

令和4年度第1回

青梅市都市計画審議会

議 事 録

【HP掲載・窓口閲覧用】



令和4年度第1回青梅市都市計画審議会議事録

- 開催日時 令和4年7月4日(月) 午前9時30分
- 会場 青梅市役所 議会棟3階 大会議室

- 出席者(19人)

- 委員長(19人)

中井 検 裕	会長		
阿部 悦 博	委員	井上 たかし	委員
ぬのや 和 代	委員	ひだ 紀 子	委員
榎 澤 誠	委員	山田 敏 夫	委員
山内 公美子	委員	森村 隆 行	委員
小澤 順一郎	委員	野崎 啓太郎	委員
西浦 定 継	委員	高橋 宏 彰	委員
副島 多光生	委員	下村 秀 毅	委員
河野 禎 徳	委員	岡井 敦	委員
山崎 紘 美	委員	加藤 仁 志	委員

- 欠席者(0人)

- 説明のため出席した者の職氏名(12人)

市長 浜 中 啓 一	都市整備部長 川 島 正 男
拠点整備部長 水 信 達 郎	都市計画課長 木 崎 雄 一
住宅課長 松 永 和 浩	農業委員会事務局長 並 木 徹 二
土木課長 羽 村 学	拠点整備課長 伊 藤 慎 二 郎
農政担当主幹 三 好 勇 和	下水工務課長 福 島 悦 重
都市計画課計画係長 川 島 岳	住宅課住宅政策係長 白 鳥 美 樹 子

## 令和4年度第1回青梅市都市計画審議会 議事日程

- 1 市長あいさつ
  
- 2 説明者の職氏名の報告
  
- 3 議事録署名委員の指名
  
- 4 諮問事項
  - (1) 住宅市街地の開発整備の方針の変更について（東京都決定）
  
  - (2) 特定生産緑地の指定について
  
- 5 報告事項
  - (1) 青梅インターチェンジ北側地区の都市計画決定手続について
  
  - (2) 区域区分等一斉見直しについて
  
- 6 その他

(都市計画課長)

定刻になりましたので始めさせていただきます。

開会前に、本日の会議資料につきまして、本日、机上にお配りしております資料リストにより、ご説明いたします。

資料 1 - 1 「住宅市街地の開発整備の方針」の変更スケジュール

資料 1 - 2 青梅都市計画住宅市街地の開発整備の方針

資料 2 - 1 特定生産緑地指定書

資料 2 - 2 特定生産緑地指定図

資料 3 青梅インターチェンジ北側地区（今井土地区画整理事業）  
の都市計画決定手続について

資料 4 区域区分等一斉見直しについて

資料番号は附ってございませんが、

「青梅市都市計画審議会委員名簿」

「令和 3 年度第 1 回青梅市都市計画審議会議事録」となります。

また、当日配布といたしまして、右肩に「参考資料」とある、

「重点地区 青梅駅周辺地区（青. 3）」

「特定生産緑地の指定状況」となります。

資料については、次第の他、10 種類です。

不足がありましたら、事務局までお申し出ください。

(都市計画課長)

なお、本日の審議会には、市民活動の P R の目的で撮影許可の申込みがあり、「青梅市都市計画審議会の会議の公開に関する取扱い要綱」にもとづき許可しましたので、御報告します。

それでは、会長に議長をお願いしまして、議事を進めていただきます。

会長、よろしく申し上げます。

## ○ 開 会

(会 長)

ただいまから、令和4年度第1回青梅市都市計画審議会を開会します。  
議事日程に従い、議事を進めます。

### 1 市長あいさつ

(会 長)

初めに、市長より御挨拶をお願いします。

(市 長)

皆さん、おはようございます。

委員の皆様方には、お忙しいところ、令和4年度第1回青梅市都市計画審議会に、御出席をいただきまして、心から御礼申し上げます。

また、日頃より、青梅市の都市計画行政に対しまして、御理解と御協力をいただき、心から御礼申し上げます。

さて、本日の諮問事項につきましては、「青梅都市計画住宅市街地の開発整備の方針について」および「特定生産緑地の指定について」の2件であります。

また、報告事項では、「青梅インターチェンジ北側地区の都市計画決定手続について」、他1件を御報告します。

いずれにしましても、青梅市の都市計画にとって重要な案件でありますので、慎重に御審議をいただきますようお願い申し上げ、挨拶とさせていただきます。

(会 長)

ありがとうございました。

本日、委員の皆様全員御出席でございます。

### 2 説明者の職氏名の報告

(会 長)

続きまして、議事日程の 2 説明者の職氏名の報告を事務局よりお願いいたします。

(都市計画課長)

本日出席しております説明者は、

都市整備部長、拠点整備部長、土木課長、住宅課長、下水工務課長、拠点整備課長、農政担当主幹、農業委員会事務局長、都市計画課 計画係長、住宅課 住宅政策係長

そして、私、都市計画課長でございます。どうぞよろしくお願いたします。

### 3 議事録署名委員の指名

(会 長)

続きまして、議事日程 3 議事録署名委員の指名に移ります。

議事録署名委員につきましては、議長のほかに議長が指名する委員を名簿記載順に指名しております。

本日の審議会の議事録署名委員については、委員を指名いたします。よろしくお願いたします。

### 4 諮問事項

#### (1) 住宅市街地の開発整備の方針の変更について(東京都決定)

(会 長)

まずは、議事日程 4 諮問事項から参りたいと思います。

諮問事項は本日 2 件でございます。1 件目が「住宅市街地の開発整備の方針の変更について」、こちら東京都決定でございます。それから 2 件目が「特定生産緑地の指定について」でございます。順に審議してまいります。

それでは、諮問事項の(1)「住宅市街地の開発整備の方針の変更について」審議いたします。諮問書の朗読は省略し、諮問内容について担当より御説明をお願いいたします。

(都市整備部長)

議長、都市整備部長です。

(会長)

都市整備部長、お願いします。

(都市整備部長)

それでは、本日の諮問事項の(1)青梅都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更について御説明申し上げます。

住宅市街地の開発整備の方針は、大都市域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条の第1項にもとづき、良好な住宅市街地の開発整備を進めるための長期的かつ総合的なマスタープランであり、東京都が都市計画決定を行うものであります。

今回、東京都は、平成29年9月に策定した都市づくりのグランドデザインや、令和3年3月に策定した未来の東京戦略で示す方向性、また、令和4年3月に改定した東京都住宅マスタープランを踏まえるとともに、社会経済情勢の変化や国の動きなどを反映しつつ、住宅市街地の開発整備の効果的な実施と民間の建築活動等の適切な誘導を図ることを目的として、変更するものであります。

ここで東京都における計画案が取りまとめられ、市への意見照会がありましたので、本日、当審議会に諮問させていただくものでございます。

内容の詳細につきましては、担当課長より御説明いたしますので、御審議の上、御決定賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

(住宅課長)

議長、住宅課長です。

(会長)

住宅課長、お願いします。

(住宅課長)



それでは、「青梅都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について」、お手元の資料1-1、資料1-2、また、本日机上に配布しております、参考資料①、この3点をもって、御説明申し上げます。

まず、資料1-1「住宅市街地の開発整備の方針変更スケジュール」をご覧ください。

表の上段には、本方針の決定権者である東京都のスケジュールを、下段には青梅市のスケジュールを月ごとに記載しております。

前回11月開催の当審議会に報告後、本日に至るまでの東京都の動向を簡単に御説明いたします。

上段の東京都の行をご覧ください。東京都では12月1日から15日までの期間で、原案の縦覧を行うほか、1月には、都市計画法第16条にもとづく都市計画公聴会を開催しております。

これらを踏まえまして、東京都では原案から修正した都市計画（案）を作成し、4月8日付けで都市計画法第18条にもとづき関係する各自治体への意見照会がなされております。

この都市計画（案）につきましては、6月9日から23日までの期間において、都市計画法第17条にもとづく公告・縦覧が行われております。

本日の当審議会は、下段の青梅市の行、令和4年7月の欄にありますように、8月2日を期日といたしました都からの意見照会に対する市の回答に当たり、都市計画（案）をお諮りするものでございます。

今後のスケジュールですが、東京都では、各自治体からの回答を踏まえ、9月2日開催の東京都都市計画審議会を経て、10月には都市計画決定・告示となる予定であります。

次に、資料1-2、「青梅都市計画住宅市街地開発整備の方針」をご覧ください。

表紙をおめくりいただき、裏面の目次をご覧ください。

本方針は、「1 策定の目的等」、「2 住宅市街地の開発整備の目標」、「3 良好な住宅市街地の整備または開発の方針」、「4 重点地区の整備または開発の方針」の4項目からなります。

次に、1ページをご覧ください。

1の「策定の目的等」ですが、「良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市

街地の開発整備の構想について明確な位置づけを行う」とともに、「住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業、都市施設等の計画を一体的に進めることにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること」、「民間の建築活動等を適切に誘導すること」等を目的とし、太字の部分となりますが、「(1) 効果」、「(2) 位置づけ」、「(3) 対象区域」を示しております。

続いて2の、「住宅市街地の開発整備の目標」になります。

はじめに、「(1) 実現すべき住宅市街地の在り方」ですが、少し飛ばしまして、2ページ左の7行目辺りですが、少子高齢化の進行や住宅ストックの老朽化などによる住生活をめぐる状況の変化や、自然災害への備え、脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化、DXの進展への対応などの課題に加え、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした「新たな日常」への対応が求められるなか、都市計画区域マスタープランに掲げる目標と整合を図りつつ、本方針においては、2ページの右側、2行目となりますが、「成長と成熟が両立した未来の東京の実現」を基本的な目標に掲げております。

この基本的な目標を踏まえまして、「(2) 住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標」では、「成長と成熟が両立した未来の東京の実現」に向けて、10個の目標を定めております。

内容につきましては、令和4年3月に策定された「東京都住宅マスタープラン」における「住宅政策が目指す10の目標」が新たに設定されたことから、これと整合を図っております。

少し飛ばしまして、4ページの右側をご覧くださいと存じます。

3の「良好な住宅市街地の整備又は開発の方針」では、都が定めた「都市づくりのグランドデザイン」において示された、本市が属する「多摩広域拠点域」および「自然環境共生域」の2つの地域区分ごとの方針が示されております。

次に、5ページの右側をお願いいたします。4の「重点地区の整備又は開発の方針」であります。

本方針では、住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、又は開発すべき地区を「重点地区」に選定しております。

選定基準については、東京都住宅マスタープランの「重点供給地域」と

の整合を図り定められております。

具体的な地区の計画につきましては、6ページの別表をご覧いただきたいと存じます。

6ページの表につきましては、前回の当審議会にて、既に御説明させていただいていることを踏まえまして、既決定からの大きな変更点のみ御説明をさせていただきます。

青の2、「新町地区」につきましては、文言の整理の他は、原則、現行方針から変更がございません。

青の3、「青梅駅周辺地区」については、前回の審議会でも御説明しておりますが、駅前広場とその西側部分約0.7ヘクタールでありましたが、平成31年度に「青梅駅前地区第一種市街地再開発事業」として、約0.5ヘクタールで都市計画決定をしておりますので、これと整合を図るため、本方針でも、その範囲を合わせ縮小いたします。表では約1ヘクタールとなっておりますが、都として小数では表示せず、整数表示としているということでもありますので、この記述となっているところであります。

ここで、本日机上配付いたしました参考資料①をご覧いただきたいと存じます。重点地区青梅駅周辺地区の附図であります。都作成の事前配付の資料に誤りがありました。

重点地区の北側および西側に、L字の網掛け部分は、事前配布資料では、「都市計画道路等未整備路線」として示されておりますが、こちらは、かつて「青梅都市計画道路3・5・11号永山山麓線」であった部分で、平成30年12月に既に廃止となっている路線であります。都が附図作成の際に用いたデータが更新されていなかったことが原因であるとのことでございます。

このたびの都市計画（案）としては誤りがございますが、東京都の告示までの間に修正がなされるとのことでもありますので御報告いたします。

先ほどまでご覧いただいております資料1—2にお戻りいただきまして、8ページ以降は総括図および重点地区の附図、16ページ以降は新旧対照表となっておりますので、後ほどお目通しいただければと存じます。

それでは、大変簡単ではございますが、「青梅都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について」の説明は以上とさせていただきます。

(会 長)

ありがとうございました。

それでは御質問や御意見頂戴したいと思います。いかがでしょうか。  
委員。

(委 員)

それでは、伺います。基本的なことですが、添付されている図面で、具体的な地図のエリアが2か所指定をされております。この重点地区に指定されていることにより、具体的には青梅市内、特に住民の方であるとか、何か指定されていないところと違う部分というのはあるのでしょうか。教えてください。

(住宅課長)

はい、議長、住宅課長です。

(会 長)

住宅課長。

(住宅課長)

まず、今回の住宅市街地の開発整備の方針が決定されているだけでは、土地利用、あるいは住宅の建設等に、直接的に影響を及ぼすというものではございませんが、このようなものを誘導することにより、良好な住宅市街地の開発を進めるという意味において、良好な住宅市街地へと順次更新されていくものと捉えているところであります。

(会 長)

委員。

(委 員)

それで、実際には面積的に大きな新町地区だと思いながら見ておりまして、場所によっては都立施設のところが除外されていたり、それ以外にも、今の新町地区の境界線と、この指定されている重点地区の境界線は少しず

つ違う、この辺りは何か経過があるのでしょうか、御説明ください。

(住宅課長)

はい、議長、住宅課長です。

(会 長)

住宅課長。

(住宅課長)

青の2の地区につきましては、以前青梅市で定めております新町地区の地区計画におおむね沿った区域となっております、そこを東京都においても指定しているという状況であります。

(会 長)

委員。

(委 員)

わかりました。それで今回、この図面については、青梅駅前の方、青3の方に若干の変更ありますが、今お話しした青2の方については、変更はないということでした。その前の策定の目的等、様々、今の時代の要請に合わせて変化しているという部分がありましたが、実は東京都の都市計画審議会の議論などを聞いておりましても、全体の議論は、青梅市のお話よりも、相当都心部の非常に大きな規模の開発であるとか、規制の関係であるとか、そのようなところが対象となった議論がされております。

私が感じたのは、今の社会の問題である一極集中であるとか、地方の様々な課題という観点から見たときに、今回の変更が、課題に対してどういう関係にあるのだろうか。青梅市の方から見ておりますと、今回の計画変更が、私は社会問題解決という点で、非常に不十分であると感じました。

青梅市としてはこれから長期計画もつくられたり色々ありますが、そういった点、どのように捉えているか、課題に感じているかというか、見解があれば説明していただきたいと思います。

(住宅課長)

議長、住宅課長です。

(会長)

住宅課長。

(住宅課長)

東京都としては、東京都全体を議論しております。論点は青梅市とは異なってくるかと思えます。

青梅市においては、今回の住宅市街地の開発整備の方針というものを受けまして、まずは、引き続き、新町地区、あるいは青梅駅前地区における住宅市街地の開発について促していくということが1つと、また、御質問にもありましたように、現在、第7次の総合長期計画を策定しておりますので、青梅市ならではの課題については、まずそういったところでの御議論、あるいは課題を整理した上で、また合わせて取組をしていくということ、住宅部分についても同様の考え方で進めていくとの考えを持っているところであります。

(会長)

委員。

(委員)

色々聞きたいこと、言いたいことがあります、長くなってしまうので、まとめて少し言わせていただきます。

先ほどこの資料、1—2の2ページから目標が幾つかの課題に分けて書かれている中で、3ページには、目標5で高齢者の居住の安定と示されております。私などは、高齢者の方々が今、住居の確保に非常に御苦労されたり、そういったことなどを伺っているので、これは大事な点だと思いましたが、ここを見るとバリアフリーや、そういった観点だけに触れられています。住宅を造っていくという中では、非常に観点が広過ぎてはいけないという面もあるんでしょうけれども、いろんな課題を抱えているというふうに感じている中では、今回の住宅市街地の開発整備の方針というだ

けでは、やはりカバーしきれない面が多分にあると感じております。今、課長が言われた、今後、青梅市が様々な課題、住宅マスタープラン等々含め、やって行くに当たり、東京都の開発の方針が足かせになったりというのは懸念されたりすることはないのでしょうか。

(住宅課長)

議長、住宅課長です。

(会 長)

住宅課長。

(住宅課長)

今、御質問ありました足かせということはないと思います。

これは、あくまでも特に住宅市街地の開発を促していく、まさに重点区域ということでありまして、今、御質問ありました住宅確保要配慮者、高齢者、障がい者といった方々に対するお住いの問題については、この方針に関わらず、青梅市として取り組んでいく1つの課題であると認識しております。先程の議会での一般質問でもありましたけれども、まずは、こういった方々に対する支援のありよう、青梅市ではどのようにしていったら良いか、実際に利用を進めながら、高齢者、障がい者などについてもお住いの確保については取り組んで行くという考えを持っております。

(会 長)

委員。

(委 員)

最後、私の方で確認をさせていただきますけれども、今回の変更点で言いますと、青梅駅前の区域は、今の計画に合わせての変更ということで、今までの青梅市の方針を何か変えないといけないとか、そういうような変更はないというふうに捉えてよろしいのでしょうか。

(住宅課長)

議長、住宅課長です。

(会 長)

住宅課長。

(住宅課長)

青梅市としては、今まで行っている住宅政策に大きな変更点はないという認識であります。

(会 長)

他の委員の皆さん、いかがでしょうか。

それでは、委員。

(委 員)

基本的なことで少しお伺いしたいのですが、都市づくりのランドデザインというのがあちこちに出てくるんですが、その中で、それをもとに青梅市では、多分ランドデザインという、ゾーン分けした中で、先程委員も言っていた、これがもとで足かせになるんですか。これからランドデザインを作るんだと思うんですが、その辺りは、青梅市のお考えはどうなっているのでしょうか。

(住宅課長)

議長、住宅課長です。

(会 長)

住宅課長。

(住宅課長)

説明が不十分だったかもしれませんが、都市づくりのランドデザインというのは、東京都が平成29年9月に定めた計画であります。そして東京都全体のまちづくりのゾーン区分を4つなどに分けているものでありまして、その中での考え方が示されているというものであります。青梅市の



計画でないというところを御理解いただければと思います。

(会 長)

委員、どうぞ。

(委 員)

それについて、青梅市は必要ではないのかなと私は思っております。相体的にどんなふうに東京都のグランドデザインに合った都市づくり、まちづくり、その中で住宅もあるでしょうけど、そういう考えがあるのだと思います。本当に細かい色々なものが出ていますが、それが足かせになるのではないのかなと思います。それがもとで大きい括りの市の将来像をつくるに当たり、どうして行くのかなという疑問があります。わかる範囲で結構ですので、お願いします。

(住宅課長)

議長、住宅課長です。

(会 長)

住宅課長、どうぞ。

(住宅課長)

今御質問ありましたように、東京都が定めました都市づくりのグランドデザインというものがあまして、それにもとづいて東京都が先に東京都住宅マスタープランというのを定めておりまして、本日お配りしております資料1—2の2ページから3ページ、4ページにわたる様々な目標については、この東京都住宅マスタープランの目標となっております。

今、御質問にありましたように、青梅市においては、そういった計画を踏まえつつも、現在、定めております総合長期計画、あるいは第7次においての土地利用の方針というのも定めてまいりますので、そういった土地利用の方針なども踏まえる中で、青梅市としての課題を整理し、そしてまちづくりを進めていくという考えでありまして、東京都の計画があることで、直ちに青梅市のまちづくりが何か障害をされるようなものになるとい

うふうには捉えてございません。

(会 長)

委員、どうぞ。

(委 員)

その辺りを理解した上で、以前の市議会の際に、その辺りの一般質問したんですが、グランドデザインが必要じゃないか、そういうふうなものが今のところないということだったから今聞いてみました。その辺り、東京都の平成29年に作ったのはわかりますが、それを踏まえて、第7次と今課長は言っていました、そこにも、ゾーン分けはしていても、具体的なグランドデザインですから、都市計画だけでなく、色々なことが書いてあります。少子高齢化に沿ったとか、そういうふうなものに対応できる、どんなふうなまちにして行くかというのが、東京都の方針はわかりますが、青梅市としても独自に作る必要があるのではないかという質問です。お願いします。

(住宅課長)

議長、住宅課長です。

(会 長)

住宅課長。

(住宅課長)

青梅市としては、最上位計画として総合長期計画を定め、その定めた内容に従って、そのまちづくりを進めているわけですから、引き続き最上位計画である総合長期計画を踏まえながら、まちづくりを進めていくということでありまして、そういった意味では、そのグランドデザインというのは総合長期計画であると私は捉えているところであります。

(会 長)

委員、どうぞ。

(委員)

私、市民の目線から2点御質問をさせていただきたいと思います。

1つは、5ページになります。自然環境共生域ということで、課題が挙げられていますが、今、カーボンニュートラルというのは日本は諸外国に比べるとかなり遅れている状況で、周回遅れも甚だしいような状況です。特にまちづくりみたいな都市計画とか建設分野においては、お荷物のような状況の中で、自然環境共生区域をどのように青梅市ならではの強みを発揮して、強化して、カーボンニュートラルを実現していくことをお考えになっているのかということがまず1点。

続きまして、都の方針の方で繰り返し何個か出てくる言葉ですが、ワンストップで手続が終えられる、手続ができるような仕組みと、これが強く求められていると思います。そのためには、多様な知識を有した人材の育成であったりとか、ITの活用であったり、色々な方策があると思います。青梅市としてはどのような方策を今後目指していかれるのか、この2点伺いたいと思います。よろしくお願いします。

(住宅課長)

議長、住宅課長です。

(会長)

住宅課長。

(住宅課長)

住宅課長がお答えすることではないかもしれませんが、環境問題等の担当課長等はおりませんので、私が承知している限りでお答えをさせていただきます。

まずカーボンニュートラルにつきましては、現在の第7次総合長期計画において1つの大きな視点として捉えておりますので、今後新たな青梅市ならではの措置については、その議論の中で課題整理をした上で方向性をお示しできるものと考えております。

また、ワンストップなどの手続についても、DXやITの活用というこ

とに関しましては、青梅市においても、DX担当というものを新たに設けて、DXを推進するという立場で、既に歩み出しております。

また今回の総合長期計画においても、その視点をもって、新たな方針を定めて、ステップを踏んでいこうということで準備を進めております。こういったことから、ただいまあった2点につきましても、先ほど来の御質問の中で全て総合長期計画でというようなお話になっておりますが、まさに今、ここで計画を進めているところでありますので、そういった最新の課題についてもこの中で整理をし、進めていくものというふうに理解しております。

(会 長)

委員、どうぞ。

(委 員)

ありがとうございました。そのような取組を市民が問題意識として共有するということはとても大切なことだと思います。ぜひ、そういった事柄について広報についても力を入れて、積極的にアピールしていただきたいと意見を述べさせていただきます。以上です。

(会 長)

他どうでしょうか。

はい、委員どうぞ。

(委 員)

少し伺いたいののですが、青の3と2ということで、重点地区が指定されているわけですが、青梅地区に関してはこれから開発が行われるから、都も色々補助金を出していただいたりして、開発を重点的に進めるという意味がある程度理解できます。道路もまだ未整備なところがあるので、拡幅する、新たに造る等あると思いますが、新町地区の方が私理解できないので教えていただきたいです。新町地区に関しては、道路整備がほぼ完了している。さらに重点地域として指定されたという意味は、他の地区指定されていない青梅市内の地域に比べ、何か利点があるのか、これから開発に

ついて重点的に支援される何か方針とか、あるのでしょうか。その辺り、伺いたいと思います。

(住宅課長)

議長、住宅課長です。

(会 長)

住宅課長。

(住宅課長)

御質問ありました新町地区については、確かにこれから何か新しく道路を造ったりとか、そういった整備を進めていくというものではございません。ただ、以前に都市計画決定をしております新町地区の地区計画というものがございまして、それにもとづいて新町地区については特にまちづくりを進めている。住宅地の開発についても、建築物の制限等も設けながら、良好な住宅地を作って行こうということで青梅市としては長年に渡って誘導を図っている地域でありますので、まだまだ新町地区については、そういった問題点もあり、あるいは地区計画の都市計画決定も廃止しているものでありませんから、引き続きまちづくりを進めていくという観点でこのまま、以前から指定をしているところでありますけれども、今回の変更でも変更せず、同様の考え方をもち進めていこうということで位置づけているものであります。

(会 長)

委員。

(委 員)

今の話だと、その新町地区を重点地区にしたという意味が理解できません。重点地区にしたことで、メリットがあるのでしょうか。その辺の説明がよくわかりません。

(都市計画課長)

議長、都市計画課長です。

(会 長)

都市計画課長。

(都市計画課長)

先ほど住宅課長の方から説明がございました地区計画につきましては、まちづくりについて基準を定め、より良いまちづくりを行う目的で、設定してございます。

重点的に良質な住宅を供給していく地域というような位置づけであり、例で申し上げますと、最低敷地面積をもう少し大きめな敷地にすとか、色の基準を定めるとか、柵の構造等もできれば生垣を使ってくださいというような形で、さらにグレードの高いまちづくりの基準を定める中で、良質な住宅を供給するというような位置づけとなっております。

(会 長)

委員。

(委 員)

ということは規制強化がされるということですか。

(都市計画課長)

議長、都市計画課長です。

(会 長)

都市計画課長。

(都市計画課長)

規制というよりは、誘導というような形で捉えているところでございます。

より良いまちづくり、質の高い住宅供給を行うために、特に地区計画を

定めて、さらに付加といいますか、さらにグレードの高い良質な住宅の供給を進めていく考えでございます。

(会 長)

はい、委員。

(委 員)

例えば、2ページから4ページに目標ということでいろいろ挙げてありますが、それと関係して、この目標の点について特に重点地区で特に強化する、ただ、道路を作って、その整備を一生懸命やりますよでは、重点地区にさせていただいた意味がないように感じます。でしたら、例えばここにある目標、色々な目標が挙げてありますけど、その中でどれかを強化してもらう、補助金を多めにもらえると、そういうことはないのでしょうか。

(都市計画課長)

議長、都市計画課長です。

(会 長)

都市計画課長。

(都市計画課長)

例えば青梅駅前地区につきましては、現在、再開発事業が行われてございます。再開発事業につきましては、国および都の方の補助金も入る中で政策と一体となったまちづくりを重点的に進めていく地域というような形で重点地区を位置づけております。

(会 長)

委員。

(委 員)

伺いたいことは、青梅地区ではなく、新町地区についてわからないので説明してくださいと申し上げています。その説明が一切なく、この文章か

ら読まれる範囲で言いますと、道路整備がしてあるから今後道路整備を継続して、保守をする等、そういうこと以外見えてきません。なので、その重点地区にするのに当たり、他の地域とどう違うかということの説明していただきたいということです。青梅地区に関しては、これからのことなのでわかります。そこの点を説明していただきたいと思います。

(都市計画課長)

議長、都市計画課長です。

(会 長)

はい、都市計画課長。

(都市計画課長)

新町地区につきましては、これまで御説明申し上げたとおり、地区計画が設定されております。道路とか、基盤整備はほぼ済んでいるような状況の地域でございますが、まだ、農地等がございますので、先ほど、ご説明した誘導という形で言いますと、敷地の最低面積を定め、少し大きめな宅地とすることで、これから先もゆとりのある、よりよいまちづくりを進めていくというような地域で捉えているところです。

(会 長)

委員、どうぞ。

(委 員)

10の目標のうちの目標2の部分で気になったことがあります。

一般市民のレベルでこの住宅に対して協力していくとなると、このZ E H（ゼロエネルギー住宅）の住宅に建て替えるというのができるかなと思いますが、一般的にZ E Hの住宅地で、今普及している住宅よりも坪単価が高くて、かなり費用もかかると思います。かつ今物価も上がっているので、これ、Z E Hが普及している状態を目標とするのであれば、現状を踏まえると一般市民のレベルにも何か補助だとか、何かしていただけるとより進むのかなと思います。



下の方にも電気自動車という言葉も出ていますが、今ガソリン車から買替えの際に、電気自動車となった場合も、なかなか二の足を踏む人、金銭的な面が多いと思うんですけれども、こういった部分で何か補助金だとかを考えていただけると、ありがたいと思いますが、何かそういったことの予定は今のところ考えられているのでしょうか。

(住宅課長)

議長、住宅課長です。

(会 長)

住宅課長。

(住宅課長)

今、電気自動車のこともありましたので、住宅課長だけでお答えするというのはなかなか適切ではないかもしれませんが、東京都においても、今新築の住宅については、一定の要件のもとソーラーパネルの義務化を検討しているというようなことがある中で、併せて同時に補助ということも考えているというふうに聞いているところであります。また、青梅市においても、そういったものを踏まえまして、現在、環境問題についても取り組まなくてはいけないということで、進めているところでありますので、現在の担当課において、そういった補助なども踏まえまして、青梅市としてできることはどのようなことなのか検討していると聞いているところであります。本日いただいた意見については、意見を生かして進められるよう、担当課に提言してまいります。

(委 員)

ありがとうございます。ZEHとなると住宅課で考えるのか、それとも環境政策課で考えるのか、線引きは微妙なところだと思いますが、引続き御配慮いただけるとありがたいと思います。

(会 長)

ありがとうございます。それでは、他に議題もございますので、本件は

これぐらいで。

(都市整備部長)

すみません。最初に委員に御発議いただいた中で、住宅課長が新町地区計画の範囲であると説明しましたが、都立誠明学園周辺地区地区計画の住宅地区も、一緒に重点地区に入れさせていただいてございますので、御訂正をお願いしたいと存じます。申し訳ありません。

(会長)

ありがとうございました。

はい、どうぞ、委員。

(委員)

手短に、目標2のお話で、都としての補助制度は幾つもありますので、先ほどおっしゃられた太陽光の新築への義務化以外にも既存住宅の断熱化、断熱性能を向上させるための補助制度ですとか、新築時にもゼロエネルギー住宅ということで、ZEH化を図るための補助制度は既にございます。

またEV車を購入する際の補助金がありまして、高額な車ですので、そこを買い易くする制度が既にあります。

また、御自宅に充電施設を設置する際の補助、これも既にございます。こういった都の制度、あるいは国の制度、これに青梅市の制度というのが加わっていけば、より良い条件になるかなと思いますけれども、一応そういった点を御紹介させていただきます。以上です。

(会長)

補足の情報提供ありがとうございました。

それでは、こちら諮問事項でございますので、お諮りさせていただきます。

「住宅市街地の開発整備の方針の変更について」、原案のとおりということで本市に回答して差支えなしということでよろしいでしょうか。

(委員)

< 異議なしの声 >

(会 長)

ありがとうございました。それでは、「住宅市街地の開発整備の方針の変更について」は、原案のとおりということで審議会としては承認をいたしたことにさせていただきます。

## (2) 特定生産緑地の指定について

(会 長)

それでは、諮問事項の2つ目に参ります。「特定生産緑地の指定について」でございます。諮問書の朗読は省略し、諮問内容について担当より御説明をお願いいたします。

(都市整備部長)

議長、都市整備部長です。

(会 長)

都市整備部長。

(都市整備部長)

それでは、特定生産緑地の指定につきまして、御説明申し上げます。

農地を取り巻く環境は大きく変化しており、都市農地振興基本法にもとづく都市農業振興基本計画では、生産緑地等の都市農地は、これまでの「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」へと位置づけが転換されております。

特定生産緑地は、これらを背景に、平成29年の生産緑地法改正により創設された制度であります。

特定生産緑地の指定につきましては、都市計画法にもとづく都市計画の決定手続ではございませんが、生産緑地法第10条の2の規定において、都市計画審議会の意見を聞かなければならないとされていることから、本日、当審議会にお諮りするものでございます。

内容の詳細につきましては、担当課長より説明いたしますので、御審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

(都市計画課長)

それでは、「特定生産緑地の指定について」御説明申し上げます。

はじめに特定生産緑地制度の概要について御説明させていただきます。

特定生産緑地は、生産緑地の指定から30年を経過する前に指定をすることにより、これまでの生産緑地の優遇措置などが10年間延長される制度でございます。

特定生産緑地に指定されると、固定資産税、都市計画税の農地評価、農地課税が継続されるとともに、次世代の方が、相続税納税猶予制度を受けることができるなど、税制面の優遇措置が継続されます。

なお、買取り申出につきましては、これまでどおり、主たる従事者の死亡や故障、期間経過といった理由が必要となります。

一方、特定生産緑地の指定をしない場合、指定から30年を経過した後は、いつでも買取り申出をすることができる状態となりますが、固定資産税、都市計画税は段階的に宅地並み課税に引き上げられ、相続税納税猶予制度を受けることもできません。

次に、今回、特定生産緑地に指定する区域および面積について御説明いたします。

資料2-1をご覧ください。

今回、指定しようとする生産緑地の一覧、指定書であります。

表紙をおめくりいただき、1ページをご覧ください。

第1、種類および面積であります。

今回、特定生産緑地として指定しようとする面積は、昨年10月から今年の5月末までに申請があった平成4年指定の生産緑地、および昨年4月から今年の5月末までに申請のあった平成5年指定の生産緑地、合わせて約7.43ヘクタールであります。

次に、第2、指定を行う位置および区域の表をご覧ください。

1ページから次の2ページまでとなります。

表内の中央にある新規指定区域という項目にある面積が、生産緑地地区ごとの、新たに特定生産緑地に指定しようとする面積でございます。

また、その右側の申出基準日という項目につきましては、生産緑地の指定から30年を経過する日を表しております。

次に、資料2-2をご覧ください。

特定生産緑地に指定しようとする区域を示す指定図でございます。

表紙をおめくりいただくと、A3横版で右上の欄外に図面番号、青梅市1/5と記載してある図面がございます。

これが、1枚目となりまして、順次5/5まで、計5枚の指定図で構成されており、生産緑地番号と共に、区域を表示しております。

図面右下の凡例にございますが、黒い実線で囲われた区域が生産緑地に指定されている区域でございます。また、黒い実線の中、緑色に着色された区域が既に特定生産緑地に指定された区域、桃色に着色された区域が特定生産緑地に新規指定を行う区域となります。

次に、今後の特定生産緑地の指定までのスケジュールでございます。本日の都市計画審議会の意見聴取を経て、公示手続後、速やかに公示を行う予定でございます。公示後、特定生産緑地の効力が発生するのは、生産緑地の指定から30年経過後となりまして、以降、10年ごとに更新を判断をすることになります。

次に、本日配付させていただきました参考資料②をご覧ください。特定生産緑地の指定状況および指定見込みについてでございます。

本日お諮りしますのは、平成4年度指定分と平成5年度指定分でございます。

はじめに、表の上段の部分、(1)平成4年指定生産緑地地区についてでございます。市内の生産緑地地区の面積、約全体で125.49ヘクタールのうち、平成4年指定は表内2行目、102.12ヘクタールでございます。本年11月1日に申出基準日を迎えるものとなります。

次に、表の3行目、公示済みのものは約85ヘクタール、面積ベースで83.2パーセントであり、本年1月1日付けで公示したものでございます。

表の4行目、指定見込みについてでございます。平成4年指定につきましては、今後約5.89ヘクタールの指定を見込んでおります。この内訳としては、前回の当審議会に付議した生産緑地のうち肥培管理の状況が悪く指定を見送ったもののうち、肥培管理が改善され今後公示していくものが約2.8ヘクタールでございます。その下、現在肥培管理指導中のものが約0.

4.2ヘクタールでございます。これにつきましては、肥培管理の状況が改善されたことを確認した段階で公示してまいります。その下、網掛けの行が、本日新たに当審議会に付議させていただく約2.67ヘクタールでございます。

さらにその下の行、未指定の意向を示しておられる方が、面積ベースで全体の約10.5パーセントという状況でございます。

これらの現状を踏まえ、平成4年指定の生産緑地については、最終的に約90パーセントの特定生産緑地指定を見込んでいるところでございます。

次に、下の表、平成5年指定生産緑地地区でございます。表内の2行目、全体面積が約6.8ヘクタールで、令和5年11月1日が申出基準日となります。

表内の4行目、網掛けの部分となりますが、本日付議している生産緑地4.76ヘクタールでございます。

その下の行、未指定の意向を示している方が、面積ベースで約19.6パーセントという状況でございます。

一番下の行、書類未提出の方が、現時点で面積ベースで約9.4パーセントという状況でございます。

書類未提出の方につきましては、引き続き通知や訪問など意向確認等を行い、申請がなされた段階で当審議会に付議してまいります。

大変雑駁でございますが、説明は以上でございます。

(会長)

説明は以上でございます。

それでは、質問や御意見をお願いしたいと思います。委員どうぞ。

(委員)

質問させていただきますけれども、これまで審議会が何回か開かれており、その際に各委員さんから色々な御質問や御意見がありましたよね。

一応連動性をちゃんと確認したい部分もあり、それをきちんと反映された上で今回のこの指定につながってるのか、その辺りを分かる範囲で教えてください。

(都市計画課長)

議長、都市計画課長です。

(会 長)

都市計画課長。

(都市計画課長)

特定への変更手続きにつきましては、当初から想定されているものでございまして、十分な期間を設けて変更等の手続きを進めてきたところでございます。

現在、平成4年の指定分が、今年の11月1日に期限を迎える状況であり、平成5年の指定についても並行して、手続きを進めております。平成5年の指定につきましては、まだ1年先の11月になりますけれども、対象の8割が申請済みであります。平成4年分については約9割が申請済みというような状況でございます。

これまでの御質問と議論の中で、最大限、市として特定生産緑地に指定して行く考えを説明させていただいており、最大限指定を進めていくという姿勢で取り組んでまいりました。

そういった中で、例えば平成4年につきましては、まだ数名いらっしゃいますけれどもその方々とも連絡はついております。我々も訪問したり電話したりしてという中で意向確認や相続人がいないとかそういうところまで確認し、市としては最大限取組んできたと考えております。平成4年分、今年度11月1日に期限を迎えるものについては、それ以降は法律上、特定への指定はできなくなりますけれども、平成4年指定の生産緑地につきましては、ほぼ、全て意向確認が出来たと捉えているところでございます。

(会 長)

他いかがでしょうか。

はい、委員。

(委 員)

今回、平成4年指定については、実質的にこれで確定というようなタイ

ミングだと思えます。今、その最大限意向確認していただいたんですかと伺おうと思ったら、先に最大限取り組まれたというお話がありましたが、それで気になるのは次の平成5年指定の方については、期間はまだ1年、今回指定でないところの方でもあと1年あるわけですけれども、はっきりと今時点での資料で見ますと、参考資料で未指定の意向を示されている方が約2割おられる。

平成4年の方の1割も決して少なくない、大事な生産緑地ですから、ここで2割の方が示されているというのは何か意向だとか、傾向みたいなものがあるのか、どうして高くなってるのか、つかめていたら御説明いただきたいと思えます。

(都市計画課長)

議長、都市計画課長です。

(会 長)

どうぞ。

(都市計画課長)

今回、平成5年に指定し、令和5年に30年を経過する生産緑地の中で山林として生産緑地に指定される部分があります。

山林については生産緑地から解除しても税金があまり変わらないというような場合がございます。

そういった中で、指定しないという方が増えているということが、1つの要因ではないかと捉えています。

(会 長)

委員。

(委 員)

山林ですか。一例かもしれませんけれども少し傾向が、例えば地域的に、たまたまかもしれませんけれども、市内の中でも特定生産緑地指定の意向が高い地域と低い地域があって、それが何か反映しているのかと思いまし



たが、特にそういう角度ではないのでしょうか。分かれば伺いたいと思います。

(都市計画課長)

議長、都市計画課長です。

(会 長)

都市計画課長。

(都市計画課長)

例えばですが、平成4年指定の方が市街地部に多くて、市街地部の方が解除がし易いという中で、特定生産緑地の指定を見送るというようなことだと思いますけれども、特段その傾向については市では掴めてございません。

(会 長)

他いかがですか。よろしいでしょうか。

はい、委員、どうぞ。

(委 員)

この特定生産緑地の7.43ヘクタールというのは、これ来年、平成5年の分ですよね、指定されるのは。

(都市計画課長)

議長、都市計画課長です。

(会 長)

都市計画課長。

(都市計画課長)

この7.43ヘクタールにつきましては、当審議会に今回付議している面積でございまして、これが先ほど御説明した平成4年に指定されたものと

平成5年に指定されたものの合計となります。当日配付の資料の中での網掛けの部分のトータルということになっています。

(会 長)

それでは、こちら特定生産緑地については最大限努力していただいたということですので、平成4年指定については11月1日までに都市計画審議会がありましたら、そこでまたこの残りの未指定の意向の方もまた意向が変わるかもしれませんので出てくるかもしれません、概ねこのような状況になっているということ、平成5年指定につきましてはまだ1年4か月程の時間があるということですのでございましたので、最大限努力していただくということを審議会としてはお願いするということ、特定生産緑地指定についてはお認めしたいと思います。特にこれで差支えなしということにさせていただきたいと思いますがよろしいでしょうか。

(委 員)

<異議なしの声>

(会 長)

はい、ありがとうございます。

それでは、そのようにさせていただきます。

諮問事項は以上でございます。

あと報告事項が2件ございますので、そちらを順に進めてまいりたいと思います。

## 5 報告事項

### (1) 青梅インターチェンジ北側地区の都市計画決定手続について

(会 長)

まずは、報告事項の1番目は、「青梅インターチェンジ北側地区の都市計画決定手続について」でございます。

担当より御説明をお願いいたします。

(拠点整備部長)

議長、拠点整備部長です。

(会 長)

はい、拠点整備部長。

(拠点整備部長)

それでは、報告事項の(1)「青梅インターチェンジ北側地区の都市計画決定手続について」、御説明を申し上げます。

本地区は、首都圏中央連絡自動車道青梅インターチェンジ北側に位置する面積約49ヘクタールの地区で、青梅市都市計画マスタープランにおいて、広域交通の結節点としての利便性を生かし、土地区画整理事業による基盤整備を進め、物流を中心とした流通業務機能などの集積を図ることを土地利用方針として位置づけております。

このたび事業に関する国や都との事前調整の終了や、組合施行による土地区画整理事業の見通しなどが明らかになったことから、都市計画の手続きを開始しようとするものであります。

なお市では、土地区画整理事業をはじめ、事業に関する各種都市計画決定を予定しております。また同時に、東京都では、市街化区域の編入に伴う区域・区分の変更が行われる予定であります。

詳細につきましては、担当課長より説明をさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

(拠点整備課長)

議長、拠点整備課長です。

(会 長)

拠点整備課長。

(拠点整備課長)

それでは、「青梅インターチェンジ北側地区の都市計画決定手続について」御説明いたします。

お手元にお配りしました資料番号 3、A 3 横判カラーの資料をご覧くださいと存じます。

まず、左側上段 1 の都市計画決定する種類についてであります。

今回、変更および決定を予定している都市計画の内容は、こちらに記載している 7 種類となります。

初めに「区域区分の変更」、こちらは東京都が都市計画の決定権者となり、市街化調整区域を市街化区域へ変更するものであります。

それ以下、6 種類が市が決定する都市計画となりますが、「用途地域の変更」、「防火地域及び準防火地域の変更」、「地区計画の決定」、「土地区画整理事業の決定」、また、都市施設であります「都市計画道路の変更」および「公共下水道の変更」であります。

次に、左側中段 2 の事業予定区域の概要についてであります。

位置は、今井 2 丁目、4 丁目および 5 丁目各地内となります。右側の航空写真で赤線で囲われた区域がこの区域でございます。

次に、土地区画整理事業の予定面積は約 49 ヘクタールで、現在用途は農地であります。都市計画等の指定状況につきましては市街化調整区域で、用途地域は無指定です。また、農業振興地域の整備に関する法律、いわゆる農振法に基づく農業振興地域の指定を受け、農地のほとんどを農用地区域に指定しております。地権者は約 200 人です。

次に、左側下段 3 の上位計画の位置づけについてであります。

令和 3 年 3 月に策定された、東京都の「多摩部 19 都市計画・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、いわゆる「区域マスタープラン」において、本地区は、「自然環境に十分配慮しながら流通業務機能などが集積する拠点」として位置づけられております。

また、平成 26 年 5 月策定の「青梅市都市計画マスタープラン」においては、「広域交通の結節点としての利便性を生かし、土地区画整理事業による基盤整備を進め、物流を中心とした流通業務機能などの集積を図ること」を土地利用方針に位置づけております。

次に、右側上段 4 の都市計画決定に向けたこれまでの経緯についてであります。

初めに、事業予定区域内の都市計画道路につきましては、左側中段 2 の航空写真に青い線でお示ししておりますが、北側の東西方向の青梅都市計

画道路 3・5・12 号青梅中央道線と、中央の南北方向の 3・4・13 号青梅東端線の一部区間として、昭和 36 年 10 月に都市計画決定されております。

市街化調整区域の指定は、いわゆる「線引き」制度が創設された昭和 43 年直後の昭和 45 年であり、昭和 48 年には農業振興地域の指定を受け、翌年、農用地区域の指定をしております。

平成元年には、「首都圏中央連絡自動車道」、通称、圏央道が都市計画決定され、平成 8 年には都市的土地利用への方針転換のきっかけとなる圏央道青梅インターチェンジが開設しております。

その後、市では地権者組織などとともに、当該地の土地利用の方向性について検討を進めてきたところであります。

さらに、平成 20 年に東京都が示した「東京都西南部の流通業務施設に関する整備方針」において、圏央道青梅インターチェンジ周辺および八王子西インターチェンジ周辺が流通業務地区の候補地として位置づけられたところであります。

こうしたことを背景に、地権者組織は平成 22 年に「今井土地区画整理組合設立準備会」を発足し、技術的支援を都や市に要請するとともに事業化に向けた体制を整え、令和元年には当該準備会による環境アセスメント調査を実施するなど、事業化の準備を着実に進め現在に至っているところであります。

また、都市計画法では、都道府県が市街化区域、市街化調整区域の区域区分の変更をしようとするときは国土交通大臣の同意が必要となり、国土交通大臣は同意の前に農林水産大臣と協議することが規定されております。この法定協議の前には、国と都による「都市計画の変更に関する事前調整」が必要となりますが、当該地に関しましては、令和 3 年度に国と都による事前調整が開始され、令和 4 年度に入りこの事前調整が終了したことから、このたび事業に係る都市計画法の手続きを開始するものであります。

次に、5、今後のスケジュールについてであります。

赤でお示ししました箇所が、本日の都市計画審議会への報告です。

その後、都市計画法第 16 条第 2 項にもとづく「青梅市地区計画等の案の作成手続に関する条例」によります地区計画（原案）の公告・縦覧を 7 月 19 日から 8 月 2 日までの 2 週間行う予定であります。これにより、土

地の所有者等にこの原案に対する意見を求めてまいります。なお、意見書の提出期間は縦覧開始から3週間、8月9日までを予定しております。

また、説明会の開催を8月5日の金曜日午後7時からと、8月6日の土曜日午前10時から、当市役所2階会議室において予定しております。1で説明した7種類の都市計画、それぞれの内容について広く周知を図っていきたいと考えております。

また、令和4年度の後半を目途に当審議会に付議し、都市計画（案）について御協議いただく予定であります。

その後、令和5年度内には、都市計画法第17条に基づく東京都の市街化区域編入の公告・縦覧に合わせ、市が決定する都市計画（案）についても同日で公告・縦覧を行う予定であります。

その後は、令和5年度の予定となりますが、都市計画法第18条および第19条に基づく当審議会への諮問を行った後、市街化区域への編入について、東京都都市計画審議会へ諮問される予定であります。

なお、当審議会への諮問の際は、事業者が作成した「環境影響評価書」も参考に送付させていただきます。

こうした手続を経た上で、最終的には、令和5年度中を目途に、東京都と青梅市同時に都市計画決定の告示を行う予定であります。なお、農振法にもとづく農用地区域の除外の告示も都市計画の告示日に合わせる予定であります。

以上、雑駁ですが説明を終わります。

（会 長）

はい、ありがとうございました。説明は以上です。

それでは、御質問や御意見をお願いしたいと思います。いかがでしょう。委員からどうぞ。

（委 員）

質問だけいいですか。都市計画（原案）の公告・縦覧が、この今日の審議会の後の予定でありますけれども、ここで出される原案というのはどういったもの、どのぐらい具体的な中身があるものなのかというのを伺いたいと思います。併せて環境アセスメント、下のスケジュールですと評価書

の送付というのは手続的には大分後になっておりますけれども、もう中身が一緒に示されたりするのか、その辺りを教えてください。

(拠点整備課長)

議長、拠点整備課長です。

(会 長)

拠点整備課長。

(拠点整備課長)

まず、これから行われます予定の地区計画の原案についてでございますけれども、原案とは言いながらかなり具体的に内容をお示しする予定でございます。図面等もしっかりとお示しをして、そこで建てられる建物制限ですとか高さの規定、壁面線の規定、そういったものを地区計画の中で細かくお示ししたものを原案として縦覧させていただく予定でございます。

また、環境影響評価書につきましては、事業者の方で行っているものでございますけれどもかなり具体的に示してございまして、評価書(案)につきましては都市計画審議会の報告と併せまして東京都の環境局の方へ提出する予定とお伺いしているところでございます。

(会 長)

よろしいですか。

それでは、委員、どうぞ。

(委 員)

はい。今、委員から御質問があった内容とほぼ重複しておりますので、1点だけ確認をさせていただきたいんですが、この都市計画決定に関する流れ自体は大変よく分かって、具体的な絵図面のようなものが示されるということもよく分かったんですが、その過程において市民の意見というのはどこかで取り入れられたものが示されるのか、それともこれからパブリックコメント等で募って具体的にソフト面を固めていくのか、どのようなスケジュール感で進んでいくのかということをお伺いします。

(拠点整備課長)

議長、拠点整備課長です。

(会 長)

拠点整備課長。

(拠点整備課長)

まず、市民意見についてでございますけれども、今回の16条2項にもとづきます縦覧につきましては、基本的には地権者等ということで、後は政令で定めます利害関係人、こちらから意見を伺うというふうにさせていただきます。

その後、8月5日および6日に予定させていただいております説明会、こちらについては都市計画の説明した後、市民意見もいただくという予定でございます。

この原案等を、今後、案という形で本格的に都市計画を決める一つ手前の段階になりましたら、先ほどスケジュールの中で17条にもとづく縦覧、ここで2週間、年度内でございますけれども東京都で決定する区域区分の変更と併せまして他の6種類、全部で7種類の都市計画について意見書を求める期間を定める予定でございます。

なお、パブリックコメントについては、都市計画法にもとづく手続でございますので、ここについては都市計画の手続のみで、パブリックコメントについては予定をしてございません。

(会 長)

はい。よろしいでしょうか。

(委 員)

はい、ありがとうございました。

(会 長)

では、委員、どうぞ。



(委 員)

地権者組合、土地区画整理組合設立は令和5年の都市計画決定とほぼ同時だったと思いますけれど、それでいいですか。

(拠点整備課長)

議長、拠点整備課長です。

(会 長)

拠点整備課長。

(拠点整備課長)

今現在の予定でございますけれども、都市計画の決定告示、これに併せて設立認可の申請を行う予定でございます。おおむね申請から2か月ないし3か月後ということで今現在は予定しているので、若干同時と言いながら少しタイムラグがあるというふうに御認識いただければと思います。

(会 長)

委員。

(委 員)

青梅市は、この土地区画整理組合、今準備会ですけれどもそこと覚書などは交わしていますか。

(拠点整備課長)

議長、拠点整備課長です。

(会 長)

拠点整備課長。

(拠点整備課長)

土地区画整理法におきます、先ほど技術的支援、東京都と青梅市におい

てというのが土地区画整理法75条でございますけれども、こちらあくまでも技術的支援までということでありまして。覚書については、地権者組織で設立準備会の方が事業協力者として、デベロッパーとゼネコンの方と令和2年の8月に結んだということで、青梅市の方は特に準備会とは覚書等は交わしてございません。

(会長)

委員。

(委員)

実は、青梅駅前の再開発事業で市と地権者組合の間に覚書がありませんでした。それで、事業の進捗が遅れる中で、国の補助金が出ない時期に来年からもう入ってしまう。それで、青梅市が多大なお金を負担しなければならない状況になっています。

これを聞いて、どうしてもっと前からきちんとお互いの関係をしっかりとかななかったのかと思いますけれども、覚書がなかった、交わしてなかった、今から交わすそうです。

今お話を伺ったところだと、デベロッパーと事業協力者、それと地権者組織の、区画整理準備会の間で覚書はあるけれども、青梅市はそこに加わっておりません。青梅市との間でもきちんと覚書を交わしておくべきではないかと考えます。

(拠点整備課長)

議長、拠点整備課長です。

(会長)

拠点整備課長。

(拠点整備課長)

今、青梅市と覚書を取り交わしてないということでございますけれども、都市計画道路こちらについては先ほど御説明申し上げた中で、昭和36年にこちらの事業とはまた別ということで都市計画を決定しているものでご

ございます。けれども、やはりこちらの土地区画整理事業が追いついてきたということで、事業者、準備会、そちらの方から施行の方は一体でやらせてもらえないかということで、現在検討を進めているところでございます。

もしこの内容で、設立後の組合の方で都市計画道路も整備するというのであれば、そこも含めて費用負担などについて覚書を組合の設立認可後に取り交わしを行う予定でございます。

(会 長)

委員。

(委 員)

組合の方からどのようなことを青梅市に報告するか、その取り決めもないわけですよね。あちらの意思でこの情報は青梅市に出しましょう、これは出さないでおきましょうということが可能になるわけです。

なので、やはりどこまでの情報をきちんと青梅市に出すように求めるかなど、覚書はきちんと交わしておくべきだと思います。ぜひ考えていただきたいと思います。

(拠点整備課長)

議長、拠点整備課長です。

(会 長)

課長、どうぞ。

(拠点整備課長)

あくまでも土地区画整理法の75条にもとづく技術的支援というところでもありますので、準備会の組合設立に向けての支援という形で行ってまいります。先ほどの繰り返しになりますけれども、設立後正式に法人格を取ったところで市とは必要な費用負担ですとか、その内容についてのチェックも含めて覚書という形になるのか分かりませんが、文書の取り交わし等は行ってまいります。今現在詳細の方は詰めさせていただいて、今言った御意見も反映できる範囲まで検討させていただきたいと思っております。

(会 長)

他はいかがでしょう。

はい、委員どうぞ。

(委 員)

食料安保が叫ばれる中、農地がなくなるのは大変心痛いところでございます。このエリアによりまして、当初は物流エリアと商業エリア、そして工業混在エリアというような場所がありました。今の青梅市の中でも優良な会社が外へ出てしまう事例がありまして、少しでもこの工業地域の拡大ができるようなスペースの確保ができれば、そういう方たちを止められることができるというような話があります。その辺りにつきましては、物流オンリーなのか、そういうエリアも作るのか、その辺りをちょっと聞きたいと思っておりますけれども、よろしく申し上げます。

(拠点整備課長)

議長、拠点整備課長です。

(会 長)

拠点整備課長。

(拠点整備課長)

こちらの区域につきましては、農振農用地を除外して市街化編入することとございまして、ベースになってくるところが、先ほど御説明させていただきました「東京都の西南部の流通業務施設に関する整備方針」、こちらにもとづきますので、基本は物流施設を誘導するというところで、今現在検討しているところですが、とは言いながら本地区の隣接する三ツ原工業団地ですとかアクセス道路である都市計画道路3・4・13号線の基点には西東京工業団地などもありますことから、そういった企業と物流拠点が一体化することで、産業集積地として活性化が図られるものというふうにはこちらとしても認識してございます。

なお、事業予定区域内には中小規模の企業が進出することが可能なエリ

アも一部計画しておりますことから、基本は物流でございますけれども一部は工場ですとか、あくまでも事業者との交渉となりますが候補地として検討していただければと考えてございます。

(会 長)

はい。他は。

委員、どうぞ。

(委 員)

そんな難しいことはありません。大体この事業、時間はすごくかかると思いますが、もくろみとしてどれくらい時間かけてこれ完了するのかなと。物流拠点などすると言っても、時代が変わってきます。あまり時間かけ過ぎても色々なところで区画整理の見直しをやって、区画整理が始まると本当に見直せないの、慎重にやっていいと思いますが、スピード感がないとやったは良いんだけど全然ものにならないという、この周辺でもよくあるので、そこらどういうふうにもくろみを考えていらっしゃるのか教えていただければと思います。

(拠点整備課長)

議長、拠点整備課長です。

(会 長)

拠点整備課長。

(拠点整備課長)

事業につきましては、まず都市計画決定をさせていただいて、その後速やかに認可というような形で、来年度の事業認可までを目指してるところでございます。

事業につきましては、道路基盤整備と宅地の整備と併せておおむね認可後5年ということで事業者の方から伺っているところでございます。

(会 長)

はい。他はいかがでしょうか。それではこの件、本日は御報告ということで、今後、都市計画審議会は本年度の後半に都市計画審議会にて御協議をいただくということでございますので、本日のところは御承知おきいただければと思います。

## (2) 区域区分等一斉見直しについて

それでは、続きまして報告事項の2番目、区域区分等一斉見直しについて、担当より御説明をお願いいたします。

(都市計画課長)

議長、都市計画課長です。

(会長)

都市計画課長。

(都市計画課長)

それでは、「区域区分等一斉見直しについて」御説明申し上げます。  
資料4をご覧ください。

初めに、背景について御説明いたします。青梅市は全域が都市計画区域であり、市街化区域と市街化調整区域に区分されてございます。市街化区域と市街化調整区域との区分は、都市計画法では区域区分、一般的には「線引き」とも呼ばれることがあり、無秩序な市街化を防止し、計画的なまちづくりを進めるため定める都市計画の根幹を担うものでございます。

現在の区域区分等は、平成16年度の都内一斉見直しにより改定されたものであり、改定から約18年が経過し、区域界の根拠となる地形・地物に変化が生じていること、また、計画図に使用しているベース図のデジタル化などにより、差異が生じた部分について整合を図る必要が生じてございます。

このため、東京都では区域区分を見直すこととし、令和2年1月に、都下の市に都市計画法第15条の2第1項に基づき、区域区分の変更に関する原案作成依頼がなされたものであります。このような経過を踏まえ、本市においても都市計画の整合を図る観点から、区域区分や関連する用途地

域等の見直しを行うものでございます。

次に、2の見直し対象項目につきましては、東京都が決定権者となる区域区分の他、市が決定権者となる用途地域、高度地区、防火・準防火地域および特別用途地区が対象項目となります。

また、3の見直しにつきましては、平成16年以降の地形地物の変更等にもとづくものが対象となります。

最後に、4の見直しスケジュールでございます。

令和2年1月の都からの原案作成依頼を踏まえ、市では令和2年度および令和3年度の2か年で見直し個所の調査などを行ってまいりました。この調査結果を踏まえ、現在東京都等の関係部署と個別箇所について精査を進めており、令和5年3月を目途に変更や修正箇所を確定し、都市計画変更の原案を都に提出する予定でございます。

また、変更の内容や居住環境への影響を十分考慮し、必要に応じて住民説明会も検討してまいります。

都市計画変更に向けた今後のスケジュールとしましては、令和5年度より都と連携し都市計画変更の手続を進め、令和6年度中に都市計画決定を行う予定でございます。

変更内容等の詳細につきましては、次回の都市計画審議会においてお示しする予定でございます。

大変雑駁で申し訳ありませんが、説明は以上です。

(会長)

はい。以上で説明は終わりでございます。

御質問や御意見いかがでしょうか。こちらは、例えば道路が拡幅されると路線敷がその分だけ広がるといった基本的には事務的な変更という理解でよろしいですか。

それでは、この件についても当審議会でご審議いただくとのことですので、本日のところは御承知いただければと思います。ありがとうございました。

## 6 その他

(会 長)

それでは、議事日程の6 その他に移ります。

まずは、委員の皆さんから何か御発言ございますか。

なければ、事務局の方からは何か御発言ございますか。

(都市計画課長)

現在、市民委員として御出席いただいております委員、委員につきましては、本年9月30日をもって任期満了となります。

次回の開催日程につきましては、現時点で確定しておりませんが、両委員につきましては今回が最後となる可能性がございます。長きにわたる御協力ありがとうございました。

また、青梅市では市民委員を公募により選任していることから、7月1日付けの広報おうめに募集記事を掲載し、現在委員募集を行っておりますので、御承知おきいただきますようお願い申し上げます。

(会 長)

はい、ありがとうございました。委員の皆さんには御承知おきいただければと思います。

委員、委員、2年間ということで、コロナの中で各年度であまり開催を行うことができませんでした。誠に御苦勞様でございました。御協力ありがとうございました。

引き続き、青梅市のまちづくりにぜひ御協力いただくようお願いをいたします。

## ○ 閉 会

(会 長)

それでは、閉会に当たりまして市長より御挨拶いただきます。

(市 長)

委員の皆様方には、大変長時間に渡りまして熱心に御審議いただきまし



たこと、心から感謝申し上げます。

今後とも青梅市の都市計画につきまして、御理解、御協力をいただきますようよろしくお願い申し上げます。

大変長時間に渡りありがとうございました。

(会 長)

それでは、以上をもちまして、令和4年度第1回青梅市都市計画審議会を閉会いたします。

進行に御協力いただきましてありがとうございました。それでは、これで閉会いたします。