

令和3年度第3回多摩市都市計画審議会

(令和3年11月9日)

議事日程

第1 署名委員の指名

第2 第1号議案 多摩都市計画生産緑地地区の変更について

(資料1) (参考資料1)

第3 第2号議案 特定生産緑地の指定に係る都市計画審議会への意見
聴取について

(資料2) (参考資料2)

都市整備部長 それでは、定刻となりましたので、始めさせていただきたいと思えます。

改めまして、都市整備部長の佐藤でございます。本日もどうぞよろしくをお願いいたします。

緊急事態宣言は解除されたものの、第6波の可能性というところ、まだまだ安心な状況であるということではないのかというところでございますが、皆様御出席いただきましてありがとうございます。

本日は、令和3年度第3回多摩市都市計画審議会でございます。前回同様、極力、委員の皆様相互の空間確保、飛沫防止、室内の常時換気と、3密対策を施しながら開催させていただきたいと存じます。

換気の都合上、ちょっとお寒いという場面などもあるかもしれません。上着、ブランケット等、適宜羽織っていただければと存じます。よろしくをお願いいたします。

それでは、本日の議事についてでございます。配付資料の次第にございますとおり、審議会での審議事項が2件、協議会の案件が1件ということでございます。資料1、参考資料1、また資料2、参考資料2を事前に配付させていただいたところでございます。皆様、こちらのほう、お手元にお届きになっていらっしゃいますか。大丈夫ですか。

続いて、当日配付ということで、参考資料3につきましては本日机上に配付してございます。もしお手元にないという方がいらっしゃいましたら挙手をお願いいたしますが、大丈夫ですか。よろしいですか。

それでは、以降の進行につきまして、会長をお願いしたいと存じます。中林会長、どうぞよろしくをお願いいたします。

中林会長 皆さん、こんにちは。足元がお悪い中、ありがとうございます。終わる頃には天気はよくなっているんじゃないかと思えます。

それでは、非公開案件もございませんので、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定に基づきまして、会場の都合により、先着順5名以内とさせていただきます。

本日、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 傍聴希望者はおられないということですので、このまま進めさせていただきます。

それでは、ただいまより会議に入ります。

ただいまの出席委員は18名であります。委員数は20名でありますので、定足数に達しております。

これより令和3年度第3回多摩市都市計画審議会を開会いたします。

なお、浅井勉委員、島田寿一委員につきましては、都合により本日欠席との連絡をいただいております。

それでは、本日の議事日程第1、議事録の「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14番、本間としえ委員、15番、下重美佐男委員をお願いをしたいと思います。よろしいでしょうか。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。

続きまして、日程第2「第1号議案 多摩都市計画生産緑地地区の変更について」でございます。

それでは、この件につきまして、事務局より資料説明をお願いいたします。

都市計画課長 それでは、日程第2、第1号議案「多摩都市計画生産緑地地区の変更について」御説明させていただきます。都市計画課長の松本でございます。よろしく願いいたします。

初めに、資料の確認をお願いいたします。

資料1を御覧ください。1ページ目が計画書、2ページ目が新旧対照表、3ページ目に変更概要、4ページ、5ページ目が削除する生産緑地の位置と追加する生産緑地の位置を示した計画図、6ページ目が東京都との協議結果の通知書、7ページ目が都市計画法第17条に基づく縦覧等の経過になっております。

参考資料1を御覧ください。今回削除する地区と追加する地区の現況写真になりますので、参考に御覧ください。

資料はよろしいでしょうか。

本件は、前回の令和3年度第2回多摩市都市計画審議会の協議会で報告したもので、内容に変更はございません。

初めに、これまでの経過を御説明いたします。資料1の6ページを御覧いただけますでしょうか。前回の都市計画審議会の後、東京都との協議を行い、変更について「意見なし」との協議結果通知書を令和3年10月5日付で頂戴してございます。

7ページの縦覧等の経過を御覧いただけますでしょうか。都市計画法第17条の規定による都市計画案の縦覧を、令和3年10月8日から令和3年10月21日までの2週間行い、結果、縦覧者なし、意見書の提出もございませんでした。

本日の審議後、答申をいただき、12月中には市で都市計画変更を行いたいと考えてございます。

続きまして、資料1の1ページ目を御覧ください。計画書でございます。

「第1 種類及び面積」の生産緑地の面積約26.72ヘクタールは、このたびの削除、追加を行った後の市内の生産緑地地区の合計面積になります。

次に、「第2 削除のみを行う位置及び区域」は、このたび削除する生産緑地地区になります。

今回の変更は、令和2年11月16日に生産緑地の買取り申出がなされ、生産緑地地区における行為の制限解除に至った1地区について、都市計画変更を行い、生産緑地地区の一部の区域を削除するものでございます。削除する生産緑地地区は、地区番号126の一部、約650平米の1地区で、理由は主たる従事者の死亡によるものでございます。

続きまして、計画図で御説明いたします。資料1の5ページを御覧ください。

黒の太枠で囲った部分が生産緑地地区になります。その中で黒く塗り潰した部分が、このたび削除する部分でございます。地区番号126は、図の中央あたりに位置する乞田・貝取ふれあい広場の北西に位置します。

区域の一部の削除のため、生産緑地地区数としては減少いたしません。

1 ページを御覧ください。「第3 追加のみを行う位置及び区域」は、このたび追加する生産緑地地区になります。今回、追加指定する箇所につきましては、地区番号100に一部追加となるものが1件、約40平米、地区番号126に一部追加となるものが1件、約230平米、合計約270平米の生産緑地地区が追加されます。

なお、地区番号126につきましては、一部削除・一部追加を行うものでございますが、都市計画生産緑地地区の計画書の様式がこのように「第2 削除のみ」「第3 追加のみ」となっているため、それぞれの内容に分けて記載しておりますことを御了承いただきたいと思います。

続きまして、計画図で御説明いたします。4 ページを御覧ください。拡大した部分の中で、縦線を引いている部分が既に生産緑地になっている部分、横線を引いている部分がこのたび追加する部分でございます。

地区番号100は、図の中央あたりに位置する馬引沢第二公園の南東に位置いたします。面積は約40平米追加となりますが、一部追加のため、生産緑地地区数としては増加いたしません。

5 ページを御覧ください。地区番号126は、図の中央あたりに位置する乞田・貝取ふれあい広場の北西に位置するものでございます。面積は約230平米追加となりますが、一部追加のため、生産緑地地区数としましては増加いたしません。

戻りまして、2 ページを御覧ください。新旧対照表に、今回の変更を一覧でまとめてございます。

3 ページを御覧ください。変更概要でございます。今回の変更によりまして、生産緑地地区の件数は、一部削除・一部追加のため、133地区のままとなり、生産緑地地区の総面積は約26.76ヘクタールから約26.72ヘクタールになります。

なお、前回8月の協議会で御報告させていただいた際に、周辺宅地化状況が分かるほうか望ましいとの御意見を頂戴いたしました。そのようなところから、参考資料1の裏面に少し御説明を入れさせていただきました。

計画図の背景図は、東京都が作成しているものを使用許諾を得て使用しており、著作権の関係から市で更新できないため、今回生産緑地の追加・削除がある箇所の周辺において、宅地化されたことが確認された箇所の写真を追加させていただくことで、御説明の補足をさせていただきたいと思います。

このように周辺の緑枠のところは126番の生産緑地ですけれども、矢印右側の黒く囲ってあるところに宅地ができている状況でございますので、その点を補足で御説明させていただきます。

今回の生産緑地地区の変更に関する説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

中林会長 ありがとうございます。ただいまの説明に関しまして、御質問あるいは御意見等あれば承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

一番最後に参考資料1で補足説明していただいたのは、生産緑地ではなく、宅地並み課税農地として存在していて、地図上は農地になっているけど、現状は実は家がもう建ちましたという報告ですね。

都市計画課長 はい。そのとおりです。

中林会長 分かりました。地図が現状を反映していないということですね。ほかにはよろしいでしょうか。

(「なし」の声あり)

中林会長 それでは、特に御質問あるいは御意見もないということですので、討論に入りたいと思いますが、討論も御意見よろしいでしょうか。

(「なし」の声あり)

中林会長 本日は諮問ということで、都市計画で変更を決定する必要がありますので、年に1回ですけれども、よろしくお願いたします。

それでは、お諮りさせていただきます。日程第2、第1号議案「多摩都市計画生産緑地地区の変更について」、挙手により採決をしたいと思います。

本件について、原案のとおり決すべきものとすることに賛成の委員の方の挙手を求めます。

(賛成者挙手)

中林会長

全員賛成と認めます。

全員賛成ですので、第1号議案「多摩都市計画生産緑地地区の変更について」は、原案のとおり決すべきものとしたします。ありがとうございました。

続きまして、日程第3「第2号議案 特定生産緑地の指定に係る都市計画審議会への意見聴取について」ということです。

それでは、事務局より資料説明をお願いいたします。

都市計画課長

それでは、日程第3、第2号議案「特定生産緑地の指定に係る都市計画審議会への意見聴取について」御説明させていただきます。

初めに、資料の確認をお願いいたします。

資料2を御覧ください。標題が「特定生産緑地（多摩市）の指定」となっている資料になります。1ページ目から5ページ目がこのたび指定する特定生産緑地の位置、面積の一覧、6ページ目が「多摩市特定生産緑地総括図」、7ページ目から27ページ目の「多摩市特定生産緑地指定図」が133地区の生産緑地の場所を示しているものとなります。

次に、参考資料2「特定生産緑地の指定に係る都市計画審議会への意見聴取について」を御覧ください。この資料は、特定生産緑地を指定することについての概要になります。

本件につきましては、前回の令和3年度第2回多摩市都市計画審議会の協議会で報告したものになります。資料2の1ページ目から5ページ目の「特定生産緑地（多摩市）の指定」及び参考資料2「特定生産緑地の指定に係る都市計画審議会への意見聴取について」は、前回に提出した資料に、このたびの生産緑地地区の都市計画変更を反映するなどして一部修正をさせていただきます。また、資料2の6ページ目から27ページ目の「多摩市特定生産緑地総括図」及び「多摩市特定生産緑地指定図」につきましては、今回初めての資料になります。資料はよろしいでしょうか。

それでは、参考資料2「特定生産緑地の指定に係る都市計画審議会への意見聴取について」を御覧いただけますでしょうか。本資料につきましては、第2回審議会で御説明させていただいてございますので、重複

する部分は説明を割愛させていただきたいと思います。

3 ページ目の「平成4・5年度指定の生産緑地に係る特定生産緑地の指定」の「(2) 指定申請受付の結果」を御覧いただけますでしょうか。今年度は、申出基準日をおおむね3年以内に迎える平成4・5年度指定の生産緑地を特定生産緑地の指定の対象として手続を進めてまいりました。

「①申請者数」と「②面積」共に、前回審議会で御説明させていただいた内容から数値の異動はございませんでした。

申請者数の割合については、Bの「今回の指定申請の対象者数」及びCの「全生産緑地の所有者数」に対する申請者数Aのそれぞれの割合は、御覧のとおり、63%、21%で、これまでの申請済み割合は、所有者ベースで約8割になります。

また、全生産緑地面積に対する指定は、今回申請分Aと昨年度までに指定した分Cの合計の全体生産緑地面積Dに対する割合となり、多摩市の74%の生産緑地が特定生産緑地として指定されます。

あと、申請率につきましては、申請受付年度ごとの数値で御報告をさせていただいておりますけれども、前回御意見を頂戴しました指定年度ごとの申請率については、大変申し訳ございません、作業が間に合いませんので、今回御用意できておりません。次回の審議会上に諮るときには、お示しできるように準備させていただきたいと思いますので、御了承いただきたいと思います。

次に、4ページの「(5) 特定生産緑地の指定案」を御覧ください。指定案につきましては、資料2「特定生産緑地(多摩市)の指定」「多摩市特定生産緑地総括図」及び「多摩市特定生産緑地指定図」のとおりになります。

資料2の1ページ目「特定生産緑地(多摩市)の指定」を御覧いただけますでしょうか。こちらの表につきましては、国土交通省作成の「特定生産緑地指定の手引き」に掲載されている様式例を参考に、特定生産緑地の指定案をお示ししたものになります。

表でお示ししている生産緑地は、多摩市に存在する全ての生産緑地を

掲載してございます。したがって、平成4・5年度指定だけでなく、平成6年度以降に指定した生産緑地も含まれます。また、表に示している生産緑地は、令和3年12月告示予定の生産緑地の状況になります。今回の都市計画審議会でご審議いただいた都市計画変更が反映されてございます。

それでは、表の見方について御説明いたしますけれども、8月の協議会でも御説明しておりますので、簡単に御説明させていただけたらと思います。

一番左の列の「番号」列は、特定生産緑地の番号を示してございます。ハイフンの左の数字は、申出基準日が到来する年度を指します。また、ハイフンの右の数字は、生産緑地の地区番号を指します。

次に、左から2番目の列の「位置」列は、生産緑地が所在する位置を示してございます。

次の右隣3列は、生産緑地の面積を示します。そのうち、一番左の列は、生産緑地地区番号ごとの面積から、さらに指定年度ごとに仕分けた面積になります。真ん中の列は、特定生産緑地に「既に指定されている区域」になります。一番右の列は、特定生産緑地に「新たに指定する区域」になり、ここにお示しする面積が、今回、特定生産緑地に指定する面積となります。

次に、右隣の列の「申出基準日」列ですけれども、各生産緑地が申出基準日を迎える年月日を示してございます。「申出基準日」の右から「備考」欄、「図面番号」と続きます。「図面番号」につきましては、当該生産緑地の区域を落とし込んである資料2の7ページ以降の「多摩市特定生産緑地指定図」の番号をお示ししてございます。指定図は、全部で21地区作成してございます。「図面番号」列には、1から21までのいずれかの番号が入ることになります。

次に、6ページを御覧ください。「多摩市特定生産緑地総括図」でございます。多摩市全域を示した図において1から21までの数字を付番してございますけれども、この数字は、「多摩市特定生産緑地指定図」の図面番号と連結し、四角で囲った区域が各指定図の対象範囲を示してご

ございます。各指定図が多摩市域のどこの地域を対象としているか分かりやすくするための資料となっております。

7ページの「多摩市特定生産緑地指定図」を御覧ください。こちらのページ以降、全部で21地区、21枚の指定図で構成されてございます。指定図の右上に「図面番号」、「1/21」、次のページに行きますと、「2/21」などと付されてございますけれども、それぞれの「1」とか「2」などが各指定図に付された番号になります。この番号が、先ほど説明した資料2の1ページ目から5ページ目までの「特定生産緑地（多摩市）の指定」の「図面番号」列と連結してございます。

指定図では、生産緑地地区の区域と特定生産緑地に指定する区域を示してございます。黒い太線で囲った区域が生産緑地地区の区域になります。その区域において縦線で示された区域が、新たに特定生産緑地に指定する区域となります。また、生産緑地地区の区域の付近に付されている大きな数字は、生産緑地地区の地区番号になります。

なお、前回8月の協議会において、直近数年に基準日を迎える生産緑地について着色等をしたほうが、今後の見込みについて理解しやすいのではないかという御意見を頂戴いたしました。

これにつきましては、本市における生産緑地の指定が平成4年から平成8年まで毎年続き、その後は平成14年、18年、26年と指定の間隔が空くことから、当面平成8年までの指定分について着色をすることを検討してございます。

計画図は、業務委託により作成しているところがございます。予算措置も必要というところから、来年度からの実施に向け、調整しているところでございます。その点、御理解いただけたらと思います。

ほかにも前回頂戴した御意見、御質問について、当課として御回答できていなかった点が何点かございましたので、本日、御回答させていただけたらと思います。

特定生産緑地の指定に関して、数値的な目標があるのかという御質問をいただいたかと思っております。数値目標については特に定めてございません。生産緑地化するかどうかは、申請される方の御判断と受け止め

ておりますけれども、申請漏れ等がないように丁寧に御案内をして、申請がない方々については、意思確認の御連絡も行ってございます。

続きまして、買取申出をされた生産緑地を市が買い取って、市民農園を開いてはどうかという御意見もいただいたかと思えます。この点については、農政所管のほうにも確認いたしました。市の施策全体のバランスなどもある関係から、市が買い取って市民農園とするという予定は、現状ないところだと確認してございます。

また、市、農業委員会、農業者における意見交換を行っているのかという御質問もございました。その点については、前回8月の協議会で、〇〇委員のほうから事務局で説明し切れなかったところを少し御説明いただいておりますけれども、改めて農政所管のほうに確認いたしましたので、御回答いたします。

例年10アール以上の農地の営農者に御案内をして、11月頃に意見交換を実施してきたということですが、近年はコロナ禍の影響により、実施できていない状況だというふうに確認いたしました。今年度の実施については、現在検討中だと聞いてございます。

最後になりますけれども、特定生産緑地の指定に関して、当市では3年ほど前から準備・案内をして、2か年にわたって申請を受け付けておりますけれども、他市の状況はどうなんでしょうかという御質問もいただいたかと思えます。

このことについて、近隣他市、日野市、稲城市、八王子市、町田市、府中市の生産緑地担当に確認いたしました。例規で期間等を定めているところは、当市を含めて3市ほどでございましたけれども、当市と同様に、おおむね3年前から準備・御案内等を開始して、2か年にわたって申請を受け付けているという状況でございました。

長くなりましたが、特定生産緑地の指定案についての御説明は以上でございます。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、ただいまの説明について、まず御質問ありましたら承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

資料2の表の見方ということだったんですが、生産緑地地区番号とい

うのはずっと連続番号なので、ここで数字が抜けているところがありますよね。例えば1 ページ目だと、生産地区番号で1 1 番というのが抜けているんですけど、これは既にもう削除されているものという。

都市計画課主査 削除されたか、ほかのところに統合されたかというものが抜けているということです。

中林会長 そうすると、先ほどの参考資料2のほうに、申請者という人間の数と面積というのが出たんですけど、生産緑地地区として何か所あるんですけど、現在。箇所数というのかな。ほぼほぼ所有者数に合致するんですかね。そうでもないですね。

都市計画課長 地区数につきましては1 3 3 件です。

中林会長 1 3 3 件。分かりました。そうすると、全生産緑地所有者数が1 1 7 名ということですので、幾つかが複数地区を1 人で所有されているという複数所有というのがあるということですね。

よろしいでしょうか。何か御意見ございますでしょうか。どうぞ。

〇〇委員 ちょっと確認で。私の理解不足かもしれませんが、この表の見方として申出基準日が、例えば3 ページの表の下から5 段目だったら、2 0 5 1 年というのが一番左側に番号で0 5 1 - 1 0 0 というふうになっていますから、それはそれでいいんですけども、特定生産緑地にすると、1 0 年間これが延長されるわけですね。税金とか何とか。それが1 ページでも、一番下が2 0 4 9 年とか3 0 年以上近いものがあるんですが、この意味が私が見ていて分からなかったんですけど。

申出基準日というのは、一般的に2 0 2 2 年とか二十何年というのは分かるんですが、2 0 4 5 年とか2 0 5 1 年まであって、申出基準日は予定というふうになっているので、これちょっと昨日見えて、どういふことなのかなというので、教えていただけますか。

中林会長 例えば1 8 2 番という5 ページの一番最後のですと、要するに2 0 1 9 年1 2 月3 日に新規で生産緑地に指定をした。だから、3 0 年後が2 0 4 9 年1 2 月3 日になります。だからその3 年前ぐらい、2 0 4 6 年とか7 年ぐらいにこれが継続されていけば、特定生産緑地に移行しますかという申入れが出てくる。今からはしないという、2 年前ぐらいから

ですよね、3年前ですか、そういう意味だと思うんですが、よろしいでしょうか。

〇〇委員

はい。

中林会長

ですから、申出基準日から30年前に指定を受けているという。

〇〇委員

理解不足かもしれない。今回、特定生産緑地に指定した場合、参考資料の……。

中林会長

そこから10年です。

〇〇委員

そこから10年ですね。

中林会長

はい。ですから、多摩市では一番早いのが、多分2022年、来年の11月2日から特定生産緑地に移行するものが24名分ですかね。翌年、5年にまた移行するものがあるということだと思います。

多摩市の生産緑地というのは、一般的に区部とかもうちょっと都市化が早かったところで見ると、平成4年指定というのが断トツに多いんです。そこからばらばらと少しずつ追加指定になるんですが、今日の参考資料2の3ページで見ると、Bというところで指定申請の対象者数、平成4年・5年指定のものというのが38名で、全体が117名だとすると、最初に平成4年・5年の指定というのがそんなに多くはなくて、その後の指定というのがかなり継続的に多かったということなんです。

これは〇〇委員に伺ったほうが早いかもしれませんが、30年前というとなんなんですけども、毎年一定量ずつ生産緑地の指定が増えていったという感じなんじゃないかな。

〇〇委員

当初のですか。

中林会長

はい。

〇〇委員

当初のことは私も詳しくは分からないんですが、市からのいろんな説明とか何かで、平成4年、5年に多く多摩は集中していますね。それからしばらく続いてあって、その後、一時、追加指定がなかった時期がありまして、平成17年度に一度追加指定の制度もやらせていただいて、その後またちょっと途切れてしまって、その後、毎年希望があれば今のよう状況でやっていくということで、現在まで来ています。

だから平成17年度からの後が、ちょっとすみません、頭の中の記憶

にはないんですが、何年かまたそこで開いてしまったんです。

中林会長 なるほど。平成4年、5年、6年ぐらいの後、ちょっとの間、新しい指定がなくて、平成17年度ぐらいに新しい指定を募集して、そこで指定を受けた方がかなりおられて、またしばらくあってという、そういう段階的にやっているんですか。

〇〇委員 そうです。平成17年度にやって、言い方が悪いんですけど、平成18年にちょっと課題のあるような農地の調整があったりしまして、そこでどうも立ち消えみたいになってしまったのがありまして、その後、状況がだんだん農地が必要だというような一般的な考えが増えてきてまして、それでいろいろと都市計画課と農業委員会のほうで調整させていただいて、いつだったかな、その後というのはちょっとすみません、平成二十何年から、再度、新しい決まりをつくりまして、そこからは毎年受け付けるやり方をしています。

中林会長 なるほど。分かりました。
でも、申出基準日を見ると、2022年11月2日がかかなり多いですよ。参考資料2の3ページでいうと、平成4年・5年指定の生産緑地所有者は38名というんだけど、もうちょっと多いのかなみたいな気がしないでもないんですが。さっきのような理解をするとですね。

今、〇〇委員からのお話を受けて、そういうふうに見ると、平成4年・5年指定分というのはもうちょっと多いのかなみたいな気がしたんですが、この38名というのは、参考資料2の表の指定基準別に何地区あるのかというふうに置き換えれば、集計し直せば、ちょっと状況が分かるのかと思うんですが、結局、今の作業が、今年度は5年度指定ですから、再来年、特定生産緑地に移行する指定で移行する方の分も始めていて、来年度はその先の6年度に指定を受けて、2023年に移行する農地ということで、毎年少しずつかもしれませんが、特定生産緑地を指定するという申請を受け付けて、処理をするという業務が出てくるんだと思うんですが、〇〇委員のお話ですと、あるところでそれがちょっと1回途切れて、また出てくるという、そんな感じなんですか。今後の見通しとしては。

都市計画課長 お待たせして申し訳ありません。昨年受け付けした平成4年指定の申請対象者の方は91名中68名でございました。今年度は、38名のうち30名が平成4年の指定分というところがございます。そのようなところから、全生産緑地の所有者の方の大半の方々がその対象に入ってくるという状況かと思えます。御説明が分かりづらくて申し訳ございません。

中林会長 参考資料2の3ページ、5の(2)の表のAとBというのは、あくまでも今年度分のことなんですか。全体ではなくて、38分の24というのは、昨年度91分の68でしたという、今の話ですと。

都市計画課長 今回の指定申請の対象者ということでしたので、あくまで今年度の受付人数だったというところがございます。

中林会長 そういことですか。分かりました。じゃ、この表のイメージで、2022年11月2日が多いというのは、平成4年度指定がかなり多いということですね。全体の6割、7割、もうちょっとかもしれませんが。

都市計画課長 約8割強が対象ということになります。

中林会長 そうすると、参考資料2の3ページの②の面積のCというのが、これまで昨年、今回の分を含めて、全体27ヘクタールの生産緑地のうちの17ヘクタールが特定生産緑地に移行します。差引き10ヘクタール残るんですけども、そのうち、今回指定しないので、ここで終わりますというのが3ヘクタール分ぐらいある。7ヘクタール分が、今後申出を受け続けていくと。

そうすると、結局、期限が来る生産緑地のうち、何%ぐらいが特定生産緑地になったのかなど。この数字で見ると、随分低いと見えちゃうんですけど、1年目の分というのがかなり多いので、そこで何%ぐらい特定生産緑地に移行していたのかなどということを併せて見ると、現状での状況が分かるのかなと思うんですが。

都市計画課長 大体8割は超えているかなと。

中林会長 8割ぐらいということで、2割ぐらいの生産緑地が特定生産緑地を指定しないで、生産緑地はそのまま指定が継続するんですけども、宅地並み課税の減免というのがなくなって、1年間に2割ずつアップしていっ

て、5年後、2027年には宅地並みになると。農業を続けておられるということが前提なんですけど、生産緑地はそのまま継続するんですが、30年間営農していただいたという条件はクリアしていますので、今までですと、病気になって、故障して農業ができないとか、お亡くなりになられて農業が継続できないということで規制の解除の申請が出るんですけど、30年頑張った後に特定生産緑地に移行しなかった生産緑地は、いつでも解除の申請ができるということになると思うんです。

一番最初にそれが市に買いますかという先買い権がありますので、市にそういう話が、まさに突然、申入れが出てくるという可能性が高くなるということになりますので、今後、生産緑地をどう増やすかという問題は一方ではあるんでしょうけれども、多摩市の場合には市街化調整区域がないので、ほぼほぼ全農地のうちの何割かが生産緑地で、何割かが宅地並み課税農地、だからあまり増えるという状況にはないのかもしれませんが、生産緑地で農業をやめざるを得なくなったときに、その農地を市として、まちづくり用地としてどこの生産緑地は市が買い取って、まちづくりに活用するんだという戦略的な作戦というのか、戦略を少し持っておいていただいたほうが、お金も絡むことですので、突然言われて、1か月のうちに決めろということになりますので、判断がなかなかできない。

だから、ほとんど道路予定地にかかっていると、そういう特定の生産緑地以外はほとんど買い取ることはなかったというのが実態かなと思うんですけども、今後、一方では農地を守りつつ、どうしても農業が継続できなくなった場合に、市としてその土地をより有効に活用するために先買権というのがついてきていますので、それをうまく活用する戦略を少し練っておいていただくことが大事かなと思います。

ほかによろしいでしょうか。どうぞ。

〇〇委員

〇〇です。これは多分、図面上の表現の話になるかと思うんですけども、例えば図面番号7/21、7番目なんですけども、例えば真ん中の下側の59番、60番、ここは幾つか隣接する生産緑地が密集していて、そこに複雑な区割りというか、どちらが何番に出てくるのか少し分

かりにくくなっていたりとか、あと図面の9/21の51番、これも51の特定生産緑地既指定区域に既に指定されている区域の上にもちょっと、もともとの都市計画生産緑地が小さくあったりとか、あとは11/21も158とか175、110、92って幾つかあるんですけど、ここも幾つかの生産緑地がたくさんまたがっているところに番号がこのようにまたがっているんで、この図面をぱっと見たときにどの地区が何番かというのが分かりにくい箇所が出てくるかと思うので、こういう場所について、例えば生産緑地の中から線とか矢印とかを引っ張ってくると、ちょっと分かりやすくなるんじゃないかと思いました。

中林会長 図面表記の仕方ということですかね。確かに街区にまたがって幾つか、さっきの126もそうでしたけども、それは工夫していただくことは、線を引っ張ることはできますよね。

都市計画課長 御意見をいただきましたので、少し工夫してまいりたいと思います。ありがとうございます。

中林会長 多摩ニュータウンは計画的につくられているので、公園が不足しているという状況は全くないんですけども、区画整理区域と既存の市街地に、逆に言うと、農地、生産緑地はそこにしかないんですが、そこをどううまく使っていくのかということになりますので、結構、ばらばらというところと固まってあるところがありますので、固まってある生産緑地をどう活用するのか、あるいは周辺の状況との関係でどう活用するのか。

緑地をどう守るかということと、生産緑地をどうするかという問題等も含めて、緑多き多摩市を維持していく上で、農地の分は継続しているとそれでいいんですが、継続できなくなったときに、どこを確保しておくかという目星をつけるというか、戦略的にこの農地は緑の拠点として活用したいとか、あるいは自治体によっては農業公園という形で、市が農地のまま公園として指定して、NPOその他で農業を継続しながら、農業体験を市民ができるような公園にしていこうみたいな話を展開している自治体もありますので、少しそういうことも参考にしながら、今後の生産緑地が解除になるときの対応の仕方について、そろそろ少し考えておいていただいたほうがいいのかなというふうに個人として思ってい

ますということで、意見として申し上げておきたいと思いますが、よろしくお願いたします。

それでは、ほかはよろしいでしょうか。

(「なし」の声あり)

中林会長 それでは、第2号議案「特定生産緑地の指定に係る都市計画審議会への意見聴取について」は、意見は私がとうとうと述べてしまったんですけれども、今後の検討に生かしていただければというふうに思います。それから、図面の表記についても御意見がありましたので、検討いただければと思います。

それでは、本日の審議案件は以上となります。

それでは、ここから協議会に切り替えたいと存じます。審議会は暫時休憩いたします。

—— 休 憩 (協議会開催) ——

—— 審議会再開 ——

中林会長 協議会を終了いたしまして、審議会を再開させていただきます。

本日の日程につきましては、全て終了いたしました。

これもちまして、令和3年度第3回多摩市都市計画審議会を閉会いたします。どうも御協力、御熱心に審議いただきましてありがとうございます。

—— 閉会 ——

運営規則第18条第3項による者

会 長

委 員

委 員

令和3年度第3回多摩市都市計画審議会

(協議会)

(令和3年11月9日)

議事日程

1 その他

(参考資料3)

中林会長 これより協議会といたします。

 協議会日程1「その他」に入りたいと思います。

 この件につきまして、事務局からの説明を求めたいと思います。都市計画課長、お願いいたします。

都市計画課長 よろしくお願いいたします。案件につきましては、本日お配りさせていただきました参考資料3、今後、本市の都市計画マスタープランを改定していくためのスケジュールについて、少し皆様に御意見いただけたらというふうに思っております。

 お手元の都市計画マスタープランの冊子の2ページ目の下段4を見ていただけますでしょうか。都市計画マスタープランの目標年次と人口フレームと書いてあるところの文章を見ていただきますと、現在の都市計画マスタープランは、平成25年度を基準年次として、おおむね10年後を目標年次とするとしており、更新を検討していく時期を迎えているという状況です。

 本来であれば、今年度から本格的な検討を始めていてもおかしくはないという状況でございました。ですけれども、御存じのとおり、昨今のコロナ禍により、社会情勢がとても不安定な状況となったところがございました。この一、二年は、10年後、20年後の将来を語ることも、直近の現在をいかに乗り切るか、社会全体がそのような状況であったかと思えます。

 令和2年度時点の新年度予算積算の時期にも、一度、中林会長には、この都市計画マスタープランの改定のスケジュールに関して、御相談をさせていただいております。

 当時は、新型コロナウイルスに対するワクチン等の状況も不透明でございました。収束状況が全く見通せない状況でございましたので、そのような中、10年、20年先の将来の都市構造を検討するのは少し困難な状況であろうということで、少なくとも着手時期については1年ほど遅くなる分にはやむを得ないのではないかとということと、令和3年度中には一度、審議会の委員の皆様とも、ざっくばらんに御意見を伺ってはどうかというふうに会長に御助言をいただいていたところでもございませ

た。

現在、緊急事態宣言は解除されておりますけれども、第6波の可能性もございます。新型コロナウイルス感染症を克服できたと言える状況にはありませんが、新しい生活様式等も定着しつつあり、将来の社会形態が少しずつ見えてきている時期に入ってきたというふうに考えてございます。

今現在、多摩市では、令和4年度に向けた予算編成の時期を迎えております。冒頭申し上げた状況を踏まえながら、本日は事務局として、現在考えております都市計画マスタープラン改定のスケジュールを幾つかお示しさせていただいて、委員の皆様から率直な御意見をいただけたらと考えてございます。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、参考資料3を御覧いただけますでしょうか。改定スケジュールのパターンとして、大きく3つ考えてございます。

なお、いずれも現行の都市計画マスタープランの改定時を参考にしておりまして、市長から都市計画審議会に対して諮問を行ってから、おおむね2年半程度の期間をかけて作業を行って、答申をいただいた上で、市の決定を行うというイメージを元にスケジュールを落としてみました。

改定に係る「骨子案」の作成に当たっては、この都市計画審議会において、都市計画マスタープランの改定に係る特別委員会等を設置することを検討してございます。

この特別委員会につきましては、本審議会の学識委員の方を中心に、選出されている市民の方、また多摩市には街づくり条例に基づく街づくり審査会もございますので、そちらの学識の委員の方にも臨時委員として参画いただくことを検討してございます。

先ほどの都市計画マスタープランの冊子の194ページを御覧いただけますでしょうか。こちらのほうに、現行の都市計画マスタープランを策定したときの特別委員会の委員名簿が掲載されております。このようなメンバーで検討していたということで、御参考にしていただければと存じます。

改めまして、「参考資料3」を御覧いただけますでしょうか。3つ検討

してみましたけれども、パターン①、こちらは令和4年度当初から改定特別委員会等を設置し、令和6年度の上半期の決定を目指すスケジュールでございます。

次に、パターン②でございます。事務局としては、現在この②が一番現実的ではないかというふうに考えてございます。今現在、緊急事態宣言が解除されており、日本全域では感染者数も大きく減少してはいるものの、海外においては依然として万単位の感染者数の報告などが上がっている地域もございます。必ずしも楽観的に、このままの状況が続いていくとは言い切れない面もあろうかと思えます。

とはいえ、いたずらに更新時期を先延ばししていくこともあまりよい状況ではないということも事実でございますので、令和4年度の上半期はコロナ禍の情勢を注視しつつ、可能な内部検討を進めながら、下半期を目途に改定特別委員会の設置を行い、最終的には令和6年度末に決定を目指すスケジュールというふうにお示しいたしました。

最後に、パターン③でございます。こちらは1年度遅らせるスケジュールで、決定は令和7年度の上半期とし、令和4年度の予算積算自体も行わない想定でございます。ただし、事務局では可能な範囲で内部検討を進めるものと考えたところでございます。

新型コロナウイルス感染症が社会に与える影響や情勢については、委員の皆様におかれましても受け止め方は様々あろうかと思えます。本日はこの改定スケジュール想定につきまして、ざっくりばらんに御意見等いただけたらと思えます。

前置きもありましたので、少し長くなりましたが、御説明は以上とさせていただきます。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。参考資料3で3つの改定案ということで、丸々1年半ちょっとずれちゃっているところがあるんですけども、令和4年度ですから、来年の4月以降ということでもあります。

①②③と3つの案があるのですが、先ほどの現在ある都市計画マスタープランというのが2024年までということになるんですか、2014年にオープンしていますので、2023年に計画期限が終わる、20

24年度から新しい都市計画マスタープランへの移行が望ましいということになるかと思います。

①②③で市の決定の時期が半期ずつずれているんですけども、市の説明でははっきりなかったかもしれませんが、2024年度中には新しい都市計画マスタープランができているといいねというニュアンスかなというふうに伺っていたんですけども、いかがでしょうか。どうぞ。

西浦職務代理者 ちょっとだけお話しさせていただきます。都市計画マスタープランを改定する必要性が、今だと10年たっているからというのはいいんですけど、多摩市だけで改定するという、都市計画マスタープランは多摩市だけが対象なんですけど、外部条件というのが利いてくると思うんです、多摩市は。

例えば南多摩尾根幹線を今、東京都が大分ランクを上げて整備しているし、その先には相模原市がありますから、補給廠が入ってくところが今動いていますので。あと、多摩都市モノレールが、優先順位は箱根ヶ崎に伸ばすんですけど、町田がコロナの前は相当積極的に動いていましたので、それがどうなるかということがある。

あと、その他もろもろの条件もあるので、八王子の南大沢のところをどうするかという話もあるし、外部条件がどう動くかによって多摩市の都市計画マスタープランというのは大分変わってきますよね。それを無視して多摩市だけでやろうとすると、非常に内向きなマスタープランだけになる。例えばいろんな議論があって、今の都市計画マスタープランの中で幾つか地区を分けているやつをもうちょっと細かく切ってつくったほうがいいとか、いろんな話が聞こえてくるんです。だからそう考えると、外部の動きがどうなるかということもちょっと考えて動いたほうがいいかなと思います。

なので、今お話をあった②とか③、できればもしかすると1年ぐらい延ばして、③ぐらいからやったほうがいいかもしれないと思うんですよね。

なので、事務局内でいろいろ御検討するというのはいいと思うんですけど、正式に動いていくというのはもう少し周りの自治体の動きとか、

都の動きとか、ニュータウン再生推進会議もあさってからやりますが、まだ半ばということなので、もう少し状況を見ながらというのがいいような感じもするので、条件をよく詰めてから御判断したらいかがでしょうかということなので、今御提案のあった②か③、できれば③ぐらいがいいかもしれないというのが、私の個人的な意見です。

以上です。どうもありがとうございます。

中林会長

どうもありがとうございます。確かに多摩市の都市計画マスタープランだけでも、都市の変化が多摩市だけではないところ、いろんな引力、圧力を含めてある中での多摩市ですので、外部条件というか、隣接条件ですよ、そういう話と、あと上位ということでは東京府なんですけど、東京都はコロナの前からコロナにかかる去年にかけて、都市づくりのグランドデザインとか、大きく東京都は方向を示したところであると思うんです。

それを各市町村に落とししたときに、それを踏まえて考えるという、即してかどうか分かりませんが、そういう東京都の方向に、一応東京都としては新しい方向性を出してきた直後であるというのが、今の状況であるかと思います。

そういう時期で、ちょっとコロナで延びたんですが、そろそろ来年度ぐらいから始める。それは上半期から始めるのか、下半期から始めるのか。先ほどゴールの話をしましたけど、具体的に検討を始めるのが来年の4月の上半期から始めるか、10月以降の下半期から始めるか、あるいはもう1年先の上半期から始めるかというところにもかかってくるかと思っています。

今、西浦委員からお話しありましたとおりで、もう一つ、私は時間がもうちょっとあったほうがいいかなと内心思っているところは、コロナで人の感覚とか、居住の考え方とか、働き方とか、いろんな様相が少し変わってきていると思うんですけど、ポストコロナでこれがどういう方向に展開していくのか、この先10年、そこを見定めるのは今はまだ無理かなと。

そういう意味で2023年ぐらいでまとめていく、あるいは本格的に

議論するときに、そうした新しい住まい方の様相なり、働き方の様相なりを踏まえて、まちの様相がコロナ前と変わるところがあるのであれば、そこをうまくつかまえてというか、理解した上でのこれから10年の多摩市のまちづくり、特に多摩ニュータウンをどういうふうに進めていくかで今ずっと検討されている多摩ニュータウンのリニューアルというのは、次のこの10年間の非常に重要な課題になってくる。その辺りも含めると、社会の状況変化がもうちょっと見えたほうがいいかなという気はします。

ただ、あまり待つと、まとめた頃に東京都が東京都としてのマスタープランの見直しをしますなんて言われちゃうと、はしごを外された気分がしないでもないので、その辺がなかなか難しいなという気がしています。

いかがでしょうか。皆さんもいろんな思いがあるかなと思うんですが、市民委員の皆さん、あるいはその他専門家の皆さんを含めて。〇〇委員どうぞ。

〇〇委員

それぞれ早めにやればやったりのよさとか、ゆっくりやればゆっくりやったりのよさがあるかと思えますけれども、特にポストコロナということに関して言うと、本来、マスタープランって、現状に合わせていくというよりは、あるべき方向に持っていくためのプランであってほしいなと思うと、むしろ今の状況あたりで、これまで考えてきた地域の課題とか目指すべき方向というのをステップアップするチャンスぐらいに捉えて、世の中の人たちの考えが固まる前に、むしろ多摩市としてこうあるべきというのを示して行って、トレンドをつくっていくぐらいの勢いがあるといいだろうなというのは、個人的に思います。

それはニュータウン再生推進会議、すみません、私も今、その状況をよく理解していませんけど、そちらへの影響というか、だから再生推進会議のほうの何かを待つというよりは、多摩市はこうしたいとむしろちゃんと言えるような、こうあるべきだと考えているとか、これまであった課題をこれを機会にこういうふうに解決したいという、むしろ前向きに動いていくためには、早めに動いたほうがいいんじゃないかという気

もしなくもないです。

中林会長

ありがとうございます。そうですね。どうぞ。

〇〇委員

コロナのことでどのぐらい影響がどうなるのかというのは、本当にみんな分からない部分で、少し時間がかかるのかなと。ただ、絶対大きく影響するので、人の集まり方なんかも全然違ってくるし、私自身、皆さんもそうだと思うんですが、人との関わり方も随分変わってきたなというふうに感じています。

ただ、多摩市のハード面での問題というのは、もう結構で出ているように思うんです。例えば聖蹟桜ヶ丘の周辺のビルラッシュどうするんだという問題や、多摩ニュータウンにおける高齢化が進んでいて、リニューアルどうするんだというのはずっと前から言われていて、さらにそれがどんどんどんどん顕在化していくという状況だと思うんです。

市のスケジュール感からすると、大事なのは、予算要求とか方向性を市としてどう持っていこうかというときに、第2案だと、平成5年の下半期に骨子案の中間報告が出されるということになると、これで翌年以降の予算要求とか、そういうものが動きやすくなるということで、都市整備部のほうが2案がいいかなというのは、そういう理由もあるのかなというふうに推察したんです。だから2案でも、大きく議論が変な方向にいくということはないんじゃないかと思います。

中林会長

ありがとうございます。あまり長くかけるというわけではないんですけど、来年度中には始めて、2024年度には新しいマスタープランに基づいて、本格的には2025年度から動き出すということになるのかもしれませんが、短く計画期間を設定して、間に合いませんでしたら延びてしまうよりは、ちょっと長めの期間を設定して、それでもうこれ以上議論ないということで、早めにできましたというほうが許されるのかな。だから微妙なんですよね。

①ですと、都市計画マスタープランをつくる予算は来年度と再来年度の2年間、それで②ですと来年、再来年、令和6年まで3年間、③だと5年、6年の2年間という形なので、細く長くじゃないのですが、②で3年間主計にもしっかりと、マスタープランの改定でこれからの都市づく

りを定めますということで、3年がかりで予算を少しずつだけでも、実質は半期半期なので、4半期分の予算なんですけど、3年がかりぐらいになる予定をしておくのが、早く、かつ長くという両方の思惑にかないそうかなという気がするんです。

だから、できれば来年度の下半期には予算を取って諮問をし、いろんな作業を含めて、外部のコンサルタント等に業務を支援していただきながら進めることになると思うので、それを少し前倒して決めておいていただいて、いろんな意見が出る。それに対するデータのバックアップも含めて、作業をしてもらいながら進めるという意味では、2022年度の下半期ぐらいから始めて、その期のうちに業者を選定して、作業が展開されていくというぐらいのスタンスが、令和5年度を有効に使えるかなという気はしています。

あと、外部条件もあるんですが、内部的にいうと、永山をどうするという問題と多摩センターをどうするという問題と、多摩ニュータウン全体をどうするという問題と、それから先ほど〇〇委員が出ました聖蹟桜ヶ丘のところをどうするんだという、この4つについてのそれぞれの動きもあると思うので、それも手後れというか、事態がどんどん進む前に何か方向性なり、在り方なりがきちんと示せるのであれば、示しておいたほうがいいだろうと考えますので、来年度あたりからそういう議論を始めてというのがいいかなという気は私としてはしておりますが、大体そんなスケジュール感でよろしいでしょうか。

だから②のイメージで、今後、事務局は予算の折衝もしなきゃいけないので、そこをうまくクリアしないといけないことではあるんですが、来年度中に発足、予算を措置してもらって、正式に見直しを始めて、再来年度いっぱいしっかり議論をして、令和6年度にまとめる、仕上げるという形で、できれば少し早めに仕上げる。

いろんな日程があるかと思いますので、その日程の中で一番いいタイムリーな時期に、新しい都市計画マスタープランですということで公表できるようなスケジュールプログラムがあれば、それに従って進めることになるかと思います。

大きくは②のような流れで、来年度の下半期に始めて、令和6年度、再来年度の上半期でおおよそまとめるというプログラムで進めるということで、別にここで決めるわけではなくて、御意見を伺っているだけなんですけど、事務局にそういう心積もりで、この後、準備を進めていただくということに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、今いただいた意見を踏まえて、事務局として他部局との折衝もありますので、それを含めて進めていただければというふうに思います。

 それでは、パターンでいうと、②のパターン2でスケジュールを少し検討していただければというふうに思います。

 それでは、その他の案件は以上でございますが、ほかに何かありますか。

都市計画課長 それでは、2点ほど事務局からお知らせさせていただきます。

 先日送付いたしましたアンケート「都市計画審議会の開催形態について」は、皆様からいただきました御意見等を事務局で確認し、今後の開催の在り方について、引き続き検討を進めていきたいと考えております。よろしく願いいたします。

 2点目でございます。例年、都市計画審議会は、5月、8月、11月、2月の4回の開催月を基本としてございます。今年度の2月につきましては、現状では、案件がなさそうだという状況です。ということで、今年度については本日の開催が最後と見込んでございます。

 これをもちまして、学識委員、市民委員の皆様におかれましては、令和4年5月14日までの今期2年間の任期が満了を迎えることとなります。学識委員の皆様には引き続きお願いしたいと考えておりますので、お引受けをいただきますと幸いです。

 なお、市民委員の皆様は、規定により公募ということで改めて御選出させていただきますので、よろしく願いいたします。

 次期2年間の任期では、先ほど御説明いたしました、都市計画マスタープランの改定等の案件も含まれてございます。単なる審議だけではな

い活動もあろうかと存じます。今期選出の皆様におかれましては、これまでの経験を踏まえまして、ぜひともまた公募にエントリーしていただけますと幸いです。

以上2点でございました。ありがとうございます。

中林会長

それでは、この辺りで協議会を終了したいと思います。

—— 閉会 ——