

## 第43回 国立市都市計画審議会会議録（要旨）

<p>日時</p> <p>場所</p> <p>議題</p>	<p>令和3年11月22日（月） 午後1時30分～4時10分</p> <p>市役所2階 市議会委員会室</p> <p>議案</p> <p>1) 国立都市計画公園の変更について（国立市決定）</p> <p>2) 国立都市計画地区計画の変更について（国立市決定）</p> <p>3) 国立都市計画生産緑地地区の変更について（国立市決定）</p> <p>4) 特定生産緑地（国立市）の指定について</p> <p>報告事項</p> <p>1) 国立都市計画用途地域等の見直しについて（素案）</p>
<p>出席委員 （敬称略）</p> <p>事務局等</p> <p>傍聴者</p>	<p>林会長、遠藤委員、桂委員、 石井委員、重松委員（途中出席）、関口委員、住友委員、小口委員、 佐藤委員、三輪委員、中尾委員、菅原委員</p> <p>永見市長、江村都市整備部参事、町田都市計画課長、鈴木環境政策課長、 堀江都市農業振興担当課長、和田都市計画係長、長南花と緑と水の係長、 齋藤、南雲</p> <p>3名</p>
<p>議題</p>	<p>議案</p> <p>「付議案件」</p> <p>1. 国立都市計画公園の変更について（国立市決定）</p> <p>2. 国立都市計画地区計画の変更について（国立市決定）</p> <p>3. 国立都市計画生産緑地地区の変更について（国立市決定）</p> <p>「諮問案件」</p> <p>4. 特定生産緑地（国立市）の指定について</p> <p>報告事項</p> <p>1. 国立都市計画用途地域等の見直しについて（素案）</p>
<p>要点記録</p>	<p>議案1について、現案のとおり可決された。</p> <p>議案2について、現案のとおり可決された。</p> <p>議案3について、現案のとおり可決された。</p> <p>議案4について、現案のとおり承認された。</p>
<p>国立市都市計画審議会運営規則第13条第2項の規定により、ここに署名いたします。</p> <p>令和3年11月22日</p> <p>議長 <span style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">林 大樹</span></p>	
<p>指名委員</p>	<p><span style="font-size: 2em;">佐藤 晋邦</span></p>

### 第43回 国立市都市計画審議会

林会長 : 皆様こんにちは。本日は御多忙のところ御出席いただきまして、誠にありがとうございます。  
ます。

それでは、ただいまから、第43回国立市都市計画審議会を開会いたします。

御案内にもありますように、本日の議題といたしまして、市長より付議されました、「国立都市計画公園変更について」「国立都市計画地区計画の変更について」及び「国立都市計画生産緑地地区の変更について」、また、諮問案件としまして、「特定生産緑地の指定について」、その他、報告事項としまして「国立都市計画用途地域等の見直しについて」、以上の5案件について、本日は御審議いただきたく、都市計画審議会を開催する次第です。

御審議の前に、今回より新たにお代わりになりました委員がいらっしゃいますので、事務局より紹介をいただき、その後に御挨拶をいただきたくお願いいたします。それでは事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : 初めに、学識経験者のうち国立市商工会会長としてお願いいたしております、桂耕史委員です。

林会長 : 桂委員さん、一言御挨拶をお願いいたします。

桂委員 : ただいま御紹介いただきましたとおり、本年5月に役員改選がございまして、前任の内藤より、交代で私がこの委員に就任させていただきました。何分不慣れですが、よろしく  
お願い申し上げます。

林会長 : どうもありがとうございました。よろしくをお願いいたします。

町田都市計画課長 : 続きまして、市議会より選出の石井伸之委員です。

林会長 : 石井さん、一言御挨拶をお願いいたします。

石井委員 : 自由民主党所属の石井と申します。どうぞよろしくをお願いいたします。特に今回付議を  
されております生産緑地等、国立市の将来を占う大変重要な議題と考えております。南部  
地域の委員の1人といたしましても、しっかりと国立市の将来の都市計画を考える中で、  
審議に精励してまいりたいと考えておりますので、どうぞよろしくをお願いいたします。あ  
りがありがとうございます。

林会長 : どうもありがとうございました。よろしくをお願いいたします。

町田都市計画課長 : 続きまして、市議会より選出の関口博委員です。

関口委員 : 関口です。よろしくをお願いいたします。国立のまちづくりに関して、都市計画審議会、  
大変大きな、重要な位置を占めている審議会ですので、しっかりと審議していきたいと  
思っております。よろしくをお願いいたします。

林会長 : どうもありがとうございました。よろしくをお願いいたします。

町田都市計画課長 : 続きまして、市議会より選出の住友珠美委員です。

住友委員 : 住友珠美でございます。私も都計審には初めて今回参加をさせていただくところござ  
いますけれども、住環境、また自然環境をこれからどのように私たちは考えていくのか、  
しっかりと御一緒に考えさせていただきたいと思っております。よろしくをお願いいたします。

林会長 : どうもありがとうございました。よろしく願いいたします。

町田都市計画課長 : 続きまして、市議会より選出の小口俊明委員です。

小口委員 : 公明党会派の小口でございます。市民生活に直結する、また市民生活の計画、その将来に向けて大変直結する重要な都計審の御審議だと考えております。しっかりと取り組んでまいりますので、よろしく願いいたします。

林会長 : どうもありがとうございました。よろしく願いいたします。

町田都市計画課長 : 最後になりますが、関係行政機関としてお願いいたしております、立川消防署長であります佐藤芳邦委員です。

佐藤委員 : 立川消防署長の佐藤でございます。これから都市計画審議会の委員として務めさせていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

林会長 : どうもありがとうございました。よろしく願いいたします。

定足数の確認をいたします。それでは、委員の出席であります。高橋委員、重松委員より、都合により欠席の旨、連絡を受けておりますので御報告いたします。

ただいまの出席委員数は11名であります。したがって、審議会条例第7条の規定に基づき、定足数に達しておりますので、これより議事日程に従い会議を進めさせていただきます。

それでは次に、会期の決定についてお諮りいたします。会期でございますが、本日1日とすることに御異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

林会長 : 異議なしの声がありますので、会期を本日1日といたします。

本日は案件が多いですが、本審議会におきまして、限られた時間の中で十分に御意見をいただきたいと存じますので、議事進行等につきまして御協力をお願い申し上げます。

続きまして、審議会運営規則第13条に基づき、第43回国立市都市計画審議会の会議録に署名する委員を指名いたします。

これにつきましては、佐藤委員を指名いたします。

佐藤委員 : はい。

林会長 : よろしく願いします。

それではここで、市長さんから御挨拶をいただきます。

永見市長 : こんにちは。委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、第43回国立市都市計画審議会の開催に当たり、御出席を賜り、誠にありがとうございます。

本日の議題といたしまして、5件でございます。

1件目は、国立市決定案件であります「国立都市計画公園の変更について」の付議案件でございます。城山公園につきましては、隣接する生産緑地の買取り申出に応じまして買取った土地を編入するとともに、整形化を図り、都市計画公園を拡張するため、都市計画の変更の処理を行なうものでございます。

2件目も、同様に国立市決定案件であります「国立都市計画地区計画の変更について」の付議案件でございます。城山公園の区域の変更に関連しまして、城山南地区地区計画の区域の整合を図るため、都市計画の変更の処理を行なうものでございます。

3件目も同様に国立市決定案件であります「国立都市計画生産緑地地区の変更について」

の付議案件でございます。生産緑地地区の変更につきましては、新たに追加する地区と、生産緑地法の買取り申出等に伴い行為の制限が解除された地区等につきまして、都市計画の変更の行なうものがございます。

4件目は、「特定生産緑地の指定について」の諮問案件でございます。こちらにつきましては、生産緑地法の新法に基づき指定されました生産緑地地区は、指定後30年を経過する前に特定生産緑地に指定することができるという制度の創設により事務を進めてまいりましたが、この度、法の規定に基づき都市計画審議会の意見をお伺いするものであります。

5件目は、「国立都市計画用途地域等の見直しについて」の報告事項でございます。東京都が決定する都市計画であります区域区分の変更と同時決定を予定しております用途地域等の一括見直しにつきまして、市の素案がまとまりましたので、御報告するものでございます。

よろしく御審議のほどお願い申し上げます。

林会長： ありがとうございます。

それでは議題に入ります前に、議事の進行についてお諮りいたします。本日の議事の進行でございますが、付議案件のうち、「国立都市計画公園の変更について」及び「国立都市計画地区計画の変更について」の2件につきましては、関連案件となりますので、事務局より一括説明とし、説明を受けた後、質疑、討論、採決の順に進めてまいります。なお、採決につきましては別個採決といたしますが、御異議ございませんか。

（「異議なし」の声あり）

林会長： 異議なしの声がありますので、この2件の議事進行は議案の説明、質疑、意見は一括とし、採決は別個といたします。

それでは議題に入ります。「国立都市計画公園の変更について」及び「国立都市計画地区計画の変更について」、事務局より説明をお願いします。

町田都市計画課長： それでは説明に入ります前に、本日の資料の確認をさせていただきますが、本日、案件が非常に多いため、効率的な説明になることがありますので御理解のほど、よろしくお願ひいたします。

本日配布いたしました資料でございますが、第43回国立市都市計画審議会議事日程、国立都市計画の変更等についての付議及び諮問書の写し、右上に都市計画審議会第1号議案とあります「国立都市計画公園の変更について（国立市決定）」の議案書、同じく右上に第2号議案とある議案書、同じく第3号議案、第4号議案となります。次に、事前に配布しております第43回国立市都市計画審議会開催についての通知、右上に国立市都市計画審議会資料No.1、「国立都市計画公園の変更について（国立市決定）」、同じく資料No.2からNo.5-2までの各資料となっております。最後に、令和3年5月21日現在の、国立市都市計画審議会委員名簿でございます。不足の資料はございませんでしょうか。

それでは、第1号議案「国立都市計画公園の変更について（国立市決定）」を御説明いたします。

国立市都市計画審議会資料No.1を御覧いただきたいと思います。

まず、表題に国立市決定とありますが、これは、都市計画の決定権者が国立市と定めら

れているため、明記されているものでございます。

1ページをお開き願います。計画書でございます。変更の内容でございますが、国立都市計画公園中、第3・3・6号城山公園を次のように変更するものでございます。表の左側からそれぞれ、種別、近隣公園、名称の番号が第3・3・6号、公園名は城山公園、位置は国立市大字谷保字岨之下、字栗原及び泉五丁目地内、面積は約4.0ヘクタール、最後に備考としまして園路、公園、修景施設を城山公園の主な施設として記載してございます。なお、区域につきましては計画図で御説明いたします。その下になりますが、理由でございます。住民1人当たりの公園緑地面積の向上及び住民の厚生に資するため、変更するものでございます。

次に、裏面の2ページを御覧いただきたいと思っております。新旧対照表でございます。ここでは変更前後の面積を一覧表に示しております。新で示しております変更後の面積は、今回拡張する面積、約0.5ヘクタールを加算した約4.0ヘクタールでございます。その下の変更概要ですが、第3・3・6号城山公園の変更事項として、ただいま御説明いたしました区域及び面積の変更があることを示しております。

次に、3ページのA3用紙を折り込んであります国立都市計画公園総括図をお開きください。国立市都市計画図を基に第3・3・6号城山公園の位置を強調して表示しております。中央少し下の赤線で囲ったところになります。なお、縮尺につきましては、元の図がA2サイズのをA3判に縮小している関係上、1万分の1ではないことに御留意ください。位置の詳細につきましては、次からの計画図で御説明いたします。

4ページをお開きください。図面中、緑色の太枠にて表示しております城山公園の区域中、今回追加する区域は南側の赤塗黒線斜線で表示している部分でございます。

資料の説明は以上でございますが、最後に手続の関係を説明いたします。都市計画の原案に対して住民の意見を反映させることを目的として、都市計画法第16条に準じて公告及び縦覧とともに、ホームページ掲載を6月25日から7月9日までの2週間行い、意見を募りました結果、縦覧者は2名ありましたが、意見の提出はありませんでした。なお、都市計画法に基づきます東京都の協議につきましては、変更面積が都市計画法施行規則第13条の規定により、軽微な変更に該当するため対象外となっております。また、都市計画の案の公告及び縦覧を10月15日から10月29日までの2週間行いました結果、縦覧者はなく、意見書の提出もありませんでした。

なお、本日の本審議会の議決をいただいた後に、関連案件となります城山南地区地区計画の変更と同時に都市計画変更の告示を行うことを予定しております。

国立都市計画公園の変更についての説明は以上でございます。

引き続き、地区計画の説明に移らせていただきます。第2号議案「国立都市計画地区計画の変更について（国立市決定）」を説明いたします。国立市都市計画審議会資料No.2を御覧いただきたいと思っております。

1ページをお開き願います。計画書でございます。上から2行目、都市計画城山南地区地区計画を次のように変更する、との記載がございますとおり、こちらは変更後の内容が記載されたものになります。城山南地区地区計画は、平成24年3月2日に当初決定されており、この度御審議いただく具体的な内容の変更につきましては、4ページの変更概要

にて御説明させていただきます。

4ページを御覧いただきたいと思います。変更概要として、新旧対照表の形で表記しております。初めに、表の枠内の上から3段目の位置ですが、平成26年6月21日施行の町名地番変更により、国立市泉五丁目地内に変更するものでございます。次に面積ですが、城山公園となる部分、約0.5ヘクタールを地区計画区域から減じたために、約10.5ヘクタールに変更するものでございます。

次に、具体的に制限や誘導を図る地区整備計画区域での位置でございますが、先ほどの町名地番の変更を理由として変更するものでございます。

次に面積ですが、先ほどの面積減と同じく変更するものでございます。

次に地区施設の配置及び規模ですが、今回減ずる区域にある行き止まりの形の区画道路13号、幅員6メートル、延長約20メートルを廃止するものでございます。

次に地区の区分における面積ですが、先ほどの面積減と同じ理由により、0.5ヘクタール減り、約4.9ヘクタールに変更するものでございます。

最後に理由ですが、隣接する都市計画公園の拡張に伴い、区域の整合を図るためとするものでございます。

次に5ページのA3用紙、折り込んであります国立都市計画地区計画城山南地区地区計画総括図をお開きください。国立都市計画図を基に、城山南地区地区計画の位置を強調して表示しております。なお縮尺につきましては、元の図がA2サイズのをA3判に縮小している関係上、1万分の1ではないことに御留意ください。

位置の詳細につきましては、次の6ページで説明をさせていただきます。6ページ、計画図1をお開きください。計画図1は、地区計画区域と地区整備計画区域とともに地区の位置を示す図面となります。地区計画区域中、今回減じた区域は、北側中央、東寄りのくぼんだ部分でございます。

次に7ページをお開きください。計画図2になります。計画図2は、地区計画区域と地区整備計画区域とともに、地区施設であります区画道路及び緑道の位置を示す図面となります。図面中、今回減ずる区域にあります行き止まりの形の区画道路13号を廃止するものでございます。

次に8ページをお開きください。計画図3でございます。計画図3は、地区計画区域と地区整備計画区域とともに、壁面の位置の制限の位置を示す図面となります。

資料の説明は以上でございますが、最後に手続の関係を説明させていただきます。都市計画の原案に対して住民の意見を反映させることを目的として、都市計画法第16条に準じて公告及び縦覧とともに、ホームページ掲載を6月25日から7月9日までの2週間行い、意見を募りました結果、縦覧者は2名ありましたが、意見の提出はありませんでした。

また、昨年度、令和2年度中から、東京都と事務打合せを重ねまして、本年、令和3年9月10日に都市計画法に基づきます協議書を提出し、10月5日付にて、都知事から協議結果通知書を頂いております。また、都市計画の案の公告及び縦覧を10月15日から10月29日までの2週間行いました結果、縦覧者はなく、意見書の提出もありませんでした。

なお、本日の本審議会の議決をいただいた後に、先の城山公園の変更と同時に都市計画

変更の告示を行うことを予定しております。

説明は以上でございます。御審議のほど、よろしく願いいたします。

林会長：説明が終わりました。それでは引き続き、討論、採決の順に進めてまいります。初めに質疑を承ります。住友委員。

住友委員：では、何件か伺いたいと思います。まず、資料No.1の国立都市計画公園の変更についてですけれども、この都市計画公園の変更によって、何が変わってくるのか、また、変えたことによる利点というのはどのようなことがあるのか伺いたいと思います。

林会長：事務局、お願いします。

町田都市計画課長：先ほど理由でも申し上げさせていただきましたけれども、住民1人当たりの緑地面積の向上ということで、今回、0.5ヘクタールほど、この公園を拡張したことに伴いまして、公園緑地の国立市民1人当たりの面積が向上するということが一番大きいかと思っております。

林会長：住友委員。

住友委員：ありがとうございます。緑地面積が向上するということでございました。そうしますと、資料No.1の4ページになります。この図を見ますと、今回の追加区域になっておるところですけれども、この時期に追加をするといった理由、なぜ、この時期に追加をするのか、その理由はいかがなところがありますか。

林会長：事務局、お願いします。

町田都市計画課長：今回、この赤で黒線の地域でございますが、この一部で生産緑地がございまして、その生産緑地の買取り申出の申請がございまして、そのお話をいただいた後に、こちらのような計画を進めてきたというのが経過でございます。

林会長：住友委員。

住友委員：買取りの緑地があったというところでございました。この辺については、たしか畑だったり田んぼがあったと思うんですけれども、全体的に見まして、例えば赤い部分、これは農業公園みたいな、そんな使い方をしていくのか、今後の使い方についてはどのようにお考えになっておりますか。

林会長：事務局、お願いします。

鈴木環境政策課長：回答申し上げます。現状、皆さん御承知のところかと思っておりますけれども、稲作体験学習という形などで一部分、使わせていただいております。同様に計画変更後も農地の周知、啓蒙というところも含めて活用していきたいと考えているところでございます。

林会長：住友委員。

住友委員：ありがとうございます。いわゆる、谷保の緑地の保全をしていく中で、そういう稲作体験とか、体験型の公園という形にしていくということでしょうか。

林会長：事務局、お願いします。

鈴木環境政策課長：この拡張部分につきましては、現状のところそういった想定で考えているところでございます。

林会長：ほかに質疑はございませんか。小口委員。

小口委員：先ほどの質疑で、この経過ということで、買取りということがあったかと思っております。今後、市の方針としては、この城山公園、非常に国立市としても重要な位置づけかなという

ようにも思うわけでありますけれども、また同様の状況が将来生じた場合にも、やはり同様の方針で臨まれるのか、今後の見通しなど、もしありましたら聞きたいと思います。

林会長 : 事務局、お願いします。

鈴木環境政策課長 : 回答申し上げます。今後、残念ながら耕作を続けるのが難しくなって、市への買取り申出があった場合には、同様な形で都市公園として拡充していくというところを進めていきたいと考えております。

林会長 : ほかに質疑ございませんか。関口委員。

関口委員 : 今の質疑応答で、1人当たりの緑地を増やすということが大きな目的だという話です。この地域では、駐車場がちょっと欲しいとかという話なんかもあるんですけども、私は緑地として残したほうが良いと思っているんですけども、そういう計画みたいなものはあるんですか、そういうふうに変更することはありますか。

林会長 : 事務局、お願いします。

鈴木環境政策課長 : 現段階におきましては、駐車場としての活用を具体的に検討してはないというところでございます。

林会長 : 関口委員。

関口委員 : 分かりました。今のような体験、子供たちの体験増進というような形で考えているということですね。分かりました。

もう一つ、資料No.2の8ページに、壁面線というのがあるんですけども、1号壁面線、2号壁面線。同じような場所というか、狭い場所なんですけど、これは何か条件によって、この壁面が違おうと考えていいんでしょうか。その辺をもし分かれば教えてください。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : この8ページの計画図3でございまして、研究施設をぐるっと回っているかと思えます。この東側、北側、南側、西側で、それぞれ、この左側にございまして、高さの制限としまして、この範囲の中でできる建築物を造っていただくというような計画になっております。具体的には、北側、ハケ沿いですね。そちらにはかなりきつい、離れとか斜面の角度なんかきつく設定されている、そのような形になっております。

林会長 : 関口委員。

関口委員 : 分かりました。ずっと大事にしていた水路とか、そういうところ、ハケですね、そこを大切にするためには、高い壁面を造らないようにというような形でなっていると。企業さんにも協力していただくというような形で、こういうふうになっているということで理解しました。

林会長 : ほかにございませんか。なければ質疑を打ち切ります。

続きまして、本案に御意見がありましたら伺います。石井委員。

石井委員 : 本議案に対しては賛成の立場で意見を申し述べさせていただきます。まず最初に、こちらの都市公園における拡張につきましては、現在もこちらの土地の西の約半分ほどは稲作の場所として活用されておまして、特に農業委員の皆様、また、農協の皆様、大変な御尽力をいただきまして、市内公立小学校8校の5年生における体験水田として活用をされているところでございます。そういった中で、そのロケーションを維持するために、こう

して買取りをしていただき、今後とも維持をしていくという、そういった方針が示されたものと認識をしております。そういった中では、今後とも、日本における大切な伝統文化であります稲作体験というものを、今後もしっかりと小学生における体験という中で根づいていただき、そして今後とも農業委員会の皆様、農協の皆様と協力の上で、また、市内農業事業者の方々と連携をする中で、この土地を維持・活用していただきますようお願いをさせていただきます。

また、続きまして2号議案、(2)の付議案件につきましては、こちらも同様に賛成をさせていただきます。地区計画の変更につきましては、こうして公園部分を拡大させ、そして城山公園維持・利用をしていくという、そういった方針が示されたものと認識をしております。そういった中で、先ほど他の委員が発言をされました北側のハケ部分、この部分につきましては、しっかりと太陽光が差し込むようにという形で、北側の壁面に対しては高いものが建たないようにといった、そういった配慮がなされているものと認識をしております。そういった形で、ハケにおける太陽光、こちらを確保する中で、ハケにおける樹木等の育成、これをしっかりと維持をする中で、今後ともハケの保全に関しては、こういった森林緑地、こちらの育成が重要と認識をしておりますので、ぜひこの点は国立市における生活環境部のほうに、ハケの維持・保全、こういったものを都市計画として大事な要件であるということを申し伝えていただきますようお願いをいたしまして、賛成の討論とさせていただきます。以上です。

林会長： 住友委員。

住友委員： 今回の付議案件(1)(2)についてでございますけれども、これは計画公園について、住民1人当たりの緑地を増やすということと、また、この地域、谷保の原風景の保全ということもあります。大変重要な案件ではないかと感じているところでございます。また、この公園を造っていくことによりまして、これからの子供たちの、先ほどの委員の発言ではありませんけれども、農業的なものをしっかりと継承できるような、そうした公園の在り方、さらに検討をしていただきたいと意見を申し述べまして、(1)(2)に対しましては賛成とさせていただきたいと思っております。

林会長： 小口委員。

小口委員： ただいま審議をしております2つの議案につきましては、いずれも賛成の判断をさせていただきたいと思っております。賛成でございます。この今審議しております城山公園、これは国立市にとりましては、自然、また緑を大切にしていくという意味合いで、非常に重要な取組、農地だろうと、このように考えています。そしてまた、先ほど質疑の中でも確認ができましたように、今回の事例、今回の事業計画と同様に、これからも国立市は、この地域を守っていくために、買取りの申出等の事象があった場合には、これに対応していくという方針であるということでありました。このことが谷保の原風景、これを将来に残していくために必要な事業である、このように考えますので賛成であります。

林会長： 重松委員。

重松委員： 付議案件の1、2とも賛成いたします。都市計画公園の変更につきましては、住民1人当たりの公園緑地面積の向上のために変更するものですが、今年4月1日現在で、国立市内の公園緑地は住民1人当たり2.84平米で、26市の平均のまだ半分にとど

まっております。これは26市の中でもまだ下から6番目という水準にとどまっております。これでも7年前と比較しますと、7年前が2.67平米ですので、拡大してきてはいるんですけども、まだまだ都市計画公園も、市街化が進んでいる国立市の中でも拡大していく必要があると考えます。城山公園に限らず、まだ供用されていない、都市計画決定されている都市計画公園の供用をさせていくということも含めて、拡大をしっかりとさせていただきたいということをお伝えいたしまして、付議案件1、2とも賛成いたします。

林会長：ほかにございませんか。三輪委員。

三輪委員：両付議案件とも賛成の立場で発言させていただきたいと思います。城山公園、今、それぞれの委員からたくさん、いろいろ御指摘ありましたとおり、谷保の原風景として大変大切な場所でありまして、今回拡張される地域は稲作の体験学習ということで、今後も買取り申出があったときには都市公園として存続をさせ、土地を有効に、緑の部分存続させていくという基本的な方向性で、事務局さんからもお話がありましたので、体験学習が、その子供たちが原風景に親しんで、この緑地というか、緑、公園、大事だよねという、その基本的なところを幼少の頃から体験してもらうということで非常に重要な場だと思いますので、今回お話いただいた方針を踏まえて、そのまま継続していただければと思います。以上です。

林会長：ほかにございませんか。関口委員。

関口委員：両議案とも賛成の立場であります。この城山公園の南側の地域、それからヤクルト研究所などの北側の土地、ここは今のよう形になるのにかなりの議論がされて、今のよう形になりました。そのときによく言われていたのが、緑を守りたい、原風景を守りたい、里山というものを大事にしたいというような意見があつて、ヤクルトさんとも非常に協力関係を築き、協力をお願いするというようなことをしながら現在のよう形になったと思っています。

そのときに水路、ヤクルト研究所さんの北側、城山公園の南側にある水路、これが枯渇してしまうんじゃないとか、あるいはこれは大事な水路だというようなことの話がありまして、もう一つ、この矢川旧水路のところの水をヤクルト研究所さんの周りに回して、水辺環境を増やしていただけないかというような申入れをして、そして御協力いただいて、今、研究所さんの周りを水が回っているというような環境になっております。こういう水とか緑とかというものを大切にされた施策をこれからも進めていただきたいと思いますし、子供たちの体験農園という、この田んぼとか畑とかというものを経験するということは、大事な意義であります。多摩地域で田んぼができるところはなかなかないんですね。ですからこういうものを大事にしていただきたいと思いますということを申し上げまして賛成いたします。

林会長：ほかにございませんか。

それでは意見を打ち切りまして、採決に移ります。

それではお諮りいたします。初めに、「国立都市計画公園の変更について」、本案を現案どおり決することに御異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

林会長：異議なしと認め、本案は現案のとおり決することにいたします。

続きまして、「国立都市計画地区計画の変更について」、本案を現案のとおり決することに御異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

林会長 : 異議なしと認め、本案は現案のとおり決することにいたします。

次の議題に入ります。「国立都市計画生産緑地地区の変更について」、事務局より説明をお願いします。

町田都市計画課長 : それでは、第3号議案「国立都市計画生産緑地地区の変更について(国立市決定)」を御説明します。

国立市都市計画審議会資料No.3を御覧いただきたいと思います。こちら表題に国立市決定とありますが、これは都市計画の決定権者が国立市と定められているため明記されているものでございます。

1ページ目をお開き願います。計画書でございます。

変更の内容でございますが、第1、種類及び面積では、変更後の生産緑地地区全体の面積は約43.94ヘクタールでございます。

第2、削除のみを行う位置及び区域でございます。左から順に番号、地区名、位置、削除面積、そして備考として、削除される部分が一部なのか全部なのかを示しております。削除を行う地区は、番号57、青柳二丁目地内から番号163、泉五丁目地内の5地区で、合計面積は約2,910平方メートルでございます。理由でございますが、公共施設等の用地または買取り申出に伴う行為制限の解除により宅地等に転用され、生産緑地の機能を失った生産緑地地区の一部を削除するものでございます。

次に第3、追加のみを行う位置及び区域でございます。左から順に番号、地区名、位置、追加面積、そして備考には、既に周辺が生産緑地地区として存在する箇所に追加される一部追加なのか、周辺に生産緑地がない箇所に新規で追加される全部追加なのかを示しています。追加を行う地区は、番号41、大字谷保字中峯下地内から、番号93、大字谷保字出井崎地内の3地区で、合計面積は約260平方メートルを追加するものでございます。理由でございますが、生産緑地地区の追加申請に基づき都市農地等を計画的かつ永続的に保全し、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等を追加するためでございます。

次に、2ページ目を御覧いただきたいと思います。第4、区域の変更のみを行う位置及び区域でございます。こちらは計画図に示されました生産緑地地区の形態を変更する地区を示したもので、5ページまでございます。これにつきましては、令和2年から今年度にかけて、都市計画課では生産緑地に関する図面等をGISデータ化、地理情報システム化することの取り組みを行っております。これに伴い、市全域の計画図及び調書関係の全面的な精査を行いました。その結果、平成4年11月の新法指定時から現在までの約30年に及ぶ経過により、図面類の大幅な精度向上があったため、今回改めるものでございます。この表で示されました地区の位置につきましては、11ページからの総括図及び計画図にて御説明いたします。

5ページに記載の理由でございますが、生産緑地地区の全面的な精査に基づき、既に都市計画決定している生産緑地地区において、指定区域に誤りがあったため、生産緑地地区

の区域の一部を変更するためでございます。

次に7ページを御覧いただきたいと思えます。新旧対照表でございます。ここでは変更前の面積、位置、変更内容と内訳として、削除及び追加する面積、変更後の面積を一覧表に示しております。摘要欄には計画図中の地区の形態を修正したことを示す区域の訂正、また、地区の面積の精査を行い、数値を修正したことを示す精査を増減で記載しております。それぞれの面積は追加・削除を含めまして番号順に示しております。これらのうち、通常の追加指定及び買取り申出等による案件につきまして御説明させていただきます。

番号41につきましては追加を行うものでございます。

次に8ページの番号53につきましても追加を行うものでございます。

次に番号57、こちらも買取り申出に伴う削除でございます。

93につきましては追加を行うものでございます。

次に9ページの番号126及び128につきましては、法8条4項の通知に基づきます削除を行うものでございます。この理由は、市道八王子道の拡幅事業のためでございます。

次に10ページの番号144につきましては、買取り申出に伴う削除でございます。

次の番号163につきましては、こちらも買取り申出に伴う削除でございますが、城山公園の拡張部分になります。事業認可を受けた後のタイミングで今回、削除の都市計画変更を行うものでございます。表の集計は、表の下から3段目になりますが、左側に記載の変更前の面積約43万7,080平方メートル、削除面積約2,910平方メートル、追加面積約260平方メートルで、変更後は約43万4,120平方メートルになるものでございます。

ここに今回、追加・削除に関わらない、変更のない地区として7件、5,270平方メートルから、過年度の都市計画決定時までに積み上がった差の分を精査した20平方メートルを減じた約5,250平方メートルを加算しますと、全体の変更後の生産緑地地区は141件、面積約43万9,370平方メートルになるものでございます。

また、摘要欄の一番下にみなしという表現がございますが、これにつきましては、旧生産緑地法の指定に基づきます生産緑地の面積を、内数ではございますが示しているものでございます。

その下の変更概要ですが、国立都市計画生産緑地地区の変更事項として、ただいま説明しました区域の変更と面積の変更があることを示しております。件数は141件となり、面積は約44.24ヘクタールから、約43.94ヘクタールに、約0.3ヘクタール減ったこととなります。

次に11ページのA2用紙を折り込んであります国立都市計画 生産緑地地区総括図をお開きください。市内全域におけます生産緑地地区を番号とともに示しております。右下の凡例にありますように、既指定区域で今回変更のない区域は黒色の囲み線で無着色とし、新法・旧法に分けて表示しております。黄色の着色をしている区域は、計画書にて御説明いたしましたように、区域の訂正を行い、形態が変更された地区を旧法・新法に分けて表記しております。

次に、今回削除を行う区域は黒く塗り潰して表示してある部分の5地区でございます。また、今回追加を行う区域はピンク色で塗られた部分の3地区でございます。

位置の詳細につきましては、次からの計画図で説明いたします。

次の12ページをお開きください。凡例は総括図と共通でございます。ここでは、地区番号1及び160、ともに黄色に着色されており、区域の訂正により形態が変更されたことを示しております。

次の13ページも同様でございます。

次の14ページでございますが、図面の右上、番号144は、東京女子体育大学の西側に位置する富士見台四丁目地内で、黒塗り部分の面積約1,260平方メートルを削除するものでございます。そのほか、区域の訂正により形態が変更された地区及び変更がなかった地区を示しております。

次に15ページをお開きください。図面の右側、番号41番はおたか森通りの北側に位置する大字谷保字中峯下地内で、ピンク色に塗られている部分の面積約140平方メートルを新たな地区として追加するものでございます。そのほか、区域の訂正により形態が変更された地区及び変更がなかった地区を示しております。

次に16ページでございますが、番号41地区が、A3判の計画図の作成の都合上、重複して表記されております。そのほか、区域の形成により形態が変更された地区を示しております。

次に17ページをお開きください。図面の左下側、番号53は、谷保天満宮の甲州街道を挟んで北側に位置する大字谷保字仮屋上地内で、ピンク色で塗られた部分の面積約90平方メートルを新たな地区として追加するものでございます。このほか、区域の訂正により形態変更された地区及び変更なかった地区を示しております。

次に18ページをお開きください。図面の左側、番号57は青柳稻荷神社の北側に位置する青柳二丁目地内で、黒塗り部分の面積約810平方メートルを削除するものでございます。そのほか区域の訂正により、形態が変更された地区及び変更がなかった地区を示しております。

次の19ページは、区域の訂正により形態が変更された地区のみを示しております。

次に20ページをお開きください。図面の中央、番号93は、谷保天満宮の西側に位置する大字谷保字出井崎地内で、ピンク色で塗られた部分の面積約30平方メートル新たな地区として追加するものでございます。また図面の左下側、番号163は、城山公園の南側に位置する泉五丁目地内で、黒塗り部分の面積約750平方メートルを削除するものでございます。そのほか区域の訂正により形態が変更された地区及び変更のなかった地区を示しております。

次に21ページ。こちらは区域の訂正により形態が変更された地区及び変更がなかった地区を示しています。

次に22、23も同様になります。

24ページをお開きください。図面の左側、番号126、国立府中インターチェンジ料金所東側に位置する谷保六丁目地内で、細長いんですけども、黒塗り部分の面積約80平方メートルを削除するものでございます。同様に番号128は黒塗り部分の面積約10平方メートルを削除するものでございます。そのほか区域の訂正により形態が変更された地区及び変更なかった地区を示しております。

最後に、次の25ページは、同じく区域の訂正により変更された地区のみを表示しております。

資料の説明は以上でございますが、最後に手続の関係を御説明いたします。本年、令和3年9月上旬に東京都と事務打合せを行いまして、9月21日に都市計画法に基づきまず協議書を提出し、10月19日付にて、都知事から協議結果通知書を頂いております。また、都市計画の案の公告及び縦覧を11月1日から11月15日までの2週間行いました結果、縦覧者はなく、意見書の提出もありませんでした。

なお、本日の本審議会の議決をいただいた後に、都市計画変更告示を行うことを予定しております。

説明は以上でございます。御審議のほどよろしく願いいたします。

林会長： 説明が終わりました。

それでは、質疑、討論、採決の順に進めてまいります。初めに質疑を承ります。重松委員。

重松委員： 7ページ以降の新旧対照表を見ますと、精査による増減が数百平米以上になるものが幾つかあるんですけども、これはどのような経緯でなったのか、まず伺います。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 摘要欄に、精査減や精査増で、平方メートルで表記してございますけれども、この減で、ほぼ理由としましては、この30年間で所有者の方が分筆等を行ったときの公図面積ではなくて、測量をきちんとすると公図と少しずれが発生することが往々にあるんですけれども、それで出た差がこちらに出ております。大きい面積でございますと、かなりの大きい面積の精査というか誤差が生じた。それを今回、正したというような形でございます。

林会長： 重松委員。

重松委員： 生産緑地を精査した結果、増減が大きくあった場合、隣接する土地についても、そちらも変更というのはあり得るのでしょうか。市街地に生産緑地がある場合、例えば数百平米、その生産緑地の面積を減らしましたとなると、隣接する宅地が、ひょっとすると数平米分、実は広がったということもあり得ると思うんですけども、その点についてはいかがでしょうか。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 面積的には、数字は変わっているんですけども、現地の畑の形状については変わっておりません。従いまして、隣の宅地に行く行かないとか、そういうことは発生しません。現地の畑の形、大きさは全く変わっていないのですが、調書上の面積に誤差があったということですので、現地に関しましては全く変更はありません。以上です。

林会長： 重松委員。

重松委員： 隣接する土地は、その土地で、税金を課すときに何平米というのを確定しているの、そちらに影響はないということですね。ということは、税金で見ても、生産緑地で指定されているので、何百平米というのが膨らんだり減ったりしたとしても、金額的にはそんなに大きな変更はないということよろしいですか。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： はい、そのような考えでよろしいかと思えます。

林会長： 重松委員。

重松委員： 最後に、後ろの11ページ以降の資料について、旧第一種というのと、新法というのとあるんですけども、この違いについて、最後に1点だけ確認をさせてください。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 地図の凡例で、黒枠のみ、無地のところですか。無地のところにつきましては、こちらで（旧第一種）と書いてありますけれども、これは昭和50年代にございました生産緑地法を、旧と新と分かりやすく言っているんですけども、昭和50年代にありました生産緑地の、一番最初に生産緑地に指定したものでございます。こちらにつきましては10年間の縛りがございましたけれども、昭和50年代でございまして、この10年の縛りはもう解除されているところではございまして、指定のみがずっと旧法ということで残っております。新法の縦じまでございまして、こちらは平成4年に生産緑地法（新法）が施行されて、便宜上、新法と言っているんですけども、平成4年から、今度は30年間営農をお願いしますというような内容に変わっております。したがって、旧法と新法というものについては、30年の縛りといいますか、その期限があるのではないので大きく違いますので、旧法と新法は分かりやすくこのように図で示しているところではございます。以上です。

林会長： ほかにございせんか。小口委員。

小口委員： 先ほど事務局の説明の中で、今回の内容につきましては、いわゆる追加と削除、そしてまた指定の誤り、それから、どういう用語でしたかね、GIS化とおっしゃいましたか。この大きく3つの内容が含まれている、そういう御説明と認識をいたしましたけれども、それでよろしいですか。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： そのとおりでございます。

林会長： 小口委員。

小口委員： 先ほど委員の御指摘、あるいは質疑のあった、精査によるでしたか、これは、今、3つ目のGIS化という作業の中での話になるわけですか。どういう経過で修正になったのか。

林会長： 事務局。

町田都市計画課長： 面積の確認という意味で、今回、次の諮問案件になりますけれども、特定生産緑地という申請を令和2年から受け付けさせていただきまして、その中で、皆様からいただいた新しい謄本にある面積、今回の特定生産緑地に移行するときの事務により得た数字を、平成4年に指定したものと比べまして、そこで誤りや精査の必要性があったものについて、今回、一緒に正したということです。今回、特定生産緑地の受付の事務がございましたので、そこで分かった範囲を生産緑地として再決定するというような流れでございまして。

林会長： 小口委員。

小口委員： ということは、作業的には次の議題の特定生産緑地の内容と連動している。今回、この今見ているところの議案になっている、そういう内容が事務的には含まれている。精査をしたということの反映がこの議案にも含まれている。そう理解をすればいいですか。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : 次の特定生産緑地の基礎になるものが現在、審議していただいております生産緑地の決定でございます。こちらで基礎を正して、その上に特定生産緑地の網を指定するということになります。生産緑地の変更手続きの中で、特定生産緑地が次の事務としてありましたので、そこで得られた数字、面積を、今回の基本となるほうの都市計画変更に使わせていただいた。また、平成4年からお持ちの土地の方が、次の特定生産緑地におなじ畑を指定するわけでございますので、そのときに、そこにつけていただいた謄本を見て、平成4年のときと現在とで、差があった場合、正させていただいたという形になります。

林会長 : 小口委員。

小口委員 : 今の、およそ流れは分かりましたけど、そうしましたら、このGIS化ということの作業の中身、内容、どういう概要のものなのか教えてください。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : 平成4年当時、30年以上前の基図、基本となる図面でございますが、やはりこの30年間で地図の精度、作成工程による精度が、この30年間でデジタル化される等、非常に精度が高まりました。平成4年のときも、そのときでは最高の地図であったんですけども、やはりパソコン、コンピューター等での処理などになりまして、現在の地図の精度はもう比べ物にならないほど緻密にきっちりできているものでございます。平成4年のときにありました地図に、ここが生産緑地ということで着色しまして都市計画決定しました。都市計画というのは図面で決定しますので、その形が少しでもずれば、ずれた形で再決定しなければいけません。今回、見た目上の地図は同じで分からないんですけども、よく測ると、例えば1ミリずれていたとか、2ミリ減った、増えていたという状況になります。ですけれども同じ畑であるため、それを今回正したという形になります。以上です。

林会長 : 小口委員。

小口委員 : ということは、簡単に言うと、以前の図は手描きで書いていた、いわゆるアナログ地図で、この間の地図技術の発達等によってデジタル化されて、精度も向上したと。その違いである、そういう認識でいいですか。

町田都市計画課長 : そのとおりでございます。

林会長 : 小口委員。

小口委員 : 分かりました。今現在、今日現在の最新のもので今後はやっていくんだろうと思うわけでありまして、過去のアナログの手描きの地図は、これは今後、どういう取扱いになるんですか。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : 本日議決させていただきますと、この新しい図面が議定図になりますので、古いものは使わずに、新しいデジタルの図面を使用するということになります。

林会長 : 小口委員。

小口委員 : 使わないんでしょうけれども、それは記録として残すんですか、破棄しちゃうんですか。私は残しておいてもらいたいなという思いがありながら質疑をしていますけれども、どういう取扱いになるんでしょうか。

林会長 : 事務局。

町田都市計画課長 : 当初の都市計画決定されている重要な図面でございますので、保存等はまた別として残るということで考えております。

林会長 : 小口委員。

小口委員 : 分かりました。今後はデジタルの最新の、この精度のよい地図ということだと思います。先ほどの委員も気にされていましたが、そのことによって、いわゆる面積ですとか位置とか、これは現には変わらない、現状、現況というんですか、それは変わらないということでありましたけれども、これは、いわゆる図面上では、何か、影響があるんでしょうか。図面上にも影響がないという理解でいいんですか。

林会長 : 事務局。

町田都市計画課長 : 簡単に申しますと、同じ図面という意味合いですので、図面的には、形とかは変わらないということでございます。

小口委員 : ありがとうございます。

林会長 : 石井委員。

石井委員 : 小口委員の今の質疑にちょっと引き続いてなんですけども、GIS化された図面の更新の頻度は何年ごととか、その辺りはいかがお考えでしょうか。

町田都市計画課長 : 基図の使用については、東京都の所有の地図でございます。それが何年に1回更新するかは、市としてはお答えが難しいところです。東京都のほうで作成した基図を用いて作っているという状態になりますので、都の基図が変われば、市の基図も変更するという流れとなっております。

林会長 : 石井委員。

石井委員 : 我が家の周りを見ますと、建っているであろうアパートがないものでして、この基図のほうで、なかなか更新されないのかなというふうなところが分かりました。先ほどの質問、私の意図がしっかり伝わっていなかったようでして、要はGIS化されたデータ自身が、毎年毎年更新をされているか、それとも3年ごととか5年ごととかという、そういったスパンで更新なのか、その更新頻度を教えていただけますでしょうか。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : 大変失礼しました。基本的には毎年でございます。

石井委員 : 分かりました。以上です。

林会長 : ほかにございませんか。中尾委員。

中尾委員 : 今回のこの見直しで、精査による増減もあると思うんですけど、一部、宅地化されていた部分もあるかなと思ってまして、さっきの谷保の公園みたいに、城山みたいに、宅地化じゃなくて、買取りがあった場合は公園にするというのもあると思うんですけど、各散らばっている生産緑地の買取り申出とか、もしくは削減するときに、その後どういうふうに移用していくか、公園にするのか、体験型畑にするのか、いやいやもう宅地化にしていっていかなくていいのかというあたりの、その判断基準といいますか、都度都度、判断だと思うんですけども、そういった方針というか方向性みたいなもの、もしお考えのものがあればお伺いしたいと思っています。

林会長 : 事務局。

町田都市計画課長： 生産緑地につきましては、生産緑地法の中で、まず最初に公共施設に適しているという条件もありますので、まず市役所のほうに、買取り申出というのが一番最初に市に来ます。その中で、事務的な話なんですけれども、市の内部で、いろいろ土地として使う、活用する部署がありますかというような照会等を経まして、今回、城山のところはその照会の中で、公園部署のほうで拡張の計画があるので買取りますという話があったんですけども、例えばそういう計画がないところで買取りの申出が出た場合は、買取りませんというような旨の通知を市から所有者の方に出します。そうしますといろいろな手続があるんですけども、制限が解除されまして、例えば家を建てたりとか、そういうことが可能になります。

ですので、買取り申出が出て、それがどうなるかとなりますと、今申したとおり、市の公園の近くであって、公園部署が欲しいということであれば公園になりますし、そうでない場合は、今申しましたとおり、市としては買いませんというような流れで、その所有者さんの活用になるという形になります。

中尾委員： 分かりました。ありがとうございます。

林会長： よろしいですか。ほかにございせんか。なければ質疑を打切ります。

続きまして、本案に御意見がありましたら伺います。

よろしいですか。なければ打切ります。

それではお諮りいたします。「国立都市計画生産緑地地区の変更について」、本案を現案のとおり決することに御異議ございせんか。

(「異議なし」の声あり)

林会長： 異議なしと認め、本案は現案のとおり決することにいたします。

おおむね1時間半を超えましたので、ここでお諮りいたします。休憩を取りますか、続行しますか、御意見を伺います。

(「休憩」の声あり)

林会長： それでは15分間休憩いたします。再開は14時55分といたします。

( 休 憩 )

林会長： それでは、休憩を閉じて議事を再開いたします。

まず御報告ですが、重松委員が遅れて出席されましたので、出席委員数を12名に訂正します。

それでは次の議題に入ります。「特定生産緑地(国立市)の指定について」、事務局より説明をお願いします。

町田都市計画課長： それでは、第4号議案、「特定生産緑地(国立市)の指定について」を説明いたします。国立市都市計画審議会資料No.4を御覧いただきたいと思います。

1ページをお開き願います。

指定一覧でございます。左から順に、番号ですが、ここでは左側の数字は生産緑地の地区番号、右側のハイフオンの次、Tは便宜上、特定生産緑地のT、Tokuteiを表しております。次の22などの数字は申出基準日、生産緑地が指定後30年を経過する日で

すが、それが到来する年の西暦の下2桁を表しております。次からは位置、生産緑地番号、面積として、それぞれ生産緑地地区の面積、特定生産緑地の面積となりますが、既に指定されている区域と、新たに指定する区域の2つの項目が表の様式としてございますが、今回は全て新たに指定する区域だけとなります。次に生産緑地が30年を経過する日を示す申出基準日、備考欄、最後に図面番号の表示となります。

3ページをお開きください。表の最下段に合計した面積を表記しております。左側の合計欄は特定生産緑地が含まれる生産緑地地区の面積の合計で、右側の合計欄が今回、特定生産緑地として指定する面積の合計で、約28万240平方メートルでございます。今回対象となる生産緑地を特定生産緑地にしようとする比率は面積比で約92.8%となっております。

次に4ページをお開きください。総括図でございます。右下の凡例でございますが、上の段の緑の枠表示でございますが、こちらは今回の指定対象外となり、旧法指定や、30年を経過するにはまだ相当期間があるもの、また、今回30年を経過しようとする生産緑地のうち、特定生産緑地には指定しない農地、この3種類が含まれている凡例になります。凡例中段の表示は、今回、新規に特定生産緑地に指定しようとする地区でございます。一番下の段は、特定生産緑地の既指定地区の表示でございますが、今回は初めての指定ですので、今後、随時指定されるごとに図中に反映されるものでございます。

次に5ページをお開きください。特定生産緑地の指定図でございます。図中の表示は総括図と同じでございます。以下、16ページまでが指定図でございます。個々の指定図の説明は割愛させていただきます。

資料の説明は以上でございますが、最後に手続の関係を御説明いたします。本日、都市計画審議会の答申を受けた後、特定生産緑地の指定とその公示を令和4年1月1日にする予定でございます。その後、申出基準日、新法から30年を経過する日でございますが、一番初めが平成4年11月5日でしたので、令和4年11月5日の生産緑地指定のものは、その日をもって特定生産緑地としての効力が発生することになります。今回の指定におきましては、平成4年に指定された生産緑地のほか、平成5年及び平成6年に指定したのも同時に事務を行うこととしておりますので、それら、それぞれ令和5年、令和6年の申出基準日が到来した日をもって特定生産緑地としての効力が発生することになります。

説明は以上でございます。御審議のほどよろしくお願いいたします。

林会長： 説明が終わりました。それでは、質疑、討論、採決の順に進めてまいります。

初めに質疑を承ります。住友委員。

住友委員： 今、課長からの説明で、特定生産緑地が92.8%ということではございました。もしこれ解除、令和4年で解除になるということではございますけれども、公共施設として使えるかどうかということもあると思うのですが、買取りとなった場合、私はやっぱり農を守る取組というのにも必要かなと思うんですけども、例えば農を守るための取組として、土地の利活用ができないかと考えるんですけども、そうした点については、市としてはどのように考えていらっしゃいますか。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 質問の内容について、92.8%の残りの7~8%の土地について、今後買取

りが発生する中でどのように考えているかということでもよろしいですか。

住友委員： そのとおりです。

町田都市計画課長： かしこまりました。特定生産緑地に今回指定されない土地になりますと、生産緑地の網はかかっているんですけども、段階的に宅地並み課税となっていく土地になります。そして、買取り申出がいつでもできる状態になりまして、その土地所有者さんが、その土地を利用するとなると買取り申出ができるようになります。今、質問委員さんの、それを農地として維持できないかという御質問でございますけれども、一義的には生産緑地法で生産緑地にさせていただいたというのが、一番大きな農地の保全に関わる行政としての施策かと思っております。その後の土地利用に関しましては、やはり土地所有者の方がいらっしゃる案件でございますので、その方が、税金は高くなってしまいますけれども農地を続けられる、いやそれとももう、すぐ買取り申出をして、何か違う利用にされるかというのは、やはりその土地の所有者のお考えになると思いますので、先ほどの違う議案でも申しあげましたけれども、市として、公園や緑地、何かの行政の公的なものに使うとなれば買取り申出をいただいたところで、市としては検討に入ります。それ以外のものであれば、やはりその土地所有者様の利用の判断になるかと思っております。

林会長： 住友委員。

住友委員： すみません、私の聞き方が悪かったみたいで申し訳ないです。そうではなくて、買取りの申出が出たとき、市として農を守ることも必要だと私は考えているんですけど、そのまま、市が農地として利活用できないかというふうに考えているんですけども、その点に対してはいかがでしょうか。

林会長： 事務局、お願いします。

堀江都市農業振興担当課長： 今、買取り申出があった場合は、一義的には公共用地として利用されるかどうかという説明がありましたが、その中で、当然農業委員会にも、農地のあっせんということも入ってくるかと思えます。そういった中で、ほかに農地を買いたい農業者がいらっしゃれば、そういう方にあっせんをさせていただくということもやっておりますので、そこでまずは地元の農業者の方が、その農地を生産緑地として買われるかということがあるかと思えます。それ以外のものにつきましては、今、「城山さとのいえ」で農業体験事業をやっておりますが、そういったものを事業として行っていくということになれば、そこはやはり、集約して「さとのいえ」で行っておりますので、あちこちにそういったところが出てきた中で市ができるかということは、その都度検討しなければならないのではないかと思います。

林会長： ほかにいかがですか。重松委員。

重松委員： 何点か伺いたいんですけども、先ほど、92.8%と数字のお答えがあったんですけども、これは特定生産緑地として申請した土地と、現在の生産緑地の割合ということでもよろしいでしょうか。この表でいきますと、3ページの生産緑地の平米の広さと、新たに指定する区域が92.8%ということですか。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 先ほど御説明いたしました92.8%は、今回30年を迎える、要するに生産緑地の期限を迎える生産緑地のうち92.8%でございます。それ以外は何かと申します

と、旧法や、あとは新たに、最近指定されました生産緑地は、その指定から30年でございますので、まだまだ期間がある生産緑地もございますので、それ以外の、繰り返しますが、対象となる生産緑地のうちの92.8%でございます。今の御質問、3ページの生産緑地地区の合計があるんですけども、こちらは、ちょっと分かりにくいんですけども、特定生産緑地が含まれている生産緑地の数なので、あまりこの合計数字というのは、何かの分母になったりというのではなく、特定生産緑地のほうの28万平方メートル、こちらのほうが生産緑地の分子になりまして、分母のほうは対象となる生産緑地です。以上です。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : 分かりました。この92.8%という割合は、比較的高いと見てよろしいんですか。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : 今、26市、東京都内でも今、この特定生産緑地事務、進めている途中でございますので、正式な発表というか、結果はまだ出ておりませんが、今現在いただいている数値の中では平均以上の数値になっております。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : かなり意欲的に、今後も特定生産緑地の下で農業を続けていこうという意欲が高いと見てよいのかなと思います。そこでまず、旧法の実地については今後どうなるのか。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : 旧法指定の実地につきましては、繰り返しになるかもしれませんが、昭和50年代に指定されたものになりますので、今回の特定生産緑地の対象外になります。簡単に申しますと、制限の10年がはるかに過ぎておりますので、いつでも買取り申出はできるんですけども、旧法の指定の場合は制限がかかったままですけれども、その税制優遇も、旧法は引き続きかかりますので、特定生産緑地にしなくても大丈夫な生産緑地になっています。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : つまり旧法の実地についてはいつでも解除できるということで、特定生産緑地には今後も出てこないということですね。そうなりますと、新法の実地で、今後1992年から1994年の3か年以降、追加指定されたようなところがこれから特定生産緑地の申請が出てきたり、あるいは出てこなくて、宅地並み課税になったりすることによってよろしいですか。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : そのとおりでございます。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : 新法の実地で今回、特定生産緑地に申請がされていないのが、地図で、ピンクで出してみると結構あるんですね。これは追加で指定されているところも含まれていたりもするので、少なくともこれが全て未申請だというわけではないと思うんですけども、これらの土地については今後、10年以内に宅地並み課税の下で農地となるか、あるいは農地以外に転用されていく可能性が高いと見てよろしいですか。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 先ほどの総括図で、緑枠の無地の場所かと思えます。こちらは先ほど御説明させていただいたとおり旧法も含まれますし、今、委員さんがおっしゃられる特定生産緑地にしないのにも含まれます。今お話でいただいた特定生産緑地にしない土地もこの中に含まれておりますので、特定生産緑地に含まれはしなかった生産緑地につきましては、段階を、5年の激変緩和措置で宅地並み課税に上がっていくんですけども、先ほど申しましたとおり生産緑地の網がかかっており、制限はかかっておりますので、何かもし計画があるのであれば買取り申出をしていただく、そのような流れになります。

林会長： 重松委員。

重松委員： 新法の生産緑地で、今回、特定生産緑地に申請をしていなかった土地だけで結構な面積があると思いますが、これは、例えば幹線道路の沿道であればやむを得ないのかなと思うんですけども、これの中には、国立市が買取って、城山公園を広げた土地の隣接地であったり、あるいは矢川のおんだしの付近の田畑であったり、かなり国立市として、農地として重要じゃないかなというところも含まれているように見受けられます。これらの土地について、市のほうである程度、今後10年以内に買取り申請が出そうだというような土地というのをある程度リストアップして備えておくというようなことはされてますでしょうか。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： あくまで土地所有者様のお考えになりますので、それが1年後に来るのか、5年後に来るのかは分かりかねます。

林会長： 重松委員。

重松委員： そこで、土地所有者から買取り申請があったときにバタバタと対応するのではなくて、この土地は、特定生産緑地に指定されていたら、恐らく10年間は、基本農地として利用されることが期待できるわけですね。逆に新法の土地でありながら申請されていない、特定生産緑地として申請されていない土地については、今後10年間で買取り申請が出てくる可能性がある土地として、市としてある程度リストアップしておいて、申請がもし出てきたときに、すぐ対応できるような準備というのは今からしておく必要があるんじゃないかなと思うんですけども、その点についてどうでしょう。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 今、質問委員さんのおっしゃられたことは重々把握というか、考えているところでございますけれども、やはり生産緑地法の手続の流れからいいますと、やはり買取り申出という正式な書類が出てきてから照会とか、先ほどもありましたけれども、農業従事者さんに照会をかけるとか、その辺が生産緑地法にのっとってやっていくものでございますので、今、来るかもしれませんねということで市のほうで把握して準備することは可能ですけれども、その手続を進めたりということはやはりできないかなと考えております。

林会長： 小口委員。

小口委員： では伺います。御説明、また先ほど来のやり取りで、新法の指定から30年が経過をし、その期日が満了となる。それに伴っての今回の特定生産緑地ということでもありますけれども、これは、いわゆる生産緑地という形で農を守っていくということからしても、いわゆる新法の期限が切れることへの延長という理解をしていいですか。期間延長。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : 趣旨としてはそのとおりかと思えます。

林会長 : 小口委員。

小口委員 : そうしたときに、新法指定では30年だったところが、特定生産緑地、特定がついたわけですけれども、これの期間が10年ということになります。この期間の違いというのはどのように考えればいいですか。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : 法律による通知でございますので、ちょっとその過程等についてはコメント難しいんですけども、やはり農業従事者様が、今後、例えば30年という期間を設けますと、やはり30年先というのはなかなか、10年がどうかというお話もありますけれども、やはり10年という1つの将来が把握できる範囲の中という意味でつくられたのではないかと考えております。

林会長 : 小口委員。

小口委員 : 法律によるものであるからというお話でありましたけれども、この法律ということでは、国の土地利用に対する考え方というものがあると思うんですけども、これまでの経過として、市のほうで、事務局のほうで、国の動きとして得ている情報の中で、国の考えている土地利用に対する考え方、これの、これまでの経過、そしてこのところで変化してきているというふうにも思いますので、その辺の認識を伺いたいと思います。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : 国のほうで、生産緑地というか緑地、畑ですけれども、市街化区域内にある農地というのは、以前は宅地化すべきものであったんですけども、この種々、社会情勢の変化の中で、国のほうで都市農地の位置づけを、宅地化すべきものから、あるべきものへ大きく転換がございました。これを受けまして生産緑地法など関連法を改正して、このような手続、特定生産緑地などが発生した、そのような流れでございます。

林会長 : ほかにございませんか。石井委員。

石井委員 : それでは端的に質疑をさせていただきます。92.8%、大変多くの土地所有者の方々が、また再び10年間、土地指定、生産緑地としての指定を受けていただいた客観的な理由、その辺りはいかがお考えでしょうか。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : やはり営農が可能というか、営農していただける、または緑を残すというお気持ち強い中で、また、先ほどの御質問ではないんですけども、10年間という、時間が見える先の中の範囲で、農地として続けられるというお気持ちが強くなった中で、指定を申請していただいているかと考えております。

林会長 : 石井委員。

石井委員 : 私も同様に感じております。これまで国立市の姿勢として、やはりしっかりと農地を大切にしていくという、そういった姿勢がしっかりと営農者の方々に、これからも営農していきたいという形に、心が傾いていったのではないかなと感じております。そこで、10年間指定した後の、さらに今後の指定について、こういった情報はございますでしょうか。

林会長：事務局、お願いします。

町田都市計画課長：今回、特定生産緑地が10年のスタートを切りますと、10年後に、また同じく10年の延伸といいますか、繰り返すことに法律でなっておりますので、また10年後、今回、特定生産緑地に指定した農地につきましては再指定というような流れになっていくかと思えます。

林会長：石井委員。

石井委員：分かりました。また10年スパンで、今後の土地利用について考える機会がまた訪れるといったことで認識をしました。そこで、ちょっと質疑の方向が変わるんですが、今回指定されなかった農地の中で、よく道連れ解除と言われる、今現在、生産緑地、300平米以上が生産緑地に当たるという一団の土地となっておりますが、例えば150平米、150平米で、所有者の違う農地があつて、生産緑地があつて、片一方の150平米が、例えばですが、解除されたことによって、どうしてもその片方の土地も、道連れ解除という形で、生産緑地という形を解除しなければならなかったという、そういったようなことは、今回の指定の中ではあつたのでしょうか、なかったのでしょうか。

林会長：事務局、お願いします。

町田都市計画課長：そのような案件はございません。

石井委員：分かりました。以上です。

林会長：ほかにございませんか。なければ質疑を打ち切ります。

続きまして、本案に御意見がありましたら伺います。三輪委員。

三輪委員：本案、結論としては賛成であります。そもそもこの平成29年の一連の改正の趣旨といいますか、ポイントであると思えますけれども、それが、都市内での農地に対する評価の高まりと、あとはその農地を含めて、都市空間の中に緑を、より柔軟に保全していこうというところと、あとは保全に民間の活力というものを利用していこうというところが大体、およそそういうところだと思うんですけれども、その一連の経緯の中で、今回の特定生産緑地が出てきましたし、それからこの審議会でも議論しましたが、面積要件の300平米への緩和というのも出てきて、2022年問題に対応していこうというような大きな流れだと思います。

今回、これだけ特定生緑へ新しく指定されるわけでありましてけれども、それで農家さんから見たら、これもう宅地並み課税免れてよかったねというところで終わってしまうのではなくて、もともとの制度趣旨というのは、都市の中で緑を残して、それを、農地として活用するというのは当然でありますけれども、農産物の製造・加工・販売とか、レストランとかもできる。それは税金がちょっと変わりますけれども、一部できるようになっていきますので、そういったところも一連、一体となって活用して、緑を全体として保全していくというところが、この一番重要なところだと思いますので、今回、指定で終わるだけではなくて、個別の農家さんに何か介入するというのは、市としてはできないと思えますけれども、全体の政策の流れとして、指定した後の生産緑地を、また10年後とか指定していただけるように、あと、その指定した中での活用というのがちゃんと行われるように、市としても政策的なアプローチをきちんとしていただきたいと思えます。結論としては賛成であります。

林会長 : ほかにございませんか。小口委員。

小口委員 : 都市における農地というものは、やはり農業生産者の皆さんが一番、大変御苦労なことで、重要なことであります。また加えて、市民全体にも大きく地域性や文化や、様々な生活面、また地産地消というような角度からも大変重要なものである。このような認識であります。こうした中で、今、先ほど来の説明の中でも、国の土地利用の考え方も変化をされていて、都市農業を守る方向になってきているということでもあります。生産緑地というものは、都市における農地ということは、あるべきものである、そういう認識に変わってきたということでもあります。そうした中でこの生産緑地法、また新法の指定から30年間の経過をし、これをさらに延長していくという意義のある特定生産緑地ということでもあります。この制度をしっかりと市も活用し、そして営農されている皆様が、これからも、続いて農業に携わっていくことができる、そうしたことのサポートをしっかりとしていきたい。このように考えております。こうした観点から本案に賛成をいたします。

林会長 : 住友委員。

住友委員 : そうですね、やはり都市農業の保全をしていくことは本当にすごく大切なことだと思います。それとともに、今回92.8%、約93%のところ特定生産緑地に指定を受けるということは、やはり大きいところではないかと感じておるところです。また、それに伴いまして、市としても、保全しやすいような取組、どのようにしていくかということも、これからもよく考えていく必要がありますし、関係の方たちともつながりをさらに密に取っていただきたいと考えます。先ほど、私は買取りしてと考えていたのが、やっぱり農地をなくさない取組というのがどうしても必要かなと考えまして、市として、もし買取りができながら、そこで今、農をやりたいという若者や、そうした人たちに、できれば、それもそれで1ついいのではないかなというような意味合いから発言をさせていただきました。ぜひ、都市農業の発展というような課題もあるかと思っておりますので、そのことについてもしっかりと議論をしていただきたいとお願いをいたしまして、賛成とさせていただきます。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : 私も特定生産緑地の指定については賛成いたします。ただ、今回、指定の申請を通じまして、今後、10年以内に宅地並み課税されていく新法の現生産緑地が浮き彫りに、どこにどれくらいあるんだということが浮き彫りになってきました。今後、国立市が農地もしくは緑地として、どこをきちんと確保していくのかということについては、今から準備を、財政的な面も含めて準備をしていただきたいと思っております。先ほど、休憩時間の市の職員の皆さんとのお話の中で、休憩前に私が指摘した土地が、場所によっては国有地であったり、あるいは新法の、1992年から1994年の3年間の生産緑地ではなくて、それ以降の申請があった土地ではないかということも幾つかありました。

ただ、国立市に買取り申請があつて、それから、それを買取るかどうかという必要性を判断して財政措置をしていくということでは泥縄になってしまいますので、今から、この土地は、この地域については国立として、申請があつた場合は買取っていくための財政的な手立てもしていくということも内々で持っていたいただきたいと思います。と申しますのも、

昨年、土地開発公社が買取った生産緑地、城山公園の南側ですけれども、1億9,000万円かけて980平米になります。国立市が今持っている谷保の原風景基金も1億9,000万くらいしかない。2020年度末で。また、都市計画事業基金についても2億5,000万円強ということで、これを都市計画公園、もしくは都市計画緑地として市が買取っていくのであれば、都市計画事業基金で使ったり、あるいは東京都の補助金を一定程度受けることができますけれども、そのためには、あらかじめ、ここは都市計画公園、もしくは都市計画緑地として、市として押さえていきますよという方針がなければ、買取り申請があってから後づけで、ここは都市計画公園にしていきますよという対応をしていくわけにはいかないと思いますので、今から10年先のことも、今後10年間のことも考えていながら、なるべく国立市内の農地を守り育てていく、広げていくということを具体的にしていいただければと思います。以上です。

林会長： 石井委員。

石井委員： 本案件に対しては賛成の立場で討論をさせていただきます。まずもって、この92.8%、多くの土地所有者の方々が、再び10年間、生産緑地に指定をしていただいたことに関しては、心から感謝を申し上げます。また、こういった方向に向けて、事務局の皆様、また農業関係の職員の皆様も、土地所有者の方々と様々な形で意見交換等もされる中で、国立の都市農業の在り方、こういったものも話し合われてきた結果であると認識をしております。そういった中で、平成27年4月に国会で可決をされました都市農業振興基本法、その法律によって、都市部における農地の在り方が大きく変わったと認識をしております。その後におきまして、生産緑地が、一団の土地が500平米から300平米とされたことや、また生産緑地の貸借が可能になったこと、こういったことを受けまして、都市部における農地、こういったものが非常に重要であると認識をされたと思っております。

そういった中で、国立市におきましても、くにたち新鮮野菜、こちらの販売を、例えば国立駅北口ロータリーをお借りして販売をされている、また、様々な野菜スタンドでも、お手軽にくにたちの新鮮野菜、販売をされているといった事例、またさらには、災害時の協力農地に指定をされている農地、こういった形で努力をいただいているという1例がございます。そういった農地に対して、現在、農作物における盗難防止であったり、また、農地や用水に対するごみを捨てないといった、こういった方法で農地を守るという方向に向けて、ぜひともこれからも啓発をしていただきますようお願いをいたします。

そして、調布市におきましては、深大寺砂州地域という、実際に、まさに農業公園、一団となっており農地が残った自然風景、原風景が残った地域、これ同様に、恐らく城山南の地域や、また、さらにはハケ下の地域、こちらが谷保の原風景を守っていく地域になると認識をしております。土地所有者の方々と意見交換をする中で、これからも国立市内の農地が保全されることをお願いをいたしまして、賛成の討論といたします。以上です。

林会長： ほかにございませんか。中尾委員。

中尾委員： 私も賛成です。先ほど別で質問させていただいたんですけど、一度この緑がなくなって宅地になったら、なかなかそれは戻らないだろうなと思っているのと、あと住民というか、近隣の住民としても、近くにある緑地とか農地がどうなっていくんだろうと思っている方

も、多分結構いらっしゃると思っています。そうしたときに、買取り申出があってその買取りをするという手続自体は私もよく理解できたんですけど、今後なくなっていくかもしれない土地というのが、その後どうなっていくんだろうとか、緑として残るのんだろうというところの、どうしていくんだろうという腹案みたいなのところですね。そういった腹案とか作戦みたいなのところは、通常のプロセス、正規のプロセスとは違う形かもしれませんが、中で審議というか、常に検討いただきたいなと思っています。以上です。

林会長：ほかにございませんか。なければ打ち切ります。

それでは、お諮りいたします。「特定生産緑地（国立市）の指定について」、本案を現案のとおり承認することに御異議ございませんか。

（「異議なし」の声あり）

林会長：異議なしと認め、本案は現案のとおり承認することにいたします。

さて、議案につきましては以上でございますが、その他の報告事項をお願いします。では事務局。

町田都市計画課長：それでは、その他、報告事項といたしまして、「国立都計画用途地域等の見直しについて（素案）」を御説明いたします。国立市都市計画審議会資料No.5-1を御覧いただきたいと思います。

1ページをお開き願います。用途地域等の一括見直しのスケジュールでございます。このスケジュールにつきましては、東京都による区域区分の都市計画変更に合わせてものになります。左から順に、令和3年の第3回定例会建設環境委員会に見直しの素案について報告し、見直し素案についての説明会を11月8日から計5日間行いました。次に、本日の都市計画審議会への報告を経て、説明会などでいただいた御意見等を必要に応じて反映し、見直し原案の作成を行います。令和4年度になりましたら、素案から原案作成の過程で修正を行った案件を主体とした説明会の開催を、令和4年の春頃予定しております。その後、必要に応じて原案を修正し、最終的な見直し案を作成し、都市計画法の規定に基づき公告、縦覧をいたします。次に、国立市都市計画審議会に付議し、議決を得た後、用途地域等の決定・告示は、東京都の区域区分の変更と同時に令和5年の夏頃を予定しています。

2ページ目をお開き願います。用途地域等の一括見直しの変更箇所図でございます。用途地域等の変更に際しましては、原則として地区計画の策定が条件となりますが、今回の東京都による区域区分の都市計画変更に合わせて、用途地域等の変更を行う際は、地区計画を伴わない用途地域等の変更を行うことができるとの東京都の方針が示されました。この方針に基づき、国立市においても、用途地域等の見直しの検討を進めてきました。今回、用途地域等の見直しは3つございます。1つは地形地物の変更、2つ目は、完成または完成見込みの都市計画道路沿道、3つ目は、第一種低層住居専用地域の建蔽率30%、容積率60%の地区のうち、ある程度の基盤整備が済んでいる見直し可能な地区、以上の3つの理由によるものでございます。見直しの検討箇所は大きく分けまして9箇所となります。個別の内容は計画図で御説明いたします。

3ページ目を御覧ください。用途地域等の一括見直し検討箇所一覧表でございます。見直し箇所とその変更理由、現状の用途地域と見直しの内容を表にまとめています。詳細な

説明につきましては割愛させていただきます。

6ページ目をお開き願います。計画図でございます。用途地域等の変更部分と、その内容を示しております。見直し検討箇所の概要について説明いたします。

6ページ目から8ページ目までの見直し区間、番号①-1から①-3のJR中央線につきましては、地形地物の変更を理由とするものです。北地域と東・中・西地域との用途地域境は、現状では連続立体交差化する前のJR中央線の鉄道中心としておりましたが、連続立体交差化により、その位置が不明確となったため、その位置を原則として、北側に新しくできました側道の道路中心線に移設するというものでございます。

次に9ページを御覧ください。見直し箇所番号②、国立3・4・10号線沿道は、完成または完成見込み等の都市計画道路沿道を理由とするものです。令和2年度末に完成した国立3・4・10号線について、東側の沿道20メートルまでを、近隣商業地域ではございますが、容積率を300から400とし、また、現状で商業地域のエリアは駅前広場から100メートルとしているものを、新しくできた道路中心線に区域を整理するものでございます。

次に10ページから12ページまでの見直し箇所③-1から3の国立3・1・11号線沿道は、完成または完成見込み等の都市計画道路沿道を理由とするものです。現状の大学通り沿道の用途地域は、幅員44メートルの都市計画道路予定線を基準として、沿道20メートルの指定をしております。しかしながら、国立3・1・11号線につきましては、令和元年11月策定の東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針におきまして、現道合わせとする計画変更路線として位置づけられており、国立3・1・11号線は、東京都が決定する路線となっておりますが、具体的には計画幅員を現況の大学通りの幅員よりやや狭い43メートルとする内容で進めていくとのことでした。また、この都市計画変更は令和4年度中に行うとのスケジュールが東京都より示されております。このことにより、用途地域の沿道指定の基準のライン、現状、大学通りの用途地域の沿道指定基準が44メートルの都市計画道路でありましたけれども、それがなくなりますので、大学通りの官民境界とし、明確化と簡便化を図ろうとするものでございます。

次に13ページを御覧ください。見直し箇所④、国立3・4・5号線沿道は完成または完成見込み等の都市計画道路沿道を理由とするものです。東京都において現在事業中の国立3・4・5号線について、沿道20メートルまでを第一種住居地域とするものでございます。

次に14ページを御覧ください。見直し箇所⑤、国立3・3・15号線沿道は、同じく完成または完成見込み等の都市計画道路沿道を理由とするものです。東京都施行により、平成17年度に完成した国立3・3・15号線について、沿道20メートルまでを、滝乃川学園の敷地を除き、第一種住居地域とするものでございます。なお、沿道西側のエリアは四軒在家地区地区計画が決定されておりますので、今回の見直しとの整合を図るため、地区計画の見直しも一緒に行います。

次に15ページを御覧ください。見直し箇所番号⑥、四軒在家西地区、泉三丁目北地区、泉三丁目東地区、和泉四丁目西地区は、第一種低層住居専用地域の建蔽率30%、容積率60%地区のうち、ある程度の基盤整備が済んでいる見直し可能な地区を理由とするも

のです。同じ第一種低層住居専用地域ではございますが、建蔽率を30%から40%、容積率を60%から80%にするものです。

次に16ページを御覧ください。見直し箇所⑦、国立3・3・2号線沿道は、完成または完成見込み等の都市計画道路沿道を理由とするものです。東京都において、国立3・4・5号線と同じく、現在事業中の国立3・3・2号線について、沿道20メートルまでを第一種住居地域とするものでございます。

次に17ページを御覧ください。見直し箇所⑧、インターチェンジ東地区は、第一種低層住居専用地域の建蔽率30%、容積率60%地区のうち、ある程度の基盤整備が済んでいる見直し可能地区を理由とするものです。こちらも同じ第一種低層住居専用地域でございますが、建蔽率を30%から40%、容積率を60%から80%とするものでございます。

最後に18ページを御覧ください。見直し箇所⑨、谷保七丁目南地区、こちらも同じく第一種低層住居専用地域で、現在、建蔽率30%、容積率60%でございますが、そちらを建蔽率40%と容積率80%とするものでございます。なお、この一部には用途地域境を明確化するため、公園部分等でございますけれども、ダウンゾーニングする部分がございます。

最後になりますが、見直しの素案の説明会についてですが、11月8日から16日までの間で5日間行いまして、計36名の方の御参加をいただき、御意見をいただいております。また、市報10月20日号の用途地域等の見直しに関する特集号発行後、現在までに約20名の方から御意見、御質問等を寄せていただいております。今後このような御意見を検討し、見直し原案の作成を進めてまいります。

説明は以上でございますが、続きまして、四軒在家地区地区計画の変更についても併せて御説明させていただきます。国立市都市計画審議会資料No.5-2を御覧いただけますでしょうか。

1ページ目をお開きください。上から2行目、都市計画四軒在家地区地区計画を次のように変更するとの記載がございますとおり、こちらは変更後の内容を記載したものでございます。四軒在家地区地区計画は平成15年8月15日に当初決定されており、具体的な変更の内容につきましては、4ページからの変更概要について御説明させていただきます。

4ページをお開き願います。変更概要といたしまして、新旧対照表の形で表記しております。今回は詳細な説明は割愛させていただきますが、主要変更箇所としまして、沿道20メートルが今回、第一種住居地域になることから、それらに伴う変更として、5ページ目の中段より少し下ですか、住宅地区Bの制限を多くし、良好な住環境の形成を図っていくものとしております。また、高さの制限を22メートルとしております。

次に6ページになりますが、新たに住宅地区Dを設けまして、沿道タイプとして、住宅地区Bにおける制限と同一にし、同じ地区計画区域内での都市計画道路3・3・15号線沿道として、まちづくりの連続性と一体性を確保するものとしております。

最後に理由ですが、7ページの理由になりますけれども、当初決定時の良好な市街地の形成と保全だけでなく、沿道用途の変更により、幹線道路沿道の不燃化の促進と防災性の向上が図れることを記載しております。

次に8ページ、地区計画の計画図1をお開きください。地区計画区域と、個々に地区割されたエリアを、凡例の網掛けにより表示しております。図中、黄色く着色しております住宅地区Dは、従来、住宅地区Cの一部でありましたが、沿道用途地域等を設けるために新設するものでございます。

次に9ページの四軒在家地区計画図2を御覧ください。地区計画区域とともに、地区整備計画区域を示しております。地区整備計画区域というのは制限等がかかる区域となっております。さらに地区施設として環境緑地がこの地区計画にはございますので、環境緑地の位置を図示しております。こちらまでが地区計画の決定図書となっております。

説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

林会長： ただいま事務局より説明がありましたが、今回は報告とのこと。詳細、具体の質疑は次回以降となりますが、簡単な質疑等がございましたら挙手をお願いします。重松委員。

重松委員： 最初に1ページの今後スケジュールなんですけれども、この都市計画審議会で決定するのが来年度、2022年度中ということですが、これはいつ頃になりますでしょうか。と申しますのも、委員の中には11月30日までの任期の方が相当いらっしゃると思いますので、今の任期の中で決定ということになるのか、その先になるのか。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 現在、秋口程度ということで、はっきりした日付等はまだ決定しておりませんので、ちょうど1年後の11月この時期かなと考えています。

林会長： ほかにございますか。住友委員。

住友委員： ちょっと分からないんですけど、これ、全体的に見ると、用途地域変更が高さ制限とか、容積率とか、建蔽率を見ますと、どちらかという緩和ということで考えてよろしいのでしょうか。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 緩和といいますか、新しい都市計画道路などは、沿道の利活用の向上等で設けるものでございます。あと、建蔽率30%、容積率60%につきましてはアップゾーニングとなる形になります。以上です。

林会長： 住友委員。

住友委員： 特に3・3・15号線、⑤のところちょっと見てますと、見直し案ではバーになっていますね。高さがバーになっていますが、これは高さ制限がなしということだと伺ったのですが、なしということは、無尽蔵に建てられてしまうのか、その辺についてはどのようなところなんでしょうか。このバーの意味を教えてくださいたいのですが。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 14ページの計画図の左下の表の中かと思います。

住友委員： はい。

町田都市計画課長： 国立市決定で高さ10メートルというのは、絶対高さということで、都市計画として定めた高さ、10メートルとか12メートルまでが第一種低層住居専用地域にかけられる高さ指定でございます。それ以外の、第一種住居地域等は、都市計画の用途地域上、絶対高さの定めはございません。したがって、バーとなっております。

林会長： 住友委員。

住友委員： 都市計画としての高さ制限がないということは、ほかのことでは高さ制限があるということなんでしょうか。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： そのほかとしまして、その高さの隣、高度というのが書いてあるかと思うんですけども、第一種高度地区とか、第二種高度地区等で、建物の形状による高さの制限を設けております。そのほかにも、国立市ではまちづくり条例を設けており、まちづくり条例の中で高さの基準を設けております。以上です。

住友委員： ありがとうございます。

林会長： 石井委員どうぞ。

石井委員： 1点だけ。国立第三中学校周辺の住人の方からも、ぜひ今、サブロクからシハチにという声はあるんですが、ただ考えてみると、あの周辺は確かに農地が大変残っていて、広い土地利用がされるというような、農地としての活用、そういったものも残っております。ただ、今回区域には入っていない、そういったことも、いろいろ検討があつて区域には入っていないのかなとも考えられるところなのですが、実際、この用途の見直しの区域に第三中学校周辺が入らなかった理由、端的に教えていただければと思います。

林会長： 事務局。

町田都市計画課長： 建蔽率30%、容積率60%の地域というのは国立市の南部に、ほかにもあります。全てのその地域に対して調査をいたしまして、先ほど御説明の中で、都市基盤がある程度整備されたというお話をさせていただきましたけれども、簡単に言いますと、道路率が、ある一定以上あるかないかも大きな指標となっております。その辺について、今、委員さんがおっしゃられましたとおり、やはり畑が多く、細い道が通っているような場所につきましては、その方針の中で都市基盤整備がある程度整備された地域とは指定できませんので、その地域については今回、用途地域変更の区域とはしてないというようなこととなっております。

林会長： 石井委員。

石井委員： もし、その道路率というものが、明確に定めが今、決まっていて、それが答弁できるのであれば教えていただきたいのですが、いかがでしょうか。

林会長： 事務局。

町田都市計画課長： おおむね16%以上を考えております。

石井委員： ありがとうございます。以上です。

林会長： 重松委員。

重松委員： 素案については、説明会が11月に開催されておりますけれども、主にどんな意見が得られたのか。そして、それを踏まえて原案への変更点というのをどのように考えているのでしょうか。

林会長： 事務局。

町田都市計画課長： 説明会を行わせていただきまして、いろいろな方からの御意見等いただく中では、具体的にどこという場所はちょっと控えさせていただきますけれども、例えば建蔽率30%、容積率60%を建蔽率40%、容積率80%にする地域がありますが、例えばもう一声、建蔽率50%、容積率100%にならないかとかいう御意見、あと都市計画道

路沿道の第一種住居地域にアップグレードする場所では、大変賛成の御意見を多くいただきました。また、一部では、やはりこの案については反対するという御意見をいただいている地域もございました。いずれにいたしましても、先ほど説明させていただきましたように、今後、いただいた御意見を検討して、次の見直し原案の作成のときに、検討しながら、原案作成をしていきたいと考えております。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : 市民の意見を聞いた上で原案を作成していくということですが、都市計画審議会の委員として意見を聞く場というのは本日1回のみということでしょうか。その上で原案が作成されて、見直し案が作成されて、1年後の都市計画審議会で案そのものが出てくるということでしょうか。

林会長 : 事務局。

町田都市計画課長 : 現在の予定ではございますけれども、先ほどのスケジュールの中で令和4年度の春頃に、原案の説明会を開催予定ですと、お話しさせていただきましたけれども、その前に都市計画審議会を開催する予定です。その場でもう一度お話しさせていただきたいと考えています。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : 分かりました。先ほど会長のほうから、細かなところではなく、概略的なところでの意見を伺っておりますけれども、できたら都市計画審議会の委員として、具体的な意見というのを聞く場を、本日はもう、時間がかかり、2時間以上になっておりますので、別の場でも、あるいは書面ででも、募っていただければと思います。その上で、原案の作成に当たって、あるいは見直し案の作成に当たって、都市計画審議会の委員として意見をなるべく反映できるように考えていただきたいと思います。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : まだ予定で恐縮でございますけれども、4月に原案が固まった時点で、都市計画審議会で意見のほうを聴取させていただけたらと考えています。

林会長 : ほかにございますか。関口委員。

関口委員 : 1点だけ。3・3・15号は、通すときに環境に配慮するという、あるいはハケのことを大事にする、緑を大事にするというようなことで、非常に意見があったと思うんですけども、そのハケとか、ママ下湧水とか、その辺の地域との関係をどのように考えたか、基本的にどのように考えたかをお聞きしたいんですけど。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : 国立3・3・15号線で、ちょうど中ほどにママ下湧水、また、ママ下公園などございますけれども、その区域も確かに20メートルの範囲に入っております、用途地域を今回変更していきたいという区域に入っておりますけれども、公園でございますので、その土地利用が、この用途が変わることについて変わることはないかと思っております。したがって、ハケやママ下湧水というのは、このまま、自然保護、そのままの形で残ると考えております。

林会長 : 関口委員。

関口委員 : 公園、小さいですね。湧水の辺り、ハケの辺りというのは、公園だから、そのとこ

ろには大きなものは建たないというようなことだけど、周りとの関係、その公園、ハケの周りとの関係をどのように考えていますかという質問です。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : 自然保護、また、この四軒在家地区につきましては、住宅系の地区計画でございますので、先ほど非常に、割愛させていただいて恐縮ですけれども、地区計画の中で、十分にそれらをクリアできるような、制限というものを設けていきたいと考えています。また、環境緑地帯も、この地区計画には入っておりますので、環境には十分配慮した地域と認識して進めていきたいと考えております。今回は、国立3・3・15号線の沿道20メートルという中で、その道路を活用した土地利用ができるような形として設けさせていただきましたけれども、住居系または自然に対しては、十分に配慮した地区計画をセットで考えているところでございます。

林会長 : 住友委員。

住友委員 : すみません、先ほど⑤-1だったんですけど、⑤-2の、今おっしゃっている四軒在家の地区計画のことなんですけれども、これは住民の方が入って、一緒に地区計画を立てるようになるのか、それとも市だけで立てていくような感じになるのでしょうか。

林会長 : 事務局。

町田都市計画課長 : 地区計画は、一番初めはやはり住民の方からの発意でございますけれども、今回、出来上がっている地区計画を、今回のこの理由は、用途地域の変更で地区計画の内容を変更いたしますので、今回の変更は市からの投げかけというか、発意でございます。

林会長 : 住友委員。

住友委員 : ということは、ここの住民の方の合意形成というのは図らないで行くということでしょうか。

林会長 : 事務局。

町田都市計画課長 : もちろん一番大事なところでございますので、説明会開催にあたり、地権者に対しては、お知らせ等を個別に周知させていただいております。また、内容についても十分に説明した中で、御意見等いただき、決めていきたいと考えております。地域の方の合意は必要でございますので、その辺は丁寧にやっていきたいと考えています。

林会長 : ほかに。小口委員。

小口委員 : 資料の18ページを見ておりますけれども、この国立3・4・3号線と、それから大山道の交わる辺りのところを挙げてありますけれども、この図の右下のところに変更前・変更後ということを書いてあります。この中で、2番目にあるのが、先ほど説明の中でもあった、いわゆる建蔽率、容積率を下方修正した概要の話が出ていましたが、用途地域が変わらない中で、用途地域が変われば数字が下がるというのは当然、制度上そうだと思うんですけど、用途地域が変わらない中で下方修正しているという位置づけになっているのかなと思うわけでありまして。建蔽率50%であったところが40%に、同じ用途の中で数値が少なくなっている。また容積率も100%から80%になったというわけでありまして。先ほどの御説明では、ここは公園であるからということでしたでしょうか。周辺には大きく影響がない、この数字の変化、そういうふうに理解していいですか。もう一回詳しく教えてください。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : こちらの地域は、谷保第二区画整理が行われたところでごさいます、旧区画整理境を用途の境としておりました。今回このように変更させていただくのは、道路の中心とか、分かりやすい場所に用途境を持ってまいりました。先ほど公園と言いましたけれども、一部、民地も入っております。しかしながら、僅かな面積でございますので、既存不適格や、今後の土地利用に問題が起こるようなことはないことを確認しております。簡単に言いますと、区画整理境、要するに民地の境が用途境になっておりましたので、今回はそれを道路中心に持っていくという、用途地域境界線の整理という形で考えております。以上です。

林会長 : 小口委員。

小口委員 : 今後については、問題のないことを確認ということは、つまり、その地権者さんには御説明をして、十分な理解が得られている、そういうことですか。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : はい。今回、影響がある方につきましては、個別に説明に上がらせていただいております。

林会長 : 小口委員。

小口委員 : 説明をして、御理解をいただけているということですか。

林会長 : 事務局。

町田都市計画課長 : はい、そのとおりでございます。

林会長 : ほかにございますか。なければ、この件については以上とします。

さて、議題につきましては以上でございますが、その他、委員の皆様から何かございますか。あるいは事務局からありませんか。

なければ以上で、議事日程のとおり全て終了いたしましたので、これをもちまして第43回国立市都市計画審議会を閉会いたします。

本日は御苦労さまでした。

— 了 —