

令和元年度 第1回 清瀬市都市計画審議会 議事録

【日 時】 令和元年5月27日(月) 10:00~10:35

【場 所】 市役所 第一委員会室

【出席者】 委 員 渋谷 けいし 議会代表
原田 ひろみ 〃
鈴木 たかし 〃
小原 啓嗣 学識経験者
原田 克明 〃
小山 勇二 〃
山口 克己 清瀬消防署長
村野 茂男 市民代表
石津 和幸 〃
中村 勝宏 〃
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】 金子 博 多摩建築指導事務所長
菅原 英司 東村山警察署長

【議 事】

(1) 報告事項

- ア 清瀬市マスタープランの改定について
- イ 特定生産緑地について

(2) その他

佐々木部長	定刻となりましたので、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。
会長	<p>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、これより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、都市計画審議会委員の方で、議会代表の委員の方が新たに選任されておりますので、ご紹介させていただきます。</p> <p>清瀬市議会議長の渋谷けいし議員です。</p> <p>清瀬市議会副議長の原田ひろみ議員です。</p> <p>建設環境常任委員長の鈴木たかし議員です。</p> <p>よろしくお願いいたします。</p> <p>なお、本日は金子博委員、菅原委員から欠席の連絡をいただいております。</p> <p>次に渋谷市長よりご挨拶をいただきたいと思います。</p>
市長	<p>昨日はとてもいい日でした。</p> <p>滝の城のおまつりに呼ばれて、願っていたことがすぐに実現しました。角川のサクラタウン、ホテル、美術館、博物館、図書館、アニメセンターが来年度中に完成する。その角川グループの会長と昨日会ってきた。清瀬も角川にお世話になっているんですよ。石田波郷俳句大会で角川が設けてくれている新人賞。芥川賞、直木賞レベルだと評価されている。今後お付き合いを深めたいですねと話が出来ました。</p> <p>サクラタウンに職員はどれくらい来るのですかと聞くと、2,000人だそうです。2,000人の仕事先が生まれる。別のところでは、大林組技術研究所では、勤めている人の6割近くが清瀬に住んでいるという話を聞きました。</p> <p>サクラタウンは、清瀬にも大変な効果をもたらしてくれるのではないかと思います。角川にも清瀬に住みたいという人が出てくるのではないかと思います。清瀬に立地しなくても清瀬を引き上げてもらえるのではないのでしょうか。</p> <p>サクラタウンができたことで清瀬にいいものを持ってこれるし、カインズやベイシアも清瀬にいい影響を与えてくれると思います。</p> <p>前向きに都市計画を考えていかなければいけないなと思っています。今日はお集まりいただきありがとうございます。</p>
会長	<p>ありがとうございました。</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）報告事項 「ア 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

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。
現行の都市計画マスタープランは、平成 13 年 3 月に策定しており、2020 年までの概ね 20 年間を見通した計画となっています。目標年次である 2020 年が近づいていることから、改定を行うものです。
説明の前に資料の確認ですが、事前に送付している資料 1 と本日お配りしております資料が「1-3 将来都市構造」「市民アンケート調査結果報告書」「まちづくりニュース」です。これらをもとにご説明をさせていただきます。お手元にございますか。
都市計画マスタープランの改定は、平成 30 年度、令和元年度の 2 か年計画で進めております。昨年度は、現況把握や課題の整理、方針の検討を行ったほか、市民アンケート調査、市民ワークショップを 3 回開催しました。
まず、市民アンケート調査結果報告書をご覧ください。1 ページ目です。調査対象は無作為抽出による市内在住の満 18 歳以上の男女 2,197 人です。調査期間は平成 30 年 9 月 6 日から 10 月 8 日で行いました。回収数は 599 票、回収率は 27.3%でした。
アンケートの項目として、「1. 清瀬市都市計画マスタープランについて」「2. にぎわいや生活利便性の向上に関すること」「3. 緑の保全や活用に関すること」「4. 移動環境・移動手段について」「5. 市全体でのまちづくりについて」「6. 現在お住まいの地域でのまちづくりについて」「7. 道路整備について」「8. 日常的に利用する施設について」「9. 清瀬市の将来像」「10. 回答者の属性」について調査しました。
いくつかの設問について、ご説明いたします。2 ページをご覧ください。都市計画マスタープランの認知度に関する設問ですが、内容を知っている人が 5.5%、存在を知っていたという人が 19.5%となっており、認知度は高くないという結果でした。
次に 5 ページをご覧ください。現行の都市計画マスタープランへの評価ですが、清瀬のどのような点がよくなったと思いますかという設問に対して、「農地が保全され、地元産の新鮮な農作物の入手がしやすくなった」が 31.3%と高い反面、「市民と行政の協働によるまちづくりが進み、地域の問題が改善した。」は 0%となっており、協働のまちづくりへの評価が低くなっています。
次に 7 ページをご覧ください。清瀬駅や秋津駅に整備したい施設に関する設問で、「市民が気軽に利用できる空間がある公共施設」が 46.8%、「地元産の食材が買える店舗」が 43.7%という結果になっています。
次に 10 ページをご覧ください。幹線道路などの沿道の土地利用に関する設問で、「周辺の農地や住宅への影響を少なくするため建物の高さなどを抑制すべき」が 42.2%、「商店や飲食店、医療施設などが建てられるようにすべき」が 42.0%となっているほか、商業施設やコンビニ

等の身近な施設などの立地に関する項目が多くなっています。

13 ページをご覧ください。緑豊かな都市であり続けるための取り組みに関する設問です。「雑木林や屋敷林などのまとまった緑の保全」が 59.6%で最も多く、現在残されているまとまった緑の保全を求める人が多くなっています。

そのほか、「公園や広場などでの緑の創出」、「幹線道路沿道での街路樹の保全や植樹などによる緑の創出」、「河川沿いなどへの樹木の植樹などによる緑の創出」、「農地の保全」が 40%から 50%台で続いています。

16 ページをご覧ください。身近にある緑の活用に関する設問です。「緑の空間や河川沿いなどを歩いて散策できる遊歩道などの整備」が 64.2%で最も多くなっています。また、「散歩の途中で休んだり、小さい子どもが遊べる小規模で身近な公園の整備」、や「休日などに家族連れで楽しめる規模の大きな公園の整備」など公園に関する取り組みも多くなっています。

29 ページをご覧ください。市全体でのまちづくりについての調査です。上の図をご覧ください。縦軸が満足度を示しており、上に行くほど満足度が高くなります。横軸が重要度を示しており、右に行くほど重要度が高くなります。満足度が低く、重要度が高い施策が重点的な改善が必要な項目となります。「歩行者の交通安全対策」「自転車で移動しやすい環境整備」「駅前などの商業地のにぎわい」「道路の拡幅や広場の整備などの防災対策」「水害や土砂災害への対策」などの項目が該当しております。

37 ページをご覧ください。道路整備についての設問です。道路整備における優先順位ですが、「歩行者の安全性を考慮した歩道の整備」が 74.1%と最も多いほか、「自転車の走行空間の整備」が 59.0%と多く、歩行者や自転車を重視した路線整備が求められています。

また、「市民の日常使う生活道路の整備」も 57.0%と多くなっており、幹線道路の整備よりも身近な生活道路の整備が求められています。

51 ページをご覧ください。目指すべきまちの姿に関する設問です。「身近な買い物の場や医療機関がある便利なまち」が 39.1%と最も多く、「自然環境や農地などのみどりを大切にすまち」、「歩行者や自転車が安全に通行できる道路があるまち」、「駅前などに商業施設などが数多く立地するにぎやかで活気のあるまち」、「地震や災害、水害などの災害に強いまち」などが 20%台で続いています。

今、ご報告した内容のほかにも設問ごとにクロス集計を行っており、年代別や地区別などでの結果も掲載されておりますので、後ほどご覧いただければと思います。

駆け足ではありますが、アンケート調査に関する説明を終わります。こうした結果も踏まえつつ改定作業を進めてまいります。

また、市民ワークショップも昨年度3回、今年度3回実施しております。お配りしているまちづくりニュースの2ページをご覧ください。昨年度は、「清瀬市のまちのいいところ、課題について考えよう!」「清瀬市のまちの将来のあり方について考えよう!」「まちづくりの取組について考えよう!」というテーマで実施しました。

清瀬市のよいところとしては、農地や自然に関するもの、病院や大学が多いなどの意見が挙げられました。改善すべきところとしては、道路が狭い、公園が小さい、空き家が増えているなどの意見が挙げられました。

こうした意見をもとに、目指すまちの姿として挙げられたのが「こころ交わるまち」「水と緑豊かで安らぎのあるまち」「緑で交流が生まれるまち」「誰もが安心安全に移動できるまち」です。

4ページをご覧ください。今年度はこのような目指すまちの姿を実現するために、実際にまちを歩いてプロジェクトをつくってみようということで、4月20日に「緑や自然を生かした取り組みを考えよう」、5月12日に「まちのにぎわいづくりを考えよう」というテーマでまち歩きを行いました。

5月25日には「プロジェクトをつくろう」というテーマでワークショップを行い、実際にプロジェクトづくりを行いました。これらの成果については、都市計画マスタープランにも掲載をしていきたいと考えています。

次に事前にお配りしている資料と本日配布している「1-3 将来都市構造」をご覧ください。こちらが現在改定を進めている都市計画マスタープランの案です。案の内容については、庁内の課長級で構成される庁内検討委員会、外部の有識者や公募委員を含めた見直し検討委員会にて議論をしております。

事前にお配りしているのが1ページから6ページまで、本日机上にお配りしておりますものが7ページから10ページまでとなっております。

1ページ目をご覧ください。このページでは都市計画マスタープランの位置づけについて記載しております。清瀬市が策定する計画のほか、東京都の策定する各種計画とも整合を図っていきます。

2ページ目をご覧ください。改定の背景です。背景として「少子高齢化の進行と人口減少社会の到来」「環境に配慮した低炭素まちづくりへの取り組み」「安全・安心に対する関心の高まり」「科学技術の発展」「都市づくりに関する法令・関連計画の制定・改正・改定」の5つを挙げております。

4ページをご覧ください。目標年次は20年後の2040年とします。全体の構成は「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」としております。

5 ページをご覧ください。都市の将来像です。第4次長期総合計画で掲げる将来像を実現するための都市づくりの目標を5つ設定し、それらを4つの分野別方針に分けて記載をしていきます。

6 ページをご覧ください。都市づくりの目標です。「安心安全な都市づくり」「みどりを守り活かす都市づくり」「誰もが移動しやすく豊かに暮らせる都市づくり」「都市の活力創出につながる都市づくり」「市民との協働による都市づくり」の5つを目標とします。

次に机上に配布しております資料をご覧ください。7 ページから9 ページまでが将来都市構造の説明となっております。将来都市構造は、将来の都市の姿の実現を目指すにあたって、本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すものです。

将来都市構造では、市民や事業者等の活動が活発に行われる空間である「拠点」とそれらを結び付ける「軸・ネットワーク」を位置づけ、隣接市と連携しつつコンパクトで活動しやすい都市づくりを実現していくことを目指します。

9 ページの図をご覧ください。清瀬駅周辺と秋津駅周辺を中心拠点と位置づけています。

また、市役所、下宿地域市民センター、コミュニティプラザひまわりを市民の様々な活動が行われている公共施設ということで、交流拠点と位置づけています。

そのほかスポーツ施設がまとまって立地している下宿の内山運動公園周辺をスポーツ拠点、南口の医療施設や福祉施設の集積する地域を医療・福祉エリア、市内に点在する規模の大きな公園やまとまったみどりが残る雑木林等をみどりの拠点と位置づけています。

軸・ネットワークについては、主要幹線道路を広域連携軸、市内の各地域間を結ぶ幹線道路を地域連携軸、関越自動車道を高速連携軸、並木道のある通りをみどりの軸、柳瀬川・空堀側の沿川を水辺の軸、市内の各拠点間結ぶ道路・公共交通網を拠点間ネットワークと位置づけています。

P10 をご覧ください。都市づくりの課題として、4項目挙げております。

土地利用に関する課題では、商業機能の集積の誘導や事業所等が立地可能な土地利用の検討、指定された用途地域と土地の利用実態が乖離している地域の土地利用のあり方などを挙げています。

道路・交通に関する課題では、都市計画道路の整備の促進、移動手段としての自転車利用の促進、公共交通利便性の向上などを挙げています。

都市環境に関する課題では、特定生産緑地制度などの新しい制度を活用したみどりの保全・活用や、市民ニーズ等を踏まえた公園整備を進

	<p>めていくことなどを挙げています。</p> <p>安全・安心に関する課題について、インフラ施設の整備・更新、避難場所となる公共施設の安全性の確保、住宅の耐震化、被災後の復興計画の検討等を挙げております。</p> <p>これ以降の分野別方針についても、現在委員会で検討を続けているところです。内容については案の段階のものでありますので、今後変更されることもございます。ご了承ください。</p> <p>次に本日配布資料の検討スケジュールについてご覧ください。今後の予定ですが、マスタープランの素案のパブリックコメントを10月1日から10月29日に行う予定です。その後、地域別説明会を10月中に4日程度実施する予定です。</p> <p>都市計画審議会につきましては、一番左の欄をご覧ください。9月30日にマスタープランの素案の説明、また、令和2年2月18日には改定の諮問を行う予定です。</p>
会長	<p>報告事項アについての説明が終わりました。ただいまの説明について、ご意見等ございましたら挙手願います。</p>
会長	<p>ご意見等ないようでしたら、ただ今の報告事項アにつきましては、以上とさせていただきます。次の報告事項「イ 特定生産緑地について」を事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>まず初めに、生産緑地制度についてご存知の方もいらっしゃると思いますが、今回から初めての方もいらっしゃると思いますのでご説明させていただきます。なお、今回の資料2、3につきましては農業委員会便りに記載したものになっておりますので、説明文が農業従事者向けになっておりますがご容赦ください。</p> <p>生産緑地制度とは、生産緑地に指定された土地を30年間営農していただくことを条件としております。そのため、生産緑地に指定されると固定資産税の優遇や相続税納税猶予制度の適用に関する措置を受けることができますが、生産緑地の従事者が死亡又は故障等の条件がない限り生産緑地を解除することが出来ないため、原則農地以外に土地利用をすることはできません。</p> <p>清瀬市では、生産緑地の指定を平成4年から行っており、生産緑地として指定された約170haの内、ほとんどが平成4年の指定のため令和4年には一斉に指定から30年目を迎えることとなります。その後、生産緑地法の一部改正により、特定生産緑地制度が新たに創設されました。</p> <p>特定生産緑地制度について説明します。資料2をご覧ください。特定生産緑地に指定すると、これまでと同様に農地等の適正管理や建築物</p>

	<p>を建築できないなど制限が継続されますが、固定資産税の優遇や相続税納税猶予制度の適用に関する措置も継続されます。具体的には、固定資産税は引き続き農地並み課税です。</p> <p>新たな相続が発生した際、相続税納税猶予制度の適用を受けることが可能です。</p> <p>主たる従事者が死亡又は故障した場合は、買取申出をすることが可能です。</p> <p>10年ごとに特定生産緑地に指定するかの判断をすることになります。また、特定生産緑地に指定しない場合には、固定資産税が5年間で段階的に宅地並み課税となります。</p> <p>新たな相続が発生した際、相続税納税猶予制度の適用を受けることはできません。指定告示から30年を経過する前に、既に適用を受けている場合は、現世代に限り継続されます。</p> <p>生産緑地の買取申出は事由を必要とせず、いつでも可能です。指定告示から30年を経過すると特定生産緑地に指定することはできません。</p> <p>資料2の裏面をご覧ください。清瀬市では特定生産緑地指定に向けたスケジュールを資料2にお示ししているように考えております。</p> <p>まず、今年の9月に申出基準日到来通知、意向確認調査、説明会の案内を送付いたします。申出基準日到来通知は、現在所有している生産緑地の指定年月日を記載したものです。また、意向確認調査は、特定生産緑地への指定の意向に関する調査票です。</p> <p>10月には、特定生産緑地に関する説明会を実施いたします。12月には、特定生産緑地の指定申請書類、説明会の案内を送付します。令和2年の1月には、説明会を実施し、特定生産緑地の指定申請の受付を開始いたします。</p> <p>申請された生産緑地について、清瀬市都市計画審議会の意見聴取を行います。意見聴取は、令和2年度の都市計画審議会で行う予定です。その後、特定生産緑地に指定したことを告示し、指定の結果を所有者等へ通知します。</p> <p>また、平成6年以降に指定された生産緑地については、令和2年度以降に順次ご案内させていただく予定です。</p> <p>報告は、以上です。</p>
会長	<p>報告事項イについての説明が終わりました。ご意見、ご質問等ございませんか。挙手にてお願いいたします。</p>
会長	<p>ご意見ないようですので、ただ今の報告事項イにつきましては、以上とさせていただきます。続きまして、議題(3)「その他」ですが、事務局よりお願いいたします。</p>

事務局	<p>事務局から2点ございます。</p> <p>机上に都市計画図を配布しております。平成31年3月に作成したものです。今後の審議にご活用いただければと思います。</p> <p>それから次回の都市計画審議会ですが、9月30日に開催予定でございます。会場は健康センターの会議室を予定しています。また日程が近づいてまいりましたら、開催通知にてお知らせさせていただきます。</p>
会長	<p>ありがとうございました。委員のみなさまから何かございますか。</p> <p>ないようであれば、これを持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>