

令和6年度 第1回

稲城市都市計画審議会会議録

令和6年7月26日（金）

令和 6 年度第 1 回
稲城市都市計画審議会会議録

日 時：	令和 6 年 7 月 26 日（金） 午前 10 時 00 分～午前 11 時 00 分
場 所：	稲城市役所 4 階 議会会議室

出席者	1 番 中 島 健 介	3 番 土 居 のりひろ
	4 番 猪 股 昭 彦	5 番 池 田 英 司
	6 番 山 下 宏	7 番 種 田 匡 延
	8 番 いそむら あきこ	9 番 松 本 一 宏
	10 番 三 木 伸 展	11 番 小 松 萌
	12 番 市 古 太 郎	

欠席者	2 番 奈良部 義彦
-----	------------

事務局	都市建設部長	小澤 一浩
	都市建設部まちづくり計画課長	吉屋 武
	都市建設部まちづくり計画課都市計画係長	藤原 悠紀
	都市建設部まちづくり計画課都市計画係主事	菅原 裕太
	都市建設部まちづくり計画課都市計画係主事	伊是名 帆呂理
	都市建設部まちづくり計画課開発指導係長	秋山 俊郎
	都市建設部まちづくり計画課開発指導係副係長	高本 美奈
	都市環境整備部区画整理課稲城長沼駅・南多摩駅担当係長	間下 徹

日程第 1 議席の決定

日程第 2 会長選出等

日程第 3 意見聴取

(1) 多摩都市計画道路 3・3・10 号稲城多摩線の変更

(2) 地区計画の申出制度の創設について

署名委員	11 番 小 松 萌
	1 番 中 島 健 介

池田委員
(会長職務代理)

会長職務代理を務める池田と申します。
只今より令和6年度 第1回稲城市都市計画審議会を開会いたします。本日は、奈良部委員が欠席されておりますが、審議会委員の出席が半数を超えておりますので、稲城市都市計画審議会条例第7条第2項により、会議は成立します。
それでは、日程に沿いまして、議事を進めてまいります。
最初に、日程第1「議席の決定」でございます。
稲城市都市計画審議会運営規則第5条第1項により議席を定めます。只今、ご着席の席を本議席とさせていただきますのでよろしくお願いいたします。
次に、日程第2「会長選出等」でございます。
前会長の市古委員は、令和6年5月31日をもちまして任期満了しておりますので、新たな会長の選出となります。
そこで、会長は、本審議会条例第6条第1項の規定により、同条例第3条第1項第1号の学識経験委員の内から、委員の選挙によって定めるとなっております。会長の選任についてご意見等がございますか。

種田委員

これまで会長を務めてこられた市古委員に引き続き着任していただくのがよろしいかと思います。

池田委員
(会長職務代理)

ありがとうございます。種田委員から、市古委員を候補者とするご意見がございました。これにご異議ございませんでしょうか。
異議がないようですので、会長は、議席番号12番、市古委員をお願いいたします。暫時休憩といたします。議長を交代いたします。

市古議長

ただいま会長に就任いたしました市古でございます。会長を務めるのは三年目となります。昨年の稲城市都市計画審議会では数年ぶりに委員の皆様と稲城市内の現地視察を行い、意見交換をしました。現地視察では、稲城南山東部土地区画整理事業地、稲城小田良土地区画整理事業地の視察、そして生産緑地を視察し、都市農地と住宅の調和という観点で議論を行いました。特に、稲城南山東部土地区画整理事業地は、整備が進み全貌が見えてきたことで、宅地開発事業の重点も「創る」から「マネジメント」に変化しているのではないかと感じます。都市計画審議会は整備をする、新たに創るという視点ですが、これからの時代は都市をよりよく使い回していく「マネジメント」の視点が必要となりますので、稲城市都市計画審議会においても丁寧に議論を続けていきたいと思います。
それでは、本審議会運営規則第3条第6項により、会長職務代理の指名につきましては、会長が指名することとなっております。
そこで前回に引き続き、池田委員をお願いしたいと思いますが宜しいでしょうか。宜しければ議事に戻ります。
はじめに「議事録署名委員の選出」でございます。
稲城市都市計画審議会運営規則第19条第3項によりまして、議長が指名することとなっております。本会議の議事録署名委員は、議席番号11番の小松委員及び議席番号1番の中島委員を指名いたします。両委員よりお願いいたします。
それでは、日程に沿いまして、議事を進めてまいります。
日程第3 意見聴取(1)「多摩都市計画道路3・3・10号稲城多摩線の変更」につきまして、事務局より説明をお願いします。

まちづくり計画課長

本案件は、通称・川崎街道と呼ばれ、南武線に沿って東西に走っている多摩都市計画道路3・3・10号稲城多摩線の都市計画変更に関するものです。
本案件に関するこれまでの経緯につきましては、都市計画決定権者である東京都がオープンハウスを令和6年3月5日に実施し、出席者は0名であったと伺っております。その後、稲城多摩線都市計画案の縦覧及び意見書の受付を6月4日から6月18日までの2週間実施いたしました。こちらは期間中の縦覧者は0名、意見書の提出もございませんでした。

それでは、変更の内容について、担当より説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。

都市計画係長

意見聴取案件、多摩都市計画道路3・3・10号稲城多摩線の変更でございます。資料(1)1ページ目、概要となります。

多摩都市計画道路3・3・10号稲城多摩線(通称川崎街道)は、稲城市大字矢野口字塚戸を起点とし、多摩市大字和田字十号を終点とする、稲城市、多摩市、日野市を一部かすめて多摩市を横断する延長10.7キロメートルの路線です。

本線は東京都告示の都道であり、稲城市区間について東京都から稲城市に対し、都市計画法に基づく意見照会がきております。

次に、稲城区間についてご説明いたします。本線は、昭和39年に都市計画決定され、現在はほぼ整備が完了していますが、一部隅切りが未整備となっています。

そこで、長期的視点で都市計画決定しているものの、計画決定から相当程度の時間を経ているため、社会経済情勢や都民ニーズの変化等を踏まえて、適時適切に都市計画の見直しを行っていく必要があることから、当該未整備の隅切りについて、必要性の検証を行ったところ、交差道路の計画がないことや、既に道路として使用されている区域に入っているなどから、今後整備する必要性が低いことが確認されたため、現道の区域に合わせる計画変更(隅切りの削除)を行うものです。

まず初めに、資料(1)4ページ目、南多摩駅南側に位置する箇所になります。2箇所ございまして、1つ目が大丸交差点の西側に建つ建物の西側の一部です。2つ目が新大丸交差点の東側となります。こちらの2箇所の隅切りの削除を行います。

次に、資料(1)5ページ目、稲城市立病院西側に位置する箇所になります。2箇所ございまして、1つ目が多摩レクリエーション施設の入り口です。2つ目が南多摩水再生センターの入り口の交差点の南側となります。こちらの2箇所の隅切りの削除を行います。

最後に、都市計画変更と今後の予定です。令和6年3月に、稲城市大字大丸941番地付近のマンションにお住まいの住民の皆様を対象とした、「オープンハウス」を地域振興プラザの会議室で行い、来場者は0名でした。その後、令和6年6月4日から令和6年6月18日の2週間で「都市計画の案の公告・縦覧」を行い、縦覧者は0名でした。また、本日、「稲城市都市計画審議会」で意見聴取をさせて頂き、その後、令和6年9月に「東京都都市計画審議会」を開催し、令和6年10月に告示する予定となっております。

最後になりますが、冒頭でも説明をしましたが、現在、東京都から稲城市に対し、この案の内容につきまして、都市計画法に基づく意見照会がきております。本市の回答といたしましては、特に支障がないことから、「意見無し」で回答させていただければと考えております。委員の皆さまのご意見をいただければと思います。よろしくお願いいたします。

市古議長

只今、案件の説明が終わりました。これより質疑に入ります。

質疑がある方は、挙手をお願いします。

それでは、ご意見無いようですので、次の案件に移ります。

日程第3 意見聴取(2)「地区計画の申出制度の創設について」につきまして、事務局より説明をお願いします。

まちづくり計画課長

現在、稲城市ではまちづくり条例を策定しているところでございますが、まちづくり条例の中で、都市計画法第16条第3項の規定に基づき地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出る方法、いわゆる「地区計画の申出制度」を定める予定でございます。この「地区計画の申出制度」につきましては、申出要件や手続きの方法等を条例で定めることができますが、類似の制度であります「都市計画提案制度」と同様の制

度となるような制度設計を予定しております。そのため、本都市計画審議会の付議が必要となりますので、今回、本審議会のご意見を頂ければと思います。

それでは、制度の内容につきましては、担当より説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。

開発指導係長

「地区計画の申出制度」の説明をさせていただきますが、その前にすでに都市計画法で法定されています「都市計画提案制度」について、簡単に説明をさせていただいた後、両制度を比較しながら新しい「地区計画の申出制度」の説明をさせていただきますと思います。

「都市計画提案制度」ですが、住民等によるまちづくりの取組を都市計画に反映させる制度として、平成14年7月公布の都市計画法の一部改正により創設され、平成15年1月から運用されています。

まず、提案できる者ですが、「土地所有者等」と「まちづくりNPO法人等」となっており、これらの者が都市計画の決定又は変更をすることを提案することができます。この提案をする際には、当該提案に係る都市計画の素案を添えて提出しなければなりません。

次に、提案するための要件ですが、「0.5ha以上の一団の土地」であること。この面積は、条例で変更することができるのですが、稲城市では0.5haのままでございます。

それ以外には、当該素案が都市計画法「第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること。」土地の面積及び権利者数の「3分の2以上の同意を得ていること。」が必要となります。

続きまして、都市計画の提案がなされた際の流れについて説明をいたします。都市計画の提案が行われたときは、市が遅滞なく、都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかの判断をする必要があり、変更等をする必要がある場合は、市が都市計画の変更等の案を作成します。その後は、通常の都市計画の変更の流れと同様に、市の都市計画の案を都市計画審議会に付議することになります。この際に、市の都市計画の案との違いが分かるよう、提案者の都市計画の素案も併せて都市計画審議会に提出する必要がある点だけが異なります。

また、市が都市計画の変更等が必要でないと判断した場合は、都市計画審議会の意見を聴いた上で、遅滞なく、計画提案者に通知することになります。以上が、法律で定められた「都市計画提案制度」の説明となります。この制度を踏まえまして、「地区計画の申出制度」について説明をさせていただきます。

地区計画の申出制度は、平成13年5月から地区整備計画の要請制度に替わってきた制度でございますが、その直後に先ほど説明しました地区計画を含む都市計画の提案制度ができたこともあり、稲城市では、地区計画の申出制度は制度化されてきておりませんでした。ただ、先ほどまちづくり計画課長の方からも説明があったとおり、現在稲城市でまちづくり条例を制定するにあたって、条例で定めれば制度化できるこの地区計画の申出制度を今回制度化するものでございます。

地区計画の申出制度の申出者ですが、住民又は利害関係人となっております。申出者の範囲を変更している自治体もございますが、稲城市は、都市計画法第16条第3項の規定そのままとなっております。

続きまして、要件や手続きの方法になりますが、これらは都市計画法で定められておりませんので、各自治体の地域の特性にあわせて、自由に定めることができるものとなっております。

要件につきましては、都市計画提案制度と差を設けるために緩和している自治体もございますが、地区計画がその地域の住民に与える影響の大きさを鑑みまして、都市計画提案制度と同じ要件とすることを予定しております。

また、手続きにつきましては、細かく規定している自治体は少ないのですが、稲城市では、住民の3分の2以上の同意を得てなされた申出であることから、厳格な手続きが必要と考え、こちらも都市計画提案制度と同様の流れとなることを予定しております。

そのため、申出を受けて地区計画を変更する必要があると市が判断した場合には、申出書を添えて、地区計画の変更等の案を都市計画審議会に付議いたします。

また、不要であると市が判断した場合には、事前に都市計画審議会の意見を求めるものとしております。地区計画の申出制度の説明は以上となります。

市古議長

只今、案件の説明が終わりました。これより質疑に入ります。
質疑がある方は、挙手をお願いします。

中島委員

資料（２）の１ページ目、地区計画申出制度に関して、住民の権利として申し出ることができる点に重きを置いているのか、それともその地域の魅力を最大限に引き出せるのは、そこに住む住民であるから、住民にもまちづくりに参画してもらい、市と協働し、まちづくりができる制度であるといったポジティブな点に重きを置いているのかを教えてください。

開発指導係長

まちづくり条例の中で、住民と市と一緒に地域の課題を解決する仕組みを別枠で設けていく予定です。まちづくり条例の仕組みの中で、住民の意見を吸い上げて、市が地区計画に反映させていく制度となります。

地域によっては、市が間に入らずに住民同士で地域のまちづくりの方針を考えていくという意見もあるかと思います。そのような場合は、地区計画申出制度を利用していただければ、それを基に市が判断し、手続きを進めていきます。

その地域のニーズに合わせて、地区計画申出制度とまちづく条例の中で設ける制度を使い分けていただく形になります。当然、市の協力が必要ということであれば、市はサポートしていきます。

中島委員

ポジティブな面が強めである制度と解釈しました。住民から地区計画の申出を受理し、市が地区計画の「変更等の必要なし」と判断する場合もあるかと思います。他の自治体では、もう少し緩い縛りの中で、地区計画ガイドラインという形で、過去にどの地域でどのような意見が出たという記録を残せる自治体もあります。

地区計画の申出を行うために、３分の２以上の住民同意が必要となると、その声を尊重する考えも必要かと思います。市として、受理した申出内容を採用しないと判断した場合、ガイドライン等見える化して申出内容を残せるのか、それとも市役所の中で記録として今後のまちづくりの参考にしていく等は考えていますか。

開発指導係長

申出内容を採用しない場合は、稲城市都市計画審議会にかけると記録が残りますし、議事録は市のホームページにて公開されます。

また、都市計画提案制度において過去に近隣市で不採用となった事例は、府中カントリークラブが提出した事例があります。提案された内容は、区域区分を市街化区域から市街化調整区域に変更して欲しいという内容でした。区域区分は、東京都の管轄のため、東京都都市計画審議会にかけられましたが、税金を安くするための提案と判断され、この提案は否定されています。この事例のように１企業の場合でも面積要件を満たし、都市計画提案制度が提出されることも稀にあります。

しかし、住民が話し合って提出した意見に対して、多少の調整はあるかと思いますが、はじめから否定することは基本的に考えていません。

中島委員

申出内容に対して、「変更等の必要なし」と市が判断した場合はご本人に通知すると説明がありました。市は「変更等の必要なし」と判断したが、稲城市都市計画審議会が「変更等の必要あり」と意見がでた時は、その結果を本人に通知して終わるのか、差戻しになるのか、どのような流れになりますか。

開発指導係長	稲城市都市計画審議会の意見を市が無視することは原則ありません。最終決定するのは市なので、どうしても市が出来ないと判断した場合は再度、稲城市都市計画審議会で調整していくことになるかと思います。
市古議長	地区計画はどうしても地権者の権利制限を含みます。規制対象の地権者にとっては、自由を縛る側面をもちます。 一方で、中島委員がおっしゃるように、まちづくりそのものは、「稲城市をよくしたい」とポジティブな側面に関わっている住民の皆さん、事業者の皆さんがいます。それを都市計画に生かしていくという意味では大事な意見だと思います。 先ほど事務局から、まちづくり条例の仕組みにおいては、地権者とは別の仕組みとして、ポジティブにまちづくりに意見できるような制度を作っていくという回答があったかと思います。まちづくり条例と連動して地区計画の申出制度を運用していくということだと思います。
種田委員	申出要件3分の2以上の住民同意を得るという要件に関して、ポジティブにまちづくりの提案をしていこうとなると、3分の2以上の同意は中々難しいと思います。提案をする場合は、自治会が先導することになるかと思いますが、自治会も地域住民の2分の1程度しか加入していない現状があります。資料（2）の3ページ目を見ると、他の市も住民同意が2分の1以上と記載があるので、住民が使いやすい形にするには、2分の1以上の同意とした方が良いかと思います。
開発指導係長	市においても、申出要件を2分の1以上の住民同意とする案も検討しましたが、2分の1というのは、住民の意見が半分に割れている場合でも要件をクリアしてしまうことになります。住民からまとまった同意を得ていると判断できるのが3分の2以上の同意と考え、都市計画提案制度と同様に、地区計画の申出制度の申出要件も「3分の2以上の住民同意」と設定しました。 住民が市と話し合いを行い、地域についてこういう風にしていきたいと要望があれば、まちづくり条例の中で、市が主体となっていく仕組みを設ける予定です。地区計画の申出制度は3分の2以上の住民同意が無いと申出ができませんが、地区計画の申出制度を使用しないと地区計画は変えられない、作れないということではありません。
三木委員	制度を作るならば、住民が積極的にもっと利用し易い制度にするべきだと思います。都市計画というのは、一般の住民からしたら何をしたらよいか分からないと思います。住民が自分たちのまちを良くしようとする活動を市が応援するという目的で作るものだと考えると、3分の2以上の住民同意はハードルが高いと感じます。例えば、100人が申出制度を知っていても、そのうち67人から同意を得るのは難しいのに、都市計画を知らない100人のうち、67人を説得し、同意を得るのが、今回の申出要件となります。 個人的には、申出要件のハードルを下げて議論を活性化させる方が大事だと感じます。そうすると、申出要件の土地の条件に関しても、近隣の市と比べたときに、「0.5ha以上の一団の土地」というのは広いと感じます。土地の条件もハードルを下げて、意見が活性化するようなものをつくるべきだと思います。制度を運営していく中で、弊害があるようであれば、後から変えれば良いのではないのでしょうか。個人的には、申出要件に関しては、土地の条件を撤廃し、3分の1以上の住民同意で良いのではないかと思います。
開発指導係長	面積に関しては、ある程度まとまった地域でないと、地域ごとに分断され、まとまりが無くなってしまふのかなと思います。実際に、現在の地区計画も0.5ha以上ある区域で設定しています。ある程度まとまった地域とするため、土地の条件は「0.5ha以上の一団の土地」としています。

市古議長 申出要件の3分の2以上の住民同意というのは、都市計画提案制度でも同じですか。

開発指導係長 はい。都市計画提案制度の3分の2以上の住民同意は都市計画法で決まっています。

市古議長 分かりました。検討中のまちづくり条例では、ポジティブな意見が出た際に、協議会をつくるとか、ワークショップを行うといった仕組みが検討されていますか。

開発指導係長 まちづくり条例では、各地域の課題を解決する際に、住民と市と一緒に協議会を作っていく仕組みを設ける予定です。その中で、地区計画を変えたい、用途地域を変えたいという意見が出る場合は、地区計画の申出制度を使用するのではなく、住民の意見を反映して、市が都市計画変更を行うことができます。

地区計画の申出制度は、保険で入っているようなものです。市が全然動いてくれない場合に、住民だけで進められるのが地区計画の申出制度となります。市も一緒に協働して行う場合は、まちづくり条例で検討している仕組みで対応していければと思います。

土居委員 用途地域を変更したいと提案があった場合、地区計画の申出制度はどのような位置付で機能しますか。この制度は、どちらかというと緩和ではなく規制だと感じます。地区計画の申出制度を利用した場合、住民の意見がどのように市に届くのでしょうか。

開発指導係長 提案する地域の住民がどう考えているかにもよりますが、自分たちで考えて案を作るならば、地区計画の申出制度や都市計画提案制度を利用していただきます。

それに対し、地区計画の変更、用途地域の変更といった複雑な案件は、市が間に入って欲しいということであれば、まちづくり条例の中で市と住民と一緒に検討する仕組みを設ける予定なので、その中で市と住民の役割分担を決めることになると思います。地区計画の変更や用途地域の変更は、最終的には市が行うため、地区計画申出制度は利用しない形になります。

土居委員 分かりました。申出要件に関しては、ハードルを下げて、2分の1以上の住民同意とした方が良いと思います。こちらは意見で大丈夫です。

市古議長 いま議論がありました、地区計画の変更と用途地域の変更は都市計画制度の大切な議論だと思います。開発事業を企画・提案する地権者や事業者から、都市計画変更の提案があった際に、その開発事業が地域にどのような貢献をするのかをセットで考える必要があります。用途制限の緩和と緑化や公共空地をはじめとする地域貢献を一緒に考えていく手法は、よく利用される手法です。

それでは、ご意見、ご質問も出尽くしたようですので、本日の日程はこれですべて終了といたします。活発なご意見ありがとうございました。

以上をもちまして、令和6年度第1回稲城市都市計画審議会を閉会いたします。最後に、事務局より連絡事項等がありましたらお願いします。

まちづくり計画課長 それでは、次回の審議会の開催予定でございますが、11月頃に開催を予定しております。日程につきましては、後日、個別に調整をさせていただきます。

次回の審議会では、生産緑地地区の変更に関する諮問を予定しております。

以上でございます。本日はありがとうございました。