

会議録

会議の名称	第21回西東京市都市計画審議会
開催日時	平成18年10月24日（火） 午前10時00分から午後12時00分まで
開催場所	保谷庁舎内 防災センター6階 講座室2
出席者	【委員】大西委員、浅野委員、荒井委員、石川委員、板倉委員、猪野委員 小西委員、土井委員、中岡委員、宮崎委員、森委員、森下委員 【西東京市】坂口市長、高根都市整備部長、坂口都市計画課長、砂押係長、 松本主査、渡辺主事、稲船主事
議題	1 議案第1号 西東京都市計画生産緑地地区の変更について 2 議案第2号 西東京市都市計画審議会傍聴要領について 3 報告事項1 西東京市における地区計画の区域内における建築物の制限 に関する条例について 4 報告事項2 ひばりが丘団地の建替計画について
会議資料の名称	資料1：西東京都市計画生産緑地地区の変更案 資料2：西東京市都市計画審議会傍聴要領案 資料3：西東京市における地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例 資料4：ひばりが丘団地建替計画
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：開会の挨拶</p> <p>坂口市長：挨拶、付議書の提出</p> <p>高根部長：会議資料の確認</p> <p>大西会長：開会宣言 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。 前回の審議会で傍聴者の入場時期等に関する意見が提出され、本審議会で議題として 提案されているが、本日は従来どおりの手続きに基づき、傍聴および会議録の公開に ついて各委員に意見を諮る。（全会一致で傍聴および会議録を公開とする。）</p> <p>～傍聴希望者入場・・・傍聴者なし</p> <p>それでは、議事に入る。本日は議案として、先程市長から付議された、 議案第1号 「西東京都市計画生産緑地地区の変更」について また、議案第2号として、当審議会の傍聴に関する取り決めを定めるため、 「西東京市都市計画審議会傍聴要領」について を審議する。 それでは議案第1号「西東京都市計画生産緑地地区の変更」について、事務局から説 明をお願いします。</p>	

坂口課長：資料1「西東京都市計画生産緑地地区の変更案」について説明する。

大西会長：説明内容について何か意見はあるか。

猪野委員：生産緑地地区の削除理由の内訳を教えてください。

坂口課長：主たる従事者の死亡が7件、主たる従事者の故障が4件、旧法第1種生産緑地が3件、都市計画法第29条に基づく開発行為による削除が1件である。なお、所有者毎に申出をするため、変更案での削除件数とは異なる。

猪野委員：削除事由に関して昨年度と相違はあるか。

坂口課長：例年と特に違いはない。

猪野委員：農業後継者等の状況は把握しているのか。

坂口課長：農業委員会で農業従事者に関する情報は把握している。

土井委員：生産緑地地区の行為制限が解除されるまでの手続きを教えてください。

坂口課長：市で買取申出を受理した後、買取するか否かを一ヶ月以内に通知する。その後、営農を前提に取得を希望される方の斡旋に努めるが、それが不調に終わり、三ヶ月を経過すれば行為制限は解除されることになる。

土井委員：現時点で既に生産緑地地区の土地利用は変更されている。そのような状況で、都市計画審議会で審議する意味があるのか。

坂口課長：都市計画法上、地域地区を変更するには都市計画審議会で諮る必要がある。

大西会長：もし否決された場合はどうなるのか。

坂口課長：変更内容に重大な瑕疵等が認められれば否決されることもありえるが、合理的な理由がなければ、否決されることはないという認識でいる。

大西会長：例えば年一回まとめて審議するのではなく、数回に分けて審議することは考えられないか。

坂口課長：手続上は理想的だが、不定期かつ随時買取申出が提出されるため、現実的には難しい。

土井委員：既に土地利用が変更されている以上、何を審議すべきなのか疑問に残る。地区「296」に関してお聞きする。この地区は行為制限の解除後、開発行為が

行われているが、変則的に道路が接道している。市ではそれを認識しているのか。

坂口課長： 行為制限の解除は生産緑地法に基づくものであり、都市計画法上の削除は、その事実を追認するもので、あくまでも手続上審議する必要がある。この地区内では都市計画道路が都市計画決定されている。当該地区の北側は昭和50年代に開発行為が行われた際に都市計画道路部分の寄付を得られたが、今回の開発行為では、事業者側のご理解が得られなかったため、変則的に道路が接道してしまった。

宮崎委員：西東京市では、毎年緑比率が減少しているのが現状である。市では緑地の適正な配置を図る観点から、生産緑地を活用した公共施設等の配置計画は存在しないのか。

坂口課長：現在、公園の適正化配置計画は作成しているが、生産緑地の買取りに関する具体的な計画はない。

大西会長：市で買取りを行った事例はあるのか。

坂口課長：西東京市では例がない。

大西会長：生産緑地法では生産緑地の指定を受けるには、公共施設等の敷地の用に供する土地として適していることが要件となっている。しかし、買取申出がだされても買取りをしないのであれば、制度的に矛盾を感じる。

高根部長：生産緑地の買取り行為等によって緑地の減少を抑制することは必要であると認識しているが、現実的には予算の確保等、財政面で困難な状況である。そこで市では、市内の緑地の状況を分析し、適正な配置計画を作成しているところである。今後は、その計画を基に緑地の確保に努めていく予定である。

森委員：市は都市計画について、どの程度実現性があると考えているのか。

坂口課長：市では都市計画に関する上位計画である都市計画マスタープランを基に、地域の実情にあった地区計画等を活用し、まちづくりを実現していくことになる。

大西会長：固定資産税が宅地並み課税に変更になるのは何時の時点なのか。

坂口課長：都市計画決定の告示後になる。

浅野委員： 買取りの申出手続きは、先ず農業委員会が先で、その後都市計画課で行うものかと考えていたがそうではない。農業委員会では災害時の避難場所として生産緑地を利用する等、営農者と協力体制を図っていきたいが、補償等の問題で難しいのが現状である。一方で緑地の確保といいながら税制面で優遇を受けているが、何とかならないのか。 合併特例債を活用して、市で買取りはできないのか。

坂口課長： 農業委員会には生産緑地法施行規則に基づき、変更案について意見照会を行い、「変更に係る事由は適正であり、地区の変更は適当である」との回答をいただいている。農業委員会の細かい手続までは把握していない。

高根部長： 合併特例債に関しては、地方交付税でカウントできる仕組みであったが、合併時と比較すると国の政策に若干変化が生じてきたため、それが必ずしも維持できるか分からない状況である。そのため先程説明したような緑地の現状分析を行った上で新市建設計画に沿った事業展開を図っていくことを考えている。

坂口課長： 災害時に生産緑地を利用することに対して所有者の方が難色を示されているとのことだが、そのような案件は防災課或いは農業委員会が担当ではないかと考える。

森委員： 生産緑地の買取を西東京市土地開発公社で対応することはできないのか。

高根部長： 現実的に考えて、買取申出に関する財源の確保は困難である。仮に予算計上しても、執行されない場合が考えられる。そのような予算計上が議会で認められるのならば、一つの方法ではあると思うが、現実的には難しい。土地開発公社の予算も厳密に精査して予算計上を行っている。

大西会長： 他に意見がなければ採決に入る。

議案第1号「西東京都市計画生産緑地地区の変更」について賛成の方は挙手を願う。

(挙手全員)

挙手全員と認め、本案は原案通り決定する。

それでは、次に議案第2号「西東京市都市計画審議会傍聴要領」について事務局から説明願う。

坂口課長： 資料2「西東京市都市計画審議会傍聴要領案」について説明する。

大西会長： 説明内容について何か意見はあるか。

宮崎委員： 他の審議会では傍聴要領は定めているのか。

坂口課長： 傍聴者が存在する審議会では定めていると認識している。都市計画審議会では過去傍聴する方があまりいなかったため、定めていなかった。

森委員： 第2および第10の「会長」は「審議会委員」の方が適当ではないか。 第3の2と第2と規定は整合性がないのではないか。

坂口課長： 市議会傍聴規則、教育委員会傍聴規則を参考に当該機関の長である「会長」とした。傍聴人数は、原則10人と一定の基準を設けた。ただし、20人、30人と傍聴希望があった場合は、くじ引きにより決定を考えている。しかし、10人を若干名超えた場合であれば、会長が会場の広さ等、状況に応じて判断した上で、できる限り

お断りすることのないように、第2に但し書きを規定している。

大西会長：都市計画審議会傍聴要領は審議会で定めることになるのか。

坂口課長：西東京審議会条例第10条の「審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める」という規定に基づき定めるものとする。

猪野委員：市議会傍聴規則と比較したところ、第4に「プラカード、のぼり」、第5では「帽子、コート、マフラー」の規定がないのは意図があるのか。

坂口課長：意識的に省いたわけではない。都市計画審議会傍聴要領第4(5)または第5(6)で十分運用できるものとする。また、審議内容等に差異がある市議会と同様な規定が必要でもなく、またそこまで詳細にする必要もないと判断した。

猪野委員：傍聴に関する取り決めを審議会ごとに相違があるのは好ましくないのではないか。

坂口課長：市議会は様々な方が傍聴されるが、都市計画審議会では過去の例を考えても特別、傍聴者が多いわけではない。そのため、必要不可欠な事項を精査して規定している。また運営する上で不都合が生じた場合には、見直しの検討をすることで特に問題はないと考える。

大西会長：他に意見がなければ採決に入る。

議案第2号「西東京市都市計画審議会傍聴要領」について

賛成の方は挙手を願う。(挙手全員)

挙手全員と認め、本案は原案通り定める。

次回審議会より事務局は定刻になり次第、傍聴人の方の入場をお願いする。

大西会長：議案第1号に関して決定書を手渡す。

これをもって本日の議事を終了する。

続いて、事務局より報告事項として、

「西東京市における地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」について

「ひばりが丘団地の建替計画」について

が提出されている。まず、

「西東京市における地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」について

事務局より報告をお願いする。

坂口課長：資料3「西東京市における地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」について説明する。

大西会長：公布および施行は何時なのか。

坂口課長：平成18年9月21日公布、施行である。

大西会長：説明内容について何か質問はあるか。

大西会長：質問がないようであれば、引き続いて、「ひばりが丘駅南口地区地区計画」について事務局から報告をお願いする。

坂口課長：資料4「ひばりが丘団地建替計画」について説明する。

大西会長：説明内容について何か質問はあるか。

土井委員：具体的な内容が決定するのは何時ごろなのか。

坂口課長：現在、旧都市基盤整備公団との基本協定を踏まえ、庁内で調整している段階である。よって1、2年後には、地区計画の具体的な内容が報告できると考えている。

土井委員：公共公益施設が変更する可能性はあるのか。

坂口課長：庁内で検討しているところである。

小西委員：旧都市基盤整備公団と独立行政法人都市再生機構の違いを教えてほしい。

坂口課長：具体的な業務内容まで把握していないが、ひばりが丘団地で比較すると、独立した法人に移行したことに伴って民間事業者との連携を図り、新たな分譲はしないという方針に変更されている。

森下委員：公共施設は地区東側に位置づけられているが資料のとおり配置することになるのか。西東京市の住宅マスタープランでの取り扱いはどうなるのか。

坂口課長：基本協定で位置付けされているため、現状ではその考えである。基本協定を遵守していただくよう今後協議する予定である。

森委員：西側部分にあたる居住されている方への対応は今後どうなるのか。

坂口課長：都市再生機構では、新規入居者の募集はしないが、戻り入居者の対応は行うというのが基本的なスタンスのため、建替部分に入居できるものと考えている。また、建替を行わない部分に関しては民間への売却が確定されていると聞いている。

森委員：地区計画の範囲を教えてほしい。

坂口課長：現在の一団地の住宅施設全体を含むものである。

大西会長：他に質問がないようであれば、これをもって議事を終了する。
その他、事務局から何かあるか。

坂口課長：次回の都市計画審議会は未定である。予定が決まり次第ご連絡する。

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21回西東京市都市計画審議会を閉会する。