

令和3年度 第1回 小平市地区まちづくり審議会議事録

- 1 日 時 令和3年8月19日（木） 午後3時～4時
- 2 場 所 中央公民館 視聴覚室
- 3 主席者 小平市地区まちづくり審議会委員
井上 赫郎 会長、日置 雅晴 副会長、土屋 高志 委員、
水流 正秀 委員、西山 貞雄 委員、内藤 新司 委員、
森谷 崇浩 委員
計7名
- 3 傍聴人 0名
- 4 議 題 小川東町二丁目地区 地区まちづくり計画（案）の認定について

事務局：都市開発部都市計画課計画担当

(開会)

会 長 : それでは、本日の議題に入ります。

本日は、審議事項が1件です。事務局及び関係者からの報告後、質問や意見交換等の時間を取りたいと思います。

では、事務局から説明をお願いします。

事務局 : 審議事項(1)小川東町二丁目地区 地区まちづくり(案)の認定について、説明します。

はじめに、本件諮問の趣旨ですが、小平市民等提案型まちづくり条例に基づき、小川東町二丁目地区まちづくり協議会より、令和3年6月3日付で、地区まちづくり計画の案の認定申請がありました。

本条例の仕組みとして、地区まちづくり協議会は、地区のまちづくりの将来像や目標、方針を示す「地区まちづくり計画」の案や、建築行為等の基準である地区まちづくりルール案を作成し、市へ申請することができます。

このたび、地区のまちづくりの将来像や目標、方針を示す「地区まちづくり計画」の案の申請を受け、その内容を確認したところ、条例に掲げる認定に必要な要件に適合することから、地区まちづくり計画の案として認定することについて、本審議会へ諮問するものです。

案の名称ですが、小川東町二丁目地区まちづくり協議会の活動区域から小川東町二丁目地区地区まちづくり計画(案)としています。

位置及び区域に関しては、小川住宅の敷地全体が範囲となります。対象区域の面積は、約2.5ヘクタールです。

地区まちづくり計画の案の策定目的ですが、良好な環境の維持・増進を図るとともに、土地の有効利用により、快適な居住環境や防災性の高い安全かつ安心な地区の形成を目指すこととしています。

これまでの経過ですが、令和2年2月に小川東町二丁目地区地区まちづくり協議会として認定し、本年3月に権利者及び住民を対象に、地区まちづくり計画の素案についてアンケート調査を実施しています。

そのアンケート調査の結果を踏まえ、地区まちづくり計画案を作成し、本年5月に通常総会で7割以上の賛同を得て、6月に地区まちづくり計画の認定申請へと至りました。また、6月21日から7月5日までの2週間、縦覧と意見書の受付を行いました。意見書の提出はありませんでした。

市は、本事案について、小平市民等提案型まちづくり条例で規定されている地区まちづくり計画の案の策定に係る全ての要件に適合しているものと考えています。

要件について抜粋しますと、小平市民等提案型まちづくり条例第10条第1項の地区まちづくり計画の名称や位置及び区域、目標・方針については、小川東町二丁目地区地区まちづくり計画(案)において、記載がされています。

また、第10条第3項の(2)地区における土地利用、建築物の建築、自然環境の保全、景観の形成等の方針についても、各項目におけるまちづくり方針に、それぞれ掲げられています。

第10条第3項の(3)地区住民等からの同意については、本年5月の通常総会で7割以上の賛同を得られており、第10条で掲げる「地区住民等の過半数」の基準を上回っています。

続いて第10条第3項(4)の都市計画マスタープラン等の施策への適合についても、市の政策や施策で適合しないものというのはありません。

小平市都市計画マスタープランの中で、小川住宅に関する記載については、「建替えに向けた検討」を背景に、「誰もが安心して暮らし続けることのできる団地再生への取組として、一団地の住宅施設の廃止や地区計画の策定に向けた支援をするなど、住民参加によるまちづくり」を進めることと、掲出しています。

最後に、今後の手続ですが、本日の審議会の答申で、認定を可となった場合、今月中に、申請者宛に通知を行う予定です。

また、小平市民等提案型まちづくり条例の第12条第4項で、地区まちづくり計画として認定をしたときは、その旨を公告するという規定がありますので、地区まちづくり計画の公告手続に入っていく予定です。

令和4年度以降については、認定した地区まちづくり計画を基に、いくつかの手続きを経て地区計画を策定し、最終的には都市計画決定を行う流れになります。

本計画案の内容について、地区まちづくり協議会から、説明します。

関係者： それでは、小川東町二丁目地区地区まちづくり計画(案)について説明します。

はじめに、小川東町二丁目地区地区まちづくり計画(案)の提案に至った経緯です。小川住宅は小平市の北西に位置し、東村山市との市境にあります。昭和46年に日本住宅公団によって分譲された5階建て、8棟、230戸の集合住宅です。

今年で築50年を経過し、計画的に修繕を行いましたが、建物の老朽化、エレベーターがないなどの設置の陳腐化、小川住宅の管理組合は65歳以上が70%を超え、高齢化が進むなど、大きな問題に直面しています。

また、小川住宅は都市計画法による一団地の住宅施設が定められています。建替えを行う場合は一団地の施設を廃止して、地区計画への移行を図るため、小平市との協議が必要になります。

このような状況の中、10年近くにわたり、修繕・改修と建替えの比較検討など、小川住宅の再生に向け、管理組合員の一人一人の理解を深めてきました。2019年10月に管理組合の臨時総会を開催し、「建替えの検討を更に進める決議」を組合員188名、賛成比率81.7%という、多くの賛同を得て可決成立しました。

こうした建替えの機運の高まりに合わせて、住民参加によるまちづくりを推進するために、2020年10月に、「小川東町二丁目地区まちづくり協議会」を設立しました。その後、ワークショップなど、様々な活動を通じ、地区の将来の在り方について話し合い、「小川東町二丁目地区まちづくり計画（案）」を小平市に提案しました。

続いて、地区の現況とまちづくりの課題ですが、近隣の多摩湖自転車道などは、みどり豊かな地域ですが、小川住宅は東にブリヂストンの倉庫、西に大型のスーパーマーケット、南に西武拝島線を挟んでブリヂストンの東京工場、北に東村山市の10階建てのマンションと、建物に囲まれている地区です。

生活道路である江戸街道の小平市側は、歩道が未整備のところがあり、安全で快適、ゆとりのある道路空間の充実が期待されています。

公園・広場は、隣接地に公園が整備されているものの閉鎖され、地域資源として活用されていないため、改善が期待されます。

小川住宅は老朽化が進んでいるので、土地の有効利用による、みどり豊かな住環境を承継・発展させつつ、多様で良質な住宅供給と、建物デザインなど、洗練された街並みの景観の形成が期待されています。

計画の全体像についてですが、小平市と東京都の位置付けでは、団地再生が目指されています。まちづくりの目標として、みんながいつまでも安心して暮らし続けられる、人にやさしいまちとしています。

方向性と方針については、江戸街道沿道、公園広場、建築物の建築、自然環境の保全、そして景観の形成等の五つの観点から定めています。

具体的な方針について説明します。野火止用水と萩山公園を結んでいる江戸街道沿いをみどり豊かで安全快適な生活道路とし、「公園プロムナード」として、誰もが歩きやすく車椅子がすれ違えるゆとりある歩行空間を確保します。

公園と広場では、西武拝島線側にある、現在の団地内公園を江戸街道沿道に再配置し、その公園を小川東第四公園と連携し、多世代にわ

たる地域交流拠点としてオープンスペースを整備します。そして、災害時に活用できる防災設備等を設置します。

建築物の建築については、バリアフリーに配慮され、耐震性・防災性の高い安心安全に住み続けられる住宅ストックを供給し新旧住民の交流を促す、きめ細やかな共有スペースを設置します。

自然環境の保全では、外周を緑化し、みどり豊かな環境を継承・発展し、人にやさしい住宅地とし、周辺にも配慮した適切な樹種の選定、地域に親しまれるシンボルツリーの植栽、自然エネルギーの活用をします。

景観の形成等では、建築物やサイン等は快適性、居住性、経済性等に十分配慮しつつ、赤い丸ポスト等のようなシンボル性の高いものの保存や、美しい自然景観のデザイン、マンション内の無電柱化によって、周辺と調和する景観をつくります。

以上、五つの観点が小川東町二丁目地区地区まちづくり計画（案）のまちづくり方針と目指す方向性になります。

会 長 : それでは、質疑応答に入ります。

私から確認ですが、市の説明で、公告、縦覧、意見書を行ったということですが、市役所に案を提示し、市が行ったということですか。

事務局 : 地区まちづくり計画（案）の提出を受けて市が公告し、都市計画課にて縦覧ができるという案内を市報で掲載し、2週間設置しました。

会 長 : 何か意見はありましたか。

事務局 : 意見書の提出はありませんでしたが、2名の方から、現在の状況や今後について、一団地の住宅施設とはどのようなものかなどの質問がありました。具体的な計画は今後決定するので、詳細に関しては資料に記載のとおりと回答しています。

会 長 : 分かりました。

地区まちづくり計画（案）を作成する際、関係住民の過半数の同意をとったということで、総会を開いて、多くの賛同を得られたということですが、どのようなやり方を取ったのでしょうか。アンケートや集会などですか。

また、同意の他に何か違う意見が出たのでしたら紹介してください。

関係者 : 建替えの検討をさらに進める決議と題して、管理組合の臨時総会という規約に則った総会を開きました。

230名の管理組合員がおり、出席する、議決権行使で意見を表明する、代理権の行使という、3つの意思表示の表示の仕方があります。その3つの仕方で188名の方が賛成という意思表示をしました。

意見としては、一刻も早く建替えて欲しいという意見が多かったで

す。

もちろん、高齢であるがゆえに、将来の不安、環境が変わることの不安、そして経済的な面への不安の声も一部ありました。

委員 : 地区まちづくり計画(案)の中で、課題として沿道の整備ということが最初に挙げられています。沿道全域の整備は小川東町二丁目まちづくり協議会だけではできない課題だと思います。小平市はどのように考えていますか。

事務局 : 江戸街道全域で考えた場合、この地域だけの問題ではないと思いますが、今回については、まず小川住宅の敷地の北側部分を最優先に整備します。その他については、未決定です。

委員 : この五つのまちづくり方針は、よくまとめられており、実現すれば本当に素晴らしいと思います。

8月14日の朝日新聞に石神井公園団地の話が出ており、どの地域も同じ問題を抱えていると感じました。私が感心したのは、230戸あって、188名がこの話に賛同しているのは、管理組合員の意識が高いことです。しかし賛成できない人もいるので、その人たちから賛同を得るための努力をこれからしていかなければならないと思います。

実際やられている方たちは大変だと思いますが、これから先の具体的な工程表などを提示して、速やかに理想のまちづくりをされたらよいと思います。

建替えが決まれば、引っ越しをする住民もいるわけですから、幾つかのプランを出し、ゴールを設定し、そのときに自分は何歳になるのかということもよく理解させて、建替えの実現に向かって努力されたらよいと思います。

関係者 : 朝日新聞の記事には、石神井公園団地建替え担当の方が誰一人取り残さずにと書いてありましたが、小川住宅も誰一人取り残さず、新しい未来に向け、一人一人の考え方をきちんと把握し、悩みや不安、疑問を解決していきたいと思います。

また将来の理想像についても、今後の地区まちづくり審議会で、提案できればと思います。

会長 : 目標として、いつ頃建替えを始めて、いつ頃完成する予定なのか説明してもらえますか。

関係者 : 一団地の住宅施設という都市計画上の制限がかかっているため、現状の建物以上の建築物に建替えをする場合、一団地の住宅施設を廃止する必要があります。本日の地区まちづくり審議会を出発地点とし、地区計画、建物の大きさ、高さなど、具体的な計画が決定し、令和4年の夏から秋くらいに都市計画決定されれば、令和4年の冬から秋、

令和5年の春には区分所有法で規定される団地内の建物の一括建替え決議を行いたいと思います。そこで5分の4の賛成を取り、2024年頃までに建替え組合を設立し、着工して、最終的に2027年頃に完成を目標としています。

事務局 : 今回の地区まちづくり計画を基に地区計画を作成します。地区計画の方針に、この地区まちづくり計画の内容を盛り込み、地区整備計画で、建蔽率、容積率、高さ、公園や緑道といった地区施設の配置など、具体的な制限をこれから決めていくことになります。

ハード面に加えてこの方針に書いてあるように、安全・安心という観点から、夜間も明るい景観、無電柱化など、ソフト面も考慮して決めていくという流れになります。

最終的に都市計画決定を行いますが、関係者との調整、東京都との調整をして、具体的な計画を決めていきます。進捗状況次第でスケジュールは大きく変わってきます。

こちらも可能な限りスピード感を持って進めていきますが、必ず予定どおり進んでいくとは言い切れませんので、ご理解ください。

委員 : 小平市のモデル地区という意味合いからも無電柱化は実施してもらいたいと思います。

何もない更地の時点で電線を地中化していけば、完成する街並みも、すっきりとした景観ができると思います。

スピード感を持って実行するのがベストだと思いますが、景観を重視した街並みをつくることに、期待しています。

会長 : 無電柱化は、この敷地だけでよいのかという問題もあります。何か具体的に交渉していることはありますか。

関係者 : 敷地内の無電柱化については、すっきりときれいな景観になるように、検討を進めています。

電気事業者の都合もあるかと思いますが、今後調整を進めていきたいと思います。

事務局 : 道路課で無電柱化のプランや、モデルの地域を定めて進めるという事業があります。

無電柱化自体は、かなり費用がかかりますので、市の道路となると何十キロという範囲になるので、全てをすぐに実施するのはなかなか難しいところです。

ただ、東京都でも無電柱化に向け色々な事業を行っています。先ほどお話しした無電柱化プランも、東京都からの意向を受けてプランを策定し、小平市内で幾つかモデル事業として始めたところです。

その状況が進めば、宅地開発の際に、無電柱化を条件に進めていくようになる可能性もありますが、すぐに無電柱化までは、困難な状況

です。

会 長 : 無電柱化の位置も問題となりますが、この場所は非常にスペースがありそうな場所なので、費用の問題も含め、今後とも検討をお願いします。

委 員 : 緑が非常に多くて、素晴らしい環境だと思いますが、緑が多くなると死角等も出てきますので、防犯面でも配慮すれば、より良い環境になると思います。

委 員 : 敷地内の余裕を持った環境という面から、あまり建蔽率や容積率を大きく増やさないほうが良いという面はありますが、一方で建替えの費用を売却して捻出するという意味では、ある程度の床を確保も必要なので、どの辺りでバランスを取るかということを考えているかと思えます。この計画が認められた後で詰めていく部分だと思いますが、ある程度考えていますか。

関係者 : 地区まちづくり計画(案)を作成し、総会にかけたのは5月ですが、それ以前から配置計画を検討しています。

事務局 : 高さ制限や、建蔽率など、具体的な数値や、地区施設の配置は、今後具体的に進めていきます。市の基準としては、一団地の住宅施設での建蔽率20%、容積率70%という制限がありますが、その一団地の住宅施設を外す場合、喜平町二丁目の地区の一団地の住宅施設を外し、建蔽率50%、容積率150%、高さ20メートルの地区計画を策定した事例の考え方をベースとしています。

もともと一団地の住宅施設は、必要な施設をその一団の土地に集団的、あるいは計画的に建設して、適切な居住機能の確保や、都市機能を同時に図るというのが目的となります。

国の都市計画運用指針でも、現在の良好な住環境を維持し、継承するために地区計画を活用して、一団地の住宅施設を配置することが望ましいと考えています。

地区計画は、現在の良好な住環境を維持し、保全していくものと考えています。この地域は第一種中高層住居専用地域で、建蔽率60%、容積率200%、高さ制限25メートルという規制となりますが、一団地の住宅施設を外したら、直ちにその規制にするわけではなく、これまでのよい環境を維持するため一定の制限を地区計画でかけなければなりません。

これから、調整していきます。

委 員 : そこがとても大事なところなので、しっかりと色々な意見を聞いて、進めていただければと思います。

会 長 : まちづくり方針の建築物の中で、新旧住民の交流を促す、共有スペースの用意という話がありますが、何か具体的なイメージがあれば教

えてください。

それから新旧住民の割合は、どのような想定をしているのか、教えてください。

関係者： 共用スペースのイメージは、これから協議会や管理組合と話を進めていきます。特別なものを設ける予定はありません。

新旧住民の割合は、現在は230の住民がおりますが、建替え後の建物の住戸数については、小平市と調整をして決まっていくので、割合は、まだ未定です。

会長： 移転する方、転出される方については、どのような想定をしていますか。

関係者： 数年前に住民と特別面談をしています。そのときに、既にほかに住宅を持っている場合は、建替え後にこちらに戻る理由もなく、新たに住宅の資産を得る理由もないという方がいることは把握をしています。

会長： 高齢の方が多いと思うので、移転して家族と同居するとか、どこかの施設に入るとか、様々な事情があると思います。

関係者： 個別の事情を伺うと、子供が帰ってきたいという声や、孫世代に住宅を引き継ぎたいといった声もあります。世代循環もあると思います。

会長： 世代交代で、子供たちが居住する可能性もあるので、そういう構成に応じて共有スペースを考えていただきたいと思います。

それでは、質疑応答は以上ということで、これから議決を行います。関係者は退室をお願いいたします。

(関係者退室)

会長： それでは、議決を行います。

今後、地区まちづくり計画を参考として、地区計画を小平市で決めていくことになるかと思えます。この地区まちづくり審議会では、本日示された地区まちづくり計画(案)について、認定するかしないか、あるいは何か附帯意見等があれば、出していただきたいと思います。いかがですか。

原案のとおり認定するというので、よろしいですか。

(異議なし)

会長： それでは、地区まちづくり計画(案)は、地区まちづくり審議会として認定します。

小川住宅の建替えについては、関心のある事項になりますので、今後も何らかの時点で報告をお願いします。

事務局： 適宜ご報告しますので、参集をお願いします。

会長： この審議会の今後の予定や、地区まちづくり準備会の活動状況な

ど、今の時点で分かる範囲で教えてください。

事務局： 鷹の台駅周辺地区まちづくり準備会については、前回の報告で伝えたとおり、勉強会などを開催しながら、「地区まちづくり協議会」への認定申請を目標に活動しています。

会長： 協議会への認定申請が出ましたら、この審議会で諮るわけですね。

事務局： その通りです。地区まちづくり準備会のままであっても現状の活動内容は、この小川住宅も含めまして、適宜報告事項としてご説明させていただき予定でございます。

委員： 小川西町の旭町地区まちづくり準備会は怎么样了か。

事務局： 木造住宅密集地域の解消や防災に関する取組みを行っており、こちらも適宜報告いたします。

会長： 他に質疑もないようですので、以上で本日の審議会は終了します。
(閉会)