

令和5年度 第2回

稲城市都市計画審議会会議録

令和5年9月13日（水）

令和5年度第2回
稲城市都市計画審議会会議録

日 時：	令和5年9月13日（水） 午後2時00分～午後5時00分
場 所：	中央公民館 4階 集会室

出席者	1番 中島 健介	2番 奈良部 義彦
	3番 土居 のりひろ	5番 池田 英司
	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
	12番 市古 太郎	

欠席者	4番 大友 哲朗	6番 吉越 守
	11番 小松 萌	

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 視察場所

- (1) 生産緑地地区 「榎戸園」
- (2) 南山東部土地区画整理事業地
- (3) 小田良土地区画整理事業地

署名委員	7番 種田 匡延
	8番 いそむら あきこ

市古議長

只今より令和5年度 第2回稲城市都市計画審議会を開会いたします。本日は、4番 大友委員、6番 吉越委員、11番 小松委員の3名が欠席されておりますが、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。それでは、議事を進めてまいります。

はじめに、「議事録署名委員の指名」でございますが、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7番の種田委員及び議席番号8番のいそむら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、視察場所についてでございます。

視察場所（1）生産緑地地区 「榎戸園」

視察場所（2）南山東部土地区画整理事業地

視察場所（3）小田良土地区画整理事業地

それでは事務局より説明をお願いします。

まちづくり計画課長

はじめに、事務局より本日の流れをご説明いたします。

本日は、これから3箇所の現場視察を予定しております。

1 箇所目は、市内の梨農家で、稲城の梨生産組合組合長である原嶋英晃様にご協力いただき、生産緑地に関するお話をさせていただきます。

2 箇所目は、稲城南山東部土地区画整理事業の視察について、稲城南山東部土地区画整理組合の八木原事務局長より本区画整理事業の特徴や事業の進捗状況についてご説明をいただきます。

3 箇所目は、稲城小田良土地区画整理事業の視察について、稲城小田良土地区画整理組合の木村事務局長から、事業が完了した本区画整理事業の特徴などについてご説明をいただきます。

現場視察終了後、こちらの会場にお戻りいただき、皆さまからご意見等をいただき、本日の審議会を終了させていただきたいと考えております。

まちづくり計画課長

それでは、これより、現場視察先の1つ目、稲城の梨生産組合長である原嶋英晃様のご協力をいただき、「榎戸園」の視察をさせていただきます。

本日、ご協力をいただきます、原嶋英晃様でございます。

原嶋様からは、生産緑地について農業従事者の視点からお話をいただきます。

それでは、原嶋様、どうぞよろしくお願いいたします。

（榎戸園にて）

原嶋英晃様

稲城の梨生産組合の組合長をしています原嶋と申します。

私は、30代の頃農業委員会の委員を務めており、生産緑地の追加指定などもしていました。それから年数が経ちましたので今日は生産緑地に指定している生産者としての立場でお話させていただきます。都市農業を行う上で、固定資産税が足かせとなりますので、固定資産税の減税が生産緑地の指定のメリットだと思います。そのため、農家としても生産緑地制度は無くしてはならないものだと思います。デメリットとしては、道連れ解除があることです。生産緑地の指定基準が緩和されましたが、道連れ解除は残された農家が税金面でも困ります。

また、隣の農地が売りに出されると、残された農家の作業環境は悪くなります。例えば、現在戸建てが数軒建っている場所は以前社宅でした。榎戸園との敷地境界は駐車場で、社宅は境界から離れた場所に建っていました。今は敷地ギリギリに戸建てが建っているの、作業場所に余裕がありません。社宅の解体時には梨の保護袋に解体で出た埃が溜まり実を汚してしまう事がありました。

市役所には、残された生産緑地を所有する農家が苦勞しないよう、部署を隔てて連携し、農家の生の声を聞いて、都市農業を円滑に進めていただきたいと思います。

まちづくり計画課長

原嶋様、ご説明いただき、ありがとうございます。

折角の機会でございますので、ご質問等がございましたら、お願いいたします。

- 中島委員 自然を守り、稲城の梨を守るためにも生産緑地はとても大切なものだと思いますが、生産緑地に指定するためには縛りが多いと感じます。管理するにあたって行政や近隣に理解して欲しいことや協力して欲しいことがあれば教えてください。
- 原嶋英晃様 生産緑地の制度は一般市民にはあまり知られていないと思います。農家としても固定資産税の減税などの面で引け目があるのかもしれないです。生産緑地地区は、災害時に避難場所となったり、風通しが良くなる等の機能があります。一般市民にも都市農地が持つ機能を踏まえて、生産緑地地区の固定資産税が減免されるのはなぜなのかが一般市民に伝わってほしい。稲城市役所の方では市民に生産緑地地区の機能性を周知していますか。
- 都市建設部長 生産緑地法が改正された平成4年には一般市民に対しても生産緑地地区について広く周知していましたが、その後30年が過ぎ現在は生産緑地法に基づく法律の改正内容のご案内が中心で、生産緑地のオープンスペース機能などについて一般市民に対する周知は不十分かもしれません。
- 原嶋英晃様 30年経過すると、当時説明した地権者は入れ替わっている可能性があります。新たに引っ越してきた方にも都市農地の機能が伝わり、都市農業への理解があれば農家もやりやすいです。SNSや手紙など周知する方法はいくらでもあると思います。
- 市古議長 この地区は榎戸土地区画整理事業地内ですが、土地区画整理事業がプラスに働いた面はありますか。
- 原嶋英晃様 ここは昔、一団の農地でした。土地区画整理事業によって、道路や家が周囲に出来たことで、朝早い時間や子供たちの登下校時間を避けて作業するなど農業散布の手間が増えました。栽培面では良い面ではないですが、多くの近隣住民は農業へも理解を示してくれますし、お客さんとなってくれるのは良い面です。
- 種田委員 気候変動が起きているが、稲城では今後も梨やぶどうは栽培出来るのでしょうか。
- 原嶋英晃様 温暖化によって栽培しにくくなる品種もあります。南の方で栽培が難しくなった品種などの情報収集はしています。農業を続けていくためには、栽培品種の変更だけではなく、近隣住民との良好なお付き合いが大切だと思います。
- 種田委員 農家と住民の間に仲立ちしていく組織は必要ですか。
- 原嶋英晃様 当事者である私たちも、近隣住民に配慮していますが、農協さんや市役所にも農家と近隣住民の間を上手く取り持ってもらいたいなとも感じています。
- 三木委員 1番気を遣うのは消毒作業ですか。
- 原嶋英晃様 民家の近くの梨の木を消毒作業中に、目線を気にしています。収穫時期を見極めるために、梨の色を見るにも民家には背を向けて誤解を招かないように作業しています。また、新たに引っ越してきた方には私の方からご挨拶に行ったりと近隣の方に配慮するように意識しています。
- まちづくり計画課長 それでは、質問も出尽くしたようですので、「榎戸園」の現場視察は終了させていただきます。
原嶋様におかれましては、大変お忙しいなか、ご説明をいただきまして、ありがとうございました。

南山東部
土地区画整理組合
八木原事務局長

(読売ランド線、読売巨人軍グラウンド予定地を見下ろせる場所にて)

簡単に事業の概要を説明させていただきます。現在事業計画中で、事業終了時期は令和11年3月31日、総事業費は640億円、進捗率82.5%、全体の面積は87.5ha、最終人口7,600人、減歩率68.62%の事業となっています。

都市計画道路を始めとした色々な施設を作っていますが、読売巨人軍の新球場、よみうりランドの水族館など住むだけではなく稲城市の賑わいの創出もしています。新球場は令和7年3月にオープン予定で、水族館は令和8年度中に開業予定です。新球場はLEDナイター照明付きで座席が2,700席の他に芝生スタンドも作られる予定です。水族館は地下1階、地上3階建ての予定です。

読売ランド線の道路工事は、以前谷戸だった場所を盛土しています。来年の1月には新しい読売ランド線に付け替える予定です。

(土地区画整理事業地の南西側49街区前にて)

南山東部地区はメイン道路と外周道路が電柱の無いまちづくりをしています。令和6年度にはこのエリアは舗装完了予定です。この土地区画整理事業は協力企業である野村不動産が土地を予約契約という形で保留地を購入し、工事は大成建設が協力企業となり、完成保証をしています。南山東部土地区画整理組合は土地を持っておりませんので、完成保証を融資条件に銀行からお金を借りています。南山小学校の北側エリアは野村不動産が最後に開発する予定で、令和8年には完成予定です。

(36街区の見晴台にて)

稲城大橋通りから続いている都市計画道路多7・5・4号線が読売ランド線に繋がる予定です。削っている土地から出た土は読売ランド線の盛土に使用しています。盛土は関東ロームと稲城土を交互にし、安全な盛土にしています。今年度中には路形がはっきりしていくと思います。

まちづくり計画課長 何かご質問等ございますか。

中島委員 南山東部地区には最終的に7,600人が住む予定なので、安全面で交番や駐在所が必要だと思いますが、それらが建つ予定はありますか。

八木原事務局長 組合としてはアクションは起こしていませんが、公益予定地は確保しているので、今後建てることは可能です。信号に関しては警察と協議し、令和7年3月には信号が付く予定です。

奈良部委員 南山東部地区に防犯カメラはありますか。

八木原事務局長 野村不動産の方で防犯カメラを設置しています。家を購入した方が、管理費を支払い管理しています。

まちづくり計画課長 それでは、質問も出尽くしたようですので、稲城南山東部土地区画整理事業の現場視察は終了させていただきます。八木原様におかれましては、大変お忙しいなか、ご説明をいただきまして、ありがとうございました。

続きまして、小田良土地区画整理事業の視察に向かいます。

(小田良土地区画整理組合事務所にて)

まちづくり計画課長 それでは、これより、現場視察先の3つ目、小田良土地区画整理事業の視察をさせていただきます。

本日、ご協力をいただきます、小田良土地区画整理組合 事務局長の木村様でございます。

木村様からは、本区画整理事業の特徴などのご説明をいただきます。

それでは、木村様、どうぞよろしく願いいたします。

稲城小田良
土地区画整理組合
木村事務局長

当組合は平成24年12月25日に事業認可があり、これまで6回の変更認可がありました。事業面積は295haで第二小学校、第二中学校に隣接しています。総事業費は約101億円となっています。現在の進捗率は99.9%です。減歩率に関しては公共減歩率32.07%、保留地減歩率22.29%、合算減歩率54.36%です。都市計画道路多3・4・17号線は幅員17.0m、面積は4,158.04㎡都市計画道路多3・4・36号線は幅員17.0m、面積は12,179.15㎡、区画整理道路は延長6,770.8m、面積は44,820.21㎡、特殊道路の延長は271.3m、面積は1,060.30㎡です。この地区内には小田良川公園と小田良中央公園の地下に地下式調整池を作りました。元々小田良地区は高低差があり、都市計画道路に水が溜まりやすかったので、調整池を作り治水対策を行いました。

現在、組合事業としましては令和5年3月に換地処分を行い、令和5年4月に町名地番が整理されました。進捗状況としましては、登記簿の整理を行う区画整理登記作業が完了し、保留地の名義が組合名義になってるため、エンドユーザーへの所有者変更を進めている状況です。清算金の徴収交付業務は7月末に完了し、交付金についても近日中に完了予定です。これらの業務が終わり次第、組合解散に向けて動き出します。

小田良谷戸公園は東京都より稲城市が管理を請け負い、維持管理をしています。稲城市から管理を受けている東邦レオが菜園の利用や水田の活用を行っています。水田では、第二小学校の稲作体験学習などを行っています。この場所は昔から農家さんが森を維持してきたので、今後も稲城市の力を借りて活用できればということで、今のような取り組みをしています。簡単に事業概要を説明致しました。何かご質問がありましたらお願いします。

三木委員

区画整理事業前からいらっしゃった方はどのくらいですか。また、新たに住まわれた方はどれくらいですか。

木村事務局長

元々の地権者は今も土地を所有していらっしゃる方もいますし、一時的に工事などの関係で違う土地に引っ越し、その場が気に入って小田良土地区画整理事業地を売却した地権者もいます。新しい住民は約200世帯です。元々住まわれていたお宅は50軒しか無かったので、元々住んでいた方の4倍の住民が現在この小田良地区に住んでいるということになります。最終的には1000人近くの方が小田良地区に住む予定です。

種田委員

矢野口の土地区画整理事業では半分くらいの住民の方が帰ってこなかったり、新たにマンションが建ち、土地区画整理事業前とはコミュニティが変わってきています。小田良地区ではどのような動きがありますか。

木村事務局長

元々この場所に住まわれていた方は坂浜自治会に入っている方が多いです。その他にも若葉台の会という野村不動産が独自に作った会があり、地区についての打合せを行い、坂浜自治会と協議しています。若葉台の会は自治会ではないですが、グループで話し合いができる場所を設けています。

種田委員

上平尾地区と連携は取っていますか。

木村事務局長

2か月に1回程度の頻度で組合事務所で協議を行い連携をとっています。

市古議長

野村不動産は売るまでをサポートしている形ですか。

木村事務局長

コミュニティを重視し、農あるまちづくりを売りにしていて、土地区画整理組合としても、野村不動産と協力して地元地権者と新しい住民とのコミュニティ形成の場を作っていました。小田良谷戸公園につきましても、元々いた住民と新しい住民とのコミュニティの場として活用してきた経緯があります。

- いそむら委員 小田良BASEは若い方も子連れで参加していて、すごく良い取組だと思います。
- 木村事務局長 都心からの距離も遠くなく通勤も便利でこんなに自然が残っている場所は貴重だと思います。土地区画整理事業終了後も、田んぼや希少種が残っている場所の事例は他ではあまり無いので、稲城市としてもアピールになると思います。
- 都市建設部長 それでは、質問も出尽くしたようですので、小田良土地区画整理事業の現場視察は終了させていただきます。木村様におかれましては、大変お忙しいなか、ご説明をいただきまして、ありがとうございます。以上で、本日の現場視察は終了となります。
- 市古議長 (小田良みはらし公園経由 中央公民館 4階集会室にて)
皆様、本日は現場視察、大変お疲れ様でした。
それでは、本日の現場視察を通じて、皆さまからご意見等をいただきたいと思
います。はじめに中島委員をお願いします。
- 中島委員 稲城市ならではの土地区画整理事業で前回の都市計画審議会は図面中心で
したが、今回は現場も見れたので、今後の議員活動にも活かしていきたいと思
います。
- 土居委員 生産緑地地区にはいろいろな課題があると感じました。土地区画整理事業が
完了した場所では高い金額で取引されていると考えると稲城市が価値あるま
ちになっていると感じます。これからも住みよいまちづくりを目指してい
きたいです。
- 池田委員 各事業の進捗が見れて良かったです。今日の現場視察がこれからの地域のた
めに活用できると思いました。
- 種田委員 最近の稲城市は土地の値段が上がり、平均年収も上がってきました。防犯面で
今までの稲城の感覚とは考え方を変えていかなければならないと思
います。
- いそむら委員 生産緑地地区ではリアルな声を聴けて良かったです。生産緑地の大切さを市
民にも理解してもらう必要があると感じました。土地区画整理事業のリアルな
進捗状況も見れて良かったです。
- 松本委員 小田良地区に関して、令和9年に節目を迎える特定生産緑地地区の農地がど
れくらい残るか課題となっていると思います。議員さんのお力を借りながら農
地を保全していきたいです。
- 三木委員 生産緑地地区の農家さんから生の声を聴けて良かったです。都市計画といえ
ども都市の部分だけではなく、人間の生活など色々な事が繋がっている。住ん
でいる人にために横の連携を強化していかなければいけないと感じました。南山
は40mの盛り土をやっていくのはすごい時間がかかること。稲城市として何を
大切にしたいのか、稲城市をどうしたいのかよく考えないと未来に残すもの
が間違ってしまうのではないかと感じました。
- 市古議長 皆様、貴重なご意見をいただきありがとうございました。私の方からも一言申
上げます。
今日の現場視察で1番印象に残ったのは南山です。5年前に南山に行った際
は戸建てはあまり建っていませんでした。南山以上に小田良はゴールが見え
つあり、事業終了後のまちづくりをどうサポートしていくのが課題です。保
留地処分の中で、野村不動産が売却して終わりではなく、今後も携わって
くれるよ

う、市も協力していくのが大切だと思います。小田良地区は戸建の密度が高いように見受けられましたが、生産緑地がたくさん残っているまち全体としてはゆったりと見えました。開発後のまちづくりを意識しながら審議していきたいと思います。

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

それでは、次回の審議会の開催予定でございますが、11月頃に開催を予定しております。日程につきましては、後日、個別に調整をさせていただきます。次回の審議会では、諮問案件として前回ご協議いただいた、南山地区の用途変更、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更、緑地の変更及び地区計画の変更に関する諮問と、生産緑地地区の変更に関する諮問を予定しております。

以上でございます。本日はありがとうございました。