

## 会 議 録

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 会議の名称                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 第 78 回 西東京市都市計画審議会                                                                                                                                                                           |
| 開催日時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 令和 6 年 5 月 17 日（金） 午後 2 時から午後 4 時まで                                                                                                                                                          |
| 開催場所                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 防災・保谷保健福祉総合センター 6 階 講座室 2                                                                                                                                                                    |
| 出席者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>【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<br/> (都市計画課) 豊田課長、稲船係長、高島主査、谷蔭主任、諸角主任、石黒主事、福田主事</p>                                  |
| 議 事                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>報告事項 1 低層住宅地区における用途地域等の見直しについて</p> <p>報告事項 2 都市農地の保全等の検討状況について</p>                                                                                                                        |
| 会議資料の名称                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>資料 1－1 低層住宅地区における用途地域等の見直し ー検討の概要ー</p> <p>資料 1－2 低層住宅地区における現状と課題</p> <p>資料 1－3 低層住宅地区における用途地域等の見直しに関する説明会について</p> <p>資料 2－1 都市農地の保全等の検討について</p> <p>資料 2－2 東大農場跡地における東京都（産業労働局）の事業について</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>○豊田課長： 挨拶</p> <p>○古厩部長： 挨拶</p> <p>○福田主事： 議事録内容の報告、会議資料の確認</p> <p>○村山会長： （開会宣言）<br/> 本日は、植松委員、中島委員、松川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 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。<br/> 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。<br/> （全会一致で傍聴及び会議録を公開とする。）</p> <p>～傍聴人入場～</p> <p>○村山会長： それでは議事に入る。報告事項 1 「低層住宅地区における用途地域等の見直しについて」事務局の説明を求める。</p> <p>○豊田課長： それでは、報告事項 1 「低層住宅地区における用途地域等の見直しについて」説明を行う。改定した都市計画マスタープランに基づき、低層住宅地区における用途地域等の見直しを検討するものである。（以下、資料 1－1 資料 1－2 資料 1－3 により説明）</p> |                                                                                                                                                                                              |

- 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 2点意見させていただく。1点目は、資料1-2の②土地利用に関する状況について、赤字で「建蔽率・容積率の見直しにより、建築物の建て替えが促進されると考えられる。」と記載があるが、単年度の住宅用地率と農地率のデータだけでは、建築物の建替えが促進されるとは言い切れないのではないかと。2点目は、今回の見直しは、市内一律で実施するものではなく、方針に基づいて、特定の地区において実施するものなのかを伺う。
- 豊田課長： 1点目について、建蔽率、容積率の見直しにより、土地としての利用効率が上がることによって、建替えのきっかけになるものと考え、お示しさせていただいた。2点目について、お見込みのとおり、策定する方針に基づき、必要な地区を見直しの対象としたいと考えている。
- 内田委員： 1点目について、建蔽率と容積率の変更に伴い、住宅を建て替えようという考えを持つ人は少なく、必ずしも建替えが促進されるわけではないと考える。建蔽率、容積率を変更するための、狙いが違うのではないかと。建替えを促進するのではなく、長期的な視点で目指すまちづくりがあった上で、建蔽率、容積率を変えるということであれば理解できる。建替えを促進することを目的に据えることは、違和感がある。
- 村山会長： 一般的には商業地域等の場合については、建蔽率、容積率が緩和された場合、所有者が使わない床面積を貸したりすることができ、所有者に対して利益が発生するので、建替えの動機づけになると言われている。内田委員が発言したように、住宅の場合は、建蔽率、容積率の緩和に伴って、必ずしも建替えが促進されるとは言い切れないと考える。
- 大安委員 狭い道路に建築物が建ち並んでいる箇所や、一つの敷地が分割され建築物にたどり着くまでの通路が細くなっている箇所は、緊急車両が入れない。市はこれらの建築物に対してどのような基準で許可を出しているのか伺う。
- 豊田課長： 現在では、幅員4m以上の道路に2m以上接する敷地において、建築基準法に基づき、許可が下り、建築物を建てることことができる。ただし、建築基準法の施行以前の場合、道路の幅員が4m未満であっても、建築物が建築されている敷地がある。このような敷地においては、建替えを行う際、前面道路の幅員が4m以上になるように道路を後退する必要があることから、建替えに伴い、適切な道路幅員の確保を誘導していく方針である。
- 村山会長： 大安委員の指摘は重要である。議題としては、低層住宅地区における用途地域等の見直しだが、それとは別に道路基盤をどのように整備をしていくかの施策を議論する必要がある。
- 保谷委員： 2点意見させていただく。1点目は、容積率の変更について、農業者は、相続税の支払いのため、土地を売却しなければならない場合が多く、購入した事業者が敷地を細分化し住宅を建築している。容積率を変更した場合、良い思い

をするのは、事業者ではないかと考える。そのあたりも考慮して検討をしていただきたい。

2点目は、開発行為の条件について、事業者によっては、開発行為に該当しないように、宅地造成をしているケースが見受けられる。開発行為に該当しなければ、西東京市人にやさしいまちづくり条例において、道路後退が発生せず、幅員が不均一な道路が増えてしまう。その実情を把握した上で、検討しなければならない。

○豊田課長： 1点目について、土地の相続等が発生した場合、元の敷地が細分化されている現状が、多く見られる。今回の見直しにおいては、建蔽率・容積率の変更に合わせ、敷地面積の最低限度を導入し、一程以上の細分化を防ぐことを検討している。

○村山会長： 税金のシステム自体を都市計画で変えることはできないが、現実には、住宅が密集する地域ができていく。その背景には、税制や相続の問題等もある。  
事業者が開発行為に該当しないように、宅地造成をおこない、密集市街地が改善されるべきところが、改善されていないという実態もある。市街地の実態を把握し、そのようなことが起こっている背景も整理した上で、都市計画として何が出来るかということを考えると良いと思う。

○納田委員： 3点質問させていただく。1点目は、敷地面積の最低限度について、平成20年に西東京市人にやさしいまちづくり条例を制定する過程において、市内全域に敷地面積の最低限度を設定した場合、敷地の売買に支障をきたすという話があった。市内全域に敷地面積の最低限度を定めて解決していく必要があるが、今の状況ではまったく見えないので、条例の設定面積との関係を含め、敷地面積の最低限度の値の目安をできるだけ早く出して欲しい。

2点目は、区画道路率について、本市は緊急車両が侵入できないような、幅員が狭い道路が多い。資料1-2③都市基盤の状況に記載されている区画道路率について、建蔽率40%・容積率80%と建蔽率50%・容積率100%の数値に大きな差はないと記載があるが、本市の区画道路率は低く、この記載は誤解を招くのではないかと考える。

3点目は、準防火地域について、輪島の大規模火災の現場を視察した際、幅員6m道路があっても、火の粉が飛んで、火災が拡大している現状を目の当たりにした。指定の必要性が高いと考えている。東村山市においては、市内の建蔽率40%・容積率80%全域を建蔽率50%・容積率100%に変更し、準防火地域に指定している。本市においては、農地を保全する観点もあるため、全域を見直すことが必ずしも良いとは限らないが、本市において、建蔽率40%・容積率80%の地区について、条例で準防火地域の網掛けをすることができるか伺う。

○豊田課長： 1点目について、敷地面積の最低限度の値は、現時点では決まっていない。今後、市民説明会と市民アンケート調査を経て策定する見直し方針を基に設定していきたいと考えている。設定する値については、西東京市人にやさしいまちづくり条例や他市の動向を把握し、そのバランスの中で、慎重に判断していきたいと考えている。

地区の設定の目安について、スケジュール的には今年度の2月には、都市計画変更の素案を作成し、審議会にご報告させていただきたいと考えている。

2点目について、都市基盤の状況における、区画道路率については、東京都のガイドラインによると15%という値が一つの整備水準として、示されている。本市の区画道路率については、決して低い状況ではないと認識している。

○古厩部長： 3点目について、用途地域等は、指定方針・指定基準を基に指定している。現在、本市では、東京都の指定方針・指定基準を準用しており、原則として、建蔽率40%・容積率80%の地区には準防火地域の指定はせずに、建蔽率50%・容積率100%以上の地区から準防火地域の指定をしている。この基準は、法律に基づいた義務ではないので、市の基準の中で考え方を整理することで、建蔽率40%・容積率80%の用途地域についても、準防火地域の網掛けをすることはできると考えている。ただし、現状は指定方針・指定基準に沿った対応を想定している。その上で、建蔽率と容積率の見直しに合わせ、必要な地区については、準防火地域の指定を目指していきたいということが、今回の見直しの基本的な考え方の一つである。

○納田委員： 追加で2点質問と1点意見させていただく。質問の1点目は、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決まっている値があるが、それ以外は何もない。この状況の中で、市民アンケートや市民説明会では、どのように意見を伺うのか。

質問の2点目は、準防火地域の考え方について、指定方針・指定基準に基づく指定ということであれば、市の状況に応じて、柔軟に考えることができるということでしょうか。

意見の1点目は、東京都のガイドラインで定められている区画道路率の整備水準について、23区には、本市と比べ物にならないぐらいの木造住宅密集地域がある。それにより、区画道路率15%が整備水準となっている。市の現状を踏まえた上で、適切な区画道路率を考えていかなければいけないと思う。

○古厩部長： 1点目について、市民アンケートや市民説明会においては、敷地面積の最低限度の改定の参考として、西東京市人にやさしいまちづくり条例の中で決めている値や近隣自治体で敷地面積の最低限度を指定している事例を示すことを考えている。

2点目について、準防火地域の指定は、建蔽率・容積率の変更に合わせて、準防火地域の導入があるということ考えた上で提案させていただいているが、ご意見については今後の検討の参考にさせていただく。

3点目について、都市基盤の状況は、一般的に区画道路率が15%程度あれば、机上の理屈上は、一定の整備水準に達しているということで説明をさせていただいた。ただし、委員のご指摘のとおり、本市の場合は、道路幅員が十分でない部分や道路が行き止まりの形状をしている箇所が多々ある。用途地域の話とは異なるが、一定の整備率になっているとしても、その中で基盤整備をどのように進めるか、また、課題意識をどのように持つかということは必要だと考えている。

○納田委員： 近隣自治体が指定している敷地面積の最低限度の値を伺う。

○古厩部長： 近隣自治体の事例について、武蔵野市の場合は、建蔽率40%・容積率80%の地域に関しては、120㎡、建蔽率40%・容積率100%の地域に関しては100

m<sup>2</sup>、三鷹市の場合は、建蔽率と容積率の指定に関わらず第一種低層住居専用地域に関しては、100 m<sup>2</sup>としていると把握している。

○佐藤職務代理： 豊田課長が先ほど説明された中には、今後、市民説明会を実施する話があったが、資料 1-1 の 4 スケジュール（予定）の中には入っていない。市民アンケート調査を今後、実施するという話でよろしいか。

○古厩部長： ご指摘のとおりである。市民アンケート調査を今後、実施する。

○とみなが委員： 1 点意見させていただく。資料 1-2①敷地面積の動向についてだが、平成 14 年から平成 29 年までの推移から、かなり狭小化が進んでいると感じる。近年、土地の価格が上昇基調にあり、平成 29 年以降も狭小化が進んでいると想像できる。近年建築された住宅の平均敷地面積の大きさが把握できる資料が追加であると、わかりやすいのではないかと考える。

○村山会長： 重要なご意見だと考える。

○下田委員 資料 1-2②土地利用の状況において、「建蔽率・容積率の見直しにより、建築物の建替えが促進されると考えられる。」と記載があるが、何を根拠に促進され则认为しているのか、また事例があれば、どの程度効果があったのか伺う。

○古厩部長： 実際に建蔽率 40%・容積率 80%から建蔽率 50%・容積率 100%に移行した他自治体における、促進の効果については、見極めていない。用地率に対する利用の圧力そのものが、建築物の更新にも寄与できるのではないかとというところで、今回の資料の中に促進される旨を赤字で記載させていただいた。ご指摘を踏まえた上で、記載の検討が必要だと考える。

○亀山委員： 1 点意見させていただく。資料 1-2⑤農地面積に関する動向について、市内の約 7 割の農地が低層住宅地区に存在するということで、みどりの保全だけではなく、防火や防災の視点においても、低層住宅地区内の農地の保全が重要だと思う。市内の農地面積が減少傾向にあることを踏まえると、従来の取り組みだけでは、効果的に保全できないと思う。次の報告事項にも関連すると思うが、今まで以上に積極的に既存の農地を保全する取組を強化していく必要があると考える。

○村山会長： これは全体的に難しい問題である。密集市街地の解消を図りたいという一方で、農地保全をしたいという話があり、相反する部分がある。

○古厩部長： 農地保全については、次の報告事項においても、説明等させていただくが、宅地化を防ぐ視点における農地保全については、用途地域の見直し以外の部分においても、力をいれていかなければいけないという認識である。②土地利用に関する状況において、建蔽率 40%・容積率 80%の農地率が建蔽率 50%・容積率 100%より高いことから、建蔽率 40%・容積率 80%の地域については、農地を保全する一定の効果があると認識している。この点を踏まえて、今後、建蔽率・容積率を見直すべき区域と見直すべきではない区域を整理していきたいと考えている。

- 村山会長： 本日の資料に掲載されているデータはすべて市の平均である。町丁目ごとにデータを集計しないと、議論が空中戦になってしまい、具体的な話にならない。
- 市民アンケート調査においては、敷地面積の最低限度の値や、市内のどの地域において、容積率・建蔽率を見直す予定があるかを示すのか伺いたい。
- 古厩部長： アンケート調査では、そこまでは示さない。あくまでも、見直し方針の作成にあたり、このテーマに対する意見を伺う趣旨で、市民アンケート調査を実施する。
- 村山会長： 資料 1-3 の 3 主なご意見を見ると、まちの環境を良くしようという総論としては、賛成する部分もあると思うが、個別の地権者の立場で考えたときに、敷地が制限されるため、反対される方もいると考える。それらの意見が、都市計画の手続きの中の限られた公告・縦覧の期間内にしっかりと拾われるか不安である。大きな方針について、市民アンケート調査を実施することは意味があると思うが、具体的な話を市民説明会等で説明していく必要があると思う。
- 古厩部長： 法定手続きの公告・縦覧だけではなく、付随して説明会等を実施していく想定である。
- 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
- 続いて報告事項 2 「都市農地の保全等の検討状況について」事務局の説明を求める。
- 豊田課長： それでは、報告事項 2 「都市農地の保全等の検討状況について」事務局の説明を行う。本市における都市農地の保全等に関する検討経過及び東京都産業労働局が検討している多様な担い手育成支援事業の概要について報告する。（以下、資料 2-1 資料 2-2 により説明）
- 村山会長： 本件について、東京都の事業パートナーとなっているため、事務局の説明に補足する。
- 昨日、運営検討委員会が開催され、整備予定の拠点施設で、どのような事業を展開していくか議論した。
- 委員会は、様々な専門家により構成されているが、より現場に近い意見を聞くべきということになり、本市のプラットフォームにも意見を伺うことになった。6 月 8 日土曜日の 14 時から市内で意見交換をする予定となっている。運営検討委員会、東京都、委託先のコンサルタントが主催するものであり、都市計画審議会の委員の皆様も関心があれば参加していただきたい。そこでは、施設配置の案や、想定している事業について説明する予定である。正式な案内は、本審議会の事務局の都市計画課を通じて行う。
- 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。
- 佐藤職務代理： 本件について、今後も都市計画審議会で報告を行うものか伺う。取組としては興味があるが、報告の義務があるものなのか。

- 古厩部長： 本件は、都市計画審議会より「都市農地の保全と価値創造に関する提言」として建議いただいた内容に関する取組のため、今回報告した。今後は、大きな動きがあれば報告したいと考える。
- 佐藤職務代理： 承知した。委員の皆様がよければ、検討の状況に応じて、報告を求めたいと考えるが、いかがか。（全員一致）
- 村山会長： 都市農地の保全に関する取組は、昨年度改定した都市計画マスタープランの実現方策の一つでもあるため、報告いただくこととしたい。
- 古厩部長： 承知した。農地保全は都市計画マスタープランの施策の一つでもあるが、建議いただいた内容に関する取組でもある。様々な取組が行われるものと考えますが、主だったものについては報告する必要があると考える。その一つがこの拠点整備である。
- 亀山委員： 2点質問させていただく。1点目は、産業労働局の事業について、ホームページ等で公開されるのか伺う。都の取組が進み、施設が整備され、様々な活動が展開されていくと思うが、情報発信は事業に入っているのか。  
2点目は、市の農のプラットフォームについて、限定されたメンバーで構成されているものかと思うが、こちらは公開されているのか。
- 村山会長： 1点目について、都の事業では、「情報発信」「人材育成」「コミュニティ」のほか、「研修」「実践」を行う拠点を整備することを考えている。  
東京都は拠点形成後に情報公開するものとする。東京都が対応できるかわからないが、私や都市計画課長も運営検討委員会の委員であることから、この場を通じて可能な範囲で情報発信していきたいと考える。  
2点目について、市の農のプラットフォームは、だれでも参加可能なものであるが、登録方法は市のホームページ等で公開しておらず、既存の参加者からの紹介で参加いただいている状況にある。情報を公開し、だれでも参加可能とするためには、一定のルールが必要になると考えている。今後、東京都と連携することなども踏まえ、事務局と調整して検討する。
- 亀山委員： 私自身、西東京いこいの森公園の管理に携わっているため、周辺の農業に関する情報をウォーキングマップに入れたら面白いものになるのではないかと考えている。今すぐではないが、拠点が整備され、活動が展開される際には、そのような情報があればソフト部分で連携できるのではないかと考える。  
東京都の事業ではあるが、拠点整備後も地元市として、都と連携して、市内の農地保全に取り組んでもらえるとよい。
- 村山会長： 本事業は、サービス提供というより、拠点施設に集まった人が活動を展開するものになると考える。イノベーションプラットフォームとして、都市農地に関する取組を支援できるものにしていきたい。
- 保谷委員： 資料2-2の1事業の概要の主な機能の中に副業的農業とある。農家同士の土

地の貸借は事例があるが、農家と農家以外の貸借の事例は1件のみである。定年退職後に、複数名で土地を借りる等、農業に関わるノウハウやアイデア提供等、農家以外でも農業に携わることができるという情報提供を行ってほしい。農家以外の参入に期待したい。

○納田委員： 2点質問させていただく。1点目は、人材育成のターゲットについて。人材育成なしでは、都市農地の保全や副業的農業は難しい。ぜひ、取り組んでいただきたいが、事業概要の中に、新規就農者という文言が抜けているのではないか。新規就農者と副業的農業のバランスはどのように考えているか伺う。

2点目は、拠点について、都市農地に興味を持つ市民の拡大を行う上で、食というキーワードが重要である。地域の野菜を使った料理を作るなど、日々の食事に市内のものをつかうという意識が大事だと考える。拠点施設の中に、調理スペースを設けてほしい。市内には、田無公民館にしか調理スペースのある公的な施設がない。

○村山会長： 1点目について、この資料は、東京都が作成した資料を基に作成されている。資料に、副業的農業・ボランティア希望者とあるが、これについては新規就農者を示している。旧来の農業従事者のみではなく、新規就農者も対象として考えている。

2点目について、調理スペースの設置については、運営検討委員会に伝える。

○保谷委員： カフェのような飲食スペースは入るのか。

○村山会長： 現在は、緑地の位置や駐車場の規模など、施設の配置計画を行っている段階であり、施設内にカフェや調理スペースを設けるなどといった、使い方についてはこれから検討する。

○保谷委員： 新規就農者について、若い人が地方都市で広い農地を借りて農業を始めようとするが挫折してしまう人が多いのが実情である。定年退職後の人を大事に育てていけるとよい。

○大安委員： 活動拠点ができることは、農業に触れるきっかけとなる。新鮮なものを食べることができれば、食に関する楽しみになる。農作物の販売があれば、農業はできなくても、新鮮な野菜を食べることができるというのはすごくよい。交通の便も良いため、だれもが楽しめる拠点になるとよい。

○村山会長： これまでの議論の中でも良いアイデアをいただいた。運営検討委員会にも報告する。

○内田委員： 本市の農のプラットフォームの運営は市が管理しているのか、今後どのようにしていくのかについて伺う。また、プラットフォームを運用し始めて、1年程度経過したが、どのような効果を得られたと考えられるかについて伺う。

○村山会長： 市の農のプラットフォームの運営主体は、私と事務局で行っている。明確な規約等をもって運営しているものではないため、今後の在り方については、こ

れから検討する。東京都の事業に関連して、本格化することが想定されるため、名簿の整理を改めて行っている段階である。

○古厩部長： 農のプラットフォームを通して、農をキーワードとしたシンポジウムやイベントが開催されている。  
東京都と有機的に繋がるためにも、一定程度のルールを定めるなど、運用については今後改めて整理する。

○村山会長： 都市農地の保全等に関する検討の中で、市内に活動拠点が欲しいという意見が出ていた。東京都が本市に活動拠点を整備することはよいことである。この事業を契機に、活動が活発化することを期待する。  
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。

○豊田課長： 次回の審議会の日程について、8月の開催を予定している。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78回都市計画審議会を閉会する。

以上