

会 議 録

会議の名称	第 83 回 西東京市都市計画審議会
開催日時	令和 7 年 8 月 8 日（金） 午後 2 時 00 分から午後 3 時 30 分まで
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	【委 員】 井上委員、内田委員、亀山委員、後藤委員、鈴木委員、塚田委員、中村委員、納田委員、平山委員、藤田委員、保谷委員、本田委員、村山委員 【西東京市】 古厩まちづくり部長 （都市計画課） 増岡課長、西主査、高島主査、関口主任、谷蔭主任、諸角主任、猪俣主任、福田主事、鍋谷主事
議 事	報告事項 1 西東京都市計画生産緑地地区の変更予定案件について 報告事項 2 低層住宅地区における用途地域等の見直しについて
会議資料 の 名 称	資料 1－1 令和 7 年度 西東京都市計画生産緑地地区の変更予定について 資料 1－2 令和 7 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 資料 1－3 西東京市特定生産緑地指定箇所図（令和 6 年 12 月 5 日時点） 資 料 2 低層住宅地区における用途地域等の見直しについて
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
会議内容	
○谷蔭主任： 開会の挨拶 ○古厩部長： 挨拶 ～新委員挨拶～ ○谷蔭主任： 議事内容の報告、会議資料の確認 ○村山会長： （開会宣言） 本日は、大安委員、佐藤委員、中島委員、新田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諮る。 （全会一致で傍聴及び会議録を公開とする。） ○村山会長： それでは議事に入る。報告事項 1「西東京都市計画生産緑地地区の変更予定案件について」事務局に説明を求める。 ○増岡課長： 今年度、都市計画審議会に付議を予定している生産緑地地区の変更に係る令和 6 年度の買取申出等の状況について報告する。（以下、資料 1 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： 生産緑地及び特定生産緑地について、それぞれの変更前後の面積を伺う。	

- 増岡課長： 生産緑地面積は、現在都市計画決定されている面積約 98.91ha から約 2.58ha 減少し、約 96.33ha になる予定である。そのうち、特定生産緑地面積は、約 75.4ha から約 2.5ha 減少し、約 72.9ha になる予定である。
- 村山会長： 各面積については、次回以降可能であれば説明に入れていただきたい。
- 納田委員： 2点確認させていただく。1点目は、買取申出についてである。令和5年度に下保谷三丁目の防災に資すると考えられる生産緑地で買取申出があった際に、防災公園などの用地として市が買い取らなかった事例がある。そのような事例を踏まえ、買取申出のあった生産緑地は道路や公園など公共用地としての買い取りを検討してほしいと要望したが、今回買取申出があった生産緑地は市が買い取ることを検討しなかったのか伺う。
2点目は、生産緑地の保全についてである。買取申出のあった生産緑地を市が貸借を行い市民農園にするなど、みどりを残していくという観点から何か検討したのか伺う。
- 増岡課長： 1点目については、買取申出があった際は庁内関係部署及びその他関係機関に照会を行ったが、購入には至らなかった。
2点目については、これまで20件ほど貸借の実績があり、取組は進んでいると産業振興課から伺っている。
- 納田委員： 追加で2点確認させていただく。1点目は、庁内関係部署とは具体的にどこの部署か伺う。
2点目は、市が独自に市民農園の担い手になるなど検討しているのか伺う。
- 増岡課長： 1点目については、企画部、総務部、市民部、健康福祉部、子ども若者部、生活文化スポーツ部、みどり環境部、都市基盤部、教育部、農業委員会事務局に照会を行っており、危機管理課や下水道課など関係のある部署には、課に対しても照会を行っている。
2点目については、産業振興課、農業委員会、JA等で連絡会を立ち上げており、その中で連携して取組を進めていると伺っている。
- 納田委員： 追加で2点意見させていただく。1点目は、買取申出のあった生産緑地を必要な地域資源として残していくためには、照会だけでなく積極的に働きかけることが必要だと考える。
2点目は、産業振興課、農業委員会、JA等の連絡会があることは理解したが、都市計画としての視点が入る必要があると考える。参画についても検討していただきたい。
- 村山会長： 生産緑地面積は毎年度2～3ha程度減少しており、農地保全については都市計画マスタープランでも位置付けていることから、照会方法等については今後も検討を続けていただきたいと考える。
- 保谷委員： 農地の貸借について意見させていただく。先ほど20件ほど貸借の事例があるという話があったが、その大半は使用貸借となっている。現状、農家にとって農地を長期的に借地権が付いたかたちで貸借することはリスクが大きいと、

長期的な貸借を望む農家はほとんどいない。一方使用貸借の場合は、将来相続があった際に、売却をするための一時的な貸借として利用する農家がいる。しかし、長期的な貸借を進めない限り農地は残らないと考える。また、自治体がいち買い上げる場合においても、買い取りの決定から買い上げるまでに時間がかかることから、納税の期限まで買い上げてもらえるかが農家にとっては問題となっている。あらかじめ予算を取ることで速やかに買い上げることが可能となる制度があれば、これまで以上に農地は残ると考える。

○藤田職務代理： 旧法の生産緑地について3点確認させていただく。1点目は、旧法の生産緑地の件数と面積を伺う。

2点目は、新法ができた際に、旧法のまま残した生産緑地にはどのような傾向があるのか。また、今後の見通しについて伺う。

3点目は、農地がある土地の地価価格の動向について新法と旧法で変動があるのか伺う。

○増岡課長： 1点目については、件数に関する資料は持ち合わせていないが、面積は約17.2haとなっている。

2点目については、旧法の生産緑地として残した経緯は、所有者の意向によるものであるため、傾向については把握していないが、旧法の生産緑地は既に期限である10年を経過しており、いつでも買取申出が可能な農地となっているため必要に応じて、買取申出があると考えている。

3点目については、現状、行為制限のある農地であることから宅地としての評価になることはないと考えている。

○藤田職務代理： 追加で1点確認させていただく。市民が共同で借りて農地を使用している事例があるのか伺う。

○増岡課長： 件数は先程お示しさせていただいたが、事例等の詳細については把握していない。

○保谷委員： 事例があるためご報告させていただく。使用貸借であるが、菜の花エコ・プロジェクトが地元の農地を借り、団体で営農している実績が1件ある。

○村山会長： 他に質問、意見はないか。無いようであれば、続いて報告事項2「低層住宅地区における用途地域等の見直しについて」事務局に説明を求める。

○増岡課長： 低層住宅地区における用途地域等の見直しについて、前回都市計画審議会でもいただいたご意見に対する市の考え、都市計画変更素案に関する説明会の概要及び今後の手続きについて説明する。（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： 3点確認させていただく。1点目は、地区の分け方についてである。現状用途地域ごとに地区を分類しているため、少しでも駅拠点500mに入ると見直しの対象となってしまうと考える。地区の分割は考えなかったのか伺う。

2点目は、資料2上段表の1段目に「用途地域等の見直しだけでなく、他の

施策」と記載があるが、具体的に何を指しているのか伺う。

3点目は、資料2上段表3段目に「建蔽率40%・容積率80%を維持する地区は、敷地内の空地と地区内の農地等による延焼遮断機能により防災性を担保」と記載があるが、本当に実効性があるのか伺う。例えば、道路や農地の奥にある低層住宅地区の住宅の中で火事が起こった際、延焼を遮断できるのか懸念がある。

○増岡課長： 1点目については、地形地物で地区を区分けしており、駅拠点周辺地区については、駅500m圏内に概ね半分が入っている地区を駅拠点周辺地区として位置付けており、これ以上の分割が難しいため地区全体を見直しの対象としている。

2点目については、農地を保全していくにあたって用途地域だけでは限界があるため、都市計画マスタープランに示す施策として既存の制度である生産緑地の指定推進や農地自体を守っていく取組の検討を進めたいと考えている。

3点目については、建蔽率40%・容積率80%を維持する地区は、敷地内の空地と地区内の農地が多い地区を位置付けており、他の地区に比べ延焼の可能性が低い地区であることから、農地を保全していくことで今後も地区としての防災性を担保していく考えである。

○内田委員： 追加で2点確認させていただく。1点目については、他の施策も含め検討するのであれば、実効性のある施策を提示する必要があると考える。

2点目については、火事が起こった場所の付近に必ず農地があるわけではないため、そういった地区ではどのように対策していくのか伺う。

○村山会長： 農地や大規模空地は、道路や公園など公的主体が所有しているものとは違い失われる可能性があるため、それを理由に防災性を担保すると説明することは無理があると考え。今後、建築学会等の考え方を基により適切な表現にしていきたい。また、空地を理由に防災性を担保するのであれば、建蔽率40%・容積率80%の地区は比較的ゆとりある開発が行われている点から、準防火地域を指定するまでには至らなかったといった説明が必要になると考える。

○納田委員： 2点確認させていただく。1点目は、資料2上段表の3段目についてである。報告事項1でも説明があったが、毎年2～3ha生産緑地が減少しており、農地や大規模空地による延焼遮断機能により防災性を担保することは難しいと考える。また、東京大学の加藤孝明教授が行った火災の研究でも、ある程度空地がある建蔽率40%・容積率80%の地区であっても、十分に延焼の可能性があるとといった結果になっている。そういった点も考慮していただきたい。

2点目は、先日石川県の能登半島に行ったが、火災の起こった地域においても防火建物は何事もなかったかのように残っていた。地区として防災性を向上させるには、いかにひとつひとつの建物の防火性を向上させるかが重要だと考える。一方で、ただ準防火地域に指定したからといって成し遂げられるものではないと考える。今後、市として防火建物を建てる際に助成金を設定するなど、検討しているのか伺う。

○増岡課長： 1点目については、農地等が多い地区は、他の地区に比べ農地や大規模空地が多いことから、建蔽率40%・容積率80%を維持することで農地を保全し、住

環境を守っていく考えである。農地保全の施策としては、先ほどの説明と重複するが、生産緑地の指定推進や農の風景育成地区の指定の検討を進める予定である。また、東京大学の加藤孝明教授の研究事例等については、改めて確認させていただく。

2点目については、東京都の防災都市づくり推進計画の中で位置付けられた防災環境向上地区については、補助金の活用を検討していると伺っているが、市全域的に市が助成金を出すことは考えていない。

○納田委員： 追加で確認させていただく。東京都が補助金を検討していることは理解したが、東京都が指定した防災環境向上地区以外の地域でも谷戸町三丁目で過去に火災の延焼が起こっている。東京都の考えだけでなく市の自立した考えを持っていただきたいと考える。

○増岡課長： 今回の用途地域等の見直しですべての課題を解決することは難しいため、まずは東京都が指定した防災環境向上地区を見直していく考えである。

○村山会長： 東京大学の加藤孝明教授の研究を細かく見たわけではないが、置かれた条件によって研究結果は変わるため、ひとつの研究を根拠に物事を決めるのは危険だと考える。建築学会では個々の研究者の研究を総合して議論しているため、建築学会の議論の内容や国土交通省の基準やガイドライン、西東京市内の火災の発生状況などを総合的に考慮したうえで整理する必要があると考える。また、今回は資料が少ないため、十分に議論ができなかったと考える。次回の都市計画審議会では、これまでの検討内容が分かる資料をつけていただき議論したいと考える。

○後藤委員： 都市計画変更原案に関する説明会の案内について、個別にお手紙を配布したのかなど、どのような方法で周知を行ったのか伺う。また、参加者110名は市としてどのように評価しているのか伺う。

○増岡課長： 個別の資料配布は行っていないが、市報6月15日号、市ホームページ、SNS等で周知を行い、市ホームページは327件、Xは993件のアクセス及び閲覧があった。また、前回の説明会では参加者95名、WEBフォームによる意見0件であったことを踏まえると、今回の説明会では比較的多くの市民の方に知っていただくきっかけになったと考える。

○後藤委員： 敷地面積の最低限度は、土地を持っている方にとって大きく影響のある内容であるため、後々知らなかったという市民の方が出てこないよう、引き続き周知を続けていただきたい。

○増岡課長： 9月に予定している都市計画変更原案に関する説明会の案内については、これまでと同様の周知を行うとともに、他の方法についても検討していく。

○村山会長： これまで説明会に来られた方からは概ね肯定的なご意見をいただいていると思うので、今まで声が届いていなかった人をターゲットにできるよう工夫をしていただきたいと考える。

- 亀山委員： 都市計画変更原案に関する説明会でいただいた意見については、可能であれば具体的なものを、次回ご報告いただきたい。
- 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。
- 増岡課長 最後に、次回の審議会の日程について、本年11月の開催を予定しているが、現在の委員の皆様には、本年9月で任期満了を迎える。令和5年10月から当審議会の審議にご協力いただき厚く御礼申し上げます
- 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83回西東京市都市計画審議会を閉会する。

以上