

平成 30 年度 第 2 回 清瀬市都市計画審議会 議事録

【日 時】 平成 30 年 11 月 29 日（木） 2：00～2:40

【場 所】 健康センター 第 3 会議室

【出席者】 委 員 西畑 春政 議会代表
鈴木 たかし 〃
小原 啓嗣 学識経験者
原田 克明 〃
小山 勇二 〃
金子 博 多摩建築指導事務所長
山口 克己 清瀬消防署長
村野 茂男 市民代表
石津 和幸 〃
中村 勝宏 〃
浅野 佳子 〃
金子 しのぶ 〃

事務局 佐々木 都市整備部長
綾 まちづくり課長
野村 まちづくり課 まちづくり係
光本 まちづくり課 まちづくり係

【欠席者】 委 員 中村 清治 議会代表
菅原 英司 東村山警察署長

【議 事】

- (1) 会長及び職務代理の選出
- (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) 報告事項
 - ア 清瀬市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例について
 - イ 清瀬市マスタープランの改定について
- (4) その他

都市整備部長	公私共々、お忙しいところご参集いただきましてありがとうございます。定刻になりましたので、これより清瀬市都市計画審議会を開催いたします。今回は任期満了に伴い、はじめての審議会でございますので、会長が決まるまでの間、事務局であります都市整備部長佐々木が進行を務めさせていただく事をご了承ください。 まずは、渋谷市長よりご挨拶をいただきたいと思います。
市長	お集まりいただきありがとうございます。 清瀬はお金がなくて、都市計画というのは一番苦手な部分ですけども、他人のふんどしで相撲を取れています。 ベイシア、カインズは夜通っても駐車場がいっぱい、それくらいお客さんが集中している。買い物のしやすさで下宿の坪単価が上がってくるのではないかと。新座駅にも10分ちょっとで行ける。 所沢では角川書店が本部を移してくる。東所沢にクールジャパンの総本山を作っているところです。図書館、美術館、博物館、ホテル、アニメセンターも作って、羽田・成田空港からインバウンドを東所沢に呼び込む、それから全国に行ってくださいというように角川がつくっている。今日ご審議いただく東3・4・15の2ができれば、インバウンドがこちらに流れてきやすいのではないかと。こうしたまわりの状況で清瀬の魅力も上がっていくということだろうと思います。 東3・4・15の2はできるだけ早く開通できるよう、東京都にもお願いをしているところです。 今日はよろしくご審議のほどお願いします。
都市整備部長	ありがとうございました。申し訳ございませんが、市長は公務のためここで退席させていただきます。 今回は今年の9月末をもって前委員の任期満了に伴い、新たな委員体制での都市計画審議会になりますので、みなさまに自己紹介をしていただきたいと思います。自己紹介は名簿順でお願いします。
委員	議会選出の市議会議長の西畑でございます。 どうぞよろしくお願い申し上げます。
委員	鈴木たかしです。市議会議員です。建設環境常任委員長を拝命しております。よろしくお願いします。
委員	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会北多摩支部の支部長をしております、小原と申します。前期に引き続いてよろしくお願いします。
委員	中清戸で土地家屋調査士と一級建築士事務所を営んでおります原田と

	申します。どうぞよろしくお願いいたします。
委員	上清戸で建築業を営んでおります小山と申します。
委員	東京都の多摩建築指導事務所で建築行政と開発行政をやっております金子と申します。よろしくお願いいたします。
委員	清瀬消防署長の山口と申します。よろしくお願いいたします。
委員	上清戸で設計事務所をやっております村野と申します。よろしくお願いいたします。
委員	下清戸で都市農業をやっております、石津と申します。よろしくお願いいたします。
委員	中里で工務店を営んでおります中村と申します。よろしくお願いいたします。
委員	竹丘在住の浅野と申します。よろしくお願いいたします。
委員	下宿で造園会社の事務をやっております金子しのぶと申します。 全くわからないことだらけですが、勉強のために参加させていただこうと思いました。よろしくお願いいたします。
都市整備部長	なお本日は、議会代表の中村委員、東村山警察署長の菅原委員が欠席とのことでございますのでよろしくお願いいたします。 さて、本日の議題でございますが、最初が「会長及び職務代理者の選出について」、次に「東村山都市計画地区計画案及び用途地域・高度地区の変更案の諮問及び答申について」、最後に「報告事項」の順に進めさせていただきます。 それでは、議題に入らせていただきます。 初めに議題（１）「会長及び職務代理者の選出について」ですが、清瀬市都市計画審議会条例第５条の規定に基づきまして、会長は互選により定めることとなっています。今までは指名推薦という方法をとってございましたが、いかがでしょうか？ （異議なし）
都市整備部長	それでは指名推薦という方法でおこないます。委員の中でどなたか、ご推薦される方はいらっしゃいますか？

委員	原田委員にお願いしたらどうでしょうか？
都市整備部長	原田委員にというお声が挙がりましたので、お願いしたいと思いますが、いかがでしょうか？ (異議なし)
都市整備部長	それでは、原田委員、会長席の方へお願いします。一言、ご挨拶をお願いいたします。
会長	ご指名いただきました原田でございます。前期に引き続きということですが、まだまだ慣れているとは言い難いところでございます。みなさまのご協力を持って進めさせていただきたいと思いますので、ご協力のほどよろしくお願い致します。
都市整備部長	ありがとうございます。それでは、新会長が決まりましたので、清瀬市都市計画審議会条例第5条第2項により、会長に進行役をお願いします。引き続き、清瀬市都市計画審議会条例第5条第3項により、職務代理を指名していただきたいと思います。
会長	職務代理につきましては、中村勝宏委員にお願いしたいと思いますがいかがでしょうか？ (異議なし)
会長	それでは中村委員に職務代理をお願いします。では、ご挨拶をお願いします。
委員	前期に引き続きまして職務代理ということで会長を支えて審議会に取り組んでいきたいと思います。よろしくお願い致します。
会長	ありがとうございます。 それでは、議題に入らせていただきます。 議題(2)「東村山都市計画地区計画案及び用途地域・高度地区の変更案の諮問及び答申について」を事務局からの説明をお願いします。 説明は、綾課長よりお願いいたします。
まちづくり課長	それでは説明に入らせていただきます。事前に資料として都市計画決定図書と図面を送付させていただいておりますが、わかりにくい部分

もあるため、本日説明内容をまとめた資料をご用意致しました。説明はこちらの資料をもとに行わせていただきます。

こちらの議題につきましては、8月の審議会にて概要をご説明させていただいているところでございますが、一部委員も改選されていることから、地区計画策定の経緯からご説明します。

本地区は、緑や農地と調和した住宅地が形成されており、「清瀬市都市計画マスタープラン」では、清瀬市と所沢市を結ぶ「幹線道路」として位置づけられ、沿道は商業・業務を兼ね備えた中高層住宅の誘導に努めるとされています。

市では、地区の現状や上位計画の位置づけを踏まえ、都市計画道路沿道にふさわしい土地利用が図られるよう「用途地域等」と「地区計画」について検討を行ってきました。

平成29年8月に地権者を対象としたアンケート調査を実施し、本地区の将来像や課題に対する意見を頂きました。また、平成29年11月及び平成30年6月と2回実施いたしました「まちづくり懇談会」では、都市計画の検討内容について皆さまと意見交換をさせて頂きました。

それらの意見を基に地区計画の原案を作成し、平成30年9月1日、都市計画法第16条等に基づき、地区計画の原案説明会を実施しました。また、地区計画の原案の縦覧を平成30年9月3日から18日まで実施し、9月25日まで意見書の受付を行いました。そして、都市計画法第19条第3項に基づく東京都協議を経て、平成30年11月1日から15日まで案の縦覧を行い、11月15日まで意見書の受付を行いましたが、どちらも意見書の提出はございませんでした。

次に、今回変更及び決定する都市計画の種類でございますが、

- 1 東村山都市計画用途地域（清瀬市決定）
- 2 東村山都市計画高度地区（清瀬市決定）
- 3 東村山都市計画地区計画新東京所沢線沿道中里周辺地区地区計画（清瀬市決定）です。

それでは、初めに1の用途地域と2の高度地区の変更（案）について併せてご説明いたします。1 ページ左下の図と表をご覧ください。

位置は清瀬市中里二丁目、中里三丁目、中里四丁目 及び 上清戸二丁目各地内で、赤い点線で囲まれている範囲で、面積は4.4haです。

変更前と変更後の用途地域、日影規制、高度地区、防火地域は表の通

りです。変更する箇所は赤字で示されている箇所でございます。

用途地域は、「第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率100%）」から、「第二種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）」に変更します。

日影規制は「4時間/2.5時間/1.5m」から「3時間/2時間/4m」へ変更します。

防火地域は準防火地域で変更ありません。

高度地区は「第1種高度地区」から「第2種高度地区」に変更します。

以上が用途地域と高度地区の変更（案）になります。

次に3の地区計画（案）の内容をご説明します。2ページをご覧ください。

地区計画の範囲ですが、位置は清瀬市中里二丁目、中里三丁目、中里四丁目及び上清戸二丁目各地内で、赤枠で示されている範囲です。面積は約5.9haです。

続きまして地区の目標です。「当地区は、東村山都市計画道路3・4・24号清瀬駅下清戸線の交差点部から所沢市へ至る東村山都市計画道路3・4・15の2号新東京所沢線の区間約1kmの沿道に位置し、緑や農地と調和した住宅地が形成されている。清瀬市都市計画マスタープランでは、東村山都市計画道路3・4・15の2号新東京所沢線は幹線道路に位置づけられ、沿道の土地利用は商業・業務を兼ね備えた中高層住宅の誘導に努めるとされている。

本地区計画は、東村山都市計画道路3・4・15の2号新東京所沢線の整備にあわせ、沿道へ生活利便性の向上に資する土地利用を誘導するとともに、後背の緑と調和した低層住宅地の保全を図りつつ、快適な住環境を形成することを目標とする。」としております。

本地区は2つの地区に区分し、地区の特性に応じた土地利用の誘導をします。斜線で塗られている範囲を沿道地区Aとします。面積は約5.7haです。網掛けで塗られている範囲を沿道地区Bとします。面積は約0.2haです。

次に、資料の裏面の3ページをご覧ください。区域の整備・開発及び保全に関する方針についてご説明します。

まず、「土地利用の方針」についてご説明します。

1の沿道地区Aは「生活利便施設や同機能を兼ね備えた中高層住宅を

誘導し、既存の緑豊かな低層住宅地と調和のとれた土地利用を図る。」としています。

2の沿道地区Bでは、「生活利便施設や同機能を兼ね備えた中高層住宅を誘導するとともに、街路樹を活かした良好な景観の維持を図る。」としています。

続きまして、「建築物等の整備の方針」についてです。

「生活利便施設や住宅などが調和した街並みの形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、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を定める。」としています。

続きまして、その他の当該地区の整備、開発及び保全に関する方針は、「緑豊かな住宅地の景観を維持するため、既存の緑の維持・保全を推進する。」としています。

次に、地区整備計画における「建築物等に関する事項」です。

資料は3ページ中ほどの「建築物等に関する事項」の一覧表をご覧ください。沿道地区A・Bともに、建築物の敷地面積の最低限度は、120㎡とします。

地区計画決定後、240㎡の土地をそれぞれ120㎡に分割した場合、建築可能ですが、130㎡と110㎡に分割してしまうと110㎡の方には建築ができなくなります。

ただし、地区計画決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地が120㎡未満の場合は建築可能です。

また、本地区計画決定告示日以後に、公共施設の整備による建築物の敷地面積の減少により、敷地面積が120㎡未満となる場合も建築は可能です。

続きまして「壁面の位置の制限」についてです。

沿道地区A・Bともに、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上とします。

ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではありません。参考図として4ページに「壁面の位置の制限」を掲載していますので、あわせてご確認ください。

続きまして「建築物等の高さの最高限度」についてです。資料は4ペ

	ージをご覧ください。沿道地区Aについては、建築物の高さの最高限度を15mとします。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものは当該建築物の高さに算入しません。 なお、沿道地区Bについては、既に高さの最高限度を12mとする高度地区に指定されているため、この地区計画では、建築物等の高さの最高限度は定めません。 続きまして「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」についてです。 沿道地区A・Bともに、建築物の形態、意匠及び色彩については、周辺環境との調和が図られ、地域の美観が確保されるものとします。4ページの下部に例を掲載しております。 最後に「垣又はさくの構造の制限」についてです。 沿道地区A・Bともに、道路に面して設ける垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）の構造は、生け垣又は格子フェンス等の透視可能なものとします。 なお、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造その他これらに類する構造の部分の高さは地盤面から0.6m以下とします。ただし、敷地の形状及び構造上やむを得ないものについては、この限りではございません。4ページの下部に例を掲載しておりますのでご確認ください。 以上が、新たに決定する地区計画（案）の内容になります。 以上で議題（2）について説明を終わらせていただきます。よろしくご審議の程お願いいたします。
会長	議題（2）についての説明が終わりましたので、質疑等をお受けさせていただきます。ご意見のある方は挙手願います。
委員	沿道地区Bについて、12m 高度地区ということでよいでしょうか。
事務局	けやき通りはけやき並木があるということで12m高度地区と定めさせていただきます。
会長	ほかに質疑等もないようですのでただ今の議案第（2）につきましては、原案どおりご承認をいただくということでよろしいでしょうか。

会長	(異議なし) それでは、承認ということに決定しました。なお、答申書につきましては会長に一任させていただきたいと思います。 続きまして、議題(3)「報告事項 ア 清瀬市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例について」を事務局より説明をお願いいたします。
事務局	条例についてご報告させていただきます。お手元の配布資料2をご覧ください。 まず、条例制定の目的でございますが、この条例は、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づき、地区計画の区域内における建築物の敷地、構造及び用途に関する制限を定めることにより、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的としております。 地区計画の区域内において建築行為等を行う場合は、地区計画の内容に合致しているかの届出が必要となります。建築工事に着手する30日前までに、市へ計画内容を届出し、適合しているかの審査を受けることとなります。 地区計画の制限をより確実にするために、地区計画の中で特に重要な事項については、市で「建築制限条例」を定めることが可能です。条例で定めた事項は建築確認の必要条件となり、地区計画の内容に適合していない場合は建築ができなくなります。 地区計画について条例化されていない場合は、あくまで市の審査を受けるのみで、建築確認申請の審査対象とはなりません。 地区計画で定めた建築物に関する規定について、条例として定めることにより、建築基準法の適用を受けるため、これまでの届出制から建築確認申請の審査対象となることから、地区計画の制限がより遵守され、地区計画の実現性を確保することができるようになります。 制限の内容は4の表のとおりとなります。 条例の内容に反した場合には5のとおり罰則も設けられております。 条例の施行時期ですが、12月議会にて審議を行い、年内には施行される予定となっております。報告は以上です。
会長	ただ今の説明について、質疑等をお受けさせていただきます。ご意見のある方は挙手願います。
委員	今までは申告だったのがこれからは許可制になるという条例だったかと思いますが、何かそうせざるを得ない状況があったのでしょうか。

事務局	そうせざるを得ない状況があったわけではありませんが、今までは届出制で、もし地区計画に違反していたとしても勧告までしかできず、制度に強制力が伴っていなかった。条例化すると、強制力を持った規制がかけられるため、地区計画の実現性を確保することができるということで、今回条例化するということです。
会長	ほかに質疑がないようでしたら、ただ今の「報告事項 ア」につきましては、以上とさせていただきます。次の議題「イ 清瀬市都市計画マスタープランの改定について」を事務局から説明をお願いします。
事務局	前回の都市計画審議会でもご報告をさせていただきましたが、現在都市計画マスタープランについて、改定作業を進めております。 現行の都市計画マスタープランは、平成 13 年 3 月に策定しており、平成 32 年までの概ね 20 年間を見通した計画となっています。目標年次である平成 32 年が近づいていることから、改定を行うものです。委員の改選もあったことから、再度概要についてご説明いたします。 配布資料 2 をご覧ください。改定期間は今年度から平成 32 年 3 月を予定しております。改定の時期は平成 32 年 3 月です。 改定の体制ですが、市の関連部署の課長級で構成される清瀬市都市計画マスタープラン庁内検討委員会、学識経験者、団体推薦、公募委員によって構成される清瀬市都市計画マスタープラン見直し検討委員会にて内容の検討を行っております。 また、幅広く市民からのご意見をいただくため、市民ワークショップを今年度 3 回、来年度 3 回実施するほか、今年の 9 月に無作為抽出によるアンケート調査も実施しております。 改定されるマスタープランの目標年次は 2020 年 3 月から 2040 年 3 月と 20 年先を見据えた計画とする予定です。 次に改定の流れですが、配布資料 3 検討スケジュールをご覧ください。2 か年の予定となっております。今年度は論点の検討と全体構想の検討を行います。来年度は地域別構想の検討を行い、平成 31 年 10 月ごろにはパブリックコメントを実施する予定としております。平成 32 年 2 月ごろには都市計画審議会にマスタープランについて、諮問を行う予定です。 今後も都市計画マスタープランの改定状況については、都度ご報告させていただきますのでよろしくお願いいたします。説明は以上です。
会長	ただ今の説明について、質疑等をお受けさせていただきます。ご意見のある方は挙手願います。
事務局	補足させていただきます。配布資料 4 をご覧ください。一番左の欄に

	都計審・市議会とあります。 平成 31 年 2 月、3 月のところに都市計画マスタープラン改定に関する中間報告とございますが、時期的に 4 月、5 月にずれ込むと思いますので、よろしくお願いします。
会長	平成 31 年 8 月は予定どおりですか。
事務局	そこは予定どおりに進めたいと考えています。
会長	配布資料 3 の目標年次ですが、2020 年 3 月となっていますが、4 月でなくてよろしいのでしょうか。
事務局	具体的な時期については、今後調整させていただければと考えております。
会長	質疑等も出尽くしたようですので、ただ今の「報告事項 イ」につきましては、以上とさせていただきます。続きまして、議題（3）「その他」ですが、事務局よりお願いいたします。
事務局	事務局からは特にありません。
会長	委員の皆さまから何かございますか。 ご意見等もないようなので、これをもちまして都市計画審議会を閉会させていただきます。ありがとうございました。