

第 2 2 7 回

町田市都市計画審議会

2 0 2 2 年 1 0 月 7 日

町田市都市づくり部都市政策課

第227回 町田市都市計画審議会 会議録

開催日時：2022年10月7日（金）午後2時00分～午後3時53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、宇於崎職務代理、薬袋委員、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（代理）、吉田委員（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、吉川（英）委員

井上幹事（財務部長）、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、村田住宅課長、原田土地利用調整課長、

辻野保健給食課担当課長

案件担当職員 3名

事務局職員 6名

公開又は非公開：公開

傍聴者：0名

議題：【議案審議】

<境川団地地区関連>

議案第646号 地区計画の決定について（町田市決定）

（境川団地地区地区計画）

議案第647号 境川住宅一団地の住宅施設の変更について（町田市決定）

議案第648号 用途地域の変更について（町田市決定）

【事前協議】

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）

2. 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>

3－1．地区計画の変更について（町田市決定）

（木曾山崎地区地区計画）

3－2．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>

4－1．用途地域の変更について（町田市決定）

4－2．高度地区の変更について（町田市決定）

4－3．防火地域及び準防火地域の変更について（町田市決定）

○事務局

委員の皆様がおそろいになりましたので、第227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をお願いいたします。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、あらかじめ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などございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

次に、注意点になりますが、会議中はWebexのマイクをオフをお願いいたします。発言時はマイクをオンにして御発言いただき、御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、よろしくをお願いいたします。

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、映像を記録させていただきますので、よろしくをお願いいたします。

それでは、都市計画審議会を始めさせていただきます。

本日の会議の定足数を御報告いたします。

リモートでの御出席が8名、会場での御出席が9名、御欠席は市古委員、阿部委員、園尾委員の3名になります。委員20名中17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。

続きまして傍聴人の入室になりますが、本日、事前の申込みはございませんでした。

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の方々には、メールで事前に送付をさせていただきましたとおり、会場の皆様へ本日新たにお配りさせていただきましたのが、議事日程、議席表、委員・幹事

名簿と当日配付資料1「2022年度生産緑地地区 変更内容内訳表」、当日配付資料2「2022年度特定生産緑地の指定について」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ピンク色の第226回資料2「境川団地地区関連（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）」、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「中学校給食センター整備事業関連（町田市決定）」、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）」、以上が本日の資料となります。

ここで、事前にお配りした資料の訂正をさせていただきます。

議席表につきまして、左下の四角く囲った「リモート出席」というところで園尾委員が本日、急遽欠席となりました。また、一番下の「欠席」と書いてある部分につきましては、環境資源部長である野田幹事の名前が漏れておりました。申し訳ございません。訂正させていただきます。

以上、資料の説明となります。

不足等ございましたらお知らせください。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、送付させていただきました紙資料、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、まず境川団地地区関連の議案審議を行います。次に町田都市計画生産緑地地区の変更について（町田市決定）、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願いいたします。

○会長 それでは、第227回町田市都市計画審議会を開会いたします。

早速でございますが、議事に入ります。

まず、議案審議でございます。

境川団地地区関連の議案について、一括して議案審議をさせていただきます。

議案第646号 地区計画の決定について（町田市決定）（境川団地地区地区計画）、議案第647号 境川住宅一団地の住宅施設の変更について（町田市決定）、議案第648号 用途地域の変更について（町田市決定）でございます。

以上につきまして、まず、事務局から説明をお願いいたします。

○窪田幹事 境川団地地区関連につきましては、都市政策課長より御説明いたします。

○岩岡都市政策課長 都市政策課の岩岡でございます。

境川団地地区の都市計画の決定及び変更につきまして御説明いたします。

資料は、前回第226回都市計画審議会にて配付いたしましたピンク色の表紙、資料2となります。資料の内容は、地区計画、一団地の住宅施設、用途地域に関する図書と、本都市計画の変更概要を示す資料となります。

それでは、配付資料または前面のスクリーンを御覧ください。

まず、地区の位置について御説明いたします。

境川団地地区は町田駅から北西に約3キロメートル、JR横浜線古淵駅から北東に約600メートルに位置しており、地区内には小学校跡地を活用した町田市教育センターがございます。

これまでのまちづくりの経過ですが、境川団地地区は1967年に境川一団地の住宅施設として都市計画の決定告示を受け、団地を管理する東京都住宅供給公社——J K Kによって計画的に建設された面積約25.7ヘクタール、住宅戸数約2,240戸の大規模な住宅団地です。

1968年に入居が開始となりましたが、団地をはじめとした年少人口の減少に伴い、2001年に地区内の小学校であった忠生第四小学校が閉校となりました。その後、旧忠生第四小学校の跡地は教育センターとして2004年から暫定的に運用してまいりましたが、竣工から約50年が経過し、建物の老朽化が進んでおり、公共施設の再編を伴う施設の建て替えの検討を行っております。

そこで、2022年3月に策定した「境川団地地区まちづくり構想」では、教育センターの複合化を契機に地区のまちづくりに取り組むとしております。

次に、上位計画の位置づけについて御説明いたします。

「町田市都市づくりのマスタープラン」では、周辺住民の日々の暮らしや多様な生活を支える都市機能の維持・育成を図り、地域みんなで支え育んでいく「暮らしのかなめ」の1つとして本地区を位置づけております。

続いて、「境川団地地区まちづくり構想」を御説明いたします。

対象区域は、スクリーンで示す約23.4ヘクタールとしております。

周辺環境としましては、地区南側に境川が流れ、地区内には多数の広場や緑地が整備され、自然環境にも恵まれております。団地の中央部にはドラッグストアや美容室など生活利便施

設が立地しており、通りを隔てた中心部には教育センターが立地しております。

次に、まちづくりの目標・方向性でございますが、まちづくりの目標は「多様な人が集い、地域の魅力を育むまちづくり」としております。そして、この目標を実現するためのまちづくりの方向性として「便利で賑わいのあるまち」「安心して暮らせるまち」「楽しく交流できるまち」「身近な自然を活かしたまち」の4つを定めております。

続いて、まちづくりの進め方について御説明いたします。

まちづくりの進め方としましては、2つのステップに分け、段階的にまちづくりを進めてまいります。

ステップ1は、センターゾーンの賑わいとコミュニティ拠点の形成でございます。

まずは老朽化した教育センターの建て替えに合わせて施設の複合化を進めてまいります。幹線道路に面した広い敷地を活かして、民間サービスとのコラボレーションも含めた、地域の利便性や賑わいの創出に資する拠点形成を行います。また、道路を隔てた団地側のエリアでも、コワーキングスペースやコミュニティカフェなど地域住民のニーズに応えるサービスの提供を目指してまいります。

こうしたまちづくりを実現していくためには、都市計画法に基づく一団地の住宅施設を廃止し、地区計画によるまちづくりのルール化が必要となります。また、新たなニーズに対応した都市機能の立地に当たっては現在の用途地域からの変更が求められるため、この後、説明いたします都市計画の変更を行ってまいります。

ステップ2は、住宅の段階的再生とグリーンネットワークの整備でございます。

住宅ゾーンでは既存の住宅ストックの活用を前提に、住宅ニーズに合わせた間取り設備の更新など住戸のリニューアルを図ってまいります。点在する広場や緑地はこれを生かしながら、住民が歩きたくなるグリーンネットワークへと環境を整備し、住むだけではない、憩う、交流する、活動するまちへと再生してまいります。

「境川団地地区まちづくり構想」の実現に向けて、今回、スクリーンでお示しする3つの都市計画の決定及び変更を予定しております。

①地区計画では、地区の目標や方針と、地区整備計画として建築物等の用途の制限や建築物等の高さの最高限度等、及び道路、公園、緑地などの地区施設を定めます。

②一団地の住宅施設は、①の地区計画の決定に伴い廃止いたします。

③用途地域では、①の地区計画の土地利用方針等に基づき、用途地域の変更を行うものがございます。

ここから地区計画について御説明いたします。

資料2の1ページの位置図、2ページの計画書を併せて御覧ください。

名称は「境川団地地区地区計画」とし、位置は町田市木曽東二丁目、木曽東三丁目及び木曽西一丁目各地内でございます。

区域につきましては、計画図1を御覧ください。一団地の住宅施設の区域から境川河川改修による行政界変更分などを反映し、一部道路中心を境界として定めた区域面積約23.4ヘクタールとしております。

地区計画の目標は、「教育センターの建替えに伴うにぎわいとコミュニティ拠点の形成や、居住環境の再整備など、段階的なまちづくりを推進し、「遊ぶ・働く・憩う」ための都市機能の導入などにより、新たなライフスタイルに対応した多世代の誰もが生きがいをもって健康的に暮らせるまちの形成」としております。

次に、地区の区分と土地利用の方針について御説明いたします。資料2の3ページの計画書、7ページの計画図1を併せて御覧ください。

本地区については、センター北地区、センター南地区、住宅地区の3つの各地区区分ごとに土地利用の方針を定めます。

緑色で示しているセンター北地区は、教育センターの区域です。この地区は、教育だけでなく、子ども関連施設など地域に必要な幅広い公益的サービスを複合的に提供する拠点としていくことに加え、地域の利便性や賑わいの創出、安全安心な環境づくりに寄与する民間サービスを導入していくことで、「暮らしのかなめ」にふさわしい複合的な土地利用を図ることとしております。

オレンジ色で示しているセンター南地区は、東京都住宅供給公社が所有する商業店舗と住宅棟4棟を含む区域です。この地区は、ライフスタイルや働く場の変化への対応や地域住民が気軽に交流できる拠点としていくことに加え、健康増進機能など高齢化する地域住民のニーズに応えるサービスを導入していくことで、「暮らしのかなめ」にふさわしい複合的な土地利用を図ることとしております。

また、青色で示した住宅地区につきましては、既存ストックを生かしつつ、居住者の高齢化や世帯構成の変化に伴う住宅ニーズ、多様なライフスタイルに対応した中低層の共同住宅を中心とする地区として、土地利用を図ることとしております。

次に、地区施設の整備方針と地区施設について御説明いたします。

資料2の3ページからの計画書及び8ページの計画図2を御覧ください。

地区施設の整備方針としましては、地区内外の円滑な交通処理を確保するため、区画道路1号及び2号を配置するとしております。

また、地域の防災性の維持・向上や憩いの場、コミュニティ活動の場としてのオープンスペースを確保するため、既存のみどりを活用した公園・緑地・広場を配置し、既存樹木の保全に努めるとしております。オレンジ色で示した公園は1号から5号、緑色で示した緑地は1号から5号、青色で示した広場状空地は1号から2号を地区施設といたします。

そのほか、センター北地区の東側と隣接する住宅地の環境に配慮するため、ピンク色で示した環境緑地を定めます。

次に、建築物等の用途の制限について御説明いたします。

資料2の3ページ及び7ページの計画図1を御確認ください。

建築物等の整備の方針に基づき、3つの地区区分ごとに建築物等の用途の制限を定めます。

緑色で示したセンター北地区は、教育センターを中心とした公共施設及び生活支援施設の立地を想定した地区ですので、戸建て住宅や長屋、共同住宅などは建築できないことといたします。

オレンジ色で示したセンター南地区は、団地全体のセンター機能を担う地区ですので、戸建て住宅や長屋などは建築できないことといたします。

青色で示した住宅地区は、団地を構成する居住エリアですので、センター南地区と同様に、戸建て住宅や長屋を建築することはできません。また、団地の特性上、自転車駐輪場は建築できますが、これを除く自動車車庫は建築できないことといたします。

資料2の5ページから6ページを御確認ください。

建築物の敷地面積の最低限度については、土地の細分化を防ぐため、全ての地区で500平方メートルといたします。

壁面の位置の制限につきましては、記載の例外を除き、道路境界線までの距離を1メートルとします。

建築物等の高さの最高限度につきましては、住宅地区については、団地の現在の高さを担保するため17メートルといたします。

その他、当該地域の整備、開発及び保全に関する方針につきましては、「河川沿いの豊かな自然環境と公園・緑地・広場などが連続したみどり空間を歩行者が歩いて感じられる回遊性の維持保全に努める」などを定めることといたします。

なお、前回の都市計画審議会でも内田委員より御指摘いただきました壁面後退部分の緑化に

関しては、このように、より効果的な連続したみどり空間を確保する計画としたいと考えております。

以上が地区計画で定めるルールとなります。

続いて、一団地の住宅施設について御説明いたします。

資料2の10ページの計画書及び11ページの計画図を御覧ください。

今回の地区計画の策定に伴い、現在、境川団地地区に定めている一団地の住宅施設を廃止いたします。

なお、前回の都市計画審議会で、殿村委員より「地区内の住宅棟は維持されるか」との御質問がございましたが、住宅棟は東京都住宅供給公社の管理となります。東京都住宅供給公社からは「現時点では建て替え予定はないが、当面既存ストックの適切な修繕、管理に加え住戸のリニューアルなどを行い、変化する住宅ニーズに対応した住宅供給を行う予定」と聞いております。

次に、用途地域について御説明いたします。

資料2の17ページの計画図、またはスクリーンを御覧ください。

地区計画の土地利用方針に基づき、左の図の赤枠内部分のうち第一種中高層住居専用地域、建蔽率50%、容積率100%に指定されている約2.1ヘクタール分の区域を、第二種住居地域、建蔽率60%、容積率200%に変更いたします。

また、第二種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%に指定されている約1ヘクタール分の区域を、建蔽率、容積率はそのまま第二種住居地域へ変更いたします。

この用途地域の変更に伴う高度地区及び防火・準防火地域の変更はございません。

なお、前回の都市計画審議会において葉袋委員から、本地区における用途地域の変更による懸念点、主に「市民の方々の理解が得られているのか」また「新たな施設立地に当たってコントロールができているのか」という点について御指摘いただきました。こちらについて、その後の進捗も踏まえ、改めて補足させていただきます。

上位計画となる「境川団地地区まちづくり構想」の検討段階において市民意見募集を行い、当地区の将来像やまちづくりの進め方について、市民の方々にも理解をいただいているものと認識しております。本地区のまちづくりの第1ステップである教育センターの複合化を伴う建て替えに当たっては、今年度、施設の整備基本計画を学識経験者や関係団体との協議を行いながら、庁内検討委員会の中で議論を進めております。また、先月9月から、地域の方々との対話の場として周辺町内会・自治会の方々との意見交換を行っているほか、今後は

周辺住民も含めた説明会の開催を予定しております。

引き続き、地域の方々への丁寧な説明やニーズの把握はこのような形で継続的に行ってまいりたいと考えております。

具体のまちづくりに当たっては、本地区の土地を所有する市と東京都住宅供給公社の2者で綿密な協議を行いながら進めてまいります。

最後に、スケジュールについて御説明いたします。

前面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、8月に都市計画法第19条に基づく東京都知事協議を行い、意見なしとの回答をいただいております。これを踏まえ、8月31日から9月14日にかけて都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧及び意見書の受付を行いました。この結果、縦覧者2名、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て、11月に都市計画決定及び変更の告示を予定しております。

以上で境川団地地区の都市計画の決定・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** ただいま説明が終了いたしましたので、質疑応答に入ります。

御質問、御発言がおありの委員はお知らせください。いかがでございましょうか。

オンラインの方は手が挙がっていないようです。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** 分かりました。あと薬袋委員が今、手を挙げられましたね。

では、殿村委員、薬袋委員の順で発言していただくことにいたします。

○**殿村委員** 殿村です。よろしくお願いいたします。

センター南地区の用途地域の変更で、前にもお聞きしたかもしれませんが、確認のためにお答えいただきたいと思います。

地区の中に住棟が何棟か含まれていて、そこも用途地域の変更がかかっていると思うのですが、住民の皆さんへの説明を含めて、この用途地域の変更は今後、住棟としても適用されていくのかどうか、ここの運用についてお聞かせいただきたいと思います。

○**会長** ただいまの件につきまして、事務局、いかがでしょうか。

○**岩岡都市政策課長** センター南地区については、「境川団地地区まちづくり構想」において、現状の商業機能に加えまして働く場や健康増進機能などを導入し、複合的な土地利用を図っていく方針を掲げていることから、現在の商店街よりも範囲を広げまして、建物用途につい

ても一定の緩和をしております。

具体的な施設計画につきましては、中長期的な視点で東京都住宅供給公社とともに検討していくこととなります。

○**殿村委員** 住宅に実際に住んでいる方がいらっしゃいますので、用途地域の変更がなされても住民の皆さんの住む権利はやはり重要になってくると思いますので、そのあたりは東京都住宅供給公社とも十分、これから配慮していただきたいと思います。

もう一点、地区計画の目標について、「町田市境川団地地区まちづくり構想」が今年3月に策定されており、これは私ども議会のほうで報告を受けている中で、いわゆるわくわくプラザの中の機能が当初この構想の中に含まれていた、それが今度、変更になるということで、実際には高齢者関連のわくわくプラザの2つの機能がこの構想からは外れるという報告がありました。これと今回の地区計画との整合性について、御説明いただきたいと思います。

○**岩岡都市政策課長** 地区計画や「境川団地地区まちづくり構想」におけるまちづくりの目標は変わらず、目標達成の手段が変わるだけのものでございます。「境川団地地区まちづくり構想」の整備方針の中には、わくわくプラザの複合化について記載がございますけれども、これを修正するのではなくて、教育センターの具体の整備内容を定める「町田市教育センター複合施設整備基本計画」の策定に向けた検討を進めていく中で、地権者や地域住民の方々に検討状況などを丁寧に説明し、御意見を伺いながら導入施設などを決めていくと聞いております。

本地区計画につきましては、この「境川団地地区まちづくり構想」の考え方にに基づき、幅広い公共サービスを複合化した拠点整備といった大きな考え方を示しているものです。地区計画の制限の範囲内で建築を検討する上では、地区計画や「境川団地地区まちづくり構想」の修正が必要になるものではな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** 了解です。

○**会長** ありがとうございました。

続きまして葉袋委員、お願いします。

○**葉袋委員** お世話になってます。

先ほど前回の私の質問に対して御回答いただきまして、ありがとうございました。

せっかく教えていただいたので少し詳細な人数をと思ったのですが、地区の方との意見交換というのは具体的に何人ぐらいの方にどんな形でお願いされているのかお知らせい

ただければと思います。

というのは、一応パブリックコメントをされるということではありますけれども、やはり期間が限られていて、なかなか十分に検討する時間がないと思いますので、幅広い方に御参加いただけているのか、その検討の会だとか事前相談に声をかけていらっしゃるのかを伺えればと思います。

○岩岡都市政策課長 先ほど地域の方とということ、周辺町内会・自治会の方々との意見交換をというお話をさせていただきましたけれども、事業所管課が別になりますので、どういう人と何人ぐらいというのは今、お答えが難しい状況になっております。

○葉袋委員 分かりました。それ以上の情報は届いていないということですね。

ぜひ、すぐ周辺というよりは、そこを普段使っている町内会の方とか、あとは、町内会はどうしても高齢者層に偏りますので、若い世代ですね。例えば保育園の送迎をされていて駅をよく使っている年齢層ですとか、中高生として利用されている層ですとかそういう方も含めて、交通の要衝ということにもなりますので、そういう方々の意見も聞いていただけるような場を設けていただくといいのではないかと思います。

むしろそれをやると、その後つくる場所や空間の使い方もより活性化するのではないかと思いますので、その点をお伝えいただければと思います。

○会長 ただいまの件、事務局、何か発言ありますか。

○岩岡都市政策課長 今、委員からいただいた御意見につきましては、事業担当課にしっかりとお話しさせていただきたいと思います。

○会長 ありがとうございます。

ほかに御発言ございませんでしょうか。

オンラインは挙手いらっしゃいませんが、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、採決に入ります。

ただいまの議案第646号から648号まで、一括して採決にかけさせていただきます。

原案のとおり決することに異存はございませんでしょうか。

会場も、御異存はないということでもよろしいですか。

○事務局 大丈夫です。

○会長 ありがとうございます。

では、御異議なしと認めて、第646号から第648号ま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、事前協議に入ります。

まず、町田都市計画生産緑地地区の変更について（町田市決定）及び特定生産緑地の指定となります。

この件については臨時委員をお迎えしますので、事務局に一旦マイクをお返しいたします。

○事務局 会長、ありがとうございます。

この案件に関する臨時委員が入室いたしますので、しばらくお待ちください。

なお、町田市農業協同組合代表理事組合長、吉川英明様は、本日リモートにて御出席いただきます。

（臨時委員入室）

○事務局 お待たせいたしました。

町田都市計画生産緑地地区の変更について（町田市決定）及び特定生産緑地の指定については、案件に関連した特別の事項を調査、審議する必要があるため、町田市都市計画審議会条例第2条第2項及び第4項に基づき臨時委員の委嘱式を行います。

委嘱書の交付は簡略化させていただき、来場にて御出席の委員には机上配付、リモートにて御出席の委員には後日郵送とさせていただいております。

それでは、町田市都市計画審議会条例第2条第2項に規定する臨時委員を、吉川庄衛 町田市農業委員会会長及び吉川英明 町田市農業協同組合代表理事組合長に委嘱いたします。

お名前をお呼びいたしますので、一言御挨拶をお願いいたします。

吉川庄衛委員。

○吉川（庄）臨時委員 農業委員会会長の吉川庄衛でございます。どうぞよろしく願い申し上げます。

○事務局 吉川英明委員。

○吉川（英）臨時委員 町田市農業協同組合の吉川でございます。よろしく願いいたします。

○事務局 ありがとうございます。

これをもちまして臨時委員の委嘱式を終了いたします。

会長、この後の議事進行をお願いいたします。

○会長 ありがとうございます。

では、早速でございますが、町田都市計画生産緑地地区の変更につきまして事務局から説

明をお願いします。

○窪田幹事 町田都市計画生産緑地地区の変更につきましては、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ページまでが都市計画を変更する際の計画書となります。7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総括図でございます。町田市全体で指定されている箇所が番号とともに表示されております。今回削除される箇所が黒、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。

次に、当日配付資料でございます。

A4サイズで1ページから7ページまで、ホチキスで1つに止めてあります。

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。

当日配付資料の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。

新たな生産緑地として指定する全部追加は3件で、面積は0.224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9件で、面積は0.441ヘクタールとなります。追加申請のありました全部追加件数と一部追加件数の合計は12件で、面積は

0.665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。

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、減少する数値として、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、都市計画の追加件数は全部追加の3件となります。追加件数3件と追加面積0.665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字で表示しております。

ここまで御説明した内容をまとめ、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、当日配付資料2ページになります。

削除の件数は20件、面積は5.684ヘクタール、追加の件数は3件、面積は0.665ヘクタールとなります。これに分筆に伴う測量等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995件、面積203.04ヘクタールでしたが、今回、件数で17件、面積で4.99ヘクタール減るため、2022年度は件数978件、面積198.05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、当日配付資料の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。

生産緑地は1993年度——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。面積要件の緩和や一団の考え方の見直しなどにより、生産緑地に指定しやすいように制度改正を行いました。その結果、改正初年度である2018年度以降は新規追加が1ヘクタールを超えておりましたが、昨年度の都市計画変更では新規追加の面積が4年ぶりに1ヘクタールを割り込んでおります。今回、新規追加の面積は多少増加いたしましたが、制度改正後の効果の低下や新型コロナウイルス感染症の影響など、今後、検証していく必要があると考えております。

当日配付資料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っております。

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内農地における生産緑地地区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以外の農地が333ヘクタール、生産緑地地区が323ヘクタールで、生産緑地地区が市街化区域内農地に占める割合は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生産緑地地区以外の農地が61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76%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。

本日、都市計画審議会事前協議をさせていただいた後、10月26日から11月9日にかけて都市計画法第17条に基づく縦覧を行う予定となっております。11月16日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 ただいま御説明いただきました。質疑応答に入ります。

委員の皆様から御質問、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いらっしゃらないようですが、会場はいかがですか。

○事務局 ございません。

○会長 今、オンラインのほうで浅利委員から手が挙がりました。

では浅利委員、御発言をお願いいたします。

○浅利委員 浅利です。

今、御説明の中で、全体的に生産緑地が減少している中で昨年度についてはコロナの影響もあったという御発言があったと思うのですが、トレンド的に生産緑地が減少傾向にある中、市としてもいろいろ施策を打っておられるかと思うのですが、その中で、去年の減少についてコロナの影響等が大きかったのか、あるいは構造的に後継者の問題ですとか新規就農の問題ですとかその辺の施策の進捗がどうなのかということで、今回いろいろ御説明いただいた数字の背景などを御説明いただければと思います。

○会長 今の件、事務局、いかがでしょうか。

○原田土地利用調整課長 減少は、やはり社会の構造的な問題が大きいかと思います。当然

後継者不足の問題ですとか営農環境を取り巻く影響、それぞれありまして、その中で減少していくのは多少あるのかなとは思いますが、その中でも我々としましては、戸別訪問を実施したり、あとは農業委員会様ですとかJ A町田市様にも御協力いただきまして、なるべく不安にならないような形で御相談させていただいているところでございます。

また、地域内流通ですとか都市の中の農地の交流を進めながら、なるべく営農しやすいような環境、または市民の都市農地に関する理解を深めるような施策を今後とも続けてまいりたいと考えているところでございます。

○会長 今の件、浅利委員、いかがでございましょうか。

○浅利委員 分かりました。

資料を事前にいただいた中で、増減の結果が出ているんですけども、内容についての資料が当日配付ということで今日の資料でございましたので、この減少が、いろいろな施策を打たれている中である意味見込まれているものなのか、想定よりちょっと大きいのかといったところ、この数字の評価というんですかね、その辺も事務局から御発信いただけると、より生産緑地に関する状況も分かってくるのかなと思ひまして、そのような質問をさせていただきました。

○会長 ありがとうございます。

ほかに、会場では御発言ないですか。

○事務局 大丈夫です。

○会長 浅利委員以外には手が挙がっていらっしやらないようですので、生産緑地地区の変更については以上とさせていただきます。

続きまして、これと対になっておりますけれども、特定生産緑地の指定についてでございます。

これについて、まずは事務局から御説明をお願いいたします。

○窪田幹事 特定生産緑地の指定につきましては、土地利用調整課長より御説明いたします。

○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聞かね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、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ページが、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。2ページ以降が特定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総括図でございますが、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が緑色で示されております。

次に、当日配付資料でございますが、A4サイズで1ページから4ページまでホチキスで1つに止めております。

こちらの資料につきましては、一部訂正がございます。3ページを御覧ください。

まず一番上の欄、生産緑地指定面積が「197.35ヘクタール」と記載されておりますが、正しくは「198.05ヘクタール」となります。

次に3段目の欄、特定生産緑地指定割合が「79.4%」となっておりますが、正しくは「79.2%」となります。

以上の2か所について、訂正をお願いいたします。大変申し訳ございませんでした。

資料は以上になりますが、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。

当日配付資料の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しませんでした、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ができますが、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、次世代の方が相続税の納税猶予制度を受けることもできません。

次に、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。

当日配付資料の2ページを御覧ください。

間もなく指定から30年を迎える平成5年・6年指定の生産緑地を所有する方に、特定生産緑地の指定申請書を御送付いたしました。申請書送付時の対象面積は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があった面積は1.33ヘクタールで、面積ベースの申請割合は73.1%となります。

申請があっ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しております。

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が、今年度の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。

資料は当日配付資料の3ページでございます。

一番上の段を御覧ください。画面では赤で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198.05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。

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。

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受付は終了しており、1993年——平成5年指定の生産緑地につきましては、今回の指定が最後の指定機会となります。

次に、上から4段目を御覧ください。

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月までの間に受付した申請分につきましては、6月から8月に現

地調査を行い、本日及び次回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、生産緑地の指定から30年経過後になります。

事前配付資料の1ページ、指定書を御覧いただくと、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。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い申し上げます。

○会長 ただいまの御説明に対して、質疑応答に入りたく存じます。

委員の皆様、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いないようですが、会場も大丈夫ですか。

○事務局 大丈夫です。

○会長 了解いたしました。

では、質疑応答は以上で打ち切らせていただきます。

ここで、今回、臨時委員として農業委員会の会長と町田市農業協同組合の代表理事組合長に御参加いただいておりますので、できましたら一言ずつ御発言いただければと存じます。

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 御指名いただきましたので、一言お話をさせていただきます。

先ほど生産緑地面積の減少についてお尋ねがあったわけでございます。何が一番の原因かといいますと、数字を御覧いただいてもお分かりのように、生産緑地法第10条の買取申請を出すのが、死亡によるものが多いわけです。38件でございますね。跡取りがいるとかいないとかは関係ないんですね。相続税を支払わなければならない。そのために生産緑地を解除して、相続税を払う。平成27年の相続税法改正で若干計算方法が変わってきましたので、従来より余分に売らなければならないという傾向が以降ずっと続いている、それが私ども農業委員会で扱っている減少の最大の原因ではないかな、そんなふうに思っているところであります。

○会長 ありがとうございます。

続いて吉川英明委員、いかがでございましょうか。

○吉川（英）臨時委員 御指名ですので、御挨拶させていただきます。

本日は生産緑地の件で御審議いただきまして、大変ありがとうございます。

今の減少の関係は、農業委員会の吉川会長様がお話しのとおりでございます。しかしながら、1.33ヘクタールの新たな特定生産緑地が確保されたということで、ひとまず安心しております。

私どもとしては、今後、営農されている方をサポートしながら営農を継続していただけるよう働きかけまして、町田市農業委員会の協力を得ながら都市農地を残していくように努力していきたいと思っております。

ありがとうございます。

○**会長** ありがとうございます。急に御指名させていただいて恐縮でございました。

では、生産緑地に関する事前協議は以上とさせていただきます。

ここで臨時委員の御退室となろうかと思っておりますので、一旦事務局にマイクをお戻ししく存じます。

○**事務局** 会長、ありがとうございます。

それでは、臨時委員が退室いたします。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、この後の議事進行をお願いいたします。

○**会長** ありがとうございます。

続きまして、中学校給食センター整備事業関連の事前協議につきまして、まずは事務局から説明をお願いいたします。

○**窪田幹事** 中学校給食センター整備事業関連につきましては、都市政策課長及び学校教育部保健給食課担当課長より御説明いたします。

○**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曾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、事前に配付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）」となります。資料の内容は、特別用途地区・教育環境整備地区及び木曾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資料となります。

本案件は、4月に開催した第225回町田市都市計画審議会にて御報告した案件でございます。

その際、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、国土交通大臣の承認を得た後、都市計画手続を進める旨、御説明させていただきました。このたび7月に国土交通大臣の承認を得て、10月から建築条例が施行されましたので、都市計画手続を進め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。

木曾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曾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ほかの機能との複合化、多機能化などにより、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充分配慮しながら、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この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充分配慮しながら、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区域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、学校の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、スクリーンにお示しする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」で位置づけし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を、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曾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、こちらも詳細は計画図にて説明いたしますが、約0.3ヘクタールとなります。

各区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、恩田川及びその管理用通路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、現行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、給食センターを含め工場などを建築することができますが、周辺の住環境の保護のため、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合わせ、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、木曾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、スクリーンの右図に青線でお示ししている木曾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、緑の枠で示した旧忠生第六小学校跡地の約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「木曾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生かして、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、周辺の良い住環境に配慮し、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、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。

今回のような用途制限を緩和する特別用途地区の決定には、事前に国土交通大臣の承認を得る必要があります。2020年度から関東地方整備局と協議を進め、2022年7月28日付で承認をいただいております。

木曾山崎地区地区計画については、都市計画法第16条に基づく都市計画原案の説明会及び9月1日から14日まで縦覧を行ったところ、意見はございませんでした。

また、東光寺公園につきましては、7月に町内会への説明を行っております。

今後のスケジュールにつきましては、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・縦覧を行い、11月に予定しております都市計画審議会にお諮りし、御審議いただく予定でございます。

その後、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す。

ただいまの説明に対して御質問、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いないようですが、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 第一種教育環境整備地区の木曾山崎地区のほうで、建築することができる施設の中に(2)として処理施設というのがあります。この内容と規模、つまり、どういった内容のものがどのぐらいの規模まで可能なのかについて教えていただきたいと思えます。

○会長 ただいまの件、事務局、いかがでございましょう。

○岩岡都市政策課長 処理施設につきましては、学校給食で出る紙パックの収集から洗浄までを行い、その後再生紙メーカーなどでリサイクルされます。また、同様に学校給食で出る食品の残りの収集から圧縮などの一次処理まで行い、その後堆肥化施設で肥料としてリサイクルされるものとなります。

規模につきましては、50平方メートル以内となります。

○会長 殿村委員、いかがでございましょうか。

○殿村委員 結構です。

○会長 ありがとうございます。

何人か手が挙がっているようですが、まずオンラインのほうで、薬袋委員からお話をお伺いしたいと思います。

○薬袋委員 もう少し具体的に、地域の方に対するメリットや、健康増進施設といっても具体的にどのようなことがイメージされているのかをお話しいただけると大変ありがたいと思

うことと、いつも同じことを聞いて恐縮ですけれども、周辺のどのような方々と調整されているのか、協議されているのかといったところを教えてください。

○**会長** 事務局、今の件いかがでしょうか。

○**辻野保健給食課担当課長** 保健給食課担当課長、辻野と申します。よろしくお願ひいたします。これまで、給食センターの計画におきましては、中学生に全員給食を導入するというのももちろん柱にはございますが、それだけではなくて、地域に食というテーマで、この施設を使って食のサービス提供をしたり、食とか健康の活動の場所になったりと、多世代に使ってもらえるような施設を目指したいというところで、ここが今回、町田市で整備する給食センターの大きなコンセプトの1つとしてございます。

そのことを含めて、単純に中学生に給食をつくり、それを届けるという工場機能だけではなく、そういう市民活動だとか食のサービス提供だとかを具体化していくため、現在、事業者にもそういう具体的な提案、どのようなサービス提供が可能かアイデアを募っているところでございます。ですので、事業としての具現化はこれからでございますが、これらのコンセプトを重視して、地域の皆様に価値を提供できるものを目指していく考えでございます。

また、2点目の、周辺のどのような皆さんにお話をしてきたかということでございますが、昨年度から、この給食センターの計画を策定するに当たっては、町内会・自治会の皆様が主となりますが、周辺の複数の町内会の皆様にこのコンセプトだとか、中学生たちへの給食提供の方向性、また、こういう新しい給食センターの在り方も含めて御提案し、御理解をいただいているところでございます。

その中で、配送についてなど、工場用途としてのいろいろな心配事は皆様お持ちでしたので、丁寧に聞き取りながら御心配事には丁寧に対応していくため、継続してお話をしているところでございます。

○**会長** 薬袋委員、いかがでございましょうか。

○**薬袋委員** ある意味、まだ白紙状態ということなのではないでしょうか。具体的なアイデアもある程度いろいろと柔軟に考えて、住民の方と相談していただけるといいのではないかと思います。やはりあまり前例がないタイプの施設ということであると、住民をはじめ、いろいろな方の意見をといってもなかなか出てこないのではないかと思いますので、今回の審議の案件とは少し違うかもしれませんが、せっかく造るのであれば様々な可能性を検討していただきたいと思ひます。

それから、「周辺の住民の方」と特に申し上げているのは、やはり交通量等も含めて給食

センターの周りは交通量が増えて環境が悪くなる可能性がある。場合によっては臭いが出たりといったこともあるかと思いますが、その辺のところをきちんと御理解いただけるようにお話されているのかといったところが、特に気になったことです。その点、御配慮いただければいいのではないかと思います。

○会長 ありがとうございます。

御指摘のとおり、どうしても給食センターというのはトラックがたくさん出たり入ったりするという問題があるので、地元の皆さんの御理解は必須であると思います。事務局、そのあたりは引き続きよろしくお願ひしたく存じます。

会場から、手は挙がっていますか。

○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。

本件は、特別用途地区の決定や地区計画の変更ということですが、給食の在り方は学生、保護者と市民の関心事でございますので、若干内容に立ち入ってお尋ねする次第です。

給食センター計画につきましては、町田市ホームページに掲載の関連資料を拝見しました。非常に具体的で分かりやすかったんですが、例えば「町田市中学校における全員給食に向けて」という昨年12月の資料は、図表付の分かりやすいものでした。それから「給食センター整備に関する市民意見募集と市の回答」というのも記載がございましたけれども、疑問や意見に答えておまして、また、基本方針、整備・運営事業の資料は計画整備・運営まで一貫した、いわゆる民間活用事業手法——PFIのことを分かりやすく、詳しく解説されておりましたし、町田市が本件に丁寧に対応していることが窺えました。

そこでお尋ねしたいのは、今回配付されました案の理由書の中に、例えば「中学生たちに美味しい給食を届けるとともに、地域の幅広い世代が、食を通して健やかな暮らしを送ることに貢献できる」給食センターの整備ですとか、学校施設の有効活用や多機能化・複合化などの記載が見られます。

そういうことで、市内3か所に建設予定ということですが、この給食センターは中学校以外の施設への食の提供の可能性があるのかどうかを今日、お尋ねしたいと思って用意したんですが、先ほどの御説明ですと、かなり多世代にわたることも含めてということでしたので、そういうことでよろしいかどうか、まずお尋ねしたいと思います。中学校以外の施設への供給も視野に入れたものなのかということでございます。

もしそうだといたしますと、本件変更後の地区計画に若干疑問が生じます。概要資料にも、建築することができるのは、2) 処理施設（学校給食に限る）とございます。詳しくは、この黄色い資料の新旧対照表の19ページから20ページにかけての記述なのですが、具体的には「小学校及び中学校の学校給食により生じた廃棄物のみを処理する処理施設」これが建設可能であると規定されています。

仮に中学校以外の施設、例えば高齢者施設とか保育施設、そういった公的なところへ供給した場合には、その分の廃棄処理は不可能になってしまうのではないかなと、この案から見たら思った次第です。運営上、給食と廃棄物というのはセットですので、支障があるのではないのでしょうか。

もう一点。本件は中学校給食を対象とする案と書かれているのですが、この20ページの記述を見ますと「小学校及び中学校の学校給食により生じた廃棄物のみを処理」と書いてありますので、一方で、小学校からの給食廃棄物を、従来から廃棄する施設があると思いますけれども、なぜここに運び込むような記載なのかなと。

いずれにしろ、もし有効活用のために将来的に対象を幅広く想定するのであれば、「給食により生じた廃棄物処理施設」と簡単にすればいいかなと思ったのですけれども。

以上、学校給食と限定する理由、一方で、中学校に加えて小学校までも含めてとした理由。この処理施設の定めについてのお尋ねでございます。

○会長 ただいまの件について、事務局、いかがでしょうか。

○辻野保健給食課担当課長 御質問いただきました件、まず、学校給食以外の給食なり食のサービスの提供があるかというのが1点目の御質問かと思えます。

こちらにつきましては、先ほど委員がおっしゃっていただいたPFI事業で、今、事業者が自主的に行う事業として提案を求めているところでございますので、周辺の施設や地域にサービス提供ができるのかについては、今、事業者らが事業パートナー等を募りながら提案をまとめているところでございます。

ただ、基本計画において「そういう取組を推奨します」と市として申し上げておりますので、そちらは前向きに取り組んでいただきたいと、今、思っているところでございます。

それに付随しての2点の御質問でございますが、まず廃棄物の件でございます。

こちら都市計画の担当部署と相談しながら、給食センターとして必ず取り組みたいことを精査し、この用途・使い方に関しては特別に制限を緩和できるかどうかを協議してまいりました。先ほど申し上げた自主事業の部分については、やはり事業者の自主的な活動になりますの

で、それで生じた廃棄物については、自分の責任において、しっかり事業ごみとして処理することが適切であろうと考えております。一方、給食に関しては、施設の中で堆肥化する取組は促していきたいという趣旨でこちらの規制としたところでございます。また、「小学校及び中学校」とした背景につきましては、これは紙製の牛乳パックに係る取組を検討したことによるものでございます。町田市はもともと瓶牛乳を使っていたところを、紙パックに切り替えた経緯がございまして、紙パックはしっかりと洗浄しなければ紙資源としてのリサイクルが利かないという事情がございまして、今、小学校では洗浄をせず、そのまま引き取っていただいているのですが、しっかりと紙としてのリサイクル・資源化を図っていくことを、この給食センターの計画と併せて取り組みたいと考えておまして小学校及び中学校の牛乳の紙パックを併せて資源化していく取組として、このような規制を検討したところでございます。

○会長 ただいまの説明に対して、内田委員、いかがですか。

○内田委員 ありがとうございます。事情は了解いたしました。よく分かりました。

先ほど今、PFI事業で検討中ということございまして、御案内のとおり、PFI事業というのは長期間にわたるものですし、公的な支出が每期每期、継続的に出ていく、しかも契約を結ぶと途中で事業計画はなかなか変えられないというものでございますので、もう既に対応部署とか関連課で十分に検討されていると思いますが、できるだけいい方向にやっていただけたらと思います。

○会長 ありがとうございます。

ほかに御質問、御発言いかがでございましょうか。

○事務局 会場で山下委員が挙手していらっしゃいます。

○会長 では山下委員、お願いいたします。

○山下委員 山下です。よろしくお願いします。

この一団地を地区計画に移行する際には当然UR側との調整があり、ここについて従来は給食センターの話はなかったと思います。今回の都市計画変更についての住民説明は当然、町田市が行うことだとは思いますが、ここは賃貸ですから、UR側の情報提供が非常に重要ではないかと今の段階から思っているわけです。

現状この山崎団地では、自治会が中心となって、URも含めてワークショップ的な活動をしているわけですが、そこを非公式に傍聴した際には、いわゆるこの給食センターの話は全く出てこないわけです。ですから、そういった点での情報共有あるいは住民へのアプローチを少し丁寧に行っていく上では、今回のこの都市計画審議会を経てなのかもしれませんけれど

ども、やはりUR側との調整を、市としては気にしていくべきだろうと思いますが、その点についてはどのように考えているのでしょうか。

○会長 ただいまのURとの調整について、事務局、いかがでしょうか。

○辻野保健給食課担当課長 委員からお話のあったUR都市機構とのお話でございますが、URとは、この給食センターの構想段階、ここに立地させるかどうかという検討をする柔らかい段階から、御意見を伺いながら進めてまいりました。URは今、ワークショップという形式で、住民さんにお声がけをして次のまちづくりをどのように考えるかという活動をなさっています。その中では、回毎にテーマを設定して議論を重ねていると伺っており、親和性のあるテーマの際に、この給食センターだとか健康増進のお話を盛り込みながら一緒に議論しましょうということ、当初からお話ししているところでございます。そこはしっかり連携が取れているということで、御安心いただければと思います。

○会長 ただいまの件、山下委員、いかがですか。

○山下委員 URさんとしては対住民という意味でも、今回の給食センターの中身について理解した上で、住民が認識しやすい形でワークショップを行う。そういったものを実施していくことで理解がよく進む、そういうタイミングを市としては見計らっている最中だとそのように理解すればよろしいでしょうか。

○会長 ただいまの件、事務局、いかがでしょうか。

○辻野保健給食課担当課長 おっしゃるとおりでございます。内容について共有しながら、情報発信もなるべく連携して行えるようにということで、よい方法を模索してまいりたいと思っております。

○会長 山下委員、いかがでしょうか。

○山下委員 理解いたしました。大丈夫です。

○会長 ほか、いかがでございましょうか。

会場、いかがですか。

○事務局 ございません。

○会長 オンラインのほうも挙手がございませんので、この件についての本日の質疑応答は以上とさせていただきます。

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ということで3件、用途地域と高度地区と防火地域及び準防火地域の変更についてということで、都市計画道路の沿道につ

いてでございます。

これについて一括して、まず、事務局から御説明をお願いします。

○窪田幹事 町田3・3・36号相原鶴間線沿道地区関連につきましては、都市政策課長より御説明いたします。

○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、事前配付資料としてお配りしている黄色の表紙で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」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区間となり、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。

スクリーンの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メートルの道路です。

事業の期間は、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月に改定いたしました「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付資料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まで、南側は市道152号線の道路中心部までとしております。

また、スクリーン右側の拡大図について、一部本町田小学校の敷地にかかる青い部分がございます。変更箇所の中でも赤色の部分と青色の部分で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、区域を分けて御説明いたします。

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、こちら建蔽率40%、容積率80%、高さの最高限度が10メートル、敷地面積の最低限度が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、こちら建蔽率50%、容積率100%、この制限を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。

ちなみに、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、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について御説明いたします。

スクリーン左側が現在のもの、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はございません。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、スケジュールについて御説明いたします。

本年8月に、都市計画変更区域内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が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いけ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。

赤枠で示した本日の事前協議後、東京都知事協議の結果をもって10月26日から11月9日の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います。その後、11月16日開催の第228回都市計画審議会にて議案審議いただき、本年12月頃の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 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。

オンラインのほうは挙手がないようですが、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 お願いいたします。

○殿村委員 用途地域の変更部分ということで、沿道から原則20メートルと定められておりますけれども、本町田小学校の隣接部分についてはそれよりもさらに広がっていると見えますけれども、その理由は何でしょうか。

○会長 今の件、事務局、いかがでしょうか。

○岩岡都市政策課長 本町田小学校とこの都市計画道路の間ですが、この部分を沿道20メートルで切ってしまうと第一種低層住居専用地域の小さな区域が残ってしまいます。周辺の状態を鑑みまして、一体的に土地利用が図れるように、沿道20メートルではない区域指定としております。

○会長 ただいまの御説明に関して、殿村委員、いかがでしょうか。

○殿村委員 結構です。

○会長 ありがとうございます。

ほかに御質問、御発言ございますか。

会場はいかがですか。大丈夫ですか。

○事務局 大丈夫です。

○会長 オンラインも挙手ないですね。大丈夫ですね。

では、御発言ないようでございますので、この件の質疑応答は以上とさせていただきます。

本日、日程に掲載されております議案及び事前協議は以上でございます。

では、事務連絡に進みます。事務局よりお願いいたします。

○事務局 それでは、事務局より事務連絡です。

本日、事前協議に使用いたしました黄色表紙の資料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）」、同じく資料2「特定生産緑地の指定について」、資料3「中学校給食センター整備事業関連（町田市決定）」、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）」及び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）」「特定生産緑地町田市総括図」、加えて当日配付資料1「2022年度生産緑地地区 変更内容内訳表」、当日配付資料2「特定生産緑地の指定について」以上の資料につきましては次回も使用いたしますので、お持ちいただくようお願いいたします。

次回12月の定例会は、11月16日水曜日、午前9時30分からの開始を予定しております。開催通知と資料については追ってお送りいたします。

事務局からは、以上になります。

○会長 ありがとうございます。

今回、事前協議が多くございましたので、次回の審議も多少案件が多いかと思いますが、何とぞよろしく願い申し上げます。

また、今回、議案及び事前協議に、かねてより本都市計画審議会でのいろいろな形で対応について練ってまいりました、1つは団地のさらなる活性化等の中で、地域や周辺の皆さんとどうやって手を取り合って活性化していくのかということとか、あるいは新たに改定が行われた土地利用の方針が適用されるなど、これまで審議されてきたことがだんだん具体的なところに下りてきて、具体的な案が上がってくることになってまいりますので、それについても事務局から丁寧な対応と御説明をいただければと考えてございます。

次回も今、申し上げたようにやや長い時間かかるような感じがいたします。今日も長時間にわたるところを御対応いただき、誠にありがとうございました。

では、本日は以上で閉じさせていただきます。どうもありがとうございました。次回もよろしくお願ひ申し上げます。