

令和元年度 第3回 清瀬市都市計画審議会 議事録

【日 時】 令和2年2月18日(火) 9:00~9:40

【場 所】 健康センター 第1会議室

【出席者】 委 員 渋谷 けいし 議会代表
原田 ひろみ 〃
鈴木 たかし 〃
原田 克明 学識経験者
小原 啓嗣 〃
金子 博 多摩建築指導事務所長
五十嵐 潤一 清瀬消防署長
村野 茂男 市民代表
石津 和幸 〃
浅野 佳子 〃
金子 しのぶ 〃

【事務局】 佐々木 都市整備部長
綾 まちづくり課長
多度津 まちづくり課 まちづくり係長
野村 まちづくり課 まちづくり係
光本 まちづくり課 まちづくり係

【欠席者】 小山 勇二 学識経験者
加藤 光二 東村山警察署長
中村 勝宏 市民代表

【議 事】

- (1) 清瀬市都市計画マスタープランの改定について
- (2) 報告事項
 - ア 生産緑地について
 - イ 都市計画道路の進捗状況について
- (3) その他

佐々木部長	<p>定刻となりましたので、これより令和元年度第3回清瀬市都市計画審議会を始めさせていただきます。それでは原田会長、よろしくお願いいたします。</p>
会長	<p>みなさん、おはようございます。本日はお忙しいところご出席をいただきましてありがとうございます。定刻となりましたので清瀬市都市計画審議会を開催します。はじめに清瀬市長よりごあいさつをお願いします。</p>
市長	<p>おはようございます。お集まりいただきありがとうございます。</p> <p>この間聞いたのですが、東3・4・15の2号線について、所沢側は清瀬橋まで開通させるようです。</p> <p>7月からはサクラタウンが営業を開始します。建物は4月頃に完成します。働く人だけでも2,000人、羽田空港・成田空港からインバウンドを東所沢に呼び込みたいというのが角川の考えです。清瀬駅から清瀬橋を通過して、サクラタウン、東所沢駅というルートができれば、乗客が増えるのではないかと西武バスに話をしてみようと思っています。</p> <p>もう一つ話をしてみようと思っているのがURです。十文字学園女子大学の関係者と話をしたときに、宿舎がないという話になりました。旭が丘団地には200戸以上空き部屋があるということで、それをまとめることができれば、2棟や3棟がまるまる空くことになる。それを宿泊施設にしてみませんか、という提案です。3週間ほど前に、東京都に都市高速鉄道12号線の延伸に向けた予算要望に行ったときに、今までと雰囲気が違うなと感じました。東所沢にサクラタウンができ、乗客が増えるということで、これから延伸に向けた話も進んでくるでしょうから、私としてはURの敷地内に駅を作してほしい、そして地元負担の金額も負担してもらえないかという話をしてみたいと思っています。</p> <p>清瀬の都市計画はあまり進んでいないけれども、ありがたいことにまわりが清瀬を盛り上げてくれている。これをうまく利用して、清瀬としても発展していけるのではないかと考えています。</p>
会長	<p>ありがとうございました。それでは、議題(1)清瀬市都市計画マスタープランの改定について、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは清瀬市都市計画マスタープランの改定についてご説明いたします。</p> <p>まず、前回の都市計画審議会での説明した後の動きについてご報告いたします。10月1日より29日まで、パブリックコメントを実施い</p>

たしました。期間内に9名から20件のご意見をいただきました。

また、10月3日、8日、9日、10日の4回、地区別説明会を開催いたしました。参加者については、3日が9名、8日が9名、9日が8名、10日が14名、計40名の方にご参加いただきました。

パブリックコメントや説明会でいただいたご意見をもとに、再度内容を見直し、今回改定の案としてお示しさせていただいております。

前回ご説明させていただいた内容から大きな変更はございませんが、清瀬市都市計画マスタープランの案についてご説明いたします。

2ページをご覧ください。2ページからの5ページまでの「序章 清瀬市都市計画マスタープランの改定にあたって」では、都市計画マスタープランの位置づけ、改定の背景、目標年次、全体構成を記載しております。5ページをご覧ください。序の3、目標年次につきましては、20年後の令和22年、2040年を目標としておりますが、社会経済状況の変化や定期的な検証に基づき、必要に応じて適宜見直しを行うこととしております。

その下の序の4、全体構成でございますが、本プランの構成につきまして、図のように、第1章全体構想、第2章分野別方針、第3章地域別方針、第4章実現に向けての4つの部分で構成をしております。

8ページをご覧ください。「第1章 全体構想」でございます。この章では、都市の将来像や将来都市構造を定めております。

まず、8ページの都市の将来像では、第4次清瀬市長期総合計画の基本理念や将来像を踏まえ、都市づくりの目標を5つ設定し、その目標を実現するための取り組みの方向性を4つの分野別方針で位置づけております。

次に9ページでは、都市の将来像でお示した5つの都市づくりの目標について内容を記載しております。

次に12ページをご覧ください。こちらは、清瀬市の都市の特性や骨格を概念的に表すことで、都市づくりの方向性をわかりやすく示した、将来都市構造図となっております。市民や事業者等の活動が活発に行われる空間である中心拠点や交流拠点などの「拠点」と、それらを結びつける広域連携軸や拠点間ネットワークなどの「軸・ネットワーク」を位置づけております。

続きまして、13ページ、都市づくりの課題では、都市づくりを進めるにあたっての課題を分野ごとに示しております。以上が第1章になります。

続きまして、「第2章 分野別方針」でございます。

分野別方針では、都市づくりの目標を実現するために、土地利用、道路・交通体系整備、都市環境の形成、安全都市づくりの4つの分野での取り組みの方向性を記載しております。

16ページをご覧ください。土地利用方針では、基本的な方針とし

て、「低層住宅地を中心に、農地と住宅地が調和する本市の良好な居住環境を保全するための土地利用を継続します。」「鉄道駅周辺や主要幹線道路沿道では、駅前交通広場などの基盤整備を進めながら、商業・業務施設などの立地を誘導します。」としており、19ページに土地利用方針図をお示ししております。線路の南側の医療福祉施設の一部につきましても、青色の都市型産業地と設定いたしました。これは、医療関係の研究施設等が存続できるようにしたものでございます。

次に20ページ、道路・交通体系整備方針では、「未着手の都市計画道路については東京都と協働で必要性の検証を行いながら、必要な都市計画道路の整備に努めます。」など、4つの方針を示しており、22ページが道路整備方針図となっております。市の骨格を形成する幹線道路、また、市内の円滑な移動を支える主要道路を地区幹線道路として位置づけ、記載しております。

次に23ページ、都市環境の形成方針では、「公園のあり方について検討を行い、市民ニーズを踏まえた利用される公園整備を進めます。」

「河川環境の保全や親水空間の整備など、市民が水に親しめる環境形成を促進します。」など、6つの方針を示しております。26ページが都市環境の形成方針図となっております。整備予定の公園や特別緑地保全地域、みどりの散歩道やみどりの軸等を記載しております。

次に、27ページ、安全都市づくり方針では、「公共施設や下水道などのインフラ施設の耐震化、木造住宅密集地域の改善を進めます。」「水害の発生防止や被害軽減のため、河川改修や雨水排水・貯留施設の整備を進めます。」など、5つの方針を示しております。30ページが安全都市づくり方針図となっております。避難所や避難場所、特定緊急輸送道路や延焼遮断帯となる幹線道路等を記載しております。以上が第2章分野別方針でございます。

次に32ページをご覧ください。「第3章 地域別方針」でございます。

地域別方針では、各地域の特性や課題を明らかにし、都市づくりの目標に向け、各分野での方針を記載しております。

地域区分につきましては、市街地の形成と市民の生活行動、土地利用などの地域特性を考慮し、今回の改定では、清瀬駅周辺地域を、ひとつの地域として独立させ、4地区に区分いたしました。また、隣り合う地域の区分は、まちの連続性を踏まえ、町丁目といった区分で明確に線引きせず、重なり合うゆるやかな境界として表現しております。

34ページに、清瀬駅周辺地域の都市づくりの方向性を記載しております。「清瀬駅周辺地域は、南口の駅前交通広場や都市計画道路の基盤整備を進めつつ、商業・サービス施設や事務所などの多様な機能の集積する、にぎわいのある中心市街地の形成を目指します。」としております。

その下に清瀬駅周辺の都市づくりの方針を分野別に記載しておりますが、①土地利用・拠点づくりでは、「清瀬駅北口周辺は、商業・サービス施設や事務所などの集積に努め、にぎわいを創出できるよう土地利用のあり方について検討します。」「清瀬駅南口周辺は、商店街の活力や魅力の維持・向上を図るため、都市づくりの手法について検討します。」などとしております。

②道路・交通では、「南口駅前交通広場と東3・4・23号線の整備を進めます。」「清瀬駅の駅舎の改築について鉄道事業者と協議します。」などとしております。

③都市環境では、「けやき通りのけやきの適切な管理・保全を図ります。」「清瀬駅南口については、駅前交通広場の整備などに合わせて、みどりの創出を図ります。」などとしております。

④安全都市づくりでは、「特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進し、防災性の確保を図ります。」「既存の雨水排水施設の維持管理や雨水排水の分散化などの検討を行い、発生予防と被害軽減に努めます。」などとしております。

37ページには、コラムとして「市民主体で取り組むプロジェクト」のアイデアについて掲載しています。これは昨年度と今年度で開催した市民ワークショップで市民から提案されたアイデアになります。このページでは、「市民が進めるにぎわいづくり編」として、まちのにぎわいをつくるためのアイデアを掲載しています。

続きまして、38ページからは南部地域でございます。

39ページに、南部地域の都市づくりの方向性を記載しております。「南部地域は、秋津駅周辺において、商業・サービス施設の立地を誘導し、周辺の住民や駅利用者の利便性の向上を図るとともに、駅周辺地域の基盤整備について検討します。また、地域の南西側に広がる大規模な医療・社会福祉施設が集積した病院街があり、その周辺にはみどり豊かな空間が残っています。こうした環境を維持・保全していくための施策について検討します。」としております。

南部地域の都市づくりの方針として、①土地利用・拠点づくりでは、「秋津駅周辺は、商業・サービス施設が立地しやすい環境づくりを進め、関係機関と連携して土地利用のあり方を検討します。」「医療系研究施設や医療関連施設の集積を維持できるよう、土地利用のあり方を検討します。」「子育て層を中心とした交流の拠点となる児童センターを整備します。」などとしております。

②道路・交通では、「東3・4・13号線は、近隣自治体と連携しつつ整備を進めます。」「秋津駅東側の踏切及び踏切周辺の道路改良に努めます。」などとしております。

③都市環境では、「都営清瀬野塩アパートの建て替えに合わせて、利用しやすい公園の整備を進めます。」「中里一丁目緑地は、連続する緑

地を買収し、雑木林の保全を図ります。」などとしております。

④安全都市づくりでは、「災害時の地域の防災拠点となるオープンスペースとして、都市公園の整備を進めます。」「既存の雨水排水施設の適切な維持管理や雨水排水分散化などの検討を行い、発生予防と被害軽減に努めます。」などとしております。

続きまして42ページからは、中部地域です。

43ページに、中部地域の都市づくりの方向性を記載しております。「中部地域では、柳瀬川や空堀川沿いに点在する清瀬せせらぎ公園や清瀬金山緑地公園、台田の杜を整備・保全することで、水とみどりに親しむことができる環境を目指します。また、新たに整備される都市計画道路の沿道について、周辺の住環境や自然環境に配慮しつつ、周辺地域の利便性の向上や活性化に寄与する土地利用を誘導します。」としております。

中部地域の都市づくりの方針として、①土地利用・拠点づくりでは、「東3・4・7号線や東3・4・15の2号線の沿道は、地区計画制度を活用し、商業・業務施設の立地を誘導します。」「新市庁舎の建設に合わせて、市民の交流が促進される土地利用を進めます。」などとしております。

②道路・交通では、「東3・4・15の2号線については、早期完成に向け、東京都へ引き続き働きかけます。」「新市庁舎の建設に合わせて、市役所周辺の無電柱化や歩道整備、バリアフリー化を進めます。」などとしております。

③都市環境では、「市民参加により、(仮称)花のある公園の整備を進めます。」「(仮称)清瀬せせらぎ公園については、水とみどりが調和した都市公園として整備を進めます。」などとしております。

④安全都市づくりでは、「新市庁舎の建設に合わせて、災害対策本部・物資備蓄倉庫としての機能強化を図ります。」「市役所周辺から東3・4・7号線までの雨水幹線整備を進め、集中豪雨による道路冠水の防止に努めます。」「気象衛生センターや東京管区气象台と連携し、防災・減災に向けた意識啓発を図ります。」などとしております。

最後に46ページからは、北部地域でございます。

47ページに、北部地域の都市づくりの方向性を記載しております。「北部地域では、下宿運動公園や清瀬内山運動公園などのスポーツ施設の集積を生かし、スポーツや健康づくりを楽しめる地域づくりを目指します。また、清瀬駅や新座市へのアクセスの改善や都市高速鉄道12号線の延伸など、交通利便性の向上に向けた取り組みを検討します。地域内は農地が多いことから、新たな法制度に基づき、農地の活用について検討します。」としております。

北部地域の都市づくりの方針として、①土地利用・拠点づくりにおいては、「農地は生産緑地地区の指定により保全を図りつつ、市民農園

や体験農園としての活用の促進や農産物の加工施設や直売所、農家レストランなどの立地が可能となる土地利用を検討します。」「東3・4・17号線や東3・4・26号線の沿道については、地区幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図ります。」などとしております。

②道路・交通では、「東3・4・17号線及び東3・4・26号線の整備を進め、沿道の無電柱化を図ります。」「都市計画道路の整備に合わせて、清瀬駅方面や新座市方面への新たなバスルートの検討をするなど、公共交通の利便性向上を図ります。」などとしております。

③都市環境では、「みどりの空間を安全な歩行者空間で結んだ柳瀬川回廊の整備を進めます。」「東3・4・17号線については、みどりの軸と位置付けられていることから、沿道の緑化を進めます。」などとしております。

④安全都市づくりでは、「東3・4・17号線については、緑地帯の整備を進め、防災性の向上を図ります。」「清柳橋の架け替えに伴い、柳瀬川の河川改修の早期着手を東京都や埼玉県に働きかけます。」などとしております。以上が、第3章地域別方針になります。

次に50ページですが、こちらにもコラムとして「市民が主体となって取り組むプロジェクト」として、「市民が進めるみどりと自然活用編」を掲載しています。

続きまして、52ページから54ページが、「第4章 実現に向けて」でございます。この章では、本プランの実現にあたって、市民、事業者、市が協働による都市づくりを推進していくこと、また、市の取り組みとして、全庁的に都市づくりを進めることや、関連する周辺自治体との連携を強化し、効果的で効率的な都市づくりを進めること等を記載しております。

最後に、55ページ以降は参考資料として、用語解説、都市の現況、市民アンケート調査の概要、市民ワークショップの概要、策定経過を記載しております。以上が都市計画マスタープランの改定の内容でございます。

なお、表紙につきましては、別途作成中でございます。製本時には別の表紙になります。また、本編中に挿入されている写真についても、今後一部差し変わる可能性がありますので、ご了承ください。

また、1月20日に見直し検討委員会から市長に以上の内容を報告いたしました。

長くなりましたが、以上で説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願ひいたします。

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ひます。

<p>会長</p>	<p>(挙手なし)</p> <p>議題(1)につきましては原案どおりご承認いただくということでよろしいでしょうか。</p>
<p>会長</p>	<p>(異議なし)</p> <p>承認ということで決定させていただきます。なお答申書につきましては会長に一任いただくということで、併せてご承知いただきたいと思います。よろしくお願いたします。</p> <p>続きまして、議題(2)「報告事項 ア 生産緑地について」を事務局より説明をお願いいたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>「報告事項 ア 生産緑地について」ご説明させていただきます。まず、資料の右側、指定対象となる生産緑地をご覧ください。平成4年、5年に指定された生産緑地は、約164.35ヘクタールです。清瀬市全体の生産緑地が約166.59ヘクタールですので、全体の99%が平成4年、5年に指定されております。</p> <p>次に、左の緑色枠で囲われた特定生産緑地指定の流れをご覧ください。特定生産緑地の指定にあたり、生産緑地の所有者に向けて、指定されている生産緑地の地番、地積、指定年月日を記載した指定状況のお知らせやアンケート調査等を令和元年9月27日に発送いたしました。10月には説明会を4回開催し、参加者数は、156名でした。12月には、特定生産緑地の指定手続き書類等を送付し、今年の1月6日から申請の受付を開始しております。2月17日現在、申請件数は44件となっております。申請の受付を開始するにあたり、1月には、個別相談会を2回開催し、参加者数は21名でしたが、相談につきましては、随時窓口で受け付けております。</p> <p>次に資料の右側、指定意向アンケート調査結果をご覧ください。アンケート発送数は387名、回収数は、令和元年12月末時点で294名、回収率は76%です。回答がありました生産緑地面積133.54ヘクタールのうち90%の120.21ヘクタールが特定生産緑地の指定意向となっております。</p> <p>最後に、今後の流れですが、下段をご覧ください。令和2年9月末頃に都市計画審議会への意見聴取を予定しています。特定生産緑地の指定につきましては、都市計画決定にはあたりませんが、都市計画審議会の意見を聞かなければならないこととされていることから、意見聴取を行います。</p> <p>令和2年10月以降に、指定の告示後、所有者及び対抗要件を備えた抵当権や賃借権等を有する農地等利害関係人に指定した旨を通知し</p>

<p>会長</p>	<p>ます。令和3年9月末には、平成4年、5年指定分の指定申請の受付を締め切ります。令和3年10月、令和4年9月頃には、また都市計画審議会への意見聴取を行い、指定の告示後、所有者及び農地等利害関係人に指定した旨を通知します。報告は、以上です。</p> <p>議題(2)「報告事項 ア 生産緑地について」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</p>	<p>ご意見ないようでしたら、私から一点。資料の中で令和2年に行った内容については、令和2年と追記してください。</p>
<p>事務局</p>	<p>わかりました。</p>
<p>市長</p>	<p>相続で農地が売られてしまう。今年は市内に170軒くらい家が建ちます。農業関係者の集まりの中でも、清瀬市はこれから魅力が増して土地の値段も上がるから、売らない方がいいですよ話をしていますが、なかなか相続になると難しい。</p> <p>農家のみなさんに呼びかけて、農業に本気になってもらいたい。本気の農家も出てきています。</p> <p>横山さんという方が、ダイヤモンドリリーの栽培に成功をしているのです。日本の中でダイヤモンドリリーを栽培できるのは、6軒か7軒の農家しかいません。ダイヤモンドリリーの原産地は南アフリカ。ヨーロッパの植民地だったころに、みんなもっていかれてしまって今は咲いていないということで、南アフリカ大使館に行って、南アフリカにもう一度ダイヤモンドリリーを咲かせたいということで話をしています。そういった強い情熱を持った人もいます。</p> <p>セロリを作っている農家、並木さんという方ですが、大田市場では顔写真入りで紹介されており、大田市場の幹部が畑を見学しに来たこともあります。</p> <p>やる気のある農家がたくさんいる。しかし、どうしても相続というものが起こってしまう。市や市民が、清瀬は農業のまちだと誇りにしていけば、それを守っていかなければいけないなど農家のみなさんも感じてくれるのでは。</p> <p>消防団の団長をやっている小寺さんも、農林水産省経営局長賞を受賞している。一年前には、秋篠宮殿下が総裁を務める大日本農会で、東京都ではじめて賞をいただいています。そういった強力な農家のリーダーもいますので、厳しい状況であってもしっかり乗り切れるので</p>

<p>会長</p>	<p>はないか、と思っています。とにかく、いっしょに清瀬の農業を愛していくというのが大事ではないかと思っています。</p> <p>ありがとうございます。相続税の問題はなかなか難しいところだと思います。相続時に少しでも土地の処分を減らせるような方法があればと私も感じているところです。</p> <p>それでは、議題（２）「報告事項 ア 生産緑地について」は以上とさせていただきます。続きまして、議題（２）「報告事項 イ 都市計画道路の進捗状況について」を事務局より説明をお願いいたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>都市計画道路の進捗状況について報告します。平成２９年６月に事業認可を取得いたしました東３・４・１７号下清戸線の志木街道からけやき通りまでの延長約４４０ｍ間につきましては、用地取得が現在５２％となっております。また、今年度は無電柱化の予備設計を実施いたしました。今後は用地取得の状況を見ながら道路の詳細設計を実施していく予定です。</p> <p>次に、東３・４・２６号久米川駅清瀬線の関越自動車道から埼玉県新座市境までの約８００ｍ間において、今年度、用地測量および警視庁との交差点協議を実施いたしました。４月中旬に事業認可を取得できる予定です。また、来年度より土地開発公社により先行取得を開始する予定です。</p> <p>以上の２路線はこれまでも進捗状況をご報告させていただいておりましたが、今後整備していく予定の路線がございますので、ご報告いたします。</p> <p>都営中清戸四丁目アパートの南側、中清戸四丁目地区の志木街道からけやき通り間の一部において、以前より区画整理についての相談があり、この度、令和２年２月５日に区画整理事業の準備会結成届が提出されました。この区画整理区域内に東３・４・１６号中清戸線の計画線があります。本路線は優先整備路線には入っておりませんが、区画整理事業で志木街道から北へ約３００ｍ間について整備を行う予定です。今後、区画整理事業地からけやき通りまでの残り約１７０ｍ間を市で整備していく予定です。</p>
<p>会長</p>	<p>議題（２）報告事項「イ 都市計画道路の進捗状況について」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</p>	<p>ご意見ないようでしたら、ただ今の報告事項「イ 都市計画道路の</p>

事務局	<p>進捗状況について」は以上とさせていただきます。 続きまして「3 その他」ですが、事務局から何かありますか。</p> <p>事務局からは特にございません。</p>
会長	<p>委員のみなさまから何かございますか。</p>
五十嵐委員	<p>今のマスタープランと今回改定するマスタープランの案を見させていただいて、内容としては特に不都合はありません。</p> <p>まちの人の声を見ますと、今のマスタープランの方でも、地震・火災・水害などの災害に強いまちが目指すべきまちの姿であるというアンケート結果があり、重要性は高く、満足度が低いという結果になっています。今回のマスタープランの改定案でも、P75 の参考資料の中で、同じような結果が出ているのがわかります。</p> <p>こういったまちの人たちの声を背景にして、消防側からお話しさせていただきたいと思います。</p> <p>道路の拡幅や高層建築物の耐震化・不燃化などが書かれています。あるいは水害の排水の状況なども施設を整備していきますと書かれています。これは大変ありがたい。</p> <p>ただ、住宅地の開発や公園整備などの時に、消防水利を確保していただけるとありがたいと思います。消防水利が不十分な地域もわずかですがあります。そうしたことについても都市計画や都市開発を進める中で、合わせてやっていただけると消防としてはありがたいなと思います。一言意見を述べさせてもらいました。</p>
会長	<p>ありがとうございました。事務局から何かありますか。</p>
事務局	<p>開発事業があった場合は、消防署にも照会をかけさせていただき、適合かどうかのご意見をいただいているところです。概ね消防水利は整備されているということですが、市としても防火水槽や消火栓などは、火災の時に必要だと考えていますので、所管課とも協議していきたいと思っています。貴重なご意見ありがとうございます。</p>
会長	<p>ほかにございませんか。ないようであれば、これをもちまして本日の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>