

## 会議録

会議の名称	第41回 西東京市都市計画審議会
開催日時	平成25年4月10日（水曜日） 午前10時から正午まで
開催場所	田無庁舎 3階庁議室
出席者	委員：浅野委員、安部委員、石塚委員、大友委員、大西委員、小野委員、小幡委員、川崎委員、納田委員、藤岡委員、宮崎委員、村井委員 西東京市：丸山市長、伊藤都市整備部参与 （都市計画課）湊都市計画課長、山田まちづくり総合調整特命主幹、福本主査、加藤主査、佐藤主査、広瀬主事、乙幡主事
議題	1 西東京都市計画生産緑地地区の変更予定案件について（報告） 2 調布保谷線富士町六丁目周辺地区地区計画、用途地域変更案について（報告） 3 練馬東村山線中町・東町周辺地区地区計画、用途地域変更案について（報告） 4 西東京市都市計画マスタープランの見直しについて（報告）
会議資料の名称	資料1 西東京都市計画生産緑地地区の変更予定案件について 資料2 調布保谷線富士町六丁目周辺地区地区計画、用途地域変更案について 資料3 練馬東村山線中町・東町周辺地区地区計画、用途地域変更案について 資料4 西東京市都市計画マスタープランの見直しについて
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...1名</p> <p>伊藤参与： （開会の挨拶）</p> <p>○丸山市長： （挨拶）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・委嘱状交付</li> <li>・新委員挨拶</li> </ul> <p>湊課長： 議事内容の確認</p> <p>湊課長： 会議資料の確認</p>	

○大西会長：

(開会宣言)

本日は、小西委員がまだ来られておらず、塩月委員・相馬委員からは欠席という報告を受けているが、西東京市都市計画審議会条例第6条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：

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、浅野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：

浅野委員いかがか。

浅野委員：

お受けする。

(浅野職務代理 職務代理席に移動)

浅野委員：

(就任挨拶)

○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。報告事項1「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。

湊課長：

本年秋に都市計画審議会に付議予定の「西東京都市計画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1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。

○納田委員：

前年度の案件を11月に一括して都市計画変更を行うと説明があった。

生産緑地がどのようなになっているかという進行管理は、非常に重要と考える。四半期に一度とまでは言わないが、半期に一度くらいは、都市計画変更の決定をするなど、期間を細分

化できないか。

また、これまでの審議の内容を教えてください。

2点目として、地区番号298は市道の用地ということだが、市道の番号を教えてください。また、地区番号338と291は、IHI跡地周辺の開発に関する道路用地だと思うが、開発道路の番号が決定していたら教えてください。

湊課長：

半期に一度都市計画変更をとという件については、東京都協議・図面作成・公告・縦覧等の事務処理の状況を見ると難しいと考える。これまで通りやっていきたいと考える。

○納田委員：

今後の西東京市のまちづくりを考えていく上で、緑地保全・都市緑化は、重要なファクターである。事務処理上等難しいとは思いますが、今後の課題として努力してほしい。

○大西会長：

以前にも審議会で議論し、この報告の方法について制度化したと思う。

この形になる前は、11月の付議がいきなりあったと思う。その時にも、議論があった。生産緑地は約120ヘクタール以上あり、西東京市の緑の中でも重要な役割を果たしている。それを保全していくことは大事なことだが、この制度は法律による制度であり、都市計画の役割というのが追認となっている。例えばここで反対をしたら、そこが農地として残るかという、既に宅地や道路になっていたりする可能性がある。

つまり、まず生産緑地の買取申出が提出され、農業従事者の死亡や故障により農業の継続が不可能と判断された場合に、行為の制限解除が定められ、3か月間の間に公共で使用するか、他の農業従事者が買取って農地として使う、という優先順位を付けて検討することとなる。そこで、買取らない場合、行為の制限が解除されることとなる。これは、都市計画審議会に関係なくそこまで行ってしまう。都市計画の手続き上、生産緑地の指定を外さないといけないため報告があるが、実態としての行為制限は既に解除されているということになる。

追認といったのは、都市計画決定後に何かが起こるのではなく、何かが起こった後に、都市計画市議会で議論したり決定するということになっている。審議の意義が問われるところであり、他の都市でも指摘され、当審議会でも指摘されているが、近隣市ではどのくらい丁寧に行っているか、調べてもらったところ、ないということであった。そのため、少し前に皆様に報告をして、11月ごろの審議会に付議するというようになった経緯がある。

湊課長：

買取の申出については、不定期に随時提出されるものであり、案件をこの時期に報告させていただき、秋にご決定していただくということで進めていきたい。

○大友委員：

11月の付議の際にお願いしておきたいことがある。公園緑地空白地域の生産緑地の買取申出があった際には、公園緑地として整備するという考えが市の方向性としてある考えるが、公園緑地空白地域と重なっている箇所があるか、あった場合には、どういった検討を行ったか、分かるようにしてもらいたい。

○大西会長：

地区番号173の一部追加について、追加箇所については都市計画道路がかかっている。先

程の説明では、長期にわたって農業を続けられるということで追加指定するということがあったが、都市計画道路の事業が始まると買収されることになると思うが、次回付議の際に説明できるようにしておくこと。

○大西会長：  
他に意見はあるか。

○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：  
続いて報告事項2「調布保谷線富士町六丁目周辺地区地区計画、用途地域変更案について」事務局に説明を求める。

○山田主幹：  
資料2を用いて報告事項2「調布保谷線富士町六丁目周辺地区地区計画、用途地域変更案」について説明する。

○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。

○納田委員：  
今回の地区については、用途変更するために地区計画で制限がかかり、平成16年に用途変更した他の地区では、用途見直しということだけで制限がかかっていない。新青梅街道の以北と以南について、まちづくりの整合性をどう考えているのか。

○山田主幹：  
平成16年の用途の一斉見直し以降、用途変更をする際は地区計画によることとなった。経過としては、調布保谷線事業について、以北の事業について進捗が図られていたため、用途地域の見直しができた状況である。

以北については、用途地域の変更は終わっており、地区計画の導入は考えていないが、調布保谷線は市の南北の骨格軸であり、一体的に沿道型市街地地区として準住居地域に指定することで、まちづくりの整合性は計れていると考える。現在見直し作業を進めている都市計画マスタープランの中で改めて検討を進めていきたい。

○大西会長：  
制度が変わったが、そのことについても説明をしてください。

○山田主幹：  
用途地域の権限は、地方分権により平成24年4月1日から、用途地域の決定権者は市となっている。

○大西会長：

用途地域の変更には、地区計画を伴わないといけないとしたのは誰か。

○山田主幹：

用途地域に関する指定方針・指定基準については、東京都が平成14年7月に策定しており、その中で用途地域の見直しは地区計画を導入するというので、東京都が定めている。この時点では、用途地域の決定権者は東京都であり、平成24年4月1日から市になっている。これに基づいて、用途地域の見直しについては、地区計画を導入して市が決定することとなっている。

○大西会長：

平成24年から決定権限が市に移っているのに、東京都の指定基準等を守るというのはおかしい。権限が市に移っているのだから、用途地域を変更するには地区計画を条件とする、という方針を新たに市が定めなければいけない。

用途地域の権限移譲があるので、市としてやるべきことをしなければならないということが、これまでの審議会の中で議論になった。それについては、どうなっているのか。

○山田主幹：

用途地域の一斉見直しは、平成16年以降なくなっている。平成14年に策定された基準に基づき、用途地域を見直す際には地区計画を導入するという事になっている。決定権者が市となったことから、当面は東京都の基準を準用し、用途地域の見直しについては、周辺地域の特性に応じて、地区計画を導入することとした。

○大西会長：

その説明を、市を主語にして説明ができるようにしておくように。

○浅野委員：

用途の決定権限が市に移ったのは、平成14年なのか24年なのか。

○大西会長：

派生した質問で混乱していると困るので、オリジナルの質問に戻します。

新青梅街道の以北と以南で、地区計画による制限のあるまちづくりと制限のないまちづくりで整合性がとれるのか。それに関連して、北側ではなぜ用途地域の変更だけで地区計画ができなかったのか、という点についてだったが、今の説明によると平成14年に東京都が用途地域の指定基準を定めており、そこでは地区計画もセットにしている、ということである。

そのルールを基に、新青梅街道以北も決定されたはずなのに、地区計画が定められていない、という問題がある。基準の中にあるとおり、地区計画をセットにしなかったことについて、東京都の指導があったのかどうか、経緯を整理すること。

また、今回の用途変更に伴っては、東京都の基準を踏襲し地区計画を策定するという事であるので、どのような経過でこうなったのか資料を提出すること。

○納田委員：

青梅街道から西武新宿線までは、用途変更が行われていない。また同じ問題が生じるのではないか。

○山田主幹：

この区間については、東伏見都市計画公園となっているため、用途変更は考えていない。また、調布保谷線沿道のまちづくりについては、都市計画マスタープラン上、沿道型市街地地区となっており、住環境に配慮した土地利用を考えている。また、現在行っている都市計画マスタープランの見直しの中で、調布保谷線沿道のまちづくりについて検討して行きたいと考えている。

○大友委員：

調布保谷線のアンダーパスから出てきた所から青梅街道までの区間は、用途変更しなくてもいいのか。

○山田主幹：

現在、地区計画等の検討はしていないが、都市計画マスタープランの見直しの中で、検討していきたい。

○大西会長：

都市計画マスタープランというのは、拘束性のある計画ではない。それを地区計画などの拘束性のある計画に落とさないと実効性がない。マスタープランで検討するから、地区計画を検討しないという理由にはならない。

質問に対する答えが残っているので、調布保谷線全体に対する市の都市計画の対応について、過去（北側）・現在（今回の地区）・未来（南側）という形で整理をすること。

○浅野委員：

併せて、調布保谷線の新座市手前で、大泉方面に向かう地区（放射7号に向かう道路）についての考え方についても整理しておくべきである。

○大西会長：

それも併せて整理をしておくこと。

○大西会長：

他に意見はあるか。

○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：

続いて報告事項3「練馬東村山線中町・東町周辺地区地区計画、用途地域変更案について」事務局に説明を求める。

○山田主幹：

資料3を用いて報告事項3「練馬東村山線中町・東町周辺地区地区計画、用途地域変更案」について説明する。

○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。

○納田委員：

A地区の2の区域について、権利者の方に個別訪問をして説明をするということだが、用途地域等緩和されるものが多い。この道路は既に開通しており、沿道の建物もすでに建てられている。道路事業により用地を売却し残地に建て替えを行った方については、従前の用途・容積率等で建築されており、道路が完成した後に緩和されたことについて、個人の財産に関する問題があるが、市はどのように対応していくのか。

○山田主幹：

都市計画道路事業を進めるに当たり、事業用地の地権者の方から用途地域の見直しについてのご意見を多数いただいている。用地を買収する部門の職員や工事をする部門の職員が、地権者の方と接する機会があるので、その際には、用途地域の見直しが今後行われます、という話を随時している。詳細については、都市計画課に問合せをするようお願いしている。地権者の方には、丁寧な対応を行っていく。

○大西会長：

一般論として、用途地域の見直しの際には、地区計画を導入していくということ、市としては考えている。やるのであれば、建物を建てる前に用途の見直しをしなければ、手戻りがおこる。道路も都市計画の変更も同じ市でやっているのだから、制度を利用したい人が使えるようにすれば、スムーズにいくわけだが、なぜこのようなことになったのか説明をされないと、整合性が取れないと思う。宿題として考えておくこと。

○大西会長：

他に意見はあるか。

○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：

続いて報告事項4「西東京市都市計画マスタープランの見直しについて」事務局に説明を求めらる。

○山田主幹：

資料4を用いて報告事項4「西東京市都市計画マスタープランの見直し」について説明する。

○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。

○納田委員：

都市計画審議会に諮問するという説明であったが、審議会との関係はどのような位置付けになるのか。

○山田主幹：

報告をし、意見をいただくことを考えている。最終的には、パブリックコメントが終わった段階で、諮問し答申をいただく方向で考えている。

○大西会長：

今回を入れずに、2回あるということだが、次はいつになるのか。

○納田委員：

素案に基づきパブリックコメントを行った後、いただいた意見を検討した結果のものが審議会へ報告され、審議会の意見を聞いたうえで、反映されたものを諮問されるということではないか。

湊課長：

審議会での意見については、案へ反映させていく必要があると考えている。

○納田委員：

審議会の意見が反映されたものが、最終答申となると考えていいか。

○大西会長：

最終的には、市長が決定するものか。議会との関係は。

湊課長：

決定は市長であり、議会ではない。

○大西会長：

現在のマスタープランの中間見直しをするのか、又は改定をするのか。

○山田主幹：

平成16年に策定した都市計画マスタープランが平成37年前後を目標としており、約20年の期間がある。市の都市基盤や社会情勢も変化しており、約10年が経過するため、中間見直しをすることとなった。

○大西会長：

修正版のマスタープランを作成するというので、それがあるときから有効になるということではないか。

湊課長：

今年度末に策定した中間見直しということで市長が決定したものが、今後平成37年までのマスタープランとなる。その後、平成38年度以降のマスタープランを作成する。

○大西会長：

手続きとしては、本体を修正するものなので、新しいものを作るのと同じレベルになる。



そのためには、審議会に諮問し答申をするという形になる。しかしながら、答申のとおり実施されると決まっているわけではなく、市長は答申の内容と、マスタープランの策定委員会で作成され、パブリックコメントを経て作成されたものを勘案して、市長が最終決定権者として決定するということになる。

都市計画審議会の意見としては、パブリックコメントでもらった市民の意見に反することはない訳で、本日説明のあった件について、後日でも構わないので意見があったらまとめてもらうこととする。本日の説明とパブリックコメント後の説明、その後に諮問・答申という形になる。

○宮崎委員：

緑の基本計画との関連はあるか。

○山田主幹：

都市計画マスタープランは、緑の基本計画の上位にあたり、整合性はとっている。

○大友委員：

現行の都市計画マスタープランが変更案に至るまでの検討経緯がわからない。情報公開コーナーには設置されると思うが、足を運ばないと見ることができない。策定委員会での議論の内容を次回でも構わないので示してほしい。

○村井委員：

長期間に渡り、空き家になっている箇所がある。そこが防犯・防災上の観点からも、そのままにしないで、市がリーダーシップをとり高齢者の安らぎの場になるようなことはできないか。

○大西会長：

この意見を策定委員会に伝えることはできるか。

湊課長：

都市計画マスタープランの策定委員会の方には、都市計画審議会からの意見として、事務局から伝えていく。

空き家の対策については全国的な問題となっており、自治体によっては、条例を作ったりしているところもあるが、市ではまだそこまでには至っていない。組織として、どこがという話ができるようになったら、示していきたい。

都市計画マスタープランの中に空き家対策を入れるのは、難しいと考える。地域防災計画などの関連計画の中で検討していきたい。

○大西会長：

ほかになれば、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：

本日は、4件の報告を受けたが、十分に整理されていない答弁が多かったように思われる。特に、地区計画と用途地域の変更の関係など、事務局はきちんと準備をするように。

○大西会長：

その他、事務局から何かあるか。

湊課長：

今後の審議会の日程については、内容・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41回都市計画審議会を閉会する。

以上