

第 2 3 2 回

町田市都市計画審議会

2 0 2 3 年 1 2 月 2 5 日

町田市都市づくり部都市政策課

第232回 町田市都市計画審議会 会議録

開催日時：2023年12月25日（月）午後2時30分～午後4時06分

開催場所：リモート会議（Teams）及び市庁舎3階第1委員会室

出席者：〔1号（学識経験のある者）〕吉川会長、宇於崎委員、葉袋委員、市古委員、
中西委員、草薙委員、松永委員、佐藤（吉）委員、
澤井委員

〔2号（町田市議会の議員）〕佐藤（伸）委員、殿村委員、山下委員、
渡辺（巖）委員、渡辺（さ）委員

〔3号（関係行政機関の職員）〕山崎委員、川崎委員（代理）

〔4号（町田市の住民）〕浅利委員、内田委員

〔臨時委員〕吉川（庄）委員

神蔵幹事（政策経営部長）、井上幹事（財務部長）、塩澤幹事（環境資源部長）、
萩野幹事（道路部長）、窪田幹事（都市づくり部長）、
平本幹事（都市づくり部都市整備担当部長）、守田幹事（下水道部長）
説明員 原田土地利用調整課長、岩岡都市政策課長、荒木地区街づくり課長、
金子下水道経営総務係長

案件担当職員9名

事務局職員3名

公開又は非公開：公開

傍聴者：1名

議題：【議案審議】

議案第666号 町田都市計画生産緑地地区の変更について（町田市決定）

議案第667号 特定生産緑地の指定について

<町田都市計画区域区分及び用途地域等の一括変更> ※一括審議

議案第668号 町田都市計画区域区分の変更について（東京都決定）

議案第669号 町田都市計画用途地域の変更について（町田市決定）

議案第670号 町田都市計画高度地区の変更について（町田市決定）

議案第671号 町田都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（町田市決定）

議案第672号 町田都市計画特別用途地区 特別工業地区の変更について（町田市

決定)

議案第673号 町田都市計画特別用途地区 文教地区の変更について (町田市決定)

議案第674号 町田都市計画地区計画の変更について (町田市決定)
(金井関山地区地区計画)

議案第675号 「町田市景観計画」の一部改定について

議案第676号 町田都市計画下水道の変更について (町田市決定)

○事務局 定刻になりましたので、第232回町田市都市計画審議会を始めさせていただきます。

まず初めに、リモートで御出席の皆様へ申し上げます。

現時点でT e a m sの動作に不具合などございませんでしょうか。もし開議中に不具合が生じた場合は、事務局までチャットをお願いいたします。

次に注意点になりますが、会議中はT e a m sのマイクをオフにいただき、御自身が発言する際にマイクをオンにいただきますようお願いいたします。また、御発言後は再びマイクをオフにいただきますようお願いいたします。

続きまして、会場にいる皆様へ申し上げます。

今年度から会議システムが変わったことにより、マイクが音を拾いづらくなっておりますので、お手数をおかけしますが、できるだけマイクに近づいて御発言をいただきますようお願い申し上げます。

最後に、会場及びリモートの皆様全員へ申し上げます。

会議の進行につきましては、質疑はまずお名前をおっしゃっていただき、会長の指名を受けてから御発言いただきますようお願いいたします。

採決については、まず異議のある方の決を採った後で、異議のない方の決を採って議決するという進め方とさせていただきます。よろしく申し上げます。

また、こちらの不手際で申し訳ございませんが、本日、リハーサル最中に画面が止まってしまうことが何回かございました。もし会議本番中にそのようなことがございましたら、お手元の会議資料等を御覧いただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

本日御審議をいただきます内容は、おおむね1か月後に町田市公式ホームページで公開させていただく予定となっております。恐れ入りますが、記録用としてT e a m s上での音声・映像を記録させていただきますので、御了解をお願いいたします。

続きまして、定足数の報告になります。リモートで御出席の方が11名、会場で御出席が7名、御欠席が園尾委員と阿部委員、臨時委員でいらっしゃいますJ Aの吉川英明組合長です。

定足数は満たしておりますので、会議は成立となります。

続きまして、傍聴人の入場になります。これから傍聴者を入室させます。お待ちください。傍聴者の方にお知らせいたします。

本審議会は、町田市審議会等の会議の公開に関する条例の規定により、公開にて実施しております。事前にお渡しいたしました用紙「傍聴人の方へ」にも記載してございますが、円滑な議事進行を行うため、同条例施行規則第3条第4項に定める次の事項をお守りください。

1、会議場における発言に対して、拍手その他の方法により公然と賛否を表明しないこと。
2、会議場において発言しないこと。3、他の傍聴人の迷惑になるような行為をしないこと。
4、会議場において、写真撮影、録画、録音等を行わないこと。5、その他、会議場の秩序を乱し、会議の支障となる行為をしないこと。これらのことが守られない場合、退室していただくこともございますので、あらかじめ御了承ください。

続きまして、資料の確認をさせていただきます。

なお、リモートで御出席の委員の方にはメールで事前にお送りさせていただきました。

会場の皆様へ本日新たにお配りしているものが、当日配付資料1「町田市景観計画 改定案」となります。

本日の案件資料は、前回10月の審議会の事前協議で使用いたしました表紙が黄色の資料1「町田都市計画生産緑地地区の変更について（町田市決定）」、資料2「特定生産緑地の指定について」、資料3「町田都市計画下水道の変更について（町田市決定）」、前々回の8月の審議会の事前協議で使用いたしました表紙がピンク色の資料2「町田都市計画区域区分及び用途地域等の一括変更」、資料4「「町田市景観計画」の一部改定」、以上が本日の資料となります。

なお、案件の説明時に説明資料をT e a m s 上に表示をいたしますが、その際に、送付させていただいた紙資料、資料データを併せて御覧いただければと思います。

続きまして、本日の議事でございます。

お手元の議事日程のとおり、町田都市計画生産緑地地区の変更について、特定生産緑地の指定について、町田都市計画区域区分及び用途地域等の一括変更関連、町田市景観計画の一部改定について、町田都市計画下水道の変更について、以上の議案審議を行います。

それでは会長、この後の議事進行についてお願いいたします。

吉川会長、聞こえていらっしゃいますでしょうか。

○**会長** 本日ちょっとネットワークが混んでいるような感じがあって、そちらからの音声等がやや届きにくい感じです。

○**事務局** 申し訳ございません。

○**会長** 説明される時及びそちらでお話をされているときには、会場の映像は切ったほうがいいような印象があります。

○**事務局** では、こちらの会場の映像を切らせていただきます。

○**会長** 会場の映像を切っても発表の画面は共有されていますので、この状態でいけると思い

ます。

○事務局 ありがとうございます。

○会長 では、支障なければこれで開会させていただきますが、会場のほうは支障ございませんか。大丈夫ですか。

○事務局 大丈夫です。お願いします。

○会長 では、本日の第232回町田市都市計画審議会を開催いたします。

早速でございますが、議案審議に入ります。

まず第1は、町田都市計画生産緑地地区の変更についてでございます。

これについて、事務局から説明をお願いします。

○窪田幹事 議案第666号 町田都市計画生産緑地地区の変更については、土地利用調整課長から御説明いたします。

○原田土地利用調整課長 町田都市計画生産緑地地区の変更について御説明いたします。

まず初めに、お配りした資料の確認をさせていただきます。

事前配付資料につきましては、A4サイズの左上をホチキス止めしているものが1部でございます。この資料の1ページから6ページまでは、今回の都市計画変更の内容をまとめたものになります。7ページから14ページまでは、都市計画の変更をする際の計画書となります。15ページ以降は指定に関する要領等が参考として添付されております。

次に、A0サイズを折り畳んだものは総括図になります。今回削除する箇所が黒、追加する箇所がピンク色で示されております。

資料は以上になります。過不足等はございませんでしょうか。

それでは、町田都市計画生産緑地地区の変更について御説明いたします。

まず最初に、計画書の削除内容について御説明いたします。

事前配付資料の1ページ、上段を御覧ください。画面では赤色で囲った部分になります。

こちらの資料では、削除の理由ごとに件数及び面積について、全部削除と一部削除に分けて表示しております。

一番上の段、公共事業の届出により全部削除となるものが2件、一部削除となるものが5件で、合計7件となります。面積は全部削除が0.239ヘクタール、一部削除が1.609ヘクタールで、合計1.848ヘクタールとなります。

次の段の、死亡、故障等による買取申出により全部削除となるものが15件、一部削除となるものが25件で、合計40件となります。面積は全部削除が2.548ヘクタール、一部削除が

2. 217ヘクタールで、合計4.765ヘクタールとなります。

また、今年度から上段4段目の「30年経過」という項目が追加となりました。これは指定してから30年経過し、特定生産緑地に移行しない生産緑地が、死亡、故障などの理由なく買取申出することが可能になったことによるものでございます。30年経過した買取申出により全部削除となるものが10件、一部削除となるものが16件で、合計26件となります。面積は全部削除が0.766ヘクタール、一部削除が1.657ヘクタールで、合計2.423ヘクタールとなります。

以上、件数及び面積を合計いたしますと、削除の件数は73件、面積は9.036ヘクタールとなります。

続きまして、追加の内容について御説明いたします。

引き続き1ページの中段、追加の欄を御覧ください。画面では赤色で囲った部分になります。

新たな生産緑地地区として指定する全部追加は2件で、面積は0.145ヘクタールとなります。また、既に指定している生産緑地地区に加わる一部追加は6件で、面積は0.274ヘクタールとなります。追加申請のあった全部追加件数と一部追加件数の合計は8件で、面積は0.419ヘクタールとなります。

続きまして、地区数の増減について御説明いたします。

引き続き、1ページの下段を御覧ください。画面では赤で囲った部分になります。

地区数の減につきましては、削除のうち一部削除は地区自体は残るため、地区の件数は減少いたしません。したがって、都市計画上の削除件数は全部削除の27件となります。削除件数の27件と削除面積の9.036ヘクタールは、都市計画上、減少する数字として、この表の中では青字で表示しております。

地区数の増につきましては、一部追加は既にある地区に加わる形となりますので、地区の件数は増加いたしません。したがって、都市計画上の追加件数は全部追加の2件となります。追加件数の2件と追加面積0.419ヘクタールは、都市計画上、増加する数字として、この表の中では赤字で表示しております。

ここまで説明いたしました内容をまとめ、今回の都市計画変更となる生産緑地地区の概要を示したものが、事前配付資料2ページになります。

削除の件数は27件で、面積は9.036ヘクタール、追加の件数は2件で、面積は0.419ヘクタールとなります。ここから分筆に伴う再測量などの誤差修正のための精査面積0.131ヘクタ

ールを減じたものが、今年度の都市計画変更後の面積になります。

2022年度告示時点では全体の件数が977件、面積が197.92ヘクタールでしたが、今回、件数で25件、面積で8.75ヘクタール減るため、2023年度は件数が952件、面積が189.17ヘクタールとなります。なお、都市計画決定は小数点第2位で決定となるため、四捨五入で整理しております。

次に、事前配付資料の5ページを御覧ください。

生産緑地地区の件数及び面積の推移をグラフで示したものでございます。

生産緑地地区は1993年—平成5年度のピーク時で324ヘクタールございましたが、それ以降は減少を続けております。1993年度と2023年度とを比較いたしますと、135ヘクタール、41%の減となっております。

生産緑地地区の件数及び面積の推移をグラフで示したものでございます。

生産緑地地区は1993年度——平成5年度のピーク時には324ヘクタールございましたが、それ以降は減少を続けております。1993年度と2023年度を比較いたしますと135ヘクタール、41%の減となっております。

続きまして、事前配付資料の6ページを御覧ください。

こちらは、市街化区域内農地に占める生産緑地地区の割合を示したグラフになります。

棒グラフの緑色が生産緑地地区、オレンジ色が生産緑地以外の農地、赤色の折れ線グラフが市街化農地における生産緑地の割合を示しております。

今回の都市計画変更では、生産緑地地区以外の農地が65ヘクタール、生産緑地地区が198ヘクタールとなり、生産緑地地区が市街化区域内農地に占める割合は74%となります。

最後に、都市計画決定までのスケジュールについて御説明いたします。

東京都知事協議につきましては9月28日付通知にて「意見なし」との回答をいただいております。また、11月10日から11月24日にかけて都市計画法に基づく第17条の縦覧を行いました。縦覧者はありませんでした。本日の都市計画審議会での議案審議を経て、2024年1月1日に告示を予定しております。

以上で町田都市計画生産緑地地区の変更についての説明を終わらせていただきます。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

○会長 ただいま御説明がありました件につきまして、御質問、御発言ございますでしょうか。会場はいかがでしょうか。

○事務局 内田委員が挙手していらっしゃいます。

○会長 内田委員、お願いします。

○内田委員 市民委員の内田でございます。お尋ねします。

このたび下小山田、函師の一部が東京都により「農の風景育成地区」に指定されたことを10月19日付の町田市ホームページで知りました。この指定地区の中に本件対象地が含まれているようですが、本件削除は支障ないと考えてよろしいでしょうか。

具体的には本件資料11ページ、番号287、295、300の3か所でございますが、表には変更前、削除、変更後の面積が記載されています。本件の削除は一部ということでございますので、残る土地によって東京都指定条件に合致するので支障ないと考えてよいのでしょうか。指定地区の生産緑地地区面積が9.3ヘクタールに対しまして、本件削除の関連が0.7ヘクタール、残る土地も0.7ヘクタールということで、おのおの1割近い面積なので、影響がないかどうか念のため伺います次第です。

○原田土地利用調整課長 まず「農の風景育成地区」に関しましては、特に支障ございません。

それから、地区番号295番に蓮田緑地というところがございまして、これは公共空地として公園に属するものでございますので、影響はございません。

○会長 影響なしということですが、内田委員、よろしゅうございますか。

○内田委員 御説明ありがとうございます。

「農の風景育成地区」というのは、御案内のとおり農地を保全し、農のある風景を将来に引き継ぐために東京都が創設した制度ということで、下小山田町と函師町の一部を取組のモデル地区として、市民、農業者、地域住民が農地の活用を通して連携、協力するということを知りまして、大変結構な取組だなと思いましたので、期待いたしております。

以上でございます。

○会長 ありがとうございます。

ほかに御質問、御発言ございませんでしょうか。

オンラインでは手が挙がりませんが、会場はいかがですか。

○事務局 会場もございません。

○会長 では、質疑は以上と打切りとさせていただきます。採決に入ります。

議案第666号、原案のとおり決することで御異議ございませんでしょうか。

(委員了承)

○会長 特に御異議ございませんね。会場も大丈夫ですか。

○事務局 御異議ございません。

○**会長** では、異議なしと認め、原案のとおり決します。

どうもありがとうございました。

続きまして、特定生産緑地の指定についてでございます。

事務局から説明をお願いします。

○**窪田幹事** 議案第667号 特定生産緑地の指定につきましては、土地利用調整課長から御説明いたします。

○**原田土地利用調整課長** 特定生産緑地の指定につきまして、御説明いたします。

特定生産緑地の指定につきましては、都市計画法に基づく都市計画の決定手続ではございませんが、生産緑地法第10条の2の規定により、都市計画審議会の意見を聴かなければならないとされております。

まず初めに、お配りした資料の確認をさせていただきます。

事前配付資料につきましては、A4サイズの左上をホチキス止めしたものが1部でございます。この資料の1ページから4ページまでが特定生産緑地の指定内容をまとめたものになります。5ページは、今回、特定生産緑地に指定する生産緑地の一覧指定書になります。6ページ以降は、生産緑地の指定要領になります。

次に、A0サイズの内紙を折り畳んだものは総括図になります。今回、特定生産緑地に指定する箇所は緑色で示されております。

資料は以上になります。過不足等はありませんでしょうか。

それでは、特定生産緑地の指定について御説明いたします。

まず最初に、特定生産緑地の制度の概要について御説明いたします。

事前配付資料の1ページを御覧ください。

特定生産緑地地区は、生産緑地の指定から30年を経過する前に申請することにより、これまでの生産緑地の優遇措置等が10年間延長される制度でございます。

続きまして、特定生産緑地に指定する面積等について御説明いたします。

少々お待ちくださいませ。

○**事務局** 度々申し訳ございません。また画面が落ちてしまっておりますので、先ほど同様、お手元の資料を御覧いただければと思います。よろしく願いいたします。

○**原田土地利用調整課長** それでは、事前配付資料の2ページを御覧ください。

間もなく当初指定から30年を迎える1994年——平成6年、1995年——平成7年指定の生産緑地の対象面積は、1.59ヘクタールでございます。そのうち申請のありました面積は0.98ヘ

クタールで、面積ベースの申請割合は61.6%となります。申請のありました生産緑地につきましては、現地調査を行い、適切に管理されていると認められる生産緑地を特定生産緑地に指定いたします。

特定生産緑地申請受付後、農業従事者の死亡、故障により買取申出があった生産緑地や、申請者の都合により申請を取り下げた生産緑地は指定を行いません。今年度、指定の取下げがあったものは0.08ヘクタールです。

以上により、0.9ヘクタールを特定生産緑地として指定いたします。

続きまして、特定生産緑地の指定状況について御説明いたします。

事前配付資料の3ページを御覧ください。

一番上の段を御覧ください。画面では赤色で囲った部分になります。

生産緑地全体の面積は、2024年1月1日時点で189.17ヘクタールとなる予定でございます。そのうち1992年——平成4年から1993年——平成5年に指定されたものが157.4ヘクタール、1994年——平成6年指定が1.59ヘクタール、1995年——平成7年指定が1.24ヘクタールとなっております。

続きまして、上から2番目の段を御覧ください。画面では赤色で囲った部分になります。

特定生産緑地の指定面積は、152.86ヘクタールでございます。そのうち1992年——平成4年から1993年——平成5年に指定されたものが150.7ヘクタール、1994年——平成6年指定が1.59ヘクタール、1995年——平成7年指定が0.55ヘクタールとなっております。

次に、上から3段目を御覧ください。画面では赤色で囲った部分になります。

特定生産緑地の指定割合につきましては、面積ベースで1992年——平成4年から1993年——平成5年に指定されたものが95.7%、1994年——平成6年指定が100%、1995年——平成7年指定が44.4%となっております。

特定生産緑地は、生産緑地の指定から30年を経過する前に指定する必要があります。1992年——平成4年及び1993年——平成5年指定の生産緑地につきましては、既に指定申請の受付が終了しております。1994年——平成6年指定の生産緑地につきましては、今回の2024年1月1日付の指定が最後の指定機会となります。

次に、4段目を御覧ください。画面では赤色で囲った部分になります。

1994年——平成6年指定の生産緑地は全て特定生産緑地に移行いたしましたので、今年度、特定生産緑地に移行しないことが確定した生産緑地はございません。

最後に、特定生産緑地指定までのスケジュールについて御説明いたします。

本日の都市計画審議会での意見聴取を経て、2024年1月1日の指定公示を予定しております。実際に特定生産緑地の効力が発生するのは、生産緑地の当初指定から30年経過後になります。

事前配付資料の5ページ、指定書を御覧いただきますと、右側に「申出基準日」という項目がございます。これは生産緑地の指定から30年を迎える日を表しております。1994年——平成6年指定の生産緑地は2024年10月21日、1995年——平成7年指定の生産緑地は2025年11月10日が申出基準日となります。この日から10年間、特定生産緑地の効力が発生することとなり、以降10年ごとに更新の判断を行うこととなります。

以上で特定生産緑地の指定についての説明を終わらせていただきます。

どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

○会長 ありがとうございます。

今、葉袋委員から御指摘がありましたけれども、オンラインでは司会の方の声は聞こえるけれども、説明者の声が聞こえない。内田委員の声は聞こえたので、説明者の席の音声に問題がある印象があります。なので、もし可能であれば司会者の席を使って説明されたほうが、恐らく音が聞こえやすいかなと思います。今日は全体としてちょっと回線が混んでいるようなので。

そういうことで、審議に入りたいと思います。

ただいまの説明に関して御質問、御発言ございますでしょうか。

会場はいかがですか。

○事務局 会場、ございません。

○会長 オンラインでも手は挙がっていないので、質疑については以上で打切りにさせていただきます。

では、採決に入ります。

議案第667号については原案のとおり決することで御異議ございませんでしょうか。

(委員了承)

○会長 ありがとうございます。

会場も大丈夫ですか。

○事務局 御異議ございません。

○会長 では、原案のとおり決定いたします。ありがとうございました。

ここで、今回は前回に引き続きまして臨時委員として農業委員会会長に御参加いただいて

おります。一言御発言をいただければと思います。

○吉川（庄）臨時委員 御紹介いただきました農業委員会会長の吉川でございます。

ただいまは追加指定あるいは特定への移行の関係、全て御承認を賜りまして、大変ありがとうございました。

御案内のとおり、私がここで数字的なことを申し上げるまでもなく、ついに私ども町田市の生産緑地の面積は約189ヘクタールということで、8.75ヘクタールも昨年より減少した。これは過去最大の減少面積。残念ではございますけれども、これはもともと相続税の支払いをするため、あるいは指定30年が経過しますと死亡、故障等の特別な理由がなくとも、いわゆる買取申出を出して生産緑地を解除できるという制度になっておりますので、そんな関係で減少面積が、残念ではございますが、過去最大になった。

しかし、僅かではございますけれども、一生懸命農地として活用している農家の方の追加指定を今回も御承認をいただいたわけでありますが、農業委員会としましても、一生懸命農地として頑張っている農家の支援をいたしていきたいと思っておりますので、御参加の皆様方にもぜひともお力添えをお願い申し上げたいと存じます。

ありがとうございました。

○会長 ありがとうございました。

本件、来年度もまた来て、本当に厳しい中で都市の中の農地を守り育てるということで、また来年も、いろいろと大変な中で都市農地の維持と増加と活用を進めていかなければならない状況は変わらないと思います。ぜひ委員の皆様及び臨時委員の皆様のお力をいただきたいと思いますので、何とぞよろしくお願い申し上げます。

ありがとうございました。

では、吉川臨時委員が御退席だと思しますので、しばらく事務局にマイクをお渡しします。

○事務局 今、退室されていきますので、少々お待ちください。

（臨時委員退室）

○事務局 お待たせいたしました。

先ほど御指摘を頂戴しましたので、今、司会が発言者の横に移動しましたがけれども、リモートの皆様、音声届いていらっしゃいますでしょうか。

○会長 やはりあまりよろしくないんですが、少しよくなるのではないかと思います。

では、再開でよろしゅうございますか。

○事務局 お願いします。

○会長 では、再開いたします。

次は議案第668号から第674号まで、町田都市計画区域区分及び用途地域等の一括変更でございます。

これにつきまして、御説明をお願いします。

○窪田幹事 町田都市計画区域区分及び用途地域等の一括変更、議案第668号から第674号までにつきましては、都市政策課長から御説明いたします。

○岩岡都市政策課長 都市政策課の岩岡でございます。

町田都市計画区域区分及び用途地域等の一括変更について、御説明いたします。

使用する資料につきましては、8月に開催しました第230回町田市都市計画審議会でお配りしたピンク色の表紙、A4サイズの資料2「町田都市計画区域区分及び用途地域等の一括変更」でございます。

なお、区域区分の変更につきましては東京都が決定する都市計画で、11月9日付で東京都から意見照会が来ております。

○事務局 今、ちょっとマイクのやり方を変えてみたんですけども、こちらでいかがでしょうか。リモートの皆様、聞こえていらっしゃいますでしょうか。

○会長 聞こえています。

○事務局 では、この形でやらせていただきますので、お願いします。

○岩岡都市政策課長 まず、背景について御説明いたします。

前方のスクリーンを御覧ください。

2004年に都内一斉に行った区域区分等の見直し以降、約19年が経過し、区域境界の根拠としていた道路や河川などの地形地物の変化があり、境界と現況地形とで齟齬が生じていることから、東京都は2020年1月に、都内の区市町に対して都市計画法第15条の2に基づく都市計画の案の作成依頼を行いました。

これを受けて町田市では、2020年度から、区域区分及び用途地域等の一括変更の検討作業に着手しております。

次に、今回の一括変更の対象について御説明いたします。

まず、事例①②として、用途地域の境界の基準としていた道路、図面上の黒色の点線で示した旧道路の部分が、線形変更や拡幅などにより、図面上に黒色の実線で示した現況道路のように形状が変化した地区において、赤色の実線のように用途地域の境界を変更いたします。

また、事例③として、現在指定している用途地域の境界の位置や根拠が不明瞭となってい

る場合、近傍の地形地物である現況道路等に用途地域の境界を変更いたします。

次に、今回の一括変更で変更を検討している地区について御説明いたします。

前方のスクリーン、または資料27ページを御覧ください。

変更を検討している地区は、スクリーンで示しております全27地区になります。また、図中の赤字・下線で示しております3地区が区域区分の変更、青枠で示しております1地区が、地区計画の変更も併せて行う箇所となります。

ここから幾つか具体的な事例を御説明いたします。

初めに、変更箇所25-1及び2、南町田四丁目の事例になります。資料では52ページになります。

先ほど事例②でお示しました、道路形状の変更により現況の道路に合わせるものとなっております。変更前は青い線、旧道路中心が境界の根拠となっておりますが、都市計画道路が整備され、道路形状が変化したことにより赤い線、都市計画道路中心に用途地域等の境界を変更いたします。

次に、変更箇所8-1、忠生二丁目の事例になります。資料では36ページになります。

先ほど事例③でお示しました、境界の根拠等が不明瞭なため現況の道路に合わせるものとなっております。変更前は青い線、見通し線が境界の根拠となっておりますが、実際には何を見通しているのか不明瞭なため、赤い線、道路中心やその延長線に用途地域の境界を変更いたします。

次に、東京都決定の区域区分の変更も含まれる事例を御説明いたします。

変更箇所1-1、相原町の事例になります。資料では30ページになります。

こちら事例③でお示しました、境界の根拠等が不明瞭なため現況の道路に合わせるものとなっております。もともとは都市計画緑地である都立大戸緑地の区域に合わせた区域区分として定められておりましたが、2019年に東京都が都市計画緑地、大戸緑地の区域を拡大したため、現在は境界の根拠が青い線、旧緑地界となっております。これを拡大した都市計画緑地に合わせた赤い線、都市計画道路端及び都市計画緑地界に区域区分及び用途地域等の境界を変更いたします。

この地区、約1.7ヘクタールにつきましては、市街化区域から市街化調整区域に変更となっております。

次に、地区計画の変更も含まれる事例を御説明いたします。

変更箇所13-1、薬師台三丁目の事例になります。資料では40ページになります。

こちらでも事例③でお示ししました、境界の根拠等が不明瞭なため現況の道路に合わせるものとなっております。変更前は青い線、区画整理界となっておりますが、二次開発で宅地分譲されたことで境界が不明瞭となったため、赤い線、新設の道路中心に用途地域等の境界を変更するとともに、地区計画区域も同様に変更いたします。

次に、計画書の内容を御説明いたします。

資料では9ページから21ページになります。

前方のスクリーンに沿って御説明させていただきます。

表の赤字が面積が増加した箇所、青字が減少した箇所になります。

区域区分につきましては、相原町で市街化区域約1.7ヘクタールが市街化調整区域に変更されるなど、5,479.1ヘクタールとなります。

用途地域につきましては、同じく相原町で第二種中高層住居専用地域が約1.7ヘクタールと大きな減少となったほか、御覧のとおりになります。

高度地区につきましては、同様な理由で31メートル第一種高度地区が約1.6ヘクタール減少となり、防火地域につきましては、準防火地域が約1.5ヘクタール減少しております。

また、特別用途地区につきましては区域の変更はございませんが、GIS求積により区域の再測定を行った結果に基づき、併せて都市計画変更いたします。

次に、地区計画の変更について御説明いたします。

資料では22から26ページに計画書、55・56ページに位置図、計画図となっております。

今回変更いたしますのは、金井関山地区地区計画になります。

これは先ほど御説明いたしました変更箇所13-1におきまして、境界、区画整理界から道路中心に変更するため、地区計画区域の面積が約170平方メートル減少するものでございます。ただし、地区計画の計画書はヘクタール単位となるため、記載上の変更はございません。

また、位置につきましては、土地区画整理の完了後、1994年に住居整理した結果、金井町から金井三丁目、金井四丁目及び薬師台三丁目になったため、今回併せて変更いたします。

最後に、今後のスケジュールについて御説明いたします。

前回の都市計画審議会以降、都市計画法第19条に基づく東京都知事協議を行い、10月に「意見なし」との回答をいただいております。

また、12月1日から15日までの2週間、都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧を行ったところ、意見書の提出はございませんでした。

区域区分につきましては、11月9日に東京都から都市計画法第18条第1項の規定に基づく

町田市への都市計画案の意見照会があり、本日、町田市都市計画審議会の審議を経た後、2024年1月に回答し、2月に東京都都市計画審議会での審議を予定しております。その後、東京都で行う区域区分と併せ、4月に都市計画決定を予定しております。

以上で町田都市計画区域区分及び用途地域等の一括変更についての説明を終わります。

よろしく御審議のほどお願いいたします。

○会長 ありがとうございます。

ただいまの件につきまして御質問、御発言ございますでしょうか。

オンラインでは手が挙がっていないようですが、会場はいかがですか。

○事務局 ございません。

○会長 会場もオンラインも御発言なしということですので、これにつきましては質疑応答は打切りにさせていただきます。採決に進みます。

議案第668号から674号まで、一括してお諮りします。

原案のとおり決することに御異議ございませんでしょうか。

(委員了承)

○会長 オンラインはなし。

会場もなしでよろしいですか。

○事務局 はい、ございません。

○会長 では、異議なしということで、これにつきましては原案のとおり決定いたします。

続きまして、「町田市景観計画」の一部改定について事務局から御説明をお願いします。

○平本幹事 議案第675号 「町田市景観計画」の一部改定につきましては、地区街づくり課長から説明いたします。

○荒木地区街づくり課長 地区街づくり課の荒木でございます。

それでは、「町田市景観計画」の一部改定について説明いたします。

使用する資料につきましては、事前にお配りしましたピンク色の表紙のA4サイズ、資料4「「町田市景観計画」の一部改定」でございます。また、机上に参考資料としまして町田市景観計画の改定案を置かせていただいております。

本件につきましては、町田市景観計画の一部改定に伴いまして、景観法第9条第2項及び第8項の規定に基づき、町田市都市計画審議会に御意見を伺うものでございます。

説明に入ります前に、前面スクリーンの右肩にございます資料ページはお手元の資料のページ数となっておりますので、説明と併せて御覧いただきたいと思います。

それでは、まず、景観計画について説明させていただきます。

町田市景観計画は、景観法第8条及び町田市景観条例第9条に基づき、市の景観づくりに関する総合的な指針として2009年に策定したものでございます。計画の対象区域は市内全域とし、計画期間はおおむね2030年までの計画となっております。

今回、町田市景観計画の改定に至った経緯といたしましては、2022年3月に策定いたしました「まちだ未来づくりビジョン2040」や「町田市都市づくりのマスタープラン」などの上位関連計画において示した新たな都市の将来像の実現を景観の視点から図ることと、景観計画策定以降の運用上の課題への対応の2点でございます。

なお、この調査、検討に当たりましては、町田市景観審議会に諮り、専門部会を立てて取りまとめを行ってきたところでございます。

まず1点目の、上位関連計画が示す新たな都市の将来像として、「まちだ未来づくりビジョン2040」では、人々の活発な交流が生まれるよう、公共空間や身近な緑を整え「思わず出歩きたくなるまち」の実現を掲げております。また、町田市都市づくりのマスタープランでは、市の象徴的な4つのエリア、拠点駅の周辺、駅や主要な通りの近くにある住宅地周辺、低層住宅地、市街化されていない丘陵地を切り出して、町田ならではの活動や暮らしを楽しむまちの実現を目指しております。

こうした将来像を、空間づくりの視点からアプローチして実現を図ります。

次に2点目の、景観計画策定以降の運用上の課題では、現在、景観法に基づき行っております届出制度において、事前相談により景観誘導を行っているものの、届出の30日前までに言うとしていることから、建築物の配置や規模などの計画が既に固まっており、基準に沿った景観誘導を図ることが難しい状況となっております。また、屋外広告物の景観誘導において拘束力のないガイドラインでの協議であるため、実施率や実行率が低い状況となっております。そして市民との協働による景観づくりでは、計画に基づき設置した景観づくり市民サポーター制度において、市民サポーターとの役割が時間の経過とともに不明瞭となり、継続性が課題となっております。

今回の改定におきましては、先ほどの上位関連計画が示す新たな都市の将来像の実現や景観計画策定以降の課題への対応を図るため、景観づくりの実現に向けた方策となる誘導基準をはじめ、新たな仕組みや制度、運用の改善などを図ります。これらの取組を11の具体的な景観施策として取りまとめ、現行計画での実施に向けた方策と併せて展開してまいります。

ここからは、景観計画の具体的な変更点の説明となります。

前面のスクリーンを御覧ください。

こちらは現在の町田市景観計画の構成となります。

現行の景観計画は6章構成としており、序章から第3章までを「町田市の景観づくりの考え方」とし、基本理念や目標、方針を定めています。また、第4章から第6章までを「景観づくりの実現化方策」とし、目標方針を実現する具体的な景観施策を定めております。今回の改定では、目標方針に当たる「町田市景観づくりの考え方」はそのままに、具体的な景観施策に当たる第4章から第6章の「景観づくりの実現化方策」を見直しいたします。

また、「景観づくりの実現化方策」の見直しに当たっては、より分かりやすく章立てとなるよう、現在の第5章について広告物に関する事項を切り出し、第5章と第6章に分けるとともに、各章の見出しを変更いたします。

続いて、11個の具体的な景観施策について説明いたします。

まず、届出制度による基準等の見直しについて、景観施策の3つ目までを説明いたします。こちらは景観計画の第4章の部分になります。

景観施策の1つ目は、地域特性に応じた基準の追加でございます。

現在、一定規模以上の建築物の建築などを行う場合に、景観法に基づく届出を求めています。この届出制度に係る景観形成基準を2つの視点から追加いたします。

1つ目の視点は、人々でにぎわう拠点駅での景観づくりを推進するため、オープンスペースに座れる場所や庇のある溜まりスペースを設けるといった基準を追加し、歩いて楽しく、思わず出歩きたくなるような空間づくりを誘導いたします。

2つ目の視点は、みどり豊かな住宅地の街並み景観を守り育てるために、道路などの公共空間から人の目線で見える位置に緑化を誘導するなどの基準を追加し、ゆとりや潤いの感じられる居心地のよい住宅地を目指してまいります。

景観施策の2つ目は、近年設置が増加している設備を届出対象行為に追加いたします。

新たに届出対象行為に加える設備は3点としております。それぞれ街並みとの調和が図られるよう、景観形成基準を設けてまいります。

1点目は、太陽光パネルとなります。

太陽光パネルにつきましては、全ての区域において地上に設置するパネル面積が200平方メートル以上の太陽光発電設備を届出対象とし、緑化や設置の高さなどの基準を設けます。なお、建築物に附属するものについては、建築物などの届出において誘導いたします。

2点目は、携帯電話基地局です。

これまで電気通信事業法に基づくものは届出対象から除いておりましたが、今回、全地域において地上に設置する高さ15メートル以上のものを届出対象とし、ボックス類の数を少なくするなどの基準を設けます。なお、建築物に附属するものは、太陽光パネルと同様に、建築物等の届出において誘導いたします。

3点目は、コンテナ倉庫です。

コンテナ倉庫につきましては、用途地域上、倉庫業を営む倉庫が建築できない小野路宿通り景観形成誘導地区を除く全ての区域において規模にかかわらず届出対象とし、色彩や緑化などの基準を設けます。

景観施策の3つ目は、届出手続きの見直しです。

一定規模以上の民間の事業計画の手続について、2点設けます。

1点目は、より早い段階で建築や開発行為を行う民間事業者と景観づくりの考え方を共有するものです。具体的には、5,000平方メートル以上の土地取引の際に、市の景観づくりの考え方を土地の売主を通じて買主に伝えます。また、大規模な建築物や開発行為、重点的に景観形成を図る景観形成誘導地区については、事前協議を行うことといたします。

2点目は、民間事業においてもアドバイザー制度を導入するものでございます。これまで公共事業について行ってまいりました景観づくりの専門家との景観協議を、大規模なものや拠点駅の周辺などでの民間事業に対しても広げていこうというものです。

次の景観施策からは、屋外広告物についての施策となりますが、説明に入る前に、屋外広告物の現状についてお伝えします。

屋外広告物につきましては、現在、東京都が条例を制定し、都内全域を対象に統一的な基準の下、運用が図られております。一方、町田市は2018年に町田市屋外広告物ガイドラインを定め、地域特性を踏まえた景観誘導を行ってきたところでございます。

このガイドラインに基づく景観誘導を、実効性をもって運用するため、これまで市は、都に対して屋外広告物事務の権限移譲を働きかけてきたところです。現在、都との調整において市独自の屋外広告物条例を制定し、都から屋外広告物事務の権限移譲を受ける予定となっております。

改めまして、屋外広告物の表示について、景観施策の4つ目、5つ目、6つ目を説明いたします。

景観計画の第5章の部分となります。

景観施策の4つ目は、事前協議の義務づけとなります。現在、町田市屋外広告物ガイドラ

インに基づいて行っております事前協議を、町田市景観条例を用いて義務づけます。事前協議ではガイドラインに基づき、地域特性や周辺環境に応じて屋外広告物の大きさや配置、色彩等について誘導を図ります。また、特定屋内広告物についても事前協議を義務づけます。

景観施策の5つ目は、町田市の特性に応じた基準の設定です。

町田市屋外広告物条例に基づく許可基準について、市の特性を踏まえ、住宅地の良好な街並みの維持や里山景観の保全を目的に、第一種・第二種低層住居専用地域である低層住宅地と、用途地域等が指定されていない市街化調整区域において、都条例よりも許可基準を強化してまいります。

具体的には、低層住宅地や市街化調整区域において、図にあるような屋外広告物の高さの基準を現状の10メートルから4メートルとします。表示面においても、低層住宅地では30%の余白を取る規定を設けます。また、色彩につきましても、地域の特性に合わせ、表示面の下半に彩度の高い鮮やかな色を使用しないことや、低層住宅地ではこれに加えて、色数も4色以下に抑える基準を設けます。

景観施策の6つ目は、エリアマネジメント広告の推進です。

エリアマネジメント広告とは、地域のまちづくりを担う法人等が主体となって公共空間に屋外広告物を設置し、その広告料収入をまちづくりの原資に充当するものです。現在、町田駅周辺のペDESTリアンデッキ等でこうした取組が既に始まっており、この取組を今後さらに推進するために、エリアマネジメントに取り組もうとする地区を指定し、その運用に対し、専門家による助言が受けられる仕組みを設けます。

次に、景観重要公共施設の見直しについて、景観施策の7つ目と8つ目を説明いたします。

景観計画の第6章の部分になります。

なお、景観重要公共施設とは、町田市の良好な景観づくりにとって重要な公共施設として、景観法に基づき位置づけするものでございます。

景観施策の7つ目は、現行計画において景観重要公共施設に位置づけている薬師池公園に隣接する薬師池西園を、2020年の開園を受けて新たに位置づけます。これは一体的な景観の維持・創出を目的に、記載内容を更新するものでございます。

景観施策の8つ目は、多摩都市モノレール延伸を見据えた施策となります。多摩都市モノレールにつきましては、町田市都市づくりのマスタープランに「都市の骨格軸として分野横断的な取組を進めるプロジェクトを推進し、その取組を他のエリアにも展開する」としたことを受け、景観計画では、将来的な景観重要公共施設の位置づけにあたっての景観づくりの

考え方を追加いたします。

ここからは市民・事業者・行政の協働による景観づくりについて、景観施策の9個目、10個目、11個目を説明いたします。景観計画では第7章の部分になります。

景観施策の9個目は、市民との協働による景観づくりです。

現行の市民との協働による景観づくりをさらに発展させる取組として、（仮称）景観づくり市民推進員の制度を設け、市民と行政が協働し、景観づくりに関する普及・啓発活動を企画、立案、実行いたします。

景観施策の10個目は、公共事業による景観形成のさらなる推進です。

町田市では、2013年に町田市公共事業景観形成指針を定め、市の公共事業に対し、専門家である景観アドバイザーとの景観協議を行っております。この景観協議をより効果的に行うため、計画の構想段階から協議を開始するなど、運用の変更を行います。

最後となる景観施策の11個目は、拠点駅周辺等での連携した景観づくりの推進です。

これまで市は、南町田グランベリーパークや鶴川駅周辺において、官民連携による景観づくりに取り組んでおります。この取組をさらに広げて、拠点的市街地などにおいては事業者の方と早期に景観づくりの考え方を共有し、整備後の使われ方を踏まえた魅力的な景観づくりに取り組みます。

町田市景観計画の一部改正については、以上となります。

なお、景観計画の改定につきましては、2024年3月を予定しております。

説明は以上です。

○会長 ありがとうございます。

ただいまの説明に関して御質問、御発言ございますでしょうか。

オンラインでは手が挙がっていないようですが、会場はいかがですか。

○事務局 山下委員と内田委員が挙手していらっしゃいます。

○会長 では、まず山下委員、お願いします。

○山下委員 御説明ありがとうございます。

景観施策6のところでもエリアマネジメント広告の推進ということが書かれていて、現段階でも実際に行われているということですが、この「専門家による助言」というのは具体的にどういったことを想定されているのか、あるいは具体的にどういったことが進むのか、その辺についてお伺いできればと思います。

○会長 今の件、いかがでしょうか。

○荒木地区街づくり課長 現在、町田駅周辺で、まちづくり公社さんになりますけれども、エリアマネジメントとして、例えば原町田の大通りのほうで街灯にフラッグをつけたり、マルイの前のデッキのところではデジタルサイネージ、こういった取組を進めていただいているところですが、まず、取組にあたって専門家の派遣を予定しておりまして、やはりまず景観上の配慮事項、これを専門的な視点からアドバイスするものであったり、また、取組のまちづくりへの効果というところも狙って、例えば得た収入を、広告収入だとか、情報発信とか清掃活動、こういったところに使われていくところもございますので、そういった専門的なアドバイスをエリアマネジメント団体さんと一緒に考えながら、事前協議としてまず派遣させていただき、考えがまとまってきたら景観審議会にかけていくような、そういったことを考えております。

○会長 山下委員、いかがでしょうか。

○山下委員 今のお話を踏まえて引き続き質疑をさせてもらいたいんですけども、実際に今、行われている中で、例えば事業者さんがこういった仕組みを持っていて、何というんですかね、エリアマネジメントへの費用というんですかね、地域に還元するということで取組をしているような事例も全国的にはあるかと思うんですけども、今現在で言えばこういったことが課題になっているのかといったことがもう少し詳しく聞ければなど。

例えば名古屋市等で見える例でいくと、かなりデジタルサイネージをうまく使って様々な情報提供を大通り等でされているケース等もあるんですけども、町田市で言うとどういったことを、何といいますか、いわゆる来られた方へのサービスも含めて想定されているのかとか、その辺のイメージがもう少し分かればと思ったんですけども。

○会長 今の件、いかがでしょうか。

○荒木地区街づくり課長 大きな課題としてまず1点目が、期間なんですね。今、東京都さんの屋外広告物条例に基づいて、町田市の景観審議会にかけた後に東京都さんの景観審議会の小委員会の許可を受けていく形になっておりまして、そうすると期間が大分かかってしまうんですね。これが、町田市の条例を立てて町田市のほうで運用していく形になりますので、そういった期間の短縮が図られるというのがまず1点でございます。

また、来街者等、これは町田駅周辺でもなかなか、どこでもエリアマネジメント広告ができるかというところではなくて、例えば先ほど御紹介しましたペDESTリアンデッキのところだとか、原町田の大通りの部分だとか、そういった限られたところになってまいりますので、そういったところを有効に活用することを、町田市全体のウォークアブルなまちづくりの

内容と併せて展開していきたいと考えております。

○会長 山下委員、いかがですか。

○山下委員 分かりました。ありがとうございます。

○会長 続いて、内田委員。

○内田委員 ありがとうございます。

本件に係るパブリックコメント実施結果が先日公表されたので、拝見しました。市民の様々な意見に対して市の考え方を丁寧に説明されているという印象を受けました。

なお、2点ございますが、公共事業に限り行ってきた景観事前協議を民間事業に広げ、景観誘導を図るとのこと、また、条例の活用により活動を支援するなど運用の中で取り組んでいくことなど知りまして、いずれも重要なことだと思うんですが、なかなか容易なことではないと私は思いました。

その意味で、計画書の第7章「景観計画の実現に向けて」の中での取組について、今後一層具体化し、充実を図っていただけたらと、これは質問というか、感想でございます。

以上でございます。

○会長 ありがとうございます。

この件については質問というより、感想というかコメントというか、今後の希望ということで承りましたが、事務局のほうではいかがでしょうか。

○荒木地区街づくり課長 ありがとうございます。

今まで公共事業に対して事前協議という形で、公共事業に対してはアドバイザー協議を行ってきたところですが、これを民間にも広げていきまして、景観づくりを官民連携でさらに推進していきたいと思っております。

また、市民の皆様とも継続的な景観づくりを行っていくために、協働して市民サポーター制度というものを新たに設けまして、具体的にどういうことを市民の皆さんとやっていくか、今後、考えていきたいと考えております。

○会長 ありがとうございます。

内田委員、よろしゅうございますか。

○内田委員 ありがとうございます。

○会長 では、続いてオンラインで薬袋委員から手が挙がっていますので、薬袋委員、お願いします。

○薬袋委員 ありがとうございます。

すみません、私のパソコンのスピーカーの性能が悪いのか、会場でのやり取りがあまりよく聞こえなかったので、同じことを聞いていたら申し訳ないんですけども、市民推進員を創設するだとかアドバイザー制度を設けるといのは、皆さんを巻き込んでというか、一緒に考えていこうという姿勢はとてもいいかと、そういうものができることは大事だと思うんですけども、何というんでしょう、景観のことというのは価値判断的な部分もすごくあって、杓子定規に決められないこともあるし、ルールをつくっても時代とともに変えていかなくてはいけないこともあろうかと思うんですけども、その辺の対話の仕組みだとか、あるいは考え方の共有の仕組みの説明が今、なかったんですけど、それは何か用意されているんでしょうか。

結構そこが肝ではないかと思うんですけども。

○会長 この件、いかがですか。

○荒木地区街づくり課長 今回、条例を用いまして事前協議を義務化しておりますので、これによって、これまで事業者さんとか市民の皆さんと景観づくり、一定規模以上の建物の場合にお話をする機会が義務ではなかったもので、今回、条例を使って義務化してまいりますので、対話する場面というんですかね、そういったものがかなり増えてくると我々、考えておりました、この中で市の考える景観づくりをお伝えするとともに、事業者さん、市民の皆様から「こういったところについては、こうじゃないの？」といったやり取りというんですかね、こういったものを生かしながら、運用を図っていきたいと考えております。

○会長 薬袋委員、いかがですか。

○薬袋委員 すみません、ちょっと聞き取れなかったんですけども、基本的にはきっと何か考えていらっしゃるんだろうと推測いたしました、とにかく事業者さんに対してどうこうという以前に、アドバイザー同士、あるいは市民推進員の思うことだとかその方々の考え方だとか、あるいは行政とアドバイザーと市民推進員と、そしていろいろ建物を建てたり物を置いたりする人、その全体での合意形成というか、「こういう方向を目指すんだよね」という情報共有だとか、ほかの地域でどうやっているかといった勉強会だとか、そういうことを継続してやっていただければと思う次第です。

○会長 ありがとうございます。

事務局、よろしゅうございますか。

○荒木地区街づくり課長 大丈夫です。

○会長 ほかに御質問ございませんでしょうか。

オンラインでは手が挙がっていませんが、会場はいかがですか。

○事務局 渡辺さとし委員が挙手されています。

○会長 では渡辺委員、お願いします。

○渡辺（さ）委員 市議会の渡辺さとしでございます。よろしくお願いします。

1点だけ質疑をさせていただきたいと思います。

今、課長のお答え、業者との事前協議の場を設けるというお話だったと思うんですが、これまでは事前協議がなかったということで、役所の窓口のマンパワー的にはそこまでかかってこなかったものも、これからは事前協議が入ることによって二倍三倍となってくると思うんですが、その辺の体制づくりへの準備と、また、事業者さんはやはり納期の問題がありますので、多分これまでどおりの感覚で申請されてくると思うんですが、そこに対する情報の周知であったり、例えばこの条例が施行された後の猶予期間みたいなものがあるのかどうか、そのあたりをお伺いできればと思います。

○会長 今の件、いかがでしょうか。

○荒木地区街づくり課長 まず、想定なんですけれども、これまで事前協議が義務づけされていなかったのが条例をもって義務になりましたので、一定規模以上の建物と言っていますけれども、今、年間大体100件ぐらい申請が出てきていまして、このうち10件ぐらいが一定規模を超えてくるという内容になってまいります。これについてもしっかりと、10件をしっかりと御意見いただきながら景観づくりにつなげていきたいと思っています。

体制のほうも、今まで条例は別の場所というんですか、我々地区街づくり課ではないところで受けていたものを一元化していく方向で、庁内の体制も整えてまいります。

また、屋外広告物についても今現在、違う部署で行っておりますけれども、こちらも地区街づくり課に窓口を一本化する形で、景観、屋外広告物、揃えて全て地区街づくり課に一本化して、市民サービスを行っていきたいと思っています。

また、猶予期間ですけれども、例えば屋外広告物につきましては、条例化されて、更新のときといいますか、看板の更新のときにできるだけ今の基準に沿うような形でお願いはしていくんですけれども、猶予期間として約10年、看板が壊れて次のものになるぐらいを想定しまして、約10年の猶予期間を設けているところでございます。

○会長 渡辺委員、いかがですか。

○渡辺（さ）委員 ありがとうございます。

事業者さんも、突然お仕事の中身が変わる可能性もあるわけですので、そのあたりは丁寧

に御説明しながら、しっかりとソフトランディングするような形で進めていただければと思います。

ありがとうございました。

○会長 ありがとうございます。

続いて、オンラインで浅利委員から手が挙がっているようです。

浅利委員、いかがでしょうか。

○浅利委員 浅利です。

事前配付資料6ページ、景観施策2の太陽光パネルと携帯電話基地局等の施策について御質問したいんですけども、市民目線からしますと、こういうものは非常に前向きでいいなと思うんですけども、一方で事業者目線からしますと、届出ですとか、景観形成基準を新たに決定しますということで、手続きが増加するので、こういうインフラ面の増強が少し足踏みにならないかというところで、この施策を実行するに当たってのマイナス点の認識とか、その辺はされているのかが1点。

もう一点、このような景観施策2について、ほかの行政なども同様な取組み運用をしているのかどうか、その辺について事務局の御意見をお聞きしたいと思います。

○会長 ありがとうございます。

ただいまの2点、いかがでしょうか。

○荒木地区街づくり課長 マイナスの認識というお話だったかと思うんですけども、まず、太陽光パネルにつきましては、町田市内においても現在、既に住宅地の中に太陽光パネルオンリーの施設として設置が始まっている事例がございまして、その事柄を捉えて、やはり住宅地の中に太陽光パネルだけがあると景観上は少し変わった雰囲気に見えますので、住宅地という土地柄を見て、例えば設置するときには緑化を推進したり、道路から少し下がってただくとかあまり高さの高いものにしない。これは2メートルとなっておりますけれども、そういった基準を設けたというのが我々の狙いでございます。

また、携帯電話基地局、これは多分皆さんも大分見かけるようになったかと思っておりますけれども、市内でも設置が進んでおりまして、例えば15メートル以上としているんですけども、15メートルを超えてきますとかなり設備機器が大きなものになってくるんですね。足元に置かれる設備機器が大きくなってまいりますので、やはり設置に当たってフェンスの色とか柱の色とか、先ほどの緑化とか、こういったものについて事業者さんと話をして、できる限り住宅地の中、及び景観上あまり目立つようなところについては少し配慮していただきたいと。

なお、電柱等は15メートル以下になっておりますので、電柱等については対象にしていないところでございます。

○会長 浅利委員、いかがですか。

○浅利委員 規制と、こういう誘導をするというのはバランスが非常に難しいと思うんですけども、一方で、太陽光などは今、結構乱開発という問題もあるようですので、その辺も市のコントロールで厳しくし過ぎず、一方で景観を守るバランスを取るのに御苦労されると思いますけれども、生活インフラみたいなどころについては事業者さんとよく話しつつやっていただければと思います。

もう一つ、多摩地区のほかの行政も同様な取組等をされているのでしょうか。その辺を教えてくださいたいと思います。

○会長 事務局、いかがですか。

○荒木地区街づくり課長 近隣市においてはまだ取組はされていないんですけども、周辺におきまして、ちょっと遠くなりますけれども、千葉県佐倉市とか成田市、長野県上田市、静岡県裾野市等で行われているところでございます。

○会長 浅利委員、いかがですか。

○浅利委員 分かりました。多摩地区でないということですので、突出してしまって、ちょっとその辺が強過ぎて、この辺の設置促進が抑制されるとどうかなというのがちょっと気になりますけれども、事務局のほうでバランスを取ってやっていただければと思っております。

以上です。ありがとうございました。

○会長 ありがとうございます。

では、浅利委員の質疑は終了とさせていただいて、ほかにございますか。

会場はいかがですか。

○事務局 殿村委員が挙手していらっしゃいます。

○会長 では殿村委員、お願いします。

○殿村委員 今回の改正点とは直接関係ないかもしれませんが、関連してということで、景観創出のための植栽の管理について、つまり良好な景観を維持するための管理については、本条例ではどのように位置づけられているのでしょうか。

○会長 ただいまの件について、事務局、いかがですか。

○荒木地区街づくり課長 今回の計画の中では、具体的に管理についての記載はございませんけれども、先ほどの運用の中で、事業者さん、また市民の方ともつくった後の管理の仕方、

これはすごく大事になりますので、そういったことも意見交換しながら、運用にあたって管理にちょっと困っているんだというような話がありましたら、それは我々のほうと話をし、ほかの部署とも協力しながら連携して、管理について運用の中で図っていきたいと思っております。

○**会長** 殿村委員、いかがでしょうか。

○**殿村委員** 実際に、今でもあの通り沿いに植栽等が形成されている場所もありますけれども、年間を通すとあつという間に植物が伸びたりして、十分行き届いていないと思われるような場所も見受けられるわけですので、そのあたりの管理の点も、しっかり対応できるようにお願いしたいと思います。

以上です。

○**会長** ありがとうございます。

事務局、よろしゅうございますか。

○**荒木地区街づくり課長** 了解しました。

○**会長** オンラインではほかに手は挙がっていませんけれども、会場はいかがですか。

○**事務局** 会場も挙手ございません。

○**会長** では、以上で質疑は打切りとさせていただきます、採決に入ります。

ただいま説明がありました議案第675号は、原案のとおり決することによろしゅうございますか。

(委員了承)

○**会長** オンラインでは異議なしと拝見しました。会場も異議なしでよろしゅうございますか。

○**事務局** 御異議ございません。

○**会長** では、原案のとおり決定いたします。

続きまして、町田都市計画下水道の変更について、事務局から御説明をお願いします。

○**守田幹事** 議案第676号 町田都市計画下水道の変更につきましては、下水道経営総務課、金子係長より御説明いたします。

○**金子下水道経営総務係長** 下水道経営総務係長、金子です。本来であれば管理職から御説明申し上げるところでございますが、本日、体調不良のため、代わりに下水道経営総務課総務係長、金子から御説明申し上げます。

本日の説明の資料でございますが、表紙部分が「第232回」に変わっていますが、それ以外の部分は前回使用した資料をもって御説明させていただきます。

初めに、位置について御説明いたします。

スクリーンもしくはお手元の資料2ページを御覧ください。

当地区は、町田市相原町字根岸及び字大谷戸各地内にあり、JR横浜線相原駅西約2.2キロメートルに位置します。市街化調整区域に属し、用途地域は無指定です。

次のページを御覧ください。

2022年2月の都市計画審議会で、都市計画ごみ処理場町田市西部資源化センターとして諮問した際、使用した図面です。

そのときのおさらいになりますが、市内の瓶や缶、ペットボトル、プラスチック類の選別や圧縮などを行う中間処理施設として都市計画に位置づけました。

次のページの資料は、都市計画下水道の参考図になります。先ほど御説明しました町田市西部資源化センターの排水につきまして、公共下水道で処理をするため、都市計画を変更するものでございます。

今回変更する区域は、都市計画ごみ処理場町田市西部資源化センターの区域、約1.9ヘクタールに道路を加えた約2.3ヘクタールの地区になります。

次のページを御覧ください。

都市計画下水道の変更について御説明いたします。

計画書1、下水道の名称は、町田市公共下水道です。

計画書2、排水区域は、既決定の面積に足しますと約5,554ヘクタールになります。

計画書3、下水管渠及び4、その他の施設につきましては変更しないので、既計画を載せております。

変更理由としましては、公共用水域の水質改善を図ることを目的として、市街化調整区域の一部を公共下水道区域にいたします。

次のページ、都市計画の案の理由書について説明いたします。

御存じの方もいらっしゃると思いますが、この案の理由書をもちまして、都市計画法第17条である都市計画の案の縦覧を行いました。

1、都市計画の種類は、町田都市計画下水道です。名称は、前のページでも説明しましたが、町田市公共下水道です。

2、理由に記載しているのは、上位計画での位置づけ、背景、必要性です。

上位計画の位置づけとしては、東京都汚水処理施設整備構想図では公共下水道で汚水処理を行う地区に位置づけられていること、町田市下水道ビジョンでは「住環境の改善」を掲げ、

市街化調整区域の適正な汚水処理を進めること、町田市都市づくりのマスタープランでは、公共下水道と合併浄化槽を併用しながら汚水処理をすることなどとしております。

また、背景としては、ごみ資源化処理施設を都市計画決定したこと。

最後に、都市計画の必要性を記載しております。

次のページを御覧ください。

こちらは、東京都が策定いたしました東京都汚水処理施設整備構想図になります。上部の黒い行政界となっております。左上部の赤い丸が当該地です。ピンクで表示されている部分は、公共下水道で排除する区域に位置づけられております。当該地区を含め、町田市はほぼ全域が公共下水道で処理する区域に位置づけられていることがお分かりになるかと思えます。

次のページを御覧ください。

こちらは、2012年に策定いたしました町田市下水道ビジョンを抜粋したものです。

町田市下水道ビジョンでは「住環境の改善」を掲げており、目標は「污水管と合併浄化槽による整備を進め、快適な住環境に寄与する」としております。

また、施策の展開としては、市街化調整区域では污水管整備区域と合併処理浄化槽整備区域を定め、適正な汚水処理を進めることとしております。

次のページを御覧ください。

こちらは、2022年3月に策定した町田市都市づくりのマスタープランの抜粋です。

③環境と調和した身近な生活基盤の整備の中で、市街化調整区域については、公共下水道と合併処理浄化槽を併用しながら汚水処理対策を進めるとしてしております。

当施設は公共施設のため、公共下水道として都市計画下水道の区域を追加したいと考えております。

最後に、スケジュールについて説明いたします。

11月に東京都と協議を行い、11月28日付で意見がない旨、回答を得ております。また、11月10日から2週間、都市計画法第17条の縦覧を行いました。縦覧者及び意見の提出はございませんでした。そして本日、審議会で御承認いただきましたら、来年1月に告示を予定しております。

説明は、以上でございます。御審議のほどよろしくお願ひ申し上げます。

○会長 ありがとうございます。

ただいまの説明に関して御質問、御発言ございますでしょうか。

オンラインでは手が挙がりませんが、会場はいかがですか。

○事務局 ございませぬ。

○会長 会場もなしということによろしゅうございませぬ。

○事務局 はい、ありませぬ。

○会長 では、質疑応答は打切りとさせていただきます、これについて採決させていただきます。

原案のとおりお認めすることで御異議ございませぬでしょうか。

(委員了承)

○会長 異議なしの声を伺いました。オンラインも手は挙がってございませぬ。

会場もよろしゅうございませぬ。

○事務局 御異議ございませぬ。

○会長 ありがとうございます。

では、議案第676号は原案のとおり決定させていただきました。

本日の議案は以上でございませぬ。

事務局から連絡事項をお願いいたします。

○事務局 次回2月定例会は、2月9日金曜日、午前10時からの開会となりますので、よろし

くお願いいたします。

また、本日の会議につきましては、途中マイクであったり電波状況が悪くなったり、非常に御迷惑をおかけいたしました。申し訳ございませぬでした。

事務局からは、以上になります。

○会長 ありがとうございます。

本日、マイクの調子が悪いのですが、音声は、単に伝送容量の問題ではなく、会場の拡声器のシステムとT e a m s の雑音処理のシステムが干渉しているような印象があります。私の声が結構くぐもって、エコーがかかってこちらに戻ってきているので、伝送量の問題ではなく恐らく拡声器のシステムの不整合かと思ひます。恐縮ですが、2月の会議までにちょっとお試しいたひで、そののところが調整していただければと思ひます。

○事務局 かしこまりました。ありがとうございます。

○会長 よろしくお願ひいたします。

では、今日の会議は以上とさせていただきます。

年末のお忙しい中、御参集を賜り、ありがとうございます。コロナも5類になったところではございませぬが、その代わりに今まで我慢していた感染症がいろいろ生じてしまい、いろいろなものが流行っている状況になってございませぬ。どうぞ皆様には御自愛を賜り穏やか

な新年をお迎えいただきまして、次回、先ほど事務局から御説明がありました都市計画審議会によろしく御参集を賜りますようお願い申し上げ、私の新年に向けた最後の挨拶とさせていただきます。

どうぞ皆様、よい新年をお迎えください。

以上で会議を閉じさせていただきます。