

会議録

会議の名称	第35回 西東京市都市計画審議会
開催日時	平成23年8月23日（火曜日） 午前10時00分から午前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、小西委員、佐々木委員、塩月委員、比留間委員、藤岡委員、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、福本主査、加藤主査、長塚主査、飯田主査、佐藤主任
議題	報告事項1 ひばりヶ丘駅北口地区地区計画について
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
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>傍聴者 なし</p> <p>○東原課長： 開会の挨拶</p> <p>○坂口部長： 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） 本日は加藤委員・小峰委員・浜中委員・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。 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、次第に沿って議事を進める。本日の議題は報告事項が1件である。報告事項の「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る。</p>	

○山田主幹：

6月29日に開催した住民説明会における説明内容と質疑等の状況について、資料1～5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。

○鬼木委員：

私は市民代表という立場として参加している。この地区計画については、当初から地域の方の意見は十分反映されているのかという質問を何回かしている。その度に行っているとの回答があった。

それにもかかわらず前回、東京都から指摘を受けたことに対し、立場上面白くないというか、せっかく確認してきたのに何なんだという気持ちがある。

今回、再度色々な方法で説明会をやられたということだが、一点、気になるのは、直接関係しない周辺住民に対する説明というのは何か機会があってやられているのか、また、どこまで納得しているのかということである。

私は、一番通り商店街に訪問して若干の意見を聞いてきた。対象になっていない商店街の方が正直言ってかなり怒っておられた。こんなところにこんな高い建物を向こう側に建てられて日が当たらなくなるし一体どうなっているんだという意見を聞いた。必ずしも前向きな意見ではなかったのでもちょっと意外だと思った。

今回、高度地区の指定が変更され指定無しになることに対し、周辺住民の方にどのような説明を行い、理解を得ているのか教えていただきたい。

また、説明会において、どのような意見をいただいたかということは説明されていたが、否定的なコメントにどのようなものがあったのか説明願いたい。

○大西会長：

それでは2点よろしく申し上げます。

○山田主幹：

私の方からお答えさせていただきます。まず1点目の地区計画予定区域周辺住民の方への説明ということですが、ひばりヶ丘駅北口地区の地区計画につきましては合併以来約10年間に渡り検討を重ねてきており、いきなりこのような計画が出来たわけではなく、過去には地元権利者や商店街の方などと、街歩きを行いながら現状の課題や街の魅力の洗い出しを行いながら、今後この地区においてどのような街づくりを行うべきか検討してまいりました。

このような経過を踏まえ、昨年8月25日に当地区が「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく街並み再生地区に指定され、今後のまちづくりのガイドラインとなる街並み再生方針が決定されている状況である。

現在、地区計画決定に向けた、住民への説明という部分については、地区内の権利者の方に絞ってご説明を差し上げているところであるが、過去において周辺住民の方への説明は行ってきていると考えている。

また、一番通りの西側の地区の方につきましても、地元商店街にお伺いしてご意見を頂いている。こちらの地区を含めた今回の地区計画区域以外の地区については、現在策定を進めている地区計画決定後に、整備手法を含め、地区計画の検討を進めていきたいと考えている。

2点目の素案の説明において、否定的な意見はどのようなものがあったかということについては、「説明会資料が分かりにくいので、事前に資料を送ってほしい。」との意見をいただいている。また、高度地区の変更についても「分かりにくい部分があるので回数を増やし、丁寧な説明をしてほしい。」というご意見をいただいている。

○鬼木委員：

2点目の方につきまして直接的な否定的な意見は無かったと理解すればよろしいでしょうか。

○山田主幹：

説明が分かりづらいというご意見はあるが、計画自体に対しての否定的意見は無かったと認識している。

○鬼木委員：

1点目の説明が分からなかったのですが、地区計画区域周辺、特に一番通りの方々にはもう説明は済んで一定のご理解はいただいているという理解ですか、それともこれから実施するということなのか。

○山田主幹：

一番通り商店街の会員の方には、地区計画のエリアの方とそのエリアから外れる方がいらっしゃる、私どもこの間、何年かに渡りひばりが丘北口商店街協同組合の理事会に参加させていただき、地区計画の内容については随時説明を行い、意見を頂いている。

○鬼木委員：

説明をしたのか、していないのかということに対しては、まだしていないという理解でよいか。

○東原課長：

今、主幹の方から北口商店街協同組合の理事会の方に説明をしたと申し上げたが、私も同行し毎月1回理事会の方に顔を出しながら説明をしている。

一番通り西側の方にしたのか、していないかの質問についてもその理事の方で西側に住んで商売をしている方も相当数おり、「一番通りの東側ばかり良くなって西側も早く検討してほしい」との意見も頂いている。この意見に対しては、現在検討中のエリアの地区計画を仕上げた後に検討を進める旨説明している。

○鬼木委員：

もう一度確認させて頂く。一番通りの西側、東側とも商店街の理事会を通じて説明して合意形成が出来ていると理解してよろしいか。

○東原課長：

そのとおりである。

○森委員：

東京都が地元への説明が不足しているとの意見を述べているとの趣旨が分からない。また、高度地区の変更について、建築基準法上の斜線規制は残ると説明があつたが、高度地区と建築基準法上の斜線制限の関係をもう少し説明していただきたい。例えば資料2の3ページ目の下段の高さの最高限度について記載されている部分について、45メートルというのは当然周りとの関係や建築基準法上の斜線制限の問題もあり、都市計画上許容される高さまでは上げられないということがあるであろう。その辺りの高度地区を指定無しとした場合の建築基準法上の斜線規制との関係をもう少し説明して頂きたい。

○東原課長：

1点目の東京都から指摘を頂いた説明が不足しているという内容については、前回の都計審が終った翌日に私が東京都土地利用計画課長に直にお会いし、文書の趣旨について確認に伺った。

これまでワークショップ等を実施し、地元の意見を入れながらこういう計画を作り上げてきているが、その中で説明は十分行っていると市は考えていることを説明した。

これに対し東京都は、都内で決定されている他の地区計画と比べると説明会の回数が少ないのではないかと。もう一度再度地元へ説明してほしいとのことであった。

この指摘を受け、主幹から説明したように6月29日の全体説明会また、説明会後に戸別訪問、ひばりが丘まちづくりステーションにおけるオープンハウス形式の説明という流れで地元説明を実施した。

この対応結果を東京都に報告したところ、これだけの説明を行えば、他の自治体に比べても遜色のない回数を実施しているとの見解をいただき、説明不足という点については解決できた。

○山田主幹：

2点目については、当地区においては、高度地区を変更することにより、都市計画法に基づく高度地区による斜線制限が無くなるとご説明した。ただし、建築基準法上の斜線制限が無くなるということではない。

また、条件が整い、建築基準法上の斜線制限の緩和を受けることができた場合でも、無秩序な建物の高度利用を防止するために地区計画に高さの最高限度を定めている。

制限の内容としては、場所により異なりますが45メートル、40メートルとなっており、一部、現在低層住居系の用途の箇所については20メートル、また、センターゾーンAの区域のうち、西3・4・21号線沿道の1000平方メートル以上の敷地で敷地の10パーセント以上の広場状空地を確保した場合は60メートルとしている。実際には駅周辺については40メートル前後の建物が出来るのではないかと考えている。また、拠点連携ゾーンBについては、住居系の用途のため、北側斜線の規制を受けるため、一定の

条件が整い建築安全条例上の斜線制限の緩和を受けた場合を除いては、高い建物を建築できないと認識しております。

○森委員：

そうすると東京都が説明足りないと言ったのは形式的な話であって実質的に中身の話で言っていた訳ではないということなのかその点を再度確認したい。

もう一点は、地区計画が決定した場合、拠点連携ゾーンBの方に問題が生じるのではと考えていたが、そうすると現状でお住まいの方に対する影響は、特段、現時点で考えなくても良いのかということなのか。居住環境が悪くなるというようなことは無いという理解よいか。

そのあたり権利者から質問は無かったのか。先程の説明では無かったと言う話であったが、説明会等で十分説明を行ったうえで権利者からの質問が無かったということなのか再度確認したい。

○東原課長：

都との関係でございますけれども説明の内容に付いて云々と言うわけでは無く、あくまでも説明の回数が足りないと言うところの指摘であった。

○山田主幹：

地区計画区域の北側の拠点連携ゾーンBが住居系の用途地域であるが、こちらには北側斜線、隣地斜線、道路斜線の3種類の斜線制限が掛かる。

また敷地統合をしていただくと条件が変わるが、現在、戸建の住宅が建築されている程度の敷地については、先程ご説明しましたとおり、現在の高さの建物と大きく変わらないと考えている。

地元の権利者への説明においては、自分の敷地で建替えを行った場合にどの程度の建物が建築できるのか等のご質問を頂いている。

この質問に対しては、地区計画素案の全体説明会と壁面後退が生じる権利者に戸別訪問した際に説明している。

○森委員：

承知した。説明会の関係についての事情はわかった。後の方の説明にもついても折に触れて丁寧に行っていただきたい。

○佐々木委員：

今、二人の委員からご意見があったが、私も全く同じ事を考えていた。

地区計画区域を設定した場合に、地区計画区域の周辺のやはり先程一番通りの話もあったが、以前の本審議会でも一番通り商店街の西側問題について議論されたと思う。その時沿道部分の地区計画を別途検討していくと説明されていた。この検討については本地区計画決定後、速やかに着手するという事で間違いはないのか。また、先程、鬼木委員から話しがあったが、資料4の高度地区の変更を見て指定無しとなってしまう場合、今のような説明がない限り高度地区の指定が無くなると斜線制限はどうなるのだろうと不安を抱かれる権利者も出てくる可能性がある。このため周辺の地域の権利者に十分な対応、特に北側の人たちに対する対応を行う必要があるのではな

いか。

周知について先程、森委員の質問に明確に答えてなかったような気がする。周辺の相当数の権利者と話し合っているとは言いが、地区計画が決定した後になって知らなかったということになってはややこしいことになる。地区計画区域周辺に対する対応をどう考えているのか教えてもらいたい。

地区計画とは関係が無いと思うが西3・4・21号線の整備が進めば新座の人達は喜ぶと思うが、西3・4・13号線と接続するという計画が当初から出ていた。近々本地区計画が決定し、具体的にまちづくりが進む段階に保谷駅北口から来ている西3・4・13号が第三次優先整備路線に指定されているにも係わらず、全く調査もやっている雰囲気も無い。西3・4・21号線の完成と合わせ西3・4・13号を整備していかないと西東京市としてのメリットが出てこないのではないかと。西東京市の都市計画とすればその部分がつながってこそ初めて西東京市全体の都市計画として生きてくると思う。これについてどのような見解を持っているのか。

○東原課長：

1点目の一番通り西側の地区計画の考えについて意見は頂いている。

この意見に対しては、今回の地区計画エリアをまず始めに固めたいと説明をした中で、頂いた意見は西側沿道の方の中でも一番通りに面した土地建物の権利者からの意見が殆どであり、地区計画検討する場合は、もう少し広いエリアの権利者の意見を聞きながら検討する必要がある。このため、意見を頂いた一番通り沿道の権利者には、本地区計画が決定した段階で速やかに沿道地区の後背地の権利者も含めた意見集約を図り、地区計画の検討を行うと説明している。

○山田主幹：

都市計画法の高度地区と建築基準法上の斜線制限の関係については、地区計画素案の全体の説明会及び戸別訪問において説明を申し上げているところでございます。

高度地区を外しても今回の地区計画において、高さの最高限度も定めるため、駅周辺については、ある程度の高度利用を図ることができ、住居系の地区につきましては、現在の敷地で個別建替えを行う場合は、現在とそれ程変わらない高さの建物になると考えている。

○坂口部長：

西3・4・13号線についても以前からご指摘いただいているが、東側の半分が都施工の路線になっている。先般、東京都に伺った時には東京都施工部分以外の計画については、市の方からも新座市に早期着手について働きかけをしてほしいとの話しを頂いている。市としては、引き続き東京都、新座市に対し、西3・4・13号線の整備について協力いただけるように働きかけていきたいと考えている。

○佐々木委員：

1点目の一番通りの地区計画には課長からの説明だとただ沿道の奥を含めての地域の集約を行うとのことだが、それは誰がやるのか。市が誘導していかなければ動かないのではないかと。今の話を聞いていると地区の集約ができたらというが、集約は市が行うのか。意見集約については、市が責任持ってアンケート等を実施し、素案でも作

って提案していかなければ前に進まないと考える。そのあたりどのように考えているのか。

2点目として鬼木委員から、地区計画区域に隣接している権利者に対する説明をしているのかという質問があった。北側の地区に入らない権利者が高度の制限がなくなるということだけの資料を見てしまうと不安が出てくるのではないか。エリア内の人たちは説明会等を随時開催し、説明しているので理解できる。資料でしか確認のできない隣接する地区計画区域外の権利者への説明はどのように考えているのか。

一定の説明をしておかないとせつかく地区計画を作ったときにいろんな問題が発生する原因になると思う。この辺をどうしていくのかということ为先程聞いたかった。

西3・4・13号線については、これからスタートする事業であるため、早期実現に向けて地区計画の中に目標や方針の部分に早期整備について、何らかの文言を盛り込むことはできるのか。

○東原課長：

1点目につきましては、一番通り西側については、この地区計画完成後に速やかに調整を行っていく旨、既に話をしている。今、佐々木委員が述べられた様に、一番通りに接する土地だけを地区計画の検討を行うということになれば、10メートル程度の帯状の土地だけということになる。この様な地区計画は基本的にあり得ない。沿道型とする場合においても、20メートルから30メートルという幅で地区計画を定めることは決められている。このため、地区計画区域を検討する場合には、その辺りを加味して地区計画区域を詰めて行きたいと話している。このため、本地区計画を決定した後にアンケート等の手法も含め検討して行きたいと考えている。

○山田主幹：

地区計画区域に隣接している周辺権利者への説明をどうするかとのお質問については、現在は、地区計画区域内の地権者をターゲットに、説明している。委員ご指摘の地区計画区域周辺権利者への影響を考えてどのように説明するかについて検討したいと考えている。

○東原課長：

西3・4・13号線の整備について、今回の地区計画区域に含まれないため、記載することは難しい。

○佐々木委員：

多分その様な回答になるとは思っていたが、地区内へのアクセスという観点から触れても良いのかなと思ったので提言してみた。駄目だという事はないのではないか。

○東原課長：

もしも、記載するというのであれば地区計画の区域をもっと広げる必要が生じる。

○佐々木委員：

例えば、地区計画ではないが、ひばりが丘団地の住宅市街地総合整備事業にも、アクセス道路についてのコメントが入っていたと記憶している。同じように本地区のまちづくりを考えた場合、当然西3・4・21号線の完成に合わせ、これに接続する道路が整備できた方が良い。このため、地区計画の中に記載できないかと考えたが、難しいということであれば仕方がない。

○大西会長：

前の2についての説明については如何か。

○佐々木委員：

1つは検討するという話であった。

もう1点の沿道の問題で、東原課長説明では、地元と話していると言うのは商店街の集まりで話しているだけと理解している。今後、沿道地区で地区計画を検討する場合、商店街の奥の住宅の人達も含めて議論しないと地区計画の設定は出来ないということであろう。

ならば当然、商店街の会合だけで今後の地区計画の検討方法説明しただけでは不十分ではないのか。沿道の奥の住宅の人達も含め、合意形成を図る必要があるのではないか。沿道の商店街の皆さんが期待する地区計画の案を策定したとしても、住宅の人達が反対して計画が纏まらない可能性もあると思うが、どのように考えているのか。

○東原課長：

地区計画の区域についてであるが、西側については今回提案しているこの地区計画が一定程度片付いた後に地区計画を掛けたいと商店街の皆様に話している。当然、地域の商店街だけで地区計画は出来ないとの説明もしており、後背地の住宅地の方達を含めて検討していくことになる。

平成16年当時、まちづくり基本構想を策定した際のワークショップでは、住宅地の方も数名入って検討していた。

やらないということではなく本地区計画が決定した後に順番に検討を進めていく予定である。

○佐々木委員：

基本的に沿道に対する地区計画についても市が主導でやっていくとの説明が無ければおかしいのではないか。市として責任を持って住宅の人たちを含めて地区計画を作っていくことについて、西東京市として方針を定め進めていただきたい。また、北側斜線については、資料の図面だけを見ると突然高いビルが建ってしまうのではないかと誤解を招く恐れがあるので十分に説明する機会を作っていただきたい。

○藤岡委員：

2点伺う。1点は、説明会を開催した際の反応や数値を色々上げられましたが、315件に対するアンケートの結果53件だったと言うことでその内容は6割弱が概ね理解し、理解できないと分らなかったというのが10パーセントだったということで相対で10パーセント位はまだ地区計画について自分のこととしても理解出来ないと解釈できるのではないか。やはりこのあたりの意見に対して周知徹底をする必要があるのでは

はないか。

本審議会後の原案説明会について、権利者に説明会に参加して貰う手立てや地区計画に関する周知徹底に関する方法について考えを聞きたい。

また、意見の中に墓地が残ることについての話があったがこれについてはどのように考えているのか。素人目に考えても墓地を移すことは非常に難しいことかと思っ
ている。困難地権者を含めどのように対応するのか。

○山田主幹：

素案の全体説明会を開催した後、説明会に参加されなかった壁面後退区域の方に個別に訪問を行った。市内及び近隣市の壁面後退が発生する権利者の方は158件あり、その方の中から実際話が出来た件数が98件です。

また、原案の周知については、8月30日に二時間程度になりますが原案の全体説明会を行う。また、当日都合が付かない方のために、オープンハウス形式の個別説明会を8月31日から9月2日の3日間実施する。こちらは、ひばりが丘まちづくりステーションを利用して地区計画原案の全体説明会を補完する目的で実施するものである。

また今後都市計画法に基づき、公告・縦覧及び意見書の提出期間を設けており、この中で地元の方達に対し説明に努めてまいりたいと考えている。

3点目の墓地の問題については意見を頂いている。こちらの墓地は都市計画道路の沿道にあり、共同墓地としてかなりの人数の方が所有権を持っていると認識している。墓地については都市計画道路沿道であり、賑わい施設等を導入する区域ではあるが、墓地という特殊性を考慮し立ち退いていただくことは考えていない。

○藤岡委員：

98件訪問して直接のやり取りをした中で、権利者の方におおむね理解していただいたということか。

○山田主幹：

おおむね理解したかと言うと語弊があるかもしれないが、市がお伺いして説明をした中で、疑問を持たれて質問を頂いた方にはその都度回答しており、この地区計画につきましても市としてはおおむね理解していただいたと言う認識である。

○藤岡委員：

説明会等に参加された方の6割が概ね理解していると答えている反面、10パーセントの方が良く分からないと答えていることを踏まえ、今後実施する説明会等については、慎重に行うことが大事だと考える。通常、2時間程度の説明会であろうから、説明の仕方を工夫をしていく必要があると考える。

墓地は残すという考え方で理解した。

○佐々木委員：

墓地の一部は都市計画道路に掛かっている部分があるのではないのか。

○山田主幹：

墓地については、その一部が都市計画道路に掛かり買収することになります。

○藤岡委員：

あくまでも都市計画道路に掛かる部分だけ買収するというので、現在も交渉も進めていると言うことか。

○山田主幹：

用地課からはそのように聞いている。

○藤岡委員：

承知した。

○鬼木委員：

周辺住民への説明の件だが、一応出来ているという答えと理解していた。

回答をもう一度復習すると西側については商店街を通じて理事会を通じてやっている。ただ北側の権利者についてはやられたかどうかというのは説明がなく、先程の説明ではやっていなくてこれからやりますという回答だったと理解したがよろしいか。

○山田主幹：

先程、佐々木委員の指摘について、私の方からは、これからやりますという明言はしていない。検討すると申し上げた。こちらについては、委員のご指摘の通り、今現在の地区計画のエリア内の人たちに絞って説明させていただいているが、地区計画による周辺地域の影響も考えられたため、北側の地区についても説明していくことを検討させていただく。

○鬼木委員：

一般市民の立場からすると、こういう計画というのは市のほうなので事業主から申請があって、いろんな法規を照らし合わせて認可をして実行に移す段階で周辺住民が初めて知り、そんな計画認められないということになる。そうなることがわかっているのであれば、手順を変えるべきと思う。

計画が決定されて後戻りできなくなる前に、周辺住民には必ずその計画の内容を説明して意見を聞くべきであり、順調に計画を進めるにあたっては当然やるべきことではないか。

それを検討するという回答をされては一般市民としてはとても納得できない。

○東原課長：

本來說明を行う対象は、あくまでも地区計画のエリアの権利者である。

しかしながら、委員のご指摘のとおり、今の時代はそういう時代ではないということは十分承知をしている。主幹の回答にもあった検討しますということが、北側の住宅を含めた地区計画区域周辺の方達に何が出来るか、戸別訪問で良いのか説明ビラを入れたら良いのか等、どの様な方法が良いのかを検討し周知を図って行きたいと考えていきたい。

○鬼木委員：

私一人の意見がそうだったら別ですけど、都市計画審議会の委員の皆さんでそういうステップが進められれば結構ですということであれば私も引き下がります。本当に良いのか。

○大西会長：

今、周辺住民、大きく2種類一番通り西側の方と地区の北側の方ですね。

一番通りの西側の方は東側だけが今回の計画で改善されることに心配がある。あるいは高い建物が建って影響があるのではないかとということに心配がある。

北側については、これは影響が特定されていないところがあるが、南側の該当地区内の建物の様相が変わると想定されていることと違うことが南側で起こることになる。

そういう影響というのが、どの程度なのか具体的に周知される必要が少なくともある。

特に北側については十分な周知がなされていないということのようだが、この点の対応について検討をするということであるが、検討した結果何もしないかもしれない。説明しないということになると、この点は都市計画を具体的に事業として進めていく場合に反対が強ければ出来ないわけであるから、周りの人の理解を得ながら進めていくというのは常識的に当然必要なことだと思う。

影響の度合いというのが無いんだと杞憂だけなんだと考えておられるのか、または多少なりとも南側の様相が変わるとということなのか。どちらなのか。

○山田主幹：

先程、森委員から、北側の拠点連携ゾーンB地区の住居系の多い部分についての高度地区が無くなる事により、高い建物が建つのかというようなご質問が出た際にも回答したが、現在の戸建の状況とあまり変わらない建物が建築されると考えている。

○大西会長：

南側のエリア内において敷地が統合される可能性がある。そういうことを含めて誰かが何戸か買収してマンションを建てることを考えた場合に高度地区付きの状態と高度地区が取り払われた時とで建つ建物が変われば想定外ということになる。そこはどうか。

○山田主幹：

個別の建替えにおいては影響は無いと考えるが、会長がおっしゃるような敷地を統合や共同建替えが起こった場合には何らかの影響が発生することが考えられる。

○大西会長：

その辺りの理解を求める必要があるのではないかと思う。

その点はどうか。委員の皆様からもそういう意見も強かったと思う。

○塩月委員：

業者は敷地を統合して大きな建物を建てようとするのを普通は考える。同時進行で周りにもある程度説明をしておいた方が具体的な建替えが発生する将来のためにも

良いのではないかと考える。

○東原課長：

委員の皆様からの意見を受け、一番始めにスケジュールの説明をさせていただいたが、2回目の公告縦覧の時に意見集約を図るという内容が入っている。そのタイミングでこちらを含めた説明会を開き周知を図っていく。

○佐々木委員：

基本的にはそういうものは地域の方にこういうものがありますよと案内図があつて、それに対して心配な方は来て下さいよと言うくらいの気持ちは有っても良いと思う。

一軒一軒説明にまわることは物理的には難しいと思うが、少なくとも説明会が有ることをチラシ等で周辺の方達の家配布し、疑問があつたら来て下さいという方針で進めるべきであると思う。

○塩月委員：

今、おっしゃったようにビラを入れ説明会への参加を求めることは後々のためにも必要ではないのか。

○大西会長：

丁度道路で囲まれているブロックが北側にある。その辺りを対象とするべきではないかと思う。範囲に付いては検討していただくとして必ずやると言う答弁が有ったと理解する。

○山本委員：

防火地域に関する市の考え方は理解できるので、100平方メートル以上の建物は全て耐火建築物になることなど、後々問題にならないよう、今回の説明会において、十分説明をしていただき、権利者の方の理解が得られるよう進めていただきたい。

○大西会長：

この点も非常に大事な点だと考える。

○東原課長：

防火地域の関係については、6月29日の全体説明会以降、説明会は勿論のこと。それ以降の戸別訪問の説明、ステーションを使った説明において、必ず防火地域と高度地区については説明を行っている。これからも続けていく。

○山本委員：

拠点連携Bゾーンなどは防火になるといろいろ影響あると思うので是非、説明を続けていただきたい。

○大西会長：

防火地域に指定することは、ある意味では敷地の統合を促すことにもなる。建物の

建築費が高くなるというのは間違いないですからね。そうすると連鎖的に反応することになるので外に対する影響も出てくる可能性がある。その点も踏まえて対応を取っていただきたい。

○大友委員：

確認をさせていただきたい。周辺の方への説明をしてだけということであるが、2回目の公告縦覧の辺りだという説明があったが、もう少し手前で出来ないのか。8月の直近で行われる地元の説明会は権利者に向けての説明会なので、そこに周辺の方もどうぞ一緒にとはいかないということは理解できるが、出来るだけ早い段階で地区計画区域内の権利者にはこれだけの情報を説明していて、地区計画の策定は間近に迫っていますと言うことを周辺の権利者に周知すべきと考える。

確かに街並み再生方針策定時にパブリックコメントを実施し、その際は駅周辺にもパブコメやっていることを掲示していますから一定程度動きがあることは周辺の権利者も分かっていると思うが、2回目の公告縦覧というところではなくて地元の権利者に説明が終わった時点の公告縦覧のタイミングで出来ないのか。

また以前、議会の委員会でもお伺いしたと思うが、公告縦覧の方法、これまでとおり市報とホームページでお知らせをして縦覧場所や方法について伺ったが、意見を出せるということを権利者以外の周辺の方にもお知らせをしていただくわけにはいかないのか。

○大西会長：

さっきの6ページの流れで日付が入っているのは8月25日までですがどこがどういう風にやるという考えがありうるのか。もう一度そのスケジュールに戻って説明してほしい。

○東原課長：

繰り返しになるかもしれないが、8月下旬に都市計画法第16条関係の公告縦覧を2週間、意見書の提出を3週間実施予定である。

その期間中の8月30日に説明会を開催したいと考えている。

○大西会長：

この縦覧は誰でも見られるのか。

○坂口部長：

誰でも窓口で縦覧できる。

○大西会長：

そこに案内することは出来るのではないですか。

○東原課長：

見るということの周知は出来る。縦覧場所は都市計画課の窓口になる。

次に地区計画案の決定ということになるが、いまのところ議会日程等の関係で不確定要素があるため、明確にお答えできないが、9月21日くらいを想定している。

その後、地区計画案の公告縦覧の関係は10月下旬を予定している。

縦覧および意見書の提出期間は2週間でこちらは、権利者以外のすべての市民の方が意見書の提出が出来ます。この手続きおよび東京都協議をい経た後の11月の半ば過ぎに都市計画審議会では地区計画が決定するという流れである。

○大西会長：

そうすると地区計画の古い元の案というのは公になっているのか。

○東原課長：

街並み再生方針とほとんど同じですから内容的には昨年8月の準防火地域、第2種高度地区のものが出ています。

○大西会長：

準防火地域、第2種高度地区で検討していた時代のものが公になっているということか。ここが変わるわけだが、地区計画周辺地区の方達は変わったことも知らないということか。

何の説明もないまま、内容が変わるということになっていけないということが審議会の皆様のご意見であるから、なるべく早い段階で変わるということを知らせ、そのことについての意見を市として把握していく必要がある。

最終的にそれは10月下旬の手續、公告縦覧に対する意見書の提出ということだが、ここで反対意見がたくさん出たら計画自体が止まってしまう。

それを避けるためにも、少し手前から説明を十分行わないと、大きな問題になる可能性がある。

○東原課長：

先程、説明会が良いのか個別訪問がいいのかという説明をしたが、なぜかという対象戸数が多くないと考えているためである。北側の特に影響を受けるであろうというエリアについて、恐らく10件20件という数ですから、場合によっては戸別訪問で丁寧に説明した方がいい場合も考えられるため、やり方については検討と言う表現とさせていただいた。

○大西会長：

都市計画審議会では、正式に提出される意見書に対応するということになるわけである。これは広く市民が出せる訳であるから、10軒、20軒が直接影響を受けてもそういう人たちに連帯する人がたくさんいれば意見がたくさん出てくる可能性がある。やり方は色々考えていただいていると思うが、制限の内容が変わったということは重要なので、そこは明確に伝えないと話は違うと言うことになるので十分な対応をお願いしたい。

○大友委員：

可能であれば検討していただきたいのだが、縦覧の窓口は当然都市計画課というのは理解できるが、ひばりが丘まちづくりステーションにひばりヶ丘駅北口のために市の職員がはりついているのだからこちらでも対応できないか検討してもらいたい。

○東原課長：

現在は、市の職員が毎日張り付いている訳ではなく、週に3日間都市計画課の職員が色々な相談を受けている。残りの2日間で関係機関等との協議を行っている。ご意見の対応が可能かどうかも含めて内部で検討したいと思う。

○大西会長：

なるべくいい体制をとって周辺の方々にもお知らせして、聞いていないということがないようにしていただきたい。

また、西3・4・13号線については、広域的な道路のネットワークになるので、今回の地区計画と併せて駅までの西3・4・21号線が整備されるため、この道路を整備していくことがどの様に西東京市全体の道路ネットワークに生かされるのかという観点から都市計画としても是非取り組んでいただきたい。この地区計画の中よりももう少し広域的な話ではあると思うが、都市計画全体として受け止めていただきたいと思う。

それでは他に無ければ今日の議論は終わりにします。

○大西会長：

事務局から説明の冒頭、本日の「西東京都市計画地区計画の（素案）」の報告をもって、特に問題が無ければ、原案として都市計画手続きに入りたいとの意向がありましたけど、問題が無いかどうかまだ分からないではないかのご意見があった。手続き的には都市計画手続きに入りたいとは具体的に何をすることなのか。

○東原課長：

先程説明しました地区計画の公告縦覧を速やかに明日以降に入って行きたいということです。

○大西会長：

その中で色々な意見が出るので、それをきちんと検討することを含んで手続きに入ると言うことでよろしいか。

本日は、素案の内容の報告ということですが、今後、地区計画決定の時点で当審議会に正式に付議され、決定するということになる。

その間に当該地域エリア内のみならず周辺の住民の方にも説明して意見を集めると言うことを持って次の付議に望んで行きたいと思います。それでは事務局は、先程の議論を踏まえ本素案を原案として都市計画法16条の手続きを進めてください。

○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35回都市計画審議会を閉会する。

以上