

(開会)

課長： 本日は、年度末のお忙しい中お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。都市計画課長の〇〇でございます。

恐れ入りますが、ここからは着座にて進行させていただきます。

まずはじめに、マイクについてのご説明をさせていただきます。

本日は、ワイヤレスマイクを使用するため、ご発言の際は、挙手をお願いいたします。事務局がマイクをお持ちいたしますので、マイクを使用してのご発言をお願いいたします。

本年度、第3回目の小平市都市計画審議会の開会に先立ちまして、再任の委員が3名、新たに任命された委員が1名いらっしゃいますので、ご紹介をさせていただきます。

まずはじめに、再任の委員からご紹介いたします。

小平商工会会長、〇〇委員。

委員： よろしくお祈いします。

課長： 市民委員の〇〇委員。

委員： 〇〇です。よろしくお祈いします。

課長： 〇〇委員。

委員： よろしくお祈いいたします。

課長： 以上の3名は任期満了となりましたが、再任のご承諾をいただいております。今後とも、よろしくお祈いいたします。

続きまして、新たに任命された委員をご紹介いたします。ご紹介の後、恐れ入りますが、一言、ご挨拶をお願いしたいと存じます

小平消防署長の〇〇委員がご退任されまして、後任の〇〇署長が新たに任命されました。一言、ご挨拶をお願いいたします。

委員： 消防署長の〇〇です。いつも、消防業務にはご協力を賜りまして、誠にありがとうございます。よろしくお祈いいたします。

課長： ありがとうございます。

引き続きの委員の皆様におかれまして、よろしくお祈いいたします。

それでは、本日の審議会でございますが、諮問案件が5件でございます。

これより、宮崎会長に議事の進行をお願いしたいと存じます。ご審議のほど、よろしくお祈いいたします。

(開会の辞)

会長： 改めまして、皆様こんにちは。

それでは、早速ですが、議事に入ります。

ただいまの出席委員数15名。定足数に達しておりますので、令和4年度第3回目の小平市都市計画審議会を開会いたします。

なお、小平警察署長の代理で、警備課長の〇〇様が出席されております。どうぞよろしく申し上げます。

ここで、議事録署名人の指名を行います。名簿にあります順に、〇〇委員、〇〇委員を指名いたしますので、よろしく願いをいたします。

**(傍聴許可)**

**会 長 :** 次に傍聴でございますが、本審議会の傍聴申込みが2名あり、全員を傍聴人として決定いたしましたので報告いたします。ただいまから入室を許可いたします。

早速ですが、傍聴人に申し上げます。

会議中の発言等は一切できません。写真撮影及び録音はお控えいただき、携帯電話等の通信機器は、マナーモードの設定をお願いいたします。

なお、配布いたしました資料につきましては、閲覧用であり、お帰りの際に回収させていただきますので、よろしく願いをいたします。

**(市長挨拶)**

**会 長 :** それでは、審議に先立ちまして、小林市長より、ご挨拶をいただきます。どうぞよろしく申し上げます。

**市 長 :** 皆さん、こんにちは。

ただいまご紹介いただきました、小平市長の小林洋子でございます。本日は、大変お忙しい中、当審議会へご参加いただきまして、誠にありがとうございます。

また、日頃より、小平市行政にご理解、ご協力をいただいておりますこと、重ねて感謝申し上げます。

本日、午前中、小学校の卒業式がございまして、昨日とはうって変わって暖かい日になりました。満開の桜の中、小学生の門出を見送ってきたところでございます。

さて、小平市におきましては、都市計画道路や都市計画公園といった大規模事業をはじめとする都市整備事業をはじめ、将来的な人口減少を見据えつつ、人口構造の変化に対応した、持続可能なまちづくりや市の特性を生かした歴史、文化、自然環境や産業など、魅力あるまちづくりに取り組んでおります。

中でも、小平市始まって以来の小川駅西口地区市街地再開発事業では、本年の5月から、既存建物の解体に入るなど、いよいよ本格的な工事に着手いたします。

市といたしましても、より住みよい、にぎわいのあるまちに向けて、この再開発事業を強く推進してまいります。

本日は、用途地域等の見直しに係る「小平都市計画用途地域の変更」や小川住宅の再生に係る「小川東町二丁目地区 地区計画の決定」など、計5件をご審議いただきます。

都市計画をはじめ、市政運営に当たりましては、引き続き、委員の皆様方のご指導、ご支援をいただきながら、小平市都市計画マスタープランに掲げます「みどりつながる快適生活都市 こだいら」の実現に向けまして、鋭意努力を続けてまいり所存でございます。

どうぞよろしくお願い申し上げます。私からのご挨拶とさせていただきます。本日はよろしくお願いいたします。

会 長： ありがとうございます。

ここで大変恐縮でございますが、市長は所用がございますので、退席いたします。ご理解のほど、お願い申し上げます。

(市長退席)

会 長： それでは、04諮問第4号から第6号まで、用途地域等の一括変更に係る都市計画について、関連する内容を一括審議いたします。事務局より説明いたします。その後、まとめて質疑の時間を設けたいと思いますので、よろしくお願いをいたします。

それでは、お願いいたします。

担当課長。

課 長： 04諮問第4号「小平都市計画用途地域の変更について」、04諮問第5号「小平都市計画高度地区の変更について」、04諮問第6号「小平都市計画防火地域及び準防火地域の変更」について、一括してご説明いたします。

はじめに、資料の確認をさせていただきます。資料1、A4判の「小平都市計画 用途地域等の一括変更の概要について」、資料2-①、A3判の「小平都市計画用途地域総括図」、資料2-②、A4判の「小平都市計画用途地域計画書」、資料3-①、A3判の「小平都市計画高度地区総括図」、資料3-②、A4判の「小平都市計画高度地区計画書」、資料4-①、A3判の「小平都市計画防火地域及び準防火地域総括図」、資料4-②、A4判の「小平都市計画防火地域及び準防火地域計画書」、最後に資料5、A4判の「変更箇所図」となります。

皆様、不足等はありませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、ご説明いたします。

資料2から資料4が都市計画決定図書となっておりますが、都市計画決定図書の一つでございます計画図につきましては、A0判、34部とサイズが大きく、枚数が多いため、本日は資料5としてまとめております。

それでは、資料1に従いまして、概要をご説明いたします。資料1をお手元にご用意ください。

東京都は、区域区分の境界根拠とする地形地物等に変化が生じていることから、都内全域を対象に、区域区分の都市計画変更を行います。

同様に、小平市決定である用途地域等についても、地形地物等に変化が生じていることから、東京都が行う区域区分の都市計画変更と併せて、用途地域等の一括変更を行います。

続きまして、「1 用途地域等の一括変更とは」の「(1) 一括変更の対象となる都市計画」でございます。

一括変更は、小平市決定である用途地域、高度地区、防火・準防火地域や、東京都決定である区域区分などを対象としております。

「(2) 目的」でございます。

都市計画事業の施行や個別の開発等により、地形地物等に変化が生じた用途地域等の境界を是正することが主な目的でございます。

「(3) 一括変更の対象地区」でございます。

東京都が作成した「用途地域の見直し対象の考え方について」の中から、小平都市計画区域に該当する地区を抜粋しております。

「①用途地域の境界の基準としていた地形地物がなくなった地区」でございますが、道路や通路の廃止により、地形地物がなくなった地区などを対象としております。

「②用途地域の境界の基準としていた地形地物が変化した地区」でございますが、都市計画事業等により、道路形状が変化した地区などを対象としております。

「③用途地域の境界の基準としていた地形地物に変化はないが、現指定の用途地域の境界の位置や基準が不明確な地区」でございますが、現指定の用途地域の境界の位置が特定できないなど、用途地域の境界が不明確な地区を対象としております。

裏面をご覧ください。

「2 都市計画案の概要」の「(1) 変更箇所抽出」及び「(2) 都市計画案」でございます。

一括変更の対象となる地区を選定するため、市域全域を対象に、現指定の用途地域や高度地区などの各都市計画の計画図と、計画図の下図として使用する最新の地形図を重ね合わせ、地形地物等が変化し、用途地域等の境界に不整合が生じる箇所を抽出いたしました。

抽出した箇所の不整合理由を整理し、東京都が作成した「用途地域の見直し対象の考え方について」を参考に、一括変更の対象とする変更箇所を選定しております。

その結果、11箇所につきまして、都市計画変更を行います。

都市計画変更箇所については、主なものをご説明いたします。

資料1の表面の「(3)一括変更の対象地区」及び資料5、カラーの「変更箇所図」を併せて、ご覧いただきたいと存じます。

資料1「(3)一括変更の対象地区」の「①用途地域の境界の基準としていた地形地物がなくなった地区」をご説明いたします。

資料5、「変更箇所図」は、13ページ、No2をご覧ください。

対象地区は、既に用途地域の境界の基準としていた通路は廃止されておりますが、都営住宅からの土地利用転換により通路が廃止され、用途地域の境界の基準が無くなっております。

新たな用途地域の境界の基準については、現況の土地利用状況や用途地域の境界を明確にするため、道路中心に変更いたします。

資料1(3)の「②用途地域の境界の基準としていた地形地物が変化した地区」でございます。

資料5、「変更箇所図」で言いますと、16ページのNo5をご覧ください。

対象地区は、用地地域の境界の基準を道路の端から20メートルに指定しています。用途地域の境界の基準としている道路の形状が、歩道整備により変化したため、変化に併せて用途地域を変更します。

資料1(3)の「③用途地域の境界の基準としていた地形地物に変化はないが、現指定の用途地域の境界の位置や基準が不明確な地区」でございます。

資料5、「変更箇所図」の12ページのNo1をご覧ください。

対象地区は、用地地域の境界の基準を敷地境と表記していますが、地形図には敷地境を示す線がございません。用途地域の境界の基準の説明表記と境界線の位置が異なるため、現況の土地利用を鑑み、説明表記である敷地境は変更せず、用途地域の境界の位置を変更しているものでございます。

資料1にお戻りいただきまして、最後に、「3 都市計画変更のスケジュール」でございます。

令和4年9月より、地権者に対し、通知等により都市計画変更案の概要を説明いたしました。

案につきましては、都市計画法の規定によりまして、本年1月4日から1月18日までの2週間、縦覧をいたしましたが、特に意見はございませんでした。

本案は、本都市計画審議会の諮問・答申を経まして、都市計画決定をしております。

なお、都市計画変更の告示の時期は、東京都決定の区域区分の都

市計画変更と時期を合わせることから、4月下旬を予定しております。

説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしく願いたします。

会 長： ご苦労さまでした。

提案説明が終了いたしました。

それでは、これより質疑に入ります。ご意見、ご質問がある方は、挙手をお願いいたします。

〇〇委員。

委 員： 1点伺いたいののですが、資料5の諮問第4～6号関連という12ページの地図なのですが、要するに第一種低層専用地域が第二種中高層住居専用地域に変わり、連動して建蔽率も変わるということですか。つまり、この図面で言えば、変更前の赤い実線で四角に囲われている箇所が変更になったということですね。それに連動して、なぜ、高度地区が一種から二種になったり、建蔽率が40から50、容積率が80から150に連動するのですか。逆に言えば、見方によっては、規定が緩くなったということになるわけですね。何かそうしなければならない理由というのは何なのですかね。

課長補佐： 例えば、このN○1でご説明いたしますと、おっしゃるとおり、第一種低層住居専用地域から、第二種中高層住居専用地域に変わりました。建蔽率・容積率が40%・80%から50%・150%に変わっている箇所ですが、用途地域というのは、市で、方針や基準がありまして、それに基づいて設定しております。この場合、実際この二中と書いてある黄色い敷地は、西武バスの小平営業所で、敷地境を判断するのに、航空写真で上から写真を撮ったときに、一定の高さ以上の壁やフェンスがあった際には、そこを敷地境と判断しています。この当時は、壁等が無かったにもかかわらず、敷地境と判断されたため、同じ営業所の敷地内に2種類の用途地域が発生しているというケースです。隣接する用途地域というのは、明らかに差がある場合は設定できませんが、第一種低層住居専用地域と第二種中高層住居専用地域で差があまりなく、かつ敷地で区切られていて、明らかによそ様の敷地を含んでおらず、あくまでバスの営業所の敷地として一体となっているため、第二種中高層住居専用地域に変更しております。

他のN○2以降も、同様に用途地域を変更しているケースがありますが、いずれも同じ理由で、隣同士になっている用途地域と、明らかに差は生じないように、かつ影響がさほど大きくないように、今回の変更箇所として挙げております。

会 長： ○○委員。  
委 員： 特殊な事情があるから、変更したんだというふうに理解をできれば納得できるんだけど、こういう形でどんどん、その地域が変更されるというのは、必ずしもいいことなのかどうかというのは、私的にはちょっと疑問を感じるものですから、聞きたかったわけです。  
今回のことについては、今の説明で理解できましたけれども、用途変更するについては、慎重に変更していただきたいということだけ申し述べておきたいと思います。

会 長： 他に、ご質問ございますでしょうか。○○委員。  
委 員： 資料5の一番最後のNo11のところなのですが、変更後の図の意味がよく分かりません。12メートルと14メートル、どうなったのかを教えてください。

課長補佐： まず、変更前の図面をご覧いただきたいのですが、左側が第一種中高層住居専用地域で、右側が第一種低層住居専用地域で、元々は道路がありまして、この道路の中心を基準として用途地域が分かれています。

ただ現在は、道路がないため、何を基準に用途地域の境を決めようかとなった場合に、東側に地形地物の一つである道路がありますので、南側については、その道路から左に14メートル、北側については、道路から左に12メートル取った位置が、当時の旧道路中心とほぼ同じ位置に線が引けるということで、基準を明確にいたしました。

理由といたしましては、例えばここにお住まいの方が建替え等を行う場合に、用途地域の分かれ目がどこか判断したい場合に、東側にある道路から南側は14メートル部分、北側は12メートル部分と決めたほうが、より今後分かりやすく、そういった建築行為等を行えるものと考えております

会 長： よろしいですね。○○委員。  
委 員： 令和4年9月上旬から、地権者の方へ随時説明をされたということなのですが、それぞれのご説明の中で、地権者の方からはどのようなご意見があったかをお伺いしたいと思います。

課長補佐： 変更箇所については、11カ所で図を見ていただきますと、点在于しております。地権者の総数としましては約70名で各地に点在于しているということで、説明会を開催するというわけではなくて、直接お手紙を出して個別にお知らせしたほうが確実であり、お手紙を見ていただいて何か意見があれば、お電話なり、お手紙なりでご連絡あるいは直接市役所のほうにお越しいただいて説明をさせていただければ、説明機会の確保になると考えまして、郵送いたしました。

マンションに関しましては、直接ポストにポスティングをしまして、計66戸のお宅にポスティングと郵送をいたしました。

その中で、ご意見をいただいたのは一人だけでして、資料5、N o 4の箇所、こちらは青梅街道と新小金井街道が交差する場所で、道路の拡幅等によりまして、道路端から20メートルを取る位置がずれるため、準工業地域から第二種中高層住居専用地域に変わる場所になります。

先ほどの〇〇委員のケースですと、規制が緩くなるケースでしたが今回は規制が厳しくなるケースで、いわゆるダウンゾーニングになります。こちらの対象の方は6名いらっしゃいまして、より丁寧な説明が必要と判断しまして、ご連絡くださいという一文を添えた、他の方とは違うお手紙を郵送いたしましたところ、1名のかたが直接市役所にお越しいただき、説明いたしました。

道路の形状が変化したことによって、用途地域の境の位置が変わった旨の説明については、ご理解を示していただきまして、その他意見書の提出もございませんでした。

会 長： 〇〇委員。

委 員： それでは、お尋ねいたします。

まず、用途地域等の一括変更ということで、そもそも用途地域の変更は、地形地物等の変化が生じた場合等に限られるのかをお聞きしたいです。

目的のところには、地形地物等に変化が生じた用途地域等の境界を是正することが主な目的と書いてあります。主な目的は分かりませんが、それ以外の、それこそ時代とともに用途地域が現状と合っていないのではないかとということも、散見される状況になっているかと思えます。これは、風致地区も含めてそうなのですけれども、そういった総合的な用途地域の変更ということに関しまして、どういったお考えがあるのかどうなのかを教えてくださいたいと思います。

課長補佐： 今回の変更に関しましては、特定の地区の用途地域を変更するというものではなく、東京都が十数年ぶりに見直しを図るため、市におきましても整合性を合わせるようにということで、用途地域の見直しを行うものでございます。今おっしゃいましたように、確かに市の中でも、実態にそぐわない用途地域というのは、散見されるかもしれませんが、市の方針等においては、もし用途地域を見直す場合には、現状ですと原則として地区計画等を定めることとしております。

例えば、新たに都市計画道路が完成したことに伴い、道路沿いの



用途地域を変えるですとか、小川駅の再開発のように、市街地再開発事業が行われる区域については、用途地域の変更と併せて地区計画を決定しております。

現時点では、特定の地域の用途地域を見直すといった考えはございませんが、明らかに実態にそぐわない地域については、地区計画の作成や用途地域の見直しを行えるかを検討する場合も考えられます。

委員： ありがとうございます。

様々、開発的なものが発生しトラブルが起こるということもありますし、逆に、私たちが住んでいる場所は、そのままにしておいてもらいたいという声もあったりするのです。

そういったものをトータルに見ると、バランスを取りながらも、小平市らしい、そういった地区計画にしていくべきではないかというふうに思うものですから、何か事が発生する前に、中長期的な視点を持ったほうがいいのではないかというふうに思っておりますのですが、その辺につきまして、何かご意見、お考え等があれば、聞かせていただければと思います。

課長補佐： 小平市都市計画マスタープランに、市のまちづくりの方向性等を記載しておりますが、平成29年に策定したもので10年後に改定を予定しております。

この10年間で、当然おっしゃいましたような事由ですとか、今後どうしていくか等、都市計画課だけではなくて、各所管課でも問題提起があるかと思っておりますので、次期マスタープラン作成の際は、そういったものを含めて、総合的に検討して方向性を示した都市計画マスタープランを作成し、それに基づいて、まちづくりを進め行きたいと考えております。

会長： 他に、ご質問等ございますでしょうか。

(なしの声)

会長： ないようでございますので、ここで議決を行いたいと存じます。用途地域等の一括変更に係る都市計画として、04諮問第4号「小平都市計画用途地域の変更について」、04諮問第5号「小平都市計画高度地区の変更について」、04諮問第6号「小平都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」、原案のとおり承認することにご異議ございませんか。

(異議なしの声)

会長： ありがとうございます。異議なしと認め、承認することといたします。

続いて、これより04諮問第7号及び第8号まで小川東町二丁目

地区に係る都市計画について、関連する内容を一括審議いたします。こちらにつきましても、事務局より提案説明をいただき、その後、まとめて質疑の時間を設けたいと思います。それでは、お願いいたします。

課長： 諮問第7号「小平都市計画一団地の住宅施設 小川一団地の住宅施設の変更について」、及び、諮問第8号「小平都市計画地区計画 小川東町二丁目地区地区計画の決定について」、一括してご説明させていただきます。

はじめに、資料の確認をさせていただきます。事前に配布させていただきました資料の23ページから35ページまででございます。

23ページ、資料6、A4判、「小平都市計画一団地の住宅施設の変更及び地区計画の決定の概要について（小川東町二丁目地区関係）」、資料7といたしまして、25ページ、資料7-①、A3判、「小平都市計画一団地の住宅施設 小川一団地の住宅施設総括図」、26ページ、資料7-②、A4判、「小平都市計画一団地の住宅施設 小川一団地の住宅施設計画図」、27ページ、資料7-③、A4判、「小平都市計画一団地の住宅施設の変更（小平市決定）」、資料8といたしまして、28ページ、資料8-①、A3判、「小平都市計画地区計画 小川東町二丁目地区地区計画総括図」、29ページから31ページ、資料8-②、A4判、「小平都市計画地区計画 小川東町二丁目地区地区計画計画図1～3」、32ページ、資料8-③、A4判、「小平都市計画地区計画の決定（小平市決定）」でございます。

皆様、不足はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

資料6は説明用資料でございます。都市計画決定図書にしましては資料7及び8となっております。

それでは、資料6に沿いまして、概要を説明させていただきますので、資料6をお手元にご用意ください。

小川東町二丁目地区、小川住宅は、昭和46年に建設された8棟の住宅団地で、みどり豊かな地区を形成しております。一方、建設から50年以上が経過しており、建物の老朽化が進行し、居住者の高齢化が進む中、バリアフリー環境が整備されていない等の諸課題を抱えており、建替えによる団地の再生が求められております。

また、本地区につきましては、建設当時に都市計画法に基づく「一団地の住宅施設」に指定され、現在は周辺に指定されております都市計画制限よりも厳しく、地区の再生を考える上で制約となっております。

こうしたことから、小平市都市計画マスタープランに基づき、地

区のみどり豊かで良好な住環境の維持・向上を図るとともに、周辺市街地の環境にも配慮しながら高齢者や子育て世代などの多様な世代が安全・安心に住み続けられる住宅団地の再生を目指すため、地区計画を定めるものでございます。

なお、現在指定されている「一団地の住宅施設」につきましては、地区計画の決定に併せて、都市計画変更によりこのたび廃止いたします。

最初に、「1 小川住宅の概要及び公法上の規制」でございまして、位置につきましては、右図をご覧ください。

東村山市境に位置し、点線で囲まれている区域が、一団地の住宅施設が指定されております、小川住宅の区域でございまして。

現況の建物概要といたしましては、所在は小川東町二丁目地内、建築年は、昭和46年で築50年を経過しております。こちらは分譲建物で、全8棟230戸、階層は地上5階建てでございまして。

また、都市計画法等による規制といたしましては、用途地域は第一種中高層住居専用地域で、準防火地域に指定しており、高度地区による高さ制限もかかっております。

用途地域上の建蔽率・容積率は、それぞれ60%・200%でございまして、都市計画上、「一団地の住宅施設」として定められ建築された経過により、建蔽率20%、容積率70%と、より厳しい規制の対象となっております。

最初に、諮問第7号の「小平都市計画一団地の住宅施設 小川一団地の住宅施設の変更について」、ご説明いたします。

資料6の下段、「2 一団地の住宅施設の変更」をご覧ください。

一団地の住宅施設とは、良好な住環境を確保することを目指し、必要な施設を一団の土地に集合的に建設することを都市計画で定めるもので、小川住宅は、住棟の配置、戸数、建築密度、公園等の公共・公益的施設等が決められております。

左の表は、現在定められている内容で、こちらを廃止するものでございまして。

表の「敷地面積に対する建築密度」でございまして、建築面積の割合は建蔽率のことで、延べ面積の割合は容積率のことでございまして。

本地区につきましては、一団地の住宅施設の都市計画により、建蔽率が20%、容積率が70%に制限されているほか、住宅の戸数や公園、給水施設、集会所等の公共・公益施設、住棟等の配置が指定されておりますため、良好な住環境が保全されております。

一方で、一団地の住宅施設の厳格な土地利用の制限により、建築

物の更新など、柔軟な対応を取ることが困難な状況となっております。

しかしながら、国の指針において、建築物の老朽化や施設需要の変化等により、建替えの必要性が生じているなど、特に社会・経済状況の変化により、現状の規制内容が必ずしも実態に合わなくなった場合にあっては、地区計画の活用等により、引き続き良好な住環境を確保した上で、一団地の住宅施設を廃止することが望ましい旨が示されておりますことから、この度、地区計画の決定と併せて、一団地の住宅施設を廃止する都市計画の変更を行うものでございます。

裏面をご覧ください。

諮問第8号「小平都市計画地区計画 小川東町二丁目地区地区計画の決定について」、ご説明いたします。

「3 地区の位置及び区域」をご覧ください。

位置につきましては、小川東町二丁目地内、本地区計画の区域につきましては、現在指定されている一団地の住宅施設と同じ区域で、面積は、約2.5ヘクタールでございます。

「4 地区計画の決定」をご覧ください。

地区計画の目標でございますが、建築物や土地利用の更新を適切に誘導することにより、みどり豊かな沿道空間の創出やコミュニティ拠点となる地域にも開かれた場の確保と併せ、地区のみどり豊かで良好な住環境の維持・向上を図るとともに、良質な住宅ストックの形成を誘導し、周辺市街地の環境にも配慮しながら高齢者や子育て世代などの多様な世代が安全・安心に住み続けられる住宅団地の再生を目標としております。

次に、「(2) 地区施設の配置」でございます。

防災性の向上や広場・緑地等のオープンスペース等の観点から、北側の道路沿いに、住民の交流や憩いの場となる広場を2箇所と、歩行者空間にゆとりと潤いを創出する緑道を配置しております。

また、周辺環境に配慮した落ち着いた景観を形成するため、周辺市街地と隣接する地区外周部に、緑地帯を配置しております。

これらを地区施設に定め、将来にわたり、その機能を維持・保全を図ることとしております。

次に、「(3) 地区整備計画の内容」でございます。

下の表をご覧ください。

良好な住環境を形成するため、建築物等の用途の制限を定めております。具体的には、用途地域で建てられる種類の建物のうち、地区計画により、地区の生活環境にふさわしくない建物は建てられな

いよう制限するものでございます。

表では、建築できる建築物を列挙しておりますが、制限される用途の例といたしましては、オープンスペースの確保の観点から、一戸建て住宅や併用住宅を制限するほか、不特定多数の人が出入りする学校や公衆浴場等でございます。

建蔽率の最高限度につきましては、敷地内の空地を確保し、みどり豊かでゆとりある良好な住環境を形成するため、建蔽率を40%としております。

容積率の最高限度につきましては、周辺環境に配慮し、良好な住環境を形成するため、180%としております。

敷地面積の最低限度では、敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある住環境を形成するため、3,000平方メートルとしております。

壁面の位置の制限につきましては、歩行者空間の確保や周辺市街地への圧迫感の軽減に配慮するため、建物の外壁等は、隣地境界線から5メートル以上、北側の道路境界線から6メートル以上を後退するものとしております。

形態又は色彩その他の意匠の制限では、周辺環境と調和した街並みや景観の形成を図るため、「形態、意匠は、周辺環境との調和を図る。」、「色彩は、落ち着いたある色調とする。」、「屋外広告物は、景観、風致を損なう恐れがないものとする。」としております。

垣又はさくの構造制限では、みどり豊かで快適な歩行者空間の形成及び防災性の向上を図るため、生垣又は透過性を有するフェンスとしております。

以上が、諮問第7号及び第8号の提案説明でございますが、最後に、全体に関しまして、都市計画法に基づく諸手続の実施状況等について、ご報告いたします。

本案につきましては、都市計画法の規定により、地区計画原案の住民説明会を令和4年9月28日に、小平元気村おがわ小川東におきまして開催し、9月29日から2週間の地区計画原案の縦覧及び同日から3週間の意見書の受付を行いました。意見はございませんでした。

その後、東京都知事との協議を行い、令和5年1月4日から1月18日までの2週間、各種都市計画案の縦覧及び意見書の募集を実施いたしました。意見はございませんでした。

今後、本都市計画審議会の諮問・答申を経まして、都市計画決定をしてまいりたいと考えてございます。

説明は以上でございます。審議のほど、よろしくお願いいたします。

す。

会 長： ご苦労さまでした。  
提案説明が終了いたしました。  
それでは、これより質疑に入ります。ご意見、ご質問がある方は、  
挙手をお願いいたします。  
〇〇委員。

委 員： ご苦労さまです。いいものができそうな雰囲気が伝わってきます  
よね。これは、小平市としては、初めての事例なのか。前にも、こ  
ういうような事例があったのかどうかの確認と、今後、こういう地  
区計画を設定するような場所が出てくるところがあるのかどうかを  
教えてください。

課長補佐： 一団地の住宅施設につきましては、過去に2地区ございまして小  
川住宅を含めて計3地区が指定されておりました。

一番最初は、喜平町で平成19年の3月に一団地の住宅施設を廃  
止し地区計画へ移行してございまして、現在は地上6階建てのマンシ  
ョンが建っています。

二つ目が、鈴木町で九小の南側になりますが、同様に平成28年  
3月に一団地の住宅施設を廃止し、地区計画へ移行してございまして、  
現在は地上3階建ての特別養護老人ホームが建っております。

最後が、小川住宅になりますので、今後は一団地の住宅施設を廃  
止して地区計画へ移行する事例はございません。

会 長： ほかにありますか。〇〇委員。

委 員： それでは、お聞きします。

まず、一団地の住宅施設を廃止することによって規制が緩和され  
るという意味合いでよろしいかということをお聞きします。

それから、現状は団地ですがマンション等の建替えにより戸数や  
公園の面積がどの程度見込まれるのか、集会所的な共有スペースが  
確保されるのか、お分かりになることがありましたら教えていただ  
けますでしょうか。

課長補佐： 一団地の住宅施設の廃止により、直ちに建蔽率60%、容積率2  
00%、高さ25メートルになるのではなく、現状のみどり豊かな  
オープンスペースや良好な環境を継承するという考えのもと、地区  
計画により一定の制限をかけたものでございます。

戸数につきましては、地区計画で定める建蔽率、容積率の範囲の  
中で決まるものですので市では分かりかねますが、現在の戸数より  
も増加するものと考えております。

公園につきましては、江戸街道から奥まったところにありますた  
め、住民だけでなく近隣の方も寄れるよう道路沿いに広場を2箇所

配置しております。広場1号については、災害対策設備を備えるほか、一時的に避難できるような防災性の向上に資する広場としております。広場2号については、現在閉鎖されている小川東第四公園という市の公園に隣接して配置することで開放に繋がり、一体的に利用できるものと想定しております。

更には、広場に沿って緑道を設けるほか、東西南に緑地帯を設けることで敷地の約10%を占めております現在の公園と比較し、地区計画により約14%ほどに、みどりが増えることとなりますので環境としてはよくなるものと考えております。

最後に集会所につきましては、現在も定期的に話し合いの場を集会所で開く等しておりますので仮にマンションが建つことになった場合には、マンション内に共用スペースができるものと想定しております。

会 長： 他にございますでしょうか。〇〇委員。

委 員： 今のと関連して、地区計画の公園面積はどの程度になるのか。

課長補佐： 今言った、約14%増えるというのは、公園だけではなく、周りの緑道も含めた割合です。広場の面積は計1,550平方メートル、緑道や緑地帯を含めると計約3,560平方メートルとなります。

会 長： 他にございますでしょうか。

(なしの声)

会 長： 特にないようでございますので、ここで議決を行いたいと存じます。小川東町二丁目地区に係る都市計画として、04諮問第7号「小平都市計画一団地の住宅施設 小川一団地の住宅施設の変更について」、04諮問第8号「小平都市計画地区計画 小川東町二丁目地区地区計画の決定について」、ご異議ございませんでしょうか。

(異議なしの声)

会 長： 異議なしと認め、決定いたします。ありがとうございました。

(閉会の辞)

会 長： 本日の議事は全て終了いたしました。ここで、事務局から連絡事項があるようございますので、よろしく願いいたします。

課 長： ご審議ありがとうございました。

次回の都市計画審議会でございますが、今年の12月を予定しております。日程等につきましては、事務局より、改めてご案内いたしますので、その際は、よろしく願いいたします。

会 長： どうも皆様ご苦労さまでございました。非常に桜の時期でございますし、まだまだちょっと寒いときもあるかと思っておりますけれども、

ご自愛していただきまして、以上をもちまして、第3回小平都市計画審議会を終了いたします。

どうも皆様ご苦労さまでございました。ありがとうございました。

(閉会)