

会 議 録

会議の名称	第56回 西東京市都市計画審議会
開催日時	平成30年2月13日(火) 午前9時30分から12時00分まで
開催場所	保谷庁舎別棟A・B会議室
出席者	<p>【委員】秋山委員、内田委員、木村委員、後藤委員、たきしま委員、長沢委員、納田委員、藤岡委員、宮崎委員、村田委員、村山委員、森委員、保井委員、藤原委員(代理 佐藤様)</p> <p>【西東京市】柴原都市整備部まちづくり担当部長 (都市計画課)松本課長、広瀬主査、宮本主査、広瀬主任、出利業主事、梶木主事</p>
議 事	<p>議案第1号 泉小学校跡地周辺地区地区計画の決定について(付議)</p> <p>議案第2号 向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画の変更について(付議)</p> <p>議案第3号 東伏見駅周辺地区まちづくり構想の策定について(諮問)</p> <p>報 告 西東京市生産緑地地区指定基準等の見直しについて</p>
会議資料の名称	<p>資料1-1 泉小学校跡地周辺地区における地区計画(案)に関する説明資料</p> <p>資料1-2 西東京都市計画地区計画の決定(西東京市決定)【案】</p> <p>資料1-3 都市計画の決定の経緯の概要(泉小学校跡地周辺地区地区計画)</p> <p>資料2-1 西東京都市計画地区計画の変更(西東京市決定)【案】</p> <p>資料2-2 都市計画の変更の経緯の概要(向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画)</p> <p>資料2-3 (参考資料)建築基準法別表第2の改正概要</p> <p>資料3 東伏見駅周辺地区まちづくり構想(案)</p> <p>資料4-1 西東京市生産緑地地区指定基準等の見直しについて</p> <p>資料4-2 一団性要件の緩和について</p>
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>○広瀬主査： 開会の挨拶</p> <p>○柴原担当部長： 挨拶</p> <p>○広瀬主査： 議事内容の説明、会議資料の確認</p> <p>○保井会長： (開会宣言) 本日は、坂井委員、坂口委員、塩月委員、藤原委員が所用のため欠席という報告を受けている。藤原委員の代理として佐野様にご出席いただきしており、ただいまの出席委員14名ということで、西東京市都市計画審議会条例に規定する定足数を満たしていることを報告する。 議事に先立ち、本日の審議会の傍聴及び会議録の公開について各委員に意見を諮る。 (全会一致で傍聴及び会議録を公開とする。)</p> <p>～傍聴者なし～</p> <p>○保井会長： 事務局から本日の議案の提出を受ける。</p> <p>○柴原担当部長： 議案の提出 議案第1号 泉小学校跡地周辺地区地区計画の決定について(付議) 議案第2号 向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画の変更について(付議) 議案第3号 東伏見駅周辺地区まちづくり構想の策定について(諮問)</p>	

- 保井会長： 議案第1号「泉小学校跡地周辺地区地区計画の決定について」、事務局に説明を求める。
- 松本課長： この案件については、これまでの審議会の中でもその都度報告を行ってきたが、今回が最終の付議となるため、改めて内容を説明する。（以下、資料1により説明）
- 保井会長： それでは、これより質疑に入る。質問、意見があれば発言願いたい。
- 納田委員： 資料1－3（9）泉小学校跡地周辺地区における地区計画（案）に関する説明会について、平成30年1月23日開催の参加人数が地区計画区域内権利者0名、周辺住民が3名であるが、この説明会の周知方法について確認したい。また説明会に出席されなかった地区計画区域内の権利者から、個別に意見があったのか。また、周辺住民の方はどのような方が参加され、どのような意見を述べられたのか。
- 松本課長： 説明会の周知方法は、地区計画区域内の権利者の方には郵送、周辺にお住まいの方にはポスティングにより、約420通案内を配布した。地区計画区域内の権利者の方から、案の縦覧期間中にいただいたご意見はなかった。1月23日開催の説明会に参加された周辺住民の方は、主に地区計画区域の北側にお住まいの方であり、これから建てられる建築物の日影の影響が心配であるという内容のご意見をいただいた。
- 納田委員： 現在、北側道路は幅員4mであり、地区計画の中では、幅員8mに拡幅するという計画であるが、泉小学校の校舎があった位置と、新たな建物の位置については差がないということよろしいか。
また、隣地境界に関しては壁面後退を1mと規定しているが、道路境界においては壁面後退の規定はないと考えてよろしいか。
- 松本課長： 本地区計画区において、区域の北側にある幅員4mの道路は学校跡地側に拡幅し、幅員8mの道路とすることとしているので、新たな建物は校舎が建っていた位置より南側に建つことになる。また、建築物の高さが以前の校舎と同程度以下となるように12m以下かつ地上3階以下とする制限を設けており、北側に対する日影の影響に配慮している。
道路境界部分における壁面の位置の制限は、設けていない。
- 納田委員： 建物の位置や日影の件は、説明会に参加された住民の方にも理解していただいたということよろしいか。
- 松本課長： 説明会の中でも、同様の説明をしており、内容についてご理解いただいているものと考えている。
- 内田委員： 地区計画は必要に応じて適宜変更がされていくものという説明があったが、資料1－1、11ページの原案説明会で寄せられた主なご意見と回答の中

で、公園については恒久的と回答がされている。地区計画の公園については、恒久的な位置付けとなるのか。

○松本課長： 地区計画の中で道路と公園は、地区施設として位置付けている。地区施設は、地区内で必要な公共施設であり、その地区に必要な施設であるという位置付けが変わらない限り、恒久的に公園は存続していくものである。

○たきしま委員： 沿道地区は、土地利用の方針のみを定めているが、この土地を地区計画区域に含めた意味を確認したい。

○松本課長： 地区計画区域については、原則、地形地物で区切られた区域である必要がある。道路という地形地物で見た場合には、沿道地区も一体的に地区計画区域に含めるべきと判断した。

○たきしま委員： 沿道地区と公園地区との境や、沿道地区と公共公益施設地区との境については、敷地境界で区切るという理解でよいか。

○松本課長： そのとおりである。道路で分かれているのではなく、隣地境界となっているので、壁面の位置の制限等を設け、地区整備計画区域側からの影響を沿道地区に与えないよう配慮している。

○森 委 員： 一般的に地区計画を策定する場合は、用途地域に一定程度の制限をかける場合が多く、地域の指定や使い方を指定して、土地利用を権利者に委ねるかたちである。しかし、今回の地区計画は、市の土地が主となっているため、最初に市の土地利用の考え方があって設定をしたのか。

二点目に沿道地区は、資料1-1、4ページに具体的なルールはないと記載されているが、第二種中高層住居専用地域の規制内容がそのまま適用されるという理解でよろしいか。また、沿道地区における今後の変更の可能性について、もう少し具体的な説明をお願いする。

最後に資料1-1、7ページの住宅地区におけるルール(案)の生垣またはフェンスについて、ブロック塀の場合と生垣を設置した場合には、奥行きに差異が生じる。隣地境界線から0.5mの範囲で設置するという考えか。

○松本課長： 地区計画に至る背景として、市が泉小学校跡地活用方針を平成29年1月に策定している。今回の地区計画はこの内容に沿って、都市計画的な規制や誘導を行うために設定をしている。今回のケースは、市の土地利用の考え方があったうえで、地区計画に至っている。

二点目については、沿道地区は地区整備計画区域に設定していないので、現行の用途地域の規制がそのまま適用される。沿道地区は最近建物が更新され、数十年はその状態が続くと考えられるので、今後はその建物が古くなり、土地利用の更新が必要と見込まれる際に、改めて土地所有者と協議し、地区整備計画の必要性の可否等について検討をしていきたいと考えている。

三点目については、壁面の位置の制限部分に生垣やフェンスが設置されるという認識である。

○森 委 員： 公共公益施設地区については、現行の用途地域の制限に加えて、更に制限

するという内容か。

それから沿道地区は、現状の建物の用途を踏まえて一定程度の制限を設定しても、理解は得られたのではないか。

フェンス又は生垣については、生垣を仮に誘導するのであれば、壁面後退の0.5mの範囲で設けるのはなかなか難しい。壁面後退の範囲を少し広げ、そこに誘導していく考え方もあるのではないか。

○松本課長： 公共公益施設地区では、現在の用途地域で制限されている建築物に加え、戸建住宅、神社、寺院、教会、公衆浴場も建築できないように制限を加えている。

二点目については、沿道地区は第二種中高層住居専用地域となっており、その用途地域の制限内で現在の新しい建物が建築されている。用途の制限を加えることにより、土地の価値や評価に影響を及ぼす場合があるので、土地所有者と協議するまでには至っていない。

土地利用の変更予定が近々ある箇所では、周辺環境に配慮していく必要性があれば、土地所有者や建物所有者に説明をし、ご理解いただいた上で地区整備計画により土地利用を誘導していくが、そうでないところに新たな用途の制限をかけることは考えていない。今回は、基本的に土地利用の変更が見込まれるところを地区整備計画区域の対象としている。

三点目については、生垣を誘導する場所は、周辺から緑が見える道路に面する範囲を想定しており、隣地境界は周辺からあまり見えないので、フェンス等でも良いと考えている。

○森 委員： 公共公益施設について現行の用途地域を上回る制限だと理解した。沿道地区については、将来的に建築計画が出された段階でいつ交渉が可能か、適切な時期について今後考える必要があり、懸念している。最後に道路境界からの壁面後退は、規定しているのか。

○松本課長： 壁面の位置の制限は、隣地境界線からの指定としているので、道路境界からの壁面の位置の制限は設けていない。

○保井会長： 他に意見、質問はないか。無いようであれば、質疑を終了する。これより、採決に移る。

議案第1号「泉小学校跡地周辺地区地区計画の決定について」決定することに賛成の方は挙手をお願いする。挙手、全員と認める。よって本案は原案どおり決定する。

ここで、まちづくり担当部長に決定書の交付を行う。
(まちづくり担当部長へ議案第1号の決定書を交付)

○保井会長： 次に議案第2号「向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画の変更について」事務局に説明を求める。

○松本課長： 本案については、建築基準法の一部改正に伴い、地区整備計画に定める建築物の用途の制限について、規定の整備を行う必要があることから、地区計画の変更を行うものである。

(以下、資料2により説明)

- 保井会長： これより質疑に入る。質問、意見があれば発言願いたい。
- 納田委員： 新しく追加された田園住居地域について、西東京市内には住宅地と農地が融和している地域があるが、この田園住居地域の指定がふさわしい地域は存在するのか。
- 松本課長： 田園住居地域という用途地域を指定すると、土地の利用について開発や建築に対する一定の規制がかかる。用途地域の一つなので、生産緑地だけを指定するのではなく、その周辺住宅地など生産緑地以外の地域も含め、一定の広がりを持った指定が求められており、生産緑地以外の土地所有者のご理解も得るのが難しいと考えている。したがって、住宅と生産緑地を始めとする農地が混在した西東京市では、指定が難しい用途地域であると考えている。
- 保井委員： 他にも項ずれに対応したような地区計画があるのか。
- 松本課長： 今回の法改正に伴い、変更が必要な地区計画はこの1件だけである。
- 木村委員： 地区計画の内容について何が変わるのか。具体的に教えてほしい。
- 松本課長： 本地区計画では、都市型産業地区（A地区、B地区）、共同住宅地区等において、建築物に関する制限を定めている。資料2-1、変更概要の建築物等の用途の制限の9で、都市型産業地区（A地区、B地区）と共同住宅地区においては、法別表第2（り）項第2項に規定するキャバレー、料理店その他これらに類するものを建築してはならないという規制内容がある。法改正に伴い、項の名称が変わったため、今回地区計画を変更するものであり、都市型産業地区や共同住宅地区に新たな土地利用を誘導するものではない。
- 宮崎委員： 田園住居地域に対する市の方向性や考え方について伺いたい。
- 松本課長： 田園住居地域については、生産緑地を含めた農地等が一定の広がりを持った地域に指定するもので、その地域内の農地に対して新たな規制が加わることになるため、現在のところ、田園住居地域を西東京市で積極的に指定していく予定はない。
- 宮崎委員： 市民にとっては、非常に良い用途地域であるが、地権者の賛成を得ることは難しいと考える。しかし、今ある緑地を保全するためにも、都市計画で何かしらの方針を考えていかなければならないと考える。
- 保井委員： 他に意見、質問はないか。無いようであれば、質疑を終了する。これより採決を行う。
議案第2号「向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画の変更について」決定することに賛成の方は挙手をお願いする。
挙手、全員と認める。よって本案は原案どおり決定する。
ここで、まちづくり担当部長に決定書の交付を行う。
(まちづくり担当部長へ議案第2号の決定書を交付)

- 保井会長： 議案第3号「東伏見駅周辺地区まちづくり構想の策定について」事務局に説明を求める。
- 松本課長： 東京都が事業主体となる西武新宿線の連続立体交差事業を見据え、東伏見駅周辺の踏切が除却された後のまちの将来を考えた「東伏見駅周辺地区まちづくり構想」の策定に向けて、まちづくり懇談会やパネル展の開催、パブリックコメントを通し、市の見解や考え方について整理したものである。
(以下資料3により説明)
- 保井委員： それでは、これより質疑に入る。意見、質問があれば発言願いたい。
- 内田委員： パネル展に参加した際も同様に気になったが、東伏見駅周辺地区のまちづくり構想が、連続立体交差事業と勘違いされてしまうことを懸念している。パネル展では、まちづくり構想に対する意見ではなく、連続立体交差事業に対する意見と勘違いされている方が多かった。連続立体交差事業とまちづくり構想に至る経緯とそれぞれの位置づけを明確にされた方が良い。
もう一点は駅周辺の方針の中で、地域資源などを活かしにぎわい、交流の活性化のところで、商店街との連携はどうなっているのか。
三点目は、6ページの図のアイスアリーナの南側部分が良好な住宅地の形成となっているが、用途地域でもこのように示されているのか。アイスアリーナは住宅地ではないので、表記を修正した方が良いのではないかと。
- 松本課長： 一点目のご質問について、構想を作る際に、懇談会委員の方にも繰り返し説明をしてきたが、連続立体交差事業と分けて考えるのは難しいという意見が多数あった。パネル展の中でも、そういった意見があり、どこまでわかりやすく説明できたかは、市の反省点である。
二点目の商店街との連携については、4ページの図で赤く着色してあるにぎわい、交流の活性化という範囲で、商店会が組織されている。今回まちづくり懇談会を開催するにあたり、影響を受ける商店会の方々の中から、推薦で委員に入っていただいております。商店会とは、強く連携することができたと考える。
三点目のアイスアリーナについては、分かりづらい部分があるため、8ページや10ページと、併せてアイスアリーナの範囲を明確に表記するよう修正する。
- 村山委員： 連続立体交差事業の内容が未だ明確となっていない状態であるが、連続立体交差事業の影響を一番受ける範囲は、西武新宿線沿線の南北エリアであり、事業化されると土地利用に影響が出てくると思う。そのような可能性についても表記できると良い。具体的には、6ページの図の東伏見駅西側は低層住宅地区であり、高架化された場合の住環境や高架下空間の活用について、今後の課題となると思う。また、それらに関連して、10ページの交通環境の方針について、連続立体交差事業が実施されれば、鉄道の東西方向のネットワークが完成し、住民にとっても南北の通行が可能となるので、連続立体交差事業が見えてきた段階で、抽象的な矢印を用いて詳細を検討した方が良い。

○納田委員： 一点目は、資料3、1ページについて、東伏見駅周辺地区まちづくり構想と西東京市都市計画マスタープランとの整合性や方向性について伺う。西東京市都市計画マスタープランの中では、この地域は生活拠点として位置づけられているが、まちづくり構想の中では様々なビジョンが示されている。特に、下野谷遺跡を含めた街歩きや高架化による周辺の商業地域の活性化も図られる可能性がある中で、平成35年までの都市計画マスタープランの期間の中では、生活拠点のまま変わらないのか。平成35年以降、都市計画マスタープランの見直しをする際に、東伏見駅周辺地区まちづくり構想を反映していくのか確認したい。

次に東伏見駅周辺地区まちづくり構想の策定を受けて、まちづくりの実現性がいかに高められるかについて、二点質問する。

9ページの西東京都市計画道路3・4・17号線は、優先整備路線に位置付けられていない道路であり、市施行として整備を推進する道路となるが、非常に狭隘で勾配もあり、施工が難しい道路である。東伏見駅周辺地区まちづくり構想の策定が、連続立体交差事業を後押しするような実現性や関係性があるのか。

最後に11ページの災害に強いまちづくりの方針の中で、石神井川の崖崩れ対策の推進とあるが、土砂災害警戒地域の対策についても、東伏見駅周辺地区まちづくり構想の一つの視点として含まれているのか。

○保井会長： 村山委員のご意見も含めて、回答をお願いします。

○松本課長： 西東京市都市計画マスタープランでは、東伏見駅周辺を生活拠点として位置付けている。1ページにあるように、生活拠点というのは、近隣居住者のための日用品供給など、生活に密着した商業施設が集積する拠点の形成を目指している。こちらの地域の住民の視点から、駅周辺にどのような土地利用を誘導していくかという側面を表現したものである。東伏見駅周辺地区まちづくり構想を踏まえ、商業地域の拡大や、更に商業集積を誘導するものではないので、生活拠点という位置付けが大きく変わるものではない。線路の南側に様々な地域資源がある中で、これらを積極的に活用し、来街者を増やすという方策については、今後考えていきたい。

二点目の西東京都市計画道路3・4・17号線は、現在の優先整備路線には位置付けがない。ただし、第四次事業化計画の中では、現在優先整備路線に位置付けがない都市計画道路であっても、連続立体交差事業の進捗により、必要性が生じた場合は優先的な整備に含まれるという記述がある。

このまちづくり構想は、地域の方々のご意向を踏まえて策定したものであり、優先整備路線の位置付けがない都市計画道路の整備促進に向けた、後押し材料となると考える。

三点目の石神井川沿いの土砂災害警戒地域については、11ページの石神井川の崖崩れ対策の推進に含めて考えている。ただし、分野別方針5以外でも各分野で方針を掲げているが、方針の実施主体までは決めてはではなく、地域の中で方針に基づいたまちづくりをしていく中で、適切な実施主体がこの方針に基づいて活動していくものと考えている。

村山委員よりお話があったとおり、連続立体交差事業の東西方向の一体化により、南北方向に対する移動の円滑化が期待される。10ページの踏切があ

る箇所において、交差部の改良という表記をしているが、今後連続立体交差事業の計画が明らかになるうえで、具体的な道路を含めた交通基盤の整理を行い、地域に示していきたい。

○藤岡委員： 11ページの今後のまちづくりの進め方について、平成30年度以降、東伏見駅周辺地区まちづくり構想の具体化や具体的なまちづくりの取り組みに入る状況の中で、地域住民の意見の反映をどのように抽出するのか。連続立体交差事業だけでなく、周辺の図書館や公民館等の公共施設の有り方については様々な意見があるので、どのように市民の意見を集約し、要望を取り入れていくのか、新たな手法等があれば伺う。

○松本課長： 本構想に沿ってまちづくりを今後具体化する際には、地域の皆様との連携および協働の視点が大事であると考えている。具体的な進め方は、各分野で方針を定めている中で、その実現に一番ふさわしい方法で考えている。たとえば、都市計画変更や新たな決定が必要な事項については、説明会の実施や、周知をした上で地域の意見を集約し策定していきたい。また、都市計画以外の公共施設のあり方については、地域のご意見を伺い、そのエリアで何が必要なのか伺った上で検討を進めていく。まちづくり構想に位置付けた方針の進捗状況は、まちづくりニュース等で、地域にお知らせをし、必要があれば説明会の開催をする。

○藤岡委員： 地域を指定しての周知方法については、徹底し、より多くの人に状況を周知し、意見を聞けるような仕組みづくりが今後必要となる。今回の東伏見駅周辺地区まちづくり構想に関するパブリックコメントを見ると、構想を作っていることを聞いていなかったという人が多く、問題と感じる。今後は、地域との連携および協働を強固にしたうえで、この地域の構想の具体化を図る必要がある。

○宮崎委員： 石神井川は水位がなく、延長が短くなってきている。石神井川全体についても方針の中に取り入れてほしい。石神井川の担当部署を教えてください。

○松本課長： 石神井川の管理主体は東京都である。

○森委員： 東伏見駅周辺地区まちづくり構想は、市のまちづくりの中で、どこに位置するのか。また、連続立体交差事業との関連性について、市の考え方について確認したい。

○松本課長： 都市計画マスタープランの中で、全体構想と地域別構想を定めており、まちづくり構想は、地域別構想よりも詳細に検討を進め、具体化したものとなる。したがって、まちづくり構想がこの地域のまちづくりをする上での方針となる。

連続立体交差事業との関連性については、まちづくり構想自体が、東京都に対して、連続立体交差事業の早期整備を促す側面を持つ。他自治体では、事業後のまちについて地域の思いを東京都の強く伝える等連続立体交差事業の促進のために使っている。西東京市の場合は、西武新宿線の連続立体交差事業が準備区間として指定された後に作成しており、この構想が策定された

後に、東京都に早期整備の要望を行っていく。

- 森 委員： 東京都の具体的な整備手法は未だ確定していないようだが、地形的に判断が難しいのではないか。武蔵関駅から西武柳沢駅方面に向かう電車は、石神井川の水面近くを走行し、そして東伏見駅付近で上り、西武柳沢駅付近では周辺の土地の方が高くなっている。東伏見駅周辺地域だけでなく、その前後の地域と併せて考えると地形の高低差が激しいので、高架化や地下化を判断する際は、東京都と十分に協議してほしい。
- 保井会長： 他に意見、質問はないか。無いようであれば、質疑を終了する。これより採決を行う。
議案第3号「東伏見駅周辺地区まちづくり構想の策定について」は諮問のとおり、妥当と認めることに賛成の方は挙手をお願いする。
挙手、全員と認める。よって本案は諮問のとおり妥当と認める。
ここで、まちづくり担当部長に答申書の交付を行う。
(まちづくり担当部長へ議案第3号の答申書を交付)
- 保井会長： 続いて報告事項「西東京市生産緑地地区指定基準等の見直しについて」事務局に説明を求める。
- 松本課長： 西東京市生産緑地地区に定めることができる区域の規模に関する条例の施行に伴い、一団性要件の緩和や生産緑地の再指定についての生産緑地地区指定基準等を見直すものである。
(以下、資料4により説明)
- 村田委員： 農業委員会の意見が反映され、行政により条例が制定されたことに対して感謝を述べる。
- 森 委員： 面積要件の緩和について、300㎡以上に変更したことは評価できるが、都市計画道路の建設工事によって道連れ解除があると思われるので、生産緑地として残るような方策を考えてほしい。
- 保井会長： 他に意見、質問はないか。無いようであれば、報告事項についてはこれで終了する。
次に次第3「その他」について、専門部会の経過報告を村山委員をお願いする。
- 村山委員： 東京大学の都市プロジェクトの演習と連携し、経過報告としてまとめてきた。今後のスケジュールや成果物の概要、今後の予定について資料を用いて説明。
- 保井会長： 意見、質問はないか。
- 納田委員： 開発権移転を実現するためにも、都市計画道路予定地の沿道区域に、開発の可能性のある土地を確保しなければならないと考えるが、土地の確保にあたっては、市や東京都が想定されるのか。

- 村山委員： 公営住宅の建替えの際に容積を移転させることで、より大きなものを建てるができると思う。その場合、開発権移転は公営住宅のプロジェクトとして成立させることを考えている。しかし、基本的には、民間ディベロッパーが地権者と話を進め、開発容積の追加分をもらい、効率的にプロジェクトを進めていくイメージを考えている。
- 納田委員： 都市計画道路の幅員は計画どおりで、その沿道の土地については行政が買収を行うのか。
- 村山委員： 計画どおりの幅員で道路整備のための土地の買収を進め、そのタイミングで沿道の敷地の開発を誘導し、民間主体で住宅を建設するイメージを考えている。
- 保井会長： 他に意見、質問はないか。無いようであれば、今後の日程について、事務局から何かあるか。
- 松本課長： 来年度の審議会の日程については、内容や時期が決まり次第、改めてご連絡差し上げる。
- 保井会長： 以上をもって本日の日程は全て終了した。都市計画審議会条例第8条に規定する議事録については、作成を事務局に指示する。これをもって第56回都市計画審議会を閉会する。

以上