

第 2 5 回

羽 村 市 都 市 計 画 審 議 会 議 事 録

平成 2 6 年 1 1 月 2 8 日 (金)

羽村市都市整備部都市計画課

第25回羽村市都市計画審議会議事録

1. 開催日時

平成26年11月28日（金）13時00分～14時30分

2. 開催場所

羽村市役所西庁舎5階委員会室

3. 出席者

(1)出席委員

富松 崇 委員 富永 訓正 委員 山崎 陽一 委員 小宮 國暉 委員
濱中 俊男 委員 露木 諒一 委員 宮川 修 委員 吉川 徹 委員
石田 正弘 委員 仁平 文男 委員 金子 博 委員 村井 良輔 委員
近藤 隆 委員 小作 あき子委員

(2)市側出席者

市長 並木 心 副市長 北村 健 都市整備部長 阿部 敏彦
区画整理事業課長 石川 直人 区画整理管理課長 細谷 文雄

(3)事務局

都市計画課長 神尾 成也 都市計画係長 大南 重行
都市計画課主事 浦辻 浩行

4. 欠席委員

瀧 安信 委員

5. 議事

1 議案

- 第1号 福生都市計画生産緑地地区の変更（羽村市決定）について
- 第2号 栄町三丁目西部地区まちづくり方針（案）について

2 報告事項

羽村駅西口土地区画整理事業の進捗状況について

6. 傍聴者

なし

7. 配布資料

議案

第1号 福生都市計画生産緑地地区の変更（羽村市決定）

第2号 栄町三丁目西部地区まちづくり方針（案）

報告事項

福生郡市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業の事業計画変更（第2回変更）について

その他

羽村市都市計画審議会委員名簿

午後 1 時00分開会

○事務局（大南重行） 皆さん、こんにちは。それでは、定刻になりましたので、第 2 5 回羽村市都市計画審議会を開催させていただきます。

会議に入ります前に、資料の確認をさせていただきたいと思います。本日の資料につきましては、事前にご送付させていただいておりますが、お持ちでない方はいらっしゃいますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、資料の確認をさせていただきます。本日の審議会の日程でございます。次に、議案第 1 号 福生都市計画生産緑地地区の変更（羽村市決定）及び関連図書でございます。次に、議案第 2 号 栄町三丁目西部地区まちづくり方針（案）に関する図書でございます。また、本日の配付資料として、羽村駅西口土地区画整理事業に関する資料でございます。

なお、議事録作成の関係から本会議の録音をさせていただきますので、あらかじめご了承くださいますよう、よろしくお願いいたします。

続きまして、発言の際のマイクの操作につきましてご説明をさせていただきます。マイクについてですが、中央のボタンを押して発言してください。発言が終わりましたら、もう一度押していただければ、スイッチが切れるようになっております。

なお、本日の会議は約 1 時間程度を予定しております。

それでは、会議に先立ちまして、行政機関からお越しいただいております委員の方で、異動交代等のあった方がございますので、ご紹介させていただきたいと思います。

お名前をお呼びいたしますので、恐れ入りますが、その場でお立ちいただきますよう、よろしくお願いいたします。

それでは、関係機関の職員ということで、議席番号 1 0 番、多摩建築指導事務所の金子様でございます。

○委員（金子博） 金子でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（大南重行） 続きまして、議席番号 1 1 番、西多摩建設事務所長の村井様でございます。

○委員（村井良輔） 村井です。よろしくお願いいたします。

○事務局（大南重行） 続きまして、議席番号 1 2 番、福生消防署長の仁平様でございます。

○委員（仁平文男） 仁平でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（大南重行） どうもありがとうございました。

それでは、これより会議に入りたいと思います。会議の進行につきましては、羽村市都市計画審議会条例により、会長が会議の議長となるものとされております。

それでは、露木会長、よろしくお願いいたします。

○会長（露木諒一） 皆さん、こんにちは。議長を務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

今年も寒さが一段と増してきました、落ち葉が舞い散る季節になりました。お忙しい中を、第25回羽村市都市計画審議会にご出席いただきまして、ありがとうございます。

それでは、これより会議に入らせていただきます。

最初に、事務局より本会議の成立についてのご報告を願います。

○事務局（大南重行） ただいまの出席委員は14名でございます。2分の1以上の定足数に達しておりますので、本会議が成立することをご報告させていただきます。よろしくお願いいたします。

○会長（露木諒一） 次に、議事録署名委員の選任ですが、議事録署名委員は、議席番号順にお願いすることになっております。本日の議事録署名委員は、議席番号3番の山崎委員と議席番号7番の宮川職務代理にお願いしたいと思います。

次に、会議の公開・非公開でございますが、本日の会議は公開で行うものといたします。

それでは、審議に入ります前に、市長から発言のお申し出がございますので、これを許します。

○市長（並木心） 皆様、こんにちは。開会に先立ち、一言ご挨拶を申し上げさせていただきますと思います。

委員の皆様方におかれましては、日ごろより羽村市の都市計画行政につきまして、ご理解とご協力を賜り、厚く御礼を申し上げます。また、本日は、第25回羽村市都市計画審議会を開催いたしましたところ、何かとお忙しい中、ご出席を賜り、誠にありがとうございます。

現在、東京都におきましては、長期視点に立った都市の将来像を見据えて、その実現に向けた大きな道筋として、都市計画区域マスタープランを変更する手続に着手をしているところでございます。このマスタープランの中で、今後の都市構造の基本的な方向性として、地域特性を踏まえた拠点的な市街地を再構築するとともに、それを支える都市基盤や交通インフラの整備に取り組み、東京の市街地を集約型の地域構造へ再編していくこととしております。

具体的には、既成市街地における拠点などを中心に、都市づくりを積極的に展開し、居住環境の集積を進め、これに必要な都市機能を集約させることにより、都市のにぎわいや活力、公共交通の維持、効率的な公共サービスの提供などを実現していくということです。

羽村市におきましても、今後のまちづくりにおいて、人口減少、超高齢化社会に備え、JR青梅線の羽村・小作両駅を拠点とする市街地において、居住機能の充実及び医療・福祉・商業等の都市機能の集積を図り、持続可能な都市の運営管理を実現していくため、羽村駅西口土地区画整理事業

により、都市基盤の再編事業、地区計画制度による良好な居住空間の確保及び駅前商店街活性化のための支援等を積極的に推進していく考えであります。

なお、羽村駅西口土地区画整理事業につきましては、前回、2月開催の第24回羽村市都市計画審議会においてご説明をさせていただいたとおり、現在第2回目となる事業計画変更の手続きを進め、昨年8月13日付で、施行者羽村市として換地設計案を決定し、昨年の11月5日から18日まで、土地計画整理法に基づく縦覧に供したところでございます。

この案に対しまして、539名から意見書の提出と、350名から口頭陳述の申し出があり、本年5月15日に開催されました、第205回東京都都市計画審議会において、意見書の審査については継続審議とし、口頭陳述の聴取を行うことが決定されました。この決定に伴い、6月11日、12日、13日、15日の4日間にわたり、口頭陳述の聴取が行われたところ、208名の陳述者があり、11月18日に開催されました第207回東京都都市計画審議会において、口頭陳述を含む意見書の内容等の審査が行われたところであります。

その結果、意見書につきましては不採択と議決され、羽村市はこの結果を受け、今年11月26日付で都知事への変更事業認可申請を行い、現在事業計画変更決定の事務手続及びその後の事業実施に向けた移転実施計画策定等の準備を進めているところであります。これを機に、新たな事業の展開が図られるものと考えております。

本事業の具体的な経過につきましては、本日の報告事項として、後ほど、担当より説明をさせていただきます。

さて、本日の審議でございますが、生産緑地地区の都市計画変更及び栄町三丁目西部地区のまちづくり方針について、お諮りするものであります。本案は、都市計画行政を進めていく上で、極めて重要な事項でありますので、よろしくご審議のほどをお願い申し上げます。

また、委員の皆様方におかれましては、今後とも、羽村市の行政運営に対し、一層のお力添えをいただけますよう、重ねてお願い申し上げ、ご挨拶とさせていただきます。

どうぞよろしくお願いいたします。

○会長（露木諒一） ありがとうございます。

それでは、早速、日程1、議案第1号 福生都市計画生産緑地地区の変更（羽村市決定）につきまして、審議に入ります。

議案の提案説明をお願いいたします。

○市長（並木心） それでは、議案第1号 福生都市計画生産緑地地区の変更（羽村市決定）につきまして、ご説明いたします。

本案は生産緑地地区の削除及び追加に伴い、生産緑地地区全体の面積を変更しようとするものがあります。削除を行う生産緑地地区は8件、面積約7,790平方メートル、追加を行う生産緑地地区は2件、面積約1,310平方メートルで、市全体の生産緑地地区の面積は、前年度に比較して、約0.65ヘクタール減少の約32.86ヘクタールとなります。

詳細につきましては、都市計画課長から説明いたしますので、よろしくご審議くださいますよう、お願いいたします。

○都市計画課長（神尾成也） 都市計画課長です。今、提案説明にありました議案第1号の関係について、説明させていただきます。

まず、お手元の議案第1号の資料をごらんください。表の第1、市内の生産緑地の変更後の面積になります。約32.86ヘクタールとなるものです。

続きまして表の第2、今回削除を行う地区と面積を示したものでございます。地区の全部削除を行う地区は3地区、一部削除を行う地区は5地区となりまして、面積の合計は7,790平方メートルとなります。

続きまして表の第3、今回追加を行う地区を示したものでございます。一部追加をする地区と新規の地区、両方とも1地区となっております、面積の合計は1,310平方メートルとなっております。

続きまして、2枚目をごらんください。変更の概要になります。まず1番の位置の変更についてですけれども、これにつきましては、次のページで説明させていただきます。

2の区域の変更につきましては、別途、計画図で説明させていただきます。

続きまして、3番の面積の変更ですが、こちらに記載されているとおり、178件から176件へと2件減少となっております。面積につきましては、33.51ヘクタールから32.86ヘクタール、約0.65ヘクタールの減少となっております。

続きまして、図面で説明をさせていただきたいと思っております。お手元の図面1枚目をごらんください。15番の地区につきましては、従事者の死亡に伴う解除で、市の買い取りはしておりません。約1,240平方メートルの削除となります。

続きまして、2枚目の図面をごらんください。この図面には2つの地区がありますけれども、2つとも従事者の死亡に伴う解除で、市の買い取りは行っておりません。98番の地区は、約500平方メートルを一部削除となっているものです。

112番の地区については、約930平方メートルの一部削除となっております。

続きまして、3枚目の図面をごらんください。この地区につきましては、3地区の削除となりま

して、全て従事者の死亡によるものです。市の買い取りはございません。

まず1つ目、206番の地区につきましては、680平方メートルの全部削除となっております。

2つ目、33番の地区につきましては、270平方メートルの一部削除となっております。

88番の地区については、約1,610平方メートルの全部削除となっておりますが、そのうち今回1,220平方メートルが削除される関係で、所有者が違う隣接地の400平方メートルについて、生産緑地の指定要件から外れることとなってしまったため、84番へ追加するものとして取り扱っております。あくまで番号が88番から84番となるものであって、実質的には、新たな生産緑地地区として追加するということではございません。

続きまして、4枚目の図面をごらんください。この地区につきましては、削除が2地区、追加が1地区となります。218番が、今回新規に追加となるもので、面積は910平方メートルとなっております。

続きまして、125番が1,680平方メートルの一部削除となりまして、市で富士見公園の駐車場用地として買い取っております。

130番につきましては、約870平方メートルの全部削除となっております。

この2つの地区については、両方とも、生産緑地の従事者の死亡によるものです。

以上で説明を終わらせていただきます。

○会長（露木諒一） 以上で議案の説明は終わりました。これより質疑に入ります。質疑、ございますか。

○委員（山崎陽一） 今の説明で、死亡という説明があったり、買い取りなしという説明があったり、全体がよく読み取れなかったんですが、全て死亡で解除になったのか、買取申出のあったうち買ったのは125番だけなのか、整理して説明してください。

加えて、生産緑地というのは、市にとっても防災上、景観上の観点から必要ということで追加指定を行っているのだと思いますが、生産緑地に対する市の基本方針を説明していただけますか。

○都市計画課長（神尾成也） お答えいたします。削除となったものにつきましては、全て死亡によるものです。買い取りとなったものにつきましては、125番の一部だけです。

生産緑地を削除する場合には、死亡者、故障者が生じた場合には、市に買取申し出を行うことができます。羽村市公有財産管理運用委員会で、買うか買わないか意思決定を行います。買わないと決まった場合につきましては、農業委員会にあっせんをお願いしているということです。

もう1点、市の生産緑地の方針ですけれども、極力、残していきたいと思っております。ただ、やはり市としても、財源的な事情もありますので、全て買い取ることはできず、利活用の面を含め

て、公有財産管理運用委員会で審議を行い、必要な生産緑地については、できる限り買い取りはやっておきたい。つまり残しておきたいと考えております。

以上です。

○委員（山崎陽一） 確認ですが、市の長期総合計画等を見ても、特に生産緑地に関しては、特別、記されていないと認識しています。今の答弁で、基本的には保全したい、できれば買いたいと。ただ、財政上の問題だということで、必要性というよりは財政上の問題で買えなかったということなんでしょうか。

○都市計画課長（神尾成也） 財政上の面もありますけれども、今回購入した駐車場用地のような、即公共施設用地として使用できるような緑地については、当然積極的に購入してまいりますが、市の当面の計画も含めまして、総合的に判断しているものであります。お金がないから買えないということだけではありませんので、これはご理解を賜りたいと思います。

○委員（山崎陽一） すみません、もう1点。

参考のために、今まで生産緑地で買われたところ、富士見公園も含めて、どのくらい、どのようなところがあったか、参考のために教えてください。

○都市計画課長（神尾成也） 購入した生産緑地について、過去のことを述べますと、平成7年度から購入をしており、合計約4,065平方メートルの地区を買っております。

以上です。

○委員（山崎陽一） すみません、もう少し丁寧に説明をお願いしたいんですが、例えば必要性ということなので、4,065平方メートルというのは、どのような用途に使われているか、教えてください。

○都市計画課長（神尾成也） 今まで買ったところの代表的な例ですと、羽中四丁目の高度浄水設備用地。こちらは、2回に分けて購入しておりまして、約2,200平方メートルになります。

その他には、川崎街区公園の整備のため、670平方メートルを購入しております。

○委員（山崎陽一） 結構です。

○会長（露木諒一） よろしいですか。

○都市整備部長（阿部敏彦） ただいまのご説明の中で、一番基本的に考えているのは、都市計画課長からもお答えしましたように、公共施設用地の公共空間としてその使用価値があるかどうかで、代表的な例としましては、川崎街区公園、富士見公園、高度浄水場の施設用地として、購入してきた経過があります。加えまして、ご承知のとおり羽中四丁目には田んぼがございます。この田んぼの景観は残していくべきだという考えもございまして、農業委員会の協力を得まして、確保に努

めているところがございます。

確かに財政的な問題はございますけれども、やはり必要な公共施設用地は確保していきたいと考えておりますので、ご理解をいただきたいと思っております。

○会長（露木諒一） ほかにございますか。

○委員（近藤隆） 今回、追加が2件ありますね。追加する際は、審査された上で認められるんだと思いますが、現在どのような用途になっているのか、今後どう使用されるのかということ、差し支えなければお聞きしたいんですが。

○都市計画課長（神尾成也） 今回の追加のところですが、羽村市では、平成17年度から追加指定始めております。その目的とすると、緑地の確保ということになりますので、今回追加を認めたところについても、現状農地として利用されていて、今後も農地として営農されていくことを確認した上で、追加指定させていただいております。

以上です。

○職務代理（宮川修） 宮川と申します。

農業委員会の会長を務めさせていただいております。平成17年度から羽村市へ生産緑地の追加指定をお願い申し上げまして、平成17年度から農地を確保するという目的で、生産緑地の追加指定を認めていただけるようになりました。

今回、2カ所ございますけれども、84番の400平方メートルは、先ほど事務局から説明がありましたように、88番の大半が、今回相続で、要するに売られてしまったものです。残った部分は400平方メートルですから、この部分については、条例上、生産緑地はおおむね500平方メートル以上を指定するというようになっておりますので、400平方メートルとなると、自動的に生産緑地でなくなってしまうわけです。このことを踏まえ、残った400平方メートルに関しては、すぐ隣の88番へ付け加えたということです。

そういう意味では、新規追加ということではなくて、400平方メートルに関しては番号の変更ということになります。

218番の910平方メートルに関しては、生産緑地に指定されていなかったんですけども、畑としてずっと使われてきておりまして、そのまま生産緑地にしていただければ、今後、本人が亡くなるか、30年間は農地としてやらなければならない。農地確保のためには、やはり生産緑地に指定していただくと、長期間にわたって農地として保存できるという利点がございます。

以上、追加で説明させていただきます。

○都市整備部長（阿部敏彦） 農業委員会の宮川会長からご説明をいただきましてありがとうございます。

います。

生産緑地の指定につきましては、平成17年度から、農業委員会の希望によりまして、宅地化されるべき農地が耕作を引き続き継承されているという実態を鑑みまして、追加指定を行ってきた経過がございます。生産緑地というのは平成4年から指定をされています。平成4年を契機に30年間の農業を継承していく、これが一般的な常識でございます。

しかしながら、今回追加をいただいた場所というのは、今年から30年でございます。ですから、土地所有者の農業を継承していくという意欲の中で、羽村市としましても追加指定に応じているというところでございます。

生産緑地の追加指定はみどりの保全という視点の中でも、大変大事な事業だと認識をしております。平成34年には、当初指定した全ての生産緑地が自動的に解除できるという事態を招きます。このような事態についても、今後農業委員会と協議をしながら、どのような対応策を講じていくのか、羽村市においても大きな課題だと捉えておりますので、是非ご理解をいただきたいと思っております。

以上です。

○委員（石田正弘） 質問です。88番のところで400平方メートルが残りました。たまたま道路の反対側に84番があるので、連担しているということで認められたということだと思いますが、例えば84番が道路の反対側になれば、認められなかったのかというのが1つ。

この400平方メートルの生産緑地は、右隣の84番の1、220平方メートルがなければ、法上は生産緑地でなくなってしまう。その時点で、生産緑地から外れるということになると、普通の畑の扱いになるということであって、市街化区域内にある畑は当然固定資産税、都市計画税も上がってくるということですから、400平方メートルの土地所有者は、隣の人が死亡して売らざるを得ないからということで、道連れ解除となってしまう。その場合本人の意思は丸っきり反映されていないわけですね。一緒にやめたいのであれば問題ないですけど。

やはり現状の生産緑地の指定の中では、こういう人が出てくる可能性はあるだろうと思うのですが、今までにそういう例があったのか、右隣の84番の土地が連担していないとしたら、救済措置はないのか、教えてください。

○都市整備部長（阿部敏彦） 平成4年の指定の段階において、今、石田委員が言われますように、道路を隔てた連担性というものについては、当初は生産緑地を残していこうという形の姿勢でございましたから、できるだけ広範にわたって、指定をしてきた経過がございます。

一方、今言われますように、連担で指定をした場合には、面積が500平方メートルを下回った場合、指定が解除されてしまうという条件がございますので、何とか解決策をという問題がございます。

ます。道路の面積、幅員がどのぐらいだったら連担性があるのかという、検討もございました。この地区を見ていただきますと、6mの街路を隔てて生産緑地が指定をされているという条件を鑑みれば、その連担性は担保できるだろうということで指定をしてございます。

一方、残念ながら連担性は担保できなかった場合は、法律上なかなか難しい問題かと捉えております。この点につきましても、農業委員会の意見を聞きながら、できるだけ残せるような方向性で考えていきたいとは思いますが、生産緑地法という法律の中では非常に難しい問題があるのかと、捉えているところでございます。

以上です。

○委員（石田正弘） 過去に面積要件を下回る地区があったのかどうかはいかがですか。

○都市整備部長（阿部敏彦） ありません。

○委員（石田正弘） 500平方メートル未満になってしまって、解除せざるを得ないという土地は実際に生じたのかどうか。

○都市整備部長（阿部敏彦） ご指摘の事例は過去にございます。

○委員（石田正弘） ありがとうございます。

○職務代理（宮川修） 農業委員会としては、農業従事者の方には、500平方メートルを下回らないように農地を残すというお願いをしております。今の法律上、生産緑地は原則として500平方メートル以上ですから、相続等があって、どうしても一部を解除したいというときは、残り部分で500平方メートルを確保して解除するようお願いして、今のところ、500平方メートルを維持して解除という方針で進んできております。

面積要件は、法律上変わっておりませんので、今後一部が売られた場合に、残り部分が500平方メートルを下回れば、自動的に解除となってしまいます。農業をやっている立場として、500平方メートル以下でも生産緑地として認めていただくよう、国へ法律の改正を求めています。それがまだ認められていない現状では、致し方ないという状況です。

○会長（露木諒一） ほかにございますか。

○委員（小宮國暉） 富士見公園のそばで、近くに駐車場用地を確保したと伺いまして、富士見公園の周辺については、以前からもう少し駐車場を確保してほしいという市民の要望がございましたので、今回、正式決定されたのかと思いますけれども、例えば今年度中に駐車場としての機能を果たせるような策はありますでしょうか。

○都市整備部長（阿部敏彦） 富士見公園の周辺の生産緑地解除の用地につきましては、公有財産運用委員会におきまして、公共用地の駐車場の整備、今後の一つの公共施設の空間の確保という視

点の中で買い取りを行った経過がございます。

この整備につきましては、次の段階としまして、平成27年度以降、駐車場として整備ができるよう、関係機関に働きかけを行いながら対応していくというスケジュールになってございます。

○会長（露木諒一） ほかにございますか。

ないようですので、それでは質疑を打ち切り、採決を行いたいと思います。

議案第1号につきましては、原案のとおり決定することにご異議ございませんか。

（「異議なし」の声あり）

○会長（露木諒一） ありがとうございます。

それでは、議案第1号 福生都市計画生産緑地地区の変更（羽村市決定）につきましては、原案のとおり決定することにいたしました。

引き続き、議案第2号 栄町三丁目西部地区まちづくり方針（案）につきまして、審議に入ります。議案の提案説明をお願いいたします。

○市長（並木心） それでは、議案第2号 栄町三丁目西部地区のまちづくり方針（案）につきまして、ご説明申し上げます。

工業専用地域が指定されております栄町三丁目地内の産業道路西側の地区につきましては、工業施設のほか、流通系業務施設や福祉作業所等、複合的な土地利用の状況が見られ、比較的規模の大きい低未利用地が点在しております。この地区の計画的な土地利用を誘導するため、現行の羽村市都市計画マスタープランを補完する、本まちづくり方針を策定するものです。

詳細につきましては、都市計画課長から説明をいたしますので、よろしくご審議くださいますようお願い申し上げます。

以上です。

○都市計画課長（神尾成也） それでは、議案第2号 栄町三丁目西部地区まちづくり方針（案）の詳細について、ご説明いたします。

議案第2号の資料の1ページ目をごらんください。このページにおきましては、本まちづくり方針案の策定の目的と、都市計画に関する上位計画の中での位置づけについて記載しております。

まず、目的でございますが、工業専用地域が指定されております栄町三丁目西部地区につきましては、工業施設のほか、流通業務施設、福祉作業所等、複合的な土地利用の状況が見られ、また空き地等の低未利用地が点在していることから、計画的な土地利用を図っていく必要があります。

平成20年3月に策定しました羽村市都市計画マスタープランにおきましては、この地区の土地利用方針につきまして、工業系の土地利用を図っていくといった内容となっており、具体的な土地

の利用方針を定めておりません。したがって、今回この西部地区の将来の土地利用のあり方を明確にし、現行のマスタープランを補完していきたいと考えております。

本まちづくり方針案につきましては、都市計画法で規定します市町村の都市計画に関する基本的な方針である、都市計画マスタープランの一部であることから、本都市計画審議会において諮問させていただくものであります。

2ページ目をごらんください。本地区は青梅市との行政界に接しておりまして、約12.5ヘクタールの区域となっております。

次に、3ページをごらんください。本地区とその周辺の概要について記載しております。本地区の南西側は、市役所、生涯学習センターゆとろぎなど、公共施設が集積する行政サービス拠点に位置づけられております。また、本地区は、東側におきまして、国道16号線に接続する産業道路に接しているため、地区全体が、工業製品の販売施設等の立地に関して好条件となっております。

一方、本地区の南側で、第一種低層住居専用地域に接しておりまして、現状の工業地域としての工業系の土地利用を継続していくためには、既存の工業施設の操業環境を維持するなど、都市環境に配慮した施策を講じる必要があります。

続きまして、4ページをごらんください。本地区の土地利用状況について記載しております。この西部地区ですけれども、大部分は工場が立地しておりまして、その他の施設としては、流通業務施設、福祉作業所等とがあり、地区全体では、低公害型の施設が多くの割合を占めております。また、敷地面積としますと、5,000平方メートル未満の土地が大半を占めております。

また、市内につきましては、工業団地としまして、栄・緑ヶ丘工業団地と神明台工業団地があり、各々の団地内におきまして、工業専用地域内における低未利用地が占める割合を比較しますと、この地区は非常に低未利用地が高い割合となっていることが課題となっております。

次に5ページをごらんください。本地区において都市計画で定めている内容を記載しております。建蔽率が60%、容積率は200%、準防火地域となっております。高度地区は定めておりません。その他、土地区画整理事業で整備した道路等について記載しております。

次に6ページをごらんください。本地区の今後の土地利用の方針を定めるに当たりましては、上位計画との整合性を図る必要があるところから、主な内容について記載しております。

まず、都市計画上の上位計画についてご説明いたします。羽村市都市計画マスタープランの上位の方針となります現行の都市計画区域マスタープランにおきましては、工業系の地域のあり方としまして、産業構造の変化に対応した、都市型工業や住民サービスに必要な工業を中心に、地域との融和を図りつつ、活気ある生産環境を計画的に整備するとしております。また、現在変更の手続を

進めております都市計画マスタープランにおきましては、工業系用途地域を適切に指定し、地域の活力を維持していくとしております。

続きまして7ページをごらんください。都市計画以外の上位計画である第5次羽村市長期総合計画におきまして、土地利用のあり方等について記載している部分を抜粋したのになっております。まず、施策、障害者福祉の分野におきましては、障害のある人の地域生活を支える生活介護、自立訓練、就労継続支援等の日中活動の場の充実を図るとしております。

また、施策9番、社会保険、介護保険事業の運営の分野では、介護が必要となっても、住みなれた地域で安心して在宅生活を継続できるよう、居宅サービスの一層の充実を促し、介護保険事業計画を策定する中で、計画的な施設整備について検討していくとしております。

また、施策18番、工業の分野におきましては、工業の活性化としまして、企業支援員の個別訪問による経営相談を基本に、生産性向上のための事業を実施するとしております。また、企業誘致の促進としまして、企業誘致促進制度の活用、また、地区計画制度などの都市計画制度を活用して、工業系地域への企業誘致を促進するとしております。

続きまして8ページをごらんください。本ページにおきましては、本西部地区のまちづくりの目標について記載しております。このまちづくりの目標を定めるに当たりましては、今までご説明した内容を踏まえて、2つの視点から検討しております。

まず1番目としまして、製造業の競争力の向上を図るという視点でございます。具体的には、3ページで記載しました本地区の概要及び特徴となる、主要幹線道路となる産業道路に隣接していることにより、地区全体としまして交通利便性が高く、物流拠点としての立地条件だけではなく、産業構造の変化の中で、製造業に求められる営業機能を強化するための立地条件を有しているという点でございます。

続きまして、2番目としまして、羽村市の高齢者等における福祉施策の推進という視点からでございます。具体的には、急速に高齢化が進展しております羽村市におきまして、7ページでご説明させていただきましたとおり、要介護者向けの住宅サービス、在宅サービスの充実、障害者の生活介護等の日中活動の場の充実を図っていく必要がある中で、それらを効果的に進めていくためには、公共交通による利便性が高く、市役所をはじめとする多くの市民の方が集まる行政サービス拠点に隣接している本地区において、これらの施設を誘導することが効果的であるという点でございます。

以上の検討結果を踏まえまして定めましたまちづくりの目標が、本ページの下段に示しました3つの目標となっております。

まず、1番目の目標でありますけれども、現状の工業施設等の操業環境に配慮した都市型工業市

街地を形成するという内容につきましては、本地区内におきましては、製造業の中でも印刷業とか計測機器、半導体装置の製造を行ったり、主に研究活動を行ったり、いわゆる都市型工業と言われるものを行う事業者が多いことから定めたものであります。

2番目の目標としましては、先ほど説明しました製造業の競争力の向上の視点を反映したのとなっておりまして、交通利便性を生かし、製造業の営業施設の立地を誘導しますと決めました。

3番目の目標としましては、もう1つの視点でありました福祉施策の推進を反映したものでありまして、高齢者及び障害者が住みなれた地域で生活するための施設の立地を誘導しますと決めました。

続きまして9ページをごらんください。本地区内の土地利用方針について記載したものであります。前ページで決めました目標に従って土地利用を誘導していくためには、現在の施設の立地状況とか、周辺環境とかを踏まえて、施策の展開を図っていく必要があります。本地区をごらんいただきますと、道路で囲まれた区域、3つのブロックに分かれています。

それぞれの特徴について、ご説明させていただきますと、まず一番南側のグループは、工業・福祉施設複合ゾーンとなっておりますが、このゾーンの特徴としましては、南側が住居系のスペースになっていたり、市役所を初めとする行政サービスゾーンに近接していたりと、土地利用につきましては、福祉作業所や、家具のショールームなど、多岐にわたっております。

その他のこの両方のブロックにつきましては、製造業のみの土地利用となっております。

こういったことを踏まえますと、3ブロックの特徴からしまして、地区ごとに別の施策をやっていく必要がある。北側の部分につきましては、工業機能強化ゾーン、一番南側のブロックにつきましては、工業・福祉施設複合ゾーンとしました。

工業機能強化ゾーンにおきましては、本工業団地の特性を生かした土地利用を促進していきたいと思っております。

工業・福祉施設複合ゾーンにつきましては、製造業の営業力を高める施設や、障害者のための福祉的な就労施設等の誘導を図っていきたいと考えております。

ページをめくりまして、11ページをごらんください。前半部分につきましては、今後のまちづくりにおきまして不可欠となるみどりに関する方針を記載しております。羽村市の地区計画制度を導入している地区で採用しているような、接道緑化ですとか、工業系地域と周辺の住居系地域の憩いの場となる緑の拠点を形成していきたいと考えております。

続きまして、ページの後半部分におきましては、実現へ向けた取り組みとしまして、8ページから本ページの前半までに記載しております、まちづくりの目標とか土地利用方針を実現させていく

ために必要となります、市民や工業事業者の方々との連携の重要性について説明をさせていただいているとともに、実現させるための方策の1つの案ですけれども、地区計画制度で定めるべき内容として、建築物の立地制限、敷地面積の最低限度等について、記載しております。

最後になりますが、本まちづくり方針案につきましては、去る9月24日から10月24日までの1カ月にわたり、市のホームページ等におきまして公表し、市民の方々からのご意見を募集したところ、ご意見はありませんでした。

以上で説明を終了させていただきます。

○会長（露木諒一） 以上で議案の説明は終わりました。

これより質疑に入ります。質疑はございますか。

○委員（石田正弘） ただいま都市計画課長から説明していただいて、内容はよくわかりました。

まず、工業専用地域に近接して第一種住居専用地域があるというのは、先人の都市計画の決定が少し雑と言ったら大変失礼ですが、緩衝地帯として準工業地域であるとか工業地域を挟んでから住居系の用途地域にするべきであったのかと思います。過去のことで、やむを得ないことですが。

ただいまの説明で、工業・福祉の併合したゾーンにするという意味だと思いますが、工業専用地域のままですと、建物がかかなり制約されるかと思えます。工業地域、準工業地域まで変更できるかどうかは別としまして、そういう形にしておけば、現在の目的の達成がしやすいかと思えます。

工業専用地域のままですと、老人ホームや身体障害者福祉ホーム等は建てられなくなってしまいますので、やはり用途地域の変更を伴わなければいけないということになるかと思えます。11ページにも、用途地域の見直しや地区計画の導入云々と書いてありますけれども、現在羽村として、どの区域を工業地域にしたいとか、準工業地域にしたいという考え方はあるのでしょうか。

以上です。

○都市計画課長（神尾成也） 石田委員のおっしゃるとおり、工業専用地域のままですと、一番南側の福祉施設の複合ゾーンにつきましては、まちづくりの方針で定めた土地利用はできません。今回の諮問で方針が認められますと、市としては、あくまでも案ですが、福祉施設等を誘導していくためにも、準工業地域への変更を想定しております。

ただ、やはり準工業地域にしますと、先ほど説明させていただいた神明台工業団地等で見られるような、大規模マンションが建ってしまう。そこで、地区計画において、集合住宅、住宅については、何らかの制限を課していきたいと思っています。

ただ、それを決めるに当たりまして、当然土地所有者や経営者の方の意向がありますので、合意形成を諮っていきながら、今後進めさせていただきたいと考えております。

以上です。

○委員（石田正弘） わかりました。

○会長（露木諒一） ほかにございますか。

○委員（近藤隆） ご説明いただいた内容で、都市計画マスタープランを実行していく上では、適当な考えかと思いますが、羽村市の将来を考えた場合に、もう1つ視点を加えたほうが良いと思うことがあります。8ページのまちづくり目標の3のところに、「高齢者及び障害者が住み慣れた地域で生活するための施設の立地を誘導します」とありますが、ここに、働きながら子育てをする世代を応援する施設を立地、誘導しますと加えるのはいかがでしょうか。働く人たちが今一番困っているのは、保育園や学童保育などの子育て支援施設が十分に備わっていないことだと思います。

最近、電車に乗っていても、複数の幼児を連れている家族がよく見られます。一人っ子ではなくて、2人とか3人。そういう家庭で子供が成長してくると、一番上の子が小学校に入り、弟や妹はまだ保育園に通っているという場合に、学童保育に迎えに行く、保育園に迎えに行くということが、場所が離れている関係で、すごく大変だという話も聞いたことがあります。

栄町西部地区に、もしそういう施設を作ることができたら、学童保育と保育園とを一体化したような施設が考えられないでしょうか。つい先日、川崎の老人ホームとの複合施設で学童保育をスタートさせたという記事を読みました。この地区の場合、小作駅と羽村駅から少し離れていて、場所としては魅力が薄いと感じてしまいますが、最近の教育関連企業では、学童保育の事業に力を入れ始めているということもありますので、羽村市としてそういう特色のある施設を作っていく。ほかの自治体に先駆けて、そういう取組を行いたいと、教育関連企業に働きかけたら、軌道に乗ることもあるんじゃないかと考えています。

せっかくこの地区で、新しく高齢者、障害者の施設を考えていくわけですから、それに加えて、将来のことを見据えて、子育てを頑張っている世代を応援するような施設も合わせて入れることによって、例えばほかの自治体に住む人から見て、羽村に行けばそういう施設があって、子供の送り迎え等々であまり煩わされずに仕事ができるということがあれば、転入を促すこともできるのではないのでしょうか。

○都市整備部長（阿部敏彦） ただいま、大変貴重なご意見をいただきまして、今後の高齢化社会の中、子育ての育児環境の向上に寄与する施設も、バランスよく配置をしていくというのが行政の課題だと思っています。

近々におきましては、青梅市の特別養護老人ホームで、養護老人ホームに勤めている女性の介護士の方々のために、隣接地に育児施設をつくったという事例がございます。そういった状況を見て

おりますと、近藤委員がおっしゃるような視点は、大変重要と思っています。

既にご承知のとおり、神明台地区におきましては、国際電気の跡地へイオンタウンの進出計画が検討されています。その中でも、子育て環境というものについては意見が交わされております。実際にそういう施設が併設をされるのかどうかは別の問題として、やはり今後、イオンタウンの進出の中においては、そういう議論もしておく必要があると思います。

そうした視点を踏まえまして、今回の栄町の地区につきましても、今言われるような視点を含めて用途地域を位置づけていきたいと考えています。特に栄町の地区は、羽村市が発展をする段階において、日野自動車を招致しまして、それに関連する企業のための用途という形の中で、羽村市では工業専用地域という指定をしているわけでございます。

工業専用地域の指定をしている地区は、羽村と日野ぐらいのものでございまして、ほとんどは工業地域、準工業地域という形で指定をされているのが現状です。羽村は製造業を中心に本日まで栄えてきているわけでございますので、でき得れば継続継承したいという考えはありますが、今回の計画地は、圏央道の開通も伴って、大変利便性の高い地域だという視点の中では、やはり利活用そのものが大きく転換しなければいけない時期に来ていると思っております。

そのような状況の中で、今回方針を検討させていただきまして、関係の土地所有者の方にも意向把握をさせていただいた上で、この案を定めさせていただいているところでございます。近藤委員が言われますような意見も、今後の行政課題の1つとして捉えて、まちづくり方針の中に定めていければと思っておりますので、ご理解をいただきたいと思っております。

以上です。

○会長（露木諒一） ほかにございますか。

○委員（山崎陽一） 栄町三丁目のまちづくり方針の上位計画として、1ページにこの図があります。福生都市計画、都市計画区域の整備、それからマスタープラン。この説明は6ページにあります。福生都市計画は平成16年度から始まったと書いてあるんですけども、これから人口減少など、社会的環境がどんどん変わっていく中で、こういった計画が何年まで続くのか、この計画の終期はいつなのかということがわからないので、ここで説明していただけますか。

○都市整備部長（阿部敏彦） 現在の羽村市のマスタープランは平成20年に、策定してございます。10年後を見据えたまちづくりのイメージというものは、その時点で想定していましたが、まさかこういう用途地域の変更だとかという形には至らなかったのだろうと思います。

しかしながら、圏央道の開通だとか、超高齢化社会だとかという社会現象の中で、これからのまちづくりの方針を上位計画に基づいて直していくよりも、今、起きている問題を捉えて、どう対応

し、今後のまちづくり計画に反映をしていくかという、トップダウンではなくてボトムアップ的な方式で検討していく必要があると考えています。

ご承知のとおり、平成23年には工業専用地域の中に、墓理法に基づく墓地の新設計画があったわけでございます。羽村市のまちづくりの中におきましては、ご承知のとおり、議会全会一致で反対をいただいたように、まちづくりを進めていく中で、まさか墓地が進出をしてくるという想定はしていなかったという状況です。

今後、工業専用地域も大きく様変りをしていくだろうと思っております。山崎委員が言われますように、期間的なものについては、長期的、中期的に定めていく必要があるとは思っていますけれども、今の時代の中では、実際に土地利用の状況を見ながら、短期間にどういう方向性を持っているのかという検討をしていく必要がある。

栄町三丁目西部地区のまちづくり方針におきましても、用途地域の変更を見据えた中でいけば、東京都と協議をしながら、ぜひ羽村市の現状における視点から必要とされるまちづくり方針を定めてもらいたい。それに基づいて、羽村市の都市計画マスタープランを変えていく、羽村市の長期総合計画の変更をしていくという形で、フィードバックをしながら段階的に階段を上がっていくという方向で考えておりますので、ご指摘のように終期については、別段の定めはございませんけれども、今後検討しつつ、整備計画を定めていきたいと考えております。

○委員（山崎陽一） 例えば、羽村市の第5期長期総合計画は平成33年度までと終期が決まっている。今のお話では、具体的に何年までという数字は出てきていないのですが、福生都市計画、その一番上位計画、開発及び保全の方針（東京都）というのは、平成16年からいつまででしょうか。特に期限がないのでしょうか。

○都市計画課長（神尾成也） 都市計画マスタープランですけれども、現行のものにつきましては、あくまでも目標年次といった形で2025年。あくまでもマスタープランですので、実施計画的なものとは違いまして、具体的に何をやっていくというのではなくて、あくまでも方針というところで、計画の中でも少し違うというところについてはご理解を賜りたいと存じます。

○委員（山崎陽一） 一応、終期は2025年ということでよろしいでしょうか。

○都市計画課長（神尾成也） 終期といいますか、あくまでも目標年次ということです。2025年を見据えてということです。

○委員（山崎陽一） わかりました。

○会長（露木諒一） ほかにございますか。

○委員（濱中俊男） この地区は、北側が工業機能を強化するゾーン、南側が福祉施設も含めたゾ

ーンという説明がございましたが、南側のみを準工業地域へ変更するという事はわかりました。都市整備部長が答弁の中で、土地の権利者の意向も調査したというお話がありましたが、大きな空き地が、北側の部分にも、南側の部分にもあるようですが、権利者のどのような意向があったのか、伺いたいと思います。

○都市整備部長（阿部敏彦） 4ページを見ていただければと思います。4ページの対象地区の現況において、白抜き場所が、現在未利用地でございます。この未利用地の状況は、実は3年ほど続いている状況にあります。

やはり一番の問題は、工業専用地域であるために、立地できる建物が限られているということです。ご説明を申し上げたように、この地区は大変利便性が高く、土地所有者の意向調査をした結果、意見があったのは、製造したものを自ら販売できるような地域にできないか。これは、工業地域ですとか準工業地域でしたら可能ですけれども、工業専用地域というのはものをつくる地区でございますから、製造後どこかへ卸すという形になっていくわけです。そのような状況の中で、土地利用を最大限に活かして、この場所で販売等ができないかという意見がございました。

1つ大きな空き地がございますけれども、こちらについては、工業専用地域の中で、自ら研究所を設置できるような状況であってほしいという意見がございました。一方では、物販ができるように、販売施設を立地可能な用途にしてもらえないか、福祉施設的なものは立地可能にならないかというご意見をいただきました。

土地所有者がどのような形で販売をされていくのかというのはなかなか把握しきれなかったわけですけれども、現に土地利用されている人たちの側からしてみますと、大きく影響を及ぼすものというのは、工業専用地域が準工業、工業地域に変わりますと、土地の評価に影響を与えるわけでございます。そうしますと、必然的に固定資産税の問題が生じてまいります。その場合の緩和措置も踏まえて誘導していく必要があるというのは、まちづくりの方針の中でも検討していく一つの要素です。

こういうものを踏まえた中で、既に北側の部分の工業専用地域で操業されている所有者の方々は、現在、日野自動車とのタイアップの企業が大変多く、非常に活況に呈しているという状況ですから、ぜひこのまま維持していただきたいというご意見が多かったです。

一方、低未利用地については、先ほども申し上げたように、製造販売業を行わせていただけないかというご意見がありました。特にこの中で既に操業されている展示場がございます。展示は、あくまでもお見せをするという形でございますけれども、工業専用地域の枠がとれますと販売も可能になってまいりますので、より多くの集客が可能になるというご意見をいただいております、ぜひ

変更をお願いしたいと。

一方、福祉施設関係については、将来の立地に伴って、いろいろな方が雇用形態を得る中で、あまり縛られるような用途よりも、柔軟に対応できるような用途をという意見もございました。

このようなものを相対的に勘案しまして、今回のケースの中で、北側と南側でゾーン区分をさせていただいたところでございます。

以上です。

○会長（露木諒一） よろしいですか。

○委員（濱中俊男） 結構です。

○会長（露木諒一） それでは、質疑もないようですので、質疑を打ち切り、採決を行いたいと思います。

議案第2号につきましては、議案のとおり決定することにご異議ございませんか。

（「異議なし」の声あり）

○会長（露木諒一） ありがとうございます。

それでは、議案第2号 栄町三丁目西部地区まちづくり方針（案）につきましては、原案のとおり決定することといたします。

なお、議案第1号及び第2号決定の答申書の作成につきましては、私と事務局にお任せいただき、私から市長に答申したいと思いますが、ご異議ございませんか。

（「異議なし」の声あり）

○会長（露木諒一） ありがとうございます。

日程第2の報告事項に移ります。羽村駅西口土地地区画整理事業の進捗状況について、都市整備部長よりご報告をお願いします。

なお、報告事項でございますので、質疑の時間は設けておりませんので、よろしくお願いたします。

○都市整備部長（阿部敏彦） 冒頭、市長のほうからも、ご挨拶の中でもご説明は触れていましたけれども、改めまして、羽村駅西口地区の土地地区画整理事業の進捗状況につきまして、現段階における今までの経過について、お手元にご配付を申し上げている「福生都市計画事業羽村駅西口土地地区画整理事業の事業計画変更（第2回変更）について」に基づきまして、ご説明をさせていただきます。

羽村駅西口土地地区画整理事業の第2回目となる事業計画の変更につきましては、冒頭、市長の挨拶にもありましたように、本年2月に開催をいたしました、第24回の羽村市都市計画審議会にお

いて、事業計画の変更概要並びにスケジュール等についてご説明をさせていただいたところであり
ます。本日は、事業計画変更のこれまでの手続の経過と現段階の状況について、ご報告をさせてい
ただきたいと存じます。

お手元に配付の資料で申し上げますと、本土地区画整理事業における事業の骨子となります換地
設計案の決定に当たっては、これまで土地区画整理審議会におきまして、平成20年2月から平成
25年4月にかけて、計49回の土地区画整理審議会の審議を重ね、その結果を受けまして、
昨年の平成25年8月13日付で施行者羽村市として換地設計案を決定したところでございます。

この換地設計案の決定を受けまして、事業認可権者であります東京都と、道路・公園等の位置や
面積をはじめ、資金計画等の見直しの協議を行い、現行の事業計画書の変更手続を進めることとし、
本手続が、東京都都市計画審議会の議事案件となりますことから、土地区画整理法に基づく事業計
画の変更手続といたしまして、縦覧期間を11月5日から18日までの2週間とし、事業計画案の
縦覧に供したところでございます。

加えまして、東京都におきましては、さらに12月2日までの2週間を、事業計画変更案に関す
る意見書の提出期間として設定をされたところでございます。

その結果、記載のとおり539名から912通の意見書が提出をされております。この意見書に
対しましては、施行者羽村市としての見解を付して、東京都に意見書に対する見解書として提出し
てございます。

なお、意見書の内容につきましては、大きく分けますと、事業計画に関すること、事業計画変更
以外に関すること分類をされまして、事業計画変更に関する意見としましては、事業計画全般に
関すること、設計に関すること、減歩に関すること、資金計画に関することなどに分類・整理され
ております。

さらに、これらの意見書の提出者のうち、350名の方々から口頭陳述の申し出を受けましたこ
とから、さらなる対応を東京都と協議をいたしました。本年の5月15日開催の第205回東京都
都市計画審議会において、議案第7140号 福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業の事
業計画変更に伴う意見書の審査が行われまして、意見書の審査については、口頭陳述の内容と合わ
せて行うこととし、継続審議として決定を受けております。

さらに、議案第7141号 福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業の事業計画変更に伴
う意見書の審査にかかる口頭陳述の聴取等についてにおきましては、意見書に付随して口頭陳述の
申し出がありましたことから、口頭陳述を行うか否かの審議が行われ、口頭陳述の聴取の実施が決
定をされたところでございます。

この審議結果を受け、東京都におきましては、口頭陳述申し出の350名に対し、6月11日、6月12日、6月13日及び15日の計4日間、羽村市生涯学習センターゆとろぎにおきまして、口頭陳述の聴取を行ったところでございます。

なお、口頭陳述を行った方々は、350名の申し立て中208名の陳述があったとの報告を東京都より受けております。また、この208名の口頭陳述者数は、委任状による代理陳述を含んでいるとのことで、委任による陳述者が何名かなどの詳細については、報告を受けておりません。

その口頭陳述において述べられました意見に対しましても、意見書の処理と同様に、施行者羽村市としての見解書を作成し、東京都に提出したところでございます。

これを受けまして、去る11月18日に開催の第207回東京都都市計画審議会におきまして、5月の第205回東京都都市計画審議会から継続審議となっておりました議案第7140号 福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業の事業計画変更に伴う意見書の審査について、口頭陳述内容を含む意見書の審議が行われまして、意見書が不採択として議決されたところでございます。

この結果を踏まえまして、羽村市では、11月26日付で、事業計画で定める設計概要について、東京都知事に変更認可申請を行ったところでございます。

今後の予定といたしましては、12月中旬を目途に、東京都知事から認可が受けられるものと考えているところでございまして、12月中旬以降におきまして、羽村市として事業計画変更の決定を告示したいと考えてございます。

今後は、今回の事業計画の変更を契機といたしまして、これまでのソフト事業からハード事業への事業展開が大きく図られるものと考えておりますので、換地設計に基づく移転実施計画等の策定に、鋭意、着手をしまいたいと考えております。

今後とも、都市計画審議会委員の皆様におかれましては、羽村駅西口土地区画整理事業の進捗状況において、ご協力方、お願いを申し上げます、ご説明に変えさせていただきます。

ありがとうございました。

○会長（露木諒一） 報告事項でございますが。

（「なし」の声あり）

○会長（露木諒一） なしですか。

ありがとうございます。

以上で本日の議事は全て終了いたしました。

事務局から何かございますか。

○事務局（大南重行） 特にありません。

○会長（露木諒一） ほかにございませんね。

以上で本日の審議は全て終了いたしました。

これをもちまして、第25回羽村市都市計画審議会を閉会といたします。

大変ご苦労さまでございました。

午後2時30分閉会