

会 議 録

| | |
|---------|---|
| 会議の名称 | 第 86 回 西東京市都市計画審議会 |
| 開催日時 | 令和 8 年 5 月 25 日（月） 午後 2 時 30 分から午後 4 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 | <p>【委 員】 大安委員、亀山委員、國分委員、後藤 聡委員、小山委員、佐藤委員、菅原委員、中村委員、西脇委員、納田委員、保谷委員、村山委員</p> <p>【西東京市】 古厩まちづくり部長 <small>(都市計画課)</small> 増岡課長、稲船係長、乙幡主査、高島主査、加藤主任、谷蔭主任、諸角主任、鍋谷主事、平林主事、福田主事 <small>(公共施設マネジメント課)</small> 佐藤課長、陸名課長補佐、渡海係長</p> |
| 議 事 | 報告事項 1 田無第三中学校周辺におけるまちづくりについて |
| 会議資料の名称 | 資料 1－1 田無第三中学校周辺エリア構想-学校を核としたまちづくり- 資料 1－2 都市計画の検討について 資料 1－3 田無第三中学校周辺における都市計画素案について 当日配布資料 東京における都市計画道路の整備方針の策定について |
| 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 | |
| ○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、後藤 ゆう子委員、中島委員、平山委員、藤田委員、山崎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 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。） |
| ○村山会長： | それでは議事に入る。報告事項 1 「田無第三中学校周辺におけるまちづくりについて」事務局に説明を求める。 |
| ○佐藤課長： | 初めに、令和 8 年 3 月に策定した田無第三中学校周辺エリア構想（以下、「エリア構想」と表記。）についてご説明させていただく。（以下、資料 1－1 により説明。） |
| ○増岡課長： | 続いて、エリア構想に基づき、その実現手法として検討している都市計画の内容についてご説明させていただく。（以下、資料 1－2 及び資料 1－3 により説明。） |

- 村山会長： それでは、これより質疑に入る。資料1-1のエリア構想に関しては、令和8年3月に策定されたものであり、審議会で議論する内容ではないが、こちらについて確認事項等あれば発言願いたい。
- 納田委員： 中学校を都市計画施設に位置付ける意義は、建替え工事の財源として都市計画事業基金を活用することにあると理解してよいか伺う。
- 佐藤課長： 令和6年12月に策定し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示すように、将来にわたり地域の核となる中学校を都市計画における都市施設へ位置付けることで、合理的かつ計画的に整備を進めることが可能となる点が意義であると考えている。都市施設に位置づけ、都市計画事業として実施することで、結果的に都市計画事業基金の充当が可能になるものと認識している。
- 納田委員： 今後、市内の他の学校も整備が必要となる中で、財源確保のために、都市計画事業基金を活用するという視点は、重要だと考える。
- 中村委員： 公共施設の複合化の内容について伺う。資料1-1の15ページにイメージ図が掲載されているが市民に伝わりづらいというのが率直な印象である。6月19日及び20日に都市計画素案説明会が予定されているが、複合化の内容について、より具体的な説明がされるのか。
- 増岡課長： 6月に開催予定の都市計画素案説明会では、エリア構想の概要と、それに基づく都市計画の素案をご説明する予定である。
- 國分委員： 周辺公共施設の複合化に伴い建て替えられる田無第三中学校が魅力的な施設となり、このエリアにのみ人口が集中することが考えられる。今後の生徒数や住民の増加を考慮して、まちづくりのシミュレーションをしているのか伺う。
- 佐藤課長： 現状では、複合化に伴う住民等の増加までは加味していない。本市では、中学校区を単位としてまちづくりを検討していくこととしており、田無第三中学校エリアだけでなく、今後地域の特性等を踏まえ、他の中学校区でもまちづくりを進めていく考えである。
- 國分委員： 生徒数の増加に伴い、別の学校に通わなければならないといったことが発生しないように配慮しながら計画を進めていただきたい。
- 村山会長： 学校の室数は、生徒数を基に想定を行うと思うが、今後の人口推移まで配慮しているのか伺う。
- 佐藤課長： 学校の計画については教育委員会が所管になるが、人口推移を考慮して検討していると伺っている。
- 古厩部長： 説明に補足させていただく。本市では総合計画の見直しに合わせ、5年に一度人口推計調査を実施しており、基本的な推計方法に加えて近時の開発による

動向を踏まえた推計を行っている。実情は、推計を上回る人口で推移しているが、この調査の結果を踏まえ小中学校の生徒数の推計を行っているという理解である。ご意見いただいた公共施設の複合化による効果についてどのように検討していくかはまちづくり全体の課題であると認識している。

○村山会長： 団地の再生計画について、事業生産性を考慮すると現在より大規模な建築物の計画が予見される。これに伴い、生徒数が増加し学校施設の規模が不足することも考えられるため、都市計画による土地利用のコントロールも一定程度必要であると考え。

○國分委員： 人口増加とは逆に、少子化等による人口減少も考えられるが、人口が減少したことにより中学校が他の施設として利用されるなど、住宅や地域の方からすると魅力あるまちから遠ざかることも懸念される。

○村山会長： 続いて、資料1-2、1-3の都市計画の内容に関して、質問、意見等があれば発言願いたい。

○納田委員： 地区計画に関して4点確認させていただく。1点目は、建築物の高さの最高限度について、複合機能が多岐にわたること及び昨今の社会情勢を踏まえ防犯に配慮する必要があることから、ゆとりのある計画が望ましいと考える。そのため、土地の高度利用が図れる都市計画（地区計画）の決定が必要だと考えるが、学校拠点地区の建築物の高さの最高限度を25mと定めることは土地の高度利用の妨げとなると懸念している。建築物の高さの最高限度を25mとして検討している理由を伺う。

2点目は、建築物の用途制限について、一団地の住宅施設を廃止し地区計画を決定する地区は、エリア構想に文教地区とあるが、風俗営業を行う施設を制限しないのか伺う。

3点目も、建築物の用途制限について、ひばりが丘地区地区計画のように、地区計画で高齢者施設を誘導する考えはないのか伺う。

4点目は、地区施設について、自転車で複合化された公共施設を利用する方もいると考えるが、歩行者専用通路の自転車の通行の可否を伺う。自転車が通行可能であれば、歩行者・自転車専用通路といった名称に変更してもよいのではないかと。

○増岡課長： 1点目について、周辺住環境への配慮として、壁面の位置の制限及び地区施設の設定に加え、建築物の高さの最高限度を設ける考えである。なお、教育委員会からも、現在の建物高さを超える計画はしていないものと伺っている。

2点目について、地区計画は用途地域の制限に加えて建築物の用途制限を行うものであり、当該地区については既に用途地域で風俗営業を行う施設が制限されているため地区計画で改めて制限を行わないものである。

3点目について、地区計画では、建築物の用途制限として、用途を限定して記載する手法と、建築してはならない用途を記載する手法があるが、団地再生地区においては今後の団地再生に配慮し、柔軟な検討が可能となるよう、建築してはならない用途を記載し、土地利用を誘導していく考えである。その中で、高齢者施設を除外する記載は検討していないため、今後、団地の再生計画に合わせて高齢者施設が建築されることも考えられる。

4点目について、歩行者専用通路2号は学校拠点地区内に設けるものであり、整備については公共施設の計画に合わせて教育委員会において、検討していくものと認識している。なお、歩行者専用通路1号は既存の通路を指定するもので、地区計画では自転車の通行を規制できないため、現行の交通規制に従い自転車は通行可能である。

○納田委員： 追加で意見させていただく。1点目について、今後多くの公共施設の複合化を行うため、セキュリティ面等を考慮すると、計画を見直すことになった際に柔軟に対応できるよう、学校拠点地区の建築物の高さの最高限度については余裕を持ったものにしていただきたいと考える。

2点目について、理解した。

3点目について、団地再生地区には高齢者施設を誘導したほうがよいと考えるため、地区の将来像を明確にするためにも、高齢者施設を建築することができると明記したほうがよいと考える。

4点目について、今後公共施設の複合化を行うにあたり、多くの方が来られることが予想されるため、可能であれば歩行者専用通路2号についても、自転車の通行を認めていただきたいと考える。

○村山会長： 建築物の高さの最高限度については、今後説明会などでいただく住民のご意見等を踏まえ、25mが妥当であるか確認していただきたい。また、建築物の用途制限については、用途地域に上乘せする形で地区計画の制限が加わるため、結果として何が建築可能で、何が建築不可となるのかを整理してお示しいただきたい。

○大安委員： 子供から高齢者まで様々な人が長く使える施設の計画が望ましいと考える。そのあたりを踏まえ、全庁的に情報を共有しながら計画を進めていただきたいと考える。

○村山会長： 団地再生地区の建築物の高さの最高限度について、意見させていただく。資料では調整中となっているが、北西側が東久留米市の農地になるため、東久留米市への情報提供が必要であると考え。

また、一団地の住宅施設から地区計画に移行することで、住戸数の制限がなくなること、容積率の制限が緩和されることから、住戸数が増加し、中学校の生徒数への影響も考えられるため、公共施設と周辺の土地利用を考慮する中で現実的な内容を検討していただきたいと考える。

○小山委員： 田無第三中学校の建替えにあたり、日影の影響が及ぶ周辺敷地の権利者への対応はどのように行うのか伺う。

○増岡課長： 建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限等により周辺にお住まいの方に対して配慮した計画であることを丁寧に説明していく予定である。

○村山会長： 日影規制や建築物の高さの最高限度が守られている場合であっても、建替えにより圧迫感を感じる方はいると思うので、周辺の住民に対しては丁寧に説明を行っていただきたいと考える。

- 亀山委員： 複合化される公共施設の管理は指定管理又は民間業者へ委託を行う予定か伺う。
- 佐藤課長： 現時点では、公共施設の管理者及び管理体制は未定である。今後公共施設の計画にあわせ、他自治体の事例等も参考にしながら検討していく考えである。
- 亀山委員： 追加で意見させていただく。公共施設の複合化を行うにあたっては、各公共施設を繋ぐ役割が重要になると考えるため、連携、トラブル防止といった観点からも一体的に管理する体制を整えることが重要だと考える。
- 保谷委員： 田無第三中学校周辺は多くの農地が残る地区であるため、今後計画の中で相続等により開発行為が起こった場合の農地の取扱いについて伺う。
- 増岡課長： 農地の売却にあたっては地区計画で制限することは難しい部分もあるため、生産緑地法等の既存の法令に基づいた取扱いを想定している。
- 保谷委員： 生産緑地は行政に買取りの申し出が出来るため、農地を買い取っていただき有効活用していただくのも一つの方法だと考える。
- 村山会長： 地区計画の内容とは別に、エリア構想の区域全体として検討すべき課題であると考え。今後、公共施設の複合化に伴いまちの価値も上がることが予想されるため、あわせて都市農地の保全も新しい施策があれば良いと考える。
- 國分委員： 地域としてのまちづくりの計画等が十分に周知されず、農地が相続等により売却され個々に宅地化されると、地域としてのまちづくりの統制が取れなくなってしまうことが懸念される。
- 中村委員： 地区計画に関して、2点確認させていただく。1点目は、資料1-3の地区施設の設定について、新設予定の緑地1号は、西原総合教育施設の敷地がどのような土地利用をするかに関わらず整備するものなのか伺う。
2点目は資料1-3で示される、将来的な動線について、どのような考え方で設けるものなのか伺う。
- 増岡課長： 1点目について、一団地の住宅施設で位置づけを行っていた公園と同等の面積を確保するため設定を行うものである。緑地1号は、西原総合教育施設の敷地をどのように土地利用するかに関わらず、整備するものである。
2点目について、エリア構想を基に位置づけを行うものである。あくまで、方針として概念的に示すものであり、今後の団地再生計画に合わせ、権利者と協議を行っていく考えである。
- 中村委員： 追加で意見させていただく。緑地1号については、イメージ図があったほうが分かりやすいと考える。西原自然公園と調和のとれた緑地の整備がされると良いと考えているため、改めて情報共有いただきたい。
また、将来的な動線については丁寧に協議を行っていただきたいと考える。

- 佐藤委員： 今後、西東京市全体で学校を核としたまちづくりが進むことが想定されるため、対象エリアを市全域の地図を用いて示すとよりわかりやすいと考える。
- 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。
- 増岡課長： 当日配布資料「東京における都市計画道路の整備方針の策定について」ご説明させていただきます。
(以下、当日配布資料により説明)
- 増岡課長 最後に、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86回西東京市都市計画審議会を閉会する。

以上