

## 会議録

会議の名称	第30回 西東京市都市計画審議会
開催日時	平成22年2月24日（水曜日） 午後2時00分から午後3時45分まで
開催場所	田無庁舎 庁議室
出席者	委員：板倉委員、遠藤委員、大友委員、大西委員、鬼木委員、柏木委員 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、森委員 西東京市：坂口都市整備部長、宮寺都市計画課長、臼井主幹、中野課長補佐、大野主査、長塚主査、門倉主任
議題	1 ひばりヶ丘駅北口地区のまちづくりについて
会議資料の名称	資料1：ひばりヶ丘駅北口地区街並み再生方針（原案） 資料2：ひばりヶ丘駅北口地区街並み再生方針（原案）の概要 資料3：街区再編まちづくり制度の活用に向けた今後の進め方と流れ
記録方法	<input type="checkbox"/> 全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 発言者の発言内容ごとの要点記録 <input type="checkbox"/> 会議内容の要点記録
会議内容	
<p>傍聴希望者入場…傍聴者 なし</p> <p>○宮寺課長： 開会の挨拶</p> <p>○坂口部長： 挨拶</p> <p>○宮寺課長： 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>○大西会長： それでは、議事に入る。 本日は、「ひばりヶ丘駅北口地区のまちづくりについて」の審議を行う。 事務局の説明を求める。</p> <p>○臼井主幹：</p>	

資料1、資料2及び資料3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：

資料3の街並み再生方針原案の作成は東京都が行うのか。条例の中で、市が行うことになっているのか。

○臼井主幹：

条例の中では街並み再生方針を定めると市が考えた場合東京都に申出することになっている。

○大西会長：

資料中に、都に申し出という欄があると分かりやすい。東京都へ申し出るにあたって、都市計画審議会は何か役割を果たすのか。

○臼井主幹：

市の都市計画審議会の議を得るといことにはなっていない。今後、地区計画を定めていく中で、街並み再生方針の内容が地区計画の内容となる。

○佐々木委員：

審議会として、何か議決することや手続き上必要なことはあるのか。ただ意見を言って終わりなのか。

○大西会長：

あと何回、説明が聞かれるのか。東京都に正式に申し出るときに、地区計画の内容がその中に盛り込まれるのであれば、審議会が意見を聞かれることもあると思うが、どうか。

○臼井主幹：

地元の方を中心に、2度ほど説明会を行っている。今の内容から大きく変わることはないと考えている。

委員の皆様からできれば、本日ご意見を伺えればと思っている。

○大西会長：

年度内というのは、平成22年度のことか。

○臼井主幹：

街並み再生方針策定及び、街並み再生地区の指定につきましては、平成21年度末か、平成22年度、早々にと考えている。

○倉根委員：

東京都が方針の策定、地区の指定を行うにあたって、条件はあるのか。地域の地権者から意見を寄せてもらった上で、原案を作成したということだが、その後パブコメをやって市の審議会の意見を聞いて、それで良しということになるのか、それとも他に何か条件があるのか。

財政面について、都は何か干渉するのかもしれないのか。議会も審議会も関与しないで都は原案を受けたらストレートに指定できてしまうのかどうか。

○臼井主幹：

街並み再生地区の指定につきましては、東京都の都市計画審議会や東京都議会の議を得ることなく、東京都の内部決定で指定がされる。内容についての条件は特になし。財政的な面に付いては、民間の開発を誘導していくので、これに対して都や市の財政的な負担は考えていない。

○倉根委員：

行政としては、指定を受けた後に、地区計画を策定する段階で、より細部に渡っての方針を決めていくのか。再生方針を決めるときには、その後の地区計画を視野に入れて進めていくが、実際に地区計画を策定するときには、再び地権者の意見を聞くことはあるのか。

○臼井主幹：

どのような地区計画を策定すべきかと言うことを、地元の中で合意ができた地域においては、概ね3分の2くらいの合意が得られれば市に提案していただき都市計画決定を行う。

○倉根委員：

共同化については、方針として入ってくると思うが、共同化できるところやそれが無理なところの色分けは、再生方針の段階ではアバウトでもよく、その後の地区計画の段階で具体的に定めていくという捉え方でよいのか。

○臼井主幹：

具体的に区域の中でどこを共同化するかという地域はありません。まちづくりの目標を達成するために、その手段として共同化を活用して頂きたいと考えている。

○遠藤委員：

資料3について、必ずしも都市計画審議会に意見を聞く必要はないと取れるが、都市計画審議会の意見を聞くところは、この資料のどこに位置づけられるのか。

○臼井主幹：

街並み再生方針の作成について、今後、関係権利者の意見を聞いていきますが、意見書の提出、パブリックコメントの実施と言うところと並行して実施させていただいている。

○遠藤委員：

意見書の聴取が終わっておらず、パブコメも3月中、3月末から4月上旬に最終的な案がまとまり、地区計画の策定段階で都市計画審議会が関わるという流れと捉えてよいか。

○臼井主幹：

そのとおりである。

○遠藤委員：

資料2の壁面後退などについて、地権者の意見を反映させたものなのか、これから提案していくものなのか。

○臼井主幹：

壁面後退0.5メートルについては、1回目の説明会で都市計画道路・主要動線以外では1メートルと言うことで説明を行ったが、その中で1メートル下がるのは困難だというお話があった。市の内部で検討し結果、第2回目の説明会では0.5メートルとした。主要交通導線壁面後退についても検討した結果、上から下まで全ての高さで4メートルはきついので3メートルとした。

○遠藤委員：

なんとなく流れがわかってきたが、もう時間がないようなので、この会議の開催中にもう少し質問事項を考えたい。

○佐々木委員：

今後、都に提出する前に、最終的な内容を報告するための都市計画審議会は開かれぬのか。今日の段階で意見を聞いて、それで終わってしまうのか。我々はどうかかわっていくのか。審議会で議決を取るのとは別問題として、審議会としてきちんとフォローしていく必要があると感じている。最終的な内容が固まった段階で、都市計画審議会に報告するという手続きがあってしかるべきではないか。

○大西会長：

次の段階の地区計画の策定については、当然、都市計画審議会の議決事項になるが、この地区はいくつくらいの地区計画の数になる予定なのか。

○臼井主幹：

地区計画としては、全体として大きな地区計画をかける。その中で個別に地区整備計画ができた段階で箇所ごとに定める。

○大西会長：

地区整備計画は、一度に全て定めなければならないのか、それとも段階的に定めていくことも可能なのか。

○臼井主幹：

地区整備計画については、緩和、割増、貢献項目を義務化する等については必要である。まず、第一段階で全体の地区整備計画定める。その中で、合意が取れた地区については、その地区の地区整備計画を改正して、別の地区整備計画にしていくことを考えている。地区整備計画の数については合意ができた箇所の数となるのでわからない。

○大西会長：

地区計画は都市計画審議会が関わるので、その前提となる街並み再生方針をまとめる段階で、本日提示された内容と似ていればよいが、内容が大きく変わるようであれば、都市計画審議会として例えば反対、あるいは異論があるという場合もあり得る。その場合は地区計画の策定に支障をきたすと思う。従って、今日の内容とパブコメを経てもあまり変わらなければ、軽微な変更ということで改めて本審議会を開催しなくてもよろしいと考えるが、そうでないケースでは検討して頂きたい。

○臼井主幹：

軽微な変更の範囲はいろいろあると思うので、内容については会長と調整させて頂きたい。

○大西会長：

これからの議論の具合や委員の皆様の意見により再度開催するか考えたい。

○佐々木委員：

開催されることもありえるということだが、私の意見としては、開催をして頂きたい。

拠点連携ゾーンA一番通り商店街について、道路の東側が今回の区域に入っているが西側については区域に入っていない。商店街の街並みを考えた場合、西側と東側で街並みが違ってくるのではないかと。まちづくりという観点から考えるといかがなものか。

○臼井主幹：

地区計画の範囲の取り方といたしましては、原則地形地物で区切るということになっておりますので、今回の地区についてはこのように定めた。一番通りの西側につきましては、今回の手法と違ったものを今後検討していきたいと考えている。西側についても地区計画をかけて同じような運用ができるように考えて行きたい。

○佐々木委員：

何か方法はあるのかお聞かせ頂きたい。

○臼井主幹：

街並み誘導型の地区計画等が考えられる。地元に入り実施していきたいと考えている。

○佐々木委員：

まちづくりとして、道路の真ん中で区域を切ってしまうと一番通りの街並みを考えた

場合、違和感がある。まちづくりとしてマイナスと考える。今回のエリアについて一番通りの西側の一部を入れる考えはないのか。また東京都と交渉することはできないか。

○臼井主幹：

出来れば東京都と交渉してみたい。

○佐々木委員：

一番通りからの回遊する道路や動線をもっと考えるべきではないか。またどのようにイメージしているのか。

○臼井主幹：

考え方としては、今後の建物の共同化等で一番通りに向けた交通動線を確保していきたいと考えている。

○小西委員：

商店等のことを考えると、交通動線の位置によって大きく変わってしまう。現場をよく把握していただき、道路や交通動線を考えて欲しい。

○塩月委員：

ひばりが丘北通りのセンターゾーンAの範囲をこの区域にした理由をお聞かせいただきたい。

○臼井主幹：

地区の範囲は、原則としては、道路で区切ります。センターゾーンA東側は、ひばりどおりから20メートル入ると住宅系の用途地域であるため、区域に入れていない。拠点連携ゾーンBも住宅系であるが、賑わいを作るといなかで、センターゾーンと一番通りを結ぶ意味合いもあり区域に入れている。

○塩月委員：

都市計画道路東側について、もう少し区域を広げてもよいのではないか。地元からの要望はなかったのか。

○臼井主幹：

これまでの地元調整の中では、区域についての要望はございません。

○比留間委員：

現場を見てきたが、北口地区の印象としては、駅の階段が急であり、道路が非常に狭く、災害時のことを考えると整備が必要だと感じた。

○大西会長：

駅舎との関係はどうなっているのか。

○臼井主幹：

駅舎との関係につきましては、都市計画道路にあわせて駅前広場を造る予定である。広場の整備にあわせてエレベーター等のバリアフリー整備もあわせて行う予定である。防災面については壁面後退を行っていく中で歩行空間を広げていきたいと考えている。

○比留間委員：

この地区に墓地があったが、これは都市計画道路にかかるのか。かかるとすれば、非常に移動が大変ではないか。

○臼井主幹：

都市計画道路に墓地の一部がかかっている。今後、この墓地に付いても用地買収を行っていく予定である。

○鬼木委員：

私も現場を回ってきたが、拠点連携ゾーンAの西側の商店街については、考えを明確にして取り組まないとだめで、この計画を提案するとき、西側についてはどのようにやっていくかを同時に説得していかないと難しいのではないか。従って、西側の地域をどうしていくかの方向性は、同時にできるだけ明確にするべきだと考える。

また、容積緩和の手法を取った場合、周辺の日照権の問題は起きないのか。きちんと確認されていて、それが起きないという前提でよいか。

○臼井主幹：

商店街の西側については、2月に地元の商店会に、ひばりヶ丘駅北口地区街並み再生方針について説明を行った。その説明会の中で、今後西側の地区について、別の地区計画を考えていることを説明させて頂いた。

日照につきましては、この地区の中に落ちる日陰につきましては条例で緩和される。区域外については、規制はそのままである。

○鬼木委員：

周辺住民の日照権に関する問題は、現行法上できちんと守られるということか。

○森委員：

壁面後退について、1メートルを想定していたが、50センチメートルにしたということだが、ひばり通り、ひばりが丘北通りについては、相変わらず南北の交通をさばく道路になるので、50センチメートル程度の壁面後退で大丈夫か。確かに、現地でその敷地のまま建て直すのであれば、1メートルがきついのは十分わかる。しかし、全体としては非常に少ないのではないか。共同化した場合は、壁面後退距離を大きく設定しているのか。

拠点連携ゾーンB交通動線2について、現在タクシープールとなっているが、これは駅広内に移っていくと考えてよろしいか。計画が出てきた段階で地区整備計画を立てっていくということだが、地区整備計画の規模は、一定程度大きな規模が必要なのか、1棟、2棟の建替えで整備計画を立てられるのか。

○臼井主幹：

壁面後退を多く取りたいという考え方はあるが、地権者の建て替えに支障をきたすようなことでは困ると考えている。共同化した場合につきましては、壁面後退の距離により緩和の基準を変えている。駅前広場には、タクシープールを造る予定である。

○森委員：

壁面後退については、一部でも大きく下げられればということだったが、地区整備計画との関連で、私が心配しているのは、ある一部で地区整備計画ができて大きく後退したとしても、間が残ってしまったということになり、再度建て替えをしても用地が無い場合は、非常に支障が出るのではないかと。従って、全体の地区整備計画の規模と壁面後退の成立度合いをあわせていかないと、難しくなってくるのではないかと。このあたりはどのように考えているのかお聞かせいただきたい。

○臼井主幹：

合意が取れる場所と取れない場所があり、壁面交代がでこぼこしてしまう事は考えられるが、合意形成の中で地権者の方々に協力をお願いしていくことを考えている。

○森委員：

心配は心配で残る。総論賛成、各論反対ということもあり、自分で土地を持っていれば、他と共同化したくないとなる可能性もあり、非常に心配している。地区整備計画を作るにあたっては、周りの状況も考慮して、全ての地権者が下がるような条件作りを市の方でアドバイスするなり、話し合いの場に参加するなどいろいろな方法を使って考えていかなければならないのではないかと。

○大友委員：

3月にパブリックコメントを実施して、権利者以外の意見を聞くとのことであるが、周辺に住んでいる方々が、このようにすすめていることをどれくらいの方々が認識しているのかとても疑問である。

パブリックコメントの期間としては1ヶ月くらいを考えているのか。事前に区域外の周辺住民の方々にも情報提供をお願いしたい。

○臼井主幹：

パブリックコメントを行う際に経緯等については、お知らせできると思うが、事前に今後このようなパブコメをやるというお知らせは難しい。

○大友委員：

ひばりヶ丘ステーションでは区内の方々を中心に周知を図っていると思うが、区域外にお住まいの方々に、もう少し情報提供を行う事はできないか。

○臼井主幹：

区域内の方々には、まちづくりに関する説明会で説明をさせて頂いてはいるが、区域外の方々については、説明会を行ってきていない。



○遠藤委員：

都市計画道路と広場は市の整備予定となっているが、地権者の合意は得られているのか確認したい。

○臼井主幹：

現在、用地買収にあたっているところである。

○遠藤委員：

駅前広場にタクシープールや歩行者デッキ等を考えているのか。

○臼井主幹：

歩行者デッキに付いては民間の方々に作って頂くように考えている。それについては容積の緩和を考えている。バス乗り場とタクシープールを予定している。狭い感じではあるが、今後設計する中で検討していきたい。

○遠藤委員：

街並み再生方針を考える中で地区の西側の踏み切りや、周辺道路について防災上の観点からも検討してほしい。

○塩月委員：

駅前広場の面積が南口と比べると北口は狭いのでは。また、壁面後退についてであるが、合意できたところとできないところで段差ができると考えると街並みの景観や防災上のことを考えると心配である。

○大西会長：

ひばりヶ丘駅南口と北口の駅前広場の面積はどのくらいなのか。

○臼井主幹：

北口の駅前広場の面積は、約2,800平方メートルで、南口につきましては約4,500平方メートルです。壁面後退の段差については、民間の方の建替えに影響が出るような規制はできないと考えている。

○大西会長：

本日の意見は、一番通りの商店街の東側は今回の街並み再生方針の計画区域であり西側は区域外である。一帯の商店街の左右で、差ができるのは適当ではないとの意見があった。それについては今回の計画では難しいが、街並み誘導型地区計画で類似の計画を起こしていく。道路が狭いので壁面後退によって容積の緩和を行っていく。今後の課題としたい。

拠点連携ゾーンA・Bの区域の取り方についてのご意見があった。

壁面後退部分で幅が広くなったり狭くなったりすることが想定されるが、それによりまちの感じが代わり、圧迫感がなくなり安全性が確保される。

パブコメを行うことについて、周知の徹底をはかると言う意見がありました。

- 佐々木委員：  
一番通りについて検討するということがあったが、具体的にはどのように考えているのか。
- 臼井主幹：  
地元にはなるべく早く入っていきたい。
- 大西会長：  
本日の意見と大きく変わるようであれば審議会を再度開催していただく。
- 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30回 西東京市都市計画審議会を閉会する。

以上