

## 令和2年度第3回都市計画審議会議事録

日 時 令和3年3月4日（木曜日）午後2時～午後4時10分

場 所 武蔵野総合体育館 3階 大会議室

出席委員 早川都市整備部長、中迫まちづくり推進課長

稲垣委員、入江委員、榎本委員、水庭委員、柳沢委員、堀内委員、深田委員、西園寺委員、山本あつし委員、きくち委員、山本ひとみ委員、椎名委員、小知和委員

説明員 田川産業振興課長

欠席委員 鈴木委員、村尾委員

傍 聴 者 新型コロナウイルスにより中止

質疑応答者	質疑応答
事務局	<p>本日はご多忙の折、令和2年度第3回武蔵野市都市計画審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>開催に当たりまして、配付資料を確認させていただきます。</p> <p>本日の議案の資料は、郵送で事前配布しております。</p> <p>机上配付資料は、次第、委員名簿、特定生産緑地指定状況一覧の3点です。不足等がございましたら、挙手にてお知らせください。</p> <p>それでは、先に進めます。</p> <p>幹事は、都市整備部長の早川、及びまちづくり推進課長の中迫が務めます。幹事のほかに説明員として、市産業振興課から課長の田川が出席しております。よろしく願いいたします。</p> <p>議事に入る前に、都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、会議が成立したことをご報告いたします。</p>
会長	<p>本日の傍聴は、新型コロナウイルスの感染防止で傍聴なしということで進めます。</p> <p>それでは、議題の（1）議案第6号 武蔵野市都市計画生産緑地地区の変更について、事務局から説明をお願いします。</p>
中迫幹事	<p>議案第6号と第7号は関連しますので、2議案まとめて説明します。</p> <p>初めに、議案第6号 武蔵野都市計画生産緑地地区の変更（区域の変更）、付議について説明いたします。</p> <p>本議案は、議案第7号で説明する武蔵野市特定生産緑地の指定（諮問）に伴い、詳細に現地を調査した結果、図面と耕作地、都市計画決定の面積と農地台帳の面積に不一致が見受けられたことから、生産緑地地区の区域及び面積を変更するものです。新たに地区を追加・削除するものではありません。</p> <p>資料1の2ページ、新旧対照表をよろしく願いいたします。</p>

変更箇所は、一番右側の列、摘要に記載のとおり、区域の訂正が14件、面積の精査が15件です。3ページの変更概要です。位置の変更は新旧対照表のとおり、区域の変更は計画図のとおり、面積の変更は24.12haが24.35haに増加することとなります。

それでは、区域の変更について箇所ごとに説明いたしますので、スクリーンと、併せて資料2のお手元の資料もご覧ください。こちらは対象箇所の位置を示している全体の総括図です。表記のとおり14件です。

個々に説明します。初めに、6番です。左の図面が平成26年2月に都市計画変更した図面です。現地調査の結果、赤く囲った3か所について、右図のとおり、区域の変更を行います。特に①は建物が重なっていることから、大きく、図面上は削除することになります。続いて、8番です。左側の図面が平成26年2月に都市計画変更した図面で、現地調査の結果、赤く囲った部分が農地であることから、右図のとおり、境界線を北側にずらすものです。続いて、10番は、赤く囲った部分を現地の状況に合わせて北側にずらします。12番は、赤く囲った部分も農地であることから、境界線の区域を南側に拡大するものです。このように、残りの31番、36番、53番、69番、70番、74番、77番、85番、106番、110番も記載のとおり変更するものです。

それでは、資料1の1ページをお願いいたします。都市計画の変更箇所となります。第1、種類は、生産緑地地区、面積は24.35haです。第2、区域の変更のみを行う位置及び区域は、記載のとおり6番から110番までの14件となります。理由は、既に都市計画決定している生産緑地地区において指定区域に誤りがあったため、生産緑地地区の区域の一部を変更するとしています。最後に、資料1の4ページをご覧ください。こちらは、都市計画の策定の経緯の概要書です。初めに、本都市計画案は、令和3年1月15日から29日まで、公告縦覧及び意見募集を行い、縦覧者、意見の提出ともにございませんでした。本日承認をいただきましたら、3月末までに都市計画決定の変更の決定告示を行う予定です。

次に、議案第7号 武蔵野市特定生産緑地の指定、諮問について説明いたします。本議案は、2022年に指定から30年が経過する生産緑地33件について、指定を10年間延長する特定生産緑地に指定するものです。

特定生産緑地の指定は、都市計画決定ではございませんが、都市計画の決定に準じた法的効果を生じさせるため、生産緑地法第10条の2において、市町村長は指定をしようとするときはあらかじめ当該生産緑地に係る農地等を、利害関係人の同意を得るとともに、市町村都市計画審議会の意見を聞かなくてはならないとされています。

資料1の1ページ目をご覧ください。こちらが特定生産緑地の指定書です。表の左から番号、位置、生産緑地番号、面積、申出基準日、図面

番号が記載されています。一例を挙げると上段から3段目にある番号6-1は、生産緑地地区番号6番と枝番号1を組み合わせた番号です。生産緑地地区番号6番は9つの筆から構成されているため、6番-1、6番-2、6番-3と枝番号を付して今後管理していくものです。枝番号を付す理由です。特定生産緑地の指定では、申出基準日、つまり生産緑地地区の都市計画決定の告示から30年を経過した日、または特定生産緑地の公示から10年を経過した日の管理が非常に重要になります。申出基準日を経過した生産緑地は、法律上、特定生産緑地の指定期限の延長ができなくなります。新法の施行に伴い、平成4年に一括で指定した生産緑地、平成4年以降に新規で指定した生産緑地や一部追加した生産緑地はそれぞれ30年を迎える日が異なっています。そのため筆ごとに管理をし、適宜30年が近づいた生産緑地の所有者に対して市から申請手続の案内をしていく必要性がございます。具体例を申し上げますと、同じページが一番下、最下段ですが、10番-1等が該当します。生産緑地の面積は1,270㎡ですが、指定から30年を経過する面積は、うち1,090㎡になっています。そのため、表の左側の生産緑地地区は1,270㎡、2つ右側の新たに指定する区域が1,090㎡と差が出たものとなっています。残りの筆の申出基準日は令和16年1月となっており、この日までに手続が必要となる制度になっています。

以上を踏まえ、生産緑地番号1、2、6、8、10、その他33件の生産緑地の一部について、今回特定生産緑地に指定するものです。

続いて、スクリーン、または資料2の1ページをご覧ください。武蔵野市特定生産緑地の位置図で、記載の33件を今回指定するものです。次ページ以降は、特定生産緑地の指定図です。左下の凡例のとおり、緑囲いが生産緑地地区、濃くハッチをかけたものが今回特定生産緑地に指定する区域です。ハッチが前回に指定をした区域です。指定書で説明したとおり、枝番号を付して管理するものとしています。なお、生産緑地の指定は、生産緑地所有者等の同意が前提となっています。本日審議をいただく33件は、所有権、地上権、賃借権、その他の農地等利害関係人の承諾を得ていることを確認しています。また、今回指定する生産緑地地区の一部は、相続税等の納税猶予を受けていることから、抵当権者になる税務署長から令和2年10月7日付で同意書を得ていることも併せて報告いたします。最後に、机上に配付した特定生産緑地指定一覧について説明したいと思います。この表ですが、一番上に凡例がございまして、黄色が今回指定対象地区です。ご案内したとおり33件です。緑色が前回に指定した24件、灰色は、令和4年11月以降に申出基準日を迎える農地、または8条4項通知により削除の予定があるものを灰色で表示しています。白色が指定準備中、または検討中の案件で、青色が意向なしの農

	地です。本日の指定で合計57件、約70%の指定が完了する予定です。説明は以上です。ご審議をお願いいたします。
会長	ただいまの説明に関し質問、ご意見がありましたら、お願いいたします。委員。
委員	<p>本日、特定生産緑地指定状況一覧に関して、配付と説明があり、私も既に特定生産緑地で指定されたところと新しく指定するところがどういう状況か伺いたいと思っておりましたので、本当にありがとうございました。</p> <p>初めに、今回、区域変更がありましたけれど、現地はいつごろ行ったのかと、区域は変更しなければならないと思いますが、誤りがあったことの背景を最初に伺いたいと思います。</p>
会長	はい。
中迫幹事	<p>2点ご質問をいただいています。現地の確認はいつごろかというお話ですが、調査は今年の夏くらいに終わっている状況です。それから、誤りがあった背景ですが、まず、1点、地図が少しずつ新しくなっている経緯がございます。当初指定は平成4年ですので、30年くらい前と今では都市計画図に使うベースマップが変わってございます。もう1点は、当時平成4年は一括で指定していますので、80か所、90か所ある生産緑地を、全部見て回って、1か所ずつチェックしながら指定したかという、定かではないですが、基本的には申請してもらったところを指定する状況になっていますので、そういったところで若干違いが出ていたのではないかと推測しています。</p>
会長	委員。
委員	<p>ありがとうございました。区域変更は、30年近く前に一括して作業があったり、申請者がどうしたのか、そういった背景が大きいということで私としては理解をしました。</p> <p>次に、考え方について何点か伺いたいと思います。今回、生産緑地法に基づいて武蔵野市としても対応しなければいけないことになったわけですが、生産緑地に関して数年前に法改正があり、農地に関して重要な変更があったのは私も把握しているところです。それまで、都市における農地に関しては市街化すべき、宅地にすべきところとそうじゃないところを分けて、宅地並みに課税をして、農地を宅地に転換する変更があつて、都市における緑地、生産農地の存在と役割に関して転換が図れたと私も考えております。</p> <p>それで、この件について武蔵野市として、法改正について何らかの意見具申をしたのかということ、それから、市民や当事者からの意見がもし寄せられていたら伺いたいと思います。</p>
会長	課長。

田川産業振興課長	<p>基本的に都市農地が都市にあるべきものという形で法改正がされてきており、大きな見直しが図られてきているということで、法改正に対して市が何らかの意見具申をしたのかは、私の知る限りは特に何か出した記憶はございません。私ども農地を担当する立場からすると追い風になっていますので、ぜひこういう施策をうまく生かしていきたい思っているところです。</p>
会長	<p>よろしいですか。</p>
委員	<p>市民からは何か意見がありましたか。</p>
田川産業振興課長	<p>市民、いわゆる農家の方や生産者の方の意見としても、それを活用しているいろいろな取組をしていこうと、昨年来から具体的な動きも出ているところですので、おおむね好意的に受け取られていると思っています。一般市民の方がどう感じているかは、私どもは特に聞いているところではございません。</p>
会長	<p>委員。</p>
委員	<p>分かりました。制度の変更に伴って対応が必要なので、何点か伺いたいと思います。</p> <p>1点目、特定生産緑地にするかどうかで違いがありますが、仮にしないとしたら、どのような不利益が、営農や、税金の面であるのか、伺いたいと思います。2点目、都市計画審議会でも農地が減ることに対して、心配の意見は毎回のように出ていると思います。全国的に言えば、生産緑地に関してここ二十何年間かの減少幅や、全国的には1割くらい減少しているけれども、市街化並みに宅地課税をしたら6割くらい減少していると聞いています。大都市圏が多くて、大都市圏ではないところは指定自体も少なかったように聞いていますが、武蔵野市で言えば、トータルとしてどれくらい減っているか、方向性や件数が分かれば伺いたいと思います。3点目、自治体がいり取るかどうかについて、判断をしていり取る場合もあるけれども、そうではない場合もあると思います。今後、2022年度に大きな農地に関する変更もあるということで、私が聞いた中では宅地指定に転換することもあるのかと考えている方や、もしかしたら、そこで増えると思っている方もいます。自治体としていり取りか否かの判断をどこでどのような形で行うのか。福祉施設は様々な、財政援助出資団体や、ほかの私的な団体、社会福祉法人の場合があると思います。そうしたところへのあっせんを自治体がいりることについてはどのように考えているのか。この3点を伺いたいと思います。</p>
会長	<p>幹事。</p>

中迫幹事	<p>私から、3点目についてお答えします。</p> <p>2022年が迫ってくると、特定生産緑地の指定を受ける、受けない農地が徐々に明らかになってくると思います。今回お配りしている特定生産緑地の指定状況一覧も、現在のところ青い色は1か所しかありませんが、よく確認すると、白い場所でも全て指定希望の農地と所有者検討中の農地があります。実際にあと1回、令和3年度に指定の手続を準備していますので、そのときにこの白い部分のうちの何件の方が特定生産緑地に申請するかが重要となります。</p> <p>逆に、申請がなかった場合は、個別に当たる必要があると思っています。市の方針は農地の保全ですけれども、原則は個人の持ち物で、所有者の方々も事情があると思いますので、一概に特定生産緑地に指定してくださいと言えるわけではないですが、迷っている方に対しては、指定すればこういうメリットがありますという説明はしていくことになると思います。特定生産緑地を追加で指定しなければ税金が大きく跳ね上がるのが最も大きなデメリットかと思っています。従前計算したときは、5年かけて少しずつ税金が上がって、最後は今の価格の700倍くらいまで上がります。農業を今後も続けたいのであれば、特定生産緑地に指定されるのが一般的だと思います。</p> <p>次に、仮に買取りの申請が出て、市が買い取らないと回答したときですが、そのときは東京都や、ほかの農業従事者に斡旋する手続を行います。それでも誰もいなければ解除になります。また、市がその土地の活用を考えるについては、買取りの申出を受けた場合は、市の中で会議に諮りますので、関係課の取得希望の有無により、市が買い取るかが決まってくる、というのがお答えになります。</p>
会長	課長。
田川産業振興課長	<p>全国的な減少の方向性のお話ですが、武蔵野市も例に漏れず、農地に関しては減り続けている現状だと思っています。ご承知のとおり、一番大きな理由が相続に伴うもので、それで出てきているのが大きいですが、今回も最終的に約27haくらいの農地があると確認しているところです。今回、特定生産緑地に申請していただいて、営農していく取組をしていただく方、かなり多くの方がいらっしゃっています。私どもでは、土地をお持ちで、生産緑地の今回指定の申請をするか、しないかに関しては、全ての農業者の方にコンタクトをとらせていただいて意思確認等をさせていただいています。最後に悩まれる方もいらっしゃいますので、最後まで私どもはぜひ特定にのってほしいというお話をし続けているところです。最終的には令和3年度の会議の中で、私どもの努力の成</p>

	果をお見せできると思います。
会長	よろしいですか。委員。
委員	<p>要するに特定生産緑地に指定しない場合は、税金が高くなって、営農を続けることができなくなることが一番大きい、と了解しました。今後20年間以上の農地の減少に関しても、長い年月ですから、今日のお答えでは減ってきているし、相続が発生してそうなったと理解したいと思います。買取りの問題は、市が買い取らなかった場合は、東京都にも、統一の自治体で同じ農業者等に対してあっせん等をいただける場合もあるし、あるいは、管財課が、この土地が市で検討すべき土地になるということを検討していくことだと私は理解しましたが、どうでしょうか。</p> <p>東京都も、武蔵野市でも農地が減って行って、以前よりも、農地があることで防災上の課題や目で見ても安らぎや農を感じたりすることができることで、様々な面から農地の重要性について転換が図られていると思いますので、可能な限り残したほうがいいと思いますが、福祉施設が全て大都市圏に充足しているかという点、そうではない面もありますので、そこは検討の余地があると私は考えます。今言ったことでもし何かつけ加えることがあったら伺いたいと思います。</p>
会長	できるだけ簡潔に。
田川産業振興課長	先ほど数字的なことでお尋ねがございました。現段階で手元に持っているのが平成18年度の農地の面積が34.48haで、今現在27.6haですので、7haくらい、この14年間に減っていることになります。
会長	ほかにご発言は。委員。
委員	<p>今回の取組の位置づけについて、簡単に確認をさせてください。</p> <p>去年の夏に測量というか、はっきり決めたということですが、精密な測量をなされたのか、あるいは杭を打ち直したのか、どのくらい費用がかかったかを一つお聞きしたいと思います。</p> <p>もう一つ、誤りを正すためという説明がありましたが、武蔵野市決定ということは、法律に違反しているとか、指摘があったとかではなく、市側の発意で、自立的な取組としてこれが行われたのかを確認させてください。</p>
会長	幹事。
中迫幹事	費用ですが、2点考え方がございます。1点は、特定生産緑地指定に伴う委託業務を発注しており、毎年おおよそ予算400万円をかけて、指定図書を作成してございます。面積でございますが、農地所有者が土地の所有権移転等で面積を地積更正、つまり自身で再測量されたとき、その面積が固定資産税台帳に記載されます。固定資産税台帳の情報が農地台帳に反映され、農地台帳の情報が都市計画に反映される経緯をたどりますので、今回面積が変わっているところも市が測量したものではありません。

	く、農地所有者が測量した結果が反映されている、ということになります。
委員	あとは市の決定、自立的な取組なのかということです。
中迫幹事	市の考えにより都市計画を変更するもので、外部から変更を求められているものではございません。
会長	委員。
委員	分かりました。30年前の地図が古くて、実情と異なっていることは、農地に限らず見受けます。ですが、市はその都度全部を精密に測量し直すという考え方ではないと思うんです。あまり利益、不利益がないから、そのままにしておくことも過去にあると思うんですが、今回は正確さを期したという真意は何かを、お聞きしたいと思います。
会長	幹事。
中迫幹事	都市計画の決定図書は、一般的に総括図と計画図と計画書の3つで構成されています。計画書にはh a 単位の面積が入っており、総括図と計画図は地図になっています。都市計画は25000分の1とか2500分の1という、大きなスケールの地図で決まってくるので、その中に表現されるものが今回の生産緑地の区域です。厳密に25000分の1を見たときに、今回の変更箇所が出てくるかというところ恐らく出てこないです。ただ、実際私たちが今後この生産緑地を管理していく上で、都度変更しなければ、後々管理できなくなりますので、そこは自ら先に変更しておいたほうが良いと考えているものです。
委員	結構です。
会長	ほかに。委員。
委員	大切だと思いますので、今後のプロセスについてももう一度ご説明をいただきたいということが一つです。そのことについての総括をどこかでまとめていただいて、次に生かしていただくことができるかを2つ目に伺っておきたいと思います。つまり何%くらいが次の特定生産緑地に移行したのか、した理由、しなかった理由。農地を残したいという観点から見て、市の取組としてどうだったのかについてです。もちろん当事者のあることですから、相手が出すか出さないかはあるんでしょうけれど、自治体の側の公の取組として、この問題を一つの山を越えた段階でどういうふうに総括するのかが僕は大事だと思います。武蔵野市で言うと、次の長期計画の調整計画が、来年度から検討が始まるわけです。そのときにまた次10年たったら同じことが繰り返されることを前提にして、どういうふうに自治体として取り組むのか。新しい政策の必要性はないのか。例えば後継者の育成や、農地の貸し借りの問題、実際に所有者でなくても農業をやってくれる方をどうやって引っ張り込むかという問題、給食との関係、地産地消の問題、いろいろなことが総合的に

	<p>あって、僕はまだやれることがあると思います。</p> <p>結局は当事者と、当事者の申請に委ねるということであれば、総括も何もないわけです。今回のことを一山を経た段階でそのように考え、公は何をするのか、次の対応方針を出してもらいたい。願わくば、都市計画審議会や議会に対して示した上で次期の調整計画に臨むのが筋だと思います。出てくるかどうかは向こうの問題ですから、お任せしてあるという話ではなくて、どういうふうはこのプロセスを超えていくかが大事だと思いますが、そこはそういう構えでいただいているのでしょうか。所有者検討中という中に非常に大きなところが幾つか入ってきます。このまとまった農地が失われることになると非常に痛手になることは間違いありません。今回指定しているところでも、大丈夫かと思うところが正直あります、それに対して、自治体はどういう対応をするのか、どういう関わり方をして、何を提案し、何をアドバイスし、どういう仕組みをつくるのか、ここの関わりが大事だと思うんです。そこは見えるようにしてもらいたいと思うんですけれども、いかがでしょうか。</p>
<p>会長</p>	<p>課長。</p>
<p>田川産業振興課長</p>	<p>ありがとうございます。私どももすごく心配しているところです。これまで武蔵野市としては生産緑地の、特定生産緑地への指定の取組は、他の自治体よりも先立って相当丁寧やってきたという自負も、実績もあると思っております。そういう中で、個々の事情に対して市で寄り添っていくことをやってきたところはあると思っております。申請をしないから、それで終わりではなく、その方が申請をするに当たって何が障害になっているのか、何を今悩んでいらっしゃるのかを、今年、令和2年度になってからは、個々の方に対して直接お手紙や電話のやり取りで、丁寧に進めてきたところです。今100%全ての方にコンタクトをとらせていただいて、その中でも本当に悩まれている方はいらっしゃると思いますので、そこは3月までに申請いただくことで今お話をしておりますので、一定そこで成果は出ると思います。</p> <p>総括という意味でいうと、3月までの一つを目途にして進めてきたことが、一体どれだけの効果があったのか。最終的に武蔵野市の特定生産緑地がどのくらい浸透して保全されていったかを見ながら、かつその次に求められることも含めて考えていかなければいけないと思っております。行政でやることで言えば、農業者の方との関わりの中で、改めてヒアリングとか、特定生産緑地としてスタートするまでの間にもまだあると思うんです。それを具体的に言うと、その間に不幸にして例えば相続等が発生してしまう、途中で起きることもあり得ます。何らかの家庭の事情によって営農が困難になる場合もあるかもしれません。そういったことも私たちは受け止めながら、解決できるものがあれば、一緒に考</p>

	えていくというスタンスで取り組んでいきたい。ですので、総括と言えるのかどうか分かりませんが、私どもとしては継続して関わっていく心づもりでいるというところです。
会長	委員。
委員	ぜひ、今みたいなお話を、例えばこの都市計画審議会や、農業委員会、議会に一定の段階で出して議論していくことは僕は本来ならあるべきことだと思います。それを踏まえて、次の長期的な取組を検討する中で、具体的に目に見える形で、市の政策に事業化することも大事だと思います。これは事業化して、今回のこれを踏まえてこういうことをしますと言わないと、取組は目に見えないです。こういう仕組みをつくりましたとか、こういう事業を立てましたとか、事業化して次へつなげて見えるようにしていくのは大事だと思います。だからそこもぜひやっていただきたいということを、今回の一連の山を越えた段階で皆さんと、農業委員会の中でも議論していただきたいと思いますが、いかがでしょうか。
会長	課長。
田川産業振興課長	おっしゃるとおりだと思います。実際、長期的な取組として事業化に結びつけるのは本当に大きなことだと思いますし、実際はこの中でも例えば認定農業者の補助金を小さな面積の事業者でも対応できる形で、都市型の認定農業者制度を新たに変更してつくっているところも、事業化での展開だと思うんです。それもいろいろな方々にヒアリングした中で、ニーズに合っているものをつくってこういう展開ですので、今やっていることを皆様にお伝えしながら、さらに進めるかどうかを検討していきたいと思います。
会長	ほかにご発言はありますか。 委員。
委員	先ほどから農地をどうするのか、政策として事業化していくのかという話もありますけれども、基本的には個人の私有財産ですので、持ち主のお気持ちと、財産ですので、そこはしっかり丁寧にヒアリングをする。一方で、都市計画マスタープランの中にもある、田園住居地域です。この手法を活用することを検討すること、これは官民連携でやらないと駄目なんです。ここの農地がなくなったら大変だという議論も大切ですが、武蔵野市全体を面として捉え、どういうふうに農地の保全をしていくのか、緑を残していくのかと、それをぜひ民間の事業者とも連携しながら、上手に残し、活用していく方策も、行政でできることです。この点は4年くらい前に一般質問していると思います。10年前に生産緑地の一般質問をしたとき、どうするのか、自治体を買うのか、という質問をしたら、その時点では副市長から「買いません。」というお返事をいただきました。その後検討されたと思いますが、そういった官民連携の所有者のお気持ちを尊重した形での農地の活用に、検討は始めていく

	予定ではいるんですか。
会長	幹事。
中迫幹事	<p>田園住居地域ですが、前回の都市計画審議会で説明したように、仮に特定生産緑地に指定しないで、今後も市街化農地で農地を保全したいという方がいらっしゃった場合には、田園住居地域という考え方もあると思います。しかし、税金が今後も700分の1のほうがいいと特定生産緑地を選択されると、特定生産緑地としての農地が保全されますので、田園住居地域を二重で指定する意味は失われます。</p> <p>とはいえ、たとえば、農業従事者の方に、官民連携の動きがあって、その中で生産緑地に指定をしないほうが事業が展開しやすいようなことがあれば、田園住居地域もあり得ると思っています。</p> <p>ただし、現在の状況ですと農業従事者の方は、新たな事業展開よりも、今までと同様に家族経営で、生産緑地の継続を選択していると思っていますので、必要に応じた調整になると考えています。</p>
会長	よろしいですか。ほかにご発言はありませんか。委員。
委員	<p>1点だけお聞きしたいのですけれども、関前地区にあるお寺のお話で、先祖代々のお墓を守っているけれども、お寺の後継ぎが細っているということです。そうすると、そこはもうお墓を継げないのではないかという話があって、檀家の方は農家の方がたくさんいらっしゃるのですけれども、60代の方で、農家さんで独身の方もいらっしゃる。こういった場合に、農業を今度次世代、継がない可能性もあるんです。そういったことを将来像として想定されているのかどうかです。多くの農家さんは継ぐ方も、今まではサラリーマンをやっていたけれども、今度、親父の跡を継いで途中から農家になるとか、そういう方もいらっしゃるのですけれども、基本的に独身で、後継ぎがないという実態がこれから増えてくることを想定されて、内部で検討、あるいは農業従事者さんと打合せしたり、そういったことはあるのでしょうか。</p>
会長	課長。
田川産業振興課長	<p>ありがとうございます。実際おっしゃられているような事例は既に起きている状況だと思っています。要するに自分の世代で農家はおしまいとある程度覚悟を決めて、自分の生きている間はやろうという方もいらっしゃる。ただ、幸い、若手の農業者の方も最近元気な人が増えているという実情も武蔵野市では見受けられます。両方あるとは思いますが、これはご自分の土地、農地に対するお考えが全てだとは思いますが、もしも例えば後継者の方がいない方でその農地で、ほかの方にやってほしいということがあれば、貸借という新しい仕組みが出てきましたので、ある程度一定の間お貸しして、農地として保全していただくこともあります。そういったことの相談が受けられる体制はとっていかうと思っています。</p>

	<p>います。ただ、本質的にその土地をどうしようというのは、非常に難しい話だと思っています。具体的にそのことだけに捉えて検討していることではございません。</p>
会長	<p>よろしいですか。ほかにご発言。委員。</p>
委員	<p>この前、武蔵野の明治時代の地図を見ました。街道筋に家屋があって、南端と北端に樹林地があって、あとは全部畑地だったんです。この議題7号の資料2の位置図と比べると、道路方向が、これが明治時代の畑地の縁畝の方向を指し示しているようなんです。</p> <p>現状、この資料2は、現在の農地、生産緑地ということですから、その中で資料2のように位置図を与えられると座標軸的な頭が、考え方が浮かんできまして、この北町にかすかに、それから関前、八幡町、境、境南町、いわゆる武蔵野市の西部に生産緑地が残っていて、今も、これからも営農を続けておられるということで、例えばこの位置図に対して、パラメーターとして、年代的な変化はどういう形で行われてきたかは市で調べておられるのか。明治と令和では期間が長過ぎるけれども、例えば自然、水位、風向き。武蔵野の雑木林がなぜあったかという、風を抑えるとかであったわけです。そういうような自然的な諸条件の背景、幾つかのパラメーターを与えながら見たときに、結局、農業従事者の方の個人的な税制も含めて、そのことだけがこの現在の位置図を示しているのか。私がまだ大学の現役であれば、これを学生と一緒に調べ回って、お聞きして、何か一つの、そこから何か導き出して、次の時代に生かしていることをやってみたいと思います。この地図を見るとどうして座標軸的な思考が回転して、パラメーターを幾つか当ててやると何が浮かび上がってくるのか、その中で結局は農業従事者の方の個人的な問題だけがこういう形になったのか。そこを、どういう形でお考えになっているか、残っているのかをお聞かせ願えればというのが質問です。</p>
会長	<p>課長。</p>
田川産業振興課長	<p>ありがとうございます。江戸期からだと思えますけれども、新田開発で開削されてきた畑のうち、今でも残っているものもあるし、ほぼ見る影もないところもある。それがどういうふうなことで変化していったのかは本当に時系列でパラメーターを与えて研究していくのは大きなテーマだと思いますが、残念ながら、武蔵野市では今やってはおりません。申し訳ございません。</p>
会長	<p>ほかにありますか。</p> <p>農家をして何が残らしめたか、そういう要素の中で、大学での研究の視点としては大変面白いですが、行政的には難しいですけども。ほかにご発言がなければ。 委員。</p>
委員	<p>特定生産緑地に関して、部長をはじめ、課長、まちづくり推進課の方</p>

	<p>には5年くらい前から一緒に説明とか、丁寧な対応をしていただき本当にこの場を借りてお礼申し上げます。ありがとうございました。あと1回で特定の件が都市計画審議会に出るということで我々も安堵しているところです。</p> <p>皆様から意見をいただきましたが、政治家の皆様には相続税をできるようにぜひお願いしたいと思います。あと後継者の問題は、新規就農に関して東京都、国からは非常に厚い支援をいただいて、新たに農業をできる方がいらっしゃいますが、農家の後継ぎに関しては一切ございません。その件に関して私も農業会議に関して、農業に関してもぜひ後継者が育つように支援していただくようお願いしているところはあります。これも、議員の方たちも東京都に対してどんどん支援いただければ、先ほどから農地が減っていく、マイナスポイントばかりおっしゃっていますが、今頑張っている方もいます。特定に関して、私も最初、10%くらいは減するのではないかと思っていましたが、逆にそれほど減らずに、皆さんが特定に乗っていただくことをありがたく思っています。本当にまちづくり推進課の方たちに、丁寧にご説明をいただいたことに感謝申し上げます。</p> <p>あと今、先ほどの課長がおっしゃっていたように、目の前に税制と法律で農家はそれ以上できない状態が続いているので、ぜひこういうところでお話しいただいた中で、皆様から逆にプラスに向けられるように支援をいただきたいと、この場を借りて切にお願いして、これから農業の応援団となっていただきたいと思いますのでよろしくお願い致します。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございました。 よろしいでしょうか。</p> <p>それでは、(1)と(2)を同時に説明して、皆様も同時に議論されたわけですが、(1)の区域の変更は付議で、後ほど採決のについてお諮りいたします。(2)は諮問ということで、貴重な農地をいかに継続させるかについて、行政上の努力が必要だというご指摘がありました。それは今後の行政の中で知恵を絞っていただくということで、そういうご意見があったということにさせていただこうと思います。</p> <p>最後に、私から一言だけ申し上げたいのですけれども、今回一覧表で見るとかなりのところが継続、特定生産緑地に移行できそうという見通しはありますが、これは実は10年で切れます。今までは30年で、30年は長かったんですね。10年で切れるというのは意外と早い。相続税の免除は大都市の場合、死ぬまで農業をやるしかないんです。</p> <p>相続で猶予を受けると動けないけれど、地方都市の場合はたしか20年頑張っていると免除になります。その相続税制が動いたりすると相当状況が変わります。そういう意味ではそんなに安定的ではないかもしれない。</p>

	<p>先ほどから農地は非常に重要とのご指摘があつて、私もそう思うんですが、重要だとは言つても、農家の力に寄りかかって、「頑張つて」と言っている状態なので、農家だけの力ではなく、本当に都市のために必要なら、都市の側が、あるいは市民の側が一定の労力、お金を負担する感覚で何か仕組んでいかないと所詮は無理があり、そういうことを考える必要はある。皆さんも、そういうご指摘だと思うんです。</p> <p>ということをお願いして、(1)の区域の変更についての採決方法ですが、恒例として、投票にさせていただこうと思います。投票用紙を皆さんにお配りしてありますので、最初に箱の中の確認をお願いします。</p> <p>それでは、皆さん、投票をお願いいたします。</p>
	(投票箱確認)
会長	<p>開票の立会人として委員をお願いいたします。</p> <p>では、開票をお願いします。</p>
	(開票)
会長	<p>それでは、採決結果を説明いたします。</p> <p>投票総数12票、有効票数12票、承認12票、不承認0票。</p> <p>ということで、議案第6号は承認されました。</p> <p>次の報告事項に移りたいと思います。</p>
中迫幹事	市産業振興課長が公務で退席しますので、ご了承ください。
田川産業振興課長	ありがとうございました。
中迫幹事	<p>武蔵野市都市計画マスタープラン2021原案について、説明いたします。本市では、20年先の目指すべき将来像を描き、市民と市が共有するまちづくりのビジョンとして、平成12年度に都市計画マスタープランを策定し、社会状況などを踏まえて改定してまいりました。平成23年度に改定した都市計画マスタープランが改定時期を迎えたことから、令和元年度に策定委員会を設置して、次のマスタープランの検討を進めてまいりました。このたび7回の委員会を経て原案を取りまとめましたので、都市計画審議会の委員の皆様にご報告するものです。</p> <p>それでは、概要を説明いたしますので、都市計画マスタープラン2021原案の概要版をお開きください。</p> <p>まず、1ページ目、初めに序章、都市計画マスタープランとは、です。</p> <p>都市計画マスタープランは、目指すべき都市の姿や方向性について市民、事業者等と市が共有するまちづくりのビジョンで、都市計画の基本的な方針です。</p> <p>位置づけに記載のとおり、都市計画法第18条の2に基づき、東京都が定める都市計画区域の整備、開発及び保全の方針や本市の長期計画に則して定めるものです。おおむね20年後の本市の姿を見通しながら、中間</p>

年の令和13年を目標年次とします。

都市計画マスタープランの構成ですが、市民、事業者等と市が共有するビジョンを示す第1部と取り組むべきまちづくりの方針を示した第2部から構成されています。

具体的に、第1章では、地域特性や社会状況の変化等を整理し、第2章で、市民ワークショップや出張座談会等により未来像を描いています。第3章では、第1章で整理をした地域特性や社会状況等、第2章で描いた未来像を踏まえて、まちの将来像、つまり市民、事業者等と市が共有するビジョンを描いています。第4章では、計画期間中に実現したい都市構造に関する基本的な方針を示しました。第5章では、分野別方針を、第6章では、地域別方針を、第7章では、計画推進に向けての考え方を記載しています。次ページをご覧ください。

第1章 地域特性と社会状況についてです。ガイド版では、土地利用、道路・交通、緑・水・環境を記載のとおり例示しています。

市を取り巻く社会状況は、記載の1番から6番のとおり取りまとめました。特に6番、コロナ禍がもたらした社会変化は、今後は人が集まることによる経済効果や多様な人材の交流によりイノベーションの創出など、都市が持つ集積のメリットを最大化する一方で、交通混雑や環境の悪化、感染症の拡大などでメリットを最小化する新しいまちづくりが必要である等と取りまとめています。

都市の課題や求められるものは、1番、拠点となる3駅周辺における都市マネジメント、2番、安全で住み心地のよい住宅都市の維持形成、3番、安心して住み続けられる都市構造の構築、4番、多様なまちづくりの活動の促進と官民連携によるエリアマネジメントの4つに整理をし、本計画の骨格としています。3ページ目をご覧ください。

第2章 市民が描く未来像です。地域別ワークショップや出張座談会、意見募集箱、企業調査等により市民の意見から描かれる未来の本市の姿を取りまとめました。本市が描く未来像の概要は記載のとおりですが、本編ではイメージも記載していますので、併せてご確認いただければと思います。

第3章 まちの将来像です。まちの将来像は、第1章 都市の課題や求められているものと第2章 市民が描く未来像を踏まえた目指すべき20年後の将来のまちの姿です。まちの将来像1は、駅周辺の魅力、活力を、将来像2は、住宅地の生活や暮らし方を、将来像3は、日々の生活や様々な活動を支える都市基盤等をそれぞれイメージとともに取りまとめました。次ページをご確認ください。

初めに、将来像1、駅周辺の魅力、活力は、様々な交流が生まれ、歩いて楽しい、居心地がよいまちとして、商店街の道路や広場が歩行者を

中心とした人々がくつろげる居心地のよい空間になっている等のイメージを描いています。次、5ページをご覧ください。

将来像2、住宅地の生活や暮らし方は、多様な暮らし方が選択できる住み心地がよい町として、テレワークなど働き方や暮らし方の変化にも対応した居住が増え、屋外や身近な商店街などでは子供や高齢者の居場所が整い、家族との充実した時間が過ごせるゆったりとした住宅地が維持されている等のイメージを描いています。次ページをご覧ください。

将来像3、日々の生活や様々な活動を支える都市基盤等は、暮らしやにぎわいを支える環境が整い、安心して住めるまちとして育んできた地域コミュニティが継承されている等のイメージを描いています。7ページをお願いいたします。

まちづくり活動の展開と支援です。まちの将来像の実現に向けては、公共事業やまちづくり条例に基づく協働に加え、市民、事業者等が主体となり、ビジネスノウハウの活用や限られた地域で小さく展開されるようなまちづくり活動が期待されます。市では市民、事業者等のまちづくり活動のきっかけづくりとなり得る市が仲介役となるプラットフォームの設置や活動を軌道に乗せるための制度、ルール創設、規制の緩和などを検討したいと思っています。次ページを確認ください。

第4章 目指すべき都市構造です。まちの将来像の実現に向け、都市の骨格と都市構造に関する4つの基本的な方針を示しています。

1番、3駅周辺の魅力、活力を向上するまちづくりでは、まちの方針と培ってきた魅力の向上や都市基盤の再編に合わせた新たなまちづくりの検討などを掲げています。2番、住み心地のよさを増進するまちづくりでは、緑豊かでゆとりある住環境の継承と高齢化や暮らし方の変化を踏まえた生活圏の形成を掲げています。3番、安心して住み続けられるまちづくりでは、いつまでも安心して生活できるまちの維持と都市基盤の計画的な方針を掲げています。4番、官民が連携したまちづくりでは、民間の仕組みや参入によるオープンスペースの形成や活用の促進等を掲げています。9ページをご覧ください。

第5章 分野別まちづくりの方針です。横軸に記載した3つのまちの将来像を見据え、縦軸に記載した都市空間に関わる7つの分野別にまちづくりの方針を整備しました。次ページ、10ページでは、1番、土地利用分野では、町並みの継承や良質な緑の創出などを、2番、住環境、コミュニティ、防犯分野では、多様な世帯に対応する住まいづくりなどを、3番、道路・交通分野では、歩行者を重視した道路の形成などを、4番、緑、水辺の環境分野では、地域で育む緑の保全・創出、利活用などを、5番、景観分野では、地域特性を生かした町並み景観の形成などを、6番、防災分野では、高経年劣化した建築物の震災への備えなどを、7番、

	<p>にぎわい・活力分野では、活力のある商業・業務集積地の形成などを掲げました。11ページをご覧ください。</p> <p>第6章 地域別まちづくりの方針では、吉祥寺地域、12ページの中央地域、13ページの武蔵境地域の3つの地域内の取組を7つの分野に示しており、記載のとおりです。14ページをご確認ください。</p> <p>第7章 都市計画マスタープランの推進に向けてです。まちの将来像の実現には分野横断的な課題を関係者で共有し、連携しながら、一体的なプロジェクトとして取り組むことが重要です。官と民、建築と基盤、ソフトとハードなど主体や要素、分野の違いを超えて複数の施策を複合的に動かしていくとともに、参画する主体を生み出し、まちの将来像の実現を目指すことを示しました。また、本プランが目標年次としている令和13年までに、法律の改正や社会情勢、上位計画などに大きな変化が生じた際や地域生活に大きな影響が生じるような課題が想定される場合には、必要に応じてまちづくり条例に定められた手続にのっとり改定するということが記載されています。</p> <p>今後の予定ですが、都市計画マスタープランの改定はまちづくり条例第7条及び第8条の規定に基づき実施しているものです。条例では、意見募集を原案で1回、それから、案で1回と合計2回実施することを定めています。このことから、2月5日から明日の3月5日まで、1回目となる4週間の意見募集を実施しているところです。原案は窓口やホームページに加えて、市政資料コーナー、図書館、各市政センター及び各コミュニティセンターで閲覧が可能です。</p> <p>また、意見募集の実施期間中の2月20日、21日、もう過ぎましたが、10時から16時にアトレ吉祥寺東館地下1階南の広場でパネル展示を実施しました。その際には211人の閲覧があったことを報告いたします。</p> <p>また、パブリックコメントは、3月3日時点で、現在28人の方からコメントをいただいているところです。報告は以上です。</p>
<p>会長</p>	<p>大変簡潔に報告いただきました。</p> <p>それでは、ご質問、ご意見ありましたら、お願いいたします。 委員。</p>
<p>委員</p>	<p>目指すべきまちづくりの基本的な方向性は、これまでの武蔵野市のまちづくりの考え方を踏まえてのものだと思いますので、おおむね了解をしています。私個人の意見を言い始めると切りがないので、それは置いておいたとして、この概略の、概要版の7ページのまちづくり活動の展開と支援です。ここと、最初の資料、まちづくり条例の運用ですね。これはもう少し具体的に示していただきたかったと思います。</p> <p>要するに、これまでの都市計画マスタープランの経緯の中で、まちづくり条例ができて、開発行為に対するプロセスの問題や、地区まちづくり計画の問題が議論され、いろいろなことがあったと思うんです。それ</p>

	<p>をどこかで、この本編の中に明記すべきではないかと私は思います。まちづくり条例は結構ポイントだったと思うんです。地域の皆さんの中にはご不満があると思うんですけれども、明確にプロセスを定めて、結構面倒くさいことをいろいろやってきたと思います。そこはこれからも大事で、その上にプラットフォームが出てきていると思うんです。そうすると、これまでどのように運用され、使われて、どういう成果があったのか、あるいはどこが限界だったのか、総括が分かるようにしていただきたい。そこがないですね。</p> <p>その上で、そのプラットフォーム等の新しい仕組みは、これは僕の意見ですけれども、新しい仕組みをつくるのであれば、条例に位置づけるほうが良いと思っています。市民参加の新しい仕組みをつくることについて、条例でもう一段踏み込んだ対応をとることも含めて、次期の都市計画マスタープランに展開するという感じで、リアリティーを持って考えていただけないかと思うんですが。このプラットフォームづくりがその時々市の行政の年次の事業という感じではなく、やるなら、定着する仕組みとして長い目で見て、本当にみんながそう思って参加する仕組みとして位置づく感じになったらと思いますが、条例との関係、仕組み等との関係等々いかがでしょうか。</p>
<p>会長</p>	<p>幹事。</p>
<p>中迫幹事</p>	<p>まず、まちづくり条例ですが、本編の3の10ページをお開きください。まちづくり活動の展開と支援というページです。</p> <p>このページの(1)と(2)のうち(1)は、これまでのまちづくり条例や先日策定された自治基本条例等をそのまま引き継ぎながら、しっかりとその役割を伸ばしていくことを書いています。それをベースに置きつつ、(2)でまちづくり活動を、まちづくり条例の活動とは別に定義してございます。まちづくり条例は、建築物を調整するための仕組みでして、ここに書いてあるまちづくり活動、すなわち、柔らかい、建物を建設することを前提としない活動はまちづくり条例に含まれていないと考えています。まちづくり条例に制度として柔らかい活動を入れていくと、どこがハードのまちづくりで、どこがソフトのまちづくりかが分からなくなってしまうので、まちづくり条例は(1)の中に今後も深めていきますと規定して、(2)の中で、柔らかいまちづくりを進めるための仕組みの構築が必要であると書いています。</p> <p>ただ、委員おっしゃるように、柔らかいプラットフォームを条例で定めるのかまでは考えが至っていないのが正直なところです。そういったものをやっていく必要があるというイメージを書いている。市が実施すると、たとえソフト事業でも固いものになってしまう傾向があって、果たしてそういったものでいいのかは議論があると思っています。そう</p>

	いった趣旨でプラットフォームは書いています。
会長	委員。
委員	<p>今後の3駅周辺の再開発等々の問題に関しても、民間の事業者の利益、公の利益、公の利益の中には自治体として方向性をこうだという、やりたいことはもちろんあるでしょう。それから、住民、生活者の側の利益も混ざって、生活している方、駅を使っている方の利益も当然あるわけです。それぞれを調整していく、この考え方の境界や比重がこれからの時代は変わってくると思っています。その変わってくることを反映させていくのはステークホルダーが参加する仕組みをつくって、納得できないかもしれないけれども、それをきちんとやることは大事だと思うんです。ですので、建築物に限らなくても、まちづくりの方向性やまちの在り方、考え方について議論するのは、このプラットフォームは大事だと思っているのですが、ならば、まちづくり条例の中にそういう意味合いのことを織り込んで仕組み化していくことがあってもいいのではないかというのが僕のイメージです。きちんと条例化して、公もその責任を果たさなければいけないとし、住民、あるいは事業者もそこへ参加してくださいと条例でうたうことが大事ではないかと思っていますので、検討課題として検討していただきたいと思います。前段に戻ると、これまでのまちづくり条例の運用の内容は、もう少し具体的に分かるように、例えば高さ制限が入ったのはもめたからそうなったわけです。住宅街の中に高いマンションができて大変だみたいな話で、大変なことになって、行政の皆さんもご苦勞をされて、地域の皆さんもいろいろなことがあって、いろいろな経緯を経て、今のこの方向性が出ていることが裏づけとして分かるようにするのは、大事かと思っています。</p>
会長	それでは、ほかにご発言ありますか。 委員。
委員	<p>20年先の武蔵野の未来に影響を、形をつくる計画ですので、とても大切な計画だと思って拝読しています。今回は本編の中に、水道の一元化の問題や、下水道のストックマネジメントの課題等を書き込んでいただいたのは大変よかったと思っています。地面の下のことは見えないものですから、市民の皆様にも気づいていただきにくいことですが、本市の一番の課題が上下水道にあると思いますので、この地面の下のことをきちっとした上での、上のありようだと思っています。</p> <p>その上でですね、全体的に国、東京都、社会情勢のことも触れていただいて、情報化の進展や、新たに災害にコロナのことも含まれるようになり、都市空間の在り方が大きく見直される結果になり、テレワークが進んでビルの使われ方も変わってくるのではないかと思っています。そういう意味では非常に多方面にわたって指摘をしていただいていると思っています。長期計画との整合、ほかの計画との整合についてもうー</p>

	<p>度確認をさせていただきたいのですが、本市、突然、国土強靱化地域計画を策定することになりました。残念ながら、このマスタープランが着手されるときにその話は出てきていませんので、そこをどのように連結させていこうと考えていらっしゃるのかが1点。</p> <p>それから、第5期長期計画、調整計画まで吉祥寺は公会堂を中心とした再開発という言葉が書き込まれていたり、官民連携という言葉があったり、PPP、PFIも長期計画の中に記されておりましたが、第6期の長期計画の中にすっかりその言葉がなくなっているんです。しかしながら、この都市計画マスタープランには常識的にそのことがしっかりと記述されているということは、第6期長期計画の中に、文言としては記されていませんけれども、都市計画マスタープランで補われたという理解でよろしいのかどうか、そこを確認させてください。</p>
会長	幹事。
中迫幹事	<p>2点、国土強靱化、地域計画との関連という話と、官民連携についてどう考えているのかと理解しました。</p> <p>国土強靱化は、国から定めるように求められており、策定は全国的な動きと思っています。地域防災計画等は災害の種類から入っていきませんが、国土強靱化計画はリスクの面から入っていきますので、都市基盤に関わらず、全体的な全ての分野にその内容が影響してきます。都市基盤は、そういった強靱化を担う分野のひとつです。計画の策定の順番ですが、都市計画マスタープランの策定が先に始まっているのは事実ですので、国土強靱化は今後つくっていくことになります。国土強靱化の中で一番つくらなければいけないのは指針性です。国土強靱化に係る指針性を有していますので、先に都市計画マスタープランはできますが、国土強靱化地域計画で指針性が示されれば、今後、都市計画マスタープランの中で展開していく事業はそういった指針を考えながら具体的に展開していくものと思います。</p> <p>官民連携は、必ずしもハードだけに限るものではないと思っています。先ほど委員がおっしゃった農地保全に係る官民連携なども当然ございますし、再開発といった課題もあると思います。それ以外にも交通関係、公の土地を利用したパブリックスペースの活用もあると思っています。公有地は限られた面積しかないものですので、公の土地と民の土地の境目を越えて、もう少し官民隔たりなく都市を使っていこうという視点で官民連携という言葉を入れています。長期計画に官民連携という言葉が具体的になかったとしても、長期計画の分野の中では、そういったエリアマネジメントを進めていくと書いていますので、内容には全く違いはないと考えていることとございます。</p>
会長	委員。

委員	<p>丁寧に説明いただいてよく分かりました。しかし、言葉は魂が宿るんです。そのことを記すのと、言外に酌み取れという形にするのでは大きく異なります。公民連携は、それぞれが持っている力を引き出して、特に民の力を引き出していく力が非常に大切です。それは行政側に目利きがないとできないわけです。しかも、行政側で限られた財源の中でそうした大きなことに当たらなければならないときに、民間活用によって、コストを下げながら最大限のサービスを市民に提供できるところを引き出していけるかが大切なところです。そのことが、今回都市計画マスタープランの中で期待できるのであれば、それで結構なんですけれども、長期計画からは完全に抜け落ちています。ですので、私はその議論をしているときにも厳しくご指摘申し上げたと思います。残念ながら、この間の代表質問で国土強靱化地域計画は、吉祥寺や三鷹駅再整備は現職の市長はお考えになられてないという発言もあったので、これからの議論になると思いますが、官民連携をそのように捉えていることは私は評価したいと思っています。ありがとうございます。</p>
会長	<p>ほかにはありませんか。 委員。</p>
委員	<p>私も都市計画審議会、長い間参加していますが、以前はまちづくり条例がなかったし、高さ制限導入に当たって商業地をどうするか、以前話をしたというのがあります。その上で、行政としても新たな取組をされて、市全域に路肩制限を導入したり、まちづくり条例で新しい仕組みをつくったのは、武蔵野市において、例えば武蔵境とか吉祥寺東町とか、今は大規模マンションになっていますけれど、かつてはをどういうふうに行うのかをめぐって、地域でも、市全域でも大きな運動もありました。私も参加し、市もそれに対応されたとは私は考え、評価しているところです。</p> <p>質問ですが、1点目、今回、吉祥寺も、三鷹、武蔵境、特に北口などで低層住宅地と商業地域が比較的隣接しているところがあって、そこに段差があることについて、意見を、都市計画審議会でも申し上げてまいりました。今回、その段差をどうするかに関して、どのようにお考えか伺いたいと思います。商業地域があって、近くに低層住宅地が広がっている地域は西久保二丁目、吉祥寺南町一丁目、境一丁目ですけれども、ご見解を伺いたい。</p> <p>2点目、武蔵境地域のまちづくりも控えておりますけれども、あの地域には境産業緑地の中で樹木の更新が今進んでいて、今後の都市計画マスタープランの期間中に樹木更新作業についても私はあってしかるべきだと、水と緑のネットワークの推進を掲げるわけですから、必要だと思うんですけれども、考えを伺いたいと思います。</p> <p>もう1点、私は水道事業に注目していますが、近年、国の水道に關す</p>

	<p>る法律で構成市町方式の導入が可能となって、これは民営化への道を開くものになり得ると私は反対しておりますが、武蔵野市でも東京都との都営水道一元化に関して方向性は決まっております。今回水道事業に関して、都営水道への一元化を目指した取組や、下水道に関しても包括委託をはじめ民間活用や事業の広域化、共同化も書かれていて、これは待ったほうがいいと私は申し上げてきましたが、促進していくと見えるのですけれども、お考えを伺いたいと思います。以上、3点です。</p>
会長	幹事。
中迫幹事	<p>3点目の水道と下水道の話ですが、今ここに書いてある水道と下水道のことが答えの全てでございます。都市計画マスタープランはビジョンを示すもので、具体的な推進について担当部署がどういった考え方でいるのかは、それぞれの担当に確認していただければと思います。</p> <p>1点目の高さの段差と、2点目の樹木更新の話です。現在の土地利用は用途地域に関する指定方針及び指定基準に基づいて、あまり極端な段差がない形で指定されてございます。ただ、部分的にはそれぞれ思うところがあるだろうと、都市計画は広く画一的に決定するものですので、地域毎に低くしたい、高くしたいということは当然あると思っています。そういった場所は、地域の方々と話し合いながら、地区計画等を提案していただき、都市計画マスタープランで読み取れる範囲であれば、都市計画を変更していくこととなります。具体的にどこに段差があるかは書いていないですけれども、地区計画等は積極的に進めていきたいことが書いてあります。</p> <p>樹木更新は、具体的に境山野緑地を指定されてお話をしているので、場所を指定した内容になると、緑のまち推進課が推進している事業ですので、そちらと調整した上で記載することになります。ただ、武蔵野市は緑豊かで、点としての公園と線としての街路樹が連なって面としての緑になっていますので、今後も保全しながら、緑豊かな武蔵野市を育てていく考え方がここには書かれております。</p>
会長	よろしいですか。 委員。
委員	<p>今回、この都市計画マスタープラン2021は報告事項ですので、私も自分の意見と、もし質問に対してお答えがあればと思って伺いました。今後そういったことも参考にさせていただいて、考慮いただきたいということをお願いしたいと思います。</p>
会長	ほかにご発言はありますか。 委員。
委員	<p>私の質問は、これが適当か分からないんですが、実はマスタープランは10年に1回ですよ、改定は。</p>
中迫幹事	そうです。
委員	私も10年前にこれに関わったような気がするんですが、そのときに同

	<p>じようなプランが出てきたように記憶しています。新しいものも入っているとのことですが、10年前に、本当にこれは10年間でどれだけできるのかと、かなり疑問に思いました。</p> <p>今回質問は、10年間に、どれだけ計画どおりにできたのかということです。我々一番関心があるのは、まちづくり、都市計画で、前、市長にも質問したのですが、市長は、例えば建物とか道路は業者がやることだ、と。でも、市が都市計画マスタープランをつくったわけですから、これに基づいて線引きとか、そういったことをちゃんとやっていただかないと、これはできないのではないですかという話もさせていただいたんですが、副市長も「今市長が言ったとおりです。」ということでした。実際、この10年前の都市計画マスタープランがどのくらいまで、今回ここに至るまでできたのかを聞きたいのですが、いかがでしょうか。</p>
会長	幹事。
中迫幹事	<p>本日お示ししている原案の1の4ページに、市のまちづくりの基礎や、武蔵野市都市計画マスタープラン2011について記載しています。これまでどのようなまちづくりが進んだか具体的に記載しているのですが、それが前回の都市計画マスタープランとどう紐づいているかになると、この中から読み取るのは難しいと私どもも思っているところで</p> <p>す。</p> <p>都市計画マスタープランですが、前回の2011について言えば、計画期間中に具体的に実現したいことが記載されている箇所がございました。それが例えば先ほどから出ている高さ制限についてや、まちづくり条例の中に景観の考え方を入れていくこと、そういったものは実現してございます。</p> <p>それ以外に細かく、将来都市構想や、土地利用の中に交通結節点としての駅の充実や、都市間幹線道路の充実とか、いろいろと細かいものが入っていて、そういうのも例えば吉祥寺駅の南北通路は都市計画マスタープランの期間中に完成したとか、三鷹で言えば武7・6・1号線、玉川上水沿いの道について整備が進んでいますとか、武蔵境で言えば、北口の駅前が整備された、連続立体交差事業が完成した、等幾つかの事業が完成してございます。</p>
会長	委員。
委員	<p>吉祥寺グランドデザインがありますよね。その委員もやってきたんですけれども、ほとんどが実現しないで、プランをつくただけで終わったような気がして、これは何のためにやっているのかと、私はいつも思っていたんです。実際、我々、商店街にしろ、商業者にしろ、いろいろな業者は、市のリードにおいて、やっていくことになるかと思うんです。それがないと都市計画、まちづくりはできないと思っているんです。</p>

	<p>まちづくり条例ができ、私は反対したんですけれども、これは通ったわけですから、これはこれとしてしようがない。我々の望んでいることはいつまでたっても、昭和53年の、これは吉祥寺の話ですが、53年のまちとほとんど一緒なんです。農村とかその辺は変わりましたがけれども、そんなことで再開発をお願いしたいと思っているんです。</p> <p>前回の計画から50%くらいは実施されているということでもいいんですか。</p>
会長	幹事。
中迫幹事	<p>都市計画マスタープランはビジョンですので、具体的にこういったものをやると書かれている計画ではございません。</p> <p>都市計画マスタープランに即して、その下に個別計画ができて、例えば私どものところ言えば、三鷹駅の北口街づくりビジョンがございます。それが実行計画になりますので、そこに記載される内容について具体的に事業を実施していくことになります。</p> <p>再開発という言葉も当然あると思うんですけれども、再開発は手段の一つです。この都市計画マスタープランに再開発をしますと書くのではなくて、そういったことも含めて、可能性は排除しないという書き方がしてあります。ただ、それをやるべきものなのか、やらないべきものなのかはその時々時代もあります。コロナ禍の現状等も踏まえて、地域の方々がどう考えるのか、そこはお金も、人も、価値判断もございますので、今後、吉祥寺で言えばネクスト吉祥寺策定の中で考えていくものと考えています。</p>
会長	よろしいですか。
委員	ひとつよろしくお願いします。
会長	ほかにご発言はありませんか。 委員。
委員	<p>今の委員のやり取りをお伺いして、私も強くお願いしておきたいことがあります。財源は限られています。東日本大震災から既に10年たったわけです。間違いなく直下型地震に見舞われることは分かっているわけです。ですから、政府がこれから5年間、15兆円の予算をつけて国土強靱化地域計画の策定と執行を自治体をお願いしているわけです。ですから、このことは武蔵野にとって一大エリアを整備していく最後のチャンスかもしれません。その意味で再開発という手法をとるのか、再整備と呼ぶのかは言葉の定義次第ですが、少なくともせんだっての代表質問で、国土強靱化地域計画の策定の中に駅周辺の再整備を含めないという答弁があった以上、これは非常に重大な問題だと思っています。長期計画もオープンになっているのであれば、このことは極めて大きな問題であり、もちろんその時々政権と権力を持っている方が決める部分はある</p>

	<p>ますけれども、広く市民の皆さんの意見を聞かないと、これは武蔵野にとっては取り返しのつかないことになりかねないです。だから私は先ほどから国土強靱化地域計画と都市計画マスタープランの整合性をとってほしいとお願いしています。</p> <p>武蔵野公会堂が国の耐震基準を満たしてないことも分かりました。大変大きな問題です。あそこは帰宅困難者の避難所になるんです。昭和39年の竣工です。こうしたことも市民の皆さんに明らかにしていかなければなりません。</p> <p>それから、住民の皆様から今非常に強くご要望いただいているのが、住宅地に隣接しているところに、合法ですが、館業法という手法で風俗的ななりわいの宿泊施設が増設される。新築という形ですけれども、これも良好な環境、文教都市という誇りを持って暮らしている市民の方にとっては極めて大きな脅威になっています。こうしたこともぜひ都市計画マスタープランの原案を基として、広く市民の皆様のご意見、要望を伺いながら、実体性、実効性のあるものにしていただきたいとお願いしておきます。</p>
会長	委員。
委員	<p>建設委員会のとき、お話ししましたが、武蔵野市の半分は吉祥寺です。13町のうち6町は吉祥寺地区にありますし、消防団も10分団のうち5分団が吉祥寺地区です。だから、吉祥寺地区を整備していくことが武蔵野市の発展に欠かせないと私は思っています。車の需要が少ない、私も吉祥寺に車で行くこと自体を諦めていて、もし吉祥寺地区にもっと駐車場があれば、近隣の方々、小金井、小平、田無、三鷹でも、もっと吉祥寺に来たい方がたくさんいらっしゃると思います。確かにJRだけで3駅あることはすばらしいポテンシャルだと思っておりますけれども、5-13にさらっと駐車場のことが書いてありますが、駐車場の整備を行政が考えていく、あるいはお金を出していく、そういうことが必要ではないかと思っております。横浜中華街へ車で行っても、駐車場は結構あるんです。だから安心して車で行ける。車の利用、駐車場、これを書き込みができるか分からないですけれども、必要だと思っております。お考えをお示してください。</p>
会長	<p>ご意見でいいですね。</p> <p>そろそろ時間ですので、この辺りでよろしいですか。</p> <p>私から一言だけ補足したいのですが、私も作成に関わりましたので、今回のマスタープランは前回のマスタープランとどこが違うんだと、一言で特徴を言えということはいろいろなところで求められる。ただ、その特徴は場面によって言い方が変わることがあるかもしれないんですけれども、素直に特徴を言うと、2点だと思っております。</p>

	<p>1つは、将来像についてズームアップしたこと。前の計画は全体を一つかみにしてこういうまちにしますと書いてあるだけだけれども、今回は駅の周辺と住宅地と、2つに分けて、性質分けをしてズームアップして方向を書いたところが一つの大きな特徴です。もう一つ、これは多くの委員が言っていたわけですが、マスタープランは役所だけでできるものではないということです。役所と市民と、市内にある企業と、こういう三者が協力しながら、それぞれの立場でまちづくり、都市計画は具体化していくんだということです。今までのマスタープランは大体役所がやることを書いてあったんですが、それだけではない、関連する市民の活動、企業の動き、動ける範囲をできるだけ意識して書いたところが大きな特徴だと思います。</p> <p>私から一言だけリクエストしたいのですが、3ページを見てください。まちの将来像というのがありますが、一番下に図があります。</p>
中迫幹事	3-3ですか。3-3でよろしいですか。
会長	概要版の3ページ、この一番下の図に、言わばタイトルのようなものがないんです。普通ならここにタイトル、要するにこのまちは一言でどういうことを目指してここ10年やるんだという、覚悟の表明みたいなものが普通はここへ出るわけです。しかし、それを書くのは難しいと、今白紙になっているんです。書かないとは言っていないんですけれども、書かないという印象を持たれるのは如何かという気がするので、そこだけ引き続きよろしくお願いします。
中迫幹事	一言だけ。書かないとは言っていないです、結構難しいというお話をしていたので、考えていきたいと思います。よろしくお願ひいたします。
会長	ああだこうだと最終的には聞かれるという前提でやってください。
中迫幹事	はい。
会長	<p>それでは、よろしいでしょうか。</p> <p>では、今日はこの件は以上とし、これで本日用意されている議題は終了といたします。</p> <p>以上で本日の審議会を終了いたしたいと思います。</p> <p>その他で事務局からございますか。</p>
事務局	本日の議事録は、案ができましたらお送りさせていただきますので、ご確認いただきますようお願いいたします。
会長	長時間ありがとうございました。