

## 令和2年度第1回武蔵野市都市計画審議会議事録

日 時 令和2年7月20日（月曜日）午後2時～午後5時00分

場 所 武蔵野総合体育館 3階 大会議室

出席委員 柳沢会長、堀内副会長、稲垣委員、入江委員、榎本委員、水庭委員、村尾委員、深田委員、山本あつし委員、きくち委員、山本ひとみ委員、西園寺委員、椎名委員、小知和委員

欠席委員 鈴木委員

出席幹事 早川都市整備部長、中迫まちづくり推進課長

説明員 田川産業振興課長

傍聴者 なし（新型コロナウイルス感染症予防対策のため、傍聴はなし）

質疑応答者	質疑応答
事務局	<p>それでは、ただいまより令和2年度第1回都市計画審議会を開催させていただきます。</p> <p>本日の配付資料は次第、委員名簿、報告事項、吉祥寺地域医療拠点地区地区計画住民原案申出の受理資料の3点になります。審議に入ります前に、皆様に委員就任のご報告がございます。</p> <p>1号委員の皆様におかれましては、令和2年3月末で任期終了となりましたが、引き続き就任のお願いをさせていただき、皆様にご快諾いただきました。任期は令和2年4月1日から令和4年3月31日までとなります。よろしくお願いいたします。なお、鈴木委員は本日欠席との連絡を受けております。</p> <p>3号委員におかれましては、人事異動により、武蔵野消防所長の小山委員の後任として椎名委員に。同じく、武蔵野警察署長の玉川委員の後任として小知和委員に就任いただきました。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>本来であれば、委員の方、お一方ずつ市長より委嘱状を交付するところでございますが、新型コロナウイルス感染症予防対策として事前に席上に配付させていただいております。</p> <p>ここで市長よりご挨拶を申し上げます。</p>
松下市長	<p>皆様、本日は大変お忙しいところ、ご出席をいただきましてありがとうございます。武蔵野市長の松下玲子でございます。本都市計画審議会は、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため昨年度の3月末から延期をしてまいりました。本日こうして皆様にお集まりをいただきましたことに心から感謝を申し上げます。</p> <p>1号委員の皆様におかれましては、委員就任につき快くお引き受けいただきましたことを深く感謝を申し上げます。人事異動により新しく委員になりました3号委員の皆様、どうぞよろしくお願い申し上げます。</p>

	<p>す。昨年から引き続き、第2号委員の皆様におかれましても、今後ともよろしくお願い申し上げます。</p> <p>さて、本市では武蔵野市都市計画マスタープランに基づき、多様な主体による役割分担と協働の下、まちづくりを推進してきました。都市計画に関する事項は、この都市計画審議会にて調査、審議をしてきております。昨今、平成30年度は武蔵野都市計画生産緑地地区の変更、令和元年度は武蔵野都市計画公園の変更、武蔵野都市計画生産緑地地区の変更等がございました。そして、本日委員の皆様にご審議をお願いいたしますのは、武蔵野都市計画生産緑地地区の変更、区域の変更、武蔵野市特定生産緑地の指定、武蔵野都市計画都市再開発の方針の変更の3件になります。特に生産緑地は、指定から30年が経過する申出基準日以降、所有者が市町村長に対し、いつでも買取りの申出を行うことができるようになります。このため、国は平成29年に生産緑地法を改正し、申出基準日が近く到来する生産緑地について、市町村長が農地等利害関係人の同意を得て特定生産緑地として指定し、買取りの申出が可能となる期日を10年延期する特定生産緑地制度を創設いたしました。特定生産緑地の指定に際しては、本都市計画審議会にて意見聴取を行い、適正な農地を指定する必要があります。これにより引き続き生産緑地が保全され、良好な都市環境の形成が図られることを期待しているところでございます。</p> <p>結びに、今後のまちづくりにおきましても、市民参加型の様々な機会を得て、魅力的なまちを市民の皆様と共に築いていきたいと考えておりますので、よろしくお願い申し上げます。</p>
事務局	就任に当たり、委員の皆様にご挨拶をいただきたいと思っております。
委員	横浜で都市計画コンサルタントをしています、柳沢です。
委員	武蔵野商工会議所の稲垣でございます。よろしくお願い申し上げます。
委員	入江と申します。早稲田大学の名誉教授で、専門は建築学、なおかつ建築計画学が専門分野でございます。よろしくお願い申し上げます。
委員	武蔵野市農業委員会の、今日また会長を拝命されました榎本です。よろしくお願い申し上げます。
委員	東京農業大学の水庭です。専門のほうは造園で、都市の緑に関するいろいろなことをやっております。どうぞよろしくお願い申し上げます。
委員	東京都市大学の村尾でございます。元東京都技官でございます。よろしくお願い申し上げます。
事務局	では、続きまして椎名委員、小知和委員、お願いいたします。
委員	4月より武蔵野消防署長を拝命いたしました椎名です。よろしくお願い申し上げます。前は大田区と品川区を管轄する本部にいましたので、よろしくお願い申し上げます。
委員	武蔵野警察署長の小知和と申します。平素は警察業務の各般にわたり

	<p>ご理解、ご協力をいただきありがとうございます。今後ともよろしくお願いたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。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。</p> <p>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。ここで市長は公務のため退席をさせていただきます。</p>
	(市長退席)
事務局	<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報告いたします。</p> <p>2、会長の選出に移りますが、ここからは副会長に進行をお願いいたします。</p>
副会長	<p>それでは、2、会長選出についてですが、条例第5条第1項の規定に基づき、会長は1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。</p> <p>(「推薦」と呼ぶ者あり)</p> <p>推薦の声がありますので、推薦をお願いいたします。</p>
委員	<p>会長に柳沢委員を推薦いたします。</p>
副会長	<p>ただいま会長に柳沢委員と推薦がございました。異議ございませんでしょうか。</p> <p>(「異議なし」と呼ぶ者あり)</p> <p>異議なしと認めます。よって、会長は柳沢委員と決定いたしました。それでは、柳沢委員より会長就任のご挨拶をお願いいたします。</p>
会長	<p>引き続きとなりますが、よろしくお願いたします。極力、実質的な議論ができる運営をしたいと思っておりますので、ご協力をお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いたします。</p> <p>本日は、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、傍聴なしということで会議を進行することになっております。</p> <p>それでは、3番の審議事項に移ります。</p> <p>議案第1号、武蔵野都市計画生産緑地地区の変更及び議案第2号、武蔵野都市計画特定生産緑地の指定について、説明をお願いいたします。</p>
中迫幹事	<p>議案第1号と第2号は関連しますので、2議案まとめてご説明いたします。初めに議案第1号、武蔵野都市計画生産緑地地区の変更(区域の変更付議)についてご説明いたします。</p> <p>本議案は、議案第2号で説明いたします武蔵野都市計画特定生産緑地の指定に伴い、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等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ございます。新たに地区を追加したり削除するものではございません。</p>

資料1の2ページをご覧ください。新旧対照表です。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12件、面積の精査が8件、新法及び旧法の内訳の精査が1件です。次ページの変更概要ですが、1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、図面の変更は四捨五入の関係で都市計画上の面積に変更はございません。

区域の変更について箇所ごとに説明します。スクリーンと、資料2もご覧ください。初めに、こちらは対象箇所の位置を示している全体の総括図になります。表記のとおり12件でございます。

次に、個々の説明をしたいと思えます。13番ですが、左の図面は平成16年10月に図面北東の角を一部削除した際に都市計画変更した図面です。現地調査の結果、赤く囲った東側の農道が生産緑地に含まれていることが確認されましたので、右図のとおり区域の変更を行うものです。

続いて、19番です。左側の図面が平成21年12月に西側の黒い部分を一部削除した際に都市計画変更した図面でございます。現地調査の結果、赤く囲った北側の境界線を南側にずらします。続いて、22番は、赤く囲った北側の境界線を南側にずらします。その次、23番も赤く囲った南東側の境界線を南側にずらすものです。このような小さな変更が33番、34番、35番、42、45、48、81、101番と、記載のとおり少しだけ修正するものになってございます。

それでは、改めて資料1の1ページをお願いいたします。都市計画の変更図書となります。第1、種類は生産緑地地区、面積は24.52haでございます。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13番から101番まで12件となります。理由は、既に都市計画決定をしている生産緑地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ございます。

最後に、資料1の4ページ目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す。本審議会は延期の上、開催しておりますが、議案書には縦覧をしたときの都市計画図書を添付しております。初めに、本都市計画案は令和2年2月13日から27日まで公告縦覧及び意見募集を行い、縦覧者、意見の提出はともにございませんでした。3月3日改め本日、承認をいただきましたら、3月31日改め8月末に都市計画変更の決定、告示を行う予定としております。

次に、議案第2号武蔵野市特定生産緑地地区の指定（諮問）について、併せて説明いたします。

本議案は、2022年に指定から30年が経過する生産緑地85件のうち24件について、指定を10年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発生させるものであることから、生産緑地法第10

条の2において、市町村長は指定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聴かなくてはならないとされています。

それでは、資料1の1ページ目をご覧ください。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、図面番号を記載しています。一例を挙げますと、最上段の番号5の1は、生産緑地番号5番と枝番号1を組み合わせた番号です。生産緑地番号5番は2筆から構成されているため、5番の1、5番の2の枝番号を付して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、再び特定生産緑地の指定、期限の延長をすることができません。そのため、新法の施行に伴い平成4年に一括で指定した生産緑地、それ以降に新規で指定した生産緑地や一部追加をした生産緑地は、それぞれ30年たつ日が異なってございます。そのため筆ごとに管理をして、適宜申出基準日が近付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。以上を踏まえまして、生産緑地番号5、7、11、13、14その他の計24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ございます。

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24件です。次ページ以降は特定生産緑地の指定図でございます。左下の凡例のとおり、緑囲いが生産緑地地区、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。指定書で説明したとおり、それぞれハッチをかけた部分には枝番号が、14の1、14の2、14の3等と付して管理するものです。

なお、3月初旬に送付した当初の議案書では、今回25件を指定することになっていました。本議案書では24件としています。理由ですが、令和3年、今回指定を予定していた駅前の生産緑地、具体的には境浄水場の北側ですが、障害者グループホームの開設が予定されています。そのため当該生産緑地を本議案書から削除しています。当該生産緑地については、今後グループホームが竣工し開設が確認された後に都市計画変更の手続を行い、生産緑地地区から削除することとなります。

最後に、特定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。今回審議をいただく24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

	<p>とから、抵当権者である税務署長から3月18日付で同意書を得ていることも報告いたします。</p> <p>説明は以上となります。よろしくご審議をお願いいたします。</p>
会長	<p>ただいまの説明に対してご質問、ご意見ありましたら随時ご発言ください。委員。</p>
委員	<p>質問を2つ、させていただきます。</p> <p>1つは、今回、法律ができて30年ということで、このように再度、特定生産緑地を指定することになったわけですが、確認ですけれど、指定しないと行為制限がなくなるわけですが、この行為制限はどのようなことが制限されているのかについてお尋ねをしたいと思います。以前に比べると現在のほうが都市における農地、農業を、景観の面でも、防災の面でも、様々な面で守っていこうという動きは評価されているかと思いますが、それと関係があるのかも伺えればと思います。</p> <p>もう1つは、障害者のグループホームの話がありましたけれども、障害者のご家族で、2022年になったら都市において土地が放出、活用される機会が増えるのではないかと考えている方がいらっしゃるわけですが、実際今後、2022年を機に、都市農地を守ろうとしている武蔵野市において、グループホーム等を建設していこうという動きがどのような形であるのか、その大きく2点を伺いたしたいと思います。</p>
会長	<p>1点目は、特定生産緑地の制限内容はどういうことか、2点目は、22年問題で実際に外れるのはどのくらいあるのか、そういう趣旨ですね。</p>
中迫幹事	<p>私からお答えいたします。行為制限の内容ですが、生産緑地は土地の造成や建築物の建築、土砂の堆積等を行うことはできないようになっていきます。今回、特定生産緑地を指定することによって、さらに10年間、そういった行為制限がかかってくるという内容になっています。仮に特定生産緑地の指定をしないで、行為制限が解除された場合、いつでも売却し、開発や建築物を建てるできるようになります。一方、税金は上がります。特定生産緑地、生産緑地法で行為制限をしていることに対して、税金が安くなっています。行為制限が解除になると税金が何百倍も、一気に高くなりますので、基本的に農地を続けたい方は引き続き特定生産緑地の指定をしていく意向になっています。</p> <p>2点目、グループホームそのものは私では分かりかねますが、今、特定生産緑地の指定は、申請者数でいうとおよそ76%の方が申請いただいています。まだ1回目の申請ですので、2回目、3回目になるにしたがって100%に近づいていくのではないかと期待しています。</p> <p>一方で、指定しない方は今後、私どもに申請書を出すとき、申請しないというところに丸をつけて出してくると思います。個人の所有物なので、指定してください、とは言えませんが、基本的には農地を守ってい</p>

	<p>きたいと思っていますので、申請をしない方には、私どもと農政の担当でお話を聞いて、営農できない理由があるのか、協力できることはないのか、農地転用ではなく、農地を守っていく方向で施策を進めていきたいと思っています。以上です。</p>
会長	<p>委員。</p>
委員	<p>ありがとうございます。行為制限の内容は、制限内容は分かりました。税金が何百倍にも上がることを考えると、実際営農は無理になるし、武蔵野市としても、農地を守るといことで営農されている方と話し合っていきたいということなんですね。</p> <p>もう1つだけ伺いますが、農地が点在しておりますが、ここが農地であるとかないとか、ご覧になって、確認されていると思います。農業委員会が台帳を持って、管理されていると思いますが、台帳は、その内容を把握する頻度、1年に1回や、2回とか、何人かで行って目視で見るとか写真を撮るとか、そういう方法について、教えていただければと思います。</p>
会長	<p>どうぞ。</p>
田川課長	<p>お答えいたします。産業振興課、田川でございます。</p> <p>農地が農地である状況の確認ですが、農地パトロールを年に一度、必ず全部の農地に対して行っています。これは各農業委員の皆様にご協力をお願いしています。農地パトロールは、前年度の状況をベースに、同じ場所から同じ角度で、写真を撮るということを丁寧に行っています。前年度との比較や他の農地との比較によって、農地として不適格な状況にある場合、指導しています。耕作が不十分と指導した場合は、お尋ねする改めて土地の所有者の方に対し、なぜこのような状況かお尋ねし、ヒアリングを実施しています。そのときには一時的な体調不良等によりやっていたとしても、事情が聞き取れた場合には、その後、実際にやっているかどうかを現地で確認するというのを、複数回やりながら、農地として適正な状態に戻ったことを確認をしているという状況でございます。</p>
委員	<p>分かりました。</p>
会長	<p>ほかに。委員。</p>
委員	<p>大きく2点ですが、最初に、東京都で令和2年7月改定ということで、改定したばかりの資料を議会に頂いております。それは、都市計画公園、そして緑地の整備方針というもので、5年ぶりに改定され、今後の計画期間は10年間となっています。これから向こう10年、この生産緑地の延長も10年、一方で、この都市計画公園、緑地の整備方針も10年となっていて、この中で、これは公園の担当にも確認をしたんですが、初めてこの都市計画公園、緑地の整備方針の中に、緑地として確保する確保地対</p>

	<p>象の中に特定生産緑地が入っています。これが初めてであることを確認をしております。つまり、東京都の公園や緑地の担当の部局から、今回、特定生産緑地は、農地は緑地であると公式に確認、認定をしたということが出ていて、これは非常に大きな変化であると理解しております。</p> <p>このことについて、確認のため担当の方の理解をご説明いただきたい。農地なんだけれども、公園のほうからこれは緑地ですと、市が上げているわけですから、公園の側からこれは緑地ですと指定したということは、将来にわたってこれを緑地として残していきたいという、東京都としての明確な意思表示であると私は考えていますが、それはそう思っているかどうかということです。</p> <p>さらに言えば、しかしながら、具体的に、この10年先、その先をどうしていくのか、相続が発生をした場合にどういう対応を取るのかという具体的な政策の面、一段踏み込んだ対応はまだされていないと思うんです。つまり、緑地として指定はしたけれども、どうやって残していくのかこういう対策を取りますということは出されていないんです。それがこれから10年の具体的な課題、税制の面や、いろいろな計画での制限や誘導が問題になってくると思うんですが、そこについて市長に都市計画審議会として意見を出すということですので、ぜひ、これが決まった後、そういう声があったということも含めて伝えていただきたい。武蔵野市としても、東京都としても、こういうことが起こっている以上は、それを具体的に担保する対策を早急に作ってほしいと、市ができるものは市が、税制の問題、国がやるべきものは都や国に対して意見を述べていくという具体的なアクションがなければ、これは絵に描いた餅になってしまうと思いますので、そこをぜひやっていただきたいと、これは言っていかなければいけないと思うんです。そこについて事務局のご理解を伺いたいと思います。</p>
会長	どちらかな。中迫幹事。
中迫幹事	<p>農地が緑地として考えられるようになったというのは委員のおっしゃるとおりで、それは国も東京都も市も含めて自治体共通の理解だと思っております。東京都が定めている都市計画公園、緑地の整備方針もあり、今後、農地は緑地として残していくという方向に大きく転換しているということは間違いないと思っています。</p> <p>具体的な施策があるのかという話ですが、今までの、例えば営農の継続や農地の貸借円滑化法、そういった農業従事者を生業の面から支援していく施策以外にも、公による生産緑地の買取りについて、2022年問題を踏まえて補助金等が少し厚くなっていることなど、今お話ししている様々な施策において、農地は残すべき緑としての位置づけを明確化しつつあるという点、それから、国は田園住居地域の指定等について今、積</p>

	<p>極的にPRしています。先日、令和2年2月か3月に、地区計画に地区計画農地保全条例制度という、田園住居地域よりも少し規模が小さい農地を地区計画を使って保全していくような、新しい制度も地区計画の中に創設されています。今、市に対しても国から制度の紹介が来ている状況になっています。ただ、やっぱり税制の面が問題になると思っています。田園住居地域も、地区計画農地保全条例制度も、実は生産緑地地区のほうが強力な規制をかける仕組みになっています。なので、生産緑地に勝る強い規制するものは今なくて、武蔵野市の場合はほとんどの農業従事者が生産緑地を続けたいと言っている中、それよりも緩い、税金が高くなり、かつ開発しやすくなる制度に乗り替えることはお勧めしたくないと思っています。私どもは引き続き特定生産緑地の指定をしていただけるように強くお願いしていこうと考えています。</p> <p>万が一、特定生産緑地の指定が難しいというお話があった際は、今、お話した地区計画農地保全条例制度等を使って、調整をしていこうか、考えております。</p>
委員	<p>いずれにせよ、特に相続、売却については、税の問題を含めて抜本的な対策が必要だと思っています。ただ、これは、1つはこの間の豪雨水害、要するに地球温暖化の問題が、かなり明確に実体的な被害として表れてきているという問題、それから、コロナの問題も実は、とりわけ東京においては、都市に対する集中ということが非常に大きな問題になっていて、ここをまず解消すべき一番大きな問題だと言われ始めています。20世紀までに我々がやってきたことの結果が21世紀になって明確に出始めたということで、その中に緑地の問題、農地の問題はかなり明確に位置づけができてくると思っていますので、そこに対してきちんとした市の対応をお願いしたいと思います。</p> <p>もう1点は、農地の貸し借りをはじめ、農地の多様な利用方法についても丁寧に具体的に進めていただきたいというお願いです。既に武蔵野市で1件、生産緑地の貸し借りという例が出て、これは私も割合と身近で見えておりますが、非常にうまい具合にNPO法人に借りていただいて、そこにいろいろなボランティアの人たちが入っていただいて、農地としても、市民活動としても、いいように回ってきていると思います。そこに、例えば福祉分野が関わっていくとか、障害者の人たちも、ここ何かできるねという動きが最近出てきています。それが、畑を持っている所有者にとっても、地域の皆さんにとっても、そこに直接関わる人たちにとっても、いい農地の在り方を、教えてくれていると思っています。そういう例を研究していただきながら、農家さんが無理のない形で、人の手を借りながら農地を残していこうと、自分たちも将来残していけるという気持ちになっていただければ、これは地域の共有財産になってい</p>

	<p>くと思います。そこは公が強制的に何かをすることではないかもしれませんが、農と福祉の連携に対して補助金を出すとか、いろいろな形でバックアップするということはできると思います。認定農業者という形で、頑張れ、頑張れと売上高を上げなさいというよりも、このほうが、都市における農地の在り方としては有効なんじゃないかと思っています。農地の在り方について、継続的なものにしていくという点で、持続的な工夫も知恵を巡らせてやっていただきたい。ぜひ具体的な事業化や予算化をお願いしておきたいと思っていますが、担当の方の意見を伺っておきたいと思っています。</p>
会長	田川課長。
田川課長	<p>ありがとうございます。ご指摘のように、今年初めて貸借の円滑化法にのっとったケースが1件、出てきたということで、初めて取り組む形でさせていただいたところになります。潜在的に、自分の土地をうまく使ってもらいたいと思われている農業者の方もいらっしゃるんですけど、一方で、知らない人に貸すのはハードルが高いとか、様々な障害があると思っていますが、こういった形で1個、風穴を空け、一つの在り方が見えてきたのは私たちとしても非常に参考になると思っています。一つ課題は、マッチングという部分かと思っています。要は、貸したい人と借りたい人をどうやって結びつけるのか、これは当然、市だけではできないことですので、JAや、関係者と連携を取り、かつ、本当に様々なパターンでの活用の仕方があるということ、これは、農福連携も、農学連携もそうで、様々なところとどうつながっていくのか。ここは、行政がしっかりとできるところと思っていますので、農地を残していくことを最大の目標に考えたとき、活用の在り方は非常に有効だと考えていますので、勉強していきたいと思っています。</p>
会長	最後に、簡潔にお願いします。
委員	<p>では、最後に。2019年度の農業白書が出ています。路線転換したと思います。輸出を頑張り、もっとお金を稼ぎなさいという農業の在り方をトーンダウンして、担い手の多様化とか、いろいろなことへ重点が移っていると聞いています。武蔵野市も、既存の都市農業の在り方そのものを少し見返してもいい時期に来ていると思っています。これは農林水産省の全国的な方針も転換していると私は思っていますので、それも含めて、いろいろな工夫をお願いしたいと思っています。</p>
会長	<p>ほかにご発言ありませんか。</p> <p>よろしいでしょうか。先ほどの説明の中で、採決が必要なのは前半ですね、後半は意見を聴くということになっています。後半から先に整理させていただきますと、今までの意見では、農業の継続、農地の継続を具体的に担保できる政策的展開を継続的に模索してほしいということ</p>

	<p>ですね。これはあまり反対意見はないと思いますけれども、よろしいでしょうか。</p> <p>それでは、前半の議案1は採決が必要ですので、採決について、審議会規則で挙手、起立、記名投票、無記名投票の4種類から会長が選ぶとなっていますが、いつも通りですが今回も、無記名投票にさせていただきたいと思います。机上に用紙が配付されていますので、記入をお願いし、投票箱に投票をしてください。先に空箱の中身を確認してください。</p>
	(投票用紙配付、投票箱確認)
会長	投票をお願いします。
	(投票)
会長	開票したいと思いますが、立会人として委員、お願いいたします。
	(開票)
会長	<p>開票結果を発表いたします。</p> <p>投票総数、13票、有効投票数、13票、承認、13票、不承認、0票、以上です。議案1は承認されました。</p> <p>続きまして、審議事項、議案第3号、武蔵野都市計画、都市再開発の方針の変更について、説明をお願いします。</p>
中迫幹事	<p>それでは、議案第3号、武蔵野都市計画、都市再開発の方針の変更、諮問について説明いたします。</p> <p>本議案は、東京都が都市再開発の方針の都市計画変更を行うに当たり、東京都から都市計画法第15条の2第2項に基づく資料作成の依頼を受けたことから、資料を作成し回答するに先駆けて、都市計画審議会に諮問するものでございます。しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、都市計画審議会の開催を本日まで延期しておりましたので、去る3月23日に既に回答を東京都に送付しています。そのため、議案は諮問としていますが、情報提供となってしまったことをおわびいたします。</p> <p>内容ですが、資料1は、都市再開発の方針の改定に当たり、東京都から送付された資料提出の依頼文書です。続きまして、資料2として改定の原案、資料3として新旧対照表、資料4として集計表がございます。これらの内容を資料5に説明としてまとめているので、これに基づいて説明をさせていただきます。</p> <p>資料5をお願いいたします。初めに、左下の図、都市再開発の方針の位置づけ、またはスクリーンの内容をご覧ください。現在、東京都では、都市計画区域の整備開発及び保全の方針、いわゆる都市計画区域マスタープランと、今回説明する都市再開発の方針について改定作業を進めております。都市計画区域マスタープランは、都市計画法第6条の2に基づき都道府県が広域的な見地から定める都市計画の基本的な方針で、平</p>

成29年4月に策定した都市づくりのグランドデザインを踏まえ、社会情勢の変化や国の動きなどを反映しつつ策定するとしています。区市町村マスタープラン、本市の都市計画マスタープランですが、この都市計画区域マスタープランに即して定める必要がございます。

一方、都市再開発の方針及び住宅市街地の開発、整備の方針は、それぞれ再開発や住宅市街地の開発、整備に関する各種施策や方針等を長期的かつ総合的に位置づけているものです。この2方針につきましても、都市計画区域マスタープランを反映した計画となっています。なお、東京都では都市計画区域マスタープランはおおむね10年ごとに、都市再開発の方針と住宅市街地の開発整備の方針はおおむね5年ごとに見直しを行っています。

以上を踏まえて、お手元の資料5の第1、概要をご覧ください。都市再開発の方針は、市街化区域における市街地の再開発に関する各種施策を長期的かつ総合的な観点から体系づけた都市再開発のマスタープランとして定めるもので、計画的な再開発が必要な地区と、その整備、開発の方針を示すことにより、再開発の適切な誘導と計画的推進を図るものです。なお、この方針における再開発という言葉ですが、これは市街地再開発事業、土地区画整理事業に限定せず、地区計画等の規制誘導手法によるまちづくり等も含むものとされています。

続きまして、第2、目的です。目的は、個々の事業について都市全体から見た効果を十分に発揮させること、市街地の再開発の基本的な方向を明らかにすることで再開発の積極的な推進や民間の建築活動を適切に誘導し、民間投資の社会的意義を増加させることとしています。

続きまして、右のページへ移り、第3、地区の区分です。地区の区分は、記載のとおり3区分となっています。スクリーンをご覧ください。

(1) 1号市街地です。都市計画区域のうち計画的な再開発が必要な市街地を指定するものです。(2) 2項地区、これは再開発促進地区ですが、1号市街地のうち、特に立体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区を指定するものです。続きまして(3) 誘導地区ですが、2項地区に至らないものの再開発を行うことが望ましく、効果が期待できる地区を指定するものです。誘導地区は再開発促進地区とは異なり、具体的な事業を決めていなくても、今後何らかの整備等を検討していく必要がある地区も含めて指定することができます。

続きまして、お手元の資料5の裏面をお願いいたします。第4、本市における現行の方針の概要です。先ほどの3つの地区、区分に沿って1号市街地から誘導地区まで指定しています。スクリーンをご覧ください。1号市街地ですが、市域全域を1号市街地に指定しています。続きまして再開発促進地区、2項地区は、武蔵境の駅の北口の市街地再開発

	<p>事業を実施しておりました0.5haを指定しています。最後に誘導地区は、吉祥寺駅周辺、三鷹駅周辺、西久保2、3丁目及び武蔵境駅周辺の計6地区を指定しています。</p> <p>続きまして、第5、方針の主な今回の改定箇所です。資料6またはスクリーンも併せてごらんください。1号市街地及び誘導地区は前回と変更ございません。再開発促進地区は、武蔵境駅の北口の駅前広場が完成したことから、市街地再開発事業は完成したとし、再開発促進地区の指定を解除いたしました。そのほか、第6期長期計画、都市づくりのランドデザインその他の関連計画を踏まえ、公共公益施設の更新などに関わる計画書の記載を補筆しています。</p> <p>最後に、今後のスケジュールです。東京都では、都市計画区域マスタープラン及び都市再開発の方針の都市計画変更を行うに当たり意見募集及び公聴会を行うこととし、両方針の原案を7月1日から同月15日まで縦覧していました。本日、都市計画審議会に諮問させていただいた後に、改めて10月頃に都市計画法第18条に基づく意見照会が都からございます。その後、年末に法17条に基づく縦覧を行った後、令和2年度末を目途に東京都が都市計画決定を行う予定としています。なお、都市計画区域マスタープランも同様のスケジュールで策定を進めると聞いています。</p>
会長	冒頭に、東京都には既に返事をしてありますということでしたが、どういふ内容の返事をされているのでしょうか。
中迫幹事	今回、議案書につけているものが全てですが、資料1の内容で、東京都から依頼を受け、当初は令和2年2月26日までに資料1の、1番の提出資料(1)から(4)までを提出するよう依頼されていました。もともと都市計画審議会が、3月3日でしたので、この期限を過ぎていましたが、東京都に3月末まで待つてほしいと強くお願いし、待つてもらっていました。しかし、コロナウイルスの影響で都市計画審議会が開けなかったため、この計画書一式、修正表、電子データ、計画図を提出しています。資料2以降が提出したものになっています。図面以外にも、先ほどお話しした計画書の修正が、例えば新旧対照表資料3等に黒い太線等で右と左で変更内容が書かれているというものです。
会長	都が作るけれど、原案を市が出してほしいということですね。それを取りまとめた後、改めて今度は都が決定する内容として、これでもよろしいかという意見照会がある、そういうことですね。
中迫幹事	はい、そのようになっています。
会長	それでは、ただいまの説明に対しましてご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。どうぞ、水庭委員。
委員	この誘導地区で、特に西久保2丁目、3丁目の地区が駅から離れた地

	<p>域で指定されているところなんですけれども、説明が木造住宅とか狭い道路ということで、説明はあるんですけども、ほかの地区も同じような状況があるのにもかかわらず、ここだけ特定しているところの丁寧な説明をいただくと助かります。よろしくお願いいたします。</p>
会長	<p>中迫幹事。</p>
中迫幹事	<p>西久保2、3丁目の地区は、用途地区が今、準工業地域になっています。武蔵野市、その他の地域は一般的に住宅地域は一低層または二低層、になっていまして、準工業地域になっているところは、例えば最低敷地等の規制がかかっていない状況になっています。そういった事情もあって、往々に建て詰まりが起きていまして、以前は木造住宅密集地域等にも指定されていたという経緯がございます。</p> <p>今後、そういった準工業地域、もともと中島飛行場関係の工場等があった地域ですので、そこの地域についてどういった形で建て替えの促進、敷地の細分化を防いでいくのかについては検討する必要があるということで、この部分は誘導地区に従前から定めていたということです。</p>
委員	<p>全体的な話で、そこだけ特定でということよろしいんですか。ほかのところは駅前も指定はしてあるんですけども、駅から離れたところで1か所だけというのは気になったので。</p>
中迫幹事	<p>準工業地域に指定されて、駅から遠い場所で指定されているのは、実はそこだけになっていまして、都市計画図を見ると、真ん中の三鷹地域の西久保辺りだけが紫色になっていると思います。あとは、その東側のほうは今、かたらいの道沿い等について横河電機がある場所は、そういった用途になっているんですけども、位置づけが違うということで、西久保の部分だけが誘導地区になったということです。</p> <p>先ほど申したように、誘導地区は特に市街地再開発や土地区画整理に限らず、地区計画等も考えていく地区となっていますので、従前、昭和50年代に一度、地区計画を定めるような動きもあった、そういった場所になっていますので、今後も引き続き、何らかを考えていきたいと考えております。</p>
委員	<p>分かりました、ありがとうございます。</p>
会長	<p>ほかにご発言ありませんか。 委員。</p>
委員	<p>資料3について質問してよろしいんですか。</p>
会長	<p>はい、どうぞ。</p>
委員	<p>新旧対照表は、市が決めたのではなく、都が都の資料として既に新旧、例えば1号市街地に旧と新の中に太字で、こうだったものがこうなっているという字句が変わっておりますよね、それは、都から既に送られた時点でこうなっていたということですか。</p>

会長	どうぞ。
中迫幹事	15条の2に従って情報の提供を求められていまして、新旧対照表の黒い文字は市から都に対して情報を提供している、つまり、市の意思で色を変えた、書き換えたという内容になっています。
委員	1号市街地の中で何回も繰り返されて変更になっているところが住環境、住宅地の中で、公共施設ということがあって、その中で病院と学校が繰り返し、地域の実情を踏まえ、学校、病院そのほかの公共施設、公益施設の更新を図る、1号市街地についてはいろいろな地域で、そういう形で公共施設などの大規模敷地というような言い方をされておるのを、また学校、病院その他の公共公益施設と改めて特定して規定して書いた、字句を修正してありますよね。私はまちづくり、今の防災的な状況、防災的なことを考えなければいけないとき、学校とか病院がこのまちの中の公共施設として、公共施設は多くあるわけですけど、その中でその2つを特に名前を挙げて特定して言っている事由について、現在のその施設、2つ、学校と病院というのがまちづくり的な観点から、防災的な観点から、拠点的な役割を果たさなきゃいけない意味も含めて、これは変更というか、ないものが急にでてきたので、旧にはなかったものが新に出てきたので、明確に、そのことについてこういう何か、これは都のほうでこういうことをやったのかと思っておったんですけども、これは市ということであれば、どういう観点からこれをあえて、2つの施設を特定してやったか、私はそういうふうにまちづくり的な観点から、あるいは防災的な観点から、こういうことは特に特定して2つを取り上げたのかなと思ったんですけども、その辺のところをちょっとお考えをお示してください。
中迫幹事	見直しの理由という場所に具体的に書かせていただいているんですけども、例えば学校は具体的に今後、建て替え等が始まるということが想定されていますので、また病院も今、審議にのぼっている3つの3駅周辺の病院は、今後もその機能を保全していくという方向がしっかりと長期計画等にも書かれていますので、具体的な内容が想定されるころは今回、特出しをさせていただきます。従前の曖昧だった、公共施設などの大規模敷地がある地区については、もう少し具体例に即して書かせていただいたと、そういった回答になります。
会長	よろしいですか。ほかにご発言ありませんか。委員。
委員	この東京都の都市計画、都市再開発の方針の変更は、主に防災力を高める、そして、その枢要な地域というのを多く指定をして、民間活用、規制緩和の下で都市の防災力を上げていくことが目的で改定されていたと理解をしております。その中で今回、これをもう出されたということだったので、本来であれば早めにこの会議が持てていれば、加筆修正

	<p>もあり得たと、残念に思っておるんですが、この資料の3におけます、三鷹の北口エリアと、それから吉祥寺駅周辺のエリアについての防災機能をどのように高めていくかという具体の方針、記述が弱いように思っています。この辺はどのようにお考えになっていらっしゃるのでしょうか。</p>
中迫幹事	<p>具体的な細かい記述になりますと、実際は即した内容で、例えば都市計画マスタープランだとか、市の個別計画で地域ごとの内容は定めていくことになっています。この内容と市が作った内容が相互に関係しながら計画が策定していますので、今これと同時に都市計画マスタープラン等、改定を進めていますので、この時点で私どもが都に提出した資料は、従前の都市計画マスタープラン等を書いてある最低限の内容と、あとは実際に今、目前に迫っている学校、病院等といった公共施設等の見える課題を書かせていただいています。なので、委員おっしゃるような、例えば防災についてどのように考えていくのかという話は、今後さらに私ども個別計画で考えていきます。この計画は5年ごとに改定されていくものになっていますので、今回私ども考えた内容が、5年後になれば再度このほうに反映されてくると、そういったご説明になってしまいます。</p>
会長	<p>どうぞ、委員。</p>
委員	<p>東京都はかなり具体的に防災力の高め方まで書いてあったはずですが。総合設計制度を使いなさい、電源を確保しなさい、こういった、いわゆる駅周辺のターミナルについての安全性を担保しなさいと、厳しく求めていたと思います。しかも、枢要な地域として、吉祥寺駅、三鷹駅、武蔵境駅を指定するという事は、前代未聞だったはずですが。そういう意味においては、この5年ごとの改定の中でどう表現されていくのか、見守っていくしかないのですが、直近でもう直下型地震、南海トラフ地震、さらには富士山の爆発まで政府から指摘があり、コロナと合わせて複合連続災害、これを想定していかなければならない時代に入っているわけです。これはもう、かねてから申し上げていることなんですけれども、もう少し具体の災害に強いまちづくりを本格的に取り組んでいかないと、後の祭りになってしまえば減災につながりません。これを一体どういうスケジューリングで見直しをしていくのかを、これは東京都に出しっ放しで、東京都からの協議はございませんのでしょうか。</p>
中迫幹事	<p>今のところ東京都から、特にこの内容について再問合せはいただいていないです。あと、都市開発諸制度活用方針等ですけれども、例えば今回ここに書いてある1号市街地、2項地区、誘導地区という3つの中で、再開発の方針は、最初は1号市街地、それから誘導地区、最終的に都市開発諸制度を使うようなところが2項地区、先ほど言った再開発等促進</p>

	<p>区というものに少しずつ段階を上げていくような計画になっています。本来、例えば総合設計制度等を使うような施策があれば、2項地区に位置づけをして、それを担保にそういった制度を活用していくこととなりますが、制度的に、2項地区、いわゆる再開発促進地区に指定するためには、具体的に事業が動いていないと指定しないことになっています。なので、残念ながらこの時点では、再開発等促進地区に吉祥寺の特定のエリアや三鷹のエリアを指定することは、今現在は制度的にできないとなっています。ただ、誘導地区がやがて何らかの、どういう手法になるか分からないですけれども、私どもとしては問題があるエリアで、何らか都市計画として考えていく必要性がある地区として指定していますので、委員おっしゃるように、今後のコロナ、地震、災害がいろいろありますので、もう少し具体的に考えていく素地があるとは思っているところでございます。</p>
<p>会長</p>	<p>よろしいですか。では、委員。</p>
<p>委員</p>	<p>多少混ぜ返すようですけれども、東京都から市長への要請の中に、令和2年度末に都市再開発の方針の都市計画変更を予定しておりますと、つまり今年度末ということですね。私としては、この状況ですので、都市計画に関する長期計画を確定する場合かという、多少延期してもいいというぐらいに思っています。</p> <p>例えば、都心における、東京都全体ですね、オフィス需要も非常に大きな変化が生まれています。これは勤務形態が変わってきているという、一時的なもので収まらない。それから、JR各線、公共交通の利用者数も顕著に減ってきています。これも、感染症が収まったら元へ戻るのかというと、私は元へ戻らないだろうと。それは1割だけでも非常に大きな変化になります。ですので、細心の注意を払って今後の状況を見ながら適切な対応をしていく、つまり、これまで過去10年間の路線を向こう10年間引き継いでいいのかということは、非常に大きな課題が出てきていると、これは言わざるを得ないと思っています。</p> <p>その点について、これ2年度末までに都市再開発の方針を確定することを予定しているとなっているんですが、例えば武蔵野市でも、商店街の人出、人数、あるいは歩行者の人数の変化も具体的には把握できていません。3駅の駅利用者数、乗降客数の変化も具体的には把握できていません。それから、昼間人口密度、武蔵野市は23区の中へ割り込んでいって高いんですね、昼間の人口密度が武蔵野市はどうなっていくのか、この辺も含めてファクターが大きく変わってくる可能性がある中で、どう対応していくのかということは要注意かと思うんですが、考えを伺っておきたいと思います。</p>
<p>中迫幹事</p>	<p>大きな話なので、大きな答えになってしまうんですけれども、先般の</p>

	<p>東京都の議会討論において、コロナ禍で計画を進めていくのか、という話もされていたと聞いています。ただ、その中で、都市づくりのグランドデザイン等は、鉄道の混雑緩和やテレワークの普及、移住の場や働く場所の整備、開放的な緑の空間の確保等も書かれていまして、そのほかにも集約型の地域構造、都心への一極集中している部分を、また再び考え方を変えて、東京都全体に対して交流、連携みたいなことが書かれています。現在、感染症拡大に伴って、新しい日常にも対応した都市づくりと言われてはいますが、一応、今言われているのは、基本的な考え方の方向性は昔から、密度が高い、高密な都市というより、豊かな都市にしていくべきだと、そういった豊かさがイノベーションを生んでいく都市になって、知識集約型になっていく、そういった大きな潮流がございまして、そういったものが思っていた以上の速さで加速をするのではないかとされている状況になっています。</p> <p>実は私どもの今、都市計画マスタープラン等も、今年度末策定しようと思っておりましたが、若干時期をずらそうと思っております。ただ、どこまでずらしても答えが出てこない可能性がございまして、ずっとずらしていると行き当たりばったりな政策になってしまう可能性がありますので、一定程度、東京都がくんだコロナウイルスの動き等も見ながら、ソフトではなく都市空間としてどうやって対応していくのかは慎重に見極めたいと思っております。</p> <p>こんな答えしかできないんですけれども、よろしいでしょうか。</p>
会長	よろしいですか。 それでは、ほかに。 まだありますか、委員。
委員	ぜひ慎重に。例えば三鷹の北口の市有地の駐輪場の開発、ここに業務とかいう言葉が出ていると思うんですけれども、そもそもオフィス需要がなくなったところへ、ここへオフィスを造ってどうするんだみたいな話に、なりかねないわけです。どこまでも計画は先延ばしできないというのはできないんですけれども、世の中がどうなるのかを慎重に。それともう一つは、国も東京都も含めて、経済成長1%とか2%とか、成長していくことを前提にして大枠が作られています。中国だって民需は戻っていないわけですから、国内需要の動向とか、一定基本線が見えてくるのが前提だと私は思いますので、慎重に対応していただきたいと思っております。
会長	ほかにご発言があれば。 委員。
委員	資料3の武蔵野市1号市街地というところの説明の中で、最後のほうですが、旧では町並みの保全及び住環境の保全を図るため建築物の高さを制限し、良好な市街地環境の向上を図る、これがなくなって、地域の活力を生かした合理的な再開発を進め、商業、業務機能の維持、発展を図るということなんですが、これは下には病院のこと、学校のこと、書

	<p>いてありますけれども、これは旧から新に変わったということは、この中に高さが入っていないんですが、これは建蔽率とか容積率が変わったということの解釈でもいいんですか。</p>
会長	<p>中迫幹事。</p>
中迫幹事	<p>旧のほうの、街並みの保全及び住環境の保全を図るため建築物の高さを制限し、良好な市街地環境の向上を図るとというのが今回、新でなくなった理由ですけれども、見直しの理由に書かせていただいています。私ども、平成26年、高度地区に対して高さ制限を導入したことを受けて、今回、旧の建築物の高さを制限し、ということがこの施策によって実現できたということで、項目を削除させていただいたということです。</p>
委員	<p>ということは、この建蔽率、容積率は変更はないということですか。そのままですか。</p>
中迫幹事	<p>建蔽率、容積率というか、用途地区の話になると思うんですけども、今回この都市再開発の方針自体で用途地域を具体的に変更するという記載は、今はしていないところです。例えば、書かせていただいている商業、業務機能の維持発展を図るだとか、今回入れた学校、病院その他の公共公益施設がある地区だとか、そういった記載の部分ですけれども、私ども都市基盤分野、都市計画分野は、こういったものを実現していくための手法として、基本的には土地利用を変えるか、道路を造ったりするような都市施設を作っていくのか、もしくは都市開発事業をするのかという3つが都市計画の手法を有しています。書いてあることを実現するために、地域の皆様が、住んでいる方も周りの方も合意形成ができるのであれば、3つの手段のどれが書いていないからやらないとか、書いてあるからやるとか、そういったものではないと、それは手段の話であると、そういうふうに考えています。</p>
会長	<p>よろしいですか。 それでは、委員。</p>
委員	<p>この内容自体は、建蔽率や容積率等、用途地域を変更していくことはここではなく、都市マスタープランの改定等で可能性としてはあるということですのでよろしいんですね。</p> <p>それで、私が気になっているところは、この都市計画審議会でも以前、お話ししたことがあるんですけど、誘導地区が3駅圏中心にあり、整備の方向も書き込まれておられます。吉祥寺周辺だったら、土地の高度利用の推進と商業機能、業務機能、防災機能の向上、三鷹駅周辺だったら未利用地の有効活用等や業務施設の拡充の推進、武蔵境だったら商業業務施設等の誘導があって、武蔵野市は今後具体的に駅周辺で建物を建設していく方向性について書き込まれていて、書き込み過ぎている面もあるという印象を持っているんですけども、駅周辺の良好な住宅地と、商業地域とか準商業とか、比較的、段差があるというか、吉祥寺駅</p>

	<p>周辺、丸井の裏とか西の辺りとか、三鷹駅でも西側地域は全体が割と広い範囲で良好な低層住宅地を形成していると思いますけれど、その東側とか北側に隣接している部分とか、武蔵境だったら北側には駐車場、マンション、業務ビル、遊戯施設もありますけれど、そういうことになってきていますけれど、その良好な住宅地を維持して大切にすることと、商業地域、業務ビルを建設していくことの調和の仕方って難しいと思うんですけど、どういうふうにお考えなのかを伺いたいと思います。</p>
会長	中迫幹事。
中迫幹事	<p>例えば、商業、業務施設等を誘導するとか、そういった書き込みがしてあること自体が、必ずしも大きな建物をそこに建てようとか、容積率を変えて何か建物を建てようとか、そういったものを一方的に表現しているものではないことをまずご理解いただきたいと思います。先ほど稲垣委員もおっしゃっていたように、大きな建物を建てる場合もありますし、大きなその規模に入らないものを建てるよりも小さなものを建てる場合もございますし、基本的にそれは地域の方々とそこで商いをされている方のニーズだとか、関係性の中で成り立っていくものだと考えています。</p> <p>委員おっしゃるように、例えば路線型の用途地域で高い建物が建って、その裏側が低層な住宅地で、ある程度低い建物が建つ場合に、そこをどうやって調和するのかという話かと思うんですけど、実は手法はいろいろあって、例えば路線側、道路沿いをさらに低くするのかもしれないですし、逆に住宅地側を高くして段差を小さくするのかもしれない。そういったことは、こういった計画で一概に市が低くするとか高くするとかと決められる話ではございませんので、調和させたいという、そういった基本的な方針の下、地域の方々からの意見があれば、地域の方々と話し合いながら地区計画等を立てて、その地域をどう考えていくのかを考えながら、用途地域が最終的にかわっていくものだと思っています。都市計画法は、昔のように行政が一方的に用途地域を変えるのは今はできないことになっています。なので、いろいろな声を聞きながら、基本は地域の方々の合意形成に基づいて都度、オーダーメイドで対応していく、そういう方針を書かせていただいているという次第でございます。</p>
会長	ほかには。 委員。
委員	以前、スカイライン方式というのがありましたけれども、あれはもうなくなってしまったんですか。
会長	スカイライン方式、具体的に少し説明していただけますか。
委員	駅周辺は高いものをある程度認めますけれども、それからなだらかに

	<p>建築を認めていくということで、例えば商店街はもうあまり高いものは建たないです、あの方式ですと。そうじゃなくて、今回この変えてもらって、それで、住宅地は別にしても、ある程度、建蔽率や容積率を変えてもらって、高い建物を建てられるような形がいいと思ったんですが、前回それを主張したときに、スカイライン方式なので、これは武蔵野はもう駄目だという話をされたものですから、それはまだ生きているのかと思ったんです。</p>
会長	どうぞ。
中迫幹事	<p>スカイラインというか、高度地区の高さ制限のことかと思っています。武蔵野市は基本的に駅前等から一番高い高さ制限になっていまして、近隣の住宅地になるにしたがって少しずつ高さが低くなっていくような高さ制限をかけています。恐らくこういった高さ制限のかけ方は武蔵野市独自のものでもなく、どこの都市でも駅前の繁華街が一番建物が高く、近隣の住まう方々が住む場所に行くほど低くなっていくという土地利用、高さ制限になっていると思います。そういった意味では、委員おっしゃっているスカイラインが徐々に低くなっていく形は今後も継承していくと考えています。</p>
会長	委員。
委員	<p>ご回答いただいて、また委員からもご意見あったんですけれども、武蔵野市って従来、今の説明でもスカイラインというのがあって、徐々に低くなっているところもあるけれど、比較的段差があるところ、制度上というより実体上、商業地域があるけれども、その裏側が住宅地だったり、もしかしたら駅周辺に住宅地が残っていて、良好であるということのいい点かもしれないんですけれども、そのあたり私は、住民の方が良好な住宅地を維持したいというご希望を何件も聞いているので、大切にしていきたいと思っておりますし、高度地域を作って高さ制限を設けた、数年前ありましたけれども、あれ自体は武蔵野市として大変優れた提案をされて、決定されたと思っております。</p> <p>なので、今のお話ですと、お上の力で用途地域をいきなり変更とかはする気はないけれども、今後、地区計画という形で地域の住民の声を反映することは考えていきたいということでよろしいのでしょうか。</p>
会長	<p>先ほど答えたとおりだと思います。</p> <p>私から確認ですけれども、委員のご発言との関係で、駅周辺で本当に再開発で具体的プロジェクトが出てきたときに、高さや容積は全く緩和されないのかというご指摘のような感じがするんです。それに関しては、プロジェクトごとに総合設計とか、あるいは特定街区とか、そういう緩和をする手法はもちろんあって、それを適用はするけれど、周辺との関係を、それを適用する際にかなり綿密に調整しながらやると、だか</p>

	<p>ら、緩和を一切しないわけではないけれど、緩和するときも注意深くやると、そんな考え方で進むというイメージでいいのでしょうか。</p>
中迫幹事	<p>説明が足りなかったんですけれど、都市計画で高度地区を定めています。それには例外規定が幾つか用意されています。今、会長がおっしゃっていた、例えば都市開発諸制度等を使う場合、高度地区の高さは独自に都市計画に別に定めることができるようになっていきます。なので、私が説明しているのは、そういった特別な制度を使わないで一般的に建て替えをするときには、今、都市計画で定めた高度地区の高さで都市が成り立っていく、そういった説明でございます。</p>
会長	<p>それでは、ほかにご発言はありませんか。大体よろしいですか。</p> <p>今日は、こういう内容のものを東京都に返すけれども、よろしいでしょうかという諮問だったんですが、もう返してしまったということです。適切なお意見がたくさんありましたので、この後、東京都とやり取りをして、さらに東京都の案が出てくる、その段階のやり取りの中どこまで、特にコロナ問題で期限をどうするか、これは皆心配している話題で、答えがすぐ出るわけじゃないけれども、東京都も心配しているかもしれませんから、もう少し都とも議論をしながら次のステップに進んでいただくと。それから、その他のご意見は、今度意見を出す段階でもう一回チャンスがありますので、もう一回、中身が不十分なら、ご意見いただくということにいたしましょう。</p> <p>それでは、この件は以上とさせていただきます。4番目の報告事項、吉祥寺地区医療拠点地区地区計画の住民申出の受理について、説明をお願いします。</p>
中迫幹事	<p>吉祥寺地域医療拠点地区地区計画住民提案申出の受理についてご報告いたします。</p> <p>まず、地区計画とは都市計画法第12条の4に規定されるもので、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等から見て、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全する計画です。具体的に申しますと、地区施設、これは道路や公園、広場等ですが、そういったものの整備や、建築物の用途制限、建物の壁面の位置の制限や高さの最高限度などを定め、地域の特性を生かした地区単位のまちづくりを推進する制度です。</p> <p>まちづくり条例では、この地区計画の決定に関する手続を定めています。本件はこの手続に即して住民原案が提出されましたので、内容等について報告するものです。</p> <p>まず初めに、スクリーンをご覧ください。地区計画住民原案の提案場所は吉祥寺南町3丁目13番の街区、右下の図面の赤破線で囲まれた範囲になっています。南町コミュニティセンターを含んだ街区です。</p>

続いて、報告資料1をご覧ください。地区計画住民原案の提出に際し、地区計画の提案主体である吉祥寺地域医療拠点地区まちづくり協議会が周辺住民に配布をした資料です。3行目に記載のとおり、昨年6月、9月に地区まちづくり協議会は周辺住民を対象に説明会を開催し、11月、12月には追加の説明資料を配布するなど、地区計画住民原案の周知及び意見調整を行ってきました。これらの過程を経て、このたびまちづくり条例の規定に基づき地区計画区域内の地権者に同意を求め、半分、2分の1以上の同意が得られたことから、本市に対して地区計画等の住民原案に係る申出書を提出したものです。

次ページ以降の申出書、地区計画住民原案、同解説資料までがまちづくり協議会が周辺住民に配布した資料ですが、報告資料2に、A3の説明をまとめていますので、これに基づいて説明させていただきます。報告資料2またはスクリーンをご覧ください。

左側が地区計画の内容、右側が概略図です。地区計画の名称は吉祥寺地域医療拠点地区地区計画、面積は約0.9haで、対象は右側の概略図の青色で囲った地区です。

地区計画の目標は1、周辺の住宅地に配慮した地域医療の拠点となる医療施設、コミュニティー施設と低層住宅地が立地する良好な市街地形成を図る、2、周辺住民の多様な活動に対応する広場、周辺住民の憩いの場となり災害時の医療提供空間となる公園、歩行空間の充実に資する基盤を整備する、3、コミュニティーの拠点としてコミュニティー施設や広場の充実に資する基盤を整備する、の3点です。

建築物に関する事項ですが、本案は地区を3区分に分けた計画となっています。右側の概略図をご覧ください。右上が医療施設地区、左上がコミュニティー施設地区、南側が住宅地区です。

医療拠点地区にあつては、建物用途を医療提供施設に限定すること、高さ制限を18m以下にすること、建蔽率を井の頭通り沿いから20mを越える範囲は70%以下に制限すること、敷地の最低限度を2,000㎡、北側2m、東側2m、西側4m、南側4mの建物の壁面の後退、建築物の形態または色彩その他意匠の制限及び垣または柵の構造の制限を定めます。コミュニティー施設地区は、本提案には含まれず、今後地区計画、市が原案を作成する際に市と地域で協議することとしています。また、住宅地区は、良好な住環境が既に形成されていることから、これを保全することを基本とし、本提案では設定はございません。地区施設ですが、概略図⑦歩道状空地、⑧公園の設置、⑨広場の設置を提案しています。

次ページの報告資料3またはスクリーンをご覧ください。本提案にあつては、用途地域の一部を変更することが前提となっています。そのため、地区計画市原案の作成と合わせて用途地域の都市計画変更を行いた

	<p>いと考えています。変更区域は井の頭通りから20mを超える南側の範囲で、図で赤茶色に着色した約2,900㎡です。現状の一低層を井の頭通り沿いと同様の近隣商業地域、23m第2種高度地区に変更いたします。このことにより容積率300%、建蔽率80%、絶対高さが23mとなりますが、報告資料2で説明したとおり、地区計画により高さを18m以下に制限し、周辺の住環境との調和を図ることとしています。このことにより、予定される新病院は160床程度が確保できると聞いています。</p> <p>最後に、次ページの報告資料4をご覧ください。都市計画等の手続フローでございます。右上の都市計画審議会情報提供が本日7月20日です。記載にございませんが、今後、コミュニティー施設地区における建築物に関する事項について市と地域で協議をするとともに、地区計画住民原案の採否、採択するか否決するかについて、審査基準に基づく判断を行います。採用と判断された場合は、2020年8月8日頃から地区計画市原案の作成、用途地域変更原案の作成、それから都市計画マスタープランの部分改定の3種類の手続を進めます。11月頃に都市計画マスタープランの部分改定を公告した後、引き続き地区計画市案、用途地域変更案の手続を進め、2021年2月を目途に都市計画変更を行う予定です。</p> <p>地区計画住民原案の申出の受理に関する報告は以上です。</p>
会長	ただいまの説明に関してご意見、ご質問ありましたらお願いします。委員。
委員	地域説明会の際に、この病院の出入りにおける車、人の動線について問題提起をさせていただきました。西側から井の頭通りを入ってきた車がどういうふうになるのか等、細かいことがあるんですけども、結構ハードルが高かったと思いますが、その辺は、これまで努力をいただいて、一定、解決されていると思いますが、きちんと解決をしていただいているかどうかについて、伺っておきたいと思います。
会長	中迫幹事。
中迫幹事	説明会等において、救急車の出入り、病院に来る車の動線についてご意見があったと聞いています。地区まちづくり協議会が、それに対する見解、どういった形で車の出入りをするのかという資料を地域で配布をしたと聞いています。それで一定程度、ご理解がいただいていると聞いていますので、今後その形で進めていくものであらうと考えているところです。
会長	委員。
委員	具体的にいいふうに解決されたのであれば、そこは見守っていきたいと思います。引き続き市のほうとしても、この交通動線の問題は関心を払っていただいて、最後、警察の方もいらっしゃるの、くれぐれもお願いをしておきたいと思います。

	<p>それから、コミュニティーのエリアは今後、市と地域の方で話し合いを するとさっき言われました。このコミュニティーのエリアについて、市 としてはどういう考えで臨まれるおつもりか、今日伺っておきたいと思 います。</p>
会長	中迫幹事。
中迫幹事	<p>コミュニティーのエリアですが、基本的には地区まちづくり協議会が 地域の方に説明をして、地区内の方は2分の1以上の同意、近隣の方々 に対しても説明会を繰り返して、同意いただけているものと考えていま す。</p> <p>地域との話し合いですが、コミュニティーセンターのある地区をどのよ うに考えるかが1点あると思っています。事前に説明したとおり、今回、 地区計画の住民原案ではコミュニティーセンターのある街区は提案に 含まれていません。その内容をどういった建築物の制限等をかけてい くのかは、まずはコミュニティーセンターの運営委員等とお話をしなけ ればいけないと考えているところです。その後、地区計画ですので、説 明会を開催しないといけないです。こういったコロナ禍の状況でどうや って説明会を開催していくのが実はまだ見えてはいないところです けれども、もしコロナがなければ、通常はコミュニティーセンターの地下 のホールで何日間か開催をしていくものかと思っています。その中で、 都市計画ですので、意見書の提出等もごぞいます。そういった意見書を いただきながら、少しずつ地域の方々と同意していくと思っていますの で、ここからここまでがコミュニティーというのは、武蔵野市は明らか でないとは思っていますので、一般的な説明会として広く市報等で周 知すると思っています。</p>
会長	委員。
委員	<p>確認ですけれど、このコミュニティーセンターの敷地も建蔽率、容積率 が緩和されているんですよ。それについてはどういうふうに取り扱いさ れるお考えなのか、お考えがないのか。地域の方のご意見を聞いて決め るということなのか。</p>
会長	中迫幹事。
中迫幹事	<p>まず、コミュニティーセンター自体の建て替えは全く目前ではなくて、 長い先の話と思っています。コミュニティーセンターについて今、高さ何 mの建物になるとか、そういった話を具体的に地域とすることは難しい と思っています。コミュニティーセンターは市の建物ですので、今、例え ば高さ制限や容積率を病院と同じものにしたとしても、実際にコミュニ ティセンターを建て替えるときには、自主三原則じゃないですけど、 当然、自分たちで地域と話し合いながら、どういった施設が必要なのか を話していきますので、私どもが10mしか駄目とか、30mまでいいとか、</p>

	今、一方的に制限するのではなく、ある程度の範囲の中でできる、今と少なくとも同程度の容積が取れる形で制限をして、その中で今後、何年か先に建て替えの話になったときには、しっかりとオーダーメイドで地域の方々と話し合っ決めていくものだと捉えています。
会長	よろしいですか。ほかにご発言ありませんか。委員。
委員	この情報は初めて聞くんですけども、事業主体は市ですか、南町病院跡地を利用、南町病院自身を利用した事業なんですか、それから、この医療拠点のいわゆる理念的なものも、どのような内容をもって進められているのか、情報が全然ないので、もし、本当に初歩的な質問ですみませんけれども、お願いできればと思います。
会長	中迫幹事。
中迫幹事	<p>まず、内容は地区計画ですので、誰が事業主体ということではなくて、あくまでも地区計画という大前提がございます。もともとは吉祥寺の医療圏を守るという理念の下にこういった話が立ち上がっている経緯がございます。知っている方はよくご存じだと思うんですけど、本市は3駅圏前に二次救急または三次救急を確保することを目的にしています。現時点では、例えば武蔵境には赤十字病院、中央地区には陽和会病院等がございます。吉祥寺地区には吉祥寺南病院と森本病院と2病院が二次救急の病院として指定していますけれども、その両病院は建物が老朽化して耐震上の問題を抱えてございます。このことを踏まえて、その両病院は、今、私どもが地区計画の策定の提案を受けた場所で建物の建て替えをしたいということを公式に、平成28年、記者発表をして、私どもに依頼をしているということです。</p> <p>そういったことを受けて、市でもその3駅圏の医療構想を今後も継続するために、地区計画、市で策定するものではなく、地域の方が主体となってその場所で病院等と地域が調和するような街並みを提案できるのであれば、その必要性に応じて地区計画の採用をしてもいいと、今後、採用か否決かは市が決めるんですけど、そういったお話をさせていただいているということです。</p>
会長	よろしいですか。
委員	民間病院を使ってやるわけですか。
中迫幹事	病院は民間の病院になります。
委員	それが主体になると。
中迫幹事	そこに病院が建設されるのであれば、建設される病院は市立病院ではなく民間の病院です。
委員	そのことについて、周辺住民の方の地区計画という形でまとまってきているということですか。そこにコミュニティーセンターが隣にあったと。分かりました。

会長	ほかには。 委員。
委員	<p>このお話、議会のほうにも代表者会議で何度かご報告をいただいていますので、今日こうして都市計画審議会に報告をいただけるというのは、大きな段階が進んでいると思っているんですけど、そもそもこの地区計画を住民の方がお作りになっているわけですよ。過去、武蔵野市において住民発意の地区計画は実績があるのか、まず1点。それから、ここまで持ってくるに当たって市にも助言を求めていることが何度かあるのではないかと思います。どういう助言をされているのかが2つ目。それから、地区計画という手法の前提に、1つの街区の中で分割することはあまり聞かないという話も聞くんです。これはどのように助言をされたのか。要は、1つの街区の中で今、皆さんで協議して地区計画を作っているわけですけども、資料を見ると、一部は用途変更したり容積を緩和したりするわけですよ、こういったことが専門的に前例があるのかどうか、そういうところはどのように助言をされたのか、教えていただけますか。</p>
会長	中迫幹事。
中迫幹事	<p>まず、住民発意の地区計画がこれまであったのかという話ですが、1件は吉祥寺の東町の法政跡地の部分で住民原案の発意があったと記憶しています。もう一件、境のほうで、西調布境橋、というところで、JRから北側の亜細亜大学通りとぶつかる道のマンションとJRまでの間の南北の道が地区計画の住民原案がございました。2件目は採用してございまして、1件目のほうは一度、不採用した後に市で地区計画を立てたという経緯がございまして。</p> <p>2点目と3点目は市の助言という話でございまして、今回、地区計画の住民原案に際しては、地区まちづくり協議会を設立して提案していただいています。それは、地区内の住民の10分の1等のルールがある中で、地区内の方々に作って市に正式に申請をして認められた団体ですので、地区計画を立てるに際して、例えば住民同意を取るのは何分の1以上必要なのかとか、あとは、今おっしゃっていた1街区を分割することは可能かというお話もあったかと思えます。1街区を分割することは可能かというお話は、できるというのが回答ですので、今は3分割の形でそれぞれの場所の地区計画になっているということです。</p>
会長	委員。
委員	<p>経過は承知しました。報告資料の1枚目のところにあります同意の過程ですが、複数回訪問したものの不在で回収できていない方が5名いらっしゃると。この5名の方は、合意していないと考えていいのか、接触は全くできない状況が続いているのか、それとも何らかの意思を持っていらっしゃるのか、そこはどうなんですか。</p>

中迫幹事	<p>同意を、複数回訪問したものの不在で回収していないという方ですが、一応、地区まちづくり協議会に聞いたところでは、当初はお話ができたと聞いています。当初お話ししている中で、もう私たちはそれでいいよと、まちづくり協議会に一任する、みたいなお話があって、それ以来、会えていない方もいらっしゃるというお話を聞いています。なので、特別に反対して絶対に判を押したくないとか、そういった話ではなかったと協議会から聞いているところです。</p>
委員	<p>分かりました。</p>
会長	<p>よろしいですか。ほかにご発言ありませんか。</p> <p>それでは、こんなところでよろしいでしょうか。今日の段階では住民からの案が出てきたということで、これに対して市がどう取り扱うかは次の段階でまたご相談があるということです。</p> <p>それでは、これで本日の用意された案件は全て終了しましたので、審議会はこれで終了いたします。委員の皆さんからそのほかに何かご意見、連絡ありますか。</p> <p>それでは最後に事務局から連絡があれば、お願いします。</p>
事務局	<p>それでは、最後に1点、本日の議事録ですが、案ができましたらお送りいたしますので、確認をお願いいたします。</p>
会長	<p>それでは、これをもちまして審議会を終了いたします。どうもお疲れさまでした。</p>