

会 議 録

会議の名称	第55回 西東京市都市計画審議会
開催日時	平成29年11月21日（火） 午前9時30分から11時30分まで
開催場所	保谷庁舎別棟A・B会議室
出席者	<p>【委員】 内田委員、木村委員、後藤委員、たきしま委員、長沢委員、納田委員、藤岡委員、宮崎委員、村田委員、森委員、保井委員</p> <p>【西東京市】 柴原都市整備部まちづくり担当部長 (都市計画課) 松本課長、広瀬主査、宮本主査、広瀬主任、出利葉主事、梶木主事</p>
議 事	<p>議案第1号 西東京市都市計画審議会会長の選出について</p> <p>議案第2号 西東京都市計画生産緑地地区の変更について</p> <p>議案第3号 西東京市生産緑地地区に定めることができる区域の規模に関する条例の制定について</p> <p>報告事項1 泉小学校跡地周辺地区地区計画の策定状況について</p> <p>報告事項2 東伏見駅周辺地区まちづくり構想の策定状況について</p>
会議資料の名称	<p>資料1-1 平成29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</p> <p>資料1-2 平成29年度 西東京都市計画生産緑地地区 地区番号別変更概要</p> <p>資料1-3 平成29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1-4 西東京都市計画生産緑地地区の変更（西東京市決定）（案）及び計画図（案）</p> <p>資料2-1 生産緑地の面積要件の緩和について</p> <p>資料2-2 西東京市生産緑地地区に定めることができる区域の規模に関する条例（案）</p> <p>資料3-1 泉小学校跡地周辺地区における地区計画（原案）に関する説明資料</p> <p>資料3-2 西東京都市計画地区計画の決定（西東京市決定）【原案】</p> <p>資料3-3 都市計画の決定の経緯の概要</p> <p>資料3-4 意見書の要旨</p> <p>資料4 東伏見駅周辺地区まちづくり構想（案）</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	
○出利葉主事：	開会の挨拶
○柴原担当部長：	挨拶
○出利葉主事：	議事内容の説明、会議資料の確認
○柴原担当部長：	挨拶 （委嘱状交付） （新委員挨拶）
○柴原担当部長：	開会宣言
<p>新会長の選出まで、私の方で議事進行を務める。</p> <p>本日は、秋山委員、坂井委員、坂口委員、塩月委員、藤原委員及び村山委員が所用のため欠席という報告を受けているが、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。 (全会一致で傍聴及び会議録を公開とする。)</p>	

～傍聴者なし～

- 柴原担当部長： それでは議事に入る。本日は、委員任期の更新に伴う新しい会長の選出が議案第1号となっている。
本審議会の会長については、条例により学識経験者の中から委員互選の方法で選出することとされている。このため、学識経験者の方に別室で協議いただき、その結果の報告を受けたいと思う。
- (学識経験者3名が別室に移動し、協議)
(審議会は休憩)
- 柴原担当部長： 審議を再開する。協議の結果について、どなたか報告をお願いします。
- 宮崎委員： 協議の結果、保井委員にお願いすることとなった。
- 柴原担当部長： ただいま報告があったとおり、保井委員に会長をお願いします。
(保井委員 会長席に移動)
- 柴原担当部長： 会長より一言挨拶をいただき、以降の進行をお渡ししたいと思う。
- 保井会長： 就任挨拶
- 保井会長： それでは議事に入る前に、会長職務代理の取扱い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、藤岡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)
- 保井会長： 藤岡委員いかがか。
- 藤岡委員： お受けする。
(職務代理席に移動)
- 藤岡委員： 挨拶
- 保井会長： 次に、事務局から本日の諮問書および付議書の提出を受ける。
- 柴原担当部長： 議案書の提出
議案第2号 西東京都市計画生産緑地地区の変更について
議案第3号 西東京市生産緑地地区に定めることができる区域の規模に関する条例の制定について
- 保井会長： 議案第2号「西東京都市計画生産緑地地区の変更について」、事務局に説明を求める。
- 松本課長： 今回の西東京都市計画生産緑地地区の変更は、平成28年度に届出された買

取申出及び公共施設等設置行為による計13地区、約25,610㎡について、地区の一部又は全部の削除を行うものである。（以下資料1により説明）

- 保井会長： 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1-2の地区番号253が二つに分かれているのは、土地所有者が異なるのか。それとも土地利用を前提とした申請であるのか。
- 松本課長： 地区番号253は現況の土地利用が店舗となっているが、土地所有者が二名となっている。そのため各々の方から買取り申出があった。
- 納田委員： 何点か質問する。一点目は、地区番号335について削除面積が約890㎡であり、地区の一部と表記されているが、削除後の地区の面積が0㎡とある。これは地区の全部ではないのか。地区の一部となっている理由を教えてください。
- 二点目は、地区番号194について、分割した地区番号348は新設の生産緑地であるのか。また生産緑地の全体的な話となるが、従事者の故障で敷地の一部が売却や分割がなされているのは従事者が複数名いる中で、一部の従事者が故障し、生産緑地を維持できないということなのか。
- 三点目は、年間約2.5haの生産緑地が宅地などに変更されているが、西東京市公園配置計画とどのように整合性をとっているのか。都市整備部内でのどのように検討されているのかを伺いたい。
- 松本課長： 一点目の地区番号335については従事者の死亡により、配置図の赤い部分の買取りの申出があった。その後、東京都から公共施設等設置行為の届出がなされ、それと合わせて地区番号335の削除後の地区の面積が0㎡となった。したがって、買取り申出時点では、道路の一部分の約50㎡が残っていたので、地区の一部という表記をした。
- 二点目の地区番号348については、地区番号194から分割し、新たに番号を付したものである。地区の一部の買取り申出の理由であるが、詳細な理由までは買取り申出時に付記されないのので、どのような事情で、地区の一部の買取り申出がされたかは知り得ない。しかしその後宅地に変わる場合が多いので、売却しなければならない事情があったと推測する。
- 三点目の公園配置計画を想定した対応であるが、公園配置計画については現在みどり公園課で策定作業を進めている。これまでも買取り申出があった場合は、庁内の関係部署に回覧をし、行政需要があれば挙手をする仕組みがある。今後も同様に、庁内の所管課に回覧をし、公園配置計画に必要であれば、所管部署が買い取る意思を表明することとなっている。
- 納田委員： 公園配置計画との整合性について、買取り申出をしている土地所有者は早く売却したいという要望があると考えられる。しかし買取り申出を庁内の関係部署に共有すると、行政の意思決定に時間が掛かり、タイムラグが起きる。その前に土地所有者がディベロッパーと話を進めている可能性があり、そのタイムラグについてはどのように検討されているのか。
- 松本課長： まず生産緑地の買取り申出の仕組みについては、買取り申出があった場

合、1ヶ月以内に行政側で買い取るか意思表示をしなければならないという規定がある。行政が買わないという決定をした場合、申出日から3ヶ月が過ぎると、生産緑地の行為制限が解除される流れとなっている。仮に申出者が民間事業者と話をしていた場合でも、先に取得する権限は行政側にあるので、タイムラグについては影響ないとする。

○保井会長： 地区番号335について削除後の面積が、申出の段階では約50㎡残っていることは確かである。公共施設等設置行為届出があった際に、面積が0㎡となるのであれば、申出時は50㎡と表記した方が、整合性がとれるのではないかと。

○松本課長： 今後整理させていただく。

○木村委員： 16ページの地区番号335については東京都からの届出ということだが、何に使われているのか。

○松本課長： 歩道の一部となっている。

○保井会長： 生産緑地の買取り申出がされると、幹旋や市の関係部署に情報が回覧される。買取りが不調となると、生産緑地の行為制限が解除されて宅地化が進む。その後都市計画審議会では生産緑地地区を削除するという手続を踏み、都市計画の指定を外すこととなる。土地利用がかなり進捗した段階で毎年議論しており、課題となっている。昨年も議論があったが、西東京市内の農地や緑地の位置づけをどのようにしていくかを、全体的な視点で捉え、今年度都市計画審議会の中に専門部会を立ち上げた経緯がある。

○森委員： 地区番号335について、従事者死亡の買取り申出後、公共施設等設置行為の届出がされているが、現地は以前から歩道が整備されていた気がする。この時点ではどういう状況だったのか。

地区番号228について、面積欠如削除面積が約370㎡含まれており、次の議案の面積要件の緩和に関係するが、約370㎡だと削除しなくても良いということにならないか。もし土地所有者が希望されるのであれば、再指定が可能なのか。

○松本課長： まず一点目の地区番号335の状況は、東京都からの公共施設等設置届出が平成29年2月6日に提出された時点で道路となっていた。通常は道路整備の際に、速やかに提出していただくが、今回は時期が遅れたものである。

二点目の面積欠如については、生産緑地地区に定めることができる区域を300㎡以上とする条例が制定されれば、それ以降、土地所有者の希望により再指定が可能となる。

○森委員： 一点目について東京都が道路整備をする際、買取り後に道路整備をする流れとなるが、今回については買取り後、道路整備をしたが、届出だけが遅れたということなのか。

○松本課長： そのとおりである。

- 藤岡委員： 地区番号32は現在畑地であるが、この地区はおそらく駐輪場が整備されると思っている。公共用地として先行取得となっているのか。もし駐輪場が整備されるのであれば、完成予定はいつ頃になるのか。スケジュールを伺いたい。
- 松本課長： ひばりヶ丘駅東側の地区番号32については駐輪場を整備するために、平成29年度に土地を取得する予算を計上している。この地区で買取り申出があった際に、土地所有者に対し、行政で買取りたい旨の意思表示をしている。その後協議が進み、所管課に確認をしたところ、契約は今月上旬に取り交わしが出来たと聞いている。今後については現在調整中であり、いつまでに駐輪場を整備するかというところまでは聞いていない。
- 保井会長： 他に意見、質問はないか。無いようであれば、質疑を終了する。これより採決を行う。
議案第2号「西東京都市計画生産緑地地区の変更について」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。よって本案は原案どおり決定する。
ここで、まちづくり担当部長に決定書の交付を行いたいと思う。
(まちづくり担当部長へ議案第2号の決定書を交付)
- 保井会長： 次に議案第3号「西東京市生産緑地地区に定めることができる区域の規模に関する条例の制定について」事務局に説明を求める。
- 松本課長： 都市農地の保全のため、生産緑地の面積要件を緩和する条例の制定議案について、平成29年第4回西東京市議会定例会に上程するものである。
(以下、資料2により説明)
- 保井会長： 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： 西東京市が住宅都市であるという現状を踏まえ質問する。300㎡以上あるような土地について建物が除却され、更地となるときに、例えば農業法人が土地を買収して、そこを農地として使用していくことも考えられる。そのような状況になったときに、生産緑地を申請すれば指定されるという考え方でよろしいか。
新たに宅地が農地となるというケースがでてきたときに、どれくらいの規模が農地として活用されているか問題となるが、それについて整理されているか。
- 松本課長： まず生産緑地に関しては指定基準があり、現に農地等として営農されていることや、将来の永続性が判ることなどが指定の条件である。農業法人にかかわらず、まず生産緑地に指定する際には、現況が農地等の機能を果たしているか、将来に渡る永続性があるかを見させてもらい、その条件に合致していれば指定の対象となる。現在の制度上では、土地所有者と営農者が同一でないと指定が難しいが、今後の取扱いについては、都市計画課および農地の所管である農業委員会と制度の改正および見直しに合わせて、協議を行いた

いと考えている。

○保井会長： 土地所有者と営農者が同一でないと難しいというのは、運用面のことか。

○松本課長： そのとおりである。永続性という視点から、原則は土地所有者と営農者が同一で運用している。

○木村委員： 生産緑地の面積要件の緩和について、500㎡から300㎡に変更することにより、どれくらいの効果が期待できるのか。

宅地化が進んでいく中で、宅地化をストップしたいという個人的な考えがあるが、1ヶ月以内に行政が買取意思を表明し、3ヶ月で制限が解除されるという期間は、農地や緑地にしたいと思っている人がいても時間が短いと感じる。300㎡に緩和することで宅地化をストップさせ、緑地を保全できるのか懸念している。

○松本課長： この条例の施行による効果は、指定基準を緩和することであり、新たに生産緑地を指定する際の間口が広がるという効果が得られる。対象の小規模農地は約2.4haあり、その内のどれくらいの方が生産緑地への指定意向があるのかは、今後農業委員会事務局で調査する。しかし農業委員会から今年2回に亘り、面積要件の緩和に対する意見が出されているため、この条例が施行されれば、新たに生産緑地に指定する農地が出てくると考えている。

二点目については現在の制度上難しい。生産緑地の指定は長期間営農をしなければならぬという規制が掛かると同時に、税金の緩和がある。生産緑地にした方が良いのか、それとも現状維持が良いのかの判断は、どうしても土地所有者に委ねられるため、この条例の施行だけで宅地化をストップさせ、緑地を保全することは難しいと考えている。

現状の生産緑地の制度は、営農を前提とした農地については、税金の優遇措置を含めて都市農地をバックアップするという制度となっている。しかし、それだけで生産緑地の存続意思を促すところまでには、至っていない。毎年2～3haの買取り申出が出ているが、例えば今回のように従事者死亡に伴い、買取りの申出がされている状況を踏まえると、大きな要因は相続税の取り扱いにあると認識している。

○村田委員： 農業委員会としては下限面積の引下げにより、農業者に需要があるかは疑問がある。今回の条例については都市部の区を対象とした制度ではないかと考えているが、東京都農業会議のなかで近隣各市についても下限面積の引下げについて条例が制定されている。この状況を見ると、西東京市だけ300㎡に引下げられないということとなると、需要に関わらず農業者にとっては公平性に欠けることとなる。そのため西東京市においても条例を制定し、300㎡に引下げよう農業委員会としては市長に意見を提出しているところである。

○森委員： 現実問題として300㎡以上500㎡未満の土地だけで営農している方はおそらくいないと思う。現に営農されている方は、500㎡以上の土地から少し離れたところに500㎡未満の土地をお持ちになっており、それが生産緑地に指定されていないと推察している。

- 松本課長： 詳細な調査はしていないが、300㎡以上500㎡未満の土地での営農は、農業経営としては難しいと考える。現在営農されている生産緑地を持ち、その近くに営農はしているが生産緑地の指定から外している土地があった場合に、その規模が500㎡未満であっても今後は指定が可能となる効果が得られる。詳しい土地の所有状況や、資料にある約2.4haの内訳については、具体的な内容までは把握をしていない。
- 保井会長： 他に意見、質問はないか。無いようであれば、質疑を終了する。これより採決を行う。
議案第3号「西東京市生産緑地地区に定めることができる区域の規模に関する条例の制定について」は諮問のとおり、妥当と認め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。よって本案は諮問のとおり妥当と認める。
ここで、まちづくり担当部長に答申書の交付を行いたいと思う。
(まちづくり担当部長へ議案第3号の答申書を交付)
- 保井会長： 続いて報告事項1「泉小学校跡地周辺地区地区計画の策定状況について」事務局に説明を求める。
- 松本課長： 前回の審議会以降の状況として、8月に素案説明会、10月に原案説明会、原案の公告・縦覧及び意見書の提出の受付を行った。(以下、資料3により説明)
- 保井会長： それでは、これより質疑に入る。意見、質問があれば発言願いたい。
- 内田委員： 二点確認させていただく。一点目は法定図書の地区計画の目標の中に、「用地の一部売却が予定されている」という文言があるが、法定図書は変更がない限り残るものである。そのため「売却予定」という文言は、後から見るときに違和感があるのではないか。また売却するから住宅地区などを定めるのではなく、住宅地区やその周辺に方針を定めることが目的だと思うので、この記載については再度検討した方が良いのではないかと。
もう一点は、法定図書の地区整備計画の道路の項目の備考に、「ただし、既存の歩道橋部分を除く。」とある。これについては今後バリアフリーの要求や、その他の理由で撤去されることも考えられるが、撤去されたときのことも踏まえた上での表現なのか。
- 松本課長： 二点のご質問の共通部分である法定図書の記載については、都市計画決定を予定している来年3月時点での土地利用の状況を説明する内容としている。地区計画の制度は、決定したらそれが未来永劫続くものではなく、土地利用の変化に応じて必要な見直しを行うべきものであると考えている。
したがって地区計画の制限内容の見直しなどが必要となった際に、合わせて目標の部分についてもその時点に合ったものに変更したいと考えている。
また、歩道橋については、しばらくの間は残ると聞いているが、撤去された場合は、先程の目標の部分と同様に、地区計画の見直しが必要なタイミングに合わせて、最新の情報に表現を変更する予定である。

- 内田委員： 法定図書の表現を変える場合は、改めて法定手続を踏むという理解で良いか。
- 松本課長： そのとおりである。内容によっては手続きの一部が省略されるケースもあるが、この都市計画審議会への付議は必ず必要となる。
- 保井会長： 変更の場合は改めて手続きが必要となる中で、流動性のある部分をどこまで書き込むべきかというのは検討いただければと思う。
他にご意見・ご質問はないか。
- 納田委員： 意見書について伺う。泉小学校跡地周辺の地域が第一種低層住居専用地域であり、住宅地区の環境が変わる状況を心配されてのご意見だと思う。この指摘に対し、市の見解が答えてないように思う。住民が求めているのは売却先に対し、都市計画マスタープランに掲げる内容を守るよう条件付きに出来ないかということではないか。例えば市が売却先に対し、契約時の重要事項説明の中で、良好な市街地の形成について働きかけることができないのか。
- 松本課長： 今回の地区計画では都市計画マスタープランにおける低層住宅地区の位置づけに沿って、敷地面積の最低限度や建物の高さなどの制限を設けている。この地区計画の決定により、たとえ土地の所有者が変わったとしても、都市計画の中で制限がかかり続けることとなる。それ以外の個別の売却条件の設定については、これまでの地域の方々の意見を踏まえた内容となるものと理解している。
- 納田委員： 今の説明だと個別の売却条件については、契約時に確認ができるということではよろしいか。つまり、意見者が求めていることを売却先に対して、契約条件として付けることが可能であるという解釈でよろしいか。
- 松本課長： この意見書は、低層住宅地区の将来像を維持してほしいという内容であるので、それについては今回の地区計画で実現が可能であると理解している。
- 納田委員： 西東京市都市計画マスタープランにおいて低層住宅地区の将来像を定めている中で、住宅地区に関してはディベロッパーなどの売却先に、将来像の提示を契約条件に付けることが可能かどうか確認したい。今の答えだと契約条件に盛り込むのではなくて、地区計画の中で制限を設けたから、住宅環境が確保できるということになるのか。
- 松本課長： 市の所管部署の判断により、契約に関する何らかの条件を付けるのであれば、付けることは可能である。それ以外に、低層住宅地区という都市計画マスタープランの将来像を具現化するのがこの地区計画である。住宅地区には第一種中高層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率150%が指定されており、通常であれば中高層住宅を誘導するような用途地域となっているが、地区計画の中で、周辺の第一種低層住居専用地域と同じ10mという高さ制限や、細分化により環境が悪くならないように100㎡以上の敷地とするような規制をしている。また土地の利用に関する事項の中では、みどり豊かな街並

みを形成するために敷地内の建築物の屋上や壁面は緑化に努めることとしている。この地区計画の内容により、都市計画マスタープランの低層住宅地区という将来像の実現が図られるものと考えている。

- 保井会長： 他に意見、質問はないか。無いようであれば、報告事項2の「東伏見駅周辺地区まちづくり構想の策定状況について」事務局に説明を求める。
- 松本課長： 連続立体交差事業を見据え東伏見駅周辺の踏切が除却された後のまちの将来を考えた「東伏見駅周辺地区まちづくり構想」の策定を目指している。策定にあたっては、地域の皆様から委員を募り、「東伏見駅周辺まちづくり懇談会」を立ち上げ、意見交換をしてきた。（以下資料4により説明）
- 保井会長： それでは、これより質疑に入る。意見、質問があれば発言願いたい。
- 内田委員： 今後具体化されていくかと思うが、議論の状況を教えてほしい。
- 松本会長： 懇談会の議論の状況は盛り上がっている。ただ構想のかたちになると、どうしてもこのような形式になってしまう。懇談会での強い要望もあり、下野谷遺跡の位置付けがこの地域の発展には欠かせないということで、地域資源として積極的に表示をした。さらに下野谷遺跡のキャラクターである「しーた」と「の一や」を構想の中に取り入れ、地域資源の活用というところで非常に活発なご意見をいただいている。その内容については、次回の審議会で検討状況や意見を含めて、ご報告させていただきたい。
- 内田委員： パネル展示会等の日程をもう一度教えてほしい。
- 松本課長： 審議会の委員の皆様には、改めて日程のご案内を差し上げる。使用する施設の関係上、時間がばらばらとなっているので、一覧にして情報提供させていただく。
- 保井会長： まちづくり懇談会が今後も引き続き残るのか。今後の主体がどうなるのか教えてほしい。
- 松本課長： 今構想を作っているまちづくり懇談会は、構想ができた段階で一旦解散し、その後具体的なまちづくりの進め方に応じて、地域の皆様との協働という視点で、組織について新たに考えたいと思っている。
- 長沢委員： 懇談会というのは、地域の防災ボランティアや消防団員を指定しているのか。
- 松本課長： 地域の懇談会のメンバー構成は、地域の商店会の推薦で12人、それ以外は公募で5名の市民委員がいる。商店会の推薦の方の中には消防団に入られている方もいると思う。防災防犯の項目については、この懇談会の意見交換の場で必要という声が挙がり、分野別方針5として追加した。
- 長沢委員： この地図を見ると、二つか三つの分団がある。そういった分団が地域を良

く知っているので、防火や防災の内容について抽出するのが一番良いと思われる。

○内田委員： 先日の台風で避難勧告が出ていたエリアがあるが、その状況を踏まえて議論されているのか。

○松本課長： そのとおりである。

○保井会長： 他に意見、質問はないか。無いようであれば報告事項2についてはこれで終了する。

次に次第3「その他」について事務局から何かあるか。

○松本課長： 三点ある。一点目は、専門部会の部会長である村山委員より、専門部会の経過については、委員の皆様へ情報提供していただきたいとご連絡があったので、参考資料を配布した。内容については、次回の審議会の際に直接ご説明いただく予定である。

二点目は、次回の審議会で、「向台町三丁目・新町三丁目地区地区計画」の変更について、付議させていただく予定である。これは平成30年4月に施行される予定の都市計画法、建築基準法の改正によって新たな用途地域として田園住居地域が新設される予定であり、それに伴って建築基準法の別表第2の中の項がずれるため、影響のある地区計画の変更を行うものである。

三点目は、次回の審議会の日程であるが、来年の2月の開催を予定している。内容や時期が決まり次第、改めてご連絡差し上げる。

○保井会長： 意見、質問はないか。

○納田委員： 専門部会の経過報告の中に最終成果発表の予定が記載されているが、都市計画審議会委員が出席しても良いのか。

○松本課長： 村山委員に確認する。確認した結果は、委員の皆様にお知らせする。

○保井会長： 以上をもって本日の日程は全て終了した。都市計画審議会条例第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55回都市計画審議会を閉会する。

以上