

会 議 録

会議の名称	第 79 回 西東京市都市計画審議会
開催日時	令和 6 年 8 月 2 日（金） 午前 9 時 30 分から午前 11 時 45 分まで
開催場所	エコプラザ西東京 講座室 1・2
出席者	【委員】内田委員、大安委員、亀山委員、河本委員、後藤委員、佐藤委員、下田委員、出戸委員、とみなが委員、中村委員、納田委員、平山委員、保谷委員、本田委員、村山委員 【西東京市】古厩まちづくり部長 （都市計画課）豊田課長、稲船係長、高島主査、丸野主任、諸角主任、猪俣主事、福田主事、石黒主事、岡崎主事
議 事	議案第 1 号 西東京都市計画道路 3・5・4 号新青梅街道線の変更について（東京都決定） 報告事項 1 西東京都市計画生産緑地地区の変更予定案件について 報告事項 2 ひばりヶ丘駅北口地区における地区計画等の検討状況について 報告事項 3 低層住宅地区における用途地域等の見直しについて
会議資料の名称	資料 1－1 西東京都市計画道路の変更について（照会） 資料 1－2 西東京都市計画道路 3・5・4 号新青梅街道線 総括図 資料 1－3 西東京都市計画道路 3・5・4 号新青梅街道線 計画図 資料 1－4 都市計画の案の理由書 資料 1－5 西東京都市計画道路の変更（東京都決定） 資料 1－6 意見照会回答（案） 資料 2－1 令和 6 年度 西東京都市計画生産緑地地区の変更予定について 資料 2－2 令和 6 年度 西東京都市計画生産緑地地区 都市計画変更予定箇所図 資料 2－3 令和 6 年度 西東京市特定生産緑地指定箇所図（案） 資料 3－1 ひばりヶ丘駅北口のまちづくりの経緯 資料 3－2 ひばりヶ丘駅北口（一番通り西側）地区地区計画（素案）の概要 資料 3－3 地区計画及び都市計画公園に係る都市計画決定に向けたスケジュール（予定） 資料 4－1 低層住宅地区における用途地域等の見直しについて 資料 4－2 低層住宅地区における用途地域等の見直し方針（素案）
記録方法	☐ 全文記録 ☒ 発言者の発言内容ごとの要点記録 ☐ 会議内容の要点記録
会議内容	
○石黒主事： 開会の挨拶	
○池澤市長： 挨拶	
～委嘱状交付～	
～新委員挨拶～	
○石黒主事： 議事内容の報告、会議資料の確認	
○村山会長： （開会宣言） 本日は、植松委員、中島委員が所用のため欠席という報告を受けている。ただいまの出席委員 15 名ということで、西東京市都市計画審議会条例に規定する定足数を満たしていることを報告する。	

議事に先立ち、本日の審議会の傍聴及び会議録の公開について各委員に意見を諮る。

(全会一致で傍聴及び会議録を公開とする。)

～傍聴人入場～

○村山会長： それでは次第に沿って議事を進める。
市長から本日の諮問書の提出を受ける。

○池澤市長： 諮問書の提出
議案第1号「西東京都市計画道路3・5・4号新青梅街道線の変更について
(東京都決定)」

(別の公務のため市長退席)

○村山会長： 議案第1号「西東京都市計画道路3・5・4号新青梅街道線の変更について
(東京都決定)」事務局の説明を求める。

○豊田課長： 西東京都市計画道路3・5・4号新青梅街道線の変更にあたり、東京都から市
に対し、都市計画法に基づく案の意見照会があり、これに対して回答するもの
である。(以下、資料1により説明)

○村山会長： それでは、これより質疑に入る。質問、意見があれば発言願いたい。

○内田委員： 2点確認させていただく。1点目は、交差点の安全性について、私自身この
近隣に長く住んでいた経緯があり、危険な交差点であるとの認識である。新青
梅街道に接続する久米川街道は、接続が鋭角であることから、停止線が奥まっ
た位置にあり、新青梅街道側から車両が停止しているかどうかわかりにくい。
また、久米川街道を横断しようとする歩行者は、久留米街道から車両が侵入し
てくると思わず、赤信号でも渡ろうとし、そこに車が侵入してくるケースもみ
られる。車を運転する立場からすると、久米川街道側の停止線から車両がはみ
出ていると、新青梅街道から左折する際、曲がり切れないことがある。当初の
都市計画線のとおり整備されれば、これらの課題は解決され、安全性が高まる
ように思い、この都市計画は安全性を確保するために先人が設定したものでは
ないかに関心をしたのだが、事務局としてどのように考えているのか伺う。

2点目は、都市計画の変更理由について、1点目の質問のとおり、安全性に
課題のある交差点であるにも関わらず、計画を変更することに疑問がある。変
更理由となっている技術的基準とはどのようなものなのか伺う。

現在の情報だけでは都市計画変更に反対である。

○豊田課長： 1点目について、新青梅街道から久米川街道へは、減速などして慎重に左折
する必要のある交差点であることは認識している。交通マナーの安全対策につ
いては、今後、警察署などと情報共有し、対応していきたい。

2点目について、東京都の道路構造条例等に基づき、当該交差点の交差角度
などから、必要な隅切り長を計算しており、その基準を満たしていると伺っ
ている。

- 内田委員： 東京都がどのような検証をしているかは分からないが、数値等の基準を満たしていればよい、ということではなく、現状、停止線を越えて停止している車両がいることも想定した軌跡など、都市計画を実行した方が安全性を確保しやすいのか、都市計画を変更した方がよいのか、検討を行うべきであると考えている。
- 村山会長： 隅切り長については、客観的な基準に基づくものであり、数値的には満たしているのだろうと思うが、停止線の位置を守らない車両があるというのが実態のようである。隅切りの基準だけではなく、交差点全体の安全性を総合的に勘案したうえで、都市計画変更を行ってよいのかという検討がなければ、判断ができない。
事務局より、補足的な説明がなければ、審議は保留せざるを得ない。
- 豊田課長： 停止線の位置を守らない車両があるなどの交通マナーの問題については、当該道路に限らず、警察署と情報共有するなどして対応していきたい。
東京都から都市計画変更にあたっては、歩行者、車両の状況を勘案して検証した結果、安全上問題ないものと伺っている。
- 大安委員： 久米川街道は、学校の通学路に該当すると思うが、学校関係者等から意見は挙がっていないのか伺う。
- 村山会長： 学校に対して、この変更に関する説明は行っているのか。
- 豊田課長： この変更に関して学校側に個別の説明は行っていないと伺っている。なお、市としてこれまでに当該交差点の安全性について、学校側から意見を受けたことはない。
- 納田委員： 2点確認させていただく。1点目は、都市計画変更に関する市の考えについて、久米川街道の停止線は交差点から距離が長く、停止線を越えて停止してしまう車両が多くある。これにより、新青梅街道からの左折に支障が生じ、渋滞の原因となる可能性があると考えている。このような諸問題がある中で、変更を認めてしまうと、安全性向上のための構造変更をできる機会を失ってしまう。このことについて、事務局の考えを伺う。
2点目は、久米川街道について、この道路は市の道路なのか。
- 豊田課長： 1点目について、あくまで東京都の都市計画決定であり、都市計画法に基づき市に対して意見照会がきている。道路構造条例等の基準は満たしており、安全性について問題はないと伺っている。停止線の問題については、別途対策を検討する必要があると考える。
2点目について、久米川街道は市道である。
- 納田委員： 基準を満たしていたとしても、地元からこれだけの声が挙がっているため、変更を認めるべきではないと考える。都市計画変更により将来的な安全性向上の機会を損なう可能性があるのであれば、現行の計画通り整備するように要望するのが地元市の責務であると考えている。

- 豊田課長： 都市計画とは別に、交通安全上の問題として、東京都等に要望を行うことは可能だと考える。
- 納田委員： この都市計画変更を認めるのではなく、逆に安全性の確保の観点から整備を訴えるべきだと考える。
- とみなが委員： 東京都への回答期限はいつまでか何う。安全上の課題について、各委員から意見が挙がっており、本日の資料のみでは、問題がないか判断ができないのではないかと。回答期限まで猶予があるようであれば、追加資料を配付していただいたうえで再度審議すべきであると考えます。
- 豊田課長： 東京都への回答期限は、8月6日である。
- 佐藤職務代理： 当初の都市計画通りに隅切りを整備したとしても、横断歩道の距離が長くなるなど、必ずしも歩行者や車両の安全性が向上するものではないと考える。
- 内田委員： 都市計画決定の範囲は示されているが、交差点の設計を示しているものではないため、横断歩道が長くなるか等は分からない。都市計画決定の範囲で、安全性に配慮した設計をすることがポイントだと考える。
- 古厩部長： 当初の都市計画決定が非常に古いため、東京都において、現行の道路構造条例等により改めて検証を進めている。当該交差点の都市計画道路側の構造としては、技術的な基準を満たしており、隅切りの計画範囲を縮小するものであることから、都市計画の変更については、意見なしで回答する方向としたいというのが事務局の見解である。
そのうえで、本日、多く意見をいただいている現行の交差点の交通安全対策については、都道と市道が交わる交差点であることも踏まえ、東京都、警察署と連携しながら対策を検討していきたいと考える。
- 納田委員： 安全上の課題を踏まえ、安易に都市計画変更を認めるべきではないと考える。
- 古厩部長： 本日いただいている交通安全上の課題については、都市計画を超えた部分で配慮していきたい。
- 村山会長： 変更を認めることにより、将来的な安全性の向上の可能性をなくしてしまう。都市計画変更をせずに、再設計をすることにより、より安全な交差点となる可能性がある。現行の計画通り整備するよりも、隅切りの範囲を縮小する方が安全であるという根拠を見せていただかなければ、審議会としては、答申できない。
- 古厩部長： 審議会のご意見を東京都に伝えたいと。回答期限を延ばしていただき、回答を調整させていただきたい。
- 佐藤職務代理： 答申の内容については、会長一任とし、手続きは事務局と調整して進めたいと思うがいかがか。

(発言なし)

○村山会長： 承知した。手続きについて、事務局と調整させていただく。本議案についての答申は保留とさせていただく。

続いて報告事項1「令和6年度 西東京都市計画生産緑地地区の変更予定について」事務局に説明を求める。

○豊田課長： 今年度、都市計画審議会に付議を予定している生産緑地地区の変更に係る令和5年度の買取申出等の状況について報告する。(以下、資料2により説明)

○村山会長： それでは、これより質疑に入る。質問、意見があれば発言願いたい。

○納田委員： 3点確認させていただく。1点目は、生産緑地地区の面積増減について、今年度の変更により、現在の決定面積からどの程度減少するのか伺う。

2点目は、資料2-1の1ページの買取申出面積について、市は2022年問題の際に特定生産緑地への移行を積極的に推進してきたと思うが、新法30年経過を理由とする買取申出面積4,240㎡の内訳、概要を伺う。

3点目は、資料の2-1の2ページの公共施設等設置行為届出について、地区番号265の届出事由が、土地区画整理事業となっている。市としての土地区画整理事業はないとの認識だが、事業の詳細を伺う。

○豊田課長： 1点目について、令和5年度の都市計画決定面積が100.72haであるのに対し、今年度の変更により約98haとなる見込みである。

2点目について、特定生産緑地の指定対象の生産緑地地区のうち、期限内に指定されなかった地区について買取申出が提出されたものである。

3点目について、本土地区画整理事業は、個人の方が施行しているものであり、道路等の公共施設等の設置についての届出である。

○納田委員： 追加で2点確認させていただく。1点目は、新法30年経過の生産緑地地区について、今回の買取申出面積4,240㎡は当初指定の多かった平成4年度、5年度に指定された地区なのか、それとも平成6年度以降に指定された地区なのか伺う。

2点目は、土地区画整理事業の詳細について、事業面積が3,630㎡という認識でよいか伺う。

○豊田課長： 1点目について、今回買取申出があった生産緑地地区は、全て平成4年度に当初指定され、期限内に特定生産緑地に指定されなかった地区である。

2点目について、資料に記載している届出面積3,630㎡は、道路等の公共施設等の設置にあたり解除となる面積である。なお、事業の総面積は約8,400㎡である。

○保谷委員： 資料2-1の2ページの追加指定申請地区について、農業委員会では、特定生産緑地に指定されなかった地区において、一度生産緑地地区を解除した後に再度追加指定の申請をしたい意向をもつ農家がいることが話題にあがった。今回の追加指定は、一度解除した後に再度追加指定する地区か、それとも新規で生

産緑地地区に指定する地区か伺う。

○豊田課長： 今回の追加指定については、新たに指定する地区である。

○内田委員： 公共施設等の設置による行為届出事由である土地区画整理事業について、資料2-2を見ると複雑な地区形状となっており、詳細が把握しづらい。次回の審議会では、土地区画整理事業の概要が分かる資料をお示しいただきたい。

○豊田課長： 資料の提示について検討する。

○村山会長： 他に質問、意見はないか。無いようであればこれで終了する。

続いて報告事項2「ひばりヶ丘駅北口地区における地区計画等の検討状況について」事務局に説明を求める。

○豊田課長： ひばりヶ丘駅北口地区におけるまちづくりの経緯、地区計画の素案の内容等について報告する。（以下、資料3により説明）

○村山会長： 審議会でも議論されていた東西のネットワークについて、旧生産緑地地区の北側の土地を都市計画公園の範囲に入れることで確保することとしている。とても良い計画であると考えます。
それでは、これより質疑に入る。質問、意見があれば発言願いたい。

○納田委員： 2点確認させていただく。1点目は、敷地面積の最低限度の導入について、非常に評価しているが、当該地区は元々面積が狭い敷地が多い。仮に2つ以上の敷地をあわせて建築計画を行い、この面積が100㎡に達しない場合、この建築は認められるのか伺う。
2点目は、建築物の形態又は色彩の制限について、どのようなことを検討しているのか伺う。

○豊田課長： 1点目について、建築可能である。敷地面積の最低限度を下回っている敷地であっても、それ以上に分割しなければ建築できる。
2点目について、具体的な規制はないが、奇抜な色彩や形態など周辺環境との調和を乱すような計画はしないようにルールを設けるものである。

○納田委員： 建築物の形態又は色彩の制限について、追加で確認させていただく。奇抜な色彩や意匠が商店街をつくっていくこともあると思うが、どのように考えるか伺う。

○豊田課長： 商店によっては、集客のため奇抜な色彩にすることも経済的な思考としてあるかと思うが、その中でも一定程度統一的な落ち着いた商店街を形成するため、色彩や意匠に配慮をいただきたいと考えている。

○納田委員： 考え方は分かるが、当該商店街は、個性的な店舗が立ち並ぶことが魅力であるため、記載の表現については工夫できるのではないかと考える。

- 村山会長： 色彩については、マンセル値等で細かく色の範囲を制限することもあるが、今回は、そこまでの制限は検討していないということかと思う。このような書き方の場合、周辺と調和しているかという点を誰がどのように判断するのかという定量的な基準がないため、どのように運用していくかについて検討の余地があると思う。
- 亀山委員： 都市計画公園について、資料3-3に公園の原案と記載があるが、どの程度のものが示されるのか伺う。
- 豊田課長： 所管部署であるみどり公園課において、ワークショップや説明会等で地元の皆様の意見を伺いながら検討していくものである。原案の時点では公園の大まかな施設配置等はお示しできる想定である。ただし、都市計画で決定する内容はあくまで公園の区域等のみであることはご理解いただきたい。
- 亀山委員： 住宅地に囲まれた公園になるため、維持管理の観点にも配慮して検討していただきたい。例えば、公園内に植樹する樹木が成長したときに、将来的に枝が近隣の住宅に越境してしまうことなどが想定される。このような点も踏まえ、施設は配置等を検討していただきたい。
- とみなが委員： 一番通りについて、一部時間帯は東久留米市側への一方通行となっているが、戸別訪問や説明会等の際に自動車の通行に関して、何か意見があれば内容を伺いたい。
- 豊田課長： 現時点では伺っていない。
- 中村委員： 資料3-2の表面に記載のある歩行者ネットワークについて、都市計画公園の範囲を検討することで、東西のネットワークをひとつ確保できることは良いと考える。図中に緑の点線で概念図とあるが、これらは将来的にどのように取り扱っていく考えなのか伺う。
- 豊田課長： 緑の点線は、現状では建物等があり、地区施設として設定することに関してはご理解いただくことが出来なかった箇所である。現時点では、南側から中央の公園にアクセスすることができないが、将来的には多方面からアクセスすることが望ましいと考えており、まちづくり基本構想に基づき、将来的なネットワークとして示しているものである。
- 村山会長： 将来的な土地利用転換の際にネットワークとして確保を検討できるように概念図として示しているものだと考える。
- 内田委員： 敷地面積の最低限度について、すべての地区で一律同じ数値となっているが、権利者等と対話のうえで決定したものなのか、市側から提示したうえで今後意見を伺いたいという意図なのか伺う。
- 古厩部長： 敷地面積の最低限度も含め、まちづくりのルールについては、アンケートや説明会等で地元の皆様等の意見を踏まえうえて検討したものである。数値に関しては、今後の説明会等でお示しし、意見を伺ったうえで決定していき

い。

○村山会長： 他に質問、意見はないか。無いようであればこれで終了する。

続いて報告事項3「低層住宅地区における用途地域等の見直しについて」事務局に説明を求める。

○豊田課長： 都市計画マスタープランに基づき実施する低層住宅地区における用途地域等の見直しに関し、見直し方針の素案の内容を報告する。（以下、資料4により説明）

○村山会長： 会長として説明に補足をさせていただく。本案件については、前回の審議会以降、事務局で見直し方針をとりまとめ、事前に委員に対して意見照会をしていただき、私も一委員として意見をした。

意見の概要としては、令和6年3月に改定した都市計画マスタープランのうち、立地適正化計画において、資料4-2の5ページ、6ページにあるように、市内全域を居住誘導区域に設定しながらも、「特性によりゾーニングを行い、地域の特性に応じて、必要な措置を講じる」としており、ゾーンごとに誘導施策を記載している。このことを踏まえ、居住誘導区域のゾーニングに基づき、資料の7ページにあるように、低層住宅地区を6つに類型化して分析を実施し、方向性を整理していただくよう意見した。

意見を反映し、立地適正化計画の主旨を踏まえた適切な分析がされており、方向性・方針の構成としては概ねよいと考えている。方針の諮問は、次回以降を予定しており、今回の意見交換した内容は、方針の内容に反映を検討できるものと伺っている。委員の皆様より、質問、意見があれば発言願いたい。

○納田委員： 私の意見も多く反映していただいたことについて、評価する。会長の補足説明のとおり、この方針で作業を進めていただきたい。

1点確認させていただく。現在23区で適用されている不燃化特区制度が多摩26市にも拡充されるというような話を聞いている。今回の見直しとは別だが、制度が拡充されれば取組の幅が広がるのではないかと考える。事務局として東京都の動向など把握していることがあれば、詳細を伺う。

○豊田課長： 現時点では把握していない。東京都の動向を注視しつつ、制度について調査研究していきたい。

○内田委員： 方針については理解した。

1点意見させていただく。敷地面積の最低限度について、例えば100㎡と設定した場合、180㎡の土地を分割した際に、80㎡の土地は建築できない土地となる。このような土地の救済策もあわせて検討していくべきだと考える。

○村山会長： 他に質問、意見はないか。

方針は次回以降の諮問と伺っているが、本日内容に関しては、異論がなかったため、事務局にはこの方針をベースとして、個別の地区分析を進めるよう検討をお願いしたいと思うが委員の皆様はいかがか。

(異議なし)

○村山会長： それでは、事務局にはこの方針の内容に基づいて検討を進め、早い段階で状況を示すよう指示する。

次に、次第の3「その他」について、私から東京都が進める「多様な担い手育成支援事業」に関して報告させていただく。

本事業は、東大農場の跡地の一部を東京都が購入し、東京農業を盛り上げるための拠点を整備することを目的としたものである。私が委員長を務める検討委員会では、建物や農地、緑地の配置について議論しており、概ね方向性が固まったことから、東京都が開発許可申請を進める段階となっている。

一方で、施設にどのような機能を入れ、どのように使うかについても議論が進められており、議論を進める際の参考とするため、拠点施設の整備地である西東京市の関係者の意見を伺うためのワークショップを6月8日に開催した。本審議会の委員にも何名か参加していただいた。ワークショップは、3つのグループに分かれて、農地保全、活用にはどのような人材が関わっているか、施設を活用してどのようなプログラムが考えられるか、の2つの議題について意見交換した。東京都は、これまで拠点を活用し、自分たちがサービスを提供するという意識でいたようだが、ワークショップにおいて参加者の意見を聴き、拠点は、様々な主体が関わって連携していくことで作り上げていくものであるという意識に変わったようである。本事業については、引き続き、地元の皆様の意見も伺いながら検討を進めていきたい。

○納田委員： ワークショップに参加させていただいた。非常に有意義な会だったが、東京都は、2回目以降の開催を検討しているのか。

○村山会長： 東京都としては、都全体の事業、拠点施設という位置づけであることから、西東京市だけではなく、近隣の自治体の関係者とも意見交換していきたいと考えており、西東京市における2回目以降のワークショップは、現時点では予定されていない。

西東京市のプラットフォームを活用し、自主的に意見交換を行い、東京都へ提案していくというプロセスも検討していきたいと考える。

○納田委員： 是非よろしく願いたい。

○村山会長： その他、事務局から何かあるか。

○豊田課長： 次回の審議会の日程について、11月の開催を予定している。内容や日程が決まり次第、改めてご連絡を差し上げる。

○村山会長： 以上をもって本日の日程は全て終了した。条例第8条に規定する議事録については、作成を事務局に指示する。これをもって第79回都市計画審議会を閉会する。

以上