令和８年度第２回多摩市都市計画審議会

（令和８年８月２７日）

議事日程

第１　署名委員の指名

都市整備部長　皆さん、おはようございます。多摩市都市整備部長の小柳です。本日もどうぞよろしくお願いいたします。

本日も、非常に御多忙の中、また、蒸し暑い中、御参集いただきまして、誠にありがとうございます。

お手元に次第を御用意させていただいておりますけれども、本日は令和８年度第２回多摩市都市計画審議会でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の議事でございますけれども、次第にありますとおり、審議会としての案件は、１つ、署名委員の指名のみでございまして、その他はございません。協議会でございますけれども、２つの案件と、あと３つ目にその他ということで３点御用意させていただいておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

資料につきましては、事前に送付させていただいておりますが、本日はタブレットの中で確認いただけるようになってございますので、よろしくお願いいたします。タブレットの動きなど、不都合な点ございましたら、事務局までお声がけください。

本日でございますけれども、現在、多摩市で学生インターンシップの大学生を受け入れてございます。都市整備部にも１名配属されておりまして、業務実習ということで、本日の審議会に同席いただいておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、以降の進行につきましては、会長にお願いしたいと思います。西浦会長、よろしくお願いいたします。

西浦会長　どうも、皆さん、本日はお集まりいただいて、本当は書面審査とか前回言ったような気もするんだけど、集まって議論しなきゃいけないということでお集まりいただきました。

それでは、非公開案件もありませんので、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、傍聴者については、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１０名以内にさせていただきます｡傍聴者は、ございますか。

都市計画課計画担当主任　傍聴者２名いらっしゃいます。

西浦会長　　それでは、傍聴者に入室していただいてもいいかと思います。

（傍聴者入室）

西浦会長　　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１７名であります。定員数は２０名でありますので、定足数に達しております。これにより、令和８年度第２回多摩市都市計画審議会を開会いたします。なお、２番の饗庭伸委員、１０番の金岡健生委員、１１番の小林透委員は、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、本日の議事日程第１、署名委員の指名を行います。

多摩市都市計画審議会運営規則第１８条の第３項の規定に基づき、６番の池田けい子委員、７番のいぢち恭子委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いします。

それでは、ここから協議会に切り替えたいと存じます。暫時休憩いたします。

――　休　憩　（協議会開催）――

――　審議会再開　――

西浦会長　　それでは、審議会を再開いたします。本日の日程については全て終了いたしました。

これをもって、令和８年第２回多摩市都市計画審議会を閉会いたします。どうもありがとうございました。また次回、よろしくお願いします。

――　閉会　――

運営規則第１８条第３項による者

会　　長

委　　員

委　　員

令和８年度第２回多摩市都市計画審議会
（協議会）

（令和８年８月２７日）

議事日程

１　多摩都市計画生産緑地地区の変更について（事前報告）

（資料１・参考資料１）

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（事前報告）

（資料２・参考資料２）

３　その他

（資料３）（資料４）

西浦会長　　これより協議会といたします。

協議会日程第１、多摩市都市計画生産緑地地区の変更について、入りたいと思います。

この件につきまして、事務局から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　それでは、協議会日程１、多摩都市計画生産緑地地区の変更について（事前報告）について説明を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｡説明用資料である資料１と、変更箇所の位置を図面でお示しした資料１の別紙、告示予定資料である参考資料１を一式に取りまとめております。

なお、説明に当たり、電子ファイルを前後して御覧いただくことを避けるため、資料１の別紙と参考資料１については、紙でも机上にお配りさせていただいております。

資料に不足等ございませんでしょうか。

本件は、今年の１２月に予定している都市計画変更告示の内容について、１１月に開催予定の都市計画審議会にて御審議いただく前に、事前に御報告させていただくものです。

今回の変更は、生産緑地法第１０条に基づく買取りの申出があり、生産緑地地区内における行為の制限が解除された１件について、都市計画法に基づき、生産緑地地区の全部の区域を削除するものです。また、今年度は追加指定申請はありませんでしたが、和田・東寺方地区で実施された地籍調査等の結果により面積精査や軽微な形状変更があった生産緑地がございます。

それでは、資料１の５ページ目を御覧ください。

このページは、生産緑地地区の指定や削除を行う場合の手続のフロー図としたものです。

この手続の流れを資料１の１ページの大見出しの２に基づいて御説明させていただきますが、フロー図をそのまま御覧いただけたらと思います。

生産緑地地区につきましては、平成３年の生産緑地法の改正に伴いま

して、平成４年から指定が始まった制度でございます。その目的は、都市部に残されている農地の計画的な保全を図り、良好な都市環境を確保していこうというものでございます。このため、５ページのフロー図の上部右側の「地区要件」に示しております一定の要件を満たすものについて、フロー図の一番上の申請が土地所有者から市になされた場合、緑色で網かけされた手続を行って、生産緑地地区として指定することについて都市計画決定することとなります。なお、生産緑地地区に指定されることで、３０年間営農が継続されることとなります。

また、「地区要件」の一番上にございます「一団の農地等の区域」とは、「多摩市生産緑地地区指定基準」において、物理的に一体的かつ地形的なまとまりを有した区域を基本としています。区域内に複数の筆や所有者が存在することや、道路や水路等が介在することも認めています。その他、個々の農地等の面積がおおむね１００平方メートル以上かつ当該農地等と最も隣接する農地等の距離が８００メートル以内であるものも一団の農地等の区域としています。

一方、生産緑地地区を削除する場合の手続については、このフロー図の中のオレンジ色で網かけされた部分でございます。

初めに、生産緑地法第１０条に基づき、市長への買取り申出が必要です。買取り申出の要件は、生産緑地の指定から３０年を経過した場合や、主たる農業従事者の死亡もしくは農業従事が困難になる身体の故障など、国土交通省令で定めるものに至った場合に限ります。申出があった場合には、特別な事情がない限り市が時価で買い取る旨、生産緑地法に明記されておりますが、１か月以内に買い取るか否か、それを申出者に通知し、買い取らない場合には、農業委員会を通じて農業希望者へ斡旋します。それでもなお、買取り希望者がいない場合には、生産緑地法第１４条により、買取り申出から３か月を経過した後に生産緑地地区内における行為の制限が解除され、農地以外への転用が可能となります。

続きまして、参考資料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」の生産緑地地区の面積約２３．４６ヘクタールは、このたびの削除、面積精査を行った場合の市内

の生産緑地地区の合計面積でございます。

次に、「第２　削除のみを行う位置及び区域」、これは、このたび削除する生産緑地地区でございます。

削除による変更は、令和７年７月から令和８年６月末までの間に生産緑地の買取り申出がなされ、現在までに、生産緑地地区における行為の制限解除に至っている１地区について都市計画変更し、生産緑地地区の全部の区域を削除するものでございます。対象の地区は、地区番号１３７の全部､約７７０平方メートルの計１地区の生産緑地が削除されます。

買取り申出の事由といたしましては、主たる従事者の死亡に伴う相続の発生となっております。

続きまして、計画図で御説明します。

６ページ目を御覧ください。

黒の太線で囲った部分が生産緑地地区です。その中で縦線の網かけ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になります。また､黒く塗り潰した部分が今回削除する部分です｡地区番号１３７番は、図の上部に位置します。区域の全部削除のため、地区番号１３７番は削除となります。

次に、地籍調査等に伴い筆界が明らかになったことにより、軽微な形状変更をした箇所について御説明いたします。

４ページ目を御覧ください。

地区番号７番は、図の左下に位置します。登記されている図面が変更されたことに伴い、軽微な形状変更をしています。

次に、５ページ目を御覧ください。

都市計画課計画担当主査　一部計画図等の図面の番号が点々と表示されている部分があるかと思いますので、お手元にお配りしている紙のほうの資料も併せて御覧いただけますでしょうか。大変申し訳ございません。

都市計画課長　　５ページ目、地区番号１７０番は、図の上部中ほどに位置します。地籍調査結果が登記されたことに伴い、面積精査と併せて、軽微な形状変更をしています。

戻りまして、２ページ目を御覧ください。

「新旧対照表」に、今回の変更を一覧でまとめております。生産緑地地区の面積変更としましては、先ほど説明させていただいた削除のほかに、和田・東寺方地区で実施された地籍調査による面積精査があります。地籍調査とは、土地の境界を明らかにして正確な地図を作成することを目的に、主に市町村が主体となって、一筆ごとの土地の位置と面積を測量し、所有者、地番、地目を調査するものです。６地区において面積精査を行っており、合計で面積が約８８０平方メートル減少しております。内訳としましては、地区番号７は約１４０平方メートル増え約２，８３０平方メートルに、地区番号２４は約８０平方メートル増え約８３０平方メートルに、地区番号２６は約１４０平方メートル増え約１，３５０平方メートルに、地区番号４４は約２０平方メートル増え約１，２８０平方メートルに、地区番号５１は約３８０平方メートル減で約８５０平方メートルに、地区番号１７０は約８８０平方メートル減で約１，０００平方メートルに変更となります。

３ページ目を御覧ください。

変更概要でございます。今回の変更により、生産緑地地区の件数は、１件の全部削除により１２２地区から１２１地区となり、生産緑地地区の総面積は約２３．６２ヘクタールから約２３．４６ヘクタールになります。

最後になりますが、今後の予定について御説明申し上げます。

本件につきまして、東京都知事への協議が完了し、「意見なし」の回答をいただいております。この後、都市計画法第１７条に基づく縦覧を実施し、１１月に開催予定の次回の都市計画審議会に付議をさせていただく予定です。

説明は以上になります。よろしく御協議のほどお願いいたします。

西浦会長　　どうもありがとうございました。それでは、今の御説明に対して御質問、御意見等があれば。協議会ですので、決めるのは次回ですけれども、何か不明な点があれば、御発言いただければと思います。はい、どうぞ。

●●委員、どうぞ。

●●委員　　●●です。今御説明いただいた資料１の７ページの地区番号１７０と

いうのがあるんですけど、これで示している境界線の下部の線と、参考資料１の５ページ多摩都市計画生産緑地地区計画図の１７０番に示されている線が異なるんですけども、これはどっちが正しいですか。計画図のほうだと１７０番の下部のラインが斜めに、境界ラインっぽいところが飛び出ているんです。

都市計画課計画担当主査　お答えします。参考資料１の５ページ目につけさせていただいている計画図書、右上のほうに１７０番がございます。この下のほうのラインが斜めになっていて、一方で、先ほど画面に映っていた箇所ですけれども、変更箇所をお示ししている図のほうでは真っすぐになっているという御指摘ですね。大変申し訳ございません、先ほど画面のほうに映させていただいているとおり、真っすぐのほうが正しい線で、公図のように今までの図をつくっていて若干斜めになっていたものを、今回、地形と照らし合わせて横の線に直したいと思います。御指摘ありがとうございます。

西浦会長　　よろしいでしょうか。

●●委員　　はい、大丈夫です。

西浦会長　　どうぞ。

●●委員　　例えば、面積精査については、地籍調査によってなので、数字が違ってきた場合、税制上の影響とか、相続のときの影響というのはあるんでしょうか。

西浦会長　　事務局どうぞ。

都市計画課計画担当主査　お答えします。当然登記されている面積が変わるとなると、そこにかかっている税に関わる面積ですとか、そういったものを課税課のほうで確認した上で、変更が必要であれば変更する可能性があると。納税猶予を相続税等で受けている場合は、日野税務署のほうに変更について多摩市からお知らせしていますので、それで税務署のほうで判断をされて、変更が必要な場合には変更されると聞いております。

●●委員　　今回の増えたところと減ったところと、数字、あるんでしょうけど、どのぐらいの金額的にというか、分かればと思うんですけど、例えば税が変わっちゃうと所有者が納得するかしないかというのもあると思いま

す。例えばですけど、申立てみたいなことができるのかどうかというのはいかがでしょうか。

都市計画課計画担当主査　御質問の内容ですけれども、まず、事前に面積が変わりそうだということを都市計画課のほうで把握しましたら、税の所管、課税課と相談をします。固定資産税のことについては、税所管のほうで調整されていますので、この場では詳しく申し上げられません。

●●委員　　了解です。

西浦会長　　●●委員どうぞ。

●●委員　　資料１別紙８ページの多摩都市計画生産緑地地区総括図、番号が１３７とか２４、２６ですよね。参考資料１、５ページの図面なんですけども、図面だと、２４がないような気がするんですけども。２４、ありますか。

都市計画課計画担当主査　お答えさせていただきます。

西浦会長　　どうぞ。

都市計画課計画担当主査　計画書につけるものは、形状が軽微に変更されていたりですとか、削除とか、そういったものがあったもののみを計画書の変更とさせていただいておりまして、今回御指摘の２４番は面積だけが変わるものですので、計画図としては変更がないため、ここにはお示しさせていただいておりません。そのような御指摘もあって分かりづらいだろうなと思いまして、こちらの資料１の別紙のほうに、全ての変更箇所、面積だけが変わった箇所も分かるようにお示しさせていただいている次第でございます。

西浦会長　　よろしいですか。

●●委員　　はい、分かりました。

西浦会長　　ほかは何かありますか。

この解除された１３７番、これは資料だと何もなくて更地になっていますけど、随分時間がたっているはずだけど、何もないの。

都市計画課計画担当主査　宅地の予定とは聞いておりますが、現時点で建築等が始まっていることについては、こちらのほうでは把握できておりません。

西浦会長　　分かりました。都市計画審議会というところで審議をするんだけども、もう既に宅地になっていたり駐車場になっていたりしてから変わるのが

多いんですよ。制度の問題なんだけど、いかんともしがたいというか、相続税があるので、なかなか難しいですけど。

ほか何かありますか、皆さん。よろしいですか。ありがとうございます。

それでは、この件については、次回に決定するということです。

次は、協議会日程２の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（事前報告）に入りたいと思います。

では、事務局から説明をお願いいたします。

都市計画課長　協議会日程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（事前報告）について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。説明用資料である資料２と、公示予定資料である参考資料２を一式に取りまとめております。なお、説明に当たり電子ファイルを前後して御覧いただくことを避けるため、参考資料２については紙でお配りさせていただいております。不足がないか御確認いただきたいと思います。

それでは、資料２の１ページ目を御覧ください。

「１　趣旨」についてです。本件は、令和８年度の特定生産緑地の指定について、生産緑地法第１０条の２第３項の規定に基づき、令和８年１１月開催予定の多摩市都市計画審議会に付議して御意見を聞くに当たって事前に報告させていただくものです。

本市の現存する生産緑地地区のうち、今年度特定生産緑地指定の対象となる平成８年度指定のものは特定生産緑地の指定手続が完了しているため、新たな指定はありません。なお、参考までに平成９年度から平成１３年度指定のものもございません。

このことから、次回の特定生産緑地指定の事前申請の受付は、現時点では令和１２年度となる見込みであるため、それまでの間は、指定手続はございません。しかし、先ほど協議会日程１において御報告した生産緑地地区の変更内容について、特定生産緑地の公示資料に反映させる必要があることから、御報告させていただくものでございます。

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、資料２の１ページ目、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。特定生産緑地とは、生産緑地地区の指定から３０年が経過する際、所有者の同意を基に自治体が指定し、買取り申出ができる時期を１０年間延長する制度及びその農地のことです。

次に、２ページ目、項目４「(３)」を御覧ください。多摩市特定生産緑地指定基準における指定要件の概要をまとめています。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います。「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」について御説明いたします。

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対象になりますが、「近く到来する」の定義はありません。本市で「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ってもできなくなり、また、遅過ぎても指定申請の準備に時間的余裕がなくなることです。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います。

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」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でございます。表において「●」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、「○」が特定生産緑地に指定する年度になります。今年度は、太枠で囲まれた部分が指定申請対象となりますが、申請対象となる○はございませんでした。

続きまして、「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」についてです。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ありませんが、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るとされていることから、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１つとし

ました。

続きまして、「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ると行われていると認められること」についてです。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います。

次に、３ページ目、「５　平成８年度指定の生産緑地に係る特定生産緑地の指定」についてです。

令和８年度は、特定生産緑地の要件である３０年経過の指定期限を迎える農地がなく、今後、令和１４年度まで対象となる農地がないことから、特定生産緑地指定の事務処理は次回の申請を受け付ける令和１２年度の年度、令和１１年度から再開いたします。

次に、特定生産緑地の指定状況については、引き続き３ページ目、「（２）指定申請受付の結果」を御覧ください。

今回は、対象となる特定生産緑地の指定手続が完了しているため、「①申請者数」の「Ａ申請者数」「Ｂ今回の指定申請の対象者数」ともに０名でした。「Ｃ全生産緑地の所有者数」、平成９年度以降の指定のものを含む生産緑地の全所有者数は１０４名でございます。

「②面積」を御覧ください。今年度の公示後の「Ａ特定生産緑地」は約２０．７ヘクタールとなります。また、今年度の告示後の「Ｂ全生産緑地」は約２３．５ヘクタールとなります。全生産緑地面積に対する特定生産緑地の割合、Ａ／Ｂは８８％となり、約９割となります。

次に、「（３）指定申請のあった生産緑地の指定要件の確認」及び「（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。

指定申請のあった生産緑地につきましては、例年、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、農地等利害関係人の同意取得を行いますが、今年度は対象となる特定生産緑地の指定手続が完了しているため、該当はございませんでした。

次に、「（５）特定生産緑地の指定案」ですが、今回、都市計画変更のあったものも含めて全ての生産緑地について指定案を作成しますが、参

考資料２のとおりになります。なお、本指定案は令和８年１２月に告示予定の生産緑地地区の都市計画変更を反映しています。

指定案につきましては、参考資料２を用いて説明いたします。

１ページ目から４ページを御覧ください。

「特定生産緑地（多摩市）の指定及び解除」です。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」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す。今年度追加解除等の変更のあったものについて黄色でお示ししています。表で示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います。したがいまして、平成８年度指定でだけではなく、平成４年度から平成７年度及び平成９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した生産緑地は、令和８年１２月告示予定の生産緑地の状況を反映しています。

それでは、表の見方について御説明いたします。

一番左の列、「特定生産緑地番号」では、特定生産緑地の番号を示しています。ハイフン記号の左側の数字は、申出基準日が到来する年度を示します。また、ハイフン記号の右側の数字は、生産緑地の地区番号を示します。例えば、１ページ目のこの１行目の番号「０２２－１」についてですが、「０２２」は２０２２年度に申出基準日を迎えるもの、「－１」は生産緑地番号１を表します。２行目の番号「０２３－１」は、同様に、２０２３年度に申出基準日を迎える生産緑地地区番号１番を表します。特定生産緑地の番号は、申出基準日を迎える年度と生産緑地地区番号で機械的に付されることから、特定生産緑地の指定申請がないものも、いずれかの番号に属することとなります。

次に、左から２番目の列、「位置」の列ですが、生産緑地が所在する位置を示します。右隣の列、「生産緑地地区番号」列は、生産緑地地区の番号を示します。次に、右隣の８つの列は、生産緑地と特定生産緑地の増減内訳を併記しております。令和８年度は、削除される生産緑地番号１３７番に加え、地籍調査等による面積精査が行われた区域がございまして、生産緑地番号７、２４、２６、４４、５１、１７０番が対象です。

今回変更のあった区域は、面積精査前の面積を「既に指定されている区域」に、面積精査後の面積を「告示後」、さらに特定生産緑地に指定されている場合は「公示後」にも反映しています。今回の説明資料においては、面積増減等が分かりやすいように吹き出し及び着色でお示ししていますが、公示する際の資料では着色や吹き出しは行いません。

次に、面積の列の右隣の列、「申出基準日」は、各生産緑地が申出基準日を迎える年月日で、指定から３０年が経過する日を示しています。

続きまして、その右側、「指定基準日」は、特定生産緑地に指定した生産緑地が、申出基準日から１０年経過する日を示しています。「図面番号」は、当該生産緑地の区域を落とし込んだ図である参考資料２の５ページ目から２５ページ目では「多摩市特定生産緑地指定図」の番号を示しています。「指定申請期間終了」は、既に特定生産緑地の指定申請期間が終了しているが、特定生産緑地に指定されてない生産緑地を「〇」で示しています。

参考資料２の５ページ目から２５ページ目、「多摩市特定生産緑地指定図」を御覧ください。

実際の縮尺は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、生産緑地地区の区域を示しています。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。その区域において格子状の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です。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、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が、今年度は対象はございません。

特定生産緑地の指定案についての説明は以上です。

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」にお戻りいただき、５ページ目、「６　今後の予定」を御覧ください。

今後の予定ですが、令和８年１１月を予定している次回の都市計画審議会にて本件の意見聴取を行い、令和８年１２月には特定生産緑地の指

定状況を公示する予定です。また、今後の特定生産緑地指定の事務手続は、買取り申出等による生産緑地地区の削除がなければ、令和１１年度から再開する予定です。

なお、６ページ目から９ページ目にお示しした、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については、既に特定生産緑地の指定申請期間が終了し、今後買取り申出の手続が見込まれる生産緑地の場所を示しておりますので、参考に御覧いただけたらと思います。

「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(事前報告)」の説明は以上となります。よろしくお願いいたします。

西浦会長　どうもありがとうございました。先ほどの生産緑地の解除と地積の調査の変更、それについて、参考資料の２の表に反映していったということが主だと思います。何かお気づきの点等御質問があればお願いいたします。いかがでしょうか。それでは、この件については、また次回にお諮りしたいと思います。

それでは、協議会日程２を終了いたしました。

次に、協議会日程３、その他に入りたいと思います。事務局から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３、その他として、２件御説明させていただきます。

まず１件目、「多摩市立地適正化計画の策定に係る進捗状況について」説明させていただきます。

資料の説明の前に、改めて立地適正化計画とは何か、地方都市と多摩市の考え方など、少し説明させていただきたいと思います。

多摩市は､大きくは既成市街地とニュータウン区域に分類されますが、そもそも全体的に多摩市は既にコンパクトにまとまったまちづくりが形成されています｡多摩市計画マスタープランも改定したばかりですので、都市計画マスタープランで示している都市構造とか将来像のように全体的な方針を示すものではなく、それを実現するための具体的な取組などを示す計画として策定を進めています。立地適正化計画は、居住誘導区

域と都市機能誘導区域という２つの区域を定めます。居住誘導区域というのは、皆さんはこの中に住んでください、都市機能誘導区域というのは､都市の特定の機能をそこに集約してくださいというものになります。多摩市はおおむね２０年後も、市街化区域全域で一定水準以上の人口密度を維持する見込みであることから、生活利便性の高い環境を将来にわたって持続させることを基本的な考え方として、市内ほぼ全てを居住誘導区域に設定する予定です。また、都市機能誘導区域という特定の都市の機能を集約していくエリアを定めて、そこに何の機能を集約していくかというところが今回の策定の目的となって、誘導したい施設を建てるときには、こういった場合、国の補助金、これを活用することができるようになります。

２０年後という長期のビジョンを見据えつつ、立地適正化計画は５年ごとに見直して、都市機能を維持・新規誘導する、あるいは集約するといったことに取り組んでいくことを想定しています。

それでは、ここから資料の説明をさせていただきます。

資料３をお開きください。

こちらは、多摩市立地適正化計画の策定スケジュールになります。５月２８日の令和８年度第２回都市計画審議会協議会でもお伝えさせていただきましたが、２月２６日及び３月１日にオープンハウスを実施し、市民の皆様への計画骨子の周知と、駅周辺のまちづくりに関する意見聴取を行いました。その後、オープンハウスの結果や庁内検討を踏まえ、都市機能誘導区域、誘導施設、居住誘導区域及び防災指針等の検討を進め、計画素案として取りまとめております。今後も引き続き計画素案の調整を進め、１０月頃に立地適正化計画の案を取りまとめます。また、１１月頃にパブリックコメント及び住民説明会を実施するとともに、パブリックコメントでいただいた御意見を踏まえて計画案を修正し、令和８年度末の計画策定・公表を目指すスケジュールとなっております。

次に、資料４をお開きください。

こちらは、多摩市立地適正化計画の素案となります。今回の素案は、計画骨子をベースに、都市機能誘導区域、誘導施設、居住誘導区域、防

災指針及び評価指標の検討内容などを反映し、計画書として取りまとめたものになります。

まず、目次を御覧ください。章立ては、計画骨子と同様に、第１章から第８章までの構成としております。第４章は、都市機能誘導区域及び誘導節についてですが、現在、検討・作成中のため、今回の協議資料において未記載とさせていただいております。次回の協議会で共有させていただければと思います。

それでは､素案の内容の説明に入らせていただきます｡概要を説明し、骨子案以降新たに追加した内容は少し詳細に説明いたします。

１ページ目を御覧ください。

「第１章　立地適正化計画の概要」でございます｡立地適正化計画は、今後の人口減少・高齢化を見据えた持続可能な都市づくりを目指す計画であるとともに、都市計画マスタープランで目指すまちづくりの実効性を高める計画でございます。そのため、目標年次は都市計画マスタープランと同様の２０４０年代としながら、当面１０年間は都市計画マスタープランの拠点別、地域別まちづくりの方針の優先課題として設定し、都市機能誘導区域における拠点形成を重点に進め、５年ごとに計画の評価・検証を行い、見直すこととしております。

４ページを御覧ください。

「第２章　本市の現状と課題」でございます。人口動向について、人口推移や地区別の人口動向、地区別の高齢化率、人口密度について記載しています。市内の人口は、市全体としては、やや減少傾向にありつつも、一定程度の人口密度を維持する見込みと表現しています。

１５ページ、都市機能、居住、公共交通、防災の４分野で課題を整理しております。

【都市機能】の視点では、商業・業務機能の撤退、施設の老朽化、機能の低下などについて、【居住】の視点では、将来においても一定程度の人口密度を維持する見込みである一方、ニュータウン外周部では人口減少、少子高齢化がほかの地域に比べて早く進行していることなどについて、【公共交通】の視点では、将来的な人口減少に伴う公共交通利用者の

減少、運転手不足による利便性の低下などについて、【防災】の視点では、洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域等の災害リスクを有する箇所が分布していることについて記載しております。

１６ページを御覧ください。

「第３章　立地適正化計画の基本的な方針」でございます。ここでは、都市づくりの方針として、多摩市都市計画マスタープランで目指すまちづくりの実効性を高める計画であるため、都市計画マスタープランで掲げる「都市づくりの将来像」を継承するものとしております。

１７ページ、都市の骨格構造でございます。

拠点は、役割に応じて都市計画マスタープランの拠点を再分類し、めり張りをつけた拠点の形成を目指し、地域拠点では、拠点性や地域特性を踏まえた拠点形成を目指す観点から、地域拠点（鉄道駅）、地域拠点（近隣センター）、地域拠点（コミュニティー施設）の３種類の拠点に分類します。また、南多摩尾根幹線を都市計画マスタープランの軸から拠点に再定義し、「広域型複合拠点」として位置づけることとしました。公共交通軸につきましては、「多摩市交通マスタープラン」で示された階層的な公共交通ネットワークと連携を図りながら設定し、拠点と併せ、次ページ上段に「都市の骨格構造」として明示しております。

１９ページを御覧ください。

誘導方針でございます。課題に対し、どのように解決していくか、都市の骨格構造をどのように実現していくかという観点で、都市機能や居住などの誘導方針を整理しております。この中では、一番上の「都市機能」を特に重点方針として位置づけており、今後１０年間はこの拠点の形成に重点を置くこととしております。

ページが飛びますが、３４ページの「第５章　居住誘導区域」について御説明いたします。

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても、一定エリアにおいて人口密度を維持することにより生活サービスやコミュニティーが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域のことを指しております。なお、３５、３６ページの居住誘導区域の設定方針については、昨年度、多摩

市都市計画審議会協議会でもお伝えさせていただいております。

３７ページを御覧ください。

こちらの図が、設定方針に基づき作成した居住誘導区域の区域図でございます。図の中の黄色塗りして表している居住誘導区域の（案）の面積は１，８９３．０ヘクタールであり、市街化区域の９３．７％となります。また、将来的な人口減少下にあっても、多摩市の２０４０年の将来人口密度は１ヘクタール当たり７１．５人となり、効率的な都市経営と生活サービスの維持を可能にする人口密度の目安である１ヘクタール当たり４０人という数字を大きく超える水準となっております。

次に、３８ページ、「第６章　誘導施策」を御覧ください。

第６章では、誘導方針に基づき都市機能及び居住の誘導を図るために講じる具体的な誘導施策を体系的に整備しております。

まず、都市機能誘導施策として、次の３つの取組を挙げております。（１）都市拠点（鉄道駅）・地域拠点（鉄道駅）の拠点形成として、駅周辺のまちづくりの推進に併せ、都市構造再編集中支援事業による基盤整備、特定用途誘導地区による立地誘導、多摩市企業立地促進条例に基づく奨励制度を活用した宿泊施設や事業所等の立地促進を盛り込んでおります。

次に、（２）広域型複合拠点における段階的なまちづくりの促進として、大規模な土地利用転換を通じた広域都市機能の立地促進を掲げております。

最後に、（３）届出制度による誘導施設の緩やかな立地誘導として、対象施設の整備や休廃止の動向を把握して、必要な情報提供を行う仕組みをしております。

一方、居住誘導施策としては、（１）地域拠点（近隣センター／コミュニティー施設）の拠点形成、（２）公共交通の維持・充実及び交通結節機能の強化、（３）既存ストックの活用による居住環境の維持・向上、（４）届出制度による居住の緩やかな誘導の４つの取組を掲げております。

また、３９ページを御覧ください。

こちらにお示ししていますとおり、都市再生特別措置法に基づく「届

出制度」の運用手順を定めており、特に再災害リスクが高いエリアでの建築・開発行為の際には、防災対応等について情報提供・周知を行うこととしております。この制度によって、誘導施設の整備・休廃止や住宅開発の動向を把握するとともに、都市機能や居住を緩やかに誘導することを図っていきます。

４２ページ、「第７章　防災指針」を御覧ください。

防災指針は、想定される災害リスクを分析し、それらの災害規模に応じた防災・減災対策を位置づけ、主に居住誘導区域における防災・減災のまちづくりに必要な対策を計画的に講じていくために定めるものでございます。記載内容については、「立地適正化計画の手引き（国土交通省）」に示す下図のフローに基づいて検討を進めています。また、防災指針の内容は、多摩市地域防災計画や多摩市国土強靭化地域計画など、既存の計画と整合を図るものでございます。

４３ページを御覧ください。

対象とするハザード情報でございます。国の「立地適正化計画の手引」では、防災指針において対象とする災害は、洪水、雨水出水、津波、高潮、土砂災害とされています。これを踏まえて、誘導区域内の災害リスク分析を行うに当たり、対象とするハザード情報は下の表のとおりとしております。

４４ページを御覧ください。

こちらは、国のガイドラインなどを基に作成した災害リスク分析の判断目安でございます。災害リスク分析につきましては、市民の生活に影響があるリスクだけでなく、市民の命や財産にも影響する特に高いリスクでございます。災害リスクの分析を行う上で、このようなリスクの大小を判断する目安を表のとおり設定しています。

４５から５３ページでは、洪水、及び内水による災害リスク分析、土砂災害のリスク分析について、それぞれハザード情報を地図上に示して整理しております。それらを基に、５４ページで、地域別の防災上の課題整理をしております。ここでは、災害リスク分析を踏まえ、市全域、既成市街地、ニュータウン区域の３つのエリアから課題を整理しており

ます。市全域では、土砂災害警戒区域等が指定されており、新たな住宅の立地抑制によるリスクの回避、防災工事の施工や家屋の移転等の勧告措置によるリスクの低減が必要と考えられます。また、地盤が低い箇所等を中心に内水氾濫による浸水想定区域が指定されており、あらゆる関係者が取り組む治水対策の推進によるリスクの低減が必要と考えられます。既成市街地では、聖蹟桜ヶ丘駅一帯に洪水浸水想定区域が指定されていまして、あらゆる関係者が取り組む治水対策の推進によるリスク低減が必要と考えられます。ニュータウン区域では、大栗川沿岸・乞田川沿岸で家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されており、あらゆる関係者が取り組む治水対策の推進によるリスクの低減が必要と考えられます。

５５ページを御覧ください。

防災まちづくりの取組方針と具体的な取組でございます。取組方針につきましては、国の「立地適正化計画の手引」には、「災害リスクの回避」と「災害リスクの低減」という２つの考え方が示されており、本市におきましても、この考え方を踏まえ、４つの取組方針によって、ハード対策とソフト対策を適切に組合せながら防災まちづくりに取り組みます。

６０ページを御覧ください。

防災まちづくりの取組一覧でございます。これらの取組について、実施主体、実施地域、実施時期を一覧に整理した表でございます。重点取組については太い矢印で表記しております。

続いて、６２ページを御覧ください。

「第８章　計画の進捗管理」となります。こちらでは、本計画の進捗管理の考え方と評価指標を定めております。計画の運用に当たりましては、ＰＤＣＡサイクルの考え方に基づき、おおむね５年を１サイクルとして定期的に評価・検証を行う方針としております。また、当面１０年間においては都市拠点形成に重点を置くこととし、社会経済情勢の変化や関連計画の改定等に応じて適宜見直しを行うこととしております。

６３ページを御覧ください。

こちらに、４つの誘導方針に対応する具体的な評価指標と目標値を掲載しております。指標につきましては、主に国土交通省の「まちづくり

の健康診断」による健康診断指標、あと、多摩市の市政世論調査を用いてモニタリングを行う構成となっております。目標年次を令和２７年としつつ、おおむね５年ごとに分析・評価を行う形になります。

説明は以上となります。

西浦会長　　どうもありがとうございました。立地適正化計画の内容について御説明いただきました。資料にありますように、まだ策定の途中なので、まだ２回ぐらい委員会があると思うんですが、途中経過というか、報告ということで話が出ておりました。この時点で、皆様方から何か御質問、御意見等があれば承りたいと思います。いかがでしょうか。どうぞ、どこからでも。●●委員、どうぞ。

●●委員　　６３ページに、公共交通の算定式というのがあると思うんですが、鉄道駅から８００メートル圏とか、バス停から３００メートル圏、これは今までずっと使われてきたんだけど､これがあまり私はよろしくないと。これ自体は悪くないと思うんですが、例えば、具体的に申し上げると、公共交通が便利か不便かというのは、例えば聖蹟桜ヶ丘の１キロ四方のところに行ったときに、病院と、それから買物できる人、そこの地域に住んでいる人は７割から８割完結すると思うんです。ところが、山のてっぺんのほうの１キロ四方だと、恐らく１割から２割の人しか完結しないで、後は全部外に行くと。つまり、利便性が悪いところと、利便性がいいところという、そういう観点で公共交通を眺めないといけないんです。

最近、フェアな交通とかジェンダーの交通だとか、それを考えると、日本の都市計画は、どちらかというと幹線交通計画を中心としたパーソントリップ調査で今までやられてきた。これは、あくまでも幹線道路、幹線交通を計画する論理でつくられてきて、多摩ニュータウンもその例に漏れないと。そういうことを考えると、これからは幹線交通も大事なんだけれど､もっとミクロな生活圏の交通をちゃんとしないといけない。例えば､１週間､旦那さんは都心に行って空間的には都心まで移動して、そしてそこで帰ってくるというスタイルがあるとすると、奥さんになる人は、この地域で保育園に行ったり、あるいは公園に行ったりして、移

動空間と移動時間が全然違うと。そういうことに対する公共交通が今まで目を向けてこなかったんですが、そのことが、欧州あるいはアメリカも含めて、かなり最近やり始めていって、３０年前からやっていて、例えばウィーンの郊外のあるニュータウンは、３０年前からジェンダー型の都市計画をやるんだということで、１５分で届くとか、全てをかなり短距離に公共交通にアクセスできる。そして、ウィーンは特別で、１日１ユーロで全部の地域の電車が乗れるというようなことがあるんだけど、この辺だと、東京なんかは１ユーロではとても無理で、物すごく高くかかる。そういう意味で、少ししっかり考えたほうがいいんじゃないかと。ジェンダー主流化というのは、国土交通省で全庁的にやるということを言い始めて宣言まで出している。ところが、自治体にまだそこが伝わっていないので、自治体でせっかく多摩ニュータウン辺りだったらばやれるんじゃないかと思いますので、そういう考え方で都市計画にアプローチしたらどうかというところで、公共交通と地域づくりについて、ジェンダーとか、あるいはフェアな交通、公正な交通とか、そういう視点で一度見直してみる必要性があるなと私は思っております。研究会を何となくつくっていて、今一生懸命勉強しているところです。

３０年前に、私はアクセシビリティのことをずっと研究していたんですが、仲間と、もし我々がもっと早く気づいていたら、もっとジェンダーの問題とかフェアの交通についてちゃんとできたのかなというふうに思っておりまして、今反省をしているところです。ということでよろしくお願いします。

以上です。

西浦会長　　ありがとうございます。とすると、具体的に、立地適正化計画の中で、今この時点で、どこをもう１回、まだ２回ぐらい委員会があるんですけど、●●委員は、どこをもう１回見直したらいいと思いますか。

●●委員　　生活者に役に立つ交通をできるだけベースに置いたやり方、あるいは女性とか子供を意識した交通計画をしっかりやるということ。それを、今までの交通に足していくというやり方を取ったほうがいいと思います。

そして、分析もパーソントリップ調査を用いた論文が都市計画学会に

出された分析を見ると、クロス集計までは、女性が少ないとか男性が多いとか､そういうのは出るんですが､さらに細かい交通手段の利用とか、そういうふうにいくと、なかなかそこの細かい分析ができないので、対策が意外に立てにくいんです。

そういう意味では、調査をきちっとやって、本当に男女の格差がないのかとか、そういう議論をちゃんとした上でつくり上げるというところが必要かもしれません。

西浦会長　　分かりました。立地適正化計画でどれだけ入れるか分からない。交通の委員会もこれからあるかと思いますから。

●●委員　　それから、コミュニティバス、公共交通について、それとコミュニティバスの連携というのが１７ページに書いてあったんですが、コミュニティバスも公共交通の１つなんです。むしろ、タクシーと連携すると書かれてあったと思うんですが、公共ライドシェアというのが、国のほうで、そういうライドシェアを認めていくという流れが出てきた。人手が少ないところの中で、困った人が自由に動けるという点でも、公共ライドシェアの枠組みも導入していったほうがよろしいのかなと思います。公共ライドシェアというのは、小松市では木、金、土に絞って外出を支援するということをやっていましたけども、全国で１，０００ぐらい、それが普及しております。私は１０年近く前に北海道の中頓別町で実験をやりましたが、国土交通省も当時とは考えが１８０度転換してライドシェアを認めようとなりましたので、その部局もありますので、ちゃんと相談をして、そういう新しい枠組みをぜひ使ってほしいなと思っております。

以上です。

西浦会長　　分かりました｡また考慮したいと思います｡ありがとうございました。

●●委員、どうぞ。

●●委員　　ありがとうございます。●●です。２点ありまして、都市機能についてのことと内水氾濫についてなんですけども、まず、都市機能についての意見です。

９ページなんですけども、この上の絵では、商業施設の立地、徒歩圏

内にあるというのがずっと書いてあって、これは大変結構なことなんですけども、このピンクのところの絵の上に大きく寄与しているのが、いわゆる近隣の拠点なんです。ニュータウン区域の商店街とか、そういったものを大きく寄与しているというふうに考えられます。

一方、１９ページを見ますと。

西浦会長　　立地適正化計画の何ページ目ですか。

●●委員　　１７ページです。１７ページでは、都市拠点については、今回、正面から書かれていない部分が多いんですけども、都市拠点の鉄道駅と、地域拠点の鉄道駅と、地域拠点の近隣センターと、地域拠点のコミュニティー施設と、こういうふうにあるわけなんですけども、私が言及したいのは地域拠点の近隣センターに当たる部分です。この地域拠点の近隣センターというのがあって、徒歩圏内の商店街にアクセスできる面積が非常に大きくなっているというふうに考えられます。

次に、１９ページを見ますと、現時点で都市機能についての誘導方針としては、２番目、交通利便性や都市機能集積が高い都市拠点（鉄道駅）や、地域拠点（鉄道駅）は駅周辺のまちづくりと連動し、多様な都市機能の誘導集積を図りますと書いてあって、これは大変大いに結構なことで、これはやっていいと思うんですけども、先ほど申し上げた、地域拠点の近隣センターについての記述がないんです。ですから、徒歩圏内に商業機能を立地させようということからすると、ちょっとこの部分が非常に私は生活実感としても物足りないというふうに思うんです。

もうちょっとページをめくり、３７ページなんですけれども、居住誘導区域の設定というのが３７ページにあります。この現時点の都市機能誘導区域が赤線で書かれていますけども、確かに鉄道駅の聖蹟桜ヶ丘、永山駅、多摩センター、唐木田があるんですけれども、近隣センターに当たる都市拠点が書かれていないんです。まず、ここで抜けているんです。

なので、またためくって３９ページですけども、ここで言う届出制度にも当てはまらなくなっちゃうんです。届出制度のところの（１）の１つ目の丸にありますとおり、都市機能誘導区域に関する届出は、都市機能

誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握することができるということになっていますので、都市機能誘導区域に設定されていないと、事前にその動きを把握することができなくなっちゃうんです。なので、例えば近隣センターなどで、例えば地域に役立つ商業施設とか、そういう福祉施設、その他の施設を立地したいと思っている近隣センターがあっても、ほかでこういう引き合いがありますよということの情報が把握できなくなっちゃうんです。

なので、私の意見としては、やはりこの多摩市の徒歩圏内で商業地域にアクセスできるということについての、大きく寄与しているのが近隣センターがありますので、密度、書きぶりとか濃度というか、強さは別としても、都市機能区域として、都市機能誘導区域として位置づけて、やはり何らかの支援の考え方とか、それから届出制度に乗っけていって立地の促進を図るというようなことを、居住者の１人としてもぜひやっていただきたいなというふうに思います。それが１つ目の意見です。

西浦会長　　２つ目は。

●●委員　　２つ目は、内水氾濫について、続けて申し上げます。

ページでいうと５４ページでして、地域別の防災上の課題整理の中で、土砂災害と、内水ということについて右上に書かれています。今の集中豪雨で、今まで思いもよらない集中豪雨で大きな影響を受けているのが、この内水氾濫なんです。内水氾濫によって、川の氾濫まではいかないけども、下水道のキャパシティーが大きくオーバーしてしまう、あるいは地盤が低いために水が流れ込んで道路が一瞬のうちに冠水する、あるいはビルの低層のところに水が来るというようなことが起こっているわけなんです。そういった指示については、先ほど申し上げた５４ページの右上の内水のところに書かれています。市全域の地盤が低い箇所などを中心に内水氾濫による浸水想定区域を指定して、これにあらゆる関係者が取り組む治水対策に乗っけるということで、あとは下水道の整備などもやっていくというふうに思うんです。

ただ、この考え方はここで書かれていいんですけども、具体的にどういうところでやるかという辺りがちょっと書き込まれていませんで、今

見ていただいているページの中でも、例えば多摩センターとか永山の区画整理区域内､幹線道路に面したところで低いところは結構あるんです。そこのところは、道路の冠水もあるでしょうし、あるいは商店街の低いところ、住宅の低いところについては水浸しになっちゃう可能性が高いところが区画整理区域内についてあると思うんです、住宅区域においても。ですから､こういうところについても､薄くでもいいので表示して、こういうところについては内水対策をしっかりやるんだというような、そういう意思を表示していただけるといいなというふうに私は思うんですけども、例えば、地盤の低い箇所というのはどこかということについては書かれていないんです。その前の何ページかにわたって、リスク分析、浸水によるリスクとか、ページはあるんです。ページはあるんですけど、例えば４５ページに洪水及び内水に関する災害リスク分析とかあって､それに該当するのがあるんですけども､ただ､私が言ったような、相対的に地盤が、地盤というか標高が低くなっていて、集中豪雨で影響を受ける可能性あるというところを、何らかの形で整理する。例えば、このように分析結果じゃなくても、等高線というか、地形的なことを客観的に示すというページがあってもいいかなというふうに思います。それを示すことによって、ここは地盤が低いんだなということで、しっかり内水対策をするという意識がいつかそこで働いてくると思いますので、ぜひそこは、今後の別の整備も含めてやっていただくようなことがいいかなと思います。

以上です。

西浦会長　　ありがとうございました。

最初の点については、都市機能移動区域は、一応聖蹟桜ヶ丘駅周辺と永山駅周辺と多摩センター駅周辺と唐木田駅周辺になっていて、ほかは図面で示されている地域拠点は近隣センターも指定されているんです。それを都市機能移動区域に入れるというのはなかなか難しいかもしれないんですけど、１回検討懇談会で提案してみて、どうかということを精査してみたいと思います。

今の内水氾濫については、図面でもし示せたらいいんですけど、でき

ますか。

●●委員　　分析結果として、ここが内水氾濫の危険性が高いということを示すのはちょっときついかと思いますので。

西浦会長　　でも、意識を高める点では重要ですよね。

●●委員　　分析結果を示すのは難しいかもしれませんので､地形図みたいなもので、それだけ低いところを示す、ニュータウン区域でというと、区画整理区域においては低くなっているよということを、どこかで客観的なデータで示すことによって内容は分かるかなというような気はします。

西浦会長　　分かりました、検討。事務局、どうぞ。

都市計画課計画担当主査　今、内水氾濫のところですが、基本、前のページで全て整理しておりまして、リスクの定義というところから内水を受ける場所というところを、各種項目ごとに整理しております。例えば、今日の説明の中もお伝えしたように地域防災計画と連動してつくっている計画になりますので、立地適正化計画で新たに対策を立てるというよりは、地域防災計画の中の取組に補完する形でまちづくりという視点に取り組むのが立地適正化計画というふうに考えておりますので、内水氾濫というところですと、それぞれのところで詳細な整理というところはこれまでしておりまして、３メートル以上の内水氾濫の想定区域というところは各種データから作成しております。これを最終的にまとめた形が、一覧でまとめさせていただきました、５４ページに示すものになっておりますので、これ以上にリスクを新たに重ねるというところは、逆に、市民に対して過度な危機意識を持たせるというところにもなりかねませんので、この辺のところは、防災安全課とも確認しながら記載しているというところでは御理解いただきたいなというふうに思っております。

西浦会長　　そういうことで、防災安全課と確認してもらいたいと思います。

●●委員　　後段は分かりました。あと、前段については、正面切って都市機能誘導区域に入れるかどうかということは難しい面があると思いますので、何らかのそういう配慮をしていく、立地適正化計画の中でもそういうことについては配慮しながら進めていくということをどこかで盛り込んでいただきたいなと思います。

西浦会長　　分かりました。●●委員。

●●委員　　近隣住区というのは、クラレンス・アーサー・ペリーから始まって、千里ニュータウンとか、そういうところでスタートして、多摩ニュータウンもそれを取り入れたということなんだけれど、その後、近隣住区理論がうまくいかないということで､様々なニュータウンが出てきました。例えば、カンバーノールドだとか、高蔵寺がそれをまねしたりとか。そういう意味で、近隣住区をどう変えていくかという流れが出てきたと思うんですが、南大沢のショッピングセンターも、当時、近隣住区理論でやったんだけど、どうも違うねというので、自動車のアクセスを強化してやっていったりしていますので、近隣住区の位置づけ自体も、議論をちゃんとしないといけないのかなと。衰退の方向にあるんだけれど、衰退をそのままほっておくとよくないねという議論だろうと思うんです。そうすると、どの程度のものにしていくかという議論がちょっと必要なようでございます。

それからもう一つ、内水氾濫については、２つの視点があるんじゃないかと。１つは長期的な視点で、現在、１時間５０ミリ降雨対応の下水道管が埋設されていると思うんですが、１年前に水に関する研究を行う大学教授に、伺ったところ、東京都に１時間１００ミリ降雨対応の対策をしないと、今後は難しいと言っていたんですが、千葉では１時間１１０ミリ降ってしまったという状況もあって、これは短期的な問題ではなくて長期的な問題のお話と、短期的に今、水でかなり被害が起こるところと２つの対策を別々に考えないといけないのかなというふうに思います。

私も、目黒のある川の沿道にいるんですが、我が家のところは５０センチ高い仕切り版をつけて、家の中に水が入らないようにする。推定の被害が大体５０センチから１メートルということなので、それがあればぎりぎり間に合うかなと思っていたんですが、最近の雨の降り方だと、もう無理であるというところで、計画をどういうふうにつくるかの議論をちゃんとやらないと、これは防ぎ切れないのかなと。むしろ避難と計画と両方が必要なのかなというのが内水氾濫のように思います。

以上です。

西浦会長　　ありがとうございました。御意見賜りました。ほかはいかがでしょうか。御感想でもいいですので何かあれば。●●委員どうぞ。

●●委員　　先ほどの近隣センターのところなんですけれども、私も立地適正化計画のほうの委員に入らせていただいていますけれども、誘導施設のほうではしていませんけれども、議論としては非常に出ていまして、そこはこれからすごく大事な点だよねということは、会議の中でも皆さん認識して議論にはなっているということ伝えたいと思います。

西浦会長　　ありがとうございます。ほかは何かありますか。

●●委員　　今の点で、すいません、もう一言。

この都市計画マスタープランの中でも、地域拠点の１つに位置づけていて、その限りにおいては言及をもちろんできるわけですので、そういうものを立地適正化計画の中にどれだけ反映するか、できるかというふうな感じで議論していただいてもいいかなと思います。

西浦会長　　分かりました。ありがとうございます。ほかはいかがでしょうか。

垂直避難というのがあるんだけど、それを実際にやるためには、マンションの管理組合なりをつけて、こういう場合にはここに人を入れて上に避難させてくれみたいなのを、これは立地適正化計画には関係ないんだけど、今後なんだけど、それは何か考えていたり……。

都市整備部長　　協定ですよね、災害時の。

都市計画課計画担当主査　災時のときの協定というところは、やはり高い建物の方のところに御協力いただきながら協定を結んで、それを案内というところもしていますので、そこのエリアに避難するということは、地域に住まわれている方は理解していただいているかなとは判断しています。

西浦会長　　全部が全部そこに行ったって入りきれないので、ここはこのエリアみたいな。ちょうと１年前に、市川のあそこら辺を分析したんですよ、垂直避難。今回の避難も、垂直避難しないと駄目だというのが結構あって、ああいうのが起こると、今日も北陸のほうで相当雨が降っているという、ひどい状況らしいですけど、被害が上がってこないからあれですけど。分かりました。

ほかはいかがですか。何かありますか。●●委員、どうぞ。

●●委員　　対象として、どうやって地元として誘導していくかという具体的な方策として､例えば南多摩尾根幹線の大きな土地がたくさんあるわけです。大学が撤退して、その後どうするのかとか、いろいろなものが変わっていきます。そのときに、多摩市としてどのような届出制度をここで出させて、都市機能誘導区域外については、開発行為については、届出制度をさせる。届出制度をさせて、それをどこがどういう形で誘導していくのか。それについて、今の多摩市街づくり条例に基づく街づくり審査会だとかありますけれども、これについてはどういうふうに考えているのかを聞かせていただきたいんですけど。

西浦会長　　情報ありますか。今の南多摩尾根幹のところについて。

都市計画課長　施設の誘導についてなんですけれども、資料で言いますと、紙の資料でいきますと３９ページでございます。届出制度のことについてなんですけれども、立地適正化計画の届出制度というのがありまして、市が定める、例えば商業とか都市機能を誘導する区域、あと居住誘導していく区域という、外で一定の建築とか開発を行う場合には事前に自治体への報告を義務づける制度という内容なんです。

ちょっと具体的な例を言いますと、今回の報告の資料には、都市機能誘導区域のことはまだ議論中なので載せていないんですけど、例えば立地適正化計画の中で、多摩センターの駅の周辺に都市機能誘導区域に設定したところに誘導施設としてホテルを位置づけたとします。その場合に、ホテルを誘導区域の外に建てようとすると、事業者は、この届出制度の対象になるといった具合になります。誘導区域の外での施設の立地の実態をいち早くキャッチしたり、必要に応じて、この地域になるべく建ててくださいねという､こういう協力を得たりすることができるのが、立地適正化計画での届出の誘導の概念になっております。

一方で、南多摩尾根幹線沿道については、都市機能誘導区域という区域にはならないため､届出制度の対象からは外れるという形になります。

●●委員　　外れた場合に、そこでいろいろな施設、今も具体的に空いているところとかいろいろあるわけですね。それをどうやって多摩市にとっていい

ような形に誘導していくのかということについてはどうなのかなと。

西浦会長　　それについては、多摩市ニュータウン再生推進会議の中で、プラットフォームをつくって、そこに幾つか種地はありますけど、そこで何かやっていいですかみたいなのをいろいろとサウンドしているんです。それをプラットフォームの中で、表に出て話せないのもいろいろあるらしいんですけど、合意形成をして、そこだったら何か立地してもいいよみたいな何かを今、合意形成をしている途中なので、そうなったらそこで誘導していくという形になると思います。

●●委員　　それは、民民の中でやっているんですか。

西浦会長　　行政も入りながら合意形成をしているということです。民民だけじゃない。

●●委員　　それは、今ある多摩市街づくり条例の中でつくっている地域街づくり協議会だとか、あれとは違うんですか。

西浦会長　　多摩市ニュータウン再生推進会議の中でつくっています。それはいろいろ出てくると思います、まちづくり協議会。いずれ制度の中に入ってくると思いますけど、まだそこまではちょっと出せないので。

●●委員　　聖蹟桜ヶ丘の駅の周辺では、多摩市街づくり条例に基づく地域街づくり協議会をつくっていますよね、いろんな団体が。ああいうのを各施設でつくっていくといいんじゃないかなというふうに、変なものが出てこないし、いいんじゃないかなと思うんです。

西浦会長　　今いろいろとあって､そのうちちゃんと話が上がってくると思います。野放図になるということはないと思います。ちゃんとコントロールは効くと思います。ということですよね、今のところ。

都市整備部長　ありがとうございます。

西浦会長　　ほかはいかがでしょうか。何か御意見賜れれば。まだあと２回ぐらい検討懇談会はあるので、また反映して議論をしていきたいと思います。よろしいですか。どうぞ、●●委員。

●●委員　　３７ページのところです。先ほどのお話に出たところですが、多摩市というのは、そもそもの話ですが、ほかの町と大きく違う、ニュータウンの用地として極端な住宅都市です。そのことがここにも書かれています

けど、人口密度が全然違うんです。非常に国の一定基準よりは高いというところが書かれているんですけれども、ここのところで別にそれをいいとも悪いとも、当然ですけど、言っていない。

ただ、戻りまして、１９ページのところ、これも先ほど出ました。ここにおいては、少子高齢化の時代に市街地の人口密度を維持しとある。別に人口密度がほかの町より高いことを云々するというものではないとは思いますけれども、多摩市ならではの事情、これも細かく見れば既成市街地とニュータウン区域でいろいろ事情が違うわけです、人口密度を含め。そういったところを踏まえての立地の適正化ということを考えたときに、それはある意味、国が一律に考えなさいよといったものをそのまま考えるのでは､ちょっと当てはまらないんじゃないかと思うんです。

例えば人口密度を維持しますということは、特にニュータウン区域のほうだったら、一定の面積の中で当然集合住宅があるわけですから、戸建ての家だけが並んでいるところと人口密度は当然違う。そのことを当然否定するわけでもないし、逆に減ったら困るわけですよね。本来１００人入るマンションに４０人しかいないというのは、住民の方からも非常に不安だと言われたり､防犯上も問題があると言われたりという中で、多摩市も当然人口の維持ということは考えているわけです。そういった事情を考慮しての立地適正化をやるんだというようなことを、本当そもそもなんですけど、この計画の中で考えているのかどうか。都市計画マスタープランを見ても、ないわけではないんですけど、ちょっと曖昧かなと思っていまして、多摩市の事情を踏まえた立地適正化計画を考えるときに、そういった点を踏まえて、多摩市はこういう事情があります、それに基づいてこういう考え方でやりますということがもう少し明確に書かれるということはないんでしょうか。

都市整備部長　立地適正化計画をこれから多摩市でつくっていきますよということを都市計画審議会に事前報告したとき、当時、都市計画審議会会長ですとか●●委員からも解説いただいたのを覚えていらっしゃるかと思うんですけど、もともと立地適正化計画は、言葉は悪いですけど、地方の都市で人口密度が非常に薄いようなところなどにおいて、居住誘導区域を駅

の近くなどに集めて、都市基盤、インフラで、例えば上下水道だとかガスとか、そういうものをすごい過疎の村とかまで張っておくのは維持管理できないので、集めていくというのが、もともと立地適正化計画を策定していく、といった説明を頂きました。そのため、各地域でつくってくださいよといったときに、当然東京都の市区町村はつくらないわけです。だけど、国としてはつくってほしいので、例えばですけど、立地適正化計画をつくると充てられる交付金がありますよだとか、都市計画事業認可のみなし制度というのがありますよとかということで、都市部においても立地適正化計画をつくってくださいよと誘導されたものだというふうに思っています。

だから、多摩市の場合というのは、今回議論するときに、居住誘導区域とか、例えば駅のほうに集めるとか、そういうところの議論よりも駅の周辺とかの都市機能を何を集めていくべきなのか、それぞれの駅ごとにというところだとか、あとは交付金の活用を目的に速やかにつくってしまいましょうねというようなことを、当時の都市計画審議会会長や●●委員からも言っていただいたと思います。ただ、それを実際に公表するに当たって、計画に書くのは望ましくないというところを、当時の都市計画審議会会長や●●委員、●●委員からもお話しいただいたのを、皆様も御記憶かと思います。

それを明確に書いたほうが分かりやすいんじゃないのというのが●●委員のお尋ねかと思うのですけど、本市の今回の策定においては、計画期間２０年間としつつも、地域の情勢とかの変化に応じては、適宜、５年単位で見直しをしていきたいと思っていますよというふうなことを書いたりですとか、あまり居住誘導区域を狭めるとかということはやらずにというのが本日最初に都市計画課長のほうから説明をさせていただいたと。口頭でのお話というところと記述にちょっと差があるというところは、御理解いただければというふうに思っています。

西浦会長　　それを言ったら身も蓋もないです。建前と本音というのがあるので、本音を言うと、今、部長が言ったこと。立地適正化計画、居住区域の図を出せますか。都市機能誘導区域か。ありましたよね。図面、あったで

しょう。

都市整備部長　　３７ページの、この黄色いところが居住区です。

西浦会長　　これ、３７ページ見てください。分かると思いますけど、今、都市整備部長が言ったように、この都市機能誘導区域の位置が結構いびつじゃないですか、こうやって見ると。長々と見ると、ぐにゃっとなっている。それは、今言ったことがいろいろ反映されてきて、それを今議論しているんですけど、そういうことなんです。どこでもそうなんです。僕も立地適正化計画、今まで幾つかやったかな、五、六回やって、今でも相模原市でやっていますけど。

●●委員　　そもそもの話だなとは思ったんですが、議場でもいろんな議員が、そもそも多摩市はコンパクトシティじゃないかというところからいろんな議論を起こしているので、言わずもがなかと思ったんですが、こうやって紙に出てきたものを見ると、どうしても違和感がありまして、書けないことというのは了解しました。

余分に申し上げますけど、先ほどの近隣センターの話が出ました。非常に興味深いお話で、そもそも理論が１回破綻といいますか、頓挫したということもありますけど、今のこの高齢化の時代で、生活者の実感としては、むしろ近隣センターのポテンシャルというかニーズというか、非常に高まっているし、だから、それに代わるものとしてネットスーパー的なものの整備に頼るのか、いや、そうではなく、コンパクトシティの中で、さらにここにはドーナツ化現象もありつつ、でも、近隣センターをどうしていくのかというのは非常に大事な議論だと思いまして、この立地適正化計画の中でもどの位置づけになるのかなというのはかなり興味を持っているところです。ありがとうございました。

西浦会長　　ありがとうございます。またいろいろ御意見賜れれば。ほか、いかがですか。何かあれば。

それでは、今日いただいた意見、中間報告なので、また反映させて議論していきたいと思います。ありがとうございました。

それでは、次に、協議会日程３、その他の２件目、今後の日程について入りたいと思います。この件について、事務局から説明をお願いいた

します。

都市計画課長　それでは、協議会日程３、その他の２件目、今後の日程について御説明いたします。

都市計画審議会は、例年おおむね５月、８月、１１月、２月の４回程度開催しており、本日は第２回ということで行わせていただきました。次回第３回は、１１月１２日木曜日、午前１０時から、この第二庁舎会議室で実施を予定しております。繰り返します。１１月１２日木曜日、午前１０時から、場所は第二庁舎会議室、ここで実施を予定しております。

そして、第４回の日程を令和９年２月２２日月曜日、１４時から。第二庁舎会議室で予定しております。お忙しいとは存じますが、引き続き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。

西浦会長　ありがとうございます。

これで協議会日程３の２件を終了いたします。

それでは、この辺りで協議会を終了いたします。

――　閉会　――