

会議録

会議の名称	第47回 西東京市都市計画審議会
開催日時	平成26年11月7日（金曜日）午前9時から午前11時20分まで
開催場所	保谷庁舎4階 第3会議室
出席者	委員：浅野委員、石塚委員、海老澤委員、大友委員、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、小野委員代理石井様 西東京市：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、宮本主任、乙幡主事、岩見主事、中屋主事、依田主事
議事	1 西東京都市計画生産緑地地区の変更について（付議） 2 西東京都市計画都市再開発の方針の変更について（諮問） 3 西東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（諮問） 4 本年度審議予定の地区計画について（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について 資料2 西東京都市計画都市再開発の方針の変更について 資料3 西東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について 資料4 本年度審議予定の地区計画について
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>傍聴希望者入場…傍聴者なし</p> <p>伊藤参与： 開会の挨拶</p> <p>貫井部長： 挨拶</p> <p>伊藤参与： 議事内容の報告</p> <p>伊藤参与： 会議資料の確認</p> <p>○伊藤参与： 本日は、大西会長が所用で欠席のため、西東京市都市計画審議会条例第5条第3項の規定により浅野会長職務代理に、議事進行をお願いする。</p> <p>浅野会長職務代理： （開会宣言） 本日は、出席委員が13名、代理出席が1名であるので、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。 （全会一致で傍聴及び会議録を公開とする。）</p>	

浅野会長職務代理：
それでは、次第に沿って議事を進める。

貫井部長：
議案書の提出

浅野会長職務代理：
議案第1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。

○松本課長：
資料により説明

浅野会長職務代理：
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。

○大友委員：
公共施設等設置行為届出が出されたNo.288の生産緑地地区は、削除の理由が個人施行の土地区画整理事業と説明があったが、配置図を見ると、今回削除を行う区域が生産緑地地区の指定を受けている場所のちょうど真ん中のように見える。今後も区画整理事業で順次解除されたりするのか。

○松本課長：
区画整理事業を今後拡大していくかどうかは今時点では把握していない。

○小林委員：
No.258の生産緑地地区は、都市計画道路にかかっているが、民間が買うのか。それとも市が買い取るのか。

○松本課長：
この地区は主たる（農業）従事者の死亡が理由で買取申出が出された。都市計画道路は計画決定の段階であり、土地利用について一定の制限はかかるが、住宅用地として活用されていくと認識している。

浅野会長職務代理：
他に質問や意見はないか。ないようであれば質疑を終了する。これより採決を行う。

議案第1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。

挙手全員と認める。本件は、原案のとおり決定する。

ここで、都市整備部長に決定書の交付を行いたいと思う。

(都市整備部長へ議案第1号の決定書を交付)

浅野会長職務代理：
次に議案第2号「西東京都市計画都市再開発の方針の変更について」事務局に説明を求める。

○松本課長：
資料により説明

浅野会長職務代理：
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：
資料2別紙2-3の4ページ右側について伺いたい。再開発促進地区（2項地区）にひばりヶ丘駅北口地区が入るのは当然かと思うが、田無駅南口駅前広場、西3・4・24号線、西3・3・3号線も誘導策を打ち出すべき時期に来ていると思う。課内で何等かの検討が行われたのか。

○松本課長：
都市再開発の方針は、基本的には再開発事業が想定されるような、敷地が細分化され、防災上かなり危険な状態で、早急に何等かの手当が必要な場所を指定するものである。田無駅南口は、ひばりヶ丘駅北口と比較すると大きい区画で土地利用がされているので、面的な手当をすることは考えていない。田無駅南口は、どちらかという民間主導を誘導していきたいと考えている。よって田無駅南口を都市再開発の方針に位置付けて、都市計画的な手当をすることは考えていない。

○納田委員：
民間主導で行えるようなポテンシャルがある場所は再開発促進地区に指定されないという理解でよいか。また、土地が細分化されていて防災上危険性が高い地域が指定されるという理解でよいか。

○松本課長：
そのとおりである。行政側で何等かの規制誘導を積極的に行わなくても土地利用が進んでいくところは、一定程度自由度を確保していきたいと考えている。田無駅南口についてはあまり行政側で積極的に誘導を行わなくても一定の基盤が整えば良好な街並みがそろってくるだろうと考えている。

浅野会長職務代理：
他に質問はないか。

○小林委員：
誘導地区の定義は、「再開発促進地区に至らない地区」のことだが、ひばりヶ丘駅北口は再開発促進地区なので、誘導地区にひばりヶ丘駅北口は指定しなくてよいのではないかと思うが何か理由があるのか。

○松本課長：
9ページの総括図をご覧いただきたい。ひばりヶ丘駅の北側に再開発促進地区があり、その外側が誘導地区となっている。再開発促進地区は西3・4・21号線の沿道で指定しているが、条件が整い次第広げていく前段で周辺を誘導地区として位置付けている。

○小林委員：

理解したが、違う名前にするよう工夫されたらどうか。

○松本課長：

地区の名称は、地区ごとに名前を付けていて、誘導地区もゆくゆくは再開発促進地区に含まれていくため、同じ名称としている。

○小林委員：

了。

浅野会長職務代理：

他に質問や意見はないか。ないようであれば質疑を終了する。これより採決を行う。

議案第2号「西東京都市計画都市再開発の方針の変更について」回答案のとおり承認することに賛成の方は挙手をお願いする。

挙手全員と認める。本案は原案のとおり承認する。

ここで、都市整備部長に答申書の交付を行いたいと思う。

(都市整備部長へ議案第2号の答申書を交付)

浅野会長職務代理：

次に議案第3号「西東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について」事務局に説明を求める。

○松本課長：

資料により説明

浅野会長職務代理：

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：

資料3別紙3 4の総括図、別紙3-5の9ページに関連して2点質問する。1点目は、都市環境再生ゾーンについてである。木造住宅密集地域の防災対策は我が市でも大きなテーマであり、ひばりヶ丘駅北口地域が入るのは理解するが、泉町や住吉町の一部といった東京都が発表した防災上危険度が高い地域に関する住宅整備の方針は盛り込まれないのか。

2点目は、地区の選定に関してである。5地区が重点ゾーンになっているが、全て市の北側、つまり旧保谷市地域に限定されている。西武柳沢駅の北側などまだまだ課題がある地域はある。西武新宿線沿線が重点地域に入らなかった理由があれば教えてほしい。田無地区はIHIの跡地の新規住宅がある。先ほどの議案第2号の説明で田無地域の方が民間主導でまちづくりがしやすいというのは理解したが、田無地域がどこも入っていないのがどういう経緯だったのか教えてほしい。

○松本課長：

1点目のご質問の木造住宅密集地域について、泉町、住吉町の危険度は把握している。ここに挙げられている地区以外にも住宅が密集している地域はあるが、今回の住宅市街地の開発整備の方針では、駅周辺を優先的に進めていきたいのでこういった位置付けとした。

2点目のご質問について、合併以降のまちづくりの考え方としては、まずは駅周辺を重点課

題と位置付けていて、ひばりヶ丘駅周辺が多くなっている。西武柳沢駅北口については、住宅も含めたまちづくりを予定するのであれば、今後こういった方針に位置付けて誘導策をとっていきたいが、第3次優先整備路線には位置付けられているが市の行政計画の中でいつから事業を行っていくのか未定である。IHI跡地については、結果的に住宅の整備がされたが、基本的には大規模土地利用転換であり、市としてこのエリアを住宅として誘導していくということではない。結果として住宅が半分を占めたということである。都市計画マスタープランでも都市型産業誘導地区となっている。よってIHI跡地は載せていない。

○納田委員：

内容はよく分かったが、どうしても市の南部地域が視野に入っていないような印象を持ってしまう。今後西武柳沢駅の北口や、生産緑地が解除されてどんどん宅地開発が進んでいく地域がある。そういった意識をもってやっていってほしい。

浅野会長職務代理：

他に質問や意見はないか。ないようであれば質疑を終了する。これより採決を行う。

議案第3号「西東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について」回答案のとおり承認することに賛成の方は挙手をお願いする。

挙手全員と認める。本案は原案のとおり承認する。

ここで、都市整備部長に答申書の交付を行いたいと思う。

(都市整備部長へ議案第3号の答申書を交付)

浅野会長職務代理：

次に報告事項「本年度審議予定の地区計画について」事務局に説明を求める。

○松本課長：

資料により説明

浅野会長職務代理：

それでは、これより質疑に入る。1.新東京所沢線北町五丁目周辺地区地区計画から順番に質問、意見があれば発言願いたい。

○大友委員：

新東京所沢線北町五丁目周辺地区の説明会では、市民の意見をどのように反映するのかという意見が上がっていた。この地区計画に限らず、市民の意見をどのように反映していくのか課で議論があったのであれば教えてほしい。

○松本課長：

特に新東京所沢線北町五丁目周辺地区の説明会の中では、地域の方の意見をどのように反映していくのかといったご意見をもらっている。いただいた意見については計画の内容に影響があるものは担当で検討し、反映できるものについては反映していきたいと考えている。今回いただいた意見は計画の変更に至るものではないと認識しているため、変更はしていない。全ての地区計画に通じることだが、地域の方はこういった案が市から示されて初めてこういうことをするのかと理解されている状況である。人によって理解度がまったく違うし、都市計画を初めてご覧になった方も多くいらっしゃる。よって、さらに理解を深めていただくために、決められた説明会をやっておしまいではなく、任意の説明会や個別の説明を継続

してやっていきたい。その中で素朴な疑問やご心配をなるべく解消できるようやっていきたい。

浅野会長職務代理：

他に意見はないか。ないようであるので、次に2.保谷秋津線下保谷三・四丁目周辺地区地区計画について質問、意見があれば発言願いたい。

○納田委員：

2点質問する。1点目は、資料4 2-1の2ページにあるアンケート調査で寄せられた意見についてである。「駅に近いのに建ぺい率40パーセントは低すぎる」といった意見があったということだが、担当課はどういった見解を持っているのか。駅から近いのだし、今後の課題として検討すべきと考える。2点目は、敷地面積の最低限度の100平方メートルに関しての意見が多かったと説明があったが、100平方メートルでは細分化がされてしまうというニュアンスの意見なのか。それとも100平方メートル以下にしてほしいという意見だったのか。

○松本課長：

1点目の建ぺい率40パーセントの件であるが、建ぺい率は駅への近さによって決めているものではなく、地域の基盤の整備状況、土地利用のされ方に基づいて指定している。現在40パーセントで指定している地域は従前から戸建ての住宅地が広がっている地域で、狭い道路が多い地域である。今回都市計画道路の整備に伴い、幹線道路が整備された沿道についてふさわしい土地利用を誘導するため建ぺい率、容積率を見直すものである。駅に近いのに建ぺい率40パーセント、容積率80パーセントのところは、今後生活道路の整備水準が上がった際に見直しの余地があると認識している。

2点目の質問については、最低敷地面積の制限として既に決定している他の地区と整合をとるために100平方メートルの提案をした。意見が出た背景として、都市計画道路の整備に協力して小さくなった土地にさらに制限がかかるのは情動的に納得できないというようなご意見であった。100平方メートルを小さくすればいいのかというものでもないと考えている。今後も丁寧に説明していきたい。

○納田委員：

最低敷地面積のご意見について、情動的な部分は理解できる。合意形成をどのように図っていくのか。

○松本課長：

十分説明させていただいた上で、意見交換をし、お互いの主張の内容を理解し合うのがまず一番だと思っている。意見をいただいた方々には説明会の後に訪問させていただき、意見の理由を丁寧に伺っている。今後、個別の説明会のようなものを開催したいと考えている。その中で理解していただけるよう努力する。

○納田委員：

この地区だけでなく他の地区計画にも共通すると思うが、丁寧な合意形成を行ってほしい。

浅野会長職務代理：

他に意見はないか。ないようであるので、次に3.東大生態調和農学機構周

辺地区地区計画について質問、意見があれば発言願いたい。

○大友委員：

東大生態調和農学機構周辺地区地区計画の説明会では、緑を残してほしいという意見が多くあった。権利者ではない方の意見も多かったと思うが、権利者も同様の発言をされていたかと思う。地区計画で緑を残せるよう誘導を強めにかけているのは認識しているが、もっと緑を残してほしいという意見に対して説明会の後、課で議論があったのであれば教えてほしい。

○松本課長：

緑の確保・創出についての意見を多数いただいた。意見の趣旨は、新街区A地区と新街区E地区は全体を緑地あるいは公園にしてほしいというものである。担当としては、地区計画の中で、他の地域と比べても緑の創出という点では充実した内容で提案しているという認識であるので、これ以上地区計画に緑を盛り込むのは難しいと考えている。この土地は、昔は国有地であったが現在は国立大学法人東京大学の所有である。土地所有者の理解がないと規制を厳しくかけるのは現在の制度では難しい。地域の方々の要望を踏まえ、東京大学と調整し、この案を作成している。

○大友委員：

地区計画の制度の中でこれ以上の規制をかけていくのが難しいことは理解できるが、市民はこういうまちづくりの手續に精通されている方ばかりではないと思うので、理解が難しいのだと思う。東大農場周辺の権利者への対応について、説明会後の取組みはどのようになっているのか。

○松本課長：

説明会後も電話等での問合せをいただいております、丁寧に説明している。意見書をいただいた方にも個別に十分説明させていただき、一定のご理解をいただいている。今後ご意見・ご要望が出てくれば丁寧に対応させていただく。また、同じような意見をお持ちの方がいればお集まりいただいて意見交換の場や説明会の開催を検討したいと考えている。

○大友委員：

せっかく東大農場が残ることになり、地区計画で緑を一定程度誘導していただけることになったので、完全に理解してもらうのは難しいと思うが、引き続き丁寧な対応をお願いします。

宮崎委員：

新街区A地区は東大農場の正面玄関にあたる部分であり、西東京市の顔のようなものである。緑の拠点だけではなく、歴史・文化・教育の拠点でもある。市民が緑について話題にしているのは新街区A地区と新街区E地区であり、この2地区は残したいと思っている。新街区A地区を地区整備計画区域に入れなかった理由を説明してもらいたい。

○松本課長：

他の新街区E地区、新街区F地区、新街区B地区は一定程度まちづくりの規制誘導の方向性が描ける。そういう地区は地区整備計画に入れているが、新街区A地区は今後どういう土地利用をしていくか東京大学と協議する中で方向性が出ていない。よって今回の地区整備計画の中には入れられなかった。今後の土地利用の方向性が明らかになった時点でそれを踏ま

えて地区に必要な道路の計画あるいは誘導策を検討し、地区計画を変更して地区整備計画区域に入れたいと考えている。

宮崎委員：

東京大学は平成30年ぐらいまでにキャンパス再整備をやりたいと聞いているが、地区計画ができないと東京大学側としても売れないと思う。新街区A地区は、東京大学の売却方針によって協議の場に出てくるという理解でよいか。

○松本課長：

将来の土地利用の方向性をある程度描いてもらえれば都市計画的な観点からどういう土地利用を誘導していくのか協議をしていくことになる。一方的に規制・誘導をしていくことはできない。東京大学との協議が重要だと考えている。

宮崎委員：

新街区C地区も地区整備計画区域に入っていないのは新街区A地区と同じ理由か。

○松本課長：

新街区A地区と同じ状況である。はっきりとした方向性が決まっていないので地区整備計画区域に入れていない。

宮崎委員：

さくら並木公園を市が譲り受けるのは決まっているのか。

○松本課長：

現段階では東京大学から無償で市に移管されるよう協議を進めている。移管された後、市が公園として管理していくことを予定している。

宮崎委員：

公園を譲り受けるのはいつか。

○松本課長：

具体的な時期は決まっていない。キャンパス整備の進捗状況によると理解している。

宮崎委員：

緑の拠点だけでなく、文化・教育・生涯学習の拠点でもあることを市が誘導するまちづくりの中に入れていってほしい。

○松本課長：

資料4の3-2の1ページに地区計画の目標と土地利用の方針をうたっている。この中で、東京大学の施設を維持していくことと、良好な教育環境を確保し、緑を保全することを強く打ち出している。新たに文化拠点・教育拠点と位置付けるのではなく、この目標や方針の中で十分説明していきたいと考えている。

○納田委員：

3点質問する。1点目は、市民参加についてである。新街区A地区の土地利用に関して、市

民参加で進めてほしいという声が上がっている。新街区A地区は東大農場の顔であり、提供公園となるさくら並木公園は市民にとっても親密な場所である。新街区A地区の方針が出てきたときに市民参加による進め方をどのように行えるのかお聞きしたい。

2点目は、東京大学のキャンパス計画はどのように進んでいくのか。

3点目は、さくら並木公園に関して、再度確認させていただきたい。整備は東京大学で管理は市という理解でよいか。

○松本課長：

1点目の市民参加に関する質問について、これまでの地区計画で行っている説明会やアンケートといった手法で進めていきたい。

2点目のキャンパス整備については、具体的には東京大学から聞いていない。

3点目のさくら並木公園の整備について、地区施設の整備主体は市ではなく土地所有者である。IHIの地区計画もIHIの区域内は市ではなく土地所有者に行っていた。今回も同じ考えである。整備された後、市が引き継ぐことになる。

○納田委員：

東京大学のキャンパス整備は、始まったら早く進む可能性がある。整備が始まれば環境が大きく変わってくると思うので、経過状況について東京大学と綿密な連絡体制を築き上げてもらいたい。

1点目の市民参加について、新街区A地区は市民意見が多いので、本当に従来どおりの手続でよいか疑問である。いこいの森公園のような市民参加まではいかなくても市民、東京大学、市によるワークショップ方式の提案はできないのか。

○松本課長：

東京大学が所有している土地に行政がどこまで踏み込めるかというところになると思う。

東京大学が了承すればできなくはないと思う。一法人が持っている土地について、土地利用の方向性が定まっていな中、市民参加で土地の利用を決めていくことは一般的には行えない。東京大学といえどもその点は変わらないと理解している。そういった意見があったことは東京大学に伝える。

○納田委員：

ぜひ方針が固まってきたら市の地域財産として活かせるように市民と一緒にやってほしいと東京大学に伝えてほしい。

浅野会長職務代理：

他に質問、意見はないか。特にないようであれば報告事項については事務局からの報告を受けたということで、これで終了する。その他、事務局から何かあるか。

○松本課長：

次回の会議は、来年の2月中旬頃開催させていただきたい。内容や時期が固まり次第ご連絡差し上げる。

浅野会長職務代理：

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47回都市計画審議会を閉会す

る。

以上