

(開会)

課長：皆様、本日お忙しい中、お集まりいただきましてありがとうございます。  
ます。

まず、開会に先立ちまして、事務局の人事異動がありましたので、ご報告させていただきます。

昨年の4月1日付で、課長であった〇〇に替わり、私、〇〇が都市計画課長に就任いたしました。今後ともどうぞよろしく願います。

着座にて進行をさせていただきます。

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1件ございます。

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。よろしく願います。

会長：どうも本年もよろしく願います。

今日の審議事項は、新しくまちづくり協議会の認定が出ています。今日の審議で認めるか認めないかの判断をしたいと思えます。

また、今日は傍聴でその協議会になろうとしている人たちが多数参加されます。そして、関係者の方が何名か同席していただいているので、皆さんからいろいろな質問等していただければと思います。

それでは、議事に入りたいと思えます。

今日は、7名の委員、全員出席しております。定足数は十分達しておりますので、これから審議会を始めたいと思えます。

また、議事録は、事務局で作成の後、ホームページ等で公開することになります。その前段として内容確認をしていただく議事録署名委員を決めております。今回は、〇〇委員と〇〇委員にお願いしたいと思えます。後日議事録が市から届きますので、特に問題なければ署名していただきたいと思えます。よろしく願います。

それでは、これから議論していきますけれども、開会に先立ちまして、〇〇都市開発部長から、一言ご挨拶をいただきます。

(〇〇都市開発部長挨拶)

部長：皆さん、こんにちは。都市開発部長の〇〇と申します。どうぞよろしく願います。

本日は、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、ご理解、ご協力いただきまして、深く感謝申し上げます。

本審議会は、「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」に基づく附属機関でございまして、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ご審議いただくための審議会  
でございます。

本日お集まりいただいております委員の皆さまは、様々なご専門の  
見識やご経験をお持ちの方々でございます。身近な地区のまちづくり  
につきまして、忌憚のないご意見を期待しております。

特に今回は、条例制定後初めての、地区まちづくり協議会の認定  
に関する諮問案件でございます。ご審議のほど、よろしく願いいた  
します。

最後になりますが、今後とも委員の皆さまに、ご支援をいただきな  
がら個性や魅力のあるまちづくりを目指してまいりますので、よろし  
くお願い申しあげまして、私の挨拶に代えさせていただきます。

会 長 : ありがとうございます。

ここで大変恐縮ですが、部長は所用がございますので、退席いたし  
ます。

次に、傍聴希望者が12名いますが、せっかく来られているので、  
抽せんせずに全員傍聴で入室していただきたいと思っておりますけれど  
も、よろしいでしょうか。

それでは、入室をしていただきたいと思っております。

(傍聴人入室)

会 長 : よろしいでしょうか。ご着席ください。

それでは、本日の議題に入りたいと思っております。

先ほどお話があったとおり、諮問第1号「地区まちづくり協議会の  
認定について」、今日は審議したいと思っております。

この認定の申請をされた協議会の関係者の方も、議論に参加してい  
ただいて、質疑応答等をしていただければと思っております。関係者の方に入  
室していただきたいと思っておりますけれども、よろしいでしょうかね。

それでは、お入りいただきたいと思っております。協議会の関係者が3名、  
コンサルが2名です。

(関係者・関係事業者入室)

会 長 : よろしいでしょうか。事務局から、関係者をご紹介いただきたいと  
思っております。

係 長 : では、提案説明させていただきます。

都市計画課計画担当係長の〇〇と申します。どうぞよろしく願  
いいたします。

それでは、最初に関係者の皆様の紹介をさせていただきます。

まずは、今回、地区まちづくり協議会の認定申請をされました団体  
の皆様より一言ずつ自己紹介をお願いいたします。

関係者 : 小川住宅の建替計画委員会の副委員長をしております〇〇と  
いい

ます。よろしくお願ひいたします。

関係者： 事務局をしておりますURリンケージの〇〇と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

関係者： 地区まちづくり協議会会長をしている〇〇と申します。

関係者： 会員の〇〇です。小川住宅管理組合の副理事長をやっています。よろしくお願ひいたします。

関係事業者： 事務局をしております株式会社URリンケージの〇〇と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

係長： ありがとうございます。

会長： 前に座っている方と後ろに座っている方、いろいろな質疑はどちらでも良いということですのでよろしいでしょうか。よろしくお願ひいたします。

皆さん方にも、議論に参加していただき、主張のある方もおりますので、いろいろ聞きたいと思ひますし、こちらでも質問したい部分がございます。それにお答えいただきますが、最終的に協議会の認定の判断は私ども委員だけで行いたいと思ひますので、質疑が終了いたしましたら、関係者には退出していただきます。よろしくお願ひいたします。

それでは、提案説明を事務局よりお願ひいたします。

係長： 恐れ入りますが、着座にて説明をさせていただきます。

最初に、配付資料の確認をさせていただきます。諮問第1号につきましては、資料を2部用意してございます。まず1つ目が、諮問第1号資料1-①、A4両面印刷の書面、「地区まちづくり協議会の認定の概要について」、2つ目が、諮問第1号資料1-②、A4ホチキス止めで、「小平市地区まちづくり協議会認定申請書」及び添付書類一式、以上2点でございます。、不足はございませんでしょうか。

それでは、01諮問第1号「地区まちづくり協議会の認定について」、資料1-①に沿ひまして、ご説明いたします。

まず、本件諮問の主旨でございますが、小平市民等提案型まちづくり条例に基づきまして、令和2年1月16日付にて小川住宅管理組合より、地区まちづくり協議会の認定申請がございました。

本条例の仕組みといたしまして、地区まちづくり協議会に認定されますと、地区のまちづくりの将来像や目標、方針を示す「地区まちづくり計画」の案や、建築行為等の基準である「地区まちづくりルール」の案を策定し、市の認定を受けることや、または、これらを都市計画として位置づける「地区計画の案」として、市に申し出を行うことができる主体として、認められます。

このたびの申請を受けまして、その内容を確認いたしましたこと

ろ、条例に掲げる要件のいずれにも適合すると認めるため、協議会として認定することにつきまして、本審議会へ諮問するものでございます。

続きまして、「1 団体の組織」をご覧ください。

「(1) 名称」でございますが、活動区域の位置する町丁名より「小川東町二丁目地区まちづくり協議会」としております。

「(2) 構成員の数」ですが、計16名、うち地区住民等が15名でございます。内訳につきましては、資料1-②の3枚目、「構成員名簿」を併せてご覧いただければと存じます。名簿の1番から15番までが地区住民等でございます。

資料1-①に戻りまして、「(3) 活動区域の位置」は右の図のとおり、小川住宅の敷地全体を範囲としております。

「(4) 活動目的及び概要」でございますが、本協議会は、①のとおり、本地区の良好な環境の維持・増進を図るとともに、土地の有効利用により、快適な居住環境や防災性の高い、安全かつ安心な地区の形成を目指すものでございます。そして、そのために、②のとおり、条例に定める「地区まちづくり計画の案」及び「地区まちづくりルール案」を作成し、地区計画の原案として申出を行うことを、目下の活動目標としております。

「(5) 設立経緯」といたしましては、小川住宅では、建物の物理的な老朽化や所有者の高齢化、エレベーターがないなどの課題を背景といたしまして、これまで団地再生に向けた検討、活動を、小川住宅管理組合で進められてきました。本協議会は小川住宅の再生を実現するため、後述いたします「一団地の住宅施設の廃止」及び「地区計画の策定」に向けた地区まちづくり活動を推進する組織として、同管理組合の活動を補完するものとし、設立されたものでございます。

ここで、順番が前後いたしますが、本資料裏面の中段の表、「【参考】小川住宅の概要」をご覧ください。

現況の建物概要といたしまして、所在は小川東町二丁目地内、建築年は昭和46年で、築48年を経過しております。分譲建物で全8棟230戸、階層は地上5階建てでございます。

また、都市計画法等による規制といたしましては、用途地域は全域が第一種中高層住居専用地域で、準防火地域に指定しており、高度地区による高さ制限もかかっております。また、用途地域上の建蔽率・容積率は、それぞれ60%、200%でございますが、都市計画上「一団地の住宅施設」として定められたうえ建築された経過により、建蔽率20%・容積率70%と、より厳しい規制の対象となっております。

なお、一団地の住宅施設は、良好な居住環境を確保することを目指

し、必要な施設を一団の土地に集合的に建設することを都市計画で定めるものですが、建築物の老朽化等により建替えの必要が生じているなど、特に社会・経済状況の変化により現状の規制内容が必ずしも実態に合わなくなる場合も想定されます。そのため、国の定める指針におきましても、このような場合にあっては、地区計画の活用等により引き続き、当該環境を確保したうえで、一団地の住宅施設を廃止することが望ましいという旨、示されております。

また、続けて、下段の表をご覧くださいと存じますが、小川住宅の皆様によります、近年の「団地再生に向けた検討、活動」状況を抜粋して掲出してしております。

平成29年度に発足しました、現在の建替え計画委員会を中心としたしまして、コンサルタントを選定し、パネルディスカッションや見学会、個別面談を実施するなど、建替えに向けた知識や意欲の向上に資する活動が行われてまいりました。

そして、昨年夏の意向調査により、相当数の賛同が得られたことを受けまして、10月に臨時総会を招集、8割以上の賛同によりまして、「建替えの検討をさらに進める決議」が可決成立するに至りました。

なお、ここではご紹介にとどめますが、資料1-②の5枚目以降に、臨時総会の「議案書」及び「議事録」を添付してございまして、これにより当該議案が可決成立した経過が確認できますことを、申し添えます。

それでは、資料1-①の表面に戻りまして、「2 活動予定」をご覧ください。本協議会では、条例に基づく認定を受けたのち、「地区まちづくり計画」の検討などの活動と併せまして、近い将来の地区計画の都市計画決定と、法定の建替え決議の実現を目指し、合意形成活動を推進していくことを、計画されております。より具体的な活動内容は、資料1-②の最終面にございます「活動計画書」に記載されております。

次に、資料1-①の「3 協議会の認定要件」を確認いたします。

(1) から (7) まだが、条例第7条第2項各号に掲げる認定要件でございまして、本事案につきましては、全ての要件に適合しているものと考えております。

抜粋して申し上げますと、要件「(1) 規約等を定めていること」につきましては、資料1-②の2枚目に、「小川東町二丁目地区まちづくり協議会規約」を添付してございますので、併せてご覧ください。当該規約の第7条には、要件(2)にあたります、「代表」の選出等について定めております。また、第8条第4項には、会議の公開や出

席、意見陳述など、要件（４）の「地区住民等の自由な参加」に関する規定も置かれております。

資料１－①の３に戻りますが、要件の（５）の地区住民等の支持につきましては、先ほど申しあげました「建替えの検討を更に進める決議」における賛同数が、条例施行規則第５条第２項に掲げる「おおむね３分の１」という基準を大きく上回っております。

要件「（７）その他規則で定める要件」につきましては、規則第５条第３項に規定がございまして、「構成員が１０人以上であること」「構成員の過半数が地区住民等であること」などがございます。これらをクリアしていることにつきましては、先に確認いただきました「構成員名簿」から明らかでございます。

さて、改めて資料１－①の裏面に移りまして、「４ 協議会の認定に係る手続」でございますが、市では、本日の審議会への諮問を踏まえまして、認定することを可とする旨の答申をいただきましたら、今月中に、地区まちづくり協議会としての認定をいたしまして、申請者宛に通知を行う予定でございます。

最後に、「５ 計画の位置づけ」をご覧ください。

「小平市都市計画マスタープラン」は、本市の都市計画の基本的な方針であり、平成２９年３月に改定を行っております。

この中で、小川住宅に関する記載といたしましては、「建替えに向けた検討」を背景に、「誰もが安心して暮らし続けることのできる団地再生への取り組みとして、一団地の住宅施設の廃止や地区計画の策定に向けた支援をするなど、住民参加によるまちづくり」を進めることと、掲出しております。協議会としての活動は、この記載内容に合致し、市のまちづくり方針にも整合するものと考えております。

長くなりましたが、説明は以上でございます。

協議会としての認定がなされましたら、今後、建替えを見越したまちづくり計画検討の進捗状況や内容などにつきまして、随時、本審議会へ報告、諮問を行ってまいります所存でございます。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

**会 長 :** 認定申請の背景といいますか、理由をお話しいただきました。関係者の方で、今の説明で足りなかったことはありますか。特になければ、後ほど、いろいろ発言していただきます。

建物は、一つの敷地に一つの建築物というのが原則です。ところが、団地のように、一つの敷地に複数の建物が建つのは一団地の住宅施設ということで、いろいろな制限がかかるもとの一つの敷地に複数、ここだと８棟、建っています。それを今、建替えが課題になっておりますけれども、その一団地の認定を地区計画に変えて、そこで任意のも

とで建て替えるというケースが非常に多くなってまいりました。協議会で議論する地区まちづくり計画が、恐らく建替えの計画だろうと思いますし、地区まちづくりルールが、その地区計画に結びつくようなルールだと想定されます。

それから、関係者の方がおられますので、先ほどの事務局の説明と併せて質疑がありましたら、遠慮なく出していただければと思います。

皆さんの前に私から基本的なことをお聞きしますが、築後48年ですか、経っていますね。こういう議論を進めている主体の多くは、当初から住んでいた方でしょうか。入れかえは多いのでしょうか。

関係者： 検討の経緯は、平成14年、2002年に、任意の組織ですけれども、「小川住宅の現状と将来を考える会」というのをつくりました。これは地区住民が主体となってつくりまして、それから議論を深め、2010年、平成22年に総会の決定により管理組合の下部組織として検討委員会を設けました。そこで検討しているメンバーというのは、多少入れかわりはありますけれども、ほぼ固定したメンバーがずっと議論してきています。

会長： 当初から住んでいた方ですか。

関係者： 当初からというのは。そういうことではないですね。入れかわりがあります。

会長： 結構、入れかわりってあるのですか。管理組合の関知することではないかもしれませんが。

関係者： 統計はとってはないです。

会長： 印象としては。

関係者： 築48年もたちますので。

会長： 先ほどの説明で、高齢化が一つの建替えのネックになる可能性があるのですが、どのくらいが標準的な年齢構成といたらいいのでしょうかね。印象で結構です。

関係者： 直近のアンケート結果ですと、実態をそのまま反映しているわけではありませんけれども、65歳以上が75%、75歳以上が50%という結果が出ています。ですから、超高齢化した団地だと思います。

会長： いろいろなところの団地の建替えやマンションの建替えの場合、高齢者の方は、住戸を広げることが希望しないという話がよくあって、いろいろな自己負担をしてまで建替えに賛同しないということがありますけれども、その辺はどうなのですか。

関係者： 私ども、平成22年、2010年から検討しておりますけれども、ほぼ6割近くの方たちは、建替えに向けて前向きな考え方を示していると思っています。高齢の方が多いですから、環境が変わるとか引つ

越しが大変だとか、経済的な自己負担の問題とかいろいろありますので、もちろん反対する方も多いです。そういう不安をどうやって取り除いていくのかというところが大きな課題ですけれども、アンケート結果や推進決議もこれまで4回やっていますけれども、約6割強の水準を保ってきて、今回の推進決議で初めて8割を超える結果になっています。

会 長 : 子どもさんはおられますか。

関係者 : 非常に少ないです。ちょっと前までは子ども会も機能していましたけれども、今ほとんど子どもたちがいなくなりまして。今、具体的に年齢構成まで調べていませんけれども、賃貸に出している方もいますので、そこに小さい子どもたちもいたりします。ただ、昔のように庭を子どもたちが声を出して遊び回るといような風景は、もう途絶えて久しいです。

会 長 : おまつりみたいなイベントは開催しているのですか。

関係者 : かなり前は、子ども会がお餅つき大会とか七夕とかやっていたけれども、一時途絶えまして、随分前から七夕まつりと、盆踊りをやっていたシニア、60歳以上の集まりが合体しまして、「ここがふるさと」という合い言葉でおまつりを年1回やっています。夏まつりをもう4、5回やっていますかね。かなり盛況ですね。お酒も飲めますので、ざっくばらんに話をしています。

会 長 : そういうとき、近所の方というか団地以外の方も参加されるのですか。町会かわかりませんが。

関係者 : 私たちの団地は、地理的に見ていただくとわかるのですが、南がブリヂストン、北が東村山市です。北側にマンションがありますけれども、そことの交流は余りないですね。ちょっと隔離したところにありますので、近隣住民との交流は余りないです。

会 長 : そうですか。わかりました。

どうぞ皆さん方、ご質問して少し状況を把握していただければ。

委 員 : 団地には230戸あるということなのですかけれども、空き部屋というのはどれぐらいありますか。

関係者 : 2割強、40強ぐらいが不在、空室です。所有者が出ていて貸しているものもあります。

委 員 : 2割ぐらいの中に貸している人も含まれているということですか。

関係者 : はい。40強の中に、完全な空き室のものと賃貸で貸しているものが含まれています。

委 員 : 完全な空きというのはいくらぐらいですか。

関係者 : 正確にはわかりませんが、各号棟2戸ぐらいですので、半分くらいにはなるかと思います。



- 委員： 200戸余りということですが、住戸のタイプは大体同じようなものなのではないでしょうか。
- 関係者： 2種類で3DKと3LDKです。3DKが55㎡ぐらいで、3LDKが65㎡ぐらいですかね。
- 委員： あと、推進決議で8割強が賛成されたということですが、棟ごとの賛否はカウントされていますか。
- 関係者： はい。1号棟から8号棟ありますけれども、ほぼ同じように8割近くの方たちが賛成しています。ですから、号棟別で何か特別に特徴的な傾向はあらわれていないと思っています。
- 委員： 先ほどの空き室状況ですが、全体の2割の内の半分が賃貸に出されているということですか、それとも、各号棟の半分が賃貸ということですか。
- 関係者： 全部が分譲です。230戸の分譲のうち、40強がそこに住んでいない人たちがいます。その現況は、空き室が半分ぐらい、貸し出しが半分ぐらいです。
- 委員： 承知しました。まず、都市計画課の方にお伺いしたいのですが、今回協議会の発足が認められた場合、今後、協議会がルールや計画の案を策定し、出来上がったものを市に上げて、市がそれを審査するという形になるのですか。
- 係長： 条例の仕組みにつきましては、お見込みのとおりでございます。協議会に考えていただくのは、あくまでも案で、それを認定し運用していく役割が市になります。それが条例に基づく仕組みであり、そのさらに先には、都市計画法に基づき、地区計画を定める手続もありますが、その地区計画の案も協議会に考えていただき、つくるのは市になってまいります。
- 会長： 手続的には、地区計画みたいな都市計画の決定にかかわるものについては市の都市計画審議会での議を経て決めるということになります。したがって、ここで決めるという話ではないです。
- 委員： 基本的には、小川住宅の協議会がいろいろな案を練っていく段階で、都市計画審議会と意見のやりとりをしながら進めていくという考えでよろしいですか。
- 係長： 条例に基づく「地区まちづくり計画ルール」を協議会の皆さんに考えていただくことを想定してございます。その内容を考えていただくのは協議会ですが、他の市の事例などとの整合を図る視点も必要となりますので、市でも適切な内容になっているかどうかを確認しながら行ってまいります。その過程におきまして、地区まちづくり計画の案を認定して地区まちづくり計画とする場合につきましては、こちらの地区まちづくり審議会に諮問をさせていただいた上で、手続を経る必

要がございますので進捗状況など、それまでの過程につきましても、報告をさせていただきたいと思っております。

委員： コンサルであるURリンケージさんにお伺いしますが、この計画が順調に進んだ場合、皆さんが引っ越しをして、新しいところに入居するまでのマスタープランについて、どれくらいのスパンで考えられているのか、又、皆さんはそれを理解していますか。次に、お金の話が出てくると思いますが、当然、230戸全戸分の費用免除は現実的に難しいと思うのですが、URリンケージさんは、皆さんへの負担はどれくらいにすれば実現できると考えていますか。

関係事業者： 私ども、1年半ぐらいかかわらせていただいておりますけれども、まだ都市計画の地区計画がないと、団地として建て替えるという意思決定ができないというスタンスのもと、都市計画のスケジュールをおよそ2年くらい考えまして、それにあわせて建替えを本当に決めようという決議のスケジュールを置いてございます。ですので、2年後ぐらいに都市計画決定、その後に団地の意思決定をし、それから建替組合をつくっていただくというスケジュールは皆様にご紹介をしております。昨年度、230戸中約210戸の方と個別面談という形でお会いしておりますので、その中で理解を深めていただいているということです。

あわせて資金についても、建替えの仕組み上、どうしても自己資金、自己負担が必要になります。今までの経緯の中で、10年くらい前は持ち出しなしのプランも書かれておりましたけれども、非常に工事費も高くなっておりますし、郊外型の分譲については非常に厳しい見方がございます。その中で私どもの検証結果を個別面談でご紹介しまして、これくらい費用がかかると、こんなスケジュールになりますということをご高齢の方を含めてお話しして、ご理解をいただいた上で、昨年10月に建替えの検討をさらに進めましょうという決議に至ったと、そんな経緯でございます。

委員： そうすると、ざっくりですが、2年で地区計画が定まり、それから建物の形を決めて、工事となると、2年プラス設計で1年もしくは2年、さらに工事期間が1年以上とすると、6年ぐらいの後の引っ越しというイメージになるわけですね。

関係事業者： 今、出来上がりが2026年春とか夏とか、そういうスケジュールを皆さんにお示ししているところです。

委員： その辺りは、皆さんご理解の上で、今回の8割の賛同を得ているという理解でよいですか。

関係事業者： そうですね。いろいろな考えがありますがけれども、ご理解いただいていると思います。

- 会 長 : ほかにございますか。
- 委 員 : 少し現実的なお話を伺いたいのですけれども、今かなり、実質的に容積率が制限されているということなので、それを結果的には緩和をして、より戸数を増やし、販売なり貸すなりして、建築費を捻出するというお考えでよろしいのでしょうか。方向としては。
- 係 長 : まず、容積率につきましては、現状の一団地の住宅施設で定めている容積率が70%ということで、市内の他の地域に比べても、極めて厳しい状況になっているのが現実かと思えます。昨今の情勢に照らして、この制限の中で建替えを強いることは大変難しいと思っておりますので、容積率に関しては、地区計画という別の仕組みに置き換えることで、一定の歯どめをかけるということが考えられますが、基本的には緩和する方向に向かうのが、適切と考えてございます。
- 戸数を増やしての費用捻出につきましては、関係者側の皆さまからお答えいただければと思えます。
- 関係事業者 : 机上論ではなくて、ご協力いただく業者も、あその場所でどれくらい気持ちよく販売ができるかというところも踏まえまして、建替え後の建物の利用、もしくは、土地の利用の仕方を考えていきたいと考えてございます。
- 委 員 : 議事録を拝見していて、非常にリアルに書かれているので、建替え賛成の意見については、理解したのですけれども、反対の意見を一応伺っておかないと、賛否で手を挙げにくいので、反対の意見としてはどんな意見が多かったのでしょうか。
- 関係者 : やはり、環境が変わるということについての抵抗が非常に多かったですね。あと、引っ越しするという手間の問題ですね。それから、あとは経済的な負担、これは余り表面化していませんけれども、やはりあるのかなど。自己負担が生じるということは、もう歴然としておりますので、その負担が大変だと。大きく3点かなと思っております。
- 委 員 : そうすると、経済的な面で負担ができなければ、建て替えても入れないような形になる可能性もあるわけですね、どうしても。
- 関係者 : ここはコンサルタントのURリンゲージさんと相談して、いろいろな経済的な援助もありますので、特に高齢者が多く、65歳以上の方たちに対するいろいろな融資制度を活用するなどして説得にあたりたいなと思えます。
- 委 員 : 反対意見の中に、今の建物は非常に老朽化しており、不便なところがあるということですが、建物が一団地認定をとっている関係で、非常に良好な住環境であると思えます。昔の公団はみなそうですが、建物同士が離れており1階まで日射しが届きます。それが今度、大きなマンションがどんと建ってしまうことに対する反対意見というのは

ないですか。

**関係者 :** もちろんあります。私どもの団地は、南の面に3室ありまして、陽当たりもいいですし、反対側のところへの風通しもよく、それから緑も豊富です。住環境の面からいえば、いいところなのですよね。ただ、エレベーターがないとか耐震構造を満たしていないとか、いろいろな問題がありますので、そこのバランスをどうとるか難しいところがあって、確かに、今の環境を守ってもらいたいと思っている人たちもいらっしゃいます。

**委員 :** 私も現地を見させていただいて、今、高齢の方が多いい中、確かに対象地は、工場があり、線路に挟まれ、商業施設もあり、ある程度閉ざされた場所です。今後、あの大きな敷地で一つのまちをつくっていく必要があると思います。せっかく長年住んできた方々がそこにいらっしゃるので、コミュニティを崩さないような方策を進めてほしいと思います。

これは私の個人的な意見ですが、例えば、年配の方がいらっしゃるので、広い敷地の中に緑を植えて遊歩道を整備すれば、散歩コースになります。建物も一棟とか二棟大きなものを建てるのではなくて、極力低層で、今の状態と似た形で、計画する。もちろん資金面をどう克服するのかという問題があるのですが、そういった形の計画を進めていただければ非常によいと思います。一般的に大きなマンションに建て替えるというのが経済的な理由もあり、一般的だと思いますが、そこをそのまま目指すのではなくて、ちょっと違う形を、小平市の都市計画課の方も含めて目指していただけたら、私はよいと思います。小平市で初めての試みなので、モデルプランとなるような、皆がこういう形だったら我々もやってみたいとか住んでみたいと思うようなものになればよいと思います。そういうことを望んでいる方もいると思うので、配慮いただければと思います。

**関係者 :** 私も同感で、ひとりよがりの建物をつくるというつもりは毛頭ありません。ですから、今ある環境をどれだけ生かせるか、住環境を生かせるか、地域コミュニティも、実を言うと、私たちの団地はあまり活発ではないのですよ。そんなに交流があるわけでもないのですので、できれば次の新しい建物の中では地域交流ができるようなスペースとか仕掛けをたくさんつくって、人々が交わるようなものをつくりたいと思いますし、今おっしゃったように緑豊かな、本当に小平市の中で、あの建替えやってよかったと言われるようなものをつくりたいと思っています。

**係長 :** 市といたましても、最終的には都市計画決定をすることとなりますと、その主体は市となりますので、他の地域のバランスも考えながら、協

議しながら計画内容を詰めて、いい形にできればと考えてございます。今後ともご指導いただければと思いますので、よろしく願いいたします。

委員：直接今回の案件に関係ないのですけれども、市内で、他にも適用できる同じような事例は、大体どのくらいあると考えられているのでしょうか。

係長：他に適用ができるような市内の事例でございますが、一団地の住宅施設という都市計画の網がかかっている施設につきましては、以前は複数ございましたが、小川住宅を除きまして、全て建替えが終わってございます。国家公務員宿舎であったり、権利関係が、このような分譲のケースは今までなかったのですけれども、そういった一団地の住宅施設の廃止とあわせて地区計画をかけるというものは、市内ではこちらの小川住宅をもって最後でございます。

会長：確認なのですけれども、もし協議会になった場合、協議会の議論に市の職員は参加するのですか。

係長：協議会の議論への職員の参加でございますが、公式な立場をとって入っていくというのは望ましくない場面もあるかとは思いますが、建替計画の手續等に、マンション建替法や市の開発条例等、かかわってくる場面というのは多数出てまいります。その辺のスケジュールを管理していく必要もございまして、協議を進めながら、実質的には内容を詰めていきたいと思っております。せっかくご提案いただいて、それが適当でないという形にならないように、あらかじめ協議しながら詰めてまいりたいと考えています。

会長：まちづくり条例には、協議会の認定要件は何かとかそういうことは書いてあるのですけれども、市との関係はどうかというのは特に定めているわけではないですね。市の職員はその協議会に必ず参加しなきゃいけないとか、書いてあるわけじゃない。ただ、市の都市計画の決定にもかかわることですから、少なくとも参加するという緊密な連携をとって進めていってほしいなとは思いますが、進める場合は。

あと、これどなたに聞けばいいのかな。8棟ありますね。建替えに伴って何棟にするかというのは何か議論はあるのですか。

関係者：今まで二つの構想案をつくりました。あくまでもモデルなのですが、今の230戸を倍近くして、都市計画の変更ができれば8階建てにして、8棟建てにするとかコの字型にするとか、そういう構想案は練っています。ただ、230世帯全員の意見を聞いて、意見を集約しているわけじゃありませんので、まだ構想は未定です。これから検討していくこととなっております。

会長：ほかにご質問はありますか。どうぞ遠慮なく。今まで発言していな

い方で。

〇〇さん、何かありますか。

委員：今、古い団地ですとか多分こういう問題が日本全国どこでもあると思うのですけれども、この近辺で、例があるということで、近隣でも同じような例があれば、いいところはとりながら、いいモデルケースになればいいのかなと思います。恐らく民間のマンションでも、今後結構出てくると思います。あと、ここは、かなりの敷地もあるので、先ほどおっしゃっていたように、いいコミュニティができるような、そういうところになっていただくと、本当に日本全国からもモデルケースとしていい例になるのじゃないかなと思いました。感想です。

会長：ありがとうございます。

〇〇さんは。

委員：高齢者の所有者の方が多いということですので、地震も考えて、一日でも早く完成できればいいなど、私は個人的に思います。URリンゲージさん、ぜひよろしく願いいたしたいと思います。

会長：〇〇さんは何か。

委員：先ほど、空き室の質問をさせていただいたのですけれども、やはり、空き室、空き家があるというのは、いいまちづくりじゃないと思いますので、ぜひその辺はご検討いただいて、もっと人が集まるような形にしていただければ。

委員：空き室とかの所有者というのも全部連絡がとれているのですか。

関係者：ほぼとれています。

委員：中には、やはりなかなか難しいところも。

関係者：そうですね。高齢の方がいらっしゃるので、認知機能の低下などで、なかなか意思の疎通ができないという方も何人かはいらっしゃいます。

会長：ほか、委員の方よろしいよろしいですか。また議論する機会はいろいろあるかと思っておりますので。

それでは、一応これから委員同士で、今回の協議会の認定について議論したいと思っておりますので、関係者の方は退席していただきたいのですけれども、何か一言あれば。この際ですから、言っておきたいというのがあれば。

関係者：私ども、小川住宅再生につきましては、紆余曲折ありましたが、昨年の臨時総会で、やっと188名という所有者の81%にのぼる方たちの賛成を得ました。これが再生の道の出発点だと思っています。ただ、もちろん少子高齢化・人口減少社会等、経済状況が不透明な中で、楽観視できないなと思っています。ただ、それでも都市計画上の一団地の住宅施設の廃止がない限り、一步も前に進めませんので、ぜひよ

ろしくお願いしたいと思います。私たちは今後、230戸ありますけれども、誰一人切り捨てることなく了解をとって、きちんと議論を積み重ねていって、小平市の緑豊かな住環境を守り、良質かつ個性あふれるまちづくりに貢献したいと思っています。先ほどおっしゃっていただきましたけれども、小平市の中で初めて団地の再生ですので、全国の先駆的なモデルとなるようなものにできればなと思っています。地区まちづくり協議会の認定を、よろしくお願ひいたします。

会 長 : ありがとうございます。  
それでは、申しわけありませんけれども、退席をお願いいたします。

(関係者・関係事業者退室)

会 長 : 傍聴人は、居ていただいても退席されてもどちらでも結構です。  
それでは、大体、様子は皆さんおわかりになったかと思います。8割方の賛同を得て切実に協議会の申請をしてきたということなので、最終的な建替えの計画にみんな賛同しているわけじゃないし、まだ計画自体も定まっているわけではないということが前提です。

諮問ということなので、皆様方にお諮りして、この協議会を認定するというのを審議会として決定できるかどうかということをお諮りしたいと思います。

まちづくり条例の協議会の認定要件については、本日示された資料では、一応クリアしておりますけれども、言ってみれば、周辺がブリヂストンとか商業施設とかなので、余り一つのまちという感じとは若干違いますけれども、結構な人数が住んでいる住宅団地なので、それもまちという解釈のもとで、まちづくり協議会の申請ということだと思っておりますけれども。

どうでしょうか、皆さん方、特に意見ございますでしょうか。

委 員 : 管理組合の活動を補完するものとしてとありますよね。その補完するという位置づけが、ちょっとピンとこなかったもので、なぜ補完するという形なのかと。もちろん、管理組合がまちづくり協議会になるわけにはいかないと思っておりますけれども、管理組合だけでは不十分な理由を、教えていただけますでしょうか。

係 長 : 管理組合の活動を補完すると記載しておりますが、実質的な組織としては、管理組合の下部組織といたしまして、建替えを検討するための組織がもともと存在していたところがございます。それをまちづくり条例の仕組みを活用するためには、この地区まちづくり協議会と名乗っていただく必要がございますので、このような記載をしております。実質的には小川住宅管理組合の建替えに向けた活動を補完する組織が存在して、構成員の多少の変更はありますが、協議会としての認定申請があったというような意味合いでございます。

- 委員 : わかりました。
- 会長 : 管理組合って、たくさんいろいろな仕事がありますから、建替えだけ議論するわけにはいきませんので、そういうことを議論する場として協議会があって、条例の中では、協議会になると、いろいろな計画やルールを提案できるというような規定がありますので、それに基づく申請というふうに理解します。
- 委員 : 団地以外の地権者は一切いないという理解でよろしいのですよね。
- 係長 : 構成員16名中15名は地区住民の方、実際にお住まいの方々でございますけれども、残りの1名はURリンケージさんということで、その周辺等の方には及んではおりません。
- 委員 : 対象区域も団地だけですよね。ほかの地権者の方いるわけじゃない。
- 係長 : はい。立地条件からして、市内においては、近隣に住宅地等はありませんし、過去には周辺の商業施設や産業施設等も巻き込んで、何か計画はできないかということで、団地側から働きかけを行っていた経過もあったと聞き及んでございますが、団地の建替えのタイミングと周辺施設の更新等の計画が必ずしも合うわけではないので、なかなか難しいという結論になっているようでございます。
- 会長 : いろいろ、先ほどご意見に、遊歩道とかありましたよね。だから、基本的にはこの区域で、建替えをすることが基本的な役割ということだろうと思いますが、議論の中では周辺について少し言及しても、僕は構わないと思っています。
- どうでしょうか。特に、私自身、問題はないと思いますので、協議会として認定したいと考えますけれども、こういうことを前提に進めてほしいとか、附帯意見みたいなものになるかもしれませんけれども、皆様方何かご意見があれば。先ほど、皆さんが、いろいろなご意見をおっしゃっていましたので、そういうことを配慮して進めてほしいという前提で協議会として認定すると思うのですけれども、何せ小平市でこういう形の協議会が今までありませんでしたので、初めての実績として認定したいと思いますが、よろしいでしょうか。
- 委員 : 協議会の認定については賛成です。小平市の都市計画マスタープランもしくは、まちづくりのガイドラインはありますか。こういったことをやっていく中で、今の良好な建物の配置は解体してしまえば、もう二度と取り戻せないわけです。先ほど、8階建てのコの字型という一つの案があると言っていましたけど、どこにでもあるマンションになってしまうのが個人的には非常に残念です。せっかくあれだけ豊かな空間があるので、もっと違うものがないのかと考えていただきたいです。小平市としても、まちづくりガイドラインのように規制する



ものはあるのですか。例えば、コストも工程も皆さんの意見が合って、8階建ての大きな建物が建ちますよと言ったら、それでオーケーですとなってしまうのか、小平市としてはこの様なまちづくりを進めたいからこうして欲しいというようなものはありますか。

係長：市として良好な住環境を確保するための方策が用意されているかというご質問でございますが、一団地の住宅施設で厳しい制限がかかっている、それを外すにあたって地区計画を被せるというのは他の自治体でも同じようにやられていると思います。ただ、その地区計画の内容というのは各自治体によってさまざまございまして、先ほど一団地の住宅施設が外されて、地区計画を被せた事例が他に数例あると申し上げましたが、その中では、小平市の独自の考え方をとっている部分が多くございます。容積率・建蔽率や、高さ制限など、先例となる地区計画等を参考にしつつ、協議をしながら地区まちづくり計画の案を定めていく方向で調整してまいりたいと思っております。

あとは、8階建てという話になると、それを許容するものではないとは言えないのですが、高度地区という市で定める独自の仕組みにおきましては、商業地域など例外はありますが、25mという高さ制限をほぼ一律でかけてございます。絶対高さをかけていない自治体もありますので、そういったところも一つのルールかなと思っております。

会長：開発の基準がありますよね。あれは条例ですか。

係長：他市では要綱で定めているところもありますが、小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例を定めておりまして、その中で、一定規模以上の開発・建築行為につきまして、手続の対象としてございます。また、各公共施設の整備等につきましても、協議をしながら進められてまいりますし、大規模の土地利用がなされる場合につきましましては、土地利用構想を事前に出していただいて、開発条例に基づく別の審議会にお諮りしながら調整が図られていく仕組みになってございますので、いろいろな形で市としても良好なまちづくりにつながっていくよう、進めていると思っております。

委員：高さ25mというと、8階建てがぎりぎり建つか建たないかだと思うのですが、それを分かっているのですかそういう計画をされている。土地利用構想の届出が必要になったときに、反対意見を言う周辺の近隣住民はほとんどいない場所なので、計画見直し要求もないまま、市がオーケーだったらこの審議会に進んできます。当初は団地認定の厳しい規制の中で建ったものが、現在では厳し過ぎるから緩めると、建蔽率60%、容積率200%で25mの高さ制限のところにはマンションがどんと建ってしまう。本当にそれでいいのかということをお私に思っ

ています。せっかくこういうことをやるのであれば、良好な環境を継続するために小平市として、例えば建蔽率60%、容積率200%じゃなくて、建蔽率50%の容積率100%にするというような地区計画もあるのではないですか。小平の中でのモデル事業、もしくは東京の中でのモデル事業としてできた結果が経済優先のマンションで本当によいのか私には疑問です。

課長： 当然、採算性の問題やこれまでの環境もあるので、そこをどのように見ていくかというのは、住民もよく考えていらっしゃると思いますし、反対する方もそういったご意見はあると思います。市としましても、公共的な土地として、公園や道路などを整備するときに、各窓口で協議を行い、土地利用審議会で、話し合いや助言案を検討したいと思っております。ただ、最終的な建築計画については、今後、協議会の方々と話し合いを続けることになるとは思いますが、団地側としてもそれなりに規模が欲しい部分もありますし、市としてもこれまで、一団地の住宅施設を外してきた経過がございます。ただ、建蔽率20%とかなり厳しいので、同水準の空地を確保させることは、難しい状況があると思います。ある程度納得出来るような方向を見出せるよう取り組んでまいりたいと思いますので、よろしく願いいたします。

会長： よろしいですか。いずれにしろ、一団地を守るためだけに地区計画をかけるというのは、筋としてはちょっとおかしいと思いますね。地区計画で、こういうまちでありたい、こういう団地でありたいということを表現するような内容を、何になるかわかりませんが、それを見通していただかないとまずいかなと思うのですね。ボリュームだけじゃなくて、緑の問題とかいろいろあるかと思うので、その辺がもしこれから審議する機会があれば、いろいろ皆さんの意見を聞きたいなというふうには思います。まちづくりのルールといっても、とにかく一団地を外すというだけのルールだと、何かおかしいですからね。何を地区計画で決めるか、あるいは、まちづくりのルールとして持つかということが問われてくるということかなと思います。

委員： 例えば、8階建てのものが出来上がったときに、費用負担が少なくできてよかったと、当然なると思います。でも、8階建ての最上階には住みたくなかったという人は出てくるのではないかなと思います。やはり、200人いれば、建替計画の中心になっている方は当然、内容がよくわかりますが、それ以外の多くの方は従う形なので、「費用負担がない、いついつまでにできる。」「ああいいですね。」でも、出来上がってみたらこんなつもりではなかったということも考えられます。今、住んでいる方が、エレベーターがあるからと言って8階に

住みたいのだろうか。違う人もいるのではないかというのが、私の個人的な意見です。

会 長 : 現実的には、いろいろなタイプを住戸としても、あるいは住棟としても考えないと、いろいろなニーズに応えられないのじゃないかなというふうにも思いますし、今ある環境のよさをできるだけ守ってほしいという点にもなかなか沿えないところも出てくるかなと思います。

委 員 : 国分寺で、委員で少し関与した計画があるのですが、やはり、拡大規模で一律だと、余りぱっぱとは売れていないことがあるので、必ずしも最大限容積率を使うほうが売れてペイするというだけでもなくて、地域にあった適切なバランスというのはあると思うのですよね。〇〇会長もおっしゃったように、高齢者だけだから狭くて費用負担がないスタイルなど、いろいろな人もいますので、ある程度、タイプも多様性を持たせて、いろいろな柔軟な考え方を組み合わせて、なるべく多くの方から賛同を得られて、かつバランスのいいものになるように努力していただければいいかなと思っています。

委 員 : サレジオ学園の前にあるマンションをご存じですか。坂倉先生が設計されたマンションで、低層で古いのですが、空き室がないと聞いています。建物の雰囲気もいいので、人気があるということはずっと聞いていて、値段も落ちないようです。それが一つの理想形かと思います。

結果的に、そちらの方が価値が高いわけです。たくさん住戸をつかってペイすると言っても、売れなかったら全く意味ないわけですから。あと、住み手が集まってこない、ゴーストタウンになりかねないと思います。

会 長 : 議論としては、何か商業施設や業務施設などを入れるような話がありましたか。

係 長 : 今のところ伺っておりません。

会 長 : あるいは、公共施設など何かあの辺で不足しているというような話がありますか。

係 長 : 以前に関係課へ必要な施設の不足状況等を確認した中では、充足しているというご回答でした。

委 員 : いろいろ議論するのは大事だと思いますし、管理組合でも議論されていると思いますので言いたくないのですがけれども、特に市のほうから縛りかけるようなことはあまりせずに進めていただきたいなと思います。やはり、かなり高齢化が進んでいて、早くてもあと6年くらい先なわけですよね。やはり、その点がどうしても優先されると思っていますので、そこら辺はスピード感を持ってサポートしていただきたい

いと思います。

委員：私もそう思います。今、耐震化もできていない建物だということで、こういうご時世ですから、いつどういう状態になるかわからなくて、ここで大きな被害がもし起きてしまったら、どうにも取返しがつかないので、やはり、早目早目にいろいろなことを進めていただきたいというか、皆さんもきっとそういう心配もあるのじゃないかなと思います。

会長：それでは、この議論は一旦とめます。皆さん方の全員の賛同をもちまして、協議会を認定することとします。

私のほうから要望ですけれども、今いろいろな意見が出ましたので、要約で結構ですから、関係者の方にお伝えいただきたいと思います。こういう意見がありましたということをお願いしたいと思います。

それでは、審議事項は以上です。

あと、若干報告があるそうなので、それをお願いします。

事務局：それでは、報告事項（１）「小平市民等提案型まちづくり条例の活用状況について」ご説明いたします。

都市計画課計画担当の〇〇でございます。よろしく申し上げます。恐れ入りますが、座ってご説明申し上げます。

それでは、配付資料の確認をいたします。報告資料１「小平市民等提案型まちづくり条例の活用状況について」１点でございます。不足等はございませんでしょうか。

会長：傍聴人の方で退席される方は速やかにお願いします。

（傍聴人退室）

事務局：それでは、今年度の条例の活用状況について、「“地区まちづくり準備会”の登録」及び「周知・啓発事業」の２点を、以下、資料１に沿って、ご報告いたします。

はじめに、「“地区まちづくり準備会”の登録」について、ご説明申し上げます。

まず、準備会の趣旨でございますが、地区まちづくり準備会とは、身近な問題を話し合う地区まちづくりの最初の一步として、地区まちづくり協議会の設立を準備する団体でございます。

このたび、小平市民等提案型まちづくり条例に基づきまして、令和元年５月１０日付にて、地区まちづくり準備会の登録申請がございました。要件に適合するため、令和元年５月２４日に、「地区まちづくり準備会」を１団体、登録いたしました。

以下、資料１、ごらんください。

資料１「（１）名称」でございますが、登録された団体の名称は、

「鷹の台駅周辺地区まちづくり準備会」でございます。

「(2) 活動対象区域の位置」は、鷹の台駅を中心とした約500メートル圏内の区域でございます。

準備会の構成員は、計11名で、うち地区住民等は6名でございます。

準備会の「活動の目的及び概要」でございますが、将来的に「鷹の台駅周辺地区まちづくり協議会」を設立するため、必要な準備活動を行っております。

「(4) これまでの活動状況」でございますが、小平市のまちづくりアドバイザー派遣制度を活用し、技術師をお招きして、講演会やワークショップを実施し、地区の課題を調査する方法や地区まちづくりの進め方などを学ぶなど、研究を進めております。

最後に、今後の予定でございますが、本準備会は、令和2年度中の「地区まちづくり協議会」の認定申請を目標に活動していると伺っております。

準備会の登録についてのご説明は、以上でございます。

**事務局：** 続きまして、資料1の2点目、「周知・啓発事業」について、ご報告いたします。都市計画課計画担当の〇〇でございます。恐れ入りますが、座ってご説明申し上げます。

今年度の実施事業でございますが、今年度は、条例を活用した、市民等の発意による地区まちづくりの推進を図るための取り組みとして、昨年度に引き続き、まちづくりセミナー及びまちづくりフォーラムを実施いたしました。

これより、両事業の実施状況についてご報告いたします。

「(1) まちづくりセミナー」をご覧ください。

この事業では、身近な地区のまちづくりを考えていただくにあたり、市民にとって親しみやすいよう「景観」を一つの切り口として設定しており、ご専門の知見から、武蔵野美術大学視覚伝達デザイン学科の齋藤啓子先生、にご指導いただきながら進めました。

また、プログラムとしては、参加者の主体的な取り組みを重視し、まちあるきやワークショップを組み入れた構成をとっております。今年度は、「農のある景観を考える」をテーマに、令和元年11月26日から令和2年1月28日までの全4回、中央公民館を会場として実施いたしました。延べ63名参加、一回当たり平均参加者数は約16名でございました。

テーマにつきましては、「小平市都市計画マスタープラン」で掲げるまちづくりの目標でございます「“みどり”を感じられるまちをつくる」に着目し、この目標達成を疑似的に体験するプログラムといた

しました。

具体的な実施内容についてご報告いたします。

第1回では、都市農地を取り巻く課題やみどりに関する都市計画制度、景観の基礎知識を取り扱いました。

次に、第2回では、農のある景観を実感するため、景観のポイントを踏まえながら、まちあるきを行いました。まちあるきの中では、生産緑地所有者の方にご協力をいただき、敷地内から農地などを見学させていただいたほか、小川四番土地区画整理組合の方にご協力いただき、現在事業中の土地区画整理事業を見学をさせていただきました。

次に第3回では、国立市の谷保で都市農地を活かした先進的な取り組みを行っている、株式会社農天気代表取締役でNPO法人くにたち農園の会理事長の小野淳さん、にご協力いただき、都市農業・都市農地の可能性や課題、農地を活かしたまちづくりや農地の持つ多面的な価値等について、ご説明をいただきました。

最後の第4回では、くらしに身近な農地の重要性を再認識し、都市農地を活かした緑豊かなまちづくりをイメージしたうえで、樹木や人、建物などのキットを並べ、100分の1スケールの模型として表現していただきました。模型の作成にあたっては、例えば農家やレストランのオーナーなど、参加者それぞれに役割を設定し、それぞれの立場からのまちづくりを検討していただきました。

続きまして、「(2)のまちづくりフォーラム」をご覧ください。

まちづくりフォーラムは、どなたでも気軽にご参加いただけるよう、事前申込み不要の講演会形式で実施しております。今年度も、まちづくりセミナー実施の期間である、令和2年1月23日木曜日に、中央公民館ホールにて実施しました。27名の方にご参加いただきました。

内容といたしましては、「玄関先のブルーベリー～小さな緑が“豊かな”暮らしと“みどり”を感じるまちをつくる～」と題して、東京農業大学地域環境科学部造園科学科の阿部伸太先生、にご講演をいただきました。

講演の中では、風致地区に指定されている街道沿いのまちなみや、新田開発の歴史を感じられる短冊形農地など、みどり豊かな風景が市内に残っていることから、都市における緑地のはたらきや市民一人ひとりによるみどりづくりの大切さについてご講演をいただきました。

以上が、まちづくりセミナー及びまちづくりフォーラムの概要でございますが、事業の実施にあたりまして、まちづくりセミナーにおいては、武蔵野美術大学と協力・連携を深めながら進めてまいりました。同大学の先生に講師をお務めいただいたほか、学生の方にお手伝いを

いただいたことにより、円滑で活気あるセミナー運営を実現することができました。

また、今年度のまちづくりセミナーは、参加者に地区まちづくりを模擬体験していただくことに重点を置き、まちづくりフォーラムにおいても、市民参加のまちづくりについてご講演をいただき、まちづくりのヒントとなりました。これは、参加の間口を広げることを意図したものであり、参加者のまちづくりに対する関心を高める意味でも、効果があったものと考えております。

一方で、両事業全体として、参加者が地区まちづくり活動について深く考えるための実践的な内容につなげていくには、取り組み方のさらなる検討が必要であり、今後の課題と考えております。

最後になりますが、今後とも小平市民等提案型まちづくり条例を活用した、個性や魅力ある住みよいまちづくりを推進していくため、啓発に努めてまいります。

ご報告は、以上でございます。

会 長 : ありがとうございます。

鷹の台の駅周辺地区のまちづくりを考えて準備会ができたということで、来年度中には協議会申請がまた出るかもしれないというお話と、周知・啓発事業について、セミナーやフォーラムのご報告でした。

何かご質問、ご意見ありましたら、出していただければと思います。

委 員 : 準備会ですけれども、これは鷹の台駅の駅前整備が直接の契機になっているのでしょうか。

事務局 : 契機といたしましては、準備会の登録をされた準備会の代表の方が地方で行われている地域活性化事業に関わったことをきっかけに、自分の住んでいるまちも活性化したい、魅力あるまちづくりを進めたいと考えて、本市の条例を知っていただいて、その条例にのっとって登録を進めていったということでございます。直接的に鷹の台駅の駅前整備に関連してはございません。

委 員 : あと、500m圏内とありますけれども、中央公園は手をつけようがないと思うので、中央公園から西側についてということではよろしいですか。

事務局 : 今回の準備会としては、鷹の台駅を中心とした500m圏内を設定してございますけれども、今後、協議会等を設立する場合には、限られた場所で地区まちづくりを実効性あるものとしていくことが必要だと考えておりますので、今後はこの範囲の中で、もう少し小さく、範囲の狭まったところでの研究を進めていくものと考えております。

委 員 : 500mだと予定されている鷹の台公園も入るのですよね。

事務局 : 区域に入っております。

委員： これを見て思ったのが、私は新小平のほうなので、鷹の台駅をあまり使わないのですけれども、やはり、公園ということでぴんときまして、鎌倉公園を拡張しますし、市の重点施策である都市計画道路の3・3・3号線がありますよね。整備することが決まっているとすれば、住民側として準備会などを発足して、公園そのもの、それから道路そのものについていろいろ言うわけじゃなくて、その周辺についてどうあるべきかという話を議論していかないといけないのかなと思いついて、それで質問させていただきました。

係長： 今、〇〇委員からご指摘のございました鎌倉公園と3・3・3号線について、補足させていただければと思います。鷹の台の駅からは至近ではございませんが、鎌倉公園という都市計画公園の都市計画決定がなされておりまして、その整備に向けた検討が今具体化している状況でございます。その鎌倉公園は、たかの街道という道路に面しており、北側に並行するような形で小平都市計画道路3・3・3号線という路線がございまして、鎌倉公園と隣接する一部区間をあわせて整備をしていく動きがございまして。

委員： なかなかまちづくり条例は、そんなに市民に浸透しているとも言えないので、都市計画課なり都市開発部のほうから準備会ができるよう声かけしていただけるとありがたいかなと思っています。

会長： ではまた、個別に相談してください。

ほかに報告事項について、ご意見、ご質問はありますか。

よろしいでしょうか。それでは、今日は協議会の認定という諮問事項がありまして、その議論の中で、皆さんから活発な意見をいただきました。

これで閉会をしたいと思います。

委員： すみません、私のほうから事務局のほうへもう1件ございまして、開発条例の中の調整会の実績を教えてください。

事務局： 調整会につきましては、件数といたしましては、平成30年度は1件ございました。

飯野委員： それ以前はどうでしょうか。やはり年に1件ぐらいなのですか。

事務局： 条例が改正いたしましたのが平成28年度で、平成29年の1月1日から施行になりますので、具体的には平成29年度は0件、平成30年度は1件です。

委員： ようやくそこでスタートということになるのですか。

係長： 今の話に補足させていただいてよろしいですか。

今、〇〇委員からお話があったのは、小平市民等提案型まちづくり条例と、あともう一つ、両輪となって都市計画マスタープランを実現していくための条例といたしまして、小平市開発事業における手続及



び基準等に関する条例がございます。その条例が制定されたのはもっと以前ですが、改正をした中で、対象となる事業の拡大や、今、ご指摘のあった、一定規模の事業が行われる際には調整会を行えるというような仕組みも用意いたしまして、その実績について問い合わせをいただいたところでございます。

会 長 : 調整会の意味というのは、トラブルが起こったときの調整ということですか。

課 長 : 調整会自体は、まずは事業主が説明を行って、その説明に対して課題がある場合に、周辺住民側から意見書が出され、その意見書に対して、事業主が見解書を出すのですが、その見解書の内容をさらに詳細に聞きたいといった場合に、調整会に移ることができます。

会 長 : 個別に行われるものということですか。

課 長 : 3,000㎡以上の規模の場合に手続を用意していきまして、これまで2件の実績でございます。

会 長 : どのくらいの範囲の方が要請はできるのですか。

課 長 : 周辺住民の方が対象となります。範囲は、種類や規模により変わり、中規模の場合には50m範囲となっております。

係 長 : 東京都中高層条例の範囲の取り方を参考にしているところもあります。

委 員 : 少し補足させていただきたいのですが、私は8年前に津田菜園問題なるものが津田町二丁目で起きまして、そのときにかかわっていたことをきっかけに、この審議会に応募させていただきました。その後、議員さんにもいろいろご尽力いただき、条例が改定され、先ほどの調整会など、いろいろな仕組みが組み込まれました。たまたまそのときは約4,000㎡の開発でしたが条例の改正前だったので、調整会が行われず、中規模開発にも認定されなかったもので、ごたごたが起きまして、小平市側にもご尽力いただいたという経緯があります。ただ、そのとき調整会もどきのようなものを作って、その結果として、業者さんだけに任せておいたら、うまくいかなかったところがかなり円滑にいきまして、やはり調整会がとても大事だなと感じています。中規模開発以上では、きちんと調整会も機能するような形でもってやっていただきたいと思います。それを1戸、2戸の場合にやるというのはないと思いますけれども、調整会に至らないような小規模開発であっても、住民から何か要望があったときには、私たちのときにやっていただいたような形でなるべく網を広げた形で、市としても引き続きご協力をいただきたくお話を差し上げた次第です。

課 長 : 道路を造らない敷地を分割する行為が、都市計画法第29条の開発行為に当たらないため、基本的には開発許可が要らないもので、以前

は開発条例の手續も不要でございました。それを現在の条例では、区画数8以上に敷地を分割する場合、開発条例の対象として、都市計画法第29条の手續と同じような流れに組み込んで、協議を行うこととなります。調整会を行わなくても、周辺住民の方からご意見、ご要望が出てくることもありますので、内容を確認しながら事業主が取り組めるところは促しておりますので、今後とも継続していきたいと思っております。

委員：あくまで、魅力のあるまちづくりという観点で、周辺住民が提案して、それに対応していく形がとれればと思っておりますので、今後ともよろしく願いいたします。

会長：よろしいですか。  
以上をもちまして、審議会を閉会したいと思います。  
本日は、活発なご意見ありがとうございました。  
(閉会)