

平成30年度第1回

青梅市都市計画審議会

議 事 録

平成30年度第1回青梅市都市計画審議会議事録

○ 開催日時 平成30年7月17日(火)午前9時30分

○ 会場 青梅市役所 行政棟2階 災害対策本部室

○ 出席者(19人)

委員(19人)

| | | | |
|---------|----|--------|----|
| 中井 検 裕 | 会長 | | |
| みねざき 拓実 | 委員 | 藤野 ひろえ | 委員 |
| ひだ 紀 子 | 委員 | 片谷 洋 夫 | 委員 |
| 湖城 宣 子 | 委員 | 島崎 実 | 委員 |
| 天沼 明 | 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 | 奥秋 聡 克 | 委員 |
| 浅野 雄 二 | 委員 | 石田 孝 二 | 委員 |
| 船橋 拓 寿 | 委員 | 伊藤 圭 | 委員 |
| 中野 のぞみ | 委員 | 福島 正文 | 委員 |

○ 欠席者(0人)

○ 説明のため出席した者の職氏名(8人)

| | |
|-------------------|----------------------|
| 市長 浜 中 啓 一 | 都市整備部長 福 泉 謙 司 |
| 都市計画課長 川 島 正 男 | 土木課長 橋 本 昌 明 |
| まちづくり政策課長 木 崎 雄 一 | 都市計画課計画係長 伊 藤 慎 二 郎 |
| 土木課土木担当主査 疋 田 修 | まちづくり政策課政策係長 森 田 和 洋 |

平成30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 委嘱状の交付

3 説明者の職氏名の報告

4 議事録署名委員の指名

5 諮問事項

青梅都市計画生産緑地地区の変更について

6 協議事項

青梅都市計画道路の変更について

7 報告事項

(1) 青梅都市計画青梅駅前西地区地区計画(素案)および青梅都市計画
青梅駅前地区第一種市街地再開発事業(素案)について

(2) 東京都開発許可の審査基準改正について

(3) 都市緑地法等の一部改正について

8 その他

○ 議事内容

(都市計画課長)

おはようございます。定刻前ではございますが、皆様おそろいですので、始めさせていただきたいと存じます。

まず、開会前に、本日の会議資料につきまして、本日お配りしております資料リストにより御説明をいたします。

初めに

資料 1 - 1 青梅都市計画生産緑地地区の変更 (案)

資料 1 - 2 生産緑地地区の削除一覧表

資料 1 - 3 生産緑地制度について

資料 2 青梅都市計画道路の変更 (案)

資料 3 - 1 都市計画提案制度について

資料 3 - 2 青梅都市計画青梅駅前地区第一種市街地再開発事業 (素案)

1 行飛ばしていただきまして、

資料 4 開発許可の審査基準 ~改正のポイント~

資料 5 都市緑地法等の一部改正について

また、1 行飛ばしていただきまして、資料番号は振ってございませんが、

「青梅市都市計画審議会委員名簿」

もう一つ、

「平成 29 年度第 2 回青梅市都市計画審議会議事録」

次に、本日配布分といたしまして、

資料 3 - 3 青梅都市計画青梅駅前西地区地区計画 (素案)

続きまして、資料番号は振ってございませんが、「正誤表」をお配りしております。お手数をおかけいたしますが、資料 3 - 1 および資料 3 - 2 につきましては、正誤表を御参照いただき、御覧ください。大変失礼いたしました。

資料につきましては、以上の 12 種類になります。不足がありましたら事務局までお申し出ください。よろしいでしょうか。

なお、本日は、会場が手狭になってしまいまして御不便をおかけいたしますが、何とぞ御容赦ください。

それでは、会長に議長をお願いし、議事を進めていただきたいと思います

す。

会長、よろしく願いいたします。

○ 開 会

(会 長)

皆さん、おはようございます。それでは、ただいまより平成30年度第1回青梅市都市計画審議会を開会いたします。

議事日程に従いまして、議事を進めてまいります。

1 市長あいさつ

(会 長)

最初に、市長より御挨拶賜りたいと思います。

(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、平成30年度第1回青梅市都市計画審議会に御出席を賜りまして、大変ありがとうございます。

また、日ごろより、青梅市の都市計画行政に対しまして、御理解、御協力をいただき、厚く御礼申し上げます。

本日は、昨年7月23日付け、学識経験者選出にて東京都議会議員を新たにお迎えいたしました。

また、4月1日付け、人事異動に伴い、関係行政機関職員選出の委員が御退任となり、新たに東京都西多摩建設事務所長を委員にお迎えいたしました。

お二人には、後ほど委嘱状を交付させていただきます。今後ともよろしく願いいたします。

さて、本日の諮問事項につきましては、「青梅都市計画生産緑地地区の変更について」、協議事項につきましては、「青梅都市計画道路の変更について」であります。

また、報告事項につきましては、「青梅都市計画青梅駅前西地区地区計

画（素案）および青梅都市計画青梅駅前地区第一種市街地再開発事業（素案）について」、他2件であります。

いずれも、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まして、挨拶にかえさせていただきます。よろしくお願いたします。

（会 長）

ありがとうございました。

出席の状況でございますけれども、本日、委員の皆様から欠席の連絡はいただいておりません。全員出席でございます。

2 委嘱状の交付

（会 長）

それでは、続きまして議事日程の2に参ります。委嘱状の交付でございます。

市長より委嘱状の交付をお願いいたします。

（都市計画課長）

お名前をお呼びいたしますので、お手数ですが前の方まで出てきていただき、市長より、委嘱状をお受け取りいただきたいと思います。と存じます。

<市長より委嘱状交付>

<市長より委嘱状交付>

（会 長）

以上で、委嘱状の交付は終わりでございますが、委嘱を受けられました委員のお二人より、一言ずつ御挨拶を頂戴できればと思います。

よろしくお願いたします。

（委 員）

皆さん、おはようございます。どうぞよろしくお願申し上げます。

微力ではございますが、東京都議会議員として都と青梅市の間のパイプを務めることができると存じますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

(会 長)

続きまして、委員、お願いいたします。

(委 員)

皆さん、おはようございます。市長より委嘱を受けました東京都建設局西多摩建設事務所長でございます。

青梅市のまちづくりに微力ながら貢献してまいりたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

(会 長)

両委員におかれましては、今後ともどうぞよろしくお願いをいたします。ありがとうございました。

3 説明者の職氏名の報告

(会 長)

それでは、続きまして議事日程の3に参ります。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、土木課長、まちづくり政策課長、土木課土木担当主査、まちづくり政策課政策係長、都市計画課計画係長、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いたします。

(会 長)

ありがとうございます。

4 議事録署名委員の指名

(会 長)

続きまして、議事日程の4に参ります。議事録署名委員の指名でございます。

議事録署名委員につきましては、議長の他に議長が指名する委員を名簿記載順にお願いしているところでございます。

本日の審議会の議事録署名委員については、委員にお願いをしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

5 諮問事項

青梅都市計画生産緑地地区の変更について

(会 長)

それでは、議事日程の5、諮問事項に参ります。

諮問事項は、「青梅都市計画生産緑地地区の変更について」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)

それでは、青梅都市計画生産緑地地区の変更につきまして、御説明を申し上げます。

生産緑地地区は、都市計画法第8条に基づく「地域地区」の1種であり、市街化区域内にある農地等の緑地機能を生かし、計画的、永続的に保全することによって、公害や災害の防止に役立てるとともに、良好な都市環境の形成を図るための都市計画の制度であります。

指定を受けた生産緑地地区は、農地等として管理することが義務づけられ、指定から30年間は、農地等以外の利用が制限されておりますが、主たる従事者が死亡した場合など、特別な理由に限り、市に対し買取り申出が可能となり、一定の手続を経た上で行為制限が解除されます。

本変更（案）につきましては、これらの理由により、行為制限が解除された生産緑地を地区から削除するものであります。

変更内容の詳細につきましては、都市計画課長より説明いたしますので、御審議の上、御決定賜りますよう、よろしくお願いいたします。

以上です。

（都市計画課長）

それでは、御説明申し上げます。

お手元の資料 1 - 1 を御覧ください。

1 枚おめくりいただきまして、1 ページを御覧ください。

今回の変更は、部長からの要旨説明にありましたように、主たる従事者の死亡による買取り申出などに伴い、行為制限が解除された生産緑地を地区から削除するため、都市計画変更を行おうとするものであります。

1 枚おめくりいただいて、裏面の 2 ページを御覧ください。

生産緑地地区の都市計画変更スケジュールとなります。

今回の都市計画変更の対象は、昨年 1 月から 12 月末までに買取り申出がなされたもの、および公共施設転用の通知により本年 3 月末までに行為制限が解除された生産緑地であります。

これまでの手続ですが、都市計画案を作成し、4 月 20 日付けで東京都へ協議書を提出し、5 月 23 日付けで「意見なし」との協議結果通知書をいただいております。

また、5 月 9 日に農業委員会へ意見照会を行い、5 月 28 日付けで「支障ありません」との回答をいただいております。

これを受けまして、都市計画法第 17 条の規定に基づき、6 月 1 日から 15 日の 2 週間、都市計画案の公告・縦覧を行い、本日、当審議会にお諮りするものであります。

なお、17 条縦覧につきましては、閲覧された方および意見書の提出はありませんでした。

今後は、当審議会の審議を経た後、10 月 1 日付けで都市計画変更の決定告示を予定しております。

次に、3 ページを御覧ください。

生産緑地地区の変更内容であります。今回の変更は、ここに記載しまし

たとおり、生産緑地地区の面積を約130.64ヘクタールにしようとするものであります。

1枚おめくりいただき、裏面の4ページを御覧ください。

これが新旧対照表となります。表の中、1行目ではありますが、左の欄が変更前、真ん中は変更事項、右の欄が変更後となります。

変更前、「710地区130.98ヘクタール」であった生産緑地地区を、変更後、「708地区130.64ヘクタール」に変更しようとするものであります。

この内訳ですが、真ん中の欄に白丸で記載してありますとおり、削除が6筆0.34ヘクタールであります。削除の6筆の内訳につきましては、行為制限の解除によるもの4筆が面積の大部分を占め、その他としましては、公共施設転用による削除が2筆0.003ヘクタール、地籍更正や分筆登記を行ったことにより、縄伸びや縄縮みがあった地区を精査した分が0.001ヘクタールとなります。お手元の資料では表記が0.00となつていますが、規定により小数第2位までの表示となっておりますので、御了承願います。

続きまして、5ページを御覧ください。

ここからは、総括図および計画図となります。

総括図につきましては、資料の最後にとじた封筒の中にございますが、後ほどお目通しいただければと存じます。

総括図は、青梅市の全体図に生産緑地地区の区域を表示し、今回削除を行う区域を黒く塗り潰して表示した細かい記載となっておりますので、変更箇所を拡大表示している計画図にて御説明させていただきます。

表紙を1枚おめくり下さい。

ここからが計画図となります。A3横版の図面をZ折りにしてありますので、右の端を持ってお開き下さい。なお、右上の欄外に「図面番号青梅市1/3」と記載してありますものが、1枚目となりまして、順次2/3、3/3まで、3枚の計画図で構成されます。

まず、図面番号1/3の計画図を御覧ください。

この図の見方となりますが、図面の左下に凡例があります。斜線の表示が、平成3年に改定された生産緑地法に基づく、いわゆる新法の生産緑地地区となります。その下に記載のある黒く塗り潰した表示は、今回の都市

計画変更により削除を行おうとする区域となります。

それでは、今回の変更箇所ですが、こちらの図面で上部中央付近に、276番および881番と書かれた生産緑地地区を御覧ください。

こちらの地区276番の真ん中の黒く塗り潰した区域は、主たる従事者の死亡を理由に買取り申出が行われ、行為制限が解除されたものであります。この部分の解除に伴い、左右が分断されてしまったため、左側を276番、右側を新たに881番といたしました。

また、276番の左端に道路に平行な黒く塗り潰している細長い部分があります。ここは、都道拡幅に伴い、公共施設転用の通知により削除された部分でございます。

次に、同じ図面の下段、真ん中付近を御覧ください。

598番と黒く塗り潰した表示が書かれた生産緑地があります。この地区全体が、主たる従事者の死亡を理由に買取り申出が行われ、行為制限が解除されたものであります。

それでは、1枚おめくりいただきまして、右上の欄外に「図面番号青梅市2／3」と記載がある2枚目の計画図を御覧ください。

図面の中央部分、真ん中に350番と黒く塗り潰した表示が書かれた生産緑地があります。ここも、地区全体が主たる従事者の死亡を理由に買取り申出が行われ、行為制限が解除となったものであります。

次に、1枚おめくりいただき、右上の欄外に「図面番号青梅市3／3」と記載してある3枚目の計画図を御覧ください。

図面の、こちら中央付近でございますが、478番と黒く塗り潰した表示が書かれた生産緑地があります。ここも、地区全体が主たる従事者の死亡を理由に買取り申出が行われ、行為制限が解除されたものであります。

大変雑駁な説明で申しわけありませんが、変更するところ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、委員の皆さんから御質問、御意見等を頂戴できればと思います。いかがでしょうか。

委員、どうぞ。

(委 員)

着席で結構ですか。

(会 長)

はい、着席のままで結構です。

(委 員)

図面番号青梅市2 / 3ですけれども、350番の土地ですが、この土地より北側の土地に、昔古い家があって、それが今解体されて、更地になって新しい家が建つのではないかと思うのですが、この家に通じる道路、これはどのようになっているのでしょうか。

(会 長)

生産緑地の東側の細い道のことをお尋ねになられている。

(都市計画課長)

図面の350番、黒く塗り潰した東側に細い道がございますが、こちらを道路という形で建築が進んでいるものと思われれます。

(委 員)

道路に接していない土地なので、道路幅員が法定されているのではないかと思います、それは何メートルでしょうか。

(都市計画課長)

大変申しわけないのですが、私どもでは承知していないところでございます。

以上です。

(委 員)

この奥の土地と、手前の解除される、削除される土地、同じ所有者だったのでしょうか。

(会 長)

わかりますか。

(都市計画課長)

私どもでは承知していないところでございます。

(会 長)

それでは他いかがでしょう。

委員、どうぞ。

(委 員)

この生産緑地の解除の予定地といいますか、黒いところはもう既に住宅が建ったり、開発が進んでいるところですけども、これは今日のこの諮問は事後ですか。それとも図面から外すということが大きなことで、解除申請に関係ないということによろしいでしょうか。

(都市計画課長)

委員のおっしゃられたとおりでございます。

(会 長)

既に行為制限は解除されているので、建物も建てられるということです。

(委 員)

もう一つ、都市農業振興基本法ができて、農地は都市に「あるべきもの」というふうになったのですけれども、生産緑地がこのように毎年減っていくというような中で、青梅市は買取り申請を出したときに、今まで一つも買ったことがないと思うのですが、今、東京都の方で買取り申請が出たときの予算が出ていますよね。それを使って買い取るというお考えはあるのでしょうか。

(都市計画課長)

今まで買取り申出で、1件梅郷地区で買い取った事例はございます。ま

た、東京都の予算という中では、今回、都市公園等に該当する部分について生産緑地を買い取る場合に予算がついたものと認識をしております。

以上でございます。

(委員)

青梅市が買い取って生産するというお考えはないですか。

(都市計画課長)

私どもは都市計画部門でございまして、生産緑地地区、農業については、農林水産課が詳しく承知しているところなので、そのあたりは連携しながら、今後検討を進めていただくようになると思うところではありますが、なかなか難しいのではないかなと思う次第です。

(委員)

青梅市が主たる従事者ではなく、生産緑地を持つことはできないとは思いますが、今度、賃借ができるようになりますので、何かうまい方法があったら考えていただければと思います。

(会長)

はい、ありがとうございます。

他はいかがでしょうか。

はい、委員。

(委員)

続いて、1 / 3 ですか、梅郷地区の関係ですが、先ほどの説明で276番と881番の2つに分断をされたというようなお話だったと思いますが、ここは以前の持ち主はお一人だったのでしょうか。最初の番号というのは276番で新たに881番ができたのかどうか、その辺を伺います。

(都市計画課長)

全体が276番でございましたが、881番については分断された関係で新たに振られた番号でございます。所有者につきましては、買取り申出

をされたところが1名の方、また、881番になった側が1名また別の方がいらっしゃいまして、276番、残る側につきましては2名の所有者の方がおられます。

以上でございます。

(会 長)

はい、よろしいですか。

(委 員)

あと都道拡幅の関係ということで、0.003ヘクタールという数字が中途半端な感じなのですが、これは歩道拡幅ですか。それと、この広さにした理由というのは、その辺を教えてください。

(都市計画課長)

都道の拡幅でございまして、17平方メートル、16平方メートルの2筆の買収で、歩道部分に値するところと想定されます。

以上です。

(委 員)

はい、大丈夫です。

(会 長)

他はいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、御質問の方もしたというようでございますので、お諮りいたします。

青梅都市計画生産緑地地区の変更について、原案のとおり決定することによって御異議ございませんでしょうか。

(委 員)

<異議なしの声>

(会 長)

ありがとうございます。異議ないものと認めさせていただきます。

諮問事項、青梅都市計画生産緑地地区の変更については、原案のとおり決定をさせていただきました。

ありがとうございました。

6 協議事項

青梅都市計画道路の変更について

(会長)

それでは、続いて、6の協議事項に参ります。「青梅都市計画道路の変更について」でございます。

それでは、担当より御説明をお願いいたします。

(都市整備部長)

それでは、青梅都市計画道路の変更につきまして御説明申し上げます。

変更しようとする路線は、青梅都市計画道路3・5・11号永山山麓線で決定権者は青梅市であります。この路線は、昭和36年10月に建設省告示で都市計画決定され、その後、平成元年6月に路線名を名称変更し、現在に至っております。

本路線につきましては、平成28年3月に東京都内の都市計画道路について、計画的、効率的に整備するため策定されました「東京都における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」において、計画内容再検討路線として抽出されたことから、地形地物の状況を踏まえ検討した結果、事業の実現性が低いこと等が確認されたので、当該都市計画道路を廃止しようとするものでございます。

詳細につきましては、引き続き土木課長より御説明申し上げますので、よろしくをお願いいたします。

(土木課長)

それでは、引き続き御説明申し上げます。

青梅都市計画道路の変更について御説明させていただきます。

お手元の資料2を御覧ください。

青梅都市計画道路の変更（案）でございます。

まず、表紙の裏面でございます1ページをお開きください。

こちらは、都市計画の案の理由書であります。

項目「1 種類・名称」は、青梅都市計画道路3・5・11号永山山麓線です。

次に、「2 理由」ですが、読み上げさせていただきます。

「青梅3・5・11号永山山麓線は、青梅市本町を起点とし青梅市仲町を終点とする、延長約500メートルの路線です。

本路線は、平成28年3月に東京都、特別区、26市2町で策定した「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」において、地形地物とその状況により検討を要する「計画内容再検討路線」に位置づけられている。

この整備方針に基づき、本路線について、現場の状況を踏まえ検討した結果、事業の実現性が低いこと等が確認された。このため、本路線の都市計画を廃止するものである。」としています。

次に、2ページを御覧ください。

この表は、青梅都市計画道路の変更（案）スケジュールでございます。

まず、表の枠内上段に、年度と月を左から平成30年4月から記載し、右側に向かって期間が経過していく形式となっております。下の各行内には、上から東京都、次の段は青梅市を記載して、各段階で担う事務手続等を示しております。

平成30年6月30日に、青梅市主催によりまして都市計画変更素案説明会を開催しております。参加者は20名で、主な意見としては、都市計画道路の廃止後の規制がなくなることの確認や、既存の道路のアクセスについて、防災上、緊急自動車の通行を可能とすることなどの意見をいただきましたが、都市計画に関する意見は特にございませんでした。

その右側が、本日の当審議会でありまして、御協議をお願いしております。

この後、8月には東京都協議を行い、9月に都市計画案の公告、縦覧を経て、当審議会にお諮りして御決定をいただこうとするものであります。

次に、3ページを御覧ください。

おめくりいただきまして、中ほどに変更概要の表がございますので、御

覧いただきたいと存じます。

名称ならびに変更事項のとおり、延長500メートル、幅員12メートルの青梅3・5・11号永山山麓線を廃止しようとするものでございます。

表の上に、その理由が記載してございます。事業の実現性が低いこと等を確認したため、廃止するものでございます。

次に、4ページを御覧ください、こちらは総括図です。

右下の凡例にありますように、黄色で着色したところが変更箇所となりまして、図面の中央部分が対象路線となります。

恐縮ですが、1枚おめくりください。5ページになります。廃止路線の計画図でございます。

対象路線は、黄色で着色してある路線でございます。本路線は、図面の右側でございます青梅都市計画道路3・5・26号永山グラウンド線、通称キネマ通りのJR跨線橋北側から西へ進み、青梅第一小学校とJR青梅線の間を通りまして、青梅市民センターの前で南に折れ、都市計画道路3・5・12号青梅中央道線、旧青梅街道に至る路線でございます。

この路線の変更案につきましては、先ほどの部長説明にもありましてとおり、「東京都における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」におきまして、計画内容再検討路線として抽出されたことにより検討いたしました結果、本路線を廃止しようとするものでございます。

本路線につきましては、この第四次事業化計画の中で、地形地物の状況により検討が必要とされましたことから、JR青梅駅や、これに隣接する踏切、青梅市立第一小学校の位置など、現場の状況を踏まえ事業を実施しようとする際に準拠することとなる、道路構造令の基準をもとに検討した結果、実現可能性については低いと判断いたしました。

この検討結果により、本路線については廃止とする変更案といたしました。

これで、本路線の説明を終わらせていただきます。

(会長)

説明は以上でございます。

それでは、御質問や御意見等頂戴できればと思います。いかがでしょうか。

はい、委員。

(委員)

説明会も6月30日に行われて、20名ほどの参加があり、意見も出たようですが、ここは一小とかもありまして、避難所でもありますし、例えば救急車とか消防自動車が入るとか、アクセスですか、その辺が意見にも出たように厳しいのかなと思うのですが、市はどのように今後されようとしているのでしょうか。防災上、緊急時の対応ということで、この道路の実現性がなかなか難しいということですが、今後どのようにお考えでしょうか。

(土木課長)

ただいまの御質問にございましたとおり、青梅第一小学校へのアクセスについての御質問がございました。この質問に対しましては、第一小学校の西側にございます青梅市民センター側および東側の都市計画道路3・5・26号永山グラウンド線、通称キネマ通り側の双方からJR、第一小学校、市の防災課等とも協議しながら、すれ違いの用地および拡幅等の整備について、現道を活用しながらということも含め、検討を進めるといふふうに回答させていただいております。

以上でございます。

(委員)

私もたまに利用することがありますが、確か幅員4メートルぐらいですかね、軽自動車しか通れないのですが、今後、少し拡幅に向けて市は検討していくということよろしいのですか。

(土木課長)

現道を活用しながら、部分的に隅切りを切るとか、あと一部拡幅等も含めながら今後検討してまいりたいというふうに考えております。

以上です。

(委員)

はい、結構です。

(会 長)

他いかがでしょうか。

委員、どうぞ。

(委 員)

まず、事業の実現性が低いことなどが確認されたとありますが、もう少し具体的に、どのように実現性が低いのか、理由は何なのか。それから確認というのはどういう作業が行われたのか、説明してください。

(土木課長)

それでは、検討の内容について説明をさせていただきます。

今、お手元の資料2の1枚おめくりいただいて、最後のページ、6ページの位置図を御覧いただきたいと存じます。

青梅都市計画道路3・5・11号永山山麓線の線形につきましては、起点の青梅都市計画道路3・5・26号永山グラウンド線、通称キネマ通りのJR跨線橋北側から西へ進み、青梅市民センター前でほぼ直角に南に折れております。

また、この屈曲部の直近にはJR青梅線と交差する踏切があり、これを通過して青梅都市計画道路3・5・12号青梅中央道線、旧青梅街道に接続しているという線形でございます。

道路構造令では、屈曲部の形状は曲線を用いることとなっていることから、基準に従って道路線形を検討いたしました。また同時に、踏切前後の基準についても考慮いたしました。

ここで、大変恐縮ですが、もう1枚図面を、こちらの事務局側の方を御覧ください。

図面が小さくお見苦しいかもしれませんが、この図面もあわせて御覧になりながら説明を聞いていただければと思います。

道路構造令では、屈曲部の形状は曲線を用いることとなっております、本路線の計画は、交通量調査の結果などから道路の種別は4種3級、設定速度は時速40キロメートルとなります。また、屈曲部については、道路

構造令に従いまして、望ましい最小曲線半径とされる半径100メートルおよび最小とされる曲線半径である60メートルのそれぞれについて検討をいたしました。

なお、踏切の前後につきましては、道路構造令の規定に従い30メートルの直線区間を設定いたしました。

この基準をもとに半径100メートルの場合と60メートルの場合の2つの道路線形を検討いたしました結果、今、掲示させていただいておりますこの図面で申しますと、赤い線形が半径100メートルの場合、緑色の線形が半径60メートルの場合というふうに見ていただければと思います。

半径100メートルの場合は、屈曲部が大きな曲線となるため、北側に大きく張り出すような線形となり、青梅市民センターの北側の住宅街から第一小学校の校舎や校庭を大きく分断する線形となりました。

また、半径60メートルの場合にあっても、青梅市民センターの北側住宅街から第一小学校の西側を分断し、さらにJRの敷地に沿った線形に戻すため、逆の曲線が必要となり、S字状にカーブが連続する線形となりました。

これらのことから、道路構造令の基準をもとに検討いたしました結果、いずれの道路線形も実現可能性については低いものと判断いたしました。

以上が具体的な検討内容でございます。

(委員)

わかりました。都市計画道路を初めに計画なされた時点では、この必要性というものが上げられていたと思いますけれども、その必要性については廃止もやむを得ない、必要性はこの際後回しでよいという、そういう感じですか。

(会長)

いかがですか。

(土木課長)

昭和36年の当初決定時につきまして、この路線についての検討経過が不明のため、この路線について確認はできませんが、現時点で決定されて

いる都市計画道路を設計の基準となる道路構造令に準拠した道路線形で検討した結果、非常に実現性が低いということがわかったということで、廃止ということにさせていただくものでございます。

以上でございます。

(委員)

ありがとうございました。

(会長)

はい。

(委員)

ごめんなさい、忘れていました。

この道路の廃止と関係があるかもしれないのですが、先日、5月19日に梅郷市民センターで都市計画道路3・5・29号和田線の説明会がありました。これは橋を造るということで廃止ということでしたが、同じ廃止ということで3・5・11号永山山麓線については都計審に出てきているのに、3・5・29号和田線については出てこないというのはどうしてかと不思議に思っているのですが、その辺も御説明いただけますか。

(都市計画課長)

今、御質問のあった案件でございますが、都道の都市計画決定権者である東京都が3・5・29号和田線につきましては、都市計画の廃止に向けて説明会を行った事案でございます。

東京都の方におかれましては、次回の当青梅市の審議会の方へ意見照会がなされるというふうに伺っておるところでございますが、次回のときに一緒に御協議をいただければと存じます。

以上でございます。

(委員)

わかりました。

(会 長)

他はいかがでしょうか。

はい、どうぞ。委員。

(委 員)

うちの子供は一小に通っていきまして、ここの路線が整備されて車が増えるというのはありがたくない話なので、車が少ないという点では廃止になるのはいいのかなとは思ってはいるのですが、市民センターまでの道はすごく狭いので、先ほど拡幅されるということでしたが、なるべく早く進めさせていただきたいと思っています。

朝の通学路は、車は入れませんが、学童のお迎えなどで16時半以降は車でお迎えに行く親がすごく多くて、車がすれ違おうとすると白線をまたいで、歩行者が歩けないぐらいになってしまいます。この時間になると高校生もすごく通っていますし、なるべく早く拡幅してさせていただきたいと思います。

意見です。

(会 長)

ありがとうございます。

他はいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは、こちらは協議事項ということでございますので、次回、当審議会におきまして、諮問ということになろうかと思えます。本日のところは、協議事項ということで御承知おきをいただければと思えます。

ありがとうございました。

7 報告事項

(1) 青梅都市計画青梅駅前西地区地区計画（素案）および青梅都市計画青梅駅前地区第一種市街地再開発事業（素案）について

(会 長)

それでは、続いて日程の7、報告事項でございます。

3件ございますが、1つずつ御報告いただこうと思えます。

まずは、「青梅都市計画青梅駅前西地区地区計画（素案）および青梅都市計画青梅駅前地区第一種市街地再開発事業（素案）について」でございます。

担当より御説明お願いいたします。

（都市整備部長）

それでは、報告事項（１）青梅都市計画青梅駅前西地区地区計画（素案）および青梅都市計画青梅駅前地区第一種市街地再開発事業（素案）について、御説明申し上げます。

本件につきましては、平成３０年７月３日付けで、青梅駅前の西側に位置します土地所有者等の代表者から、都市計画法第２１条の２に基づく「都市計画の決定等の提案」として、２つの都市計画の決定について提案がございました。

市では、受理した提案書類につきまして、都市計画の決定をする必要があるか、総合的な項目で検証した結果、計画提案を踏まえた都市計画の決定を行う必要があるとの判断に至りましたので、本日、当都市計画審議会へ報告させていただくものでございます。

この計画提案は、当該計画区域に係る土地所有者等が組合施行で市街地再開発事業を進めるために必要となるものであります。

詳細につきましては、お手元でございます資料３に基づき都市計画課長から御説明申し上げますので、お聞き取りいただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

以上です。

（都市計画課長）

まず、会場内の西側の壁に張ってございます市街地再開発事業の建物イメージ図を御覧ください。会場の都合で片側にしか張れませんでしたので、御不便をおかけしますが、このようなイメージの再開発事業が今現在計画中のこととあります。

それでは、資料を御覧いただきたいと存じます。

初めに、今回、計画提案をいただきました青梅都市計画青梅駅前西地区地区計画（素案）と、青梅都市計画青梅駅前地区第一種市街地再開発事業

(素案) との関係性について、御説明をさせていただきます。

この計画提案は、当該計画区域に係る土地所有者等が組合施行で市街地再開発事業を進めるために必要となる2つの都市計画の決定について提案されたものであります。

組合施行による市街地再開発事業の実施に当たり、都市計画法および都市再開発法に基づく要件がありまして、市街地再開発事業の施行区域は、特定地区計画等区域内にあることが求められるため、地区計画の都市計画決定も必要となっております。

それでは、資料3-1を御覧ください。

まず、「項目1 都市計画提案制度とは」から御説明いたします。

この都市計画提案制度は、平成14年7月の都市計画法の一部改正で創設されたものであります。

この制度は、地域のまちづくりに対する取り組みを今後の都市計画行政に積極的に取り込んでいくため、住民等からの都市計画の決定または変更の提案に係る手続が創設されたものであります。

提案の要件ですが、1つ目は、提案できる都市計画の種類です。市に提案できる都市計画の内容は、市が都市計画決定権者であるものに限られます。

2つ目は、提案できる方です。土地所有者等、まちづくりNPO法人などが規定をされております。

3つ目は、提案に必要な3条件です。

アとして、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の基準に適合していること。

イとして、提案する区域が0.5ヘクタール以上の一団の土地であること。

ウとして、提案する区域の土地所有者等の3分の2以上の同意を得ていること。土地の地積についても3分の2以上になることが求められます。

次に、項目「2 提案が出されたときの手続について」です。

手続は、都市計画法第21条の2で定められておりまして、法律上いつでも提案が可能となっております。

なお、各担当課に計画提案がされた場合、法定手続に従い進めなくてはならないので、ここの下の枠内に計画提案受理後の手続として記載しております。

(1) 市は遅滞なく、計画提案を踏まえた都市計画の決定または変更をする必要がないか判断すること。

(2) 必要ありの場合は、案を作成しなければならない。

(3) 必要なしの場合は、都市計画審議会の意見を聞き、都市計画を定めない旨と理由を提案者に通知すること。

などが都市計画法に規定されています。

次に、計画提案に対する市の判断についてであります。

市は、受理した提案書類について都市計画の決定または変更をする必要があるか、次の判断項目に基づき総合的な判断をいたしました。

ここからは、今回の計画提案に当てはめながら御説明いたします。

では、判断項目(1)市の土地利用方針等との整合であります。

この点につきましては、青梅市総合長期計画、青梅市都市計画マスタープラン、青梅市中心市街地活性化基本計画などや、今回、予定されている市街地再開発事業の上位計画に位置づけられる都市再開発の方針とともに、おおむね整合したものであります。

判断項目(2)市の基準・要綱との整合です。

ここでは、青梅市開発行為等の基準および手続に関する条例や、青梅市の美しい風景を育む条例に基づく景観形成計画、景観形成基準などに照らした計画内容となっております。

判断項目(3)区域内住民および周辺住民との調整状況です。

この点は、当該土地所有者等により準備組合が組織されていること、また、計画提案者等による周辺地域の住民を対象とした説明会を平成30年6月30日に開催済みであることなどから、調整がなされているとの判断でございます。

判断項目(4)周辺環境への影響および(5)事業実施の実現性に関しましても、事業化に向けた十分な検討が行われていることが確認できました。

これらの状況を踏まえまして、市では、今回の計画提案は都市計画の決定を行う必要があるとの判断に至りましたので、本日、当審議会へ報告させていただいているところであります。

次に、1枚おめくりいただいて、2ページ目を御覧ください。

ここでは、都市計画提案制度の流れをフローチャート形式にて御説明い

たします。

資料の上段から下に向かって事務手続等を示しております。

まず、上から2番目の左側の大きな箱の中でございますが、今回、青梅駅前の西側に位置する土地所有者等の代表者から、本年7月3日に都市計画提案が提出されたところがこことなります。

提案に必要な3要件を満たしていることを確認した上で、その左下へ進む矢印の流れで提案受理となりました。

その矢印下の箱の中が、市が計画提案を踏まえた都市計画の決定をする必要があるかを判断する段階となりまして、先ほどの判断項目により総合的な判断をもって、その左下矢印へ向かい、今回の市街地再開発事業と地区計画は、都市計画決定する必要があるとの判断に至りましたので、その下にある小さな箱の中でございます、本日の都市計画審議会に報告をさせていただいているところでございます。

これより下に向かっては、都市計画決定に向けての今後の事務手続となっております。

こちらにつきましては、1枚おめくりいただき、3ページにて詳しく見ていただきたいと思います。

3ページは、A4横版の表となっております。この表は、地区計画と青梅駅前地区第一種市街地再開発事業（素案）の都市計画決定スケジュール（案）でございます。

まず、表の枠内上段に、年度と月を左側から平成30年4月から記載し、右側に向かって期間が経過していく形式となっております。

下の各行内には、上から施行者、次の段は青梅市、その下の段は東京都を記載して、各段階で担う役割や手続を示しております。また、表の下段では都市計画素案から都市計画案の決定までのおおむねの段階を、その下には広報により周知を行う時期を記載しております。

この手順に沿って、当審議会でも今後2回ほど御審議をいただきながら、地区計画と市街地再開発事業に関する都市計画決定を平成30年度内を目標に進めていきたいと考えております。

引き続き、資料3-2を御覧ください。

こちらは、青梅都市計画青梅駅前地区第一種市街地再開発事業（素案）となります。

表紙を1枚おめくりいただきまして、2ページを御覧ください。

都市計画の素案の理由書であります。

まず、「1 種類・名称」として、青梅都市計画青梅駅前地区第一種市街地再開発事業としています。

次に、「2 理由」ですが、文章を読み上げさせていただきます。

「青梅市の中心市街地である青梅、東青梅、河辺の各駅周辺には、業務・商業施設や官公庁施設、医療施設、文化・スポーツ施設が立地し、市の核となる都市機能の集積地となっている。

本地区が位置する青梅駅周辺は、江戸時代に宿場町として栄えて以降、西多摩地域の拠点として機能してきた。

また、昭和40年代に行われた土地区画整理事業や防災建築街区造成事業によって駅前空間が整備されたことで、青梅市を代表する商業集積地として発展してきた。

一方で、青梅駅周辺は郊外や幹線道路沿いへの都市基盤整備、新たな大規模商業施設の進出などにより、小売販売額・小売従業者数の減少傾向が進むとともに、人口の減少、少子化・高齢化も進行している。

また、防災建築街区造成事業によって整備された施設を初めとする周辺建物も、老朽化と機能更新の遅れが目立ち、業務・商業・居住等の機能が低下している現状にある。

この他に、周辺の住宅地も緊急車両が進入困難な細街路を残すなど、防災性の課題も有している。

そのため、青梅駅周辺地区は青梅市都市計画マスタープランにおいて、「市街地再開発事業などにより、老朽化した共同ビルの更新」や、「商業と住宅などが高度に融合した複合型居住施設」の検討を進める地区として位置づけている。

また、青梅市中心市街地活性化基本計画においても、「『高質な駅前空間・駅前環境の創出』、青梅の歴史・文化・自然を活かした『商業と住宅の高度な融合環境の創造』、また『奥多摩観光の拠点』など、地域や観光客からのニーズを踏まえ、持続可能なまちなか空間と、青梅らしい駅前空間の再生を図る。」ため、市街地再開発事業の活用を位置づけている。

このような背景を受け、本地区は老朽化した共同ビルや周辺の木造建築物等の敷地の統合を行い、敷地内に有効な空地を確保し、緊急車両が進入

可能な区画道路や有効空を整備するとともに、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、商業と住宅等が高度に融合する複合型居住施設を形成するため、面積約0.5ヘクタールの区域について、青梅駅前地区第一種市街地再開発事業を決定するものである。」としています。

次は、施行区域を先に御覧いただきたいため、ページが飛びますが、4ページをお開き願います。

こちらは、A4版横型で見ていただきたいのですが、総括図となっております。

枠内、右下の凡例にありますとおり、赤枠で囲った範囲が施行区域でありまして、現地は、この図面のほぼ中央部分になります。都市計画図を背景に使用した赤い区域内に凡例と同様な赤枠が御覧いただけますでしょうか。この場所は、JR青梅駅前広場西側に隣接したところです。

施行区域内の用途地域は商業地域でありまして、建蔽率80%、容積率500%、高度地区の指定はありません。今回の市街地再開発事業の建物は、現行の都市計画で決められている中で計画していく予定となっております。

次に、5ページを御覧ください。

こちらは、計画図となります。枠内、右下の凡例に沿って御説明申し上げます。

まず、一点破線で囲われた範囲が施行区域です。図の上段中央に、JR青梅駅と記載がありますが、その下の駅前広場の左下側に一点破線で囲まれた四角形の範囲が施行区域となります。

凡例で高さの制限とある右側の模様が、施行区域内の建築敷地を示しております。

凡例で地区施設とある区画道路1号と区画道路2号につきましては、計画図の中に文字とともに模様で、施行区域内の北側の一部と西側に示しております。

凡例で壁面の位置の制限とある右側の2つの模様がそれぞれ施行区域内にも西側と北側の一部、および南側に記載があります。この部分では、計画図の左側上段に断面図で示しているように、それぞれ示した境界からの距離内には、建物の壁をつくらぬよう制限を決めるものとなります。黒く塗り潰した部分は建物をイメージした断面部分であります。

それでは、3ページをお開きください。こちらは、都市計画に定めるべき事項をまとめた計画書となります。

市街地再開発事業で都市計画に定めるべき事項は、上から順に、種類として第一種市街地再開発事業の決定、名称として青梅駅前地区第一種市街地再開発事業、施行区域は、先ほどの5ページの計画図、施行区域の面積として、約0.5ヘクタール、公共施設の配置および規模として、道路は幹線道路2路線、区画道路2本を記載しております。

建築物の整備として、建築面積約1,900平方メートル、延べ面積約1万3,300平方メートルの他、主要用途、高さの限度を定めております。

建築敷地の整備として、建築敷地面積約2,200平方メートル、整備計画には、道路と一体となった歩行者空間等を確保するために壁面の位置の制限を定める。緑地および空地の適切な配置を図り、高質な駅前空間を形成するとしています。

住宅建設の目標として、戸数約110戸、面積約8,100平方メートルとしています。現在、準備組合では、会場西側の壁にある建物イメージ図のとおり、13階建てを計画されております。

次に、欄外の下部には、理由として、防災建築街区造成事業により整備された建築物や周辺の木造建築物等の敷地を統合し、緊急車両が進入可能な区画道路を整備するとともに、敷地内に有効な空地を確保し、土地の高度利用と都市機能の更新を図るため市街地再開発事業を決定するいたしました。

最後に6ページであります。こちらは周辺状況がわかる位置図となっております。市街地再開発事業の施行区域を斜線で示すとともに、周辺の都市施設を表記しています。

また、施設予定区域内の既存建物や道路の位置が御覧いただけるかと存じます。

市街地再開発事業については以上です。

引き続き、資料3-3を御覧ください。

こちらは、青梅都市計画青梅駅前西地区地区計画（素案）となります。

1枚おめくりをいただきまして、2ページを御覧ください。

都市計画の素案の理由書であります。

まず、「1 種類・名称」です。青梅都市計画青梅駅前西地区地区計画

としています。

次に、「2 理由」となりますが、先ほどの資料3-2、市街地再開発事業とほぼ同じ内容となっておりますで、最終行のみ御覧ください。最終行の5文字目からとなります。ここでは、「青梅駅前西地区地区計画を決定するものである。」としています。

次は、施行区域を先に御覧いただきたいので、6ページをお開き願います。

こちらにも、A4版横型で見ていただきたいのですが、総括図となっております。枠内右下の凡例にありますとおり、赤枠で囲った範囲が地区計画区域および地区整備計画区域としておりまして、現地は、この図面のほぼ中央部分になります。

次に、7ページを御覧ください。

こちらは、計画図です。枠内右下の凡例に沿って御説明いたします。

まず、一点破線で囲われた範囲が地区計画区域および地区整備計画区域です。

図中の中央上段に、JR青梅駅と記載がありますが、その下の駅前広場の左下側にかけて一点破線で囲まれた範囲が区域となります。先ほどの市街地再開発事業の施行区域に駅前広場西側の1区画をプラスする範囲としています。

凡例で地区施設とある区画道路1号と区画道路2号につきましては、計画図の中に文字とともに模様で、施行区域内の北側の一部と西側に示しております。

凡例で壁面の位置の制限とある右側の4つの模様が、それぞれ区域内の各位置にも記載があります。この部分では、計画図の左側上段に断面図で示しているように、それぞれ示した境界からの距離内には、建物の壁をつくらぬよう制限を決めるものとなります。

それでは次に、3ページをお開き下さい。

こちらから5ページまでの3枚が、都市計画に定めるべき事項をまとめた計画書となります。

まず、3ページです。

地区計画で都市計画に定めるべき事項は、種類として地区計画の決定、名称として青梅駅前西地区地区計画、位置として青梅市本町地内、区域は、

先ほどの7ページの計画図、面積として約0.5ヘクタール、地区計画の目標として、「本地区は、防災建築街区造成事業により整備された建築物や周辺の木造建築物等の敷地を統合し、緊急車両が進入可能な区画道路を整備するとともに、敷地内に有効な空地を確保し、土地の高度利用と都市機能の更新を図ることにより、青梅市のJR青梅駅の駅前として、良質な駅前空間・駅前環境の創出や商業と住宅等が高度に融合する複合型居住施設を誘導し、青梅の顔にふさわしい駅前空間の再生および複合市街地を形成することを目標とする。」といたしました。

区域の整備・開発および保全に関する方針ですが、土地利用の方針は、「敷地の統合を図り、土地の合理性かつ健全な高度利用と計画的な空地の確保により、道路やその他有効空地を整備するとともに、地域の生活利便性を高める商業機能や文化・交流を促進するための公共公益機能、街なか居住を促進するための居住施設などによる複合型居住施設を誘導する。」

次の地区施設の整備の方針は、「青梅駅前周辺の利便性や快適性、周辺の防災性を高めるため区画道路の一部拡幅と一部付け替えを行う。」

次の建築物等の整備の方針は、「商業と住宅等が高度に融合する複合市街地を形成するため、以下のように建築物等の整備の方針を定める。

1) 健全で良好な市街地の形成と駅前にふさわしいにぎわいを創出するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、および建築物の建築面積の最低限度を定める。

2) 歩行者空間等を確保するため、壁面の位置の制限や壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。

3) 良好な街並みを形成するため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。

4) 施設計画にあわせて、緑地および空地の適切な配置を図る。」こととしています。

次に、4ページをお開きください。

地区整備計画の中には、道路で区画道路1号および区画道路2号に幅員、延長を御覧の数値で定めています。

なお、区画道路1号は既設となりますが、区画道路2号は、既存道路の一部拡幅、市道の一部付け替えを行うものです。

その下に行きまして、建築物等の用途の制限については、当該地が商業地域の指定となっておりますので、その範囲で可能な建築のうち、右の欄に記載した建築物について制限するものでございます。

次に、建築物の容積率の最高限度を500%、建築物の容積率の最低限度を150%とし、次の5ページとなります。

5ページの上段からでございますが、建築物の建蔽率の最高限度を80%、建築物の建築面積の最低限度を150平方メートルに定める内容となっております。

欄外の下部にあります理由では、老朽化した共同ビルや周辺の木造建築物等の敷地の統合を行い、敷地内に有効な空地を確保し、緊急車両が進入可能な区画道路や有効空地を整備するとともに、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、商業と住宅等が高度に融合する複合型居住施設を形成するため、地区計画を決定するとしたものです。

また、8ページを御覧ください。

こちらは、周辺状況がわかる位置図となっております。

最後の9ページは参考図となりますが、歩行者ネットワークと緑地等の配置イメージであります。

地区計画については以上です。

なお、この市街地再開発事業および地区計画の2件につきましては、当審議会にて、今後、御協議および諮問の2回にわたって御審議をいただく予定となっておりますので、よろしくお願い申し上げます。

雑駁な説明で大変恐縮ですが、報告事項(1)については以上となります。

(会長)

ありがとうございました。

それでは、本日は報告事項ということでございますが、御質問や御意見等を頂戴できればと思います。いかがでしょうか。

それでは、委員、お願いします。

(委員)

資料3-2ですが、5ページです。

施行区域として一点破線で囲われていますが、これは道路の中心に破線がありまして、青3・3・27号線と青3・5・12号線、この道路の中心にまで一点破線があるのですが、ここまで建物がくるというわけではないと思いますが、道路の中心にまで破線が及んでいる理由はどのようなことでしょうか。

(都市計画課長)

こちら市街地再開発事業の施行区域の決定の規定に基づきまして、道路中心部まで施行区域として都市計画で決定を賜りたいと考えているところでもあります。

以上です。

(委員)

道路の半分を何か整備するとか、そんなことを考えているということですか。

(都市計画課長)

現在、道路部分についてでございますが、先ほど御説明させていただきました区画道路の2号については、工事において建設する予定でございますが、その他の部分については、工事を予定していないというふうに伺っております。

(委員)

それと、この5ページ、下の方に小さい字で、「この地図は東京都縮尺2500分の1地形図」というふうになっていますが、2500分の1にすると、現況より大きな面積になってしまうような気がするのですが、この2500分の1というのは正しいですか。

(都市計画課長)

地図として活用させていただいているものは、東京都の許諾申請をいただいております、「東京都縮尺1/2500地形図を利用して作成したものである」旨を表記しなくてはならないということになっているものでござい

ます。縮尺といたしますと、右下のスケールバーが表示してございますので、こちらをもって御覧いただきたいと存じます。

以上です。

(委員)

この右下のスケールバーを利用しますと、施行区域の下側の東西の線ですが、これだと大体80メートルくらいになりますが、実際はもう少し狭いような、短いような気がするのですが、このくらいなのでしょうか。

(都市計画課長)

大変申しわけございません。若干スケールバーが間違っているようでございますので、今後、修正をさせていただきたいと存じます。

ちなみに、委員のおっしゃられた破線については、確認が今できてございませんので、申しわけありませんが、今後の表記、または御説明の際にしっかりした数字等を申し上げたいと存じます。

(委員)

そうすると、実際の東西南北の破線は何メートルかというのは、まだよくわからないということでしょうか。

(都市計画課長)

区域の設定におきましては、道路の中心、また地形地物を境といたしまして計算をしております。この区域内の面積につきましては、要件が0.5ヘクタール以上ということでございますので、図面をもって確認をしておるところでございますが、破線については控えていなかったものでございます。失礼いたしました。

(委員)

そうすると、この一点破線の面積は0.5ヘクタール、5,000平方メートルですか、それ以上あるということでしょうか。約0.5ヘクタールと書いてありますが、非常にアバウトだなと思ったのですけれども、正確にはどれくらいの面積かということはおわかりでしょうか。

(会 長)

いかがですか。

(都市計画課長)

市街地再開発事業の区域につきましては、約4,710平方メートルでございます。また、地区計画につきましては、約4,970平方メートルでございます。

以上です。

(委 員)

そうすると、0.5ヘクタールに満たないということですが、そういうことでよろしいでしょうか。

(都市計画課長)

四捨五入いたしまして、約0.5ヘクタールということで、東京都においても確認をいただいている要件は満たした、という状況でございます。

以上です。

(委 員)

4,710平方メートルの7を四捨五入して5,000平方メートルと、あと4,970平方メートルの9を四捨五入して5,000平方メートルと、そういうことですか。

(都市計画課長)

平方メートルではなくて、ヘクタール単位で見てございますので、約0.5ヘクタールを満たしているという考え方でございます。

(委 員)

この資料3-1に、提案の要件として、提案する区域が0.5ヘクタール以上の一団の土地というふうにあるのですが、これは「約0.5ヘクタール以上」ではなくて、「0.5ヘクタール以上」というふうに書いてあります。

そうすると、これは5,000平方メートル以上ということになりますが、要件は満たしている、というふうにお考えなのでしょうか。

提案の要件が、0.5ヘクタール以上になるということですか。

(都市計画課長)

はい、申しわけございません。

(委員)

あと、市街地再開発事業の素案と地区計画の素案で、地区計画の方では北側部分の区域の面積がプラスされているということですが、これはどういった理由でしょうか。

(都市計画課長)

市街地再開発事業と地区計画の施行区域は統一してございますが、JRの青梅駅の駅前広場の西側に隣接する、現在コンビニエンスストアが1階に入っている3階建ての建物の敷地が、市街地再開発事業の施行区域には入っていないところでございます。

しかし、地区計画の施行区域とすることは、地区計画の目標にありますように、良質な駅前空間・駅前環境の創出に資する歩行者空間等を確保する効果があるものと捉えておりまして、この都市計画の提案が市へ提出された後、私どもが直接当該土地所有者に会って、計画提案を交渉する立場でお話も伺ってまいりました。

その中では、計画提案者が当該土地所有者に対する十分な事業説明をなされていること、また、地区計画の施行区域に入る中で、壁面の位置の制限について、制限を受ける内容を十分理解された上で同意されていることなどが確認ができましたので、計画提案どおり都市計画手続を進めているところでございます。

以上です。

(委員)

以上です。

(会 長)

では、委員。

(委 員)

では、今ちょうど開いていた、資料 3 - 3 の 7 ページで伺いますが、区画道路 2 号というのは、これはこの地区計画の中での呼び名だと思うのですが、制度上は今後どういうふうになるのですか。施行はどこがやるのですか。

(都市計画課長)

施行といたしましては、市街地再開発事業を行う組合施行でございますので、その施行者が整備をされるというところでございますが、道路の帰属等についてはまだ調整がなされてございませんので、今のところはわからないところでございます。

以上です。

(まちづくり政策課長)

補足をよろしいでしょうか。

(会 長)

はい、どうぞ。

(まちづくり政策課長)

まちづくり政策課長です。当該道路の整備につきましては、青梅市道になるという中で、事業の中で整備し、市が負担金を払うという形になるのか、場合によっては、市の直接の施行ということも今後協議の中ではあり得るというところでございます。まだ確定しておりません。

(委 員)

市が施行する可能性もあると、その場合は施行費用の分担が行われると、そういうふうと考えていいですか。

(まちづくり政策課長)

費用負担の内訳につきましては、まだ決まっていないというところがございます。

(委員)

この区画道路2号ですけれども、幅員が6メートルということですが、これはどういう基準でお考えになった幅員なのでしょうか。

(都市計画課長)

東京都と建築安全条例に基づいて協議をなされている部分でありますとか、市の方の帰属をするために調整をしているという中で6メートルを希望というところがありまして、現在6メートルで計画されているというところがございます。

(委員)

車両の通行ができるようになると、警察との協議で一方通行とか、そういったことも、もう既に決まっているわけですか。

(都市計画課長)

市街地再開発整備事業の事前の協議ということで、東京都と協議を進めてきているのが、準備組合側でございます。その中で警察と協議をさせていただいておりまして、青梅警察署とは調整をしているというふうに伺っているところであります。

(委員)

最後にしたいと思いますけれども、6月30日の住民説明会にはどのくらいの方がいらして、どういった質疑があったかを教えてください。

(都市計画課長)

説明会への参加者数でございますが、64名の方が出席をいただきまして、意見陳述数は12件ございました。主な類別でございますが、事業概要に関するもの3件、事業の内容に関するもの3件、また周辺のまちづく

りに関するもの3件、その他で当該事業とは関係ないような内容につきまして3件ということで、以上12件ございました。

以上です。

(委員)

内容は。

(都市計画課長)

質問の内容については、12件のうち関係のないものを除かせていただきまして、「施行区域内の地権者数を教えてほしい」でありますとか、「施設計画に関する説明会が順調に進んだ場合、いつごろとなるのか」という施工の時期を問うような質問でありますとか、あと「駅前通りや駅前広場は青梅大祭で利用するが、当事業で改修するのか」というような質問、また事業内容におきましては「住宅についてこれだけの戸数をつくって売れるのか、裏づけがあれば教えてほしい」等の質問、また事業の内容におきまして「住宅が多く商業施設が少ないため、にぎわいに欠けるのではないか。今後、商業床が増える可能性はあるのか」、そういった御心配をいただくような質問もございました。

以上です。

(委員)

終わります。

(会長)

他はいかがでしょうか。

はい、委員。

(委員)

説明会でいろいろな御意見が出たようですが、その関係で私も市はどういうふうなお考えなのか。準備組合の方がやられるということですが、例えば110戸の住宅ですが、これは青梅駅の東側にあるマンションの高さと同じなのではないでしょうか。110戸というと、本当に売れるのかという御意

見も出たようですが、景観の関係では青梅駅前の両方が、東も西もこんな高いマンションが建ってどうなのかというのも心配です。景観とかはどのようなのでしょうか。

(まちづくり政策課長)

今、まだ計画の段階という中でございますが、現在の計画では13階建てでございます。東側周辺のマンションも階数としては13階が一番高いと認識しておりますが、高さの細かい数字については確認しておりません。

景観につきましては、都の景観条例にもとづき協議しております。

また、110戸というところでございますが、事業収支が課題と聞いております。事業協力者としてマンションデベロッパー、地権者でよく協議しまして、事業収支、マンション価格や需要など事業の成立性等について慎重に検討し進めていると伺っております。

以上です。

(委員)

図を見ますと、今、東青梅の駅前にあるセンタービルと全く似たような感じに見えるのですが、意見の中でも「センタービルはテナントも半分ぐらいしか埋まっていない、大丈夫か」というのがありました。事業は慎重に進めるというお話ですが、全国でも結構再開発ということで失敗した例もありますし、心配なのですが、東青梅センタービルの二の舞いにならないようにということでは、市はどんなふうにお考えでしょうか。

(都市計画課長)

今、委員のおっしゃられたとおり、質問の中では「東青梅センタービルと同様な計画に見えるようだが、心配はないのか」というような御質問をいただいているようでございます。準備組合の方の回答によりますと、東青梅センタービルを反面教師として、うまくいかなかった理由をヒアリングをし、当事業は同じようなことが決して起こらないように進めるというふうにお答えをされているところであります。

以上です。

(委員)

それから、全体事業費、それと青梅市とか国などからの補助ですか、その辺はどのようなことになるのか、お願いします。

(会長)

これは現段階でわかりますか。わからないですよ、まだ。

(都市計画課長)

今、都市計画の決定段階におきましては、イメージとして13階建の提示をさせていただいてございますが、準備組合の方でまだ検討の余地があるという中では、建設費についてはまだつかめていないということであり
ます。

ただ、実現性につきましては、検証の中では十分検討をし、実効性のあるものであるというふうには認識をしておるところであります。

以上です。

(委員)

中心市街地活性化基本計画では、事業の実施について平成28年度から平成33年度というふうにあるわけですが、先ほどの説明では確か平成30年度、今年度から、この計画を進めるということですが、平成30年度から始めるとなりますと、この計画で出来るかどうか心配もあ
るのですが、その辺のスケジュールの関係ではどのようにお考えでしょうか。

(まちづくり政策課長)

中心市街地活性化基本計画の認定の期限につきましては、平成33年度末であります。これを目標に進めてきたところでございます。若干遅れている状況でございまして、どれだけ期間の短縮ができるのか、また万が一その期間を超えてしまったときの対応について、今後検討するとのこと
でございます。

以上でございます。

(委員)

事業者というのはもう決まっているのか、もう一回確認したいと思います。

(会 長)

施行は組合だというふうに御説明があったかと思いますが、それ以上のことは現段階では決まっていないということですかね。

はい、どうぞ。

(都市計画課長)

今、組合施工で進められておる準備組合が施工者を決められるっていう状況になることですので、現段階では確定したものはございません。

以上でございます。

(委 員)

最後にしたいと思います。

市民の方は、本当にスーパーとかなくなって買い物ができなくて、期待している方もいらっしゃいます。買い物環境の改善という点でスーパーや、買い物ができる施設というのができるのかどうか、早く造ってほしいというのがあります。その辺のことで、あと2階に公共公益施設ですか、それを準備組合の方は希望されているということで、図書館とか子育て支援の施設とか、そういうのもあったかと思いますが、高齢者の方とか、いろんな方が集う場所がないということ、とても心配しているのです。公共施設の関係とか、観光客とか、市民の方が憩える場所とか、その辺についてはどのような見通しを持っていらっしゃるのでしょうか。

(まちづくり政策課長)

まず、現状の計画の中で2階に計画されている公共公益施設につきましては、準備組合からの要望を受けまして、その活用につきまして市として今検討を進めているというところでございます。先ほど、委員の方から御質問のございました図書館等についても検討しているところでございます。

また、1階につきましては、同じく委員からスーパーがなくなったとい

うような御指摘がございましたが、現在の計画におきましても、具体的な企業名とか業種についてはまだ決まっていませんけれども、店舗という形の中でにぎわいも含めて計画をしているというところでございます。

(会 長)

委員、どうぞ。

(委 員)

本事案そのものに対する質問というよりは全体的な質問になりますが、中活の中でこうした駅前空間の創出であるとか、奥多摩観光の拠点としてこのエリアの開発が根本としてあるというふうなコメントがございました。センタービルの反省がどのように生かされているのかというのは存じ上げないものの、ビル単体で何かお客さんを呼ぶことができるのか、あるいは駅前空間の効率化を図れるかといえそうではなく、面として街全体を捉えていく形が必要と思っております。

この西地区の開発のための審議会なので、多くを質問するつもりはないのですが、東側や、ロータリー、あるいは旧青梅街道などとあわせて、面的にこのエリア全体の、集客力を図る、あるいは魅力を高める必要があり、そうすることで先ほどの説明会の中であつたという施設を全部入れるのかとか、あるいは委員の質問でもセンタービルの事例に対する反面教師みたいな話がありましたけれども、こういった議論が生かされるのではないかと思っております。

この点におきまして、市の見解をお伺いいたします。

(都市計画課長)

委員御指摘のお話の中で、まず駅前の西側だけで事業を行うのかという部分について御説明をさせていただきたいと思えます。

「市街地再開発事業の施行区域の設定にあたりましては、一体的に開発整備する必要がある土地の区域について定めることが基本でありますというふうになってございまして、指定市街地においては関係権利者や建築物が多いことから、事業の施行を考慮した区域とすることが望ましいと考えております。」という都市計画の運用指針にある言葉のとおり、重点建築、

もともと昭和40年代にこちらの区域につきましては、土地区画整理事業とともに防災建築街区整備事業を行ってございます。今回、その区域の中の西側地区を母体としてもう少し広い範囲を再開発事業で施行区域を定めて進まれるという段階でございましたので、広い青梅駅前の道路をまたいだ反対側についてはなかなかまちづくりの熟度が高まってこないという中では、西側だけで進ませていただくという決断をさせていただいたところでもあります。

以上です。

(まちづくり政策課長)

中心市街地活性化基本計画の、全体の活性化の考え方についてでございます。中活の区域、全体としまして3つの目標を定める中で活性化を進めております。1つ目は、街なか居住の促進。今回の事業につきましては110戸の住宅を整備するということにつきましては、街なか居住の促進という部分で大変重要な事業でございます。

2つ目は、経済活力の向上。これにつきましては新規に店を開店する数を指標として捉えているところでございまして、これにつきましては、まちづくり会社を中心に空き店舗不動産等の取り組みが行われているところでございます。

もう一つにつきましては、回遊性の向上で、観光客の案内所の来所者数の増加であります。これらの3つの目標を指標といたしまして、60におよぶ事業を位置づける中で全体として活性化を図っていこうというような考え方でございます。

(委員)

最後ですけれども、このハードの整備に加えまして、例えば観光客に対する訴求力をアップさせるという、そういう観点に関しましては商業施設を、集客力を増すという意味においてはデザイン性ですとか、先ほど青梅の条例における景観の考え方に合致しているというお話がありましたけれども、これは単純な意見というか、要望みたいなものですが、このエリアを訪れる人たちを引きつけるような雰囲気、最低限景観を崩さないというよりは、より引きつけるような雰囲気を求められるように働きかけができ

ればありがたいなというふうに思っております。

例えば、武蔵五日市の駅舎は観光客に非常に評判がいいと聞いております。駅におりた瞬間にもう何かアウトドアの雰囲気が出て、ある意味アクティビティが始まっているかのように観光客が捉えてくれている状況にあります。建築的なところの知見がないので何とも言えませんが、例えば多摩産材の活用により木質的な要素を漂わすとか、維持管理の面でいろいろ御意見があることは存じ上げていますが、そういった点においても工夫がなされることを要望しまして、私の意見とさせていただきます。

以上です。

(会 長)

では、御意見ということにさせていただければと思います。
いかがでしょうか。それでは簡単に、他の報告事項もございますので。
どうぞ、委員。

(委 員)

2階に入る公共施設ですが、個人的には児童館を造ってほしいと思っています。子供たちは公園で遊んでいますけれども、子供って正直どこにいるのかわからないし、大人が目が届かないところで遊んでいるので、そういう管理というか、大人がいるところで遊んでほしいなと思うので、児童館をぜひ要望したいと思います。

もう一つ、違う話なのですが、ここのロータリーはどうにかならないのかと思っていまして。朝と夕方以降、路駐がすごく多いですね。この辺にあるもの、看板とかありますけれども、こういうのを一つなくして駐車スペースを造るとか。あとここですね、横断歩道とかがないので歩いている人がすごく多い。ここに横断歩道をつけるとか、このロータリーと道路の路駐も含めて、まとめて整備していただきたいと思っています。

意見です。

(会 長)

御要望ということにさせていただきたいと思います。
よろしいでしょうか。本件は、ただいま御説明ございましたように、提

案が地元からございまして、それで現在素案ということで、このあと都市計画の公式の手続に入っていくということでございます。順調にいくと次回が協議の段階で、その後、諮問というところになろうかと思いますが、あくまでも順調にいけばということです。本格的に審議会として御議論いただくのはまだこれから先ということになりますので、本日のところは御報告ということで御承知おきいただければと思いますので、よろしく願いをいたします。

ありがとうございました。

(2) 東京都開発許可の審査基準改正について

(会長)

それでは、報告事項(2)に参ります。「東京都開発許可の審査基準改正について」、担当より御説明をお願いいたします。

(都市計画課長)

報告事項(2)について御説明いたします。

今回の改正は、平成28年12月に国の開発許可制度運用指針の改正があったことに伴い、東京都が観光振興や既存集落の活力創出のために、市街化調整区域において用途を変更するものについて新たに許可の対象に加えることとし、東京都開発審査会提案基準を追加修正したことを報告させていただくものであります。

それでは、お手元の資料4を御覧ください。

タイトル部「開発許可の審査基準 ～改正のポイント～」の下にある枠内の、背景と目的であります。

まず、背景の1であります。多摩地域の市街化調整区域では、一定のものを除き、建築物の建築、新築、改築、用途変更でございしますが、制限されていたため、人口減少や高齢化に伴い空き家が増加し、集落のコミュニティ維持等が課題となっている例もあること。

背景の2であります。国の開発許可制度運用指針の改正により、既存建築物の用途変更が可能になったこと。

これらの背景を受け、変更する目的となりますが、市街化調整区域にお

いて、市街化を促進しない範囲で、地域再生に資する既存建築物の用途変更を弾力化して、空き家の活用、集落の活性化を促そうとするものであります。

次に、「調整区域における建築等の制限」と記載のある下の枠内を御覧ください。

ここでは、改正前の状況がまとめられています。

左端の枠内に書かれているように、昭和30年ごろから、都市への人口集中、スプロールが進行し始め、昭和43年、新・都市計画法が制定され、東京都では昭和45年に優先的・計画的に市街化を図る市街化区域と、市街化を抑制する市街化調整区域を定める区域区分を都市計画決定しました。その右側にある点線の枠内の表では、市街化調整区域内で新築可能な建築物を説明しておりますが、表内の左側、属人的権利を有する者の住宅として、農家住宅、分家住宅、既存権利の届出による住宅、表内の右側、公益上必要な施設として、小中学校、社会福祉施設が許可により可能でありましたが、原則として用途変更はできませんでした。

次に、「弾力化のポイント」と記載のある下の枠内を御覧ください。

ここでは、改正となった内容がまとめられています。

地元発意の地域再生、観光振興であるとか、集落の維持でございますが、これらに資する用途変更が、下段側に記載されているものなど一定の要件を満たす場合には、可能となるとのことであります。

例としまして、従前が農家住宅だったものをシェアハウス、二地域居住用の住宅として利用するケースや、従前が空き校舎となっていたものをサテライトオフィス、研修施設として利用する場合などの用途変更であれば、東京都開発審査会の手続きなどを経て可能となることが示されたものであります。

次に、「期待される効果」のところではありますが、既存集落における地域再生活動を促し、空き家や空き校舎などの有効活用が進展することが望まれます。

次の、「今後の予定」ですが、平成30年4月から東京都において、既に適用、開始されておりまして、次のページに参考資料として、東京都都市整備局が作成、運用している東京都開発審査会提案基準の改正の概要を添付いたしました。こちらにつきましては参考として御覧いただければと

存じます。

説明は以上です。

(会 長)

こちらは東京都が市街化調整区域の開発基準を若干緩和したという、そういう報告でございますけれども、御質問等ございますでしょうか。

よろしゅうございますか。

(3) 都市緑地法等の一部改正について

(会 長)

それでは、報告事項(3)ということで、「都市緑地法等の一部改正について」、担当より御説明をお願いいたします。

(都市計画課長)

報告事項(3)について御説明いたします。

前回の当審議会におきましても、都市緑地法等の一部改正について御説明させていただきましたので、今回はそのとき以降の主な動きを中心に、生産緑地地区関連と田園住居地域制度について御説明いたします。

資料5を御覧ください。

上から4行目、「施策の背景」の枠内で、左端の矢印3つ目の2行下、小さい中点がございます。中点の4つありますうちの3番目から御覧をいただきたいと存じます。

「・生産緑地地区の都市計画決定後、30年経過するものについて、買取り申出期日を10年先送りする特定生産緑地制度を創設」と次の「・農業と調和した良好な住環境を保護するための田園住居地域制度を創設」につきましては、右側に書いてあるとおり、平成30年4月1日から施行されました。

大変申しわけありませんが、一旦、資料5の裏面を御覧ください。

こちらの表は、建築基準法別表第2の概要でありまして、法改正に伴って用途地域12種類に追加された田園住居地域の用途規制を示したものとなっております。

表の構成は、左端から順に建築物の種別が大きな幅で、文字が横書きに書かれておりまして、上段の右側 2 列目からが用途地域の種別が縦書き文字で 1 3 種類並んでいます。そのうち、左から 8 番目に今回創設された「田園住居地域」があります。

この表の凡例といたしましては、表の最上段の左端に書かれていますマル・バツのところを御覧ください。まず、「マルは、建てられる用途」、「バツは、原則として建てられない用途」、その下には特殊な場合の印を該当欄に記載し、備考欄で詳しく説明する形式となっております。

それでは「田園住居地域」が指定された場合に建築できるものを御確認願います。

この「田園住居地域」の列を縦に見ていただいて、この列にあるマル 3 か所と上から 2 番目にある①であります。この「田園住居地域」の列より左側に 6 つあったところ「第二種低層住居専用地域」欄を見ていただくと、同じ行に同じ印がありまして、第二種低層住居専用地域において建てられるものが同じとなっております。

田園住居地域では、これにプラスされる内容として、田園住居地域の列には黒い塗りつぶした四角の印が 3 つあります。まず 3 段目にあります塗りつぶした四角の印のところではありますが、この行は店舗等の床面積が 1 5 0 平方メートルを超え、5 0 0 平方メートル以下のものに対する制限であります。この行を右端へ平行に行っていただき、備考欄の中の約 5 行下、この枠内の最下段となりますが、同じ塗りつぶした四角形があります。その右側に「農作物直売所、農家レストラン等のみ、2 階以下」と記載されております。これが建てるのが可能となるという意味であります。

同様に田園住居地域の列、2 1 段目にあります塗りつぶした四角の印のところは、自家用倉庫の行ではありますが、この行を右端へ平行に行っていただき、備考欄の中の 3 行あるうちの 3 行目、同じ塗りつぶした四角の右側になります。「農作物および農業の生産資材を貯蔵するものに限る」が建てられるものになります。

また、この行の 1 つ下にも塗りつぶした四角形の印がございます。ここは、危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場の行ではありますが、この行を右端へ平行に行っていただき、備考欄の中の 3 行あるうちの 2 行目、右側に記載されている「農作物を生産、集荷、処理および貯蔵す

るものに限る」、3行目の注釈「著しい騒音を発生するおそれがあるものを除く」の条件内で建てられるものになります。

この田園住居地域は、都市計画変更を義務づけるものではなく、活用メニューが増えたものでありますので、今後、青梅都市計画区域内で具体的な建築物の用途制限を生かせるところがあるか検討してまいりたいと思います。

また、資料5の表面に戻っていただけますでしょうか。

次に、最下段の枠内「要望の結果」のところを御覧ください。ここでは、平成30年度税制改正要望結果について御報告いたします。

まず固定資産税等ですが、特定生産緑地に指定された生産緑地に対して、農地評価・農地課税を適用する。なお、特定生産緑地に指定されない生産緑地に対して、急激な税額上昇を抑制するため、5年間の激変緩和措置を適用する。また、田園住居地域内の農地に対して、評価額を2分の1に軽減する特例措置を適用となりました。

次に、相続税・贈与税等ありますが、特定生産緑地に指定された生産緑地に対して、納税猶予を適用する。なお、特定生産緑地に指定されない生産緑地に対して、既に納税猶予を受けている場合、当代に限り、猶予を継続する経過措置を適用する。別途、生産緑地を貸借した場合でも、相続税の納税猶予を適用する。

また、田園住居地域内の農地に対して納税猶予を適用するなどのことが決められております。

説明は以上となります。

(会長)

ありがとうございます。

こちらの法制度が変わったことの御報告でございますけれども、何か御質問はありますか。

それでは、委員から行きましょうか。どうぞ。着席のままで結構です。

(委員)

生産緑地は、いろいろと法律が改正されまして、昨年、この審議会におきましても、いろいろな御質問をして、要求をしたと思いますが、特に生

産緑地の下限面積につきましては500平方メートルから300平方メートルに、それは最低300平方メートルということなので、中間的な考えもあるかとは思いますが、一応下限面積につきましては、現状よりか下げていただきたい、というのが1つ。

それと、この法律が1年間で随分変わってきています。それで昨年も説明、いわゆる情報について流していただきたいと、お話をさせていただきましたが、当局の方からの情報が全然流れてこないのです。例えば、生産緑地につきましては、農協の方からも2回ぐらい説明会を持たれております。私ども農業委員会の方でも、農地をお持ちの方には「農業委員会だより」が行きますので、生産緑地の改正については資料としてお知らせしています。

農地を持っている、特に生産緑地を持っている人というのは、青梅市の人口からみれば限られた人かもしれませんが、できるだけ情報の公開をしていただきたいというのが要望でございます。

以上です。

(会 長)

それでは、委員。

(委 員)

2点教えていただきたいのですが、昨年の法改正の際に、生産緑地内で行える工事が緩和されたわけですが、それまで設置することができなかった農産物の直売所や農家レストランなどの施設の設置が可能になったということで、昨年説明をいただきました。

直売所や農家レストランなどの設置の規模に制限があるのか、お伺いしたいです。まず1点目。

それから、次に農家レストランというのは普通のレストランと何か違いがあるのか、これも教えていただきたいのですが。

(会 長)

事務局は答えを考えておいてください。

委員。

(委員)

委員のおっしゃったとおりでございまして、実は前回の都計審で、法改正に伴って500平方メートルが300平方メートルになるという質疑の中で、最終的に要望という形で、会長と委員に相続税の猶予の問題が一番大きな問題だと、要は生涯生産とこれの縛りがあるがために、500平方メートルから300平方メートルになっても大きな変化はないだろうと、こういう御意見をさせていただいたのですが、生産緑地の一番大きな課題は、相続税納税猶予の終身生産だと私は思っています。あの後いろいろな方からの御意見と、それから先ほど委員のおっしゃったとおり、農協が説明会をやっておられて、農業会議の専門員の方の説明が極めてよくわかる説明でした。

その中で、やはり300平方メートルにすることで救われていく生産緑地もあるのなら、300平方メートル、500平方メートル以下で処分したかったけれど処分できなかったようなところが相続したときに、みなさん御存じのとおりですが、評価の形が極めて限定的になっていますので、かなり高い相続税評価になってしまう。特に青梅の場合、東側の都心に近いところが、そういうことがあり得るわけです。なるべく不整形なところであるとか、もともとの減価要因ももちろんありますが、高い相続税がかかってしまうということになって、結果として優良な農地を売るというふうなことにもなる。つながってくると。こういうことも一部あり得るわけです。

これは、農業生産者の会合でも、まさに委員も、委員もおられる会合の中でも出ておりました。500平方メートルを300平方メートルにする中で検討すべきじゃないかと。そういうのを聞くことが多々ありましたので、先般農林水産課の方に検討したらどうかというふうに申し入れをいたしました。

今日は市長もおられますし、都市整備の方々もおられますので、やはり500平方メートルを300平方メートルに法改正になった、これを1つ選択肢が増えたということで考えて、この流れに乗っておくべきだと私は思います。

たかだか500平方メートルから300平方メートルということで、

トータルの面積についての議論はあるかもしれませんが、使い勝手によってはそういう形で救われる生産緑地も出てくるとは思います。青梅市の場合は条例改正をしないというのが今出ておりますが、ぜひ市長に御検討いただきたい、ということが1点。

それから、まさにこれも委員がおっしゃったとおりですが、特定生産緑地に向けてまだ時間がありますが、行政として市として、ここはきちっと説明をしていく。もちろん猶予の形はこういう形で、猶予をしている方には全部それに行くわけですが、必ず「知らなかった」とか、「何の説明もなかった」という方が出てくるのです。ですから、農協は先んじてそういう説明会をやっておられる。農業委員会の方でもそういう要望を出しておられるということを踏まえて、早急に時間を追って行って、何度も説明会をやるような形、丁寧にこれを浸透していただきたい。

これも要望ですけども、3人の意見はほとんど同じですので、まとめて御回答いただきたいと思います。

以上です。

(会長)

ありがとうございます。

委員から幾つか御質問がございましたが、いかがですか。

(都市計画課長)

まず、面積の引き下げについてでございますが、本市の場合、従前の説明でもさせていただいている中で、同じ回答になってしまいましたが、500平方メートル以上の面積要件に該当する農地が、全体の約8割を占めてございます。まとまりのある農地が存在している状況でありまして、買取り申出などを行った際に、農地等500平方メートルをキープしていただいて、それ以外を解除という方がかなり多くございます。ですから、この500平方メートルを300平方メートルにしたときの解除の仕方について懸念がされるところでありまして、私どもとしては今500平方メートルを維持させていただきたいというふうに考えておるところであります。

また、300平方メートル以上500平方メートル未満の農地でござい

ますが、市街化区域内農地の約1割でございます。私どもといたしますと、特定生産緑地の指定に向けてこういった手続を経る中で、農業者の意向について丁寧に聞き取りながら、今後条例を制定して段階的に300平方メートルに落とすのかどうかということについては、今後の検討とさせていただきますようお願いしております。

また、委員よりいただきました御質問でございますが、生産緑地内で行える工事の緩和についてでございます。生産緑地法では施設を設置する生産緑地地区の保全に著しい影響を及ぼす恐れがないということが原則で、施設の面積の合計が当該生産緑地地区の面積の10分の2以下であること、さらに施設の敷地を除いた残りの生産緑地の面積が、面積要件、今500平方メートルでございますが、これ以上となることが満たされた場合に認められるものでございます。

また、農家レストランというのは、普通のレストランとどう違うのかという点についてでございますが、当該生産緑地内あるいはその周囲の農地で生産された主たる原材料を使用することとされております。ここでいう主たる原材料とは量的、または金額的におおむね5割以上使用することを意味するというふうに解しているところであります。

以上です。

(会 長)

ありがとうございました。

よろしいでしょうか。

(委 員)

最後に一つ。

(会 長)

はい、どうぞ。

(委 員)

特定生産緑地の説明会を農協でやったのですが、意外と関心が高いというのが感想でございまして、見たこともない農家のせがれが出てくるとい

うようなことがございます。やはり今後の土地の管理は親父一人じゃできませんから、二世代でどうやっていくかという考え方が当然出てくるはずなので、いかに維持してもらえるかということにするためには、やはり説明会でもって丁寧に説明しないと。なかなか特定を受けない方も出てくる可能性もありますので、それはしっかりと説明をしていった方がいいのではないかと。

実は、農協では生産緑地を持っている方の情報はないのです。ですから、不特定多数に周知をして説明会に出てきてくださいというふうにやっているのですが、全部の方には周知されていないと思います。

都市計画の方ではそういう情報を持っているわけですから、その辺はジョイントして一緒にやっていければ、より効果的な説明ができるのかと思いますので、よろしく願いいたします。

以上でございます。

(会 長)

ありがとうございました。

はい、委員。

(委 員)

私もこの制度について完全に把握しているわけじゃないのですが、これから条例を検討するという話ですけれど、たしか一団で見るという制度も入るのです。例えば距離体が少し外れていても見ると。どこまでの距離体を農地として一団と見るか。

先ほどお話がありましたように都市農業の多面、多様な機能の発揮ということになって、農業生産の場だけでなく都市緑地としての機能もある。それは、防災も都市熱緩和もある、景観もあればいろいろな機能があるわけです。そうすると、どこまでの距離体を一体とすれば合理的な判断として一団と見るかというのを調査しないと、なかなか経験則では難しいなと思っています。

それについては多摩地域のデータを今集めていて、全体的な環境としての評価をしようとしているところなので、参考になれば情報提供をさせていただきますので、その点も御検討いただければと思います。

以上です。

(会 長)

ありがとうございます。

生産緑地については、平成34年というのが一つの限度になっていますので、それより前に特定生産緑地への移行ですとか、あるいは条例を変えるならそれ以前にということにおそらくなると思いますので、少し検討を、スケジュール感を持って進めていただければと思います。もちろん、JAや農業委員会と御協力をとられながら、特定生産緑地の新しい仕組みについての御説明は市の方で、よろしくお願いしたいというふうに思います。

ありがとうございました。それでは、本件はこれぐらいにさせていただきます。

8 その他

(会 長)

それでは、議事日程の8はその他でございますが、こちらの方では特に御用意はしておりません。事務局の方で何かございますか。

はい、どうぞ。

(計画係長)

現在、市民委員として御出席いただいております各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ので、本当にありがとうございました。

市では、市民委員につきましては、公募により選任していますことから、7月1日付けの広報おうめに募集記事を掲載させていただきまして、現在委員の募集を行っているところでございます。皆様につきましては、御承知おきいただきますようお願いいたします。

以上でございます。

(会 長)

ありがとうございました。

今回の開催は市民委員が退任された後になりそうなので、各委員におかれましては、二年間大変御苦勞さまでございました。ありがとうございました。

○ 閉 会

(会 長)

それでは、閉会に当たりまして市長より御挨拶をお願いいたします。

(市 長)

長時間にわたりまして、熱心な御審議をいただきましたことに心から感謝を申し上げます。

なお、御出席いただいております市民委員におかれましては、これまで御協力賜り大変ありがとうございました。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お願い申し上げます。また、学識経験者選出委員の皆様におかれましても、今月末日をもって任期となりますが、引き続き委員をお引き受けいただきますようお願い申し上げます。

本日は、大変長時間に渡りありがとうございます。

(会 長)

ありがとうございました。

以上をもちまして、平成30年度第1回の青梅市都市計画審議会を閉会いたします。

長時間にわたり御協力ありがとうございました。