

令和4年度
第2回

東大和市都市計画審議会会議録

令和4年10月12日

東 大 和 市

令和4年度
第2回

東大和市都市計画審議会会議録

日時：令和4年10月12日（水）

午後2時00分～午後3時25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	安藤正樹 委員
出	4番	松本暢子 委員	欠	10番	居原 豊 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	目黒万弘 委員

○市側出席者

職名	氏名	職名	氏名
市長	尾崎 保夫	地域整備係長	田中 拓
まちづくり部長	田辺 康弘	まちづくり推進担当係長	下田 成穂
都市づくり課長	稲毛 秀憲	都市計画係	伊古田貴司
まちづくり推進担当課長	梅山 直人	都市計画係	山崎 亮介
		都市計画係	大竹 赳

1. 議題

- 第1 会議録署名委員の指名について
- 第2 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3 特定生産緑地の指定に係る意見聴取について（諮問）
- 第4 向原団地地区のまちづくりに関する都市計画手続きについて（報告）
- 第5 用途地域等に関する指定方針及び指定基準の改定について（報告）
- 第6 用途地域等の一括変更に関する都市計画手続きについて（報告）

2. 公開・非公開の別

公開

3. 傍聴者

0 人

○（会長） ただいまから、令和４年度第２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いたします。

○（尾崎市長） 皆さん、こんにちは。尾崎でございます。

日頃より、当市のまちづくりに多大なるご協力を賜り、厚く御礼を申し上げます。また、本日は何かとご多用の中、ご参集いただきまして、重ねて御礼を申し上げます。

さて、本日は、立川都市計画生産緑地地区の変更、特定生産緑地の指定に係る意見聴取につきまして、諮問申し上げるほか、向原団地地区のまちづくりに関する都市計画手きの進捗状況などをご報告させていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

市といたしましては、今後におきましても、将来を見据えたよりよいまちづくりを進めてまいりますので、委員の皆様におかれましては、引き続きのお力添えをお願い申し上げます。

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する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４年度第２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。

２、特定生産緑地の指定に係る意見聴取について。

理由。生産緑地法第10条の2第3項の規定による特定生産緑地の指定に係る意見照会のため。

以上です。

- （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（東大和市決定）について、ほか1件の諮問をお受けいたしました。後ほど、皆様にご審議をよろしくお願い申し上げます。

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、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、11番、大越委員をお願いいたします。

次に、市長から諮問のありました、日程第2、立川都市計画生産緑地地区の変更（東大和市決定）についてを議題に供します。

それでは、事務局より説明をお願いいたします。

- （稲毛都市づくり課長） 皆さん、こんにちは。都市づくり課の稲毛でございます。着座にて説明をさせていただきたいと思います。

それでは、ただいま議題となりました日程第2、立川都市計画生産緑地地区の変更について、説明をいたします。

今回は、新型コロナウイルス感染症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。

それでは説明をいたします。

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ございます。

今回の変更は、生産緑地法第8条第4項に基づく公共施設等への転用及び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る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0.84ヘクタールの削除を行うものです。

2ページをお開きください。

見出しの第1、種類及び面積であります。今回の変更によりまして、生産緑地地区の面積を約40.05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5件で、うち全部削除が1件、一部削除が4件であります。また、削除する面積が、約8,370平方メートルであります。

3ページをお開きください。

こちらは新旧対照表であります。削除のみを行う地区5件に加えて、所有者の実測による精査で面積の修正のみを行う地区が1件あり、これらの合計6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となっております。

一番下の計の行をご覧ください。左から2例目にあります変更前の面積40万7,740平方メートルに、削除する面積8,370平方メートル、実測による精査増1,120平方メートルを加味し、変更後は40万490平方メートルとなります。また、件数は190件から全部削除の1件が減少し、189件となります。なお、新たに追加される生産緑地はございませんでした。

次に、資料の7ページから10ページ、こちらにつきましては計画図であります。

それぞれの地区の削除、追加の理由につきましては、お配りしております事前説明資料の2ページから3ページに記載したとおりでございます。

最後に、資料の5ページにお戻りいただけますでしょうか。

都市計画の策定の経緯と概要書であります。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4年8月1日付で東京都知事へ協議いたしまして、令和4年9月6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4年9月12日から26日までの2週間、都市計区の案

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。

続きまして、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4年10月下旬に決定告示を行いたいと考えております。

説明は以上となります。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。

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2、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、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で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。

次に、市長から諮問のありました、日程第3、特定生産緑地の指定に係る

意見聴取についてを議題に供します。

それでは、事務局より説明をお願いいたします。

○（稲毛都市づくり課長） 都市づくり課、稲毛でございます。引き続きまして、日程第3について説明を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、特定生産緑地の指定に係る意見聴取について、説明いたします。

今回も引き続きまして、ここでの説明は要旨のみとさせていただきたいと思えます。

それでは説明いたします。

A4横の参考資料をご覧ください。右下にページ番号がございます。3ページをお開きください。

上段をご覧ください。生産緑地法第10条の2第3項に基づき、市長は、特定生産緑地の指定をしようとするときは、都市計画審議会の意見を聞かなければならないとされていることから、当審議会に諮問するものです。

下段は、適切に肥培管理された農地であることなど、特定生産緑地に指定する4つの要件を示してあります。

続きまして、インデックスの資料2-1をご覧ください。

特定生産緑地に指定しようとする生産緑地を、地区単位で整理したものとあります。特定生産緑地に指定しようとする面積を、令和2年度及び令和3年度意見聴取済み区域、今回意見聴取区域、またそれらを合わせた指定予定区域に分けております。

続きまして、6ページをお開きください。

表の一番下の行の3列目にありますように、今回、意見聴取する件数は2地区で、総面積は約7,360平方メートルです。これらは、先ほどの東大和市特定生産緑地指定基準の4つの指定要件を満たすことから、指定するものであります。

参考資料にお戻りください。参考資料の1ページをお開きください。

特定生産緑地に指定する生産緑地の所有者の人数及び面積になります。令和4年10月告示時点（予定）の数値をご覧ください。①の特定生産緑地の指定対象となる人数及び面積は142名、27.36ヘクタールであります。②は、令和2年度及び3年度に意見聴取をいたしました特定生産緑地に指定しようとする人数及び面積です。③は、今年度、本日、意見聴取し、特定生産緑地に指定しようとする人数及び面積で、2名、0.74ヘクタールです。④は、令和2年度から令和4年度に意見聴取し、特定生産緑地に指定しようとする人数及び面積を合計したもので、125名、24.5ヘクタールとなります。⑤にありますように、人数及び面積ともに指定対象の約9割弱を指定しようとするものであります。

次に、2ページをご覧ください。特定生産緑地の指定手続きスケジュールであります。

令和元年度は、制度説明会等を実施しました。令和2年度及び3年度は、それぞれ、申請の受付、農業委員会による農地確認などを経て、当審議会において意見聴取を行いました。令和4年度に新たに2名から申請があったことから、令和2年度及び3年度と同様の手続きを行い、本日、当審議会で意見聴取を行っているところであります。

今後の予定でございますが、令和2年度から4年度の3か年度分の申請を合わせて、平成4年指定の生産緑地の申出基準日である令和4年11月2日の直前に指定公示を行います。公示後、農地等利害関係人に公示した旨の通知を送付する予定であります。これにより、平成4年度から6年度に指定された生産緑地地区の特定生産緑地の指定は完了となります。

説明は以上となります。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） 教えていただきたいんですが、参考資料の1ページのお話があって、⑤というのが、指定によって全体の9割弱がされたということは、残りの部分がどんな感じなのか、それをちょっと知りたいんですが、条件合わなかったということ、いろいろあると思うんですが、そこを教えてください。

○（稲毛都市づくり課長） 約9割の残りの方になりますが、それぞれ確認をしたところによりますと、土地利用を考えている方とか、相続で土地の利用を考えている、あと、営農が難しいというようなお考えをお持ちの方が、約1

割の中にはいらっしやいました。

以上でございます。

○（会長） 委員。

○（委員） ありがとうございます。

多分、100%はこういう状況なので、ここに残りの1割の方が、そういう意味では、こういう中では指定を受けずに何か使われていく、何かそういうことなんですが、先ほど40.05ヘクタールというのが、東大和市として農業が大事な産業だとすると、面積が妥当なのかどうかとか、今後、都市計画的に考えると、合計の広さとかがどうなのかなとちょっと思っております。減っていくことに対して、今日ここで、こういうものに反対するつもりはないんですが、何か今後、少し減っていくことに対して、今やるべきことを何か考えていくべき段階かなというふうに感じましたので、質問させていただきました。ありがとうございました。

○（委員） 稲毛都市づくり課長。

○（稲毛都市づくり課長） ご意見ありがとうございました。おっしゃるとおりで、今後、農地の取扱いにつきましては、考えていかなければならないというところにきているかなと思いますので、今後検討していく中で、今いただいたご意見も踏まえて、考えていきたいというふうに思っております。

以上でございます。

○（会長） ほかにありますか。

（「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、特定生産緑地地区の指定に係る意見聴取について、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。

続きまして、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きについてを報告いたします。

それでは、事務局より説明をお願いいたします。

○（稲毛都市づくり課長） それでは、事務局のほうから説明させていただきます。

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きについてご説明をいたします。

向原団地地区では、東京都住宅政策本部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、東京都教育庁等が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おります。

前回、当審議会に報告したとおり、市では、向原団地地区のまちづくりの方向性（案）を踏まえた本地区のまちづくりを進めていくため、向原団地地区地区計画（原案）を定め、その内容について、令和４年７月に説明会を開催しましたので、その結果と今後の都市計画手続きについてご報告いたします。

それでは、お手元の資料で説明を続けさせていただきます。

資料３－１をご覧ください。向原団地地区地区計画（原案）等の説明会の結果についてです。

１、説明会開催状況のとおり、説明会は令和４年７月２２日金曜日と２３日土曜日に、計３回実施し、合計２８人の参加がありました。

２、説明内容です。説明会では、向原団地地区のまちづくりの方向性（案）及び向原団地地区地区計画（原案）を説明しました。

３、質問や要望です。参加された方からは、北側の創出用地地区Ａについて、特別支援学校の設置について、予定どおり計画を進めてほしいというご意見や、特別支援学校の敷地周囲に設置される垣又は柵の構造についての質問がありました。また、南側の創出用地地区Ｂについては、将来の活用方法に関する今後の検討スケジュールについての質問や、説明会など市民への情報提供の要望などがありました。

続きまして、資料３－２についてご説明いたします。向原団地地区のまちづくりの方向性の策定についてです。

資料３－２の①は意見書の要旨です。向原団地地区地区計画（原案）の縦覧に併せて、向原団地地区のまちづくりの方向性（案）についても縦覧を行ったところ、向原団地地区のまちづくりの方向性（案）に対して、１通の意見書の提出があり、その内容をまとめた意見書の要旨を、市のホームページで公開しました。

意見書の要旨及び東大和市の見解については、表中に記載のとおりです。

続きまして、資料３－２②は、向原団地地区のまちづくりの方向性です。

市では、先ほどご説明した令和４年７月の向原団地地区地区計画（原案）等の説明会の結果を踏まえ、向原団地地区のまちづくりの方向性を策定しました。なお、令和４年度第１回東大和市都市計画審議会、令和４年７月６日で説明した内容について、変更はございません。

続きまして、資料３－３についてご説明いたします。向原団地地区計画（案）の決定についてです。

資料３－３①は計画書、資料３－３②は新旧対照表です。

市では、先ほどご説明した令和４年７月の向原団地地区地区計画（原案）等の説明会の結果を踏まえ、向原団地地区地区計画（案）を決定しました。なお、原案から案の決定過程において、計画図書の修正を行いました。精度の向上を図るものであり、今回の修正により新たな制限が生じるものではありません。したがって、案の詳細な説明は割愛をさせていただきます。修正箇所の説明をさせていただきます。

資料３－３③は、修正箇所説明資料です。

１７ページをお開きください。地区計画の位置の欄について、計画書を精査し、計画図との整合を確保しました。区域の整備、開発及び保全に関する方針のうち、土地利用の方針の欄について、計画書内の表現の統一、向原団地地区まちづくりの方向性との表現の統一をしました。

１８ページをお開きください。地区整備計画の位置の欄について、計画書を精査し、計画図との整合を確保しました。

１９ページをお開きください。建築物等に関する事項の建築物等の用途の制限の欄について、関係法令との表現の統一をしました。

次に、２０ページをお開きください。先ほどのページと同様に、関係法令との表現の統一をしました。

２１ページをお開きください。計画図３の壁面の位置の制限について、現地区計画と現況を踏まえ、計画図を精査し、精度を向上しました。また、凡例の記載内容について、現況を踏まえ、計画図を精査し、凡例の表現を修正しました。

次に、資料３－４をご覧ください。向原団地地区地区計画（案）等の説明会の開催についてです。

表中に記載のとおり、令和４年１１月１１日金曜日と１２日土曜日に、東大和市役所会議棟において、東大和市街づくり条例に基づき、市民の皆様を対象とした向原団地地区地区計画（案）等の説明会を開催します。開催に当たっては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止対策を行いながらの実施を予定しております。

なお、説明会の開催と法令等に基づく案の縦覧及び意見書の受付を行う旨を、１１月１日号の市報に掲載する予定であります。

最後に、事前説明資料3の4ページをご覧ください。スケジュールでございます。

図は、都市計画手続き等の流れをお示ししております。今後の手続きとしては、本日ご報告させていただいた地区計画（案）に関する説明会や、公告、縦覧等を行い、次回の審議会においてご審議いただく予定となっております。

説明は以上となります。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） 前回もたしか話題に出ていたと思いますけれども、創出用地地区Bについてですけれども、駅に近い場所で、あれだけの用地、面積を確保するというのはなかなか難しい中で、将来確保できるというのは、恵まれている環境にあると思うんですね。当然、当市としても、将来性ある都市機能を備えた、当市の今後の活性化に資するような、シンボリックな空間をつくる計画だろうというふうに思っておりますが、とすれば、単に当市だけの問題ではなくて、将来、都市モノレールを瑞穂町まで延伸させるとか計画があるようですから、地域の今後の動向まで視野に入れた視点で、今後の活用計画が計画されるべきだと思うんですね。

たまたまプロジェクト的に考えると、あれだけの用地の面積ですから、いってみれば、再開発にも匹敵するというふうに、私は思っています。そういう点では、行政主導のプロジェクトになるのか、あるいは、民間ディベロッパーといいますか、民間活力を導入したようなことによって推進しようとするのか、いろいろ考え方はあると思いますけれども、現時点でその辺の、市として構想をお持ちでしたら、ちょっとお聞きしたいなと思ったんですね。

○（会長） 稲毛都市づくり課長。

○（稲毛都市づくり課長） 今、創出用地地区Bについてのお話がありました。

現状で、創出用地地区Bにつきましては、今日ご説明しました向原団地地区のまちづくりの方向性において、東京都住宅政策本部等との協議等を踏まえまして、将来の社会、地域のニーズを踏まえた活用を検討するという事としております。

ですので、現状におきましては、市としましては、創出用地地区Bにおける将来的なまちづくりの検討状況を捉えまして、まちづくりの方向性などを見直しながら、将来のまちづくりを検討していく段階というふうに考えております。それで、段階的にまちづくりを進めていくという形で考えているところでございます。

以上でございます。

○（会長） ほかにありますか。

○（委員） やはり大きな視点で向原創出用地地区Bについては検討していただきたいと思います。前回申し上げましたけれども、東京都の住宅マスタープランにこだわっては、そういう、今言われたモノレールですね、延伸により、武蔵村山市は5つの駅も建設されるというふうな都市計画にもう入っていますよね。そういうのを見ると、東大和市の駅直近のあれだけの創出用地について、従来どおりのマスタープランでいいのかという点は、確かに非常に疑問がありますので、今言われたように、その先を見据えた計画にぜひ取り組んでいただきたいというふうに思います。

以上です。

○（会長） ほかにありますか。

稲毛都市づくり課長。

○（稲毛都市づくり課長） 向原創出用地地区Bのお話がありました。

現時点で、具体的な内容とか、こういうものについては、目途については現時点では未定でありまして、将来検討していくものというふうに認識しているところであります。また同じような説明になってしまうところではありますが、将来の社会の地域のニーズを踏まえて、活用を検討していくというふうに考えているところでございます。

以上でございます。

○（会長） ほかにありますか。

○（委員） 22ページに地区計画の説明会についてのお話がありましたけれども、

都市計画の計画上、こういう住民説明会を行わなきゃいけないと思うんですが、8月30日には、東京都のほうでの特別支援学校の新設についての工事説明会とかある中で、住民の皆様から様々なご意見が活発に行われている説明会などがありまして、行政手続的には、東京都の説明会と市が設けようとしている説明会と、性質が違うものだというふうに理解はするんですけども、一方で、住民の皆様方からすると、その立て分けは意外と難しく、前回の東京都の説明会、市の人は来ていないのかというようなお話もあったりしまして、要するに、特別支援学校を新設するに当たって、とにかく住民の皆様の理解を得たいというはずの説明会が、その話は市ですとか、その話は都ですとか、その話は教育委員会ですみたいな説明会にどうしてもならざるを得ないことを承知の上で、この辺の住民の理解を得ていくという上での東京都との協議などはどのようになっているのか、お聞かせいただければと思います。

○（会長） 稲毛都市づくり課長。

○（稲毛都市づくり課長） 現状、市のほうも工事計画説明会の内容についての情報提供は受けているところでございます。

今後も、東京都教育庁のほうで、工事計画説明会の内容を踏まえて、計画について検討した上で、市ではその中で、今後、東大和市街づくり条例に基づきまして、事業者である東京都教育庁と都の工事着手までに行っていくこととなる協議を、進捗状況に応じて行っていくというふうに認識しているところでございます。

○（会長） ほかにありますか。

（「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。

ありがとうございました。

続きまして、日程第5、用途地域等に関する指定方針及び指定基準の改定についてを報告いたします。

それでは、事務局より説明をお願いいたします。

○（下田まちづくり推進担当係長） 都市づくり課の下田と申します。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５、用途地域等に関する指定方針及び指定基準の改定についてご説明いたします。

市では、平成２４年１２月に策定した用途地域等に関する指定方針及び指定基準について、令和元年１０月に改定された都内の共通の指針である東京都の指定方針及び指定基準との整合を図ることを目的として、改定作業を進めているところであり、このたび、改定案を作成しましたので、その内容をご報告いたします。

お手元の資料４の１ページをお開きください。今回の改定の考え方などをまとめております。

< １ > これまでの経緯をご覧ください。

用途地域等に関する指定方針及び指定基準は、用途地域等を指定、変更する際の基本的な考え方や具体的な選択肢を示す指針です。当市においては、平成２３年の地方分権に伴う用途地域等の都市計画権限の移譲を契機として、都内共通の指針である東京都の指定方針及び規定基準を準用し、平成２４年１２月に指定方針及び指定基準を策定しました。

東京都においては、令和元年１０月に指定方針及び指定基準等を改定し、都内の各自治体において、新たな基準等に基づく取組が進められており、市の指定方針及び指定基準についても、これと整合を図る必要が生じております。

< ２ > 改定の基本的な考え方をご覧ください。

今回の改定は、法改正の対応や都の指定方針及び指定基準との整合を図ることなどの観点から、必要な箇所について追加や変更を行うものです。なお、令和６年度末に予定している都市マスタープランの改定によって示される新たな市街地像の実現に向けた土地利用を推進するため、都市マスタープランの改定後に改めて指定方針及び指定基準の改定を予定しております。

< ３ > 今回の改定の要旨をご覧ください。

指定方針については、都市マスタープランの示す市街地像や土地利用の方針などに即して定めるものであることから、今回の改定においては、都の指定方針で示す用途地域の変更及び決定に当たって、留意すべき事項の追

加など、必要最小限にとどめることとしております。

指定基準については、都市計画法の一部改正への対応や、都の指定基準との整合を図る観点から、今回の改定においては、指定標準の追加などを行うものです。

2 ページをお開きください。都の指定基準との整合を比較するイメージをお示しするために、第一種住居地域を例示しております。

左上の緑色の見出しが、現行の市の指定基準、左下の青色の見出しが都の指定基準であります。建蔽率、容積率の組合せなどに差異が生じておりますことから、右側の表のように改定するものです。

3 ページをお開きください。現行と改定案の新旧対照表であります。

新旧対照表の下段中央にページ番号がございます。新旧対照表の7 ページをお開きください。右側の改定案の(2) 地区計画の原則化の例外としまして、東京都が地区計画を伴わない用途地域変更について定めた、地区計画を伴わない用途地域の変更の方針を追記しております。

次に、新旧対照表30 ページをお開きください。こちらは、都市計画法の改正に伴い、新たに創出された田園住居地域を追加しております。

次に、44 ページをお開きください。特別用途地区の指定の考え方や特別工業地区の指定基準について整理しております。

資料につきましては以上であります。

最後に、今後の予定についてご説明いたします。

今後、東京都との協議を経て、改定を行います。また、改定した際には、委員の皆様へ情報提供することなどを予定しております。

説明は以上となります。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。

ありがとうございました。

続きまして、日程第 6、用途地域等の一括変更に関する都市計画手続きについてを報告いたします。

それでは、事務局より説明をお願いいたします。

○（下田まちづくり推進担当係長） 都市づくり課の下田です。着座にてご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 6、用途地域等の一括変更に関する都市計画手続きについてご説明いたします。

用途地域等の一括変更については、令和 3 年度第 1 回東大和市都市計画審議会にて全体スケジュールをご説明したところですが、その後、変更箇所抽出、選定作業が進捗し、このたび素案を作成しました。本日は、会議時間の短縮を目的として、素案の要旨をご説明いたします。

お手元の資料 5 の 1 ページをお開きください。背景と趣旨であります。

ページ下段の緑の枠内をご覧ください。

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約 18 年が経過し、区域区分や用途地域等の境界根拠としている道路、河川等の地形地物に変化しております。用途地域等の一括変更は、地形地物の変化に伴う、現況との不整合を解消することなどを目的に、区域区分と用途地域等の変更を、東京都と関係自治体が足並みをそろえて実施するものです。

なお、将来的な用途地域等の変更につきましては、令和 6 年度に改定予定の都市マスタープランにおいて、新たな市街地像などを位置づけた上で、その実現に必要な都市基盤施設の整備内容や関連する事業等の進捗状況を勘案しながら、検討していきたいと考えております。

2 ページをお開きください。変更対象地区の考え方になります。

上段の①は、用途地域の境界の基準としていた道路の拡幅に伴い、沿道の用途地域を変更する場合のイメージです。下段の②は、都市計画道路との整備の完了などに伴い、沿道の用途地域を変更するイメージです。

3 ページをお開きください。変更対象地区の位置であります。

赤丸で示した①から④が、今回の変更対象地区です。地区ごとに概要をご説明いたします。

4 ページをお開きください。左上をご覧ください。変更対象地区①は、蔵敷公民館北交差点付近、青梅街道沿道です。青梅街道における歩道設置事業により、道路幅員が拡幅されたことに伴う変更です。

ページの右側、変更案と書かれた図をご覧ください。図の中で、青色に着色している部分が改良区域を示しております。

右上の表をご覧ください。変更内容を赤字で示しております。ここでは、対象区域について、建蔽率を40%、容積率を80%、区域区分を市街化区域に変更するものであります。

下段の2つの表をご覧ください。同様に、青色の区域について、表にあるとおり用途地域等を変更するものとなっております。

5 ページをお開きください。左上をご覧ください。変更対象地区②は、芋窪5丁目付近、新青梅街道沿道です。新青梅街道の拡幅事業の進捗に伴う変更です。

ページの右側の図をご覧ください。青色の区域について、表にあるとおり、用途地域等を変更するものです。

6 ページをお開きください。左上をご覧ください。変更対象地区③は、上北台3丁目、市道第12号線沿道です。東大和市道第12号線の東側の歩道が拡幅整備されたことなどに伴う変更です。

ページの右側の図をご覧ください。青色の区域について、表にあるとおり用途地域等を変更するものです。

7 ページをお開きください。左上をご覧ください。変更対象地区④は、清水1丁目付近、都市計画道路の立3・4・26号沿道です。都道128号の一部区間において、東京都が都市計画道路の線形に合わせて拡幅整備を行ったことに伴う変更です。

ページの右側の図をご覧ください。青色の区域について、表にあるとおり、用途地域等を変更するものです。

8 ページをお開きください。修正対象箇所の例であります。

修正とは、用途地域等の実質的な変更ではない、計画図の軽微な修正のことを指すものであり、都市計画手続きは不要とされておりますが、一連の作業の中で抽出されたものの一例を参考にご説明いたします。

上段の図をご覧ください。1 つ目は、用途地域の境界の位置は変わらず、境界の表示のみを変える場合です。

下段の図をご覧ください。2 つ目の例は、用途地域の境界が、道路や河川等の区域内のみで変わる場合です。

9 ページをお開きください。スケジュールであります。

現在は、赤枠で囲われた箇所、素案を作成したところであり、令和4年度は説明会の開催などを経ながら、原案を作成いたします。なお、区域区分の原案については、当審議会においてご審議いただき、ご承認がいただければ、東京都に提出する予定としております。

10 ページをお開きください。素案説明会についてであります。

令和4年10月28日金曜日から29日土曜日に、市役所の会議棟第1・2会議室において、素案説明会の開催を予定しております。また、10月15日号市報にて、その旨を周知することとしております。

説明は以上になります。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） 説明ありがとうございました。

今回の件は、対象地域全て道路の拡幅の影響と、あと東京都全体の指定の基準に合わせたものに影響することだと思うんですけども、2点伺いたくて、1点目は、この対象地域、青色のところは大分狭いんですけども、地権者の方に、この用途地域が変わることによって、具体的にはどのような影響が想定できるのか、もう少しまとまった土地であれば、資産価値が変わったり、できることができなかったり、建蔽、容積変わっていますので影響あると思いますが、今回はかなり細い地域が対象なので、どのよう

な影響が想定できるのかということと、あと、2点目が、説明会は2日間開催されるようですけれども、こちらのほうは特に対象者は絞っていない案内に読み取れるんですけれども、具体的な変更のある地域の方には、戸別に、ほかの説明会でもよくポスティングというか、地域の方だけには市報やホームページ以外でも戸別に連絡をして、説明会の開催を告知するという取組を、ほかの説明会でやっていると思いますが、今回もそのような対応をされるのか、2点教えてください。

○（会長） 梅山まちづくり推進担当課長。

○（梅山まちづくり推進担当課長） ご指摘のご質問は、地権者の方々に対する周知ですが、取組のとおり、一般市民に向けた説明会、10月末の説明会とは別に、地権者の方に対しては、戸別に訪問するなどして、当該地の用途地域がどのように変わって、どのように影響していくのかということを説明するような取組を検討してございます。

2点目は、10月末の市民説明会、これもやはり、地権者の方とかお住まいの方とかということにこだわらず、市民の方であればどのような方でもいいわけでありましてけれども、同様に説明会の開催とは別に、地権者の方には戸別に当たっていくということを考えてございます。

大変失礼しました。ちょっとご回答が漏れておりました。

1点目、対象地権者の方への影響だとか資産価値等について、資産価値等については、これは、実は非常に狭いということもあって、一般的に地価の変動行為については、一般論としては、用途地域等が緩和されると、土地の価格は上昇することが考えられますが、ただ、ほかの要素の差がございまして。面積とかその範囲というのがございまして、一概にここの土地については、どう変わっていくのかというのを示すことは、非常に難しいことでございます。

これはちょっと、繰り返しになりますが、どのような指定からどのような指定に変わるかというのは、用途地域とかの中身に合わせてご説明をしていきたいというふうに考えてございます。

以上でございます。

○（委員） 2点目の説明会については了解しました。今回の用途地域の変更に係る地権者の方は、戸別に訪問して説明をするという理解をしましたが、それでいいのか。

今回は、本当に変更の対象となる土地が非常に狭いし、細いし、ですので、先ほどのご答弁にあったように、一般論としては、用途地域が変わることによって、その土地の活用の高い低いが変わりますから、資産価値は、それは売り買いしてのところなんです、今回のようないわゆる狭いところは、具体的にはそんなに影響はないんじゃないかなというふうに個人的には思っているんですが、私が素人ながらに思っている影響がないという理解でいいのか、もしくは、これが係る土地を持っていられる地権者の方は、私が想定していないような、何かしら用途地域の変更によって影響が想定されているのか、多分戸別に訪問したときに、それを説明されるんだと思うんですけども、特に何も変わりませんよって説明をするのか、そこら辺について教えていただきたいと思いました。

○（会長） 梅山まちづくり推進担当課長。

○（梅山まちづくり推進担当課長） 再びのご質問で、用途地域の変更等による影響でございますが、地形図上では確かに細い使う余地がないところではあります、土地の形状というのが、必ずしもこの地形図どおりではなくて、もともと、例えば、その敷地、土地の過半が、例えば、変更前のものだったものが、今度この変更に伴って、敷地も過半が新しい用途地域になるといった場合には、それは影響が軽微だとはならないことになると思いますので、その辺も踏まえながら、ご説明をする必要があるかなというふうに考えてございます。

以上でございます。

○（会長） ほかにありますか。

（「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。

最後に、事務局から、次回、令和４年度第３回東大和市都市計画審議会の日程について連絡いたします。

それでは、事務局より説明をお願いいたします。

○（稲毛都市づくり課長） 事務局のほうから説明をさせていただきます。

次回、令和４年度第３回東大和市都市計画審議会の日程につきましては、令和４年１２月２７日火曜日の午後の開催を予定しております。年末のお忙しい時期となって大変恐縮ではございますが、どうぞよろしくお願いいたします。

以上でございます。

○（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。

その他、委員の皆様から何かございますか。

○（委員） 恐れ入りますが、委員の皆様、それから行政担当の皆様、ご理解とご協力、ご検討いただきたい要望事項として、商業地域の拡大についてお願いを申し上げたいと思います。

それから、ここに、発言の要旨をまとめた文面があるんですけども、これ、私のほうから、会長、委員の方々に配付させていただいてよろしいでしょうか。

○（会長） どうぞ。

○（委員） 恐れ入ります。今、配付いたしますので、よろしくお願いいたします。簡単な資料ですが、お目通しをいただきたいというふうに思います。

それでは、発言させていただきたいと思います。

第一に、市の発展の基盤となる都市計画に係る用途地域指定のうち、東大和市駅前地区の商業地域の面積拡大を図り、さらなる駅前の発展と活性化を目指すため、直ちに関連する事業計画を見直し、方針の変更等を最優先に着手することをお願いいたします。

その理由として、現行では、東大和駅西側の一部のみが商業地域で、北側、東側地区は近隣商業地域となっております。容積率、日影規制、斜線制限等によって、中高層ビルの建替ができません。

今から29年前の平成5年、スケートセンターがオープンし、さらに24年前の平成10年にBIGBOXがオープンしました。このような施設は、西武線全線や近隣の駅にはなく、将来の東大和駅前の発展に大きな期待を寄せました。

しかし、現在、活気にあふれ、活力に満ちて、魅力ある街並み、市街地への変化への兆しには遠く、平面的で旧態依然として人を引き付ける力が足りません。このような現状は、周辺12市の駅前のダイナミックで斬新な再開発まちづくりに着手、進行中と比較して、明らかに劣勢にあり、まちづくりの都市間競争に後れをとってしまいます。

駅前を、立体的、重層的で人口密度や商業集積を高め、東大和市の表玄関にふさわしい、にぎわいのある駅前に変化させるためには、商業地域を拡大する必要があります。そうすることによって、土地の付加価値を高め、隠された可能性を顕在化させるポテンシャル、民間の土地利用を促し、活発な建設事業へとつなげていくことになります。

そのため、直ちに取り組みたい項目として、1として、都市計画道路17号線・桜街道線の南街4丁目、向原6丁目市街の早期着工のための事業決定、2、東大和駅東側地区（南街4丁目の一部、向原6丁目地内）の商業地域への用途地域変更を最優先に決定、3、東京都向原団地創出用地地区Bのまちづくりと一体的なまちづくり構想を推進、4、この地域の豪雨浸水被害対策の空堀川上流雨水幹線工事と連動した、雨水排水整備計画を推進してください。

等、4項目を一体的に捉えたまちづくり計画を、どの政策よりも最優先に選択していただきますよう、委員の皆様のご理解をご協力をお願いいたします。

以上です。よろしくお願いいたします。

○（会長） 梅山まちづくり推進担当課長。

○（梅山まちづくり推進担当課長） ただいま委員からいただきましたご意見等を参考にさせていただきますながら、都市マスタープランの改定などを契機としたまちづくりを進めていきたいというふうに考えております。

以上でございます。

○（委員） よろしくお願ひします。

○（会長） ほかにありますか。

（「なし」と呼ぶ者あり）

○（会長） ないようですので、これもちまして、令和４年度第２回東大和市都市計画審議会を閉会といたします。

お疲れさまでした。