

第 2 7 回

羽 村 市 都 市 計 画 審 議 会 議 事 録

平成 2 8 年 1 1 月 1 5 日 (火)

羽 村 市 都 市 建 設 部 都 市 計 画 課

第27回羽村市都市計画審議会議事録

1. 開催日時

平成28年11月15日（火）14時00分～15時45分

2. 開催場所

羽村市役所西庁舎5階委員会室

3. 出席者

(1)出席委員

印南 修太 委員 西川 美佐保委員 山崎 陽一 委員 小宮 國暉 委員
馳平 耕三 委員 露木 諒一 委員 鈴木 將史 委員 金子 博 委員
石坂 弘司 委員 仁平 文男 委員 森崎 勝巳 委員

(2)市側出席者

羽村市長 並木 心 羽村副市長 北村 健 都市建設部長 細谷 文雄
区画整理部長 石川 直人 区画整理部参事 阿部 敏彦
区画整理推進課長 渡辺 篤 区画整理総務課長 橋本 雅央

(3)事務局

都市計画課長 池田 明生 都市計画係長 大南 重行
都市計画課主任 米屋 広子

4. 欠席委員

宮川 修 委員 吉川 徹 委員 小作 あき子 委員
高口 雅人 委員（代理人出席あり）

5. 議事

1 議案

- 第1号 福生都市計画用途地域の変更（羽村市決定）について
- 第2号 福生都市計画高度地区の変更（羽村市決定）について
- 第3号 福生都市計画防火地域及び準防火地域の変更（羽村市決定）について
- 第4号 福生都市計画地区計画羽村駅西口地区地区計画の決定（羽村市決定）について

2 その他

6. 傍聴者

1名

7. 配布資料

議案

第1号 福生都市計画用途地域の変更（羽村市決定）

第2号 福生都市計画高度地区の変更（羽村市決定）

第3号 福生都市計画防火地域及び準防火地域の変更（羽村市決定）

第4号 福生都市計画地区計画羽村駅西口地区地区計画の決定（羽村市決定）

その他

羽村市都市計画審議会委員名簿

羽村駅西口地区に関する都市計画案に対する意見書の要旨について

羽村駅西口地区都市計画変更等について

羽村駅西口土地区画整理事業 情報紙 まちなみ 第49号

午後 2 時00分開会

○事務局（大南重行） それでは皆さん、こんにちは。定刻になりましたので、第27回羽村市都市計画審議会を開催させていただきます。

会議に入ります前に、資料の確認をさせていただきます。本日の資料につきましては、事前にご送付させていただいておりますが、本日、お持ちでない方はいらっしゃいますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、資料の確認をさせていただきます。本日の審議会の日程でございます。

次に議案第1号、福生都市計画用途地域の変更（羽村市決定）及び関連図書でございます。

次に議案第2号、福生都市計画高度地区の変更（羽村市決定）及び関係図書でございます。

次に議案第3号、福生都市計画防火地域及び準防火地域の変更（羽村市決定）及び関連図書でございます。

次に議案第4号、福生都市計画地区計画羽村駅西口地区地区計画の決定（羽村市決定）及び関連図書でございます。

また、本日の配布資料として、羽村駅西口区画整理事業に関する資料を机上配布させていただいております。よろしいでしょうか。

なお、議事録作成の関係から、本会議の録音をさせていただきますので、あらかじめご了承くださいませよう、お願いいたします。

続きまして、発言の際のマイクについてご説明させていただきます。発信の際は、中央下にありますボタンを押していただきますと、スイッチが入ります。再度ボタンを押していただきますと、スイッチが切れますので、発言の際にはスイッチを入れていただき、発言が終わりましたらスイッチを切っていただくよう、お願いいたします。

なお、本日の会議は約1時間程度を予定しておりますので、よろしくお願いいたします。

また、本日、行政機関からお越しいただいております委員の方で、人事異動に伴う交代がございましたので、この場を借りてご紹介させていただきたいと存じます。

議席番号11番、西多摩建設事務所長、石坂様でございます。

○委員（石坂弘司） 石坂でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（大南重行） また、市においても4月に人事異動がございましたので、説明員の紹介をさせていただきたいと思っております。都市建設部長、細谷でございます。

○都市建設部長（細谷文雄） 細谷でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（大南重行） 区画整理部長、石川でございます。

○区画整理部長（石川直人） 石川と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局（大南重行） 区画整理部参事、阿部でございます。

○区画整理部参事（阿部敏彦） 阿部でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（大南重行） 都市計画課長、池田でございます。

○都市計画課長（池田明生） 池田です。よろしくお願いいたします。

○事務局（大南重行） 区画整理総務課長、橋本でございます。

○区画整理総務課長（橋本雅央） 橋本です。よろしくお願いいたします。

○事務局（大南重行） 区画整理推進課長、渡辺でございます。

○区画整理推進課長（渡辺篤） 渡辺でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（大南重行） それでは、これより会議に入りたいと思います。会議の進行につきましては、羽村市都市計画審議会条例第5条第3項により、会長が会議の議長となるものとされております。それでは、露木会長、よろしくお願いいたします。

○会長（露木諒一） 皆さん、こんにちは。本日の議長を務めさせていただきます露木でございます。どうぞよろしくお願いいたします。寒い中、またお忙しいところを第27回羽村市都市計画審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

それでは、これより会議を開かせていただきます。最初に、事務局より本会議の成立についての報告を願います。

○事務局（大南重行） 議長、事務局です。

○会長（露木諒一） はい、事務局。

○事務局（大南重行） ただいまの出席委員は11名でございます。羽村市都市計画審議会条例第5条第2項に定める2分の1以上の定数に達しておりますので、本会議が成立することをご報告させていただきます。

なお、福生警察署長、高口様におかれましては、ご都合により代理の方にご出席をいただいておりますので、出席者数に含めておりませんので、よろしくお願いいたします。

○会長（露木諒一） 次に、議事録署名委員の選任ですが、議事録署名委員は議席番号順にお願いすることとしております。本日の議事録署名委員は、議席番号3番の山崎委員と議席番号4番の小宮委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

（「はい」の声あり）

○会長（露木諒一） それでは、山崎委員、小宮委員、よろしくお願いいたします。

次に、会議の公開・非公開でございますが、本日の会議は公開で行うものといたします。

議事に入ります前に、本日、傍聴のお申し出がございました。委員の皆様にお諮りさせていただきます。傍聴を認めたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○会長(露木諒一) 傍聴をお認めいただきましたので、これより傍聴者に入場していただきます。

(傍聴者入場)

○会長(露木諒一) 傍聴の方につきましては、羽村市都市計画審議会の傍聴に関する取り扱いのルールを守っていただきますよう、よろしく願いいたします。なお、資料はお持ち帰りいただけないことといたしております。よろしく願いいたします。

審議に入ります前に、市長から発言の申し出がございましたので、これを許します。

○市長(並木心) 会長、市長。

○会長(露木諒一) 市長。

○市長(並木心) はい。それでは、開会に先立ちまして一言ご挨拶を申し上げさせていただきますと思います。委員の皆様方におかれましては、日ごろより羽村市の都市計画行政につきましてご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。また、本日は第27回羽村市都市計画審議会を開催いたしましたところ、何かとお忙しい中ご出席を賜り、誠にありがとうございます。

現在、羽村市では、平成29年度から平成33年度を計画期間といたしました第5次羽村市長期総合計画の後期基本計画の策定に取り組んでいるところであります。計画の策定に当たっては、学識経験者や関係団体の代表者、市民公募委員からなる長期総合計画審議会において意見を伺い、羽村駅西口土地区画整理事業をはじめとする都市整備事業や建設事業に加え、住宅施策などを含めた都市計画施策全般についても貴重なご意見を賜り、計画に反映しているところであります。

また、羽村駅西口土地区画整理事業については、後期基本計画においても市の最重要施策として取り組み、現在、本格的なハード事業に着手したところであり、今後は建築物等の移転が主体的な取り組みとなることから、正確な情報発信に努め、個々の権利者の皆様への誠実かつ丁寧な対応に努めながら、事業の進展に努めてまいります。

なお、この都市計画審議会の場をおかりしまして、毎年、羽村駅西口土地区画整理事業の進捗状況を説明させていただいておりますが、本年度の状況につきましては、次回平成29年2月に予定しております審議会においてご報告させていただきたいと考えております。

さて、本日の審議会は羽村駅西口地区に関する3件の都市計画変更、及び1件の都市計画決定についてお諮りをするものでございます。本件は都市計画行政を進める上で極めて重要な事項でありますので、よろしくご審議のほどお願い申し上げますとともに、委員の皆様方におかれましては、

今後とも羽村市の行政運営に対し一層のお力添えをいただけますよう、重ねてお願いを申し上げます。挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願いを申し上げます。ありがとうございました。

○会長（露木諒一） ありがとうございました。

それでは早速、審議に入ります。議案の議案説明をお願いしたいと思いますが、議案第1号、福生都市計画用途地域の変更（羽村市決定）についてから、議案第4号、福生都市計画地区計画羽村駅西口地区地区計画の決定（羽村市決定）についてまでは関連がありますので、4件を一括して説明を受けたいと思いますが、ご異議ございませんか。

（「なし」の声あり）

○会長（露木諒一） それでは、議案説明をお願いいたします。

○市長（並木心） 会長、市長。

○会長（露木諒一） 市長。

○市長（並木心） はい。それでは、議案第1号から第4号までの議案につきまして、一括してご説明申し上げます。

羽村駅西口地区については、利便性の高い駅前市街地の再編と防災性の向上を図り、自然と調和した市街地の形成を目指すため、今回、土地区画整理事業の進捗に合わせ、用途地域、高度地域、防火・準防火地域を変更するとともに、新たに地区計画を策定するものであります。

まず議案第1号、福生都市計画用途地域の変更（羽村市決定）についてですが、土地区画整理事業の進捗に合わせ、羽村駅西口地区の土地利用を見直し、利便性が高い駅前市街地形成や居住空間の集積を図り、自然と調和した市街地の形成を促進する必要性があることから、用途地域を見直すものであります。

次に議案第2号、福生都市計画高度地区の変更（羽村市決定）についてですが、議案第1号の用途地域を見直すに合わせ、羽村駅西口地区の宅地の適正な高度利用を促進する必要性があることから、高度地区を見直すものであります。

次に議案第3号、福生都市計画防火地域及び準防火地域の変更（羽村市決定）についてですが、議案第2号の高度地区同様、用途地域の見直しに合わせ、羽村駅西口地区における防災性の向上を図る観点から、防火地域及び準防火地域の見直しを行うものであります。

次に議案第4号、福生都市計画地区計画羽村駅西口地区地区計画の決定（羽村市決定）についてですが、土地区画整理事業の進捗に合わせ、羽村駅西口地区のにぎわいと活力のある複合的な中心市街地の形成と、都市景観に配慮した緑豊かで潤いのある住宅地の形成を目標として、この地区に

地区計画を定めるものであります。

詳細につきましては都市計画課長から説明いたしますので、よろしくご審議くださいますよう、お願いいたします。

○都市計画課長（池田明生） 会長、都市計画課長です。

○会長（露木諒一） 都市計画課長。

○都市計画課長（池田明生） それでは、スライドを利用してご説明させていただきます。資料と同じものなので、見ていただきながら進めていただければと思います。また、参考資料としてお配りした「まちなみ」の中の図面が一覧図として載っていますので、これも見ながら進めさせていただきます。

それでは、今回の都市計画決定に関する説明をさせていただきます。

これまで羽村市では、平成15年10月から用途地域や地区計画の概要などの説明会を行ってまいりました。平成15年には218人の参加を得て、また16年3月には16人、16年6月には60人、16年7月には54人といった形で、各地区で説明会等を行ってまいりました。

その後も土地利用計画についての意見を聞く会などを実施し、用途地域・地区計画などについて原案等を作成しながら皆様のご意見を伺ってまいりました。その後も17年、18年と用途地域・地区計画等についての説明会を行ってまいりまして、延べ52日間、917人の参加をいただいて、権利者の皆様のご意見を伺いながら、原案の作成を行ってまいりました。

その後、用途地域につきましては、平成23年1月27日に市の内部決定をさせていただきまして、平成23年2月3日に区画整理の換地2次案の発表に合わせて、用途地域の案についても周知しているところがございます。その後、今年になりまして、平成28年6月15日から17日にかけて52名の参加者があり、地区計画の原案についてご説明をさせていただきました。

その後、法定の手続きといたしまして、地区計画原案に対する縦覧を6月20日から7月4日までの2週間、意見書の受け付けについては6月20日から7月11日までの3週間の受け付けを行い、意見書の提出が91件ございました。

この地区計画原案に対する意見書につきましては、地区計画原案に反映するか、市として検討させていただきましたが、内容につきましては、区画整理事業に基づく地区計画は反対であるという意見が多く、また、その他の意見もございましたが、今回の地区計画原案には反映するものではありませんでした。

その後、今回の都市計画案に対する縦覧と意見書の受け付けを28年9月23日から10月7日まで行い、意見書の提出を100件受けたところがございます。この内容につきましては、後ほどご説明をさ

せていただきます。

現在の用途地域の略図を見ていただくと、羽村駅を中心に商業地域、それから近隣商業地域、それから新奥多摩街道沿いに第一種中高層住居専用地域。濃い緑になっているところがございます。こちらが第一種低層住居専用地域となっております。

変更後は、区画整理が終わった形になりますので、区画に合わせた形で用途変更になります。ここは商業地域、それから近隣商業地域、薄い緑色は第二種中高層住居専用地域、それからこちらの黄色いところは第一種住居地域、それから第一種中高層住居専用地域がこちらとこちらとこちらになります。このところは第一種低層住居専用地域といった形で変更を考えてございます。

では、用途地域と地区計画の内容についてご説明いたします。今回、羽村駅西口地区では原則、用途地域に合わせた形で地区計画を定めてございます。このエリア、用途地域上は第一種低層住居専用地域です。地区計画での名称は低層住宅地区としております。ここについての制限、地区計画での制限ですが、建築物等の用途の制限はございません。ただし、用途地域上での制限はございません。

それから、最低敷地面積は地区計画で120㎡以上としております。壁面の位置については道路境界線から1メートル、隣地境界線から0.7メートル以上、それから高さ制限については、地区計画上の制限はございませんが、用途地域上の制限ということで10メートルの制限がございます。

それから、各エリア共通の内容としまして、高さ制限の中で、屋外広告物を建てる場合には建築物の最高限度を超えてはいけません。それから形態・意匠については、色は原色を避けてください。それから、生け垣については原則生け垣として、ブロックづくり、石垣等は地盤高から1メートル以内としてください。それから、土地利用については敷地内の緑化を推進していただきたいということで、これらの内容については各エリア一緒ですので、今後の説明からは省かせていただきます。

では、続いての用途については、しらうめ保育園のあるあたり、それから東小のあるあたり、それからこちらの線路のほう、この3カ所につきましては、第一種中高層住居専用地域という用途の中で、地区計画は低中層住宅地区とさせていただきます。

ここににつきましては、建築物等の用途の制限は、店舗等につきましては150㎡を超えるものを制限します。ただし、3・4・12号線、それから3・4・13号線に接する敷地の場合は除くという形で、幹線道路に接している場合には除くという形になってございます。

最低敷地はこちらも120㎡以上。それから壁面の位置も同様に道路境界線から1メートル以上、隣地境界線から0.7メートル以上。高さ制限については原則、3カ所、12メートルとしておりますが、ここに羽村東小学校がございます。今後の建てかえ等の予定も検討しておりますので、17メートル

としております。

羽村駅からこちらのエリア、それから新奥多摩街道のこのエリア、それからこのエリアの3カ所については第二種中高層住居専用地域となっております。地区の名称でいえば中層住宅地区としてございます。ここについては建築物等の用途の制限はございません。当然ながら、用途地域上の制限はございます。

それから、最低敷地面積もほかと同様に120㎡以上としてございます。それから壁面の位置については、同じように道路境界線から1メートル以上、隣地境界線から0.7メートル以上としてございます。高さの制限については15メートルとしてございます。

続いて幹線道路沿道地区、第一種住居地域、新奥多摩街道のところになります。新奥多摩街道から20メートルですね。ここについては、建築物等の用途の制限はボーリング場やスケート場、それからゲームセンターなどは除くとしております。

それから、最低敷地面積も同様に120㎡以上。壁面の位置についてもほかと同様に道路境界線から1メートル以上、隣地境界線から0.7メートルとしております。それから、高さ制限については5階程度の15メートルとしてございます。

続いてピンク色のエリアですが、ここについては建築物の用途の制限は倉庫業を営む倉庫及び他に賃貸する目的の倉庫、これは何を意図しているかということ、最近空き地ができるとよく頻繁にコンテナ倉庫のようなものができますので、そういったものは制限をさせていただきたいと考えまして、こういった表記にさせていただいてございます。

それから、もう1つが、建築基準法第2（と）項第3号規定に規定する工場ですが、建築基準法の中で準住居地域などの住居系の地域に建てられないものが、この地域に建てられるんですが、市としては住居系に建ててはいけないとしている工場については制限をさせていただくということになってございます。

それから、最低敷地面積は120㎡で同じです。それから壁面の位置については、近隣商業地区ですので特に制限は設けてございません。それから、高さ制限については21メートルとさせていただいて、およそ7階程度となっております。

6つ目の用途ですが、こちら駅周辺です。ここは商業地区で、駅前商業地区という地区の名称とさせていただいてございます。用途の制限は、風営法に規定する業種で、内容についてはキャバレーや性風俗店などを指定してございます。それから、倉庫業を営む倉庫及び他に賃貸する目的の倉庫は先ほどと同じです。それから、こちら3番、この工場の考え方も同じです。

最低敷地面積は120㎡以上としてございます。壁面の位置や高さの制限については、駅前商業地域

で商業的な発展もございますので、こちらについては制限はしておりません。

では続いて、誘導容積を今回導入しますので、概略を説明させていただきます。本来区画整理を行う際には、区画整理前について、例ですが、1番、区画整理前に用途変更もしていない状況を想定しています。容積率80%の地区があり、ここには今戸建てが建っています。古い道路がありますといったときに、区画整理を進める際に用途地域変更に合わせて区画道路整備後の容積率200%、区画道路整備前、容積率80%という誘導容積を設定します。その場合、区画整理に伴う区画道路を整備していない状況では、今までの容積率80%を使いますので、もし区画整理が進んでいないエリアで建物を建てかえたいといった場合には、そのまま、区画道路整備前の容積率80%を使って建築が可能です。逆に、灰色で塗っているところに区画道路ができ、区画整理の区画がここは形成されましたといった場合には、ここは区画道路整備後の容積率200%で建築可能となります。

そういった形で、区画整理が終わったところについては整備ができていくという形になって、区画道路が整備されていないところについては低い容積率を使っていくという形をとるものになります。この区画整理が進んでいきますと、各エリア全て区画道路整備後の容積率を使用できるということになります。

同じことを言いかえていることとなりますけれども、まずケースとして考えられるのは、まず区画道路築造後において、区画整理でいう仮換地先に移転して建築物を建てる場合には、新たな用途地域の建ぺい率、区画道路築造後に適用される、目標容積率で建築することができます。つまり、新たな用途地域の容積率で建てることができます。

逆に、区画道路築造前の従前地で建てかえをする場合には、新たな用途地域、用途地域自体は変わりますので、用途地域の建ぺい率は導入されますが、区画道路築造前に適用される暫定の容積率での建築となります。

では、こういった形になるかといいますと、先ほども6個の区分がございました。低層住居地区については、ここは最終的な目標となるところ、目標容積率、ここについては基本的に100%。ただし、今現在80%を使用しているところについては80%ということになります。

それから、低中層地区についても、最終的な目標、「まちなみ」の中に、図面の横のところ用途地域の建ぺい率、容積率を記載しております。ここが最終的な目標になると考えていただければ結構です。ですので、区画整理が終わると、用途地域は用途地域で使用している容積率が使用できるようになる。それまでの間は低い容積率を使うこととなります。

ただ、エリアによっては、もともとその容積率の場所や、またダウンゾーニングした場合には、このような100とか200といった数字を使う場合がございますが、原則は考え方としては旧の容積率

を使うということを考えております。

続いて、高度地区の概要についてご説明します。高度地区については、第一種高度地区、第二種高度地区、第三種高度地区というのがございます。考え方としては、真北方向、北方向の隣地境界線からどれだけの高さのものが建てられるのということを示してございます。見ていただくとわかるように、第一種から第三種にかけて、この種の種別が大きくなるほど高い建物が建てられるということになります。

概略的にお伝えしますと、真北方向から、8メートル離れた地点の高さは、例えば二種だと15メートル、それから三種だと20メートル。一種だと、今、こちらで計算したところ、おおよそ9.8メートルという形で、一種、二種、三種という順で、三種になるほうが高い建物が建つという形になります。

では、現在の高度地区はどうなっていますかということですが、今、高度地区については、一種高度と三種高度で、二種高度がございません。ほとんどが一種高度になってございます。変更後については、先ほどの用途地域の内容に合わせて高度地区を指定してございます。一種、二種、三種で、商業地区については高度指定なしとなります。

続いて、防火地域です。防火地域に関しては、耐火建築物としなければならない、防火地域にある建物については、耐火建築物としなければならないというのがございます。これが1、階数が3以上の建築物、3階以上ということです。それから延べ面積が100㎡を超える建築物。それから耐火または準耐火としなければならない建築物というのは1以外、これ以外の建物は、防火地域に建てる場合にはこういったものにしなければなりません。

続いて、準防火についても、準防火地域においては耐火建築物としなければならないもの、地階を除く階数が4以上のもの、それから、延べ面積が1,500㎡を超えるものといった規制がございます。

現在の防火・準防火地域の略図ですが、ほとんどの地域が防火指定がございません。この近隣商業地域と新奥多摩街道沿いについては準防火指定がございます。それから、駅前の商業地域については防火地域となっております。

変更後については、基本的に全部準防火、それから商業地域のエリアについては防火地域となります。稲荷緑地のところは、区画整理終了後には緑地としての復元を図る予定としておりますので、ここについては防火の指定はしておりません。こういった形で、かなり地区の中で防火・準防火が進むという形になります。

では、今後の手続きに関してですが、本日、都市計画審議会へ諮問させていただいてございます。その後、羽村市議会、12月定例会において地区計画条例改正案の上程を予定してございます。この

内容につきましては、全て平成29年1月1日告示で施行を予定してございます。

スライドによる説明は以上です。

続いて、先ほどお話ししました意見書につきまして、ご説明させていただきます。追って送付をさせていただいておりますが、もし手元にないようでしたら言ってください。羽村駅西口地区に関する都市計画案に関する意見書の要旨を説明させていただきます。

ここに書いてございますように、都市計画案について平成28年9月23日から2週間、縦覧をいたしました。都市計画法17条第2項の規定により、100通の意見書の提出がありました。その意見の要旨は下記のとおりです。賛成意見のものは0通、反対意見のものが100通でした。意見の内容について次のように取りまとめさせていただきました。全ては読み上げませんので、概略をいくつか読み上げさせていただきます。

まず1ページ目、都市計画案全般に関することの中の意見書番号1-1と書いてあるところですが、「拡大型計画に基づく用途地域の変更は時代錯誤であり、認められない。」それに対して市の見解としては、「将来のまちづくりのため、今回の都市計画手続きは必要なものと認識してございます。」

それから1-5、「用途地域変更で容積率が上がり、税金が上がるのが困る。」市の見解、「区画整理事業に伴い容積率を緩和することは必要であると考えます。固定資産税については区画整理事業の進捗に合わせて、現況の土地利用などを考慮した段階で状況に合った課税を行うとしています。」

続いて2ページ目、一番上の2-1。「この用途地域・地区計画は全域で適用されるまで30年かかる。現在の環境と混在することとなり、不公平が生じる。」これに対して市の見解としましては、「地区計画において誘導容積率を導入し、区画整理事業の進捗に合わせた規制を行うこととしています。」

続いて3ページの2-10、「道路境界から1メートル、隣地境界から70センチの後退距離、生け垣では家が建たない。住宅地で容積率を上げるべきではない。」市の見解、「地区計画施行日前において120㎡を下回る敷地においては、緩和措置を定める。」

それからその次、「住宅地で容積率を上げるべきではない。」市の見解、「区画整理事業に伴い容積率を緩和することは、敷地の有効活用が図られ、必要であると考えます。」

それから、都市計画案の手続に関すること、3-1、「法16条で募った意見書の取りまとめが公示されていない。行政手続法43条違反である。」これにつきまして市の見解、「都市計画法をはじめ関係法令に基づき適正に進めている。」

それから3-3、「16条の意見書が反映されていない。」先ほどもお話しさせていただきましたが、

「都市計画法第16条における意見書については、地区計画に反映するものはなかった。」と判断してございます。

続いて次のページ、4ページ上3段目、3-9ですが、「用途地域や地区計画を勝手に押しつけ進める市の姿勢は許されるものではない。」こちらにつきましては、先ほども説明した部分がございますが、「平成15年から平成18年にかけて52日間の説明会等を実施し、参加者は延べ917人の参加を得て手続きを進めてきたところである」ということで考えてございます。

それから、5ページ目中段、4-2、「区画整理内にある歴史的な景観地はぜひ後世のために残したい。」市の見解といたしまして、「地区計画において区画整理事業で復元する稲荷緑地など、都市景観に配慮したまちづくりを行うこととしています。」

続いて一番下の段、5-1、「配布資料は説明不足である。」市の見解、「配布資料は誰にでもわかるよう、あまり複雑にならないよう配慮し作成しています。不明な点は窓口で別途対応しております。」

それから最終ページの6ページについて、区画整理に関することというジャンルに分けさせていただいておりますが、98件あった意見として、「区画整理事業を前提とした都市計画案に反対である。」ということですが、これにつきましては、「羽村駅西口地区のまちづくりには、区画整理事業の進捗に合わせた都市計画の変更等が必要と考えている。」という見解としてございます。

早足でのご説明になりましたが、以上です。

○会長（露木諒一） 以上で議案の説明は終わりました。これより質疑に入ります。質疑ございませんか。

○委員（山崎陽一） はい。

○会長（露木諒一） 山崎委員。

○委員（山崎陽一） 今の意見書の趣旨の説明に関して、最初の将来のまちづくりのためということですが、将来のまちというのはどのようなまちであるか、具体的に説明してください。

2つ目、2ページ目、上から3番目、2-3の既移設と未地区の不公平ということですが、誘導容積率を導入し、進捗に合わせたということですが、これはやはり両方、既設と未設のところでは、旧用途地域・地区計画が残るわけですから、ダブルスタンダードになっているのではないのでしょうか。

それからもう1点、都市景観に配慮したまちづくりを行うということですが、都市景観とは何であるか、その説明をお願いします。

○都市計画課長（池田明生） 会長、都市計画課長です。

○会長（露木諒一） 都市計画課長。

○都市計画課長（池田明生） まず将来のまちづくりについてですが、資料の後ろの方になります。が、議案第4号福生都市計画地区計画羽村駅西口地区をご覧ください。

○会長（露木諒一） ページ数がない。

○都市計画課長（池田明生） すみません。ページ数が振ってございませんでした。横になっている地区計画ですが、議案4号のページをめくっていただくと、横書きの1ページと振ってあるところがございます。地区計画というところですよ。ここに地区計画の目標がございます。

将来のまちづくりとしましては、地区計画の目標として、全てを読み上げませんが、このような形で都市マスタープランに定めた「美しく快適で住みよい活力に満ちたまち」を目標として、土地区画整理を進める中で今回の地区計画等も定めてございますので、こういった形で将来のまちづくりを考えてございます。

それからもう1点、ダブルスタンダードというお話でした。誘導容積の関係です。誘導容積につきましても、確かに委員のご指摘のとおり、タイミングによっては、エリアによって違う状況が生じるという部分があるかとは思いますが、ただ、どうしても都市計画の中では広域的なエリアで対応してございますので、やはり区画整理が進んでいる場所、進んでいない場所で一緒に進めていくことができませんので、逆に言えば、都市計画制度としてある誘導容積を活用することで都市づくりを進めていきたいと考えてございます。

あともう1点、最後の質問についてはもう一度教えていただけますか。

○委員（山崎陽一） 都市景観のことです。

○都市計画課長（池田明生） はい、失礼しました。都市景観につきましては、こちらについても、個別に都市景観という具体的な文言は出ておりませんが、今見ていただいている資料のところに、やはり同じように地区計画の目標ということで、例えば、「駅前広場や都市計画道路3・4・13号線の沿道については緑豊かな多摩川や玉川上水周辺をイメージさせる修景とするとともに、区画整理事業において復元する稲荷緑地や公園等に植栽する緑との連続性を図ることにより、都市景観に配慮し」という、この部分を指してございます。以上です。

○委員（山崎陽一） 委員長、山崎。

○会長（露木諒一） はい、山崎委員。

○委員（山崎陽一） 具体的に説明をしてくださいというお願いをしました。この文章は非常に抽象的でわからない。例えば、将来のまち、今、羽村の人口は5万6,200人ですけれども、今後どうなるのでしょうか。具体的に人口想定等をお願いします。

それから、この区画整理に関していうと、「誘導的」という言葉を使っていますが、いわゆる新と旧が要するに共存するわけですね。例えば、南側に新のほうで高い建物が建てば、日が当たらなくなるわけです。つまり、そういうところで不公平が出るんじゃないかという質問だと思うのですが、そのところを具体的に説明していただきたい。

それから都市景観。都市景観の意味、おわかりになりませんか。都市が歴史的や伝統的に培ってきた固有のまち並みや景観なんです。そうすると、ここで使っている意味はちょっと違うのではないですか。つまり、区画整理というのは全部すりかえるわけです。違うのではありませんか、言葉の使い方が。その3点質問します。

○都市計画課長（池田明生） 会長、都市計画課長です。

○会長（露木諒一） 都市計画課長。

○都市計画課長（池田明生） まず1点目の将来のまちづくりということでした。そのご質問の中でどういった人口増加、を見込んでいかるとのご質問ですが、都市計画の中ではそういった形の人口についての推計はしてございません。ただ、基本的に都市計画において用途等を変更することによって、新たなまち並みができますので、その中では人口増加も見込めると考えてございます。

それからもう1点、新旧変更から不利益があるのではないかということでしたが、確かに委員のご指摘するように、新旧の状況はあるとは認識しております。ただ、誘導容積という形で地区計画を定めませんと、逆にいきなり全ての地域で高い建物が建ってしまうということが想像されます。それを避けるために地区計画を導入しております。誘導容積を導入することによって、区画整理が進んでいないエリアについていきなり高い建物が建つということがなく、区画整理が進捗したエリアにおいて、おそらくその状況はブロックごとに進捗が進むと思いますので、その中で対応できるものと考えております。確かに一面的にそういった見方もあるかもしれませんが、市としては誘導容積を導入することで極端な不利益はないと認識してございます。

それから、最後の都市景観については、委員のおっしゃる過去からつくられたまち並みという話がありました。確かにそのようなまち並み形成も今までであると思います。ただ、新たにここで西口区画整理を実施していくということは、新たなまち並みをつくっていくことになります。市としては、今後新たなまち並みをつくることによって、10年後、30年後、50年後、100年後においてまちづくりというのは計画していくものですので、今から過去のことを見るのではなく、これから変わっていく中で将来のまちづくりを考えて、ここで制度設計をしてございます。以上です。

○委員（山崎陽一） 3回目。

○会長（露木諒一） はい、山崎委員。

○委員（山崎陽一） 今後、基盤整備で人口増加が見込まれるということなのですが、これから人口が確実に減っていく、そういった中でその見込みの根拠を教えてください。

それから、誘導という言葉が出てきましたが、この新たな制度が全域に適用されるのはいつですか。何年後ですか。

それともう1点。3点目。仮に区画整理が中止もしくは見直しになっていったときに、この新たな計画はどういうふうになっていくのかということですね。

○都市計画課長（池田明生） 会長、都市計画課長です。

○会長（露木諒一） 都市計画課長。

○都市計画課長（池田明生） まず1点目、見込みの根拠ということですが、こちらについては都市計画課のほうでは人口推計とか持ってございません。あくまでも、先ほどもお話ししたとおり、私としては見込みと言ったところでございます。基本的に区画整理を進めることによって、宅地の造成とか、今まで有効に使われていなかった土地が宅地となったり、それから形状の悪い、使いづらい土地についても区画整理を行うことで形状がよくなって使われることになる。そうしますと、今の狭隘な道路に囲まれた西口地区の状況よりは、新たなまちづくりができることによって人口が増えるのではないかと私は判断しましたので、個人的な意見にはなりますが、見込みとして話させていただきます。

それから、誘導容積が全域にわたるのはいつか。それにつきましては、やはり区画整理事業の推進に伴って順次進めていくこととなりますので、区画整理事業が終わった段階で全てが整うと考えてございます。

それから最後の質問、仮に中止になったときというご質問でしたが、これにつきましては、羽村市としては、区画整理を進めておりますので、中止になったときということについてのご回答は差し控えさせていただきます。以上です。

○委員（山崎陽一） はい、大丈夫です。

○会長（露木諒一） はい。ほかにもございますか。

○委員（森崎勝巳） 森崎です。

○会長（露木諒一） はい、森崎委員。

○委員（森崎勝巳） 2点ばかりお伺いしたいのですが、まず先ほどご説明していただいた中で、羽村駅西口地区都市計画変更等についての資料で用途地域・地区計画の制約のところ、倉庫業を営む倉庫及び賃貸する目的の倉庫、これは両方だめだと言っているわけですが、用途地域では可能で地区計画ではだめだということですが、その趣旨がよくわかりません。

しからは、近商と商業で見たときに、用途地域でいうところの書き方としては、遊戯施設、風俗施設、この欄がございまして、地区計画で風俗施設のほうはだめだと言っているのはわかるのですが、しからは、遊戯施設、例えばパチンコですね、カラオケボックス等々、これは可ということによろしいのですね。

それともう1点。総じて各地域に関係なく最低面積が120㎡以上になっていますけど、業務系の施設についてもかなり影響あると思うのですが、業務系なんかは特に200㎡とか300㎡とかという可能性、必要性がある場合、それもだめということを行っているのかその2点。

○都市計画課長（池田明生） 会長、都市計画課長です。

○会長（露木諒一） 都市計画課長。

○都市計画課長（池田明生） まず1点目の近隣商業地域に風俗店の規制がしていない理由ですが、近隣商業地域には、用途地域上でキャバレーやナイトクラブ等について規制がございしますので、重複して規制する形になるため、市としては規制はしていないのです。

○委員（森崎勝巳） それは近商ですね。

○都市計画課長（池田明生） 近商です。

○委員（森崎勝巳） 商業はかかる。

○都市計画課長（池田明生） 商業地域については市としては風営法に関するものを規制させていただいております。

○委員（森崎勝巳） だめよと。

○都市計画課長（池田明生） 近隣商業についてはすでに法で規制されていますので、そこについて上乗せはしてございません。

○委員（森崎勝巳） 結果として、パチンコ、ボウリング等は可能ですね。

○都市計画課長（池田明生） そうですね。

○委員（森崎勝巳） 認めるということですね。

○都市計画課長（池田明生） 実際、既存の中でパチンコ等も今ございます。そういった部分も考慮しまして、今のところ規制はしてございません。

○委員（森崎勝巳） 近商はだめだけど。

○都市計画課長（池田明生） はい。商業ではパチンコ等についての規制はしてございません。

それからもう1点、最低敷地面積の質問ですが、ここは最低120㎡以上としているので、それ以下に土地の分割をしないでください、小さくしないでくださいということです。ご質問の意図としては、300㎡とか400㎡、大きいのはだめかというご質問と思ったのですが、大きい分には問題ないと

いう規制でございます。よって、小さく土地の分割をしないでくださいという意図でございます。

○委員（森崎勝巳） わかりました。

○都市計画課長（池田明生） 以上です。

○委員（森崎勝巳） 森崎です。

○会長（露木諒一） 森崎委員。

○委員（森崎勝巳） 120㎡以下をだめだというのは、業務なんかの場合にはそういうことはないんですけど、戸建て住宅なんか、120㎡以下に切りたいという要望が結構あるかと思うんですけど、それを全面的にだめとしているところはかなり思い切ったことをやられるなという気がするものですから、申し上げました。以上です。

○都市計画課長（池田明生） 都市計画課長です。

○会長（露木諒一） 都市計画課長。

○都市計画課長（池田明生） まさに委員のご指摘のとおり、基本的に羽村駅西口の町並みを整理していくに当たって、小さく区切ってしまう土地利用を避けるために、今回120㎡という形をとっております。

また、羽村市ではほかの地区計画でも120㎡だったり、100㎡だったりという、エリアによって違いますけれども、そういった規制をかけて小さな土地にしてしまうことによって住環境が、悪化という言い方が良いかわかりませんが、住環境が狭小住宅になってしまうようなことがないように、基本的には羽村市としては駅前、羽村駅西口駅前にふさわしい住宅地の大きさについては120㎡以上だろうということで、何年間にわたって協議をさせていただいたところです。

補足ですけれども、今現在120㎡未満のところがあるかと思えます。そこについては当然、規制をかけられませんので、そのまま結構でございますということで対応してございます。以上です。

○委員（森崎勝巳） はい。

○会長（露木諒一） 森崎委員。

○委員（森崎勝巳） 再度になりますけど、なぜ100㎡ではなく120㎡、なぜ150㎡ではなく120㎡なのですか。根拠は具体的にはないと思えますけど、思いを聞かせて下さい。

○都市計画課長（池田明生） 都市計画課長です。

○会長（露木諒一） 都市計画課長。

○都市計画課長（池田明生） 確かに、なぜ100㎡、120㎡、150㎡かと言うと、以前、100㎡という案を出したことがございました。その中で、やはり地区の中のご意見を集約しまして、120㎡で決まっております。過去にそういった検討もしたところではございますが、今回120㎡ということで対

応してございます。以上です。

○委員（森崎勝巳） わかりました。ありがとうございます。

○都市建設部長（細谷文雄） 会長、都市建設部長です。

○会長（露木諒一） 都市建設部長。

○都市建設部長（細谷文雄） 今の最低敷地面積をちょっと補足させていただきます。今の建て売りの現状を見ますと、大体120㎡以上の土地になっているのが現状で、そのような事から、100㎡ではなくて、少し大きめに規制をさせていただいたところであります。また西口につきましては、今までの羽村の区画整理と違いまして既成市街地でございますから、ほとんどの土地が利用されている中で基盤整備、再編整備を行っていくので、今お住まいの方は今の面積で減歩緩和をしており、大体现状の面積で換地先に家が建てかえられるという状況でございます。その人たちはその面積で建てかえることが可能になり、新たな大きな土地を切り売りする場合には、大きめの余裕のある土地で、現在の開発行為に合わせた面積になることで、ゆとりのある生活、土地の使い方ができて、近隣の土地からも少し離し、空間を確保した土地利用を目指していくということでございます。

○会長（露木諒一） 森崎委員。

○委員（森崎勝巳） ありがとうございます。私があえてそのところを申し上げたのは、例えば多摩ニュータウンは、最低面積が170㎡で、通常の大規模住宅は150㎡なのですね。市街地とか密集しているところは100㎡というところがあり、今回の120㎡というような、とてもいい面積なものですから、さすが羽村市だなという感じがします。

これが例えば150㎡とか、多摩ニュータウンでの170㎡だと、これは不動産仲介、不動産を売り買いする場合に非常に支障になるんですね、要するに、200㎡持っていたら切れないわけですから。2つに切れないで売らざるを得ない、あるいは買わざるを得ないということになることから考えると、とても良い面積へおさめているということで、さすがだなと、このように思っています。以上です。

○会長（露木諒一） ほかに質疑ございますか。

○委員（山崎陽一） はい、委員長、山崎。

○会長（露木諒一） 山崎委員。

○委員（山崎陽一） 地区計画で、これ30ページにありますけれども、商業業務施設等の都市機能の集約を図り、にぎわいと活力のある中心市街地の形成を図りつつとあります。以前の案では、たしか商業地は、1階は居住にしないで、お店にするという、確か案があったと思います。今回はありませんので、その無くなった理由と、それから何らかのそれにかわるような何か規制や案があるのか。考えがあるのですか。

○都市計画課長（池田明生） 委員長、都市計画課長です。

○会長（露木諒一） 都市計画課長。

○都市計画課長（池田明生） 委員ご指摘の駅前のところの1階店舗という案につきましては、確かに過去にございました。平成17年ぐらいに1階非住宅、1階店舗にしたほうが駅前周辺はよろしいのではないかと提案をさせていただいたところでございます。

その後、18年、19年に地権者の方と協議をさせていただいた中では、今店舗をやっていくのはなかなか難しいという方もいらっしゃいました。当然強制し、市として1階非住宅、つまり1階店舗ということにしてしまいますと、1階が住宅にはできないということになりますので、検討する中で市としましては、非住宅ということは1階について特に制限していません。ただし、店舗としていただくことにはもちろん問題ございませんので、店舗を検討としていただければ幸いかなと思っております。

また、何か対応措置を考えているかということですが、この時点では、まずこの地区計画の導入を進めていくことを考えてございます。ただ、今後例えば、建築協定のようなものになるのか、任意の形になるのかわかりませんが、各個人の方、商店の方が、商店街をどうしていくか意見や要望があれば市としてもバックアップしていければと考えてございます。以上です。

○委員（山崎陽一） 委員長、山崎です。

○会長（露木諒一） 山崎委員。

○委員（山崎陽一） つまり、商業地域、その周辺地域に今住んでいる人たち、今、商売やっていたら、それは前提として考えられるけれども、現実にやっていないと。換地先にも商業地域だけ地域だけで移っても、商店やっていないわけだから、現実的には無理だというふうに理解していいのですか。

○都市計画課長（池田明生） 都市計画課長です。

○会長（露木諒一） 都市計画課長。

○都市計画課長（池田明生） 現実的には無理であるかという日本語が難しいところなのですが、市としては、強制的な部分になりますので、過去のこれまでの経緯を含めて判断し、今の段階でそこを規制するのは難しいと認識しております。以上です。

○委員（山崎陽一） もしわかれば、商業地域、準商業地域で実際に商売、商店やっている地権者と、そうでない地権者の数とか、分かれば教えていただけますか。

○都市計画課長（池田明生） 都市計画課長です。

○会長（露木諒一） 都市計画課長。

○都市計画課長（池田明生） 誠に申し訳ありません。今ここでその数字を、持っておりませんので、お答は差し控させていただきます。以上です。

○委員（小宮國暉） はい。

○会長（露木諒一） 小宮委員。

○委員（小宮國暉） はい、会長、小宮です。私、この地区の区画整理審議会委員にもなっておりますので、非常にこの都市計画の方向性については、昔から関心を持っています。当事者なものですから。

それで、3ページ目に現用途地域略図というものがあります。駅施設の周辺は商業地域であり、ななめの一中通りには、ピンク色の近隣商業がありまして、現状お住まいになっているこのまちに羽村市の方々は、生活圏があると思うんですね。

この現在の用途地域から変更後の用途地域に移るという計画その過程において、いわゆる換地、現在の住まわれている方が新しい用途地域に、承認されれば、動くわけですね。用途地域に応じて住まわれた人が、今度は変更後の用途地域に移る。その過程において、非常に換地を切る場合でもその辺の工夫をされたと思うので、その点をお教え下さい。

あと2つありますが、その1点、1点ずつお答え願えれば助かります。

○区画整理部長（石川直人） 会長、区画整理部長です。

○会長（露木諒一） はい、区画整理部長。

○区画整理部長（石川直人） はい。区画整理の方の換地の関係で、今委員の方からご質問がございました。区画整理でいう換地というのは、今の土地がどこに移るかというのが換地の設計と言っていますけれども、これはまさしく事業の骨子になるところでございます。

この事業の骨子になります換地の設計に当たりましては、羽村市方式と言っておりますけれども、第1次の換地設計を平成20年に発表いたしまして、これは先ほどもありましたように、既成市街地の再編整備ということで、権利者の方々からはいろんなご意見やご希望を受けました。

この意見・要望をできるだけ換地に反映していくということで、約3年間かけまして意見書を処理しまして、審議会に換地の見直し案を審議いただきまして、3年かけて第1次案を見直して、第2次案をベースに23年の2月に発表させていただきました。そこでまた意見を聴取いたしまして、これらを見直しに反映しました。

そして、約5年5カ月という期間をかけまして、できるだけ権利者の皆さんの意見を反映した換地設計をしていくということで、25年の8月に市として換地設計を決定させていただいたという経過がございます。

その中で、今ございましたように、資料で申し上げますと、「羽村駅西口地区都市計画変更等について」の3枚目に、現用途地域略図があります。今、小宮委員のほうからお話がありましたように、駅から放射線状に西の方、多摩川の方に斜めに伸びているところ、ピンク色に着色した部分、これが一中通りということです。もともと羽村市は西口が羽村市の商業の中心地でございまして、この一中通りにかけてもかなりずっと店舗がここに立地されておりました。

今回、この換地によって、この一中通りを振りかえる。これが、1枚おめくりいただきまして、変更後の用途地域ということでご覧いただき、今、放射線状に伸びている道路が、この南北に伸びます都市計画道路なのですが、3・4・15号線の都市計画道路です。駅からずっと西側のほうにピンクの着色があって、その黄色い新奥多摩街道に伸びているピンクに着色した部分これが今の一中通りの換地で、一中通りにあった土地の換地先ということで、同じ用途に実は換地をさせていただいております。現行、近隣商業なので、区画整理後の用途地域も同じように近隣商業地域ということで、基本的には照応の原則に基づいて換地させていただきました。

これは換地の、1次案、2次案を発表させていただいて、意見を受ける中で、ご要望、意見がございましたので、これらも踏まえて調整をさせていただきました。その中で、実際に商業地域には、住宅で住んでいる方もいらっしゃいます。そういう方は、私はもう商売をあえて将来的にもやることがない、今いるところの近くに換地を受けたいという方もいらっしゃいます。その場合には、現行の用途は近隣商業ですけれども、新たな用途地域として、今ここに示されている第二種中高層住居専用地域周辺の換地というような形で、換地の設計上、意見をお伺いして換地を設計したという経緯があります。

基本的には現行の商売をやられている方については、商業地域、近隣商業地域を望まれるということで、この都市計画道路3・4・15号線に近隣商業を設定して、そちらの現道に換地設計をするというのが換地後の手法であります。

これは換地設計を見直すに当たっては、換地設計見直し方針ということをきちっと定めまして、公平、公正にこの換地の見直しができるということで作業を固めました。

○委員（小宮國暉） 会長、小宮です。

○会長（露木諒一） 小宮委員。

○委員（小宮國暉） はい。わかりました。

それからですね、次の質問なんですけれども、今の西口地区、いろいろな公共施設と申しますか、公園だとか、あるいは緑地だとか、そういった都市計画道路でのいろんなものがあると思います。現段階で、いわゆる公的と申しますか、この地区一帯に不足しているもの、これを今度も変更後の

用途地域または都市計画づくりにおいて、それを補完するのだというものがあつたら、今現在では不足しているけど、将来にわたってのこの用途地域または西口の都市計画づくりで、この点を補充していくのだという要素がありましたら教えてください。

○都市計画課長（池田明生） 都市計画課長です。

○会長（露木諒一） 都市計画課長。

○都市計画課長（池田明生） 委員のご指摘の都市施設についてですが、今これというものはございません。基本的に、まずは区画整理とともに面的整備を行っていくということが一義的に考えてございますので、区画整理において緑地を復元するという配慮はしておりますが、今委員ご指摘のような内容で回答できるものは持ち合わせてございません。以上です。

○委員（馳平耕三） 会長。

○会長（露木諒一） 馳平委員。

○委員（馳平耕三） はい。今のちょっと関連なんですけれども、まず1点目が、今の換地、区画整理の換地案の中で、用途地域の変更があるのは何軒ぐらいあるのかということをもう1回きちんと、わかったら教えてください。

それと、特に第一種住居地域、居住地域の方に行くというのはちょっと遠くなるわけですよね、もちろん、もともと商業をやっていた皆さんからすると、かなり遠くに行かなきゃいけないということになるわけです。また、用途地域の制限という中でボーリング場、スケート場、ゲームセンター等とかという、「等」の内容をもう少し詳しく、教えていただきたいということと、また、第一種低層居住地域に住まれる方が納得するのにか心配があるんですけど、その点もしあれば。

○都市計画課長（池田明生） 都市計画課長です。

○会長（露木諒一） はい、都市計画課長。

○都市計画課長（池田明生） まず、制限の関係でございます。「等」ということですが、まず1点は、先ほどお話いただきましたボーリング場、スケート場という関係です。これにつきましては、都市計画法の規制を利用させていただいてございます。この中ではボーリング場、スケート場、水泳場、その他、これらに類する政令で定める運動施設ということになっています。政令で定める運動施設というのは、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場で、かなり大きめなものを指してございます。羽村駅西口の地権者の皆さんの中で、こういったものをやりたいというような要望は聞いておりませんし、また、そういった施設が近隣へ影響しますので、制限をさせていただいているところでございます。以上です。

○委員（馳平耕三） 2問は。

○区画整理部長（石川直人） 会長、区画整理部長です。

○会長（露木諒一） 区画整理部長。

○区画整理部長（石川直人） はい。近商から一中高、第一種中高層あるいは第二種中高層なんですけれども、重なった図面がなくて非常にわかりにくくて恐縮なんですけれども、基本的には一中通りが斜めに放射線状に伸びていますけれども、今、一中通りにあって住宅にお住まいの方が、近隣商業じゃなくていいと言った、この方はおおむね直近に、この変更後の用途であれば、グリーンで着色した黄緑と若干薄い緑のあたりに換地になっているということで、一中通りの大体直近のところに換地されているというのが基本です。

この換地の調整に当たっては先ほども申しあげましたように、各権利者として個々個別に訪問させていただいて、事務局の方で対応させていただきご意向を確認しながら調整をしておりますので、今これから合意をいただくという性格のものではございません。これまでそのような調整を踏まえて、結果的に換地をさせていただくという基本的な考え方です。

ですから、件数については、申し訳ないのですが、基本的には区画整理事業によって空地利用の増進を図っていくということになりますので、一部、この絵でいきますと、グリーンで濃い着色した部分、これは現行のものと変わってございません。ただ、40、80から50の100になって、これも土地利用の増進を図るという意味では、今までと変わらず商業とか近商で変わらない用途の方はいらっしゃいますけれども、そのほかの住居系の用途は全て、用途そのものが緩和されていますので、ほとんどの方が用途が変わり、土地利用の増進を図れるということでお考えいただければよろしいかと思えます。

○都市計画課長（池田明生） 都市計画課長です。

○会長（露木諒一） 都市計画課長。

○都市計画課長（池田明生） 先ほどの一種住居の規制の中で、ゲームセンター、それらに類するものですが、これにつきましては、基本的に第一種住居地域の中に建ててならないもの、建築基準法で規制されているものの中に、マージャン店、パチンコ店、射的場、場外馬券場など、それからカラオケボックスとかがあります。ただ、ゲームセンターというのが指定はない。市としては、カラオケボックスとかと同様なものとして、ゲームセンターも含めるべきということから、他市の状況などを参考にして判断させていただき、ゲームセンター等に類するものという標記にさせていただいているところでございます。以上です。

○委員（馳平耕三） 会長、馳平です。

○会長（露木諒一） 馳平委員。

○委員（馳平耕三） はい、わかります。それでね、そういう中で今回、第一種住居地域という指定が入ってきているわけですが、もともとこれを入れたということ自体はどういう観点から入れたのかという事を分かりやすく説明して下さい。

○都市計画課長（池田明生） 都市計画課長です。

○会長（露木諒一） 都市計画課長。

○都市計画課長（池田明生） 第一種住居地域は、都市計画の中で新奥多摩街道の小作のあたりについてはもう既に第一種住居地域が設定されてございます。基本的に幹線道路沿いというのは一種住居地域に指定していくということにしておりますので、今回の区画整理に合わせた形で、幹線通りについては幹線通りに合った形の土地利用をしていただくことが必要かと考えまして、一種住居とさせていただきます。以上です。

○都市建設部長（細谷文雄） 会長、都市建設部長。

○会長（露木諒一） 都市建設部長。

○都市建設部長（細谷文雄） 補足をさせていただきます。こちらの濃いみどりのところ。これは第一種低層住居専用地域については、ここは一低層でしてほしいという意見が説明会の時に多かったものでございまして、それも反映したというのが1つでございます。

それからもう1つは、富士見公園の横、緑ヶ丘なんですけど、あそこも第一種低層なんです。あそこは畑が多く畑を守っていこうということで、その当時、一中高とか二中高とかにしないで、第一種低層で守ってきたというところがあって、それと同じような考えで西口についてもここは稲荷緑地にずっと継続している地域でございますから、意見が多かったというだけでなく、緑と一緒に住宅の緑を保全していくような、緑豊かな地域にしようというコンセプトということで、この地域だけは一低層、そういう理由がございました。

○委員（馳平耕三） 会長、馳平です。

○会長（露木諒一） 馳平委員。

○委員（馳平耕三） よくわかりました。そのように説明されるとよかったなと思うのですが。

最初に市長の提案説明の中で、利便性の向上のために特に市街地の形成を促進する必要性があるというお話があった。これまでの変更前はどのような利便性という部分で問題があったか、変えることによって、ここの利便性というのはどのようにプラスに働けるのかというのをもう少し簡単にご説明いただければと思います。

○都市計画課長（池田明生） 都市計画課長です。

○会長（露木諒一） 都市計画課長。

○都市計画課長（池田明生） 利便性というところですが、当然ながら、区画整理を行って用途を変えていきますと、狭隘な道路が広がった道路になっていくと思います。私見的な部分になりますけれども、その道路が広がったことによって、例えば、はむらんのルートなども変わり、通行しなかった道路も通行できるようになることもあるかと思います。そういった部分で利便性という部分はあるかと思います。

また、これ以外に、用途が変わることによってまち並みは利便性が図られていくと思いますので、そのような部分も含めて利便性が図られるということになっています。以上です。

○市長（並木心） 会長、市長。

○会長（露木諒一） 市長。

○市長（並木心） この区域における利便性という狭義の意味が第一ではありますが、羽村駅のまさに表玄関といいたいでしょうか、羽村市は5万人の皆さんが駅を利用して、また、市外から来た人も羽村駅に降りてみて、羽村はいいなと感じることができ、また羽村堰の方面やいろんな面で、羽村駅は招致シンボルでございます。

そういう意味では、この区画整理事業は地域の事業ではあると同時に、羽村市全体を通した大事なシティプロモーション、あるいは羽村市が担っていく玄関口という意味がございますので、オール羽村にとっても、地域の皆さんにとっても、駅を使って通勤・通学する方もおられますし、あきる野市から来て使ってくださる方もおられますので、ここでは広義的な意味で、この利便性という言葉を使わせていただいております。今、この事業を完遂するための努力をしてございますので、皆様方にご理解をいただくため利便性という言葉を使わせていただきました。

○委員（馳平耕三） わかりました。

○会長（露木諒一） はい、小宮委員。

○委員（小宮國暉） 会長、小宮です。今市が持っている公園は、民間の土地を市が借用して、それを地域の方々のために使っているというのがかなりの面積を占めているわけですね。

市が持っている土地で公園としてやっているのは、1つ、介山記念館公園ぐらいかなという程度で把握しているのですが、今度新しくなったときに、そうした大きな地域の活性化のために、都市公園など、また、先ほども稲荷緑地出ましたけれども、そういった大きな観点からその辺を新しい用途地域または地区計画の中で、1つ、2つ、こういうことが反映していますということをお教えいただければと思います。

○区画整理総務課長（橋本雅央） 会長、区画整理総務課長です。

○会長（露木諒一） 区画整理総務課長。

○区画整理総務課長(橋本雅央) ただいまの小宮委員さんからのご質問の関係なんですけれども、用途地域から考えた都市施設等の施設の整備といたしますか、そういうことに関してだと思っておりますけれども、今、委員さんの方からもお話ありましたように、現状の羽村駅西口の区域につきましては、ほとんど公共的な公園というのがございません。民間のところを借りたりと、一時的な使用としての公園になっております。その中で、区画整理事業により、これは区画整理法に基づいてなのですが、3%の公園を設置しなければいけないということで、今一番大きい公園では介山記念館公園という形で5,300㎡の公園を設置してまいります。

その他にも9の公園と、あと小さい散在墓地がこの地区にはかなりありまして、そういうところにつきましては、この区画整理事業によって、ポケットパークとか道路用地という形で、権利者の換地ではない形で進めておりまして、できるだけそこについては全てポケットパークか公園にしていくような状況です。

そういう中で、今回、地区計画制度を導入し個人の宅地については、接道緑化とか、そういうものを極力お願いしていき、また区画整理事業につきましては、公共的な公園、東京における自然の保護と回復に関する条例で、その中で5%の緑地をとりなさいということで、公園緑地で8%をとっております。

また、都市計画道路の整備に合わせて、植樹帯で道路にも樹木を植えたり、先ほど申しましたポケットパーク等を整備することによって、緑のループ化を図りながら、地区計画とこの区画整理事業が相まって、できる限り緑化ができるような形の中で施策をとるような状況でございます。以上でございます。

○会長(露木諒一) 小宮委員。

○委員(小宮國暉) 会長、小宮です。たびたび申し訳ありませんが、もう1点だけ教えていただきたいと思っております。用途地域が変わりますと、建ぺい率はじめ容積率が変わってくる。そうすると、今まで利用していた、住まれていたところには、法にそぐわない建物もできてくるのではないかと思います。その辺のことについて、確認したい。

○都市建設部長(細谷文雄) 都市建設部長です。会長、都市建設部長。

○会長(露木諒一) 都市建設部長。

○都市建設部長(細谷文雄) ご説明したように、この案は来年の1月1日から施行いたしますので、1月1日以降に西口地区内で建てかえをする場合は、全てこのルールに従ってもらおうという形になりますので、このルールに従わないと建築確認が下りません。ルールに沿って建てた場合は良いという形になります。

誘導容積では、事業が早く進めば道路が整備された後に、ゆとりのある緩和された建ぺい率、容積率で新しい家が建てられますということになります。なお、現在今ある家は違法ではないのでそのままお住まいいただいても結構です。建てかえるときには新たなルールに従っていただく、そういう意味になります。ご理解をいただきたいということです。

○会長（露木諒一） よろしいですか。

○委員（山崎陽一） 今のちょっと確認で。

○会長（露木諒一） 山崎委員。

○委員（山崎陽一） 新たなルールと言ったけれども、建てかえの場合でも暫定容積率の建築になりますと言っているんだから、旧のままでしょう。

○都市建設部長（細谷文雄） 都市建設部長。

○会長（露木諒一） 都市建設部長。

○都市建設部長（細谷文雄） 容積率だけは新しいものと古いものを使い分けます。ただし、建ぺい率とかほかのものは新しい用途のルールで行っていただいて、容積率だけは原則新旧使い分けというそういう意味でございます。

○委員（山崎陽一） わかりました。

○会長（露木諒一） いいですか。森崎委員。

○委員（森崎勝巳） 森崎です。今、少子高齢化の中で世の中で騒がれているのは、保育園があったり、高齢者対応の施設があったり、そういったものが求められているわけですから、先ほどの規制というのにも確かに必要だと思いますけど、市長がお話しの利便性の誘導というところも必要なわけですから、その辺も気にしながら、ぜひ都市計画をやっていただきたいかな、こんな思いがあります。よろしくお願いします。

○会長（露木諒一） ほかにございますか。

（「なし」の声あり）

○会長（露木諒一） ご質疑はないようですので、それでは、質疑を打ち切り、議案ごとに採決を行いたいと思います。議案第1号、福生都市計画用途地域の変更（羽村市決定）について、賛成の方の挙手を求めます。

○委員（山崎陽一） その前に意見があります。

○会長（露木諒一） それでは、挙手の前に意見を。

○委員（山崎陽一） よろしいですか。

○会長（露木諒一） 意見のある方。

○委員（山崎陽一） はい。会長、山崎。

○会長（露木諒一） 山崎委員。

○委員（山崎陽一） はい。議案第1号、福生都市計画用途地域の変更（羽村市決定）に反対します。

理由1、変更の前提となる羽村駅西口土地区画整理事業は、総事業費370億円、広い道路を作るため1,000戸の家を取り壊しや移動するものですが、必要性、実現性、住民の合意、いずれもが欠けており認められません。よって、その換地設計に基づく用途地域の変更に反対します。

2、今後は人口減少、少子高齢化、財政縮小の将来を見据え、持続可能なまちづくりを進めなければなりません。3,000人の地域人口を4,200人に増やす、という拡大型計画に基づく用途地域の変更は時代錯誤です。

3、この区画整理事業期間は今後30年と説明されています。仮に事業が進んでも、この用途地域が全域に適用されるのは早くも30年後。それまでは現在の環境と混在することになり、権利者に不公平が生じます。よって認められません。

4、地権者の切実な思いである100件の意見書が無視されました。よってこの用途地域変更は関係者の理解は得られません。

以上、反対の理由です。

○会長（露木諒一） はい。ほかにございますか。

それでは、質疑も意見も打ち切り、議案ごとに採決を行いたいと思います。議案第1号、福生都市計画用途地域の変更（羽村市決定）について、賛成の方の挙手を求めます。

（賛成者挙手）

○会長（露木諒一） 挙手多数でございます。それでは、議案第1号、福生都市計画用途地域の変更（羽村市決定）につきましては、原案のとおり決定することといたします。

次に、議案第2号に入りますけれども、意見ございますか。

○委員（山崎陽一） はい。

○会長（露木諒一） 山崎委員。

○委員（山崎陽一） 会長、山崎。議案第2号、福生都市計画高度地区変更（羽村市決定）について反対します。理由は、区画整理が前提になっている限り反対です。

○会長（露木諒一） ほかにございますか。

（「なし」の声あり）

○会長（露木諒一） それでは、質疑、意見も打ち切りまして、議案第2号、福生都市計画高度地

区の変更（羽村市決定）について、賛成の方の挙手を求めます。

（賛成者挙手）

○会長（露木諒一） 挙手多数でございます。それでは、議案第2号、福生都市計画高度地区の変更（羽村市決定）につきましては、原案のとおり決定することにいたします。

次、議案第3号に移ります。意見ございますか。

○委員（山崎陽一） はい、委員長。

○会長（露木諒一） 山崎委員。

○委員（山崎陽一） 会長、山崎。議案第3号、福生都市計画防火地域及び準防火地域の変更（羽村市決定）について、区画整理が前提になっており、反対です。

○会長（露木諒一） ほかにございますか。

（「なし」の声あり）

○会長（露木諒一） はい。それでは、議案第3号、福生都市計画防火地域及び準防火地域の変更（羽村市決定）について、賛成の方の挙手を求めます。

（賛成者挙手）

○会長（露木諒一） 挙手多数でございます。それでは、議案第3号、福生都市計画防火地域及び準防火地域の変更（羽村市決定）につきましては、原案のとおり決定することといたします。

次に議案第4号に行きます。意見ございますか。

○会長（露木諒一） 山崎委員。

○委員（山崎陽一） 会長、山崎。議案第4号、福生都市計画地区計画羽村駅西口地区地区計画の決定に反対します。

理由の1、変更の前提となる羽村駅西口土地区画整理は、総事業費370億円、広い道路を作るため1,000戸を取り壊しや移動するものですが、必要性、実現性、住民の合意のいずれもが欠けており認められません。よって、その換地設計に基づく地区計画の変更に反対します。

2、区画整理の目的に、「自然と都市が調和した美しい景観のまち」を掲げ、市政世論調査の質問項目から「緑豊かな美しい景観のまち」の設問を削除しました。また、区画整理の仮設道路建設で樹木の大量伐採をしています。にもかかわらず、地区計画で「緑豊かで潤いのあるまち並み形成を目指すため、住宅敷地内においては景観に配慮した緑化を積極的に推進する」との土地利用は矛盾しております。「都市景観とは、その地域が歴史的、伝統的に培ってきた固有のまち並みや景色です」それを一切破壊する区画整理は認められません。現在の緑豊かな住環境を守るべきです。

3、この区画整理事業期間は今後30年かかるそうです。仮に事業が進んでも、この地区計画が全

域で適用されるのは早くも30年後。それまでは現在の環境と混在することになり、権利者に不公平が生じます。よって認められません。

4、16条縦覧で91件、17条縦覧で100件の意見書が無視されました。よってこの地区計画は関係者の理解は得られません。

○会長（露木諒一） 意見ありますか。

○委員（小宮國暉） 意見あります。

○会長（露木諒一） 小宮委員。

○委員（小宮國暉） はい、小宮です。今の4号を意見開陳いたします。この地区計画というのはもともと今まで未整理だったまち並みを、ある種の枠をはめて、よくしようというのが目的であります。だから、環境を守り、これ以上開発によってばらばらな形のまちにならないようにする。息子だとか孫だとかに影響する、将来の羽村市にとって非常に大事な要件だと思います。

特に西口は、今日も話がありましたけれども、羽村のもちろん顔である西口の駅から羽村堰までの間のまち並みというのは、一番重要ですが、この区画整理というものを課題に抱えながらのまちづくりを進めている中で、今現在とどまっていること自体が非常に遅れていると言うか、活性化に役立っていない。この町を降りて、これはまるっきり町じゃないという感想を持った、外部から来た人も言っています。

だから、この地区計画面案に基づき市民の皆さんにご理解をよくいただきながら、粛々と進めると言うのがまちづくりの根幹であるなどと思ひまして、この案には賛成でございます。以上です。

○会長（露木諒一） ほかにございますか。

（「なし」の声あり）

○会長（露木諒一） それでは、意見開陳を打ち切り、議案の採決を行いたいと思います。議案第4号、福生都市計画地区計画羽村駅西口地区地区計画の決定（羽村市決定）について、賛成の方の挙手を求めます。

（賛成者挙手）

○会長（露木諒一） 挙手多数でございます。それでは、議案第4号、福生都市計画地区計画羽村駅西口地区地区計画の決定（羽村市決定）につきましては、原案のとおり決定することといたします。

日程2のその他に移ります。事務局から何かございますか。

○事務局（大南重行） 会長、事務局です。

○会長（露木諒一） はい、事務局。

○事務局（大南重行） はい。次回第28回の都市計画審議会の予定でございますが、2月上旬を予定しておりますので、決定次第、ご通知をさせていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。以上です。

○会長（露木諒一） ほかにございますか。

ないようですので、それでは、以上で本日の審議は全て終了いたしました。これもちまして第27回羽村市都市計画審議会を閉会といたします。大変ご苦勞さまでございました。

午後3時45分閉会

羽村市都市計画審議会運営規則第10条第3項の規定に基づき署名いたします。

平成 年 月 日

会 長

署 名 委 員

署 名 委 員