

## 会 議 録

会議の名称	第54回 西東京市都市計画審議会
開催日時	平成29年8月21日（月） 午前9時30分から11時00分まで
開催場所	保谷庁舎別棟B・C会議室
出席者	<p>【委員】内田委員、後藤委員、坂口委員、塩月委員、高嶋委員 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、村山委員、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</p>
議 事	<p>1 泉小学校跡地周辺地区地区計画について（報告）</p> <p>2 専門部会について（報告）</p>
会議資料の名称	<p>報告事項1 資料1 泉小学校跡地周辺地区における地区計画（素案）に関する説明資料</p> <p>資料2 西東京市都市計画地区計画の決定【素案】</p> <p>報告事項2 西東京市都市計画審議会専門部会の進め方</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>○広瀬主査： 開会の挨拶</p> <p>○まがり担当： 挨拶</p> <p>○広瀬主査： 議事内容の説明、会議資料の確認</p> <p>○保井会長： （開会宣言）          本日は、秋山委員、鐘ヶ江委員及び坂井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14名ということで、西東京市都市計画審議会条例第6条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>～傍聴者なし～</p> <p>○保井会長： それでは、次第に沿って議事を進める。</p> <p>○保井会長： 報告事項1「泉小学校跡地周辺地区地区計画について」説明を求める。</p> <p>○松本課長： 前回の審議会以降の状況として、東京都との協議を行い、泉小学校跡地周辺地区地区計画の検討案を作成し、地区計画区域内の関係関係者の皆様を対象に個別訪問による事前説明を行った。これを踏まえ、8月24日に素案説明会を開催予定である。（以下、資料1により説明）</p> <p>○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。</p>	

- 内田委員： 用途地域について、学校跡地の周辺も含めて第一種中高層住居専用地域が指定されている経緯を教えてください。また、それを踏まえた地区計画区域であるのか。
- 松本課長： 用途地域の境界は、用途地域の指定基準により、道路等の地形地物で区切ることが原則となっていることから、学校跡地に隣接する地域も含めて第一種中高層住居専用地域が指定されている。地区計画区域の境界の考え方も同様である。
- 後藤委員： 8月24日の素案説明会の対象は何世帯くらいなのか。
- 松本課長： 地区計画区域内の権利者数は25名、20世帯である。こちらの方々については、基本的に個別訪問し、内容は事前に説明している。遠方にお住まいの方には郵送で資料を送付している。
- 後藤委員： 地区計画区域外の周辺にお住まいの方は素案説明会の対象ではないのか。
- 松本課長： 泉小学校跡地活用方針を検討する際に周辺にお住まいの皆様に説明した経緯があることを踏まえ、今回の素案説明会の開催についてもお知らせしている。
- 納田委員： 二点伺う。防災機能を持った公園を整備するというところで、公園地区周辺の道路については一定の道路幅員の確保が必要であると考えている。公園地区の南側道路の幅員の確保が課題となると思うが、こちらは手付かずなのか。  
また、建築物の敷地面積の最低限度について、西東京市人にやさしいまちづくり条例で規定する110㎡より10㎡小さいが、どのように整理を行ったのか。
- 松本課長： 公園地区の南側にある道路については、私有地に接していたり、私道の箇所があり、仮にこの道路を地区施設に設定した場合、居住者に影響がある。そのため、北側道路のみを地区施設として設定している。  
敷地面積の最低限度については、西東京市人にやさしいまちづくり条例の中で、第一種低層住居専用地域の場合は110㎡、それ以外の用途地域の場合は100㎡としている。住宅地区は第一種中高層住居専用地域であることから、条例との整合を図り100㎡としている。
- 納田委員： 地区計画をかけて周辺の第一種低層住居専用地域と融和していくということであれば、第一種低層住居専用地域の場合の敷地面積の最低限度である110㎡を設定するという考え方もあるのではないかと。  
また、泉町三丁目地域は道路幅員が狭く、今後のまちづくりとして道路幅員の確保を考えていくべきではないか。行政の整理の仕方として、道路幅員の確保よりも今後の公園等の整備や売却を早く進めたいという意向が見受けられる。
- 松本課長： 敷地面積の最低限度については、住宅地区には既存の建築物があるため、

現状の敷地面積の状況を踏まえ、規制値が過大とならないように配慮している。

道路については、南側道路を地区施設に位置付けた場合、道路を拡幅する際に、土地所有者の協力が必要となる。この状況を踏まえ、地区計画については段階的な整理を前提として、まずは早期に実現可能なところを中心に今回の計画の立案をしている。時間を要する部分については土地所有者の合意を得るなかで、必要に応じて地区計画の変更で対応していきたい。

○宮崎委員： 地域の意見を取り入れながら、緑豊かな公園としてほしい。

○松本課長： 公園の具体的な整備については、今後所管部署で計画していくことになるため、今いただいたご意見についてはお伝えさせていただく。

○村山委員： 沿道地区の土地利用の方針が抽象的でわかりにくい印象がある。たとえば、住宅を中心とする中高層の街並みを形成するなど、建物の形態や用途がわかるような書き方にしてほしい。

○松本課長： 沿道地区については現地に新しく低層の建物が建ち並んでいるため、現状を踏まえた記載としている。

○森 委員： 地区計画の区域の設定の考え方を知りたい。

○松本課長： 地区計画の区域については道路等の地形地物で区切るのが原則である。本地区では土地利用の変更が見込まれる学校跡地を含め、周辺の道路等で囲われた区域を設定している。

○森 委員： 南側の住宅地区については道路境界で区切られていないように見受けられる。地形地物で区切るのであれば、地区計画区域を広げる考え方もあったのではないか。

○松本課長： 南側の住宅地区は、これまでの土地利用の状況や用途地域の違いを考慮し、敷地境界で区域を設定している。

○森 委員： 先ほども意見があったが、決定を急いでいるという印象を受ける。市の土地の売却は都市計画が決定した後なのか。

○松本課長： 売却は、地区計画の都市計画決定後に進める予定と聞いている。

○藤岡委員： 意見を含めて二点伺う。一点目は公共公益施設地区については第一種中高層住居専用地域と第二種中高層住居専用地域が混在しているが、どちらも公共公益施設地区におけるルールが適用されるということでよいか。

二点目は説明会の対象者については周辺にお住まいの方も対象とすることであったが、さらに広げて泉町全体とするなどの考え方はないのか。都市計画法上ではどうなっているのか。

- 松本課長： 一点目については、用途地域の相違に関わらず、公共公益施設地区におけるルールが適用される。  
二点目については、都市計画法上では素案の説明対象についての規定はない。原案から案にする段階では、関係権利者の意見を求めて作成するという規定があるため、法律上の趣旨を考えると、素案の説明についても関係権利者を対象として実施することになるが、本地区の場合は跡地活用方針の策定に至る経緯があるので、地区計画区域外の周辺にお住まいの皆様に対しても素案説明会のご案内をしている。
- 長沢委員： 今後の施設整備等に当たっては、防火水槽の設置をお願いしたい。また、消防団の訓練施設を設けてほしい。
- 松本課長： 防火水槽については既存建物を解体後の施設等の整備の中で検討されるものと考えている。また、消防団の訓練施設については設置が可能かどうかを含めて意見として所管部署に伝える。
- 内田委員： 敷地面積が100㎡未満の土地は現状どの程度あるか。また、高さが10mを超える建物はどの程度あるか。
- 松本課長： 住宅地区の現在の敷地面積の状況は、16棟のうち8棟が100㎡未満である。高さについては10mを超える建物は存在しない。
- 内田委員： 敷地面積が180㎡などの場合は、土地が大きすぎて売れなくなり、空き家となる可能性もあるので、現状を踏まえた敷地面積の設定であると良いと思う。
- 松本課長： 住宅地区の16棟のうち、100㎡以上の8棟の敷地面積の内訳は、100㎡以上110㎡未満が5棟、130㎡以上140㎡未満が1棟、200㎡以上が2棟である。130㎡以上140㎡未満の所有者にも事前に説明している。
- 納田委員： 第一種低層住居専用地域において防火・準防火地域の指定なしの区域がある。地区計画の中で防火・準防火地域の規制はあるのか。
- 松本課長： 地区計画では防火・準防火地域に準ずる規制は設けていない。防火・準防火地域については現在ある規制がそのまま適用されることになる。防火・準防火地域の指定の考え方は地区計画とは別に、市内全域の広い観点で、必要に応じて見直しを検討することになる。
- 保井会長： 他に意見、質問はないか。ないようであれば事務局からの報告を受けたということで、これで終了する。  
続いて報告事項2「専門部会について」に移る。前回の都市計画審議会において、生産緑地に関する専門部会を設置することとし、村山委員に部会長を、村田委員に委員をお願いすることとした。また、部会員については、村山委員より緑地計画の専門家である東京大学の飯田晶子先生をご推薦いただいたので、私としても、飯田晶子先生に部会員をお願いしたいと思う。な

お、条例により、専門部会の部会員は会長が指名することになっているので、ここに3名の部会員を指名し、委嘱については、事務局に手続を指示する。それでは村山委員に専門部会の準備の状況及び今後の進め方について説明を求める。

○村山委員： 資料により、専門部会の準備の状況及び今後の進め方の説明。

○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。

○高嶋委員： 2018年以降も数年規模でスケジュールを立て、税制と連動してまちづくりを継続してほしい。練馬区では農地の買い取り後、老人ホームを斡旋、誘導する政策を行っているが新聞に載っていた。周辺の自治体との連携、シンポジウムやセミナー、メディアを活用し、情報発信や合意形成を行ってほしい。

○たきしま委員： 専門的な調査であるので、都市計画審議会でも報告してほしい。専門部会の予算について伺いたい。

○松本課長： 今年度の予算については専門部会の開催にあたり、部会員に対する報酬を予定している。

○たきしま委員： 専門部会の活動費用はどこが負担するのか。

○松本課長： 今年度予定している大学院の演習での活動は、大学の教育の一環でもあり、大学の研究費で費用負担していただく予定である。

○村山委員： 専門部会における調査内容や進捗状況については、都市計画審議会でも毎回報告していく。

○納田委員： 研究の進め方は理解したが、市内にある農家の現場の声をどのように吸い上げて、研究に反映及び融合させていくか教えてほしい。

○村田委員： 専門部会員として西東京市の現状や課題を情報提供し、全面的に協力していく。今後は都市農家がどのように営農意欲をもって取り組み、農地を保全できるかを含め、専門部会で協力していきたい。

○村山委員： 10月の演習では市内の農家にヒアリング調査を実施し、実状を把握する予定である。

○宮崎委員： 生産緑地の農地は税の優遇措置があるが、樹林地については税の優遇措置がない。樹林地の扱いはどうなっているのか。

○村山委員： 専門部会では、樹林地は対象外である。今回は生産緑地に指定されていない都市農地も対象としているが、樹林地については今後検討させていただく。

- 森 委 員： 生産緑地と未整備である都市計画道路との整合性についてどのように考えるのか。
- 村山委員： 個人的な考えとして、優先度が高い都市計画道路を整備する中で、沿道については土地利用の活性化を目標としている。そのときに喪失する都市農地をどう保全するかが課題となり、方策を考える必要がある。都市計画道路の事業化の予定がない道路については、一部見直しの提案もしていきたい。
- 保井会長： 他に意見、質問はないか。な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： 次回の審議会については、11月の開催を予定している。現在の委員については、9月30日をもって任期満了となり、10月1日以降は、新任期の委員による開催となる。現委員の皆様には平成27年10月1日以来、2年間にわたり、当市の都市計画に関するご審議の中で、貴重なご意見をいただいた。事務局として感謝の意を述べる。
- 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54回都市計画審議会を閉会する。

以上