

## 会 議 録

会議の名称	第 85 回 西東京市都市計画審議会
開催日時	令和 8 年 2 月 5 日 (木) 午前 10 時 00 分から午前 11 時 00 分まで
開催場所	エコプラザ西東京 1 階 講座室 1・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、小山委員、佐藤委員、中村委員、新田委員、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、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</p>
議 事	<p>議案第 1 号 西東京都市計画用途地域の変更について</p> <p>議案第 2 号 西東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について</p>
会議資料の名称	<p>資料 1-1 計画書</p> <p>資料 1-2 低層住宅地区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> <p>資料 1-3 都市計画の策定の経緯の概要</p> <p>当日配布資料 田無第三中学校周辺のまちづくり</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>○村山会長： (開会宣言)          本日は、後藤聡委員、塚田委員、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「西東京都市計画用途地域の変更について」及び議案第 2 号「西東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」は関連する内容のため、2 件併せて事務局に説明を求める。その後、採決は議案ごとに行う。</p> <p>○増岡課長： 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画に基づき検討を進めてきた低層住宅地区における用途地域等の見直しについて、昨年 11 月の審議会に報告した原案の内容から変更はないが、都市計画変更に係る手続きとして改めて変更内容を説明させていただき、ご審議いただくものである。(以下、資料 1 により説明)</p>	

- 村山会長： それでは、これより質疑に入る。本案件は、審議会において継続的に報告していただいております。変更内容について十分に議論を重ねてきたものと認識している。また、立地適正化計画に基づく検討であり、説明会等でも概ね肯定的なご意見をいただいているようである。本日は審議事項であるが、確認事項等あれば発言願いたい。
- 納田委員： 3点確認させていただく。1点目は、建蔽率・容積率の見直し対象となる地区について、既に敷地面積の狭小化が進んでいる土地については、準防火地域の指定により防災性が担保されるという認識で良いか伺う。  
2点目は、今回の見直しにより、防災都市づくり推進計画における木造住宅密集地域及び首都直下地震に対する総合危険度ランクが高い地域が準防火地域指定の対象に含まれているか伺う。  
3点目は、今回の見直しにおいて、農地保全の観点から建蔽率・容積率の見直し対象とならなかった地区について、今後地区内の農地が減少し、宅地化が進んだ場合、建蔽率・容積率の見直しを図ることは想定しているのか伺う。
- 増岡課長： 1点目について、準防火地域の指定に基づき、建替えが進むことで建築物の耐火性が向上することから、これにより防災性が担保されると考えている。  
2点目について、資料1-2 11ページ及び12ページに記載のとおり、低層住宅地区内の木造住宅密集地域及び防災環境向上地区と総合危険度ランク4以上の地区については、全域が準防火地域の指定対象となっている。  
3点目について、今回の見直しは令和6年3月改定の都市計画マスタープランに基づくものであり、現時点で計画期間内における全域を対象とした用途地域等の見直しは想定していない。各種の指標や農地の状況等を把握したうえで、東京都など関係機関と連携しながら総合的に防災性向上のための取組を検討していく。
- 納田委員： 追加で1点確認させていただく。資料1-2 17ページ表の真ん中に「建物の建て替えに合わせた耐震化により地区の防災性の向上を図る」と記載があるが、市の助成制度等を働きかけていくことで耐震化を図っていくといった認識で良いか伺う。
- 増岡課長： 近年、建築基準法の改正が進んでおり、老朽化した建築物が現行の基準に基づいて建て替わることで、耐震化、不燃化が図られるものと考えている。
- 國分委員： 2点確認させていただく。1点目は、資料1-2 1ページに今回の見直しが「平成16年以来の全域を対象とした用途地域の変更」と記載されているが、今後の見直し時期について伺う。  
2点目は、今回の見直しにより建物同士の間隔を十分に確保した場合においても、壁面から隣地境界の間に私有物を置くことで、防災性は保たれないと考える。何かルールが決められているのか伺う。
- 増岡課長： 1点目について、今回の見直しは令和6年3月改定の都市計画マスタープランに基づくものであり、その他の見直しについては都市計画道路の整備等、基盤整備にあわせて必要に応じて検討していく考えである。  
2点目について、まちづくりにおける詳細なルールについては、地区計画

において定めることができるが、都市計画だけでは限界があるため、他の機関や部署と連携し対応していく必要があると考える。

- 國分委員： まちの状況は急速に変化する可能性があるため、手遅れにならないよう引き続き取組を検討していただきたい。
- 小山委員： 1点確認させていただく。西東京市東側の練馬区との行政境周辺の地区について、敷地面積の最低限度が練馬区内は80㎡程度であることに対し、西東京市内は110㎡及び100㎡を指定する予定となっている。180～190㎡の土地を所有している方が土地の売却を行う際に、分割ができないことで売却が難しくなることなどが想定されるため、準防火地域を指定するのであれば、敷地面積の最低限度はもう少し狭い面積でも良いと考える。
- 増岡課長： 指定面積については、市の人にやさしいまちづくり条例及び近隣自治体等の設定面積を踏まえて設定しており、適切な面積であると考えている。  
また、都市計画変更の告示時点で既に指定面積を下回っている土地については建替えが可能であることから、これ以上に敷地の細分化を防ぐといった観点で必要な取組であることを、ご理解いただきたいと考えている。
- 藤田職務代理： 資料1-3(4)都市計画変更の告示について1点確認させていただく。平成16年の告示はどのような方法で周知を行ったのか。また、今回はどのような方法での周知を予定しているのか伺う。また、特に木造住宅密集地域にお住まいの方に変更内容が伝わっているのか伺う。
- 増岡課長： 平成16年の見直しは、市報による周知を行っている。今回の見直しについては、都市計画審議会後、告示までに1か月以上の周知期間を設け、ホームページ等で事前に周知を行うことで、可能な限り多くの方にご理解いただけるよう取り組んでいきたいと考えている。また、指定確認検査機関にも事前の周知を行っており、急な建築計画の変更が起こらないよう対応している。
- 藤田職務代理： 今後、首都直下地震等も想定されるため、防災性を考えるうえで今回の告示という機会を危機管理課や消防と連携し、最大限に効果のあるものにしていただきたいと考える。
- 納田委員： 1点確認させていただく。敷地面積の最低限度を下回っている土地について、相続等で所有権が移転された場合についても、新たに分割を行わなければ建替えは可能といった認識で良いか伺う。
- 古厩部長： その通りである。告示時点の敷地の面積が基準となるため、その後の所有権の移転については、建築に影響しない。
- 納田委員： 追加で1点確認させていただく。建物を除却した後(更地)の土地の所有権の移転についても、建築に影響がないのか伺う。
- 古厩部長： 様々なケースが想定されるが、原則として、告示後の所有権の移転及び建物の有無については、建築に影響はない。例えば、指定面積を下回っている土地

において、建物の除却後、所有権の移転が行われた場合についても、新たに土地の分割を行わなければ再建築は可能である。

- 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。これより採決を行う。  
議案第1号「西東京都市計画用途地域の変更について」、案のとおり決定することに賛成の方は挙手をお願いします。  
挙手、全員と認める。よって本案は案のとおり決定する。  
続いて、議案第2号「西東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」、案のとおり決定することに賛成の方は挙手をお願いします。  
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。  
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「田無第三中学校周辺のまちづくりについて」ご説明させていただく。本日お配りした資料は、田無第三中学校の周辺地区において策定を予定している「エリア構想」の案に関する説明会のご案内である。地域の方々により構成した懇談会や説明会でのご意見を踏まえて整理したエリア構想案の内容について、ご意見をいただくことを目的として、説明会を開催するため、事前に周知をさせていただく。  
本説明会を経て、今年度末にエリア構想の策定を予定している。
- 増岡課長： 補足させていただく。エリア構想の実現手法のひとつとして都市計画の変更を予定していることから、エリア構想案の説明に合わせ、都市計画の一般的事項についてもご説明させていただくことを予定している。  
今後は説明会でいただいた意見のとりまとめを行い、都市計画の素案としてお示しできる状況になり次第、来年度の都市計画審議会に議題として報告をさせていただく予定である。
- 増岡課長 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。日程等が決まり次第、通知する。
- 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85回西東京市都市計画審議会を閉会する。

以上