

## 第27回 国立市都市計画審議会会議録（要旨）

日 時	平成24年11月1日(木) 午前 10時00分～11時30分
場 所	市役所2階 市議会委員会室
議 題	「付議案件」 (1) 下新田土地地区画整理事業に係わる地区計画の決定等について（国立市決定） ・国立都市計画地区計画下新田地区地区計画の決定 ・国立都市計画公園第2・2・13号新田公園の決定 (2) 国立都市計画生産緑地地区の変更について（国立市決定）
出席委員 (敬称略)	林会長、沼崎委員、内山委員、大和委員、石井委員、長内委員、小口委員、 小川委員、田村委員、澤田委員、岡田委員
事務局等	佐藤市長、小澤都市振興部長、関都市計画課長、蛭谷地域整備課長、 町田環境保全課長、井田都市計画係長、宮澤、吉田、瀬川
傍 聴 者	なし
議 題	議 案 「付議案件」 1. 下新田土地地区画整理事業に係わる地区計画の決定等について（国立市決定） 2. 国立都市計画生産緑地地区の変更について（国立市決定）
要点記録	議案1について、原案のとおり可決された。 議案2について、原案のとおり可決された。
<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>平成24年11月1日</p> <p>議 長</p>	
<p>指名委員</p>	

## 第27回 国立市都市計画審議会

林会長 : おはようございます。本日はご多用のところ皆様のご出席をいただきまして、まことにありがとうございます。

それでは、ただいまから第27回国立市都市計画審議会を開会いたします。

ご案内にもありますように、本日の議題といたしまして、付議案件、『下新田土地区画整理事業に係わる地区計画の決定等について（国立市決定）』のうち、「国立都市計画地区計画下新田地区地区計画の決定」及び「国立都市計画公園第2・2・13号新田公園の決定と、国立都市計画生産緑地地区の変更について（国立市決定）」について、市長より付議された議案2件についてご審議をしていただきたく都市計画審議会を開催する次第です。

それでは、委員の出席であります。山下委員及び大塩委員よりご都合により欠席の旨、連絡を受けておりますので、ご報告いたします。

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日とすることにご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。

続きまして、審議会運営規則第13条に基づき、第27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岡田委員を指名いたします。

それでは、ここで市長さんからご挨拶をいただきます。

佐藤市長 : おはようございます。改めまして早朝より足をお運びいただきまして、ありがとうございます。ただいま、林会長が発言されましたように、本日は下新田の地区計画決定について、ほか1件でございます。下新田につきましては、国立府中インターチェンジの周辺にあります。先日私も工事現場を訪ねたところですが、業務地区として最適なところかなというふうに思います。しかし、住宅も混在するというのも考えますので、今後良好な業務系でありながら、地区が整ったまちづくりをしていきたいと思っておりますので、今日は慎重なご審議を賜り、その結果をいただきたいというふうに思っております。よろしく願いいたします。

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『下新田土地区画整理事業に係わる地区計画の決定等について（国立市決定）』のうち、「国立都市計画地区計画下新田地区地区計画の決定」及び「国立都市計画公園第2・2・13号新田公園の決定」の計2件につきましては、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、ご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、本日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。

付議案件『下新田土地区画整理事業に係わる地区計画の決定等について(国立市決定)』について、事務局より説明をお願いします。

事務局 : おはようございます。

説明の前に、本日の資料の確認をさせていただきます。

まず、事前に配付しました資料でございますが、「下新田土地区画整理事業に係わる地区計画の決定等について(国立市決定)」の議案書と、「国立都市計画生産緑地地区の変更について(国立市決定)」の議案書、国立市都市計画審議会資料No.1の「下新田土地区画整理事業に係わる地区計画の決定等について(国立市決定)」と国立市都市計画審議会資料No.2の「国立都市計画生産緑地地区の変更について(国立市決定)」の4種類でございます。

また、本日、机の上に配付させていただきました資料といたしまして、本日の議事日程及び平成24年10月22日付の国立都市計画の決定及び変更についての付議書の写し、また、右上に参考資料と書かれている下新田地区周辺の道路・公園等を示した図面の3点でございます。なお、この参考資料ですが、議案1、下新田土地区画整理事業に係わる地区計画の決定等についてに關しまして、国立市部分を示しただけではわかりにくいこともあることから、府中市部分も含めた土地区画整理事業の施工区域や公園の区域を示したものとなっております。ご確認をお願いいたします。よろしいでしょうか。

よろしければ、第1号議案、「下新田土地区画整理事業に係わる地区計画の決定等について(国立市決定)」を説明いたします。

都市計画審議会資料No.1をごらんいただきたいと思います。国立市では、現在7地区で地区計画が定められており、そのうち6地区については区画整理を行い、その中で地区の実情に応じて地区計画を定めております。

今回の下新田地区地区計画についても、同様に区画整理を行い、それにあわせて地区計画を定めるものでございます。下新田地区の土地区画整理事業におきましては、事業の進捗にあわせまして、都市計画の手続きを進めてきました。その内容ですが、国立都市計画地区計画下新田地区地区計画の決定、そして、国立都市計画公園第2・2・13号新田公園の決定の以上2件でございます。

表題に国立市決定とありますが、これは都市計画法に基づき、決定権者が国立市と定められているため、明記しているものでございます。

最初に1ページをお開きください。1件目は「国立都市計画地区計画下新田地区地区計画の決定(国立市決定)」でございます。名称は下新田地区地区計画でございます。位置は記載のとおりですが、後ほど4ページの位置図のところでご説明いたします。面積は約3.5ヘクタールでございます。

次に、地区計画の目標でございますが、本地区は国立市南東部中央自動車道国立府中イ

ンターチェンジの東側に位置し、土地区画整理事業により公共施設の整備が行われた地区を中心とした区域であります。国立市都市計画マスタープランにおいて、インターチェンジ周辺は交通の要衝である特性を活かした業務地を誘導するとされており、土地区画整理事業により整備された基盤整備を活かして、業務系施設を中心とする良好な市街地環境を誘導するとともに、その環境を維持していくとしております。

土地利用の方針といたしましては、地区計画区域内を主に土地区画整理事業の行われている区域である業務地区Aとこれに隣接する区域である業務地区Bの2地区に区分し、定めています。土地利用の方針の内容ですが、業務地区Aは隣接する住宅地等の環境にも配慮した工業・商業・業務施設を中心とした市街地の形成を図る。業務地区Bは業務地区Aと一体的なまち並みを形成するため、都市基盤の整備を視野に入れ、良好な市街地環境の保全を図るといたしました。なお、地区の範囲につきましては、後ほど5ページの計画図1のところでご説明いたします。

次に、地区施設の整備の方針ですが、地区内の防災性の向上及び交通の利便性を図るために区画道路を整備する。また良好な市街地環境を形成させるため緑地を整備するとしていたしました。

次に、建築物等の整備の方針ですが、環境に配慮した工業・商業・業務地区への誘導並びに良好な市街地環境の形成と保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等への形態または色彩その他意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定めるとしてあります。

次に、2ページをお開きください。地区整備計画についてですが、今回は業務地区Aに地区整備計画を定め、その面積は約1.7ヘクタールとなります。地区施設の配置及び規模では、道路として区画道路1号から区画道路6号を定めています。また、その他の公共施設としまして、緑地1号から緑地3号を定めています。

区画道路の幅員、延長、緑地の面積については記載のとおりでございます。なお、地区施設の配置につきましては、後ほど6ページの計画図2のところでご説明いたします。

次に、3ページをお開きください。建築物等に関する事項ですが、これは全て業務地区Aに関する事項となります。初めに建築物等の用途の制限ですが、1. ホテルまたは旅館、2. 劇場、映画館、演芸場または観覧場、3. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第8号に該当する営業に係る施設、4. 建築基準法別表第二(り)項第3号及び4号に掲げるもの、5. 畜舎が建築することができないように定めております。

次に、建築物の敷地面積の最低限度ですが、200平方メートルとしております。

次に、壁面の位置の制限ですが、外壁またはこれにかわる柱の面から道路境界線までの距離は、地盤面からの高さが10メートル以下の部分にあつては0.75メートル以上とし、地盤面からの高さが10メートルを超える部分にあつては2メートル以上としなければならぬとしております。

次に、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限ですが、建築物の外壁及び屋外広告物の色彩は、周辺の景観に配慮した色調とするとしております。

次に、垣またはさくの構造の制限ですが、道路に面して垣またはさくを設ける場合は、

生け垣とするよう定めております。

最後に、土地の利用に関する事項として、敷地内の緑化に努めるものとするとしております。

次に、4ページをお開きください。位置図になります。場所は国立府中インターチェンジの東側、都立府中西高等学校の北西側に位置し、赤線で囲まれたところが地区計画区域、黄色に黒の斜線が引かれたところが地区整備計画区域を示しております。

次に、5ページをお開きください。計画図1になります。地区の範囲を示しております。桃色の部分、面積約1.7ヘクタールが業務地区A、ブルーの部分、面積約1.8ヘクタールが業務地区Bとなっております。

次に、6ページをお開きください。計画図2になります。地区施設の位置を示しております。数字でお示ししている1から6が区画道路になります。数字の前に緑と書かれている緑1から緑3が緑地になります。

次に7ページから9ページは、2件目の国立都市計画公園第2・2・13号新田公園の決定（国立市決定）になります。

最初に7ページをお開きください。国立市下新田土地区画整理事業により整備される公園を府中都市計画事業日新町四丁目土地区画整理事業により整備される公園と一体的に利用できる公園として計画するもので、国立市都市計画公園の中に新たに追加するものでございます。種別は街区公園、名称は第2・2・13号新田公園、位置については記載のとおりですが、後ほど9ページの計画図のところで説明いたします。面積は約0.05ヘクタール、備考欄は主な公園施設で、園路、植栽帯としています。

次に、8ページをお開きください。新旧対照表でございますが、新設公園のため7ページの表とはほぼ同じになりますので、説明は省略いたします。

次に、9ページをお開きください。計画図でございますが、下新田地区地区計画区域の南の端、行政境のところが計画区域となります。先ほど説明したとおり、国立市、府中市それぞれの区画整理事業により整備される公園を一体的に利用できる公園として計画するもので、本計画図では、国立市の部分の公園を決定するものとなっております。

最後に手続きの関係になりますが、本年8月17日に東京都へ協議書を提出し、下新田地区地区計画については9月10日付、新田公園については8月30日付にて協議結果通知書をいただいております。その後、市報9月5日号で都市計画の案の縦覧をご案内いたしまして、都市計画の案の公告及び縦覧を9月14日から9月28日までの2週間行いました。その結果でございますが、縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。

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

以上が、「下新田土地区画整理事業に係わる地区計画の決定等（国立市決定）」につきましての説明となります。ご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。

大和委員。

大和委員： それでは、何点か質問させていただきます。

今回の下新田地区の区画整理の中では、ご説明がありましたとおり、府中、国立分と分けた中で、ともに共同でやっているという事業だと思んですが、この地域、ご存じのように俗に国立で言うホテル街というところがあって、今回のA地区、B地区という中では、今までのホテル形式の部分を今回はA地区については住宅等に配慮した、環境に配慮し、業務地区として位置づけたいということでもあります。そういった中では、この区画整理に伴って、一番の問題となっております道路の問題なんですけれども、この地域は大体6メートル道路で大型車が入れないということで、実際にはその経過もあってホテルしか建てられなかったと。本来であれば工場を誘致して、工場が入ってくるために大型車が車両制限があって入れないということだったので、今回、その道路整備について8メートル道路ということが書いてありますけれども、この全体の中で、流れとしては大型車が入ってきた場合、どういったルートで抜けていけるのか。甲州街道から中央高速インターのほうから入ってきて、例えばここに新たに大きな事業車が入ってきた場合、この区画整理地区内を縦横無尽に動けるのか、それとも規制がかかってくるのか、その辺についてまずご説明をいただければと思います。

事務局： それでは、資料No. 1の6ページでご説明させていただきます。

既存道路で大型車両が通行できるルートになりますが、図面上部のちょうど計画図2のところに伸びている道路があります。こちらの先が国道の日野バイパスになります。この計画図2のところから、今現在大型車両が進入できることになっておりまして、この区画整理事業に基づきます整備で、区画道路3号、黄色い着色のところと区画道路6号、青色の着色のところにつながるようになります。

区画道路4号については、市道の八王子道と言いまして、ちょうど西側の地区計画境の赤線の道路に該当しますが、こちらからのアクセスしかないということになります。現況、幅員6メートルで大型の規制がかかっている、今、委員のおっしゃったとおりになります。そこで、市のほうで市道八王子道を図面上の計画図の「計」が多摩青果市場の西側に当たりますけれども、ここから区画道路4号の交差点までを8メートルに拡幅する計画を今進めております。先日、地権者への測量説明会を実施したところです。平成25年度から順次用地取得をして、その後、拡幅整備する予定となっております。

さらに、道路整備前にもし企業がこの下新田地域に立地された場合は、申請によりまして、この現況のまま道路を指定車両のみが通行できるということで警察との確認がとれております。その他なんですが、8メートル道路が区画道路1号、赤いところと区画道路2号、緑の破線のところ、国立市域内でなく府中市内にも左右に伸びているような図面になっております。これは8メートル道路なんですけれども、2メートルの歩道が片側につきまます。そうしますと車道部分が6メートルということになりますので、大型車両の規制がかかってしまうということです。ですので、先ほどご説明しましたルートでもって、大型車両が通行できるということになります。以上です。

大和委員： ありがとうございます。そうしますと、今のお話しですと、日野バイパスから来る、俗に言う国排道路の部分は今後広がっていくということで、これは長年国立市の懸案事項として残っていた部分がやるということで、この地域にとってはすごく新たな企業誘致も含

めて、よりよくなるのかなということ、ただ、今聞いている中では、この府中境の部分もありますけれども、外周を1周回って回ることができないみたいなので、その辺では少し不便さが出るのかなということ、若干危惧をするところですが、まず、第一歩ということではすごくよくできるのかなと思います。

もう1点、初歩的なことの質問で恐縮なんですけど、今回A地区、B地区という形で指定をしたんですが、A地区は今回指定をした形ですね。B地区というのは、俗に言う今までのホテルがあるわけですけども、この規制についてA地区とB地区の大きな違いというのは、ホテルをやっていいかみたいな感じにもとれるんですけど、それ以外に今までの規制を新たなB地区にはかけられるのか、それとも既存のままそこはもういじれないと。同じ一体型の下新田の地区計画なんだけれども、その辺はどうなんですか。

事務局： 業務地区AとBには、やはり地権者の意識という違いがあります。業務地区Aのほうは土地区画整理事業を行っているということもありまして、地権者総意で地区計画の提案がされてきていると。一方で、業務地区Bのほうは、土地利用が既にされている地域として、区画整理事業の区域外でもあります。関係権利者の意識も違っておるところから、さらに業務地区Aについては、区画整理事業を行うという前提で地区計画をかけるという約束ごとにもなっております。したがってスケジュール的なところ、または重要度におきましてもA地区だけに地区整備計画をかけて進めていっているという事情がございます。

今後なんですけれども、業務地区Bのほうにつきましては、土地利用の方針を示させていただいておりますので、今後、土地利用の転換期を見定めまして、地区整備計画を設定できればと考えております。

大和委員： ありがとうございます。そうしますと、A、B独立してやっているということで、再確認も含めてなんですけど、言葉が間違っていたらご指摘をいただければと思いますが、B地区、今、ホテルが建っていますけれども、仮にあれが古くなって建てかえをしたいといった場合、建てかえができるのか。例えば、もしかしたらその地区計画がAのほうではそういったホテルは建ててはいけませんという地区計画になっているわけですから、もしそれがBに及ぼした場合には、中三丁目じゃないですけども、明和マンションではないですけども、不適合建築物という言葉が適切なのかどうかかわからないですけども、建て直しができないということもあり得るのかなというふうに思うんですけど、その辺の再確認をさせていただければと思いますが。

事務局： 用途地域上はホテルの再建築は可能でございます。一方で、国立市は国立市ホテル建築規制に関する条例を持っていて、その条例に基づく施設整備をしていただく必要がございます。

大和委員： ありがとうございます。そういうことであれば、そういうふうな形で理解いたします。あと最後に1点なんですけど、今回この区画整理によって緑地が当然何箇所か出たという形で、緑地の中で国立分と府中分がちょうど合わさっている部分がありますが、この場合、この合わさった部分のほとんどが府中分の緑地の平米数になるんですけど、この管理は国立市の部分だけは国立市で行って、残りを府中がやるのか、それともそれは府中がやってくれて、国立市はそれに対してそれなりの費用を払うという形になるのか、その辺を最後に質問させていただきます。

事務局：今、大和委員からご質問があったことなんですけれども、実際、国立分が520平方メートルになりまして、府中分が2,550平方メートルになります。大きさ的には府中市のほうがかなり大きい部分を占めることになります。その中で、両組合の中では、同じ公園の1つの公園の中で、管理を別々だと今後の維持管理にも支障が出るというお話しもありまして、組合同士の中では今のところ府中市のほうに維持管理をお願いしたいという考えは持っております。ただ、その辺の維持管理の関係ですが、まだ府中市と今後、これから公園の工事に入りますので、細かい計画もこれからお互いの両組合、両市で調整していく中で、維持管理も含めて今後調整をさせていただきたいと思っております。以上です。

大和委員：ありがとうございました。

林会長：ほかにございませんか。

内山委員。

内山委員：私も1点だけ聞きたいなと思っていましたが、大和委員に質問されちゃったんですが、業務地区Bの問題、これは地区計画の範囲に入っていますね。入っているのになぜ業務地区Bが何のあれもないのかなと、既存の施設もありますし、この問題を抜いて地区計画をかけていくわけですよね。そこには何の制限もないということになりますよね。私の考えだと、地区計画というのは当然みんな制限を受けるという認識がちょっとあったものですから、地区計画が入っていて制限が何もない、用途も何もない。そういう地区計画でいいのかなと私はちょっと漠然と思ってまして、その問題がほっとらかしで地区計画だけ赤線を引いたのが、果たしてそれが地区計画として許せるのかという問題を、私は思っています。大和委員の質問とちょっと似ているんですが、そこら辺は市の当局の見解を今後の地区計画の参考事例にもなるとあまりよくないなということも思うし、どうなのかなという見解をひとつもりたいなと思っています。

事務局：昨年度、都市計画審議会にかけさせていただきました城山南地区地区計画にも同様な地区整備計画をかけていない地域は含まれていたと思います。こちらのほうは下新田地域になりますけれども、土地区画整理事業が行われている区域と行われていない区域という、その中で地区計画の区域といいますのは、区域を定める場合、地形地物というところで線引きをしなければならないルールになっております。その際に西側を市道の八王子道という道路で区域どりをしなければならないという部分があります。区画整理事業区域で地区計画の区域どりをできれば、このようなことはないんですけれども、北側は水路、東側は行政境、西側は道路というところで決めなければならなかったのも、このようなブルーの部分が入っているというところでもあります。

さらには合意形成をもって整備計画を決めるという時点で、先ほどもお話しさせていただきました地区計画に入っていない区域の地権者の方々の合意形成、もう一方で、区画整理事業の事業中の期間の中で地区計画を定めていくというスケジュールを見定めまして、東京都とも協議した結果になりますけれども、ブルーのところについては難しいだろうという判断をさせていただいたところです。

内山委員：要するに取りつけ道路がちょっと足りないから、そこへ入れなきゃまずいという話を言っているわけ。



事務局 : 桃色のところの地区整備計画とブルーのところの地区整備計画、かけていない地域の位置づけについてご説明させていただいたところなんですけれども。

補足ということで今、課長のほうで説明したとおりなんですけれども、補足ということで、少しかみ砕いてお話ししますと、今、ごらんいただいているのは多分この図面だと思うんですけど、色分けがされている部分は民地の境になっています。ブルーと桃色というんですか、この境は全て民有地と民有地の境になっておりまして、地区計画を定めるときは、課長が申しました地形地別という言葉があるんですけれども、道路であるとか水路であるとか鉄道であるとか、そういうところで仕切るという約束ごとがありますので、その場合、この桃色の部分だけを地権者の合意がされましたので、桃色の部分だけ地区計画を定めるということが逆にいうとできないルールになっております。そのために、ブルーの部分の区域を拡大をして、道路から道路まで、水路から水路までとそういう区域にせざるを得ない区域になっております。

そういう中で、ブルーの部分も桃色と同じルールにしようかという議論があるわけなんですけれども、これは既に既存の土地利用が終わっておりますので、終わっているというのは既にホテルが建設されている、倉庫が建設されているということで、桃色と同じ地区計画の内容の合意がされないということですので、合意形成を得る地区計画でございますので、桃色の部分が規制値が入り、ブルーの部分については方針を納得いただいて、方針の部分についてご協力をいただくという内容になります。

沼崎委員 : そうすると例えば、ブルーの方が建て直しをすると、普通の住宅でもいいんですけれども、そうした場合に例えば75センチ下がれとか、そういうのは適用されるんですか。

事務局 : 75センチの壁面後退については、図面で申し上げますと桃色のほうになりますので、既存の倉庫のところには及ばないということになります。

沼崎委員 : Bの人が今は住んでいて、例えば何年後かわかりませんが、建てかえるときにはこの新しい今の地区計画の基準が適用されるかどうかという、そういう質問です。

事務局 : ブルーの中に建っている建物については、地区整備計画の中に規定されている基準は該当しないことになります。

沼崎委員 : 今後もそうなんですか。

事務局 : 今後もです。

沼崎委員 : そうすると何が意味がないような気がするんですけども、前の城山南のときもそうだったんですけども、もともと区画整理から賛成してくれそうもないなと思って、そこは外しているわけですよ。今度は地区計画のときはそれを含めて区画の基準があるとしても、全部含めてやっていると。今後も建てかえのときはそうならないということでは、何か意味があるのかなという気がするんですけども。

事務局 : ブルーの地域も今後、地権者の合意が得られれば基準を設定することは可能です。

沼崎委員 : 可能なんだけれども、やらなくてもいいという理解でいいわけですよ。従わなくてもいいと。

事務局 : 地区整備計画を定めるためには地権者の合意が必要ですのでということになります。

沼崎委員 : わかりました。

それともう1点お願いします。城山南の場合は前から決まっていたみたいなんですけれども、

泉という地区に今度は町名地番がなっていると。もともとそれは区画整理ではなくてその前から決まっていたということらしいんですけども、今回の場合はどういう地名になるんですか。

事務局：今回こちらの場合は谷保という地名になります。

沼崎委員：そのままということですね。わかりました。ありがとうございました。

林会長：ほかにございませんか。

長内委員。

長内委員：この区画整理は最初から府中部分が相当多くて、国立部分が少ないよというところから始まって、そして、基本的にはこれは組合施行ですから、全部基本的には合意がとれていますよという報告を受けてきて、ずっとやってきていることです。

他の市の内容について調べたり、それから、聞くことというのはなかなかできないことで、通常なかなかしにくいことなだけけれども、今、こういうふうな形で出てきたら、ブルーの部分については合意がされていないんだというふうな話が出てくるわけです。私はもうこれは最初から合意がなされて、ずっと進んできたものだろうなというふうに思っていたら、国立市の部分だけで見ると飛び地になっちゃって、城山南のところはあれ、外しても飛び地じゃないんだよね。端っただけ、東側だけ外しただけだから。

そういうふうなことを考えると、これしっかり合意をとるように努力をどのぐらいしたのかなという感じが実を言うとこの地図だけを見るとします。ところが、全体図で見ると、府中のところの詳しい中身というのはわからないけれども、相当な広さでやっているんだなということに改めて感じるけれども、国立部分できちんと話し合いがされていたのかなと、これはほんとうにいいのかなという思いがちょっとします。区画整理というのは、まちづくりの中での相当骨格部分を占めますから、どういうふうな形のまちをつくるのか、それから、補助金もちゃんと投入されているけれども、しかしながら、区画整理組合という中身はなかなか実態がわかりにくい、そして、審議会のチェックも入らない、入りにくいところですから、そういう点では誰もがわかるように公明正大にきちんとそごのないように進めていただきたい。そしてまた、今回みたいに府中と一緒にですから、ほんとうにわかりにくいところです。これ、一言言っておかないとちょっとがっかりしたなという感じをします。

いずれにしても、ここの合意されている方たちにとっては、よかったなというふうなことだと思うし、端であろうと国立市の一部ですから、そういった点では道路も広がって住みやすくなる、使いやすくなるという点では非常にいいことだなと思います。しかしながら、補助金がきちんと入っていることですから、チェックをきちんとするという点、それから、城山南のときもそうでしたけれども、補助金の使い方がきちんと公明正大になっているのか、それから、入札の仕方がきちんとなっているのか、それから、市の基準にきちんと合っているのかということ、それから、今までずっと言われていたけれども、大きな工事をするとすると、ゼネコンしか受注しないんです。

ところが、こういうのは分けたほうが地元の業者が入りやすいんですよと、そして、最近安くなっているんですよと。地元の業者に仕事をやったほうがいいんじゃないですかという意見も出ている。そういった点では、その辺のチェックとといいますか、その辺の考え

方はどういうふうになっているんですか。全くここはわからない。その辺の考え方はどうなっていますか。

事務局： 工事の発注の仕方ということですが、今回、府中市の日新町四丁目土地区画整理事業と一体として工事を発注させていただいたところです。工事の発注の方法につきましては、各組合で合同の理事会等を開きまして、どのような方法が一番いいのか検討した結果、確かにゼネコンになってしまったんですが、入札参加希望を提出された業者の中から東京都内の区画整理を幾つやっているか等で点数分けをして、上位13社か10社だったと思いますが、そちらの業者を指名させていただいて、指名競争入札という形になっております。あと補助金とか市からの助成金は当然入ってございますので、その辺の設計の内容はその都度市のほうに設計書と図面を出していただいて、細かいチェックはさせていただいております。

長内委員： 区画整理というのは大体道路をつくったり土管を埋めたりするような工事だから、基本的には市の業者でもちゃんと指示に従ってやればできる仕事というのは、たくさんあると思います。そういった点では、今まで都のどんな工事に携わってきたかという点数よりも地元の業者をきちんと使うような方法なども工夫はできないのかどうか、ちょっと一言。

事務局： 確かに工事そのものを細切れにして、小さい形で範囲の中で発注をしていけば、市内業者さんも当然とれる形の範囲となると思います。ただ、そうしますと工事の設計上、諸経費がかなり高くなってしまうということもあり、各両組合の理事会の中で、経費、工事費を抑えるためにも一本化工事として発注をしたいということになりまして、今回のような形の発注の仕方となった次第でございます。

長内委員： 工事のその目的を達成するというのもそうだけれども、この工事することによって市内の方たちに仕事がきちんと回るということだってあるわけですから、大きくまとめれば結局、地元業者は排除されちゃうんです。もしあれだったら下請けにでもいいから入れるような方法も含めて、考えていただきたいということ。どうですか。

事務局： 今回受注した業者には、契約当時にできる限り府中市、国立市両市の業者を下請けとして入れていただきたいということは両理事長からお願いはしております。

長内委員： 強く言ってください。

林会長： ほかにございませんか。

澤田委員。

澤田委員： 今回この地区計画として、特に業務地区Aはこのような制限のもとに計画されるというふうに今、お話をお伺いしましたが、逆に府中市側の計画についてこれと同期がとれているかどうか、ちょっと教えていただきたいなと思います。実際にそのときに私も先日、くにたちウォーキングでこの辺を歩かさせていただきましたけれども、ちょっと府中市側かどっちか住宅地になっています。

そのときに質問したい点として2点目なんですけれども、紙の1ページ目の土地利用の方針というところで、業務地区A、「隣接する住宅地等の環境にも配慮した」とあります。これは具体的にどういうことなのでしょう。総論はこうなのでしょうけれども、具体的に逆に言うとそこに立地する商業施設の業者さんですか、そういう人たちがこれについてどう考えればいいのかというのが、これを見ただけでは私はちょっとわからないので、

この辺についてご説明いただければと思います。

事務局： 府中市域内の区画整理事業の用途地域になりますけれども、こちらが一種低層住居専用地域という用途地域になります。建ぺい率が50%、容積率100%、絶対高さが10メートルという住居系の用途地域に入っている関係もございまして、この1ページの土地利用の方針に接する住宅等の環境と入れさせております。

あと、地区整備計画の中のさまざまなところにもこういった住居地域と準工業地域の境にあるという条件を加味しておりまして、最低敷地面積の200平方メートルですとか、垣、さくを設ける場合の基準ですとか、壁面の後退についてもこういった住居系が隣り合っている状況を配慮して設定されたものです。

澤田委員： そういうことであれば、例えば3ページ目なんですけれども、業務地区Aでこういう制限があったり、壁面の位置の制限とか、あと景観ですとか色彩の問題とか、これももちろんいい話だと思いますけれども、府中市側と協議しながら色調とか景観とかあわせたものになっていくということよろしいでしょうか。

事務局： この地区計画を決定する上で、府中市との地区計画等のすり合わせ、協議等を重ねて決めさせていただいたところです。

林会長： ほかに。

小口委員。

小口委員： それでは、質問をいたします。

今、澤田委員からお話がありましたこの資料の1ページ目の業務地区Aのところにおいては、この環境にも配慮したというのは、具体的にはどういう意味合いなんだというご質問がありました。私も同じ趣旨でこの業務地区Bのほうに目を向けますと、この文言の中に「都市基盤の整備を視野に入れ」と書いてあります。今、Aのほうのお話はありましたし、また具体的には課長のほうからは、同じページでいえばその下の建築物等の整備の方針の中に書いてあるようなものを指しているんだという趣旨のお話だったと受けとめましたけれども、このBのほうの都市基盤の整備という部分ではどういう内容になっているのか、教えてください。

事務局： こちらは地区計画の整備開発及び保全に関する方針を決めさせているところですが、将来、そういった整備計画を設定する場合には、土地利用の転換期あるいはこういった都市基盤の整備ということの時期を見計らいながら合意形成をとり、地区整備計画を必要に応じてということになりますけれども、設定していくことを考えております。

小口委員： わかりました。ということは今回のこの方針等の中には、特に具体的には含まれていなくて、将来の時期、時点において都市基盤の整備というふうに言われる部分のことを将来的にしっかりと見定めてやるべしというところを今回は視野に入れてつくったという理解でよろしいでしょうか。

事務局： そのように考えております。

小口委員： わかりました。

それでは、もう1点。今、先ほど長内委員のほうからご指摘のあったこの5ページ目の図ですけれども、色が二通り、2色というふうになっていて、長内委員のおっしゃっていたのは、できるならばこれが1色であるべしというような意味合いで質疑をなさっていた

のかなというふうを受けとめたわけですが、現にこのように2色になっているということからして、これが我々この都市計画審議会ということでは、審議をする中でこれが妥当性を持ってここに出てきているんだということをしかりと位置づけを当局のほうからお示しをいただいて、これまでのご説明の中でもAという部分、Bという部分の現況の違いによって、むしろBの皆さんには合意がとれなかったということではなくて、この2色として一体の計画ということで妥当性を持っているんだということをしかりとご説明をいただかないと、我々も自信を持ってこれを審議をしていくことができないものですから、そこの部分をご説明を願いたいと思います。

事務局：今回、地区計画の区域を設定していただいて、おっしゃられますとおり、業務地区A、Bと2種類あります。Bについては地区整備計画までには至らなくても、1ページにあります方針については、地権者の合意はいただいているという位置づけになります。

小川委員：大分簡素なお答えでしたけれども、私の問題提起からすると合意が得られた範囲を今、お示しをいただいたのかなというふうに理解をいたしましたけれども、こういう形の中で今回のこの地区計画というところで提案がなされているんだということで理解をさせていただきます。

林会長：小川委員。

小川委員：では、質問させていただきます。

すみません、今日いただきました参考資料の中に、これまで説明を受けたときには緑地は1から3までだったんですけれども、きょう来ました机の上に4号緑地というのが入っているんですけれども、これはいただいて説明を受けたときの面積上もちょっと違うんですけれども、今まではこの4号緑地とありましたところは3号になっていたと思うんですが、この辺の表記の違いについてご説明いただけないでしょうか。

事務局：わかりづらくて申し訳ございません。本日、参考資料としてお配りさせていただいたものは、土地区画整理事業の図面になります。一方で、本日お諮りさせていただいていますのが地区計画の決定ということになりまして、地区計画の中の緑地について、地区施設と決めさせていただくのが1号から3号。公園に付属しています参考資料の2号緑地については、一体的に都市計画公園という位置づけで2・2・13新田公園の中に含まれている公園と位置づけて、都市計画のご提案をさせていただいているということになります。

小川委員：そのご説明はわかったんですが、なかなか市民にわかりにくい感じになるのかなと思います。地区計画に関しては、緑地1号、緑地2号、緑地3号という形になり、都市計画になると1号緑地、2号緑地、3号緑地、4号緑地までであるという形だということですね。そして、面積も今、ご説明を受けている上では、ちょっと私が都市計画上3号緑地、4号緑地を足して164になるんですが、資料で示された2ページにあるところでは、面積上の数は異なるのはもう一度説明をお願いいたします。

事務局：説明が足りなくて申し訳ございません。参考資料にあります番号は区画整理事業の番号の振り方になっておりまして、番号にずれが生じています。2号緑地というものが、7ページの新田公園の面積に含まれてしまっていますので、区画整理の面積上、公園470平方メートルと2号緑地の51平方メートルを足しまして、0.05ヘクタールということで、残ります参考資料上の1号緑地、3号緑地、4号緑地の番号がまた振りかえさせてい

ただいまして、緑1、緑2、緑3という番号が整合しておりませんが、都市計画にはそういうことにさせていただいています。

小川委員： させていただくというかそういう決まりということなんですね。させていただいているわけではないんです。そのように理解いたしました。

それで次の質問になります。大和委員の質問の中からわかってきたことの中で、今、幅員が2ページで示されていますが、その中の例えば区画道路2号などは歩道がその8メートルのうち2メートル片側につくという説明をいただいたんですが、この道路の幅員の中の歩道、車道のあり方などは、説明をしていただくと1号から6号はどのようになるんでしょうか。

事務局： 資料1の6ページでご説明させていただきます。区画道路1号は8メートル全幅になりまして、その中に2メートル歩道が整備されます。2号につきましては、同様に8メートルの中に2メートル歩道、片側歩道になります。区画道路3号については8メートル道路、歩道はつきません。路側帯が入ることになります。4号についても同様です。5号についてはわかりづらいんですけども、この府中の中の道路の一部、隅切り部分が入っているということで表記させていただいております。区画道路6号についても7メートル幅員で整備されるということになります。

小川委員： すみません。今の6号は歩道がないということでしょうか。

事務局： こちらの6ページの図面で6号なんですけれども、こちらは歩道なしの7メートルということになっております。以上です。

小川委員： わかりました。

また別の質問になりますけれども、皆様の委員から出たように、今回区画整理としては全体としてあるんだけど、その中に業務地区A、Bと分かれていて、そして、地区Aには用途の制限がかかるということでした。そのあり方は地区計画はほんとうに地権者の合意というのが基本ですので、それに基づいてこのような形になっているということも理解しております。

それで地区Aのほうでちょっと伺いたいんですけども、用途の制限がかかるということの中で、先ほどのご説明の中にも隣接している府中市には都立高校もあります。そして一種低層住専であるということもご説明いただきましたので、その上で伺いたいんですが、例えば工場はここが建つことができる、工業・商業・業務施設がここでは立地ができるんですけども、例えば産廃業者、破碎機あるいは焼却炉を持ったような産業廃棄物業者などはこの中だと制限に入るのか、建てられないものとして入るのか、そのあたりをちょっと伺わせていただけないでしょうか。

事務局： 大規模の場合ですけれども、民間の産業廃棄物施設は建築基準法第51条の規定によりまして、都市計画審議会が支障がないと認め、許可した場合に建築できることになります。許可に当たりましては指針に示されているんですけども、原則施設の100メートル以内の区域が準工業地域に指定されていること、また、100メートル以内に住宅や学校等がないことという規定があります。この規定を照らし合わせますと、この地域内にそのような施設の立地はほとんど無理だろうというように考えております。

小川委員： わかりました。ありがとうございます。

林会長 : ほかにございませんか。

石井委員。

石井委員 : ちょっと端的にお尋ねいたします。

この区画整理における減歩率、何%になりましたでしょうか。

事務局 : 減歩率は約30.6%になります。

石井委員 : これは国立市、府中市総合でということでしょうか。もし国立市で幾ら、府中市で幾らというのがわかれば、わからなければ結構ですが、いかがでしょうか。

事務局 : 今の30.6%というのは、国立市の下新田のほうになります。府中市の日新町四丁目土地区画整理事業のほうですと、26.6%ということになります。以上です。

石井委員 : わかりました。それで減歩がこれだけあって、果たしてそうするとその後、もちろん地権者の方々、地価がある程度上昇するということを見越して区画整理をやったんだと思うんですけども、こういった他の区画整理も行ってきたと思うんですけども、実際、区画整理を行ってどれだけ地価が上昇して、どれだけ効果としてあったのかということを担当当局として、これはもちろん今後検証が必要だと思いますけれども、他の区画整理事業を行ってきた中で、その区画整理を行った効果、実際額として何か資料として、そういったものは積算、積み重ねてきてはいますでしょうか。

事務局 : 事業後にどれぐらい価値が上がったかという細かい資料は作成はしておりませんが、必要とあらば今後検討させていただきたいと思えます。

石井委員 : 実際に区画整理を行うためには、やはり地権者の合意はもちろんなんですけれども、区画整理をやるかやらないか迷っている地権者さんは相当あちこちにいるというふうに私は聞いております。そういったときに、担当当局としての資料、区画整理を働きかける材料として何かしらものを持っていくか、持っていないかで地権者に向けての働きかけが違ってくると思えますので、今後、この区画整理、下新田地区でもそうですが、実際、区画整理が終わって地価がどれだけ上昇して、その分どれだけ地権者様に還元ができたのかという財政的な資料を課税課と連携して、この地域としての資料として一つ、作成していただくというのは、今後の大きな区画整理事業の推進に向けて一石を投じることになると思えますので、ぜひそういった観点からも一つ今後、資料の集積をお願いしたいと思います。以上です。

林会長 : ほかに。

岡田委員。

岡田委員 : すいません、1点だけ。

最初に大和委員のほうからこの地区計画A、Bの違いについての質疑のときに、国立市全体で別の用途としての縛りがあるというようなことがあったと思ったんですけども、それに対してB地区にはほかの条例とか何とか、そういうものへの縛りがあるというご回答だったのかなと思ったんですが、ちょっとそこだけもう一度お聞かせいただけますでしょうか。

事務局 : 本地域の既存の用途地域等の設定なんですけれども、準工業地域の中で第一種特別工業地区という、既に騒音振動を与えるような工場についての規制が入っております。さらに、ホテルという点で市で独自にホテル条例を持っていますので、立地する場合にはそういっ

た基準、手続きが必要というご説明をさせていただいています。

岡田委員：　ということは、今、Bという縛りがかかっていない地区においても、その2点においては縛りがかかるという認識でよろしいですか。

事務局　：　そのとおりでございます。

岡田委員：　ありがとうございます。

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、本案にご意見がありましたら伺います。よろしいでしょうか。

なければ、打ち切ります。

それでは、採決に移りたいと思います。お諮りいたします。

付議案件、『下新田土地区画整理事業に係わる地区計画の決定等について（国立市決定）』のうち、初めに「国立都市計画地区計画下新田地区地区計画の決定」について、本案を原案のとおり決することにご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、本案は原案のとおり決することにいたします。

続きまして、「国立都市計画公園第2・2・13号新田公園の決定」について、本案を原案のとおり決することに、ご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、本案は原案のとおり決することにいたします。

続きまして、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（国立市決定）』について、事務局より説明をお願いします。

事務局　：　それでは、第2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）」を説明いたします。

都市計画審議会資料No.2をごらん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、これは第1号議案と同様に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。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といたしまして、約48.29ヘクタールになることを示しております。第2、削除のみを行う位置及び区域でございます。番号、地区名、位置、削除面積で示しております。番号20、富士見台一丁目地内でその一部約240平方メートル、番号22、谷保東之原地内でその一部約2,260平方メートル、番号29、青柳一丁目地内でその一部約140平方メートル、番号40、谷保中峰下地内でその一部約0平方メートルとありますが、これは10平方メートル未満は四捨五入しているためでございます。細かく申し上げますと、実際は1.69平方メートルでございます。続きまして、番号87、泉四丁目地内でその一部約730平方メートル、番号93、谷保出井崎地内でその一部約40平方メートル、番号95、谷保出井崎地内でその一部約1,890平方メートルの7件で、合計の面積は約5,300平方メートルでございます。

区域は添付の計画図の表示のとおりで、計画図については後ほど説明いたします。



理由でございますが、番号20、22、40、93は公共施設等の用地として、また、番号29、87、95は買い取り申し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廃止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。番号、地区名、位置、追加面積で示しております。既設番号81の谷保上の下地内に約1,310平方メートル、既設番号93の谷保出井崎地内に約70平方メートル、既設番号147の富士見台一丁目地内に約20平方メートル、新設番号164の富士見台二丁目地内に約510平方メートルの4件で、合計の面積は約1,910平方メートルを追加するものでございます。

区域は添付計画図の表示のとおりで、計画図については後ほど説明いたします。

理由でございますが、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指定するものでございます。

なお、追加につきましては、国立市生産緑地地区指定基準に基づきまして、平成15年度より行っておりますが、今年度も農業委員会のご協力をいただきながら、追加申請について市報7月5日号に掲載いたしまして、7月23日から8月3日までの2週間受付を行い、申請のあったものでございます。その後、農業委員会におきまして8月21日に現地調査が行われまして、申請地を確認したところでございます。

次に2ページをごらんいただきたいと思います。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ございます。番号20から番号164までは1ページで説明しました削除7件、追加4件を番号順に示しております。今回の追加については既存地区への面積の増が3件と新しく番号をつけるもので番号164が1件でございます。それぞれの面積は地区の番号順に示しており、その合計は中段になりますが、変更前の面積約3万4,260平方メートル、削除面積約5,300平方メートル、追加面積約1,910平方メートルで、変更後は約3万870平方メートルになるものでございます。

ここに変更のない地区、138件、約45万2,050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148件、面積約48万2,920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示しているものでございます。今回、番号29の約140平方メートルが削除されるため、この分が減ってみなし計9万620平方メートルになったものでございます。

その下の変更概要ですが、国立市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1件増えて、147件から148件に変わり、面積が約48.63ヘクタールから約48.29ヘクタールに約0.34ヘクタール減ったこととなります。

次に3及び4ページをお開きください。統括図でございます。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、既指定区域は白抜きで示してあります。今回削除を行う区域は黒く塗りつぶして表示してある部分の7地区でございます。それと今回追加を行う区域は、斜線の上に色塗りした部分

の4地区でございます。位置の詳細については以下の計画図で説明いたします。

次の5及び6ページをお開きください。図面中央の既設番号20の一部は、国立第七小学校の南側、南武線のすぐ北側に位置する富士見台一丁目地内で、黒塗り部分の面積約240平方メートルを削除するものでございます。

次に、そのすぐ南西の既設番号22の一部は、国立インター入口交差点の北側の谷保東之原地内で、黒塗りの部分の面積約2,260平方メートルを削除するものでございます。番号20、22はともに国立都市計画道路3・3・2号線築造に伴うものでございます。なお、都市計画道路区域内で契約や引き渡し時期の関係から、今回削除にならない箇所がございますが、次回以降の都市計画審議会で削除が行われるものと見込んでおります。

次に、7及び8ページをお開きください。図面中央の既設番号29の一部は、甲州街道の北側、青柳大通りの東に位置する青柳一丁目地内で、黒塗り部分の面積約140平方メートルを削除するものでございます。

次に、9及び10ページをお開きください。図面中央の既設番号40の一部は、矢川通り東側、南武線すぐ南側に位置する谷保中峰下地内で、黒塗り部分の面積約0平方メートルを削除するものでございます。

図面上ほとんど見えず申し訳ありませんが、番号40の南側に接する道路の用地とすることから削除するものでございます。

次に、11及び12ページをお開きください。まず、削除する区域ですが、図面右下の既設番号87の一部は、中央自動車道と日野バイパスに挟まれた寺之下親水公園東側に位置する泉四丁目地内で、黒塗り部分の面積約730平方メートルを削除するものでございます。

次に、追加する区域ですが、図面左上の滝乃川学園南側、中央自動車道北側に位置する谷保上の下地内で、ピンク色の部分の面積約1,310平方メートルを既設番号81に追加するものでございます。

次に、13及び14ページをお開きください。まず、削除する区域ですが、図面中央少し左の既設番号95の一部は、国立第三中学校すぐ北側に位置する谷保出井崎地内で、黒塗り部分の面積約1,890平方メートルを削除するものでございます。

次に、図面中央少し上の既設番号93の一部は、谷保天満宮西側に位置する谷保出井崎地内で、黒塗りの部分の面積約40平方メートルを削除するものでございます。また、ピンク色の部分の面積約70平方メートルを同じ番号93の一部として追加するものでございます。

次に、15及び16ページをお開きください。図面右に位置する富士見台一丁目地内でピンク色の部分の面積約20平方メートルを既設番号147の区域に追加するものでございます。

次に、図面左に位置する富士見台二丁目地内でピンク色の部分の面積約510平方メートルを新たに番号164をつけて追加するものでございます。

資料の説明は以上ですが、最後に手続きの関係を説明いたします。本年8月下旬に東京都と事務打ち合わせを行いまして、9月7日に都市計画法に基づきます協議書を提出し、9月13日付にて都知事から協議結果通知書をいただいております。その後、市報9

月20日号で都市計画の案の縦覧をご案内いたしまして、都市計画の案の公告及び縦覧を10月5日から10月19日までの2週間行いました。その結果でございますが、縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。

なお、本日の本審議会の決議をいただいた後、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。ご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。

大和委員。

大和委員：すいません、何点かだけ質問させていただきます。

道路幅の件でちょっと確認をさせていただければと思いますので、地図の9、10というところとその次の13、14なんですが、9、10の今回削除区域となります40番、41番のところだと思っておりますが、ちょうど並行道路の北側の線路の間の住宅街なんですが、ここは市の要求によって、この道路幅を広げるためにやるのか、それともまた今後この並行道路にぶつかる部分とのつなぎの部分でここは必要だったのかということのための削除区域なのか、これが1点と、もう1点が、13、14の93、これは多分三中の大分北の上の乗馬クラブのあたりの場所だと思っておりますが、北から南にちょうど昔トヨタがあったところだと思っておりますけれども、この道路幅の拡張を踏まえての今回の削除区域なのか、それとその下側にある追加部分の下側、南側の道路は西側のほうに東西抜けていける道になるのか、その3点についてご説明をお願いします。

事務局：まず、9、10ページの40番の削除についてですけれども、こちらはこの前面の地権者との個別相談による対応ということで、道路認定を4メートルでかけると聞いております。この整備については、路線的な整備ではないということです。

次に、13ページ、14ページの93番の生産緑地になりますが、もう一度削除と追加の位置をご説明させていただきます。この93番の東側、南側について道路整備で拡幅されるということになります。追加部分は西側と北側ということになります。まず、東側に接しています南北方向の道路なんですけれども、既存3.64から5.21メートルの幅員がありまして、赤道の付けかえ交換によりまして、5.75から6.49メートルに今年度拡幅整備される予定となっております。

この南北の道路については、このちょうど生産緑地の南東の交差点から北側のほうにおよそ100メートルの区域で拡幅整備を行っていくという位置づけになっております。

もう一方のこの生産緑地の南側に面する東西の道路になりますけれども、こちら赤道の付けかえ交換によりまして、現況が3.91メートルから4.46メートルまで拡幅整備される予定となっております。工事時期については同時期と聞いております。ただし、こちらの道路の拡幅については、この現位置のみで西側までの延伸計画はないということ聞いております。以上です。

大和委員：ありがとうございました。今、道路幅とかいろいろ確認をさせていただいていたのは、やはり南部地域を特に狭隘道路が多くて、緊急車両が入っていけないとか消防車が入って

いけないというところまだまだ大変多いんで、そういった意味では、地権者の協力をいただきながら、少しずつ上げていかなければならないなというふうにも感じております。

特に、今回の13、14の部分の25年度から27年度に向けての拡幅、ちょうど富士見台幼稚園から南に下っていく道路だと思うんですが、ここはほんとうに狭くてかくかくとしているところが少し広げられるということでは、地域の安心安全も少し確保できるのかなということで、地権者の皆さんにはほんとうにご協力をいただいて、感謝を申し上げる次第です。

それで毎回この生産緑地の追加削除について、年1回という形でやっているんですが、これは国立市の考え方をちょっと確認をさせていただきたいんですが、今、よく国立で緑地を残したいとか農地を残したいとか、南部の現風景を残したい、いろいろな言葉が出ているんです。そういう中で、国立市としては緑地を残したいのか、農地を残したいのか、それともはたまたその先にある農家を残したいのかということが、私はすごく感じているところなんです。きょうは市長もおられるのでもしお考えがあればその辺を今でも相続がどんどん起きたときに、本来であれば生産緑地を削除して売っていかなければならないということがあった場合、国立市自身、資産があつてある程度それを確保していければ、農地は残っていく。しかしながら、国立で言う先ほど言った農家を残していくにはまた違う施策があるだろうということで、国立市には南部の都市計画については本来であれば、昨年23年度までに59年からの計画を再見直しをしているということですが、それも踏まえて、今の市長部局のお考えがあればお答えをいただければと思います。

佐藤市長： 今、ほんとうにタイムリーでかつ過去久しく言われている内容だと思います。私自身も昨年のここにおられる沼崎委員とともに、各地域に参りました。各地域の農家の方々のお話も伺っており、その後、ヤクルトとタイアップしている「カハットエース」という世界でも一、二を争う辛い唐がらしをつくるにあたりまして、農協の若い人たちとも話を続けております。

そこで、今、大和委員が言われましたように、戦後というよりも昭和でいいますと39年の東京オリンピックがあつたその前あたりから、非常に農地のスプロール化が進んだというふうなことを言われて、それから50年近く経年しているということで、そのことはますます今は進行しているというふうに私自身も認識しております。そこで、農家の方々にお話しして、特に若い人たちとお話をさせていただいているのは、スプロール化という現象が起きて、虫食いになっていて、ますます農業生産の地としてはあまり芳しくない状況が生まれている。例えば、南側に住宅ができてしまって、特にこれは相続行為等において売らざるを得ないというふうなことがあつて、農地を売ることになるとすぐそこに今、国立の場合は住宅が建つと。その北側に余ってしまった土地は、日陰になったり、あるいは通気性が乏しくなつて、虫の発生とか何とかといういわゆるあまり好ましくない農産地用地となってしまうということが顕著になっております。

そこで今、どうにかできないかということで、1つは考えられるのは農地の集約化ということが今、私はいろいろなところで話をさせていただいております。つまり、農地を点在化、あるいは散在化していることにおいては、どうも農地をあるいは農業を営むということがなかなかいろいろな意味でしにくくなるだろうと。したがいまして、いろいろ権利

あるいは土地価格あるいは資産価値がいろいろ錯綜する中で、非常に難しい過程があるわけですが、今後、農家の方が農地として持っていく、あるいはなりわいとして農業を選択するというにおいては、土地を集約化する。それは法人化するのか、あるいは株式会社にするのかは別問題としても、集約していくのも1つの大きな方法であろうということをかかなり積極的に話しかけております。

国立に今、もう1つ大和委員からご質問のありました、国立市にとって農地なのか、農家なのか、あるいは緑地なのかというふうなことでありますが、これも密接にその三者は連動、あるいは連結していると私は思っております。つまり農家の方がなりわいとして農業を行うということは、とりわけその面積がなければいけないということで、必然的に農業を選択する場合には、農地が残ると。農地が残るといった場合に、これは国立市民全体からいくと、緑地あるいは広場あるいは水が必要ということになれば水路が残るということで、なりわいをしながら環境を整えていくということで、私は農家の方々が農業を選択する限りにおいては、環境を生産するということを考えておりますので、農家の方々はそのことに大きなプライドを持って新しい農業のあり方を見つめてほしいということを強く申し述べているところでございます。

したがって、国立には可能な限り農家、農地を残していきたい。このことは万が一の災害に備えたり、あるいは国立市の空間、緑あるいは水という付加価値をつける意味においても、そのことはぜひ努力をしていきたいというふうに思っています。

林会長：ほかにございせんか。

なければ、質疑を打ち切ります。

続きまして、本案にご意見がありましたら伺います。

大和委員。

大和委員：すいません。今、市長からもお話は出たように、今回付議事件の中の下新田の区画整理、下新田だけではないんですけれども、区画整理というものはこの緑地と一緒にセットになって動いているのが国立市の現状かなというふうに、僕はすごく感じております。南部の整備をしていく中で、本来であれば、行政がやっていけるものが地権者の皆さんの力をかりてその地域を整備をしていく。まさしく言えば、きょうの審議の内容が今後の国立市をどう左右していくのかというふうに感じたんですが、その中でやはり今後市として、よく言われた緑を残していく。緑地を残していくのではなくて、今、市長が言われた農家、農地を残していくということに少し方針転換をしていく中で、どう都市農業を残していくのかということもやはり今後の南部のまちづくりに関しては、大変必要な内容だと思えます。

毎回、毎年生産緑地が減っていく、追加をしていても結果としては今回も0.34ヘクタールが縮小していくということが、今後、少なくなっていくようにさらなる施策等をお願いをできればなと思っています。以上です。

林会長：ほかにございせんか。

長内委員。

長内委員：意見ということで。

日本の場合、非常に特殊な市街化の発展の仕方があったというふうに思っています。大体、ヨーロッパですと市街化調整区域というのは一たん決めると、そう簡単に市街化され

ない。ですから、大きな都市の周辺には広大な農地が広がるということがずっとあるわけですけれども、日本の場合は少しずつ少しずつ市街化調整区域を市街化区域に変えてきた、そのことが土地の値上りを、また土地の値上がりの様相をずっと繰り返してきた。そして、計画的でない開発、先ほど市長も言っていましたけれども、農地の中に住宅が入り込むような状況で農地自身が疲弊していくという状況が生まれてきています。

これは農地法の問題もあります。それと相続税法の問題もあります。これは戦後、特殊な発展の仕方をした日本の農地、都市農業といった問題についてもほんとうに曲がり角に来ていると思いますので、この税法の改正も含めて、国のほうにも意見を言っていて、そして、しかしながら都市部にも緑地、農地は非常に大事なんだということをしっかり据えていただいて、国のほうにも意見を上げていただきたいなというふうに要望して、賛成とします。

林会長： 石井委員。

石井委員： 本日は下新田の区画整理及びこちらの生産緑地の件で、事務方のほうでさまざまな努力をしていただいて、こうして仕上げていただいたことにまずもって感謝したいと思います。

それで今、農地を残すということで話があったんですが、一番ぶち当たる壁はやはり相続税の問題だと思います。これは都市部における農地であっても、地価が高いためにどうしても相続税が高くなってしまいます。これは誰もがご存じだと思います。この点を何とかしない限り、都市部の農地というのはやはりいづれなくなってしまいます、そういった問題がございますので、これは農業委員もそうですけれども、さまざまな方面で訴えかけていかなければならない問題だと思います。

それともう1つ、今、農業委員会の中で一度農地から宅地という形で転用されてしまった土地に関しては、再び農地に戻せないかということも今、議論になっております。現在は、一応宅地になってしまったら再び農地に戻して、そして、生産緑地という指定は今現状は難しいということになっておりますが、農家さんが以前建てた家屋を一たん取り壊して、再び農地として、また生産緑地として指定していく道ということについても、そういった道が開けるようにまた努力していかなければならないかなというふうに感じております。

先ほど市長が大変力強く訴えていただきましたとおり、この国立市の都市部の農業、農地、農家を守っていくために、やはり一丸となって努力していかなければならないと感じた次第でございます。以上です。

林会長： ほかにございませんか。

澤田委員。

澤田委員： 今の農地の話で一言だけ意見として述べさせていただきます。

市長のご意見、今お伺いしまして、どんどん市民としても推進していただきたいなと思います。一方で、やはりこれも先日のくにたちウォーキングで見てきたところなんですけれども、ちょうど収穫の時期に当たりまして、皆さん収穫していて、やはり点在していて、ここは大きな機械が入らなくてどうしても手作業になってしまうなというところがいっぱいあります。あと、どうしても見ていると言葉を選ばなくちゃいけません、高齢者の方でこの先どうするんだろうなというのは、もう見て歩いているとひしひしと感じてきてし

まいります。

そういう意味からも、やはり今後国立市だけじゃなく、東京都全体、日本全体そうかもしれないませんが、第一次産業のこの就労については考えなくてはいけなくて、やはりそれで今、現状、私も会社員ですけれども、見ていますと就活活動なんかで多少改善したとはいうものの、やはり日本の今後の企業、そんなに成長がどう見込まれるのかということはある。その一方の反面こういう農業ですとか一次産業への復活、そういったところは国全体という大げさになっちゃいますけれども、なるべく考えなくてはいけないというふうに私は市民としても思います。

そういう意味では、やはり今のような市長のご意見等をもっとPRしていただいて、そういうところにも若い人たちをどんどん誘導していただく。私も年とってきて、引退した後はそういうところにもボランティアとか参加するというのも十分に考えたいとも思いますし、そういうところは労働面からもぜひ考えていただきたいと思います。意見として言わせていただきました。

林会長 : ほかにございませんか。

なければ、討論を打ち切ります。

採決に移ります。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（国立市決定）』について、本案を原案のとおり決することにご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、本案は原案のとおり決することにいたします。

議題については以上でございますが、その他何がございますか。

ないようでしたら、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27回国立市都市計画審議会を閉会いたします。

本日は御苦勞様でした。

— 了 —