

(開会)

課長： それでは、定刻の時間となりまして、皆様おそろいでございますので、始めさせていただきますと思います。

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。都市計画課長の〇〇と申します。よろしく願いいたします。

本日の審議会でございますけれども、事務局から報告事項の3件についてご説明いたします。報告事項といたしましては、次第にございます「市のまちづくり条例周知の取り組みについて」、「小平市都市計画マスタープラン改定の取組状況について」、「小川駅西口地区第一種市街地再開発事業の進捗等について」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。

会長： 新年初めてですので、本年もよろしく願いいたします。

それでは、これから地区まちづくり審議会を開催したいと思えます。まず最初に今日の会は、7名の委員、全員出席なので、審議会として成立します。

また、議事録を策定し、市のホームページで公開することになりますけど、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、〇〇委員をお願いしたいと思います。よろしく願いします。後日、市から文書が送られますので、確認して何かおかしければ直していただいて、署名をよろしく願いします。

それから、この会は公開することになっております。今日は1名傍聴希望者がございます。入室を許可したいと思いますけど、よろしいでしょうか。

それでは、お入りいただききたいと思います。

(傍聴人入室)

会長： それでは、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きたいと思います。

(〇〇都市開発部長挨拶)

部長： 皆様、こんにちは。小平市都市開発部長の〇〇でございます。日数はたちましたけれども、新年ということで、あけましておめでとうございます。本年もどうぞよろしく願いいたします。

本日は、お忙しい中、また大変お寒い中、この地区まちづくり審議会にお集まりいただきまして、まことにありがとうございます。

また、委員の皆様には日ごろより小平市の都市計画行政につきまして、ご支援賜っておりますこと、この場をかりましてお礼を申し上げたいと思えます。どうもありがとうございます。

さて、本審議会は、平成22年10月から施行してございます、「小平市民等提案型まちづくり条例」に基づきまして設置されております附属機関でございます。

「小平市民等提案型まちづくり条例」は、市民が自主的な発意に基づくまちづくりの提案をしていき、そこで策定される地区まちづくり計画などにつきまして、この審議会でご審議いただくという制度を設けております。

ただ、残念なことに今年度は、まだそういった提案が出てきておりませんので、今日は審議ということにはなりません、かわりに小平市が現在進めております三つほどの事業につきましてご報告を申し上げながら、皆様方の、さまざまな見地からご意見をいただければと思っております。

やはりまちづくりというのは行政が一方的に考えるものではないと考えてございます。公募委員の皆様も、さまざまな経験を積まれた方や専門的な知識をお持ちの方ということで、我々も大変力強く思っているところでございます。

専門の委員の皆様に加えまして、公募の委員の皆様からも、ぜひ積極的な意見をいただきながら、よりよい市のまちづくりにつなげてまいりたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

最後になりますけれども、これからも皆様方のお力添えをいただきながら、魅力のある、そして住みやすいまちをつかっていきたいと考えてございますので、今後ともご協力のほど、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。今、お話がありましたように、この審議会は「小平市民等提案型まちづくり条例」に基づいて、例えば、地域で地区まちづくり協議会などをつくる、あるいはそこでの議論によって地区まちづくりの計画、ルールをつくるという内容を審議することが、本来の目的です。ただ、残念ながら、該当する案件が今年度もありませんので、今日は市から報告事項を伺いながら、どうしたら少し地域でまちづくりの動きを高めることができるかというようなことも、皆さんから忌憚のない意見をいただきたいと思います。

今日は、市の報告案件は三つございます。一つ一つ報告をお聞きして、その案件について、皆さんと意見交換をしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

資料がたくさんございます。報告事項のたびに、どの資料かご説明いただければと思います。

それでは、最初に、「市のまちづくり条例周知の取り組みについて」、ご報告をいただきたいと思います。

事務局： 都市計画担当の〇〇と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

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

資料を三つご用意しております。それでは確認をさせていただきます。

まず資料1－(1)ということで、「小平市民等提案型まちづくり条例」のパンフレットでございます。

資料1－(2)、「小平市民等提案型まちづくり条例周知の取り組みについて」というA4、1枚の資料でございます。

資料1－(3)といたしまして、「まちづくりカフェ・景観セミナーニュース」というA3の折りの入ったペーパーでございます。

以上が報告案件1の資料となります。

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いたしまして、昨年度に引き続き、まちづくりフォーラム及び景観セミナーを実施いたしました。

ご報告に当たりましては、資料1－(1)「小平市民等提案型まちづくり条例」のパンフレットに簡単に触れた後に、資料1－(2)「小平市民等提案型まちづくり条例周知の取り組みについて」及び資料1－(3)「まちづくりカフェ・景観セミナーニュース」に沿って、今年度、周知のために実施した取り組みをご報告いたします。

それでは、まちづくり条例の概略でございますが、市では、平成22年に、まちづくりの基本方針である「小平市都市計画マスタープラン」に掲げる「将来の都市像」の実現に向けて、参加と協働のまちづくりを推進する仕組みなどを定めた「小平市民等提案型まちづくり条例」を制定しました。

資料1－(1)の2ページ上段をごらんください。市民等・事業主・市の三者の関係を示したイメージ図が描いてございます。市は、都市計画マスタープランの実現に向けて、具体的に施策の実施を検討していくこととなりますが、そのためには、小平市において実際に事業を行う事業主や、地域に密接なかかわりをもつ市民等の理解と協力が不可欠でございます。本条例は、三者の役割分担として、それぞれの責務と相互協力について定めており、特に、市民等については、地区の特性を活かした地区まちづくりに主体的に取り組むべきとして、まちづくりの担い手としての役割を求めているところでございます。

そして、本条例は市民等による地区まちづくり活動を活性化させるための仕組みを定めてございます。

同じ資料の5ページをお開きください。下に向かって矢印の入った

フロー図がございますが、このステップ1及び、ステップ2として、それぞれ「地区まちづくり準備会」「地区まちづくり協議会」とございますが、地区で抱える課題の解決に向けて、これらの団体を設立した場合に、活動費の助成、あるいはアドバイザーの派遣などを行うことができる、そういった支援制度を備えてございます。

この「地区まちづくり協議会」は、下に進んだステップ3のとおり、「地区まちづくり計画」「地区まちづくりルール」の案として、地区の土地利用の目標・方針や、建築の作法を定めたルールを提案することができます。そして、市は、認定した計画・ルールに基づき、事業主へ指導を行うなどし、その内容の実現を図る役割を担います。

さて、このように、本条例は、市民参加による地区まちづくりを実現するための手段を用意したものです。そして、この条例の活用に向けて周知を図るための機会として、今年度も「まちづくりフォーラム」及び「景観セミナー」を実施したところでございます。

それでは資料1-(2)、「1 まちづくりフォーラム」の部分をごらんください。まちづくりフォーラムは、一連の事業のスタートとして、極力、参加の敷居を下げられるよう、事前申し込み不要の講演会形式で実施しております。今年度は、8月27日の土曜日、福祉会館にて実施いたしました。参加は14名でございました。

なお、テーマとして掲げた「市民の“ちから”でまちをつくる」は、都市計画マスタープラン改定素案中のまちづくりの目標の内容から引用したものとなっております。

内容といたしましては、今年度は、基調講演と事例紹介の二本立ての構成として実施いたしました。前半は、都市プランナーの野口和雄さんに講演いただき、行政中心の都市計画を補完する地区まちづくりの重要性や、人口減少・少子高齢化社会におけるまちづくりの担い手として持つべき視点などについて、かみ砕いてご説明いただきました。後半は、法人格成城自治会会長の中川清史さんより、まちづくりに主体的に携わるきっかけとなった開発事業に関するご経験や、世田谷区が登録する紳士協定である「成城憲章」の策定・運用などについて、地区まちづくりの実践例を住民目線でご紹介いただきました。その他、都市計画マスタープラン改定に関するパネル展示、まちづくり条例のパンフレット配布などを行いました。

次に、「2 景観セミナー」でございます。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当たり、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、ご専門の見地から、武蔵野美術大学視覚伝達デザイン学科の齋藤啓子先生、同大学建築学科の鈴木明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、参加者の主体的取組みを重視し、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9月10日から10月23日までの全4回、中央公民館などを会場として実施いたしました。延べ67名参加、一回当たり平均参加者数は16.75名でございました。

テーマ設定といたしましては、まちづくりの実践の場となる小平の地域特性や資源などを意識して、「小平らしい生活スタイル」について考えることとし、また、成果目標は、それらを写真やイラスト、キャッチコピーをつけた作品としてまとめていただくことといたしました。

なお、今年度のセミナーは、都市計画マスタープラン改定のための市民アンケート調査にご協力いただいた方を対象として平成26年度から実施してきた、マスタープラン改定のための市民懇談会「まちづくりカフェ」との共同実施とし、そのノウハウを生かしながら事業を進めました。

事業内容につきましては、資料1-(3)、「まちづくりカフェ・景観セミナーニュース」をお取りください。1ページの下段からご覧ください。

第1回では、写真のように、武蔵野美術大学の卒業生が作成した小平鳥瞰図を見ながら、日ごろ小平で気になっていること、セミナーで考えたいことを確認し合いました。

2ページ目をお開きください。第2回では、農と自然コース、にぎわいコースに分かれて、フィールドワークを行いました。掲載しております写真は、地域でご活躍されている農家さんや商店主、商店会長の方々にご協力をいただき、お話を伺っている様子でございます。

そして、ここまで前半の取組みを踏まえ、第3回から具体的な成果作品の検討に入り、第4回では、3ページ・4ページに掲載してございますとおり、グループごとに、参加者が持ち寄った写真などにつけるキャッチコピーや並び順を考え、二つの作品の構成をつくり上げました。

以上がまちづくりフォーラム及び景観セミナーの概要でございますが、今年度の事業を実施するに当たりましては、特に次の2点を重視いたしました。

一つ目は、都市計画マスタープラン改定との関連性を強く打ち出したことでございます。前述のとおり、「小平市民等提案型まちづくり条例」は、都市計画マスタープランに掲げる将来の都市像を実現するための手段と位置づけられます。これまでイベントやアンケートなどを通じてマスタープラン改定にかかわってこられたの方々などは、今

後、まちづくりの担い手となり得る人材としての潜在性が期待されることから、景観セミナーをマスタープラン改定に関する市民懇談会「まちづくりカフェ」と共同実施とするなど、工夫を試みました。このことにより、実際に、都市計画マスタープラン改定に関心のある方を多く呼び込むことができたところでございます。

そして、二つ目は、武蔵野美術大学との協力・連携を強化したことでございます。今年度は、景観セミナーにおいて、同大学の先生方に講師をお勤めいただいただけでなく、多くの学生の方々に参加いただき、活気ある事業運営にご助力いただいたとともに、技術的にも大きな支援をいただきました。なお、景観セミナーにおいて参加者がつくった成果については、同大学の学生により、その研究の一環として、冊子状にまとめ上げていただきました。

一方で課題といたしましては、今年度は前述のとおり、マスタープラン改定に関心を寄せる方など、多様な方々に間口を広げることを強く意識し、親しみやすいプログラムとすることを重視して実施しました。今後の事業においては、引き続き大学とも連携しつつ、参加者が地区まちづくり活動について考えるため、一層踏み込んだ実践的な内容となるよう、取り組み方を検討したいと考えております。

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に、啓発に努めてまいりたいと考えております。

ご報告は、以上でございます。

会 長 : ありがとうございます。

何か、ご質問、ご意見ございますでしょうか。

各回十数名くらいだと思いますけど、まちづくりフォーラムと景観セミナーは、どういう層の方がご参加されているように見えますでしょうか。

事務局 : まちづくりフォーラムに関しましては、出席されていた方はご年配の方がやや多かったという印象です。

景観セミナーに関しましては、学生の方々に多く参加していただいたこともあって、年代層としては、随分若返ったかなという印象です。関心をもって真剣に参加してくれる方ばかりでしたので、活気ある議論が展開されたところでございます。

会 長 : なるほど。

何か、どうぞ。

委 員 : 私はこのまちづくりフォーラムのほうに参加したんですけども、成城の自治会の〇〇さんは、もともと知っていたので、その後、話したんですけども、フォーラムの前に小平市の方に市内を案内しても

らったらしいんですけれども、彼が言っていたのは、こんなに恵まれていたら、まちづくりの動きなんて起こらないだろうと。逆に言うと、成城からしたらうらやましいほど、このまちは環境がいいと。

成城のトラブルも、世田谷区がひところ乱開発で、がちゃがちゃにされたときがあつて、それこそ敷地15坪の3階建て住宅みたいなのができた時期があつたんですね。これは50年近く前かな。1階はほとんど駐車場で2階3階が住居というものを建てて、それで地震が起きてからそれを全部禁止したり、成城もいわゆる大型区画が全部マンション化しようとしたときがあつて、そういう乱開発みたいな動きが出てこない、まちづくりという動きは起こらないねと。彼からすると、ここは必要ないんじゃないかという言い方で言っていました。

会 長 : 私も成城自治会に毎月行って、いろいろ相談を受けているんですけど、〇〇さんは大変水とか緑を大事にされている方で、小平市を見て回ったという話を後ほど聞きまして、特に水環境にすごく恵まれているということを再三言っていました。

まちづくりというのは、確かに何か問題が起こって初めて動きが始まるケースが多いですが、そういう意味では恵まれている、あまり問題がないということもあるかもしれませんけれども、私自身の希望としてはもうちょっと内発的にやれると本当はいいなと思っていますが、確かにそういうことはあるかもしれません。

委 員 : 小平市は、住宅地に高さ制限をかけ、マンションを建てるのに、現行では8階建てくらいまでになっているということですから。その前には、十数階の建物が小平市内にも何棟か建っていて、小平市としては多摩地区においてはいち早く高さ制限を取り入れて、それを阻止できたというのは、大変によかったなと思います。

いまだに乱開発でまちづくりに統制が取れていない町も見ますけれども、その点はとてもよかったなと。

委 員 : 言い方は悪いですが、まちづくりからいけば、この市役所が一番悪いですよ。こんなものをつくるべきじゃなかったという気がします。

会 長 : 今は、建築紛争みたいなのは余り起こっていないと考えたらいいんでしょうか。そういうことが起こったときに、地域の人がちゃんとしたルールをつくっておきたいなということから発意され条例をつくる場所が多いんですけど、そういう案件が少なくなったということではないんでしょうか。

課 長 : 最近は少ないんですが、1・2年前くらいは、マンションが多く建ちまして、住民の方のご意見としては、市も住民と事業者の間話し合いに立ち会ってほしいというお話が非常に多く出ていました。その

関係もありまして、ここ1・2年で、開発条例の改正を行いまして、本年1月1日に施行しております。

その内容としては、調整会について条例で決めました。市が場を設けて、事業者が説明を行い、市民のご意見を聞いた中で、この部分は法律的に難しいとか、この点の理解を深めたうえで議論するとよいのではなど、意見の整理を行う仕組みをつくりました。

会 長 : それは国分寺市とか、狛江市とか、世田谷区とかでやっている仕組みですよ。

課 長 : そうですね、小平の場合は調停ではなく調整という形ですけども、同様の趣旨の制度です。

会 長 : そうですね。それは効果的という印象ですか。

課 長 : まだ始まったばかりですので、今後、活用はされていくかと思われ
ます。

会 長 : ○○委員は、たくさんそういう経験をされておられるのではない
ですか。

委 員 : 狛江市ではずっと委員をやって、調整を何件もやったんですけど、
狛江市は完全に公開型で事業者も委員も周辺住民も参加して大きな
会場でやるんですけども、こちらの場合はどのような感じで行われる
んですか。

課 長 : 委員など第三者の方は入れない調整会になります。市が音頭を取る
中で、両者のご意見を聞く形で、事業面積5,000平米以上などの
大規模開発事業につきまして2回まで、今回条例で新たに設けた、事
業面積3,000平米以上などの中規模開発事業については1回、調
整会を開催できます。事業者さんの負担もある程度考慮した中で、回
数を制限した部分がございます。

会 長 : それは、市民の住民の要請に基づいて。

課 長 : そうですね。これまで、市が住民と事業者の両方の意見を同じ場で
聞くという機会を今まで設けておりませんでした。市が、それぞれの
意見を聞き、それぞれにお伝えしていくというやり方をしておまし
たので、今までも調整していなかったわけではございませんが、同一
の場で議論するという仕組みが今回できました。

会 長 : それは、いいことですね。

委 員 : 狛江市の場合は、特に農家の方の開発などでもめたくないから、第
三者が入って調整してくれるとありがたいということで、むしろ事業
者から調整してくれと持ちかけてくるケースも結構あったと思いま
す。

会 長 : 今、○○さんにかわって僕が狛江市の委員をやっているんですけ
ど、あそこは何回と決めてはいないんですね。だから多いときは10

回もやりました。

委員： 1年くらいやっているときもあります。
委員： 開発業者にしますと、経済活動ですから、買収した土地に見合うだけのものをつくらないと、会社は成り立たないんだという前提がそこにくるわけです。そうすると、開発行為の規制の中に説明会を開けと、協議しなさいとは書いてあっても、ただ、協議をしなさいというだけであって、住民の意見・希望を聞きなさいとはどこにも書いてないんですね。だから2回やれと言えば2回やって、それで終わりで開発が始まるわけです。

開発業者も商売だから、利益を追求するのは当然の話なんだけれども、そこは多分何年たっても折り合いがつかないところなんでしょう。商業地域の中で、例えば5階建てのものをつくっても、反対運動をされたという方もいらっしゃるの、そのあたりは、自治体がしっかりとした目をもってジャッジしていただかないと、当事者の被害者意識というのは拭いようがないものがあるように思われます。

例えば自分の家の隣に新しく10階のものが建つと何が起きるかわからないという不安感の中で、妙な方向に煽るような人もいます。そこで公平な立場をもって、自治体からよく説明していただかないと。その不安感を拭えるのは自治体だけだと思います。

課長： 開発事業に関する説明を受けるにあたってのガイドブックをつくっております。法律的にどこまで事業者の言うことがあっているか、どういったことが要求できるのか、そういった手掛かりを載せているガイドブックを、事業者にできるだけ配っていただいている。事業者が配付しない場合は、市役所の窓口で配り、事前にある程度の知識を入れた中で、事業者と話し合いをしていただく形を現在はおっております。

そうしないと、説明会で要求ばかりが何回もあって、なかなか本筋の調整までたどり着かない、たどり着くまでが非常に長くかかったことがございました。知識を持つことで、説明会がスムーズに行くよう、このような形をとっております。

会長： 調整会とおっしゃいましたけど、それは説明会を一通りやられた後に、さらに納得できないことがある場合に行うということですね。

課長： その通りです。

部長： 意見書を周辺住民の方が出してくれますので、それに対して事業者が見解を出します。それを見て、住民の方が納得すれば、それで終わりでしょ、見解書の内容では納得できないとなると、調整会を開いて、そこで初めて市を含めた三者が同じ席で内容を確認します。

会長： もう実績はあるんですか。

- 部長： いや、まだです。これからですね。
- 会長： そういう仕組みをつくったということですね。
- 課長： 今までは市が住民の方の意見を聞いて、事業主に伝えて、事業主の考えを、市がまた住民の方にご連絡をしてその内容を伝えるというようなことをやっていました。
- 委員： 何回かマンションの建設に関して、そのような業者との会に出たことがあります。住民のほうも感情論が先走ってしまうので、先行きの不安感とともに、言葉が荒くなったりすることがあって、いささか辟易するようなこともあります。ただ、業者のほうも、法律の抜け穴で、これならここまでいけるだろうということを考えています。どうしても法律・条例というのは後追いになるんですよね。後からふたをつけるものですから、ふたをつけるまでの間にやられたものについては、特に建物は30年40年50年建ち続けるわけですから、たまったものじゃないです。そこは、自治体に相当頑張っていたかかないと。今はあの建物はもうつくれませんと、そんな建物が市内にごろごろあるというのは、その自治体の恥を世間にさらしているような話ですよ。
- 委員： 今の日本の法律は、裁量の余地なしで基準にあっていれば建てられる。それを前提とした話し合いというのは、しょせん対等な話し合いではないので、各自治体で工夫しているように、厳しめに規制をしておいて、話し合いのうえ良好なものは少し緩和できるような形だと、緩和するかしないか、事業者も真面目に周辺と調整すればメリットがあるので、対等に協議できると思いますが、それ抜きに話し合いをしても結局あるものが建つという前提で、運用していると、なかなか調整が難しいと思うので、その辺の制度を工夫していく必要があるんだろうと思っています。
- 課長： そうですね、今の小平市の条例も、かなり厳しめではございます。
- 部長： 反対される方は、例えば8階建てのマンションを建てようとする、8階は絶対嫌だと、その1点張りで、そこから先の何の調整もできないことも多いと聞いております。事業者は8階は譲れないと言っていると、そこはもう合わなくなる。ただ、毎回同じことを繰り返す言うだけで、全然先に進まない。
- 本来だったら、8階はもうやむを得ないけど、そのつくり込みをかえてもらうとか、プライバシーを守れるような窓の位置であるとか、緑化であるとか、そういったもので少しでも勝ちとれるものというように調整してほしいんですけど、そこに行く前にとまって、最後に時間がなくなるので事業者もこれでいきますよというので、住民にとってもマイナスな結果になってしまうおそれがある。そこを何とかし

たいというのがあります。

委員：　そうですね、今、練馬区でやっているのは、高さを制限しておいて、審議して、いいものは少し緩和できるということで、事業者も緩和してもらおうと思って一生懸命環境対策などを工夫したプランをもってくる。全部が全部そういう裁量にはいかないと思いますが、一定規模以上のものを、うまくそういう裁量と組み合わせて、話し合いができる仕組みですよ。ぜひ努力してほしいと思います。

会長：　何かそういうケースが、この小平市民等提案型まちづくり条例にうまく連動するといいなと思っています。25メートルと絶対的な基準があったとしても、もっと細かな問題がたくさんありますよね。そういうものは地域のルールになってくるといいなと思うんですが、なかなかそこまではいかないんですね。

部長：　前もってやればいいじゃないかというお話はあるんですけど、例えば高層ビルが建つというところで初めて住民が動き出しますので、間に合わないというのが現状になります。

委員：　一時小川駅前に建つと耳にしたことがありますけど、その話は進んでいるんですか。

部長：　この後で、お話をさせていただきます。3番目になります。

あとは、マンションではなくて一戸建ての開発で、民間の厚生施設が土地利用転換されたケースですが、その隣接したところの戸建て住宅にお住まいの方たちが、もっと離隔をとってほしいというわけです。一方、ご自身たちが今建っているところの離隔は法律ぎりぎり、それを相手にだけ1メートルは下がらなきゃ認めないというようなことで争点になってしまうんです。

そこは、ある程度解決できたんですけど、自分たちの地域も今後建てかえるときはお互いもう少し離隔を取ろうとかという形で、ルールづくりをしていただければ、本当はいいんですけどね。

会長：　そうですね、農地でもそういうことが考えられますよね。

マンションなどでは、高さが結構問題になるんです。それが事業採算の関係でボリュームはなかなか譲れないという業者が出てくる。建築紛争の9割方は高さに起因すると思っていますんですが、住民は高さを譲ってほしいということで、平行線になってしまうので、一歩もという感じがしばしば見られます。

ところが、戸建て住宅だと高さより、離隔だとか、あるいは道路の問題を、どう考えたらいいかというのがありますね。きっと〇〇さんもそういう悩みがあるんじゃないかなと思うんですけどね。

委員：　そうですね、まとまった土地を手放すというのは農家が多いと思うんです。それは相続の問題も、当然起きるだろうし。事業者が、厳し

い条例が入ってくると、買い控えをすることになったり、値減りしてしまう可能性が出ていると思うんです。国分寺市でもそういうケースがあったようです。

結果として、やはり相続税を払うために、必要以上の売却をしなければならなくなると、せつかくの生産緑地や農地の減少がまた進行してしまうという、ジレンマがあります。

平成34年に現行の生産緑地制度がいつでも買取り申出できるというときを迎えますので、今から事業者がいろいろな攻勢をかけてくるので、農地の減少に歯どめが効かなくなるのではないかと懸念しております。我々としては、少しでも売却する土地を少なくして、相続税を下げてください、農地は残してくださいという立場で言うてはいるんですけど、このような問題が出ているということは事実です。

会 長 : 小平市にとっては大きな問題ですね。

課 長 : そうですね、そういったご意見もございましたので、その関係で調整会の回数を制限しています。このことによって、事業者は事業計画を進めるために必要なスパンがある程度見込まれますので、そういったことを事業者に前もって説明して、ご理解いただいているところがあります。

委 員 : 相続対策のアパートなども、将来の人口減少を踏まえると、相続対策どころか、元も子もなくなるようなケースというのでも聞いたりしていますので、市がなかなかその情報を出すのは難しいかもしれないけれども、土地所有者にも正しい情報を伝えるという工夫も必要ですね。いいものをつくってこそ残せる、目先のことに釣られると、結局、損するというような話はいっぱいありますので。

委 員 : 今は建築コストが上がり過ぎてしまって、マンションは採算が合わないですよ。東京オリンピックが終わるまではマンションはそれほど大手業者が出てこないと思うので、今のうちに規制しておいたほうがいいのかもしいですよ。

会 長 : 戸数は減っていますものね。

課 長 : ここ最近マンションが建つという話は出ていないですね。今、建設中のところはありますけど。

会 長 : マンションは建てかえが、これから問題になる可能性が強いですよね。

それでは、二つ目の報告をお願いしたいと思います。

二つ目は、「都市計画マスタープラン改定の取組状況について」です。

係 長 : 計画担当係長の〇〇と申します。私からご説明させていただきます。よろしくお願ひいたします。

資料はクリップどめされております「小平市都市計画マスタープラン改定の取組状況について」、資料２－（１）となっているもの。資料２－（２）として、カラー刷りの「小平市都市計画マスタープラン改定素案(概要)」と書いてあるもの。そして、右上側に資料２－（３）、「小平市都市計画マスタープラン改定（素案）」と書いてあるもの、この３点でご説明させていただきます。

それでは、お手元にまず資料２－（１）「小平市都市計画マスタープラン改定の取組状況について」をお取りください。

マスタープランの改定につきましては、今年の当審議会でも取組状況についてご説明させていただきましたが、今回改めて、素案の作成というところまで至りましたので、素案の内容についても概要を説明させていただきます。

「１ 改定の背景と目的」でございますが、現小平市都市計画マスタープランは当面の目標年次を平成２８年度までとしておりました。そのため、市を取り巻く社会経済状況の変化や、まちづくりにかかわる事業の進捗に対応し、関係法令、計画等との整合を図るために、平成２６年度から３年かけて見直しをしてまいりました。

「２ 位置づけ」でございますが、都市計画法第１８条の２で規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」となっております。そこでは上位計画である市の長期総合計画及び東京都の「都市計画区域の整備・開発及び保全の方針」等に即して定め、市のまちづくりの基本的な指針としております。

「３ 目標年次」でございますが、当面の具体的な目標年次は平成２９年度から３８年度までの１０カ年としております。

「４ 改定の主な取組」ですが、「（１）計画策定の体制」につきましては、学識経験者、まちづくり関係団体等、市民公募委員で構成しております、見直し検討委員会を１１回、市議会で構成しております小平市都市計画マスタープラン全体構想特別委員会は８回、そして庁内の関係課長で構成しておりますマスタープラン関係課連絡会を１０回行ってまいりました。

「（２）市民参加の取組」でございますが、①市民アンケート調査を平成２６年度、平成２７年度と無作為抽出２，０００件を対象として２回実施しました。続いて、②まちづくりカフェ、これは先ほど景観セミナーのかかわりでも報告がありましたが、まちづくりカフェというワークショップを行いました。全１２回でございます。

③まちづくりサロン、こちらはオープンハウス形式で不特定多数の方を対象にしまして、４回シリーズで計１４回開催してございます。

裏面に移りまして、④中間まとめ意見募集でございますが、平成２

8年3月に中間まとめができた段階で1カ月ほどの期間をもちまして、意見募集を行いました。

そして、最後⑤市民意見公募手続、これはちょうど終わったところでございますが、平成28年12月15日から平成29年1月13日まで実施しました。現在、応募件数については集計中でございますが、50名以上の方からご意見をいただいているところでございます。

それでは、内容について簡単ではございますが、ご説明させていただきます。先に資料2-(3)の冊子をお手元にお取りください。

1枚めくっていただきますと目次が出てまいりますので、先にどのような構成になっているかをご説明させていただきます。

全体の構成としましては、第1部から第5部までの5部構成となっております。第1部が、「はじめに」ということで都市計画マスタープラン改定の経緯、第2部が「まちづくりを取り巻く状況と見直しの視点」、そして第3部が、内容に入りまして、「全体構想と実現に向けた取組」、第4部がさらに具体的な内容を示した「地域別構想」、そして最後、第5部が「都市計画マスタープランの推進」という5部構成になってございます。

なお、第3部、「全体構想と実現に向けた取組」の第1章に「全体構想」とございますが、こちらの部分が市議会の議決を得る部分でございまして、平成29年3月の議会に提出する内容になってございます。

それでは、内容につきましては、資料2-(2)、このカラー刷りの概要版で簡単ではございますが、ご説明させていただきます。

まず、「第1部 はじめに」でございますが、「都市計画マスタープランとは」として改定の経緯などが載っております。第2章では「小平のまちの現況」としてデータが載っております。

続いて、「第2部 まちづくりを取り巻く状況と見直しの視点」では、まちづくりの歴史などが載っております。「小平市のまちづくりの経緯」、そして、まちづくりを取り巻く状況を踏まえた上で、第3章では「マスタープランの見直しの視点」を載せております。

「①少子化・超高齢社会、人口減少に対応したまちづくり」、「②安全・安心なまちづくり」、「③水と緑のあるまちづくり」、「④鉄道駅周辺の拠点を高めるまちづくり」、「⑤参加と協働のまちづくり」及び「⑥関連法令、上位・関連計画等との整合」、以上6点を見直しの視点としております。

続いて、「第3部 全体構想と実現に向けた取組」でございますが、冊子ですと、23ページからになってございます。

まず、「第1章 全体構想」の「まちの将来像」では「みどりつな

がる快適生活都市こだいら」というフレーズをつけまして、「誰もが快適さを感じられるまち」、「小平らしさが受け継がれるまち」、「人と人がつながるいきいきとしたまち」を将来像としております。

続いて、25ページ及び26ページには、「まちづくりの目標」ということで、五つ、将来像を実現するための目標を位置づけました。

「“顔”をもったまちをつくる」、「“みどり”を感じられるまちをつくる」、「“にぎわい”を育むまちをつくる」、「“ひと”にやさしいまちをつくる」及び「市民の“ちから”を活かせるまちをつくる」、でございます。

続きまして、27ページからは、「将来の都市構造」が載っております。

こちらでは市の特徴である、多くの鉄道駅やみどり等の拠点とこれらの交流を支えるネットワークの強化を図ることで、これまでの「鉄道駅を中心とした利便性の高い生活圏の形成をめざす」という基本的な考え方は踏襲しつつ、市内外の拠点が役割や機能を互いに分担・連携し、市全体としての都市機能の向上を目指し、持続可能な都市の形成を図ります、という内容にしております。

続いて、第2章に移ります。31ページになります。

こちらは先ほどご説明しました五つの「まちづくりの目標」に基づく戦略という形で、より具体の取組等を載せております。

まちづくりの目標1では、「鉄道駅中心拠点の形成」、二つ目として、「鉄道駅中心拠点を結ぶ道路・交通ネットワークの充実」。

まちづくりの目標2では、「農や歴史を感じることができる公園などの整備」、「身近なみどりの空間をつなぐ水と緑のネットワークの充実」。

まちづくりの目標3では、「鉄道駅中心拠点の形成にあわせた商業・業務機能などの誘導」、二つ目として、「人のつながりや交流を育む場の整備」。

まちづくりの目標4では、「災害に強いまちづくりに向けた基盤整備」、二つ目として、「低炭素まちづくりの実現に向けた検討」、三つ目として、「健康まちづくりの推進」。

まちづくりの目標5では、「まちづくりに関する学びや気づきを得る機会の提供」、「小平市民等提案型まちづくり条例の活用促進」という形にしております。

続きまして、「第3章 まちづくりの方針<部門別>」、こちらは37ページからになってございます。

こちらは現行の都市計画マスタープランにもございます部門別まちづくり方針をおおむね踏襲した形で、「土地利用の方針」、「道路・

公共交通ネットワーク等の方針」、「安全・安心なまちづくりの方針」、「水と緑のまちづくりの方針」、「良好な住まいづくりの方針」の五つの方針を載せてございます。

続きまして裏面に移りまして、「第4部 地域別構想」でございませう。こちらは55ページからになってございます。

地域別構想は、現行の都市計画マスタープランでは、七つの駅周辺ごと、七つの地域に分けてございました。今回は、西、中央、東の三つの地域に分けて書いてございます。

「第2章 地域ごとのまちづくりの方針」、57ページ以降になりますが、各地域ごとのまちづくりの方針を掲げてございます。

西地域のまちづくりの方針は、小川駅周辺、鷹の台駅周辺、東大和市駅周辺を主に載せてございます。

こちらは、「みどりを活かした生活空間の形成」、「民間活力を活かした新たな拠点づくり」、「良好な道路交通ネットワークの形成と沿道のまちづくり」などの方針を掲げており、その後、大きなまちづくりの動きが予定されております小川駅周辺を特出しする形で、「小川駅周辺地区のまちづくりの方針」ということで、主に小川駅西口の再開発事業を契機とした周辺まちづくりについて触れてございます。

続いて、中央地域のまちづくりの方針でございませうが、67ページ以降になります。

こちらは小平駅、青梅街道駅、新小平駅、一橋学園駅周辺が入っている地域でございませう。「シビックゾーンを有する地域としての拠点性の向上」、「良好なみどりの空間の保全・活用」、「民間活力を活かした新たな拠点づくり」などのまちづくりの方針を掲げた上で、「小平駅周辺のまちづくりの方針」を別途うたってございます。こちらは、小平駅北口の市街地再開発事業を契機とした小平駅周辺まちづくりについてを触れてございます。

そして三つ目として、東地域のまちづくりの方針、こちらは74ページからになります。

東地域には、花小金井駅がございませう。こちらでは、「にぎわいの拠点としての充実・強化」、「質の高い幹線道路整備と適切な沿道まちづくり」、「駅周辺の一体的なまちづくり」などの大きなまちづくりの方針を掲げた上で、「花小金井駅周辺地区のまちづくりの方針」では、駅南側に計画されております、小平3・3・3号新五日市街道線が優先整備路線になったことに伴う整備促進、またそれに伴う鉄道立体化の実現などについて掲げてございます。

最後、「第5部 都市計画マスタープランの推進」、こちらは81ページからになってございます。

こちらは、「第1章 市民生活に身近な地区のまちづくりの推進」ということで、主に市民がまちづくりを実現するための取り組みについて、当審議会の趣旨でございます、市民等提案型まちづくり条例に関しても、大きくうたってございます。

「第2章 まちづくりの推進に向けた市の取組」、これは市の、行政側の取組ということで、大きく二つに分けて第5部を構成しているところでございます。

以上がマスタープランの概要でございます。

恐れ入りますが、資料2-(1)をお取りください。

裏面の「6 今後の主な予定」でございますが、2月3日には最後となります、第12回小平市都市計画マスタープラン見直し検討委員会を予定してございます。2月21日には小平市都市計画審議会がございまして、そちらに諮問をいたしまして、2月28日、こちらは3月議会の初日となりますが、全体構想部分のうち、図面等を除いた文字の部分の部分を議案として提出するという流れになってございます。

説明は以上となります。よろしくお願いたします。

会 長 : この議決というのは、何に基づいているんですか。都市計画法では書いていないですね。小平市の判断でという理解でよろしいですか。

係 長 : 小平市議会基本条例が平成26年にできまして、議決を要する事項ということで、都市計画マスタープランが初めて入ったということでございます。

会 長 : なるほど。ちょっとそれはおもしろいですね。

前の改定するとき、〇〇さんも私もちょっと関係した記憶がありますが、今回、七つの地域を三つの地域に変えたのはわかりましたけれども、大きく修正した点、新たにつくった点を少しご紹介いただけますか。

係 長 : 地域別の話とつながるところもありますが、これまでは小平市の歴史上、駅を中心にまちが構成されてきたということもありまして、現行のマスタープランでは七つの駅周辺を整備していくという方向性を打ち出しておりました。大きな考え方はそのままですが、全部の駅を整備していくという時代ではないだろうということで、集約型といえますか、今後、小川駅、小平駅の再開発、また花小金井駅周辺でも大きなまちづくりの契機がございまして、この三つに絞った形で内容を構成しているところが大きなところでございます。

また、将来の都市構造の中でも触れてございますが、市内で全ての都市機能を集約するというより、市内、市外の他の拠点にも補ってもらいながら、分担連携の形をとって、市全体として利便性の高いまち

を形成することとしております。その考えを踏まえて地域別も七つから三つに変えたというところが、一番大きな変更点になってございます。

会 長 : 何かご意見、ご質問、どうぞ。

委 員 : 私は、ここにずっと住んでいるわけですが、50年か60年前、小平市では200平米区画の住宅開発がされていたわけですよ。それが相続で大体分割されて、100平米、これ以下にはならないんだけど、小平市でオリジナリティをつくらうと思ったら、恐らく日本で一番旗竿住宅が多い。これだけの旗竿住宅の集積があるのは珍しいんじゃないか。逆に言うと、これがためにファサードが非常にわるくなる。だから、これをコントロールするような、環境計画みたいなものをつくと、小平らしいまちづくりが、もっと具体的になるのでは。

だから、こういうマスタープランは確かにいいんだけど、やっぱりどこのまちでも同じようなわけですよ。やっぱり小平の独自性をどこでつくっていくかというところがあるので、それでいくと今区画の中で、前面は全部車が並んでいって、奥に家が割り込んでいくみたいな、あれをもうちょっときれいにするべきでは。だから道路をセットバックして緑化などをしても、ファサードがだめだから、うまくいかない。あれはちょっと環境デザインの人か何か、格好いい旗竿住宅の意匠の方法か何か、きちんと考えてもらうといいんじゃないですかね。

会 長 : 例えば、青梅街道沿いが短冊型の非常に奥行きが長い街区になっていますよね。

委 員 : だから旗竿は、農業組合が開発したところが、かなり多いんですよ。そのときに、200平米で全部区画してつくったので、最初はだから60坪だったんです。ところが相続になると半分売って、自宅を奥に引っ込めて、細い2メートル幅の敷地だけ残して、前の土地を売るみたいな形になって。

だから、家のフェンスがきちんとしてないんですよ。何かでこぼこして。しかも、その切り方がきれいじゃない。駐車場なので、フェンスがうまく立たないというところがあって。自転車だけで行ける町は小平市くらいだという話と同じように旗竿住宅の処理というのを考え出すと、30坪以下の小規模区画にはならないので、ここをきれいにすれば、小平独特の景観が出てくる。

そういう、住民に対して具体的なマスタープランにしてくれないと、面白味がないというか、参加性が全然なくなってしまう。

会 長 : ちょっと今のことで何か。

課 長 : その点につきましては、事業規模によりますが、開発条例にかかる場合、旗竿状、路地状の敷地につきましては、路地状の部分以外の面

積を一定以上とすることを協議事項としております。ですから、路地状部分が過大にならないよう協議する形はとっているところなんです。ただ、住民の方の中には、逆に旗竿状のほうが好ましいという方も結構おられるんですね。現実問題として。道路に直接家が面していないので、非常に落ちつくという方もいらっしゃいますので。

委員： いや、私は旗竿の規制はもうだめだと思うんですよ。これは変えようがないので。ただ、旗竿の住宅が並んでいるときの景観をきれいにする方法というのを、行政側で、こういうふうにするときれいになりますよというような提案をするほうが、いいと思うんですよね。もう、郵便配達に行ってもわからないようなところもあります。かなり入ってしまっていて、中に入っていくと郵便箱がないんですよ。

課長： 最近の旗竿状の土地に関しては、それほどひどいものというのは、減ってきているような気がします。

委員： 別に、ひどいと言っているわけじゃないので。ただ、それを景観的にきれいにするご提案というか、せつかくなら環境デザインとかそういうことで、例えばフェンスの高さを制限するとか、斜めにフェンスをするとか、何メートルかフェンスをセットバックするとか、もう少しきれいな形があるのかなと。こんな住宅は、世界的にも珍しいですよ。

課長： 現在、大規模な戸建て住宅等ができた場合には、事業者が地区計画をできませんかというお話はしており、できないということであれば、建築協定のような形をとれないかということ、何段階かで調整はしているところです。事業によってはどうしても無理だということもあります。デザインの的にも、ある程度は統一感をもたせて、開発等を行ってきているところではございます。

会長： 小平市は特定行政庁への移行の動きはあるように書いてありましたが、景観行政団体への動きはあるんですか。

課長： 景観行政につきましては、今のところございません。

会長： ○○さんがおっしゃるのは、何かもうちょっと緩やかなマナーというか、お勧めみたいなものということでしょうか。

委員： 旗竿の処理というところだけが、提案型まちづくり条例活用の方へ持っていける部分ではないかと。

現場で見ていただくと、何か違和感あるつくりですよ。

会長： なるほど、わかりました。

○○さん、どうぞ。

委員： 今、これだけのボリュームのあるものを短時間に見せていただいて、総花的にならざるを得ないんですが、小平市の顔が見えない。都市計画マスタープランをおつくりになって、どこに予算をつけて、何

を重点的に、この期間なさりたいのか、市としてはこういうまちづくりを総花的じゃなくて、どこに金をかけて、どういうものをやりたいのかという。今お話になったところ全部に予算をつけて、それなりのことをするというのではないんだろうと思うんですね。

駅前再開発についても、小平駅の北口は何十年も懸案になって、小川の駅前も、古くから話がずっと続いていたものがやっと、というだけの話で、小平市の都市計画としてどうしたいのか。

昔、〇〇さんとたかの台の玉川上水のあたりをぐるっと回して、外から日帰りの客を呼んで、野菜の即売会をつくって、大規模な駐車場をつくってという、ちょっとおもしろいプランを二人で考えたことがあります。そういうことを、市単独でやるというのは、もちろん難しい話ですが、そういう顔が見えない。何をなさりたいと思っているのか。小平市の10年先20年先を一体どう捉えていらっしゃるのか。ただ、緑と水が豊かなまちというお題目だけでは。少子高齢化、私はこの高齢者が多いというのも逆手にとるべきだというふうに前から思っているんですけどね、そういう視点が見えない。

委員：先ほどからのご発言に私も納得というか、保存に力を入れて、今までであった小平を余りいじくり回さないほうがいいんじゃないかとは思っているんですが、その中で、特色の話が出ました。武蔵野美術大学の先生方を交えたり、いろいろおやりになっているのはいいんですが、小平のものではないといえば、それまでですが、大きな資源である薬用植物園が、不思議なことに全然話に出てこない。それから、小平霊園。この非常に詳細な報告の中で、都立の薬用植物園などの広大な緑の空間について触れられていない。これは現実には極めて大きな資産、自然資源だと思うんですね。小平市民だけではなくて、広く利用されている。高齢化という話も出ましたけれども、あそこに行ってみると、非常にたくさんのお年寄りが来て、楽しんでおられます。

今からもう10年以上になるんですけど、石原都政のもと、合理化だということで、薬用植物園を潰してしまえという、非常に乱暴なことで、閉園の危機があったんです。私も加わったんですが、市民がとにかく反対、潰すなということで、形としては残ったわけですけども、本来の役目を終えれば、草花に詳しい人から見たら非常に荒廃しているというか、手抜きをされています。予算がつかないから、その植栽の種類もどんどん減っています。普通の農園でつくられるようなものがふえているとか。どうも当時から市のほうが、それを引き受けるというのは非常に腰が引けていたんじゃないかと思います。それは予算の関係だとか、小平市の財政が豊かだったら別なんでしょうが、そういうのは理解はしておるんですけども。

都市計画マスタープランという、詳細なものをおつくりになる中で、全く出てこないということが、非常に私は不思議な気がしますね。一番大事なところが抜け落ちているんじゃないかと思うんですが、それは何か理由があるだろうと思うので、お聞かせいただきたい。

係長：一つずつお答えできればと思います。私の限られた時間の中で全て説明できなかった部分もありますので、その点はご了承いただければと思います。

まず、これは都市計画マスタープランということで、まちづくりの大きな方針を書く部分ですので、具体的に何をしていくという列挙するものではないということが、前提としてあります。ただ、読んでいて何を書いているのかわからないというのも困るので、比較的具体的に書いたつもりです。

例えば、55ページから。前半部をより具体的に書いているのが、地域別構想です。三つの地域に分けたという話をしましたが、その三つの地域の中に一つずつ、鉄道駅周辺地区というのをまたさらに位置づけて、さらに具体的な内容を書いております。

西地域では、63ページをお開きください。西地域の中で特に小川駅周辺を取り出して、駅西口の市街地再開発事業を特出しして書いています。事業について書いているというより、その事業を契機とした周辺まちづくりについてです。

また、中央地域では、71ページを開いてください。中央地域では小平駅北口の市街地再開発事業の検討が進んでおりますので、その市街地再開発事業等、その周辺のまちづくりについて具体的にふれております。

東地域でございますが、78ページ、花小金井駅周辺です。こちら先ほど簡単にご説明しましたが、小平3・3・3号新五日市街道線の一部が優先整備路線として選定されました。大変大きな幹線道路ですから、それができたときには周辺のまちが変わるということで、その周辺まちづくりについてうたっております。

こういった形で、ほかにも前半部にも細かな記載をしておりますが、この10年に限ったことですのでけれども、具体的にどういうことをしていきたいのか、書いているところでございます。

また、先ほどの〇〇委員からお話がありました植物園や小平霊園につきましては、28ページをお開きください。27ページからが将来の都市構造というところなんです、こちらの(1)拠点の二つ目の四角、「みどりの拠点」というところに都立小平霊園、都立薬用植物園のことを記載しております。

30ページには、「将来都市構造図」という形で図式化されている

わけでございますが、都立薬用植物園や小平霊園も「みどりの拠点」として示し、今後も維持していきたいという方針をマスタープランで位置づけているところでございます。

以上でございます。

会 長 : 今の説明でどうですか、〇〇さん。「みどりの拠点」ということで書かれています。

委 員 : 小平の顔になるものをもっと大事にしてほしいということと、その時々行政の責任者の発想や何かで、とんでもないことが起こるんだなということ、例えば薬用植物園の問題でも経験したわけです。そのときに、小平市としてもそれなりに対応されたのは、よく承知しておるんですが、市が踏ん張って残したということでは決してないわけで、例えば豊洲の問題でも、石原元知事を別に非難するつもりで言っているわけではないんですが、いい加減な行政をやられると、取り返しのつかないことが起こるんだなと。薬用植物園は、法的に潰せないんですよね。廃園にしても都市開発できないわけですよ、公園ですからね。そういったこともあって、辛うじて残って、今もないよりはいいと思って、残ったことを喜んでおりますが、さっきも言いましたように、荒れているんですよ。見かけが荒れているということではなく、運営の意味で。だけど、地元自治体がこういうところにこそ、もちろん金の問題もあるでしょうけれども、都市計画として力を入れれば、ワンポイントでものすごく大きな成果があるんじゃないかと思えます。

それから、話がちょっと飛びますが、皆さんの話の中にあつたように、私が40数年前に都内から移ってきたときにも大体50坪が分譲の普通の平均だったんです。50坪のところを代がわりして、売られると、あつという間に3軒か4軒建っちゃうんですよ。私の家の周りもそういう家がどんどん増えています。それから、畑や竹林もどんどんなくなる。農家さんの相続の問題で、あつという間になくなっていくわけですよね。残してほしいものというか、小平のいいところというのは地震にも強いし、風水害にも溢れる川があるわけではないし、ものすごく安全な地域だと思っているんですよ。あとは、旧来からあるものを、自然をやっぱり残していかなければいけない。

これだけ詳細なのをつくられたのは、大変な努力だと思いますし、よく読ませていただければ示されているんだろうと思うんですが、一市民の感想としては、住環境がどんどん悪くなるということと、誇っていい薬用植物園、小石川の植物園と歴史的には違うんですけれども、自治体が戦後になって移転してきて、あれだけ育てあげたものが、あっさりと消えかかるときに、地元の自治体が踏ん張ってもらいたいな

と。もちろん、市民もですが。

そういうことでお尋ねしました。詳細にこの報告は読ませていただきますが、ぜひ、そういうところへも力を入れていただきたいなど、これはお願いです。市民からの。

会 長 : ありがとうございます。どうもここでは顔というのは鉄道駅周辺を一応うたっているんですね。顔をもった町をつくるというのは。だから〇〇さんとか〇〇さんが言っている顔というのは、ちょっとニュアンスが違うところがある。

委 員 : それに関して言えば、今日機会があったらお話ししたいと思っていたんですが、私は小平駅前について、大変いつも不満に思っているんです。駅をおりてなぜ真っすぐ歩いて行けないのか。皆さん方若いからあまり感じないかもしれませんが、年寄りにとって、ぐるっと迂回するというのは、実に腹立たしい話なんです。駅前広場とは一体誰のためにあるんだと。花壇、タクシーの待合所のためなのか。

あそこの土地の権利関係を僕はよく知りませんが、タクシーの会社と路線バスの会社のためになぜあそこまでのことをしなくちゃいけないのか。それでいて、市民が真っすぐ歩けない。私はあそこの花時計と緑のところを極端に言いますと、ちょい飲み横丁にしたらいいんではないかなと。ちょい飲み横丁は極端にしても、農協さんとコラボして、野菜の即売ができる場所をつくって、ルネこだいらに来たお客様に、野菜を買っていただいて、また、ロッカーでもつけて、帰りがけにどうぞ取って行ってくださいよと。

天神町のほうにあるふるさと村をあのままここに持ってきてもいい。土曜、日曜にあそこでうどんを振る舞いますよと言ったら西武線に乗って人が来るのではないか。多摩湖からの緑道が、途中でぷつんと切れているんですよね。私は歩いたときに、あれどっちに行けばいいのかなと。どっちに行けば花小金井に行くのかなと思って。

あの緑道もずっと歩くと田無の馬の背になって、ちょっと右に行けば、小金井公園なのだから、あれを散歩道として西武とコラボするなど、そういうことをひとつ市で音頭取りしていただけないかなと。いろんなことがあそこには考えられる。それをつくれれば、小平っておもしろいことやっているまちだなと。日曜日に散策に行ってみようかなと。

もっと言えば、小平くらい平らなところはない。自転車屋さんの数といえば、平米あたりにすると、多分、日本全国トップクラスなんだろうと。自転車で歩けるまち。その拠点をつくる。いろんなアイデアが僕は出てくると思う。先ほど話した玉川上水をぐるっと周る遊歩道のようなことをあの緑道でやることは、隣の市との共同開発みたいな

ことも、私はできると思うんです。

少々、荒唐無稽かもしれませんが、新しいまちの顔をつくろうと思えば、そういうことを考えていただけないかなど。

会 長 : こういう計画の性格上、全体の方針ということで、一つ一つの空間のつくり方のような、あるいは質の問題まであまり言及していない、一般的にこういう計画って、そういうことなんですね。だから小平駅を顔にしようという一言で言っても、今おっしゃったようなアイデアもあれば、いろんな考えがあるんだろうと思うんですね。

ですから、ぜひいろんな意見を参考にさせていただいて、今後、そういうことを活かす方向を少し考えていただければと思いますし、小平ってどういうまちなんだろうか、どういうことを大事にしていかなきゃいけないんだろうかということ、いつも基本に据えて、取り組んでいってほしいなと思います。

ありがとうございました。それでは、三つ目の報告をお願いしたいと思います。しばしば出ていました小川駅の話ですね。今のこの地域別で言うと、両方に係るんですね、西と中央と。小川駅西口地区となっている資料ですね。どうぞ。

事 務 局 : 都市計画課の〇〇でございます。

本日報告いたします、地域整備支援課の担当のご紹介をいたします。

地域整備支援課課長補佐の〇〇でございます。

担当課長補佐 : 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

事 務 局 : 係長の〇〇でございます。

担当係長 : 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

事 務 局 : 担当の〇〇でございます。

担 当 : 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

事 務 局 : それでは、報告に入らせていただきます。

まずは、報告資料の確認をさせていただきたいと思います。

一つ目が資料3-（1）、A4両面の「小川駅西口地区第一種市街地再開発事業の進捗について」です。

二つ目が資料3-（2）「小川駅前周辺地区まちづくりビジョン」でございます。

三つ目が資料3-（3）「かわら版平成25年度小平市小川駅西口小川西町4丁目推進地区まちづくり協議会」第1号、第2号、第3・4号の合併の3枚セットでございます。

不足の方はいらっしゃいますでしょうか。

それでは、小川駅西口地区第一種市街地再開発事業の進捗報告がございますので、担当の地域整備支援課よりご報告いたします。

担当係長： それでは報告に入ります前に、地域整備支援課の業務について、少しご説明させていただきたいと思います。

地域整備支援課では、市街地再開発事業と土地区画整理事業の支援を業務としております。現在、市街地再開発事業といたしましては、西武拝島線、国分寺線の小川駅西口地区と、西武新宿線の小平駅北口地区におきまして、権利者により市街地再開発準備組合が設立されております。

そのうち本日は小川駅西口地区第一種市街地再開発事業につきまして、担当の〇〇より、ご報告したいと思います。よろしく願いいたします。

担当： ただいま紹介をいただきました、地域整備支援課の〇〇と申します。

それでは報告に移らせていただきます。

「小川駅西口地区第一種市街地再開発事業の進捗について」報告いたします。

まず、一番目の再開発事業の地区について説明いたします。

事業名は、「小川駅西口地区第一種市街地再開発事業」です。この事業は、権利者の皆様が主体となって行う、組合施行という方法で行います。市としては技術的支援、財政的支援を行います。

所在地は、小平市小川西町四丁目及び小川東町一丁目各地内になります。別紙として配付しております「小川駅前周辺地区まちづくりビジョン」の下にページが振ってありますので、2ページをごらんください。

2ページの右上に区域図がありますが、ここにピンクで着色しているところが、再開発事業の対象区域になっております。概念的な図になってしまいますが、見開き左側の3ページ、こちらには再開発事業の対象区域を示した、まちの将来ビジョンの絵が描いてあります。

この小川駅前周辺地区まちづくりビジョンの説明については、割愛させていただきますので、後ほどごらんいただければと思います。

では、一番最初の説明資料に戻ります。

所在地に続きまして、地区面積は、約1.1ヘクタール、権利者数としては、39名となっております

次に、2番目の、小川駅西口周辺の「概要」に入る前に、そもそも再開発事業というものが何なのかについて、簡単に説明したいと思います。

再開発事業とは、既成市街地において、悪化した住環境や、低下した都市機能を再生するために、建築物、オープンスペース、公共施設などの一体的整備を行うものです。また、小川駅西口地区は、都市計

画事業として行う再開発事業になります。

「なぜ、再開発という事業手法を使うのか」ということについてですが、小川駅西口地区では、地元権利者が事業主体となりまして、権利変換方式による第一種市街地再開発事業を行う予定です。権利変換方式というものは、事業前の、従前の土地・建物の評価額に応じて、再開発で建てる新しい建物に権利を移しかえる手法になります。現在この地区にお住まいの権利者の方々が一緒になり、まちを「住みやすく」、「安全な」ものにつくりかえることができ、住みなれた土地に権利変換という形で住み続ける事ができるため、再開発という事業手法をとりました。

それでは、2番の「概要」の説明に戻りたいと思います。

小川駅西口周辺では、歩道と車道の境がない狭い道、老朽化した建築物などの危険要因、また、既に都市計画決定されている駅前広場の計画があります。こうした状況の中、周辺環境の改善を望む市民により、地域の整備に向けた機運が高まってまいりました。

小川駅周辺地区は、市で策定する現「都市計画マスタープラン」の全体構想と地域別構想に位置づけられております。また、「小川駅前周辺地区」として、より具体的に位置づけるため、市民からの意見を取り入れながら平成25年度に策定した「小川駅前周辺地区まちづくりビジョン」があります。

まちづくりビジョンについては「現都市計画マスタープラン」を補完する目的でつくられております。

また、小川駅西口地区は東京都で策定された「都市再開発の方針」にも位置づけられております。

これらの計画を基に、第一種市街地再開発事業などの都市計画決定に向けて事業計画の検討を、これまで進めてまいりました。途中、東日本大震災や、今後、開催される東京オリンピックなどの影響による、工事費高騰の影響を受けまして、事業計画の見直しが必要になりました。しかし、現在は、事業計画の見直しに見通しが立ち、平成30年度を目標とした、都市計画決定に向けて検討を進めております。市としても東京都や警視庁など、関係機関との協議を支援という形で行っております。

また、駅前広場の整備については、再開発事業にあわせて一体的に行います。駅前広場については、よりよいまちづくりの観点から、既に都市計画決定されている現在の形から形状変更も行う予定です。

説明資料の裏に図がありますので、ごらんください。それでは裏面の「都市基盤整備の方針」の説明をいたします。

図の中で、赤線で囲われている部分が再開発事業の対象区域になり

ます。左右に二つの図があると思いますが、左側の図が準備組合設立時点の計画になります。右側の図が現在計画している図になります。

薄い紫色に塗りつぶされている箇所が駅前広場の予定地です。左右の図で形状を変更しているのがわかるかと思いますが、左側の駅前広場は、昭和37年に都市計画決定している駅前広場になり、トンカチのような形をしております。

施設建設敷地での建物の新設にあわせて、再開発事業では駅前広場と新たに設ける区画道路も一緒に整備する計画としました。しかし、左側の都市計画決定時点の駅前広場では、面積が手狭であり、建設敷地も2街区に分割されております。この紫色の駅前広場を挟んで建築敷地が二つに分かれております。

そこで、準備組合では、駅前広場の十分な面積の確保とまちづくりとしてよりよいものを検討する中で、右の図にある不整形な建設敷地を一带の敷地とする計画を作成しました。また、この変更に伴い、既に都市計画決定されているトンカチ型からナタ型の駅前広場への形状変更が必要になりました。

右側の図の下に「追加区域」と記載がありますが、この変更によって新たに駅前広場の区域に含める部分が増えました。逆に、図の右上に「減少区域」と記載がありますが、こちらは事業の採算性を検討する上で、面積を減少させるという判断をいたしました。

以上、この裏面の「都市基盤整備の方針」の説明は終わります。

表面に戻りまして、3番目の「第一種市街地再開発事業の流れ」について説明いたします。

まず、再開発に向けて機運の上昇が地元の権利者の中で起こります。その次に、まちづくり協議会・準備組合などの設立をして、その中で、いろいろなものの調査・計画案づくりなどを行います。そして、小川駅西口地区で、平成30年度に予定している都市計画決定を行います。

その後は、事業計画の策定と事業認可を東京都から受けます。次に、権利変換計画認可を受けた後に、解体工事及び建築工事の期間に入ります。工事が完了しましたら竣工・引き渡しとなり、事業の完了を迎えます。

簡単ですが、一般的な再開発事業の流れは、このような形になります。

次に、4番の、これまでの「経緯」について説明いたします。

昭和の終わりころからまちづくりの機運が高まり、またそれを実現させるために、平成4年度小川駅西口地区再開発協議会が発足されました。

その後、準備組合設立同意取得を行い、平成19年度に小川駅西口地区市街地再開発準備組合が発足しました。

さらに、準備組合での事業計画の検討を進める中、市では、平成25年度にまちづくりビジョンを策定しました。

先ほども説明しましたが、世間で工事費の高騰が問題化している中、平成26～27年度、事業計画案の見直しを行い、計画の建て直しを図ります。

その結果、事業計画の見直しに見通しが立ち、平成28年度は都市計画決定に向けた事業計画案の検討・調整を行い、準備組合により見直し案で事業推進を行ってもよいという同意が得られました。

最後に5番目の、順調に進捗した場合の、「今後の予定」について、説明いたします。

平成29年度は都市計画決定のために必要な事業計画案の検討を進め、都や警視庁との関係機関協議を行います。平成30年度は都市計画決定、平成31年度は再開発組合設立認可、権利変換計画の申請及び認可を受けます。平成32年度は既存建物の解体工事と、再開発ビルの工事に着手いたします。平成34年度は工事完了となります。

小川西町4丁目推進地区まちづくり協議会の中で検討していた市街地再開発事業ですが、只今、説明したとおり、平成30年度を目標とした都市計画決定など、今後の予定も立ちました。これからも引き続き事業を進めてまいりますので、よろしく願いいたします。

まちづくり協議会については、事務局である都市計画課に説明を変わらせていただきます。

事務局： 小川西町4丁目推進地区まちづくり協議会についてですが、ご存じの方もいらっしゃると思いますが、経過と合わせて再度ご説明させていただきたいと思っております。

先ほど報告させていただきました、資料3-(2)「小川駅前周辺地区まちづくりビジョン」の最後のページです、7ページにございます、「5 まちづくりビジョンの策定経緯」をごらんいただきたいと思っております。

平成24年度に、都市計画道路の整備や市街地再開発などの動きがある小川駅前周辺地区で具体的な整備を進めていくための構想といたしまして、小川駅を中心とした東西の地区約25ヘクタールの地域住民から地区が抱える課題を明らかにし、一体的なまちづくりを進めていくための提案書が提出されました。皆様のお手元にはございませんが、こちらが提出された提案書でございます。

平成25年度に市はこの提案書を受けまして、実現可能な取り組みを内部で検討し、市民からの意見を収集・反映した上で策定いたしま

したのが、こちらの「小川駅前周辺地区まちづくりビジョン」でございます。

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

まちづくりビジョン及び推進地区の範囲につきましては、資料3-(3)かわら版の、第1号をごらんください。こちらの右下にございますけれども、こちらを地図で示しておりまして、青い破線で囲まれた範囲がまちづくりビジョン、そのうち、市街地再開発事業の検討がなされている小川駅西口側の赤い太線で囲まれた区域が推進地区となります。

こちらの推進地区まちづくり協議会の構成メンバーですが、同じくこちらのかかわら版の3、4の合併号のものがございまして、こちらを開いていただきますと、2ページの下段をごらんいただきますと、まちづくり協議会メンバーというものが記載してございます。

推進地区内の住民等といたしまして、自治会から2名、商店主の方が2名、識見を有する方としまして、まちづくり専門家を1名、建築行為等を行うものとして、再開発準備組合の方が1名、市長が指名する職員4名で総勢10名でございます。本審議会の井上会長にはまちづくり協議会の専門家として参画していただき、推進地区まちづくり協議会の会長を務めていただいております。

なお、市の課名が平成25年度当時のものとなっておりますので、まちづくり課は現在の都市計画課、都市開発課は現在の地域整備支援課、みちづくり課は現在の道路課、産業振興課は変更ございません。

推進地区まちづくり協議会の開催につきましては、平成25年11月11日から平成26年2月3日まで月1回のペースで全4回開催されておりまして、推進地区内のまちづくりの課題や、小川駅西口周辺にふさわしい用途地域の種類や地区計画に関する制限内容を話し合いました。

なお、検討内容の詳細につきましては、資料3-(3)かわら版第1号から合併号を、これを後ほどご一読いただければと思います。また、「用途地域」や「地区計画」といった専門的な用語が出てございますが、こちらも同じく、資料3-(3)かわら版第2号のほうの吹き出しに記載してございます。

先ほど地域整備支援課からご報告がありましたが、こちらの推進地区まちづくり協議会で検討されました内容が、この4回の中でまとまりましたが、その後、小川駅西口地区市街地再開発事業でございますけれども、東日本大震災や東京オリンピック等による工事費高騰の影響を受けまして、事業計画の見直しをしておりましたが、現在、平成30年度の都市計画決定を目標に進めております。

それに伴い、推進地区まちづくり協議会でご検討いただきました用途地域の変更や地区計画の設定等につきましても、市街地再開発事業の進捗とあわせながら都市計画法に基づく諸手続を行っていく予定でございます。

なお、まちづくりビジョン南側に位置します小平都市計画道路3・4・10号、小平大和線が、東京における都市計画道路の整備方針、第四次事業化計画に選定され、平成28年11月に道路幅員の都市計画変更案の説明会を行い、現在都市計画変更の手続を進めております。

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

会 長 : ありがとうございます。今の小平3・4・10号は鉄道のアンダーでいくわけですか、道路は。

ありがとうございます。私も26年まで関わりましたけれども、それ以降、少しいろいろ検討して、きっと調整があったと思うんですけども、一つだけ質問させてください。

このA4の裏に書いてある方針の変更みたいなものがあります。事業計画上、事業採算とか、何かいろいろあるんだと思うんですが、駅前が変わったのが一番大きいと思います。この減少区域という、赤いハッチがありますね。これは面積的に、ここの部分をとらないと大きいという意味なのか、あるいはこの減少区域はどういうふうになるのかというのが、よくわからないんですけど。

担 当 : 減少区域というのがどういうふうになるかという、外してしまえば、再開発事業の区域からは外れます。

会 長 : これ、でも何かに利用するという事は可能ですか。

担 当 : それは、これから検討しなければいけないところで、ここは西武鉄道の用地になっており、今後は西武鉄道のほうでどうするかというような検討が行われるようになります。

会 長 : なるほど、そういうことか。わかりました。

何かご質問、先ほど〇〇さんは何か、小川駅で言いたかったことがあったようですね。

委 員 : それで、何階建てくらいのを想定なさっていますか。

- 会 長 : 再開発ビルですね。
- 担当係長 : 高さとしましては、100メートル以内で検討しておりまして、大体26、7階で、まだ詳細については、検討段階ですので、確定はしておりません。
- 委 員 : 仮に、100メートルの建物ができて、誰が利益を得るんですか。
- 担当係長 : 今現在、市街地再開発事業を行っているのは、先ほど〇〇のほうでもご説明いたしましたように、密集した土地で、耐震化されていない建物などが密集していたり、駅前広場の整備計画がありまして。
- 委 員 : それと、100メートルとはつながらないでしょう。
- 担当係長 : 100メートルの高さをつくることについての利益ということですね。
- 委 員 : そう。
- 担当係長 : そちらにつきましては、100メートル近い高さのビルを建てることによりまして、その高いビルのうち、その再開発事業を行うエリアに住んでいらっしゃる方が、入る床を権利床と言うんですが、その方々が入るところ以外に、販売することができる床を保留床という言葉で言っているんですけれども、そちらを売ることによって、そのビルを建てる資金を生み出すということになります。
- そうすることによって、今現在、小川駅西口の再開発を行うエリアにお住まいの方が、そのまま再開発エリアに居続けることができるということで、市街地再開発事業というのが検討されております。
- 委 員 : それが100メートル必要であるという理由ですか。
- 担当係長 : それだけではないんですけれども、主な理由としましては、それが考えられます。
- 委 員 : 100メートル建てないと、今住んでいる方がそれを建てるのに、自己資金を持ち出さなくてはならないと。
- 担当係長 : そういうことになります。
- 委 員 : 100メートルも必要なんですか。
- 委 員 : 容積率でいくと幾つなんですか。
- 担当係長 : 容積率は今検討しておりますのが、550%となっておりまして、ただその100メートルという高さだけ強調してしまいますと、高く感じますが、その高いビルを建てることによって、人が通ったり、憩える空気を周辺にもうけることができます。また、道幅を広くするなど地域の環境がよくなるというようなメリットもございます。
- 委 員 : それによって、現在住んでいらっしゃる方が負担なく建てられるというお話はわかります。小平市として、一体どういうメリットとデメリットがあるとお考えですか。
- 担当係長 : やはり小川駅といいますと、乗降客につきましても、約2万7、8

千人と、多くの利用者がいらっしゃいます。福祉関係で利用される方も多くいらっしゃるので、バリアフリーといった部分では、小川駅というのは早いうちから整備されております。しかし、その様にバリアフリー化されているにもかかわらず、小川駅の西口の部分は駅前広場が整備されておられませんので、それこそタクシーや車が、なかなか駅前まで入り込むことができないというところで、駅前をきれいにしてほしい、整備してほしいという声は以前からあったにもかかわらず、なかなか整備できていない状況でした。それにつきましては、市街地再開発事業であれば、駅前にお住まいの方もいらっしゃいますし、営業されている店舗の方もいらっしゃいます。そういった方が立ち退くことなくできるというのが大きなメリットと考えております。

デメリットといたしましては、やはり高い建物を希望されない方もいらっしゃいますし、そうした考えをお持ちの方につきましては、きちんと細かく対応できるのかというのは、これから私どもの説明とか、力にもかかってくるのかしれません。

委員： いや、これだけの計画をするのに、あまりきちんとしたお答えになっていないというところが、もう既にかなりの問題ではないかな。

担当課長補佐： メリット、デメリットということで、今の話の中で入っていなかったところでは、都市機能の集約という面が、再開発事業の目的としてありまして、例えば今〇〇からも話させていただいたんですが、今現在、小川駅前の広場等々というのは整備されていないというところを、ビルという形で、機能を集約することで、そちらの余剰のスペースに人々が憩えるような、駅前にスペース等々をつくっていただくことで、人の流れですとか、商業誘致ですとか、そういったところもメリットとしてあると思っております。

デメリットのほう、確かに高いビルという問題はありますが、小平市というところが比較的今まで低層の住宅を中心にまちが進んできたというところの認識はもちろんございますので、そちらの景観等々に配慮した事業計画をこれからつくっていければと思っておりますので、今後も慎重に検討していきたいと思っております。

委員： 一生懸命再開発をやっていらっしゃる方の努力は十分分かるし、いかに今の時期に難しいのかもよくわかるんですけど、日本最初の再開発というのは、千葉県の某市で行われたわけで、そのリニューアルも私がやりました。

再開発の最大の問題点というのは、その後の維持に関して、スタンスができていない。最初は補助金が出ますけれども、1回きりなんです。20年後には同額の金をまた入れなきゃいけない。だから、その仕組みができていない。

某市再開発では、今行っていただけではわかるんですけれども、再開発の目玉だった大規模百貨店が撤退して、駅前にビルがどかんと1個残っている。しかも、あそこは容積率1,000%にして、なおかつ逃げられた。

だから、まちが空洞化してしまう可能性がある。特に今の時代に再開発ビルは合わないと思います。今、近隣で行われている駅の再開発は多分、商業施設ができない。大規模百貨店が入ると言っていますが、あれは難しいと思います。

今までは商業者が大きい面積を高く借りてくれたというのがあって、それでもっていた仕組み。今は賃料負担能力が商業者にもないので、賃料が商業者から負担できない。だから、なるべく小さくまとめたほうが、安全な時代になっている。

商業施設を中心とした再開発の仕組み自体がもう時代に合わないところがあります。先述の再開発の事例でもわかるように、あんな廃墟ができ上がるという、恐ろしさ。某駅は乗降客数36万人ですよ。36万人のところでも商業者が撤退してしまうという時代なんです。

だからそこで、商業を入れない再開発をしたほうが安全ですよ。商業よりは今、介護施設とか、老人ホームのほうが賃貸料の負担能力が高い。老人に優しいまちとして、いっそのこと老人ホームを半分入らせてしまうくらいの、腹をくくったほうがいいものができるんじゃないかなど。こっちは今、お金は潤沢に出てきているんですよ。今ほとんど再開発に関しても投資ファンド系のお金が動いている。投資ファンドがある一定部分を所有してくれるという仕組みをつくらないと、なかなかうまく進まないと思います。

あと、再開発ビル自体は相続の問題がクリアになっていないですよ。SPCにして債権化してしまったほうが。某駅でも問題なのが一坪地主なんです。地主が亡くなるたびに分割されていて、今所有者が誰だかわからなくなっている。

だから、その仕組みがないので、債権化して、不動産も株式化してしまえば、それを買ってくれる人が出てきます。その辺まで今考えないと、あの仕組み自体は時代おくれだと思います。今ごろになつて言うのは申しわけないけれども、一生懸命頑張っている人が、地主をまとめるのは大変なので。

とにかく今は近隣再開発がうまくいくか、見ていたほうが安全ですね。あれは多分失敗するでしょう。同じようなものですよ。あれも多分同じくらいの高さでしょう。

委員： 駅前開発、駅前広場について、ちょっと勉強しておりますが、あれは人に優しくない。年寄りを歩かしてばかり。

委員： 今、近隣再開発の話で、まさに心ある人たちが心配しているんです。三越って今おっしゃったように、駅ビルの丸井とセレオですか、あれも慌てて対応しているけれども、両方共倒れになる可能性だってあるわけだし、商業主義だから引いちゃいますよね。今の某駅の話。そういうときは、どうするのか。

それから、確かに小さい戸建て住宅の細分化だけではなくて、そういうのが起きたときに、にっちもさっちもいなくなる。この計画を一生懸命つくられた市の皆さんの努力を批判するつもりはないんだけど、100メートルのビルをつかって、都市にしていくというのは楽しいと思うんです。しかし、どう考えてもやっぱり人口減少の時代だし、それから右肩上がりの時代でもないわけですから、発想は当時のまま残って、その延長上で皆さん一生懸命有能であればあるほど、とんでもないほうへいく危険もあるんじゃないかなと。なんでそんなことあなたたちに言われるのかと思われるかもしれないけれども、そうなったときに、行政も責任をとったことがないわけです。今、日本の開発を見ていると。

だから、ここら辺でもうちょっとブレーキをかけてほしい。地権者を納得させるのは、この手が一番いいんだろうなと、素人の私もわかりますが、それだけ危険ですよ。地権者が乗ってくるような、好条件ですよ、確かに。だけど、それは地権者以外の市民とか、そこに暮らす人たちのメリット、デメリットを考えているのかなと思うと、非常に怖くなります。そういう印象でして、今ご説明を伺いながら、これでいいのかなと。そのころは私なんかは消えていないでしょうから、いいですけども、しかしそんな無責任なことも言えないので。そういうことの意味も、ぜひテイクノートしながら。

ブレーキをかける時代じゃないですかね、何事も。開発というのは、確かに便利になるんだと言われて、だめだということは言えませんが、その辺が怖いですね。

会長： ベースは上階は住宅ですよ。大体。それしか、ちょっと埋めようがないかと思うんですけどね。

委員： そうですね、だからみんなマンションを建ててというけど、その建築構想があったんで、今マンションの採算もこけちゃっているわけですよ。実際の想定した値段でマンションが売れるかということ自体も。それをゼネコンが今までは全部保障していましたけど、その辺も、裏切られかねない部分があって。

委員： 私も近隣再開発のちょうど委員をしていて、再開発の話はかなり聞かせていただいていますけど、結局、商業は全部もう入らないので、公共部門と住宅だけで、東京の場合、住宅であれば値段を下げれば、ま

あ何とか売れるので、それはできるかもしれないけれども、結局都市計画マスタープランでも人口が2020年から減り始めるというのも出ているときに、そんな大きなものをつくって、本当に成り立っていくのかどうか。やっぱり冷静にもう一回シミュレーションをしっかりとりする必要があるんじゃないかなという気がします。

委員： とにかく、あのばかでかい箱って、後々、あとを引っ張りますよね。維持費だけでもとんでもない金額がかかりますし。

会長： どうも貴重なご意見をありがとうございます。

この問題を議論する場では本来ないので、この地区まちづくり審議会、条例に基づく協議会というのは、小川西町のところだったものですから、引き続きどうなっているかというお話を聞いたということなんです。

結構ボリュームがあるものなので、いろいろ慎重に考えなければいけないこともあるし、逆に成立させるために何が必要かという、何か違う魅力を生み出すとか、そういう発想も必要かなと思うし、周りに福祉施設が多かったり、水とか緑道とか、そういうもののネットワークみたいなものも考えられるところでもありますので、何か付加価値を少し考えておかないとという感じもしますし、前も議論でバスのルートを立て川市とか、いろんな大学とか、そういうところにつなげるとか、別のソフトなことも考えないと、なかなか成立しない。

委員： 一番簡単な方法は市役所をあそこに移して再開発ビルに入れてしまう。そのかわり、市役所の跡を再開発すると。そこでマンションを五、六個建てれば、ペイします。でもどこも最近まで再開発の話で逃げちゃったところは、その話が出てきているんです。公共機関をもってきて、そのかわりに更地にしてしまうと。

委員： 文京区役所がそうですね。

会長： じゃあ、ぜひ担当者の方、いろいろなご意見を参考にして。

担当課長補佐： いろいろ情報をいただきまして、ありがとうございます。小川駅は近隣再開発とまた線も違っておりますので、その地域が持っているポテンシャル等も、例えば商業コンサルタントさんともご相談をさせていただいているところでございます。

身の丈再開発というような言葉が最近ありまして、ただ大きくすることがいいということではなく、本当に身の丈に合った開発ということが課題になっておりますので、そちらも検討しながら進めさせていただきたいと思っております。

会長： そうですね、再開発事業を適用して、再開発をやるという方針は決めているけれども、細かい話はまだこれからいろいろ詰めなければいけないということですよ。わかりました。ありがとうございます。

た。

今日の報告事項は以上の三つです。何か発言があれば、〇〇さんはいいですか。どんなことでも結構です。

委員： 私たちは商工会というところなので、今日、全体的なお話を聞かせていただいたんですが、今の私たちが抱えている小規模事業者の方たちの未来が見えないというような、まちづくり全般に印象をもちました。

住むにはとてもいいまちだと、最初のフォーラムですとか、セミナーのお話を聞いても、住むには環境がよくてぜひいくなまちだよなんていうお話もあったと思います。住民の方たちはすごく住みやすいまちだと思いますし、小川駅前の再開発についても、すっきりしたまちになるのかなという気はするんですが、今、駅前で事業をなさっている方たちが入っていらっしゃるとは思うんですが、なかなか将来像が見えてこない、このままいくと、そのままビルにして廃業してしまって、終わりなのかなという気もします。せいぜい入っても大きなスーパーが入ったりとか、そういうところで終わってしまうのかなという気もします。

先ほどのフォーラムが年配の方の参加者だったということと、セミナーも学生さんだったということなんですが、今ファミリーがどんなことを考えているのかということも、本当は、小平市にどんなことを求めているのかとか、知りたいかなという気がしました。

会長： そうですね、何かそういう企画を立てたほうがよさそうですね。
委員： ちょっと偏りがあって、一部の方たちが思っている、こう感じているということではなくて、もう少しファミリー層の方たちが、どんなふうに思っているか。

小平市も人口が微増をまだされているということで、家族の方たちも結構いらっしゃると思うんです。もう少し、そういうところの意見を聞きたいかなと思います。

会長： ありがとうございます。

それでは、これで討議は終わりたいと思います。何か市のほうで最後、報告等はございますでしょうか。よろしいですか。

委員： ちょっといいですか、簡単に。できましたら、出せる資料だけで事前に送っていただけませんか。これだけのボリュームがあると、急に見せられても、ちょっと戸惑うので。

会長： 簡単なのはいいけど、この都市計画マスタープランのようなものは、ちょっといきなりだと、消化できないですね、とても。

課長： 資料を選びながら、先に送れるものは送らせていただきたいと思います。

会 長 : よろしくお願いいたします。
それでは、これで今日は終了したいと思います。
議事録署名人、〇〇さん、〇〇さん、よろしくお願いいたします。
ありがとうございました。
(閉会)