

(開会)

- 事務局： それでは、小平市地区まちづくり審議会を始めたいと思います。
改めまして、皆様、本日はお忙しい中お集まりいただきましてまことにありがとうございます。まちづくり課長の奈良と申します。よろしくお願いいたします。
本日の審議会の進行に当たりまして、簡単にご説明をさせていただきます。
お手元の次第をご覧ください。
開会の辞、市長の挨拶の後に、任期満了によりまして、委員の改選がございましたので、事務局から後ほど委員をご紹介します時間をとらせていただきます。
その後、報告事項3件についてご説明をいたします。
それでは、まず報告資料の確認をさせていただきます。
資料1－(1)「小平市民等提案型まちづくり条例パンフレット」、
資料1－(2)「小平市民等提案型まちづくり条例周知の取り組みについて」、
資料2－(1)「小川西町4丁目推進地区まちづくり協議会の活動について」、
資料2－(2)「小川駅前周辺地区まちづくりビジョン」、
資料2－(3)「かわら版平成25年度小平市小川駅西口小川西町4丁目推進地区まちづくり協議会第1号」、
続きまして(4)同じく「第2号」、(5)「3・4号合併」。
最後になりますが、資料3といたしまして、「小平市都市計画マスタープラン改定について」、以上でございます。
不足の方、いらっしゃいませんか。大丈夫でしょうか。
それでは、これ以降、井上会長に議事進行をお願いいたします。
井上会長、よろしくお願いいたします。
- 会長： 井上です。よろしくお願いいたします。
この会は、定足数は過半数で成立ということになっています。7名が委員なんですけれども、今日は全員おられますので、会議成立ということになります。
それでは、小平市地区まちづくり審議会を開会いたします。
今日は傍聴人希望者が4名おられるそうです。この会は傍聴人は原則として全員が傍聴できるということなんですけれども、人数が多い場合は抽せんで10名というような仕組みになっています。一応4名の方、外におられるそうなので、中に入りたいと思いますけれども、よろしいでしょうか。
どうぞ、傍聴人の方。

(傍聴人入室)

会 長： それでは、開会に先立ちまして、本日は小平市の小林市長がお見えになっておりますので、ご挨拶をいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

(市長挨拶)

市 長： 皆さん、こんにちは。今日はありがとうございます。
大変お忙しい中、本審議会にご参集いただきまして、ありがとうございます。

また、平素から市政に関しまして、ご協力を賜りまして、重ねてお礼申し上げます。

本審議会は、従来、行政の限界となっておりました「身近な地区のまちづくり」の推進が図られることを目的として、市民の声を伺いながら策定した「小平市民等提案型まちづくり条例」に基づく地区まちづくり協議会や地区まちづくり計画の認定などを審議するために設置した附属機関でございます。

本条例により、市のまちづくりの基本的な方針である「小平市都市計画マスタープラン」の実現に向けて、市民の参加と協働によるまちづくりが進むものと考えております。

今回お集まりいただきました委員の皆様は、さまざまな専門、見識や経験をお持ちの方ばかりでございます。中でも公募により選考された3名の市民委員の皆様におかれましては、身近な地区のまちづくりの代表者として、日ごろの生活で培った才知を忌憚なく発揮していただけることを期待をいたしております。

結びに、今後も委員のみなさまのご指導、ご支援をいただきながら、個性や魅力のある住みよいまちづくりを目指して、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い申し上げます。私の挨拶とさせていただきます。

会 長： どうもありがとうございます。市長さんは所用がございますので、ここで退席させていただきたいと思います。どうもいろいろありがとうございました。

(市長退席)

会 長： 傍聴人一人追加になりましたね。5名ということでございます。

それでは、今日は新しく委員になられた方もおられるということで、少し事務局から説明をお願いしたいと思います。

事務局： 任命でございますが、任期を満了され再任していただいた委員の方が4名、また、新たに任命された委員の方が3名いらっしゃいます。

皆様お互いに挨拶を交わすということで、ご紹介の後、一言ご挨拶をお願いいたします。

それではまず、「学識経験を有する委員」をご紹介いたします。

株式会社まちづくり研究所代表取締役の井上委員が再任されました。井上委員につきましては、本審議会の会長を務めていただいております。一言ご挨拶をお願いいたします。

会 長： 改めまして、井上と申します。

私はまちづくり研究所という、まちづくりのコンサルタントを仕事としております。

教えを受けた先生が大和言葉はなまっちゃいかんということで、まちづくりじゃなくて、まちづくりという研究所の名前になっております。

この会は会長ということで、公正中立な運営をやりたいと思いますけど、委員の数はそんなに多くありませんので、ぜひ皆さん方、活発なご意見を遠慮なくいろいろ言っていただきたいと思います。よろしくお願ひ申し上げます。

事務局： ありがとうございます。

次に、神楽坂キーストーン法律事務所弁護士の日置委員が再任されました。

日置委員につきまして本審議会の副会長を務めていただいております。一言ご挨拶をお願いいたします。

副会長： ご紹介いただきました日置です。

日ごろはどちらかということ、市民の依頼で行政相手の裁判をすることもありますけど、いろいろとそういうところで得た経験等も踏まえて、うまくまちづくりが進んでいくように努めていきたいと思っております。よろしくお願ひします。

事務局： ありがとうございます。

続きまして、「小平市内のまちづくりに関係する団体の代表を務める委員」をご紹介させていただきます。

東京むさし農業協同組合小平地区統括支店長の内藤委員が再任されました。一言ご挨拶をお願いいたします。

委 員： 引き続き委員をいたします内藤と申します。よろしくお願ひいたします。

今、小平支店の建てかえをやっておりまして、あそこの角の場所は二店舗できる予定でございます。今年の夏にまず金融店舗ができ上がります。今ある小平支店のところを、そこから解体と。そこから約1年くらいかけて、二店舗つくる予定で、そこがやはり農業を中心とした情報発信の建物ということでやっていきます。どうぞ今後ともよ

ろしくお願いいたします。

事務局： ありがとうございます。

次に、小平商工会事務局長の古川委員が再任されました。一言ご挨拶をお願いいたします。

委員： 小平商工会事務局長の古川と申します。よろしくお願いいたします。

統計的には市内に4,800余りの事業所があるかと聞いておりますけれども、やはり今、後継者難の高齢ということで、非常に今事業所の数が年々減っております。この委員会の中でいろんな形でご教示いただければと思いますので、またよろしくお願いいたします。

事務局： ありがとうございます。

それでは、3名のご新任されました市民委員をご紹介します。清水委員が就任されました。一言ご挨拶をお願いいたします。

委員： 学園西町に在住しております清水卓馬と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

40年ほど旅行会社をやっておりました。市内でも20年ほど自分で独立してやっておりました。

思うところがありまして、会社を閉めまして、60の年に拓殖大学の大学院で地方政治行政研究科という科がございまして、その1期生といたしまして、2年地方行政を少し勉強してまいりました。ぜひ実践で少しでも勉強に役立てばと思ひまして、参加をいたしました。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局： ありがとうございます。

次に、相馬委員が就任されました。一言ご挨拶をお願いいたします。

委員： 相馬です。私は、高島屋の店舗開発を20年やりまして、二子玉川、柏、それから新宿高島屋、シンガポール高島屋、これをつくりました。

その後に、高島屋にいましても10年に1個しかつくらせてくれないので独立しまして、20年間会社を自立して、全国で70カ所の商業施設を。まちづくりにもほとんど絡んでくるんで、恐らくキャリアにおいては日本でも自分で言うのもなんですけども、少ない。しかもコストも店舗のリーシングも全部一人でやっていましたので、全てに関して、商業に関してはわかると。

まちづくりも海外もいろいろ行ってございまして、イギリスだとかアメリカとか、ヨーロッパのまちづくり、これに関しては、あと中国、この辺に関する程度一通りありますので、何かお役に立たせていただければありがたいと思っております。よろしくお願いいたします。

- 事務局： ありがとうございます。
次に、松谷委員が就任されました。一言ご挨拶をお願いいたします。
- 委員： 松谷と申します。よろしくをお願いいたします。
私はいつの間にか、小平の住民として43年在で、ご近所を見ますと、一番古手になりつつあるんですが、それだけ年をとったわけですから、けれども。
現役時代は毎日新聞社で新聞記者をやっておりました、あえて専門というのは、今ふうに言うなら環境問題を担当して、何ていうのか、草創期の環境記者というのが誕生したころの走りでございますけれども、そんなことをやっておりました、まちづくりに何かお役に立つようなことがあればと思っております。よろしくをお願いいたします。
- 事務局： ありがとうございます。
続きまして、市の職員のほうをご紹介させていただきます。
都市開発部長の津嶋でございます。
- 事務局： どうもこんにちは。昨年の4月に都市開発部長に着任いたしました津嶋でございます。よろしくをお願いいたします。
皆様の今のご挨拶を伺っております、会長、副会長はもちろんのことですが、3名の公募委員の方はなかなか並々ならぬご経歴の持ち主ということで、大変心強く思っております。
さまざまな視点から、今後ともぜひ積極的にいろいろなご意見、あるいはお考え等をこの場を使ってお示しいただければ、よりよいまちづくりにつながっていくものというふうに考えてございますので、今後ともぜひよろしくお願いいたします。
- 事務局： 続きまして、まちづくり課長補佐の島田でございます。
- 事務局： 島田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。
- 事務局： 最後に事務局といたしまして、職員の鹿島主任。
- 事務局： 鹿島です。よろしくお願いいたします。
- 事務局： それと、遠藤主事。
- 事務局： 遠藤です。よろしくお願いいたします。
- 事務局： 原田主事。
- 事務局： 原田です。よろしくお願いいたします。
- 事務局： こちらの3名が同席してございます。よろしくお願いいたします。
職員の紹介等につきましては以上でございます。
会長のほう、よろしくお願いいたします。
- 会長： ありがとうございます。
新たに3名の委員が就任されたということで、今お話もありましたけど、いろんな分野の専門の方という感じがいたします。
なかなかいろんな意見を交わす機会ができるかどうかというのが

ありますけれども、小平市で起こったまちづくりで皆さん方のいろいろな経験がお役に立つようなことが、これからも起こりそうな気がしますので、よろしく願い申し上げたいと思います。

それでは、この会は毎回委員の方に交代で議事録署名人ということをやっけていただいております。

議事録は、市のホームページ等で公開するということになっていますが、公開する前に確認を署名人の方にさせていただいて署名していただくという仕組みになっております。

今回、順番でいきたいと思いますので、清水委員と相馬委員に一応署名人ということで、よろしく願い申し上げます。

後日、市のほうから議事録が送付されると思いますので、確認の上、よろしく願いしたいと思います。

また傍聴人が一人増えましたね、6名ということになります。

会 長 : それでは、本日の議題に入りたいと思います。

大きく言って、この会はその都度、報告案件と審議案件ということがありますけれども、本日は審議案件はございません。報告をいろいろ承りたいと思います。

大きく三つ報告事項があると次第に書いてあります。一つ一つ説明をしていただいた後、皆様方からいろんなご質問等を受けたいと思いますし、あるいはいろいろご意見があれば出していただきたいと思います。

その順で進めていきたいと思いますので、いろいろわからないことも多々あるかと思っておりますので、遠慮なくいろいろ発言していただきたいと思います。

それでは、一番最初、市のまちづくり条例、周知の取り組みとなっていますけれども、取り組みについて、ご報告をお願い申し上げます。

事務局 : まちづくり課計画担当の〇〇でございます。

小平市民等提案型まちづくり条例周知の取り組みについて、ご報告をさせていただきます。

平成22年10月の条例施行後、この条例を活用した市民などの発意による地区まちづくりの推進を図るため、情報提供や市民相互の交流の機会がもてるような取り組みとして、これまで各種の事業を実施してまいりました。

また、今年度は昨年引き続き小平市景観まちづくりセミナーと小平市地区まちづくりフォーラムを実施いたしました。

市の取り組みをご報告するに当たりましては、まずは資料1-(1)「小平市民等提案型まちづくり条例パンフレット」を参照しつつ、市のまちづくりの計画上の条例の位置づけを、そして条例の運用方法上

の周知の取り組みの位置づけをご説明しました後に、お手元の資料1－(2)「小平市民等提案型まちづくり条例周知の取り組みについて」に沿ってご報告いたします。

市のまちづくりの方針を示したものといたしまして、小平市都市計画マスタープランがございます。都市計画マスタープランとは、市の都市計画やまちづくりの現状と課題を明らかにし、長期的な視点から目指すべき将来の都市像を示し、都市像実現のために必要な方策等を整理した計画でございます。こちらにつきましては後ほど〇〇の方からご説明いたします。

この都市計画マスタープランを実現するに当たりましては、市民や事業者と市が小平のまちについての知識や情報とまちづくりの地域展望を相互に共有することによる連携と協働のまちづくりが求められます。とりわけ、市民一人ひとりが行政運営の主役になり、みずから実行するまちづくりが必要であるとされています。

そこで、市民参画によるまちづくり活動を支援する取り組みや手続の具体化を図るために、小平市民等提案型まちづくり条例が策定されてございます。

本条例のポイントでございますが、まず身近な地区の地区住民等が中心となって行うまちづくり活動への支援と団体の設立の仕組みを定めております。

次に、土地の利活用等が想定される段階から、あらかじめ地区の緑や町並みなどの目標と方針を示した計画を策定する手続を定めております。さらに、都市計画法や建築基準法といった法律とは別に、建築物の建築の作法として、紳士協定的なルールを定めるための手続と、その計画を実現するための仕組みを定めてございます。また、市民などが継続的に地区のまちづくりが行えるよう支援する仕組みなどを定めております。

次に、条例の運用方法上の周知活動の位置づけでございます。

景観まちづくりセミナーと地区まちづくりフォーラムがその事業の目的としております地区まちづくりの推進とは、地域住民の自主的な活動によってこの条例が活用され、まちづくり活動が行われるようになることとでございます。

なお、条例が想定する市民によるまちづくりを行う団体といたしまして、住民主導で設立される「地区まちづくり準備会」や「地区まちづくり協議会」と、これとは異なり市が主導的に指定する「まちづくりを重点的に推進する地区」において活動する「推進地区まちづくり協議会」とがでございます。

お配りいたしました資料1－(1)「小平市民等提案型まちづくり

条例パンフレット」は、前者の活動の啓発に焦点をおいて作成いたしました市民向けのパンフレットでございます。こちらに地区住民等の活動から具体的な提案に至るまでの流れのイメージを記載しております。

また、後ほど〇〇の方からご報告いたします「小川西町4丁目推進地区まちづくり協議会の活動について」は、後者の活動の具体例となっております。

それでは、両事業の実施結果についてご報告いたします。

こちらにつきましては資料1-(2)「小平市民等提案型まちづくり条例周知の取り組みについて」をご覧ください。

景観まちづくりセミナー及び地区まちづくりフォーラムは「市民参加によるまちづくりの実現を目指して景観の普及促進を行う」ことを同一の目的にして、それぞれの事業に役割分担を与えてございます。

また、景観と市民参加の関係につきましては、「市民参加によるまちづくりの一つの切り口として景観を位置づけ、条例はまちづくりを実施するための一手段である」と整理しております。両事業を実施するに当たっては、一貫した情報提供とより多くの同じ関心を持つ方々の交流の場とするために同一のテーマを採用してございます。

今年度のテーマには「道路沿いのまちなみづくり」を採用いたしました。

テーマの選定は事業目的との関連性、事業としての具体化の容易さ等から決定しております。今年度のテーマ選択の理由といたしましては、市内の広幅員道路沿道において地区計画等の実施が予定されており、市民参加のまちづくりの事例として道路沿いのまちづくりが紹介しやすいことや、古い道路の利用を前提としてつくられた短冊状の敷地割りや屋敷林等が小平らしい景観として紹介しやすく事業のテーマとして適しているためでございます。

今年度の事業を実施するに当たりまして、次の三点において新たな試みを行いました。

一つ目が、より多くの市民の参加を促すために広報資料のデザインを武蔵野美術大学の学生へ依頼いたしました。

二つ目が、同一の参加者が景観まちづくりセミナーから地区まちづくりフォーラムまで一貫して参加し、交流しやすいように実施の時間帯を平日昼間に固定し、参加者同士で昼食をとる機会を設けました。

三つ目が、景観まちづくりセミナーの質を向上させるために外部講師や外部機関との連携を拡充いたしました。

両事業は10月21日水曜日から11月26日水曜日にかけて、あわせて計6回実施しました。11月6日木曜の地区まちづくりフォー

ラムを挟んで、景観まちづくりセミナーを5回行い、全体の日程を終えております。

まず、景観まちづくりセミナーでございます。この事業では、座学だけではなく、町歩きや参加者が協力して行うワークショップを通じて、実際のまちづくり活動を疑似的に体験できるプログラム構成をとっております。今年度は中央公民館で実施しました。各回定員20人に対して、平均参加者数は9.8名となっております。

事業の大まかな流れでございます。第1回の初歩的な内容から回を経るごとに「道路沿いのまちなみづくり」としてのテーマ性が強くなるプログラムとなっております。

第1回では景観の基礎知識と小平市の歴史を江戸時代から戦後の宅地化まで取り扱っております。

第2回では用途地域の規制の説明と、規制を実感するために模型づくりのワークショップを行いました。

第3回では市内の広幅員道路造成の歴史と道路沿いの大規模敷地の土地利用として津田塾大学を紹介いたしました。

第4回では小平市民等提案型まちづくり条例とともに地区計画の説明を行いました。

最後の第5回では、参加者が協力して道路沿いの町並みを構想するワークショップを実施しております。

参加された皆様は、特に歴史的な観点からの景観形成についての説明に高い関心をお示しされておりました。

事業を企画・実施するに当たっては、専門的な知見が必要となることから多くの方々にご協力いただいております。また、津田塾大学にはご厚意でキャンパス内の見学を特別に許可していただきました。

次に、地区まちづくりフォーラムでございます。地区まちづくりフォーラムは参加の敷居を下げてより多くの方に足を運んでいただけるよう、外部講師の方の基調講演を中心とした短い時間の事業として実施してございます。今年度は小平市民文化会館で実施しました。定員40人に対して参加は17人でした。

内容といたしまして、小平市民等提案型まちづくり条例の説明をまちづくり課職員が行いました。

続きまして、基調講演として、小平市地区まちづくり審議会会長、井上先生に「広幅員道路と道路沿いのまちづくりへの市民の参加」をテーマに、こういった事例や行政と市民に必要な事柄等についてご講演いただきました。最後の参加者との意見交換では、近隣の開発事業への条例の適用の可否等のご質問がございました。

今後の課題といたしまして、ご協力いただきました講師の先生か

ら、特に景観まちづくりセミナーについて事業の成功プロセスを具体化した上で企画・運営をすることなどのご指摘をいただいております。

既に、来年度の事業テーマについて検討を開始してございますが、いただいたご指摘を踏まえたテーマの選定からプログラムの構成をいたしたいと考えております。

今後とも各種事業を継続して開催することで、小平市民等提案型まちづくり条例を活用した個性や魅力あるまちづくりを推進していく必要があると考え、引き続き市民意識のさらなる啓発を図ってまいります。

ご報告は以上です。

会 長： ありがとうございます。

いろいろご質問やご意見を伺いたんですけれども、ちょっと繰り返しになるかもしれませんが、この審議会は小平市のまちづくりについていろんなことを審議するということですのでけれども、メインはここにあります小平市民等提案型まちづくり条例、これのいろんな適応を受ける事柄について審議するということになっています。

今二つのタイプがあるというお話がありました。一つは市が発意するような推進地区型の地区。もう一つは住民が発意する地区のまちづくりということになります。

で、市が発意するような推進地区のまちづくりは、次に説明があるかと思っておりますけれども、小川西町で1カ所行われています。残念ながらもう一つの住民発意型は今まで具体的な案件は、出てきていないということになります。

何を審議するかというと、例えばいろんな地域の団体ができます。それはまちづくりの最初は準備会、次に協議会ということになりますけれども、そういうことに要件としてふさわしいのかという、テーマはふさわしいのかというようなことを審議するということになります。

そして、その次にその会が、例えば地区のまちづくりの計画をつくる。あるいはまちづくりのルールをつくる。それが内容的に、あるいは手続的に問題がないかどうかということを示すということなんですけれども、先ほど言いましたように、なかなか手が挙がらないということがちょっと悩みになっています。

そのために、今の説明がありました条例の周知の取り組みをフォーラムとかセミナーという形でやっておりますけれども、十分な参加者があるかなということでは、ちょっと微妙なものがあります。

これはちょっと少し皆さん方、少しいろいろ考えていただきたいこ

とでもありますけれども、できるだけいろんな動きが地域で起こると
いうことを期待したいと思うんですけれども、そのためにどういうこ
とを考えたらいいかということも我々が課せられた一つの役割かな
と、そんなふうに思っております。

それで、今、市の方からご説明があった事柄で、よくわからなかつ
たこと、質問、あるいは感想でも結構ですけれども、ご意見がありま
したら出していただきたいと思っておりますけれども。どなたでも結構で
す。挙手をしていただいて、発言していただければと思っておりますけ
れども。

どうぞ。〇〇委員。

委 員： 景観セミナーのほうも受講させていただいたんですけれども、この
まちづくりでは要するにこういう民間型から出てきて、自主的にまち
づくりをするというのは世界的にも例がないと思うんです。

まず一つはまちづくりっていうことは、やっぱり私的自由の制限、
当然個人的な権利の制限があるので、これに関してはだからやっぱり
提案した瞬間に賛成、反対者が出るわけですね。それを自主的にやる
というのはなかなか難しい。ただ、やっぱり大義名分というものもある
と思うんですね。

これも海外によって違うんですけれども、例えばアメリカの場合
は、タウンマネジャー制度があって、この大義名分は個人の目的、不
動産価値の上昇ないし維持ということですね。

小平の場合は要するに景観とか観光地的なものというのはほとんど
ないわけで、これからすると住宅価値を維持すると。それでいくと
やっぱり小型の細分化された開発を拒否することですね。

そのやっぱりこれにないのは、まちづくりの目的、大義名分です
よね。それがないと、やっぱり個人がやっても勝手に何やっているん
だと話になっちゃうんで。例えば、やっぱり資産価値、特に不動産価
値の維持というのは、小平の場合は維持で向上は余り関係ないと思う
んですけれども、このままミニ開発をさせないという。

やっぱりそこをいくと、具体的な例が出てきて、特に最近小平市で
3階建ての住宅がめったやたら増えてきている。そういったところに
具体的になると思うので。

これ、今ざぶっとやったらなんで俺がこんな面倒くさいことをする
んだという話になっちゃいますよね。ということで、最初の発言です。

会 長： ありがとうございます。

いろいろ手続はいっぱい書いてあって決まってはいるんですけれど
も、大義名分というか、想定したケースは幾つかあるんですけれど、
今言った宅地の細分化、ミニ開発みたいなもの、あるいはちょっと高

い建物に対するマンション建設等に対する反対とか、そういうものを少し地域でいろいろルールを決めるというようなことなんかも想定しているんですけど、もう少し何か広い話題がいろいろあるかなと思って。

先日のJAの方から今農地の問題がいろいろ、どうしようかという農業者の悩みがいろいろあるというお話もありましたけど、そういうことはもう少し具体的にわかるようにといたしますか、そういうことを少し提起すると、手が挙がるのかなというような感想も持ちますけれども。

ありがとうございます。

どうですか、〇〇さんなんか……。

委員： この間も都市計画審議会の生産緑地が、新法は30年ですので、平成34年にこの生産緑地制度というものが、要は買取請求ができる状態になっているんです。そうすると、今ある農地自体が緑地空間として成り立たなくなる可能性があるということで、今農協としてはやっぱりこの緑地の幅で農地を残していけないといけないんじゃないかということで、今ちょっといろいろ農家の人なんかとも勉強会をしながら制度の仕組みについて勉強をやっているところなんですけれども。

やはり、今いろいろ話題になっております後継者がいないとか、そうすると、どんどん開発、おっしゃっていたようにミニ開発なりが進んでしまうおそれがあるというところも、ちょっと今懸念しているところでございます。

かといって、相続税等でどうしても売却せざるを得ないということも現状としてあるので、この辺がやっぱりこのまちづくりの中で、うまく介入していけばいいなど。

提案ですけれども、例えば市民の方にやっぱり今ある生産緑地、農地をある程度残してほしいのか、それとも市街化区域内の農地なので、宅地化を進めてほしいのか、その辺も一般的にはやはり残してほしいという意見はあるみたいに聞きますけれども、この辺をもう少し市民の方からアンケートを取るといふ、そういったものを活動としてはやっていくべきじゃないかなというふうには思っております。

会長： どうですか。部長さん。

事務局： そうですね、今ちょうど都市計画マスタープランの改定というのをやっておりまして、それにあわせて昨年の10月ですか、アンケート調査なんかもやっております。その中でやはり小平市の魅力は何かというと、やはり緑ですね。農地を含めたそういう緑というのは、やっぱり一番上に上がってきて、こういう環境がいいところだから住んで

いるという、住み続けたいという声はかなり強くあります。

ただ、それが今ご指摘いただいたとおり、じゃあ維持できているかという、実際は確実に減っていったというのが今の状況です。

では、それをどうやって支えられるかというのが微妙なところで、難しいのは農地を市が買い取るという、もちろん制度もあるんですが、じゃあ買った農地をどうするという、使い方ですね。それが無い以上、買って結局は使われずに終わってしまうということもあるんで、やっぱりそうすると、先ほどちょっと担い手というお話もあったんですけど、市だけではなくて、そういった新しい仕組みがないと、生かされないのかなという、そんな難しいところであるかなというふうには考えております。

会 長： ありがとうございます。

会 員： 何か農地の部分で、地方で今逆に言うと農業が活性化しつつあるんですよね。それがほとんど道の駅絡みですね。だから道の駅みたいな仕組みでもって生産緑地の野菜を売る場所、それをつくらないと。

道の駅も私は4カ所ほどつくったんですけども、あれは生産者が自分で価格をつけて持ち込めばいいんですね。そこに末端生産者と間に問屋さんとか全然うちはもう関係ないので、かなり利益率が高くなってくと。それと特殊野菜がありますね。地場野菜が今非常に消費者に人気があって、そういったものを、だから1カ所くらい、道の駅といったらちょっとあれだと思えますけれども、ああいう仕組みをどこか1カ所つくってやれば、それは活性化すると思えますね。

会 長： 6次産業化という言い方が最近なされていますけれども、そういう格好をしたり、道の駅もたくさん今全国でできておりますね。全てうまくいっているわけではないでしょうけど。そういう活性化したケースはたくさんあります。

その話がまちづくりにつながるかどうかというのは、ちょっと両面あるような気がするんですけども、実はその仕組みとか、そういうものをつくるのというのは。

ただ、何か、今の道の駅なんかもあわせた、何か農地のいろんな多角利用といったらいいんでしょうか、そういうのを少しまちづくり的に進めることも可能だとは思ってますね。

ありがとうございます。ちょっとそれは市のほうも少しいろいろご検討いただければと思います。

ほかにご質問、ご意見ございますか。どうぞ。

副 会 長： ○○委員からいろいろかような話も出ましたが、例えば余り高いものを建てさせない高度地区という制度があったり、敷地の分割を防ぐ最低敷地規制とか、日本にも問題を防ぐ制度がいっぱいあるんですけ

れども、やっぱりことが起こってからそれを適用というわけにはいかなないので、やはりことが起こる前に住民にそういうことをしないとだめだというのをやっぱり理解していただいて、ある程度先制的にそういうことをやっていく必要があるんで、そのためには放っておくとやっぱりどうなるのかというあたりから、話をして、どうありたいかというところの議論をしてやっぱりある程度住民の共通の考え方というのをつくっていきななきゃいけない。そういう意味ではこういうセミナーとか何かをやるというのはいいことなんだけれども、いかんせんなかなか10人くらいというのはちょっとさびしいかなということ、やっぱりまずは地域の人たちで議論をする場というところからつくっていかないと、長い目で見てなかなかうまくいかないのかなという気はします。そうしないと、逆に何か建築計画とか起こって反対とかという形になっていると、なかなかその時点で合理的な話ってできないと思うので、そういうのをやっぱり頑張ってやっていくしかないかなというふうに思っています。

会 長 : 私も何度かこのフォーラムというのでお話をさせていただいたんだけど、その都度参加者からは、うちはこういう状況なんで、こんなまちづくりをやりたいというのが一つか二つは出てくるんですね。でも何かその後、切れてしまうというか、話がなくなってしまうので。ちょっと何かフォローするというのも行政側は必要なんだなともちょっと思っているんですけども。

ほかにございますか。どうぞ。

委 員 : 私の感想ですので、間違っていたら失礼いたします。

どうも行政というのは、人口が大きい町がいい町であるという従来の考え方がまだ残っているような気がいたします。人口が多いということは税金も上がるわけで、町として豊かになるという発想なんでしようけれども。

そろそろというか、こういうものができることそのものがもう既に今住んでいる住民をどう大切にするか。ここの審議会は多分それを眼目において、市民にサービスをするという考え方をお持ちなんだろうと思うんですけどもね。

今度は反対に、感想として思うことは、例えばミニ開発というのは、一体どの程度をミニ開発というのかと。1,000平米以上の大規模開発においては、100平米と、俗に言う30坪規制ですね。というのが確かにあるんですけども。

実際問題として25坪くらいで、小平市内ですと、結構土地も高いですし、若い人が買うには25坪くらいのほうが不動産屋さんで聞くと売れやすいと。30坪でも5,000万に近くなってくると、非常

に売れ行きが悪くなっていくという話も聞きます。そうすると、相反するようですけれども、ミニ開発とは一体全体どういうものを指してミニ開発と言うのだろうか。

ただ単にそれはいけないというのは、極端に小さいものというのもちょっと考え物であるということは十分ありますけれども、そのあたりのこともこういう審議会で俎上に載せていただきたいものだなと思いますけれども。

会 長： 今、市のあれは開発基準ですか。あれは何か今の宅地の規模について規定されているんですか。もともとちょっと広いのを分割したときの基準だとは思いますが。

事務局： 一応、開発条例の中には基準というのがありまして、一定の規模を超える開発、戸建てとか、やる場合においては最低敷地面積、例えば120平米以上が全体の半分以上なければいけないとか、というような割合みたいなものは基準はありますね。

ただ、そういった開発条例の対象とならない、先ほどおっしゃったような、寸法だけのそういうちょことした形の開発程度になると、そういう基準が一切今度は結局ならないというところはもちろんあります。

あと最近はやっぱり敷地もそうなんですけれども、離隔の問題とか、家と家、敷地の中、できるだけぎりぎり建てたいじゃないですか。何か民法上は50センチ、敷地の境界から中に入らなきゃいけないというのはあるんですけれども、やっぱり50センチだと普通だったら狭いというか、近過ぎると、家と家が近いというのだったら、その離隔上のいろいろなトラブルというのも多いですね。

会 長： ほかの地域でもそういう話を聞くんですけれども、今言った最低規模というのは要するに環境の水準といいですか、住環境の水準からこのくらいの規模が確保していないと、回りに家屋があるとか、そういう話と、一方でやっぱり売れ筋といいですか、このくらいの値段、この地域だとこれくらいの価格で、これくらいの規模がというのが売れ筋というのがあるって、それとが必ずしもマッチしていないということもあるので、その辺なかなか難しいところかなと思いますよね。やっぱり。

ありがとうございます。ほかによろしいですか。

委 員： そちらの話に関連するんですけれども、私なんか住んでいて実感はしておるんですけれども、40年以上前のところで、最小単位の分譲というか、農地がどんどん私どもも買った口なんですけれども、大体4～50坪が最小単位だった感じなんですよね。私もそうなんです。最小単位が多いんですが。

いわゆる逆にもうお話が出ましたけれども、そこが年をとりまして……。そうするとしばらく空き家になっとして。それで結局は売られて、そうすると1軒だった家が2軒3軒になっているという。もう私の周りなんかも見ましても、庭がある、家と家の方が、私のところなんか狭い家だなと思っていたんですけども、今ほとんど庭のない、本当に20坪25坪の重なりあったようなのがどんどんできまして、これが小平がこういう姿でいいのかなど。もう住みながら、またあとどれだけ残り時間があるのか自分にはわからないんですけどね。

そういう意味では、どんどん環境は悪くなっていますね。これはしようがないことですよね。個人の財産の処分の問題ですから。だけど、行政としてしようがないということで、放っておけば、だんだん環境が悪くなってくるのは間違いない。

それから雑木林がどんどん減っていますよね。私どもの周りなんかでもどんどん減っていますし、辛うじて保存林という名前で残す努力をされているのはわかっておるんですけども。

そういう意味では、だんだん環境が悪くなって、逆にうんと長屋が並ぶような、下町のそういう良さでもあればまだ救われるんですけども、全然そうじゃなくて、隣は何をしている人なのか、わからない。個人情報秘匿で、そういう時代になってしまって、お互いに顔を合わせても挨拶もしないような、そういう町になってきてしまっているんですよ。

ですから、いろいろ計画の中でもそういう意味の深刻な問題ですよ。今、私が申し上げているようなことというのは、この場で今日申し上げることじゃないかなと思ったんですけども。

やっぱりそういう点が一番やっぱりもとになって、どうするかと考えていかないと。結局は何だったのかと、いろいろプランを立てたりなんかしたのはね。そういうような感じがするものですから。

ちょっとそういうことも考えながら、市の行政に提案できるような形ならばいいなと思ったものですから、ちょっと発言させていただきました。

会 長： ありがとうございます。

いろいろ貴重なご意見、ありがとうございます。今すぐ結論が出る話じゃありませんけれども、いろんな問題をここで審議しながら、今言ったような少し大所高所にもあった小平市のありようについて、いろいろ皆さんのぜひ意見を出していただいて、行政のほうはいろいろ聞いておいていただきたいなというふうに思います。

ちょっと先にいきます。次の議題にいきます。

次は、報告事項2ということで、資料2になったと思いますけれども。「小川西町4丁目推進地区まちづくり協議会」、小川駅のすぐ側と

いうことになりますけれども。

これについて、じゃあお願いしたいと思います。

事務局： 改めまして、まちづくり課長補佐の〇〇でございます。座ったままで説明のほうをさせていただきます。

まず冒頭、「小川西町4丁目推進地区まちづくり協議会の活動について」のご説明を差し上げますけれども、本日新任の委員の方々が3名いらっしゃいますので、まず冒頭に大きく二つのポイントをお断りさせていただいてから、ご説明に入らせていただきたいと思います。

まずポイントの一つ目といたしましては、小川駅前周辺は、市内でも特にまちづくりに対する意欲の高い地域となっておりまして、地域住民によるまちづくり活動が今現在進んでいるというところでございます。

それから、ポイントの二つ目といたしまして、この小川西町の活動を推進する市の取り組みといたしまして、この小平市民等提案型まちづくり条例、オレンジ色のパンフレットですね。この条例に基づく推進地区という指定を市でいたしまして、推進協議会の設置を市が推進して行ったという活動をいたしました。ポイントはこの2点でございます。

それでは、説明に入らせていただきます。お手元の資料2-（1）をご覧ください。

説明は、この資料2-（1）に沿ってご説明いたしますけれども、資料2-（2）から（5）も用いてご説明させていただきますので、若干資料を行き来させていただきますので、ご容赦いただきたいと思います。

それでは、まず一つ目、経過説明をさせていただきます。

（1）小川駅西口地区市街地再開発事業の検討でございます。

小川駅西口周辺は、東京都が定める「都市再開発方針」において一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区に位置づけられている地域でございます。

平成19年5月「小川駅西口地区市街地再開発準備組合」が発足し、再開発事業の検討が地権者中心で進められてございます。この中で、地区の発展と暮らしやすい居住環境の形成に向けたまちづくりに対する取り組み意欲の高い地区となっております。

次に（2）「まちづくりビジョン（提案書）」作成、これは平成24年度になります。

小川駅を中心とした東西の地区（約25ヘクタール）の地域住民から地区が抱える課題を明らかにし、一体的なまちづくりを進めていくための提案書が市へ提出されました。皆様のお手元にはございません

が、これが提出された提案書でございます。これは「小川駅周辺地区の地区まちづくり懇談会」という地区住民の方がつくられた提案書になってございます。

(3)「小川駅前周辺地区まちづくりビジョン策定」これは平成25年度の活動となります。

先ほどお示ししました、この提案書を受け、実現可能な取り組みを市の内部で検討をし、広く市民から意見を収集・反映した上で策定をいたしました。

このまちづくりビジョンは、「小平市都市計画マスタープラン」の地域別構想を補完する位置づけのものでございます。

お手元に資料2-(2)をご覧ください。こちらが「小川駅前周辺地区まちづくりビジョン」でございます。こちらは市が作成したものでございます。

まず、1ページから2ページ目をお開きください。

1、小川駅前周辺地区の将来像では、地区の目標やまちづくり方針。

2、小川駅前周辺地区の課題では、駅前広場整備など都市基盤の問題点など。

3、小川駅前周辺地区まちづくりビジョンとは、では右上の地図でまちづくりビジョンの25ヘクタールの範囲を点線で示させていただいてございます。また地図の下に上位計画との関連位置づけなどが記載されてございます。

次に、3ページ目をお開きください。

4、まちづくり方針の実現では、将来像を踏まえたまちづくり方針の実現に向けた取り組み方針を定めております。

まちの将来ビジョンのイラストを見てみますと、再開発事業によって整備される超高層タワー型の複合施設を地区のシンボルといたしまして、東西の駅前広場整備や広場を結ぶ東西自由通路、主要な幹線道路として都市計画道路3・4・10号線の実現、二中通り・中宿通りの安全性向上などが示されてございます。

少し飛びますが、最後の7ページ目をご覧ください。

5、まちづくりビジョンの策定経緯では、地域住民による「提案書」の作成や、市の庁内検討委員会による「ビジョン」策定までの経緯が時系列で示されてございます。

6、これからのまちづくりに向けてでは、地域住民、再開発事業者、小平市が連携しながらまちづくりを取り組んでいくことが示されてございます。これがまちづくりビジョンというものでございます。

それでは、改めまして、資料2-(1)にお戻りください。

(4)「推進地区」の指定及び「小川西町4丁目推進地区まちづく

り協議会」の設立、これは平成25年度の活動でございます。

市では、まちづくりビジョンに掲げた小川駅西口周辺のまちづくり活動を推進し、市民の参加と協働によるまちづくりのモデルケースとするため、「小平市民等提案型まちづくり条例」に基づく「推進地区」約8ヘクタールを指定し、平成25年10月31日開催の地区まちづくり審議会でご承認いただき、「小川西町4丁目推進地区まちづくり協議会」を設置いたしました。

なお、推進地区の範囲につきましては、資料2-(3)かわら版第1号をご覧ください。

右下の地図でまちづくりビジョンの範囲約25ヘクタールが青い点線で示されておりますが、そのうち、市街地再開発事業の検討がなされている小川駅西口側の赤い太線で囲まれた区域、これが推進地区の約8ヘクタールを示しているものでございます。

それでは、また資料2-(1)にお戻りください。

大きい2番目、推進協議会の開催でございます。

(1) 推進協議会の構成メンバーは、10名といたしました。

推進地区の住民等として、地元自治会から2名、地元商店主の方が2名、識見を有する者として、まちづくり専門家を1名、地区内で建築行為等を行う者として、再開発準備組合員の方が1名、市長が指名する職員4名で、総勢10名でございます。

本審議会の井上会長には、まちづくり専門家としてご参画していただき、推進協議会の会長を務めていただきました。

裏面にお進みください。

(2) の開催経緯でございます。

表でお示ししたとおり、平成26年11月11日から平成27年2月3日まで月1回のペースで全4回開催しました。

第1回は協議会の位置づけと役割の説明、まちづくり活動の取り組み紹介、まちづくりビジョン(提案書)による課題などの共有を議題としました。

第2回から第4回目は、関連するルール(基準)や上位計画の詳細確認・用途地域の変更と地区計画の設定といったまちづくりビジョン(提案書)で未検討であった地区住民等が考える小川駅西口周辺にふさわしい用途地域の種類や地区計画による制限内容の話し合いを行わせていただきました。

なお、検討内容の詳細につきましては、先ほどお示しいたしましたかわら版第1号から合併号を後ほどご一読いただければ、おおむねご理解いただけるかと思っております。

また、「用途地域」や「地区計画」の用語の説明につきましては、

資料２－（４）かわら版第２号をご覧ください。

こちらの表面の吹き出しと裏面の吹き出しのところに、「用途地域」や「地区計画とは」ということで、用語の説明を記載してございます。

それでは、また２－（１）の資料に戻りまして、大きい３番、推進協議会での主な意見でございます。

資料２－（５）の裏面をご覧ください。右上に「現在の用途地域」に推進地区を赤ラインで、再開発ビル建設区域及び駅前広場整備区域を灰色のラインで示しておりますので、そちらと合わせて資料２－（１）の説明をさせていただきます。

再開発区域は商業地域が望ましい。また、その周辺でも建てかえを促進するため、用途地域を変更することが望ましい。

駅前（商業地域）とその周辺（第一種中高層住居専用地域）で、建築できる建物用途の差が大き過ぎる。

駅前周辺では、住宅のほか、一定規模以上の商業店舗や事務所ビルを建築できるようにすべきであるため、例えば第一種住居地域などに変更することが適当ではないのか。

変更する用途地域によっては建築可能な建物用途が増えるが、地域にふさわしくない建物用途も増える。これは、「地区計画」をあわせて設定することで制限できるので、検討すべきある。

地区計画では、「住みよい住環境の形成」と「商業・業務の拠点形成」、「回遊性の向上」を目指すべき。といったものが主な意見でございました。

それでは、さらに資料２－（１）の３ページ目をご覧ください。

大きい４番の、今後の予定でございます。

今後の予定といたしましては、推進協議会で検討された内容は、今後市が進める住民合意手続において、地域のさまざまな課題の整理を行う際のご意見として、参考とさせていただきます。

推進地区の用途地域の変更、地区計画の設定につきましては、市街地再開発事業の進捗と同調しながら関係部局との調整を経た上で、都市計画法に基づく諸手続を行う予定でございます。しかしながら現在、小川駅西口地区市街地再開発事業は、東日本大震災以降、建設需要の高まりによる建築工事費の高騰を受け、事業計画の抜本的な見直しに伴うスケジュールの延伸を余儀なくされております。

以上が、小川西町４丁目推進地区まちづくり協議会の活動についての報告でございます。

会 長： どうもありがとうございます。

たいぶ前から小川では小川駅の周辺で同じ地域の方が、小川駅周辺地区のまちづくりビジョンみたいなものをつくられておりました。

今回、この審議会の対象でもありましたけど、推進地区まちづくり協議会ということで、小川駅の西口の地区を対象に一応協議会ができ、議論を進めてきたということでございます。

いろいろ不明な点もあるかと思いますので、ご質問、ご意見ありましたら承りたいと思います。

一応、私もちょっと参加したので、再開発ビル、結構高層のものを予定しているという話なんですけど、上は基本的にはマンションです。下のほうに店舗等が入るとのことなんですけれども。

あそこの駅、あるいはあそこの駅勢圏の規模と見合うかどうかはちょっと費用のことを含めまして、気になるところではあります。

ただ、もしそういうことをやるならば、少なくとも例えばいろんな地区計画等もつくったり、一部用途地域が現在の状況に見合っていない部分もありますので、修正したりすることが必要だろうと。これはなかなか市だけで決められる、東京都が関係主体ですので、いろんなことがあるかと思いますけれども。そういう状況ではあります。

少しまだ時間がかかるかなとは思いますが、そういうビジョンをつくって進めていきたいという話にはなっています。

東側はどうされてるんでしたっけ。

事務局： ブリヂストン……。

会長： ブリヂストンですね。東のほうは何かそういう協議会をつくるのか、そういう話にはなっていないんでしたっけ。

事務局： 現在のところ、そういったお声はいただいておりませんが、東口につきましても、今駅前広場のようなものはあるんですけれども、実はあれは完成ではございません。実際こちらのかわら版のこちらの地図をご覧いただければおわかりになるかと思うんですけれども、駅前広場の赤い線形と実際の地図があっていないかと思えます。

ですので、こちらの駅前広場についての整備をしなければいけないというところと、あと小川駅東口につきましても、地番が混乱地域と言いまして、ちょっと地番がごちゃごちゃして、実際の位置と地番があっていないというようなところの課題を抱えている地域でございますので、そういったところの問題点は認識しているんですけれども、今のところまだ具体的な市民からのそういった発意は挙がってきていないところでございます。

会長： どうぞ、どなたか。〇〇委員。

委員： いろいろわさは聞くんですが、BSさんは、あそこをどうかするというような話っていうのはないんですか。

事務局： 工場をどこか移転するとかですか。今のところはまだ正式にはそういったご連絡はいただいておりませんので、工場の中を今いろいろと

施設の老朽化に伴いまして、何か手を加えるというようなことは聞いてございますけれども、工場そのものをどこかに持っていくというような、極端に言えば撤退するといったことでしょうか、そういったことは今のところまだ正式には伺っていないところでございます。

委員： 非公式にも聞いたことはないですか。

事務局： 非公式ですと、その辺は……。

事務局： いや、そういう話は入ってはいないです、まず。恐らくあれだけの規模ですから、もし本当に移転するとなると、そう簡単に情報は出してこないです。

ただ、いずれにしても今の時点では一切そういう情報、移転するとかいう話は伺っていないですね。逆にあそこは今ちょうど住宅、あそこは社員の方の住宅を、それをリニューアルというか、建てかえとかもやっていますから、丸々あそこをなくすということは多分考えてはいないというふうに私どもでは思っていますけれども。

委員： ちょっと脱線するかもしれませんが、BSさんの煙突からのゴムのにおいというのは、苦情というのは結構くるんですかね。走っていると時たま感じる時があるんですよね。

事務局： 昔はかなりそういったお話は聞いているんですけど、ここ最近はそれほどにおいについてのお話は伺っていないですね。煙自体も昔は黒い煙が結構出ていたんですけども、今はどちらかというと蒸気で。あそこで今タイヤの生産というのは、ほぼしていないというお話は伺っていますので、どちらかというと、研究施設という位置づけです。

委員： ゴルフボールをつくっているという話は聞きますけれどもね。

事務局： どちらかというと、研究を主体にあそこでやっているというようなお話を聞いております。

委員： ただ、あれですね、土地の高い小平、東京首都圏でああいう工場を持っている理由というのはほとんどないわけで。BSさんは九州がベースですから。何かいつも見ている危機感を持って、どこかに逃げられちゃうんじゃないかなという気はいたしますけれども。

それと、100メートルというのは何階建てくらいになるんですか。

事務局： 30階……。

委員： 30階くらいですか。ありがとうございました。

委員： 再開発自体は私も幾つかやっているんですけども、やっぱり今の建築コスト、これが納まるまでは絶対何をやってもだめだと思えますね。

それとあと建築コストだけじゃなくて、テナントの家賃収入が極端に減ってきているんですよね。今、特に〇〇〇と〇〇が強烈な嫌がら

せをしてくれるんで、テナントリーシングがほとんど不可能。だからそこで今建てるというのは、国分寺が建ててていますけれども、危険があり過ぎて、下手すると市の財政が破綻されかねないので。状況判断が一番重要なこと。

それと、今までの仕組みじゃない新しい再開発を考えないと、もう時代的には合わないですよ。ついでに再開発ビルって1回しか補助金が出ないですよ。20年たつとリニューアルしなきゃいかんわけですよ。そのときに補助金が出ないというのと、要するに柏で日本最初の再開発ビルの1号のリニューアルをやったんですけれども。結局、再開発ビルって、だんだん分割されて、関係者が増えていっちゃう。一坪地主に近づいていっちゃうので、その辺も何か仕組みを最初から立てておかないと。

あと今、定期借家が使えますから、ファンドとかその辺とのはめ込みとか、そういう仕組みを入れないと、従来の再開発ビルの仕組み自体がもう時代に合わないという感じがします。

会 長 : 今、まだそこまでなかなかいっていないように思うんですけども、話題としてはいろんなことが出ていて、従前の店舗の人との関係はどうなのかとか、マンションの下に店舗を置いたとしても、それらがうまくいくのかということとか。

あの辺、小川っていう名前だから何か小川という名前にふさわしい何かができないんだろうとか、駅が線路が上から東西に比較的気楽に、立体的でなくて行ける通路みたいなものがあるといいんだけどとか、いろんな意見は出ているんですけども、宿題はまだ多いという感じがします。その上、コストの問題があつてということなんで。

ちょっとまだハードルがあるような気がしてはおります。

委 員 : 地権者の商業者に関しては従来型の仕組みじゃだめなんで、さっき言った道の駅、あれは集中レジなんですよね。あれで要するに全体をレジでもって、全店舗のレジを1カ所にしてしまおうという取り組みで、市場と小店の間形態みたいなものを考えたほうが、やっぱり今小売業自体がもう人手不足でなかなかうまくいかないんで、そういう全然違うアイデアを出さないと。そうすれば地権者の土地も確保できて、その権利だけを主張している、あとはテナント化すればいいやとなつて、そういうことも考えないともう時代に合わないです。

会 長 : 例えば武蔵野美術大学とか、ああいうのが小川からバスで行けるようにするとか、何かそういういろんなことを考えないと、集客もそうはいかないだろうとか。

委 員 : 中野が大学を移転をさせましたよね。分校をつくらせたんですけれども、結局、各大学は今八王子を全部閉鎖しようとしているので、あ

れをそっくり持ってくるかということですよ。

会 長： それもありますね。

委 員： それは学生がやっぱりある程度……。やっぱり小平市のいいところは大学が六つあるというのは全国でも珍しいんじゃないですか。これだけあるの。

会 長： そうですね。

副 会 長： やっぱり今、先が読めない時代だから、大きなものをどんとつくと、それがだめになったらどうしようもない。やっぱり比較的、一部一部リニューアルできるような仕組みとか、余りコストをかけないとか、いろいろやっていく必要があるだろうと思いますね。

国分寺のほうも本当に苦勞をして、でももう40年もやってきたからやらざるを得ない。結局、超高層のマンションだけしかつくれなくなっちゃっていますから、国分寺でもそうなので、やっぱり情勢的にはそこよりさらに少し状況を、利便性がよくないので、やっぱりその辺は慎重に考える必要があると思いますね。

委 員： 駅前のロータリー、日本の大体駅前のロータリーというのは、実に不親切です。特にこれからの高齢者の時代に向けて、今お話が出た国分寺の駅が一体全体タクシー乗り場、路線バス乗り場、歩く人、動線をどういうふうに捉えて、今はまだ暫定ですから、僕は計画を見ているんですけども、小平の駅前のロータリーにしても、真っすぐ進めないんですね。あのたかだかの距離ですけれども、お年寄りにとってはぐるっと迂回しているんですよ。

それから、例えば青梅街道を走っている都バスの梅70という路線バスも駅に入ってくるのはほんの少ししかない。あれは小平市から相当の補助金が5市1町からかなりの補助金出ているわけで。

そう考えると、小川の駅前もコミュニティバスなり、コミュニティタクシーなり、またはデマンドを使うなり、発想をつくって駅前をやらないと、何かタクシー会社のためにつくったようなロータリーになっちゃう。タクシーだけがあそこで待っていると。真ん中にどんといて、小平の駅前がそうですね。それを迂回するように市民が、おばあちゃんがとことこ買い物袋を提げて、歩いていくという、実に変な図になっていると僕は思っているんですけどもね。

会 長： あそこは福祉施設も結構集中して大規模なものがありますからね。小川。今言ったようなことは結構重要だと思いますね。

ほかにご意見ありますか。今、この小川西町の概要を審議する場では基本的にはないんですけど、いろいろ言っただけならば、それを参考に市のほうで取り組んでいただければと思います。

ほかによろしいですか。

もう一つ報告がありますので。じゃあまた後で何か思い出すことがあれば、発言の機会をつくりたいと思いますので。

会 長： それでは、報告事項3になります。「都市計画マスタープラン改定」ということで、資料3になりますけれども、よろしくお願ひいたします。

事務局： まちづくり課計画担当の〇〇と申します。ここは私のほうで説明させていただきます。座って説明させていただきます。

今年度から始めております、「都市計画マスタープランの改定」につきまして、改定の概要並びに現在の取り組み状況について、この場をおかりしましてご報告させていただきます。

お手元に資料3のほうをお取りください。

「小平市都市計画マスタープラン改定について」でございます。

まず、1としまして都市計画マスタープランとは、ということと簡単に説明いたします。

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2の規定に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」で、小平市の上位計画であります「小平市長期総合計画」や東京都の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」などに即したまちづくりの基本方針として、道路、公園などの都市基盤の整備、鉄道駅周辺のまちづくりなど、さまざまな都市計画に関する取り組みを定めているものでございます。

現在の都市計画マスタープランの現物がこちらになります。これは平成19年3月につくったものでございます。

(1)としまして、都市計画マスタープランの性格でございます。

まず、実現すべき都市の将来像を明らかにする。

市が定める具体的な都市計画の決定、変更の指針となる。

都市計画の総合性、一体性を確保する。

市民や事業者の理解、具体の都市計画の合意形成を図る、といった性格を持っております。

(2)としまして、現在の都市計画マスタープランの構成でございます。

まず、①として、めざすべき将来の都市像が書かれております。

次に、全体構想として、「土地利用の方針」「水と緑と公園の整備方針」などといった部門別、いわゆるテーマ別の整備方針。

次に、地域別構想、市内の駅を中心とした七つの地域の特性を生かした将来像。

最後に、実現化に向けてということと、小平市に限らず、他の自治体もこのような似たような構成になっているのが都市計画マスタープランでございます。

なお、実現化に向けてでございますが、この都市計画マスタープランの実現化の方策として作成されましたのは、先ほど来出ております「小平市民等提案型まちづくり条例」となっております。

続きまして、大きい2番、都市計画マスタープランの改定について、でございます。

現行の都市計画マスターの事業目標年次が平成28年度でございます。その終了が近づいていることから、基本理念は継承しつつ、経済・社会情勢の変化や都市基盤の整備状況、国や都からの権限移譲に伴う関係法令の改正の対応を図るため、平成26年度から28年度までの3カ年の見直しを行っているところでございます。

(1) としまして、都市計画マスタープランの位置づけでございます。

先ほどもちょっと触れましたが、今回の改定におきましては、市の長期総合計画及び上位計画である「東京の都市づくりビジョン」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、これは別名、「東京都都市計画区域マスタープラン」と呼んでおります。及び「都市再開発の方針等」並びに「東京における都市計画道路の整備方針（仮称）」でございますが、こういったものとの整合を図ってまいります。

(2) 新たな都市計画マスタープランの目標年次は、事業期間としては10カ年(平成29年度から平成38年度まで)としております。

(3) 都市計画マスタープラン全体構想についてでございますが、こちら平成26年3月に施行されました「小平市議会基本条例」の第14条第2号及び「小平市市政に関する重要な計画等の議決に関する条例」の規定によりまして、都市計画マスタープラン全体構想が議決事件として定められております。

続きまして、大きな3、改定のスケジュール概要でございます。

平成26年度は、現計画の進捗状況の把握や点検等を行いまして、検討委員会、市民懇談会、市民アンケート調査の実施によりまして、計画の骨子案を作成してまいります。

平成27年度は主に全体構想の策定を行いながら地域別構想の検討を進めてまいりまして、平成28年度には都市計画マスタープランの案としまして取りまとめて、市議会への議案提出を行う予定でございます。

下に簡単な表が載っておりますが、パブリックコメントが平成27年度には全体構想、平成28年度も都市計画マスタープランの案としてパブリックコメントを実施する予定でございます。

その他、さまざまな手法を用いまして、市民の方々の意見の収集に努めてまいります。

裏面に移らせていただきます。

大きな4、改定の体制でございます。

都市計画マスタープランの改定の内容の検討をすることを目的に、学識経験者経験者2名、まちづくりに関係する団体の代表4名、市民公募委員4名、計10名で構成する小平市都市計画マスタープラン見直し検討委員会をつくってございます。

委員長としましては、大妻女子大学の松本暢子教授にお願いしております。

副委員長としては、東京経済大学の羽貝正美教授にお願いしております。

その他、まちづくりに関係する団体としましては、特定非営利活動法人アジア都市環境学会、社会福祉法人小平市社会福祉協会、東京むさし農業協同組合小平支店、小平商工会にお願いしております。

また(2)としまして、庁内連絡体制の整備でございますが、小平市都市計画マスタープラン関係課連絡会と命名しまして、関係課17課、またその下に作業部会として会を設けてございます。

大きな5番、改定の取組状況について、でございます。

まず(1)としまして、市民アンケート調査でございます。

都市計画マスタープラン改定のための基礎資料とすることを目的に、現行都市計画マスタープランの達成度や満足度、今後の施策事項の重要度などを伺う、市民アンケート調査を実施しました。

実施日としましては、平成26年10月30日に発送しまして、おおむね1カ月程度の猶予を設けまして、12月1日に締め切りをいたしました。

対象者は、送付件数として2,000件、市内に住所を有する18歳以上の市民、そして10歳ごとの年代別人口割合に応じた無作為抽出としております。

アンケート調査の結果としましては、回収数は597件、おおむね30%でございます。

アンケートの分析結果につきましては、今後進めてまいりまして整理がつき次第、市ホームページ等で報告してまいります。

続きまして、(2)第1回小平市都市計画マスタープラン見直し検討委員会についてでございます。

こちらは、平成26年12月1日月曜日、午後6時30分から午後8時30分まで行いました。

この日は傍聴人1名でございまして、主な内容としては、小平市都市計画マスタープラン見直しの視点についてというふうなことで意見交換をしてまいりました。

また、この前に見直し検討委員会の委員の皆様には事前学習会を開催いたしましたしてお集まりいただいております。

最後になります。大きな6、今後の予定でございます。

(1)としまして、まちづくりカフェというものを実施しております。第1回目につきましては、先日の日曜日、1月25日に行いまして、第2回を2月14日土曜日、第3回を2月28日土曜日にしております。

こちらは、午前9時30分から正午までとしておりまして、対象者は先ほどご説明いたしました市民アンケート調査の回答者のうち、市民懇談会まちづくりカフェに参加希望者のみを対象としたものでございます。

(2)といたしまして、平成27年3月10日火曜日に、第2回小平市都市計画マスタープラン見直し検討委員会を実施する予定でございます。

こちらはマスタープラン見直しの視点を踏まえまして項目出しとして、全体構想の構成、いわゆる骨子案について検討する予定でございます。

(3)平成27年3月下旬には都市計画マスタープラン改定のためのパネル展、市民懇談会を予定しております。

こちらは不特定多数の市民の方、多くの方を対象にいたしまして実施する予定でございます。今のところ市の東西と中央ということで3カ所で開催する予定になってございます。

都市計画マスタープランの報告は以上でございます。

会 長： ありがとうございます。

現在の都市計画マスタープランが事業年度がちょうど終わりになるわけですね。それに伴って見直してもう一回新たにつくるという、そういう位置づけですね。

小平市のこれからの都市計画を何か支える計画ということになるかと思えます。都市計画に関する基本的な方針という、マスタープランを呼びますけれども、都市計画はこのマスタープランに即して行わなきゃいけないという大事な計画でございます。

何かご質問、ご意見等ございますでしょうか。

一応この場というのは、こういう今検討をしているというご報告を伺ったということで、こうしたらいいとか、ああしたらいいというのは言えるんですか、言えないんですか。

事務局： アドバイスとして承ります。

会 長： 参考意見ということで。

事務局： 将来的には地区計画とかそういった細かい部分に踏み込んでいく

時期がきますので、この審議会の委員の皆様にも市としてこういった取り組みをしているということをご承知いただくための報告をさせていただきますという事では。

会 長： ありがとうございます。

何かご質問、ご意見ございませんでしょうか。どうぞ。

委 員： マスタープランなんですけれども、基本的には小平らしさみたいな、他地域との差別化の根本的なコンセプトがないとおかしいと思うんです。小平ってなんだか要するに全国で一番何かぼやけている感じがしちゃって。イメージが全然わからない。実質的にはあれですよ。吉祥寺が日本で一番住みやすいというけれども、小平市とどこが違うんだといったらほとんど違いはないです。

私は今、この小平市の一番重要点は名前のおり小平。要するに平らでしかも私鉄の駅が要所要所に全部あって、要するに車が要らない社会です。全て自転車で可能な。

私の近所の人も小平市内なら全部自転車で走って行っちゃう。だから小平ということでは、自転車という平らなところを生かして。

それと、西武線が私鉄なんで、あれ実は運賃が安いんですよ。要するに新宿、池袋にはかなり安く行ける。JRとは全然違うので、そういう意味でも何ていうか、小平ブランド的な、どこがほかと違うんだということがいかに明確に。

やっぱりあれですよ、緑と何とかと言われたって、こんな全国どこでも同じことを言っているわけで。これはあれにならないですよ。いいものがいっぱいあるし。

私もいろんなところでまちづくりをしたけれども、小平くらい、いろんな要素を持っているのがあるけれども、大学がこれだけあって、しかもいわゆる道はそこそこ貫通しているのもあるし。交通的にも問題ないし、住宅密度も適性、平らでも岐阜なんか行くと、自転車じゃ走り切れない。3時間くらい自転車に乗らないと隣に行けないというところですから。そういうのに比べると、だからまちづくり…。

だから商店街なんかも、むしろ自転車置き場を重点において、車はなるべく幹線道路から追い出してしまおうというやり方にしようがいいと思うんですよ。

自転車でやっぱり世界で一番きれいにしているのがアムステルダム。あの町は運河だらけなんで、非常に。ただ、真っ平なんで自転車が非常に似合う。ああいう感覚の。若い人はほとんど自転車で走っていて、しかも自転車がカラフルなんで。

あとついでに言うと、パパチャリという言葉が最近よく聞くんですよ。ママチャリじゃなくて。あれ小平発祥なんですよ。美園町にパパ

チャリの1号店があるんです。今年の正月にがっちりマンデーというテレビでやったんで、かなり有名になった。いわゆるカスタムメイドして、5万円くらいかけてママチャリを男っぽくする。それがかなりの今はやりになっているんで。

会 長： 男っぽいというのはどういうのを。

委 員： やっぱりママチャリというのは何となく色気も何もないというか、あれをこう、部品を取りかえて。3万円の自転車をまた5万円かけているんですから。かなり……、パパチャリで子どもを連れて歩く。

だから、自転車を中心とした小平文化みたいなものをつくると、もうちょっとわかりがいいし、一般受けするしと思うんです。ということです。

会 長： こういう意見があったって、ぜひ……。

ほかに何かありますでしょうか。よろしいでしょうか。

何か違う、今までの問題でも結構です。何かご意見、ご質問があれば。

委 員： ちょっとお伺いしたいんですが、市内の空き家というのは調査されて、データはかなりおそろいでしょうか。

それから、空き家という定義は何か定めがあるんでしょうか。

事 務 局： 空き家自体は都市計画の観点からは調査していないところです。何の観点かといいますと、空き家になっていると防災上、あるいは防犯上危ないということで、空き家条例というのを防災安全課でつくっているんですね。その関係もありまして、それに基づいた調査をしているというところでございます。

ただ、実際どのくらい空き家があるか、また、ホームページに載っているかどうかはうちの課ではわからないんですけれども。

委 員： これからの時代に空き家というファクターがまちづくりに相当の疎外になることは、それはもうあるだろうと思います。ぜひまちづくりの観点から空き家の調査と、それからまちづくりの観点からの空き家の定義というのをちょっとやっていただきたいなど。

会 長： なかなか長期入院していたり、空き家で誰もいないかと思うとそうでもなかったり、いろんなケースがありますよね。だから、何か今言ったまちづくりの観点というのは、なかなか環境的にどうかという話だと思うので、それはどこを対象をしているのかよくわかりませんが。

委 員： 実態的に私は上水新町三丁目に住んでいるんですけれども、私の上水新町三丁目にかつて20件近く空き家がありました。大体ちょっと世代交代の時期なので、もう二人とも亡くなっちゃったというのが多くて、相続の絡みで大体2年間くらい空き家状態。去年の暮れという

か、消費税が上がったとき前後からだだっど建って、今半分以上は分割されて2軒になって残っていますから。

どうしても相続のときに、要するに内部調整だとかなんとかで住宅を何か評価し直すのに、1年じゃできないんじゃないですかね。

事務局：　そうですね。相続の関係とあと固定資産税、ところが家が建っていると固定資産税が逆に安くなると。老朽化した家でも一応軽減措置等がありますので、その辺でどうしてもそのままにしているという部分がございます。

委員：　上水新町であれですよ、ここのところ半年くらいで30軒くらい家が建ちましたよ。一気に。だからそういう意味では、そういう時間的な枠で空き家と捉えても相手にとってはそれをすぐに何とかしろというのは……。

事務局：　空き家と逆に言ってしまうと、結構怒られたりするケースもあります。

委員：　今、むしろ次に出てきているのは、アパートのような……。

事務局：　そうですね。区部のほうは逆にアパート、マンション。マンションが空き室になってきているというのを聞いております。まだ小平ですとか、この辺は空き家にしても区部よりはそれほど多くない。

会長：　空き室ということですよ。

委員：　全部アパートやめっちゃったというのが大分。新築アパートじゃないと誰も入らない。

副会長：　建てかえを目指して新規を入れないというのはあるでしょう。

事務局：　少子高齢化になってきていますので……。

委員：　あっちのほうがだから火災とかになったら怖いですね。

会長：　何かそういう実態を調べるとか、そういう動きはあるんですか。

事務局：　実態自体は防災のほうで調べてはいるんですね。それはそれぞれの家ごとに実態を調査していて、現地で目視確認、電気が動いているとかガスが動いているとか、そういったことで確認しています。

何かあった場合、あるいは長期の間そこが空いているようであれば、防災安全課のほうでどうなっていますかというようなお手紙ですとか、お電話ですとか、そういったことをしているというところがございます。

会長：　ほかに何かご意見ございますでしょうか。ご質問でも結構です。よろしいですか。

それじゃあ、大分時間も経過いたしましたので、今日は新しい委員の方も参加されて、いろいろ活発な意見を出していただきまして、ありがとうございます。

引き続き、今後もこういう会を開いていきますので、いろんなご意

見をぜひ活発に出していただきたいと思います。

それでは、何か事務局のほうから報告事項以外にございますでしょうか。

事務局： また審議会の開催につきましては、市民発意の動きがございましたら、改めてご連絡差し上げたいと思いますので、その節はよろしくお願いいたします。

会長： ということは、次回は未定ということで。あるいは随時開催するということですね。

何か案件がなくても今日みたいな話が貴重だと思いますので、少なくとも1年に1遍かくらいは開催したらいいかなというふうに思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは、お時間になりましたので、今日の審議会はこれで閉会したいというふうに思います。

どうもいろいろありがとうございました。

(閉会)