

第40回あきる野市都市計画審議会議事録

日 時： 令和5年12月22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504・505会議室

あきる野市都市計画審議会

第40回あきる野市都市計画審議会議事録

令和5年12月22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504・505会議室

【出席者】

（委員）

町田修二、坂本勇、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 警防課長 舘岡栄史）、菊地敏晃（代理 交通課長 警部 杉本伸幸）、水谷正史、鮫嶋俊二、小山正弘

（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）

議事日程

1 開 会

2 議 事

・諮問案件

諮問1 秋多都市計画用途地域の変更について

諮問2 秋多都市計画高度地区の変更について

諮問3 秋多都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

諮問4 秋多都市計画地区計画二宮地区地区計画の変更について

諮問5 秋多都市計画生産緑地地区の変更について

【資料1-1】

）

【資料1-5】

【資料2】

3 閉 会

事務局

本日は、大変お忙しい中、第40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。

ただ今から、第40回あきる野市都市計画審議会を開催いたします。本日、司会進行を務めます、都市整備部 都市計画課 計画係長の伊藤と申します。よろしくお願いいたします。

現在、参集いただいている委員さんは、13名でございまして、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。

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、本日、お手元に配付させていただきました、日程、委員名簿、生産緑地地区の変更に关しましての差替え資料、それぞれA4版で1枚ずつになります。また、第40回あきる野市都市計画審議会資料といたしまして、先般お送りさせていただきました、本日お持ちいただきました、ホチキス止めのものが、【資料1-1】から【資料1-4】までの1冊、【資料1-5】、【資料2】がそれぞれ1冊でございまして、冒頭ご説明をいたしました、差替え資料に关しましては、資料一部に誤りがあつたためでございます。【資料2】の最終ページにございまして、差替えをお願いいたします。茶封筒の後ろにございまして。

それでは、これより、議事に入ります。議事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、会長が議長になっておりますので、会長よろしくお願いいたします。

会 長

はい、会長を務めております町田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、まず、会議録の署名委員について指名させていただきます。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、宮田委員をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

それから、本日傍聴の方がいらっしゃいます。傍聴にあたりましては、傍聴券の裏面にございます、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2の「議事」に入ります。市長から諮問がございました、「諮問1 秋多都市計画用途地域の変更について」から、「諮問4 秋多都市計画地区計画二宮地区地区計画の変更について」までは関連事項になりますので、一括して説明を受けたいと思いますが、ご異議ございませんか。

(異議なしの声)

はい、ありがとうございます。

それでは、一括して説明をお願いいたします。

事務局、説明をお願いします。

【秋多都市計画用途地域の変更について】

【秋多都市計画高度地区の変更について】

【秋多都市計画防火地域及び準防火地域の変更について】

【秋多都市計画地区計画二宮地区地区計画の変更について】

事務局

それでは、ご説明させていただきます。

本日、諮問させていただきました、「秋多都市計画用途地域の変更について」、「秋多都市計画高度地区の変更について」、「秋多都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」及び「秋多都市計画地区計画二宮地区地区計画の変更について」につきまして、一括してご説明申し上げます。

はじめに、事前にお配りしている【資料1-1】から【資料1-4】につきましては、都市計画法に基づく計画書等の写しをお配りさせていただいております。このうち、地区計画の計画図を除く総括図・計画図につきましては、サイズの都合上、A0版のものをA3版に縮小させてお配りさせていただいております。本来であれば、原寸の計画図等をお手元でご確認いただきながらご審議をいただくところでございますが、計画図につきましては、該当箇所を抜粋し

たものを前面スクリーンに合わせて映させていただきますので、ご確認いただければと思います。

なお、変更の内容につきましては、【資料１－５】の「用途地域等の変更及び二宮地区地区計画の変更について」を使用し、ご説明させていただきますので、そちらの資料をご覧くださいと思います。

それでは、１の用途地域等の変更について、ご説明をさせていただきます。お手元の３ページをお開きください。

はじめに、今回の用途地域等の変更の目的について説明をいたします。今回の見直しの目的は、地形地物の変化により、都市計画決定内容との不整合が生じている箇所についての変更でございます。

あきる野市におきましては、他の区市町と同様に、平成１６年の見直し以降、市街地開発事業など、地域のまちづくりの進捗に合わせて、区域区分や用途地域等の変更を随時行ってまいりました。

一方、それ以外で、区域区分や用途地域等の境界根拠としている地形地物の変更・変化などが生じていますが、これに対応した修正がないことから、これについて計画図と現況の不整合が生じている箇所があり、今回都内全域について、都及び市町において、変更を実施することとしました。

また、用途地域等の変更に伴いまして、当市においては二宮地区について地区計画の変更の必要が生じたため、これについても変更を行います。

続いて、４ページをお開きください。こちらは、参考事項になりますが、今回、都内全域の見直しに合わせて、地理情報システムの活用を可能とするため、GISデータの作成を行っております。これに基づいた計画書全体の面積の精査を行っており、現行の面積につきましては、平成８年に当時の国土地理院の公表する行政区域の面積に合わせて調整し、都市計画決定を行っておりますが、今回の変更により東京都作成の地形図のGIS計測面積に合わせて計画書を作成することで、不整合が解消されることになります。

続きまして、今回の変更箇所についてご説明いたします。５ページをお開きください。前回の審議会でもご説明いたしましたが、こちらにつきましては、変更箇所のおおまかな場所を表した変更位置

図でございます。①から③⑦までの37箇所でございます。変更箇所数及び変更理由につきましては、位置図の下、四角の囲いの中に記載しておりますので、ご確認いただければと思います。

続いて、6ページをお開きください。こちらが先ほど示しました①から③⑦までの用途地域等の変更内容の一覧でございます。左側に現行のものを、右側に変更後の内容を示しております。

次のページからは変更箇所の抜粋になります。スクリーンに映します都市計画図を合わせてご覧ください。

それでは、7ページをお開きください。変更箇所①についてご説明いたします。

こちらは、油平の交差点の南側になります。

用途地域界の位置の根拠となっていました『国道411号滝山街道』の拡幅整備に伴い、整備された道路端から20mを根拠とし、用途地域界の位置を変更します。これにより、赤色ハッチ部分の用途地域が第一種低層住居専用地域から第一種住居地域になり、建蔽率・容積率が変更になります。高度地区につきましては、第一種高度地区から第二種高度地区に、防火地域等の指定につきましては、指定なしから準防火指定になります。

続いて、8ページをお開きください。変更箇所②から⑫までについてご説明いたします。

こちらは、二宮地区内都道、主要地方道7号杉並あきる野線等の沿道でございます。こちらは、交差点拡幅事業により整備がされているところでございます。

用途地域界の位置の根拠となっていた『主要地方道7号杉並あきる野線』『一般都道166号瑞穂あきる野八王子線』『市道東秋留177号線』の拡幅整備に伴い、整備された道路端から20mを根拠とし、用途地域界の位置を変更します。これにより、赤色ハッチ部分の用途地域等を変更します。

それぞれの箇所の変更内容についてご説明します。

②、⑪、⑫につきましては、用途地域が第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域になり、建蔽率・容積率が変更になります。高度地区につきましては、第一種高度地区から第二種高度

地区になります。防火地域等の指定につきましては、既指定の準防火地域から変更はございません。

③につきましては、用途地域の変更はございませんが、容積率が変更になります。高度地区につきましては、第一種高度地区から第二種高度地区になります。防火地域等の指定につきましては、既指定の準防火地域から変更はございません。

④、⑩につきましては、用途地域が第一種中高層住居専用地域から近隣商業地域になり、建蔽率に変更になります。高度地区につきましては、既指定の第二種高度地区から変更はございません。防火地域等の指定につきましても、既指定の準防火地域から変更はございません。

⑤、⑦につきましては、用途地域が第一種低層住居専用地域から近隣商業地域になり、建蔽率・容積率に変更になります。高度地区につきましては、第一種高度地区から第二種高度地区になります。防火地域等の指定につきましては、既指定の準防火地域から変更はございません。

⑥につきましては、用途地域が第一種低層住居専用地域から第一種住居地域になり、建蔽率・容積率に変更になります。高度地区につきましては、第一種高度地区から第二種高度地区になります。防火地域等の指定につきましては、既指定の準防火地域から変更はございません。

⑧につきましては、用途地域が第二種中高層住居専用地域から近隣商業地域になり、建蔽率・容積率に変更になります。高度地区につきましては、第一種高度地区から第二種高度地区になります。防火地域等の指定につきましては、既指定の準防火地域から変更はございません。

⑨につきましては、用途地域が第一種中高層住居専用地域から近隣商業地域になり、建蔽率・容積率に変更になります。高度地区につきましては、第一種高度地区から第二種高度地区になります。防火地域等の指定につきましては、既指定の準防火地域から変更はございません。

続きまして、9ページをお開きください。変更箇所⑬についてご説明いたします。

こちらは、二宮地区で睦橋通りの北側にある箇所でございます。

用途地域界の位置の根拠が道路中心となっていました。現況の

道路を確認できない部分があるため、新たに、より明確な筆界を用
途地域界の根拠とし、用途地域界を指定します。これにより、赤色
ハッチ部分用途地域が第一種低層住居専用地域から第一種中高層住
居専用地域になり、建蔽率・容積率が変更になります。高度地区に
つきましては、既指定の第一種高度地区から変更はございません。
防火地域等の指定につきましても、既指定の準防火地域から変更は
ございません。

続いて、10ページをお開きください。変更箇所⑭から⑳までにつ
いてご説明いたします。

こちらは、瀬戸岡地区の国道沿道でございます。用途地域界の位
置の根拠となっていた『国道411号滝山街道』の拡幅整備に伴い、
整備された道路端から20mを根拠とし、用途地域界の位置を変更
します。

これにより、⑭から⑱の赤色ハッチ部分の用途地域が第一種低層
住居専用地域から第一種住居地域になり、建蔽率・容積率が変更に
なります。高度地区につきましては、第一種高度地区から第二種高
度地区に、防火地域等の指定につきましては、指定なしから準防火
指定になります。

⑲、⑳については、赤色ハッチ部分の用途地域が第一種中高層住
居専用地域から第一種住居地域になります。高度地区につきまして
は、既指定の第二種高度地区から変更はございません。防火地域等
の指定につきましても、既指定の準防火地域から変更はございま
せん。

続いて、11ページをお開きください。変更箇所㉑から㉓につ
いてご説明いたします。

こちらは、先ほどご説明した見直し検討箇所⑭から⑳の南側にな
ります。

こちらについても先ほどの箇所と同様に、用途地域界の位置の根
拠となっていた『国道411号滝山街道』の拡幅整備に伴い、整備
された道路端から20mを根拠とし、用途地域界の位置を変更しま
す。

㉑の赤色ハッチ部分の用途地域が第一種中高層住居専用地域から
第一種住居地域になり、容積率のみが変更になります。高度地区に
つきましては、既指定の第二種高度地区から変更はございません。

防火地域等の指定につきましても、既指定の準防火地域から変更はございません。

②、③については、赤色ハッチ部分の用途地域が第一種低層住居専用地域から第一種住居地域になり、建蔽率・容積率が変更になります。高度地区につきましては、第一種高度地区から第二種高度地区に、防火地域等の指定につきましては、指定なしから準防火指定になります。

続いて、12ページをお開きください。変更箇所④、⑤についてご説明いたします。

こちらは秋川駅西側の五日市街道にございます、JR五日市線の踏切り付近になります。

用途地域界の位置の根拠となっていた『主要地方道7号杉並あきる野線』の拡幅整備に伴い、整備された道路端から20mを根拠とし、用途地域界の位置を変更します。

これにより、④の赤色ハッチ部分の用途地域が第一種低層住居専用地域から近隣商業地域になり、建蔽率・容積率が変更になります。高度地区につきましては、第一種高度地区から第二種高度地区になります。防火地域等の指定につきましては、既指定の準防火地域から変更はございません。

⑤については、赤色ハッチ部分の用途地域が第一種低層住居専用地域から第一種住居地域になり、建蔽率・容積率が変更になります。高度地区につきましては、第一種高度地区から第二種高度地区になります。防火地域等の指定につきましては、既指定の準防火地域から変更はございません。

続いて、13ページをお開きください。変更箇所⑥、⑦についてご説明いたします。

こちらは、草花地区のいなげやのそばにある交差点付近の箇所でございます。

用途地域界の位置の根拠となっていた『市道I-26号線』の拡幅整備に伴いまして、整備された道路端から20mを根拠とし、用途地域界の位置を変更します。

これにより、⑥、⑦の赤色ハッチ部分の用途地域が第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域になり、建蔽率・容積率が変更になります。高度地区につきましては、既指定の第一種高度

地区から変更はございません。防火地域等の指定につきましては、指定なしから準防火指定になります。

続いて、14ページをお開きください。変更箇所⑳、㉑についてご説明いたします。草花地区、氷沢橋交差点の東側になります。

㉑の箇所については、用途地域界の位置の根拠が道路中心となっていたましたが、界線が不明確な箇所があるため、新たに、地形図上の道路中心を根拠とし、用途地域界の境界を指定します。

㉑については、用途地域界の位置の根拠が道路中心となっていたましたが、道路が払下げにより消失したため、新たに、筆界を根拠として、用途地域界を変更します。

これにより、それぞれの赤色ハッチ部分の用途地域が第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域になり、建蔽率・容積率が変更になります。高度地区につきましては、第一種高度地区から第二種高度地区になります。防火地域等の指定につきましては、指定なしから準防火指定になります。

続いて、15ページをお開きください。変更箇所㉒についてご説明いたします。

こちらは、JR五日市線武蔵増戸駅南口の市道の沿道の箇所でございます。用途地域界の位置の根拠となっていた『市道Ⅱ－17号線』の拡幅整備に伴い、道路形状に大きな変化が生じたため、界線位置の明示が困難な状態にあります。界線根拠「道路中心から20m」を拡幅後の「道路端から20m」と変更することにより、界線を明確なものにいたします。

これにより、赤色ハッチ部分の用途地域が第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域になり、建蔽率・容積率が変更になります。高度地区につきましては、第一種高度地区から第二種高度地区になります。防火地域等の指定につきましては、指定なしから準防火指定になります。

続いて、16ページをお開きください。変更箇所㉓についてご説明いたします。

こちらは、伊奈地区の増戸中学校の敷地でございます。用途地域界の位置が根拠不明であったため、既存の道路形状に合わせて、道路中心を根拠とし、用途地域界の位置を変更します。

これにより、赤色ハッチ部分の用途地域が第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域になり、建蔽率・容積率が変更になります。高度地区につきましては、第一種高度地区から第二種高度地区になります。防火地域等の指定につきましては、指定なしから準防火指定になります。

続いて、17ページをお開きください。変更箇所③②、③③についてご説明いたします。

こちらは、山田交差点付近の箇所でございます。用途地域界の位置の根拠となっていた『主要地方道61号山田宮の前線』及び『主要地方道7号杉並あきる野線』の交差点改良事業に伴い、整備された道路端から20mを根拠とし、用途地域界の位置を変更します。

これにより、それぞれの赤色ハッチ部分の用途地域が第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域になり、建蔽率・容積率が変更になります。高度地区につきましては、第一種高度地区から第二種高度地区になります。防火地域等の指定につきましては、指定なしから準防火指定になります。

続いて、18ページをお開きください。変更箇所③④についてご説明いたします。

こちらは、JR五日市線武蔵五日市駅北東に位置する箇所でございます。『都市計画道路秋3・5・7号館谷狩宿線』の都市計画変更に伴い、道路形状が変化しているため、合わせて用途地域界の位置を変更します。

これにより、赤色ハッチ部分の用途地域が第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域になり、建蔽率・容積率が変更になります。高度地区につきましては、既指定の第一種高度地区から変更はございません。防火地域等の指定につきましては、指定なしから準防火指定になります。

続いて、19ページをお開きください。変更箇所③⑤から③⑦についてご説明いたします。

こちらは、JR五日市線武蔵五日市駅付近の南西に位置する箇所でございます。用途地域界の位置の根拠となっていた『主要地方道33号上野原あきる野線』の拡幅整備に伴い、整備された道路端から20mを根拠とし、用途地域界の位置を変更します。

これにより、それぞれの赤色ハッチ部分の用途地域が第一種低層住居専用地域から近隣商業地域になり、高度地区につきましては、第一種高度地区から第二種高度地区になります。防火地域等の指定につきましては、既指定の準防火地域から変更はございません。

早足でのご説明になりましたが、変更箇所についての説明は以上です。

続きまして、この用途地域等の変更に伴い、変更の必要が生じた二宮地区地区計画の変更について、ご説明いたします。

21ページをご覧ください。

まず、この地区計画の変更が必要となる原因になりました、用途地域の変更について、改めてもう一度ご説明させていただきます。

こちらが、今回の用途地域の変更箇所図を抜粋したものでございます。

図の中の1番、2番、3番の赤いハッチング部分が今回の地区計画の変更に関わる用途地域の変更箇所でございます。それぞれ下記の変更概要のとおり用途地域を変更するものでございますが、3つの合計の面積が約0.1ヘクタールとなっています。

続いて、22ページをお開きください。次に、地区計画の変更内容について説明します。

二宮地区につきましては、計画の中で地区を4区分に細分しておりますが、そのうち図の緑のハッチングで示しております、南通り地区について地区整備計画（建築物等に関する条例上の制限）がかかっています。

用途地域等の一括変更では、地区計画区域内のオレンジの破線部分の都道および市道について、界線根拠の位置を拡幅整備後の道路端に合わせて変更します。

これに伴いまして、先ほどご説明しました変更箇所、これらの図の紫で示した部分が約0.1ヘクタール減少するため、南通り地区の整備計画区域の面積を約6.4ヘクタールから約6.3ヘクタールに変更するものでございます。

地区計画の説明については以上になります。

続きまして、これまでの経過と今後のスケジュールについて説明します。24ページをお開きください。現時点は、スケジュールの中で赤の太線で示させていただいております、あきる野市都市計画審議会付議という部分になります。

ただ今、ご説明させていただきました都市計画の変更案につきましては、まず地区計画原案につきまして、9月15日から2週間、都市計画法第16条第2項の規定による原案の縦覧を行うとともに、用途地域等の変更の素案に合わせまして、地区計画の原案説明会を実施しました。原案を縦覧に供したところ、意見書の提出はございませんでした。

その後、都市計画法第19条第3項の規定に基づき、東京都と協議を行い、意見なしとの回答をいただいております。また、同法第17条第1項の規定に基づき、11月16日から11月30日までの2週間、都市計画案の縦覧に供したところ、意見書の提出はございませんでした。

今回、都市計画審議会に諮問をさせていただきまして、ご審議をいただいた後、都市計画変更の手続きに入らせていただきたいと存じます。都市計画変更の決定及び告示につきましては、令和6年4月下旬頃を予定しています。

説明は以上となります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

会 長 はい、ありがとうございます。

それでは、ただいまから質疑に入ります。質疑のある方は、挙手お願い致します。

はい、委員どうぞ。

委 員 ご説明ありがとうございました。

前回の審議会では今回の用途地域の変更では、ほとんどの部分がアップゾーニングということで、建蔽率や容積率が上がるということでした。ただし、準防火地域に関しては、指定なしから制限がかかる場所も若干あるということでした。このことについては、建て替えの際に適合するというご説明だったと思います。

今回いただいた資料を改めて見てみますと、若干と伺っていまし

たが、１番、１４番、１８番、２２番、２３番、２６番、３６番と結構あると思いました。また、実際、地図を見ますと地図だけでは細かいところまでは分りませんが、既に掛かっているところも多いが、今回の用途地域の変更で今まで掛かっていなかったところが掛かるようになるところも若干あるように見えます。そこでお伺いしたいのですが、先ほどのご説明で都市計画法第１６条に基づいて説明会が行われたということで、前回の説明の時に地区計画については、説明会をしなければいけない。一方で、用途地域の変更についてはしなくても良いが、一括して説明会を開くということになっていたと思います。その場を使って、新たに準防火地域に入る地権者の方に説明ができたのか気になりますので、説明会の状況について教えていただければと思います。

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。

今回の用途地域の変更に伴う地権者への周知方法につきまして、今回の変更はあくまでも地形地物の変更に伴うものであり、まちづくりの考え方の変更に伴うものではないということなので、９月２２日の金曜日の夜と９月２３日の土曜日の午前中に先ほど申し上げました都市計画法第１６条に基づく二宮地区地区計画の原案説明会に合わせまして、用途地域等の素案説明会を開催させていただきました。

周知方法としましては、９月１５日号の市広報とホームページに開催について、周知させていただきましたが、残念ながら、両日とも参加者はございませんでした。

以上でございます。

会 長 委員どうぞ。

委 員 はい、わかりました。

説明会の設定としては、平日の夜それから土曜日の午前中ということで良かったと思いますが、今のご説明ですと９月１５日号に載って説明会が２２日ですと、期間が短く、周知としてどうだったのかなと思います。

広報のほうも改めて確認してみたのですが、これだけ広範囲にわ

たりますので、どこの地区に該当するか書きにくいと思います。しかし、広報に二宮地区地区計画と書いておらず、市民の方がこの広報を見て、自分が引っかかるとは思わないのではと感じました。よほど関心のある方以外は難しかったのではないかと思います。ですので、影響のありそうな方には、もう少し丁寧にお知らせする必要があったのかなと思います。

そこで、例えば今後、建て替えの時に準防火地域に新たに入った方がそこで初めて知って、建て替えの際に思っていたよりお金が掛かってしまうなどの問題が生じ、トラブルになってしまわないかお聞きしたいです。

会 長 はい、事務局どうぞ。

事務局 はい、お答えいたします。

防火指定なしのところから準防火地域に変更する際の影響というところでございますけども、おっしゃるとおり、確かに既存不適格の状況でございますので、前回の報告でもご説明させていただいたとおり、建て替えの時に対応していただくかたちになります。

将来的に建て替え等を行う際には、建築基準法第65条の規定に「建築物が防火地域又は準防火地域の内外にわたる場合の措置」という法令の条文がございます。その条文に基づいて所有者の方には対応していただくことにはなりますが、実際のところ、個々の方の建築計画がどうなっていくかということにもなりますので、今回、用途地域が広がったことによって一概に影響が出るということは考えにくいと思っております。

会 長 委員いかがでしょうか。

委 員 はい、わかりました。

もちろん、一概に影響は出ないかもしれないですが、ここには影響が出ると思います。実際には、建築基準をとろうとした時に準防火地域に指定されていると気づくということになるわけですね。それが遡ってみると今回だったということになるという理解でよろしいですか。

会 長 気づく、気づかないですとそういうことがあるかもしれないです

が、今回の変更は、既に指定されていた準防火地域が少し広がったものがほとんどで、全くかかっていないところに新たに準防火地域が指定されるわけではないですね。そこは、それぞれ市として現場の実態を把握していると考えてよろしいですか。全く新たにかかるところはありましたか。

事務局

はい、お答えいたします。

今回の用途地域の変更は、あくまでも地形地物の変更で広がったので、個々の敷地について調査は行っておりません。

会 長

もし、道路から一つ奥まった敷地があったとして、準防火地域が広がったことにより、新たに敷地の一部にかかってきた場合、防火規制というのは、「防火地域」、「準防火地域」、「指定なし」という三段階で構成されており、厳しい方の規制がかかります。なので、もし防火地域と指定なしの地域が一つの敷地の中に入っている時、防火地域の方が広ければ、防火規制がその敷地全体にかかってきます。一方で、防火地域の方が狭ければ、指定なしの規制になります。ということです、これまで準防火地域にかかっていなかったのに、用途地域の変更によりかかってしまったとしても、入り方によって規制のかかり方が違うので、そこは、実際の建築基準法の運用の中で対応していくことになります。

委 員

ありがとうございました。

頂いた地図を見た時に今回の変更でかかってしまうところが何件か見受けられたのですが、そこは大丈夫ということですね。

会 長

推測で恐縮ですが、ほとんどが救われるのではないかと思います。

委 員

わかりました。ありがとうございました。

会 長

他にいかがでしょうか。

用途地域等の変更について、特になければお諮りしたいと思います。

それでは、採決に入らせていただきます。採決につきましては、諮問ごとに採決を行いたいと思います。まず、「諮問 1 秋多都市計画用途地域の変更について」でございます。賛成の方の挙手をお願いい

たします。

(全員挙手)

全員賛成でございますので、ご意義なしと認めます。あきる野市都市計画審議会条例第5条第4項の規定により、委員全員の方に賛成いただきましたので、本案は、異議なしと決することといたします。

続いて、「諮問2 秋多都市計画高度地域の変更について」でございます。賛成の方の挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

ありがとうございます。それでは、諮問の2につきましても、異議なしと決することといたします。

続いて、「諮問3 秋多都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」でございます。賛成の方の挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

ありがとうございます。それでは、諮問の3につきましても、異議なしと決することといたします。

続いて、「諮問4 秋多都市計画地区計画二宮地区地区計画の変更について」でございます。賛成の方の挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

ありがとうございます。それでは、諮問の4につきましても、異議なしと決することといたします。

続きまして、「諮問5 秋多都市計画生産緑地地区の変更について」、事務局説明をお願いします。

【秋多都市計画生産緑地地区の変更について】

事務局

それでは、秋多都市計画生産緑地地区の変更について、お手元の諮問資料に基づきまして、説明させていただきます。

お手元の資料につきましては、1 ページから 3 ページまでが計画書、4 ページは理由書、5 ページ以降につきましては、計画図となっており、封筒の中に総括図を入らせていただいております。

また、先ほど冒頭でご説明いたしました生産緑地買取申出一覧表の差替えにつきまして、資料の中の地目の一部に誤りがあったものでございますので、差替えさせていただいております。申し訳ございませんでした。

それでは、説明させていただきます。

はじめに、1 ページの「計画書」をご覧ください。

「第2 削除のみを行う位置及び区域」をご覧ください。

こちらの16地区について、地区の全部又は地区の一部を削除するもので、面積は、合計で約13,360平方メートルとなります。

削除する理由としましては、主たる従事者の死亡又は故障により、生産緑地の買取り申出がされ、行為制限が解除されたものが7地区、生産緑地地区の指定から30年経過により、生産緑地の買取り申出がされ、行為制限が解除されたものが9地区となっております。

次に、「第3 追加のみを行う位置及び区域」をご覧ください。

農業者の申出により、都市農業の振興や良好な都市環境の形成に資するため、市街化区域内において適正に管理されている農地について、1地区、約790平方メートルを指定するものです。

次に、2ページをお開きください。「新旧対照表」になりますが、ただ今、ご説明しました削除と追加のほか、面積精査による軽微な変更を併せまして、全18地区の変更を行うものです。

次に、3ページをお開きください。

今回の変更によりまして、現在の365地区、面積約64.06ヘクタールを、360地区、面積約62.78ヘクタールに変更するものです。

4ページにつきましては、変更の「理由書」となっております。変

更理由につきましては、先ほどご説明をさせていただきましたので、省略させていただきます。

5 ページをお開きください。

5 ページ以降は、「計画図」となっております。計画図の右上に「図面番号 1 / 1 2」と記載しており、計画図につきましては、1 枚目から順次 1 2 / 1 2 まで、計 1 2 枚で構成されています。

ここから、各地区の説明をさせていただきます。

5 ページ、図面中央やや左側にございます地区番号 1 9 でございます。地区番号 1 9 につきましては、番号 1 9 の数字のすぐ下の部分とその下にある旗竿上の敷地の 2 カ所になります。

こちらは、どちらも 3 0 年経過に伴う行為制限解除により、地区の一部、約 3, 0 3 0 平方メートルを削除するもので、変更後は、約 9, 0 0 0 平方メートルとなります。

続きまして、同じく 5 ページ、図面中央やや右側にございます地区番号 2 0 になります。

こちら、3 0 年経過に伴う行為制限解除により、地区の一部、約 9 1 0 平方メートルを削除するもので、変更後は、約 8, 6 6 0 平方メートルとなります。

続いて、6 ページをお開きください。

図面左側にございます地区番号 3 4 になります。

こちらは、3 0 年経過に伴う行為制限解除により、地区の一部、約 8 6 0 平方メートルを削除するもので、変更後は、約 9, 3 1 0 平方メートルとなります。

続きまして、同じく 6 ページ、図面右側にございます地区番号 4 9 になります。

こちらは、主たる農業従事者の身体の故障に伴う行為制限解除により、地区の一部、約 8 6 0 平方メートルを削除するもので、変更後は、約 6, 7 5 0 平方メートルとなります。

7 ページをお開きください。

図面右側にございます地区番号 7 0 になります。

こちらは、3 0 年経過に伴う行為制限解除より、地区の一部、約 1 5 0 平方メートルを削除するもので、変更後は、約 4, 1 2 0 平方メートルとなります。

続きまして、同じく 7 ページ、図面左側にございます地区番号 8 1 になります。

こちらは、相続に伴う行為制限解除により、地区の一部、約 6 7 0 平方メートルを削除するもので、変更後は、約 3, 7 1 0 平方メートルとなります。

8 ページをお開きください。

図面中央上にございます地区番号 1 1 3 になります。

こちらは、3 0 年経過に伴う行為制限解除により、地区の一部、約 3 3 0 平方メートルを削除するもので、変更後は、約 2, 1 1 0 平方メートルとなります。

続きまして、同じく 8 ページ、図面中央下にございます地区番号 2 3 8 になります。

こちらにつきましては、相続に伴う行為制限解除により、地区の全部、約 7 4 0 平方メートルを削除するものです。

9 ページをお開きください。

図面中央やや右側にございます地区番号 1 3 8 になります。

こちらは、3 0 年経過に伴う行為制限解除により、地区の全部、約 6 8 0 平方メートルを削除するものです。

続きまして、同じく 9 ページ、図面中央やや左側にございます地区番号 1 3 9 になります。

こちら、3 0 年経過に伴う行為制限解除により、地区の一部、約 1, 1 7 0 平方メートルを削除するもので、変更後は、約 3, 1 4 0 平方メートルとなります。

1 0 ページをお開きください。

図面中央にございます地区番号 1 7 7 になります。

こちらは、3 0 年経過に伴う行為制限解除により、地区の全部、約 1, 6 6 0 平方メートルを削除するものです。

1 1 ページをお開きください。

図面中央にございます地区番号 2 0 6 になります。

こちらは、相続に伴う行為制限解除により、地区の全部、約 6 1 0 平方メートルを削除するものです。

1 2 ページをお開きください。

図面中央にございます地区番号３０４になります。

こちらは、相続に伴う行為制限解除により、地区の全部、約６２０平方メートルを削除するものです。

１３ページをお開きください。

図面中央下にございます地区番号３５８になります。

こちらは、相続に伴う行為制限解除により、地区の一部、約４１０平方メートルを削除するもので、変更後は、約４，７６０平方メートルとなります。

１４ページをお開きください。

図面中央にございます地区番号５２８になります。

こちらは、３０年経過に伴う行為制限解除により、地区の一部、約３１０平方メートルを削除するもので、変更後は、約２７０平方メートルとなります。

なお、地区番号５２８につきましては、変更後の面積が、生産緑地の指定基準である３００平方メートルを下回りますが、同一街区内に地区番号２２４の生産緑地がございますので、存続することとなります。

１５ページをお開きください。

図面中央にございます地区番号５３２になります。

こちらは、相続に伴う行為制限解除により、地区の一部、約３５０平方メートルを削除するもので、変更後は、約６，４８０平方メートルとなります。

１６ページをお開きください。

図面中央上、格子状のハッチで示しております地区番号４１１になります。

こちらは、農業者の申出により、新たに、約７９０平方メートルを追加するもので、変更後は、約１，２９０平方メートルとなります。

変更の説明については以上となります。

ただ今、ご説明させていただきました、都市計画の変更案につき

ましては、都市計画法第19条第3項の規定に基づく、東京都との協議において、意見がない旨の回答をいただいております。

また、同法第17条第1項の規定に基づき、11月16日から11月30日までの2週間、都市計画案の縦覧に供したところ、住民、利害関係者より意見書の提出はございませんでした。

説明は以上となります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

会 長 はい、事務局の説明を終わります。
これより質疑に入ります。質疑のある方は、挙手お願い致します。
委員どうぞ。

委 員 一点だけすみません。
今まで生産緑地としてやっていたところ、今回13,370平方メートルなくなってしまうということで非常に残念に思っています。ただ、理由を聞きますと30年たったところで解除になった場合と故障の場合は、かなりしょうがない部分があって、他は、相続ということなんですけれども、もちろん農業委員や農林課の方から農業を続けて欲しいという働きかけはあったんじゃないかと思うのですか、いかがでしょうか。

会 長 はい、事務局どうぞ。

事務局 はい、お答えいたします。
買取申出が行われた際、まず、行政の方でまず、買い取るか買い取らないかを判断した後、農業委員会の方に斡旋という形で依頼をかけております。そこで、農業委員会の方でも各地区の農業委員さんから近隣の農家さんに取得しませんかという働きかけは行っているというところがございます。ちなみに、昨年度買取の申出があって、斡旋を行った箇所では近隣の方が買いたいというご相談があったのですが、その時点では話がまとまらなくて、3ヶ月で行為制限が解除されてしまったのですが、引き続き、農業者さんと地権者さんで話し合いを継続した結果、ここ最近で話がまとまり、農地として取得できると伺っております。その農業者の方も再度取

得ができ、所有者移転ができた際には、生産緑地に再指定したいという意向をいただいているので、農業委員会の方でも積極的な働きかけをしていただいております。

会 長 はい、委員。

委 員 はい、ありがとうございます。
やっぱり、良い農地がいっぱいあるというところで、地図を見るとまだたくさんある気がしてしまうのですが、少しずつ削れていってしまうことが重要なことになるので、是非、農地を続けていただけるようにこれからも働きかけをしていただければと思います。

会 長 委員どうぞ。

委 員 先ほどは起立しないで申し訳ありませんでした。
地図番号の 11 / 12 になります。ここの削除について、土地区画整理事業の地区内でここ一体が農業ゾーンになっていたかと思えます。農業ゾーンになっているところだが、区画整理が終わっていない段階で削除になってしまったことが気になりますので、その経緯を教えていただきたいです。

会 長 はい、事務局どうぞ。

事務局 はい、お答えいたします。
今回の場所でございますけども、指定をするときにつきましては、当時の農業者の方に将来的に農業を営農したいという意向があり、生産緑地として指定しております。しかしながら、今回相続が発生してしまったという状況でございます。
相続人の方から指定したけどやむを得ない事情で解除したいという相談があり、区画整理推進室の方からなんとか続けていただけないかと働きかけを行ってきましたが、買取申出につきましては、所有者さんの権利でございますので、今回、買取申出が出たという経緯でございます。

会 長 委員どうぞ。

委 員 はい、わかりました。

致し方なかったと思うのですが、例えば、真ん中のあたりにも生産緑地を指定してこれから農業をやられる方がぽつぽついらっしゃるようで、今のお話しですと、相続人の方にはなんとか農業を続けていただけないかというお話しであって、換地自体を組み換えるという話にはならなかったと思うのですけれども仮換地の組み換えは、区画整理推進室の方でも時期的に難しかったという理解でよろしいでしょうか。

会 長 はい、事務局どうぞ。

事務局 はい、お答えいたします。

換地の変更ということですが、他の生産緑地と変更できるかという面と面積の問題や減歩等の問題さらに全体を見たときに換地変更は、大きな影響を与えてしまうので、なかなか難しく行っていないということです。

会 長 委員どうぞ。

委 員 はい、わかりました。

なかなか区画整理の中でこういった形で組んでいくということは、色々なものがあるため、難しいことはわかりました。ありがとうございました。

それと、委員の質問と若干関わるのですが、今回は全体で1.3ヘクタール減っているということで、毎年確か2ヘクタールずつぐらい減っていたという記憶があります。もしできましたら、区画整理事業を入れてしまうと分りにくくなるので区画整理事業を外してこの5年間でどのくらいの減少があったか教えていただきたいです。

会 長 はい、事務局どうぞ。

事務局 はい、お答えいたします。

今、委員がおっしゃったように区画整理と国土調査等による面積精査も除かせていただいて、令和元年から今年度までの5年間の純粋な削除と追加をご説明いたします。

まず、年度ごとに削除と追加の差し引きの数値を説明させていた

だきますと、令和元年につきましては、削除が約 6, 6 6 0 平方メートル、追加が約 3 9 0 平方メートル、差し引きでマイナス約 6, 2 7 0 平方メートルとなります。

令和 2 年度につきましては、削除が約 5, 2 2 0 平方メートル、追加が約 5, 5 0 0 平方メートル、差し引きでプラス約 2 8 0 平方メートルとなります。

令和 3 年度につきましては、削除が約 1 0, 0 8 0 平方メートル、追加が約 9 4 0 平方メートル、差し引きでマイナス約 9, 1 4 0 平方メートルとなります。

令和 4 年度につきましては、削除が約 8, 3 4 0 平方メートル、追加が約 3, 0 4 0 平方メートル、差し引きでマイナス約 5, 3 0 0 平方メートルとなります。

今年度の令和 5 年度につきましては、削除が約 1 3, 3 6 0 平方メートル、追加が約 7 9 0 平方メートル、差し引きでマイナス約 1 2, 5 7 0 平方メートルとなります。

この 5 年間の削除の合計は、約 4 3, 6 6 0 平方メートル、5 年間の追加の合計は約 1 0, 6 6 0 平方メートル、5 年間の差し引きの合計は、約 3 3, 0 0 0 平方メートルとなります。

以上でございます。

会 長 委員、よろしいですか。。

委 員 はい、ありがとうございました。

会 長 他にいかがでしょうか。
特にないようでしたら、お諮りいたしたいと思います。
それでは、諮問 5 につきましては、審議を終了させていただきます。
「秋多都市計画生産緑地の変更について」、ご異議なしの方の挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

はい、ありがとうございます。
それでは、諮問 5 につきましても異議なしと決することとします。

ここで恐縮ですけども、先ほど防火地域と準防火地域の説明をい

たしましたが、勘違いして説明をしてしまいましたので、恐縮ですが、もう一度説明いたします。

過半が属するか属さないかで規制の判断をするのは、用途地域であって、建蔽率・容積率については、敷地の中にそれぞれかかってくる規制の面積と率を加重平均により平均を出して適用しています。

問題の防火・準防火地域については、安全にかかわることなので、どちらかの規制がかかれば、一部であっても強い規制の方、もし防火と準防火であれば、防火の規制が敷地全体にかかります。

ですので、今回の場合、準防火地域が新たにかかる敷地が出てくると思いますが、敷地については、準防火の規制がかかるということになります。

委員、この説明でよろしいですか。

委 員 おっしゃるとおりでございます。

ただ、例えば敷地の一部が準防火で他は規制がかかっていない時に建築物の全てが指定のかかかっていないところにある場合は、規制がかからないということになります。一方で、建築物がまたがる場合は、強い方の規制がかかります。

会 長 敷地の中での建築計画の工夫によって、規制のかかり方が変わってくる場合があるということです。このことについては、実際の建築計画で考えていただくということになります。

混乱を招いてしまい、大変申し訳ありませんでした。
修正をさせていただきます。

それでは、本日、審議いただいたすべての案件について、私のほうから、後ほど原案のとおり異議のない旨を市長に答申いたしますので、よろしくお願いいたします。

本日の議事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した。

それでは、進行を事務局にお返しします。

事務局 町田会長、議事の進行をいただきありがとうございました。
また、委員の皆様におかれましては、慎重なご審議を賜り、あり

がとうございました。

これをもちまして、本日の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。