

# 第29回あきる野市都市計画審議会議事録

日時：平成29年8月4日（金）

午後3時00分から

午後4時30分まで

場所：あきる野市庁舎5階 503会議室

あきる野市都市計画審議会

## 第29回あきる野市都市計画審議会議事録

平成29年8月4日（金）

午後3時00分より

午後4時30分まで

あきる野市庁舎5階

503会議室

出席者 委員 町田修二会長、坂本勇委員、松村茂夫委員、平野正延委員、石坂弘司委員、船橋拓寿委員、三枝司佳委員（代理 交通課長 山崎大氏）、今村秀行委員（代理 警防課長 中村学氏）、奥秋利郎委員、たばたあずみ委員、辻よし子委員、増崎俊宏委員、村野栄一委員、中村勇委員

市 澤井市長

（事務局） 清水都市整備部長、有馬都市計画課長、峯尾係長（計画係）、杉山主査（計画係）、井上主事（計画係）、峯尾主事（計画係）

### 議事日程

1 開 会

2 市長挨拶

3 新委員のご紹介

4 議 事

（あきる野市決定）

①秋多都市計画用途地域の変更について

②秋多都市計画高度地区の変更について

③秋多都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

④秋多都市計画地区計画初雁地区地区計画の変更について

5 その他

報告事項

都市緑地法等の一部を改正する法律の施行に伴う生産緑地法等の改正について

6 閉 会

## 事務局

本日は大変お忙しいところ、委員の皆様におかれましては、ご出席を賜りまして誠にありがとうございます。

ただ今から、第29回都市計画審議会を開催いたします。

本日、司会進行を務めさせていただきます、都市計画課長の有馬と申します。よろしく申し上げます。

それではお手元に配布しております日程に基づきまして、はじめに市長よりご挨拶を申し上げます。

## 市長

皆さんあらためまして、こんにちは。

本日はあきる野市都市計画審議会の開催に当たりまして公私共にお忙しい中、ご参加いただきましたことを心より御礼を申し上げます。また、日頃から委員の皆様には市政へのご協力を多方面からいただいておりますことに感謝を申し上げる次第でございます。この度は都市計画審議会という専門の委員会の諮問に対し、委員の皆様のお知恵をお借りしたいと思っておる次第でございます。

本日皆様方に諮問いたします案件は4件ございます。この4件は市の南にありますあきる野インターチェンジに隣接する土地における用途変更等にかかる諮問でございます。あきる野インターチェンジ付近の土地につきましては地域の皆様方のご協力を得て都市計画という形のなかで開発を進めている箇所でございます。皆さんの忌憚りの無いご意見をよろしくお願い申し上げ、私からのご挨拶に代えさせていただきますと存じます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

## 事務局

市長につきましては、公務によりここで退席させていただきます。あらかじめご了承ください。

続きまして日程3の新委員のご紹介に入ります前に、事務局職員の異動がございましたので報告をさせていただきます。はじめに都市整備部長の清水でございます。

(清水部長挨拶)

## 事務局

続きまして、都市計画課計画係係長の峯尾でございます。

(峯尾係長挨拶)

## 事務局

続きまして、担当職員の井上と峯尾でございます。

(井上主事、峯尾主事挨拶)

## 事務局

それでは日程に基づきまして進めさせていただきますと思います。

現在参集いただいている委員の皆様につきましては14名でございます。あきる野市都市計画審議会条例第5条第2項の規定に基づき、会議は成立しております。

続きまして日程3の任期満了及び人事異動に伴い、新たに委員になられた方々のご紹介をさせていただきたいと思えます。

はじめにあきる野市議会から任命させていただきました皆様をご紹介させていただきます。恐れ入りますが、お名前を読み上げますので、ご起立後一言ご挨拶をいただきたいと存じます。

(各市議挨拶 奥秋利郎様、たばたあずみ様、辻よし子様、増崎俊宏様、村野栄一様)

続きまして東京都の職員で任命させていただきました委員の皆様を紹介いたします。

東京都多摩建築指導事務所建築指導第三課長の船橋拓寿様。

(建築指導第三課長挨拶)

ありがとうございました。

なお、警視庁福生警察署長、三枝司佳様におかれましては都合により、福生警察交通課長の山崎大様にご出席いただいております。

## 事務局

ありがとうございました。

なお、鶴田委員におかれましては都合により欠席の報告を事前にいただいております。

それでは日程4の議事に入ります前に、資料のご確認をさせていただきます。

本日の資料につきましては、先日配布させていただきました諮問資料としまして、A4ホチキス止めの資料1から資料4。続きまして図面として秋多都市計画用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域の変更をまとめた1万分の1の総括図とA3版の2千5百分の1の計画図がそれぞれ1枚ございます。続きまして地区計画の変更図面といたしまして1万分の1の総括図が1枚、A3版の2千5百分の1の計画図が3枚ございまして、それぞれ計画図1、計画図2、計画図3となっております。

最後に本日お手元に配布させていただきました資料のご確認をお願い申し上げます。はじめにA4版1枚の日程でございます。続きまして委員名簿。同じくA4版1枚で両面印刷になっておりまして本日諮問させていただきます変更の概要をまとめております、参考資料1という資料でございます。同様にホチキス止めしてありますA4横の参考資料2がございまして、続きまして、日程に基づく報告事項といたしまして、事務局からの報告案件の資料を資料5としてお配りしております。ご確認をお願い申し上げます。

それでは議事に入ります。議事進行につきましては、あきる野市都市計画審議会条例第5条第3項の規定によりまして、会長が議長になっておりますので、会長よろしくをお願いいたします。

## 会長

会長を務めさせていただきます町田でございます。

それではお手元の日程に従いまして議事を進めさせていただきます。

あきる野市都市計画審議会条例運営要領第13条第3項では、会議録の署名について議長及び議長が指名する委員となっておりますので、指名に当たっては、名簿順に指名させていただきますので、よろしくをお願いいたします。

本日の署名人は、坂本委員にお願いいたします。

それでは議事に移らせていただきます。

市長から諮問のありました「諮問1 秋多都市計画用途地域の変更」から「諮問4 秋多都市計画地区計画初雁地区地区計画の変更」までの全ての案件は関連する案件でございますので、一括して事務局からの説明を求めます。

## 都市計画課長

本日、諮問案件の提出をさせていただきました担当課の課長としてご説明を申し上げます。

本日、諮問させていただきました諮問1の「秋多都市計画用途地域」から諮問4の「秋多都市計画初雁地区地区計画」の変更につきまして、これからご説明申し上げます。

はじめに、本日諮問させていただきました4つの案件につきましては、先程市長からのご挨拶にもありましたように、圏央道あきる野インターチェンジに隣接する初雁地区の一部でございます。面積にして約0.9haの区域について変更する案件となっております。

本日、新たに委員になられた方もおりますので、はじめに事前に配布させていただきました資料1から資料4及び図面の説明をさせていただきます。

はじめに、都市計画の決定または変更を行うに当たりましては、本日の都市計画審議会への付議のほか、都市計画法に規定する手続きに従い、行う必要がございます。

また、決定又は変更に当たっては、手続きと併せて、総括図、計画図、及び計画書の作成が必要となります。

お手元には、用途地域、高度地区、防火及び準防火地域、地区計画のそれぞれの都市計画の変更につきまして、総括図、計画図及び計画書をお配りしております。

参考に資料1をご覧ください。

資料1につきましては用途地域の変更に伴う計画書となっております。

1枚目が今回の変更を含めた用途地域の総括表となっております。あきる野市及び日の出町全域の用途地域を表しております。

2枚目をご覧ください。新旧対照表になります。

つづきまして3枚目をご覧ください。今回変更する箇所の変更概要となっております。

次の4枚目から6枚目は、あきる野市分の総括表、新旧対照表及び変更概要となっております。最後の7枚目に用途地域を変更する理由書となっております。

今、ご説明しました資料一式が用途地域の計画書となっております。

資料2から資料4につきましても、用途地域の計画書と同様に、高度地区、防火及び準防火地域、初雁地区地区計画のそれぞれの計画書となっております。

続きまして、お手元の総括図および計画図につきましては、用途地域、高度地区、防火及び準防火地域のいずれも、相互に機能し、土地利用を誘導する根幹の地域地区でございますので、一葉に作成してあります。

地区計画につきましては、地区ごとに作成する必要がございますので、地域地区とは別に作成してあります。

以上、簡単ではございますが、資料の説明とさせていただきます。

続きまして、諮問1から諮問4までの都市計画の変更につきまして、変更の概要をまとめた資料に基づき、説明させていただきます。

はじめに、本日配布させていただきましたA4縦の参考資料1をご覧ください。

今回変更する初雁地区のこれまでのまちづくりの経緯ですが、初雁地区は、圏央道

あきる野インターチェンジに隣接した地区で、圏央道の開通と併せまして、地権者による土地利用促進協議会を発足し、これまで、協議会を中心に、圏央道の整備効果を生かした土地利用の検討が進められております。料金所東側の地区計画における流通業務地区におきましては、進出企業の見通しが立ったことから、昨年3月に、初雁地区の市街化区域への編入等を行っております。

流通・業務地区につきましては、今春の5月に、印刷物の配送センター及び自動車部品の配送センターが操業しております。

恐れ入りますが、裏面をご覧ください。

はじめに、今回変更する0.9haの箇所的位置ですが、2地区ございまして、図面左側の沿道地区0.5haと図面右側の産業地区0.4haになります。

今回、この2地区の変更につきましては、昨年3月の時点で、土地利用の見通しが明らかになっていなかったことから、無秩序な土地利用の防止や当地区に相応しい土地利用の誘導を図るため、用途地域及び地区計画によりまして、土地利用を制限しております。

この度、沿道地区につきましては、進出する企業が概ね内定し、産業地区につきましては、市有地であります。複数の企業から引き合いがあり、公売の見通しが立ったことから、流通・業務地区に続いて、2地区の都市計画変更を行うものでございます。

恐れ入りますが、A4横の参考資料2をご覧ください。

初雁地区のまちづくりにつきましては、平成17年から地区計画により、地域との調和を図ったまちづくりを前提に進めてまいりましたので、はじめに、本地区のまちづくりの目標や各種方針を定めた地区計画につきまして、変更する箇所を中心に説明させていただきます。

参考資料2につきましては、今回変更する地区計画の箇所をまとめたものでございます。

1枚目をご覧ください。

はじめに、土地利用の方針ですが、先ほど説明させていただきましたように、沿道地区及び産業地区の産業系土地利用の見通しが立ったことから、制限に関する方針を削除するものでございます。

続きまして、地区施設の整備方針につきましては、地区全域における地区施設整備の在り方のほか、各地区の特性に併せた地区施設整備の在り方などを整理した方針に改めております。

変更前は一樣な文章で書かれていたものを、変更後は具体的な表現をさせていただくといった形になっておりますことと、初雁地区全体の土地利用の方針が概ね固まってきましたので、それを踏まえた形で改めたというところでございます。

2枚目をご覧ください。2枚目以降につきましては、沿道地区及び産業地区を中心に整備に関する誘導や制限を新たに追加するものです。

最初に、地区施設の配置及び規模ですが、恐れ入りますが、お手元の地区計画のA3の計画図2を併せてご覧ください。

その他の公共空地として、新たに4号及び5号緑地の整備誘導を図るもので、4号緑地につきましては、沿道地区内に配置し、5号緑地を産業地区内に配置するものです。

参考資料2の3枚目をご覧ください。

建築物に関する事項といたしまして、建築物等の用途の制限ですが、これについては各地区ごとに定めております。

はじめに沿道地区をご覧ください。

沿道地区につきましては、倉庫、事務所、工場、店舗、展示場その他これらに類する用途部分の床面積の合計が3,000㎡以内の建築物に誘導するものです。

次に、産業地区につきましては、沿道地区の制限と同様ですが、市有地であること、これまで、地域主体で進めてきた流通・業務地区への影響に配慮することや、地区の土地利用との調和を図る必要があることに配慮いたしまして、市長が初雁地区に支障がないと認められる建築物に限り誘導するものです。

続きまして、敷地面積の最低限度につきましては、建築物等の整備の方針に基づきまして、敷地の細分化防止や地区施設と一体的に良好な街区形成を図る必要があることから、両地区とも1,000㎡を下限として最低敷地を定めるものでございます。

続きまして、その下段の壁面の位置の制限についてですが、お手元の計画図3と併せてご覧ください。

壁面の位置の制限につきましては、当初から、計画図3の破線で示す1号壁面線について、制限をしていたものですが、制限位置を明文化する必要があり、今回の変更と併せて、明文化するものでございます。

4枚目をご覧ください。

続きまして、建築物等の高さの最高限度及び次の色彩の制限につきましては、建築物等の整備の方針に基づきまして、周辺の住宅地や景観等に配慮し、定めるものでございます。

建築物の高さの最高限度につきましては25m。こちらはすでに操業をしております、流通・業務地区と同様の制限となっております。色彩につきましても、周辺の自然景観等に配慮した、落ち着いたのある色調にすると定めるものでございます。

参考資料2についてのご説明は以上でございます。

恐れ入りますが、参考資料1の裏面にお戻りください。

先程説明させていただきました初雁地区のまちづくりを適切に誘導するため、地区計画のほか、用途地域、高度地区、防火・準防火地域について、約0.9haを併せて変更するものです。

はじめに、2の用途地域につきましては、「第1種低層住居専用地域」から「準工業地域」とし、併せて、建蔽率及び容積率をそれぞれ、60%、200%に変更します。

次に、3の高度地区につきましては、「第1種高度地区」から「第2種高度地区」に、4の防火・準防火地域につきましては、新たに「準防火地域」とするものでございます。

恐れ入りますが、表面下段の「都市計画変更の経緯」をご覧ください。

ただ今、説明させていただきました都市計画の変更につきましては、本年4月に地権者との都市計画変更に関する説明会を実施しております、地権者の皆様の合意が得られましたので、5月9日から2週間、都市計画法第16条第2項の規定による地区計画原案の縦覧を行うとともに、説明会を実施しました。

原案を縦覧に供したところ、意見書の提出はなく、7月4日から2週間、お手元の資料1から資料4の計画書、総括図、計画図により、都市計画法第17条第1項の規定に基づく都市計画案の縦覧に供したところ、意見書の提出はございませんでした。

説明は以上となります。

ご審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

## 会長

事務局の説明が終わりました。

これより質疑応答に入ります。どなたかご質問等ありましたらお願いいたします。

## 委員

事前に配布された資料の中の資料4「地区計画の変更について」の地区計画の目標を読んで疑問に思ったことなのですが、あきる野市都市計画マスタープランではあきる野市のインターチェンジの開発として大きく二つの目標を掲げているかと思いません。一つ目が商業・業務系企業の導入。それから二つ目が都市的農業機能の導入。ここでは「観光農園・教育ファーム・体験農園など」と記載されておりますが、今回は一つ目の商業・業務系企業の導入がされたということだと思います。将来にわたって都市的農業機能の導入を検討される可能性があるのかどうかというのが一点。今回の初雁の企業誘致において都市的農業機能の導入ということが検討項目として上がってきていたのかどうかを教えてください。

## 都市計画課長

はじめに都市計画マスタープランの位置づけについてご説明申し上げます。資料4の4段目の「あきる野インターチェンジ周辺は本市の玄関口として利便性を活かした商業・業務さらには周辺環境と調和した観光農園・教育ファーム・体験農園など都市的農業機能の導入を目指す」という箇所につきましては、今回の初雁地区を含む、さらにこの地区の東側並びに隣接する国道411号線滝山街道の西側までを含んだ形で、都市計画マスタープラン上では、産業のまちづくり方針のなかで位置づけられているものでございます。後段の「また圏央道の高い交通利便性を効果的に活用し、商業・業務系企業の導入や農地を活かした産業系土地利用を推進する」という部分と「これに基づき農地等の土地利用を転換し良好な産業系市街地の形成を目指す」という部分につきましては、まさに今回の諮問に上がっている初雁地区を指しているというところでございます。当該地区の産業系土地利用について、商業・業務系土地利用の誘導に関しましては、都市計画マスタープランに位置づけられたものを誘導するというところでございます。

もう一点は、委員からご質問にありました、周辺の農地を活かした形での土地利用に関しましては、現状地区の西側と東側は農業振興地域になっておりますので、前段で申し上げました観光農園等が農業振興施策としてどう展開してくるのかというのを十分見据えながら、将来的に地区計画の目標としては都市的農業機能との連動といったところを担保していきたいと考えております。

現状としましては、どちらかという、後段の産業系土地利用が今回の地区として現実化したといった形になっております。現状では周辺の農地とのありかた、都市的農業機能の導入に関しては、具体的になっていないというところでございます。ただ、将来的に現在操業している企業の方針の転換や撤退等で土地利用の転換があったときに、周辺の農業振興地域の土地利用が転換期を迎えているなどの状況があった場合には都市的農業機能の誘導をしていくということは可能かと考えております。

## 委員

ありがとうございました。



今回に関しては都市的農業機能の導入について、具体的に何か検討されたことはないという理解をしました。

将来的に農業を生かした形の開発となった場合、農振地域の扱いは市街化区域に変更した中で企業が参入して教育ファーム等を運営する形になるのか、そのまま農振地域の土地として観光農業等の利用をしていくのかをお聞きしたいのですが。

### 都市計画課長

都市計画として考えますと、初雁地区につきましては滝山街道から西側に約2haの特定保留区域があります。その部分につきましては今後市街化区域への編入を考えていくべきゾーニングとして捉えております。それ以外の農業振興地域に位置づけられた農地につきましては、現状これ以上の市街化区域の拡大ということは考えておりません。

今後の農業機能といったときに2通り考えられると思うのですが、当該周辺の農地だけでなくあきる野市全体の農業の生産性の向上を考えたときに、経済的に見た6次産業であれば企業とうまく連動していくということも考えられると思います。また農業サイドから見た6次産業化といったところから捉えますと、農業振興地域の中でどのように施設を展開していくかという考え方もあります。委員からご質問を受けた今後農業振興地域の保全や、活用促進といったところで今の1次産業から2次産業等につなげていくのか、そういった考えの中で施設が必要になっていくのかという議論はまだはっきり見えてきておりません。もうひとつは農業振興地域の生産性の向上といった意味では、一般の民間企業が参入していくというのは当該地区で十分可能であると捉えております。

### 委員

もう一点、初雁地区の神社地区についての質問なのですが、土地利用の方針の神社地区の記載に「近接する緑や保全地区との調和を図り」とあります。1号公園とその前面の道路を挟んで北側に樹木と竹林と野草の生えたわずかな面積の緑地が残っています。また、神社地区の東側は開発のときに崖線の緑地を残すということで、当該部分はあえて市街化調整区域のまま残していると思います。貴重な形で残った崖線の緑地とそれから神社との緑、それをつなぐという意味合いではとても大切な場所ではないかと考えております。ですので、いい形で緑地の保全をしていただきたいなと思っているところなのですが、それらについてはどうお考えでしょうか。

### 都市計画課長

神社地区につきましては地区計画図1をご覧ください。地区の区域図にあります、あきる野インターチェンジの料金所の北のところに秋川神社がございます。神社地区は地区面積としては0.3haになります。委員のご質問はその境内地の樹木・緑地等に関するご質問かと思っております。今申し上げております崖線といいますのは、ちょうど流通・業務地区後背地北側にある崖線のことです。市としても緑地保全条例等で崖線緑地の保全に取り組んでおります。都市計画としましても崖線につきましては今後も極力保全していこうという考えのなかで、市街化区域への編入はしないという立場で

おります。委員の期待されるところといたしましては、崖線等の神社地区の保全のためのネットワーク化等といったところかと思えます。この神社は秋川神明社という宗教法人が所有をしております、氏子さん等で適切に管理しているというところがございます。今後は関係部局との調整の中で、民間が市民の参加の下に緑地保全していくかどうかという事に関しては検討していく必要性はあるかと思えます。

本日の委員の質問に関しましては、今後の必然性を勘案した上で都市計画として何が出来るとかというのを考えていく必要があると思えます。

## 会長

ありがとうございました。どなたか他にご質問等ありましたらお願いいたします。

## 委員

いただいた参考資料1にあります地権者説明会の参加人数に関してですが、8人の出席があったとありますが、関係権利者や地権者が全体でどれくらいいるのかを教えてくださいたいのですが。

## 都市計画課長

今回変更する地区は沿道地区と産業地区の2地区になります。産業地区につきましては全て市が所有をしております。沿道地区につきましては地権者が9人となっております、そのなかに共有をしている方がおります。説明会の当日に欠席された方に関しましては当日の審議状況等は説明させていただいて、資料等も送付させていただいております。地元の促進協議会の役員の方から状況等を確認した上で、地権者全員の合意を得られたと解釈しております。

## 委員

ほぼ全員の方が出席されて納得されたということでした。いろいろ配慮しながら話が進められて、市街化への編入がなされたということがわかり地権者の方も安心されているのかなと感じました。

少し気になるのは、初雁地区の東京都の景観条例に照らしてやっているとのことですが、西側から見っていくと今まであった山の景観が損なわれてしまったなというものがあるかと思えます。これは仕方がないことですが、東京都の景観条例で考える部分と、それだけではなくあきる野市で景観のことを考えるという必要も今後はあるのかなと感じました。

## 会長

今のはご意見ということでよろしいでしょうか。

## 委員

はい。

## 会長

どなたか他にご質問等ありましたらお願いいたします。

## 委員

この初雁地区というのは、1回目の土地改良のときに農地として使いづらい、水が入って農業がしづらいということで2回、土を運び入れて今の状態になっているわけですが、東の農振地域は道路の整備が出来ていないので、農業がやりづらい。西側は農業振興地域でありながら道路が整備されていないので、地権者の協力を得て道路の整備をしていただきたいなと思っております。

それから、産業地区の部分ですが、これは今、段下のような感じになっておりますが、進出企業は大体決まっているというようなお話でしたが、ここの部分の整備に関してはどのようにしているのか、お聞かせ願います。

## 都市計画課長

道路の話に関しましては、土地改良事業が行われているということで、農業部局に委員からのご意見があったことをお伝えし、農業部局と都市整備部とでどう対応できるか確認していきたいと思っております。

2点目についてですが、委員のおっしゃるように、産業地区に隣接する6m道路が北に行くに向かってだんだんと下がっている形になっています。地区の南側はほぼ道路と平坦ですが、北側に関しましては、3～4m段差がございます。現在、産業地区は圏央道の利便性に注目した企業から相当な引き合いがきておりまして、この都市計画変更の後に進出企業が確定していくという流れになるわけですが、市として想定をしておりますのは、きちんと造成工事をして、宅地としての安全性を確保するというのを事業者負担いただくということで土地利用してもらおうと考えております。法尻につきましては5号緑地というのがございまして、法面緑地の安全性を確保しながら保全する必要がございます。民間事業者の土地利用計画を勘案しながら、造成工事等を進めていくという考えでございます。

## 会長

どなたか他にご質問等ありましたらお願いいたします。

## 委員

先程西側から見たと申し上げましたが、東側の間違いでした。訂正します。

## 委員

今回の都市計画変更の影響を及ぼす範囲について教えていただきたい。また、環境に及ぼす影響として目に見える環境もそうだが、耳などに与える影響はどうか。前の話ではこの初雁地区に企業が進出することで通行する車が一日800台くらい増えるとの話を記憶しておりますが、そういったようなところで周辺に影響が及ぶ懸念があるかと思えます。騒音対策に関してはA特性等の基準を適応するのかわどうか。誘致する企業についてもそういったところで厳しい規制が必要かと思えます。

また先程委員からもありましたが、景観条例に関してあきる野市でも独自の景観

条例を作っていく必要もあるかと思えます。

もう一つは引田に来ていただいていた富士通ですが、残念ながら撤退してしまっただ。それに対して市の対応にも問題があったのではないかという話もあります。今後、この初雁地区に誘致されて来た企業が撤退をしないような対策をしていただきたいと考えているところがございます。また、地権者だけでなく、地域の住民みんなが納得できるような地域づくりをしていく必要があると考えています。これらの点についてはいかがでしょうか。

## 都市計画課長

環境面につきましてですが、今回の地区につきましては環境アセスメントで対応する規模のものではなかったのですが、当然、振動や臭気といったところに関しましては進出する事業者の方がかなり慎重に取り扱っております。

委員のお話にあった地域住民が納得できる地域づくりというところに関しましては、逆に地権者の方々が市以上に地元を大切にしたいという思いがありまして、進出企業を選定するに当たりまして地域とともに生きていくということを重視して選定を行っております。今回の沿道地区につきましても同様に賛同いただける事業者を選定していくことになりまして、市所有の産業地区も同様に地域とうまく連携していただける企業を選定していきたいと思っております。今操業している2社につきましては、これまで都市計画の行政や地域というところだけの説明ではなく、促進協議会との説明会等で地域の方々に対して与える影響等について説明させていただきました。圏央道は環境アセスメントに対応したものでありますから、そういった十分なデータを踏まえた上で今回の事業が地域に与える影響について十分検討させていただきました。また建物の高さ制限25mというのがございますが、物流の建物というのは一階部分がかかなり高くなる建物でございます、一般的に40～50mというものが多くございます。この高さに関しましても協議会等で地域に与える影響を色々とシミュレーションしまして、最終的に地域の合意形成のもとに25mという高さを決めました。最大限配慮させていただいたつもりではございますが、やはりそうはいつでも元々農地だったところがございますので、皆さん色々な意見がございます。そういった貴重なご意見を受け止めて地域の調和といったものを考えながら進めていきたいと考えております。

## 会長

他にご質問等ありますでしょうか。

特に無いようなので、以上で質疑を終了させていただきます。

ただ今、事務局から説明があったように、「用途地域」、「高度地区」、「防火地域及び準防火地域」及び「地区計画」の変更のすべての案件は、初雁地区の地区計画で定められた沿道及び産業地区の土地利用に関して、関連しますので一括で審議いたします。

4つの案件につきましてご異議なしの方挙手をお願いします。

## 委員

全員挙手

## 会長

それでは、本案に対して異議がないものと認めます。私のほうから、後ほど「秋多都市計画用途地域の変更」、「秋多都市計画高度地区の変更」、「秋多都市計画防火地域及び準防火地域の変更」、「秋多都市計画地区計画初雁地区地区計画の変更」の4件について、原案のとおり異議のない旨を市長に答申いたしますのでよろしくお願いいたします。

議事につきましては、以上で終了いたします。

続きまして、事務局からの報告になります。

「都市緑地法の一部を改正する法律の施行に伴う生産緑地法の改正について」です。事務局から説明をお願いします。

## 事務局

それでは、都市緑地法の一部を改正する法律の施行に伴う生産緑地法の改正等、生産緑地地区に関して改正された点について、説明させていただきます。

はじめに資料5の1面積要件の緩和をご覧ください。

これまで、生産緑地地区の面積につきましては、500㎡以上が法定要件でしたが、今回の法改正で、「市町村は、公園、緑地その他の公共空地の整備状況および土地利用の状況を勘案して必要があると認めるときは、政令で定める基準に従い、条例で区域の規模に関する条件を別に定めることができる。」という規定が追加されております。

市では、生産緑地のこれまでの運用や今後の税制動向等を踏まえ、面積要件の引き下げによる課題や有効性の検証のほか、指定後における長期的な保全・活用を推進する上で、農業者の意向把握や農業関係団体等の協力体制の構築を図る必要性があるなど、今後、これらの取組を慎重に進めていく中で、面積要件の引き下げについて検証していきたいと考えています。

次に資料5の2生産緑地地区内の行為制限の緩和をご覧ください。

これまで、生産緑地地区内では、農産物の生産又は集荷の用に供する施設等を除き、建築が制限されています。

今回の改正では、「当該生産緑地の保全に著しい支障を及ぼすおそれがなく、かつ、農林漁業の安定的な継続に資するもの」として、製造、加工、販売等の施設や農家レストランなどの設置が可能になりました。

なお、これらの施設の設置及び管理は、当該生産緑地の主たる従事者に限定されています。

次に資料5の3特定生産緑地制度の創設をご覧ください。

生産緑地法では、生産緑地地区の指定から30年を経過すると、所有者は市町村に対して買取申出をすることができることになっています。

今回の法改正は、指定から30年経過する前までに特定生産緑地に指定することで、

買取申出ができる時期を10年延長し、生産緑地の保全を図るものです。

この制度は、平成30年4月1日に施行されますので、秋川地区の生産緑地は、基準日を迎える平成34年11月までに指定を行う必要があります。

本制度の取扱いにつきましては、所有者に対して、今回の法改正の普及啓発を行うとともに、現地の確認、管理台帳の整備等から保全の必要性を検証し、所有者の意向を含めて、指定の検討を進めてまいります。

次に資料5の4 田園住居地域の創設をご覧ください。

都市計画法及び建築基準法の改正により、用途地域に新たに田園住居地域が追加されました。

これまで、市街化区域内農地におきましては、生産緑地指定の有無に関わらず、第1種及び第2種低層住居専用地域内では、建築物である農業施設は、建築審査会の同意を得て許可を受けなければ、建築できませんでした。

今回の田園住居地域は、地域内の農地について、これまでの農業施設のほか、先ほどの生産緑地の行為制限の緩和において、設置可能となった施設を含め、市長の許可により行為が認められるものです。

田園住居地域の指定につきましては、低層住居系の用途地域内において、生産緑地を含めて市街化区域内農地の保全や活用と住宅市街地が調和する地域での指定を想定しております。

指定に当たっては、東京都との調整や国の運用指針を踏まえるとともに、農業関係者の意向や活用施策との連携を図りながら、検討していきたいと考えております。

以上、生産緑地の主な改正となります。

改正の運用につきましては、税制の動向や、農業者の意向把握等を今後行うなど、農業施策や農業関係者との調整を図りながら、法改正等の適切な運用に努めてまいります。これに伴い市街化区域内農地のあり方について都市計画審議会の中で委員の皆さんのご審議いただきながら検討を進めていきたいと思ひ、あらかじめご報告をした次第でございます。

以上で説明を終わります。

## 会長

事務局の説明が終わりました。

それでは、報告事項について、どなたかご質問等ありましたらよろしくお願ひいたします。

## 委員

都市農業のあり方がだいぶ変わってきたということで、このような法律改正がなされるわけですが、皆さんご承知のようにこの辺りではファーマーズセンター等で新鮮な野菜を提供しており、農地は環境的にも価値があるということで、また近年増加している自然災害等の発生時に避難所にもなるなど、様々な面で都市の中の農地というのを大切にしているという意見の中でこの生産緑地法というものが整備されたという背景があるわけです。そのためには面積要件等で条例が必要になってくるわけ

ですが、私たちとしても是非色々とお願いをしたいところでもあります。また、農家の方々にも知識をつけて対応していただくということで8月10日に生産緑地の説明会を開こうということになっています。委員の方々からも特段のご指導をいただければと考えているところでございます。

## 委員

質問は資料の1番にあります面積要件のところなのですが「都市緑地法施行令に規定する市民緑地や防災公園ガイドラインに示す都市公園での活用を想定」とありますが、私は市民緑地に関心がありまして、新しく認定市民緑地制度というのも出来たと思うのですが、これは基本的には地主が無償で行政に対して土地を貸して行政が管理するものだと思うのですが、これと生産緑地との関係がわからないのですが、これは生産緑地を外して新たに市民緑地として認定するということなのでしょうか。

## 事務局

当初の都市緑地法の制定時には500㎡が面積要件になっていたということで、これは公園等の整備が主眼に置かれていたのかなと思います。現在は防災や、市街地の空間利用という点で色々変わってきている面がございます。そのようなところに活用をするといったなかで、300㎡を下限に緩和をしていこうという話が出てきております。生産緑地として指定された場合は、肥培管理をして農地として保全するというのが基本でございます。また将来的に、公共空間としての活用を見据えて指定をするというのが生産緑地の制度でございますので、生産緑地の指定から30年経過したときに市側が明確にそこを公共空間として市街地環境の中で整えていくのかといった中で、将来的に防災公園や市民緑地として整備の必要性があるとなったときには、生産緑地を活用していきたいといったところでございます。

## 委員

あきる野市の農地は約550haありましてそのうち約68haが生産緑地となっております。これは周囲の市と比べても大変多いわけですので、今回の改正は市内の多くの人に影響があると思います。生産緑地の指定を受ければ、相続税の納税猶予を受けることが出来ます。現在500㎡という面積要件があるわけですが、これは例えば1,000㎡で生産緑地として指定を受けて納税猶予受けていた土地があったときには600㎡が相続で生産緑地の指定から外されてしまえば、残りの400㎡が道連れで解除となってしまうわけですね。そうなれば残りの土地も相続猶予が無くなってしまいます。これは農家にとっては大変なことです。今回300㎡という数字が国から出されたわけですが、これから農業委員会としても内容を検討した中で条例案を議会に出したいと思っておりますので、市議会議員の方々にも色々とお願いをしたいと考えているところでございます。

特定生産緑地ということで30年経過後に10年毎の更新が出来るようになるわけですね。そこで指定から30年が経過する生産緑地を都市計画課の方で把握をさせていただいて、特定生産緑地の制度についての周知や、期限を迎える農家の方々への連絡

をしていただきたいと考えております。よろしくお願いいたします。

## **会長**

他に無ければ、以上で質疑を終了させていただきます。

本日の議題は全て終了いたしました。皆様のご協力ありがとうございました。

以後、進行を事務局にお返しします。

## **事務局**

ご審議とご意見を賜わり、誠にありがとうございました。

これをもちまして、本日の審議会は閉会といたします。

本日は、誠にありがとうございました。