

## 会議録

会議の名称	第11回西東京市都市計画審議会
開催日時	平成16年 5月 27日 午前10時00分から午後1時00分まで
開催場所	防災センター6階 講座室2
出席者	【委員】土井委員、板倉委員、猪野委員、江田委員、久野委員、五味委員、酒井委員、砂押委員、葉原委員、宮崎委員、森委員、森下委員 【西東京市】保谷市長、朝武都市整備部長、安部都市整備部参与、斉藤都市計画課長、貫井再開発課長、安部再開発課主幹、井田再開発課主幹、砂押都市計画係長、内野主事
議題	1) 議案 第1号 保谷駅南口地区第一種市街地再開発事業都市計画変更案 (付議、本日答申) 第2号 都市計画マスタープラン案 (諮問、次回答申)
会議資料の名称	1 西東京都市計画第一種市街地再開発事業の変更(案) 2 意見書の要旨(議案第1号) 3 都市計画審議会資料 4 西東京都市計画マスタープラン(案)
記録方法	発言者の発言内容ごとの要点記録
会議内容	
<p>朝武部長：保谷市長紹介</p> <p>保谷市長：挨拶、議案提出</p> <p>朝武部長：資料確認</p> <p>土井委員：開会宣言 本日は、大江委員、小西委員、塩月委員、松永委員が欠席であるが、西東京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。 議案第1号「保谷駅南口地区第一種市街地再開発事業都市計画変更案」が付議、議案第2号「西東京都市計画マスタープラン案」が諮問された。議案第1号については本日審議を行い、議案第2号については次回の都市計画審議会において答申を行う。それでは事務局より説明を願う。</p> <p>貫井課長：議案第1号「保谷駅南口第一種市街地再開事業の都市計画変更案」について説明</p>	

土井委員：引き続き事務局より前回の質疑に対する回答を願う。

貫井課長： 1 都道233号線の交通渋滞の解決についての質問であるが、現在進めている都市計画道路の整備により駅前交通量の抑制を図りたい。

2 この再開発事業はI、II街区のみに限定したものかとの質問であるが、本地区のみの計画である。西東京都市計画マスタープラン案において、保谷駅周辺地区は生活拠点に位置づけられており、南口地区周辺は再開発事業の実施により既存商店街のさらなる発展や歩行空間の充実を図るとしている。

3 再開発事業のコンセプトについての質問であるが、再開発事業計画の整備方針に基づき行うものである。市の東の玄関口としてのイメージアップ、既存商店街の発展、市民サービス向上のための公益施設の配置などの都市施設の充実としている。

4 利便性の高い施設とは何かとの質問であるが、より多くの方々が気軽に、便利に利用できる施設という意味である。

5 2.5mの壁面後退とはどのエリアの規定であるかとの質問であるが、I、II街区の都道233号線に面する部分である。交通広場に面する部分、隣地敷地に面する部分は1.0mとなっている。

6 都道233号線の南側敷地である練馬区との用途地域等の整合性についての質問であるが、商業地域、建ぺい率80パーセント、容積率400パーセント、防火地域、高度地区指定なしで整合している。

7 再開発事業と練馬区側の商店街との関連についての質問であるが、練馬区側でも本再開発事業に対する関心度は高く、商店街としてのどのようなことができるかを研究しているとうかがっている。

8 権利者への対応、個別調整についての質問であるが、引き続き精力的に行いたいと考えている。

9 基本設計の前に企画設計を行ったのかとの質問であるが、平成8年度より地権者との勉強会に着手し平成12年12月に都市計画決定を行ったものである。

10 この事業における(財)首都圏不燃建築公社の責任範囲と権限についての質問であるが、平成14年8月に取り交わした覚書に基づき保留床取得者探しや事業協力推進業務を委託してきた。

11 近隣における通勤・通学用駐輪場の確保の具体的方法についての質問であるが、施設整備方法等も含め所管課で検討中である。

12 資金計画における直接工事費の根拠はとの質問であるが、本資金計画は平成13年度から20年度までの想定される事業項目の積み上げによる。また、事務費、人件費を含むか含まないかで差が生じている。

13 再開発事業の組織図、工程表等についての質問であるが、資料3に示している。なお、再開発課には再開発プランナー、測量士の資格を有する職員が配置されている。

14 事業全般の管理体制や第三者機関の設置などの公正、透明性を確保する手段についての質問であるが、事業は効率的、効果的に執行していく。また、都市再開発法に基づき再開発審査会を設置する予定である。

15 II街区の北側の屋上緑化の見直しについての質問であるが、お示しした緑の配置はイメージであり、今後、検討していきたい。

猪野委員： 1 都市計画変更案の縦覧に対する意見書の要旨及び市の見解を公開する

のか。また、意見に対して市の見解の送付等を行っているのか。

2 整備面積や用途の変更に伴い、公益施設についての説明会は計画されているのか。また、それについて他の部課との連携は取れているのか。

貫井課長：1 意見書の要旨及び市の見解については情報公開の対象となる。要旨については、都市計画審議会において報告する旨は伝えたが、市の見解は本人に伝えていない。

2 生涯学習部・企画部と庁内で検討委員会を設置しているが、今後については調整中である。生涯学習部が公益施設についての説明会を開いたことは聞いている。公益施設は移転まで現状の場で活動をする。

猪野委員：1 市の見解について、この回答で質問者が理解できるか疑問である。

2 公益施設のスクラップに対する市民への説明は行ったのか。

安部参与：1 市の見解は審議会に提出し、議決の判断材料とするのが目的である。

2 市民説明会で行った。

朝武部長：質問者が理解するためには相当の言葉を用いての説明となる。本資料は審議会に提示するための要旨であり、必ずしも市民に向けたものではない。

猪野委員：1 市の見解は誰もがわかるような回答が望ましく、工夫が必要である。

宮崎委員：1 意見書の要旨及び市の見解が情報公開の対象となると言ったが、どの程度まで公開するのか。

2 貫井課長の説明について重要なことが多かったが、全て記述することはできなかった。説明したものを資料として配布できないか。

斉藤課長：1 審議会の内容及び資料も情報公開の対象となっており議事録については情報公開コーナーに、議事録及び審議会資料については都市計画課に配置している。

2 今後分かりやすい資料の配布を心掛ける。

久野委員：1 西東京市報保谷駅南口地区再開発事業特集号の記事について、歩道及び歩道状に整備とあるが、違いを教えてください。

2 事業の内装についての予算は工事費に入っているのか。

再開発課長：1 いずれも歩行空間として整備する。市管理は公共施設のみ、歩道は公共施設内に設置、歩道状空地は建築物の壁面後退分に整備する。

2 公益施設の設置にかかる内装費用等は、工事費には含まれていない。

森下委員：1 I街区の高さが37mから39.9mに変更されたが、住民説明会において近隣への影響について説明はあったのか。

2 住宅面積が約4,100平方メートルから約5,200平方メートルに変更されているが、住宅を増やすことはコンセプトに基づいたことなのか。

- 3 土地権利者の合意の状況は直近で9割を超えているのか。後何名の合意が必要であるかと、今後の見通しを教えてください。
- 4 意見書を積極的に公開しないのか。
- 5 猪野委員の発言で市の見解が分かりにくいとあったが、注視したい。
- 6 住吉公民館の説明会の様子について説明を求める。

貫井課長：1 高さの変更については、日影は北側の線路敷に落ちるという趣旨の説明を素案説明会で行った。

- 2 土地権利者の意向は、生活再建があるためスケジュールどおりに進めてほしいと伺っている。合意の状況は41名中約9割である。合意が必要な地権者は1名である。
- 3 市の見解については、広報等で周知していきたい。
- 4 住吉公民館の説明会については今後確認する。

斉藤課長：1 意見書の公開等に関しては、今後情報公開コーナーの会議録に資料を付して公開するよう手配する。

森下委員：1 高さの影響は日影という理解でいいのか。

- 2 住宅は私的なものであり、割合を増やすことについて疑問である。
- 3 合意の取れていない地権者は4名と聞いていたが、1名になったのはなぜか。
- 4 住吉公民館の説明会については反対が激しく、公民館を再開発ビルに入れる説明が出来ていないと聞いている。図書館の説明会が明日に控えているが、審議会の前に説明会をやるべきではないのか。

安部参与：1 素案説明会で日影に関する説明を図で説明した。

- 2 保谷駅は西東京市の東の玄関口であり、多様な機能を盛り込むことで賑わいを作っていく、住宅を加えることにより新たな魅力、バランスの取れた発展が出来ると考えている。
- 3 反対の意向を確認できた方が1名である。
- 4 公益施設も含め事業については、今後とも情報提供をする。

森下委員：1 説明会の意見についてパブリックコメントをすべきである。

- 2 本件について公聴会を開いてはどうか。

貫井課長：広報・ホームページによって情報提供をしていく。

斉藤課長：公聴会については、必要がないと判断したため行わない。

葉原委員：1 都市計画変更案の縦覧に対する意見書について、5月7日付の市報における説明が不十分である旨の意見はあったのか。

- 2 再開発ビルの容積について変更前・後の人数の想定はされているのか。
- 3 費用対効果が変更前は2.8倍であったが、変更後はどのように変化するのか。
- 4 都道233号線の交通量及び駐車場については、再開発ビルがオープンする時点でどのような状況になるのか。駐車場に関しては田無駅北口のアスタと比較しても少なく、

交通渋滞を招くのではないか。

5 事業費が約93億円とあるが、今後上回ることが予想されているのか。

6 公益施設移設については、市の意思決定に市民の意思が反映されていないのでは。

貫井課長：1 市民意見については意見書による。

2 変更後の人数については再度検討していく。

3 費用対効果に関しては概算では一定の数値を得ている。

4 主な車の交通は都市計画道路に移行し、都道233号線はコミュニティ道路化を考  
えており、警視庁と調整していく。

安部参与：1 事業費に関しては現段階の一定の前提をおいた数字であるが、増えな  
いように事業の効率化に努めていきたい。

保谷市長：1 公益施設を移設するにあたり、利用しやすい施設にするために市民の  
意見を伺っていく考えである。

葉原委員：再開発ビルの利用者の基礎データを出さないことは間違っている。なぜ出  
さないのか。計画を変更するのに費用対効果が出せないことはおかしい。費用について  
も114億円かかると思うが。

安部参与：容積と道路について、容積率は400パーセントであり、都市計画道路の整  
備及び再開発によって地区内の床面積・交通量も増加するが、交差点部のチェックもク  
リアしている。駐車場についても東京都の付置義務条例に基づき設定している。

森委員：1 公益施設について導入しない方向だったが、突然変更したのはなぜか。  
なぜ公益施設が必要になったのか説明が不十分なため、説明を求める。

2 公益施設の配置について、躯体の強度にも関係があると考えするため教えていただき  
たい。

3 公益施設に関する説明会をどのように理解しているのか。今回の移設に関しては、  
新設と同様の変化と考えている。利用形態が変わることについて各関係部で取りまとめ  
た上で変更案を出すべきではないのか。

4 施設を階段状に変更した理由について教えていただきたい。

5 その他で18億8千万円とあるが、何の費用か。

朝武部長：見直しを行った時点で保留床があまった。市の財政の面等の状況の変化に  
伴い公益施設の導入に至った。設計に関しては詳細を詰めているところであり、現段階  
では申し上げられない。公益施設については意見をうけたまわる。担当課と調整し利用  
者に不都合が生じないようにこころがける。

安部参与：階段状になった理由としては、公益施設導入を検討した結果である。18億  
8千万円の内訳としては、市の単独費が15億7千万円、仮設店舗に権利者の方が入る時  
の家賃収入として3億6百万円、基金利子等が200万円、合計して18億8千万円である。

森委員：1 都市計画を変更するにあたり、経過の説明、変更前後の比較がされていない、今回の変更がなぜ必要と判断したのか説明を求む。

2 図書館を子供等が利用する場合も有料で駐輪することになるのか。図書館利用者についての把握が出来ていないのではないか。

3 住吉公民館の説明会については、移設の説明であり移設についての是非を問うものではない。本審議についても公益施設の移設については審議されていない。

4 容積対象面積の変更があるが、商業利用と公益施設利用とで面積が変更するのか。

5 事業費93億円に人件費、事務費、予備費をたすと114億円になり当初予定の81億円と比較すると事業費が膨らむように見えるため説明を願う。

朝武部長：1 施設の利用に係る事については今後つめていく。

2 容積対象面積の変更については、民間への売却から公益施設利用へ変更したため減少した。

貫井課長：93億円が実質事業費であり、81億円は人件費を含んでいない金額である。

森委員：公益施設を入れる必要が出てきたことについて市民に対するきちんとした説明をしていただきたい。また、公益施設の利用形態がわからない時点で決を採るべきではないと考える。

板倉委員：1 市民意見に対する説明の方法をもう少し丁寧にしたほうがいい。

2 大規模小売店舗立地法に係る事務の確認、東京都との調整は取れているのか。

貫井課長：1 次回以降は十分配慮して住民の立場で書いていきたいと考える。

2 周辺への配慮、東京都との調整は行っていく。

葉原委員：本案については反対である。駅前広場・都道233号線について、安心して買い物ができるようにオープンスペースにしていきたい、道路については都市計画道路の整備を先行して周辺整備に見直すべきと考える。

土井委員：採決に入る。「議案第1号保谷駅南口地区第一種市街地再開発事業の都市計画変更案」について賛成の方は挙手を願う。

～挙手多数～

挙手多数と認める。よって本案は原案通り決定した。これをもって議案についての審議を終了する。これより市長に答申を行う。

・決定書受け渡し

そのほかに事務局より何かあるか。

斉藤課長：今後の都市計画審議会のスケジュールを説明

土井委員：以上で本日の日程はすべて終了した。条例第8条に規定する議事録については要旨録の作成を事務局に指示する。これをもって第11回都市計画審議会を閉会する。

