

令和3年度
第 1 回 東大和市都市計画審議会会議録

令和3年11月24日

東 大 和 市

令和3年度
第1回

東大和市都市計画審議会会議録

日時：令和3年11月24日（水）

午後2時00分～午後2時40分

場所：中央公民館ホール

○委員の出席・欠席

出・欠	議席	氏名	出・欠	議席	氏名
出	1番	武石岩男 委員	出	7番	東口正美 委員
出	2番	高橋 章 委員	欠	8番	水谷正史 委員
出	3番	乙幡重男 委員	欠	9番	大石正年 委員
欠	4番	松本暢子 委員	出	10番	野間俊一郎 委員
出	5番	和地仁美 委員	出	11番	大越 武 委員
出	6番	根岸聡彦 委員	出	12番	杉本昌美 委員

○市側出席者

職名	氏名	職名	氏名
市長	尾崎 保夫	計画調整係長	福田 智宏
都市建設部長	田辺 康弘	都市計画係長	太田 勝啓
都市計画課長	稲毛 秀憲	都市計画係	伊古田 貴司
都市建設部副参事 （公共交通・住宅等担当）	梅山 直人	都市計画係	山崎 亮介

1. 議題

- 第1 議席の指定について
- 第2 会議録署名委員の指名について
- 第3 立川都市計画生産緑地地区の変更（東大和市決定）について（諮問）
- 第4 向原団地地区のまちづくりに関する都市画手続きについて（報告）
- 第5 用途地域等の一括変更に関するスケジュールについて（報告）

2. 公開・非公開の別

公開

3. 傍聴者

0人

○（田辺都市建設部長） 皆さん、こんにちは。

本日は、お忙しい中、令和３年度第１回東大和市都市計画審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。私は、本年４月１日付の人事異動によりまして、東京都から派遣されました都市建設部長の田辺と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、最初に、委員の出欠についてご報告申し上げます。

本日の会議に当たりましては、松本委員、水谷委員、大石委員から欠席のご連絡をいただいております。したがって、本日は、定数１２名に對しまして９名のご出席をいただいております、定足数であります２分の１に達しているということをご報告申し上げます。

次に、会議次第１にございますように、新任の委員のうち、本日、ご出席の皆様には市長から委嘱状の交付をさせていただきます。高橋委員、和地委員、東口委員の席に、市長が順に回り交付させていただきます。

それでは、市長、よろしくお願いいたします。

（市長 委嘱状交付）

○（田辺都市建設部長） それでは、委嘱状の交付が終わりましたところで、新任委員の皆様から、お手数ではございますが、自己紹介をお願いしたいと思います。

（新任委員 自己紹介）

○（田辺都市建設部長） ありがとうございます。

委員の皆様方におかれましては、委員名簿を事前配布しておりますので、そちらをご覧くださいと存じます。

ここで、新型コロナウイルス感染症の予防策についてご説明いたします。前回と同様に、会議時間の短縮を目的に説明用の資料を事前送付させていただいておりますことから、本日の議案説明は最小限とさせていただきますと存じます。なお、質疑につきましては、従来と同様にお受けいたします。ご理解のほど、よろしくお願い申し上げます。

それでは、これ以降につきましては、会長に議事の進行をお願いしたいと

思います。会長、よろしくお願いいたします。

- （会長） ただいまから、令和３年度第１回東大和市都市計画審議会を開会いたします。

初めに、市長からご挨拶を、よろしくお願いをいたします。

- （尾崎市長） 皆さん、こんにちは。

皆様におかれましては、日頃から当市のまちづくりに多大なるご協力を賜りまして、誠にありがとうございます。

さて、市内の生産緑地は減少傾向にありますが、市では、今年度も継続して特定生産緑地の指定申請の受付を実施するなど、生産緑地の保全に努めているところであります。また、今後、都市計画手続を予定している案件につきまして、検討を進めているところであります。

本日は、生産緑地地区の変更につきまして、諮問させていただくほか、今後の予定案件の検討状況につきまして、２件ご報告をさせていただきます。

委員の皆様におかれましては、当市のまちづくりに引き続きお力添えを賜りますよう、お願いを申し上げます。

結びに、委員の皆様のご健勝を祈念申し上げまして、ご挨拶とさせていただきます。ありがとうございます。

- （会長） ありがとうございました。

続いて、市長から、当審議会に対しての諮問をお受けしたいと思います。

- （尾崎市長） 東大和市都市計画審議会会長殿。

令和３年度第１回東大和市都市計画審議会への諮問について。

下記事項について、貴審議会の意見を求めます。

- １、立川都市計画生産緑地地区の変更（東大和市決定）。

理由。都市計画法第２１条第２項において準用する同法第１９条第１項の規定に基づき、生産緑地地区を変更するため。

以上です。よろしくお願いします。

- （会長） ただいま、市長から立川都市計画生産緑地地区の変更について、諮問をお受けいたしました。後ほど、皆様にご審議をお願い申し上げますので、よろしくお願いいたします。

なお、市長は、他の公務の都合上、ここで退席されます。ご了承、お願いいたします。

（市長 退席）

- （会長） それでは、議事に入らせていただきます。

日程第１、議席の指定をいたします。

２番、高橋章委員。

５番、和地仁美委員。

７番、東口正美委員。

８番、水谷正史委員。

９番、大石正年委員。

以上でございます。

次に、日程第２、会議録署名委員を指名いたします。

東大和市都市計画審議会運営規則第１２条第２項の規定により、５番、和地委員をお願いをいたします。

次に、市長から諮問のありました、日程第３、立川都市計画生産緑地地区の変更についてを議題に供します。

それでは、説明をお願いいたします。稲毛都市計画課長。

- （稲毛都市計画課長） 改めまして、都市計画課長の稲毛と申します。よろしくお願いいたします。着座にて説明させていただきます。

それでは、ただいま議題となりました日程第３、立川都市計画生産緑地地区の変更について、説明いたします。

今回は新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、会議時間の短縮を目的として、事前に説明資料を送付しておりますことから、ここでの説明は要旨のみとさせていただきます。

それでは、説明いたします。

資料１の１ページをお開きください。都市計画の案の理由書です。

今回の変更は、主たる従事者の死亡などに伴う買取申出による行為制限の解除により、生産緑地の機能を維持することが困難となった生産緑地地区、約０．９ヘクタールの削除、及び良好な都市環境の形成に資するため、適正に管理されている農地、約０．０４ヘクタールの追加指定を行うものであります。

２ページをお開きください。

見出しの「第１ 種類および面積」であります。今回の変更によりまして、生産緑地地区の面積を約４０．７７ヘクタールとするものであります。

見出しの「第２ 削除のみを行う位置及び区域」であります。今回削除いたしますのは７件で、うち全部削除が４件、一部削除が３件であります。また、削除する面積は、約８，９７０平方メートルです。削除する７件の削除理由であります。買取申出によるものであります。

見出しの「第３ 追加のみを行う位置及び区域」であります。新たな地区として追加するものが１件で、追加する面積は、約４４０平方メートルです。

３ページをお開きください。

「新旧対照表」であります。削除のみを行う地区７件、追加のみを行う地区１件、所有者の実測により面積の修正のみを行う地区３件であります。これらの合計１１件について、変更前後の面積及び件数を記載した新旧対照表です。

一番下の「計」の行にありますように、今回の変更により、面積は変更前

の41万5,200平方メートルに、削除する面積8,970平方メートル、追加する面積440平方メートル、実測による精査増1,070平方メートルを加味し、変更後は、40万7,740平方メートルとなります。また、件数は193件から3件減少し、190件となります。

次に、資料の7ページから11ページ、これは計画図であります。今回追加する1件の区域は横線でハッチングし、削除する7件の区域を黒で塗り潰した図面となっております。そちらにつきましては、ご説明を省略させていただきます。

それぞれの地区の削除・追加の理由につきましては、事前説明資料の2ページから3ページに記載したとおりであります。

最後に、資料の5ページにお戻りください。

「都市計画の策定の経緯の概要書」であります。

今回の生産緑地地区の都市計画変更案につきましては、令和3年9月3日付で東京都知事へ協議いたしまして、令和3年10月5日付で意見のない旨の協議結果通知を得ております。

その後、令和3年10月15日から29日までの2週間、都市計画の案の縦覧を行うとともに、市の公式ホームページに掲載いたしました。縦覧期間中、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

今後の予定でございますが、本日、本審議会においてご審議いただき、ご承認がいただけましたなら、令和3年12月上旬に決定告示を行いたいと考えております。

説明は以上です。よろしくお願いいたします。

○（会長） 説明が終わりました。質疑があれば承ります。

（「なし」と呼ぶ者あり）

○（会長） ないようですので、質疑を終了いたします。

討論を行います。

討論を終了してよろしいでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○(会長) 討論を終了いたします。

それでは、採決いたします。

日程第3、立川都市計画生産緑地地区の変更について、本案を案のとおり承認することにご異議ございませんか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○(会長) ご異議ないものと認め、案のとおり決定いたします。

なお、答申文につきましては、会長に一任していただくということによろしいでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○(会長) ありがとうございました。

続いて、日程第4、向原団地地区のまちづくりに関する都市計画手続についてを報告いたします。

それでは、説明をお願いいたします。稲毛都市計画課長。

○(稲毛都市計画課長) それでは、ただいま議題となりました日程第4、向原団地地区のまちづくりに関する都市計画手続について説明いたします。

向原団地地区では、東京都が実施した都営住宅建替事業により、1,054戸の住宅が整備され、それに伴い北側約1.8ヘクタール、南側約2.7ヘクタールの用地が創出されました。

現在、東京都は北側創出用地において、「都立北多摩地区特別支援学校(仮称)」の設置に向けた準備を進めています。また、南側創出用地では、将来の社会・地域のニーズを踏まえたまちづくりを検討していく必要があります。

市では、南北創出用地を含めた向原団地地区のまちづくりを進めていくため、東大和市都市マスタープランを補完するものとして「向原団地地区の

まちづくりの方向性（案）」を作成しました。

また、この方向性を踏まえたまちづくりを進めていくため「向原団地地区地区計画（素案）」を作成しました。

それでは、資料2をご覧ください。1枚お開きください。

1 ページ、A3判カラーの資料は「方向性案」であります。左上の見出し「1. 方向性の目的と位置付け」をご覧ください。

向原団地地区では、公営住宅の建替事業により、創出された用地において段階的に土地利用が図られていくことが見込まれており、中高層住宅地とあわせた地区としての一体的なまちづくりを進めていく必要があります。

東大和市都市マスタープランの地域別の街づくり方針では、創出された用地は、「社会的な課題を踏まえた活用を図ること」としてありますが、本計画は、この都市マスタープランの内容を補完し、地区の具体的なまちづくりの方向性を示すことを目的として定めるものであります。

左下の見出し「2. まちづくりの方向性」をご覧ください。

地区のまちづくりの方向性を「地区周辺の住環境と調和したみどり豊かで安心して暮らせる良好な複合住宅市街地」と定めます。また、方向性に即して3つの目標を掲げ、●に具体的な内容を記載しています。

一つ目の目標は、『安心して暮らせる人にやさしいまち』です。

二つ目の目標は、『駅近接の立地をいかした交流の拠点となるまち』です。

三つ目の目標は、『地区周辺の住環境と調和したみどり豊かなまち』です。

右下の見出し「3. 主なまちづくりの流れ」をご覧ください。

表1 段目の住宅地区のまちづくりの青の矢印は、平成15年度に完了した都営住宅建替事業のことになります。

表2 段目のまちづくりの方向性は、A3の本計画を指しています。地域の皆様等の意見を聴きながら、現在、案を作成したところです。

表3、4 段目の創出用地地区A、Bのまちづくりの青の矢印は「都市計画

手続き」、こちらは今回の地区計画の変更を指します。

創出用地地区Aは、現行の地区計画では、創出用地地区Bと併せて住宅などを整備されていくこととされており、学校が建築できないこととなっております。そのため、創出用地地区Aにおいて学校を建築可能なものとするため、創出用地地区Bと併せて、市が都市計画手続きを行い、その後、東京都が創出用地地区Aにおいて特別支援学校を建設する予定です。

なお、創出用地地区Bについては、現時点では、将来の社会・地域のニーズを踏まえた活用を検討することとしていることから、今後の創出用地地区Bのまちづくりの検討状況を捉え、将来、本計画を適宜見直し、段階的にまちづくりを進めていくこととしています。

9 ページをお開きください。

向原団地地区地区計画についてご説明いたします。

内容について新旧対照表をもとにご説明いたします。左側の旧の欄が現行の地区計画です。右側の新の欄が今回変更しようとしている内容になります。

面積の欄をご覧ください。面積は約19ヘクタールから約18.1ヘクタールに変更しています。これは、地区計画区域と用途地域境界を一致させるため、これまで道路境界としていた地区計画区域線を道路中心へ変更したことなどにより、面積が減少しています。

15 ページをお開きください。

地区計画区域の新旧対照図であります。道路外側を境目としていたものを道路中心を境目にするに伴って、向原団地地区外周部にある地区計画区域の斜線部の面積が減少しております。なお、区域から除外する範囲は全て道路内であるため、区域内外の土地には影響はありません。

9 ページにお戻りください。

地区計画の目標の欄をご覧ください。「東大和市都市マスタープラン」や「向原団地地区のまちづくりの方向性」における位置付けを追記するとともに、創出用地における教育環境の整備や交流の拠点となるまちづくりを進めることを記載しております。

次にその下、区域の整備・開発及び保全に関する方針 土地利用の方針の欄をご覧ください。

地区全体を現在の 4 地区から 5 地区に区分することとしています。現行の地区計画における住宅地区 B を創出用地地区 A、これは北側創出用地です。それと創出用地地区 B、これは南側創出用地です。これらに分割しまして、それぞれ方針を定めております。

10 ページをお開きください。

地区施設の整備の方針の欄をご覧ください。

これまでの記載内容を 3 点に整理し、創出用地において歩行者空地を整備する旨を新たに記載しています。

次にその下、建築物等の整備の方針の欄をご覧ください。

今回のまちづくりの方向性（案）に合わせた整備の方針となるよう、建築物等の整備の方針の内容を変更しています。

11 ページをお開きください。

地区整備計画 地区施設の配置及び規模 その他の公共空地の欄をご覧ください。

歩行者空地 1 号及び 2 号を創出用地地区 A に新設します。

7 ページにお戻りください。歩行者空地 1 号及び 2 号は北側創出用地の東側①と西側②に記載の箇所に幅員 2.0 メートルで整備される予定になります。

11 ページにお戻りください。

真ん中より下の地区整備計画 建築物等に関する事項 建築物等の用途の制限の欄をご覧ください。こちらは、建築基準法の表記に合わせる修正等を行っています。

続きまして、13 ページをお開きください。

地区整備計画 建築物等に関する事項 建築物等の用途の制限欄をご覧ください。

ださい。

創出用地地区Aにおいては、建築物等の用途の制限に建築可能な建築物として、「学校」を追加するなどの見直しをしています。

創出用地地区Bにおいては、まちづくりの検討状況を捉えて、今後土地利用が具体化した際に検討することとしていることから、今回、建築物の用途の制限を設けないこととしています。

その下、容積率の最高限度以降の欄につきましては、内容の見直しをしています。

続きまして、地区整備計画 建築物等に関する事項 一番下の壁面の位置の制限の欄をご覧ください。壁面の位置の制限については、図で説明いたします。

8 ページにお戻りください。こちらは向原団地地区地区計画 計画図 3 があります。

北側創出用地の外周に記載している数字、単位はメートルになりますが、4. 0 と 0. 5 が今回新たに壁面の位置の制限を設ける箇所であります。

続きまして 1 4 ページをお開きください。

地区整備計画 建築物等に関する事項 垣又はさくの構造の制限の欄をご覧ください。

創出用地地区Aの外周に設ける垣又はさくの高さを現行の 1. 5 メートル以下から、2 メートル以下に変更しています。

最後に事前説明資料の 8 ページをご覧くださいませでしょうか。こちらは今後のスケジュールであります。

今後は、説明会や公告、縦覧等を行いながら、都市計画案を作成し、その後、本審議会にてご審議いただく予定となっております。

説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

○（会長） 説明が終わりました。質疑があれば承ります。

○（委員） 発言をさせていただきたいと思います。

今のご説明で、私どもで非常に興味高いのは、皆さんに見ていただくのは、この見開きのA3のこのカラーのところで、全体的に発言をさせていただきたいと思います。東大和市商工会の立場も含めまして、よろしくお願いいたします。

商工会は、市内小規模事業者が920余りの会員で組織をしております。そのうち、520名余りの会員が、商業、小売、サービス事業者にとって、本計画に非常に高い関心を持っております。それに関連する事柄について、意見を申し上げたいというふうに思います。

この方向性の案につきまして、まず第1に、このたびの向原団地地区のまちづくりの方向性案について、団地内の計画だけにとどまらず、周辺地域のまちづくりをも牽引できる計画、立案をお願いいたします。

第2に、本計画の直近にあり、マスタープランでも言及されております都市計画道路17号、桜街道線、このカラーのほうの下の方に一部線が引かれていると思いますが、桜街道線の早期着工整備に向けた議論の開始をお願いしたいと思います。

第3に、さらに本計画に近接する西武線、東大和市駅周辺の用途地域の見直しによる商業地域の拡大など、今後の都市計画の変更などの検討の際に、主要論点として加えていただくことをお願いしたいと思います。

以上です。よろしくお願いいたします。

○（会長） 稲毛都市計画課長。

○（稲毛都市計画課長） 東大和市駅周辺のまちづくりに関してのご意見をいただきました。今後、東大和市駅周辺のまちづくりを考えていく際に、検討してまいりたいと思います。

以上でございます。

○（委員） よろしくお願いいたします。

○（委員） 9ページの新旧対照表の新しい部分の表示に「豊かな教育環境の整備」と「交流の拠点となるまちづくり」というふうに書かれているんですけれども、特別支援学校ができることは分かるんですが、この交流の拠点というのは、学校の中にできるものなのか、それともそれ以外の施設としてで

きるものなのか、その点について教えていただきたいと思います。

○（会長） 稲毛都市計画課長。

○（稲毛都市計画課長） 今のは創出用地地区Aのお話なのかと思いますが、これから特別支援学校が計画されているということがありまして、そちらのほうで特別支援学校の中と外、そういう形の交流というものも、東京都の説明等でされているところがありますので、そのあたりを意識した交流ということを考えております。そういうところを、地区計画で落とし込むということになります。

○（委員） この拠点づくりを主導するのは、東京都という考え方でいいんでしょうか。例えばこのすぐそばに高校がありますけれども、特に地域と交流はしてなくはないと思うんですけれども、拠点を見たことはないわけですよ。なので学校だけを見ると、そういうイメージかなと思うんですけれども、あえてこういう交流の拠点でということなので、これが東京都主導で設けられていくものなのか、市との検討というか、関係性についても分かれば教えてください。

○（会長） 稲毛都市計画課長。

○（稲毛都市計画課長） 学校自体は、土地も建物も東京都のものということになりますので、東京都が建設していく学校に、市もそこで、ちなみに協議、調整しながら、その点、充実、交流というところも目指していければと思っています。メインはやはり東京都ですので、東京都の事業に、市のほうで協議、調整しながら進めていければというように考えております。
以上でございます。

○（会長） ほかにご意見ありますか。

ないようですので、質疑を終了いたします。

続きまして、日程第5、用途地域等の一括変更に関するスケジュールについてを報告いたします。

梅山都市建設部副参事。

○（梅山都市建設部副参事） 都市建設部副参事の梅山と申します。改めまして、よろしくお願ひいたします。私からは、ただいま議題となりました日程第5、用途地域等の一括変更に関するスケジュールについてご説明いたします。

着座にて失礼いたします。

初めに、資料３の表紙をおめくりいただきまして、こちらの本文のほうをご覧ください。

まず、経緯についてであります。平成１６年度に行われた区域区分、用途地域等の一斉見直しから１７年が経過し、境界根拠としている道路や河川などの地形地物の変更が生じていることから、区域区分等の変更を一括して実施することとなったものであります。

このうち、市街化区域と市街化調整区域を区分する区域区分については、東京都決定でありますことから、令和２年１月に東京都から都内の区市町に対し、都市計画法第１５条の２に基づく原案作成の依頼がありました。

東大和市決定となっている用途地域等についても、都市計画の整合を図る観点から、区域区分の変更と同時に行う必要があるため、協調したスケジュールで手続を進めることを予定しております。

本文の下を図をご覧ください。

進め方でございます。

左側が東京都決定の区域区分、右側が東大和市決定の用途地域等の事務を示しておりまして、令和３年度から６年度までの手続を抜粋して記載しております。

年度ごとの事務手続について順にご説明いたします。

「令和３年度」の枠内をご覧ください。

区域区分及び用途地域等の原案資料を作成するため、現在、業務委託により、変更箇所の抽出・選定作業を行っております。

「令和４年度」の枠内をご覧ください。

区域区分については、市が原案を作成した後、本審議会にてご審議いただき、東京都へ提出いたします。

用途地域等につきましては、原案を作成した後、本審議会にご報告いたします。

「令和５年度」の枠内をご欄ください。

区域区分については、市が提出した原案を踏まえ、東京都が都市計画案を作成いたします。東京都から市に都市計画案の意見照会がありましたら、本審議会に改めてご審議いただきまして、東京都へ回答いたします。あわせて、東京都が都市計画案の公告・縦覧等を行い、東京都都市計画審議会に付議されます。

用途地域等については、原案の公告・縦覧等を行った後、都市計画案を作成し、本審議会へ改めてご報告いたします。

その後、区域区分と同時に都市計画の案の公告・縦覧等を行った後、本審議会にてご審議いただきます。

「令和６年度」の枠内をご覧ください。

東京都及び東大和市都市計画審議会の議を経た後、都市計画の整合を図る観点から、原則として同日付で都市計画決定・告示が行われる予定となっております。

なお、一番下の「米印」のとおり、スケジュールは現時点のものであり、今後、変更される可能性がございます。

説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

○（会長） 説明が終わりました。質疑があれば承ります。

（「なし」と呼ぶ者あり）

○（会長） ないようですので、質疑を終了いたします。

以上をもちまして、本日の議事は全て終了いたしました。

これをもちまして、令和３年度第１回東大和市都市計画審議会を閉会いたします。

お疲れさまでした。