

# 平成20年第1回東大和市議会建設環境委員会記録

平成20年2月18日（月曜日）

---

## 出席委員（7名）

委員長	関田貢君	副委員長	吉野孝君
委員	粕谷久美子君	委員	長瀬りつ君
委員	中村庄一郎君	委員	押本修君
委員	尾崎信夫君		

## 欠席委員（なし）

## 委員外議員（5名）

議長	佐村明美君	18番	中間建二君
19番	御殿谷一彦君	20番	下条学君
22番	二宮由子君		

## 議会事務局職員（4名）

事務局長	石川和男君	事務局次長	西永宣昭君
議事係長	小島裕治君	主事	三浦文一君

## 出席説明員（4名）

副市長	小飯塚謙一君	都市建設部長	氏井博君
都市計画課長	内藤峰雄君	都市建設部副参事	杉浦龍男君

## 会議に付した案件

- (1) 19第11号陳情 絶対高さ制限案の見直しに関する陳情

午前 9時29分 開会

○委員長（関田 貢君） ただいまから平成20年第1回東大和市議会建設環境委員会を開会いたします。

○委員長（関田 貢君） 19第11号陳情 絶対高さ制限案の見直しに関する陳情、本件を議題に供します。

本陳情につきましては、本年1月22日、陳情者から訂正の申し出があり、去る2月13日の臨時議会において陳情の訂正が承認されております。本日は訂正後の陳情文書表をお手元に御配付いたしましたので、これに基づいて審査をお願いいたします。

それでは朗読いたさせます。

○議会事務局次長（西永宣昭君） それでは、お手元の陳情の文書表をお開きください。

朗読いたします。

19第11号陳情 絶対高さ制限案の見直しに関する陳情

○委員長（関田 貢君） 朗読が終わりました。

質疑を行います。

○委員（中村庄一郎君） 建て替えの要件として、現在まちづくりの条例の中で絶対高さの制限に関して今見直しをされていると思うんですけども、そのスケジュールは市としては今どんなふうになっているか、ちょっとお知らせ願いたいと思うんですけど。

○都市建設部長（氏井 博君） スケジュールでございますが、今まちづくり条例と高度地区の見直しを同時に進めてございます。まちづくり条例はもう少しちょっとお時間がかかるかと思うんですが、高度地区につきましては、具体的には11月17、18、19日の3日間、時間帯を変えまして、また会場も変えまして、市民の皆さんに対する説明会を行いました。その際につきましては、大規模地権者それからマンション管理組合さん、それから既存不適格等になるだろうと思われる方々につきましては、「まちづくりニュース」、このようなニュースを郵送させていただいております。

それから、市報に折り込んで、「まちづくりニュース」をお届けさせていただいたところでございますが、その「まちづくりニュース」の中にも、見直しスケジュールということで記載させていただいておまして、一応当時の事務局案といたしましては、平成19年11月、12月で市の都市計画審議会あるいは東京都への事前協議等を進めながら、平成20年になりまして1月に都市計画案の公告・縦覧、それから市の都市計画審議会を経まして、3月に都市計画決定、告示をしていくというふうなスケジュールでございましたが、これは市の決定事項ではございますが、東京都と協議が必要なことから精力的に東京都と協議を進めてきたんですが、今回こういうふうな陳情をいただきましたので、東京都のほうもこの陳情の内容を確認しながら、その結果によって今後協議を進めたいということで、今2カ月ぐらいですね、ちょっと協議がとまっている状況でございます。

ですから先ほど申し上げましたように、私どもとしては、3月末に都市計画決定をしたいというふうにご考えてございましたが、今の状況からいきますと、それが少しおくれしていくと、そういう状況になってございます。

以上でございます。

○委員（長瀬りつ君） この陳情文書の陳情理由のおしまいのほうに、「本件に関して市役所の担当課と話し合いを継続中であります。」という文章がございますが、どのような話し合いをされているのか、時系列で内容を含めてお話し願えればと思います。

○都市建設部長（氏井 博君） 時系列的という御質問ございましたので、時系列的には担当課長のほうからお

話しさせていただきますが、一番最近の話といたしまして、14日に管理組合さんの代表の方が市のほうにおいでいただきましたので、そのときに今のスケジュールのようなお話、それから今市が進めようとしているところを、説明会でも説明をさせていただいたところではございますが、さらに詳細にやりとりをさせていただきまして、14日には御説明をさせていただいたところではございます。その以前のものにつきましては、先ほど申しましたように、担当課長のほうから時系列的にお話をさせていただきたいと思っております。

○都市建設部副参事（杉浦龍男君） まず、この都市計画変更につきまして、8月と11月に住民説明会を開かせていただいております。これは部長のほうからお話しさせていただいたとおりでございます。それで8月の住民説明会が終わりまして、11月の住民説明会に相前後いたしまして、今回陳情された方々が窓口においでになりまして、都合2回ぐらいこちらの都市計画決定に至る考え方を説明させていただいております。その後、先ほど部長から申しあげましたような、2月14日の説明というふうに至るわけではございます。

以上です。

○委員（長瀬りつ君） 市の考え方を——こういうふうにはしたいんだということを説明されただけで、その、じゃあこの管理組合さんにとってどうなのかということについては、踏み込んだ話し合いというのはされていないんですか。

○都市建設部長（氏井 博君） 先ほど私から申しあげましたように、一番最近2月14日にお話をさせていただきました。先ほど私のほうから市の考え方、それからなぜ今この決定を急ぐのかですね、その辺のところをお話をさせていただきました。当然おいでいただいて、皆様管理組合さんとしてどういう考え方でいらっしゃるのか、あるいは現状がどうなのか、これからどういうことを考えていらっしゃるのか、もちろんそれは十分お話をさせていただいて、お時間を大分とっていただきまして、一応14日の時点では皆さん——きょうは傍聴においでいただいておりますが、市の考え方を御理解いただけたのかなというふうには私どもは思っているところではございます。

○委員（長瀬りつ君） 市が規制をしたいという考え方を御理解をされたということは、つまり管理組合さんにとっては今のままでは建て替えはできないという状況になるわけですね。それを納得をされたというふうには市の説明で市は考えていらっしゃるというふうには理解してよろしいんですか。

○都市建設部長（氏井 博君） 今回の陳情の趣旨は、今長瀬委員がおっしゃいましたように、建て替えができなくなれば困るよというお話でございますが、一応その中では、今回の高さ制限を、このまま市の考え方を進めさせていただいて、それが絶対建て替えができないということじゃなくてですね、建ぺい容積から考えますと、容積率等がございますので、皆さんがお考えになっている床面積をふやしていくという方法はとれるということで、それが直接今回の規制に基づいて建て替えが一切できませんよというお話ではないということを御説明させていただいて、その辺は御理解いただけたというふうには思っております。

○委員（尾崎信夫君） 高さ制限の問題としては、基本方針の中の（1）における新青梅街道以北の街道沿いのふるさと景観を連続的に保全・創出するとともに、狭山丘陵の眺望を確保するため高さを抑制する、ということをして1項目うたいながら、特に今この新青梅以北というのは、第一種低層住居専用地域があり、特にこの高さ制限の概要のところでもそのことをうたいつつ——10メートルの絶対高さ制限が指定されているということをしてうたいつつ、貯水池の眺望ということなんです。これは今後もこのまま続けていくということになるんでしょうか、まちづくりの観点からですね。今回の高度地区の見直しに関する基本方針の中にそういうことがうたわれていますけれども、こういう方向でいくということではよろしいんでしょうか。

○都市建設部長（氏井 博君） 都市マスタープランでもその辺は提案をさせていただいておりますし、先ほど「まちづくりニュース」をお話しさせていただきましたが、今回の見直し素案の内容は、市内を地域特性等によりまして3つの地区に区分して、それぞれ地区について、例えば一つは新青梅街道以北の地区、それから新青梅街道以南の地区、それからモノレール沿線の地区及び商業地域という地域別に分けまして高さを制限させていただく。今尾崎委員のおっしゃいましたように、せっかく東大和市が保ってきた景観というのもございますので、それらを今後のまちづくりの中に十分生かしながらまちづくりを進めていこうというふうな基本的な考え方でおりますので、今後この方針できちっと進めていきたいというふうには考えてございます。

○委員（尾崎信夫君） 今回のこの高度地区の見直しに関する基本方針では、これ各沿線沿い、特に志木街道沿い、30号線、八幡通り、青梅街道、それからけやき通りですか、芋窪街道沿いについては、高さ制限を第一種第二種でありますけれども17メートルにすると、それから芝中団地の一带と、これ一小、二中、九小、七小、五中、四小、ここには高さ制限17メートルということ、制限かけるということでもいいんですね、認識としては、特にこの芝中団地は、特段今50、150が指定されてるんですか、一団の団地として指定されてるという認識でいいんですか。

○都市建設部長（氏井 博君） 今尾崎委員がおっしゃいましたとおり、容積的にもそのようになっております。

○委員（尾崎信夫君） この要するに一団の団地として17メートル、今現在この高度指定がないとするならば、この一団の団地であれば、その50、150に基づいて3倍の容積の建物が建てられるという認識ですか。

○都市建設部長（氏井 博君） 確におっしゃるように、都市計画法の一団地の制限がございますが、現状では50、150になっておりますが、容積的にはかなり低い容積で今建てられております。ですから、今後建て替えにつきましても、その一団地の変更も伴いますので、先ほど申し上げましたように、それらの変更があり、建ぺい容積がそのようになっておりますので、もう少し比較的緩やかな容積率がございましたので、その中で皆さんが御希望のような建て替えの面積はある程度のは確保できるのではないかというふうには考えてございます。

あと一団地について、もう少し担当課長のほうから報告をさせていただきます。

○都市計画課長（内藤峰雄君） 私のほうから一団地の住宅施設について一般的なことを御説明させていただきます。

まず、都市計画法に基づく都市施設の一つでございまして、良好な住環境を有する住宅の集団的建設と、これに付随する公共公益施設の総合的な整備を図ることを目的として都市計画決定しております。一団地の住宅施設に都市計画決定されますと、建築基準法に規定する総合的設計による一団地の建築物として取り扱いを受けることとなります。ちょっとこの辺は専門的なことを使っておりますが、例えば建築基準法では、一つの建物をつくるときには必ず道路に面しなくてはいけない。一つの敷地には一つの建物しか建てられません。ですけど、こういった一団地の住宅施設といったものに決定されていた場合、大きな敷地の中に公道と接道しなくても団地内通路を介して建物が建てられるといったようなメリットがある。そのかわり良好な環境を守るといったことから、この芝中団地の一団地の住宅施設におきましては、現在建ぺい率が50%、容積率が150%の都市計画では指定されているということでございましたが、計画の中では建ぺい率が20%以下にする、容積率は50%以下にするという計画が定まっております、また建物の階数は5階建て、住宅の予定戸数というものを定めるようになっておりますが、1,290戸といった今計画が定まっております。

こういったことに伴いまして、先ほど部長からお答えいたしましたように、今後建て替え計画等をつくる場

合には、こういった一団地の住宅施設も変更していかなくてはいけないといったようなことを含めて——実は先ほど時系列で相談の内容というお話がございましたが、その中では今後市とも管理組合の皆さんとこの一団地の住宅施設の変更につきましても検討しながら建て替え事業を進めていかないと、このまんま今想定しているような規模の建て替えといったものはなかなか難しいのではないかというのをお伝えしたという経緯がございます。

以上でございます。

○委員（尾崎信夫君） そうすると、高さ制限だけを外したとしても建て替えはできないということですか。この1,290戸と指定されているわけですから、一団地の変更しなければできないということですか。

○都市計画課長（内藤峰雄君） 今御指摘いただいたように、一団地の住宅施設の都市計画を変更をするということと並行して進めない、できないということでございます。また別の言い方をちょっとつけ加えさせていただきますが、絶対高さを定めることによりまして、設計の自由度を限定することにはなります。しかし、団地建て替えを直接阻害するものではありませんということも説明させていただいております。

以上でございます。

○委員（尾崎信夫君） 仮に今後の中で、その高さ制限というのは、今現在この17メートル制限されてますけども、今後の成り行きで、この一団の団地の建て替え問題で違ったことで動きがあれば、またそれも変わるのかどうかとね、今後。今回は今回としてですね、今回の高さ制限が将来的にこれがずっとこのまま続くのかどうかということ、それはどうなんでしょうか。

○都市建設部長（氏井 博君） 先ほど都市マスタープランのお話と、それから地域別の高さということでお話をさせていただきました。基本的には、先ほど私のほうから説明をさせていただいたようなまちづくりを考えてございます。ですから一団地の、例えば居住者の方が御希望のようにですね、建て替えをなさるときにはその一団地の変更というのは当然必要になってくると思いますが、高さ的には今考えていますような高さでまちづくりを進めていこうというふうな考え方でおります。

○委員（尾崎信夫君） ですから、将来的に高さ制限はこのまま続いていくということですか、状況が変わっても変えられないということですか。問題はそこです。

○都市建設部長（氏井 博君） 手続的には今回とっていますような方法をとってですね、東京都と協議をしていて、その辺の協議が整えば変更ができないということではないと思います。ただ先ほど申し上げましたように、私どもつくりました都市マスタープランの考え方を今踏襲していこうということで、それでまちづくりを考えてございますので、現時点では、今回提案させていただいてます高さ制限でそれを都市計画決定させていただいて、まちづくりを進めていこうというふうに考えてございます。

○委員（尾崎信夫君） それと1,290戸ということでしたね、この一団地は。そうすると全体で1,290戸ということですか、今現在幾つあるんですか、ここは。

○都市計画課長（内藤峰雄君） 芝中団地につきましては、分譲と賃貸と両方合わせた計画になってございまして、現状では分譲が300戸、賃貸が986戸というふうに認識しております。計画決定されている1,290につきましては、あくまで予定戸数ということで決定されております。

以上でございます。

○委員（尾崎信夫君） ということは、1,290という枠がはまってるんですか、現在。はまっているということになれば、これ1,290がある以上、戸数がふやせないということになりかねないんですけど。

○都市建設部副参事（杉浦龍男君） 一団地の住宅施設の都市計画ということで、この都市計画の中には戸数が具体的に定まっております、現在その都市計画どおりに戸数がございまして、この都市計画を外さない限り現在の戸数の枠組みまで外せないということになります。

○委員長（関田 貢君） 質疑を終了して御異議ございませんか。

○委員（粕谷久美子君） そうしますと1,290戸の中で、今回陳情されている方たちは、分譲の300戸の中の方たちということで、その賃貸の方たちとの関係で変更できない可能性も出てくるということですか。

○都市建設部副参事（杉浦龍男君） 現在ございまして一団地の住宅施設の都市計画を廃止ないしは変更しない限り、賃貸の戸数というのは動かないで変わらない以上は、分譲の戸数というのはその残り、1,290引く残りというような枠からは免れないということになります。

○委員（吉野 孝君） この建ぺい率、容積率というのが、過去においては20の50だったという、そうした中で、今度の芝中のこの住宅をつくるということで、都市計画が決定されて、その中で50の150、こうした形になってきたという状況ですよね。先ほどの中での話では、現在のこの分譲のところについては、この高さ制限を現状の——現状というか17メートルという範囲の中で建て替えが倍はできるんだというようなことを何か先ほど言いましたよね。もうちょっと具体的に話していただけますか。

○都市建設部副参事（杉浦龍男君） 当初の一団地の住宅施設の都市計画から順を追って御説明いたしますと、現在一団地の住宅施設の都市計画というのは、市が決定変更する都市計画なんでございましてけれども、昭和30年代の終わりにつくったときには、これは国が定める——都市計画法というのが昔の法律で昭和44年以前の都市計画法でございまして、今とは仕組みがちよっと変わってまいりますけれども、国が定める都市計画というようなことで設定されてございました。

それで、現在はその国が決めた都市計画、途中でまた都が決める都市計画とだんだん中央から分権化されてきているような流れをたどっておるんですけども、今現在は市が決定、廃止、変更する都市計画というふうになってございます。それが容積50%ということがございます。

それと、それとは別の都市計画がかかってございまして、これは東京都が定める都市計画なんですけども、用途地域という都市計画がございまして、これは、今申しました一団地の住宅施設の都市計画みたいなスポット的にかける都市計画ではございまして、都市計画区域、市街化区域というのがございまして、その中にあまねく色塗りをすると、その中で容積率が150%というふうに決まっておるわけでございます。この芝中団地の区域につきましては、あまねく150%という容積率と芝中団地だけにかかっている50%という容積率、両方かかっている形になりまして、結局のところ厳しいほうの50%というものが現状生きているという形でございます。

副委員長の御質問にございました2倍建てられる、陳情者の床面積をふやすということはできるのかという御質問でございますけれども、スポット的な一団地の住宅施設の都市計画を変更して、今ある50%を例えば100%以上にするだとか、あるいはもういつそのこと廃止してしまうと、ベースの都市計画の150%が生きるようにするというのであれば、容積率というのは建てられる床のボリュームでございまして、今ある50%を100にすれば2倍建てられるようになる、150にすれば3倍建てられるようになります、そういう算数的な理屈がございまして。

以上でございます。

○委員（押本 修君） 仮にこの絶対高さ制限が見直しになった場合に、先ほどから出ています一団地の住宅施

設の都市計画の変更、これ何か影響、ある意味影響があるのかないのか、その辺を伺いたいと思います。

○都市建設部副参事(杉浦龍男君) 5階建て程度を想定した17メートルという制限をかけるということ、その昭和30年代の終わりにつくりました都市計画の中で、一団地の住宅施設の都市計画の中で5階建てというふうに決まっておることをあわせると、双方に矛盾はございません。という意味では、変更する必要はないんでございますけれども、当然先ほど申しましたように住民の方々と話し合いを進めておるという中で、高さ制限を定めるということとは切り離しまして、今ある芝中団地、更新をしなくてはいけないという認識のもとに、今ある大昔の一団地の住宅施設、20%、50%という都市計画を廃止して地区計画という都市計画に移行する、あるいは一団地の住宅施設の都市計画のままもう少し容積率の枠組みをふやすと、そういうような変更ないしは廃止に向けた検討というのは、我々市役所といたしましても視野に入れて研究を進めているところでございます。

以上でございます。

○委員(吉野 孝君) この建て替えのことが具体的に出てるんですが、役所のほうで具体的につかんでる範囲の中で教えていただきたいんですが、こういう建て替えだとか、団地、マンションの大規模工事にかかわる問題というのは、よくトラブルになるのは、その住民同士の間で合意がなかなか得られないで、この建て替えができないという、こうした事態がよくあるんですよね。こうした場合に、今回のこの管理組合が代表としてこう出されていますが、この辺の住民の合意だとか、それから住民のその話し合い——中ですね、話し合いがどの程度進んでいるのか、そういったことについてはどの程度役所のほうでは、その市役所との相談の中で把握されてるのかどうかですね、それについてお尋ねしたいんですが。

○都市建設部長(氏井 博君) 先日2月14日の話のことをさせていただきましたが、その際に管理組合さんのほうからですね、建て替えの時期はまだ明確ではないけど、かなり老朽化が進んでいるので、建て替えを進めていきたいと、それは管理組合員さんのほぼ総意であるというふうな考え方と聞いてございます。ですから建て替えするかどうかというのは、やはりそこに居住されてる方の御希望でございますので、先ほど担当課長が御説明させていただきましたように、その際には市のほうもできる限りの相談に乗らせていただいて、居住者の皆さんの御希望に沿えるように市のほうも協力をしていきたいというふうには考えてございます。

○委員(尾崎信夫君) 先ほどの問題の一団地が、1,290戸という指定をされていると。現在分譲300戸、賃貸が986ということは、これは今後の中でこれを見直さないと——またもう一つは、今20、50でかかっている、これを一団地の容積率、建ぺい率を変えて地区計画なり、またはこの20、50を変更していかないと、今は986賃貸があるわけですので、300戸を取り壊したからといってこれ以上ふやせない、同じ300戸しか建たないということになるわけですが、これはどうしなければならないんですか。住民との話し合いをするというお話でありますけれども、ここ建て替えでふやすということになれば、どういう手法をとるのか。高さ制限だけが外されたとしても、この戸数の問題は残されてるわけですよね、どうなんですか、この辺は。そっちのほうで何か重要なような気がするんですけども。

○都市建設部長(氏井 博君) 同じ都市計画の中で、一団地ということで決定されておりますので非常にわかりにくいかと思いますが、先ほどから申し上げます一団地につきましては、当初東京都が芝中住宅を建てる時に一団地ということでそういう計画をして、その中の住宅予定戸数が1,290戸ということで、その内訳としては先ほど担当課長が申しあげました戸数になっているようです。しかし、先ほどから申し上げますように、かなり建ぺい容積ともその一団地の中である程度低く抑えられておりますので、まだそれを引き上げるこ

とは可能でございますから、先ほどから申し上げてますように、皆さんの御希望によってはこの一団地計画を変更して、もう少し土地を有効利用するという形から考えて、もう少し戸数をふやしていくということは、先ほどからお話ししてますように、一団地の計画を外せばその辺は可能だということでございます。

○委員（吉野 孝君） 少し整理したいんですけどね、過去においてのその建ぺい率容積率が20の50あったと。それ以降の中で東京都が都市計画の中で50の150という形でのその部分を設定しているというね、こうした中で今度は市が17メートルの高さ制限をかけようとしていると、こうした条件の中で、じゃあ先ほど何か建ぺい率と容積率が、それともう一つクリアしなきゃいけないのが、その一団地の戸数の問題もありますよね。こうしたものが一つ一つ解決していけば、その高さ制限の中において戸数が2倍ふやすことができるんだということではないですか。

○都市建設部副参事（杉浦龍男君） 全部整理して私どもが申し上げてきたことは、そういうことでございます。ただ一つ補足させていただきたいのは、先ほど内藤課長の発言からもありましたように、当然高さを制限しつつ戸数を増加させるということは、高さを制限させないで戸数を増加させるのに比べて設計の自由度というのは一定程度制限されるであろうということ、言えると思います。

○委員（尾崎信夫君） この辺は地域住民の方の認識はあるんですか。

○都市建設部長（氏井 博君） 先ほど何回かお話をさせていただいたように、今回管理組合さんにはお時間とっていただいて御説明させていただきました。それから、先ほど私のほうからもお話しさせていただきましたように、説明会を開催させていただいて、今のような基本的なお話をさせていただいたというふうに認識してございますし、さらにくどくなるかもしれませんが、「まちづくりニュース」につきましては関係する皆さんにできる限りの手段をとってお配りしたというふうに考えてございます。またそのほかにも、窓口で直接おいでいただいている住民の方もいらっしゃいますので、その際にはできるだけわかりやすく丁寧に説明させていただいたというふうに理解してございます。

○委員（尾崎信夫君） それと、これ一団地ですけれども、これを二つに分譲と賃貸に分けた場合に、分譲だけの建て替えというのは——これ分けるにはどの程度の時間と、それからどういう手続をしていかないといけないのか、それで分けてどこまで建てられるのか。

○都市計画課長（内藤峰雄君） 一団地の変更につきましては全体でかかっているということから、やはり芝中団地、現在の区域全体を一つの地区計画なりに変えていく必要があるのではないかというふうにとらえてございます。また地区計画で今度は建ぺい率、容積率をどのようにしていくか、それによりまして戸数がどのぐらい可能かといったようなことが出てくると思いますので、一団地のように予定する戸数を地区計画では決定いたしません。容積率等の指定で見てまいりますので、その辺は建て替えが具体的にになってきたときとあわせて検討が可能だというふうにとらえてございます。現時点では、雑駁なんですけど、予定で考えられるとするところでは、地区計画への移行の中で整理ができるのではないかというふうにとらえてございます。

以上でございます。

○都市建設部長（氏井 博君） もう一つ、期間的なお話がございましたが、いろいろな検査がございますので、具体的に協議を進めていきませんと具体的にどのように時間かかるかというのは、今の時点ではちょっとわかりかねます。

○委員（尾崎信夫君） 地区計画といっても、この一団地の団地の中でやらなきゃいけないわけですから、この中では皆さんが納得しないとできないわけですね。賃貸に住んでる方も一緒ですね、基本的にはね。全体で

きちんとした地区計画を立ててどうしていくかということ、それからその際に、例えば高さ制限をもう少し緩和してほしいということも可能なんですか、今回は今回としてですよ。

○都市建設部長（氏井 博君） 先ほど変更の可能性はありますよと、お話をさせていただきました。ただ都市計画としては市内全域のことを考えなきゃいけないので、ここだけポイントを上げるということになりますと、（発言する者あり）それはですね、先ほど言いましたように、また同じような手続を踏んで直していこうということであれば、その手続を踏んで——これからは絶対直せませんよということではないというふうに思っております。（「変えられるんでしょ」と呼ぶ者あり）はい、それは手続的には必要ですが、（発言する者あり）要するにそれなりの手続があつて、協議が調べればそれはできます。

○委員（吉野 孝君） ちょっと今確認なんですけどね、要するにできると、いろんな協議だとか東京都のほうだとかいうことが可能であればできると言ったんですけど、それは今回ので変えた。それでまた例えば、これは常に何年後にはまた建て替えというのは当然出てくるわけですよ。そうしたらそのときにまたこれ倍にしなきゃいけないということで、さらにそれを変えるということ——今尾崎委員が言ったのは手続をとれば変えられるのかというふうに言われたときに、できると言われたんでね、そういうとこまで言ってるんですか、具体的には。

○都市建設部長（氏井 博君） 手続的にこれ今回決定させていただいて、それが未来永劫ずっと変えられないというわけではございませんということが一つですね。ただそれは、やはり先ほどからお話してますように、市全体のまちづくりの様子あるいは環境の変化等を考慮をしながら、変えるのであればそれなりの論拠があつて、東京都と協議をしながら——東京都がその協議に応じて、それが変更が可能であるということであれば、それなりの手続をとって変更していく。一番大きな要素というのは、その時点でまちの中の環境がどのような状況になっているのか、その制限するものについて論拠を持って説得力があるか、その辺が一番大事なことと思いますので、くどくはなりますが、これは未来永劫変更が皆無であるという状況ではないと、手続さえ踏めば、いつかの時点で変更することは可能だろうというふうに考えてございます。

○委員（吉野 孝君） そういうふうにして可能だということで、例えばどういう要件だとか、どういう内容でその変更するかという道理性のあるというか——しかし道理性があつたとしても、その環境の問題とか住環境の問題がありますよね。そのことも勘案しなきゃいけないわけですよ。そうすると、例えば今回のこの陳情の中に書いてある、建て替えの主要な要件と問題点というところ、具体的にありますよね。こういうような問題点がこうあるんだと、それから要件もあるんだと、こういうものというのが今部長が言われたその要件に東京都としてもやむを得ないというようなことで、具体的に変更するということがあるということですか。

○都市建設部長（氏井 博君） ちょっと二つに分けて考えていただけたらと思いますが、今回は私のほうでは、先ほど市が考えておりますスケジュールを冒頭にお話をさせていただきました。その際に東京都との事前協議を何回も精力的にこなしてきておりまして、今回市が決定させていただこうという方向は、東京都も内容的に理解していただいた上で都市計画決定の手前、本当直前までいってる状況でございます。ということは、私もこの数字、あるいはその説明してきた論拠に妥当性があるということで、東京都もそのお話に応じていただいていると思います。ですから、今のこの内容でお話をさせていただくということであれば、それは手続的に今これで決定することは可能だと思います。ただそれは先ほど申し上げましたように、今回こう陳情いただいておりますから、東京都もその辺の成り行きを今注目しているところです。じゃあ今後ですね、いつの時点かわかりませんが、さらにまちが大きく変化してその実態が現状ともし合わなくなったときに、それをどうす

るかというときには、また改めてその変更の論拠を持って東京都と協議をしながら変更していく、そういう手続は可能ですと、そういうことでございます。

○委員長（関田 貢君） ここで10分間休憩いたします。

午前10時13分 休憩

---

午前11時11分 開議

○委員長（関田 貢君） 休憩前に引き続き会議を開きます。

○委員（長瀬りつ君） 二、三確認をさせていただきます。まず今回のこの陳情は、絶対高さ制限を見直しをしてほしいという陳情なんですけれども、この高さ制限、市が行いたいというふうに言っている絶対高さ制限を実施をしても、今この団地の管理組合が建て替えをしたいというふうにおっしゃっているこの戸数ですね、この戸数をふやして建て替えをすることは、高さ制限を実行しても可能であるというふうに理解をしてよろしいでしょうか。1点はそれです。

それからもう1点は、たとえ高さ制限を実行しようが規制をしようがしまいが、この芝中団地に関しては、一団地の都市計画を変更しない限りその建て替えはできないというふうな理解でよろしいでしょうか。

もう1点あります、済みません。先ほどの質疑の中で、この一団地という都市計画がかかっているということも含めてかなりその賃貸のほうの方たちのところとか、それからその周りの地域の住民の方たちの声というのもしっかりと、この管理組合のほうでも把握をしていただかないといけないのですが、まずこの建て替えをされたいというこの団地の管理組合の方たちの御意見を市のほうはしっかりと受けとめて、十分に話し合いをしながら、この建て替えをしたいというふうにおっしゃっている、この組合の御要望に沿っていけるというふうに市は話し合いを進めていけるのでしょうか。3点です。

○都市建設部長（氏井 博君） じゃあ3点目の居住者の方がこれから建て替えをしたいというときに、市はどういうふうな応援体制を組めるのかということだろうと思いますが、先ほど何回か申し上げましたように、14日にもおいでいただいていろいろ御相談いただきましたので、老朽化してるということは当然私どもも認識してございますし、これからいろいろ手続がありますので、それらにつきまして私どもが居住者の方に御相談に乗れることはもちろん乗らせていただきますし、市としてできることは担当部局として全力でやらせていただきたいというふうに考えてございますので、建て替えの際にはいろいろな御協議がありましたら、もちろん相談に乗らせていただきたいというふうに考えてございます。

あと1点目は、端的に言いますと可能であるというふうにお答えしてよろしいかと思えます。

一団地の関係は、やはり先ほど申しましたように、当初建てたときの一団地の計画、あのような内容になっておりますので、いずれにしても建て替えるということであれば、それは外さない限りその制限の中ということになりますので、外す必要があるというふうには考えてございます。

以上でございます。

○委員（尾崎信夫君） ぜひ、やはりこの組合としても当然この新たな建て替えをしていきたいわけでありますので、この辺市のほうも積極的によく理解を得られるようにしていただきたいと思えますし、当然その1,290戸という枠がはまっていることが大きな課題だろうと思えますので、その辺を積極的に説明、またよく理解をしていただくようお願いできませんかね。

○都市建設部長（氏井 博君） 先ほどもちよっとお話しさせていただきましたように、居住者の方、当然いろ

いろいろ御心配あると思いますので、私どももおいでいただければお話をさせていただきますし、また必要があれば私どものほうから出向きまして、御説明をさせていただくことは当然必要なことだろうと思っておりますし、また居住者の方だけではなくて、私どもまちづくりを担当してございますので、周辺の方々からもいろいろ御協議があれば、私どもはできる限りわかりやすく丁寧に説明させていただきたいというふうには考えてございます。

○委員（吉野 孝君） 今回のこの陳情そのものというのは、裏の問題点にも書いてあるとおりに、高齢化が進むこうしたマンションだとかこういう団地のところに出てくる問題が、やはりこれからこの東大和でも出てくるんだと思うんですね。このときにこの建て替えの問題というか、将来への市民の不安に対してどういうふうにこたえていくのかですよね。行政としては、この住環境をどういうふうに良好なものにしていくのかという観点とあわせて、こうした高齢化が進む今の状況の中ですから、今回が一つのきっかけとなると思うんですね。そういう点では、やはりその地域住民の人たちの組合の人たちが、特にその専門家の人たちの集団でもありませんし、それから建て替えだけのそれだけのノウハウ持ってるかというところもそういうものもないと思うんですね。

そうした場合に、こうした建て替えをしなきゃならないといったときに、どういうふうにご調整していくのか、またそのアドバイスだとかコーディネートも含めてやっていくことというのは、やはり行政側ももっと積極的にいかないと、今回のこれがきっかけとなって今後も出てくる課題ですよね。これは御存じのとおり、一般の新聞でもこの問題というのが随分取り上げられて、これどうするかということでいろんな問題が出てきている。そういう点では、やはりこれから行政側のほうも、私はやはり素人にだけに任せるのではなくて、まちづくりという観点の中で住民と一体となってこの問題を解決していかないと、私はやはりまちづくり全体が行政が考えてるものと違うものになってしまう。こういうふうになってしまうと、やはり今後課題を残してしまうのかなという点もありますので、今後のその取り組み方について担当課のほうで十分検討していただきたいというふうに思うんですが。

○都市建設部長（氏井 博君） 今長瀬委員あるいは尾崎委員、それから副委員長のほうからお話しいただきました。いずれにいたしましても、協働のまちづくりということは非常に大切なことだというふうに考えてございますので、それぞれお住まいの方、それぞれ固有のお悩みとかいろいろお持ちだと思います。私どもでできるところはもちろん相談に乗らせていただきますし、私どもでわかりかねるところは上位団体等、あるいは専門家等の意見を踏まえながら、機会あるごとに市のほうでも御説明をさせていただきたいというふうに、基本的な方針としてはそのように考えてございます。

○委員長（関田 貢君） 質疑を終了して御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（関田 貢君） 御異議ないものと認め質疑を終了いたします。

討論を行います。

討論を終了して御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（関田 貢君） 御異議ないものと認め討論を終了いたします。

採決いたします。

この採決は起立により行います。

19第11号陳情 絶対高さ制限案の見直しに関する陳情、本件を採択と決するとことに賛成の諸君の起立を求めます。

[起立者なし]

○委員長（関田 貢君） 起立なし。

よって本件を不採択と決します。

これをもって平成20年第1回東大和市議会建設環境委員会を散会いたします。

午前11時20分 散会