

令和3年度 第2回昭島市都市計画審議会 議事要旨

開催日時	令和3年12月23日（木曜日）		開会	午後	3時	00分
			閉会	午後	3時	50分
開催場所	市役所4階 403会議室					
委 員 の 出 欠						
出席委員	谷部 英治	鈴木 一昭	舩原 邦明	辻川 誠		
	難波 悠	八田 一彦	奥村 博	小林 こうじ		
	林 まい子	大島 ひろし	水谷 正史	山崎 純一		
	伊藤 三津夫	野崎 保	竹井 和子			
欠席委員	な し					
説明のために出席した者の職氏名						
市 長	臼井 伸介	都市計画部長	後藤 真紀子			
都市計画課長	岩波 聡	区画整理課長	吉野 拓			
職務のため出席した事務局職員の氏名						
都市計画担当係長	小林 千春	都市計画係主任	鈴木 雄樹			
住 宅 係 長	千葉 直樹					
傍 聴 者	1名					

次 第

- 1 開会
- 2 市長挨拶
- 3 議題
 - (1) 諮問第6号
 - 昭島都市計画生産緑地地区の変更について
 - (2) 特定生産緑地の指定について（意見聴取）
 - (3) 「住宅市街地の開発整備の方針」都市計画変更原案について（報告）
 - (4) 中神土地区画整理事業の見直しについて（報告）
- 4 閉会

配布資料

- ・諮問第6号資料 昭島都市計画生産緑地地区の変更（案）
- ・議題2資料 特定生産緑地（昭島市）の指定（案）
- ・議題3資料 昭島都市計画 住宅市街地の開発整備の方針（原案）
- ・議題4資料 中神土地区画整理事業の見直しについて
- ・議題4参考資料①
道路・公園整備計画（素案）に関する住民説明会資料【第二工区】
- ・議題4参考資料②
道路・公園整備計画（素案）に関する住民説明会資料【第三工区】

議 事

（舩原会長） 議題に入る前に、前回審議会の報告事項に関連して質問のあった田園住居地域の指定について、報告をお願いします。

（都市計画課長） 田園住居地域について、東京都に問い合わせたところ、現時点では指定した実績がないという回答を頂いている。

（谷部委員） 都市農地の確保を目的とした用途地域である。農家レストランなどが可能な用途地域であるので参考にしながら、生産緑地の確保、維持に努めたい。

（1） 諮問第6号 昭島都市計画生産緑地地区の変更について

《都市計画課長より説明》

生産緑地地区の都市計画変更後の面積は約45.53haとなる。削除の合計は、地区数が7件、面積が約12,600㎡、追加の合計は、地区数が2件、面積が約350㎡であり、削除となる地区の買取り希望はなかった。

（以降、資料説明）

《質疑》

（林 委員） 削除される区域について、都市農地賃借円滑化法に基づいた他の農家への貸し付けや市民農園を経営する事業者への貸し付けを検討された事例はあったのか。

（都市計画課長） 削除する区域について、他の農家や事業者への貸し付けを検討した事例はない。

（林 委員） 都市農業は地産地消の利点だけでなく、防災空間や緑地空間など多様な機能を持っており、農業従事者の減少、高齢化が進展する中でこの機能を発揮するため、賃借により都市農地を有効活用することを考えることが重要と農林水産省も示している。様々な意見がある中で、有効な活用を積極的に図る政策が必要である。市として、今後どのような取組を検討する見込みがあるか。

(都市計画課長) 都市計画課だけでなく、産業振興課と連携しているが、現時点では具体的な対応までは検討できていない。

(林 委員) 昨年からのコロナ禍で、おそらく、大きな経済生活圏よりも小さな生活圏に市民の目が向くことが多く、身近でも農作業を始められた方がいる。また、農業体験をしたいが、どこで体験できるのか分からないという声がある。市民ニーズとして、様々な方策を産業振興課と連携して検討してほしい。

(谷部委員) 都市農地貸借円滑化法について、3年前に施行され、現在都内の22haが同法により都市農地を貸出している。所有者が亡くなった場合を想定して、使用貸借というケースが多い。昭島市の貸出しは農業法人が1件、個人が3件の合計4件である。約5000㎡の貸出し実績がある。

(野崎委員) 生産緑地が維持できない原因は、所有者が死亡し、後継者がいないため売らなければならないような状況にある。今後、買取り申出が進む可能性があるので、市として対策してほしい。

(奥村委員) 今回は削除された生産緑地が多い。まず生産緑地法により、30年間、農業をしなければいけない。来年度がその30年目にあたる。議題2の特定生産緑地にも関連するが、30年目を迎えて多くの生産緑地が対象になる状況で、引き続き昭島市において維持できるかどうか心配である。

(都市計画課長) 特定生産緑地について、3年間、申請の受付をしてきた中で、現在、生産緑地として把握されている面積の約9割について特定生産緑地として申請を受付している状況にある。本市としては当面の間であるが、生産緑地を維持できると考えている。

(谷部委員) 生産緑地の維持について、指定できる面積が500㎡から300㎡に下がっている中で、生産緑地の追加指定を行っている。生産緑地の確保、維持を都市計画課とともに進めていきたいと考えている。

(市長) 農地の後継、維持をしていく中で、市としては500㎡から300㎡に指定できる面積を変更したので、この300㎡を活かせればと考えている。

《結論》 原案同意。

(2) 特定生産緑地の指定について（意見聴取）

《都市計画課長より説明》

特定生産緑地制度の概略について説明。特定生産緑地の指定申請を昨年度に続き今年度も4月から9月まで受付し、面積は約89,310㎡となっている。今後、平成4年に都市計画決定した生産緑地については、令和4年1月に、平成5年に都市計画決定した生産緑地については、令和5年1月に特定生産緑地の指定告示を行う予定。

(以降、資料説明)

《質疑》

(谷部委員) 3年前に特定生産緑地の説明会をした中で、指定意向ありが6割、それ以外は保留で推移していた。未申請を危惧していたが、約90%が申請済みである。10年経過後も特定生産緑地を継続できる支援対策等の体制を整えてもらいたい。

(小林委員) 特定生産緑地指定図の5/7の349-2について、何故、道路上にあるのか。

(都市計画課長) 中神土地区画整理事業区域にあり、換地処分前のため、従前地である。

《結論》 意見なし。

(3) 「住宅市街地の開発整備の方針」都市計画変更原案について(報告)

《都市計画課長より説明》

「住宅市街地の開発整備の方針」は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の構想について明確な位置付けを行うものである。

(以降、資料説明)

《質疑》

(林 委員) 目標6について、災害時における安全な居住の持続とあり、農地は災害時のオープンスペースを確保するために重要であると考えている。災害時対応から農地保全という着眼点が目標6に取り入れられていないのはなぜか。

(都市計画部長) 目標2の中で緑豊かな住宅市街地の形成に触れている。同じ内容をあちこちに載せると、ボリュームが出すぎてしまうという都の判断であると推察するが、確かな理由は把握できない。原案は市が策定したのではなく、広域の視点から東京都が策定するもの。原案の縦覧等を実施するにも東京都だけでなく、他自治体を含め、昭島市においても広報に掲載して周知を図りながら縦覧をしている。今後、この方針を東京都が策定していく中で、最終的な決定前に市に意見照会がされる。その際は本審議会に諮問するので、よろしく願いたい。

(林 委員) 承知した。

また、意見を一点お伝えしたい。目標7に空き家対策が取り上げられている。部長の説明のとおり、広域の視点で目標設定されているためか明文化されていないが、目標7については、目標3の住宅確保の観点、目標4の子育て拠点の観点など、様々な目標の達成と密接に関連しているので、

積極的に推進をしてほしい。

(4) 中神土地区画整理事業の見直しについて（報告）

《都市計画課長より説明》

本市は、約 144.7ha の区域において、公共用地と住宅地を一体としたまちづくりを実現するため、昭和 35 年に都市計画決定し、中神土地区画整理事業を進めてきた。当初の事業認可から半世紀余りが経過しても、事業完了には至らない状況にあり、権利者への土地利用制限等の負担をかけているため、早期に改善する必要がある。事業の見直しについて、権利者への意向調査をはじめ、権利者や学識者で組織する調査会の検討等により、中神駅北側地域整備構想を策定し、検討を深めている。また、権利者や地域住民等で組織する区域内道路等検討委員会における地域として必要な道路等の検討を受け、現在、工区別に説明会を開催している。中神土地区画整理事業の見直しとあわせて、令和 4 年度以降に地区計画の策定等、所定の都市計画手続きを行う予定である。

（以降、資料説明）

《質疑》

（林 委員） 工区別に実施した住民説明会について、どのような意見があったのか教えてほしい。

（区画整理課長） 住民説明会について、第二工区は説明会を 2 回開催、合計 80 名程の住民が参加した。第三工区も同様に説明会を 2 回開催、50 名程の住民が参加した。その中で、幅員が広い道路は必要ないという意見が多く、交通安全を重要視していた。次に、所有している土地への影響がどうなるのかという質問が多くあった。また、住民説明会では建築基準法第 42 条第 1 項第 4 号の指定がある道路は原則的に整備していくが、接道要件になっていない部分については整備しないという説明をしたところ、住民からの反対意見は特になかった。

（野崎委員） 事業認可から年数が経過していて、第一工区は整備が完了している。第二、第三工区に残りの部分について、幅員を 6 m から 4 m に変更したのは、地権者の減歩の関係で変更したという認識でよろしいか。

（区画整理課長） 計画幅員を 6 m から 4 m に変更する道路については、基本的には 4 m の幅員が確保されており、一部 6 m 確保している道路もある。ただし、6 m で整備すると家や塀に当たる箇所があるため、関係する住民に意見を伺った。その結果、周辺に道路があること、幅員を広げると通過交通の速度が上がるという意見をもらい、変更する方針にした。

（野崎委員） それぞれ現況幅員を活かして今後進めていく中で、同意があれば、現状のままになるという認識でよろしいか。

(区画整理課長) 現状は4 mを基本的に確保している。しかし、道路形態は簡易的な舗装になっている。今後、L型側溝等を設置して、雨水処理を含め整備していく。また、土地区画整理事業の廃止に伴い減歩制度がなくなるので、市による土地の買収や建築基準法第42条第2項による道路のセットバック等を行う中で、道路幅員を確保していく方針で進めたいと考えている。

(市長) 前回東京オリンピックの1964年に事業認可されて、ちょうど57年経つ。第一工区は工場の誘致を含め、事業を終えることができた。しかし、第二工区駅前ブロックはまだ十数件が残っており、その後、北ブロック、西ブロック及び第三工区に取りかかることになる。果たしてこれでいいのかという中で、改めて、住民がどう考えているのかを調査し、多くの住民から土地区画整理事業でなくても良いのではないかという意見を頂いている。今後は、駅前ブロックの区画整理事業を継続するとともに、残りの工区については住民の意見を聞きながらまちづくりを進める決断をした。そのために、区域内道路等検討委員会を設けて、道路整備をしっかりと進めながら、住んでみたい、住み続けたい昭島にしていきたいと考えている。

署名委員氏名

署名委員氏名
