

会 議 録

会議の名称	第52回 西東京市都市計画審議会
開催日時	平成28年11月15日（火） 午前9時から10時40分まで
開催場所	保谷庁舎防災センター講座室Ⅱ
出席者	<p>【委員】秋山委員、内田委員、後藤委員、齊藤委員、坂井委員、塩月委員、高嶋委員、田中委員、長沢委員、保谷委員、宮崎委員、村山委員、保井委員、山崎委員</p> <p>【西東京市】丸山市長、柴原都市整備部まちづくり担当部長（建築指導準備課）清水課長、久保田主幹、榎戸主査（都市計画課）松本課長、長塚課長補佐、佐藤主査、宮本主査、中屋主事、出利葉主事</p>
議 事	<p>1 建築基準法第22条に基づく屋根の構造制限区域の指定について（諮問）</p> <p>2 西東京市都市計画生産緑地地区の変更について（付議）</p>
会議資料の名称	<p>資料1 建築基準法第22条に基づく屋根の構造制限区域の指定について</p> <p>資料2 西東京市都市計画生産緑地地区の変更について</p> <p>下保谷三・四丁目A地区まちづくりニュース第1号</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>○長塚課長補佐： 開会の挨拶</p> <p>○長塚課長補佐： 議事内容の説明</p> <p>○長塚課長補佐： 会議資料の確認</p> <p>○丸山市長： 挨拶</p> <p>○保井会長： （開会宣言） 本日は、鐘ヶ江委員、村田委員及び森委員が所用のため欠席という報告を受けているが、ただいまの出席委員14名ということで、西東京市都市計画審議会条例第6条に規定する定足数を満たしていることを報告する。 本日は従来どおりの手続に基づき、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>～傍聴者なし～</p> <p>○保井会長： それでは、次第に沿って議事を進める。</p> <p>○丸山市長： 議案書の提出</p> <p>（公務のため市長退室）</p> <p>○保井会長： 議案第1号「建築基準法第22条に基づく屋根の構造制限区域の指定について」説明を求める。</p>	

- 清水課長： 建築基準法第22条に基づき、特定行政庁が指定する区域においては、火災時の延焼を防止するため、建築物の屋根について不燃材料等で葺く等の規制がかかる。西東京市は、現在西東京市を管轄する特定行政庁である東京都の告示により、防火地域及び準防火地域以外の全ての区域が指定されている。平成29年4月1日から西東京市が特定行政庁になることに伴い、東京都の指定から外れるため、西東京市として改めて22条区域を指定する必要がある。従前と同様に防火地域及び準防火地域以外の全ての区域を指定することについて、建築基準法第22条第2項の規定に基づき西東京市都市計画審議会のご意見をお伺いするものである。（以下、資料1に基づき説明）
- 保井会長： 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。
- 塩月委員： 資料1-2の説明で、「2階建てかつ200㎡を超える共同住宅等については、外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならない」とのことであったが、200㎡以下であれば防火構造とする必要はないのか。
- 清水課長： 200㎡以下については、法23条の規制がかかる。
- 内田委員： 議案に関連する質問になるが、西東京市が特定行政庁になることで変わることはあるのか。
- 清水課長： 制度としては特段変わらないが、違反建築物の取締りや指導など、従来は東京都が広域的に対応していたものが、市が行うことにより、よりきめ細かく対応できるのが大きい。また、市民の皆様にとっては建築に係る窓口が市で完結するのでサービスの面でも向上すると考えている。
- 秋山委員： 建築指導課の職員数は何人ぐらいになる予定なのか。
- 清水課長： 正規職員15人程度及び嘱託職員3人程度を想定している。
- 塩月委員： 建築確認の業務は来年の4月1日からという理解でよいか。
- 清水課長： そのとおりである。
- 保井会長： 西東京市の方から特定行政庁になろうと準備を始めたのか。
- 清水課長： 平成6年に東京都が人口15万人以上の市に事務移管をする方針を立て、対象の市に働きかけを行った。西東京市としては、平成24年度末の庁内検討を経て、平成26年3月に特定行政庁になる方向性について方針決定をし、東京都に申入れを行った。
- 保井会長： 特定行政庁になる要件は、人口25万人以上だったと思うが。
- 久保田主幹： 建築基準法上は、政令で指定する人口25万人以上の市は建築主事を置かな

ければならないと規定されており、それ以外は置くことができると規定されている。そのような中で、東京都が人口15万人以上の市に対して事務移管の受け入れの働きかけを行った。

- 保井会長： 市民に身近な場所で業務を行うのはよいことであると思う。
他に質問、意見はないか。ないようであれば質疑を終了する。これより採決を行う。
議案第1号「建築基準法第22条に基づく屋根の構造制限区域の指定について」は、諮問のとおり妥当と認め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、本案は諮問のとおり妥当と認める。
ここで、まちづくり担当部長に答申書の交付を行いたいと思う。
(まちづくり担当部長へ議案第1号の答申書を交付)
- 保井会長： 次に議案第2号「西東京都市計画生産緑地地区の変更について」議案の説明を求める。
- 松本課長： 今回の西東京都市計画生産緑地地区の変更は、平成27年度に届出された買取申出及び公共施設等設置行為により、計23地区、約40,220㎡について、地区の一部又は全部の削除を行うものである。(以下、資料2に基づき説明)
- 保井会長： 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： 先程の説明の中で、「面積精査の届出による削除については、削除要件に当たらない」との説明があったが、もう一度説明してもらいたい。
- 松本課長： 本年7月15日の審議会での報告では、地区番号8に測量による面積精査による届出案件が入っていたが、その後の東京都との調整により、削除案件からは除き、資料2-1の3の面積精査等による指定面積の増減の中で整理を行った。
- 村山委員： 従事者死亡により一部を生産緑地から削除した案件については、削除しない部分は他の農業従事者がいて、今後も農業を続けるという理解でよいか。
- 松本課長： そのとおりである。複数の農業従事者がおり、残った農業従事者で営農を続けると聞いている。
- 保井会長： 複数の農業従事者がいる生産緑地を一団で指定している地区は多いのか。
- 松本課長： 多い。今回の削除案件の中でもいくつかある。
- 村山委員： 土地の所有者と農業従事者との関係はどのようになっているのか。
- 松本課長： ケースバイケースで、土地の所有者が営農している場合もあり、所有者以外が営農している場合もある。平成4年の指定時に、まとまりのある地区を一団として地区番号を付けているので、一団の中でも所有者が分かれている

場合がある。

- 長沢委員： 大規模開発であれば、公園の整備が義務付けられているが、開発があちこちで起こればどんどん空地がなくなり密集してきてしまう。それについて市として考えはあるか。
- 松本課長： 現在のところは、抜本的にこうすれば空地が確保できるというところまでの検討には至っていない。生産緑地は、公共施設用地として必要があるので残っているという位置付けが法律上はあるが、実際には、農業従事者が亡くなり、買取申出が出た時点で行政がすぐには買えるかと言えばそうではない。また、買取申出が出た生産緑地に別の規制をかけることもなかなか難しい。よって、今のところは条例に基づく開発指導の中で公共施設や公園・緑地を確保していくのが現実的な対応である。
- 保井会長： 生産緑地法の改正についてのニュースが10日程前に出ていた。ニュースによると、生産緑地の面積要件の引下げが検討されており、今の500㎡の面積要件を300㎡に引き下げると、23区の場合は農地の7～8割が生産緑地の対象になるという試算がされていた。審議会では残念ながら制度上は受身になってしまうので、なかなか難しいところであるが、緑地を残すということについて他の計画策定や施策で検討されることを審議会としても期待している。農業とは離れるが、西東京市は公園の改革が進んでいると聞いている。
- 松本課長： 公園をはじめとして公共施設の維持管理経費の増大が大きな課題となっており、公園を所管する部署からは、公園の管理は市が直接行うのではなく、民間の団体に任せたり、公園の中に営業施設を認めたりするなどの管理・運営の方向性を検討していると聞いている。
生産緑地の面積要件の引下げについての国の検討は聞いているが、西東京市内の農地は生産緑地が87%、それ以外は13%程度である。そのため、おそらく面積要件を緩和してもあまり影響はないと考えている。どちらかということ、平成34年に指定から30年たって買取申出が出てくるときに制限がかかるような手立てが必要と感じている。
- 宮崎委員： 毎年約2haの生産緑地が減少し、公共施設になる場合も道路が主である。近頃は20万都市になったせいか、戸建住宅が増えていると感じる。また、西東京市は多摩地域で公園の面積が最下位と聞く。先程の説明の中で、高齢者のための多目的運動場というのが2か所出てきたが、高齢者のための多目的運動場というのは市内にどのぐらいあるのか。
- 松本課長： 箇所数については都市計画課では把握していない。
- 宮崎委員： 戸建住宅が多く建っているが、売れているのか。
- 松本課長： 戸建住宅の需要はまだあると分析している。23区に隣接し、交通の利便性が高い西東京市では、駅周辺は共同住宅、駅から離れると戸建住宅が多い。

- 塩月委員： この1年で、市内の戸建住宅はあまり売れていない。結局は、税制上の問題があり、現行の税法では土地を売らなければ相続税が払えないので、生産緑地を残すためには、税の緩和や、営農できない人は他の人に営農してもらおうなど、国は都市部の緑地を残すために真剣に考えなければならない。
- 松本課長： 生産緑地法改正の検討が進められている中で、税制の見直しも一部始まっていると聞いている。具体的には、納税猶予の対象をもう少し緩和することである。例えば、市民農園は、土地所有者と営農者が別々であるため、今の生産緑地法では、主たる農業従事者が亡くなった場合にしか相続税の納税猶予が認められないので、市民農園の土地所有者が亡くなった場合は納税猶予が認められないというリスクがある。そのような面がある程度改善されれば、都市の中の農地も安心して営農していくことが今よりできるのではないかと感じている。
- 宮崎委員： 練馬区の事例であったと思うが、市民農園ではなく、持ち主が農地を経営し、貸すというやり方が広まるといいと思う。
- 山崎委員： 都市計画課が制度上受身になってしまうのは分かるが、市として、生産緑地の解除の前の段階で情報収集し、所有者にアドバイスをすることにより農地や緑を守っていけるような方針や目標を持っているのかどうか聞きたい。
- 松本課長： 生産緑地に限って言えば、まだ方針は持っていない。現在、緑を所管する部署では、公園の適正配置計画を検討していると聞いている。先程からお話が出ているとおり、西東京市の市民一人当たりの公園面積は多摩地域で最下位に近いため、市内のエリアを分けた上で、公園が足りないエリアで買取申出が出た場合は積極的に買い取る等の方向性をこれから検討していくことになる。現在は、まだ市内の公園の配置のバランスを所管課で検討中であるので、それができた上で、生産緑地を所有されている方にどのような働きかけができるか、どうすれば効果的なアナウンスができるかなどを検討していきたい。
- 山崎委員： 市として農地や緑を残していくのは大事なことであると思うので、関係部署と連携して緑を守ってほしい。
- 保谷委員： 私は議会選出で農業委員を務めている。農業委員会では、先日、農業委員会から市長に対し、農家への支援や生産緑地の再指定を求める意見書を提出した。都市農業振興基本法が制定され、都や各自治体が都市農業振興計画の策定について検討していると聞くが、そのあたりの状況はどうなっているのか。また、その中で効果を発揮する仕組みづくりができるのか。
- 松本課長： 都市農業振興基本法の関係は、産業振興課の所管であるので、詳細は分かりかねるが、現在検討を進めていると聞いている。
- 保井会長： 生産緑地についてさまざまな意見が出たが、ここで出た議論の内容を何らかの形で所管に伝えてほしい。他に意見・質問はないか。

- 高嶋委員： 審議会の条例の第2条第1号の審議会の所掌事務に、「市が定める都市計画に関する事」という規定がある。このことから、都市計画マスタープランの進捗のチェック等を都市計画審議会で行うものだと思っていた。しかしながら実際は、審議会では生産緑地の変更のように追認がほとんどであると感じる。先程のご指摘のように、国の制度疲労のつけが地域に及んでいるのが大きな要因である。地域活性化で話題になっている地域は、国や都道府県の指導を待たずに独自に行政と市民が取組を進めている。緑地の減少に手をこまねいている状態を何とかできないものかと思う。具体的な対策について国に提言していくことはできないのか。
- 保井会長： ここで出た議論をどの様につなげていけるのか、タスクフォース的なものができる可能性があるのかどうか、今後の課題であると思う。先程の高嶋委員のご指摘は、都市計画マスタープランのフォローアップであると思うが、それについて事務局の方で何かあるか。
- 松本課長： 都市計画マスタープランの役割は、都市計画に関する市の基本的な方針を示し、市で何か施策を行う場合は、その方針を踏まえて検討するためのものである。都市計画マスタープランで描かれている内容を実現化するためには、都市計画の分野では、都市計画法に基づく開発行為や再開発事業など事業系のものもある。それらを含めて、市のまちづくりの施策については総合計画の中で具体化に向けた進行管理を行っている。
- 高嶋委員： 総合計画がどのようになっているかは市民にあまり伝わって来ていない。市は総合的にはいろいろな検討をしていると思うが、どこかで受け皿を作って積極的に取り組まないと、時間に流されてしまうだけである。
- 保井会長： そのような受け皿を作るのは、むしろ市民側から起こすべき議論なのかもしれない。市が受け皿を作り、市民がその中に入っても形式的な議論になってしまうので、市民側で受け皿を作る方がよいのではないだろうか。
- 塩月委員： 緑地保全の問題については、あまり悠長な時間はないと思う。結局、相続税は全て国が統括しており、物納先も国である。物納された緑地を市に移管し、市は公園や緑地として残し、税は免除するなど抜本的なことをしないと緑は残らない。日本はどんどん緑地が失われてきている。国に対して提言していく必要があると思う。
- 保井会長： 一般的には、緑地等を市に移管すると、公共サービスになるので中途半端なやり方ができなくなり、動きが遅くなったり画一的になったりすることが危惧されている。そのような中で、市民トラストのようなものや、課金制度を使って民間でサービスを提供していく仕組みができないか議論が必要ではないだろうか。
- 塩月委員： 国に物納すると国は一定の期間の後に売ってしまう。市に移管して状況に応じて柔軟に農業を営んでいる人に貸し、使用料をもらって運営していけれ

ばよいのではないかと思う。

○村山委員： 生産緑地をはじめ、緑地の減少については、国もあまりよい策をもっていない。一般的に国が政策を作る際は、海外や国内の先進事例を見て検討することが多いが、この件では海外の事例はないので、西東京市のような自治体の課題を整理して解決の方向性を自治体発で国に挙げていくべきである。この件については、緑地保全だけでなく、いろいろな課題があり、防災、住宅政策、福祉なども関係する。例えば、戸建住宅が売れなくなってきたときに高齢者ケアがついている住宅を都市計画道路沿道に造り、街区の真ん中にある緑地はなるべく残すなど、イノベーティブに考えないとこの問題は解決できない。そういうことが一番議論できるのが都市計画審議会であると思う。また、関連部署と一緒にプロジェクトチームを作り、平成34年までに何かできるように、まずはアイデア出しから始め、それがまとまると全国の他の自治体にもプラスになる。そういうことを市長に提言していくことも審議会としては大事であると思う。

○保井会長： 小委員会やプロジェクトチームで課題を整理し、市としての意見をまとめていくのがよいのではないか。検討していきたい。

○塩月委員： ぜひ前例を破って実施してもらいたい。

○保井会長： 他に質問、意見はないか。ないようであれば質疑を終了する。これより採決を行う。

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」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、本案は原案どおり決定する。

ここで、まちづくり担当部長に決定書の交付を行いたいと思う。

(まちづくり担当部長へ議案第2号の決定書を交付)

○保井会長： 次に、次第3「その他」について、事務局から何かあるか。

○松本課長： 4点報告する。

1点目は、昨年4月に付議させていただき、審議を延期していただいている保谷秋津線下保谷三丁目・四丁目周辺地区地区計画のその後の状況報告である。本日机上にまちづくりニュースを配布させていただいた。内容としては、保谷秋津線につながる練馬区側の道路の補助156号線が本年3月に「東京における都市計画道路の整備方針」いわゆる「第四次事業化計画」の中で、今後10年間で優先的に整備すべき路線に位置付けられたことを関係権利者の方々にお知らせしたものである。

関係権利者の方々からは、まちづくりニュースに対し、「今後もこのような情報提供をしてもらいたい。」、「敷地面積の最低限度は周辺地域と比べて不公平にならないようにしてもらいたい。」、「用途地域等の変更に合わせて土地利用を考えている。」といったご意見をいただいている。

市としては、引き続き、練馬区側の道路整備の動きをはじめ、周辺の土地利用の動向を注視しながら関係権利者の皆様と合意が図れるよう調整してい

きたいと考えている。

今後もこのような動きがあれば、この審議会で状況報告を行い、適切な時期に審議をお願いしたいと考えている。

2点目は、マイナンバーの収集のお願いである。平成29年1月に提出する源泉徴収票等からマイナンバーが必要となる。報酬をお支払いしている委員の方の中で、対象となる方に所定の用紙を送らせていただいているので、事務局までご提出をお願いします。

3点目は、次回の会議日程についてである。今年度は本日の会議で最後である。来年度の会議日程については、内容や時期が固まり次第ご連絡差し上げる。

4点目として、現在の都市計画審議会条例では審議会から市長に対し、建議ができる規定がない。そこで、本日の議論を受け、ぜひ有意義な意見が市の施策に反映できるように、これから条例改正の準備をしたい。さらに、プロジェクトチーム又は小委員会を立ち上げ、市職員も入り、関係者も呼んで、有効な議論ができる仕組みも考えたい。早ければ来年の3月議会に上程したいと考えている。

○保井会長： 以上をもって本日の日程は全て終了した。都市計画審議会条例第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52回都市計画審議会を閉会する。

以上