

令和5年度第3回多摩市都市計画審議会

(令和5年11月17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いません。今日は、令和5年度第3回の多摩市都市計画審議会でございます。

都市整備部長の佐藤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、本日の議事でございます。次第でございますとおり、審議会での審議事項が3件、協議会の案件が1件で、その他案件がございます。資料は事前に送付させていただきましたが、皆様、お持ち、大丈夫でしょうか。不足があるようでしたら、挙手をお願いしたいんですけど、大丈夫ですね。

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

中林会長 おはようございます。今日は足元が悪いですが、お集まりいただきましてありがとうございます。よろしくお願いいたします。

それでは、今日は協議会のその他案件のうち、最後に行います案件が非公開ということになっております。したがって、多摩市都市計画審議会運営規則第12条の規定に基づき、案件ごとに公開、非公開とさせていただきます。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、会場の都合で先着順10名以内とさせていただきます。

傍聴者には非公開を除く案件について、傍聴を許可するというようにさせていただきます。

本日、傍聴者はおられますでしょうか。

都市計画課計画担当主任 傍聴希望者、1名いらっしゃいます。

中林会長 それでは、傍聴者を誘導してください。

(傍聴者入室)

中林会長 傍聴者に一言申し上げますが、本日、4つ案件がありまして、4番目が非公開の扱いになりますので、公開の3件について、傍聴していただくことをお願いしたいと思います。

中林会長 それでは、ただいまより会議に入りたいと思います。

ただいまの出席委員は15名であります。委員総数20名でございますので、定足数に達しております。

これより令和5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、7番、伊野弘明委員、18番、藤原マサノリ委員、19番、葉袋奈美子委員、20番、小川勉委員、21番、楊光耀委員につきましては、本日都合により欠席との連絡をいただいております。

それでは、最初に、議事日程の第1として、本日の議事録の署名委員の指名を行いたいと思います。多摩市都市計画審議会運営規則第18条第3項の規定に基づきまして、本日は3番、秋山哲男委員、5番、浅倉義信委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

それでは、3番、秋山委員と5番、浅倉委員を指名させていただきます。よろしくお願いたします。

では、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、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、審議会日程第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。

初めに、資料の確認をお願いいたします。資料1と右上に書いてある資料を御覧いただきたいと思います。

1ページから11ページが「都市計画決定図書」として、1ページが計画書、2ページが新旧対照表、3ページが変更概要、4ページから10ページ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、11ページが多摩市全域を示した総括図でございます。

参考資料1と右上に書いてある資料を御覧ください。1ページから4ページが「多摩都市計画生産緑地地区の変更について」、5ページが生産緑地地区に係る手続の概要、6ページから10ページが今回削除する地区と追加する地区の現況写真、11ページが東京都との協議結果の通知書、12ページが都市計画法第17条に基づく縦覧等の経過でございますので、参考に御覧いただきたいと思います。資料のほうよろしいでしょうか。

それでは、本件は、前回の令和5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ございます。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させていただきます。前回の都市計画審議会の後、東京都との協議を行い、その後、令和5年9月28日付で、参考資料1の11ページにあるとおり、変更について「意見なし」との協議結果通知書を収受してございます。

参考資料1の12ページの縦覧等の経過を御覧ください。

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5年10月10日から10月24日までの2週間行いまして、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おります。

続きまして、資料1の1ページを御覧いただきたいと思います。計画書でございます。

「第1 種類及び面積」の生産緑地地区の面積、約23.90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となります。

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4年6月から令和5年6月までの間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9地区について、都市計画変更し、生産緑地地区の全部及び一部の区域を削除するものでございます。

行為の制限解除により削除する生産緑地地区として、地区番号12の全部、約2,040平米、地区番号27の一部、約400平米、地区番号36の一部、約230平米、地区番号61の一部、約60平米、地区番号85の全部、約1,370平米、地区番号86の全部、約1,200平米、地区番号91の全部、約1,740平米、地区番号129の一部、約70平米、地区番号160の一部、約320平米の9地区、約7,430平米の生産緑地地区が削除されます。

買取り申出の事由としましては、生産緑地地区の指定から30年が経過したものが7件、主たる従事者の死亡が1件、主たる従事者の故障が1件となっております。

続きまして、計画図で御説明させていただきます。資料 1 の 4 ページ、になります。

黒の太線で囲った部分が生産緑地地区でございます。その中で縦の斜線で示されている箇所が既に指定されている生産緑地地区でございます。黒く塗り潰した部分がこのたび削除する部分となります。

地区番号 1 2 番は、図の中央でございます市立総合体育館の北東側に位置いたします。区域の全部の削除のため、地区番号 1 2 番は削除となります。

次に、資料 1 の 5 ページになります。

地区番号 2 7 番は、図の右にある稲荷神社の北側に位置します。区域の一部の削除のため、生産緑地地区数としては減少しません。

次に、資料 1 の 6 ページになります。

地区番号 3 6 番は、図の左にある観蔵院の西側に位置いたします。区域の一部の削除のため、生産緑地地区数としては減少しません。

次に、7 ページになります。

地区番号 6 1 番、こちらは図の左上にある原峰公園の東側に位置いたします。区域の一部の削除のため、生産緑地地区数としては減少しません。

次に、8 ページを御覧ください。

地区番号 8 5 番は図の上、白山神社の南側に位置します。区域の全部の削除のため、地区番号 8 5 番は削除となります。

地区番号 8 6 番、こちらは、図の左にあります多摩大学の北側に位置します。区域の全部の削除のため、地区番号 8 6 番は削除となります。

地区番号 9 1 番、図の左にあります多摩大学の東側に位置します。区域の全部の削除のため、地区番号 9 1 番は削除となります。

次に、9 ページになります。

地区番号 1 2 9 番は、図の左にある都営多摩ニュータウン愛宕団地の南側に位置します。区域の一部の削除のため、生産緑地地区数としては減少しません。

次に、1 0 ページを御覧ください。

地区番号160番は、図の下にある熊野橋の東側に位置します。区域の一部の削除のため、生産緑地地区数としては減少しません。

次に、資料1の1ページにお戻りいただきたいと思います。

「第3 追加のみを行う位置及び区域」でございます。このたび追加する生産緑地地区でございます。

今回、追加指定する箇所につきましては、地区番号110番に一部追加となるものが1件、約300平米の生産緑地地区が追加されます。

続きまして、計画図のほうで御説明させていただきます。7ページになります。

黒の太線で囲った中で、横線を引いている緑部分になります。この地区番号110番、図の右下にある都営多摩ニュータウン聖ヶ丘団地の西側に位置いたします。

面積は約300平米追加で、110番の番号のところから線が4本出ているかと思うんですけども、その左から2番目の線のところにつながっている部分が一部追加となるところでございます。一部追加のため、生産緑地地区数としましては増加はいたしません。

また、参考資料の6ページから10ページまでが今回追加削除しました生産緑地地区の写真となっております。こちらのほうを御確認いただけたらと思います。

前後して申し訳ございませんが、戻りまして資料1の2ページにお戻りいただきたいと思います。

こちら「新旧対照表」に、今回の変更を一覧でまとめてございます。

続きまして3ページでございます。

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4件の全部削除により、130地区から126地区となり、生産緑地地区の総面積は24.61ヘクタールから23.90ヘクタールになります。

今回の生産緑地地区の変更に関する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

説明、以上ということでございます。何か御質問あるいは御意見ござ

いましたら承りたいと思いますが、いかがでしょうか。どうぞ、●●委員。

●●委員 教えていただきたいんですが、今回追加されたのが、生産緑地で追加があった110番のところなんですけども、新しく番号が振られないのは、一部追加となったルールというか、110の中に含めた理由というのは何かあるのか、教えていただければと思います。

中林会長 どうぞ。

都市計画課長 こちらにつきましては、所有者が同一であることですか、隣接する緑地につきましては、新たな番号ということではなくて、一緒にするというような整理ができるということになっておりましたので、このような整理とさせていただきます。

中林会長 制度上、昔は一固まりで500平米以上とか決まっていたんですけども、現在、畑がだんだん小割になってきているので、このように近接して、一つだけでは一定の基準を満たさないものについても、2つとか3つ合わせて一つの生産緑地として指定するというふうに制度変わりました。多摩市は200メートルでしたっけ。

都市計画課計画担当主査2 面積は、300平米です。

中林会長 300メートル以内でしたか、小さい2つの敷地で合わせて一農地として捉える。

都市整備部長 800メートル以内です。

中林会長 800メートル。それはまた随分遠いですね。そんなに遠かったでしたっけね。

都市整備部長 そのように定めてます。

中林会長 という基準が変わりまして、ここ110番はもともと4区画のものを合わせて110番だったんですが、300平米ですので、単独では無理で、だから今度5つ合わせて110番ということになった。よろしいですか。

この110番のところ、ちょっとささいな、どうでもいいことなんですけど、現況写真というのがありまして、参考資料1の10ページになっていますけども、後ろのほうに、最後の写真だと思うんですが、地図

でどの角度から撮られた写真かがちょっとよく分からないのですが、農業はちゃんとなさっておられているんですけど、その隣の、この写真で言うと赤い線の向こう側なんですけども、図面のほうで見ると、そこへ110という順番があって今回新しい追加があって、その奥の区画じゃないかなと思っていますが、農作業小屋みたいなのを含めて指定されているのかなと思うんですが、この写真で見ると奥に見えているこの切妻のこの小屋が、この地図で言うところの小屋なんですかね。その右側で何かが含まれているように見えるのは、これは何なのかなというのがよく分からないんです。一応、農地相当、農業のために必要な施設ということであると理解しておけばよろしいんですかね。

●●委員 切妻より手前の農地。

中林会長 手前の農地ですか。

都市計画課計画担当主査2 奥に見えている建物は、この指定図で言います南西側、生産緑地になってない場所でございます。この写真は右側の既に指定されている生産緑地側から、この図で言う左側を写している写真でございます。

中林会長 そうすると地図で言うと、北側というか地図の上側から撮った写真ということですか。

都市計画課計画担当主査2 右上側から撮った写真です。

中林会長 分かりました。左に柵があるようなところの部分が既存の農地でそこにつながる形ですかね。

都市計画課計画担当主査2 手前、この写真を撮っている場所の背中側が既に指定されている生産緑地となっております。

中林会長 分かりました。そういう角度ね。

●●委員 方向とか角度をちゃんとしないと写真が分からない。

都市計画課計画担当主査2 すいません、撮影方法等を別途検討いたします。

中林会長 分かりました。よろしいでしょうか、ほかには御質問等。

御質問等ないようでしたら、本日はこの変更について諮問ということでございますので、お諮りしたいと思うのですが、よろしいですか。

(「はい」の声あり)

中林会長

それでは、討論終了してお諮りしたいと思います。

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」、
挙手により採決をいたしたいと思います。

本件につきまして、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。それでは、原案のとおり決しました。手続等については、事務局のほうで進めていただければと思います。

それでは、続きまして、日程第3、第2号議案ですけれども、「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」に移りたいと思います。

事務局より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。

初めに資料の御確認をお願いいたします。資料2、特定生産緑地（多摩市）の指定及び解除でございます。

1ページ目から4ページが、このたび指定する特定生産緑地の位置、面積等に係る資料でございます。

5ページから25ページ、右上の図面番号がございますけれども、1/21から21/21、こちらが126地区の生産緑地の場所と特定生産緑地の指定・解除について、お示ししている資料でございます。

次に、参考資料2でございます。標題が「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」となっている資料になりますが、こちら1ページから6ページで、特定生産緑地を指定することについての概要をお示ししております。

7ページから26ページには、令和8年度までに申出基準日を迎える生産緑地の位置が分かる図面を参考として掲載しております。資料のほうよろしいでしょうか。

それでは、参考資料2の1ページ目をお開きいただきたいと思います。

「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」で

ございます。

1番の趣旨についてです。市町村長は、生産緑地法の規定により、生産緑地を特定生産緑地に指定しようとするときは、同法第10条の2第3項によりまして、市町村都市計画審議会の御意見を聴く必要がございます。多摩市は、市内の生産緑地の一部を令和5年12月に特定生産緑地に指定する予定であり、このことについて御意見をお伺いするものがございます。

次に、「2 特定生産緑地制度」についてです。

制度の概要につきましては、参考資料の2の1ページの項目2から、次のページの項目4で記載させていただいておりますので、御確認いただけたらと思います。

続きまして、参考資料2の2ページの項目4、(3)を御覧いただきたいと思います。指定基準における多摩市特定生産緑地の指定要件の概要をまとめております。次の3つの要件を満たした生産緑地を特定生産緑地に指定できるとしております。

①申出基準日がおおむね3年以内に到来することとなる生産緑地であること。

生産緑地法では、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地が特定生産緑地の指定の対象となりますが、「近く到来する」の定義はございません。多摩市で「おおむね3年以内」とした理由は、あまりに早く指定した場合、農地等利害関係人の事情により、指定の取下げをしたくなくてもできなくなり、また、遅過ぎても、指定申請の準備に時間的余裕がなくなります。そこで「おおむね3年以内」とすることで、どの年度に指定した生産緑地も2回は指定申請できる機会を設けることにしております。

下の表、「【参考】令和10年度までの特定生産緑地の指定手続予定」では、各年度に指定した生産緑地がどの年度に申出基準日を迎え、どの年度に特定生産緑地に指定するか、まとめたものがございます。

表において黒丸が、各年度に指定した生産緑地が申出基準日を迎える年度を表し、白丸が特定生産緑地に指定する年度となります。

今年度は太枠で囲まれた部分、平成6年、平成7年指定の生産緑地地区が指定申請対象となります。

②多摩市生産緑地地区指定基準の指定要件に掲げる要件を満たしていること。

特定生産緑地は、生産緑地の指定と異なり、法令で定められた面積要件のような具体的な基準はございませんが、生産緑地法において「良好な都市環境の形成を図る上で特に有効」な生産緑地を特定生産緑地に指定できていることから、良好に保たれた生産緑地地区の環境の著しい悪化を防止するため、多摩市生産緑地地区指定基準を満たしたものを特定生産緑地の指定要件の一つといたしました。

③多摩市農業委員会による生産緑地の状況確認等において、肥培管理が適切に行われていると認められること。

特定生産緑地に指定するに当たり、多摩市農業委員会と連携して現状を把握することとしております。

次のページ、5の平成6・7年度指定の生産緑地に係る特定生産緑地の指定についてでございます。

今年度は、申出基準日のおおむね3年以内に迎える平成6・7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きましたので、御説明させていただきます。

初めに経過の令和5年部分を御覧ください。令和5年1月10日から申請の受付を開始し、同年4月7日に受付を終了いたしました。

申請があった生産緑地につきまして、同年4月11日に多摩市農業委員会肥培管理の確認依頼を行い、6月2日に回答がございました。

次に、「(2) 指定申請受付の結果」を御覧ください。

前回、令和5年度第2回都市計画審議会で御報告した内容から変更はございません。今回の申請者数は、①申請者数のA 申請者数のとおり5名でございました。

B 今回の指定申請の対象者数、特定生産緑地の指定申請をまだ行っていない生産緑地を所有している平成6年度指定の生産緑地の所有者数と、平成7年度指定の生産緑地の所有者数の合計は5名で、対象となる

全ての所有者から御申請をいただいております。

C 全生産緑地の所有者数、平成8年度以降指定のものを含む生産緑地の全所有者数は108名でございます。

申請者数の割合、B及びCに対するAのそれぞれの割合は、御覧のとおり100%、5%でございます。

②面積を御覧ください。今回申請があった生産緑地の面積は、A 申請のあった生産緑地のとおり、約0.8ヘクタールでございます。

B 今回の指定申請の対象となる生産緑地、特定生産緑地にまだ指定されていない平成6年度指定の生産緑地の面積と、平成7年度指定の生産緑地の面積の合計は、約0.8ヘクタールです。

C 昨年度までに指定した特定生産緑地、指定済みの特定生産緑地の面積は約21.3ヘクタールです。今年度の指定が行われると、多摩市の特定生産緑地は0.8プラス21.3で、約22.1ヘクタールとなります。

D 全生産緑地、平成8年度以降指定のものを含む生産緑地の全面積は約23.9ヘクタールでございます。

今回申請のあった生産緑地面積Aの申請対象地面積に対する割合、A/Bは100%、全体生産緑地面積に対する割合A/Dは3%ございました。

また、全生産緑地面積に対する指定進捗状況としましては、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、多摩市内の92%の生産緑地が特定生産緑地として指定される見込みでございます。

次のページ、こちらの上部には参考として、生産緑地の指定年度ごとの特定生産緑地申請状況をお示ししております。

既に、特定生産緑地の指定申請期間が終了した平成6年度指定の生産緑地は100%、平成7年度指定の生産緑地も100%の面積が特定生産緑地に指定されます。

次に、「(3) 指定申請のあった生産緑地の指定要件の確認」を御覧ください。

指定申請のあった生産緑地につきまして、多摩市特定生産緑地指定基

準に照らし合わせて、指定要件への適合を確認しました。内容につきましては、こちらの①から③にお示ししたとおりでございます。

次に、「(4) 指定申請のあった生産緑地に対する農地等利害関係人の同意取得」を御覧ください。

申請のありました生産緑地につきましては、全ての農地等利害関係人から同意を取得しております。

次に、「(5) 特定生産緑地の指定案」でございますが、今回、指定申請のあった全ての生産緑地について、特定生産緑地に指定いたします。指定案につきましては、資料2を用いて御説明させていただきます。1ページから4ページ「特定生産緑地（多摩市）の指定及び解除」でございます。

こちらの表は、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及び解除案をお示ししたものでございます。今年度追加解除等の変更のあったものについて、網かけでお示ししております。

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おります。したがって、平成6・7年度指定だけでなく、平成8年度以降に指定した生産緑地も含まれます。

また、本日皆様に表でお示した生産緑地は、令和5年12月告示予定の生産緑地の状況を反映してございます。

なお、表についてでございますけれども、前回の都市計画審議会での御指摘を基にいたしまして、改善したものとなっております。様式について確認しましたけれども、法令で規定されたものではなく、国が参考として手引きに示されたものでございましたので、修正可能ということで、改善いたしました。

改善点としましては、特定生産緑地の増減が何に起因したものなのかが分かりにくいというような御指摘を前回いただいてございました。今回から生産緑地の増減内訳と特定生産緑地地区の増減内容を併記し、分かりやすくさせていただいております。

資料2の5ページから25ページ、「多摩市特定生産緑地指定図」を御

覧ください。こちら、実際に縮尺はA3サイズで印刷したものとなります。

指定図では、特定生産緑地に既に指定されている区域、新たに特定生産緑地に指定する区域、特定生産緑地の指定を解除する区域、生産緑地地区の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、格子状になっている線で示された区域が特定生産緑地に既に指定されている区域、黒で塗り潰した区域が特定生産緑地の指定を解除する区域でございます。また、特定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。

特定生産緑地の指定案についての説明は以上でございます。

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」の資料にお戻りいただきまして、5ページ、6の今後の予定を御覧いただきたいと思っております。

今後の予定ですけれども、令和5年12月には、特定生産緑地の指定及び解除の公示を行いまして、農地等利害関係人に、特定生産緑地に指定したことを通知する予定でございます。

「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」の御説明は以上となります。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。それでは、ただいまの説明につきまして、御質問あるいは御意見等あれば承りたいと思っております。いかがでしょうか。どうぞ、●●委員。

●●委員 都計審への聴取のところの、これは4ページになってその(4)というところで、さっき指定申請のあった生産緑地に対する農地等利害関係人の同意取得ということですが、でも、その次の行に「同意取得済み」と書いてありますけど、この取得済みというのは一定の担保になることだと思うんですが、文章化されて例えば市側と同意した関係者が保存して、それでこれ公正証書のようにちゃんと責任を持てるものになっているんじゃないんですかと思うんですが、ちょっとその辺のイメージ

が湧かないので、同意済みということはどういうふうに保存されていくのか、それについて伺います。

中林会長 どうぞお願いします。

都市計画課計画担当主査2 利害関係人への同意でございますけれども、税務署等への確認等を市から公文書で依頼いたしまして、それに対して、回答を得て、収受して保存していくというところでございます。

●●委員 分かりました。その文書というのは、どこに保存されるのでしょうか。ここの都計審、市のほうとそれから農地を持っている方、両方のところに同じようなものが保存されるのか、ちょっとその辺についても伺いたいと思います。

都市計画課計画担当主査2 基本的には、市の発出した公文書に対して、税務署の発出した公文書となりますので、それぞれの所管、当市であれば、都市計画課の特定生産緑地の関係文書のほうに保存されます。

●●委員 心配するのは、農地等利害関係人ということですが、さっきあったように、少し早めにやるわけですね。その間に御本人が死亡等、そういうことが起きたときというのはどんな形になっていくのでしょうか。

都市計画課計画担当主査2 特定生産緑地の指定の事務に関わる内容かと思えますけれども、もし不幸にも所有者の方が亡くなったということであれば、その後、相続される方等とまずヒアリングを行うことになるかと思えます。相続されて、遺産分割協議とかも整っていく方向だということであれば、所有者の変更とかそういう形を取って、なるべく農地のほうを保全していただくという形になるかと思っております。

●●委員 ありがとうございます。最後なんです、そのときに相続というのがなかなか人間、その人が多くて合意を得るまでに特定の緑地に、本当は今だったら平成7年に特定の生産緑地に指定しようと考えていたものが、それまでに整わないということもありますが、そういうときには先延ばしにして指定するという形になってくるのでしょうか。また、そのときに、都市計画審議会には新たにこのような議題になってくるのか、今日認めるともうそれは新たにやる必要がないのか、その点について最後お聞きします。

都市計画課計画担当主査 2 特定生産緑地にして肥培管理等が的確に行われているという
ことであれば、その特定生産緑地化した財産が相続されて営農される
というのが確認できて、特定生産緑地の指定をしていただくということ
になるかと思うんですけれども、個別具体の事情によって、肥培管理状
況が確認できないとなった場合は、指定できないという選択肢もあるの
かなと思っております。その辺のことにつきましては、ヒアリング内容
を都市計画審議会のほうに御報告させていただきまして、どうすべきか
というところを御審議いただくことになるかなと、今のところは想定し
ております。

中林会長 よろしいですか。

先ほど採決させていただいたのが生産緑地地区の変更なんですね。今
やっているのは特定生産緑地ということで、これは実は都市計画決定し
ないんです。なぜかという、生産緑地として既に都市計画で決定され
ているものが30年たつと、生産緑地としての税の減免措置が自動的に
ある意味では切れるんです。けども、農業を続けますということで、
10年間、今までどおりの生産緑地としての指定を受けたい等について、
ちゃんと農業もやりますということで、同意を取って、責任持って10
年間、農業やってくださいねという同意なんですよ。

ですから、もしそれが当事者が亡くなると、特定生産緑地を外すかど
うかではなくて、生産緑地を外すかどうかということになります。私の
理解だと、今回、表を直してもらってすごく分かりやすくなったのは、
例えば表の1ページ目の真ん中辺、ちょっと上に022-12という網
かけのところありますが、これは昨年、特定生産緑地に移行したんです。

ところが多分、先ほどの件に対応するのかもしれませんが、今回、生
産緑地を基本的に解除するということですよ。それとも特定生産緑地
だけを外すということですか。

都市計画課計画担当主査 2 いいえ、相続が発生されまして、営農が困難だといったと
ころで……。

中林会長 この場合にはだからゼロになって、新しい今日変更届をしているのか、
昨年にこれをやっちゃったのか分からないんですけども、とにかく特定

生産緑地に移行されたんだけど、残念ながら農業やっていた方がお亡くなりになって、相続の方が後継者としてはやれないということで、全部解除するということになったというので、今回のこの表で見ると、3ページ目のところにも同様に、これは一部なんですけれども、半分ぐらいを解除するというようなことで売られている。3ページのほうのやつは400平米分相当かな、720平米が残るということになるんですけれども、延長しても10年間の途中でこういう事態が起きてくるということです。

ですから、もともと生産緑地に指定していたものを10年延ばすために特定生産緑地という名義上変えたということですが、法の建前は生産緑地そのものですので、今、●●委員からあったような場合には、生産緑地30年過ぎて延長したんだけど、残念ながら、営農者が亡くなられて、後継者がおられなくて、市も買い取らなくて、農業従事者が新たに農地を使うという状況もできなければ、他に売られて、多くの場合、住宅メーカーさんが買って住宅が建つというような形態になっていくということだと思います。よろしいでしょうか。

だから、その意味では生産緑地を、特定生産緑地に延長したから、10年間、緑地が、農地が残るんですということは何も保証されてなくて、農業頑張っていた方に対しては今までどおり税の減免を受けて農業がやれるという権利を10年延ばしましたということにすぎません。ただ、営農ができなくなればそこで生産緑地としての取扱いがなくなる。全部だとなくなるし、一部残るということにもなっていく。ですから、実は課題は、この特定生産緑地に九十何%移行したから安心ではなくて、その間にもどんどんこういう今日2件ですけど、解除の申請が出ているように、指定解除に至るものが発生し得るんですよ。

そのときに、農業として頑張り切れない。それを市としてはどういふふうを活用して、今まで農地という緑地があった市街地に、それ相当の緑あふれる市街地としてどう残していくかというのは都市計画の課題でもありますし、農業の従事者とか農業をやられる方をどうやって支援して、継続させてもらえるかという農業の振興策として、多摩市がどうい

う手当てをするかというようなことも含めて様々な取り組みがありますが、都市計画で扱っているというのは、この用地を都市計画用地として有効活用できるのであれば、その指定解除の申請が出た場合にぜひ活用して、よりよいまちをつくってくださいねということです。それがもともとの趣旨ですので、変更の手續ばかりずっとやってきたんです、やる人が多いんですが、公園に既に指定されていたりすると公園として買い取ったり、あるいは道路に引っかけっていると道路用地として、その際確保したりということで、市が時々生産緑地の指定解除が出た場合に買い取るんですけど、多くの場合にやっぱり買い取れないということが多い。これは多摩市に限ったことじゃなくて日本全国どこの市でも同じなんです、もう少しこれから大分どんどんどんどん生産緑地減っていきます。

先ほどの全体図を見ると、この後の報告なのですが、都市づくりマスタープランにも関連するんです。多摩ニュータウンの中には、生産緑地が区画整理区域に少し残っています。しかし、いわゆる団地の部分、新住法の部分は、農地ゼロです。もともとありませんから。逆に、既成市街地というかニュータウン以外の市街地にかなり分散して生産緑地があって、もし多摩が緑豊かな市街地だとすると、その生産緑地が一般市街地内に存在するということが非常に貢献しているはずなんですよね。

そういう意味では、一般市街地の緑をどういうふうに今後、整備し、市街地に緑を残していくか、ということと、この生産緑地をどう活用するか、指定解除の申出があったときに、市がどういうふうに対応されるかということが、もっともっと考えておかなきゃいけないこれからの課題かなと、個人としては思っているところです。

ちょっと話が長くなっちゃいましたが、そんな状況だというふうに私は認識しております。そういうことですが、この案件につきましては報告ということです。特定生産緑地に5件追加、それから、解除するというのが全部解除と一部解除で2件ありました。

この表で言うと真っ白で、全然白抜きで指定期限日となっている、右から3番目の欄が空白になっている生産緑地が、これから特定生産緑地

の移行申請が出てくるものです。3年前倒しだと、まだ指定が確定していないということで白抜きのままなんですかね、それは入りますよね。

都市計画課計画担当主査2 入ります。

中林会長 指定期日に期日が入っているというのは、もう特定生産緑地に指定して10年延長したので、その10年後の指定期日というのが令和14年あるいは令和15年というようなものとか、令和17年というのは前倒しでも指定参加しましたということになるかと思います。

ですから、全体で言うともうほとんどが特定生産緑地に加わったことと、白抜きの中で、一番右側に指定申請完了というのと、丸がついて白抜きのところは、30年たった時点で延長はしませんという意味が表明されたということで、そのまま生産緑地が終わりました。ただ、突然、宅地並みに100%課税が加わるとちょっと変化が激し過ぎるので、緩和措置で5年かけて2割ずつアップして行って、5年終わったところで、宅地並みに100%課税が変わるというような経過措置を取っているのがこの一番右に丸がついている農地だと思います。もし売られてしまうと、その時点で宅地並み課税になる。農業を続けていることが前提で緩和措置が適用されていると思います。

ということで、今回申請があったのが新たに指定が5件、それから、指定解除が2件ということですが、一応、事務手続上進めなきゃいけないので、決定ではなくて、「御承認いただけますか」という扱いになるんですけども、御承認いただくということで進めさせていただくということにしたいと思いますが、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、本日報告いただいた件、特定生産緑地の指定に係る意見聴取につきましては、原案どおり進行すると、事務処理を行うということを確認したということにさせていただきます。ありがとうございました。

本日の都市計画審議会としての指定案件、議案審議案件は以上でございます。

それでは、ここから協議会に切り替えたいと思います。

審議会を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

審議会を再開させていただきます。

本日の日程については全て終了いたしました。

これをもちまして、令和5年度第3回多摩市都市計画審議会を閉会したいと思います。ちょっと私が話し過ぎて、時間オーバーしてしまいましたことを陳謝します。申し訳ありませんでした。

審議会を熱心にいただきまして、ありがとうございました。

では、以上で散会したいと思います。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5年度第3回多摩市都市計画審議会
(協議会)

(令和5年11月17日)

議事日程

- 1 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定進捗状況
- 2 その他

中林会長 これより都市計画審議会の協議会として開催したいと思います。

 協議会日程1「多摩市都市計画に関する基本的な方針改定進捗状況」
 に入りたいと思います。

 本件につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

都市計画課長 それでは、協議会日程1、「多摩市都市計画に関する基本的な方針改定
 進捗状況」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したいと思います。資料の3、都市計画マ
 スタープラン（改定骨子案）でございます。なお、現行の都市計画マ
 スタープランにつきまして、この水色の冊子でございますけれども、こ
 ちらは机前にお配りさせていただいておりますので、必要に応じて御確認
 いただければと思います。

 説明に入る前でございますが、資料の修正をさせていただきたいと思
 います。資料の3、65ページになります。

 こちらに図をお示しさせていただいておりますけれども、土地区画整
 理事業の凡例の色が土地区画整理事業区域というところで薄紫色になっ
 ているかと思っておりますけれども、実際のところは、この多摩ニュータウン通
 りに沿って着色されている青緑色と言ったらいいんでしょうか、ちょっ
 と濃い色が正しいものでございましたので、こちらの修正をお願いした
 いと思います。申し訳ございませんでした。

 それでは、説明に入らせていただきたいと思います。

 8月に開催いたしました令和5年度第2回多摩市都市計画審議会後、
 学識の委員や市民委員で構成される特別委員会を1回、庁内関係課長で
 構成される検討委員会を2回開催してございます。10月に開催いたし
 ました第7回特別委員会では、都市計画マスタープラン（改定骨子案）
 について議論をいただいたところでございます。

 今回の都市計画審議会の資料は、第7回特別委員会でいただいた御意
 見を反映した「都市計画マスタープラン（改定骨子案）」となります。こ
 ちらの内容につきましては現在、中間報告説明会として実施している資
 料と同じものになります。

 中間報告説明会につきましては、第1回目を先日の11月14日火曜

日に実施しまして、第2回目を明日11月18日土曜日に実施する予定となっております。

改定骨子案は約80ページとなります。本日は時間も限られていることから、第2回都市計画審議会でも進捗状況として御説明させていただいておりますので、第2回都市計画審議会以降に変更や追加となった点を中心に御説明をさせていただきたいと思っております。

資料3を1枚めくっていただきまして、目次を御覧いただきたいと思っております。

第1章の都市計画マスタープランについては、改定の背景や都市計画マスタープランの目的、役割や位置付け、目標年次など全体構成についてお示ししております。第1章の内容につきましては、前回の都市計画審議会の際の内容と変更はございませんので省略をさせていただきたいと思っております。

第2章でございます。まちの現状と課題についてとなりますけれども、現行の都市計画マスタープランでは、第1章・第2章に当たる部分でございます。多摩市の現状を整理しているところになります。

第2章の3、まちの課題では、社会的背景からの課題、改定都市計画マスタープランで示す5つの分野ごとの課題について整理しております。後ほど御確認していただきますようお願いいたします。

第3章、まちづくりの基本方針でございます。「まちづくりの将来像」について、前回の都市計画審議会以降、修正となった点がございまして、御説明させていただきます。

資料3の37ページになります。

前回御説明させていただいた際は、こちらの一番上のところ、「多様なにぎわいとみどりを育み 誰もが安心して活動でき 住み続けられる都市 多摩」、こちらをまちづくりの将来像として掲げておりましたけれども、「多様なにぎわいとみどりを育み 誰もが活動しやすく 安心して住み続けられる都市 多摩」といたしました。

見直しに至った御意見としましては、「安心」の言葉、こちらが多様に使え、どこに使ってもつながることから「安心」の位置について少し見

直しをかけたというところがございます。

この背景には、まちの課題に「誰もが安心して暮らせるまちづくり」を進めていくことを示していることや、誰もがウォークアブルで活動しやすく、外に出やすいまちにしていこうという趣旨がございます。“活動”も単なる移動ではなく、社会参加や仕事など様々な活動ができるまちにしていこうという意味が込められております。

続いて、資料3の66ページかなり飛びまして申し訳ございません。よろしいでしょうか。

こちらに、拠点別・地域別生活まちづくりの方針をお示しさせていただいております。

今後、将来都市構造で都市拠点として定める聖蹟桜ヶ丘駅、多摩センター駅、永山駅の3駅周辺に関し、拠点形成を実現するための具体的な拠点別まちづくりの方針を定めてまいります。

また、地域別生活まちづくりの方針は、5つの地域において、まちづくりの目標や方針を定めてまいります。

これらの方針は、今後開催する地域別市民ワークショップでいただいた御意見を参考に作成してまいります。そのため、本日の改定骨子案では、住民の皆様がお住まいの地域や勤務地、在学されている地域ごとのまちづくりの記載はございません。

最後、参考資料として、資料3の67ページ以降に、令和4年度に実施したアンケート結果をお示ししてございます。

まちの課題やまちづくりの方針を決める基礎資料として実施いたしましたので、後ほど御確認していただきますようお願いいたします。

説明は簡単でございますが、以上となります。よろしく願いいたします。

中林会長

説明は以上ということでございます。御意見あるいは御質問等を含めて承りたいと思いますが、いかがでしょうか。全体、目次構成ということなんですが、基本的には第4章が今回入っていません。今回、地域をを既成市街地で3地域、多摩ニュータウン区域の中を2地域に分けて、それぞれの5地域でより具体的なまちづくりをどのように進めるかにつ

いては、これから検討していただくということです。そのための市民説明会というのを今始めたということかと思えます。

2章、3章というのはその地域別ではなく、多摩市全体としてのまちの現状、課題、あるいはまちづくりの基本方針ということなんですが、やっぱり多摩市の最大の特徴は、全面的に計画的に整備した多摩ニュータウンと、それから、多摩ニュータウン以外の個別の都市計画などに基づく開発であったり、全体的に計画開発できなかった市街地であるということです。

既成市街地の現状と課題、多摩ニュータウン区域の現状と課題、3章で言えば、既成市街地のまちづくりの基本方針、多摩ニュータウン区域のまちづくりの基本方針、それぞれかなり違うんじゃないかということで、今回の改定では少し意識的に2章、3章も、既成市街地ではということと多摩ニュータウン区域ではということになるべく分けて双方の現状と課題、あるいは、これから考えなきゃいけないまちづくりの方針というのを整理していこうというふうに有識者の特別委員会でも話が進んでいます。今回はそういう構成に合わせて、全体の構成をそれぞれの章とか節の中の構成ですけども、変えていただいたということです。

まだまだそういう意味では検討途上ではありますが、大きな枠組みとして、2章のまちの現状と課題、3章のまちづくりの基本方針というところの並び方がほぼ固まってきたかなというふうに認識しています。

そういう前提に立って、少し御意見等を賜ればと思います。この資料は現在、市民の皆さんに説明している資料と同じものですので、ここを出た意見も、市民の皆さんから伺う意見と同じように、パブコメというシステムではないですけども、今後のマスタープランの充実のために生かしていければということかなと思います。どうぞ。

●●委員

マスタープランについては、大分苦勞してここまでたどり着いたなという印象を持っています。その上で、一つだけちょっと気になるのは、今SDGsという言葉があるんですけども、SDGsを基本的なところに据えて、それで全てを見直していくという自治体もあるのと、それから2000年以降ミレニアム開発目標でずっとやってきて、2015年

に例えば教育だとか、あるいは環境問題とか格差だとか、そういったところがやはり問題になってきているというところで、特に格差と環境問題はかなり重要事項と私も認識しております、そういうSDGs採択の流れを部分的には入っていると思うんですが、どういうふうに全体の中で、表せばよいのかなと考えています。

国連との連携も取れているよという都市計画マスタープランに見えていくというところが少し欲しいなというところです。

以上です。

中林会長 事務局、いかがでしょうか。

都市計画課長 御意見ありがとうございます。都市計画マスタープランでどのようにSDGs対応していくのかを示していくということは、改定特別委員会のほうでも、御意見としていただいているところでございます。

今後、地域別まちづくり方針のワークショップなども進めてまいりますので、そういったところも含めて検討、整理してまいりたいと考えております。ありがとうございます。

中林会長 今回、30ページのところに、これはまだコラムみたいな形で「SDGsとは」ということで書いてあって、多摩市でどうするというのはこれから少し検討するんですが、一応これが入りましたということです。でも、都市計画マスタープランは総合計画ではありませんので、全部受けるわけにはいきません。

都市計画マスタープランとして都市づくり、あるいはそれに関わる市民の活動等々については、このSDGsのどこに寄与するんだと、どこに貢献するんだということを最終的にはひもづけをしていただいて、全体の中で、都市計画としてはこういう部分に貢献するんだ、頑張るんだということを示していければな、ということ事務局がおっしゃったと期待していますので、よろしく願いいたします。どうぞ。

●●委員 40ページの将来都市構造図なんですけれども、いろんなものが重層的に重なっていて、分かりにくい部分が特に尾根幹線沿線ですとか多摩ニュータウン通りの沿道のところです。土地利用が多分尾根幹線なんかは変わっていくのだと思うんですけど、その色分けがいろんな色が重なり合

っちゃって分からないんですね。もう少し分かりやすい表記ってできないんでしょうか。

都市計画課長 御意見ありがとうございます。いろいろ事務局側でも見せ方を工夫しているところではございますけども、まだ分かりづらいんじゃないかという御意見かと思imasuので、少し工夫ができないか検討してまいりたいと思います。

●●委員 よろしくお願ひします。特に水とみどりのネットワークの、みどりの網かけが重なっちゃうと、なかなか分かりづらいなと思います。こちら側の土地利用のほうの色と似通った色が重なってしまうので、その辺、もう少し工夫していただきたいなと思います。よろしくお願ひします。

中林会長 ありがとうございます。そのほかいかがでしょうか。どうぞ。

●●委員 バリアフリーとかモビリティの問題ですけれども、欧州ではモビリティについては、SUMP (Sustainable Urban Mobility Plans) を基本にして人々のモビリティをきちっと整理していくという流れがあるんですが、日本はまだそういう流れにはなっていないんですけれども、ここの坂道という部分は、59ページのバリアフリーだけでは解決がつかない問題があるので、モビリティとデザインとの両方の共同でないと難しい領域に入っていると思うんです。

そういう意味で、やはりモビリティに対してもう少ししっかりした位置づけをしておいたほうがいいのかなと思います。というのは、私が国際的な空港の調査をして結果的に分かったことは、日本のバリアフリーは5段階で、多分4から5点のレベル。つまりかなり頑張って、世界のトップランナーになっているところが分かったんですが、ところがソフト的な対策、そういうひまわり支援ストラップという障がい者を支援するとかソフト的な対策については、日本は2点であると、2点とかその程度である。

ところが、欧州とかアメリカは4点、5点を取れているということで、こういったバリアフリーとかは都市計画的に頑張るところと、どうしても人的な支援だとか人間的な部分があり、人がやらなくちゃならない部分は、都市計画マスタープランが落ちやすいんですね。そういうところ

で、その辺りをどういうふうに位置づけていくかというのは、これからの新しい都市づくりの大きな流れだろうと思いますので、その辺りもぜひ皆さんの頭の隅に置いておいていただきたいというふうに思います。

以上です。

中林会長

ありがとうございます。ちょっと先ほど総合計画ではなくて都市計画マスタープランだと言った、ハード中心だとは言いつつ、実はハードをどう生かすかというソフトも考えないとハードってつくれないんですよ。家を造るときに、あなたは、建築家の造ったとおり文句言わないで住みなさいといったら怒っちゃいますよね。同じなんですよ。都市づくりも専門家がちゃんと設計したんだから、これに従って活動しなさいといったら市民は反乱を起こしますよね、こんな都市は要らないとそれと同じなので、ソフトを考えてハードをつくるという発想は変わらない。

ソフトの仕組みをどうするかを突き詰めるのは福祉であったり総合計画でやってもらうんだけど、概念として、こういうふうにソフトでカバーを、極端に言うとソフトで5割してもらえたらハードは5割にするか、ソフトが3割しかないとしたら、もうちょっとハード頑張らなくて工夫しようね、というようなことも含めた議論が必要なのです。今の●●委員のソフトの問題というのをそれぞれに入れていくと結構大変なんですけど、ところどころ入れられるところは入れたほうが私もいいと思うんです。最終的に「第5章」って目次にはないんですけども、この都市計画マスタープランで描いたまちづくりをどうやって実現していくのかということ、第5章としてそこに、ハード、ソフトの関係というのは密接不可分なんですというようなことも含めて、ソフトの主演となる市民にアピールするということがすごく大事なのかなと、改めて思いました。

結構、今いろんな自治体が都市計画マスタープランを改定しているんですが、多くの自治体、特に区部かもしれませんが、都市計画マスタープランの最後にその「計画を実現するために」という項目を立てて、お金の問題、ハード、ソフトの問題、あるいは仕組みとして、条例その他が必要ならそういう条例でちゃんと対応しますというような問題等々、今後のまちづくりを実現するための施策の方向を書いているん

ですが、場合によったら第4章の最後でもいいんですが、第4章、地域別なので、本当は第5章として、このまちづくりの基本方針を実現するために、どういう取組をしていくのかということをもとめてほしい。行政として、市民として何をやるべきかということをもとめておくようなことも、この都市計画マスタープランを市民がより自分ごととして考えて実践に向かうための仕組みとしては大事なのかなというふうにも思いますので、御検討ください。

●●委員

そこの補足をよろしいですか。今、中林先生がおっしゃった仕組みという部分が結構大事で、オリンピック・パラリンピックの事前準備のときに、まちづくりというところを私はインクルーシブで担当したんですけども、それ以降、成田空港は障がい当事者参加型で進めるということをやってきました。国立競技場もそうですね。

それで最近、秩父宮のラグビー場がこれから改定するというときに、私はインクルーシブのデザインを座長として今やっている最中ですけども、基本構想の段階から、障がい当事者が入ってくるということを前提としています。

スポーツ庁としては、全てのこれからの競技施設はインクルーシブデザインでいくということを宣言して、障がい当事者抜きにやらないということ。つまり、計画については市民オリエンテッドといいますか、市民をベースに計画を考えていくというところで、都市計画マスタープランはやや遅れている感じがするんです。

ここについては、市民がいかにそこに入っていくかと。欧州でもSUMPというのは、まさに市民のモビリティを本当に実現するための方向として考えているんですが、残念ながら、日本は人権の部分が非常に弱いので、この辺りを書きたがらないというのは、行政としては多く存在していると。この時代をどういうふうを受け止めるかという議論をしておかないと、都市計画マスタープランが一時代前の立て方になるかもしれないということで、ぜひそういう新しい考え方を前面に出していただきたいというふうに思います。

以上です。

中林会長

ありがとうございます。資料の1ページ、都市計画マスタープランの目的・役割・位置付けの中に、下のほうに黒い矢印で、多摩市街づくり条例というのがある、実はこの条例というのはすごく活用されて、今多摩市のまちづくりは展開しているんじゃないかなと思います。

もっともっと活用できたら、今案件になっているような尾根幹線沿いの問題だとか、あるいはもう一つ、別件もあったんですけども、いろいろ動きが出てきているんですけども、この街づくり条例というのはある意味では計画する条例ではなくて、都市計画マスタープランで描いたまちづくりをいかに市民とともに実現するかという、そういう位置づけの条例なんです。

というのもこの条例をつくった契機は、第1回目の多摩市の都市計画マスタープランをつくったときに、それを実現するためには市民にもっと地域でもまちづくり活動をやっていただきたいということでつくったもので、その中に、市民が中心になって頑張るまちづくりの部分と、外部から大きい開発事業者がどんとプロジェクトを持ってきたときに、市民としてよりよい開発になるように協議をしていく。開発者にも市民が考えるまちづくりに協力していただく。そういうことをやろうという仕組みも、この街づくり条例の中に入れてあるんです。

だから、この条例等の位置づけというのは本来あって、私がさっき言った第5章で、もしこれからのまちづくりではこの条例を改定する必要があるのであれば、そういうこともちゃんとこのマスタープランの中に位置づけておかれるというのがよろしいのかなと思っています。

今のところ改定する必要はないかなという思いもありますけれども、今後、今、●●委員がおっしゃったソフトの働きというのは何よりも大事になるということで、幾ら物理的にバリアフリーにしても、やっぱり杖を使わないと歩けない人にとっては、何の拍子に転ぶか分からない。そのときに横に一緒にいた人がさっと助けられる、転ぶ直前に止めてあげられる。そういうようなことが、心のバリアフリーがすごい大事になってくる社会であるということも含めると、街づくり条例にそういう市民のまちに対するモラル的な対応みたいなことも、単なるプロパガンダ

になるかもしれませんが、憲章でもよいのですがきちんと位置づけておくというの、ソフトを考えたまちづくりという意味では大事なのかなというような気もしています。ぜひ第5章に「まちづくりを実現するために」ということで、既にもうほかに誇るべき条例もあるわけですし、実際にどういう運用をしてきたかという実績もありますし、それらを含めて、市民の皆さんにもっともっと意見を出し、議論をしてまちづくりに関わってもらいたいと思います。

特に多摩ニュータウン区域は、ハードにはやることは実はほとんどないし、今の体系で言うとお金はどこからも出ないですね。だから、いかに今のハードを時代に合わせて、高齢化社会に合わせて活用できるように修復しながら、それをみんなで守っていくとか使っていく、助け合っていくというようなことが多摩市のまちづくり、多摩ニュータウン区域のまちづくりとしては、すごく大事になっていくのかなと思います。そういう意味も含めてぜひハード、ソフト合わせて、第5章に、これを行政と市民がどういう関係性を持って実現していくのかというあたりも、最後にまとめていけるといいなというふうにちょっと思って今日来ました。

会長じゃなくて委員として言っていますけども、どうぞ。

西浦職務代理者 今見て気づいたんですけど、28ページのところの相模原市の最初に小田急多摩線延伸が来て、次にリニア中央新幹線が来てますが、これを逆転させたほうがいいんじゃないですか。小田急多摩線の延伸は確度としてはすごい低いと思います。相当難しいと思います。でも、リニア中央線は相模原市はもう工事をやっていますので、これはもうできることはもう確実なので、この確度から言うと逆転させて書いておいたほうがいいかと思います。それと、尾根幹線が機能するかどうかはここにかかっていますので、細かいことはちょっと省きますが、そういうふうにしていただくと思います。

以上です。

中林会長 尾根幹線というのは、本当にそういう意味では広域都市軸なんですよ。多摩ニュータウン通りというのはどっちかというと、多摩市の中の

都市軸なんで、拠点と軸って言うてるんだけど、多摩市には都市構造として2つの軸があって、多摩ニュータウン通りと、これから整備されてくる尾根幹線ですと。

尾根幹線というのは、多摩市の中というよりも多摩市がいかに外とつながって外から企業や人を呼べるかというのがまちづくりの基本方向で、以前ここでも御説明いただいたように、首都圏一帯の企業さんなんかにも参加していただきながら、今プラットフォームとして議論をしている。

先ほどその結果が見にくいというお話がありましたけど、産業的とか複合的な市街地整備という土地利用に、今、団地がぎりぎりまでいっているんですが、団地の建て替えに伴って少し土地を出して、そういう新しい産業も含めた土地利用をしていこうと。これは多摩市だけで頑張ることができる話ではなくて、まさに広域の位置づけがあってできる。その先に今、西浦先生からお話があったように橋本に抜けていきますので、リニア中央新幹線につながる。それがどれくらい効果あるか分かりませんが、それはでも捨てちゃいけないチャンスなんだろうと思うんですね。そういうようなことを含めて検討すべき課題はあるのかもかもしれません。

言葉の使い方についても同時に、市民の皆さんからいろいろ意見も出ているんじゃないかなと思うんですが、最終的にはもう少し分かりやすくしていく必要があるかなと思います。

拠点というのは本文の中では、都市拠点って都市をつけているんですね。軸というのは本文の中も軸のままになっているんですが、都市軸という名前をつけていただかないと、軸って何というのはなかなか理解していただけないのかなというふうに思っているところで、軸の中でももし広域都市拠点とかいう市内の問題じゃなくて、市外から人を集めたり市外へ人を出す。そういう大きい拠点が広域都市拠点という位置づけがもしあるとすれば、同じように南多摩尾根幹線は広域都市軸。だから、相模原市からつながることを重視したまちづくりを考えていく。そういうような概念というか考え方を説明するために、私が言いだしっぺのところもあったんですが特に軸について、もうちょっと言葉も考えたほうがいいかなと思うところがあります。シンボルとしては拠点軸でいいん

ですけど、2ページのところの具体的に書くときには都市軸という言葉にさせていただいたほうがいいのかと思いました。

●●委員

都市軸について、都市軸というのは幹線道路の都市軸と、それから例えば公共交通がずどんと抜ける都市軸と、大きく2つあるんじゃないかと思うんです。それから、幹線道路の軸だけが強調されていくと、市民の生活をどういう形で道路は支えていくかという部分が抜け落ちやすいので、1963年に出されたブキャナンレポートというのは、道路の段階構成ということで、住宅地の中は通過交通を入れないという基本原則を提案しているんです。

インペリアル・カレッジ・ロンドンの先生でしたけれども、2000年ちょっとたったときに、Link and Placeというピーター・ジョーンズという、これはユニバーシティ・カレッジ・ロンドンの人ですけども、土地利用と交通という関係の中で、幹線道路は工業地域が立地したり、大規模の工場が立地したりするんですが、一番低い住宅地は地先道路が入り込むというような形で考えているんですけど、それを5段階ずつに割って考えたのを彼は2000年ちょっと過ぎに提案をしています。

そういう意味で、人々の交通から人々の生活を守るという観点と、積極的に活動するという部分がここの多摩センターの中で暗黙の了解で入っているのかどうか分からないんですが、そのところも意識して、道路については問題を捉えたらよろしいのかなと。

特に広域幹線の沿道のところは、果たしていかに生活環境が守れるのか、安全で生活しやすい場所としてどう担保していくかという、その視点も忘れないでほしいと思いますので、そういう意味での軸の議論というのはちょっと考えていただきたいというのが一つと、それから、公共交通の軸と支線というのがあって、公共交通の軸というのはバスと鉄道が中心になると思うんですけど、そこについてもここは死守しましょうとか、ここはもっとランクを上げましょうとか、そういう議論が都市計画のマスタープランの中にはほとんどなくて、単に幹線道路をつくればいいという発想になっているので、その辺りの人々の生活と、あるい

は活動とを総合的に考えて、もう少し道路計画も考えていただきたいなと思います。

以上です。

中林会長

ありがとうございます。40ページだと思いますが、先ほどお話があった将来都市構造図というところ、ここに拠点と軸ということで2つ書いているんですが、鉄道というのは、沿線利用には何の影響もなく、駅から人が降りるかどうかということなので、多分多摩市のこのスケールで言うと、鉄道を軸という、ライナーとして線として捉えるよりも拠点として位置づけようというんで、都市拠点と凡例に書いてあるんですが、軸については単に軸として書いてなくて、ここは何のことか分からないと。

●●委員

鉄道とバス交通というのは、人の移動の大きな軸になるので、単なる駅の入りだけじゃないんだよということですよ。

中林会長

そうなんです。その点については、52ページのほうに都市基盤ネットワークの現況図ということになっているんですが、本当はここを方針図にしてほしいなと思っているんですが、ちょっと今のところ現況図なんですけど、これは●●先生、御指摘のように3つの拠点があって、そこに鉄道が通っているんですが、そこにどうやって人が集まってくるのかということで、バスのネットワークの現況が書いてあるんですが。都市づくりとしてはどうあるのか。

●●委員

バスとかデマンド交通とか、様々な人の移動についてほとんど考えられてない、そういう図面なんですよね。恐らくパーソントリップ調査などをやっているとも移動の実態が分かるので、ここで降りてどこまで勢力圏があるのかということで、その勢力圏というか、人の移動をしている軸を変えるか変えないかということが全く議論されてないんです。だから、その議論が結構大事で、そこを今後は考えるべきだろうと思いますね。

中林会長

ありがとうございます。そういうことを含めて人の動きという意味で現況は分かったんだけど、実態が分からないと、将来どうしていくのかということも分からないと思います。

それから唐木田問題があって、唐木田はやっぱりサークルで囲うべきなのか、その問題も実はまだ決着がついていないところです。ただ、多摩センターと永山には市の運営しているミニバスもきめ細かく届いているんですが、聖蹟桜ヶ丘にはこの図で見ると行ってないんですかね。

都市整備部長 駅には入ってないんです。

中林会長 駅には入ってないですか。そういう路線バスを補完するものとしてミニバスがあって、ミニバスと線路バスの乗換えというのを特別にサービスをして、契約してやっているという都市はいっぱい日本にあって、30分とか1時間以内の乗換えだと半額ですみたいなことがやられていたりして、基本的にはやっぱりミニバスは路線バスの補完的な役割を担っているということですね。ミニバスなので多摩ニュータウンを横に縦断することもできますが、路線バスは車道を使うので多摩ニュータウンの中、歩車分離で谷筋を基本に南北にしか道路入ってないので、こうやってみると路線バスって、どっちの駅で乗ったほうがいいのかって団地の人は考えるという、そういう状況になっているのかなと思うんです。この絵が示しているのは課題ですが将来これでもっといくのか、もうちょっときめ細かくミニバスのサービスをすれば、もっといろんな人が動きやすくなるのか。そんな課題も含めて、この都市基盤のところの方針を検討していただければと思うのです。それには何よりも、ミニバスの最大の課題は財政の問題で、いかに市民に使ってもらうか、使ってくれるかという課題なのです。市民の皆さんがミニバスをどういうふうにしてくれればもっと使えるんだというようなことも、あるいは現状の課題ですよねということもぜひ加えていただくことで、この現況図を方針図になるように今後、頑張っていただければなと思っていました。

それから本文の中、17ページにある交通不便地域。52ページのこの図に交通不便地域というのはどこなのかというのを見せると、そこはやっぱりミニバスも行ってないし、路線バスも遠いし、だけど、住んでいる人も少ないんですという話なのか。

都市整備部長 そんなことはないです。

中林会長 そんなことないんであれば、そういう地域はどこにあって、そのこと

を今後どうするのか、方針として、この都市基盤ネットワークとして、
どういうネットワークを張れば、市民が使ってくれるのかですよね。そ
んな問題もぜひもうちょっと、10年間何やるかという意味では出して
いければなという思いは持っています。何か交通不便地域というのは定
義があってつくっている言葉なんですか。

都市整備部長 既に絵としてはございます。

●●委員 交通不便地域というのは一般的に鉄道から500メートルとか、バス
停留所から300メートルを不便地域とすることが一般的に言われてい
るんですが、それはしかしよく考えると、2時間に1本のバスに誰が乗
りますかというようなことを考えると、不便という問題は時間とのダイ
ヤの組み方でも不便なんだと。路線だけで問題は評価できないよとい
うところがあります。

したがって、多摩市として人々のモビリティをどうやって確保するか
という論点がなければ、ミニバスを走らせても、何をやってもうまくい
かないと思うんです。どこまでの人々のモビリティをどのくらいの財源
で、そして、供給者に委託費用がどこまでだったら委託できるというよ
うな議論がもう一方で必要なんです。そのことがないと難しいので、バ
ス全体を見直すという中に、多摩市がそのミニバスを委託するかどう
かを考えるというのはもう一つあると思うんです。

これから先、ライドシェアが出てきたり、自動運転が出てきたり、多
様な交通モードが出てきたときにどうするかが、今、都市計画マスター
プランにはゼロに近い状態なので、少し将来の交通の可能性、人々のニ
ーズの可能性について、もう少しゆとりを持った書き方をしておいたほ
うがいいのかなと思います。

以上です。

中林会長 あんまり私ばかり話しているの、申し訳ないのですが、皆さん、
話していただくのを待っているんですけど、時間がそろそろ来ちゃいま
したが、●●さんどうぞ。

●●委員 ●●です。●●委員がおっしゃってたバリアフリーの内容と結構重複
してしまうんですけど、私もやっぱりハードというよりかソフトがかな

り足りていないなと思っていて、その理由としては、私、仕事では公園の設計とかで、最近よく言われているインクルーシブな公園とか広場だったり、あと既存公園のバリアフリー化というところの設計をさせていただいて、何が足りていないかというやっぱり当事者との対話なんです。

設計者がバリアフリーだと思って設計したものとかでも、実際、利用者にとってはバリアフリーじゃなかったりだとか、そういうところがかなり日本の公共空間では足りていないのかなと思っています。

この計画上では整備という言葉ばかりで、あまりそういう意見を聞いたりとかいう、その対話みたいなところとかが出てきていないので、もし可能であればそういったことも入れていけるといいのかなと思いました。インクルーシブなもの、例えば公園とかを整備するんであれば健常児もそうだし、障がいのあるお子さんとかもそうですし、入り交じっていろいろ意見を聞いていくだとか、あとバリアフリーな改修とかだったとすれば、例えば前あったのは全盲の方とか弱視の方、あとは、子育て世代のベビーカーを押しているようなお母さんとか、そういった方々にちゃんと意見を聴取した上で整備を進めていくという、そういった取組も今後必要なのではないかなと思います。

あとまちづくり全体で言っていくと、ハードというのは、やっぱりお金がかかってきて、どうしても限界が出てくると思うので、まちの中でどこがバリアフリーなのかという、バリアフリーマップみたいなのももしあったらすいません、もしないんであればそういったもので改善していくだとかいろいろ考え方はあるのかなとお聞きしていて思いました。

以上です。

中林会長

ありがとうございます。その前半の●●委員、●●委員のお話も含めて、まさに当事者参加なんですよね。だから、当事者参加、市民の役割というようなことが、これからのまちづくりでは非常に重要なよりよいまち、住み続けたいまちにつなげていくために大事なソフトですと。それもまちづくりなんですということをきちんと位置づけて書くという、さっき言った第5章の「実現するために」というようなところに、そう

したまちの使い方、あるいはまちをみんなで、誰一人はじくことなくインクルーシブに、まちを使えるようにする。それにはもうハードの限界は明らかなので、ソフトがないとできない。その辺りもちゃんと位置づけられるような章をこの際つくっていただくといいのかなと思います。

もう1件あるので、そろそろにしたいんですが、ほかにいかがでしょうか。

今回、人口は8ページにある地域別人口構成比と言うんで、ここの地域というのは、既成市街地と多摩ニュータウン区域なんですけど、やっぱりそうなんだと歴然として見えてきたのが、ニュータウン区域の高齢者の突出した状況というのが、既成市街地というのはやっぱり若い人も入ってきて、ピラミッドとしては腰回りぐらいが太くなっているんですけども、多摩ニュータウン区域はもう首から上ばかりが太くなっていて、高齢者ニュータウンになるんだと。

そのときに集合住宅を中心に、それから造成でかなり平らにしたんだけど、やっぱり地形の傾斜がどこでいってもあって、平らにはなっていないということを含めたまちづくりをどう考えていくのかということです。やはり既成市街地とニュータウン区域のまちづくりで目指すべき方向は違うんだということをより明確に出すことで、今お話があったソフトも含めた、誰もが住みやすい多摩市であり、住み続けたい多摩市であり、私はここで死にたいんだという多摩市であったり、そういうふうに今後展開していかなきゃいけない。そのためのことを個別に書くというよりはやっぱりまとめて、市民にアピールするような場所があったほうがいいのかなと思いました、ということで、ちょっと私ばかりしゃべりまして、すみませんでした。

もう1件ありますので、これから市民との説明会等で意見聴取をして、都市計画審議会でその途中経過を含めて御報告いただくことにしますので、本日よろしいでしょうか。もし何か御意見ありましたらファクスでも何でも出していただければと思います。

それでは、残りの時間があまりなくなりましたけれども、資料4をお願いいたします。

都市計画課長 それでは、事務局から説明させていただきます。その他案件としましては、全部で3つございます。1つは非公開案件となりますので、よろしく願いいたします。

まず1点目、資料4です。「(仮称)多摩センター地区まちづくり方針・都市再生整備計画」の策定に係る取組について御説明させていただきます。

まず、資料の2ページ目、右下にページ数1と振ってあるところがございます。多摩センター駅周辺につきましては、主に駅前広場に係る課題として「長期的」なもの、「短期的」なものが課題としてございます。それを課題の解決に向けて、「(仮称)多摩センター地区まちづくり方針・都市再生整備計画」の策定を令和6年度末までに、目標として掲げて取り組んでいるというところがございます。

長期的課題としましては、この今お開きいただいている1ページのところに書かせていただいているような課題がございます。こちら、モノレール延伸を見据えた駅前広場にしていく計画を策定する必要があり、延伸が具体化した時点で、都市計画変更に向けた検討に着手するような課題がございます。

次のページ、右下2ページでございます。短期的な課題としましては、こういった課題がございます。

続きまして右下3ページでございますけれども、都市計画についての上位計画からの位置づけということですが、計画としては、第六次総合計画が最上位にございます。先ほど御説明させていただきました改定中の都市計画マスタープランは、総合計画の下に位置づけられるものがございます。現在、都市再生整備計画に係る取組を第2期で進めているところがございますけれども、都市計画マスタープランと都市再生整備計画の間に入るものが、駅前を含む多摩センター地区のまちづくりについての方針となります。平成13年度につくられた「多摩センター地区再構築基本方針」というものがございますけれども、それ以降、整理されていないということから、こういった方針をつくっていく必要があると考えております。

また、現行の④のところ、都市再生整備計画ですけれども、令和4年から6年の期間で進めている第2期計画に続く、整備を進めていくものについても策定する必要があるということで、取り組んでいるというところでございます。

資料の右下4ページですけれども、駅前広場の長期的課題を進め、いろいろ検討していく流れを見てみますと、下に書かせていただきましたとおり、10年以上の長期間の対応が必要となるということで、短期的課題を分けて取組を進めていく必要があるところでございます。

続きまして、短期的課題については右下5ページにある、検討内容案に書かせていただいているような取組の必要があるということで、課題として考えているところでございます。

右下6ページ、こちらにつきましては、令和7年度以降の都市再生整備計画を策定するに当たって、現在、社会実験などを行っているところでございます。そういった内容を踏まえて、何に取り組んでいったらいいのかについて令和7年度以降、どのような整備を進めたらいいのか整理してまいりたいと考えております。

また、最後のページになりますけれども、右下の7ページ、こちらの策定に係る取組としましては、計画の方針や計画の検討・策定、社会実験の企画・実施、自転車等の利用ルール、周知方法の検討、遊歩道の活用・マネジメント方策の案の検討などの項目を左側に、右側に内容をお示ししましたが、このような取組をしながら、進めてまいりたいというところで動いております。

今後、検討を進めてまいりますけれども、(仮称)多摩センター地区まちづくり方針、都市再生整備計画の内容、こういった取組をしておりますので、また、整理できましたら御報告させていただきたいと思っております。

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。これは都市計画マスタープランとはどういう関係にあるんですか。

都市計画課長 都市計画マスタープランの中では、なかなか細かく示し切れないようなところまで、示して、今後、駅前広場の都市計画変更等をしていく、

そういったよりどころにしていけるようなものと整理してまいりたいと考えているところでございます。

中林会長

都市計画マスタープランで今後書く第4章、拠点別・地域別生活まちづくり方針で、これまでは地域別だけだったんですけど、拠点というのは地域だけの問題じゃないということで、拠点別まちづくりで、都市計画マスタープランの66ページの2、聖蹟桜ヶ丘駅、多摩センター駅、永山駅、それぞれの都市拠点のまちづくり方針の中に、多摩センター駅についてはこういう形で検討を進めます。細かいスケジュールだの何だの書く必要はないのですが、こういう計画は今後聖蹟桜ヶ丘でも永山でも展開する計画の枠組みというものですという理解でいいんでしょうか。逆に言うと、第4章の「2. 拠点別まちづくりの方針」は何を書くんですかということで、私としては今御説明いただいたようなことの大きな方針というのを都市計画マスタープランでちゃんと位置づけておくべきだろうと思っているんです。具体的な実施計画は別途つくるにしても、と思ったんですが、その辺はどういう関係かなということで聞きました。

ちょっと時間もないので申し訳ないですけども、もし御回答あれば承りますし、なければ今後どういうふうに都市計画マスタープランのほうの拠点別まちづくり方針をほかの3拠点も含めて書き込んでいくのかということ、今後どうされるのかも御検討いただければなと思いました。

具体的な内容については、現地視察もしましたし、ここに書かれてあることは、中期、長期やお金の問題で時間がかかるかどうかはあると思うんですが、なるべく早くやったほうがいいのかなという課題は示されたかなと思いました。

ほかよろしいでしょうか。●●委員、どうぞ。ちょっと時間、すみません、過ぎますが、よろしく願います。

●●委員

●●でございます。今会長が言われたように、マスタープランでは3拠点を軸にまちづくりを進めていこうということで進んでいるのに、こうやって個別計画で、同時に出せとは言いませんけども、多摩センターだけ突出して先にこうやってやるのかというふうに既成市街地のほうは

思ってしまうので、やはり聖蹟桜ヶ丘駅の周辺整備についてもこういう計画をほぼ同時ぐらいにやっていってもらわないと、マスタープランでは3か所、拠点で整備していくよということになのに、やっぱりまた桜ヶ丘や永山は後づけか、ということに市民は思ってしまうので、リリースの仕方、計画の進め方については十分市民感情に配慮をなさっていると思うけれども、十分留意したほうがよいと思います。よくよく今までの経過も踏まえて、この計画自体は当然やられるべきことだと思いますよ。経年劣化でも安全確認上の状況もあるでしょうから、それはそれでしようがないと思うけれども、ただやっぱり3拠点をどうやって今後進めていくのか、これだと多摩センターのこの整備をやるだけで相当な財源が必要になってくるはずですから、そうするとまた桜ヶ丘や永山、財源的に担保できるのかということになってしまうので、それについては発表の仕方、リリースの仕方というのは、できたから、都市計画審議会のほうにという形ではなくて、その辺は十分に留意されてやられたほうがよいと思います。そうしないと既成市街地のほうはやっぱりまた後回しかということになっていってしまうので、ぜひその辺については考慮をいただきたいというふうに思っております。意見です。

●●委員

●●ですけれども、6ページの短期的課題の検討で、社会実験、アンケート、ヒアリング、パブコメ、目的が全然分らないですよ。ここでは、ここに存在するバリアをどうやって解決しようかとか、新しい交通手段の導入をどうしたらいいかとか、今のバスで問題点をどうやって解決するかとか、少し課題がここにあるべきであって手法ばかり書いてあるんです。スケジュール案の下のところ、駅前広場の問題は一体何なのかというその問題を解決するために、短期的な課題や問題を発見するというのもありますけれども、発見する調査なのか、問題を解決する調査なのか、そのことが分からない。これは単なる手法ですから、何の意味も持たないですよ。

だから、もうちょっと駅前広場で今何が問題になっていて、それをどうしたいためにこういう調査をするんだと。モノレールが来るから、その準備のために今の状態じゃ駄目なのでこういうふうになりたいからと

か、そういう少なくとも計画の方向性ぐらいは示しておいたほうがよ
しいのかなと思います。

以上です。

中林会長

ありがとうございます。先ほど来の当事者参加という、本当に車椅子
の方とか高齢の方が、何が大変なのかというようなことをちゃんと社会
実験でやってみるんですということなのか。具体的に誰に対してどうい
う社会実験をするの、誰に対してどういうアンケート調査をするのとい
うところをもうちょっとはっきりさせて、本当に意味のある設計とか実
施設計に役立てるようにしてくださいということだと思いますので、●
●先生おっしゃるとおり、一般用語として書きちゃっているんだけど、
やり方次第では、全く使えない実験になって、お金無駄になっちゃった
ねという話になりかねないので、ぜひともそこはしっかりと検討してい
ただければと思います。

●●委員

一つだけ手助けというか、国土技術政策総合研究所というところが
くばにあるんですけども、そこで委託を受けてやっているのがこれから
10地区ぐらいを細かい調査をして実験的にやってみようという可能性
を持っているんです。場合によりその短期的な実験と合えば、そこをや
れる可能性もあるということをお願いしておきたいと思います。今、や
るところは何か所かやっていて、3年間ぐらいで10か所ぐらいやります
ので、そことのリンクというのはあると思います。コンサルタントは
もう既に交通計画協会と、それから中央大学と、コンサルが決まってい
ますけれども、そこはかなり国の調査の一つということで位置づけられ
ると思います。

中林会長

ということで、ちょっといろいろサーチしてください。●●委員、ま
た別途御相談していただいても構わないかなと思います。

それからぜひとも都市計画マスタープランには、10年後、多摩市は
こんなふうになるんですという中に、重要な拠点別まちづくりの方針の
一つになるのかと思いますので、ぜひしっかりと位置づけをしていただ
ければと思います。

すいません、時間がちょっと過ぎていますが、続けてお願いします。

都市計画課長 それでは、今後の日程につきましても公開とさせていただきたいと思
います。

 次回の都市計画審議会は年明け2月に予定させていただいてございま
す。日程につきましては改めて調整させていただきたいと思いますので、
どうぞよろしく願いいたします。

中林会長 その他以下、お願いします。

都市計画課長 先ほど次回2月開催ということで御案内させていただきました。また、
改めて御案内させていただきますので、よろしく願いしたいと思いま
す。

 以上です。

中林会長 ありがとうございました。

 それでは、15分ほど延長してしまいましたけれども、申し訳ありま
せんでした。それでは、この辺りで協議会を終了いたします。

—— 閉会 ——