

【会議録（書面会議）】

会 議 名	令和2年度第1回多摩市都市計画審議会
開 催 日 時	令和2年8月14日（金） 会議開催通知及び資料送付 令和2年8月24日（月） 委員からの会長選出議事集約 令和2年8月27日（木） 議事第2以降の会長通知 令和2年9月10日（木） 委員からの意思集約 令和2年10月1日（木） 会議録確定 ※上記やり取りをもって一回の会議開催とみなします。
開 催 場 所	書面会議により開催（新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため。）
委 員 ※敬称略	（参加者） 会長：中林一樹委員、職務代理者：西浦定継委員、 浅井勉委員、浅倉義信委員、あらたに隆見委員、安斉きみ子委員、折戸小夜子委員、 尾中信夫委員、楨野稔委員、小暮和幸委員、岩井文丈委員、伊野弘明委員、 岸田めぐみ委員、橋本由美子委員、葉袋奈美子委員、宮崎眞澄委員、山崎ゆうじ委員、 山村一生委員、楊光耀委員、横溝惇委員
事 務 局	都市整備部都市計画課
会 議 次 第	<p>【審議会】</p> <p>第1 会長の選任について</p> <p>第2 職務代理者の指名について</p> <p>第3 議席の決定について</p> <p>第4 署名委員の指名について</p> <p>【協議会】</p> <p>1 多摩都市計画生産緑地地区の変更について</p> <p>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</p> <p>3 その他報告案件について</p>
送 付 資 料	<p><審議会資料></p> <p>【資料1】 会長の選任について</p> <p>【資料2】 職務代理者の指名について</p> <p>【資料3】 議席の決定について</p> <p>【資料4】 署名委員の指名について</p> <p><協議会資料></p> <p>【資料5】 多摩都市計画生産緑地地区の変更について</p> <p>【資料6】 生産緑地地区の概要</p> <p>【資料7】 多摩都市計画生産緑地地区の変更（多摩市決定）</p> <p>【資料8】 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</p> <p>【資料9】 特定生産緑地（多摩市）の指定</p> <p>【資料10】 特定生産緑地（多摩市）指定図</p>

	<p>【参考資料1】 多摩都市計画生産緑地地区の変更について（現況写真） その他報告案件資料</p> <p>【参考資料2】 都市計画区域マスタープラン原案について</p> <p>【参考資料3】 都市再開発の方針原案について</p> <p>【参考資料4】 多摩ニュータウン再生の道しるべ 全体計画について</p>
審議会の結果及び主要な意見	
(意見者)	
事務局①	<p>議事第1 会長の選任について</p> <p>(結論)</p> <p>参加委員全員から、承認の意思表示があったため、議事第1「会長の選任について」は、【資料1】のとおり、中林一樹委員を会長として選任します。</p>
中林会長	<p>議事第2 職務代理者の指名について</p> <p>(結論)</p> <p>参加委員全員から、承認の意思表示があったため、議事第2「職務代理者の指名」については、【資料2】のとおり、西浦定継委員を職務代理者として承認します。</p>
中林会長	<p>議事第3 議席の決定について</p> <p>(結論)</p> <p>参加委員全員から、承認の意思表示があったため、議事第3「議席の決定について」は【資料3】のとおり、承認します。</p>
中林会長	<p>議事第4 署名委員の指名について</p> <p>(結論)</p> <p>参加委員全員から、承認の意思表示があったため、議事第4「署名委員の指名について」は【資料4】のとおり、承認します。</p>

協議会の結果及び主要な意見

(意見者)

多摩都市計画生産緑地地区の変更について

〇〇委員

- ① 5 6, 5 7は公園と一体化するので良いと思う。5 4については、大栗川沿いの良好な場所なので、なるべく変更後も有効利用されてほしい。小学校・中学校が周辺にあるため、児童にとっても使われやすい用途など。
- 9 0, 9 1については問題ない。(ただ9 0の方が住宅地側に近くアクセスが9 1よりも良いと思われるため、インキュベーション施設は9 0も想定可能だったと考える。)
- 1 4 4は、団地、住宅地いずれにも近く、地域施設など周辺住民にとって、利用しやすい用途として変更されてほしい。
- ② いずれの場所も、変更議に単に宅地化されるのではなく、周辺の土地に応じた用途や目的を持った変更によって有意義に活用されてほしい。
- ③ 逆に、市の条例等で、生産緑地の削除後、市で買い取らない場合でも、転用後の用途の指定がある程度可能となるものはないか？

事務局②

生産緑地は指定されると農地課税となり相続税の納税猶予がされる一方、主たる従事者の死亡や故障、または告示の日から 30 年経過するまで、農地として管理し建築物等については市の許可が必要になります。

この行為制限が解除された生産緑地に対して、多摩市が土地の活用を誘導することは所有者の相続や財産に係ることであり、一般的には難しいと認識しておりますので、生産緑地の買取りの申出があった際に関係機関と連携して、計画に基づく用地取得等の対応を図る考えです。

〇〇委員

変更地の市長への買取り申し出に対して、市の対応や動きを説明してください。
変更地の近くに都の公園や保全地域がある場合、連絡連携されていますか？

事務局③

資料6の「生産緑地地区の概要」をご覧ください。この資料のフロー図において、法10条「市長への買取りの申出」から「買い取る旨の通知(1月以内)」か「買取らない旨の通知(1月以内)」に分かれるフローの間、買取りの申出を受けた市は、庁内及び東京都などの関係機関に対して買取希望の照会をします。

(※なお、下記の事務局⑤を参照ください。)

〇〇委員

比較的まとまった生産緑地が東京都に移管され、インキュベーション農園として活用されていることは良いことである。今後もこのように、民間農地が民間により維持し続けられなくなった場合に、公共が引き取り、農地として活用し続けられる方策を模索すべきである。

また公有地化するだけでなく、公的機関が地主から借り受ける(市だけでなく、外郭団体も含め)、民間の営農団体や市民農園提供組織への仲介を、公的機関が行う等、

地域の住環境維持のための多角的な方策を検討・推進すべきである。

事務局④

今後も生産緑地の買取りの申出があった際は、関係機関と密に連絡をとるなどして、計画的な用地の取得に努めたいと考えています。

(※下記の事務局⑤を参照ください。)

「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」により、平成30年9月1日から農業者自身、または民間事業者による開設が可能になりました。

土地の活用方法は所有者の意向によりますので、農業者には「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」の周知と、貸借したいとの希望があった場合には事業者への情報提供などの協力をする予定です。

〇〇委員

都の里山保全地域内にインキュベーション農園事業をすること、又、栽培施設を整備する根拠について。また今度の方針について意思決定の過程を明らかにしないと責任があいまいになってしまうと思います。湿地が集水の下流にあるため、部の垣根を超えた情報共有をしてもらいたいと思います。

事務局⑤

生産緑地地区91番の一部がインキュベーション農園となった経緯は、次のとおりです。

当該地の地権者より生産緑地法第10条の2に基づく、主たる従事者の死亡を理由とする買取りの申出がありました。これを受け本市は、同法第11条第2項に規定する

「当該生産緑地地区の買取りを希望する地方公共団体等のうちから当該生産緑地の買取りの相手方を定めることができる。」という規定に基づき東京都等を買取り希望の照会をしたところ、東京都より「都市農地活用推進モデル事業で開設する農地用地として使用するため」という理由で買取りを希望する回答がありました。東京都のほかには買取りを希望する回答を行った照会先はありませんでした。

生産緑地地区91番の近辺にある湿地の保全につきましては、引き続き環境部をはじめ庁内における情報共有や東京都との連絡を密にして対応していく考えです。

〇〇委員

農業委員会の意見や資料を拝見し、両面からの考えをお聞きできたらと思います。

事務局⑥

小暮委員が農業委員会選出委員ですので、次回ご意見を賜ればと考えております。

〇〇委員

協議会案件については、次回の審議会にて事実確認あるいは市の意見等についてお伺いしたいと思います。

事務局⑦

承りました。

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

〇〇委員

生産緑地を継続する分には、都市農地の「あるべきもの」の位置づけに合うため、特に意見聴取することに疑問点・異論はない。むしろ、積極的に特定生産緑地に申請し

たくなるような制度や支援を行ってもよいと思われる。

事務局⑧

多摩市としては、より多くの生産緑地を特定生産緑地に指定していくことで、できる限り市内の農地を保全していきたいと考えています。そのため生産緑地の所有者へは説明会を開催し、制度の内容や手続きについて丁寧に説明をさせていただきました。特に特定生産緑地に指定すると10年間営農義務が継続するため、ご家族で十分な検討をしていただくことをお願いしました。あわせて「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」により、平成30年9月1日から、これまでの税制優遇措置を受けながら、他の方に生産緑地を貸すことができる制度のご案内をしています。

〇〇委員

地図を作製することは良いことと思います。
指定された場所についての一覧表をもとに、数値の変化等を公表すると良いと思います。

事務局⑨

指定図及び特定生産緑地の面積は公表いたします。

中林会長

約3/4の方が申請しているのは、都内では高い方ではないかと思います。(68名) 残りの方(23名)の意向確認をもう一度お願いしたいと思います。

事務局⑩

平成4年度指定の生産緑地については、次回の申請受付(来年)を最後とする予定です。申請受付期間中の申請状況をみながら、未申請の生産緑地の所有者に対して、意向確認をする考えです。

その他報告案件について

〇〇委員

都市計画区域マスタープラン原案について
P51 災害に強い市街地の実現の項目に、以下の提案をしてはいかがでしょうか。
(多摩市内の宅地の適切な維持のために)
個人・民間の所有する土地(事業用地・宅地等)についても、透水性の高い舗装、保水するための設備の整備を促す。
居住地域の災害へのリスクを正しく理解することを促す取り組みを推進する。

事務局⑪

東京都の担当へお伝えします。

中林会長

(1) 都市計画区域マスタープラン原案について
①P72 時間6ミリ降雨の記載は、60ミリではないですか?
②P93 の表記を以下のとおり「 」を挿入してはどうでしょうか。
高度に整備された都市基盤をいかし、業務、商業、文化などの諸機能が集積するとともに、「リニア中央新幹線駅へのアクセス利便性、大学の集積などを生かし、多様なイノベーションが創出され」、情報関連産業、コミュニティビジネスなど幅広いサービスを提供できる中核的な拠点を形成

③永山では、土地の高度利用等による駅周辺の「拠点性の」再構築など、時代のニーズに合わせた土地利用への再編が進み、駅周辺に商業、医療・福祉、業務、公共・公益、生活支援などの複合的な機能が集積「されるとともに、」その周りに建替え・再生等による良好な住宅市街地を形成

(2) 多摩ニュータウン再生の道しるべについて

P17の「尾根幹線沿道ゾーン」の団地再生による居住整備の記述が全くない。

P13の高齢化率が最高の地区が沿道ゾーンであり、イノベーション用地を生み出すことしか書かれていないが、どんな居住像と空間を再生するかが読み取れないのではないかと、高齢者対応の高層住宅用地となるのか。

事務局⑫

(1) ①は「水害に強い都市づくりに関する方針(P53)に沿い、雨水の流出を抑える流域対策を強化するため、対策強化流域では公共施設や民間施設において貯留浸透施設の設置を促進し、現行区域マスでは「時間5ミリ降雨相当の降雨流出を抑制」としているところを「時間6ミリ降雨相当分の降雨流出の抑制を実現」と変更したものと伺っています。

②③につきましては東京都の担当へお伝えします。

(2)「多摩ニュータウン再生の道しるべ 全体計画」における「尾根幹線沿道ゾーン」は、ご指摘のとおり団地再生による将来の居住環境等に関しては、触れられていませんが、「団地再生ゾーン」において子育て・高齢・交流等を促進する団地再生拠点の構築を方向性で示しています。

この「全体計画」では、大きなゾーニングを示していますが、平成30年2月に策定した諏訪・永山まちづくり計画では、「尾根幹線沿道ゾーン」内に関し、今後、土地利用転換を想定するエリアとして、市の保有地又は公的賃貸団地を想定しています。特に公的賃貸団地の将来的な再生によって生じる土地について、その大きな方向性は、現行の都市計画マスタープランのうち第5・第6地域及び第7地域の一部の地域別まちづくり方針の“にぎわいづくり(商業・産業・業務)の方針”で南多摩尾根幹線沿道北側に関する記述と同様、商業・業務系への土地利用転換を想定していることから、当該ゾーン内における住機能については言及をしないものとなります。

〇〇委員

多摩ニュータウン再生の道しるべ「全体計画」のリサーチデータにおける具体化部分は、どのような計画及び実行を含め行っていく予定なのかお聞きできれば幸いです。

事務局⑬

令和2年2月に多摩市ニュータウン再生推進会議より提言を受けた、「全体計画」は、大きく2つの目的があり、1つ目が、諏訪・永山地区に続く他地区のまちづくり計画の基礎となること、2つ目が今後、改定が予定されている多摩市都市計画マスタープランの下支えとなることです。

令和2年度より「全体計画」で示している「尾根幹線沿道ゾーン」の将来的な土地利用転換を見据えた土地利用方針の検討と、諏訪・永山地区に続く愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等を対象としたまちづくりの検討を、多摩市ニュータウン再生推進会議にて行っていく予定です。