

(開会)

事務局 皆様、本日はお忙しい中、お集まりいただきましてありがとうございます。まちづくり課長の清水でございます。開会に先立ちまして、新たに任命された委員の方をご紹介させていただきます。

本日は平成19年度初めての審議会でございますので、4月以降、新たに就任されました委員が、市議会選出委員を含め9名いらっしゃいます。名簿順にご紹介させていただきました後、恐縮ではございますが、本日お集まりの委員の方全員に、自己紹介をお願いしたいと存じます。

初めに、これまでに会長として議事の進行をお願いしておりました岡田委員の任期が、6月14日に満了となり、退任されたため、新たに高橋委員に委員をお願いいたしまして、ご承諾をいただいております。

次に、小平消防署の飴村署長が転任されまして、後任に、濱岡署長が着任されました。

委員 濱岡でございます。よろしく願いいたします。

事務局 次に、国土交通大学校の竹村校長が退任されまして、後任に、野村校長が就任されました。

委員 よろしく願い申し上げます。

事務局 市議会より新たに、虻川委員、佐藤委員、常松委員、日向委員、宮崎委員の5名が就任されました。

次に、東京都多摩建築指導事務所建築指導第二課の中山課長が転任されまして、後任に、吉野課長が着任されましたが、本日は所用により欠席のため、関係行政職員の代理といたしまして、建築指導第二課の田村係長が代理出席をさせていただきます。

委員 吉野は所用のため、本日欠席させていただきますので、私、代理で田村が出席させていただきます。よろしく願いいたします。

事務局 最後に、農業委員会の飯田会長には、再任のお願いをいたしまして、ご承諾をいただきました。

また、本日、小平警察署の齋藤署長から欠席の連絡をいただいておりますので、ご報告いたします。

それでは、一言、高橋委員から順次ごあいさつをお願いいたします。

委員 高橋三男でございます。この4月30日まで市議会議員を務めていましたが、引退をいたしました。今後、岡田さんの後ということで、いろいろ考えたわけですけれども、少しでもお役に立てばということで、お引き受けをいたしました。よろしく、ひとつお願い申し上げます。

委員 ただいま小平市の農業委員会の会長を仰せつかっております、飯田でございます。何分、浅学非才の者でございますが、ひとつよろしく願いいたします。

委員 この4月から、前任の飴村の後ということで着任いたしました、濱岡と申します。防災の観点から、皆さん方にご協力をいただいておりますことを、この場をおかりして御礼申し上げたいと思います。この審議会を通じて、また皆さん方にご指導、ご鞭撻をいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

委員 こんにちは。小平商工会の神石でございます。日曜日の市民まつりでは、皆さんに大変ご協力をいただきまして、ありがとうございます。

委員 国土交通大学校長の野村でございます。8月末に着任いたしました。前職は警察庁で交通担当の審議官をやっております、1年間、飲酒運転対策をやっておりました。よろしくお願いいたします。

それで、実は私、10年前に三重県の津市というところで4年間、助役をやっております、ちょうど当時のまちの大きさ、人口規模というのは、小平市と大体同じぐらいのところございまして、久しぶりにまちづくりの議論に参加させていただけるということで、大変楽しみにしています。よろしくお願いいたします。

委員 市議会、虻川でございます。今回、初めて着任をさせていただきます。現在、天神町を初めといたしまして、開発業者と地域住民のトラブルという形で、かなり問題が起こっております。ぜひ、こちらの審議会で勉強させていただきまして、また今後に活かしてまいりたいと、このように思っております。よろしくお願いいたします。

委員 市議会議員の佐藤充と申します。会派は、日本共産党小平市議団ということで、今後ともいろいろお世話になりますが、どうぞよろしくお願いいたします。

委員 同じく市議会議員の常松大介でございます。議会では、今、建設委員長を仰せつかっております、この都市計画につきましても、議会の内、外ともに、尽力をしていきたいなということで考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

委員 日向美砂子といいます。5月から議員として仕事をさせていただいております。まだまだ不勉強でわからないことばかりですが、しっかりこれから学んで、暮らしやすい小平のまちづくりのお役に立てればと思っております。よろしくお願いいたします。

委員 同じく市議会議員の宮崎でございます。私、生まれも育ちも、この役所にも31年間いましたので、いろいろとこちらの方の関係も経験はあるんですけども、また皆さんとともに、小平市をよくするために頑張っていきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

委員 東京都の北多摩北部建設事務所の工事第一課長の藤田でございます。現在、私が担当しておりますのは、多摩南北道の整備、それから第2次交差点すいすいプラン、それから歩道設置工事、こんなものを担当してございまして、小平

市のまちづくりに少しでも寄与できればと思っておりますので、よろしく願いいたします。

委員 東京都の多摩建築指導事務所の田村と申します。先ほども申しましたように、本日、吉野が所用のため欠席させていただきまして、私が代理で出席させていただきます。

我々、建築行政を所管しているという立場でございますが、都市計画のいろいろな方と緊密な連携をとって、よりよいまちづくりに少しでも貢献できればと思っておりますので、日々仕事しておりますので、今回、こういう場に参加させていただきまして、さらによりよいまちづくりができればいいなと思っております。どうぞよろしく願いいたします。

委員 市民の代表というふうな形で出席させていただいております、長谷川でございます。現在、NPO法人のまちづくり関係の市民活動を進めております。よろしく願いいたします。

委員 同じく公募委員を昨年の8月から委員を務めさせていただいております。これは鶴岡と申しまして、変な字なんですけれども、あめかんむりがついていますが、これは「つるおか」と読みます。よろしく願いします。

事務局 ありがとうございます。新委員の方の委嘱状につきましては、机の上の封筒に入れてございますので、よろしく願いいたします。

続きまして、市職員の紹介をさせていただきます。

都市開発部長の杉山でございます。

事務局 杉山です。よろしく願いいたします。

事務局 まちづくり課長補佐の河原でございます。

事務局 河原と申します。よろしく願いいたします。

事務局 それから、出口の方でございますけれども、事務局の職員が2名、同席させていただきます。よろしく願いいたします。

それでは、会長職務代理の飯田委員に会長職の選出をお願いいたします。

委員 小平市都市計画審議会、会長職務代理の飯田でございます。開会に先立ちまして、会長職の選出を行いたいと思います。事務局から説明並びに会長選出の議事進行をお願いいたします。よろしく願いします。

事務局 先ほどの説明と重なりますが、経過をご説明させていただきます。岡田前会長の都市計画審議会委員の任期が、本年6月14日に満了となり退任されたため、小平市都市計画審議会条例第4条の規定により、この席で互選により、会長を決めていただきたいと思います。皆様からご意見はございませんでしょうか。

委員 就任早々で大変だと思うのですが、高橋三男委員に会長職をお引き受けいただければと思うのですが。

事務局 ほかに意見はございませんでしょうか。

(なしの声)

事務局 ただいま、常松委員よりご意見がございましたが、いかがでしょうか。

(異議なしの声)

事務局 では、高橋委員に会長職をお願いしたいと思います。就任のごあいさつとともに、早速議事進行をお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。

会長 ただいま会長にご推挙いただきました、高橋三男でございます。先ほど申し上げましたように、この4月引退したばかりでありまして、市長から、岡田さんがやめたと、任期満了ということで、その後をとられました。

いろいろ考えたわけですが、少しでもお役に立てばということで、お引き受けをさせていただきました。

文字どおり、この都市計画というものは、全市民に関係することですし、未来のこと、現実の利害関係のこと、いろいろなことが混在相半ばしておりますけれども、ぜひひとつ、皆さんのご指導を、ご協力いただきながら、会長職を微力ではありますが、尽くしていきたいと思っています。どうぞよろしくお願いたします。

(拍手)

会長 早速ですが、ただいまの出席委員数は14名であります。定足数に達しておりますので、これより平成19年度第1回目の小平市都市計画審議会を開会いたします。

議事録署名人の指名を行います。名簿にあります順に指名いたしたいと思いますが、宮崎委員、藤田委員を指名いたしますので、よろしくお願を申し上げます。

ここで、本審議会の傍聴申し込みが1名あります。ここに入室を許可することにご異議ございませんか。

(異議なしの声)

会長 入室を許可いたします。

(傍聴人入室)

会長 それでは、審議に先立ちまして、小林市長よりごあいさつがございますので、よろしくお願をいたします。

(市長挨拶)

市長 市長の小林正則でございます。本日は、大変お忙しいところ、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。厚く御礼を申し上げます。

また、平素から市政に対しまして、ご指導、ご鞭撻を賜り、重ねて御礼を申し上げます。本日ご審議をいただきますのは「小平都市計画 地区計画の決定」など4件の案件でございます。

小川町一丁目土地区画整理事業に伴う地区計画の決定などと、生産緑地地区の変更についてご審議をいただきたいと思います。詳しくは、後ほど、事務局から説明を行いたいと思いますので、ご審議のほどよろしくお願いたします。また、報告事項といたしまして、お隣、国分寺市の都市計画道路の変更について、ご報告をいたします。

都市計画審議会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り所存でございます。

何とぞ、よろしくお願いを申し上げまして、ご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す。ここで大変恐縮には存じますが、市長は所用がございますので、退席をいたします。よろしくお願申し上げます。

(市長退席)

会 長 それでは、これより審議に入ります。審議案件が4件、そのうち3件が関連しており、時間を要することになりますので、残り1件を先に行いたいと思います。

まず「生産緑地地区の変更」に係るものでございます。小平市都市計画審議会条例第3条の規定に基づく臨時委員といたしまして、小平市の農業経営に関する専門家として、東京むさし農業協同組合小平支店長の滝島和好委員にご出席をいただきます。

ここで臨時委員の入室をお願いいたします。

(滝島委員入室)

会 長 ただいま入室されました臨時委員の滝島委員にごあいさつをお願いいたします。

委 員 初めまして、JA東京むさし小平支店の滝島と申します。よろしくどうぞお願いたします。

会 長 それでは、19諮問第4号「小平都市計画 生産緑地地区の変更」の提案説明を事務局よりお願いたします。

事 務 局 初めに資料の確認をさせていただきます。事前に配布いたしました書類につきましては、A4版、ホッチキスどめの都市計画変更の「計画書」、そして資料「新旧対照表」がございます。そのほかに、A3版の2,500分の1の地図で「小平都市計画 生産緑地地区 計画図」が11枚と、A1版の1万分の1の地図で「小平都市計画 生産緑地地区 総括図」、そして、追加指定箇所の写真を印刷したものが1枚、そして参考資料として、A4版、生産緑地地区の説明が1枚でございます。

それでは、提案説明の前に簡単に生産緑地の内容につきまして、ご説明させていただきます。生産緑地は、都市計画法及び生産緑地法に基づき、三大都市圏の特定市の市街化区域内農地において指定されております。生産緑地法は、都市の緑とオープンスペースの確保による公害・災害等の防止と生活環境の悪化防止、公共施設等の予定地の確保等を図るため、昭和49年に制定されました。

その後、農地の宅地並み課税と平成3年の生産緑地法の改正に伴い、農業を継続する意思のある方は生産緑地の指定を受け、市内のほとんどの生産緑地地区が改正後の新法に基づく平成4年の指定でございます。ちなみに旧法による地区は、小平市には9地区だけとなっております。

生産緑地に指定されると、建築行為や宅地開発は制限され、原則として30年間営農を行うこととなっております。

参考資料の1をご覧ください。解除を行う場合、生産緑地の所有者は、都市計画の告示の日から30年を経過したとき、または主たる従事者が死亡、もしくは従事不可能な故障を有するに至ったときに市町村長に対し、時価による買い取りの申し出ができます。

参考資料の4、行為制限解除をご覧ください。申し出があった日から起算して3カ月以内に所有権の移転がなされない場合は、行為制限が解除されます。市は、買い取り、またはそのあつせんに努めるものとなっておりますが、財政上の理由などから、買い取ることができないことが多い状況で、制限されていた行為が解除され、宅地や集合住宅などが建築されております。

都市計画の変更は、便宜上、1年に1回行われておりますので、行為制限が解除されてから時間が経っている地区がございます。今回お諮りする地区も、平成18年1月から平成18年12月までに、買い取り申し出の届け出がなされた地区でございます。多くは既に宅地開発が行われておりますのは、手続上の理由のためでございます。

また、買い取り申し出での生産緑地地区指定解除のほか、市や都の道路になるなど、公共施設になる場合には、生産緑地の解除ができることとされております。

追加指定については、既に営農されていることなどが条件になりますので、1年に1度、あわせて追加指定を行っております。

生産緑地は農業後継者が不足していることなどがございまして、年々減少しておりますが、良好な都市環境の形成のために、生産緑地の確保は重要な課題の1つであると考えております。

それでは、19諮問第4号「小平都市計画 生産緑地地区の変更」についてご説明させていただきます。

件数が多くございますが、時間の関係もございまして、それぞれ変更を行う理由ごとに代表箇所を説明させていただき、後ほどご質問がありましたら、補足説明させていただきたいと存じます。

それでは、A3版、2,500分の1の地図を使用し、ご説明させていただきます。図の見方でございますけれども、右肩のところに図面番号、小平市「11分の1」というように書かれてございます。これが図面の番号になってございます。地図の中に太い字で208、209などとあります。これが小平市の中で地区ごとにつけた地区番号でございます。凡例でございますが、縦じまの線が入っている箇所が既存の生産緑地でございます。黒で塗りつぶしてありますのが、今回削除する箇所、また横じまで緑色に塗ってございますのが、今回、追加する箇所でございます。

この地図は、毎回地図が古過ぎるというご指摘を受けるのですが、都市計画決定図書の書類として、平成5年の基図を使用しておりますので、よろしくお願いたします。

今回の都市計画変更の内容でございますが、新たに生産緑地として追加指定するものと、既に指定されております生産緑地の一部を削除するものでございます。

それでは、追加指定箇所からご説明いたします。1枚目、図面番号「11分の1」図面中央横じまで緑色に塗ってございます。地区番号205番、面積が890㎡でございます。写真もあわせてご覧ください。これは既存の生産緑地と連坦するということで、新たな指定でございます。

次に削除に関しましては、図の黒塗り部分ですが、地区の全部を削除するもの4地区、一部を削除するものは12地区、削除の16地区は、買い取り申し出があったものが14地区、市道になるなど公共施設になったものが2地区でございます。買い取り申し出のうち、農業の主たる従事者の死亡によるものが12件、故障によるものが3件でございました。

まず、従事者の死亡による買い取り申し出によって削除される地区の代表的なものをご説明いたします。図面番号「11分の11」をご覧ください。この地図には2地区ございまして、図面左側、地区番号166番、面積が1,940㎡、農業の主たる従事者の死亡に伴う買い取り申し出による全部削除でございます。図面右側、地区番号169番、面積が930㎡、こちらも農業の主たる従事者の死亡に伴う買い取り申し出による削除でございます。

続いて、公共施設設置による削除でございます。図面番号「11分の5」をご覧ください。図面の中央、地区番号76番、面積が100㎡、開発行為に伴う既存道路への接続道路の設置に伴う削除でございます。

次に、資料2ページの次のページをお開きください。この前の方になるかと

思います。変更の概要のやや上をご覧ください。平成18年11月に告示した206万4,840㎡に対しまして、削除と追加を合わせまして、約203万620㎡、約203.06haになるということでございます。

地区数は、平成18年11月に告示いたしました407地区に対しまして、変更後の地区数も変更なく407地区になります。地区数に変更がないのは、地区の分割を行った地区があるためでございます。

以上が、19諮問第4号「小平都市計画 生産緑地地区の変更」に係る提案説明でございます。なお、本件につきましては、都市計画法の規定により、9月11日付で東京都知事の同意をいただき、9月14日から28日まで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。

以上が、提案説明でございます。

会 長

ありがとうございました。

以上で、提案説明を終了いたします。

それでは、これより質疑に入ります。

委 員

ちょっとお聞きしたいのは、三大都市圏でということで49年に制定されて、買い取りなり、あるいはあっせん等の関係ということでございますけれども、今、この203というのは、要するにこの面積というのは過去からじゃないんですよね。

事 務 局

平成18年のものでございます。

委 員

じゃあ、これまでにどのぐらいの面積が、昨年といいますか、解除されたか。ちょっと参考までに、わかりましたらお教えてください。

事 務 局

平成4年度につきましては、生産緑地地区の面積が236.85haございました。その後、徐々に減っておりまして、年ごとに全部言った方がよろしいでしょうか。大きく……。

委 員

トータルでいいですからね。

事 務 局

はい。平成16年につきましては、211.09ha。それから平成17年につきましては、209.30ha。平成18年につきましては、206.48ha。そして、今回のもので203.06haということで、減少をしております。平成4年に比べまして、生産緑地は約33ha程度の減少かと思っております。

以上でございます。

委 員

毎年、203.06ha、200町分ですね。これだけの面積が減っているということで、先ほどの生産緑地の買い取り等については、緑の保存であるとか、あるいは市がもちろん、お金がなければここで買い取りはできないんですけれども、市の方では計画的に、ある程度地域を、今非常に環境の問題であるとか、あるいは災害等の関係の避難場所ということで、非常にこの生産緑地についての重要視されていることについては、我々も耳にすることが多いものではな

ども、住宅地に伴って、できるだけこういうものは残していくことが、私は必要ではないかというふうに思いますし、非常に小平も面積が大きい地域ですから、市が買い取るというのは、なかなかこれは難しいんですけども、市が積極的に働きかけをするような、これはJAの滝島支店長さんがおいでになっておりますけれども、そういうあっせんなり、そういう働きかけというのはこの数年間されたんでしょうかね。実際には買い取りはなかったんでしょうか。

事務局

実際の買い取りの件数というのは、今、資料はないんですけども、平成17年当時に1件、あっせんがあったと記憶してございます。買い取り申し出につきましては、小川町一丁目区画整理区域内の生産緑地約3,193㎡程度を地域センター用地として買っているという事例がございまして、そのほか、都市計画道路の1カ所を買っているという事例がございまして、全体として都市計画決定された施設に対しましては、買うような方向で検討してございますが、生産緑地の買い取り申し出自体が、相続の発生という緊急の要件によって発生するものでございますから、市といたしましても、財政的な蓄えがないという状況がございまして、計画的に買えるような状態ではないということでございます。

以上でございます。

委員

これを変更し、小平で決定する案とは申しますけれども、既に9月11日に東京都の知事の同意を得ていて、その後、縦覧を2週間して、何らその縦覧に対しての問題等もなかったということですから、ここで審議することによって決定するという事なんですよね。段取りとしては、そういう1つの手順ということで、もうここで議論を交わしても変更はないんですよ。ちょっとそこら辺の確認をしたいというふうに思いますけど。

事務局

都市計画の変更の手続といたしましては、生産緑地につきましては小平市が決定するという事で、この都市計画審議会で諮問しまして、答申をいただきまして変更するという手続に入ります。ただ、平成18年度の生産緑地の申し出に対する変更でございまして、手続上の流れとしてはそういう手続をするんですが、現在、元生産緑地であったものが、宅地開発されておりますので、ここで解除しないとなりますと、後々、都市計画上の扱いとしていると問題が出てくると思います。

以上でございます。

会長

よろしいですね。

委員

図面の「11分の3」の地区番号465の、この形態で一部削除ということになると、これは465というのは分割されるということで考えていいんでしょうか、というのが1つ。

それと、今回、一部はずすという地域、この場所への取りつけ道路みたいな

のはあるのかどうか。

それと、ここの土地の用途というか、建ぺい容積も含めて、ちょっと教えていただければと思います。

以上、3点です。

事務局

これにつきましては、まず1番目の分割されているということでございますが、当初、地区番号387番でございました。そのうち、今、黒に塗った部分の7,830㎡が削除ということで、地区が分断されたということになります。生産緑地の指定要件としては、6mの道路で分断されるのはいいんですけれども、それ以上の分断距離がありますと、地区が違うということと、また、1つの生産緑地地区が500㎡以上でなくてはならないということになっております。この場合、残った465番が7,830㎡という数字がございますので、これが1つの生産緑地地区として指定できるということで、465番を新たに地区として追加をしてございます。

委員

これが新しい番号なんですか。今までは全体がそうだった。

事務局

先ほど削除した面積を7,830㎡と申しましたが、削除された面積は7,650㎡でございます。失礼いたしました。

続きまして、取り付け道路でございますが、花小金井のこの地区につきましては、新青梅街道が、ちょうど図面上の方、斜めに走ってございます。ここに取り付け道路ができておりますが、図面上では表現されていないということで、先ほども申し上げましたが、図面がちょっと古くて、現況が反映されていないという状況でございます。これは大変申しわけございません。

用途地域ですが、第1種低層住居専用地域になってございます。容積率が80%、建ぺい率が40%、高さの制限が10mという地域でございます。

会長

よろしゅうございますか。ほかに。

委員

1点お伺いします。こちらの転用された土地なんですけど、その後、どのような土地利用をされる傾向があるのかというのをちょっとお伺いしたいんですが。特に集合住宅に転用されるというケースが、どのぐらいの割合であるのかというのとは。

事務局

先ほども申しましたが、転用される部分としては、集合住宅というものがございます。これはその地区の用途によって異なりますが、第1種中高層住居専用地域とか、ここで今問題になっている天神町の部分では、準工業地域というもののなかで、用途容積が高いものにつきましては、中高層の建物が建ってくる状態が多うございます。また、第1種低層住居専用地域につきましては、低層の地区ということになりますので、戸建て住宅が主な状態となります。

これにつきましては、どういう傾向というわけでは、示すことができないのかなと思っております。というのは、買い取り申し出が発生するのが、定型的

にこういう地区が発生するというにはなってございませんので、小平市全体の農地があちこち散在しているという状況がございますので、傾向的なものについては把握してございません。

以上です。

委員 用途地域の指定に準じた、そういう展開になっていくという認識でよろしいんでしょうか。

事務局 はい。土地利用につきましては、用途地域を重視した利活用がされていると思っております。ただ、一部ではまだ、農地のままで残っているところもございますし、宅地開発、中高層の住宅となっているところもございます。これは所有者の土地利用の考え方によって、1、2年その生産緑地というか、畑のままにしておいていくところもございます。土地利用の仕方というのは、それぞれの考え方で変わってくると思っております。

以上でございます。

委員 さっきの私のとらえ方が違ったんですけれども、現在残っているのが203haですよ。そうですね。先ほどずっと言ったのは、例えば14年が236とか、16年が211とかというのは、これは残ったり増えたりして、そういう残があるということですよ。さっき私が伺ったのは、それが転用していったのかと思ったものですから、非常に大きい面積かなというふうに思ったんですが、トータルとして33haという、そういうことですね。

事務局 そうです。

委員 私も誤解を招く質問をして、恐縮でございました。わかりました。

委員 先ほど説明していただいた中で、生産緑地の確保というのが重要だということをご説明いただいたんですけれども、財政的に買い取りもなかなか難しいということと、やっぱり現状として、農業の後継者の問題だと思うんですけれども、なかなか継続が難しいという2つの現状がある中で、小平市全体としてその緑地確保をどうやってしていくかという、全体的な施策というのにどういうものがあるのかというのを教えていただければと思うんですけれども。

事務局 直接は生産緑地からはずれる部分もございますが、都市計画公園ですとか、保存緑地ですとか、こういったものにつきまして計画的に取得をしているところでございます。

ちなみに、最近の例でございますと、小川緑地の買い取りをしてございます。こういった現存している雑木林、こういったものを市が取得して保存をしていくという努力はさせていただいているところでございます。

以上でございます。

委員 いろいろ教えていただきたいというふうに思いまして、こういう生産緑地は個人の方の所有だったりして、なかなかその方向性というのか、市としての施

策としてもっていくにはいろいろな課題もあるということではないでしょうか。

事務局

生産緑地につきましては、生産緑地法という法律の中でシステムができて
いるわけでございます。それで、先ほど来、買取り申出をどう対応していくか
ということで話題が集中してございますが、本来、生産緑地に指定するという
ことが、結果として都市の農地を守るという、大きな意味での緑地を守るとい
うことで生産緑地に指定をするという、そういった性格がまずございます。そ
の中でいろいろな事情で解除がされていく、それをフォローしていくために買
取り制度というのがございまして、そういった意味では、小平市というのは
比較的、他市から比べましても生産緑地の指定率というのは高くございます。
これは市民、それから農地の所有者、それから行政、こういったものができる
だけ農地を残していこうという、こういった意向の結果、農地を生産緑地に指
定をして、できるだけ残していくということで努力した結果が、指定率が高い
という数字に出ていると思います。

ですから、全体として見ていただいて、そのシステムの中の買い取り制度と
いうものが、現在としては買い取れていない部分があるというご理解をしてい
ただければよろしいかと思います。

以上でございます。

委員

先ほど、幾つかの例ということでご説明があったわけですがけれども、特に、
追加と削除というのがございましたね。それで、図面番号でいいますと「11
分の1」が追加だというお話でした。これは大変、ある意味では生産緑地を広
げ、確保するという点では、非常に貴重だと思うんです。ぜひこの際、追加に
なった経過をご説明いただければありがたいなということと。

それから、もう1つの削除になった例として、図面番号でいきますと「11
分の5」ですね、100㎡削除だと。これは公共施設に使うんだというご説明
があったんじゃないかなというふうに思うんですね。具体的にどういうものにな
るのか、そこら辺、ちょっとご説明いただければありがたい。ほかにいろい
ろあるかと思うんですが。特に、その例をちょっと紹介いただいたものでは
から、それだけに限ってちょっとご説明いただければありがたい。

以上です。

事務局

先ほどの追加指定のものは今、調べておりますので、ちょっとお待ちくだ
さい。

それから、この公共施設のところにつきましては、開発行為が平成18年
の3月にごございました。12棟の開発行為が行われまして、面積としては1、
755㎡の開発面積になってございます。取りつけ道路は、図面の下側に「1
1分の5」の北側に、6mの道路がございました。この北側に、今言った12
棟の開発を行ったんですが、その道路をつくるに当たりまして、道路の中央に

昔の里道がございました。農道ですね。それが2間ございまして、農道よりも東側の部分が生産緑地に指定されており、農道から西側が、普通の宅地となっていたということになりますので、その農道より東側部分が道路に変わったということで、これにつきまして100㎡程度、生産緑地を削除したということになります。

委員 事業の追加については、今すぐじゃなくても構いませんけれども、非常に貴重な存在だと思いますので、ぜひ農家の方を励ます意味でもご説明いただきたい。

事務局 生産緑地の追加の件でございますが、やはり今までは普通の畑という形で所有されておりましたが、生産緑地に指定しますと、基本的に税金が安くなることもあり、平成4年のときここについては営農する意思が、固まっていなかったものが、現在では固まりましたということで追加の申請をいただいたものでございます。

委員 ありがとうございます。そうしますと、これまではいわゆる、こう言っては言葉が悪いんですが、放置されていたと。

事務局 今までも畑として農業を継続されておりました。

会長 ほかにもございますでしょうか。

委員 ここにもありますように、1年間で3万5,180㎡というふうな、大きな生産緑地が削除され、また、新たな追加としては890㎡というふうな、こういう感じなんです、一度この生産緑地を解除したところを、また再指定というふうなこういうあれは、現在のところ小平市では、東京都全体でも認めていないような状況にあるようですが、できれば再指定というふうなことも認めていただくような方向にはならないでしょうかね。

これはどういうことかといいますと、農家で相続が発生しますと、相続税を支払うために、生産緑地の買取り申出をするわけですが、相続税の金額というか、この買取り申出をする農地だけで、予定していたよりこのくらいの面積なら足りるだろうというふうなことで、少し多目にこの買取り申出をその場合出すのですが、いざその税額が決定しまして、買取り申出をしたところを、実際に売却した場合、残ったところが起きる場合が往々にしてあるわけですね。それで、そこで農業をずっと続けていく場合には、またこの条件がありますが、200㎡でも300㎡でもなっちゃっても、連坦してほかの生産緑地とつながれば、追加しても今は認めているようなわけですから、そういった方向で、できれば農業者としてみれば、これがどのくらいあるかは、はっきりはわかりませんが、できればそういう方向にしていただければ、多少なりとも生産緑地の減少が和らぐのではないかなというふうな、こんな感じがずっと農業委員をさせてもらっていて感じておりますので、その辺の事務局としての見解といたしま

すか、その辺をお聞かせいただければありがたいのですが。

事務局

ただいま、飯田委員がご指摘の内容というのは、昨年も事例として1カ所ございまして、市に買取り申出がされ、3カ月以内に行為制限の解除をすることで、その3カ月の間で調整がついたことから、1部買い取り申し出しないようにして、生産緑地を残すような状態に急遽したところもございまして。そういう意味では、誰が買うかによって金額が変わってくるということで、相続をする方たちについては、非常に気苦労があるところだと思っております。

ただ、生産緑地の今現在の指定基準でございまして、1回買取り申出をしたものや、農地転用届が出たものについては、追加指定はできません。また、用途地域が商業地域にある農地については、生産緑地の追加指定はできないというような基準で行っております。これは東京都全体としてそういう方針が決まっております。相続をされた方たちのご心配が解消できるような方針が、全体として方向づけがとれれば考えていきたいと思っておりますが、小平市独自でというわけには、現段階ではできないと思っております。

以上でございます。

会長
委員

ほかにございますでしょうか。

今、図面を見させていただいて、これはもうすべて通ってしまっているということなんですが、大体相続が多くて、先ほど飯田委員の方からもお話がありましたように、土地を処分しなければ相続税が払えないということで、いいのかなというふうに、しょうがないのかなというふうには思っておりますけれども。

「11分の3」の図面番号があるんですが、花小金井三丁目の新青梅街道に面した、ここの生産緑地の全部解除というこの問題について、本人が農業をもう継続しないということではしたんでしょうけれども、当然、農業委員会の方にその申請が出たときに、これは個人情報という厄介な法律がありますので、この解除が出たときに、農協の方には連絡が当然ないわけですがけれども、うわさというか、この家では、はずしたよという話がありまして、すぐ飛んでいって、何ではずすんだということで、私と同年の人間なものですから、強く言ったんですけども、やはり農業をやらなくちゃだめだというふうな形でお話をしたんですけど、本人にとっては、家の事情だとか、いろいろな問題があるんでしょうけれども、農業委員会の方で、例えばそれがストップがかけられるとか、市の方でそういう何か方法がないと、先ほど宮崎委員さんが言われたように、本当にもうどんどん畑が減っていくという。

いつも農協なんかでもみんなお話をするのは、1回畑がなくなったら、畑はもうできないんだよという、そういうことを皆さんに言っているんですけども、相続なんかでいろいろ最近の場合には、相続も各家庭のトラブルがすごく

多くて、長男の方が全部相続するというわけにはいきませんが、それでもやはり生産緑地があるところは納税猶予制度を受けて、また後継者も立派に小平市の場合には育っておりますので、受けてもらうという形で農協の場合には話は進めているんですけど、こういう大きな解除の場合、何か方法はないのかなと。大きい小さいは違うと言われればそうかもしれませんが、これだけの大きい面積がぼんと生産緑地をはずれちゃうというのは、何とも納得いかないというか、納得いかないという言い方は、私の個人的な考えかもしれませんが、何とかならないのかなという。

例えば、一部解除というのは非常に難しい問題があるじゃないですか。何で一部解除するんですかという話があるんですよ。体が悪くなったから一部解除するんだと。体が悪くなったんだしたら、全部解除じゃないですかという、その辺の問題もいろいろあるので、そういう皆さんで考えていただくなりして、農業委員会なり、小平市の方でそういう何か連携でとめられなかったのかなというふうに考えております。

会 長 農業委員会じゃありませんが、都市開発部長。

事務局 先ほど申しましたように、生産緑地を指定するというバックグラウンドには、農地を残していこうという意思があるというお話をさせていただきましたけれども、今の滝島委員のお話は、私たちも同様に感じているところでございます。これをどうするかというところなんですけれども、やはり農業施策で農業をやっていこうという意欲のある方をみんなで育てていこうと。市も市民も、それから農業者自身も育てていくというところが、一番重要なのかなというふうに思っております。

手続そのものにつきましては、解除の手続というのは届出制ですから、そういう権利を取得した、例えば死亡した、あるいは心身、体が故障したとかという、そういった状態になった方の権利でございますので、それを窓口で出しちゃだめだというような形の指導というのは、非常に厳しいと思います。

ですから、出る前に意識として続けていこうということをどうやって育てていくかという形を、市としては努力をさせていただきたいというふうに思います。

以上です。

会 長 よろしいですか。

ほかに質疑はございますか。

(なしの声)

会 長 質疑も出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。

19 諮問第4号「小平都市計画 生産緑地地区の変更」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)

会長 ご異議なしと認め、原案どおり承認することに決定いたしました。
ここで生産緑地地区に係る審議が終わりましたので、臨時委員の滝島委員は退出をお願いいたします。本日はありがとうございました。ご苦労さまでした。

(滝島委員退室)

会長 ここで、次の審議のため、10分程度、準備がございますので休憩をとりたいと存じます。よろしくお願いいたします。

(休憩)

会長 それでは、休憩を解いて、再開をいたします。
続きまして、小川町一丁目区画整理事業に伴う地区計画の決定など、19諮問第1号から第3号は関連いたしますので、あわせて審議いたします。

19諮問第1号「小平都市計画 用途地域の変更」、19諮問第2号「小平都市計画 地区計画の決定」、19諮問第3号「小平都市計画 防火地域及び準防火地域の変更」の提案説明を事務局よりお願いいたします。

事務局 それでは、初めに職員の紹介をさせていただきます。私は、区画整理支援課長の栗原と申します。よろしくお願いいたします。

課長補佐の杉浦でございます。

事務局 杉浦です。よろしくお願いいたします。

事務局 主任の村田です。

事務局 村田です。よろしくお願いいたします。

事務局 3名でやらせていただきます。

それでは、こちらの画面の方で説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、始めさせていただきます。ただいまより「小平都市計画 用途地域の変更(東京都決定)案」について、「小平都市計画 地区計画の決定(小平市決定)案」について、「小平都市計画 防火地域及び準防火地域の変更(小平市決定)案」について、ご説明いたします。

今回、都市計画変更及び決定を行う小川町一丁目の区域について、ご説明いたします。この区域内においては、現在、土地区画整理事業が行われており、この事業が完成いたしますと、公共施設や都市計画道路、区画道路、公園などの新たな都市基盤が整備されることとなります。そのため、事業の周辺地域を含めて、よりよいまちづくりを行うため地区計画を決定し、都市計画上、この地域に見合った用途地域に変更いたします。

それでは、まず区画整理事業が行われております地域を、航空写真で見たいと思います。位置は、上が北になります。北には青梅街道と立川通りがあり、東には美大通り、西には十二小通りがあります。南には玉川上水が流れ、

中央・南北には大げやき道、東西には十二小通学路があります。

施設としては、武蔵野美術大学、東京朝鮮学園が存在しています。土地利用としては、ほとんどが農地という状況です。

また、小川町一丁目土地区画整理事業区域として、赤線のようになっております。

都市計画道路については、このように計画されております。

次に、事業計画の概要です。施行区域は赤線で囲まれたところとなり、面積は18.02haございます。次に都市計画道路ですが、東西道路として、都市計画道路3・3・3号線が幅員28m、延長355m整備されます。また、南北道路として、都市計画道路3・4・23号線が、幅員16m、延長386m整備されます。都市計画道路以外の道路としては、紫色と黄色の区画道路が約4,180m整備されます。

公園及び緑地といたしましては、地区中央に第1公園、その西側に第2公園、地区南側に第3公園、その西側に緑地が1カ所、合計9,400㎡整備されます。また、第1公園には、隣接して地域センターと児童館が市の施行として建設され、そして地区南側の第3公園には、隣接して子どもキャンプ場が建設される予定でございます。

この事業により、公共用地が整備されますと、公共用地率が2.98%から30.77%になります。事業費としては、約50億円となります。

続きまして、本題であります地区計画の決定と用途地域の変更です。地区計画の決定区域については資料1に防火地域及び準防火地域の変更区域については資料2に、用途地域の変更区域については資料3の「小平都市計画図 総括図」にそれぞれ位置が示されております。

地区計画の決定については、土地区画整理事業により新たに都市基盤が整備されること、また、安全で快適なまち並みの形成や良好な住環境を保全するため、地区計画を設定し、基盤整備された公共施設や住環境を将来的に持続させるために行うものです。

また、用途地域の変更は、土地区画整理事業が整備され、地区計画の策定により、良好な住環境が形成されるため、周辺の地域との調和を考慮し、変更を行うものでございます。

では初めに、「小平都市計画 地区計画の決定（小平市決定）案」からご説明させていただきます。

お手元の資料4が地区計画の計画書となります。また、資料5、6、7が地区計画の計画図となります。この計画図については、後ほど説明させていただきます。

では、資料4をご覧ください。名称は小川町一丁目地区地区計画です。位置

については、小川町一丁目地区内となります。区域については、画面のように土地区画整理区域が赤線になりますが、地区計画の区域は、次の青線となり、面積は約27.5haとなります。

本件の地区計画は、地区計画の目標、区域の整備・開発及び保全に関する方針、地区整備計画の、3つの柱から成り立っております。

地区の目標は、土地区画整理事業により、公共施設が整備された区域と、文教施設を含む周辺区域について、玉川上水及びその周辺地域の自然環境と調和した緑豊かな市街地の形成を目指す。また、東京都景観計画における玉川上水景観基本軸に当該地区が位置することに留意し、良好な都市景観の形成に資する土地利用を図ることとしております。

次に、区域の整備・開発及び保全に関する方針について、土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針があります。

まず、土地利用の方針では、地区計画をかける範囲を低層住宅地区、住宅地区、文教地区、環境地区と、4つの地区に分け、地区の特性に見合ったまちづくりを進めていきます。

地区施設の整備の方針では、区画整理事業により整備された、道路の機能が損なわれないように維持保全を図ります。

建築物等の整備の方針では、地区の良好な市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣やさくの構造の制限等を定めます。

次は、地区整備計画についてです。資料4の2ページから5ページに記載されております。地区整備計画では、地区施設の配置と規模及び建築物等に関する事項を定めます。まず、2ページの地区施設の配置及び規模では、道路その他の公共空地を定めます。

資料6の計画図2をご覧ください。道路については、区画整理事業で整備される区画道路と、既存の市道を一部指定いたします。ただし、都市計画道路は含みません。その他の公共空地については、区画整理事業で整備される歩行者用通路を指定いたします。

次に、資料4の3ページの建築物等に関する事項です。土地利用の方針では、本地区を大きく4地区に区分しましたが、ここでは低層住宅地区と住宅地区について、現在の用途地域をかんがみ、さらに2つずつA、Bに分け、地区の区分として全部で6地区といたします。

画面をご覧ください。まず紫色の低層住宅地区です。土地区画整理事業を主なエリアとした地区を低層住宅地区A、ブルーの土地区画整理周辺区域を低層住宅地区B。続いて、住宅地区では黄色を住宅地区A。濃い緑色を住宅地区B。また、黄緑色を文教地区、灰色を環境地区といたします。今説明したエリアに

つては、資料5の計画図1に記載されております。

それでは続いて、資料4、3ページの建築物等の用途の制限について、ご説明いたします。低層住宅地区A、B及び住宅地区A、Bにおいては、公衆浴場の建築はできません。また、文教地区では、学校及び学校の建築物に付随する建築物以外は建設できません。

次に、建築物の敷地面積の最低限度は、区画整理区域内の低層住宅地区A及び住宅地区A、Bについては、120㎡となります。ただし、低層住宅地区Aにおいては、土地区画整理事業による仮換地面積が120㎡未満の場合においては、当該仮換地面積を敷地面積の最低限度といたします。

また、低層住宅地区Bについては、110㎡となります。ただし、この地区計画の告示日において、110㎡未満の土地で、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権、その他の権利に基づいて建築物の敷地とし、かつ、全部を1つの敷地として使用する場合には、当該敷地面積を敷地面積の最低限度といたします。

続いて、資料4の4ページをご覧ください。壁面の位置の制限は、低層住宅地区A、住宅地区A、Bについては、建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から、道路境界線までを1m以上、隣地境界線までを70cm以上離すこととなります。ただし、物置やこれに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積が5㎡以内の物や、自動車車庫で軒の高さが2.3m以下のものは、この限りではありません。

次に、文教地区について、学校施設であるため大きな建築物等の建築が想定されます。そのため、建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から敷地境界線までの距離を3m以上といたします。ただし、低木、芝生等の緑化物は、この限りではありません。低層住宅地区B及び環境地区については、該当いたしません。

なお、このことについては、資料7に掲載しております。

続いて、資料4の4ページをご覧ください。次に建築物等の高さの最高限度ですが、対象となるのは、文教地区の15mでございます。

画面をご覧ください。この地区は、区画整理事業で整備される低層住宅地区に囲まれるような位置にあるため、区画整理地内と一体とみなし、区画整理地域との調和と住宅環境を配慮し、第1種中高層住居専用地域の高さの最高限度25mを15mに制限いたします。

続いて、5ページをご覧ください。次に、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限です。周辺建築物や周辺景観との調和を図り、屋外広告塔、広告板、看板は、景観、風致を損なうおそれのないものとし、この制限は、全地区に該当いたします。

画面をご覧ください。特に、本地区の玉川上水の中心から北側100mの低層住宅地区及び住宅地区の一部と、環境地区においては、東京都景観計画による玉川上水景観基本軸の地域であり、良好な地域の特性を生かすため、建築物等の建築、構造物の建設等に関する景観形成基準に配慮するという制限がございます。

続いて、5ページをご覧ください。垣又はさくの構造の制限ですが、文教地区と環境地区以外に制限いたします。

画面をご覧ください。道路に面する箇所は、生垣やフェンスといたしますが、門柱や地盤から60cmまでのコンクリートブロック等は該当いたしません。さくをする場合も、構造は見通しが可能なものといたします。

以上が、地区計画の決定（案）の説明でございます。

次に、「小平都市計画 用途地域の変更（東京都決定）案」をご説明いたします。用途地域については、東京都都市計画審議会において変更いたしますが、地区計画と関連するため、ここでも説明させていただきます。

地区計画が決定されることにより、用途地域についても変更いたします。最初に現在の用途地域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%となっております。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、この用途地域の一部について、次のような内容の変更案を考えております。既に色塗りがされている区域については、変更いたしません。

変更対象区域ですが、区画整理区域内の①と②は、都市基盤として重要な都市計画道路や区画道路が、区画整理事業により整備されます。

また、今後、市が行う都市計画公園の決定や、公共施設の整備が行われますと、住宅地と農地の調和のとれた住宅環境の整った区域となります。

このことから、第1種低層住居専用地域、建ぺい率を50%、容積率を100%と考えております。

区画整理地区外の③は、土地の有効活用と周辺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号線の中心から北の④は、現在、第1種低層住居専用地域であります。この区域は学校施設が建設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と考えております。しかし、周辺の区画整理区域と調和した用途とするため、建ぺい率は50%、容積率は

100%と考えております。

ただいまの内容を踏まえて、今後の用途地域を整理いたします。①と②は第1種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率100%。③は第1種低層住居専用地域、建ぺい率40%、容積率80%。④の都市計画道路3・3・3号線の中心から北は第1種中高層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率100%。⑤は第1種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%。⑥は第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%。⑦は第1種低層住居専用地域、建ぺい率30%、容積率60%となります。

画面上の⑤、⑥、⑦については、変更前の用途地域と変わりありません。このことは、資料8の計画書及び資料9の変更概要に記載されております。

また、資料10及び資料11については、今回の変更後の市全体の内容となりますので、本日の説明では割愛させていただきます。

以上が、用途地域の変更案です。この用途地域変更案については、東京都が決定することになりますので、本日の審査の結果を後日、東京都へご報告いたします。

最後に「小平都市計画 防火地域及び準防火地域の変更（小平市決定）案」をご説明いたします。資料12及び資料13をご覧ください。

資料13の①は、今までは、第1種低層住居専用地域で、建ぺい率30%、容積率60%と、一部が建ぺい率40%、容積率80%でしたが、用途地域の変更により、建ぺい率50%、容積率100%となるため、「防火指定なし」から「準防火地域」へと変更いたします。面積は合計20.0haでございます。

終わりに、今までの経過と今後の予定についてご説明いたします。

平成19年1月に地元説明会を3日間開催いたしました。その後、3月に原案が完成し、6月に地区計画の対象となる区域の周辺の方を対象に説明会を開催いたしました。

これらの説明会を経て、東京都と詳細について協議を行ってまいりました。この間、7月には、関係地権者への縦覧を行い、その後、8月24日には地区計画の決定と防火地域及び準防火地域の変更案について、東京都知事の同意を得ました。

さらに、9月14日から2週間、市民を対象に再度縦覧を行いました。本日の小平市都市計画審議会後の11月22日に、東京都都市計画審議会において用途地域の変更が諮問され、12月中に地区計画の決定、防火地域及び準防火地域の変更、用途地域の変更が告示される予定です。その告示日から新しい用途地域等が変わることとなります。

以上が、「小平都市計画 用途地域の変更（東京都決定）案」について、「小平都市計画 地区計画の決定（小平市決定）案」について、「小平都市計

画 防火地域及び準防火地域の変更（小平市決定）案」についての内容でございます。

この件についてのご審査、よろしくお願いいたします。ありがとうございました。

会 長 審議の途中ではありますが、神石委員が所用のため退席をいたします。御苦
労さまでした。

（神石委員退席）

会 長 以上で、小川町1丁目土地区画整理事業の関連についての提案説明を終了いた
します。

それでは、これより質疑に入りますが、本審議に関しましては、これまでの
都市計画審議会でも報告を重ねてまいっております。新しい委員の方もいらっ
しゃいますが、時間の関係もございますので、提案説明のあった都市計画への
質問をお願いいたします。つまり、今の説明の範囲ということでお願いを申し
上げます。

以上です。

委 員 用途地域の変更にしまして、お伺いをいたします。資料9の1番下の段で
すが、一応、用途地域の変更をかけるということは、基本的には建ぺい率と容
積率と高さというのが、非常に重要なポイントになるんだと思われるんですが、
本件の場合、有利な形ですべて変更になっているのかなという感じは受けるん
ですが。その中で1番下の段に関しまして、建ぺい率、容積率は50%と10
0%ということで有利になっておりますけれども、高さ制限の削除ということ
になっておりまして、そうしますと、今までの高さの制限が10mであったも
のが削除になるということは、10m以上のものが建つ可能性があるというこ
とではないのでしょうか。

事 務 局 この4番目の第1種低層住居専用地域が、変更後には第1種中高層住居専
用地域に変わるということですが、この位置としましては教育施設、
学校ですが、ここは武蔵野美術大学敷地です。都市計画道路3・3・3号線の
中心より北側につきましては、現在、第1種低層住居専用地域建ぺい率30%、
容積率60%でございます。

この用途では、学校施設が建設されない用途になっておりますので、将来、
都市計画道路3・3・3号線が開通するとなると、地域が分断されるため、学
校施設が建設できなくなりますので、今回、この地域の都市計画変更において、
学校を文教地区という形で第1種中高層住居専用地域に指定いたします。学校
施設が建設できる用途に変更いたしますと、そこで高さを廃止するというこ
とは、本来ならば第1種中高層住居専用地域は、建築物の高さの最高限度は25
mの高さが一般的になっておりますので、この地域につきましては、区画整理

をした地域に囲まれている環境もございまして、その地域では教育施設、住宅、農地、それぞれが調和したまち並みをつくろうという目的がありますので、これは武蔵野美術大学と十分協議した結果として、高さにつきましては15mで抑えさせていただきます。地域の住民の方にも説明を行い了承をいただいたので、そのような形で決定したいと考えております。

委員 高さ制限解除によって、周辺に不利益をこうむる可能性というのはないということですね。

事務局 この地域ということによろしいですか。この地域によりましては、25mを15mに抑えるということにつきましては、地域の方の日照権とか景観、高さによる空の空間がなくなるというようなこともありまして、そういう意味で、南側の25m、北側の区画整理をした高さの10m、それを平均的な高さということで15mを地区計画で設定させていただきます。これを地域の方と、武蔵野美術大学にも了解をとらせていただいて、不利益のないという解釈で設定させていただきます。

委員 すみません、1つだけ。玉川上水のところで、東京都の景観計画のことが出てきたんですけれども、この計画、4月に施行されたものだと思うんですが、東京都景観計画、その計画自体のちょっと基本的なビジョンと、本当に概略でいいんですけれども、その計画の中で玉川上水に関してはどういった規定があるのかというのだけ教えていただきたいと思います。

事務局 現在、東京都の景観計画というものですが、もともになるものは、東京都の景観条例の中に景観基本軸を指定することができるということになっておりまして、その景観基本軸は、例えばこの地域でいいますと、玉川上水の緑の帯ですが、そういう景観に対して100mの範囲内につきましては、玉川上水と調和した景観形成を保全する意味で、建物等について配慮した形で建築していただくことが、東京都の条例に入っておりますので、それを市の地区計画に取り込んで、その範囲内の方につきましては、市に届け出義務が生じることになります。

その届け出義務というのは、その地域の土地とか建物とか、そういうものの形質を変える、状態を変えとか、建築物を建てるというような状況の方については、届け出義務が生じる解釈をしています。

委員 うがった見方で恐縮でございますけれども、小平市の都市計画地区の計画の関係で、都市計画道路が北側の文教地区の関係ですけれども、ここには文教施設の整備充実をした地区を形成するということで、これをもし今建物が建っていないくて、道路ができた。今は美大との話もできておりますから、そういう1つの決定はよろしいかと思いますが、これをもしそこを学校で使わなくなった。どうしても必要だったときに、これはここでの決定で変更するということ

は可能なんですか。それはもうどこまで制約をされるか、そこだけちょっとお聞きしたいと思います。

事務局 今回の学校施設の、ここでいいますと学校施設以外のものは建たないとの、規定ということでお答えいたしますと、この件につきましては、東京都と十分協議してございますが、東京都の事例もございまして、学校施設として用地を第1種中高層等にグレードアップした用途にするということについては、それはそれで学校施設が建てられるような目的であるというふうな目的があるんですが、現実には東京都は、都内の広い地域をやっているものですから、そういう施設が、例えばの話、学校のために上げたはずなのに、学校等が、別の用途に使ってしまって、例えばマンションをつくるとか、他の目的に使われると、もう阻止のしようがないということもありまして、そういうことですから、ここを上げる目的としては、区画整理みたいに、自分たちの努力で区画整理をしたということがないものですから、そういう規定はつけさせていただきました。

問題はその後の学校施設の用途をこのままかということになりますと、現在は学校があくまでもそこに存続するという目的でそういう変更をしておりますということがまず1つと。どうしてもそれが、例えばの話、学校を閉鎖するとか、もしくはどこかへ移ってしまったら、その後どうするのかといたら、あくまでもそこは学校教育施設という指定をしてあります。それは都市計画法に基づき指定をしてありますので、それを変更しない限りは、学校施設以外はできませんということでございます。

委員 ですから、その指定を変更する場合については、この審議会の中で決定すればいいんですねということをちょっと確認したい。

事務局 都市計画にかかわる変更をするためには、都市計画審議会にかける必要がありますが、そういうことで変更することは可能かと思えます。

委員 できるだけ概略的なことだけ、まず伺うんですけれども、今のこの容積率、用途地域とか、最低敷地、それから壁面後退なんかを考えますと、この地域というのはどういう家が建ち並ぶような地域になるのか。というか、もう少し言うと、どういうまち並みをつくるようなことに、市としては誘導という言葉がいいかどうかわかりませんが、促していくような方針があるのかどうか、まずそれをちょっと伺いたいと思います。

事務局 この地域につきましては、現在は農地がほとんどで、7、80%農地です。状況からいきますと、玉川上水もありますということと、この地域は、歴史的に小平市では最初に開墾されたというような地域でもありまして、自然が豊富にあるということです。そういう意味からいきますと、集合住宅とかいろいろなビルとかということよりも、戸建の住宅、低層な住宅というふうなものを目指しておりまして、そして、あとは緑化等を含めまして、環境のいい地域、住

みよい環境をつくることでやっておりますので、そういう意味では、低層な住宅地という考え方でやっております。

それと、現在、区画整理以外でも、たかの台周辺の駅から西側といいますと、そういう環境のよい住宅地がある程度はあるというふうなことも含めまして、地域、環境と調和をするというような意味で、このような形になっています。

委 員

そうしますと、今の課長のお答えですと、私、これを見てイメージとして壁面後退をして、最低敷地120と。建ぺい率50の容積率100ということになりますと、いわゆる一低で、10m以内で建てられる3階建てというようなイメージが見えてきちゃうんですよ、その建物として。

ところが、この東西の住宅地、五中の近辺であるとか、十二小の近辺なんかは、一低の40・80ですよ。基本的には、一低40・80であれば、3階建てというのはなかなか建ちにくい状況の中で、この間だけ、ぼこんとそういうまちができちゃいそうなイメージを持ってしまうんですけども、それはもうそれでもやむなしということなのか。それとも、いや別の何かこういう歯どめがあると。それをよしとするか否かということももちろんあるんです。3階建てが建ったっていいんだということであれば、それはそれで構わないんですけども、私も、この周辺の地域と比べて、ここがちょっと浮いてしまうような地域になってしまう。浮いてというか、色合いが違うような地域になってしまうと、今、課長がご説明をいただいたような古くから、小平の開墾の地でもあって、歴史のある地域であるということを見ると、どうなのかなというものがちょっと心配なものですから、その辺何かお答えあればお願いします。

事 務 局

この地域の、現在取り込んでいる地域は、今、30%・60%という建ぺい率、容積率になっていまして、この数字というのは住宅地の土地利用としては、結論的にいえば、低過ぎるというようなたぐいのものでありまして、この周辺の地域では、建ぺい率40%・容積率80%が最低限度というふうになってございます。これについては、東京都も建ぺい率30%・容積率60%ではちょっと低いと認識しておりまして、上げることは構わないというか、承認されるという方向です。現実に区画整理の中は、都市計画で決めてあるもの、公園、道路、その他の施設を含めまして、すべてを整備された形でのまち並みをつくるということと。あとは、その周辺のまだ開発されていない地域との差は、おのずとして地区計画をかけながら、まち並みをよくしていこうという趣旨にのっとり、外側の地区計画と内側の地区計画は、内側の方が若干厳しい地区計画というふうなことになっていまして、そういう意味では、整理されたまち並みという意味の将来図をつくろうという形で設定しているつもりなんです、それだと3階が建つのかというようなこともあります。

ここは周辺も第1種低層住居専用地域です。ここの中も同じです。そうなる

と、建築基準法では最高限度、いわゆる普通の一般的な建物については、10mから12mを限度する基準がございますので、この地域は最高限度を10mとしますので、3階になっても10m以内、2階でも10m以内ということで、屋根の高さの景観的にはさほど違いがないのか。そういう見方ができるのかということ、3階ならばいけないというような、そこまでの検討はちょっとしていません。

委員 今のご説明だと、それはそうなんですけれども、容積率が100になっているじゃないですか。容積率を上げると、当然有効利用というところで、それはさっき虻川さんなんかは有利という表現を使われましたし、それは有利になる地域も、有利だと感じられる方ももちろん多いと思うんですけれども、しかし、既にこの地域の周り、東西には長くから、もう20年来から開発をされて、住まわれている方がいらっしゃるわけですよ。そこが40・80だと。新たにこのぼんとできたまちだけ50・100になっちゃうということになると、果たして本当に、今、課長がおっしゃっているような考え方で、良好なまち並みができるのかどうかというのを、僕は心配しているんです。だから、そこを、別に今、大丈夫ですとおっしゃっていただければそれでもいいですし、それから、今後、それについてはやっぱり注意しながら、この開発行為、当然いろんな業者さんが入ってこられての開発ということになると思いますので、そういったときには、少し気にかけていただきながら、課長が思っている、あるいは小平市が進めるような方針のまちづくりをしていただきたいと思いますので、お願いします。もう答えはいいです。

会長 要望として承ります。

ほかに質疑ございませんか。

委員 まず1点目でございますけれども、資料4の1ページなんですけれども、土地利用の方針、環境地区というのがございます。その中で、玉川上水を中心とした云々で、オープンスペースの創出を図ると、このように表現されておられるわけなんですけれども、具体的にどんなイメージがあるのか。玉川上水、たしか新堀用水もありましたですよ。それとの整合等々を勘案してどのようなイメージなのか、ちょっとお教え願えればと思います。

事務局 ちょっと前半の質問がちょっと聞きとれませんが、すみません。

委員 資料4の1ページなんですけれども、土地利用の方針とありますね。その中で4番の環境地区とございますね。その中で、玉川上水を中心とした良好な地域の特性を生かすため、緑豊かな環境に配慮したオープンスペース。いわゆるオープンスペースの創出を図るとうたっているんですが、具体的にオープンスペースの創出を図る、どんなイメージになろうか、ちょっとわかる範囲でお教え願いたいと思うんですけれども。

会長 長 ちよっとお待ちください。その1点でよろしいですか。
 委員 員 もう1点ございます。
 会長 長 では続けて。
 委員 員 もう1点が、資料5でございますけれども、都市計画道路、小平3・3・3
 とございますね。それで、これは東側の方ですかね。都市計画道路の中心まで、
 法の網がかぶっているんですけども、これは公管金、公共施設管理者負担金
 ですか、入れて区画整理施行者がみずから土地の手当、構築をやるのかどうか。
 事業計画上どうなっているのか、ちょっと教えていただきたいと思うんです。
 この2点。

事務局 員 もう1度よろしいですか。
 事務局 員 はい。
 事務局 員 都市計画道路3・3・3号線の件ですね。中心から北だけということで、
 これを事業はどこがやるのかというようなことの質問でよろしいでしょうか。
 委員 員 事業計画というのは資金計画をつくっておりますよね、当然区画整理事業に
 入るわけですから。そうすると公管金を入れて区画整理事業者がやるのか、そ
 れとも道路管理者がやるのか。当然、半分までやっていけば、南側半分は道路
 管理者がやるようになるのかなと思うんですけども。

会長 長 では2点。
 事務局 員 では最初の緑豊かな環境に配慮したオープンスペース等の創出、この辺で
 基本的には玉川上水を中心にした、その地域の環境保全と。環境を守る、もし
 くはそれに関係した地域の緑化とか、そういう意味からいきますと、玉川上水
 の北側に、あえて公園及びキャンプ場、または緑地、そういうものを配置して、
 そこが住宅地とならないような形で、玉川上水に接近した位置にそういうオー
 プンスペースとか、そういう形での解釈で公園等を配置したという考え方でご
 ざいます。

委員 員 そうすると、街区公園とかキャンプ場とか緑地、こういったものを配置する
 という事。

事務局 員 そうというようなことを想像しております。
 委員 員 わかりました。
 事務局 員 それともう1つ。都市計画道路3・3・3号線の整備の件でございますが、
 武蔵野美術大学は区画整理に入っておりませんので、今回の整備からはずれ
 ております。

その両サイドにつきましては、都市計画道路3・3・3号線の事業そのもの
 は、東京都施行の位置付けでございます、東京都から補助金をいただきまし
 て、この補助金で100%対応しているということでございます。都市計画道
 路3・3・3号線につきましては、暫定整備として工事を施工しておりますの

で、将来的に武蔵野美術大学の中も開通するような時期が来ますと、その範囲内だけか、もしくはもっと広い範囲で都市計画道路3・3・3号線を整備するという東京都の方針等が出たときに、正規な形での都市計画道路を構築するというようなことで、東京都とは調整してございます。そのような形で補助の対応をいただいております。

あと、武蔵野美術大学敷地内の未整備箇所につきましては、今後、市と東京都の協議にもよりますが、基本的には東京都の整備で補助金をいただくか、もしくは東京都の事業として、市が受託し、行っていくのかと思いますが、市としましては、両サイドの都市計画道路3・3・3号線ができておりますので、できるだけ早く事業を行ってほしいという要望は、東京都にチャンスがある限り申し上げていきたいと考えています。

委員　　そうしますと、土地の手当については区画整理法で手当をすると。補助金等を入れて。構築については、都道ですから東京都がやっても、それは暫定整備と、こういうことでしょうかね。

事務局　構築とは、工事をするという意味の内容でよろしいですか。

工事につきましては、区画整理の中につきましては補助金をいただいておりますので、区画整理の中の事業として施行するということになります。底地は東京都が所有されますが、道路の表面の管理、これは暫定整備ですので、市が管理をすることになっております。正規な都市計画道路ができた段階では、東京都に移管をお願いするものです。

そして、ここで例に出しますと、武蔵野美術大学の中の事業につきましては、区画整理事業はもう当然終わってしまうでしょうという想像のもとにお答えしますと、これは東京都の事業として執行していただくか、もしくは補助金をいただければ市が肩がわり施行にするかは今後の協議によると思います。基本は、市とすれば東京都の行う都市計画道路との認識でございますので、東京都から資金をいただければ、市もそれに対してご協力をするということになると思います。

会長　　再質問ですか。

委員　　申しわけございません。そうすると、国庫補助金とか入れてやるんですけど、通常は。そのほかに公管金というか、公共施設管理者負担金というのが、本来は道路管理者がやるべきものを、かわって区画整理事業施行者がやるということで、東京都の方から公管金を出してやっていただくと。これが土地だけなのか、道路をつくる構築なのかということなんですけれども、今の段階ではまだそこまでは資金計画等々で積み金していないと、こういうことなんでしょうかね。

事務局　都市計画道路3・3・3号線のことですか。

委員 半分までのところがちょっと気になったもので。3・3・3、そうですね。
事務局 武蔵野美術大学の地域については、先ほど申し上げましたが区画整理事業
に入っておりませんので、将来的には東京都で事業をしていただくということ
で公管金はございません。

委員 わかりました。
委員 本日の是非ご要望なんですけれども、あの地域の開発ということで、オープ
ンスペースをつくっていただくとか、塀の高さ制限だとか、防災の観点で非
常に取り組んでおられるところだと思うんですが、我々として見ますと、震災
時だとか、大規模災害時の際の水利というのが非常に重要になってくると思う
んです。まちづくりの観点からも、やはり防災という観点で、水利も大きくい
うと2通りあるんですが、一般に使われている消火栓という水道管につけるも
のですね。それと、あとは防火水槽というような、個別の消防水利。こういっ
たものを設置していただくに当たって、ぜひ事前に我々の方と折衝していただ
きたいというか、コンタクトをとる機会を持っていただきたいということと、
今度新しく計画している道路等をつくる場合に、消火栓が今、ミニ開発等でも
って出てきているんですが、配管口径が75φ（パイ）という形がほとんどな
んですよ。要は、布設金を安くしようと。

やはりこれだけの規模のものを開発するということになりますと、我々要望
するのは150φ（パイ）以上という形でいかないと、消防車が多数出動をし
た場合に、水が出なくなってしまうおそれがあるというようなことで、せっか
く道路を敷設するのであれば、そのときにそういう計画性を持った配管をして
いただくことを、それで当然耐震性を持った配管ということになると思います。

あと、もう1点、道路をつくるなかで歩行者道路という部分が資料6の中に
示されていると思うんですが、これは散歩コースとかでいいと思うんですが、
せっかくの道で、平常時がシャットアウトなんだと思うんですけれども、非常
時の場合には、消防車両等が通行できるような措置というのはお考えになっ
ているのかどうか。その辺を、特に歩道2というんですか、ちょうど都市計画道
路3・4・23号線ですか、につながるところがちょこっとついているんです
が、これをもう少し幅を広げていただくと、幹線道路とつながるのではないの
かなというようなことをお願い申し上げたいというところでございます。

会長 どうぞ、要望ですけれども、お答えの範囲であれしてください。

事務局 初めに消火栓の件なんですけど、この事業につきましては、市の防災安全課
と水道課と、いろいろ協議した結果、この地域全体で8カ所、消火栓を設置す
る計画になっております。

その水道の管でございますが、この地域はかなり広い地域を送水するという
管で、本管の管径がかなり太くなっておりますので、管径75mmでは障害が

あるとのことですが、この地域については、水道管が太くなっていますので、問題ないというふうに、今の段階では考えているところです。

それともう1つ。歩行者の今の通路の件でございますが、ここで歩行者通路と、地区計画で指定したものにつきましては、現地の整備を計画する時点で、地域住民の方の意見等もございまして、歩行者専用ということで、それが目的でつくるといふ計画になっております。そこについては幅員的に6 m、あとは3.9 mとかあるものにつきましては、将来通れるかということになりますが、3.9 m、もしくは6 mの一部につきましても、道路ではないということ指定をわざわざしたものですから、緊急時にその道路を通れるかどうかというのは、ちょっと現在の段階ではできないということなんです。

委員　　そうしますと、資料6の中で区1というのがございますね。3・3・3号線に沿ってコの字型に、ちょうど北側にあの図面でいくと黄色く囲ってある部分かと思うんですけども、このラインが歩行者用道路ということになりますね。ではないんですか、これは。

事務局　　今のご質問はこの……、黄色い道路がこの図面の区1になっておりまして、そこに歩の4と表示された歩行者用通路があります。

委員　　ありますね。

事務局　　この縦の広い方の区の1というのは、歩道が9 mの幅員の道路の中の南側とか東側に、片側にだけ3 mの歩道がつく道路ということになっておりますので。

委員　　歩道つきという意味ですね。

事務局　　そういうことです。しかし、この歩の4というのは、そういう意味ではございませんので、ただ人だけが通るといふ解釈の通路で、ここが車両が通る道路ではありませんという位置づけの地区計画をかけてあるという解釈です。

委員　　そういう意味でいくと、先ほども言ったように、歩の2とか、今の歩の4という話なんですけど、この図面で見えていきますと、旧市道が真向かいで途中でとまっちゃっているとか、こういうのが抜けると、非常に防災上もよろしいのではないかなと。そういうような配置も、やはり道路をつくっていく段階でご検討いただければと。

事務局　　今のご要望はまさにそのとおりだと思います。区画整理事業そのものの基本方針では、幹線道路、この場合には3・4・23号線が縦に通っておりますので、そういう路線に接続するものは準幹線というか、生活道路でも幅員が広いとか、そういうものは接続可能ですが、余り幅員が狭い道路を接続すると、交通の渋滞とか事故等がございまして、逆に小さい道路はこういう幹線道路には接続しないことの規定になっているものですから、ここはあえて車の通れない、人だけが通って歩道に出られるという安全確保をした上での通路で、こ

ういうものを小さい道路すべてこの幹線道路に接続するのは、余り良しとしない規定があるということによってやっております。

委員 くだいようで申しわけないんですが、そういったところで、例えば引き抜き可能なさくにするとかということ、平常時は通行できないけれども、非常時には通行できるような形の措置を講じていただければなということによってございませぬ。

事務局 今回のこの事業におきましては、事業計画が決定されて、もう事業を執行しております、途中でこの内容をちょっと変更するのは難しいかというふうには、この段階では思っております。逆に、今度、別の地域でそういうような事態が生じたときには、そういう考え方も含めまして、内部で検討を行っていきたくて考えています。

委員 全体のことの質問なんですけれども、これだけの施行面積は、小平市にとっても非常に大きな事業計画じゃないだろうかというふうに思います。それと、もう1つは、これが3・3・3道路との関連もありますね。かなり制約が出ています。その1つは、説明にはありませんでしたけれども、私、あの近くに住んでいるのでよく知っているのですけれども、小川寺ですね、お寺さんがありますよね。お寺さんが非常に細長く出ちゃっているわけですね、こちらの、それはそうですね。

それから、先ほどから説明がありました美大と朝鮮大学の分が、一応これが1つの文教地帯みたいなあれでもって、今は形成されていると。そのちょっと先に、十二小があると。その先に行きますと南台病院があると。それから西高等学校もありますね、近くに。ここまで大きな計画をするんだとしたら、ここだけではなくて、地域全体のランドデザインというんですか、そういうふうなものもしっかりしてやった方が、これからの例えば小平市の先々を考えた場合には、まち並み等も含めまして、非常に大事じゃないだろうかというふうに思いますね。

これだけ大きな事業というのは、これからあるかないかだろうと思います、多分。そうすると、せっかくの機会ですから、1つの質問は、そういうふうな全体的なデザインというふうなものを専門家にお願いしたかどうかということが1つの質問です。

それともう1つは、これの周辺地域の全体のバランスということが、どの程度とれているのかと。この2つについて質問します。

事務局 最初の地域全体での計画ということによってございませぬが、この地域におきましては、どこまで全体かと言われる範囲がちょっと限定できませんが、市施行、市が区画整理を行うという意味で、これ以上の広範囲なところまで計画に入れてまして計画した時代もございました。そういうこと進めてきたところですが、

地域の住民の方の意向とか、その状況というようなことをかんがみて、その計画は廃止というか、とりやめたになりました。その後この地区、区画整理が出てきたという状況でございますので、その段階では専門家の全体的な計画等をしたかというようなことで申し上げれば、していません。

現在行っている区画整理事業は、あくまでも組合施行ということで整備しておりますので、この組合施行は市が誘導して広くしたり、小さくしたりというのはなかなかできませんので、それはその地域の有志というか、区画整理を行いたいという地域の皆様がまとまった範囲ということで、この枠から出られないものですから、そういう意味では、ある程度小さい規模の区画整理ということで、全体的なバランス等についても、さほど研究されていない部分もあるかと思えます。

委員 追加でもう1問で、この場合は、かなり既設といいますか、大学を含めても既にあると。ですから、ここで無理して区画整理云々ということではなくて、そういったような条件のもとに、せつかくのこれだけの大きな面積なんですから、その配置ですね。例えばそこに具体的に出ておりますキャンプ場であるとか、それから児童館とかありますね。そういったものの、例えば十二小との関連はどうなのとか、それから大きな道路として3・3・3道路が走るんだということがあれば、そういうふうなものを考慮して、もっと機能的に、あるいはその関連性の多いような何かデザインになれば、せつかくこれだけお金がかかるんですから、そういうふうなこと、これは要望になると思えますけれども、そういったこともまだ検討の余地は十分あると思えますので、ご検討いただきたいと思えます。

事務局 では、今の答えというか要望ということに対しまして、現在の計画された内容をちょっとご説明しますと、バランスという意味になると思うんですが、この地域の中に公園のほかには市で設置の児童館、地域センターが計画されています。その候補地としては、場所につくるということになっておりますが、玉川上水の南側にも近いところに既設の地域センターがございます。第3公園のところ、あの付近に持っていくと、橋を渡ってそばの向こうにまた地域センターが接近してしまうということと、この地域センターそのものも、地域の人だけが使うのではなくて、その付近の地域外の人もそこに来ることになりますので、そのバランスを考えての上で計画されています。

委員 いずれにせよ、もう一度専門家の方にちょっと言っていたきたいと思いません。

事務局 わかりました。
会 長 要望として承りたいと思えます。
お待たせしました、鶴岡委員。

委

員

1 番初めに生産緑地について、いろいろと話をしたんですけど、地図を見ますと、この紫色の部分の大半とっていいのかな、生産緑地なんですね、現に。これがいずれこの審議会で生産緑地はこういうふうに減りますよという話が出てくるんだと思うんですよ。

そういうこととも関連して、生産緑地が減るとするのは、ある程度いろんな事情で、それこそこの所有者さんの意向もいろいろとあると思うので、そのことについてはどうこうと言わないんですが、生産緑地を中心とする畑ですね。広い畑が減るんですよ。だから、この地域の緑地とかという面では、随分違っちゃうんですね。

それで、一方、公園を緑色で何か4カ所とかというので示していただいていますよね。公園の面積が9,400㎡、全体の地域のあれが18.02haと。その緑地だったところが、こういうふうなことで新しいニュータウンとっていいかどうか、というのをつくりますと。公園の面積がちょっと少な過ぎるのかなという印象があるんですよ、今までが生産緑地だったことを踏まえて。あそこに緑色でちょっと第1、第2とかって、あの緑色があると何かちょっと広いみたいな気もするんです。実は、余り広くなくて、この周りがどんどん開発が進んでいると、防災とかいろんな場合の避難場所として今まで生産緑地、これは役に立っていると思うんですよ。それがなくなって、公園があるだけでいいのかなという、素人考えなんですけど、その辺の議論は何か、あの面積でいいのかどうかというような議論はあったんでしょうか。その辺をちょっとお聞きしたい。

事 務 局

公園の大きさからいきますと、区画整理法の中には、地域の面積は現在18.02haですが、これに対する3%というような規定がございまして、開発等では6%という条例等があるんですが、区画整理法でいきますと3%ということになります。

そのほかに緑地を確保することということになりますと、東京都の条例の中に8%を確保する規定もございまして、3プラス5%上乗せをするということを計算した上で、現在は8%よりちょっと超えております。それは公園だけの面積ではなくて、そういう意味での環境を確保するための緑地を確保ということはキャンプ場も入ります。区画整理の地域の方の土地、農地等含めまして、減歩をさせていただいて公共用地をつくるという性質のものでありますから、公園・緑地等を広く確保することが難しいと考えています。当然、公園の補助金は市から行う部分もあるんですが、全部ではなくて3%を超える部分の2分の1です。東京都も市もそういう規定で補助はいたしますが、基本的にはそういうたぐいのものでございますので、思うように存分にとれば、それはありがたいんですが、若干その辺の条件もあるものですから、この計画になりました。

生産緑地につきましては、この地域の性質上、減歩というような形で減歩されますので、決定数字ではないんですが、38%前後の減歩は、宅地も含めまして生じています。

以上です。

委

員

2点ほどちょっと伺いたいんですが、1つは、この区画整理内のいわゆる十二小の正門から、ここでちょっと番号でいうと、資料6を今見ているんですが、地区計画の図面の2ですね。市道のBの145号、その直線真っすぐ東に向かって、ここは歩行者専用道路、歩の4ですよ。ずっと行って、東側に区の11の1という道がありますよね。現在これは地権者のご好意によって、いわゆる畑道として十二小の子供たちとか、五中の子供たちとか、あと一般市民が結構使われているという道だと思うんですね。

この計画によりますと、いわゆる分断をされるという計画なんじゃないかな、その道が。特に区画整理からはずれる、いわゆる美大のグラウンドの北側になりますかね。区画整理からはずれるところですね。こういう道も含めて、将来的にどうなるのか、それがちょっと心配なところかなというふうに思うんです。

それで、区画整理をやっている期間も含めて、場所はおわかりですね。ちょっとそこら辺の見通しを、これは市民との関係でちょっと大事なところ。今真っすぐ東側にずっと美大通りまで通学路になっていますから、それが果たしてどういう展望になるのか。それから工事中だとか、3・3・3との関係も出てこようかなというふうに思うんですが、そこら辺ちょっとご説明いただきたい。これが1点ですね。

それから、もう1点ですが、地区計画、3・3・3がいわゆるあそこの図でいきますと、区画整理内2つ分かれた形になっていますね。ちょうどその間に武蔵美の敷地が入るという形で、そこが武蔵美の部分は取り残されているという格好になると思うんです。幅員が28mという、そういう予定なんですが、将来的に3・3・3がつながるとのことからのこういう計画かと思うんです。ところが、かなりやっぱり期間がかかるんじゃないかという見通しも一方ではありますでしょう。ですから、その間、この幅員28m道路というのは、区画整理事業の中では完成するかもしれないけど、その期間はどのような形で利用されるのか、ちょっとそこら辺ご説明いただければありがたいなと。

事

務

局

まず初めに、先ほど1番目で質問されました通学路という言い方で説明いたします。十二小通学路と表示されていますが、これは現在、五中も通学路で使用しています。その件につきましては、この資料6番に表示されていますが、黄色い部分の道路に歩道が将来設置されますので、そちらの歩道に誘導し、安全確保した形で通学路を指定することで、教育委員会とも協議は行ってございます。

通学路の指定そのものは、区画整理で指定するものではありませんので、教育委員会と学校で指定することになると思います。

現在の通学路をどうされるのかということになりますと、これについては小平市立第五中学校、及び第十二小学校につきましてはご説明して、工事の範囲内では仮に回すこともありますとの了解をいただきました。安全対策には組合の方としても十分対応ことでやっております、現在、仮設道路の築造中を行っております。

もう1つは、その通学路が、その辺が地図にはちょっと欠けているように見えますが、地図の方、6番の資料ですが、ここでは表現がありませんが、これは地区計画をかけない道路というようなことで表示は欠けているものの、6mの通学路というよりも、人が通れる道路として確保されております。

区画整理の中は通学路としての機能は果たせるように考慮してございます。

それと、都市計画道路3・3・3号線についてですが、将来的に正規な形に整備しますが、どの時期までかというのは想像が付きませんが、それまでの間、どういうふうに暫定的な整備の中で使うのかというようなことがございます。これが将来28mでの構想では、4車線になる予定でございます。片側2車線、片側2車線、そのほかに両サイドに歩道が5mということで、28mになる予定ですが、現在はその2車線にしても、両サイドが交通が遮断されているような解釈で、そこまでの道路ですと維持管理をどこまでするかという問題もありまして、これは東京都と協議した結果、暫定整備という形の中で、1車線にするというふうにしてあります。この1車線の意味は、センターラインを境に前方に行く路線を1車線と考えれば、往復で2車線という、反対車線1車線、こちらの車線が1車線ということで、4車線ではありません。

そのような形で、真ん中のセンターラインに8mの余裕ができるものですから、1車線ずつにしますので、その部分については、暫定整備の間、今の段階では緑化をしようということで、植栽を植えて、少しでも緑をここに増やそうとの目的で計画されているところでございます。道路の中ですから、何か特別な利用というのも、なかなか安全から考えますと、人の出入りとか何かできるかということもありますが、あくまでも道路の使用ということになりますので、一応は緑化をしまして、環境に配慮する形での整備を考えております。

委

員

どうもありがとうございました。3・3・3についてはわかりました。ぜひよろしくお願ひしたいというふうに思います。

それで、いわゆる通学道路の方なんです、十二小の。そうしますと、人の通れる道ということで整備していただくというのは、これはわかりました。ただ、所管外になるかなというふうにはちょっと思いますけど、もしわかればあれなんです、いわゆる区画整理外のところですね。武蔵美の敷地のところなんです。

ね。そこら辺は今後の見通しとしては、引き続き残してもらえると。子供たちが通れるということは保証されるのかなということがもしわかれば、ちょっとご確認いただければ。

事務局

そこに現在、武蔵野美術大学の敷地の中を、武蔵野美術大学の好意により通らせていただいているという状況にあるんですが、その付近もいずれ周りを工事する時代が来ますので、その道を通らなくて北に上がって、武蔵野美術大学の敷地の外側を回るような仮の通学路を築造中ということです。その築造に関しては、完成した後もいろいろな事情を考慮して、組合では完全に武蔵野美術大学の中を通らなくても工事が進行できる間までは現在の通学路を貸してほしいと要望をいたしまして、武蔵野美術大学からは地域の協力ということで、貸していただける話になっております。

ただ、いつまでというか、区画整理がだんだんでき上がってきて、そこを通らなくても通学路としての機能を確保されるような状況になりますと、必然的に閉鎖をされていくのかなということでございます。それは本設ができるか、仮の通学路ができるかというのを問わなくて、美大の中を通らなくてもいい状態ができたという状態では、切りかえていく必要があるというふうに考えております。

委員
事務局

そういう黄色のところになるわけですか。

将来的に区画道路の東側の美術大学の通りがありますけど、そのところの一部につきましては、現在、区画整理で行わないところもあるんですが、そこについては教育委員会の方とも、お寺さんの方にも影響する範囲でしょうけど、できるだけ貸していただくというような方向づけで協議をしているというふうに伺っているところです。

会長

ほかに。

3点ほどお聞かせ願いたいんですけど、小平市においては地区計画を幾つかもう既に決定されているところがあるかと思うんですが、いずれも建築条例ですね。多分、小平市さんの場合、定めていないかと思われそうですが、今後定めていく予定があるのかなのかということがまず第1点。

あと、地区施設の計画についてなんですが、資料6の計画図の2において、青梅街道及び立川通りから20m以内については、地区計画の区域からはずしておるんですけども、それに地区施設がそこへ青梅街道なり立川通りへつながっていくような、例えば1番西からいくと、市道のBの143であるとか、市道のBの6、あと市道のBの112ですかね。この辺の地区計画区域外の接続状況を、ちょっとこれは地図が古いということなんでわからないんですけども、これがちょっと、要は同じ幅員でつながっていくのかどうかというようなことをちょっとお聞きしたいのと。

あと最後は、幾つか地区計画内に公園なり緑地を整備されているかと思うんですけども、その辺は地区施設の方に定めて担保する必要があるのかどうかと。この3点だけちょっとお伺いしたいと。

事務局 今、建築条例というお話がございましたので、建築条例につきましては、現在ないということですが、今後の方針につきましては、まちづくり課で担当するということになっておりますので、説明をしていただきたいと思います。

事務局 建築条例でございますが、現在、小平市は栄町地区と、それから小川西町地区、それから喜平町地区、今回審議をいただいている小川町一丁目地区ということで、4地区の地区計画がございます。

最近の地区計画は、昨年18年度、ことしの3月に喜平町の地区計画がございました。ここにつきましては、現在、建築制限条例を制定しようということで、準備を進めてございます。これに伴いまして、この小川町一丁目も、きょうご審議いただきまして、12月に都市計画決定の報告ができた時点で、条例制定に向けて準備を進めていきたいと考えております。

以上でございます。

事務局 それでは、続きまして地区計画の資料6の青梅街道、立川通りの境の付近の地区施設がどうなるのかということでございますが、青梅街道から立川通りの方に抜けていく、道路の境から20mにつきましては、用途地域が第1種低層住居専用地域ではなく、第2種中高層住居専用地域ということになっておりまして、この地区計画の範囲は1低層だけをかけるというようなことで、その20mは抜いた形で地区計画をかけることとなっております。

ご質問の市Bの6、それと市のBの112、これが立川街道、青梅街道に今後どうされていくのかということでございますが、これは道路そのものはここで終わりですよということではなくて、現実には道路があるところを途中まで指定したという解釈で、その先については、区画道路でつくった幅員と同じものがあるものについては、それで維持されていくことになると思います。

それともう1つは、区画整理で整備した道路幅員と、それ以外の幅員があったりすれば、将来的にはそういう幅員をどうするのかということ、今後の検討とか協議とかが生じることでございます。

あと、公園を地区施設にする必要はないのかというご質問ですが、公園につきましては、現在は都市計画公園というふうに指定はされておられません。ですが、東京都の補助していただいているということの担保として、この事業計画を立ち上げるときの段階の協議として、将来は都市計画公園に指定することということで補助金をいただいておりますので、この事業が完成するどこかの時期を見はからって、すべての公園を都市計画施設としての指定をする。都市計画施設の指定をすると、地区施設の指定はできないということになりますので、

初めからはずしておくという解釈でございます。

以上でございます。

会長 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。

19 諮問第1号「小平都市計画 用途地域の変更」、19 諮問第2号「小平都市計画 地区計画の決定」、19 諮問第3号「小平都市計画 防火地域及び準防火地域の変更」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)

会長 ご異議なしと認め、原案のとおり承認することと決定いたしました。

以上で、栗原さんたちは退席をいたします。ご苦労さまでした。

(栗原課長他2名退室)

会 長 それでは、本日は報告事項が1件ございます。報告事項をお願いいたします。

事務局 それでは「国分寺都市計画道路の変更について」ご説明いたします。

資料は、参考資料の案内図と国分寺市ホームページお知らせ、「国分寺駅北口地区第1種市街地再開発事業等の都市計画決定・変更」からの抜粋でございます。

本件の都市計画の変更内容は、平成2年に国分寺市が都市計画決定をいたしました国分寺駅北口地区第1種市街地再開発事業の進捗に伴い、2本の国分寺都市計画道路の都市計画を変更するものでございます。この都市計画の決定が東京都決定のため、東京都が関係市町村であります小平市に都市計画法に基づいて意見を聞くものでございます。

まずは、国分寺で進行しております市街地再開発事業についてご説明し、次に都市計画の変更内容をご説明いたします。

国分寺駅北口周辺は、皆様も御存じのとおり、駅前からの道路や交通広場の整備が遅れている状況でございました。このため平成2年に市街地再開発事業の決定が行われ、交通広場の位置の変更など、市街地再開発事業の施設計画を変えることにより、事業が動き出しております。具体的には、参考資料の国分寺ホームページからの抜粋をご覧ください。「交通広場」と「街区」の配置変更に伴う計画の見直しにあるように、交通広場が街区と交換し、駅前に街区が形成され、市民は街区の中を歩いて交通広場に出る計画の変更となりました。

続きまして、参考資料、案内図をご覧ください。国分寺駅北口から小平市の玉川上水まで南北に延びる街路が国分寺都市計画道路3・4・12号線で、国分寺駅北口の少し先から東に延びる街区が国分寺都市計画道路3・4・5号線でございます。北口駅前にありました交通広場が廃止となり、北側に斜線部分で囲まれた地区をあわせて、交通広場の位置と面積が変更となります。また、この交換により、これら2本の都市計画道路の始点及び延長などが変更となり

ます。

今後の予定といたしましては、11月の末から都市計画変更案の公告・縦覧が行われ、その後に小平市が意見照会に対する回答をし、来年2月の東京都都市計画審議会に諮問をされます。

市の回答といたしましては、国分寺都市計画道路3・4・12号国分寺駅上水線の北側部分は小平市域にございますが、この道路を都市計画道路として整備していくのは国分寺市でございますので、意見はなしとして回答してまいりたいと考えております。

以上でございます。

会長 ただいまの「国分寺都市計画道路の変更」につきまして、何かご質問ございますか。

(なしの声)

会長 ないようでありますので、報告を以上で終わります。

大変活発な議論、ありがとうございました。時間も押し迫ってまいりましたので、本日は以上をもちまして終了したいと思います。

皆様、長時間にわたるご審議、大変ご苦勞さまでした。ありがとうございました。

(閉会)