

第39回あきる野市都市計画審議会議事録

日 時： 令和5年8月4日（金）
午後3時00分から
午後4時30分まで
場 所： あきる野市庁舎5階 第503・504会議室

あきる野市都市計画審議会

第39回あきる野市都市計画審議会議事録

令和5年8月4日（金）

午後3時00分から

午後4時30分まで

あきる野市庁舎5階 第503・504会議室

【出席者】

（委員）

町田修二、坂本勇、甲野富和、宮田明

浦野治光、大久保昌代、たばたあずみ、辻よし子、ひはら省吾

宮澤裕（代理 予防課長 佐藤貞一郎）、小山正弘、水谷正史

（事務局）

有馬都市整備部長、野口都市計画課長、伊藤係長（計画係）

井上主任（計画係）、稲場主事（計画係）、吉岡主事（計画係）

議事日程

1 開 会

2 変更委員の紹介

3 議 事

(1) 関連事項

・特定生産緑地の指定について（意見聴取）

【資料 1】

(2) 報告事項

・用途地域等一括変更手続きについて

【資料 2】

4 閉 会

事務局

定刻になりましたので、始めさせていただきます。
本日は、大変お忙しい中、第39回あきる野市都市計画審議会にご出席を賜りまして誠にありがとうございます。

現在、参集していただいている委員さんは、12名でございます。
あきる野市都市計画審議会条例第5条第2項の規定に基づき、
会議は成立しております。

それでは、ただいまから、第39回あきる野市都市計画審議会を
開催いたします。

本日、司会進行を務めさせていただきます。この4月より都市計
画課長を務めてさせていただくことになりました野口と申します。
よろしくお願いします。

事務局

はじめに、事務局職員の異動がございましたので報告させてい
たします。

まずはじめに、都市計画課計画係長の伊藤でございます。

(伊藤係長 挨拶)

担当職員の吉岡でございます。

(吉岡主事 挨拶)

続きまして、本日使用する資料の確認をさせていただきます。は
じめに先日配布させていただき、お持ちいただいた、第39回あきる
野市都市計画審議会資料になります。

続きまして、本日、お手元に配布させていただきました、日程、
委員名簿がそれぞれ、A4版で1枚ずつと、報告事項の資料である
用途地域等一括変更手続きについて、A4版で2枚、A3版で1枚
となります。過不足等はよろしいでしょうか。

それでは、日程第2の変更委員の紹介に入らせていただきます。
人事異動等に伴いまして、委員の変更がございますので、ご紹介さ

させていただきます。恐れ入りますが、お名前を読み上げますので、ご起立と一言ご挨拶をいただきたいと思います。

東京都職員の委員の方を紹介させていただきます。
西多摩建設事務所所長の水谷正史様です。

(水谷正史様 挨拶)

続きまして、東京都多摩建築指導事務所建築指導第3課長の鮫嶋俊二様になりますが、本日は都合により、欠席となっております。

以上、ご紹介とさせていただきます。

それでは、これより、議事に入ります。議事の進行につきましては、あきる野市都市計画審議会条例第5条第3項の規定により、会長が議長となっておりますので、会長よろしく願いいたします。

会 長 はい、それでは第39回あきる野市都市計画審議会を開催させていただきます。私が議長をさせていただきます。お願いいたします。

まず、会議録の署名委員でございます。あきる野市都市計画審議会運営要領第13条第3項によりまして、議長及び議長が指名する委員が会議録の署名となっておりますので、指名させていただきます。本日の署名人につきましては、坂本委員にお願いいたします。よろしくお願いいたします。

傍聴人にあたりましては、傍聴券の裏面でございます、注意事項を遵守いただきますよう、よろしくお願いいたします。

それでは、日程第3の議事に入ります。市長から意見の聴取依頼がございました、特定生産緑地の指定について、事務局説明をお願いいたします。

【特定生産緑地の指定について】

事務局 よろしく申し上げます。それでは、特定生産緑地の指定について、

ご説明をさせていただきます。特定生産緑地の指定につきましては、令和2年度、3年度、及び4年度に指定手続きを行いました、平成5年に指定をした方につきまして、最終確認を行ったところ、1名の方から指定の意向があったのでこれを指定するものでございます。

お手元の資料1をご覧ください。1ページ目が指定書、2ページ目が指定図となっています。指定書、指定図についてご説明をさせていただきます。

お手元の資料1の1ページ目をご覧ください。こちらは、特定生産緑地の指定案の一覧でございます。今回指定する地区について説明させていただきます。

今回、新たに指定する生産緑地地区の番号は、201番でございますので、生産緑地地区として違いを示すために201-1と表しています。こちらの生産緑地につきましては、先ほど申上げましたとおり、平成5年の指定でございますので、申出基準日は、西暦2023年11月1日、令和で申上げますと令和5年11月1日になっております。先ほどの番号201-1につきましては、秋川六丁目地内に位置しておりまして、元の生産緑地地区としましては、約2,500平方メートルで、このうち地区の一部、約240平方メートルを特定生産緑地に指定するものでございます。こちらにつきましては、図面番号1に区域を示しております。

2ページ目の指定図をご覧ください。図面の太線で囲まれた範囲内が生産緑地地区でございます。このうち地区中央の目が細かいハッチングのかかった部分、201-1につきましては、特定生産緑地に指定するものでございます。また、目の粗いハッチングの部分、155-1、156-1、202-1などにつきましては、昨年度までに指定した区域でございます。

最後に生産緑地地区の指定状況と今後の予定についてご説明させていただきます。まず、生産緑地地区の指定状況でございますが、現在、特定生産緑地地区の指定対象の生産緑地地区につきましては、155地区、27.34ヘクタールでございます。これらの内、すでに特定生産緑地地区に指定しているものが148地区で26.18ヘ

クタールになります。今回1地区0.02ヘクタールについて、手続きを進めているところでございます。

なお、秋川地区の特定生産緑地地区の移行率につきましては今回、指定予定の地区を含みまして、面積ベースで95.83%となっております。

続きまして、今後の予定でございます。再度のご説明になりますが、特定生産緑地制度は買取り申出期限を10年延長する制度でございます。都市計画法による法定手続きを要するものではありませんが、都市計画審議会の意見を聴取するものとなっておりますので、本日の審議会においてご意見を伺いまして、8月末に指定告示及び農地等利害関係人に指定通知を行う予定でございます。

説明は以上となります。よろしくお願いいたします。

会 長 以上で説明は終わりましたので、これより質疑に入ります。本件につきましては、都市計画決定案件ではございませんので採決は行いませんけれども、ご質問、ご意見などがあれば、よろしくお願いいたします。

はい、委員。

委 員 確認だけさせてください。今回201-1ということで、左上にある大きめのハッチがあるところが特定生産緑地に指定されていて、今回小さい部分が追加されるということで、今回指定する所の周りが白くなっている、ここは生産緑地として指定されていて、30年の経過を迎えていないところかと思います。例えば、これが数年後に外れてしまった場合に何か問題は無いのかどうか、確認をお願いします。

会 長 はい、事務局どうぞ。

事務局 お答えさせていただきます。今回指定する所は、約240平方メートルでございます。委員がおっしゃっていたのは、他の農地が外れたことによって、今回指定するところだけが残ってしまった場合、存続

できるかどうかということですが、周辺の白抜きとなっている生産緑地が、買取り申出になった場合でも、同一街区内にこの図面の西側、もしくは南側の生産緑地地区が存続している限りは生産緑地地区という形で存続することとなります。しかし、周りがすべて無くなってしまっただけで今回指定する部分だけしか残らないとなった場合につきましては、面積の指定要件である、300平方メートルを下回ってしまうので、その場合は解除になってしまう可能性はございます。以上です。

会 長 他にありますでしょうか。特にご意見ございませんでしょうか。それでは特にご意見はないようですので、本件に対し意見がない旨を市長にご報告させていただきます。

続きまして、事務局から報告事項がございます。用途地域の一括変更手続きについて事務局説明お願いいたします。

【用途地域等一括変更手続きについて】

事務局 よろしくお願いします。それでは用途地域の一括変更につきまして、ご報告をさせていただきます。お手元の資料2をご覧ください。以前の審議会でもお伝えをしておりますが、東京都において平成16年の区域区分の見直し以降、区域区分及び用途地域等の境界根拠としている地形地物の変更や変化などが生じていることから、これに伴う区域区分等の変更を一括して実施することとなりました。都市計画の整合を図る観点から市決定である用途地域等についても、同時に見直す必要が生じ、今回これについて対応を行ったものでございます。

この度、用途地域等の変更予定箇所がまとまりましたので、ご報告させていただきます。差分の抽出作業等を経て、東京都の担当と協議した結果、当市におきましては、区域区分の都市計画変更はございません。変更予定箇所は、用途地域の境界の基準としていた地形地物が、変更という形になりました。

見直し箇所等についてご説明します。変更予定箇所について分類したものが、紙面中央の表でございます。東京都との協議の結果、変

更に該当するとした地形地物は、合計 37 箇所になります。これを 4 つに分類しております。市内における変更箇所については、別紙 1 をご覧ください。

次に、変更事例についてご説明いたします。別紙 2 をご覧ください。最初に、①の地形地物の位置形状が変更したものでございます。場所は、伊奈の増戸駅の南口から伸びている市道になります。拡幅整備による道路形状の大きな変化があったことから、これに伴い、用途根拠である旧道路中心から 20 メートルとなっているところを、拡幅後の道路端から 20 メートルへ変更を行うものでございます。

次に、②の地形地物の消失でございます。こちらは、草花の氷沢橋の交差点の東側でございます。元々道路中心を根拠としておりましたが、こちらが払い下げにより消失したため、境界根拠の旧道路中心から、これを筆界に変更にするものであります。

次に、③の位置根拠の不明確なものの是正でございます。こちらの事例は、伊奈の増戸小学校の敷地になります。元々、境界根拠から道路中心というものになっておりましたが、境界が地形図上の道路中心を通っておらず、こちらの位置が不明になっておりましたので、これを是正するものでございます。なお、境界根拠の表記については、変更はありません。

最後に、④の沿道指定のある路線の拡幅整備でございます。こちらは、二宮の都道の沿道になります。拡幅整備によって根拠としていた道路端が南側に広がっているので、これを旧道路端 20 メートルから、拡幅後の道路端から 20 メートルへ位置を変更するものでございます。

事例の説明につきましては、以上になります。

今後のスケジュールについてご説明します。1 枚目をご覧ください。9 月に今回の変更素案説明会及び境界の変更に伴う、面積の変更により、二宮地区の地区計画変更の原案説明及び縦覧を行う予定となっています。今回報告しました素案及び原案をもとに、10 月に都市計画変更の案を作成し、都との協議及び法定縦覧を行い、12 月の

審議会に諮問をさせていただく予定でございます。

なお、都市計画変更の告示につきましては、令和6年の4月頃を予定していますので、お含みおきいただくようお願いいたします。報告は以上でございます。

会 長 はい、それではただいまの報告事項につきまして、ご質問はありますでしょうか。はい、委員。

委 員 よくわからない部分があったんですけど、この事例の分類の①や④について、工事をする前は青色の20メートルの線で考えているということだったのか、工事が終了した場合、赤の20メートルの線になるっていうのは、どの時点で決まっていたのか、ご説明お願いします。

会 長 はい、事務局説明をお願いします。

事務局 はい、お答えします。前回の変更が平成16年にございまして、その時点ではまだ拡幅等の整備は行われておりませんでした。先ほどの別紙2の方では、青色の矢印で20メートルと書いてあるものが用途の根拠という形になりました。平成16年度から、そういった形の地形地物の変更が東京都全体で一括で変更を行っていなかったのですが、今回、15年以上たっておりますので、その間に道路拡幅等により、地形地物の変更した箇所を、一括して東京都全体で変更しようということで今回手続きを行うものでございます。

会 長 はい、委員

委 員 すみません、この手のことが苦手で、なかなか理解が進まず申し訳ないんですけど、道路が変わり、拡幅されたことはわかりました。しかし拡幅することは平成16年の時点で決まっていたんじゃないかと思うんですね。その時点で拡幅した後にこういうふうに変更されるというのが元から決まっていたのかどうかわかりますでしょうか。

会 長 はい、事務局お願いします。

事務局 お答えします。直近でいいますと、このような用途地域等の一斉見

直しというのは、平成2年、平成6年、平成8年、平成16年という、ある一定のスパンの中で用途地域等の見直しを行ってきているというところでございます。

これまで、こういった地形地物の変更等によって、用途地域を必ずしも変更してきたかというところではなくて、現実的には、道路の旧道の中心のまま、随時見直し、存続しながらきてたというところもございます。この辺がですね、今回、東京都全域を見渡しますと、非常にその現状として一律一様でなかったところございまして、今回の地形地物が変わっている状況のあり方を東京都と各区市町村とで共通の見解を基準化するといったところがまず、今回の見直しの一つとなっています。

旧道の箇所も委員がおっしゃるとおり、拡幅の計画、例えば、都市計画道路の計画、すでにある道路事業が施工されたなど道路の実態は様々に変化している訳なんですけども、その変化を見据えることと、用途地域等の一斉見直しに対して、必ず整合しているかというところと正直整合していなかったところもございます。

例えば、道路の中心などといったときには、旧道の道路中心となると、実態が把握仕切れなく、実際に運用していくとなると、非常に難しい現状があるため、実際のところ道路の実態が施工上、大きく変わったところと用途地域の境界条件というのが、必ずしも一致していないというのが、正直なところございました。

今回は、あくまでも実態とそぐわない所が非常に出て来ているところを一樣に東京都全域の中で、一定の基準を東京都と市町村と協議いたしまして、その条件を統一化して、それに見合う所の見直しを行うという形をとらせていただいたというのが、先ほど担当からご説明いたしました4分類、そういったところで行っているというわけになります。

ですので、都市計画道路につきましては、計画線から20メートルに用途地域の線、境界地点などがありますけど、例えば、都市計画道路が施工されますと、必ずしも実態の道路の形状と計画線が一致するかということではないのです。それを計画線から実態

の線にすべきだとか、隅切りの取り方とかですね、そういったことも非常に実態としては、計画の隅切りと現況の隅切りとで取り方が違う場合や、様々な用途地域の沿道の捉え方が各市町村で指定が一樣でなかったっていう所の運用を統一的に改善していこうというところで、今回こういった見直しを行っているというところでございます。以上です。

委員 なんとなくわかってきたんですけど、道路中心だったところから道路端からになったところは、例えば、拡幅工事が終わったからそうなるのか、そこの部分を私にわかるように説明していただきたいです。

会 長 指定方針と指定基準の内容を説明さしあげた方がいいんじゃないでしょうか。

用途地域を指定する際には、指定するための方針があり、それぞれ細かく用途地域が13種類に分かれていて、それぞれ容積率ですとか、建ぺい率ですとか、どのような街並みの時にどうというような土地利用を採用するのか基準を持っているんですね。それはあきる野市も指定方針を使っていますよね。それに基づいて用途地域を指定しています。通常、こういう幹線道路ですとか、道路に沿って並行した用途地域を指定するときには、道路端から、道路境界から20メートル、あるいは30メートルっていうのが一般的なんですね。

それがこの場合、伊奈地区の場合は、たまたま元の指定が道路中心からとっていたということにすぎないわけです。通常の指定の仕方としては道路境界からとるとというのが一般的。建築行為をするときは、道路と敷地の境界がありますから、そこから20メートルは何の用途地域なのかが、指定しており、計画しやすくなります。そういう主旨で基準を設けて運用している訳です。よろしいでしょうか。

はい、委員。

委員 はい、説明ありがとうございます。先ほどいただいた資料別紙1なんですけど、資料の説明をいただいたのですが、変更があるということで、数えてみますと12箇所示してあります。今回、変更予定箇所

の37箇所あるうち、12箇所記してあると思うんですが、もし可能であれば、東側、西側地域から、分類の①から④のどれに当たるのかを教えてくださいてもよろしいでしょうか。

事務局

はい、お答えさせていただきます。まず別紙1ですと、数えると12箇所となります。これは、まとめさせていただいてる部分もございまして、その変更箇所の中には、変更する要件が違う箇所がいくつかございますので、考え方を分類すると、37箇所ございます。しかし、図面上では、ある程度大きく一つにまとめさせていただいてるので、12箇所という形になります。

それですと、東側からこのどれに分類するかということでございますけども、一番東側の方、小川の市内になります。これにつきましては、②になります。この箇所につきましては、もともと道路中心としていたものを、地形地物が存在しないということで、筆界に変えさせていただいております。

その次に、そのすぐ北側の、二宮の五日市街道沿いでございます。これにつきましては、五日市街道の拡幅、交差点の改良に基づきまして、幅員が広がっておりますので、道路の沿道指定のある路線の整備ということで、④になります。

その次に、北に上がっていただきまして、草花でございます。草花の指定路線の秋3・4・6号線の箇所につきましては、先ほど1箇所ご説明させていただいておりますけれども、②の地形地物の消失となります。

その中に、見づらいかと思いますが、先ほどご説明したところにつきまして、位置根拠の不明瞭であるということで、③になります。

次に、草花のいなげやがある所の交差点でございますが、こちらにつきましては、交差点部分の拡幅でございますので、④になります。

続きまして、一番西側に移っていただきまして、滝山街道になります。縦長の変更箇所となっております。これにつきましては、国道411号線の拡幅でございますので、④になります。

続きまして、その左下の、秋川駅の西側になります。こちらにつきましても、五日市街道の歩道整備等に伴う拡幅でございますので、④になります。

続きまして、そのまま南にいったいて、睦橋通りと国道411号線の交差点部分のところでございます。こちらですね、交差点部分の右折レーン等による拡幅でございますので、こちら、④になります。

続きまして、増戸駅の南のところ、これは先ほど説明したとおり、①ということで地形地物の位置形状が変更したものでございます。

その南側の睦橋通りと都道の交差点でございます。こちらにつきましては、先ほどの滝山街道の交差点改良と一緒にあり、右折レーンの設置に伴って、道路拡幅を行っておりますので④になります。

続きまして、五日市の駅周辺でございます。こちらにつきましては、駅の北東側の五日市線下あたりでございますが、こちらにつきましては、都市計画道の3・5・2号線と、3・5・7号線の起点・終点の変更に伴いまして、都市計画道路の形状が若干変更しております。それに伴う位置の形状が変更となっておりますので、以上の形状が変更になっておりますので、そういった所になっております。

最後ですね、五日市駅のすぐ南西側でございますが、こちらにつきましては、④になります。以上です。

別紙1での図面についての分類は、以上となります。

会 長 他になにかございますでしょうか。

委 員 はい、ご丁寧にありがとうございました。大体わかりました。

会 長 他になにかございますでしょうか、委員。

委 員 今後のスケジュールのところなんですが、これを見ると、二宮の地

区計画に関して、説明会のあとは縦覧、それから決定という流れですよ。これは地区計画だからというお話だと思うんですけども、その他のところについては、多少の拡張によって、広がったことにより、その沿道沿いのいわゆる用途の部分で、その線の中と外では、用途が違ってくるため、建築等の関係では、多少の制限が増えてくるではないかと思います。いわゆる筆界なのか筆の間なのか、この建物で切っているの、それがよくわからないんですが、その辺の影響ということがあるのかどうかを教えてください。

会 長 はい、事務局お願いします。

事務局 はい、今回の変更箇所につきましては、ほとんどの部分がアップゾーニングということになっており、建物用途や建ぺい率、容積率等の規制が強化されるといったことは、全くございません。ただ、防火準防火地域につきましては、指定なしといったところから、準防火地域になるところは若干ございます。これにつきましては、直ちに是正をするというものではございませんので、建て替え時等に適合していただくような形にしていくこととなりますということでございます。

委 員 はい、ありがとうございます。そうすると、地区計画以外の変更の部分については、関連する地権者への説明等は、特にしなくていいのでしょうか。

会 長 はい、事務局

事務局 はい、お答えさせていただきます。地区計画につきましては、都市計画法の16条に基づきまして、説明会を行います。それに合わせまして、用途地域等に関しては、16条等の手続きは必要ないんですが、素案の説明会ということで、併せて一括に説明会を開催させていただき、周知をしたいと考えています。

委 員 はい、ありがとうございます。あと1点だけです。過去に平成2年、8年、16年というスパンで変更があったという話ですが、令和になって一括変更があったので、今後また、都計道の拡張等により、これから進捗が見える部分があると思います。その辺については、場当たりではなくて、ある程度まとめた形の中で、東京都とまた協議をしま

がら、現状異なる部分、支障がある部分について、今回と同じような形の中で、また、用途等の変更、そういったものがあるという認識でよろしいのでしょうか。

事務局 はい。お答えさせていただきます。今回のような東京都と一括して行う変更につきましては、東京都の方においても、今回行って、すぐ5年後にという考えはなく、約10年程度はそのままという形にはなっております。ただ、委員のおっしゃるとおり、例えば、都市計画道路の整備によって、その地域の状況が変化したといった状況や、地域からの要望があった場合など、都市計画変更の必要が生じた際には、東京都の方も随時相談を受け付けていただいて、手続きができるかと伺っております。

会 長 はい、それでは他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。特になければ本件につきましては、終了とさせていただきます。本日の議題はすべて終了いたしました。円滑な議事進行にご協力いただきありがとうございます。それでは事務局にお返しします。

事務局 会長、議事進行していただきありがとうございます。ここで次回の都市計画審議会の予定をご報告させていただきます。次回は、12月の下旬頃、生産緑地地区の変更と先ほどご報告させていただきました、用途地域の変更についてお諮りさせていただきたいと思いますので、ご出席のほどよろしくお願いいたします。本日は慎重なご審議を賜りありがとうございます。これをもちまして、今回のあきる野市都市計画審議会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。