

## 平成25年度第3回武蔵野市都市計画審議会議事録

日 時 平成26年3月11日（火曜日）午後2時～午後4時15分

場 所 武蔵野クリーンセンター 見学者ホール

出席委員 矢島会長、内山副会長、井口委員、稲垣委員、久坂委員、松下委員、水庭委員、柳沢委員、西園寺委員、前田委員、山本ひとみ委員、しば委員、黒田委員代理古屋委員、齋藤委員

出席幹事 恩田都市整備部長、福田まちづくり推進課長

傍 聴 者 1人

質疑応答者	質疑応答
会長	これより平成25年度第3回武蔵野市都市計画審議会を開会いたします。 日程に入る前に、事務局から報告をお願いします。
事務局	本日はお忙しい中お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。 本日は、齋藤シンイチ委員のご欠席のご連絡がございましたが、武蔵野市都市計画審議会条例第6条2項の規定により、会議が成立したことをご報告をいたします。 また、本日、警察署長の代理といたしまして、武蔵野警察署古屋謙一交通課長に出席をいただいております。なお、警察署長につきましては、3月10日付の人事異動により、上野委員から黒田浄委員に変更がございましたので、こちらでご報告させていただきます。
	—事務連絡—
会長	本日は、午後4時ごろを目途に終了するつもりでございますので、ご協力をお願いいたします。 傍聴人の方が1人いらっしゃいますが、傍聴を許可してよろしゅうございましょうか。
	（「異議なし」と呼ぶ者あり）
会長	それでは、異議なしと認め、傍聴を許可します。 暫時休憩をして、入室をお願いいたします。
	—傍聴者入場—
会長	会議を再開いたします。 まず、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」について、ご説明をいただき、その後、審議事項に入りたいと思います。
	まず、事務局から説明をお願いします。 福田幹事。
福田幹事	それでは、審議事項に入る前に、議案に関連する事前説明を行わせていただきます。 現在、東京都におきまして、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、これは「都市計画区域マスタープラン」と言われているものですが、この方針と

「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」の3方針について、改定作業を進めております。

この3方針は、都市計画法に基づきまして東京都が都市計画決定する方針でありまして、本市の「都市計画マスタープラン」と整合する必要性等がございます。

こちらは3方針の関係を示した図になってございます。左側の緑の背景に赤く囲ってある部分でございます「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」につきましては、平成16年に作成され、おおむね10年ごとに見直しを行ってございます。こちらは、「東京の新しい都市づくりビジョン」に示された将来像の実現のための方向性を都市計画に位置づけ、個別の都市計画を定める場合の拠りどころとなる方針を示すとともに、都市づくりの展開の方針を総合的に示すものとなっております。

左側の「都市再開発の方針」及び「住宅市街地の開発整備の方針」につきましては、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ございまして、平成21年度に改定されてございます。こちらは、おおむね5年ごとに見直しを行っております。この2方針につきましては、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を反映した形の計画となっております。

繰り返しになりますけれども、この3方針は区市町村の都市計画マスタープランと整合し、個別の都市計画を定める場合の基本になってございます。

次に、3方針の今後の進め方、予定について説明したいと思っております。

現在、3方針につきましては、東京都と事務レベルの事前調整を進めてきております。本来であれば、この3方針が同時に進行することが望ましい状況でございますけれども、東京都の事務作業の都合で、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の作業が若干おくれてございます。今回東京都より、「都市再開発の方針」及び「住宅市街地の開発整備の方針」の2方針について、都市計画法第15条の2に基づく資料提出の依頼があったため、都市計画審議会に諮問し、資料提出を行いたいというふうに考えてございます。

なお、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の進め方につきましては、昨日確認したところの状況によりますと、他の2方針とは、手続が一部異なります。都市計画法第15条の2の資料提出というものはなく、4月22日までに素案に対する区市町村の意見照会を行い、5月中旬に東京都は都市計画審議会に中間報告を行い、その後、素案の公告・縦覧、公聴会を実施していく予定となっております。

これによりまして、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の、本市の本都市計画審議会への諮問につきましては、東京都の都市計画審議会が開催されます5月の中旬までに行う予定で進めたいというふうに、事務局のほうでは考えてございます。

また、この3方針に関する今後の予定としましては、今こちらに示してございまして、秋ごろに都市計画法第18条の都市計画案に関する意見照会が予定されて

ございます。その後、手続にのっとりまして、東京都が平成26年度中に都市計画決定をする予定でございます。

それでは、本日の審議事項に関連いたします、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」について、改定ポイント及びこれまでの調整、要望事項等を説明したいと思っております。

まず、改定のポイントでございます。大きく2つに分かれておりまして、5点ございます。

まず、1)として、平成16年度に策定した現行方針後の状況を踏まえるものとするということで、①社会経済状況や国の動き、②東京都の都市づくり関連計画の改定等を反映させる方向となっております。

2)新たに盛り込む事項が3点ございまして、①東京が目指す都市像、②主要な都市計画を定める方向性、③地方分権への的確な対応等を反映させる予定となっております。順次、説明していきます。

まず、1)①社会経済状況や国の動きとして、記載のとおり、人口減少や少子高齢化、東日本大震災の発生、また東京オリンピックなどがございます。次に、地域主権改革一括法の施行により、記載のとおりの変更がございます。多摩部における用途地域等の権限移譲等も、この中に含まれてございます。「都市計画区域マスタープラン」の策定方法についても、複数の都市計画区域を対象に、一体で策定することが可能となります。このたびの改定で、多摩部19都市計画として、合わせて改定する予定となっております。

続きまして、②東京の都市づくり関連計画といたしまして、こちらに表示してございますとおりの計画が変更となっております。これらの個別の計画の内容も踏まえて、「都市計画区域マスタープラン」を改定する予定となっております。

次に、2)①東京が目指す都市像として新たに盛り込むものとしましては、環状メガロポリス構造の構築の加速化と、地域の生活や活動の中心となる拠点市街地の形成が挙げられてございます。環状メガロポリス構造につきましては、こちらの概念図に示してございますとおり、センター・コアを初めとする5つのコア、環状都市軸、中核拠点等から構成され、東京圏で一体的な都市像を発揮することとなります。また、拠点の市街地の形成にあたり、生活中心地、生活拠点の位置づけについて整理することとしてございます。生活中心地とは身近な日常生活を支える拠点であり、生活拠点とは交通利便性が高く、一定の機能集積を有している拠点でございます。これは1つの目安としてですけれども、生活中心地につきましては、容積率が200%から500%の地域、また生活拠点につきましては、容積率が500%から700%、かつ年間の乗車人員が1,600万人、多摩部においては1,000万人を超えることと整理する方向でございます。この目安でいきますと、本市の場合は、三鷹と武蔵境が新たに生活拠点となる見込みとなっております。

続きまして、②主要な都市計画を定める方向性として新たに盛り込むものとしては、表示のとおり、高度防災都市、市街地の更新、広域交通インフラでございます。

	<p>続きまして、③地方分権への的確な対応の中に新たに盛り込むものとしたしまして、区市町村の都市計画との整合性の確保、東京都の用途地域の指定の考え方などを明示する予定としてございます。また、今回の「都市計画区域マスタープラン」の改定におきましては、東京圏全体を視野に入れた、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を定めることとしておりまして、地域特性を踏まえた将来像を実現するため地域に密着した都市計画に関する事項につきましては、区市町村のマスタープランに定める方針となっております。</p> <p>最後になりますけれども、現在、東京都と調整、要望等を行っている主な事項について説明したいと思います。</p> <p>まず、1) としまして、多摩部の地域特性を考慮した記述の追加を要望してございます。</p> <p>2) といたしまして、「武蔵野市都市計画マスタープラン」との整合を図るといふ観点から、将来像との整合、実現の見込みの少ない都市計画に関する記述の追加、また緑化に関する記述の追加などを要望してございます。</p> <p>3) といたしまして、生産緑地、特に農地の保全に関する記述の追加等を、要望しているところでございます。</p> <p>以上で、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の改定のポイント、調整の状況等についての説明を終わらせていただきます。</p> <p>ただいまのご説明について、ご意見等ございましたら、どなたでも結構です、いかがでしょうか。</p> <p>ご意見がないようでしたら、後ほどまた戻っていただいても構いませんので、議案第5号のほうに進ませていただきます。</p>
<p>会長</p> <p>福田幹事</p>	<p>議案第5号 武蔵野都市計画住宅市街地の開発整備の方針について説明をしていただいて、質疑応答を行いたいと思います。</p> <p>福田幹事から説明をお願いいたします。</p> <p>それでは、議案第5号 武蔵野都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について、説明させていただきます。</p> <p>配付しております資料に基づいて説明をしていきたいと思います。</p> <p>資料5-1をお願いいたします。今回の「住宅市街地の開発整備方針」の改定にあたり、東京都からの都市計画法に基づく資料提出の依頼の文書を添付してございます。ここに記載してありますとおり、3月20日までに、この資料提出を行うこととしてございます。</p> <p>続きまして、2ページ以降になりますが、資料5-2として改定原案のたたき台となっております。その数ページ後、資料5-3は新旧対照表となっております。その次に、資料5-4というものを配付させていただいております。今回の説明につきましては、この資料5-4を使って説明していきたいと思います。</p> <p>まず、1、概要でございます。「住宅市街地の開発整備の方針」につきましては、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランと</p>

<p>会長</p> <p>A委員</p>	<p>して、住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅地の整備等の更新等を定めるとともに、重点地区を指定することにより、住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置づけを行うものでございます。</p> <p>2、策定の目的でございます。住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の計画を一体的に行うことで、個々の関連事業の効果的な実施や民間の建築活動を適切に誘導することを目的としてございます。</p> <p>続きまして、3、方針に定める事項でございます。こちらに記載してございましており、①対象区域、②開発整備の目標、整備又は開発の方針、③重点地区の指定となっております。</p> <p>4、現行の方針の概要でございます。本市の場合、対象区域は市内全域となっております。重点地区につきましては、今こちらの画面のほうに映してございましてけれども、緑町二丁目のURと都営住宅の建替え区域が指定されております。</p> <p>なお、この重点地区の指定につきましては、その下のほうに記載してございましてけれども、「東京都住宅マスタープラン」の重点供給地域のうち、計画的な整備等に向け都市計画決定したものや、事業の実施等が見込まれるものが選定されてございます。</p> <p>続きまして、5、今回の主な改定内容についてご説明いたします。こちらに記載してありますとおり、①対象区域については、変更ございません。次に、②目標、方針等につきましては、主な変更点としてまとめてございましており、人口減少や少子高齢化に対する対応、東日本大震災を踏まえた高度な安全性の確保、「東京の都市づくりビジョン」及び「住宅マスタープラン」等との整合を踏まえた変更を行ってございます。また、③重点地区につきましては、現在重点地区に指定されております緑町二丁目地区を削除することといたしております。理由といたしましては、事業の完了により重点地区の位置づけがなくなったこと及び平成24年3月改定の「東京都住宅マスタープラン」より重点供給地域の位置づけがなくなったことにより、削除を行うものでございます。</p> <p>続きまして、6、今後のスケジュールでございます。本日都市計画審議会に諮問させていただいた後、冒頭でご説明したとおり、3月20日までに資料提出を行いたいと考えてございます。その後、都市計画の手続を踏まえ、平成26年度末、東京都が都市計画決定を行う予定としてございます。</p> <p>なお、最後に資料5-5といたしまして、「東京都の住宅マスタープラン」の概要を添付してございますので、あわせてご参照いただければと思います。</p> <p>ただいま、幹事から説明がございましたが、内容の審議に入りたいと思います。ご意見、ご質問があれば、どなたからでもお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。</p> <p>A委員。</p> <p>主な変更点に関連して、どこが変わったのかという点について、具体的にご説明をお願いしたいと思います。</p>
----------------------	---

<p>会長 福田幹事</p>	<p>この変更をすることによって、武蔵野市内の対象地域の何をどう変えるのか、「東京都の都市づくりビジョン」との整合というのは、何を变えるのか、地域的にはどこにあたるのかということをご説明をお願いしたいと思います。</p> <p>福田幹事。</p> <p>まず、主な変更点として3点ほど挙げてございます。特に、一番大きい部分といたしましては、一番下を書いてあります「東京の都市づくりビジョン」、及び記載をしていないのですが、「東京都の住宅マスタープラン」の影響を反映するという部分でございます。</p> <p>どの部分がということでございますので、資料5-3、新旧対照表をお願いできればと思います。</p> <p>2ページをご覧ください。対象区域は市内全域に指定してございますので、変更等は特にございません。</p> <p>大きく違いが出ている部分といたしましては、5ページ目の「(2)住宅の建設の更新、良好な住居環境の確保等に係る目標」でございます。既決定と比べていただきますと、目標や考え方等は似通っておりますが、表現方法を変えてございます。</p> <p>資料5-5、「東京都の住宅マスタープラン」をご参照ください。「東京都の住宅マスタープラン」は平成24年3月に改定されました。3ページ目の「住宅政策の目標と施策の展開」に記載されております目標1の「安全で安心な住宅市街地の形成」から始まる10の目標と「住宅市街地の開発整備の方針」について、整合を図るというふうな形になってございます。</p> <p>資料5-3にお戻りください。7ページ以降に、「3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針」というふうなものがございます。これも、先ほど少し触れましたが、従前の「東京の新しい都市づくりビジョン」から、「東京の都市づくりビジョン」への改定をうけ、これに合わせて、既決定のほうの計画でございまして、木造密集地域ですとか、住環境の向上に関する区域というふうな細かな設定になってございましたけれども、変更案としましては、8ページのほうに移りますが、都市環境再生ゾーンにこれらの部分全てを包含させるというふうな表現になっておりまして、比較的コンパクトに取りまとめているというふうな形になってございます。</p> <p>また、9ページ以降にございます重点地区については、先ほどもご説明させていただきましたとおり、本市の場合スクリーンに表示してあります、市役所の隣、緑町のURと都営住宅の建替え事業を重点地区というふうな形で指定してございましたけれども、事業のほうが完了し重点地区を指定する目標を達成したため、今回削除するという形になってございます。</p>
<p>会長 A委員</p>	<p>A委員。</p> <p>位置づけということで伺いたいんですが、居住の安定ですとか、エネルギー自立型の都市を目指すとか、あとは、復興支援で被災者の住宅確保への支援ですとか、政策的な目標がいくつかありますけれども、都市計画審議会での審議でこういう住宅、例えば住宅政策の目標にかかわることについても審議をして、これが決定され</p>

	<p>るということは、市のこれからの政策に対する反映、もしくは東京都の政策に対しての影響というのは、どのようにお考えですか。</p> <p>私自身の関心があることで恐縮でございますけれども、一例としましては、今のご説明の中に、震災で避難された方の住宅確保への支援というのもありましたけれども、そのことについて東京都が避難者にアンケートをし、今後どうするかということを検討したりしている最中ですが、こうした政策的にまだ詰まっていなことも含めて、都市計画審議会での都市計画と長期的な政策、例えば住宅政策だったり、環境問題だったり、農地の確保だったりということとの関連性や位置づけというのは、どうなっているのでしょうか。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>福田幹事。</p> <p>「住宅市街地の開発整備に関する方針」という形で、比較的住宅系の話になるかと思えます。こちらにつきましては、資料5-4の概念図にも示させていただいているとおり、区市町村のマスタープランとの整合を図るというふうな形になっております。</p>
	<p>本市の場合、「都市計画マスタープラン2011」というマスタープランを持っており、このマスタープランの横並びの関連行政計画として、武蔵野市の「住宅マスタープラン」というのがあります。この「住宅マスタープラン」は、先ほど来ご紹介しております「東京都の住宅マスタープラン」との整合も図った中で策定されており、それぞれの計画間同士整合がとれておりますので、例えば市のほうで行う施策につきましても、都市計画に関する部分というのは、その上に来ます。作業はあくまでしておりますけれども、「都市計画区域マスタープラン」と整合を図っている上での、「武蔵野市の都市計画マスタープラン」に基づいて施策を実施するというふうな形になってございます。</p> <p>住宅政策のほうにつきましても、「武蔵野市の住宅マスタープラン」と上位計画との整合を踏まえた中で実施していくという形になるかなというふうに考えてございます。</p>
<p>会長</p>	<p>よろしいですか。</p> <p>A委員。</p>
<p>A委員</p>	<p>例えば長期計画で、この部門に関する方針がありますよね。それに関しては、東京都が策定する都市計画との整合ということでは、市のほうを優先して、必要があれば、例えば次のマスタープランや次の調整計画で反映していくと考えていいのでしょうか。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>福田幹事、どうぞ。</p> <p>上位計画や横並びの計画についての改定時期の問題というのが出てきますので、例えば今回のこの「住宅市街地の開発整備の方針」につきましても、東京都が策定するにあたり、このような形で市に資料提出を求めているというふうな形を鑑みると、本市の「住宅マスタープラン」や「都市計画マスタープラン」との整合が図られるような形で、手続が進められているというふうになってございます。</p>

<p>会長 A委員 会長</p>	<p>よろしいですか。 はい、わかりました。 ほかのご意見、いかがでしょうか。</p>
<p>B委員</p>	<p>B委員。 3点、お伺いしたいと思います。 重点地区から緑町が削除されましたけども、今後重点地区を指定する予定の地区があったら教えてください。その地区を指定しないといけないような旨が、マスタープランかなにかに記載されているのかどうかについても教えてください。 7ページの変更案の5つのゾーンというのがどういうものなのか教えてください。 最後に、9ページの「住宅市街地の更新の機会を捉え、基盤が脆弱な住宅市街地の再編に取り組み」の、「更新の機会」のイメージがはっきりとわからないので、これはどのようなイメージを捉えたらいいのかについて教えてください。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>3点、よろしいですか。 まず、重点地区からお答えしたいと思います。 重点地区の武蔵野市の今までの経過についてご説明いたします。21年に現計画を改定する前までは、桜堤のURの建替えがあり、桜堤と緑町の2カ所を重点地区として指定しておりました。 21年の改定時におきまして、桜堤のUR部分は一定の完了が見え、また、1団地に住宅施設の都市計画がかかっていたのをを廃止し、地区計画に移行するというので、桜堤を削除致しました。 今回緑町を削除するのは、4(2)選定基準に記載しております、「東京都の住宅マスタープラン」における重点供給地域の指定からはずれたためです。現在武蔵野市域内には重点供給地域として指定されている地域がないため、当面の予定といたしましては、重点地区を指定をする予定はございません。 続きまして、2点目、5つのゾーンでございます。配付資料として用意していませんが、東京都市の「都市づくりビジョン」にございますとおり、1つ目がセンター・コア再生ゾーン、いわゆる都心部です。その外側の部分に都市環境再生ゾーンがあります。武蔵野市はこの部分に入ります。さらにその外周といたしまして、核都市広域連携ゾーン、さらにその外側といたしまして自然環境保全・活用ゾーンというのがございます。</p>
<p>恩田幹事  B委員 恩田幹事 B委員</p>	<p>B委員の3つ目のご質問の9ページというところは、具体的にどこをご指摘ですか。 住宅市街地の9ページの左側の「更新の機会」です。 下から5行目ですね。 そうです。「住宅市街地の更新の機会を捉え」というのがどういう状況なのか。住宅市街地の更新というのが、どういうことなんだろうとイメージできなかったの</p>



福田幹事	建物でございますので、耐用年数を含めて、老朽化している部分というものが出てくると思います。一定程度市街化が進んでいくと、一軒一軒建つわけではありません。例えば、古い住宅や木造密集地域について考えてみますとわかりやすいかもしれませんが、「住宅市街地の更新の機会」というのは、ある程度築年数が同じでするので、一定程度、その辺の更新時期について捉えるというふうな形のイメージになってございます。
会長	B委員。
B委員	そういう個人的に所有しているものに対して、再編に取り組むことが可能なのですか。
会長	福田幹事。
福田幹事	中盤に「基盤が脆弱な」と記載しておりますが、この基盤というのは、例えば道路幅員のようなものになります。建替えを契機に捉え、狭あい道路であれば少し道路を広げるですとか、そういうふうな形を踏まえた更新を進めていくという考えになってございます。
会長	よろしいですか。
B委員	はい、わかりました。もっと大きなイメージを持っていました。
会長	C委員、どうぞ。
C委員	入り口の話聞き逃してしまつたようです。最初のほうで説明のありました、3月に東京都へ提出する資料とはどれなのでしょうか。
会長	福田幹事。
福田幹事	資料5-1をお願いできればと思います。提出資料は、方針案の本文、こちらで言いますと資料5-2になります。次に、別表、新旧対照表としまして、資料5-3。次に、附図としましては、現況附図になっておりますので、今回、緑町の部分を削除すると形になりますので、附図の提出というのは今回は致しません。最後に関連する電子データです。
C委員	わかりました。資料5-2や5-3というのは東京都がもともとつくったものですよね。それに対して、市としてこれに必要な修正を加えたものを返していく、そういう意味なのでしょうか。
福田幹事	説明の中でも触れたとおり、突然東京都より送付されてくるという形ではなく、今配付してございます資料として固まる前に、東京都がまとめようとしている案について事務レベルで東京都とすり合わせをしております。今回の、例えば資料5-2でいきますと、原案のたたき台というようなイメージとして捉えていただければと思います。
会長	C委員。
C委員	事前の調整は別として、文書の形式から言うと、東京都から示されたものに対して、意見があればこれに手を入れて返してくださいというような形ですよね。わかりました。
	その上で、中身の質問についてですが、一番大きな変更として5ページ、6ペー

	<p>ジに目標の表現がありましたよね。目標の既決定と変更案を読むと、既決定のほうは何をねらっているのかがわかりやすい表現になっていて、変更案の方がわかりにくい表現になっています。既決定に書かれているもので削除されているものがいくつかありますよね。この目標というのはどのような考え方で今回編成し直すのか。もとの考え方があまりわからないので、適当につまんでいるように見えるのですが、その辺を説明していただけないでしょうか。</p>
<p>会長</p>	<p>福田幹事。</p>
<p>福田幹事</p>	<p>説明の中でも触れたのですが、まず、目標のそれぞれの項目につきましては、23年4月に改定されました、資料5-5として配付させていただいております「東京都住宅マスタープラン」に掲げております10の目標と整合を図るために、東京都のほうでこのような形へ変更をしてきているというふうな経過がございます。</p>
<p>C委員</p>	<p>東京都は何を考えてこのような変更をされたのでしょうか。</p>
	<p>散見しただけではありますが、既決定の目標3と目標7は、おそらく新しい目標のどこにもうまく入り込んでいない。分解して、新しい形に入れ直したというのはあると思うのですが、そうになっていないような気がします。</p> <p>この2つの表現というのは、時代おくれになって要らないものかというふうに考えますと、そうではなく、かなり大事なことが書かれていると思います。これを外して新しく再編成したのは、どういうことなのでしょう。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>もう一度、具体のページ数をお願いいたします。</p>
<p>C委員</p>	<p>5ページの既決定に、目標3というのがありますね。環境や景観等に配慮した持続可能な住宅まちづくり。</p>
	<p>それから、6ページの目標7、地域の住宅関連事業者の活力を活かした住まいづくり。</p> <p>完全にチェックしていないのですが、表現が違っているけど新しい表現に移行しているものもあるのですが、この2つは完全に抜けているような気がします。抜けているということは、相対的に重要度が落ちたので削除したという説明に普通はなるかと思うのですが、そういうことなのでしょう。そういうことでは納得がいかないなということです。</p>
<p>会長</p>	<p>福田幹事。</p>
<p>福田幹事</p>	<p>全体的な関連の中に入ってくるのかとは思いますが、一つの要因としましては、東日本大震災の影響を踏まえ、住宅政策についても安全性にシフトしている部分があるのかなということが挙げられると思います。</p> <p>環境面に関しましては、例えば既決定の目標3の「環境、景観」というふうなフレーズについては、持続可能ということ踏まえすと、変更案の目標1「震災等に対する高度な防災機能や、低CO<sub>2</sub>など優れた環境性能、潤いのある景観や緑など、安全で魅力ある住宅市街地を形成する」というふうな中に一定程度、織り込まれておるのかなというふうに捉えることができます。</p> <p>また、既決定の目標7、「地域の住宅関連事業者の活力を活かした住まいづくり」</p>

C委員	<p>につきましては、どの部分になるかというのは確認していきたいというふうに思っております。</p> <p>意見としてでいいのですが、住宅市街地づくりということで言うと、安全、衛生、効率というような価値観は非常に重要で、これまでさんざんやってきたわけですね。むしろこれから20年、30年先を考えると、自分が住んでいるところに愛着を持てるような住宅市街地をつくっていくというのが、一つの一般的な目標のイメージで、それを具体的に、どういう言葉で表現していくかということなんですが、そういう意味で言うと、この既決定の目標3や目標7というのは、その上に乗っていると思います。</p> <p>東日本大震災という強烈なものがあつたけれど、それはまさに安全、衛生、効率の観点をよりきっちりやっていくという話で、次元の違うものを落としていいという話にはならないと思うので、今回の改定は、いまひとつ腑に落ちないという気がいたします。</p> <p>意見にしておきます。</p>
会長	<p>これに関連して、もしご意見があれば。</p> <p>どうぞ、副会長。</p>
副会長	<p>関連してということですので、私も、緑町地域を今回、重点地区から外すということには異論がありません。</p> <p>「東京都の住宅マスタープラン」自体について武蔵野市から何かこれまで意見を申し述べたとか、そういったことは、まずあつたのかということを知りたいです。今回のような都市計画審議会というような手だてを経なくても、意見の照会等があつたのかという意味です。</p> <p>それと、都知事が交代したということがあつたりしまして、例えば高齢者向けの住宅については、東京モデルということで、前知事の肝いりのプロジェクトがあつたかと思うのですが、それが今後どうなっていくのか。私たちには今全く見えていないので、都の行政計画である「住宅マスタープラン」の中で、こういった書き込みがある点については、この政策指標に基づいて達成していくという継続性は担保されているのか。担保されていないのならば、今回の改定に際して整合性を図ろうとしている「東京都の住宅マスタープラン」そのものに整合する意味合いというのが薄れてくるように思います。</p> <p>この「住宅マスタープラン」については、今すぐ武蔵野市からどうこうできるものではないとは思いますが、3.11の教訓というのを生かすのであれば、違う住宅マスタープランというのが首都東京においてもこれからドラスティックに考えられる可能性があると思います。そういった場合の今後の計画を、どうやっていくのかということが見えないので、わかる範囲で教えていただけたらと思います。</p>
会長 福田幹事	<p>福田幹事。</p> <p>まず、「東京都の住宅マスタープラン」の策定にあたりというふうなお話しにつ</p>

	<p>いてでございます。本市の場合も、先ほど触れたとおり、「住宅マスタープラン」を持ってございますので、その部分につきましては、東京都から本市の住宅部署のほうに照会がきてございます。また、「東京都の住宅マスタープラン」というのは、住生活基本法に基づいた計画を包含していると、従前聞いてございましたので、その部分も踏まえた「東京都の住宅マスタープラン」になっているのかなというふうに思っております。</p> <p>また、2点目の、都知事がかわったことによるお話の部分でございます。平成24年に「東京都の住宅マスタープラン」が改定されてございます。知事がかわったことにより政策的な意向がどの程度反映されるのかということは、現時点ではまだ把握してございませんが、今回この「住宅市街地開発整備の方針」の事務作業を進めている中で、都知事がかわったことによる変更というようなことは聞いてございませんので、担保されるというところまで私のほうから言えるかどうかかわからないのですが、ある程度、この計画に示されている部分については、継続的に実施していくものではないかというふうに思っております。</p> <p>東日本大震災という地震に対する影響でございますけれども、「東京都の住宅マスタープラン」の目標の10番としまして、地震災害からの復興というふうな部分も触れておりますので、地震も踏まえた計画というふうになっているのかなと思っております。</p>
<p>会長</p>	<p>よろしいですか。</p> <p>B委員、どうぞ。</p>
<p>B委員</p>	<p>C委員と同じ意見を持っていますけれども、5ページの既決定の目標2の「長寿命で質の良い住宅ストックの形成」というのが、違った言葉に訂正になっていますが、これが変わると、例えば、長寿命で質の良い住宅をつくると、税金が安くなったりとか助成があったりとかするというのがありますが、そういうものもなくなってしまふということなんですよ。</p> <p>国や都の助成というのはそういうのを改善してるので、私がさきほど言いました9ページの「更新の機会を捉え、脆弱な住宅市街地の再編に取り組み」ということの基本になるのかと思うので、そういうものをなくさないほうがいいかと思いません。</p>
<p>会長</p>	<p>5ページの目標に関してのお尋ねだと思いますが。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>よろしいですか。</p>
<p>会長</p>	<p>はい、恩田幹事。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>根本のお話ですので、関係性の問題というふうに捉えると、難しいところもありますが、先ほどご指摘のありました長寿命の建築でございますが、これに関しましては、国の政策の中で法的に位置づけられているものでございますので、今後も継続してやっていくというふうに考えられます。5-5の「住宅マスタープラン」の一番最後のページに記載しております政策指標というところを見ていただきたいのですが、目標8に「認定長期優良住宅の割合」というがあります。尺度は違いま</p>

	<p>すが、基本的には、長寿命についても、そういった方向での対応になっていくのかなというふうに思っています。</p> <p>「東京都の住宅マスタープラン」の改定については、東日本大震災後に改定期が来たこともあり、これまでの考え方から防災、安全のほうにシフトした書き方となっているのは事実だと思います。市とその辺の整合の話ということはあったのですが、その時点では、「武蔵野市の住宅マスタープラン」は既に改定が終わっていた状況にありましたので、ご意見としては出ささせていただいておりますが、審議会等に諮ってというような手続の流れでは行わなかったというところでございます。</p>
会長	よろしいですか。どうぞ。
B委員	そうすると、こういうものを削除しても、国の施策とは別なので何ら関係がないということでもいいのでしょうか。でも、削除してほしくないです。
会長	恩田幹事。
恩田幹事	市の要望としてその辺のご意見をいただければ、それを審議会事項として、私どもが受けとめまして、東京都のほうにその意向を伝えていきたいと思えます。
会長	ほかはいかがでしょうか。
	<p>ほかはないようでしたら、この案件について、まとめさせていただきたいと思えます。議論は目標というふうなところの書き方が気になるというところについて、重点地区を変更するというような具体の部分については、ご意見なしということだったと思えます。</p> <p>具体的には目標の2と3と7について、もう少しはっきりと改定案の中で位置づけられるようにしていただきたいという意見であろうかというふうに思われますが、そのようなまとめ方でよろしゅうございましょうか。</p> <p>それでよろしければ、議案の第5号につきまして、まず、市の原案としてはこれです承という形にしたいと思えますが、特に目標の2、3、7について、今後もう少しはっきりした形で新しい案に反映していただく方向で進めていただくよう市にお願いするというところでよろしゅうございましょうか。</p>
	(副会長より意見あり)
	副会長より、私が申し上げた変更後の案の目標2、3、7は、いずれも既決定のほうの目標であるので、それを新しいほうの変更案に反映するようという意見がありましたので、それでよろしゅうございましょうか。
	(「異議なし」と呼ぶ者あり)
	それでは、以上のような取りまとめをさせていただいて、議案5については区切りをつけたいと思えます。
	続きまして、議案 第6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していただいて、その後質疑応答を行いたいと思えます。
	福田幹事。
福田幹事	それでは、議案第6号 武蔵野都市計画都市再開発の方針の変更について、説明させていただきます。これも、同じように資料に沿って説明していきたいと思いま

す。

まず、資料6-1は、「住宅市街地開発整備の方針」と同様に、今回の再開発の方針の改定にあたりまして、東京都からの資料提出の依頼文書になります。提出期日は、こちらに書いてあるとおり3月24日でございます。

続きまして、同様に資料6-2といたしまして改定の原案のたたき台、また、資料6-3といたしまして新旧対照表がございます。住宅市街地のほうと同様に資料6-4のほうに説明をまとめてございますので、これに基づいて説明させていただきたいと思います。資料6-4をお願いいたします。

まず、1、都市再開発の方針の概要でございます。都市再開発の方針につきましては、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ございます。

なお、この方針における再開発とは、市街地再開発事業、土地区画整理事業に限定せず、特定街区、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ございます。

続きまして、2、目的でございます。目的につきましては、個々の再開発について、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正に誘導し、民間投資の社会的意義を増加させることなどとしてございます。

続きまして、右のほうに移りまして、3、地区区分でございます。地区区分につきましては、そこに記載してあるとおり3区分となっております。

まず、(1) 1号市街地でございます。既成市街地のうち、都市全体の機能回復、向上に貢献することとなる範囲を1号市街地というふうな形に指定してございます。

(2) 再開発促進地区(2号地区、2項地区)につきましては、(1)の1号市街地のうち、再開発による整備が必要であり、周辺への波及効果を及ぼすなど効果がある地区を指定するものでございます。具体的には、都市計画決定等、動きのあるような地区を指定するような形になります。

続きまして、(3) 誘導地区でございます。こちらにつきましては、(1)の1号市街地のうち、(2)で指定します再開発促進地区には至らないが、今後、再開発等の機運の醸成等を図り、再開発に関する公共、民間の役割を明確にしていくべき地区となります。特に、何か事業が決まっているというわけではなく、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るというふうな形になってございます。

続きまして、裏面をお願いいたします。本方針に定める(2)の再開発促進地区、でございますけれども、この選定につきましては、これ以外の地区における市街地再開発事業等の実施を妨げるものではなく、また、新たな事業の地区を再開発促進地

区に指定する必要がある場合については次期見直し、こちらはおおむね5年ごとに行われておりますので、これで対応すれば足りるという形になってございます。

続きまして、4、都内の策定状況でございます。これにつきましては、記載のとおりの方針状況となっておりますので、ご参照いただければと思います。

続きまして、5、本市における現行の方針の概要につきましてでございますけれども、3の地区区分に沿って、1号市街地から誘導地区まで指定されてございます。

スクリーンもしくは、資料6-5をご覧ください。

まず、1号市街地につきましては、市域全体を指定してございます。

続きまして、再開発促進地区（2項地区）でございますけれども、こちらにつきましては、武蔵境駅北口の市街地再開発事業を実施してございました約0.5haを指定してございます。

誘導地区につきましては、吉祥寺駅周辺、三鷹駅周辺、西久保二、三丁目地域、また、武蔵境駅周辺の計6地区を指定してございます。

続きまして、6、方針の主な改定内容につきましてでございます。こちらは、記載のとおり、1号市街地及び再開発促進地区については変更ございません。誘導地区については、一部変更を行ってございます。

資料6-6をお願いいたします。誘導地区のうち、吉祥寺駅周辺の②の第2地区と③の第3地区の一部を変更いたします。スクリーンのほうには入れてございませんが、資料6-6の右上に変更理由を記載しております。

第2地区につきましては、老朽化した公共施設やマンション等の建替えにおいて再開発の可能性があり、「整備の方向」の内容にも記載があるとおり、防災機能の向上を目指すというふうなことを踏まえまして、区域の変更を行いたいと考えてございます。

スクリーンをご覧ください。左側が旧というふうな形で、右側が新というふうな形になってございます。現在、井の頭通りの南側の部分の区域が境界になってございますが、それを商業地域の用途境に変更するというふうな考えでございます。

続きまして、第3地区、③の地域でございます。現在の区域は、第一種低層住居専用地域が含まれてございます。本市の「都市計画マスタープラン」にあります土地利用方針図の住商複合地と整合を図るという観点で、区域を変更したいというふうに考えてございます。

整備の方向についてです。資料6-6の下のほうをご覧ください。「緑豊かな井の頭公園に接する地区の特色を持った良好な住宅地と調和のとれた商業施設の充実及び、都市基盤や建築物の更新等に合わせ防災機能の整備を図る」という形で下線部を追記してございます。

区域の変更につきましては、旧のほうは③の区域が少し東西に幅広くなっておりますけれども、第一種中高層住居専用地域との用途境に合わせて、その幅を少し狭めるという形にしてございます。

資料6-4の裏面に戻っていただければと思います。最後に、今後のスケジュール

<p>会長</p>	<p>ルでございます。住宅市街地と同様、本日、都市計画審議会に諮問させていただき、3月24日までに資料提出を行い、平成26年度末までに、東京都が都市計画決定を行う予定となっております。</p> <p>以上で、説明を終わります。</p> <p>ただいまのご説明につきまして、ご意見、あるいはご質問をいただければと思います。どなたか、ありませんか。</p>
<p>A委員</p>	<p>A委員。</p> <p>誘導地区が大きく、吉祥寺駅周辺、三鷹駅周辺、それから西久保二、三丁目と、武蔵境駅周辺にありますけれども、順次聞いていきたいのですが、吉祥寺駅周辺に関しては、②の地域を井の頭通りの南側に拡大をしたということについて、このねらいというのを具体的に説明をしていただきたいと思います。井の頭通りの南側の地域には、2、3階建て程度の戸建ての住宅がまだありますよね。その地域も住商複合エリアとの整合を図るという方向でいくとすれば、どういうことをねらっているのか、ご説明をいただきたいと思います。</p> <p>それから、③の地域の整備の方向に、「都市基盤や建築物の更新等にあわせ」というのが追加されましたけれども、縮小された地域において何をどのように誘導していくのかについて、もう少しご説明いただきたいです。私が気になっているのは、井の頭通りのすぐ南側で丸井の西側、ドン・キホーテの裏あたりにある戸建ての古い住宅地です。これらは1つの街並みを形成していると思っておりますので、そこの方たちの環境の激変にならないかということをご心配しております。それが1点でございます。</p> <p>それから、三鷹駅周辺の誘導地区の中で、この誘導地区は西久保一丁目の商業地域のところだけを含むという、そういう理解でよろしいでしょうか。この前の高さ制限のことも、23m地域とすぐ隣接しており低層住宅地が広がっているという環境をこれからも守りたいという方が結構いらっしゃるわけですが、この範囲に関してご説明をいただきたいと思います。</p> <p>⑥の武蔵境駅周辺地域を指定されているわけですが、これは、きょうの最初の説明の中で少し気になる場所があったので、関連があると思うのでお尋ねしたいのですが、東京都への主な要望事項の中の、「武蔵野市都市計画マスタープラン」等との整合というところで、「実現見込みの少ない都市計画の見直しに関する記述の追加」というところの報告がありましたけれども、この⑥の範囲の中に、都市計画道路の3・4・27号線があり、今高架下の工事が始まっていますが、その少し南側、武蔵野プレイスと観音院の間に関しては観音院のお墓のところを削る計画があるが、ずっと進んでいない、もしくは周辺の方や墓地を所有している方が難色を示していて、毎年予算は計上されているけれども執行されない。私はそれでいいと思っているのですが、もう必要がなくなったり、実現見込みが少なくなった都市計画の見直しという点で、この⑥の案にある3・4・27号線の線路から南側の部分に関して見直して道幅を変更することはできないのでしょうか。</p>



会長

福田幹事

福田幹事、どうぞ。

順番が少し違ってしまいますが、最後のほうからお答えしていきたいと思えます。

まず、冒頭にパワーポイントで説明した部分については、「都市計画区域マスタープラン」についての市の調整要望事項でございます。そのため、今回の「再開発方針」の誘導地区等について触れている部分ではございません。

「都市計画区域マスタープラン」の中の市の調整事項として、実現見込みの少ない都市計画の見直しに関する記述事項として考えていることは、関前五丁目にあります境公園についてです。区域が広いため今住宅化されている部分についての実現性の問題があり、「都市計画マスタープラン」についても見直しについて触れており、地区計画の導入ですとかが考えられますので、冒頭でご説明させていただきました。

3・4・27号線について、市では事業認可を取得して整備していくという方針がありますので、現時点で都市計画の変更や見直しというふうな考えは、持っておりません。

それでは、一番最初に質問いただきました誘導地区の②の部分についてから、順次説明していきたいというふうに思っております。

まず、②の部分につきましては、広げた区域の東側と西側で状況が違うのではないかとこのふうなご意見かと思えます。A委員がおっしゃられたとおり、東側の部分というのは老朽化した公共施設やマンションというのがございまして、一定程度再開発の可能性が伺い知れる場所かというふうに思っております。また、西側の部分は、A委員からもご紹介がありまして、低層な住宅になっております。商業地域でございますので、木造住宅の不燃性や防火、道路の問題等もあります。資料6-4で説明したとおり、誘導地区というのは何か事業を起こすというふうなことが決まっている地区ではなく、今後、何かしらそういうふうなものを検討するだとか、そういうふうな可能性のある地域ですので、そのような観点から、この部分につきましては区域に含めるというふうな形をとっております。

③の地域において何を誘導していくかというお話についてです。この部分につきましては、今の原形は少し広めの設定になってございます。現在この部分は、市道151号線の区画道路の買収整備を実施しているところでございます。買収に伴いまして建物更新等の一定程度の効果が期待できますので、防災機能や街並み、その辺を誘導していきたいというふうに考えてございます。

続きまして、三鷹地域の西久保一丁目の範囲でございます。こちらのほうにつきましては、この図面ではわかりづらいかと思えますけれども、A委員からのご紹介にございましたとおり、特に西久保一丁目の商業地域のエリアも範囲と指定してございます。こちらの部分も先ほどと同様でございますけれども、資料6-4でも説明しましたとおり、再開発というと、市街地再開発事業や区画整理事業というふうな形にとらわれがちでございますけれども、あくまでもこれは誘導地区ですので、

<p>会長 A委員</p>	<p>その商業地域内において一定の地区計画等も考えられるというふうな考えの中で指定してございます。この三鷹地域については従前からこのエリアで進めておりますので、今回の変更で区域を変えるとか、そういうふうな考えではございません。</p> <p>よろしゅうございますか。A委員。</p> <p>武蔵境駅周辺の⑥の地域ですけれども、東京都に要望した都市計画の見直しに関しては私も知っています。関前五丁目周辺の以前からある都市計画で、この武蔵境駅周辺地域に関しても、再開発事業がほぼ終わっていて、あとは高架下の整備という状況になっております。なぜこの場で言ったかという、3・4・27号線に関しても、都市計画決定を経て決定しているものだからであります。例えば南側の武蔵野プレイスと観音院の間の道路を広げないと交通事故が起きるとか、景観上悪いとか思っている人は、ほぼ誰もいないと私は思います。、今の実情に合わなくなった計画を変えるということに関して、手続を経ればできると思います。そういう意見があるということ伝えていくということとはできないのかと思い、ここで言わせていただきました。</p> <p>三鷹駅周辺の範囲はわかりました。誘導地区が変わっているわけではないので、特段、今以上の何か力を入れて高度な商業集積を誘致するとか、そういうことを行っていくためのものではないという理解でよろしいのですね。このことを確認をしておきたいと思います。</p> <p>吉祥寺の第二地区に関してですけれども、商業地域に住宅があるので、商業地域として高層になっても、それは都市計画上、当然ではないかという意見があるかもしれませんが、数十戸であっても、それはそれで一つの街並みになっておりますので、ここをいきなり範囲を広げる、特に井の頭通りの西側に関して急に広げるということに関しては、私は異論があります。公会堂の周辺は古いマンションや公共施設ですので、する必要があるかとは思いますが、この点に関しては慎重にやっていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>福田幹事。</p> <p>三鷹の部分につきましては、あくまでも再開発事業を行わないというふうに明言するものではなく、そういうふうなものが行われる可能性があるような区域になりますので、高い建物の集積というふうなものがないのかということでありましたら、方針上はないわけではないという形になります。</p> <p>吉祥寺の先ほど言われた西側の区域につきましては、繰り返しの説明になってしまったら申し訳ございませんが、商業地域内にあります一、二階建ての木造住宅についても、道路づけ等の問題があり、商業地域として一定程度の安全性、防災性については、考えなければいけないエリアかと考えております。そのようなことを今後検討していくような部分という形で、今回、誘導地区に含めております。</p>
<p>会長 A委員</p>	<p>A委員。</p> <p>これは要望ですけれども、今回、地域の範囲が変わる中で、一番大きいのは、この吉祥寺駅周辺の第二地区だと思います。そこで実際に居住している方に、範囲を</p>

	<p>広げることによって何が変わるのか、どういう影響が予想されるのかということの説明していただきたい、そういう場を設けていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>福田幹事。 今回のこの再開発の方針につきましては、あくまでも東京都が都市計画決定をしていくというふうな形にありますので、都市計画の決定手続の中で、公告・縦覧、意見募集等がありますので、そのような機会を捉えて説明ができるかと思っております。</p>
<p>会長</p>	<p>よろしゅうございますか。 D委員、どうぞ。</p>
<p>D委員</p>	<p>吉祥寺の②の地区は誘導地区ということで、再開発促進地区は、武蔵野市内では境の西側しかないのですが、この商業地区、特にハーモニカ地帯等は、しっかりと進めてもらわなくてはけないし、市の姿勢が大事で後につながってくると思うのですが、その辺に関して市の考え方をもう一回お聞きしたい。特に、②の吉祥寺の北口の地区に関してどう考えているかについてお聞きします。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>福田幹事。 資料の中でも説明しておりますとおり、地区の区分として再開発促進地区と誘導地区がございます。D委員がおっしゃられたハーモニカの部分を再開発促進地区というふうな形で指定を行う場合には、ある程度、地元の合意形成も踏まえて、このような形で整備を行っていくことができたタイミングで行うこととなります。5年に一度見直しを行っておりますので、例えば再開発事業で行う場合にはその方向性がある程度定まった際に、再開発促進地区の指定を行うこととなります。</p>
<p>会長 D委員</p>	<p>D委員、どうぞ。 地元委ねるといのはあたり前なのですが、市の誘導や市と一緒に考えていかなければ、全然進みません。ですから、5年に一遍ということで考えているようでございますが、吉祥寺はこのままいくなれば、街間競争等がいろいろあり、ノスタルジックに浸っている場合ではないと思うので、町のほうからも声は出しますが、市も一緒になって考えてもらいたい、また、もっと話し合いの機会等もふやしてもらいたいと思うのですが、その点についていかがでしょうか。</p>
<p>会長 恩田幹事</p>	<p>恩田幹事、どうぞ。 D委員のおっしゃるご心配も理解しております。 この促進地区と誘導地区の意味についてですが、これは気持ちをあらわすものではなく、現実的な方針でございます。どういった方向に進むのかということの現実性も踏まえた制度でございますので、先ほど来課長が説明しておりますとおり、上位計画の位置づけとして促進地区があり、開発事業がその時点である程度の青写真ができているといったような状況のときに、促進地区に指定してそれを後押ししていくというような形となります。その前段の吉祥寺を今後どうしていくのかということであれば、誘導地区に指定し、開発の方向性を検討していくことが必要だと</p>

<p>会長</p>	<p>考えます。地元と市がお互いパートナーシップとして協働しながらやっていきたいというふうに思っています。</p> <p>ほかに、ご発言いかがでしょうか。</p> <p>B委員。</p>
<p>B委員</p>	<p>吉祥寺の②の地区なのですが、井の頭通りから入って公園通りのほうに行くところに焼き鳥屋さんがありますが、その商業地域が区域に入っていないのは、道路でできるからなのか。どうしてこれを入れないのか教えてください。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>福田幹事。</p> <p>区域といたしましては、公園通りがございますので、道路の中心からです。、また、先ほどA委員からもご指摘がありましたとおりに、誘導地区として入れる場合には、ある程度低層であっても、商業地域としての一定の安全性ですとか防災性の部分を向上させるという目的をふまえて、今回区域に入れております。B委員がおっしゃられているその西側の部分というのは、比較的、商業地域としてはかたい建物であるビルが建ち並んでいますので、今回、区域には入れてございません。</p>
<p>会長</p>	<p>よろしゅうございますか。</p> <p>E委員、どうぞ。</p>
<p>E委員</p>	<p>誘導地区についてはきょう、初めて見たのですが、この誘導地区の決定は、どのような形で行われてここに出てくるのでしょうか。</p> <p>それと、誘導地区を広げるといようなお考えはないのでしょうか。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>福田幹事。</p> <p>誘導地区の決定というのは、「都市再開発の方針」の中で位置づけていく形になります。市の「都市計画マスタープラン」に記載されておりますやっっていかなければならない地域を踏まえた中で、東京都と調整して、この「都市再開発の方針」の中で、誘導地区というものを決めていくというふうな形になってございます。</p> <p>今後このエリアを広げていくとか、変える予定はあるのかという後段の質問に関してでございます。今回井の頭通りの部分を追加しておりますが、今の時点では、これ以上誘導地区の変更、追加等を行う予定はございません。</p>
<p>会長</p>	<p>ほかに、ご発言はございませんでしょうか。</p> <p>はい、副会長。</p>
<p>副会長</p>	<p>今回、議論があった誘導地区のことなのですが、6地区のうち、①、②、③、④、⑥は駅周辺ということで、商業地域ということなのですが、⑤の西久保二、三丁目地区を誘導地区にしたその理由と、今後、その誘導地区に指定したことで考えられる市の方向性というのを、わかる範囲で示していただければと思います。</p>
<p>会長 福田幹事</p>	<p>福田幹事。</p> <p>⑤番の西久保二、三丁目地区でございますけれども、こちらのほうは現在、特別用途地区という形で、特別工業地区という特別用途がかかっております。</p> <p>ご存じの方がおありかもしれませんが、昔、家内工業的なものが多かった地域で、現在も一部工場が残っている地域でございます。しかし現況におきましてはかなり</p>

	<p>住宅化されてきてもおりますので、用途地域の一定程度の検討が必要と考えております。「都市計画マスタープラン」の中でも、例えば、住居系の用途地域にして一定程度の家内工業的な工場が行えるような特別用途に逆に書きかえるですとか、一定程度地区計画の中で担保できるようにするですとかの可能性について、記載してございます。誘導地区とは、市街地再開発事業や区画整理みたいな形の事業のみに限らず、特定街区や地区計画等も含めて一定程度の動きのあるものに指定を行いますので、西久保二、三丁目地域を誘導地区というふうな形で指定させていただいてございます。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>補足です。</p>
<p>会長</p>	<p>恩田幹事。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>資料の6-3の8ページ目、様式7-4に、誘導地区の新旧対照表があります。こちらの⑤をご覧ください。</p>
	<p>今回特に変更していませんので、そのままの形になります。もともと西久保二丁目を指定した理由がここに記載されてございます。「防災上危険な老朽木造建築物の改善と、狭あい道路の改良整備を図り、無秩序な人口集中を抑制し、中小工場と共存する生活中心型のまちづくりを図る」という趣旨の内容になってございます。先ほど来申しているとおおり、再開発の方針の中の再開発というのは、再開発事業でやっていくということではなく、木造住宅の改善や防災性の向上等も視野に入れて、その辺の考え方を示していくというところがございます。従前よりこの西久保二、三丁目については、東京都より木造密集地域という指定もあったところで、現在も道路率や木造率の問題等々、改善する余地が十分ありますので、その辺を踏まえて、継続的にこの方針に従って位置づけていきたいというふうに思っているところでございます。</p>
<p>会長</p>	<p>副会長。</p>
<p>副会長</p>	<p>わかりました。では、こういう確認でいいんでしょうか。用途地域も、住居系と準工とが混在している地域であり、現況を見ると、木造の住宅地域が広がっている。その中で、今お示しいただいた資料のような生活中心型のまちづくりを図っていくという、政策的にここは強調しておく地域だということ誘導地区に指定したというような考え方でよろしいんでしょうか。確認です。</p>
<p>会長</p>	<p>恩田幹事。</p>
<p>恩田幹事</p>	<p>ご指摘のとおりでございます。基本的に、工業地だったものを、土地利用も含めて今後生活中心の住宅地に変えていく方向で誘導していきたいというところでございます。</p>
<p>会長</p>	<p>F委員、どうぞ。</p>
<p>F委員</p>	<p>関連するのですが、東京都と交渉するということになれば、大正時代からある境の浄水場の跡地の問題についても、せっきくの機会ですから武蔵野市として、水路を地下にして上を公園にするように交渉してほしいです。杉並の井草では地下が浄水場で上は野球場になっていますので、これだけ広大な土地がありますので、災害</p>

会長	に強いまち武蔵野と言うならば、上を公園なり野球場なり、そういう計画はございませんか。ぜひこういうときですから、お願いいたします。
福田幹事	福田幹事。 現時点では境浄水場さんの意向等もありますので、それについては、ご要望という形で承らせていただきたいと思います。
会長	F 委員。
F 委員	東京都にこういう計画を上げるということになれば、武蔵野市の計画だということで東京都に強く要望してもいいのではないかと思います。ぜひお願いしたいと思います。
会長	恩田幹事、どうぞ。
恩田幹事	再開発の方針と直接的な話ではないと思いますので、委員がおっしゃられたことも踏まえて、今後、東京都のほうと対応していきたいというふうに思います。
F 委員	よろしくをお願いします。
会長	ほかに、どうですか。
B 委員	B 委員。 誘導地区に建物や土地を持っている方が、家をつくりかえようとかするときには、どういうことが指導され、どういう枷があるのでしょうか。
会長	福田幹事。
福田幹事	基本的には、例えば制限等のようなものはございません。誘導地区とは、再開発の方針の中でこういう方向に持っていきたいという地域ですので、例えば都市計画道路がかかっていっようなように、鉄筋コンクリートの3階以上はだめですとか具体的な規制が入るわけではございません。何かしらの方向性等を持って今後検討していくという部分もございまして、規制がかかる、かからないという話であれば、わかりません。
B 委員	何もかからないのですね。
会長	ほかにご発言、いかがでしょうか。 特にないようでしたら、この議案について締めさせていただきたいと思います。この第6号議案につきましては、東京都から意見を求められたということであると思います。市の原案として今後進めていただくということで了承したいと思いますが、本日各委員から出された意見を斟酌して市のほうで進めていただくという、条件をつけたいと存じますが、いかがでしょうか。
会長	(「異議なし」と呼ぶ者あり) それでは、これで議案のほうは終了したと思いますが、何かほかにご発言があれば。
A 委員	A 委員。 議案の審議は終わりましたが、1月23日の都市計画審議会でも高さ制限のことに関連して私が質問したことで、その後、国の状況が変わってきた点について、問題提起と質問をしたいと思います。

	<p>国が今後、老朽マンションの建替え等に対して、容積率を緩和するなどの措置を法的にとった場合に、武蔵野市の高さ制限の今回の決定というのは何か影響があるのか、それとも武蔵野市の決定が優先になるのかということについて質問したところ、議論の最後に、会長のほうが、そのテーマで議論をしていただきまして、C委員からも知っていることをお話をさせていただいた記憶があります。そのときC委員が「禁断の園みたいなものなんだ」というふうにおっしゃいました。老朽マンションの建替えに関して容積率を緩和するということを認めていくと、武蔵野市は老朽マンションがいっぱいあるわけですので、どうなっていくのか。高さ制限との整合性がとれなくなっていくのか、そうではなくて、一定の制限があるものなのか、そこについて、国から説明があるのかないのか、ないにしても市としてはどういうふうに考えているのか、お考えを聞かせていただきたいと思うんですが、いかがでしょうか。</p>
<p>会長 恩田幹事</p>	<p>恩田幹事、どうぞ。</p> <p>A委員がおっしゃられた案件については、2月28日に閣議決定されたという形で公表がございました。国交省のホームページにも、閣議決定された大まかな概要というものは掲載されておりました。建替え事業でございますので、マンション建替え円滑化法に該当するところもございまして、住民の同意が必要ですか、そういったこともあります。まだ諸条件はよくわかってございませんが、おそらく許可条件というものになってきますので、もろもろの諸条件が今後整理されてくるかと思えます。今の時点で、高さ制限の絡みとの話をするのは難しいというふうに思いますが、高さ制限の既存不適格の物件も許可制でございますので、その部分での条件整備というのが、今後出てくるというふうには思えます。</p>
<p>会長 C委員</p>	<p>C委員、ご発言は。</p> <p>前回、状況を知らなかったので一般論でお話してしまいまして、そういう動き自体に沿ってお話しできませんでしたが、おっしゃるように法案が出ていますので、法案を一応チェックしてみました。</p> <p>これは大きく2つのハードルがあります。1つは、放置しておく危険だということで、そういうものについて管理者が特定行政庁、ここで言うと市になりますけど、特定行政庁に申請をし、除却すべきマンションであるという、要除却認定マンションということになります。まず、放置しておく危険だというようなものが、対象になります。</p> <p>その上で、今幹事が言われましたけれど、特定行政庁の許可の要件についてです。ご存じかと思いますが、建築基準法の中に総合設計制度というものがあります。要するに、容積も高さも緩和するのですが、周辺環境とうまく調和し、周辺環境の質を上げるような計画については、特別に許可にしましょうという仕組みですが、それと同じ表現になっています。</p> <p>ですので、国が基準を示す可能性はありますが、いずれにしても、特定行政庁たる市長の判断でイエスカノーかを言えるようになっていきますから、極論すると武蔵</p>

	<p>野では使わないということもあり得るわけですね。</p> <p>放置しておくとは危険だということが結果的にわかったりした場合、それをする当事者は、そのままではなかなか建替えられないので一押ししてあげるというような話です。</p> <p>普通なら税金で補助すべきところを容積率で緩和するという、そういう意味で筋が悪いと私は思っております。</p> <p>要するに、建築形式の矛盾を容積で片づけるわけです。普通、建替えるときは自分でお金をかけてやりますよね。しかし、マンションにはたくさんの方がいて、私はもうお金を出せないという人が若干でもいると全体として動けなくなります。そういう特殊事情があるため、容積を緩和すれば、お金を出さなくても建てられる可能性が少し近づいてきますので、そういうふうにいこうということです。</p> <p>ハードルが2つありますので、そんなにひどいことにはならないのではないかと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>はい。限定された範囲で、そういうことが今後可能になるというふうに国が動きだしたということですね。今後よく見ておかないと、どう使えるかどうかはわからないということですね。</p>
<p>A委員 会長</p>	<p>もう少し質問していいですか。</p> <p>どうぞ。</p>
<p>A委員</p>	<p>老朽マンションを建替えるのに行政が補助しないでやるとすれば、容積率をふやし、売りに出す戸数をふやして、そこの収益で建替えることが出てくる可能性があります。その場合に、必要な資金のめど等に差があったりすると、どのような許可条件があるのかによっては、この前決めた高さ制限に抵触するケースというのも出てきますけれども、その場合は市が個別に案件を精査して評価していくという理解でいいのです。この法律ができたから全てに適用されるのではなくて、最終的には特定行政庁である市が判断を個別にかけるということでいいのです。あとは法案を見ますけれども、それだけ確認をさせてください。</p>
<p>会長 恩田幹事</p>	<p>恩田幹事、どうぞ。</p> <p>制度上、先ほどC委員がおっしゃられたとおり許可という形になっていますので、許可をするにあたっては市側だけの判断ではなくて、建築審査会やそういった諮問機関に審議をお願いするという形になると思います。</p>
<p>会長</p>	<p>それでは、この件はこれでよろしゅうございますか。</p> <p>以上で、本日の審議は終了したいと思います。</p> <p>傍聴者の方は、ご退席願います。</p> <p style="text-align: center;">—傍聴者退場— —事務連絡—</p> <p style="text-align: center;">【閉会】</p>