

令和 7 年度
第 1 回

東大和市都市計画審議会会議録

令和 7 年 1 1 月 2 1 日

東 大 和 市

令和 7 年度
第 1 回

東大和市都市計画審議会会議録

日時：令和 7 年 11 月 21 日（金）

午後 2 時 00 分～午後 3 時 50 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
欠	1 番	原 與 四 雄 委 員	出	7 番	金 井 康 哲 委 員
出	2 番	高 橋 章 委 員	出	8 番	細 見 明 彦 委 員
出	3 番	乙 幡 重 男 委 員	欠	9 番	岡 田 満 委 員
出	4 番	松 本 暢 子 委 員	欠	10 番	森 浩 史 委 員
出	5 番	木 下 富 雄 委 員	出	11 番	大 越 武 委 員
出	6 番	東 口 正 美 委 員	出	12 番	大 羽 純 子 委 員

○市側出席者

職 名	氏 名	職 名	氏 名
副 市 長	松 本 幹 男	地 域 整 備 係 長	久 保 田 健 士
まちづくり部長	金 子 秀 之	まちづくり推進係長	伊 古 田 貴 司
都市づくり課長	稲 毛 秀 憲	都市計画係主事	神 山 さ や か
まちづくり推進担当課長	梅 山 直 人	地域整備係主事	佐 野 和 希
都市基盤課長	福 田 智 宏	まちづくり推進係主事	安 藤 さ や か
防災安全課長	渡 邊 伸 直	交通対策係主事	土 屋 有 沙
都市計画係長	太 田 勝 啓		

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 職務代理者の指名について
- 第 4 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 5 東大和市立地適正化計画の策定について（諮問）
- 第 6 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）

2. 公開・非公開の別

公 開

3. 傍聴者

2 人

○（会長） ただいまから令和7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、松本副市長からご挨拶いただきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

○（松本副市長） 皆様、こんにちは。本日は、ご多用の中、第1回の東大和市都市計画審議会にお集まりいただきましてありがとうございます。

本来であれば、市長の和地からご挨拶等を申し上げるところであります。本日は公務で市外へ出ておりますので、代わりに私、松本から簡単にご挨拶をさせていただきます。

委員の皆様におかれましては、常日頃から市政に多大なるご理解とご協力を賜りまして誠にありがとうございます。

本日の審議会でございますが、諮問事項と、報告事項ということで皆様をお願いしたいと思っております。

諮問案件につきましては「生産緑地地区の変更」、「東大和市立地適正化計画の策定」となっております。後ほど諮問させていただきますが、忌憚のないご意見をお伺いできればと思っておりますので、よろしくお願いします。

報告案件でございますが、「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」でございます。こちらは、諮問案件終了後、最後にご報告をさせていただければと思っております。

この後、会長に諮問させていただきますが、諮問にございます2点のうちの2点目の立地適正化計画、こちらにつきましては、地域公共交通計画と一体として策定したいというふうに市では考えております。策定までの期間、継続的なご審議をお願いできればと思っておりますので、併せてお願い申し上げます。

最後に、委員の皆様におかれましては、引き続き当市のまちづくりのためにご協力いただければと思います。よろしくお願いいたします。

○（会長） ありがとうございます。

では、今お話がありました、当審議会に対する市長からの諮問をお受けしたいと思います。

○（松本副市長） 東大和市都市計画審議会会長、松本暢子様。

令和7年度第1回東大和市都市計画審議会への諮問について。

次の事項について、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）について。

2、東大和市立地適正化計画の策定について。

以上、よろしくお願いいたします。

○（会長） ただいま、「立川都市計画生産緑地地区の変更について」及び「東大和市立地適正化計画の策定について」2件の諮問をお受けいたしました。

後ほど皆様方にもご審議いただくので、よろしくお願いいたします。

副市長は、他の公務のご都合ということで退席されます。

（副市長 退席）

○（会長） それでは、議事に入りたいと思います。

まず、日程第1、議席の指定をいたします。

新任の委員の議席を指定いたします。

5番、木下富雄委員。

6番、東口正美委員。

7番、金井康哲委員。

9番、岡田 満委員。

10番、森 浩史委員。

以上でございます。よろしくお願いいたします。

次に、日程第2、会議録の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項により、3番の乙幡委員にお願いをいたします。よろしくお願いいたします。

次ですね。日程第3、会長職務代理者の指名を行います。

会長職務代理者につきましては、東大和市都市計画審議会条例第5条第3項の規定により、会長があらかじめ指名することとなっております。

これまでの慣例に従い、市議会議員の皆様の中からお願いすることとし、木下富雄委員にお引き受けいただきたいと思いますので、よろしくお願いします。

では、よろしくお願いいたします。

それでは、市長から諮問がありました日程第4「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」を議題にしたいと思います。

それでは、事務局よりご説明をお願いいたします。

○（太田都市計画係長） 都市づくり課都市計画係長の太田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

ただいま議題となりました日程第4「立川都市計画生産緑地地区の変更について」ご説明いたします。

事前に説明資料を送付しておりますことから、本日は要旨の説明とさせていただきます。

青色のインデックス資料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の一部、約0.97ヘクタールの削除と、市街化区域内において適正に管理され、良好な都市環境の形成に資することが期待される約0.17ヘクタールの農地について、生産緑地地区に追加指定を行うものです。

2ページをお開きください。

見出しの「第1種類および面積」ではありますが、今回の変更によりまして、生産緑地地区の面積を約37.34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および区域」ではありますが、今回削除いたしますのは12件で、うち地区の全部削除が7件、地区の一部削除が5件であります。また、削除する面積は約9,790㎡です。

3ページをお開きください。

見出しの「第3追加のみを行う位置および区域」ではありますが、今回追加いたしますのは1件で、既に指定済みの生産緑地地区84番の地区に、約1,790㎡を追加するものです。

前方のスクリーンに、今回追加する生産緑地地区の写真を投影しております。奈良橋五丁目地内で、第一中学校南側に位置する農地でございます。

それでは、お手元の資料に戻りまして、4ページをお開きください。

「新旧対照表」です。削除を行う地区12件と追加を行う地区1件について、変更前後の面積及び件数を記載しております。

一番下、「計」の行をご覧ください。左から2列目にあります変更前の面積は38万

1,400㎡で、削除する面積が9,790㎡と、追加する面積が1,790㎡のため、変更後は37万3,400㎡となります。また、件数は184件から地区の全部削除の7件が減少し、177件となります。

資料5ページの「変更概要」も同様の内容です。

資料の8ページから12ページは「計画図」です。それぞれの個別の地区の削除、追加の理由につきましては、事前説明資料の3ページから5ページに記載したとおりであります。本日、この場での説明は省略させていただきます。

最後に、資料の6ページをご覧ください。

「都市計画の策定の経緯の概要書」です。

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7年8月27日付で東京都知事へ協議いたしまして、令和7年9月9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7年10月17日から10月31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、縦覧が1件、意見書の提出は0件でした。

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、ご承認がいただけたら、令和7年12月の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。ご質問、ご意見、何かございますでしょうか。

（「なし」と呼ぶ者あり）

○（会長） 生産緑地の30年間の期限が経過し特定生産緑地に指定されたものは、どのぐらいだったか教えてください。

○（太田都市計画係長） 特定生産緑地につきましては令和4年に24万4,980㎡を指定しました。なお、生産緑地全体の面積は約40万㎡です。

○（会長） 都市マスタープランでは、緑地、農地の保全というのは非常に市民の方からもご意見が多かったので、やはり大事にしていかなきゃいけない。しかし、それぞれの農家の方には事情があり保全していくというのはなかなか難しいなというふうに思っていて、今後どうやって保全していくのが課題かなというふうに思いました。

そのほか何かご意見はございますでしょうか。

○（委員） 今回追加がありましたね。珍しいというか、しかもかなり広い土地で、2,000㎡くらい。追加される農家の方のメリットというのは何ですかね。メリットがないと、なかなか指定されないですよ。基本的なことですが。

○（太田都市計画係長） 農業者の方にとってのメリットといいますと、主に固定資産税など税制の面でのメリットがございます。参考までに、100㎡当たりの税額ですが、生産緑地に指定されますと174円、市街化区域内で生産緑地に指定されていない畑である、「市街化区域畑」ですと約4万8,000円です。276倍ぐらいの違いが出てくるところは、税制面でのメリットになるかと思います。

○（委員） すみません、この農業者の方が云々じゃなくて、なぜこれまで指定されなかったんですかね。普通、誰だって生産緑地に指定するじゃないですか。

○（太田都市計画係長） 生産緑地には、先ほど申し上げた税制面での優遇はあるのですが、一方で30年間営農を続けなければいけないなどの期間的な縛りもありますことから、それぞれの農業者の方のお考えで指定するか、しないかというところは変わってくるかなと思います。

○（委員） 分かりました。

○（会長） そのほかに何かございますか。よろしいですか。

（「なし」と呼ぶ者あり）

○（会長） それでは、お諮りいたします。日程第４「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」、案のとおり承認することにご異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○（会長） ご異議がないということですので、案のとおり決定いたします。

なお、答申文につきましては、私、会長に一任していただくということでよろしいですか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○（会長） では、そのようにさせていただきます。ありがとうございました。

それでは次に、市長からの諮問がありました日程第５「東大和市立地適正化計画の策定について」を議題にいたします。

それでは、事務局よりご説明をお願いいたします。

○（梅山まちづくり推進担当課長） まちづくり推進担当課長の梅山です。

ただいま議題となりました日程第５「東大和市立地適正化計画の策定について」ご説明いたします。

お手元の資料の２または前方のスクリーンをご覧ください。スライドの右下に振っております数字をページ番号として読み上げます。

初めに、「計画の策定目的や概要」であります。

３ページをご覧ください。

立地適正化計画の背景であります。都市をめぐる全国的な課題として、人口減少や少子高齢化、またそれらに伴う生活サービスの継続的な提供に対する懸念などから、持続可能なまちづくりが求められております。

4 ページをご覧ください。

国は、持続可能なまちづくりを進める視点として、「コンパクト・プラス・ネットワーク」を掲げており、下の図にありますとおり、生活サービス機能の計画的配置、人口密度の維持、公共交通の充実などを推進することとしております。

5 ページをご覧ください。

こうしたコンパクトシティの取組をより推進するため、都市再生特別措置法の改正により立地適正化計画制度が創設されております。

6 ページをご覧ください。

立地適正化計画では、中心市街地への一極集中ではなく、複数の拠点を形成し、それらの拠点間を結ぶ公共交通の維持・充実を図る「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指すことが効果的であるとされております。

7 ページをご覧ください。

立地適正化計画の計画期間は概ね20年間とし、概ね5年ごとに評価・検証すること、関連計画と整合させることなどを予定しております。

8 ページをご覧ください。

立地適正化計画で定める内容は、1から8までとなっており、1の「立地適正化計画の区域」は都市計画区域と同一であります。また、2の「立地適正化計画に関する基本的な方針」、7の「誘導施策」、8の「目標値の設定・評価方法」については今後検討してまいります。ここでは、3の「都市機能誘導区域」から6の「防災指針」までの内容を具体にご説明いたします。

9 ページをご覧ください。

都市機能誘導区域とは、商業機能や医療機能といった都市機能を誘導し、生活サービスの持続的な提供を図る区域であり、この後ご説明いたします居住誘導区域の中に設定するものであります。また、都市機能誘導区域は、駅などを中心に複数設定することが可能となっております。

10 ページをご覧ください。

誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに、その区域の特性を踏まえ、スーパーや銀行など誘導すべき施設を定めるものであります。

1 1 ページをご覧ください。

居住誘導区域ですが、こちらは生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、一定の人口密度の維持を図る区域であり、市街化区域の中に設定するものであります。

1 2 ページをご覧ください。

防災指針ですが、こちらは居住機能や都市機能の誘導を図る上で必要となる防災対策等を定めるものであります。居住誘導区域などにおける災害リスクの回避及び災害リスクの低減という視点で具体的取組を検討していくものであります。

1 3 ページをご覧ください。

こちらは、防災指針にて定める取組のイメージをお示したスライドでございます。

1 4 ページをご覧ください。

立地適正化計画の策定のポイントであります。1つ目として、都市マスタープランにおける拠点、これは一例として東大和市駅周辺などがあるものと考えておりますけれども、拠点への都市機能の集積などの位置付けとの整合を図りつつ、その実現に向けて、都市機能誘導区域や誘導施設などを検討する。

2つ目として、住宅市街地の魅力向上を図るため、公共交通網との関連性などを踏まえながら居住誘導区域や誘導施策を検討する。

3つ目として、検討中の公共施設再配置計画をはじめとした関連計画との整合を図りながら誘導施設や誘導施策を検討する。

といった視点で進めていきたいと考えております。

次に、計画の検討体制と策定スケジュールであります。

1 5 ページをご覧ください。

立地適正化計画に関連しまして、地域公共交通計画についてご紹介いたします。

国においては、左の図にありますように、市街地の拡散や人口減少が進むことにより、公共交通の利用者が減少し、サービス水準の低下や交通事業者の撤退を引き起こす懸念があるとしております。

このため、右の図にありますように、拠点への都市機能の誘導や、拠点と拠点を結ぶ交通サービスの充実などにより、土地利用施策と公共交通施策を連携させながら持続可能なまちづくりに取り組んでいくことが重要であるとしております。

16ページをご覧ください。

地域公共交通計画は、地域にとって望ましい地域旅客運送サービスの姿を明らかにするマスタープランであります。また、地域旅客運送サービスとは、写真にありますように、鉄軌道、バス、タクシー等の公共交通機関に加え、自家用有償旅客輸送や福祉輸送、スクールバス、病院、商業施設の送迎サービスなど、人を輸送するためのあらゆるサービスを包含した概念であります。

市としても、集約型の都市構造への再編に向けた取組を進めるため、冒頭、副市長からもありましたとおり、立地適正化計画と地域公共交通計画を一体的に策定していきたいと考えております。

17ページをご覧ください。

計画の検討体制であります。図の右にありますとおり、立地適正化計画につきましては、この都市計画審議会にてご審議いただきつつ、学識経験者や公募市民により構成する「東大和市立地適正化計画策定懇談会」のご意見を踏まえながら策定してまいります。

地域公共交通計画につきましては、「東大和市地域公共交通協議会」と協議しながら策定してまいります。先のとおり2つの計画を連動させていくことが重要であると考えておりまして、この都市計画審議会にも必要に応じて検討状況等をご報告したいと考えております。

また、2つの計画書の最終的な体裁、仕上がりの形や計画の名称などにつきましては、今後検討してまいります。

18ページをご覧ください。

計画の策定スケジュールであります。計画の策定期限につきましては令和8年度末を予定しております。

表の上段、オレンジ色の行をご覧ください。これまでに立地適正化計画策定懇談会は2回開催されており、現状分析や課題整理などを行ってきたところであります。

続いて、赤枠で囲った都計審の行をご覧ください。都市計画審議会におかれましては、概ね4回にわたり継続的なご審議をお願いしたいと考えております。下段に記載しております引き出し線の箇所には、4回それぞれの審議内容を目安としてお示ししております。

次に、「都市構造に関する現状と課題」であります。

先ほどの現状分析・課題整理について、一例をご説明いたします。

19ページをご覧ください。

まず、人口・世帯数であります。令和32年の将来推計によりますと、市の北部で人口密度が低下し、市の南部では一定の人口密度が維持される見通しであります。また、市全体の高齢化率は約30%になると推計されております。

こうした状況から、将来的な人口密度の低下に伴うコミュニティの希薄化や、少子高齢化の進展による人口構造の偏りなどが生じるおそれがあると考えております。

20ページをご覧ください。

次に、都市機能であります。現在は総人口の8割以上が商業施設や医療施設の徒歩圏内に居住しておりますが、今後、人口密度の低下に伴い、こうした都市機能の立地の継続が困難になるおそれがあると考えております。

21ページをご覧ください。

土地利用であります。市街化区域内の土地利用は、独立住宅が最も大きな割合を占めておりますが、今後、人口減少による空き家の増加や、それに伴う住環境の悪化のおそれがあると考えております。

22ページをご覧ください。

交通であります。現在は、市の内外の駅などを結ぶバス網が形成されておりますが、バス路線沿線地域の人口密度の低下や運転手不足によりバス路線が減便されるなど、現状の交通利便性が確保できなくなるおそれがあると考えております。

23ページをご覧ください。

都市経営であります。今後、少子高齢化や人口減少に伴い、市税などの自主財源が減少する一方、社会保障関連経費の増加が見込まれます。その一方で、インフラや公共施設の老朽化に伴う維持管理・更新コスト等の増加が見込まれます。

24ページをご覧ください。

安全・安心であります。市内では、土砂災害特別警戒区域や浸水想定区域など、災害の危険性がある区域においても住宅が立地しております。

25ページをご覧ください。

こうした現状分析から見えてきた問題を4つの視点から都市構造上の課題として整理したものであります。

課題の①として、拠点等への都市機能の誘導と集約による生活サービスの効率的な提供、課題の②として、拠点の周辺や主要な公共交通軸周辺の人口密度の維持、良好な自然環境に囲まれた新たなワークスタイル・ライフスタイルに対応した住生活の確保、課題の③として、拠点へアクセスするための効率的なネットワークの構築、課題の④として、災害リスクを低減するハード・ソフト両面の総合的な防災・減災対策の推進による安全な住環境の確保であります。

26ページをご覧ください。

これら4つの課題の関連を示すイメージ図であります。課題への対応に一体的に取り組むことで、拠点の形成、住宅市街地の更新、公共交通の維持の相乗効果を生み出し、利便性が高く、持続可能な都市を形成できると考えております。

また、同時に、災害リスクに対する安全な住環境を確保することで、それらを下支えできるものと考えております。

なお、これらの現状分析や課題設定は、現時点における整理であり、引き続き都市計画審議会や立地適正化計画策定懇談会のご意見などを踏まえ、検討を進めてまいります。

説明は以上です。よろしくお願いいたします。

○（会長） ありがとうございます。

ご説明が終わりました。こういう計画を策定するというお話で、今後、今日を入れて4回当議案をご審議いただくということです。多分、今日初めて話を聞くということになるかもしれませんが、何かご質問とかご意見ございましたら挙手をお願いします。

○（委員） 質問ということではなくて、立地適正化計画の策定について、国の法律、都の条例、市の条例、整合性を持って、それらをちゃんと組み立てて、それでいて、最終的に分析をしっかりしていると思います。ただ、現実の東大和は、これとは相当乖離している。市民

の方々の衣食住の中で特に食住、これについて不満はないと思います。私どもの色々な研修会とか何かをやると、結果的に満足度が高いんですよね。簡単に申し上げますと、市民の方々は東大和に帰ってくると安堵して、ほっとしたってみんな言うんです。

東大和市は「東京」という一括りの中にあるわけなんですけど、ただ住んでいる人たちの意識というのはやっぱり銀座や大手町、丸の内などの日本を代表する都市とは、違うという部分があります。そういう点では、東大和の市民の皆様方の日常生活、今の生活に満足しているというところが気になるところ。立地適正化計画の分析をみると、果たしてここまで持っていけるかなというのが心配です。

以上です。

○（会長） ありがとうございます。

そうですね。20年後、あるいはもうちょっと先を考えたときに、今の満足度が続くように今から少しずつ準備をしていこうという計画だと私も思うんですね。

○（委員） 20年後の高齢化は、意識がだんだん、意欲が低下する可能性があるんで。そうならないためにどうするか。どうこれを実践というか、そこにかかっていると思います。

以上です。

○（会長） ありがとうございます。

他に何かありますか。

○（梅山まちづくり推進担当課長） 非常に重要な論点をいただきありがとうございました。委員と会長がおっしゃるとおり、令和7年3月に都市マスタープランで基本的な都市づくりの方針を作ったわけです。立地適正化計画は、それと併せると、今度はアクションプラン、実行計画という性格になります。今、お二人からありましたとおり、仮に今この状態に満足をしていたとしても、人口が減少していくということが見えている中で、このままだと自然に利便性も低くなったり、都市機能もなくなっていくということが見えているので、ここでやっぱり実際にアクションを起こしていけないといけないと思っておりますので、その辺を含めて今後検討してまいりたいと考えております。

以上です。

○（会長） 何かこのことについてご質問はありますか。

○（委員） 昨年度、市の都市マスタープランをつくりましたね。それと立地適正化計画にスライドしていくというね。本来なら、立地適正化計画があって初めて都市マスタープランができるんじゃないのかなと思って、逆転してる、何で後から出てくるのかなと。最初に立地適正化計画をつくってやらないと、都市マスタープランもできないんじゃないの。素朴な疑問なので、何で後先がそうなっているのかな。

○（梅山まちづくり推進担当課長） 基本的に、まず法律の体系的には、立地適正化計画は都市マスタープランの一部という表現をされています。まずは、その都市の目指すべき将来像をマスタープランで掲げています。例えば一例を挙げますと、ここで拠点として位置づけた例えば駅周辺、そこにどうやって都市機能を誘導するのかのアクションプランが立地適正化計画というところございまして、表裏一体ではありますが、まずは都市全体を捉えた都市マスタープランと。例えば、拠点に都市機能を誘導していくための具体的な手法、施策である立地適正化計画、そのような関係になっていると理解をさせていただきます。

以上です。

○（委員） 分かりました。

○（委員） ついでなんですが、今日初めてこの立地適正化計画を知ったんですけれども、その組織として、東大和市立地適正化計画策定懇談会、これできたんですね。これ初めて知ったんですけれども、この構成メンバーというのはどういうメンバーなんですか。

○（梅山まちづくり推進担当課長）

18ページ、ちょっと見づらくて恐縮でございますが、上の段が東大和市立地適正化計画策定懇談会ございまして、学識経験者、大学教授の先生が3名、あと公募による市民の方が2名、あとは地域公共交通協議会から学識経験者の方1名の6名で構成してございます。

一方で、その下の段ですが、地域公共交通協議会ではありますが、こちらは学識経験者のほか、市民の利用者の方でありますとか交通の関係事業者の方、あとは関係行政機関の方になっておりまして、今度、交通協議会のほうにも立地適正化計画策定懇談会の学識経験者の方に入っていて相互で乗り入れしている。このようなメンバーで検討させていただいております。

以上になります。

○（委員） スケジュールはどうなんでしょう。

○（梅山まちづくり推進担当課長） 18ページでございます。計画策定スケジュールという図が載っております。今日この場というのは、令和7年度の11月という列に都計審第1

回というのがございます。赤く囲ってあります。今、ここは現在地でございます。この後、上の段にオレンジ色の行と緑色の行がございますが、オレンジ色が策定懇談会、緑色が交通協議会でございます。懇談会と協議会を並列させながら会議、検討を行い、令和8年度末、令和9年3月までに策定したいと考えております。都計審におきましても、本日の第1回を含めて4回ご審議をいただいて、令和8年度末、令和9年3月には策定していきたいと考えております。

以上でございます。

○（委員） 分かりました。

大きな目的というのは、要するにサステナブルの持続可能な東大和市を作るんでしょうけれども、現状分析ちょっと甘いんじゃないの。これやっぱ東大和市ちょっと周辺と比べて衰退しているんじゃないかという危機意識を持ってね。そのちょっと危機意識が欠如しているんじゃないのかなと、欠如の表面を上塗りすると、どの程度期待できるのかなというふうなことで。その視点のテーマは理解。持続可能なサステナブルな社会、衰退を食い止められるかという、その辺の一番大きな問題で、拠点形成で昨年度マスタープランを作ったんでしょう。けれども、あれを見ても、ちょっとどうかなと。東大和市の駅と玉川上水と、新しく上北台を拠点化するというわけですし、3拠点に。それは、交通が一番いいから、箱根ヶ崎向こうへ行くと上北台が衰退しちゃうからというような、そういう狙いもあるんでしょうけれども。何か、絵には描いているんだけど、そこに目玉を入れる。立地適正化計画というのは、その具体化って今初めて聞いたんですけど、その辺がどの程度、学識経験者って地元の人じゃなくて、よその人入れたって、絵に描いた餅は幾らでも描けるけれどね。その辺の期待はどうかかなというちょっと疑問視しているんですけど。その衰退をどう食い止める。画期的な何か軸を打ち出さないことには、単なるベッドタウンで終わっちゃって、金がない。企業は来ない。施設は来ない。超高層のタワーマンションはできないとか、あんまりいい話がないと思っているんですけど、いかがでしょうか。

○（梅山まちづくり推進担当課長） まず1点目は、そうですね。今後、立地適正化計画の策定に当たっては、まずデータやファクト、こういったものは冷静に分析をして、持続可能を本当に実現するために、検討は意欲的にやっていかなきゃいけないと考えております。

もう一つは、この立地適正化計画の検討以外にも、都市マスタープランで掲げました拠点の形成のために、東大和市駅周辺のまちづくりで、地域住民と、具体的に意見交換を重ねていったりしてございます。そうしたことも今後、必要に応じて節目、節目で情報を提供させていただくなど、両輪で取り組んでまいりたいと考えております。

以上です。

○（会長）　ありがとうございます。

ほかには、ございますか。

○（委員）　いくつか素朴に疑問に思っていることを伺えればと思います。

各駅を拠点の中核ということだと思うんですけれども、東大和市は西武鉄道の考え方なのか、どこの駅も隣の市がすぐ駅の両側にあるというような立地の中で、うちの市に必要なものは恐らく隣接している隣の市も同じように必要になると思われます。駅を使っている住民からすれば、どちらの市に住んでいるかということは関係なくて、住みよいところを探していくということだと思うんですけれども、同じものを駅の両側で持つことに価値があるのかという、誘致をしていくのに、隣接市との話合いというんでしょうか、こういうものが必要だけれども、うちはこれを誘致するからそっちの市はこれを誘致してくれないか、みたいなことは考えているのか。公共交通でも言えると思うんですね。コミュニティバスはぶるべ一号に乗れないのかとか、MMシャトルに乗れないのかみたいなことが市民の素直な感情として、あそこを走っているのにという、乗れないわけではないと思うんですけれども、そういう部分もダブっていくことも今後無駄なような気がするんですけれども、そのようなところについてどう考えているか。

また、プラス武蔵大和駅というのも、線路は東大和、ホームは東村山みたいな中で、この駅の周辺の開発はどちらの市が考えるのかなというような。一方で、かつて50年前に開発された良好な住宅地が武蔵大和駅周辺にはあって、今すごく地価が下がって、子育て世代が住むのにちょうどいい価格になっております。私、市内4か所住んだ中で湖畔にも住んだことがありますけれども、車が乗れる年齢までだったら十分にいい住宅環境として住める。人生が長い中でずっと戸建てに住んでいる必要はなくて、年取って子供たちが出て行ったら駅前のマンションなり都営住宅なりに引っ越していくというような、そういう循環をたしか町田市では考えていたと思うんですね。そう思うと、武蔵大和駅というのは非常に開発の仕方によっては若い世代に選んでもらえる駅ではないかと思うんですけれども、この点、非常にざっくりばらんな質問ですけれども、今の時点でお考えがあればお聞きます。

○（梅山まちづくり推進担当課長）　私からは1点目と3点目についてお答えさせていただきます。

1点目が、東大和市の駅が大体市境にあるということで、そのとおりだと思います。ご指摘のとおり、やっぱり隣接したお隣の市と同じようなことをやっても、一定の競争というのは必要だと思いますが、単純に、例えばそれがバッティングし合ってしまうと、最後何も残らないということも考え方としてはあり得ると思っています。立地適正化計画や都市マスタープランも同様でございますが、計画を策定するときには必要に応じて隣の市と協議、あるいは意見交換をしながら策定してまいりまして、この立地適正化計画につ

いても、やはり隣の市と調整を図りながら進めて、もう少し東大和市だけではなく、広域的に見たところでどういうまちがいいのかというのが模索できれば一番いいのではないかなというふうに考えておりますので、その点含めて検討してまいります。

3点目の武蔵大和駅のほうですが、こちらもうどういう将来像、姿を描いていくのかというのは今後の検討にはなりますが、やはり都市マスタープランで掲げた幾つかの駅周辺の拠点でも、その拠点、拠点で性格とか位置づけというのがおのずと違ってくると思いますので、そうしたニーズなどを踏まえながら、例えば武蔵大和駅周辺であればどういったまちが望まれているか、どういったまちを目指すべきなのかというのを明らかにしてまいりたいと考えております。

以上でございます。

○（福田都市基盤課長） 都市基盤課長の福田と申します。よろしくお願いします。

私のほうからは2点目の交通に関する周辺の市との連携についてお答えさせていただければと思います。

公共交通につきましても、人口減少によって乗る人が、使う人がそもそも減ってしまうという面と、今のバスの運転手不足という状況にあるということが非常に大きな課題としてあると考えています。したがって、今後も人口減少していく中で公共交通を支えていくためには、あるものは何でも使っていくということで、輸送資源を総動員していくというような考え方が非常に大事だというふうに考えています。

実際、どういう施策が打てるかというのは今後の検討になるんですけども、近隣市でも公共交通計画の策定等進んでおりますので、連携をしながらどうことができるんだというのは考えていきたいというふうに考えています。

以上です。

○（会長） よろしいですか。

○（委員） もう一点。私、先ほどの質疑だと近隣市と協力すべきだという意見に聞こえると思うんですけども、一方で、誘導施設をこれから募っていく中で、そこは競争していかなきゃいけないわけですね。同じ地域、エリアで必要だけれども、その欲しい施設が東大和市に来るのか、隣の市に行ってしまうのかということによっては税収も変わってくるとか、そういう競争が必要なのところもあると思うんですけども、その協調と競争というところについて戦略があるかどうかということをお聞きします。

- （梅山まちづくり推進担当課長）　そうですね。両輪で見ていかないといけないというのはご指摘のとおりだと思います。あとは、やはり周辺の市をうまく俯瞰して見ながら、東大和市自身がどういったまちを目指していくのか、これはそれを追求していく必要があるかなというふうに考えておりますので、トータルで検討してまいりたいと考えております。

以上でございます。

- （会長）　よろしいですか。

都市マスタープラン等の計画は、どうしても市内のことを中心に考えてしまいがちなんです。今やはり都市計画をやる以上、周辺の市と調整していかなければいけないと思います。例えば、私もこの間の、策定懇談会に参加しておりまして、東京街道団地のヤオコーの人の動きというので資料が出ていまして、ちょっと感心したんですが、かなり小平のほうから買物に来た人たちだとか、あれができたことによって東大和市に入ってくる昼間の移動みたいなのが結構出ていまして、そういう色々な人の動きなんかを今、分析をさせていただいたりしながら、やはり施設をどうするかというよりは、まずそういう人の動きで、やっぱりその拠点に何があるかないか、そういう検討とかしていくようなことがあります。

また、近隣市と、やはり色々な施策の中で調整をなさっていて、例えばコミュニティバスなんかかなりいろんな市と少しこれから検討していращやる。重なっていることもありますし、両方でうまく調整していかないとまた維持できない。本当にバスの運転手さんいращやらないので、今、世田谷区は社会実験を始めているんですね。市民の方に求められる形で、商業施設とか交通とか、人々が生活できるようなものを拠点としてちゃんと保守、維持できるようにしていきたいというのがこの立地適正化計画のそもそもだと思うんです。なので、今後、市民の皆様方にもオープンハウスとかいろんな場を設けて、ご意見いただきながら進めていくということになっておりますので、どうぞまた協力していただいてご意見出していただければと思います。

何かこれについてほかにございますでしょうか。

- （委員）　会長が策定懇談会に入っておられるということを聞いて期待しておるんですけども、その立地適正化計画にしろ都市マスタープランにしろ、基本方針が決まってから意見言うともう取り返しがつかない。20年、30年計画とはいえ、今の段階の策定方針を決める段階でちょっと意見として言わせてもらえば、ちょっと都市マスタープランで拠点3か所決めたじゃないですか。そこへ何の都市機能を誘導するかという、今回のこれも大きなテーマですね。そこで、検討、議会でも庁内組織でもやっているのかどうか知らないんですが、7年前に、東大和市駅に行政が移るのが一番活性化するんじゃないかと言って議論したことあるんですけども、金がないと。いつも金がない。金というのは集めてくる知恵をやれば幾らでも金融機関というのは余っているんだから。政府みたいに借金してや

っていけば集まってまちができてくるんだから、金がないって言ったら何もできない。ギブアップでしょうという話で終わったんですが。

そこで提案。この市役所を、あるいは病院、老人とかみんな集まる場所、行政組織と病院、これを拠点形成で持ってくれば活性化して、そのまちが賑わって、資本がどんどん入ってきて都市機能が増える、それぐらい、そういう検討をできないんですかね。そういう意見が出てこないのが非常に寂しいんだね。

いつの間にか桜街道駅南東の土地にもマンションが建設されており、もう空き地がない。何か空き地を探して二、三十年使う。そういう長期プラン、このど真ん中、何にもないところじゃなくて、どうですか、東大和市の行政そのものを移転する計画。そういうそもそも論が抜けているんじゃないのかなと。20年、30年計画でいこうと。それはそれでいいんです。だから、同時並行型で大体都市づくり、まちづくりというのは時間かけてやるんだから、議会もどうしているのかなと。各党、頑張ってまちづくりを本当に考えてやってほしいんだよね。

以上です。

○（会長） ありがとうございます。

どうですか。

○（梅山まちづくり推進担当課長） 直接的なお答えになるかどうか分かりませんが、先ほどちょっとご説明の中で立地適正化計画、これからのコンパクトシティというのは多極ネットワーク型という言い方をしまして、市のどこかに一極集中させるというよりは、例えば商業の拠点があり、医療・福祉の拠点があり、行政の拠点があったりする。そうしたものをうまくネットワーク、交通か何かで結んで効率よく動けるようにする、これがひとつ重要なんじゃないかなという考え方がありますので、都市マスタープランで幾つか拠点を設定していますが、立地適正化計画もそれらを踏まえて、あとはどうやって結んでいくかということを考えていきたいなと思います。

もう一点、ご指摘であった複数の機能を集積させるというのは非常に合理的だとは思いますが。やはり単一の機能だけだと、そこに行って1つの用事が済んで終わりという形になってしまうので、幾つかの機能を集積させることによって、そこで相乗効果が生まれるという効果は確かにあると思いますので、立地適正化計画においてもそういったことを視点に置いて検討していきたいなと考えております。

以上でございます。

○（会長） それでは、他になければ、これは今後も継続して審議を続けていくということですので、またご覧いただきご意見いただけたらというふうに思っております。

それでは、次の最後の報告に移りたいと思います。

日程第6「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」ということでご報告ですね。事務局より説明をお願いいたします。

○（伊古田まちづくり推進係長） 都市づくり課まちづくり推進係長の伊古田でございます。

ただいま議題となりました日程第6「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」ご説明をさせていただきます。

なお、ご説明に当たっては、単に「指定方針」及び「指定基準」と略称を用いますので、お含みおきください。

まず初めに、指定方針及び指定基準とは何かについてご説明をさせていただきます。

前方のスクリーンをご覧くださいませでしょうか。

こちらの図は、都市マスタープランにおける位置付けと指定方針及び指定基準の関係性を示したものであります。

まず、都市マスタープランでは、土地利用の方向性など、いわゆる大枠を定めるものです。一方、指定方針及び指定基準では、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ものでございます。

具体例をご説明いたします。

1として、都市マスタープランで低層住宅地に位置付けられた地域の用途地域を選択する際、指定方針に基づき、第一種低層住居専用地域を指定します。また、指定基準に基づき、メニューの中から建蔽率40%、容積率80%などの指定を行うものであります。

2としては、都市マスタープランで沿道複合地に位置付けられた地域の用途地域を選択する際に、指定方針に基づき準住居地域を指定します。また、指定基準に基づき、メニューの中から建蔽率60%、容積率200%などの指定を行うものであります。

それでは、お手元の資料のご説明に入らせていただきます。

資料 3 の A 4 縦判、「指定方針及び指定基準の改定について」をお手元にご用意ください。

「見出しの 1 これまでの経緯と改定理由」をご覧ください。

市の指定方針及び指定基準については、平成 24 年 12 月に策定し、令和 5 年 1 月に改定を行っております。

委員の皆様には昨年度までご審議いただいた東大和市都市マスタープランを令和 7 年 3 月に改定し、新たな市街地像を位置付けたことを踏まえ、その実現に向け、指定方針及び指定基準を改定するものであります。

「見出しの 2 主な改定項目」をご覧ください。

指定方針については、用途地域に関する指定方針の市街地の類型の整理、その他の地域地区の活用方針の変更及び追加、制度等の活用の追加などが主な改正項目であります。

その下、指定基準については、指定、配置及び規模等の基準及び指定標準における選択肢の充実などが主な改定項目であります。

「見出しの 3 スケジュール（案）」をご覧ください。

令和 7 年 3 月に都市マスタープランを改定した後、指定方針及び指定基準の改定案の検討を行い、このたび案を作成しましたので、その内容をご報告いたします。

次に、資料 3 の A 4 横判冊子の「指定方針及び指定基準新旧対照表」をお手元にご用意ください。

新旧対照表では、現行の内容を左側の列に、改定案の内容を右側の列に並べ、変更箇所を赤字、下線で表示しております。また、備考欄には変更の趣旨や背景を表記しております。

以降、下部に表記しております数字をページ番号としてご説明いたします。

初めに、4 ページをお開きください。

4 ページから 6 ページまでの目次をご覧くださいながら、全体の構成についてご説明いたします。

「Ⅰ 東大和市都市マスタープランを踏まえた土地利用の方針」は、導入として、指定方針及び指定基準の前提となる都市マスタープランの要点を紹介したパートであります。

4行下の「Ⅱ 用途地域等に関する指定方針」は、用途地域等の指定に当たっての基本的な考え方や留意すべき事項などを定めたパートであります。

5ページをお開きください。

中段辺り、「Ⅲ 用途地域等に関する指定基準」は、用途地域ごとに指定すべき区域や建蔽率と容積率の組合せなどを定めたパートであります。

下段辺り、「Ⅳ その他の地域地区の指定基準」は、用途地域以外の地域地区、一例として特別用途地区や高度地区などの指定基準を定めたパートであります。

6ページをお開きください。

上段辺り、「Ⅴ 運用」については、指定方針及び指定基準の見直しの時期や施行日を定めたパートであります。

次に、主な改定項目についてご説明いたします。

6ページ、「Ⅰ 東大和市都市マスタープランを踏まえた土地利用の方針」をご覧ください。

先ほどご説明したとおり、都市マスタープランの要点を追記しております。こちらについては、都市マスタープランを逐一参照することなく読み進められるための工夫であります。

次に、9ページをお開きください。

9ページから11ページにかけて、低層住宅地、中高層住宅地などといった市街地の類型を改めて整理したものであります。

次に、12ページをお開きください。

改定案の列、「(3) 高度利用地区」をご覧ください。高度利用地区とは、敷地内に広場などのオープンスペースを確保することなどにより、容積率の割増しが可能となる制度です。こちらは、都市マスタープランで主要拠点における都市機能の集積した市街地の形成を位置付けたことなどを踏まえて、今回新たに追記しております。

次に、１６ページをお開きください。

改定案の列、「４ 制度等の活用」をご覧ください。

１６ページから１７ページにかけて、街区再編まちづくり制度、新たな防火規制、田園住居地域、市街化調整区域における地区計画について、都市マスタープランの改定を踏まえて、今回新たに追記しております。

次に、１８ページをお開きください。

改定案の列、「Ⅲ 用途地域等に関する指定基準」をご覧ください。

１８ページから５４ページまでは、第一種低層住居専用地域などの用途地域ごとに指定、配置及び規模等の基準及び指定標準を見直すものであります。

見直しの例を２点ご説明いたします。

３２ページをお開きください。

１点目として、第一種住居地域の指定標準であります。改定案の列の表中、適用区域３及び４について、都市マスタープランで公園・緑地におけるスポーツ・レクリエーション機能の充実や、中高層住宅地における計画的な建替誘導を位置付けたことを踏まえて、今回新たに追記しております。

４８ページをお開きください。

２点目として、商業地域の指定標準であります。改定案の列の表中、適用区域及び容積率について、都市マスタープランで主要拠点における都市機能の集積した市街地の形成を位置づけたことを踏まえて、容積率５００％などを今回新たに追記しております。

次に、５５ページをお開きください。

改定案の列、「Ⅳ その他の地域地区の指定基準」をご覧ください。５５ページから５７ページにかけて、特別用途地区や高度地区などの指定基準について整理しており、指定方針の変更に応じて見直すものであります。

見直しの例をご説明いたします。

５６ページをお開きください。

改定案の列、「2 高度地区」をご覧ください。こちらは、都市マスタープランで主要拠点における都市機能の集積した市街地の形成や、駅周辺において周辺の環境等に配慮しつつ、必要に応じて高度地区の見直しを検討、などを位置付けたことを踏まえて、主要拠点等における土地の高度利用を図る際の周辺環境への配慮や絶対高さの緩和などについて、新たに追記しております。

新旧対照表の説明につい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。

資料が戻りまして、A4縦判の「指定方針及び指定基準の改定について」をお手元にご用意ください。

一番下、「見出しの3スケジュール（案）」をご覧ください。

本審議会においてご報告した案について、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。

ご説明は以上です。よろしくお願いいたします。

○（会長） ありがとうございます。

ご説明が終わりました。この件について、何かご質問とかご意見などございますでしょうか。

都市マスタープランが改定されて、それに基づいて見直して、事務处理的にここで必要な手順でこの中身を見直して修正するということだと思いますが、何かお気づきの点がありましたら。よろしいですか。

○（委員） 私、説明が上手じゃないので、資料を作っておりますので、それを見ながら説明させていただきます。

この資料の説明に入る前に聞きたいことがありまして、資料3の7ページのところで北多摩北部建設事務所の所長にお聞きしたいのですが、改定前と改定後というやつの中の絵のところですか。用途地域に関する指定方針及び指定基準のこの図面で、モノレールの沿線の道路の延長線上のところ、時々会議のときに議論になるんですけども、矢印が多摩湖の貯水池を抜けて埼玉県側の方まで書いてありますが、北多摩北部建設事務所の認識というのは、どのように感じていらっしゃるのでしょうか。

○（委員） 今のお話ですけれども、埼玉県側は都市計画道路ではありません。都市計画区域ごとにネットワークを作っていて、東京都と埼玉県の都市計画道路のネットワークではないので、多摩湖のところで止まっています。立川３・３・３０号線という都市計画道路自体は、多摩湖の今の堤防の通路の手前で都市計画道路としては止まっています。なので、ネットワークとして堤防の通路を通して所沢の方に行けるような交通形態のイメージということで将来像として載せておられるんだろうと思います。

○（委員） そうですか。私の認識だと道路というのは都市計画で日本全国つながっていると思うんですね。東大和市には道路ができていますが、隣の市が全く考えていないということになると、道路が突然そこで断絶してしまう。それは、ちょっと理解しにくい。何か突然途切れているのが非常に気になって、いつも心配しているというところです。

その陰には、モノレールが武蔵村山から瑞穂に向かって今度新しくできるんですけれども、方向は北へ真っすぐ向かっている道路がまだ残っているので、真っすぐ北に向かうのかなと単純に思うんです。今の道路との関連は、私ども商工会としては非常に関心度がすごく高いので、お聞きしました。

それでは、商工会の立場から説明させていただくという形になりますが、報告事項の資料３の４６ページに限って、確認をすることと、要望したいことと、これはちょっと受け入れ難いという否定の部分と３点あります。

１つは、確認事項として、私ども商工会では、産業振興、東大和の経済的なパワーアップが最大の目標です。これが周辺市と比べてどうなのかということ、２６市の中で最下位に近いです。東大和市がこれ以上の競争力をつけられるのかということ、人口減少とか高齢化ということで、ぼんやりしていたらとんでもないことになってしまうというのが私の考えです。

そういう点からすると、令和５年の指定基準では、東大和市内は容積率が１５０％から４００％と書かれています。今回、これも１、２、３ということで容積率を上げてくれているという認識でいいのかどうか。３００％のところを５００％にする、３００％のところを４００％。それから、２００％のところを４００％もあるし、既存商店街だと３００％だと。

ただ、要望としては、現行の用途地域はもう４０年間そのままなんです。４０年間変わらなかったということで、例えば東大和市と立川市を比べたときに、どうにもならない差があります。商業地域の目的は、いろんな取引を活発にするということもあります。最大の要点は、容積率と建蔽率、北側斜線の問題です。商業地域の場合、北側斜線は除外されますので、自分たちが建てたいように建てる。簡単に言うと、商業集積、住宅集積を増やして、ある程度密度を高める、そこで活発な経済活動をしてくださいということになるわけです。立川市は、商業地域の建物を高くしている、北側斜線がないから、どんどんビルを建て、そこに店舗、事務所を入れる。その上を高層マンションにする。日本中、世界中

そうじゃないですか。ニューヨーク、パリ、ロンドンもそう、ある程度の高層化をするべきだと私は思います。

東大和市の商業地域は、いまだに東大和市駅前と上北台駅にしかない。そんな政策を取っていること自体が問題です。周辺の東村山市、武蔵村山市、明らかに競争力が他の市にはあります。小平市は4か所、田無は3か所もある。それから、小金井市も国分寺市も都市計画をものすごい変えています。

そういう意味で言うと、今回は良い例で、思い切りよく出してくれたので、ありがたいですけれど、それでもなお、私どもの感覚としては生ぬるいということで、都市間競争、選ばれるまち、魅力あるまち、持続可能なまちづくりとか言いますが、根本には人が来てくれないとどうにもならない。はっきり言って、東大和市駅前は、憧れるような駅前だと誰も思いません。目の前に何もない、3階建てしか建っていません。

そういうことで、東大和市は駅前はそうだと象徴的に申し上げているんですけれども、用途地域の大幅な規制緩和を進めたりして、中高層ビル化する以外にないじゃないですか。用途地域を緩和すると土地の流動性がすぐ高まります。今まで30万円だった土地は40万円になります。容積率が300%、500%になれば、5階建て、8階建て、10階建てでも可能です。ところが、今のままでは、北側斜線の問題があるので3階しか建たない。北側に配慮すれば、当然、設計事務所は3階建て以上の設計はできません。4階建てにしても斜めになる、高さ制限と角度でカットされちゃいますから。

それから、これも商工会としての提案で、今回出してくれたのは500%ですけれども、先ほど言ったように立川市は800%ですよ。都内の方に行ったら1,000%です。都心ではどんどん容積率を緩和しています。道路問題もあるので、当然難しい問題もあります。立川市の高松町も南北に道路が走っていますが10階建てが建っている。東大和市も建ててもらえるようにしましょう。ぜひご理解いただきたいと思います。

それから、今回、300%を500%にしたんですけれども、これを800%にしてください、立川市にいつも遅れを取っていいということではないと思います。

最後の否定のところですよ。今日報告となっていますので、もう決まっちゃったことだから受け入れろということですよ。さっき言ったように、800%をつくってくださいよ。

それと、推定される用途地域の具体的な数値が決まっています。都市計画で全部色付けされ、住所違うところでも詳細に指定がされるはずですよ。指定の日時などのスケジュールが明確になっていない。今日この日に指定されましたといったら、設計事務所は準備できますし、地主さんや大家さんは計画が立てられるんですよ。今の場合だと、いつだというのが分からないので、設計もできない、土地の利用計画もできない。ぼんやりしていたら、あれっという間に市街地が変わっていきます。魅力ある、機能性のある、利便性があ

る良い立地のところに建っていく。そうすると、いつまでたっても旧態依然のところはもう後れを取って使い道がなくなってしまう。

今回、これを議論させていただいていけませんので、報告だけ出るのは非常に困るということで、この分の報告を素直に受け入れられませんということです。

以上です。

○（梅山まちづくり推進担当課長） 何点かご意見とご質問いただいていて、少しまとめさせていただきますお答え申し上げます。

まず、1点目ですね。7ページのところ、ネットワークのところでは、

上北台駅から北側の所沢方面に延びる広域交通ネットワークという矢印がございますが、これは市の独自の定義でございます。ここに市道や都道、都市計画道路をこのとおり造るといったものではなく、鉄道や道路やモノレールなどといった交通ネットワークを概念的に表示したものでございます。

2点目、指定方針・指定基準についてですが、令和7年3月に都市マスタープランを改定して新たな将来像を位置付けたために、今回、指定方針・指定基準でメニューを増やしたというふうにご理解いただければと思います。令和5年1月が前回のものですが、そのときは改定前の都市マスタープランだった。今回、拠点周辺に都市機能、商業、医療・福祉などの高度な集積を図るといった位置付けをしたので、そのメニューを増やしたというものでございます。

3点目、東大和市駅周辺のまちづくりの在り方というふうに捉えてお答えいたします。都市マスタープランの改定で、東大和市駅周辺は、まちづくりの検討を具体的に進める推進地区に位置付けました。これに基づいて、現在、意見交換会を重ねながら、まちの将来像やまちづくりの方針の検討を続けて議論してございます。ご意見の中で、用途地域の規制緩和とか店舗・事務所等の集積、にぎわいや活力というところは、総論としては都市マスタープランや意見交換会で寄せられている意見と同じ方向を向いていると解釈をしております。

あとは、容積率の上限の話をお願いと思いますが、東京都の行政計画の中では広域的な視点で、東京都全体で何種類か地区の区分とか拠点の種類を分類しています。今回、案として作成した指定方針・指定基準は、そうした分類を基に作ってあるものです。例えば、鉄道のネットワークがどれだけ集積しているかとか、その駅の鉄道乗車人数がどれほどいるかによって拠点の性格、位置付けというのが異なってくるので、そこは十分に踏まえるべきだと考えております。容積率をいわずに高くすると、もちろん都市機能の集積には有効である一方、交通量や周辺環境への影響というのも、無視できなくなってきます。

加えて、人口減少や市街地の拡散で拠点の商業床が余っているという地域も中にはあり、リノベーションで有効活用を図っているという事例も見られます。そうしたことから、今回案としてお示ししました上限500%という設定は、現時点においては妥当であると考えております。

最後の今後のスケジュールでございますが、ご説明申し上げたとおり、本日、案の報告をさせていただきました。この後、東京都と協議をして、年度末に指定方針・指定基準を改定して公表したいと思っております。今日いただいたご意見は、受け止めさせていただきます。

以上でございます。

- （委員） 今、小平市の小川駅前で、第一種市街地再開発事業だと思うんですけども、29階建て100メートルの高さですね。東大和で一番高いのが駅前のマンション群と向原都営住宅のほぼ同じような高さ、50メートルが最高なのかな。

人口減少の問題からすると、高いものを建てれば人が集まるかということ、簡単にはいかない。また、ネットワークをつくって子育てに寄与するようにするといろんな若い人たちが来るという単純なものでもないだろう。まちづくりの基本は、都市計画の担当部署の事務方職員の企画、立案にあるわけです。

私は、ニューヨークやカイロ、ロンドンに負けないようなまちをつくってもらいたいと思っていますので、そういう意味では、容積率は800%に近い数字をある程度つくってもらいたい。それは向原6丁目の一部と南街4丁目、南北の道路のところ。何十年も建物を造れない。駅前は建て替えたくたって、3階建てを建てたってしょうがない。そういうことが今東大和の駅前に起きている。

以上です。

- （会長） ありがとうございます。

こういうご意見をいただいたので、何かありますか。

- （金子まちづくり部長） スケジュールについてご意見をいただきましたが、今回は基準の改定なので、令和7年度に用途地域や容積率などの見直しを行うものではございません。

- （委員） それでは、容積率を変えられるのはいつなのか。

- （金子まちづくり部長） 容積率の見直しは、例えば駅前であれば、意見交換会や道路の状況を踏まえながら500%にするとか、そういったことは今後の検討となるので、今の段階

で、いつとは申し上げることはできませんが、今回は基準を改定するという内容となっております。このため、容積率の見直しはまだ先の話になります。

○（委員） いずれにしても何十年も遅れている、1日も早くやってもらわなければならないということです。

○（金子まちづくり部長） 容積率の見直しについては、まちづくりの進捗に合わせて、事務局としても進めていきたいと考えておりますので、基準を改定した上で進めていきたいと考えております。

○（委員） 私も商工会の役員をやっていますので、駅前の不動産屋さん何人か知人がいますけれども、情報交換をすると用途地域の問題が致命傷です。とにかく早く見直してもらわないと土地は動かない。

以上です。よろしくお願いします。

○（金子まちづくり部長） また、容積率に関しては、前面道路の幅員も大きな影響があります。仮に800%にしたとしても、前面道路の幅員が5～6メートルであればほとんど活用できません。容積率の見直しだけではなく、道路を拡幅するなり、都市機能の誘導なりといったものを全てセットで考えていく必要があります。容積率だけの議論ということではないと認識をしております。よろしくお願いいたします。

○（委員） 仮に見直しできる年はいつですか。毎年変えてもいいんですか。

○（梅山まちづくり推進担当課長） 一例として東大和市駅周辺ですが、都市マスタープランで示して、方針を掲げただけでなく、まちづくりの意見交換会などを実行しております。その中で、いろんなことをセットで考えないといけない。具体的な時期は決められないが、用途地域、容積率はまちづくりをするための手段の1つだと思っているので、そこは時期を適切に捉えて進めたいと思っています。

以上です。

○（委員） 分かりました。ありがとうございます。

○（会長） そのほか何かございますか。よろしいですか。

（「なし」と呼ぶ者あり）

○（会長） それでは、今の報告は承ったということで、本日予定されておりました議題はおしまいかと思います。

それでは、本日の議題の議事は全て終了いたしました。

その他、全体を通しては何かございませんか。よろしいですか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○(会長) それでは、事務局から連絡事項をお願いいたします。

○(稲毛都市づくり課長) 次回の審議会の開催予定であります。令和8年1月30日金曜日の午後に予定しております。後日改めて通知をいたしますので、よろしくお願いいたします。

事務局からは以上でございます。

○(会長) それでは、これをもちまして、令和7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。