

## 第43回あきる野市都市計画審議会議事録

令和7年12月24日（水）

午後3時00分から

午後4時00分まで

あきる野市庁舎5階 第503会議室

### 【出席者】

（委員）

町田修二、谷澤俊明、松村博文、甲野富和、宮田明

天野正昭、たばたあずみ、中村のりひと、増崎俊宏、村野栄一

澁谷正仁（代理 交通課長 菅原雄二）、

土屋智之（代理 予防課長 堤昌彦）、出戸剛、平栗大資、小山正弘

（事務局）

有馬都市整備部長、野口都市政策課長、谷内主査、峯尾主任、中主任、

畑生活排水対策課長、清水主査

### 【議事日程】

1 開会

2 会議録署名委員の指名

3 議事

（1）諮問案件

諮問1 秋多都市計画生産緑地地区の変更について

【資料1】

諮問2 秋多都市計画下水道あきる野市公共下水道の変更について

【資料2】

（2）関連事項

特定生産緑地の指定について（意見聴取）

【資料3】

（3）報告事項

秋川高校跡地（遠野喜場地区）の都市計画変更について

【資料4】

4 閉会

## 事務局

本日は、大変お忙しいところ、御出席を賜りまして誠にありがとうございます。

ただ今から、第43回あきる野市都市計画審議会を開催いたします。本日、司会進行を務めます、都市政策課長の野口と申します。よろしくお願いいたします。

現在、参集いただいている委員は15名でございます。2分の1以上の委員の出席がありますので、あきる野市都市計画審議会条例第5条第2項の規定に基づき、会議は成立しておりますことを御報告いたします。

本来であれば、開会に当たり、市長より御挨拶させていただくところではございますが、公務都合により出席できませんので、大変申し訳ございませんが、省略させていただきます。

ここで、本日、代理で御出席いただいている方を御紹介させていただきます。

警視庁 福生警察署長 澁谷様におかれましては福生警察署交通課長 菅原様に代理で御出席いただいております。

東京消防庁 秋川消防署長 土屋様におかれましては秋川消防署予防課長 堤様に代理で御出席いただいております。

また、本日の諮問案件に係る担当部署の職員として、生活排水対策課長の畑及び生活排水対策課 主査の清水が同席しておりますのでよろしくお願いいたします。

## 事務局

続きまして、本日使用する資料の確認をさせていただきます。

まず、事前に送付させていただいている資料から御確認させていただきます。

はじめに資料1でございますが、生産緑地地区の変更に関する資料でございます。1ページ目から5ページ目までが計画書などのA4縦の白黒の資料でございます。6ページ目から11ページ目までは計画図でございます。A3横の白黒の資料でございます。さらに、A0サイズの総括図とA4横の参考資料となります。

続きまして資料2でございますが、秋多都市計画下水道あきる野市公共下水道の変更に関する資料でございます。1ページ目から5ページ目までが計画書などのA4版の白黒の資料でございます。6ページ目から11ページ目までが計画図でA3横の白黒の資料でございます。さらに、封筒の中にA0サイズの総括図が2枚入っております。

続きまして資料3でございますが、特定生産緑地の指定に関する資料でございます。1ページ目から4ページ目までが指定書でA4横の白黒の資料でございます。5ページ目から15ページ目までが指定図でA3横のカラー刷りの資料でございます。16ページ目は、タイトルが特定生産緑地の指定について、となっているA4横のカラー刷りの資料でございます。

ここまでの事前に配布させていただいた資料でございます。

続きまして、本日配布いたしました資料を確認させていただきます。

本日の日程が1枚、本審議会の委員の一覧が1枚、最後に、本日の報告事項に関する資料といたしまして、タイトルが秋川高校跡地（遠野喜場地区）の都市計画変更について、となっているA3横のカラー刷りの資料4が2枚、以上が、本日配布いたしました資料となります。

資料の確認は以上となりますが、お手元がない資料はございますでしょうか。よろしいでしょうか。

事務局

それでは、会議の議長につきましては、あきる野市都市計画審議会条例第5条第3項の規定により会長をもって充てることとなっておりますので以降の進行は、会長にお願いしたいと思います。

町田会長、よろしくお願ひいたします。

会 長

はい。会長の町田でございます。よろしくお願ひいたします。

本日、傍聴御希望の申出がございます。傍聴の方に申し上げます。傍聴に当たりましては、傍聴券裏面の注意事項を遵守いただきますようよろしくお願ひいたします。

会 長

それではお手元の日程に基づき進行させていただきます。

日程2 会議録署名委員の指名でございます。あきる野市都市計画審議会運営要領第13条第3項におきまして、議長及び議長が指名する委員が署名することとなっております。本日の会議録に署名する委員につきましては、名簿順に指名させていただきます。

中村委員、よろしくお願ひいたします。

委 員

はい。

会 長

続きまして、日程3 議事に移ります。

諮問案件でございます。市長からの諮問がございました、2件につきまして審議いたします。

まず、諮問1 秋多都市計画生産緑地地区の変更について、事務局から説明をお願いします。

事務局

それでは、秋多都市計画生産緑地地区の変更について、お手元の諮問資料に基づきまして説明させていただきます。

お手元の資料につきましては、資料1となります。1ページ目及び2ページ目が計画書、3ページ目が新旧対照表、4ページ目に変更概要、5ページ目が都市計画案の理由書、6ページから11ページまでが計画図となっております。

はじめに、1ページ目の計画書を御覧ください。第2 削除のみを行う位置及び区域を御覧ください。こちらの11地区について、地区の全部又は一部を削除するもので、面積は合計で約9,550平方メートルとなります。削除する事由としましては、買取り申出による行為の制限解除に伴うものが11件となっております。

次に、第3 追加のみを行う位置及び区域を御覧ください。農業者の申出により、都市農業の振興や良好な都市環境の形成に資するため市街化区域内において適正に管理されている農地について、4地区、約1,750平方メートルを指定するものです。

次に、裏面の2ページ目を御覧ください。第4 名称及び位置の訂正を行うものでございますが、2地区につきまして、地区名及び位置における小字名に誤植がございましたので、これを訂正するものです。なお、面積や区域の変更はございません。

次に、3ページ目、新旧対照表を御覧ください。ただ今御説明しました削除と追加に、地区番号の変更、国土調査等による面積の精査を加え、全20地区の変更を行うものです。

次に、4ページ目、変更概要を御覧ください。今回の変更によりまして、現在の358地区、約62.28ヘクタールを354地区、約61.52ヘクタールに変更するものです。

5ページ目につきましては、都市計画案の理由書となっております。変更理由につきましては、先ほど御説明をさせていただきましたので省略させていただきます。

6ページ目以降は、計画図となっております。計画図につきまして

は、右上に図面番号を記載しており、1／6から6／6までの計6枚ございます。ここからは、計画図を用いて各地区の説明を行ってまいります。

6ページ目、図面番号1／6を御覧ください。図面中央の地区番号60です。生産緑地地区の指定から30年経過により買取り申出がなされ、その後行為制限が解除されたため地区の全部、約1,440平方メートルを削除するものです。

7ページ目、図面番号2／6を御覧ください。図面中央の地区番号149です。格子状のハッチで示している箇所につきまして、農業者の申出により、新たに約650平方メートルを追加するもので、変更後は約1,860平方メートルとなります。

8ページ目、図面番号3／6を御覧ください。図面中央の地区番号219です。格子状のハッチで示している箇所につきまして、農業者の申出により、新たに約30平方メートルを追加するもので、変更後は約1,330平方メートルとなります。

9ページ目、図面番号4／6を御覧ください。まず、図面の中央下側でございます、地区番号350です。主たる従事者の死亡により買取り申出がなされ、その後行為制限が解除されたため地区の一部、約750平方メートルを削除するもので、変更後は約680平方メートルとなります。

続きまして、只今説明しました地区番号350の右上方でございます、地区番号358です。格子状のハッチで示している箇所につきまして、農業者の申出により、新たに約170平方メートルを追加するもので、変更後は約4,930平方メートルとなります。

続きまして、図面中央上方でございます、地区番号378です。主たる従事者の死亡により買取り申出がなされ、その後行為制限が解除されたため地区の一部、約920平方メートルを削除するもので、変更後は約6,730平方メートルとなります。

10ページ目、図面番号5／6を御覧ください。まず、図面中央でございます、地区番号419です。主たる従事者の故障により買取り申出がなされ、その後行為制限が解除されたため地区の全部、約830平方メートルを削除するものです。

続きまして、只今説明しました地区番号419の右側、図面の右上でございます、地区番号421です。主たる従事者の故障により買取り申出がなされ、その後行為制限が解除されたため地区の一部、約490平方メートルを削除するもので、変更後は約4,810平

方メートルとなります。

続きまして、図面の中央下側にございます、地区番号426です。主たる従事者の故障により買取り申出がなされ、その後行為制限が解除されたため地区の一部、約120平方メートルを削除するもので、変更後は約4,080平方メートルとなります。

続きまして、只今説明いたしました地区番号426の下にございます、地区番号430です。主たる従事者の故障により買取り申出がなされ、その後行為制限が解除されたため地区の一部、約620平方メートルを削除するもので、変更後は約640平方メートルとなります。

続きまして、地区番号が前後いたしますが、只今説明いたしました地区番号430の左側、地区番号517です。主たる従事者の死亡により買取り申出がなされ、その後行為制限が解除されたため地区の一部、約530平方メートルを削除するもので、変更後は約1,290平方メートルとなります。

続きまして、図面左下、地区番号437です。格子状のハッチで示している箇所につきまして、農業者の申出により、新たに約900平方メートルを追加するもので変更後は、約3,360平方メートルとなります。

続きまして、図面の左中央、地区番号442です。主たる従事者の死亡により買取り申出がなされ、その後行為制限が解除されたため地区の一部、約930平方メートルを削除するもので、変更後は約6,940平方メートルとなります。

続きまして、図面左上にございます、地区番号448です。主たる従事者の死亡により買取り申出がなされ、その後行為制限が解除されたため地区の一部、約1,460平方メートルを削除するもので、変更後は約1,310平方メートルとなります。

11ページ目、図面番号6/6を御覧ください。図面中央の地区番号500です。主たる従事者の死亡により買取り申出がなされ、その後行為制限が解除されたため地区の全部、約1,460平方メートルを削除するものです。

変更の説明につきましては以上となります。

ただ今、御説明させていただきました、都市計画の変更案につきましては、都市計画法第19条第3項の規定に基づく東京都との協議を行いました。特に意見はございませんでした。また、同法第17条第1項の規定に基づき、11月15日から11月29日まで

の2週間、都市計画案の縦覧に供しましたが、住民、利害関係者による意見書の提出はございませんでした。

説明は以上となります。御審議のほど、よろしくお願いいたします。

**会 長** 事務局の説明が終わりました。これより質疑に入ります。質疑のある方は、挙手をお願いします。

よろしいでしょうか。

質疑がないようですので、これをもって質疑を終了し、本案に対する採決に入ります。御異議なしの方、挙手をお願いします。

(委員全員挙手)

ありがとうございます。挙手全員のため本案に対する異議なしと認めます。本案に対する採決の結果につきましては後ほど市長に答申いたします。

続きまして諮問2 秋多都市計画下水道あきる野市公共下水道の変更について、審議いたします。事務局から説明をお願いします。

**事務局** それでは、秋多都市計画下水道の変更について説明させていただきます。

お手元の資料2の5ページをお開きください。

本市では、昭和57年12月1日に秋多都市計画公共下水道の都市計画決定をし、昭和59年度に多摩川流域下水道秋川処理区関連の公共下水道として、都市計画法及び下水道法の事業認可を受けました。その後、下水道の整備に伴い、下水道区域の拡大を行いつつ、都市計画決定区域も拡大し、令和6年度末日時点における都市計画区域排水面積は4ページにありますように、汚水、雨水共に、約1,659ヘクタールとなっております。今回は、令和7年度末に期限を迎える下水道事業計画を期限の延伸をすることに併せ、下水道区域の拡大をいたします。拡大する区域は一部雨間地区を含む切欠地区、菅生地区の一部、乙津地区の一部となりますが、このうち、一部雨間地区及び乙津地区の一部については、秋多都市計画下水道あきる野市公共下水道の区域に入っていないため排水区域に追加するものです。なお、4ページにありますように、今回の追加により、排水区域は約17ヘクタール増加し、変更後の排水区域は約

1, 676ヘクタールとなります。

次にお手元の資料の6ページから8ページにある計画図を御覧ください。全部で3枚あり、1枚目、6ページの方は雨間地区、2枚目、3枚目、ページで言うと7ページ、8ページ、こちらは乙津地区になります。それぞれハッチングしてある部分が、今回排水区域に追加する箇所になります。

次にお手元の都市計画図の総括図を御覧ください。見づらくて恐縮なのですが、こちらがあきる野市の都市計画図全図になりまして、今回新たに都市計画の変更により、排水区域に加える地域が2箇所ありまして、1箇所目がこちらの線で囲ってあるところ、こちらが一部雨間地区になります。それとこちらの左下の部分、瀬音の湯、温浴施設になりますが、その西側になります。こちらの2地区になります。

なお、ただ今御説明させていただきました、都市計画の変更案につきましては、都市計画法第19条第3項の規定に基づく東京都との協議を行いました。特に意見はございませんでした。また、同法第17条第1項の規定に基づき、11月15日から11月29日までの2週間、都市計画案の縦覧に供しましたが、住民、利害関係者より意見書の提出はございませんでした。

以上で説明を終わります。よろしく御審議のほどお願いいたします。

会 長 事務局の説明が終わりました。これより質疑に入ります。質疑のある方は、挙手をお願いします。

(委員挙手)

委員どうぞ。

委 員 それぞれ雨間地区と乙津地区とありますが、恐らくどちらも、工事をした後に接続する意思があるかどうか、調査をされていると思います。その結果について教えてください。

会 長 事務局お願いいたします。

事務局 委員からの御質問は、今回の都市計画変更に係る雨間地区と乙津

地区の一部についての住民の意向、接続意思がどれくらいあるのかという御質問かと思えます。

今回、都市計画変更に伴い、新たに下水道事業の都市計画区域に編入される雨間地区と乙津地区につきましては、これまで地元の自治会から、下水道事業への要望書が提出されている経緯もございます。また、下水道区域を広げるに当たり、今年度、地元住民に対しての下水道の接続意思を個別に確認しております。

雨間地区につきましては、同地区と一体的に整備する切欠地区と合わせますと、全50世帯あり、そのうち回答のありました43世帯のうち、35世帯が接続意思があり、全体のうち70.0パーセントの世帯が下水道に接続する意思があることが確認できました。

また、乙津地区のうち、今回変更するエリアにつきましては、全体で76世帯あり、回答のありました68世帯のうち、46世帯が接続意思があり、全体のうち、60.5パーセントの世帯が下水道に接続する意思があることが確認できました。

今後、下水道工事をする際に、どの場所に汚水枡を入れるかを各世帯に個別にお尋ねすることで、改めて接続意思を確認しますが、地元自治会からの要望もあり、また本年に実施した接続意向調査の結果からも、いずれの地区も接続意思が多いものと認識しております。以上でございます。

(委員挙手)

会 長 委員どうぞ。

委 員 今後工事を進めていく中で、住民に対し、せっかく工事をしているので接続してください、というお話もされるかと思えます。接続される世帯が増えると良いと思えます。

乙津地区は、既に近くまで下水道が通っていますが、なぜ、今の時期にこの計画が持ち上がり、変更をされるに至ったかを伺います。

会 長 事務局どうぞ。

事務局 今の御質問は、なぜこのタイミングで都市計画変更をするかという御質問かと思えます。

現在、下水道の認可区域は1,411ヘクタールありまして、令和

6年度末で1,374ヘクタールの整備が完了しております。整備率で表すと、97.4パーセントになります。令和7年度につきましては、五日市地区、山田地区、引田地区、この3地区で下水道工事を行っており、今年度末で全ての地区が工事を完了する見込みでございます。下水道事業は、今年度末で認可期限を迎え、認可の更新をいたしますが、今申し上げた、認可区域の整備に目途が付くことから、更新と併せて、区域の拡大を図ることとし、今回、都市計画変更を行う予定でございます。以上でございます。

**会 長**       ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。それでは本案に対する質疑は以上で終了といたします。

それでは採決に入ります。御異議なしの方、挙手をお願いします。

(委員全員挙手)

ありがとうございます。挙手全員でございます。本案に対する異議なしと認めます。採決の結果につきましては後ほど市長に答申いたします。

続きまして、日程3(2)関連事項でございます。特定生産緑地の指定について、事務局から説明をお願いします。

**事務局**       それでは、特定生産緑地の指定につきまして私から御説明させていただきます。

本案件につきましては、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地のうち、農地等利害関係人の同意が得られた88地区の生産緑地を生産緑地法第10条の2第1項の規定に基づく特定生産緑地として指定することについて御意見を伺うものでございます。

この特定生産緑地制度は、買取り申出期限の延伸を行うものでございまして、都市計画上の制限について変更するものではありません。都市計画決定は行わないため諮問案件には当たりませんが、都市計画決定に準じた法的効果が生じますので、都市計画審議会で御意見をお伺いするものでございます。

お手元の資料につきましては、事前に送付させていただきました資料3、1ページ目から4ページ目までが指定書、5ページ目から15ページ目までが指定図、16ページ目がカラー刷りの参考図となっております。

はじめに、一番最後のページ、カラー刷りの参考資料を御覧ください。これまでの都市計画審議会においても御説明等させていただいておりますが、特定生産緑地制度につきまして、改めて簡単に御説明させていただきます。

まず、1番の背景と2番の法改正の部分でございます。生産緑地地区につきましては指定から30年を経過するといつでも買取り申出が可能となります。これに伴い、急激な宅地化が懸念されたことなどから、生産緑地法の一部が改正され、生産緑地地区の買取り申出期限を10年延長する特定生産緑地制度が創設されました。

3番の市の対応方針といたしましては、指定から30年を迎える生産緑地のうち、今後も良好な営農環境の継続が見込まれる農地を対象に特定生産緑地への移行を進めてきております。

旧秋川市の区域につきましては、主に平成4年11月に生産緑地地区の指定を行っており、令和4年に30年を迎えることになっていたため既に指定手続きを終えています。

旧五日市町の区域につきましては、主に平成8年10月に生産緑地地区の指定を行っており、令和8年に30年を迎えることとなるため昨年度及び今年度の2か年で指定手続きを行っております。

続きまして、4番の指定の状況でございます。まず、指定手続きの対象となっている生産緑地は平成8年及び平成9年に生産緑地地区に指定された188地区、約29.95ヘクタールでございます。

対象の生産緑地のうち、116地区、約14.40ヘクタールにつきましては、昨年度の都市計画審議会で見聞聴取を行いまして、本年1月に指定の告示を行っております。

残る対象の生産緑地のうち88地区、約11.47ヘクタールにつきまして本審議会で見聞聴取を行うものでございます。

なお、昨年度に指定告示した特定生産緑地と、今年度指定予定の特定生産緑地の合計面積は、約25.87ヘクタールとなりまして、旧五日市町区域における面積ベースでの移行率は約86.38パーセントでございます。

最後に5番の指定手続きの経過及び予定でございます。五日市地区を対象とした特定生産緑地の指定手続きにつきましては、表にありますとおり、昨年1月から順次実施しております。今年に入りましてからは、3月に昨年度申請がなかった生産緑地の所有者あてに案内を送付いたしまして、4月から7月まで申請を受け付けました。本日、本審議会で見聞意見を伺いまして年明け1月に指定告示を行い、

農地等利害関係人に通知する予定でございます。

次に、資料3の1ページ目から4ページ目までの指定書につきまして御説明いたします。指定書につきましては、今回特定生産緑地に指定する88地区に関する情報が一覧になっております。各地区ごとの説明につきましては、地区数も多く、非常に長時間を要するため差し控えますが、表の見方などを御説明させていただきます。

表の左側から2列目、番号の列でございます。こちらは特定生産緑地の番号を指しております。番号の付け方といたしましては、都市計画上の生産緑地地区と区別するため都市計画上の生産緑地地区の番号の後ろに数字の1を付けております。

表の左から3列目の位置の列につきましては、生産緑地地区と同様、土地の所在を示しております。表の左から4列目、生産緑地地区番号は都市計画上の生産緑地地区の番号でございます。

表の左から5列目、生産緑地地区（都市計画）につきましては、都市計画上の生産緑地地区の面積を示しております。表の左から6列目及び7列目につきましては、特定生産緑地の面積について記載しております。

6列目の既に指定されている区域につきましては、昨年度までの手続きにより、既に指定の告示がされている特定生産緑地の面積でございます。

7列目の新たに指定する区域につきましては、今回指定する特定生産緑地の面積を記載しております。

表の左から8列目、右から3列目にある申出基準日の列でございますが、こちらは生産緑地地区に指定されてから30年が経過する日を記載しております。

先ほども御説明いたしましたが、旧五日市町の区域における生産緑地地区の多くは、平成8年10月1日に指定されておりますので、一部の地区を除きまして、西暦で2026年、和暦で令和8年の10月1日が申出基準日となっております。

右から2列目、備考の欄でございますが、こちらが空欄の場合につきましては、都市計画上の生産緑地地区の全ての区域が特定生産緑地として指定されることを示しております。なお、通し番号13、生産緑地地区番号338のように都市計画上の生産緑地地区の一部のみが特定生産緑地として指定される場合には、備考の欄に一部指定と記載しております。

一番右側の列の図面番号につきましては、区域が示されている指

定図の図面番号になります。

続きまして、資料3の5ページ目から15ページ目までの指定図の見方につきまして御説明させていただきます。資料3、5ページの指定図を御覧ください。緑色の太線で囲まれた範囲内が今現在、都市計画上指定されております生産緑地地区を示しております。そのうち、今回新しく特定生産緑地地区に指定する区域を濃い緑色で塗りつぶしてあります。薄い緑色で格子状の網掛けがされている区域につきましては既に特定生産緑地として指定された区域となります。塗りつぶしや網掛けがない部分につきましては、特定生産緑地の指定がされていない区域でございます。図面の見方については以上となります。

このような形で、計88地区を今回指定させていただきたいと思っております。

説明は以上となります。よろしく願いいたします。

**会 長** 事務局の説明が終わりました。これより意見聴取に入ります。本案件は、都市計画決定案件ではないため採決は行いません。質疑、意見がある方は、挙手をお願いします。

(委員挙手)

委員どうぞ。

**委 員** この指定図の中で、白抜きのままになっている生産緑地地区については、このままいくと特定生産緑地に移行されず、削除されてしまう恐れがあるという考え方でいいのでしょうか。

**会 長** 事務局お願いします。

**事務局** お答えさせていただきます。白抜きの地区につきましては、今回30年到来しない地区もございます。そのほか、意向調査を行って指定意向のない生産緑地もございます。30年を迎えた生産緑地につきましては、買取り申出ができることとなっておりますが、その買取り申出を御自身でしていただかない限りは、生産緑地地区としての法的効力がございます。ただし、特定生産緑地に移行しておりませんので、固定資産税については上がってまいります。

30年経過した後、その他の土地利用を考えている方につきましては、買取り申出の申請をしていただければ、という風に考えております。以上でございます。

会 長 よろしいですか。

(委員挙手)

委員どうぞ。

委 員 わかりました。生産緑地地区総括図を見ても、意外と農地はそんなに沢山あるわけではないのだなと感じております。代替わり等で生産緑地や畑が減少するのは非常に残念であると感じます。食糧確保の観点からもあきる野市として農地をしっかり守ってほしいと思いますので、農業委員会でも農地が継続できるようバックアップを行っていただければと思っております。以上です。

会 長 ほかにいかがでしょうか。特に御意見ございませんでしょうか。それでは意見聴取を終了させていただきます。頂いた御意見につきましては、市長へ報告いたします。

続きまして、日程3(3)報告事項でございます。秋川高校跡地の都市計画変更について、事務局から報告をお願いします。

事務局 それでは、秋川高校跡地(遠野喜場地区)の都市計画変更について御報告させていただきます。

資料4、1ページ目を御覧いただければと思います。まず1、地区の位置付けと2のこれまでの取組についてでございます。秋川高校跡地につきましては、昨年12月の都市計画審議会において、秋川高校跡地、豊原、早道場地区において、都市計画マスタープランに基づく産業系及び複合型市街地の形成を目指しまちづくりを進めるべく、取組を進めていると御報告させていただいております。東京都の上位計画である、多摩部19都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる区域マスタープランにおきまして、本地区を市街地整備の見通しが明らかになった段階で、市街化調整区域から市街化区域に編入し、市街地形成を行う地区として位置付けており、市の上位計画であります、あきる野市都市計画マスタープラン

ランでは、立地条件を生かしながら、新たな産業集積を視野に入れた産業基盤の整備を図る地区として位置付けをしております。市では平成13年に秋川高校が閉校した後、平成21年度から産業系土地利用への転換に向け様々な調整や協議を続け、また住民の皆様からの御意見や御提案を頂き、先月、秋川高校跡地及び周辺地区まちづくり方針を策定し、国や東京都との事前協議が整ったこと、秋川高校跡地、豊原、早道場地区のうち、都有地である秋川高校跡地について、まちづくりの見通しが立ったことから、先行して都市計画変更を進めていくことになりました。

続いて、3の地区の概要及び現況でございます。区域の位置でございますが、土地の所在で言いますと、上代継字遠野喜場及び豊原、下代継字遠野木場及び豊原各地内となります。面積は約10.4ヘクタールでございます。土地の現況につきましては、学校用地という地目のままとされておりまして、都市計画につきましては市街化調整区域で用途地域は無指定となっております。

続いて、4の都市計画変更の内容についてでございます。東京都の区域マスタープランにおきまして、本地区を市街地整備の見通しが明らかになった段階で、市街化調整区域から市街化区域に編入し、市街地形成を行うと先ほども申しましたが、秋川高校跡地10.4ヘクタールを東京都の決定により市街化区域に編入し、合わせて市決定であります用途地域、高度地区、防火・準防火地域、地区計画を定めてまいります。用途地域につきましては準工業地域を予定しており、建蔽率60パーセント、容積率200パーセントを予定しております。また、高度地区を第2種高度、防火・準防火地域については準防火地域を予定しております。

続きまして資料の2ページ目の地区計画についてでございます。今回の地区計画につきましては都市計画マスタープランの土地利用方針図にもありますとおり、現在事業が行われております武蔵引田駅北口土地地区画整理事業の区域から、秋川高校跡地の区域まで産業拠点として位置付けをしております。すでに決定をされております武蔵引田駅周辺地区地区計画に新規に産業地区Cとして区域を追加するものでございます。

建築物に関する制限事項について新たに定める事項といたしましては、全部で7項目でございます。

まずはじめに、建築できる建物の種類を定める建築物等の用途の制限です。建築可能な用途として、事務所、研究所、工場、店舗・飲

食店となります。なお、店舗・飲食店につきましては、床面積の合計が3,000平方メートルを超えないものと制限しております。

次に、敷地面積の最低限度の制限です。こちらは、建築に当たり建築する敷地に最低限必要な面積を制限するもので、産業地区Cにおいては1,000平方メートルとしております。

次に、壁面位置の制限でございますが、都市の景観向上や良好な住環境を保つために、建築物の壁や柱が道路境界線や敷地境界線から一定の距離を後退して建てなければならない制限となります。こちらは後ほど詳しく御説明いたします。

次に、建築物等の形態意匠の制限についてです。こちらは、建物の形態や外壁・屋根・工作物の色彩を制限するものであり、街並みの連続性を保つことや圧迫感を軽減すること、周辺の景観に配慮した建築物により、地区独自の個性や特色を活かした良好な景観を形成することを目的としたものです。産業地区Cにおいては、色彩の制限として、刺激的な原色を避け、落ち着いた色調にするものとしております。また、建築形態の制限として、秋川高校跡地内にあります、メタセコイア並木の景観、保全上支障のない建築物の形態とすることとしております。

次に、建築物等の高さの最高限度についてです。こちらは、一般的に日照や風通し、景観等に配慮するため建物の高さを制限するものです。産業地区Cにおいては、最高限度を25メートルと定めることとしております。

次に、建築物の緑化率の最低限度です。こちらは、敷地面積において、緑化すべき敷地割合を20パーセント以上と定めるものでございます。

次に、③の地区計画区域内の地区施設についてでございます。秋川高校跡地に新たに定めます、地区施設についてでございますが、従来の武蔵引田駅周辺地区地区計画では、区画道路及び歩行者専用道路、3つの緑地として地区施設を定めております。今回、秋川高校跡地の産業地区Cにおきましては、新たに2つの地区施設を定めてまいります。

まず1つ目が、秋川高校跡地内のメタセコイア並木がある部分における4号緑地でございます。4号緑地につきましては、既存メタセコイア並木を保全すべき緑地として定めるものでございます。

続いて、秋川高校跡地東側部分における公共空地1号でございます。公共空地1号につきましては、既存道路と高校跡地の境界から、

概ね3 m程度を歩道状の空地もしくは緑地帯として整備することといたしまして、適切な歩行空間の創出を図っていくものであります。将来的に開発行為が行われる場合におきましては、現況道路の拡幅等も想定されるため、本地区計画に定める公共空地1号との整合性を図りながら、基盤整備を進めるものでございます。

続きまして、建築制限でお話ししました、壁面位置の制限についてでございます。今回、秋川高校跡地におきまして、3つの新たな壁面線を設定しております。

まず、5号壁面線についてでございます。こちらは、北側の都道及び先ほど御説明しました4号緑地と接する土地に対しての制限でございます。道路境界線や緑地・隣地境界線から2.0メートル以上の壁面後退を求めるものであります。

続きまして、6号壁面線についてでございます。こちらは、都立あきる野学園などとの敷地境界であり、福祉文教施設環境への配慮といたしまして、隣地境界線から5.0メートル以上の壁面後退を求めるものであります。

最後に、7号壁面線についてでございます。こちらは、秋川高校跡地東側道路との道路境界でありまして、先ほど御説明した地区施設とも関係する部分でございます。ここでの制限として、接する道路の反対側の道路境界線から高校跡地の敷地に向かいまして11.0メートル以上の壁面後退を求めるものであります。

続きまして、建築物の緑化率の最低限度につきましては、先程20パーセントと御説明させていただきましたが、敷地内における道路面や駐車場、壁面あるいは屋上などの緑化を促進し、周辺の自然地との調和を図っていくための内容となっております。

あきる野市内の地区計画で過去、緑化率の制限を行った事例はなく、メタセコイア並木を有する本地区におきましては、緑豊かで自然と調和した街並みを形成していく手段として、有効であると考えまして、今回初めて設定をさせていただいております。

最後に今後のスケジュールにつきまして御説明させていただきます。すでに11月15日から11月29日までの間、地区計画原案の公告縦覧を行いました。また、縦覧に合わせ11月24日と26日に説明会を開催し17名の方の御参加をいただいております。

今後、都市計画案の決定を行いまして、2月中旬から3月上旬にかけて都市計画法第17条に基づく都市計画案の公告縦覧を行い、3月末を目途に、ただ今御説明をいたしました市決定の都市計画に

ついて本審議会に諮問をしたいと考えております。

順調にいけば、来年度の東京都都市計画審議会で、区域区分の審議を経まして、都市計画決定をし、その後、地区計画についてこれらの制限等を担保するため条例化を進めていく予定となっております。

以上、駆け足で申し訳ございませんが、説明を終わらせていただきます。詳細につきましては、改めてこれら都市計画案を諮問させていただく際に御説明させていただきますので、よろしく願いいたします。以上でございます。

会 長 事務局の報告が終わりました。ただいまの報告について、質疑や意見のある方は、挙手をお願いします。

(委員挙手)

はい、委員。

委 員 ②地区計画の、用途の制限について、公共施設のようなものは造れないのでしょうか。それとも、何らかの形で造ることができるのか、お伺いしたいと思います。

会 長 はい、事務局どうぞ。

事務局 お答えいたします。建築物の用途の制限でございますが、建築基準法に基づく建築物の用途の制限でございますので、それに適合しているものであれば、公共施設でも建てられますし、それ以外の公共施設についても市長が認める場合につきましては、建築することが可能となっております。以上でございます。

(委員挙手)

会 長 委員どうぞ。

委 員 現在、公共施設の再編なども考えているので、公共施設を集約する際には、当該地を移転先候補とすることを検討したいと思っております。以上です。

- 会 長           ほかにいかがでしょうか。  
                  私から確認させていただきたいのですが、建築物の緑化率の最低限度について、建築面積に対してではなく、建築物の敷地に対して20パーセントの制限がかかるということですか。
- 事務局           はい。
- 会 長           この資料の作り方だと、建築物の緑化率という言い方なので、誤解を生む可能性があると思います。  
                  これから原案説明をするのですか。
- 事務局           原案の説明会は終わりました。
- 会 長           意見書等の提出はこれからですか。
- 事務局           都市計画法第16条に基づきます、地区計画原案の意見書でございますが、先ほどの縦覧期間の11月15日から11月29日に加えまして、意見書の提出期限が12月5日まで行っております。  
                  今回の意見書の提出につきましては、地区内の住民、及び利害関係人からの意見書の提出はございませんでした。
- 会 長           はい、わかりました。  
                  もう一点、念のため確認です。7号壁面線の考え方について、これは地区外に前面道路が6メートルあるのですか。
- 事務局           はい。
- 会 長           そうすると、その前面道路の幅員6メートルから、地区施設である約3メートル分の公共空地をとってくださいというお願いをするのですか。
- 事務局           はい。
- 会 長           さらにそこから2メートルの壁面後退があるということになりますか。

事務局 はい。

会長 そのことが、この資料だけだとわかりづらいと感じました。今後公開をするに当たり、丁寧な説明を行い、わかりやすくしていく必要があると思います。

会長 はい。よろしいでしょうか。ないようですので、これをもって報告事項に関する質疑を終了といたします。

以上で本日の議事はすべて終了でございます。円滑な議事進行に御協力いただきましてありがとうございます。進行を事務局にお返しします。

事務局 町田会長、議事進行ありがとうございました。また、委員の皆様におかれましては、慎重な御審議を賜りありがとうございました。

日程4 閉会でございますが、閉会前に次回の審議会の予定につきまして、お伝えさせていただきます。

先ほど、秋川高校跡地の報告の中でも申し上げましたが、来年3月下旬頃を目途に、都市計画審議会の開催を予定しております。

それでは、以上をもちまして、第43回あきる野市都市計画審議会を閉会させていただきます。ありがとうございました。