

会 議 録

会議の名称	第 77 回 西東京市都市計画審議会
開催日時	令和 6 年 2 月 9 日（金） 午前 10 時から午前 11 時 40 分まで
開催場所	田無庁舎 庁議室
出席者	<p>【委員】 植松委員、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、中島委員、中村委員、納田委員、保谷委員、本田委員、村山委員</p> <p>【西東京市】 古厩まちづくり部長 <small>（都市計画課）</small> 門倉課長、稲越主査、紺野主査、諸角主任、丸野主事、石黒主事、福田主事</p>
議 事	<p>議 案 1 西東京都市計画用途地域の変更について</p> <p>議 案 2 西東京都市計画高度地区の変更について</p> <p>議 案 3 西東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について</p> <p>議 案 4 西東京市都市計画マスタープランの改定について</p> <p>報告事項 1 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</p>
会議資料の名称	<p>資料 1-1 西東京都市計画用途地域等の変更（西東京市決定）</p> <p>資料 1-2 西東京都市計画用途地域等の変更概要</p> <p>資料 1-3 都市計画の策定の経緯の概要</p> <p>資料 2-1 西東京市都市計画マスタープラン（案）</p> <p>資料 2-2 意見等の内容と回答・修正内容の一覧</p> <p>資料 2-3 都市計画マスタープラン（素案）に関するパブリックコメントについて</p> <p>資料 3-1 ひばりヶ丘駅北口（一番通り西側）地区のまちづくりに関するパネル展示型説明会について</p> <p>資料 3-2 地区計画等の検討状況について</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	
<p>○福田主事： 開会の挨拶</p> <p>○古厩部長： 挨拶</p> <p style="text-align: center;">～新委員挨拶～</p> <p>○福田主事： 議事内容の報告、会議資料の確認</p> <p>○村山会長： （開会宣言） 本日は、松川委員が所用のため欠席、亀山委員が遅れての参加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。）</p> <p>○村山会長： それでは議事に入る。議案第 1 号「西東京都市計画用途地域の変更について」から議案第 3 号の「西東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」まで、関連する案件のため、3 件まとめて事務局に説明を求める。</p>	

- 門倉課長： 地形地物の変更等に伴う、用途地域等の都市計画変更を予定している。8月の審議会に報告した内容から変更はないが、都市計画変更に係る手続きとして改めて説明させていただく。（以下資料の説明）
- 村山会長： それでは、これより質疑に入る。本案件は、審議会にも何度か報告していただいている都市計画変更と認識している。確認事項等があれば発言願いたい。
- 後藤委員： 資料の説明だけでも十分理解できたが、2点確認させていただく。1点目は、資料1-2の10ページの都市計画道路3・4・13号線の沿道について、今回の変更範囲は、過去に地区計画の策定を検討していたが、住民からの意見を踏まえ、決定を延期したものと認識している。今回の変更の内容について、住民にご理解いただけたのか伺う。
2点目は、練馬区側の都市計画道路の整備状況について、過年度の検討の中で、住民より練馬区側の進捗状況を踏まえるべきとのご意見があったと認識しているが、進捗状況について伺う。
- 門倉課長： 1点目について、ご指摘のとおり、過去に地区計画とあわせて用途地域等の変更を検討していた範囲であるが、合意形成に至らなかったという経緯がある。過年度の経緯を踏まえ、権利者に対し個別に訪問して説明を行い、変更内容について、ご理解をいただいている。
2点目について、練馬区側の都市計画道路は、東京都が事業認可を取得しており、現在用地買収中であると伺っている。なお、権利者にはその状況も合わせて、ご説明させていただいている。
- 納田委員： 資料1-1の6ページの防火地域及び準防火地域の変更について、今回の変更により、防火地域及び準防火地域の割合が増えることとなるが、変更後も防火地域及び準防火地域の指定がない地域が多く残るものと認識している。指定のない地域について、市としてどのように考えているのか伺う。
- 門倉課長： 市内においては、第一種低層住居専用地域の建蔽率40%、容積率80%に指定されている地域において、防火地域及び準防火地域の指定がないのが現状である。後ほどご審議いただく次期都市計画マスタープランの記載を踏まえ、低層住宅地区において、建蔽率・容積率の見直しとともに防火地域・準防火地域の指定を検討していきたいと考えている。
- 納田委員： 低層住宅地区については、地区の多くが「木造住宅密集地域」に選定されていることが最大の課題である。次期都市計画マスタープランに、この課題を解決するための施策の方向性を記載していただいたが、実効性をもって見直しを実施しなければ、絵に描いた餅になってしまう。記載して終わりせず、計画に基づき早急に見直しを進めていただきたい。
- 内田委員： 2点確認させていただく。1点目は、資料1-2の6ページの変更内容について、変更の内容に違和感はないが、そもそも同じ商業地域内で容積率300%、400%と異なる数値が指定されている理由について伺う。
2点目は、1点目に関連して田無駅南口の用途地域について、交通広場が整備されるため、一体的に用途地域を変更しても良いと考えるが、今後、変更を

検討するタイミングはあるのか。

○門倉課長： 1点目について、容積率が指定された当時の土地利用の状況を踏まえて、指定されたことから、異なる数値が指定されたものとする。
2点目について、現在、田無駅南口の交通広場の整備を進めており、併せて街路部分の事業認可も取得し、整備を行っていく予定である。今後、整備の状況を踏まえ、地区計画等の策定と併せて用途地域等についても見直しを検討したいと考えている。

○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「西東京都市計画用途地域の変更について」案のとおり決定することに賛成の方は挙手をお願いする。
挙手、全員と認める。よって本案は案のとおり決定する。
続いて、議案第2号の「西東京都市計画高度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する。
挙手、全員と認める。よって本案は案のとおり決定する。
続いて、議案第3号の「西東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」案のとおり決定することに賛成の方は挙手をお願いする。
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。

続いて議案第4号「西東京市都市計画マスタープランの改定について」事務局に説明を求める。この案件については、事務局からの説明後、専門部会長の中島委員より一言いただきたいと思う。

○門倉課長： 都市計画マスタープランの原案から、都市計画審議会や全員協議会、専門部会等での意見を踏まえて修正した都市計画マスタープランの最終案について説明させていただく。（以下資料の説明）

○中島委員： 全10回の専門部会を通し、専門的見地から4名の委員と本計画の精査を行った。

都市計画審議会、全員協議会等での意見についても、事務局より都度報告を受け、審議し、計画にも取り入れた。

本計画の特徴の一つとして、都市計画マスタープランと立地適正化計画を一つの計画としてとりまとめた点がある。

本来の都市再生特別措置法における立地適正化計画制度では、市街化区域と市街化調整区域を持つ地方都市をコンパクトシティにすることを目的としているが、それを東京都市圏の住宅都市である西東京市に適用する場合、どのような活用が適切か、専門的見地から集中的に議論した点がポイントであった。全域が市街化区域の西東京市で居住環境の質の向上を、立地適正化計画を用いてどのように図るかが論点としてあがり議論を重ねた結果、新しい計画の使い方として、全国的にあまり事例のない中でうまくアプローチできたと思う。そのなかで、居住誘導区域をいくつかのゾーンに分け、防災性能の向上、農地の保全の観点から、西東京市の特性に応じた居住誘導による質の向上を計画に盛り込んだのは、一つの成果であると思う。

本日は計画の諮問となる。忌憚のない意見、この計画を具体的にどのように進め、進捗評価をするか議論いただきたい。

- 村山会長： それでは、これより質疑に入る。本件は、長期に亘りご審議いただいた内容であるため、全員から意見、感想、今後の計画の推進についての考え方などを伺う。
- 植松委員： 細かな検討、修正に感謝申し上げます。防災の意見も反映していただいたことを確認した。すごく良いものがあったと考える。
- 内田委員： 2点確認させていただく。1点目は、今後運用する上で、68ページの土地利用方針図と164ページの居住誘導区域のゾーン区分の図は小さく境が分かりにくい。今後、区域が明確に分かるようになるのか伺う。
2点目は、82ページのデジタルバス停の写真は何を示したいのか伺う。
- 門倉課長： 1点目について、土地利用方針図は、用途地域の境をもとに作成しているため、区域は一定程度分かるようになっている。計画書上、色分けや図のサイズを踏まえるとこのようなつくりになる。居住誘導区域については、用途地域の境や地形地物等で明確に示しているが、より拡大した図等については、窓口やホームページで対応する予定である。
2点目について、デジタルバス停は、電光掲示板の表示があるバス停である。
- 内田委員： 2点目の内容について、一般的なバス停であると思うため、記載を調整していただきたい。
追加でもう1点伺う。土地利用方針図について、旧工場跡地にマンションが建っていて、用途地域が変わっていない箇所について、これからも都市型産業基盤地区として方針を保っていくのか。用途地域と土地利用が合っていない箇所の取り扱いについて伺う。
- 門倉課長： デジタルバス停について、改めて写真を選定する。
土地利用方針図は、現在の用途地域や現状の立地状況を踏まえ、20年後の土地利用の方針を示しているものであるため、このままの方向性を保っていきたい。現在の使われ方と方針が合っていないとご指摘があったが、同様の箇所が市内にいくつか存在しているため、今後の土地利用転換等を見据えながら、用途地域等も含めて地区計画などを活用し、適切に見直しを行っていきたいと考える。
- 大安委員： 今回が初めての参加のため、理解が追いついていない部分もあるが、道路に延焼遮断帯としての機能があることが分かった。また、泉町だけでなく南町もまだ整備が足りていないと感じた。農地の確保もとても大事であるため、これからも続けて欲しい。
- 亀山委員： 委員の意見をかなり反映させた計画になっている。都市計画マスタープランは方針である。この計画に基づき、これから具体的なアクションを起こす上で、今までは行政がすべてを行っていたが、民間事業者や市民と連携すること

で実現する事業もあると考える。個別の計画の時に、民間とうまく連携してコミュニケーションをとりながら、役割分担をして実践してほしいと考える。

○河本委員： 都市計画の説明を受けるのは初めてであったが、細かく丁寧に検討されていて感心した。警察としても、より良い西東京市になるよう取り組んでいく。

○後藤委員： 様々な意見をいただいた中で、皆様のご尽力があり、よくまとまったと感じる。感謝したい。都市計画マスタープランを作って終わりではなく、まちづくりを進めるうえで、立ち返る場所として欲しい。地震災害や温暖化など様々なことが起こりうる。そのような際に、立ち返りつつも、個別の計画や民間の意見も取り入れて使いこなして、現実に即したものになるとよい。個人の感想としては、障害や高齢者についても、計画でもっと触れられるとよかった。

○下田委員： 全体的にすごくよくまとまっていて素晴らしい計画になったと感じる。後藤委員の意見にもあったが、今後、高齢者が増えるので、ベンチの設置や駅までの交通手段の確保など、高齢者にもやさしいまちづくりを考えられるとよい。

○出戸委員： 都市計画は100年の計というが、将来のまちづくりの基本となる計画である。その中で、都市計画マスタープランは行政計画の中でも基本となるものであり、今後20年間の期間を想定していく中で西東京市がどのような発展をしていくか、指針として良くまとまったと感じた。

道路や河川の管理、整備を進める立場として、都市計画施設を整備する際は、都市計画マスタープランに記載されている内容も踏まえて、地域の発展、安全・安心に寄与していきたいと考える。

○とみなが委員： 本審議会、全員協議会、専門部会から様々な意見を反映して修正を行っており、皆様の総意に基づいた計画になったと考える。

○中島委員： 専門部会で事務局に伝えたのは、策定後に市民にどう情報提供していくかという点である。都市計画法の中で定められている行政のやるべき責務として、市民、住民に周知することがある。これだけの計画ができたので、しっかりと伝えてほしい。

また、都市計画審議会での都市計画マスタープラン改定と並行して、総合計画の委員にも、都市計画の専門家として入らせていただいている。総合計画の会議では、西東京市の特徴として、市民主体で活発に活動を進めてきたことについて議論した。今後まちづくりの中でも、市民の主体的な活動とまちづくりの計画を結び付けていくことが重要になる。それができるのが西東京市であると考え。

○中村委員： 立地適正化計画を策定すると聞いて、検討当初はどうかと思ったが、様々な意見を反映させて、良いものができたと思っている。パブリックコメントについては、結果としては計画の変更はない点については理解したが、市民意見も個別具体のものから大きなものまであるので、計画書の記述の変更はなくても、しっかりと意見として受け止めて、実効性を高めていけるとよい。

○納田委員： 当初、都市計画マスタープランと立地適正化計画を一体化することに疑問が

あった。西東京市はコンパクトで密度の高いまちが形成されているため、立地適正化計画の制度を踏まえると西東京市で策定することが適切なのかと考えていたが、計画の内容に対し、様々な意見が交わされる中で、防災やグリーンインフラの視点もあり、西東京市らしい計画となったと考える。

策定後は、この計画が絵に描いた餅にならないように、実効性をいかに高めていくかが重要である。地域防災力をまちづくりの中で向上させることは可能であり、防火地域・準防火地域の見直し、農地の保全是最重要課題である。西東京市の暮らしやすさ、価値創造、ブランド力を高めていくための計画になるとよい。

○保谷委員： 都市農地の貸借などが認められるようになったが、用途地域の関係でうまく進めることができていないと考えている。用途地域について、農地に対して広く利用できるように柔軟に運用できるようになってほしいと考えている。

農地パトロールで話題になったのだが、田無駅南の住宅街の中にスーパーがあるのが不思議であったが、先ほどの説明で用途地域が工場系の用途から変わっていないからだと分かった。

他にも、警察の所管になるかもしれないが、裏道の白線が片方にしかなくて、右側通行、左側通行の原則が守れないと考えている。道路が狭いため仕方ないのは理解できるが危ないと感じることがあるため、道路の横断構成についても考えていただければと思う。

○本田委員： みどりを残したいというのが、私や周りの人の意見であり、子どもの意見でもある、都会すぎず、田舎すぎないまちになるとよい。市民として協力していきたい。

○佐藤委員： 今回の計画では拠点別構想にひばりが丘団地が入ったことが特徴だと感じた。URのひばりが丘団地は団地再生も終わり、民間のマンションには多くの方が入ってきた。上物がすべてできている中で、拠点別構想に位置付けられることでどのような影響があるのか、議会でも発言させていただいた。ひばりが丘団地は、どこから入るにしても道路が狭いため、都市計画道路3・5・10号線の早期の整備が望まれる。下水道は旧日特管を使っているが、都市計画道路3・5・10号線ができたなら新しく整備される。そのため都市計画マスタープランは大きな意義がある。ほかの委員と同様の意見ではあるが絵に描いた餅にならないようにしていただきたい。都市計画審議会に多くの議員が参加しており、この計画を実効性のあるものにしていくのも我々議員の役目である。これからしっかりと取り組んでいきたいと考える。

○村山会長： 都市計画審議会、専門部会、全員協議会の中での多くの意見に対し、事務局に丁寧に対応していただいた。感謝申し上げます。

特に都市計画審議会として重要と感じたのは、令和元年に都市計画審議会が発案する形で、市長に建議させていただいた都市農地の保全、価値創造に関する内容が計画の柱となった点にあると考えている。

164ページの居住誘導区域に西東京市独自の農住環境共存ゾーンを設定したこと、227ページに様々な主体が協力して参画する仕組みづくりを推進する方向性を記載したこと等、議論したことが計画の柱になっていて嬉しく思う。

報告になるが、東大生態調和農学機構の土地の一部を東京都が購入し、東京

都の都市農地の保全に関わる部署が、農業の多様な担い手を育成する支援事業を行う予定である。今後、緑農住まちづくりと農業のイノベーション拠点として検討していくため、パートナーを公募していたが、東京大学が採択された。これも都市計画マスタープランの実現の一步になると考える。策定して終わりではなく、どのように実現するか、市民の皆さんにどう伝えていくかが重要であると考えている。

○門倉課長： 様々な意見、感想に感謝申し上げます。皆様の話聞いて、改めてこれまでいただいた意見を取り入れた計画ができたと感じた。策定して終わりではなく、実行していくことを使命だと考えている。引き続き協力をお願いしたい。

○村山会長： これをもって質疑応答を終了する。これより採決を行う。
議案第4号「西東京市都市計画マスタープランの改定について」案のとおり承認することに賛成の方は挙手をお願いする。

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。

続いて報告事項1「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。

○門倉課長： 昨年12月に開催した権利者などを対象としたパネル展示型説明会の概要と、説明会等の結果を踏まえた、地区計画等の検討状況について説明させていただく。(以下資料の説明)

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

○植松委員： ひばりヶ丘駅の北側の地域の課題点について、意見させていただく。年の初めに輪島で地震による火災被害があったが、震災時には、消火栓が使えない場合、防火水槽がないと火が消せない。消防署では、市内を250mのメッシュに切り、防火水槽の有無を把握しており、市内に約10%防火水槽がない地区が存在する。今回の地区計画の検討範囲は、それに該当し、防火水槽がない地区であることが大きな課題である。普段の火災は対応できても、震災時の火災には対応できず、最悪の事態になりかねない。

防災的な機能の確保として、公園内に100t以上の防火水槽を設置していただきたい。これまでは、予算がかかる、場所がないといった理由から設置が難しかったと思うが、今回は場所が確保できているため、安心安全のまちづくりの実現のために是非設置をお願いしたい。

○門倉課長： 大変貴重なご意見である。いただいたご意見を踏まえて検討を進めていく。

○納田委員： 植松委員から意見のあった防火水槽の設置については、大命題であるため、検討をお願いしたい。

2点確認させていただく。1点目は、地区内のネットワークについて、一番通り商店街からのアクセスがなければ、公園を計画した意義がなくなってしまう。東久留米市からはアクセスできるが、地区のまちづくりとしては、一番通り商店街からのネットワークの確保が重要だと考える。現時点でどのように確

保していく想定なのか伺う。

2点目は、一番通り商店街の活性化について、現時点の検討案では壁面位置の制限と敷地面積の最低限度の設定しかない。活性化のために地区計画の中でどのようなルールを定めていく方向性なのか伺う。

○門倉課長： 1点目について、一番通り商店街からネットワークの確保に関しては、説明会等でも多くご意見をいただいております、市としても重要である認識している。まずは、地区施設の設定により確保を検討したいと考えている。あわせて、都市計画公園についてもネットワークの確保に留意して範囲設定を行いたいと考えている。

2点目について、壁面位置の制限、敷地面積の最低限度の設定に加え、一番通り沿道においては、にぎわいの維持・創出のため、建築物の1階の用途を店舗等に制限することを検討している。

○納田委員： この地域はポテンシャルがあり、せっかく生産緑地を購入したため、ネットワークの確保とあわせ、にぎわいを向上させるビジョンを次回以降示していただきたい。

○内田委員： 地区計画の範囲について、一番通り商店街の道路両側が含まれている部分と道路片側しか含まれていない部分があるのはなぜか伺う。

○門倉課長： 片側しか含まれていない部分については、東側が既に別の地区計画の範囲となっているためである。現状、西側に地区計画のルールがかかっていないことから、東側との整合を図るためにも地区計画としてルールを整理していく必要があると考えている。

○内田委員： そのことは、住民に周知しているのか。

○門倉課長： 周知している。

○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」について、事務局から何かあるか。

○門倉課長： 次回の審議会の日程については、年度が変わった5月頃の開催を予定しているが、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77回都市計画審議会を閉会する。

以上