

令和5年度 第3回

稲城市都市計画審議会会議録

令和5年11月10日（金）

令和5年度第3回  
稲城市都市計画審議会会議録

日 時：	令和5年11月10日（金） 午前10時00分～午後12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 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	

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

日程第1 諮問案件

- (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

日程第2 諮問案件

- (1) 多摩都市計画生産緑地地区の変更

日程第3 意見聴取

- (1) 特定生産緑地の変更

署名委員	9番 松本 一宏
	10番 三木 伸展

市古議長

只今より令和5年度 第3回稲城市都市計画審議会を開会いたします。今回は2時間ほど会議を見込んでおりますので、よろしくお願いいたします。

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。

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9番の松本委員及び議席番号10番の三木委員を指名いたします。両委員よろしくお願いいたします。

それでは、日程第1「諮問案件」に入ります。諮問案件「多摩都市計画用途地域 南山東部地区の変更」、「多摩都市計画高度地区 南山東部地区の変更」、「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」、「多摩都市計画緑地の変更」及び「多摩都市計画地区計画 南山東部地区地区計画の変更」につきまして、同じ地区の案件でございますので、一括議題といたします。事務局より説明をお願いいたします。

まちづくり計画課長

今年度の第1回都市計画審議会でご協議して頂き、第2回都市計画審議会では現場視察をして頂いた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、都市計画法第16条に基づく変更案の縦覧を行い、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、意見書の提出はありませんでした。また、ご協議いただいた後に、令和5年10月3日から令和5年10月17日までの2週間、都市計画法第17条に基づく変更案の縦覧を行いましたが、期間中の縦覧者は0名、意見書の提出はありませんでした。

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

多摩都市計画用途地域 南山東部地区の変更の説明をさせていただきます。

資料(1) 1ページ、航空写真です。

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ます。土地区画整理事業が進められており、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。

資料4ページ、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、①から⑤の地区を変更いたします。

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。

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。

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。

変更内容の詳細につきましては、第1回の都市計画審議会から変更はなく、資料右下の表のとおりでございます。

10ページ、策定の経緯の概要書でございます。本日の審議会の諮問していただいたのち、決定告示を11月末に予定しております。  
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。

資料1ページ、航空写真です。

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。

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緑地です。

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ますと、形状が変更されていることが分かると思います。

資料3ページ、第12号南山第3緑地です。

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、利用の促進を図る目的で、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緑地です。

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0.1ヘクタール減となります。

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、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享受できるように緑地計画を見直し、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をまとめたものとなっております。

資料10ページは、変更の経過と今後の予定になっております。

本日、都市計画審議会に諮問させていただきましてご賛同いただければと、11月末に稲城市の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。

#### 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。

資料（5）資料1ページが航空写真、2ページが位置図です。

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。

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、資料6ページにあります通り、7箇所の変

更がございます。

青い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。

④につきましては、先程説明をいたしました通り、用途地域が変更されることに合わせまして、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、元々低層住宅地区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ものとし、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の比較しますと、地区Aの制限の方が緩やかになっております。

まず、建築物の用途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、戻りまして、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が異なっていただけで、他に差はございません。

中高層住宅地区Dでは、元々店舗や飲食店、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したが、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。

新たに制限が加わったのは、敷地面積の最低限度と、壁面の位置の制限、景観等への配慮や、垣さく、建築物の緑化率の最低限度となっております。

低層住宅地区Cの制限内容につきましては、元々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。

また、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、壁面の位置の制限を隣地境界線から0.7mから0.5mに変更しました。

計画図1に関する変更は以上となります。

資料4ページ計画図2の変更点ですが、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。

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。

以上が地区計画変更についての説明となります。

資料24ページ今後の予定ですが、本日の諮問答申を受けたのち、決定告示を11月の末に予定しております。

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。

池田委員

資料(1)4ページ、用途地域の変更④(第二種中高層住居専用地域→第一種低層住居専用地域に変更)では商業施設が建設出来なくなる用途地域に変更となったが、最初から想定できなかったのでしょうか。ジャイアンツタウン構想で賑わいを創設しようという計画でいたのに、用途を厳しい方に規制するのはなぜですか。

開発指導係

池田委員がおっしゃる通り、見込みが甘かったという部分はあると思います。実際に道路整備を進めていくと高低差が大きくなり商業施設を誘致することが難しくなり、今回変更にかかせさせていただきました。

池田委員

あのスペースが無くても賑わいの創設をまかなえる計画があるなら良いが、蓋開けてみれば野球場しか無いというのでは、にぎわいが出来るのか心配しています。今後商業施設が出来ませんというのではなく何か出来ないのか検討してください。

三木委員

高低差はどれくらいですか。

開発指導係長

4mくらいです。

都市建設部長

変更後も用途地域が近隣商業地域となる場所に関しては、組合も保留地として売る予定で、稲城市も賑わいを含めて用途地域を近隣商業にして応援しているとしております。南山東部土地区画整理組合の方から、よみうりランド、読売巨人軍に商業施設として保留地を購入してもらいました。根方谷戸公園でも交流をできるように働きかけをしています。

④の部分に関しては、高低差があり、商業施設として活用が出来なかったのですが、今は出来る範囲で商業施設予定地は用途地域を近隣商業地域としています。いろいろな視点で賑わいを更に創設できれば良いと考えています。

三木委員

資料(5)3ページ、南山東部地区地区計画 計画図1 沿道地区Cに関して、都市計画道路が入った場合は必然的に都市計画道路端から20mの範囲は地区計画を決めなければいけないのでしょうか。

南山東部土地区画整理事業区域から外れて三沢川まで伸びている沿道地区は、何か狙いがあったのでしょうか。

開発指導係長

道路を整備するために用途地域の変更を行い、それに合わせて地区計画の制限をかけていこうとなりました。南山東部土地区画整理事業の中で道路を通したので、今回の地区計画のエリアに含めた形になります。

- 三木委員 ジャイアンツタウンへの誘導の狙いもあり、このような区域になっているのでしょうか。
- 開発指導係長 そうです。道路計画ができ、用途地域が変わり、地区計画が変わるといった流れとなります。
- 市古議長 南山東部土地区画整理事業区域と南山東部地区地区計画区域は同じということでしょうか。
- 開発指導係長 南山東部地区地区計画の沿道地区Cは南山東部土地区画整理事業地から外れている地域となります。
- 都市建設部長 稲城市では、この沿道地区Cの都市計画道路に限らず、都市計画道路の沿道20mは商業施設やレストランなどを誘導できるような用途地域に指定しており、そこにさらに地区計画で規制を行い、商業施設等が誘導できるような都市計画にしています。
- 池田委員 南山東部地区では緑被率も計算された計画になっていると思います。南山の上の方でも下の方でも木が育ってきて、「こんな大きくなる木を植えないで欲しい」という近隣住民からの声を吸い上げて、後々困らないような植栽を考えて欲しいです。剪定や除草が間に合わないのが現状です。南山は景観がよい場所ですので、植栽に関しては十分に気を付けていただきたいです。
- 都市建設部長 地区計画では街路樹の規定は無いのですが、南山東部土地区画整理事業では一般的な緑地率6%よりも高いニュータウン並みの緑地率20%でスタートしています。街路樹は稲城市樹木花卉植栽整備計画という規定があり、それに基づいて決めています。植栽の間隔等も含めて今後、組合から市に引き継いで行っていますので、その中で協議いたします。
- 市古議長 資料(5)4ページ、南山東部地区地区計画 計画図2に関して、道路沿いに環境緑地という凡例がありますけども、そちらが街路樹に該当するという認識でしょうか。
- 都市計画係長 道路沿いの環境緑地は私有地です。
- 市古議長 環境緑地は外構緑化で、今の議論はそれとは別に道路上にある街路樹に関してということでしょうか。
- 都市計画係長 そうなります。
- 中島委員 来年には、多3・4・16号線(稲城南多摩線)が開通し、利便性が高まる予測がされていますが、近隣にお住まいの方から、車の交通量が多くなることへの懸念、安全面に対する心配の声が上がっております。市として、街の発展と交通量の増加に伴う安全面をどう考えていらっしゃいますか。
- まちづくり計画課長 都市計画道路を設計する段階で、警視庁と協議させていただき、計画交通量と言いまして、将来どのくらい交通量が増えるかも総合的に考えて設計しています。どこに信号を付けるのか等しっかりした協議も進めています。
- 中島委員 市民の方が懸念されている渋滞や事故が起きる懸念に関しては、きちんと警察と協議しているということですか。
- まちづくり計画課長 商業施設となりますと、バーゲンなどのイベント時には警察と協力して、上手

く交通誘導を行うことで、渋滞が緩和されるのではないかと思います。

中島委員 現在もヤオコーでクリスマスの時は渋滞が起こっています。そちらも加味していただければと思います。

都市計画係長 交通量に関しまして、補足説明させていただきます。  
都市計画道路多3・4・12号線（読売ランド線）や、多7・4・5号線（東長沼矢野口線）の稲城大橋へ続く都市計画道路の整備が進みますと交通量が分散される想定もしています。商業施設が出来た際にどのくらいの交通量になるのかも含めまして警視庁と協議させていただきながら、なるべく危険や渋滞が生じないような形で協議しております。

種田委員 南山東部地区に派出所などを作る計画はありますか。

まちづくり計画課長 市の方にも南山東部地区に交番を設置して欲しいという要望が寄せられておりまして、警視庁にも要望しております。今のところ、南山東部地区内に派出所を設置するという回答はいただいておりません。ただ、稲城市長から多摩中央警察署長に「稲城駅前にも交番を設置して欲しい」と毎年要望はしています。

種田委員 例えば、交通量が増えて事故が起きた場合は東長沼駐在所や矢野口交番からお巡りさんが来るということでしょうか。

まちづくり計画課長 そうなりますね。なぜ、稲城には交番が出来ないのかと言いますと、治安が良く事故も少ないため、警視庁としても安心安全なまちと考えているのではないかと思います。

種田委員 南山は比較的年収が高い方が住んでおりますので、これから、安全を確保していただくのが大切なかなと思います。

松本委員 1点目は通学路の考え方をどう整理するのか。  
2点目は奥畑谷戸公園をどういった計画にしていけるのか教えて下さい。

まちづくり計画課長 1点目の通学路に関しまして、通学路検討委員会が学校教員を含めて現在検討しています。通学路自体は学校が指定していくものですが、将来人口を加味して決めています。  
2点目の奥畑谷戸公園はどうするか緑と環境課が中心となって、計画を策定しているところでございます。

松本委員 現在、奥畑谷戸公園の中でナラ枯れが発生していて、いつ倒木してもおかしくないので、早急に対応した方が良くと思います。

いそむら委員 都市計画道路が開通すれば、稲城駅から京王よみうりランド駅まで路線バスが通ると予想されているのでしょうか。また、路線バス以外の道路はiバスも今後通るのかと思いますが、iバスの旋回が難しい道路線形かと思いますが、そのあたりは検討されているのでしょうか。

都市建設部長 詳細はこれから決まっていくものですが、都市計画道路多3・4・16号線（稲城南多摩線）、多3・4・12号線（読売ランド線）、多7・4・5号線（東長沼矢野口線）は、令和7年度には車両だけでも通れる予定です。その整備が終わりますと、小田急バス、京王バスと連携して都市計画道路を通行する新たな路線がきまると思います。iバスは路線バスの補完ですので、路線バスの状況を見た中で地域交通会議で議論してiバスの新たな路線も今後決めていきます。  
また、南山の都市計画道路以外の道にiバスが通れないのかというご質問に関



しまして、区画道路は幅員6mですので、子供の飛び出しなどを考えると、バス会社からは通行は難しいのではないかと意見があります。幅員が広い都市計画道路の方まで通せるかは今後の検討課題となっています。

いそむら委員

ヤオコーを上がったところにある住宅地に住む方々からは駅からも遠いのでバスを通して欲しいという要望があります。

都市建設部長

バス会社からは、住宅地は道路幅員が狭くバスで通るのは難しいのではないかと回答いただいています。家の前まではバスで行けませんが、小学校や墓苑組合の所まではバスが通れるのではないかと思いますので、今後検討していきます。

三木委員

資料(5)4ページ、南山東部地区地区計画 計画図2に関して、環境緑地は民地というご説明がありましたが、街路樹ではなく民地の植栽帯ということですか。

開発指導係長

家の前の植栽を確保するよう地区計画の規定があります。

三木委員

緑化率と関係しているのですか。

開発指導係長

緑化率だけでなく、良好な景観を保つためにも、道路沿いの民地に樹木を植えてくださいというような地区計画の規定があります。

三木委員

民地の植栽帯の幅が異なるのは、場所ごとに規定が異なるのでしょうか。民地の植栽とは別に街路樹があるということでしょうか。

開発指導係長

そうなります。

土居委員

現状、よみうりランドの繁忙期には多3・4・12号線(読売ランド線)は交通渋滞が起きています。今後、道路が整備され、多3・4・12号線(読売ランド線)と多7・4・5号線(東長沼矢野口線)が交わると更に混雑すると思いますが、警察協議はどのようになっているか教えてください。

都市計画係長

多3・4・12号線(読売ランド線)と多7・4・5号線(東長沼矢野口線)が交わる交差点部分は信号整備を行い、2車線にします。多3・4・12号線(読売ランド線)の南側から下ってくる場合は、多7・4・5号線(東長沼矢野口線)への左折と直進の2車線に分かれます。それに対し、多3・4・12号線(読売ランド線)の北側から上ってくる場合は、多7・4・5号線(東長沼矢野口線)への右折と直進の2車線に分かれます。そのため、右折や左折待ちで渋滞が起きることは無いような計画となっています。

土居委員

近隣住民からは、よみうりランドの繁忙期は自宅に帰るまでは、30~40分かかるといった話もあります。多3・4・12号線(読売ランド線)は慢性的な渋滞が起きている場所であるので、交通量が増えるとなると更なる対策が必要かなと思います。

都市計画係長

イベント等の際には、交通量が増えるということも予測した上で道路計画を立てていますが、今後の状況により、警察との協議を行ったり、車を他の道路に誘導したり、交通分散させられないか検討してまいります。

松本委員

資料(5)4ページ、南山東部地区地区計画 計画図2に関して、多7・4・5号線(東長沼矢野口線)や多7・5・6号線(南山街路1号線)が完成すると、南山東部地区の南側に住んでいる方々の区画道路5号が抜け道になっていくと思います。現在、区画道路5号は通学路になっていて朝は父兄の方が交通整理を

行い、見守っていますが、今後、抜け道となる可能性があるので対策をしてください。

都市計画係長 十分注視し検討させていただきます。

池田委員 奥畑谷戸公園にアスレチックを設置する計画に関して、近隣住民より渋滞が起きては困るという意見が寄せられています。市営駐車場の計画はありますか。

都市建設部長 ジャイアンツタウンに関しては、よみうりランドの換地を駐車場として利用する予定です。予測来場者に基づいた駐車場はよみうりランドと読売巨人軍によって計画されていますので、駐車場は民間のもので計画していて、市営の駐車場は考えておりません。

池田委員 奥畑谷戸公園の方は、駐車場がないのですか。

都市建設部長 奥畑谷戸公園は都市環境整備部の管轄になりますので、詳細は聞いておりませんが、公園利用者分の駐車場は設置すると思います。

池田委員 車で来た方が商業施設に行きたくても、民間駐車場の空きが無ければ車が停められず、商業施設に行けません。水族館が出来たら更に車が増えると予測されます。もちろんよみうりランドもそれを踏まえた計画を考えているのですが、駐車場台数が足りるのか心配です。

都市建設部長 よみうりランドの換地先は南山東部土地区画整理事業地の南東側にあり、そちらが駐車場になる予定です。来場者を見越した駐車場をよみうりランドと読売巨人軍に計画してもらいます。

池田委員 その駐車場は、少し離れたところにある遊園地やHANABIYORIに繋がるのでしょうか。駐車場から回遊できないと不便だと思います。

都市建設部長 今後、京王よみうりランド駅の南口駅前広場を改修予定です。自家用車ではなく、駅までは電車で来てもらい、駅からはバスに乗ってもらうという方法を考えています。よみうりランドのバスで、駅から遊園地や水族館、温泉施設、野球場を回ると伺っています。

池田委員 稲城市の一大事業であるので、稲城市と民間企業でしっかりと連携して進めて欲しいです。

都市建設部長 ハード面だけでなく、ソフト面ともしっかり連携していきます。

池田委員 眺めが良い場所は作らないのでしょうか。眺めが良いと路上駐車されては困ります。賑わい作りだけでなく、駐車場等の対策も必要だと思います。せっかくいいスポットなので、そういった事も考えていただければと思います。

都市建設部長 分かりました。ありがとうございます。

種田委員 ジャイアンツタウンが出来たら、年間どれくらいの来場者が見込まれていますか。その数が分からないと駐車場等の対策も出来ないかと思います。

都市建設部長 よみうりランドの方で計画をする際にある程度予測していると思いますが、その数を加味して駐車場計画をしてもらいます。

種田委員 ジャイアンツタウンに対するネット上の意見を拝見すると、「あんな僻地いけ

ない」という意見も見受けられます。商店街をオープンしてもお客さんが来ないからやめますとなりシャッター街になっては困るなどと思います。

小松委員

今の議論の中にありました周辺住民の住環境の中に、ジャイアンツタウンという賑わい施設を作るといのは相反する環境が共存することかと思えます。駐車場をたくさん作ったら、車での来場者が増え渋滞が起きて周辺住民が困ると思えます。ジャイアンツタウンにスポット的に車で行って帰るだけでなく、周辺の商店を使いながら、周辺地域に賑わいを作れば良いのかなと思えます。市の立場としては車で来るための整備を整える方針なのか、それとも公共交通機関を利用して回遊していく方針なのかご説明をお願いします。

都市建設部長

たくさんの方に来場して欲しいですが、車での来場が多く道路が渋滞してしまつては困るので、事業者と連携して公共交通機関を利用するよう宣伝し、バスで回遊してもらいたいと考えています。ある程度計画しながら、オープンしてからも渋滞緩和等の課題があれば、その都度色々検討していきたいと思えます。南山東部土地区画整理事業地の中には良好な住環境という形で戸建てが立ち並ぶ地域もありますので、生活している中で課題が出てきましたら都度対応していきます。

市古議長

将来的に地区計画の土地利用方針の変更も今後あるかもしれませんね。それでは、ご意見、ご質問も出尽くしたようですので、本案件についてお諮りいたします。  
諮問案件「多摩都市計画用途地域 南山東部地区の変更」、「多摩都市計画高度地区 南山東部地区の変更」、「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」、「多摩都市計画緑地の変更」及び「多摩都市計画地区計画 南山東部地区地区計画の変更」について、案のとおり異議のない方の挙手を求めます。

(委員挙手)

全員挙手であります。よって、本件は案のとおり決めます。  
それでは日程に沿いまして、次の案件に移ります。  
日程第2 諮問案件「多摩都市計画生産緑地地区の変更」、  
日程第3 意見聴取「特定生産緑地の変更」につきまして、一括議題といたします。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、生産緑地地区の主たる従事者の死亡等による指定解除、指定後30年を経過した生産緑地地区の解除及び生産緑地地区の追加指定にともない、都市計画の変更を行うものでございます。

また、本案件に関するこれまでの経緯ですが、令和5年10月3日から令和5年10月17日までの2週間、都市計画法第17条に基づき変更案の縦覧を行いました。期間中の縦覧者はなく、意見書の提出もございませんでした。  
特定生産緑地の指定にあたりましては、生産緑地法第10条の2第3項の規定により、都市計画審議会にて、ご意見を聴くこととなっております。それでは、内容につきまして、担当よりご説明させていただきます。

都市計画係長

それでは、諮問案件「多摩都市計画生産緑地地区の変更」につきましてご説明させていただきます。

生産緑地地区とは、市街化区域の農地等を計画的かつ永続的に保全し、良好な住環境の形成に資するための都市計画上の制度です。正面スクリーンには資料(6)と同じものを映しておりますので、資料(6)と併せてご覧ください。

資料1 ページ、計画書でございます。

第1の「種類及び面積」につきましては、これからご説明いたしますが、今回の生産緑地地区の変更により、面積が約97.18haから約94.89haとなり、約2.29ha

の減少となります。

次に、第2の「削除のみを行う位置及び区域」でございます。

主たる従事者の死亡や故障による買取申出などに伴う削除により、合計24地区、面積としては約23,430㎡が削除となります。

資料2ページでございます。第3の「追加のみを行う位置及び区域」でございます。

本年1月に追加指定申請の受付を行い、稲城市生産緑地地区指定基準に基づき、農業委員会に肥培管理の状況等を確認していただき、全1件、約460㎡を追加予定でございます。

資料3ページ、新旧対照表は、最後にご説明させていただきますので、4ページをお開き下さい。位置図でございます。具体的な箇所につきましては、次でご説明いたします。

資料5ページでございます。

まず凡例をご説明させていただきます。「黒い縦線」は既に指定されている生産緑地地区になります。「黒い塗りつぶし」が今回削除する区域、「ピンク色に着色したもの」が追加を予定している区域でございます。

では、個別の生産緑地についてご説明いたします。

生産緑地番号2、押立地区、押立第一土地区画整理事業で整備されたエリアのなかにある農地で、指定より30年経過により560㎡の削除でございます。

次に、生産緑地番号12、主たる従事者の死亡により790㎡の削除でございます。ここは、特定生産緑地の指定もしておりましたが、併せての削除となります。

生産緑地番号515、主たる従事者の死亡により1,000㎡の削除でございます。

資料6ページでございます。

生産緑地番号24、主たる従事者の故障により430㎡の削除でございます。この3筆中2筆は、特定生産緑地の指定もしておりましたが、併せての削除となります。

生産緑地番号25、主たる従事者の死亡により2,270㎡の削除でございます。ここは、特定生産緑地の指定もしておりましたが、併せての削除となります。

資料7ページでございます。

生産緑地番号106及び108は、主たる従事者の死亡により、約1,440㎡及び約900㎡の削除でございます。ともに、特定生産緑地の指定もしておりましたが、併せての削除となります。

生産緑地番号608、指定から30年経過により250㎡の削除でございます。

資料8ページでございます。

生産緑地番号136及び167は、主たる従事者の故障により、それぞれ約700㎡及び約1,570㎡の削除でございます。ともに、特定生産緑地の指定もしておりましたが、併せての削除となります。

生産緑地番号138及び143は、指定から30年経過により、それぞれ約490㎡及び約270㎡の削除でございます。

資料9ページでございます。

生産緑地番号149及び406は、主たる従事者の死亡により、それぞれ約730㎡及び約520㎡の削除でございます。ともに、特定生産緑地の指定もしておりましたが、併せての削除となります。

資料10ページでございます。

生産緑地番号179は、主たる従事者の故障により570㎡の削除でございます。

資料11ページでございます。

生産緑地番号220は、指定から30年経過により1,190㎡の削除でございます。

資料12ページでございます。

生産緑地番号256は、主たる従事者の死亡により230㎡の削除でございます。

次に、13ページでございます。

生産緑地番号273及び278は、指定から30年経過により、それぞれ1,870㎡及び640㎡の削除でございます。

資料14ページでございます。

生産緑地番号290及び293は、指定から30年経過により、それぞれ360㎡及び250㎡の削除でございます。このうち、生産緑地番号290は、道ずれ解除も含んでおります。

資料15ページでございます。

生産緑地番号361及び548は、主たる従事者の死亡により、それぞれ約4,880㎡及び約790㎡の削除でございます。このうち、生産緑地番号361は、特定生産緑地の指定もしていましたが、併せての削除となります。

資料16ページでございます。

生産緑地番号503は、指定から30年経過により、730㎡の削除でございます。

資料17ページでございます。

生産緑地番号664は、畑として、460㎡の追加でございます。

状況は写真のとおり現在畑で野菜を作られています。

資料3ページに戻りまして、新旧対照表についてご説明いたします。先ほどご説明したものを一覧にしたものでございます。表の下段には、削除や追加の集計がなされております。

面積では、今回の変更により、削除が23,430㎡、追加が460㎡、精査といたしまして端数の関係で20㎡増により、合計で22,950㎡の減となっており、これで市内の生産緑地の面積は948,850㎡、約94.89haになります。

また、地区数では、今回の変更で、443件から437件6地区の減となっております。

最後に、資料18ページ、経緯の概要書でございます。

東京都との協議を9月21日に行い、10月3日から10月17日まで都市計画案の公告・縦覧を実施いたしました。期間中の縦覧者はなく、意見書の提出もございませんでした。本日、本審議会にて諮問をさせていただき、令和6年1月1日に告示を予定しております。

こちらの説明は以上となります。

続いて、特定生産緑地の変更について説明させていただきます。資料(7)となります。

資料1ページ、今回変更する特定生産緑地の一覧となります。

先ほどご説明した生産緑地の変更の中に、特定生産緑地の指定をしていたところもあり、今回の変更は生産緑地の削除に伴うものでございます。増減としては、13,920㎡の減となり、全体の面積は584,130㎡となります。

資料2ページ、位置図でございます。具体的な箇所につきましては、次でご説明いたします。

資料3ページでございます。まず凡例ですが、緑の枠で囲まれているのはすべて生産緑地となっております。緑の塗りつぶしが解除されている場所、縦線が既に特定生産緑地の指定をしている場所、薄い緑になっているのが特定生産緑地を希望しなかった生産緑地となっております。

先ほどもご説明いたしました。生産緑地番号12、24及び25においては、主たる従事者の死亡による削除であり、生産緑地番号136及び167は主たる従事者の故障により削除でございます。

資料4ページでございます。こちらも先ほどご説明いたしました。生産緑地番号106、108、149及び406において、主たる従事者の死亡による削除でございます。

資料5ページでございます。こちらも先ほどご説明いたしました。生産緑地番号361において、主たる従事者の死亡による削除でございます。

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。

松本委員

資料(6)14ページの290番に関して、道連れ解除にならないのではないかと

思います。そのまま生産緑地の継続が出来る土地だと思いますが、道連れになったのは本人の意向でしょうか。

都市計画係長 通常であれば面積が確保できますが、今回解除されたのは290番黒塗りの西側の大きい部分です。道連れになる農地は東側で面積は20㎡くらいです。290番の斜線部分と一体とは見れず、道連れ解除となりました。

松本委員 道連れ解除になってしまった方は生産緑地の指定解除に関して納得していますか。

都市計画係長 ご本人と話をさせていただきまして、道連れ解除に了承いただきました。

中島委員 先日の第2回都市計画審議会での視察の際に生産緑地の持つ機能などの話がありました。生産緑地の解除が約23,000㎡ということで、2022年問題後も生産緑地の解除が続き、緑地が減少傾向にあると思いますが、市としてはどう考えていますか。

都市計画係長 年々生産緑地は減少傾向です。主たる従事者が亡くなり後継者がいないという実態があります。市としては、農政の部局と話をしながら農地の保全を何か出来ないかということで、法改正により他の方に農地を貸したりもできるようになりました。また、生産緑地の指定基準面積も小さくなり300㎡から指定ができるようになりました。市としても、生産緑地を出来るだけ保全できるようにPRしていきたいと思います。

まちづくり計画課長 東京都でも議論が進んでおり、第1回都区市町村連絡会議が先日開催されました。そこで、生産緑地を保全するためにはどうしたらよいか悩みを共有し、良い解決方法があれば今後活用していきたいと思います。

松本委員 2023年1月から10月で86件の農地が無くなっています。高齢者が農業をしていて、後継者がいないとなると、今後も農地がどんどん減っていきます。市街化区域の中でも農地を貸し借りが出来る法改正があり、新規就農者が手を挙げていても、貸したい人が少ないです。農地を取られてしまうのではないかと考え、営農ボランティアさえも受け入れてもらえない農家も多いです。農業を営む方々の考え方を和らげないといけないと思います。農地を売って減税になる仕組みが出来れば、農地の売買により新規就農者が農地を取得できるのではないかと考えています。今後も市議会等のご協力もいただきたいと思っています。

小松委員 第2回都市計画審議会議事録を拝見しますと、農家が住宅地にあることで、農薬散布等、農家が対策しなければいけないことも多いのではないかと思います。農地は都市にあるべきものだと捉えられていると思いますので、農地側だけでなく建築側からの対策も必要なのではないかと思います。例えば、地区計画でも農地が農地保全地区に指定されていますが、隣接する住宅地にも農地を営農できるように、建築制限をかけても良いのかなと思います。

市古議長 都市と農地の在り方は都市計画審議会でも検討すべき事項で、大事な意見かと思えます。それでは、ご意見、ご質問も出尽くしたようですので、本案件についてお諮りいたします。

日程第2 諮問案件「多摩都市計画生産緑地地区の変更」について、案のとおり異議のない方の挙手を求めます。

(委員挙手)

全員挙手であります。よって、本件は案のとおり決めます。

それでは、本日の日程はこれですべて終了といたします。

以上をもちまして、令和5年度第3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

今年度は審議を要する案件はございませんので、今年度は開催予定はございません。来年度の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。

以上でございます。本日はありがとうございました。

三木委員

本日、非常に大きな都市計画の諮問が行われ、1時間程の間にもものすごく皆さんの議論があったと思います。今までも議論されてきたことだと思いますが、計画が具体的になればなるほど、課題が出てきます。課題が出てきた時にもう一度振出しに戻るということを繰り返すことで、よりよい方向に持っていけると思います。南山東部地区は全国的に見ても珍しい大きな規模の都市計画が行われています。先ほど出た課題を解消せず、この計画のまま事業が完了し、50年60年と残っていくのは市のためになるのか疑問です。諮問された案件ではありませんが、今後課題が出た際にもう一度議論し直す場を設けることは不可能でしょうか。

都市建設部長

都市計画法に基づいた都市計画審議会での議論となりますので、基本的には諮問・答申といった方法で行いたいと思います。南山東部土地地区画整理事業は平成18年からスタートし、これまでも色々な議論があり、ここまで来ています。今後の都市計画審議会の中で、事務局の方から南山東部地区の状況を随時報告させていただきます。そこで意見交換できればと思います。

三木委員

第2回都市計画審議会の現場視察により、南山東部地区が長い時間を経てここまで来たことは十分理解した上で、お話をさせていただきます。道路の混雑のあり方、駐車場の在り方など今後完成した後では変えられないものは、出来上がる前に議論できるのではないかと思います。今日も1時間程で多くの意見が出てきて、まだまだ解消しなければいけない課題が出てきたと思います。法律に基づいて都市計画審議会では協議・諮問を行っているのも十分理解しています。仕組みは変えずに、その枠組みの中でもう一度都市計画を見直したり、変更できないかと議論できる場がある方が地域がより良いものになると思います。南山東部地区のように新しい地域を作るためには、まちづくりが進み、生活が見えてきた際に、一度立ち戻り、議論し直す場が設けられれば良いかなと思います。

都市建設部長

今日いただいたご意見は、南山東部土地地区画整理担当部署やよみうりランドや読売巨人軍と協議している担当部署がございますので、都市計画審議会の委員の皆様からこのような意見が出たことを共有させていただき、今後の都市計画審議会でご報告させていただく等、やり方を研究していきたいと思っております。

市古議長

エリアマネジメントという言葉がございまして、郊外の大規模な事業ですと、アーバンデザインセンターなどもあります。有名なのは秋葉原の筑波エクスプレスの「流山おおたかの森」で、デベロッパー、流山市、柏市が一体となって行われました。それも時代の方向性かと思うので、「稲城南山デザインセンター」など新しい切り口も検討に値するかなと思います。