

## 会 議 録

会議の名称	第 84 回 西東京市都市計画審議会
開催日時	令和 7 年 11 月 19 日（水） 午後 1 時 00 分から午後 3 時 00 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	<p>【委 員】 大安委員、亀山委員、國分委員、後藤ゆう子委員、佐藤委員、鈴木委員、中村委員、納田委員、平山委員、藤田委員、保谷委員、村山委員</p> <p>【西東京市】 古厩まちづくり部長  （都市計画課） 増岡課長、稲船係長、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  （公共施設マネジメント課） 佐藤課長、稲村課長補佐、渡海主査</p>
議 事	<p>議案第 1 号 西東京市都市計画審議会会長の選出について</p> <p>議案第 2 号 西東京都市計画生産緑地地区の変更について</p> <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>
会議資料 の 名 称	<p>資料 1－1 西東京都市計画生産緑地地区の変更（西東京市決定）（案）</p> <p>資料 1－2 令和 7 年度 西東京都市計画生産緑地地区の変更案の内容について</p> <p>資料 1－3 地区番号別変更概要</p> <p>資料 1－4 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</p> <p>資料 1－5 都市計画の策定の経緯の概要</p> <p>資料 1－6 令和 7 年度 西東京都市計画生産緑地地区の変更に伴う特定生産緑地指定区域の面積増減について</p> <p>資料 2－1 都市計画変更「原案」に関する説明会の概要について</p> <p>資料 2－2 低層住宅地区（第一種・第二種低層住居専用地域）における用途地域等の見直しについて（都市計画変更案）</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>○谷蔭主任： 開会の挨拶</p> <p>○古厩部長： 挨拶</p> <p style="text-align: center;">～新委員挨拶～</p> <p>○谷蔭主任： 議事内容の報告、会議資料の確認</p> <p>○古厩部長： 新しい会長の選出まで議事の進行を務めさせていただく。  （開会宣言）  本日は、後藤聡委員、小山委員、塚田委員、中島委員、新田委員が所用のため欠席である。ただいまの出席委員 12 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。）</p> <p>○古厩部長： それでは議事に入る。本日は、委員任期の更新に伴う新しい会長の選出が議案第 1 号となっている。本審議会の会長については、条例により学識経験者の</p>	

中から委員互選の方法で選出することとされている。このため、学識経験者の方に別室で協議いただき、その結果の報告を受けたいと思う。

(学識経験者 5 名が別室に移動し、協議)  
(審議会は休憩)

○古厩部長： 審議を再開する。協議結果について、どなたか報告をお願いします。

○保谷委員： 協議の結果、引き続き村山委員が選出された。

○古厩部長： ただいま報告があったとおり、委員互選の結果、村山委員が会長に選出された。  
(村山委員 会長席に移動)

○古厩部長： 会長より一言挨拶をいただき、以降の進行をお渡ししたいと思う。

○村山会長： 就任挨拶

○村山会長： それでは議事に入る前に、会長職務代理について提案させていただく。  
会長職務代理は、条例により、会長が審議会委員の中から指名することとされている。引き続き、藤田委員を会長職務代理に指名したいと考えるが、委員の皆様いかがか。  
(全会一致で異議なし)

○村山会長： 藤田委員いかがか。

○藤田委員： お受けする。  
(職務代理席に移動)

○藤田職務代理： 就任挨拶

○村山会長： それでは議事に入る。議案第 2 号「西東京都市計画生産緑地地区の変更について」事務局に説明を求める。

○増岡課長： 今回の西東京都市計画生産緑地地区の変更は、令和 6 年度に提出された買取申出による計 17 地区、約 26,620 m<sup>2</sup>について、地区の一部又は全部を削除し、申請を受けた 1 地区、約 1,220 m<sup>2</sup>の追加を行うものである。(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。

○納田委員： 2 点確認させていただく。1 点目は、報告事項 1 に関連する内容である。今回の見直しについては、敷地面積の最低限度や準防火地域の指定など防災的な観点で非常に重要視しているが、生産緑地が減少傾向であることを踏まえ、農地保全の観点から見直し方針上の農住環境共存ゾーンについて、今後、再検討をする予定はあるか伺う。

2点目は、地区番号280のうち、西東京都市計画道路3・4・24号田無駅南口線の区域内は戸建住宅の建設予定地となっているのか伺う。

○増岡課長： 1点目について、農住環境共存ゾーンについては、審議会でもご議論いただいた立地適正化計画の位置づけを踏まえ、低層住宅地区における用途地域等の見直し方針において示したものである。方針の検討にあたっては市民説明会を開催し、市民の皆様のご意見を反映するとともに村山会長にもご意見をいただき、取りまとめたものであり、これに沿って見直しを行う考えである。

2点目について、西東京都市計画道路3・4・24号田無駅南口線の区域内の約80㎡は面積要件欠如による解除であり、現在は都市計画変更がされていないことから、行為制限は解除されていない。

○村山会長： 農住環境共存ゾーンについては、都市計画マスタープラン、立地適正化計画において設定したものであり、ゾーン内での取組は、計画に基づき、別途、検討を進める必要がある。ただし、現行の国の制度ではどうにもならない部分もあるため、西東京市が検討会を開催し、国と相談しながら進めていくことなども考えられる。

○納田委員： 2点目について、再度確認させていただく。資料1において、地区番号280における削除面積 約1,480㎡のうち、約80㎡は面積要件欠如における解除と記載されているが、先ほどのご説明では行為制限は解除されていないとのことだった。行為制限は解除されていないのか伺う。

○増岡課長： 資料1については、都市計画変更案の内容であるため、今後、都市計画変更が行われた際の内容を示している。

なお、買取申出による解除の場合は、申出日から3か月後、面積要件欠如による解除の場合は都市計画変更をもって行為制限が解除される。

○納田委員： 再度意見させていただく。地区番号280は、西東京都市計画道路3・4・24号田無駅南口線の計画予定地に当たる。土地収用については担当課が異なるが、西東京市の事業としては連続性があるものなので、建物が建ったあとに買取しなければならないということがないように対応していただきたい。

○村山会長： 私からも1点確認させていただく。地区番号280について、買取申出があった部分と面積要件欠如による解除の部分の所有者は同じか伺う。

○増岡課長： 所有者は同じである。

○村山会長： 私がその所有者だったら、都市計画道路にかかる部分は市への買い取りを強く要望する。都市計画道路の整備が間近であれば、都市計画道路の部分についても、買取申出があったのではないかと伺う。

○増岡課長： 買取申出はなかった。

○村山会長： 買取申出がない生産緑地ということは、今後もその部分では農業を営まれるのか伺う。

- 増岡課長： 個別の状況については把握していない。
- 國分委員： 西東京市第二次みどりの基本計画において緑被率という指標があるが、構成比に占める農地の割合は減少傾向にある。地球温暖化や気候変動対策の観点からも緑地である農地の保全は必要と考える。
- 村山会長： 農地保全や緑化政策について意見交換することは大事なので、この件については後ほど扱わせていただきたい。
- 保谷委員： 私からも意見させていただく。先日、農業委員会からいただいた資料によると、近隣市の農地面積が減少している中で、練馬区の農地面積だけが 10ha 程度増加していた。都市計画課においても、増加した理由について把握していただきたい。  
また、1 点確認させていただく。地区番号 280 は納税猶予がかかっていない農地であるか伺う。
- 増岡課長： 練馬区の農地面積については確認する。また、各生産緑地に納税猶予がかかっているか否かについては都市計画課では把握していない。
- 中村委員： 1 点確認させていただく。買取申出があった際に、関係課において買い取りを検討された地区があったのか伺う。
- 増岡課長： 買取申出があった際は、庁内の関係課及び関係機関に対し照会を行っており、照会先において検討し、買い取りの希望がある場合にはご連絡をいただくが、期日までにご連絡がなければ買い取る意思はないものと判断している。
- 中村委員： 追加で 1 点確認させていただく。地区番号 194 について、西東京都市計画道路 3・4・26 号新小金井久留米線の計画を踏まえた買い取りの検討はされたのか伺う。
- 増岡課長： 地区番号 194 についても庁内の関係課及び関係機関に対し照会をしたが、各課及び各機関で検討した結果、買い取りを行わないものとなった。
- 村山会長： いずれ東京都か市が都市計画道路を整備するのであれば、そのときにはこの数件の居住者は退去をする必要があり、社会的コストは大きいと考える。それならば先に買い取り、都市計画道路が整備されるまでの期間は農地として使用する方が、農地保全及び都市計画事業の効率性の観点から見て良いのではないかと。  
中長期的な議論になるが、地域課題を分析、考察して国土交通省に意見を上げていくなどの方法も考えられる。
- 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。これより意思確認を行う。  
議案第 2 号「西東京都市計画生産緑地地区の変更について」、案のとおり決

定することに賛成でよろしいか伺う。

賛成、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。

(当該議案について、条例第6条第4項に基づき採決が必要とされていたが、挙手による採決は行われなかった。ただし、出席した委員全員の賛成が口頭にて確認されたため、議案について異論はないものとされた。そのため、本議題については、出席した委員全員の賛成を受けて決定されたものとする。)

○村山会長： 続いて報告事項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、令和7年9月に行った都市計画変更原案に関する説明会の概要と、これまでの検討を踏まえて作成した都市計画変更案について説明する。(以下、資料2により説明)

○村山会長： 事務局から説明があった内容に補足をさせていただく。  
本検討については、これまでの説明会や都市計画審議会において多くのご意見をいただいております、特に見直しの対象範囲については、本日もご意見があったところである。

一方で今回の検討は、都市計画審議会で議論のうえ策定した都市計画マスタープラン・立地適正化計画、それに基づく見直し方針に沿って丁寧に検討されてきた結果であり、説明会でも肯定的なご意見をいただいているようである。このことから、内容として大きく問題があるわけではないと考えるが、農地保全や防災の観点においては、用途地域等の見直しだけで解決できるものではないため、この取組以外にも都市計画マスタープラン等を基に複合的な検討をしていく必要があると認識している。

委員の皆様においては、説明会でのご意見やこれまでの議論も踏まえつつ、計画の位置づけなどの前提を踏まえうえて、公共の福祉の観点からバランスよくご判断いただき、ご意見をお願いできればと思う。

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。

○納田委員： 建蔽率40%・容積率80%を維持する、農地等が多い地区・その他の地区について、敷地面積の最低限度を120㎡以上にすれば、まちの景観や防災性の向上に繋がると考えるが、110㎡で検討している理由について伺う。

○増岡課長： 指定面積の検討にあたっては、資料2-2 14ページ中段から15ページ上段に記載のとおり、近隣自治体における指定状況、西東京市人にやさしいまちづくり条例の指定面積、地区計画における指定状況及びアンケート調査等を参考に面積設定を行った。また、市民説明会においても肯定的なご意見を多数いただいております、西東京市人にやさしいまちづくり条例の指定面積との整合を踏まえ、110㎡が適正な面積設定だと考えている。

○納田委員： 農地の宅地化が進む傾向にある中で、まちの景観や防災性の向上のためには、120㎡以上が妥当だと考え、提案させていただいた。他自治体の状況と比べてではなく、西東京市として適切な面積設定なのか伺う。また、西東京市人に

やさしいまちづくり条例は大規模工場撤退の際に、宅地化されることを想定して策定された条例であるため、現状のような、農地が宅地化する傾向の中で、いかに良いまちづくりをしていくかを考えると、整合性があるものではないと考える。なぜ西東京市人にやさしいまちづくり条例の指定面積にこだわったのか伺う。

○増岡課長： 人にやさしいまちづくり条例は、開発行為（一定規模以上の区画形質の変更）を想定して策定された条例であり、110 ㎡という面積設定を行っているが、低層住宅地区全域を対象とする今回の見直しにおいて、それ以上に厳しい 120 ㎡を指定することは、市民の方にご理解いただくことが難しいと考えている。

○村山会長： 補足させていただく。市民意見においても「地域差がでないように検討してほしい」といったご意見をいただいていることから、適切な面積であると考ええる。もし 120 ㎡を指定するのであれば、現状の規制より、さらに厳しい設定をすることになるため、今回のような全域的な見直しではなく、地域ごとにその特性に応じて検討する必要があると考える。これまで行った説明会などにおいても、反対のご意見が多いわけではないようであるため、今回の検討においては、近隣自治体における指定状況、西東京市人にやさしいまちづくり条例の指定面積等を参考とした案の内容は適切だと考える。

○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。  
次に、次第の 3 「その他」において、事務局から何かあるか。

○佐藤課長： 当日配布資料 1 「田無第三中学校周辺におけるまちづくりについて」説明させていただく。学校を核としたまちづくりの推進にあたっては、各中学校の建替えに合わせ、それぞれエリア構想を策定することとしており、田無第三中学校については、懇談会でご意見をいただきながら、中間まとめの整理を行った。今後、エリア構想の素案についてご説明し、ご意見をいただくことを目的として説明会を開催する。

○増岡課長： 都市計画に関する今後の予定について追加で説明させていただく。エリア構想の中間まとめを踏まえ、エリア構想の実現手法である都市計画（都市施設、用途地域等、地区計画など）について並行して検討を進める予定である。都市計画に関しても説明会の中でご意見をいただきながら内容、方向性の整理を行い、今後都市計画審議会にお示しできる状態になり次第、議題として報告させていただく予定である。

○納田委員： 今後都市計画審議会に議題として報告する際の内容について、地区計画を策定するといった認識でよいのか伺う。また、地区計画を活用して用途地域の変更を行うことが適切だと考えるが、そのあたりはまだ決定していないのか伺う。

○古厩部長： 現状、エリア構想を実現するにあたって都市計画の手法を活用することは決定している。具体的には、中学校の都市計画施設への位置づけ、地区計画の策定にあわせた用途地域等の変更を想定している。しかし、都市計画はエリア構想に基づき検討するものであるため、エリア構想の内容が一定程度見えてきた段階で都市計画について検討を開始し、委員の皆様にお示しできる段階になり

次第、改めて議題として報告させていただく予定である。

○村山会長 私からも一件ご報告させていただきたい。当日配布資料2「多様な担い手育成支援事業について」説明させていただく。

東大農場跡地の一部で行われている東京都の多様な担い手育成支援事業について、進捗を報告させていただく。本事業は直接都市計画に関する内容ではないが、令和6年5月に開催した都市計画審議会において進捗があった際は報告を行うこととなっており、スケジュールの一部に変更があったこと、委員の入れ替えがあったことを踏まえ、改めてご説明させていただく。詳細については資料より確認いただきたい。

また、先ほどご意見をいただいた長期的な農地保全や緑化政策について、少しお時間をいただき意見交換をしたいと考える。

(意見交換を実施)

○増岡課長 最後に、次回の審議会の日程について、2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84回都市計画審議会を閉会する。

以上