

## 会 議 録

会 議 名	令和 7 年度瑞穂町都市計画審議会（第 3 回）
日 時	令和 7 年 12 月 22 日（月）午後 2 時 00 分～3 時 15 分
場 所	庁舎 2 階 会議室 2-1、2-2
出 席 者	<p>会 長 小野正彦</p> <p>委 員 田中和義、村上豊子、上野勝、下澤章夫、古宮郁夫、 香取幸子、井上一也、平栗大資、 城所玲子（中村秀和委員[福生消防署長]の代理）、 菅原雄二（澁谷正仁委員[福生警察署長]の代理）</p> <p>事務局等 古川都市整備部長、鳥海都市計画課長、 生田目建設課長、古川計画・住宅係長、 土方計画・住宅係主任、小島計画・住宅係主任</p>
欠 席 者	なし
会議内容	<p>議 事 諮問第 2 号 福生都市計画公園の変更について （継続審議）諮問第 1 号 瑞穂町住宅マスタープラン 及び空家等対策計画の策定について</p>
傍 聴 者	2 名
配布資料	別紙のとおり
会 議 内 容	

### 1 開 会

[古川都市整備部長]

ただいまから令和 7 年度瑞穂町都市計画審議会第 3 回を開催いたします。現在の委員数 11 名中、本日出席の委員は 11 名です。福生消防署長の中村委員におかれましては、公務により、城所副署長に代理でご出席をさせていただいております。また、福生警察署長の澁谷委員におかれましても、公務により菅原交通課長のご出席をさせていただいております。

瑞穂町都市計画審議会条例第 5 条第 2 項により、2 分の 1 以上の出席を満たしておりますので、本日の審議会は成立いたします。

### 2 挨 拶

[山崎町長] . . . 町長挨拶省略 . . .

### 3 諮 問

[古川都市整備部長]

次に、次第3 諮問です。諮問事項について町長から会長へ諮問書をお渡しします。

[山崎町長] . . . 諮問書読み上げ後、小野会長受領。 . . .

[古川都市整備部長]

ここで、山崎町長におかれましては、他の公務の都合により退席させていただきます。これより先の、議事進行につきましては、小野会長にお願いいたします。

### 4 議 事

[小野会長]

それでは次第4、議事に入ります。諮問第2号「福生都市計画公園の変更について」事務局から説明をお願いいたします。

[鳥海都市計画課長]

それではご説明いたします。諮問第2号資料1に沿ってご説明いたします。

「1 変更の理由」です。本件につきましては、瑞穂町殿ヶ谷土地区画整理事業の進捗に伴い、事業区域内に整備を予定しています街区公園2か所と、近隣公園1か所の区域が確定したため、既に都市計画決定されている一本榎公園の区域及び面積を変更するとともに、新たに都市計画公園を2か所追加するものです。なお、令和6年度末での区画整理事業の進捗状況は、記載のとおりです。

「2 都市計画公園の変更内容」についてです。諮問第2号資料2「都市計画公園 位置図」をご覧ください。

①地区東側の「一本榎公園」については、都市計画公園の区域及び面積を変更します。都市計画決定当初（S36）の面積は約0.30haでしたが、公園区域を拡張、面積を約0.72haに変更するものです。

次に、②地区南側の「殿ヶ谷南公園」については、新たに都市計画公園として追加します。面積は、約0.25haです。

最後に、③地区中央西側の「殿ヶ谷中央公園」につきましても、②と同様、新たに都市計画公園として追加します。面積は、約1.1haです。

以上、1件の区域及び面積の変更と、2件の新規追加になります。

「3 都市計画変更の手続の経過」について説明します。まず、事務局で作成した変更原案について、都市計画法第16条第2項を根拠とした瑞穂町地区計画等の案の作成手続に関する条例に倣い、縦覧と意見募集を行いました。縦覧期間は、令和7年8月18日から9月1日までの2週間です。縦覧者は1名、意見書の提出が1名の方からございました。

続いて、令和7年9月9日、都市計画法第19条第3項に基づく協議を都知事に申し出まして、10月9日付けで意見なしとの回答を得ています。

続いて、都市計画法第17条第1項に基づく縦覧を実施しました。実施期間は、令和7年10月10日から10月24日までの2週間です。縦覧者はございませんでしたが、意見書の提出が1名の方からございました。

ここで、8月と10月に提出されました意見書の概要について報告させていただきます。意見書は同一の方から提出され、どちらも内容は同じものになります。

「公園は憩いの場であり、レクリエーションの場であると同時に、地域の絆を育み、コミュニティを支える大切な空間である。また、大きな災害が起きたとき、単なる「遊び場」から、安心を与える「避難の場」へと姿を変える。」と申されています。「一本榎公園は新青梅街道に近接しており、災害時には資材の搬入・搬出・保管拠点としても大きな力を発揮すると期待される。殿ヶ谷中央公園は住宅地に隣接する立地で、地域住民のコミュニティの拠点としての役割を担うことが期待される。」とし、さらに「天気によらず遊具遊びを楽しめる、全天候型の公園にしたらどうか。」といった内容の意見をいただきました。

「4 今後の予定」ですが、本審議会において答申が得られましたら、令和8年1月上旬に都市計画変更の告示を行う予定としております。

なお、諮問第2号資料3につきましては、法定図書として作成したものです。後ほどご参照いただければと思います。以上で、説明を終わります。

[小野会長]

事務局から説明が終わりました。

質疑等ありましたらお願いいたします。

[井上委員]

内容は特に問題はないかと考えております。ただ、一本榎公園の拡張があり、現状を見たところ、敷地南側について、草地が台形に、ごみ処分場を思わせるような形状に見受けられ、変なものが埋まっているのではないかと不安を感じるのですが、そこについて確認をしているのかどうかを教えてください。

[鳥海都市計画課長]

一本榎公園の該当部分につきましては、区画整理事業の一時的な残土置き場として利用しているところでございます。事業区域内となっていて、地中に何かあるのかというところは、ご心配ありません。

[井上委員]

特に問題はないということで安心しました。

内容としまでも、パブコメにもあったとおり、公園は皆さんの憩いの場、また防災に役立つものです。特に一本榎公園の一本榎というのは、町史によると昭和40年頃に一度倒れてしまい再整備したようですが、その一本榎のシンボルをうまく活用して、この公園が皆さんに利用されることを願います。

[下澤委員]

現状で近隣公園、街区公園、地区公園が何箇所あるか教えてください。

[鳥海都市計画課長]

瑞穂町内に近隣公園は3箇所、街区公園は30箇所都市計画決定されています。瑞穂町内に都市計画決定された地区公園はありません。

[小野会長]

他にございませんか。

ないようですので、質疑を打ち切りたいと思います。

お諮りいたします。諮問第2号「福生都市計画公園の変更について」に対し、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・・・

[小野会長]

異議なしと認め、諮問第2号「福生都市計画公園の変更について」は、原案のとおり決定することに異議なしとして答申いたします。

次に、（継続審議）諮問第1号「瑞穂町住宅マスタープラン及び空家等対策計画の策定について」、事務局から説明をお願いいたします。

[鳥海都市計画課長]

それでは、ご説明いたします。（継続審議）諮問第1号資料「瑞穂町住宅マスタープラン（素案）」をご覧ください。

前回の第2回の都市計画審議会の際にお示した、住宅マスタープラン及び空家等対策計画の骨子を基に、各所に肉付けを行い、作成した素案になります。

初めに、1ページから3ページ「第1章 計画の背景・目的等」です。住宅は生活の基盤であると同時に、都市を形づくる基本的な要素であり、町の活力や景観、地域社会の維持形成と密接に関連しています。居住の場としての魅力を確保し高めることが、地域社会の成長にとって欠かせないものとなります。

平成30年度までを計画期間としていた「旧・瑞穂町住宅マスタープラン」以降の動きとして、国では令和3年に「住生活基本計画（全国計画）」の策定、東京都

では令和4年に「東京都住宅マスタープラン」の策定など、各方面の上位計画が改定されたことも踏まえて、これらとの整合を図りつつ、効果的に瑞穂町としての住宅施策を展開していく必要があることから今回の計画策定を行うものです。

本計画では、居住特性や住宅事情の状況等を把握し、課題を明らかにするとともに、課題解決に向けた目標像を設定し、住宅施策を総合的・計画的に展開するための指針の確立を目指します。計画期間は令和17年度までの10年間とします。

続きまして、4ページ「第2章 瑞穂町の住まいの現状と課題」「1 住宅施策をめぐる現状」です。

7ページまでは主に住民基本台帳を基にした人口推移の分析になります。

8ページから14ページは国や都の住宅施策の動向や助成制度を取りまとめたものの、15ページから21ページは町の関連計画を取りまとめたものになります。

なお、地域防災計画および地域保健福祉計画については今年度改定作業中ですので、現行の素案からの抜粋になります。また、現在これら計画部分を含め、各課に、全体的な「意見照会」を行っているところです。

22ページ「2 瑞穂町の住宅事情」「(1) 住宅ストックの状況」です。町内にある既存の住宅数、いわゆる住宅ストックは図表（瑞穂町における住宅ストックの構成）のとおりであり、半数以上が「持ち家の一戸建て」で59.5%となっています。一方、12.3%が「空き家・空き室」となっています。

なお、後述の空家等対策計画は、この「空き家・空き室」のうち、空き室を除いた、主に一軒家に対しての対策の内容となるため、この表と差異が生じています。

24ページでは「高齢者世帯の居住状況」、25ページでは「住宅の耐震化の状況」、27ページでは「住環境の状況」をそれぞれ統計データより整理し、解説しています。

続きまして、29ページ「(6) 都市基盤の状況」「土地利用の状況」です。近年の状況としては、宅地や未利用地等が増加する一方で、農用地や森林が減少し、全体として市街地開発が進行しています。

31ページから34ページは「都市施設及び基盤整備の状況」になります。

35ページ「3 住宅施策の取組状況」は平成21年に策定した前回の住宅マスタープランの施策に対する、進捗状況をまとめたものになります。

36ページから53ページでは瑞穂町の現状や住民アンケートを基に「住まうヒト」「住まうモノ」「住まう都市」の3つの視点に分け、それぞれに着目した課題を整理しています。

これらの課題を基に、54ページ「5 住宅施策の基本方針」を次のように整理しました。

まず、住まうヒトの視点における基本方針として、瑞穂町の若返り、高齢者が自立して生活できる支援体制の強化など、次に、住まうモノの視点における基本方針として、高齢者の自立を支援する住宅設備の強化、安全で快適に過ごすための住宅

環境支援の強化など、次に、住まう都市の視点における基本方針として、防災・減災に向けた整備の促進、多摩都市モノレール延伸を契機としたまちづくりの推進などを掲げています。

続きまして、55 ページ「第 3 章 基本理念・目標」です。

前述の基本方針を踏まえ、住宅施策における最上位の目標、つまり基本理念を『誰もが安全・安心・快適に暮らせる魅力的で持続可能な住環境の実現』としました。更にその理念のもと、「目標 1 安全・安心・快適な生活環境の実現」、「目標 2 次世代に継承できる居住環境の整備」、「目標 3 持続可能で安全・快適な都市の実現」としています。

また、56 ページで、基本目標に沿った施策の体系を整理し、57 ページの「第 4 章 住宅施策の展開」へ繋げていく構成となっています。第 4 章の各種施策の展開においては、長期総合計画や各種関連計画等を参照し、瑞穂町の住宅施策にそぐう物を記載しています。

以上が住宅マスタープランの説明になります。

引き続き、空家等対策計画について説明いたします。

恐れ入りますが、70・71 ページ「第 5 章 瑞穂町空家等対策計画」をご覧ください。

昨今メディア等でも空き家が増え、空き家というワードも耳にすることが多くなってきたかと思いますが、今後の急速な高齢化及び核家族化の影響により空き家は必然的に増加していきます。そのような中で、国は既存住宅や空き家を活用して手頃な価格で購入・賃貸できる良質な住まいの提供を推進しています。これからの住宅市場は既存宅地や空き家を資源として活用し、地球環境にやさしく、誰もが安全・安心・快適に暮らせる住環境の整備が求められています。

本計画で対象とする空き家は一戸建て住宅、店舗・事務所等併用住宅及び全室空き家の集合住宅としており、戸数的にはほとんどが一戸建て住宅を対象とするものとなります。いわゆるアパートの空き室などは対象としていません。なお、計画期間は住宅マスタープラン同様 10 年間とします。

続きまして、73 ページ「7 空き家の実態と課題」「(1) 住まうヒトの実態と課題」です。高齢者の増加は加速化していますが、その中でも特に空家候補といえる高齢者単身世帯および高齢者夫婦世帯の増加率が顕著であり、高齢者が自立して生活できる支援体制の強化が必要となってきます。

75 ページ「(2) 住まうモノの実態と課題」です。下の図表（空き家の解消状況）からも分かるように、瑞穂町の空き家は平成 28 年度の空家実態調査では 182 件ありましたが、令和 5 年度の実態調査では、そのうちの 112 件は解消しましたが、新たに 164 件発生し、全体としては増加している状況です。既存空き家の解消だけでなく、空き家の発生予防にも注力する必要があります。

続いて、78・79 ページの「空き家の急増と、解体に伴う産業廃棄物の急増への懸念」です。2025 年問題を迎え、空き家がますます増えていく中、住民アンケートでも約 4 割の住民が空き家に対して身近に感じていると答えています。また、空き家の増加に伴って取り壊したことによる大量の産業廃棄物も問題であり、ただ壊すのではなく、利活用という視点でも考えて行かなければなりません。

80 ページから 84 ページは令和 5 年度に行った空き家等実態調査における所有者本人へのアンケート調査結果になります。今回の空家等対策計画に直接関係して内容であり、掲載しているものです。

85 ページ空き家対策の課題整理とポイントです。

課題整理については住宅マスタープランの課題整理と合わせ、「ヒトとモノ」の視点に分けて整理しています。

空き家対策に向けた視点としましては、急増する空き家に対し、需給ギャップが崩れ、売れない空き家が増加し、さらには古い空き家については建築基準法不適合となる可能性が高く、建替えができないケースが出てくることが懸念されます。空き家を資源として活用し、今のライフスタイルに応じたリフォームやリノベーションを行い、付加価値を付け、中古市場での流通を果たす取組が必要となります。

86 ページ「(4) 空き家対策における基本理念と基本方針」です。本計画の基本理念は、住宅マスタープランにおける空き家への施策と合わせ、「次世代に継承できる居住環境の整備」とします。また、この基本理念に通じる基本方針として 3 つの基本方針を掲げます。「基本方針 1 空き家の発生を抑制する取組」、「基本方針 2 空き家を適切に維持管理する取組」、「基本方針 3 空き家を利活用する取組」です。

次ページ以降ではこの基本方針のもと、施策や取組を展開していきます。

87 ページ「基本方針 1 空き家の発生を抑制する取組」です。施策に対応した具体的な取り組みとしましては、「①高齢者への自立支援強化による空き家の発生抑制」など 3 点になります。

次に 88 ページ「基本方針 2 空き家を適切に維持管理する取組」です。施策に対応した具体的な取り組みとしましては、「①空き家等総合相談窓口の設置」など 8 項目になります。

次に 89 ページ「基本方針 3 空き家を利活用する取組」です。取り組みとしましては、「①空き家のリフォーム、リノベーションの推進」など 3 点となります。

続いて、93 ページ「第 6 章 計画実現に向けて」です。

住宅施策のうち空き家対策については、早ければ令和 8 年度に空家対策に関する条例（仮称）を制定し、同年度中に空家等対策審議会を設置し、外部団体を主とした組織を構成したいと考えています。

以上が、瑞穂町住宅マスタープラン及び空家等対策計画（素案）についての説明となります。

[小野会長]

事務局から説明が終わりました。質疑等がありましたらお願いいたします。

[下澤委員]

全体的に頑張っていて、他の施策もそうなんですけど、全庁的、全体的に取り組まないといけないのかなと思います。例えば高齢者が住み続けられるような、というのは、福祉の関係になってきます。あと防災もそうです。居場所として利用するのであれば、地域とか、協働、コミュニティ、防災、そういうことが、全体的に、それとこれから多摩都市モノレールが来ますけど、よく言う言葉として瑞穂町の魅力発信っていう言葉が出てきますけど、魅力発信には、町の中で空き家ができて空洞化ができてくれば、魅力にとってはマイナスになります。全体を含めてやっていくことが必要なんだと思います。

それと、空き家の予備軍と言いますか、独居とか、高齢者のご夫婦お二人でお住まいになっているとなると、5年10年先には空き家になると。瑞穂町のこのデータからすると、空き家とわかって6年以上放置していると認められているのが、全部足すと56.5%、半分以上が6年以上そのままになっている。ですから他の自治体のように早く対処するか、もっと前に空き家になるのを防ぐっていう取り組みが必要です。

それともう1点、空家等活用促進特別区域に指定すると、市街化調整区域を外すのが、全部が外れるわけじゃないですけど、条件によっては市街化調整区域を外しやすくなるという特例があるそうです。空き家を建て直して、次に新築の家を建てるときは、市街化調整区域でもそれができると。空き家の特区制度をやってる地域が、全国で2025年9月30日現在で8区あるそうです。町全体を特区にしているところもあるんで、こういう例を基にして、考えていかれるといいのかなと思います。以上です。

[鳥海都市計画課長]

ありがとうございます。今お話いただきました、1点目の全庁的、全体的な視点ですけれども、ご承知のことかと思いますが、この計画は都市計画審議会以外に各部署の管理職、また部長職も集まっていたき、いろんなご意見をいただいています。この計画を策定する段階、その先を見据えて、細かいところでいうと表現方法、どこまで踏み込んでいけるかといったところも、今最終の詰めをしているところでございます。今のご意見、また持ち帰りまして、各部署からの意見を吸い上げて、第4回目の庁内検討会で情報共有したいと考えているところでございます。

また空家活用特区の件については、ちょっと先になるかもしれませんが、事例も含めて研究の方はしていきたいと思います。情報をどうもありがとうございます。以上となります。



[井上委員]

このマスタープランの素案を全部見せていただいたんですけれど、非常に内容的にはすごく濃くなっているように感じました。ただ、この作り込みなんですけど、マスタープランではなく、これどちらかというと報告書になっちゃっているんじゃないのかなということが気になっております。

このマスタープランで一番大切なところ、一番最初に書いていただきたいところは、この3章にある基本理念「誰もが安全・安心・快適に暮らせる魅力的で持続可能な住環境の実現」を瑞穂町ではやっていくんだということであり、そのビジョンを一番最初に持っていけばすごく見やすくなるのかなと思います。この目次を見ても、全体的にこの計画はこういうものですよ。2章ではこういう状況ですよ、この部分が非常に多くなっているんですけど、こういう状況だから3章のところでこのような未来を作っていくんだっていうところを言って、そのためには4章でこのようにしていくっていう流れについて、作った人には言い方がすごく失礼になるんですけれど、要するに54ページの「住宅施策の基本方針」から後半の部分だけがあれば、この住宅マスタープランで十分対応できるんじゃないのかなと思います。かなり雑な話をされていて申し訳ないんですけど、もっとばっさりと切ってしまって、あとは資料編か何かにつけておくとか、こういった結果が出たからこのような案が出てきたんですよっていうような形にするのもありなのかなと考えております。

また、空き家対策の関係もこちらに計画があるんですが、その部分もやはり報告書ではなくて、いわゆるアンケートだとかそのような情報も、そこからこれを作り込んだということはわかるんですけれど、ばっさりと切っていただいて、86ページの「空き家対策における基本理念と基本方針」、この辺りから作り込むだけでいいのかなというなことを考えました。

かなり雑な言い方なんですけど、例えばこの「町田市都市づくりのマスタープラン」、これは町田市で作っている都市計画マスタープランと、緑の基本計画、住宅マスタープラン、交通マスタープランが1冊にまとまっているものなんですけど、この中で住宅に触れているのは15ページしかありません。一生懸命作ったってのはわかります。ただ重さで勝負するじゃなくて、中身でもこれで十分に整ってますんで、その部分だけでも私はいいのかなと考えているんで、その辺はいかがでございましょうかというのがまず1点です。

あと2点目は、簡単のところなんですけど、「住まうヒト」「住まうモノ」というな表現が出てきます。最初読んでいてわからなかったのが、「住まうヒト」というのはわかったんですが、「住まうモノ」というのが、モノという表現、これ人間にも当てはまるし、建物だとか物件にも当てはまるということで、その部分について何かもう少し良い表現がなかったのかなということで気になったところです。以上2点が私の方からお伺いできればと思います。以上です。

[鳥海都市計画課長]

大変ありがとうございます。まず大きく2点ございまして、まず1点目の作り方というところでございます。

結論としては一つの意見として頂戴させていただくということが、申し上げたいというところでございます。

それと事務局含めてですね、ここ数年この空き家問題については当然社会問題になっていることと、あと町の方でもこの場であまり話しすることではなくて、議会の方でも一般質問等で、私がここに来てからでも3、4回いただいて、課題だと言われています。町としてどうするんだっていう思いもございまして、その結果と言ったら、かなり丁寧に作り上げているっていうのが今の現状となっております。

今後、この素案を、ここでご意見をいただいて固めていく段階でございます。今いただいたご意見が修正可能かどうかというところも踏まえてですね、事務局の方にお任せいただければというところでございます。

2点目でございます。「住まうヒト」「住まうモノ」というところでご指摘がございました。

正直私も初めて目にしたときに、あまりすっと入ってこなかったっていうのは感情として持っていたところでございます。ただ町としては、先ほど冒頭でご説明したように、国の住生活基本計画の見直しを行って、作業を行っているところでございます。そこで示されている方針で、この「住まうヒト」「住まうモノ」がワードとして出てございます。こちらの方を準用する形で、今回の住宅マスタープランの改定に使用しているところで、この表現は使用していきたいと考えているところでございます。

なお、「住まうモノ」って一体何なのっていうところですけども、「住まうヒト」は住んでいる人、携わっている人ということで、「住まうモノ」は、既存の住宅、住宅ストックだとか、そういったものの視点を指してございます。以上です。

[井上委員]

一つ教えてください。この住宅マスタープランなんですが、この作り込み方を見ると、実は今、第5次地域保健福祉計画がパブコメをやっているんですけど、これと作り方が全く同じ、章立てだとかが同じになっているんですけど、町でこのような形で全部計画をまとめていくだとか、そういう動きっていうのはあるもんなんですか。そのあたりをお伺いできればと思います。

[鳥海都市計画課長]

部署を跨ぐ話になりますが、私の方の知り得る範囲でございますけれども、町で統一的にこういう流れを組むというところはございません。結果的に今の形になっています。

[小野会長]

他にございませんでしょうか。

[古宮委員]

作り込みというよりは、マスタープランを考える上で視点の部分なんですけども、最初の1ページの目的の下のところ、「量の確保」から「質の向上」へと転換し」とあり、国の方もそういった方向性があるって、町もそういった住宅政策で、整合性をとってということが書かれています。それから「量の確保」から「質の向上」の質って何なんだと言うところで、例えば、用途地域、元の住宅の張りつきとか、そういった分析は無くてもいいのかなって思いました。

あとは、33ページの地区別の人口密度で、中心地区、これは都市マスで分類している地区の人口密度があるんですけども、これが前回の17年前の瑞穂町の住宅マスタープラン時点から、この地区によっての変化があるのかってところの対比、地区ごとに人口が増えているのか減っているのかってところと、用途地域との関連性の角度での分析っていうのが無くてもいいのかなって思います。

何でそういうことを言うのかと言いますと、空き家の発生状況についてです。ここで急に増えたところが、高根地区だということが書いてあるかと思いますが、高根坂を降りて行ったところあたりが高根地区だけど、町名でいけば松山町ですよ。それから二本木についても杉並地区という地区になりますので、用途地域でいくと、工業地域なんですね。第1種低層住居専用地域だとか、そういう地域ではないんです。ということは、建ぺい率とか容積率っていうのが、全然違いますよね。それから質という観点でいけば、高度制限だとか、日影規制だとか、あと準防火地域だとかっていう、住まいにかかってくる制限とか環境規制のところも、工業地域っていうのは、騒音にしても振動にしても、普通第1種低層住居専用地域よりも条件的には悪いという地域です。その地域って、量の提供という時代に開発された場所なんですよ。そこに今空き家がすごく多く発生している。前回の住宅マスタープランでは、住宅の広さという観点での集計もして、家自体の広さも押さえているみたいなんですよ。その質っていうのは何なんだって言ったときに、住まう環境の基準の違いだとか、その建ぺい率だと日陰になっちゃうとか、高度制限が全く引かからないような、日影規制も一切そういうところには規制がかからないし、隣との境からの距離が狭かったりで密集した建物になって、防火の観点からいっても、いざ火災が発生したときには、広がって延焼してしまうようになっていう地域だったり、あと道が細くて消防車が侵入できないという状況も現実あるんで、そういったところの観点から、瑞穂町の住宅供給っていう場所の作り方っていうのが、もうちょっとあっても、視点としてあってもいいのかなと思います。ですから、そこを考えるには、区域区分、用途地域によっての用途制限だとかっていうところも含めた、住まいの質の部分ってどうなんだっていう、そう

いう視点があってもいいのかなっていうふうに関心発言させていただきました。

家を持つてゐる人の年齢が、前回のマスタープランから大幅に違って、前回は世帯主の年齢で、所有者じゃないですね。前回は世帯主の年齢が 55 から 65 っていうのが 42.1 パーセントいて、今回調査すると、住宅所有者のうち 65 歳以上がその割合を超えて、17 年間の中で大きな動きもある中で、不備な点として、日常の買い物や病院等への交通が不便だとか、通勤とか通学に不便だとかっていう、そのところは全く変わっていないというのが現状という中でこの瑞穂の住宅マスタープランなんだろうなと思います。用途地域や、調整区域と市街化区域との区域区分っていう当然問題もありますけども、そういった用途地域によって、生活する場の環境を考えた中で視点がほしいということで発言させていただきました。以上です。

[鳥海都市計画課長]

大変ありがとうございます。すごく大きい課題をいただいたかなというところで受けてございます。区域区分や用途地域の変更、こういったものを住宅マスタープランだけを捉えれば、当然関連性はあるっていうのは重々承知しているところでございますが、また別の機会に、今日いただいた意見を参考にさせていただきます。

量から質へという言葉が冒頭でございまして、まさに年齢層も上がって来ているというところもございまして、空き家の、「住まうモノ」の利活用という部分では所々ちりばめていますけども、売れるものにする、リフォーム・リノベーションなんていうのも一つ質への転換なのかなといったところもございまして、高齢者で独居で住んでいる方の自立に向けた改修だとかそういったものも、質の向上に繋がるのかなといったところもございまして、そういったものを計画内にちりばめながらですね、施策の展開を進めていければなと思っているところでございます。以上となります。

[古宮委員]

本当に区域区分の変更ってすごく難しい。農地の転用云々以上にやっぱり区域区分のっていうのが、動かないというのが現実っていうのはもうそれはわかっていて発言させてもらったんですけど、工業地域に、今回も立地適正化計画も、住宅をついていうところを入れざるを得なかったっていう、そこに現実があるんだろうなっていうのをわかっていて言っているんですけども、ただ住宅提供の質って考えれば、環境基準とかっていうのも、なるべくよいところに家を構えたいっていうのがあるんだろうと思いました。

[小野会長]

他にございませんでしょうか。

[村上委員]

空き家問題についての質問のところが、資料編のところにありまして、103 ページの、身近に感じるかといったところが、あまり感じていないが一番多かったり、それから自宅周辺で将来空き家になりそうな建物の有無についても、ないと答える人が 62.6%もいるということで、住民自身が、まだまだこの問題について、当事者意識を感じていない方の方が多いんだろなっていうふうに感じます。

そんな時に、第 6 章の計画実現に向けてといったところの内容がここに、実際には実現に向けて、住民を巻き込んでいく必要があるのではないかなというふうに感じています。ぜひこの中にも、例えばどういう協力を住民にしてもらいたいのかとか、それから情報提供をこれからどういうふうに発信していくのかとかっていったことも盛り込んでいただいた方が、私たち自身がどう考えて取り組むのかということが明確になってくるかなと思うと、ここはとても大事なところかなというふうに感じました。ではどこに盛り込むのかはそれは、皆さんの中でお話いただいて、盛り込みやすいところに、いただければいいんですけれども、そういう当事者意識を持ってもらおうってところが、読んでもあまり感じられなかったので、せっかく質問して返ってきた答え、これにもぜひ回答していただきたいなというふうに思って発言しました。以上です。

[鳥海都市計画課長]

ご意見ありがとうございます。今のご意見をどういう形で反映できるかとかも含めてですね、事務局にお預けいただければと思います。少なくともですね、当事者意識、空き家ってこんなに大変なんだよっていう PR 部分だとは思いますが、その辺は今後担当部署としては注意していきたいと考えてます。

[村上委員]

ここに出てきたデータとかを見ると、現実にあと 10 年経ったときには、非常に空き家が増えるだろうなんてことがはっきりとわかってきますよね。そういったことをもっときちっと伝えていくと、自分自身がどういうふうな振る舞いをしなければいけないかなとかっていう人が、もう少し身にしみる方が増えるかなというふうに思いました。以上です。

[上野委員]

空き家の発生の地域別の分析ってのはわかりますか。まずそれが一つ。

あとそれからですね、75 ページの空き家の解消が随分されて、総合相談窓口等含めて、そういうところで解決、解消できたのか、それとも民間の方の努力でやってるのか、ちょっとその辺がわかりましたらお願いしたい。

[鳥海都市計画課長]

ありがとうございます。まず、地域別の空き家の軒数ですけども、最新で空き家に特化した形の、空家等実態調査報告書、令和6年3月に調査かけた資料で作ってございます。この中に、各地区ごとの軒数などを掲載しているものがございます。ただし、個人を特定できるようなことはできませんので、地区別で、また地図上でも、ぼやかした形で、この辺りに空き家がありますよってというふうなものを掲載しているものがあります。今回の住宅マスタープラン、また空家等対策計画の中にはそれは組み込んでいないという状況でございます。

また2点目ですね、総合相談窓口の件です。こちらの方は、NPO法人と町の方で、令和7年3月に協定を結んでいるところでございます。

他の自治体含めての相談で相続等の関係が、どうしたらいいでしょうかといったところで、町の方にも問い合わせがあり、なかなかうちの方もノウハウを持っていなかったところで、このNPO法人さんに、総合相談窓口というものを設けていただいて、そちらに相談をしていただくと。あくまで一例でございますけれども、そういった形で、空き家を抑制していくといった流れを考えているところでございます。

[上野委員]

令和6年に調査やってるっていうんですが、それがこのところには反映されていないんですね。見たことないんでわかりませんが、古宮委員も言いましたけど、地域別にいろんな空き家の状況が変化してるわけですよ。その地域的な状況を反映したマスタープランを作らないと、トータルで、町全体で均しちゃうと数字が全く、地域の特別な課題があると思うが抜けちゃうんですね。

例えば、長期総合計画のアンケートをやった中で、瑞穂町にあなたはこれからも住みたいかという質問で、住みたくない、できれば住みたくないっていう2つのパーセンテージが元狭山地区は37%あるわけです。他の地区は全部13%から17%です。顕著に住みたくない、できれば住みたくないっていう割合です。それが政策に反映するのが長計であり、この住宅マスタープランで、地域でどう困ってるか、どういう課題があるか、それを地区ごとにやらないと意味がないんですよ。平らにしたら薄まっちゃうんですよ。そういう政策をまず考えることが必要なのに、いつの計画も、みんなごちゃ混ぜにしてやっちゃうから、その重点的な対策を打てないと思うんです。

それから総合相談窓口も皆さんがその記憶に残るような窓口が役場の中に一つ、看板でもあって、そういうのが作ってあれば別ですけど、NPOのどなたがやってるのか、町のどこに相談していけばいいか、それ自体を町民は知るすべもないと思うんで、そういうところもぜひ住民サービスの一つとして、具体的にやったほうがいいと思いますので、よろしく願いしたいと思います。

[下澤委員]

空き家はとにかく相談窓口が非常に大きなウエイトを占めている。あともう一つ、さっき村上委員がおっしゃったように、自分ごととして考えないといけない。空き家所有者で当事者意識がない人が一番困るらしいです。その中に今でも相談した人がいっぱいいるんで、相談の窓口っていうのは何より大事だと思います。

それと、民間だけじゃなくて行政と一緒に。民間は補助金とかを出してくれっていうんじゃないで、行政も一緒にやっているんだっていうその信用度っていうのは非常に大きいらしいんですよ。ノウハウも違いますから、民間と行政がどこまでタイアップできて、相談に乗れるか、これがすごく大きなウエイトを占めてきます。以上です。

[小野会長]

空き家はそこの持ち主だけじゃなくて、その両隣、そういったところも非常に迷惑するようなものだと思いますので、その窓口ということで、進めていただきたいと思います。

[古宮委員]

さっきちょっと言われたけど、元狭山でもその空き家数が急に増えたところは、宅地の面積が30坪切ってるようなところばかりですよ。むさし野地区も、一戸当たりの平均がどのぐらいの敷地面積だかわからないんですけども、子供を育てて子供が大きくなると、二世帯で住めるような広さがなかなかなくて、やっぱり子供が出てって別に所帯作って、親が高齢化してっていうパターンが地域的にみんな空き家になってるって感じがしたんで、この対策は非常に難しい話なんだろうなと思いますけども、それが今瑞穂の空き家の現状かなと思いました。

[小野会長]

他にございませんでしょうか。

無いようですので、質疑を打ち切りたいと思います。

なお、本諮問については、継続審議とさせていただきます。引き続きよろしくお願いいたします。

## 5 その他

[小野会長]

それでは次第5、その他ですが、事務局から何かありますか。

[鳥海都市計画課長]

2点ございます。

1 点目です。お手元のパンフレット『東京における都市計画道路の整備方針（案）』概要版 をご覧ください。

東京都では、『東京における都市計画道路の整備方針』を策定するため、都内各自治体と協働で検討を進めています。この度、同方針の案が出来上がり、各自治体に届きましたので、委員の皆様へ情報提供させていただきます。

現行の整備方針であります、第四次事業化計画の計画期間は、令和7年度末までの10年間となっておりますが、新たな整備方針の計画期間は、令和8年度から令和22年度までの15年間となります。なお、社会情勢の変化等に対応するため、中間年次において必要な検証を行っていくとしています。

パンフレットの3、4ページをご覧ください。未着手の都市計画道路について、必要性の検証を行っています。検証項目は3ページに記載の10項目になります。この検証の結果、10路線（区間）、約3キロメートルは、必要性が低いと評価し、「廃止候補路線（区間）」に位置づけられています。また、20路線（区間）、約29キロメートルは、「計画内容再検討路線（区間）」として位置付けられています。なお、瑞穂町では、これらの路線の該当はありません。

次に7ページをご覧ください。こちらでは優先整備路線の選定方法について記載されています。瑞穂町では、現行の第四次事業化計画の優先整備路線5区間を、引き続き第五次事業化計画の優先整備路線としています。

現在この「整備方針（案）」に対する、パブリックコメントを実施しています。

なお、今後の動きについては、東京都からの情報が入り次第、適宜お知らせいたします。以上が1点目になります。

次に、次回の審議会の日程についてお知らせします。次回の審議会は3月9日月曜日午後2時からの開催を予定しています。委員の皆さまには、日程の確保をお願いいたします。事務局からは以上です。

[小野会長]

事務局から、「東京における都市計画道路の整備方針（案）」と「次回審議会の開催について」の報告でした。委員の皆様、何かございますか。

[小野会長]

ないようですので、その他としてはこの程度に留めます。

以上、本日の議題はすべて終了いたしました。委員の皆様、ご意見をいただき、ありがとうございました。

## 6 閉 会

[古川都市整備部長]

小野会長におかれましては、議事進行ありがとうございました。

また委員の皆様におかれましても、議事進行にご協力いただき大変ありがとうございました。



ございました。

これをもちまして、令和 7 年度瑞穂町都市計画審議会第 3 回を閉会といたします。長時間にわたり、大変ありがとうございました。