

令和4年度 第2回

稲城市都市計画審議会会議録

令和4年11月14日（月）

令和4年度第2回
稲城市都市計画審議会会議録

日 時： 令和4年11月14日（月）
午後2時00分～午後4時00分
場 所： 稲城市役所4階 議会会議室

出席者	1番 北 浜 けんいち	2番 奈良部 義彦
	3番 川 村 あや	4番 阿 部 茂
	5番 村 上 洋子	6番 吉 越 守
	7番 種 田 匡延	8番 佐 藤 しんじ
	9番 塩 野 清隆	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長	吉屋 武
	都市建設部まちづくり計画課都市計画係長	阪田 一樹
	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開発指導係長	森 公彦
	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 協議案件 多摩都市計画公園の変更
多摩都市計画地区計画 小田良地区地区計画の変更
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
日程第4 報告案件 稲城市都市計画マスタープラン見直しの進捗

署名委員 11番 小 松 萌
1番 北 浜 けんいち

市古議長

只今より令和4年度第2回稲城市都市計画審議会を開会いたします。今回は案件がいつもより多いため、2時間ほど会議を見込んでおりますので、よろしくお願い申し上げます。

本日は全員出席されており、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11番の小松委員及び議席番号1番の北浜委員を指名いたします。両委員よりお願いいたします。

それでは、日程第1「協議案件」に入ります。

協議案件「多摩都市計画公園の変更」「多摩都市計画地区計画 小田良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

本案件につきましては、令和5年3月に予定しております小田良土地区画整理事業の換地処分公告にあわせまして、都市計画公園の決定及び地区計画の内容を変更するものでございます。

これまでの経緯につきましては、都市計画法第16条に基づく説明会に代わりまして小田良地区の権利者に対し、令和4年8月中旬に資料を送付いたしました。また、地区計画の原案につきましては、令和4年9月1日から9月15日までの2週間で都市計画法第16条に基づく縦覧を実施し、9月22日まで意見書の受付を行いました。期間中の縦覧者・意見書の提出は両方ございませんでした。

それでは、変更の内容につきまして、担当よりご説明をさせていただきます。

都市計画係長

私からは、協議案件(1)の多摩都市計画公園の変更について、ご説明いたします。資料は資料1になります。

都市計画公園についてご説明するまえに、今回の変更の対象区域である小田良地区の状況について簡単にご説明いたします。

まず、位置でございます。市域の南西、赤丸部分の「小田良土地区画整理事業」の部分で、土地区画整理事業で整備された公園3箇所について計画決定するものでございます。

小田良土地区画整理事業の概要ですが、平成24年12月に土地区画整理組合の設立認可がされ、施行面積は29.54ヘクタール、総事業費約110億円、計画人口1,760人となっております。公共施設の配置を示したこの設計図のとおり、基盤整備が図られてきており、皆さまが所有していた土地から道路や公園、組合施行のため事業費捻出のための保留地などを設定し、減歩率約54%で事業が進んでまいりました。

そして、今年度末の3月に換地処分を迎える予定です。

現状としては、「地区内に「ソコラ若葉台」という商業施設が開業」「地区内の住宅建設の状況」「トンネル上部からの状況」を写真で示させていただいております。

それでは、資料に沿ってご説明いたします。

資料1ページ、航空写真で現在の状況を表しております。今回、都市計画決定する公園は3箇所でございます。都市計画公園につきましては、小田良地区において、最終的な土地利用がまとまったことから、都市計画マスタープラン及び緑の基本計画で掲げている通り、緑豊かで良好な市街地形成を推進し、計画的に公園を確保するため、丘陵の地形や土地区画整理事業による新たな住宅地等の配置に併せ、公園を追加するものでございます。

では、個別に説明してまいります。

次に、資料2ページですが、多2・2・39号小田良川公園の計画図でございます。緑で囲まれている範囲で、面積は0.58ヘクタールとなっております。

現状はすでに開園されており、このような状況となっております。

次に資料3ページですが、多2・2・40号小田良中央公園の計画図でございます。緑で囲まれている範囲で、面積は0.14ヘクタールとなっております。

ここも現状はすでに開園されており、このような状況となっております。次に資料4ページですが、多2・2・41号小田良みはらし公園の計画図でございます。緑で囲まれている範囲で、面積は0.13ヘクタールとなっております。

ここも現状はすでに開園されており、このような状況となっております。一部斜面となっておりますが、平らな部分に遊具等が設置されています。

次に資料5ページですが、計画書でございます。番号、公園名称、面積等の記載がされております。公園名称につきましては、上平尾土地区画整理事業からご提案をいただき、市の道路公園等名称検討会で検討し、決定したものでございます。

次に、資料6ページ、経緯の概要書でございます。今後の予定となりますが、11月に東京都協議、年明け1月に縦覧、意見書の受付、2月に都市計画審議会でご諮問いただき、3月に告示してまいりたいと考えております。

以上となります。続いて地区計画の説明となります。

開発指導係長

それでは、小田良地区地区計画の変更について、画面を中心に説明させていただきます。正面の画面は、市内の地区計画の指定状況を表した図面となります。現在33地区の地区計画が定められておりますが、今回変更する小田良地区は、赤色の区域となります。

本地区は、京王相模原線若葉台駅の東方約1.2kmに位置し、地区の北側に京王相模原線、南側は、令和4年3月に解散した組合施行の上平尾土地区画整理事業が行われた地域となっております。本地区の面積は、約28.5ヘクタールで、組合施行の小田良土地区画整理事業の施行にあわせ、平成27年7月に地区計画を決定しております。農地も多く残る、緑豊かな住宅市街地で構成された地区となっております。土地区画整理事業による公共施設等の整備については、既に完了しております。現在は航空写真のような状況となっております。

次に、今回変更する内容について説明いたします。今回の変更は、令和5年3月に予定しております、小田良土地区画整理事業の換地処分公告にあわせ、内容を変更するものでございます。

変更内容は、(1)地区計画の「位置」の変更、(2)「地区施設の配置及び規模」の変更、(3)「建築物の容積率の最高限度」の変更の3項目となります。いずれも軽微な内容変更となっております。

それでは、1つ目の地区計画の「位置」の変更について説明します。画面は「坂浜地域の町界町名区割図」となります。坂浜地域の住所整理につきましては、平成31年4月に策定した住所整理基本方針に基づき、地域の権利者の皆様との検討会や住所整理審議会の答申等を経て、坂浜地域全体を坂浜一丁目から坂浜八丁目までの8つの区域に区分することで整理がされております。今回は、土地区画整理事業の区域が含まれる坂浜三丁目から坂浜五丁目の区域について、土地区画整理事業の換地処分にあわせ、町界町名地番変更を行う予定としております。これに伴いまして、地区計画の位置の町名が変わるものでございます。地区計画の区域そのものが変わるものではありません。こちらが計画書の新旧対照表となりますが、「稲城市大字坂浜字12号から字18号各地内」という表記が「稲城市坂浜三丁目、坂浜四丁目及び坂浜五丁目各地内」となります。

2つ目の変更は、「地区施設の配置及び規模」の変更になります。こちらは地区施設を表した図面になります。先程の説明にもありましたが、区画整理地区内の公園3箇所について都市計画決定を行うことから、地区計画の中で地区施設として定めておりました公園を地区施設の項目から削除するものでございます。こちらが新旧対照表となりますが、3つの公園を地区施設の項目から削除いたします。

3つ目の変更は、「建築物の容積率の最高限度」の制限の項目を削除するものでございます。容積率につきましては、指定容積率（いわゆる目標容積率）と暫

定容積率の2段階の容積率を定め、事業中においては、道路などの公共施設の整備が不十分な段階では、使用できる容積率を低く制限しておりました。現段階においては、公共施設の整備もすべて完了し、容積率を制限する必要がなくなったため、制限項目から削除するものでございます。こちらが新旧対照表となりますが、「容積率の最高限度」の項目すべてを削除するものでございます。

以上が地区計画変更についての説明となります。最後に、今後の予定について説明いたします。

本日の審議会での協議ののち、東京都との協議を経て、令和5年1月には都市計画法第17条による一般縦覧を行います。令和5年2月には当審議会に本案を諮問し、3月には決定告示をしたいと考えております。説明は以上となります。

市古議長 ありがとうございます。本件は協議案件のため、ご意見を伺えればと思っております。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。

北浜委員 今回は、三か所の街区公園があり都市計画公園であると思いますが、小田良地区の区画整理事業の中で減歩率が約54%であると思いますが、公園をつくる中で全体の面積の何%を公園にする予定なのかを伺いたいと思います。

都市計画係長 公園につきましては、区画整合法の中で3%含まなければならないといったことがあります。その中で小田良土地区画整理事業では、小田良谷戸公園といった大きな公園がありまして、その公園を含めると14.5%となっております。

北浜委員 有難うございました。多くの建物が増えて新たな入居者数が増えていく中で、多くの子育て世代がここを選ぶ理由として、公園が多い部分は理由のひとつだと思います。従って、良好な住環境を整備するために今後も公園の整備に引き続き力を入れて頂き、公園化に向けて取り組んでいただきたいと思っております。

市古議長 有難うございました。他に意見がございませでしたら、私から3点ほど発言させていただきます。

まず1点目が、地名の変更については粛々と整合を図っていきたいということです。容積率に関しては、都市計画では暫定容積率制度がございます。基盤整備が不十分であるところに低く容積率を設定しておき、基盤整備が完了したときに高度利用が図れるように設定しているものだど理解しました。

2点目は、まず地区計画の整備施設とし、その後都市計画決定公園にすることは他市ではあまり兼務しない方法ではありますが、まちづくりを進めていくといった地権者さんの意向をふまえた取り組みだと理解をしました。空間的に整合性を取り、確保するといったところだと思います。

1点ほど質問をさせていただきたいのですが、先ほど北浜委員から子育て環境の魅力の観点でご質問があったと思っておりますが、地区整備施設と都市計画施設の公園にしておくので管理面で予算等の違いが出てくるのでしょうか。

開発指導係長 管理面で、予算や費用の違いはございません。地区施設として位置付ける事で公園としての担保は図れますが、市全体の中で都市計画決定で表向きに表すことで、稲城市としても緑豊かな部分がありますので、都市計画決定したほうが良いといった判断をしております。

市古議長 本件について、ほかにご意見ございませんか。

奈良部委員 容積率が200%ということだと思いますが、商店の利用は可能でしょうか。

開発指導係長 現行の容積率が200%のところは、「多3・4・36号線」と西側の「多3・4・17号線」の近くに「沿道地区A」「沿道地区B」があり、商業施設の建設は可能となります。特に「沿道地区B」は、ソコラといった大型ショッピングセンターが

あり建設されています。

奈良部委員

共同住宅の目的はどういったものなのでしょうか。

開発指導係長

地区計画は商業施設を誘導したり、住居しか建てる事が出来ない地区など全体の地区の中で各々分かれております。

「低層住宅地区C」は区画整理事業を進めるうえで、野村不動産の保留地として販売し、戸建て住宅しか建てられないように制限をし、今後350棟ほどの建設予定になっております。このようにして、地区計画で制限をしてまちづくりを進めていきたいと思っております。

市古議長

その他何かございますでしょうか。

三木委員

都市計画マスタープランの37ページに、「緑豊かな地形を活かして」と記載がありますが、先ほど伺った小田良地区では土地区画整理事業をして、開発状況を伺うと、何もなくて戸建や道路の建設をしているような状況になっていると思います。そこで、絵的なビジョンについては、記載している「まちづくりのイメージ」といったものになるのか、「図面や言葉的に進めていくもの」なのかを教えてくださいませんか。

都市計画係長

坂浜平尾地区のまちづくりについては、ご覧いただいた37ページにこれまでの経緯を記載しております。今回の小田良地区に関しては、坂浜平尾地区が都施行で行われる予定だったものが、東京都の財政難により事業凍結になりました。しかし、地権者さんのまちづくりの機運が盛り上がり組合施行が行われた経緯があります。そこで坂浜平尾地区のまちづくりが事業凍結になった際に、地元の方、東京都及び稲城市が入り、坂浜地区のガイドラインを作成してございまして、緑游まちづくりといった「農と自然の豊かさを楽しむまちづくり」の方針付けをしました。

実際にまちづくりを進める上では、マスタープランに基づいて進めていくこととなりますが、ガイドラインにはまちづくりのイメージ図が載っており、図面のようなまちづくりを進める様になっておりますので、それらを鑑みて事業計画等を作成されて事業が進んできたところとなります。

実際に緑の部分については、この地区では大きくなっていると思っております。区画整合法上では3%の公園があればよいとなっておりますが、それらを勘案して14.6%の公園緑地を確保するといった取り組みを行っております。

市古議長

その他よろしいでしょうか。それでは、ご意見ご質問も出つくしたと思いますので、次の議題に移ります。

日程第2諮問案件「多摩都市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、事務局より説明をお願いします。

都市計画課長

本案件につきましては、令和5年3月に予定しております、小田良土地区画整理事業の換地処分公告にあわせまして、都市計画公園の決定及び地区計画の内容を変更するものでございます。これまでの経緯につきましては、都市計画法第16条に基づく説明会に代わりまして、小田良地区の権利者に対し、令和4年8月中旬に資料を送付いたしました。また、地区計画の原案につきましては、令和4年9月1日から9月15日までの2週間、都市計画法第16条に基づく縦覧を実施し、9月22日まで意見書の受付を行いました。期間中の縦覧者・意見書の提出は、両方ございませんでした。

それでは、変更の内容につきまして、担当よりご説明をさせていただきます。

都市計画係長

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

と同じものを映しておりますので、資料と併せてご覧ください。

まず、資料1ページ目、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、今回生産緑地地区の変更により、面積が約98.75haから約97.18haとなり、約1.57ha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19地区、面積としては約16,870㎡が削除となります。

次に資料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6件、約1,230㎡を追加予定でございます。また、第4の「区画整理を実施する位置及び区域」でございます。稲城榎戸地区土地区画整理事業の仮換地変更により、土地の位置・形状の変更があり、全3件、変更前約2,830㎡から変更後約2,750㎡となります。

次に資料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、資料4ページをお聞きください。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。

次に資料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、「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中にある農地で、主たる従事者の死亡により550㎡の削除でございます。

次に資料6ページでございます。

生産緑地地区107、主たる従事者の故障により910㎡の削除でございます。次に、生産緑地番号400、主たる従事者の死亡により310㎡の削除でございます。次に生産緑地番号407、主たる従事者の死亡により190㎡の削除でございます。追加としては、生産緑地番号366、畑として340㎡の追加でございます。状況は写真のとおりです。

次に資料7ページでございます。生産緑地番号182、188、192は、市役所付近に位置しており、同一の所有者で主たる従事者の故障により、それぞれ1,530㎡、1090㎡、820㎡、計3,440㎡の削除でございます。ここは、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。

次に、資料8ページでございます。坂浜地区の鶴川街道沿いで2地区、生産緑地番号327は1,280㎡、生産緑地番号373は610㎡、ともに主たる従事者の故障により削除でございます。

次に9ページでございます。平尾地区の3地区、生産緑地番号341は500㎡、生産緑地番号570は1,670㎡、生産緑地番号589は270㎡、ともに主たる従事者の故障により、削除でございます。

次に資料10ページでございます。まず削除につきましては、榎戸土地区画整理事業エリア内の生産緑地番号386の290㎡、生産緑地番号390の160㎡が、主たる従事者の故障により、削除でございます。また、榎戸土地区画整理事業の換地変更により、生産緑地番号378、379、380の位置・形状に変更がございました。特定生産緑地の指定もされておりますので、同様に変更となります。追加といたしましては、図の左下、生産緑地番号76、水路の払い下げにより70㎡の追加でございます。状況は写真のとおりです。

次に、資料11ページでございます。

坂浜地区の、生産緑地番号418の910㎡は、主たる従事者の死亡による削除、生産緑地番号422の1,570㎡は、主たる従事者の故障による削除でございます。追加といたしましては、図の右下、生産緑地番号629、小田良土地区画整理事業の保留地を購入し、すでに生産緑地の指定をしている隣接する畑と一体化を図るために、90㎡の追加でございます。

次に、資料12ページでございます。

こちら坂浜地区の、生産緑地番号428、436は、同一の所有者で、主たる従事者の死亡により、それぞれ2,130㎡、1,210㎡、計3,340㎡の削除でございます。

次に、資料13ページでございます。

平尾地区の、生産緑地番号552の1,230㎡、主たる従事者の死亡により削除でございます。

次に、資料14ページでございます。

こちらは追加として、東長沼地区、川崎街道沿いの生産緑地番号136は、水路の払い下げにより、60㎡追加でございます。生産緑地番号662は、畑として、330㎡の追加でございます。状況は写真のとおりです。

資料は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。スクリーンには、削除をピンク、追加を黄緑、区画整理事業による変更を青でお示しさせていただきました。

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、区画整理事業の変更も含み、削除が19,700㎡、追加が3,980㎡、精査10㎡増により、合計で15,730㎡の減となっており、これで市内の生産緑地の面積は974,130㎡になります。また、地区数では、今回の変更で、5地区の減となっており、地区数は443地区になります。

最後に、資料は15ページで経緯の概要書でございます。東京都との協議を9月8日に行い、10月5日付けで意見なしの回答を受けております。また、10月12日から10月26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。本日に本審議会にて諮問をし、令和5年1月1日に告示を予定しております。

次に、意見聴取「特定生産緑地の変更」につきましてご説明させていただきます。資料3となります。

まず、スクリーンをご覧ください。特定生産緑地の指定状況ですが、現在、本市の生産緑地地区の指定面積は987,510㎡となっており、そのうち平成4年及び平成5年に指定した生産緑地が652,890㎡ございます。そのうち、特定生産緑地は601,570㎡が指定されております。

資料1ページは、今回変更する特定生産緑地の一覧となっております。先ほどご説明した生産緑地の変更のなかに、特定生産緑地の指定をしていたところもあり、今回の変更はそれに伴うものでございます。番号ですと1～3までは生産緑地の削除に伴うもの、4～6までは区画整理事業の仮換地変更による位置・形状の変更による変更、となっております。増減としては、3,520㎡の減となり、全体の面積は598,050㎡となります。

次に、資料2ページが図面となります。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、メッシュの網掛けがあるのが新規追加(今回はございません)、黒塗りが削除、縦線が既に特定生産緑地の指定をしているところ、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。市役所付近の、生産緑地番号182、188、192において、主たる従事者の故障により、合計3,440㎡の削除、榎戸土地区画整理事業エリア内の換地変更により、位置・形状の変更となっております。

説明は以上となります。

市古議長

只今、本件について説明が終わりました。何かご質問はございますでしょうか。

川村委員

ご説明ありがとうございました。生産緑地を解除する所で、どのようなものが作られていたかを説明していただいた部分もありましたが、全体的な部分で何が多かったかを教えて頂けますでしょうか。

都市計画係長

削除された部分は、梨畑や畑をやっているところがあり、特に多いものはなく様々でした。

- 川村委員 先ほどとは逆に、追加された部分では何が多いか教えて頂けますでしょうか。
- 都市計画係長 追加は6件ございますけれども、1番と2番は水路の払い下げでございます。面積は小さいですが、両方とも梨畑に囲まれていますので、梨畑になる予定だと思います。3番、4番、5番は畑の予定となっており、6番は梨畑の予定となっております。
- 川村委員 有難うございました。最後になります、削除のみの地番があったと思いますが、削除した後の利用については、ある程度は個人的な使用になると認識してよろしいでしょうか。
- 都市計画係長 解除する際の買取申出の際に、なるべく今後の利用について伺うようにしていますが、今回の部分に関しては伺うことが出来ませんでした。解除後は農地ではなく、別の土地利用になるのではと考えております。
- 市古議長 有難うございました。他にご意見はございますか。
- 北浜委員 追加の部分ですが、梨畑や畑になるご説明を頂きましたが、その部分は農作物をやっていたところに生産緑地として新たに追加したのか、又は他の地権者などの土地を農地に転換されたのかを教えてください。
- 都市計画係長 今回追加の指定をした所は、366番は元々やられていたところであり、また、小田良地区の622番もやられていたところであり保留地を購入していただき、621番も元々やられており追加をしていただいたこととあります。
- 市古議長 有難うございました。先ほどのご意見として、市街化区域の中で適正な肥培管理がなされているのかを確認するための協議となったと思います。それでは、ほかに何かご意見がございますか。
- 小松委員 先ほど、水路の払い下げを理由に追加したところがあったと思いますが、水路が見当たらなかったように見えたので、再度画面を確認させていただきたい。
- 都市計画係長 まず76番については、水路敷きとはいえ実際は水路が残っていないようなところになっており、稲城市としてもこのような場所を積極的に払い下げを行っています。
- 阿部委員 先ほど水路の払い下げのことについて話があったと思いますが、私は東京都の開発許可関係の担当をしております。民間業者が開発行為の許可に入ってくるときに、スピード勝負となっているところが強い印象です。そこで、廃止された水路や青道が残ってしまうことで、行政側としては管理し続けなければならない状況になります。また、そこが何かに使えらるわけではないので、不合理に感じております。しかし、事業者が使いたい旨の申し出があった際に、スピード感を持った対応ができるわけではないので、廃止した土地などがあれば権利者に働きかけをしたりすることで、余計な管理がなくなるのではと思いますので、意見として発言します。
- 市古議長 水路をどのようにして維持管理していくのが、まちづくりの観点としても必要なのかもしれないと思います。
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。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。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、日程第4報告案件「都市計画マスタープラン見直しの進捗状況」に

つきまして、事務局より説明をお願いします。

まちづくり計画課長

稲城市都市計画マスタープランの見直し作業につきましては、令和2年度から行っており、令和4年度末に公表する予定で進めております。これまでの経過、今後の予定、これまで策定委員会などの検討を踏まえて取りまとめました「素案」について、担当よりご説明いたします。

都市計画係長

まずはスクリーンをご覧ください。これまでの経過でございます。今回の都市計画マスタープランの見直しについては、令和2年度から4年度までの3ヵ年かけて作業を進めております。令和2年度から、オープンハウスの開催により市民からご意見をお聞きするとともに、庁内検討会や、学識経験者を含む策定委員会などを適宜行ってまいりました。これまでに、オープンハウスは5回、庁内検討会は5回、策定委員会は7回、それぞれその時に検討しているテーマに沿って開催してきております。策定委員会については、素案だけで3回開催し、議論していただいております。今回の都市計画審議会にて、その素案についてご報告とさせていただきます。

素案の内容より先に今後の予定となりますが、12月にオープンハウスの開催、あわせて市民意見公募の実施、またそれとも並行して東京都に意見照会を行う予定です。年明け1月には、いただいたご意見等を取りまとめ、庁内検討会、策定委員会でご議論いただき、原案として固めていく予定です。そして、2月ごろには都市計画審議会にてお諮りさせていただき、3月に公表していきたいと考えております。

それでは、素案についてご説明いたします。1枚めくっていただくと目次です。本計画の構成としまして、「序章 見直しの基本方針」からはじまり、「第1章 稲城市の概況」、「第2章 まちづくりの課題」、「第3章 まちづくりの将来像と目標」、「第4章 分野別構想」、「第5章 拠点別構想」となっております。全部の内容をご説明すると時間を要するため、ポイントを抑えてご説明いたします。ページは、資料下段に記載のページ番号でご説明いたします。

まず、1ページ目は「序章 見直しの基本方針」になります。6ページに今回の見直しの考え方について記載しております。改定の視点として、現行プランを基本的には継承、市内のまちづくりや社会経済情勢を踏まえた時点修正、住宅施策として住宅マスタープランの統合など、全部で9つの視点を設けています。

次に8ページ目は「目標時期」です。今回の見直しにより、東京都のまちづくりに関する計画や、市内に人口ピーク時期、都市基盤整備の進捗時期等を勘案して、2040年に設定させていただきました。

次に11ページ目は「第1章 稲城市の現況」でございます。この章では、稲城市の位置、人口推計、都市基盤の整備状況などについて、記載しております。24ページまで続いております。

次に25ページ目は「第2章 まちづくりの課題」でございます。ここでは、現況を踏まえ、7つの課題を整理させていただきました。

次に27ページ目は「第3章 まちづくりの将来像と目標」でございます。今回、まちづくりの将来像として、「緑と水につつまれ 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」に設定させていただきました。

次に28ページ目は「まちづくりの目標」でございます。こちらは、さきほどの「第2章 まちづくりの課題」であげた7つの項目にあわせ、7つの目標を設定させていただいております。また、次の「第4章 分野別構想」においても7つの分野を設定しているのですが、それともリンクしております。

次に29ページ目は「多極ネットワーク型のコンパクトなまちづくり」でございます。稲城市では、これまでの都市基盤の整備により、生活サービスやコミュニティ活動の場などが集積した都市拠点が地域ごとに形成され、それら拠点が幹線道路等で有機的に結ばれ、コンパクトなまちが形成されてきております。今後も、これを継承し、効果的で効率的な都市経営を目指していくことを明確にしております。

次に30ページ目は「将来都市構造」でございます。多極ネットワーク型のコンパクトなまちづくりを踏まえて、都市拠点やネットワーク、緑の環などの都市機能について示しております。

次に33ページ目は「第4章 分野別構想」でございます。ここでは、7つの分野、土地利用、道路・交通、環境、景観、安全・安心、住宅、協働について、それぞれのまちづくりの方向性を示しております。住宅と協働によるまちづくりについては、現行プランになく、新規で設けた分野でございます。

ではまず「土地利用の方針」でございます。この方針のポイントとしては「都市拠点における都市機能の展開」として、ウォークアブルな空間の形成などの環境整備の推進です。

次に34ページ目は「緑地保全のための都市計画の活用等による開発抑制」として、南山西部地区の緑地をはじめとした良好な緑空間の保全が図られるよう、都市計画の活用等も含めて検討していくとしており、南山西部地区についてはコラムも設けております。

また、36ページ目は「坂浜地区における自然と農を楽しむ豊かなまちづくりの推進」として、東京都が坂浜平尾土地区画整理事業を前提に先行取得した土地については、今後のまちづくりの活用などを検討し、坂浜平尾のこれまでの経過をコラムで記載しています。

39ページ目は「土地利用の方針図」となっており、将来における土地利用の状況をお示ししております。

次に40ページ目は「道路・交通ネットワークの形成方針」でございます。この方針のポイントとしては、41ページ目の「各都市拠点における交通結節点としての機能向上」として、交通結節点では駅前広場の再整備、シェアサイクルポートの充実、駅から離れた拠点では、「モビリティハブ」を設定し、公共交通等の使いやすい環境づくりを検討としており、「モビリティハブ」についてはコラムを設けて、国交省の資料から説明を引用しておりますが、どういったものか補足で説明するとともに、イメージも掲載しております。

次に42ページ目は「地域公共交通サービスの充実と新しい交通システムの導入検討として、MaaS、グリーンスローモビリティ、自動運転などといった新たな交通システムの社会実装に向けた取り組み」を検討するとして記載をしています。

また、43ページ目は「自転車のまちいなぎ」の推進と安全で安心な自転車利用環境の形成として、サイクリストの呼び込み、近隣自治体との連携によるレガシーやサイクルカフェとの連携など、自転車を活用したまちづくりの推進を記載しております。

45ページ目は「道路交通ネットワークの形成方針図」となっております。

次に、46ページ目は「環境まちづくりの方針」となります。現在、担当部署は異なりますが、緑の基本計画も見直し作業中ですので、そこの整合性を図りながら記載しています。この方針のポイントとしては、「環境負荷低減に向けた新たな取り組み」として、カーボンニュートラルに向けた森林の適正管理や、環境負荷低減に向けた燃料自動車の普及に向けた水素ステーションの誘致の記載をしています。

50ページ目は「身近な公園・広場の改善・充実」としては、吉方公園をはじめとした公園においてインクルーシブパークの整備を記載しております。

53ページ目は「環境まちづくりの方針図」となっております。

次に54ページ目は「景観まちづくりの方針」となります。この方針のポイントとしては、「良好な道路景観と沿道の景観形成の向上」として、計画的な無電柱化の推進や無電柱化条例の制定の検討の記載をしています。

56ページ目では、「農の風景の保全」として農あるまちづくりの推進や、農の風景育成地区制度の検討を記載しております。

57ページ目は「景観まちづくりの方針図」となっております。

次に58ページ目は「安全・安心まちづくりの方針」となります。この方針のポイントとしては、59ページ目の「都市インフラの健全化」として、インフラメン

テナンスに関して、事後保全から予防保全への転換の記載をしています。

61ページ目は「河川の治水安全度の向上」として、「多摩川緊急治水対策プロジェクト」や矢野口駅周辺の水防拠点の整備を記載しています。

次に63ページ目は、新たに防犯まちづくりの視点を考え、「地域の連携による防犯活動と防犯に配慮した公共施設の整備・管理」として、地域ニーズを踏まえた交番等の配置について関係機関との調整を進める内容を記載しております。

次に65ページ目は「安全・安心まちづくりの方針図」となっております。

次に66ページ目は「住宅施策の推進方針」となります。こちらは、稲城市住宅マスタープランにある施策の展開をもとに整理させていただき、ポイントとしては、67ページに、「良好なマンション・住宅団地等の管理・再生への支援」として、「更新時期を向ける住宅団地などの団地再生に向けた課題解決の支援に努める」としております。

70ページ目は「住宅施策の推進方針図」となっております。

次に71ページ目は「市民・事業者・行政との協働によるまちづくり」となります。この方針のポイントとしては、「まちづくりを進めるためのルールづくり」として、まちづくり条例の制定の検討の記載をしております。そして検討にあたっては、市民・事業者・行政によるまちづくりの役割分担や責務、まちづくりへの市民参加の方法、地域の自発的なまちづくりの支援、大規模な建築物の建設に際しての配慮事項や地元協議の取り決めなど、まちづくりを促進できる仕組みづくりを目指す記載をしております。

74ページは「協働によるまちづくり方針図」となっております。

次に75ページ目から「第5章 拠点別構想」となります。もともと現行プランでは、既成市街地、三沢川左岸丘陵地、右岸丘陵地、平尾地域の4つの地域別構想としておりましたが、今回は各都市拠点のまちづくりの方向性をより明確にするために拠点ごとに整理をしています。

76ページ目から、「中心地区」となります。構成ですが、「(1) 地区の位置付け・特徴」「(2) 将来像(将来イメージ)」「(3) 将来の生活像(生活イメージ)」「(4) まちづくりの方針」としています。各拠点とも同じ構成となっております。中心地区の将来像として、「稲城の顔として、人々が行き交う活力ある拠点」としております。

77ページ目には「中心地区のまちづくりのイメージ」を示しています。拠点の核として、「稲城長沼駅」「稲城駅」「行政ゾーン」を設定しており、人の動線のイメージがピンクの矢印となっています。

78ページ目からは、整備方針について分野ごとに記載しております。稲城長沼駅や稲城駅周辺では、商業・業務機能の誘導などを記載をし、高架下の活用イメージや、道路空間の活用イメージなども示しております。

次に81ページ目は「広域連携拠点(若葉台駅周辺)と生活拠点の長峰地区」を一緒に示しております。ここの将来像は、「緑豊かで良好な基幹空間を活かした活力とふれあいに満ちた拠点」としております。

82ページ目には「まちづくりのイメージ図」です。若葉台駅前を広域連携拠点、長峰地区では拠点の核として「長峰オアシス」「稲城中央公園」「長峰スポーツ広場」を設定しております。

83ページ目からは整備方針としており、若葉台駅周辺では多様な都市機能の誘導やiプラザふれあいロードの賑わい創出し、長峰地区ではスポーツによる健康づくりや交流を通じた地域の活性化などについて記載しております。賑わいの創出のイメージや、稲城中央公園の活用の写真をいいております。

次に86ページ目は「レクリエーション地区」でございます。ここの将来像は、「地域減を介した多様な人々の交流と、稲城の新たな賑わいが生まれる拠点」としております。

87ページ目には「まちづくりのイメージ図」です。拠点の核として、京王よみうりランド駅、奥畑谷戸公園及び民間施設ではありますが「ジャイアンツの新ファーム球場」「よみうりランド」を設定しております。

88ページ目からは整備方針としており、居心地が良く歩きたくなるまちなか

づくりや、官民連携によるパブリック空間の創出などを記載しております。

次に91ページ目は「生活拠点の矢野口駅周辺地区・押立地区」でございます。ここの将来像は、「水・緑資源と商店街を活かしたやすらぎとふれあいのある拠点」としております。

92ページ目は「まちづくりのイメージ図」です。拠点の核として、「矢野口駅」「多摩川緑地」を設定しております。

93ページ目は、整備方針としており、矢野口駅周辺には土地区画整理事業の効果を活かして商業・業務機能の誘導とし、押立地区ではうるおいとやすらぎのある住宅地の維持などを記載しています。

次に95ページ目は「生活拠点の南多摩駅周辺地区・大丸地区」でございます。ここの将来像は、「豊かな自然環境のもと、健康的に文化交流を育む拠点」としております。

96ページ目は「まちづくりのイメージ図」です。拠点の核として、「南多摩駅」「稲城市立病院」「中央図書館」を設定しております。

97ページからは、整備方針としており、住宅地と工業地の共生できる生活拠点の形成や、多摩サービス補助施設の早期返還の要請等を記載しております。

次に99ページ目は「生活拠点の向陽台地区・百村地区」でございます。ここの将来像は、「緑につつまれた便利で快適な住宅地での多様な世代の生活を支える拠点」としております。

100ページ目は「まちづくりのイメージ図」です。拠点の核として、「城山文化センター」「城山公園」「稲城中央公園野球場」を設定しております。

101ページ目からは整備方針としており、この拠点のメインの通りである向陽台公園通りでは、地域型の商業施設、生活サービス機能及び地域福祉機能を維持するとしております。

最後の拠点となります、103ページ目は「生活拠点の平尾地区・坂浜地区」でございます。ここの将来像は、「新旧住民の新たな交流により、地域の活力が生み出される拠点」としております。

104ページ目は「まちづくりのイメージ図」です。平尾地区の拠点の核として、「既存のセンター地区」「分譲の建替えによる創出用地」で、これらを新たなセンター地区としてイメージとしています。また、「ふれんど平尾や第三文化センターのあるところ」「消防出張所」「将来的に都立公園となる小田良谷戸公園」を設定しております。

105ページ目からは、整備方針としており、平尾団地（分譲）の建替えにあたっては、地区住民のニーズにあわせた土地利用への見直し、高齢者や若者等にも魅力ある住環境への改善などを図る記載をしております。

素案については以上でございます。まだ事前協議が済んでいない東京都の部署があるので意見公募前までに若干の修正が出る可能性があります。また、用語説明も作成しておりますので、それも追加したうえで出してまいりたいと考えております。以上となります。

市古議長

只今説明がございました。本日は報告案件ということで、次回は諮問案件となります。また、事務局側から先ほどご説明がありました同時進行で行われている策定委員会に、本日の正式な会議録は間に合わないとしても、本日も意見いただいた点については、策定委員会のほうへ共有していただく認識でよろしいでしょうか。

都市計画係長

今回いただいたご意見は、策定委員会や庁内検討会へ報告させていただく予定です。

市古議長

有難うございました。策定委員会へ報告していただけますので、何かご意見ご質問はございますか。

村上委員

本日初めてまとまった素案を拝見しまして、現行の都市マスから内容の改定

があり、新たなインクルーシブパークや南山西部地区の保全について明確に記載されているところで評価できる点があると感じました。そこで、要望したい点が2点ほどあります。1点目が51、52ページのところの農地の保全のところ、給食への活用の記載を入れて頂きたいと思います。稲城市としては農産物の活用を元々挙げていますし、給食への活用で農地を残していく旨をどこかに記載していただきたいと思います。また2点目が、これからオープンハウスを行っていく予定があると説明があったと思いますが、素案の内容の量が多くすべてを見るのは難しいと思いますので、他の自治体では動画を使っているの、写真を使いながら子供でも分かりやすいようにホームページにアップしていただき、公の意見を伺うのが良いのではないかと思います。今回のマスタープランは2040年を目指すということで、現在の中高生が主軸になっていく世代であり、子供目線で内容を知っていただく事が良いのではないかと思います。

都市計画係長

貴重なご意見有難うございます。給食への活用については現在記載しておりませんが、他の計画もありますので整合性を図りながら調整していきたいと思っております。12月予定のオープンハウスについては、意見公募も2週間程度ですが同時期に行う予定としています。ご指摘の通り2040年を見据えると、現在の小中学生が活躍する時期になると思っておりますので、今後そのような機会については考えていきたいと思っております。

市古議長

有難うございました。他にご意見ございますか。

川村委員

ご説明有難うございました。確認させていただきたいのですが、68ページに空き家については記載がありますが、空き店舗については記載はあるのでしょうか。

都市計画係長

空き家については記載がありますが、空き店舗については記載がされていません。従ってこちらに記載についても、他の計画もありますので整合性を図りながら検討していきたいと思っております。

市古議長

有難うございました。他にご意見ございますか。

三木委員

今回ご説明していただいた内容はよくできていると感じました。また、他の市町村のマスタープランを見てもよくできていると思う反面、計画どおり行かない現実がある中でどの様にしていけばよいかを考えた際に、具体的な形にどのようにしていくのかをポンチ絵でもマンガでもいいと思いますので、先生達のご意見を伺いながら形にしていくことが出来ればよいのではないかと思います。地域ごとのモビリティハブやインクルーシブパークについても取り組んでいければと思いますが、例えば中心地域の部分でも高低差により取り組むことが難しい項目もあると思いますので、具体的なビジョンを描きながら、どんどん議論しながら取り組んでいければと思います。またもう一点として、マスタープランを進めていくうえで整備をすることになると思います。水害が深刻になっており道路も含めて舗装するということは、雨が地面に浸透することにならないと思いますので、川や下水に流せばいいというのではなく、雨をどの様に処理していくのかを同時に考えながら検討を策定委員会でもしていただければと思います。

市古議長

有難うございました。その他ございませんでしょうか。

北浜委員

ご説明有難うございました。稲城市は第五次長期総合計画が最上位計画であり、それがもとに都市マスがあり、また関連付けた計画があるような構成になっていると思いますが、都市マスが最上位計画だと誤解される場合があるので、都市マスの中に構成についての記載やオープンハウスで示されたほうが良いと思

いました。また、都市マスの内容として現状に沿った改定がみられました。そこで、稲城の都市基盤整備の中心は市施行や組合施行の土地区画整理事業だと思いますので、そのあたりを踏み出した記載にしたほうが良いと思います。

都市計画係長

有難うございます。これから予定しております意見公募では、市民の方にも分かり易いような形でできればと思います。また、最上位計画が第五次長期総合計画があり、その下に都市マスがあるような計画の位置付けについては、1ページ目に記載した部分があります。土地区画整理事業については11ページ目に稲城市の市街地整備状況として現状を記載した箇所があります。これまでどの様な基盤整備をしてきたかといった経過やこれから進めていく部分の記載をしておりますので、これらの部分を見て頂きご意見を伺えればと思っています。

阿部委員

意見といった形になってしまいますが、54ページの道路景観といったところですが、東京都でも無電柱化を積極的に進めているところです。都市計画道路を中心に無電柱化を進めているところではありますが、戸建て住宅でも無電柱化を進めたいということで、パイロット事業として民間に助成する制度を進めているところですが、時間がかかる面で中々進まないところが現状です。稲城市は多摩ニュータウンという景観が素晴らしいところがあり、戸建て住宅でも無電柱化が進んでいる良い事例がありますので、これからおこる大規模開発でも無電柱化を取り組んでいけるようにしていただければと思います。

都市計画係長

補足ですが、54ページに無電柱化推進計画に基づく記載がありますが、今年度に策定に向けて進めている状況でございます。その中で、都市計画道路を中心としていますが、阿部委員から発言があったように、戸建て住宅にも無電柱化が進めているところがありますので、記載をどの様にするのかは検討中です。また、多摩ニュータウン事業の中で都道の部分や大規模部分について無電柱化がされているところがあり、防災面からも保全をしていく必要があると思います。つくば市の無電柱化条例の様な電柱をたたせない条例の策定までを目指していきたい考えです。

市古議長

有難うございました。その他ございますでしょうか。

小松委員

ご説明ありがとうございます。都市マスは方針を示すものだとして理解はしていますが、今回の都市マスは現行の都市マスを継承している中で、どのくらい実現できているのかがわかりにくいと思います。12ページには、開発状況が記載しており、市民の方はそれぞれの事業について把握されていると思いますが、それが都市計画マスタープランにどの様に結びついて行われているのかがわかりにくいと思います。従って、将来像に向けて進めていくうえで、進め方を示したうえで開発状況等を示したほうが、適切的なプランになるのではと思いました。

都市計画係長

現況のまちづくりの状況ですと、24ページをご覧くださいと現状の基盤整備状況を示しております。しかし、細かなところまでは示していないところもありますので、今回ご意見いただいたところも含めて記載の仕方は検討します。

市古議長

先ほどの小松委員のご意見で、マスタープランのビジョンを示すものが、実際の都市計画事業若しくは市民一人ひとりの土地利用の変化に関して、どの様に関連付けや影響されているのかを市役所の立場から見て、コラムみたいな形で表現してみてもよいのではと思いました。

その他にご意見はございますか。

北浜委員

先ほど小松委員から重要なご意見をいただいたと思いますが、例えばオープンハウスなどの時に、まちづくりの進捗状況などを画像などで展示すれば分かり易いのではないかと思います。JRの高架線事業で変化した駅舎の写真や区

画整理事業の進む前と現況の写真の比較により、現行のマスタープランによってまちづくりが進んでいる説明に活用されればよいと思いました

市古議長

有難うございました。その他ございますでしょうか。

それでは、策定委員会へ伝えてほしい事を私のほうから2点お願いします。

まず1点目は、10ページの将来人口推計について、他市と比べても1万人ほど増えることは稀だと思います。しかし、全体的に人口減少の都市が増えており、調布市でも立地適正化計画流れがはじまっているので、稲城市も今後をふまえて人口減少の課題についても記載してもよい時代であると思います。

2点目は先ほどと関連することではありますが、29ページの将来都市構造のところ、多極ネットワーク型のコンパクトなまちづくりの稲城市の概略図のところ、拠点別構想に具体的なイメージがわいてきたところでもう一度この絵でよいのかを策定委員会でご議論していただきたいと思いました。すなわち、多摩川で緑の軸があるのはわかりますが、矢野口駅周辺地区に抜けていくところは市街化されていますので、緑の環に位置付けてよいのかということです。若葉台地区も同様です。都市計画マスタープランの大事な部分は、分かり易く将来の都市構造を提示していくことだと思いますので、素案まで来た段階で再度概略図を可能な限り議論をしていただきたいと思います。その観点からですと、三木委員からもご提案のできるだけ分かり易くイメージ図やパースで示していくときに、稲城市の都市構造の特徴である稲城から若葉台に京王線で抜けていく三沢川沿いの丘陵と丘陵に囲まれた谷景観を大事な都市軸として位置付けられていると思います。鳥瞰図的な視点からもひと工夫できないかと思いました。

それでは、ご意見、ご質問も出尽くしたようですので、本日の日程はこれですべて終了といたします。

以上をもちまして、令和4年度第2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

有難うございました。それでは、次回の審議会の開催予定につきましては、令和5年2月頃に開催を予定しております。詳細につきましては、後日調整させていただきます。

案件としましては、本日協議案件としておりました「多摩都市計画公園の変更」、「多摩都市計画地区計画 小田良地区 地区計画の変更」、「稲城市都市計画マスタープラン」に関する諮問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ので、よろしく願いいたします。

事務局からは、以上でございます。

本日はありがとうございました。