

平成 29 年度 第 2 回 清瀬市都市計画審議会 議事録（要旨）

【日 時】 平成 29 年 10 月 16 日（月） 10：00～10：40

【場 所】 コミュニティプラザひまわり 会議室 204

【出席者】 委員 12 名（原田委員、西畑委員、鈴木委員、小原委員、小山委員、金子委員、中根委員、山口委員、中村委員、松村委員、村野委員、石津委員

事務局（都市整備部長、まちづくり課長他 2 名）

【欠席者】 委員 2 名（斉藤委員、中村委員）

【議 事】

- （1）東村山都市計画地区計画案及び東村山都市計画一団地の住宅施設・用途地域・高度地区の変更案の諮問及び答申について
- （2）東村山都市計画生産緑地地区変更案の諮問及び答申について

- （3）その他

都市整備部長	<開会のあいさつと新たに選任された委員の紹介>
市長	<市長あいさつ>
まちづくり 課長	<p>議題（１）東村山都市計画地区計画案及び東村山都市計画一団地の住宅施設・用途地域・高度地区の変更案の諮問及び答申について</p> <p>地区計画策定の経緯について説明します。東京都において、昭和40年代以前に建設された老朽化した都営住宅の建替えを順次進めているところですが、野塩アパートも老朽化が進み、バリアフリーに対応していないことから、平成11年度から住宅の建替えを進めています。これまで、前期1,2期の建替え工事を完了しており、現在後期1期の建替え事業が進められています。</p> <p>後期2期以降については、国や都で示されている一団地の住宅施設の見直し方針に基づき、一団地の住宅施設を廃止し、新たに地区計画を策定することとしました。</p> <p>地区計画の策定にあたり、地区計画の原案について、都市計画法第16条第2項及び清瀬市住環境の整備に関する条例第16条の規定により、平成29年6月20日から7月4日まで縦覧を行い、7月11日まで意見書の提出を受けました。原案を縦覧された方は2名、意見書提出期間内に2名の方より2件の意見書の提出がありました。</p> <p>その後、東京都の協議を経て、平成29年9月15日から29日まで地区計画の案のほか、地区計画の策定に伴い廃止や変更となる一団地の住宅施設、用途地域、高度地区の変更案について縦覧を行い、同期間内で意見書を受けました。縦覧に来られた方はいませんが、期間内に地区計画の案への意見書が4名の方より4件提出がありました。これらの意見書に対して、市としての見解を示したのが、意見書の要旨となります。意見書を受けて、地区計画の原案や案について内容の変更をした箇所はありません。</p> <p>次に地区計画の内容についてご説明します。本地区計画では、地区計画区域を3つに区分し、地区の特性に応じた適切な土地利用を誘導することを考えています。</p> <p>住宅地区Aは用途地域が第一種低層住居専用地域の部分、住宅地区Bは都営住宅が建て替えられる部分、住宅地区Cは今回の建替えで高層化したことにより、創出される空地部分に設定しています。</p> <p>地区施設の整備の方針の中で、地区施設として区域内に道路と公園・広場を整備するよう定めています。</p> <p>建築物等の整備の方針では、建築物の用途や最低敷地面積等の建築に関する制限の方針を定めています。住宅地区Aでは建築物の敷地面積の最低限度を、住宅地区B、Cでは、建築物等の用途の制限、建築物</p>

の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を定めています。建築物等の用途の制限では、列記された建築物以外は建築できないという制限を設けています。住宅地区BとCの違いは、住宅地区Cでは住宅地区Bで建築できる建築物に加えて、店舗や診療所を建築できるものとしています。これは住宅地区Cが今回の建替えにより空地となるため、将来的な土地の運用を見越してこのような形としています。壁面の位置は、計画図のとおり制限を定めます。建築物の高さの最高限度は、住宅地区Aは10m、住宅地区B、Cは25mと設定しています。建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限は計画図のとおりです。

次に地区計画の案について寄せられた意見書の要旨と市の見解について説明します。寄せられたご意見について、都市計画に関することとその他の意見に関することに分けて要旨を作成しています。

都市計画に関することについて、地区施設に関する意見として公園の設置についてのご意見がありました。地区計画の中では、地区施設として公園の位置付けをしており、最大で約4,010㎡の公園を設置することとしています。

次に建築物等の用途の制限に関する意見として特養ホームやグループホーム、認可保育所、店舗などを地区計画の中に位置付けてほしいというご意見がありました。地区計画の案では、住宅地区B、Cに建築物等の用途の制限をかけていますが、ご意見のあった建築物は、建築ができるよう定めています。

その他の意見として、東3・4・14号線について、計画の見直しを求めるとご意見がありました。都市計画道路の整備については、整備すべきものは整備し、見直すべきものは見直すという基本的な考えのもと、現在東京都と都市計画道路の在り方について検討を進めています。

その他の意見に関することについて、都営住宅に関する意見として、都営住宅の入居基準の改善の都への要望や住宅地区Cに都営住宅を建設してほしいといったご意見、また坂道対策を行ってほしいというご意見がありました。これらのご意見は、地区計画の内容に直接関連するものではないため、市の見解として「地区計画に関するご意見ではございません。」としています。

次に野塩一団地の住宅施設（変更案）についてですが、一団地の住宅施設から地区計画への移行にあたっては、一団地の住宅施設で定められている内容について現状を加味した上で精査し、現状にあった内容を地区計画で定めています。

次に「東村山都市計画用途地域（変更案）」についてですが、地区計画の決定に伴い、地形地物の変更による土地利用上の観点から約0.1ヘクタールの区域について用途地域を変更します。計画図の①の部分に

	<p>ついて、第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域に変更し、②の部分について、第一種中高層住居専用地域から第一種低層住居専用地域に変更します。この変更に伴い、建ぺい率、容積率、高度地区、高さの最高限度、敷地の最低限度がそれぞれ変更となります。また、この変更に伴い、第一種低層住居専用地域の面積が 577.2 ヘクタールに、第一種中高層住居専用地域の面積が 265.9 ヘクタールに変更となります。</p> <p>次に「東村山都市計画高度地区（変更案）」についてですが、用途地域の変更に伴い、高度地区も変更となります。第一種高度地区が約 577.2 ヘクタールに、第二種高度地区が 402.7 ヘクタールに変更となります。</p>
委員	用途地域の変更について、これは道路の形が変わってくるということで変更となるのでしょうか。
まちづくり課長	そうです。昔と比べて道路が今のように変更され、地形地物が変わるため、それに伴い用途境も変更となります。
委員	都市計画道路東 3・4・14 号線ができれば坂道が緩和されるように思いますが、この道路に関して今後の状況を教えてください。
まちづくり課長	都市計画道路については、東京都とともに平成 28 年から 10 年間で優先的に整備すべき路線というものを選定しています。東 3・4・14 号線は優先的な整備の路線には選定されていませんが、市としては必要な道路だと考えていますので、今後東京都と協議しつつ、この先どのように整備していくか考えていきたいと思っています。
委員	地区計画案の建築物等の用途の制限について、「市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたもの」という項目がありますが、どのようなものを想定していますか。
まちづくり課長	現段階で想定はしていません。計画案に掲げている建築物が原則だと思っています。これ以外にどうしてもというものがあれば、協議の上で市長が認めることとなりますが、今の段階ではこういったものは考えていません。
会長	議案の (1) は原案のとおり承認ということによろしいですか。
委員	異議なし
会長	(1) 案につきましては承認ということで決定させていただきます。答

<p>まちづくり 課長</p>	<p>申書については会長に一任いただくということでご了解いただきたい と思います。</p> <p>議題（２）東村山都市計画生産緑地地区変更案の諮問及び答申 について</p> <p>生産緑地の制度について簡単に説明します。清瀬市は全城市街化区域 となっており、平成４年に農家の方が宅地化する農地か生産緑地とし て３０年間保全する農地かを選択し、今日まで至っています。生産緑地 として指定後、主たる農業従事者の死亡により相続が発生した場合や、 心身の著しい障害などにより、農業を継続することが困難となった場 合には、市へ買取申出ができることになっています。</p> <p>申出があった場合は、その土地を買い取るか、買い取らない旨の通知 を１カ月以内に本人に返事することになっています。その後、東京都 と公共団体等に照会し、買い取らない場合は買取申出の日から３カ月 後に行為制限の解除となり、本人がその土地を自由に処分できます。 また、生産緑地を公共事業として用地買収する場合や、寄付等につい ても行為制限が解除されます。</p> <p>平成１４年からは農地転用されていない農地について、生産緑地として 新たに追加指定することが可能となりました。</p> <p>審議内容は、すでに行為制限の解除がされており、事後承諾いただく ものです。</p> <p>まず、「第１ 種類及び面積」は、対象となる種類と都市計画変更後の 生産緑地地区面積を示したものです。今回の変更後の生産緑地面積は 約１７０．８８ヘクタールとなっています。</p> <p>「第２ 削除のみを行う位置及び区域」は、今回削除する区域や位置・ 面積を記載しています。合計で３０地区、約３２，９９０㎡を削除します。</p> <p>「第３ 追加のみを行う位置及び区域」は、今回新たに追加する区域 や位置・面積を記載しております。３地区、約１４０㎡を追加します。 追加する地区は３地区３件、削除する地区は３０地区３５件、精査する 地区は３地区３件です。</p> <p>今回の都市計画変更後の生産緑地地区の指定割合については、清瀬市 内の農地が１９０．５２ヘクタールあるうち、生産緑地地区が１７０．８８ヘ クタールですので、生産緑地地区の指定率は９０％です。</p> <p>また、面積の推移は、当初の指定面積が２１３．２２ヘクタールで、現在ま で４２．３４ヘクタールが削除され、指定当初から約２０％の減となってい ます。</p>
<p>委員</p>	<p>生産緑地の買取申出の申請があった場合、市では買取らないというよ うな状態ですが、代替地として市が買い取るといったような形は考え</p>

	<p>ているのですか。</p>
まちづくり 課長	<p>市が施行する都市計画道路にかかる部分の畑の代替ということで、買収するという事は考えられます。</p>
委員	<p>道路が狭いところを広くする時など、ストックを持っていれば、生産緑地を解除して市の方で代替地に移動してもらうような形も一つの案とは思いますが、今、買取りといった形は、ほとんどないと思いますが、そういうことも近々には考えていないということですね。</p>
まちづくり 課長	<p>生産緑地を買い取った場合、そこに住宅を建てるとなると、まずそこに建物を建てるために必要な道路の整備から始まります。また、移られる方のご意向もありますから、市の方ではこういった形で遊休土地を保有することは、あまりよくないと考えています。</p> <p>買収させていただく中の交渉で、もしそういったご要望があれば、その場所の購入ということはあると思いますが、現段階で先行して取得するという事は今のところはありません。</p>
委員	<p>生産緑地法の改正について、この機会に見直しなど今話ができる範囲でお願いします。</p>
まちづくり 課長	<p>都市緑地法等の一部が改正された関係で、生産緑地の区域が条例を定めることにより、500㎡から300㎡に下限が緩和されます。これについては、同じ東村山都市計画の東久留米市、東村山市の三市で同じ方向性で進むのがよいのではないかとということで、8月と10月に会議を開催しています。今後、下限を緩和する時期等については、三市で話していきたいと思っていますが、いずれ下限面積を緩和していくという方向です。</p>
会長	<p>精査のみ区域の事由について、錯誤に伴う精査によるものとありますが、具体的にはどのような錯誤ですか。</p>
まちづくり 課長	<p>例えば、平成25年当時に1,561㎡を削除すべきところを880㎡しか削除しなかったところがありますので、そういったところの数字を合わせるための精査です。</p>
会長	<p>議題(2)について原案のとおり承認することよろしいでしょうか。</p>
委員	<p>(異議なし)</p>

<p>会長</p>	<p>それでは、議題（2）は承認ということに決定しました。答申書は会長に一任ということでご了承ください。</p> <p>議題（3）「その他」ですが事務局の方から何かありますか。</p>
<p>まちづくり 課長</p>	<p>報告事項が2点あります。</p> <p>1点目ですが、東村山都市計画道路3・4・15の2号線沿線の地区計画の検討についてご報告します。</p> <p>現在、東京都の方で都市計画道路事業を進めていますが、清瀬橋端からけやき通りまでの区間について、沿道地域のまちづくりの推進、適切な土地利用の誘導を図るために、沿道地域における地区計画の導入及び用途地域等の都市計画の見直しを今年度より検討しており、来年度策定する予定です。</p> <p>当該地の地権者約400件を対象に8月10日からアンケート調査を実施しました。また、11月12日（日）の午後ですが、中里地域市民センター会議室1にて懇談会を実施する予定です。この地区計画については、地域の方々のご意見等を伺いながら、今後素案を作成していきたいと考えています。</p> <p>報告の2点目ですが、東村山都市計画道路3・4・17号について、平成29年6月19日に事業認可を取得しました。事業期間は、平成36年3月31日までとなっています。今年度、土地開発公社で2件買収する予定です。道路整備には時間がかかりますので、地権者の方々のご理解とご協力のもと進めていきたいと考えています。</p>
<p>会長</p>	<p>ほかにご意見等もないようですので、これをもちまして都市計画審議会を閉会します。お忙しい中、本日はありがとうございました。</p>