

令和5年度 第1回

稲城市都市計画審議会会議録

令和5年8月3日（木）

令和5年度第1回
稲城市都市計画審議会会議録

日 時：	令和5年8月3日（木） 午前10時00分～午前11時30分
場 所：	地域振興プラザ 4階 会議室

出席者	1番 中島 健介	2番 奈良部 義彦
	3番 土居 のりひろ	4番 大友 哲朗
	5番 池田 英司	6番 吉越 守
	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

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 帆邑理
	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主事	高本 美奈
	都市環境整備部区画整理課事業管理係副係長	鍋田 祐介

日程第1 議席の決定

日程第2 会長職務代理の指名

日程第3 協議案件

- (1) 多摩都市計画用途地域 南山東部地区の変更
- (2) 多摩都市計画高度地区 南山東部地区の変更
- (3) 多摩都市計画防火地域及び準防火地域 南山東部地区の変更
- (4) 多摩都市計画緑地の変更
- (5) 多摩都市計画地区計画 南山東部地区地区計画の変更

署名委員	4番 大友 哲朗
	5番 池田 英司

市古議長

只今より令和5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、全員出席されておりますので、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。

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ひいたします。

次に、日程第2「会長職務代理の指名」でございます。

現在の会長職務代理である北浜委員は、本年4月30日付けで、稲城市議会選出委員の変更に伴い、委員の職を辞しております。

会長職務代理の指名につきましては、本審議会運営規則第3条第6項により、会長が指名することとなっております。

本審議会の慣例といたしまして、市議会選出の委員の方に、会長職務代理をお願いしておりますので、北浜委員に替わり、前回に引き続き市議会から選出された、池田委員をお願いしたいと思います。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、会長職務代理は、池田委員をお願いいたします。

続きまして、「議事録署名委員の指名」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4番の大友委員及び議席番号5番の池田委員を指名いたします。両委員よろしくお願ひいたします。

それでは、日程第3「協議案件」に移ります。

協議案件1「多摩都市計画用途地域 南山東部地区の変更」

協議案件2「多摩都市計画高度地区 南山東部地区の変更」

協議案件3「多摩都市計画防火地域及び準防火地域 南山東部地区の変更」

協議案件4「多摩都市計画緑地の変更」

協議案件5「多摩都市計画地区計画 南山東部地区地区計画の変更」でございます。事務局より説明をお願いします。

都市計画係長

はじめに、今年の3月30日に策定した都市計画マスタープランで位置づけた南山東部地区の概要を説明いたします。

南山東部地区につきましては、市の南東部に位置し、稲城駅と京王よみうりランド駅のほぼ中間にございます。地区の北側は京王相模原線が隣接し、東、西、南は主に道路に囲まれた地域となります。施行面積は、約87ha、事業期間といたしましては、平成18年4月12日～令和7年3月31日となっておりますが、令和11年3月31日まで延伸する予定と伺っております。将来的な計画人口としては7,600人が、この区域に居住する計画となっており、土地所有者の皆さんによる土地地区画整理組合施行の事業であります。

都市計画マスタープランにおいては、当地区のエリアは「レクリエーション拠点」とし、地域住民や市外からの誘客等による賑わいの形成や、地区内の地域資源を活かし、民間事業者との連携を深め、回遊性を高めた居心地の良い空間づくりが求められているほか、土地地区画整理事業により計画的に配置された、公園・緑地や民有樹林地を活かした住環境の形成が求められる地区となっております。

将来像としては、TOKYO GIANTS TOWNやよみうりランドなどのレジャー施設が充実し、子供から高齢者までの多世代で賑わった場所になっており、奥畑谷戸公園や根方谷戸公園では、自然体験や余暇活動で過ごすことができるイメージを考えております。

これらを受け、まちづくりの方針として、TOKYO GIANTS TOWNやよみうりランド、奥畑谷戸公園をはじめとしたレジャー・レクリエーション施設への導入空間の形成のほか、地域支援機能や駅周辺の活性化が図れる機能を誘導し、地域住民や来訪者による賑わいを創出するレクリエーション拠点としての形成を目指していくこととしているところでございます。

それでは、ご協議させていただきます、南山東部地区の都市計画変更につきまして、ご説明いたします。

本案件は、南山東部土地区画整理事業の進捗を踏まえて、都市計画の変更を行うものでございます。

本案件に関するこれまでの経緯につきましては、都市計画法第16条に基づく説明会を、令和5年6月30日に実施し、21名の方に出席をいただきました。その後、地区計画の原案を令和5年6月30日から令和5年7月14日までの2週間、7月21日まで意見書の受付を行いました。期間中の縦覧者は0名、意見書の提出は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。

開発指導係長

それでは、多摩都市計画 用途地域 南山東部地区の変更について、説明させていただきます。1番の用途地域、2番の高度地区、3番の防火地域・準防火地域に関しては変更される範囲が一緒、変更理由も一緒となりますのでまとめて説明させていただきます。

まず、資料1 1ページ、航空写真になります。

こちらは令和5年1月に撮影された航空写真となります。

本地区は、稲城市の南東部、多摩丘陵の東端に位置し、京王相模原線京王よみうりランド駅と稲城駅に近接したエリアとなっており、土地区画整理事業が進められております。赤枠で囲んでいる部分が、今回、用途地域の見直しを行うエリアとなっております。

続きまして、資料2ページ目、位置図になります。

こちらは、用途地域の変更範囲を赤で色塗りしております。

今回用途地域の変更に合わせて、「高度地区」、「防火地域及び準防火地域」の変更も行いますので、合わせて内容をご説明いたします。

今回変更いたしますのは、①～⑤の箇所になり、変更前後の表をつけておりますのでご参考としてください。

それでは、資料4ページを元に変更案を説明いたします。

①から③の地区につきましては、南山第6緑地のエリアの見直しに伴い変更をするものでございます。

①のエリアについては、今回新たに緑地となるため、現状の南山第6緑地に合わせる形で、建蔽率が50%から30%へ、容積率は100%から60%に、防火地域については、準防火地域から指定なしの地域に変更するものです。

②のエリアについては、緑地ではなくなるため、隣接する周辺用途と合わせて「第一種低層住居専用地域、建蔽率30%、容積率60%、高度地区が第一種、防火地域の指定なし」であったところを、「近隣商業地域、建蔽率80%、容積率200%、高度地区は第二種、準防火地域」に変更するものです。

③のエリアにつきましては、②のエリアの逆の動きとなっており、宅地から緑地となるため、近隣商業地域から第一種低層住居専用地域に変更するものです。

④のエリアにつきましては、敷地の向かい側にジャイアンツ球場が予定されておまして、関連店舗の受入れを想定していましたが、接道面との高低差が生じ店舗等の立地等が難しいことから西側の住宅地区と同様の用途地域等に変更いたします。「第二種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%、高度地区が第二種、準防火地域」から「第一種低層住居専用地域、建蔽率50%、容積率100%、高度地区が第一種、準防火地域」に変更いたします。

⑤のエリアにつきましては、土地区画整理事業区域からは外れている地区ですが、地区外に向けた道路配置の見直しにより事業区域と一体的なコミュニティが形成されることから、南山東部地区の地区計画区域に編入するとともに、建蔽率、容積率の変更をいたします。建蔽率は30%から40%に、容積率は60%から80%に変更になります。

それでは、続いて、計画書・変更概要等についてご説明いたします。5ページをご覧ください。

こちらは計画書で、用途地域の種類・面積などが記載されております。面積につきましては、多摩都市計画として多摩市と稲城市を合わせた数値となっております。赤字が今回変更している部分となります。

続いて、6ページをご覧ください。

先ほどの6ページと同じ表になっておりますが、こちらは多摩都市計画の稲城市の分だけ示した数値となっております。

先ほどと同じく変更している部分が赤字となっております。

続いて、7ページ目をご覧ください。用途地域の変更概要でございます。先程説明をいたしましたものが一覧となっております。

また、8ページ目、9ページ目は用途地域の変更の新旧対照表となっております。先程と同様に、多摩市との合算分と稲城市分だけを示したものになります。

続いて、10ページ目をご覧ください。

経緯の概要書でございます。

今回の用途地域等の変更に関する説明会を6月30日に開催いたしました。

今後、東京都知事協議を経て、都市計画案の公告・縦覧を10月に、再度11月ごろに、都市計画審議会で諮問していただき、決定告示を12月に予定しております。

同様に高度地区、防火地域及び準防火地域の変更についても、計画書、変更概要、経緯の概要書等が資料2と資料3にございます。

内容につきましては、先程ご説明したとおりです。

用途地域等の変更につきましては以上となります。

都市計画係長

私からは、多摩都市計画緑地について、ご説明いたします。

協議案件（4）で、資料4となります。

では、資料1ページ、航空写真となります。

こちらにつきましても令和5年1月撮影のものとなっております。

今回、ご協議させていただく都市計画緑地は全部で5箇所ございます。

稲城市都市計画マスタープラン(令和5年3月改定)では、将来のまちづくりの目標像を「緑・水に親しみ 人とふれあうまち 稲城 ～ほどよく田舎 ほどよく都会なまち～」とし、本市の特色を活かしたまちづくりを進めるとともに、より豊かで、より安全な市民生活が送れるまちを目指しています。その中で南山東部地区の土地利用方針においては、多摩丘陵の地形を活かした「地域資源活用型」のまちづくりを図る区域とされ、都市計画公園・緑地の位置が示されています。

また、稲城市緑の基本計画においても、公園・緑地の整備に関して、事業中の土地区画整理事業区域内は、今後も計画的に公園・緑地の整備を進めて行くことと位置付けています。

こうしたことから、稲城南山東部土地区画整理事業地内の5か所の都市計画緑地については、多摩丘陵の地形を活かしつつ、緑豊かで良好な市街地形成を更に推進するため、居住者や市民がより緑地としての機能を楽しむことができるよう、都市計画変更を行うものでございます。

では、個別にご説明いたします。

資料2ページ、第10号南山第1緑地になります。

こちらは南山東部地区の事業計画の変更に伴い、一部形状が変更されております。それに伴い、面積が約0.77haから約43㎡、増となります。

黄色い部分が削除され、赤い部分が追加となる部分です。

左下の拡大図をご覧くださいと、形状が変更されていることが分かるかと思っております。

資料3ページ、第12号南山第3緑地になります。

こちらは、南山東部地区の事業進捗にあわせ、緑地へのアクセスを向上し、利用の促進を図るため、道路の整備が予定されております。

このため、面積が約0.17haから約0.16haに減となります。

資料4ページ、第13号南山第4緑地になります。

こちらは、南山東部地区の事業計画の変更に伴い、緑地南側に宅地が整備され

ることから、のり面状緑地の維持・保全の強化を図るため、約0.18haから約0.21haに増となります。

資料5ページ、第14号南山第5緑地になります。

こちらは、南山東部地区の事業計画の変更に伴い、通路の箇所を緑地の連続性を向上させるため、緑地に取り込むことから、約2.9haから約3.0haに増となります。

資料6ページ、第15号南山第6緑地になります。

こちらにつきましては、1点目は、市域を囲む「緑の環」の一角を担う斜面について、緑地の更なる保全を図るため約0.42haの増となります。

2点目につきましては、都道よみうりランド線のトンネルが完成し、管理者である東京都と管理区分を定めたことから、合わせて、緑地の追加削除を行うもので、約0.1ha減となります。

以上から、全体では、約1.8haから約2.2haに増となります。

資料7ページは、今回の都市計画緑地の変更計画書になります。

理由といたしましては、「多摩丘陵の地形を活かしつつ、緑豊かで良好な市街地形成をさらに推進するため、居住者や市民がより緑地としての機能を楽しむよう緑地計画を見直し、変更する。」としております。

資料8ページは、新旧対照表になっております。

先ほど、主にご説明した面積の増減のほか、変更の概要等について記載しております。

資料9ページは、変更概要になっております。

こちらにつきましては、これまでに主にご説明した内容となっております。

資料10ページは、変更の経過と今後の予定となっております。

先ほど用途地域等でも説明させていただきましたが本日、都市計画審議会でご協議させていただき、9月に東京都知事協議、10月に公告・縦覧を経まして、11月に都市計画審議会に諮問させていただきたいと考えております。順調に手続き等が進みますと、12月に告示を行う予定となっております。

多摩都市計画緑地の変更につきましては、以上となります。

続いて、南山東部地区地区計画の変更についての説明となります。

開発指導係長

それでは、南山東部地区 地区計画の変更について、説明させていただきます。お手元の資料(5)となります。ご参照ください。

まず、資料1ページが航空写真、2ページが位置図になっております。

赤枠で囲んでいる部分が、変更後の南山東部地区地区計画の区域になります。

続きまして、資料3ページから5ページが変更後の計画図になっております。

計画図1の変更点につきましては、後ほど説明いたします。資料4ページ計画図2の変更点を説明させていただきます。こちらは地区計画の地区区分の変更と緑地の変更に伴いまして環境緑地2号が延長となります。南山第6緑地のエリアが変更となるために環境緑地2号が伸びる形です。環境緑地は、道路沿いに緑地を帯状に整備するものです。資料19ページに新旧対照表がございますが、20mほど延長が増加しております。

資料5ページ計画図3につきましては、地区計画区域が変更となりましたが、それ以外の変更はございません。

それでは、資料6ページの計画図1(変更前)と(変更後)をご覧ください。パワーポイントの方はサイズの関係上、変更後のみを表示しております。

今回地区区分を変更する箇所は全部で7箇所となっております。

青い丸1から3につきましては、南山第6緑地のエリア見直しに伴いまして、変更するものです。

①と③につきましては、緑地となるために、公共公益関連地区Aに、②につきましては、緑地でなくなるために、周辺とあわせて、沿道地区Fに変更するものです。

続きまして、④につきましては、先程説明をいたしましたとおり、用途地域が変更されることにあわせまして、地区計画も沿道地区Aから⑤のエリアと同じ

低層住宅地区に変更するものです。この⑤のエリアにつきましては、もともと低層住宅地区Bとなっておりましたが、地区の中心にあり、西側の生活利便施設、東側の複合施設などの賑わい施設に隣接しており、駅周辺の住宅地と同等な街並み形成を図ることを目的とし、低層住宅地区Bからより制限の緩やかな低層住宅地区Aに変更するものです。

低層住宅地区AとBの比較について、ご説明いたします

低層住宅地区AとBの違いはこの図のようになっており、地区Aの制限の方が緩やかになっております。

まず、建築物の制限と高さの最高限度が用途地域指定の制限のみになり、地区計画の制限は無くなります。

また、最低敷地が140㎡から120㎡に、壁面位置の制限は、隣地境界線から0.7m以上から0.5m以上に、緑化率が15%から10%に緩和されます。

それでは、もどりまして、⑥についてご説明いたします。

こちらの地区は、令和5年3月に見直しを行いました都市計画マスタープランで、ジャイアンツ新球場を核としたレクリエーション拠点周辺の複合施設誘導地として一体的に位置付けられております。このため、今回見直しを行い、一体的に賑わいを創出するため、隣接していた中高層住宅地区Cと中高層住宅地区Dを中高層住宅地区Cとして統合いたしました。

それでは、中高層住宅地区C・Dの変更について、説明いたします。

中高層住宅地区Cと地区Dは、建築物等の用途制限のみが異なっただけで、他に差がありませんでした。そちらを見直して統合するものです。

中高層住宅地区Dでは、もともと店舗や飲食店、診療所など、生活に必要な施設全般が立地可能となっておりますが、今回これに加えて、病院と老人ホームなどの福祉施設が建築可能となります。

また、建築物の用途制限以外には、建築物等の高さの最高限度を、道に沿って高さが揃うように、12mから隣接している沿道地区Fや公共公益関連地区B、Cと同じ20mに変更いたします。

それでは、戻りまして、⑦についてご説明いたします。

こちらの地区については、今まで地区計画がありませんでしたが、今回新設された「低層住宅地区C」が適用されることとなります。

それでは「低層住宅地区C」の制限内容について説明をいたします。資料は10ページになります。左から3番目が低層住宅地区Cになっております。

建築物等の用途の制限については、地区計画の制限はございません。続きまして資料11ページ建築物の容積率の最高限度、建蔽率の最高限度についても、制限はございません。最低敷地の最低限度につきましては、120㎡となっております。

資料12ページに行きまして、壁面の位置の制限につきましては、道路境界線から1m以上、隣地境界線から0.5m以上となっております。

建築物等の高さの最高限度については、地区計画での制限はございませんが、用途地域での制限は10mとなっております。

資料13ページに行きまして、緑化率の最低限度につきましては、10分の0.5、パーセントで言いますと5%となっております。

低層住宅地区Cの制限内容につきましては、もともとは制限が無かったこともあり、他の地区と比較しますとかなり緩やかな制限となっております。

地区の変更は以上となりますが、各地区で制限内容の見直しも行いましたので、続けて説明をいたします。

制限内容の見直しについては、中高層住宅地区C以外の地区では低層住宅地区Bと、沿道地区Eで変更がございます。

低層住宅地区Bの変更内容ですが、資料20ページを参考に説明をさせていただきます。

低層住宅地区Bにつきましては、身近に利用できる福祉系の施設需要が高まっており、本地区においても、その立地を計画的に誘導するため福祉施設の建築を可能となるように変更しました。また、公益上必要な施設の配置が可能となるように変更しました。

具体的には、建築可能な建築物として、老人ホーム、保育所などの福祉的な施設を追加しました。また、グループホームなどは、寄宿舎という形式をとることが多いため、あわせて寄宿舎も建築可能となります。

また、巡査派出所、公衆電話などの公益的上に必要な建築物も建築可能となりました。

また、下の段に下がりました、沿道地区E

ですが、こちらも身近に利用できる福祉系の施設需要が高まっており、その立地を計画的に誘導するため福祉施設の建築を可能となるように変更いたします。

そのため、老人ホームなど追加するとともに、共同住宅、寄宿舎の建築を可能といたしました。

また、隣接する低層住宅地区Aと合わせるために、最低敷地面積を140㎡から120㎡に、隣地境界線から0.7mから0.5mに変更いたします。資料でいきますと21ページと22ページになります。

以上が地区計画変更についての説明となります。

最後に、今後の予定ですが、東京都と協議を行いまして、都市計画の案の公告・縦覧を実施し、再度、本審議会で諮問答申を受けたのち、決定告示いたします。

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。

種田委員

6月30日に説明会を開かれたとのことですが、出席された市民の方からどのような意見や質問が出ましたか。

開発指導係長

6月30日の説明会では21名の方が出席されました。

意見書という形で意見は出ませんでした。新たに低層住宅地区Cに指定されるエリアに住む方から「そもそも地区計画とは何なのか」という説明を求められました。反対の意見というよりは地区計画そのものに関して詳しく聞かれました。

土居委員

資料(1)4ページ、⑤の地域(低層住宅地区C)において建蔽率40%容積率80%に変更と説明があり、資料(5)では地区計画で建蔽率の制限はなしという説明がありました。2種類の制限の違いを教えてください。

開発指導係長

用途地域の方は元々かかっていて建蔽率30%容積率60%の制限でした。用途地域のほうで建蔽率40%容積率80%の制限に変わります。その上で、用途地域とは別に地区計画の制限を追加でかけておりますが、他の地区計画のエリアの制限と比べて緩やかな制限となっております。

土居委員

資料(1)4ページ、⑤の地域(低層住宅地区C)に関して、こちらの地区は既存建物がありますが、新しい制限には不適合になる建物もあるように見受けられます。既存建物を建て替えるとなった場合は、建て替え不可となるのでしょうか。

開発指導係長

⑤の地域(低層住宅地区C)の用途地域に関しては、制限が緩くなるため問題はないと思います。地区計画に関しては制限が新たに加わりますが、他の地区と比べると緩やか

な制限となります。最低敷地が120㎡が下回っている敷地で建物を建て替える場合、敷地面積が変更にならない限り敷地面積が120㎡を下回っていても建て替え可能です。また、地区計画の制限である緑化率5%以上は守っていただく必要はあります。

- 土居委員 資料（１）４ページ、①の地域に関して、準防火地域を外した理由を教えてください。建物のすぐ裏に林があったり、急斜面にある建物もあるので、火災が起きたら被害が大きくなる可能性があります。
- 開発指導係長 稲城市で定めた都市計画のルールとして、第一種低層住居専用地域においては、建蔽率50%容積率100%は準防火地域、それ以外の建蔽率、容積率の時は防火指定なしとしています。
そのため、①の地域は建蔽率50%容積率100%から建蔽率30%容積率60%に変更となり準防火地域から防火指定なしへ変更しました。
- 市古議長 只今ご質問いただいたのは既存不適格問題にあたる大事な問題です。⑤の地域は緩やかな制限とはいえ、事務局では既存不適格などの問題を把握した上で地区計画を新たに定めたのだと思います。都市計画的には既存不適格問題は重要な問題ですので引き続き慎重に進めていただきたいと思います。
他にご質問はありますか。
- 小松委員 資料（４）３ページの南山第３緑地に関して、緑地の面積的な保全と市民のアクセス性の向上のバランスを考えて削除したのだと思いますが、今回削除した項目がアクセス性の向上にどのように関与しているか教えてください。
- 都市計画係長 ご質問いただいた南山第３緑地に関しまして、今回、南山東部土地区画整理事業から外れた区域も地区計画の区域に加えました。資料（１）４ページ ⑤の地域へのアクセスの向上を考えて用途地域と地区計画の見直しを行いました。その結果、土地区画整理事業区域内の緑地を一部削り、道路として整備することとしました。
- 開発指導係長 補足ですが、南山第３緑地の今回削除する部分の手前までは道路が通っていますが、南山東部土地区画整理事業区域外の⑤の地域まで道路を伸ばすことでアクセス性が向上すると考えています。
- 市古議長 ありがとうございます。その他にご質問ありますか。
- 三木委員 地区計画の低層住宅地区Cの地区計画制限に関して、地区計画の一覧表では建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限が地区全体で統一的な制限となっています。地区計画自体が全体的に統一的な制限をかけるものだと思いますが、低層住宅地区Cは具体的にはどのような制限があるのか、今後検討していくのか教えてください。
- 開発指導係長 資料（５）23ページをご覧ください。既に地区計画における具体的な制限が決まっており、色彩ガイドラインや屋外広告物等についても記載があります。例えば、垣さくですとナシ類に影響を及ぼすイブキ類は植えないでください。透視可能な柵としてくださいという具体的な制限が定まっています。
- 三木委員 具体的に厳しい規制をかけるというよりも、既に定まった方針を適用するという考えでよろしいですね。
もう一点質問があります。資料（５）４ページ計画図2に関して、緑地部分と公園部分が分かれています。公園はこれから公園として整備を行い、緑地は今ある樹木を残す、または工事によって取り除いた部分は新植していくという違いでよろしいでしょうか。
- 開発指導係長 法律的には公園と緑地に差はなく、中身はほぼ一緒です。緑が多いものが緑地、広場が多いものが公園と捉えていただければと思います。緑地は今ある緑を多く残し、公園に関しては今後整備方法を検討していきます。奥畑谷戸公園のよ

うな広い公園に関しては既存の自然を残しながら環境整備を含めて進めていく形になると思います。

三木委員

公園に関しては、具体的な整備方法は今後検討しますか。

開発指導係長

細かい部分に関しましては今後検討していきます。

市古議長

前回の都市計画審議会で議題に上がった小田良地区の案件もそうですが、管理をしていくという視点では公園と緑地を一体的に考えて、緑を活用しながらデザインしていくことが大事かと思えます。

他にご質問ありますでしょうか。

いそむら委員

資料(5)6ページの⑦の地域(低層住宅地区C)に関して、東側西側の隣接地は低層住宅Aと指定されている中で、⑦の地域を低層住宅地区Cに指定した理由を教えてください。先ほど土地利用の推進という話がありましたが、制限を緩くした理由を教えてください。

開発指導係長

こちらの地区は当初、建蔽率30%容積率60%でした。これまで土地区画整理事業を行ってきた低層住宅エリアは建蔽率50%容積率100%となっている地域が多いです。今回は土地区画整理事業区域外のため中間をとって建蔽率40%容積率80%とし、それに伴って地区計画の制限も緩くしました。

いそむら委員

今後低層住宅地区Cに何か建築する予定はありますか。

開発指導係長

土地所有者から開発をしたいという意見をいただいています。

市古議長

他にご意見はございませんでしょうか。無ければ私の方から2点話をさせていただきます。

1点目は、南山東部地区地区計画の面積は約94haとあります。これは他の自治体と比べても相当大きな開発です。国土交通省では16ha以上がニュータウンとみなされます。南山東部土地区画整理事業はそれを超える開発です。

94haですと、約120haの八王子みなみ野ニュータウンに匹敵する開発です。八王子みなみ野も人口が増えただけでなく、アクティビティが出来たことで新しい賑わいが生まれています。南山東部地区についても、これからジャイアンツタウンを含め、新しい街として発展していくと思えます。

南山東部地区の案件に関しては、都市計画審議会で細かいところから大きいところまで審議案件に上がってきます。大きな開発であるが故の大切な審議だと感じています。

2点目は、私もコロナ禍でここ最近では現地に行けていませんが、この建物は、この道路は、この緑地はどうなっているのかというご意見やご質問がありました。コロナも収まってきたので、秋口に審議会としての現地視察の場を設け、都市計画審議会でも良い議論をすることで、まちづくりに貢献できると考えています。

それでは、審議はこちらで終了とさせていただきます。

本日の協議案件は終了といたします。

以上を持ちまして令和5年第1回都市計画審議会を終了いたします。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。

都市計画係長

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、諮問案件として今回ご協議いただいた、南山東部地区の用途変更、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更、緑地の変更及び地区計画の変更に関する諮問と、生産緑地地区の変更に関する諮問を予定しております。

ます。

また、市古会長よりご提案のあった現地視察の件につきましては、事務局で検討し、改めてご提案させていただければと考えております。

以上でございます。本日はありがとうございました。