

令和7年度第2回武蔵野市都市計画審議会議事録

日 時 令和7年12月23日（火曜日）午前9時30分～午前11時30分

場 所 武蔵野市役所 西棟1階 111会議室

出席委員 邊見会長、山崎副会長、大沢委員、竹内委員、高橋委員、後藤委員、
道場委員、きくち委員、菅委員、蔵野委員、本間委員、
木下代理委員（警察署長大久保委員代理）、本島委員

欠席委員 三輪委員、笹岡委員、警察署長大久保委員（代理あり）

出席幹事 大塚都市整備部長、滝沢まちづくり推進課長

説明員 高橋都市整備部まちづくり調整担当部長、小池産業振興課長

傍聴者 1名

質疑応答者	質疑応答
事務局	<p>本日はご多忙な中、令和7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、欠席者につきましては、三輪委員より欠席の旨ご連絡をいただいております。また、笹岡委員、山崎委員につきましては、現在遅れているものと思われます。それから、武蔵野警察署の大久保委員につきましては、木下様を代理としてご出席の旨賜っております。</p> <p>開会に先立ちまして、配付資料を確認させていただきたいと思えます。</p> <p>本日の議案の資料は、郵送で事前配布しておりますのでご確認ください。机上配付の資料は、議案第3から8号に関する3種類の投票用紙でございます。</p> <p>本日の事務局出席者をご紹介します。</p> <p>幹事につきましては、都市整備部長の大塚。</p>
大塚幹事	よろしく申し上げます。
事務局	及びまちづくり推進課長の滝沢が務めます。
滝沢幹事	滝沢です。よろしく申し上げます。
事務局	幹事以外に、議案第3号については産業振興課長の小池。
小池説明員	よろしく申し上げます。
事務局	議案第8、9号については、都市整備部まちづくり調整担当部長の高橋も出席しております。
高橋説明員	よろしくお願いたします。
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>ここからは会長に進行をお願いいたします。よろしく申し上げます。</p>
会長	それでは、進めてまいります。

	<p>まず、傍聴者についてであります。本日の傍聴についてですが、申込みの方が1人いらっしゃいます。傍聴を認めてよろしいでしょうか。</p> <p>(「異議なし」と呼ぶ者あり)</p> <p>ありがとうございます。それでは、傍聴を認めるということになります。</p> <p>(傍聴者入場)</p> <p>それでは、議事に入ります。次第の1番、審議事項議案第3号 武蔵野都市計画生産緑地地区の変更(削除)付議に移ります。</p> <p>滝沢幹事、説明をお願いします。</p>
滝沢幹事	<p>それでは、皆様、お手元の資料の議案第3号を説明させていただきたいと思えます。</p> <p>武蔵野都市計画生産緑地地区の変更について(削除)でございます。</p> <p>1枚おめくりいただきまして、位置図となっております。生産緑地地区、今回は34番、67番、73番というところの位置図でございます。</p> <p>総括図の黒く塗られているところが今回の削除ですが、これだと分かりにくいので、計画図から説明させていただきます。</p> <p>まず最初の計画図のNo.34が関前二丁目地内でございます。関前コミュニティセンターの西側で、黒塗りの部分が一部削除となります。</p> <p>裏面、No.67でございます。境五丁目地内で亜細亜大学の東側に所在しており、黒塗りをしたところを一部削除するというものでございます。</p> <p>続いて73番の桜堤三丁目地内で、都立小金井公園の中ですけれども、この部分の一角については全部削除となります。</p> <p>計画図での位置の説明は以上でございます。</p> <p>続いて、計画書の都市計画生産緑地地区の変更ですが、裏面をご覧ください。新旧対照表となっております。先ほどご説明した位置につきまして、34番、67番、73番、それぞれ変更前と変更後の面積がございます。</p> <p>34番につきましては、変更前が約4,370㎡あったところ、約540㎡削除いたしまして約3,830㎡が変更後でございます。67番は、約1,800㎡から約460㎡削除ですが、精査により全体の面積が350㎡多かったというところで、本来であれば引き算すると1,340㎡なんですけれども、増えた部分が足されまして、変更後は約1,690㎡になってございます。73番につきましては、全部削除というところで約710㎡が0㎡になっており、81か所が今回の変更で80件になります。</p> <p>変更の概要として、位置の変更、区域の変更は先ほどご説明したとおり面積が変更が81件から80件で、23.4haが23.26haになるというものでございます。</p> <p>表面に戻りまして、一番最下段の理由でございます。</p> <p>今回、公共施設等の用地、それから括弧書きに書いてあります都市計</p>

	<p>画公園のため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、というものでございます。</p> <p>おめぐりいただきまして、都市計画の策定の経緯の概要についてご説明いたします。</p> <p>東京都知事協議及び都市計画案の公告・縦覧は記載のと通りの期間実施しており、縦覧者・意見者は0名でございました。</p> <p>市都市計画審議会は本日開催させていただいており、お認めいただけましたら、来年の1月30日に決定告示を予定しております。</p> <p>ここから参考資料でございます。</p> <p>まずは、生産緑地番号34番、関前二丁目地内の写真等々でございます。写真の撮影方向は、(2)のアにございます34の敷地に対して北西の方角から撮っているもので、写真はイでございます。こちらの部分が一部削除で、(3)に書いております買取り申出日から行為の制限の解除日までは記載のとおり、こちらは相続によるものとお聞きしております。</p> <p>67番の一部削除につきましては、道路から奥まったところまで入れないため道路より南東の方角から撮っておりまして、現況写真が見えにくいですが、指定の区域のところの写真は1番、それから上で見た航空写真は2番というところで、この青で囲った部分が今回チェックされているところでございます。こちら(3)の買取り申出日から行為の制限の解除日は記載のとおりで、相続によるものと聞いてございます。</p> <p>最後になりますが、3番の73番桜堤三丁目地内で、写真は北西の方角と東側から撮ってございまして、現況写真に記載のとおりでございます。こちらは東京都(西部公園緑地事務所)が武蔵野都市計画公園事業第9号1号の事業に伴い、公園用地として買収したものでございます。説明は以上です。</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。</p> <p>どうぞ、委員。</p>
<p>委員</p>	<p>お願いします。</p> <p>まず、桜堤三丁目の73番についてですが、これ去年多分その南隣の1,273㎡が同じように小金井公園の公園用地として東京都が取得して、この生産緑地法8条4項の通知で生産緑地が機能しないということで削除されています。</p> <p>これは、同一の所有者で2年に分かれていたのは何か理由があるのか。それから、私も小金井公園に行ったら確かに公園の中にそれらしき土地があるのを記憶はしていたんですが、今回この生産緑地の図面を見</p>

	<p>ると、それ以外にもまだ生産緑地があると思われるんですが、例えばここは都市計画上公園に指定されているんですかね。そうすると、公園用地にするということになれば、これはもうそれを妨げると言うは何ですけれども、もう計画どおりなので公園用地にするということで、それ以外の土地は、要するにお持ちの方がそういう意向になれば、公園用地になるということが、そういう位置づけになっている地域であるという、そういう理解でいいのかも併せて教えてください。</p>
会長	滝沢幹事、お願いします。
滝沢幹事	<p>それでは、幹事より説明させていただきます。</p> <p>今、ご指摘のとおりでございます。</p> <p>昨年度、それから今年度にまたがって分割されたかどうかといった事情までは把握しておりませんが、こちらは所有者様のご意向ということでございまして、本来的には今おっしゃっていただいたように、都市計画公園の範囲内でございますので、基本的には本来の用途で東京都が取得を努力しているというところもございまして、今後は公園用地内として活用されるのではないかとこのところでございます。</p> <p>以上です。</p>
会長	委員、どうぞ。
委員	<p>ありがとうございました。これなかなか悩ましいですね。公園になるもので、公園になること自体は喜ばしいんですけども、生産緑地からは外れるということですね。分かりました。</p> <p>あとは、34番と67番に関係してですけども、今相続というご説明もありましたが、これ今回こういう生産緑地の手続を見ると、買取りの申出、それから農林漁業希望者へのあっせんということで、このご説明の資料でも買取りについては買取りがなくて、農業委員会のあっせんも調わなかったというふうに読めるんですが、具体的にどういうやり取りで、市が想定されるんですかね、買取りも。買い取るということに至らなかったその経緯についても説明ください。</p>
滝沢幹事	<p>まず、私のほうから、今記載の事項は、買取り申出日から制限の解除というところは、私どものほうで都市計画法の手続に則ってやっているので、生産緑地法に基づく制限の解除日というのはあれなんですけれども、農業委員会のあっせん等々は、今補助説明員で出席してくれている小池説明員から説明させていただきたいと思います。</p>
会長	小池説明員。
小池説明員	<p>買取り申出が出ていたところで、農業委員会のあっせん等、手続的に行われるところでございますが、その中で農業委員会及び市のほうも買取り申出のほうですと経営会議等での判断といったところで決まっていくということでございます。</p>

会長	よろしいですか。 どうぞ。
委員	すみません。ちょっと今後のためにもなるので、あっせんというのは具体的にどういうことをやって調わなかったかということをもう少しご説明いただけると。
小池説明員	あくまでこれ農業委員会として見たところでございますので、広く農業委員会の皆さんに周知をしているというわけではございませんが、農業委員会の中での判断というところでございます。
会長	よろしいですか。 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。 私のほうから2点ございます。1点目は、この73番は、本来の生産緑地地区の制度目的の通り、公園として緑を確保したということで素晴らしいと思います。 けれど計画書を見たときに、73は、34、67とは都市計画法上の運用の仕方が全く異なっていることがわかりません。計画書と計画図は、ずっと残っていくものです。簡単には変えられないかもしれませんが、同じ解除でも、73番は制度目的のとおり公共用地の公園として確保できた、ということが後世にわかるようにしていただきたいです。例えば備考に、73は都市計画公園として整備予定と記載し、本来の望ましい形の73と、単に解除される34、67との違いがわかるような記載方法に変えることを検討していただきたいです。それが1点目です。 2点目は、34番と67番は今回解除ですが、都市マスタープランの中で、農住共存地と位置づけられ、他にもたくさん農地が残っているところです。できれば今後用途が変わって、例えば住宅や他のものに転換されるとしても、何か農的な風景や機能を残す工夫を考えていただきたいと思います。 私は、緑の基本計画の策定をお手伝いしており、若い人がこの辺りで農のマルシェとをやりたいというようなニーズも聞きます。生産緑地が解除されるとしても、そのような緑の計画と連動した施策をこのエリアに展開していただきたいと思います。 以上です。
会長	事務局は以上2点、いかがですか。
事務局	まず、1点目ですね、ご意見賜りましたので、書き方の工夫というのは今後も検討したいと思いますが、昨年も同様の意見いただきましたので、今回理由のところに「都市計画行為のための用地」というのを追加しましたが、ご指摘のとおりそれが73番かどうかというところの紐づけ

	<p>ができませんので、書き方は工夫させていただきたいと思います。できる、できないもあると思うので、今おっしゃっていただいたように東京都とも相談をしてみたいと思います。</p> <p>2つ目なんですけれども、本当にご趣旨は私どもも理解しているつもりでございますが、何分この相続対策というところの中で、所有者が売り先を考えると、今おっしゃっていただいたように、住宅を開発する事業者等が買われることが多いので、何かそこができればいいんですけれどもなかなか難しい。</p> <p>小池説明員、何かありますか。</p>
会長	どうぞ。
小池説明員	<p>趣旨は大変理解しているところでございますが、皆さん、農家さん相続税かなり地価も高いところでございますので、それを支払うために農地の一部を売ってといったようなところでございます。</p> <p>相続税の支払いの期限が当然ございまして、その中でやらないといけないという中で、苦渋の決断を迫られているというのが農家さんの本音かなといったところです。</p> <p>その短期間の中でいかにお金を用意するかというところになります。これはそもそも相続税の在り方の問題になってくるといったようなところで、そこは我々農政サイドも大きな課題として捉えているところでございますし、今農業振興基本計画というのを策定してございますが、その中でもうたっている部分というのは多々ございます。国への働きかけなども含めて、今後そもそもの在り方というところはしっかり市としても動いていきたいと考えているところでございます。</p> <p>以上です。</p>
邊見会長	<p>委員、よろしいですか。</p> <p>たしかこの滝沢幹事のおっしゃった理由のところは、今回付け加えたんですね。前回のご意見もあったので。さらなる付け加えということで。</p> <p>農地のいろんな活用についても相談があったんでおっしゃられたと思うんですけれども、今日たまたま案件があるので小池説明員、ここにいらっしゃるんですが、ぜひいろんなご事情があつて売るということはやむを得ない部分も多々ありますけれども、一方で産業政策としても少し底上げできるように、市としてのご努力をさらにお願ひしたいと思います。よろしくお願ひします。</p> <p>そのほかに。</p> <p>委員、どうぞ。</p>
委員	<p>すみません。都市計画審議会で生産緑地の議案が提出されるたびにどうか、削除される原因が相続というご説明をいただいているんですが、武蔵野市の農業委員会も都市計画審議会も、皆さん都市農業を守り</p>

	<p>たいということについては同じようにお考えになっていらっしゃるというように思うんですが、武蔵野で今後生産緑地が将来的にどのようなようになっていくというように市としてはお考えになっていらっしゃるって、武蔵野市として、先ほどちょっとご説明ありましたけれども、対策とかその点についてお伺いしたいと思います。</p>
会長	<p>小池説明員、お願いします。</p>
小池説明員	<p>生産緑地をはじめとした市内農地ですが、市内農地は生産緑地だけではなくて、大体25haぐらい市内ではあるというところで、一部宅地化農地ですね、生産緑地指定されていない農地もあるところでございます。</p> <p>先ほど申し上げたとおり、消失の大きな原因としては相続税のお話がございますけれども、ここについてはなかなか国マターのところもあるので、しっかり先ほども申し上げたとおり、市として、農業委員会としてもそうですし武蔵野市としても、この問題は区部に近い、非常に地価の高い地域ゆえの問題で、結構地方に行くと全然ぴんとこないというような実態もございます。</p> <p>議会等でご説明しておりますが、今近隣市なんかと連携して、こういったことを農水省ですとか財務省等に意見を上げているといったようなところで動きをしているところでございます。</p> <p>都市にあるべきものとして位置づけられているにも関わらず、この相続税の状況ではなかなかそれらが守られないというようなところでございますので、そういったところはしっかりと意見を国に訴え続けていくというようなところがまず必要かなと思います。</p> <p>あと、今後の話でいくと、令和14年に特定生産緑地の更新のタイミングを迎えます。令和4年には、武蔵野市の農地の9割程度は更新していただいたところでございますが、令和4年から10年先の令和14年ですね、そこでどれだけの生産緑地を更新していただけるかといったところが大きな鍵になってくるというふうに我々思っています。なので、そこに向けて今から農家さんに対して農業委員会を通じて更新をお願いをするなどそういったところの動きをしっかりとしていきたいと考えているところでございます。</p> <p>以上です。</p>
会長	<p>よろしいですか。</p> <p>どうぞ。</p>
委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>市のほうでもいろいろ努力されていると思いますが、もし委員から何か農業者としての、農業委員会とかで議論されていることだとか、今実態とかということ、もしお話しいただければ。やはり都市計画審議会でもこうした共有というのは大事なかなと思うので、できればお願いした</p>

	<p>いと思うんですが。</p>
会長	<p>ご発言要望ということで、委員、いかがですか、発言されますか。よろしいですか。お話しされますか。じゃ、お願いします。</p>
委員	<p>説明していただいた課長が仰ったことは本当に農家の本当の心の気持ちでございまして、畑を続けたい気持ちは本当に強く思っております、税制上の問題が今すごく大きいので、委員会としても、また農家の1人としても、国へ農業委員会の意見を言いながら残していけるように頑張っていきたいと思っております。</p>
会長	<p>よろしいですか。 そのほかいかがでしょうか。 委員。</p>
委員	<p>おはようございます。 今の話ですが、私の住んでいるところ御殿山なんですけれども、地主さんがもともと代々受け継いだところを、自分が亡くなったときはここを売って相続税を払いなさいということを、娘さんたちに言って亡くなりました。今、そこは20軒ほど新しい家が建てられています。 その今の話なんですけれども、いわゆる生産緑地、農地に変わっていくわけですよ。当然この武蔵野市の場所というのは、中央線に面したすごくいい場所だから住みたい人は多くいるわけですよ。でも今まさにおっしゃっていた話で、農地がこうやってどんどん変わっていくというのは、ある意味自然な流れなのかもしれないけれども。 ここからが質問なんですけれども、さっき税制の問題が一番のポイントだっていうことは分かっているわけなので、それを意見書を出すとかどうとかおっしゃっていたんですけども、具体的にどこまでやっているか、やっていますよじゃなくて、具体的にこういうものを、例えば年度ごとに具体的に出している内容を説明していただけますか。</p>
会長	<p>小池説明員。</p>
小池説明員	<p>具体的に出している内容は、意見書等につきましては、農業委員会から東京都農業会議という組織を通じて、そこが各農業委員会の意見を取りまとめて、国なんか意見を出しているというようなところでございます。 これは相続税の問題だけではございませんが、都市農地に係る様々な課題について、この中で議論をして国に意見を上げているというところでございますが、先ほどお話ししたのはそれとはまた別で、この近隣市が連携して行っているといったようなところが、今の動きとしてあるというところをご紹介させていただいたところでございます。 それ以外に、農地の保全ということに関しましては、農業委員会として農地パトロールというのをやっているところでございます。農業委員</p>

	<p>随時行っている活動でございますし、あと年に1回一斉点検ということで、我々のほうで一つ一つの土地を回ってパトロールをして、農家さんとコミュニケーションを取りながらお話を様々伺ったり、農地の課題等をお伺いしているといったようなところでございます。</p> <p>活動として、毎月農業委員会等で様々な情報提供を行ったり、そういったところをしておるところでございますが、1つご紹介するとすればそういうような形でございます。</p>
会長	<p>委員、いかがですか。</p> <p>どうぞ。</p>
委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>ある方に教えてもらったんですけども、中央線から東京駅から出てくると、一番最初に農地、畑が見えてくるのは、ちょうど私が住んでいる御殿山の、要するに中央線から左手に見えるというところなんですね。東京都で初めて西側に来て見える農地ですよ。</p> <p>それを教えてもらったら確かにそうだな、ここが初めての農地になるのかなど、西に来て。西にどんどん来ればまた土地もあるんですけども、すごくシンボライズしたものに映るわけなんですよ。だから、そういうことで言うとやっぱり守ってほしい。</p> <p>当然、税金というのは国が体系的につくっていくものだから、簡単にはできないんですけども、農業をずっとやってらっしゃる方のことを考えて、そこはできるところはしっかりやっていってください。これは要請しておきます。</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。</p> <p>委員、どうぞ。</p>
委員	<p>おはようございます。よろしくお願いいいたします。</p> <p>今、様々ご意見伺ったんですが、私もそれに加えてなんですが、武蔵野市は人口の過密全国でも2番目、蔵市に続く過密地帯でございます。</p> <p>やはり農地で、今様々な自然現象で火事とかが多発しているところで、農地というのはそういうことをある程度延焼を防ぐという役割、災害の役割も果たしているというところでございますので、ぜひ加えるというか、重なるようですけども、やはり武蔵野市の農地をいかに保全していったって、なるべく農地を残していくというのは、災害というのに関しても言われることだと思いますので、ぜひその辺は様々、相続税ということもありますが、市としての何か対策を、国の税制を改正するのを待つのではなく、市としても何か対策を得られるような手段を、具体的に考えていただきたいと思います。これは要望としてお伝えいたしま</p>

	す。よろしくお願いいたします。
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>よろしいですか。</p> <p>それでは、都市計画プラスアルファというんですかね、もしかしたらアルファのほうが大きいかもしれないという気もします。</p> <p>そのほかいかがでしょうか。</p> <p>よろしいですか。</p> <p>それでは、議案第3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項の規定よりまして、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オレンジの投票用紙への記入をお願いいたします。</p> <p>オレンジの用紙、よろしいですか。</p> <p>それでは、投票箱の確認をいたします。</p>
	(投票箱確認)
会長	それでは、投票をお願いいたします。
	(投票)
会長	<p>開票の立会人として、委員にお願いをしたいと思います。よろしいですか。お願いいたします。</p> <p>それでは、開票をお願いいたします。</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、不承認ゼロ票ということになりました。</p> <p>よって、議案第3号については承認をされました。</p> <p>それでは、次の議案に移りますが、議案第4号から第7号までは関連をいたしますので、一括して取扱いいたします。</p> <p>滝沢幹事、説明をお願いします。</p>
滝沢幹事	<p>それでは、4号から順に7号まで説明のほうは一括で行わせていただきます。</p> <p>まず、議案第4号でございます。</p> <p>こちらは、武蔵野都市計画用途地域の変更というものでございます。</p> <p>まずは総括表でございます。変更箇所が赤色で着色されておりまして、図面の右下のほうにあります南町三丁目、南コミセンエリアとなっ</p>

ております。

1枚おめくりいただきまして、こちらが計画図となっております。こちら変更区域につきましては、斜めの線が入っているところでございますけれども、左下、変更前と変更後のそれぞれが書いてありますけれども、まず用途地域につきましては、第一種低層住居専用地域、これが近隣商業地域に代わるものです。建蔽率、容積率、それから高さの限度、敷地面積の最低限度がそれぞれ変更前が上で、変更後が下になりますけれども、下のほうに代わるという案でございます。面積は約0.3haでございます。

1枚おめくりいただきまして、計画書になります。読み取りづらいですが、第一種低層住居専用地域が0.3ha減って、トータルが552.1haとなります。

新旧対照表をご覧ください。括弧内は変更箇所を示しております、第一種低層住居専用地域につきましては、容積率10分の8、それから建蔽率10分の4のところは0.3ha減り、合計から変更前は552.4haというものが、新しく552.1haというものでございます。

隣のページに移りまして、こちらが近隣商業地域、先ほど0.3ha減った分がこちらの近隣商業地域の容積率10分の30と建蔽率10分の8になるところで0.3増えまして、変更前は78.6ha、変更後は78.9haになるというものでございます。

先ほどの計画書の裏面になりますけれども、こちらの一番下に今回の変更理由が書いてございまして、こちら吉祥寺地域の医療拠点整備に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更するというものでございます。

隣のページに書いてありますのが変更概要でございまして、変更箇所、それから変更前と後の用途地域等々が記載されており、面積が0.3haとなります。

2枚おめくりいただきまして、都市計画の策定の経緯の概要書でございます。

こちらにつきましては、委員の皆様におかれましては7月に現地もご覧いただき、10月7日には原案の審議をさせていただいております。東京都知事協議が10月15日から11月6日まで、都市計画案の公告が11月27日から12月11日までということで縦覧しており、この期間の意見書と縦覧者数は0でございました。

本日の都市計画審議会でお認めいただければ、来年の1月上旬に変更の告知をさせていただく予定となっております。

おめくりいただきまして、こちらが都市計画の案の理由書になります。こちら、用途地域についての理由書でございます。

2番の理由のところに行きますが、1段落目の3行は敷地の状況について記載がなされております。2段落目につきましては、安定した医療体制の確保が急務となっているという課題が記載されておまして、3段落目で関連計画との関連性等について記載しております。

4段落目でまとめとなっております、本地区ではこうした特性だとか状況を踏まえて、地域医療及び災害時の医療の拠点を整備するとともに、老朽化したビルの建て替えによる緊急輸送道路の機能の形成、地区のコミュニティ及び災害時の医療拠点として必要な広場の整備並びに安全で快適な歩行者空間の確保を図ることで、医療施設と良好な住宅地が調和したまちづくりの実現を目指すため、吉祥寺地域医療拠点地区地区計画を計画したところです。

最後の段落に結論が書いてありますが、このような背景を踏まえ土地利用上の観点から検討した結果、面積約0.3haの区域について用途地域を変更するという事になってございます。

4号についての説明は以上です。

続いて、5号でございます。こちらは高度地区の変更でございます。

変更箇所については同様です。それからもう1枚おめくりいただきまして計画図でございます。こちら、地域も先ほどと同様でございますが、変更についての内容が高度地区のものになっておまして、変更前が第一種高度地区だったものを、変更後は23m第二種高度地区に変えるものとなります。

1枚おめくりいただきまして、こちら計画書でございます。こちら、括弧書きが変更前で、括弧の取れているところが変更後というところですけれども、こちら第一種高度地区が0.3ha減りまして、下から2つ目の欄でございますけれども、23m第二種高度地区が0.3ha増えております。

おめくりいただきまして、一番最下段に理由が書いてございます。

変更概要については、先ほど申し上げたとおり変更前第一種高度地区が変更後、23mの第二種高度地区というところでございます。

新旧対照表は左側が新で右側が旧というところで、0.3haの変更となっております。

策定の経緯の概要書につきましては、先ほどの用途変更と同様でございます。

案の理由書でございますが、4段落目までは同じでございます、最後のところの結論ですね、このような背景を踏まえというところが、高度地区を変更するものであるというふうになってございます。

続いて、第6号でございます。

第6号は防火地域及び準防火地域の変更というところで、1枚目、総

括図、変更箇所については同様でございます。

次に計画図になります。変更の位置も先ほどまでと同様でございますが、変更前は防火指定がなかったところが、変更後に準防火地域になるというものでございます。

計画書につきましては、準防火地域の欄のところに括弧があって、括弧が変更前を示しておりますけれども、準防火地域586.1haだったところが変更後586.4haになるもので、理由につきましては、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更するものでございます。

変更概要については記載のとおり、裏面は新旧対照表となっております。次のページが策定の経緯の概要書、こちらもこれまでのご説明させていただいたものと同様となっております。

都市計画案の理由書につきましては、4段落目まで同様でございます。最後のこちらのところの段落が防火地域及び準防火地域を変更するものとなっております。

4号、5号、6号が都市計画の変更でございます。最後の第7号議案が地区計画の決定に関するものでございます。

総括図、変更の箇所は用途地域の変更等と同様でございます。

おめくりいただきまして、計画図です。まず地区計画の区域につきましては、一点鎖線で囲まれた約1.6haで、地区整備計画に係るところは点線でお示ししている0.6haの範囲で、その地区整備計画の区域は、医療施設地区Aと言われているものと医療施設地区Bの2つがございます。Aのほうが斜めの線が入っている井の頭通りの沿道にかかっているもの、Bにつきましては、水玉の丸でドットが打たれている区域、0.3haの場所となっております。

計画図の2には地区施設等が掲載されてございます。先ほど申し上げました地区整備計画の区域の中、南コミセンの南側に当たるところに斜線が引かれておりまして、約520㎡が広場としているところです。歩道状空地が1号から4号までございまして、それぞれの幅員延長は記載のとおりでございます。

もう1枚おめくりいただきまして、壁面の位置の制限の計画図でございます。1号壁面線、それから1号壁面線から5号壁面線までございまして、それぞれ道路境界線からの距離等々が記載されているというふうになっております。

ここからが計画書になってございます。名称、位置、面積等は記載のとおりでございます。基礎計画の目標でございますけれども、1段落目は敷地の状況、2段落目は地域の課題、3段落目はこちらの各種計画との関係性を示したもので、最後の段落にまとめが書いてございます。

本地区では、災害時の対応も見据えた地域医療拠点を整備するとともに、老朽化した病院の建て替えによる特定緊急輸送道路の機能確保を図る。あわせて後背の低層住宅地の良好な住環境を保全し、医療施設と良好な低層住宅地が調和したまちの実現を目指し、医療拠点にふさわしい基盤の整備と適正な土地利用の融合を進めていくというのが説明されています。

おめくりいただきまして、こちらは区域の整備、開発及び保全に関する方針でございまして、一番上の欄が土地利用の方針になってございます。

こちら、地区を井の頭通り沿道と後背地の西側の2つに区分しというところで、これからの地区以外については、低層住宅地としての住環境を維持することとし、特に医療施設地区Bの南側隣接地においては、病院と周囲の住宅とが調和する土地利用を誘導するものとなっております。

次の欄の地区施設の整備の方針につきましては、1番に書いてございます医療施設地区Bの南側に広場を整備するという話と、2番目に、歩道状空地を井の頭通り医療施設地区Aから医療施設地区Bの東側及び西側の市道に沿って整備するという方針が書かれてございます。

3段落目の建築物等の整備の方針でございしますが、こちら1といたしまして、医療施設と調和しない建築物の用途を制限する。2番目につきましては、建築物等の形態または色彩、その他の意匠の制限、垣またはさくの構造の制限を定めるところです。3番目が壁面の位置の制限を定められておまして、4番目が病院または診療所以外の土地利用を行う場合には、建築物等の用途の制限、高さの最高限度、建蔽率の最高限度、容積率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定めるところになっておまして、こちらが先ほどお話しいたしました用途地域の変更に対して、病院以外の用途が建つときには、現行の第一種低層住居専用地域の規定を当てはめるという地区計画になっているというものでございます。

次のページのその他当該区域の整備開発及び保全に関する方針は、記載のとおりでございます。

その下から地区整備計画が記載されておまして、位置、面積については記載のとおりでございます。地区施設の配置及び規模につきましては、広場が約520㎡、その他の公共空地というところで歩道状空地が1号から4号まで記載されております。

建築物等に関する事項につきましては、医療施設地区Aが約0.3ha、医療施設地区Bが約0.3haというところで、建築物等の用途の整合を定めており、特に医療施設地区Bの一番下のほうをご覧ください。2番と

いうところです。

医療法に定める病院以外の用途に供する建築物を建築する場合は、建築基準法別表第二（い）項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならないとなっております。

おめくりいただきまして、建築物の建蔽率と最高限度です。こちらも医療施設地区Bにかかっておりますが、医療法に定める病院または診療所以外の用途に供する場合は10分の4、容積率が10分の8、敷地面積の最低限度が120㎡となっております。

壁面の位置の制限については記載のとおりで、建築物等の高さの最高限度は、医療施設地区Bに限り、病院または診療所以外の用途に供する建築物は10mとなっております。また、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は記載のとおりです。

原案から変わったところが1か所ございまして、垣またはさくの構造の制限というところで、こちら今道路から始まっておりますが、原案のときには「隣地及び」という言葉が入っておりました。こちらを削除いたしまして、「道路及び歩道状空地に面する垣またはさくの構造は」と記載してございます。

最後に理由でございますけれども、吉祥寺地域の地域医療及び災害時医療の拠点形成と周辺の低層住宅地の住環境との調和に配慮した良好な市街地環境の形成を図るため、地区計画を変更ものとなっております。

都市計画策定の経緯の概要につきましては、10月に都市計画審議会が開催された後、東京都都知事協議がなされまして、10月15日から11月6日まで。その後、都市計画案の公告縦覧を11月27から12月11日まで行いまして、こちら意見書、それから縦覧者数は0でございます。

本日都市計画審議会を開催させていただいており、お認めいただけましたら記載の予定というところでございます。

資料5-4は都市計画案の理由書で、1段落目、2段落目、3段落目は用途地域等の変更と同様で、4段落目からでございますけれども、このような背景を踏まえ、本地区では用途地域の変更に併せて、面積約1.6haの区域について地区計画を都市計画決定するものである。なお、病院建築を支援する目的であることから、用途地域を変更する区域については、病院以外を建築する場合、建築基準法別表第二（い）項に掲げる第一種低層住居専用地域に建築することができる用途に限定し、病院及び診療所以外を建築する場合は従前の規定を適用するというふうになってございます。

資料5の交付につきましては、令和2年に地域の地区まちづくり協議会から出された申出書を参考に検討させていただいております。

	長くなりましたが、説明は以上となります。
会長	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。
委員	1点だけ。先ほど原案から修正されたということで、これ隣地ということで、前回諮問を受けていたのですが、ほぼそのとおりにご説明いただいたこととなりますが、原案から修正されたのはこの1点だけという理解でいいのかだけお尋ねします。
会長	事務局。
滝沢幹事	多少は東京都さんとのやり取りの上で修正させていただきましたが、趣旨が変わるところはそこのみです。
会長	よろしいですか。 そのほかいかがでしょうか。 委員、どうぞ。
委員	ご説明ありがとうございました。 今後の地区計画なんですが、武蔵野市の地区計画の区域内における建築の制限に関する条例があって、そちらとの関連性が出てくると思うんですけども、この手続は今後どうなるかをお聞かせいただければと思います。
会長	事務局。
滝沢幹事	今ご指摘いただいたのは、恐らく建築物の制限条例というところだと思います。 こちらにつきましては、お認めいただきまして告示が無事出されましたら、来年の議会の一定で条例を提出させていただく予定となっております。
委員	分かりました。
会長	ありがとうございます。 ほかはいかがでしょうか。 よろしいですか。 それでは、議案第4から7号まで、一括して採決に入りたいと思います。 それでは、机上に配付している緑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	投票のほうをお願いいたします。
	(投票)
会長	開票の立会人として委員にお願いしたいと思います。

	では、開票をお願いいたします。
	(開票)
会長	<p>では、開票結果を発表いたします。</p> <p>まず、議案第4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、不承認ゼロ票ということです。</p> <p>よって、議案第4号は承認をされました。</p> <p>次に、議案第5号につきましては、投票総数12票、有効投票数12票、承認12票、不承認ゼロ票ということであります。</p> <p>よって、議案第5号は承認ということになりました。</p> <p>続きまして、議案第6号についてであります。</p> <p>投票総数12票、有効投票数12票、承認12票、不承認ゼロ票ということであります。</p> <p>よって、第6号は承認をされました。</p> <p>次に、議案第7号についてであります。</p> <p>投票総数12票、有効投票数12票、承認12票、不承認ゼロ票ということであります。</p> <p>よって、議案第7号は承認をされました。</p> <p>以上になります。</p> <p>次の議案に移ります。</p> <p>議案第8号 武蔵野都市計画道路の変更(案)、付議について、滝沢幹事、説明をお願いいたします。</p>
滝沢幹事	<p>それでは、議案第8号についてご説明させていただきます。</p> <p>こちらにつきましても、10月に原案の説明をさせていただいております。そこから変更はございませんので、ポイントを絞ってご説明をさせていただきたいと思っております。</p> <p>まず、1枚おめくりいただきまして、総括図でございます。こちら真ん中に赤い丸が記されておりますけれども、こちらが武蔵野都市計画道路3・3・6号(調布保谷線)の変更区間になっております。</p> <p>おめくりいただきまして、こちらは計画図というところで、こちら3・3・6号線と市道第55号線が交差する部分、この交差点の東側の部分、黄色く着色されているところですが、こちらの部分を廃止するものでございます。</p> <p>おめくりいただきまして、こちら計画書でございますけれども、区域及び構造は計画図表示のとおりということで、理由は必要な隅切り長が確保できていることから現道に合わせた一部区域の変更を行うということでございまして、変更概要については記載のとおりでございます。</p> <p>おめくりいただきまして、こちら策定の経緯の概要書でございます。</p>

	<p>原案の経緯は記載のとおりでございます、10月7日に都市計画審議会を開催させていただきました。その後ですけれども、都知事協議を10月14日から10月28日まで、案の公告縦覧は11月10日から11月25日まで。意見書及び縦覧者数はゼロでした。</p> <p>本日、案の付議をさせていただいております、お認めいただけましたら1月に決定告示を予定しております、というところでございます。</p> <p>おめくりいただきまして、都市計画の案の理由書でございます。こちら、1段落目については路線についての記載、2段落目は現況についてでございます。3段落目では、道路構造条例等について検証を行ったということが記載されておまして、最後の段落、その結果、当該隅切りが道路構造条例等に定める隅切り長を満たしていることが確認されたため、現道に合わせる計画変更を行うというものでございます。このため、八幡町交差点における隅切りの一部区域を変更するというものです。</p> <p>最後に、参考でお付けしておりますが、現地の現況等になっております。計画の隅切り長が10mに対し、現況がそれぞれ約7.8mと約5.5mということで、下に西側から撮った写真が添付されております。</p> <p>裏面にいきますけれども、こちらは道路構造条例等の適合をしているというところが記載されておまして、こちらの道路、標準値は5mということで、その5mを満たしているのが、現況の約7.8mと約5.5mにするというところがございます。</p> <p>説明は以上です。</p>
会長	<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。</p> <p>委員、どうぞ。</p>
委員	<p>今の議案は3・3・6号線なんですけど、ここは都道というように認識しておりますが、管理については東京都なのか、何か変更があったかどうか確認をさせていただきたいと思っております。</p>
会長	<p>事務局、どうぞ。</p>
滝沢幹事	<p>全体の路線はご指摘のとおり東京都道ですけれども、今この部分は市道でございます、現在、東京都さんと移管に向けた協議はしているところですが、現状は市道でございます。</p>
会長	<p>委員、どうぞ。</p>
委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>今後の管理というのは、東京都というようになるのか、また何か武蔵野市全体の道路形態と関連して、何か変更というのが行われるのかどうか教えていただければと思っております。</p>
会長	<p>事務局、どうぞ。</p>

滝沢幹事	今、市道なので管理等は市がやっています。今後、東京都さんと協議が調い都道になれば、その後は管理等も含めて東京都さんになるという状況です。
委員	分かりました。
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。 委員、どうぞ。
委員	1点だけ。都道と市道でこの後多分都道の話があるんだと思うんですが、それ以外に市道でこうした箇所があと3箇所あるというのが、前回諮問のときのご説明だったと思うんですが、それもそのうちこのように見直すのかなと思うんですが、その見通しがもし分かれば教えてください。
会長	滝沢幹事、どうぞ。
滝沢幹事	ご指摘のとおり、時期につきましては来年度を予定してございます。
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。 それでは、議案第8号について採決に入りたいと思います。 机上に配付しているピンク色の投票用紙への記入をお願いいたします。 よろしいですか。 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	では、投票をお願いいたします。
	(投票)
会長	開票の立会人として、同様に委員にお願いしたいと思います。 それでは、開票をお願いします。
	(開票)
会長	それでは、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、不承認ゼロ票ということ であります。 よって、議案第8号については承認をされました。 次の議案に移ります。 議案第9号 武蔵野都市計画道路の変更案(東京都決定)諮問について、滝沢幹事、説明をお願いいたします。
滝沢幹事	それでは、議案第9号について説明させていただきます。 こちらは、東京都決定で都道に関するものでございます。路線についてはこの3路線というところで。 1枚おめくりいただきますと、こちら東京都知事から市長宛てに来ま

した照会文、こちらで意見を求められたというものでございます。

おめくりいただきますと、こちら都知事から来ております通知ということで、これからご説明させていただきます添付書類がついてきているところですよ。

おめくりいただきまして、こちらが3・3・6号線（調布保谷線）の公告案文でございます。

おめくりいただきまして、こちらA3の図面が総括図でございます。3・3・6号線（調布保谷線）と関前公園、それからグリーンパーク緑地の交差点部、こちらの赤く丸で囲ってあるところが今回変更しようというところの部分でございます。

おめくりいただきまして計画図ですね。こちらが3・3・6号線と北の関前三丁目地域は、市道第158号線が交差しているところ、関前二丁目の南側のところ市道第2号線との交差点という、それぞれ東西4か所でございます。

次に、おめくりいただきまして、計画書ですね、3・3・6号（調布保谷線）を次のように変更するというところで、区域及び構造は計画図表示のとおりでございます。

理由については、必要な隅切り長を満たしていることが確認されたことから一部区域を変更するというもので、変更概要については記載のとおりでございます。

続きまして、都市計画の案の理由書でございます。2番の理由でございますが、1段落目は路線についての記載がなされておまして、2段落目は現況。そして、3段落目では道路構造条例等による検証を行ったことが書いてございます。

4段落目でございますけれども、当該隅切りについては、道路構造条例等に定める隅切り長を満たしていることが確認されたため、現道に合わせる計画の変更を行う、このため調布保谷線のうち両交差点の隅切りの位置については変更するというものでございます。

続いて、おめくりいただきますと、こちらは3・5・9号の公告案文でございます。

おめくりいただきまして、総括図ですね、こちら赤く着色されているところが変更箇所ということですよ。

おめくりいただきまして、計画図でございます。こちら、境四丁目の3・5・9号線と都道の123号線が交差しているところの隅切り部が変更されます。この変更に合わせて車線数を2車線で決定されるということですよ。

おめくりいただきまして、こちら計画書でございます。区域及び構造は計画図表示のとおり、理由は、必要な隅切り長を満たしていることが

確認されたことから一部区域を変更するということと、変更概要をご覧ください。

こちら、先ほど申し上げました1に記載の部分は、隅切り部の一部区域の変更でございますが、2番目に書いてあるのが車線数の決定ということで、こちらは2車線となっております。こちらが変更事項となっております。

おめくりいただきまして、都市計画の案の理由書でございます。1段落目につきましては路線について、2段落目は現地の状況。3段落目に書いてありますが、道路構造条例等による検証を行ったことが記載されており、4段落目でございますが、道路構造条例等に定める隅切り長を満たしていることが確認されたため、現道に合わせる計画変更を行う。最後の段落ですが、このため、水吐桜堤線のうち、本交差点の隅切りの一部区域を変更する。この変更に合わせて水吐桜堤線の全線で車線数を2車線とするというものでございます。

続きまして、こちらが3・4・22号の公告案文でございます。

おめくりいただきまして、こちら総括図でございます。こちら赤く着色されたところが変更箇所でございます。

1枚おめくりいただきまして計画図でございます。こちら、3・4・22号線ということで、南北に走っている道路でございますが、こちらと市道第68号線の交差点、境二丁目のところですね、旧武蔵野消防署境出張所の南側の交差点、こちらの部分が今回の変更箇所でございます。

また、あわせてこちらにつきましても、車線数を2車線に決定するものでございます。

おめくりいただきまして、計画図になります。先ほど北側の部分ですね、南北に走っている3・4・22号線の北側の部分、こちらにつきましては、隅切り部分等々の変更はございませんが、16mの隣に書いてございます2車線というのが今回決定したというところでございます。

おめくりいただきまして、こちら計画書でございます。

こちら、3・4・22号（武蔵境保谷線）を次のように変更するということで、区域及び構造は計画図表示のとおり、理由は必要な隅切り長を満たしていることが確認されたことから、一部区域を変更するというものでございます。

変更概要につきましては、1といたしまして、一部区域の変更、こちらは隅切り部でございます。2の車線数の決定が2車線というふうになってございます。

最後に、都市計画の案の理由書のほうでございますけれども、こちら構成は、これまでと同様で1段落目が路線についての表示、それから2段落目が現況について記載がございます。3段落目では道路構造条例

	<p>等を踏まえて検証を行ったことが記載しております、4段落目でございますが、道路構造条例等に定める隅切り長を満たしていることが確認されたため、現道に合わせる計画の変更を行う。そのため、武蔵境保谷線のうち本交差点の隅切りの一部区域を変更する。この変更に合わせて武蔵境保谷線の全線で車線の数を決めるというのが理由でございます。</p> <p>説明は以上です。</p>
会長	<p>ただいま説明がありました。ご意見、ご質問があればお願いをいたします。</p> <p>委員、どうぞ。</p>
委員	<p>2点お願いします。1点は、隅切りはこれ第8号と同じような理由だと思っておりますが、今車線のお話がありました。これ車線数決定の努力義務化というのがあるようではございますけれども、要するにこういうほかに都市計画の変更をしたときに、併せて車線を確定していくと。調布保谷線は既に4車線が確定していて、今回の3・5・9と3・4・22はこの車線の確定がされていないから車線を確定するという、もう1回そういう理解でいいのか教えてください。</p>
会長	<p>滝沢幹事、どうぞ。</p>
滝沢幹事	<p>委員ご指摘のとおりでございます。</p>
会長	<p>どうぞ、委員。</p>
委員	<p>もう1点ですね、この3・5・9のそばには、ちょうど今回多分優先整備路線から外れたというんですか、3・4・24、交差していますね。何か3・5・9路線今回こういう車線決定したことも含めて、いろいろ指摘があって今回は優先整備路線から外れている3・4・24号線に何かしらの影響がないのかを確認します。</p>
会長	<p>滝沢幹事、どうぞ。</p>
滝沢幹事	<p>今のご質問ですが、今回の3・5・9の決定が、3・4・24に影響するということはございません。</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>委員、どうぞ。</p>
委員	<p>2車線に変更することによって、何が変わるのかということをご説明いただきたいと思います。</p>
会長	<p>滝沢幹事、どうぞ。</p>
滝沢幹事	<p>今回は2車線でございますので、特に今回は決定が何かに影響するところはないと思います。</p>
会長	<p>委員、どうぞ。</p>
委員	<p>そうすると、2車線に変更するという理由がどういうことなのか、ま</p>

	た道路交通法だとかいろんなことでの何か影響というのは何もないのか、その辺についてももう少し詳しくご説明いただければと思います。
会長	滝沢幹事、どうぞ。
滝沢幹事	今回は変更は変更なんですけれども、車線数が決まっていなかった路線を変更で2車線決めたというもので、先ほどご指摘もありましたが、車線決定の努力義務化というのがありますので、その流れに併せて今回2車線のものをそのまま2車線として決定をしたという変更ですので、特にそれが今回決定したからといって、何か影響するとか道路交通法に何か影響するということはございません。
委員	分かりました。
邊見会長	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9号 武蔵野都市計画道路変更案（東京都決定）、諮問につきましては、本日様々意見をいただきますが、市長意見としてはなしとさせていただくこととしたいと思います。よろしいでしょうか。 （「異議なし」と呼ぶ者あり） ありがとうございます。 それでは、案件は以上となります。 その他、事務局から連絡事項があればお願いいたします。
事務局	2点連絡させていただきます。 1点目、本日の議事録につきましては、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。 2点目でございます。次回の都市計画審議会は来年度を予定しております。日程等が決まりましたら皆様にご連絡させていただきますので、その際はよろしくお願いいたします。 以上です。
会長	それでは、これで令和7年度第2回武蔵野市都市計画審議会を閉会をします。 お疲れさまでした。 ありがとうございました。