

東久留米市都市計画マスタープラン 中間見直し市民検討委員会(第4回)
議事録(要点記録)

1 開催日時

日時:平成22年11月17日(水) 午後5:20～8:30

場所:701会議室(東久留米市役所7階)

2 出席状況

■出席委員:15名(欠席者なし)

委員長	小 泉 秀 樹	東京大学大学院 工学系研究科 都市工学専攻 准教授
副委員長	桑 原 芳 夫	前東久留米市都市計画審議会 会長
委員	渡 部 行 房	独立行政法人 都市再生機構東日本支社 団地再生業務部 団地再生計画第1チーム チームリーダー
委員	梅 本 富 士 子	東久留米市自治会連合会 会長
委員	木 村 久	東久留米市農業委員会 農業委員
委員	百 々 義 信	社会福祉法人 東久留米市社会福祉協議会 事務局長
委員	豊 福 正 己	東久留米市市民環境会議 座長
委員	則 竹 浩 二	東久留米市商工会 副会長
委員	本 間 弘 之	防災まちづくりの会・東久留米 世話人
委員	三 沢 よ つ 子	東久留米市立小中学校PTA連合会 副会長
委員	大 森 興 治	公募市民
委員	久 保 田 幸 子	公募市民
委員	小 山 実	公募市民
委員	田 中 直 子	公募市民
委員	渡 辺 め ぐ み	公募市民

■市:都市建設部長、都市計画課(事務局)4名

■コンサルタント:2名

3. 議事録(要点記録)

■前回の議事録(資料3)について

- ・(とくに意見なし)

■みどりの拠点の配置(資料1の8ページ)について

- ・守るべきみどりの位置を確認したい。(委員長)
- ・緑の基本計画では、六仙公園を含む南沢から前沢付近一帯を重点的に取り組む「緑化重点地区」に指定している。また、網羅的にやるのではなく、重点地区に重点事業を定めている。(委員)
- ・事業以外でも、開発コントロールでみどりを残すことはできないかなど、検討してはどうか？(委員長)
- ・落合川だけでなく、黒目川も沿川に緑地が連なっているので、流域的なみどりの確保という発想が大切。立野川、落合川、黒目川、野火止用水をみどりとして確保していく姿勢が必要と思う。(委員)
- ・資料で7つの重点地区が緑の丸で示されているが、細かくすると帯状になる。概略的には数を絞っていくのも1つの方法だ。ところで、落合川の合流付近の緑の丸は何をみどりとみているのか。(委員)
- ・スポーツセンターなど、施設系のみどりの地域となるのではないか。(委員)
- ・緑の基本計画の重点地区の丸は、事業があるから丸がついているのは？空間計画としては、みどりとしてまとまっているとか、河川沿いも重要といった押さえが重要で、緑の基本計画を引き継ぐだけでは足りない。また、その守り方も合わせて考えていくことが重要だ。(委員長)
- ・3のテーマとして「水とみどりのネットワーク」があるが、そこで具体的な絵は出てこないのか？(委員長)
- ・資料1の14ページに現行のネットワークを示している。(事務局)
- ・それは線形なものなので、委員のご意見を踏まえ、何を残して何を守りたいのかを明らかにし、みどりをまもるべき地域を再検討していただきたい。ゾーンとしてみどりが残っているところを、守るべきエリアとして位置づけるべきだ。(委員長)
- ・点的なみどりや面的なみどりだけでなく、つながったみどりがあって、それを景観軸にして、まちづくりにつなげましょとすると、発展していける。点的・線的に限らず、ある程度広がりのあるみどりをまもっていくのがよい。(委員)
- ・線的なものと面的なものをつなぎ、組み合わせて、全体的に守っていく話になると思う。(委員長)
- ・樹木だけではなく、東久留米市の場合は畑の割合が多いので、それを考慮すべきだ。(委員)
- ・現行都市計画マスタープランでは、「東久留米市らしいまち」として、「武蔵野の原風景を残す」こと、「農のある風景」が出てくる。この図でみどりを残すとしていいるところと、「武蔵野の原風景」「農のある風景」との関係はどう捉えるかは難しい。景観的なことも重要だ。(副委員長)
- ・都市全体を計画する観点からは、市街化をどこに誘導し、どこを残していくかということが重要。その場合、水系やみどり、そして湧水を残していくために守るべきみどりというところを鳥の目であぶりだす必要がある。それ以外に、人の目から見たときの景観、歴史的な景観、武蔵野の原風景や屋敷林などを景観的なポイント・湧水ポイントとして残すところがある。これらを重層的に考えるべきだ。(委

員長)

- 8ページの生産緑地の配置図をみていただくと、畑がたくさんあるところに重点地区を指定していることがわかっていただけたと思う。畑を残す、畑のまわりには屋敷林や樹林がある、景観がある。つまり、畑と樹林と景観という3つのみどり要素をまとめて、重点的に取り組んでいきたいと思いますというものである。(委員)
- これまで農地を守る手立てがあまり見られなかった。これからは、これまで以上にみどりは減っていくと思う。心配である。柳窪が墓地になるのを見ていると、散歩道は残っても、みどりの景観は失われていくのではないかと？何らかの手立てが必要だ。(委員)
- 相続による農地転用の加速懸念について説明を。(委員)
- 農地が宅地化状況の調査によると、過去4年間、毎月およそ3,000㎡ある。これは、雑種地(公簿上農地転用しない駐車場も含む)のもの、宅地化したものすべてを含んだ数である。(委員)
- 生産緑地は買い取っていないので、そこも検討が必要。(委員長)
- 山林の転用は農業委員会に挙がらないのか。(委員)
- 山林は挙がらない。より無防備な状態にある。(委員)
- 開発コントロールの話。(委員長)
- 農地転用はお金の問題もあるが、やはり「やる人」がいないことが問題。(委員)
- そこも含めて、手段を検討すべき。手段が決められないところは、手段を決めることをきちんと記載すべきである。(委員長)
- 湧水が枯れたのは、東久留米駅周辺のビル群の開発で、地下室を整備するために水を汲みあげたためではないか？湧水のことを知らない業者は地下水を汲み上げてしまう。(委員)
- 8ページの右上図で、野火止用水のところの緑の丸の範囲が狭いようだが。(委員)
- 南側は準工業地域になっているため、都市計画道路の北側までを範囲とした。(事務局)
- 緑の基本計画では含めているが。(委員)
- 野火止周辺の農地・果樹園を意識している。野火止用水沿いは歴史環境保全地域となっており、雑木林が3箇所。さらに左に行くと小山緑地保全地域や氷川台緑地保全地域が連なっている。黒目川崖線の南に向かった斜面は樹林が連続している地域である。そのため、右上の長い丸が横に伸びた形がよいと思う。(委員)
- 資料2の18ページの水とみどりのネットワーク(案)の軸を合わせ、景観軸も意識しつつ検討をすすめたい。(事務局)
- 8ページの右上図を基本に、これまでの委員の意見や資料2の18ページの図を踏まえ、今後詳しく検討する。(委員長)

■水とみどりを大切にし、生かすまちづくり全般について

- 2ページの基本的の方針について、意見はあるか。(委員長)
- 緑の基本計画では、緑被率について言及している。数値目標を入れるべきだ。(委員)

- ・目標値は、残す方法とセットで考える必要がある。相続等による農地の減少が予測される中で、目標値を設定するのは難しい。慎重に議論する必要がある。(委員)
- ・東久留米市では寺社仏閣などがみどり確保に大きな役割を果たしている。東久留米にとってどのくらいのみどりが重要かということをおさえることが重要だ。(委員)
- ・都市計画マスタープランの下に各種計画があり、この中で数値目標があるという形がよい。都市計画マスタープランですべてを設定するのは無理である。寺社などにある持続性のあるみどりがどれくらい減ってきているかといったことを細かく検討することは、緑の基本計画の方に任せてはどうか(委員)
- ・先行してできあがっている関連計画は無視できないが、都市計画マスタープランは空間計画であり、空間にかかわることはすべてここで議論すべきだ。緑の基本計画の改定を促すようなマスタープランになれば良いのではないかと思っている。目標値は進行管理上も必要なことなので、どう書くかは、今後議論していきたい。(委員長)

■農業振興との連携について

- ・4ページで農業振興との関連で意見はないか。(委員長)
- ・農業振興計画は、今年度中に見直す予定である。(事務局)
- ・トーンや基調を整合させる必要がある。見直しに関する情報提供もいただきたい。(委員長)
- ・農家が主導的に進める体験農園は良いと思う。全国に拡がりを見せている。空間的にもきれいですばらしく、体験者が楽しめる農地活用施策である。農業振興計画にも入ってくるものと考えられるので、都市計画マスタープランに位置づけてもよいのではないか。(委員長)
- ・市内に1箇所・滝山にあり、30人位のグループが参加していると聞いている。(委員)
- ・平成16年3月にでき、近々中止するという話も聞いている。(事務局)
- ・参加者のコミュニティが、体験農園の野菜を学校給食に提供するなどしており、営利目的では難しいが、コミュニティづくりにはよい。農地を残すためにも必要なものだと思うが、拡がらない理由はないか。(委員)
- ・体験型農園は、現行の農業振興計画にも位置づけられている。拡がらない理由は不明である。(事務局)
- ・相続で滝山の体験農園の中止が決まったと聞いた。一方参加者は、農業主がいなくてもやっていけるだけの力を蓄えたといっている。(委員)
- ・体験農園とは別に経営者クラブというのがあり、経営者クラブの会長が農地を提供して、体験参加者を市が募集し、毎年、30家族ぐらいがジャガイモなどをつくっている。(委員)
- ・国分寺市には、学校を併設したモデル的な体験農園がある。(委員)
- ・農家の担い手不足も背景にある。体験農園は指導や準備が必要だが、それができない。(委員)
- ・小平市のブルーベリーも10年ぐらいの歳月をかけて進めたと聞いている。東久留米も柳久保小麦だけでは無理である。湧水と関係した、面と線がつながるような、東久留米市らしい農産品開発が必要である。(委員)

- ・体験農園は国の政策にも採り上げられている。練馬区では、区外からも人が来ていて、観光政策としても活用しようとしている。そう考えると、湧水というきれいな水があり、農地がある東久留米には、大きなビジネスチャンスがある。何らかの形でマスタープランに盛り込んでもよいと思う。可能性として。(委員長)
- ・東久留米市の3反や4反のまとまりでは、産業や観光にまでは繋がりにくい。(委員)
- ・商品流通までを考えた農業ではなく、小さなニーズをキャッチしてやる。(委員長)
- ・みどりの保全の観点からは重要なので、手軽にできる仕組みづくりが重要だ。農業塾も大変だと聞いている。(委員)
- ・区画整理によって農地を集約するという記述があるが、今の時代では現実性が低く、地区計画を入れていくのが現実的なので、表現を改めさせていただく可能性が考えられる。(委員長)
- ・農地団地は規模的に難しい。(委員)
- ・小山辺りをみていると、区画整理は難しいが集約化は必要。(委員)
- ・都市計画マスタープラン上では、「農地を集約的に守る」といった表現だろう。(委員長)

■開発コントロールについて

- ・現行の都市マスにはいろいろな記述があるが、具体的な手段が伴っていない。例えば、懇談会で墓地規制などの意見が出たが、市街化調整区域における墓地の整備は、開発許可の対象とはならない。「許可をとってからつくる」「許可に際しては、地域に相応しいような墓地としてつくってもらう」といったことかと思う。条例があれば、開発できなくすることもできるが、強権的であるし、その条例がつけられるか、そうした記載を都市マスにできるかが課題。土地利用の転換に際して、市がお願いしたり協力を求めるような制度が必要ということだと思う。(委員長)
- ・手法として区画整理を残しても良いが、地区計画をきちんと入れて、緑地を保全しながらまちづくりを行っていくという方向を記載することが重要だろう。(委員長)
- ・生産緑地は極力保全とあるが、買い取り請求に対応できていない。どうするか。樹林地だけでなく、極めて重要な農地も、基金の買い取り対象にするというのはあるだろう。さらに、生産緑地を解除するときには地区計画をかける、少なくとも、かける区域を指定するといったことを考えてもいいのではないか？残すべき農地を定め、開発時に寄付金を払うのではなく、現場に残してもらうよう地区計画で義務付けるといったことはあるかもしれない。(委員長)
- ・現行の「将来の公共施設用地として期待されている生産緑地」とあるが、どういう意味だ。(委員)
- ・生産緑地の要件による。策定当時のバブル時代を反映の宅地不足に対応したものだ。市街化区域内の農地は全てなくせという話になり、苦肉の策で生産緑地地区制度をつくった。都市計画上ではオープンスペースや公園的機能などとなる。(委員長)
- ・「将来の公共施設用地として期待されている生産緑地」という文面は記載を変更する。(事務局)
- ・「適している」といった言い方に変更するのがよい。(委員長)
- ・東久留米駅西口の区画整理区域でも、近隣商業地であるにも関わらず、生産緑地を指定している。(事務局)
- ・六仙公園として整備される土地が宅地化されている。(委員)

- ・事業認可が下りなければ、2階建てまでは建てられる。(委員)
- ・生産緑地に関する検証は？この10年間でどうだったのか。(委員)
- ・平成13年に180.8haあったのが、平成20年では164.5haとなっている。生産緑地の解除の多くは相続問題が背景にある。(事務局)
- ・東久留米市の生産緑地は減少しているが、近隣の他都市に比べて少ないことを認識すべきである。農家経営者が比較的若い人であるためではないか。(委員)
- ・しかし、あと5～10年もすれば高齢化し、危惧される。(委員長)
- ・アパート経営などで一定の収入を得るなど兼業でもって農業を営んでいるのが現状だ。農業だけではとても生計が立たない。維持できるものではない。(委員)
- ・国レベルでは相続税・容積率などの権限委譲を検討し始めているが、法改正は未定。今後、これに東久留米が声をあげてもよいかもしれない。緑地を残すべき地区を予め仕分け、その地区で開発する際に、条例でうまくコントロールする、地区計画をつくることを都市マスで約束しておくといったことが重要。様々な手法を組み合わせるべく残していただけるような制度的な環境を用意していくのが良いのではないか。(委員長)
- ・農地転用についての農業委員会の審査について、現行都市マスにある「(仮称)まちづくり会議」がチェックするといったしくみができるか？(委員)
- ・市街化区域内の農地転用は、「報告」のみなので規制できないので、そういったチェックはできない。(委員)
- ・生産緑地が宅地化されるのはやむを得ないため、どうにかして残す手立てが必要だ。転用される前に地区計画をかけるか、開発協議で対応するかが考えられる。(委員長)
- ・逆線引きという手法がある。(委員)
- ・線引きは、権限は都がもっており、難しい。市が権限をもっている地区計画が良い。地権者の反対があっても指定できるが、できれば合意形成があった方がよいだろう。(委員長)
- ・地区計画は、建築条例と連動させることで拘束力を持たせることもできる手法である。地権者の全員同意を必要とはしないが、懇談会では農家の意見を聞いて、意見調整することが重要という意見が地域別懇談会で出された。(事務局)
- ・地区計画は同意がなくても、指定はできる。例えば、高度地区を全市的にかけ、地域で話し合った地区計画のあるところは緩和するといった手法をとった例がある。(委員長)
- ・資料2の12ページに記載されている「まちづくり条例」の事例がそうなのか。(委員)
- ・地元の人が相当協議して決めたという話を聞いたことがある。(委員)
- ・厳しくしておいて、緑の残し方の良い地区計画をつくったら緩和するという方法もある。(委員長)
- ・柳窪のみどりを残すための基金や、南沢のみどりを残すための基金というような、用途を限定した基金が考えられないか。木が切られてしまう前に、市民が参加して、うまく基金が活用できる方策が考えられるとよい。(委員)
- ・それは緑の基本計画で検討した経緯があるが、うまくいかなかった。募金箱で集めるような手軽な形のものでないことも問題。99%は開発寄付金なのでは？(委員)

- ・寄付は日本ではうまくいっていない。民主党は前向きだが、定着していない。(委員)
- ・市街地に10㎡や20㎡程度のみどりがあっても仕方ない。それよりも宅地開発条例で寄附金を集めるなどして、まとまったみどりを確保するのが良いのではないか。(委員)
- ・残すべきところをはっきりしていれば、重要なところを買っていける。(委員長)
- ・宅地開発条例による公園・緑地の設置の他にみどりに関する条例もあり、宅地開発に際して、敷地面積に応じた数の樹木を植えることを求めている。緑化計画書を出させる。(事務局)
- ・宅地開発条例やみどりに関する条例などがあるので、関連する条例を整理しておくべき。(委員長)
- ・学園町の街割りを維持するため、建ぺい率を今の 40%から 20%に下げられないか。(委員)
- ・これまでどうだったのかの検証がないといけない。また、しくみだけでなく事業もないと。(委員)
- ・建ぺい率 20%は財産権に大きく影響する。単に下げるだけでなく、インセンティブがないといけない。(委員)
- ・六仙公園にかかる部分の宅地は、都に買い取ってもらえるのか。(委員)
- ・事業が始まれば収用できる。(事務局)
- ・東久留米市で育った。まちは便利になったが、みどりは減った。規制すればみどりは守れるかも知れないが、現実的には大変なことだと思う。ここに出席していることでいろいろと知ることができたが、生活している中でいろいろ感じるができないので、みんなが状況を認識し、意識をもつようにしていくことが重要だと感じた。(委員)
- ・理想と現実の垣根を取り払うことが重要だ。農家経営をどうする、相続をどうするなど。ただし、生産緑地が減ると、災害時の仮設住宅を建てる場所は確実に少なくなる。(委員)
- ・生活している立場からすると、街なかでは、生産緑地に指定されていない小さな緑地や雑木林であっても、心地よさを感じさせる空間として重要だと思う。駐車場等路面がアスファルトで覆われてしまう現実は忍びない。宅地開発条例では事業面積が 3,000 ㎡未満の場合、その3%の緑地を確保することになっているが、3%以上に設定できないのか。(委員)
- ・条例に定めることはできるのではないか。(委員長)
- ・感覚的にみどりは減少しているため、保存というだけでなく、逆にみどりを創生していく 仕組みが必要なのではないか。開発する場合、その場で損失補てんできなくても他の場所で植樹することを義務付けるなど、守るだけでなく積極的な創生の仕組みがないと間に合わないという危機感がある。(委員)
- ・生産緑地を実際の活用・耕作状況をどの程度把握しているのか？生産緑地といっても、土地の耕作の状況はいろいろなのではないか？指定に際しての利用状況の基準はあるのか？(委員)
- ・肥培管理は農業委員会が行っている。(事務局)
- ・相続税の納税猶予農地は、毎年、税務側のチェックが行われる。(委員)
- ・生産緑地は、縦軸として質、横軸として生産性といった視点でみるべきである。(委員)
- ・例えば屋敷林は、質や価値に応じた保全が重要だ。景観的資源、環境的資源などの重要性を踏まえ、保全すべきものを明らかにしていくことを都市マスに記載することが重要だ。(委員長)
- ・15ページの現行都市マスの文面の湧水、雑木林…中に、伝統的家屋も入れてほしい。(委員)

- ・現行都市マスには、景観や自然はある程度記載されているが、実現手段の検討が必要。市街化していく中で景観をつくっていくことへの書き込みが必要という事務局の指摘もある。(委員長)
- ・本日、個別の水やみどりに関する検討をする時間がなかったなので、この部分について、今後、メールなどでご意見をいただきたい。(事務局)
- ・資料2の9～11ページあたりに参考事例があるので、ご意見があれば事務局へお寄せください。(委員長)
- ・みどり保全・創生の大前提として、「地権者が所有するみどり」という認識から、みどりはパブリック価値を担っているということへと意識を変える必要がある。市民ひとりひとりが配慮できるように、市民のみどりの価値の認識を啓発する条例が必要ではないか。(委員)
- ・例えば南沢湧水あたりでは、容積率や建ぺい率、敷地の規模などを規制し、植樹も促すようにするところまで踏み込めると良い。(委員)
- ・用途地域で容積率や建ぺい率をいったん落として、一定の地区計画をつくったら元の数値まで上げる、敷地規模制限を入れて、地区計画の内容を条件に緩めるなどが考えられる。(委員長)
- ・マスタープランの進捗について押さえないと検討しにくいので、次回から記載してほしい。(委員長)
- ・本日の議論では見直しの中身までつめるところまでいかなかったが、今後つめていく過程では、委員の方々から自発的に案の作成にかかわっていただけるとよいと思う。(委員長)

■懇談会参加者について

- ・懇談会参加者 95 名に、お礼の封書を送付する。その中で、電子メールによるご案内の希望も募りたい。(委員長)
- ・そこで、当委員の一人から発意のあった「まちづくりを考える任意の集まり」への参加案内を、お礼状に同封する件について、委員会にお諮りしたい。なお文面は、その委員から頂いている。(事務局)
- ・この内容で差し障りはないと思うが、どうか？(委員長)
- ・関心のある方がどこに連絡すればいいのか、これではわからない。(委員)
- ・連絡先を記載したものも同封して、送付することでどうか。(委員長)
- ・「まちづくりを考える任意の集まり」への参加案内も95名に送るのか？西部地域センターでの参加者だけでいいのでは？(委員)
- ・「まちづくりを考える任意の集まり」への参加案内は、西部地域センター参加者のみに送付することになる。(事務局)
- ・礼状には、懇談会での意見の反映についても記載しておくとい。(委員)
- ・ホームページで公開していること、市政情報コーナーにもあることなどとともに記載する。(事務局)

以上