

## 令和5年度第2回武蔵野市都市計画審議会議事録

日 時 令和6年2月9日（金曜日）午前9～午前10時30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、大沢委員、竹内委員、三輪委員、高橋委員、榎本委員、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、  
 花田代理委員（警察署長菅野委員代理）  
 欠席委員 五十嵐委員、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 福田都市整備部まちづくり調整担当部長

質疑応答者	質疑応答
事務局	<p>それでは、定刻になりましたので始めさせていただきます。</p> <p>本日はご多忙の中、令和5年度第2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、五十嵐委員から欠席の連絡をいただいております。また、武蔵野警察署長、菅野委員におかれましては、委任状を提出を受け、交通課長代理の花田様に代理でご出席をいただいております。</p> <p>開会に先立ちまして、配付資料の確認でございますけれども、本日の議案の資料を郵送で事前配付しております。机上配付の資料は、武蔵野都市計画道路の変更に関する意見と市の考えでございます。</p> <p>本日の出席者でございます。</p> <p>幹事につきましては、都市整備部長の荻野及びまちづくり推進課長の高橋が務めます。また、説明員として、まちづくり調整担当部長の福田も出席しております。</p>
福田説明員	福田です、よろしくお願ひいたします。
事務局	<p>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。</p> <p>また、ちょっと細かい話ですけれども、今までいろんな議論の中でご質問をいただく中で、着座にて質問をいただくのか、ご起立いただいて質問いただくのか、明確なルールなかったんですけども、ぜひ着座にてご質問いただければと思います。こちらの回答としても、着座にてお答えいたします。そのような形でやらせていただければと思います。よろしくお願ひいたします。</p> <p>ここからは、邊見会長に進行をお願ひいたします。</p>
会長	<p>邊見でございます。</p> <p>では、開会に先立ちまして、今年度から2号委員を中心に委員が大きい</p>

	<p>く変わりましたので、前回の会議で皆様から一言ご挨拶をいただいたところではありますが、前回ご欠席をされた大沢委員と三輪委員にも、この場で一言ご挨拶いただきたいと思えます。</p> <p>まず、大沢委員からお願いします。</p>
大沢委員	<p>日本大学の大沢と申します。皆様よろしくお願ひいたします。</p>
会長	<p>続きまして、三輪委員、お願ひいたします。</p>
三輪委員	<p>横浜市立大学の三輪と申します。よろしくお願ひいたします。</p>
会長	<p>どうぞよろしくお願ひします。</p> <p>本日の傍聴についてですが、申込みはありませんでした。</p> <p>それでは、次第の1番、審議事項、議案第7号、武蔵野都市計画道路の変更（原案）諮問に移ります。</p> <p>高橋幹事、説明をお願ひいたします。</p>
高橋幹事	<p>それでは、私のほうから議案第7号、武蔵野都市計画道路の変更（原案）の諮問について説明いたします。</p> <p>説明は、配付しております資料1-1を基に行いますので、資料のほうをお願ひいたします。</p> <p>今回諮問いたします武蔵野都市計画道路の変更（原案）は、スクリーンに表示しております武蔵境駅南口の武蔵野プレイス西側に位置する武3・4・27号線に関連する都市計画変更となります。</p> <p>最初に1、都市計画変更の検討経過でございますが、武3・4・27号線は、三鷹立川間の鉄道連続立体交差事業に伴いまして、平成6年度に都市計画決定がされた都市計画道路となつてございます。平成12年に事業認可を取得しまして事業を進めてきましたが、用地折衝に時間を要している間に周辺環境などが変化したことから、地域の実情に合った道路計画とするため、平成30年度から事業認可を休止し検討を行ってまいりました。</p> <p>次に、2、都市計画変更の検討における要点が3点ございます。</p> <p>まず1点目は、駅周辺における歩行者中心のまちづくりへの方針転換となります。スクリーンに示しているとおり、近年策定した都市計画マスタープラン2021やバリアフリー基本構想2022では、駅周辺の商業・業務地において、にぎわいが連続する歩行者中心のまちづくりを進めていくことを示してございます。</p> <p>2点目は、武蔵境駅周辺の道路事業の進捗となります。武3・4・27号線の都市計画決定以降、連続立体交差事業に関連する道路事業等の進捗により、武蔵境駅周辺の課題であった南北交通の処理機能が大幅に改善されまして、武3・4・27号線が担うべき交通機能が代替されております。</p> <p>3点目は、西側改札の新設による歩行者需要の増加となります。連続</p>

立体交差事業による駅舎の当初計画に予定されていなかった西側改札が、武3・4・27号線に接する位置に新たに設置されたことに伴いまして歩行者需要が増加し、武3・4・27号線に歩行者交通機能が求められてございます。

以上のことから、武蔵境駅周辺の都市計画道路におきまして、周辺環境の変化に対応した実態に合う計画変更を行うこととしてございます。

次に3、対象となる都市計画の種類及び名称につきましては、記載の4つとなります。

次に4、都市計画変更（原案）の概要を説明いたします。スクリーンも併せてご覧いただければと思います。

(1)、スクリーンで赤色で表示してございます武3・4・27号線につきましては、駅周辺の交通環境等の変化や現在の利用状況を踏まえ、安全で快適な歩行者動線・空間を確保するため、原則、現道に合わせた武蔵野都市計画道路7・4・2号寺前境南線として定めます。

(2)、スクリーンで緑色で表示している市道第291号線につきましては、武3・4・27号線が担う幹線道路としての機能を代替し、交通実態と都市計画の整合を図ることを目的として、現道に合わせて武蔵野都市計画道路3・5・28号寺西境線として定めます。

(3)、スクリーンで青色で表示してございます武3・4・2号線につきましては、先ほどの武3・5・28号線との接続に伴いまして、隅切り部分の一部区域を変更いたします。

次に、資料1-1の裏面をお願いいたします。

5、都市計画変更（原案）の図書についてですが、先ほどの説明した内容で、資料1-2の統括図から資料1-4の計画書まで策定していますので、ご参照ください。

なお、武7・4・2号線の区域についてですが、スクリーンに表示しているとおおり、基本的に現道に合わせますが、西側のお寺の敷地の北東角に、辺長3メートルの隅切りを設定する計画とし、お寺にはその旨の説明を行い、了承を得ているところでございます。

最後に6、都市計画の変更手続に関する経過及び今後の予定についてです。

1月16日に都市計画変更（原案）の説明会を開催いたしました。配布資料の説明会開催結果に記載のとおり、21名の参加者があり、主な質問等は記載のとおりとなっております。

また、1月16日から2月6日までの3週間、原案の縦覧と意見募集を行い、4件の意見の提出がございました。内容につきましては、本日机上配布の参考資料の記載のとおりとなっております。

今後の予定についてですが、本日都市計画審議会に原案の諮問を行

	<p>い、審議会での意見を踏まえ、都市計画案の作成を行い、本年7月頃、都市計画案の公告・縦覧を行い、その後、都市計画審議会に都市計画案を付議いたしまして、承認を得られましたら、本年8月から9月頃、都市計画決定及び告示を行いたいと考えてございます。</p> <p>説明は以上になります。よろしくご審議をお願いいたします。</p>
会長	<p>ありがとうございました。</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>
委員	<p>座ったままで質問をさせていただきます。大きく4点ございますので、よろしくお願いをいたします。</p> <p>まず、この武蔵野市都市計画道路の変更（原案）が今回諮問されるということに対して、中身を読みまして、大変私としては評価できる内容でございましたので、これについて最初に申し上げておきたいと思えます。</p> <p>それで、具体的な質問に入らせていただきます。</p> <p>1番目としては、少しご紹介がありましたが、市民からの反応に関して伺いたいと思えます。</p> <p>私が議員になる前からこの道路の計画は既に取りまして、私としては、かねてからこの道路拡幅計画がもし実施された場合は、あそこにある並木ですね、ケヤキやイチョウの並木が伐採される可能性があるのではないかと。それから、左の寺院に墓地がたくさんありますが、お墓に関して、お墓を移転しなくてはいけなくなる方から、大変困っているというような声もありました。その後、交通環境の変化もあって、歩行者がたくさん通る道路になっておりましたので、この道路の拡幅計画はやめていただきたいなというふうに思って、いろいろ働きかけもしてまいりました。また、市民団体の皆様も、活動が続いてきたと思っております。</p> <p>今回、説明会も1月に行われ、概要のご紹介もありました。また、その後、公告・縦覧や意見募集も行って、幾つかの意見が寄せられたということでございますので、市民が今回のこの件につきまして、どのような反応を示しているか、どういう気持ちであるかということに関して、1点目として伺いたいと思えます。</p> <p>2点目は、手続の問題に関して確認をさせていただきたいと思えます。</p> <p>本日も、今後の予定に関してもご紹介がございました。これに関しては、正式な都市計画の変更がなされて、市民の皆様にごこういう状況になったということを公表するということを望んでいる方も大変多いと、私は思うんですけれども、本日以降、どのような手続を経て市民に公開できる状況になるかということに関して、どのように進めるかを伺いたい</p>

	<p>と思います。これが2番目の質問でございます。</p> <p>3番目なのですが、道路の機能に関して、具体的に伺います。</p> <p>市道第291号線、私などはずっと市道（いちどう）と呼んでまいりましたが、これに関して、これまでの武3・4・27号線拡幅計画があったこの道路に関しては、代替道路として市道第291号線を使うということでご提案がありましたけれども、代替ということはどういう機能を意味しているのかという点に関して、この道路に関して伺います。これが3点目です。</p> <p>最後、4点目なんですけれども、これは、東京都との協議、やり取りに関して伺いたいと思います。</p> <p>昨年度まで5年間、計画は休止という状態になっていて、その間、行政の皆様も東京都とのやり取りにいろいろご苦労されてきたかと思います。もちろん、相手があることですから言えないこともあると思うんですけれども、差し支えない範囲で、なかなかないことでございますので、東京都とどのような協議をしてきたのかに対して、ご紹介をいただけたらと思います。</p> <p>以上4点でございます。よろしく願いをします。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>では、4点、事務局からお願いします。</p>
<p>福田説明員</p>	<p>まちづくり調整担当部長の福田のほうから回答させていただきます。</p> <p>まず、1点目の市民の反応でございますが、最初に資料送付してございます参考資料の説明会の主な質問の内容と、本日机上配布させていただいております意見募集の意見等をご覧いただければと思います。説明会においては、基本的にこの変更（原案）に関して、反対といった意見はございませんでした。説明会の開催結果にも記載がありますとおり、変更に伴って、周辺の道路の用途地域が変わるのかだとか、あと委員の3番目の質問ともかぶるんですけれども、市道第291号線を都市計画道路と定める理由、また、変更後、歩行者中心の道路になる場合の自転車のマナー、乗り方の問題ですね、そのようなご意見があったかと思いません。</p> <p>また、机上配付してある資料の3番目にもございますとおり、いただいた意見の中には、全面的に賛同するとか、前向きな意見とか、今後の整備に関して市民意見を参考にさせていただきたいというふうな形の意見もあったかと思っております。</p> <p>次に、2点目の手続についてなんですけれども、先ほど高橋幹事のほうからも説明ございましたとおり、本日、都市計画審議会で原案についてのご意見をいただいた後、東京都のほうとまた都市計画の案に向けてのいろんな諸調整を行いまして、今の予定では、7月ぐらいに都市計画</p>

	<p>案を公告・縦覧して市民意見を募集したいと思っております。その後、都市計画審議会に付議して承認を得られましたら、8月頃に都市計画の決定告示を行いますので、告示行為として市報等にも掲載する予定となっております。ホームページ等も含めてです。</p> <p>次に、3番目の道路機能の市道第291号線の代替というふうな形で、どういう機能かということなんですけれども、これにつきましては、先ほど高橋幹事のほうからも説明ありましたとおり、周辺環境の変化に伴いまして、基本的には駅周辺の南北交通が、市道第291号線がメインにはなるんですけれども、西側は武3・4・24号線、東側につきましては調布保谷線、このような形でかなり南北交通機能が整備されて充実してきております。もともと武3・4・27号線自体は、武蔵境駅北口に接続する南北交通の幹線道路としての機能を持っておりましてけれども、現状、直近の実態として、市道第291号線に武3・4・27号線が担うべき幹線街路としての交通機能が代替されているという実態と、都市計画との整合を図るために、市道第291号線を都市計画道路の位置づけを持たせるというふうな形で、原案としてございます。</p> <p>あと、4点目の東京都とのやり取りにつきましては、原案作成に当たって、武3・4・27号線を区画街路に変える、これについての妥当性というふうなものが1点と、あと、もともと武3・4・27号線は、三鷹立川間の鉄道連続立体交差事業の採択要件にもなっておりましたので、区画街路に変えることで、その要件が充足されるかなど、そのようなことについて東京都と協議を行った結果として、本日ご紹介している原案を取りまとめたというふうな形になってございます。</p> <p>以上です。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>委員、どうぞ。</p>
<p>委員</p>	<p>どうもご答弁をいただきまして、大変ありがとうございました。</p> <p>幾つかだけですが、再質問何点かさせていただきます。</p> <p>1点目なんですけれども、私、この道路拡幅計画に関しては、これまでの市議会の一般質問でも2回取り上げて、歩行者あるいは自転車等の安全な通行を担保できるような道路にしてほしいし、墓地が削られることに関しては反対の声は強い、また緑が、そこ、並木がありますので、結局伐採しないほうがよいということを書いてまいりました。</p> <p>確認ですけれども、そうしますと、ケヤキとかイチョウの並木が今、プレイスと隣の寺院との間にありますけれども、それはもう一本も切らないで済むようになったという理解でよろしいでしょうか。</p> <p>あと、説明会等でもあったようですけれども、あそこは本当にたくさんの歩行者が、駅近くですから利用されていて、毎年通行する人は増え</p>

	<p>ていると思うんです。一方で、自転車も、私は環境にやさしい乗り物だと思っていますが、速度を上げて通行すると、これはちょっと危険もあるということで、自転車マナーの啓発に関して、これは、ほかのことと一緒にやっていくかとは思いますが、お考えがあれば伺いたいというのが1点目の再質問でございます。</p> <p>2番目に関しては、要するに、市民に対する告示行為というのは、まず7月か8月ぐらいに市報とホームページで行うという理解で、まだ期日は決定していないという理解で間違いないでしょうか。これが2点目の再質問でございます。</p> <p>3点目に関しては、市道第291号線を今後の主要な車の利用する道路として、そこを利用するという理解でよろしいでしょうか。</p> <p>4点目に関しては、長年にわたって様々な協議を行っていただいて、連続立体交差ができてからも少し時間が経っておりますし、西側改札ができてからも時間が経っておりますので、東京都と協議することを担当された皆さんを含めて、職員の方にはいろいろご尽力をいただいたこと、私としても感謝をいたしております。これは再質問ではございませんが、長期にわたってこの道路計画に関してご尽力いただいたことを大変感謝して、評価をしたいと思っております。</p> <p>4点目を除いて3点再質問しましたので、よろしくお願いいたします。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>事務局からよろしくお願いいたします。</p>
<p>福田説明員</p>	<p>まず1点目の質問の緑の保全ですけれども、今、スクリーンのほうに現況の平面図を示してございます。ピンク色の部分が、基本的に今回都市計画の変更に係る主たる部分で、スクリーンの図でいくと、下のほうに緑色の樹木が並んでいるかと思うんですけれども、今後これらの整備に当たっても、緑は基本的には保全する方向で考えたいというふうに、今のところ警察協議等も含めて調整しているところでございます。</p> <p>また、自転車の通行マナー、これにつきましては、規制をかけるかどうかというのもまだ決まっておられませんけれども、マナーの部分は、市の自転車施策と合わせて、整備の形態等を含めた中で考えていきたいというふうに考えてございます。</p> <p>2点目の手続上の市民の公表の期日につきましては、本日以降、本日もご意見等いただいた中で、都市計画案の策定スケジュールがまだどのぐらいかかるかというのが分かりませんので、あくまでも今記載している期日は予定ですが、8月頃にかけてというところまでとさせていただきます。</p> <p>3点目の市道第291号線につきましては、基本的には交通機能の代替</p>

	<p>というふうな考え方をしておりますので、歩行者、自転車、車も含めて、現状としても一定の南北交通を担っておりますけれども、今後もそれが継続するのかなというふうに考えているところでございます。</p> <p>以上です。</p>
会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>委員、どうぞ。</p>
委員	<p>では、これで終わりにいたします。</p> <p>どうも再質問へのご答弁をいただきまして、大変ありがとうございました。今あるケヤキとかイチョウの保全については、保全する方向で関係の方とお話をしているということで、私としてもぜひ、今、緑に関する要望が非常に高いと思います。あそこは駅降りたらすぐ見えますし、秋になると本当にイチョウの葉が落ちたりして、なかなか風情があるなと思っておりますので、ぜひ伐採しない方向で今後ともよろしくお願ひしたいと思ひます。</p> <p>自転車マナーにつきましては、全般的な規制をお考えということでございますので、歩行者を大事にさせていただきたいんですが、自転車もやっぱり大切な乗り物だとは思いますが、乗り方に対して注意を払っていただけるように、今後ともお願ひしたいと思ひます。</p> <p>全般的には、私としては、今回の決定、大変評価していますし、市民団体の方も含めまして、今回の市の決定を評価し、歓迎しているという意見が複数以上寄せられておりますので、本当によかったなと思ひます。これが本当に実施されて、拡幅なく、墓地も保全されて、市民が本当に憩える、プレイスも要望のとおりになることを私も大いに期待をしておりますので、質問としてはこれで終わらせていただきます。本当にありがとうございました。</p>
会長	<p>ありがとうございました。</p>
福田説明員	<p>誤解がないように、一言申し上げておきたいんですが、自転車マナーの部分で、交通規制につきましては、今後警視庁との協議等々もございますので、まだ交通規制がかかるとか決まっている事項ではないので、その辺のところは、誤解のないように、現時点の話としてはご理解いただければと思ひます。</p> <p>以上です。</p>
会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>そのほかご意見どうですか。</p> <p>委員、どうぞ。</p>
委員	<p>2点ほど質問をさせていただきます。</p> <p>都市計画のど素人なので、ちょっとそもそも論になってしまうかもしれませんが、私が学生の頃から聞いていた話では、都市計画は1</p>

	<p>回決めたら変更することはなかなか難しいんだと、法的にも難しいんだという話をずっと聞いてきたんですけれども、法的にですよ、どういう改正がなされて、今回はそれがどのように適用されるか、その法の前提について、ちょっと素人質問です。申し訳ありませんが、聞かせていただきたいというのが1点。</p> <p>それから、先ほど来の説明からもあったとおり、この武3・4・27号線を都市計画決定した見返りといっちはいけませんけれども、中央線の連続立体交差事業がたしか道路費でやられている、鉄道費でなく道路費でやられている。それは、この都市計画決定することによって道路費というふうに聞いておるんですけれども、その辺の、今回東京都さん等々との話合いでどういう話がされたのか、それを排除するのにね、もう少し詳しく教えていただけると有り難いですけれども。</p> <p>以上です。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>事務局、どうでしょうか。</p>
<p>福田説明員</p>	<p>2番のほうから先に回答したいと思います。</p> <p>今回、武3・4・27号線につきましては、平成6年に都市計画決定をするに当たりまして、鉄道連続立体交差事業の採択要件というのがございまして、三鷹立川間で行われている中で、基本的に当時の要綱によりますと、350メートル以上の区間において、鉄道と幹線道路が2箇所以上交差するというふうな条件がございました。中央線に関しましては、三鷹立川間でございますので、交差道路はいっぱいございます。</p> <p>武蔵野市においては、中央線と並行する西武多摩川線も連続立体交差事業の対象となっており、西武多摩川線における連続立体交差事業の採択要件をクリアするに当たって、交差する幹線道路につきましては、この図面には入ってこないんですけれども、西側の武3・4・24号線、これ1路線しかなくて、市道第291号線はまだ拡幅予定が明確に決まっておりましたので、その要件を満たす意味合いで、武3・4・27号線というのを都市計画決定した経緯がございます。</p> <p>先ほども説明したとおり、採択要件が記載された要綱上は、幹線道路という扱いになっておりますので、幹線道路の解釈は、一般国道及び都道府県道並びに都市計画決定された道路という形で、幹線という意味合いを含めますとどうなのかなというところが議論になったんですけれども、近年の例を見ましても、区画街路でもこの要件に十分満足するというふうな解釈もありますので、武3・4・27号線を現状、3番が幹線街路の意味なんですけれども、今回都市計画変更で区画街路の7番に変えても、要件上は基本的に問題ないというふうな解釈の中で進めております。</p>

	<p>また、先ほど委員のほうから、道路費でというふうな話がございましたけれども、もともと鉄道で分断されている道路の踏切を解消するという事業なので、道路事業という形で道路費というふうな扱いで、連続立体交差事業は進められているのかなと考えてございます。</p> <p>戻りまして、1点目の法的な改正についてなんですけれども、委員おっしゃられるとおり、確かに都市計画というのは、一度決定したらなかなか変更はできないと言われることもありますけれども、法的なものに関しては、特段の改正という形ではなくて、都市計画法の第21条に、都市計画の変更という規定がもともとございます。</p> <p>これにつきましては、あくまでも都市計画決定したら、未来永劫にそれに固定するものではなくて、当然社会情勢だとかいろいろなものに合わせて変化するというのが、当初から立て付けがありますので、最終的には昭和43年の改正が今も生きておりますので、都市計画の道路の見直しに関しましては、現在東京都を含めて都市計画道路の第四次事業化計画とかの整備方針ですね、この中でも、社会情勢の変化だとか人口減少、車の需要の問題等を含めて、必要な道路は整備して、見直すべきものは見直すというふうな形で、都市計画道路についても近年の動きとしては、やはり不要なものは廃止するとか、そういう考え方が全国的な流れというのが現状かなと思ってございます。</p> <p>説明は以上になります。</p>
委員	ありがとうございました。
会長	<p>委員、よろしいですか。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>そのほか、ご質問、意見があればお願いします。</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。</p> <p>歩行者中心のまちづくりへの変更ということで、時節にかなったもので、丁寧に市民の意見を聞いて決めた、大変画期的な事業だと思います。</p> <p>その上で、1点ご質問です。今回都市計画図書の内容を理解することが大変難しいです。変更する部分ですが、従前の都市計画の種別と名称、区域の一部を変更する、とした方が、すべて廃止して新しく決定する、というよりわかりやすいと思います。今回特に種別を幹線街路から区画街路へ変更する、すなわち車中心から歩行者中心に変更する、という点がPRポイントであり、画期的なところなのですが、今の表現だとそれがわかりにくいです。表記の方法をなぜ種別の変更にしなかったのか、という点をお聞きしたいです。</p>
福田説明員	<p>資料の1-4の部分に関するところかなとは思ってございます。</p> <p>確かにおっしゃるとおりかなとは思っておるんですけども、一応こ</p>

	<p>の都市計画の原案をつくるに当たって、都市計画図書におきましては、東京都のほうとも調整をしている中で、今、委員おっしゃられると武3・4・27号線の変更がメインになるんですけれども、武3・4・27号線を武7・4・2号線に変更するやり方ではなく、既存の武3・4・27号線を一度廃止して、同時に新たに武7・4・2号線を都市計画決定するというふうなやり方が、都市計画の変更の考え方だというふうなご助言もいただいております、原案の時点ではアピールも含めて分かりづらんですけれども、このような形になっているということでございます。</p> <p>以上です。</p>
会長	委員、いかがでしょうか。
委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>公園の都市計画では、やはり時代に応じて同じ都市計画公園の役割が変わって変更した事例があります。本件も、都市計画道路の場所は変わってなくて、役割が変わったということを市民に伝えるためにも、種別の変更と表記したほうが分かりやすいしPRできると思います。ぜひ、東京都にも言っていただければと思います。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>何かありますか、回答。</p>
福田説明員	<p>今後また都市計画案の作成に向けて、東京都のほうともお話はさせていただきたいとは思いますが、委員のご意見のおりになるかどうか。市の都市計画審議会でそのようなご意見があったということも踏まえて、また東京都とお話をさせていただきたいと思っております。</p>
会長	<p>よろしいですか。</p> <p>ほかに。委員。</p>
委員	<p>このたびの変更につきましては、かねてより、やはり墓地、墓石の移設ということに、非常に心を痛めていらっしゃる住民の方がおられましたので、そういう意味においては、工夫の中でこのような修正が行われたことは評価したいと思います。</p> <p>私は、先ほど委員のほうから指摘がありました都市計画の変更ということについて、市の考え方を確認したいと思っておりましたので、先ほどの答弁で了解しました。</p> <p>あとは細かなことなんですけど、一応、歩行者中心のまちづくりということで、歩けるということが中心のテーマになると思うんですけど、今の現状でいいますと、木が、植栽があったり、それから観音院様のほうの塀がブロック塀だったりとか、様々なまだ課題があるかと思うんですけど、安全性とかの問題。その辺については、これからの検討になりますか、それとも一定もう考え方を持って進めているところでしょうか。</p>

会長	<p>以上でよろしいですか。 事務局、どうぞ。</p>
福田説明員	<p>変更後の整備形態というふうな形のご質問になるのかなとは思っているんですけども、基本的には、こちらのスクリーンのほうにも表示しておりますとおり、真ん中に線が入っている部分が現車道になってございます。そこから、木が植わっている下の部分が、現況歩道となっておりますけれども、大きくこの部分の歩車道境界を、木の位置関係もありますので変更するということは考えていないというのが現状でございます。</p> <p>市民からの意見等もありましたとおり、今後の設えについては、市民の意見も聞きながら、どのような形態の整備ができるかというのは、都市計画の決定変更後、議論していきたいというふうに考えてございます。</p> <p>また、西側のほうは、お寺もございますけれども、今回の都市計画の変更について、原案を公表する前に事前にお話に行ったときにも、お寺のほうも、基本的にこの道路のことについては非常に関心を高くお持ちでありまして、お寺の塀等についても、整備時期も含めてなんですけれども、一定の見直しをしたいというふうなお考えをお持ちのようなことはお聞きしておりますので、それらを踏まえると、一定の時期には、結構良質な道路空間として整備されるのかなというふうに、市のほうでは考えているところでございます。</p>
委員	<p>分かりました。</p>
会長	<p>ありがとうございました。 よろしいですか。 そのほか、ご質問、意見があればお願いをいたします。 委員、どうぞ。</p>
委員	<p>まず、この今見せていただいた図面で、先ほどから何度か出ている、今回武7・4・2号線の歩行者中心の道路というのがちょっと、多分肝なんじゃないかなと思っています。もともと道路、道路というか車両も通行する、その抑制は入られているようなんですけれども、それって線形とも関係してくると思います。今、道路上のところに武蔵野プレイスとか、あと広場が隣接するような形で作られていて、道路としては明確に縁石がされているようなんですけれども、そのあたりの整備の方針については、恐らくこれから警察とか設えを、もちろん住民の方ともお話ししながら、例えば、少し歩行者に優先するような形で、どういう形で車を入れ込むとか、少しくランクさせるとか、いろいろやり方はあると思うんですけども、そのあたりは、これはあくまでも意見なんですけれども、かなり丁寧に周辺の方々とお話ししながら、少し前の武蔵野</p>

	<p>プレイスの歩道上公開空地だと思うんですが、あと広場のところと、路面の設えだったりとか、あるいは動きやすさだったりとか、そのあたりのところを、周辺の地権者さんと一緒に調整するということを、ぜひ積極的に進めていただきたいと思います。</p> <p>各地で駅前の中心部のところの歩行者空間の整備というのが進められておりますけれども、少し道路と地権者さんと調整がうまくいかないと、やっぱり変な線形が残ったりとか、変なところに植木が残ったりとか、そういうこともありますので、少しそのあたりは丁寧に引き続き進めていっていただきたいと思いますと思いました。</p> <p>意見でございます。</p>
会長	特に回答はよろしいですか、委員。
委員	はい、大丈夫です。
会長	事務局。
福田説明員	<p>一言だけ、すみません。</p> <p>先ほど委員にも回答したとおりなんですけれども、地権者という意味では、西側のお寺のほうに関しても非常に、道路を含めて、自分たちのお寺の塀を含めて、いろいろ関心高くお持ちでいただいておりますので、その辺は今後もお話ししていきたいというのと、公園のほうにつきましては、都市整備部ではなくて環境部なんですけれども、今年度から来年度にかけて、公園の在り方について市民ワークショップを開催するというふうな話もありますので、歩道が接する部分もありますので、その辺の部分も環境部のほうと連携して、どのような形になるかというのは、今後検討していきたいというふうに考えてございます。</p> <p>以上です。</p>
会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>そのほかいかがでしょうか。よろしいですか。</p> <p>今回の議案、計画を一度決めたからということだけにこだわるのではなくて、質疑でもいろいろありましたけれども、その時々条件だとか状況に合わせながら、柔軟によりよい整備ができるように変えていくというのも、それもまた都市計画の役割だと思いますので、そういったことでよろしいのではないかというふうに思います。</p> <p>よろしいですかね。</p> <p>それでは、議案第7号、武蔵野都市計画道路の変更（原案）諮問について、本日出された意見を斟酌して、今後幹事、事務局で整理し進めていただくということで、本日のまとめとしたいと思いますと思いますが、いかがでしょうか。</p> <p>（「異議なし」と呼ぶ者あり）</p> <p>ありがとうございます。</p>

	<p>では、そのように決しました。</p> <p>続きまして、次第2番、報告、武蔵野市用途地域等に関する指定方針及び指定基準の改定に移ります。</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、私のほうから、武蔵野市用途地域等に関する指定方針及び指定基準の改定について、資料2-1に沿ってご報告いたします。</p> <p>まず1、改定の経緯です。</p> <p>本市では、東京都から用途地域等に係る都市計画決定権限の委譲に伴いまして、平成25年9月に用途地域等の見直しに係る基本的な考え方を示しました武蔵野市用途地域等に関する指定方針及び指定基準を策定してございます。</p> <p>指定方針及び指定基準は、本市の都市計画マスタープランや長期計画、あと東京都の都市計画区域マスタープラン等を踏まえまして、地域特性を生かしたまちづくりを推進していくために策定しているものでございまして、これら関係計画の改定及び関係法令の改正が行われたことに伴いまして、内容を見直すものでございます。</p> <p>なお、今回は、時点的な見直しを行いまして、今後都市マスの土地利用方針に基づく施策の方向性が決定した場合ですとか、社会情勢等の変化があった場合につきましては、必要に応じて適宜見直し等を検討してまいります。</p> <p>2、改定の主な概要についてです。</p> <p>(1) 関係計画の改定として、都市マスにおけます土地利用の考え方に合わせて、指定方針の記載内容を更新し、また、区域マスにおいて、本市は新都市生活創造域に位置づけられておりまして、地域区分の将来像に合わせて指定基準を修正してございます。</p> <p>(2) 関係法令の改正として、都市計画法において新たに創設されました、田園住居地域を指定する場合の基準を追加してございます。</p> <p>(3) といたしまして、特定土地利用地区の追記でございます。従前、特定土地利用維持ゾーンとして位置づけられていました地域を、特定土地利用地区として指定したため、記載内容を追記してございます。</p> <p>3、主な経過及び今後の予定でございます。</p> <p>平成25年9月に指定方針及び指定基準の策定、平成30年4月に都市計画法の改正で田園住居地域の追加が行われてございます。令和3年3月に区域マスの都市計画決定、9月本市の都市マスの改定を行ってございます。本日、都市計画審議会で報告させていただきまして、令和6年4月に指定方針及び指定基準を改定する予定となっております。</p> <p>資料2-2として新旧対照表、左側に改定案、右側に現行方針、基準をお示しさせていただいております。変更部分は下線箇所となっております。</p>

	<p>まして、主な改定事項の部分に、赤枠及び改定の趣旨を記載させていただいております。</p> <p>主な部分について、資料2-2の赤枠に沿って説明させていただきます。</p> <p>まず1ページでございます。</p> <p>都市計画マスタープラン、武蔵野市の第六期長期計画、東京都の都市計画区域マスタープラン、これらの改定に伴う記載の見直しを行ってございます。</p> <p>2ページをお願いいたします。</p> <p>土地利用方針図を、「はじめに」の部分から削除いたしまして、本編の指定方針部分に記載してございます。</p> <p>3ページをお願いいたします。</p> <p>区域マスの新たな地域区分、本市は新都市生活創造域でございますが、地域区分を追加してございます。</p> <p>7ページをお願いいたします。</p> <p>先ほどの土地利用の方針図を、こちらに追加してございます。</p> <p>10ページをお願いいたします。</p> <p>旧都市マスで定めていました特定土地利用維持ゾーンの記載を削除いたしまして、特別用途地区の指定に関する記載を変更してございます。</p> <p>飛びまして、27ページをお願いいたします。</p> <p>28ページにかけてですが、都市計画法の改正に伴う田園住居地域の新設用途の記載を追加してございます。</p> <p>最後に37ページをお願いいたします。</p> <p>高度利用地区のところでございますが、本市におきます三鷹ですとか吉祥寺の民間開発の動向によりましては、東京都の基準にさらに上乘せすることも想定される場合がございますため、原則の追記をさせていただきます。</p> <p>説明については以上になります。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>ただいま説明がございましたが、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>1点だけ確認です。</p> <p>この改定の経緯というところで、今後もし改定をするのであればというところが、なおというところにかかれていてというふうに思っているんですけども、一応、初めにのところで、第六期長期計画のことが書いてあったりとかするので、大体目安として、10年に1回ぐらいはこういった改定を行っていくみたいな、そういった目安を持っていただければいい</p>

	ということでよろしいでしょうか。
会長	事務局、どうぞ。
高橋幹事	今まで概ね10年という記載があったんですけども、昨今の計画の改定ですとか社会情勢ですとか、いろんな要因が今後変化してくるところもございますので、10年という明確な記載を今回はしませんでした。資料に書いてございますように、都市マスの土地利用の施策部分の方向性や社会情勢の変化に合わせ、必要に応じて適宜対応していくというような考え方でございます。
会長	よろしいですか。 ありがとうございます。 委員、どうぞ。
委員	37ページの、この書き方が気になったので教えていただきたいんですけども、三鷹や吉祥寺の民間開発の動向により、東京都の基準にさらに上乘せすることも想定されるためと、こう書かれているんですけども、実は三鷹の北口で、例のツインタワーが建ったときに、上乘せを確かしたのかな。町の中で、三鷹の北口に高層のビルは必要ないということで、大分大きな反対運動なんかも起こりました、当時ね。 これから三鷹駅の北口の西側区域が再開発されていくはずなんですけれども、そのときに、法律上しようがないといえましょうがないのかもしれないけれども、どこまで高いものが建つ可能性があるのか、ちょっと現況において、そこを確認させていただきたいです。
会長	事務局、どうぞ。
高橋幹事	三鷹駅の北口に関するところでございます。 三鷹駅北口に関しましては、三鷹駅北口まちづくりビジョンに基づきます交通環境の基本方針ということで、現状案という形で11月に行政報告のほうをさせていただいています。その中では、西側の低利用地の再開発ですとか、北東側の低利用地の買収も可能性があるのではないかと、いうところで、両論併記という形で今、案のほうを示させていただいています。 その中で、まだ市としてどういった方向でという舵を切ったわけではないんですけども、西側街区の今委員がおっしゃった高層化というのも、1つ事業手法としてはあり得るのかなと思ってございます。 その中で、高さに関するところは、本市もかなり低層の住宅という環境を守ってきた中で、絶対高さについては、商業地域でも一定必要だろうという形で、50メートルというキャップをかけている中で、再開発の手法もそうなんですけれども、特例の中では、高さはそれ以上建てることのできる仕組みとなっています。 例えば、西側でその事業手法に舵を切ったときに、当然公共貢献とい

	うのはしていただく形になりますので、その中で、高さというのはいろいろ市としても考えていかななくてはならないというところで、先ほどご紹介のありましたツインタワーが建った時の100メートルという歴史的な経緯もございますので、一定そこが1つの基準になるのかなと思ってございます。その中で、三鷹の北口の交通環境を含めた今後のまちづくりという中で、どれだけ空気が生み出されるのか、どれだけ公共貢献として地べたが必要なのかですとか、そういった見合いが、今後議論としてやっていかななくてはいけないことだと思ってございます。
会長	委員、どうぞ。
委員	私、都市計画の専門家ではなくて、ど素人なので、何メートルまで建てられるんですか、それ、やろうと思ったら、現状で。それを聞きたいんです。 公共施設等の提供での見合いの云々とかいうのは、ご趣旨は分かるんですけども、やろうと思ったら何メートルぐらいまで建てられるのかって。建てろと言っているんじゃないです、やめろと言っているわけでもないんです。そこを、ちょっと聞きたいんですけども。
福田説明員	私のほうから少し。 まず、現況の部分でいくと、先ほど高橋幹事が申し上げたとおり、商業地域に高さ制限がありますので、50メートルです。その中で、特例規定がありまして、東京都の都市開発諸制度の市街地再開発事業が一番メインになるかと思えますけれども、これについては50メートルの適用除外というふうな形になりまして、市街地再開発事業は都市計画法で都市計画決定しますので、1点ずつ都市計画審議会を含めて査定を行うという形になってございます。 その中で、高橋幹事が申し上げたとおり、公共貢献によって容積率の上乗せというふうなものも何パーセントかというのがございまして、最終的な高さというのは、建蔽率と容積率、あと多少、基本的に単純に考えれば、建蔽を小さくすれば容積を満たす部分まで高くいけるので、マックスが幾つというのが、細くすればするほど高くいくので、数字的にちょっと示しづらいんですけども、今、市のほうの感覚とすると、そういうふうなことになると思いますけれども、1つの目安としてツインタワーの100メートル前後というのを基準にいろいろ検討していくような感じで、今考えているという形になります。
会長	よろしいですか。
委員	おっしゃることは分かりました。
会長	ただ、ちょっと高度利用地区と公共貢献の話が少し、基本的に錯綜されている部分があって、多分。 公共貢献の話だと、再開発促進区を定める地区計画とか評価を基に緩

	<p>和をし1件ごとに判断していくという制度と、ベースとしての高度利用地区が、多分セットで説明されている面もあって、少し分かりにくいところはあるのかなという感じはありますけれども、どうですかね。</p> <p>多分、公共貢献とまた別に、高度利用地区をどう定めるのかというところがまずベースにあるのかなということがありますが、何かありますか。</p> <p>どうぞ、事務局。</p>
高橋幹事	<p>今、委員長からもございました、三鷹の西側街区のことで、個別な形で発言させていただきましたけれども、ベースとなる高度利用地区の中で、あくまで東京都の指定基準に、原則というところを追加させていただくことによって、市としての判断の枠を広げるというか、そういった意味合いでございます。</p>
会長	<p>よろしいですか。</p> <p>委員、それに関連してですか。</p> <p>はい、どうぞ。</p>
委員	<p>すみません。そうすると、先ほども整理していただいたところだと、高度利用地区について指定するということと、先ほど再開発とか、そういったことの手法を受ける、また別の話ということなんだと、今理解したんですが、そうすると、ここで上乘せするかもしれないよねという話についてというのは、この高度利用地区として指定するという話と別の話ではないということなんでしょうか。</p> <p>そうすると、ここで原則としてというのを入れる必要があるのかどうかというのが分からなくなってしまったんですが、再度ご説明いただきたい。</p>
会長	<p>その辺、公共貢献とか諸制度ではなくて、原則のところベースをどう定める可能性があるのかだけを、ちょっと説明していただくといいのかなというふうに思いますけれども。</p>
高橋幹事	<p>ここで説明してございます、高度利用地区は、再開発を行う場合の1つの手法ということです。ですので、再開発を行う場合には市としての考え方を見据えたものとして、原則としてという形で記載させていただいています。</p>
会長	<p>委員、どうぞ。</p>

委員	<p>すみません。そうすると、ここに原則としてと書いていなかったとしたら、それはできないということですので、これ、原則としてと書かなくても、今の話で別にできるのではないのかなというふうにも考えたんですけれども、再開発の方のお話で、別途そういう上乘せというものは検討しましょうというところが一件一件出てきたときというのは、高度利用地区としてそれを指定するということなんですか。</p> <p>ここの原則としてというふうに書かなくても、そういう話ができるということなのかどうなのかということが分かりません。すみません。</p>
会長	はい、どうぞ。
高橋幹事	<p>原則としてと書かせていただきましたのが、この部分の記載がございませんと、都の基準のままになるという形になりますので、市の考え方として上乘せができるような形で、今回明記させていただきました。</p>
会長	はい、どうぞ、委員。
委員	<p>そうすると、前はどうやってやったということなんですか。この指定した50メートル、数値はあれですけども、前にそういう上乘せをしたりとかしたというケースについてというのは、どうやってやったんですか。</p>
会長	<p>多分択一の話と、また今の指定の話が、先ほどからごっちゃになっているから、どういうところで可能性があるということだけで、公共貢献というのはそれぞれの開発によってまた変わってくるので、そういうところで皆さんから、これだけを簡潔に説明すればいいのかなという気がします。</p> <p>大丈夫ですか。</p>
高橋幹事	<p>基本的には、商業地区の絶対高さ50メートルというのがあって、それを突破するに当たっては、特例というものがあって、例えば、ツインタワーでいえば、総合設計制度を使っています。別の特例の中にはベースとなる再開発による高度利用地区という手法もあり、それを見据えた基準というところになってございます。</p>
委員	分かったような、分からないような。
会長	<p>そもそも準拠ということ自体が、そのまま引っ張ってきているということではない基準になっているので、ここでの考え方によって個別に、何がどう変わるということは、あまり厳格にはないのかなというのは、私の理解ではあるんですね。</p> <p>なおかつ個別の開発ごとによって、初めに説明されたように、公共貢献などによりながら、容積率といったことも勘案をしながら、良い開発を引き出していくという手法が、説明にもありましたけれども都市開発諸制度という、例えば再開発促進区を定める、地区計画だとか、いろん</p>

	<p>な手法があるんですけども、どういう手法を適用するかにもよりますので、多分個別の話のどういうところって言いにくいと思うんですけども、ざっくりと心意気とか何を狙いとかしているかなど、そこだけに絞って繰り返しているの、そういうことを説明してもらえば良いのかもしれない。</p> <p>委員、どうぞ。</p>
委員	<p>何となく理解したところで言うと、この原則としてという言葉が今までに過去になかったところでも、そういったことは、例外的なところとか、個別具体でやることができているけれども、原則としてという言葉を入れることによって、ある程度そこができますよということが明確に明示されるというか、分かりやすくなったという理解のほうがいいのかなと考えましたけれども、どうでしょうねか。</p>
会長	<p>そういう感じがあるといいですね。</p> <p>何か補足とか、こういうところとかあれば。これをずっと繰り返しても、多分出てこない。</p>
高橋幹事	<p>説明が行き届かなくて申し訳ございません。</p> <p>上乘せと、資料には注意書きでしているんですけども、今の東京都の基準のままでは緩過ぎるといいますか、言葉があれなんですけれども、高さが高過ぎるといった恐れも可能性としてはございますので、それを抑えるために原則と追記しているところです。</p>
会長	<p>緩過ぎるって、心意気としては分かります。</p> <p>どうですか。そういう心を込めて、それで準拠しながらやるということで変わりはないんだけど、あまり緩くし過ぎることがないようにしたい。個別の案件では公共貢献を考えながらやっていくということで、よろしいですか。</p> <p>どうですか、委員。</p> <p>はい、どうぞ。</p>
委員	<p>ありがとうございます。多分、私たち議員なんかは、こういうふうな原則としてとかというので書かれて、例外を生み出そうとするような意図を勝手に酌んでしまうところが多分強くあって、それを市民に対してどう説明するんだという話になってきちゃうので、多分今の意図の部分というのが明確になりましたので、安心したということで、ありがとうございました。</p>
会長	<p>趣旨を含めて説明いただいて、ありがとうございます。</p> <p>委員、どうぞ。</p>
委員	<p>そうしますと、今のとちょっと関連すると思うんですが、この間、東京都のほうは、都市開発の諸制度等、どちらかというと緩和の方向で提示をしてきており、殊、武蔵野は、吉祥寺に関しては様々、開発に向け</p>

	<p>てのインセンティブといいますか、盛り込んで提示してきているはずなんです。</p> <p>要は、今のお話というのは、そこに対して緩過ぎるという認識をやはり市は持っているのかということが1点と、それから同様に、東京都のほうも、この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のを示しているわけですが、この中に活力とにぎわいの拠点等における容積率のメニューの追加ということで、たしかこれ、容積率800%も指定を可能とするというふうなことを、これを上乘せと呼んでいるのかもしれませんが、そういうこと申しておるわけですが、それに対して、一定の警戒を持ってこういう話になっておるのか、見直しの中で、本市においては容積率ということについては、東京都のそうしたある意味上乘せの部分ということは盛り込まないという理解でよろしいのか、確認させていただきたいと思います。</p>
会長	はい、どうぞ。
高橋幹事	<p>東京都の指定方針、指定基準につきましては、令和元年度の10月に改定のほうを行ってございます。今ご紹介あった中身も含むかと思うんですが、前段のほうで、吉祥寺、三鷹のお話がありました。</p> <p>吉祥寺につきましては、南口の広場の買収にかかっているというところで、今後の南口を見据えた吉祥寺の将来像というところで、たたき台のほうを地元を示して、いろんなご意見を伺っている段階と見てございます。ですので、今ちょっと委員がおっしゃられた開発云々というところまでのお話にはいっていないのかなと思っているところです。</p> <p>三鷹に関しましては、私のほうで説明させていただいている中で、あくまで事業手法の1つとして西側の低利用地の高層化というところも選択肢としては考えられるという段階ですので、そういったところを見据えた中で、先ほど来申し上げます東京都の高度利用地区の指定基準の中身につきましては、市の考え方が入れられる形で、原則としてというところを入れているというところがございます。</p> <p>東京都は都心に見合う変更で、一定市とは異なる考え方を持っていると考えてございますので、その辺は東京都と一緒にいうよりは、市の考え方というのを持っていくべきものかと思っております。</p>
会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>委員、どうぞ。</p>
委員	<p>権限が委譲されているわけですから、武蔵野市は武蔵野市独自で考え方を持つというのは全く問題はないと思うんですが、ただ、吉祥寺に関しては、もう容積がぱんぱんで、災害に備えるにしても、交通での課題を解決するにしても、容積が足りないというところで課題にぶち当たっているわけであるわけですね。</p>

	<p>その中で、武蔵野市が示したということよりも、前任の首長さんがお示しになった様々なプランに対して、今回新しく首長が替わった中で、取り分け吉祥寺については開発を進めていくんだということをおっしゃっているわけですね。</p> <p>これは、現市長は、本日の都計審にそのことかかることについては、了解をし、理解をしているということですのでよろしいのでしょうか。</p>
会長	どうぞ、事務局。
高橋幹事	<p>今回の都計審に関する審議というのは、市長にも当然説明しているところでございます。</p> <p>今回市長が替わったというところで、これまでの経緯について吉祥寺に限らずまちづくりについては、市長のほうにも随時説明しているところでございまして、考え方ですとかそういったところは、今すり合わせを行っているところでございます。</p>
会長	<p>よろしいですか。</p> <p>はい、どうぞ。</p>
委員	<p>今日は、これは報告ですから、当然のことながら当該の建設委員会のほうに行政報告があるという理解でよろしいですか、これについては。</p> <p>その前段として、首長のほうでこれを理解していると、了解しているというお話でよろしいわけでしょうか。</p>
会長	はい、どうぞ。
高橋幹事	今回の改定につきましては、あくまで時点的な修正にとどまるものと思っておりますので、市議会の説明ですとか、そういった意見交換というのは、まずは予定していないというところです。
会長	はい、どうぞ、委員。
委員	<p>これ、なぜ議会で報告がないんでしょう。結構大きな問題だと、私は思っております。</p> <p>プラスの意味では、評価する意味においては、田園住居地域を指定するということが、これ入れてくれたのは非常に、私個人としては高く評価したいんです。この都市計画審議会におきましても、農地がもう変更されていくことがずっと続いており、今後この武蔵野の農地をどう保全していくかということの中で、この田園住居地域が東京都の政策の中でも重点事業で、非常に高く評価できる取組なので、これはぜひ入れていただきたいということを、かねてから申ししていましたので、これについてはいいと思うんですけども、ちょっと容積だの高さだのという、こちらのほうの、開発のほうに係ることについては、これ、今後のまちづくりに大きな影響を及ぼしますので、ぜひとも、ここで申すのも変ですが、議会のほうにもきちんと情報共有をしていただきたいということを、要望をしておきます。</p>

会長	はい、どうぞ。
荻野幹事	<p>ご意見ありがとうございます。今回、この指定基準の変更は、策定というより、時点修正をさせていただいたものとなります。資料の前段で書かせていただいているように、東京都の区域マスが変更になっていることや、市の都市マスが変更になっているということで、その内容を引用した形で時点修正したものでございます。委員が今おっしゃっているような、田園住居地域、これも基準上載せておりますが、実際に武蔵野市管内でこれを適用するとなると、またこの都市計画審議会の中で議論をいただくという形となります。この指定基準は大きな枠組みであり、このルールの中で個別に対応していきますので、三鷹駅、吉祥寺駅がそのままこれに基づいて、プラスの方向、マイナスの方向という形に動くものではないので、そういった意味でご理解いただければというふうに思います。</p>
会長	<p>ありがとうございました。 委員、どうぞ。</p>
委員	<p>この問題について、2点質問させていただきます。</p> <p>今後、社会経済情勢の変化があったりする場合は、それに応じて見直しを検討するということが書かれておりますが、ちょっと都市マスを持ってくればよかったんですけども、すみません。</p> <p>2点の1点目は、7ページの土地利用分野の方針図、都市マスにおける土地利用の方針図がここに書かれておりますが、私も都計審で何回か申し上げたことがあるんですけども、例えば、西久保の1丁目で、商業地域からあまり離れていないところが、住宅系の地域がずっと1丁目に広がっていて、境界の人というのはやっぱり非常に段差、段差といえますか、段差があるんですね、どうしても端っこの人が。高いビルが建つところと、すぐ横には2階建てぐらいの住宅が広がっている。そういうところが、例えば商業地域に、準商業とかに近い、例えば吉祥寺南町の1丁目だったり、境の1丁目だったりというところがあって、その辺りの用途地域に関する緩和措置というか、あまり段差がないような状況にできないのかということをお願いしたことがあるんですけども、この地図を見る限り、今回、再検討するということにはならなかったようなんですけども、そのあたりの背景を教えてくださいたいのが1つです。</p> <p>もう一つは、ページ数でいくと10ページ、11ページに、特定土地利用地区、特別工業地区というものが、変更箇所として記載をされております。この特別土地利用地区で、大規模な学校及び医療施設について、文教または医療の拠点として維持、保全し、将来の土地利用転換においては周辺市街地と調和するよう、適切な誘導を図るため、特定土地利用地</p>

	<p>区を指定する、ここの学校や医療施設って具体的にはどこどこを指しているのかというのを報告いただきたいです。</p> <p>あと、特別工業地区、準工業地域って私も西久保地域ぐらいしかぱっとは思いつかないんですけれども、環境も変わってきて、前は工場、小さな工場、町工場みたいな歯車つくったりとか、何か結構話したりしたこともありますけれども、でも、そういう方が亡くなったりして住宅になっちゃうこともあると思うんですよね。そうすると、土地利用が変化した場合に、実情に合った見直しを検討するということがありますが、この実情に合わせる見直しというのは、例えば、住居と住居の中にある町工場みたいなのも、変更に関しては一定の基準等があるのか、ここを伺いたいと思います。</p> <p>以上です。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>事務局、回答を。</p>
<p>高橋幹事</p>	<p>まず1点目でございます。社会経済情勢の変化による見直しというところでございます。</p> <p>都市計画マスタープランの中では、土地利用という形で現状と、今後の課題ですとか、今後やっていくべきことを明記させていただいているところでございます。その中で、様々土地利用に関する具体的な方針について、課題解決に向けた施策というのを、今後現状の分析しながら打ち出していかなければいけないと思ってございます。こちらで書かせていただいていますのは、そういった方向性や、施策が見えた段階で、基準についての見直しも当然行っていかなければいけないということですので。今回についてはそういったところまではいってございませんで、あくまで時点修正ということをやらせていただくというところでございます。</p> <p>2点目の特定土地利用地区としての個別の箇所というところでは、市内に4箇所ございまして、まず、吉祥女子が第1種文教地区というところでは、成蹊大学、亜細亜大学が第2種文教地区で、日赤、日本赤十字病院が医療拠点というところでは、</p> <p>3点目の特別工業地区の西久保というところでございます。委員からご紹介のあったとおり、準工業地域でございまして、用途地域の中では、武蔵野の場合、最低敷地制度を取っていますけれども、準工業地域にはかかっていないというところで、都市マスでも掲げさせていただきましたが、宅地化により敷地が細分化していて、土地利用と用途地域が合っていないというような状況については理解、課題認識しているところでございます。今後ここの地区に合った土地利用というところを、いろんな角度から検証をして進めていかなければいけないというところで、認</p>

	<p>識を持っているところです。</p> <p>繰返しになりますが、今回は個別具体の変更ではなく、時点修正というところで、今後都市マス等の考え方に従いまして、検討熟度が高まれば、個別具体に変更するという事も考えていかななくてはとご想像しています。</p>
会長	<p>大丈夫ですか。</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>委員、どうぞ。</p>
委員	<p>ご答弁ありがとうございました。今回こうした報告に関して、背景といますか、をご紹介いただきまして、どういうことでの出たのかということについて、お話ありがとうございます。</p> <p>用途地域全般的に、商業地域に割と近い住宅地に関しては、武蔵野市でも駅周辺で何か所か残っていて、私としては、良好な住環境を維持するための今後の容積、建蔽等の、なだらかというか、急激にじゃない変更ということに関してもご検討いただきたいと思っておりますので、それを期待したいと思います。</p> <p>2点目の特定土地利用地区、特別工業地域に関して、今、特定土地利用地区というのは、吉祥女子、それから成蹊大、亜細亜大学、あとは日赤の4か所であるという理解で、今私が考えているところとも、ほかにはないかなということでも理解をいたしました。</p> <p>今後こういうところが、昔美術の学校だったり、あと椅子の会社が大きな団地に転換したりとかいろいろ、大規模な開発事業というのがあって、そういうことに対しては、急速に変わると追いついていけない場合も出てくるかもしれません。今後、今挙げたところに関して、日赤がなくなるということはほぼ考えられないと思っておりますけれども、一定の変更なり修正なりがある場合には、アンテナを張っていただきたいと要望しておきたいと思っております。</p> <p>準工業に関しては、要するに、今回土地利用の変換に関しては何か基準があるんですかということをお願いいたしますけれども、それ、変更した中に基準があるんですかということをお願いいたしますが、ここはあるんでしょうか。もう一回ちょっと、敷地面積のことは伺いましたけれども、何かあるんですか。その敷地面積の中で、例えば、3割だとか5割だとか、じゃなくて2割だとか、そういうのはあるのかなのか、ちょっと教えていただければ有り難いです。</p>
会長	<p>事務局よろしいですか。</p>
高橋幹事	<p>基準というお話ですけれども、準工業地域の建蔽率の基準という形になります。</p>
会長	<p>どうぞ、委員。</p>

委員	<p>分かりました。今回の政策期待いたします。どうも、ご答弁ありがとうございました。</p>
会長	<p>そのほか。 委員、どうぞ。</p>
委員	<p>ご説明ありがとうございました。</p> <p>ちょっと2点ほど確認させていただきたい点がございます。</p> <p>今度、用途等の指定に関する基準の中で、新たに田園住居地域を入れるというのは、法改正に伴って12から13に用途地域が増えたので分かったのですが、一方で、市の目次の5ページのところで見ると、実際に見ると今、10しか書いていない。10の用途地域しか書いていなくて、恐らく工業地域と工業専用地域と準住居地域が入っていないということなんです。特に工業系の2つについては、恐らくもう武蔵野市さんは当然入れることはないだろうなというふうには、もう分かり切っているので多分書いていないという前提条件であれば、非常によく分かります。</p> <p>一方で、準住居はもともと入っていないというか、あるんですが、これは何か理由があるんでしょうか。一方では、田園住居地域、法改正後まだ、たしか北海道で聞くところによると1か所、田住を入れたというようなお話があるぐらいで、なかなか入れづらいというようなお話になるわけで、一応今回、これを入れることによって、地元の皆様と生産緑地等々の転換の中で、こういった田園住居を入れて何かうまく土地活用していきたいなということで、もうあらかじめ入れておく、そんな必要で、今回まだ指定していないけれども、機運があるのかどうかということと、田園住居を入れる機運があるかどうかということについてお聞かせいただければと。</p> <p>1点目は、3つ抜けているけれどもそこは大丈夫か、それからもう1点目は、田住入れる機運があるのかどうか、この2点、ちょっとお聞かせいただければと思います。</p>
邊見会長	<p>ありがとうございます。 事務局。</p>
高橋幹事	<p>まず、1点目の準住居地域の部分でございます。市での指定を想定はしていないという理由で、外しているという理解です。</p> <p>あと、田園住居地域のところでございます。今回、都市計画法の法改正により、指定基準の中に盛り込ませていただく中で、農業委員会のほうにも今回の内容について説明させていただいております。委員からご紹介ございましたように、全国的に見ても田園住居地域の指定はなかなか進んでいないというような状況の中で、市の考え方としましては、あくまでこの基準を枠組みとして、まずは入れたということです。機運というお話の中では、やはり指定することによって、用途規制について</p>

	<p>は緩和の方向ですけれども、反対に開発の規制の強化の部分ですとか、あと税制の、税金の軽減というところも、もともと生産緑地の農地として使ってございますので、あまりメリットがないというところで、機運というところでは、農業委員さんの中でも、指定して、こちらを積極的に使っていこうというような機運はないところと認めてございます。あくまで、やろうとしたときには使えるように、枠組みとして、今回新設したというところでございます。</p> <p>あと、補足で1点目なんですけれども、準住居地域についてですが、指定すべき区域として、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利用の増進を図りつつ、調和と住居の環境云々という地域という定義の中で、市としては、こちらの用途地域は市に馴染まないというような考え方で外しております。</p>
委員	<p>了解いたしました。市のほうで、一応13種類の用途地域ありますので、その中で、今回田住指定するわけでございますけれども、3つの用途、特に先ほどお話あった準住居も入れませんので、そこはどこかに書いてあるんでしょうか。この3つの用途地域については、そもそも市としてそぐわないので、どこかに指定はしないというようなことが明記してあれば、多分指定方針もそれに準じてやっていけばいいんですが、さっきの田園住居地域みたいに可能性があるものについては書いておくと言っておきながら、準住居みたいに可能性があるものをあえて書いておかないと、ちょっともしかしたら、これからの都市計画の提案等々で準住居をとったときに、あれって、それから急いで入れるというのは、ちょっとあまりかっこよくないなど。かっこいい、かっこ悪いの問題じゃないんですが、やっぱり心構えできていないというのは、ちょっと都市計画としてよろしくないなと思いましたので、もしこれについても、入れなくて、違う都市マスとか何かに書いてあれば問題ないのかなと思った次第です。</p>
会長	事務局、何かありますか。
高橋幹事	表現の仕方については検討させていただきます。
会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>ほかにはいかがでしょうか。</p> <p>ほかにはよろしいですか。</p> <p>この指定方針、指定基準は報告ということですので、別途、行政決定がされるということですから、この場とは別に報告がなされるというふうに理解をさせていただきたいと思います。</p> <p>それから、先ほど原則論のところ議論になりましたけれども、個別の開発、その中身にもよりますので、市として全てが都の基準そのまま引っ張ってくるということではなくていいと思いますので、ここに書いて</p>

	<p>あるようにね。市としてスタイルを持って、しっかりといい開発になるように指導いただきながら、その辺のさじ加減は世の中に対してしっかりと説明できるように多分されると思います。市としての考えをされると思いますので、それをチェックをさせていただく、世の中の1つとしてチェックをさせていただくというのが、この都市計画審議会の役割でもあると思いますので、当然しっかりと運用していただければと要望させていただきたいと思います。</p> <p>全体的には、指定方針、指定基準、都市マス、区域マスに準拠して変えていくということですので、よいと思いますので、ぜひ踏まえて、田園住居地域の話とかありましたけれども、ぜひこれに基づいて政策的なものを加えながら、しっかりこれを使っていただければと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。</p> <p>よろしいですか、全体として。</p> <p>それでは、ほかに意見などございませんでしょうか。</p> <p>では、案件は以上となります。</p> <p>その他、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。</p> <p>1点目、議事録でございますけれども、案ができましたら、皆様にまた送付いたします。</p> <p>2点目、本年度の都市計画審議会ですけれども、以上で終了でございます。来年度の都市計画審議会は、また別途日程調整させていただきます。よろしく願いいたします。</p> <p>以上です。</p>
会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、これで令和5年度第2回武蔵野市都市計画審議会を閉会いたします。お疲れさまでした。</p>