

(開会)

課長： 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。
ございます。

都市計画課長の〇〇と申します。よろしくお願いいいたします。

まず初めに、事務局におきまして、人事異動がございましたので、
ご紹介をさせていただきます。

〇〇前都市開発部長の後任といたしまして、新たに都市開発部長と
して就任いたしました〇〇でございます。

部長： 皆さん、こんにちは。都市開発部長の〇〇と申します。昨年の4月
1日の人事異動によりまして、前任の〇〇の後任として着任いたしま
した。どうぞよろしくお願いいいたします。

課長： また、本年度におきまして、委員全員の任期満了に伴い、再任もし
くは新たに任命させていただきましたので、ご紹介をさせていただきます。
新たに任命されました方につきましては、ご紹介の後、一言ご
挨拶をお願いいいたします。

それでは、再任の委員の方からご紹介をいたします。

株式会社まちづくり研究所代表取締役の〇〇委員、神楽坂キースト
ーン法律事務所、弁護士の〇〇委員、本日は欠席のご連絡をいただい
ております、東京むさし農業協同組合小平地区統括支店長の〇〇委員
及び小平商工会事務局長の〇〇委員、以上の4名は任期満了となりま
したが、再任のご承諾をいただいておりますので、今後ともよろしく
お願いいいたします。

続きまして、市民委員であります〇〇委員、〇〇委員及び〇〇委員
の任期満了に伴いまして、新たに任命されました市民委員が3名いら
っしゃいます。名簿に沿いまして、〇〇委員より一言ご挨拶をお願い
いたします。

委員： 津田町二丁目に住んでいます、〇〇と申します。小平市のまちづく
りの方向性を伺っておきたいと思ひまして応募させていただきました。
また、よく勉強したいと思ひますので、よろしくお願ひしま
す。

課長： ありがとうございます。次に、〇〇委員より一言ご挨拶をお願い
いたします。

委員： 小川西町に住んでいます、〇〇と申します。私は、小平市に移転し
てきてからまだ3年ぐらいしかたっておりませんので、どういうまち
なのかというのもあまりよくわかっていなくて、ただ、散歩したりす
ると結構いいところがあるなというようなところで、今回市民委員の
募集を見まして、ぜひ、参加させていただきたいということで応募い
たしました。ふだんは行政書士の仕事をしております。まちづくりに

ついてはいろいろなところで興味をもって見ておりますので、ぜひ、よろしく願いいたします。

課長： ありがとうございます。最後に〇〇委員でございますが、欠席のご連絡をいただいております。なお規定によりまして、会長及び副会長は委員の互選で選出することとなっておりますが、事務局といたしましては、立候補される方がいらっしゃらなければ、引き続き会長を〇〇委員に、副会長を〇〇委員にお願いしたいと存じますが、いかがでしょうか。

(異議なしの声)

課長： それでは、ご承認いただきましたので、引き続き〇〇委員に会長を、〇〇委員に副会長をお願いしたいと存じます。よろしく願いいたします。

本日の審議会でございますが、審議事項が1件、報告事項が2件でございます。

それでは、これより〇〇会長に議事進行をお願いいたします。

〇〇会長、よろしく願いいたします。

会長： 〇〇と申します。よろしく願いいたします。

引き続き、会長ということで議事進行もさせていただきたいと思っておりますので、あわせてよろしく願いいたします。

全員で7名、委員がおられるなか、いろいろな所用があり、今日は4名しかおりません。定足数は、一応4名以上で成立するという事なので、会としては開催に値すると考えております。限られた人数ではありますが、できるだけ活発な意見をお願いしたいと思っております。

〇〇委員は小川西町と聞きましたけど、今日も案件で小川西町の話も出てきますので、率直な意見を出していただければと思います。

それから、議事は議事録をとっております。ホームページ等で公開するという事になっております。毎回2名の議事録署名人を決めております。今日は〇〇委員と〇〇委員に議事録署名人ということでお願いしたいと思っております。議事録が市から届きますので、特に問題がなければ署名していただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

それから、この会自体は特に差し障りがなければ傍聴可能ということになっております。今日、1名の方が傍聴申し込みと承っております。特に問題がなければ、入場していただければと思っておりますが、よろしいでしょうか。

では、お呼びいただきたいと思います。

(傍聴人入室)

会長： それでは、早速、本日の議事に入りたいと思っております。

今日は審議事項が1件、報告事項が2件あります。審議事項は、この場で決定することになりますので、最終的に決をとりたいと思います。報告事項は関連する事項でご報告いただき、質問等をする流れとしますので、よろしくお願いいたします。

それでは、まず審議事項、30諮問第1号「推進地区の指定の取消しについて」、今まで推進地区の取消しというのは、議題として挙げたことはありませんが、小平市民等提案型まちづくり条例に基づいて規定されている事項をこの場で審議するというので、指定の取消しも審議案件となります。これについてご説明を事務局からお願いいたします。

係長：改めまして、都市計画課計画担当係長の〇〇と申します。どうぞよろしくお願いいたします。それでは、30諮問第1号「推進地区の指定の取消しについて」提案説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

まず、配布資料の確認をいたします。2枚ございまして、まず諮問第1号資料1「推進地区の指定の取消しの概要について」、及び、諮問第1号資料1別紙の地図のついた資料でございます。不足はございませんでしょうか。以上、A4片面刷りの資料2点が諮問第1号に係る資料となります。

それでは、今回の諮問内容でございますが、過去に小平市民等提案型まちづくり条例に基づき、まちづくりを重点的に推進する地区、すなわち推進地区として指定した地区について、その後の都市計画決定など今般の動向を踏まえまして、指定の取消しを行うものでございます。以下、資料1に沿って概要をご説明申し上げます。

最初に、指定の取消しを行う「1 対象地区」でございますが、平成25年度に指定した、小川西町四丁目推進地区でございます。位置につきましては、別紙の上段左側の図面をごらんください。西武拝島線・国分寺線小川駅の西口周辺に当たりまして、約8haの区域でございます。

資料1に戻りまして、「2 これまでの経過」をご説明いたします。まず、小川駅西口周辺では、地域住民による市街地再開発事業の検討が長年続けられており、そのような中で、平成24年度、地域住民から小川駅前周辺地区まちづくりビジョンが提案されました。このまちづくりの活動を推進し、市民参加と協働のまちづくりのモデルケースとするため、平成25年10月の地区まちづくり審議会への諮問を経まして、同年11月、小川駅前周辺地区まちづくりビジョンの範囲内の西側で地域要因の類似などが見られるエリアを「推進地区」に指定いたしました。

また、別紙をおとりいただきまして、下段に小平市民等提案型まちづくり条例の規定を抜粋しておりますが、推進地区は本条例の第8条に基づく制度でございまして、市街地の整備または都市環境の改善を目的として、まちづくりを重点的に推進する地区として指定するものでございます。推進地区に指定されますと、条例第9条にございまして、おとり、「推進地区まちづくり協議会」が設置され、地区まちづくりの推進を図るための議論がなされることとなります。なお、地域住民から提案のあったまちづくりビジョンにつきましては、まちの課題や取り組み方針を示す地域の構想として、平成26年2月に策定に至っております。まちづくりビジョンの範囲と推進地区の区域の関係につきましては、別紙上段左側の図にてご参照いただけたらとところでございます。

資料1、次の事項の説明に戻りまして、条例の仕組みにのっとり、推進地区の指定と同時に地区住民等や識見を有する専門家などで構成する「小川西町四丁目推進地区まちづくり協議会」を設置いたしました。協議会の座長は本審議会の〇〇会長にお勤めいただきました。協議会では、平成25年11月から翌年2月まで、4回にわたり議論の場を設け、市街地再開発事業の効果をいかしたまちづくりルール等の案の作成に向けた検討を行いました。そしてその後、平成26年度以降でございまして、建設費用の高騰などにより、再開発事業計画案自体の見直しが必要となったことを受けまして、まちづくりルールの検討についても中断する期間が続きましたが、平成28年度途中より検討を再開しまして、意見交換会やパネル展その他の意見収集や周知のための手続等を経まして、平成30年8月10日付で市街地再開発事業に関する都市計画の決定と同時に協議会での検討内容を基礎とした用途地域等及び地区計画の都市計画決定を行うに至りました。

別紙上段の右側に、変更後の用途地域と地区計画区域の図を掲出しております。小川駅西口周辺のおおむね北側のエリアを中心に用途地域による建築等の規制を一部緩和するとともに、地区計画により一定のルールを導入し、一体的、総合的なまちづくりを目指すものでございますが、より詳しくは報告事項2「小川駅西口地区に係る都市計画について」の中でご説明いたします。

資料1に戻りまして、「3 取消し理由」についてでございます。今ほどの別紙上段右側の図面とあわせてごらんください。第1に、用途地域の変更や地区計画の策定など、都市計画として協議会での議論が一定程度結実し、推進地区の役割も終了したこと。第2に、地区計画における建築等のルールの部分を地区整備計画と申しますが、これが未設定である南側のエリアが残っておりますが、こちらのまちづく

りの検討の際には、推進地区のさらに南側に位置して整備に向けた準備が進んでおります、小平都市計画道路3・4・10号線の周辺の住民等も交えた議論が改めて必要となること。以上2点を主な理由といたしまして、条例の規定に基づき推進地区の指定を取り消し、協議会を廃止することを提案いたします。

最後に「4 今後の手続」でございますが、本日、本件指定取消しの諮問について、本案の内容でご承認いただけましたら、報告事項1として改めて協議会廃止を報告させていただきます。そして、本年2月ごろを目安として、推進地区の指定の取消し及び協議会の廃止の公告手続を行う予定でございます。

説明は以上でございます。ご審議のほどよろしく願いいたします。

会 長 : 推進地区の指定、あるいは協議会の設置等を既にしておりますが、今回は、一定の結論が出たので発展的解消といたらいいのでしょうか、取り消すということで審議してほしいということです。

私のほうから最初に質問するのもおかしいですが、指定を取り消した後、協議会とか推進地区でなくなった後の取り扱いですが、何か協議する場合は、再開発組合ということになるのでしょうか。あるいは、推進地区の指定を取り消した影響は、何か考えられるのでしょうか。ご説明いただけますでしょうか。

係 長 : まず、推進地区の取り消した後の協議の場ですが、今後の予定といたしましては、事務手続としては公告手続などで対面的には周知を図るとともに、協議会において議論いただいた構成員の方々には連絡をとってご説明申し上げたいと思います。再開発準備組合につきましても、協議会の中で構成員として出していただいておりますので、そちらにもご報告は申し上げます。

会 長 : まだ組合はできていないのですよね。準備組合じゃなくて組合は。

部 長 : 準備組合ですね。

会 長 : いつごろ組合になるのですか。

部 長 : 予定としては、今年の8月に都市計画決定をして、今現在、事業計画をかためていて、今後、権利者の同意が必要になってきますので、その手続を経ると、予定としては31年度中に組合設立を目標としております。

係 長 : 取り消した影響はあるかですが、私ども事務局としては、推進地区に指定しているまちづくり協議会のほうでご審議いただいた内容を、地区計画や用途地域のベースとして採用させていただく形で都市計画決定を行ったところですので、今後におきましては、地区計画の届出制度などによりまして、ご審議いただいた内容は適切に運用されて

いくものと認識してございますので、特段の影響はないものと考えております。

会 長 : 再開発の事業計画やプランが決まった時点で、周辺の住民の方からいろいろな意見が出る可能性がありますよね。それに対して説明する場及びその主体がどこにあるのか気になって質問したのですが、それはどう考えたらいいですか。

係 長 : 再開発事業につきましては、組合施行ということで予定されておりますので、今後の事業計画につきましては、準備組合ないしは設立後の組合において、適宜、必要な周知や丁寧な説明を行っていくものと認識しておりますし、担当課のほうも、必要に応じて市としての立場から意見は出していくものと伺ってございます。

会 長 : わかりました。ぜひ、そういう場を設けていただくように、市からも前向きに進めていただきたいと思います。
どうぞ、何でも。

委 員 : 取消し理由で、小平都市計画道路3・4・10号線付近の推進地区より少し南側の住民も交えて議論が必要になるということですよ。この人たちも含めて何か話し合っていくための受け皿みたいなものは、今後、考えておられるのでしょうか。

係 長 : 小平都市計画道路3・4・10号線の周辺住民を含めた今後の議論についてでございますが、まず推進地区を指定した時点では、こちらの小平都市計画道路3・4・10号線につきましては、まだ事業化の目途もたっていなかったということも踏まえて、推進地区でもあえてそこまでは至らず、二中通りでとめる形で指定したという経過がございます。

その後、平成29年3月に小平都市計画道路3・4・10号線の未整備部分につきまして、今後の整備に向けて西武鉄道の敷地をアンダーパスで通過し、副道も整備できるよう、幅員を広げる都市計画変更をしてございます。事業についても、測量説明会を開いたり、現地で測量に着手するなど、今後の整備に向けた見通しが立つに至りました。

そういったことを踏まえまして、今後、道路が整備されるにあたっては、例えば沿道の用途地域などを議論しなければいけないタイミングは来るものと認識してございます。ただ、まだ具体的なタイミングは少し見えない部分がございますので、そのときにどういうやり方で協議をしていくかは、まだ未定でございます。しかし、大きなまちの動きであることは認識してございますので、協議会という形をとるかとは別として、丁寧な説明と住民の意見等を伺うような場は設けていきたいと考えてございます。

- 会 長 : ○○委員、○○委員は、場所はわかりますか。
- 委 員 : 小平市民等提案型まちづくり条例のパンフレットがございますよね。私、「地区まちづくり協議会」というのはボトムアップの形でできてくるものばかりだと思っていたのですが、条例の中にはトップダウンでできるものも書かれていると。どちらも同じ「地区まちづくり協議会」ということでよろしいのですね。それと、これは市民向けのパンフレットなので、ボトムアップのほうだけ書かれているという認識でよろしいのでしょうか。
- 係 長 : ご指摘のとおり、小平市民等提案型まちづくり条例が基本路線として見据えるのは、おっしゃっていただいたボトムアップの制度です。住民からの提案を受けて、地区まちづくり協議会を設立していくというルートを軸に置いてございます。ただ、それと両輪となって機能するようなものと認識しておりますが、もう一つの枠組みが推進地区の指定及び推進地区まちづくり協議会の設立ということで、それは地域のまちの動き等を市で見据えて、必要があると判断した場合に、市が指定する枠組みとして用意しているものでございます。名称としては、前者の住民主体で立ち上げていくものが「地区まちづくり協議会」でありまして、市が指定する場合は、それに推進がつき、「推進地区まちづくり協議会」と名してございます。
- 以上でございます。
- 委 員 : 要するに、根拠になる条文は違うということですね。
- 会 長 : 行政発意型と住民発意型は2本あって、その両方とも協議会という言い方をしていますが、行政発意の場合は「推進地区」という言い方です。住民発意型のケースが、実はあまり起こらないものですから、小川西町が第一号ということになります。
- 委 員 : 私も○○会長がおっしゃったこと、気になっておりまして、今後、この協議会がなくなった後に、再開発事業組合で計画を立てられるということですが、その計画は、ある程度オープンにされるような計画で、チェックすることは可能なのでしょうか。
- 係 長 : 今回の「推進地区まちづくり協議会」とは別の形で説明はされていくものと認識しておりまして、後ほどご説明もございますが、まず昨年の8月10日に市で市街地再開発事業についても、都市計画決定をいたしまして、大きな枠組みは決めたところでございます。もちろんその範囲の中で、今後、準備組合で事業計画について詳細に設計等はなされていく中で、市としても、特定の権利者のための事業ではなく、市にとって意義のあるものだということの後押ししているものでございますので、近隣市民の皆様等に対して丁寧に周知を図っていくよう指導調整してまいりたいと考えてございます。

以上です。

委員： 恐らく、再開発が始まると、大規模な再開発になるので近隣の人たちの安全面だとか、何かよくないことが起こらないかだとか、近くに住んでいる者としては心配なことがあるのですが、そういう安全面等考えて、やはり工事の計画の段階と進める初めの段階と、途中での丁寧な説明というのは必要になるのかなと思っていますので、ぜひ、よろしく願いいたします。

係長： 市のほうでも、大規模な事業については、「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」を定めてございまして、その手続を通して必要な指導等をしていくわけですが、市街地再開発事業に関しては適用除外になるものではあるのですが、当然市との調整をしていくことは前提としての適用除外でございまして、市としてもかかわりを持ちながら、工事の安全面等を含めて適宜指導等してまいりたいと考えてございます。

以上でございます。

会長： これは、小平市にとっては初めての市街地再開発事業になりますよね。しかも、100m程度の高層のビルになるということでもありますね。主に上のほうの階は住宅ということのようですが、したがって、抵抗感をもつ方や気になさる方が当然いるかなと思いますので、ぜひ、丁寧な説明をお願いしたいと思います。全て組合の責任とはせず、市からも呼びかけていく必要があるだろうと考えますので、よろしくをお願いします。

ほかにもございますでしょうか。

委員： こちらの都市計画で、100mのビルが建つということは、私も存じ上げていまして、後で報告いただくかもしれませんが、南側の住民の方々にこういう計画があるということはいつごろ明確になったのでしょうか。

係長： 今回の地区まちづくりルール等の策定の計画が南側の住民も含めましていつごろ明確になったかということでございますが、平成25年度に推進地区を立ち上げるにあたりまして、広報等でこういった検討をいたしますということを周知しているということはございますし、協議会の立ち上げにあたって説明会も現地で行っている経過がございます。その後、検討期間が空いてしましまして、中断をしている期間が続きましたが、平成30年に入ってから1月に意見交換会を開催するなど、周知のための手続をしていく中で、南側のエリアも含めた方々にまちづくりニュースをお配りし、市としても検討していることをお知らせしながら進めていったところでございます。

委員： 都市計画道路ですと、40年も50年も前に計画されているので、

計画区域内に家建てるというのは、ある意味わかって建てるようなところがあると思いますが、ここの住民の方にとっては、それまでは全くそういう話がなくて、平成25年度に初めてお話があって、寝耳に水だった方もいらっしゃったという理解でよろしいのですか。

係長：再開発事業の検討自体は、地元主体で30年程前から続いていたと伺っておりますので、ご存じの方はいらっしゃったかとは思っています。まちづくりルール等の検討に関しては、先ほど申しました平成25年度の協議会の設立や、平成24年度に小川駅前周辺地区まちづくりビジョンを住民の方からご提案いただいて、ワークショップ等を開きながら検討が進められていた経過がありますので、地域のまちづくりのルールを具体的に考えようという動きが、平成24年度、平成25年度あたりから具体化してきたものと思っております。

会長：今おっしゃった南側の区域も、地区整備計画はないですが、地区計画の区域ではあるわけですね。将来、何かつくるとかそういう話はあるのですか。

係長：今回、地区計画を定めて、目標方針のみで地区整備計画、ルールを定めていないというのは南側の区域にあたるのですが、将来的には、地区の目標や方針を実現していくための地区整備計画だと認識しておりますので、ルールの設定は検討しておるところでございまして、そのタイミングが、先ほど申し上げました小平都市計画道路3・4・10号線の整備に伴う沿道も含めたルールの検討のタイミングで同期していくものと考えてございます。

会長：駅前の広場だとか再開発ビルができたり、都市計画道路があつて、それに挟まれているところにいろいろなことが波及すると思います。だから、そこでまた何か、いずれきちんと話し合つてルールを決めるとか、事業を行うとかということになるような気がします。

ほかにございますでしょうか。

委員：やはり住民の方は非常に考え方がばらばらで、それぞれ皆さんのご都合によっていろいろな意見を言われて、それがまとまるということは、まずあり得ないと思います。そういうところで、市としては非常に苦労されると思いますが、丁寧にいろいろな意見を聞き取っていただいて、例えばワークショップに参加される方だけではないわけなので、そういう方のご意見もきちんと吸い上げた上で、計画に反映していただくようお願いいたします。

会長：ほかにご質問、ご意見、よろしいでしょうか。

そうしましたら、今の審議事項、30諮問第1号「推進地区の指定の取消しについて」は、ご了承いただくということでもよろしいですね。ただ、今後もいろいろなことがあり得るので、ぜひ、丁寧な説明を繰

り返してやっていただきたいし、いろいろな意見を吸い上げて進めていってほしいということをコメントとしておきたいと思います。

それでは、審議事項については以上です。それに関連しますが、報告事項に入っていたいただきたいと思います。報告事項は二つありますが、基本的には同じエリアの問題をいっています。まずは、報告事項1「推進地区まちづくり協議会の廃止について」、説明をお願いいたします。

係長： 報告事項1「推進地区まちづくり協議会の廃止について」ご報告いたします。

本件用の配布資料はございません。恐れ入りますが、諮問第1号で使いました、資料1別紙の下段の条例抜粋の部分をごらんください。

小平市民等提案型まちづくり条例第9条第1項は、推進地区の指定を取消したときは推進地区まちづくり協議会を廃止するものと規定し、同条第2項は、協議会を廃止したときはその旨を公告するとともに、地区まちづくり審議会に報告しなければならないものと規定しております。先ほど30諮問第1号において、推進地区の指定を取り消すことをご承認いただきましたので、この場をもちまして今回、協議会の廃止の手続を行うことを報告させていただくことで、同条項の規定する審議会への報告とさせていただきます。

報告事項1については以上でございます。

会長： 公告をするのは、いつごろを予定していますか。

係長： 決裁手続、事務手続の問題でございますので、速やかに行う予定でございます。2月の中旬にはできるものと考えてございます。

会長： 公告というのは、市役所に何かはり出すのですか。広報で伝えるのですか。

係長： 公告の方法については、市の手続として定まっております。市役所の前にございます掲示板に必要な文書を掲出いたします。

会長： わかりました、それでは、今のはよろしいですね。

続いて、報告事項2「小川駅西口地区に係る都市計画について」、ご報告をいただけますか。

係長： 引き続き、「小川駅西口地区に係る都市計画について」ご報告させていただきます。ご報告に先立ちまして、担当職員をご紹介します。地域整備支援課長の〇〇でございます。同じく地域整備支援課地域整備支援担当係長の〇〇でございます。

まず、配布資料の確認をいたします。三つございまして、報告資料2-（1）「小平都市計画第一種市街地再開発事業等の決定及び小平都市計画道路の変更の概要について（小川駅西口地区関係）」という資料が一つ。続きまして、報告資料2-（2）「小平都市計画用途地

域等の変更及び地区計画の決定の概要について（小川駅西口地区関係）」という資料です。そして、報告資料2－（3）「小川駅西口地区地区計画パンフレット」。以上の3点でございます。不足等ございませんでしょうか。

会 長 : よろしいでしょうか。では、続けてください。

係 長 : それでは、今回の報告内容でございますが、諮問第1号の説明においても触れましたとおり、小川駅西口地区におきましては、以前より地元にて駅前の市街地再開発事業の検討がなされており、市といたしましてもその周辺地区について、再開発を一つの契機としたまちづくりの検討を進めてまいりました。そしてこのたび、平成30年8月10日付で市街地再開発事業や用途地域、地区計画等、計7種類の都市計画について決定、変更を行いましたので、その内容をご報告申し上げます。

なお、先に市街地再開発事業等の都市計画について、地域整備支援課よりご説明させていただき、続けて用途地域や地区計画等について都市計画課よりご説明申し上げます。内容は多岐にわたりますが、何とぞご了承ください。

それでは、内容説明に入らせていただきます。

担当係長 : それでは、資料に沿いまして概要を説明させていただきます。

資料2－（1）をごらんください。

小平都市計画第一種市街地再開発事業等の決定及び小平都市計画道路の変更の概要についてご説明いたします。

小川駅西口地区市街地再開発準備組合を主体として検討が進められております、小川駅西口地区第一種市街地再開発事業の推進を図るため、都市計画マスタープランに基づき事業に関連する都市計画を定めました。

まず、「1 事業の概要」でございます。事業名は小川駅西口地区第一種市街地再開発事業、所在地は西武国分寺線・拝島線小川駅西口の小川西町四丁目及び小川東町一丁目、事業施行区域の面積は約1.2haでございます、資料右側の区域図のとおりでございます。事業主体は小川駅西口地区市街地再開発組合を予定しており、現時点における権利者数は41名となっております。

次に、「2 都市計画」でございます。都市計画は三つございます。最初に「（1）第一種市街地再開発事業：決定」でございます。理由でございますが、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、決定したものでございます。

下段左の表が計画調書、右側が計画図でございます。計画調書では名称、施行区域面積、建築敷地面積、建築面積、延べ面積、高さの最

高限度。右上にいきまして、建築敷地の整備計画、住宅建設の目標、主要用途のほか、公共施設の配置及び規模を定めております。公共施設の配置につきましては、右側の計画図のとおりでございまして、図の上が北となります。図の下、南側に駅前広場となります小平都市計画道路3・4・12号小川駅西線が約3,700㎡、その北側の白い街区は施設建築物の敷地となり、その西側に幅員10mの区画道路1号、北側に同じく幅員10mの区画道路2号、さらに駅前広場の西側に幅員4mの区画道路3号を配置いたします。また、敷地の北西部に約1,000㎡の広場1号を配置いたします。

続きまして、裏面の2ページをごらんください。

「(2) 高度利用地区：決定」でございまして。理由でございまして、小川駅西口地区第一種市街地再開発事業の決定に伴いまして、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、決定したものでございまして。

下段左側が計画調書、右側が計画図でございまして。高度利用地区につきましては、再開発事業を実施する区域を対象に都市計画決定いたしました。計画調書では、面積を再開発事業の区域と同じ1.2haとし、容積率の最高限度を550%、建ぺい率の最高限度を50%、建築面積の最低限度を250㎡と定めますほか、壁面の位置の制限につきましては、右側の計画図の網掛け部分に道路から5mの壁面後退の制限をかけます。ただし、左上に設置する広場部分につきましては、広場として地区施設に位置づけますことから壁面位置の制限は行わないものでございまして。

終わりに、「(3) 都市計画道路：変更」でございまして。理由でございまして、小川駅西口地区における歩行者の利便性の向上を図るとともに、将来的な小川駅舎整備区域の確保をするため、交通広場の面積について変更したものでございまして。

下段左の表が計画調書、右側が計画図でございまして。変更内容としましては、破線でお示ししました従前の南北に長い交通広場を実線でお示ししました東西に長い交通広場へ変更いたしました。これによりまして、道路部分の延長は約120mから約80m、広場の面積は約3,200㎡から約3,700㎡と変更されます。

小川駅西口地区関係の地域整備支援課からの都市計画に関する説明は以上でございまして、引き続き、都市計画課よりその他の都市計画のご説明をいたします。

係長： それでは、続きまして報告資料2-(2)に沿いまして、用途地域や地区計画等の概要を説明させていただきます。

本都市計画の趣旨でございまして、権利者を主体とした市街地再開

発事業の検討が進められている小川駅西口地区におきまして、小平市都市計画マスタープランに基づき、再開発事業の効果を波及させ、交通結節点としての駅周辺にふさわしい土地利用を図るため、用途地域等を変更するとともに、地域の市街地環境との調和を図るため、地区計画を定めたものでございます。

「1 地区の位置等」でございますが、右の図をごらんください。西武拝島線・国分寺線小川駅西口の中宿通り、富士見通り及び小平都市計画道路3・4・10号線に囲まれた破線の区域、約10haにおいて地区計画を定めました。このうち、建築等に関する規制を定める区域でございますが、再開発事業の影響を特に大きく受ける北側の一点鎖線の区域は、用途地域の変更に伴いまして建築等に関するルールを定めております。南側の区域につきましては、現状、狭隘な道路が多く、都市基盤が弱いこと。また、小平都市計画道路3・4・10号線の整備が予定されており、今後、これを見越した検討が改めて必要となることから、今回はルールを定めておりません。

続けて、「2 用途地域等の変更」についてご説明いたします。従前、地区北側の用途地域は、駅前周辺と西武線沿線に延びる「商業地域」と、後背地に広がる住宅街の「第一種中高層住居専用地域」からなっておりました。まず、第一種中高層住居専用地域のうち、再開発事業区域となる部分及び駅前広場沿道20mの範囲を商業その他の多様な用途が立地可能な「商業地域」に変更いたしました。

一番下の表をごらんください。商業地域への変更に伴いまして、建ぺい率60%から80%へ、容積率200%から400%へ変更いたしました。あわせて、建物の高さに関する規制である高度地区、建物の構造に関する規制である防火地域等も変更しております。また、北西に残ります、第一種中高層住居専用地域は、再開発事業のにぎわいの効果をより波及させ、例えばレストランやパン屋などが営業され、回遊性が生み出されるよう、事務所や店舗等が立地可能な「第一種住居地域」に変更いたしました。第一種住居地域への変更によります建ぺい率等の変更はございません。

裏面に移りまして、「3 地区計画の決定」についてご説明いたします。「(1) 地区計画の目標」でございますが、市の「西の玄関口」として土地の健全な高度・有効利用を誘導することにより、多様な機能が集積・連続するにぎわいと魅力ある都市空間を形成すること、駅前広場や道路その他公共施設の整備などを進めることにより、交通拠点機能の強化を図りつつ、安全で快適な都市基盤を形成すること、市民広場など憩いの空間と利便性の高い歩行者空間などを一体的に整備していくことにより、うるおい豊かな人に優しい環境と回遊性を創

出すこと。以上を目標といたしました。目標の対象は地区計画区域全域でございます。

続きまして、建築等を規制・誘導する「(2) 主な地区整備計画の内容」でございます。初めにご説明いたしましたが、規制を導入する区域、すなわち地区整備計画区域は、用途地域の変更を行った箇所を含む北側のエリアでございます。用途地域の変更により北側の地区は商業地域と第一種住居地域の二つの用途地域となっておりますが、さらに各用途地域を地区特性に応じて区分し、規制・誘導をいたします。その内容が下の表でございます。当該区域においては、商業地域を三つ、第一種住居地域を二つに区分いたします。

まず、用途の制限でございます。建物の用途については、用途地域に応じて制限されるものですが、さらに地区計画で規制を追加することにより、よりきめ細やかに地区にふさわしい種類の建物の立地を誘導していくことができます。本地区計画では、「商業地域」で共通の建築できない建築物として、倉庫業倉庫、畜舎、店舗型性風俗特殊営業などとしております。また、再開発事業区域内の「1. 駅前商業地区」では1階を住宅等の用に供するもの。西武線沿線の「3. 駅周辺商業地区」では単独自動車車庫をそれぞれ建築できないものとしております。第一種住居地域の用途の制限では、富士見通り沿道の「4. 職住調和地区A」は畜舎、自動車修理工場、危険物の貯蔵施設などを建築できない建築物としております。また、その後背地にあたる「5. 職住調和地区B」では建築できる建築物として住宅、共同住宅、病院、保育所、老人福祉センター、500㎡以内の一定の店舗、150㎡以内の事務所、作業場50㎡以内のパン屋、菓子屋などとしています。職住調和地区Bでは建築できる建物の用途だけを限定列举する形をとっており、職住調和地区Aよりも厳しい規制としています。

次に、敷地面積の最低限度では「1. 駅前商業地区」では500㎡とし、「第一種住居地域」内は100㎡としています。形態または色彩その他意匠の制限では、全地区共通の制限として形態、意匠は周辺環境との調和を図る、色彩は落ちつきある色調とする、屋外広告物は景観、風致を損なうおそれがないものとするとしております。垣またはさくの構造の制限では、全地区共通で、生垣または透過性を有するフェンスとするとしております。

なお、地区計画の内容の詳細につきましては、報告資料2-(3)のパンフレットにまとめておりますので、後ほどごらんいただければと存じます。

以上が各種都市計画の概要でございますが、用途地域等の変更による制限の一部緩和や地区計画による主要な建築等に関する規制など

については、諮問第1号の審議の際にご説明いたしました、小川西町四丁目推進地区まちづくり協議会での議論を基礎として検討を進めてまいりました。平成30年以降は、1月に実施いたしました、まちづくりルール意見交換会、4月の都市計画原案説明会、6月の都市計画概要パネル展示など意見の収集や周知の機会を設けつつ、必要な都市計画手続等を進めてまいりました。そして、平成30年8月、小平市都市計画審議会の審議を経まして、小川駅西口地区に係る都市計画を決定、変更したものでございます。

今後におきましては、地区計画の区域内における建築等の行為の届出制度などを通じまして、本地にふさわしいまちづくりが図られるよう運用してまいります。

報告は以上でございます。

- 会 長 : 地区計画は、もう施行されているのですか。
- 係 長 : 8月10日をもって告示し、都市計画として効力も発生しておりますし、その後必要な事項につきましては、12月に建築制限条例化も行っております。
- 会 長 : 何か、ご質問どうぞ。
- 委 員 : 商業地域は、個人的な見解で申しわけないのですが、余り活発な商業地域だとは思えないのですが、そこに敷地面積の最低限度500㎡という形で、ある程度ガイドラインを定められて、議論を進めていく中で、そこに店を構えたいという声は、業界団体から聞こえてきているのでしょうか。
- 係 長 : まず、敷地面積の最低限度500㎡に定めている区域については、駅前商業地区という区域に限定させていただいておりまして、これが再開発事業区域ということになります。なので、この部分に当面、建築が予定されるのは再開発に伴う施設建築物ということになりまして、そこが500㎡ということはクリアできるものと認識しております。
- 会 長 : 店舗の面積じゃなくて、敷地だから。敷地は一つですから。
- 課 長 : 再開発ビルが今後建設される予定ですが、なぜ敷地面積の最低限度を設定したかということ、50年、100年経った後に、再開発ビルを建て直すケースが出てくるのではないかということで、最低面積を500㎡で確保するということです。駅前を活性化させるために、最低でも500㎡ないと、次回建てられないという意味で地区計画を定めております。ですから、今すぐこれが現実に縛られるかということ、そういったことではなく、未来を見定めた中で定めているものでございます。
- 係 長 : その周辺も含めて、商業施設として立地するような声が聞こえてき

ているかというところは、説明会等の場において、拾い上げてはいないところではございますが、商業地域だけではなく第一種住居地域に用途地域を変更したというの、やはりそういった施設を誘導していきたいという狙いで行っておるものですし、北側のほうに地区施設としても、資料2-(1)の第一種市街地再開発事業の決定の計画図の中に、広場1号がありますが、こういった市民広場になるようなスペースを設け、そちらのほうに人を誘導していくようなしつらえにしていくことを考えてございまして、北側の商店街ですとか、そちらに人を向けることによって商店を含めた活性化、盛り上がり期待しているところでございます。

以上でございます。

会 長 : この広場というのは地区施設ということですが、提供されるものなのか、市が買い取るものなのか。どちらなのですか。

係 長 : 市が買い取るものです。

会 長 : 公共施設負担というものです。わかりました。

ほかにもございますか。ちょっと気になるのは、今度は駅がどうなるかという話ですね。今回の都市計画決定は最初に決めておくのでしようけど、駅も変えないといけなくなってくるし、東口との連絡といたしますか、何かその辺の動きはあるのですか。

担当係長 : 駅の東西自由通路という言い方をさせていただいておりますが、今現在、橋上駅舎となっております、2階の通路で東口と西口がつながっております。そちらが西武鉄道でつくられている自由通路でございまして、再開発との接続も含めて、西武鉄道と協議、調整をしているところでございます。

会 長 : 2階ぐらいのところでは自由通路というのを。

担当課長 : つなげられればというところで調整中でございます。

委 員 : この駅の西口は身体障害者の方や年寄り、車椅子の方が非常に多い。身体障害者の方の職業訓練センターもあるということで、その方々の安心、安全は十分に考慮していただきたいということで、先ほども申し上げたのですが、再開発事業組合にもそういうことを申し入れるチャンスですので、市でも大いにかかわっていただいて、やっていただくことをお願いしたいと思います。その辺、非常に心配です。

それと、今、審議会の会場は5階ですが、山並みがぱっと見えてきれいじゃないですか。目の前に100mビルが建つのだということをぜひ、想像していただきたいなと思います。

会 長 : 何かありますか。障害者施設のこととかに関連して。

担当課長 : この市街地再開発内の整備に当たりましては、福祉のまちづくり条例や、ユニバーサルデザイン、バリアフリー、そういった部分の視点

を踏まえた仕上げになるよう指導はしてまいりますし、準備組合も十分に理解しているところだと認識しております。また、整備後も、公共施設部分については使っていただく中で、不自由な部分などご指摘等あれば、その時点でまた検討するという形をとっていきたいと考えてございます。

あと、100mビルが建つことの部分については、市としては都市計画が決定されている中で、この範囲内であれば、特に私どものほうからコメントをする立場にはございません。

委員： 恐らく、車椅子の方は圧迫感があるでしょうね。目線が下ですから。それもやっぱり想像していただきたいというのが、先ほど申し上げたことです。

会長： 以前の協議会の議論のときも、周辺に障害者の施設、福祉関連の施設が立地しているということと、水と緑の非常に特徴的なまちでもあるので、そういうことを何か取り組んだ再開発にできればいいなという議論がありましたので、地域の方は自覚しているところかなとは思いますが。何か気になることがあれば後々、設計の段階に入らないとよくわからないということがあるし、果たして駅舎をそういう方が利用しているのかどうかも、調べないとよくわからないところがあるので。

委員： 今でも車椅子の方、エレベータで上がってエレベータで下ります。すごいスピードでいきますよ。

会長： そうですか。ですから、駅舎に手を入れる場合は、そういうことを配慮しないといけないかと思えます。広場自体は少し大きくなるので、そういう方の便も図れるのかなとは思いますが、大事なご指摘なので、ぜひ、今後考慮していただきたいと思えます。

ほかにございますか。よろしいでしょうか。

それでは、今日は、「推進地区の指定の取消しについて」という審議事項でそれは決めたということで、あといろいろ報告事項を承りました。ちょっと懸念していることも委員の方からご指摘があったかと思えますので、これからの取り組みでいろいろ配慮しながら進めてほしいということで結びたいと思えます。

以上をもちまして、これで審議会は終了させていただきたいと思えます。ありがとうございました。

(閉会)