

【日 時】 令和4年9月22日（木） 14:00～15:00

【場 所】 本庁舎 2階 市民協働ルーム

【出席者】 委 員 齊藤 実 議会代表
森田 正英 〃
清水 ひろなが 〃
小原 啓嗣 学識経験者
原田 克明 〃
小山 勇二 〃
金子 秀之 多摩建築指導事務所 建築指導第二課長
松川 恒 東村山警察署長
堀江 裕行 清瀬消防署長
中村 勝宏 市民代表
浅野 佳子 〃
金子 しのぶ 〃
澁谷 和雄 〃

【事務局】 原田 都市整備部長
黒田 都市計画課長
北村 都市計画課 都市計画係長
今井 都市計画課 都市計画係

【欠席者】 なし

【議 事】

- (1) 東村山都市計画生産緑地地区変更案について
- (2) 特定生産緑地の指定に関する意見聴取について
- (3) 報告事項

清瀬市用途地域等の一斉見直しについて

都市整備部長	<p>定刻前でございますが、みなさんお揃いですので、審議会を始めさせていただきます。</p> <p>私は都市整備部長の原田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>開催前に新たに審議会委員に委嘱された委員の方をご紹介させていただきます。</p> <p>清瀬消防署長の堀江 裕行様でございます。</p>
委員	<p>よろしくお願いいたします。</p>
都市整備部長	<p>ありがとうございます。</p> <p>以降の進行は、会長にお願いしたいと思っておりますので、原田会長、よろしくお願いいたします。</p>
会長	<p>本日はお忙しいところご出席いただきましてありがとうございます。</p> <p>これより令和4年度第1回清瀬市都市計画審議会を開催させていただきます。</p> <p>はじめに、澁谷桂司新市長より、ご挨拶をよろしくお願いいたします。</p>
市長	<p>みなさんこんにちは。ただ今ご紹介いただきました、4月3日付けで清瀬市長に就任することとなりました澁谷桂司と申します。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>私もかつては本審議会の委員として、参加をさせていただいた時期もございました。同時期に委員を務められていたみなさまも、引き続き務めていただいているということでございますので、どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>また、新たにこの度ご就任いただきました、清瀬消防署長の堀江様につきましても、今後どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>都市計画審議会の審議を経ましてまちづくりが進んでいくと考えております。私共といたしましては、まちづくりの基本は都市計画ということで、非常に重要な審議会だと認識しております。</p> <p>どうか、みなさまの忌憚のないご意見をいただきまして、清瀬市のまちづくりを進めていきたいと思っております。</p> <p>原田会長、よろしくお願いいたします。</p>
会長	<p>市長、ありがとうございました。市長はこの後、他の公務が入っておりますので、退席されることとなります。</p> <p>それでは、議題の審議に入らせていただきます。</p> <p>議題（1）「東村山都市計画生産緑地地区の変更案について」を事務</p>

事務局

局より説明をお願いします。

本日はお忙しい中、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。私は4月より都市計画課長を拝命いたしました、黒田と申します。よろしく願いいたします。

それでは、議題の説明に入ります前に、配布資料の確認をさせていただければと存じます。ここからは、着座にて失礼いたします。

事前に送付させていただきました資料でございますが、議題（１）「東村山都市計画生産緑地地区の変更案について」に関する資料として、

- ・資料１－①「東村山都市計画生産緑地地区の変更（清瀬市決定）」
- ・資料１－②「変更に係る生産緑地地区内訳表」
- ・資料１－③「東村山都市計画生産緑地地区計画図（清瀬市決定）」

の３点となりますが、お手元にごございますか。不足している資料がございましたら事務局までお知らせください。

それでは、議題（１）「東村山都市計画生産緑地地区の変更案について」ご説明させていただきます。

生産緑地地区の都市計画変更は、毎年、年１回追加及び削除を行う案件をまとめ、この時期の都市計画審議会に付議し、都市計画の手続きを進めさせていただいているものです。

生産緑地地区についての簡単な説明も交えて、議案の説明をさせていただきたいと存じます。

生産緑地地区とは、市街化区域内の農地等の緑地機能を活かし、計画的に保全することにより、公害や災害の防止に役立てるとともに、良好な都市環境を確保するものです。

具体的には、三大都市圏の特定市の市街化区域内の農地を、宅地化の促進を図る農地と今後も保全する農地の２つに分け、保全する農地については、生産緑地法に基づき生産緑地地区に指定をしていくものです。

生産緑地に指定されると、当該農地に係る固定資産税が農地課税となるほか、相続税の納税猶予制度の適用が可能となります。

一方、指定後３０年間は農地として適正な管理、保全が義務付けられるほか、原則として、建物の建築や宅地造成等の行為が制限されます。

なお、生産緑地に指定後、主たる農業従事者が死亡したとき、又は農業に従事することを不可能とさせる故障が生じたときには、所有する生産緑地を市に対し、時価による買取りの申出ができます。

買取り申出があった場合、市が買い取りの有無を検討し、市で買い

取らないと判断した場合には、東京都や東京都住宅供給公社等に照会し、申出から1ヵ月以内に、買取りの有無を通知します。

また、市や都が買い取らない場合には、他の農業従事希望者が当該生産緑地を取得できるよう、清瀬市農業委員会にあっせんを依頼します。

市や他の農業従事希望者等からの買取り希望がなく、買取り申出の日から3ヵ月以内に所有権移転が行われなかったときは、当該生産緑地に係る建物の建築や宅地造成等の行為の制限が解除されることとなります。

このほか、生産緑地を道路等の公共施設や非常災害のために必要な応急措置として使用する場合などについては、行為の制限は適用されません。

今回、買取り申出に伴う行為制限解除によって削除を行う生産緑地は、諸手続きのため便宜上1年に1回行なっている関係から、令和3年1月から12月までの1年間に買取り申出が行われた区域でございます。

そのため、既に宅地造成等が行われている区域もございまして、事後承諾となりますことをご了承いただきたく存じます。

なお、生産緑地の削除については、買取り申出によるもののほか、生産緑地法第8条第4項による、道路等の公共施設の設置に伴う削除がございまして。

また、今回の都市計画変更では、土地区画整理事業の施行に伴う変更箇所もございまして、これについては、後ほど資料に沿ってご説明いたします。

続いて、生産緑地の追加でございまして、既に農業を営んでいることや面積などを要件として、これまでも追加指定を行なってまいりましたが、平成30年度より都市計画運用指針の改正を受け、過去に農地転用の届出が行われた農地や行為制限が解除された農地の再指定を可能といたしました。

それでは、本諮問案件について、資料に沿ってご説明させていただきます。

資料1-①「東村山都市計画生産緑地地区の変更（清瀬市決定）」の表面をご覧ください。生産緑地地区の変更一覧表でございまして。

はじめに、第1「種類及び面積」でございまして、今回変更後の生産緑地地区の面積は約161.37haとなっております。

続いて、その下、第2「削除のみを行う位置及び区域」でございまして、行為の制限の解除及び公共施設等の設置により、今回削除する生産緑地の区域や面積等を記載しております。合計で24地区、約1万9,800㎡を削除するものでございまして。

続いて、裏面をご覧くださいませでしょうか。第3「追加のみを行

う位置及び区域」でございます。今回新たに追加する生産緑地の区域や面積等を記載しております。合計で14地区、約4,950㎡を追加するものでございます。

続いて、その下、第4「区画整理を実施する位置及び区域」でございます。これは、清瀬市中清戸四丁目土地区画整理事業が進捗したことにより、換地処分が予定されている箇所について、生産緑地地区の位置及び面積を変更するものです。

ただ今ご説明いたしました各表の左側・1列目には、後ほどご説明いたします資料1-③の図面番号を記載しております。

続きまして、資料1-②「変更に係る生産緑地地区内訳表」の説明をさせていただきます。1枚目の「1.追加のみをするもの」をご覧ください。

先ほど、資料1-①でご説明いたしました【第3「追加のみを行う位置及び区域」】と【第4「区画整理を実施する位置及び区域」】の追加にあたる部分について、その内訳を記載したものととなります。

15地区において、追加を行う地番や地積等を記載しております。また、表の一番左側の番号は、生産緑地の地区番号となっております。

続いて、1枚目めくっていただきまして「2.削除のみをするもの」をご覧ください。こちら、先ほど、資料1-①でご説明いたしました【第2「削除のみを行う位置及び区域」】と【第4「区画整理を実施する位置及び区域」】の削除にあたる部分について、その内訳を記載しております。25地区において、削除を行う地番や地積等を記載しており、一番右の欄には、削除する事由をそれぞれ記載しております。

さらにページをめくっていただきまして、「3.精査のみ区域」をご覧ください。これは、地積更正が行われたことにより、当初指定した面積に変更が生じたため、精査により面積のみを変更するものでございます。精査のみを行う地区は、48地区となっております。

続きまして、資料1-③「東村山都市計画生産緑地地区計画図（清瀬市決定）」をご覧ください。こちらにつきましては、今回、追加及び削除をした箇所の位置図となっております。恐れ入りますが、図面番号5をお開きいただけますでしょうか。黒い斜線で表示された部分が既に生産緑地に指定されている箇所でございます。また、緑色の格子で表示された部分が、今回新たに追加する生産緑地となります。さらに、黒く塗りつぶされている部分については、今回削除する生産緑地となっております。中央の地区番号217番が、「清瀬市中清戸四丁目区画整理事業」が施行された区域でございます。今回、「清瀬市中清戸四丁目区画整理事業」が進捗したことにより、換地処分が予定されている箇所について、生産緑地地区の位置及び面積を変更するも

	<p> のです。黒く塗っている部分が換地前の生産緑地の区域で、緑色の格子で示している部分が、換地後の生産緑地の区域です。区画整理のみによる生産緑地面積の変更としては、換地前が約3万1,370㎡、換地後が約2万1,290㎡となり、差し引き1万80㎡の減少となります。さらに、地区番号217番においては、区画整理の区域外でも買取り申出によって削除となる箇所があることから、その分として約6,130㎡が減少しています。また、幅員16mの都市計画道路「東3・4・16号中清戸線」により生産緑地が分断されることから、分断される西側の生産緑地約4万1,060㎡を地区番号313番として振り分け、東側の生産緑地約2万9,510㎡を地区番号314番として振り分け、一団とみなす生産緑地を地区番号毎に整えました。よって、最終的に地区番号217番に残る面積は約1万8,310㎡となっておりますが、地区番号217番において実際に削除となる面積の合計は約1万6,210㎡でございます。 </p> <p> 最後に、生産緑地地区の変更後の地区数及び面積でございますが、昨年12月に告示しております、変更前の生産緑地地区254地区、面積約163.69haに対しまして、今回削除及び追加、精査により、254地区から252地区に減少し、面積につきましても、約163.69haから約161.37haとなっております。 </p> <p> 以上が、議題(1)「東村山都市計画生産緑地地区の変更案について」に係る説明でございます。 </p> <p> なお、本案につきましては、都市計画法の規定に基づき、東京都との協議後、8月22日から9月5日までの2週間、縦覧をいたしましたが、特にご意見はございませんでした。 </p> <p> 今後、本都市計画審議会の諮問・答申を経まして、都市計画決定をしてみたいと考えております。説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。 </p> <p> 会長 議題(1)についての説明が終わりましたので、質疑等をお受けさせていただきます。ご意見のある方は挙手願います。 </p> <p> (挙手なし) </p> <p> 会長 ないようでしたら、議題(1)につきましては、原案どおりご承認をいただくということよろしいでしょうか。 </p> <p> (異議なし) </p> <p> 会長 承認ということに決定しました。なお、答申書につきましては会長に一任させていただきたいと思っております。 </p>
--	---

事務局

続きまして、議題（２）「特定生産緑地の指定に関する意見聴取について」を事務局より説明をお願いします。

はい、議題（２）「特定生産緑地の指定に関する意見聴取について」を説明させていただく前に、資料の確認をさせていただければと存じます。

- ・資料２－① 特定生産緑地（清瀬市）の指定
- ・資料２－② 清瀬市特定生産緑地 指定図

以上２点となりますが、お手元にございますでしょうか。不足している資料がございましたら事務局までお知らせください。

それでは、議題の説明の前に特定生産緑地制度について、簡単にご説明させていただきます。

近年、都市農地は「宅地化されるべきもの」から「都市にあるべきもの」へと大きく国の方針が転換されました。生産緑地地区は、都市計画決定から３０年が経過する日、これを「申出基準日」といいますが、この申出基準日以後、所有者が市長に対し、いつでも買取り申出ができるようになることから、都市計画上、不安定な状態に置かれることとなります。いわゆる、これが２０２２年問題ということで、生産緑地地区の都市計画決定から３０年が経過した途端に一斉に買取り申出が出てしまうというような情報がニュースで出ていたかと思えます。

このため、平成２９年に生産緑地法を改正し、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地について、市長が農地等利害関係人の同意を得て、申出基準日より前に特定生産緑地として指定をし、買取り申出が可能となる期日を１０年延期するとともに、相続税や固定資産税の優遇措置をそのまま延長する「特定生産緑地制度」を創設し、平成３０年４月１日より施行しているところでございます。

これにより、申出基準日以後も、引き続き生産緑地地区が保全され、良好な都市環境の形成が図られることが期待されております。

なお、特定生産緑地の指定期間は１０年で、更新が可能となっております。

本市では、平成４年・５年に指定した生産緑地について、令和２年

1月から特定生産緑地の指定申請の受付を開始しました。

本市の場合、平成4年指定の生産緑地について都市計画決定から30年が経過する日は来月の10月27日に迫っておりますが、JA東京みらいや清瀬市農業委員会の多大な力添えもあり、所有者と連絡がとれずに指定意向が未把握となっている生産緑地はございません。

申請受付の結果ですが、対象面積157.3haのうち、152.9ha（全体の約97%）が特定生産緑地に移行し、4.4ha（全体の約3%）は移行しないということになりました。

本市は、平成4年・5年指定の生産緑地における特定生産緑地の指定手続きを、令和2年、3年、4年の3回に分けて実施するものとし、昨年までに2回、本審議会の意見聴取を経て指定告示しております。

今回で、平成4年・5年指定の生産緑地における特定生産緑地の指定手続きとしては最終回となりますが、令和3年1月以降に申請を受け付けた219の区域、筆数で申し上げますと556筆、面積では44.6haの生産緑地について、生産緑地法の規定に基づき、特定生産緑地として指定するにあたり、皆様にご意見を伺うものでございます。

また、本審議会の閉会后、同法の規定に基づき、指定した特定生産緑地を告示するとともに、農地等利害関係人へ指定通知書を送付いたします。

それでは、事前にお送りさせていただきました資料に沿って、ご説明させていただきます。A4横のホチキス止めしてあります、資料2-①「特定生産緑地（清瀬市）の指定」をご覧くださいませでしょうか。こちらの表は、特定生産緑地の指定に係る一覧表でございます。

特定生産緑地の指定にあたっては、表の左から4列目「生産緑地地区番号」毎に申請のあった筆を整理しており、当該地区番号の区域内において、道路等で区切られていない、隣接する筆をひとまとめにし、それを一つの特定生産緑地の塊として、表の左側から2列目の記載のとおり、特定生産緑地の「番号」として付番しております。

表の中央には「面積」として、生産緑地地区毎の都市計画決定面積のほか、特定生産緑地のうち昨年度までに指定した面積、そして、今回新たに指定する面積を左から順に記載しております。

続いて、表の右から3列目には「申出基準日」として、生産緑地の指定から30年が経過する日を記載しており、令和4年10月27日と令和5年10月19日の2つの期日がございます。

最後に表の一番右側「図面番号」でございますが、図面番号欄に「1」と記載されているのは、別途お配りいたしました指定図の1枚目に記載されていることを示しております。

恐れ入りますが、A3横ホチキス止めの資料2-②「清瀬市特定生産緑地指定図」をご覧くださいませでしょうか。この指定図の1枚目、右上に図面番号「23分の1」と記載があると思いますが、先ほどの一覧表で挙げた全ての特定生産緑地について位置が確認できる図面となっております。

また、指定図の右下に記した凡例のとおり、「都市計画生産緑地地区」、今回新たに指定する「特定生産緑地新規指定区域」、昨年度までに指定した「特定生産緑地既指定区域」の区別についても把握できるものとなっております。

例えば、資料2-①「一覧表」1枚目、表の最上段に記載している特定生産緑地番号(2-2)は、新たに特定生産緑地として指定する区域の面積が1,252.0㎡となっております、資料2-②「指定図」の1枚目、中央よりやや右の上段に、2-2と記している緑の細かい格子に当たります。

その他の特定生産緑地についても同様となっておりますので、説明は割愛させていただきます。

なお、今回の意見聴取を経て、平成4年・5年指定の生産緑地についての特定生産緑地の指定手続きは完了となりますが、平成5年よりも後に追加で指定された生産緑地もあり、今後同様に、適切なタイミングで特定生産緑地に関する意向確認及び指定手続きを実施していくこととなります。

本市の場合、生産緑地全体の面積161.37haのうち、平成4年・5年指定の生産緑地の割合は157.28haとなっており、全体の約97%を占めております。残りの約3%は平成4年、5年よりも後に追加指定された生産緑地ということです。現段階で、本市において次に30年を迎える生産緑地は、しばらく間が空いて平成11年1月1日指定の生産緑地となっております。

先ほど、特定生産緑地の指定率(平成4年、5年指定の生産緑地のうち特定生産緑地に移行した面積の割合)も約97%と申し上げましたが、偶然、同じ約97%という数字でございました。

平成11年に指定された生産緑地に対する、特定生産緑地の手続き

<p>会長</p>	<p>の予定としましては、令和9年12月頃に周知をし、令和10年1月頃から特定生産緑地指定申請の受付開始とし、余裕のあるスケジュールで手続きにあたりたいと思っております。</p> <p>また、特定生産緑地に移行となった生産緑地についても、今後10年毎に期限の延長を行うことが可能となっておりますことから、適切なタイミングで特定生産緑地の継続に係る意向確認が必要とされます。</p> <p>平成4年指定の生産緑地については、特定生産緑地の指定期限（更新期限）が令和14年10月27日となります。予定としましては、令和11年10月頃から周知及び意向確認、令和12年1月頃から申請受付を開始し、十分に余裕のあるスケジュールで手続きにあたりたいと思っております。説明は以上となります。</p> <p>議題（2）について説明が終わりましたので、本件につきましてご意見、質問のある方質疑等をお受けさせていただきます。ご意見のある方は挙手願います。</p>
<p>委員</p>	<p>清瀬市特定生産緑地指定図の中で、緑の枠で囲まれている白抜きの区域が、特定生産緑地に移行されなかった区域であり、近い将来、買取り申出がされるものだと捉えてよいでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>緑の枠で囲まれている白抜きの区域は都市計画生産緑地地区を示したものでありますが、当該区域の中には、平成4年、5年よりも後に指定がされた生産緑地も含まれており、特定生産緑地の指定意向の確認及び指定手続きはこれからとなります。</p> <p>一方で、平成4年、5年指定の生産緑地のうち、特定生産緑地に移行とならなかった区域も含まれております。</p> <p>よって、特定生産緑地に移行とならず、近い将来、買取り申出がされると思われる区域もありつつ、これから順次、特定生産緑地に指定される区域もあるということです。その区別はされておられません。</p>
<p>会長</p>	<p>要は、平成4年のときに生産緑地の指定を受けた農地が大半を占めますが、それ以降、例えば平成10年のときに生産緑地の指定を受けた農地等については30年が到来するのは令和10年であるので、令和10年の期日到来前に特定生産緑地の指定手続きをします。これから指定手続きをする農地等も緑の枠の白抜きの表記になっているということです。</p> <p>生産緑地の指定年によってそれぞれ30年を迎える時期が異なるの</p>

	<p>で、時期が来たら所有者の方は特定生産緑地に指定するかを選択をしていくことになります。</p> <p>平成4年、5年よりも後に指定された農地等は生産緑地全体の約3%ということですので、今後は少数の生産緑地について途切れ途切れに特定生産緑地の指定していくイメージです。</p>
事務局	<p>それに加えて、特定生産緑地は10年毎に指定を見直す制度でありますので、特定生産緑地の指定から10年が経過しようとする頃にも改めて意向確認を行い、指定手続きを行います。</p>
会長	<p>ほかにご意見等ある方いらっしゃいますでしょうか。</p> <p>(挙手なし)</p>
会長	<p>それでは議題(2)についても承認ということよろしいでしょうか。</p> <p>(異議なし)</p>
会長	<p>続きまして、議題(3)「報告事項 清瀬市用途地域等の一斉見直しについて」を事務局より説明をお願いいたします。</p>
事務局	<p>都市計画課の北村でございます。清瀬市用途地域等の一斉見直しについてご報告申し上げます。</p> <p>資料につきましては、資料3が1枚となっております。落丁、乱丁等がありましたら事務局までお知らせください。</p> <p>資料の説明の前に、簡単ではございますが用途地域についてご説明いたします。用途地域とは、都市計画法に基づき、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるものでございます。用途地域としては、全13種類ございます。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて建てられる建物の種類や建蔽率や容積率などが決められます。当市では13種類のうち、7種類の用途地域を指定しております。</p> <p>それでは資料に沿って説明いたします。1.背景についてご説明いたします。平成16年に東京都が実施した用途地域等の一斉見直し以降、約18年が経過する中で、用途地域等の境界の根拠としていた地形地物、例えば道路が道路整備や拡幅整備等により変化し、都市計画図上の境界と現況の地形とで、齟齬が生まれ、都市計画の運用に支障が生じてきております。</p> <p>また、東京都は平成29年9月に策定した「都市づくりのグランド</p>

デザイン」で示した都市像実現のため、東京都の用途地域等に関する指定方針及び指定基準を令和元年10月に改定しました。こうしたことから、東京都は地形地物の変更等に伴う用途地域等の変更に一括して取り組むため、令和2年1月に都内の区市町に対して、都市計画法第15条の2に基づく都市計画の案の作成依頼を行いました。これを受けて本市では、令和2年度から6年度にかけ、用途地域等の一斉見直しの検討及び変更に向け作業を行っております。

次に、2.一斉見直しの対象について説明いたします。対象となるのは、東京都が定めた取扱方針で、地区計画を伴わずに用途地域が変更可能となる対象地区を示した、「地区計画を伴わない用途地域の変更の方針について」によるものを主としております。これらの方針では記載しています対象1から対象6の6つのケースが対象となりますが、検証の結果、本市では対象1の用途地域の境界の基準としていた地形地物を変更した地区。このケースのみが該当することとなりました。

また、対象となる主な事例について下の図で説明いたします。まず、事例①としまして、用途地域の境界の基準としていた道路が、線形変更などにより図面上の赤色で示した現況道路のように形状が変化した地区において、赤色の実線のように用途地域の基準を変更いたします。

次に、ページをめくっていただき、事例②としまして、道路や歩道の拡幅などによって、例えば用途地域の境界根拠を道路の端から20mとしていた場合、図面上の赤色で示したように、現況の拡幅された道路の端から20mを用途地域の境界根拠に変更いたします。この2つが主な変更事例です。

次に、3.進捗状況について説明いたします。前回平成16年に都市計画決定した用途地域図と今回用いる現在の平成27年版地形図を重ね、地形地物や道路のずれ等が生じた箇所を抽出したところ、都市計画の変更に関与する箇所は5箇所、これは道路拡幅等地形地物の変更による用途地域界根拠の変更になります。都市計画の変更に関与しない箇所は197箇所、これは用途地域図面の修正のみで作業を進めるものです。

今回、計約200箇所について修正と変更がございます。都市計画変更となる5箇所に該当する地権者の方々に対してはこの都市計画審議会を終えた後、秋から冬にかけて個別に説明文書を送付する予定です。なお、用途地域が5箇所変更になりますが既存不適格となる建築物はありません。

最後に4.今後の予定について説明いたします。令和元年度に東京都からの変更原案の作成依頼を受け、令和2年度から3年度までの2年間で関係機関等と協議を行い、変更箇所の抽出を行いました。今後は、先ほどのとおり、本年令和4度中に変更箇所に関する住民へ文書を送付する予定です。令和5年度は都市計画法第17条第1項の規定に基

	<p>づく案の縦覧や、この都市計画審議会へお諮りし、令和6年度に都市計画変更の告示をする予定でございます。報告としては以上となります。</p>
<p>会長</p>	<p>ただ今の報告につきまして、ご意見等のある方は挙手願います。</p>
<p>委員</p>	<p>用途地域の変更に関して、面的なまちづくりを考えたときに、市はどういった見解をお持ちかお聞きしたいです。</p>
<p>事務局</p>	<p>先ほど説明したように、今回の清瀬市用途地域等の一斉見直しというのは、平成16年に東京都が実施した用途地域等の一斉見直し以降、約18年が経過する中で、都市計画図上の境界と現況の地形とで、齟齬が生まれ、都市計画の運用に支障が生じる部分についてのみ見直すものです。</p> <p>質問にありました、面的なまちづくりということかと思いますが、現在、用途地域の緩和を検討する際には、地区計画等の策定が必要となります。地区計画は、用途地域等の変更を検討する範囲とその周辺の地権者に土地利用の意向を聞きながら策定していくものです。つきましては、今回の用途地域等の一斉見直しとはまた別物でございます。</p>
<p>委員</p>	<p>今回、用途地域の変更が5箇所ということですが、以前に用途地域の変更があった際、不動産業界が混乱してしまうという問題が実際にありました。建築確認申請を提出したら用途地域が古いまま、建蔽率と容積率も古いままということがないように、清瀬市内の建築指導機関である東京都多摩建築指導事務所との連携も徹底いただき、情報の発信が遅くて混乱を来すことがないようにしていただければよいと思います。以上、意見です。</p>
<p>事務局</p>	<p>用途地域の変更の告示は令和6年度にと考えておりますが、対象住民の方への周知は令和4年度中に行いますので、住民の方への周知は十分に余裕がございます。</p> <p>また、基本的には既存建築物がある土地でございますので、用途地域の変更による影響というのは、売買や建替の際かと思えます。その際、タイムラグが生じないよう十分配慮したいと考えています。</p>
<p>会長</p>	<p>他にご質問等ある方はいらっしゃいますか。いらっしゃらないようでしたら私からも一点質問をさせていただきます。</p> <p>今回の用途地域等の一斉見直しには、清瀬市中清戸四丁目土地区画整理事業の辺りは入っていないですか。</p>

事務局	<p>入っておりません。東3・4・16号線の事業中の区間の沿道について用途地域の緩和がないかという質問かと存じます。</p> <p>当市の場合、都市計画道路が整備される際には、概ね道路端20mの範囲について土地活用を目的として、用途地域の緩和を考えております。</p> <p>用途地域の緩和のためには地区計画の策定が必要とされますので、当初は地区計画の策定をするための予算計上もしておりました。しかしながら、清瀬市中清戸四丁目土地区画整理事業は農地保全が目的と伺っており、当該地域の生産緑地は全て特定生産緑地に移行し、10年程度は宅地化されないことから、東京都と協議をする中で、用途地域の緩和は様子を見るべきとの判断となりました。つきましては、予算も減額補正をしまして、用途地域の緩和はしばらく見合わせるということになっております。</p>
会長	<p>特定生産緑地に移行するといっても、相続が生じれば10年経過前に宅地化される可能性があるので、事前に用途地域の緩和をしたほうがよいという考えもあるかとは思いますが。一つの意見です。</p> <p>他には質問等ございませんでしょうか。</p> <p>(挙手なし)</p>
会長	<p>それでは、その他、事務局からございますか。</p>
事務局	<p>一点、連絡事項がございます。10月1日以降、都市計画審議会委員は改選でございますが、引き続きみなさまにお願いしたく、現在、任命の手続きを進めさせていただいております。引き続きお受けいただき誠にありがとうございます。後日、委嘱状が交付され次第、郵送させていただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。</p>
会長	<p>本件に関しまして、みなさま何かございますか。</p> <p>(挙手なし)</p>
会長	<p>特になければ、これをもちまして都市計画審議会を閉会させていただきます。ありがとうございました。</p>