

会議録

会議の名称	第20回西東京市都市計画審議会
開催日時	平成18年8月23日（水） 午後3時00分から午後6時00分まで
開催場所	保谷庁舎内 防災センター6階 講座室2
出席者	<p>【委員】大西委員、浅野委員、荒井委員、石川委員、板倉委員、猪野委員、岩越委員、北嶋委員、小西委員、塩月委員、土井委員、中岡委員、宮崎委員、森委員、森下委員、矢嶋委員</p> <p>【西東京市】坂口市長、高根都市整備部長、坂口都市計画課長、砂押係長、中野主査、松本主査、渡辺主事</p>
議題	<p>1 議案第1号 西東京都市計画地区計画向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画の決定について</p> <p>2 議案第2号 西東京都市計画地区計画ひばりヶ丘駅南口地区地区計画の決定について</p> <p>3 議案第3号 西東京都市計画高度地区の変更について</p> <p>4 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</p>
会議資料の名称	<p>資料1：西東京都市計画地区計画向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画決定案</p> <p>資料2：西東京都市計画地区計画ひばりヶ丘駅南口地区地区計画決定案</p> <p>資料3：西東京都市計画高度地区の変更案</p> <p>資料4：西東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更案</p>
記録方法	全文記録 発言者の発言内容ごとの要点記録 会議内容の要点記録
会議内容	
<p>高根部長：開会の挨拶、新委員の紹介</p> <p>坂口市長：挨拶、付議書の提出</p> <p>高根部長：会議資料の確認</p> <p>大西会長：開会宣言 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し、審議会の傍聴および会議録の公開について各委員の意見を諮る。</p> <p>森委員：都市計画審議会は条例に基づき公開である。公開であるならば開会前から傍聴者の入場を行っても構わないのではないかと。不都合が生じる場合は出席委員の過半数により決議し、その上で退場をお願いすれば特に問題はないと考える。開会後に諮ることが通例となっていたが、今後検討していただきたい。</p> <p>大西会長：事務局で検討をお願いします。改めて今回の審議会の傍聴および会議録の公開について各委員に諮る。（全会一致で傍聴および会議録を公開とする。）</p> <p>～傍聴希望者9名が入場～</p> <p>それでは、議事に入る。本日は事務局より議案として、</p>	

議案第1号

「西東京都市計画地区計画向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画の決定について」

議案第2号

「西東京都市計画地区計画ひばりヶ丘駅南口地区地区計画の決定について」

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」

が付議された。それでは議案第1号「西東京都市計画地区計画向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画の決定について」事務局から説明をお願いします。

坂口課長：資料1「西東京都市計画地区計画向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画決定案」について説明

大西会長：説明内容について何か意見はあるか。

岩越委員：審議会で地区計画が可決されると意見書の取扱はどのようになるのか。仮に可決した場合、建築物等の配置についても決定されることになるのか。

坂口課長：地区計画では建物の配置等を定めるものではない。建築物等の配置に関しては、指導要綱に基づく開発協議の段階で事業主に指導等を図る予定でいる。また石川島播磨重工業（株）が10月に周辺住民に対する事業計画の説明会を予定しているが、その折に周辺住民の方の意見等が抽出できるものと考えている。

岩越委員：それでは周辺住民の方の意見等は今後反映されることになるのか。

坂口課長：市としては今後の指導要綱に基づく開発協議の段階で、要望に沿った内容を基に事業主と協議をすすめる予定でいる。

岩越委員：今後議会で具体的な議論がされることになるが、市の立場を明確にして事業主と協議を進めてほしい。

大西会長：地区計画を決定しただけでは、特段法的拘束力をもたない。そのため、市では、地区計画が決定された後、建築確認時の審査事項とするべく、建築制限条例を検討するはずである。地区計画の内容に法的拘束力をもたせるためには、条例の制定が必要である。また指導要綱に基づく指導は、行政指導の一環であり、指導範囲内であれば規制の対象にはならない。市では建築制限条例の制定を予定しているのか。

坂口課長：本年の9月定例会に議案提出する予定である。

土井委員：(1)意見書に対して、児童数に大きな影響はないと市の見解をだしているが、児童数の増加は想定されていないのか。(2)周辺の学校、保育園等の公共施設は今後検討するとのことだが、現時点でそれを踏まえて検討する必要があるのではない

か。(3)地区東側の壁面に関しては、指導要綱に基づく指導等で住民の要望は反映できるのか。仮に都市計画審議会で付帯条件を付して地区計画を決定させることはできないのか。

坂口課長：(1)増加することは考えられるが、現在の学校施設規模からすると特段児童数の増加が発生しても影響は少ないということである。(2)今回のような土地利用転換があっても特に検討する法的根拠がない状況である。地区計画では学校や保育園等の配置まで定めることはできない。周辺の住環境等に配慮した規制をするものである。(3)都市計画審議会は案件を審議する場であり、仮に条件をつけた場合、案を変更することと同じことになると認識している。また、付帯条件が付されても法的拘束力はないものとする。

土井委員：付帯条件に関しては、委員の総意として会議録で記録するのも良いのではないか。

大西会長：問題ないと思う。現実的には建築制限条例を制定すれば地区計画で定めた内容は法的拘束力をもつことになるが、会議録など、記録として残すことで市が行政指導を行う際の根拠となるため、それなりの効果は期待できると考える。

猪野委員：(1)建築制限条例の内容を教えてください。(2)今後指導要綱に基づいて建築物等の配置に関してどのような協議を行うのか。

坂口課長：(1)地区計画で定めている建築物等に関する事項を条例化する。(2)指導要綱では道路等の公共施設について協議を行うが、建築物等の配置に関しては事業者が周辺住民の要望としてお願いをしていく予定である。

猪野委員：10月に予定されている説明会の対象範囲はどこまで考えているのか。

坂口課長：建築物の高さの2倍の範囲を対象にしていると聞いている。

森下委員：(1)地区計画で建築物等の配置計画を定めることは検討できないのか。(2)開発行為による公共施設の整備にあたっては、以前の国の通達では、事業主の関連する公共施設であっても地方公共団体が設置することが基本であり、事業主に負担させるのであれば、開発行為での増要因分だけを負担させるのが適切であるとなっているとの説明をされたが、今後は、事業主に対し一定の拠出負担を要望させていただく。

坂口課長：地区計画で具体的な建築物等の配置を決めることは適切ではないと考えている。

森下委員：土地利用方針では、周辺の住環境との調和を図ることが定められているが、建築物等の整備の方針で定めることはできないのか。

坂口課長：建築物等の高さの最高限度を定めることで、周辺の住環境と調和した住宅

市街地の形成を図ることを方針として定めている。この方針に基づいて住環境の調和に関し、事業者に指導していく考えでいる。

森委員：(1)周辺住民の要望について市の見解を聞かせてほしい。(2)建築に際して建築制限条例に適合していれば法的に問題ないと思うが、その場合、周辺住民の要望は指導要綱等での協議で反映できるのか。

坂口課長：(1)周辺環境を考慮すれば要望内容は当然のことと考える。そのため市でも一定の規制が必要であることを認識し、地区計画を検討していることをご理解願いたい。(2)建築するに際し、建築制限条例の範囲内であれば当然問題はないが、市としては今後も事業者に対し周辺住民の要望に関しては協議を行っていく予定でいる。

塩月委員：地区東側部分は何故車道ではなく緑道の計画となったのか。

坂口課長：現況幅員1.8mの歩行者通路を存続してほしい旨の要望があったこと、またイチョウ並木の保存を考え、車道としての検討はしなかった。

北嶋委員：隣地斜線制限の勾配1.25m、高さ20mの数字を適用した具体的な根拠は。またこの数値を変更することは可能なのか。

坂口課長：地区周辺の住居系の数値を適用した。任意に変更することは可能であるが、合理的な説明が必要となってくる。

荒井委員：意見書の市の見解は公表しているのか。

坂口課長：現時点では公表していない。

荒井委員：意見書の提出者に対し市から説明を行うのか。

坂口課長：特に考えていない。

浅野委員：都市計画審議会と議会とは、どちらが上位なのか。9月定例会で建築制限条例や陳情等が予定されるいるが、付帯意見が提出されたらどうするのか。

坂口課長：都市計画審議会は都市計画に関する事項を審議する場であり、議会は条例、陳情等を審議する場として、それぞれの権能が別と考える。地区計画については都市計画に関する事項であり、都市計画審議会でも可決いただければ、それをもって市で決定することになる。建築制限条例に関しては議会で可決されれば地区計画の実現性の担保となるが、否決されれば地区計画の実効性が薄れることになる。

浅野委員：議会で付帯意見がだされたらどのように考えているのか。

坂口課長：陳情の内容は把握しているが、内容自体が都市計画として扱う内容とは別

のものと認識している。

大西会長：周辺住民の要望に関しての取り扱いは地区計画で定めがないため、今後指導要綱に基づく事業者との協議が必要不可欠となる。市としてはその住民要望を考慮し、周辺の環境に調和した建築計画の指導を行うよう、都市計画審議会として要望するものである。

他に質問がなければ採決に入る。

議案第1号「西東京都市計画地区計画向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画の決定について」賛成の方は挙手を願う。（挙手全員）

挙手全員と認め、本案は原案通り決定する。

暫時（5分）休憩

大西会長：それでは、議案第2号「西東京都市計画地区計画ひばりヶ丘駅南口地区地区計画の決定について」とその関連案件の議案第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」を事務局から説明願う。

坂口課長：資料2「西東京都市計画地区計画ひばりヶ丘駅南口地区地区計画決定案」、資料3「西東京都市計画高度地区の変更案」、資料4「西東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更案」について説明

大西会長：まず、議案第2号「西東京都市計画地区計画ひばりヶ丘駅南口地区地区計画の決定について」何か意見はあるか。

森委員：(1)地区計画原案での反対意見の要旨を再度教えてほしい。(2)地区計画が決定された場合と決定されなかった場合の想定される土地利用転換を教えてほしい。

坂口課長：(1)原案に対し16条縦覧で反対意見が2通あった。地区計画に関する意見として、地区幹線道路1号の渋滞による危険性、歩道状空地1号と2号の連続性による危険性、広場状空地の治安の悪化などがあった。それに対し市では、地区幹線道路1号に関しては、必要に応じた交通安全対策を講じる、広場状空地に関しては、管理等については事業者と今後協議すると見解をだしている。また、施設建築物に関する意見では、日照、景観、風などの意見が提出されているが、日照に関しては建築基準法及び東京都日影による中高層建築物等の高さの制限に関する条例に基づく規制に適合していると見解をだしている。

(2)地区計画が決定されなかった場合、事業者側は南側道路の拡幅や公開空地の協力はできない、また、貫通通路も約束することはできないとの立場である。建物としては、容積率の緩和は適用されず、公開空地もとれないので、階数14階、高さ約45m、戸数222戸、延床面積21,400㎡程度の規模になると伺っている。なお、地区計画が決定された場合に計画されている建物は、階数33階、高さ109.5m、戸数322戸、延床面積32,430㎡を予定している。

浅野委員：地区西端の建物は買収できなかったのか。

坂口課長：南側市道の拡幅等の交渉を踏まえたところ、現時点で敷地全体の協力を得るには困難と判断し、A街区から除いている。今後権利者の方の理解を得られるよう努力していく予定でいる。

浅野委員：権利者の方とは、交渉していないのか。

坂口課長：地区計画区域内であるため、今後交渉を進めていきたい。

土井委員：地区南側道路の西側部分の拡幅に関しては進展があるのか。

坂口課長：事業主が地権者と交渉を進めているが合意に至ったと報告を受けている。

岩越委員：風害に関して市の見解を伺いたい。広場状空地の利用方法を教えてほしい。

坂口課長：風の影響調査を実施しているが、現在の影響範囲で対策を考えることになる。具体的な対策は事業主が対応することになる。現状では具体的な利用方法まで協議していない。

森下委員：市有地の現面積と等価交換後の床面積を教えてほしい。

坂口課長：先行取得地として市が所有している土地は約900㎡であり、等価交換後、駐輪場用地として1000台分、公益施設用地として約150㎡を取得する予定である。

森下委員：市としては有効な計画と認識されているのか。

坂口課長：市としては、共同化によって建築費等の負担がなく施設を確保できることを考慮すれば、一定の評価はできると考えている。

北嶋委員：建物の戸数が322戸であれば、居住者としては約1000人規模が想定されるが、学校施設等に影響はないのか。

坂口課長：駅周辺であるため、購買層が若年ファミリー層ではないと考えている。そのため影響は少ないと思われるが、教育委員会と今後も継続して協議を行っていく。

大西会長：他に質問がなければ採決に入る。

議案第2号「西東京都市計画地区計画ひばりヶ丘駅南口地区地区計画の決定について」賛成の方は挙手を願う。（挙手全員）

挙手全員と認め、本案は原案通り決定する。

議案第3号「西東京都市計画高度地区の変更について」

賛成の方は挙手を願う。（挙手全員）

挙手全員と認め、本案は原案通り決定する。

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」

賛成の方は挙手を願う。（挙手全員）

挙手全員と認め、本案は原案通り決定する。

大西会長：議案第1号・2号・3号・4号に関して決定書を手渡す。

これをもって本日の議事を終了する。

その他、事務局から何かあるか。

坂口課長：次回の都市計画審議会のスケジュールを説明する。

（次回：生産緑地地区の変更案件を10月に予定。）

大西会長：以上で本日の日程はすべて終了した。西東京市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要旨録の作成を事務局に指示する。これをもって第20回西東京市都市計画審議会を閉会する。