

会 議 録

会議の名称	第66回 西東京市都市計画審議会
開催日時	令和3年2月9日(火) 午前9時30分から11時10分まで
開催場所	田無庁舎 議会棟 第1・2委員会室
出席者	<p>【委員】市川委員、内田委員、後藤委員、齋藤委員、酒井委員、塩月委員、甚野委員、田代委員、田村委員、富永委員、納田委員、細見委員、村山委員、森委員</p> <p>【西東京市】松本まちづくり部長 (都市計画課) 門倉課長、広瀬主査、稲越主任、鈴木主任、山倉主事</p>
議 事	<p>報告事項1 東大生態調和農学機構周辺地区地区計画の変更予定案件について</p> <p>報告事項2 都市農地の保全等検討庁内プロジェクトチームの作業経過について</p> <p>報告事項3 下保谷三丁目・四丁目A地区まちづくりニュースについて</p>
会議資料の名称	<p>資料1-1 位置図</p> <p>資料1-2 東大生態調和農学機構周辺地区地区計画及び用途地域の変更について</p> <p>資料2-1 「都市農地の保全と価値創造に関する提言」の概要</p> <p>資料2-2 庁内プロジェクトチームの作業経過及び今後の取り組みについて</p> <p>資料 3 下保谷三・四丁目A地区まちづくりニュース 3号</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>○山倉主事： 開会の挨拶</p> <p>○松本部長： 挨拶</p> <p>○山倉主事： 議事内容の説明、会議資料の確認</p> <p>○酒井職務代理： (開会宣言)</p> <p style="padding-left: 2em;">本日は、保井会長、宮崎委員、村田委員が所用のため欠席という報告を受けており、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に規定する定足数を満たしていることを報告する。</p> <p style="padding-left: 2em;">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 style="padding-left: 2em;">(全会一致で傍聴及び会議録を公開とする。)</p> <p>～傍聴者入場～</p> <p>○酒井職務代理： それでは次第に沿って議事を進める。</p> <p>○酒井職務代理： 報告事項1「東大生態調和農学機構周辺地区地区計画の変更予定案件について」、事務局に説明を求める。</p> <p>○門倉課長： 東大生態調和農学機構周辺地区地区計画における新街区A地区、新街区C地区及び新街区D地区について、東京大学との協議を進め、土地利用の方向性が見えてきたことから、西東京市都市計画マスタープランの考え方を踏まえ、目指すべき市街地像の実現に向け、適正かつ有効な土地利用を誘導するために、地区計画及び用途地域等の変更を行う。(以下、資料1により説</p>	

明)

○酒井職務代理： 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： 1点目として、新街区D地区について、第64回の都市計画審議会において、警視庁からの移転協力について説明があった際に、委員から質問があったが、J A東京みらいが移転できるよう用途地域を変更するということは、特定事業者に対する利益誘導になっていないのかということに対して、明確な説明を求める。

2点目として、新街区C地区について、地区の西側が永久的に研究田であり続けることはあきらかではない中で、建築物等の高さの最高限度を設け、制限をかけることについて、どのような整理がなされたのか。

○門倉課長： 1点目について、今回、田無警察署の移転の話があった際、警視庁から東京大学に対しては、新街区D地区をJ A東京みらいの売却先とすることに対しての協力依頼があり、市に対しては、新街区D地区に施設が誘導できるように地区計画の変更について、協力依頼があった。

これまで、土地所有者である東京大学と市で協議を進めてきた中で、土地所有者の意向が市の将来像と合致していることから、施設が誘導できるように用途地域等の変更や地区計画の変更を検討している。

2点目について、研究田は、研究施設として活用していくと東京大学から伺っているため、建築物等の高さの最高限度を新たに設けた。

○納田委員： 新街区D地区について、土地所有者である東京大学や、売却先であるJ A東京みらいではない第三者である警視庁から依頼があったことで、地区計画を変更するのか。

新街区C地区について、今後、長期間使われるような建築物が建築されると考えられるが、現在研究田であるから規制をかけていくことは、適切なのか。

○門倉課長： 警視庁では、田無警察署の建て替えに伴い、現在のJ A東京みらい田無支店の場所を田無警察署の移転先としたい意向があり、これに伴い、J A東京みらいが移転先として、東大農場の新街区D地区を候補とし、東京大学とJ A東京みらいの間で協議が行われたという経緯である。

市としては、土地所有者である東京大学の意向を尊重するが、どのような土地利用でも許可するわけではなく、市が都市計画マスタープラン等で描いた将来像との整合を図っていく観点で東京大学と協議した。J A東京みらいを新街区D地区に誘導することが、都市計画マスタープラン等の将来像の実現に合致すると判断したため、用途地域や地区計画の変更を検討している。

新街区C地区について、東大農場のキャンパスは、今後も引き続き、農に関する研究拠点としての位置づけであると東京大学から伺っている。土地所有者である東京大学の意向を尊重して協議をしていく中で、今回新街区C地区について、建築物等の高さの最高限度を設けることを検討している。

○納田委員： 土地所有者である東京大学の意向を尊重することは、理解した。し

かし、東京大学とJA東京みらいが売買関係の当事者であるため、当事者ではない警視庁から地区計画の変更依頼を受けて、地区計画の変更を行うことは疑問である。もう一度説明を求める。

○門倉課長： 警視庁から市に対しては、田無警察署の移転に伴い、JA東京みらい田無支店が移転する場合の地区計画の変更について協力依頼があった。

市は、土地所有者である東京大学と協議のうえ、JA東京みらいが新街区D地区に移転することが、都市計画マスタープラン等で描いた将来像の実現に繋がると判断したため、地区計画等の変更をするという判断に至った。

○納田委員： 当事者である東京大学やJA東京みらいからではなく、第三者である警視庁の意向に沿って、地区計画を変更するという確認が取れた。なぜ田無警察署が移転するために、JA東京みらいが移転しなければならないのかという疑問を持っている市民の方が多くいた。

今回は、JA東京みらい田無支店の場所に移転したい警視庁の意向を付度し、地区計画を変更すると説明されたと認識した。これは大きな問題だと思うので、今後も問題視したいと思う。また、新街区D地区の都市計画マスタープランに対する意義はなにか。

○門倉課長： 都市計画マスタープランにおいては、新街区D地区だけではなく、東大生態調和農学機構全体について、「新たなキャンパスとしての再整備に合わせて、多くの市民が農場・演習林の豊かな自然に触れ合える拠点として、さらには食育の場として活用ができるよう、協議・検討を進める」という将来像が描かれているため、JA東京みらいが移転した際には、農業とのふれあいや食育という観点で関わっていただけると考え、市としても都市計画マスタープランと整合が図れると考えている。

○納田委員： 都市計画マスタープランには、農業や食育についての文言がないなかで、「農業の活性化に寄与する施設等を誘導する」という方向性は、後付けの理由でしかない。

最後に意見となるが、田無警察署は大事な施設であり、十分な機能・規模をもって移転することは非常に重要だと思っている。しかし、重要な移転プロセスにおいて、西東京市が警視庁に対して付度するような説明をすることによって、重要な移転プロセスに影を落としている。そういったことを地元自治体がやってはいけない。

○内田委員： 新街区D地区について、資料を見たとき、第64回都市計画審議会にて聞いた話からよく考えられた地区計画の変更であると感じ、資料1-2の1ページ目における新街区D地区の土地利用の方向性について、東京大学、土地の新規取得者及び市が、協調してまちづくりを行っていくための地区計画変更であると受け止めた。しかし、内容を伺うと、東京大学が土地の新規取得者に売却後、市を含めた三者で協働して、地区計画の理念を実現するような内容ではないように感じたが、本来はそうあるべきではないか。用途地域を変更することは、土地の評価を上げることに繋がるため、まちづくり視点での地区計画の変更であるべきだ。

もう一点質問だが、新街区A・C地区についても具体的な構想はあるのか。新街区C地区の建築物等の高さの最高限度について、この地区計画は東大キャンパスのみどりを中心としたものなので、みどりを配慮した内容というのは良い。その反面、新街区A地区については、配慮がされていないと感じた。仮に、新街区A地区について構想がないのであれば、現時点でここまで決める必要はないのではないか。

○門倉課長： 東京大学、土地の新規取得者及び市が、一緒になって、将来的な土地利用を適切に誘導していきたいという目的で、地区計画の変更を検討している。

新街区A・C地区については、具体的に売却先等が決定したわけではなく、東京大学が想定する土地利用や都市計画マスタープランで描かれている土地利用の将来像との整合を図っていく中で、協議が整ったため、地区計画の変更を検討している。

新街区A地区の建築物の高さの最高限度について、区画道路3号を資料1-2の図3に示す位置に設けることにより、東京大学の南キャンパス地区との間に空間を設けることで、新街区C地区同様に、南キャンパス地区に対する日影の影響に配慮している。

○内田委員： 新街区A地区については、建築物を建築するために区画道路3号を設定したように見える。また、現在の検討状況において、建築物等の高さの最高限度を21mとすることは、唐突に感じる。

新街区D地区は、具体的な土地利用の方向性が見えてきたため、地区計画を変更することについて理解できるが、新街区A・C地区は、あまり具体的な方向性が見えていない中で変更することは、温度感が異なる気がする。今後、恣意的なものがあったということがないようお願いしたい。

○後藤委員： 新街区D地区は、敷地面積の最低限度が緩和されているが、全体の面積、移転予定であるJA東京みらいの敷地面積はいくつか。

○門倉課長： 新街区D地区全体の面積は約11,000㎡であるが、区画道路1号や緩衝緑地2号といった地区施設等は建築する敷地面積に含まれないため、それらを除くと、実際に建築可能な敷地面積は、約8,000㎡となる。

JA東京みらいについては、敷地面積として約3,000㎡程度必要と伺っている。

○後藤委員： JA東京みらい移転後の新街区D地区の残面積は、約5,000㎡ということがわかった。

農業が共生するまちづくりが進んでほしいと考えているが、市民は東大農場の中に建築物が建築され、売り出されていることや、農業が共生するまちづくりを市が目指していることについて、知りようがない。

市が誘導する場合は、市民への周知はどう行っていくのか。

○門倉課長： 市は具体的な施設を誘導する立場ではなく、最終的には土地所有者である東京大学が具体的な施設を検討していく。

市としては、都市計画マスタープラン等で描いている将来像が実現できる

よう、地区計画等で建築物の制限を行うことで誘導を図っており、地区計画の制限のなかで、最終的な売却先を東京大学が決定する。

東京大学との協議の中で、一定程度、東京大学が市のまちづくりに協力していただけるということで、公共公益施設のみが建築できるよう、調整を図った。

○後藤委員： 平成27年度の地区計画決定時、東大農場内のみどりはそのまま残していきたいと考えていたが、新しい建築物が建築され、開発が進むなかで、農業が共生するまちづくりであれば良いと思った。

東大農場はみどりが豊かで、市民も西東京市の中で貴重なみどりであるとの認識はあるが、近くに行ってみどりを感ずることはできないため、J A東京みらいの移転後、市民に解放されるのであれば、良いまちづくりになるのではないか。

東京大学が主体ということがわかったので、J A東京みらい移転後の動きを見守りたい。

○田村委員： 新街区D地区について、具体的な施設は東京大学の判断となるとのことだが、建築物等の用途の制限をみると、農業とは必ずしも関連性のない建築物が建築されるようにみえるが、可能性はあるのか。

2点目に、新街区A・C地区の敷地面積はいくつか。

3点目に、新街区A地区について、市民からは、みどりがあるところや公園として残してほしいとの要望があるなかで、市としての考え方を改めて伺う。

○門倉課長： 今後、東京大学が具体的な売却先を検討する中で、地区計画が変更された際は、地区計画の制限に沿ったものが誘導される。その中では、必ずしも市が考えている建築物と一致しない可能性はあるが、引き続き東京大学と協議しながら、市の考えを十分に伝えていき、一致するよう努めていきたいと考えている。

新街区A地区全体の面積は、約14,000㎡であるが、地区施設等を除くと、約12,000㎡が建築に活用できる面積となる。

新街区C地区全体の面積は、約7,000㎡であるが、地区施設等を除くと、約6,000㎡が建築に活用できる面積となる。

新街区A地区の今後も含めた市の考えについて、新街区A地区の西側には既に地区施設として公園が位置付けられており、今後公園として整備される。また、実際に建築物を建築する際には、「西東京市人にやさしいまちづくり条例」や「東京における自然保護と回復に関する条例」で一定程度の緑化整備が必要となるため、一定程度緑地が確保されると考えている。

○田村委員： 新街区D地区は、J A東京みらいを中心とした農を楽しむ・体験できる場所になっていけばよいと考えるため、市の考え方や東京大学の意向を含めて、J A東京みらい移転時に、話し合いながら進めてほしい。

新街区A地区の敷地面積の最低限度から、ほぼ単一の建築物が建築されると理解したが、新街区A地区は、田無駅から直進した位置にあり、当該地区計画の顔になる場所である。隣接の公園と合わせたかたちで、今まで存在し

ていたみどりのある空間が、そのまま残っていくように配慮してほしい。

○内田委員： 東京大学、J A東京みらい、市が協働して、まちづくりが進められるよう地区計画を変更すると思っていたが、最終的には土地所有者である東京大学が売却先を判断するのであれば、今回の地区計画の制限では不十分ではないか。

例えば、新街区D地区について、店舗を建築可能だが、用途地域を変更したため、新規土地所有者が今後転売した場合、規模が大きい店舗を建築することが可能となる。そういったことまで想定しているのか。

また、緑地の制限についても、みどりに配慮した建築物等を誘導するなど、協働してまちづくりを進めるという意図があるのであれば、誘導する制限を加えた方がよい。

○門倉課長： 土地所有者である東京大学と市で協議していく中で、今回の地区計画の制限内容で調整がついた。

将来的に転売が起きた場合については、現在はそこまで想定してないが、新規土地所有者と協議を進めていきたいと考える。

○酒井職務代理： 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。

続いて報告事項2「都市農地の保全等検討庁内プロジェクトチームの作業経過について」事務局に説明を求める。

○門倉課長： 本年度の取り組みを中心に、現在の検討状況について報告する。（以下、資料2により説明）

○酒井職務代理： 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： 資料2-2について、令和3年2月2日に第4回都市農地保全等庁内プロジェクトチームを開催しているが、令和2年12月16日に副市長が辞職し、座長不在の状況で庁内プロジェクトチームを実施していることに問題はないのか。

資料2-1について、自由な発想で検討事案の項目出しを行ったことは、評価できる点であるが、項目出しを行ったものを実行ベースに落とし込まないと、本当の意味での都市農地の保全に繋がっていかないと考えている。

実行ベースの落とし込みをどのように行っていくのかについて伺う。

また、評価方法について検証しているとのことであったが、実行ベースに落としたものをどのように改善ベースにつなげていくのか。

○門倉課長： 令和3年2月2日の庁内プロジェクトチーム開催時点において、副市長は不在であったが、西東京市都市農地の保全等検討庁内プロジェクトチーム設置要領の中で、副市長が不在の場合は、まちづくり部長が職務を代理するという規定があるため、規定に則って開催した。

2点目について、現在、項目出しを行った検討事案を整理している中で、全て実行するには課題があると認識している。事業として実行するためにはハードルが高いが、都市農地の保全や価値創造に効果がある内容について

は、いかに実現させていくことができるかを今後検討していきたいと考えている。その中で、外部の方の意見も伺いながら検討していきたいと考えている。

○納田委員： 規則に則り実施したとのことだが、決定権者である副市長が不在のなか開催されたことは問題があったと考える。

検討事案をすべて実行するには課題があるということだが、できないベースで考えてしまうと、都市農地の保全と価値創造という大きな課題を解決するための大きな支障になるため、できることを先に考える必要がある。

また、外部の意見を伺いながら検討という点についても、幅広く柔軟に取り入れるように進めてほしい。

○村山委員： 私が会長を務める都市計画審議会専門部会において提言を作成し、都市計画審議会を経て建議した中で、市には難しい内容も含めて検討してもらっており、実行するにはハードルが高いものもあると思う。そのため、令和3年以降、検討するには専門部会も関わっていききたいと考えている。

今後、専門部会も協力したいと考えるが、専門部会は都市計画審議会の下部組織であるため、都市計画審議会の意見を伺いたい。

○酒井職務代理： ただいま、村山専門部会長より、専門部会でも協力すべきではないかと意見があったが、いかがか。

～異議なし～

異議なしと認め、専門部会でも検討を進めるよう指示する。
他に質問、意見はないか。

○後藤委員： 資料2-1について、赤い実線である実施事業及び青いハッチングである検討事案の両方が示されているキーワードが最も進んでいる内容かと思うが、「周辺住民の理解、ファミリー層の参加」はどういった事業を実施したのか。

○門倉課長： 現在、実施している事業は、「親子で野菜づくりにチャレンジ」という事業で、農業の現状とその役割を広く周知することや地産地消による食育の大切さを学ぶことを目的に、市内在住の小学生までの親子20組で、大根・カブの種まきや収穫体験を実施している。

既に実施している取り組みを強化・改善できるよう検討を進めている。

○後藤委員： 農家が近隣住民等から苦情を言われることで、営農意欲をそがれると聞いている。親子で野菜づくりをすることで、農に対する理解に繋がると思うので、周辺住民の理解に繋がるような事業があれば進めてほしい。

○田村委員： 資料2-2について、令和3年度以降の予定として、農地保全・価値創造に向けた検討結果を報告とあるが、具体的な時期は決まっているのか。

- 門倉課長： 都市農地の保全と価値創造に向けた取り組みについては、早急に答えがでるものではないと考えている。令和3年度中には、現在整理している検討事案の課題や事業主旨について取りまとめを行ったのち、専門部会の力を借りながら評価方法を検討し、実際に評価を行っていきたいと考える。その後、令和4年度以降に、可能であれば具体的な事業を実施したいと考えている。
- 田村委員： 年々、農地は減少していくため、早めに取り組みができれば良いと考える。
また、既存事業のやり方の中でも、別の方法や市民への呼びかけ方など、時を待たずにできるものもあると思うので、関係部署でも話し合いを進めるなかで、適宜実施してほしい。
- 内田委員： 庁内プロジェクトチームにおいて、今後新しいアイデアがでる可能性はあるのか。
- 門倉課長： まずはどうすれば新しいチャレンジができるのかということ、予算等を考えず、どういった手法であれば実施できるのかを検討している。
- 内田委員： 今後、専門部会も協力するとのことなので、深掘りして検討を進めてほしい。
- 酒井職務代理： 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。
続いて報告事項3「下保谷三丁目・四丁目A地区まちづくりニュースについて」事務局に説明を求める。
- 門倉課長： 平成27年4月の都市計画審議会に付議したものの決定が延期となっている「保谷秋津線下保谷三丁目・四丁目周辺地区地区計画」について、令和2年12月に補助156号線の進捗状況などについて「まちづくりニュース」を配布し、関係権利者にお知らせしたことを報告する。（以下、資料3により説明）
- 酒井職務代理： 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： まちづくりニュースを発行する基準と時期について伺いたい。
また、補助156号線については、練馬区でまちづくり協議会が設置されたところだったが、保谷秋津線下保谷三丁目・四丁目周辺地区において、まちづくり協議会を設置するのか。
さらに、まちづくりニュースを発行する基準に照らし合わせて改めて質問するが、田無駅南口はまちづくりを進めなければならない重要な場所かと思うが、まちづくり協議会やまちづくりニュースがない状況である。市の事業として進めていく重要な地域にもかかわらず、なぜまちづくりニュースがないのか。
- 門倉課長： まちづくりニュースの発行について、これまで平成28年9月に第1号、平成30年11月に第2号、令和2年12月に第3号を発行した。

補助156号線や練馬区の事業で動きがあった際に、対象地区の方々にお知らせをしているもので、定期的にお知らせはしていない。

保谷秋津線下保谷三丁目・四丁目周辺地区地区計画の検討の際に、地元住民の方と話し合いをしている。今後、関係権利者と丁寧に話をしていくなかで、地区計画の検討を改めて進めていきたい。

田無駅南口について、現在駅前広場の整備が進められており、今後、駅前広場から南に延びていく幹線道路部分の整備にも着手していく予定のため、ある程度基盤が整った段階で、まちづくり協議会等まちづくりの考え方について改めて検討していきたい。

○納田委員： まちづくりニュースを発行して、地域の人々の理解を得ていくことは重要だと考えるが、全ての都市計画道路に対して、なぜ発行していないのか。対応に格差があるように感じる。

下保谷三丁目・四丁目周辺地区では、まちづくり協議会を設置する考えはなく、都度都度の地区計画の検討をするということか。

田無駅南口について、駅前広場を整備しており、西東京都市計画道路3・4・24号線がいつ着手するのかという大事な時期だと思うが、基盤が整った段階とはいつなのか。まちづくり協議会を改めて検討することや、まちづくりニュースを自治体として出すということも含めて、今やるべきことではないのか。田無駅南口は、最大限のポテンシャルを有している地区にも関わらず放置されているため、早急にまちづくりニュースを発行してほしい。

○門倉課長： すべての都市計画道路等の整備の中で、まちづくりニュースを発行していない。今回まちづくりニュースの発行に至った経緯として、地区計画の検討の中で、様々なご意見をいただき、それを踏まえて、丁寧な対応が必要と判断し、まちづくりニュースを発行した。

下保谷三丁目・四丁目周辺地区では、引き続き地区計画の検討の中で、話し合いを進めていきたいと考えているため、現時点では、まちづくり協議会を設置する予定はない。

田無駅南口について、現在都市計画道路の幹線道路部分について検討を進めている段階であり、今後、周辺のまちづくりについては、市も関わって検討する必要があるため、状況を見ながら、まちづくりの進め方について検討していきたい。

○納田委員： 状況を見ながらというのはいつか。どの程度駅前広場の土地が収用されたという基準をもっているのか。

○松本部長： 田無駅南口については、都市計画審議会の中でも、納田委員から、再三質問、意見を受けているが、市のまちづくりの進め方の基本的な考え方は、土地利用の変更により、住民の方に影響がある場合は、これまでも丁寧に対応している。都市計画道路のみを整備する場合は、これまでもまちづくり協議会は設置しておらず、道路事業の仕組みの中でご理解いただきながら進めている。

それを超えて、周辺の用途地域の変更や地区計画等の面的なまちづくりが必要な場合は、周辺住民の方を含めて丁寧にお伝えしなければならない

め、まちづくり協議会の設置やまちづくりニュースの発行を、これまでも実施している。現在、田無駅南口については、駅前広場の整備を行っており、それに伴う用途地域の変更や地区計画の変更は想定していないため、現段階ではまちづくりニュースの発行などは行っていない。

今後、駅前広場南側の都市計画道路の幹線道路部分が整備予定であり、その際には、現在の幹線道路周辺の用途地域と都市計画マスタープランで示している将来都市像が若干異なる部分があるため、用途地域の変更も見据えながら、地区計画の検討をしていきたいと考えており、その時点で必要があれば、周辺住民の方に丁寧に対応していきたいと考えている。

○納田委員： まだまだ田無駅南口の面的整備については、無計画であることが分かり、本当にこれでいいのか疑問である。

西東京都市計画道路3・4・24号線は今の財政状況を考えると、どれだけ進められるのかが不安である。西東京都市計画道路3・3・3号線があつての西東京都市計画道路3・4・24号線だが、西東京都市計画道路3・3・3号線は現在の東京都の財政状況から、本当に開通するのか非常に危惧している。

西東京市が田無駅南口という重要な地域に対して、主体的な動きができないということが再確認でき、残念である。

○酒井職務代理： 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。続いて次第の3「その他」について、事務局に説明を求める。

○門倉課長： 来年度の審議会の日程については、5月頃の開催を予定しているが、内容や時期が決まり次第、改めてご連絡差し上げる。

○酒井職務代理： 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66回都市計画審議会を閉会する。

以上