

(開会)

会長 きょうはお集まりいただきまして、ありがとうございます。ただいまから平成18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。

ただいまの出席委員数は13名、定足数に達しておりますので、これより議事録署名人の指名を行います。名簿にあります順に斎藤進委員、津本委員を指名いたします。よろしくお願ひいたします。

なお、竹村委員につきましては、本日欠席との連絡が来ておりますので、よろしくご了解をいただきたいと思います。

本日は、傍聴もないようでございますので、直ちに会議を始めたいと思います。それでは、審議に先立ちまして、小林小平市長よりあいさつがございますので、よろしくお願ひいたします。

小林市長。

市長 市長の小林でございます。本日はお忙しいところ当審議会にご参集いただきまして、まことにありがとうございます。また、平素から市政に関しまして、ご指導、ご鞭撻を賜わり、重ねて御礼を申し上げます。

本日ご審議いただきますのは、「小平都市計画 地区計画の決定」など3件の案件でございます。喜平町二丁目の国家公務員宿舎跡地についてと、改定案がまとまりました小平市都市計画マスタープランについて、ご審議いただきたいと思います。詳しくは、後ほど提案説明を行いたいと存じますので、ご審議のほどよろしくお願ひをいたします。

また、その後に報告事項といたしまして、事務局より「小川町一丁目地区地区計画」についての1件がございます。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、小平市の掲げる「躍動をかたちに 進化するまち こだいら」という将来都市像を目指して、鋭意努力を続けてまいる所存でございます。何とぞよろしくお願ひ申し上げまして、あいさつとさせていただきます。

会長 ありがとうございました。

それでは、これより審議に入ります。諮問案件がただいまの市長からのあいさつの中にもありました3件ございますので、2つが関連しておりますので、18諮問第2号「小平都市計画 地区計画の決定」と、18諮問第3号「小平都市計画 一団地の住宅施設の変更」の提案説明を市長よりお願ひいたします。

小林市長。

市長 それでは、小平市決定にかかる「小平都市計画地区計画の決定」(案)と小平市決定にかかる「小平都市計画一団地の住宅施設の変更(小平市決定)」(案)は関連しますので、続けて提案説明を申し上げます。

前回報告事項として報告させていただきました、喜平町二丁目の国家公務員

宿舎跡地について、喜平町二丁目地区地区計画を決定し、同時に一団地の住宅施設の都市計画を廃止するものでございます。

本地区は、昭和39年に一団地の住宅施設が都市計画決定され、国家公務員住宅とそれに付帯する施設の基盤整備による良好な住環境を有する施設として、5階建ての中層住宅が6棟、240戸建設されました。その後、社会情勢等の変化による官舎の再編及び住宅の老朽化などに伴い、平成13年度に公務員住宅としての用途は廃止され、国有財産処分の対象となりました。そして関東財務局より施設の取り壊し及び売却をしたいが、都市計画の一団地の住宅施設の規制がかかっているため、都市計画の変更について市に相談がございました。

その後、関東財務局は、19年度初めに売却の予定で土地の信託を行いました。このような状況を踏まえ、本地区のまちづくりについて、関係地権者との協議を重ねた結果、良好な住環境を今後も維持していくために、地区計画の小平市素案を作成いたしました。周辺市街地との調和に配慮した良好な中層住宅地の形成を図るために、約2.0haの区域に地区計画を定めるものでございます。同時に、一団地の住宅施設の都市計画を廃止いたします。

周辺住民に対しましては、平成18年12月1日に説明会を行い、12月4日から12月17日まで都市計画案の公告・縦覧を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。この2つの案件につきまして、2月8日付で東京都知事の同意を得ております。2月19日から3月5日まで都市計画案の公告・縦覧を行いましたが、市への意見書の提出はございませんでした。

地区計画の内容など、詳しくは担当課長より補足して説明をさせます。何とぞ、本計画の決定につきましてご了承を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

会 長 ありがとうございました。

ここで大変恐縮ですが、市長は所用がございますので、退席するということでございますので、よろしくご了解いただきたいと思います。

それでは、担当課長より補足説明をお願いいたします。

事 務 局 それでは、市長から提案説明がございましたとおり、「小平都市計画 地区計画の決定」、「小平都市計画 一団地の住宅施設の変更」は関連しておりますので、合わせて補足説明をさせていただきます。なお、配付いたしました資料につきましては、A4版ホッチキスどめ9枚でございます。小平市決定にかかる小平市都市計画地区計画の決定、小平市決定（案）及び小平市決定にかかる小平市都市計画一団地の住宅施設の変更、小平市決定（案）についてでございます。内容といたしましては、「都市計画 喜平町二丁目地区 地区計画書（案）」、「都市計画の案の理由書」、2,500分の1の地図で、「小平市都市計画地区計画 喜平町二丁目地区 地区計画図1、2」です。そ

れと一団地の住宅施設の変更にかかる「一団地の住宅施設の変更（案）」、「都市計画の案の理由書」、「小平都市計画一団地の住宅施設 喜平町一団地の住宅施設計画図」でございます。そのほかに参考として、A4版の「小平市都市計画 地区計画 喜平町二丁目地区 地区計画 位置図」資料1が1枚ございます。以上が、2つの諮問案件の都市計画図書の内容でございます。

はじめに、位置の確認のため、最後のページをお開きください。喜平町二丁目の国家公務員住宅は、西武多摩湖線一橋学園駅から東南に約800mの位置に位置し、約2.7haの一団地の住宅施設でございます。地区周辺には、国土交通大学校、陸上自衛隊小平駐屯地及び関東管区警察学校に隣接した敷地でございます。

次に、後ろから3枚目にあります一団地の住宅施設の変更をお開きください。一団地の住宅施設の背景と内容についてご説明いたします。昭和39年に、当時の住宅難の緩和を図るため、一団地の住宅施設として国家公務員共済連合会によって整備がなされました。一団地の住宅施設とは、50戸以上の住宅戸と、その居住者の生活の利便性向上のための施設を都市計画として定めたものでございます。小平市には、この喜平町二丁目地区と緑風荘病院南側の小川団地、第9小学校南側の防衛庁鈴木町官舎の3カ所がございます。

本地区の住宅は、おおむね2.0haの敷地内において、240戸の住宅と居住者の利便性向上のための施設を都市計画決定したもので、これにより容積率を30%から50%に緩和し、5階建ての中層建築物が建築されました。その後、昭和43年の都市計画法の改定や数回の用途地域等の見直しにより、この地区の周辺地域は第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%、建物の高さ最高限度は25mに見直されました。

次に、前から4ページ目の都市計画の案の理由書をお開きください。都市計画上の方針と経過についてご説明いたします。この住宅施設は、平成13年度に住宅施設の老朽化等に伴い、公務員宿舎を廃止され、国有財産処分の対象となつたことから、現在土地信託の受託者である信託銀行から一団地の住宅施設の都市計画決定の変更が求められております。

一団地の住宅施設につきましては、都市計画運用指針において、建てかえの必要性があるなど現状の規制が実態に合わなくなつた場合は、土地利用計画上の位置づけ等を勘案し、住民等の意向にも配慮しながら、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とされております。

このため、一団地の住宅施設約2.7haの区域の都市計画を廃止し、周辺の市街地環境と調和した土地利用を誘導し、良好な住環境を形成するために、新たに地区計画を定めるものです。

これまでの経緯でございますが、平成18年5月に信託銀行から小平市へ、土地売却を基本とする国有財産の処分の相談があり、指導・調整を行ってまいりました。その後、小平市素案の作成を行い、同年12月1日に周辺住民を対象とした素案説明会を開催し、同時に条例による公告と地区計画の案の縦覧を2週間行いましたが、意見はありませんでした。平成19年2月8日に、計画書に対する東京都知事の同意が得られたことから、都市計画法に基づく公告と計画案の縦覧を平成19年2月19日から3月5日までの2週間行ったところ、8名の閲覧はございましたが、意見書の提出はございませんでした。

次に、2枚目をお開きください。新たに決定する地区計画の内容をご説明させていただきます。本地区計画の目標は周辺市街地環境と調和する良好な中層住宅地の形成を図るものとしております。土地利用の方針につきましては、周辺環境との調和に配慮して、緑地を敷地周辺に配置し、建物の高さを抑制することで、適切な密度を有する良好な中層住宅を形成するとしております。

地区施設の整備方針といたしましては、国交大通りからアクセスする区画道路を整備し、既存樹木を生かした公園と隣地境界沿いに景観及び遮蔽機能を有する緑地帯を整備することとしております。

建築物等の規制誘導の方針ですが、緑豊かな住環境の周辺の街並みとの調和を図るため、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度などについて定めます。

以上の方針の具体的な内容は次のページにありますが、地区施設の配置と規模につきましては、5枚目の計画図2に示しております。区画道路は国交大通りから本地区へアクセスする幅員6m、延長約140mの道路をコの字形に整備します。公園は国交大通りに面して約2,000m<sup>2</sup>を、また緑地帯は隣地境界に沿って幅員2m、延長500mの約1,000m<sup>2</sup>を整備します。

次に、建築物等に関する事項ですが、容積率は周辺が200%であることから、現在の50%を150%に、また建ぺい率は周辺が60%であることから、現在の20%を50%に緩和します。

敷地面積の最低限度は3,000m<sup>2</sup>とし、壁面の位置の制限は区画道路境界から5m、隣地境界から4mとします。

建築物の高さの最高限度は、周辺の高さの最高限度が25mであることから、20m、6階程度といたします。

なお、本地区計画の導入に当たり、喜平町の一団地の住宅施設は廃止するものでございます。

以上が、18諮問第2号小平市決定にかかる「小平都市計画 地区計画の決定」及び18諮問第3号「小平都市計画 一団地の住宅施設の変更」にかかる補足説明でございます。

以上でございます。

会長 ありがとうございます。

説明は終わりました。既に前回もこの辺についてはいろいろと論議されておりましたので、重なるような論議でなく、今度提案されましたこの諮問についての質疑をまず受けたいと思いますので、ご質疑のある方は挙手をお願いしたいと思います。

橋本委員。

委員 関連があると言えばあるんでしょうけれど、この国家公務員住宅宿舎の西側の2棟ありますよね、これも公務員住宅だと思うんですよね。つまり、一団地というのはここまで含めて一団地だったんじゃないんですか。違うんですか。その辺がちょっと、今後の見通しも含めてどうなるのかだけちょっと伺えればありがたいんですが。

会長 資料の一番最後のページを見ていただきたいんですが、ここの一点波線で入っている線の囲まれた地区が約2.7haになります。それで、国交大通りが約7,000m<sup>2</sup>で、あと残された部分が2haということで、2万m<sup>2</sup>でございます。先ほど申しました西側の国家公務員住宅、ここにつきましては国土交通大学校の職員の宿舎になってございますので、これについては廃止をしないということです、伺っております。

以上です。

会長 ほかにありますか。

委員 周辺住民の皆さんを招いての説明会が行われたということなんですかでも、周辺住民といつても限定されるというか、あまりいらっしゃいませんよね。一般住民の方は。どういう参加者がいらっしゃって、どういう意見が出たのかというのを、ちょっと概略を説明していただきたいのと、あと20mの区画制限ということですけれども、まわりの警察学校とか建設大学校とか、こういうところは大体何mぐらいなんでしょうか、今。もし、ご存じでしたら。突出して高くなるとか、埋もれてしまうとか、そういうことはないですよね。

事務局 周辺住民の説明会のことについてでございますが、昨年の12月1日に喜平町地域センターの3階で行われました。参加された方は、18名の方がございます。参加者の意見等についてでございますが、一つとしては、計画されている公園が避難場所として使えるかどうかという質問がありました。ここでは、約2,000m<sup>2</sup>の公園になりますので、だれもが使える公園になりますので、一時的な避難としては確実にできるだろうということと、国土交通大学校はいつとき避難場所になってございますので、国交大通りから直接国土交通大学校の中に入りたいというようなご要望がございまして、それにつきましては敷地の管理上、国交大では西側に国交大通りに沿いまして入り口がありますので、

そちらからの出入り口になるだろうというようなことでご説明しましたが、いっつき避難場所というようなことがあって、すぐに入れるような状態にできなかいかというようなご質問がございました。

また、現在5階建ての中層住宅が6棟建っておりますが、そこにアスベストが使われているかどうかというようなお話をございました。アスベストはあるということでご説明をいたしております。撤去につきましては、法律にのつとった撤去をするということでご説明をいたしました。大きな質問としては以上でございます。

警察学校などの建物の高さのことですが、警察学校の中に、高さ7階か8階の建物が2棟建っているかと思います。そうしますと21mぐらいかなと思います。また、小平駐屯地の中にも8階建ての建物がございます。

以上です。

**委 員** 18名の方のご参加ということなんですけれども、これは例えば建設大学校からは何名とか、そういう内訳とかは、南側だけは一般住民の方がいらっしゃいますけれど。一般住民の方はどうだったとか、それからこの地区計画そのものに対しての意見は特になかったということですか。

**事 務 局** 18名の方ですが、私は喜平町の出身なものですから、何人か顔を知っている方がいらっしゃいます。旧議員である滝島さんとか、それから参加された議員の方もいらっしゃいまして、きょうの委員になっております斎藤一夫議員、佐野郁夫議員、それから岩本議員に参加していただきました。あと、国交大の職員が1名か2名出席していると思います。ただ、だれが来たというような詳しい名簿等は作成しておりません。それと、喜平町一丁目、二丁目の自治会の方にも回覧して参加をお願いしてございます。

地区計画の質問等についてでございますが、公園等をもっと広くできないかというような質問等を聞いておりますが、現在公園が2,000m<sup>2</sup>ありますので、10%の公園をいただいているということと、かなりの公園提供があるというような説明をいたしまして、それと地区の境界沿いに幅員2m幅の500mで緑地帯を設けるということになっておりますので、緑についてはかなり配慮した計画をつくりましたということで、ご了解していただいたというようなことがございます。

以上です。

**会 長** そのほか、ありますか。

斎藤一夫委員。

**委 員** 最後のページで、この道路分ありますよね。多摩湖線の線路、これは斜線がこうなっているからここの建物と一緒に施工というふうにするんですか。この太線の中は。施設ということで考えてよろしいんでしょうか。

事務局

実は、これは昭和39年に一団地の住宅施設として都市計画された当時は、この部分は道路としての実態がなかったと思います。そういう意味では、この住宅地をつくるために既存の道路まで接続する道路が必要だったということで、このような2.7haの広さで、住宅地として使っているのは2haということで、7,000m<sup>2</sup>道路としてつくられたんだというふうに判断できます。現在は、国交大通りにつきましては、市の道路になっておりますので、その部分を引いて、地区計画については約2haでございます。

以上です。

委員

国家公務員の宿舎だったんですね。それで老朽化したから廃止ということを理解しているんですけど、実際はこの位置で国家公務員宿舎として人気があったのかどうかということで、これは余り希望者がいなかつたんじゃないかなとちょっと思うんですよね。新しくここに公務員宿舎を配して、中高層の住宅地というんですが、どういう建物で、どんな人が入ってくるのかというイメージが、ちょっといろいろと考えてみたんですけど、余りピンとわかんないんですね。それで、1つは位置的な関係で、両方に自衛隊とか警察があって、治安上は安全ではあるけれど、ちょっと不便という感じがあるのと、それから昨日もちょっと国交大通り、暗くなつてからなんですかね、自分で歩いてみたんですけど、ここ、人通りとか、きのうは日曜日で寒かったせいもあって、余りないんですね。この南側に結構大きなマンションが幾つもあるんです。あるけれども、人もいっぱいいるんですけど、店はないし、暗くなつてからはちょっと人通りも余りなくて、痴漢に注意とかいうようなことなんで、お子さんのある一般の方のマンションとか、そういう形では余り人気が果たして出るのかなと。南側の幾つかあるマンションのうち、知っている人もいるんですけど、お子さんが中学生ぐらいで、暗くなつてからはちょっと心配でと、車で、両側にセブンイレブンがありますよね。ここへ連れて行ったりするくらいで、ちょっと今こここの公務員宿舎が廃止になった関係もあるんでしょうけど、ちょっと暗いイメージがあります。だから、早く人が入っていただければいいと思っているんですが、果たしてどういう人たちがということで、ちょっと、憶測で外れているかもしれないんですけど、今高齢者時代で、高齢者マンションというのが近頃あつちこっちにありますよね。高齢者なんかは、住むには余り動き回らない人でいいのかなと。あるいは、近くに学生寮的なところもある。学生さんが静かなところで勉強するような、近頃は何かアパートとかというので学生さんが犯罪に巻き込まれたりするので、そういう学生寮みたいなものは安全でいい。そんなことなのかなと見てみたんですけどね、いずれにしても、希望としては、早く人に入つてもらった方がいいんじゃないのかなということなんですね。その辺のイメージが、もし具体的に何かありましたらお話ししいただ

きたいというのが1点と。

それからもう1つは、公園なんですが、この公園はグリーンロードからのアクセスがどうなのかなと。これはちょっとグリーンロードとの関係で、この公園が活用できるんだろうと思うんですけど、この辺が具体的にうまくいくのかというのと、この公園は市立になるんですよね、恐らく。この辺に公衆トイレというのをつくっていただけだと、グリーンロードなんかは非常にいいんじゃないのかなと。この辺は店もないし、トイレもないし、ちょっと寂しいところなので。その2点、わかる範囲で。

事務局 まず、初めにイメージということでお伺いしましたが、ここは最高高さが20mということになりますと、6階程度の建物が建てられます。戸数はどのくらいなのかといいますと、想定の範囲なんですが、1戸70m<sup>2</sup>ぐらいと考えますと、約280ぐらいの戸数になるかなと想定しております。ただ、実際の計画はできておりません。信託銀行からそういうマンションをつくる会社に売買されることによって、その後計画がされると考えております。ただ、来年度の早い時期に今ある施設を解体したいというようなことは伺ってございます。

公園のことにつきまして、小平グリーンロードのアクセスと緑のネットワークというようなことから考えますと、確かに緑を広げるためにトイレとかそういう休憩施設というのが、小平グリーンロードに何カ所かありますが、離れているところもございますので、そういう意味ではトイレの設置等につきましては、開発業者の方に設置の要望をしていきたいかと思っております。

また、国交大通りには、歩道が両側にありますが、公園のあたりにつきましては、もう少し余裕の持った歩行者空間を検討するよう、事業者に要望してきたいと思っております。

以上です。

会長 以上でよろしいですか。

ほかにございますか。では、私の方から1つだけ質問させてもらいたいんですが、今、交通安全のことややはり出たと思いますが、横断歩道とか信号とかそういうことについての配慮はどうなっていますか。この団地全員が入居すると結構人数ふえますよね。そうすると、お子さんも当然いるだろうし、安全ということをまず考えないといけないんじゃないのかと思うんで、この辺についてはまだ予定は入ってないですか。

よろしくお願いします。課長。

事務局 横断歩道、信号等については、まだ調整には入っておりません。また、今後そのような問題点が発生した場合は、交通管理者と調整しながら検討してまいりたいと思います。

以上です。

- 会長 ありがとうございます。  
ほかにございますか。  
質疑も尽くした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。  
18諮問第2号「小平都市計画 地区計画の決定」、18諮問第3号「小平都市計画 一団地の住宅施設の変更」につきまして、原案のとおり承認することにご異議ございませんか。
- (異議なしの声あり)
- 会長 ありがとうございました。ご異議なしと決定いたしましたので、この答申は可決されました。
- 引き続きまして、18諮問第4号「小平都市計画マスタープラン」について、提案説明を事務局よりお願ひいたします。この件について割合に長いですから、要領よく説明していただいて、また要領よく質疑の方も進めていかないと時間がかりくっちゃうと思いますので、前に配付されておりましたので、一応ご覧になっていると思いますが、できるだけ要点を絞って質疑も続けていただきたいと思います。
- それでは、説明をお願いいたします。担当部長。
- 事務局 都市開発部長の山下でございます。よろしくお願ひいたします。
- 市長に代わりまして、18諮問第4号「小平市都市計画マスタープラン」(改定案)につきまして、提案説明を申し上げます。昨年、報告事項として報告させていただきましたが、都市計画マスタープランの改定案がまとまりましたので、ご審議いただくものです。
- 小平市都市計画マスタープランは、平成11年10月に策定され、目標年次が平成17年度であること。市の基本構想である「小平市第3次長期総合計画」が平成18年4月からスタートしたことなどから、都市計画マスタープランにおいても行政計画としての調整・整合を図るため、見直しを行うこといたしました。
- 平成17年9月に都市計画マスタープラン検討委員会を設置し、6回の検討委員会、市民の意見を直接お聴きするこまち懇談会を7つの地域で3回開催し、多くの意見をいただきました。
- さらに、モニターアンケート調査を3回実施してまいりました。主な改定内容については、いただいた多くの意見を参考に、都市計画マスタープラン検討委員会及び市で課題を整理し、まちづくりの推進及び都市計画施策に関する重点課題を、道路・交通のネットワークの整備、水と緑と公園の整備などに絞り込みました。
- また、新たな取組課題として、大規模開発・開発行為のあり方、都市計画マスタープランのあり方・使い方、まちづくりの進め方などを重点項目としてま

とめました。さらに、市民の皆様から地域の活性化や住みやすいまちを実現するため、まちづくりへの市民参画のあり方をより自主的なものとすることが求められています。このため、新たに連携と協働のまちづくりの方針、まちづくりに必要な市民の皆様への情報提供や、個々の地域の身近なまちづくりの課題について、自らの責任と判断で自主的に取り組むまちづくり活動に対する支援などの仕組みづくりの検討を明らかにいたしました。詳しくは、担当課長より補足して説明させます。何とぞ本改定案につきましてご承認賜りますよう、よろしくお願ひ申し上げます。

以上でございます。

会 長 ありがとうございます。

それでは、担当課長より補足説明をお願いいたします。

事 務 局 それでは、「小平市都市計画マスタープラン」について、補足説明を申し上げます。なお、配付いたしました資料につきましては、「都市計画マスタープラン改定案の冊子、資料として「都市計画マスタープラン改定の素案に対する意見の反映状況について」でございます。なお、この改定案には図や表、写真等は掲載されておりませんが、レイアウトなどを考えた上で公表していく予定でございます。

それでは、都市計画マスタープランについて、改定案の 12 ページからご説明させていただきます。

小平市都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 で規定する市町村の都市計画に関する基本の方針であり、地方自治法に基づき策定された、総合的かつ計画的な市の運営を図るための基本構想と、東京都の都市計画区域の整備・開発及び保全の方針を基本として、市民の意向を反映して行うまちづくりの将来像とその実現までの道筋を示すものです。また、今後の市民や事業者等によるまちづくりへの誘導の指針となるものであり、国や公共機関に対しては、市のまちづくりの基本的な考え方を示すことにより、理解と協力を得るための計画でもあります。

次に、9 ページをお開きください。今回の改定案策定に当たりまして、平成 18 年 10 月に都市計画マスタープラン改定の素案を作成いたしました。その後開催した第 5 回都市計画マスタープラン検討委員会及び第 3 回こまち懇談会で説明し、直接市民からの意見をお聞きするとともに、10 月 30 日から 11 月 19 日まで、改定の素案に対するパブリックコメントを行いました。この間、資料 2 にありますように、28 名の方から 73 件の意見をいただきました。主な意見の内容につきましては、道路ネットワークについて 19 件、水と緑と公園の整備方針について 11 件、住宅・住環境の整備方針について 3 件等の意見がございました。これについての反映状況につきましては、反映済みが 29 件、

一部反映が5件、参考意見26件、反映しないが13件でございました。

また、東京都の環境局、産業労働局、建設局及び都市整備局から30件の意見をいただき、本年2月までに東京都及び関係部署と調整し、いただいた意見と改定案を考え合わせて、都市計画マスタープラン改定案をとりまとめました。3月9日には第6回都市計画マスタープラン検討委員会を開催し、改定案に対する確認をいただきました。また、3月14日の市議会建設委員会において報告を行いました。

次に、14ページをお開きください。都市計画マスタープランの構成についてご説明いたします。都市計画マスタープランの構成は、全体構想では、目指すべき将来の都市像とまちづくり及び都市整備の施策の基本方針である部門別整備方針を示しております。地域別構想では、地域の特性を生かした将来像を明らかにし、地域に密着したまちづくりを行うための指針を示しております。さらに、都市計画マスタープランの実現への取組方針として、連携と協働のまちづくりを提示しております。

次に、都市計画マスタープランの主な改定点についてご説明いたします。13ページをお開きください。下段の目標年次について。まちづくりの理念やまちづくりの目標を実現するためには、相当な時間を要すると考えられ、本計画の最終年次は設定しないものとします。ただし、当面の具体的な事業目標年次は、平成19年度から平成28年度の10カ年とします。

次に、15ページをお開きください。中段の将来の都市像とまちづくりの目標。将来の都市像は、緑と住みやすさを大切に、さらに自立し活力あるまちの実現をめざして、「躍動をかたちに 進化するまち こだいら」とします。

次に、20ページをお開きください。部門別整備方針の土地利用の方針から説明させていただきます。高齢者も含めた多くの市民にとって、暮らしやすさを確保するという観点からすると、公共交通機関や徒歩による生活ができる「まち」を実現することが重要であると考えます。また、国のまちづくりの方針が、少子高齢社会を見据えた集約型都市構造に変わったことから、コンパクトな生活圏を集合した住宅都市としてのまちづくりを目指すことといたします。

次に、23ページをお開きください。道路交通ネットワークの整備方針。道路ネットワークの構築を図るとともに、歩行者、自転車にやさしい身近な生活空間での道路づくりや、市内移動の便利さを確保するための公共交通の充実、拠点地区の中心である駅周辺の交通利便性の向上を推進し、少子高齢社会にも対応する、便利で人にやさしい住宅都市の形成を推進します。

24ページ中段をお願いいたします。①の主要幹線道路の整備ですが、主要幹線道路の整備方針を都と十分に調整及び協議しながら、環境対策に配慮し計画的に整備することとしました。

25ページ中段。公共交通網の整備。②地域で支える生活コースの充実ですが、公共交通の市の基本の方針として、地域が支える視点で、にじバスの試行運行や、地域ごとのニーズに応じたコンパクトな地域内交通の充実を図ることとしました。

次に26ページ中段、③自転車走行の適正化、④生活道路の整備の具体化ですが、③の自転車の適正化について、自転車が走行できる道路幅員の確保や、自転車利用者のマナー向上の啓発活動を図ることとしました。④の生活道路の整備の具体化へ向けての取組において、「くらしのみちゾーン」の導入についても検討することとしました。

次に、28ページをお開きください。防災・防犯のまちづくりの整備方針。都市基盤施設の整備においても、防災機能面での対応を図り、非常時に備えたまちづくりを推進します。また、犯罪を寄せつけないまちづくりに努め、安全で安心して暮らすことの出来る住宅都市の形成を推進します。

29ページ下段の防犯のまちづくりですが、新たに犯罪を寄せつけないまちづくりを実現していくために、犯罪に強い空間の創出を目指すといたしました。

次に、30ページをお開きください。水と緑と公園の整備方針。水と緑を保全、活用し、さらに新たに緑を生み出し、緑豊かな地域環境にやさしい住宅都市の形成をめざしたまちづくりを推進します。

31ページの上段の保存、守るべき緑のところで、農地についてですが、生産緑地の長期保全ができるよう農業体験ファーム・学童農園等を実施し、新たな農業経営の形態を研究してまいります。

32ページ上段の親水性のある水辺空間の創出では、用水近隣の関係市民の理解・協力のもとに、用水路のネットワーク形成を明らかにし、新たな視点で活用区分の見直しと流水の系統化を検討し、用水路の活用ビジョンとして再構築してまいります。

32ページ中段、多彩な参画による水と緑のまちづくり⑤のところで、貴重なオープンスペースを確保するため、全体計画に選択肢の1つとして民設公園制度を追加しました。

次に、33ページをお開きください。住宅・住環境の整備方針。大規模な開発計画での事前手続きの適正化を図り、各住宅の敷地面積の最低限度や公園・緑地の確保を図ることにより、良好な住環境・都市環境を創出するため、平成17年4月に「小平市開発事業における手続き及び基準等に関する条例」を施行しました。また、民間大規模住宅団地の建てかえなどに際しては、既存建築物の高さ、密度と大きくかけ離れることによる周辺環境への影響の抑制や、敷地内の緑の保全などについて、事業者との協議、調整による適正な開発事業の誘導に努め、住みづけたいと思う住宅都市の整備を推進します。

3 3 ページ中段、公共住宅の充実。1ですが、市内の都営住宅については、施設の維持管理や建かえを含めて、引き続き東京都が管理すべきものとして要請していきますといったしました。

3 4 ページ中段、適正な開発に向けた誘導の3、4ですが、大規模開発や大規模住宅団地の建てかえなどの市民と事業者、行政の連携と協働による検討、協議・調整するシステムづくりの検討が必要といったしました。また、一団地の住宅施設の見直しは、地区計画等の活用により良好な住環境を確保することとしました。

次に、3 5 ページをお開きください。個性あるまちづくりの方針ですが、これからまちづくりは、各地域ごとにある歴史や文化に育まれた身近な地域資源や環境を活かした個性にあふれ、住むことが楽しい住宅都市の形成を推進しますとし、都市景観形成を考えるに当たっては、玉川上水などの用水路、農地、雑木林などの自然や歴史的景観を維持し、または農地のある風景を保全していくことと同時に、市街地に調和の取れた小平市の特徴ある都市景観を創出していくことが重要であるといったしました。

3 6 ページ中段、活力ある産業などを活かしたまちづくりでは、新たに小平グリーンロードの活用や、商店街の魅力を増すまちづくりなどを追加いたしました。その下の、産・学・官連携や地域、施設、資源などと取り組むまちづくり、産業界、市民、大学、行政がともに連携し、まちづくりの情報発信拠点の形成を図ることとしました。

次に、飛びますが、6 6 ページをお開きください。連携と協働のまちづくりについてですが、今回の改定で、都市計画マスタープランの具体化・実現化を図るための取組方針として、市民や事業者と市との「連携と協働」により、住宅都市「こだいら」にふさわしい都市空間や環境の形成・創出の推進を図るため、新たに連携と協働のまちづくりを都市計画マスタープランの中に位置づけました。

①の連携と協働のまちづくりでは、これからのまちづくりの推進に当たっては、都市計画や都市整備などまちづくりに関する情報の公開に努め、市民参画の誘発を図るとともに、市民が主体的に参画することにより、身近な生活環境などに関する市民・地域ニーズに対して、市と協働して課題の解決のための仕組みを構築します。

②のまちづくり活動・事業の進め方についてですが、市民参画によるまちづくりを進めるためには、まちづくり活動の場の設置が求められます。また市として、まちづくり活動を支援していくための取組や、手続きの具体化が必要とされます。さらに、大規模な土地利用転換や開発事業の際には、地域資源の保全や開発事業内容などの適正化を誘導するとともに、周辺住民と事業者との協議

と合意に基づく事業実施が求められています。このため、市民や事業者及び市が小平のまちづくりを推進するための仕組みとして、（仮称）地区計画等提案型まちづくり条例の創設を都市計画マスタープランに位置づけました。

③の地域のまちづくり推進のための府内体制と支援体制。市の各種施策の部門別の実施計画に基づく取組を、地域のまちづくり活動と連携するとともに、府内関係部署の相互横断的な連絡体制の強化を図り、都市計画マスタープランの具体化や進行管理体制等も含めた計画行政の実現をめざします。まちづくりに関する情報提供や市民と市との継続的な意見交換の機会の創出、まちづくり活動の場へのアドバイザーや専門家の派遣制度創設などの検討を推進します。

④広域連携によるまちづくりの推進。国、都、周辺自治体、及び都市整備に関係する事業者などとの連携を密にして、まちづくりの進行や都市整備事業の効果的な事業化を図れるよう、今後より一層の協議・調整と協力体制の構築を図ります。

最後に、67ページをお開きください。（仮称）地区計画等提案型まちづくり条例の基本的な考え方についてご説明させていただきます。身近な生活環境の向上には、市民がまちづくりに関して広くて多様な提案ができるようにする必要があります。特に、市民や地域の協力が得られる分野について、実現化を図るための1つの仕組みとして、（仮称）地区計画等提案型まちづくり条例による連携と協働のまちづくりの方策の検討を都市計画マスタープランに明らかにしました。

また、都市計画法で定めている地区計画等の申出、都市計画の提案制度及び建築協定などの制度を活用する手続きも制定していきたいと考えます。条例の概要といたしましては、ある一定の地域の住民が抱えている地域の課題を解決するため、地区計画等の申出や地区まちづくりルールなどを策定するための手続きを公にした条例を検討してまいります。本日ご了承いただきました後、図や表、写真などのレイアウトを考えた上で完成させ、ホームページに掲載するとともに、市報特集号で概要を周知し、冊子版が完成次第販売する予定でございます。

以上が、18諮問第4号「小平都市計画マスタープラン」に係る補足説明でございます。

以上でございます。

会長 膨大な資料というべきかもしれません、要点の説明があったと思います。特にこれについては、まちづくりの集まりが各地で行われたんですが、そのときにも提案され、また質疑等も受けたということで、それが総合されて今日のこのプランになっていると思いますので、その辺重複しない程度にぜひ皆さんのご意見を出していただいて、素晴らしいプランにしていただくようにお願い

したいと思います。

それでは、一応私の方からの意見を調整して質疑をお受けいたします。橋本委員。

委 員 当然といえば当然なんですが、検討しますとか、諮りますとか、要するにこれから課題が列挙されているわけですけれども、私は、検討すると言った場合に、例えば26ページに書いてあるくらしのみちゾーンの導入についても検討しますと書いてあるんですが、これは要するにくらしのみちゾーンを導入するかどうかを含めて検討しますという理解ですよね。多分そうだと思うんですよね。例えば32ページのビオトープ公園などの整備を行っていきますというのは、これは明らかに、ビオトープ公園は1つ上水本町にできるんですが、それ以外も造っていくんだと。だから造るんだということを明言しているわけですね。つまり、検討するとか、諮るとか言ったときに、導入はしていくんだけど、やり方とか方法とかについては検討するというケースもあると思うんですよ。だから、そういうランク付けと言ったら変なんだけど、検討する中身をもうちょっと精査をして、これはやっていくんですよと。しかしやり方については検討するんですよと。もしくは、やることも含めて検討するんですよとかいうことがわかるような文章表現があつてほしかったなという思いがまず1つはしています。

それからもう1つは、例の提案型まちづくり条例なんですが、これはいわゆるまちづくり条例ではないわけですよね。ではないと言ったら、つまり提案型ということを頭にしているわけでしょう。だけど、まちづくり条例はまちづくり条例という形でできるわけじゃないですか。だから、それがすごく混同されるというか、提案型のまちづくり条例を作るんだって言うのだったらわかるんだけど、提案型まちづくり条例だと1つの固有名詞になるわけじゃないですか。だから、それがちょっと非常にわかりにくいなという気が私はしてるんですね。言っている趣旨はわかるんですけども。だから、その辺はどうなんだろうかということがあります。

それからもう1つは、68ページの最後で地域のまちづくり推進のための府内対策、支援体制というところの中に若干触れられているんだろうと思うんですが、これは要するに10年計画ですから、最終目標は決めてないけれども、つまりその中で、じゃあ具体的にどういうことが実現したとか、どういうことがまだ課題として残っているかということを、その節目、節目でチェックするような機能がやっぱり付与されてなければ、私はいけないと思うんですよ。

つまり、例えば3年ぐらいいたったら、この中身がどのくらい実行されたのだろうかとか、改善されたんだろうとかいうことを、常にチェックしていく、そして10年が経過したときにどれだけこれが実現したのかということの、そ

いう市民も含めたチェック体制みたいなものを、遅れていればちょっとここは遅れているから、もっと早くそこは進めてくださいよとかという、そういうのがないと、これは10年ずっとこのまま行っちゃうという気が私は非常にしようがないんですよ。その辺のことを、やっぱり文言として入れてほしかったなという思いがあるんです。この中に入っているんですよと言われればそうなのかなという気もしないではないんですが、ちょっと表現としては弱すぎるんじゃないかなというようなことを、3点かな。

会長 担当課長。

事務局

まず初めの、検討する、諮りますというようなことで、どういうランク付けをしているかというご質問ですが、市の計画というのは基本計画と実施計画があって、そこが予算的に裏づけされているものがございます。それは、第三次長期基本構想を基に、基本計画、実施計画というところがございます。それをもとに都市計画マスタープランを検討しておりますので、そういう意味ではそれを超える計画をつくってしまうということは、なかなか難しいと考えております。そういう意味では、まちづくりの基本的な方針を示している計画でございます。

次に、（仮称）地区計画等提案型まちづくり条例ということでございますが、現在、自治基本条例が検討されているということがございまして、まちづくり条例となりますと、幅広い受け取り方があるのではないかと考えます。かなり地区まちづくりルールみたいなものをつくっていく、手続きの条例を策定していくというようなことで、67ページに図がございますが、ここで地区まちづくりルールが最後の段になってございます。これは、地域の方たちが自分たちのローカルルールをつくって、それを市が認定するというような考え方ございます。これをつくるには、やはり地区の方たちが自分たちの住環境をよくするための地区詳細計画みたいなものをつくって、それを市が認定していくというようなことから、地区まちづくりルールまでつくって、これを都市計画として位置付けることも可能です。ただ、自分たちのローカルプランを市がそれを認定していくというようなことで、かなり限定されたまちづくり条例かなというふうに考えておりますので、（仮称）地区計画等提案型まちづくり条例という名前なんですが、このような方向性がわかるような内容をつけさせていただきました。この名前につきましては、今後話し合いの中で決まっていくかなと思います。

次に、支援体制10年後のチェック機能でございますが、このマスタープランにつきましては、市民が参画しながらつくり上げて、検討してきた部分がございますので、市民に対してどこかの時点で説明をしなければいけないと考えてございます。ただ、いつするかということについては、特にここではうたっ

会  
員

長  
員

てございませんので、ご了承ください。

以上です。

橋本委員。

大体わかりました。地区計画等提案型まちづくり条例の概念図というのは、これはこれで非常によくわかるんですよ。これがいけないと言っているんじやなくて、つまり一般的にまちづくり条例としてあるわけじゃないですか、だからそうすると小平市はこの条例をもって、いわゆる小平市のまちづくり条例なんだよというふうに言っていいんだという理解でいいのかなというふうに思ったんですよ。まちづくり条例というのは、地区計画だけじやなくて、いろいろあるわけでしょう。これはここに特化してやっているから、これはこれでいいけど、これは別にした方がいいんじゃないかなという思いが私の中にあったものですから、まちづくり条例と言われちゃうとちょっと違うのかなという思いがあるんですよ。つまり、だから提案型のまちづくり条例が1個こっちにあって、いわゆる普通のまちづくり条例もありますよということになると、余計わからなくなっちゃうから、その辺の整理は必要なんじやないですかということを言いたいわけです。この内容がいけないと言っているわけじゃないんですよ。

最後の3点目のチェックについては、それはわかりました。では、ぜひ10年というスパンの中では、例えば2年ごとくらいで、今どういう進捗状況でどうなっていますかということを市民に返していく。こまち懇談会みたいなものをそこでやって、それを返していくというようなことを、やっぱりセットの中にぜひ入れていただきたいなと思います。別に文章を変えろということは言いませんので、それはやってください。やると言ったから、それは。

だから1つ目だけ、整理の仕方としてどうなんだろうかと。それだけ、ちょっと。

会  
員

長  
員

マスタープランについてなんだけど、今のだとまちづくりの基本条例みたいな、都市計画決定みたいな形のものが出てくるんじゃないかと思うんですけど。何か、ちょっと行き過ぎちゃったような気がしたので、その辺もう一度説明いただけますか。

会  
員

長  
員

小平市はいわゆるまちづくり条例をつくろうとしているわけです。要するにほかの自治体でもやっているようなまちづくり条例を。そのまちづくり条例は、ここで言うようなことに特化したまちづくり条例ではないわけですよね。もつといろんな要素を含んだまちづくり条例だから、一方でそういう動きがあり一方でこういう動きがあったときに、それをちょっと紛らわしいというか、混乱するんじゃないかというふうに思ったわけです。ですから、このことをやることはいいわけだから、表現としてちょっと違う表現を考えた方がいんじゃないですかという意味なんですよ、これは。

- 委 員 私も、同じ名前だとちょっと混同するなっていう感じがしましたので、今やっている自治基本条例というのは、ソフトの部分も含んだようなまちづくり全体ですよね。これはどちらかというと、ハードの部分というか、基盤整備の部分だけかなと思いますので、やっぱり同じひらがなでまちづくり条例というふうにくくなってしまうのは、私もちょっと混乱を招くんじやないかなと思いますので、それは、これは仮称ですので、今後幾らでも変えられると思いますので、ぜひ検討をしていただきたいと思います。
- 事 務 局 まちづくり条例の位置付けというのは、今後市民とともに条例の内容を検討していく中で、名称等につきましては今ご指摘いただいた内容を提案しまして、わかりやすいような条例名にしていきたいと思います。
- 以上です。
- 会 員 長 ほかにありますか。
- 委 員 このマスタープランは、第6回の都市計画マスタープラン検討委員会でもって承認されたというふうに報告を受けたんですけれども、これは後で、教えてもらいたいんですけども、都市計画マスタープラン改定素案というのがありますね。これについてちょっとご説明願いたいんですけども。全体でもって、意見というのは73件あるということでございますね。その中で、一番多いのが3番目の分別整備方針であると。その中で、道路交通ネットワークの整備方針というのが19件ですけれども、これは2分の1を超えますね。非常に多い意見なんだということですね。この中を逐一全部見ていきますと、この1ページの一番下にありますように、意見反映状況というのが項目別に別に分かれています。この中で、参考意見とそれから反映しないという意見が非常に多いわけですね。この中からすると。その中で、この前に戻りますけれども、道路交通ネットワーク整備方針という19件の中で、反映しないという13件の中の8件ですね。ほとんどは、この道路交通ネットワークの整備方針なんですね。それが反映されてないというふうな意見ですね。
- そうしますと、この中身を今度は全部チェックすると、これは非常にほかの、例えば東京都の方針であるとか、多摩地域のほかの都市との関連とか、いろんな問題を含んでいると思いますけれども、3・3・3号線に関する意見が圧倒的なんです。これがほとんどと言っていいくらいあるというふうなものが、反映しないというふうな意見とつながっているわけです。ということは、反映しないじゃなくて、反映できないんだと、小平市だけでは。というふうに私は解釈したんです。それはそうだと思います。その基幹道路というのは東京都も基本整備方針というのがある。それと多摩地域の各市との問題、道路というのは小平市だけのものじゃないんですよね。そうすると全体的な、要するに東京全体的な問題もあるし、多摩地域の問題もあるし、小平市の問題でもあると。

一番大事なマスタープランの中に、そういった住民からのいろんな意見が反映されない、反映しないというふうな、一応答えというふうな形で出ていると。ということは、反映できないというふうに解釈するのが正しいと思うんです。それはそうです。小平市がこうやろうと言ったってできない。あるいは、東京都がやろうと言ったって、小平市の住民が反対すればできないわけですよね。

しかも、これをまた別のデータでもって拾ってみると、例えばいただきました資料の5ページの中ごろに、都市施設というのがあるんですね。その中ごろに小平都市計画道路というふうに。そうしますと、これは平成17年の道路整備率というのが出ています。整備率が多摩地域全体で51%というぐらいに推定しているんですね。それに対して小平市は37%であると。というとこの37%の道路整備率というのと、先ほど私が申し上げました3・3・3号線の問題で住民のいろんな意見が出ているというふなものとの関連があるんじやないだろうかということなんです。道路というのはそれは都市計画の基本ですから、これができなくては何もできませんから。

質問というのは、今後10年間、非常に長いスパンになりますけど、マスタープランの中でこの問題をどういうふうに持っていくらいいかと。私は市でやろうとしていることは大賛成です。賛成だけれども、時代というのは環境の変化がありますから。今まででは自動車優先だったものが歩行者、自転車が優先になっていますよ。これから規制がより厳しくなってくると。これは変化するのは当然だと思うんです。ですからこの辺をきちんとして、ほかの市であるとか、東京都も入れての整合性をどんなふうに考えているのかということが質問なんです。

それともう1つは、先ほど承認されましたという報告がありました。これは、9ページの第6回の都市計画マスタープラン検討委員会というのでもって承認されたと。これには当然、市民の方も参加されていると思うんです。承認されたからには、一方においてこういう意見が出ておるんですね。しかも承認されている。私は何となく矛盾を感じるんですけども、その辺がこういうふうなものを含んで、市民も十分そういったことを咀嚼して理解した上で、マスタープランはマスタープランなんだという形で承認されたのか、あるいはそういうふうな問題がそこで論議されたのか、その辺をちょっとお伺いしたいというふうに思います。

## 事務局

都市計画道路の整備の方針でございますが、3・3・3号線、特にその辺の話があつたものですから、こまち懇談会を7地域で3回ほど行い、21回のこまち懇談会を各地域で行いました。この中で、都市計画道路3・3・3号線は必要ないという意見の方もありました。また、逆に3・3・3号線を早く造ってくれという意見もございました。そういう意味では、市民の中でも道路整

備率のいいところについては、3・3・3号線によって地域が分断されでは困るという意見。それから道路整備率の低い地域では、早く3・3・3号線を整備して通過交通等を処理していただきたいというようなことがございました。また、3・3・3号線につきましては広域幹線道路でございまして、幅員28mでございます。現在整備されているのが、花小金井駅の南側にある約300mほど、それと小川町一丁目の区画整理事業の中で、約300mほど整備する予定になってございます。都市計画道路の整備の10年間の予定ということで、東京都で策定した第3次事業化計画というのがございます。それは、第2次があつて第3次と、第2次では3・3・3号線は早期に整備または着手されるべき路線として位置づけられておりましたが、ここで第3次については10年間で整備する路線から外れてございます。

ただ、この都市計画マスタープランの中の19ページをごらんいただきますと、小平の都市構造図の中、真ん中の破線になっているのが3・3・3号線、縦方向の左側に3・4・23号線がございます。これは現在区画整理事業で既に整備を進めている路線、それとその右側ですが、3・3・8号線、これは府中所沢線でございます。これは国分寺で整備に着手し、ブリヂストンの前では整備を進めているというところになってございます。それと一番右側の部分で縦方向に入っているのが、これが新小金井街道でございます。その上の東西の線は、新青梅街道でございます。

市の真ん中を縦断する3・3・3号線ですが、市の土地利用方針の中でも、この3・3・3号線に沿って、花小金井のあたりでは準工業地帯を配置したりしております、こういう道路に沿って土地利用も考えられてございます。なおかつ、3・3・3号線については福生市の方ではある程度整備が進んでいるというようなことがございますので、そういう意味ではこの路線を造らないということは考えられないということになります。

そういう意味では、都市計画道路については、市としては整備を推進していくますというような考え方ございます。先ほど説明したパブリックコメントの中で、19件の意見がございまして、その中で都市計画道路に関する意見としては10件ほどございました。その10件に対してはすべて反映しないということで、市としては整備をしていきたいという考え方をここで表しているということです。それと、都市計画マスタープラン検討委員会の中でも、整備する方針の意見と、またそれは見直すべきだという意見がございました。これについても、市の方針として、都市計画道路は整備する方針ですので、ご理解いただきたいということで、委員さんにも説明をしました。第6回の検討委員会においては、確認をしていただきました。あくまでも今回の都市計画マスタープラン改定案につきましては、市で作りまして、それを検討委員会で確認をし

ていただいたという作業をさせていただきました。

以上でございます。

委 員 この 3・3・3 号線というのは、小平にとっても、それから東京都にとっても、それから多摩地域にとっても非常に大事だと思うんですね。特に横田基地が民間の交通なんかも利用するという構想も出ていますよね。そうすると、この道路というのはかなり大きなウエートを占めてくるだろうというふうなことが考えられますよね。ですから、要は何が言いたいかといいますと、住民が反対して何とかなるものだったら、これは意見を聞くのは、それは市の行政ですからいいことだろうと思いますけれども、ことが小平市からさらに大きな都まであるとか、東京都であるとかということになりますと、やはりこれは歩調を合わせざるを得ないと。むしろそうすべきだろうということになるわけですね。とすれば、マスタープランの中での位置づけというのは、市のランク云々ではなくて、やはり極めて重要度が高いんじゃないでしょうか。とすれば、説得するようなもっと大きな、国ではありませんけど、東京都でもいいですけど、場合によっては国というふうなものに置きかえられるかもしれませんね。そういうふうなものとの関連性をマスタープランの中で、言うべきことはきちんと言わないと、市民の方に理解されないんじゃないだろうかというふうな不安があるんですけども、そういったことをやっぱりきちんと、10年間ですからね、今年だめなら来年どうのこうのという問題ではありませんから、そういうふうにうたつた方がいいんじゃないかなと。しかも、こういうふうな意見が非常に多く出ているということから、私の意見も含めてですけれども。

それから、その検討委員会のメンバーがどういった方なのか、もし差し支えなかつたら教えていただきたいと思います。差し支えがあるようだったら結構です。

事 務 局 先ほど提案説明の中で、有識者 3 名ということで、これにつきましては、大学の助教授の方が 2 名、それからコンサルタント会社の社長が 1 名ということでお、その社長の方に委員長になっていただきました。それと、公募委員 7 名の方ですが、市内 7 地域、駅を周辺としたこの地区でいきますと、新小平駅と青梅街道駅がございますがこの地区と、小川駅周辺地区、それから花小金井駅周辺地区、そして一橋学園の周辺の地区等で、7 地区から 1 人ずつ公募委員に出ていただき検討をしていただきました。名前まではちょっと、申しわけないんですが、市民公募委員さんが多い中で検討を進めてまいりました。

委 員 そうすると反対意見がどう反映されたかなということをちょっと、疑問に思っているから。あるいはどんなふうに取り上げられたか、あるいは市民の委員の方が、こういうふうな問題に対してどう反応されたのかなというのを聞きたかったので。

事務局 その最初の市長のあいさつのところなんですが、その中の下から8行目ぐらいに、都市計画道路については都市計画の策定から長い時期が経過しているのにもかかわらず整理が進んでいない路線を見直してほしいというご意見や、それから、都市構造の骨格となることから早期に整備する必要があるとのご意見をいただきなど、熱心に議論をしていただきました。市といたしましても、事業の具体化には都市計画道路の必要性、役割、環境への配慮を今まで以上に説明する必要性を再認識いたしましたということで、それまでの検討の中で特に都市計画道路についてご指摘のあったところを、ここで表現させていただいたということでございます。その辺でご理解をしていただきたいと思います。

会長 今も質問が出ましたけど、実際都市計画道路そのものが、小平市の場合には本当の中間点なんですよね。もう前後ができなかつたら何の役もしないというような状況になりますので、それで整備率もあまりよくないという形にはなっていると思うんです。実際に都市計画決定されたのが、昭和37年ですか。私もその当時、市役所から地図を買い取って、ああこれはいい町になるなという感じを持ったんですよね。もう間もなく50年になっちゃいますよね。そのころは坪単価が1,000円ぐらいなんですよ。その時期に早く施行しておれば、道路を造るには本当に農地をずっと買うだけで済んだのが、今になるともうそういうじゃなくて、住宅を全部つぶさないとできないというような状況になっちゃって、そういうところにも非常に無駄な形が出ていると思うんですよね。ですから、計画を立てたらできるだけ早く実行してもらいたいというのが、我々市民のお願いだと思うんですよね。そういう基本的なものがあると思うんです。ちょっと余計なことをしゃべりましたけど。

ほかに質問がありましたら、木村委員。

委員 今の道路問題に関してなんですけれども、私も同じような意見を持ちました。私が住んでいる地域は3・3・3号線と3・3・8号線が両方関連しているんですよね。ここに出てくるのは、3・3・3号線については特に遅れているからという意味なのか、住民の意見等の尊重をしていきたいというような形で、それで進めていくという書き方がしてあるんですけども、3・3・8号線についてはもうできるのが当然というような形で、どこというのはちょっと覚えてないんですけども、この道路ができるので今後交通量も変わるし、沿道の土地利用も変わってくるという書き方になっているんですよね。でも、そこに張りついて住んでいる人たちにとってみれば、同じ状況なわけですよね。40年前に都市計画決定されて、その後ずっとその上に住んでいるという。そういう中で、この3・3・8号線なんかは、記入の仕方がちょっと私は踏み込みすぎているんじゃないかなという印象を持ちましたけれども、その点はどうでしょうか。先ほど、市長のお言葉で説明する必要性をより感じているということ

なんですけれども、じゃあそれは具体的にどのように担保されるのか、その点、もし明らかになっていましたらお示しください。

それから、都市計画道路ではなくて、具体的な道路の整備がちょっと問題が起こっているところでも、あまりにも触れられていないんじゃないかなという印象を持ちました。例えば、小川橋のボトルネックのところの道路ですよね、あれは行政もまたがっているし、玉川上水があるので、国とか都とか、国も国土交通省、文科省、都も水道局や何局やいっぱい絡んでいる状況だと思うんですけども、ああいうのはもう少し具体化をして乗せないと、いつまでたっても手つかずになってしまふんじゃないかなというふうに思います。道路は通っているものですから、先送りしてもとりあえず車は走り、人は通っているわけですからね。このボトルネックになっているようなところをもう少し具体的に表した方がいいんじゃないかなというふうに思いました。

それから、細かいことなんですけれども、33ページの公共住宅の充実というところで、東京都は、この8年間、都営住宅を全然つくってないわけですね。今後は、都営住宅の呼び込みというか、都営住宅をつくっていただくことについての市のスタンスみたいなのは書かなくていいのかなというのと、それから、都がもう管理を市に下ろすんだというふうに発表していますよね。それに対して、引き続き東京都が管理するべきものというふうに書いてあるんですけども、これは何らかのアクションを起こすということなんでしょうか。そのこともお示しください。

それから、鷹の台地域のことなんですけれども、道路問題は先ほど申しましたけれども、例えば52ページの下から3行目、たかの街道や水車通りなどの安全性の確保ということなんですが、本当に生活道路が危ないというのは、小平市の特徴でもあるような町になっていると思うんです。この間、私立学校がたかの街道は急にセットバックをしていただくという工事をされていますよね。もう工事は終わったんでしょうか。こういう情報というのは入らないんでしょうかね。こういうものを盛り込んだ形で、どこどこにはセットバックの要望をしていきますとか、そういう形まで具体化できないものなのかどうかということと、それからその下の鷹の台駅のバリアフリー化については、バリアフリー新法もありまして、2010年までにやらなければいけないというふうになっているんですけども、バリアフリー化についても実現し検討しますということなんですが、もう今平成19年ですね、2010年というと、あと2、3年で大きな工事になりますので、もう私は着手しないと間に合わないんじゃないかなと思うんですが、その具体的な計画に着手しますとか、そういう形にはならないんでしょうか。

あと、最後に、道路交通のネットワークのところ、61ページなんですけれ

ども、新小平駅、以前は虹の7駅構想とかいうのがあったんですけども、そのときには新小平駅を中心に小平市というのは発展していくんだというビジョンがあったかと思うんですが、新小平駅というのは今すごく乗降客が増えていくと思うんですよね。それは私の印象なんですけれども、だけれどもアクセスとかバス網がすごく不便な所なんですが、この新小平駅を中心としてとか、そういう位置づけというのはもうなくなってしまったんでしょうか。その点についてお示しください。

## 事務局

たくさん質問をいただきましたので、最後から、ちょっとわかるところから回答させていただきます。

まず、土地利用の方針の中で、コンパクトな生活圏を、コンパクトというのは生活圏を集約したまちづくりをしていきますということで、各駅で既存の公民館とか、それから今ある道路等を利用してながら都市機能を集約し、住みやすいまちづくりを進めていきたいと考えておりますし、各駅周辺を中心にまちづくりを進めるという集約型都市構造というようなことで、まちづくりを進めていきたいと思っております。ですから、新小平駅を中心という意味では、1つの核になるんですけども、それぞれの駅を中心にコンパクトなまちづくりを進めていきたいという考え方方がございます。

また、鷹の台駅につきましても同じような考え方をございます、鷹の台駅につきましては1日2万6,000人ぐらいの方がご利用していただいておりますが、バリアフリー化がまだできていないということで、1昨年の12月から西武鉄道と協議を進めておりますが、平成22年度を目途にバリアフリー化の調整をしていきたいと思っております。工事につきましても、何年ぐらいでできるかということですが、駅構内のバリアフリー化だけであれば、1年ぐらいで工事はできるというようなところまでは話は進めておりますが、もっと具体的な話をこれから詰めていかなくてはいけないかなと思っております。これは来年度に調整して、早いうちに皆さんにご説明できればというふうに考えてございます。

次に、たかの街道と水車通りの関係でございますが、創価高校の方で1mぐらいセットバックの話がございました。これは、高校の校舎の改築工事等があるということと、それからフェンス等を改築するというようなことから、創価高校から話がありました。市といたしましても、周辺の地権者等にはそういう協力をお願いするという働きかけはしておりますが、これは土地の買収事業でもございますので、相手様の合意が得られませんとできないということがございます。そういう意味では、今どういう状態だということはちょっとご説明するのは難しいのかなと思ってございます。ただ、マスタープランの中で安全性を確保するということで、たかの街道につきましてはかなり狭い歩道となって

ございますので、どういうふうに確保していくかということをこれから検討していくかなければいけないかなと思いますし、水車通りも6mの幅員の中で、一部歩道等がございますが、かなり危険な箇所がございますので、それも検討しなければならないということでございます。これは、内容等につきましてはかなり実施計画的なものがございますので、都市計画マスタープランにそこまでのことを書くことはできないのかなと思ってございます。

公共住宅のことにつきましては、東京都では100戸以下の都営住宅につきましては各市町村に移管するという意向が示されております。ただ、市としても管理費等々、財政的なことがございまして、小平市といたしましては受け入れることはできませんという考え方を意思表示してございます。それと、都営住宅を今後整備していくかということになりますが、今の人口の減少化時代、高齢化時代の中で、今住宅戸数は供給が多いということで余っているような状況になっておりまして、15年度統計資料等を見ましても、建てられた戸数と住んでいる戸数を比べますと、建てられた戸数の方が多くなっている状況ですので、住宅が余っている状況ではないかと考えます。都営住宅の整備は既存のストックを使った中で、再度高齢化社会に対応する考え方方が今後生まれてくるのかなと思っております。これについては、東京都の都営住宅の考え方というのはまだ明確に示されておりませんので、はっきりと申し上げられません。

小川橋のボトルネックのことでございますが、これは第3次事業化計画の中で、この都道につきましては、整備する方針ということになってございます。それとマスタープラン検討の中でも、この交差点の部分について、歩行者が村山街道を渡るのに非常に難しい、危険だということがありましたので、都市計画マスタープランに方策を考えなくてはいけないという書き込みはさせていただいてございます。

先ほどの3・3・3号線と3・3・8号線の質問を確認したいんですが、3・3・8号線が具体的な書き込みになっているというようなことのご質問だったんでしょうか。

**委 員** そうですね。ちょっとニュアンスが、温度差があるなというのを私はここから読み取ったんですが。

**事 務 局** 先ほど申し上げましたが、東京都の第3次事業化計画の中では、3・3・3号線についてはここ10年で整備する路線にはなっていません。3・3・8号線については整備する路線として位置づけられてございます。また、今、国分寺市の区間でも測量段階になりつつあるということで、整備する方針が出されてございます。また国分寺市も、3・3・8号線の沿道のまちづくり等の計画等を検討中というようなことで、新聞等では伺っております。

そういう意味と、またブリヂストンの前のあたりにつきましては、現在整備

をしているということになってございますので、小平市の残された 1. 4 km かと思ったんですが、その区間につきましては、整備することによって交通渋滞等を緩和できるということを考えると、かなり投資効果があらわれるのかなと考えております。

ただ、現在問題となっているのは、玉川上水周辺のところでどういう方針で整備するかということで、その住民の方たちと東京都と調整をしながら市も加わっていく考え方をマスタープランには示してございます。そういう意味では、3・3・8号線の方が早くできるのかなというようなことでございます。

以上でございます。

会長 ちょっと、私生意気なようですが、説明しますと、鷹の台駅ですか、あの付近につきましては、いわゆる川越線ですよね、もとの。それが今国分寺線になっていますが。明治26年ですか、開通したのは。そのときにできた駅なんです。東側の今グラウンドになっているところ、それから体育館のあるところ、あそこに研究所があったということで、その人たちの便路のために駅ができたんですよね。そんな関係があってね。だから周りが雑木林と畠だったんですよね。ですから、そういう状況のところで西口の前が開けちゃったわけですよね。ですから、もう住宅がすっかり道路に張りついちゃって、広げるにもどうしようもないと。それこそ何億円かけたら全部広がるのかというような状態になっちゃったというのが現実なんですよね。ですから歴史の古い駅で、それで駅の目的そのものが以前と今と違っちゃっているということなんかが影響してね、なかなかあそこは整備できなくなっちゃったというのが現実だと思うんですよね。ですから、これはあくまで私の参考意見ですが、その辺はご理解いただいたらよくわかってくると思うんですがね、内容が。

じゃあ、どうぞ。

委員 今、図らずもあの辺は山林と畠ばかりだったと、本当にそうなんですよね。その時代に3・3・8号線というのは線が引かれたわけですよ。だからちやつちやつとそのときにやつとけばよかったのに、今その上にびっしり家が建ってしまって、

会長 38年ごろには既にできちゃったんで、うちが。

委員 そうでしたか。私は話を聞いた限りでは、そんなの知らないで買いましたというような人が結構いらっしゃって、今はとにかくびっしり。そうですね、結構家が建っていたものですから、一回は小平市議会で迂回するようのが、路線を変更するというのが採択されたというように聞いています。真っ直ぐではなくて、駅の方に、だから山林の方を周って線を通すという。でも、結局それは採択されているんですけども、先ほどおっしゃったように市ではいかんともし難いということで、都の計画は生きているわけですね。

先ほどからいろんな意見が出ているんですけども、やっぱり上に住んでいる人とか、沿道に住んでいる人にとってみれば、本当に自分たちの人生を左右されるような大きな事業になるわけですよね。ですから、慎重には慎重を来て、住民の意向というものを一番尊重していただきたいなと。実際、早く通してほしいという意見もあることは知っています。私もすぐそばに住んでいるので。でも、こういう3・3・8号線もできるのが当然というような書き方をされると、これが全会一致で決まりましたというふうになると、地元の代表として出ている私は、これについてじゃああなたは賛成してきたのということを多分聞かれると思うんですよね。そういう立場もありますので、やっぱりこの辺はもう少し慎重に記述をしていただきたかったなという思いがあります。

鷹の台駅のことについては、大変参考になりました。ありがとうございました。

以上です。

事務局 ご意見として承っておきます。  
会長 そのほかにありますか。  
委員 霧岡委員。  
委員 橋本委員がおっしゃったこのマスタープランの改定案の67ページにちょっと戻させていただきたいんですが。地区計画と提案型まちづくり条例、ここに引っ掛けたとおっしゃっていて、私もまちづくり条例というのは、1つ、まちづくりで言えば憲法みたいなものがあるはずなんじゃないかと、これは個人的な思いなんですけどね。その中で、提案型のまちづくり、これは一つの制度として位置づけるのが正しいのではないのかなと思うんですけど。というのは、まちづくり条例というのはいろんなものがあると思うんですけど、1つには提案型で上がってくるのと、もう1つ非常にいろいろなところで問題になっているのは、ぽっと上から、地権者からでっかいプランがどんどん来て、これでいいと言つて、住民も当然意見を言う機会はもちろんあるんですけど、結局一番初めのプランが押し切っていくというような開発というのがあるし、できるだけそれを少なくするために、大型開発みたいなものが上がってきた場合どうするかというようなのが1つ、まちづくり条例というのを作るとすれば、大きな問題としてそういうのがあると。

一方で、住民がいろいろと不便とか創意工夫があってこういったまちづくりをしたいと、そのほかにもいろいろあると思うんですが、その2つはちょっと別のものだと思うんですよ。

それで、まちづくり条例と言ってしまうと、ちょっとそういった2つのものを混同するような感じでもあるので、ここは1つ意見なんんですけど、提案型まちづくり制度じゃないかと、これは。制度として、まちづくり条例というのは

小平市でも必要だということでいろいろ検討されているんだと思うんですが、まちづくり条例があるとすれば、そういったものを検討しているとすれば、まちづくり条例における地区計画と提案型まちづくり制度の導入と、それが正しいのではないかなと思うんですね。そうすれば橋本委員がおっしゃっていたような誤解はなくなるんじゃないかと思うんですが、いかがでしょうか。

事務局

小平市では現在大規模開発に関する開発事業における手続と基準等に関する条例というのがございまして、5,000m<sup>2</sup>以上の開発行為があった場合については事前に申し出て、土地の取引の契約の申出を3カ月前までに出していくだけで、その後大規模開発事業の届出を出していただきまして、周辺住民の方に土地利用構想等を説明していくという手続条例がございます。

それともう1つは、まちづくり条例を提案制度とするべきだというようなご意見がありましたら、地区計画等の都市計画の申出というのは条例等で手続条例をつくっておかなければいけないということがございます。また、建築協定等につきましても手続条例をつくっておかなければいけないということで、そういう条例がどうしても必要でございます。そういう意味では、まちづくり条例の名称が今後決まっていくかと思いますが、そういう条例等の中に地区まちづくりルールというか、そういうものを市が認定することによって、都市計画の一歩手前で自分たちで街を管理していく、市もそこには支援をしていく、そういう制度というか、仕組みというか、そういうものをつくっていきたいという考え方でございます。

以上です。

委員

わかりました。まちづくり制度の運営についてはいろんな条例があって、そういうものをもし将来一本化して一つにしてまちづくり条例だと、これが憲法だということで考えればいいんであって、今この条例はいけないけど、制度にしろというのは、私、撤回いたします。もう既に1つに条例があるんだということで、わかりました。

会長

まだ、ほかに質問を用意している方いらっしゃいますか。特にはないようですね。

では、齊藤進委員。

委員

今のお話を伺いました、私もマンション紛争が多発したり、それからドンキホーテとか温浴施設の問題で、地域の住民と紛争なんかが起こった場合、そのまちづくり条例を作つて、そういう紛争を防止しようということを議会の一般質問で言ってきたわけです。そこでは、先ほどもおっしゃったように大規模開発に伴う土地利用の手続条例とか、それからマンションの絶対高さ25mとかそういうのがあって、ただそれはばらばらの名称でつないできたというのが実態ですよね。ですから、今回は地区計画との策定に矮小化されちゃってい

るんですね、この提案型まちづくり条例というのがね。まちづくりという名前を使う以上は、先ほど委員がおっしゃったように、今までの制度を一本化して紛争しても耐えられるような、またそういった提案型の地区計画をやっていく場合にも市民の意見を広範に聞くことができるような、そういう条例というのを一度まとめてみるべきじゃないですか、私はそう思うんですよね。もう何年も、3年も4年も前からまちづくり条例という名称で私は提案してきたんですけども、制度ができなくて、もう個別ばらばらの条例が今までできてきた。他の横浜とか国分寺とか見ているとそうじゃないよね。ここで1つ、小平のまちづくりハードの面ではこうあるべきだというのを1つ打ち出すべきだと私は思っています。そもそも住んでいる住民が自分の住んでいる家の用途地域、どこに住んでいるかというのは、こういうことすら知らなかつたことが今まで本当にいろんな多くの問題を引き起こしてきたんで、そういうた懇切丁寧な説明も含めて、ここは市の責任でやっていくべきだと思います。コメントになりましたが、なかつたらいいです。

**事務局** 先ほどもまちづくり条例のこと、条例の内容につきましても、今後市民と調整する、市民参加の中で条例等の検討を進めていくかと思います。そこでどういう条例内容にするか、ちょっとまだ明確ではございませんが、ただ今仮称といいたした部分としてはわかりやすくすく、広い条例化よりも、もうちょっとコンパクトにわかりやすいローカルプラン的なものを考えていくんだよという、わかりやすい内容で示していました。これに対して、また大規模な開発事業に条例をつけ加えるということもあり得るかもしれません、それは既存にありますので、それを合体するということは考えられるかもしれません。ただ、今現在はちょっと都市計画マスターplanの提案の中の1つとして、こういうことを考えておりますと。これがこのとおりですというわけではないと思うんですけれども、方向としてはある程度狭い部分のこの条例が考えられるかなという提案をさせていただいています。

以上です。

**会長** ちょっと私の方から1つだけ、いっぱい言ったってきりがないですからね。1つだけで結構です。私、要望したいんですよ。というのは、私道と公道が交わっているところ、よくあるんですよね、市内各地に。そういうところで、隅切りのない交差点があるんです、いっぱい。もう大分前ですけど、議会でもそれが論議されたんですけども、なかなかそれは難しいと。その所有者が寄附してくれるならいいけど、金出してまではやってないんだという、そういうような返事だったんですけどね。金を出してでもこれはやらなくてはならない問題だと私は思うんです。というのは、今、消防車が通る場合、当然はしご車がついていますよね、はしご車は曲がれないんですよ。そういうところは。そ

いうところで火災が起こったり、あるいは災害が発生した場合、手の打ちようがないということになってくるんで、これは有料でも隅切りをつくるというふうな心構えが市にあっていいんじゃないかと思いますので、これはぜひ私の要望としてですから、お願ひしたいんですね。よろしいですね。

それでは、質疑も大分尽くしたように思いますので、ここで議決をいただきたいと思います。18諮問第4号「小平市都市計画マスタープラン」につきまして、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 異議なしと認め、18諮問第4号「小平市都市計画マスタープラン」を原案どおり承認することに決定いたしました。

それでは、まだ若干報告事項がありますが、準備の都合がありますので、暫時休憩させていただきます。5分ほどで、よろしくお願ひいたします。

(休憩)

会長 本日、報告事項が1件ございます。事務局より報告の後、ご質問の時間をとりたいと思いますので、これにつきましては「小川町一丁目地区 地区計画」について、事務局から報告事項がございます。

事務局 それでは、初めに職員の紹介をさせていただきたいと思いますが、私は都市開発部区画整理支援課長の栗原です。よろしくお願ひいたします。課長補佐の杉浦でございます。主任の村田でございます。よろしくお願ひいたします。

それでは、区画整理支援課で所管しています小川町一丁目土地区画整理事業の状況と、土地区画整理事業に伴う都市計画変更の予定につきましてご報告させていただきます。早速ですが、お手元の資料も参考にしていただき、こちらの画面の方で説明させていただきます。それと、時間の都合で、前半は以前に申し上げた内容とさほど変わってないんですが、どういたしましょうか。途中から主なところに切りかえることもできるんですが。

会長 メンバーもほとんど変わっていないですから、いいですよ。

事務局 途中から読み上げさせていただきたいと思います。

それでは、資料の18年4月以降の経過というところからさせていただきます。それでは、平成18年4月以降の経過をご報告いたします。4月に事業計画の変更に伴う区域の公告を行っております。また、本年から工事が着手されることから、事前に周辺住民に対して工事の説明会を開催いたしました。また、工事に伴う工事実施設計と自然環境調査についても着手しております。平成18年5月に事業計画変更の申請を東京都へ提出し、7月に縦覧を行っております。また、本年の工事に伴い通学路が影響を受けることから、小平市立第12小学校及び小平市立第5中学校の保護者へ説明会を行っております。

そのほか、事業といたしまして、平成18年12月の仮換地指定に向けた換

地設計を行いました。8月には、工事の請負業者が決定したことに伴い、組合員及び周辺住民に対して工事の詳細について再度説明会を開催しており、説明会後に18年度工事に着手しております。9月には、東京都から事業計画の変更認可を受け、10月には仮換地指定に伴う組合員への供覧を3日間実施しております。仮換地指定の供覧を受け、12月の第6回総会において仮換地が議決されています。総会の議決後、平成18年12月20日付で仮換地を組合員に指定いたしました。仮換地指定に伴い平成19年1月1日付で仮換地指定の効力が発生しました。

次に、平成18年度の造成工事です。まず、年度別施工計画ですが、区域を5カ年のエリアに分け、2年度ごとに工事を進めていきます。①の緑色の区域を平成18、19年度、②ピンク色を19、20年度、③の青色を20、21年度、④の赤色を2つの区域に分け、21、22年度となっております。⑤の黄色の部分を22年度に予定しております。

次に施工概要です。まず、18年度の施工エリア約1万6,000m<sup>2</sup>がこのようになります。

次に、施工エリアへのアクセスがないことから、仮設道路を美大通りからこのように築造いたしました。約700mになります。また、工事範囲において、区画道路の築造工事を実施しております。主な内容としましては、L型側溝を約550m、集水ますを約50カ所、車道舗装を約1,300m<sup>2</sup>を施工しております。なお、上下水道やガス工事についてもそれぞれ各事業者において区画道路築造に合わせて施工されております。

次に、平成19年度の施工予定です。施工エリアは、平成18年度の南側、図面の下側になります。平成19年度では、工事範囲を若干修正して進めています。工程としましては、7月ごろに工事着手し道路の形態を築造し、路床部まで掘削した後、下水道、上水道、ガス、道路築造という順に行う予定でございます。

次に、用途地域の変更と地区計画の設定につきまして、小平市の事務事業として取り組んでおります。まず、小川町一丁目土地区画整理事業地区及びその周辺におきましては、現在建ぺい率、容積率が低く設定されていますので、土地区画整理事業にあわせ、良好なまちづくりを行うため地区計画を策定し、用途地域の変更を行います。

ここで、用途地域について現在の状況をご説明いたします。オレンジ色の区域の青梅街道と立川通りの沿道20mの範囲においては、第2種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%。ブルーの区域は、第1種低層住居専用地域、建ぺい率40%、容積率80%。緑色の区域は、第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%。紫色の区域は、第1種低層住居

専用地域、建ぺい率30%、容積率60%。黄色の区域は、第1種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%となっております。

今回、この用地地域について、次のような変更案を考えております。既に色塗りされている地域については変更いたしません。変更対象区域ですが、区画整理区域内は、都市基盤として重要な都市計画道路や区画道路が区画整備事業により整備されますので、第1種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率100%と考えております。区画整理の周辺区域は、土地の有効活用と区画整理地域との調和を考慮し、第1種低層住居専用地域、建ぺい率を40%、容積率を80%と考えております。都市計画道路3・3・3号線の中心から北につきましては、現在は第1種低層住居専用地域ですが、この敷地は学校施設が整備できる用途地域として、都市計画道路の南側と同じく第1種中高層住居専用地域にしたいと考えております。区画整理事業で、環境のよい住居地域を想定した地域と一体化した調和のとれた街並みにするため規制を行い、建ぺい率50%、容積率100%と考えております。

次に、地区計画の策定案についてご説明いたします。現在工事が行われています土地区画整理区域は赤線のようになりますが、地区計画の策定範囲は白線の区域となります。良好なまちづくりを行うために地区計画を策定することにより、初めて用途地域の変更が可能となります。

次に、具体的に地区計画の概要をご説明いたします。1つ目として、建築物等の用途制限を定めます。これは、武蔵野美術大学の用途地域を第1種中高層に緩和いたしますが、敷地を学校、その他付属する建築物と指定することにより、ほかの用途での使用はできなくなります。また、建築物の高さの最高限度を定めます。これは、学校用地とその周辺の土地との調和を考慮し、高さを通常25mから15mに下げるものです。

2つ目として、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。これは、敷地の細分化を防ぐことから、110m<sup>2</sup>や120m<sup>2</sup>と、場所によって定めていきます。

3つ目として、建築物の壁面の位置の制限です。これは、建築物の外壁またはこれに変わる柱の面から道路境界線までの距離を1m、隣接境界線までの距離を0.7mとするように定めます。なお、学校その他付属する建築物の壁面後退については、道路境界線までの距離及び隣接境界線までの距離を3m以上と定めます。

4つ目として、かきまたはさくの構造の制限です。これは、道路に面する箇所に設置する柵の構造を環境・防災に配慮して生垣にすることや、遠くから見通せるような構造のフェンスに限定するということでございます。

5つ目として、建築物の形態または色彩、その他の意匠の制限です。これは、本地域の南側に玉川上水があることから、玉川上水の中心から南北100mの

区域が玉川上水景観基本軸に設定されております。この基本軸を配慮し、玉川上水の中心から北側 100m の区域は良好な地域の特性を生かすため、建築物の建築、構造物の建設等に関する配慮事項として、景観基本軸に沿った配慮がなされるように定めていきます。

最後に、今後のスケジュールについてご説明いたします。平成 19 年 1 月 19 日に土地区画整理組合員に対しまして、地区計画及び用途地域の変更について説明させていただきました。また、23 日、24 日には、区画整理区域周辺の方々に対して説明会を開催しております。この説明会の内容で、本件の原案として 3 月末までに作成したいと考えております。原案が作成されると、5 月に東京都の担当部課へ提出いたします。原案を提出してから約半年ほど東京都の内部で協議が行われます。この間に縦覧等の法的手続を行う予定でございます。その後の予定では、9 月ごろに小平市都市計画審議会におきまして審議をしていただき、その後 11 月ごろに東京都の都市計画審議会におきまして審議をしていただきたいと考えております。順調にいきますと、12 月から翌年 1 月にかけて、用途地域の変更及び地区計画の策定が告示され、その告示日から新しい用途地域等に変わることになりますので、よろしくお願ひいたします。

以上が、小川町一丁目土地区画整理事業の経過報告と都市計画変更の概要でございます。ありがとうございました。

会長 ご苦労さまでした。

それでは、質疑がございましたらお受けいたしますが。特にないようですね。わかりました。

特にないようですので、以上で本日の都市計画審議会は終了することにいたします。

この際、申し上げたいんですが、ちょっと個人的なことでございますが、私、都市計画審議会の会長ということで、随分長いこと務めさせていただきましたが、6 月に私の任期も一応切れるわけです。それをもちまして、私も引退させていただきたいというふうに考えております。大変、皆さんに不行き届きの点が多くてご迷惑をかけたと思いますが、私としても一生懸命やったつもりではあります。どうか皆さん、これからの中づくりという重大な問題を、皆様、委員として担っているわけでございますので、今後の益々の発展と皆さんのご健康を祈念いたしまして、きょうが最後ではないかと思いますので、あいさつさせていただきます。長いことありがとうございました。

(拍手)

会長 それでは、以上で本日の会議はすべて終了いたしました。ありがとうございました。ご苦労さまでした。

(閉会)