第２２８回

町田市都市計画審議会

２０２２年１１月１６日

町田市都市づくり部都市政策課

第２２８回　町田市都市計画審議会　会議録

開催日時：２０２２年１１月１６日（水）午前９時３０分～午前１１時４０分

開催場所：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、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、渡辺（厳）委員、
渡辺（さ）委員

［３号（関係行政機関の職員）］山﨑委員（代理）、島貫委員（委嘱依頼中/代理）、
園尾委員

［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、吉川（英）委員

神蔵幹事（政策経営部長）、井上幹事（財務部長）、野田幹事（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）、荻原幹事（下水道部長）

説明員　岩岡都市政策課長、原田土地利用調整課長、荒木地区街づくり課長、
深澤道路政策課長、辻野保健給食課担当課長、

案件担当職員　４名

事務局職員　１０名

公開又は非公開：公　開

傍 聴 者：　０名

議　　題：【議案審議】

議案第６４９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６５０号　特定生産緑地の指定について

＜中学校給食センター整備事業関連＞

議案第６５１号　地区計画の変更について（町田市決定）（木曽山崎地区地区計画）

議案第６５２号　特別用途地区の決定について（町田市決定）（教育環境整備地区）

＜町田３・３・３６号相原鶴間線沿道地区関連＞

議案第６５３号　用途地域の変更について（町田市決定）

議案第６５４号　高度地区の変更について（町田市決定）

議案第６５５号　防火地域及び準防火地域の変更について（町田市決定）

【事前協議】

＜鶴川駅南地区関連＞

１－１．地区計画の変更について（町田市決定）（鶴川駅南地区地区計画）

１－２．用途地域の変更について（町田市決定）

１－３．高度地区の変更について（町田市決定）

１－４．防火地域及び準防火地域の変更について（町田市決定）

２．　　町田都市計画道路の変更について（町田市決定）

（町田都市計画道路３・４・２７号小川成瀬線）

○事務局　定刻となりましたので、第228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、本日の新型コロナウイルス感染拡大防止策について申し上げます。

会場へお越しいただいた皆様は会議中はマスクを着用していただき、発言の際も着用したままでお願いいたします。会議中は換気のため、出入口の扉を開けたままとさせていただきます。また、マイクや机につきましては事前に消毒を行っております。

続きまして、リモートで御出席いただいている皆様へ申し上げます。

まず、現時点でＷｅｂｅｘの動作について不具合等ございませんでしょうか。音声は聞こえておりますでしょうか。

次に、注意点になりますが、会議中はＷｅｂｅｘのマイクをオフでお願いいたします。発言時はマイクをオンにして御発言いただき、発言後は再びマイクをオフに戻していただきますようお願いいたします。

続きまして、会場及びリモートの皆様全員へ申し上げます。

質疑につきましては、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。

採決につきましては、まず異議のある方の決を採り、次に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ので、よろしくお願いいたします。

最後になりますが、本日御審議いただく内容は、おおむね１か月後に町田市公式ホームページにて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Ｗｅｂｅｘ上での音声、映像記録をさせていただきますので、御了解のほどよろしくお願いいたします。

開会に先立ちまして、町田市都市計画審議会条例第２条に規定する委員の交代について御紹介いたします。

町田警察署長の人事異動を受けまして、今回より、吉田知成委員から島貫匡委員に交代しております。ただし、現在委嘱依頼中でございますので、本日、委員の委嘱式は実施いたしません。なお本日、町田警察署からは代理として交通課長の大沢様に御出席いただいております。

それでは、町田市都市計画審議会を始めさせていただきます。

まず、本日の定足数について御報告させていただきます。

リモートでの御出席が８名、会場での御出席が８名の予定だったのですが、今のところ山下委員が来られておりませんので、現在７名でございます。御欠席の委員につきましては、

宇於﨑委員、薬袋委員、市古委員、阿部委員、山下委員の５名になります。委員20名中15名の出席をいただいておりますので、会議は成立となります。

次に、傍聴者の入室になりますが、今のところ申込みはございません。

続きまして、資料の確認をさせていただきます。

リモートで御出席の委員にはメールで事前に送付させていただいており、会場の皆様へ本日新たにお配りしておりますのが議事日程、議席表、委員・幹事名簿と当日配布資料１「町田市教育環境整備地区建築条例」、当日配布資料２「鶴川駅周辺再整備基本方針【概要版】」、当日配布資料３「鶴川駅周辺まちづくりにおける事業」となります。

加えて、前回の事前協議で使用いたしました表紙が黄色の第227回資料３「中学校給食センター整備事業関連（町田市決定）」、第227回資料４「町田３・３・３６号相原鶴間線沿道地区関連（町田市決定）」、そのほかに、今回の開催通知に同封させていただきました表紙が水色の資料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）」、Ａ０サイズを折り畳んだ「町田都市計画生産緑地地区総括図（町田市決定）」、資料２「特定生産緑地の指定について」、Ａ０サイズを折り畳んだ「特定生産緑地（町田市）総括図」、資料３「鶴川駅南地区関連（町田市決定）」、資料４「町田都市計画道路の変更について（町田市決定）（町田都市計画道路３・４・２７号小川成瀬線）」、以上が本日の資料となります。

ここで、開催通知に同封しておりました委員・幹事名簿及び議席表の訂正をさせていただきます。

委員・幹事名簿につきましては、吉田知成委員のお名前が記載されておりますが、正しくは、先ほど御紹介させていただきましたとおり島貫匡委員への委嘱依頼中となりますので、訂正させていただきます。

なお、本日、机上にて改めてお渡しした名簿及びリモートにて御参加の委員の皆様にお送りしたデータにつきましては、この点を反映したものとなっております。

また、議席表につきましては、左下、リモート出席者の欄に澤井委員のお名前を記載してございますが、本日、会場にて御出席をいただいております。さらに会場議席に松永委員のお名前を記載してございますが、本日リモートでの御参加となっておりますので、訂正させていただきます。

以上、資料の説明となります。

不足等はございますでしょうか。よろしいでしょうか。

なお、案件の説明時に説明資料をＷｅｂｅｘ上に表示いたしますが、その際に、送付させ

ていただいた紙資料や資料データ等も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が、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、中学校給食センター整備事業関連、町田３・３・３６号相原鶴間線沿道地区関連の議案審議を行います。その後、鶴川駅南地区関連、町田都市計画道路の変更について（町田都市計画道路３・４・２７号小川成瀬線）の事前協議を行います。

それでは会長、この後の議事進行をよろしくお願いいたします。

○会長　それでは、第228回町田市都市計画審議会を開会いたします。

初めに、議案審議でございます。

議案第649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）でございます。

これについて、まず、事務局から説明をお願いいたします。

○窪田幹事　本件につきましては、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　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、お配りした資料を確認させていただきます。

事前配布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部ございます。この資料の１ページから７ページまでが今回の都市計画変更の内容をまとめたものになります。８ページから13ページまでは、都市計画を変更する際の計画書となります。14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。町田市全体で指定されている箇所が番号と共に表示されております。今回削除する箇所が黒、追加する箇所がピンク、削除して追加する箇所がオレンジ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。

まず初めに、10月７日の事前協議から変更があった内容について御説明いたします。

事前協議後に、生産緑地指定申請者から申請を取り下げる旨の文書が提出されました。取下げ件数は１件、取下げ面積は0.131ヘクタールでございます。これにより、これから御説明いたします生産緑地地区の追加件数及び面積は、事前協議から変更となっております。

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。

事前配布資料の１ページ、上段を御覧ください。画面では赤色に囲った部分になります。

これらの資料では、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一部削除となるものが１件で、面積は0.046ヘクタールとなります。次の段、死亡、故障などによる買取申出により全部削除となるものが20件、一部削除となるものが18件で、合計38件となります。面積は、全部削除が3.557ヘクタール、一部削除が2.081ヘクタールで、合計5.638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39件、面積は5.684ヘクタールとなります。

次に、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をする全部追加が２件、面積は0.093ヘクタールとなります。既に指定している生産緑地地区に加わる一部追加は９件で、面積は0.441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11件で、面積は0.534ヘクタールとなります。

次に、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。画面で赤色に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。したがいまして、都市計画上の削除件数は全部削除の20件となります。削除件数の20件と削除面積の5.684ヘクタールは都市計画上、減少する数字として、この表の中では青色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。したがいまして、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0.534ヘクタールは都市計画上、増加する数値として、この表の中では赤色で表示しております。

ここまで御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、事前配布資料２ページになります。

削除の件数は20件で面積は5.684ヘクタール、追加の件数は２件で面積は0.534ヘクタールとなります。これに分筆に伴う再測量などの誤差修正のための精査面積0.029ヘクタールを加えたものが、今年度の都市計画変更後の面積になります。

2021年度告示時点では全体の件数が995件、面積が203.04ヘクタールでございましたが、今回件数で18件、面積で5.12ヘクタール減るため、2022年度は件数が977件、面積が197.92

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、事前配布資料の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323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2022年度を比較いたしますと125ヘクタール、39％の減となっております。

続きまして、事前配布資料の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となります。

棒グラフの緑色が生産緑地地区、黄色が生産緑地以外の農地、赤色の折れ線グラフが市街化区域農地における生産緑地の割合を示しております。1993年度――平成５年度では生産緑地地区が市街化区域農地内に占める割合は49％でした。それ以降、両方の農地とも減少傾向が続いておりますが、生産緑地地区以外の農地のほうが減少幅が大きく、今回の都市計画変更では76％となりました。

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、10月17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、10月26日から11月９日にかけまして、都市計画法第17条に基づく縦覧を行いましたが、縦覧者はありませんでした。今回の都市計画審議会での議案審議を経て、2023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　ありがとうございました。

ただいまの説明に関して、何か御質問、御発言ございますでしょうか。

オンラインのほうは手が挙がっておりませんが、会場はいかがでしょうか。

○事務局　会場もございません。

○会長　では、質疑応答についてはこれで打ち切らせていただいて、採決に入ります。

ただいまの議案第649号について、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　では、異議なしと認め、原案のとおり決定させていただきます。

どうもありがとうございました。

続きまして議案第650号　特定生産緑地の指定について、事務局から御説明をお願いいたします。

○窪田幹事　本件につきましては、土地利用調整課長から説明いたします。

○原田土地利用調整課長　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。

特定生産緑地の指定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。

事前配布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ページ以降は特定生産緑地の指定要領になります。

次に、Ａ０サイズの様子を折り畳んだものは総括図になります。町田市全体で指定されている生産緑地が番号と共に表示されております。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。過不足等はございませんでしょうか。

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。

事前配布資料の１ページを御覧ください。

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。特定生産緑地を選択いたしますと、固定資産税、都市計画税の農地評価、農地課税が継続されます。また、次世代の方が相続税の納税猶予制度を受けることができるなど、税制面の優遇措置を引き続き受けることができます。

買取申出につきましては、これまでどおり農業従事者の死亡、故障といった理由がないとすることができません。一方、特定生産緑地を選択いたしませんと生産緑地の指定から30年経過後はいつでも買取申出をすることはできますが、固定資産税、都市計画税は段階的に宅地並み課税に引き上げられ、相続税の納税猶予制度も次世代の方は受けることができません。

次に、特定生産緑地に指定する面積などについて御説明いたします。

事前配布資料の２ページを御覧ください。

間もなく当初指定から30年を迎える平成５年・平成６年指定の生産緑地の対象面積は、1.82ヘクタールでございます。そのうち2021年10月から2022年４月までの受付期間に申請のあった面積は1.33ヘクタールで、面積ベースでの割合は73.1％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た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、故障などにより買取申出があった生産緑地は申請者の都合により申請を取り下げることになりますが、今回は該当はありませんでした。

以上により、1.33ヘクタールを特定生産緑地として指定いたします。

次に、特定生産緑地の指定状況について御説明いたします。

事前配布資料の３ページを御覧ください。

一番上の段を御覧ください。画面では赤色に囲った部分になります。

生産緑地全体の面積は、2023年１月１日時点で197.92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年指定が158.22ヘクタール、1993年――平成５年指定が8.07ヘクタール、1994年――平成６年指定が1.59ヘクタールとなっております。

次に、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156.79ヘクタールでございます。そのうち1992年――平成４年指定が148.26ヘクタール、1993年――平成５年指定が7.26ヘクタール、1994年――平成６年指定が1.25ヘクタールとなっております。

次に、上から３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割合につきましては、面積ベースで1992年――平成４年指定が93.7％、1993年――平成５年指定が90％、1994年――平成６年指定が78.6％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年指定の生産緑地につきましては既に指定申請は終了しており、1993年――平成５年の生産緑地につきましては、今回の2023年１月１日付の指定が最後の指定機会となります。

次に、上から３段目、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。

特定生産緑地に移行しないことが確定した生産緑地につきましては、1992年――平成４年指定の生産緑地が面積で9.96ヘクタール、割合で6.3％、1993年――平成５年指定の生産緑

地が面積で0.81ヘクタール、割合で10％となります。

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。

2021年10月から2022年４月までの期間に受付した申請分につきましては、６月から８月にかけまして現地調査を行いました。本日の都市計画審議会での意見聴取を経て、2023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。事前配布資料の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、平成５年――1993年指定の生産緑地は2023年10月29日、平成６年――1994年指定の生産緑地は2024年10月21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になり、以降10年ごとに更新の判断を行うことになります。

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い申し上げます。

○会長　ありがとうございました。

ただいまの説明に関して、質疑応答に入ります。

何か御質問、御発言ございますでしょうか。

オンラインのほうは手が挙がっておりませんが、会場はいかがでしょうか。

○事務局　ございません。

○会長　では、質疑応答は以上とさせていただきまして、採決に移ります。

議案第650号　特定生産緑地の指定について、これは意見を求められてございますので、「特段の意見なし」と回答したく思いますが、御異議ございませんでしょうか。

（委員了承）

○会長　では、そのとおり決定させていただきます。

どうもありがとうございました。

これは生産緑地の議案でございましたので、前回と今回、農業委員会の会長と町田市農業協同組合代表理事組合長に臨時委員として御参加を賜っているわけでございます。ここで一言ずつ御発言をいただきたいと存じます。

臨時委員の番号が若い順にさせていただきます。まず吉川庄衛委員、いかがでございましょうか。

○吉川（庄）臨時委員　農業委員会会長の吉川でございます。

ただいまは生産緑地地区の追加指定について御承認、併せて特定生産緑地の指定についても御承認をいただきまして、大変ありがとうございました。この追加された生産緑地が適切に、農業経営の一翼をしっかりと担っていけるように、農業委員会といたしましても町田市農業協同組合と連携しながら努めていきたいと思っております。

ただ、残念なことに総面積が200ヘクタールを切ってしまった。実質的に5.6ヘクタールもの減少がなされた。御承知のように29件も、これは死亡によりということで相続税支払いがほとんどの原因となっております。いろいろ課題もございますけれども、町田市農業協同組合と重ねて連携をしながら全力を尽くしていきたいと思います。

御承認をいただきましたこと、重ねて御礼申し上げます。ありがとうございました。

○会長　ありがとうございます。

続きまして、町田市農業協同組合の吉川英明委員から御発言いかがでしょうか。

○吉川（英）臨時委員　吉川英明でございます。

ただいま農業委員会会長が言われたとおり、御審議ありがとうございました。私ども町田市農業協同組合としても組合員の農地を守っていくため、そして、生産緑地は多面的機能を有するもので、担い手を育てながら農地保全に努めてまいりたいと思います。農業委員会と連携して頑張っていきますので、よろしくお願いいたします。

今日はありがとうございます。

○会長　誠にありがとうございました。

では、臨時委員のお二人はこの議案にて御退席となりますので、事務局に一旦マイクをお戻しいたします。

○事務局　それでは、臨時委員のご退室となりますので、しばらくお待ちください。

（臨時委員退室）

○事務局　お待たせいたしました。

それでは会長、引き続き進行をお願いいたします。

○会長　では、引き続き議案を審議させていただきます。

続きまして議案第651号　地区計画の変更について（町田市決定）（木曽山崎地区地区計画）、議案第652号　特別用途地区の決定について（町田市決定）（教育環境整備地区）、この２つは中学校給食センター整備事業関連の議案でございます。２件を一括いたしまして、事務局から説明を受けたく存じます。

よろしくお願いします。

○窪田幹事　本件につきましては、都市政策課長及び学校教育部保健給食課担当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。

中学校給食センター整備事業関連といたしまして、特別用途地区・教育環境整備地区の決定及び木曽山崎地区地区計画の変更について御説明いたします。

本日の資料は、前回の第227回町田市都市計画審議会で配布いたしました黄色の表紙、資料３「中学校給食センター整備事業関連（町田市決定）」及び当日配布資料１「町田市教育環境整備地区建築条例」となります。

前回資料の内容は、特別用途地区・教育環境整備地区及び木曽山崎地区地区計画に関する都市計画案の図書と、本都市計画の変更概要を示すものとなります。当日配布資料の内容は、町田市教育環境整備地区建築条例になります。

給食センター整備には現行の用途地域の規制の一部緩和が必要であり、そのためには建築条例で緩和の内容を定め、国土交通大臣承認を得た後、都市計画手続を進めることとなっております。このたび７月に国土交通大臣の承認を得て、10月から条例が施行されましたので、都市計画手続を進めているものでございます。

まず、地区の位置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。

特別用途地区・教育環境整備地区は、赤色で示しております２地区を指定いたします。１つは左の地図、山崎団地内にあります旧忠生第六小学校になります。もう一つは右の地図、成瀬クリーンセンターの西側にあります東光寺公園になります。木曽山崎地区地区計画は、2014年３月に左の地図、青色の点線で示しております山崎団地及び木曽住宅を一体とした区域を指定しております。

なお、地区計画の区域に変更はなく、内容を変更いたします。

次に、上位計画と都市計画決定及び変更の経緯について御説明いたします。

2018年６月に策定いたしました「町田市公共施設再編計画」では、学校施設の有効活用や他の機能との複合化、多機能化等により、多様な人々が交流し活動する場を創出し、愛着ある地域拠点施設とすることを示しております。

また、2022年３月に策定いたしました「町田市都市づくりのマスタープラン」では、公共公益施設の再編に当たっては、周辺住宅地への影響に十分配慮しながら、必要に応じて特別用途地区の指定について検討することとしております。

同時に改定いたしました「町田市土地利用に関する基本方針及び制度活用の方策」では、

特別用途地区の活用方針として、特別工業地区、文教地区のほかの類型として教育環境整備地区を新たに位置づけ、学校施設等の再編に伴い、地域の実情等に応じて、周辺住宅地への影響に十分配慮しながら、特定の建築物の用途等を規制緩和及び規制強化することが必要な地区について指定すると定めております。

教育環境整備地区の指定基準といたしましては、中学校給食センター及び公益関連施設等の複合化、多機能化を図る地区で、建築物の用途等を規制緩和する場合は第一種教育環境整備地区に、建築物の用途等を規制強化する場合は第二種教育環境整備地区に指定すると定めております。

次に、学校施設の具体的な計画といたしましては、2021年５月に策定いたしました「町田市新たな学校づくり推進計画」では、市民生活の拠点づくりの基本理念として、学校が地域開放や他の公共施設等との複合化によって、市民が交流し活動する愛着ある地域拠点となるような環境を整備すること、そして学校給食センター等の学校施設機能を集約して整備する場合においても、愛着ある地域拠点施設とするための多機能化や複合化を検討することなどが位置づけられております。

また、2022年３月に策定いたしました「まちだの中学校給食センター計画」では、食を通じた地域みんなの健康づくりの拠点を目指していくため、給食センター計画地に用途地域制限がある場合は緩和型特別用途地区制度を適用し、周辺環境に十分に配慮しながら、工場用途の立地を可能にする新たな都市計画を導入するとしております。

これらの計画等を踏まえまして、新たな学校づくりにおける第一段階として、今回、スクリーンでお示しする２つの都市計画の決定及び変更を予定しております。

１つ目の特別用途地区では、「まちだの中学校給食センター計画」で位置づけております中学校給食センター等の整備に合わせて、旧忠生第六小学校に特別用途地区第一種教育環境整備地区、東光寺公園に特別用途地区第二種教育環境整備地区を決定いたします。また、２つ目の地区計画では、計画の具体化に合わせて木曽山崎地区地区計画を変更いたします。

ここから、特別用途地区について御説明いたします。

資料３の３ページの位置図及び４ページの計画書を併せて御覧ください。

図面北側、旧忠生第六小学校に位置しますのが、名称は特別用途地区・第一種教育環境整備地区でございます。位置は、町田市山崎町字八号、字九号及び字十五号各地内となっており、区域につきましてはこの後の計画図にて詳細を御説明いたしますが、面積は約1.7ヘクタールとしております。

図面南側、東光寺公園に位置しますのが、名称は特別用途地区・第二種教育環境整備地区でございます。位置は町田市南成瀬七丁目地内となっており、区域については、こちらも詳細な計画図にて御説明いたしますが、約0.3ヘクタールとなります。

各地域の詳細について御説明いたします。

資料３の６ページ、計画図１を一緒に御覧ください。

第一種教育環境整備地区につきましては、北側は道路端とし、残りの外周部は既存の学校用地である公共施設界とし、現況の旧忠生第六小学校と一致した境界として定めた区域面積約1.7ヘクタールとしております。

次に、第二種教育環境整備地区の区域について御説明いたします。

資料３の７ページ、計画図２を御覧ください。

北側は恩田川及びその遊歩道の境界である河川端とし、東側は雨水幹線との境を公共施設界、残りの外周部は道路端とし、現況の東光寺公園と一致した境界として定めた区域面積約0.3ヘクタールとしております。

現状の都市計画といたしましては、旧忠生第六小学校の敷地が第一種中高層住居専用地域のため、給食センターをはじめ体育館などの運動施設も建築することができません。そのため第一種教育環境整備地区を指定し、建築物の用途制限を緩和していきます。また、東光寺公園は準工業地域のため、給食センターを含む工場などを建築することができますが、周辺の住環境保護のため、第二種教育環境整備地区を指定し、建築物の用途制限を強化していきます。

都市計画法に基づく特別用途地区の指定に併せ、建築基準法第49条及び第50条の規定に基づく「町田市教育環境整備地区建築条例」において、建築物の建築の制限及び緩和並びに建築物の敷地、構造、または建築設備の制限を定めております。

制限内容といたしましては、第一種教育環境整備地区では、給食センターや体育館などが建築できるように用途制限を緩和するとともに、周辺環境に配慮するため、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度などを定めます。第二種教育環境整備地区では、給食センター以外の工場用途が建築できないように用途制限を強化するとともに、周辺環境に配慮するため、建築物の高さの最高限度などを定めます。

次に、木曽山崎地区地区計画の変更案について御説明いたします。

資料３の９ページの位置図及び10ページからの計画書、計画図を併せて御覧ください。

名称、位置、面積につきましては変更はございません。

今回地区計画を変更する箇所は、スクリーンの右側、青線でお示ししている木曽山崎地区地区計画の区域、約107.1ヘクタールの区域のうち、緑枠でお示ししている旧忠生第六小学校の跡地の約1.7ヘクタールに関する変更でございます。

変更の経緯について御説明いたします。

スクリーンを御覧ください。

これは2013年７月に策定いたしました「木曽山崎団地地区まちづくり構想」において、旧忠生第六小学校は健康増進関連拠点として位置づけられており、緑豊かな立地環境を活かして、健康増進に関連する施設の導入を図ることとしております。今回、中学校給食センターや体育館など計画の具体化に合わせて、地区計画を変更いたします。

ここからは、地区計画の具体的な変更内容について御説明いたします。

１点目、地区計画の目標では、新たな市の計画である「まちだの中学校給食センター計画」での位置づけを追加しております。

２点目、区域の整備・開発及び保全に関する方針では、土地利用の方針につきましては食とスポーツを通して健やかな暮らしを送ることに貢献できる地区を新たに健康増進関連拠点地区として追加しております。

また、地区施設の整備の方針につきましては、健康増進関連拠点地区には、周辺の良好な住環境に配慮し、環境緑地及び広場状空地等を配置することを記載しております。

３点目、地区の区分では、土地利用の方針を踏まえ、旧忠生第六小学校を公共公益施設地区から健康増進関連拠点地区として新たに区分しております。

４点目、地区施設では、地区施設の整備の方針を踏まえ、既存の緑環境や地域の方々に開放しているグラウンドの機能を引き続き維持していくため、新たな地区施設として環境緑地及び広場状空地を定めております。

５点目、建築物等に関する事項では、地区の区分で御説明いたしましたとおり、公共公益施設地区約12ヘクタールのうち旧忠生第六小学校跡地の区域面積である約1.7ヘクタールを健康増進関連拠点地区に変更するとともに、建築物等に関する事項について、教育環境整備地区と同様の制限を地区計画においても新たに設定しております。

建築物等の用途の制限につきましては、給食センターや体育館を建築することができることとしており、既存の公共公益施設地区で建築してはならないとしていた戸建て住宅や共同住宅などの規制はそのままとしております。

また、敷地面積の最低限度につきましては、既存の制限と同様に500平方メートルとして

おります。壁面の位置の制限につきましては、周辺環境への影響を考慮し、５メートルとしております。建築物の高さの最高限度につきましては、給食センター等の検討を踏まえ、20メートルとしております。

最後になりますが、スケジュール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。

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。これを踏まえ、10月26日から11月９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。本日の議案審議の後、12月頃の都市計画決定告示を予定しております。

以上で説明を終わります。御審議のほどよろしくお願いいたします。

○会長　ありがとうございました。

ただいまの説明に関して質疑応答に入ります。

何か御質問、御発言ございますでしょうか。

オンラインはないようですが、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　殿村でございます。何点か質問させていただきます。

議案第651号　地区計画の変更についてでありますけれども、10ページの「地区計画の目標」について１つお聞きします。

最後の段落に、この地区のまちづくりの目標について書かれています。途中省きますけれども、２行目の最後から「すべての居住者にとって暮らしやすい生活サービスや公共交通の充実を図り、（中略）住民がいつまでも安心して住み続けられるまちの形成を目標とする」と述べられております。想定されるこの地区に対する私自身の問題意識として、高齢者が増えてきた中でバリアフリーの問題があり、対応として、公共交通がきめ細かくこの地域に行き渡るようになることなどが想定されるわけですけれども、どのようにこの目標の中でイメージされているのでしょうか。

○会長　ただいまの御質問に関して、事務局、いかがでしょうか。

○岩岡都市政策課長　今の殿村委員からの御質問については、おっしゃるとおりでございます。今後、ＵＲ、ＪＫＫとも協議しながらまちづくりを進めていきたいと考えております。

○会長　殿村委員、いかがでしょうか。

○殿村委員　この件に関しては了解しました。

次に、その次のページの「土地利用の方針」のところで質問いたします。

この中で、１から４までの地区に分かれておりますけれども、１の「住宅地区」の中で位置づけられている地区内の「公共公益施設等」と、３の「公共・公益施設地区」との整合性についてお尋ねしたいと思います。

○会長　ただいまの点に関して、事務局、いかがでしょうか。

○岩岡都市政策課長　住宅地区につきましては主に団地を位置づけておりまして、公共・公益施設地区というのは主には学校用地とか保育園とか、そういったものを位置づけております。

○会長　今の回答に関して、殿村委員、いかがですか。

○殿村委員　もう一度御説明いただきたいのですが、住宅地区のほうの「公共公益施設等」の位置づけ。先ほど伺ったのは、３の「公共・公益施設地区」と同じものではないのですね。違うものを指しているということかもう一度御説明ください。

○会長　今の点、事務局、いかがですか。

○岩岡都市政策課長　ここに載っている住宅地区にある「公共公益施設等」と、３番の「公共・公益施設地区」については別のものでございます。公共・公益施設というのは学校や幼稚園・保育園の建物用途として一団の敷地を位置づけておりまして、住宅地区の中にある公共公益施設とは団地の一部を活用した診療所や集会所などをいい、別のものということでございます。

○会長　ありがとうございます。

今の回答について、殿村委員、いかがでしょうか。

○殿村委員　了解しました。

最後に、３点目の質問をいたします。

13ページから14ページにかけて、健康増進関連拠点地区の中で、学校給食により生じた廃棄物のみを処理する施設についての規定が書かれています。その中で、（イ）学校給食により生じた食品残さの堆肥化という記述がありますけれども、昨今、それを電力に変えたりという取組もあろうかと思います。堆肥化にした理由についてお答えいただきたいと思います。

○会長　堆肥化にした理由について、事務局、いかがでしょうか。

○辻野保健給食課担当課長　堆肥化についての御質問をいただきました。

残さをリサイクルし次の資源に変えていくために先進的な取組が様々なされていることは承知しておりますが、本施設は住宅地の中に特例的に配置するものですので、新しい取組に

チャレンジしたい気持ちはあるのですが、今回は周辺環境への影響を少なく取り組めるものとして、堆肥化の取組に留めたものでございます。

○殿村委員　了解しました。

○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。

オンラインは大丈夫ですが、会場はいかがですか。

○事務局　大丈夫です。

○会長　では、質疑応答は以上で打ち切らせていただいて、採決に移ります。

議案第651号、議案第652号、中学校給食センター整備事業関連について一括してお諮りいたします。

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　では、原案のとおり決することにいたします。

どうもありがとうございました。

続きまして、町田３・３・３６号相原鶴間線沿道地区関連の議案でございます。

議案第653号　用途地域の変更について（町田市決定）、議案第654号　高度地区の変更について（町田市決定）、議案第655号　防火地域及び準防火地域の変更について（町田市決定）、これらについて一括して審議させていただきます。

まず、事務局から御説明をお願いいたします。

○窪田幹事　本件につきましては、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、岩岡でございます。

町田市都市計画道路３・３・３６号相原鶴間線沿道地区関連の用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の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、前回の事前協議でお配りした黄色の表紙でＡ４サイズの資料４「町田３・３・３６号相原鶴間線沿道地区関連（町田市決定）」でございます。

まず、都市計画変更を行う地区の位置につきましては、スクリーンに赤色でお示ししたＪＲ横浜線古淵駅から北東に約1.6キロメートルの位置に整備中の町田都市計画道路３・３・３６号相原鶴間線の沿道間となり、近くには本町田小学校や町田市民病院といった施設がございます。

変更する地区周辺を拡大した図がこちらになります。

スクリーンにオレンジ色で示す区間の町田都市計画道路３・３・３６号相原鶴間線について、現在、東京都にて整備を行っております。この道路は東京都と28の市町で策定した「多摩地域における都市計画道路の整備方針」、いわゆる第三次事業化計画で、優先的に整備する「優先整備路線」として位置づけられ、東京都が2007年に事業認可を取得し、整備が進められてきた幅員25メートルの道路でございます。事業の期間が2024年３月31日までとなっております。

この事業区間のうち高架部分を除いた、スクリーンに青色で示す区域の都市計画を変更いたします。

都市計画変更の目的といたしましては主に２点ございまして、１つ目は、「町田市都市づくりのマスタープラン」に掲げる将来像の実現のため、２つ目は、整備される幹線道路に見合った沿道地区の土地利用を促進するためとなります。

次に、今年３月に改定しました「町田市都市づくりのマスタープラン」の位置づけでございます。

現在整備中の本路線は、多摩都市モノレール町田方面延伸ルートとして選定されており、道路の沿道には、暮らしを支える生活利便施設などが集まった暮らしのかなめとして、周辺住宅地の日々の暮らしや多様な活動を支える都市機能を育成していくとしております。

また、土地利用の方針では、住宅と商業が共存した暮らしを支える複合地として、スーパーやコンビニ、飲食店など地域に根付いたお店等を維持・育成していく地区と位置づけております。

「町田市都市づくりのマスタープラン」と同時期に改定いたしました「町田市土地利用に関する基本方針及び制度活用の方策」での位置づけでございます。ここでは、用途地域等の変更の際の考え方や基準などを示しております。

まず、用途地域等の変更時期について、都市計画道路等の整備に伴う用途地域等の変更は「建築基準法上の道路指定の時期を捉え、適切に見直しを行う」としております。本地区の道路に関しては、東京都が2007年に事業認可を取得しており、今回変更予定区間の道路は建築基準法第42条第１項第４号の道路としても指定済みでございます。

変更の区域につきましては、都市計画道路に沿った路線式指定とし、その幅は道路境界から原則20メートルとされております。

ここからは、具体的な変更内容について御説明いたします。

まず、都市計画変更を行うエリアの詳細につきまして、スクリーン及び事前配布資料12ペ

ージの計画図を御覧ください。

東西の範囲については、土地利用方針の考え方に基づき、都市計画道路の境界から20メートルとし、北側は都市計画道路３・４・３２号線の沿道用途境界、南側は市道152号線の道路中心までとしております。

緑色のハッチング部分の本町田小西側部分につきましては、面積の小さな第一種低層住居専用地域が残ってしまうため、一体的に土地利用が図れるよう、一部、沿道20メートルを超える範囲で区域を指定しております。

また、スクリーン右側の拡大図につきましては、一部本町田小学校の敷地に係る青い部分でございます。変更箇所の中でも赤色の部分と青色の部分は変更内容が異なりますので、赤色の部分を①、青色の部分を②として、区域を分けて説明させていただきます。

まず、用途地域の変更内容について御説明いたします。

スクリーン左の図が現在のもの、右の図が変更後のものとなります。用途地域の指定基準に基づき、現在、①の区域で指定されている第一種低層住居専用地域、建蔽率40％、容積率80％、高さの最高限度10メートル、敷地面積の最低限度120平方メートル及び②の区域で指定されている第一種中高層住居専用地域、建蔽率が50％、容積率100％の制限を、①②の両区域ともに準住居地域、建蔽率60％、容積率200％に変更いたします。

市内の道路線で点線内にお示しする既に整備済みの区間においても、「町田市都市づくりのマスタープラン」で暮らしのかなめとしての位置づけがありまして、沿道用途は原則として準住居地域に指定しております。

次に、高度地区、防火地域及び準防火地域の変更内容について御説明いたします。

スクリーンの左の図が現在のもの、右の図が変更後のものとなります。

現在、①の区域では第一種高度地区の指定があり、防火及び準防火地域の指定がございません。②の区域では31メートル第一種高度地区、準防火地域の指定がございます。変更後は、①②の両区域ともに31メートル第二種高度地区、準防火地域となります。

最後になりますが、スケジュールについて御説明いたします。

本年８月に都市計画変更区域に土地をお持ちの方々を対象に説明会を開催いたしました。説明会には20名の方に出席していただき、もっと広範囲で用途地域変更はできないのかといった御意見や、土地に用途地域がまたがる場合の考え方、用途地域を変更すると建物を建て替えなければならないのかといった御質問をいただきました。説明会では、変更案に対するおおむねの御理解をいただけたと考えております。

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11日付で「意見なし」との回答をいただいております。また、10月26日から11月９日までの２週間、都市計画法第17条に基づく公告、都市計画案の縦覧及び意見照会を行ったところ、意見書の提出はございませんでした。

今後のスケジュールとしましては、12月頃の都市計画変更告示を予定しております。

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　ありがとうございました。

ただいまの説明に関して、質疑応答に入ります。

何か御質問、御発言ございませんでしょうか。

オンラインのほうは御発言ございませんようですが、会場はいかがですか。

○事務局　ございません。

○会長　では、質疑応答は打ち切らせていただいて、採決に入ります。

ただいまの議案第653号から第655号まで、一括して採決いたします。

原案のとおりお認め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　会場、オンラインとも御異議ございませんので、原案のとおり決させていただきます。

どうもありがとうございました。

続きまして、事前協議に移ります。

まず、鶴川駅南地区関連ということで地区計画、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域それぞれの変更について、まず事務局から御説明をお願いいたします。

○窪田幹事　本件につきましては、都市政策課長から説明をいたします。

○岩岡都市政策課長　都市政策課、岩岡でございます。

鶴川駅南地区地区計画に関連する都市計画変更につきまして、御説明いたします。

本日の資料は、事前に配布しました青色の表紙、資料３「鶴川駅南地区関連（町田市決定）」となります。

資料の内容は、鶴川駅南地区地区計画に関する都市計画案の図書と、鶴川駅南地区駅前有効活用エリアまちづくり方針を示す資料となります。

また、当日配布資料といたしまして、鶴川駅周辺の再整備事業の概要を配布しております。事前配布資料と併せて御覧ください。

まず、地区の位置について御説明いたします。

鶴川駅南地区は、赤色で示す小田急小田原線鶴川駅南側に位置し、能ヶ谷一丁目及び大蔵町各地内にわたる面積約5.2ヘクタールのエリアとなります。

こちらは鶴川駅周辺の航空写真になります。

赤色でお示ししているのが鶴川駅南土地区画整理事業区域になります。水色枠でお示ししているのが鶴川駅南地区の地区計画区域になります。本地区は小田急小田原線と鶴見川の間に位置しており、地区内の道路幅員が狭く、低層の住宅や大規模な農地などが混在する地区となっております。

こちらの写真ですが、画面上の写真が区画道路の現況になります。幅員が狭く車両のすれ違いが困難であり、場所によっては車両が通行できない場所もございます。

こちらは駅南側へのアクセスの状況になります。

まず、上段左側の写真が駅西側にある鶴川１号踏切の現況でございます。上段右側の写真が鶴川１号踏切南側の道路の現況となります。幅員が狭く歩行者と車両が交錯するため、安全性の確保が課題です。下段左側の写真が鶴見川にかかる人道橋になります。現在は歩行者のみ通行可能で、車両の通行が不可能な状況でございます。下段右側の写真が、人道橋を渡った先の川崎市側の道路の現況となります。今回の道路事業で、この場所については人道橋を架け替え、道路とともに幅員12メートルに拡幅し、交互通行可能な片側１車線の道路として再整備する予定でございます。

こちらの写真は、駅南側の現在の状況となります。大規模な農地や駐車場として利用されておりまして、こちらには新しく南口広場を整備する予定でございます。

次に、上位計画について御説明いたします。

市ではこれまでの「都市計画マスタープラン」を改め、今年３月、「町田市都市づくりのマスタープラン」として策定いたしました。鶴川駅周辺は、前マスタープランでは「副次核」という名称で位置づけておりましたが、これまでに引き続き、町田駅に次ぐ賑わいの拠点として「にぎわいとみどりの都市拠点」と名称を改め、駅前広場や自由通路、川崎市側と連携した道路整備等により交通機能を強化するとともに、商業、文化、交流、業務、居住などの都市機能が集積した、安全で利便性の高い拠点を形成していくと位置づけております。

次に、2016年10月に策定いたしました「鶴川駅周辺再整備基本方針」でございます。

当日配布資料２として概要版を配布しておりますので、併せて御覧ください。

この再整備基本方針は、地権者の方々とのまちづくり検討会での話合いや市民意見募集等を踏まえ、目指すべき整備の方向性を明らかにしたものでございます。

この再整備基本方針では、駅周辺の再整備により安全で便利な交通と快適で賑わいのある駅前空間の実現というまちづくりの目標と、この実現のための３つの方針を定めております。１つ目は、安全で便利な交通機能の強化、２つ目は、快適で賑わいのある駅前空間の創出、３つ目は、駅周辺の住環境の向上でございます。このまちづくりの目標と方針に基づき、鶴川駅周辺のまちづくりに取り組んでおります。

次に、本年８月に策定いたしました「鶴川駅南地区「駅前有効活用エリア」街づくり方針」でございます。

お配りしている事前配布資料３の38ページを併せて御覧ください。

この方針は、鶴川駅南土地区画整理事業の進捗等を踏まえ、具体の将来像や土地利用の方向性について定めたものです。この方針では地区の目標、土地利用の方針、地区施設と建築物等の整備方針、用途地域の変更の考え方を定めております。なお、この方針については対象となる区域内全ての地権者の方へ個別に御説明をし、策定に至ったものでございます。

今回の都市計画案では、この街づくり方針の考え方に則り、地区計画及び関連する用途地域等の変更案を作成しております。

こちらは、これまでの鶴川駅周辺まちづくりの経過です。

鶴川駅周辺のまちづくりにつきましては、1968年に駅周辺の土地区画整理事業が都市計画決定され、駅北口の土地区画整理事業等により駅周辺整備を進めてきたところでございます。駅南口では2010年から地権者の方々とまちづくりの検討を進め、2016年10月に「鶴川駅周辺再整備基本方針」を策定し、この実現に向けて駅周辺のまちづくりに取り組んでおります。2019年８月には土地区画整理事業区域の変更と合わせて鶴川駅南地区地区計画を決定、2020年３月には鶴川駅南土地区画整理事業の事業認可を取得し、現在は駅南口の土地区画整理事業を進めております。

本年８月には「鶴川駅周辺再整備基本方針」で位置づけた駅前有効活用エリアについての街づくり方針を策定し、公表したところでございます。

今回、この街づくり方針の考え方を踏まえて、地区計画、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の４つの都市計画を変更いたします。

画面にお示ししているのは、今回の都市計画変更と関連する事業の全体像になります。これらの事業は再整備基本方針に基づき進めております。

駅南口の土地区画整理事業以外に、北口広場整備事業、南北自由通路整備事業、鶴川１号踏切道拡幅改良事業、川崎市側から駅南口へつながる南口アクセス道路整備事業等を進めて

おります。駅北口については2019年８月に土地区画整理事業の区域変更と併せて鶴川駅北地区地区計画を変更し、地区施設等を新たに定めております。

これらの駅周辺まちづくりと連携が図られるよう、鶴川駅南地区の地区計画案を作成しております。

また、当日配布資料３でお配りした資料でも各事業の詳細を示しておりますので、後ほど御確認ください。

主な関連事業のうち、南口アクセス道路整備事業では、土地区画整理事業で整備する南口広場と主要区画道路につながる道路として、川崎市側の道路を一部拡幅し、南口広場から発着する路線バスやタクシーを新たに入れるため、９メートルから12メートル幅員の道路を整備いたします。

ここからは、今回の地区計画の変更の具体の内容について御説明いたします。

お配りしている事前配布資料３の２ページもしくは８ページと併せて御覧ください。

今回の変更対象となる主なエリアは、赤色の線で囲った、土地区画整理事業を進めている駅前有効活用エリアです。地区計画の名称は、既に決定のとおり「鶴川駅南地区地区計画」で、画面上の緑色の線で囲った面積約5.2ヘクタールの区域です。今回、区域の変更はございません。

地区計画の目標では、「町田市都市づくりのマスタープラン」及び「鶴川駅南地区「駅前有効活用エリア」街づくり方針」の策定を踏まえ、これまで「副次核」として記載しておりました拠点の名称を「にぎわいとみどりの都市拠点」に変更し、「町田市都市づくりのマスタープラン」の位置づけを新たに記載しております。

次に、土地利用の方針についてです。

お配りしている事前配布資料３の２ページもしくは９ページと併せて御覧ください。

「鶴川駅南地区「駅前有効活用エリア」街づくり方針」において既に決定している地区西側の中低層住宅地区と低層住宅地区以外の駅前有効活用エリアを４つの地区に区分して、それぞれの土地利用の方針を定めております。これを踏まえて、地区計画でも「鶴川駅南地区「駅前有効活用エリア」街づくり方針」と同様の地区を設定し、それぞれに土地利用の方針を定めております。

それでは、地区ごとに詳細を御説明いたします。

まずは駅に一番近い、駅前広場を中心とした①駅前商業地区です。土地利用の方針としては「駅直近の立地特性を活かして、商業機能の集積等によるにぎわいのある複合的な土地利

用を誘導し、にぎわいとみどりの都市拠点にふさわしい駅前拠点を形成する」としております。

次に、川崎市側から駅前広場へつながるアクセス道路沿道の②沿道商業地区です。土地利用の方針としては「駅から連続したにぎわいと地域生活を支える機能導入を推進し、沿道市街地の活力と魅力ある商業環境を形成する」としております。

次に、地区の一番東側の③周辺商業地区Ａです。土地利用の方針としては「後背市街地の環境に配慮しながら、周辺住民の利便性の向上に資する商業環境を形成する」としております。

最後に、⑤中低層住宅地区に隣接した④周辺商業地区Ｂです。土地利用の方針としては「後背の中低層住宅地に配慮しながら、駅前商業地区及び沿道商業地区を補完する商業環境を形成する」としております。

次に、地区施設の整備の方針です。

事前配布資料３の38ページ、「鶴川駅南地区「駅前有効活用エリア」街づくり方針」の右側に記載の「地区施設の整備方針」のとおり、地区計画でも同様の地区施設を定めます。

事前配布資料３の３ページもしくは９ページを御覧ください。

地区施設の整備の方針として、２の「地域の利便性、居住環境及び防災性の向上を図るため、土地区画整理事業により区画道路、歩行者専用道路及び公園を整備する」を新たに追加しております。

この地区施設の方針を踏まえまして、具体の地区施設を定めております。

画面は、事前配布資料３の23ページの計画図２と同じものでございます。

地区施設としましては、これまで駅前広場と主要区画道路１号、アクセス道路、西側の中低層住宅地区内に区画道路１号から４号を定めておりました。今回、「鶴川駅南地区「駅前有効活用エリア」街づくり方針」の考えを踏まえまして、区画道路５号から11号と歩行者専用道路１号、公園１号、公園２号を新たに定めます。道路幅員、面積につきましては、記載のとおりの数字となっております。

次に、地区の区分です。

お配りしている事前配布資料３の22ページと併せて御覧ください。

先ほど御説明いたしました土地利用の方針に基づき、これまでの低層住宅地区と中低層住宅地区に加えて、周辺商業地区Ａ、周辺商業地区Ｂ、駅前商業地区、沿道商業地区の４つを新たに定めております。

次に、建築物等の整備の方針です。

お配りしている事前配布資料３の３ページもしくは10ページと併せて御覧ください。

これについてもまちづくり方針の考え方を踏まえまして、先ほどの地区区分ごとに建築物等の整備の方針を定めております。

駅前商業地区、沿道商業地区、周辺商業地区Ａ、周辺商業地区Ｂの４地区共通で４つの方針、１.にぎわいとみどりの都市拠点としてふさわしい商業環境の形成とにぎわいの創出を図るため、建築物等の用途の制限を定める。２.適正な土地利用を図るため、区域の特性と公共施設の整備状況に応じた建築物の容積率の最高限度、建蔽率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。３.ゆとりある良好な市街地環境を誘導するため、壁面の位置の制限を定める。４.地震時のブロック塀等の倒壊を防ぐため、垣又はさくの構造の制限を定めるということを新たに定めております。

建築物等の整備の方針を踏まえて、建築物等に関する事項を定めております。

まずは建築物等の用途の制限です。

お配りしている事前配布資料３の４ページもしくは12ページと併せて御覧ください。

４つの地区ごとに、建築してはならない建築物を定めております。４つの地区に共通してマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所といったギャンブル性のあるものや、工場、倉庫業を営む倉庫は建築できないこととしております。また、①駅前商業地区では、駅前にふさわしいにぎわいの誘導のため、１階には住宅は造れないこととしております。②沿道商業地区では、主要区画道路沿道のにぎわい誘導のため、120平方メートル未満の敷地では１階には住宅を造れないこととしております。周辺商業地区ＡとＢでは、15平方メートルを超える畜舎は建築できないこととしております。

次に、建築物の容積率の最高限度と建蔽率の最高限度です。

お配りしている事前配布資料３の５ページもしくは15ページと併せて御覧ください。

今回の変更では、後ほど説明する用途地域と併せて建蔽率と容積率も変更いたしますが、土地区画整理事業による道路整備の進捗に応じた誘導容積型地区計画としております。道路整備前は建蔽率40％、容積率80％、道路整備後は建蔽率80％、容積率は、駅前商業地区と沿道商業地区は300％、周辺商業地区ＡとＢは200％の制限としております。

次に、建築物の敷地面積の最低限度です。

お配りしている事前配布資料３の５ページもしくは17ページと併せて御覧ください。

一定規模以上の敷地面積とすることで、敷地の細分化を防ぎ、良好な市街地の形成を図り

ます。駅前商業地区では150平方メートル、沿道商業地区と周辺商業地区ＡとＢでは100平方メートルとしております。なお、この面積は土地区画整理事業の換地設計も踏まえて定めております。

次に、壁面の位置の制限です。

お配りしている事前配布資料３の24ページと併せて御覧ください。

ゆとりある良好な市街地環境を誘導するため、壁面の位置を定めます。図に示すピンク色の４号壁面線のとおり、区画道路境界線から0.5メートル以上下がることとしております。西側の中低層住宅地区に接続する部分については、中低層住宅地区と同様の緑色の３号壁面のとおり、区画道路境界線から１メートル以上下がることとしております。また、中低層住宅地区においては、既に決定のとおり、１号から３号壁面線を定めております。

最後に、垣又はさくの構造の制限についてです。

お配りしている事前配布資料３の７ページもしくは20ページと併せて御覧ください。

これまで中低層住宅地区にのみ垣又はさくの構造の制限を定めておりましたが、駅前商業地区、沿道商業地区、周辺商業地区ＡとＢにおいても中低層住宅地区と同様の制限として、「道路に面する部分に設ける垣又はさくは、生垣又はフェンス等の開放性のある構造とする。ただし、高さ60センチ以下の部分、門柱及び門扉その他のこれらに類するものはこの限りでない」と定めております。

続いて用途地域、高度地区、防火及び準防火地域の変更内容について御説明いたします。

お配りしている事前配布資料３の37ページと併せて御覧ください。

スクリーン左の図が現在のもの、右の図が変更後のものとなります。

現在、赤破線で囲まれた区域に指定されている「第一種低層住居専用地域――建蔽率40％、容積率80％、高さの最高限度10メートル、敷地面積の最低限度120平方メートル、第一種高度地区、防火及び準防火地域の指定なし」を「近隣商業地域――建蔽率80％、容積率300％、第三種高度地区、準防火地域」へ変更いたします。

変更の詳細について、地区計画の地区区分ごとの制限と併せて御説明いたします。

駅前商業地区と沿道商業地区については、「第一種低層住居専用地域――建蔽率40％、容積率80％、高さの最高限度10メートル、敷地面積の最低限度120平方メートル、第一種高度地区、防火地域及び準防火地域の指定はなし」であったものを、「近隣商業地域――建蔽率80％、容積率300％、第三種高度地区、準防火地域」へ変更いたします。また、敷地面積の最低限度については、地区計画において駅前商業地区は150平方メートル、沿道商業地区は

100平方メートルに定めております。

周辺商業地区ＡとＢについては、「第一種低層住居専用地域――建蔽率40％、容積率80％、高さの最高限度10メートル、敷地面積の最低限度120平方メートル、第一種高度地区、防火及び準防火地域の指定なし」であったものを、「近隣商業地域――建蔽率80％、容積率300％、第三種高度地区、準防火地域」へ変更いたしますが、地区計画において容積率の最高限度を200％として定めております。また、敷地面積の最低限度については、同様に、地区計画において周辺商業地区Ａ・Ｂともに100平方メートルに定めております。

最後に、今後のスケジュールについてです。

2022年10月14日金曜日に、都市計画法第16条に基づく説明会を開催いたしました。主に土地区画整理事業に関連した質問等をいただきました。2022年10月26日水曜日から11月９日水曜日までの２週間、地区計画原案の縦覧を行い、意見書の提出はございませんでした。

今後の予定としましては、本日の事前協議の後、2023年１月に都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧、2023年２月に議案審議、2023年３月に都市計画変更の告示を予定しております。

以上で説明を終わります。御審議のほどよろしくお願いいたします。

○会長　ただいまの説明に関して質疑応答に入りたく存じますが、何か御質問、御発言ございますでしょうか。

会場の方はいかがでございましょうか。

○事務局　渡辺厳太郎委員が挙手していらっしゃいます。

○会長　では渡辺委員、お願いします。

○渡辺（厳）委員　御説明ありがとうございました。

鶴川駅周辺の再整備によって、より安全で便利な交通と快適でにぎわいのある駅前空間を創出していくという御説明だったのですけれども、鶴川駅周辺の渋滞対策についてはどのようなお考えがあるのかお聞かせ願いたいのですが、いかがでしょうか。

○荒木地区街づくり課長　駅周辺の交通環境の改善は、地区の大きな課題であると捉えています。鶴川駅周辺再整備事業においては、まず、駅の北側で交通広場を拡幅整備してまいります。また、現在、区画整理事業を行っています南側においても駅前広場整備を考えております。これに併わせて川崎市側から駅の南側に至るアクセス道路を築造しまして、真光寺長津田線及び芝溝街道への交通流入を少し下げて、駅周辺全体の交通渋滞の緩和を目指していくものでございます。

○会長　ただいまの御説明に関して、渡辺委員、いかがですか。

○渡辺（厳）委員　では、川崎市側とのコンセンサスは既に取れているということでよろしいでしょうか。

○荒木地区街づくり課長　川崎市側とは連携して、このアクセス道路整備事業に取り組んでおります。川崎市側と協定を結びまして、その整備に関する内容を確認しております。

また、岡上地区の地域の方々に対しても、ＰＴＡ、町内会の方々と随時意見交換等を進めておりまして、今年の５月に地域の方向けに説明会を行ったり、アクセス道路沿道の地権者の方々に対して事業の内容及び今後のスケジュール等についての説明をしておりまして、反対の声はいただいておりません。

○会長　渡辺委員、いかがでございましょうか。

○渡辺（厳）委員　川崎市側との話合いの件は分かりました。

今のお話、その前の御説明ですと、容積率を80％から300％に上げてより高度利用していくということだと、より人が集まって魅力的な鶴川駅になってくると思います。その肝になるのは、芝溝街道等の沿道の渋滞対策だと思っております。金井入口から鶴川駅までは大体いつも渋滞しておりまして、魅力的なまちをつくる上では、人がより集まるのであれば、もちろん先ほど御説明いただいたように、渋滞対策をさらにしていただければと思います。よろしくお願いします。

○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。

○事務局　会場で渡辺さとし委員と内田委員が挙手していらっしゃいます。

○会長　では、まず渡辺さとし委員からお願いします。

○渡辺（さ）委員　資料３の22ページでございます。

周辺商業地区Ｂと中低層住宅地区ということで、境目が設けられていると思います。現在、周辺商業地区Ｂの該当箇所は基本的に住宅街、飲食店が３店舗から４店舗ほどしかないと思います。基本的には住宅地区となっております。

先ほどスライドでもありましたが、非常に道幅が狭くて、この地域の方々からは火災への懸念、また消防車が入れるのかどうか、そういった声が出ております。これが周辺商業地区Ｂということで用途変更がなされますと、やはり商店が並んでくる、それに合わせて当然火災へのリスクが高まってくるのではないか、そのあたりを住宅の方々はかなり懸念されておりますが、どういった形で消防とやり取りされているのか御報告いただければと思います。

○会長　ただいまの御質問に対して、事務局いかがですか。

○荒木地区街づくり課長　今回の区画整理事業による新しい街づくりにおいては、発生交通量と歩行者の通行量も含めて計画づくりを行ってきているところでございます。交通処理計画、防災も含めてですが、こちらについては警視庁との計画協議を行っておりまして、これを終えている状況でございます。今後さらに警察との協議、次は設計協議という形になりますが、その地域の防災も含めた計画づくりを進めていくところでございます。

○会長　ただいまの回答について、いかがでしょうか。

○渡辺（さ）委員　御説明ありがとうございました。

次の23ページ、道路の拡幅予定だと思いますが、この１番と２番が６メートルになると予定されているということでよろしいでしょうか。

○荒木地区街づくり課長　資料に記載のとおり、１番と２番の道路につきましては６メートルで整備していくところでございます。

○会長　今の回答について、渡辺委員いかがでしょうか。

○渡辺（さ）委員　６メートルであれば消防の車もぎりぎり入れるのかなという気もするのですが、やはり北側からのアクセスが鶴川１号踏切しかない現状だと思います。鶴川２号踏切でしたか、22ページの資料で言いますと中低層住宅地区の左上に踏切があると思うのですが、ここが現在、狭い幅の踏切になっていると思います。ここの拡幅ですとかそういったことを今後、考えているのかどうかお伺いします。

○荒木地区街づくり課長　鶴川２号踏切の改良については、現在、計画はございません。

ただ、今回の方針付図でもつけておりますが、安全性の高い状況ではないことは認識しておりますので、地域の方々の声も受けながら、小田急電鉄とどういったことができるか確認しながら、検討を進め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。

渡辺委員、ただいまの回答について、いかがでしょうか。

○渡辺（さ）委員　御説明ありがとうございました。

火災が起きますと当然住んでいる方々も被害を受けるのですけれども、鉄道沿線ということでございますので、鉄道の運行にも支障を来すところがあると思います。ぜひ市も一生懸命、前向きに、鶴川２号踏切の拡幅を含めて小田急電鉄と協議していただければと思います。よろしくお願いいたします。

○会長　ありがとうございます。

続いて内田委員、いかがでしょうか。

○内田委員　資料８ページの記載事項に関連してお尋ねします。

地区計画の目標に「川崎市側と連携を図りつつ、」とありますが、連携の予定をもう少し具体的に教えていただきたいと思います。

本日いただいた追加資料を拝見しまして、また、今日の質疑の御説明で理解は深まったのですけれども、南口アクセス事業関連、交通インフラに関心がございます。

隣接の岡上地区の道路はもちろん、川崎市側が整備されるのでしょうが、例えば町田と川崎の境界を流れる鶴見川、この橋の整備が必要になった場合、先ほどの説明では人道橋架け替えとか拡幅というようなことがあるやに聞いたのですが、このような場合はどのようなことが予想されるのでしょうか。両方の市で工事の負担を折半するとか、そのあたりを知りたいなと思います。

実は本日、別案件で、隣接市側に接続道路がなくて道路計画を廃止することを知りまして、隣接市との連携が気がかりとなった次第です。この点をお尋ねしたいと思います。

○会長　今の件、いかがでしょうか。

○荒木地区街づくり課長　川崎市との連携の状況ですが、先ほど協定を結んでいるというお話をさせていただきましたが、2020年１月31日付で協定を結んでおりまして、内容としては、鶴川駅周辺の南口のアクセス道路の整備に関する協定という形で、ルートであったり区域であったり、役割分担や管理といったところも含めて協定を結び確認をしながら、川崎市と連携して取り組んでいるところです。

併せて、ＰＴＡ、町内会長等の地域の方々への説明会に川崎市も一緒に参加していただいて、川崎市からの説明と我々町田市からの説明を同時に行っているところでございます。

次に、アクセス道路に伴う現在の人道橋については、架け替えを予定しております。現在の人道橋は人が通るだけなのですが、そこに車、バスを含めた交通を予定しており、幅員12メートルの道路へ整備していくところでございます。

整備につきましては、役割分担をその協定でも結んでおりまして、アクセス道路の入り口に当たる岡上交番の交差点、こちらの拡幅整備については川崎市側、残る道路の整備については、町田市道認定をして町田市が行うことで確認しております。

○会長　内田委員、いかがでしょうか。

○内田委員　御説明ありがとうございます。

１つ確認したかったのは、鶴見川は両市の間を流れていまして、そのちょうど中間にかか

るので、その工事費の負担といいますか、どちらが整備するのか。川の北側は町田市で南側部分は川崎市ですので、その架橋の工事費が出た場合はどちらが負担されるか、それをお尋ねしたかったのです。

○荒木地区街づくり課長　岡上交番前の交差点以外の道路につきましては町田市が整備を行い、費用についても負担していくところでございます。

○会長　内田委員、よろしいですか。

○内田委員　連携というのはこれからも非常に大事だと思いますので、その辺、十分御対応いただけたならと思います。

次に、文書の細かな点で１点だけ確認したいことがございます。

２点目は、記載事項、計画の位置についてです。

「町田市能ヶ谷一丁目及び大蔵町各地内」へ変更とここに書かれていますが、これは「町田市能ヶ谷一丁目及び大蔵町の一部」とするほうがよいのではと考えますが、いかがでしょうか。

能ヶ谷一丁目は全域が本件の対象ではなくて、鶴見川の南側、能ヶ谷一丁目17といいますか、ここは対象外になっております。また、大蔵町にも対象外があります。そういった点で、文書の記載上のことなのですが、よろしいでしょうかというお尋ねです。

○会長　地区計画の位置の表現の問題だと思います。これについては事務局、いかがでしょうか。

○岩岡都市政策課長　御指摘ありがとうございます。

書き方についてですが、法律に基づいた書き方になっておりますので、「一部」等ではなくこのような形で、「能ヶ谷一丁目及び大蔵町各地内」という形で記載させていただいております。

○会長　今、内田委員が御指摘になったことを法律で書くと、こうなってしまうということですね。

内田委員、いかがでしょうか。

○内田委員　ありがとうございます。

確かに、対象番地全て記載が困難な場合は「地内」と記載して一部を意味するといった解釈もあり得るので、原案のとおりでよろしいのかもしれませんが、実は町田市のホームページを拝見しますと、土地区画整理事業施行地区として「町田市能ヶ谷一丁目の一部」と記載・公表されている部分がありましたので、本件資料でも土地区画整理事業と複数箇所書か

れていましたので、その兼ね合いが気になった次第です。問題なければ結構です。

○会長　今の件、事務局から補足説明ありますか。

○岩岡都市政策課長　今、御指摘いただきました件について、今後、より分かりやすい書き方を検討してまいります。

○会長　ありがとうございます。

確かに、制度が複雑なので場所によって違ったことが求められていたりして、分かりにくいような感じもいたしますね。今後の課題として受け止めさせていただきたいと思います。

ほかに何か御質問、御発言ございませんでしょうか。

○事務局　会場で渡辺厳太郎委員が挙手していらっしゃいます。

○会長　渡辺厳太郎委員、お願いします。

○渡辺（厳）委員　１点お尋ねしたいのですが、鶴川１号踏切の拡幅改良工事というのがございます。以前の踏切は、災害時に消火のためのホースが分断されないように、踏切道の端に線路の下を通るような小さな側溝がついておりました。その鉄道の下にホースを通して南北でも消防活動ができるように以前の踏切はなっていたのですが、この鶴川１号踏切の拡幅については、その点、考えられているでしょうか。

○荒木地区街づくり課長　鶴川第１号踏切の構造をまず確認し、そういった機能がございましたらそれを踏まえた整備に向けて、小田急電鉄と協議しながら進めてまいりたいと思います。

○会長　渡辺委員、いかがでしょうか。

○渡辺（厳）委員　最近の踏切の工事では、踏切道の端にあった小さな側溝がどんどんなくなっているように見受けられるので、ぜひとも地域の安心・安全を高めるためにも十分御検討いただければと思います。よろしくお願いします。

○会長　了解でございます。

ほか、いかがでございましょうか。

オンラインで浅利委員が手を挙げていらっしゃいますので、浅利委員、お願いします。

○浅利委員　２ページのところで、今回、まず「町田市都市づくりのマスタープラン」の「にぎわいとみどりの都市拠点」という目標を掲げた中で、それをブレイクダウンされて駅前のにぎわいですとか歩行者ネットワークの強化をうたわれていると思います。その中で、地区計画の目標の４行目からの中段以降に「防災性及び交通安全性の向上を図る」としておりますが、当地区は御質問がありましたように道路が狭い一方で、人の移動も多く、自転車も多いような状況かと思います。その中で、「町田市都市づくりのマスタープラン」では人中心

の都市基盤を整えることと、居心地よく出歩きたくなる都市基盤の整備・活用と記載されております。具体的には、歩行者空間であるとかバリアフリー動線であるとか自転車走行空間の整備がうたわれておりまして、今回の御説明で東西通路ですとか歩行者専用道路が新設されるということで、この辺は歩行者あるいは高齢者、子連れ目線ではプラスかなと思います。しかし、もう一段、バリアフリー目線ですとか、自転車の多い地区でありますのでその辺、活況とバリアフリーですとか自転車走行の調整ですとか、この地区ではどういうお考えがなされたのかお聞きしたいと思います。

○会長　ただいまの件、事務局、いかがでございましょう。

○荒木地区街づくり課長　まず、歩行者回遊動線をしっかりつくっていこうということで、各事業の取組においてはそれを念頭に計画づくりを進めてきたところでございます。

具体的なバリアフリー対応については、町田市には「福祉のまちづくり総合推進条例」がございますので、そちらであったり、この地区特有の駅周辺のバリアフリー基本構想も策定しておりますので、その内容を踏まえながら、多くの方々に便利に利用していただけるような取組を進めてまいりたいと考えております。

また、自転車につきましては駅周辺の道路整備と併せて、矢羽根表示等の自転車が安全に通行できるような計画を、警察等を含めて、川崎市の道路であれば川崎市との協議を含めて進めて参ります。

○会長　浅利委員、いかがでしょうか。

○浅利委員　分かりました。ありがとうございました。

○会長　ほかに御質問、御発言ございますでしょうか。

オンラインは手が挙がっていませんが、会場は大丈夫ですか。

○事務局　大丈夫です。

○会長　では、この件に関して質疑応答は以上とさせていただきます。

この場所は総合的かつ具体的な整備内容が入ってきているので、委員からも様々な論点が提示されたところでございます。次回の議案審議に向けて、事務局のほうで御対応あるいは御説明等あれば御準備方よろしくお願い申し上げます。

では、次の事前協議案件に移ります。

町田都市計画道路の決定について（３・４・２７号小川成瀬線）でございます。

これについて、まず御説明をお願いいたします。

○萩野幹事　町田都市計画道路の変更につきましては、道路政策課長から説明いたします。

○深澤道路政策課長　道路政策課の深澤でございます。

町田都市計画道路３・４・２７号小川成瀬線の都市計画変更について、御説明させていただきます。

説明資料は、スライドと事前に配布させていただいております資料４「町田都市計画道路の変更について（町田市決定）（町田都市計画道路３・４・２７号小川成瀬線）」でございます。参考資料といたしまして、資料４の一番後ろに地元への説明に使わせていただきましたパンフレットと航空写真を添付させていただいております。こちらも参考に御覧いただければと思います。

初めに、町田３・４・２７号の概要について説明させていただきます。

スライドを御覧ください。

町田３・４・２７号は、昭和40年に当初の都市計画決定がなされた路線でございます。町田市の南東部に位置し、起点はつくし野二丁目、終点は南成瀬八丁目でございます。幅員は16メートル、延長は約1,490メートルで、そのうちＪＲ横浜線や東急電鉄の長津田検車区などとの交差部、約320メートルの区間が立体交差区間となっております。

今回、都市計画変更する箇所は「廃止予定路線」として記載している区間、赤く書かせていただいている部分でございます。

次に、計画の位置づけについて御説明させていただきます。

町田３・４・２７号は、「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」において、都県道が接続する路線が隣接自治体にないことから、道路ネットワークの在り方などについて検討・調整が必要な路線として「計画内容再検討路線」に位置づけられております。

計画内容再検討路線に選定された町田３・４・２７号の対象区域は、図で赤く着色された延長約530メートルの区間でございます。

続いて、３・４・２７号とその周辺の状況について説明いたします。

スライドを御覧ください。

スライドには、本路線周辺の航空写真をお示ししております。スライドの右側を北側としております。

緑の線は都市計画道路、赤い線は都県境を示しております。南側のやなぎ通りからＪＲ横浜線までの区間は整備済みの区間、JR横浜線から北側の都県境である横浜市境までの区間は未整備の区間となっております。

続いて、都市計画変更素案の概要を説明いたします。

スライド、または資料４の３ページ及び４ページの計画図を御覧ください。

スライドで示している図は資料４の３ページと４ページをつなげたもので、スライド右側を北側としております。

町田３・４・２７号については、道路ネットワークの在り方などについて横浜市と調整を行い、都市計画道路ネットワークの連続性や交通状況などについて検討を行った結果、本路線を廃止しても将来の周辺交通等に大きな問題はないことが確認されております。この検討結果を踏まえ、町田３・４・２７号の都市計画を廃止する都市計画変更素案といたしました。

図に黄色く着色した区間が、都市計画の廃止区間でございます。都市計画道路としてのネットワーク形成の観点から、整備済みの区間を含め、起点から終点までの全区間を廃止いたします。

続いて、計画書について説明いたします。

スライド、または資料４の２ページを御覧ください。

御審議いただく町田３・４・２７号の都市計画変更素案については、変更概要にお示ししているとおり、路線の廃止でございます。

続いて、都市計画の案の理由の概要を説明いたします。

画面、または資料４の１ページ「都市計画の案の理由書」を御覧ください。

町田３・４・２７号は、道路ネットワークの在り方などについて横浜市と調整を行うとともに、都市計画道路ネットワークの連続性や交通状況などについて検討を行った結果、本路線を廃止しても、将来の周辺交通等に大きな問題はないことが確認されました。このため、本路線の都市計画を廃止するものでございます。

最後に、都市計画手続について御説明いたします。

2022年11月から、地権者に戸別訪問での都市計画変更素案の説明、及び関連する自治会・町内会へのパンフレットの回覧を行い、都市計画手続などについて質疑をいただきました。本日、都市計画審議会の事前協議にお諮りしているところです。

今後の予定といたしましては、12月上旬に、都市計画法第19条第３項に基づき東京都知事協議を行います。2023年１月上旬から中旬に、都市計画法第17条第１項に基づき都市計画案の縦覧を行います。その後、町田市都市計画審議会にお諮りし、２月上旬の都市計画変更を予定しております。

説明は以上です。御審議のほどよろしくお願いいたします。

○会長　ありがとうございました。

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。

オンラインは手が挙がっていませんが、会場はいかがですか。

○事務局　内田委員が挙手していらっしゃいます。

内田委員、お願いします。

○内田委員　本件の理由としまして、本路線を廃止しても将来の周辺交通等に大きな問題はないということであり、隣接市の事情、横浜市に接続道路なしということが前提として記載されておりますが、町田市には必要な都市計画道路であったが、接続道路を建設しない隣接市との連携に至らなかったということでしょうか。

お尋ねしたいのは、町田市側の具体的な理由です。当初計画の目的、その後どのように事情が変わって今回、計画廃止に至ったかなどの御説明があると一層分かりやすいのですが、いかがでしょうか。

○深澤道路政策課長　御質問ありがとうございます。

今、いただいた質問、当初の計画道路の位置づけ、理由、また、町田市としての理由ということですが、先に、当初のこちらの都市計画道路の理由について御説明させていただきます。

３・４・２７号線は、公共交通の導入、地域のまちづくりとの協働という２つの視点をもって必要性が確認されておりました。公共交通の導入につきましては、現在、公共交通がないところで、横浜市と道路が接続することによって可能性が出てくるのではないかという想定が１つ。また、地域のまちづくりとの協働というところにつきましても、横浜市側につながることによって新たなネットワークが形成され都市間交流、防災活動に寄与する路線になるという位置づけで計画路線が引かれておりました。

その後、横浜市との協議ですが、横浜市側では新たな道路が計画されないということで、協議の結果、町田市側の計画路線の廃止を予定しております。

○会長　内田委員、いかがでしょうか。

○内田委員　御説明ありがとうございます。

例えば他の道路が本件該当部分の役割を代替したとか、時代の変遷で整備の必要性が薄れたとか、優先順位とか、そういった問題から都市計画道路の廃止というのはもちろんほかにもいろいろとあると思いますが、これに関連してもう一点だけ、念のため確認したいことがございますが、本件廃止に対する住民等市民の理解がどうかということです。

説明会等を通じて了解を得たのか、本件資料には計画案の公告、縦覧、住民等の意見書等の予定が記載されていますけれども、市民の理解の見通しはいかがでしょうか。

計画道路が実施されなくて立ち退きしなくてよかったと歓迎する方々もいるかもしれませんが、一方で、交通渋滞とか防災面とかそういった心配、期待外れだというような方がいるかもしれませんので、十分な説明が大事だと思っているのですが、このあたりの見通しはいかがでございましょうか。

○会長　今の件、いかがでしょうか。

○深澤道路政策課長　御質問ありがとうございます。

市民からの意見についてというところですが、お住まいの皆様に御説明させていただきましたが、大きな反対はございませんでした。先ほどの御質問にもありましたが、立ち退きが必要にならなかったということと、あと高架になる計画だった関係で、日影への影響がなくなってよかったという方、また、もっと早めに廃止すべきだったのではないかといった御意見をいただいております。

また、お住まいの方々以外にも、隣接で渋滞緩和に必要というような御意見が出るのではないかということも想定しておりました。ここで、先ほどの廃止の理由のところを少し補足させていただくため、お手元の資料の航空写真をご覧いただいてよろしいでしょうか。

少し広域な航空写真が入っているのですが、今回廃止しようとしている、赤い点線で入っている町田３・４・２７号線に平行する町田３・４・２９号線、また、つくし野駅から東西軸ですね、線は引いていないのですが、ここに貝がら公園の前を通る通りがあるのですけれども、こちらの推計交通量がいずれの路線の処理可能な交通容量を超えていないということで、大きな渋滞は生じていないというところもございますので、こちらの計画路線が整備されないことで大きな問題にはならないという理解をいただいております。

○会長　内田委員、いかがでしょうか。

○内田委員　ただいまの御説明で大変よく理解できました。ありがとうございました。

○会長　ありがとうございます。

ほかに御質問、御発言ございますか。

オンラインは手が挙がっていませんが、会場はいかがですか。

○事務局　ございません。

○会長　では、質疑応答は以上とさせていただきます。

本日上程されている案件は、以上で全てでございます。

続きまして、事務連絡に移ります。

事務局からよろしくお願いいたします。

○事務局　事務連絡の前に、お配りした資料の訂正を１件させていただければと思います。

「町田市都市計画審議会委員名簿（第228回）」の中で、第１号委員でいらっしゃいます澤井宏行様の「所属・役職」欄が「町田商工会議所　副会頭」となっておりますが、正しくは「町田商工会議所　会頭」でございました。

申し訳ございません。お詫びして訂正させていただきます。

続きまして、事務連絡に入らせていただきます。

本日、事前協議に使用いたしました水色の表紙、資料３「鶴川駅南地区関連（町田市決定）」及び資料４「町田都市計画道路の変更について（町田市決定）（町田都市計画道路３・４・２７号小川成瀬線）」並びに当日配布資料２「鶴川駅周辺再整備基本方針【概要版】」、当日配布資料３「鶴川駅周辺まちづくりにおける事業」、以上の資料につきましては次回も使用いたしますので、お持ちいただきますようお願いいたします。

次回、今年度最終回となります２月の定例会は、１月に前倒しをする形で１月26日木曜日午後２時30分の開始となっております。

開催通知及び資料については、追ってお送りいたします。

事務局からは、以上です。

○会長　ありがとうございました。

次回が来年１月になります。全く気が早いのですけれども、どうぞ皆様、健康に御留意いただいてよい新年をお迎え下さい。また１月26日、御多忙のところでございますが、御出席を賜れれば幸いでございます。

それでは、大変長時間にわたりましたが、真摯な議論をありがとうございました。

これにて閉会させていただきます。