

会 議 録

会議の名称	第 82 回 西東京市都市計画審議会
開催日時	令和 7 年 5 月 16 日（金） 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】 内田委員、大安委員、亀山委員、後藤委員、鈴木委員、中村委員、新田委員、納田委員、藤田委員、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） 増岡課長、稲船係長、西主査、高島主査、関口主任、谷蔭主任、諸角主任、福田主事 （公共施設マネジメント課） 佐藤課長、陸名主査、渡海主査
議 事	報告事項 1 防災都市づくり推進計画の改定について（東京都） 報告事項 2 低層住宅地区における用途地域等の見直しについて 報告事項 3 学校を核としたまちづくりについて
会議資料 の 名 称	資料 1－1 防災都市づくり推進計画基本方針 概要版 資料 1－2 防災都市づくり推進計画（東京都）の改定について 資料 2－1 低層住宅地区における用途地域等の見直しについて―検討の概要― 資料 2－2 用途地域等の見直しにおける検討状況に関する説明会について 資料 2－3 用途地域等の見直しにおける検討状況について 資料 3－1 学校を核としたまちづくりについて 資料 3－2 田無第三中学校における検討について 当日配布資料 1 用途地域等に関する指定方針・指定基準の見直しについて 当日配布資料 2 多様な担い手育成支援事業について
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	
○谷蔭主任： 開会の挨拶 ○増岡課長： 挨拶 ○古厩部長： 挨拶 ～委嘱状交付～ ～新委員挨拶～ ○谷蔭主任： 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、塚田委員、中島委員、平山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 12 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諮る。 （全会一致で傍聴及び会議録を公開とする。）	

- 村山会長： 議事に入る前に、市議会議員選出の委員が新たに選出された関係で、これまで会長職務代理であった佐藤委員が当審議会委員を退任し、同時に会長職務代理の職を解かれている。よって、会長職務代理について提案させていただく。
- 会長職務代理は、条例により、会長が審議会委員の中から指名することとされている。このため、藤田委員を会長職務代理に指名したいと考えるが、委員の皆様いかがか。
- (全会一致で異議なし)
- 村山会長 藤田委員いかがか。
- 藤田委員 お受けする。
(職務代理席に移動)
- 藤田職務代理 就任挨拶
- 村山会長： それでは議事に入る。報告事項 1 「防災都市づくり推進計画の改定について（東京都）」事務局に説明を求める。
- 増岡課長： 東京都策定の防災都市づくり推進計画基本方針の概要と本市との関連性について説明する。（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： 2 点確認させていただく。1 点目は、新たに位置付けられた防災環境向上地区に対する具体的な支援策について伺う。
- 2 点目は、東京都が示す T O K Y O 強靱化プロジェクトについて、災害時の対策強化を見据え、大規模な予算計上をしていくことが示されている。このプロジェクトにおける補助の助成要件について伺う。
- 増岡課長： 1 点目について、具体的な助成メニューは、現時点では示されていないため、引き続き東京都の動向を注視し、意見交換等を行う中で確認していきたい。
- 2 点目についても、現時点では、具体的な内容が示されていないため、活用する際は必要事項等を確認し進めて行く。
- 納田委員： 追加で 1 点確認させていただく。木造住宅密集地域に指定されている保谷町二丁目、三丁目及び六丁目については、住宅密集度が高く、また狭あい道路が多いことから、防災環境向上地区への指定が必要と考える。今後新たに指定を要望する予定はあるのか伺う。
- 増岡課長： 防災環境向上地区は資料 1－2 中段に記載されている東京都の指定基準に基づき指定されている。保谷町二丁目、三丁目及び六丁目については、この指定基準には該当しないため、現時点で追加の指定を要望することは考えていない。

○内田委員：	整備プログラムの作成主体及びスケジュールについて確認させていただきたい。
○増岡課長：	整備プログラムについては、今後東京都へのヒアリングや説明、調整等を経て、令和7年度に市が案を作成し、令和7年度中に東京都が計画に位置付ける予定となる。その後、令和8年度から取組を実施していくこととなる。なお、今後の取組の状況に応じて整備プログラムを修正していく想定である。
○村山会長：	本計画は、令和7年度に市が作成する整備プログラムの案が重要だと考える。道路拡幅や公園整備により防災性能を向上させるだけでなく、それらに関連した都市計画や都市デザインの施策を組み合わせることができると良い。特に市の特性を踏まえ、農地の保全とあわせた取組を検討していただきたい。
○村山会長：	他に質問、意見はないか。無いようであれば、続いて報告事項2「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。
○増岡課長：	低層住宅地区における用途地域等の見直しについて、説明会の概要と検討状況について説明する。（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。
○内田委員：	資料2－3右側下段の地区ごとの考え方について、2点確認させていただく。1点目は、指標が重複した場合の考え方について、見直しの目的を防災性の向上としているのであれば、農地保全を優先した方が防災性は保たれると考える。国は都市緑地に関する基本方針を出しており、市もみどりの基本計画を策定しているので、それらとの関係も確認すべきである。 2点目は、地区の分け方について、町丁目ではなくもっと細かく地区の特性に応じて検討すべきだと考える。
○増岡課長：	1点目について、都市計画マスタープランの拠点別構想に示すとおり、駅500m圏内に位置する駅拠点周辺地区においては、拠点にふさわしい住宅地の形成を目指すこととしており、防災性や住環境の向上を図るため、建蔽率容積率の見直しにあわせた準防火地域の指定対象とするものである。なお、見直し対象とする地区についても、農地の保全については用途地域等の見直し以外で検討していく必要があると考えている。また、みどりの基本計画との関係性についても確認を行う。 2点目について、地区の区分けは、町丁目ではなく地形地物等によって分けられた用途地域の境で区分けを行っている。
○村山会長：	1番の地区は、農地が非常に多い地区となっている。周辺の指定状況だけでなく、市としてどういった方向で進めていくのか検討をしていただきたい。
○藤田職務代理：	資料2－2右側中段の検討状況【建蔽率・容積率の見直しにあわせた準防火地域の指定】について、1点確認させていただく。反対・その他の意見の中に「セットバックは4mでは足りないのではないかな。」といった意見があるがどういった意図のものなのか伺う。

- 増岡課長： 安全性を考慮したうえでの道路の幅員に関するご意見だと認識している。
- 藤田職務代理： 見直しの対象となる地域の立地や道路状況を考慮し、この意見については大事にしていきたいと考える。
- 村山会長： 報告事項１で示した防災環境向上地区に該当する地区の場合、状況に応じて防災性能の向上のため生活道路を４ｍまたは６ｍに広げる必要があると考える。そのあたりの、インフラ整備については地域ごとの特性にあわせ検討していきたい。
- 納田委員 ２点確認させていただく。１点目は、資料２－３右側上段の図について、報告事項１の説明の中では防災環境向上地区は立地適正化計画の防災環境向上ゾーンに指定されていると説明があったが、図の防災性の向上が必要な地区の色分けに含まれていない理由について、どういった整理がされているのか伺う。既に建蔽率５０％、容積率１００％指定のため色分けから外しているのであれば、そのあたりの整理についても伺う。
２点目は、東村山市では市域全域で建蔽率５０％、容積率１００％への見直しにあわせた準防火地域の指定を行っている。防災性の向上を図りつつ、ゆったりとした街並みを実現するためには、建蔽率４０％、容積率８０％の地区にも準防火地域を指定するべきだと考えるが、指定を行わなかった理由について伺う。
- 増岡課長 １点目について、資料２－３右側上段には、第一種低層住居専用地域のうち建蔽率４０％、容積率８０％の地区のみを示している。そのため、防災環境向上地区に指定されている地区であっても、建蔽率５０％、容積率１００％の地区については、色分けがないものとなっている。
２点目について、資料２－３左側下段、分類の考え方にに基づき地区ごとに見直しの対象とするか否かを判断している。農地等が多い地区については、建蔽率４０％、容積率８０％を維持することで、敷地内の空地と地区内の農地等による延焼遮断機能により防災性を担保していく考えである。
- 納田委員 防災性が担保されるという点については理解できるが、近年建蔽率４０％、容積率８０％の地区でも宅地化が進んでいることから、農地を保全していく点については疑問が生じる。そのあたりについては、今後も検討を進めていただきたい。
- 村山会長 資料２－３右側上段の図について、市民の方々に説明を行う際は、図にタイトルをつけるなど、図の概要が分かるように工夫するべきと考える。
- 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３「学校を核としたまちづくりについて」事務局に説明を求める。
- 佐藤課長： 学校を核としたまちづくりの概要と田無第三中学校における検討状況について説明する。（以下、資料３により説明）

- 鈴木委員： 先日、立川市の学校で起こった事件を踏まえると市民の方々は安全面を一番に気にかけていると考える。セキュリティ面や安全面において市の考えを伺う。
- 佐藤課長： 学校の建替え、複合化に伴い、様々な方々の出入りが想定される。また、地域の方々と意見交換を行う中でも、子供の安全性が懸念事項として挙がっている。現在検討中の複合化される施設が決定次第、安全性含め、具体的な課題に対する解決策を教育委員会と連携し、検討する予定である。
- 亀山委員： 3点確認させていただく。1点目は、資料3－2右側上段の田無第三中学校及び同辺地区の概要について、青い点線の意味について伺う。
2点目は、青い点線の中に西原自然公園が含まれているが、その関連性について伺う。
3点目は、学校の複合化を行うにあたって、既存の公共施設の跡地活用について伺う。
- 増岡課長： 1点目について、青い点線は都市計画における一団地の住宅施設の区域を示している。一団地内で住宅、公園等をバランスよく配置するため設定されたものである。
2点目について、西原自然公園は、都市計画における都市計画緑地として指定していることからお示ししているものである。
- 佐藤課長： 3点目について、複合化を行うにあたって跡地の土地利用については、現時点では未定である。今後エリア構想の中で一定程度将来の土地利用の方針を示すことを想定している。
- 村山会長： 複合化を検討している施設の土地は現在市有地となっているが、複合化後、跡地になった場合も市が所有を続ける予定か伺う。
- 佐藤課長： 現時点では明確に決まっていないが、市での活用を第一に検討する。そのうえで、活用の方針がなければ売却や貸付といった流れになると想定している。
- 大安委員： エリア構想を検討するにあたって、周辺地域にお住まいでない方も意見を言う場はあるのか。また、検討する際のメンバー構成について伺う。
- 佐藤委員： エリア構想を検討する、地域懇談会のメンバーは周辺にお住まいの方を中心に構成する予定である。具体的には、地域の活動団体や保育園、公園関係の方に参画していただき、各分野からご意見をいただきながら進める予定である。また、地域懇談会でいただいた内容は、その後市民等を対象としてご意見を伺う予定である。
- 保谷委員： 学校を建築するにあたっての用途地域について伺う。
- 増岡課長： 田無第三中学校については、主に第一種中高層住居専用地域が指定されている。

- 古厩部長： 1点補足させていただく。田無第三中学校に限らず学校については、かつて東京都が用途地域の決定権限を有していたころから、駅周辺に位置する学校などの例外を除き、基本的に第一種中高層住居専用地域が指定されている。
- 保谷委員： 追加で一点確認させていただく。複合化にあたって用途地域の変更は不要という認識でよいか伺う。
- 佐藤委員： 複合化を検討している施設として、児童館、保育園、集会所、相談窓口等を想定している。児童館、保育園、集会所については、現在の用途で問題ないが、相談窓口については事務用途となる可能性があるため第一種中高層住居専用地域での建築が不可となる。そのため、現在用途地域の変更も視野に入れつつ検討を進めている。
- 内田委員： 資料3-2右側中段の検討の進め方について、建替え位置と複合化、エリア構想、都市計画それぞれの検討及び決定について、どの機関で行う予定か伺う。
- 佐藤課長： まず、建替えの位置の決定については、市内で検討のうえ、最終的に市長が決定する。続いて、エリア構想の決定については、地域住民の方々などを委員とする地域懇談会においてまちづくりの将来像について検討し、地域懇談会等の意見を踏まえ、最終的に市長が決定する。最後に、エリア構想を実現するための手法である都市計画の内容については、都市計画法に基づき都市計画審議会でご審議いただいたうえで、市が決定する。
- 村山会長： 都市計画の内容については、都市計画審議会でもご意見をいただくため、検討段階から情報提供をお願いしたい。
- 納田委員： 2点確認させていただく。1点目は、立地適正化計画における位置づけについてである。現在、立地適正化計画において駅周辺を拠点として位置付けているが、今後は駅周辺とともに中学校がまちづくりの拠点となることが想定される。中学校を中心としたまちづくりを行うにあたって財政支援を受けられるような計画上の位置づけが必要だと考える。今後、立地適正化計画の中に中学校を拠点として位置付ける予定はあるのか伺う。
2点目は、近年、学校内では盗撮等の様々な事件が起こっている。学校の複合化を行うにあたって、複合化施設の利用者が原因となる事件が起こった際の対応は検討しているのか伺う。
- 増岡課長： 1点目について、中学校を中心としたまちづくりに関しては、都市計画マスタープランの分野別まちづくりの方針において位置づけを行っている。また、都市計画における都市施設に位置付け、事業認可を取得することで都市計画税を充当できるものと考えている。
- 佐藤課長： 2点目について、学校の複合化を行うにあたってのセキュリティ面に関しては、西東京市公共施設再編計画の中で、児童、生徒の安全性に配慮したセキュリティ対策を前提としたうえで教育活動に支障がない範囲で学校の建て替えに伴う多機能化や複合化、適正配置を検討すると記載されている。また、学校の

保護者を対象とした説明会においても安全面に関しては、多くの意見をいただいている。現在、具体的な策は検討中であるがセキュリティ対策を講じることを前提として、教育委員会と連携しつつ進めていく予定である。

○納田委員： 追加で確認させていただく。1点目について、エリア構想策定後、中学校を立地適正化計画における都市機能誘導区域に設定することで、国からの支援を受けることができると考える。そういった位置づけは検討しているのか伺う。

2点目について、セキュリティ面に関してはどれだけ対策をしても、人が学校の敷地に入ることができる以上、危険性は上がると考える。事件によって、学校が使用できなくなると地域住民全体の支障になるため慎重に考えていただきたい。

○古厩部長： 1点目について、立地適正化計画は駅周辺及びひばりが丘団地を拠点として都市機能誘導区域を定めており、本市では、まず立地適正化計画で位置付けた6つの拠点を整備することを目標としていることから、直ちに立地適正化計画の改定を行うことは、想定していない。一方、学校を核としたまちづくりはコミュニティ形成の一つの手法と考えており、都市計画マスタープランの中で今後のまちづくりのルールを検討することを示している。また、立地適正化計画以外にも様々な財源が考えられるため、そのあたりも含め検討を進めていく考えである。

○納田委員： 現状に合わせた計画の変更も検討していただきたい。また、公園・道路等の都市施設の誘導に関しては、中学校を中心としたエリア構想にも直結する問題であるため、十分に財源を確保できるよう整理していただきたい。

○村山会長： 現行の法制度では、学校の周辺を都市機能誘導区域に設定することはできないが、今後策定するエリア構想を都市計画マスタープランにおける地域別構想に位置付けるといった選択肢もあると考える。都市計画マスタープラン策定時も駅周辺以外のまちづくりについて議論が上がったが、立地適正化計画に基づき優先的に駅周辺を整備することとした。都市計画マスタープラン改定時は、エリア構想で検討した内容を地域別構想に位置付けることで、都市計画マスタープランを充実させていくことができると考える。

○藤田委員： 2点確認させていただく。1点目は、前回の都市計画審議会資料として示された西東京市立中学校施設を都市計画における都市施設へ位置付ける方針の5ページについて、昭和43年の都市計画法では、都市施設に定めることができる施設を、学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設と記載されているが、その後、令和6年に改定された都市計画運用指針では、社会福祉施設など位置づけのできる施設が幅広くなっていることが読み取れる。このことから、西東京市立中学校施設を都市計画における都市施設へ位置付ける方針を定めるにあたって、改定内容と整合を図りながら進めていたと考察するが、令和6年に改定される以前の記載はどのような内容であったのか伺う。

2点目は、今後都市計画審議会に検討状況を示すにあたってのスケジュールについて伺う。

○増岡課長：	1点目について、都市計画運用指針については段階的に改定が行われており、令和6年の改定においては、該当部分の記載の変更はない。
○佐藤課長：	2点目について、令和7年6月頃からエリア構想の検討を始め、令和7年12月頃に案の作成を予定している。案を作成する段階で都市計画審議会でもご意見をいただきたいと考えている。
○中村委員：	資料3－2右側中段の検討の進め方について、エリア構想が一定程度決定した段階で都市計画における検討も始まると資料から読み取れるが、都市計画審議会でも検討する際にエリア構想の内容に疑問等が生じた場合は、どこの機関で議論を担い、どのような手順でエリア構想に反映するのか伺う。
○佐藤委員：	エリア構想を策定するにあたっては、地域の方々だけでなく市域全体においてもご意見をいただく場を設け、議論が繰り返しにならないよう丁寧に進めていく予定である。
○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。 次に、次第の3「その他」において、事務局から何かあるか。
○増岡課長：	当日配布資料1「用途地域等に関する指定方針・指定基準の見直しについて」説明させていただく。本市では令和元年10月に準用元の「東京都指定方針・指定基準」が改定されたこと、令和6年3月に「都市計画マスタープラン」を改定したことを踏まえ、令和7年3月に「西東京市用途地域等に関する指定方針・指定基準」の見直しを行った。詳細については、ホームページより確認いただきたい。
○村山会長	私からも一件ご報告させていただきたい。当日配布資料2「多様な担い手育成支援事業について」説明させていただく。 東大農場跡地の一部で行われている東京都の多様な担い手育成支援事業について、進捗を報告させていただく。本事業は直接都市計画に関する内容ではないが、令和6年5月に開催した都市計画審議会において進捗があった際は報告を行うこととなっている。詳細については資料より確認いただきたい。
○増岡課長	最後に、次回の審議会の日程について、8月の開催を予定している。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82回都市計画審議会を閉会する。
以上	