

会 議 録

会議の名称	第60回 西東京市都市計画審議会
開催日時	平成31年4月23日(火) 午前9時30分から11時30分まで
開催場所	田無庁舎 庁議室
出席者	<p>【委員】内田委員、後藤(広)委員、後藤(ゆ)委員、酒井委員、塩月委員、田代委員、田村委員、富永委員、馬場崎委員、納田委員、木村委員、宮崎委員、村田委員、村山委員、保井委員、山本委員</p> <p>【西東京市】松本都市整備部まちづくり担当部長 (建築指導課) 清水課長、佐藤係長 (都市計画課) 長塚課長、広瀬主査、坂本主査、鈴木主任、森下主任、梶木主事</p>
議 事	議 案 建築基準法第52条第8項第1号の規定に基づく区域の指定について 審議事項 都市農地の保全と価値創造に関する提言について
会議資料の名称	資料1-1 建築基準法第52条第8項第1号の規定に基づく区域の指定について 資料1-2 建築基準法(抄) 資料1-3 住宅系建築物の容積率を緩和する区域等の指定 資料 2 都市農地の保全と価値創造に関する提言
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>○市 長： 挨拶</p> <p>～委嘱状交付～</p> <p>～新委員挨拶～</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、秋山委員が所用のため欠席という報告を受けており、ただいまの出席委員16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： それでは次第に沿って議事を進める。 市長から本日の付議書の提出を受ける。</p> <p>○市 長： 議案書の提出</p>	

(議案「建築基準法第52条第8項第1号の規定に基づく区域の指定について」)

(公務のため市長退室)

- 保井会長： 議案「建築基準法第52条第8項第1号の規定に基づく区域の指定について」、事務局に説明を求める。
- 清水課長： こちらの案件については、西東京市として改めて、建築基準法第52条第8項第1号に規定する容積率を緩和する区域から除く区域を指定することから、同号の規定に基づき西東京市都市計画審議会に諮るものである。(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： 西東京市が特定行政庁になった前提に、まちづくりの可能性を高め、より柔軟に対応できるような目途があったかと思う。そのような前提において、田無駅南口を始めとした狭い地域のなかで、より効果的な開発を目指していかなければならないと思うが、今回の区域の指定が適切なのか。民間活力の活用無くして、まちづくりが進まないという現状があるなかで、今回の区域の指定がまちづくりの制限になっていくのか確認したい。
- 清水課長： 区域を指定しない場合においては、政令で定める規模以上の空地を有し、かつその敷地面積が政令で定める規模以上であれば、許可等を経ないまま容積率の緩和が行われ、高層の建物が建つこととなる。まちづくりにおいて、このような緩和が必要なのであれば、都市計画等の制度を用いて、広い議論をしていくことが相応と考える。
- 納田委員： 西東京市人にやさしいまちづくり条例がある中で、条例の中で対応するのではなく、このような区域を指定することについて、条例との整合性についてどのような議論がなされたのか。
- 長塚課長： 西東京市人にやさしいまちづくり条例の中では、基本的に法制度で認められているのであれば、緩和された容積率の使用が許容される。市としては、容積率の緩和をする場合は、一定のまちづくり上の規制を入れるなど、地区計画を用いて対応している。また、資料1-3の墨田区の事例のように地域のまちづくりの熟度を踏まえ、地区計画等を定め、対応を検討することが妥当であると考え。
- 納田委員： 今後田無駅南口のまちづくりを積極的に進めていく必要がある一方で、田無駅南口は地区計画を定める予定はないと市議会で答弁されている。狭い地域にこのような規制をかけることにより、土地の高度利用化の制限となるのではないか。

- 松本担当部長： この制度は、敷地の規模と空地の規模によって、容積率が緩和されるものである。西東京市のような住宅が密集し、広い土地があまり無い状況で、この制度を適用した場合、周辺住民との軋轢が生まれる可能性がある。これまで西東京市が運用してきたとおり、このような緩和の制度を用いるのであれば、地区計画の手続きのなかで、周辺住民を含め、丁寧に説明をさせていただいた上で、緩和に見合った規制がなされているか審議会でも議論させていただく。
- また市議会においては、田無駅南口のまちづくりの方向性が定まった時点で、適切な都市計画手法を用いて、まちづくりを進めていきたいという市長の答弁があった。田無駅南口については、地区計画を定めないということではなく、まちづくりの方向性が決まれば、地区計画を含め、それにふさわしい規制誘導手法を用いたいという考えである。
- 納田委員： 田無駅南口周辺については、如何に効率的なまちづくりをしていくかが求められ、用地の交渉が進んでいる段階で、規制をかけることについて、まちづくりの可能性を阻害するものとならないか。
- 松本担当部長： 議会での地区計画を定めないという発言の真意は、駅前広場が完成したという前提でそれに見合った容積率がすでに指定されているため、地区計画を定めて容積率を見直すことはないということである。またこの制度で緩和の対象外としても指定容積は使えるため、規制ではない。
- 墨田区の事例は先行して地区整備計画区域を定めており、平成14年に住宅系建築物の容積率を緩和する区域等の指定が導入され、容積率の整合をとるために記載がなされたと認識している。したがって、西東京市において容積率の緩和が必要な場合は、地区計画を始め、規制と緩和が両方可可能な手法を用いて、周辺住民との議論や審議会を通じて、適切な施策を講じていきたいと考える。
- 納田委員： 住宅系建築物の容積率を緩和する区域等の指定から、田無駅南口だけを除くことはできないのか。
- 松本担当部長： 田無駅南口では具体的なまちづくりの議論は進んでいない。そのような状況の中で先行して区域から除くことはできない。
- 納田委員： 意見となるが、多くの可能性があるなかで、まちづくりの熟度を深めることが必要であると考え。
- 内田委員： この制度自体は一部の区域を指定から除くことは可能であるが、既に制限がかかっている現状において指定から除くことは、全面緩和や一部緩和になってしまう。緩和にあたっての理由がないため、制限を継続するといった認識でよろしいか。
- 松本担当部長： そのとおりである。
- 宮崎委員： 東大生態調和農学機構周辺地区地区計画との関連はあるのか。

- 松本担当部長： 東大農場の用途地域の大半が第一種中高層住居専用地域と第一種低層住居専用地域で、今回議案となっている制度の対象となる用途地域ではない。また、近隣商業地域が一部あるが、敷地面積の条件により対象とならないため、東大農場についてはこの制度から除かれる地域となる。
- 塩月委員： まちの景観や環境を統一するためにも、市全域を緩和区域から除外するのではなく、地域をゾーニングし、容積率の緩和をすべき区域は緩和した方が良い。
- 保井会長： 今回の議案は規制を強化するものではない。基本的には法定の容積率を適用するが、緩和する区域を指定することは準備が整い次第、今後も可能である。
- 塩月委員： 今回の議案は、規制を現状維持することになる。将来のために今こそ地域ごとに緩和の要件を整えていく必要があると考える。
また、審議会の議を経て緩和する区域から除く区域を指定したものを解除するのは難しいと考える。
- 保井会長： 本来は特定行政庁になった際に、東京都と同様な運用に整えなければならなかったものを、今回改めてスタートを設定するという認識である。
他に意見、質問はないか。
- 村山委員： 駅周辺の市街地の高度利用や農地保全をする場合には、きめ細かな都市計画をしていき、必要に応じて容積率を変更するなどの対応をしていくべきと考える。今後きめ細かな都市計画をしていく意思が行政にあるのであれば、今回緩和する区域から除く指定をした方が良いと考える。
- 田村委員： 会長からお話があった内容となるが、西東京市が特定行政庁になってから2年が経過し、今回議案として提出した経緯は何か。
- 清水課長： 建築計画に伴う事前確認の中で、この制度の適用の可否について問合せがあり、東京都に確認したところ、西東京市として改めて指定する必要があると指摘された。本来であれば、事務移管の際に指定すべきであったが、必要性を再確認した上で、速やかに付議させていただいた。
- 田村委員： 見落とされていたことに対して、手続き上、行政としていかがなものか。
- 清水課長： ご指摘いただいたように、他にも見落としがないか確認した結果、今回の議案だけ手続きがされていなかった。
- 塩月委員： 西東京市のまちづくりの方向性を固めてから、改めて決定した方が良いと考える。

- 長塚課長： この制度をこのままにしておく高い建物が建ち並び、地域の秩序が乱れる可能性があるため、各地域のまちづくりについては、その地域の住民を含め、熟度が深まった段階で決めていく必要があると考える。
- 山本委員： 西東京市と類似する地域特性を有する隣接市で、特定行政庁となっている市があるのであれば、同様の対応をしているか。
- 清水課長： 多摩地域では、西東京市のほか9市が特定行政庁となっている。確認をした市の中では同様の対応と聞いている。
- 木村委員： 住民に寄り添った確認をしていくという市の考えがわかり安心した。
- 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「建築基準法第52条第8項第1号の規定に基づく区域の指定について」決定することに賛成の方は挙手をお願いします。
挙手、多数と認める。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いたいと思う。
(まちづくり担当部長へ議案の決定書を交付)
- 続いて審議事項「都市農地の保全と価値創造に関する提言について」である。村山委員に説明をお願いします。
- 村山委員： 前回の審議会の際や審議会後にいただき意見を参考にし「都市農地の保全と価値創造に関する提言」を修正したため、説明する。(以下、資料2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： 提言をより実行性を持つものにするために、西東京市人にやさしいまちづくり条例と関連させて運用していく必要があると考える。6ページに宅地と農地の境界部に緩衝を設ける必要があるとしているが、例えば西東京市人にやさしいまちづくり条例の緑地の確保に関する事項を緩衝としての緑地として活用していくなどの見直しができないのか。
5ページでグリーンインフラについて国土交通省の定義を使っているが、西東京市としての定義付けができないか。市民に対し、都市緑化についてよりわかりやすく伝える表現が必要だと思う。
- 長塚課長： 今回の提言を受けて、具体的な取り組みを検討していくが、8ページで西東京市人にやさしいまちづくり条例における公園・緑地等の整備基準についても検討することとなっている。提言を受けた後、条例についてどのような対応ができるか改めて検討する。
- 村山委員： 西東京市におけるグリーンインフラについて、個人的な意見となるが、公園、緑地、農地に加えて、近年増えている集中豪雨に対する雨水マネジメント

トとして、都市計画道路の整備の際に歩道の中にグリーンインフラを整備する必要があると考える。雨水マネジメントとして、雨水管の整備をすると多くの費用がかかるが、歩道にグリーンインフラを整備すれば、降った雨が地面にしみ込み、自然の力を使った雨水マネジメントにも貢献できると考えられる。

都市農地の保全やグリーンインフラの整備は、市の関連施策と連携を図る旨を記述しているので、創造的な解決策が図れるように期待する。

○村田委員： 都市の農地の減少に歯止めがかからない原因として、自作農主義が限界を迎えたといわれている。農地は、多面的機能の役割が大きくなっており、地域社会の貴重な資源であり、その受益者は農家だけでなく地域全体であることを広く市民に理解してもらい、農家との良好な関係を築く必要があると考える。行政としても、都市農地の保全に対するさらなる支援やグリーンインフラを含めた農地の多面的機能の役割を市民の方へPRしてほしい。

○内田委員： 8ページで西東京市都市計画マスタープランやみどりの基本計画では農地の保全という言葉が使われているが、西東京市人にやさしいまちづくり条例では農地の位置づけについて検討するとなっている。表現が異なるが理由があるのか。

○松本担当部長： 西東京市人にやさしいまちづくり条例の中では、公園と緑地がみどりに関する施設として整備するものとなっているが、そこに農地も位置づけられないか検討をすることが提案されている。また、現在の整備基準では維持管理ができる位置に設置しなければならないとなっており、整備基準も合わせて検討が必要と考えられるため、このような記述となっている。

○後藤(ゆ)委員： この提言を市長に建議後、市長が建議に応えるべく対応を検討していくと思うが、その進捗状況を審議会で報告してほしい。

○保井会長： 進捗については、報告できるよう検討していく。
他に意見、質問はないか。

○木村委員： この提言書をまとめて今後はどのような流れで進むのか。

○保井会長： 審議会から市長に建議し、主に7～9ページを市に受け止めていただくこととなる。

○松本担当部長： 市として提言書を受け止め、庁内の推進体制を含めて行政として何ができるか検討していく。今回、専門部会を立ち上げて初めて建議をするため、どこまでできるかは分からない部分もあるが、できる限り実現できるよう検討していく。

提言を受けた後の進捗状況については、何らかのかたちで報告したいと考えている。

○保井会長： 他に意見、質問はないか。無いようであれば、質疑を終了する。質疑の中

で提言の修正はなかったため、本提言をもって市長に建議する。建議した後は本審議会で報告をする。

続いて次第の3「その他」について、事務局に説明を求める。

○長塚課長： 次回の審議会の日程については、8月頃の開催を予定しているが、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60回都市計画審議会を閉会する。

以上