

令和4年度第1回多摩市都市計画審議会

(令和4年5月25日)

議事日程

- 第1 臨時議長の選出について
- 第2 会長の選任について
- 第3 職務代理者の指名について
- 第4 議席の決定について
- 第5 署名委員の指名
- 第6 第1号議案 多摩市総合計画審議会委員の推薦について
(資料1)
- 第7 第2号議案 住宅市街地の開発整備の方針について
(資料2) (参考資料1)

都市整備部長 定刻となりましたので、ただいまから都市計画審議会を始めさせていただきます。

薬袋委員が遅れるかもしれないということで御連絡いただいておりますので、遅参されるのではないかとということで、始めさせていただきます。

それでは、改めまして、皆様、お忙しい中、本日もお集まりいただきましてありがとうございます。私、多摩市都市整備部長の佐藤と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

本日、令和4年度第1回の多摩市都市計画審議会ということでございます。

この間、学識経験の委員、それから市民委員の改選、また関係行政機関選出の委員の変更があり、新たな委員構成での審議会となっております。

ここで、皆様方の御紹介をさせていただこうと存じます。再任の委員も含めて、大変恐縮でございますが、あいうえお順で御紹介させていただきます。私のほうからお名前をお呼びさせていただきますので、着座のまま一礼をお願いできればと思います。よろしくお願いいたします。

初めに、浅倉義信委員、学識者選出の委員でございます。

次に、安斉きみ子委員、市議会議員選出の委員でございます。

続いて、伊野弘明委員、学識者選出の委員でございます。

続いて、岩永ひさか委員、市議会議員選出の委員でございます。

続いて、大くま真一委員、市議会議員選出の委員でございます。

続いて、尾中信夫委員、学識者選出の委員でございます。

続いて、小暮和幸委員、関係行政機関選出の委員でございます。

続いて、小林透委員、市民選出の委員でございます。

続いて、小山浩太郎委員、市民選出の委員でございます。

続いて、しのづか元委員、市議会議員選出の委員でございます。

続いて、中林一樹委員、学識者選出の委員でございます。

続いて、名取伸明委員、関係行政機関選出の委員でございます。

続いて、西浦定継委員、学識者選出の委員でございます。

続いて、本間としえ委員、市議会議員選出の委員でございます。

続いて、松田だいすけ委員、市議会議員選出の委員でございます。

続いて、遅れてございますけれども、薬袋奈美子委員、学識者選出の委員ということでございます。

続いて、宮本和敏委員、関係行政機関選出の委員でございます。

続いて、楊光耀委員、市民選出の委員でございます。

このほか、本日、あいにく御欠席との御連絡をいただいております、学識者選出の委員ということで秋山哲男委員、それから関係行政機関選出の島田寿一委員がいらっしゃいます。

皆様には、これから多摩市都市計画審議会に御支援、御協力を賜りますよう、よろしく願いいたします。

では、ここで、新たに委員になられた方々に御挨拶をいただきたいと思っております。恐れ入りますが、まず市民委員のお二方からお願いいたします。

それでは、〇〇委員、お願いいたします。

〇〇委員 本日付をもちまして着任いたしました〇〇でございます。生まれも育ちも多摩市でございます。関戸に住んでおります。皆様のいろいろな御指導をいただきながら勉強させていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

都市整備部長 ありがとうございます。

次に、〇〇委員、お願いいたします。

〇〇委員 御紹介いただきました〇〇と申します。同じく本日付で着任いたしました。住まいは愛宕のほうで団地に住んでいるんですけども、かなり高齢者層の問題、人の流れというところを都市計画によって何か変えられればと思っております。足りない部分もあるかとは思いますが、御指導のほど、よろしくお願いいたします。

都市整備部長 ありがとうございます。

次に、関係行政機関選出で新たに委員になられた方にも御挨拶をいただきたいと存じます。

それでは、〇〇委員、お願いいたします。

〇〇委員 〇〇です。多摩建築指導事務所の所長に4月からになりました。特に建築確認、開発行為の確認をさせていただいています。皆さん、よろしくお願ひいたします。

都市整備部長 ありがとうございます。
次に、〇〇委員、お願ひいたします。

〇〇委員 多摩消防所長の〇〇でございます。4月1日から着任いたしました。本日、大分気温も高くなっています。熱中症等には十分注意していただきたいと思ひます。これからもよろしくお願ひいたします。

都市整備部長 ありがとうございます。
なお、市長からの学識者選出の委員、また関係行政機関の委員の辞令につきましては、略式で申し訳ございませんが、机上配付という形で失礼させていただきました。御確認いただきたいと存じます。
次に、事務局職員を紹介させていただきます。
私のすぐ隣からということになりますが、都市計画課長の松本でございます。

都市計画課長 松本でございます。よろしくお願ひいたします。

都市整備部長 その隣、住宅担当課長の長谷川でございます。この4月に住宅担当課長に昇任いたしまして、本日、「住宅市街地の開発整備の方針について」の議案がございますので、関係課長として出席させていただいてございます。

都市計画課住宅担当課長 長谷川でございます。よろしくお願ひいたします。

都市整備部長 その隣でございます、住宅担当主査の〇〇でございます。

都市計画課主査 〇〇です。よろしくお願ひします。

都市整備部長 続いて、計画担当主査の〇〇でございます。

都市計画課主査 〇〇です。よろしくお願ひいたします。

都市整備部長 その隣が、計画担当主事の〇〇でございます。

都市計画課主事 〇〇と申します。よろしくお願ひいたします。

都市整備部長 その隣、計画担当主任の〇〇でございます。

都市計画課主任 〇〇と申します。よろしくお願ひいたします。

都市整備部長 事務局職員は以上でございます。今後ともよろしくお願ひいたします。

さて、本日の日程第1「臨時議長の選出について」でございます。

本日現在、会長、職務代理者が不在のため、会長が選任されるまでの間の進行を臨時議長に行っていただきます。新会長が決定しました後、新会長から議事を進めていただくことになります。このことから、臨時議長の選出をお願いするものでございます。

ここで皆様にお諮りいたします。

臨時議長の選出方法につきましては、年長の学識委員が臨時の議長の職務を行うという本審議会の慣例がございます。つきましては、学識者選出の委員の中から年長の委員を選出させていただきたいと考えておりますが、いかがでございましょうか。

(「異議なし」の声あり)

都市整備部長 ありがとうございます。それでは、尾中信夫委員をお願いしたいと思います。大変恐縮でございますが、尾中信夫委員、会長選出までの間、進行をお願いしたいと思います。尾中委員、臨時議長席へお願いいたします。

尾中臨時議長 尾中です。よろしく申し上げます。一番年長ということで、若いつもりだったんですけど、すごくびっくりしました。臨時議長ということで務めさせていただきます。

都市整備部長 それでは、尾中委員、よろしく申し上げます。

尾中臨時議長 ただいま事務局から御説明がありましたとおり、会長が選任されるまでの間、私が臨時議長を務めさせていただきます。委員の皆様には、議長の進行に御協力のほど、よろしく申し上げます。

ただいまの出席委員は17名であります。定足数に達していますので、これより令和4年度第1回多摩市都市計画審議会を開催いたします。

なお、先ほども御紹介にありましたとおり、秋山哲男委員、島田寿一委員につきましては、都合により欠席、薬袋奈美子委員につきましては、遅れる旨の連絡をいただいております。また、伊野弘明委員につきましては、都合により、長引いた場合、16時で退席させていただきます。

それでは、日程第2「会長の選任について」を議題といたします。内容については、事務局より説明を求めます。

都市整備部長 それでは、「会長の選任について」、御説明させていただきます。

学識経験者及び市民委員の任期につきましては、多摩市都市計画審議会条例第2条第3項の規定により2年となっております。このため、本年の5月14日付をもって会長が不在となっておりますことから、新たな選任をいただくものでございます。

多摩市都市計画審議会条例第4条第1項の規定に基づきまして、会長の職につきましては学識経験のある者の委員のうちから、委員の互選により定めるとさせていただきます。

説明につきましては以上です。よろしくお願いたします。

尾中臨時議長 ただいま事務局から説明がありました、日程第2「会長の選任について」を議題といたします。

会長は学識経験のある者の委員のうちからということで、そのようにさせていただきます。

会長の選出方法については、多摩市都市計画審議会運営規則第4条第1項で、会長の選挙は単記無記名投票で行うとありますが、同条第4項で、「第1項の規定により難いときは、審議会の決するところにより会長を選出することができる」ものとなっております。

このため、会長の選出に当たり、学識選出の委員の中で立候補及び推薦をいただき、その後、全委員の挙手による採決をいただきたいと考えておりますが、この方法でいかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

尾中臨時議長 それでは、学識選出の委員の中で、立候補及び推薦がございましたら挙手をお願いいたします。

〇〇委員。

〇〇委員 都市計画に対する造詣、経験、誠に申し分なく、これまで当審議会の会長をされて、議事進行あるいは取りまとめ、誠に的確に行われてこられた中林委員が個人的に適任であると思いますので、推薦させていただきます。

尾中臨時議長 ありがとうございます。ただいま〇〇委員から中林一樹委員を推薦する御意見がございました。

ほかに立候補または推薦はいらっしゃいますでしょうか。

(「なし」の声あり)

尾中臨時議長　それでは、ほかに御意見もないようですので、皆様にお諮りいたします。

日程第2「会長の選任について」は、中林一樹委員を多摩市都市計画審議会の会長に選出することに賛成の皆様の手をお願いたします。

(賛成者挙手)

尾中臨時議長　分かりました。全員ですので、よって多摩市都市計画審議会の会長は中林委員と決しました。

それでは、新会長に選出された中林委員に御挨拶をいただき、議事の引継ぎをお願いいたしたいと存じます。

これまでの議事の進行に御協力いただきまして、ありがとうございました。新会長、よろしく願いたします。

この際、暫時休憩いたします。

—— 休 憩 (中林会長、席を改める) ——

—— 審議会再開 ——

中林会長　初めましてという方が多いかと思うんですけども、初めまして。先ほど皆様から、もう一期会長をということで推薦というか、決定していただきました。お引き受けさせていただくことにいたしました。

本審議会は都市計画審議会ということですけども、学識経験者、市議会の議員、関係行政機関の皆さん、そして市民の委員の皆さんから構成されております。

都市計画というのは非常に専門性が高いということと同時に、やや言葉も難しい言葉が結構使われる。法律用語が使われるんですが、平たく言うと、都市づくり、まちづくりです。昔は土木工事でがらがんやるのが都市づくりというイメージがあったかと思いますが、これからの時代は、そういう都市計画以上に、いかに元気でにぎやかな社会をつくるか。つまり、土木工事、その他でがらがんつくるといのは、舞台をつくるんですね。その舞台の上に、どんなすばらしい演劇が、社会が展開されるのか。それが今これからは評価されるまちづくり、都市づくりの時代

に入るのかなと思います。

本審議会でも、そういう意味では、多摩市は高齢化の波がいや応なく押し寄せてきます。そういう中で、より元気で生き生きとして、ああ、多摩市はいいところだね、多摩市に住んでみたいと思われるようなまちをつくる。そのための舞台というのはどういう舞台であるといいのか。そういう観点から、いろんな皆様のお立場を含めて御意見を伺いながら進めていければなというふうに感じております。

特に市民の皆様は、審議する立場であると同時に、このまちの主人公でもありますから、全く忌憚なく、専門性にこだわることなく、こんなまちがいいということをぜひとも御意見として出していただいて、それらたくさんの意見をこの審議会でお互いに共有しながら、でも、残念ながら多摩市というまちは1つしかありません。ですから、1つのまちをどういうふうにつくっていくかということで、最後は収れんさせてまちづくりを進めていく、そういう役割を都市計画審議会として果たさなければいけないのかなと改めて思っております。

限られた時間の中で審議する内容は、ハード・ソフト併せて非常に多岐にわたりますけれども、なるべく効率よく議論が集約できるように運営したいと思いますが、時々時間が延長することがあるかもしれません。拙速ではなくて着実なまちづくりをするためには、やっぱり必要な議論はしっかりしないといけないので、そういう思いで運営をさせていただきたいと思います。時々30分ぐらい延びちゃうことがありますけれども御容赦いただければな、と思っております。

ちょっと長くなりますが、今日午前中、実は東京都で10年ぶりに新しい地震被害の想定公表と、それから記者会見等をやってからこちらへ来ました。多分、明日の新聞の見出しに、東京の地震被害は減ったみたいな話が出る可能性があるんです。といいますのは、区部の直下地震、これまでは東京湾北部地震と言っていたのですが、今回は内閣府と同じように、都心南部直下地震を区部で被害想定に使いました。この地震被害は、この10年間で区部でたくさんの建物の建て替え、再開発、その他が動いたこともあって古い建物が減り、被害が減りました。

片やもう一つ、多摩東部直下地震というのを想定しました。あまり今日の記者会見でも記者から質問が出ないので、私のほうから忘れないでくださいねと言ったことは、実は区部の被害想定は減っているものの、多摩東部直下地震全体の被害想定は2割ぐらい増えました。そういう意味では、これまで東京都も含めて、都市防災というと区部の問題みたいな認識があったと思うんですが、多摩もそんな安閑とはしてられない時代と。多摩の被害想定は増えた部分もあるということで、防災というような視点も含めて、多摩のこれからのまちづくり、都市づくりを考えていかなきゃいけないんだと改めて感じました。というのが今日の午前中でした。

そんなことで、防災というのは、ある意味では「出汁」です。料理がおいしいかどうかというのは、出汁がしっかりあるか。それが安心して食べられる食事。そういう意味では、どういう食事でも、防災という目で下味を忘れることなくまちづくりを考えていければなど私の専門としては思っておりますので、ぜひよろしくお願ひしたいと思ひます。

長くなりましたけれども、私の御挨拶とさせていただきます。よろしくお願ひいたします。

それでは、引き続きまして、議事を進めさせていただきたいと思ひます。日程第3「職務代理者の指名について」です。

この内容につきまして、事務局より説明をお願ひいたします。

都市整備部長 日程第3「職務代理者の指名について」というところでございますが、職務代理者につきましては、多摩市都市計画審議会条例第4条第3項で、会長があらかじめ指名する委員と規定されております。

以上でございます。

中林会長 会長が指名する委員ということでございますので、それでは、職務代理者につきましては、会長の私が指名させていただきます。これまでもお願ひをしてまいりましたけれども、西浦定継委員に職務代理をお願ひしたいと思ひます。なるべく事故を起こさないように努めますが、よろしくお願ひしたいと思ひます。

西浦委員、よろしいでしょうか。

西浦委員

はい。

中林会長

ありがとうございます。それでは、西浦定継委員にお願いをしたいと思います。

では、席を移動していただきますので、暫時休憩させてください。

—— 休 憩 （西浦委員、席を改める） ——

—— 審議会再開 ——

中林会長

では、会議を再開したいと思います。

西浦職務代理者にも一言御挨拶をお願いしたいと思います。

西浦職務代理者

また引き続き職務代理を務めさせていただきます西浦です。私は広域計画みたいのを少しやっています。多摩市だけではなくて、相模原とか八王子とか、日野も含めてですけど、多摩市は多摩単独で考えるということもそうなんですけど、つながっていますので、特に相模原は大きいと思います。相模原と八王子。八王子も産業交流センターがオープンしますよね、10月に。南は医療刑務所を動かそうとしていますし、そういうふうに多摩に多少なりとも影響のあるところとか、そこをなくしてはちょっと考えられないという感じもします。あと、ニュータウンの再生もやっていますので、そこも含めていろいろと考えていきたいと思います。ひとつよろしく願いいたします。

中林会長

ありがとうございます。それでは、よろしく願いいたします。

では、次に日程第4「議席の決定について」でございます。

現在、新委員の皆様には仮の議席ということでお座りいただいておりますけれども、多摩市都市計画審議会運営規則第6条第1項の規定に基づいて、会長が定めるということになっております。

今回は、同条2項によってあらかじめ事務局によって仮の議席をあいいうお順で決めさせていただいております。新たな議席につきましては、1番が会長、2番が職務代理者とし今座らせていただいておりますけれども、以下、あいいうお順で座っていただいているんです。そのあいいうお順で議席の順番ということを決めさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

中林会長

ありがとうございます。議席の順番というのが意味を持つのは、審議会の会議録を作る際に、確認・署名をしていただく必要があります。その方には、この議席の輪番をお願いをしていきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、議席の指定につきましては、多摩市都市計画審議会運営規則第6条第1項の規定に基づいて、次のように指定したいと思います。

1番、会長の中林一樹です。2番は西浦定継職務代理者。3番は本日欠席ですが、秋山哲男委員。5番が浅倉義信委員。6番は安斉きみ子委員。7番は伊野弘明委員。8番は岩永ひさか委員。9番は大きくま真一委員。10番は尾中信夫委員。11番は小暮和幸委員。12番は小林透委員。13番は小山浩太郎委員。14番はしのづか元委員。15番は島田寿一委員。16番は名取申明委員。17番は本間としえ委員。18番は松田だいすけ委員。19番は薬袋奈美子委員。20番は宮本和敏委員。21番は楊光耀委員です。4番につきましては、これまでの慣例により欠番としてございますので、今回も欠番とさせていただきます。

以上のように議席を指定したいと思います、よろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

中林会長

ありがとうございます。それでは、そのように議席を決定させていただきます。

それでは、これからの審議案件につきましては、個人の利害に関する内容も本日は特にないと思っておりますので、多摩市都市計画審議会運営規則第12条の規定に基づき、公開といたしたいと思います。

また、傍聴者につきましては、多摩市都市計画審議会の会議の公開に関する取扱規程に基づき、先着10名以内とさせていただきますが、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、傍聴席の間隔を空ける必要があることから、先着5名とさせていただきます。

本日の傍聴希望者はおられますでしょうか。

都市計画課主任 傍聴希望者はいらっしゃいません。

中林会長

本日は傍聴希望者がおられないということで、このまま会議を続けさせていただきます。

また、今日、窓が開いているかと思いますが、ちょうど窓を開けて気持ちのいいシーズンでよかったんですけども、冬も昨年なんかは窓を開けて実施しました。そういう意味で、これはコロナ対策だと思って御承認ください。

それでは、次に日程第5「署名委員の指名」を行わせていただきます。

多摩市都市計画審議会運営規則第18条第3項の規定に基づき、本日は、5番の浅倉義信委員、6番の安斉きみ子委員にお願いをしたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、次の日程です。日程第6、第1号議案「多摩市総合計画審議会委員の推薦について」の審議でございます。

この件につきまして、事務局より説明をお願いいたします。都市計画課長、お願いいたします。

都市計画課長 都市計画課長、松本でございます。よろしくお願いいたします。

議事日程第6の第1号議案「多摩市総合計画審議会委員の推薦について」、御説明させていただきます。着座にて失礼いたします。

資料は、当日配付ということで机上に置かせていただいておりますけれども、お手元でございますでしょうか。よろしいでしょうか。

資料1の1ページを御参照願います。多摩市長から、「多摩市総合計画審議会委員の推薦について」の依頼文書でございます。

多摩市総合計画は、市の将来都市像とまちづくりの基本的な方向性を示し、市民と行政の共通の目標として、総合的・計画的にまちづくりを進める上での根幹となる計画で、多摩市都市計画マスタープランの上位計画となっております。総合計画は計画の実効性を確保するため、また、4年ごとに選出される市長の公約も踏まえ、4年ごとに改定することとなっております。

このたび、総合計画（第五次多摩市総合計画第3期基本計画）を改定するに当たりまして、幅広い見地からの御審議をいただくために、市長の附属機関として「多摩市総合計画審議会」が設置されます。

多摩市総合計画審議会条例第4条第2項第3号の規定では、その委員構成として多摩市都市計画審議会の委員1人が規定されていることから、

委員の推薦について御審議いただき、多摩市長に回答いたします。

次に、資料の2ページ中段の表、「多摩市総合計画審議会について」を御覧いただけますでしょうか。

1番目の設置期間でございますけれども、令和4年6月から令和5年11月末までとなっております。

2番、所掌事項等でございますけれども、多摩市総合計画審議会条例第3条に基づきまして、市長の諮問に応じ、多摩市が定める総合計画に関して調査及び審議し、答申を行います。

3番目の委員の構成でございます。同条例第4条において15人以内と規定され、多摩市都市計画審議会の委員1人が充てられてございます。

任期でございます。任期は1年となりますが、設置期間が令和5年11月までのため、再任の可能性も含めて委員の推薦を御検討いただきますようお願いいたします。

5番の報酬でございますけれども、日額となっております。

6番の開催予定でございます。令和4年度が9回程度、令和5年度は7回程度となっております。

7番の運営等については、審議会の会長及び副会長は委員の互選により決定するとなっております。また、審議会の事務局は企画課、事務局長は企画政策部長となっております。

最後に3ページでございますが、多摩市総合計画審議会条例を添付してございます。1ページ目、2ページ目で御説明いたしました根拠としてご覧いただけたらと思います。

以上で、第1号議案「多摩市総合計画審議会委員の推薦について」、御説明を終わります。よろしく御審議のほどお願いいたします。

中林会長

ありがとうございます。それでは、本審議会から委員1名を多摩市総合計画審議会委員として推薦したいと思っております。

現在の第五次多摩市総合計画は、平成23年度からおおむね20年間ということで、20年の基本構想期間の下に、現在の基本計画は令和元年度から今年度までの3期基本計画としてつくられてきて施行されているかと思っております。要請されている審議会委員の推薦に関しては、次期基

本計画の策定をする、それに関わっていただく委員ということになるか
と思います。これまでの総合計画における課題とか、あるいは20年先
を目指す目標像、終着点、そうした観点を見据えて、ほぼ1年間で次期
の基本計画をつくらなければいけないということになっております。

現在の基本計画を策定するときに、実は本委員会からは〇〇委員にこ
の総合計画審議会の委員として参加いただいてきておりました。そうい
う経緯も踏まえますと、1年間で次期基本計画をつくるという意味では、
これまでの課題、あるいはこれまでの取組も含めて、現総合計画を十分
御理解いただいているかと思えますし、課題も非常に認識されていると
ころと思えますので、会長といたしましては、〇〇委員が適任ではない
かと思っております。

ということで、〇〇委員を推薦させていただきたいと思えますが、い
かがでしょうか。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

中林会長

異議なしとお声をいただきました。ありがとうございます。

それでは、ほかに御意見がないということでありましたら、〇〇委員
を本審議会から推薦することについてお諮りしたいと思います。よろし
いでしょうか。

(「はい」の声あり)

中林会長

それでは、日程第6、第1号議案「多摩市総合計画審議会委員の推薦
について」は、〇〇委員を本審議会からの推薦といたしたいと思えます。
賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

中林会長

挙手全員であります。それでは、多摩市総合計画審議会へ推薦する委
員は、〇〇委員と決定させていただきます。ありがとうございます。

毎回このところお願いしているのですが、コロナ対策ということで、
私もそうですが、皆様もマスクを着用していただいております。アクリ
ル板もそれぞれの委員の間に置かせていただいております。議事録を取
る関係で速記をお願いしているんですけれども、速記者の方が発言が分
かりづらいところがあるかもしれませんので、できますれば、お願いで

ございますけれども、発言の際には、冒頭にお名前を付して発言をしていただきたいと思います。よろしく願いいたします。

それでは、続きまして、日程第7、第2号議案「住宅市街地の開発整備の方針について」の審議に入りたいと思います。

この件につきましては、事務局からの説明をまず求め、その後、皆様から御意見等を伺いたいと思います。

では、住宅担当課長、説明をお願いいたします。

都市計画課住宅担当課長 改めまして、住宅担当課長の長谷川です。3月までは都市計画課計画担当として事務局のほうでやらせていただきまして、4月1日から住宅担当課長を拝命いたしまして、住宅政策のほうに関わらせていただくことになりました。本日、案件がございますので、こちらのほうで説明をさせていただくということで参加をさせていただいております。どうぞよろしく願いいたします。着座にて失礼させていただきます。

それでは、第2号議案「住宅市街地の開発整備の方針について」、御説明をさせていただきます。資料のほうは、資料2と参考資料1になりますが、お手元がございますでしょうか。よろしいでしょうか。

まずは、資料2の「多摩都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（照会）」から始まっている資料を御覧ください。資料2の1ページでございます。

令和4年4月8日付で都市計画法第18条第1項の規定により、東京都が作成した「多摩都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について」、市への意見照会がありましたので、本日、審議案件として付議させていただいたものでございます。

令和3年度の8月27日、令和3年度第2回の都市計画審議会でございますが、原案について皆様から御意見をいただき、東京都へ回答しております。各区市町からの意見を集約し、策定したものが今回の変更案となっております。

今回、初めて委員となられた方もいらっしゃるので、経過も含めまして、概要についてまずは御説明をさせていただきます。

それでは、参考資料の1を御覧ください。

こちらの参考資料1でございますが、3ページ目以降は根拠法令等になってございますので、1ページ目と2ページ目で説明を進めてまいります。

初めに、「住宅市街地の開発整備の方針」とは何かという点を簡単に御説明させていただきます。この1ページ目の表のところにありますように、「都市再開発の方針」「防災街区整備方針」とともに、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、いわゆる「区域マス」というものでございますが、こちらに即してつくられる3つの方針のうちの1つということでございます。

平成29年度に東京都のほうで「都市づくりのグランドデザイン」というものが策定されておりまして、その後、そのグランドデザインの位置づけに基づき、現在、各種の都市計画が改定されてきているというところでございます。令和2年度には、先ほどの「区域マス」及び「都市再開発の方針」が改定、都市計画決定されてございます。

本日の案件の「住宅市街地の開発整備の方針」につきましては、令和4年度中の改定を東京都が目指しており、都市計画の手続が進められているというところでございます。

本方針の目的です。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なるものでございます。また、住宅市街地に関わる土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の都市計画を一体的に行うことにより、個々の関連事業の効果的な実施や民間の建築活動等を適切に誘導すること、こういったことが目的となっております。後ほど、中身のほうも改めて御説明をさせていただきますが、本方針の概要でございます。中段の欄でございます。

住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅地の整備等の方針などを定めるとともに、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、または開発すべき市街化区域における相当規模の地区等を「重点地区」として指定するというものになってございます。多摩市はこの「重点地区」というものが「多摩ニュータウンの全域」で指定されているというふうになってございます。

現方針は平成27年の3月に東京都の都市計画としまして、23区のもの、多摩部の19都市計画、合わせて20の都市計画を東京都が決定しているというものでございます。おおむね5年ごとの見直しとされておりまして、今回の変更ということでございます。

最後の欄でございます。本方針と住宅マスタープラン、東京都の住宅マスタープランですけれども、こちらは整合を図るものとされておりまして、東京都ではこの方針の変更と併せまして、令和4年3月に東京都の住宅マスタープランというものを改定してございます。中身につきましては、本方針と整合を図った記載というふうになってございます。

それでは、2ページを御覧ください。本方針の見直しスケジュールというものでございます。

先ほど申し上げましたけれども、令和3年の8月、原案資料確認の段階で多摩市の都市計画審議会の協議会の案件としましてお諮りをさせていただいております。審議会の皆様からいただいた意見については、原案資料と併せまして、多摩市より提出をしております。

各区市長から同様に提出された意見を踏まえ、東京都において素案を作成しまして、令和3年12月に素案の縦覧、それから公述人の受付を行いまして、令和4年2月頃、公聴会が実施されております。

そのような経過を踏まえ、今回の令和4年4月8日付で東京都から都市計画法第18条に基づく意見照会というものがございましたので、本日、審議会の議案として御審議をいただくというものでございます。本日御審議いただいたものを意見回答という形で東京都に提出をしていくと、そのような流れになってございます。また、東京都では、各区市町の意見を集約しまして、東京都の都市計画審議会ですべて都市計画決定をしていくと、このような流れでございます。

都市計画法第17条の縦覧につきましては、6月9日から6月23日まで実施をいたします。本日お配りした資料は、6月9日以降に多摩市のホームページにも掲載させていただく予定でございます。

それでは、計画書の御説明をさせていただきます。資料2を御覧ください。

さい。

こちら、資料2ですけれども、2ページ目から11ページ目が方針案になってございます。

12ページから24ページまでが新旧対照表。右側が旧の、現行のものということでございます。左側が新しく改定を予定しているものです。

25ページ以降につきましては、重点地区の区域図となっております。35ページまでが多摩市の区域で、それ以降は稲城市の区域を示すものとなっております。

それでは、計画書の中身を御説明いたします。お戻りいただき、3ページの目次を御覧いただければと思います。計画書ですけれども、こちらは大きく4項目で構成されております。

1番が策定の目的等、2番が住宅市街地の開発整備の目標、3番が良好な住宅市街地の整備又は開発の方針、4番が重点地区の整備又は開発の方針というものでございます。

こちらの項目の1から3につきましては、東京都が策定しております「都市づくりのグランドデザイン」や先ほど申し上げた「区域マス」、東京都の「住宅マスタープラン」、こちらに即した記載となっております。各種計画の表現に合わせたものが記載されているということでございます。

項目4の重点地区につきましては、多摩市と稲城市に即した記載となっております。多摩市の重点地区は多摩ニュータウンエリアの全域というふうになってございます。

それでは、さらに中身の部分ですけれども、新旧対照表のほうで御説明をさせていただきますので、13ページを御覧ください。

先ほど申し上げましたとおり、右の欄、既決定と書いておりますが、こちらが平成27年、現行のものでございます。左側が変更案、今回の変更の案でございます。下線の引いてある箇所が記載の変更箇所というところでございます。先ほど申し上げましたとおり、項目の1から3につきましては、東京都の各種計画の改定を踏まえまして、時点修正というふうになってございます。

なお、令和3年度に、こちらの協議会のほうに諮らせていただいた素案のほうからも、さらに追記となった点もございますので、簡単に御説明をさせていただきます。

1枚おめくりいただきまして、14ページを御覧ください。下線部分の変更箇所、中段以降でございます。

素案の段階からの追記の箇所としまして、下線部分冒頭のところ、「住宅ストックの老朽化」という表現です。あわせまして、次のところの「脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化」という表現が素案から追記されているところでございます。

また、15ページを御覧ください。中段の(2)以降の部分でございます。

こちらは、この後、目標が1から10と、10項目続いてまいります。こちらの目標につきましては、先ほど申し上げましたとおり、東京都の住宅マスタープラン、こちらが令和4年の3月に改定されておまして、この住宅マスタープランと同じ目標というふうになっております。

あと、昨年度も協議会に御参加されていらっしゃる方々には少し御記憶のある方も多いかと思うんですけれども、素案の段階では、こちらの記載にありました3つのCというもの、Children、Choju、Communityと。ちょっと長寿が無理があるんじゃないかというようなお話をいただいていたところがあると御記憶されていらっしゃる方も多いかと思いますけれども、この3つのCというものに関しまして、記載は削除されております。そういった3つのCという表現はもうここではなくなっているというところでございます。

それでは、目標について読み上げさせていただきます。

目標1、新たな日常に対応した住まい方の実現としております。

ページは次をめくっていただきまして、目標2でございます。脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化。

目標3、住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定。

目標4、住まいにおける子育て環境の向上。

目標5、次のページになります。高齢者の居住の安定。

目標6、災害時における安全な居住の持続というところでございます。こちらにつきましては、令和3年度の段階で協議会のほうにかけさせていただきましたときに、中林会長からも御意見をいただきました。風水害以外の震災等についての記載が少なくなっているんじゃないかということ御意見をいただいた部分があるかと思いますが、大規模な地震というところでの文言が追加されてございます。

次に、目標7、空き家対策の推進による地域の活性化。

目標8、良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現。こちらは〇〇委員から御意見をいただいた市場環境の整備といったもの、またストック活用等はここで表現されていると考えてございます。また、セーフティーネットの件も〇〇委員から御質問をいただいたと思っておりますが、目標の3に記載されているものと認識をしてございます。

ページをめくっていただきまして、目標の9でございます。安全で良質なマンションストックの形成。

目標の10、都市づくりと一体となった団地の再生。

目標については、こちらのとおり、1から10ということで記載されてございます。先ほど申し上げましたとおり、東京都の住宅マスタープランと整合しているものでございます。

続きまして、19ページを御覧ください。

こちらにつきましても、昨年度の素案の段階で、〇〇委員から交通網への意識、〇〇委員からはニュータウンに関してはもう少し踏み込んだ内容をという御意見をいただいております。計画書につきましては、広域的に東京都が定める計画でございますので、直接的な表現ではないというところはあるんですけども、恐らくそこに趣旨が含まれているであろうという箇所がございますので、そこを御紹介させていただきます。

交通の側面に関しましては、上から4行目以降でございます。それぞれの地域の特性を生かしたスマート社会に向けて、計画的に整備された既存インフラを活用しつつ、次世代モビリティシステムなどの先端技術を取り入れながら、誰もが活動しやすく快適に暮らすことのできるまち

づくりを推進するという部分。ニュータウンに関しましては、後半2段落「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」などを活用して以降というところがございます。

最後に、項目4の「重点地区」でございます。こちらは21ページを御覧ください。

先ほど来申し上げておりますとおり、多摩市の重点地区はニュータウンの全域が指定されてございます。こちらは、東京都の住宅マスタープランにおいて、重点供給地域と指定されている部分とも整合を図るということで、両方そのような形で指定されてございます。

また、こちらの別表の中で、重点地区の整備又は開発の計画概要において、特記すべき事項に、機構住宅ストック再生という表現が追加されてございます。あわせて、これ以降の附図というところにも追加されてございます。

雑駁ではございますが、計画書の説明は以上でございます。

本日のこの方針案について御意見をいただきまして、東京都のほうに意見の回答を行うという予定で進めてまいりますので、よろしく願いいたします。

説明は以上でございます。

中林会長

ありがとうございます。最初に「方針について」という全体像ですね。東京都がいずれも決定する東京都全体としての住宅市街地再開発整備の方針ですが、それ以外に再開発の方針というのと防災街区整備の方針という、この3つの方針に基づいて東京都が都市計画を進めることになっています。それを各市町村がどのように受け止め、それぞれの市町村は都市計画方針というマスタープランを1つだけしか持っていないんですけれども、そこに反映させていくということで都から意見を求められているというものです。一度、前の任期中にいろいろな意見を出して都に上程しています。それを受けて修正してきた案が今日示されているということになっているということです。

最終的にはスケジュールで説明がありましたように、8月期限で原案、これは令和3年でした。今度の意見照会は、令和4年6月に東京都が1

7条という都市計画法に基づく縦覧を行った上で、9月の東京都の都市計画審議会で決定するということですので、今回4月がちょっと延びていますけれども、第18条に基づく意見照会という状況です。7月いっぱいぐらいに回答するということではあるんですが、本日がその意見をいただく最後の機会ということになるかと思っておりますので、忌憚なく御質問、御意見含めていただければと思っております。いかがでしょうか。

どうぞ、〇〇委員。

〇〇委員 〇〇です。改めて見てみまして、ちょっとお尋ねしたいわけなんです。資料2の16ページの既決定のところ目標3というのがあって、マンションの管理適正化・再生、東京の住宅ストックの約4割を占めるマンションを良好な状態に保つための管理の適正化や耐震化、大規模改修・建替えの促進を図るというふうにあります。それが今度の、先ほどの御説明ですと、都のマスタープランですかね、そういうふうなことに合わせて目標も入れ替えされているように見受けるわけなんですけれども、既決定の目標3のこの点は、今度の新しい変更案の中にどのように生かされているのか。また、全くそれがなくなったわけではないと思うんですけれども、その理由とか解釈をどうすればよいのか、その辺りをちょっと教えていただければと思います。

中林会長 資料2の16ページ、大きい数字が振ってある16ページですけれども、改定前の既決定というところの目標3に具体的にマンションという話が出てくるんですけど、これが変更後の目標の中でどこに対応しているのか、ということも含めてのお話だったかと思っております。いかがでしょうか。

都市計画課住宅担当課長 今御意見をいただいたとおり、この目標が、既決定の目標の順番と変更案の目標の順番が全く違うものになってございまして、目標3がそのまま変更案の目標3に該当するかというと、そういうふうになっていないというつくりでございまして。変更案のほうは、先ほど来申し上げましたとおり、東京都の住宅マスタープランに記載されている目標、この目標の順序も含めて全て同一となっておりますので、変更案のほうは目標1から10、この順番という形でございます。

御質問の、既決定のほうの目標3、マンションの管理の適正化・再生の項目ですけれども、事務局といたしましては、まずは目標の10というところで団地の再生という部分と目標の9、マンションストックの形成、こちらの2つの目標の中で既決定の目標3の内容が含まれていると、網羅されているというふうに認識をさせていただきます。

ですので、今回、変更案、新しく目標のこういう並びになっておりますけれども、中身としましては、順番も含めて大きく並び替えがあるというような認識で御覧いただければと思いますので、どうぞよろしくお願いたします。

中林会長 よろしいでしょうか。

〇〇委員 はい。

中林会長 新しい目標の9の2番目のポツのところですかね。

〇〇委員 はい。もう少しよろしいでしょうか。

中林会長 どうぞ。

〇〇委員 実は、このマンションの管理適正化・再生というふうなのは、私も関わっている団地の中では、結構重要な問題になっているわけなんですけれども、それが例えば、いわゆる住宅ストックというんですか、ストック再生、先ほど機構住宅ストック再生という言葉が、たしか説明が、ちらっと触れられたと思うんですけれども、それも含めてその中に生かされているのか。例えば、大規模改修にするのか建て替えにするのかというようなときに、そういう地域住民の要望というふうなものがこの新しい変更案の中で実際に生かされているのかどうか、その辺りをちょっと説明していただければと思います。

中林会長 どうぞ。

都市計画課住宅担当課長 おっしゃるとおり、機構のストック再生という表現も記載されております。こちら全体での大きな計画ということでございますので、機構のストック再生というのは、今現在動いているというもの、そういった事業はここで反映をしているというものでございます。

また、既存の住宅ストックをどのように今後、再生ですとか長期の修繕ですとか、そういったもので解決をしていくのかというところの部分、

大きな目標というところで今回、住宅市街地開発整備の方針のほうに位置づけられておりますので、中身としましては、今後もそういったものを進めていくということを市としても考えており、また今回の東京都の方針決定という中でも読み取れるのかなと事務局のほうでは考えてございます。

〇〇委員 分かりました。ありがとうございます。

中林会長 よろしいでしょうか。

〇〇委員 はい。

中林会長 ほか、いかがでしょうか。

〇〇委員、どうぞ。

〇〇委員 〇〇です。14ページ目、15ページ目にまたがる「実現すべき住宅市街地の在り方」の既決定のほうの「また」のところと、変更案の「また」のところで質問があります。

既決定のほうでは、一番下の段落の2行目から3行目で、「今後東京の人口もゆっくり確実に減少していく中で」と、最後で15ページ目の最初のほうでは、「集約型の地域構造へと再編していく」とありますけれども、それが変更案だと、ゆっくり人口が消えていくという文言と集約型の地域構造への再編というのがなくなった代わりに、その代わり「都市経営コストの効率化を図りながら」という言葉に置き換わっていると思うんです。その後に「多様化に応じて」というのがあって、これというのは単純に表現上の変更なのか、それとも何か具体的な方針だったり、そういうものの違いなのかということをお伺いしたくて、いずれも既決定も変更案も、その直後に「集約型の地域構造への再編」というのが両方示されているので、そこは多分変わらないんだと思うんですけれども、人口が減るという表現が消えた理由って、どういったものだったのかをお伺いしたいです。

都市計画課住宅担当課長 先ほど〇〇委員からいただいた集約型の地域構造に関しましては、それ以降のほうで変更案のほうにも入っておりますので、集約型の地域構造の考え方自体は変更はないというふうに認識をしております。

人口の減少、緩やかに減っていくという表現が、この部分で実際、確かに既決定の部分には書いてあるんですけども、変更案のところで表現としてないというところではございますが、正直なところ、ここでその表現を抜いている意図というところまでは東京都さんに確認していないので、今現在しっかりとお答えできるものは持ち合わせていない部分があるんですけども、実質、今後の少子高齢化の進行というところ、14ページですね、下線が引かれるちょっと前の部分で、「近年では、少子高齢化の進行、世帯構成の変化」というような部分から、大きく全体の国の流れというところでは、緩やかに人口の減少時代が来ているというところは周知の事実という部分もあろうかと思っておりますので、そういった意味では、その表現が特筆されているかどうかというところまでは、大きなところで書いてある、書いていないというところで方向性が変わるというものではないのかなという認識ではございます。抜いた理由というところまでいくと、直接的な答えというのは持ち合わせていないというのが今の現状でございます。

中林会長

よろしいでしょうか。東京の人口というのは、今、短期的にはコロナでちょっと減っているんですけども、その前の状況で言うと微妙に増えているんですよ、区部なんかは。その辺の微妙なさじ加減というのか、言葉遣いというのは非常に難しい感じで、減少という言葉がなくして、でも増えるのかということも書いていないという、そういうちょっと曖昧な状況判断になってしまっているというところかなと思います。

大きい意味で趣旨は変わらないのと、環状メガロポリス構造という言葉はずっと以前から東京が使ってきた言葉ですし、東京だけじゃなくて、神奈川、埼玉、千葉まで含めて、東京を中心とした環状メガロポリス構想の中に位置づけているという、その構造自体は変わっていないんだということだと思っております。よろしいでしょうか。

ほか、いかがでしょうか。どうぞ、〇〇委員。

〇〇委員

〇〇です。先ほどの〇〇委員のこととも少し関係するかもしれませんがけれども、19ページの新旧対照表の中で、前回の諮問のときにどこまでこちら辺が書かれていたのか記憶にないんですけども、既決定のほ

うの最後のところで、「都営住宅等については、引き続き、住宅管理者として、適切な維持更新に取り組んでいく」というふうに、はっきりと都営住宅についての都としての立場が書かれているんですけども、変更案の中では、広域自治体としての調整や技術的支援などを行っていくということで、老朽化した団地について、ぼわっとした全体的な言い方になっているんですね。

それで、21ページの一番下のところで、機構住宅ストック再生というのが今度入ってきているんですけども、公共住宅については、公団と東京都住宅供給公社と、昔流で言うと、あと都営住宅の3種があると思うんですが、この機構住宅ストックの再生というと、僕なんかは、公団のほうのことかなというふうに捉えて、東京都住宅供給公社の住宅と都営住宅については今回なくなっているのではないかなというふうに受け取って、全体のストーリーをずっと見ていると、都が後退しているかなというふうに感じてしまうんですが、その辺はどういうふうに理解したらよろしいのでしょうか。

中林会長 ありがとうございます。いかがでしょうか。

都市計画課住宅担当課長 機構は旧公団、現URさんのことを指しているというふうに私どものほうも認識をしております。

もう一点、19ページの既決定のほうの最後の文章というところなんですけれども、こちらは確かに、変更案のほうに同じようなものがシンプルにそのまま引き継がれているのかと言われますと、少しそういうふうには見えづらい部分があるかと思えますけれども、実際は団地の再生というようなものも含めて、どちらかといいますと、先ほどの目標の1から10というところで表現としては色濃く出しているのが今回の内容かなと。既決定のときにはどちらかといいますと、目標のほうの書きぶりが少しさらっと書いているというところ、今回、変更案のほうは、この目標のほうに中身のほうを書いているというような形でございます。

実際、公共住宅、東京都さんですので、当然、公営住宅、都営住宅等が入ってくる内容でございますけれども、住宅マスタープランのほうで

も、公営住宅のほうに関する記載というのはしっかりと書かれてございますので、目標のものとしみますと、目標の3であったりですとか、広い意味では、ほかのところも含めて該当してくる。当然、先ほどの団地という部分も含めてというところになろうかと思いますが、こちらの19ページの表現に、左側のほうに変更案としてピンポイントで該当するものはないというところですけども、目標のほうにそういったものが全て含まれてきているというふうに解釈をしているところでございます。

中林会長

いかがでしょうか。どうぞ。何か分かったような……。

〇〇委員

分かったような分からないような感じなんですけど、いずれにしても、多分、供給公社のほうとの問題も都営住宅のほうも、特に多摩市のほうがどういう働きかけをして、どういう連携ができるのかという、その辺のせめぎ合いがこれから多摩ニュータウンの再生にはどうしても必要になってくるんだろうと。せめぎ合いという言葉が適切かどうか分かりませんが、案の出し合いが問題になってくるんじゃないかなというふうに思うんです。どのようなきれいごとが書かれてあっても、やらなければ意味がないので、その辺のところは、これはこれとしてどういうふうに具体的に取組んでいくのか、今度は総合計画のほうにもなるかと思うんですが、そちらのほうで見守っていきたいと思います。できればここに入れられればいいんですが、そうはなかなかいかないでしょうから。そんな感じです。

中林会長

多摩市としては、今御指摘があった変更案で言うと、資料2の18ページの下から2つのパラグラフ、そこが、タイトルに「多摩広域拠点域及び多摩イノベーション交流ゾーン」というふうに書いてあるんですけども、具体的に「多摩」のと書いてあるのは、この下2つのパラグラフのところなんですよね。ほかは、多摩じゃなくても何となくそうなっているような言い方になっていて。

だから、そういう意味では、2つのパラグラフに分けて、イノベーション交流というのが1つのパラグラフとして新しく加えられた部分というのは分かるんですが、その前の「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」などを活用して云々かんぬんというところが、前回の既決定分の

ものとちょっと書き方が違ってきている。そこをどういうふうに捉えて今後、多摩市としての都市計画マスタープランでのまちづくりの方向なり、あるいは団地の、民間というか、URさんが分譲した部分が扱いとしてはもう民間マンションですので、当事者としては、民間の区分所有者、管理組合の方々が当事者ということになった建て替えについての多摩市としての立場なんですけどどうなのか。一方、都営住宅に関しては東京都が建て替え主体ですので、それに対して行政としての多摩市がどういうふうに関連して何を指すのか、その辺りをもうちょっとちゃんと具体的に書けない中、既決定のほうで「都営住宅等」と書いてあるので、相手をしっかりはっきりさせている。その分、多摩市も物を言いやすくなっている。

それに対して、変更案だとその辺がちょっとふやっとなっちゃっていて主語がよく分からない感じになっているので、もう少しはっきりと、都と多摩市は公営住宅に関して、あるいは公的住宅に関してどういうふうに取り扱っていったらいいのかということについて、これで十分なんですかという質問でもあるのかなと思うんです。そういう意味で捉えると、どうでしょうか。これでいいんですという話になるのか。

都市計画課住宅担当課長 読み取り方という部分では、まちづくりというところを考えますと、先ほどのとおり、目標の10というところでは、団地の再生という部分で多摩市のお伝えしたいところというのは今後も伝えていくということを考えてございます。

また、都営住宅、逆に言えば、都営住宅だけでなく、全体のまちづくりというところも含めての部分があるかと思っておりますので、実際、多摩広域拠点域というのが多摩市と稲城市だけではないところの部分もございますので、恐らく3番までがある程度、表現として、多摩広域拠点域に該当するエリアまでが含まれる全般的に向けた表現になっているんだろうという、解釈としてはそういうふう認識していたところでございます。

いずれにしても、都営住宅の建て替え等は多摩市のほうでも進んでおりますし、その中で当然、多摩市として東京都さんのほうにお伝え

しなければいけないことはこれまでもお伝えしておりますし、今後も引き続き伝えていくという部分では、変わらず協力をしながら、それぞれの立場のところを、伝えるところは伝えつつ行っていくこと、ここはこの新しい変更案でも変わらずできるのかなというふうに今の現状では、変更案をいただいたところでは受け止めていたというところでございます。

中林会長

分かりました。多摩市としてこの表現を変える適切な表現がすぐには思い浮かばないんですけど、確認をさせていただきという意味で東京都に確認を取っておくといいかなと思ったのが、第2パラグラフ、下から2番目の『多摩ニュータウン地域再生ガイドライン』などを」で始まる場所の2行目から3行目にかけて、多摩ニュータウンの団地の建て替えなどを進めるに当たって、1つは地元市、これは間違いなく多摩市であり、稲城市であり、八王子市だと思うんです。そして、関係する主体ですが、これが団地側に関係する主体という意味では、先ほど言いました分譲マンションですと、そのマンションの管理組合が主体ですが、都営住宅だと、都営住宅の設営者として東京都が関係する主体である。都営住宅の建て替えだけに関しては都が主体ですし、公社住宅ですと公社も関係する主体。

その次の行にある「広域的自治体としての調整や技術的支援」と言っている広域的自治体というのは、東京都のことを言っているんですね。だから、東京都は、全体に対して広域的自治体としての調整・支援を行うと同時に、都営住宅に関しては、関係する主体として地元自治体と連携して建て替え等を進めるというふうに理解していいんですね、というのだけは確認をしておく、今後そういう都営住宅等の建て替え等があったときに、方針に従って協議をしたり話し合いをする、そういうことにつなげていけるのかなと思いますので、文言はこれでいいんだけど、解釈としてそういう解釈でよろしいですねということだけ確認されておいたらいかがでしょうか。

都市計画課住宅担当課長 ありがとうございます。今いただいた御意見、そのように確認をさせていただければと思っております。

〇〇委員 都は嫌がるでしょうけど、その文言をできれば入れていただけませんかというふうに。

中林会長 はっきりとね。

〇〇委員 はっきりと入れていただけませんかというふうに。

中林会長 関係する何々などというところに、都や公社など関係する主体がとかというのを入れておいてくれるといいということですね。

〇〇委員 いいですね。という提案だけしてみたらいかがでしょうか。

中林会長 要するに、住宅建て替えで言うと、都は広域的自治体の立場だけじゃないんだよね。分かりました。じゃ、そういうふうになんて整理してください。

ほかにはよろしいでしょうか。

西浦職務代理者 よろしいですか。

中林会長 どうぞ。

西浦職務代理者 西浦です。まず、今の広域的というのは、本当に東京都が自身で調整してもらわないとニュータウンの再生がうまくいかないというのは、ニュータウン再生をやっていてつくづく思いますね。要するに、都住と多摩の開発局とかも全く調整がないというか、本当に調整して持ってこいと言いたくなるぐらいあまりないので、そこはぜひ東京都内で調整して持ってきてもらいたいというのが率直な感想です。

それはそれとして、次のパラグラフに「多摩イノベーション交流ゾーン」というのがありますが、これはイノベーションというのは東京都の中に4つあって、1つは、多摩の尾根幹線が1つです。2つが、八王子の北口の産業交流センターが10月にオープンしますが、あそこが2つ目です。3つ目が、日野市の多摩平のところは3つ目。4つ目が、府中の森の上にある米軍の通信施設があって、返還されてきたんですけど、あそこが4つ目なんです。

僕はそのうち3つ関わっているんですけど、多摩市でもし産業交流イノベーションと言うんだったら、尾根幹線を言わないと、こういう抽象的な言い方ではどうも何か違和感があるというか。別に多摩の尾根幹線で研究開発拠点なんて、そんなに考えられないというか、そういうこと

でもないし、緑とか健康とか福祉とか、そういう感じだろうと思うので、これはどこにでも当てはまる文言なんだけど、何かちょっと違和感があるというか、そこをどうなんですかねというのを一回聞いてみたほうがいいような気がしますけどね。それが今率直な意見なので、もしも東京都がこれで行くんだったら僕はいいと思うんですけど、何かそこがちょっと引っかかりましたので、確認していただくといいかもしれません。

以上です。

中林会長 よろしいでしょうか。

都市計画課住宅担当課長 先ほどの点と併せて、少し東京都さんのほうに確認をしたいと考えてございます。恐らく西浦先生もおっしゃっていただいたとおり、イノベーション交流ゾーンと、こういった全般的な、恐らく想定するような書きぶりなんだろうというところではございますので、その意図も含めまして、少し東京都さんのほうには確認をさせていただければと思います。ありがとうございます。

中林会長 ほかにはよろしいでしょうか。どうぞ、〇〇委員。

〇〇委員 〇〇番、〇〇でございます。19ページの上から7行目、新たに加わりました「さらに、土砂災害等の災害のおそれのある区域については、人口の動態を考慮し、安全な区域への移転誘導を図る」というところでございますが、これ自体は熱海市の土石流災害等を受けて当然だろうとは思いますが、移転誘導を図られるのは市民でありますから、大きい負担もかかりますので、恐らく土砂災害防止法に基づく都知事の勧告に基づいて動けると、移転しろということになるんだと思いますが、その際には当然、実務的には多摩市と十分な密接な協議・連携が図られるものとは思いますが、でき得るならば、地元自治体との連携・協議をちゃんと行った上で移転誘導を図るというような形を取っていただければなというふうに思います。

中林会長 今の点、どうでしょうか。

都市計画課住宅担当課長 その点はおっしゃるとおりでございますので、そちらの部分につきましては、移転誘導というような状況になれば、いきなり移転誘導しなさいというふうな形には当然ならないという認識をしてございま

すので、書きぶりとしましては、昨今のこういった土砂災害等のお話、いろいろ各地で出ておりますので、恐らくこういった広域的な計画の中では今後も記載というところではしていかなければならないだろうと推測はできるんですけども、それを実質、現場のほうに当てはめる段階では、当然、地元の住民の方々との話合いも含めながらやっていくものと認識をしておりますので、そこはおっしゃられるとおり、しっかりと協議を進めて地元自治体としても対応していくと、そういった認識でございます。

中林会長

よろしいでしょうか。土砂災害防止法という法律に基づいて、東京都が土砂災害のレッドゾーン、イエローゾーン、土砂災害の危険のある区域を指定して公表しているんです。そのうちのレッドゾーン、これは非常に危ないんだという場所については移転をしてくださいというのが法律の前提になっているんです。建て替えるんだったら、安全なところで建て替えをしてくださいと。そういう法律の背景もあるので、むしろ東京都がというよりも、東京都の指定を受けて、多摩市がそういう状況にある場合に対応しなければいけないということになっているというふうに理解しています。

この話は、多摩地域が非常に重要な課題として、八王子は本当に大変なんですけど、こういう書き方に「さらに」だけれども、「さらに」じゃなくて「なお」ぐらいの話かな、と思うんですけどね。明確にしておくと思います。ありがとうございます。

ほかはよろしいでしょうか。

じゃ、もう一点だけ。私、防災とか復興とかも含めて専門的に勉強しているものですから、今回改めて見ると、既決定の18ページの真ん中、既決定の目標10というところには、地震災害だけではないんですが、災害が起きた後にも「よりよい復興をしていくために」なんですが、仮住まいを安定的に供給する準備をしましょうという発想で入っているんですね。これが今回新しいところへ行くと、どこにも出てこない感じがしていて、前のページ、17ページの目標6というところにタイトルとしては「災害時における安全な居住の持続」と書いてあるんです。だけ

ど、この目標6に書いてある2つは、事前の防災に気をつけましょうとしか書いていないんですよ。

だから、むしろここに3番目のポツとして、旧目標の10番目の、前半はいいです。地域防災計画の見直しはいいので、その後の、被災後の応急仮設住宅の適切な供給に向けた云々かんぬん。地震災害から速やかな復興をするための準備の取組というようなことを、むしろ目標6の3つ目に入れていただくことで、事前にも安全を目指すんだけど、災害が発生したまさに災害時においても、安全な居住が継続して復興につなげていけるようにしていきますという意味で、目標6の3番目に入れておくべき課題なんじゃないかなと思っていますので、これもちょっとそういう意見がありましたということで御提案をしておいていただけるとありがたいかなと思います。目標6に「災害時における居住の安全の持続」と書いてあるんだけど、1つ目と2つ目のポツは、災害時における被災者の居住の安全という話では全くないんじゃないかなという気がするんです。

都市計画課住宅担当課長　そうですね。目標6、表題は東京都さんの住宅マスタープラン、災害時における安全な居住の持続というのが、住宅マスタープランの中でも表題として同じで掲げられておまして、ただし、住宅マスタープランのほうはもう少し見解のほうをより詳しく書いておまして、災害時における居住の継続や早急な復旧・復興への備えを進めていきますという表現が住宅マスタープランのほうには確かに書いてあるんですけども、たしかに市街地開発整備の方針のほうに少しその色がというところが、今おっしゃっていただいた意見というところはございますので、ちょっとそこも含めて東京都さんのほうには確認をしたいと思っております。

中林会長　　よろしくお願ひします。ほか、いかがでしょうか。

どうぞ、〇〇さん。

〇〇委員　　〇〇です。19ページの既決定と変更案で、既決定の2番目の段落で、「建物の高さ制限や敷地面積の最低限度等を、高度地区」と、こうあって、その後に「良好な街並みの形成を推進していく」。その直前に、「敷

地の細分化等による住環境悪化の防止、沿道の緑化等を図りつつ」とあるものが、これが変更案になると、場所が3段落目ですか、「計画的に整備された住宅市街地では」とあって、その後に「良好な街並みを維持・形成する」。その間の今の敷地の細分化と沿道の緑化というのが省かれていて、これは多分、今回、多摩広域拠点というふうに文言が変わったので、それでスプロール化は、このもう一個下の段落に来ている。

もう一個、沿道の緑化というのが、これは恐らくこの最初のパラグラフの最初の「公園、農地、緑地等のみどりと調和した」というふうに書いてあると思うんですけども、公園、農地、緑地というのは面的な緑に対して、沿道の緑化って、もっと街路樹とかそういうものだと思うんですけども、多摩の場合はそういった街路樹はもう既にあると思うんですけども、どっちかで緑化をこれから推進していくとか、既にある緑化を、沿道の緑化をどうやって街路樹の管理を含めて管理していくかというほうの多分ものだと思うので、ここは単に削るというよりは、もう一言何かそういう街路樹の保全みたいなものも追加してもいいんじゃないかなと思ったという次第です。

中林会長 よろしいですか。19ページの右側と左側でちょっとずれるんですが、既決定のほうだと3行目辺りからの話ですよ。変更案で見ると……。

〇〇委員 変更案だと、3番目の段落ですね。

中林会長 「計画的に」というところですかね。

都市計画課住宅担当課長 既決定のものから変更案になっている段階で少し書かれている場所が振り分けられながら記載をされているというところですけども、申し訳ありません、先ほどのご意見は、沿道の緑化、街路樹等の記載がなくなっていることに対して、もう少しそういった表現をというような御意見ということですかね。

〇〇委員 公園、農地、緑地のみどりの調和という文言は、変更案のほうにはあると思うんですが、公園とか農地とか緑地って、どっちかという面面的な緑に対して、沿道緑化というのは、街路樹を含めた緑というのは、線とか、道路に関係するものなのでちょっと性質が違うものかなと思って、それを単に削除して、公園、農地、緑地と言ってしまうと、街

路樹とか道路の緑というものがまたちょっと違う表現になるんじゃないかなと思うので、すごい細かいというかテクニカルなことだと思うかもしれないんですけど、ちょっとそこが気になったので。多摩の場合、街路樹が既に多分すごく多いので、その保全とか管理とかの側面という意味です。

都市計画課住宅担当課長 記載の解釈の部分では、少し細かくはなってしまうんですけど、表記としてなくなっているというところはおっしゃるとおりだとは思いますが、公園、農地、緑地という言い切りではないので、公園、農地、緑地等のみどりというような表現で、そういった緑という部分に関しましては、多摩市のほうでは全体の緑というところでそこを読み取ることは可能なのかなという認識をしております。そこで特段、街路樹というような表現はないにしても、今おっしゃっていただいたことは重要な視点ではありますので、解釈としてはできるのかなという認識を持っております。

〇〇委員

分かりました。

中林会長

多摩ニュータウンの緑は、そういう意味では、都内でも珍しく——珍しくっておかしいけど、ニュータウン自体に電柱を立てていないので、かなり無剪定でガーッと緑が広がっているんですね。これはやはり大きな財産なんだろうと思うので、そういう意味で、緑のことというのが今御指摘あったのかなと思います。具体的にどういうふうに入れるのかは分かりませんが、そういう意見も含めて検討してください。

ほか、よろしいでしょうか。

それでは、いろいろと御意見をいただきましたが、意見照会ということですので、こうした意見が出ましたと都に整理をして提案していただきたいと思います。最終的には、冒頭に申しあげましたように東京都が決定する方針ではありますが、多摩広域拠点とかニュータウンに関わる場所は、まさに我々のこの市の問題にも関わりますので、そこはしっかりと解釈を含めて対応しておいていただくことが大事なかなと思いますので、よろしく願いいたします。

それでは、日程第7、第2号議案「住宅市街地の開発整備の方針につ

いて」は、今いただいた意見を整理して、8月2日までに東京都へ回答
させていただきたいということで進めさせていただきたいと思います。

それでは、ここから都市計画審議会を暫時休憩して、協議会に切り替
えたいと思います。

—— 休 憩 （協議会開催） ——

—— 審議会再開 ——

中林会長

審議会を再開させていただきます。

したがいまして、本日の全日程については全て終了いたしました。

これもちまして、令和4年度第1回多摩市都市計画審議会を閉会し
たいと思います。

最初から、ぎりぎり長丁場になってしまいましたけれども、ありがと
うございました。これにて閉会いたします。お疲れさまでした。

—— 閉会 ——

運営規則第18条第3項による者

会 長

委 員

委 員

令和4年度第1回多摩市都市計画審議会
(協議会)

(令和4年5月25日)

議事日程

- 1 区域区分・用途地域等の一斉見直しについて
(資料3)
(参考資料2)、(参考資料3)
- 2 その他

中林会長 これより協議会として、協議会日程1「区域区分・用途地域等の一斉見直しについて」に入りたいと思います。

 この件について、事務局より資料の説明をお願いいたします。

都市計画課長 それでは、御説明させていただきます。説明につきましては、資料3と当日配付の参考資料2、参考資料3を用いて御説明させていただきます。よろしいでしょうか。

 では、御説明させていただきますが、説明に先立ちまして、資料の修正をお願いさせていただきます。資料3の22ページです。右下に22と書いてあるところですが、22ページの左下の変更理由でございます。こちらの2行目の漢字の表記が間違っていました。正しくは「新設道路」。1行目の「新設」と同じ表記になりますので、御修正をお願いいたします。大変申し訳ございませんでした。

 また、もう一点修正箇所がございますけれども、図面に関することになりますので、説明の途中でお示しさせていただきたいと思います。

 それでは、区域区分・用途地域等一斉見直し（素案）について御説明をさせていただきます。御説明の後、この素案について御意見、御質問をいただけたらと思います。

 資料3を御覧ください。こちらの資料につきましては、7月下旬に開催予定の住民説明会資料をベースにしてございます。新たに委員となられた方もいらっしゃいますので、こちらの資料に即して御説明させていただきます。基礎的な内容の御説明もあることについては御了承ください。

 初めに、2ページを御覧ください。今回、区域区分・用途地域等の一斉見直しを行うに至った経緯を御説明いたします。

 東京都が平成16年に、区域区分・用途地域等の一斉見直しを実施してから約18年が経過し、境界根拠としている地形地物等の変更が生じてきてございます。それに伴い、東京都は都内全域で区域区分の一斉見直しを行うこととしてございます。また、用途地域等につきましては、平成24年の地方分権一括法により決定権限は市となっておりますが、都市計画の整合を図る観点から、原則、東京都の区域区分の見直しに合

わせ、見直しを行うこととしてございます。そのため、多摩市でも一昨年度より検討を進め、このたび、素案を策定いたしました。

次に、3ページを御覧ください。区域区分について御説明いたします。

区域区分とは、無秩序な市街地を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を、市街化を図る区域とそうでない区域に区分することを行います。区域区分の決定権限は現在も東京都となっており、多摩市では、多摩川の河川区域は市街化調整区域、それ以外の地域は市街化区域となっております。区域区分につきましては、今回作成しました素案では、変更なしとしてございます。

次に、4ページを御覧ください。用途地域等について順番に御説明いたします。

初めに、用途地域でございます。用途地域は、住居系、商業系、工業系に大別され、全部で13種類に区分されておりますが、多摩市内には、4ページから5ページに記載された9種類の用途地域が指定されてございます。それぞれの用途地域に建築できるものにつきましては、お手元に配付しております多摩市都市計画図裏面に表が記載してありますので、そちらで御確認をお願いいたします。

次に、6ページを御覧ください。防火地域、準防火地域についてでございます。

防火・準防火地域は市街地における火災の延焼を防ぐため、都市の不燃化を推進することを目的として定めるものでございます。建築物の階数及び延べ面積ごとに、耐火建築物等としなければならないもの、準耐火建築物等としなければならないものなどが定められております。

次に、7ページを御覧ください。建蔽率と容積率についてです。

建蔽率とは、敷地面積に対する建築面積の割合のことを言い、容積率は敷地面積に対する延べ床面積の割合を言います。

8ページを御覧ください。第一種低層住宅専用地域の高さの制限についてです。

建築基準法第55条により、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、建築物の高さは10メートル

ル又は12メートルのうち、当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならないとされております。多摩市では、第一種低層住居専用地域の高さの限度を10メートル以下としております。なお、多摩市には、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域の指定はございません。

次に、高度地区についてです。

高度地区は、日照、風通しなどの保護を目的として定められるもので、多摩市では、「斜線型高さ制限」及び「絶対高さ制限」による高度地区が指定されています。

9ページにある絶対高さ制限は、斜線型高さ制限に建築物の絶対高さ制限を追加したもので、多摩市では平成22年に追加してございます。地区ごとに、17メートル、23メートル、29メートルの制限値を定めています。

次に、10ページを御覧ください。日影規制についてです。

日影規制とは、中高層建築物が周囲に落とす日影の時間を制限し、日照条件の悪化を防ごうとするものです。

簡単ではございますが、以上が用途地域等の説明となります。

なお、用途地域等につきましては、原則、多摩市決定となっておりますが、日影規制につきましては、東京都の条例で定められるものとなっております。

ここまで駆け足でしたが、よろしいでしょうか。

では、続きまして、11ページを御覧ください。今回の変更箇所について御説明いたします。

今回の用途地域等の見直しの考え方は、「多摩市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」及び東京都の「地区計画を伴わない用途地域変更の方針」に基づくものとなっております。多摩市の変更対象としましては、後者の「地区計画を伴わない用途地域変更の方針」の用途地域の境界の基準としていた地形地物に変更した地区のみとなっております。主な変更理由としましては、1つ目が、用途地域の境界としていた地形地物に変更した場合。2つ目が、地形地物がなくなった場合。3つ目が、

地形地物に変更はないが、現指定の用途地域の境界の位置や根拠が不明確となっている場合としております。

次に、参考資料3を御覧いただけますでしょうか。今回の用途地域等の見直し対象の考え方として、東京都から示された資料では、用途地域等の実質的な変更でない計画図の軽微な修正については、都市計画変更として扱わないことができるものとされております。都市計画変更としない修正の例につきましては、①作図過程でのずれや誤差の影響による用途地域境界の修正、②用途地域の境界の位置を変えず、用途地域の境界の説明表示のみを変更する修正、③地形地物の形態・位置の変更が極めて微小であり、2,500分の1の地形図上に反映することが困難である修正、④道路や河川等の区域内のみで用途地域の境界の位置が変わる場合で、宅地への影響が発生しない修正となっております。

多摩市では、①から④に該当する場合は、修正として扱うこととしております。なお、東京都と協議の上、②の用途地域の境界の位置を変えず、用途地域の境界の説明表示のみを変更する修正が幾つかございます。

下に参りまして、1つ目、新住事業境の説明表示修正でございます。

ニュータウンエリアにつきましては、新住宅市街地開発事業、土地区画整理事業による整備が行われており、用途地域の境界根拠が新住事業境となっている箇所が散見されます。新住宅市街地開発事業と土地区画整理事業の事業境は原則一致するため、今回の見直しで一部の新住事業境の根拠を区画整理境といたしました。今回根拠の変更を行った箇所につきましては、土地区画整理事業多摩の事業区域となっており、多摩ニュータウン整備事務所で換地データの取得が可能となっております。

また、和田三丁目、東寺方三丁目付近の東京都施行による新住宅市街地開発事業につきましては、都営住宅地の整備事業であったことから、根拠を官民境に修正してございます。

2つ目は、敷地境の説明表示についてでございます。

用途地域の境界根拠は原則、地形地物とされておりますが、敷地境を根拠としている箇所も散見されます。こちらにつきましては、根拠を官民境等に修正可能な箇所につきましては根拠の修正を行っております。

次に、各変更箇所の詳細の変更理由について、順番に御説明させていただきます。資料3に戻りまして、12ページを御覧いただけますでしょうか。

こちらは、広域の変更位置図となっております。変更箇所の各変更理由につきましては順番に御説明いたします。また、狭い範囲での変更位置図につきましては参考資料2にまとめておりますので、併せて御確認いただければと思います。

それでは、13ページを御覧ください。参考資料2は1ページ、2ページが該当となります。

変更箇所1、関戸一丁目でございます。資料3、12ページの広域図では1つの変更と表してございますが、詳細図で変更箇所を3か所としてございます。

変更理由は1-①から1-③全て同じとなりまして、歩道が整備されたことによる道路拡幅により、道路境界線が変更したことに伴う変更となっております。

資料3、13ページから15ページの変更後の図面、参考資料2の2ページ下段の道路台帳図は、下図の地形図が平成27年のもののため変更箇所が駐車場となっておりますけれども、参考資料2の1ページ下段及び2ページ上段の写真のように、現在はマンションが建っております。写真を見ていただくと分かるように、マンションの前面のみ歩道が拡幅されており、歩道の拡幅が行われた分、道路境界線の位置が後退している形となっております。

変更箇所、1-①につきましては、建蔽率、容積率、高度地区の変更、14ページの1-②につきましては、用途地域、建蔽率、容積率、防火・準防火地域、高度地区、日影規制の変更、15ページの1-③につきましては、日影規制のみの変更となっております。

次に、16ページを御覧ください。参考資料2は3ページ上段でございます。

変更箇所2、関戸二丁目でございます。こちらは、平成16年の議定図の線形が鉄道中心から20メートルを指しているように見えておりま

すけれども、京王電鉄によりますと、鉄道中心は安全上の問題から公表ができないものとなっているとのことから、20メートルの起点となる位置が特定できないため、鉄道敷地境界から20メートルの位置に線を引き直してございます。こちらにつきましては、用途地域、建蔽率、容積率、防火・準防火地域、高度地区、日影規制が変更となっております。

17ページを御覧ください。参考資料2は3ページ下段と4ページ上段でございます。

変更箇所3、和田でございます。こちらにつきましても、資料3、12ページの広域図では1つの変更と表しておりますが、詳細図で変更箇所を2か所としております。

こちらは平成16年の議定図で根拠となっている赤道が宅地造成に伴い付け替えられましたので、今回線形の変更を行いました。変更後の地形図で根拠としている赤道が確認できませんでしたので、参考として道路台帳図を添付しております。こちら資料3の修正がございまして、道路台帳図を確認すると赤道が宅地と同じ位置までとなっており、その奥につきましては延長線となりますので、この点を修正させていただきたいと思っております。①につきましては、建蔽率、容積率が30%/60%から40%/80%に、②につきましては、建蔽率、容積率が40%/80%から30%/60%に変更となっております。

続きまして、18ページを御覧ください。参考資料2は4ページ下段でございます。

変更箇所4、貝取でございます。こちらは、都道境界より20メートルの路線式指定となっておりますが、都道から桜ヶ丘へ入っていく細い道で都道と市道の境界が重複しており、平成28年9月30日に道路境界について整理を行いました。変更につきましては、線を正しく引き直した形となっております。こちらにつきましては、用途地域、建蔽率、容積率、防火・準防火地域、高度地区、日影規制が変更となっております。

次に、19ページでございます。参考資料2は5ページ上段でございます。

変更箇所5、連光寺二丁目でございます。こちらは平成16年の議定図では市道中心（赤道）となっておりますが、赤道が現存してございません。平成16年の議定図と線形に近い形で整理を行い、根拠を開発道路境界と、開発道路境界から南東の道路中心線との見通し線といたしました。こちらにつきましては、用途地域、建蔽率、容積率、防火・準防火地域、高度地区、日影規制が変更となっております。なお、連光寺本村地区地区計画内となっておりますが、整備計画区域等に影響はございません。また、変更箇所につきましては、市が所有する都市計画緑地である春日緑地内となっております。

では、20ページを御覧ください。参考資料2は5ページ下段でございます。

変更箇所6、連光寺一丁目でございます。こちらは、根拠をゴルフ場境としておりますが、平成16年の議定図がゴルフ場境の線と異なっておりますので、正しい線に引き直した形となっております。こちらにつきましては、建蔽率、容積率の変更となっております。

次に、21ページを御覧ください。参考資料2は6ページ上段でございます。

変更箇所7、豊ヶ丘二丁目でございます。こちらは、平成16年の議定図では見通し線となっておりますが、宅地造成に伴い道路が新設されたため、道路中心線に変更いたしました。東側につきましては、道路中心線を結ぶ延長線としております。こちらにつきましては、用途地域のみ変更となっております。また、豊ヶ丘二丁目地区地区計画内の変更となりますが、整備計画区域等に影響はございません。

最後に、22ページでございます。参考資料2は6ページ下段でございます。

変更箇所8、鶴牧三丁目でございます。こちらは平成16年の議定図では計画道路中心線としておりますが、こちらの計画道路はURが新住宅市街地開発事業で計画したものでございます。結果として、道路計画は新住事業の途中で廃止となっております。南側につきましては道路が存在しているため、その道路の中心線としております。西側の計画道路

は代わりとなる地形地物が存在しないため、根拠はそのままとし、線の位置は座標で確認することとしております。こちらにつきましては、用途地域、建蔽率、容積率、防火・準防火地域、日影規制が変更となっております。また、変更となる箇所にブリリアのマンションの土地がございますが、建築計画概要書で用途変更を行っても既存不適格とならないことは確認済みでございます。

変更箇所についての説明は以上でございます。

今後の予定でございますが、23ページにございますけれども、6月20日号のたま広報特集ページで、素案の作成について、説明会、縦覧、意見書の受付について市民へ御案内いたします。その後、7月下旬から縦覧、意見書の受付、住民説明会を行います。令和4年度に原案の作成、令和5年度に都市計画手続を行い、令和6年度前半に都市計画審議会の審議を経て、令和6年度中の都市計画決定・告示予定となっております。

説明は以上でございます。

中林会長

ありがとうございます。用途地域の一斉見直しということですが、かつて、土地利用というか、開発が盛んな時代は、ここをこういう開発をしたいというような計画があつて、それに合わせて事前に用途地域を全面的に見直すというようなこともやってきたんですが、ここ20年というか、21世紀に入ってから、あまりそういう一斉見直しは東京都の施策としても、成熟都市になってきたということもあつて、やってきませんでした。

今回、一斉見直しとっていますが、その間いろんな形で再開発が進展したり、開発事業が進展してまいりますので、用途地域の境界線を地形地物で見える形で指定しなさいという法律の規定に合わせると、その境界の地形地物が開発その他に伴って道路拡幅ですとかで移動してしまつて、図面がそれに伴う現状への変更をしていない箇所が相当多数出てきたということで、東京都全体でそういう見直しをして、現状に用途地域の指定を合わせるという見直しを行っている。その一環として多摩市でも行ってきましたということです。

ですから、用途地域を見直すというよりも、現状に合わせて用途地域の境目を正しく引き直すと言ったほうが、今回やった作業の意味合いになるかなと思います。そういう整理をしていただきました。大変細かい面倒くさい作業ですが、一応、手続として、都市計画としてはきちんと境界が確定できるということになるかと思います。

ということでございますが、何か御質問等ございますでしょうか。

西浦職務代理者 変更箇所の5番です。第一種中高層住居専用地域から第一種低層住居専用地域になるところ。聞き逃したのかもしれないですけど、これは地権者というか、既存不適格がない、先ほど8番はないというんだけど、ここはそういう問題はないんですけど。5番目です。

中林会長 連光寺二丁目の。

西浦職務代理者 ほかは緩い形であるんですけど、5と8は……。

中林会長 規制強化の形に。

西浦職務代理者 そうですね。

中林会長 5は第一種中高層住居専用地域から第一種低層住居専用地域に変更しているけれども、よろしいんですかということですね。

都市計画課長 こちらのほうは問題ございません。

西浦職務代理者 分かりました。

中林会長 斜面地ですね、ここ。緩やかなのかもしれないんですけど、崖地と斜面地。

どうぞ、〇〇委員。

〇〇委員 〇〇です。全体的な整理を行ってこうなったということは分かったんですが、一番影響があるのは地権者の皆さんだと思うんです。市民説明されるということで資料も頂いているわけですが、地権者の皆さんに対する説明とかはどのように予定されているんですか。

都市計画課長 先ほどの説明の最後でも御説明させていただきましたけれども、7月から素案の縦覧、意見書の提出、また説明会なども行って説明してまいりますと思います。また、縦覧もしていきますので、細かな質問がありましたら、個別の対応なども考えていきたいと思っています。

〇〇委員 分かりました。

中林会長 これからということになると思うんですが、全体に見直すのではないので、恐らく今日諮った図面のこの線の引かれているところの両側の地権者の方を中心に御了解というか、説明していくということになるろうかと思えます。これからやるということですよ。

都市計画課長 はい。

中林会長 1か所で説明会みたいな形で実施するのでしょうか。

都市計画課長 短期間ですが、9回説明会を行い、また変更にかかるような地権者の方には別途、通知も出して御案内する予定でございます。

中林会長 別途でね。分かりました。それぞれ地権者の方には了解してもらうということで進めるということかと思えます。特にこの見通し線というのが、さっきの5番目のところですが、見通し線って何だろうと私も思ったんです。要するに何も地形地物がないんですね、ここ。道路も何もなくて、両側のポイントを決めて、これが一直線になるところが境界ですという線の引き方なんです。地形地物がそこにはないので。ですから、両側のポイントが動いちゃうと駄目なので、そこをしっかりと地権者の方にも確認していただいおくということが大事だろうというふうに思っています。よろしいでしょうか。

これは多摩市ですから、多摩市で決定するんですよ、最後。

都市計画課長 はい。多摩市で決定いたします。

中林会長 じゃあ、そういう手続きで、多摩市で決定をするということになりますから、次々回ぐらいですか。一応、都市計画審議会で決定をするんですよ。

都市計画課長 令和6年ですね。

中林会長 再来年度ですか。令和6年度ですね。分かりました。大分先になりますけれども、この審議会で決定させていただくということになるろうかと思えます。

では、御質問がないということでしたら、今日は報告ですので、以上にさせていただきたいと思えます。

それでは、協議会としての協議を以上で終了したといたします。

それでは、協議会日程の2「その他」に入りたいと思えます。この件

につきまして、事務局より何かございますでしょうか。

都市計画課長　それでは、最後に審議会の日程についての御連絡でございます。本審議会は例年、おおむね5月、8月、11月、2月の4回程度開催してございますけれども、令和4年度下半期から令和6年度にかけては、多摩市都市計画マスタープランの改定がございますので、大変恐縮ではございますが、皆様には例年より多くお集まりいただき、御審議いただく予定となっております。

次回、8月の日程候補につきましては、会長の予定や会議室の空き状況を確認後、皆様の御都合を伺い、日程を決めさせていただきたいと思っております。

なお、今回は、例年11月の都市計画審議会において御審議をいただく前に、8月の審議会で、協議案件として事前の概要説明をさせていただいております「多摩都市計画生産緑地地区の変更について」及び「特定生産緑地の指定に関する都市計画審議会への意見聴取について」、また、さらに多摩市都市計画に関する基本的な方針改定、都市計画マスタープランの改定について御協議いただく予定となっております。詳細につきましては、後日、開催通知と同時に送付させていただきますので、お忙しいこととは存じますが、御協力のほどよろしくお願いいたします。

事務局からは以上でございます。

中林会長　その前の8月については、空き状況等の都合が決まって、幾つかの候補が出た段階で、委員皆さんの御都合を伺いますということですのでよろしいんですね。

都市計画課長　はい。

中林会長　ということで、日程調整の連絡があると思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは、この辺で本日の審議회를終了にしたいと思います。まず、協議会について、これをもちまして終了とさせていただきます。

—— 閉会 ——