

第34回あきる野市都市計画審議会議事録

日 時： 令和2年12月22日（火）

午後3時00分から

午後5時45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34回あきる野市都市計画審議会議事録

令和2年12月22日（火）
午後3時00分から
午後5時45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、坂本勇、松村博文、甲野富和、宮田明、村岡恒典、
後藤広治、石坂一夫（代理 警防課長 伊東浩一）、奥秋利郎
田中千代子、辻よし子、堀江武史、村野栄一、網代和夫

市（事務局） 清水都市整備部長、山本都市計画課長、
沖倉区画整理推進室長、野口係長（計画係）、
谷内主査（計画係）、内田主任（計画係）
井上主事（計画係）、加藤主事（計画係）

議事日程

- 1 開 会
- 2 再任及び変更委員のご紹介
- 3 会 長 選 出
- 4 議 事
 - (1) 諮 問 案 件
 - 諮問1 秋多都市計画道路の変更について
 - 諮問2 秋多都市計画用途地域の変更について
 - 諮問3 秋多都市計画高度地区の変更について
 - 諮問4 秋多都市計画防火地域及び準防火地域の変更について
 - 諮問5 秋多都市計画地区計画の変更について（武蔵引田駅周辺地区地区計画）
 - 諮問6 秋多都市計画生産緑地地区の変更について
 - 諮問7 多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について
- 5 そ の 他
 - 関連事項
 - ・特定生産緑地の指定について（意見聴取）
 - 報告事項
 - ・都市計画マスタープラン改定スケジュールの変更について
 - ・用途地域等の見直しの概要について
- 6 閉 会

事務局

年の瀬も押し迫り、本日は、大変お忙しいところ、第34回あきる野市都市計画審議会にご出席を賜りまして誠にありがとうございます。

また、新型コロナウイルス感染症対策のため、委員の席の間にパーテーションを設置させていただいております。ご不便おかけいたしますが、ご容赦願います。

また、事務局においてもマスクを着用させていただいておりますのでご了承ください。

ただ今から、第34回あきる野市都市計画審議会を開催いたします。本日、司会進行を務めます、都市計画課計画係長の野口と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、日程に基づき進行させていただきます。

現在、参集いただいている委員さんは13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。

再任及び変更委員のご紹介でございます。

任期満了及び人事異動に伴いまして、委員の再任及び変更がございましたので、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、ご起立と一言ごあいさつをいただきたいと存じます。

初めに、第1号委員。

町田修二様。

(町田修二様 挨拶)

事務局

坂本勇様。

(坂本勇様 挨拶)

事務局

松村博文様。

(松村博文様 挨拶)

事務局

甲野富和様。

(甲野富和様 挨拶)

事務局

宮田明様。

(宮田明様 挨拶)

事務局

第4号委員 網代和夫様。

(網代和夫様 挨拶)

事務局

ありがとうございました。

続きまして、東京都の職員の方のご紹介になります。

西多摩建設事務所長の後藤広治様。

(後藤広治様 挨拶)

事務局

続きまして、東京消防庁 秋川消防署長 石坂一夫様になりますが、本日は秋川消防署 警防課長 伊東浩一様にご出席いただいております。

(伊東浩一様 挨拶)

事務局

以上、ご紹介とさせていただきます。

また、警視庁 福生警察署長 柳下一利様につきましては、都合により欠席との連絡をいただいております。

奥秋委員につきましては、遅参する旨の連絡を受けておりますので、よろしく願いいたします。

事務局

続きまして、事務局職員に異動がございましたので紹介いたします。

都市計画課長の山本でございます。

(山本課長 挨拶)

事務局

担当職員の加藤でございます。

(加藤主事 挨拶)

事務局

また、本日諮問させていただきます案件の担当部署の職員として、区画整理推進室長の沖倉に同席を求めていますのでよろしくお願いいたします。

(沖倉室長 挨拶)

事務局

続きまして、任期満了に伴いまして、会長の選出についてお諮りしたいと存じます。

会長は、あきる野市都市計画審議会条例第4条第1項の規定によりまして、学識経験者から選挙によって定めることとなっております。この度、再任いただいた学識経験者の町田委員、坂本委員、松村委員、甲野委員、宮田委員、5名の委員の皆様の中から会長を選出していただきたいと存じます。

まず、会長候補者につきまして、自薦、他薦問わず、選出いただきたいと存じますが、いかがでしょうか。

(松村委員より町田委員再任の推挙)

事務局

松村委員から、町田委員のご推薦がございました。ほかにございますでしょうか。

ないようなのでお諮りいたします。

会長は引き続き町田委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(委員 異議なし)

事務局

異議なしのお声をいただきました。

町田委員の会長就任につきましては、皆様の拍手をもってご承認いただきたいと存じます。

— 満場の拍手 —

大変ありがとうございました。

会長は、町田委員に決定いたしました。

町田会長につきましては、会長席へお移りいただきたいと思っております。

— 会長席へ移動 —

それでは、早速ではございますが、会長よりご挨拶をお願いしたいと存じます。

— 会長 挨拶 —

事務局

大変ありがとうございました。

続きまして、あきる野市都市計画審議会条例第4条第3項の規定に基づきまして、会長から会長職務代理のご指名をお願いしたいと存じます。

会長

それでは、あきる野市都市計画審議会条例第4条第3項の規定に基づきまして、私から職務代理者の指名をさせていただきます。

坂本委員に引き続きお願いしたいと思います。

よろしく願いいたします。

－ 坂本委員 了承 －

事務局

ありがとうございました。

続きまして、議事に入る前に、本日使用する資料の確認をさせていただきます。

はじめに、先日配布させていただき、お持ちいただいた、第34回あきる野市都市計画審議会諮問資料になります。

続きまして、本日、お手元に配布させていただきました日程、委員名簿が、それぞれA4版で1枚ずつと、諮問事項の資料が、「武蔵引田駅周辺地区の地区計画及び用途地域等の都市計画の変更」A3版で3枚、都市計画案に係る意見書がA4版で4枚となります。

それでは、これより、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、会長が議長になっておりますので、会長よろしく願いいたします。

会長

それでは、お手元の日程により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、指名するに当たっては、名簿順に指名させていただきますので、よろしく願いいたします。

本日の署名人は、辻委員にお願いいたします。

議事に入ります前に、本日、傍聴にお越しの皆様におかれましては、新型コロナウイルス感染症対策としてマスクの着用、手指の消毒にご協力いただき、ありがとうございます。傍聴にあたりましては、傍聴券の裏面にあります注意事項を遵守いただきますようよろしく願いいたします。

それでは議事に移ります。市長から諮問のあった「議案1、秋多都市計画道路の変更」を審議いたします。事務局の説明を求めます。

都市計画課長

それでは、秋多都市計画道路3・5・8号玉見ヶ崎線の都市計画の変更について、お手元

の諮問資料に基づきまして説明させていただきます。

お手元の資料につきましては、資料1の1枚目が計画書、2枚目が理由書、3枚目が計画図となっております。

それでは、秋多都市計画道路3・5・8号玉見ヶ崎線の都市計画の変更につきまして、ご説明申し上げます。

秋多都市計画道路3・5・8号玉見ヶ崎線は、八王子市境であります、あきる野市小川字仲田を起点とし、あきる野市小川東二丁目の睦橋通りとの接続部を終点とする延長約350メートルの路線となります。本路線のうち、睦橋通りとの接続部から約310メートルの区間は玉見ヶ崎土地区画整理事業により、整備済みとなっております、残りの八王子市境から約40メートルの未整備区間は、平成28年3月に東京都と特別区及び26市2町で策定した「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」において、隣接するあきる野市と八王子市との間で、都市計画の不整合が生じることから、検討・調整が必要な「計画内容再検討路線」に位置付けられ、事業主体である本市に、今後の整備の方向性を定めるとともに、必要な都市計画手続きの実施を求められております。

市では、検討・調整を行った結果、八王子市側に本路線の接続先となる都市計画道路の予定がないことから、整備済み区間を含めまして、都市計画道路としての位置付けを廃止することとした都市計画の変更となります。

都市計画の変更案につきましては、都市計画法第19条の規定に基づく東京都と協議を行い、同法第17条の規定に基づき、本年2月17日から2週間、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、よろしく願いいたします。

会長

それでは、質疑に移ります。質疑のある方は挙手を願います。

委員

廃止の理由として、接続先がないということが挙げられていますが、計画を決定した当時、接続先の計画があったのかどうか教えてください。

もしあったとすれば、その計画が廃止になったのがいつか教えてください。

都市計画課長

こちらの計画を確認したんですけれども、今回の計画変更にあたりまして、八王子市と協議を行っております。その時に確認したところによりますと、当初から計画がないとお話がありました。当時のことなので担当者も分からないと思うんですけれども、一応そういうお話をいただいております。

委員

ここを都市計画道路として、決定するときに接続先がなかったのに、決定したわけですね。それで今、接続先がないから廃止にするというのはちょっとおかしい話かなと思います。

それとですね、40メートルの未整備区間。これについては、廃止にするのは実質的に、

私は構わないと思います。ただ、310メートル。既に終わっている所ですね、ここが区画整理事業の中で、都市計画道路として整備したわけで、都市計画道路として国と東京都から補助金もいただいているんだと思うんです。その意味で、この310メートルはあくまで都市計画道路として残しておくべきだと私は思います。

接続先がない都市計画道路がおかしいということであればですね、あとで審議される引田駅北口土地区画整理事業地内の秋3・4・18号線こっちの方がもっとおかしいわけです。幅員16メートル、それから延長310メートルで南側は行き止まりの道路。その先に抜ける計画はありません。しかも、東側に100メートル離れていないところに幅員18メートルの秋3・4・13号線、これがあるわけです。それを今から作ろうとしているわけですが、既に出来上がっている秋3・5・8号線、これを廃止する必要はないと思いますけども、そのことについては、市はどうお考えでしょうか。

都市計画課長

秋3・5・8号線につきまして、これを廃止する必要がないんじゃないかというようなお話しなんですけれども、都市計画道路の考え方としましては、都市計画道路と都市計画道路を結ぶネットワークを作るということが考え方にありまして、その意味でこちらの秋3・5・8号線は、行き止まり道路ということになってしまいますので、今回については廃止という風に考えております。

引田の行き止まり道路になりますけれども、こちらの都市計画道路について、同じような考え方はおかしいんじゃないか、というようなお話しがあったと思いますけれども、こちらについては、昔でいう停車場線で駅前まで引張る。そういう形の都市計画道路の位置付けという風に考えておまして、こちらについては計画通り整備して、都市計画として位置付けるという形で考えております。

委員

昔の停車場線とおっしゃっていたんですけれども、そこはわからないんですけれども、310メートルも北に伸ばす必要はあるのでしょうか。駅前のエリア、これ都市計画道路の一部ということですよ。そこから秋3・4・18号線をもっと短い道路にできるということで、おかしいと思いますが、議論があっちの方になってしまうとおかしいので、今の回答では納得しません。

私はそもそも秋3・5・8号線、計画がないのに都市計画道路で作ってしまったのですから、残っているところは作る必要はないと思います。税金の無駄になりますので。残っているところは廃止するのは構わないんですけども、今あるところをわざわざ都市計画道路から外す必要はない。都市計画道路として補助金も入っている訳ですから、ということです。

もう一つ質問しますと、秋3・3・9号線、これ五日市街道以南とそれと同じように今回秋3・5・8号線と同じようにですね、八王子の方の向こう側には計画線がないわけですよ。ということは、ここは特に未整備ということですので、もっと早い段階に廃止すべきだと思うんですけども、その辺を併せて考えていらっしゃるのかどうかお願いいたします。

都市計画課長

秋3・3・9号線の五日市街道の南側からということになりますけれども、こちらにつきましても、

秋3・5・8号線と同様にですね、現在、八王子市の先がないという状況になります。こちらについては、先ほど申しあげました第四次事業化計画、こちらにて、見直し検討路線ということになっておりますので、こちらについても検討していく予定ではあります。

会長

委員、よろしいでしょうか。

委員

はい、結構です。

会長

他にいかがでしょうか。よろしいですか。

はい。それでは本案につきまして、皆様方のご意見等についてのお諮りをいたしたいと思っております。

本案につきましてご意義なしの方については、挙手をお願いいたします。

(挙手多数)

ありがとうございました。

挙手多数でございますので、あきる野市都市計画審議会条例第5条第4項の規定によりまして、委員の過半数により、本案は、異議なしと決することといたします。

続きまして、議案第2号、秋多都市計画用途地域の変更についてから、議案第5号、秋多都市計画武蔵引田駅周辺地区地区計画の変更についてまでは関連がありますので、4件を一括して説明を受けたいと思っておりますが、ご意義ございませんか。

— 異議なしの声 —

それでは、事務局説明をお願いします。

都市計画課長

それでは、諮問2から諮問5までを一括してご説明申し上げます。少々長くなりますけれども、ご了承願います。本日の資料2から資料5、こちらでありますけれども、こちらは都市計画法に基づく計画書等の写しとなっており、説明につきましてはA3横カラーのもので説明させていただきたいと思っております。

内容の説明の前に、これまでのまちづくりの経緯について、確認を含めましてご説明させていただきます。

地区特性や課題を踏まえまして、産業系複合型土地利用の推進を図るため、東京都や市の都市計画を踏まえた『武蔵引田駅周辺地区まちづくり方針』が平成26年8月に定められています。これらの計画や方針を実現するため、平成27年3月には市街化区域への編入や、用途地域、地区計画等の都市計画の変更を行いました。また、平成30年から、将来のまちなみについて検討するため、まちなみづくり懇談会を3回開催し、ワークショップ形式で地権者の皆様と意見交換をさせていただき、取りまとめた上で東京都と協議を進めてまいりました。途中、土地区画整理事業の見直しのため中止期間があったものの、本年8月には概ねまとまった協議結果をお示しいたしました。このように、まちなみづくり懇談会等による皆様との検討により、まちづくりの方向性が定まったことや、土地区画整理事業による都市基盤整備の準備や仮換地指定、また、来年度からの移転等のスケジュールに影響を与えないようにするとともに、具体的な方針に基づいたまちづくりを誘導していくために、都市計画の変更を行うものでございます。

また、法定手続きとしまして、9月17日から2週間、都市計画法第16条の規定に基づき地区計画原案の縦覧を行うとともに、説明会を3回実施しました。意見書の受付けについては9月17日から3週間受付けを行い、1件の意見書の提出がございました。

事前に配布しておりますA4版1枚の意見書をご覧ください。

この地区計画原案に対する意見書につきましては、表左側にお示ししたとおり、武蔵引田駅周辺地区における沿道ゾーンの計画や大型商業施設誘致のための幅員16メートルの都市計画道路の築造に対する意見がありました。

はじめに、一点目に対する市の考えですが、地区計画原案の策定に当たっては、まちなみづくり懇談会を開催し、地域住民の皆様からのご意見をもとに定めたものであり、沿道ゾーンに設定する住宅複合地区については、今後の高齢化の進行や人口減少を見据えたコンパクトシティの観点もあわせ、住宅地区からの徒歩での生活圏内の生活利便施設を誘導することにより、居住者の利便性の向上が図られること。また、武蔵引田駅利用者への利便に寄与するものとして方針を定めたものであります。また、駅前の商業地区には、駅前にふさわしい高度利用のできる店舗や事務所を誘導するものとしていることから、住宅複合地区の生活利便施設及び地区外的大型商業施設との競合はないものと考えております。

二点目の土地区画整理事業により駅前広場が整備されることにより、駅前通りとなる秋3・4・18号線を安全なものとするため、住民及び駅利用者の安全確保のための片側3.5メートルの歩道設置、車両と自転車の通行帯の確保として車道幅員を9メートル、全体を必要最低限の幅員として16メートルとしております。

このようなことから、市として検討いたしました。今回の地区計画案に反映するものはありませんでした。

その後、都市計画法第19条の規定に基づく東京都協議を行い、11月16日から2週間、同法第

17条の規定に基づく都市計画案の縦覧に供したところ、意見書の提出が3件、また受付期間外に1件ございました。この内容につきましては、後ほどご説明させていただきます。

それでは、本日配布いたしました、A3版資料「武蔵引田駅周辺地区の地区計画及び用途地域等の都市計画の変更」をご覧ください。

まず「1 用途地域等の変更について」でございます。

はじめに、用途地域等についてです。

土地利用の方向性が決まるまでは暫定的な土地利用を図ることとされていたため、現状では第一種低層住居専用地域で建ぺい率40パーセント、容積率80パーセント、第1種高度地区になっています。

この制限を、地区計画の変更と併せて、土地利用の方針や建築物等の用途の制限と適合するように変更します。

防火地域及び準防火地域については、今回の変更に伴い、土地利用の増進を図ることにあわせて、火災からの危険を防ぐため設定するものです。

それでは具体的に地区ごとに説明していきます。

紫色の部分になります。

こちらにつきましては、物流施設や給食センターの立地が予定されていることから、用途地域を準工業地域、建ぺい率を60パーセント、容積率を200パーセント、高度地区が第2種高度地区、準防火地域としております。

続きまして、薄い黄緑色で塗られた地区になります。

こちらについては、まちなみづくり懇談会において住宅ゾーンであっても歩道のある道路沿いは店舗を許容してもよいのではとの意見がありまして、農業関連施設や店舗なども立地する緑豊かな住宅地を許容するため、用途地域を第1種中高層住居専用地域とし、建ぺい率を60パーセント、容積率を150パーセント、高度地区が第2種高度地区で準防火地域としておりますが、住宅ゾーンという低層住宅のまちなみの景観を形成していくため、このあと説明する地区計画で建ぺい率、容積率、高さについて制限をしております。

続きまして、黄色い色に着色した地区になります。

こちらにつきましては住居系として、共同住宅、生活利便施設、事務所などの業務系施設などを許容する第2種中高層住居専用地域として、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、高度地区が第2種高度地区で準防火地域としております。

次に市街化区域編入前に開発された地区になります。

こちらの地区につきましては、既に住宅が立地し、住環境が整備されていることから、現状を保全すべきとして、用途地域の変更等はございません。

ただし、将来的な防災上の観点から地区計画において、かき柵などの制限を設けています。

次に、オレンジ色で色づけしました地区となります。

駅に近接する立地特性、大街区化を生かした土地利用を誘導するため、用途地域を第2種住居地域とし、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、高度地区が第2種高度地区で準防火地域としております。

続きまして、ピンクに塗られた地区になります。

こちらは都市機能の集積と土地の高度利用により、駅前にふさわしい商業地を形成するため、用途地域を近隣商業地域とし、建ぺい率80パーセント、容積率300パーセント、高度地区が第3種高度地区で準防火地域としております。

最後に、区域の真ん中、緑色の地区になります。

こちらは、静かで緑豊かな低層住宅地を形成するため、用途地域を第1種低層住居専用地域とし、建ぺい率50パーセント、容積率100パーセント、第1種高度地区に指定し防火、準防火地域の指定はございません。

以上、用途地域につきましては、このような形で変更を考えております。

続きまして、2ページ目をご覧ください。

「2 地区計画の変更について」の内容をご説明いたします。

平成27年3月に武蔵引田駅周辺地区地区計画を定めておりますが、地区計画は大きく3つの項目で構成されています。その3つとは、「地区計画の目標」「地区計画の方針」「地区整備計画」となります。

「地区計画の目標」と「地区計画の方針」につきましては、時間の関係もございますので、お配りしました資料5「地区計画の計画書」こちらを後ほどご確認ください。

ここでは、地区施設や建物の事項を定めた地区整備計画についてご説明します。

はじめに、地区施設についてですが、地区内の都市計画道路を除く、区画道路に位置付けています。

また、区域西側の産業地区の街区それぞれに、緑地帯を新たに追加しています。これは、隣接する周辺敷地との環境に配慮し、敷地外周部に緩衝帯として緑地を配置するものであります。

次に誘導容積型地区計画の導入についてご説明します。

誘導容積型地区計画とは、下に書いてありますとおり、道路などが未整備であるところで、土地の有効活用の利用と併せて道路整備を誘導する制度です。2段階の容積率を定め、道路などが整備されたところから、高い方の容積率を適用するようにしています。

先ほどの用途地域等は今年度中に定める予定であります。あわせて容積率も高くなります。道路の整備につきましては、数年かけて整備することとなるため、その間は既存の道路指定で建築出来る可能性があることから、公共施設の整備をしつつ、良好な市街地の形成を図る必要があるため、誘導容積型地区計画を導入し、道路が整備されるまでは暫定的に80パーセントの容積率を指定しております。

次に、3ページ。こちらをご覧ください。

ここからは、建築物に関する事項についてご説明いたします。

地区計画では用途地域で定められた建築可能な建築物を制限することができる他、様々な制限を定めております。

地区ごとに制限の内容や種類が異なりますので、地区ごとに説明させていただきます。

はじめに、医療福祉地区及び産業地区Aでございます。医療福祉地区に関しましては、既存の地区計画から変更はございません。産業地区Aにつきましては、建築物の用途の制限について、既存の制限に加えまして、付属建築物を許容できるようにしております。

続きまして、住宅地区Aでございます。

この地区の用途の制限につきましては、低層住宅に加えまして、小規模店舗等を許容するため、戸建て住宅、共同住宅、兼用住宅、2階までの部分が500平方メートル以下の店舗、学校や老人ホーム、保育所等、公衆浴場、診療所や派出所等それ以外の、建築物が建てられないよう制限しております。

建築物の敷地面積の最低限度は、狭小な敷地の細分化を規制する目的で定めており、この地区は120平方メートルで、それ以下に分割した敷地で建物を建築することは出来ません。

壁面の位置の制限については、道路に面した部分や他の建築物の間に有効な空地を確保するために設けるもので、この地区では、道路境界及び隣地境界から50センチメートル以上壁

面後退をするものとしております。

次に建築物等の形態意匠の制限についてですけれども、建築物等の屋根や外壁など戸外から望見される部分について形状、材料、色彩などについて制限するために設けるもので、この地区を含め、全部の地域について、刺激的な原色を避け、落ち着いた色調にするものとしております。

次にかき柵の構造の制限になります。防災上の観点から、道路に面する部分は生け垣又はフェンスとしまして高さは1.2メートルまでとします。ただし、ブロック等のフェンスの基礎については高さ60センチメートルまで許容し、門柱又は門扉等については適用除外としています。

次に高さの最高限度でございます。この地区につきましては、店舗等を許容するため、第1種中高層住居専用地域となっておりますが、後背地にある第1種低層住居専用地域に配慮した、ゆとりあるまちなみを形成する区域になることから、10メートルの高さ制限をかけております。

最後に地区計画による建ぺい率と容積率の最高限度になりますけれども、建ぺい率を50パーセント、容積率を100パーセントに制限しております。

当初、この地区については、まちづくり方針等でも低層住宅のまちなみを形成することとなっておりますが、懇談会等の中で、店舗等を許容しても良いのではとのご意見をいただき、それを基に東京都と協議してまいりました。その結果、用途地域については第1種中高層住居専用地域とすることはできたものの、後背地にある第1種低層住居専用地域と連たんした、ゆとりあるまちなみを形成する区域になることから、同様の建ぺい率と容積率とすることといたしました。

続きまして、住宅地区Bでございます。

用途の制限につきましては、戸建て住宅、共同住宅を中心とした地域とするため、戸建て住宅、共同住宅、兼用住宅、学校、老人ホームや保育所等、公衆浴場、診療所や派出所等以外の建築物を制限しております。

敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、形態意匠の制限は先程と同様のものとなっております。

つづきまして、住宅地区Cになります。

この地区は閑静な住宅地区にしたいというご意見も多かったことから、建築出来るものを戸建て住宅、住戸の数が5戸未満の共同住宅とし、兼用住宅についてはにぎわいの少ない診療所を兼ねる兼用住宅のみ許容しております。

その他、学校・派出所等について許容するものとしております。

敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、形態意匠の制限は先程と同様のものとなっております。

続きまして、住宅地区Dでございます。

この地区につきましては、用途地域の説明でもお話したとおり、既に住宅が立地し住環境が整備されていることから、現状を保全すべきものとし、地区計画の建築物の制限はございません。

ただし、将来的な防災上の観点から、原色を避ける形態意匠の制限と、かき柵などの制限を住宅地区と同様にかけております。

住宅ゾーンの地区計画につきましては以上ようになります。

次に、4ページをご覧ください。

こちらでは、産業ゾーンや駅前の商業や複合地区についてご説明します。まず、西側にある産業地区Bでございます。

こちらの用途の制限につきましては、事務所・倉庫業倉庫・工場・研究所のみ許容しております。

建築物の敷地面積の最低限度は、1,000平方メートルで、形態意匠の制限は住宅地区と同様に刺激的な原色を避け、落ち着いたある色調とするものとしております。

壁面の位置については、地区施設として緑地を配置していることや、道路に対して圧迫感が少なくなるよう2メートル以上の後退としております。

高さにつきましては、極端な高層建築物等が建たないよう25メートルの制限をかけております。

次に商業地区でございます。

こちらにつきましては、駅前でございますので、賑わいの創出を妨げる建築物を制限することとしております。

1階部分を住宅系とすることを制限しているほか、まちなみづくり懇談会でご意見をいただいた中でマージャン屋やぱちんこ屋などのギャンブル性の高い用途の建築物を制限し、自動車教習所、倉庫業倉庫、畜舎も制限しております。

敷地面積の最低限度は街区の形成の度合いから200平方メートルとしております。

壁面の位置の制限につきましては、皆様方から周辺の山並みが見え、道路から広い空が見えるようにしてもらいたいとのご意見があり、道路境界から1メートル以上後退するものとしておりますが駅前広場と駅前通りに面する建築物については高さが10メートルまでの部分については1メートル、10メートルを超える部分については3メートル後退するものとしております。

形態意匠につきましては、刺激的な原色を避け、落ち着いたある色調にするものとしておりますが、ここでは商業地区ということから屋外広告物につきましても、周辺環境に調和し、都市景観に配慮したものとしております。

オープンで広々とした駅前にするため、駅前広場と駅前通りに面する壁面後退をした部分には門や塀などの工作物の設置を制限しております。

続きまして、住宅複合地区Aになります。

用途の制限につきましては、商業地区と概ね同様となります。1階部分を住宅系とする建築物、マージャン屋やぱちんこ屋、自動車教習所、畜舎も制限し、倉庫業倉庫につきましては許容しております。

敷地の最低限度につきましては、500平方メートル、壁面の位置の制限、形態意匠の制限と屋外広告物については、商業地区と同様となっております。

高さについては15メートルを最高限度とし、駅前通りに面する壁面後退部分については門や塀などの工作物の設置を制限しております。

住宅複合地区Bでございます。

こちらの地区の用途の制限につきましては、第2種中高層住居専用地域で建築出来るものの中から、倉庫と危険物の貯蔵又は処理に供する建築物を制限しております。

敷地面積の最低限度につきましては、120平方メートル、壁面の位置の制限、形態意匠の制限と屋外広告物、高さの最高限度については、住宅複合地区Aと同様となっております。

こちらの地区は戸建て住宅も想定されるため、工作物の設置制限はしておりません。

以上が、産業・商業・複合ゾーンの地区計画になります。

最後に、すべての地区において、敷地内の緑化に努めていただくこととなっております。

次に、5ページをご覧ください。

まとめとなりますが、こちらの表が本日説明したものをまとめたものとなります。こちらにつきましては後ほどご確認ください。

続きまして、今後の手続きに関しましてですが、本日の都市計画審議会を経まして、年末又は年始までには都市計画決定をし、その後地区計画につきましては、令和3年3月末に条例化したいと考えております。

最後に、先ほどお話ししました意見書につきまして、ご説明させていただきます。A4版3枚綴りの方をご覧ください。意見書の1枚目になりますけれども、武蔵引田駅周辺地区に関する都市計画案に関する意見書の要旨を説明させていただきます。

ここに書いてございますように、都市計画案については、令和2年11月16日から2週間、縦覧いたしました。都市計画法第17条の規定により、3通の意見書ですね。受付期間外に1件意見書の提出がありました。意見の内容について次のように取りまとめさせていただきました。全ては読み上げませんので、概略についていくつか読み上げさせていただきます。

まず、都市計画に関することといたしまして、まず1つ目としまして高度地区について、駅前街区の第3種高度地区について、高さ制限がないことから日影に影響が出るので見直すべき旨のご意見がありました。それに対しまして市の見解としては、「本市の高度地区につきましては、主として居住環境の保全を図る観点から、斜線制限型高度地区を採用しております。駅前街区においては駅前にふさわしい高度利用のできる店舗や事務所を誘導するものとしており、日影の影響については地権者の皆様の意向を伺いながらシミュレーションを行い、隣接街区への影響は標準以下となることを確認した上で、高度地区の案を決定しております。」としております。

続いて、二つ目は農地がどのように配置されるのか不明であり、地区計画などの手法を活用し、農業の持続を可能とする計画を策定するため検討をし直すべきである旨のご意見がありました。これに対しまして市の見解としましては、「本地区計画案では、区域の整備・開発及び保全に関する方針の住宅ゾーンにおいて、農地及び緑地等の保全を位置付け、住・商・工・農のバランスのとれた複合型市街地の形成を図ることになっております。将来にわたって農地等の保全を推進するため、今後も生産緑地地区の追加指定を行ってまいります。」としております。

それから2枚目裏面のその他につきましては、都市計画案についてではなく、まちづくりや区画整理事業に関するものなので後ほど参考にご覧ください。

このようなことから、市としましては、計画案を修正せず、案として策定したいと考えております。

以上、説明を終わらせていただきます。

会長

事務局の説明が終わりました。これより質疑に入ります。質疑のある方は、挙手をお願いします。

はい、委員どうぞ。

委員

ご説明ありがとうございました。実際に意見書についてですね、意見書とその市の見解について何点か質問したいと思います。まず9月17日から30日に出された、最初のページですね。意見書についてですけども、最初のところ、大型商業施設、これについて疑問を呈している、そういう意見書です。これを読んだ時にですね。答えになっていないんじゃないかなと思いました。市の見解の冒頭にまちなみづくり懇談会での意見を聞いて、地区計画を策定した。という説明になっていて、この意見の中では大型商業施設に疑問を呈していると。それに対してこれはまちなみづくり懇談会で意見を聞いて、住民の意見で決めたことだ。という風に受け取れる訳です。ですが、まちなみづくり懇談会に対して先ほどご説明あったように、平成30年から三回ほどぐらいなんですね、この時にはもう大型商業施設が来ることが決まっていた訳です。ですので、これを冒頭にもってきて、あの大型商業施設の誘致は問題なんじゃないかということに対して市の見解を書くのは、私はおかしいと思います。武蔵引田駅北口土地区画整理事業の進捗状況というのは、地権者に知らせるために、「かわら版」という通信を出されていますよね、ホームページにも公開されています。その1号から7号あたりまでを見ればよくわかるんですけども、大型商業施設誘致が決まったのは、今回示された市の見解で書いてあるような理由で決まった訳ではありません。徒歩で行ける生活圏内に生活利便施設が必要なもの、これは確かに住民の意見、共通理解としてありました。しかし、大型商業施設を誘致するべきかどうかは、きちんとした合意形成を図れることなく決まってしまったんです。これは「かわら版」を見れば明白です。誰によって決まったかといえば、ここに進出したい商業系企業の意向があつて、それに応じて、企業に土地を貸したいという地権者の意向があつたと。そういう人達の合意があつたので決まったということなんですね。この大型商業施設というのは、企業の意向によって面積も決められたと思います。2017年9月の「かわら版」には、早々と月額賃貸料の金額まで載ってるわけです。ですから、まちなみづくり懇談会よりもっと前に決まっているわけです。一体誰がこの商業施設を決めたのか、誰のためのまちづくりということなのかというのを思います。この点について、市の意見がおかしいと思うんですけどもいかがでしょうか。

会長

はい、事務局お願いします。

都市計画課計画係長

はい、お答えさせていただきます。すみません、確かに市の見解の書き方といたしましては、おっしゃられるように皆様に意見をもらって定めた街区にそういう施設を誘致したというふうに捉えられしまう書き方だったということは、私どもの書き方が誤ってたかなと思います。

ただ、その回答に書いてありますとおり、今後の高齢化から人口減少を見据えたコンパクトシティの観点というのは、国が示しておりますとおり一極集中ではなく、各駅等の拠点を中心とした生活中心地について拠点を設けるものでございまして、その中の考え方からすれば、商業、駅前に住むために公的な商業、更に生活利便施設を誘導する必要もあるという形の住居、産業という形でまちづくりのバランスのとれた方針を定めておりますので、そういった形で地区計画が定められているといった見解でございますので、書き方の方についてはちょっと反省点としていきたいと思っております。以上です。

会長

はい、委員どうぞ。

委員

大型商業施設がここで本当に必要なのかどうかということ、住民は十分話し合ってますね、このぐらいの規模の大型施設を呼びたいんだと、そういうことでこのまちづくりが決まった訳じゃないということなんです。その部分はとても私は問題だと思います。大型商業施設を誘致ということがあったので、ここ市施行としては非常に珍しくですね、区画整理事業の全エリアの申出換地が途中で突然、審議会に諮られることがなく導入された訳です。大型商業施設を呼ぶとなるとそういうことしなきゃいけない訳です。この申出換地というのは土地区画整理法には規定されていない、法律にない申出換地です。

しかも、国交省のマニュアルを逸脱して換地に影響のある地権者から同意もとらずに、強行したわけなんです。非常に問題のあるやり方で、この大型商業施設が誘致されたということですので、私はこれはとても認めることができない。そのように思います。いかがでしょうか。

区画整理推進室長

土地区画事業担当の沖倉でございます。私の方からご説明させていただきます。まず、そもそも、この土地区画整理事業につきましては、事業計画に基づいて事業する必要がございます。事業計画には土地利用計画というところに、秋3・4・13号線と先ほどご案内ありました秋3・4・18号線、引田駅北口線ですけども、その沿道については、沿道利用に配慮した土地利用を図り、居住者の生活利便に資する市の道を誘導すると書いてありますので、まずそれに基づいたまちづくりを進めていかなければならない大前提がある中で、今回私どもはほとんどが申出換地というものを採用しております。これは区画整理事業運用指針にも、委員さんご質問に書かれておるんですけども、法律に基づかないという表現はあるんですけども、法律に基づく申出換地というものと、法律に基づかない申出換地というものがございまして、今回私どもは法律に基づかない申出換地を採用しております。その中で区画整理事業を行うに当たりまして、地権者の方々、将来の土地利用の理想、目的をお持ちですので産業ゾーンへ申出換地をして土地を売却したい方、或いはスーパー・店舗等に貸し付けたい方、静かな住宅地にお住まいになられたり、駅前で商売をなさりたい方、という方々の希望に沿った形で進めたいということで、この申出換地を採用しております。ですので、事業計画に基づいた土地利用を目指した地権者がいて、そこにいらっしゃるスーパーマーケットの企業者がいて、相互の目的が合致しましたので、これを採用したということでござい

ます。以上です。

会長

はい、委員どうぞ。

委員

一カ所すごくおかしいところがあります。

事業計画に基づいて、大前提としている沿道ゾーンですね。その利用を考えていたと。その中で申出換地という手法は法律には規定はしていないけれど、国交省も認めているやり方を使ったと。なんか最初から決まっていたように思いますけれども、この沿道ゾーンに関して申出換地をしてもいいっていうのは途中で決まったんです。最初は産業ゾーンとかそういうところでしか申出換地はできませんよと、限られた区域しか申出換地はできませんということで事業計画がスタートしているわけです。

それで途中で、全区域で申出換地できるようになりますよとなり、その際に来たのがこのスーパーの誘致です。今の説明は一カ所間違ってると思います。いかがですか。

会長

はい、事務局。

区画整理推進室長

はい、お答えいたします。

申出換地につきましては、今、委員さんご指摘の通り、当初はですね。申出換地というのを採用しようという段階はおっしゃられる通り、地区の限定的なものの産業系誘致を図りたいものですから産業系のところに申出をしていただく方がいらっしゃいます。また、農業ゾーンについては、農業を将来的に続けたい方、集約したいという考えがありましたので、農業ゾーンへ移りたいという方がいらっしゃいます。

また、駅前には住んでいらっしゃる方が申出換地を採用しませんと、本人の望む望まないに関わらず、駅前に住宅を構えるということが発生してしまいますので、三つ目といたしましては、駅前から住宅的なゾーンへ出たい方、申出してください。当初は、この三つのパターンなんですけれども、その後、地権者の意向調査を何回か繰り返しながら集約していったんですけれども、土地を貸したいという方がいらっしゃいましたが、産業ゾーンへ来る企業さんが売却が前提だということでありまして、土地を貸し付けたりしたいという方が行き先がなかなか定まらないという状況が生まれました。それがひとつと。あと、今回居住者の方々の大きな移転が伴うんですけれども、そういった方々の居住者の負担軽減のために、先行街区。住宅に特化した専用街区を設けて、そこへまず移っていただいて、引っ越し等の負担が一回で済むように配慮する関係等々ございました。であれば地区全体でこの申出換地をした方が、まち全体のまちづくりにとっても、スピード感にしても、有利だということで、委員さんがおっしゃられてるとおり途中から申出換地の幅を広げたという経緯がございます。以上でございます。

会長

はい、委員。

委員

ここだけに時間を取るわけにはいきませんので。要するにですね、この大型商業施設があそこに必要なんだろうかという疑問は多くの市民が持つわけです。近くにイオンがあることもあって。どうしてあそこに大型商業施設がくることになったんだろうと誰もが思うわけです。その時に、地権者の方々の強い希望によってできたということではないということですよ。やっぱり企業があそこに進出したいという企業の希望があって、あと土地を貸したいという地権者のある意味、周囲のそういう方々の意向があり、それがマッチして呼ぶことになった。それが本当にあそこに必要なまちづくりのスタート点でいいんだろうかということです。

あと先ほど説明でありませんでしたけれども、そういうことで、本来であれば、原位置換地出来る方もスーパーが来ることで、申出換地で他の場所に行かなきゃいけないんです。ですから、そのことについて、本来であれば全地権者の合意を取らないとできない手法なのにそれを取らなかった。ということでこれについてはこの意見に書かれていますけれども、私も大いに疑問だと思っております。もうここで止めておきます。

もう一つ質問を続けてもよろしいですか。次のところの駅前通りについてなんですけれども、これも意見への誠意ある回答になっていないなと思います。

市の見解として答えていることは、先ほどご説明でもありましたけれども、十分な歩道を確保するためには16メートル必要だということなんです。それは事実なんですけれども、意見書の質問意図としては、そんな広い都市計画道路ではなくて、普通の生活道路では駄目なんですか。住宅の中を通る道ですので。大型商業施設とかなければ都市計画道路のような広いものがいらなかったんじゃないかと。駅前広場と秋3・4・13号線との接続をもっと工夫すれば住居地区を分断するような都市計画道路は必要ないという、そういう意見だと思えます。

先ほど述べたように、そもそも行き止まりのおかしな都市計画道路だと私は思っています。歩道を広くするためにこれだけの幅員が必要だという市の見解は、意見書の内容とかみ合っていないんです。こういう広い道路はいらないでしょ。ということですから。それについてどう思われているかということと、最後にですね意見書に広くすることで本当に安全になるんだろうかと、検証してほしいって書いてありますよね。それについてどう思われているのか見解をお示しくください。

会長

はい、事務局お願いします。

区画整理推進室長

お答えいたします。

経過のところのお答えがご意見と逸れているということの一つとして、16メートル道路の幅員の検証ということに関しましては、まず都市計画道路を決定するにあたりまして、東

京都、警視庁との計画協議がございました。その中で、当然道路ですから車と自転車と歩行者が通るわけでございますけれども、都市計画道路ですので地権者へ減歩という形で負担が及びますのでなるべく最小幅員の都市計画道路の幅員からスタートしたんですけれども、駅前の歩行者の数、或いは交通量等々を加味いたしまして、あと道路構造令等から検証いたしまして、最小幅員として16メートルという形になりました。

当初、警視庁としては20メートル或いは18メートルという幅員の提案がございましたが、過度な広幅員の道路は私どもも必要最低限ではないと、最低として16メートルを決定したということになります。

以上でございます。

都市計画課計画係長

これについて少し補足をさせていただきます。

検証については、今、室長が言ったとおりでございます。今回の意見書でございますが、都市計画の考え方といたしましては地区計画の原案についてのご意見ということで、これにつきましては都市計画道路につきましては地区計画の中には、位置付けをされておられません。ですので、確かに少し冷たい回答に見えてしまいますけれども、あくまでも都市計画の案としてご意見という観点で考えると、安全性を考えての幅員としております。という回答にならざるを得ないかなと思います。

会長

はい、委員よろしいですか。はい、どうぞ。

委員

はい、わかりました。都市計画道路については意見の対象になっていないと私知りませんでしたから、わかりました。ただ、安全性の検証というのは普通に考えればですね、例えば、広い道路になってしまったので、途中でお年寄りが横断歩道まで行くのが大変だから、つい渡ってしまっという、そういうことの安心・安全ということが本当に確保できるのかという市民の意見だと思いますので、その辺は市の方も十分理解しておいてほしいと思います。

次の11月16日から30日に出された意見なんですけれども、高度制限についての意見がありました。先ほど課長の方から市の見解を読み上げていただいたんですけれども、この読み上げていただいたところですね、地権者の意向を伺いながらシミュレーションを行い、隣地街区への影響は標準以下になることを確認したと。ここの表現がとてもわかりにくくてですね、この文章をそのまま受け取ると、地権者の意向を聞いてシミュレーションをしたら、隣の地区への影響はなかったと読み取れるわけです。そうすると、地権者が変わって利用の方法が変わったら、シミュレーションが変わって影響が出ちゃうのかなというふうにも取れるんですけれども、そこの辺をもう少し正確に説明してください。

会長

はい、事務局お願いします。

都市計画課計画係長

はい、すみません。ご説明させていただきます。

この駅前街区につきましては、もちろん駅前に換地される地権者様にどういった想定があるのか、二筆お持ちの方もいらっしゃいますので、それを大きく使うのか、一筆使うのかそういうものが確かにお聞かせいただいて、その時に、予定の建ぺい率、容積率を最大を見た中で日影のシミュレーション、高度地区でどこまでが建てられるのかどうかというものを最大値をみた中で、シミュレーションを起こして、その中で、日影についても問題がないかどうかというところまでシミュレーションをした結果、特段影響がないというところで、標準以下という表現でございますけれども、これにつきましては、東京都の日影の条例の中でメニューが測定水平面が6メートルと4.5メートルがある中で、あきる野市の場合は4.5メートルの厳しい方を採用しておりますので、標準っていう考え方がどちらが正しいかというのがありますけれども、これから比べるとそれ以下になるということでございますし、市が採用している日影の中に際してもちゃんと基準を建築確認も下りない話ですから、それもクリアできてると。そういった表現にて標準という言葉を使わせていただいております。

会長

はい、委員どうぞ。

委員

わかりました、最大値の中でということですね。容積率とか建ぺい率、最大値の中でということで日照を確保されていると。

それから市の4.5メートルという少し数値が出ましたけれども、厳しい基準、都の日影の規制ですかね、それを採用してるということだったんですけれども、もしそうであれば、そのことを地区計画の中にはっきり謳うことができないんでしょうか。あきる野市の場合には、あきる野市のこの計画では、この都の条例のこれを採用してということを入れたいですね、意見書に書かれているように高度については何も制限がないのかというふうに思えるものですから、それを地区計画に入れていただくことができませんか。

会長

はい、事務局どうぞ。

都市計画課計画係長

高さの制限については入れることができると思うんですけども、日影の制限については都で条例化されておまして、その中にあきる野市の全域についてはその近隣商業地域においては測定水平面が

4.5メートルという規定がされておりますので、それを定める必要はないというふうに考えております。

会長

委員、地区計画はメニューが決まってるんです。定められるもののメニューが決まっています、今、高さの問題にされておりますけれども、地区計画を定めることで高さの最高限度ということになりますよ。なので、日影については今、答えがございましたように日影条例で地区の指定がされていて、制限がかかっている。ですから条例の方に役割をもってもらって、そういう役割分担なんです。

はい、どうぞ。

委員

それはわかりました。

ただ地区計画は住民の為に作っているものなので、気持ちとしては、そういう都の条例に従いますとか、何かがあるんだということがわかるようにしていただきたいなど。これは要望にとどめておきます。

会長

はい、わかりました。ご意見ということで。

委員

次の農業について書かれている意見なんですけれども、元々目的として掲げていた住・商・工・農のバランスのとれたまちづくりの農というのは、事業計画書読んでみましたが、農地であって単なる緑地ではありません。農地を含めたバランスのとれたまちづくりというふうにうたっているわけです。ところが市はいつの間にか、農地だった農を農地及び緑地というふうに読み換えちゃってるんです。ここでもそうですけど、これはおかしいと思います。農地については、現在の地権者の意向にただ従うだけでは市が掲げたバランスの取れたまちづくりといえる程農地を確保できないということはもう早い段階からわかっていたと思います。早い時期に意向調査を行って、当初、市が計画していた農業としてのエリアは埋まらないということがわかったわけです。ですから埋まらないということは、市が考えていたバランスがとれなくなるということなので、そこでなんらかの、農地を確保する、バランスがとれる、そうした方策をここで行う必要があったと思うんですけれども何か方策を講じられたのでしょうか。

会長

はい、事務局お願いします。

都市計画課計画係長

はい、お答えいたします。

都市計画的な農地等を確保する方策といたしましては、都市計画の中では生産緑地が一つございます。それはご承知のとおり指定をさせていただいておりますが、また近年農地の保全という観点から田園住居地域という新しい用途地域ができて、それが要は都市計画的な農地を、今まで都市計画で農地を保全するっていうものがほとんどない状況でしたので、

それを保全する方策として、田園住居地域というものができたわけでございます。

それにつきましては、田園住居地域がどういうものかといったものについては説明会をさせていただいております。それでですね、もちろん農地の地権者さんにご意見等いただいております。皆様がいいねということであれば、それを採用するに至った可能性はあるんですけどもなかなか自分の代はいいですけども、代が代わった時にどうするかっていうような、考えや個人的事情もございまして、なかなか田園住居地域自体が指定の300平方メートル以上の開発規制があったりとかございまして、なかなか採用するに至らなかったという状況でございます。以上です。

会長

はい、委員どうぞ。

委員

田園住居地域って決まったのがちょっと遅かったのもあると思います。ただ今のお話だと、要するに努力はしたけれども、具体的な何か方策はないということですよ。そういう中でこの質問に対してですね、「今後生産緑地地区の追加指定を行って参ります。」ってこれすごく無責任な書き方だと思いますよ。生産緑地指定、あとで話しますけどそんなに指定されないわけですよ。再指定。それがわかっていながらこの意見に対して、バランス出ないじゃないかという意見に対して、「生産緑地指定をやっていきます。」っていうのはとても誠実な見解とはいえないと思います。

関連するので続けて質問させていただきますけれども、次の生産緑地について意見が出てると。「区画整理を前提とした土地の生産緑地として指定した正当性はどこにあるのか。公平性を欠く指定だった。」と厳しい意見が出ています。それに対する市の見解としてですね、都市農業振興基本計画で、都市農地が宅地化すべきものから、あるべきもの変わったと。そのことで農地及び緑地を確保できるようになったので指定をしたというふう書いてあるわけです。つまり、都市緑地法の改正で生産緑地における建物の規制とかが緩和されたわけですね。それはそのために、それまで農地の維持が難しいなと思っていた地権者が、規制が緩和されたので、農地を持ち続ける可能性が出てきた。そこで農地所有者が規制が緩和されたんで、もう一回考えてみてください。ということで再度申請を募って指定した。そういうふう書いてあるように読めるんですよ。それでよろしいですか。

会長

はい、事務局お願いします。

都市計画課計画係長

はい、考え方はそれでよろしいかと思えます。

会長

はい、委員。

委員

私はそれは嘘だと思います。あえて嘘と言わせていただきます。

なぜなら、生産緑地法の改正が後から追加で指定した理由であるとすれば、農地の所有者に、「どういう法改正でどんな規制緩和されたのか、だからこういうふうな可能性があるんで、農地として残しませんか。」という説明を受けて、「それであれば農地を続けよう」と思い直した農家の方が追加で指定をします。そういうことは何かおかしいわけですよ。先ほどの答弁では。そんなことを市は説明してませんよね。

とにかく今、農地でさえあれば換地後はどのような土地に利用しようと構わないと。換地後農地を売ろうが、スーパーに貸そうが、仮換地指定までの約2年間は誰でも生産緑地に指定できます。という、そういう説明をして、募っているわけですよ。これ。そうじゃないですか。その事実を確認させてください。

会長

はい、事務局。

区画整理推進室長

はい、お答えいたします。

今回、武蔵引田駅北口の中で、平成29年にですね、この国の運用施策の変更に基づきまして、指定する方を募っております。その中で、当時指定する段階で、農地として保全をしたいという方であったと思いますが、その時の説明としてどうしても仮換地指定というタイミングで、再度ご本人の意向を聞かなければならないということになりますので、その時にはどちらか選択をしていただく形になります。というふうに説明をさせていただきました。以上です。

会長

はい、委員。

委員

誤魔化さないでほしいんです。

地権者の方に2018年7月に配っている資料。そこにはですね、「この度都市緑地法の一部改正等により、都市農地の位置付けが宅地化すべきものから、都市にあるべきものへと転換した」と。それを受けてこの調査を行うと。「もう一回指定しますか?」となっているわけです。換地どうのこうのの話じゃないです。都市緑地法が変わったからだ。という前提で地権者の方に資料を配ってます。

ところが下を見ると仮換地の指定等は、「宅地化してもいいし、生産緑地にしてもいいと、どっちでもいいですよ。」っていうふう書いてあるんですよ。しかも丁寧に「生産緑地に指定した場合には、固定資産税が都市計画税が生産緑地としての課税になります。」と書いてあるわけですよ。これ明らかにですね、市がですよ地権者の方が悪いのではない、市が誘導した税金対策ですよ。これをここではっきり認めていただきたいんです。そういうことを市がしたということですよ。残念ながら。

会長

委員。今地区計画について審議しておりますので、この生産緑地の取り扱い等については次の議案になりますので、少し質問の趣旨をですね、修正していただきたい。

はい、お願いします。

委員

はい。会長からの忠告があるかと思うんですけれども、ただ、この意見書にですね「正当性はどこに求められるのか、公平性を欠く指定だった」って書いてあるわけですよ。それ同じ思いだと思うんですよ。今私が言っていることと。だからそれに対する市の見解をちやんとここで確かめておきたいということです。

生産緑地は後でやりますので、後でやった方がいいというのであればここで止めておきます。

会長

事務局どうですか。

都市計画課長

時間の関係もありますので、できればそちらの方から先に進めさせていただければと思っております。

会長

はい、よろしいですか。委員。

委員

はい。

会長

ただ今、諮問の2から諮問5までを対象として審議をしております。

他にご意見ご質問等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。それでは質疑等ないようですので採決に入らせていただきたいと思います。

採決につきましては議案ごとに行って参ります。まず議案第2号、秋多都市計画用途地域の変更について、賛成の方、挙手をお願いいたします。

(挙手多数)

ありがとうございました。賛成多数と認めます。あきる野市都市計画審議会条例第5条第4項によりまして、委員の過半数により、本件は異議なしと決することといたします。

続きまして、議案第3号、秋多都市計画高度地区の変更について、賛成の方の挙手をお願いします。

(挙手多数)

はい、ありがとうございます。賛成多数でございますので、前議案同様に委員の過半数により、本案は、異議なしと決することといたします。

続きまして、議案第4号、秋多都市計画防火地域及び準防火地域の変更について、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(挙手多数)

はい、ありがとうございます。賛成多数でございますので、本案は異議なしと決することといたします。

続きまして、議案第5号、秋多都市計画地区計画の変更につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(挙手多数)

ありがとうございました。本案につきましても異議なしと決することといたします。

それでは次の議案第6号、秋多都市計画生産緑地地区の変更について、事務局の説明をお願いします。

都市計画課長

それでは、秋多都市計画生産緑地地区の変更について、説明させていただきます。

お手元の資料につきましては、1ページから4ページまでが計画書、5ページに理由書、6ページ以降につきましては、計画図となっております。

はじめに、1ページの計画書をご覧ください。

「第2 削除のみを行う位置及び区域」をご覧ください。

地区番号6から532までの11地区について、地区の全部又は地区の一部、こちらを削除するもので面積は、合計で約88,720平方メートルとなります。

削除する事由といたしましては、買取り申出による行為の制限解除に伴うものが7件、市道の整備によるものが1件、土地区画整理事業による仮換地指定に伴うものが3件となっております。

次に、「第3 追加のみを行う位置及び区域」をご覧ください。

農業者の申出により、都市農業の振興や良好な都市環境の形成に資するため、市街化区域内において適正に管理されている農地について、地区番号7から540までの12地区、約12,330平方メートルを指定するものです。

次に、3ページをお開きください。新旧対照表になりますが、ただ今ご説明いたしました

削除と追加を合わせまして全 22 地区の変更を行うものです。

4 ページをお開きください。

今回の変更によりまして、現在 374 地区、面積約 74.65 ヘクタールを、373 地区、面積約 67.01 ヘクタールに変更するものであります。

続きまして、変更箇所の詳細につきまして、地区別に、計画図で説明をさせていただきます。

5 ページにつきましては今回の変更の理由書となっております。削除及び追加の理由につきましては、先ほどご説明させていただいたので省略させていただきます。

それでは 6 ページ、こちらをお開きください。

地区番号 6 につきまして、こちらにつきましては主たる農業従事者の身体の故障に伴い行為制限が解除により、地区の全部約 540 平方メートルこちらを削除するものです。

続きまして、地区番号 7 こちらにつきましては

農業者の申出により、新たに約 10 平方メートルを追加するもので、変更後は、約 6,060 平方メートルとなります。

続きまして 7 ページ、こちらをご覧ください。

図面中央右側の地区番号 19 になります。

市道の整備により、地区の一部約 210 平方メートルこちらを削除するもので、変更後につきましては、約 12,030 平方メートルとなります。

続きまして、地区番号 235 になります。

こちらについては、農業者の申出によりまして、新たに、約 490 平方メートルこちらを追加するもので、変更後につきましては、約 1,110 平方メートルとなります。

8 ページをご覧ください。

地区番号 47 になります。

こちらにつきましても農業者の申出によりまして、新たに、約 340 平方メートルを追加するもので、変更後は、約 5,900 平方メートルとなります。

9 ページをご覧ください。

地区番号 93 になります。

こちらにつきましても農業者の申出により、新たに、約 300 平方メートルを追加するもので、変更後につきましては、約 1,050 平方メートルとなります。

続きまして、10 ページをご覧ください。

地区番号 112、図面右下になります。

こちらにつきましては、相続に伴う行為制限解除、こちらによりまして、地区の一部約 410 平方メートルを削除するもので、変更後は、約 680 平方メートルとなります。

続きまして、その西側の地区番号 123 になります。

相続に伴い行為制限の解除により、地区の全部約 1,440 平方メートルを削除するものであります。

続きまして、地区番号 537 図面左側になります。

農業者の申出により、新たに、1 地区、約 390 平方メートルを指定するものであります。

次に地区番号 540 図面の中央部分になります。

こちらにつきましても、農業者の申出によりまして、新たに、1地区、約410平方メートルを指定するものであります。

続きまして、11ページになります。

地区番号198、図面中央の上の方になります。

こちらにつきましても、農業者の申出によりまして、新たに、約430平方メートルを追加するもので、変更後は、約3,430平方メートルとなります。

続きまして、地区番号301今の左側の方になります。

こちらにつきましても、新たに、約110平方メートルを追加するもので、変更後は、約1,040平方メートルとなります。

こちらの生産緑地につきましては、平成29年の生産緑地法改正を受けまして、改正された都市計画運用指針の中にあります一団の要件の緩和を受けまして追加を行うものであります。これまで一団の要件につきましては、6メートル程度までの道路・水路等に隔てられた300平方メートル以上の農地等のみを認めておりましたが、改正によりまして、稠密な市街地等におきましては、同一の街区または隣接街区に存在する、個々の農地等の面積100平方メートル以上ものについて一団としてとらえ、指定を行うことが可能となりました。

当該地区の一団の考え方といたしましては今回追加の生産緑地の北側にあります地区番号301こちらの既に指定されている地区と同一の街区にあるという考えからですね、追加を行うものでございます。

それでは12ページをご覧ください。

地区番号331になります。

こちらにつきましては、相続に伴い地区の一部約740平方メートルを削除するもので、変更後につきましては、約710平方メートルとなります。

続きまして、13ページをご覧ください。

地区番号363になります。

こちらにつきましても、相続に伴い地区の全部約850平方メートルを削除するものであります。

次のページ、14ページをご覧ください。

地区番号385になります。中央付近になります。

こちらにつきましては、農業者の申出によりまして、新たに、約590平方メートルを追加するもので、変更後は、約2,170平方メートルとなります。

続きまして資料15ページ、こちらをご覧ください。

地区番号441、こちらも中央付近になります。

相続に伴い行為制限解除により、地区の一部約470平方メートルを削除するもので、変更後は、約1,240平方メートルとなります。

16ページをご覧ください。

地区番号521になります。

こちらですね、相続に伴い行為制限解除により、地区の全部約560平方メートルを削除するものであります。

続きまして、地区番号538。今の左側になります。

農業者の申出によりまして、新たに、1地区、約370平方メートルを指定するものであります。

次のページ、17ページをお開きください。

地区番号539になります。

こちらにつきましても、農業者の申出により、新たに、1地区、約2,060平方メートルを指定するものであります。

続きまして、18ページをご覧ください。

地区番号の529、531、532の3地区につきまして、一括して説明させていただきます。

この3地区は、現在、市施行で進めております土地区画整理事業地内の生産緑地でございます。

当該地区の生産緑地につきましては平成27年度および平成30年度に追加指定をしております。今回第1回の仮換地指定を受けたことにより、従前地にあります既指定の生産緑地地区につきまして、一度削除を行っております。また、引き続き換地先において生産緑地地区の指定の意向がある方につきましては、指定申請により生産緑地の追加を行っております。

黒塗りで表現されている部分が今回仮換地を受けた既指定の生産緑地の削除をする地区を表わしております。格子状のハッチの部分につきましては仮換地先で生産緑地の指定を行う地区でございます。ドットで表しておりますハッチにつきましては従前地の削除と換地先の指定とが重複をしている地区となります。

これらの削除及び追加については、3地区を合わせまして、約8.35ヘクタール削除及び約0.68ヘクタールの追加を行うものでございます。

変更の説明については以上となります。

ただ今、ご説明させていただきました都市計画の変更案につきましては、都市計画法第19条の規定に基づく東京都協議において意見をいただいております。また、同法第17条の規定に基づき、11月16日から2週間、都市計画面の縦覧に供したところ、住民、利害関係者より意見書の提出を1件いただいております。

まず、東京都の意見につきましてご説明いたします。今回の生産緑地地区の変更につきまして、武蔵引田駅北口土地区画整理事業施行区域については、生産緑地地区の追加を積極的に推進するとともに、市域全体においてもさらなる追加を推進することが望ましいとの意見が東京都よりございました。

市といたしましてはこの意見を踏まえ、引続き、緑地機能及び多目的緑地機能の優れた農地を計画的に保全するため、積極的な生産緑地の追加指定を推進するとともに、農業委員会と連携し、都市農地貸借円滑化法を活用しながら、市民農園・新規就農者への貸借による維持・保全を図っていくこととしております。

意見書の要旨につきましては、諮問2から5の説明の際に使用しましたA4版3枚の意見書2ページ目の左側をご覧ください。

こちらに示したとおり、区画整理を前提とした土地の生産緑地に対する指定への公平性に関する意見となっております。

生産緑地の指定につきましては、都市農業振興基本計画の閣議決定により市街化区域内農地の位置付けが「宅地化すべきもの」から「あるべきもの」と変わったことから、武蔵引田

駅北口土地区画整理事業区域内の農地及び緑地の確保の方策として指定を行ったものであります。

仮換地指定により、生産緑地地区として残るもの、地区施設としての緑地へと機能が変わるものであり、土地区画整理事業区域内での生産緑地地区の指定は農地及び緑地の確保の方策として妥当であると考えております。との市の見解をお示しております。

説明は以上となります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

会長

はい、それではこれより質疑に入ります。質疑のある方は、挙手をお願いします。

はい、委員どうぞ。

委員

まず最初にですね、今回、資料の一番最後になるんですけども、農業委員会に附議された日程ですね。資料をいただきました。ありがとうございます。農林課の方の議事録も早くホームページにアップするようになったので、中身が確認できてスムーズにできました。ありがとうございました。

先ほど説明の中で、今回、いつも削除ばかりで、追加はほんとに数件しかなかったのが、今回非常に追加が多くなって、私としては非常にうれしく思っているんですけども、地区番号301のところ、一団の農地の捉え方が変わったので、入ったというご説明ありましたが、他のところで追加になった理由というのは、300平方メートル以上っていうのに面積の広さが変わったという、そのような理由で今回追加になったという理解でよろしいでしょうか。

会長

はい、事務局お願いします。

都市計画課計画係長

はい、お答えいたします。概ね今、委員さんがおっしゃった通り、約300平方メートルに引き下げて、それに伴いまして市の方も、JAさんにご協力いただいてファーマーズセンターの会員さんに向けて周知を図ったところです。その反応がよかったのか、ちょっと全くわかりませんが、追加でご指定していたのがほとんど、1,000平方メートルとか超えるものも今回あったのが、また後ほど説明します特定生産緑地。秋川地区ですとここで申請のお手紙を差し上げたところで、元々指定している方が延長する時に、実は親から相続でもらって、当時はしてなかったんだけど自分も農業を続けたいから、新規指定したいというお話もございまして、一部1,000平方メートルを超えるものでも新規で追加しているものもございます。はい、以上です。

会長

はい、委員どうぞ。

委員

よくわかりました。ありがとうございました。

それですね、問題の区画整理の事業地内なんですけれども、ご覧のとおり真っ黒で今回削除のみを行う部分が非常に多い。数字的なことでちょっと質問したいんですけども、今回ですね仮換地指定をされた地区において、平成30年12月の追加で生産緑地に追加された面積がどのくらいあって、そのうち残るといふか、その削除して、また新たに追加したところですね、それが何平方メートルになるのか。割合もわかれば教えてください。

会長

はい、事務局お願いします。

都市計画課長

平成30年の12月ですかね、追加指定を行った生産緑地についての面積につきましては、96,056平方メートルとなっております。今回、第一回の仮換地指定を行って、それで仮換地指定された生産緑地については、2,008平方メートルとなっております。こちらが仮換地の面積となっております。2,008平方メートルに対するトータル96,000平方メートルで割りますと、約2.1パーセントになります。以上です。

会長

はい、委員どうぞ。

委員

はい、ちょっと確認ですけど、平成30年12月に新たに生産緑地に指定したところが96,056平方メートルあって、そのうちほとんどのところが削除になって、再指定したのは2,008平方メートルで全体の2.1パーセントしかないという、そういうことでよろしいですね。ちょっと数値が。

会長

はい、事務局。

都市計画課長

96,056平方メートルにつきましては、平成30年に新たに追加したものの面積になります。

今回、第一回の仮換地指定において、2,008平方メートルなんですけれども、今後第二回、第三回の仮換地指定において、もう少し生産緑地の面積が増えることになります。今後予定されている第二回、第三回を含めますと、5,401平方メートルとなる予定であります。以上です。

会長

確認をしたいんですけど、その今96,000平方メートルという数字が出てますけれども、

それは従前地の面積ですね。それで5,400平方メートルというのは、仮換地後ですから、区画整理後の減歩を引いた後の残った面積。そういうことになりますね。

そうすると母数で違ってらるんですよ。その上で議論を進めたいと思いますので。

わかりました。確認終わります。はい、委員どうぞ。

委員

ちょっと私が誤解しているのか私が質問したのはですね、平成30年に生産緑地に追加指定したわけです。そのうち、今回仮換地指定されていないのもあるわけです。その分は除いてですね、今回仮換地指定されたもので、且つ、平成30年に生産緑地に指定した面積がどのくらいなのか。そのうち残ったのがどのくらいなのか。要するに新たに追加して生産緑地にした中でどのくらい残ったかということを知りたいわけです。

会長

はい、事務局。

都市計画課計画係長

お答えいたします。

96,056平方メートルのうち、今回平成30年に追加をしたもので、今回該当したものについては83,488平方メートル。これも従前地なんで、換地前の数字になります。

委員

はい、そうすると83,488平方メートル指定したんだけど、今回再指定したのは2,008平方メートル。そういうことですね。80,000平方メートル指定したけど、2,000平方メートルしか残らなかった。それを率にすると2.1パーセントと。そういうことでよろしいですね。

都市計画課計画係長

はい、おっしゃるとおりでございます。

委員

はい、わかりました。

よろしいですか。

会長

はい、委員どうぞ。

委員

まあそういう現実なわけです。見れば黒いのでわかるんですけども。意見書に対する回答の中で市の方は、仮換地指定によって生産緑地として残るものもあるので、いいんだという答え方をしてるんですよ。でも生産緑地として残ったのってほんのわずかじゃないです

か。

これをもってして、生産緑地に指定したことに対して、残ったからいいというふうにそういう判断をされるということになるのでしょうか。

会長

はい、どうぞ。

都市計画課長

確かに生産緑地については、ここでかなり削除になっております。

確かにかなり削除されまして、残った面積がかなり少なくなっていることは確かになります。今後につきましてですね、そちらにつきましては、追加指定という形で、募集などを広く周知しまして、積極的に追加指定を行っていき、生産緑地を確保していきたいというふうなことを思っています。

会長

はい、委員。

委員

あの非常に苦しいご答弁だと思います。

2年前にですね、この都市計画審議会で、今回のこの黒くなったところ指定するときに、私すごく問題にしたんです。こんな馬鹿な指定の仕方があるのかと。その時に、市側はなんておしゃったかという、こういうふうにおしゃってるんです。

当初、平成27年に市街化区域へ編入した際、「生産緑地として0.7ヘクタールを指定している。」と、一番最初に手を挙げた方ですね。0.7ヘクタール。これも減歩や公共施設等の設置によって縮小する。もちろんそうですね。もちろん農地縮小されちゃいますね。減歩を取られ。

市の方はこう言っているわけです。「そこで今回で追加したものを、極力再編・集約化しながら、緑地機能を確保する。」と、だからここで、生産緑地に指定するんだと。それでその後、極力ですね、再編・集約化して、農地を残すんだっていうふうに言われて、それで2年前に指定したんですよ。

その結果がこれです。全然できていないじゃないですか。こうなるのが目に見えてたから、おかしいと言ったわけです。こういう指定の仕方は。生産緑地法の理念に反すると言ったんです。これどうされるんですか。この責任。

ついでに言いますと、住宅ゾーンについてはこうおっしゃいました。

「住宅地付き農地ということで、生産緑地を指定してもらおう。」

それから「自然災害時の緑地機能。地域のオープンスペースの確保という観点から、区画整理で設置する公園の周辺に、生産緑地地区を指定する。」今回全然残ってないですよそんなの。

こう言われているんですよ。2年前に。ご答弁ください。

会長

はい、事務局。

都市計画課長

生産緑地につきましては、今回仮換地指定に伴いまして削除。かなり多いですけれども、この仮換地指定に伴いまして、迷っている方がいたりしまして、いるだろうというふうに思っていますね、仮換地指定が出された後、相談窓口を引田の事務所等に設けまして、二週間程度、相談業務を行いました。

そこです、相談に来られた方っていうのは、20人近くいたかと思います。そういう形です、極力です、残していただくような形で説明を色々しました。

結果的に、平成27年ですか当初指定をした時よりも、今回当初指定した方以外、指定をしていただきまして、農業ゾーン以外にも、住宅地以外に、街区内ですけれども、そういう所にも残るような生産緑地が出てきました。そういう形です、生産緑地の確保に取り組んできたということになります。以上です。

会長

市の答えの中にですね、過去の2年前の時の答弁に、緑地化を図っていくことも含めて、考えていきたいというような答えをして、そのような答弁になったという私も認識しているんですけども、そういうところも含めて、今回こういう結果になっているけれども、それを踏まえて今後、都市計画の審議会の場でございますから、これからこの地区で、その緑地だとか、農地だとかにどういうふうに取り組んでいくつもりなのかということをお話していただかないと、計画論としての審議にならないんですよ。

少しその辺を整理して、お答えいただきたいと思いますね。いかがでしょう。

都市計画課長

今後につきましては、様々な周知の機会というのを設けましてですね、東京都からも指摘もあります通り、生産緑地の成果というんですかね、そういうのを行うようにという形もありますので、そのような農協さんと協力しながら、今後の生産緑地の指定が出来るような形で対応を考えていきたいというふうに考えております。

会長

もう一回この地区でこれから色々まちづくりを進めていく中で、先ほどの地区計画の中でも緑地化の計画をもっている訳じゃないですか。緑地化できたっていうことは、一つは生産緑地という考え方がこの地区に広く他の市民の皆さんにお持ちになってるってことを踏まえて、それが緑地化・緑地公園というか、2号・3号の緑地というようなものに、結びついてるんだろうというふうに考えてるんですけども、その辺は大丈夫ですか。市の考え方として。

都市計画課計画係長

私の方からお答えさせていただきます。

今、会長がおっしゃってた通り、意見書の答弁もございました通り、もちろん生産緑地として残るもの、今回地区計画によって産業ゾーンに緑地機能を数値化して、制限を設けたといった形で市の取り組みがございます。

今、会長からございましたように、今後の見解でございますけれども、先ほど田園住居とかっていうお話もありましたが、なかなか用途地域として定めることは厳しい状況で、全国的にもまだその農業の都市農地の方策というのは厳しい状況です。ただ都市計画法の改正等が今後また田園住居の関係が地区計画の街区単位でできるようなお話も聞いておりますので、そういった法改正についてですね、漏れのないようにキャッチしまして、そういったものを今後検討して、地権者の皆様にお知らせしていくということが一つの方策じゃないかなというふうに考えております。

会長

制度がね、こう柔軟な運用ができるような形の制度化が少し見えてきているというところもあるので、是非そういったところを市としては、早めにくみ取るというんでしょうかね。積極的にくみ取っていただいて、生産緑地という形で残すもの、生産緑地とならなくても農地としての活用ができやすくしていく方向、新しい制度も積極的に地区計画の中にですね、ダブるような形でも構わないと思うんで、どんどん考えいっていか、そういう積極性がないと、委員のご質問に答えてることにならないと思うんですね。その辺もちゃんと今の考え方をもう一度しっかりと話し合いたいただきたいと思いますけれども。どうですか。

都市計画課計画係長

はい、お答えいたします。

もちろん積極的につていう話はもちろんでございますので、その辺きっちりとしてですね情報をキャッチするという必要だと思えます。都市農地を残す方策というものは様々なメニューがございます。色々な可能性はやっぱり探っていくべき必要があると思えますので、今後市の方としてもきっちり検討して、地権者の方に知らせていきたいというふうに考えております。

会長

どうぞ、続けてください。

委員

今後のことを考えると、そういうことをなるべくやっていただきたいというのはわかるんですけども、私がここで指摘しているのは、生産緑地の指定はおかしかったということなんです。

ちょっと後ろ向きになってしまうかもしれないんですけども、意見書に対する市の見解の中に、「地区施設としての緑地への機能が変わる。」と、あの生産緑地に指定したのがおかしいんじゃないのかとすることに対して、地区施設としての緑地への機能が変わる。今、会長のおっしゃったことがそれに繋がると思うんです。ただですね、生産緑地に指定していなかったら、緑地にならないのかっていうと、そんなことはないんじゃないですか。産業ゾー

ンとかスーパーを誘致するときに、地区計画にありますけれども、2メートルですか、周辺に緑地を配置するっていうふうになってますよね。それがここで言っている地区施設としての緑地による機能だと思っんです。街路樹も含めて。でもそれは、別に生産緑地であった必要はないわけですよ。そうですね。そこ私の認識は違いますか。他の色んな初雁とか色んなところで、開発が行われた時に必ず緑地っていうのを確保しますよね。でもそれはその前、生産緑地が何%あったから緑地が何パーセントになるとか、そういう関連性はないですね。だから、生産緑地に指定してなかったら、この地区施設として確保できなかったのかそういうことです。質問は。

会長

はい、事務局。

都市計画課計画係長

まず、2年前に指定したっていうのは、先ほど何度も申してます通り、都市農地の関係で、宅地化すべきものから、あるべきものになったっていう中で、生産緑地を指定したといったことのでございますので、確かにそこで元々生産緑地じゃなくても緑地になるということは間違いのないと思います。

委員

きりがないので終わりにしますけれども、ここの意見書にある公平性ですね、ここにやっぱり一番市民はおかしいと思っているわけです。今回ですね生産緑地をご本人が病気だったり、亡くなられたりして解除している、指定を外すことはありますね。それで農業委員会で審議された議事録を全部読みました。やっぱり生産緑地指定を外すっていうのは簡単じゃないわけですよ。きちんと農業委員会で、主たる農業やってた人は誰なのか、どういう形でできなかったのかって、場合によっては診断書までつけるわけですよね。それでようやく解除が認められるわけです。ところがここに関しては、もう先に売ること、貸すことをわかってた人が、2年間だけ指定できちゃったと。ここのおかしさはもうどうしようもないです。そういうことを行政がやるべきでないと思います。完全に公平性から問題ありますこれ。もう二度とこういうことはしないでほしい。この引田の区画整理事業の中で、非常なる汚点だと思っいます。公平性を欠いたと。

もちろん地権者の方は助かっていると思っいます。なかなか区画整理が進まないのだから税金だけ高くなっちゃってという。そういう大変な方もいらっしゃるのわかります。その方にとってはいいかもしれないけれども、公平上非常に問題があると。これで終わりにします。

会長

委員、ご意見として、承るということでよろしいでしょうか。

委員

はい。

会長

はい。他にいかがでしょうか。よろしいですか。

はい、それでは

都市計画課計画係長

一点だけ数字の訂正をさせていただきたいと思います。

先ほどの委員のご質問に対しまして、一回目の仮換地の指定の方っていう事で、83, 488平方メートルと申しましたけれども、当初の平成28年が入ったままでしたので、またもう一回計算させていただきまして、76, 931平方メートルでございます。大変失礼しました。

会長

はい、それではその点は修正をさせていただきます。

はい、委員どうぞ。

委員

私はこの引田の区画整理、ある意味批判的なんです。けどそれがどこかって言いますとね。やっぱり市民は起債が多くて、市民の負担が多いのであるから、やっぱりもっと採算が合うような区画整理にすべきだと思ってるんですよ。

ですから、そのフェアでないところで、去年の市長選は村木さんが勝ったんだと思うんです。市民の多くがね、正當にやってほしいと思ってるんですよ。ですから、一部の地権者だけが、利益を得るようなことは、まずいんじゃないかと思うんですよ。ここにお集まりの地権者の方々も、今、委員のおっしゃったようなことに対して、もっと厳しく耳を傾けていただきたいと思うんです。

決して私は基盤整備に反対しているわけではありません。でも、あとになってから、あのとき一部の人がいい思いをした。確かにたとえ2年でわかっているって言っても、元々生産緑地なんていうのは、何年かずっと続ける約束の上でやるわけですよ。それを一時的に変えてしまうというふうなことを、堂々と市役所がやるのは違ってますよ。一言申し添えておきます。

会長

はい、それでは委員。ご意見ということで。

はい、それでは議案の6について、お諮りをいたしたいと思います。

議案の6の秋多都市計画生産緑地地区の変更につきまして、異議なしの方の挙手をお願いいたします。

(挙手多数)

はい、多数でございます。異議なしが多数ということで、本件につきましては、異議なしと決することといたします。

それでは、議案の7に入ります。多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について、事務局の説明を求めます。

都市計画課長

それでは、「多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の案について」説明させていただきます。

なお、本方針につきましては、通称である都市計画区域マスタープランの略称の「区域マス」と呼ばさせていただきます。

この「区域マス」につきましては、東京都において案が作成され、都市計画法第18条の規定により本市への意見照会が求められたため、今回の都市計画審議会にお諮りするものでございます。

ご説明にあたりましては、東京都の概要資料をベースにあきる野市に関わる箇所を抜粋し、概要版を用意しておりますので、こちらをご覧ください。

まず、区域マスの役割等についてご説明いたします。

それでは、A4版横、資料7「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）案の概要」をご覧ください。

概要の1ページ、左上「第1 改定の基本的な考え方」と併せて左下の「位置付け」をご覧ください。

区域マスは、都市計画法第6条の2に基づき、都が広域的見地から定める都市計画の基本的な方針です。

都が長期的な視点に立って都市の将来像を明確にし、その実現に向けて大きな道筋を示すものです。

資料左下の体系図に示すとおり、都が定めている都市計画や、民間提案による都市計画、区市町村が定める都市計画などの具体の都市計画は、この区域マスに即して決定されます。

次に、改定の経緯についてですが、都は、2014年12月、目標年次を2025年とする区域マスを策定しました。

現行計画を策定後、2017年に「都市づくりのグランドデザイン」を策定しており、その内容のうち、都市計画に関する事項を区域マスに位置付けるとともに、最先端技術を活かしたゼロエミッション東京の実現や、「SDGs」等の概念を取り入れ、さらに新型コロナ危機を契機とした都市づくりの方向性を示すなど、都市づくりのグランドデザイン策定から今日に至るまでの社会経済情勢等の変化も取り入れ、今回の改定となっております。

なお、本計画につきましては、2040年代を目標年次とする、おおむね20年間の計画となっております。また、区域区分及び主要な施設などの整備目標についてはおおむね10年後となっております。

基本的な考え方としましては、地域の自主性を尊重しつつ、かつ、東京としての一体性を確保するため、都が広域的な視点から区域マスを策定し、市町はそれと整合を図りながら都市計画マスタープランを定め、地域に密着した都市計画に関する事項を定めることとされております。

次に、都市計画案の概要について説明いたします。概要 1 ページ、右側上段「第 2 東京が目指すべき将来像」をご覧ください。

まず東京の都市構造についてであります。本市に関わる身近な圏域では、誰もが暮らしやすいまちを実現するため、交通結節点などを中心とした集約型の地域構造に市街地を再編していくことを掲げております。

右側中段の左右に並んだ図をご覧ください。都市機能を誘導する区域の設定につきましては、本市では、生活中心地として市内の J R 五日市線各駅が位置付けられております。

なお、中核的な拠点としては、八王子、立川、青梅などが示され、枢要な地域拠点としては、拝島など、地域の拠点としては昭島、福生などが示されております。

概要の 1 ページ、右側下段「2 人が輝く都市、東京に向けて（地域区分ごとの将来像）」をご覧ください。「都市づくりのグランドデザイン」で示された 4 つの地域区分及び 2 つのゾーン分けに基づき、本市は、右図の黄色の「多摩広域拠点域」と緑色の「自然環境共生域」にまたがって属しています。

次に、概要の 2 ページ、上段「第 3 区域区分 有無及び区域区分を定める際の方針」をご覧ください。

区域区分とは、市街化区域と調整区域とを区分する、いわゆる「線引き」のことです。区部、多摩部とも、原則として現在の区域区分を変更しないこととしておりますが、区域マスに位置付けられ、計画的な整備が確実な区域は市街化区域編入について検討するとしております。

なお、本市では、秋川高校跡地を含む遠野喜場・豊原・早道場地区や初雁地区などが、区域マスに位置付けられております。

続きまして「第 4 主要な都市計画の決定の方針」をご覧ください。

ここでは、「東京が目指すべき将来像」を実現するための主要な都市計画の決定の方針を記載しております。

「土地利用」、「都市施設」、「市街地開発事業」など、都市計画を方針別に 6 つの分野に区分し、地域特性に応じた都市づくりの方向性や、各種制度の活用方針などを記載しております。

次に概要の 3 ページ右側をご覧ください。区域マスにおける本市に関わる部分についてご説明いたします。本市は、「多摩広域拠点域」と「自然環境共生域」の二つの地域に該当しています。

最初に「多摩広域拠点域」につきましては、圏央道インター周辺の、霞野地区・初雁地区・三吉野場末地区周辺となります。これらの地区は、圏央道の交通アクセス機能を生かした産

業系施設の立地を促し、地区の特性を生かした良好な市街地を形成するとしています。

次に秋留台台地部についてですが、新たな産業の立地により、広域的な商業交流機能等が整備され、活力ある地域を形成するとしています。また、計画的な市街地整備により、自然環境と調和したゆとりある住宅地を形成するとしています。

具体的な地域としましては、東秋留、秋川、秋留台東・東原地区、遠野喜場・豊原・早道場地区、武蔵引田、武蔵増戸、武蔵五日市の7つの地域の記載があります。それぞれの地域に合わせた将来像について示されております。

「自然環境共生域」といたしましては、秋川溪谷などの豊富な自然、郷土の恵みや地域の歴史・文化に親しむ、観光レクリエーションを形成するとされております。

冒頭にご説明しましたとおり、区域マスは、東京が目指すべき将来像と、その実現のための都市づくりを都市計画法の体系に位置付けるものです。

策定にあたりましては、東京都において、今年の7月1日から15日にかけて原案の縦覧を行い、8月に都庁本庁舎及び各都市計画区域の会場において、公聴会が開催されましたが、多摩部につきましては事前に公述の申出がなかったことから開催は中止となっております。これらを受け、東京都において案の決定後、12月2日から15日かけて案の縦覧を行い、それに併せまして東京都から市へ今回の意見照会がございました。

今後は、皆さんにお諮りした意見を踏まえ、市としての意見を東京都に回答します。

なお、区域マスにつきましては、本年の2月に予定される第232回東京都都市計画審議会に付議される予定となっております。

説明は以上です。

会長

はい。説明終わりました。これより質疑になります。

質疑のある方は、はい、委員どうぞ。

委員

区域マス、今後10年間の計画ってということなんですけれども、これであきる野市の都市計画との整合性は取れるのかなというふうに思いました。

一つはですね、今回いただいた資料にはなくて元の方を読んでみて気づいたんですけれども、あきる野市、あと八王子だったかな、二つだけ「市街化区域」が増えることになっているんですね。10年後までに。あきる野市は8ヘクタール、市街地、市街化調整区域から市街化区域に編入することになっています。10年間で8ヘクタール。秋留台台地のことかなと思うんですけれども、それって本当にあきる野市の計画としていいんだろうかということが一つ。

それから、今日いただいた資料のところにも出てますけれども、例えば、武蔵増戸駅北口周辺の交通広場の基盤整備をすると、10年以内にですね。そんな話はあまり具体的に全然

聞いてないんじゃないかなと思うんです。そういうのが10年計画に入っていて、大丈夫なんでしょうか。

それからですね。武蔵引田のところを読むと、市街化調整区域から市街化区域に編入し、区画整理事業による基盤整備というふうに書いてあるんですけども、これもう終わってることですよね。ちょっとその辺が、ここに書いてることはどうなのかなと思ったんですけども、お願いします。

会長

はい、事務局。

都市計画課計画係長

はい、お答えいたします。

おしゃった通り、ここにある地域全部10年で整備しますと、大変もっと大きい面積がございます。その面積につきましては、東京都の方のことですので、市の方で何ヘクタールというのは申し上げられないですけども、今後東京都と市が、まちづくりを進めていくにあたって、この区域マスに定めた地区について、今後10年の間に、市街地整備の見込みが立ったところについて、市街化に編入していく、していかないっていうような形で、市のまちづくりとして全体をどういった市街地整備なり産業、商業、そういったものをどこを位置付けしますかっていうことへの区域マスの位置付けでございます。

武蔵引田につきましては、もちろん北口につきましてはもう市街化編入されております。一応武蔵引田については、南口も区域の設定ということは過去からしておりまして、今回も北口のところについては確かにこの位置付けは外れておりますが、南側について、将来的にまちづくりを進める時にはこういった手法でやるのがいいだろうということでこういう形の設定をしているという形でございます。

委員

はい。わかりましたけれども、10年間の区域マスっていうのに、こんなことまで盛り込んでってどういうことなのかなという、非常に違和感を持ちました。その辺をもうちょっと10年間でもう少し具体的な形にしないとあんまり意味ないんじゃないですか。

会長

はい、事務局。

都市計画課計画係長

はい、もちろん東京都は、都全体的に広域的に定めるわけですけども、それに基づいて市が市のマスタープランで、さらに具体的にどこをどう、市の方の10年間でどこを整備していくかっていうものを具体的に定めていきますので、市のマスタープランとしては総合計画がございますけれども、都市計画としては東京都が上位にございますので、それと整合性を図る必要がございますので、そういう形で、市の方が具体的にこの後、10年の中で市がどう決めていくのかは、市のマスタープランの方に委ねることとなっております。

会長

東京都は都市計画法に基づいて、区域マスタープランの都全域を対象にして定めるんですね。それはその区域マスタープランを、これは定めなきゃいけないことになっています。これに基づいて、各市がですね独自にその市の範囲についての都市計画マスタープランを作れるんですね。それを作る時にはこの区域マスタープランと整合を図って作るようになっておりますので、その点では、今、市の方で、後で報告事項で出てくるのかな、都市計画マスタープランを検討されてるはずですから、自分達の検討していることと、これがですねこの区域マスタープランがちゃんと整合取れるように、調整をしてるんです。市の皆様は。それでそれは、こういうふうに反映されているというふうに考えてもいいと思うんですね。

委員わかりますか。よろしいですか。

委員

メニューとしてはこういうのはあるけれども、10年間でどっから手を付けるかは、それぞれ市で考えなさいと。そういうことですよ。

会長

それはやっぱり地区の進め方、進み方、熟度の、調整がどのくらいできているのか、そういったことが大きい影響をしますよね。ですから、方針ですから、やはり都市計画という計画なんです。計画で方針を示していて、それに向かってまちづくりをしていきましょう。という考え方を示してるということです。

委員

ありがとうございました。わかりました。

ただ、少子高齢化社会の中で時代遅れな計画のように私は受け止めました。以上です。

会長

ご意見ですから、今回、都からの意見照会について返すわけですから、そういったご意見もあるかということは伝えていいと思いますけどね。それは受け止めていただきたい。

はい、ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

都市計画課長

すみません、一点訂正だけさせていただきます。

先ほど最後にですね、東京都の本年2月に開催される都市計画審議会と言ってしまったんですけれども、来年2月に開催される都市計画審議会に諮るという予定になっているということで訂正させていただきたいと思っております。

会長

はい、それではお諮りをいたします。今回の議案の7ですね、「区域マスタープランの変更」につきまして、異議なしの方、挙手をお願いいたします。

(挙手多数)

はい、挙手多数でございますので、異議なしと決することといたします。

それでは関連事項に入ります。特定生産緑地の指定について、お願いします。

都市計画課計画係長

それではですね、関連事項といたしまして、特定生産緑地の指定につきまして、ご説明をさせていただきます。

本案件につきましては、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地地区のうち、当該生産緑地に係る農地等利害関係人の同意が得られた83地区の生産緑地を、生産緑地法第10条の2第1項の規定に基づく特定生産緑地として指定することについて、意見を伺うものでございます。

お手元の資料につきましては、資料の8-1、1ページから4ページまでが指定書、5ページから22ページまでが指定図となっております。具体的な説明につきましては、資料8-2を中心に特定生産緑地の制度がどのようなものであるかも含めまして、ご説明さしあげたいと思います。

はじめにですね、資料8-2の方をご覧いただければと思います。前回の都市計画審議会でも報告事項ということでさせていただいております、新たに委員になられた方もおられますので、改めて特定生産緑地制度についてご説明いたします。

A4のカラー刷りの「特定生産緑地の指定について」資料をご覧いただきたいと思います。こちらにつきましては、まず1番の背景と2番の法改正の部分でございしますが、生産緑地地区につきましては、指定から30年を経過するといつでも買取り申出が可能となります。当市では、旧秋川市の区域が平成4年11月に指定をしましたので、令和4年に指定から30年を迎えることとなります。ニュースでも2022年問題ということも言われておりまして、急激な宅地化が懸念されることから国において生産緑地法の一部改正を行いまして、現在の生産緑地地区の買取り申出期限を10年延長する制度でございします。

3番の市の対応方針といたしましては、指定から30年を迎える生産緑地のうち今後も良好な営農環境の継続が見込まれる農地を対象に、特定生産緑地への移行を進めていくところでございします。

続きまして、4番の生産緑地地区の指定の状況でございします。

表の一番下の部分でございしますが、現在、市の全体の生産緑地地区につきましては昨日時点で

374地区、約74.65ヘクタールでございします。先ほどの生産緑地地区の案件が決定告示されますと373地区で約67.01ヘクタールになる予定でございします。

当初の指定告示から間もなく30年が経過するものが、平成4年、平成5年、平成6年に指定された167地区、約29.74ヘクタールでございします。生産緑地法では、農地等利害関係人、つまり土地所有者にあらかじめ同意を得なければならないと規定されておりまして、この167地区の生産緑地地区の所有者等の方の意向について確認した上で、同意が得られました83地区につきましては、今回、第1回目として手続を進めているところでございします。

また、来年度につきましても、同様の手続を進めていきたいというふうに考えているところでございます。

次にですね、最初に戻っていただいて資料8-1をご覧くださいと思います。こちらは特定生産緑地につきましての指定（案）でございまして、1枚おめくりいただきまして、指定の一覧でございまして。今回、83地区全てについて説明を申し上げるところでは量が多いものですからできませんけれども、表の見方などをご説明させていただきたいと思います。

例えば、表の左側から2列目、番号の一つ目でございますが、「7-1」というふうに記載されております。番号のつけ方といたしましては、生産緑地地区の番号の「7」でございまして、生産緑地地区との違いを示すために枝番の「1」と表しております。

表の右側から3列目でございますが、「申出基準日」とあります。これは先ほど少し説明をさせていただきましたが、当初指定された日から30年が経過する日でございまして、平成4年の指定につきましては、西暦2022年11月1日、令和で申しますと、令和4年11月1日になっているところでございます。

先ほどの番号7-1につきましては、草花字下モ御堂地内に位置しておりまして、もとの生産緑地地区といたしましては約6,050平方メートル、このうち約4,830平方メートルを特定生産緑地に指定するものでございまして、図面番号（1）の方に示しております。

5ページ目をご覧くださいと思います。18分の1というふうに図面番号を振らせていただいております。その中の左側中央の部分の太線で囲まれた範囲内が生産緑地地区でございます。このうち、中央の部分を除く左右、ハッチのかかった部分につきまして特定生産緑地に指定をするものでございます。

こちらにつきましては、なぜ部分的な指定かと申しますと、見た目は一体の農地でございますが、中央部分につきましては、今年度の特定生産緑地の指定の申請がされていないものでございます。

このような形で、全部の83地区を今回指定するものでございます。

先ほどの資料8-2のほうに戻っていただければと思います。

5番のスケジュール（今後の予定）でございます。今年度の指定につきましては、申請を令和2年4月から7月末までとさせていただきます。申請は来年度も同時期に受け付けを予定しております。特定生産緑地制度は、買取り申し出期限を10年延長する制度でございまして、都市計画法による法定手続きを要するものではございませんが、都市計画審議会の意見を聴取するものとなっておりますので、本日、本審議会でご意見を伺いまして、今年末か1月上旬に指定告示をしまして、その後農地等利害関係人に指定通知を行う予定でございます。

説明は駆け足ですが以上となります。

会長

はい、事務局の説明が終わりましたので、これより質疑に入ります。

当案件につきましては、都市計画決定案件ではございませんので、採決いたしません、質疑及び、意見のある方は挙手をお願いいたします。はい、委員どうぞ。

委員

はい、一点だけお願いします。

秋川地区の特定生産緑地。今ある生産緑地の半分ぐらいなんではないでしょうか。特定生産緑地にも指定した方が。感覚的なものになってしまうかもしれないんですけども、ほぼ、皆さんご存じで特定生産緑地にされる方は手を挙げている状況なのか、まだまだこれから来年、来年の4月から7月ですか、ここで申請の手が挙がるだろうという、そういうことなのか感覚的なものになるかもしれませんがとも状況を教えてください。

会長

はい、事務局どうぞ。

都市計画課計画係長

はい、お答えいたします。

おっしゃた通り感覚的なものになりますけれども、まだ増える見込みはあると思っております。と言いますのも、農家さんとお話する機会もございまして、その時に、わかってはいるんだけど、家族と話もしてるし、来年にはするよという方も結構お話しはいただいております。ですので、増える可能性はございます。今回、納税猶予を受けている方についてはまだ10.0パーセント至っていない状況です。この方については旧秋川地区は納税猶予を受けている場合は終生営農ですので、特定生産緑地制度にのっていただかないと、固定資産税だけ上がってしまっ、損になってしまうので、こちらの方につきましては、来年申請が始まって状況を見ながら、個別に指定していただきたいということは、しっかりやっ、と、本当に損というか、大変なことになってしまいますので、事務局としてもしっかりやっ、ていきたいというふうに考えておりますので、まだ増えるというふうに考えております。

会長

よろしいですか。はい、他にいかがでしょうか。

委員どうぞ。

委員

30年過ぎる前についていうことで申し出るということで、来年までと申しましたけども、これ過ぎちゃうと、10年ごとの見直してというふうなことですけれども、その途中で変えることは完全にできないわけなんではないでしょうか。

会長

はい、事務局。

都市計画課計画係長

はい、30年を経過してしまいますと、もうそこで打ち切りというか、都市計画法上の生産緑地ってのは都計審にかけないと外れないまま残りますが、税だけ上がってしまうような形になります。30年になるに当たって、ここで30年経ってもういいかなというような方

で、そのまま10年延長しなかった方が、30年経過した後に、やっぱりやるよって言った場合は、30年経過で一度外すことはできますので、一度外していただいてもう一回新規で指定をしていただくしか手続きの方法としては残ってない状況ですので、それまでに30年経つまでに延長っていう制度ですので、決めていただくっていうことが法の趣旨になっております。以上です。

会長

よろしいですか。
委員どうぞ。

委員

はい、今説明があった通りですね、期日が過ぎてしまったらおしまいということで、正直役所さんとうちと今年3月に説明会をするはずだったんですが、コロナでできなかったということで、一番問題なのは、すべての農家がこのことを周知しているかということが一番気になることなんですけど、そういった点うちの方も最大限協力いたしますので、是非とも知らなかったということはないような対策を要することをお願いしたい。よろしくお願ひいたします。

会長

はい、ありがとうございました。
休憩も取らないで進めて参りましたので、もしトイレ等ございましたら遠慮無く行っていただいて結構です。
もうしばらくでございますので、よろしくお願ひします。
それでは、本件につきましては以上といたしたいと思ひます。

続きまして、報告事項に移ります。報告事項ですから、説明簡潔に願ひします。
まずは都市計画マスタープラン改定手続きの変更ですね。
それでは願ひします。

事務局

それでは、あきる野市都市計画マスタープランの改定スケジュールの変更につきまして、ご報告させていただきます。
お手元の資料9をご覧ください。

昨年度の都市計画審議会におきまして、「都市計画マスタープラン策定について（ロードマップ）」をご説明させていただきました。本年5月には委員の皆様へ「あきる野市都市計画マスタープラン骨子」を送付させていただいたところでございます。本来であれば、今年度中の計画策定を予定しておりました。ご承知のとおり、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響から、上位計画である市の総合計画の策定期間が延期されたことによりまして、市の都市計画マスタープランにおきましても策定期間を延期させていただくところでござい

ます。

今後のスケジュールにつきましては、今年度、原案作成に向けた取り組みも進めております。来年度に住民説明会やパブリックコメントなどを実施し、計画の策定に向けて作業を行っていく予定となっております。

ということですのですみませんが、スケジュールが延期するということで、ご報告させていただきたいと思います。以上となります。

会長

はい、それではただいまの都市計画マスタープラン改定スケジュールの変更につきまして、ご質問ご意見ございますでしょうか。よろしいですか。

はい、それでは二点目の用途地域の見直しの概要について説明をお願いします。

事務局

それでは、お手元の資料10をご覧ください。

用途地域等の見直しの概要につきまして、ご報告をさせていただきます。

昨年度、今年の1月25日付けです、東京都より都市計画法第15条の2第1項に基づき区域区分等の変更に関する原案の作成依頼、要は「一斉見直しをいたします。」ということで市の方に原案を作ってくださいと依頼がございました。都市計画の整合を図る観点から、これに併せまして、市町村決定である用途地域等の変更につきましても、同時に検討をいたします。

概要といたしましては、平成16年度にございました見直し以降の地形地物の変更の反映によりまして、現況と計画図との齟齬等の解消を行うこと、また、都市づくりのランドデザインで示されました都市像の実現に向け、昨年10月に改訂されました「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づく用途地域等の変更の検討を行い、それに併せて田園住居地域の指定の検討をはじめとする市の指定方針・指定基準の改定の検討をする予定でございます。

また、ICTの更なる活用の観点から都市計画図等について、地理情報システムの活用を可能とするため、GISデータの作成を行います。

今回の見直し対象の考え方についてご説明をいたします。まず東京都決定である区域区分につきましては、先ほど申し上げました地形地物の変更によるもの、また行政区域の変更に伴うもの、その他区域区分の設定方針・設定基準に基づくものとなっております。

用途地域等の見直しにつきましては先ほど申し上げました「用途地域等に関する指定方針及び指定基準にかかる事項のほか、都の方で取扱い方針に定めておりますそれによるものとなっております。

次に現在作業中の見直し箇所の抽出作業等についてご説明いたします。作業といたしまし

では、まず前回見直しの時、平成16年ですね、その時の議定図をベースに最新の東京都地形図を重ねまして差分の抽出を行っております。それと合わせまして、沿道型の用途指定をしている箇所について、事業中又は整備の完了した市内の把握箇所について精査を行っております。また土地利用転換のあった箇所につきましては、工場等の撤退後に宅地分譲された箇所について、ダウンゾーニングの検討を行っております。

上記の作業とあわせまして、平成16年以降に都市計画変更を行った箇所について、GISデータの作成を行っております。

これらの作業を行いまして、抽出されたそれぞれの検討箇所について分類をしたものが右側の下の表でございます。こちらの抽出済み検討箇所を精査いたしまして、都市計画変更として手続きをするものや計画図の修正にとどめるもの等を都と今後協議いたしまして、それらを原案・素案としてまとめる作業を引き続き行って参ります。

今後のスケジュールにつきましては、今年度につきましては変更検討箇所の抽出及び東京都との協議資料の作成、また田園住居地域の検討を行う予定となって作業を進めております。次年度以降につきましては令和5年3月の区域区分変更原案提出へ向けて、引き続き作業を行っていく予定となっております。来年度以降、東京都と具体的に変更箇所等について協議を進めていく予定でございます。その後都市計画案の作成過程では法定縦覧等の事務手続き、住民説明会等の開催を予定しております。

今後につきましては、作業・協議等の進捗度合いに応じて都市計画審議会でご報告をさせていただきます予定でございます。報告の方は以上でございます。

会長

はい、それではただいまの用途地域等の見直しにつきまして、ご質問ご意見等ございますか。

はい、委員。

委員

すみません、簡単に二点程まとめて質問してまいります。

左側ですね、下の方の対象地区のところの(4)都市計画を伴わずに土地利用が転換した地区。この中に、例えば市街化調整区域なんだけれども、もう実質的には市街化区域になっているとようなものも含まれるのではないかと思うんです。具体的にそういった箇所は何カ所ぐらいを検討しているのか、その右側の要精査箇所、27カ所にそれが入っているかどうか。その件数と合わせて、それが一つ目です。

もう一つは、今後のスケジュールのところ、田園住居地域。まあ私、色々関心を持っているんですけれども、検討報告書の作成ってあるんですけれども、具体的なものがどのくら

い載るのか、ボリューム感と併せて教えてください。

会長

はい、事務局お願いします。

事務局

まず一点目でございますが、都市計画を伴わずに土地利用が転換した地区っていうこと
でございます。おっしゃる通り、そういったものもございますが、これ右側の数字には入っ
てないです。あくまでこれは箇所の差分抽出してるところなんで、道路の位置が拡幅で変わ
ったりとか、そういったものを色々やって都市計画変更にあたる部分のものなのか、輕易の
変更ということで手続きしなくていいものなのか、色々この中で精査していくわけですので
これには入っていない状況です。おっしゃったとおり、ブリテッシュタウン等、市としては何
カ所かそういったもう既成市街地になっているところ、昔から色々とありますけれども、そ
ういった所につきましては、都の方針としてはそこは一斉の時に見ませんよっていうふうに
書いてるんですけども、ちょっとそれについては今後また東京都と協議してどうしていくの
か、既成市街地集落になってても、人口密度 DID 地区とかがもう落ちてきているとか、そう
いったものも色々調査ですね、1ヘクタール40人以上かな。といったものとかも色々調査
してみた上で、色々話さないといけないと思いますので、考えとしましてはありますけど、
それができるかどうかについては現時点では申し訳ないですけども、わからない状況です。

あと、田園住居地域についてですよね。これにつきましては、議員の皆様については、予
算を去年計上させてもらって、委託を出しているということをご承知だと思うんですけども、
東京都と色々協議していく中、まだ田園住居地域について検討している自治体がどこもない
状況ですので、どういったボリュームになるか、我々としては色々資料、農業委員会さんにも
協力いただいて、農地がどこにあるかという状況、システム等を把握しているのので、そう
いった情報とかももらって、そういった情報を基にですね色々今検討してくれっていうこと
でお願いはしております。

市としましても、どこの区域がいいのかっていうところまで出すのか、そこはまだ検討す
るところでございますので、今検証していただいている状況ではございますが、お答えでき
るほどのものができてない状況なので、見通しがたっていない状況です。

会長

はい、他にいかがでしょう。よろしいでしょうか。

はい、それではないようでございますので、質疑については以上で終了させていただきます。
す。

本日ご審議いただきました諮問案件につきましては、後ほど原案の通り異議がない旨、また関連案件につきましては、いただきましたご意見をとりまとめまして、合わせまして市長へ私の方から報告させていただきますのでご了承のほどお願いいたします。

本日の議題はすべて終了いたしました。長時間にわたりまして議事進行、ご協力いただきましてありがとうございました。はい、では事務局の方にお返しします。

事務局

町田会長、議事の進行ありがとうございました。委員の皆様にはおかれましては、長時間にわたりまして、慎重なご審議を賜り、ありがとうございます。

以上をもちまして、本日の審議会を閉会させていただきたいと思います。

本日はどうもありがとうございました。