

平成 30 年度 第 1 回 清瀬市都市計画審議会 議事録（要旨）

【日 時】 平成 30 年 8 月 2 日（木） 10：00～10:40

【場 所】 健康センター 第 2 会議室

【出席者】	会 長	原田 克明	学識経験者
	委 員	西畑 春政	議会代表
		鈴木 たかし	〃
		小原 啓嗣	学識経験者
		小山 勇二	〃
		金子 博	多摩建築指導事務所長
		山口 克己	清瀬消防署長
		中村 京子	市民代表
		松村 金次	〃
		石津 和幸	〃
		中村 勝宏	〃

事務局	佐々木 都市整備部長
	綾 まちづくり課長
	多度津 まちづくり主査
	野村 まちづくり課 まちづくり係
	佐藤 まちづくり課 まちづくり係

【欠席者】	委 員	斉藤 正彦	議会代表
		菅原 英司	東村山警察署長
		村野 茂男	市民代表

【議 事】

（１）東村山都市計画生産緑地地区変更案の諮問及び答申について

（２）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

イ 東村山都市計画道路 3・4・15 の 2 号沿線地区計画策定に向けた取り組み状況について

ウ 東村山都市計画道路事業 3・4・17 号下清戸線について

エ 東村山都市計画道路事業 3・4・26 号久米川駅清瀬線について

（３）その他

都市整備部長	<開会のあいさつ>
市長	<市長あいさつ>
まちづくり課長	議題（１）東村山都市計画生産緑地地区変更案の諮問及び答申について それでは、ご説明させていただく前に、資料の確認の方をいたしたいと思います。本日の資料、事前にお送りしておりますが、お手元にございますでしょうか。座って説明させていただきます。 それでは、生産緑地地区の都市計画変更についてご説明させていただきます。生産緑地の制度につきましては、委員の皆様ご存知だと思いますので、制度説明につきましては、割愛させていただきます。 本日、都市計画変更のご審議をいただく内容につきましては、すでに行方制限の解除がなされたものとなっており、結果的には事後承諾いただくものでございますが、年に１回まとめて都市計画変更の手続をさせていただいておりますので、ご了承いただきたいと思います。 それでは、お配りしてございます資料に基づいてご説明させていただきます。 １枚目、東村山都市計画生産緑地地区の変更（清瀬市決定）をご覧くださいと思います。 生産緑地地区の変更一覧表でございます。 まず、「第１ 種類及び面積」でございますが、対象となる種類と都市計画変更後の生産緑地地区面積を示したものでございます。 今回の変更後の生産緑地面積は約１６９．３７ヘクタールとなっております。 「第２ 削除のみを行う位置及び区域」でございますが、今回削除する区域や位置・面積を記載しております。 合計で１８地区、約１５，６７０㎡を削除するものでございます。

また、約と表示しておりますのは、10㎡単位で表示することになっていることから、10㎡未満の部分は四捨五入しているためでございます。

「第3 追加のみを行う位置及び区域」でございますが、今回新たに追加する区域や位置・面積を記載しております。1地区、約610㎡を追加するものでございます。

次にA4ホチキス止めの「変更に係る生産緑地地区内訳表」をご覧くださいと思います。

追加する地区が1地区2件、削除する地区が18地区26件、精査する地区が1地区1件でございます。左端の欄でございます番号欄は、生産緑地の地区番号を示しております。また、右の欄でございます事由ですが、追加事由及び解除事由となる、死亡によるもの、農業従事を不可能とする故障、公共用地の取得によるもの等を記載しております。

続きまして、A3ホチキス留め、東村山都市計画生産緑地地区計画図（清瀬市決定）をご覧くださいと思います。

こちらにつきましては、追加及び削除した個所の位置図となっております。

斜線で表示されている部分が生産緑地地区でございます。その内、赤色で表示されている部分が今回追加した箇所、また、黒く塗りつぶされている部分が今回削除した箇所となっております。

なお、それぞれ番号が付されておりますが、地区番号を示しております。

今回の都市計画変更後の生産緑地地区の指定割合につきましては、清瀬市内の農地が187.72ヘクタールあるうち、生産緑地地区が169.37ヘクタールでございますので、生産緑地地区の指定率は90.2%となっております。

また、生産緑地地区面積の推移を見ますと、平成4年当初の指定面積が213.22ヘクタールで、現在まで43.85ヘクタールが削除されており、指定当初から約20.5%の減となっております。

会長	最後に、今年の４月に清瀬市生産緑地地区に定めることができる区域の規模に関する条例を制定し、生産緑地の指定面積を５００㎡から３００㎡に下限しました。 さらに、清瀬市生産緑地地区指定基準及び細則の改定も併せて行い、公共事業や一部所有者の相続等に伴い、生産緑地地区の一部の解除が必要な場合に、残された面積が規模要件を下回ると、生産緑地地区全体が解除されてしまいます、いわゆる道連れ解除、これを防ぐために、同一又は隣接する街区に農地がある場合には、一団の農地として取り扱うことができるよう、一団の見直しを行いました。 また、生産緑地の買取申出後も農地転用せずに農地として続けている場合には、再指定できるように緩和をいたしました。 以上、東村山都市計画生産緑地の変更の説明を終わらせていただきます。よろしくご審議の程お願いいたします。 ありがとうございました。それでは、議題（１）についての説明が終了いたしましたので、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をお願いいたします。 （挙手なし） 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しょうか。 （異議なし） 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。よろしくをお願いいたします。
事務局	続きまして、議題（２）「報告事項 ア 清瀬市都市計画マスタープランについて」を事務局より説明をお願いいたします。 清瀬市都市計画マスタープランの改定についてですが、現行の都市計画マスタープランにつきましては、平成13年3月に策定しており、平成32年まで概ね20年間を見通した計画となっています。目標年次である平成32年が近づいていることから、改定作業を進めております。

	改定にあたりましては、プロポーザルによる業者選定を行いまして、今年の6月28日に㈱地域計画建築研究所と改定業務支援委託契約を締結しました。 改定につきましては、平成32年3月までに行いたいと考えておりまして、今年度は「現況把握・課題の整理・方針の検討」あとは「市民アンケート」「懇談会」を実施いたしまして、市民からのご意見をいただきつつ、内容の検討を行ってまいります。 お配りしております、資料の「計画改定の体制」をご覧ください。検討の体制といたしましては、関連する部署の課長級で構成されました「清瀬市都市計画マスタープラン庁内検討委員会」、学識経験者や公募委員、団体推薦者で構成される「清瀬市マスタープラン見直し検討委員会」で内容の検討を行ってまいります。 庁内検討委員会で検討した内容を見直し検討委員会へ報告いたしまして、見直し検討委員会で検討した内容を市長へ報告します。市長は、報告された内容を都市計画審議会に諮問いたしまして、答申をいただくという流れになっております。 今後のスケジュールにつきましては、8月21日に第2回の庁内検討委員会、8月31日に第1回の見直し検討委員会を開催予定でございます。また、9月上旬には無作為抽出した2000名の市民を対象としたアンケートを実施する予定でございます。また、11月から12月にかけて、市民懇談会を3回ほど開催させていただく予定です。 今後も都市計画マスタープランの改定状況については、都度ご報告させていただきますのでよろしくお願いいたします。報告の方は以上となります。
会長	ありがとうございました。ただ今の説明について、質疑等をお受けいたします。ご意見のある方は挙手をお願いいたします。
委員	改定という表現にはなっておりますけれども、今ある都市計画マスタープランは初期のものなのか。それ以前のものは無かったのか。初期のものがあるのであれば、それを継続して改定するという解釈でよろしいのか。
事務局	今の都市計画マスタープランは平成13年に初めて策定したものでありまして、20年間の計画ということで平成32年に目標年次が近づいておりますので、今の現行の都市計画マスタープランの実行しているところ、実行できていないところ、そういったものを検証していきながら今の計画をもとに改定していく考え方でございます。
会長	よろしいでしょうか。

委員	はい。
会長	ただ今の「報告事項 ア」については、以上とさせていただきます。 次の報告事項「イ 東村山都市計画道路3・4・15の2号沿線地区計画策定に向けた取り組み状況について」を事務局から説明をお願いします。
事務局	報告事項「イ 東村山都市計画道路3・4・15の2号沿線地区計画策定に向けた取り組み状況について」の進捗状況についてご説明させていただきます。 東村山都市計画道路3・4・15の2号線につきましては、現在東京都施行で事業が進められているところですが、所沢市境からけやき通りまでの区間について、沿道地域のまちづくりの推進、適切な土地利用の誘導を図るため、沿道地域における地区計画の導入及び用途地域等の都市計画の見直しを昨年度より検討を行ってまいりました。 昨年8月10日から8月22日までの期間で、東3・4・15の2号線の沿道の地権者388人に対し、アンケート調査を実施しました。回答者数は165件、回収率は42.5%でした。 また、11月12日には、中里地域市民センターにて懇談会を開催し、27名の方にご参加いただきました。 いただいたご意見を踏まえ、地区計画等の案を昨年度から今年度にかけて、東京都とも協議しながら検討し、今年6月23日には、第2回まちづくり懇談会を実施しました。こちらには25名の方にご参加いただきました。 次に地区計画等の案の概要について簡単に説明します。お手元に第2回の懇談会資料を配布しておりますので、ご覧ください。 一枚おめくりいただきまして、スライドの6をご覧ください。「用途地域等の変更及び地区計画区域の検討の範囲」でございます。用途地域等の変更や地区計画区域は、都市計画道路端から20mの範囲で定めることを検討しています。 次に、一枚おめくりいただきまして、左上スライド7をご覧ください。地区計画の策定に伴い、都市計画道路端から20mの範囲について、用途地域の変更も検討しています。現在、第一種低層住居専用地域の部分について、第二種中高層住居専用地域へ変更し、建ぺい率60%、容積率200%、高度地区が第二種に変更となります。 次にまた一枚おめくりいただきまして、右側をご覧ください。「土地利用の方針」ですが、地区計画の区域を沿道地区AとBに区分します。沿道地区Bは、けやき通りの沿道から20mの範囲で、高度地区が12mの

会長	部分としています。それ以外の部分が沿道地区Aです。 また、一枚おめくりいただきまして、スライドの17をご覧ください。こちらは都市計画法第12条の5で定められている、地区計画のルールの一覧です。今回の地区計画で定めるのは赤枠で囲った内容、④⑤⑦⑧⑨とすることを検討しています。内容について、ご説明させていただきます。 2枚おめくりいただきまして、左上のスライド23をご覧ください。地区計画区域内では、敷地面積の最低限度を120㎡と設定する予定です。これは、もともと第一種低層住居専用地域であった箇所が多いこともあり、引き続き良好な住環境を確保するために設定したいと考えております。また、壁面の位置の制限として、「隣地境界線までの距離0.5m以上」とします。隣地との距離を保つことにより、ゆとりある空間を生み出し、防災性の向上や良好な環境を確保するため、設定したいと考えております。 建築物等の形態又は色彩他については、「周辺環境と調和が図られ、地域の美観が確保されるもの」とします。 垣又はさくの構造の制限について、「道路に面して設ける垣又はさくの構造は生け垣又は格子フェンス等の透視可能なもの」とします。 続きまして、左下スライドの24をご覧ください。元々第一種低層住居専用地域であった場所を第二種中高層住居専用地域とすることで、高度地区も第1種から第2種へ変更されます。 「沿道地区A策定前」には、第2種高度地区の制限を図で表しています。敷地面積との関係もございますが、第2種高度地区では、実質的には高さの制限がなくなります。そのため、地区計画で15mの高さ制限を設けることで、良好な住環境を保全していこうと考えています。続きまして、右上スライド25の「沿道地区A策定後」の図が高さ制限15mを設けた場合のものとなっております。 最後に今後の予定についてですが、右下スライドの26をご覧ください。平成30年9月に清瀬市住環境の整備に関する条例第16条に基づき、都市計画の原案に関する説明会と原案の縦覧を行います。説明会は9月1日の10時から中里地域市民センターにて行う予定です。原案の縦覧は9月3日から2週間、まちづくり課の窓口にて実施予定です。意見書の提出は3週間後の9月25日まで受け付けを行います。 縦覧後、都市計画法第19条第3項に基づく都との協議を経て、11月には都市計画法第17条に基づき、都市計画の案の縦覧を実施します。12月には都市計画審議会にて、本件について諮問を行い、都市計画決定したいと考えております。説明は以上です。 ただ今の説明について、質疑等をお受けいたします。ご意見のある方は挙手をお願いいたします。
-----------	--

委員	この場かどうか分からないが、以前お聞きしたときに用途地域等の変更の奥行が30mとおっしゃっていたような記憶がありますので、今回20mとしたのは何か意図があったのか。
事務局	委員のおっしゃるとおり、当初沿道から30mの方々の範囲を対象にアンケート等を実施させていただきまして、その部分で検討をさせていただいてはいたのですが、東京都との協議の中で、沿道の30mの用途地域は、認められないといった部分がありまして、今回20mというような形で、このような案を示させていただいております。ただ、我々といたしましても、用途は20mですが、その後背の方々にもご意見をいただいているというような思いがありますので、用途的には20mですが、30mの範囲の方々のご意見を伺ったなかで、このような形にさせていただいたということでございます。
会長	他にご意見等ありますでしょうか。 (意見なし) 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。次の報告事項「ウ 東村山都市計画道路事業3・4・17号下清戸線について」を事務局から説明をお願いします。
事務局	報告事項 ウ 東村山都市計画道路事業3・4・17号下清戸線について、ご説明させていただきます。 東3・4・17号下清戸線は、全長約1,050mで、柳瀬川通りと志木街道との区間を結ぶ、重要な都市計画道路であります。 この路線の北側部分、柳瀬川通りからけやき通りまでの約630mが完成済みであり、本事業は、けやき通りから志木街道までの約420mの区間となっております。 平成29年6月19日に事業認可を取得し、事業期間は平成36年3月31日までの7年間です。 すでに地権者の方と用地交渉を行っており、平成29年度に5件、平成30年度に入り4件、計9件の契約を締結いたしました。平成30年7月末で4,401.71㎡のうち1,721.03㎡用地を取得しており、用地取得率は39.10%となっております。 以上で東村山都市計画道路事業3・4・17号下清戸線についての説明を終わらせていただきます。

会長	ただ今の説明につきまして、質疑等をお受けいたします。質疑のある方は挙手をお願いいたします。
委員	平成３５年度未完了で現在の取得率が、３９．１０％と書いてありますけども、その期間内で可能なのか。
事務局	東京都で事業認可を取得するときに、今７年という区切りがございますして、５年からもありますけど、うちは７年で取得させていただいています。用地については、相手のあることなので目標は平成３５年度末ですが、進捗や交渉によって延長の可能性もあります。
委員	スパンを伸ばす可能性もなきにしもあらずか。
事務局	そうですね。今現在では、順調に進んでいるところであります。
会長	他にご意見ある方いらっしゃいますか。 質疑等も出尽くしたようですので、ただ今の「報告事項 ウ」につきまして、以上とさせていただきます。次の議題「エ 東村山都市計画道路３・４・２６号久米川駅清瀬線について」を事務局から説明をお願いいたします。
事務局	報告事項 エ 東村山都市計画道路事業３・４・２６号久米川駅清瀬線について、ご説明させていただきます。 東３・４・２６号線は、全長約８．８kmで、東村山市久米川駅から清瀬市を通り、埼玉県新座市境付近までを結ぶ重要な都市計画道路です。今回事業を予定しております区間は、新座市境より関越自動車道までの部分、延長約７９０mで、この区間につきましては、平成２８年３月策定いたしました「東京における都市計画道路の整備方針」において優先的に整備すべき路線と位置づけられております。 この事業の効果といたしましては、都県境における道路ネットワークが強化による利便性の向上、都市の防災機能の向上、安全で快適な歩行空間の確保といったことが挙げられます。 今後のスケジュールといたしましては、今年度現況測量を実施し、平成３１年度に用地測量を実施し、平成３２年度に事業認可を取得する予定であります。その後、用地取得、工事を実施し、都市計画道路の完成は平成３９年度を目指しております。 なお、本事業を進めるにあたりまして、去る６月２６日に事業概要及び測量説明会を下宿地域市民センターにて開催したところであります。

	す。 以上、東村山都市計画道路事業３・４・２６号線久米川駅清瀬線についての説明を終わらせていただきます。
会長	ありがとうございました。それでは、ただ今の報告についての、ご意見等をお受けいたします。ご意見のある方は挙手をお願いいたします。
委員	今の都市計画道路ではなくて、他の都市計画道路東３・４・１７の時もそうですが、地権者の方とお話するなかで、みなさん会話がしたいとおっしゃっている。しかし、なかなか市と都合が合わず、調整ができない。市の職員と会えずに話し合いができない。そういったお話を聞いている。そのなかで、一つの案があります。市長がいらっしゃいますけれども、大変かもしれません職員の数を一人ぐらい、増員していただければありがたい。 交渉となると５分、１０分では終わらない。本音となると１日に２件ぐらいしか、まわれないとお聞きしている。大変かもしれないけれども、人員を増やしていただければ、地権者の方も納得いただけるような感じもしないでもないので、ご配慮していただきたいと思う。案ではありますけれども、人員を増やせば御理解いただける方もいらっしゃるかと思いますので、よろしくをお願いいたします。
会長	他にご意見ある方いらっしゃいますか。
委員	都市計画道路に今回も既存住宅がかなりかかると思いますけれども、そういった場合の代替地というのは、調査しないのでしょうか。
事務局	代替地というお話でしたけれども、基本的には所有者の方に移転先を探していただくというのが基本のルールでありまして、我々が代替地をあっせんするということは、しておりません。ただ、地権者の方だけですと移転先を探すのが大変ですので、我々としてはお手伝いとして開発で出てきた物件ですとか、色々なところの地権者の方のご意向をお聞きしながら、ある程度の不動産の情報を集めながら、それを情報提供をするということは、しております。
委員	私たち清瀬市内不動産業者は近隣５市とのネットワークが仲間内で組んでありますので、できることなら情報提供は可能かと思います。
事務局	ありがとうございます。そういった時には、ぜひご協力をお願いしたいと思います。

会長	質疑等も出尽くしたようですので、「(2) 報告事項」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、事務局より何かありますでしょうか。
事務局	特にありません。
会長	委員の皆さまから何かございますか。 ご意見等もないようなので、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。ご審議ありがとうございました。