

## 会 議 録

会議の名称	第22回西東京市都市計画審議会
開催日時	平成19年8月27日（月曜日） 午前10時00分から午前11時30分まで
開催場所	田無庁舎 3階 庁議室
出席者	【委員】大西委員、石川委員、岩下委員、大友委員、北嶋委員、小西委員、佐々木委員、塩月委員、須藤委員、宮崎委員、森委員、山崎委員 【西東京市】坂口市長、坂口都市整備部長、三浦主幹、松本課長補佐、大場主査、長塚主査、中野主査、原田主任
議 題	1 報告事項 「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：ひばりが丘団地の建替計画について
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>傍聴希望者入場・・・傍聴者 3名</p> <p>坂口部長：開会の挨拶</p> <p>坂口市長：挨拶、新委員に委嘱を行う</p> <p>坂口部長：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。 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>それでは、議事に入る。 本日は「ひばりが丘団地の建替計画について」の報告があります。 それでは、事務局から説明をお願いします。</p> <p>三浦主幹：資料1「ひばりが丘団地の建替計画について」説明する。</p> <p>大西会長：説明内容について何か意見はあるか。</p> <p>大友委員：地区計画の目標として「既存の樹木、緑地については、出来る限り保全に努める。」としているが、今後、樹木調査を行うと思いますが、樹木調査の費用はどのくらいになるのか。また、その費用は、何処が負担するのか。現状の緑化率が知りたい。</p>	

坂口部長：事業主体が都市再生機構なので都市再生機構が負担する。金額については聞いておりません。現在の緑化率については、都市再生機構に問い合わせたところ、すでに着手しているので、現状での把握はできていないとの回答がありました。

大友委員：地区計画の緑化率と西東京市の指導要綱上の緑化率との関係についてお聞きしたい。また、現在でなくとも、いつ時点ということでの緑化率は分からないか。

坂口部長：指導要綱での緑化の基準は20%です。本地区計画では30%なので一定の評価は出来ると思う。

大西会長：現状の資料はないのか。今回の地区計画の緑化率30%が、現状より増えるのか減るのか、判断基準として必要となると思う。

坂口部長：再度、ひばりヶ丘団地の緑化率に関する資料（緑の増減が分かる）を、都市再生機構に要望します。

宮崎委員：今まで西東京市は、緑被率で資料が出ていたように思う。緑化率・緑被率・みどり率の用語の定義について、またどのような使い分けをしているのか確認したい。

坂口部長：次回の審議会の時に、用語の定義について整理したものを提示します。

宮崎委員：建物の長さについての規定は何かあるのか。

坂口課長：具体的な定めはないが、長大な建物が建たないように地区計画の中で東西方向に長い建物が立たないように土地の形を考え、また緑地等を配置しています。

宮崎委員：戸建住宅の6%の算出方法と理由についてお聞きしたい。

坂口部長：敷地面積から建築面積を引いた面積の6%です。今までの指導要綱では、戸建住宅については基準がありませんでしたが、緑を積極的に増やしたいという観点から、今回地区計画の中で決めました。

宮崎委員：すこし少ないような気がします。

坂口部長：共同住宅は30%ですが、戸建住宅については壁面後退の制限があり、また駐車場などのスペースが必要となるため、6%という数値になりました。

小西委員：緑化率を最初に定めその後、住んだ方が変更した場合はどうなるのか。

坂口部長：地区計画の内容については建築条例で定めるが、緑については、条例で

定めることが出来ないので、建築確認の審査項目とはならず、市が地区計画に基づいた指導を行い、是正のお願いを行う。

小西委員：定期的にパトロールを行うのか。

坂口部長：そのようにしたいと考えています。

山崎委員：電線類の地中化について検討しているのか。壁面後退にインセンティブを与える規制について、どのように考えているのか。土地の売却先についてお聞きしたい。

坂口部長：壁面後退につきましては、地区計画の中で定め、インセンティブを与える規制については現在考えていない。電線類の地中化についても現在協議中である。土地の売却先については、現在のところ聞いておりません。

北嶋委員：住民に対する説明会は、誰が行うのか。また、既に行っているのか。地区計画を定めるときに必要なのか。

坂口部長：地区計画の手続きとしては、都市計画法16条、17条の縦覧を行います。東久留米市、都市再生機構と調整し法定手続の中で説明会を考えています。周辺住民に対しての説明会は、現在考えていません。

小西委員：戸建の建築が行うときには景観等無茶苦茶な計画をしないよう、市として、強力に指導を行ってほしい。（要望意見として）

坂口部長：地区計画の内容に沿った形で指導を行います。

森委員：2市にまたがっているが、東久留米との連携は、どのようになっているのか。ひばりが丘団地の建替え前の緑化率を検討する目安として教えていただきたい。戸建住宅6%ということは、120平方メートルの敷地の場合、建ぺい率50パーセントとした場合、緑化面積は3.6平方メートル位という事か。

坂口部長：東久留米市・東京都・都市再生機構・西東京市と4者で連携して調整を行なっています。緑のデータについては、都市再生機構に申し入れを行い、資料をもらうようにいたします。次回の審議会ではなんらかお示しするようにしたいと思います。戸建住宅の緑化面積につきましては、そのような考え方です。

森委員：6%は少ないのではと感じている。大幅な変更はないか。

坂口部長：大幅な変更は考えておりません。

宮崎委員：市内の緑被率については、すでに市で資料を持っているはずである。ひばりヶ丘団地の部分だけ抽出できないのか。

坂口部長：市の内部で調整いたします。

大西会長：緑の従前のデータの確認及び用語の整理については、次回の審議会に行ってほしい。

佐々木委員：以前に行なった住友重機(株)の開発の戸建住宅の最低敷地面積についてお聞きしたい。市議会に都市再生機構と結ぶ協定書(案)が報告されたが、審議会にも協定書(案)を示すべきではないか。

坂口部長：住友重機の開発の戸建住宅の最低敷地面積は100平方メートルです。協定書の件につきましては、今回は都市計画の地区計画について説明させていただきました。次回の審議会には用意したい。

佐々木委員：本日の、会議は具体的な説明ということでよいのか。

坂口部長：本日は経過の報告と具体的な説明ということでご理解願いたい。今後、都市計画の手続の16条縦覧を行ない、その後に審議会を開催し、17条縦覧を行う予定です。審議会に付議を行うのは早くても年明けを予定している。

塩月委員：電線類の地中化を図るとは要望なのか。どのように考えているのか。

坂口部長：電線類の地中化につきましては地区計画の方針の中で努力規定として定める予定なので、努めて下さいというお願いを行う。今回はまだ入っていないが、今後調整して目標の中に入れていきたい。

塩月委員：今のうちに、出来るときにやっていただきたい。強く要望いたします。

坂口部長：地区計画区域の中については、要望していく予定です。

佐々木委員：民間に土地を処分する場合、都市再生機構のような土地は、公共的な土地ということで、処分の優先順位があるが市としての考え方は。

坂口部長：土地利用については都市再生機構から東京都と市に照会はあった。都は、利用予定はなかった。市は具体的な利用計画はなかったが、民間の土地譲渡予定が平成22から24年度であるので、そのときに市の跡地利用計画が出てきても支障が無いように、今回、地区計画を定め、まちづくりを行う。

塩月委員：歩道の整備について、また地区西側の道路整備についてお聞きしたい。

坂口部長：歩車道の分離を考えているがすべての道路が出来るわけではない。歩道のない部分では壁面後退等で歩行空間の確保を考えている。地区西側の道路整備については現在協議中。現道拡幅、暫定整備を考えている。民間に土地が売却され開

発されるまでには解決したい。

大西会長：緑化について、生垣の検討がされていない。中高層について戸数が書かれていない。良質な住宅を誘導するのであれば、敷地面積の最低限度でなく、戸数・単位面積を考えないのか。

坂口部長：生垣の表現の仕方については、調査研究したい。ご指摘のように、単身者用住宅だけが増えても困るので、それらについては、都市再生機構が民間事業者に土地を売却する際の売買契約の譲渡条件の中に入れてもらおうかと考えておりましたが、地区計画の中でどのように取り入れていけるか研究させていただきたい。

大西会長：ほかに意見はありますか。

意見なし

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22回西東京市都市計画審議会を閉会する。