

会議録

会議の名称	第38回 西東京市都市計画審議会
開催日時	平成24年2月14日（火曜日） 午前10時00分から午前11時40分まで
開催場所	保谷庁舎 4階第3会議室
出席者	委員：大友委員、大西委員、加藤委員、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 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、長塚主査、加藤主査、並木主事、森下主事 金谷みどり環境部長、（みどり公園課）高井みどり公園課長、堀口課長補佐、日置主査
議事	1 ひばりヶ丘駅北口地区地区計画について（報告） 2 （仮称）下保谷四丁目特別緑地保存地区について（報告） 3 東大農場周辺地区地区計画について（報告） 4 権限委譲に伴う用途地域指定方針・指定基準の取扱いについて（報告） 5 その他
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 （仮称）下保谷四丁目特別緑地保全地区について 資料3 東大農場周辺地区地区計画について 資料4 権限委譲に伴う用途地域指定方針・指定基準の取扱いについて
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…傍聴者なし	
○東原課長： 開会の挨拶	
○坂口部長： 挨拶	
○東原課長： 議事についての説明の前に、当審議会委員の方の代理出席の取扱いについて報告する。都市計画審議会委員の代理出席の取扱いについては、前回の審議会以降、何件か意見を頂いているが、西東京市の都市計画審議会条例の中では、会の運営に関して必要な事項は会長が会に諮って定めることとなっており、その手続きが足りないところもあったと考えている。この場を借りてお詫びする。 現在、当審議会を含め、市で設置している審議会や委員会における代理出席について全庁的な検討を行っているところであり、その取扱い方針が決定し次第、改めて基準等を設け、当審議会に諮りたいと考えているので了承願いたい。	
○東原課長：	

議事内容の確認

○東原課長：
欠席者の報告

○東原課長：
配布資料の確認

○大西会長：
(開会宣言)

本日は藤岡委員、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。)

○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4件となっている。議案第1号「ひばりヶ丘駅北口地区地区計画について」事務局に説明を求める。

○山田主幹：

資料1を用いて議案第1号における前回の都市計画審議会からの経緯について説明。

○大西会長：

それではこれより質疑に入る。事務局から説明があった内容について意見、質疑があれば発言願いたい。

(委員：特に意見なし)

○大西会長：

特に無いようなので、本件については、これをもち、質疑を終了し、報告を受けたこととする。

○大西会長：

続いて議案第2号「(仮称)下保谷四丁目特別緑地保全地区について」事務局に説明を求める。

○高井課長：

資料2を用いて議案第2号について、特別緑地保全地区に指定するための準備を進めている旨の説明。準備を進め、次回以降の西東京市都市計画審議会に付議することとした。

○大西会長：

それではこれより質疑に入る。事務局から説明があった内容について意見、質疑があれば発言願いたい。

- 塩月委員：
土地の所有権はどうなっているのか。
- 金谷部長：
現在の土地の所有権については、個人となっている。特別緑地保存地区に指定された後も、市に買取りを希望されるまでの間は、個人の所有である。
- 宮崎委員：
市内において、他に特別緑地保全地区があるか。
- 金谷部長：
東伏見稲荷神社一帯が、特別緑地保全地区である。
- 大西会長：
市内で2箇所目ということか。
- 高井課長：
そのとおりである。
- 大西会長：
特別緑地保全地区の制度について説明して欲しい。
- 高井課長：
特別緑地保全地区に指定されると、民有地のままでありながら、全ての開発行為が、許可制となる。そのため、指定された大規模な緑地がそのまま保全される法に定められた措置である。土地は、将来的には、土地所有者が申し出た場合市が購入することになるが、屋敷林としての保存を続けるということになる。
- 大西会長：
公園の様に整備するということではなく、今の形状を維持していくということか。
- 高井課長：
そのとおりである。
- 大西会長：
今は、所有者がいるが、相続等が発生し、公共団体への買取申出があった場合には、市が必ず買取りを行うということによいか。
- 高井課長：
そのとおりである。そのために、みどり基金を創設しており、財源の確保を行っている。

○大西会長：

現在の所有者が、緑地を保存したいということで、この制度を適用したということによいか。

○高井課長：

そのとおりである。屋敷林全体を指定することは、都内でも初の試みである。現在の所有者の意向は、自宅を保存したいということではなく、屋敷林を残したいということであるため、敷地全体を指定する予定である。

○小西委員：

相続が発生した場合どうするのか。

○高井課長：

相続に関しては、8割評価減の制度が適用となる。

○村井委員：

買取りに係わる費用負担はどの様になるのか。

○高井課長：

都の補助制度がある。現在協議中であるが、都が2分の1の3分の1、国が3分の1、市が3分の1というような制度の適用を考えているが、今後東京都との協議の中で検討していきたい。

○大西会長：

都が6分の1、国が3分の1、市が3分の1ということであると、6分の1残るが、この分はどこが負担するのか。

○金谷部長：

当初の協議の中では、国、都、市それぞれが、3分の1と聞いていたが、東京都より、今年は、都は、2分の1の3分の1程度の補助と話があった。残り6分の1程度については、市で負担せざるを得ない。

○大西会長：

今後の維持管理費はどうなるのか。

○高井課長：

基本的に維持に関しては、所有者が行う。ただし、都市計画税、固定資産税の減免があり、税制上の優遇が受けられる。

○山本委員：

所有者からの買取申出があった場合、東京都や西東京市といった地方公共団体が買う義務が発生するという法律になっているのか。

- 高井課長：
一定の要件に適合した場合、買取ることとなる。
- 大西会長：
法律の条文を読み上げてほしい。
- 高井課長：
条文の最後には、「これを買入れるものとする。」とある。
- 浜中委員：
現在の地価はどれくらいで見積もっているのか。
- 高井課長：
基金を作った時点で、約三十数億円と見積っている。
- 宮崎委員：
緑地保全地域は以前から保谷では聞いていたが、特別緑地保全地区とは新しい制度か。
- 金谷部長：
特別緑地保全地区については、都内に数多くある。大規模な屋敷林を指定することが、初めてということである。
- 高井課長：
特別緑地保全地区は、都内では、23か所、231ヘクタールの指定。多摩地区では、15か所、146.53ヘクタール指定されている。
- 金谷部長：
また、緑地保全地域と特別緑地保全地区とは、別の制度である。今回は特別緑地保全地区の指定についての報告である。
- 宮崎委員：
特別緑地保全地区は、指定する面積規模が小さいのか。
- 高井課長：
面積における規定はないが、一定の要件に基づき指定することになる。
- 大友委員：
指定についてのスケジュールと現在、ボランティアもはいつている維持管理について今後の考え方を聞きたい。
- 金谷部長：
スケジュールについては、東京都との協議もあり、協議の進捗に応じ、今後、具体的

にしていきたい。現在行っているボランティア等による維持管理も併せてこれまでどおりとしたい。

○大友委員：

スケジュールについては、平成24年度中の都市計画決定を見据えているのか。それとも、もっと長いスパンなのか。

○高井課長：

本年度、都市計画素案を作成した上で、4月には、東京都との協議の予定。協議、法定手続きを経て、都市計画審議会に付議していきたい。

○大西会長：

現在、当該地の公開は行っているのか。

○高井課長：

所有者の許可を得ながら公開している。オープンガーデンも行っている。

○大西会長：

他に質疑が無いようであれば、本件については、これをもって、質疑を終了し、報告を受けたこととする。

○大西会長：

続いて議案第3号「東大農場周辺地区地区計画について」事務局に説明を求める。

○山田主幹：

資料3を用いて議案第3号における地区計画区域について説明。地区計画の具体的な内容については、東京都、東大との協議・調整後、準備が整い次第、都市計画審議会でも報告していきたい。

○大西会長：

それではこれより質疑に入る。事務局から説明があった内容について意見、質疑があれば発言願いたい。

○宮崎委員：

都市計画道路の事業認可がおりたと聞いているが、環境影響評価が済んでいないとの市民活動のビラが捲かれているが、都市計画道路事業は、どこの管轄か。

○加藤委員：

東京都施行の都市計画道路であるため、私から説明させていただく。

西3・4・9号線については、平成23年9月28日付の事業認可に基づき、事業に着手したところである。西3・4・9号線は、幅員16メートルの道路であり、条例による環境アセスメントの対象とはなっていない。しかし、事業を行っていく中で環境の保全等に必要な調査については、行していきたい。

- 宮崎委員：
環境影響評価は行わなくてもよいのか。
- 加藤委員：
東京都環境影響評価条例の対象ではないので、環境アセスメントは実施しない。
- 大西会長：
スクリーニング制度に該当しないのか。
- 加藤委員：
該当しない。東京都環境局の開発等の届出は必要だが、条例に基づく環境アセスメントは必要ない。道路を作るにあたり、環境等に影響を与えるような場合、必要な調査は行っていく。
- 山田主幹：
東大から聞いている情報であるが、キャンパス整備計画について、東京における自然の保護と回復に関する条例第47条に基づく開発許可申請を11月に東京都が受理した。現在、東京都環境局における審議会の規制部会で審議を行っており、平成24年度以降に本審議にかけられると聞いている。
- 宮崎委員：
受理されたのは、キャンパス整備計画で、道路整備計画とは別ということか。
- 山田主幹：
別である。
- 宮崎委員：
都市計画道路については、事業認可があり、環境アセスメントの対象ではないということで、間違いはないか。
- 加藤委員：
2車線の道路では、東京都環境影響評価条例の対象とはならない。従って環境アセスメントの手続きの対象外。しかし、事業を行う中での必要な調査は行うことがある。
- 大友委員：
地区計画の区域について、この案に至るまでに、何案があったのか。また、この案に対する区域内の権利者数は。
- 山田主幹：
地区計画区域決定までのプロセスについては、市で案を作成し、東京都の協議を行ってきた。また、区域については、地形地物で区切るとこの案となった。また、権利者数については、マンションの方を除き、概ね700件と把握している。

○大友委員：

地区計画の都市計画決定までにこれらの地権者の合意形成が必要であり、あまり範囲を広げると合意形成に時間か掛るのも理解できるが、緑の保全等の意見も多く聞いているので、広域的な意見が取り入れられるような仕組みづくりができればよいと思う。決定までの過程においては、市民参加が望まれており、法定手続き以外にも広く意見を取り入れることができないか。

○山田主幹：

できるだけ広域的な意見が取り入れられる様、アンケートの実施等、したり、今後検討をしていきたい。ご意見として伺っておく。

○大友委員：

都市計画道路整備にあたり、事業の中で必要に応じて環境アセスメントを実施すると捉えてよろしいか。

○加藤委員：

環境アセスメントは条例に基づき実施するものであるもので、その対象とはなっていない。道路を整備するにあたり、必要な環境調査がある場合、事業の中で行うことになる。

○大友委員：

必要な調査が生じた場合、必要性、内容について、市民が知る術があるか。

○加藤委員：

これまでも説明会を行っているが、用地買収の目途がたった後、工事に入る前に説明会を行う。説明会の中で、調査等についての説明も行う。

○宮崎委員：

昨日、地権者に対しての看板が設置されていることを聞き、探してみたが、見つからなかった。地権者に対して説明会を行う旨の看板なのか。

○山田主幹：

都市計画課の方で把握していないので、事実関係の確認を行う。

(※後日、事務局で事業施行に関する周知看板であることを確認。)

○加藤委員：

東京都側から事業、用地、工事説明会等、節目節目で説明会を実施するが、それ以外にも地元の要望により、随時説明会を行う。

○森委員：

この中に3つ（道路、東大、地区計画）の計画があるが、関係が分からない。どのようなスケジュールで進めていくのか。

○山田主幹：

東大農場のキャンパス整備計画及び都市計画道路の事業認可に伴い、将来的な土地利用の変化が見込まれることから、周辺地区のまちづくり、地区計画を検討しているところである。スケジュールについては、概ね区域が決まった状況で、東京都、東大と引続き協議・調整を行って行く中で、市の考え方を整理し、来年度以降、地区計画素案の策定に向けて進めていく。

○森委員：

都市計画道路事業、東大キャンパス整備計画、地区計画という3つの計画の関連性及び何から着手していくかを整理して説明してほしい。

○山田主幹：

東大キャンパス整備については、東大から話を聞いているところであるが、地区計画によってキャンパス整備計画が変わるということは考えていない。

○森委員：

キャンパス整備計画における環境局の審査を待たずに道路整備計画を進められるのか。それらと地区計画の関連を整理して説明してほしい。

○加藤委員：

都市計画道路3・4・9号線については、幅員16メートル、2車線で都市計画決定されていたものが事業認可されたものであり、地区計画、東大キャンパス整備計画に影響されるものではない。ただし、沿道利用による都市計画道路との接道の構造等については、今後、協議をしながら進めていく。

○東原課長：

キャンパス整備は東大内部での計画であり、キャンパス整備計画が市に影響を与えるかどうかは別問題である。市は状況変化が見込まれるこの区域について、まちづくりとして、地区計画を策定する。今後、環境整備、地元との協議を踏まえて、地区計画の検討を進めていく。キャンパス整備、都市計画道路整備をするための地区計画ではない。双方の整備による影響を考えた区域全体のまちづくりに対しての地区計画である。具体的な内容についてはまだ決まっていない状況であり、今後の課題であるとする。

○森委員：

現在環境局で審査中のキャンパス整備計画が審査により見直されたとしても地区計画や道路整備に影響はないのか。また、今後それぞれの事業に進捗があれば報告してほしい。

○東原課長：

東大キャンパス整備計画における東京における自然の保護と回復に関する条例における環境局審査完了より地区計画が先行することはない。よって地区計画がキャンパス整備計画の影響を受けることはない。東大の状況を踏まえて地区計画の検討を進めていき

たい。

○浜中委員：

キャンパス整備を計画している東大の用地内に都市計画道路西3・4・9号線を東京都が整備する。その周囲を含めたまちづくりについて、市が地区計画を策定する。そういった概要でよろしいか。

○東原課長：

そのとおりである。東大がキャンパス整備だけではなく、地元要望や周辺道路拡幅等の地域貢献がどこまでできるかを含め、今後も協議を継続していく。

○宮崎委員：

道路事業だけではなく、東大の売却予定の土地利用を踏まえ、一体的なまちづくりについて用途地域の見直しや地区計画を検討していかななくてはならない。

○大西会長：

現状の事実関係を踏まえ、この都市計画審議会では、地区計画について責任をもっていかなくてはならない。地区計画は、地権者等の合意形成が重要であり、良好なまちづくりが誘導できるような方向を定めたい。

○大西会長：

他に無いようなら、本件については、これをもち質疑を終了し、報告を受けたこととする。

○大西会長：

続いて議案第4号「権限委譲に伴う用途地域指定方針・指定基準の取り扱いについて」事務局に説明を求める。

○山田主幹：

資料4を用いて議案第4号における今後の市の方針について説明。平成26年度の都市計画マスタープランの見直し検討の時期までの中で、見直し方針が概ね明らかとなる平成25年度を目途に用途地域の指定方針・指定基準を策定する。策定までの間は東京都の指定方針・指定基準を準用する。

○大西会長：

それではこれより質疑に入る。事務局から説明があった内容について意見、質疑があれば発言願いたい。

(委員：特に意見なし)

○大西会長：

特に無いようなら、本件については、これをもち、質疑を終了し、報告を受けたこととする。

○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3「その他」だが、事務局から何かあるか。

○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：

本日は、報告が4件あったが、資料について、枚数、内容が不十分であったので、文字の大きさを含め資料の充実を図ってもらいたい。

○大友委員：

出来る限り資料の事前配布を希望する。

○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38回都市計画審議会を閉会する。

以上