

会 議 録

会議の名称	第 80 回 西東京市都市計画審議会
開催日時	令和 6 年 11 月 12 日（火） 午前 9 時 30 分から午前 11 時 30 分まで
開催場所	防災・保谷保健福祉総合センター 6 階 講座室 2
出席者	【委 員】 植松委員、内田委員、大安委員、亀山委員、後藤委員、下田委員、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】 池澤市長、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 （みどり公園課） 成田課長、玉野係長、山口主事
議 事	議案第 1 号 西東京都市計画生産緑地地区の変更について 議案第 2 号 低層住宅地区における用途地域等の見直し方針について 報告事項 1 用途地域等の見直しにおける検討状況について 報告事項 2 ひばりヶ丘駅北口西側地区における地区計画等の検討状況について
会議資料 の 名 称	資料 1－1 西東京都市計画生産緑地地区の変更（西東京市決定）（案） 資料 1－2 令和 6 年度 西東京都市計画生産緑地地区の変更案の内容について 資料 1－3 地区番号別変更概要 資料 1－4 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 1－5 都市計画の策定の経緯の概要 資料 2 低層住宅地区における用途地域等の見直し方針（案） 資料 3 用途地域等の見直しにおける検討状況 資料 4－1 ひばりヶ丘駅北口西側地区地区計画（原案）の概要 資料 4－2 ひばりヶ丘駅北口西側地区における都市計画の策定の経緯の概要 資料 4－3 （仮称）ひばりが丘北四丁目公園計画について 資料 4－4 都市計画決定図書より抜粋した公園計画（原案）
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 （別の公務のため市長退席） ○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、井上委員、佐藤委員、出戸委員、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 13 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。）	

- 村山会長： それでは次第に沿って議事を進める。
議案第1号「西東京都市計画生産緑地地区の変更について」事務局の説明を求める。
- 豊田課長： 今回の西東京都市計画生産緑地地区の変更は、令和5年度に提出された買取申出及び公共施設等設置行為届出による計13地区、約23,050㎡について、地区の一部又は全部を削除し、申請を受けた2地区、約3,880㎡の追加を行うものである。（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。
- 納田委員： 3点確認させていただく。1点目は、地区番号344番について、当該地の付近は、公園空白地区に隣接しており、また、溢水による浸水被害がある地域という認識を持っている。公園用地として買収し、地下貯留槽を配置する等の対策をとれた場所ではないかと考える。買取申出の提出があった際に、関係課で買取を検討しなかったのか伺う。
2点目は、地区番号368番について。当該地は体験農園でありながら、今年度の追加指定の手続きを行ったということは、これまで生産緑地ではなかったということになる。指定を促すようなことは行わなかったのか伺う。
3点目は、地区番号265番に関連して、土地区画整理事業の保留地とはどのようなものなのか伺う。
- 豊田課長： 1点目について、買取申出の提出があった際は、関係課に買い取るか否かの照会を行っている。地区番号344番については、関係課で検討した結果、買取を行わないものとなった。
2点目について、生産緑地への指定を促すようなことは行っていない。
3点目について、保留地は売却して事業費に充てるための宅地である。
- 納田委員： 1点目について、関係課との連携を密にし、買取を促すことをお願いしたい。
2点目について、農業委員会で実施している農地の現地確認の際に、生産緑地に指定するような働きかけを行っていないのか。生産緑地に指定すると制約もあるが、税制上の優遇を受けられることは所有者にとっても後押しとなると考える。農地を残すような取組については、全庁的に行っていただきたい。
- 内田委員： 2点確認させていただく。1点目は、地区番号265番の生産緑地について、指定期限はいつか。
2点目は、土地区画整理事業の区域内にある道路付属地がどのようなものなのか伺う。
- 豊田課長 1点目について、地区番号265番の生産緑地は、当初指定は平成4年であり、特定生産緑地に指定しているため、令和14年が指定期限となる。
2点目について、道路付属地は、無電柱化に伴う地上機器を設置する用地である。

- 保谷委員： 納田委員の質疑にあった地区番号 368 番について、補足させていただく。地区番号 368 番の体験農園については、農業委員会では現地確認を行っている。生産緑地に指定していないことは、所有者も認識していたが、事情があり指定していなかったと聞いていた。農業委員会としても農地を残していきたいと考え、働きかけを行っているが、所有者の都合もあるため、やむを得ないものもある。
- 村山会長： 地区番号 291 番のように、生産緑地と都市計画道路の計画線が重複しているものについて、市が先行して用地を買い取り、暫定的に農地として利用し、周辺で買取申出が出た際に土地の入替等を行う等、農地が減らないような工夫ができないか。土地の交換などの手続きは必要となるが、都市農地の保全の観点から考えると、創造的な解決策もあってよいのではないかと考える。先ほど、買取申出があった際に、関係課に照会を行っているという回答があったが、事務的な手続きの中での照会では、買取に至らないのではないかと考える。これは、質問ではなく、意見として伝える。
- 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。これより採決を行う。
議案第 1 号「西東京都市計画生産緑地地区の変更について」、案のとおり決定することに賛成の方は挙手をお願いします。
挙手、全員と認める。よって本案は案のとおり決定する。
決定書の交付については、本審議会終了後に行うこととする。
- 続いて議案第 2 号「低層住宅地区における用途地域等の見直し方針について」と報告事項 1「用途地域等の見直しにおける検討状況について」は、関連する案件のため 2 件まとめ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、見直し方針についてご審議いただくものである。（以下、資料 2 により説明）
また、前回の審議会のご意見を踏まえ、見直し方針の案に基づく、用途地域等の見直しの検討状況についてあわせて報告させていただく。（以下、資料 3 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、農住環境共存ゾーンの取扱いについて、議案第 1 号の説明のとおり、市内の生産緑地が 100ha を下回る予定であり、農地の保全は、市としても重要な局面にあると認識している。農住環境共存ゾーンは、準防火地域の指定対象となっていないことから、建設コストが低く、住宅を建てやすいという状況を促しているような印象を受けるが、その点について見解を伺う。
2 点目は、敷地面積の最低限度の指定について、指定することには賛成だが、現状、人にやさしいまちづくり条例では、条例に該当しなければ敷地の細分化を抑制できていないことが、課題であると認識している。細分化をいかに防いでいくのかについて伺う。

3点目は、東京都が令和4年に公表している第9回地震に関する地域危険度測定調査において、泉町一丁目と中町五丁目が危険度ランク4の位置付けがされているにもかかわらず、中町五丁目に防災環境促進ゾーンの色が塗られていない理由について伺う。

○村山会長： 3点目の質問は、報告事項1に関連する内容のため、後ほど回答いただきたい。1点目と2点目の質問について、事務局から回答をお願いする。

○豊田課長： 1点目について、農地の保全については重要な課題であると認識している。農住環境ゾーンについては、現状の土地利用を優先する観点から、建蔽率・容積率の見直し、準防火地域の指定対象としない考えである。農住環境共存ゾーンについて、宅地化を促すものではない。

2点目について、現状では、人にやさしいまちづくり条例で敷地面積の最低限度が適用されないものについては、敷地の細分化を規制できないが、用途地域により敷地面積の最低限度が指定されると、条例に該当するか否かに関わらず、敷地面積の最低限度が適用されるものとなる。それをもって、敷地の細分化防止を図っていく考えである。

○納田委員： 再度確認させていただく。1点目について、農住環境共存ゾーンは、準防火地域を新たにかけないことから、建築コストがあがらない。一方、準防火地域をあらたに指定する区域については、建築コストがあがる。結果として、低コストで住宅を建築できる農住環境共存ゾーンでの宅地化を促してしまうことになるのではないかと。改めて見解を伺う。

2点目について、今回の見直しは市内の低層住宅地区全域が対象であることは理解している。人にやさしいまちづくり条例の規制があっても、条例にかからないものについては、敷地が細分化されてしまっている現状があるため、敷地面積の最低限度を指定しただけで細分化を防止できるとは思えない。敷地の細分化の抑制策について伺う。

○豊田課長： 1点目について、農住環境共存ゾーンについては、建蔽率・容積率の維持、敷地面積の最低限度の指定により、宅地化の一定の抑制を図る考えである。ただし、農地保全は、用途地域の見直しのみで図られるものではないことから、生産緑地制度の活用、その他の施策を総合して保全を図っていくものと考えている。

○村山会長： 事務局の説明に補足させていただく。納田委員がおっしゃるように、準防火地域に指定すると建築コスト上がることは確かであるが、既に建蔽率40%・容積率80%の地域に住宅をお持ちの方が、建替えを考えたときに、この建蔽率・容積率の制限のなかでゆったりとした住宅を建てているのに、さらに耐火についてもコストをかけなければならないのかという想いが生じる。今回の見直し方針は、建蔽率・容積率を低く抑えることで防災性能を担保しているものと考えている。

一方、農地が宅地に転用される場合は、コストに関わらず、購入する人は購入するので、準防火地域に指定することは、宅地化の抑制にはならないと考える。

ゾーンごとに方向性が示されており、都市計画マスタープランの内容に即し

た方針であると考えている。

○納田委員： 承知した。

○豊田課長： 2点目について、今回の見直しで敷地面積の最低限度を指定することによって、人にやさしいまちづくり条例に該当しないものについても、敷地の細分化の抑制が図られるものとする。

○村山会長： 用途地域で敷地面積の最低限度を指定すると、例えば面積を110㎡とした場合、今後110㎡未満に分割した場合建築行為ができないということである。

○納田委員： 120㎡の敷地の場合は、それ以上の細分化されないということか。

○村山会長： 設定面積未満に分割した場合、建築できなくなるため、厳しい規制である。このため、面積の大きな農地を所有している人は土地を売りにくくなる懸念はある。

○下田委員： 2点確認させていただく。1点目は、仮に敷地面積の最低限度が110㎡に指定された場合、現状110㎡未満の敷地で建替えをすることはできるのか伺う。
2点目は、現時点で110㎡未満の宅地はどのくらい市内にあるのか伺う。

○豊田課長： 1点目は、現状の敷地面積が敷地面積の最低限度未満の敷地であっても、それ以上更に分割しなければ、建て替えることは可能である。
2点目は、近年の戸建住宅における建築確認申請をみると、約3割程度が100㎡未満の申請となっている。

○内田委員： 2点確認させていただく。1点目は、資料2の10ページ 5低層住宅地区において本見直し以外に検討が必要な事項に記載のある「新たな防火規制」とはどのようなものなのか伺う。
2点目は、検討資料の8ページの「新たな防火規制」と本編10ページの「新たな防火規制」は同じものなのか伺う。

○豊田課長： 1点目について、新たな防火規制は、区域内の個々の建築物の耐火性能を強化し「燃え広がらないまち」としていくことを目的として、東京都知事が東京都安全対策条例に基づき指定するものである。規制としては、防火地域と準防火地域の間にあたる内容である。
2点目について、同じものである。

○内田委員： 承知した。検討資料の8ページを見ると、「規制を検討すべき」という回答が最も多く、約66%である。結果を踏まえれば、規制を検討すべきではないか。

○豊田課長： 新たな防火規制については、低層住宅地区に限った話ではないため、今回の見直しとは別に市内全域で検討をしていく考えである。東京都の制度であるため、東京都の動向を注視しながら、指定の可能性について調査、研究していく。

- 村山会長： 資料２の９ページ ４見直しの方針 ②建蔽率・容積率の見直しにあわせた準防火地域の指定の表の防災環境促進ゾーンのまちづくりの方向性を踏まえた考え方に、「既存の 50/100 のゾーンと同等の都市基盤状況であることを踏まえ」とあるが、同等の都市基盤状況というのは、区画道路率の割合のことをいっているのか。
- 豊田課長： そうである。
- 村山会長： 資料２の検討資料２ページにおいて、50/100 ゾーンと 40/80 の防災環境促進ゾーンは「一定程度の区画道路率を有するが、幅員 4 m 未満の狭隘な道路が多い」とあり、同等の都市基盤状況という表現は正確ではない。区画道路率は同じでも、道路幅員が異なれば、都市基盤状況が同等とは言えないため、適切な表現を検討したい。今回の方針は区画道路率が同等であることを踏まえ、40/80 の防災環境促進ゾーンについて、50/100 に見直すことで、建替えを促し、その際に 4 m 未満の幅員の道路が 4 m まで整備をされるということだと考える。
文言の精査については、方針の内容に関わる部分ではないため、会長に一任いただき、事務局と調整させていただきたい。
- 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。これより採決を行う。
議案第２号「低層住宅地区における用途地域等の見直し方針について」、案のとおり決定することに賛成の方は挙手をお願いします。
挙手、多数と認める。よって本案は案のとおり決定する。
答申書の交付については、本審議会終了後に行うこととする。
- 村山会長： それでは、これより報告事項１「用途地域等の見直しにおける検討状況について」の質疑に入る。
先ほど、納田委員からあった、防災環境促進ゾーンの質問について、事務局に説明を求める。
- 豊田課長： ご指摘のあった、中町五丁目は都市計画マスタープランにおいて防災環境促進ゾーンに位置付けられている。ただし、資料３の３ページについては、建蔽率 40%・容積率 80%の地区の色分けであり、中町五丁目は、該当しないことから、着色していない。
- 納田委員： 承知した。
- 内田委員： 一般ゾーンの 28 地区を分類するにあたって、駅から半径 500m の範囲にかかる「駅拠点周辺地区」と、農地率が 15%以上の「農地等が多い地区」が重複した場合は、どちらを優先的に考えるのか。いくつか該当する地区がある。資料２の５ページを見ると、駅拠点周辺地区を優先しているように見えるが、農地保全を上位に考えるのであれば、考慮した設定も考えられるのではないかと。
- 豊田課長： 駅拠点周辺地区を優先する形でお示しをしているが、現時点では、あくまで検討段階である。いただいたご意見等を踏まえて、都市計画変更案を作成していく。

- 村山会長： 他に質問、意見はないか。無いようであれば、続いて報告事項2「ひばりヶ丘駅北口西側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： ひばりヶ丘駅北口西側地区における、地区計画（原案）の概要、都市計画策定の経緯について報告する。（以下、資料4により説明）
- 成田課長： （仮称）ひばりが丘北四丁目公園計画について報告する。（以下、資料4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。
- 植松委員： 資料4-3の4ページ 公園平面計画のイメージ図について、耐震性貯水槽の記載があるが、この地域は消防水利がほとんどないため、可能な限り容量の大きいものを設置してほしい。
- 成田課長： ご指摘の件については、今後、実施設計で地域の状況を踏まえながら検討する。
- 中村委員： 資料4-3の4ページ 公園平面計画のイメージ図について、2点確認させていただく。1点目は、マナー啓発サインの記載があるが、これは他の公園でも設置されているものなのか。
2点目は、敷地境界が緑地で囲われたイメージとなっているが、高木は隣接する敷地に枝葉が落ちることがあり、トラブルになりやすい。対策を検討していただきたい。
- 成田課長 1点目について、マナー啓発サインは、市内の既存の公園にも設置している。
2点目について、現時点の想定では、低木を植えることを考えている。樹種については、今後、実施設計で検討する。
- 亀山委員： 資料4-3の4ページ 公園平面計画のイメージ図について、多目的広場とその北側のグレーで着色されている部分の舗装について伺う。
- 成田課長： 舗装については、現時点の想定では、ダスト舗装を考えている。今後、実施設計で検討する。
多目的広場については、東西のネットワーク、商店街との連携の観点から、イベントができるオープンスペースを望む声があったことから配置を検討している。
- 大安委員： 資料4-3の4ページ 公園平面計画のイメージ図について、公園内のトイレは、災害時用トイレのみの表示となっているが、通常のトイレは配置しないのか。また、災害時用トイレとはどのようなものなのか伺う。

- 成田課長： トイレについて、これまでの意見聴取では、トイレの設置を望む声と、設置してほしくないという声があったが、ワークショップを実施した際に、本公園の立地を考えると、周辺にトイレを利用できる施設があるため、公園内には設置しなくてよいのではないかという意見をいただいた。一方、防災面の観点から災害時用のトイレは必要というご意見があったことを踏まえ、資料４－３の４ページで示すイメージ図を作成した。
- 災害時用のトイレは複数個設置する予定であるが、災害時に公園内の備蓄倉庫からトイレの上物を取り出し、設置するものであり、平時は何も置かれていない想定である。
- 納田委員： ４点確認させていただく。１点目は、工事車両について、歩行者動線２号を使うという認識でよいか伺う。
- ２点目は、防災公園の機能について、荒川区の公園を視察に行った際に、災害時用トイレを流す際に水が必要なため、防災井戸を設置していた。防災井戸を設置することは検討していないのか伺う。
- ３点目は、資料４－３の４ページ 公園平面計画のイメージ図では、災害時用トイレと水飲み・手洗いの場所が離れている。トイレの水を流すために、両者を隣接して配置することは、今後検討しないのか伺う。
- ４点目は、災害時の緊急車両や、イベント時の事業者の車両等は、公園内に入ることができるのか伺う。
- 成田課長： １点目について、工事車両は、歩行者動線２号を使うことを考えている。
- ２点目について、防災井戸については、ワークショップ等で要望がなかったため設置していない。
- ３点目について、備蓄倉庫に水を保管し、災害時用トイレの水はそれを利用することを考えている。
- ４点目について、災害時の対応も含め、車両が公園内に入れるようにする点については、今後、実施設計で検討する。
- 納田委員： ２点目について、井戸についてはワークショップ等で意見が無かった点については承知した。設置費がかかるものではあると承知しているが、都市計画審議会で意見が出たことを踏まえ、検討してほしい。
- 追加で１点確認する。先ほど、中村委員からの質疑の際に、緑地には低木を植えることを想定しているとの回答があったが、高木の方がプライバシーを守ることができてよいのではないかと考えるが、ワークショップでは意見は出ていないのか。
- 成田課長： 防災井戸については、いただいたご意見を踏まえて、検討する。
- プライバシーについては、やや高めのフェンスをつけてほしいと要望を受けていることから、それを踏まえた検討を行っている。詳細については今後検討する。
- とみなが委員： ２点確認する。１点目は、防災井戸について、低コストで設置できる井戸もあると聞いたことがあるため、検討してほしい。
- ２点目は、ウォーキングコースはある程度の延長が必要であると考え、見解を伺う。

- 成田課長： 1点目については、いただいたご意見を踏まえて、今後、危機管理課と検討する。
- 2点目については、身近な憩いの場として中庭のような活用をイメージしており、歩けるような公園がよいという意見があったため、ウォーキングコースの設置を検討している。一方、ウォーキングコース以外の公園の機能をどのように配置するかとの兼ね合いもあり、資料4－3の4ページに示すイメージ図を作成した。
- 村山会長： 市民参加を踏まえて機能配置を検討した点は非常に素晴らしい。また、それに加えて、行政の視点から防災機能を加えた点についても評価できるが、環境配慮の視点が足りていないような印象を受ける。もともと農地であり、自然的土地利用であったところを人工被覆とするため環境負荷が高くなる。雨水がどの程度浸透するのか、また、真夏は南側に高木がないと利用できないのではないか等、環境性能を上げるという点についても検討できるとよい。
- 大安委員： 公園の管理については行政が行うものになると考えるが、周辺の住民も巻き込み、災害時に利用できる機能があることを知ってもらえるとよい。駅に隣接しているので、災害時は帰宅困難者が一時利用できるような、避難場所として使えるとよい。
- 成田課長： 災害時は、一時避難場所として利用することを考えている。本格的な避難が必要な場合は、小学校などの建物がある場所に移動していただくことを想定している。
- 内田委員 地区計画で定める敷地面積の最低限度と、用途地域で定める敷地面積の最低限度は、制限が厳しい方が適用されるという理解でよいか伺う。
- 豊田課長： ご認識のとおり、制限の厳しい方が適用される。
- 村山会長： 質問、意見が無いようなので、これで終了する。
- 次に、次第の3「その他」について、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、2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80回都市計画審議会を閉会する。

以上