

会議録

会議の名称	第29回 西東京市都市計画審議会
開催日時	平成21年11月18日（水曜日） 午前10時00分から午後11時45分まで
開催場所	田無庁舎 庁議室
出席者	委員：遠藤委員、大友委員、大西委員、鬼木委員、桐山委員、倉根委員、小西委員、佐々木委員、塩月委員、比留間委員、古川委員、宮崎委員 西東京市：坂口市長、坂口都市整備部長、宮寺都市計画課長、臼井主幹、松本主幹、中野課長補佐、大野主査、長塚主査、門倉主任
議題	1 西東京都市都市計画審議会会長の選出について（議案） 2 ひばりヶ丘駅北口地区のまちづくりについて（報告事項）
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	
傍聴希望者入場...傍聴者 なし	
<p>坂口部長： 開会の挨拶</p> <p>坂口市長： 挨拶</p> <p>坂口市長： 委嘱状の交付（新委員）</p> <p>坂口部長： 会議資料の確認</p> <p>坂口市長： 本日は、新しい会長を選出していただくまで、私が議事進行をつとめさせていただきます。 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。） 本日は、委員任期の更新に伴う新しい会長の選出を行う。 本審議会の会長については条例により学識経験者の中から委員互選の方法で選出する事となっている。別室にて協議を願い、結果の報告を受けたい。</p> <p>各委員：</p>	

異議なし。

暫時休憩

坂口市長：
審議会を再開する。協議の結果について報告を願う。

小西委員：
協議の結果、会長は大西委員に決まった。

坂口市長：
ありがとうございます。報告のとおり、大西委員を都市計画審議会会長とする。

坂口市長：
会長より挨拶をいただき、以後の進行をお願いする。

大西会長：
挨拶

大西会長：
職務代理は条例により会長が指名する事となっているため、佐々木委員を指名する。
佐々木委員いかがでしょう。

佐々木委員：
お受けします。

坂口部長：
ここで市長は、公務のため退席する。

市長退席

大西会長：
引き続き、事務局より報告事項が1件提出されている。
「ひばりヶ丘駅北口地区のまちづくりについて」報告を願う。

臼井主幹：
資料1、の内容に沿って、「ひばりヶ丘駅北口地区のまちづくりについて」の説明をする。

大西会長：

「ひばりヶ丘駅北口地区のまちづくりについて」何か質問、意見はあるか。

大西会長：

東京都が決める街並み再生地区の指定や方針の策定については、東京都の都市計画決定になるのか。

臼井主幹：

東京都において決定するものであるが、都の都市計画審議会の決定を経るものではない。今後、ある程度の意見がまとまった段階で、市から東京都に対し、決定の依頼を行う。

大西会長：

条例に基づく手続きということによいのか。 それに対し、市の都市計画審議会はどのように係わるのか。

臼井主幹：

地元で再度説明を行い、理解を頂いた上で、再度、本審議会に報告を行う。

大西会長：

確認を行うが、容積率のアップ等については地区計画で定めるのか。その地区計画は市の都市計画決定を行うということによいのか。なぜ街並み再生地区・方針の決定を行うのか。いきなり地区計画決定ではないのか。その部分を整理して報告願いたい。

佐々木委員：

一団の土地をひとりで所有していれば問題ないが、複数の権利者がいる地区ごとに考えると、様々な土地所有者がいる中では、それぞれの生活設計も違うので、地元の合意を得るのは中々困難であると考えます。

市もそのように考えていると思う。地元では、全体としてどれくらいの緩和ができ、どれくらいのボリュームの建物や床が確保できるのかとすることが知りたいといっている。市が考えていることと、地元が考えていることの乖離があるように思う。

臼井主幹：

内容が複雑なこともあり地元の方々には十分理解をしていただくことが難しい。地元の方々には内容を十分理解していただくことが重要と考えている。11月末から、12月にかけて第2回の説明会を予定している。

佐々木委員：

制度については、地元の方々も大まかにわかっていると思う。総論では納得しているが各論では、自分達の生活はどのようになるのか心配されている。

制度ばかりの説明ではなく、コンサルでも入れて、具体的にプランを作成し示さないと前に進まないのではないかと危惧している。

臼井主幹：

昨年までは、コンサルに委託を行い、地元の勉強会を行ってきたが、ここから先は、より具体的な建替えの話になってくる。コンサル等を紹介することはできると思うが、市が直接地元の建替え計画を行うのは難しいと考えている。

佐々木委員：

昨年の説明会で地元にある地区の共同化に関するプランを出していると思うがそのプランは、この街区再編まちづくり制度を用いたものか。

臼井主幹：

昨年までの3年間のまとめとして、比較的共同化に関心の高かった2地区について作成したプランはあるが、この制度を用いたものではない。

佐々木委員：

合意形成をとるためには、なんらか具体的な案を示さないとわからないのではないかと。誰がそれを行いまとめるのか。

臼井主幹：

合意形成については市も係わるが、権利者同士の話し合いが中心になっていく。

佐々木委員：

具体的にどうなるのか、メリット・デメリットがわからないと動きようが無いのではないかと。また、駅前広場の権利者を取り込むような事業であればポイントを高くするような工夫が必要ではないかと。駅前広場の権利者の移転先がないという問題がある。そのようなこともあるので総合的に考えていく必要があると思う。

以前、都市計画道路3・2・6号線の沿道の場合、道路用地の買収が進んでいき、道路整備が完成していないときに、沿道権利者のために容積率を変えている。この道路についてはどのように考えているのか。容積率を上げるとか、用途の変更を先に行う予定はあるのか。

臼井主幹：

貢献項目の中に、駅前広場のなかの権利者の受け入れのための、フロア等と限定して書くのは難しいが、商業施設としてとか、受け入れられるような貢献メニューの作り方について今後考えていく。

道路ができたときの容積率の上げ方ですが、道路ができる段階で用地の買収の進捗状況により建築基準法の42条1項4号の道路の指定を受け、道路の扱いとなる。そのようになれば広い幅員の道路に接道するようになると実質的な容積は上がる。

佐々木委員：

いつの時点で道路の扱いとなるのか。規則はあるのか。

臼井主幹：

用地買収が概ね50%完了していれば可能であると聞いている。法律の用語では、概ね

2年以内にできる道路となっている。

鬼木委員：

初めてなので地区計画の決定の作業がどのようなものかわからない。この審議会の役割は何か。

臼井主幹：

地区計画の区域や方針・地区整備計画の案をお示し、その内容について審議をしていただく。

鬼木委員：

それと地元の権利者の方が集まってまちづくりの意見をまとめることについてどのような関係があるのか。

臼井主幹：

地区計画の区域や方針の決定につきましては、基本的に市において、緩和や規制を将来考えて設定する。その段階で審議していただく。

その中で、地区整備計画の作成の際に権利者が合意したもの、地区計画の方針に概ね沿っているものであれば整備計画の決定を行う。

鬼木委員：

地元の方々が合意形成をしたものを、この審議会で何か物を申すことがあるのか。

臼井主幹：

制度的にはある。

大西会長：

地区計画は市が決定する都市計画である。地元の合意は必要であるが、地元が決めるわけではない。恒久的な制度として地区計画を定める。

臼井主幹：

例えば地区整備計画の内容が、貢献に対して緩和があまりにも多すぎるような時には、ご意見を頂くようなことはあると考える。

遠藤委員：

権利者の意向を尊重しなくてはならないのはもとよりではあるが、周辺住民の意見を聞くのも重要だと考える。周辺住民の意見を聞く機会はあるのか。またどの時点で聞くのか。周辺住民の意見を十分に取り入れていただきたい。

臼井主幹：

地区計画を策定する際に、縦覧の手続を行う。その縦覧のときに住民の意見をお聞きする。

遠藤委員：

先ほどアンケートを取ったと聞いているが、サンプルの数が少ないように感じる。どこの住民を対象として行ったのか。

臼井主幹：

この地区の権利者を対象としている。

遠藤委員：

タイムスケジュールがあるが、平成22年度以降となっているので、まだ時間がかかると考えてよいのか。

臼井主幹：

目安としては地区計画の区域や方針の決定については、平成22年の早いうちにと考えている。

その前段の、街並み再生地区の指定・街並み再生方針の策定については、11月頃と書いてあるが年内若しくは年度内を考えている。

古川委員：

権利者が相当数いると思う、その合意形成をはかるのは困難であると思う。例えば、北口地区の基本構想をつくられた段階で、まちづくりの方向性のなかで権利者の方からすると制度上の緩和等は制度としてそれはいいと思うが、それをどのように使うか。例えば割り増しになった部分はどのような活用がこの地区にふさわしいという話が出てこない、地区ごとに共同化して建物を建てた場合、割増のあった床をどのように作って、誰がそれを埋めるのかがわかりづらい。

これに似た事例を示していただかないと、具体的なイメージがわからないと思う。

臼井主幹：

そのようなことは、確かに必要だと考える。

宮崎委員：

関係権利者と周辺住民というところで、東大の地区計画が非常に気になっているところなので、条件は違うけれども、この地区もひとつの事例として見たいと考えている。権利者と言うよりも周辺住民がどのように考えているのかが気になる。権利者ばかりで決定されてしまうと、混乱が起こるのではないかと。今後、どのようなスケジュールで行うのか。また、例えば権利者はどのくらいいるのか、周辺住民はどれくらいいるのかをお聞きしたい。

臼井主幹：

権利者は約300名である。平成17年に、まちづくりの基本構想を策定した。

北口をご利用いただく、半径1キロの方々約3,000名を対象にアンケートを取った。

回収率は約4割であった。その意見を基に作成した、まちづくり基本構想をベースにして、まちづくりの方針を考えているので、周辺の方々の意見とかけ離れたものではないと考える。

大西会長：
300人はどの範囲の権利者なのか。

臼井主幹：
対象地域としては、センターゾーンAB・拠点連携ゾーンABに土地又は建物をお持ちの方である。借地の方は含んでいるが借家は含んでいない。

大西会長：
半径1キロとは、隣の市も含んでいるのか。

臼井主幹：
新座市の方も含んでいる。

大西会長：
3,000人のうち回答は約1,200人ということですね。

塩月委員：
まちづくりの貢献項目の中で貢献度や規模により緩和が異なるとの説明であったが、具体的にはどのようになるのか説明願いたい。

臼井主幹：
特に規模などによりと言うのは、隣接地敷地統合・公開空地の整備・附置駐輪施設の整備のことである。

隣接地との敷地統合については、大きな敷地面積が確保されるものについては50%、中規模は30%、小規模は15%を考えている。

駐輪施設についても、一定の台数以上については割増を考えている。

塩月委員：
その基準はあるのか。

臼井主幹：
市で基準を考えているものはある。

塩月委員：
大規模と言うのはどのくらいの面積を想定しているのか。

臼井主幹：
敷地統合は1,000平方メートルであれば、今のところ50%と考えている。

大友委員：
この開発で権利者の方の合意形成が重要だということに異論はないが、一方で、周辺住民の方への周知が重要だと考えている。現在、具体的な縦覧の方法は考えているの

か。ひばりタワーの地区計画の時はオープンハウス形式で、何日間か意見を聞く方法をとっていたと思う。

まちづくりの貢献項目の件ですが、人にやさしいまちづくり条例の緑化に関する部分と、この地区の緑化に関する関係はどのように考えているのか。

以上2点に付いてお聞かせ願いたい。

臼井主幹：

具体的な縦覧の方法についてはまだ決めていない。

人にやさしいまちづくり条例と、沿道の緑化の関係ですが、もちろん市の人にやさしいまちづくり条例に該当するものであれば、それにしたがっていただく。このセンターゾーンAの地区については、壁面の緑化・屋上緑化とか市の条例で、中々評価できない部分とか、歩行者が歩いていて、見える緑を増やすことについて考えている。

大友委員：

具体的な縦覧の方法はまだ決めていないということなので、アンケートを取ってから時間がかかりたっているので、周辺住民の方に十分に周知をして頂きたい。

縦覧についても意見を出しやすいように考えて頂きたいということと、周辺住民の意見を取り入れていただきたい。

大西会長：

ほかに何かあるか。

臼井主幹：

先ほどご質問のあった、街並み再生地区の指定・方針の決定の位置付けですが、地区計画の方針を、具体的に規制を行う前段として、周辺の方にお知らせするために、街並み再生地区の指定・方針の策定を行うということである。

鬼木委員：

この制度を活用したまちは、どこかにあるのか。どこ街を見ればイメージが描けるのか。

臼井主幹：

この制度を適用しているのは、区部で3箇所ある。武蔵小山の東口、新宿六丁目・南池袋二丁目地区でこの制度を適用している。多摩地区では、はじめて行う。この三箇所も、街並みが完成しているところはない。地区の指定をしているという段階である。武蔵小山については、地区計画の決定を行っている。

大西会長：

他の地区の状況は、街路事業と街並み再生地区という組み合わせか。

臼井主幹：

そのような組み合わせではない。

大西会長：

その事例については整理して、委員の方にお知らせ願いたい。

大西会長：

かなり多くのご意見を頂きました。

本日の意見を整理すると、街路事業として都市計画道路を整備すると、道路に必要な部分の土地が買収されて、不整形な土地が残る。また、その外側には、区画整理事業とは違うので、まったく買収されない土地が残る。駅前の方は買収されて、商売をする場所を失うことになる。その人たちが、引き続き、駅前で商売を行うのであれば、街の賑わいと言う観点からも、その場所を作らなければならない。

また、新しい道路の沿道の方が、建て替えを行っていきることにより、やがて街ができて行くという構想である。したがって、趣旨としては、概ね賛同できる計画であると思う。

アンケートを取った半径1キロの方は、あまり負の影響を受けないし、駅前広場もできるので、反対はあまりなく賛成という意見が多いのではないか。

問題は、直接買収されて商売が大きく変わる人、直接道路の買収をされない人については何も変わらないが、周りに高い建物ができ、日影ができて負の影響を受ける。そこについて、できるだけケアしなければならない。

今日の意見だと、建替えに協力を行うにしても、いろいろ不安があると思う。共同化ができるのか。また緩和を受けた容積を利用して、その床を売ったりして事業が行えるのか。そのあたりを、関連事業として、計画作りを助けていくことを考えないと、制度はつくったが、後は活用して下さいということでは、事業に結び難いという意見があった。そのあたりを考えて頂きたい。

商業地といっても、周辺の低い建物のほうが、高い建物が建ち、日影などで不満などが出ないように、その方々に周知を行い、丁寧に説明を行っていく必要がある。

今後、本審議会で地区計画を決定していくので十分な対応をお願いします。

ほかに意見がなければ、この件については終了とする。

事務局より何かあるか。

宮寺課長：

今後の審議会につきましては、日程等が決まり次第後連絡いたしますのでよろしくお願い致します。

大西会長：

ほかに意見はあるか。無ければこれで会議を終了とする。

大西会長：

以上で、本日の日程は全て終了した。

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29回 西東京市都市計画審議会を閉会する。

以上