

会 議 録

会議の名称	令和元年度第3回東村山市都市計画審議会				
開催日時	令和2年2月20日（木）午前10時00分～12時00分				
開催場所	市役所いきいきプラザ3階 マルチメディアホール				
出席者及び欠席者	<p>出席者：</p> <p>（委員）三上豊会長、木村隆委員、山口みよ委員、渡辺英子委員、佐藤まさたか委員、周郷友義委員、長瀬勝男委員、田辺康弘委員、廣田佳郎委員、川島明美委員</p> <p>（委員以外）東村山消防署 予防係長 前川信也氏</p> <p>（市事務局）渡部尚市長、粕谷まちづくり部長、山下まちづくり部次長、炭山都市計画課長、立河都市計画課長補佐、梅原都市計画課計画調整係長、伊藤都市計画課主任、坂本都市計画課主任、都市計画課荒井、井上まちづくり推進課長、富田まちづくり推進課長補佐、若林まちづくり推進課基盤整備担当主査</p> <p>欠席者： 蛭田芳則委員、大沢昌玄委員、肥沼和夫委員、新義友委員、加藤光二委員</p>				
傍聴の可否	傍聴可	傍聴不可の場合はその理由	/	傍聴者数	2名
会議次第	<p>1. 開会</p> <p>2. 議題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 東村山市都市計画マスタープランの改定 ・ 都市再開発の方針 ・ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 ・ 区域区分等の変更 ・ 都市計画道路事業の認可取得及び用地補償説明会の開催 ・ その他 <p>3. 閉会</p>				
問い合わせ先	<p>担当部課 まちづくり部 都市計画課 計画調整係</p> <p>担当者名 梅原・伊藤・坂本</p> <p>電話番号 (042)393-5111 （内線 2712・2713）</p> <p>FAX番号 (042)393-6846</p> <p>e-mail toshikeikaku@m01.city.higashimurayama.tokyo.jp</p>				

会 議 経 過

1. 開会

《 都市計画課長 》

それでは、定刻になりましたので、ただいまから令和元年度第3回東村山市都市計画審議会を始めさせていただきます。

本日は、ご多忙の中ご出席を賜り、誠にありがとうございます。本日の進行を務めさせていただきます、都市計画課の炭山でございます。よろしくお願いたします。

○会議成立の報告

《 都市計画課長 》

本日の出席委員は、全15名中10名で、1/2以上の出席であり、条例の規定を満たしていることをご報告いたします。

なお、本日の欠席委員は、新委員、大沢委員、肥沼委員、加藤委員、蛭田委員ですが、蛭田委員の代理として東村山消防署予防課予防係長 前川様にお越しいただいております。よろしくお願いたします。

○資料の確認

《 都市計画課長 》

続きまして、本日の審議会開催にあたり、配付資料の確認をさせていただきます。

事前配付資料①として東村山市都市計画マスタープラン改定の流れ、資料②として第2次東村山市都市計画マスタープラン 中間のまとめ、となっております。皆様お持ちでしょうか。

本日、配付させていただきます資料でございますが、事前配布資料②に一部誤字や表現の訂正があったため、修正させていただきます、本日改めて配付させていただきます。職員が事前配付した資料を回収いたしますので、書き込み等なければお渡し下さい。

続きまして、その他の当日配布資料ですが、資料1として委員名簿、資料2として東村山市都市計画審議会の会議の公開に関する事務取扱要領、資料3として東村山第5次総合計画等5計画 基礎調査報告書、資料4として東村山第5次総合計画等5計画 アンケート調査報告書、資料5として席次表をお配りしております。配付漏れはございませんでしょうか。

以上で事務局から資料確認を終わります。

これより、会議の進行は、三上会長、よろしくお願いたします。

○事務取扱要領の確認

《 会 長 》

本日は、第2次東村山市都市計画マスタープラン中間のまとめを中心に、いく

つかの議題についてご審議いただく予定です。よろしくお願いたします。それでは、開会に際して、会議の進め方について事務局より報告願います。

《 都市計画課長 》

本審議会の会議の公開等についてお知らせいたします。お手元の資料2をご覧ください。

市では市政への市民参加を推進し、市政の透明性、公平性を更に向上させるため、市内の一定の統一ルールに沿って会議を実施しております。本審議会においても、議事録の作成のためボイスレコーダーを使用しておりますので、ご理解のほどお願いたします。

○傍聴希望者の確認

《 会 長 》

事務局に確認します。本日の審議会に傍聴希望者はいらっしゃいますか。

《 都市計画課長 》

本日の審議会に対し、2名の傍聴希望者がいらっしゃいます。

《 会 長 》

それでは、委員の皆様にお諮りいたします。

事務局からの報告で、本日の審議会に2名の傍聴者が待機しています。東村山市都市計画審議会運営規則第9条に定める「会議の公開」に基づき、本日の審議会への傍聴について、これを許可いたしますがご異議ございますか。

—「異議なし」—

では、傍聴者の入室を許可します。傍聴者の着席まで、暫時休憩します。

それでは、再開いたします。審議に先立ちまして、傍聴者の皆様にお願申し上げます。当審議会の審議を傍聴されるにあたっては、「東村山市都市計画審議会の会議の公開に関する事務取扱要領」第8条の「傍聴者の遵守事項」をお守りいただきますようお願いいたします。

○市長挨拶

《 会 長 》

それでは、次第に沿って議事を進めます。

令和元年度第3回東村山市都市計画審議会の開会にあたり、渡部市長よりご挨拶をお願いたします。

《 市 長 》

本日はお忙しい中、令和元年度第3回都市計画審議会にご出席いただきありがとうございます。また、会長はじめ都市計画審議会委員の皆様には、日頃より当市の都市計画行政、まちづくりについてご指導とご協力いただき、改めて感謝申し上げます。

都市計画道路につきまして3・4・10号線、3・4・31号線の一部区間が先月事業認可をいただきました。また、3・4・5号線の2期区間についても昨年12月に事業認可をいただき、現在用地補償説明会等を開催し、事業の準備を進めている状況であります。明日より3月定例会がはじまり、令和2年度の予算をご審議いただく予定になっていますが、新たに着手する都市計画道路等の予算や、これまで行っております東村山駅付近の連続立体交差事業とこれらの用地等、都市計画事業の予算を例年より多く計上しております。これまで進めてきた第一次の都市計画マスタープランが全面展開され、事業化が進んでいく形が見えてきております。それを踏まえ、今後20年間の、当市のハード面でのまちづくりの青写真となる都市計画マスタープランについて、これまで都市計画審議会での様々なご議論や市民参加等を踏まえてブラッシュアップをさせていただいた中間のとりまとめをご提示させていただきます。また、中間のとりまとめに関しては、本日より市民の皆様にはパブリックコメントを実施しており、市民意見を踏まえ、良い計画の策定を進めていきたいと考えておりますので、ご審議及びご意見賜ります様よろしくお願ひ申し上げ、市長としての挨拶に代えさせていただきたいと思ひます。どうぞよろしくお願ひ致します。

2. 議題

《 会 長 》

次第「2. 議題」に進みます。事務局より説明をお願いします。

《 都市計画課長 》

それでは、議題1「東村山市都市計画マスタープランの改定」について報告をさせていただきます。それでは、担当より説明いたします。

○東村山市都市計画マスタープランの改定

《 都市計画課長補佐 》

それでは、東村山市都市計画マスタープランの経過及び今後の流れについてご説明いたします。

昨年11月29日に開催しました前回の審議会では、東村山のまちづくりオープンハウス並びに地域団体等の意見聴取の結果について、報告いたしました。

お手元の事前配布資料の①6段目の都市計画審議会の行に赤い☆印で「本日」とありますが、現在がこの段階であることを示しております。

本日は、前回審議会でもいただいたご意見、有識者のご意見等を踏まえ、検討を進めてまいりました、中間のまとめの内容について報告いたします。

この中間のまとめの内容は、本日2月20日から3月10日までの期間、市内の各公共機関並びに市のホームページにおいて、パブリックコメントを実施し、市民の皆様からいただいたご意見等を踏まえ、計画素案の検討に反映してまいりたいと考えております。また、今後としましては、表5段目、市民参加の取組みにあります、本年7月頃に開催予定の地域別まちづくり懇談会に向けて、地域別まちづくり方針の検討を行ってまいります。

それでは、中間のまとめの内容について、担当係長より報告いたします。

《 都市計画課計画調整係長 》

それでは、本日から、パブリックコメントを実施する、第2次東村山市都市計画マスタープラン中間のまとめについて報告いたします。

本日配付しました資料が公表資料そのものでございます。【序】の改定の趣旨から、【5】の「これからのまちづくりに求められるもの」までは、本資料の1頁から10頁までになりますが、今年度第1回都市計画審議会にてお示しをしております。【6】の2040年代の都市の姿から、【8】の全体構想の項目までと、【9】の地域区分は、本資料の11頁から15頁までと29頁で、第2回都市計画審議会でお示しをした内容でございます。これらは、市民への公表のため、文言や表現の整理、体裁を整え、時点更新をしております。また、1頁の右肩には「資料中の文言や表現について関係機関等と調整中」と注記をいれております。この資料は、中間のまとめとして公表をしておりますが、パブリックコメントでのご意見の他、令和2年度に予定している地域別懇談会や、本審議会でものご意見、東京都等の関係機関との調整、東京都及び市の上位関連計画の改定などの更新により、文言や表現を変更することを示しております。

資料の主な変更点を説明します。11頁の右側上段の第5次総合計画の記載ですが、第5次総合計画の基本構想案について、2月17日よりパブリックコメントが実施されております。その公表されている基本構想案の内容に更新をしております。

次の12頁ですが、左下の(3)ゾーンが一番下の歴史・文化・自然ゾーンについて、前回お示しした資料では歴史文化保全ゾーンとしておりましたが、当該ゾーンは市域のなかでも自然環境の豊かな地域であることから、「歴史・文化・自然ゾーン」と変更し、「豊かな自然環境を生かした快適な住宅地の形成を推進」という一文を追記しております。

13頁14頁は、目標ごとの将来のくらしと活動イメージを記載した頁です。13頁について前回お示しした資料では、イラストがありませんでしたが、今回、ラフスケッチを載せております。中間のまとめですので、着色を含め整った絵ではなく、最終的な絵は市民の方のご意見などを受けて仕上げたいと、このような表現にしております。

15頁は、分野ごとのまちづくり方針の項目を記載した頁で、前回の審議会でお示しをしていますが、次頁以降に、方針ごとの本文を今回新たに記載しております。それに伴って15頁の記載内容も更新しております。

各方針において内容を地図に示した方針図がある場合、各方針本文の後ろに添付しております。

まちづくり方針について、ポイントとして考えているところをピックアップして説明をいたします。

まず、16頁の土地利用の方針ですが、(1)にぎわいのある核の形成では、将来都市構造図でお示した、核の形成に際して、必要に応じた用途地域の見直し、特別用途地区、地区計画などの活用をすることを記載しております。資料の右側(2)適切な土地利用の誘導では、10のゾーニングを設定し、適切な土地利用を誘導していくとして、17頁中段ですが、そのゾーニングのうち㊸の低層住宅中心地区の1)では、「住宅都市としての特性を活かし、少子高齢化やライフスタイルの多様化等を踏まえた低層住宅エリアとしての最適な土地利用が図られるよう、市内全域で用途地域を見直す際は、居住水準の向上のため建築物の敷地面積の最低限度導入等と合わせた建ぺい率、容積率の緩和等に取り組めます。」としております。

2)では、低層住宅中心地区のうち、農地の多くみられる地区を、農住共存地区として、生産緑地地区制度や田園住居地域の活用などにより、低層住宅と農地の調和した地区として農地の無秩序な宅地化を抑止し、良好な居住環境と営農環境の保全・改善に取り組めます。」と記載しております。

17頁の㊸では、「地域ごとの特性を活かした都市構造の実現に向けた検討を進めます。」とし、「少子高齢化や人口減少などの社会経済情勢の変化や、地域毎の課題に対応し、住み慣れた身近な地域で誰もが活動しやすく、快適に暮らすことができる環境を実現していきます。そのため、主要な駅周辺や身近な中心地では、利便性の高い暮らしを重視した、歩いて楽しくにぎわいのあるまちの実現を目指します。また、駅や中心地から離れた地域では、みどり豊かな快適でゆとりある環境を形成し、人々のライフスタイルに応じた暮らしができるまちづくりを検討していきます。」としております。

19頁は、道路・交通網整備の方針で、(1)㊸では、「歩行空間の充実を重視した幹線道路整備を進めるとともに、都市計画道路の必要性の検証を行い、計画の見直しを含めた最適な幹線道路ネットワークづくりを推進します。」としております。

その下に列記しております、都市計画道路について、21頁の道路・交通網整備方針図をご覧ください。事業中も含め整備を進めるべき路線を、破線でお示しております。凡例の上から3つめ、茶色の破線の広域交通軸(未整備)と上から5つ目の水色の破線、アクセス向上軸(未整備)で表示をしております。20頁の(3)では交通についての記載をしております。㊸では広域的な交通網形成に向け、西武鉄道、JRの利便性や都心などへのアクセス性の向上、JR武蔵野線新駅設

置や、高速道路の建設の際の自動車の出入り口の整備、空港連絡バスの乗り入れなど、長期的な視点で検討をするものの記載をしております。

22頁、環境まちづくり方針では(1)豊かなみどりの形成のなかで、②で利用ニーズに対応した公園の整備、活用について、特に4つ目の項目では魅力創造核である北山公園において、多様な生物が生息する環境づくりと、豊かな自然に気軽に触れ合える里山の景観が残る公園づくりを進めることを記載しています。

①、③では、民有地のみどりについても減らさない、増やす取組みを行っていくことも記載をしております。

(2)では、秋水園の施設の更新についてなどを記載しております。

24頁は、暮らしと福祉のまちづくりの方針です。

(1)良質な住宅の確保 ①では、「大規模集合住宅の建替えの際に、適切な土地利用がされるよう、都市計画等のまちづくりの面から建替えを支える取組みを検討する」旨を記載しております。

② 2つめの項目では、土地利用の方針で記載した低層住宅地での、建築物の敷地面積の最低限度導入と合わせた建ぺい率、容積率の見直しにむけた検討について再度記載しております。

③では、空き家、空き地の適正管理や利活用、マンションの空き室の適正管理の促進などについて記載しております。

(3)多様なニーズに対応したユニバーサルなまちの創造では、市内の都市施設がすべての人にやさしく、利用しやすい、都市空間の形成をめざしていくことを記載しております。

25頁の赤い文字の記載ですが、この方針について、現在、地図に方針をおとした方針図は示しておりません。市民の方にわかりやすい方針のビジュアル化について、検討中としております。

26頁は防災まちづくりの方針でございます。この方針には、まちの強靱化に向けてというサブタイトルをつけております。

「大規模自然災害の発生時に、人命を守り、経済社会への被害が致命的にならず迅速に回復するよう、今後策定予定の「国土強靱化地域計画」と連動してまちづくりに取り組みます。」という記載と、「土砂災害や水害の危険性の高い地域、木造住宅密集地域など災害のハザードエリアに関する指定状況等を踏まえながら、地域の課題を的確にとらえ、その解決に向け取り組みます。」という二点を頭出しして記載しております。

(4)の③では、いつ起こるかわからない、大規模自然災害に対して、平時から災害後の復興に向けた事前準備をしていくことを記載しております。

28頁は、地域創生まちづくりの方針でございます。

(1)のすぐ下の記載ですが、「市民や地域の企業などがまちづくりの主体として、にぎわいや活力を生む活動ができる環境づくりに取り組みます。」と記載をしております。①では、中心核周辺での市街地開発事業の手法や新たにうまれる高架下空間の活用など、歩いて楽しい空間づくりの推進などについて記載しており

ます。

②では、「市内産業の発展的な操業を支える基盤づくりに努めます。」として、市内の工業が今後とも発展的に操業を続けられるよう、地区計画や特別用途地区の活用、用途地域の変更など都市計画の手法を用いたまちづくりを検討しております。

③では、「都市農業の発展につながる基盤づくりに努めます。」ということで、田園住居地域の指定や特定生産緑地制度、廻田町一丁目の実績がある土地区画整理事業の活用などを記載しております。

(2)は地域資源の保全・活用ということで、地区計画等を活用した市街地の景観の向上を図ることや、魅力創造核に位置づける市センター地区、スポーツセンター周辺、北山公園周辺における市民の交流の創出を推進することなどを記載しております。

こちらの地域創生まちづくりの方針についても、方針図でお示しができるかどうか検討中としております。

29頁の内容は、文言整理以外に変更はありません。

30頁、31頁に用語集をつけております。

東村山都市計画マスタープランの改定についての説明は以上です。

《 都市計画課長 》

議題1の説明は以上になります。

《 会 長 》

ありがとうございます。東村山市都市計画マスタープラン改定についての質問はありますか。

《 委 員 》

二点ほどお伺いします。17頁の②公共施設の最適化に向けた検討を進めますというところですが、「建物ではなく機能に着目し複合化や多機能化の方針を検討し、時代に合ったサービス機能に再編していきます～」ということが書かれています。重要な視点であると思うが、公共施設には広域で維持していくものなど様々なものがあります。例えば、隣の市に大きなサッカー場があった場合、当市に同じようなものは必要なく、それを共有していけばよい。大きなホールもある程度の広域で一つあればよい。市民の方が活動できるような施設が身近にあることが重要である。そういった視点で公共施設を整理していく、共有していくということが必要ではないかということ、以前審議会でも申し上げさせていただいた。その視点をどこかに入れていただけるとよろしいかなというのが一つ。

もう一つは、都市計画公園ですが、東村山には小さい公園、仲よし公園等が多くあるが、ある程度まとまった広さの公園が各地域にないということは、これまでも意見があったと思います。日常的な使い方だけではなく、避難所空間として

の広い公園を各地で維持していくことも非常に重要なことだと思います。土地の確保など難しい問題もあると思いますが、実現に向けた具体的な計画とまでは言わないものの、方針をお示しいただいた以上はある程度の方向性があると思うので、そのことについてお伺いしたい。

《 都市計画課長 》

まず1点目の17頁の②「公共施設の最適化に向けた検討を進めます」の所についてですが、2つ目の項目の中で「～複合化や多機能化などの方策を検討し時代に合ったサービス機能に再編していきます」としております。市の中だけではなく近隣の自治体とも連携していくことについてご意見をいただきましたが、考え方としては全く我々も同じです。文言として入れるかどうかに関して、今後検討してまいります。

二点目の都市計画公園につきましては、22～23頁にかけて環境まちづくりの方針において公園について記載しています。市内には公園として都市計画公園の他、児童遊園、仲よし広場と大きく3つの種類の公園がございます。都市計画公園と仲よし広場についてご意見をいただきましたが、都市計画公園は市が用地を取得等して計画的に整備していく公園、仲よし広場は面整備や開発行為等によって設置された公園を示しております。今後の方針としての具体的な内容については、22頁の②「利用ニーズに対応した公園の整備・活用を促進します」に記載の7点の方針に沿って整備・活用を進めていくこととしております。

《 会 長 》

未開設の公園については、神社の境内や民間の土地に設定されているという理解で良いですか。

《 都市計画課長 》

お見込の通りです。

《 会 長 》

いつ起こるかかわからない災害などの対策でも、こういった公園が親しまれていけば被災時でも集まりやすくなると思いますので、そのあたりの整備の方法等についても、方針づくりの中で検討して頂きたいと思います。

《 委 員 》

未開設の都市計画公園について、どの段階から都市計画決定されたのか。時期を含め説明してほしい。

《 都市計画課長 》

昭和37年7月26日が未開設で一番古い決定年月日となっており、その後、

順次都市計画決定されております。

《 委 員 》

市民でも認識がないと思うし、どこか分からないのではないのでしょうか。率直な感想だが、公表されても、市民はその経緯を含め知らないと思われま

す。次に確認したい事項だが、中間のまとめ前半にあるデータについて。平成27年のものが最新となっているが、令和2年度において、国勢調査の結果などによって数字が変わってくることはないのでしょうか、また、改定に向けそれらのデータは更新をしますか。

《 都市計画課長 》

第5次総合計画、都市計画マスタープラン改定を含め5計画を策定するにあたって基礎調査を行っております。また、ご指摘の基礎調査結果を踏まえて将来予測等も行っております。現段階でどうするかはお答えできませんが、将来予測等に大きく影響が出る場合、更新を行うかなどは5計画全体の中で検討していきたいと思

《 委 員 》

います。5頁から9頁まで、今後の主な課題等の範囲における記述について、主体性の問題だと思うが、文言の最後に「～対応が必要」とか、「～可能性がある」とか「～検討が必要」といった表現が多いですが、市の計画なので「対応する」とか「検討する」とはっきり書くべきではないのでしょうか。現在の書き方では他人事感があります。

《 都市計画課計画調整係長 》

8頁のご指摘の箇所は現行計画の課題の整理をしている部分ですが、今後の主な課題として記載をしてお

り、それ以降の章でそれについて対応するという構成にしております。ご意見を受け表現については検討していきたいと思

《 委 員 》

います。17頁、低層住宅中心地区について、建ぺい率、容積率の緩和に関して取り組むと説明がありました。実例として廻田の例などがあがっているが、もう少し具体的にこういう場合においてはこうしていくなど、そういったものがあるのなら教えて下さい。

《 都市計画課長 》

現状、個別具体的な検討は行っておりませんが、廻田町一丁目の区画整理など地区計画とセットで最低敷地面積を定めているケースでは、建ぺい率/容積率の40/80を50/100に変えているものもあります。こういった事例を参考に、緩和をしていくという方針を示しておりますが、具体的な場所などは設定しておりません。

《 委 員 》

具体的な場所ではなく、こういった場合に検討するのかの基準などがありますでしょうか。

《 都市計画課長 》

17頁の㊸の中に「市内全域で用途地域を見直す際は、居住水準の向上のため～」と書いているが、基本的には居住水準の向上が基準のベースになっております。

《 会 長 》

昭和50年代に開発された住宅などは100㎡未満の敷地が多く、40/80での建て替え更新は難しい状況で、そういった場所をどうするか課題があります。なるべく住民が市外へ出ずに永く東村山市に住んでもらいたいところがあるので、そういった住みやすいエリアを設けていくようにしてほしいと思います。

《 委 員 》

5頁の道路・交通網整備の方針における市民の満足度と重要度のアンケートでは、「歩行者や自転車を優先した道路の整備」は重要度が最も高い項目となっております。それに対して、15頁にて歩行者優先の道路整備について書いてありますが、例えば青葉町3丁目など道路が狭く、通学路でも子供の肩幅程度の歩道の線が引かれた地域があります。そういった具体的な場所などについて、これから細かく計画していくのでしょうか。

《 都市計画課長 》

今回示しているのは、分野（テーマ）ごとのまちづくりの方針になります。個別具体の場所や事業等については、都市計画マスタープランを改定したのち、これらの方針に基づいて担当所管が計画していく流れになるかと思います。

《 委 員 》

15頁の防災まちづくりの方針にて、都市計画道路を作っていくうえで防災減災に向けたという主旨の文言が入っていないので、入れたほうが良いのではないのでしょうか。

《 都市計画課計画調整係長 》

都市計画道路の整備をすることで防災減災につながるという内容を盛り込んだほうが良いというご指摘かと思うが、26頁(1)地震や火災に強い都市基盤の構築③において延焼遮断帯という表現で都市計画道路整備について言及しております。

《 会 長 》

防災まちづくりの方針図に記載の避難所等の固有名称が記載されていませんが、入れたほうが良いと思います。

《 都市計画課長 》

図面が見つらくなるので記載しておりませんが、地域別のまちづくり方針図に盛り込めるか検討したい。

《 市 長 》

ハザードマップの改定を来年度予定している防災所管と、ハザードマップの情報等を本計画にどこまで入れ込むか議論になりました。それらの情報をすべて盛り込んでいくと大変分かりづらいものになっていくので、都市計画マスタープランの方針図としてはこの程度とさせていただきました。先程、事務局より地域別のまちづくりにおいては情報を盛り込んでいく旨の答弁がありましたが、市民へ広く配布する地図としては防災ハザードマップがありますので、洪水や土砂災害警戒区域、現状記載がない木造住宅密集地域についても記載し、地域の皆様に認識していただく必要があると考えております。

《 委 員 》

地図のレイアウトについて、名称の文字表記が地図を隠してしまい、対象場所が分かりづらいことが多くあります。地図上にナンバリングをして、欄外の凡例に名称を標記するなど、地図の作り方に工夫が必要だと思います。

《 都市計画課長 》

地域別のまちづくり方針図において、市民の皆様に分かり易い資料作りに向けて工夫をしていきます。

《 委 員 》

今後のことについて伺いたいと思います。地域別懇談会について、どのような内容になるのでしょうか。総合計画の説明会も苦戦しているようです。多くの人が自分事として参加するようなものにしてほしいと思います。周知も含めどのように進めるのか教えて下さい。

《 都市計画課長 》

地域別懇談会については、事前配付資料の東村山市都市計画マスタープラン改定の流れにも示しておりますが、今年の夏頃に開催予定です。具体的な日程は未定ですが、地域毎にお伺いし、地域別方針等を説明させていただく予定としております。本日の資料29頁【9】地域別構想に示している地域区分ごとに行う予定です。周知方法については今後検討していきます。

《 委 員 》

総合計画の説明会でも1日で昼夜2回とやられているようだが、参加者が少ないと伺っている。市民が自分事としてとらえ参加者が増えるよう、早めの周知や、自治会と連携するなど、いい形で開催してもらいたいと思います。

《 会 長 》

その他ありませんでしょうか。それでは、以上の意見を踏まえて、全体構想に関してはまたブラッシュアップしていただき、地域別構想についてはこれからまとめていただきたいと思います。

それでは、引き続き次の議題の説明をお願いいたします。

○都市再開発の方針

《 都市計画課計画調整係長 》

続きまして、都市再開発の方針について、報告いたします。現行の都市再開発の方針は、東京都により平成27年3月に策定がされておりますが、現在、その見直しの作業がされており、令和2年度末の都市計画変更が予定をされております。それに向け、令和元年12月12日付で、都市計画法第15条の2第2項に基づく「都市再開発の方針」都市計画変更原案資料作成についての依頼がございました。この依頼を受けまして、市において作成をしました原案資料についての報告をいたします。提出期限は、令和2年2月26日でございますので、本報告後、原案資料は速やかに東京都への提出を行いたいと考えております。

都市再開発の方針についての概要を説明いたします。まず、位置付けですが、都市再開発の方針は、都市計画法第7条の2及び都市再開発法第2条の3の規定に基づき、市街化区域における市街地の再開発に関する各施策を長期的かつ総合的な観点から体系づけた都市再開発のマスタープランとして定めるものとされております。

また、都市計画区域について定められる都市計画は、都市再開発方針等に即したものでなければならないとされております。

次に、そのねらい、目的ですが、再開発に関する個々の事業について都市全体から見た効果を十分に発揮させること、市街地の再開発の基本的方向を明らかにし、再開発の積極的な推進を図ることや民間建築活動を適正に誘導して民間投資の社会的意義を増加させること、民間の様々な建築活動を再開発へと適正に誘導する

ことなどとなっております。

次に、提出する原案資料の主な内容ですが、方針に定めます再開発促進地区および再開発誘導地区の位置図などの図書でございます。

再開発促進地区は、一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区で、都市計画区域マスタープラン、区市町村マスタープラン等において、再開発の必要性がうたわれ、事業化に向けて検討が進められている地区などを定めるもので、再開発誘導地区は、再開発促進地区に至らないものの、再開発の機運の醸成等を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区などを定めるものでございます。現行の再開発の方針に定められております東村山市域内の地区は、再開発促進地区が、東村山駅西口地区で、再開発誘導地区が秋津駅南口地区でございます。

今回、提出します原案資料において、両地区の選定に変更はございません。

東村山駅西口地区については、市街地再開発事業は平成22年3月に完了をしておりますが、街路事業の完了まで引き続き定められることとなります。

今回、新たに再開発促進地区として、東村山駅東口地区を提出いたします。今年度第一回都市計画審議会において報告しましたように、東村山駅東口では、「東村山駅周辺まちづくり基本計画」における「中心核機能の向上」を図ることを目的として、連続立体交差事業にあわせ、地権者の方へのアンケート調査を実施するなど、市街地再開発事業の活用を含めた、土地・建物の共同化の方策などを検討しておりますので、検討範囲について、ここで新たに、再開発促進地区へ定めてまいりたいと考えております。

今後の手続きでございますが、令和2年度を想定しておりますが、市に対して都市計画法第18条第1項に基づく都市計画変更についての意見照会がされることとなります。その際、市の回答について、本審議会にお諮りをいたしますので、よろしく願いいたします。

○都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

続きまして、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について、報告いたします。

本方針は、東京都が広域の見地から都市計画の基本的な方針を定めるもので、現行方針は、平成26年12月に策定がされておりますが、平成29年9月に策定された都市づくりのランドデザインを踏まえ、社会経済情勢の変化や国の動きなどを反映しつつ、令和2年度の改定が予定されております。

また、都市計画法第6条の2の規定で、都市計画区域について定められる都市計画は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならないとされております。

都市づくりのランドデザインとの関係ですが、都市づくりのランドデザインは、2040年代の目指すべき東京の都市の姿とその実現に向けた、都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示したもので、「都市計画区域の整備、開発及

び保全の方針」や「都市再開発の方針」等によって、グランドデザインの主要な内容を都市計画に位置づけをしていくものとされています。

平成31年2月には、都市づくりのグランドデザインの策定を受け、東京都都市計画審議会において、「東京における土地利用に関する基本方針について」答申がありました。そちらで示された「新たな拠点の位置づけ」という図で、東村山市域では、秋津・新秋津駅周辺が、「地域の拠点」として位置付けられています。鉄道の年間乗車人員が1千万人を超える駅周辺であることを基準として位置付けているものです。

東京都との調整において、市としては、東村山駅周辺について、基準に満たないものの連続立体交差事業に合わせた周辺まちづくりの取組み熟度が高いことから、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、東村山駅周辺を「地域の拠点」として位置付けるよう、東京都に対して意見しているところです。今後の手続きでございますが、令和2年度を想定しておりますが、市に対して都市計画法第18条第1項に基づく都市計画変更についての意見照会がされることとなります。その際、市の回答について、本審議会にお諮りをいたしますので、よろしくお願いいたします。

○区域区分の変更

《 都市計画課計画調整係担当 》

それでは、区域区分の変更について、報告させていただきます。

この度、東京都が、都内全域で、地形地物の変更に伴う区域区分の変更を一括して実施することになりました。令和2年1月24日付で、東京都から区域区分に関する都市計画原案の作成依頼が各市町に対して出され、これに基づき、当市におきましても、都市計画原案の作成及び提出を行います。

今回見直しを行う区域区分とは、市街化を推進する市街化区域と、市街化を抑制する市街化調整区域に、市域を区分するものです。平成24年に用途地域の決定権限は市町に移譲されましたが、区域区分は東京都決定のままとなっております。当市の市街化調整区域は狭山公園の敷地内のみとなっております。区域区分の分け方に変更はないものと考えております。

変更がなければ、原案の作成は不要なのではと思われるかもしれませんが、今回は、分け方に変更がなくても、図書の作成が求められています。

その理由となるのが、地形地物の変更です。今回の一括した見直しの対象は、前回見直しを行った平成16年以降の、地形地物の変更に基づくものです。具体的には、道路・河川の整備や土地区画整理事業の区域決定により、境界の地形地物に変更された場合等とされております。

まず、都市計画図書の作成の際、下図となるのが地形図です。地形図は、ご存じの通り、土地の起伏などを表したものです。

さらに、道路等の目に見える構造物や、目に見えない都市計画の計画線などの境界線を「地物」といいます。土地の形状である「地形」と、道路などの構造物や、

目に見えない境界線などの「地物」を合わせたものを、「地形地物」と言います。

前回、平成16年に行われた見直しの際に、図書の作成に使われた地形図は、平成8年時点のものであり、非常に古いものになっております。これまでの間に、東日本大震災による地殻変動や、新たな道路整備や拡幅等もあり、行政界等の境界根拠としている地形地物等に変更が生じていると考えられるため、区域区分の分け方に変更がない区市町についても、平成27年に東京都が作成した最新の地形図を基に見直しを行い、都市計画原案の作成を行うことが求められているものでございます。

ただ今ご説明いたしました区域区分の見直しに合わせ、市決定である用途地域等につきましても、今後、見直しを行ってまいります。今回の東京都からの依頼文の中で、「都市計画の整合を図るという観点から、原則、用途地域等の変更は、区域区分の変更と同時にを行う必要がある」とされており、今後タイミングを合わせて実施したいと考えております。

また、今回の都市計画原案は、図面等の紙で作成する図書の他、GISデータの作成も求められております。これにより、都内全域で、最新の地形図に合わせたGISデータ化が図られ、現状の都市計画区域等の面積と国土地理院の行政面積、GISデータの面積の不一致の解消が見込まれています。また、今後は地形図の差し替えに要する作業量が大幅に削減され、地形地物等の変更に伴う区域区分や用途地域等を変更すべき箇所の抽出作業も容易になると考えられます。また、随時見直しの図書作成への活用など、今後の事務作業の効率化や経費縮減が図られると考えます。

原案の提出時期につきましては、令和3年9月末を目途とされておりますが、作業に多くの時間がかかることから、進捗につきましては、改めて当審議会にてご報告させていただきます。

区域区分等の変更に関する説明は以上です。

○都市計画道路事業の認可取得及び用地補償説明会の開催

《 まちづくり推進課長 》

それでは、「都市計画道路事業の認可取得及び用地補償説明会の開催」について、まちづくり推進課よりご報告させていただきます。

《 まちづくり推進課長補佐 》

まず、「都市計画道路事業の認可取得及び用地補償説明会の開催」についてご報告する前に、昨年7月に開通いたしました3・4・27号線（通称：さくら通り）についてご報告させていただきます。

まず、都市計画道路3・4・27号線の開通についてご報告いたします。

平成21年度から整備を進めてきました3・4・27号線の市道第417号線1（市民スポーツセンター先）から市道第447号線1（野行通り）までの区間、延長735m、幅員16mにつきまして、関係権利者の方をはじめ、多くの皆様

のご協力をいただき、令和元年7月29日に開通いたしました。

3・4・27号線は、都市計画マスタープランにおいて、東村山市のシンボルロードに位置付けられており、東村山駅東口からJR武蔵野線の側道を通って、秋津・新秋津駅までが結ばれ、市内の2つの拠点を結ぶ大変重要な路線が開通したことになりました。この開通は、交通利便性を大幅に向上されるとともに、今後の東村山市発展へのインパクトという面からも、大きな効果があるものと考えております。

また、令和元年7月29日の午前中に開通式を開催し、午後2時頃交通開放しました。

続いて、3・4・5号線（2期区間）、3・4・10号線、3・4・29号線と3・4・31号線の事業認可の取得及び用地補償説明会の開催についてご報告をいたします。

まず、都市計画道路3・4・5号線についてご報告します。事業は1期、2期に分けて実施しておりますが、今回事業認可を取得した2期区間についてご報告いたします。

2期区間につきましては、久米川町三丁目のさくら通りから都道226号線までの延長約560m、幅員16mです。平成29年10月に事業概要及び測量説明会を実施し、昨年度は測量と設計業務を実施しました。今年度、令和元年12月20日に都市計画事業認可を取得し、関係権利者の方を対象とした用地補償説明会を令和2年1月26日に市民スポーツセンター大会議室で開催しました。

今後の予定ですが、令和2年度から物件調査を実施し、用地取得を進めていきたいと考えております。また、事業期間は、令和元年12月20日から令和9年3月31日までとなっております。都市計画道路3・4・5号線 2期区間のスケジュールについては、用地説明会までが終わっている状況でございます。令和2年度以降用地の取得を開始させていただき、令和8年度末に完了を予定しております。

続きまして、3・4・10号線、29号線及び31号線についてご報告いたします。都市計画道路3・4・10号、29号線及び31号線につきましては、2工区に分けて事業を進めており、東側区間と西側区間に分けて事業認可を取得しております。

まず、東側区間の3・4・10号線ですが、延長約560m、幅員16mとなっております。西側区間については、3・4・10号線が、延長約390m、3・4・31号線が延長約160mです。幅員はどちらも16mです。西側区間につきましては、第三次みちづくり・まちづくりパートナー事業を活用しています。

なお、3・4・29号線につきましては、弁天橋付近の3・4・10号線との隅切り部分を整備していきます。

昨年4月に事業概要及び測量説明会を実施し、その後、測量と設計業務を実施しました。今年度につきましては、令和2年1月17日に都市計画事業認可を取得し、関係権利者の方を対象とした用地補償説明会を令和2年2月11日に中央

公民館で開催いたしました。また、本日2月20日にサンパルネのコンベンションホールで開催いたします。

今後の予定ですが、先ほどご報告した3・4・5号線（2期区間）と同様に、令和2年度から物件調査を実施し、用地取得を進めていきたいと考えております。

また、事業期間は、令和2年1月17日から令和9年3月31日までとなっております。

○その他（1）

《 都市計画課計画調整係担当 》

その他の報告事項といたしまして、特定生産緑地の指定手続きの、現在の進捗について申し上げます。

11月の前回の審議会の際には、特定生産緑地制度の周知状況と、申出の受付を開始したことをご報告させていただきました。

現在、令和2年3月末までの期間で、1回目の受付を行っているところでございます。

受付状況ですが、集計を月ごとに行っておりまして、受付開始から令和2年1月末までに、11月に9件、12月に65件、1月に29件受理し、合計で103件となっております。

割合としては、対象者330名に対し、提出者103名、約30%となっております。ご提出いただいた方の、指定希望の内訳としては、指定を希望されている方が101名、約98%、見送られるという方が2名、約2%となっております。

今後、3月まで受付を行い、東京都への報告等を経て、令和2年の秋頃に当審議会に意見聴取を行い、来年1回目の公示を支障なく行えるよう、丁寧に手続きを進めるとともに、令和4年に向けて、より多くの方に特定生産緑地の指定を希望していただけるよう、引き続き制度の周知を図ってまいります。

特定生産緑地の報告は以上です。

○その他（2）

《 都市計画課計画調整係担当 》

続きまして、「都市計画公園・緑地の整備方針等」について、説明させていただきます。

東京都及び区市町が協働で策定し、令和2年度に改定を予定している「都市計画公園・緑地の整備方針」及び「緑確保の総合的な方針」について、2月13日～3月19日までの期間でパブリックコメントを実施しております。

今回の都市計画審議会では、「都市計画公園・緑地の整備方針」改定案にて当市の都市計画公園・緑地において改定されるポイントを説明いたします。

まず、「都市計画公園・緑地の整備方針」とは、都市計画公園・緑地の計画的な整備促進と、整備効果の早期発現に向けた取組の方針を明らかにするものです。

その方針の中で、今後10年間で優先的に整備する公園・緑地を「重点化を図るべき公園・緑地」として定めています。選定においては「機能と役割」、「ネットワークの形成」の二つの項目について、それぞれ重点化の視点を踏まえて評価しています。

市域内の「重点化を図るべき公園・緑地」は、東京都事業では八国山緑地、市町事業では北山公園、萩山公園、前川公園、せせらぎの郷多摩湖緑地となっております。

さらに、「区域の重要性」と「整備効果」の面から総合的に判断し、計画的に事業を進める優先整備区域を設定しており、東京都事業の八国山緑地、市町事業の北山公園、せせらぎの郷多摩湖緑地が設定されています。

都市計画公園・緑地の整備方針等についての報告は以上です。

《 都市計画課長 》

議題2から6についての説明は以上になります。

《 会 長 》

ありがとうございました。議題2から6について何か質問はありますか。

《 委 員 》

都市再開発の方針について東口を新たに提出することだが、どういう方針ですか。

《 まちづくり推進課長 》

駅東側の所有者に土地利用のアンケートの結果、高齢の方も多く何とかしたいという意見や、一人ではできないが、まとまってやれるならやりたいという意見が多くありました。それらを支援するような取り組みをしていきたいと思います。

《 委 員 》

西口の再開発範囲6ヘクタールについて、再開発事業は平成22年度に完了しているのは承知しています。他の部分は街路事業完了まで継続しますと説明がありましたが、再開発範囲の6ヘクタールについては見直されているのでしょうか？再開発事業の1ヘクタール以外の範囲については、現状どういった位置付けでしょうか。街路事業については継続とありましたが、今後どうしていく予定なのか教えて下さい。

《 都市計画課長 》

西口の再開発事業については完了しておりますが、地区計画を設定した範囲の街路事業が未完了です。

《 委 員 》

再開発の範囲が計画の6ヘクタールになっていたというのが、当時の印象としてあります。1ヘクタールの再開発が終わったが、それ以外の5ヘクタールはどうなるのか、というのがその当時の感想でした。これからの整備は地区計画における街路事業とのことですが、そのあたりの位置付けを地権者の方たちや、周辺の住民が正確に理解しているかは疑問です。当時、6ヘクタールの範囲内の地権者の方たちの中で、再開発からいつ外されたのかという議論があったように記憶しております。

《 まちづくり部次長 》

促進区域としての面的な整備は地区計画を策定して行っております。

この計画には、それぞれ範囲を指定して拡幅する道路や、どういう土地利用の方針かが書かれております。計画範囲内には場所によって一団で持っているような土地もありますので、市としては地区計画を定め、時期を設けるのではなく、地域の機運が高まれば実施していきたいと考えております。確かに、1ヘクタールの再開発事業とは時期はずれますが、計画としては存続しており、今後も継続していきます。

《 会 長 》

周辺住民との合意形成は取れていますか。

《 まちづくり部次長 》

西口の地区計画を定めるにあたり、市民の皆様にはお知らせし、審議会でのご審議を経て決定しております。東村山駅周辺まちづくり基本計画などにおいても、東村山駅西口地区地区計画が定まっていると説明してきている経緯がありますので、合意形成は取られていると考えております。

《 委 員 》

再開発促進地区と誘導地区について、今後の進め方含め、何年に一度あるものなのか。秋津駅南口はまだ誘導地区のままということですが、秋津に関しては所沢市・清瀬市との三市の議員の代表で話し合いをもっていこうという状況になってきております。三市で連携をとって進めていくようにしていきたいと思っております。

区域区分等の変更のところ、用途地域の変更について、都市計画マスタープランの中の計画でもエリアを決めて地元企業のこれからの事業計画の促進や、そのための用途変更あるいは環境整備等の方針の説明がありましたが、今回の区域区分等の変更がいつまでにおこなわれて、用途地域の変更を考えているところがあるのか聞かせてください。

《 まちづくり推進課長 》

都市再開発の方針は改定が5年に一度の頻度です。東村山駅に関して今回は東口ですが、地権者さんの数も少なく、また、意見もかなり前向きなものを多くいただきました。合わせて連続立体交差事業もかなり進んでおりますので、課題となっていた東口の駅前広場も一体的なデザインでグランドデザインを含め取り組みたいと考えておりますので、促進地区の位置付けでやっていくことになりました。秋津に関しては、長らく誘導地区のままですが、地権者さんや商店街、協議会のほうでいろいろと取り組んでおられます。ただ、全員が同じ方向を向くようになるにはもう少し時間がかかる状況ではないかと捉えております。駅と駅の距離をどうするかなどの課題もまだ残されていますが、所管としては協議会を含め丁寧に取り組んでいるつもりです。次の機会までに進展があれば、誘導地区から促進地区へ変えられるのではと考えております。

《 都市計画課計画調整係長 》

用途地域の変更に關しては、東京都から依頼が来ている区域区分の変更に關する原案の作成と合わせて行う予定ですが、ベースとなる地形図の変更や道路の拡幅等に合せて、線を一本一本書き直すような作業を市域全体でおこなう膨大な作業を想定しております。したがって現時点でいつ都市計画変更を行えるかは、はっきり言えない状況です。進捗に關してはまた別途報告させていただきたいと思ひます。

《 会 長 》

準工業地域に住宅などが入ってきているところなど、住み分けがしっかりしていければよいと思ひます。中小企業が停滞してきていて、そういった土地に住宅が建つなど難しいところもあると思ひますが、住みやすい環境が守られるようにしていただきたいと思ひます。

《 都市計画課計画調整係長 》

今回の用途地域の変更に關して、東京都からの文書では、地形地物の変更を一括した見直しの対象としております。個別のまちづくりに合せて用途地域変更は対象となっておりません。

《 委 員 》

用途地域の見直しに關して、都市計画マスタープラン中間のまとめの資料17頁の◎低層住宅中心地区や、24頁の(1)②に書かれてあり、24頁(1)③では既存の空き家・空き地などの流通を促すとかいてあります。その中で「市内全域で用途地域を見直す際は」ということがかかれています。今回の区域区分の変更はそれにあたるように思ひます。用途地域の全体見直しなどの大掛かりなことをやるのではなく、例えば建ぺい率、容積率を市内全域で50/100に変更するほ

うが、空き家、空き地を含め利益を受ける市民は多いと思います。実際に現場で見ていると、多くの土地で（建ぺい率、容積率が）40/80のために取り壊すと2/3くらいの家しか建てられず、流通しづらいので安くなっています。建ぺい率、容積率の変更を行えば、土地の資産価値も上がる。例えば清瀬市のように同じ120㎡でも（建ぺい率、容積率が）50/100になればハウスメーカーの参入も見込めるし、完済能力のある市民も増える。市にとってもプラスの面が多いはずだと思います。今回の見直しに入れるということは難しいことなのでしょうか。何か不利益を被ったり、反対されるようなものが何かあるのでしょうか。

《 都市計画課長 》

東京都から依頼のあった区域区分の見直しにつきましては、担当係長から説明した通り、地形地物の変更に伴って区域区分の変更を行っていきます。都市計画マスタープランの中では17頁、24頁に記載をしている通り、市内全域で用途地域を見直す際は、建築物の敷地面積の最低限度導入などと合わせて、居住水準の向上を目的とした、建ぺい率、容積率などの緩和に向け取り組んでいくとしておりますが、現都市計画マスタープランにない位置づけですので、まずは都市計画マスタープランの中に位置づけをして方針としてお示しし、市民の皆様にごういう方針で行くということを理解していただくことを行っていきたいと考えております。

《 委 員 》

おっしゃることはわかります。現行計画に比べ、一步二歩も前進した具体的な内容を書きいただき感謝しておりますが、東京都の見直しがそうあるものでもないと思います。「見直しをする際は」と書いてありますが、市としてはいつ頃見直しをする予定なののでしょうか。この問題もかれこれ長いこと言われており、空き家、空き地も増え、切実な問題になってきております。こういったいい機会に市として声を挙げて提案してもらえるといいと思っております。

《 都市計画課長 》

繰り返しにはなりますが、現都市計画マスタープランには位置づけていないということもあるので、まずは改定計画の中にまちづくりの方針として位置づけていきたいと思っております。

《 市 長 》

再三にわたって委員から指摘をいただいておりますが、これまでも廻田町一丁目地区の区画整理事業であるとか、都市計画道路の沿道地区に地区計画をかけたがら用途容積の変更を行ってまいりました。東京都の一斉見直しが平成16年以降ありませんでしたが、今後そのような動きがないとも言い切れません。文言で入れておかないと、いざやるといふときに対応が出来なくなってしまうので、ま

ずは都市計画マスタープランに位置付ける準備を進めて、市民合意を得ていくことが重要だと考えております。また、従来のように事業に連動した形で地区計画の住民合意が得られれば、市としては建ぺい率、容積率を上げていくということは、着実に推進していきたいと考えております。

権限移譲で用途の関係については市長権限になりましたが、都との協議を経なければ勝手に変えるようなことはできません。大前提として住民合意も必要となります。一定程度の地区計画がベースとして必要です。権限移譲されたとはいえ、完全に行政主導で建ぺい率、容積率を変えられるようなものではないということをご理解いただきたいと思いますとおもいます。我々もそれに向けて努力をしているところです。

《 委 員 》

東村山市は都市計画道路に関しても最低整備率ということもあり、いまいち人氣がなく、地価も安い。そういったことも含めまちづくりを強力に進めていただきたいと思えます。

《 会 長 》

以上でよろしいでしょうか。

次回の開催予定について、事務局より説明をお願いいたします。

《 都市計画課長 》

今年度中の都市計画審議会は今回で最後になります。

また、本審議会委員の皆様の任期が令和2年4月30日で満了する関係で、審議会委員の改選を予定しております。改選にともない、皆様の関係機関へ推薦依頼などをおこなってまいりますので、ご理解ご協力のほどよろしくお願いいたします。

令和2年度の都市計画審議会の予定ですが、令和2年度上半期を予定しております。詳細につきましては委員改選を含め、決定し次第別途ご連絡させていただきます。よろしくお願い申し上げます。

3. 閉会

《 会 長 》

以上で、本日の議題はすべて終了いたしました。

これをもちまして、令和元年度第3回東村山市都市計画審議会を閉会いたします。ありがとうございました。