

第47回 富士見都市計画事業鶴瀬駅西口土地区画整理審議会 会議録

会議日時	平成26年7月17日(木) 開会 午後1時25分 平成26年7月17日(木) 閉会 午後3時40分			
会議場所	鶴瀬駅西口整備事務所 会議室			
出席委員	委員定数10名中 出席者10名			
出席者	会長	日鼻昭三郎	委員	坂間正衛
	副会長	吉田次一	委員	塩野芳雄
	委員	秋元良蔵	委員	萩原章
	委員	飯塚和美	委員	萩原茂昭
	委員	石井敏雄	委員	宮本松司
	幹事	新井 まちづくり推進部長		
	市職員等	星野市長、斉藤まちづくり推進課長、細田所長、落合副所長、阿部主査、山田専門員		
欠席委員	なし	傍聴者	0名	
議長	日鼻昭三郎	書記	山田明夫	

会 議 事 項

1. 開 会 新井 幹 事

2. 会長あいさつ 日 鼻 昭 三 郎 会 長

3. 市長あいさつ 星 野 信 吾 市 長

4. 議 長 選 出 日 鼻 会 長 (会議規則第4条第6項)

5. 議事録署名委員の選出 石井委員・坂間委員 (会議規則第13条第1項)

6. 議 題

(1) 報告事項

① 仮換地の変更について

事務局より資料に基づき説明した。

質疑 相続の発生に伴う仮換地の変更か。

回答 主に、相続発生による土地利用のための変更です。

② 使用収益の開始 について

事務局より資料に基づき説明した。

説明後、質疑を受けたが、質疑等なかった。

③ 保留地の処分予定について

事務局より資料に基づき説明した。

説明後、質疑を受けたが、質疑等なかった。

仮換地変更の資料回収について、個人情報に係る部分のみ削除し配布してほしい。との意見がありましたが、今回はこれまで通りの扱いとし、次回以降同様のケースがあれば事務局が対応することとなった。

議事終了後、回収資料については、情報公開請求により有料にて資料を入手するということが、であれば、委員報酬からコピー代を差し引いても構わないので配布してほしい。との意見が出されたが、議事終了後であったので、別案件の扱いとして事務局の判断を仰ぐこととなった。

7. その他

① 事業の進捗状況及び鶴瀬駅西口駅前広場整備（案）について

事務局より資料に基づき説明した。

質疑 説明の内容は決定か、それともまだ案の状況なのか。

回答 ほぼ決定した内容です。

質疑 現在のりそな銀行前の横断歩道を無くして他の場所へ移す計画には納得できない。どうしてなくしてしまうのか。

回答 なくしたわけではなく、ロータリー反対側の歩道が広がることによって横断歩道の位置（向き）を変えて設置されます。

質疑 有料駐車場の利用料金は、みずほ台駅と同様に30分までは無料か。

回答 料金設定は、みずほ台駅同様に考えています。ただし、施設に関して、みずほ台駅のゲート式に対して西口は、下から上がってくるタイプ（フラップ式）を予定しています。

意見 20年程前の話であるが、西口駅前広場整備に関して、市役所と鶴瀬駅と現在の西交流センターの3つの点を基本に、富士見市を創っていくといった壮大な計画があった。東西交通に関しては、地下道にするのか、また、みずほ台駅と鶴瀬駅間の地盤が下がっている部分を、鉄道を高架としその下を東西に車を通すなどの色々な話が出た。しかしそういった話は予算的問題等でいつしか埋もれてしまった中で、西口駅前広場が作られた。

ロータリー正面には時計台を作って、大きなけやきを植えて、東西交通に関しては、駅の隣の踏切はあまり使わないようにといった議論で落ち着いた。しかし、これもいつの間にかうやむやになってしまったという経緯がある。

ロータリーの時計台と大きなけやきは西口のシンボルである。鶴瀬に帰ってきた時、のんびりした雰囲気があって「ああ、我が家に帰ってきた」という実感を味わう大事なひと時である。ところが、現在のような計画案が平成9年当時に出来て、今回新たな計画案が示された。しかしながら、狭い場所に駐車場を作り、タクシールームも作る。また、市役所周辺の開発のための中継点としての場所も作るなど、あれもこれもと小間小間したものを作り、駅のイメージが今とだいぶ変わってしまうものと強く感じている。時代も変わっていることは理解するところであり、今更の話ではあるが、富士見に帰ってきて一息つける様な駅前広場であってほしいと願っている。

回答 只今の意見が活かせるよう研究し、最大限の努力を払いたい。

質疑 平面図のグリーンに塗られた部分は、樹木が植えられるのか。

回答 緑地の計画であり、低木の植栽を予定しています。また、憩いスペースにはベンチ等設置して、人が安らげる場所としたい。

質疑 歩道の設置には警察の協議が必要と思う。地元から20m道路の危険箇所についての歩道設置を要望してきた。その結果、コンビニの所の交差点に設置されたが、幼稚園の通り（9m道路）は非常に危険であるので、ぜひこちらへの設置も願います。

回答 指摘の場所についても警察に要望してきたものですが、信号機から交差点までの距離や元々横断歩道が設置されており交通量も多い交差点といったことから、現在の位置に設置されたものです。引続いて要望して行きます。

② 鶴瀬駅西口地区地区計画について

担当のまちづくり推進課長より、資料により説明した。

意見 地区計画には建築できない建築物等が書かれており、A地区・商業地域には1階を居住用にするものはできない。しかし、現在もマンションを造っている。地区計画で制限されているので1階を居住の用にはできない。許可して欲しいのであれば、西口所長と審議会長にお願いし許可をもらえば良いのでは、と助言した。審議会の委員として、A地区には1階を居住の用に出来ませんと言いました。

しかし、地区計画について、守らなくていけないものであれば私達は市の説明を聞かなくてはいけないが、守る必要が無いのだったらそんな説明を聞く必要は無い。

幹事 委員さんはそのように思うかもしれませんが、他の委員さんもいらっしゃいますので、説明させていただきますのでお聞きください。

意見 道路上に設置されている工作物について、改善の行政指導を市にお願いしてきた。市が許可してしまった以上、言いようが無いのであるが、審議委員としては、道路上に屋根まで作られては問題ではないのかと考える。また、道路上に階段を作って問題ないのか疑問である。

所長 この地区計画については、前回・46回で日鼻議長（会長）より、次回に地区計画の説明をするよう指示を戴き、それに基づいて行っており、まちづくり担当課長も出席しています。順番に進めて行くので聞いて下さい。説明の後に質問して下さい。

会長 前回も出ましたが、地区計画に関する対応について詳しく説明して下さい、という事です。具体的には、地区計画と条例の部分です。守っている人と守っていない人がおり不公平であるため、この点を説明してください。

意見 以前、「次回からは1階居住の用に供するものは認めない。」と当時の所長さんは言った。以降、事務所の所長も変わったが、現在の3代前の所長から言っていることである。しかし、〇〇〇〇〇は1階を居住用として造りました。そこで、情報公開請求をしたら、保存期限の3年を経過したので処分しました、という回答であった。

地区計画（カラー版）パンフレット1ページの地区計画の内容（1）建築物の用途の制限の項に「駅西通り線に面する建築物は、1階部分を居住用とすることはできません。」と書かれています。

地区計画を守らない場合は、所長と審議会会長の許可が必要です。

質疑 A地区は商業地域です。商業地域に1階部分を居住用とするものは建築できませんと書いてある。にもかかわらず1階を居住用としているのはどういうことか。

回答 制限を受けるのは、道路に面する部分です。道路に面する1階部分は非住居にして下さい、ということです。全部とっているわけではないのです。

質疑 A地区及びB地区の1階部分を非住居とする制限は条例で決めたのか。

回答 現時点では条例化していません。

質疑 地区計画の全てが条例化されているのではないのか。

回答 西口の地区計画では、①建物の用途の制限、②敷地の最低面積の制限、③壁面位置の制限、④建物の高さの制限、⑤建物形態・意匠の制限、⑥かき・さくの構造制限の6つがあります。①の用途の制限については条例化されていますが、その中で、1階部分の非住居制限の部分については条例化していません。

意見 条例化しないと守る人と守らない人がいる。壁面後退も同様である。真面目に一生懸命やっている人もいれば、守らずに自分勝手にしている人もいる。地区計画は一体どうなっているのか。市はきちんとした対応を取って頂きたい、というのが審議会の意見であるが、そのままにしておいて公平さが保たれるのか。条例化すれば建築基準法によって解消できる。住民にとって不公平とならないようにするのが基本姿勢ではないのか。

意見 地区計画が守られていないのは事実である。土地の整理と地区計画は、車の両輪であり、共に動かなければ進まない。しかし現状は土地の整理と上物（建物）が別々に動いているためこの様な結果が生じたものである。当初は理想に燃えた夢のようなまちを描いて地区計画を作ったはずである。それが現在は全く違うではないですか。

回答 委員の皆さんには、地区計画を守る立場で進めて頂き感謝します。
地区計画の制限は最低限の決まりです。皆でいいまちづくりをしましょう、との考えでできているのが地区計画です。そのような中で、違反した人に罰則を与えるか否かの議論まで至っていません。皆で決めたものだからきちんと守って下さい、の行政の監督制度はできていますが、罰則の議論までは至っていません。しかし、最低限のラインは条例化して法的に守って行きましょう、というのが条例です。

意見 条例化の肝心な所を前から何度も言っているのである。

意見 1階居住の用を認めたのは現在の所長さんに言っても知らないのだから。前の所長さんみたいに仲が良ければ良かったのだが。今の人は所長さんと仲が良いかどうか分かりませんが。今後は、地区計画の文字通りの解釈でやってもらえるよう、所長さんをお願いしなくてはいけないのです。今までに、1階居住の用のマンションを作った人は、審議会長や審議委員、協議会役員、事務所の所長などと仲が良いので出来た。仲が良いのに「認めません」では相手は怒ってしまいますから。

4人の隣接地権者がおり、3人の土地を増やせば1人だけが減るのは当たり前です。だから、前の2人と隣の3人は早く区画整理をやってくれと、そうすれば、土地

が増えるのですから。仮換地が平等になっていない。また、市が指導しないので、道路上に階段が作られてしまっている。そういう事態がおこっているので、部長さんに「やめさせて下さい。」とお願いをしたのである。市は路上工作物を許可したのですか。

回答 条例を作るにあたって、どこまでを条例化すればよいかの議論があった。議論の結果、現在の条例化に至ったものですが、条例化することは土地に制限を与えることとなり補償問題も懸念され、行政としてジレンマに陥っている部分がある。条例化に際し、過度な負担を個人の敷地に与えることに対していろいろな裁判事例がある。壁面後退させたことに対する行政側への補償、また、規制をかけることによって行政は補償対象にせよ、との判例もある。そうすると、当然行政側の財政負担も考慮する必要がでてくる。行政指導を行うが、罰則規定までは決められないだろう、との結論によって、条例化が進められたものです。

意見 地元だけで決めた地区計画ではない。役所の職員も交えて作ったものである。守ってもらうよう、市はしっかり指導してほしい。

意見 壁面後退の現状分析をすれば、駅周辺は土地の無駄遣いである。もっと有効的土地利用が地権者の総意である。

意見 本日の協議はこの程度に留めて、次の機会にしてはどうか。

意見 間を開けずに、1か月後位でお願いしたい。

回答 回答なし。

まとめ 建築担当とも密に連携を図り、行政指導をより一層強化して進めて行くので理解願います。

なお、地区計画に関してはまちづくり推進課、建築物の制限の条例化に関しては、建設部建築指導課が所管しています。

しかしながら、行政が一体となってしっかりとしたまちづくりを目指して行政指導を行わなければならないと考えていますので、ご理解とご協力をお願いします。

本案件と関係ない意見については、事務局の判断で会議録から削除しますのでよろしくをお願いします。

8. 閉 会 新井 幹事