会 議 録

会議の名称	第 81 回 西東京市都市計画審議会
開催日時	令和 7 年 2 月 4 日（火） 午後 7 時 00 分から午後 8 時 15 分まで
開催場所	田無庁舎 庁議室
出席者	<p>【委 員】 内田委員、大安委員、亀山委員、後藤委員、佐藤委員、下田委員、出戸委員、中村委員、納田委員、平山委員、保谷委員、本田委員、村山委員※</p> <p style="text-align: right;">※リモートでの参加</p> <p>【西東京市】 古厩まちづくり部長 (都市計画課) 豊田課長、稲船係長、高島主査、谷蔭主任、丸野主任、諸角主任、福田主事、石黒主事、岡崎主事 (みどり公園課) 成田課長、玉野係長、山口主事 (公共施設マネジメント課) 坂本課長、陸名主査、渡海主査</p>
議 事	<p>議案第 1 号 西東京都市計画地区計画ひばりヶ丘駅北口西側地区地区計画の決定について</p> <p>議案第 2 号 西東京都市計画公園ひばりが丘北四丁目公園の変更について</p> <p>報告事項 1 学校を核としたまちづくりについて</p>
会議資料の名称	<p>資料 1－1 西東京都市計画地区計画の決定（西東京市決定）【案】</p> <p>資料 1－2 ひばりヶ丘駅北口西側地区における都市計画の策定の経緯の概要</p> <p>資料 2－1 西東京都市計画公園の変更（西東京市決定）【案】</p> <p>資料 2－2 ひばりが丘北四丁目公園における都市計画の変更の経緯の概要</p> <p>資料 3－1 学校を核としたまちづくりについて</p> <p>資料 3－2 西東京市立中学校施設を都市計画における都市施設へ位置付ける方針</p> <p>当日配布資料 低層住宅地区における用途地域等の市民説明会の開催について</p>
記録方法	☐ 全文記録 ☒ 発言者の発言内容ごとの要点記録 ☐ 会議内容の要点記録 <div style="text-align: center;">会議内容</div>
<p>○谷蔭主任： 開会の挨拶</p> <p>○古厩部長： 挨拶</p> <p>○谷蔭主任： 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、井上委員、植松委員、とみなが委員、中島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 13 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「西東京都市計画地区計画ひばりヶ丘駅北口西側地区地区計画の決定について」と議案第 2 号「西東京都市計画公園ひばりが丘北四丁目公園の変更について」は、関連する案件のため 2 件まとめて事務局に説明を求める。</p> <p>○豊田課長： ひばりヶ丘駅北口西側地区における地区計画の決定（案）、都市計画策定の経緯について説明する。（以下、資料 1 により説明）</p>	

- 成田課長： ひばりが丘北四丁目公園を都市計画公園に追加することに伴う都市計画公園の変更（案）、都市計画変更の経緯について説明する。（以下、資料2により説明）
- 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点確認させていただく。1点目は、商店街ゾーン（D地区）を地区整備計画区域に設定していない理由を伺う。
2点目は、市内に他にも都市計画公園があるのか伺う。
- 豊田課長： 1点目について、これまで地権者と意見交換を重ねてきたが、地区整備計画区域の設定については合意形成に至らなかったため定めていない。
- 成田課長： 2点目について、西東京いこいの森公園など、複数の公園が都市計画公園として決定されている。今回追加するひばりが丘北四丁目公園は、第2・2・10号という番号になるが、一番初めの2は街区公園、中央の2は面積1ha未満、最後の10は通し番号を示しており、市内で10番目の1ha未満の街区公園として決定するものである。
- 内田委員： 他の都市計画公園の配置については、資料2-1の西東京都市計画公園総括図には表示されていないのか。
- 成田課長： 資料2-1の西東京都市計画公園総括図はひばりが丘北四丁目公園の概ねの場所を表示しているものであり、ここには他の都市計画公園については表示されていない。市のホームページで公表されている都市計画図の裏面に都市施設などの情報が載っている。
- 村山会長： 詳細については、ホームページ等にて確認いただきたい。
- 納田委員： 3点確認させていただく。1点目は、資料1-1の3ページ目の建築物等の用途の制限の2について「ただし、敷地の形態等の観点から市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない」とあるが、やむを得ないとはどのようなものを想定しているのか伺う。
2点目は、資料1-1の3ページ目の建築物等の用途の制限について、既存店舗についてもこの制限が適用されるのか伺う。
3点目は、歩行者動線の確保について、公園が防災機能を発揮するには、歩行者動線の確保が重要となる。都市計画決定後の歩行者動線の確保のスケジュールについて伺う。
- 豊田課長： 1点目については、その都度判断するものとして考えており、現時点で具体的に想定しているものはない。
2点目について、既存建築物には適用されない。今後、建築する場合の用途の制限になる。
- 成田課長 3点目について、歩行者動線2号は市道、その他については私道であり、既存のものである。これらを東西ネットワークとして活用して行き来する想定である。

- 納田委員： 1点目について、内容をある程度想定しておくべきと考える。建築物等の用途の制限がなされないと、商店街の連続性が損なわれてしまう。連続性・にぎわいのある商店街の姿は重要と考える。
- 2点目について、既存建築物に適用できないというのは、地区計画の制度の限界ではあるが、どのような商店街にすべきか、総合的な判断が必要である。
- 3点目について、歩行者動線の整備は本計画の根幹であり、早急に確保すべきである。歩行者動線については、みどり公園課ではなく、まちづくり部が主体となって誘導していくものとするが、どのような部署が関わって整備していくのか、スケジュールとあわせて改めて伺う。
- 豊田課長： 歩行者動線については、既存の道路を地区施設として定め、将来にわたって担保するものである。資料1-1の8ページ目の方針附図にある歩行者ネットワークは概念を示したものであり、将来的に、あらゆる方面から公園にアクセスできるネットワークを確保できるよう検討を進めたい。
- 納田委員 アクセスの確保は基本的なことであり、歩行者ネットワークが確保されなければ防災的な公園として機能が不十分だと考える。また、維持管理の観点からも動線は重要である。
- 村山会長： 地区計画を策定して、事業化をしていくのは次のステップとなる。歩行者ネットワークの整備スケジュールについては、なるべく早く確保するようにという要望として受けとめていただきたい。
- 後藤委員： 2点確認させていただく。1点目は、商店街ゾーン（D地区）が地区整備計画区域に設定できなかったことについて、他の地区への影響がないのか伺う。また、商店街ゾーン（D地区）は、地区整備計画区域からは外れたままになるのか。今後も地区が目指す将来像について地権者と意見交換を行っていくものなのか伺う。
- 2点目は、公園の整備について、昨年11月の審議会ではイメージ図が示され、多くの意見が出されており、今後どのような公園になっていくのかが気になっている。公園の具体的な内容については、いつ頃、どのようなメンバーで決めるのか伺う。
- 豊田課長： 1点目について、商店街ゾーン（D地区）は、市道205号線及び市道1087号に面する部分について、歩行者空間の確保を目的とした壁面後退を検討していたが、地権者との合意形成に至らなかった。地権者とは、現在も継続して協議を行っており、今後も引き続き、合意形成を図っていきたいと考えている。
- 成田課長： 2点目について、公園のイメージ図は都市計画の図書ではないため、今回はお示ししていない。昨年11月の審議会でもいただいた意見を踏まえ、防災井戸の検討について追加し、東京都と協議・手続きを行っている。公園の内容についての意見聴取は、資料2-2に示すワークショップ等により行った。そこで出された意見を踏まえて作成したものが、昨年11月の審議会でお示したイメージ図となる。今後、実施設計を行う中で具体的な内容について決めていく。

- 中村委員： 2点確認させていただく。1点目は、資料1-1の8ページ目の方針附図について、歩行者ネットワークは概念を示すものとのことであったが、既存建築物にかかっている部分もある。地権者には説明を行っているのか。
2点目は、公園の名称に「仮称」とついている資料と、ついていない資料があるが、どちらが正しいのか。また、今後、都市計画の名称とは別に、一般的な名称をつける予定はあるのか。
- 豊田課長： 1点目について、方針附図の歩行者ネットワークは、将来像として地権者に説明している。地区内の土地利用を考えるうえで歩行者ネットワークをどのように構築するかを概念として示したものであり、計画ではなく参考図のため、地区計画の効力はない。
- 成田課長： 2点目について、仮称がついているものについては、一般的な公園の名称を示すものであり正式な名称が決まっていないことから仮称としている。仮称がついていないひばりが丘北四丁目公園としているものは、都市計画変更の手続きを進めるうえでの計画の名称であり、一般的な名称とは別のものとしてご理解いただきたい。一般的な名称については、今後、市民意見を聞いて決めることを想定している。
- 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。これより採決を行う。
議案第1号「西東京都市計画地区計画ひばりヶ丘駅北口西側地区地区計画の決定について」、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こととする。

続いて議案第2号「西東京都市計画公園ひばりが丘北四丁目公園の変更について」、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こととする。

続いて、報告事項1「学校を核としたまちづくりについて」事務局の説明を求める。
- 坂本課長： 第三次総合計画で示す学校を核としたまちづくりについての考え方及びそれを踏まえた、西東京市立中学校施設を都市計画における都市施設へ位置付ける方針について説明する。（以下、資料3により説明）
- 村山会長： それでは、これより質疑に入る。新規の案件にはなるが、今回は総論部分の内容についての説明で、各論部分については、今後の審議会で議論していくものとする。質問、意見があれば発言願いたい。
- 大安委員： 学校を核としたまちづくりの検討対象を小学校に限定せず中学校としたのは、田無第三中学校の建替え時期が迫っていることが理由か伺う。

- 坂本課長： 本検討は、第三次総合計画で示す「学校を核としたまちづくり」に基づくものである。この考え方は、中学校の建替えに合わせて周辺の公共施設の複合化や集約化等を行うことで、周辺地域の拠点として整備していくことを示していることから、中学校を対象としている。
その中で、田無第三中学校については、市内で一番老朽化が進んでおり、建替え時期が迫っていることから、最初のケースとして、今後整理を進めていく。
- 大安委員： ひばりが丘中学校については、直近で移転及び建替えをしているが、当時は学校を核としたまちづくりの考え方はなかったのか伺う。
- 坂本課長： 資料3-2で示す方針については、令和5年度末に策定した第三次総合計画等に基づき、令和6年12月に策定したものであることから、当時のひばりが丘中学校の移転及び建替えの際には、この考え方はなかった。
今後の建替えを行う中学校については、この考え方に基づいて、整理を進めていきたい。
- 大安委員： スポーツの試合ができるような施設の複合化についても検討されることを期待している。
- 村山会長： 今後、様々な意見がでてくることが予想される。中学校を都市施設に位置付けるにあたっては、地域住民が参加した上で地域ごとのエリア構想が策定されるものと理解してよいか。
- 坂本委員： よい。
- 内田委員： 2点確認させていただく。1点目は、中学校を拠点とすることについて、学校を核としたまちづくりに至る前段の説明がないと話に入っていけない。市内の中学校の位置を示すなど、中学校を中心としてエリア分けしていくことがまちづくりとして良いという理由を説明するべきではないか。
2点目は、スケジュールについて、中学校の建替えにあわせて検討を進めていくとなると、相当の時間がかかることが考えられる。どの程度の時間をかけて、まちづくりを実現しようとしているのか伺う。
- 坂本課長： 1点目については、第三次総合計画においては、徒歩圏や市内全体の公共施設の配置バランス等を考慮し、市内9つの中学校を中心とした半径1,200m程度の範囲をエリア（圏域）として位置付け、行政サービスを展開していくことを示している。
2点目については、中学校の更新に合わせ、順次検討を進めていきたいと考えている。
- 内田委員： 学校ごとの建替えスケジュールが見えないと、実効性があるのか見えづらい。また、スケジュールに差があると、エリア（圏域）による不公平感も出てくると思う。
学校を核としたまちづくりが目指す全体像を最初に提示した方が良いのではないか。

- 村山会長： 公共施設等総合管理計画など公共施設に関する計画の中で、中学校の建替えのタイミング等が示されていると考える。次回以降の審議会において議論する際は、そのような情報を示していただくと理解しやすい。
- 納田委員： 3点確認させていただく。1点目は、資料3-2の4ページ目(2)中学校施設を都市施設に位置付けることの内容について、中学校を多機能化・複合化していくには、土地の高度利用が前提となるのではないか。建ぺい率や容積率の緩和も含め、地区計画を活用し検討していく必要があると考える。中学校を建て替える際は、地区計画の活用を前提としているのか伺う。
2点目は、田無第三中学校の建替えについて、地区計画を活用する場合、中学校の建替えの設計を行う際には地区計画が決定されていないと建て替えられないのではないか。地区計画の検討と中学校の設計を同時進行で行うことについて、建替えのスケジュールに影響がないか伺う。
3点目は、エリア構想を踏まえ多機能化・複合化を行うものとするが、既存の中学校の敷地のみでなく、周辺の住宅地等を含めて地区計画の範囲を設定するのか伺う。
- 豊田課長： 1点目及び3点目については、今後、順次策定される中学校ごとのエリア構想を踏まえ、どのような都市計画の制度を活用することが適切か検討していきたいと考えている。
2点目について、エリア構想を踏まえ、地区計画を検討する考えである。
- 納田委員： 2点目の回答について、そのようなスケジュール感で田無第三中学校の建替えに影響がないのか改めて伺う。
- 豊田課長： 地域の課題解決に寄与する観点から、都市計画制度の活用を検討していきたいと考えている。
- 村山会長： 田無第三中学校の建替えに限らず、中学校に他の機能を複合化していくことにより、必要に応じて、現況の土地利用規制を緩和しなければならないケースや周辺の公共施設をあわせて整備していく必要が生じると考えられる。その際には、地区計画の策定や用途地域の変更を検討すべきであり、その前段として、エリア(圏域)における構想を多角的な視点で検討する必要があると理解している。
令和5年度末に改定した都市計画マスタープランは、立地適正化計画を含む一つの計画としていたこともあり、駅を拠点とする拠点別構想のみで、その他の住宅地等における地域別構想は示していない。学校を核としたまちづくりは、都市計画マスタープランを補完し、住宅地を中心としたまちづくりの方針が示される良い取組だと考える。
- 納田委員： 中学校の建替えに対する、実効性を担保するために、学校を都市施設に位置付けることや地区計画について検討していくものとするが、地区計画の策定は非常に時間がかかるものだと思っている。
田無第三中学校の建替えに支障がないように取り組んでいただきたい。

○佐藤職務代理： 本日は頭出しということで、次回以降、審議会に示す際は、各学校の建替えスケジュールなど議論に必要な資料を用意していただきたい。

○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」において、事務局から何かあるか。

○豊田課長： 当日配布資料「低層住宅地区における用途地域等の市民説明会の開催について」説明させていただく。「低層住宅地区における用途地域等の見直し方針」の概要及び方針に基づく検討状況を示し、検討状況等に対してのご意見をいただくために市民説明会を開催する。説明会等でいただいた意見を踏まえ、見直し方針に基づく都市計画変更案を作成し、令和7年度に都市計画変更手続きを実施する予定である。

最後に、次回の審議会の日程について、5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81回都市計画審議会を閉会する。

以上