

会 議 録

会議の名称	第75回 西東京市都市計画審議会
開催日時	令和5年8月18日(金) 午後2時から午後4時まで
開催場所	保谷庁舎 防災センター6階 講座室2
出席者	<p>【委員】植松委員、内田委員、菊地委員、後藤委員、佐藤委員、下田委員、中村委員、納田委員、保谷委員、宮崎委員、村山委員</p> <p>【西東京市】古厩まちづくり部長 (都市計画課) 門倉課長、紺野主査、諸角主任、丸野主事、石黒主事、福田主事</p>
議 事	<p>報告事項1 特定生産緑地の指定に関する意見聴取について</p> <p>報告事項2 西東京都市計画生産緑地地区の変更予定案件について</p> <p>報告事項3 都市計画マスタープラン等の策定に係る検討状況について</p> <p>報告事項4 西東京都市計画用途地域等の変更予定案件について</p>
会議資料の名称	<p>資料1-1 特定生産緑地(西東京市)の指定(案)</p> <p>資料1-2 西東京市特定生産緑地指定図(案)</p> <p>資料1-3 令和5年度 西東京市特定生産緑地指定箇所図(案)</p> <p>資料1-4 令和5年度 特定生産緑地指定の経緯の概要</p> <p>資料2-1 令和5年度 西東京都市計画生産緑地地区の変更予定について</p> <p>資料2-2 令和5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</p> <p>資料3-1 拠点別構想案</p> <p>資料3-2 立地適正化計画(居住誘導区域)</p> <p>資料3-3 第3回 西東京市まちづくりオープンハウス</p> <p>資料4-1 用途地域等の変更について</p> <p>資料4-2 今後のスケジュール(予定)</p> <p>当日配布資料 まちづくり瓦版</p>
記録方法	<input type="checkbox"/> 全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 発言者の発言内容ごとの要点記録 <input type="checkbox"/> 会議内容の要点記録
会議内容	
○丸野主事：	開会の挨拶
○古厩部長：	挨拶
○丸野主事：	議事内容の報告、会議資料の確認
○村山会長：	<p>(開会宣言)</p> <p>本日は、葛城委員、塩月委員、甚野委員、出戸委員、とみなが委員、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11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。</p> <p>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。</p> <p>(全会一致で傍聴及び会議録を公開とする。)</p>
○村山会長：	それでは議事に入る。報告事項1「特定生産緑地の指定に関する意見聴取について」事務局に説明を求める。
○門倉課長：	特定生産緑地について、令和4年度に申請があったものの指定に向けて、意

見聴取を行う。(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： 資料の見方について伺う。資料1-1の申出基準日は生産緑地地区が指定から30年経過する日付で、特定生産緑地に指定される日ではないという認識でよいか。
- 門倉課長： 申出基準日とは、当初の都市計画決定から30年経過する日のことで特定生産緑地の指定申請の期限日である。
- 納田委員： 2点確認させていただく。1点目は今回の指定対象について、平成6年指定の2名は対象に入っているという認識でよいか。
2点目は特定生産緑地の指定割合について、約88%と記載があるが、残りの12%はどのような内訳になっているのか。
- 門倉課長： 1点目について、平成6年指定の2名は今回対象地区である。
2点目について、残りの12%、約10.5haのうち、約5haは、生産緑地地区の指定から30年が経過しておらず、これから指定期限を迎える地区となっている。また、約3haは、指定から30年経過し、買取申出が提出された地区である。残りの約2haは、指定から30年経過しているものの買取申出が提出されていない地区であり、今後、所有者が土地利用を検討していくものと考えている。
- 保谷委員： 指定対象地に旧法の生産緑地地区は含まれているのか。
- 門倉課長： 旧法の生産緑地地区については、特定生産緑地の対象外となっている。
- 村山会長： 続いて報告事項2「西東京都市計画生産緑地地区の変更予定案件について」事務局に説明を求める。
- 門倉課長： 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4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。
- 下田委員： 新法30年経過の生産緑地地区について、買取申出によって解除となった理由を伺う。
- 門倉課長： 既に半数程度は宅地に転用されており、主には新たな土地利用転換のために買取申出が出されたものと考えている。
- 下田委員： 後継者不足と相続の関係どちらの原因が多いのか。
- 門倉課長： 1件ごとの詳しい原因までは把握していない。

- 保谷委員： 特定生産緑地に指定せずには買取申出を提出し、市街化区域内農地となった農地について、再度追加指定を行うことは可能という認識でよいか。また、そういった場合、指定期限は改めて30年になるのか。
- 門倉課長： 一度買取申出を提出し、生産緑地地区が解除となった農地について、新規で追加指定することは可能である。この場合、指定期限は30年となる。
- 納田委員： 解除となった生産緑地地区のうち、ひばりが丘北の地区番号27番は、当日配布資料にあるとおり、市で購入をするものとする。1件でも市で購入することとなったのはよかったが、これだけの件数があり、木造住宅密集地域においても、解除される地区がある。もう少し市で購入できなかったのかについて伺う。
- 門倉課長： 特定生産緑地に移行しない方の意向は令和4年の指定期限前に市としてもある程度把握しているものもあったため、そういった地区に関しては全庁的に情報共有を行い、アプローチを行ってきた。地区番号27番のひばりが丘四丁目地内の生産緑地地区に関しては、市としても早くから特定生産緑地に移行しないという情報を入手しており、市の計画の中でもオープンスペースとしての活用の方向性が位置付けられていたため、それに基づいて買い取るという選択に至った。その他の地区に関しては、計画への位置づけもなく、庁内の関係課からも具体的なアプローチはなかった。
- 納田委員： 1つ残せたことはよかったが、10年後にも同じように多数の特定生産緑地の期限が切れるため、全庁的に生産緑地地区の購入に関する位置づけを計画の中でももう少し整理していただきたい。
- 村山会長： 2032年にも同じようなことが起こることが予想される。農家の方の高齢化が進み、特定生産緑地に指定しない地区が増加する可能性があるため、都市計画マスタープラン等の計画の中でどのように位置づけていくかが重要となる。
- 佐藤委員： 資料2-1の4のスケジュールについて、②生産緑地地区追加指定申請申出（随時）が令和5年の6月までを今回反映させるといったスケジュールになっているが、資料2-1の1の買取申出日には令和4年4月から6月までに申出があったものが記載されている。スケジュールと照らし合わせてみると、これらは昨年度に反映させるものに見えるが、記載として正しいのか。
- 門倉課長： 追加指定については令和5年6月までに申出があったものを今年度の都市計画変更反映しているが、買取申出は令和4年度中に申出があったものを反映しているため、記載に誤りはない。
- 後藤委員： 資料2-1の1について、買取申出の理由が従事者の死亡となっているもののうち、大半を特定生産緑地が占めているが、このような農地について、貸借の相談はないのか。

- 門倉課長： 土地の貸借の関係については農業委員会事務局で対応している。何件か相談はあると伺っているが、今回買取申出が提出された地区に対して、相談があったかについては、把握していない。
- 保谷委員： 資料2-1の従事者の死亡となっている地区については、相続税を払うために売却せざるを得なかったものとする。このような農地について貸借をするのは難しく、残った農地で貸借を促進していくことが重要である。
既に多くの貸借が成立しており、今後も農業委員会とJAでデータベースの共有を行うなどしてマッチングを促進させていきたい。また、これまでは納税猶予がかかっている農地は貸借できなかったが、法改正により後継者がいなくても貸借が可能となっている。
- 村山会長： 続いて報告事項3「都市計画マスタープラン等の策定に係る検討状況について」事務局に説明を求める。
- 門倉課長： 都市計画マスタープラン等の策定に関し、拠点別構想の案及び立地適正化計画における居住誘導区域の内容について報告する。（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。
- 内田委員： 都市計画マスタープランについての専門部会の開催状況について伺う。
- 門倉課長： 令和3年度に2回、令和4年度に4回、今年度は1回実施している。今年度開催した第7回専門部会では、居住誘導区域の農地の取り扱いについて多くのご意見をいただいた。
- 村山会長： 本日の資料は専門部会での意見を踏まえて修正したものとなっている。資料3-2の13ページに記載のある、居住誘導区域の生産緑地地区や農地の取り扱いについてはA案、B案の2つの案を検討していただき、拠点別構想案の拠点別カルテについても文章のみの整理ではなく、構想図のイメージまで作成していただいた。
- 納田委員： 資料3-2の7ページSTEP5・6における災害対応について、居住誘導区域から除外を検討する区域に定められている、土砂災害特別警戒区域は西東京市内では限定されているため、このみを対象とするのは不十分だと考える。西東京市の都市リスクは木造住宅密集地域における倒壊や火災であるため、東京都の地域防災計画でも示されているレッドゾーンやイエローゾーンをもとに考えていく必要があると考える。緑地などオープンスペースを残すという意味でも、ひばりが丘北四丁目のように災害リスクの高いところに当てはめていくことが重要だと考える。
- 門倉課長： 防災指針の中では木造住宅密集地域の建物の倒壊や火災も含めて、リスクを検証し、総合的な対策を示したうえで居住誘導区域に含める考えである。

- 納田委員： 東大農場やMUG PARKなど限られた場所のみが居住誘導区域から除かれており、木造住宅密集市街地やこれから農地が宅地化することによって密集市街地になる恐れのある区域も居住誘導区域に含まれている。その中でいかに都市リスクを減らすかが居住誘導地域を設定する大きな柱となると考える。
- 村山会長： その内容については、資料3-2の13ページA案の農地を居住誘導区域から外し建築物の密集を防ぐか、またはB案のように居住誘導区域に含めるが農地を保全することでオープンスペースを確保するとともに、防災指針で地域共生に対応するかの議論が必要になると考える。今のご意見の主旨としては、密集市街地での大地震の際の火災リスクが検討から抜けているため入れるべきであるという意見ということでしょうか。
- 納田委員： 23区では不燃化特区という居住誘導とは別の軸でまちづくりを進めて減災につながっている。一方多摩地域は遅れており、市全域を居住誘導区域に位置付け、建築を促すことは密集市街地を後押しする形になっているため検討していただきたい。
- 村山会長： 意見としていただく。
- 内田委員： 駅の描き方について、ホームドアといった都市計画との関係がないと思われるものではなく、「駅まちデザイン」といった駅とまちが一体化した大きな取り組みを表現すべきと考える。ひばりヶ丘駅は北口にまちづくり基本構想があり、田無駅では南口で駅前広場の整備がある。まちのにぎわいや駅前空間など「駅まちデザイン」の考え方を取り入れられると思われる。
- 村山会長： 国土交通省が発表している「駅まちデザインの手引き」の考え方にに基づき、駅と駅周辺のまちを含めてアクセスやモビリティなど、駅周辺の空間をデザインする取り組みを西東京市でも検討できると良いと思う。
- 門倉課長： 検討していく。
- 菊地委員： 拠点別構想案をオープンハウスの中で使うのであれば、木造住宅密集地域について、なぜ防災上危険なのか記載すべきだと考える。また、現状として問題なのは2項道路ではなく建築基準法上道路とみなされない部分である。そういった部分についても記載する必要があると考える。
- 門倉課長： 2項道路以外の道路や通路についても、木造住宅密集地域などとの関連性などを含めて検討していく。
- 村山会長： 木造住宅密集市街地がどこなのか、また解説についても記載すべきと考える。
- 中村委員： 拠点別構想案の市民意向について、主に令和4年度に実施したものが記載されているが、もう少し遡った市民意向調査の内容や庁内連携についても記載してよいと考える。

- 門倉課長： 今回の資料については、都市計画マスタープランや立地適正化計画の策定にあたって都市計画課で行ったことや頂いた意見を中心に記載しているが、計画策定にあたっては、これ以外にもこの間いただいた意見や他課での調査も含めて検討している。
- 佐藤委員： 拠点別構想案のひばりが丘団地周辺エリアについて2点確認させていただく。1点目は交通環境状況図について、ひばりヶ丘団地中心部から半径500メートルと800メートルのエリアに円が示されているが何を意味するものなのか伺う。
2点目は公共交通の状況について、ひばりが丘4丁目地域は公共バスの空白地域となっているが、東久留米市のバス停を考慮すると、空白地域にはならないのではないか。
- 門倉課長： 1点目について、500メートルは高齢者の徒歩圏、800メートルは一般の方の徒歩圏の目安を示している。
2点目について、公共交通の状況については、この地域に住んでいる方のバスの利用実態について把握できていない部分もあるため、頂いた意見を踏まえて検討していく。
- 村山会長： バスの利用については西東京市の中だけでなく、市域を超えて利用する方も多数いるため、全体的に再度チェックが必要である。
- 内田委員： 西東京市でやれることは市内に関するものだけだと思うが、資料から、ひばりヶ丘駅周辺は新座市方面からのバス利用者が多く、保谷駅周辺は練馬区方面からの自転車利用の方が多いと思われる。市外の方も受け止めることを考えた拠点である必要があると考える。
- 納田委員： 500メートル、800メートルの圏域が全て西東京市内で完結しているのは、田無駅周辺エリアと西武柳沢駅周辺エリアのみであることから、正円ではなく楕円にしてもよいと考える。
- 村山会長： エリアの示し方について意見が出たので市で検討していただきたい。
資料3-2のSTEP6について意見はないか。
- 菊地委員： 資料3-2の6ページ、STEP6居住誘導区域の在り方を検討すると記載があるが、10ページでは居住誘導区域に含めるという結論が出ており、何をどう検討したのか伺う。
- 門倉課長： 既に居住者の方が多いことから地域の安全性を図ったうえで居住誘導区域に含めていきたいというところである。
- 後藤委員： 資料3-2の10ページに、「既に居住者が多いことから地域の安全性の向上を図ったうえで居住誘導区域に含める」と記載があるが、地域の安全性の向上を図る見通しや期間の見込みはあるのか伺う。

- 門倉課長： 本日は示せていないが、防災指針や国土強靱化地域計画、地域防災計画などとセットで防災に向けた対策などを示した上で居住誘導区域について整理する予定である。
- 村山会長： 居住誘導区域は人口動向の変化やインフラ整備の進捗状況などを見据えて変更が可能なため、すぐに対策が見込めないところなどは居住誘導区域から外し、対策が完了した時点で居住誘導区域に含めるといった流れが計画論としては正しいと考える。
- 納田委員： 資料3-2の13ページについて、生産緑地地区の解除は相続税とのセットで考えなければならないため、売らざるを得ない方が売りにくくなっていくことをどう考えるか。また、売らざるを得ない方が売却益を得ながら農地を緑地として保全していくことをどう考えていくのか整理する必要がある。居住誘導区域から抜く抜かないの網掛けではなく、居住誘導区域の中にある延焼遮断機能を有する公園や狭あい道路を解消する道路など、まちづくり事業用地の種地となるような農地を保全していく必要がある。それが実行性のある都市計画マスタープランだと考える。
- 村山会長： 専門部会員として補足する。A案はB案に比べて厳しいものであるが、実行されたからと言って農家の方が宅地開発を行うことができないという訳ではない。3戸以上の住宅を作る際に届出が必要になり、市から勧告などアドバイスができる仕組みとなっている。届出を要する開発のイメージとしては、例えば、敷地の中心に6メートル道路を入れ、その両側に4戸ずつ、計8戸の住宅開発を行う際に、部分的に菜園を入れることや隣接する農地との関係をデザインすることなど、宅地と農地が共存するにふさわしい住宅開発を行うよう市からお願いすることはできるということである。
- 納田委員： ゆとりのある宅地と農地の共存というのは、イメージとしては「人にやさしいまちづくり条例」のようなものを新たに作り当てはめるといった認識でよいか。
- 村山会長： そういった内容まで細かく議論はできていないが、住宅開発を止めるものではなく、宅地開発される際により良いまちにできるよう一緒に考えていくといったようなものだと考える。
- 門倉課長： 事務局としてはA案の方向で農地保全を強く押していくことも方針として重要と考えるが、農地の所有者の方や周辺に住んでいる方は土地利用転換の際に新たに届出が必要となるため、B案も視野に入れて慎重に考えていく。
- 保谷委員： 本日の午前中に農業委員会の中で居住誘導区域について意見を伺ったが、多くの委員が理解できず意見がほとんど出なかった。農地が、防災的な観点で重要な役割を担っているという点は分かったが、農家としては、相続税の支払い期限が10か月と限られているため、まちづくりを検討し開発を行う時間的余裕は全くない。手順が増えるのであれば、農家としては賛同し難い。もし、ま

ちづくりを考えるのであれば、市内でも何件か事例があるが、農家に対して情報提供を行い、農家と連携を取り、土地区画整理事業を行うと良いと考える。

○村山会長： 農地所有者の方にも関わる内容であるため、一般的なオープンハウスで市民意見を聞くだけでなく、農地所有者の方にも意見を聞きながら進める必要がある。

○村山会長： 続いて報告事項4「西東京都市計画用途地域等の変更予定案件について」事務局に説明を求める。

○門倉課長： 市では今年度に市内計9箇所の用途地域等の変更を予定している。法定手続きに先立ち、変更に至る背景と変更の内容、今後のスケジュールについて説明を行う。（以下、資料4により説明）

○村山会長： 用途地域等の境を現状の地形地物に併せる技術的な変更である。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。

○門倉課長： 当日配布資料「まちづくり瓦版」に記載のある、ひばりヶ丘駅北口一番通り西側地区について、地区中央に位置する生産緑地を市で購入し、活用方法の検討を行うとともに、地区の課題解決のための地区計画の検討を再開することとしたので報告する。本審議会後、権利者や地区内の居住者の方に「まちづくり瓦版」の配布を行い、ワークショップやアンケート調査を実施する。頂いた意見を踏まえ、都市計画の素案を作成した段階で改めて都市計画審議会への報告を行う予定である。

最後に、次回の審議会の日程について、本年10月末から11月上旬頃の開催を予定しているが、現在の委員の皆様には、本年9月で任期満了を迎える。令和3年10月から当審議会の審議にご協力いただき厚く御礼申し上げます。

○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75回都市計画審議会を閉会する。

以上