

会議録

会議の名称	第37回 西東京市都市計画審議会
開催日時	平成23年11月17日（木曜日） 午後1時30分から午後3時00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、川崎委員、小西委員、小峰委員、佐々木委員、塩月委員、濱中委員、宮崎委員、村井委員、森委員、山本委員（代理） 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、長塚主査、加藤主査、佐藤主任、広瀬主事、森下主事
議事	1 西東京市都市計画審議会会長の選出について（議案） 2 西東京都市計画地区計画の決定について「ひばりヶ丘駅北口地区地区計画」（付議） 3 西東京都市計画高度地区の変更について（付議） 4 西東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（付議） 5 西東京都市計画生産緑地地区の変更について（付議） 6 その他（都市計画決定に係わる権限移譲について）（報告）
会議資料の名称	資料1 西東京都市計画地区計画の決定（西東京市決定）（案） 資料2 西東京都市計画高度地区の変更（西東京市決定）（案） 資料3 西東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（西東京市決定）（案） 資料4 ひばりヶ丘駅北口地区の地区計画（案）に関する説明資料 資料5 「高度地区」・「防火地域及び準防火地域」の変更（案）について 資料6 意見書の要旨 資料7 西東京都市計画生産緑地地区の変更（案） 参考資料1 平成23年度 西東京都市計画生産緑地地区の変更案の内容について 参考資料2 平成23年度 西東京都市計画生産緑地地区地区番号別変更概要 参考資料3 都市計画決定に係わる権限移譲について
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	
傍聴希望者入場…傍聴者1名	
○東原課長： 開会の挨拶	
○東原課長： 議事内容の確認	
○東原課長：	

会議資料の確認

○坂口部長：
挨拶

○坂口部長：
委嘱状の交付

○委員：
挨拶

○坂口部長：
(開会宣言)

新しい会長の選出までの間、私が議事進行を務める。本日は加藤委員、藤岡委員、藤間委員、山本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。)

○坂口部長：

それでは、議事に入る。本日は、委員任期の更新に伴う新しい会長の選出が議案第1号となっている。

本審議会の会長については、西東京市都市計画審議会条例第5条第1項の規定に基づき、学識経験者の中から委員互選の方法で選出することとされている。このため、学識経験者の方に別室で協議いただき、その結果の報告を受けたいと思う。

(学識経験者4名が別室に移動し、協議を行う。)

○坂口部長：

協議の結果について、学識経験者の委員の方どなたか報告をお願いします。

○小西委員：

会長について協議をしたが、大西委員にお願いすることになった。

○坂口部長：

ただいまご報告がありましたので、大西委員に会長をお願いすることといたします。

(大西会長 会長席に移動)

○大西会長：

就任挨拶

○坂口部長：

それでは、会長に以降の進行をお願いします。

○大西会長：

今後の進行を務めさせていただく。

議事に入る前に、会長職務代理の取扱いについて提案させていただく。会長職務代理については、西東京市都市計画審議会条例第5条第3項の規定により、会長が欠けた場合の職務代理者を会長が審議会委員の中から指名することとされている。

このため、佐々木委員を会長職務代理に指名したいと考えるが、委員の皆様いかがか。

(全会一致で意義なし)

○大西会長：

佐々木委員いかがか。

○佐々木委員：

お受けする。

(佐々木職務代理 職務代理席に移動)

○佐々木委員：

就任挨拶

○大西会長：

次に、事務局から本日の付議書の提出を受ける。

○東原課長：

付議書を都市整備部長から提出させていただく。本日は、議案のうち付議案件は4件である。

- ・議案第2号 西東京都市計画地区計画の決定について（ひばりヶ丘駅北口地区地区計画）
- ・議案第3号 西東京都市計画高度地区の変更について
- ・議案第4号 西東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について
- ・議案第5号 西東京都市計画生産緑地地区の変更について

○坂口部長：

(付議書4件提出) よろしく申し上げます。

○大西会長：

それでは、次第に沿って議事を進める。

まず、議案第2号「ひばりヶ丘駅北口地区地区計画に決定について」であるが、これまでの審議会において、ひばりヶ丘駅北口地区関連という内容で議案第3号「西東京都市計画高度地区の変更について」と議案第4号「西東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」の内容について、まとめて説明を受けていたので、本日も議案第2号から議案第4号の内容について、まとめて説明を求める。

○山田主幹：

資料1から資料6を用いて議案第2号から議案第4号について説明。

○大西会長：

それではこれより質疑に入る。質疑についても、議案第2号から第4号までをまとめて行いたいと思う。議決については、それぞれ別の議案となっているため、それぞれ別々に行う。事務局から説明があった内容について質問、意見はあるか。

○大西会長：

資料6 意見書の要旨の3の1の4だが、「外部から残地の買収に対する規制はできないのか。」という内容について、意味が分かりにくい、原文もこのとおりなのか。

○山田主幹：

原文では、「関係ない人が残地を買う規制」というご意見を頂いている。

○大西会長：

その内容を要旨の内容のとおり解釈したということか。

○山田主幹：

そのとおりである。これまでの用地買収の交渉の経過などの状況を踏まえこのように解釈した。

○大西会長：

外部からというのは、第三者ということで、意見書を出された方が買収によって生じる残地の取得について規制ができないかということなのか。

○山田主幹：

個人情報の問題もあるので、詳細については申し上げられないが、この意見者の所有地に係わる残地ということではなく、一般的に都市計画道路の買収に際し生じた残地のことを指していると理解している。基本的に、都市計画道路事業に際し用地買収に掛かり代替地を希望し、地元へ留まりたい権利者を含めたひばりヶ丘駅北口地区の権利者以外の方を第三者と言われていると解釈している。

○塩月委員：

道路が出来上がる前と出来上がった後では、土地の価値も違って来るため、建築業者などが投資目的で残地部分を取得することがあり、それを規制できないかという意見ではないか。

○大西会長：

他に意見、質問はあるか。

○大西会長：

内容的には、前回本審議会で議論した内容と変わらないということであり、都市計画法第17条に基づく縦覧によって意見が1名から提出されたということである。

意見の内容については、直接今回の都市計画決定の内容について反対、賛成というものではなく、既に事業認可を取得し事業に着手している都市計画道路に係わる用地買収に際し発生する残地の取扱いに関する意見ということで、西東京市としての見解は資料6のとおり出されているということである。

○大西会長：

それでは、議案第2号から第4号の内容について、他に意見が無いようであるため、1件ずつ採決を行いたいと思う。

○大西会長：

まず、議案第2号「西東京都市計画地区計画の決定について（ひばりヶ丘駅北口地区地区計画）」について決定することに賛成の方は挙手をお願いします。

（委員：挙手全員）

○大西会長：

挙手全員と認める。よって本案は原案のとおり決定する。

○大西会長：

次に、議案第3号「西東京都市計画高度地区の変更について」決定することに賛成の方は挙手をお願いします。

（委員：挙手全員）

○大西会長：

挙手全員と認める。よって本案は原案のとおり決定する。

○大西会長：

最後に、議案第4号「西東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」決定することに賛成の方は挙手をお願いします。

（委員：挙手全員）

○大西会長：

挙手全員と認める。よって本案は原案のとおり決定する。

○大西会長：

これをもって議案第2号から議案第4号についての審議を終了する。

○大西会長：

ここで、都市整備部長に決定書の交付を行う。

（都市整備部長へ議案第2号から議案第4号の決定書を交付）

○坂口部長：

ありがとうございました。

○大西会長：

それでは、次の議事に移る。議案第5号「西東京都市計画生産緑地地区の変更について」事務局の説明を求める。

○東原課長：

資料7、参考資料1、参考資料2を用い議案第5号の内容について説明。

○大西会長：

それでは、質疑に入る。説明内容について、質問、意見はあるか。

○塩月委員：

今回の都市計画変更に係わる地区については、既に宅地造成などが進められていると思われ、事後承認ということになるのではないか。

○大西会長：

毎回、この意見は出されるが、手続き上は資料にもあるとおり、買取申出の3ヶ月後に生産緑地法第8条に規定されている行為の制限が解除され、それ以降は開発が可能になるということである。この生産緑地法の規定とは別に都市計画法上の都市計画変更の手続きが必要になるわけであるが、これについて西東京市では、1年分まとめて行っているということである。この様な状況から、案件の中には昨年のうちに行き制限が解除されているものもあるということになる。

○大西会長：

地区番号179については、西3・4・26号線という都市計画道路の計画線に掛かっていると思われるが、この案件について、公共用地として買取るかどうかの検討はどの様に行われたのか。

○東原課長：

西3・4・26号線は、都市計画決定は行われているが、事業認可は取得しておらず、優先整備路線にも指定されていない。このため、具体的な事業には着手していない。この様な状況で現時点の買取は難しいと判断し、今回の買取りは見送っている。

○塩月委員：

宅地造成が行われてからでは、住宅も建設され買取費用も余計にかかってしまうと思われる。この様な観点から事前取得は考えないのか。

○東原課長：

事業着手前の路線の用地買取を行うということになれば、財政的にも大きな負担となり、現実的には難しいと考える。

○塩月委員：

現状を見ると、建物が建築されてから10年も経たないうちに買取に着手した箇所も見受けられる。財政的に厳しいということもあるとは思いますが、総合的に考えれば買取りが

できる土地については、早めに取得するという考え方もあるのではないか。

○坂口部長：

確かにご指摘のとおりであり、近々事業に着手しそうな所の建築を何故許可するのかという意見をいただくこともある。都市計画決定された区域の中には許可により、容易に除却できる構造の建物以外建築できないことになっている。また、事業に着手していない場合、譲渡所得の特別控除を受けることができないことなどからも、事業着手前の買収は難しい状況である。

○佐々木委員：

地区番号18については、東京都が既に見取したということなのか。それとも都市計画決定後に買収するという事なのか。

○東原課長：

地区番号18については、生産緑地法第10条の買取り申出によるものではなく、第8条第4項に基づく公共施設設置に係わる行為届出によるものである。公共施設設置に係わる行為届出については、届出の時点で行為制限が解除されることになる。このため、地区番号18については、既に東京都が見取している。

○佐々木委員：

東京都が見取するという理由で解除されたということか。

○東原課長：

そのとおりである。

○大西会長：

他に質問、意見はあるか。

○佐々木委員：

先程から議論されているが、生産緑地の解除について、追認する形で、中には1年前の買取り申出の内容について審議していると考えれば、年に1度ではなく、半年に1度くらいの頻度で行うべきではないか。

○大西会長：

この点については、委員の皆様からの意見を踏まえ、審議に至るまでの過程を修正した経緯があったかと思う。その辺りの説明を事務局に求める。

○東原課長：

以前は年に一度の都市計画変更時に内容を説明し、同日、都市計画変更について付議させていただいていたが、委員の皆様から、都市計画変更の時期や頻度について意見を頂き、都市計画変更の半年前に当該年度に都市計画変更を行う案件について、事前に報告させていただくこととした。本日の案件については、6月21日に開催させていただいた第34回の審議会の中で事前に報告させていただいている。

○大西会長：

本来、生産緑地地区の指定要件には、公共用地に適しているという基準がある中で、都市計画道路の計画区域の中にある生産緑地を買取れないということ自体が問題であるとも考えられるが、財政上の問題など現実的なことを考えると厳しい状況ということでもどかしい限りである。都市計画変更の手続きについても追認という形になるが、本審議会の役割として手続きを行う必要があるということに理解願いたい。

○大西会長：

他に質問、意見が無いようであれば、質疑を終了して採決に入る。議案第5号「西東京都市計画生産緑地地区の変更について」決定することに賛成の方は挙手をお願いします。

(委員：挙手全員)

○大西会長：

挙手全員と認める。よって本案は原案のとおり決定する。

○大西会長：

これをもって議案第5号についての審議を終了する。

○大西会長：

ここで、都市整備部長に決定書の交付を行う。

(都市整備部長へ議案第5の決定書を交付)

○坂口部長：

ありがとうございました。

○大西会長：

これで、本日の議事については終了した。

○大西会長：

次に、次第の4「その他」だが、事務局から何かあるか。

○東原課長：

お手元に配布している参考資料3「都市計画決定に係わる権限移譲について」報告させていただく。

○大西会長：

それでは、事務局に説明を求める。

○山田主幹：

参考資料3を用い説明。

○大西会長：

それでは、質疑に入る。説明内容について、質問、意見はあるか。

○佐々木委員：

都市計画決定に係わる東京都の同意が協議に変わったとの説明があったが、協議になることによって何が変わるのか。東京都と西東京市の利害が相反した場合、どちらが優先されることになるのか。

○山田主幹：

これまで東京都の同意が必要であった都市計画決定について、協議を行えば良いということで、東京都と協議を行い内容について意見をもらうことになる。しかしながら、実務上、都市計画決定する事項について事前協議を行い、東京都から特段の意見が無いと判断できる状態で協議書を提出することになるため、最終的な決定権は市となるが、東京都との調整については、これまでどおり実施することになるため、手続きに掛かる時間等については、大きく変わらないものと考えている。

○佐々木委員：

事務的には東京都の都市計画審議会への付議が無くなり、簡素化されるということは理解できるが、実際には同意が協議に変わったということだけで、大きくは変わらないということか。

○山田主幹：

具体的な権限移譲についての説明会等については、今後実施される予定であるため、明確に答えられないが、同意が協議に変わった点で事務处理的には大きく変わらないと考えているが、決定権が市に移譲されるということで、市が果たすべき都市計画決定に関する説明責任という点では、役割が大きくなるものと考えている。

○大西会長：

地区計画に関連する取扱いはどの様になるのか。

○山田主幹：

地区計画についても、同意が協議に変わっている。

○大西会長：

今後は、制度の変更を有効に活用し、決定までの時間を短縮したり、西東京市の利益なることが出来るよう努力していただきたい。

○森委員：

建築許可関係の部分について資料に記載されているが、この部分について説明願いたい。

○山田主幹：

都市計画法53条第1項及び65条第1項に係わる、都市計画施設区域内における建築の許

可について、建築確認申請とは別に、これまで東京都において行っていた許可事務を西東京市で行うことになるという内容である。

○事務局（大野）：

都市計画法53条第1項の許可については、都市計画施設内の建築許可であり、都市計画法65条第1項の許可については、事業認可を受け事業中の都市計画施設内における建築許可である。この建築許可に関する部分が平成24年4月から権限移譲により、東京都から西東京市に変わるようになる。具体的な事務引き継ぎについては、東京都が、今後説明会を行う予定と聞いている。

○森委員：

詳しい内容については、説明会の後に聞いた方が良いということだと思うが、例えば都市計画法第53条第1項については、先程、生産緑地地区の都市計画変更の案件にもあったが、生産緑地法の行為制限が解除され、かつ市が買取りを行わなかった都市計画道路予定地の建築の際の許可も含まれるということか。また、都市計画事業が施行されている区域内の許可ということであるが、基本的に無いのではないか。

○坂口部長：

53条の許可については、都市計画道路の計画決定が行われている区域における建築行為の許可であり、基本的に除却が容易に行える構造であることが条件となる。具体的には、2階建て以下で地階を有しない建築物については許可をしなければならないとされている。65条の許可については、事業認可を取得した区域内の建築許可であり、基本的には許可しないことになる。ただし、事業認可後、余りにも長く時間がかかってしまい、改築をしなければ建物がもたないなどの特殊な場合のみに許可するということになると考えている。

○大西会長：

他に質問、意見はあるか。今後、東京都からの説明の中で明らかにある内容もあると思われるので、適宜、報告願いたい。

○大西会長：

事務局から他に何かあるか。

○東原課長：

今後の会議の日程については、内容や時期が固まり次第、ご連絡する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37回都市計画審議会を閉会する。

以上

