

(開会)

事務局

定刻を過ぎましたが、始めさせていただきます。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。

本年第1回目の小平市都市計画審議会の開催に先立ちまして、新たに任命された委員の方をご紹介します。

新たに任命された委員が6名、任期満了に伴い再任をお願いいたしました委員が1名いらっしゃいますので、名簿順にご紹介させていただきます。

武智委員が小平警察署長から退任されまして、後任に佐藤成委員が就任されました。

委員  
事務局

佐藤でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

よろしくお願ひします。

続きまして、濱岡委員が任期満了に伴い、4月20日付で再任されました。

委員  
事務局

引き続き、よろしくお願ひいたします。

よろしくお願ひします。

次に、市議会より、新たに斉藤一夫委員。

委員  
事務局

よろしくお願ひします。

よろしくお願ひします。

続きまして、斎藤貴亮委員。

委員  
事務局

斎藤貴亮です。よろしくお願ひいたします。

よろしくお願ひします。

続きまして、立花委員。

委員  
事務局

立花隆一です。よろしくお願ひいたします。

続きまして、苗村委員。

委員  
事務局

苗村洋子です。よろしくお願ひいたします。

4名が就任されました。それでは、今、ご挨拶をいただいたんですが、もう一度、各委員から順次ご挨拶いただきたいと思っておりますので、よろしくお願ひいたします。

それでは、高橋会長よりお願ひいたします。

会長  
委員

会長の高橋三男です。よろしくお願ひします。

竹内でございます。よろしくお願ひします。

委員  
委員

佐藤でございます。今年の2月に小平署に着任いたしました。どうぞよろしくお願ひいたします。

委員  
委員

濱岡でございます。2年を越えました。3回目ということで、ひとつ、よろしくお願ひいたします。

委員

国土交通大学校長、藤田でございます。よろしくお願ひいたします。

委員 齊藤一夫です。よろしくお願いします。

委員 齋藤貴亮でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

委員 立花隆一でございます。初めての審議会ということであり、また皆さんにお世話になります。よろしくお願いいたします。

委員 苗村洋子です。都市計画審議会は2度目なのですが、かなり久しぶりなので、皆さん、よろしくお願いいたします。

委員 北多摩北部建設事務所工事第一課長の三上です。よろしくお願いします。

委員 東京都多摩建築指導事務所建築指導第二課長の吉野と申します。よろしくお願いいたします。

委員 引き続き、上水新町の山川です。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局 回田町の打木といいます。一般公募市民です。よろしくお願いいたします。

事務局 それから、説明が遅れて申し訳ありませんでしたが、神石委員が小平商工会長を退任されまして、後任に猪熊委員さんが就任されました。なお、本日は、所用がございまして欠席という連絡を受けておりますので、よろしくお願いいたします。

事務局 それから、佐藤充委員ですが、本日欠席という連絡を受けておりますので、よろしくお願いいたします。

事務局 続きまして、市の職員の紹介をさせていただきます。

事務局 都市開発部長、杉山の後任で、山下でございます。

事務局 都市開発部長に4月に着任いたしました、山下でございます。よろしくお願いいたします。

事務局 それから、出口の方におられますのが、まちづくり課長補佐の首藤でございます。

事務局 首藤と申します。よろしくお願いいたします。

事務局 加えて、事務局の職員が1名でございます。

事務局 山岸です。よろしくお願いいたします。

事務局 それでは、会長、よろしくお願いいたします。

会長 それでは、会に先立ちまして、一言ご挨拶を申し上げます。

会長 梅雨も、沖縄の方は明けたようすけれども、まだこちらの方はどういふことになるのか、今日のような風が吹いたり、寒暖の差が激しかったり、何とも言えない、梅雨が続いております。体に気をつけて、頑張りたいと思っております。

会長 さて、今日は都市計画審議会、大変ご多忙の中、ご参集をいただきまして、衷心よりお礼を申し上げます。今日は地区計画の審議をしていただくということで、皆さんご承知の方もあるかと思っておりますけれども、日本長期信用銀行が破綻をいたしまして、その後、銀行自身は新生銀行に引き継がれた訳ですけれど

も、その財産というのでしょうか、厚生施設等が、要するに、財団法人民間都市開発推進機構というところに行きまして、10年間開発がなくて、ここで民間の方に売り出されたということでございまして、そこに野村不動産が手を挙げてということのようです。是非ひとつ、いろいろな面からご審議を賜れば幸いですというふうに思っております。よろしくお願いを申し上げます。

早速ですが、ただいまの出席委員数13名。定足数に達しておりますので、これより、平成21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。

議事録署名の指名を行います。

名簿にあります順に指名をいたしたいと思いますが、佐藤成委員、濱岡委員を指名いたしますので、よろしくお願いを申し上げます。

ここで、今日は傍聴ゼロだそうですので、早速議事に入りたいと思います。

それでは、審議会に先立ちまして、小林市長よりご挨拶をいただきたいと思っております。よろしくお願いをいたします。

(市長挨拶)

市長 皆さん、こんにちは。市長の小林でございます。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。また、平素から市政に関しましてご理解を賜りまして、誠にありがとうございます。

本日ご審議いただきますのは、先程会長の方からもお話がありましたように、「小平都市計画 地区計画の決定」の案件でございます。また、報告事項として「平成20年度小平市地区まちづくり検討委員会の実施の中間まとめ」のご報告をいたします。

都市計画をはじめ市政運営に当たりまして、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、緑と住みやすさを大切に、さらに自立し、活力あるまちの実現を目指して、鋭意努力を続けてまいり所存でございます。何卒よろしくお願いを申し上げまして、挨拶に代えさせていただきます。

どうぞよろしくお願いいたします。

会長 ありがとうございます。ここで市長は所用がございまして、退席をいたします。よろしくご容赦の方、お願いします。

(市長退席)

(議事)

会長 それでは、引き続き議事を進めます。

21諮問第1号「小平都市計画 地区計画」の提案説明を、事務局、清水課長よりお願いをいたします。

事務局 初めに、資料の確認をさせていただきます。

事前に配付いたしました書類につきましては、資料1、A4判の1万分の1の地図で、総括図。資料2、A4判の2、500分の1の地図で、計画図が1

枚ずつあります。資料3、「小平都市計画 地区計画の決定（小平市決定）」が1組でございます。ありますでしょうか。

大変恐縮でございますが、これ以降、説明は座ってさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

（はいの声）

事務局

ありがとうございます。

初めに、資料1をご覧ください。今回提出いたします地区計画ですが、小平市の東側の花小金井駅北口から約500mのところのところに位置し、大規模な企業厚生施設の跡地としてあった土地、約4.4haが一団の開発事業により、土地利用転換が行われる場所でございます。当該大規模開発事業は、小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例の適用を受け、宅地開発が行われております。地権者の合意を得て、開発後の地区内の住環境の維持並びに周辺環境と調和したまちづくりを推進するために地区計画の策定をすることになりました。

次に、資料2をご覧ください。現在のこの地区の都市計画の内容でございますが、地区の大部分を占める緑色の面積が約4.2haの第一種低層住居専用地域で、容積率80%、建ぺい率40%、高さ制限10mでございます。都道132号線沿いの黄緑色の面積が約0.2haの第一種中高層住居専用地域で、容積率200%、建ぺい率60%、高さ制限25mでございます。

次に、地区計画の内容でございますが、資料3の「小平都市計画 地区計画の決定」をご参照願います。

初めに、地区計画の目標並びに区域の整備・開発及び保全に関する方針でございますが、小平市都市計画マスタープラン花小金井駅周辺地区の地域別構想では、地区周辺の環境と調和した土地利用の実現に向け、低層低密度の住宅地に誘導するための方針等を掲げています。

1ページ目を捲っていただきまして、次に、地区整備計画の内容が定められています。初めに、建築物の用途の制限でございます。建てられる建築物を列挙しております。住宅の戸数が3戸以上のものや、共同住宅の戸数が3戸以上のものは建てられないということになっておりますので、マンション等の大規模なものは建築することができないようになっております。

次に、敷地面積の最低限度ですが、将来の土地の細分化を防止するため、120㎡となっております。

次に、壁面の位置の制限についてですが、隣地との間隔をあげ、日照やプライバシー等を確保するため、道路境界線、又は隣地境界線から壁面までの距離を0.7m以上といたしました。なお、一部で例外の規定を定めております。

次に、建築物等の高さの最高限度ですが、都市計画上、10mまで建築が可能な第一種低層住居専用地域である低層住宅地区では9mに、第一種中高層住

居専用地域である住宅地区は25mの制限のところを10mに決めました。

次に、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限ですが、建築物の色彩については、良好な景観を形成するために建築物等の色彩をコントロールする必要があるため、派手なものを避け、落ちついた色調とするように決めました。

最後に、垣又はさくの構造の制限でございます。緑豊かで、安全な住環境を形成するため、道路に面する箇所に設置する垣又はさくの構造は、生垣又は透過性を有するフェンスとすることとしました。

以上、21諮問第1号「小平都市計画 地区計画」にかかる提案説明でございます。

なお、本案件につきましては、都市計画法の規定により、5月18日付で東京都知事の同意をいただき、6月5日から6月19日まで、市で計画の縦覧を2週間行いましたが、縦覧者はなく、特に意見はございませんでした。今後は、本都市計画審議会の諮問を経て、都市計画決定をいたしたいと考えております。その後、建築制限条例の改正を予定しております。

以上が提案説明でございます。ご審議の程、よろしくお願いいたします。

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。

何点か質問させていただきます。西東京市側の、この間、いろんな説明会や、それから、これを計画するにおいて住民の方のご意見があったかというふうに思うんですが、特に西東京市側の、隣接している西東京市側の意見というのは、住民の方たちの意見というのは、どういう形で出されたのか。これ聞いていますか。

私どもが聞いているのは、いろんなご意見があったというふう聞いています。その結果、都市計画の方の中にどういうふうな形で活かされてきたのか。その因果関係をちょっと教えていただきたいと思います。それがまず1点。

小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例に基づきまして、土地利用構想というものを事業者が提出いたしました。それが、昨年4月に行われまして、その後、土地利用構想の説明会を、4月5日に行っております。そこで120名の方に参加していただきました。ここでは地区の西側の道路接続の部分の安全対策について、児童・生徒が危ないということで接続をしないでほしいという意見。花小通りが、今、通過交通として使われているということから、南から北へ向かって青梅街道に抜ける道として使われているということで、周辺住民の方は、騒音とか振動に悩まされているという意見がございました。

また、雨水対策についてということで、ちょうど西東京市側が、地面が1m50cmぐらい下がっているということから、周辺の雨水が、雨が降ると集まってくるため、ここが開発された場合、開発地区から東側、西東京市側に雨水が

会 長  
委 員

事 務 局

流れ出ないようにしていただきたいということでのご要望がありました。これがありまして、その後5回にわたって説明会等行いながら、計画案の調整をしてきたということがございます。

今回、この都市計画の地区計画の中に定めた部分といたしましては、整備された環境を守っていく、維持をしていくという視点から、地区計画を定めておりますので、その雨水対策とか、それから騒音とか、そういうものに対しての計画的なものはございませんが、ただ、全体の中で、緑を多くしていくというような考え方とか、それから、敷地面積を多くとっていくというようなことで、余裕のある開発事業をしていただくということから、宅地内の地面の部分を増やすような形になってございますので、雨水が宅地内に浸透し易いような方法と、開発事業の中で、雨水の吸込施設というのがあるんですが、そういうものも、通常ですと時間当たり60mmの対応をするんですが、ここにつきましては、おおむね150mm程度の雨を吸収するような施設を全体の中でつくっていくという方向で、開発事業は進められております。

そういうことから、都市計画上は、特にこの中には入ってございません。

委員 わかりました。ありがとうございます。確かに、この地区計画に関しては、そうだというふうに思うんです。ただ、私どもが知りたいのは、この地区計画の先にある、どういうまちづくりに、この地区計画が繋がっていくのかをちょっと確認をしていきたいというふうに思うのですが、今お話があったように、緑をどう保全していくかということにつきましては、もう少し詳しくお話を聞きたいんですけれども。緑を増やしていくとか、そういうお考え方を、この地区の中にどういう反映をされているのかということ、ちょっと教えていただきたいというふうに思います。

事務局 地区計画の中で、壁面の後退位置ということが定められております。これは道路から70cm、隣地境界が70cmということで、ここでは日照とか、通風とか、プライバシー等のことも含めて、地区計画の中に定めております。

また、垣又はさくの構造の制限ということで、道路沿いのフェンス等については透過性のものとか、垣・さくを設けるというふうなことで、そういうもので緑を多くしていこうという方針を、ここでは定めております。

以上です。

会長 よろしいですか。

委員 何点か伺います。まず、用途地域との関係なんですけれども、今回の地区計画は、二つに分かれているんですが、用途地域が一低層と一中層ということで、この部分で分かっているのかなと思うんですが、わざわざ、これを分けた意味というのはどこにあるのかというのを伺いたいです。というのは、違うところは高さの1mの違いだけですよね。9mと10mにしていくというだけなの

で、そういう意味で、ここを分けなくて、一緒にするということはできなかったのかどうかということをお伺いしたいと思います。

それから、同じくその用途地域との関係でいうと、建ぺい率、容積率、40%、80%と、60%、200%というのは、そのまま、事実上は無理にしても、生きるということになるのでしょうか。ここに書かれていないので、それはどうなっていくのかということをお伺いしたい。

それから、地盤の高さなんですけれども、ここの地区計画になされているのは、地盤面の高さからの高さになっているので、その地盤面そのものがいじられるというようなことの可能性は、この地区計画の中を定めた時に、そのことは考えられないのか、その辺は大丈夫なのかどうかをお伺いしたいと思います。

それから、現状なんですけれども、開発の手続の方の条例によりますと、120㎡は平均で、もうちょっと小さいの、大きいのを取りまぜてというふうになっていたと思うんですが、今回、地区計画をつくるということもあって、当然120㎡以上になっているんだと思いますが、1区画が何㎡位に、実態としてなっているのかということをお伺いしたい。

あと、工事の進み具合なんですけど、今、他のところで工事が止まっているようなことがあります。止まっている時に、他のところに、もし転売されてしまうと、そこである程度の、今回は地区計画ですけれども、ある程度のルール化されたものが、下手をすると悪くなりかねないということが懸念されると思うんですね、転売されていくことによって。そういったような心配は、今、多分ないとは思いますが、そういったことはどうなのか。工事の進み具合と、それが、このまちづくりがちゃんと計画どおりにされていくのかどうかということをお伺いしたいと思います。

それから、今後の予定なんですけれども、先程建築制限条例の改正というふうなお話がありました。それは、もちろんこの地区計画を担保していくために必要になってくる訳ですが、その時に、今回の地区計画の中で、今、緑のお話も出ましたが、垣・さくについてお話が出ましたが、例えば、緑地協定みたいなものを設けていくとか。そういったようなことの予定はないのかどうかを、あわせて伺えればと思います。今後というのは、緑地協定のことと、あと、条例の改正以外に、他の手続として何かあるのかどうかということをお伺いしたいと思います。

## 事務局

多岐に渡っておりますけれども、まず一つ目から。一つの用途地域にできなかったということですが、都道132号線側の用途地域が第一種中高層住居専用地域となっているのは、大きな道路の周辺というのは、やはり防火帯というような考え方がございます。ですから、不燃化をしていくというような考え方が、大きな道路の沿道には、都市計画上あります。小平市の都市計

画マスタープランでも、都市計画道路の沿道沿いは不燃化をしていくべきだよというように書き込みもごさいます。

そういうことがございまして、ここの用途を、やっぱり準防火地区として、将来的には使っていきたいというところがございまして、高さは10mにして、3階までは建てられます。他の部分の第一種低層住居専用地域につきましては、9mですので、3階は建ちません。2階までということ。そこへ段差ができるということで、残された20mの部分は、一応そこは建物として3階程度のものは建てられますというような考え方を、ここに残してごさいます。

ただ、全体としては低層・低密度の住宅地区として誘導していきたいということがございまして、先程言った不燃化を目指していくべきという考え方に基づいて、容積率は200%、建ぺい率は60%をこのままの状態に残してごさいます。

ただ、先程言った壁面後退とか、最低敷地面積の制限がございまして、それ程密に建つことはないのかというふうに思っております。使い切れないというふうに考えていただければと思います。

次に、地盤の高さでございまして、都市計画における開発行為をしているので、地盤面と、それから、区画の方も決定しているということもございまして、この中で大きく変更するということはないかと思っております。そういうことからすると、今現在ある計画地盤からの高さということでの建築行為になってくるかというふうに、判断しております。

次に、120㎡の平均ということもございまして、大きなところでは、131㎡位の区画があります。全体に120㎡以上ですので、開発条例でいきますと、70%が120㎡。それ以外は、それ以下でも良いと。ただ、平均は120㎡というふうなことでございまして、ここでは全て120㎡以上になってございまして。

工事の進捗状況でございまして、現在、開発地区につきましては、1工区、2工区というふうに分けてございまして、1工区が50区画をつくることになってございまして、この工事につきましては、今月いっぱい宅地造成工事が終わります。建築行為につきましては、今年の10月位から始めまして、来年の4月までに行われるというふうに伺っております。その後、宅地の販売等を進めていくというようなことで、事業者の方は事業展開をしているということになってございまして。

その後、残された第2工区につきましては、9月いっぱいまでに造成工事は完了するというように伺っております。

建物建築につきましては、来年の4月以降計画的に建築をして、平成24年頃までに全体を開発していきたいというふうに、事業者の方は計画をしております。

ます。

次に、建築制限条例のことをございますが、これは、ここで都市計画決定した後、速やかに条例の改正をして、この地区を建築制限条例の中に定めていきたいと考えております。

緑地協定につきましては、事業者の方には、販売と同時に自治会等の組織をつくっていただきたいというようなことで、まちを維持管理していく中でも、やはりコミュニティが大切だということで、そのコミュニティづくりの方はお願いをしております。ただ、どういう方法ですかということになりますと、緑の管理を主体に、コミュニティをつくっていききたいというふうに伺っております。緑地協定については、具体的な話はまだ出ておりません。

以上でございます。

## 委員

沿道のところで、10mのところは3階建てまでという訳ですけども、先程の3戸以上の共同住宅はできないということですから、マンションにならないけれども、3階建てまでは建つと。そうすると、普通に考えると、一般の住宅で3階までのものが建つだろうということですよ。だから、ある意味、不燃化というところで考えますと、結構、実際に建つものとは相反するのかなという気もするんですけども、その辺はどういう想定になっているのでしょうか。

最低敷地面積が決まっているということは、それよりも広いものはあり得る訳ですよ。そうすると、横長のとても広い区画を持って、共同住宅にはならないんだけど、何か大きな建物が、60%、200%は無理ですけども、ただ60%は使おうみたいな、そういう大きな建物が建つという可能性はないのでしょうか。今の区画は、もちろん120㎡ちょっと位で切っているから、大丈夫だと思いますけれども。そういったような、10mですのでね、壁になるようなことはあまりないかもしれませんが、ただいろんなことが、最近想定されないようなことが起こるような気がするので、どこまで想定されているのかなと思って、伺っておきたいと思います。

それから、あとは大体分かったんですけども、緑地協定なんですけれども、実際、協定を結ぶ時には、もちろんご自身でやっていくということになるんだと思いますが、以前に上水南町の方で、緑地協定を結ぶという形で緑を残していくというような話を聞いているんですけども、実際には、本当に緑地協定があそこで活きているのかどうか、私はちょっと疑問に思っているところがありまして、そこが、緑地協定の場合は、住民同士で決めていかなきゃいけないし、住民同士で約束事を守っていくという点では、結構大変なところもあると思うんですね。だから、そういうところで話し合いを持っていくとすれば、市との関わりというのはどうしても出てくると思うので、そのあたりのことにつ

いては、もう一度伺えたらなと思います。

以上です。

事務局

建物の用途の関係でございますが、この「小平都市計画 地区計画の決定」の2ページ目でございます。ここに、建築物の用途の制限というところがございます。この中に、最低敷地面積は120㎡ですが、お金を持っている方とか企業が3区画を一遍に買えば、360㎡になります。そういうことで、建てられるものということで、ここに9項目書いてあります。例えば図書館とか、6番の老人ホームとか、保育所、身体障害者福祉ホーム、これらに類するものは建てられるということになりますので、ただ高さは10mですということで、制限を加えているということがございます。そういう意味では、低層の住宅が、これで維持されるのかなというふうに思っています。

これをなぜ高さ制限にかなり制限を加えたかということでございますが、これは沖電気の跡地で大学の寮をつくる時に、そこの部分が、奥は第一種低層住居専用地域で、道路沿いが第一種中高層住居専用地域だったものですから、そのところは5階建てが建てられたというような事実があります。そういうことを防ぎたいということで、私どもが事業者にかなり働きかけたところ、事業者も、私どもと低層の住宅街をつくっていききたいというご同意が得られたものですから、このようなことにさせていただきました。

緑地協定でございますが、協定ということですので、そこに住んでいらっしゃる協定を管理する人たちの双方の紳士協定的なものになります。法的拘束力はございませんので、やはり守っていただくという前提でつくっているんですが、やはり何らかの事情で緑地ができないというようなことがございますので、やはり地区計画でありますと、地区計画の中で、道路沿いは垣・さくというような指定がございますので、ここで緑等が確保されているというふうに、私どもは思っております。

以上です。

会長  
委員

よろしいですか。

資料が、この2の資料で、ちょっと敷地の本当の大ざっぱな資料なんですけど、今までのお話を聞いていると、結構前向きな、もう進んでいますよね。そんな関係で、公園とか、道路とか、そういうような図面があったら、ちょっといただきたいんだけど。今、緑の話が出たから、公園もどういうふうな、一括で、1カ所にまとめた大きい公園にするのか、分離して、これを左右に分けるのか、ちょっと図面があればいただきたいんですけど。

事務局

大きな図面はちょっと持ってこなかったものですから、大変恐縮なんですけど、ちょっと大きい図面、今持ってきますので、ちょっと他の方の審議を、ご質問を受けたいと思うんですけど、よろしいでしょうか。すみません。

会長 他に。

委員長 今、お話聞いていますと、例えば建設用地の用途の制限のところですけども、いろんなまちを見てきているんですが、120㎡を、逆に二分割して、60㎡というのはかなり広い敷地ですよ。それを三つ、四つ、例えば一つの家の整合性がとれるようなまちになる可能性もありますよね。その辺はどういうふうな形になっているんですか。例えば、120㎡のところを60㎡、60㎡で分割して、一つの1区画にするということも、この理屈からするとありですよ。3戸以上は無理だということですよ。違う、そういうことじゃないんですか。

事務局 敷地の最低限度というのを定めてございます。そこで120㎡以下のものはつくってはいけないということになってございますので、分割をするとすると、建築確認を60㎡で出しても、建築確認はおりません。そういうふうに条理化していきたいと考えております。

委員長 そういう制限だと。分かりました。

もう一つ、そうすると、高品質な住宅ということを想定されているんですよ。ですから、住宅の中で、例えば今回税制改正があった、100年住宅だとか、ああいったものは、デベロッパーの開発の方ではどういうふうなとらえ方をし、そして、市の方としては、そういうことを進めることができるのか。ただ太陽光とか、それから、100年型の頑丈な家づくりとか、それが一つのまちの形態になっているという、そういったことについてはどんなお考え方なんでしょうか。

事務局 事業者の方としては、長期優良住宅の適用を受けるような建物をつくっていききたいというふうに伺っております。地区計画の制限がかかっておりますので、その地区への制限どおりにやっていただければ、長期優良住宅の方の適用を受けるということがございます。

あと、一般地区でも、法律に違反しないのであれば、そういう適用を受けるということになりますので、事業者は前向きにそういう長期優良住宅をつくるような方向で建築計画を策定しております。

委員長 そこに市の関与というか、市の方向性というのは示せることができるんでしょうか。それとも、開発業者の方に一応話をしたけれども、実際にできた後としましては、違ったものができているということもあるんですか。その辺ちょっと教えてください。

事務局 大変失礼いたしました。これはやっぱり、長期優良住宅にしますと、税金等の優遇措置があるとかいろんなことがございますので、我々は、そういうことを窓口でお話することも可能です。ただ、これはこうなさい、ああしなさいということをお話を我々が指導するのはおかしくなりますので、これは任意の協力

になります。それから、太陽光等についても、使っていただければCO<sub>2</sub>の排出が少なくなりますので、こういうものを使っていただけると非常に助かりますというようなことで、あくまでも任意の協力をお願いするというような形での話になろうかと思いますので、そういうものをしていただけると非常に助かりますという話はいたします。

以上です。

会 長  
事 務 局

それでは、図面が来ましたので。

図面が遠くて申し訳ないんですが、図面の右側が北側になります。図面の下側が西東京市ですね。図面の左側が先程言った都道があります。都道の端から20mの部分が、高さを制限したところになります。図面の上側の道路が出ているところがあるんですが、これが花小金井駅の北口に向かう道路がつながっているところがございます。図面の左側寄りと中央に公園を設置いたします。区域面積が4.4haあるんですが、敷地面積の6%の公園をつくるという計画でございます。第一公園が1,955㎡。第二公園が673㎡というような公園の敷地面積になります。

次に、道路の形態ですが、道路に交互に、千鳥に緑色に着色した箇所は、車が通りづらいように、緑地を設置する計画で、今、工事をしております。

委 員  
事 務 局  
委 員  
事 務 局  
委 員  
事 務 局  
委 員  
事 務 局  
委 員  
事 務 局

消防自動車は入れるの。

消防自動車は、都道と花小通りから入ることは可能です。

いやいや、そういうふうに…。

はい。それは入れます。

入れる。

はい。

道路幅員がどの位かという説明がないから、分からないです。

すみません。道路幅員は6mでございますので、この緑地の部分が大体1mですので、5mの幅員が確保できるというような状況になってございます。

特徴としては、ここにあった既存の樹木ですが、何本か大きなものがあったということで、ここにあったケヤキの木を移植して、公園に設置しております。また、枝垂桜の木も2本程あったものを移植して、第一公園に移植しております。第一公園のシラカシの木も移植して、公園のシンボルツリーをつくっていくということで、全体の計画をしています。都道から入りますと、ケヤキの木に向かっていくような、シンボルツリーにしております。なおかつ、花小金井から西側の道路に向かいますと、このケヤキの木が真正面に見えるような位置で、木の配置をしております。

委 員

そうすると、その上から、花小金井駅から来た道路がメイン道路になるのかね。

事務局 ここにつきましては、道路幅員が6 mから4 mということなので、ここは歩行者専用道路ということにしております。ですから、人の流れは、ここを主に通っていただけるかなというふうに思っております。また、こちらから公園内を通って、東側の方にも通り抜けることも可能になります。

委員長 よろしいですか、斉藤さん。

委員 はい。

事務局 今、花小金井の方から入ってくる、西から入ってくる通りについて、そこは歩行者専用という話なんですけれども、車両通行は一切まかりならんという計画なんでしょうか。

事務局 この道路につきましては、通常は、歩行者と自転車とか、そういうものが通るということになっておりますので、車止めを設置しております。ただ、この車止めは、緊急車両が通る時には外せるような状態にしていく計画でございます。

事務局 北側から入る道なんだよね。そこ見えないけど。北側。

事務局 北側の花小通りに接続する道路幅員は、6 mです。こちらには6 mの小平市道がありまして、青梅街道につながっております。

委員 いや、その喉元のところが、今、歩行者専用という話だったので、そうすると非常時に入口が南側の1カ所だけになっちゃうんですね、これだと。

事務局 都道側と北側の花小通りに接続する2カ所で車が通行できます。

委員 北側の方のその入口は、既存道路等が一方通行になる可能性が高いんですね。

事務局 はい。一方通行でございます。

委員 緊急車輛の進入等を考えると、やはり入れるルートを考えておいてもらわないと、いざという時に厳しいのかなということで、今、西側の入口はどうなのかと。

事務局 これについては非常に議論がありまして、事業区域につきましては、この4 mの道路が事業区域で、隣は農地で生産緑地になっておりまして、ここを事業者が買って拡幅すれば6 m道路になるんですけれども、それについて、周辺住民の方たちが、やはりここに車を通すという意見と、通さないでくれという意見、両方の意見がございました。私どもといたしましては、今後こちらの方が開発を行う場合、開発に合わせて道路幅員を6 mにするような方向で調整や、お願いをしていきたいというふうに思っております。これはいつになるかわからないので、その時点で、車を通す、通さないの話をもう一度していきたいと、こういうふうに考えております。

委員 よく都営住宅なんかのところに車止めがしちゃってあるんだけど、そこもしちゃうわけですか。今のところ。

事務局 これについては、そのようにいたします。4 mという道路幅員というのは、開発行為でいきますと、基準の道路にはならないんです。4 m 5 0 cmから開発道路として受けるということになってございますので、ここは今4 mということですので、開発道路としては扱わないという考え方から、とりあえず、現状は今こういう状態になっていますが、将来の土地利用転換の中で、ここを6 mにしていくという考え方はございます。

委員長 いや、でも、そこで火事になった時にね。

委員長 まあ、一つ一つ、濱岡委員の方は、よろしいですか。

委員長 実際には車止めがあっても、いざという時には外せるということであれば、何とか、あそこの隅切りが完成すればできるのかなと。

委員 図面が来たので、ちょっと伺いたいんですけども、地盤面の高さは、その図で言いますと一番下側の花小の前の通りの道路と、それから、敷地というか、宅地の中の差とか、それから、全体の宅地の中でありますよね、段々が。それがどれぐらいの差になっているのか、伺えますか。

事務局 まず、ここに花小通り、幅員6 mの道路ですが、2 mの歩道を事業者がつくっております。歩道の高さからこの宅地の高さは、大体6 0 cm位の段差になってきてます。全体の高さにつきましては、西側からなだらかに、段々と下がっていくという状況でございます。階段式ですね。道路は斜めになりますが、宅地は段々に下がっていくというような、ひな壇方式で下がっていきます。見た目の段差は、こちらとこちらで1 m 2、3 0 cmの段差しかありませんので、それ程大きな勾配にはなってございません。

委員長 斉藤委員、どうですか。

委員長 いやいや、もういいです。

委員長 先程1工区5 0区画という話があったんですが、1工区はどの範囲なのか教えていただけますか。

事務局 非常に見づらくて、大変恐縮なんですけど、これが1工区になります。これで5 0戸です。

委員 それ以外が全部2工区ということですね。

事務局 そうですね。最初に造成工事を行いますので、造成工事が終わらないと建築が入らないということですので、まず、ここを最初、この区間をつくって、1回検査を、東京都多摩建築指導事務所の検査を受けて、それで建築に入ることになります。あと、こちらにつきましても、ここが造成工事だけを行って、道路と公園をつくっていくということになります。

委員 先程の長期優良住宅の話があったんですけども、もし、事業者がそういう意向であるのであれば、長期優良住宅というのは東京都の方の認定になりますので、ちょっと都市計画審議会とは直接関係ないかもしれないんですが、ちょ

っと手続が結構、6月4日に施行されたばかりの法律で、そのやり方によっては結構時間が。やり方というのは、例えば事前審査を住宅性能評価機関にとって認定を出してもらえば、結構スムーズに行くんですけども、そうでない場合には、結構時間がかかりまして、スケジュールにも影響してくる可能性もあるんで、その辺をちょっと、もし、そういう事業者が長期優良住宅という新しい法律に基づいた定義で長期優良住宅をつくろうとしているのであれば、事前の相談とか、そういうことを是非お願いしたいなど。法律では、その審査期間は定められていませんので、その出し方によっては、少しスケジュールに影響がある可能性がありますので、そういう意向があれば是非相談を早目をお願いしたいと思います。

事務局 ご指導のとおり、事業者の方には、早目に連絡するようにいたしますので、お願いいたします。

会長 ありがとうございます。打木委員。

委員 図面からなんですけれども、茶色い部分と、この段差のところに歩道があるということなんですけれども、グレーの部分というのは何か違いとかあるんですか。

事務局 道路舗装の材料が、グレーのところはアスファルトという、普通の道路のアスファルトが入っております。色が着いている部分はインターロッキングということで、コンクリートブロックに色の着いた石が入っているというようなことで、若干路面が明るい色でカラーリングされているということでの表現でございます。

以上です。

委員 単純に言いまして、ここの開発について、土地の分譲開発だけなのか、建売開発なのか、それが一つと、今、インターロッキングという話があったんですが、インターロッキングの耐荷重というのはどのくらいで設計されるのか。その辺をちょっとお伺いしたいんですが。

事務局 この事業の売り方ということでございますが、建物をつくって売るというような形になるかと思えます。建売りということでございます。

あと、インターロッキングの強度でございますが、これは私も強度まで確認はしていないんですが、通常の道路構造で使われるインターロッキングを使用しているかと思えます。車道用のものを使っております。

以上です。

委員 車道でも入れる車によって耐荷重が変わってくるんで、その辺で設計耐荷重等をどの位で考えていらっしゃるのかということなんです。インターロッキングで、荷重的にはそのものは十分持つんですけども。

事務局 通常、開発行為でいきますと、舗装圧というのがございまして、アスファ

ルト10cm、砕石30cmという、40型というものを使っております。それと同等の内容の舗装構造になってございます。

事務局 耐荷重、もしあれだったら、後で調べておいて下さい。

事務局 はい。耐荷重については、もう一度調査いたしまして、ご説明に上がりたいと思います。

委員 それともう一点、建売り云々というお話があった訳ですけれども、メインとしてですね。そうすると、先程本来からあるように、あそこの街区については、もう既にそういう設計書のもとでもって建物が建つと。要するに、区画を二つ、三つ抱き合わせて一つのを建てようとか、そういうものではないということですね、この開発エリアは。

事務局 基本的には、そういうことになると思います。ただ注文住宅等も考えられますので、そのようになってきた場合については、そういう売り方もあるかと思えます。252区画ございますので、かなり大きな開発区域になりますので、その中で色々なお客様の要望を聞きながら販売していくかというふうに思っております。ただ基本的には、建売りということで伺っております。

委員 車の対応なんですけれども、120㎡位ですと、車2台、3台というのは大体想定できると思うんですけれども。建売りですから、もう既に2台位の想定はされているというふうに思うんですけれども、その出入りが、ちょっといまいち、よく分からないんですね。車、一方通行と、変則的なところもあるし、車がどういう形に入って、どういう形で出ていくのか。それが何台になるのかという想定をされているのかどうか、ちょっとそれを教えていただきたいと思えます。

事務局 大変恐縮でして、発生交通量調査を大きな開発をする場合は行うんですが、ここについては、どういう動きになるかという調査はしておりません。ただ、全体建売りの戸建住宅ですので、一遍に252台が動くということは想定できないのかなというふうに思っております。

例えば、1,500戸の予定だった花小金井のNTT東社宅のところについても、発生交通量1時間当たりどのぐらいになるかという調査はしたんですが、それでも100台未満の数字であったかなというふうに思っております。それ程大きな交通集中はないかなと、私どもは考えています。

次に、1区画に何台駐車場入るかということは、基本的には1台だというふうに考えております。

委員 いやいや、出入りをちょっと教えていただきたいんです。どこから出て、どこから入って、全体の流れを教えていただきたい。

事務局 車の流れですが、図面左側の都道がメインになりますので、ここから出入りすることになります。

次に、図面右側の花小通りへの接続箇所があります。ただ、一方通行ですから、青梅街道に抜けれます。

委  
事  
務  
局

員  
一方通行で出ていくと。

はい。花小通りの接続は、花小通りからの進入も可能です。西側の道路は、歩行者の専用道路ということです。

委  
会  
長

員  
二つしかないんだ、車は。そうだよな。あそこ、多分。

よろしゅうございますか。

質疑も尽くしたようでございますので、ここで議決を行いたいと思います。

21 諮問第1号小平市決定にかかわる「小平都市計画 地区計画」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)

委  
事  
務  
局

員  
異議なしと認め、原案のとおり承認することに決定をいたしました。

ありがとうございました。

(報告事項)

委  
会  
長

員  
続いて、報告事項に入ります。

「平成20年度小平市地区まちづくり検討委員会の実施の中間まとめ」について、報告を事務局よりお願いいたします。

委  
事  
務  
局

それでは、平成20年度小平市地区まちづくり検討委員会の実施の中間まとめについて、報告いたします。配付いたしました報告資料1「平成20年度小平市地区まちづくり検討委員会の実施の中間まとめ」をご参照下さい。

平成20年度に行われました合計4回の、小平市地区まちづくり検討委員会における中間まとめが提案されましたので報告いたします。大きく六つの項目で、検討結果が報告されております。

初めに、1、市民や事業者及び市による参加と協働のまちづくりの必要性について、でございます。

平成18年度の小平市都市計画マスタープラン改定時に実施した「こまち懇談会」や今回の検討中に開催された「第1回小平市まちづくり市民懇談会」にて多くのご意見をいただき、住宅地や自然環境を守り育てる等の住みやすいまちの実現に向けて、市民や事業者及び市による参加と協働のまちづくりが必要であるとの報告でございます。当初の基本方針では、連携と協働のまちづくりでありましたが、より市民に受け入れられ易くするために、参加と協働のまちづくりといたしました。

次に、2、「(仮称)地区計画等提案型まちづくり」の趣旨と条例化について、でございます。

「(仮称)地区計画等提案型まちづくり」とは、都市計画の観点から土地・建物の利用等について、土地基本法の理念である「土地の公共性」を前提に土

地所有者等の権利等も大切にする視点で、地域住民の発意を活かすことができるような仕組みに基づいて身近な地域のまちづくりを進めることをいい、関係法令並びに小平市都市計画マスタープランや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活用しながら、市民や事業者及び市による参加と協働のまちづくりを検討することを前提にしています。

今回のまとめでは、この新たなまちづくりの仕組みについて、条例化に向けての検討が必要であると報告されております。

次に、3、身近な地域のまちづくりとルールについて、です。

地域に合った様々なルールを効果的に活用することが必要であると考え、ルールの拘束性や土地所有者等の権利等についての留意が必要であるとまとめられています。

次に、4、地域住民の発意による、まちづくりに対する支援について、でございます。

地域住民の発意によるまちづくりが促進されるように、住民に対し、さまざまな支援やまちづくりのルールを調整・評価・審査する第三者機関の設置が必要であると考えられていますとの報告を受けております。

続いて、5、「(仮称)地区計画等提案型まちづくり条例」に必要な項目について、でございます。

条例化するに当たり、必要な項目が検討されており、例として9項目が示されております。

最後になりますが、6、他の施策等との連携について、でございますが、「小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例」等、他の施策等との連携を検討する必要があると報告されております。

今後の予定でございますが、7月29日、第6回検討委員会を予定しており、第7回を9月に予定しております。10月から11月に第8回検討委員会、市民懇談会を同時開催し、シンポジウムを実施する予定でございます。平成21年度内に条例制定の実現に向けて進めてまいりますので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

会 長  
委 員

報告について、質疑を行います。

条例ができた後でも良いんですけども、都市計画審議会との関わりというのはどういうふうになるのでしょうか。地区計画等そういった都市計画決定が必要になった時には、もちろん都市計画審議会に関わってくるというのは分かるんですけども、それ以外の関係でどういうふうになっていくのかというのを伺いたいと思います。

事 務 局

まちづくり条例の中では第三者機関を設置するというところでございますの

で、ここには、まちづくりに関する学識経験者、それから市民団体の代表とか、市民公募委員の方で組織をしていただきたいというふうに思っております。

より身近なまちづくりを進めていくという条例でございますので、その部分で、ある程度支援の方法とか団体の認定、それと、ルールをつくっていくという方向の決定等をしていきたいかと思っております。その中で、地域のまちづくりルールが、都市計画上必要であるというような判断をされた時に、この都市計画審議会都市計画法上の審議をさせていただきたいと思っております。

また、まちづくり条例の中では、都市計画法上の提案制度、都市計画提案制度、それから、地区計画の申出制度ということがございますので、そこで一度第三者機関で審議をしていただいて、その決定内容をこちらの審議会で審議していただくというふうなことで考えております。

以上でございます。

委員 そうしますと、条例ができて、そのルールづくり、それぞれの地域に見合ったルールをつくっていく時のルールづくりをしていく時に、そのルールがどうなるのかということも含めて、その第三者機関で考えていくということになるのでしょうか。そのルールは、もちろん住民の人たちがつくっていく訳けれども、それに対する支援だとか何だとかはしていくと。そして、その第三者機関がそこに評価をするというようなイメージで良いのでしょうか。

事務局 第三者機関につきましては、団体の認定とか、それから、ルールは突出しているルールとか、それから、要件等がございます。要するに、ルールをつくる区域が、何㎡以上の中で、その中の同意している方が何人位いるかというのを条例上決めますので、その内容が正しいかどうかということ審査していただくということで、その条件があって、なおかつ、小平市の都市計画マスタープランの方針に沿っているということであれば、そこで審査した結果、これはルールとして認めるというふうなことを検討していただくようなお話になるかと思えます。

以上です。

会長 よろしいですか。他にございませんか。あればどうぞ。遠慮しないで。

委員 この進め方なんですけど、この中間まとめとかそういうのは、この審議会の方には出されるのでしょうか。それとも、最終まで待つという形になるのでしょうか。このまちづくり条例に関して、こういう形で、内容は项目的には出ているんですけども、そういった今のお話とのリンクはあるのでしょうかね。この審議会とのやりとりは。

事務局 今年4回の検討委員会、5月に1回開催いたしましたので、今後3回位を予定しております。最終的には、審議会から答申等を出していただきます。その答申に基づいて条例化を、条例をつくるのは小平市の方がつくりますので、

その答申の段階で1回、こちらの方にご報告する時間的なタイムラグがあるかもしれませんが、そこで報告するということと、あと、パブリックコメントをしていきたいと思っておりますので、それを広く市民の人たちに出しまして、市民からも意見をいただき、それを基づいて条例化をしていくという考え方がございます。

ですので、この中で、次の審議会がいつになるか、ちょっとまだ分からないんですけども、検討委員会は決まっているんです。次は、こちらの審議会、いつになるかちょっとはっきりとしていませんので、それとタイミングが合えば、タイムリーで出るんですが、それが遅れてしまいますと、若干内容が古くなったものを、またここに報告することになると思います。

委員 分かりました。そういう形での、多少古くなったり、前後するかもしれませんが、是非審議会の方にも報告をお願いしたいというふうに思っております。よろしく申し上げます。

委員 まだ具体的な中身とかはこれからだと思うんですけども、ちょっと話し合われている中で、この活動団体の認定ということがされていくということなんですけれども、例えばどんな団体をというか、その話の中で出てはきていますか、例えばイメージといいますか。

事務局 団体のイメージとしては、まだ出ておりませんが、最初から大きな組織ができるというふうなことにはならないかと思えます。まず、まちづくりを始める時には、その地区のまちの中で、ここは残したい、ここは変えなくちゃいけないという、誰かが発意をしながら人が集まってくるんじゃないかなど。人が集まった段階で、準備会的なものをつくって、その準備会も、この条例の中で認定いたしまして、次に、検討が進んでくると、じゃあ何か計画をつくりましょうという協議会をつくっていこうと話し合って、協議会をつくっていくと。そういうふうな形で、団体がだんだん成長していくようなものを想定しております。

ですから、この中では、自分たちのまちの中で、まちを綺麗にしていこうとか、花をたくさん植えましょうとか、そういう団体ができればいいのかなとか、色々できるかと思えます。今、市内でも用水路を保全していこうという団体や、農地を活用しながら花を植えていくという団体等が、今できております。そういう団体も、この組織になり得るのかなというふうに思っております。具体的なものはまだ、出来上がっていないんですが、想定としてはそういうものがございます。

以上です。

会長 それでは、よろしいですか。

(はいの声)

会 長 それでは、平成20年度小平市地区まちづくり検討委員会の実施の中間報告について、質疑を終了いたします。

本日は、以上で本日予定いたしました21諮問第1号と、20年度小平市地区まちづくり検討委員会の実施の中間まとめについての報告を終わります。ありがとうございました。

続きまして、事務局より、会場の時間の、ご立席に時間の許す限り、都市計画に関するお話がありますので、説明をさせていただきます。しばらくお待ちください。

事 務 局 それでは引き続き、本都市計画審議会のお時間をお借りいたしまして、都市計画に関する勉強会を行いたいと思います。

本審議会は、様々な関係の委員の方で構成されておりますので、この勉強会は専門的な分野を掘り下げていくというよりは、都市計画全般における市内の課題や、基礎的な部分等をご紹介させていただく時間になればということで、前回の都市計画審議会から、このような時間を設けさせていただいております。本日は小平の都市計画ということで、市内の用途地域に関するご紹介をさせていただきたいと思います。審議会委員の皆様におかれましては、お時間の許す限り、ご参加いただければと考えております。

では、以降の説明につきましては、まちづくり課長補佐の首藤が担当いたしますので、よろしく願いいたします。

事 務 局 改めまして、まちづくり課の首藤と申します。よろしく願いいたします。

毎回、高橋会長とも色々話し合いながら、今日はどういったお話をしようかということで色々頭をひねりまして、今日は小平の都市計画、特に用途の関係ということで、主に、昔と今というところで、随分、この画面の紙芝居の中ではタイムスリップするような画面の構成になっていますけれども、若干懐かしむと同時に楽しんでいただければなというふうに思っておりますので、お気軽に画面を見ていただければと思っております。

機械の操作の関係がございますので、申し訳ないんですが、座って、説明の方をさせていただきたいと思います。

まず、目次なんですけれども、用途地域と、あとは、用途地域全般の話と、あとは、小平市の用途地域、あと、現在、小平市が用途地域の関係で抱えている課題というのをお示ししたいというふうに思っています。

まず、用途地域については、以上の三つ、用途地域とはということと、位置付け、あと、種類等に触れてみたいと思います。

次に、用途地域の歴史をご案内させていただきたいと思います。昭和37年当時と、最後の用途地域の変更が平成19年ですので、その比較ということで、ちょっとご確認いただければと思っております。

最後に課題ということで、住工混在型の地域についてということでご案内の方をさせていただきたいと思います。

まず、一つ目は用途地域についてです。皆様ご存じの方が多くは思うんですが、改めて、用途地域に触れさせていただきます。用途地域とは、地域地区のうち、最も基礎的なものであり、都市全体の土地利用の基本的枠組みを設定するものということになっております。

また、内容としては、住居、商業、工業等を適正に配置して、機能的な都市活動を確保するとともに、建築物の用途や容積率、建ぺい率、高さ等を規制・誘導し、秩序あるまちづくりをすることを目的としております。この部分が、特に注目ポイントなんですけれども。

では、用途地域の位置付けということになります。簡単に示すと、こういうような項目が出てくるんですが、これが、このように結びついて体系化されるということになります。小平市の場合ですと、まず、都市計画法が前提にあって、その中で、小平市は、全体が都市計画区域になっております。その中で、市街化区域と市街化調整区域ということで分かれるんですけども、小平市は、全都市街化区域でございますので、結果といたしまして、用途地域は全域に定められているということになっております。

用途地域なんですけど、大きく分けて3種類ございます。今、お示した住居系なんですけれども、これについては、第一種低層住居専用地域から準住居地域まで7種類、七つの用途がございます。

また次に、商業系なんですけど、こちらは全体で二つですね。近隣商業地域、あとは商業地域。

最後になりますが、工業系ということで、こちらは三つになりますね。準工業地域、工業地域、あとは工業専用地域ということになります。

本日皆様のテーブルの上に置かせていただいた都市計画図、こちらは一番新しい都市計画図でございます。小平市の場合は、工業専用地域を除いた11用途が、きめ細かく、市内に配置されているということになっております。主に住居系については、住居の環境を保護するために定められる地域。商業系は、主に商業その他の業務の利便性を増進するために定められる地域。そして、最後になりますが、工業系は、主に工業の利便性を増進するために定められる地域ということになっております。

では、次に、小平市の用途地域なんですけども、今までは概略なんですけど、次は、小平市はどうかということです。小平市の用途地域の沿革ですけれども、大きくこういうような感じで、昭和37年から平成19年の間で、このような形で変遷をしております。大きなポイントになるのが、こちらの昭和48年、こちらが、今の用途地域のスタイルに近い8用途という用途地域が設定された

年です。その前は4用途地域でした。あと、次に大きいのがこの平成8年、こちらの方が8用途から、今、私がお案内しました12用途になったということで、現在は、この平成8年当時の用途がそのまま受け継がれているというふうにご理解いただければと思います。

小平市の最初の用途地域の指定の状況を見たいと思います。大きく3種類の用途で分けた面積と、その割合になっています。住居系、商業系、工業系ということで、先程お話しした分類で示してみました。そうすると、割合としては、そのほとんどが住居系、9割程度は住居系で、残りの部分を工業系と商業系で分け合っているということですね。これが昭和37年当時の用途になっています。

これが、その昭和37年当時の、いわゆる都市計画図です。四つの用途地域しかございませんので、色も非常にシンプルな構成になっています。この上に、今現在、駅の位置もちょっと示してみました。当時は、東大和市駅というのは、青梅橋駅という名前だったということで、ご存じの方は非常に懐かしいのかなというところと、あとは、こちらの部分が何か足りないというふうに思われる方は、新小平駅がまだないという感じになってきますので、昔と、ちょっと今とでは違うかなというふうに思います。

それで、赤い部分、これが商業系の地域です。これらしか、当時はありませんでした。

あと次に、青い部分が工業系ということで、かなりシンプルだったのかなど。何となく見ても、ああ、あの辺だなというのがよくわかる配置なのかなと思います。

続いて、今回お配りした都市計画図とほとんど内容が同じなんですが、平成19年に、最後の用途の決定になります状況を見ますと、住居系はほぼ90%で変わりませんけれども、工業系と商業系では、若干数字が入れ替わっているのが分かると思います。数字が逆転したんですね。ちょっと分かりにくいかもしれませんが。ちょっと戻りますと、数字が逆転しています。商業系が増えちゃった訳ですね、若干。そういうことになっています。

これが今の都市計画図なんですが、こちらに、先程と同じように、商業系と工業系の用途をちょっと誇張して表してみます。駅は、先程と同じ表示をしています。時代が変わったので、ちゃんと東大和市駅に名前も変わりました。そうすると商業系は、こういうような形で、ちょっと散らばった感じになっています。また、工業系ですが、このような形で、ちょっとばらけたような感じになったのが、お分かりかと思います。

その間もあるんですが、昭和37年と平成19年の間を直接比較をしてみたいと思います。先程でも言葉では触れたんですが、住居系はそれほど変わり

ございませんでした。商業系については、若干増えたということになります。工業系については、若干ちょっと減ってきているというような感じが分かりません。

今後の課題ということで、説明も段々終盤に近づいてまいりました。今回は住工混在型の地域ということで、色々課題はあるとは思いますが、その辺に絞ってご説明したいと思います。

まず、住宅と工場が混在している地域において、建築紛争が起きています。これについては、小平市特有の問題というよりは、都市計画区域で用途地域が指定している区域全体の大きな問題となっていると思います。原因としては、工業系の用途地域では、建ぺい率、容積率がともに高いということ。あとは、用途の汎用性が高いので、大規模な建築物を建築することが可能になっている点が上げられると思います。また、もともと工業系であるがために、結果としてまとまった土地が細分化されずに残っている等の点も、要因として、大規模な建築物を誘導しやすい要素になっているのかなというふうに思います。

解決策なんですが、解決策としては、用途地域を工業系から住居系に変更したり、建ぺい率とか容積率を制限するという方法が考えられますが、なかなかできないのが実情ということになっています。

その課題の一つとしては、まずは用途地域の変更が都知事決定で、現在都内では、まず初めに用途変更する箇所には、市町村で地区計画を定めて、その後、用途変更をする仕組みになっていることが上げられると、私どもは考えております。

あと、地区計画の策定には、地権者の同意が必要になります。ですので、多くの地権者がいる場合は、合意形成が非常に困難であるということや、一般には制限を自ら利用している土地にも受けるというケースがありますので、なかなかこの部分だけ、用途とか、建ぺい率・容積率を変えたいというよりは、自分の土地も含めて色々制限をかけていかなきゃいけないというのがありますので、理解を得るまでにはハードルが高いというのが、実情になっています。

ですので、例えばもう既に工場なんか営んでいる方で住居系に変えるとなると、今やっている商売ができなくなってくるというような問題も出てきますので、じゃあ、補償の問題はどうなるのかとか、そういった違った方面への問題に発展するというのも考えられる訳です。

雑駁ではございますけれども、これで、小平の都市計画ということでご紹介はさせていただきますが、用途の問題というのは非常に悩ましいもので、今後、市で色々検討していく中で何か良い方策があればというのを、頭を悩ましていくという状況になっております。

ご清聴ありがとうございました。今日の説明が、何か今後のご審議の中でお

役に立てればと考えております。

会 長

ご清聴ありがとうございました。

それでは終わります。どうもご苦勞さまでした。

事 務 局

ありがとうございました。

(閉会)