

## 会議録

会議の名称	第34回 西東京市都市計画審議会
開催日時	平成23年6月21日（火曜日） 午前10時から午後11時50分まで
開催場所	田無庁舎 庁議室
出席者	委員：大友委員、大西委員、鬼木委員、小峰委員、佐々木委員、濱中委員、比留間委員、藤岡委員、古川委員、宮崎委員、森委員、山本委員 西東京市：坂口都市整備部長、（都市計画課）東原都市計画課長、山田まちづくり総合調整特命主幹、大野主査、福本主査、加藤主査、長塚主査、佐藤主任
議事	報告事項1 ひばりヶ丘駅北口地区地区計画について 報告事項2 西東京都市計画生産緑地地区の変更予定案件について
会議資料の名称	資料1 ひばりヶ丘駅北口地区地区計画について 資料2 西東京都市計画生産緑地地区の変更予定案件について
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 1名</p> <p>○東原課長： 開会の挨拶</p> <p>○坂口部長： 挨拶</p> <p>○坂口部長： 委嘱状の交付（新委員）</p> <p>○新委員： 就任挨拶</p> <p>○東原課長： 議事内容の確認</p> <p>○東原課長： 会議資料の確認</p> <p>○大西会長： （開会宣言） 本日は小西委員、塩月委員、藤間委員が欠席であるが、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。</p>	

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。）

○大西会長：

それでは、次第に沿って議事を進める。本日は議事として報告事項が2件あるが、まずは報告事項1の「ひばりヶ丘駅北口地区地区計画について」について事務局に説明を求めらる。

○山田主幹：

関係機関との協議の結果、法定手続きに移行する前に調整が必要な内容が生じたため、開催に先立ち委員に送付したひばりヶ丘駅北口地区地区計画の上半期決定を目指したスケジュールに変更が生じ、変更後のスケジュールの詳細については、現時点では明確に示せない旨報告。

6月29日開催予定の住民説明会において説明予定の「ひばりヶ丘駅北口地区地区計画（素案）」の内容について資料1を用いて報告。

○大西会長：

それでは、これから質疑に入る。事務局からの報告に対し、意見、質問があれば発言願いたい。

○濱中委員：

東京都の調整の中で、このままでは地区計画の手続きに入れられないという状況のようであるが、現在検討を進めている地区計画が覆ることはあるのか。

○山田主幹：

昨年8月に街並み再生方針が決定し、現在関係機関と協議中であるが、現時点で一番大きな課題は、建築指導事務所との協議の中で、地区計画により容積率を割増すことについて、道路基盤が脆弱であるため難しいとの見解をいただいている点である。これについては、建物の再建の際に地区計画による壁面後退の規制が掛かり道路空間は確保できるものと考えている。また、土地所有者と市の間で壁面後退部分の維持管理に関する協定などを取り交わし、その実効性を担保していく方向で調整を進め、地区計画を策定していきたいと考えている。しかし、この様な取り扱いを行うこととしたうえでも、建築指導事務所が道路基盤が脆弱で容積率の割増しは難しいとの判断になると大変厳しいが、地元への説明も併せて粘り強く調整を進めたいと考えている。

○濱中委員：

現在のスケジュールでの地区計画手続きが難しくなったのが5月とのことだが、具体的に5月何日なのか。

○山田主幹：

5月18日に東京都の土地利用計画課に伺った際に都市計画法上は問題無いが、建築基準法上認められない部分があるとの話があり、問題解決に向け、つい先日まで土地利用計画課と連携して調整を進めてきた状況である。

○濱中委員：

この様な状況になっていることを、市長は知っているのか。

○山田主幹：

市長はまだ知らない。

○濱中委員：

先日開催された駅周辺再開発等特別委員会の中で色々説明していたが、あれは何だったのか。何故、市長に報告していないのか。

○東原課長：

6月議会の時点では、市と東京都土地利用計画課の間では、警視庁との協議の中で交通動線の考え方についてが課題として残っているとの認識であった。この課題についても、警視庁との協議の中でおおむね解決できる方向で調整が進んでいたため、駅周辺再開発等特別委員会の中では上半期に地区計画決定を行うスケジュールの説明を行ったものである。このスケジュールの見直しが必要と最終的に判断したのは、昨日の昼である。それまでは、指摘頂いていた事項について、地区計画決定に向けた手続きとは別に、調整を行い解決できるとの認識であった。しかしながら、昨日、土地利用計画課から地区計画決定に係わる法定手続き入る前にもう少し時間を掛けて地元説明や、懸案事項の調整を行う必要があるのではないかとの見解が出された状況である。地区計画の内容を素案として地元説明する前に、本審議会において事前に報告する必要があると考えたため、本日ご説明差し上げているものである。

この後につきましては、地元からは早期に地区計画策定を求める意見も多数頂いていることもあり、本日ご説明した素案について、地元説明会等を開催し、意見を頂くとともに、並行して土地利用計画課や建築指導事務所等の関係機関との協議を精力的に進めたいと考えている。

○濱中委員：

昨日の段階で土地利用計画課からスケジュール的に厳しいとの見解があったようだが、問題となっている建築基準法上の課題を解決しなければ地元や本審議会からの意見を吸上げて意味が無いのではないか。

○東原課長：

土地利用計画課からの指摘の全てが建築基準法上の課題とは考えていない。このうち、丁寧な住民説明については土地利用計画課の指摘事項と考えている。また、建築指導事務所からの課題である、壁面後退部分の維持管理に関する取り扱いについては、地元の意見も聞きながら精力的に調整を進めて行きたいと考えている。

○濱中委員：

駅周辺再開発等特別委員会で、地区計画については、ひばりが丘まちづくりステーションなどを活用しながら地元に対して説明し、おおむね理解していただいているとの説明があったと思うが、今回の東京都からの指摘を受け、改めて変更点の説明を行い意見

を吸上げるということなのか。

○東原課長：

今回、東京都から指摘を受けている壁面後退の維持管理に関する事項については、地区計画図書に記載される内容ではないが、別途、維持管理に係わる協定などについて説明する必要があると考えている。

○森委員：

濱中委員との質疑の中でも触れられていたが、東京都からの指摘事項については、地区計画とは別の部分で調整していくということで、本日説明があった地区計画については原則維持する形で今後も進めていくということで良いのか。

○山田主幹：

市としては、地区計画そのものを大幅に見直すということはない。東京都から指摘を受けている地区計画決定に係わるスケジュール、防火地域・準防火地域および建築基準法上からの容積緩和の考え方の3点については、今後も引き続き課題解決に向け調整を行い、都市計画法16条、17条の都市計画手続きに入っていきたいと考えている。

○森委員：

これまでの話を聞いた中では、昨日の今日で見えない部分があるとのことだが、楽観はしないまでも、調整の仕方によってはスムーズに進まないこともないのではないかと印象を持っている。東京都からの指摘事項については、丁寧に対応し、逆にその指摘事項を生かしてより良い計画を作り上げてほしい。

○大西会長：

他に質問、意見はあるか。

○藤岡委員：

住民への説明を丁寧にとすることは当然のことではあるが、これまで、東京都と調整を行ってきた中で、何故ここで東京都からその様な指摘があったのか聞きたい。また、2点目として建築指導事務所からの道路付けについての指摘については、地区計画策定上、想定外のことであったということなのか。3点目の防火・準防火地域の指定については、全て防火地域にすべきとのことだと思うが、これまで、このことについての議論は行われていなかったのか。

○山田主幹：

1点目の住民への丁寧な説明については、5月に入り地区計画策定に向け最終的な打ち合わせというスタンスで土地利用計画課に伺った。その時点では、建築指導事務所とも並行して調整を行っている段階で、建築指導事務所の問題が5月18日に発生したため、その問題を解決しないまま、先に進めない状況となったため、6月4日から予定していた地元に対する素案の説明を行う機会を逸してしまった。このあたりのことを土地利用計画課から指摘されている。しかしながら、本市としては、街並み再生方針策定の段階

で、説明会を実施し、また権利者の方に対するアンケート調査や市民の方や駅利用者などに向けたパブリックコメントも実施しており、丁寧な説明を行っている」と説明した。

街並み再生方針から地区計画決定に進む段階で内容が大きく変わっていれば問題であるが、街並み再生方針と地区計画（素案）には大きな内容の変更は無いため、権利者の理解は得ていると考え、地区計画（原案）の説明会を実施するとともに併せて壁面後退が発生する権利者への個別説明を丁寧に実施する旨説明したところ、素案の説明が出来ていない状況では十分な説明が行われているとは言えないとの見解であった。

次に2点目の建築指導事務所からの指摘については、想定外であった。当地区において策定する地区計画は東京都条例である「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく街区再編街づくり制度を活用し、街並み再生方針をそのまま地区計画に落とし込むため多摩建築指導事務所から地区計画について指摘を受けるとは考えていなかった。多摩建築指導事務所の指摘は壁面後退部分は問題無いが、にぎわい施設の導入など道路空間の確保以外で容積率の緩和が受けられる箇所については、安全性などの面から容積率を割増すことは認められないということである。

3点目の防火地域の件について、土地利用計画課から話が出たのは6月16日（木曜日）である。市として準防火地域の指定を考えていた地区について防火地域へ変更することを検討するよう意見が出されたものである。地元に対してはこれまで防火地域指定の説明は行っておらず、防火地域に指定されることにより、耐火建築物もしくは準耐火建築物にしなければならないため、建築費用も割高になるため、地元の理解を得ることも難しいと考えている。このため、今後の地元への説明も含め、どの様に対応すべきか検討しているところである。

○藤岡委員：

1点目の住民への丁寧な説明についておおむね理解できた。2点目と3点目については、関係機関と協議を進めるということだと思うが、ひばりヶ丘駅北口地区のまちづくりは、市民の関心も高く重要な事業である。また一方で西3・4・21号線についても平成25年度に完成予定であり、少しずつではあるが、まちづくりの姿が見えてきた状況である。協議をどの様に詰めていくかということについては、法律上の制約などもあるかとは思いますが、地権者が納得できるよう慎重に進めていただきたい。

防火地域については、3月11日の東日本大震災のこともあるが、建物の再建築の際の工事費増額になるなどの影響もあるため準防火地域の指定としたいということも含め慎重かつ迅速に議論を進めてほしい。

○大友委員：

5月26日の市の提示に対し、東京都が懸念を示しているという住民に対する説明不足という点で、住民の意見というのは地権者のことなのか、それとも、ひばりヶ丘駅北口利用者を含んだ広い意味での住民なのか確認したい。

防火・準防火については、建築コストに跳ね返るといえるのは当然のことだが、これまで準防火地域の方向でまちづくりを進めると説明してきていることや、権利者への負担を増やさないとすることもあるとは思いますが、3月11日の東日本大震災以降のまちづくりがどの様にあるべきかということを検討したうえでもやはり市として準防火地域でまちづくりを進めるといえる考えなのか。

また、6月4日から権利者への説明に入る予定であったが、それが出来ていないという説明があったが、現時点で当初予定からどの程度遅れが生じているのか説明願いたい。

○山田主幹：

1点目の地元の方とは、土地建物所有者のことである。

2点目の防火・準防火地域の指定については、東京都は地区計画の全地域を防火地域に指定すべきとの見解であるが、市としては、現在すでに防火地域に指定されている地区を含めた駅前周辺以外の地域については、準防火地域に指定したいと考えている。

3点目のスケジュールの遅れについては、現時点で今後のスケジュールは未定となってしまうが、東京都からの指摘を受けなければ、本日素案を説明したうえで、素案を原案とし、地元説明に入る予定であった。

○大友委員：

今日の時点ではこの先のスケジュールは白紙に近い状況ということか。

○山田主幹：

東京都からの地元に対する説明不足という意見があるため、本日説明した素案の内容を地元に対し丁寧に説明し、今後のスケジュールを固めていきたい。

○大友委員：

西3・4・21号線の事業も進んでいる状況で地元住民の方や駅利用者も大変関心を持っているので精力的に調整を進めてほしい。

○佐々木委員：

特に地元から地区計画に対して反対意見も出ていないという説明から考えると、これまで東京都と市の担当が調整しながら協議を進めて来たということであるが、この時点で住民への説明が不足しているという意見が文書で出てくるということは、調整自体がうまく出来ていなかったのではないのか。主幹の説明が微妙に違ったところがあったが、最初の頃は壁面後退部分の表面管理の問題であったが、その後では道路として担保されていないことが問題であるという内容になっていた。このあたりを再度説明願いたい。

また、防火・準防火地域の変更については、本審議会の中で審議を重ねることにより決定できる内容なのか、それとも指定に関する一定の基準等があり、自由に変更できないということなのか。

○山田主幹：

建築指導事務所の指摘は壁面後退部分の道路としての位置付けが無いとため、容積率の割増しは認められないということであった。このことについては、権利者の方に説明している第1段階の地区全体における容積割増しが認められないということになるため、街並み再生方針の策定する中でどの様な考えから容積割増しを設定しているか説明したところ、論点が壁面後退部分の担保ができればこの地区に対する容積率の割り増しを認めるという見解に変わってきた。

○東原課長：

防火・準防火地域の変更に関する基準については、再開発等促進区を定める地区計画を活用する場合、運用基準では防火地域に指定することを原則としている。ただし、同基準の中で、「街並み再生地区に指定された地区については、運用基準を適用しないことができる。」ことになっており、必ずしも防火地域でなければならないということではない。通常は、防火上重要な地域を対象に原則として400パーセント以上の容積率が指定された区域に防火地域を指定している。

○佐々木委員：

壁面後退した部分が道路として担保されないため、容積率の割増しは認められないということだと思うが、これについては、協定等により担保することで建築指導事務所も理解を示してきたということか。

○山田主幹：

そのとおりである。

○佐々木委員：

住宅地の場合は駄目という見解なのか。それとも、その部分も協定等により道路として担保すれば良いということなのか。

このあたりの議論については、東京都から文書で指摘を受ける前から問題点として認識していたのではないのか。

○山田主幹：

地区全体に対して、容積率が認められないということに関しては、5月18日の時点であった。これは、建築指導事務所と最初に調整した際に指摘があった。

道路付けが不足していることを理由として容積率の割増しを認めないということについては、壁面後退部分を道路として確保することにより地区全体の容積率の割増しを認めるという見解に変わってきている。

○佐々木委員：

それでは、東京都からの文書の意味はどういうことなのか。

○東原課長：

東京都からの指摘については、委員の皆様事前に配布しているスケジュールに沿って地区計画のスケジュールを進めることについて、現時点で調整中の懸案事項があるため、本日の都市計画審議会では素案の説明を行って、地元で説明をすべきということであると受け止めており、地区計画の手続きを全て一度止めるということではないと考えている。

○佐々木委員：

現時点で、防火・準防火地域指定や建築指導事務所との懸案事項があるということであれば、本来、文書ではなく調整の中で解決していくべきものではないのか。その調整がまとまらない状況で手続きを進めようとしたために、文書という形で待ったがかかっ

たということではないのか。この文書がなければどのような対応を行おうとしていたのか。

○東原課長：

当初のスケジュールとしては、素案の説明を都市計画審議会で行わせていただき、それをもって原案として明日以降地元説明を行う予定としていた。東京都からの指摘事項である地元への説明不足という点については、明日以降の地元説明を丁寧に行うことで足りると考えていた。また、壁面後退区域の管理方法についても、協定で対応する旨を合わせて説明することにより対応できると考えていた。このため、地区計画の手続きと並行しながら懸案事項の調整も可能であると判断し、市の考え方を土地利用計画課に対しても説明してきている。土地利用計画課からは、地区計画は市決定の都市計画であり、地元説明を含め、市がスケジュールに沿って進められるということであれば進めても構わないとの話もあったため、理解していただいていると考えていた。しかしながら、スケジュールの見直しの見解が出たということは、進め方について疑問を持っているのかもしれない。

○佐々木委員：

説明を聞いていると、殆どが市側の憶測のようである。綿密な調整が行われていれば、東京都から文書が出されるようなことはなかったのではないのか。懸案事項を先送りしながら調整を進めてきたことが、この様な事態に陥った原因ではないのか。

○山田主幹：

以前から問題点を把握していたのかという点については、佐々木委員ご指摘のとおり、把握していた。9月中の地区計画決定に向け、東京都から指摘があった内容について頻繁に調整を重ねながら一つずつ課題を解決し、地区計画の手続きと並行しながら調整が付くものと考えていた。

○佐々木委員：

地区計画については、当初、5月決定ということであったが、スケジュールが変更になり9月ということになった経緯がある。地元の中にはこの9月地区計画決定というスケジュールに合わせ建替えの検討を進めている方もいる。この時点でスケジュールが見えないということになれば、地区計画に協力していこうという地元の機運もなくなってしまい、ひばりヶ丘駅北口のまちづくり自体が頓挫してしまうかもしれない。この様な状況の中、市としては、9月までに建築制限条例も含め地区計画を決定するということを諦めていないのか。

○山田主幹：

担当の私見としては、9月条例化はスケジュール的に困難であると判断している。今後のスケジュールについては、市長、副市長に報告したうえで、東京都との懸案事項を解決するとともに、改めてスケジュールを組み直し、早急に地区計画決定を行いたいと考えている。

○大西会長：

他に意見はあるか。

説明の中で事実関係がはっきりしない部分もあったが、もともと、この地区のまちづくりについては、東京のしゃれた街並みづくり推進条例を活用して行っていくという方針で昨年8月に街並み再生方針を策定した。その策定過程で住民説明も行ってきている。その後の流れとしては、西東京市決定の地区計画と建築制限条例により、個々の建物の建替えに伴い建築確認を受ける際に街並みの実現されていくことになる。この建築確認申請を行う場所は東京都の多摩建築指導事務所である。街並み再生方針を実現するために地区計画を策定するための折衝を多摩建築指導事務所と行う中で特定行政庁としての意見が想定したものと違っていたということだと思う。特定行政庁としては、西東京市が建築制限条例を定めてしまった後では、内容に疑問があったとしても、条例に従い許可をしなければならなくなってしまう。それを止めるためには、現在行っている地区計画の協議の中で軌道修正を図らなければならない。このような状況であるため、東京都の土地利用計画課と建築指導事務所が直近で最終的な調整が行われ文書で意見が出されたということであろう。この文書を読むと本日説明のあった地区計画（素案）について地元に対して十分説明を行うよう記載されている。このことから、素案を説明することに対しては否定しているものではない。しかしながら、素案の中身については注文を付けているように見える。もしも、地元とこの素案の内容で合意ができたとしても、東京都として内容に同意できるかという点については明確になっていない。このため、再度東京都と調整し、素案の内容について修正をする必要があるのか確認することが重要であると考え。そのうえで、素案を改めて整理し、本日のような形で都市計画審議会に素案の内容を再度諮り、原案化するというプロセスを経て地元説明を行い、地元の納得度合いを確認することが必要と考える。

いずれにせよ、本地区の地区計画は、西東京市において大変重要な都市計画であることは間違い無いので、東京都と綿密な調整を行い、街並み再生方針の内容をほぼそのまま落とし込んだ地区計画（素案）の内容が地区計画として決定されるよう努力してもらいたいということが現時点における委員の総意であるとしたい。

○大西会長：

本件については、報告を受けたということで終了する。

○大西会長：

続いて、報告事項2「西東京都市計画生産緑地地区の変更予定案件について」事務局の説明を求める。

○東原課長：

今年度11月に都市計画審議会に付議予定の「西東京市生産緑地地区の変更予定案件」について都市計画変更予定地区と今後のスケジュールについて資料2を用いて報告する。

○大西会長：

それでは、これから質疑に入る。事務局からの報告に対し、意見、質問があれば発言願いたい。

○大西会長：

明日、行為制限が解除される案件があるのか。3月22日に買取申出があった案件については、明日6月22日に行為制限が解除されるということか。

○東原課長：

そのとおりである。

○大西会長：

それ以外のものは、既に行為制限が解除されているということか。

○東原課長：

そのとおりである。

○大西会長：

現況が農地から変わってしまっている所もあるということであろう。生産緑地法と都市計画法との関係から制度上その様な状況になりうるということである。

○大西会長：

他に意見はあるか。

(意見なし)

○大西会長：

他に意見が無いようであれば、本件については、事前に報告を受けたということにしたい。いずれ都市計画変更ということになるのでご承知おき願いたい。

○大西会長：

本日の議事については以上であるが、その他に事務局から何か報告事項等はあるか。

○東原課長：

今後の審議会の日程については、ひばりヶ丘駅北口地区地区計画決定に向けたスケジュールに不確定要素があるため、時期が固まり次第ご連絡させていただくのでご協力願いたい。

○大西会長：

以上をもって本日の日程は全て終了した。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、会議録の作成を事務局に指示する。これをもって第34回都市計画審議会を閉会する。

以上