

令和5年度第3回調布市都市計画審議会議事録

令和5年10月2日（月曜日）

午後2時開会

午後3時15分閉会

場所：文化会館たづくり12階 大会議場

出席委員

1 条例第3条第1号委員（2人）

長田 加奈子委員，橋田 篤英委員

2 条例第3条第2号委員（5人）

大橋 南海子委員（会長），渡部 完治委員，矢ヶ崎 宏始委員
岡村 祐委員，小林 新委員

3 条例第3条第3号委員（5人）

青山 誠委員，大野 祐司委員，須山 妙子委員
沼田 亮委員，丸田 絵美委員

4 条例第3条第4号委員（2人）

調布消防署予防課長 伊藤 繁（渡邊 信夫委員代理）
調布警察署交通課長 片渕 裕基（尾門 出委員代理）

案件

付議第1号 調布都市計画生産緑地地区の変更について（都市計画課）

諮問第1号 特定生産緑地の変更について（都市計画課）

報告第1号 調布市用途地域等に関する指定方針・指定基準について
（都市計画課）

○事務局（東海林） ただいまから令和5年度第3回調布市都市計画審議会を始めさせていただきます。

本日は、御多忙の中、御出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

初めに、市長の長友から開会の御挨拶を申し上げます。

○長友市長 こんにちは、長友でございます。

本日は、令和5年度第3回調布市都市計画審議会、御多忙の折、御参集いただきまして、誠にありがとうございます。

前回でございますけれども、皆様方に御審議いただきました調布市都市計画マスタープラン・立地適正化計画を8月に策定、9月に公表したわけでありまして。新たな都市計画マスタープランに掲げる将来都市像が「住み続けたい緑につつまれるまち調布」。なかなか難しいテーマではありますけれども、このようなスローガンを常に掲げていく。そういう開発と保全のはざまの中で一生懸命努めていきたいと、我々も思いを新たにしているところでございます。ぜひ今後とも、そのスローガンを含めて皆様方の御卓見を拝聴できればと思っております。

本日は、調布都市計画生産緑地地区の変更についての付議が1件、また、特定生産緑地の変更についての諮問が1件、調布市用途地域に等に関する指定方針・指定基準についての報告が1件となっております。限られた時間ではございますが、慎重審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

○事務局（東海林） ここで、市長の長友におきましては退席をさせていただきます。

○長友市長 よろしくお願いいいたします。

○事務局（東海林） それでは、これより審議に入らせていただきますが、初めに、事前送付資料及び机上配付資料の確認をお願いいたします。

初めに、事前送付資料の確認をさせていただきます。

まず、付議第1号の調布都市計画生産緑地地区の変更につきましては、議案のかがみ、都市計画の案の理由書、「生産緑地地区の変更」と書かれたA4縦のホチキス留めの資料、生産緑地地区計画図、生産緑地地区総括図、生産緑地地区の変更についてのパワーポイント資料となります。

続いて、諮問第1号になりますが、特定生産緑地の変更につきましては、同じく議案のかがみ、パワーポイント資料、「特定生産緑地の変更」と書かれましたA4横1枚の資料、特定生産緑地計画図、特定生産緑地総括図となります。

続いて、報告第1号、調布市用途地域等に関する指定方針・指定基準につきましては議

案のかがみ、資料1，調布市用途地域等に関する指定方針・指定基準についてのパワーポイント資料，資料2，新旧対照表となっております。

続きまして，本日机上に配付させていただきました資料といたしましては，席次表と机上配付資料1と2となっております。主に生産緑地，特定生産緑地の資料となっております。

また，調布市都市計画マスタープラン・立地適正化計画，都市計画図，調布市用途地域等に関する指定方針・指定基準を机上に配付させていただいております。

以上の資料はお手元におそろいでしょうか。——ありがとうございます。

なお，本日の終了時刻になりますが，午後3時30分頃を予定しておりますので，御協力のほど，よろしくお願いいたします。

それでは，大橋会長，よろしくお願いいたします。

○大橋会長　それでは，会を進めさせていただきます。

まず，定足数について事務局から報告をお願いいたします。

○事務局（東海林）　本日の会議ですが，出戸委員，名取委員におかれましては，御都合により御欠席される旨の御連絡をいただいております。また，調布市消防署長・渡邊委員におかれましては，他の公務のため，予防課長の伊藤様が代理出席をされております。同じく，調布警察署長の尾門委員におかれましては，他の公務のため，交通課長の片淵様が代理御出席をされております。なお，お2人からは委任状を御提出いただいております。

つきましては，本日の審議会には，欠席2名，代理出席を含めまして14名の方が出席されておりますので，調布市都市計画審議会条例第8条第1項に規定する定足数に達しております。

以上でございます。

○大橋会長　ありがとうございます。引き続き審議会を進めてまいります。

本日の議案について，非公開とすべき議案があるかどうかお諮りします。本日の議案，付議案件，「都市計画生産緑地地区の変更について」，諮問案件，「特定生産緑地の変更について」，報告案件，「調布市用途地域等に関する指定方針・指定基準について」の合計3件ですが，いずれも非公開とする理由がないと思われまますので，公開とすることに異議ありませんでしょうか。よろしいですか。

（「異議なし」の声あり）

ありがとうございます。

また，次に，本日の傍聴者の定員ですが，会場の広さを考慮しまして，6人と定めさせ

ていただきます。本日の傍聴希望者の有無につきまして事務局からお話してください。

○事務局（東海林） 本日は傍聴希望者はありません。

以上でございます。

○大橋会長 ありがとうございます。傍聴者がいないということで、次、早速議案に入っていきたいと思います。

本日の案件、付議1件、諮問1件、報告1件です。運営規程8条により、議題の宣言から始まりまして、案件担当者の議案説明、次いで質疑応答、討論、最後に議案についての可否をするという順序で進めております。限られた時間しかありませんので、ぜひ御協力のほど、お願いいたします。

それでは、事務局から付議第1号の議題の宣言を行ってください。

（事務局朗読）

担当者から御説明をお願いいたします。

○坂本副参事 都市計画課の坂本といたします。よろしくお願いいたします。

○星野主幹 都市計画課、星野です。よろしくお願いいたします。

○岡安主事 都市計画課の岡安と申します。よろしくお願いいたします。

○町田担当係長 同じく都市計画課、町田です。よろしくお願いいたします。

○岡安主事 それでは、付議1号について御説明させていただきます。

まず付議のかがみをめくっていただきまして、はじめに、都市計画の案の理由書です。

生産緑地は、市街化区域内にある農地等で、公害または災害の防止、農業と調和した都市環境の保全等に役立つものを計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図るために定めた地域地区です。

平成3年の生産緑地法の改正以降、生産緑地地区として指定した地区のうち、その一部が道路や公園等の公共施設用地となった地区、または主たる従事者の相続、もしくは故障の発生による買取申出に伴う行為の制限解除により、生産緑地の機能を維持することが困難となった生産緑地の一部を削除するとともに、既に都市計画決定している生産緑地地区において、指定区域図にずれがございましたので、生産緑地地区の区域の一部を変更するものです。

詳しい内容については、資料の最後にありますA4横の右上に資料1とあります資料に沿って御説明させていただきます。なお、資料1には、右下にページ番号を記載しております。

資料1の2ページをお願いします。変更の概要といたしましては、（1）削除する地区

です。生産緑地法第8条第4項に基づく公共施設等の設置に伴うものが1地区、約0.084ha、主たる従事者の死亡、もしくは故障等の買取申出によるものが41地区、約2.940ha、合わせて42地区、約3.024haとなっております。また、区域を変更する地区が9地区ございます。

3ページをお願いします。2ページで御説明しました理由により、現在415地区、約109.95haであった生産緑地地区につきましては、400地区、約106.96haとなり、昨年度から約2.99haの減少となります。地区数は昨年度から15地区の減少となります。

なお、減少した面積が2ページ目で御紹介した面積と異なっておりますが、これは精査により約0.034haの面積増加があったため、これを引きまして約2.99ヘクタールの減少となっております。

また、地区全体を廃止する地区は17地区ございますが、地区分割が2地区発生したため、実際に減少した地区は15地区となります。

4ページをお願いします。初めに、公共施設の設置に伴う削除です。お示ししておりますように、深大寺元町の1地区、合計面積は約0.084haです。

次のページにて詳細を御説明いたします。5ページをお願いします。資料図面上の青い矢印は、写真の撮影方向を示しています。また、写真上部に削除理由と削除面積を記載しております。地区番号370番は全部削除です。神代公園の整備のため、東京都が用地買収をした箇所となります。

6ページをお願いします。続いて、指定期間満了、主たる従事者の死亡・故障によって買取申出があった削除する地区について説明します。削除地区は合計41地区、面積、約2.940haとなっております。地区数が多いため、次のページにわたっておおむねの位置を掲載しております。

8ページをお願いします。生産緑地の買取申出から都市計画変更の告示に至るまでの手続を御説明します。生産緑地法第14条において、買取申出から3か月以内に所有権の移転が行われなかった場合は行為制限が解除、すなわち生産緑地地区としての制限が解除される規定となっているため、都市計画変更の告示前でも宅地造成や建築物の新築が可能になります。

今回の都市計画審議会へ付議している案件については、令和4年6月から令和5年3月までに買取申出がされたものとなるため、行為の制限が解除されてから、資料右側の都市計画法に基づく手続、都市計画としての生産緑地地区が削除されるまで、最大約1年半経

過しております。

9 ページをお願いします。以降は削除する地区を1地区ずつ御説明させていただきます。地区番号1番は地区の全部削除です。行為の制限解除は令和5年3月16日です。

10 ページをお願いします。地区番号12番と18番は共に地区の一部削除です。地区番号12番は令和5年1月28日、地区番号18番は令和5年2月17日に行為制限解除を迎えました。

11 ページをお願いします。地区番号40番、49番は地区の一部削除です。行為の制限解除は、40番が令和5年1月31日、49番が令和4年11月12日です。49番については、将来的に東側にある第五中学校の学校用地としての活用を見据え、市が買い取りました。

地区番号29番、82番、561番は地区の全部削除です。29番は令和4年11月12日、82番は令和4年12月2日、561番は令和5年1月31日に行為制限解除を迎えております。

12 ページをお願いします。地区番号60番は地区の一部削除です。行為制限解除は令和4年12月2日です。地区番号58番、64番は地区の全部削除です。令和5年6月27日に行為制限解除を迎えました。

13 ページをお願いします。地区番号71番、76番、91番は地区の一部削除です。行為の制限解除は、地区番号71が令和5年3月23日、76番が令和5年2月2日です。91番は異なる所有者から買取申出がございましたので、各所有者が申し出た筆ごとに、それぞれ令和5年1月26日、令和5年1月31日に行為制限の解除を迎えております。76番は一部削除に伴い地区分割が発生したため、分かれた部分を新たに地区番号583番としております。583番は生産緑地の指定面積の下限である300㎡を上回る約3,340㎡の農地となっております。

14 ページをお願いします。地区番号86番と182番は地区の全削除です。行為制限解除は86番が令和5年3月2日、182番が令和5年1月31日に迎えております。地区番号181番は地区の一部削除です。令和5年1月31日に行為制限解除を迎えました。

15 ページをお願いいたします。地区番号132番と135番は地区の一部削除です。行為制限解除は132番が令和5年1月27日、135番が令和5年1月26日です。

16 ページをお願いします。地区番号156番は地区の全削除です。行為の制限解除は令和5年6月22日です。

17 ページをお願いします。地区番号168番、169番は地区の全部削除です。行為

制限解除は共に令和5年1月26日です。

18ページをお願いします。地区番号344番は地区の一部削除です。行為制限解除は令和5年3月1日です。

19ページをお願いします。地区番号205番，206番，207番は地区の一部削除です。205番は令和5年6月24日，206番は令和5年1月26日，207番は令和5年3月22日に行為制限解除を迎えております。

20ページをお願いします。地区番号265番，532番は地区の一部削除です。265番は令和5年3月12日に行為制限の解除を迎えております。532番は異なる所有者から買取申出が出されたため，令和5年1月28日，令和5年3月12日にそれぞれ行為制限解除を迎えました。

地区番号267番は地区の全削除です。行為制限の解除は令和5年5月13日となっております。

21ページをお願いします。地区番号320番は地区の一部削除です。行為制限解除は令和5年3月27日です。

22ページをお願いします。地区番号323番と328番は地区の一部削除です。行為制限解除は323番が令和5年1月28日，328番は令和5年3月1日に迎えております。

23ページをお願いします。地区番号332番は地区の全削除です。行為制限解除は令和5年1月27日です。この地区では，332番の一部の削除に伴い，削除箇所北側の約130㎡の農地が残されました。残された農地は，昨年，特定生産緑地に移行しており，引き続き営農意向がありました。そこで，国土交通省の都市計画運用指針の考え方をういて，西側の地区番号557番に併合し，生産緑地として残すこととしております。

都市計画運用指針における考え方は，農地の物理的な一体性がなくても個々の農地が100㎡以上あり，同一，または隣接の街区に農地が存在し，それらが一体として緑地機能を果たすことによって，良好な都市環境の形成に資すると判断される場合は，一団の農地として生産緑地に指定可能としております。

24ページをお願いします。地区番号379番と450番は地区の一部削除です。379番は令和5年1月26日，450番は令和5年2月10日に行為制限を迎えております。379番については，地区の一部削除に伴い，地区分割が発生しました。分かれた農地を新たに地区番号584番としております。584番は面積が600㎡あり，生産緑地指定の下限の面積である300㎡を上回っているため，地区分割としました。

25ページをお願いします。地区番号405番は地区の全部削除です。行為の制限解除は令和5年1月26日です。地区番号412番は地区の一部削除です。令和5年1月28日に行為制限解除を迎えました。

26ページをお願いします。地区番号455番は地区の全削除です。行為制限解除は令和5年1月27日です。

27ページをお願いします。地区番号471番は地区の全削除です。行為制限解除は令和4年12月2日です。農の風景育成地区内のため、削除面積約740㎡のうち、右側の凸部、飛び出ている部分を除いた約700㎡を市が買い取っております。今後は農学習の場として活用予定です。

地区番号480番は地区の一部削除です。異なる所有者から買取申出が出されているため、それぞれ令和5年4月30日、令和5年5月14日に行為制限解除を迎えました。

28ページをお願いします。地区番号558番は地区の一部削除です。行為制限解除は令和5年2月8日です。

続いて、29ページをお願いします。本ページでは、今まで御説明した生産緑地の削除地区が、都市計画マスタープランや緑の基本計画において、どのような位置づけのエリア内に含まれているかを掲載した図となっております。

続いて、30ページをお願いいたします。今回の都市計画変更では、生産緑地地区の区域の変更を9地区で行います。これは平成4年の生産緑地の当初指定から30年が経過する中で、毎年実施する生産緑地の指定図面の作り直し等の際に、生産緑地の位置取りにずれが発生した箇所が多く見られたため、今回の告示において、それらを正しい形状に訂正するものです。図面上のずれのみで、現地の状況に変化はありません。また、各地区の指定面積に変更はありません。計画図及び総括図では黄色く着色の上、区域変更後の形状にて掲載しております。

続いて、31ページをお願いします。こちらは平成4年度以降の生産緑地地区の地区数及び面積の推移を示したグラフです。3ページで御説明させていただいたとおり、前年度と比べると地区数は15地区の減少、面積は約2.99haの減少となっております。面積は年々減少しており、地区数についてもおおむね減少傾向となっております。

生産緑地の減少に対する取組として、都市計画課においては、平成30年度の条例改正により、生産緑地地区に指定可能な最低面積を引き下げました。そのほかにも、生産緑地、特定生産緑地制度のさらなる周知や、生産緑地の買取、活用の検討など、関連部署とも連携を図りながら取組を進めてまいります。

あわせて、本日机上配付させていただいた資料1を御覧ください。資料の右上に机上配付資料1と記載させていただいたA4横の資料になっております。こちらのグラフでは、緑のグラフが生産緑地地区、オレンジ色のグラフは特定生産緑地の地区数と面積を示しております。特定生産緑地については、後ほど諮問第1号にて詳しく御説明させていただきますが、生産緑地地区の面積に占める特定生産緑地の割合は、昨年度が約87.8%、今年度が約91%となっております。

事前にお送りさせていただいたほうの資料1番の32ページ、一番最後のページを御覧ください。32ページでは、手続について御説明させていただきます。令和5年6月に東京都知事との協議を行い、6月29日付で東京都から意見なしとの協議結果通知を収受しております。その後、令和5年8月8日から8月22日まで、都市計画法第17条に基づく都市計画の案の縦覧を実施しましたが、窓口縦覧者はなし、意見書の提出はありませんでした。本日の都市計画審議会の審議を経て、今後は令和5年10月20日に決定告示を行う予定です。

以上で付議1号の御説明を終わらせていただきます。

○大橋会長 ありがとうございます。この議案に対する質疑応答を行います。質問等がある方は挙手をお願いいたします。説明がちょっと早かったのも、分かりづらかったかと思うのですが、聞き逃したところとかありましたら、遠慮なく質問していただきたいと思います。（小林委員の挙手に対して）どうぞ。

○小林委員 どうもありがとうございます。小林です。

30ページ目のところで、区域の変更をする地区についてということで、図面上のずれみたいなものがあつたので正しく直しましたというお話です。ちょっと細かい話なのですが、23ページには、その該当箇所の一つである340、黄色く塗ってありますけれども、左下の凡例で、今回、区域の訂正を行う区域で「(新法)」と書いてあるのです。図面上のずれであれば、新法、旧法はあまり関係なくずれているのかなと思ったのですが、何か新法というのに意味があるのですか。細かくて済みません。

○大橋会長 お願いします。

○岡安主事 御質問ありがとうございます。委員御指摘のとおり、区域の訂正になりまして、特に面積に動きがないので、こちらの凡例と計画図には新法と入れさせていただいているのですが、実際の変更の内容に新法、旧法によって対応が違うといったことはございません。

○大橋会長 よろしいですか。ほかに御質問はございますでしょうか。（大野委員の挙

手に対して) どうぞ。

○大野委員 大野です。質問というか確認なのですが、生産緑地の変更で15地区減ってしまうということで、1つ、神代公園になる東京都が買い取ったというところが今後も緑として残っていく。あと、佐須のところの分を市で買い取ったというのがあったのですが、そのほかで、そういった緑が残るような取組がされるところはあるのでしょうか。

○大橋会長 御回答をお願いいたします。

○町田担当係長 市で買取の上、農業政策等で活用するものは、御説明した2か所のみになっております。

○大野委員 民間に行ってしまうということであれば、その後どうなるか分からないと思うのですが、一般的には宅地とかになってしまうと考えるのが普通ということではよろしいのでしょうか。

○町田担当係長 ありがとうございます。おおむね宅地造成されるケースが多いものとなっております。

○大橋会長 よろしいですか。あと、御質問はありますか。なければ討議に入りたいと思います。御意見のある方はお願いいたします。よろしいでしょうか。

(「なし」の声あり)

なければ採決に入りますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

では、付議案件1号に関しまして、挙手で議決をしたいと思います。

賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

全員一致ということで終わらせていただきます。議決書は事務局のほうでお願いいたします。

○事務局(東海林) 担当者を入れ替えますので、少々お待ちください。

(説明者入れ替え)

○大橋会長 諮問第1号に移りたいと思います。よろしく申し上げます。

それでは、事務局から諮問第1号の議題の宣言をお願いいたします。

(事務局朗読)

続いて、担当の方から御説明をお願いいたします。

○大家主任 都市計画課の大家と申します。よろしく申し上げます。

それでは、諮問第1号の資料1に沿って御説明いたします。

資料1の右下のページ番号、2ページを御覧ください。まず制度の内容を御説明します。特定生産緑地制度とは、生産緑地の所有者などの意向を基に、市が当該生産緑地を特定生産緑地として指定する制度です。

生産緑地に指定した農地は、指定から30年が経過すると、いつでも生産緑地の買取申出が可能です。しかし、当該生産緑地を30年経過する前に特定生産緑地として指定した場合は、30年経過から加えて10年間は買取申出ができなくなります。その後は、所有者の意向を踏まえて、繰り返し10年間延長できます。

3ページを御覧ください。特定生産緑地を選択すると、10年間は買取申出ができませんが、納税猶予や固定資産税などの取扱いは生産緑地と同様に継続されます。また、死亡・故障などの場合については、従来どおり、随時買取申出が可能です。

一方、特定生産緑地を選択しない場合は、指定から30年経過後は、いつでも買取申出が可能となります。ただ、特定生産緑地の指定を受けることはできなくなります。固定資産税なども5年後には宅地並み課税の税額まで段階的に上昇します。また、納税猶予を受けている生産緑地については、現在受けている納税猶予を、現世代の方に限り継続することになり、次世代の方は納税猶予を受けることができません。

4ページを御覧ください。4ページ、5ページについては、特定生産緑地の指定対象に関する法律や要綱を掲載しています。これらを踏まえて適正に管理がなされている生産緑地で、所有者からの申請があった区域について特定生産緑地に指定します。

6ページを御覧ください。申請から指定までの流れです。今年度は、今年の10月22日に申出基準日を迎える平成5年度指定の生産緑地について、特定生産緑地への新規指定を行います。申出基準日である10月22日に告示を行う予定であるため、その時点から特定生産緑地としての効力が発生します。また、それと併せて、昨年度、既に指定した特定生産緑地について、先ほど付議した生産緑地地区の変更による解除や区域の訂正などについて、それを反映して諮問いたします。

7ページを御覧ください。諮問概要です。こちらは、先ほど付議した生産緑地地区の変更を反映した地区数と面積です。市全体の生産緑地は400地区、約106.96haです。そのうち、特定生産緑地制度の対象となる新法分は395地区、約104.74haです。

太枠内の1つ目の枠を御覧ください。平成5年度指定の生産緑地地区の全所有者に特定生産緑地指定の意向確認を行って申請を受け付けた結果、19地区、約1.74haの新

規指定となりました。これは平成5年度指定の生産緑地のうち、約96.13%の指定となっています。

2つ目の枠を御覧ください。昨年度指定した特定生産緑地については、先ほど付議した生産緑地地区の削除に伴って、355地区、約95.57haに減少しました。これにより、特定生産緑地の指定合計は約374地区、約97.31haとなります。

この374地区という地区数について、下の※印を御覧ください。特定生産緑地の場合、指定年度ごとに地区番号が付されます。例えば、175番については、昨年度、2022年度に指定したものは、西暦の下2桁を取って175—22、2023年度に指定するものは175—23となります。これにより、特定生産緑地の374地区を生産緑地地区の地区数で数えると364地区となります。

ここで、本日机上配付させていただきました机上配付資料の2を御覧ください。A3のZ折り資料です。7ページで示した合計面積などについて、計画書との整合を示した資料です。

計画書に一部追加したものを資料上段に掲載しています。黄色で着色した部分と一番下の合計欄を参考として追加しております。まず、黄色で追加した列、平成5年度指定の生産緑地地区の面積を合計すると約1万8,070㎡、約1.81haです。次に、新規指定区域について、表中の面積を合計すると約1万7,390㎡です。

資料下段、右側の青色の表を御覧ください。通し番号15と35の精査面積、マイナス20㎡を合計して約1万7,370㎡、約1.7haが最終的な新規指定区域の面積です。精査20㎡の発生理由については、後ほど8ページで御説明します。

次に、解除区域について、表中の面積を合計すると約1万100㎡です。

資料下段、右側の緑色の表を御覧ください。そこから通し番号8番、9番、17番、33番の精査面積、約マイナス240㎡を合計して、約9,860㎡、約0.99haが最終的な解除区域の面積です。解除区域に精査面積が発生する理由は、所有者が買取申出や分筆をするタイミングで、土地の正確な価値を決定するために確定測量などを行った結果、登記簿面積と乖離が発生するためです。

最後に地区数です。資料右下の白色の表を御覧ください。全解除区域が6地区あります。面積移動は、通し番号25番の特定生産緑地が全解除となり、通し番号45の既に指定している特定生産緑地に加わる形で移動するため、1地区の減少となります。

分割は、通し番号8から46、28から47へそれぞれ既に指定している特定生産緑地の一部を分割したものが新たな地区となるため、2地区の増加となります。その結果、5

地区の減少となります。

机上配付資料の2枚目には、参考として昨年度の指定概要をつけております。

A4判横の資料1に戻っていただきまして、8ページを御覧ください。8ページ、9ページについては、計画書及び計画図の見方を記載しております。

8ページの下部を御覧ください。計画書の中で灰色に着色した行があります。こちらは今回変更しませんが、参考として載せている行です。例えば、地区番号175番について、生産緑地地区の都市計画決定面積は8,510㎡です。一方、その中の平成4年度指定分の特定生産緑地、175-22番の面積が7,800㎡、今回指定する平成5年度分の特定生産緑地、175-23番の面積は720㎡です。一の位を四捨五入する関係で、175-22と175-23の合計面積が8,520㎡となり、生産緑地地区の面積を上回ってしまうので、175-23の面積を710㎡とし、10㎡の精査をしております。灰色の行については、この精査を分かりやすくするために参考として載せています。

10ページを御覧ください。10ページ以降は、計画図でピンク色に示した新規指定区域について、赤矢印の方向から撮影した現地の写真を掲載しています。それぞれ適正に管理がなされていることを確認しています。この内容が22ページまで続きます。

次に、23ページを御覧ください。新規指定区域のほか、計画図で黒色に示した解除区域、また、赤枠で囲った区域の訂正については、先ほど付議した生産緑地地区の変更を反映しております。しかし、区域の訂正について、生産緑地地区の変更によらず、昨年度指定した特定生産緑地の区域を誤っていた地区が1地区あります。図面で示した294-22番について、既に指定した区域を濃い緑色で着色しておりますが、赤点線で示した箇所について訂正いたします。なお、こちらは、図面の形状のみの修正で、面積等に変更はありません。

24ページを御覧ください。今後のスケジュール（案）です。今回諮問する平成5年度指定の生産緑地については、昨年度指定した特定生産緑地の変更と併せて10月22日の申出基準日に指定と変更の告示を行う予定です。

平成6年度指定の生産緑地については、令和6年3月末に指定申請の受け付けを締め切り、生産緑地地区の変更を反映した後に、9月頃の都市計画審議会にて指定案を諮問する予定です。

その後、9月28日の申出基準日に指定と変更の告示を行います。

説明は以上です。

○大橋会長 傍聴者の方が見えているみたいなので、ちょっとお待ちいただけますか。

途中なのですけれども、傍聴なさるということでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

よろしく願いいたします。

(傍聴者入室)

○大橋会長 今、審議の途中なのですけれども、傍聴の方にいつもお願いしているのですが、審議会の審議の傍聴に当たりまして、お手元に記載されていると思いますけれども、審議会の運営規程というのがありまして、傍聴者の遵守、守っていただく事項が記載されておりますので、御協力のほど、どうぞよろしく願いいたします。

審議会に戻ります。今、特定生産緑地の説明をいただいたのですが、まず質問を受けたいと思います。御質問のある方は挙手をお願いいたします。ございませんか。

(「なし」の声あり)

なければ討議に移りますけれども、御意見のある方は挙手をお願いいたします。——細かな数字の変更とか、トータルの数字を積み上げてパワーポイントの資料の最後の数字しか出ていないので、ちょっと分かりづらかったかと思うのですが、何か御意見等がありましたら。よろしいでしょうか。

(「なし」の声あり)

採決に入ってよろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

それでは、採決に入りたいと思います。

本議案を了承してくださる方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

ありがとうございます。全員一致ですので、答申書は事務局をお願いいたします。

以上で付議案件と諮問案件が終わりまして、続いて、報告案件に移りたいと思います。

○事務局(東海林) 今、担当者を入れ替えます。少々お待ちください。

(説明者入替え)

○大橋会長 それでは、担当から報告案件について御説明ください。

○小木戸都市計画担当 都市計画課の小木戸と申します。よろしく願いします。

それでは、報告第1号について説明いたします。資料は、資料1としまして、概要の説明資料、資料2としまして、現行の基準との新旧対照表を用意してございます。本日は資料1を中心に御覧いただければと思います。

まず、資料1の1ページを御覧ください。用途地域等に関する指定方針及び指定基準とは、調布市が用途地域などの地域地区と呼ばれる都市計画の指定をする際の技術的な基準でございます、市が定めるものでございます。

本日も現行の冊子を机の上に1部ずつ置いてございますが、この指定方針・指定基準の改定を予定してございまして、本日の審議会では、改定の素案について報告し、12月の改定に向けて説明いたします。

指定方針・指定基準は、法令で必ずつくるように定められているわけではありませんが、東京都内で用途地域を決定する自治体では、それぞれが指定方針・指定基準を作成した上で、これに基づいて個別の用途地域などの指定や変更を行ってございます。

内容は、指定方針と指定基準の2つの項目で構成されてございます。前半の指定方針では、主に用途地域について、指定の際に市街地の将来像として参照する計画の整理や、住宅地や業務・商業地などの市街地の分類ごとに指定する用途地域の種類や配慮内容など、指定する際の考え方の整理を行っております。

また、後半の指定基準では、より細かく、用途地域をどのような土地の区域で指定するか、どのような規模で指定するか、容積率や建蔽率などの制限をどのように選択するか、あるいは指定の際の検討事項などを記載してございます。

今回の改定では、大きく2つのことを実施したいと考えております。

1つ目は、前回8月の審議会です承の答申を受けました都市計画マスタープランの策定に伴いまして、従前のマスタープランからの変更内容や、マスタープランで打ち出した内容について、方針、基準に反映すること、そして、2つ目として、田園住居地域という平成29年の法改正によって新たに指定することができるようになった用途地域の方針基準をつくることとでございます。

1つ目のマスタープランの反映につきましては、2ページから8ページに記載してございます。

2ページと3ページを御覧ください。都市計画マスタープランにおける調布駅など各駅周辺の拠点の位置付けと、拠点の将来像である形成方針の変更の反映について示してございます。2ページに、マスタープランの将来都市構想図と拠点の将来像を説明した形成方針を、調布駅周辺と仙川駅周辺について掲載してございますが、今回のマスタープランでは、今後はこれまでの業務・商業地ではなく、業務・商業を中心とした複合市街地を目指すこととございまして、この内容を指定方針に反映しました。反映の内容は3ページに記載のとおりでございます。下の段の黄色のマーカでページ数を示してございますが、

資料2の新旧対照表の主な反映箇所を表してございます。

続いて、4ページには、マスタープランのつつじヶ丘駅・柴崎駅周辺のまちづくり、中心市街地のまちづくりに関するページを載せていますが、今後これらの地区では、個別に地区別のまちづくりの計画の策定をしようと検討してございます。こういった地区別のまちづくりの計画や、市内全域での政策課題別のまちづくりの計画が将来的な都市計画の変更に活かせるように、都市計画の決定や変更にあたっての基本となる計画として新たに追加して、位置付けを明確にしました。反映内容は、5ページの下段に記載したとおりでございます。

続いて、6ページを御覧ください。6ページには、2つの空き家の活用の事例の写真を載せてございます。こちらの写真は、マスタープランの221ページから223ページに掲載してございます。これらの写真のような空き家等を活用した地域の交流の場の創出であるとか、7ページに、深大寺周辺などの歴史資産や、映画・映像関連産業などを示してございます。これらを地域資源と捉えて、産業振興や観光交流を進めるため、資料の表題のとおり、特色ある地域資源を生かした土地利用の推進としまして、特別用途地区という、用途地域は法律上13種類しかございませんが、これを補うように、市の創意工夫で特定の建物用途の規制や緩和ができる都市計画の活用につきまして指定方針に追記しました。反映内容は8ページに記載のとおりでございます。

以上が都市計画マスタープランに関する反映内容の概要でございます。

続きまして、田園住居地域の指定基準について説明いたします。田園住居地域につきましては、9ページから14ページに記載してございます。

ページを1枚めくりまして、10ページと11ページには、国交省の資料の抜粋を載せてございます。田園住居地域は、平成29年の法改正に合わせて創設された住居系の用途地域の1つで、国の都市農業振興基本計画の考え方に合わせて、都市農地を都市にあるべきものと捉えて、住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域において指定することとされてございます。

特徴として、11ページの用途地域による建築物の用途規制の表を載せてございますが、表の中央の赤い囲みをした列が田園住居地域の制限例、左から2番目にあります第二種低層住居専用地域で建築することができる建築物に加えまして、農産物の直売所や農家レストラン、農業用倉庫、貯蔵施設など、農業用の施設が建築可能というところが特徴でございます。

開発規制としましては、300㎡以上の農地では、原則として土地の造成や宅地化、農

業用施設以外の建築物の建築はできません。この制限は、先ほど説明しました生産緑地、特定生産緑地制度とは異なりまして、営農者の意向や営農継続の可否状況に関わらず制限の解除ができず、田園住居地域の指定が続く限り継続されることが挙げられます。

また、農地につきましては、固定資産税、都市計画税、相続税など税制の優遇がございます。

なお、9ページにおいて、箇条書きで示す項目のうち、一番下に「全国的に指定事例がなく、市内での指定要望について把握していない」と記載していますが、資料の作成後、令和3年に北海道で1地区指定されていたことを確認しましたので、こちらの文言につきましては、「指定事例が少なく」に訂正させていただきたいと思っております。

以上のような状況ではございますが、今回の改定では、今後もし市で活用するとすれば、こういった地域で指定するというイメージだということ想定しまして方針基準を考えました。

12ページを御覧ください。指定を想定する区域を3つ掲載しました。まず1つ目の（ア）としまして、生産緑地と周辺の住宅地を想定した基本となる想定イメージとなりますが、低層住宅と農地が混在し、両者の調和により、良好な居住環境と営農環境の形成を図るとともに、永続的な農地の保全・活用を図る区域。

2つ目、（イ）としまして、（ア）のうち、広くまとまった農地を中心として、緑農住が調和した豊かな田園風景の保全・形成を図る区域。この区域は既にまとまった農地があり、農地を中心にしたまちづくりの機運がある地域を想定してございます。

3つ目、（ウ）としまして、（ア）または（イ）のうち、営農意欲の高い営農者などが農地を活用しながら、農業生産に関連する新たな取組を行う施設の立地を誘導する区域を想定してございます。この農業生産に関連する新たな取組を行う施設としまして、13ページに写真で事例を載せてございます。

13ページに、地元産の農産物などを販売する店舗である農産物直売所、地元産の農産物などを使用して提供する飲食店である農家レストラン、下にNTTが入間町の研修センタ内に整備した写真を載せてございますが、5Gやセンシング技術などを活用した農業生産施設であるスマート農業の施設、こういった施設を今後、建築物として整備する場合には、多く農地が分布しています第一種低層住居専用地域では建築することはできませんが、田園住居地域に指定することで建築ができるようになります。

また、12ページに戻りまして、これらの指定の目的として、農地の保全、貴重な田園風景の保全・形成、農業の高度化、6次産業化などの誘導支援などがございます。また、

参考として、市の農業振興基本計画で定める基本方針との関係についても記載させていただきます。

これらを踏まえまして、14ページになりますが、指定方針に田園住居地域の活用を想定した新たな住宅地の類型でございます「農地と調和した住宅地」を追加しまして、先ほど説明した内容を記載してございます。

また、15ページになりますが、新たに指定基準を策定しました。新旧対照表の35ページ、36ページに載せてございますが、内容は、東京都が既に策定している田園住居地域の指定基準を参照しながら、指定すべき区域を先ほど説明した市の考え方に合わせて設定してございます。

また、田園住居地域につきましては、第一種低層住居専用地域から変更した場合、11ページの表にもございましたが、150㎡以下の日用品の販売を行う店舗、飲食店などを立地することができるようになるため、地域の将来像として店舗や飲食店の立地が合うのか、よく検討する必要があると考えまして、こちらの9の用途地域又は地区計画等で定める事項として、建築物の用途に関する事項を必要に応じて検討することとしました。

改定素案の主な反映内容の説明は以上となりますが、今回の改定では、ただいま説明しました内容以外にも、計画の更新や細かな点でも方針・基準を読みやすくするような修正や反映を行っているところでございます。

また、技術的な基準ということもありまして、本日は概要のみ説明しておりますが、資料を見て御意見や御質問等ございましたら、都市計画課までお寄せいただければと思います。

最後に、16ページの下、スケジュール（案）を御覧ください。本日の審議会では素案の報告を行っていますが、その後、意見反映、体裁等の修正、東京都との協議などを行った上で正式な案をまとめまして、12月の審議会で策定の諮問を行った上で改定を行いたいと思います。そして、運用をその後、開始していきたいと考えているところでございます。

説明は以上です。

○大橋会長 ありがとうございます。

今の説明に対しまして、質問とか、御意見とか、今後まだ検討中でございますので、いろいろと御意見いただきたいと思いますが、いかがでしょうか。（矢ヶ崎委員の挙手に対して）どうぞ。

○矢ヶ崎委員 田園住居地域に関する指定方針ということなのですが、これは個人で申

請するものではなくて、市から指定されるということで良いのでしょうか。

○大橋会長 回答をお願いできますか。

○町田担当係長 もちろん市で決定するものでございます。ただし、当然地権者に対して権利の制限等も及ぶことですので、住民の皆様にはきっちり説明し、周知等を図りながら御理解いただいで進めるものと考えています。

○矢ヶ崎委員 下にレストランとか農産物直売所と書いてあるのですが、市で指定されてからそういうものをつくってくれということなののでしょうか。

○大橋会長 基本的に都市計画の提案制度というのがありまして、地域の方々がこのような都市計画にしてほしい、あるいは地区計画というのが一般的なのですが、地区計画でこういうまちをつくっていききたいというのを地元から出して、それに対して市が同調していただければ変更するということになるかと思えます。それが一般的です。

○矢ヶ崎委員 分かりました。指定されるのだったら、農家の意向も聞いていただきたいなと思ひまして、それが大事なのではないかと思ひているのですが、その点、よろしくお願ひいたします。

○大橋会長 その辺、市はどうですか。頑張っているところを。

○町田担当係長 ありがとうございます。今回、都市計画マスタープランを受けての反映ということもありますが、都市計画マスタープランにおきましても、調布市は住民発意のまちづくりや、市事業者、市民の皆様と協力する共創のまちづくりを理念として持って進めておりますので、農家の皆様と御意見を交換しながら決めていくことかと考えております。

○矢ヶ崎委員 分かりました。ありがとうございます。

○大橋会長 ちょっと補足があるということですね。

○事務局（東海林） ちょっと補足なのですけれども、今回、田園住居地域を用途地域の指定方針・指定基準に追加させていただくというところは、平成26年に市の指定方針・指定基準を策定しました。その後、用途地域という建築物の制限等々のルールの後、田園住居地域が法律上追加されたというところで、東京都にもそういう基準がありますけれども、先に田園住居地域を追加したというところがあります。

今回追加をするというところは、これを追加したら、必ずすぐに田園住居地域を用途地域として指定するというのではなくて、我々としても、調布市内の各地域でどういった土地利用が望ましいのかというところを、この都市計画審議会でも、昨年度来、出させていただいでいます都市計画道路ですとか生活道路の、道路の拡幅によって用途地域を見直

す場合もありますし、まちづくりとともに用途地域を変える場合もある。その中の選択肢として田園住居地域も選択できるように、今回、指定方針・指定基準に追加するということですので、今、矢ヶ崎委員がおっしゃった、もし市として実施する場合には、農家の方の御意見を聞くというところは絶対に必要だと思っています。

もしかしたら、今日の御説明の中で、近い将来、すぐに変えるという御認識があったかもしれないのですが、そういうことではなくて、今後もしそういうことがあれば、指定方針・指定基準に基づいて進めていく、かつその場合には、農家の皆さんにも御意見をいただきながら進めていきたいと思っておりますので、御理解いただければと思います。

以上です。

○大橋会長 いろいろな方が補足してくださったのですが、よろしいですか。遠慮なくどんどん市にお話しただいたほうが良いかと思っておりますので、よろしくをお願いします。

(岡村委員の挙手に対して) どうぞ。

○岡村委員 岡村です。先ほど審議にも上がっていた特定生産緑地と方向性としては同じ方向を向いている仕組みだと思うのですが、その辺の似ているところとか、違いとかというのを補足していただけると良いかなと思うのです。

○大橋会長 国のパンフレットがありますよね。あの説明をもう一回お願いできればと思います。

○小木戸都市計画担当 こちらの資料10ページに、田園住居地域の創設の概要について載せているものがございます。先ほども申し上げましたが、開発の規制というのがかかります。田園住居地域につきましては300㎡以上の農地が対象になるのですが、こちらでは土地の造成や建築物の建築、物件の堆積を許可制とさせていただきます。原則的には認められないというものでございます。

こちらにつきましては、田園住居地域の指定が継続している限りは、特定生産緑地の制度とは異なりまして、買取申出の制度等はございませんので、継続して制限がかかっていくというところに大きな違いがあるというものでございます。

先ほど申し上げましたが、税制優遇などの措置というのは、どちらの制度にもございますので、そういったメリットはあるのですが、制限の部分が大きく違うというところで、なかなか全国的にもまだ浸透していないというところがございます。

○大橋会長 先ほど御説明があったけれども、まだ事例が北海道の1個しかないということで、いろいろな市町村でやり始めているという段階で、調布市さんもこれからいろいろと御検討いただけるのではないかと思います。まだ良い活用の仕方が見える部分が

ちょっと少ないという状況ですが、今のところはよろしいですか。ほかに何か御質問……どうぞ、須山さん。

○須山委員 資料2の新旧対照表を見ているのですけれども、24ページぐらいから、新しいほうでは、日影による高さ制限のところは全部削除になっていると思うのですが、新しいマスタープランで日影による高さ制限等の変更があったのかどうか、ここにつきまして御説明いただけますか。

○小木戸都市計画担当 御質問ありがとうございます。「『東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例』に基づくものとする」という記載がございますけれども、22ページに、第一種低層住居専用地域の指定基準がございますして、こちらに「以下同様」という部分に赤い字が書いてあるかと思うのですが、この文言で、ほかの用途地域でも適用するというをまとめて書かせていただいたということで、内容を少しシンプルにしたという反映でございますので、制限に変更はございません。

○大橋会長 よろしいですか。

○須山委員 はい、分かりました。ありがとうございます。

○大橋会長 ほかに御質問とか御意見とかありましたら。どうぞ、小林さん。

○小林委員 小林です。もう一つ、田園住居地域についての確認みたいなことなのですが、今日の冒頭に市長さんから、「住み続けたい緑につつまれるまち調布」は難しいテーマであるが一生懸命努めていくとお話がありましたが、6年ぐらい前に都市計画法が変わって、それから6年ぐらいたってもまだ全国的に指定事例が少なく、市内での指定要望についても把握していないという中で、このような田園住居地域を進めていこう、検討していこうと思った背景なり、覚悟なりといったものをお聞かせいただければと思います。

○大橋会長 背景、覚悟はありますか。

○坂本副参事 今回この用途地域、指定方針・指定基準を改定するに当たって、今何かそういうものがあるかということではないのですけれども、基準としては法律も変わっていますので、そのところは記載しておくべきだということで今回追加しているので、今すぐに何か目的があるということではございませんが、今後、もしあったときにでも対応できるようにという形で記載しております。

以上です。

○大橋会長 私が言うようなことではないのですけれども、調布市さんの場合は（河川部を除いて）調整区域がなくて、斜面地とか樹林地を除きますと、基本的に緑地として保

全、維持していくものは生産緑地しかない。だから、市が点的に持っている緑地のうち、農地だけがどんどん減って行って、それが調布市さんの未来の姿になっている。

その中で、先ほど市長からもありましたように、「緑につつまれた」と。緑の維持、管理、保全、活用みたいなのが市としてのテーマになったのですけれども、先ほども2.9ha減少しましたし、毎年生産緑地が2ha前後解除されていますので、そういう意味もありまして、頑張っていただけのかなと。農地を含んだ緑などがうまく保全、維持、活用できるような都市計画とかマスタープランをぜひ頑張っていたきたい。これは私の個人的な意見ですけれども、そういう状況なので、ぜひ調布市さんには頑張っていたきたいなと思います。

今（田園住居地域以外にも）いろいろな手法が出てきているので。緑農住とか、都でもいろいろな形で提案してきていますので、ぜひ頑張っていたければと思います。

あと、ほかに御意見とかありますでしょうか。（丸田委員の挙手に対して）どうぞ。

○丸田委員　こんにちは、丸田です。御説明ありがとうございます。

先ほどの須山さんの意見とちょっと近いのかもしれないのですけれども、何ページかにわたって、壁面を少し下げて緑化するという項目が何か所か出ているのですが、これも同様にどこかにまとめられて表示されていると理解して良いのでしょうか。もしそういうところがあるのだったら教えていただけますか。

例えば、31ページのところです。壁面の位置に関する壁面後退部分の緑化。緑あふれると先ほど市長がおっしゃっていたのですけれども、壁面をブロック塀から緑に換えるというのは、面積としては結構有効ではないかなと思うのです。この項目が何か所か削られているのですけれども、これはどこかにまとめて表記されているのかどうか、その確認だけお願いします。

○小木戸都市計画担当　御質問ありがとうございます。この内容につきましては、地区計画の制限としてこれまで制限をかけている事例がないことと、次のページに出てきます指定標準のほうで、用途地域の指定に合わせて導入を検討すべき事項というところに出てこなかったことを踏まえて、一旦31ページの表現を削除したという形をとらせていただいたのですけれども、おっしゃるとおりでございます。できることであれば、壁面の部分の緑化など、緑化、緑地を確保するような制限というのは、できる限りやるべきものだと思いますので、検討させていただきまして、このまま残していく方法も少し見ていきたいなと思っています。御質問ありがとうございます。御質問ありがとうございました。

○大橋会長　ありがとうございます。御検討ください。少しでも緑がプラスになるよう

に、削除しないでいただきたいという御意見，ありがとうございます。

ほかに御意見ございますか。よろしいでしょうか。

（「なし」の声あり）

それでは，報告案件も終わりました，以上で審議会を終了したいと思いますけれども，本日の審議会の議事録の署名ですが，今回は小林委員です。すみませんが，よろしく願いいたします。

そのほかに事務局から連絡事項がありますでしょうか。

○事務局（東海林） 御審議ありがとうございました。事務局から1点御報告でございます。次回ですが，第4回審議会について，年末で恐縮でございますが，12月の下旬を予定しております。日程が決定いたしましたら御連絡させていただきますので，どうぞよろしくお願いいたします。

また，本日席上にお配りしました資料のうち，都市計画マスタープラン，都市計画図，用途地域の指定方針・指定基準はお持ち帰りにならないようお願いいたします。

事務局からは以上でございます。

○大橋会長 ありがとうございます。

3時半の予定でしたが，初めて時間内に終わりました。今日は御協力いただきまして，ありがとうございます。

これで令和5年度第3回調布市都市計画審議会を終了いたします。どうもありがとうございました。

——了——