

会議録

| | |
|--|--|
| 会議の名称 | 第45回 西東京市都市計画審議会 |
| 開催日時 | 平成26年5月9日（金曜日） 午前10時から午後0時5分まで |
| 開催場所 | 防災センター6階 講座室2 |
| 出席者 | 委員：浅野委員、石塚委員、海老澤委員、大友委員、大西委員、小野委員、小幡委員、小林委員、佐藤委員、塩月委員、谷本委員、納田委員、藤岡委員、宮崎委員、村田委員、保井委員、林委員代理茂木様 西東京市：丸山市長、貫井都市整備部長、伊藤都市整備部参与（都市計画課）松本都市計画課長、福本主査、加藤主査、小貫主査、佐藤主査、宮本主任、岩見主事 傍聴者なし |
| 議事 | 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 田無駅南口交通広場関連の都市計画変更について（報告） 3 本年度審議予定の地区計画について（報告） 4 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定について（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 田無駅南口交通広場関連の都市計画変更について 資料3 本年度審議予定の地区計画について 資料4 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定について |
| 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>○貫井部長： 開会の挨拶</p> <p>○丸山市長： 挨拶</p> <p>委嘱状交付</p> <p>新委員挨拶</p> <p>（公務のため市長退室）</p> <p>○貫井部長： 議事内容の報告</p> <p>○貫井部長： 会議資料の確認</p> <p>○大西会長： （開会宣言） 本日は、欠席委員はなし、代理出席が1人であるので、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、傍聴及び会議録の公開について各委員に意見を諮る。</p> | |

(全会一致で傍聴及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、事務局からの報告事項が4件あるが、まずは、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。

○松本課長：

資料により説明。

○大西会長：

それでは、これより質疑に入る。質問、意見があれば発言願いたい。

○納田委員：

買取りは難しいと思うが、買取りを検討した地区はあったのか。平成25年度の実績を教えてください。

○松本課長：

あっせんの実績ということでしょうか。

○納田委員：

そうである。

○松本課長：

現在のところあっせんが成立した地区はない。ただし、年度末ぎりぎりに買取り申出が出されたものについては、本年6月までがあっせんの期間となるが、今のところあっせんが成立しそうだという話は聞いていない。

○納田委員：

平成25年度にあっせんが成立したケースがなかったのは分かったが、過去にあっせんが成立したケースはあったのか。

○松本課長：

新法の指定が平成4年からだが、その間毎年買取り申出が出されている状況である。過去に遡って農業従事者へのあっせんが成立したケースは事務局としては把握していない。

○納田委員：

感想として、生産緑地の解除がかなり多いことに愕然としている。農業従事者へのあっせんが機能しているのか疑問ではあるが、何らかの形で解除を食い止める策があればいいと思う。

○大西会長：

制度上は第一段階として公共団体が買い取るかどうか検討することになっている。その例はあるのではないかと。

○松本課長：

買取りをした例はある。

○大西会長：

公共団体が買取りしない場合に、第二段階としてあっせんになる。それも不調に終わったら生産緑地としての行為制限は解除される。農地として使用するのが農業従事者による買取りである。その場合に付けられる価格と、解除された後宅地として利用する場合の価格に大きな開きがある。売る側つまり解除を求める側からしてみれば、土地がお金になるので、より高く売れる方を選ぶことになる。その結果として農地が減ってきている。もともとは、西東京市のような東京の市街地にある農地は早くなくして宅地にするべきだということから生産緑地制度が始まっている。いわば暫定的な形態で生産緑地法ができています。だんだん年がたつにつれて位置付けが変わってきて、都市の中に農地があってもいいと考える人が増えてきたが、根幹に経済問題がある。西東京市の農地は全体では200ヘクタールぐらいか。

○松本課長：

生産緑地で約120ヘクタールある。また、生産緑地ではない農地もある。

○大西会長：

西東京市のオープンスペースに農地が占める割合は高い。農地と東大農場で緑の大半を確保していると言える。農地が年々減っていくのは残念であるが、難しい問題である。

○大友委員：

地区番号183について、約5,370平方メートルという一定程度ボリュームのある農地が一括で買取り申出が出されている。厳密にこの地域が公園空白地域かどうかは確認できていないが、この5,370平方メートルがまとまって開発されれば人にやさしいまちづくり条例で6パーセントの公園が確保できると思うが、分割で開発されれば今の人にやさしいまちづくり条例で緑地を確保するのは難しいと思う。この土地の今後の利用について情報はるか。

○松本課長：

まだ人にやさしいまちづくり条例に基づく届出はない。今後動きがあれば条例に基づく手続がされていくと考えている。

○大西会長：

現況はどうなっているのか。もう開発されているのか。

○松本課長：

まだである。

○大西会長：

他に意見はあるか。これは報告事項であるので、今後はスケジュールにあったように手続を順次進めていくことになる。11月頃に都市計画審議会に付議されることを承知願いたい。他に意見がないようであるので、続いて報告事項2「田無駅南口交通広場関連の都市計画変更について」事務局の説明を求める。

○松本課長：

資料により説明。

○大西会長：

それでは、これより質疑に入る。質問、意見があれば発言願いたい。

○納田委員：

2点質問する。一つ目として、都市計画変更により影響がある物件は3つでよいのか。建物にも影響があるかと思うが、そういうことを前提としておおむねの了解を得られているのか。

二つ目として、測量に関する予算が出されているが、ひばりヶ丘駅北口のように街路と一体的な計画を想定しているのか。具体的に言うと、西3・4・24号線と一体的にとらえているのか。それとも広場先行なのか。どういうビジョンを持っているのかを確認させてほしい。

○松本課長：

一つ目の質問の3件の権利者の状況についてであるが、東西の隅切りに1件ずつあり、もう一つが駅舎の西武鉄道である。それで合計3件である。東側の隅切りの部分に建物がかかっているが、現在はマンションの展示場になっていて、仮設の建物である。したがって、計画線の中に権利者となるような建物はない。西側の隅切り部分については、建物からは外れる。

二つ目の西3・4・24号線の実施とからんでいるのかという質問については、交通広場の測量を行う際に街路部分も併せて測量を行っていく予定である。事業の実施時期を考えるとより、影響がある部分を今年度測量し、全体の作業の中で都市計画変更を行っていくと考えている。具体的な事業の進め方については、今後検討していく予定である。

○納田委員：

隅切り部分の権利者に関しては分かった。街路の測量も併せて行っていくという理解でよいか。

○松本課長：

街路というのは隅切り部分のことである。

○納田委員：

西3・4・24号線は手を付けないという理解でよいか。

○松本課長：

先ほど説明したとおり、交通広場と隅切りの測量を行うものである。

○大西会長：

確認だが、今回の提案は交通広場を縮小するという認識でよいか。資料2は「田無駅南口交通広場都市計画変更」となっているが、交通広場は隅切りを含むのか。含まないのであれば交通広場等とするなど、計画が二つになるのではないか。

○松本課長：

そのとおりである。資料のタイトルは「交通広場の都市計画」となっているが、実際に変更をかけるのは現道と街路部分との隅切りまでである。実際の作業としては広場の変更と隅

切り部分の変更の二つである。

○浅野委員：

交通広場を造るということになると、街路の問題が出てくるし、街路ができて狭山・境緑道で止まってしまう。将来西3・3・3号線を事業化しないと意味がない。次期事業化計画に入れるのかどうか知らないが、広場だけ造ってもバスが入って来られない。先のことを言ってくれないとイメージがわからない。ひばりヶ丘駅北口をイメージするが、ひばりヶ丘駅北口は新座市側の道路ができていて、今街路事業をやっている。それでも大変なのに、田無駅南口はバスが入って来るわけでもない。変更するのはいいが、将来どうなるのかを教えてください。

○松本課長：

今回は広場と街路の一部の変更と考えている。西3・4・24号線の街路本体は、現在は優先整備路線に位置付けられていない。広場だけが第3次の優先整備路線の位置付けになっている。次期事業化計画の中で、まず西3・4・24号線を優先整備路線に位置づけ、また、西3・3・3号線についても市の骨格と位置付けているので、今後次期事業化計画を定める中で調整をとっていききたい。

○浅野委員：

広場は第3次事業化計画の優先整備路線の残りをやっているということか。その後のことは今後ということか。

○松本課長：

そうである。

○浅野委員：

広場だけ造っても道路がないとどうするのか。後先が逆ではないか。西3・3・3号線を造って、それから広場、西3・4・24号線を造るのが順序ではないか。一番心配なのは、駅沿いに商売をしている人がいるが、ひばりヶ丘駅北口と同じで再開発ではない。ビルを造ってそこに入れるわけではないから相当なお金がかかると思う。

○大西会長：

広場は計画変更だけで、事業をやろうとしているわけではないという理解でよいか。

○松本課長：

事業認可に向けた計画変更である。

○大西会長：

変更の理由は、事業に向けて面積を確定させたいという理解でよいか。街路と連動して考えているのか。

○松本課長：

段階的な整備を考えている。広場を造っただけでは路線バスが入って来られないが、広場が先行してできるとコミュニティバスの乗り入れができるので、そういった面で交通環境の改善が図れると考えている。また、今は自家用車でアクセスしにくい状況があるが、広場が

できるとキスアンドライドというか、自家用車でのアクセスが容易になり、バリアフリー的には環境が改善されると考えている。

○大西会長：

広場へのアクセスとしては、市道220号線と、西3・4・24号線と重なる現道を使うのか。

○松本課長：

西3・4・24号線と重なる現道は私道で幅員が4メートルぐらいである。

○大西会長：

モデルルームの東側の市道も狭いし、キスアンドライドで車を運転する人が増えると、交通上危険な状態が生まれないか。

○松本課長：

当面は、市道220号線がアクセス交通の受け皿になる。現在市道220号線の拡幅整備は終わっているのので、大型車両でない限りアクセス交通処理は可能と考えている。

○大西会長：

他に質問はあるか。

○大友委員：

昭和42年の都市計画決定以降初めての変更になるのかと思う。2点質問する。一つ目は、広場のサイズは将来の車の量を予測して決めていると想像するが、交通量と広場のサイズの関係を知りたい。

二つ目は、西3・4・24号線と西3・3・3号線を優先整備路線に位置付けたいという説明があったが、優先整備路線の計画策定進捗状況を知りたい。

○松本課長：

一つ目の質問については、将来西3・4・24号線ができ、路線バスが入って来る前提で検証しているので、変更後の広さで十分交通処理が可能であると考えている。

二つ目の質問について、次期事業化計画の進捗状況としては、都、関係市町と協議をしているところであり、今はどの路線を選ぶかなどの評価基準を定めているところである。全体の考え方を都、関係市町で検討している段階である。

○大友委員：

優先整備路線の進捗状況については了解した。広場の大きさについては、西3・4・24号線が完成して路線バスが入ってくることを想定すると、これ以上小さくならないという認識でよいか。

○松本課長：

面積については、いろいろな算定方式があるが、今回採用したのは98年式というもので、バス、タクシー及び自家用車の乗降場所、タクシープール、歩道、それ以外の余裕空間など様々な必要面積と将来の交通需要予測に基づいて検証した結果、現在の面積で完成形でも十分交通処理ができるということである。仮に先に広場を造って、後から西3・4・24号線を造っても広場のサイズは変わらない。

○大西会長：

98年式というのは修正小浪式か。

○松本課長：

そうである。

○大西会長：

田無駅からの乗降客、沿道にどういう施設ができて人がどのくらい広場に出てくるかをベースにして、タクシー、バス、また、最近はキスアンドライド等もあるのでそういう要素も加えて自家用車をどこに入れるか、いろいろなバリエーションがあるので、デザインしてみないと分からない。広場は広いとゆとりがあるがコストもかかるので、修正小浪式だけでは決まらない。測地的な図面を描いて都市計画審議会ですうい議論ができると都市計画審議会らしくていいと思う。他に意見はあるか。

○塩月委員：

広場の区域の西側の方に5階建ての分譲マンションがあると思うが、区域の中に入っているのではないか。入っていると買収するのが大変かと思う。

○松本課長：

このマンションは、一部5階建てと2階建ての部分があり、都市計画法の制限がかかっている区域内に2階建ての部分がある。

○大西会長：

他に質問、意見はないか。ないようであれば質疑を終了する。続いて報告事項3「本年度審議予定の地区計画について」事務局の説明を求める。

○松本課長：

資料により説明。

○大西会長：

それでは、これより質疑に入る。質問、意見があれば発言願いたい。スケジュールについて説明があったが、4件全部同じスケジュールという理解でよいか。

○松本課長：

そのとおりである。

○納田委員：

ひばりヶ丘駅北口の一番通り商店街や東大農場周辺は地権者が多いと思うが、スケジュールどおり個別説明が終わると考えているのか。

○松本課長：

個別訪問を予定している場所は、用途地域や建築物の最高高さなど現在の規制が変わる地区整備計画区域内である。したがって、地区計画区域全体への説明ではない。まもなく都等との調整が調う予定であるので、6月、7月で個別説明を行いたいと考えている。

○大西会長：

資料5ページの左上の図の緑色のところは個別訪問の対象ではないということか。

○松本課長：

ひばりヶ丘駅北口地区A地区については、昨年度から個別に案内状を送って説明会を開催してきている。よって、改めて個別訪問するというよりは、地区全体の権利者に対して説明会を重ねていきたいと考えている。

○大西会長：

緑色のところも含めてということでしょうか。

○松本課長：

そうである。

○納田委員：

2点質問する。1点目は、先ほどの説明では、用途地域等が変わるところについて個別説明があるということであったが、東大農場については周辺の方も地区計画に非常に興味があると思うが、説明はどのように行っていくのか。

2点目は、新街区C地区について制限がないのはなぜか。また、新街区E地区及び新街区F地区について、敷地面積の最低限度を1,000平方メートルとしているが、これはマンションや大型建物を誘導するという考えなのか。

○松本課長：

1点目の質問の地区計画の区域内の方々に対する説明については、これまでの都市計画の決定手続と同様に、素案説明、都市計画法第16条及び第17条の縦覧の際の説明をもって行う。

2点目の質問については、新街区C地区の具体的な土地利用の方向性がまだ定まっていないので、今回の地区整備計画区域には含めず、土地利用の方針だけ定める考えである。今後どのようなところが土地を取得してどのような計画がされるのかが明らかになった暁には東大を含めてどう土地の規制誘導を図っていくのかを協議し、改めて地区整備計画で規制をしていきたいと考えている。また、新街区E地区と新街区F地区の最低敷地面積の考え方については、御指摘のとおり、細分化してほしくないもので、比較的大きい区割りで敷地を誘導していきたいと考えている。併せて高さの最高限度も17メートルと規制していくことと、緑化率の最低限度を予定しているので、それらが比較的有效に働くであろうと考えている。

○納田委員：

新街区C地区は土地利用の方向性が定まっていないから載せていないという説明であったが、ということは、新街区A地区、新街区B地区などこの表に載っている地区は土地利用の通しが定まっているということか。

○松本課長：

土地利用の方向性と言っても、具体的に売却先が決まっているというわけではなく、都市計画マスタープランや、他の例えば自然環境保全計画などの関連計画で土地利用を将来どう考えていくかの位置付けがはっきりしているということである。つまり、都市計画的にこう

いった方向でこのエリアは規制誘導していくというのが明らかになっているところに地区整備計画で規制をかけていくという考えである。

○宮崎委員：

東大農場について、地区計画のイメージがつかめない。例えば資料3の4ページの地図で、点々になっているところに桜並木があるかと思うが、先日観桜会で5,000人も集まった。この場所は、東大が使うというよりも保育園やお年寄りの施設の方の憩いの場になっていて、市民にとって大事な場所である。桜並木が残ったとして、歩行者ネットワークと書いてあるが、車を通さないわけではないということか。

○松本課長：

新街区A地区にまるが並んでいるところの質問かと思う。現在のところ歩行者ネットワークのみの位置付けとなっているが、新街区A地区の将来の土地利用の方向性が出ていない状況でどのように道路を入れるか指定はしていない。

○宮崎委員：

土地を買った人と協議して決めるということか。

○松本課長：

地区計画の見直しのタイミングは、売却先が予定されたときに東大を含めて地区整備計画の具体的な話をさせていただきたいと考えている。

○宮崎委員：

売却先が決まってからということか。まるのところは車が通れる道路になったら危なくて人は通れないと思う。東大の東側は歩行者優先道路になるのか。

○大西会長：

今の質問は、まるが新街区C地区まで続いているところについての将来像ということかと思うが、どうか。

○松本課長：

先ほど土地利用の方向性が決まっていない地区について、地区整備計画はかけずに方針だけとすると説明したが、そうは言っても南北方向に人が動けるネットワークは最低限必要であろうと考え、その考え方を表記している。新街区A地区の北側の区画道路1号、区画道路2号は、歩道を含めた形の道路とし、歩行者空間としては2.5メートルで連続したネットワークができる。

○宮崎委員：

歩行者ネットワークという定義はあるのか。2.5メートルと説明されたが、車が通る道になるということか。

○大西会長：

今の説明では区画道路1号、2号は車が通って、そこに2.5メートルの歩道も付いているという説明であったかと思うが、それでよいか。

- 松本課長：
そのとおりである。
- 大西会長：
新街区A地区のまるの歩行者ネットワークは、歩行者専用通路2号と書いてあるが、これが適用されるのか。
- 松本課長：
歩行者専用通路2号は、南キャンパス内に2.5メートルの歩行者専用通路を予定している。
- 大西会長：
それとは別に新街区A地区に歩行者ネットワークをつくるように誘導するというのか。
- 松本課長：
そのとおりである。
- 大西会長：
自動車を通る道も造るのか。
- 松本課長：
新街区A地区に何が来るかによって道路の必要性が変わってくる。道路を造るのであれば、当然歩車分離した形で2.5メートルの歩道を造るよう誘導する。
- 宮崎委員：
ここは西東京市の顔だから、あつという間に変なことに変わってしまわないか危惧している。市もビジョンを描いて東大と交渉をしていただきたい。提案だが、IHIの地区計画のときは、都市計画審議会で見学し、それでイメージがつかめた。今回も大事な地区計画なのだからそのときと同じように田無駅南口交通広場と東大農場は現場を見学したい。そういう要望はできないか。
- 大西会長：
対象地域の視察ということか。このような意見が出ているが、どうか。
- 松本課長：
スケジュールが整えば可能である。
- 大西会長：
委員のスケジュールがあえば可能であるとのことである。先ほどの質問に関連するが、東大農場の地区計画については、土地が売却されて将来の利用者が利用の方向を決めたのに合わせて地区計画をかけるというような説明だったかと思うが、少し本末転倒のような感じがする。地区計画は、あらかじめ公共性の観点から決めておいて、それに合わせて開発してもらうもので、開発の予定に合わせて地区計画を作るのでは、できたものを固定する役割はあっても計画にならない。本当に重要なものについては先行して決めておかなければ担保ができない。それほど大きな問題ではないことについて地区計画で拘束するのがいいのかどうかは議論があり、そこは柔軟性があってもいいと思うが、どう考えているか。

○松本課長：

将来の土地利用の方針については、現在市と東大で協議中である。全体的な市の要望として、できれば公共的な施設の誘致をお願いしたいと交渉している。特に南側のエリアは住宅ではなく公共的な施設に来てもらいたいと交渉している。その如何によっては土地利用の方向性が大きく変わってくるので、今の段階ではっきりしていないところについては地区整備計画から外している。

○大西会長：

都市計画審議会で議論すれば変えられるのだから、必要に応じて地区整備計画を変えればよいのではないか。

○松本課長：

一定程度の継続性は必要と考えている。

○大西会長：

現在東大と折衝中ということであるが、地区計画は東大が決めるわけではなく市が決めるのだから、土地利用が大きく変わってどういう用途の建物が建つのかはともかくとして、いずれにしても歩行者通路等は重要であるのだから、それらが担保できるような計画の立て方を工夫していただきたい。他に意見はあるか。

○保井委員：

資料の書き方について意見がある。地区計画はミクロなレベルで詳細に土地利用や方向性を決めていくものだから、その背景、根拠となる計画、プロセスが見えてこない、突然詳細な計画が定められたように見える。特に、既成の市街地なのか、これから整備していく地区なのかによって地区計画の位置付けが変わると思う。ひばりヶ丘駅北口は既成市街地なので地権者の中のルール作りのような色彩が強いと思うが、これからできていくところに関しては地権者の中のルール作りというよりは、周りと調和し、新しく入ってくる方とトラブルなくやっていけるようなルールが必要かと思う。そういう意味でプロセスが違ってくと思う。ひばりヶ丘北口はこういう説明会をやってきたとか、計画がこうだとか、全体的なプロセスが資料の中に盛り込まれているが、ひばりヶ丘駅北口以外の地区は、突然この地区はこうあるべきだという制限事項が出てくるのでこれが正しいのかの判断がつきにくいように思える。そういうことを記していただければいいかと思う。東大農場の資料には周辺に対しての説明状況やこれからの方針を示してもらいたい。

○大西会長：

東大農場以外は現行の計画があってそれを変更するという形だが、東大農場だけが新規に土地利用が行われるということかと思う。

○浅野委員：

ひばりヶ丘駅北口は議会の中に特別委員会があったので、時間をかけてやってきている。東大農場は議会の中に特別委員会がないので突然出てきた感じのようになってみえるのだろう。

○大西会長：

特に東大農場について誘導的な地区計画が必要であるとする。他に指摘はあるか。

○浅野委員：

地区計画の地区の名称に新東京所沢線とか保谷秋津線と出てくる。西3・4・9号線のような号数だと分かりづらい。以前東京都に聞いたら新東京所沢線のような言い方はだめだと言われたが、使えるのか。

○松本課長：

併記した形としている。

○浅野委員：

号数だと西東京市は都市計画道路の数が多し、番号が変わったりするので分かりにくい。「〇〇線」という表記の方が分かりやすくよい。

○松本課長：

都市計画道路の正式名称は、号数プラス「〇〇線」になるので、そのように表記したい。

○大西会長：

報告事項3については、出された意見を踏まえて進めていただきたい。続いて報告事項4「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定について」事務局の説明を求める。

○松本課長：

資料により説明。

○大西会長：

それでは、これより質疑に入る。質問、意見があれば発言願いたい。次に市が意見を求められるのは8月ということである。公聴会の対象は市民か。

○松本課長：

そうである。

○大西会長：

8月に市の意見を出すときに都市計画審議会を開催されないのか。

○松本課長：

開催させていただく。

○大西会長：

今日は報告を受けたということであるが、質問があれば発言願いたい。

○大友委員：

西東京市民への周知については都が行うと思うのだが、市もホームページや市報によりお知らせしていくのか。

○松本課長：

そのとおりである。

○大西会長：

その他、事務局から何かあるか。

○松本課長：

次回の審議会の日程については、内容や時期が固まり次第ご連絡差し上げる。できれば8月中に開催させていただきたいと考えている。

○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45回都市計画審議会を閉会する。

以上