

会議録

会議の名称	第29回人にやさしいまちづくり推進協議会
開催日時	令和5年5月26日（金曜日） 午後2時～午後3時40分
開催場所	保谷東分庁舎 地下1階 会議室1
出席者	【委員】池田委員、江口委員、清水委員、中舘委員、伴委員、藤嶋委員、三輪委員 【西東京市】門倉都市計画課長、稲船係長、谷蔭主事
議題	1 土地利用構想に対する指導又は助言について
会議資料の名称	(仮称) 西東京市保谷町4丁目計画 資料1 土地利用構想届出書、関係図面、周辺状況写真 資料2 土地利用構想説明会報告書 資料3 意見書 資料4 見解書 資料5 土地利用構想届出に関する指導及び助言について（案） 委員からの質問、意見について
記録方法	<input type="checkbox"/> 全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 発言者の発言内容ごとの要点記録 <input type="checkbox"/> 会議内容の要点記録
会議内容	
<p>○会長 これより第29回人にやさしいまちづくり推進協議会を開催する。始めに、開会前に事務局から本協議会に対して、本日の諮問書の提出を受けたので報告する。 市長より諮問を受けた「土地利用構想の届出に関する指導又は助言について」を議題にする。これは、西東京市人にやさしいまちづくり条例第17条で規定しているとおり、土地利用構想の届出があった場合、市長は、指導又は助言を行うことができ、指導及び助言を行うにあたって、推進協議会の意見を聴くことになっている。 それでは、（仮称）西東京市保谷町4丁目計画について事務局からの説明をお願いします。</p> <p>○事務局：（資料1から資料5及び質問、意見を読み上げ）</p> <p>○会長 これより質疑意見に移る。挙手のうえ発言をお願いします。</p> <p>○D委員 本事業計画には、いくつか問題点があると感じる。その一つは、開発区域西側の都道233号線（保谷新道）沿いにおける、歩道状空地の計画である。共同住宅と戸建住宅敷地 No. 1の南側で開発しているクリスト・ロア修道院の敷地は都道沿いに歩道状空地を作る計画になっているが、戸建住宅敷地 No. 1は歩道状空地を作る計画になっていない。そうすると、いままでクリスト・ロア修道院が自主的に後退していた部分に戸建住宅敷地 No. 1がせり出す形になり、歩行者が通行するには非常に狭い歩道になってしまう。戸建住宅敷地 No. 1の都道沿いも歩道状空地にしないと、連続性がなく凹凸になってしまい不自然だと思う。もう一つは、本事業計画で設置する新設公園が、都道から東側110m奥に公園を設置される計画になっている。開発事業者と市の事前打ち合わせにおいて、子供の飛び出し等の安全面や防犯面の弊害も考えられることから、通り抜け出来ないような公園とすることが望ましいとの意見があったと聞いているが、公園の東側出入口を塞ぐと開発区域東側の住民が公園を利用するためには、南回りで約650mの距離を移動しなければならないため、公園を利用することが難しくなってしまう。結果として、開発事業地を購入した住民のプライベート公園となってしまう、それを市で管理することは、公園の計画としていかなるものかと思う。緑地の配置計画については良いと思うが、A委員の意見を聞きたい。</p>	

○A委員 私も現地を確認した。実現可能がどうかわからないが、新設公園の面積を少し削り、戸建住宅敷地 No. 1 を1 mほど東側にずらすことで、せり出している部分を解消することができるのではないかと思います。

○事務局 戸建住宅敷地 No. 1 の歩道状空地については、質問用紙2枚目のとおり、事業者としても空地を確保したい意思はあるが、管理を市にしてもらいたい意向があり、管理主体については、今後事業者と市で協議すると聞いている。公園については、質問用紙1枚目のとおり、市としては帰属を受けることも想定した上で、公園の東側出入り口などの詳細については今後、事業者との事前協議の中で詰めていくと聞いている。

○F委員 公園の話と歩道状空地を確保する話の二つがあると思うが、公園を計画にある位置で確保する理由がわからない。緑地を確保するだけであれば、戸建住宅敷地 No. 1 については、歩道状空地分を確保した残りを緑地とし代替地として、公園の部分を削ってこれに当てることで、解決できると思う。緑地の確保と歩道状空地を確保する話はセットで考えてもらうことが、より良い解決方法だと思う。地元住民と開発区域を購入した住民は長年お付き合いをする関係となるため、事業者には、地元から色々な意見が出て大変だと思うが、きめ細かい地元対応をお願いしたい。

○事務局 人にやさしいまちづくり条例の規定により、今回の開発行為が都市計画法第29条に該当し、開発面積3,000㎡を超えているので、開発面積の6%以上の公園等を確保し、なおかつ1箇所当たりの面積の最低限度を180㎡としている。今回必要な公園等の面積は405㎡以上となり、180㎡と225㎡の2箇所設けるか、405㎡を1箇所設けるかのどちらかになる。戸建住宅敷地 No. 1 の敷地面積は100.09㎡なので、戸建住宅敷地 No. 1 を公園等とし、戸建住宅敷地 No. 1 の敷地の代替地として、公園の部分を削ってこれに当てることはできない。

○E委員 開発区域北側の共同住宅周辺の植栽について、人にやさしいまちづくり条例に基づく6%の緑地に含めることはできないのか。

○事務局 共同住宅周辺の植栽については、東京都の条例に基づく緑化となり、公園と一団になっていないので、含めることはできない。

○E委員 本計画に面している保谷新道の歩道は道幅が狭く、歩行者1人がなんとか歩けるような道幅なので、今回のような大型開発計画が出るたびに、道路の拡幅が必要だと思う。歩行者はもちろんのこと、電動車椅子や車椅子を使って安心して歩ける歩道を確保できれば、高齢になっても安心して暮らせる人にやさしいまちになるのではないかと。市として、住みやすいまちづくりという観点から、道路の拡幅について指導やアドバイスができないのか。

○事務局 人にやさしいまちづくり条例の趣旨の一つは、開発に伴って、必要な公共施設をきちんと整備してもらうことであり、それをどのように担保するのかは、開発事業の案件ごとに開発事業者と協議する中で決めていく。開発事業者は事業採算性を考慮しているので、それを度外視して、市に全面的に協力してもらうことは難しいが、市として要望はしていきたいと考えている。

○E委員 開発事業者は公共性と事業性の両立を考えなければならないことは理解できるが、長い目で見ると、道路はしっかりと担保しないと、長く安心して住める街にならないと思う。市は粘り強く事業者に対して要望して欲しい。

○G委員 個人的には、歩道状空地確保のために、戸建住宅敷地 No. 1 や他の面積を小さくし

て、売ればいいのかと思う。

○事務局 都道から 20m離れた用途境の西側は第一種住居地域となっており、人にやさしいまちづくり条例の規定により、敷地面積の最低限度が 100 m²となるため、これ以上面積を小さくすることはできない。また、用途境の東側は第一種低層住居専用地域となっており、敷地面積の最低限度が 110 m²となるため、戸建住宅敷地 No. 1 の東側の戸建住宅敷地 No. 2～No. 17 の敷地面積の微調整をすることで、戸建住宅敷地 No. 1 の都道沿いに歩道状空地を確保することができる可能性があるとして事業者から聞いている。

○A委員 道路沿いに戸建住宅敷地 No. 1 の歩道状空地が出来るのだから、道路の一部だと判断してもらい、市が管理するしかないのではないかと。管理のことで、住みにくい市にしないで欲しい。

○事務局 今後、市と事業者で協議を進めていく。一方で、戸建住宅敷地 No. 1 が接している道路が都道なので、事業者としても、今後東京都とも管理について協議をしていくと聞いている。

○E委員 歩道状空地の管理の定義や範疇を教えてください。例えば、共同住宅の歩道状空地は管理組合が管理すると聞いているが、具体的に何をどこまで管理するのか。

○事務局 共同住宅の歩道状空地については、建築基準法第 55 条の認定を受けて、高さの制限の緩和を受けるために設置するので、共同住宅の管理組合が管理すると聞いている。

○D委員 共同住宅の歩道状空地は、将来的に補修が必要になった場合、共同住宅の管理組合が費用を払って補修するのか。

○事務局 そうだ。

○A委員 図面を見ると、新設公園の東側の入り口が、西側の道路の歩道に出っ張っているように見受けられる。少しでも公園の面積を減らして、出っ張りを少なくすることはできないか。また、公園は人が通り抜けできるようにし、地元住民が使うことの出来る公園になると思う。市は、提供される小公園が多くて困っているという話を聞いたことがあるので、せつかく公園として市が提供を受けるのであれば、地元住民が利用可能な公園でなければならないと思う。

○事務局 公園については今後、市と事業者で協議を進めていく。委員のご意見は、みどり公園課に伝える。

○F委員 事業者は、公園の計画を市が管理する前提で進めているのか、それとも、人にやさしいまちづくり条例の 6%の緑地が公園になってしまうから、管理を市に移管しようとしているのか。そこが見えないので、議論が進まないのではないかと。

○事務局 現在は土地利用構想の段階であり、公園の管理主体や、出入口等の詳細については、次の段階である事前協議の中で、市と事業者が協議をして決定するため、現時点では公園の詳細な計画については、決まっていない。

○A委員 西東京市は小さな公園が増えすぎていて、問題だと思う。

○F委員 公園の管理主体や、具体的な中身の協議については、これからか。

○事務局 そうだ。仮に市が公園管理する場合は、様々な条件があり、市が求める水準をクリアしなければならない。

○F委員 開発区域の東側の地元住民から、公園に対して要望があった場合については、協議の中で今後検討していくということか。

○事務局 そうだ。土地利用構想の段階でいただいた意見については、事前協議までに事業者が検討して、可能なものは公園の詳細な計画に反映していく。

○会長 いくつか問題点があがったが、当推進協議会として、この場で、それぞれの問題に対して技術的で具体的な解決策を提示することは難しいので、こちらから事業者に対して問題提起をして、知恵を絞ってもらった上で、関係部署と協議してもらうのが良いと思う。そうすれば、次の段階に進むことができるのではないか。

○B委員 そのとおりだと思う。この場にプロの法律家や技術者が居れば、色々な案が出て来ると思うが、そもそも、事業者から案が出てきている。私はもっと根本的なところで意見がある。以前の推進協議会において、議題に上がった西東京市新町一丁目 11 番 25 号の開発計画は、南側に高層の 5 階建ての特別養護老人ホーム、北側に保育園を設けることで、自分達の敷地の中に影を落とす計画であり素晴らしいと思った。今回の計画はまったくの逆であり、北側に高層の共同住宅を設けており、開発区域外の北側の住宅地に影を落とす計画である。この計画の違いが、計画を提案する側の姿勢の違いだと私は思う。今回の計画では、開発区域北側の建築物の屋根に設置されているソーラーパネルが共同住宅の影響で、日照が短くなり、発電量が減少する問題が出てきている。新町の計画のような根本的な解決を図る発想が今回の計画の中になぜなかったのか疑問である。ソーラーパネルを設置している住宅の方が、共同住宅の階数を減らして欲しい等、要望をしていて、日影規制を満足しているとしても、例えば、共同住宅のソーラーパネルを活用して、発電量が減少した建築物の発電量を補填するという案もあると思うが、このようなテクニク的な議論するのではなく、まちづくりというものをどうするのかを根本的な形で議論していかなければならないと思う。新町の開発は大手の設計事務所が携わっており、しっかりとしたポリシーを持って開発事業を進めているように感じるが、今回の計画はそうではないように感じていて、利益を追求する業者がいることは当然だが、西東京市独自のポリシーをもって開発事業を誘導していく必要があるのではないか。

○F委員 大規模開発事業の土地利用構想届出書が出てきた時点で、ある程度詳細な設計が進んでおり、地元住民の方は詳細な法律や基準等を知らない人が多い中で、仮に事業者が積極的に地元住民の要望に取り組むのであれば問題は解決するのだろうが、そもそも事業者が計画を動かそうとしなければ、問題は一向に解決しないと思う。

○B委員 開発事業の事前協議申請時の提出書類の中に日影図があり、必要に応じて提出ということになっているが、新町の開発は、土地利用構想の段階で日影図が提出されていた。今回の開発計画で日影図が提出されていないことはおかしいと思う。

○D委員 今回の開発区域の東側は元々クリスト・ロア修道会の敷地であり、過去に開発されている。当時の開発で、東側の道路沿いに保谷四丁目第一公園が作られ東側の出入りが解放されていることに対して、今回の開発で作られる公園の東側の出入りをフェンスで塞ぐ計画はいかかなものか。

○A委員 今回の開発で作られる公園と、保谷四丁目第一公園の距離は 50m も離れていない。西東京市は小規模な公園が多く、持て余していると思う。それでも、緑が増えることは良いこと

なのかもしれないが。

○会長 今回の協議会で出てきた提案を指導及び助言にどれほど盛り込めるかというところだと思う。では、意見が出揃ったので、資料5の事務局が作成した土地利用構想に関する指導及び助言案の内容確認に移る。

1項目から6項目までであるが一つ一つ確認する。1番目、「西東京市人にやさしいまちづくり条例の規定を遵守し、良好な自然環境、居住環境の確保及び景観に十分配慮するよう努められたい。」についていかがか。

○各委員 異議なしの声

○会長 2番目、「計画を実施するにあたり、今後行う住民説明会等の際には、事業企画を丁寧に説明し近隣住民の理解を十分に得られるよう努められたい。」についていかがか。

○各委員 異議なしの声

○会長 3番目、「新設される公園については、出入口の設置や設備などについて、関係部署と十分協議し詳細な内容を検討されたい。」についていかがか。

○事務局 本日欠席された委員から、「新設される公園については、出入口の設置や設備などについて、公園設置後の管理主体及び方法等を含め、関係部署と十分協議し詳細な内容を検討されたい。」との意見をいただいている。また、G委員からも、案文をもう少しブラッシュアップした方が良いのではないかと意見をいただいている。

○A委員 新設される公園については、利用される住民の立場や、防犯防災上を配慮する旨の文言をいれてもらうのはどうか。公園は人がいないと防犯上よろしくない。地元住民に利用される公園の方が良い。

○G委員 地元住民が利用できる公園でないと、市が管理する意味はないと思う。

○事務局 委員の意見を参考にし、3番目の修正案を事務局で考え修正する。

○会長 4番目、「戸建て住宅及び共同住宅の建築については、近隣住民のプライバシーに十分配慮するよう努められたい。また共同住宅の駐車場及び駐輪場については、騒音などに配慮するよう十分な対策に努められたい。」についていかがか。

○B委員 資料3の意見書において、まちづくりに関する行政への要望があり、これを踏まえると、近隣住民のプライバシーだけではなく、自然環境や住環境についても十分に配慮するように盛り込めないか。また、事業者は共同住宅の高さの緩和規定がどうして採用されたか等、詳細について近隣住民に説明し、納得してもらう努力をしなければならないと思う。

○F委員 具体的に言えないにしても、歩道状空地の確保、公園の出入り口等の問題について、盛り込めないか。

○事務局 委員の意見を参考にし、4番目の修正案を事務局で考え修正する。

○会長 5番目、「周囲には既存住宅が近接していることから、工事における振動・騒音を抑制

する対策を講じるとともに、作業日、作業時間についても十分な配慮を行われたい。」についていかがか。

○各委員 異議なしの声

○会長 6番目「工事車両が起因となる交通渋滞並びに交通事故が起きないように、また、周辺道路への駐車により、その周囲に迷惑をかけないように十分な対策を講じられたい。」についていかがか。

○各委員 異議なしの声

○会長 原案の3番目及び4番目については、内容の一部修正を事務局に指示し、その修正内容の確認は会長、副会長で行うとしたいが、よろしいか。

○各委員 異議なしの声

○会長：では、指導及び助言に関しては原案を一部修正することとして、答申したいと考えるが、よろしいか。

○各委員：異議なしの声

○会長：そのように答申する。本日の会議について西東京市市民参加条例第9条の規定に基づき、会議録の作成と公開を事務局に指示する。これをもって第29回人にやさしいまちづくり推進協議会を閉会する。