、どれぐらいの 高さ制限があるべきかというのは、地権者が自分で2種類の高度制限がかかる。し かし、そこで何か特別の建替え事業が、再開発事業とよく言われるんですが、再開 発事業が起こるとすると、その再開発事業というのをどういうやり方でやるかは2 種類あります。勝手に建て替えるやつ、あとは、もう一つは都市計画制度にのっ って建て替えるやつ、都市計画制度にのっって建て替えるのであれば、それは、 都市計画事業として、ここにもご説明がありましたけれども、市との調整を経て、 いろいろな調整の中で行われますから、これは高さ制限を多少超えたっていい、適 用除外になってもいいというふうにこれに書いてある。何ページでしたか。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>6ページです。</p>

<p>会長</p>	<p>ですから、今のC委員のご意見は、どっちのほうなんでしょうか。再開発事業として、計画書を見たことがあるとおっしゃったので、それは、恐らく再開発事業の計画書を見たとは私は理解したので、それは、再開発事業というふうになるのであれば、この6ページの方角に行くはずで。そこのところがちょっと混乱して議論されているように思います。</p>
<p>C委員</p>	<p>ごめんなさい、そうすると、その残った部分と、結局、私の考えている駅前の周辺というの残った部分、それに入っていない敷地というのは、それが適用されないから、例えば高いのあってその隣がだんと低くなっちゃうということですよ。</p>
<p>会長 堀井幹事</p>	<p>ちょっと堀井幹事のほうからお願いします。</p> <p>今、C委員のおっしゃった件ですけれども、現在の具体的な計画というのはまだ法的な手続きが始まっていません。あくまで、まだ民間の方が自分たちの自主的な活動としてやられている計画でありまして、行政としてそれが一つの具体的な公的な計画であるというふうには認識しておりません。それが大前提で、公的に再開発事業を行う場合であれば、一定のエリアを含めた地域を対象とした計画をつくっていく必要があります。会長が言われたように、単独で自費でビルの建替えをするのとはわけが違いますので、一定のエリアを見た計画にしていかななくてはなりません。ただし、今の段階では、まだその任意団体がつくっている計画ですので、私もそのことについて具体的にコメントするようなまだ立場ではないということです。</p>
<p>会長</p>	<p>I委員、どうぞ。</p>
<p>I委員</p>	<p>関連で、具体的な話は置いておいても、ただ新聞報道されましたので、新聞報道の中での話をさせていただくと、いわゆる市街地再開発事業の準備組合をつくったという新聞報道がありました。ということは、都市計画法にのっとってやると、手法でやるということですよ。高さにおいては、この前の都市計画審議会の中で、違う都市計画をかけるんだから、それは、高さについては適用除外ですよ、それは理解しているところなんですけれども、ただ一連の話を聞いていると、商業地域には、やはり住宅は要らないんだというような話に、何となく導入、そっちのほうに行っているような気がするんです。でも、この間、都市計画審議会で視察をさせていただいた町も、また建設委員会で、先日、岐阜市に行ってきたんですが、地元とも、やはり駅前には市街地再開発事業が行われていて、何百mという、岐阜市は150mのツインタワーでしたけれども、住宅なんです。皆さんの前でも質問しましたけれども、やはり住宅メーカーは売らないと、再開発事業の財政が出てこない、お金が出てこない、こういうことにもなっているわけで、高さはいいけれども、住宅はだめだよという話になると、結果的には再開発事業をしちゃだめだよという話になりかねないんですね。なので、あくまでも、市街地再開発事業の話じゃないので、これはあまり突っ込んだ話をしてもいけないのかなと思うんですけれども、高さだけの議論ではないと僕は思っているんです。この議論が、高さだけではなくて、商業地域のある時期、再開発に必要な床ならば、住宅もある程度は許容するんだと、</p>

	<p>こういうふうな形で話を進めていかないと、何か開発がストップしてしまう、この議論がストップをかけてしまうようなことは絶対にやってはいけないというように思います。</p> <p>私は、駅前の高さも、ここに書いてありますけれども、高層マンションの乱立を予防するためと書いてあります。乱立というのはどれぐらいの乱立というのかもわかりませんし、まちづくりの方針において美しい街並みを形成する、この美しい街並みということはわかりませんし、この間の下図も、写真しか見ていませんけど、パースしか見ていませんけれども、あと岐阜市の議会の建物をここで議論しましたけど、150mでも、見ようによっては美しい街並みと見える場合もあるわけで、この辺は、やはり高さだけではなくて、街並み、駅に即した景観みたいなものも含めて考えていかなければいけないのかなと、一連の議論を思いながら思いました。何か感想がありましたら、お聞かせ願いたいと思います。</p> <p>もう1点は、先ほど既存不適格な話なんですけど、ある人に、こういう話が出たので、ちょっと答えられなかったんですけど、既存不適格な建物になってしまったときに、本来の高さならば、今の適格な、正常なというのかな、法律にのっとった建物ならば、いわゆるいろいろな市の優遇措置、補助金だとか、そういうものが受けられるのに、既存不適格になった瞬間に、今、既存不適格なものに対して補助対象とならないですね、今、住宅等がそうですけれども、そうじゃなかったでしたっけ。既存不適格には補助しませんとかとなっていていましてしたっけ。なっていないかったら、別にこの質問は、そうじゃないと言ってくればいいです。耐震補助とか、そういうものは確かなっていなかったと思うんですけど、既存不適格になったときに、そういうところもあわせて考えてあげないと、いや、ほかのところの既存不適格と同列ですよという話になってしまうと、これはちょっとまた逆な意味で厳し過ぎるのかなと思うんですよね。その辺についてはどのようなお考え、こちらは質問です。お願いします。</p>
会長	恩田幹事、どうぞ。
恩田幹事	<p>1点目の市街地再開発事業と単独の事業との違いというのは、私もあると思っています。基本的には、市街地開発事業をやるとなると、一定のエリアに対してのいろいろな検討が必要となってきますので、そういう意味では、その部分での高さの制限というのは、そこできちんと議論すべきだというふうに思います。</p> <p>住宅の問題につきましては、高さに関連してくるところもありますので、市としての考え方としては、住宅を維持するために商業地域があるわけではないということもありまして、り商業業務としての土地の利用のあり方というのが十分に充足されていく中で、住宅の許容というのが出てくるのかなというふうには思います。</p>
会長	次のところに行く前に、5ページ目の②の考え方というところは、下から5行目には、商業地域での住居利用の必要性や経済活動も考慮し、適切な条件設定を検討するというふうに市は考えているということで、確認、いいですか。
恩田幹事	はい。

会長	<p>ですから、I 委員がおっしゃった市は、商業地域には住宅は必要ないと考えているというのは、そうではないと私は理解したんですが、そこはそれでよろしいですね。</p>
恩田幹事	<p>はい。</p>
会長	<p>じゃ、次にいってください。</p>
恩田幹事	<p>既存不適格建築物につきましては、法律が変わって適用していない建物ですので、特にそれに対して補助しないとか、そういうことは恐らくないと思ってございます。違法の場合は別ですけども、既存不適格は、基本的に法律が変わって適用外になったというものです。</p>
会長	<p>I 委員、どうぞ。</p>
I 委員	<p>再度、それでは住宅に関してのこちらで話をする場じゃないんですけども、ここにも、今、出ましたので、先ほど会長の質問は、前回、私もした質問でありますので、先ほど、50%、50%という話も出ました。これでは、やはり再開発としては、私は進まないんじゃないかと思っているんです。やはり商業地域に適切な商業空間をつくるための床ですから、再開発するための財源を確保する床が住宅ではないと売れないというのが、この間の質疑の中でも明らかになりました。この間、伺ったところもそうですし、また先日、伺った岐阜市でも同じ質問して、同じ答えが返ってまいりました。今、住宅じゃないと売れない、財源を確保できないんですという話がありましたので、50%、50%じゃ、とても、とてもそれはいけませんので、その辺のところは別に考えていただきたいということで、ご理解をいただきたいと思えます。</p> <p>以上です。</p>
会長	<p>ほかの点はいかがでございましょうか。</p> <p>大体、よろしゅうございますか。いろいろご意見が出た中で、ある程度方向が見えてきたような点もありますが、最初、H委員のおっしゃった既存不適格部分の問題が、非常に大きいところがあると思いますので、ここは少しじっくりとご検討いただいたほうがいいかもしれませんですね。その辺は今後どういたしましょう。</p>
恩田幹事	<p>どうぞ、恩田幹事。</p> <p>市のほうとしても、委員がおっしゃられたところをすごく重要にとらえていまして、今まで使っていた枠組みだけで、権利者が変わって、その枠組みが使えるのかという問題と、そうではなくて、本当にその枠組みでないと建替えができないんだというのとでは、少し違うと思います。ただ、そこをどういう形で、適用にしたり、適用にしなかったりすることができるかというところは、法務も交えて少し検討しなくてはいけないとは思っています。</p> <p>ご指摘のところは、またH委員とも密にご相談しながら、検討していきたいというふうに思っています。</p>
会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>じゃあ、H委員、その辺、よろしく願いいたします。</p>

	<p>ほかはいかがでございましょうか。</p> <p>そうしましたら、いろいろご意見を伺って、商業の問題も大分まだ整理がし切れていない部分もあるような気がいたしますので、3月までの段階で、またそれぞれご意見をいただくなりして、原案を詰めていただければと思います。そんなまとめにさせていただいて、この件につきましては、今後も引き続き審議するという事にいたしたいと思います。</p> <p>それでは、傍聴者の方はここでご退席をお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">— 傍聴者退席 —</p>
<p>会長</p>	<p>それでは、会議を再開いたしまして、最後、議事の3 その他についてでございます。事務局より報告があればお願いいたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>本年度の視察研修でございますが、ちょうど1週間前の11月3日、4日の日程で、広島市のほうへ伺ってまいりましたので、ご報告をさせていただきます。ご出席いただきました委員の皆様、お疲れさまでございました。</p> <p>また、次回の審議会の日程についてですが、先ほどの都市計画決定までの流れの図に示しましたとおり、来年3月頃の開催を予定しておりますので、また日程が決まり次第、ご連絡をさせていただきます。</p> <p>本日の議事録につきましては、案ができましたら、各委員に送付をさせていただきますので、ご確認をよろしくお願いいたします。</p> <p>報告事項は以上です。</p>
<p>会長</p>	<p>今日のご議論を受けて、今度の3月の審議会は、大分大事な議論になると思いますので、日程調整を早目にしていただいて、なるべく多数の委員がご出席いただけるようにしたいと思っていますので、早速、日程調整の準備いただければと思います。よろしくお願いいたします。</p> <p>ほかにご発言がなければ、これにて都市計画審議会を閉会といたしたいと思いません。</p> <p>ありがとうございました。</p> <p style="text-align: center;">【 閉 会 】</p>