

## 会議録

会議の名称	第17回西東京市都市計画審議会
開催日時	平成18年 2月 24日 午後2時00分から午後4時00分まで
開催場所	保谷庁舎東分庁舎第一会議室
出席者	【委員】大西会長、浅野委員、荒井委員、板倉委員、猪野委員、岩越委員、北嶋委員、五味委員、土井委員、宮崎委員、森委員、森下委員、矢嶋委員 【西東京市】高根都市整備部長、坂口都市計画課長、古厩主査、内野主事
議題	(仮称)ひばりヶ丘駅南口地区地区計画 (仮称)向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画 多摩地域における都市計画道路の整備方針(第三次事業化計画)(案)
会議資料の名称	資料1 (仮称)ひばりヶ丘駅南口地区地区計画 資料2 (仮称)向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画 資料3 多摩地域における都市計画道路の整備方針 (第三次事業化計画)(案) 説明用資料
記録方法	全文記録 発言者の発言内容ごとの要点記録 会議内容の要点記録
会議内容	
<p>高根部長：挨拶、資料確認</p> <p>大西会長：開会宣言 事務局より報告事項が3件提出されている。「(仮称)ひばりヶ丘駅南口地区地区計画」「(仮称)向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画」「多摩地域における都市計画道路の整備方針(第三次事業化計画)(案)」について報告を願う。 それでは、まず「(仮称)ひばりヶ丘駅南口地区地区計画」について説明を願う。</p> <p>坂口課長：本日の報告案件は現在協議中のものであるため、決定の際は内容が変更する可能性があるので、ご了承いただきたい。 ～資料1に沿って報告～</p> <p>大西会長：報告内容について不明な点はありますか。</p> <p>猪野委員：1 全体スケジュールはどうなっているか。 2 市同321号線を都市計画道路3・4・20号線まで整備するということだが、当該都市計画道路は第三次事業化計画(案)には入っていない。なぜ整備するのか。 3 事業者が提案するということが、提案の際、周辺住民は関係あるのか。</p> <p>坂口課長：1 今年度秋頃着手され、工期は27ヶ月で平成21年3月末日の完了予定と聞いている。 2 今すぐではなく、都市計画道路の状況にあわせての整備を構想している。</p>	

3 地区計画の申し出には、権利者の2分の3以上の同意が必要である。市は申し出に基づき、案を作成する。その後、関係権利者への説明や意見の聴取等を踏まえ、地区計画を決定する予定となっている。企画提案を受けた際は、説明を十分に行いたい。

猪野委員：市民に分かりやすく説明していただきたい。

土井委員：1 当該地区計画のとおり容積率の緩和を行った場合、どの程度の容積率になるのか。

2 案に示されている空地は確保できるのか。

3 容積率の緩和と空地の確保に関連はあるのか。

4 地区計画で定める内容は何か。

坂口課長：1 現行の容積率は300%であるが、再開発促進区では公共施設の整備等に関連して容積率が緩和され、当該計画の上限は450%であるが、緩和の程度については東京都と協議中である。

2 現在の協議では確保できる予定である。

3 空地等の面積と容積率の緩和は関連している。

4 公共施設の位置、用途の制限等である。

大西会長：容積率についての定めはあるのか。

坂口課長：容積率の最高限度は地区計画で定める。

北嶋委員：開発の概要を教えてください。

坂口課長：説明用資料にそって説明。

建築物の高さについては、現在協議中である。

大西会長：資料の敷地面積、延べ床面積を比較すると、容積率が500%を超えるがなぜか。

坂口課長：当資料の数値には共用部分（通路、階段等）の面積が参入されて表示がされている。共用部分については容積率には不参入のため、上限値は超えていない。

荒井委員：土地開発公社の土地について、先行取得の目的等を説明していただきたい。

坂口課長：後に駅前の良好な開発を行うことを念頭にA街区の一部を取得した。その後、取得地以外のA街区のほとんどを西武不動産販売が取得した。現在は、ひばりヶ丘駅の南口でより良いまちづくりが進められるように関係権利者と協議している。先行取得地は、開発後に土地の持分に応じて建築物の床と等価交換を行う。

北嶋委員：等価交換を行った後の所有はどこか。

坂口課長：西東京市である。

荒井委員：区分所有となるのか。

坂口課長：そうである。

荒井委員：周辺住民への説明会で一番多い意見を教えていただきたい。

坂口課長：日影、風害の質問が多いと感じた。また、通常の建築が好ましいという意見もあったが、通常の建築では駅前に広場等を確保できないため、本地区区計画案の方が良好な街並みであると考えている。

宮崎委員：地区計画については、高さの制限はないのか。

坂口課長：絶対高さの制限は無い。本地区区計画案は空地を設けて高さを緩和するものである。

大西会長：続いて「（仮称）向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画」について、説明を願う。

坂口課長：資料1にそって説明。

大西会長：報告内容について不明な点はありますか。

板倉委員：1 事業者について教えていただきたい。  
2 土壌汚染について教えていただきたい。

坂口課長：1 現在公表されているのは、低層住宅地区が三井不動産販売で中高層住宅地区がリクルートコスモスで、2月中に契約、3月引渡しと聞いている。  
2 現在調査中で一部土壌の改善作業を進めている。全ての土地の改善作業はIHIで行うと聞いている。

土井委員：1 中高層住宅地区に定める住居系の斜線制限について、説明を願う。  
2 容積率、高さの制限はどうなるのか。

坂口課長：1 用途地域により、斜線制限等が変わってくる。当該地区は準工業地域だが、周辺への配慮のためより厳しい住居系の用途地域の斜線制限を適用する予定である。  
2 容積率は200%、高さは第2種高度地区で現状と変わらない。一部低層住宅地区に関しては、12mの絶対高さを定める予定である。

土井委員：低層住居以外は高さの制限は無く、建築物が高層化する可能性があるのか。

坂口課長：可能性はある。

岩越委員：1 都市型産業地区には何が建つのか。

- 2 案件を審議会に提出する時期はいつか。
- 3 高さの制限についてはそれまでに決まることなのか。

坂口課長：1 商業・医療・福祉系を計画していると聞いているが、事業者の公表はされていない。

- 2 平成18年9、10月頃を想定している。
- 3 当該地区計画は公共施設整備及び建築物の用途を定めるものであり、実際の建築は事業者が行う。

森委員：1 都市型産業地区については特別な制限は無いのか。

- 2 特別な制限が無ければ相当規模の建築物が想定されるのではないか。
- 3 周辺住民との協議はどのように考えているのか。

坂口課長：1 特別な制限は無い。

- 2 建築物の規模等は未定である。事業者からプランの提示があってから、協議となる。
- 3 宅地開発等に関する指導要綱に基づいた手続きでおこなう。全体スケジュールについては現在問い合わせをしている。工事の着手は平成19年の秋頃を予定していると聞いている。

森下委員：周辺住民への説明がまだ無い。いつ頃を予定しているか。

坂口課長：早期の段階で発信していきたいと考えている。市のホームページ、情報公開コーナーで発信できるか検討していく。

大西会長：地区計画案件については、次回の審議会で決定する予定か。

坂口課長：次回の決定は考えていない。視察や説明等を検討しており、審議前に十分時間をとるようにしたい。

大西会長：土地利用を上手に誘導し、より良いまちづくりを進めるために、住民の意見集約等で市の力を十分に発揮してほしい。

大西会長：続いて「多摩地域における都市計画道路の整備方針（第三次事業化計画）（案）」について、説明を願う。

坂口課長：多摩地域における都市計画道路の整備方針（第三次事業化計画）（案）にそって説明

大西会長：報告内容について不明な点はありますか。

土井委員：資料の図は広域過ぎて、西東京市内の位置が分からない。市報に掲載していた図のほうが良かった。

坂口課長：今後資料を用意する。

猪野委員：第2次前期事業化予定路線については、概ね全体の5割程度しか完成していないということだが、西東京市では、第2次事業化予定路線の終了した今年度の整備率と第3次事業化予定路線が整備された場合の整備率を教えてください。

坂口課長：今後資料を用意する。

大西会長：都市計画施設内の建築制限について、韓国では、期間を定めた規制となっているが、日本の場合は特に期間の定めは無く、近年問題となってきた。この問題は、制限の緩和と収用権の兼ね合いもあるため、今後も注視していきたい。

岩越委員：ひばりヶ丘駅南口地区地区計画の話だが、5月に決定する予定で時間が無い。住民の同意が得られない場合、地区計画はどうなるのか。

坂口課長：周辺住民が反対の意見書を提出しても地区計画の決定は不可能ではないが、地権者によっては反対の場合、計画が成り立たなくなる場合もある。周辺住民を含め、了解を得ながら進めていきたい。

岩越委員：土地開発公社の土地と開発後の建築物の床を等価交換するということで、市も権利者となっている事業と理解している。現在の案では、市が譲歩しすぎではないか？建築物の高さについて市民は不安を抱いているため、それらを受け止め、より市民の利便性が向上するように方向性を示してほしい。

北嶋委員：開発後に配置される公共施設について、出張所以外の候補はあったのか。

坂口課長：公共施設の適正配置の中で、統廃合を含めて検討した結果、出張所になった。

大西会長：不明な点が特にないようであれば、これで質問を終了する。そのほかに事務局より何かあるか。

坂口課長：次回の都市計画審議会のスケジュールは5月頃を予定。  
開催決定後、速やかに連絡する旨を説明

大西会長：以上で本日の日程はすべて終了した。西東京市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要旨録の作成を事務局に指示する。これをもって第17回西東京市都市計画審議会を閉会する。