

(開会)

課長：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。
ございます。

都市計画課長の〇〇と申します。どうぞよろしく願いいたします。

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：今年の4月の人事異動によりまして新たに就任いたしました都市開発部長の〇〇でございます。どうぞよろしく願いいたします。

課長：続きまして、本年度第1回目の小平市都市計画審議会の開会に先立ちまして、新たに任命されました委員が4名いらっしゃいますので、名簿に沿いましてご紹介をさせていただきます。新委員の方は、ご紹介の後、恐れ入りますが一言ご挨拶をお願いいたします。

はじめに、小平消防署長の〇〇委員がご退任されまして、後任の〇〇署長が新たにご就任されました。本日は、所用がございまして、欠席されております。

次に、小平商工会会長の〇〇委員がご退任されまして、後任の〇〇会長が新たにご就任されました。一言ご挨拶をお願いいたします。

委員：皆さん、こんにちは。よろしく願います。

僕は小平市で生まれ育って、小平市で仕事もさせていただいています。本業はお茶屋さんなんですけども。いろいろな場面で市にもかかわらせていただいて、都市計画課では都市計画マスタープラン見直し検討委員会も委員をさせていただきました。皆さんと力を合わせていいまちになったらと思っていますので、これからもよろしく願いいたします。

課長：ありがとうございました。

次に、国土交通大学校長の〇〇委員がご退任されまして、後任の〇〇校長が新たにご就任されました。一言ご挨拶をお願いいたします。

委員：紹介いただきました〇〇と言います。よろしく願いいたします。ちょうど今週着任をいたしまして、前職は国土交通省の国土交通政策研究所の副所長をしておりました。また前任の〇〇校長と同じくよろしく願い申し上げます。

課長：ありがとうございました。

最後に、東京都北多摩北部建設事務所工事第一課長の〇〇委員がご退任されまして、後任の〇〇課長が新たにご就任されました。一

言ご挨拶をお願いいたします。

委員： 4月に東京都北多摩北部建設事務所工事第一課に参りました〇〇と申します。工事第一課は道路の新設や、改良を担当している部署です。引き続きよろしくをお願いいたします。

課長： ありがとうございます。
本日の審議会でございますが、諮問案件が8件ございます。
それでは、これより〇〇会長に議事の進行をお願いしたいと思
います。
ご審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

(開会の辞)

会長： どうも皆さんこんにちは。お暑い中お集まりいただきましてあり
がとうございます。

それでは、早速ですが、議事に入ります。

ただいまの出席委員数は13名であり、定足数に達しております
ので、これより、平成30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。

ここで議事録署名人の指名を行います。名簿にあります順に農業
委員会会長の〇〇委員、小平商工会会長の〇〇委員を指名いたしま
すので、よろしくをお願いいたします。

(傍聴許可)

会長： 次に、傍聴でございますが、本審議会の傍聴申し込みが10名あ
り、全員を傍聴人として決定いたしましたので報告いたします。た
だいまから入室を許可いたします。

(市長挨拶)

会長： それでは、審議に先立ちまして、市長よりご挨拶をいただきたく
と思います。よろしくお願ひします。

市長： 皆さん、こんにちは。今日は本当に暑い中、ご苦労さまでござい
ます。どうぞよろしくお願ひします。皆様方には平素から小平市政
に関しまして、ご協力を賜り、重ねてお礼を申し上げます。

本日、ご審議をいただきますのは、小川駅西口地区に係る「第一
種市街地再開発事業の決定」や、「小川四番地区地区計画の決定」
など、計8件の案件でございます。

いずれの都市計画も、地区の面的再編に伴う環境整備を裏づける、
極めて重要な内容となっております。皆様のご知見を生かされたご
審議をいただければ、まことに幸いに存じております。

また、都市計画をはじめ、市政運営に当たりましては、引き続き、
委員の皆様方のご指導、ご支援をいただきながら、小平市都市計画
マスタープランに掲げる、まちの将来像の実現に向けて、鋭意努力
を続けてまいる所存でございます。

何とぞ、よろしく願い申し上げます、挨拶とさせていただきます。

会 長 : ありがとうございます。ここで大変恐縮ではございますが、市長は所用がございますので、退席をいたします。ご理解のほどお願い申し上げます。

(市長退席)

会 長 : それでは、審議に入りますが、本日の諮問案件は、30諮問第1号から第8号まで、多岐にわたり、関係が複雑でございますので、事務局から最初に提案説明の流れや資料の構成について、説明をお願いいたします。

それでは、よろしくお願ひします。

課 長 : それでは、本日、机上配付いたしました、「小平市都市計画審議会次第」をごらんください。

30諮問第1号から30諮問第8号までお示ししますとおり、本日も審議いただく都市計画は、計8種類ございますが、これらを大きく事業で分けますと、2事業となります。1件は小川西町四丁目を中心とする「小川駅西口地区再開発事業に係る都市計画」と、もう1件が小川町一丁目の「小川四番土地地区画整理事業に係る都市計画」となります。

まず、「小川駅西口地区再開発事業に係る都市計画」についてでございますが、30諮問第1号から第7号までが該当する都市計画となりますので、提案説明ではまとめてご説明いたします。構成を申し上げますと、30諮問第1号の「第一種市街地再開発事業」及び、その前提条件となります30諮問第2号「高度利用地区」、再開発事業に伴う整備を計画する30諮問第3号「小平都市計画道路3・4・12号小川駅西線」は、再開発事業固有の都市計画でございます。

また、再開発事業の影響力を鑑み、再開発事業区域周辺を含め、30諮問第4号「用途地域」の変更を行うとともに、連動して、30諮問第5号の「高度地区」及び30諮問第6号の「防火地域及び準防火地域」が変更となります。また、30諮問第7号「小川駅西口地区地区計画」を用途地域の変更にあわせて決定する案としております。

資料につきましては、30諮問第1号から第3号関係は1ページから14ページまでが該当しており、担当課の地域整備支援課よりご説明いたします。また、30諮問第4号から第7号関係は15ページから42ページが該当し、事務局の都市計画課よりご説明いたします。

次に、「小川四番土地地区画整理事業に係る都市計画」でございます

が、土地区画整理事業に伴う基盤整備が予定されることを背景として、小川駅西口地区と同様に、30諮問第4号「用途地域」の変更を行うとともに、連動して、30諮問第6号の「防火地域及び準防火地域」が変更となります。また、30諮問第8号「小川四番地区地区計画」を用途地域の変更にあわせて決定する案となります。

したがって、小川四番土地区画整理事業関係につきましては、30諮問第4号、第6号及び第8号となります。資料につきましては、43ページから57ページまでが該当し、担当課の地域整備支援課よりご説明いたします。

30諮問第4号の「用途地域」及び30諮問第6号の「防火地域及び準防火地域」については、市の全域を一つの単位として決定・変更する都市計画であるため、一つの都市計画として、このような形式となるものでございます。また、資料中の都市計画図書の内容も同一となっており、わかりづらい部分はございますが、事業ごとにご説明してまいりますので、よろしく願いいたします。

長くなりましたが、以上でございます。

会 長 : ありがとうございます。

それでは、まず、30諮問第1号から第7号まで、小川駅西口地区再開発事業に係る都市計画について、関連する内容を一括審議いたします。担当課及び事務局より、続けて提案説明をいただき、その後、まとめて質疑の時間を設けたいと思います。

それでは、お願いいたします。

課 長 : まずは、担当課職員の紹介をさせていただきます。

地域整備支援課長の〇〇でございます。

担当課長 : 〇〇でございます。どうぞよろしくお願いを申し上げます。

課 長 : 地域整備支援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。よろしく願いいたします。

課 長 : 地域整備支援担当係長の〇〇でございます。

担当係長 : 〇〇でございます。よろしく願いいたします。

課 長 : 同じく、地域整備支援担当係長の〇〇でございます。

担当係長 : 〇〇でございます。よろしく願いいたします。

課 長 : それでは、はじめに担当課より、ご説明いたします。よろしく願いいたします。

会 長 : 担当課長。

担当課長 : それでは、諮問第1号から3号に係る小川駅西口地区関連の「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、ご説明させていただきます。

はじめに、資料の確認をさせていただきます。事前に配付させていただきました資料の1ページから14ページまででございます。

まず、1ページから2ページ、A4判、資料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」。資料2といたしまして、3ページ、A4判、資料2-①、「小平都市計画第一種市街地再開発事業小川駅西口地区第一種市街地再開発事業総括図」、4ページから6ページ、A4判、資料2-②、「小平都市計画第一種市街地再開発事業小川駅西口地区第一種市街地再開発事業計画図」、7ページ、A4判、資料2-③、「小平都市計画第一種市街地再開発事業の決定」。次に、資料3といたしまして、8ページ、A3判、資料3-①、「小平都市計画高度利用地区小川駅西口地区高度利用地区総括図」、9ページから10ページ、A4判、資料3-②、「小平都市計画高度利用地区小川駅西口地区高度利用地区計画図」、11ページ、A4判、資料3-③、「小平都市計画高度利用地区の決定」。次に、資料4といたしまして、12ページ、A3判、資料4-①、「小平都市計画道路3・4・12号小川駅西線総括図」、13ページ、A4判、資料4-②、「小平都市計画道路3・4・12号小川駅西線計画図」、最後に14ページ、A4判、資料4-③、「小平都市計画道路の変更」でございます。

資料は以上でございますが、過不足等はございませんでしょうか。それでは、資料に沿って概要を説明させていただきます。

なお、「都市計画決定図書」につきましては、3ページから14ページまでとなりますので、よろしくお願いいたします。

1ページ、資料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るものでございます。

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で、事業施行区域の面積は約1.2ヘクタールでございます。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 都市計画案」でございます。都市計画案は三つございます。最初に「(1) 第一種市街地再開発事業」の決定でございます。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、決定するものでございます。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、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す。図の上が北の方角となります。南側に駅前広場となる都市計画道路小平3・4・12号小川駅西線が約3,700平方メートル、その北側の街区は施設建築物の敷地となり、その西側に幅員10メートルの区画道路1号、北側に同じく幅員10メートルの区画道路2号、さらに、駅前広場の西側に幅員4メートルの区画道路3号を配置いたします。また、敷地の北西部に約1,000平方メートルの広場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」の決定でございます。理由でございますが、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、決定するものでございます。下段左側が計画調書、右側が計画図でございます。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す。計画調書では、面積を再開発事業の区域と同じ1.2ヘクタールとし、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平方メートルと定めますほか、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5メートルの壁面後退の制限をかけてまいります。ただし、北西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す。

おわりに、「(3)都市計画道路」の変更でございます。理由でございますが、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、変更するものでございます。下段左の表が計画調書、右側が計画図でございます。変更内容といたしましては、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す。これによりまして、道路部分の延長は約120メートルから約80メートルへ、広場の面積は約3,200平方メートルから約3,700平方メートルへと変更されます。

小川駅西口地区の諮問第1号から第3号までのご説明は以上でござ

ございますが、引き続き、諮問第4号から第7号まで、都市計画課よりご説明申し上げます。

会 長 : 都市計画課長。

課 長 : 続きまして、都市計画課より30諮問第4号「小平都市計画用途地域の変更について」、39諮問第5号「小平都市計画高度地区の変更について」、30諮問第6号「小平都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」、30諮問第7号「小平都市計画地区計画小川駅西口地区地区計画の決定について」、一括してご説明させていただきます。

はじめに、資料の確認をさせていただきます。事前に配付させていただきました資料の15ページから42ページまででございます。

まず15ページ、資料5、A4判、「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」、資料6といたしまして、17ページ、資料6-①、A3判、「小平都市計画用途地域総括図」、18ページ、資料6-②、A4判、「小平都市計画用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域計画図」、19ページから21ページ、資料6-③、A4判、「小平都市計画用途地域の変更」、資料7といたしまして、22ページ、資料7-①、A3判、「小平都市計画高度地区総括図」、23ページ、資料7-②、A4判、「小平都市計画用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域計画図」、24ページ、資料7-③、A4判、「小平都市計画高度地区の変更」、資料8といたしまして、26ページ、資料8-①、A3判、「小平都市計画防火地域及び準防火地域総括図」、27ページ、資料8-②、A4判、「小平都市計画用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域計画図」、28ページ、資料8-③、A4判、「小平都市計画防火地域及び準防火地域の変更」、資料9といたしまして、29ページ、資料9-①、A3判、「小平都市計画地区計画小川駅西口地区地区計画総括図」、30ページから32ページ、資料9-②、A4判、「小平都市計画地区計画小川駅西口地区地区計画計画図」、33ページから37ページ、資料9-③、A4判、「小平都市計画地区計画の決定」、最後に38ページから42ページ、資料10、A4判、「意見書の要旨」でございます。皆様、不足はございませんでしょうか。

それでは、説明に入らせていただきます。資料5につきましては、説明用資料でございます。都市計画決定図書に関しましては、資料6から資料9までとなります。資料10の「意見書の要旨」は市街地再開発事業も含めました諮問第1号から第7号までについて提

出されました意見書の要旨でございます。

それでは15ページ、資料5に沿いまして概要を説明させていただきますので、資料5をごらんください。

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、地区計画を定めるものでございます。

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10ヘクタールでございます。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一点鎖線の北側の区域は、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ます。建築物等に関するルールの内容につきましては、後ほどご説明いたします。南側の区域につきましては、都市基盤が弱いこと、また小平3・4・10号線の整備が予定されていることから、今回、建築等に関するルールの定めはいたしません。

最初に諮問第4号から第6号まで「用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の変更について」ご説明いたします。現在の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」からなります。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20メートルの範囲を、商業その他の多様な用途が立地可能な「商業地域」に変更いたします。一番下の表をごらんください。商業地域に変更することによりまして、建ぺい率60%が80%に、容積率200%が400%に、準防火地域が防火地域となります。

戻っていただきまして、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、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」に変更いたします。「第一種住居地域」への変更によりまして建ぺい率等の変更はございません。

次に、裏面に参りまして、30諮問第7号「小平市都市計画地区計画小川駅西口地区地区計画の決定について」ご説明いたします。

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ること。これらを目標といたします。目標の対象は地区計画区域全域となります。

続きまして、「建築物等を規制・誘導する主な地区整備計画の内容」でございます。はじめにご説明いたしましたが、規制していくのは、用途地域の変更を予定しております北側の地区でございます。用途地域の変更をいたしますと、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りますが、さらに各用途地域を地区特性に応じまして区分し、規制・誘導してまいります。その内容が下の表となります。

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。用途の制限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、店舗型風俗特殊営業などいたします。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、単独自動車車庫を建築できないものとしております。

第一種住居用途の制限では、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、また、その後背地に当たる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平方メートル以内の一定の店舗、150平方メートル以内の事務所、作業場50平方メートル以内のパン屋、菓子屋などとしています。

敷地面積の最低限度では、1. 駅前商業地区では500平方メートルとし、第一種住居地域は100平方メートルとしています。形態又は色彩その他の意匠の制限では、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。垣又はさくの構造の制限では、全地区共通で、「生垣又は透過性を有するフェンスとする。」としております。

以上が30諮問第4号から第7号までの提案説明でございますが、最後に諮問第1号から第7号までの全体に関しまして、都市計画法に基づく諸手続の実施状況等についてご報告いたします。

本案につきましては、都市計画法の規定により地区計画原案の住民説明会を、平成30年4月11日に小川西町公民館、14日に小川西町中宿地域センターにおきまして開催し、4月12日から2週間の地区計画原案の縦覧及び同日から3週間の意見書の受付を行いました。意見はございませんでした。その後、東京都知事との協議を行い、平成30年6月20日から7月4日までの2週間、各種都市計画案の縦覧及び意見書の募集を実施いたしました。縦覧者3名、意見書は3通、5名からの提出がございました。提出された意見書の要旨をご説明いたします。

38ページ、資料10をごらんください。

意見書は30諮問第1号の第一種市街地再開発事業に関するものが3通、30諮問第4号の用途地域に関するものが1通、30諮問第7号の地区計画に関するものが2通提出されております。一つの書面で種類の異なる都市計画に対する意見が示されている場合は、それぞれ1通としてカウントしております。

表につきましては左側が対象となる都市計画の名称、中央が意見書の要旨、右側が市の見解でございます。まず、「小平都市計画第一種市街地再開発事業に関する意見」の内訳でございますが、反対意見に関するものが1通、その他の意見に関するものが2通ございました。

反対意見に関するご意見でございますが、要約いたしますと、「再開発事業でなくとも小平都市計画道路3・4・12号小川駅西線の整備を実施すれば、地区の課題が解決されること、再開発を実施しても周辺の他の拠点等に対抗できないこと、事業実施により、個人的な損失を被ることなどから、小川駅西口地区第一種市街地再開発事業の都市計画案に反対する」でございました。市の見解といたしましては、要約いたしますと、「市街地再開発事業は都市計画道路のみの整備に比べ、より広いエリアにわたってその効果が期待できる。商業施設については今後準備組合において、小川駅西口地区にふさわしい商業施設等の計画が検討されると認識している。立ち退き等個別の事情に関しては、組合が補償等について、適切に対応されるものと認識している」。

その他の意見に関するものといたしまして、2通ございました。一つ目は「長期的な観点をもって、官民協力して、小平の魅力づくりを目指すべきである」とのご意見でございました。市の見解といたしましては、「平成4年度から長い時間をかけて、権利者及び周辺の住民、企業、団体等のご意見を伺いながら検討されてきており、引き続き準備組合と緊密に連携等を図りながら、市民の皆様への情

報提供や丁寧な説明に努めていく」。二つ目といたしまして、「施設建築物の貫通通路についてはゆとりあるスペース等をとってほしい」。また、「都市計画審議会までに駅の東西を行き来できる自由通路及び駅前の駅利用者用駐輪場についての市の方針を明示すべきである」。市の見解といたしましては、「今回決定される都市計画は再開発事業の大枠を決めるものであり、事業計画の詳細は今後準備組合によりこの枠の中で検討されていくものである」。

次に、40ページ、「小平都市計画用途地域について」でございますが、反対意見に関するものが1通1名でございました。要約いたしますと、「市民広場を担保していくために、商業地域にすべきではない」とのご意見でございました。市の見解でございますが、要約いたしますと、「用途地域は土地利用の大枠を決めていくもので、一部の用途地域のみだけを別に指定することは都市計画として一般的ではなく、詳細計画である地区計画において地区施設として位置づけることにより広場の永続性を担保していく」。

最後に、「小平都市計画地区計画小川西口地区地区計画」につきまして、その他の意見に関するものが2通2名ございました。一つ目として、「都市計画は他の都市計画案との整合をとりながら、また、市の基本構想たる総合計画等を見据えながら、市長・議会・住民で策定すべきものである」。市の見解といたしましては、「都市計画マスタープランを軸として、他の都市計画案や小平市長期総合計画との整合等は図られている。小川駅前周辺まちづくりビジョンの策定時やまちづくり条例に基づき設置した協議会における議論、まちづくりルール意見交換会といった場において、住民意見等を収集しながら検討を進めてきた」。

二つ目として、「市街地再開発事業の北側エリアの商店街などに残る狭い道路の課題に関し、今回の用途地域の変更や地区計画の決定だけで効果があるのか、商店街の通りの地権者と市は協議しているのか」。市の見解といたしましては、要約いたしますと、「地区施設として位置づける区画道路によりスムーズな車両処理が図れることにより、その他の生活道路が歩行者中心の空間として機能しやすくなるものと考えている。また、より権利制限的な内容を伴う手法については、建築物に関する規制等の地区整備計画を定めていない区域を含め、効果的な手法の検討を継続していきます」。

以上が意見書の要旨と、それに対する市の見解でございますが、本見解によりまして、市といたしましては、案の変更をしないものでございます。

説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願い申し上げます。

ます。

会 長 : ご苦労さまでした。提案説明が終了いたしました。
それでは、これより質疑に入ります。質疑のある方は挙手して
お願いをいたします。いかがでしょうか。

〇〇委員。

委 員 : ご説明ありがとうございました。現時点でわかっています西武鉄
道と何か特筆すべき動きがあったのか、どういう形で進めておられ
るか、伺いたいと思います。

それから、権利者の方の動きで、この賛否も含めて、どういった
状況であるかということについてお伺いしたいと思います。

それから、再開発ビルは地上から何メートルの高さになるのか、
あと具体的に220戸程度の販売が予定されているということですが、
詳細は未定と伺っておりますけれども、どのような間取りや広
さ、価格を予定しているのかお伺いしたいと思います。

それから、実際に100メートル近い建物ができたときの風の影
響、市内でも大型のマンションがございますが、ビル風というのは
結構影響があるというふうに認識をしておりますが、現時点で何か
把握しているところがあるのかお伺いしたいと思います。

それから、今、〇〇課長のご説明の中の16ページに屋外広告物
の具体的なお話がございましたが、意匠の制限というところで屋外
広告物は景観、風致を損なうおそれがないものとするというのは、
事業者の説明されたとしても、その後の開発等も含めて、どの程度
市がかかわって、どこまで権限をお持ちなのかということをお伺
いしたいと思います。

あと、市民広場の考え方についてお伺いをしたいと思います。こ
の市民広場につきましては、将来的には市の水と緑と公園課で管理
されるようなものになるのか、あるいは組合管理ということで、こ
のマンションに住まわれる組合の方を中心とした管理をしていくの
か、あるいは役割分担等も含めて、こういった大型の開発の場合、
どういったモデルになってくるのか。

それから、例えばこぶし通り、あるいは富士見通り等の周辺道路
に、今でも工事があったときには、トラックがとまっているという
現状がある中で、いろんな工事に関わることで、あるいはそれに伴
う騒音の問題等について、これはどなたが窓口になって、近隣住民
や通学・通勤で使われる方にどこまで対応できるのか。

以上、幾つかご質問させていただきました。以上でございます。

会 長 : 8点の質問があったかと思いますが、随時よろしくお願
いします。
担当課長補佐。

担当課長補佐： まず1点目の西武鉄道との協議でございます。自由通路であるとか、もしくは駅舎の建てかえの件だと存じますが、今現在も西武鉄道とは調整を図らせていただいているところでございまして、まだどういう形でできていくかというところも現在未定でございます。

また、2点目の権利者の合意の状況でございます。ここ最近では大体8割強の状況で合意を得ていると認識してございますが、今後の具体的な調査によって多少の増減はあります。ただ、おおむね大多数の方の合意は得ている状況で今後も推移していくものと認識してございます。

それから、3点目の建物の高さでございます。99.95メートルが現在の事業計画の想定でございます。

4点目の220戸の販売予定でございます。組合ではファミリータイプを想定しておりますので、恐らく70平方メートルから75平方メートルを中心に部屋の間取りを考えていくものと想定してございまして、価格としては4,000万円から4,500万円程度ですが、フロアによって当然値段は変わってまいりますし、方角などにもよりますが、それくらいが中心になるのではと伺ってございます。

それから、5点目の風の影響でございます。こちらの地域は北風の影響がございまして、今回建物ができた場合には、南東角、それから、南西角で少し強めの風になるだろうとシミュレーションでは出ております。一般的なやり方ではございますが、今回は植栽を施すことによって、問題ない風の影響のレベルに落ちつくシミュレーションされております。

課長： 6点目、屋外広告物の関係でございますが、基本的には東京都の屋外広告物条例に基づいて運用してまいります。ただ、地区計画をかけると届出が出てきますので、その際に、景観、風致を損なうものがないか、市で指導していく形になります。

以上でございます。

担当課長補佐： 続きまして、7点目でございます。市民広場の今後の管理の状況、役割分担等でございます。詳細については未定でございますが、広場につきましては、市のほうで購入していくことで検討を進めております。

管理につきましては、エリアマネジメントなどの考え方もございますので、役割分担等につきましては、所管した担当課と連携しながら今後検討していきたいと考えてございます。

最後、8点目でございます。こぶし通り、富士見通りの工事車両、騒音の窓口対応等についてでございます。まだ施工業者等が決まっ

てございませんので、どういった工事車両の通行になるのか、騒音のレベルもどういう形になるのか、まだ全くわかってございません。ただ、基本的な窓口というのは施行者である組合と考えてはございますが、市につきましても法的なご相談や、一般市民の方々のご要望については、丁寧に対応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 : ○○委員。

委 員 : ありがとうございます。お聞き漏れしましたが、この計画の駐輪場、駐車場について伺いたいのですが、商業施設等も入られるということを想定した上で、今、小川駅を利用されている一般市民の方、ここの220世帯に新しく増えられる方々、そして買い物等にして、回遊される方々等も含めて、駐輪場、駐車場対策というところでは、どのように計画されているのか。そして、もし課題としてあるのであれば、教えていただきたいと思っております。

会 長 : 担当課長補佐。

担当課長補佐 : まず、駐輪場でございます。現行の施行区域内には約1,000台の駐輪場がございます。今回の事業を行うにあたっては駐輪場の整備を市としてもしていかなければならないと考えてございます。建物内での駐輪場につきましては、住宅用として320台、商業業務公益施設用として260台を計画しておりますが、現況の駐輪場台数からしても全く足りない状況でございますので、市としても担当課と連携しながら、引き続き検討をしてみたいと考えてございます。

それから、駐車場につきましては、現在、建物内で住宅用に110台、商業業務公益施設用に70台を想定してございます。今後、特に商業施設につきましては、大規模小売店舗立地法等の手續もございますし、入ってくる事業者の種別によっては台数を大幅に増やす必要が出てくる可能性もあります。そういったところも踏まえて今後の検討ということでございます。

以上でございます。

会 長 : ほかに。

○○委員。

委 員 : 今回の住民説明、ご意見の聴取について伺いたいと思っておりますが、まず住民説明については2回行われて、その後2週間の縦覧、3週間の募集で意見がなかったと。6月に意見募集をされて、5名の提出がありましたということでしたが、まず縦覧のやり方はやっぱり市役所に来ていただいてということになる。ほかにやり方がないのか。

それから、ホームページが非常に見にくいというご意見をいただきましたまして、私も確認したときに、どこに意見募集が出ているのかわからない状況ではありました。そうすると、意見募集がされていることを知らずに終わってしまう場合も多々あるのではと思います。

今回については、住民説明のときもパースを使って非常にわかりやすくしていただいたと思っていますし、市役所でも展示をしていただいたり、多々工夫をしていただいたと思いますが、意見の募集のことについては、どんな工夫がされたか、お話を聞かせていただければと思います。

また、書類を提出された以外に問い合わせがあったのかなかったのか、どういった問い合わせがあったのかということ。

それから、この地域が非常に障害者施設が多いということで、障害者の団体からもさまざまなご意見を聴取されているのではないかと思いますので、そのご意見がどのように今回生かされているのかについてお願いします。

また、例えば広場等の詳細な使い方は今後、組合等で決めていくということかと思うのですが、そこにどのように住民の方の意見が反映されていくのか、どのような機会が設けられていくのかについてお願いいたします。

以上です。

会 長 : 都市計画課長。

課 長 : まず、縦覧のやり方でございますが、縦覧につきましては、ホームページに載せることも検討しましたが、図書の分量が非常に多く、技術的に難しいところもありまして、従前のおりの、市役所へ来ていただく縦覧のやり方をとったところですが、その縦覧の最中にパネル展等を行いまして周知に努め、庁内だけではなく地元でもパネル展を行いまして、できるだけ丁寧な説明に努めるとともに、意見募集につきましても、パネル展等の場であわせてご案内してきたところでございます。

ホームページの見やすさにつきましては、ちょうどリニューアルの時期と重なってしまったために、見にくかったというところもございますが、今後、できるだけ見やすい形となるよう努めてまいりたいと考えております。

その他の問い合わせとして、地区計画等につきましては、特段ございませんでした。

会 長 : 担当課長補佐。

担当課長補佐 : 市街地再開発事業につきましては、書類以外のお問い合わせもございました。先ほどの意見書でもご説明した市街地再開発事業に反

対するというお問い合わせについて、我々も直接お会いしてお話をさせていただきました。その中で、権利変換をした際に床が減ってしまって、自分の生活が成り立たなくなってしまうと強くおっしゃっておりまして、具体的な今後の生活再建の見通しがつくような形で説明が欲しいという話を伺っております。今後、組合からも事業の進捗に応じて丁寧に説明をしていただくようお願いしております。

あとは、主なご意見として、今後のスケジュールをお尋ねしたいというところで、都市計画決定によりもう事業に着手するのかというお問い合わせでございます。これにつきましては、事業スケジュールは予定であり、組合の事情によって変更もありうることをお伝えしたところでございます。

4点目の周辺に障害者施設があることについてでございます。今回、駅前広場の形状を変更したところも一つ大きなところと考えてございまして、富士見通り側から都市計画道路で駅方向に入ってくる際、以前の駅前広場の形状ではぐるっと遠回りをしなければいけない状況がございました。今回は駅前広場を縦長にしたことによりまして、直線的にアクセスできるようになったことで、交通の安全性とともに、距離が短くなったことによりバリアフリー化に配慮されていると考えてございます。

そのほかユニバーサルデザインにつきましても、多々ご意見は伺ってございまして、組合でも今後、対応できる部分については対応していきたいと伺ってございます。

最後、5点目の市民意見の今後の反映の場でございます。再開発事業につきましては、組合施行でございますので、事業計画等の根幹にかかわるような変更というのは難しいと考えてございますが、できる限り情報発信をしていくなかで、ご意見を伺っていく場を設けるよう、引き続き指導してまいります。

以上でございます。

会 長 : ○○委員。

委 員 : ありがとうございます。わかりました。それで、今後、組合で先ほど出てきたような生活が成り立たないから提言をしてほしいとか、ユニバーサルデザインの面であるとか、あるいは広場の使い方の面であるとか、住民の方からのご意見も取り入れてということだと認識をするのですが、そうすると、組合と市との連携という部分で、市は助言をしていくという立場になるんですか。市のかかわりについて確認をさせてください。

会 長 : 担当課長補佐。

担当課長補佐： 現在も月に二、三回程度、会議等で情報交換をさせていただいており、また、補助金を出しているところがございますので、助言とともに指導をしていくという立場であると理解しております。

以上でございます。

会 長： ○○委員。

委 員： わかりました。先ほどホームページが見にくいとお話もさせていただきましたが、補助金というところもありますので、ぜひ市のホームページでも積極的に発信をしていただきたいと思いますし、意見の募集をされる際には、トップページで明らかにわかるようにしていただきたいと思いますので、よろしくお願ひします。

以上です。

会 長： 要望でいいですね。

委 員： 要望で。

会 長： ○○委員。

委 員： 何点か伺います。

まず、先ほど市民説明会や縦覧の報告を受けましたが、そのほかに私も行ったのですが市役所のロビーなどでもパネル展をやっていただきました。あと、公共施設マネジメント課の意見交換会で、随分この再開発ビルに特化した話として、意見が出ていたと聞いているのですが、どのぐらいの市民の関心があって、どのぐらいの方が参加されていて、どういうご意見があったのか、それをお披露願ひたいと思います。

それから、法的な説明会や市民への責任というのはこれで終わりということなのでしょうか。そのことについてもお尋ねいたします。

それから、二つ目に、高さ制限についてなんですけれども、100メートル以下ということで99.95メートルという話が出ましたが、これも含めた形での諮問かどうか、その確認をさせていただきたいと思います。

それから、市民の大きな関心事というのは、自分たちの税金がどのぐらいここに使われるのか。市民の皆さんはたくさんの要求をお持ちです。それを横に置いておいてでもこれに大きな金額を費やす。そのことが大変大きな関心事になっているかと思いますが、総額として180億円という話も出ていると思うのですが、今のところ大体幾らを予定されているのか。これはいつもこういう公共施設をつくるときになりますと、オリンピックがあったり大震災があったりとかいろいろなもので高騰するかと思うのですが、お考えをお示してください。こういった金額や何かも含めての諮問になるのかどうか、それもちよつと確認させていただきたいと思います。

それから、三つ目に、今、交番が西口にありますが、あの交番は一体どうなるのか、それも市民の安全のために皆さんの関心事なんです。どうお考えになっているのかお示してください。

以上です。

会 長 : 担当課長補佐。

担当課長補佐 : まず、1点目のパネル展示や公共施設マネジメント課の意見交換会での意見ということでございます。パネル展示では、この事業はどのようなスケジュールで進んでいくのかというご意見、ご質問が非常に多かったところです。特にパネル展の中では、ここまで何十年もかかってきたところで早く成立させてほしいというご意見が大多数でございました。その一方で、工事の不安などのご意見もぽつぽつとございまして、これについては丁寧に対応してまいりますとお伝えしてございます。

公共施設マネジメント課の意見交換会につきましては、事業内容自体をご存じない方もいらっしゃいましたので、事業内容を何度かご説明いたしました。ご意見については、ビルだけではなく周りの都市基盤整備やバリアフリー化を進めないと、障害者の方が公共施設までたどり着けないというご意見をいただきましたので、外周の区画道路は歩道等も整備される旨をご説明いたしました。

会 長 : 都市計画課長。

課 長 : 公的な説明会は終わりなのかというご質問でございしますが、都市計画としての説明会は終わりでございます。ただ、今後、再開発事業は続いてまいりますので、そういった中で説明会等は行われていくと考えているところでございます。

以上でございます。

会 長 : 担当課長補佐。

担当課長補佐 : 3点目の高さ100メートルを含めた諮問かでございます。今回は、諮問第1号の第一種市街地再開発事業という都市計画決定を行いますので、その中で高さの最高限度を100メートルと定めてございます。今回、都市計画決定した中でどういう施設になっていくのかは、今後、組合が事業を進めていく中で決まっていくものと考えてございます。

それから、今回の事業につきまして税金が幾ら投入されているかでございます。総事業費183億円と伺ってございまして、そのうち補助金が約40%、72億円程度で、そのうちの26億円程度が市の持ち出しになると考えてございます。

それから、駅前広場の交番のご質問でございます。今まさに、警視庁と協議をさせていただいているところでございまして、今現在、

駅をおりたところに交番がございますが、このあたりは市として将来的に大きくスペースをとっておきたいと考えてございますので、駅前広場南西あたりに移動できないか協議をしているところではございます。

以上でございます。

会 長 : 都市開発部長。
部 長 : 公共施設マネジメント課の意見交換会の件について補足しますと、公共施設マネジメントの観点から6回ほど行う予定で、すでに5回行っています。その中で、今まで約60名の方が参加されておりまして、やはり再開発事業の意見もかなり出てございます。主だったところでございますが、再開発ビルの最上階にレストランなどを呼び込める魅力ある施設を入れてほしい、今後もこのような意見交換会を設けてほしい、小川駅西口の公共スペースにどのような施設が入るのかを知りたい、それから、今後の建て替えも想定して整備しておくべきという意見がございました。

それから、オリンピック等の影響でございます。今は工事費高騰がある程度落ちついてきて、オリンピックまで平行線になってきているところでございますが、市としては、それをある程度見定めて進めてきているところでございます。また、基本的には都市計画基金、都市計画税を使っていく予定でございます。それと、26億円の内訳といたしましては、基本的には都市計画道路のような公共施設の費用が主だったものとなってきまして、それについて都市計画税を充てていきます。

以上でございます。

会 長 : ○○委員。
委 員 : ありがとうございます。
市民説明会のことですが、今後もやっていただけると受けとめました。でも、先ほどのご答弁で、障害者の団体とか、それから、地権者の方から意見があった場合には丁寧に対応して説明会などもやっていくということですが、それだけではなくて、あの駅は、大勢の市民の皆さんが使うわけですから、もっと広く説明会を続けてやっていただきたいと思えます。

市民参加と情報公開を表明している小平市ですし、特にまちづくりの主人公は市民であると日ごろおっしゃっていただいていますので、それを体現するよういろいろな意見の交換ができるように、固まったものを説明してご意見は参考に伺いますということではなくて、もっと柔軟な話し合いができないかと思っています。

100メートルという高さは、小さな駅にはなじまないのではと

いう意見の方もたくさんいらっしゃいます。そういう方が納得できるような、意見交換の場をつくっていただきたいと思います。

それから、高さ制限100メートルにして20メートルの建物をつくることはあり得ないですね。やっぱり100メートルの建物になるのかなと思うのですが、それを含めた諮問かもう一回確認をさせていただきます。

それから、金額はありがとうございます。公共床について、例えば、広場が5億円で、公共床が25億円というのもホームページに出ていたんでしたかね。このあたりももう決定されていることなのかどうか。ここまではここで審議して答申ということではないということを確認したいと思います。

あと、市民参加のあり方で、市民から意見書が出ているところで、都市計画は市議会と住民、市が協働して策定するべきだとありますよね。私もそう思います。それに対して、都市計画マスタープランで住民の皆さんから意見を十分聞いてやってきているというのは、ちょっと乱暴な回答じゃないかと思いますが、今後、市として、市民の意見をどうやって取り入れていくのか、ご決意なり方針をお聞かせいただきたいと思います。

以上です。

会 長 : 担当課長補佐。

担当課長補佐: 高さ100メートルを含めた諮問かというご質問でございます。今回の都市計画決定の内容や法的規制を考えていきますと、これに近いものになると推測はしてございます。ただ、詳細なところについては、今後いろいろ検討がさらに積み重ねられていくところと考えてございます。

2点目の公共床の取得の件でございます。今回の都市計画審議会は、あくまでも都市計画についてのご審議をいただく場ということでございますので、この場が公共床の購入を決定するものではございません。

3点目の市と協働して市民の意見を十分に取り込んでいくべきというお話でございます。繰り返しにはなってしまいますが、地権者の方々の財産を共同化していく事業でございますので、事業の根幹にかかわり、どうしても変更のきかない部分は出てくるかと存じますが、できる限り情報発信をしていき、意見を取り入れるように指導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 : ほかに。

〇〇委員。

委員： これまでも幾つも質問が出ましたし、議会でも随時説明は特別委員会などでいただいていると思いますが、今回市長からの諮問ということで、ある意味公的な場では初めての議論になりますので、市民の方からの素朴な疑問も含めて根本的なことも入ってくるかもしれませんが、幾つか質問をさせていただきたいと思います。

まず、再開発事業については、今後は組合施行の事業になっていくということで、その仕組みは理解しているつもりですが、小平市の位置づけは広場等の地権者としてなのか、あるいは、法に基づく役割として自治体が入るといった仕組みになっているのか確認をさせていただきます。

それと、市民の方からは、小川駅前道路も狭隘で、先ほど障害者の方のことも出ましたけれども、駅前整備は必要という声は大きいですし、私自身もそう思っておりますが、道路整備だけではだめかというのは、素朴な意見としてたくさんの方からもお聞きしております。再開発事業でというところの理由について、経済合理性や政策合理性といった面から改めてお聞きしたいと思います。

あと、諮問1に関係しますが、主要用途の公益施設という言葉がありますが、この公益施設というのは用語として何を意味するのか教えてください。

それと、再開発事業だけではなく地区計画ということでは、もう少し広い小川駅周辺のことにも入っていると思うのですが、これもまちづくりビジョンの際、ワークショップをやったりとか市民参加でやってきていただいていると思うのですが、トータルな駅周辺のまちのイメージというのは、どういうふうなものにしたいと思っているのでしょうか。この区域内で商業地域にかえますよね、再開発のビル以外にも。そうすると、少し高いビルが並ぶような街並みを目指しているのかお聞きをしたいと思います。

あと、道路の問題は、駅前や北側も非常に狭くなっているところがありますし、人だけが歩くような裏道や横丁のような街並みはそれはそれで魅力とも思ったりはしていますが、障害者の方が実際に事故に遭ったりしているという話も聞いていますし、高齢化も進んでいますので、交通安全はしっかり図られていくのか質問をしたいと思います。

それと、今後のスケジュールですが、先ほど法的な根拠に基づく説明はこれで終わりとのことでしたが、市民の方の関心は、事業の認可が決まった後、広がっていくと思います。仕組み上、意見を聞く場はつくられてはいますが、ことが進んでいく中で周知されていくことや、多額の税金が使われるという意味で関心が高くなって

くと思いますので、最後にどの段階で広く意見を聞く予定なのか。例えば、もうちょっと事業計画が固まった時点で一回行うのか、あるいは、そのプロセスで随時聞いていくのか。あと、もう一つ大事なのは、公共施設マネジメントの話が出ましたけれども、担当課だけの縦割りではない横断的な意見聴取や市民参加の仕組みは、庁内のトータルマネジメント的にはどう考えられているのか確認したいと思います。

以上です。

会 長 : 多岐にわたっておりますので、簡潔によりしくお願いします。

担当課長補佐。

担当課長補佐 : まず、1点目の再開発事業における市の役割でございます。今回は、組合施行でございますので、市の役割といたしましては都市計画決定をすること、補助金等によって補助をしていくこと、これが法的な中での役割と考えてございます。その他につきましては、住民の方々のご意見を伺って助言をしていく役割があるかと考えてございます。

2点目の道路整備事業だけで進められないのかでございます。もし都市計画道路だけで今回の駅前広場を整備いたしますと、その周りの道路はそのまま狭隘な道路のままに残ることとなり、事業の効果が薄れてまいります。周辺の土地は現在の細分化されたままで、取り付け道路は細い道路になります。これが再開発事業によることで、区画道路ができ、周辺の道路も整備してまいりますので、都市基盤が整っていく効果があると考えてございます。

また、もし市施行での道路整備をいたしますと、ここに住んでいらっしゃる方は転出していただかなければなりません。これが再開発事業ですと、権利変換方式になりますので、商業の方は引き続きここで商業ができる、お住まいの方はこの場所にお住まいになれるというメリットが再開発事業にはあると考えているところでございます。

3点目の公益施設でございます。厳密な規定はございませんが、一般的には病院、クリニック、塾、高齢施設、児童福祉施設、そういったものが想定されます。

会 長 : 都市計画課長。

課 長 : 4点目のどのような街並みを目指しているのかでございますが、再開発事業の部分につきましては高層化が図られるものでございますが、その周辺につきましては、市が高層化を望んでいるところではございません。用途等を第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更しておりますが、こちらを地区計画で抑制しております。

ただ、富士見通りの沿道につきましては、都市計画道路でございますので、相応の交通量が見込まれるため、ある程度の規模の施設が建っても十分もつというところで、分けて地区計画をかけております。

後背地は、今回の再開発事業のにぎわいを中宿商店街のほうに波及させたいと市としては考えてございまして、小規模な事務所、あるいは、焼きたてのパンを提供できるような動力を有する機器を導入したパン屋等ができるようにし、ここを通って中宿商店街、あるいは、野火止用水のほうに回遊性を持たせたいと考え、用途地域、地区計画をかけているところでございます。

以上でございます。

会 長 : 課長補佐。

担当課長補佐: 5点目の道路の狭いところがまだ残っている中での交通安全でございまして、警視庁とも引き続き協議をしているところでございまして、区画道路1号、2号が幅員10メートルででき、北側の細い道路は残ってしまいましたが、西側の都市計画道路から駅に入っていく場合、区画道路を通過して戻っていくというルートの基本路線として考えてございまして、また、施設建築物に入っていく車についても、区画道路を通過して戻っていくということを警視庁からも指導されてございますので、今回の都市基盤整備されたところを主要な交通路線としていくことによって交通安全に対応できると考えているところでございます。

それから、説明は今後どういった形でされていくのかでございまして。まだ決まったお話としてできるところはございませんが、今現在、公共施設マネジメント課の説明会などにもこの事業のアピールを含めて出席させてもらい説明をさせていただいておりますので、今後もこういった機会を捉えながらどういった発信方法があるのか、どのようなご意見の聞き方ができるのか、研究していきたいと考えてございます。

また、今後、組合側の商業コンサルタントも入ってまいりまして、公共床を買うとなれば、どういうまちになっていくのか考えていただきたいと思いますので、そういった点も踏まえて今後の情報発信につながっていくものと考えてございます。

以上でございます。

会 長 : 都市開発部長。

部 長 : 一番最初の質問で、市の位置づけで、法的な都市計画決定権者ということもございまして、まず、今回進めていく中では、都市再開発法で、市の技術支援に関する条文がございまして、今の準備組

合が設立したときに市と東京都に技術支援申請をしております。それに基づいて技術的な支援をしてきているところでございます。

あと、市もこの中に土地を持ってございますので、市も地権者の一部となっているところでございます。

あと、先ほど〇〇委員のご意見にもあったように、今後の市民への周知や意見の聞き方でございますが、これは都市計画決定した後も基本的には準備組合と連携してやっていきたいと考えているところでございます。

以上でございます。

会 長 : 〇〇委員。

委 員 : ありがとうございます。

まず、市の位置づけについて確認したのは、組合施行ということでの事業形態は認識はしておりますが、市が絡んでいるということで市民が参加するまちづくりということへの責任もあると思っておりますので、その確認ということで改めてお聞きをいたしました。ありがとうございます。

あと、道路整備だけではなかなか難しいことは、これまでも何度もお聞きはしてきたことですが、そうすると、住んでいる方が残って街を一緒につくれるということなんですが、見通しとして、ご商売をやっていらっしゃる方は残って一緒にやっていけるような経過なのかお聞きをしたいと思います。

あと、まちづくりはお金だけではないですが、市の支出という意味では再開発で整備するということと比べてどうなのでしょう。もう一度お聞きします。

あと、公益施設のことですが、病院やクリニックということが入っているということは、いわゆる自治体が運営する公共施設だけではないものも含んだ公益施設ということで、これに関しては、準備組合から公共施設をという要望があって市の方針も出ているかと思いますが、もし仮に公共施設が再開発ビルに入るとしたら、市の持ち出し26億円にプラスして公共施設の公共床の取得部分が出てくるということか確認をさせていただきます。

あと、中宿商店街もありますし、準備組合の方々、ご商売なさっているの方々、一生懸命まちづくりのためにご尽力いただいていると思っはいるのですが、中宿商店街の商売が、大きなビルができることで逆行するようなことはないのかという話はずっと前にも出たような記憶もあります。そういったところをトータルに考えた計画なのでしょう。大型店舗が入ってしまっ、全国一律どこも同じような街並みにならないのか心配したりもするものですから、どの

ように市としては考えているのかをお聞きします。

それと、道路のことはわかりました。どのような手法であっても一刻も早く道路整備はしていただかないと、けがをしている方もいらっしゃるので、市と東京都と協力して市民の安全な暮らしのために、お願いいたします。

あと、今後の説明ですが、公共施設が絡んでくるとなれば、地権者の方たちの事業であるとはいえ、やっぱり市民全体にかかわってくるのだと思います。パネル展示など、いろいろな形で市民説明を丁寧に、新しい手法も含めて、積極的にやっていたいとは思いますが、今後、決定する前にどういうふうに丁寧に説明し、合意形成をしていくか、あと、特に大きな税金投入という意味では、ほかにもいろいろ都市計画関係で市は予定もある中で、財政推計などを含めて、若い世代や子どもたちへの責任でもあると思うので、どう考えているのか確認をしたいと思います。

以上です。

会 長 : 担当課長。

担当課長 : まず、市の位置づけ・役割につきまして若干補足させていただきますと、市が関係することで、市民の皆様には安心感を持っていただける部分もあろうかと存じますので、市といたしましては、責任感と覚悟を持って臨んでいるところでございます。また、面的整備の必要性でございますが、道路整備だけではやはり面的な整備よりも局所的になってしまいます。都市計画道路の整備だけ行った場合、どういうことが考えられるかという点、まずは狭隘道路の解消ができない。それから、老朽化が進むような家屋の改修も進まない。土地の細分化が進み、取りとめもなく、まとまりのない、安全性や快適性が十分とはいえない街並み、そういったものが形成されてしまうおそれもございます。そういった部分もございまして、市としては市街地再開発事業という手法が妥当であるということで、都市計画マスタープラン、あるいはまちづくりビジョンの中でもお示しているところでございます。

また、出店希望の状況でございますけれども、はっきりした数値は今のところもってはいませんが、20数店舗のうち20店舗近くの方が新しいビルへの出店を希望されているということは伺ったことがございます。

それから、市の支出に関するご質問については課長補佐からお答えいたします。

委 員 : 再開発をやったほうが安いのですかという、単純に言うとなんかそういう意味です。

会 長 : 担当課長補佐。

担当課長補佐: 再開発事業による市の支出と収入の状況のご質問かと存じます。先ほど、市の支出はお話しさせていただきましたが、これはおおむね25年で黒字化するのではないかと試算しているところでございます。その中には、駅前広場や区画道路など、市が自ら税金を投入してやらなければいけない部分もございまして、その分も含めて25年というところでございます。再開発事業単体ということでは、13年ほどで回収できると試算されてございます。

3点目の公益施設の件でございしますが、公共施設というものも、本市としましては考えているところでございますので、今回、公共床を買ったから公益施設ができなくなるというわけではございません。

4点目につきましては、中宿商店街の衰退についてでございます。再開発事業につきましては、市民広場や貫通通路を設けることによって、北側の中宿商店街のほうにも波及効果、人のにぎわいをつなげていきたいという思いで今回の事業をしているところでございます。また、商店街の方々からの具体的なご意見は把握してございませんが、これまでまちづくりビジョンをつくるにあたって、商店街の方々も入っていただいた中で、プランを作成してきた経過もございまして、趣旨にご賛同いただいて、市民広場の活用方法等を検討していくことによって、より効果が波及していくものと考えてございます。

5点目の市民意見をどういった形で具体的に取り入れていくのかでございまして、繰り返しになりますが、いろいろな機会を捉えてと考えるございまして、少なくとも工事に入る直前につきましては、工事説明会で、どういったルートで工事車両が入るのか、どういう防音対策等をするのかなどの説明がなされるものと考えてございます。また、大規模小売店舗立地法につきましても、説明会が開かれるかと存じますので、そういったところで具体的には説明されることと考えてございます。

最後に、税金投入している市の考え方でございます。当然、再開発事業に対して、投入すればそれで良いことだとは考えてございません。補助金の投入や公共床の購入もありますが、本当にその金額でよいのか、その広さでよいのかなど精査をしながら、本当に必要なものを見極めながら進めていきたいと考えてございます。

以上でございます。

会 長 : 簡潔にお願いします。

〇〇委員。

委員： 最初のところは、市の持ち出しが、道路整備だけよりも再開発のほうに補助金が入ったりして少なく済むのですかという意味で聞いたのであり、黒字になるという意味もわからなかったのですが、お金のことはもういいです。

公共施設、公共床を買うということで、先ほど、市の分の持ち出しは26億円というご答弁がありましたが、その中には、もし公共施設をもつとしたら、それは入っていないですよという質問なので、入っているか入っていないかだけで、それが幾らかはまだわからないという状況なので、それだけ確認をしたいと思います。

あと、意見を取り入れるかどうかは聞いてからなので、それは中身にもよると思うのですが、ただ、やはりこれからの市民の皆さんへの説明と合意形成が肝だと思えますし、部署を越えてやっていただきたい。制度に沿ってきちんと説明もしていただいていますし、準備組合の方も本当にご努力いただいていると思うのですが、まだ正直、大きなことの決断をするために、今日、承認の場ということなのですが、私たちは会派として、慎重な態度を取っておきたいと思っております。質問としては、公共床のところだけ確認ということで一つです。

会長： 担当課長。

担当課長： 市の持ち出し分の中には、公共床の取得費用は含まれてございません。

以上でございます。

会長： 質問はあと一人だけですか。

では、〇〇委員。

委員： 簡潔に何問かお願いします。高さの限度の関係ですが、100メートルの部分ですが、これは屋上に備える設備全て含めた高さと考えていいのかどうかお示してください。

それから、壁面の位置の制限の5メートルですが、歩行者のデッキとか、ひさしが除外されるということになってはいますが、当該場所について具体的な計画があるのかお伺いします。

それから、先ほども最初のほうで出ていました、小川駅舎や自由通路の整備ですが、これは再開発事業を進めていく中で、ほぼ同じ時期に実現が可能なのかお伺いをしたいと思います。

それから、4点目ですが、北側の地域より南側の地域は都市基盤が弱いという表現がありますが、感覚的にはわかるような気もするのですけれども、具体的にはどのようなことを指しているのかということと、それから南側の区域というのは、建築の制限のルールを今は定めないということになっておりますが、これは都市計画道路

小平3・4・10号線の整備が終わってから定めると考えていいのかお伺いしたいと思います。

以上です。

会 長 : 担当課長補佐。

担当課長補佐 : 高さの100メートルにつきましては、計画図書にあるとおり、塔屋その他建築基準法上、高さにカウントされないもの等もございますので、その分については含まれないという考え方でございます。

会 長 : 担当課長。

担当課長 : 申しわけございません。先に3点目の、小川駅舎と自由通路の整備でございますが、やはり巨額の財政負担を伴うものでございますので、現在、国庫補助金や東京都の補助金で、どのようなものが活用できるのか、そして、市としての持ち出し、財政負担はどのくらいになるのか研究しております。慎重に検討しながら、西武鉄道と調整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 : 担当課長補佐。

担当課長補佐 : 2点目の、壁面後退5メートルの部分についての今後の整備予定でございます。まだ具体的には決まっておりますが、ゆとりある歩行空間にしたいというところから出てきておりますので、基本的には空地となるよう考えてございます。ただ、緑の連続性を持たせていきたいこともございますので、この空間に中高木を植えていくということは、今後の進捗によってございます。

以上でございます。

会 長 : 都市計画課長。

課 長 : 南側の都市基盤が弱いというところでございますが、道路の幅員等がかなり狭く、通り抜けができないところがございます。その関係もありまして、今回、用途地域を変更してしまうと影響が大きいので、地区の目標等の設定のみとしたところでございます。見直しの検討時期でございますが、再開発事業が終わりました段階で、交通体系、交通量等がどのような形で変わっていくのか見定めた中で検討していきたいと考えております。都市計画道路小平3・4・10号線の影響は大きいですが、こちらの事業はまだ先でございますので、その前に、まず再開発事業が終わった時点で、確認をしていきたいと考えているところでございます。

以上でございます。

会 長 : よろしいですか。ほかにもございませんか。

〇〇委員。

委 員 : スケジュールをお伺いしたいのですが、地区計画や用途地域の都

市計画決定までのスケジュールと、地区計画の条例化までのスケジュール。あとは、市街地再開発事業は、地元の住民の方の調整などで未定の部分もあるかと思いますが、おおよその今後の完了までのスケジュールはどうなっていくのかお伺いします。

あともう一つだけ、今までの権利者の方々のご意見。8割賛成というお話はお伺いしたのですが、100メートルの建物が近隣に建つということに対する周辺住民の反応がどうなのかということと、今回の用途地域の変更等もありますので、市街地再開発事業以外の周辺エリアの中での民間の大きな建てかえがあるとか情報が入っていれば教えていただきたいのですが。

会 長 : 都市計画課長。

課 長 : まず、地区計画のスケジュールでございますが、本日ご了承いただいたと仮定いたしまして、8月の早い時点で、速やかに都市計画決定してまいりたいと考えてございます。その後、条例化するわけでございますが、条例化につきましては、議会の承認が必要でございますので、事務手続を進め、12月議会で条例化したいと現在を考えているところでございます。

以上でございます。

会 長 : 担当課長補佐。

担当課長補佐 : 2点目の、今後の再開発事業のスケジュールでございます。これはあくまでも、最短で行った場合のスケジュールでございますが、平成31年6月ぐらいに、組合の設立認可を得まして、平成31年度末に権利変換計画の認可を取得、その後、平成32年9月ごろには、工事着工。それから、工事期間は、約2年半で、平成35年3月ぐらいに工事を完了しまして、その後、平成35年度で精算を終えて組合を解散していくというスケジュールであると伺ってございます。

3点目の、周辺住民の100メートル級に対する反応でございます。一部、説明会等でも100メートルは高過ぎるのではないかというご意見はございましたが、大多数の方は賛成のご意見でございまして、隣接の方々のご意見は特にございません。

会 長 : 都市計画課長。

課 長 : 民間の建てかえ状況でございますが、こちらにつきましては、まだ大きな建物が建つというような情報は入ってございません。

以上でございます。

会 長 : ほかにございませんね。

それでは、質疑も尽くしたようでございますので、ここで議決を行いたいと存じます。

小川駅西口地区に係る都市計画として、30諮問第1号「小平都市計画第一種市街地再開発事業の決定について」、30諮問第2号「小平都市計画高度利用地区の決定について」、30諮問第3号「小平都市計画道路3・4・12号小川駅西線の変更について」、30諮問第4号「小平都市計画用途地域の変更について」、30諮問第5号「小平都市計画高度地区の変更について」、30諮問第6号「小平都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」、及び、30諮問第7号「小平都市計画地区計画小川駅西口地区地区計画の決定について」、原案のとおり承認することにご異議ありませんか。

会 長 : 異議があるようですね。

〇〇委員。

委 員 : すみません、簡潔に意見表明だけさせていただきます。

小川駅西口周辺については道路整備が必要ですし、にぎわいづくりということでのまちづくりの必要性は異議のないところではありますし、今回の諮問の中で、都市計画の必要性などを否定できないものもあるのですが、未定のものも多く、仕組み上、仕方がない面もあるとはいえ、今後の行方を見守っていくということも含めまして、慎重な態度を取らせていただきたいと思います。

会 長 : 〇〇委員。

委 員 : 私も意見だけ述べさせていただきます。地べたの問題の審議ではあるのですが、100メートルビルも諮問の中に入っているのかと確認させていただいて、そうだとということで、近隣住民の方の意見はまだわからないということだったのですが、おおむね賛成という答弁もいただいているのですが、私のところに来ている声は、どの駅におりても同じようなノックビルがあるような駅は、小川にはふさわしくないのではないかというお話を数多くいただいておりますので、諸手を挙げて賛成というわけにはいかないということだけお伝えさせていただきます。

会 長 : 2名の方から、意見表明ということの表明ございました。

ほかにございませぬね。

それでは、改めまして採決を行いたいと思います。

原案のとおり、承認することに賛成の方の挙手をお願いをいたします。

(挙手多数)

会 長 : ありがとうございます。

賛成多数と認め、決定といたします。

続いてございますが、時間も大分過ぎておりますので、ここで、4時5分まで休憩を取りたいと思いますので、よろしく願いをい

たします。

(再開)

会 長 : 小川四番土地区画整理事業に係る都市計画について、30諮問第4号「用途地域の変更について」、第6号「防火地域及び準防火地域の変更について」、並びに、第8号「小川四番地区地区計画の決定について」の関連する内容を一括審議いたします。提案説明を、担当課よりお願いをいたします。

〇〇課長。

担当課長 : それでは、諮問第4号「小平都市計画用途地域の変更について」、諮問第6号「小平都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」、並びに、諮問第8号「小平都市計画地区計画小川四番地区地区計画の決定について」、一括してご説明させていただきます。

初めに、資料の確認をさせていただきます。本件につきましては、資料の43ページから57ページまででございます。

まず、43ページから44ページ。A4判、資料11、「小平都市計画用途地域等の変更及び小平都市計画地区計画小川四番地区地区計画の決定について(概要)」。資料12といたしまして、45ページ、A3判、資料12-①、「小平都市計画用途地域総括図」。46ページ、A4判、資料12-②、「小平都市計画用途地域計画図」。47ページから49ページ、A4判、資料12-③、「小平都市計画用途地域の変更」。続きまして、資料13といたしまして、50ページ、A3判、資料13-①、「小平都市計画防火地域及び準防火地域総括図」。51ページ、A4判、資料13-②、「小平都市計画防火地域及び準防火地域計画図」。52ページ、A4判、資料13-③、「小平都市計画防火地域及び準防火地域の変更」。次に、資料14といたしまして、53ページ、A3判、資料14-①、「小平都市計画地区計画小川四番地区地区計画総括図」。54ページから55ページ、A4判、資料14-②、「小平都市計画地区計画小川四番地区地区計画計画図」。最後に、56ページから57ページ、A4判、資料14-③、「小平都市計画地区計画の決定」でございます。過不足等はございませんでしょうか。

それでは、資料に沿いまして概要をご説明させていただきます。なお、都市計画決定図書に関しましては、45ページから57ページまでとなりますので、よろしくお願いたします。

それでは、43ページ、資料11をごらんください。「小平都市計画用途地域等の変更及び小平都市計画地区計画小川四番地区地区計画の決定について(概要)」でございます。小平市小川四番土地区画整理事業の施行に伴いまして、小平市都市計画マスタープラン

に基づき、用途地域等を変更するとともに、地区計画を定めるもの
でございます。

はじめに、「1 位置等」でございます。まず「(1) 位置及び
区域」でございますが、右の位置図をごらんください。対象となり
ますのは、小川町一丁目地内の小平市小川四番土地地区画整理事業施
行地区及びその周辺でございます。位置図では、太線で囲みました
計画区域になりまして、北は西武拝島線の鉄道敷地境から、南は青
梅街道の中心までの間で、新東京自動車教習所の東側に位置してご
ざいます。参考として、土地地区画整理事業の施行地区を網掛けで表
示させていただいております。

次に、「(2) 面積」でございます。右下の区域図をごらんくだ
さい。①の用途地域等を変更する区域は、区域図では斜線でお示し
した約2.7ヘクタールの範囲でございます。また、②の地区計画
を決定する区域は、区域図では一点斜線で囲まれた約3.0ヘクタ
ールの範囲でございます。

続きまして、裏面の44ページをごらんください。「2 用途地
域の変更、防火地域及び準防火地域の変更について」でございます。
前ページ右下の区域図におきまして、斜線でお示した部分でござ
いますが、第一種低層住居専用地域の範囲につきまして、小平市用
途地域等に関する指定方針及び指定基準に基づき、良好な低層住宅
地としてその環境を保護する区域として、用途地域の一部を変更す
るとともに、防火地域及び準防火地域を変更するものでございます。

「(1) 変更の内容」でございますが、現在、地区内の用途地域
は、第一種低層住居専用地域と第二種中高層住居専用地域に区分さ
れておりまして、このうち第一種低層住居専用地域につきましては、
建蔽率を40%から50%に、また容積率を80%から100%に
変更いたします。また、現在、防火地域等の指定はございませんが、
新たに準防火地域の指定を行うものでございます。なお、第二種中
高層住居専用地域につきましては変更はございません。

次に、「3 小平都市計画地区計画小川四番地区地区計画の決定
について」ご説明いたします。こちらは、用途地域等の変更に伴い
まして、農地、住宅、緑の調和した街並みの形成を図るため、地区
計画を定めるものでございます。

まず、「(1) 地区計画の目標」でございますが、土地地区画整理
事業により、公共施設等が整備された区域及びその周辺の低層住宅
地と緑が調和した環境を維持、保全していくことを目標といたしま
す。

次に、「(2) 主な地区整備計画の内容」でございますが、建築

物の用途の制限、要は、建築してはならないものとしたしまして、公衆浴場を定めます。これは、閑静な居住環境への配慮から、不特定多数の往来が見込まれる公衆浴場を指定するものでございます。また、建築物の敷地面積の最低限度を、第一種低層住居専用地域については120平方メートル、第二種中高層住居専用地域については100平方メートルといたします。さらに、建築物の壁面の位置の制限として、道路境界線から壁面までの距離を、1メートル以上。隣地境界線から壁面までの距離を、0.7メートル以上とし、垣又はさくの構造の制限として、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いたします。また、土地の利用に関する事項では、道路に面する場所にシンボルツリーなどによる緑化を進めることや、現に存する樹木について維持と保全に努めることを定めるものでございます。

資料についてのご説明は以上でございますが、ここで、これまでの都市計画決定に向けた法的諸手続きにつきまして、概要をご報告させていただきます。

本件につきましては、都市計画法の規定によりまして、今年の1月10日に小川公民館におきまして、地区計画原案の住民説明会を行い、その後、1月11日から24日まで、地区計画原案の縦覧。同じく1月11日から2月7日まで、意見書の受付けを行ったところでございます。さらにその後、3月19日付で東京都知事との協議を行いまして、3月30日から4月12日までの2週間、用途地域の変更、防火地域及び準防火地域の変更並びに地区計画の決定に係る都市計画案の縦覧及び意見書の受付けを行いました。いずれも意見書の提出はございませんでした。

以上が諮問第4号、第6号及び第8号の提案説明でございます。ご審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

会 長 : ご苦労さまでした。提案説明が終了いたしました。

それでは、これより質疑に入ります。

〇〇委員。

委 員 : 地権者の方は、何件ぐらいが該当されるのか。そして、皆さんの主だったお考え、ご意見は今回の計画に沿ったものであるのか。まず、最初にこれをお伺いしたいと。

2点目が、西武拝島線の踏切にかかるところについてなのですが、西武拝島線の北側の道路の若干東側の道路とT字路が2箇所できることに対しては、市としてどのような経緯と見解をお持ちなのか。

あと、青梅街道に接道する部分についての、交通対策等配慮しないといけないところについての市のお考えをお聞きしたいと思いま

す。

以上、3点です。

会 長 : 担当課長。

担当課長 : まず、第1点目の地権者数でございますが、現在13名でございます。本事業は、権利者の発意で行われている事業でございます、全員が賛成しております。

また、2点目の踏み切り北側道路。二つのT字路ができるという部分につきましては、当初、私どもも警視庁と協議しながら検討しましたが、できれば十字路にしたいという意向もございましたけれども、組合と警視庁、私どもとの協議によりまして、一定の交通安全対策を図ることで、区域内における土地の有効活用も図れるので、これはこれでよろしいこととなりました。あとは、踏切の北側で、歩道部分ともぶつかりますので、今後、協議の上で必要な安全対策を講じていくことになってございます。

また、3点目の青梅街道との接続部分。これにつきましては信号の設置はできないことになっているようでございますが、今後、停止線なり必要な安全対策は、警視庁と協議した上で決定していくことになろうかと存じます。

以上でございます。

会 長 : ○○委員。

委 員 : ありがとうございます。現行の踏切部分については、拡張されるということではなくて、現行の場所、位置を生かしたまま、整備されるのかが一つと、あと、提供される公園によって、公園の数が何カ所ぐらいできるのか、その二つをお伺いしたいと思います。

会 長 : 担当課長。

担当課長 : まず、踏切の部分でございますが、位置的には現行の位置でございます。幅員についても全く同様になりますが、ご案内のとおり、今現在、車止めが入ってございまして、基本的に車両が通過できるような仕様になってございませぬ。つきましては、現在、西武鉄道、あるいは小平市の道路管理者と協議してございますが、今後、車両が通過できるような仕様の構造について協議をしながら適切に対応してまいりたいと考えてございます。

また、2点目の公園の数でございますが、区域の北東と南西の計2カ所の公園が提供される予定でございます。

以上でございます。

会 長 : ○○委員。

委 員 : 全体としてこの小川四番土地区画整理事業の工事費用の総額、それから、市の持ち出しはどの程度になるのか、あと、今のところの

スケジュールについての見通しをお聞かせいただければと思います。

会 長 : 担当課長。

担当課長 : 先に、今後の工事のスケジュールをお答えさせていただきますと、基本的には来年の秋口、31年9月末ごろには大きな工事が終了いたしまして、来年度中に全てきれいになった上で、再来年度に換地処分ということで、新しく街区が区切られた土地に所有権を移していく手続を行いまして、さらにその翌年に清算手続に入っていく予定でございます。

今回の総事業費につきましては、8億9,350万円でございますが、今後まだまだ変更される可能性は十分ございますので、おおむね9億円程度とご認識いただければと存じます。

あと、市負担につきましては、7,700万円から7,800万円程度でございます。

以上でございます。

会 長 : ほかに。

〇〇委員。

委 員 : そもそもですけれども、区画整理や地区計画というと、長方形かなと思うのですが、この階段みたいな形状になった経緯はどういうところにあるのでしょうか。それが1点です。

それから、2点目に、この計画区域と区画整理の施行区域の差の0.7ヘクタールというのは、どう考えたらいいのでしょうか。そういうことってあるのでしょうか。この経緯もお示してください。

それから、地区計画ですが、既存の住宅街に地区計画をかけることはすごく難しいと思っているのですが、青梅街道側には住宅があつて、ここの皆さんの合意で地区計画が進められるのかなと思うのですが、居住者数は何戸ぐらいあるのでしょうか。

それから、最後に、この区画整理の今後なのですが、小川一丁目や栄町は、まだまだ農地として残っていると思うのですが、今後の見通しというのはどうなののでしょうか。

以上、4点ですね。

会 長 : 担当課長。

担当課長 : まず、区画整理の事業区域の形状が、でこぼこしておりますが、これは地権者の方々がお持ちでいらっしゃった土地で、きれいに短冊状で持っている方だけではございません。奥まった場所に畑を持っていらっしゃったりする方もいらっしゃいました。そのような経緯の中で、地権者の方が集まられて勉強会等を経て、こういった事業区域の形状となっております。例えば、区域の西側には教会が

ございまして、その北側の農地所有者の方も土地区画整理事業に参加されたいというご意向をお持ちになったりしておりまして、そのような方々も含めて地権者同士の話し合いが行われた中で、こういう形状になったところでございます。

会 長 : 都市開発部長。

部 長 : この0.7ヘクタールの差ですけども、まず、区画整理の区域が、2.3ヘクタールです。小平市の前例では、地区計画を定めたところについて、区画整理区域に定めることが一般的でしたので、同じ面積でしたが、小川町一丁目地区地区計画の区域については、その周辺も少し混在していましたので、区画整理を越えた周辺で定めたという事例があります。今回もこの青梅街道側の区画整理区域ではない区域について、同じ地権者が一体的な土地利用をしていることから、地区計画の区域になっており、その差が0.7ヘクタールとなっています。ですから、区画整理の区域が2.3ヘクタールで、地区計画の区域が3ヘクタール、その差が0.7ヘクタール、区画整理と地区計画の区域に差が生じたということでございます。

以上でございます。

会 長 : 担当課長。

担当課長 : 3点目の居住者数でございますが、現時点で確実に見込まれるのは、今回、保留地として売却される区画が、38区画予定されてございます。仮に、これが3人世帯であれば114名。4人世帯であれば152名となりますので、大体100名から200名程度は増加するのではと見込んでございます。ほかの部分につきましては、まだ農地として続けていきたいという方もいらっしゃいますので、まだ不透明な状況でございます。ただし、何か事象が起きれば、変わっていく可能性はございます。

4点目と今のお答え重なって恐縮でございますが、農地の部分につきましては、組合のヒアリングの上では、農地として続けていきたいという方もいらっしゃいますが、一部そこまでこだわっていない方もいらっしゃるというお話を伺ってございます。

以上でございます。

会 長 : 区画整理に至った経緯を質問されていたかと。

委 員 : そうです。組合が一旦解散したりしていたので。

会 長 : 担当課長。

担当課長 : 非常にデリケートなお話で、なかなか明確なお答えができなくて恐縮でございますが、権利者の皆様の間で、事業に対する意気込みやモチベーションにずれが生じて、一旦解散した経緯はあると認識してございます。

以上でございます。

会 長 : ○○委員。

委 員 : 確認で一番最初の0.7ヘクタールの件なのですが、この実線の黒く枠で囲った部分は、地区計画の区域ということでいいのですよね。そうしたら、そういうふうに表示していただければ。地区計画の区域は3ヘクタールだけれども、そのうちの2.3ヘクタールを土地区画整理に充てるとのことですね。ありがとうございました。

会 長 : ほかに。
○○委員。

委 員 : 1点だけですが、今回の区域の中で、施行区域以外の部分で用途地域が変わって建ぺい率50%、容積率100%になっている部分がありますが、この場合、風致地区というのは残るのですか。その辺ははっきりしていただければと。

会 長 : 担当課長。

担当課長 : 用途地域が変更されましても、風致地区の設定はそのままでございます。

以上でございます。

会 長 : ○○委員。

委 員 : 1点だけ。地区計画ではなく区画整理そのものなのですが、これに伴って、建物を壊したり撤去しなきゃいけないということは発生しないと考えていいのでしょうか。

会 長 : 担当課長。

担当課長 : 住宅ではございませんが、農家の方がお持ちのビニールハウスや建設会社の方がお持ちの倉庫が撤去されることとなります。

以上でございます。

会 長 : ほかにございませんか。

(なしの声)

会 長 : ないようでございますので、ここで議決を行いたいと存じます。

小川四番地区に係る都市計画として、30諮問第4号「小平都市計画用途地域の変更について」、30諮問第6号「小平都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」及び、30諮問第8号「小平都市計画地区計画小川四番地区地区計画の決定について」、原案のとおり承認することにご異議ございませんか。

(異議なしの声)

会 長 : ありがとうございました。

なしということでございますので、本件につきましては決定いたします。

本日の議事は全て終了いたしました。

ここで事務局から連絡事項がありますので、よろしく願いいた

します。

担当課長。

課長： 次回の都市計画審議会でございますが、11月または12月の開催を予定してございます。詳細が決まり次第、早めに皆様にお知らせしたいと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。本日はありがとうございました。

(閉会の辞)

会長： それでは、以上をもちまして第1回小平市都市計画審議会を終了いたします。長時間にわたりまして、皆さんにはご苦労さまでございました。まだ暑さ厳しくなりますので、ご自愛されますようよろしく願いしまして終わりとさせていただきます。ありがとうございました。

(閉会)