

平成30年度第2回

青梅市都市計画審議会

議 事 録

平成30年度第2回青梅市都市計画審議会議事録

○ 開催日時 平成30年10月1日(月)午前9時30分

○ 会場 青梅市役所 議会棟3階 大会議室

○ 出席者(14人)

委員(14人)

中井 検 裕 会長

みねざき 拓実 委員

ひだ 紀 子 委員

湖城 宣 子 委員

天沼 明 委員

小澤 順一郎 委員

奥 秋 聡 克 委員

山崎 紘 美 委員

藤野 ひろえ 委員

片谷 洋 夫 委員

島崎 実 委員

森村 隆 行 委員

西浦 定 継 委員

関川 政 昭 委員

○ 欠席者(4人)

野崎 啓太郎 委員

石田 孝 二 委員

浅野 雄 二 委員

船橋 拓 寿 委員

○ 説明のため出席した者の職氏名(8人)

市長 浜中 啓一 都市整備部長 福 泉 謙 司

都市計画課長 川島 正 男 土木課長 橋 本 昌 明

まちづくり政策課長 木崎 雄 一 都市計画課計画係長 伊 藤 慎 二 郎

土木課土木担当主査 疋 田 修 まちづくり政策課政策係長 森 田 和 洋

平成30年度第2回青梅市都市計画審議会議事日程

- 1 市長あいさつ
- 2 委嘱状の交付
- 3 説明者の職氏名の報告
- 4 会長の選任等について
 - (1) 会長の選出
 - (2) 会長職務代理者の指名
- 5 議事録署名委員の指名
- 6 諮問事項
 - (1) 青梅都市計画道路の変更について（東京都決定）
 - (2) 青梅都市計画道路の変更について（青梅市決定）
- 7 協議事項
青梅都市計画青梅駅前西地区地区計画（案）および
青梅都市計画青梅駅前地区第一種市街地再開発事業(案)について
- 8 その他

○ 議事内容

(都市計画課長)

皆様、おはようございます。定刻になりましたので、始めさせていただきますと存じます。

開会前ですが、本日の会議資料についてお手元にお配りしてあります資料リストにより御説明をいたします。

初めに

資料1 青梅都市計画道路の変更(案)【東京都決定】

資料2 青梅都市計画道路の変更(案)【青梅市決定】

1行おきまして、

資料3-1 青梅都市計画青梅駅前西地区地区計画(案)

資料3-2 青梅都市計画青梅駅前地区第一種市街地再開発事業(案)

また、資料番号は振ってございませんが、

「青梅市都市計画審議会委員名簿」

以上の資料につきましては、事前に御配付をさせていただいております。

次に、本日配付分ではありますが、

「平成30年度第1回青梅市都市計画審議会議事録」

また、

「青梅都市計画道路の変更(案)」資料2のうち、2ページの部分の差し替えを御配付させていただいております。

ページの差し替えをお願いいたします。大変失礼いたしました。

資料につきましては、以上の7種類です。

不足の資料がありましたら、事務局までお申し出ください。よろしいでしょうか。

なお、本日の審議会開催に当たりましては、学識経験者および市民委員の方々が任期満了となり、新たな委員として選出されております。そのため、現在、会長および会長職務代理者が不在となっております。

そこで、会長が決定するまでの議事進行につきましては、学識経験者選出の審議会委員として、年長者であります委員に仮の議長をお願いし、進めさせていただきたいと存じます。

それでは、委員、よろしくをお願いいたします。

○ 開 会

(仮議長)

皆さん、おはようございます。

ただいま御説明いただいた内容でございまして、私が仮議長ということでやらせていただきます。

何でって言ったのですが、歳だと言われたのでお断りしようがなく、やらせていただきますので、よろしく願いいたします。

それでは、ただいまから、平成30年度第2回青梅市都市計画審議会を開会します。

議事日程に従い、議事を進めます。

1 市長あいさつ

(仮議長)

初めに、市長、御挨拶よろしく願いいたします。

(市長)

皆さん、おはようございます。

委員の皆様方には、大変お忙しいところ、平成30年度第2回青梅市都市計画審議会に、御出席をいただきまして、大変ありがとうございます。

また、日ごろより、青梅市の都市計画行政に対しまして、御理解と御協力をいただいておりますこと、あわせてお礼申し上げます。

さて、本日の当審議会を迎えるに当たりましては、審議会委員のうち、学識経験者の方々が2年間の任期満了を迎えられましたが、引き続き東京都議会議員、青梅商工会議所会頭、西東京農業協同組合代表理事組合長、東京工業大学教授、明星大学教授に委員をお願いいたしました。

また、市民委員につきましては、公募により、新たにお二人に委員をお願いすることになりました。

後ほど、それぞれ委嘱状を交付させていただきます。

さて、本日の諮問事項につきましては青梅都市計画道路の変更についてが2件です。

また、協議事項につきましては青梅都市計画青梅駅前西地区地区計画（案）および青梅都市計画青梅駅前地区第一種市街地再開発事業（案）についてであります。

詳細につきましては、後ほど担当から御説明申し上げます。いずれも青梅市の都市計画にとって重要な案件でございますので、慎重に御審議くださいますようお願い申し上げます、挨拶にかえさせていただきます。

よろしくお願いいたします。

（仮議長）

ありがとうございました。

本日、欠席されております委員でございます。委員、委員、委員、委員の4名でございます。欠席の委員からは、事前に御連絡をいただいております。

2 委嘱状の交付

（仮議長）

続きまして、議事日程の2、委嘱状の交付を行います。

市長より、委嘱状の交付をいたします。

（都市計画課長）

それでは、順次お名前を申し上げますので、御起立をいただき、市長より委嘱状をお受け取りいただきたいと存じます。

初めに、学識経験者の委員からお願いいたします。

<市長より委嘱状交付>

<市長より委嘱状交付>

<市長より委嘱状交付>

<市長より委嘱状交付>

続いて市民委員

<市長より委嘱状交付>

<市長より委嘱状交付>

なお、本日欠席されています委員には、後日、事務局より交付をさせていただきます。

(仮議長)

以上で、委嘱状の交付は終わりました。

ここで、委嘱を受けられました委員の方々より、一言ずつ、御挨拶をいただきます。お手元の青梅市都市計画審議会委員名簿の順で、初めに委員お願いいたします。

(委員)

皆さん、おはようございます。

微力ではございますけれども、青梅市と東京都の間をしっかりとつなぐパイプとして機能できるように頑張りたいと思いますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

(委員)

それでは、先ほど紹介をしていただきました青梅商工会議所の会頭です。よろしくお願いいたします。

(委員)

引き続き都市計画審議会の委員を仰せつかることになりました、東京工業大学の教授でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

(委員)

明星大学の教授です。引き続き、どうぞよろしく申し上げます。

(委員)

おはようございます。司法書士をしておりますが、私は、市民目線の立場で、専門的ではないかもしれませんが、多少、法的な面は知っているつ

もりでございますし、また土地開発に関しては大いに興味を持っているので、そういう関係から思い立ちました。専門家じゃありませんので、2年間途中ちんぷんかんぷんなことを言うかもしれませんが、よろしくお願ひいたします。

(委員)

今、保育園に通う子供が二人おりまして、子育て世代代表としてこの場で何か御尽力できればと思ひ、今回参加させていただくことになりました。私も専門家ではないので、とんでもない意見を言うかもしれないんですけども、よろしくお願ひいたします。

(仮議長)

ありがとうございました。

皆さんには、ぜひよろしくお願ひいたします。

3 説明者の職氏名の報告

(仮議長)

続きまして、議事日程の3、説明者の職氏名の報告を事務局よりお願ひいたします。

(都市計画課長)

本日出席しております説明者は、都市整備部長、土木課長、まちづくり政策課長、土木課土木担当主査、まちづくり政策課政策係長、都市計画課計画係長、そして私、都市計画課長でございます。

どうぞよろしくお願ひいたします。

4 会長の選任について

(1) 会長の選出

(仮議長)

続きまして、議事日程4、会長の選任等についてでございます。

当審議会の会長につきましては、当審議会条例第4条第1項の規定にもとづき、学識経験者の委員のうちから互選により定めることとされています。

学識経験者の委員のどなたかを御推薦いただき、皆様にお諮りしたいと思います。いかがでしょうか。

(委員)

<異議なしの声>

(仮議長)

ありがとうございます。

それでは、どなたか推薦の御発言ございますか。よろしく申し上げます。

(委員)

はい。

(仮議長)

はい、よろしく申し上げます。

(委員)

改めまして、おはようございます。

私は、東京工業大学教授でございます先生を会長に推薦させていただきます。

先生は、都市計画を専門としておられまして、高い御見識をお持ちになっておられます。国や自治体の都市計画などにも精通されております。

また、青梅市においてもこれまで当審議会の会長をお務めいただいております。都市計画マスタープランをはじめ、下水道それから住宅などの計画策定にも御尽力をいただき、青梅市の状況をよく理解をいただいております。こういった点からも会長には最も適任者であると思っております。

引き続き、先生に会長をお願いしたいと存じますが、皆様の御賛同をいただけたらと思っております。どうぞよろしく申し上げます。

(委 員)

<拍手>

(仮議長)

拍手を頂戴してしまいましたけれども、他に御意見ございますか。

(委 員)

<なしの声>

(仮議長)

よろしいですか。御発言がないようでありますので、お諮りいたします。
委員を当審議会の会長に選任することで、御異議ございませんでしょうか。

(委 員)

<異議なしの声>

(仮議長)

異議なしということでありますので、委員に、当審議会の会長をお願いいたします。

それでは、会長が決定しましたので、会長に議長をお願いいたしまして、私はこの席を去らせていただきます。御協力ありがとうございました。

ここで、暫時休憩ということで、ちょっとお待ちをいただきますが、よろしくお願いいたします。

<休 憩>

(会 長)

それでは、再開させていただきます。引き続き、当審議会の会長を務めさせていただきますことになりました。どうぞよろしくお願いいたします。

(2) 会長職務代理者の指名

(会 長)

それでは、続きまして会長職務代理者の指名に移ります。

職務代理者につきましては、青梅市都市計画審議会条例第4条第3項において、あらかじめ会長が指名する旨が規定されています。この規定にもとづきまして、職務代理者を指名させていただきます。

学識経験者選出の委員に、職務代理者をお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(委 員)

<異議なしの声>

(会 長)

ありがとうございます。先生、よろしいですか。

それでは、委員を会長職務代理者に指名します。どうぞよろしくお願いいたします。

5 議事録署名委員の指名

(会 長)

続きまして、議事日程の5、議事録署名委員の指名に移ります。

議事録署名委員につきましては、議長の他、議長が指名する委員を名簿記載順に指名しております。

本日の審議会の議事録署名委員については、委員を指名させていただきます。よろしくようお願いいたします。

6 諮問事項

(1) 青梅都市計画道路の変更について【東京都決定】

(会 長)

それでは、本日の議事の主たるところでございますけれども、議事日程の6、諮問事項に移りたいと思います。諮問事項は2件ございます。

いずれも青梅都市計画道路の変更でございますが、1件目は東京都決定、

2件目が青梅市決定となっております。

それでは、まず1件目、青梅都市計画道路の変更、東京都決定についてを審議いたします。

諮問書の朗読は省略し、諮問内容について、担当より説明願います。

都市整備部長、どうぞ。

(都市整備部長)

それでは、青梅都市計画道路の変更について、御説明申し上げます。

今回の対象路線は、青梅都市計画道路3・5・29号和田線で、都市計画決定権者は東京都であります。

都は、東京における都市計画道路の整備方針において、計画内容再検討路線に位置づけられた本路線について事業の実現性・施工性等の観点から検討した結果、事業の実現性が低いこと等を確認いたしました。これにより当該都市計画道路を廃止しようとするものでございます。

この都市計画道路の変更に関する都市計画(案)につきまして、都市計画法第18条第1項の規定にもとづき、東京都から青梅市に意見照会がありましたので、回答するに当たり当審議会に諮問するものでございます。

詳細につきましては、引き続き担当課長より御説明いたしますので、御審議の程、よろしくお願い申し上げます。

(会長)

担当どうぞ。

(土木課長)

それでは、御説明させていただきます。

青梅都市計画道路3・5・29号和田線の変更について御説明させていただきます。

お手元の資料1を御覧ください。青梅都市計画道路の変更(案)でございます。東京都決定となっております。

1枚おめくりいただきまして、1ページを御覧ください。

こちらは、都市計画の案の理由書でございます。

「1 種類・名称」は、青梅都市計画道路3・5・29号和田線であり

ます。

次に「2 理由」ですが、読み上げさせていただきます。

3・5・29号和田線は、青梅市日向和田三丁目を起点とし、青梅市和田町一丁目を終点とする、延長約450メートルの路線である。本路線は、平成28年3月に東京都・特別区・26市2町で策定した東京における都市計画道路の整備方針において、地形地物との状況により検討を要する「計画内容再検討路線」に位置づけられている。この整備方針にもとづき、本路線について、急峻な地形など現場の条件を勘案し、検討した結果、事業の実現性が低いこと等が確認された。このため本路線の都市計画を廃止しようとするものであるとしています。

次に、1枚おめくりいただき、2ページを御覧ください。

都市計画道路の変更スケジュールでございます。

上段が東京都のスケジュール、下段が青梅市のスケジュールとなっております。

東京都は、平成30年5月19日に住民説明会を開催しました。その後7月25日に青梅市に意見照会が送付され、この意見照会の回答に当たり本日の審議会に諮問しております。今後につきましては、意見照会の回答に案の縦覧の結果を添えて、都へ提出した後、都は11月20日の東京都都市計画審議会に諮問し、12月に都市計画決定の告示をする予定であります。

次に、1枚おめくりいただき、3ページを御覧ください。

ここでは本路線の変更についての理由、変更概要について記載されております。

変更の内容は、青梅都市計画道路のうち、3・5・29号和田線を廃止するものでございます。その理由については「事業の実現性が低いこと等が確認されたため、廃止する」とされております。変更概要については表に記載のとおりでございます。延長450メートル、うち橋梁区間130メートル、幅員12メートル、うち橋梁区間の幅員9.5メートルの都市計画道路を廃止しようとするものでございます。

続きまして、1枚おめくりいただき、4ページを御覧ください。

こちらは位置図となっております。図面の中ほどに黄色の実線で示されている変更区間が本路線でございます。多摩川を挟んで青梅都市計画道路

3・4・4号新青梅街道線、国道411号線と、都市計画道路3・4・1号多摩川南岸線、主要地方道45号線吉野街道を結ぶ路線となっております。

続いて、1枚おめくりいただき、5ページを御覧ください。

こちらは計画図となっております。図面中央に縦に黄色く着色してある路線が本路線でございます。本路線と交差する形で、都道238号大久野・青梅線が現在供用されております。

本路線は、日向和田三丁目の、青梅都計画道路3・4・4号新青梅街道線を起点とし、現道であります都道238号線と交差した後、多摩川を橋梁で横断し、和田町一丁目の青梅都市計画道路3・4・1号多摩川南岸線に至る路線でございます。本路線周辺は急峻な地形となっており、橋梁区間130メートル以外の取り付け道路区間の一部が道路構造令に適合しない道路勾配となっているため、事業実現性は低いと判断されております。この検討結果により本路線を廃止とする変更案について、市への意見照会がありました。

説明は以上であります。

(会 長)

ありがとうございました。

それでは、ただいまの御説明につきまして、委員の皆さんから御質問、御意見等を頂戴したいと思います。

(委 員)

はい。

(会 長)

はい、いかがでしょうか。

(委 員)

5月19日ですが、住民説明会をやったということでございますけれども、中身はどういったものだったのでしょうか。住民の方は、オーケーなんですか。

(会 長)

事務局お願いいたします。

土木課長、お願いします。

(土木課長)

それでは、御説明申し上げます。

説明会につきましては、5月19日、梅郷市民センターで開催いたしました。参加者は約20人ございました。質疑の内容としましては、「当初、都市計画決定された時に説明会がされたのか、当初都市計画の決定から今までの経過は」というふうな内容が1点、「廃止に変わる代案はないか」、「和田橋の方が昭和41～42年に竣工しているということだが、当時の時点で都市計画を変更というのができなかったのか」、それともう一点、「都市計画変更の説明会ということで周知されたが、廃止という周知の方が分かり易かったのではないか」という、3つの御質問がございました。

それぞれの質問について回答させていただきましたが、都市計画の変更・廃止ということについて、反対という意見はございませんでした。

以上です。

(委 員)

はい、分かりました。

ありがとうございました。

(会 長)

他はいかがでしょうか。

(委 員)

はい、すみません。

(会 長)

委員。

(委員)

難しいことではないのですが、理由として急峻な地形と書かれていて、これは計画当初から当然、地形というのはそう変わっていないと思うのです。それよりも人口減少とか、社会的な要因があってここに至ったのではないかなという気もしないでもないのですが、この廃止の理由がそういうことしか書いていないので、そこら辺をもう少し説明していただけると良いような気がするのですが。

いかがですか。

(会長)

事務局いかがですか。

土木課長、どうぞ。

(土木課長)

理由についてですが、これは東京都決定でございますので、東京都の方で検討したものでございますが、大変恐縮ですが、お手元の資料1の5ページ目、計画図を御覧いただきたいと思います。

計画図のところで、急峻な地形ということで検討をした内容といたしましては、青梅3・4・4の分岐点から多摩川にかけまして、約18メートル下降をいたします。多摩川を越えた後、青梅3・4・1号線、吉野街道にかけて今度は上昇する訳でございますが、この時の最急勾配が約13パーセントになります。

都市計画道路の勾配につきましては、設計速度を40キロメートルとした場合に、通常は7パーセントの勾配、地形等特に理由がある場合でも9パーセントの勾配と道路構造令では定められておりますので、その道路構造令上の基準から実現性が非常に低いというふうなことで伺っております。

以上でございます。

(会長)

はい、よろしいですか。

(委 員)

多分、東京都の決定なので、そういう理由だとは理解しました。技術的なことも含めて構造令に合わないということになれば、青梅市としてはそういう判断を下す、受けるということですかね。そういうことで承りました。

(会 長)

ありがとうございます。

委員、どうぞ。

(委 員)

2点あります。

私は地元が近くなものですから、説明会に参加をして聞いていたのですが、今の委員からも質疑があつて関連もあるのですが、橋がですね、和田橋というのがあつて、その近くにまたもう一本橋をかけるということで、これをやりたいという最初の計画の目的、これをつくるメリットというのでしょうか。その辺はどういうことで、この計画が始まったのでしょうか。

(会 長)

お答えできますか。昔の経緯だと思いますけれども。

都市計画課長、どうぞ。

(都市計画課長)

全般的な話になってしまいますが、都市計画道路の当初の決定についての背景等を述べさせていただきます。

昭和29年3月17日に、20路線が青梅市の都市計画道路として当初決定がされました。その後、昭和36年10月5日の道路網の全面改正によりまして、26路線の今の原形となる計画変更が行われ、その後、数回の変更が行われてきている状況でございます。当初、決定当時の測量技術でありますとか、図面の精度でありますとか、そういったところを鑑みて、図面の机上で、ある程度都市計画の道路ネットワークを形成するために計画されてきたというのが当初の計画の背景がございまして、今現状こうい

った道路構造令にそぐわない道路というのが何路線かあったというところで、東京都および各市町村の共同作業によりまして、都市計画の見直しが始まっているという現状でございます。

(会 長)

よろしいですか。

(委 員)

それから、2点目は東京都決定というふうになっているのですが、もう一個の資料2の方は同じ都市計画道路でも青梅市決定とあるのですが、この都決定と市決定の違いというのはどこにあるのでしょうか。

(会 長)

いかがですか。

土木課長、どうぞ。

(土木課長)

ただいまの御質問ですけれども、検討主体ということで、東京都で検討しているもの、青梅市で検討しているものという分けをさせていただきます。

この理由につきましては、平成28年3月に東京都・特別区・26市2町で策定いたしました、東京における都市計画道路の整備方針第4次事業化計画の中で、計画内容再検討路線として抽出された際、この検討主体として東京都が検討するもの、青梅市が検討するものという分けをさせていただきます。

以上でございます。

(委 員)

はい、了解いたしました。

(会 長)

他いかがでしょうか。

委員、どうぞ。

(委 員)

先ほど、この和田橋付近の住民の方は都市計画道路3・5・29号線の計画が廃止されたことによって、今後も和田橋が生活のメインになると思うのですが、昭和41年竣工とおっしゃいましたが、かなり年数が経っていると思うのです。この長寿命化といいますか、この周りの住民の方々が安心して、今後も通行できるような対策というか、計画は現在のところあるのでしょうか。

(会 長)

これはどうですか。道路の維持管理のところですね。都道ではありますけれども。

(委 員)

議長。

(会 長)

はい。それでは委員、どうぞ。

(委 員)

都道の維持管理を担っております西多摩建設事務所長でございます。

お話のとおり都道については長寿命化、特に橋梁ですね、これを順次進めております。和田橋についても、今のところ大きな変更はないのですが、いわゆる橋梁に耐える範囲で毎年見直し、点検も行ってありますし、維持管理ということで支障に耐えられるような状況をいつも維持しておりますので、地域の皆さんが御心配されるような状況というのは今のところございません。また、あればすぐに対応いたしますので、御心配なくお使いいただければと思っております。

以上です。

(委 員)

ありがとうございます。

(会 長)

他いかがですか。

それではおおむね御質問、意見も出たようでございます。

道路構造令が昭和36年の道路決定と、かなり大規模な東京都全体の道路計画の見直しで、その中で十分な測量もということですが、割と平面的なプランを中心に確か作業を行って決定していた時期だと思います。

実は河川橋梁のところの勾配だとかってというのは、そのとき1路線ずつ、多分十分に検討されていなかったところもあるのではないかなというふうには思っております。

先ほどのお話だと、9パーセントでいいんでしたっけ。

(土木課長)

特別な場合がそうですね。

(会 長)

ただ、一般的に、例えば道路が凍結すると、とてもそんな勾配は普通の車では上がれないので、現代的な基準からいくとかなり厳しい状況なので、これは廃止ということが適切なのかなというふうに私の方も感じておるところでございます。

それでは、本件は一応議決ではございますが、東京都の方で出されている原案を青梅市の方に意見照会しているという状況になっておりますので、青梅市としては東京都原案で差し支えないという、そういうことでよろしいでしょうか。

御異議ございませんか。

(委 員)

<異議なしの声>

(会 長)

では、そのように決定させていただきます。

これで青梅都市計画道路の変更の(1)の方は終わりですね。

(2) 青梅都市計画道路の変更について【青梅市決定】

(会 長)

それでは、今度は青梅都市計画道路の変更、青梅市決定でございます。

こちらの方は、前回の平成30年度第1回青梅市都市計画審議会で協議事項とされていたものでございます。それが、今回青梅市決定の案ということで出されておりますので、事務局より御説明お願いいたします。

都市整備部長、どうぞ。

(都市整備部長)

それでは、青梅都市計画道路の変更について御説明を申し上げます。

変更対象路線は青梅都市計画道路3・5・11号永山山麓線で、都市計画決定権者は青梅市であります。本路線は、東京都における都市計画道路の整備方針において、計画内容再検討路線として抽出されたことから、地形地物の状況を踏まえ検討した結果、事業の実現性が低いこと等が確認されたため、当該都市計画道路を廃止しようとするものでございます。本路線の変更につきましては、前回7月17日開催の当審議会において御協議いただきました。

その後、8月に都への協議、9月には都市計画(案)の公告および縦覧を2週間行いましたが、意見書の提出はございませんでした。詳細につきましては、引き続き担当課長から御説明を申し上げますので、よろしく御審議の程、お願い申し上げます。

(会 長)

土木課長、どうぞ。

(土木課長)

それでは、御説明申し上げます。

青梅都市計画道路の変更について御説明させていただきます。

前回、7月17日開催の当審議会において御協議いただいた内容と変更はありませんので、東京都への協議結果および縦覧等の結果についてお手元の資料に沿って、御説明いたします。

お手元の資料2を御覧ください。青梅都市計画道路の変更（案）でございます。

まず、1枚おめくりいただきまして、1ページを御覧ください。こちらは、都市計画の案の理由書であります。

「1 種類・名称」は、青梅都市計画道路3・5・11号永山山麓線です。

次に、「2 理由」ですが、東京における都市計画道路の整備方針第4次事業化計画において、地形地物とその状況により検討を要する計画内容、再検討路線に位置づけられた本路線について、現場の状況を踏まえ、検討した結果、事業の実現性が低いこと等が確認されたため、本路線の都市計画を廃止するものであります。

次に、1枚おめくりいただき、差し替えさせていただきました2ページを御覧ください。

この表は、青梅都市計画道路の変更スケジュールです。上段が東京都のスケジュール、下段が青梅市のスケジュールとなっております。まず、平成30年6月30日に青梅市主催によりまして、都市計画変更素案説明会を開催いたしました。参加者は20名で、都市計画に関する意見は特にありませんでした。

次に、7月17日には当審議会において御協議をいただきました。その後、8月に東京都協議を行い、8月10日付けで協議結果通知書により、都として意見はない旨の通知を受けております。

続いて、都市計画案の公告を9月4日に行い、18日までの2週間縦覧いたしました。なお、縦覧期間における意見書の提出はありませんでした。

次に、1枚おめくりいただき、3ページを御覧ください。

ここでは、本路線の変更についての理由および変更概要を記載しております。変更の内容は青梅都市計画道路のうち、3・5・11号永山山麓線を廃止するものでございます。その理由については事業の実現性が低いこと等を確認したため、廃止するものであります。変更概要につきましては、表に記載のとおり、延長500メートル、幅員12メートルの青梅都市計画道路3・5・11号永山山麓線を廃止しようとするものでございます。

続きまして、1枚おめくりいただき、4ページを御覧ください。

こちらは、総括図となっております。図面の中央部分の黄色で着色した

ところが対象路線となります。

恐縮ですが、さらに1枚おめくりいただき、5ページをご覧ください。

廃止路線の計画図でございます。対象路線は、黄色で着色してある路線でございます。本路線は、図面の右側にあります青梅都市計画道路3・5・26号永山グラウンド線から西に進み、青梅都市計画道路3・5・12号青梅中央道線に至る路線でございます。

この路線につきましては、第4次事業化計画の中で地形地物の状況により検討が必要とされたことから、現場の状況を踏まえ、事業を実施しようとする際に準拠することとなる道路構造令の基準をもとに検討をいたしました。その結果、実現の可能性については低いと判断しましたことから、廃止とするものであります。

これで、本路線の説明を終わらせていただきます。御審議の程、よろしくお願い申し上げます。

以上です。

(会 長)

説明は以上ですね。

それでは、委員の皆さんから御質問、御意見等、頂戴できればと思います。いかがですか。

委員、どうぞ。

(委 員)

前回は質疑がありましたが、4ページですね、これは昭和40年の総括図ということでしょうか。この計画がそもそもできた、その理由といたしましょうか。住民の要望とか、こういう計画を作ったその辺のメリットといたしますか。これを作ることによって市民にとっていいことがあるのか、そういうことが話し合われてこの計画ができたのか、そもそもの原点を伺います。

(会 長)

わかりますか。どうですか。

土木課長、どうぞ。

(土木課長)

この計画につきまして、昭和36年に都市計画決定をされたものですが、当時は、先ほどもお話が出ましたが、全体のネットワークとして計画をされておりまして、この路線についての個別の検討経過というものは不明でございます。

この路線について、どういう検討がされたかというのが、不明でございますが、現時点で決定されている都市計画道路、先ほども申しましたとおり道路構造令に準拠した結果として実現性が低いということで廃止ということにさせていただくものでございます。

以上でございます。

(会長)

委員、どうぞ。

(委員)

今、確か幅員は3メートルぐらいでしたか。現況の幅員と、そこを拡幅するという計画だったと思うのですが、現在、キネマ通りの拡幅が始まっています。

あの辺は消防自動車、救急車が一方通行で大変というのもあり、また軽自動車ぐらいしか通れないということで、住民の皆さんからも災害時とか、緊急なときに困るというような意見があるかと思えます。

それについて今後の見通しといたしますか、どんなふうに考えておられるのでしょうか。

(会長)

これはいかがでしょうか。代替措置という。

はい、土木課長、どうぞ。

(土木課長)

この都市計画道路の代替の案ということだと思いますけども、第一小学校へのアクセスにつきましても、西側にございます青梅市民センター側お

よび東側の都市計画道路3・5・26号永山グラウンド線、通称キネマ通りと申しますが、そちらの双方からのアクセス等につきましては、JR、第一小学校、市の防災課等とも協議しながら、すれ違いの用地および拡幅等の整備について、現道を活用しながら、検討を進めるというふうに考えてございます。

以上でございます。

(委員)

現道幅員はわかりますか。

(会長)

現道幅員わかりますか。

(土木課長)

第一小学校の前の部分で3メートル強ということであろうかと思えます。
以上でございます。

(委員)

はい、結構です。

(会長)

先ほどの、何でこんな道路がそもそも決定、計画されているのかというのは、これは先人がやったことなので、はっきり言って分からないということで、恐らく事務局のお答えは曖昧なことになるので、お答えし難いと思えます。

これも私の個人的な想像ですけれども、道路網ネットワーク、基本的には交通の容量だとか、動きを考えて決めるのですが、この道路は行ってこいの状況になっているので、交通量的には多分あまり影響のないネットワークの形になっています。

考えられるとしたら、やはり駅の裏はちゃんと使っていこうというような発想が、多分当時はあって、そのためには、やはり道路を通しておかないといけないってというようなことだったのではないかというふうに、想像

をいたします。

委員どうですかね。

(委 員)

そうですね。

どうも、ネットワークを考えて作ったって感じでもないでしょうね、これは。

(会 長)

青梅駅の表側は広場もありますけれど、裏側を使いたいというか、やはり両側をとというようなことを、当時の方が考えられたのではないかと、これは私の想像ですが、そんなことだったのではないかと思います。

いかがでしょうか。他には。

(委 員)

<異議なしの声>

(会 長)

よろしいでしょうか。今「異議なし」という声もございましたけれど。それでは、これは議決事項でございますので、お諮りをいたします。

原案のとおり、青梅都市計画道路3・5・11号永山山麓線について、都市計画を廃止するというところで御異議ございませんでしょうか。

(委 員)

<異議なしの声>

(会 長)

ありがとうございました。

では、そのように決めさせていただきます。

7 協議事項

青梅都市計画青梅駅前西地区地区計画(案)および青梅都市計画青梅駅前地区第一種市街地再開発事業(案)について

(会長)

それでは、続きまして議事日程の7、協議事項に参ります。

青梅都市計画青梅駅前西地区地区計画(案)および青梅都市計画青梅駅前地区第一種市街地再開発事業(案)についてでございます。

こちらは、前回の都市計画審議会時には地元からの提案という形で御報告が、この審議会においてなされたところでございまして、そこで少し意見交換させていただきましたが、本日提案を受けた形での案ということで協議事項に出されておりますので、意見交換していただければと思います。

それでは、担当より説明お願いいたします。

都市整備部長、どうぞ。

(都市整備部長)

それでは、協議事項、青梅都市計画青梅駅前西地区地区計画(案)および青梅都市計画青梅駅前地区第一種市街地再開発事業(案)について、御説明いたします。

本件に関しましては、前回7月17日開催の当審議会におきまして、報告事項として御審議をいただいたところでございます。

その後、都市計画法第16条および青梅市地区計画等の案の作成手続に関する条例にもとづき、原案を8月15日に公告し、2週間縦覧に供するとともに、説明会を2回開催いたしました。

また、それぞれの都市計画の案については、東京都の関係部署と内容精査も含めて、都市計画の決定に向けた計画図書の作成を進めてまいりました。

この2つの都市計画の案は、当該計画区域に係る土地所有者等が組合施行で市街地再開発事業を進めるために必要となるものであります。

委員の皆様のお手元にございます資料3-1および資料3-2にもとづきまして、引き続き担当課長から詳細を御説明いたしますので、御審議の程、よろしくお願い申し上げます。

(会 長)

都市計画課長、どうぞ。

(都市計画課長)

初めに、青梅都市計画青梅駅前西地区地区計画（案）と、青梅都市計画青梅駅前地区第一種市街地再開発事業（案）の2つの都市計画の関係性について、御説明させていただきます。

この都市計画の案は、青梅駅前の西側に位置する当該計画区域に係る土地所有者等が組合施行で市街地再開発事業を進めるために必要となる2つの都市計画の決定であります。

組合施行による市街地再開発事業の実施に当たり、都市計画法および都市再開発法にもとづく要件がありまして、市街地再開発事業の施行区域は、特定地区計画等区域内にあることが求められるため、地区計画の都市計画決定が必要となっております。

それでは、資料3-1を御覧ください。

こちらは、地区計画（案）の都市計画図書等であります。

まず、表紙と1ページの2枚をおめくりいただいて、2ページから御覧ください。

この2ページは、A4横版の地区計画の都市計画決定スケジュールであります。

まず、表の枠内上段に、年度と月を左側より平成30年6月から記載し、右側に向かって期間が経過していく形式となっております。

下の各行内は、縦文字で記載をしておりますが、まず左端の都市計画決定の右側にあります、上から施行者、次の段は青梅市、その下の段は東京都を記載して、各段階での手続等を示しております。また、最下段には市が行う広報による周知を記載しております。

それでは、表内の「平成30年7月」の列、青梅市の行にあります、枠で囲われた中に「都市計画審議会・報告」と記載してあるところから御説明をさせていただきます。前回7月17日開催の、当審議会開催の時点がここでありまして、それ以降、本日までに行った手続等につきまして、右側に記載しておりますので、順に御説明いたします。

市では、都市計画法第16条および青梅市地区計画等の案の作成手続に

関する条例にもとづき、都市計画原案を8月15日に公告し、2週間縦覧に供するとともに、説明会を8月18日、土曜日の午後3時から、また8月22日、水曜日の午後7時からの2回を青梅市役所にて開催をいたしました。

参加者は、それぞれ12名、7名で合わせて19名の方にお越しをいただきました。

また、市街地再開発事業については、公告日から2週間、地区計画については条例の規定から、公告日から3週間、意見書の募集を行いました。意見書の提出はありませんでした。

その後、それぞれの都市計画について、東京都の関係部署と事前相談として内容精査も含めて、都市計画図書の作成を進め、本日の資料となります都市計画の案をまとめてまいりました。

次に、表内の「平成30年10月」の列、青梅市の行にあります「都市計画審議会・協議」と記載してあるところを御覧いただきたいと存じます。こちらが本日の当審議会となります。

本日、御審議をいただいた後、都市計画法第19条の規定による都知事協議を行った上で、都市計画法第17条にもとづく都市計画(案)の公告・縦覧を11月に進めていく予定でございます。

それらの手続を経た後、当審議会に諮問として御審議をいただき、都市計画決定へ向かってまいります。

それでは、1枚お戻りいただき、1ページをお開きください。

こちらは、地区計画についての都市計画の案の理由書です。

まず、1項目、「種類・名称」です。「青梅都市計画青梅駅前西地区地区計画」としてあります。

次に、2項目、「2 理由」です。ここは、前回の当審議会において文章を読み上げさせていただきましたものと変わっておりませんので、説明を割愛させていただきます。

次に、施行区域を先に御確認いただきたいので、6ページをお開き願います。

こちらは、A4版横型で見ていただきたいのですが、総括図となっております。

枠内、右下の凡例にありますとおり、赤枠で囲った範囲が地区計画区域

および地区整備計画区域としておりまして、当該地はこの紙面のほぼ中央にあります赤枠部分となります。

次に、7ページを御覧ください。

こちらは計画図です。枠内、右下の凡例に沿って御説明します。

まず、一点破線で囲われた範囲が地区計画区域および地区整備計画区域です。

図中の中央上段に、JR青梅駅と薄い文字で記載がありますが、その下の駅前広場の左下側にかけて一点破線で囲まれた範囲が区域となります。

凡例で「地区施設」とある区画道路1号と区画道路2号につきましては、計画図の中に文字とともに模様で、施行区域内の北側の一部と西側に示しております。

凡例で「壁面の位置の制限」とある右側の4つの模様が、それぞれ区域内の各位置にも記載があります。

この部分では、計画図の左上段に断面図で示しているように、それぞれ示した境界からの距離内には、建物の壁を造らないよう制限を決めるものとなります。ここで黒塗り部は建物断面をイメージしたものであります。

それでは、次に3ページをお開きください。

こちらから5ページまでの3枚が、都市計画に定めるべき事項をまとめた計画書となります。

まず、3ページです。

青梅都市計画地区計画の決定として、都市計画に定めるべき事項は、名称として青梅駅前西地区地区計画、位置として青梅市本町および仲町各地内、面積として約0.5ヘクタール、地区計画の目標として「本地区は、防災建築街区造成事業により整備された建築物や周辺の木造建築物等の敷地を統合し、緊急車両が進入可能な区画道路を整備するとともに、敷地内に有効な空地を確保し、土地の高度利用と都市機能の更新を図ることにより、青梅市のJR青梅線の駅前として、良質な駅前空間・駅前環境の創出や商業と住宅等が高度に融合する複合型居住施設を誘導し、青梅の顔にふさわしい駅前空間の再生および複合市街地を形成することを目標とする」としました。

次に、区域の整備・開発および保全に関する方針として、土地利用の方針は、敷地の統合を図り、土地の合理性かつ健全な高度利用と計画的な空

地の確保により、道路やその他有効空を整備するとともに、地域の生活利便性を高める商業機能や文化・交流を促進するための公共公益機能、街なか居住を促進するための居住施設などによる複合型居住施設を誘導する。

次の、地区施設の整備の方針は、青梅駅前周辺の利便性や快適性、周辺の防災性を高めるため区画道路の一部拡幅と一部付け替えを行う。

次の、建築物等の整備の方針は、商業と住宅等が高度に融合する複合市街地を形成するため、以下のように建築物等の整備の方針を定める。

(1) 健全で良好な市街地の形成と駅前にふさわしいにぎわいを創出するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建蔽率の最高限度および建築物の建築面積の最低限度を定める。

(2) 歩行者空間等を確保するため、壁面の位置の制限や壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。

(3) 良好な街並みを形成するため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。

(4) 施設計画にあわせて、緑地および空地の適切な配置を図ることとしています。

次に、4ページをお開きください。

地区整備計画においては、地区施設の配置および規模の中に、道路で区画道路1号および区画道路2号を定め、幅員および延長を御覧の数値で定めています。

なお、区画道路1号は既設となりますが、区画道路2号は既存道路の一部拡幅、市道の一部付け替えを行う計画です。

その下に行きまして、建築物等に関する事項の中に、建築物等の用途の制限については当該地が商業地域の指定となっていますので、その範囲で可能な建築のうち、右の欄に記載した建築について制限するものです。

次に、建築物の容積率の最高限度を500パーセント、建築物の容積率の最低限度を150パーセントとし、建築物の建蔽率の最高限度を80パーセント、建築物の建築面積の最低限度を150平方メートル、壁面の位置の制限、その下の壁面後退区域における工作物の設置の制限、次の5ページとなりますが、建築物等の形態、または色彩、その他の意匠の制限につきましては、記載内容のとおり定める内容となっております。

5 ページの表の下、欄外に「区域、地区施設の配置、壁面の位置の制限は、計画図のとおり」と記載してありますが、先ほど説明した7 ページのことを明示しているものであります。

また、理由では老朽化した共同ビルや周辺の木造建築物等の敷地の統合を行い、敷地内に有効な空地を確保し、緊急車両が進入可能な区画道路や有効空地を整備するとともに、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、商業と住宅等が高度に融合する複合型居住施設を形成するため、地区計画を決定するとしたものです。

次に、8 ページを御覧ください。

こちらは周辺状況がわかる位置図となっております、地区計画の施行区域を斜線で示すとともに、周辺の都市施設を表記しています。

また、次に9 ページを御覧ください。

こちらは参考図となりますが、歩行者ネットワークと緑地等の配置イメージであります。

地区計画については以上となります。

続きまして、資料3-2を御覧ください。

こちらは、市街地再開発事業の案の都市計画図書等であります。

まず、表紙をおめくりいただいて、1 ページから御覧ください。

こちらにも、市街地再開発事業についての都市計画の案の理由書であります。

まず、1 項目、「1 種類・名称」として、青梅都市計画青梅駅前地区第一種市街地再開発事業としております。

次に、2 項目、「2 理由」となりますが、こちらにも前回の当審議会において文書を読み上げさせていただきましたものと変わらずでありますので、説明を割愛させていただきます。

次に、2 ページを御覧ください。

この2 ページは、A4 横版で作成してあります。市街地再開発事業の都市計画決定スケジュールですが、先ほどの地区計画と同じ内容となっておりますので、説明は省略させていただきます。

次に、施行区域を御覧いただきたいため、ページは飛びますが、4 ページを御覧いただけますでしょうか。こちらにも、A4 版の横型で見いただきたいのですが、総括図となっております。枠内右下の凡例にありますと

おり、赤枠で囲った範囲が施行区域でありまして、現地はこの図面のほぼ中央になります。

都市計画図を背景に使用した赤い区域内に、凡例と同様の赤枠が御覧いただけますでしょうか。この場所は、JR青梅駅前駅前広場西側に隣接したところでありまして、施行区域内の用途地域は商業地域であります。建蔽率80パーセント、容積率500パーセント、高度地区の指定はありません。今回の市街地再開発事業の建物は、現行の都市計画で定められている中で計画していく予定となっております。

次に、5ページを御覧ください。

こちらは、計画図であります。枠内右下の凡例に沿って御説明いたします。

まず、一点破線で囲われた範囲が施行区域です。図の上段中央にJR青梅駅と記載がありますが、その下の駅前広場の左下側に一点破線で囲まれた四角形の範囲が施工区域となります。

凡例で「高さの制限」とある右側の模様が施行区域内の建築敷地を示しております。

凡例で「地区施設」とある区画道路1号と区画道路2号につきましては、計画図の中に文字とともに模様で、施行区域内の北側の一部と西側に示しております。

凡例で「壁面の位置の制限」とある右側の2つの模様がそれぞれ施行区域内にも西側と北側の一部および南側に記載があります。

この部分では、計画図の左上段に断面図で示しているように、それぞれ示した境界からの距離内には、建物の壁をつくらぬよう制限を決めるものとなります。黒く塗り潰した部分は建物のイメージした断面であります。

それでは、恐縮ですが、戻っていただきまして、3ページを御覧ください。

こちらは、都市計画に定めるべき事項をまとめた計画書になります。

市街地再開発事業で都市計画に定めるべき事項は、1行目から順に、種類として第一種市街地再開発事業の決定、表の中に入りまして、名称は青梅駅前地区第一種市街地再開発事業、施行区域の面積は約0.5ヘクタール、公共施設の配置および規模として、道路は幹線道路2路線、区画道路2本を記載内容のとおり定めます。

その下へ参りまして、左から、建築物の整備として建築面積は約1,900平方メートル、延べ面積は約1万3,300平方メートル、主要用途は住宅、公益施設、店舗であります。高さの限度は50メートル。

下段へ移りまして、左から、建築敷地の整備として建築敷地面積は約2,200平方メートル、整備計画では道路と一体となった歩行者空間等を確保するために壁面の位置の制限を定める。緑地および空地の適切な配置を図り、高質な駅前空間を形成するとしています。

その下には、住宅建設の目標として、戸数は約110戸、面積は約8,100平方メートルとしています。

表の下、欄外にあります施行区域、公共施設の配置、街区の配置および壁面の位置の制限は、計画図表示のとおりと記載してありますが、先ほど御説明した5ページのことを明示しているものであります。

また、理由として、防災建築街区造成事業により整備された建築物や周辺の木造建築物等の敷地を統合し、緊急車両が進入可能な区画道路を整備するとともに、敷地内に有効な空地を確保し、土地の高度利用と都市機能の更新を図るため市街地再開発事業を決定するとしています。

最後に6ページを御覧ください。

こちらは周辺状況がわかる位置図となっております、市街地再開発事業の施行区域を斜線で示すとともに、周辺の都市施設を表記しています。

市街地再開発事業については以上です。

大変、雑駁な説明で申し訳ありませんでしたが、御審議のほどよろしくお願いいたします。

(会長)

ありがとうございました。

それでは、協議事項ということでございますので、御意見賜れればと思います。

それでは、まず、委員、それからその次に委員の順にお願いいたします。

(委員)

2か月半前に、この案が示されて、旧青梅街道は災害時の緊急輸送道路でもありますから、建て替えをしていただくのは大変に望ましいことだと

思いますけれども、旧青梅街道側の壁面の制限ですね、1メートルということですが、これはどういう効果を考えて1メートルというふうになさっているのですか。

(会 長)

事務局どうですか。

都市計画課長、どうぞ。

(都市計画課長)

都道側、旧青梅街道側の壁面の後退1メートルという御質問でありますか。

(委 員)

はい。

(都市計画課長)

1メートルという壁面後退自体が、標準的には東京都と話をする中では1メートルというのが標準ではないかというお話がありまして、土地所有者等の施行をされる方々については、できるだけ敷地を大きく使いたいというところもあるかとは存じます。都市計画提案の中で、1メートルで御提案をいただいたものをそのまま採用しているという状況でありますので、歩行者空間の確保という意味で効果があるものと認識してございます。

以上です。

(会 長)

委員。

(委 員)

はい、わかりました。

前回の会議のときに、事業計画の詳細などはまだわからないというお話でしたけれども、事業の詳細な計画、それから採算がとれるかどうか、その辺の御説明をもう少しお願いしたいと思いますのですが、いかがですか。

(会 長)

はい、事務局。

まちづくり政策課長、どうぞ。

(まちづくり政策課長)

順番が逆になりますが、初めに、事業の採算性についてでございます。

青梅駅前につきましては、建設コストと販売想定価格の差が余り見込めない地域であることから、採算性が厳しい状況と認識しております。現時点の試算では、事業収支は、成り立っているという状況でございますが、東京都との事前協議でも建設物価の上昇やマンション市況等に対する弾力といたしますか、吸収するゆとりが極めて少ないという指摘を受けたところでございます。このような観点から準備組合としてもコストをなるべく抑えていくことが、課題と認識しております。この点については、これまでも課題としてきたところでございますが、今後も都市計画決定された項目について担保したうえで、コストダウンなど事業性の向上に向け、建築計画を見直していかなくてはいけない状況と認識しております。また、同時に権利変換といたしまして、各地権者さんが新たな建物の中で、自分の持ち分がどうなるのか、補償がどうなるのかといった点で、皆さんが合意する計画としなければいけませんので、計画について、これで確定ということではなく、今後も若干見直しが想定される状況でございます。

(会 長)

はい、委員。

(委 員)

私たち市民の立場から見ますと、青梅市がこの事業に投資をするということが、大変気になるところでございます。それで、市としては、どれくらいの規模の補助金といたしますか、投資を見込んでいらっしゃるのでしょうか。

(会 長)

はい、まちづくり政策課長。

(まちづくり政策課長)

青梅市の補助負担額の概算につきましては、モデルケースということで、準備会が、一般的な建設費を用いて、建蔽率・容積率から想定される規模の建物を建てた場合の試算額をもとに、平成28年度の公共施設再編特別委員会でお示しした際の負担額は約6億5,000万円でございます。

あくまでその時点での試算でございます。

(会 長)

それは、いわゆる公共施設管理者負担金のことですか。

(まちづくり政策課長)

社会資本整備総合交付金の負担割合にもとづく、青梅市の負担額です。

(会 長)

はい、わかりました。

(委 員)

これで最後にしたいのですが、青梅市も関わっていく事業ということですけれども、確認ですが、事業主体はこのビルを造るに当たっての債権、つまりかなりの借金をして建てていくと思いますが、青梅市はその保証人、保証団体とはならない訳ですね。

(会 長)

今の御質問の確認ですけれども、事業主体はあくまでも組合になりますので、組合は当然借金をしながらやっていくと。その借金の保証人に青梅市がなるとかならないとかっていうお話ですか。

(委 員)

はい、そうです。

(会 長)

まちづくり政策課長、どうぞ。

(まちづくり政策課長)

組合の資金調達という話になるかと思いますが、本事業では、事業協力者という形で民間のディベロッパーが参加し、準備組合と連携して事業を進めており、資金計画についてもこの枠組みの中で、検討されていくものと認識しております。

今後のことでありますので、断定的なことは言えませんが、青梅市が保証人となって、準備組合が、お金を借りて、事業を進めるというような相談等はございません。

再開発事業では、公的なものを含め、様々な融資制度があり、国や地方公共団体が関与するものもあると認識しておりますが、現時点では、準備組合として資金調達していくものと捉えております。

(委 員)

はい、ありがとうございました。

(会 長)

それでは、委員、どうぞ。

(委 員)

地区計画ということで、当然、住民と、市民と市とでまちの将来像みたいなものを作っていくと思うのですけれども、この地権者と、あと周辺の住民等の意見というのは、どういうものがあつたのでしょうか。

(会 長)

では、都市計画課長。

(都市計画課長)

周辺住民と地権者の意見形成というところだと思いますが、まず事業を起こす前段階で地権者の方々はどこまでの範囲を、この再開発事業ができ

るかというところで勉強会、まちづくりの勉強会を始められ、今の区域の西側の区画においては木造の建築物の土地所有者等も取り込んだ中で今回事業が立ち上がっている訳でございます。様々お声かけをする中で、当該地のエリア、施行区域が定まってきたという中では、地権者の合意形成というのがそこで一つ出来ているのかなというふうに思っております。

また、地区計画の規制の部分につきましては、あくまでも区域内における地区計画の定めでございますので、若干、市街地再開発事業よりも地区計画が大きくなってしまって、駅前の、今、セブンイレブンが入っていらっしゃる街区相当分につきましては、地区計画で取り組みをさせていただいておりますが、従前その地権者についても再開発の事業に参画の意欲を示して進めて来られ、私どもがお伺いする中では地区計画の規制について納得した上でエリアに入らせていただいているという実情もございまして、おおむね合意形成は図られているというふうに捉えております。

(会 長)

よろしいですか。

(委 員)

周辺住民を教えてください。

(会 長)

周辺はいかがですか。

(都市計画課長)

説明会等でも周辺住民をもう少し大きく捉えまして、青梅駅前の、西側だけでやっている再開発ではないかというような御指摘もいただいているところでありますが、上位計画に位置づける都市再開発の方針でありますとか、中心市街地活性化基本計画でもそうですが、議論を重ねて意見などもいただきながら、変遷を経てこの区域を、再開発事業を起こす区域であるというふうに固めてきました。今の市の事情からしまして、決して地区計画をもう少し広くやろうという御意思が皆様の方で醸成があれば、私どももそれに応じた考え方もございまして、今のところ木造住宅密集市街地

がかなり広範囲に広がっている中で、大きく地区計画に歩み出すというのは、合意形成は図れないというふうに都市計画としては判断しているところであります。

以上です。

(会 長)

はい。

(委 員)

わかりました。

先ほど御説明の中で説明会を2回行われたということで、ここではどう
いう御意見がありましたでしょうか。

(会 長)

はい、都市計画課長。

(都市計画課長)

説明会につきましては、8月18日、土曜日と8月22日、水曜日に行
いまして、19名の方の御参加をいただいたということで、先ほど御説明
をさせていただきました。

質問者につきましては、6名の方がおられまして、質問および主な意見
でございますが、「店舗については買い物難民を救済するような政策をお
願いたい」とあるとか、再開発のイメージ図に対する意見で、「もう少し
青梅らしさというものを考察してほしい」とありますとか、あと「公共
施設は設けなければならないのか、また店舗はどのようなものが入る予定
なのか」、「計画的な空地の確保はどのようなことを行うのか」、「高さ
の制限はなぜ定めたのか」、「準備組合へ青梅市は加入しないのか」など
の意見がありましたが、都市計画を否定する、反対されるような意見はな
かったということでございます。

(会 長)

はい、他はいかがでしょうか。

それでは、委員、それから委員の順でお願いします。

委員、どうぞ。

(委 員)

先ほど、市の補助負担額の概算として6億5,000万円を想定しているということですが、これは建物が出来た際に、お金を払った部分という意味では権利床、青梅市が床の所有権を取得したりとか、そういったことはできるのでしょうか。

(会 長)

はい、まちづくり政策課長。

(まちづくり政策課長)

先ほど御説明申し上げました準備組合の試算の中で説明が漏れて申し訳ありませんでしたが、総事業費約64億円に対し、社会資本整備総合交付金の負担割合にもとづく青梅市の負担分として約6億5,000万円ということでございます。

2階に予定されている公益床を青梅市が借りるなり、購入するというような場合の費用は、含んでおりません。

(会 長)

はい、委員。

(委 員)

第一種市街地再開発事業の3ページですが、住宅建設の目標約110戸、約8,100平方メートル、これは若干見直しが想定されるから「約」というふうに書いてあるのではないかと思うのですが、高さの限度で50メートルとありますが、これはぎりぎり50メートルの高さまででしたら、建物は何階建てになるのでしょうか。

(会 長)

はい、まちづくり政策課長。

(まちづくり政策課長)

一つの考え方として、同じ容積でも、細いものを積み上げていけば高くなります。今回の都市計画決定は、そういった中でも、建物の高さを50メートルまでとするものであります。また、同じ容積でも、各階を大きくすれば、12階とすることも、11階とすることも可能でございますが、圧迫感などを苦慮して、3階より上は壁面をバックするようにしたこと、また、周辺の建物が、高いもので13階程度でありますので、周囲との調和を考慮し、13階で計画しております。

(委員)

そうすると、13階と言いますと大体何メートルくらい。

(会長)

まちづくり政策課長。

(まちづくり政策課長)

現在の計画では、約50メートルというところでございます。

(委員)

前回の審議会で質問したことがありまして、それは施行区域面積で約0.5ヘクタール、「約」と書いてあるのが非常にアバウトだなと申し上げました。その時に第一種市街地開発事業は4,710平方メートルで、地区計画は4,970平方メートルだというような御説明があったのですが、この「約」が取れないのは、まだ若干見直しが想定されるということなのでしょうか。

(会長)

いかがですか。

見直しもあるのでしょうか。これは都市計画図書の書き方なんですよ。小数点以下1桁のヘクタールで書くというルールになっているので、本当は細かい数字が決まっていますが、「約0.5ヘクタール」と書くのが流

儀というか、そういうルールになっているという理解でいいのではないかと思います。

(都市計画課長)

今、議長のおっしゃられたとおりでございますが、前回の例えで出させていただきましたように、東青梅センタービルも「約0.5ヘクタール」で進めてきたものでございます。竣工記念誌に対しても「約0.5ヘクタール」という表記が残っている状況でございます。そういった観点です。

(委員)

地区計画の方ですけれども、5ページで、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限の区分とありますが、前回の都市計画審議会の時にいただいたこの計画案によりますと、「東京都景観条例、東京都屋外広告物条例に適合していること。」という文言が入っていましたが、こちらの案の方だとその条例が抜けてしまっているのですが、何か理由でもあるのでしょうか。

(会長)

はい、都市計画課長。

(都市計画課長)

大変申し訳ございません。

今回は委員のおっしゃられるとおり、記載をしていたところでありますが、東京都と事前に相談をする中で、こちらにその記載があると建築確認事務上、市の方が担わなくてはいけない事務になってきてしまうというふうに指導を受けたところでありまして、市としますと特定行政庁にはなっておりませんので、地区計画の適合通知を出すだけの事務を担いたいというところから表記は外させていただきましたが、趣旨は変わってございません。

(会長)

今のは、私も事前に確認したのですけれども、書いてあるとかえってよ

ろしくないと。東京都の方でしっかりやるためには、ここに書かない方がいいということなので、そのようになったという次第でございます。

(委 員)

次に、4ページですけれども、建築物等の用途の制限のところ、前回いただいた資料では、火薬、石油類、これも制限に入っていたと思うのですが、新しい方では抜けているのですが、これはどういった理由でしょうか。

(会 長)

都市計画課長。

(都市計画課長)

大変申し訳ございません。

こちらの方の表記につきましても、建築指導事務を行う多摩建築指導事務所建築指導第三課と協議を重ねた中で、文言を修正させていただいているところであります。

また、今、委員のおっしゃられた部分につきましては、本来、商業地域で規制がもうなされているものであったということで、私どもが至らなかったところは反省しているところであります。

失礼いたしました。

(委 員)

以上です。

(会 長)

それでは、委員、どうぞ。

(委 員)

私は、本来の原点に戻って、まちづくりのことから考えて、法的な質問が色々ありましたけれど、細かい法的な問題はともかくとして、施行者からこの案が出たときに、市としてまちづくりの観点から、この西地区だ

けじゃなくて青梅の駅前を、東地区も含めてやろうと、こういう正式な行政指導みたいなことはなさらなかったのかどうか。この点と、それから僕も今、市民相談をやっているのですが、その中で結構駅前のマンションからの相談があるんですよ。少子高齢化になっていく中で、高齢者の方が商店街がなくて困っていると。河辺とかそちらの方へ行かなきゃならない、資産価値も落ちていると。こういう相談を受けました。

私は、「衣・食・住」、これを考えていただきたい。今、全国でまちづくりを結構やっていますが、成功した例もあるみたいなんですよ。そういう観点から、駅前全体を考えて、施主が行政指導じゃないでしょうけれども、そういうことはやられたのでしょうか。

(会 長)

どちらがお答えになりますか。

では、まず都市計画課長。

(都市計画課長)

まず、東側の地域も含んだまちづくりを、青梅駅前なのになぜ進められなかったのかという御質問かと存じます。

青梅市といたしましては、まちづくりという観点では、本来、青梅駅前全体が再開発事業等でまちに人を呼び込むような政策を仕掛けていく、というのが本来であるということは、重々承知しておるところであります。

そういう再開発事業の立ち上げに向かう中で、上位計画であります都市計画区域の整備開発、保全の方針、東京都決定でありますとか、青梅市の総合長期計画、また青梅市の都市計画マスタープラン、あと再開発事業については、都市再開発の方針といった都市計画に係る上位計画を作成する中で、いろいろな意見をお聞きし、住民の皆様方との対話をし、整備をどういうふうにしていくか、というところを進めてきた訳でございます。

この青梅駅前の整備につきましては、昭和40年代の青梅駅前改造事業、今はビルが形成している部分で、老朽化しておりますが、そういう駅前の防災建築街区造成事業と土地区画整理事業を併せて行う中で、その役割を担ってきた区域が、再開発の事業区域として好ましい一団ではないかというところを念頭に置きながらも、その上位計画を作成する中で、東側につ

いては熟度を増した合意形成が図れなかったため、現在の西側だけの位置づけということになってきているところでもあります。

以上です。

(会 長)

はい、まちづくり政策課長。

(まちづくり政策課長)

2点目の買い物等々の問題についてでございます。

青梅市中心市街地活性化基本計画という、衰退した中心市街地の活性化を図る計画がございまして、本事業は、その中で中核的な事業の一つとして位置づけられているものでございます。

この中心市街地活性化基本計画は、3つの目標指標を掲げる中で、活性化を図るものでございます。一つ目の目標指針としては、街なか居住の促進、二つ目として経済活力の向上、三つ目として回遊性の向上であります。

コミュニティですとか、にぎわいですとか商業の活性化などは、それぞれ一つの事業で達成するものではなく、そこに人が住んで、人が集まってにぎわいできれば、商店も成り立つというような形で相互に関連するものであり、本事業は、居住人口の増加や賑わい創出の観点で、中心市街地活性化のコア事業とされているものでございます。

本事業では、住宅110戸を整備し、人が住む中で、主に街なか居住の促進に資する事業という位置づけでございます。また、1階部分につきましては店舗等を計画しております。

(会 長)

はい、よろしいでしょうか。

それでは、委員、どうぞ。

(委 員)

この事業は、第一種市街地再開発事業ということですが、これについて説明をお願いします。

(会 長)

はい、都市計画課長。

(都市計画課長)

市街地再開発事業につきましては、第一種事業と第二種事業がございます。第一種事業につきましては、権利変換方式でございます。これは土地の高度利用によって生み出される新たな床、保留床でございますが、こちらの処分などによりまして事業費を賄う方式であります。

一方、第二種事業につきましては、管理処分方式、用地買収方式でございます。一旦施行区域内の建物、土地等を施行者が買収または収用し、買収または収用されたものが希望すればその代償に変えて、再開発ビルの床が与えられるものでございまして、組合施行では第一種事業しかできないというふうに記憶してございます。

(委 員)

確か、東青梅駅南口再開発事業、これも第一種市街地再開発事業だと思うのですが、これと同じような感じでやっていくということによろしいのでしょうか。

(会 長)

都市計画課長、どうぞ。

(都市計画課長)

東青梅南口地区第一種市街地再開発事業、こういう竣工記念誌がございますが、こちらと組合施行という意味では同じでございます。

(会 長)

はい、どうぞ。

(委 員)

そういう中で南口の再開発の概要を見てきたのですが、0.5ヘクタールで、16階建てで、この時は一生懸命に街の活性化とか、いろいろとやっ

たのでしょうけれども、なかなかぎわいとか、商店も半分ぐらいしかテナントが埋まっていないとか、そういうことがあったかと思えます。

その点については失敗だったと思うのですが、それを教訓にしてやっていただくということで考えているのかどうか、確認します。

(会 長)

まちづくり政策課長、どうぞ。

(まちづくり政策課長)

東青梅センタービルが失敗かどうかという話は、様々な見方があると思いますが、本事業につきましても、今後、保留床を準備組合として、運用したり、売却したりしていく訳であります。

現在、準備組合は保留床の運用モデルや賃貸・売却の市場性などについて、コンサルタントとディベロッパーと共に検討しております。

準備組合としても、保留床の運用や売却について、事業性の判断の重要な要因と捉えております。

(会 長)

はい、委員。

(委 員)

後は事業費の関係ですが、例えば東青梅駅南口再開発事業は総事業費が75億。国費、都費、市費の補助金などいただいて、負担金もありました。そして市の支出金が東青梅は17億。公益床とか、公共施設管理者負担金とか、補助金とか、そういう状況でした。

先ほどの事業費について伺いますが、これはまだはっきりした訳じゃありませんが大体65億で、市の補助金が6億5,000万ということでしたが、資金計画という点でこの65億とした場合に、国と市の補助金の割合というか、その辺はまだ全然分からないのかどうか。

(会 長)

まちづくり政策課長、どうぞ。

(まちづくり政策課長)

先ほどの約64億に対して6億5,000万というのは、あくまでモデルケースという中で、社会資本整備総合交付金の負担割合にもとづく、市の負担ということで試算したものと御説明申し上げたところでございます。

その他、2階の公共公益床を買うのか、借りるのかとか、道路整備について、公共施設管理者負担金というような形で、市が費用分担をするのか、別途、市の事業として行うのかなどが定まっておりませんので、市の負担の総額は明確になっておりません。

負担割合につきましては、中心市街地活性化基本計画に位置づけられたことによりまして、従来の社会資本整備総合交付金の負担割合である事業者3分の1、国3分の1、地方という形で、都と市で3分の1という枠組みが、国と地方の負担割合が45パーセントずつになります。

なお、社会資本整備総合交付金に共通することですが、事業費全体ではなく、共用部分などが補助対象になります。

(会長)

委員。

(委員)

中心市街地活性化基本計画が平成28年7月に認定を受けて、この本を見ているのですけれども、実施時期のスケジュールですが、これでは平成28年度から33年度となっていますが、大変遅れている訳ですが、その辺でスケジュールについてはどのような見通しなのでしょうか。

(会長)

今後のスケジュールはどうですか。

はい、まちづくり政策課長。

(まちづくり政策課長)

御質問のとおり、スケジュールは当初より遅れている状況でございます。

これにつきましては、準備組合としても課題と捉えておりまして、なる

べく早く完了させるため、工期の短縮に向け、工法などを含め様々な検討をしているところでもあります。

また、市としましては、社会資本整備総合交付金の負担割合の上積み措置の認定期間を超えた場合の扱いについて、国土交通省関東地方整備局と協議しているところでもあります。

(会 長)

ちょっとお待ちください。他に御発言、御希望される方。

3名いらっしゃいますので、委員はここでよろしいですか。

(委 員)

もう1点だけ。

(会 長)

手短にお願いいたします。

(委 員)

すみません、最後にしたいと思います。

この再開発事業の3ページに110戸、戸数があります。13階建ての予定というか、まだわからないということですが、私はあまり高いのは検討し直した方がいいのではないかと、今思っております。

それと、駐車場のことがここにはないのですが、何台ぐらい確保というか、高さ、戸数が分からないとそれも分からないって言われるかもしれませんが、駐車場についてはどんなふうになっていますか。

(会 長)

駐車場はいかがですか。

はい、まちづくり政策課長、どうぞ。

(まちづくり政策課長)

駐車場につきましては、東京都の駐車場条例と青梅市開発行為等の基準および手続に関する条例に基準がございまして、その両方の基準を満たす

必要があります。現段階での計画としては敷地内に62台でございます。

(会長)

では、委員、お願いします。

(委員)

質問ではございませんが、皆さんの御意見と関連があると思いますので、発言をさせていただきます。

私、河辺の東急が出来た時に、まちづくりの専門というか、関わっている方と一緒に歩いたのですが、その方が「もったいない」と指摘されたことがございますので、それを申し上げます。

それは、「建物というのは、そういうふうになってしまうのですが」と言いながら、どういうことかという、「来たお客様を全部その建物の中に入れたいという意識が働くんです。ですから、入口を開いて、全部そこへ吸い込むという魚を入れる網のような構造にして、両側を人が通らないようにしてしまうのです。そうすると、そこは近道をしたい人は通るけれども、用があってそこを通る人はいない。

例えば、銀座や新宿を見て御覧なさい。あれは全部結果としてそうなっているのですが、路地が活用されている。路地が人を呼ぶ、そういう構造になっているのです。路地をただ壁にしたら、もったいないですよ。路地を活かす発想をぜひ入れてください」と。

その時点で河辺は終わっていた訳ですが、もし今回、この計画でいうと区画道路2号ですか、ここはぜひ有効に活用して、まちづくりという意味で皆さんが有効に使っていただく、歩くだけじゃない道路にしていだけたらいいなと思います。

(会長)

はい。

では、コメントということにさせていただいて、委員、お願いいたします。

(委員)

おおむね出てしまった意見もあるのですが、駐車場のことは私も気になっていまして。今青梅に住んでいる人、これから青梅に住もうとしている人にとっては、車は生活に絶対必要なものだと思います。特に子供がいる家庭にとっては、なくてはならないものだろうと思うので。条例等で数字が決まっているのであれば仕方がないとは思いますが、110戸の住民の方が周辺とかも使って1台ぐらいは、全員とは限らないかもしれないですけど、できるだけ1台は止められるような配慮があると、よりファミリー層が入居し易いのではないかと思います。これは意見です。

もう一つ、区画道路2号でしたか、新しく付け替えるところの道路を含めてですが、私は河辺周辺に住んでいるのでめったに青梅付近は来ないのです。けれども、1年に1度青梅大祭の時期だけは来るので、青梅大祭に絡めたような、何か公共施設も文化的なものを、青梅の風土であったり、お祭り絡めたような配慮であったり、デザイン等がなされると、より青梅らしさが観光的にもアピールできるのではないかと思います。

すみません。ただの意見で申し訳ないです。

(会長)

では、こちらも御意見ということにさせていただければと思います。

では、委員、お願いします。

(委員)

ぜひ、これは成功させていただきたいと思っておりまして、その中で一番気になるのは、110戸の住宅です。これを売る、売っていく訳でしょう。この中で、何件かは権利変換で持とうという方もおられると思いますけれど、110戸全部を青梅市外の方が買われると、1戸3人だと300人は人口が増えるので、そう願いたいと思う訳ですが、今マンションはなかなか売れない。最近では、始発駅でも売れないという報道が出て、日本経済新聞でも青梅の職が減ったという話が出ている中で、これは知恵を絞って売ってもらうしかないと思うのです。

そうした時に、今は単純に駅近0分で始発駅というだけでは、難しいような気がします。なので、どんな検討をされているのか。例えばマンショ

ンの売り方もいろいろある、平米数をどうするのか、どのぐらいの層を狙うのか、ファミリー層に行くのか、そうでないのか、あるいは人口が増えるから大きさはどのくらいであるのか。最近ではペット可のマンションも結構いいんです。そういうペット可のような一種の付加価値をつけていくのか、その辺の検討を恐らく組合もやっておられると思いますけれど、市としても積極的に相談に乗っていかないと難しいと思うのですが、幾つか申し上げましたが、まとめてお答えください。

(会 長)

はい、まちづくり政策課長。

(まちづくり政策課長)

まず、戸数の考え方につきましては、委員のおっしゃられるとおりでございまして、110戸というのは建蔽、容積から割り出した延床面積に対して、平均的なファミリータイプの広さであれば110戸ぐらいになると想定したものでございます。例えば、広い方がいいということで、1戸を大きく取れば戸数は減ります。広さなどを含め、どういったところにニーズがあるのか準備組合とディベロッパーが連携し、検討しているところがあります。

青梅の駅前の立地条件につきましては、建築コストと販売価格という点で、厳しい状況で、やはり知恵を絞っていかないといけない、つくれば売れる状況ではないことは、準備組合としても認識しております。

このような中で、準備組合としては、一つには2階の公共公益床に図書館が整備されれば、付加価値といいますか魅力が増すことから、期待しているところがございます。

その他、魅力的な建物にしていくため、いろいろな事例を参考にしたりですとか、視察に行ったりですとか、タウンマネジャーの意見を聞いたりですとか、勢力的に取り組んでおります。

また、先ほど来、お話もございますが、駐車場につきましても、法令の基準のほかに、各戸に1台なければ売れないのか、それとも余計に造ればそれはコストになってきますので、そういったところも詰めた協議がされております。

その他、コストやリスクも考慮しなければなりませんので、なかなか難しい状況ではありますが、地権者の皆さん、事業性の向上に積極的に取り組まれているものと捉えております。

(会 長)

はい。

では、手短にお願いいたします。委員、どうぞ。

(委 員)

再開発自体には賛成の立場で申し上げたいのですが、青梅駅周辺が過去これまで賑わって来たのは、宿場町ですとか、あるいは西多摩から全体的にお客さんを集めていたとか、商業的には外部から人を集めていたことによる賑わいの効果というものが大きかったものと考えております。

そのような中で、今回、中心市街地の活性化の中で、にぎわい創出の観点でどこからどのような方々を青梅駅前にお招きをし、活性化をしていくのか、ここはおそらく商業棟のところ、商業施設として入られるテナントなども非常に気になる場所ですし、重要なところだと思っております。

この観点で見解をお伺いします。

(会 長)

商業テナント、いかがでしょうか。

はい、まちづくり政策課長。

(まちづくり政策課長)

本事業は、中心市街地活性化基本計画に位置づけられている事業でございます。当然、まちの活性化に向け、賑わいの創出ですとか、経済活力の向上などの効果も期待しております。その中で、青梅市中心市街地活性化協議会からタウンマネジャーを派遣いただき、タウンマネジャーを中心に、まちづくりという観点で、どういった店が魅力的なのか、どういったところにニーズがあるのかとか、どの様な店がまちの活性化につながるのかなどについて、ディベロッパーやコンサルタントを交え検討されております。

(会 長)

はい。熱心に御議論いただきましてありがとうございます。

時間の関係もございますので、本日はこれぐらいにさせていただければと思います。

この件につきましては、次回、当審議会において諮問をいただくということでございますので、御承知おきいただければと思います。

8 その他

(会 長)

それでは、議事日程の8、その他でございます。

特に、委員の皆さんから何か御発言ございますか。

(委 員)

<なしの声>

(会 長)

ないようでしたら、事務局の方からは何かございますか。

はい、都市計画課長、どうぞ。

(都市計画課長)

前回の、当審議会にて御決定をいただきました、青梅都市計画生産緑地地区の変更につきまして御報告を申し上げます。

本日になりますが、10月1日付け、青梅市告示第139号をもって変更の告示をいたしましたので、御報告いたします。

事務局からは以上です。

(会 長)

ありがとうございます。

○ 閉 会

(会 長)

それでは、閉会に当たりまして、市長より一言御挨拶をお願いいたします。

(市 長)

委員の皆様方におかれましては、熱心に御協議をいただきまして、誠にありがとうございます。今後とも、青梅市の都市計画につきまして、御理解、御協力をいただきますようお願い申し上げます、挨拶に替えさせていただきます。

大変、長時間に渡りましてありがとうございました。

(会 長)

ありがとうございました。

それでは、以上をもちまして、平成30年度第2回青梅市都市計画審議会を閉会いたします。

本日は、熱心に御議論いただきました。誠にありがとうございました。

これで、閉会といたします。