

令和5年度第1回武蔵野市都市計画審議会議事録

日 時 令和5年12月25日（月曜日）午後1時～午後2時15分
場 所 武蔵野市役所 西棟5階 対策本部室
出席委員 邊見会長、木崎副会長、竹内委員、高橋委員、榎本委員、五十嵐委員、深田委員、
本多委員、藪原委員、与座委員、山本委員、消防署長菅野委員、
河西代理委員（警察署長菅野委員代理）
欠席委員 大沢委員、三輪委員、警察署長菅野委員（代理あり）
出席幹事 荻野都市整備部長、高橋まちづくり推進課長
説明員 吉崎産業振興課長

質疑応答者	質疑応答
事務局	<p>本日はご多忙の中、令和5年度第1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>本日大沢委員と三輪委員より欠席の連絡をいただくとともに、武蔵野警察署長の菅野委員におかれましては武蔵野市都市計画審議会運営規則第6条第1項の規定に基づき、委任状の提出を受け、交通課長の河西様に代理でご出席いただいております。</p> <p>開会に先立ちまして、配布資料を確認させていただきたいと思います。</p> <p>本日の議案の資料は、郵送で事前配布しております。机上配布の資料は、議案第2～6号に関するハンドアウト及び2種類の投票用紙でございます。</p> <p>それでは、次第の1番、委員挨拶でございます。</p> <p>それに先立ちまして、委嘱状についてでございますけれども、まず、全員が更新されました2号委員につきましては、本年5月22日に委嘱させていただいております、第1回の会議が本日12月25日で期間が空きます関係から、6月頃に郵送でお届けをしております。3号委員につきましては、前任委員の辞職に伴い新たに10月1日付で武蔵野消防署長として菅野委員にご就任いただきました。本日、委嘱状を机上配付させていただいております。</p> <p>ここで、全ての委員の皆様簡単に挨拶をいただきたいと思います。</p> <p>それでは、まず、今回新たに委員にご就任いただきました皆様にご挨拶をいただきたいと思います。マイクですけれども、ご発言の際にはオンにさせていただいて、終わったらオフにさせていただく、ボタンがありますので、それではよろしくお願い申し上げます。それでは、深田委員より順</p>

	<p>番にお願いしたいと思います。</p> <p>それでは、深田委員、お願いします。</p>
深田委員	<p>皆様、こんにちは。5期目の市議会議員のお役をいただいております、日本維新の会武蔵野市議員団の深田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>続きまして、本多委員、よろしくお願いいたします。</p>
本多委員	<p>こんにちは。武蔵野市議会議員2期目で、都計審は今回初めての担当となりました。本多夏帆と申します。会派はワクワクはたらくです。よろしくよろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>藪原委員、お願いします。</p>
藪原委員	<p>皆様、こんにちは。藪原太郎です。よろしくお願い致します。都計審、初めてとなりますが、皆さんと一緒に頑張っていきたいと思っております。会派は立憲民主ネットです。よろしくお願い致します。</p>
事務局	<p>与座委員、よろしくお願いいたします。</p>
与座委員	<p>こんにちは。自由民主・市民クラブの代表を務めております与座と申します。都計審は10年ぶりぐらいかな、出戻りでございます。よろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>木崎委員、よろしくお願い致します。</p>
木崎委員	<p>皆さん、こんにちは。前期に引き続き委員をさせていただきます自由民主クラブの木崎と申します。どうぞよろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>山本委員、よろしくお願いいたします。</p>
山本委員	<p>こんにちは。山本ひとみです。都市計画審議会は割とずっと務めさせていただいています。会派は、会派に属さない議員で、今、7期目になりました。どうぞよろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>続きまして、菅野委員、よろしくお願いいたします。</p>
菅野委員	<p>10月に武蔵野消防署長に拝命しました菅野でございます。よろしくお願い致します。</p>
事務局	<p>続きまして、前年度から引き続き委員をお引き受けいただいている委員の皆様にご挨拶をいただきたいと思っております。</p> <p>それでは、まず邊見会長、よろしくお願いいたします。</p>
邊見会長	<p>邊見でございます。昨年からは会長を仰せつかってございます。もともと東京都におりまして、技監を最後に退職をして、今は首都高速道路株式会社におります。どうぞよろしくお願いをいたします。</p>
事務局	<p>竹内委員、よろしくお願い致します。</p>
竹内委員	<p>千葉大学園芸研究院の竹内と申します。私は専門は公園緑地計画で、武蔵野市、四小、四中出身です。都の職員26年やりまして、3年前から千葉大学に勤めております。よろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>高橋委員、お願いします。</p>

高橋委員	武蔵野商工会議所の高橋でございます。本業は武蔵境教習所をやっておりますので、日頃から皆さんにいろいろご支援いただきまして、ありがとうございます。どうぞよろしく願いいたします。
事務局	榎本委員、お願いします。
榎本委員	こんにちは。武蔵野市農業委員会の会長を務めています榎本です。本業は農家でございます。よろしく願いいたします。
事務局	五十嵐委員、お願いします。
五十嵐委員	皆様、こんにちは。都議会議員の五十嵐えりと申します。改めてよろしく願い申し上げます。
事務局	菅野委員代理の河西様、お願いいたします。
河西代理委員	皆さん、こんにちは。武蔵野署長菅野に代わりまして今日、出席させていただいております、武蔵野署交通担当課長をやっております河西と申します。よろしく願いいたします。
事務局	ありがとうございました。 幹事につきましては、都市整備部長の荻野。
荻野幹事	荻野です。よろしくお願いします。
事務局	及び、まちづくり推進課長の高橋。
高橋幹事	高橋です。よろしく願いいたします。
事務局	二人が務めます。 また、本日は説明員として産業振興課長の吉崎も出席をしております。
吉崎説明員	産業振興課長の吉崎です。よろしく願いいたします。
事務局	ここで、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。 ここからは邊見会長に進行をお願いいたします。
会長	では、会議に入りたいと思います。 まず、本日の傍聴についてですが、申込みはありませんでした。 それでは、次第の2番、副会長選出に移ります。 副会長選出については、条例第5条第1項の規定に基づいて、副会長は2号委員から委員の互選により定めることとなっております。いかがいたしましょうか。
委員	会長。
会長	どうぞ、委員。
委員	2号委員の中から木崎剛委員を推薦させていただきたいと思います。よろしく願いいたします。
会長	ただいま、副会長に木崎委員ということで推薦がございました。異議ございませんでしょうか。 (「異議なし」と呼ぶ者あり)

	<p>異議なしと認めます。</p> <p>よって、副会長は木崎委員と決定をいたしました。木崎委員は副会長の席へお移りをください。</p> <p>それでは、木崎委員より副会長就任の挨拶をお願いいたします。</p>
副会長	<p>ただいまご推薦をいただきまして、ご承認をいただきました木崎剛でございます。前期に引き続き副会長ということで、しっかりと会長をお支えをして、会議のスムーズな運営に努力してまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。</p>
会長	<p>それでは、次第の3番、議案第1号に移ります。</p> <p>高橋幹事、説明をお願いいたします。</p>
高橋幹事	<p>それでは、議案第1号、武蔵野都市計画生産緑地地区の変更の付議について、資料に沿ってご説明いたします。</p> <p>資料1の1ページをお願いいたします。第1、種類は生産緑地地区、面積は23.65haでございます。</p> <p>第2、区域の変更を行う位置については、境1丁目地内の1件で、指定区域に不整合があったため、区域の一部を変更するものでございます。不整合の内容は、指定図面の区域と現地との間に差異があったことが分かったため、変更し、整合を取るものでございます。</p> <p>2ページをお願いいたします。第3、削除のみを行う位置は、記載のとおり8件で、削除面積は合計で6,020㎡となります。理由につきましては、公共施設等の用地または買取り申出に伴う行為制限の解除により生産緑地の機能を失った生産緑地地区の一部を削除するものでございます。</p> <p>3ページ、新旧対照表をお願いいたします。変更箇所につきましては、28番、29番、102番が全部削除、55番、74番、86番、103番については一部削除、54番については区域の訂正及び一部削除になります。</p> <p>なお、54番の精査による380㎡の面積の増は、分筆行為に伴う地籍調査の実施により、公簿面積より実際の面積が増えたことによるものです。</p> <p>生産緑地地区の面積は24万2,130㎡から23万6,490㎡となり、ヘクタールでは約23.65ha、件数については3件が全部削除でございますので、85件から3件減って、合計で82件となっております。</p> <p>次ページをお願いいたします。こちらは都市計画の策定の経緯の概要書でございます。本都市計画案は、11月16日から30日まで公告縦覧及び意見書の受け付けを行ってございます。期間中、市役所窓口にて1名の方が縦覧されており、意見の提出はございませんでした。</p> <p>本日承認をいただきましたら、来年1月31日に都市計画変更の決定告示を行う予定としてございます。</p>

	<p>次ページをお願いいたします。こちらは今回一部削除等を行う区域の位置図になります。右から順番に28番、29番は、関前2丁目の第五中学校の北側で、調布保谷線を挟んで東西の位置になります。54番は、境1丁目の都市計画道路3・4・7号線の北側。102番、55番、103番は、境2丁目のアジア大学通りの南側になります。また、86番は、境南町4丁目の境南中央公園の北側。最後に、74番は桜堤3丁目の小金井公園内になります。</p> <p>次ページ、A3資料をお願いいたします。生産緑地地区計画図にて個々に説明していきたいと思えます。初めに、28番、29番でございます。こちらにつきましては、特定生産緑地に指定を希望をされなかった地区で、告示の日から30年が経過し、全部削除になります。</p> <p>次ページ、54番でございます。こちらにつきましては、指定図面の区域と現地との間に差異があったため、区域の訂正を行い、買取り申出に伴い一部削除になります。</p> <p>55番、102番、103番は、特定生産緑地に指定を希望されなかった部分のある地区で、一部削除になります。</p> <p>次ページの74番は、小金井公園の公園用地として東京都にて取得するもの、次ページの86番は、道路区域に編入し供用を開始されたことによるものになります。</p> <p>最後に、次ページ以降は参考として、それぞれの箇所における削除面積、現況写真及びこれまでの買取り申出日から行為の制限の解除日までの経過などをお示ししてございます。</p> <p>説明は以上になります。</p>
<p>会長</p>	<p>ただいま説明がありましたが、ご意見、ご質問があればお願いいたします。委員。</p>
<p>委員</p>	<p>ご説明ありがとうございました。質問が3点あります。1点目は、今回は特定生産緑地に移行しなかった地区の整理という意味も含まれているのでしょうか。</p> <p>2点目は、先ほど一件一件ご説明あった中で、公園用地として取得した部分、道路区域に編入した部分と、生産緑地地区の本来の、きちんと都市計画的な使われ方というか、削除をしているものがありますので、都市化に伴う削除と、特定生産緑地の指定に合意が得られなかったものと、きちんと公共施設として今後も機能していけるものをできれば一覽で整理して、説明していただけると、審議をしやすいのかなと思いました。</p> <p>それから、3点目についてです。かなりやっぱり農地が減っていて、私も実家から歩いてくるときも昔農地だったところがなくなっているなど思ったんですけれども、多分、都市計画マスタープランにも農と共</p>

	<p>存していくようなコンセプトがあったかのように思いますが、こういう都市化に伴ってやむを得ず削除する地区に対して、都市マスタープランに沿ったまちづくりを進めるためのお考えがあればお聞かせいただきたいというのが3点目です。よろしくをお願いします。</p>
会長	<p>3点、事務局から、よろしいですか。</p>
高橋幹事	<p>まず、1点目でございます。今回、8件のうち5件(28番、29番、55番、102番、103番)については、特定生産緑地の指定に希望されなかったということで、買取り申出があった地区になってございます。</p> <p>2点目につきましては、74番は生産緑地法第8条第4項の規定に基づき、東京都より都市計画公園としての使用という形で通知がございまして、86番につきましては道路区域に編入し、道路としての使用がされているというところで、委員からご指摘のあったとおり、特定生産緑地の指定に希望されなかった地区の削除と意味合いが異なる部分があるため、今後分かりやすいような形でお示しするように検討したいと思っております。</p> <p>3点目の生産緑地地区を含む、今後の農地の減少についてでございます。委員からご紹介がありましたとおり、都市マスタープランでは農住共存地ということでエリアのほうを指定させていただいております。大前提として、生産緑地の減少要因は、主たる従事者の死亡により相続が発生し、買取り申出が提出されることが多く、事前になかなか予想できない現状がございまして、農政部門として、農地の引継ぎの中では、営農の支援や農地の賃貸の推進、また、都市基盤部門として、特定生産緑地につきましては昨年度、指定希望の地区は全て指定しているところでございまして、ほかに言いますと、生産緑地地区の指定要件の緩和等もしているところでございます。</p> <p>また、大きな意味で税制面では、特定生産緑地の指定で10年延長しており、次の展開を市のほうで単独で対応というのはなかなか難しいのでございますが、農業経営の賃貸借の関係の形ですとか、NPOの活用といった動きも聞いてございますので、そういったところを農政部門と連携しながら生産緑地、都市農地を守っていくことが大事であると捉えているところでございます。</p>
会長	<p>ありがとうございました。いかがですか。よろしいですか。</p>
委員	<p>はい。</p>
会長	<p>そのほか、いかがでしょうか。委員。</p>
委員	<p>一つだけ質問させていただきます。ご説明をいただきまして、ありがとうございました。今回も農地が減少するということがかかりあって、この都市計画審議会でこのような事例も毎年のように出てきて、委員の皆様から何とかならないかという声がいろいろ出てきているとこ</p>

	<p>ろというのは、私も同じ気持ちを持っております。</p> <p>ちょっと確認になりますけれども、測量の目標の面積のことを伺いたいんですが、説明資料の中でも、東京都のGISデータを用いた用途地域等の合計面積と、国土地理院の測量成果による行政面積とに差がある場合もあるということなんですけれども、国土地理院による測量というのは、具体的にはどのようなやり方で測っているのでしょうか。</p>
会長	<p>委員、ご発言中なのですが、多分次の案件に関わることではないかなと思います。GISとか面積とか、そういった件でしょうか。</p>
委員	<p>次の案件の説明資料があったので、質問しました。</p>
会長	<p>よろしければ、もし次の案件に関わることであれば、後ほどご質問いただくほうがいいかなとは思っています。</p>
委員	<p>そうなんですけれども、ちょっと先走ってしまって申し訳ないですけども。ただ、ここで、例えば、大きなところで言えば番号55番、私、境南町3丁目に住んでいますから、割と近く、よく横を通っておりますけれども、境2丁目は1万㎡以上、土地がありますよね。ここが一部削除になる。それから、102番は全部削除、103番は一部削除になって、ここも全部境2丁目で、割と駅から近いところで、駅の近くに農地が残っているというのは武蔵野市にとっての一つの価値ではないかというふうに思っている人、きっと多いと思うんです。ですので、こういうふうに今回の変更の面積は、GISデータの測量を用いたのか、それともこれまでの実測値なのか、そのあたり、測量の仕方、実際見て回ってどうだったのかとか、そのあたりを伺いたい。結局こういうことは、決まってから法務局に面積を登記することになるのか、どれぐらい違いがあるのかというのはちょっと、面積の点で伺いたいと思います。</p>
会長	<p>事務局、よろしいですか。お願いします。</p>
高橋幹事	<p>面積についてでございます。分かりやすいところで言いますと、今回、54番ですが、3ページのところで区域の訂正、一部削除、精査による増で380㎡となっているところがございます。こちらにつきましては、先ほどの説明でも少し申し上げたのですが、指定図面の区域と現地との間に差異があったために変更してございます。生産緑地地区の多くは平成4年に指定してございまして、当時は図面等がアナログの時代でしたが、現在はGISの地理情報システムで管理してございまして、今回のような図面と現地とで差異が出るようなケースがあって、今回、整合を取るというところでございます。</p> <p>面積の点で測量についてでございます。手続きについては、分筆をして面積を確定してから削除手続きをしております。昔とは異なり、現在は分筆を行う際に、分筆する部分と残る部分を測量して面積を出すというのがございまして、これまでの公簿の面積と測量した面積が違うと</p>

	<p>いうケースが往々にしてあるところがございます。よって昔、登記した面積と、現在、分筆をして面積を確定するところでは、面積に差異が出てくるようなところがございます。整合を取っているというような現状がございます。</p>
会長	<p>委員、よろしいですか。いかがですか。</p> <p>どうぞ、委員。</p>
委員	<p>ありがとうございます。そうしますと実際の測量は職員の方が現地でも測っているということでもいいのか、また、法務局の手続きは、測量後、こういう都市計画審議会の手続きが終わってから、提出に行くということでもよろしいのでしょうか。</p> <p>あともう一つ、農地の問題でちょっと伺いたかったことがあります。農地をご利用だった方が亡くなって相続が発生した場合に、結局、共同住宅、マンション等になる場合も多いというのは事例としては理解しておりますが、武蔵野市の中で農地を細分化して個人が使っているところもありますけれども、そういうところも、ずっと同じとは言えないと思うんです。例えば今回だったら55番、境2丁目地内でも、たくさんの方が農地としてご利用になっていたり、そういうところでイベントが開かれていたり、時々ヤギが草を食べていたり、なかなかよい光景だなと思っているんですけれども、そういう個人が農地を借用して使っている場所を今後増やしていく意向はあるのでしょうか。</p> <p>以上、土地データの法務局への提出と、個人で農地を借用するような場所を増やすということを今後考えているのかどうかの2点を伺います。</p>
会長	<p>事務局、お願いいたします。</p>
高橋幹事	<p>まず、1点目の分筆の測量に関してでございますが、職員がするというのではなく、土地を持たれている方の意向によって、分筆される方が測量をされ、申請しているところがございます。また、法務局の申請と都市計画の手続きについてですが、分筆手続きが完了して、面積が確定してから削除の手続きをしているところがございます。</p>
吉崎説明員	<p>最後のご質問について、個人の方が体験できる体験農園を増やしていくのかという意味合いで答えさせていただきます。市としては、こういった体験農園、いわゆる市民農園のようなものを増やしていくという計画はございません。ただ、農地をお持ちの所有者の方がそういった体験農園にしてみたいというようなご意向があるのであれば、それは市として支援をさせていただきたいというふうに考えているところがございます。以上です。</p>
会長	<p>委員、どうぞ。</p>
委員	<p>ありがとうございました。最後に聞いた市民農園ですね、農地を細分</p>

	<p>化していろいろな市民の方が使うようにできるというのはなかなかよい方法で、希望も多くて、外れたという方からちょっと連絡がある場合もございます。これは、要するに農地を所有している方の意向という理解で、現状としては希望する方がいらっしゃらないから、今後出てきたら考えるという理解でよろしいですか。</p>
会長	事務局、お願いします。
吉崎説明員	<p>ご指摘のとおりです。農地を所有されている方のご意向があるのであれば、市としてはそういった支援をしていくというところでございます。</p>
会長	<p>よろしいですか。</p> <p>そのほか、いかがでしょうか。</p> <p>私のほうから。今回、少し農地の減り方がやや多めいうことではありますが、本来、特定生産緑地に希望して指定された方がとても多くて、そういう意味では農地が保全されるということに、もともと予想していたよりも多く、その一步を踏み出しているということで、よかったかなと思うんですが、先ほど委員からの質問にもありましたように、希望されなかった方がそれなりにいらっしゃるということで、そのうちの5件の方が今回、削除されるとのことですが、逆に言うと、特定生産緑地に手を挙げなくて、今回削除していない生産緑地地区はどの程度あるのか、ざっくりとした感覚をお持ちであれば、お話しただけならなと思います。</p>
高橋幹事	<p>特定生産緑地についてですが、これまで4回にわたり、指定手続きを行いまして、昨年度、希望された方全ての指定が完了しているところでございます。指定希望がなかった地区が7件ございまして、今回5件ですので、2地区が残っているという状況でございます。</p>
会長	<p>ありがとうございます。今回、やや多く見えますが、ざっくり大きく見ると、少し落ち着くのではないかということですね。ありがとうございます。</p> <p>以前、これはこの会議の場で申し上げたことですがけれども、生産緑地、都市内農地というのは混在している魅力というものも市の中ではありますので、今日は産業振興課長もお見えですので、ぜひ、先ほどの体験農園みたいな話もあろうかと思えますけれども、ベースはやっぱり産業として魅力ある農地をいかに付加価値を高めていくかということも大事だと思いますので、市としてぜひその辺の施策も、さらなる充実の努力を払っていただけるとよいかと思います。どうぞよろしくお話しします。</p> <p>そのほか、いかがでしょうか。よろしいですか。</p> <p>それでは、議案第1号について採決に入りたいと思います。</p>

	<p>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項の規定によって、挙手・起立・記名投票・無記名投票の4種とし、いずれの方法を用いるかは議長が決めると定められてございます。</p> <p>これまでの慣例として、無記名投票により採決してまいりましたので、本日の議案につきましても無記名投票で採決をさせていただければと思います。</p> <p>それでは、机上に配付している黄色い投票用紙への記入をお願いいたします。</p> <p>投票箱の確認をお願いいたします。</p>
	(投票箱確認)
会長	<p>よろしいですか。</p> <p>では、投票をお願いいたします。</p>
	(投票)
会長	<p>では、開票の立会人として、山本委員にお願いしたいと思います。</p> <p>では、開票を。</p>
	(開票)
会長	<p>それでは、開票結果を発表いたします。</p> <p>投票総数12票、有効投票数12票、承認12票、不承認ゼロ票になっております。</p> <p>よって、議案第1号については承認されました。</p> <p>次の議案に移りますが、議案第2号から第6号までは関連しますので、一括して取扱いしたいと思います。</p> <p>高橋幹事、説明をお願いいたします。</p>
高橋幹事	<p>議案第2号から第6号、関連審議事項でございますので、一括でご説明のほうを差し上げます。</p> <p>武蔵野都市計画用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、特別用途地区、特定土地利用地区、特別工業地区についてのそれぞれの変更の付議となります。資料については、議案第2号から第6号まで、それぞれの都市計画の変更内容及び理由書を示してございます。</p> <p>全体の概要を資料2-1及び資料2-2でご説明いたします。武蔵野都市計画用途地域等の見直しの概要についてです。1の見直しの経緯です。用途地域につきましては、昭和43年の都市計画法の制定以降、東京都全域で定期的に見直しを行ってきており、本市においては独自に平成27年に見直しを行ってございます。令和2年1月に、前回の見直しから期間が経過し、道路整備等により用途地域等の境界根拠としている地形地物の変更が多く生じていることから、都内全域を対象に一括して用途地域等の変更を実施するよう東京都から要請を受け、このたび見直しを行うものでございます。</p>

2の見直しの内容についてです。(1)の指定状況と地形地物との不整合の確認についてですが、土地や建物に影響を及ぼす位置及び区域に対する不整合はなく、都市計画変更該当する計画図の修正がないことを確認しております。

(2)の面積の変更についてですが、今回の見直しから地理情報システムにより計測した面積とすることとされており、その測定結果については従前の数値とは一致しないため、計画書に記載の要素地域等の面積の変更について都市計画の変更の手続を行うこととしてございます。

(3)変更概要については、別紙2-2、新旧対照表に取りまとめてございます。おのおの面積は記載のとおりとなっております。主となる用途地域の合計面積は1,073.0haから1,076.3haに変更となっております。

見直しの具体的な作業については、本日配付したスライド資料にて説明させていただきます。スライドでご説明するのは図面にお示しの3点でございます。

初めに、1、都市計画変更となる不整合の例をご紹介します。表示してございますのは、指定根拠としていた道路の拡幅に不整合がある例でございます。道路の整備状況の変化によって不整合が生じた様子を描いておりますが、位置、区域が現在の地形地物等から再現できない場合、新たな根拠を基に都市計画変更を行います。なお、今回の用途地域等の見直しでは、土地建物に影響のある不整合は確認されませんでした。

次に、2、不整合の確認に伴う軽微な修正事例でございます。左が前回の全市的な見直し、右が今回の見直しの図面でございます。東京都地形図の更新に伴いまして、敷地境界の位置にずれが生じてございます。このような場合、最新の地形図に合わせて修正を行ってございます。

最後に、用途地域等の面積と行政面積の差異についてです。先ほど説明のとおり、用途地域等は東京都のGISデータを基に算出していますが、市の行政面積は国土地理院の測量成果を基に算出されてございます。どちらも同じ市内全域の面積を示すものですが、数字が一致していない状況でございます。この理由につきましては、測量精度が異なること、行政境の設定が異なることが理由でございます。

最後に、こちらは投影のみの資料でございますが、赤枠が東京都のGISデータ、黒枠で赤の着色が国土地理院の測量データを基に作図したものでございます。千川上水ですとか玉川上水などで行政境の考え方が異なっていることが確認いただけるかと思っております。

最後に、資料2-1に戻っていただきまして、3の経過及び今後の予定についてでございます。都市計画変更原案の縦覧、オープンハウスの

	<p>実施、変更案の縦覧を記載のとおり行っておりまして、特段のご意見についてはございませんでした。</p> <p>このたび都市計画審議会へ付議し、承認が得られましたら、令和6年4月に都市計画変更の告示を行う予定となっております。</p> <p>説明は以上でございます。</p>
会長	<p>ありがとうございます。ただいま説明がありましたが、ご意見、ご質問があればお願いいたします。</p> <p>委員、どうぞ。</p>
委員	<p>すみません、ちょっと一つ教えていただきたいんですけども、今、モニターのほうでも見せていただいたんですが、国土地理院の線と東京都の線とで、重ねるとずれがあるように見えます。理屈上は説明を受けて、ああ、そういうことなんだなということは分かるんですけども、実際にはそこに何か建築物があったりとか、人が住んでいたり、物があったりすると思うんですが、そういった現状に対しては、この違いというのはどういった影響があるのか、ちょっとお伺いしたいなと思うんですが。</p>
会長	<p>ありがとうございます。事務局、答弁お願いします。</p>
高橋幹事	<p>現状についての影響のところでございます。まず、先ほどご説明したとおり、基本的には国土地理院の測量精度が2万5,000分の1に対して東京都の測量精度が2,500分の1、精度が違うというところと、あと、本市の行政境なんですけれども、行政境の協議が未完了のところもございますので、そういった行政境の設定条件が異なるというところがございます。基本的には全体の考え方を示しているものでございますので、個々の宅地一つ一つというお話であれば、それぞれ先ほど生産緑地のところでもご説明しましたが、筆ごとに公簿の面積があり、実測した場合の面積と差異があるので、当然、公簿の面積を全て足しても今回の面積とは一致しない現状がございます。今回の見直しにつきましては、あくまでGISデータを活用し、用途地域の指定状況について、そういった境界が、宅地ですとか建物に影響するものがあるかというところの確認を行ったという形でご理解していただければと思います。</p>
委員	<p>もう一つお願いします。</p>
会長	<p>どうぞ、委員。</p>
委員	<p>ありがとうございます。その辺はご説明いただいて、理解いたしました。そうすると、例えば都の面積とこの行政面積の差異というのが、現実には問題にはならないけれども、二つのデータとして存在するわけですよ、それが今後どうなっていくのか、例えば、そのずれが将来的に何か問題になる可能性があったりするのかなどですね、そういった部分について何かあれば、ちょっとお伺いしたいなと思います。</p>

会長	事務局、どうぞ。
高橋幹事	今後というところでございますが、基本としている地図データが違うものですから、今後も同じように国土地理院と東京都のGISデータを使っていくのであれば、当然、一致は今後もしていかないと考えてございます。こちらにつきましては、近隣の市も同じような状況であるということの一つ、ここでご説明させていただきたいと思っております。あと、例えば行政面積の、今後その地図のほうを変えるですとか、そういった大きな方針があればまた違うんでしょうけれども、現状では地図自体の質が違うというところで、これが続くのであれば、例えば今回と同様に東京都のGISのデータを使って何年後かに地形地物だとかという同じ話が出てきた場合においても、ベースのデータの使い方が変わらないのであれば、二つの面積を持つという同じ考え方で特段問題はないのかなと思っております。
委員	分かりました。ありがとうございます。
会長	よろしいですか。
委員	はい。
会長	委員、どうぞ。
委員	すみません、1点だけ、6月のオープンハウスに私も伺ったんですけども、特段の意見はなかったということだったんですが、どれぐらいの方が来て、もし、ちょっと外れるかもしれないけれども、関連するような質問とかご意見とか、どういったことを市民の方が気にされていたかということについて教えてください。
会長	事務局、よろしくお願いします。
高橋幹事	オープンハウスについてでございますが、6月25日と26日、2日間開催いたしました。1日目の参加者が6名、2日目の参加者が5名でございます。主な質問内容なんですけれども、そうですね、先ほどご質問ありましたような、土地建物の権利制限に影響を与える用途地域等の変更箇所があるのかですとか、用途地域の面積が変わる理由を教えてくださいというような形で、今私がお答えしたようなことを説明してございます。
会長	ありがとうございました。委員、いかがですか。よろしいですか。
委員	はい。
会長	ほかにいかがでしょうか。 委員、どうぞ。
委員	ご説明ありがとうございました。今回の直接の目的とは、関連するちょっと質問をさせていただくようになると思うんですけども、例えば、今計画が完了しました第6期の長整計画の策定委員の都市整備のところでもお尋ね申し上げたんですが、例えば具体的に東町1丁目の11

	<p>番地や吉祥寺本町3丁目の7番地のような、いわゆるこの用途地域が第1種低層住宅であったり第2種低層住宅であるにもかかわらず、相続の関係でまとまった土地ができてしまったときに、中層の集合住宅が出来上がってしまって、近隣の北側に存在する既存の戸建ての住宅の日影とか環境に大きく影響を及ぼす開発がこのところ散見しているわけでございます。このことを今後、この用途地域の本市における見直しの中で、一定程度課題だという認識を持っているというふうに担当の副市長からのコメントをもらっているんですけども、このことについては、これに関連して今後、例えば都市計画審議会等での専門家の先生方からの助言をいただくなどの検討は必要ではないかと認識しておるんですが、いかがなんでしょうか。</p>
会長	事務局、お願いします。
高橋幹事	<p>ありがとうございます。今回の用途地域の見直しにつきましては、東京都からの要請に基づきまして地形地物の確認等を行った変更となっております。委員から今ご質問のございました土地の利用に合わせた政策的な変更というの、都市マスでも、例えばですが、西久保の2、3丁目では特別工業の地域になってございまして、最低敷地の指定がなくて細分化が進んでいるですとか、あと、今ご紹介のございました相続の関係や、企業が持っている社宅などが売りに出て、共同住宅化しているような状況も私どもとしては認識しているところでございます。</p> <p>基本的には今回はそういった政策的な見直しは行ってございませんが、その土地の利用に合わせた今後というのは、課題と認識しているところでございますが、実際に用途の変更となれば、地区計画の策定、地域の方の合意ですとか、そういったところも大事になってきますので、そういったところも鑑みながら、土地の利用というのは全体的な大きな視点を持って今後も考えていかななくてはならないと認識しているところでございます。</p>
会長	よろしいでしょうか。どうぞ。
委員	<p>それでは、ぜひそここのところですね、地区計画とか、それから本市のまちづくり条例に、手続に入ってしまうと、もう近隣住民はその時点ではもう遅いわけですね。ですから、ある意味、さっき権利制限というお話もありましたけれども、このエリアに関してはどういう方針で市は取り組んでいくのかということについてきちんと検討しておく必要があるのではないかと思います。これは人口政策にも関わってくるものでもありますので、ぜひともお取組をお願いしておきたいと思います。</p>
会長	事務局、ありますか。どうぞ。
高橋幹事	<p>大きな意味で、権利の制限をかけることになります。当然、既存の建っている建物の影響もございますので、そういったところも今後考えて</p>

	<p>いかなければならないと思っております。</p>
荻野幹事	<p>今のご質問ですが、土地のポテンシャルという観点から言いますと、既存の建物以上にまだまだ大きなものが建てられるというような土地になっております。それが所有者が替わることで、現状より高くなるですとか、容積の増すような建物ができてしまうというのがルール上では可能となります。用途地域を変えるというよりは、どちらかというところまちづくり条例の中の手続の中で、もう少し近隣に対して配慮しながら土地を開発していくというような形が一つあるのかなというふうに思いますので、そういった形をこちらとしては考えていきたいと思っております。</p> <p>それから、先ほど地区計画というような話もありましたけれども、今の現状や住環境を維持するために、地区計画を定めた形で地域のルールを定めていくことが良いと考えます。この辺が、地域によってはいろいろな考え方を持っておりますので、このような地区計画があり、こういうルールがありますということを市として市民の方ですとか地域で活動されている方などにPRをしながら、こういった仕組みの紹介などはこれからもきちんとお伝えしていかなければいけないかなというふうに思っております。</p> <p>以上です。</p>
委員	<p>ありがとうございます。</p>
会長	<p>委員、どうぞ。</p>
委員	<p>これで最後にしておきますけれども、何しろ今、武蔵野市というのは不動産物件として極めて高い価値を持っていて、マンションディベロッパーの動きが非常に早いです。特に幹線道路周辺は、かなり規制緩和の条件がありますので、地区計画が立てられますよという、このお知らせもいいんですけれども、本気でやるつもりだったら徹底してやらないと、なかなか住民の側から地区計画というのは、過去の例もいろいろ見せていただいておりますけれども、かなりハードル高い問題だと思います。そういう意味においても、ちょっとこの件については個別具体的に限定して、ちゃんと検討を重ねていただき、まさに地域の皆様との合意を作っていくという手続が必要になると思いますので、どうかよろしくお願ひしたいと思っております。すみませんでした。</p>
会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>そのほか。</p> <p>委員、どうぞ。</p>
委員	<p>ご説明ありがとうございました。私のほうからはちょっと1点、今の委員にも関係する、同じような事項だと思うんですけども、令和3年に都市マスタープラン、すばらしいものを作られて、私、これ、ビジョンも示して、かなり地域の方とも対話をしながら作られて、すごくいい</p>

	<p>取組だなどと思ひまして、ちゃんと地域別の方針も書かれていて、その中に、例えば中高層住宅エリアも準工業地域のままでの、多少これから考え直さなければいけないですとか、先ほどの農住地区、共存地に関しましても、田園住居地域などを検討するということが書かれていながら、ちょっと今回、面積だけなのかなというところがありまして、ぜひ次回は方針作り、都市マスタープランに合った形の、せっかくここまで合意が取れているので、検討していただきたいなと思っております。</p> <p>といたしますのも、武蔵野市さん、都市計画として独立した武蔵野都市計画ですし、2019年に東京都が用途地域の指定方針出しているんですけども、その中のポイントにも、例えば低層住居専用地域などの用途規制の緩和というのがありまして、やっぱり私、実母が武蔵野市の低層住宅の専用地に住んでいるんですけども、やっぱり夏のこんな暑いときに、歩いて本当10分以上、都心だからというのはあるけれども、歩かないと、お店も周りになくて、住宅ばかりというところがあって、やはり東京全体として高齢化が進んでいて、そういったことをすごく問題、利便的な施設が高齢者が歩いていける範囲に造れないような現状を踏まえて、こういう用途地域の指定方針が出されているので、武蔵野さんはきちんとその次に都市マスタープランを作られて、方針もいろいろ出されているので、ぜひそれを、これから私、用途地域の指定方針を作られるのかなとも思っていたんですが、ぜひここまで積み上げてきたものをさらに発展させていただきたいと思ひます。</p>
<p>会長</p>	<p>何かありますか。</p>
<p>高橋幹事</p>	<p>ご意見ありがとうございます。都市マスタープラン2021につきましては、土地利用に関しても様々、記載のほうをさせていただいています。全体的には、目指すべき都市像の中で、プロジェクトという形で各項目について、特に主要にやっていかななくてはいけないようなところも明記させていただいております。</p> <p>その中で、用途のところに関しましては、先ほど来、田園住居ですとか、そういったところのお話もございました。武蔵野市も指定方針のほう持ってございまして、田園住居につきましては指定方針のほうにまだ取り込んでいない状況ですので、予定として、こちらを取り込んだ指定方針の改定というのを、実は今、進めているところでございまして、今後、都市計画審議会の皆様にもご説明のほうはしていきたいと思ひます。</p> <p>様々、都市マスの中で掲げたものにつきましては、当然優先順位があったりですとか、あと、今すぐ取り組めるもの、もしくはちょっと時間をかけてご理解いただけないとなかなか進めないもの、いろいろあると認識してございますが、いただいたご意見を参考に進めていき</p>

	いと思っております。
委員	ありがとうございます。せっかく都市マスのすばらしいものを作ったので、次の方針に生かしていただければと思います。ありがとうございます。
会長	ありがとうございます。確かに、目指す方向があつて、一方で現実の課題があつて、その間の合意形成みたいなものがありますので、どうこうということは申し上げませんが、課題は多々今後ともあるかと思つたので、引き続きの尽力といいますか、検討を十分をお願いしたいと思います。 そのほか、いかがでしょうか。 委員、先ほど、面積の件、よろしかったですか。
委員	結構です。
会長	よろしいですか。ありがとうございます。 そのほか、いかがでしょうか。 よろしいですか。 それでは、議案第2号から第6号まで一括して採決に入りたいと思つたります。 採決の方法は、先ほど申し上げましたように、武蔵野市都市計画審議会運営規則第13条第2項の規定によりまし、挙手・起立・記名投票・無記名投票の4種であります、いずれの方法を用いるかは議長が決めることと定められております。 これまで慣例として無記名投票により採決してまいりましたので、この議案につきましても先ほどと同様に無記名投票で採決をさせていただければと思つたります。 それでは、机上に配付してございますピンク色の投票用紙への記入をお願いいたします。 それでは、投票箱の確認をお願いいたします。
	(投票箱確認)
会長	よろしいですか。 では、投票をお願いいたします。
	(投票)
会長	立会人として、山本委員にお願いできればと思つたります。 では、開票をお願いいたします。
	(開票)
会長	それでは、開票結果を発表いたします。 まず、第2号議案についてです。 投票総数12票、有効投票数12票、承認12票。 よつて、議案第2号は承認となりました。

	<p>続いて、議案第3号についてです。</p> <p>投票総数12票、有効投票数12票、承認12票であります。</p> <p>したがって、議案第3号、承認されました。</p> <p>議案第4号です。</p> <p>投票総数12票、有効投票数12票、承認12票であります。</p> <p>よって、議案第4号、承認となりました。</p> <p>次に、議案第5号であります。</p> <p>投票総数12票、有効投票数12票、承認12票。</p> <p>よって、議案第5号、承認をされました。</p> <p>最後、議案第6号です。</p> <p>投票総数12票、有効投票数12票、承認12票であります。</p> <p>よって、議案第6号、承認されました。</p> <p>案件、以上となります。</p> <p>そのほか、事務局より連絡事項等あれば、お願いいたします。</p>
事務局	<p>2点、ご連絡でございます。1点目、本日の議事録でございますけれども、案ができましたら送付いたしますので、ご確認をお願いいたします。</p> <p>2点目でございます。次回の都市計画審議会でございますけれども、今年度中、もう一度やる予定でございますして、2月9日金曜日の9時からでございます。2月9日金曜日の9時から、部屋は同じでございます。よろしくお願いいたします。詳細につきましては別途、ご連絡させていただきます。</p> <p>以上です。</p>
会長	<p>ちょっと早いですけれども、皆さん、予定をよろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、これで令和5年度第1回武蔵野市計画審議会を閉会をいたします。</p> <p>各委員の皆様、議事進行にご協力いただきまして、誠にありがとうございます。お疲れさまでした。</p>