

**東久留米市都市計画マスタープラン 中間見直し市民検討委員会（第16回）
議事録（要旨）**

1 開催日時

日時：平成23年11月21日（月） 午後2：00～6：00
場所：庁議室（東久留米市役所4階）

2 出席状況

■出席委員：12名（2名欠席）

■市：都市建設部長、都市計画課（事務局）4名

■コンサルタント：2名

■傍聴者：1名

1 地域別懇談会の実施報告

事務局：資料 1 を説明

委員長：資料 1 について何かあるか。内容は資料 2 の骨子案に反映されているということなので次の議題に移りたい。

2 地域別構想の見なおしについて

事務局：資料 2 北東部地域を説明

委員長：資料 1 で北東部地域の空き地、空き家の対策をどう考えるかが示されているが、この問題は UR の建て替えに絡む話なのか。

事務局：UR の建て替えに絡む話ではなく、戸建住宅が空き家になっているということだった。

委員長：「多く発生している」とはどの程度という事もあるが、空き地、空き家の問題は地方だけではなく、都心周辺部の住宅地にも発生している。東久留米市では特定の地域での問題とはなっていないか。

委員：上の原の空き店舗は 8 年前に比べて増えている。経営者の高齢化、消費者の高齢化による消費行動の縮小などが加速している。建て替え後にどのように活性化するのか。状況はこの 5 年ぐらいで変わってくると思う。

委員長：空き店舗対策は上の原の問題として都市マスの全体構想に書いても良い。空き家を障害者利用施設にする方法などはある。団地の空き家か戸建ての空き家かによっても検討課題や対応が違う。

委員：武蔵野市のコミュニティ施設は昭和時代の家を NPO が借り上げ、地域の交流の場やデイサービスセンターとして使っている。

委員長：空き家の活用という事では、世田谷区の「地域の家づくり共生事業」などを参考としてよい。佐倉市の例では駅から遠く、古い建物が集積しているような地区は地域全体が空き家になるという問題が発生している。

事務局：空き家問題について、市としては課題として取り上げる状況には至っていない。

委員：氷川台 2 丁目の戸建住宅地は管理できていない家が散見される。相続人が管理をしている様子もなさそうである。ちなみに資料 2 で氷川台が清瀬駅から 700～1600m と記述されているが、もっと遠いのではないか。

事務局：地図上の直線距離で図ったためである。記述には直線距離でとの記述を入れたい。

委員：要は、アクセスが悪いということだ。

委員：全部が古い建物ということではないが、2 階建てのアパートなどに空きが出ている。そこを高齢者向けデイホームに利用している例がある。

委員長：一般的に、木造や軽量鉄骨造の二階建てのアパートに空きが出ている現象は、もう少し前から起きていた。

委員：氷川台 2 丁目のケースはアパートだ。

事務局：いずれにせよ、上の原固有の問題ではないと認識している。空き店舗問題は市としても対策を考えており、既に記述している。

委員長：この意見が出たことには非常に意味があった。この問題は注視する必要があるし、地域別まちづくり方針に書けるようであれば書いてもよい。

委員：比較的古い住宅地に多く起きている現象のようだ。古い住宅はどこに集積しているのか。

事務局：古い住宅地は浅間町、野火止などにある。

委員長：1970年以前に開発されたものをあたると良い。開発許可、区画整理、宅地造成などからわかるのではない。都にデータがあると思う。問題のある地区が特定できれば一番良い。佐倉市をはじめ他都市では重要課題として取り組み始めている。東久留米市でも近い将来、このような問題が起きてくる可能性があるので、都市マスの中で新たな課題として取り組むという記述を入れ込んだ方が良い。

委員：北東部地域でも東久留米駅に近い人は、活力拠点は駅周辺と考えている。上の原だけをにぎわい活力拠点とすることはどうか。

委員：上の原、氷川台は新座市と隣接しているため、むしろ住民は、新座市と協働できれば、もっと活性化されて良いまちになると考えているのではないか。

委員：空き家を借り上げて交流施設にしている例はあるにせよ、どの様な問題が発生しているのか、高齢者が若い人に貸すということはないのか。書き方のイメージがつかめない。

委員長：まだ、この問題を書くかどうかは決めていない。資料をあたってみて、地域別の状況を把握し、他都市の事例等調査し、何らかの対策を書いていくことでどうか。

委員：対策というにはその目的があつてのことだ。課題としてどう捉えるかの整理ができていない。

委員：課題は防災、防犯の視点、権利関係のこと。あとは地元自治会のパトロールなどどのようなになっているか、現状の把握が一番大切だ。

委員長：とり急ぎ現状について把握したい。問題が深刻化すると防犯活動もできなくなる。いずれにせよ、調査を促す旨を書くしかない。これから検討すべき課題としてまとめるか、その際は事例を含めて対策を記述するなどしたい。対策については、今後検討の必要があることを記載したい。事務局預かりにしてほしい。

委員：北東部地域は自然もあり静かで住みよい地域だと思う。でも何故空き家がこのような状況になってしまったのか、もう少しつきつめて考える必要があると思う。

委員：都市マス性格上、どこまで書けるかということもある。

委員長：他の自治体の都市マスではもう書いている所もある。ただ問題をはっきりさせる必要がある。問題発生が個別的で断片的な場合に、リノベーションまで書くかの問題もあるが、都市マスの中間見直しで、ではなく、講じる対策もある。今回は書くことはできないにしろ、まずは今の段階では現状を把握したい。

委員：資料2の6ページ、神宝町の記述に「水辺環境を生かした低層住宅地」や「農業環境と調和した低層住宅地の形成を誘導する」とあるが、そもそもどのような住宅地なのかイメージできない。また、幹線道路沿道の土地利用で「沿道景観の形成や住環境に配慮した適切な土地利用を誘導する」とあるが、具体的にはどうするのか。それと、5ページの複合住宅地のオレンジの囲いが大きすぎないか。

事務局：「水辺環境を生かした低層住宅地」については全体構想を受けて記述している。黒目川や農業環境と調和した低層住宅地と認識し、方針として示させていただいている。「農業環境と調和した低層住宅地」については農業環境としての緑と調和した住宅開発が必要だとの方針を示している。「沿道景観の…」については、街路樹の形成やそれに面する景観のコントロールをしつつ、適切な土地利用をコントロールするということだ。最終的には地区計画という形になり、具体的な景観誘導になるかと考えている。P5の複合住宅地の範囲の指摘については上の原団地全体を包括する中

でバランスよく土地利用を図っていきたいという意図を示している。

委員：記述内容を全て否定しているのではなく、親水性や農業環境を「配慮した」ならわかる。「調和した」などの記載は抽象的でわかりづらい。具体的な文言の記述が必要ではないか。

副委員長：同感だ。上の原で良好な複合市街地といっても良くわからない。そのイメージを書くのが良い。書いておかないと、評価するときに困る。また、「誘導します」とあるものについて市としての方策はあるのか。ないのならば書かないほうが良い。

事務局：今後の検討課題として、一定規模以上の区画形質の変更を伴う場合は開発コントロールができる。用途地域の中で最低敷地面積等縛りを設けるなど、個々の戸建ての開発に対する規制も検討していく必要があるかもしれない。

委員：不動橋付近の生産緑地の先に、新しい住宅地ができてきている実態を見ると、調和しているとは思えないので、「配慮しながら」を入れると良い。

委員長：水辺環境、農業環境など、表現されていることが適切かどうかなど、わかりづらい。農業環境といっても農業経営を守るのか、農業風景を守りたいのか。いずれにしても多義的だ。想定される実現手段がある場合は「…など」「…を通じて」などと書くと良い。沿道の土地利用については重点課題（２）で取り上げている。

全体構想のものが地域にそのまま落ちているようだ。都市マスとしては重点課題を評価に耐えるような市の施策としてどう具体的に記述できるかが重要だ。

事務局：資料２ 南東部地域を説明

委員長：団地に若い人たちが入ってきているということはないか。

事務局：核家族化が進み、30代よりもずっと上の世代の居住が主である。多世代の居住形態はなくなっている。

委員長：住み替えの需要はないか。

事務局：新川町や浅間町の戸建住宅は、30代の人が入居するのは難しい。その世代は駅近くのアパートなどに居住している。

委員：浅間町は共働き世帯が多く保育園の需要が高い。また専業主婦と子どもたちが集えるような場所がない。それに子育て環境として、山坂が多く厳しい。駅前認可保育所の要望がある。

委員：新川町と浅間町は比較的木造アパートが多い。

委員長：高齢化のことが気になる。地域別に高齢化率や予測値を入れると良い。住民同士の知りあう機会が少ないということも課題だが、都市マスの的には記載方法が難しい。

委員：防災の面でも不安な要素を抱えている。何年も住んでいるが、どの様な人が住んでいるのかわからない状況があるらしい。

委員長：同じ区画に同じ世代の人が住んでいるのかもわかっていない。そもそも若い人がいない。開発コントロールや住宅地整備、開発指導で誘導はできるが。

委員：戸建てで指導要綱はあるのか。

事務局：低層住宅地では敷地規模110㎡以上としている。110㎡の敷地では3LDK、ないしは4LDKのタイプが標準で、4～5人程度の住まいが想定される。

委員長：開発指導逃れという現実もある。

事務局：東久留米市の宅地開発の条例では5区画以上の開発が対象となる。

委員長：5 区画以上の開発だと最低敷地面積 110 m²以上が適用される。重点課題その2で、歩行者と自転車の遊歩道についてはどうか。

事務局：歩行者と自転車の分離やモラルの向上は全体構想に書いているため、地域別では記載しなくて良いと考えている。

委員長：遊歩道についてはどうか。

委員：黒目川は右岸が自転車、左岸が歩行者用に舗装がされている。落合川沿いも同様にできるのではないか。

事務局：黒目川沿道は昭和 40 年代に河川改修にあわせて整備した。整備は「都」、管理は「市」が行っている。落合川沿いにあっては「市」が管理するのであれば同様の整備ができる。但し、一方通行でよいかの議論はある。

委員長：歩行者と自転車を分けるのが流れた。適地があれば、国交省はモデルでやりたがっている。事業費について補助が出るので手を上げておくということもある。落合川と黒目川沿線の整備のあり方についてと、全体に入れるか地域別に記述するかを検討をされたい。荒川は国交省地方整備局直轄河川だが、交通ルールを設けて自転車と歩行者を分けるようにしている。地域別に入れるか全体構想で入れるかは事務局で検討したい。

委員：落合川の沿線は幅が狭いところがあったり、片側道路があったりする。

委員：遊歩道では歩行者と自転車利用者の言い争いが散見される。

副委員長：資料 1、4 ページにある立野川の水質の件はこのままでよいのか。わざわざ市で污水管を整備していながら繋がっていない家庭への義務づけは難しいと書いてあるが、10 年程度のスパンで整備していただきたいという方針は出せないのだろうか。

事務局：これに関しては、一部未接続世帯があり、担当課で常に働きかけをしている状況だ。下水管整備後 3 年以内は、宅地との接続部の整備費についての利子補給制度がある。未接続世帯への新たな働きかけの方法について検討はしている。現実的に、千葉市では接続していない人を公表している。

委員：12 ページ、公園等の色塗りについて不動橋のところはこれでよいのか。

事務局：ここは東京都の用地を（河川敷）協定を結んだ上で使わせてもらっている。配慮をお願いしたいと言っている。

委員：下水のことは記述するのか。

事務局：「更なる解消を図る」という形で載せさせていただく。

委員長：条例の制定など具体のアクションが必要になる。やり方は検討する必要がある。

事務局：資料2 駅周辺地域を説明

委員長：第1種中高層住居専用地域の容積率指定はどのようになっているか。

事務局：当地は、基盤整備自体が弱く、区画整理の事業範囲にも入れなかったもので、ほかの第1種中高層住居専用地域なみの建蔽率 60%、容積率 200%にまで上げることができなかった。指定は、建蔽率 40%、容積率 100%である。

委員：この地区の住宅は昭和 40 年代に分譲されている。40%-100%だと2世帯住宅は作れそうになく、居住者の高齢化が進んでいるが、建て替え需要にまでは至っていない。駅に近くポテンシャルは高いが道路の改善は必要になる。全体の見直しが必要になるだろう。

委員長：商業機能は商業地域に貼り付けるのが良い。一方では「都市型住宅地・業務地」とカテゴライ

ズされているにもかかわらず、建蔽率40%、容積率100%で本当にいいのだろうかという課題も残る。区分と指定状況がずれている。都市型住宅地を本当に目指すのなら地区計画をかけて容積率を上げることはできる。戸建てが良いと判断するなら、「業務地」を取ってもよいのではないか。

事務局：この地域はカテゴリーとして、第2種中高層住居専用地域のイメージをもっている。

委員長：タイプとしてはやはり都市型住宅地である。2階まで商業業務機能が入るイメージではないのなら、第1種中高層住居専用地域で対応できる。「業務地」を取ってもよいのではないか。基盤がないし、40%-100%の第1種中高層住居専用地域である。あるとすれば店舗やオフィスなどの小規模店舗が1階部分に入るくらいではないか。事務局にて検討させていただきたい。

事務局：地域懇談会では、都道234号線沿道の商店街と西口地区がかうまく連携できないかという意見が出されている。実際の土地利用の現状を見ると、小規模の商店なども許容できる状態である。

委員長：その状況は「都市型住宅・商業混在地」に近い。旧市役所通りの商業機能と駅周辺地区の商業機能とのつながりを考えたものだ。地区計画をかけて高度利用は考えていないのか。容積率を緩和して開発のインセンティブを与えてもせいぜい5階程度の規模ではないか。

事務局：可能性としては沿道型土地利用の手法など。ただ現段階では具体的には考えていない。

委員：駅の北側でも、商業地域と第1種低層住居専用地域が隣接しているところがあり、あまりにも差が大きすぎないかと感じる。段階的に商業地域の北側の一部を都市型住宅地に充てることはできないのか。

委員長：現状の土地利用によるのだと思う。駅前というのは一番重要な地域なので、東本町や都道234沿いなどもう少し細かい地域特性に分けて、建築物の形態誘導やまちなみづくりを検討したほうが良いと思う。

コンサル：その件を検討する旨、20ページの最後の3つめの・部分に記述している。

委員長：もう少し具体的に書くのが良い。場所、土地利用、空間形態について検討したい。駅前の商業地域と第一種低層住宅専用地域が隣接している地域の土地利用については詳細検討する。

事務局：資料2 北部地域を説明

委員長：1点目の良好な住宅地の将来像についてはどのようなものか。札幌の事例で、戸建住宅地しか建てられないような地区計画だった部分を見直して、高齢者関係施設や喫茶店を建てられるように変更したところがある。

委員：商店や施設だけでなく、庭木の綺麗なところがあり犬の散歩をするなど、それが精神的な潤いにも通じている、というのが良好な住宅地のイメージだ、と地域懇談会からの意見である。

委員長：地域別懇談会の意見ではあるが、地域別に入れるべき特殊なことか。「森の幼稚園」のような意見も出ていたが、それをやりたい人がいたらサポートします、ということだと思う。マッチするなら方針として踏み込んでも良い。

委員：この地域には準工業地域もあるので、必ずしも良好な住宅地と言い切ることはできないと思う。

委員：この地域全体ではなく、図に緑色で塗ってある部分、環境保全地域や小山緑地、黒目川、小山台遺跡公園などがあったりする。この部分に関しては富士山も見えるし、春には桜があり、良い住宅環境だと思う。

委員：同じ北部地域でも小山と野火止では全然違う。下里に行けば、もう少し印象が違う。

委員：身近な生活交流拠点とは何か。ここにみんなが集まってくる場所とは思えない。保健センター

跡地を活性化できないか。

副委員長：地域別懇談会の出席者に、良好な住宅地の意味について尋ねたら、資料1、9ページのような回答だった。行きどまりの道はきちんと整備したほうが良いだろう。

委員長：資料2、25ページの地域区分と記述について●●委員に検討をお願いしたい。

委員：「活力ある生産環境」とは何か。工場をイメージして書いているのか。確かに活力はあるが、それを直で生産環境と繋げるには疑問がある。また、小平久留米線沿線の記述は沿道に商業施設、スーパーが立地しているし、小金井街道沿いにも商業施設があるが、工場まで一緒に書くのは少し違和感がある。

委員長：「活力のある生産環境」「産業施設が調和するまち」くらいの表現ではどうか。路線型商業施設もあり、準工地域の施設があるというのがこの地域の特徴である。

事務局：良い言葉の提案があればお願いしたい。

委員長：全体構想で記述することになるが、「土地利用の誘導」はどこまでやるのか。誘導によって賑わいを取り戻すまでやるのか。昔から住む方たちからは、誘導ではなく取り戻す、という表現ではないかといった指摘がある。

委員：市も、そのことについて検討するという話だったが、都道234沿道は土地利用を誘導できるような場所はあるのか。現在、市役所と福祉センターが移転してさびしい状況だが、どのようにして賑わいを取り戻すのか。ある意味、あの場所は大踏み切りにアクセスできて道路の環境は良く、住宅街ができそうな環境だ。商業施設としては農協付近に何軒かと、郵便局の立地がある。

事務局：市は、検討しますとは言っていない。今後誘導を図る、くらいのニュアンスだ。このあたりは近隣商業地域の指定地は身近な商業の立地が基本である。住宅地に切り替える方針を示す考え方は持っていないが、沿道型の商店街が形成されている場所については、地域の商業施設として必要だという認識は持っている。

委員：にぎわいを取り戻すためには、公共の駐車場の整備や、自転車でアクセスしやすくするために道路の拡幅をするなどの工夫や駐輪場整備が必要だ。

委員：既存の活性化している商店街等で、駐輪場などの施設整備ができていないところに対して誘導は必要だが、個店がぽつぽつと立地するようなところを市が支援するのはおかしい。そういった場所は活性化していきようがない。

委員：高齢者は総じて近所の商店を愛していて、歩行補助車を押してでも買い物をしに来ている。ただ歩道が狭いため、このような人たちのためにも歩道整備が必要だ。車で来る人については、駐車場は公民館や図書館の施設を使うということもあるのではないかな。また、あの商店街にとっては市役所や福祉会館の跡地が住宅になったことが致命傷だった。店主たちは、まだ商店街を活性化させたいという気持ちを強く持っている。

委員長：昔、市役所があったときと同じようににぎわいの創出は難しいし、「…を誘導する」の記述が多すぎる。地区計画を掛けて、いままでの規制をはずすなどしないと本来は誘導できないのではないかな。または建て替え助成をすれば、施設の波及効果が生まれる。ここは減少する商業機能なるべく残す方策を検討するか、既存を生かした路線型独自の地域づくりをしていく、のような文言表現のほうが望ましいのではないかな。

委員：旧市役所跡地利用懇談会に参加していたが、結論としては商業系の施設を誘致するということになったが、商業系の買い手がなく、結局は宅地開発業者に渡った。同じケースで福祉会館の跡地

も宅地開発業者の手に渡り住宅になってしまった。現実的な問題として、商業施設の誘導や宅地開発業者に渡ってしまうことへの規制は難しい。

委員：公民館と図書館があるので、この地域は文教施設群にするという構想があったのに、市の財政事情により残念な結果になった。

委員長：当時の財政事情もあるが、今なら福祉系の会社が借りたりするかもしれない。資料1の10ページの指摘は全体構想に入れるか、地域別構想の中でコラム的に扱ってみることも考えられる。

事務局：資料2 中央部地域を説明

委員長：この地域で出されている意見は、湧水のこと、竹林公園を横切る都市計画道路のこと、道路幅のこと、コミュニティバスのこと、六仙公園のアクセスの問題、地域活性化のことだ。具体的な記述があるが、どうだろうか。気になる点、こういった地域づくりをしてほしいという意見はないだろうか。

委員：ここに書かれていることでよい。

委員：新所沢街道、東3・4・11の沿いの商店の跡地が更地になっている、小金井街道と新所沢街道の交差点付近ではガソリンスタンドが取り壊し中だ。その奥の病院予定地となっていたところは宿泊施設付き介護施設が建つようで、この地域の母親たちの話題になっている。この介護施設が地域住民とトラブルにならないように願いたい。

委員長：福祉施設の話は一つの例であり、物によっては地域住民にとってリアクションがあるものになりかねないし、戸建て住宅が建ってしまうと商業施設が誘致されず賑わいを誘導することができないなど、本来計画していた土地利用が出来ないケースがあるため、それに関するマネジメントが必要になる。先の「都市型住宅地・業務地」ではだめという事で、もう少し明確に地域づくりをすべき所が何か所がある。

事務局：今までは用途地域の一斉見直しの時に、都市計画道路沿線の用途地域については高度利用を進めてきた。基本は高度利用を誘導すべき、と考える。

委員長：現状の用途地域だけだとうまく対応できていないのではないか。

事務局：本来は地区計画や制度の中で誘導すべき事項なのかと思う。

委員長：地区計画や地区まちづくりなど色々な方式がある。一定の方針を作り、開発協議の中で、土地利用転換が起こりそうな時、事前に検討することが大切だ。これをやるだけでも違う。強制はできないが、協定などもある。

委員：資料2、34ページの重点課題の部分、(2)六仙公園のところで南沢湧水と緑地保全地域の歩行者軸でネットワーク、とあるがどんな空間なのか。

事務局：南沢湧水の場所と六仙公園の整備区域が歩行系で結ばれている。公園整備が進む中で、そのあたりのネットワークを再検討する必要があるという意味での記載だ。

委員：今もだいぶ繋がっている。六仙公園に池ができるといいのだが。

委員長：環境空間と考えた時、六仙公園の整備の在り方を市として検討すべきだと思う。

委員長：森、池などの空間が一体的になる予定なのか。

事務局：そう期待している。

事務局：資料2 西部地域を説明

委員長：地域別懇談会で、歩行者系重視の交通まちづくりが指摘されている。また、自転車がもっと利用しやすくなるような対策が必要、団地センター地区周辺だけでも歩行者重視の道路空間にできないか、東3・4・5に自動車レーンを設置できないかといったご意見が出された。具体的な整備の計画はあるのか。

事務局：自転車専用レーンの整備となると幅員の点から難しい。

委員長：東3・4・5にそのような空間ができると良い。人が歩いたり、自転車で通行できる空間があると良いという地域の要望は拾い上げたい。

委員：この路線は幅員が16mで、道路を区分するには狭い。車道にレーンを作るのも危険そう。

委員：歩道内を、歩行者と自転車に分けるのも無理そう。

委員長：自転車専用が良いのか、自転車歩行者優先道路にするのが良いのか、具体的に候補地として列挙してはどうか。

委員：東3・4・7の片側走行車線2車線を1車線にすれば自転車専用道路ができそう。歩道拡幅での対応が望ましい。

事務局：この路線は停車帯付き片側4.5mの車道である。自転車専用レーンで一方通行にしたとしても1.5mの停車帯を活用できるかはなかなか難しい。

委員：この幅で自転車レーンをつくることは交通渋滞を招き、逆に事故を想起してしまう。

委員長：サービス用の車に停車帯は必要だ。

委員：先日の警察庁の通達では、70歳以上と14歳以下の子どもは自転車での歩道走行がOKとなっている。

委員長：歩行者と自転車の事故は増えている。歩行者と自転車の通路を分けられるならそれが良い。バス通りのひとつ裏側の通りを使う方法もあるのではないかな。

委員：団地センター近くは商店街の前に自転車がたくさん駐輪するため自転車も通りにくいし、人が歩くのも大変な状況だ。しかし、団地内通路はまっすぐに走れる。自転車の人は、そちらの道を利用するほうが安全かもしれない。

委員長：その場合は歩車共存の形で行うのが良い。

委員：歩道の高さを下げれば良いのではないかな。

委員長：ほかにはないかな。

委員：旧大道幼稚園の跡地は、先ほどの話のように、売却されて戸建て住宅地にならないようにしていただきたい。

事務局：市の跡地利用検討会で、今後の利活用について検討している最中だ。検討中のものはマスタープランに書きにくい。

委員長：公共的な土地のマネージメントを一定に行う必要がある。公共が土地の売り買いをする場合は検討委員会を設置し、周辺住民にもヒヤリングをするなどが必要だ。

委員：滝山団地の分譲住宅の建て替えという表現はどうなるのか。

事務局：P47(1)2つ目の・部分、滝山団地について、「質的改善や建て替えに向けた支援のあり方について検討する」と記述している部分で、分譲住宅の建て替え計画がなくなった経緯があるので建て替えという言葉は削除してほしいという意見をいただいたが、分譲団地の質的改善や建て替えに向けた支援の在り方について検討するという意味合いで取り組み方針を書いている。

委員：1回目の地域別懇談会の中から意見が出ている。「建て替え」という言葉が載ることが嫌だということだ。違う表現を検討されたい。支援はあるだろう。

委員長：「建て替え」を削除し、「質的改善に向けて」の部分を活かす。時代の状況が変わってきて建て替えしたいとなれば、その支援も含まれる。質的改善というのは環境改善にもつながると思うが、ソフトも入っているのか。建て替えをしないがニーズに応じた環境改善を支援する、ということもある。

副委員長：滝山の分譲住宅ではない一般の分譲住宅に対しては、どのように考えるのか。そこまで支援できるかどうか。

事務局：実際の取り組みの検討の中で、そこまで支援できるかどうかはわからない。

副委員長：団地と一般的な戸建住宅と扱いの差をつける理由はどこにあるだろうか。

委員長：団地としてまとまっているというところではないか。

委員：そういった意味でも、「環境改善」という言葉のほうが望ましい。周辺に対する影響なども配慮できるし、老朽化して廃墟になると周囲が非常に困るので。

委員長：解釈を広げれば、民間の分譲住宅の建て替えの問題も長期的には問題になってくる。

副委員長：私が言いたいのは、戸建てで暮らしている人が支援を要請したところ、個人財産だからと断られたという経緯がある。回答するとき、どこで差をつけたら良いのかが疑問だ。

委員長：個人の建て替え相談にのっても良いが、都市マスに表現したいことは、まとまった集団で、狭隘道路に面しているような建て替えが困難な場所の条件の時のことだ。他の地域でも書けるところは書いても良い。

副委員長：氷川台の団地は、折角100坪の大きな土地があるのに分割されてしまい、複数の住宅地になってしまうケースがある。それを防ぐための支援を行政側から受けたいという相談を受けたことがあった。このケースと滝山団地の建て替え支援のケースが変わらないと感じたので、このような質問をさせていただいた。

委員：建て替えという言葉だが、43ページの課題の部分にも重複しているので確認願いたい。

委員長：この件は全体構想も要チェックだ。住民からコンサルティングをお願いしたいということがあればそれを支援するなどもある。

事務局：資料2 南部地域を説明

事務局：地域別懇談会で指摘されている前沢3丁目の準工業地域のことは、資料2、西部地域41ページの重点課題と取り組み方針に記述している。

委員長：学園町の敷地分割の進捗が気になる、良好な住宅地を守れるのか、という意見がある。この地域は学園町憲章というものがある。地区計画の導入等について住民と検討することが考えられるのだが、その旨は触れるのか。

事務局：P41の重点課題の取り組み方針その2の二つ目の・部分に明記されている。

委員：38ページの図で、5小通りのすぐ下、所沢街道と東3・4・18の交差点付近の黄色の表現は何か。現在は空地になっている場所だと思う。

事務局：この3月に地区計画を作った地域である。まだ具体的な整備計画は出来ていないが、土地利用の方針として一団の中高層住宅の土地利用をすすめていくイメージで記載している。地区計画の方針しか定められなかった区域について、住民のご意見を伺いながら具体的な地区整備計画の作業を

している。指摘の空地部分は、戸建住宅建設計画の相談がある。

委員：何故この質問をしたかという、交差点を起点に左側は農業環境と低層住宅地、上には商業地域、角の左側にラーメン屋があったり、右側には中高層住宅と土地利用がばらばらだからだ。

事務局：幹線道路沿道については一定の土地利用を図る必要があると考える。同時に後背地に地区計画などの対策が必要かもしれない。

委員長：一団の中高層住宅というのは、ひばりヶ丘を除くとどこなのか。

事務局：すでに高層化されている部分や、一定程度の集合住宅ができている部分は黄色く色塗りされている。

委員長：社宅等の土地利用転換の可能性はあるのか。

事務局：今現在、この黄色く塗られている部分は老人福祉施設が建設され、その隣は空地になっている。ちなみにここは地区計画区域内だが、地区整備計画はまだない。

委員：西東京に向かう所沢街道は低層住宅地というより雑多なかんじがする。もう少し整理をしたほうがよいのではないかな。

事務局：現況の土地利用を踏まえながらの設定になる。

委員：五小付近は低層マンションがありその横は寺や墓があり、緑を守る地域としてでもいけそうだし、西東京市との連携の考え方も必要だと思う。また、大型商業施設が進出することを前提としつつ、複合的に戦略を考える必要がある地区である。

委員：38ページの図で、立野川にかぶさる「みどりを守るゾーン」を、もう少し南側まで膨らませてほしい。

事務局：立野川の南側の地域は戸建て住宅が建て込んでいるため少々入れづらいが検討する。

委員：ひばりが丘団地の環境維持・改善はどのような状況か。先日桜の伐採を大規模に行っていたようだ。

事務局：URと協定を結び、団地内通路は整備後、市に移管されることになる。桜並木についてはURが診断を行ったが、桜の木が植えられてから50年近くたっているため更新計画を行うとのことで伐採する必要があるとのことだった。後には桜系の樹種を植えることを考えているとのことだ。

委員：東3・4・18の道路整備については、まわりの環境に配慮した整備をすすめるということ地域別にも謳ってほしい。

委員長：東3・4・13から南のことだが、整備するにあたってはなるべくみどりを多くするなど「周辺の環境に配慮して」と記述するのが良い。

委員長：国交省では周辺環境へのインパクトが少ない道路整備の仕方を検討している。いずれ整備メニューとして出てくるので、浸透性の高い舗装にしたり緑を多くしたりできると思う。

委員：一つ心配なのは小山緑地と向山緑地付近だ。そのあたりは特に注意が必要だ。

事務局：道路空間の整備の中ではおのずと限界があるので、環境に配慮した道路整備を考える。周辺の沿道の土地利用の制限や用途をどうコントロールしていくかによる課題かと思う。

委員長：土地利用のことであれば書かなければいけない。戸建なのか、沿道環境をどうするのかなど。

委員：南沢通りとの交差点付近はどうなるか。

事務局：記載内容について事務局で工夫する。

事務局：資料２ 北西部地域を説明

委員長：地域別懇談会では、幹線道路沿道の土地利用について、市場を利用した活性化ができないかといった意見があったようだ。市場のことは重点的課題に入れなくて良いか。

事務局：市場のことについては市に相談にきているが民間が進めている事業である。場所は東３・４・１１の北側の青く塗られている交差点付近。出水川のある場所だ。建て替え計画があるようだが、現況の機能を維持しつつも発展的に土地利用していただきたいと思っている。

委員長：今後土地利用が動きそうなところを明示しなくて良いか。

委員：道路は東村山の恩多町の方に抜けるのか。

事務局：現在は整備中である。

委員長：現在は工業地流通業務地になっているところへの働きかけを市としてどう行うか。

委員：限られた用途の中で民間が建て替えるのであれば、市は関与しないのでは。

事務局：方針にあう事業展開をしていってほしいと感じる。

委員長：まとまって土地利用が変わる可能性のある部分をどう押さえるかは、都市マスでは戦略的なポイントだ。都市マスにはこう書いてあるので、といった働きかけは民間に対しても必要だ。

委員：柳泉園の南側や西側の雑木林の所有は誰なのか。

事務局：柳泉園組合である。

委員：あの雑木林の有効活用について。太陽光発電や環境に配慮した火力発電で風呂を沸かす、のような環境を誘導できないか。

事務局：柳泉園は、周辺環境との関連もあり緩衝緑地を確保している。

委員：その緑の部分をもう少し少なくし、火力発電や周辺地域へのお湯の循環などはできないか。

事務局：土地利用の関係から言うと、周辺環境に影響がある施設については、緩衝緑地の配置が必要なので、林は維持してもらいたいと考える。柳泉園は熱エネルギーをお風呂や温水プール等に再利用する方法は、すでに導入している。

委員長：とりあえず一団の緑地でよい。都市マスでは緑になっているので市民として関与できる。

副委員長：市場に商業施設を併設した形の建て替え計画になっていると聞いたが大丈夫か。方針図は「工業地・流通業務地」になっている。

事務局：市場の建て替え計画は事業協力者を交えないと難しい現状がある。流通と沿道を利用した商業施設を想定している。

副委員長：都市マス上で流通業務地という中に商業施設を入れることについて懸念はないか。

事務局：全体的に、この区域については流通系の施設も集積している。沿道を利用した商業施設を合わせて実地していく必要性もある。

委員長：厳密に考えればその必要性も出てくる。動きそうであれば「土地利用検討地区」などの表記もある。商業を入れた土地利用ならば、商業地としての空間形成を図るべきと書いて良い。

事務局：区分をどう書くかにもよる。北部地域の商業施設が建設された部分も準工の用途地域だ。工業系の土地利用の中で商業系の誘致を、都市マスの中で積極的に書くのはどうかとも考える。

委員長：準工だと何でも建てられるので、商業施設と産廃処理施設が隣り合わせになる可能性もあり要注意な地域だ。きめ細やかな方針を書いておいたほうが良い。さもなくば、そのような場合は配慮する旨を書く。

委員：地権者と営業者の既存権の問題であり調整が難しい。

委員長：この件は事務局預かりにしたい。

委員：東３・４・５は整備を進めるとのことだが、すでに３件の家が建っている。整備に賛成する人に理由を尋ねると、土地の値段が上がるからというが、柳窪を避けて迂回することはできないか。

委員長：東久留米、東村山で事業中である。具体の意見があれば市に言うこと。市は都市計画事業として進行中である。

事務局：具体的な事業実施は今年度からだ。

３．その他

次回市民検討委員会は１月１３日（金）、１４時開催とする。

以 上