

平成26年度第4回

小金井市都市計画審議会会議録

平成26年度第4回
小金井市都市計画審議会会議録

○平成27年1月9日(金曜日)

場 所 第一会議室

出席委員 15名

会 長	8番	根 上 彰 生			
委 員	1番	高 橋 金 一	2番	湯 沢 綾 子	
	3番	鈴 木 成 夫	5番	寺 沢 智 博	
	6番	白 井 亨	9番	林 倫 子	
	10番	渡 辺 ふき子	11番	斎 藤 康 夫	
	13番	百 瀬 和 浩	14番	島 崎 智 融	
	16番	高 橋 清 徳	17番	五十嵐 京 子	
	18番	森 戸 洋 子	19番	原 口 久 男	

欠席委員 4名

	4番	村 尾 公 一	7番	鈴 木 博	
	12番	谷 本 俊 哉	15番	枝 廣 基 司	

傍聴者 1名

出席説明員

市 長	稲 葉 孝 彦	副 市 長	川 上 秀 一
都市整備部長	酒 井 功 二	まちづくり担当部長	北 村 高
都市計画課長	西 川 秀 夫	都市計画課長補佐	林 利 俊
まちづくり推進課長補佐	高 橋 弘 樹		

事務局職員出席者

都市計画課副主査	山 下 恒 夫	都市計画課主事	外 山 義 久
まちづくり推進課主任	大久保 隆	まちづくり推進課主事	田 中 達 也

【西川都市計画課長】 本日は、新年早々のご多忙中のところ小金井市都市計画審議会にご出席いただきましてありがとうございます。開会に先立ちまして、委員の出席状況についてご報告申し上げます。審議会委員19名中15名ご出席いただいております。

小金井市都市計画審議会条例第7条第2項の規定により、過半数以上の出席を得ていますので、会議は成立していることをご報告申し上げます。

また、村尾委員、谷本委員は、本日ご都合により欠席されるとのご連絡をいただいております。

申し遅れましたが、私は事務局を担当しております、都市計画課長の西川です。

今年度4回目の都市計画審議会になりますが、よろしく願いいたします。

本日の資料について、確認させていただきます。資料1 小金井都市計画 都市再開発の方針の変更について、資料2 小金井都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更について、と本日の2つの案件について、事前配布させていただいております。

また、本日机上配布させていただいた資料がございます。

武蔵小金井駅北口再生協議会から小金井市長宛てに提出された「都市再開発方針の2項地区の位置づけについて」という参考資料でございます。

資料については、後ほど説明させていただきますので、資料の不足等がございましたら、事務局まで申し出いただければと思います。

それでは、お手元にさしあげております次第に従いまして、進行させていただきます。本日も審議いただきます諮問案件2件を、市長の稲葉から読み上げさせていただきます。

【稲葉市長】 小金井市都市計画審議会会長、根上彰生様。小金井市都市計画審議会条例第1条の規定により、次の事項について審議会に諮問します。

案件1 小金井都市計画 都市再開発の方針の変更について

案件2 小金井都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更について

以上、ご審議いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

【西川都市計画課長】 諮問が終了しましたので、ここからは、根上会長に審議会の進行をお願いいたします。

【根上会長】 それでは、ただいまから、平成26年度第4回小金井市都市計画審議会の議事を進めさせていただきます。

早速ですが、お手元にさしあげております次第に従いまして、進行させていただきます。本日も審議いただく案件は諮問案件2件でございます。

案件1は「小金井都市計画 都市再開発の方針の変更について」と、案件2は「小金井都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更について」でございます。

早速、議案について事務局より説明を受けたいと思いますが、両案件とも関連する内容を含んでおりますので、一括で説明いただき、審議も一括でと考えておりますが、いかがでしょうか。ご意見があれば、お願いします。

(「異議なし」の声あり)

【根上会長】 それでは、異議なしとの声をいただきましたので、両案件について一括で審議を進めたいと思います。案件について事務局の説明を求めます。

【酒井都市整備部長】 それでは、本日の案件説明に先駆けて、都市計画法の体系、これまでの都市計画手続きについて説明させていただきます。

10月の都市計画審議会で「多摩部19都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」について、ご審議いただいたところですが、平成12年の都市計画法の改正により、それまで「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」と定めていたものを、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に改変され、その一部分として記述していた「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」、「防災再開発促進地区」を、独立した都市計画として別途定めることとなっております。

「多摩部19都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」については、すでに東京都の都市計画審議会での審議も終了し、12月18日に変更の告示がされております。本日の2つの案件についても、東京都が決定する都市計画案件でございます。

東京都から、都市計画法に基づき都市計画案に対する意見照会をされているところでございます。本日の都市計画審議会での審議を経て、答申に基づき、東京都へ回答させていただきます。

続きまして、これまでの都市計画手続きについて説明させていただきます。

東京都及び市は、都市計画原案の縦覧を7月1日から7月15日にかけて行っております。あわせて、東京都は都市計画の公聴会を3回開催して、6名の方から公述申し出があり、そのうち4名の方が公述されております。なお、小金井都市計画については、公述申し出はなかったと聞いております。

その後、東京都及び市は、都市計画案について、12月1日から12月15日まで縦覧を行いました。これにあわせて、東京都では意見書の受付を行っております。こちらについても、小金井都市計画について意見はなかったと聞いております。

また、先ほども説明させていただきましたが、東京都は各区市町に都市計画案に対する意見照会を行っており、小金井市としては本日の審議会での議を経て、答申をいただき、それを踏まえた回答を東京都に提出いたします。

東京都は、各区市町からの回答と都市計画法第17条に基づく意見を踏まえて、2月に予定されています、第208回東京都都市計画審議会に付議し、その議を経て、都市計画を変更するものでございます。

都市計画手続きについての経緯は以上でございます。

案件の詳細については、まちづくり担当部長より説明させていただきます。

【北村まちづくり担当部長】 それでは、案件1 「都市再開発の方針の変更」について及び案件2 「住宅市街地の開発整備の方針の変更」について説明させていただきます。

どちらの方針も、主に前半部分は東京都全体の共通の内容となっており、後半部分は小金井市の内容となっております。

はじめに、「都市再開発の方針の変更について」を説明させていただきます。

資料1をご覧ください。都市再開発の方針は、平成8年の都市計画法の改正により規定された、東京都が定める再開発の方針でございます。東京都は、おおむね5年ごとに見直しを行っており、今回は平成21年に見直しを行っております。

それでは、都市再開発の方針の資料P3をご覧ください。右が平成21年に決定された既決定内容で、左側が今回の変更案でございます。

1 「策定の目的」でございます。

東京都が策定しております「東京の新しい都市づくりビジョン」や「都市計画区域マスタープラン」を実効性のあるものとするため、市街地における再開発を総合的に体系づけたマスタープランが都市再開発の方針でございます。この都市再開発の方針で言う「再開発」とは、市街地再開発事業にとどまらず、地区計画等による規制誘導手法による、幅広いまちづくりなどを含んでおります。

P4をご覧ください。2 「策定の効果」でございます。

策定の効果として(1)から(5)まで挙げております。(1)から(4)までは、マスタープランとしての性格を示しており、(5)については、補助金等の優遇を挙げております。ここでいう、2号地区または2項地区でございますが、23区と立川市のことを2号地区、他の多摩地区のことを2項地区としております。したがって、小金井市は2項地区にあたります。

3 「位置付け」でございます。

「都市再開発の方針」は、「都市計画区域マスタープラン」など、他の方針と同様、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業などの個別の都市計画の上位に位置付けられているものでございます。

P 5をご覧ください。1の(1)区域でございます。

小金井市は、計画的な再開発が必要な市街地ということで、平成8年に「都市再開発の方針」が策定された当初から、1号市街地に指定されております。

2の(1)、次ページの3の(1)、地区の選定でございます。

1号市街地のうち特に一体的総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区を2項地区に指定することになっております。2項地区の選定は、地域が抱える課題に対し、再開発による整備が必要で当該地区を整備することが周辺地域への波及効果を及ぼすなどの効果があり、当該地区の整備又は開発の計画の概要を定める事業の進捗にいたっている地区を選定することになっております。

後ほど説明いたしますが、小金井市では3地区が2項地区に指定される予定でございます。

P 6をご覧ください。4誘導地区でございます。

1号市街地のうち2項地区に至らないが、『都市づくりビジョン』や『都市計画区域マスタープラン』を実効性のあるものとする上で効果が大きく、再開発が望ましい地区を誘導地区に指定することとしております。

P 7をご覧ください。1基本方針でございます。

小金井市は、都市づくりビジョン等で、核都市広域連携ゾーンと都市環境再生ゾーンに指定されており、都市活動の維持・発展や居住環境の向上など活力ある都市づくりを推進するため、都市基盤の整備、業務・商業・居住・文化など、多様な機能の適正な配置を図ることとしております。

2の(1)拠点の整備でございます。

小金井市は、武蔵小金井駅周辺を市の玄関口とし市街地再開発事業などの面的整備を推進し、東小金井駅北口については、東部の中心として土地区画整理事業を推進することとしております。

(2)安全な市街地の整備でございます。

駅周辺の木造密集地域については、市街地再開発事業などにより建築物の不燃化を図り、幹線道路や公園の整備に併せて都市の緑化により、延焼の遅延等を図る。としております。

(3)快適な居住環境の整備でございます。

駅周辺は、再開発等による高度利用により魅力ある市街地を図り、駅周辺以外はみどりととの調和に配慮しつつ、地区計画等により良好な住宅地としての土地利用を図るとしております。

(4)自然や歴史・文化などの環境を生かした整備でございます。

仙川・用水等の親水空間化、道路内緑化及び南北の公園を結ぶネットワーク化を行うこととしております。

P 8をご覧ください。1 小金井地域、a 再開発の目標でございます。

都市基盤の整備を推進し、良好な市街地の形成を図るとともに、みどり豊かな文化都市とする。

b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針でございます。

駅周辺は、積極的な土地の高度利用と再開発等により、商業、業務及び都市型住宅が調和した魅力ある市街地を図り、駅周辺以外の地域は緑との調和を配慮しつつ、地区計画等により良好な住宅地としての土地利用を図る、としております。

イ 主要な都市施設の整備でございます。

都市計画道路、及び避難場所ともなる公園等の整備を図る。

ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善でございます。

都市施設整備を促進し、住環境の充実並びに良好な市街地の形成に努める。木造住宅密集地域は、防災性の向上と環境の改善を図る。仙川・用水等の親水空間化、道路内緑化及び南北の公園を結ぶ緑のネットワーク化を図り、調和の取れた都市環境を図るとしております。

最後に、エ その他ですが、駅周辺は再開発等により地域の核となる魅力ある文化性の高い市街地とするとしております。

P 9をご覧ください。小金井市の2項地区についての内容でございます。

既に、金1 武蔵小金井駅南口周辺地区、金3 東小金井駅北口周辺地区の2地区が指定されておりますが、今回新たに、武蔵小金井駅北口再生協議会からの要望により、北口地区について金4として東京都に要望したものでございます。

金1 武蔵小金井駅南口周辺地区につきましては、市街地再開発事業が一部完了し、金3 東小金井駅北口周辺地区については、土地区画整理事業施行に伴い地区計画が決定されましたので、平成21年度からの内容をそれぞれ時点修正しており、地形地物の区域となる

ように調整しております。

P 1 0をご覧ください。

金4武蔵小金井駅北口周辺地区でございます。P 1 6の図面とあわせてご覧ください。
地区の目標として、小金井市の玄関口にふさわしい地区として、楽しく歩ける賑わいのある魅力的な街に再生することで、街自体の価値の向上を図る、としております。

b 用途、密度に関する基本の方針について、土地の高度利用によりシンボリックな高層建築物を整備し、地区の核となる商業施設等の再配置を図り、商業、業務、住宅等が調和した土地利用を図る、としております。

c 建築物の更新の方針について、市街地開発事業等に併せて、地区計画等の導入による建築物の規制及び誘導を図る、としております。

d 都市施設等の整備の方針について、都市計画道路等の整備を図る、としております。

P 1 1をご覧ください。誘導地区として既に5地区を指定しております。今回は文言の整理のみで、特に変更はございません。

以上で、都市再開発方針の説明を終わります。

つづきまして、「住宅市街地の開発整備の方針」について説明させていただきます。資料2をご覧ください。

住宅市街地の開発整備の方針は、東京都が定める住宅政策の方針でございます。東京都は、おおむね5年ごとに見直しを行っておりまして、前は平成21年に見直しを行っております。

それでは、P 3をご覧ください。

1 策定の目的でございます。

住宅市街地の開発整備の方針は、良好な住宅市街地の開発整備を図るために長期的かつ総合的なマスタープランとして、住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置付けを行うものでございます。

(1)効果でございます。

本方針を策定する主な効果として、①住宅まちづくりの推進に向けた、都民、民間事業者、行政等の適切な誘導、②都市計画制度の円滑な適用、③住宅まちづくり事業と都市計画制度の総合的、一体的な展開がございまして。

つづきまして、P 4、P 5をご覧ください。

2 住宅市街地の開発整備の目標、(1)実現すべき住宅市街地の在り方でございます。

住宅は、社会経済の諸活動に参加していく上で、基盤となるものです。また、住宅は、都市において、安全、環境、景観などに影響を与えるため、私的財産にとどまらず、社会的な性格を有しているものです。したがって、居住の場として魅力を高めることが、都市生活の質の向上、首都東京の持続的な発展に寄与するものです。本方針では、社会経済情勢が変化している中で、居住の場としても魅力的な東京の実現のために、首都東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住を実現すること。以上を基本的な目標に掲げております。

P 7からP 9をご覧ください。

(2)住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標でございます。目標を①から⑩まで掲げております。目標①安全で安心な住宅・住宅市街地の形成、目標②地域における生活サービスとの連携、目標③マンションの管理適正化・再生、目標④公共住宅ストックの有効活用、目標⑤郊外住宅市街地等の活性化、目標⑥既存住宅活用の推進、目標⑦市場におけるルールづくり、目標⑧良質な住宅を供給する市場の整備、目標⑨支援を必要とする世帯の居住の安定確保、目標⑩地震災害からの復興でございます。

P 10からP 12をご覧ください。

3良好な住宅市街地の整備又は開発の方針でございます。

東京都は「東京の都市づくりビジョン」において、東京都内を5つのゾーンに分けており、小金井市は、①都市環境再生ゾーンと②核都市広域連携ゾーンのちょうど境に位置しております。

P 13をご覧ください。

4重点地区の整備又は開発の方針、(1)地区の選定でございます。

住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、又は開発すべき地区を「重点地区」として選定し、地区ごとに整備の目標、整備方針等を定めることとしております。

P 15、P 16をご覧ください。本市の重点地区の内容でございます。本市では既に、金. 1 武蔵小金井駅南口地区、金. 3 東小金井駅北口地区、金. 5 本町四丁目地区の以上3地区が指定されています。

金. 1 武蔵小金井駅南口地区におきましては、本町暫定庁舎の西側にあるマンションを金. 1の区域にいれ、地形地物の区域になるように調整しております。

また、今回新たに、金. 6 武蔵小金井駅北口地区を東京都に要望しているものでございます。

以上で住宅市街地の開発整備の方針の説明を終了させていただきます。

【根上会長】 ありがとうございます。

それでは、2件のご説明をいただきましたので、これから質疑を行いたいと思います。ご質問、ご意見ある方お願いいたします。いかがでしょうか。

それでは、斎藤委員お願いします。

【斎藤委員】 私からは1点だけ質問というか、今後どうするかということをお聞きしたいんですけども、都市再開発の方針の変更についてなんですけども、資料で言えば、14ページの金. 1の武蔵小金井駅南口周辺地区、約9.0ヘクタールというところで、今回再開発促進地区という形で、小金井市役所、小金井消防署、それから、本町暫定庁舎の西側のマンションが含まれているわけですけども、これが、凡例を見ますと、商業地区ということでこの点々のマークのエリアになっています。ここはいわゆる都市計画の用途地域というところかというと、この地域は商業地域と第一種中高層の住居専用地区と現在はそれになっているわけですけども、これをこの促進地区のこの計画に適合させていく、整合させていくための手続きとそのスケジュールについてお尋ねしたいと思います。

【根上会長】 はい。それでは、ご質問ということですので、事務局、回答をお願いいたします。

【西川都市計画課長】 市としましては、まちづくりの将来像として都市計画マスタープランを策定しております。武蔵小金井駅周辺につきましても都市計画マスタープランに位置付ける複合的な都市機能の誘導を進める総合拠点に沿ったものと捉えて、用途地域等の都市計画変更に臨むものと考えてございます。

また、用途地域等を変更する場合につきましても、市の用途地域等に関する指定方針及び指定基準に則りまして基盤整備や地区整備計画等での具体的なまちづくりの誘導と合わせまして変更していくということになってございますので、まちづくりの具体化にあわせて検討していくものというふうに考えてございます。

【根上会長】 はい。それでは、斎藤委員、お願いします。

【斎藤委員】 もう少し具体的にお聞きしますけれども、今市議会に陳情が出ておりまして、このマンションを建て替えという計画、決定ということではないんでしょうけども、その検討に入っているということで、議会だけではなくて行政にもそれなりの要望が出ているんだろうと思います。その事情などを聞くと、そうのんびりしてはられないわけですから、要するに、今回再開発促進地区と、促進という地区になったわけですから、当

然そういった希望のものがありますし、用途地域の変更作業というものも具体的に今一般的な形で課長がお答えになられたんですけど、具体的にどのようにこれから行っていく予定なのか、具体的なスケジュールが未定だとすれば、どういう手順を行えばこの再開発促進地区の決定に、方針について整合性がとれるのかということでお答えいただければと思います。

【根上会長】 はい。それでは、ご回答をお願いします。

【西川都市計画課長】 それでは、繰り返しの答弁になってしまうところもあるんですけども、今年度都市計画変更いたしました武蔵小金井駅南口第2地区につきましても、都市計画マスタープランに位置付ける総合的な都市の機能の誘導を進める総合拠点に沿ったものと捉えておりまして、用途地域等の都市計画の変更に至っているということでございます。当該のマンションにつきましても、用途地域等を変更する場合につきましては、市の用途地域等に関する指定方針、指定基準によりまして基盤整備や地区整備計画等での具体的なまちづくりの誘導と相まって変更していくということになりますので、具体的なスケジュール等につきましては今の段階で申し上げられませんが、協議の中で進めていくということになると思います。

【根上会長】 はい、斎藤委員。

【斎藤委員】 今のところ具体的なスケジュールはまだ示せないということだと思うんですが、ほかの都市計画審議会委員の皆さんにもご理解、情報としてご報告したいと思うのが、今小金井消防署と本町暫定庁舎の間のマンションに関しては、過去に商業系、いわゆる昔路線地域と、路線商業と言われていたころがあって、容積率の指定がない時代にマンションが建てられて、その確認申請が提出された後に容積率が指定されて、何と建ぺい率60%、容積率200%という形で、非常に実態に合わない、いわゆる逆線引きというまれな形で都市計画が決められたといういきさつがあります。ここで促進地区という形で、これは促進地区、前は誘導地区から促進でしたっけ、ちょっとその辺私あれだったんですけども、促進地区ということで再開発をやりましょうという地域になったわけで、それプラスその再開発によってこの部分の再開発を行いたいという機運が非常に高まって、議会にもそれに付随した陳情書が出ているという状況で、今回のこの変更の案については私は大いに賛成をしたいというふうに思っている立場ですので、一応その具体的な状況について意見として言わせていただきたいと思いますので、ぜひ早急に再開発ができるように、この地域の行政的な手続きを進めていただきたいというふうに考えております。

【根上会長】 はい、どうもありがとうございます。

それでは、ほかにご意見、ご質問はございますでしょうか。

はい、森戸委員、お願いします。

【森戸委員】 5点ぐらい伺いたいと思います。

1点は、都市再開発の方針の問題であります。東京都の文言の中でもいろいろと問題があると思っております。1つは、東京都が行ってきた都市づくりビジョンが巨大開発を進めて、でも、そこに住む居住地の皆さんを全体、長年住み続けていったところから追い出すといったらおかしいですが、そういう中身にもなっていたり、また、環境の面でも非常に大きな問題を抱えながらの都市づくりビジョンだったと考えております。そういう立場でこの都市再開発方針について見解をまず冒頭述べておきたいと思っております。

同時に小金井の部分でございますが、1つは、変更案であります、9ページの2項地区であります。東小金井の北口周辺地区の中で今回新たに小金井3・4・8号線（事業中）ということで盛り込まれております。これは区画整理もやられているということから事業認可を受けた都市計画道路でありますけど、ほとんど車の通りもなく、ケヤキ並木ということで、地元の皆さんからすると、大変散歩にもいい道となっていてということでもあります。これを拡幅されるということなんですが、15ページの再開発促進地区の別表を見ていただくとわかると思いますが、この北は、北大通りから、南は富士見通りという市道のところの拡幅であります、この先をほんとに小金井市は延伸していくおつもりがあるんでしょうか。もう既にこの道、これから南についてはずっと住宅街であります。中町を抜けて連雀通りの第一小学校前の信号の手前のあたりに抜けるという都市計画道路であります、全体的に市はこれを拡幅するという構えの中でここをやるんだということなのか、その位置付けを伺いたいのと、それから、私はなかなかここが難しい道路だと思っております。その点では、事業認可はされていますが、一旦凍結をすべきだという道路だと思っております。地元からは1,000名を超える拡幅反対の署名も集まっておりまして、しかも、25億円の税金を使う道路になっています。その点からすると、市財政を考えても非常にここは無理がある道路だと思っていて、市の見解について伺いたいというのが1点目であります。

2点目ですけれども、今回促進地区、2項地区に武蔵小金井駅北口周辺の3.7ヘクタールが新たに盛り込まれました。私は武蔵小金井の北口のまちづくりを進めることに反対するものではありません。しかし、この基本方針の中で土地の高度利用によりシンボリックな

高層建築物を整備するという事になっていまして、南とも同じですが、小金井市が高度利用による高層建築物を次々と駅周辺に持ってくる事がほんとにまちの発展につながるのかどうかという点では疑問を持たざるを得ません。その点からすれば、改めてこのまちの在り方などを十分に議論していく必要があるのではないかというふうに考えます。その点で市はどのようにお考えになっているのか伺いたいと思います。

これは実は次の住宅市街地の開発整備の方針にも大きく関連をしてきます。この5ページを見ていただくと、変更案の中に5ページの上から7行目にこういうふう書いてあるんですね。東京における住宅市街地の整備の方法は、住宅・住宅地の大量供給を目的として都市空間の高度利用や住宅の供給増を図ることに重点が置かれてきた時代から市場の活用やストックを重視する時代へと移行していると。さらに近年ではということで、住宅総数及び空き家数の増加など住宅政策を取り巻く社会経済情勢は変化している。東日本大震災の被災経験を踏まえ、改めて高度な安全性の確保が求められているということで、東京都の方針から見てもこの北口の基本的方針というのは相反するし、今後の住宅の在り方とは逆行する方向に向かっていると云わざるを得ません。この住宅の整備方針を今回決めると、住宅市街地の開発整備の方針を変更されるというのであれば、このあたりとの整合性を北口との関係ではどのようにとられているのでしょうか。その点について伺います。

それから、この住宅関連で伺いたいのは幾つかあるんですが、絞っておりますので、これは東京全体の方針でもあると思いますが、9ページの目標④公共住宅ストックの有効活用。公共住宅ストックの再編と活用に関する方針を作成し、公共住宅ストックを東京のまちづくり等に活用すると述べられています。以前のものは、変更前は目標⑧で公共住宅のセーフティーネットの機能向上ということで、住宅に困窮する都民の居住の安定が確保されるよう公共住宅におけるセーフティーネット機能の向上を目指すということになっていました。これでも十分とは言えませんでした。今回は公共住宅のストックを再編・活用するというふうに変えていくと。ということは、今公社住宅をはじめUR住宅、それから、都営住宅、こういう住宅の再編を進めていくということになるのかなと思いますが、私はそれはやめるべきだと。なぜかという、今やはり低所得者層が増えていて、高い家賃に住めない、大体4万から5万ぐらいの家賃のところに入りたけれども、そういう家賃のところ、最近はかなり空き家が出ていますけど、なかなか見つからなかったり、また、高齢者で入れないという状況があります。それを補っていくのが公共住宅ではないかと思えます。その点から、小金井市としては市営住宅も含めてこの目標に盛り込んでいくとい

うことになるのかどうか。その点を含めて伺います。

5点目であります。先ほど斎藤委員もおっしゃいましたが、促進地区の武蔵小金井駅南口について、この住宅関係でいっても一応重点地区の中に武蔵小金井の南口地区が盛り込まれています。この18ページの地図を見ていただくとわかりますが、西南の角については、前々回も申し上げましたが、この連雀通りが東京都の指定する緊急輸送道路であることから特定建築物の建物に指定をされ、耐震調査を行い、耐震補強が必要だということまでは来ているわけです。しかし、いろいろな問題があつてなかなか耐震補強のところまで行き着かないということから、地元の共同住宅の皆さんの発意の中で再開発でやれないだろうかということになってきているわけですね。しかし、面積要件なども含めて、隣にある市有地も含めて再開発ができないかという提言を市議会はいただいているところであります。

ただ、再開発というやり方がいいのかどうかということもありますし、また、この耐震補強をこういうマンションなど共同住宅で行っていくということについてはどうも今回の方針の中では欠落しているんじゃないかというふうに思います。そこに対する小金井市の支援があまりにも不十分だと言わざるを得ません。その点からすると、市内にはまだ緊急の輸送道路として指定されているところの特定建築物が幾つかあると思いますが、それらの耐震化を含めて安全安心のまちをどうつくっていくのかということをきちっとうたっていく必要があると思いますが、その点でどうか。

それから、ここの建物がもし建てかえということであれば、一定容積率や建ぺい率などを含めて十分に検討して建てかえることができるものにもしていく必要があるんじゃないかと思いますが、そういうことについては今回のこの中には盛り込まれてこないんですが、今後の都市計画の在り方として緊急にそういう変更を行うとかいうことを盛り込んでいくことが必要なのではないかと思うんですが、その点でいかがでしょうか。

ということを伺います。ちょっと多くなりました。

【根上会長】 はい。それでは、いろいろご質問ありましたので、事務局から順を追ってご回答をいただければと思います。

【林都市計画課長補佐】 1問目の3・4・8号線のご質問でございます。3・4・8号線につきましては、南側の延伸についてのご質問かなと思っておりますが、この路線につきましては、3・4・8号線の周辺には地域の皆様のご協力によりましてJR中央本線連続立体交差事業や東小金井駅北口土地区画整理事業によるまちづくりが進捗しておると

ころでございます。それらのまちづくりの事業と合わせまして骨格となる道路のネットワーク化を進めること、これは道路の整備の効果を最大限に発揮するために必要になってくると考えておりまして、この道路につきましてもそのために必要な道路であるという認識でございます。南側への延伸につきましては、まだ具体的な答弁をできる情報は持ち合わせてございません。

【高橋まちづくり推進課長補佐】 2項地区の武蔵小金井駅北口のシンボリックな高層建築物ということの話でございます。武蔵小金井駅北口地区につきましては、平成20年に武蔵小金井駅北口再生協議会が発足しまして、地元のまちづくりについて熱心に検討されてきているところでございます。地元の方々におきましては、まちづくりの基本的な方針を検討しておりまして、市の玄関口にふさわしいシンボリックな高層建築物の整備により公共的空間を創出し、北側の商店街にもお客さんが回遊できるまちづくりを要望しているところでございます。まだ具体的な整備イメージはございませんが、今後具体的な建築計画が示される際には行政としては高さや景観など都市計画の観点から検討していくものと考えております。

あと、住宅市街地の方針の関係でございます。こちらにつきましては、過去の住宅政策におきまして住宅供給が追いつかずにそのために場所を選ばず容積緩和をして高度利用等をしてきた時期がありましたけれども、現代の施策として住宅供給を図るためにいたずらに高度利用や容積緩和を実施するということはしないで、真に必要な駅前周辺に都市機能を集中し、高齢者を含めて誰もが暮らしやすいコンパクトな市街地への再編を進めることとしております。北口との整合性もその辺で考えていくというふうに考えています。

【北村まちづくり担当部長】 公共住宅の再編等についてのご質問だったかと思えます。今回住宅市街地の開発整備の方針の変更の目標の⑨になると思えますけれども、支援を必要とする世帯の居住の安定確保という点でございます。こちらは高齢者世帯、それから、低所得者層など真に住宅に困窮している都民に公平かつ的確に都営住宅が供給されるように適正な入居管理を推進する。それから、都営住宅及び公社住宅等での高齢者・子育て世帯への居住支援を進める、こういったものを置くためとここが定められていると思ってございますので、私どももこれに即して推進をしていきたいと、そのように考えてございます。

それから、最後耐震に関してのご質問でございます。市では昨年度耐震改修促進計画、これは都の計画に合わせて改定をしております。この中で、例えば、特定緊急輸送道路の沿道建築物の耐震の促進に関しては、国・東京都と連携して補助制度の確立をしております。

いますので、それに即して施策を展開していくということになるかと思えます。それから、木造の家屋の耐震についても、これは既存の補助整備等しているわけでございますが、これも促進していくということになります。

それから、その中で、例えば、既存不適格のマンションの対応等々ということもあるわけでございますが、これは現行主に国の考え方ということになるわけでございますが、法律上制度的にそういう物件については容積緩和についての考え方というのをこれから示されていくのかなと思ってございますので、その辺についても留意して適正に進めていきたい、そのように考えてございます。

【根上会長】 はい、森戸委員。

【森戸委員】 すいません。私は都市計画道路の3・4・8号線、南伸についての現状ではまだ考えていないという中で、今この促進の中に入れていくべきではないと考えています。小金井市が今緊急にやらなければならないのはライフラインの整備でありまして、下水道の整備についてもこれから長寿命化計画に基づいて工事というか、事業を進めていくと。これを行うのに66億の財源が必要、お金がかかるということが明らかになっておりまして、ここは一旦私は凍結をしていくべきだと。土地開発公社でもこの案件、用地買収の案件が不承認されるということもありました。その点からすると、やはり市民的な合意は得られていない道路だというふうに思いますので、ぜひその点は意見として申し上げておきたいと思えます。

それから、武蔵小金井の北口でありますけれども、私は高度利用を行うことは反対であります。それは何よりもほんとに安全安心なまちにつながっていくのかどうかという点で懸念があるわけでありまして。また、同時にここを再開発で行うということになれば、ここにも一定の小金井市の補助金などを充てなければならなくなり、ほんとにその財源を確保することができるのか、そのために市民のさまざまな生活にかかわるサービスが低下をしたり、切り下げられたり、そういうことが続くことにならざるを得ないことはもう火を見るよりも明らかであります。その点から、この再開発、再生協議会の皆さんが熱心に協議をされているということはわかりますが、小金井市がしっかりとの方針を持ってどういうまちづくりの在り方がいいのか、その点については十分に検討をされるべきだと思います。

住宅の方針の中で述べていることについて、どうもすりかえてお話をなさっているようにしか思えないんですが、今時代は変わってきていると言っているんですね。小金井市内

でも空き家は5,000世帯ぐらい、5,000室ぐらいあると言われています。9.8%ぐらいは空き家だと言われていて、さらにマンションを建設していくのかと。私はある地区の高層マンション住宅街の近くにいらっしゃる方々にちょっとお話を伺ったんですが、最初は売れても高層のところは非常に住民の入れがわりが激しいという話を聞きました。それはやっぱりなかなか住みづらいということもあるんでしょうということをおっしゃっていたんですが、そういう長く住み続けられるまちにしていくためにどうしたらいいのかという点も含めて考える必要があるし、ほんとに高層マンションをつくるのがその商業活性化につながっていくのかどうかというのは、私はちょっと違うかなと。この近隣を見ても、吉祥寺や国立などを見ても非常に高層マンションがなくても商業が活性化できている。もう少しそういうところは見ていく必要があるのではないかと思います。その点でぜひ見直しを行っていただきたいと思います。

それから、公共住宅の問題ですが、私が言いたいのは、目標④で再編と活用ということをおこなう中で述べていて、再編と活用ということは、公共住宅を民間に移譲するとか、それから、建てかえを行って何らかのものを行うとか、それが再編だと思うんですよ。そのあたりは、今回本町四丁目も重点地区に入っていますけど、どういうふうになるんでしょうか。今本町四丁目の公社住宅は建てかえじゃなくて取り壊しの部分もあるんですよ。そのために居住者が行き場がなかなか見つからないという状況もあって、大変な状況だと思っています。その点でこの公共住宅ストックの再編と活用について、金.5になっている本町住宅などについてどういうふうになるのか。それから、ここには盛り込まれていませんが、市営住宅などもあるわけで、その点市の見解を伺っていますので、お答えいただければと思います。

それから、この再開発促進地区にある共同住宅についてであります。小金井市としては結局耐震補強で行っていくということだと思っておりますが、そのあたりについては全体的にこの武蔵小金井の南口についてきちっとやっぱり耐震化の問題を盛り込むべきだと思います。しかし、そういう災害に強いまちをつくるという点も含めて欠如しているんじゃないかと思っておりますが、そのあたりはどういうふうにお考えになっていらっしゃるんでしょうか。伺いたいと思います。

以上です。

【根上会長】 最後の2点ですね。ご質問ということで、あとはご意見ということで承りました。

事務局、ご回答お願いいたします。

【大久保まちづくり推進課主任】 目標④の公共住宅のストックの有効活用についてでございます。こちらは東京都の方針としまして東京都、都民共有の財産ということで、非常に大きな都営住宅、それから、東京都住宅供給公社の土地等々を抱えているわけですが、昭和三〇年代に建設された住宅というのは三階とか四階の低層住宅が多くて、非常に規模も大きいという状況がございます。そういったものを建てかえる際には一定高層化が図られるわけございまして、そうすると、空地が生み出されるというところがございます。その空地について、都の重要課題の解決のために少子高齢化等がございますので、そういったものについて使えるのではないかとという方針というものを今後策定していくということを目指④では言っているものでございます。

【北村まちづくり担当部長】 次のご質問、耐震に関してでございます。この住宅の市街地の開発整備の方針を目標の中で、この安全で安心な住宅市街地の形成が目標に掲げられているということでございます。この中では、例えば、木造住宅密集地域を対象に一〇年間で集中的に取り組みを行い燃えないまちにする、これは東京都の目標として掲げているわけでございます。そういった大目標に即して私どもの事業を展開していくということになります。

それで、繰り返してございますが、私どもは耐震改修促進計画を昨年度制定してございます。その中で市全体の考え方をまとめてございますので、それに即して事業展開していきたい、このように答弁させていただきます。

【根上会長】 はい。森戸委員いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

【森戸委員】 はい。

【根上会長】 それでは、続いて白井委員ですね。

【白井委員】 簡単に3点ほど確認したいことがあります。あと、もう1点ちょっとできれば他の委員の方とも協議できればなと思っていますけれども、まず、確認事項としては3点として、今もちょっと森戸委員から話があった武蔵小金井駅北口のシンボリックな高層建築物に関してなんですけども、特にデータとかは持ち合わせていないんですけど、私は以前会社勤めしていたんですが、そこで不動産関係のお客さんを扱う事業なんかもやりました、結構不動産に関しての情報というのは、私は直接クライアントには持っていなかったもので、そんな専門的には知らないんですけども、いろいろ情報というのは流れてきたので、そのときの話を思い出して考えるんですが、高層建築物とか結構資産価値の高いマン

ションというのが、実際そこに居住するケースと、もう一方は、資産活用として、資産運用として買われるというケースが結構あるというふうに聞くんですね。特に高層マンションの、タワーの高い階層なんかはやっぱり値段も張るということで、資産価値も高く、要するに、なかなか価値が下落しないというのもあって資産運用として購入されて、結局住まないでほかの方に貸されたりとか、別の使い方をされるということも結構あるというふうに聞いているんです。実際ここ小金井市でもそういうシンボリックな高さのタワーを仮に建てられるとして、そこが大部分はおそらく住居になると思うんですが、そういう使われ方をされてしまうと、何かまちづくりじゃないなという気はしてまして、ただ、特にデータとか持ち合わせていないので、あくまでこれまでインプットした情報の中からそういう質問を投げかけているんですけども、市としてそういう状況というものをどれぐらい把握されていたりとか、そういうことは一定の割合であるというのは事実だと思うんですけども、居住されないというのは、さっき言ったように、まちづくりじゃないような気がしてまして、そういう使われ方をされるのは当然買われる方の自由でもあると思うんですけども、市としてはそういうことに関してはどういう情報をとられているのか、考え方をお持ちなのかなというのだけちょっと確認をさせていただきたい、それが1つ目です。

あと、武蔵小金井の北口、今回改めて再開発の促進地区になりましたけども、前ちょっと事務局とはコミュニケーションとらせていただいたんですが、市民の方から問い合わせがあって、半分苦情みたいな形だったんですけど、この促進地区として線引きされたエリア内に住まれている方がいらっやいまして、特に線引きされたことを事前に説明も何も受けていないということをおっしゃったんですね。その点に関しては一定コミュニケーション、担当とはとらせていただいたんですが、結局再開発の促進地区の中にその方は住まわられていて、住所は特に具体的にお聞きしていないので、どこに住まわれているというのはよくわからないんですけども、実際その再開発をされるエリアではない。ただ、この促進地区の線の中には住まわれているという話だったんですが、ここで確認したいのは、それで促進地区として枠内に住んでいる方に入ってしまうことによる影響というものがほんとに何もないのかどうかということももう一度確認を一応公式の場ではさせていただきたいということと、こういう線引きをするときには、おそらく地権者に当たる、何かしらの権利者に当たる方だと思うんですが、そういう方々には一切説明とか、そういったことは事前にはやらないというのが一般的なのでしょうか。そこを確認させてください。

3点目であります。住宅の開発整備方針の、先ほどこれも森戸委員から質問があった目

標④の部分ですね、公共住宅のストックの有効活用の件です。ちょっと違う話になりますけれども、私の実家が大阪府枚方市というところで、府営住宅なんですね。私の両親がこちらに住んでいます。実はそこもう築40年たつところで、建てかえの話が10年ぐらい前にあって、ちょうどそれがようやく10年ぐらいたって進み始めた段階ではあるんですね。確認したいのは、さっきちょっと質問のやりとりの中にもあったんですけども、おそらく森戸委員が懸念として取り出されて質問した意図としましては、要するに、これまでの所得の低い方々とか、そういう方々の住居というものが、そういう低廉な住居というものがなくなるのではないかということをも多分懸念として挙げられたと思うんですよね。だから、例えば、再編、建てかえということになったとしても別にそういう枠がなくなるわけじゃないということだけはちゃんと確認したいなと思うので、それだけちょっと確認させていただきたい。

あと、最後に、これはできればほかの、専門的な方々もいらっしゃいますので、いろんな方の意見を私も聞きたいなと思うんですけども、さっきもちょっと森戸委員が出された3・4・8号線についてなんですよ。私もここは、東町三丁目の富士見通りに私は住んでいますので、非常に近いところではあるんですけども、車が全然通らないところではないんですけども、やっぱり少ないと思うんです。さっきも確認をされていたように、富士見通りから南伸については今のところ特に示す材料を持っていないという話をされて、全く計画はしていないというわけではないと思う、計画道路として位置付けられるので、ですけども、やっぱりここを今優先して整備するかどうかというよりは、小金井市の今の非常に厳しい財政状況を考えたときにはここは優先するところではないなと思うんですよ。だから、市の答弁は多分変わらないと思いますので、できれば、いろんな専門の方々もいらっしゃるので、例えば、防災の観点から、消防の観点からでも構いませんし、あそこの道路を見たときに「いや、やっぱり商業的な観点からすると、整備してほしいよね」ということもあるかもしれませんが、消防の観点からすると、「いや、まあ、それは整備したほうがいいけども、そんなに優先じゃないよね」という意見もあるでしょうし、その辺をちょっと議員以外の方々から意見を聞きたいなと思っています。よろしく願いいたします。

先にちょっと確認3点、市側がやっているところから回答をいただければと思います。会長お願いします。

【根上会長】 はい、どうもありがとうございます。

それでは、3点のご質問について事務局ご回答お願いいたします。

【高橋まちづくり推進課長補佐】 まず、1つ目のマンションの高層階を居住用、資産運用で持っている人がいるというお話をご紹介いただいたところでございます。こちらにつきましても、どのぐらい把握しているのかというご質問だったかと思うんですけども、多摩地区も今も旺盛なマンション需要があるというふうに考えているところでございますけれども、南口第2地区で言えば、これから事業計画なりをつくり部屋のタイプなどが決まっていくというところでございますので、具体的に居住、資産運用といったようなところの観点ではまだ把握し切れていないところでございます。

そして、周辺住民への説明ということでございますけれども、こちらにつきましても、市が定める都市計画マスタープランであれば市民参加等が必要になってくるというふうにも考えておるところでございますが、都市再開発方針等は全東京都的なところもございしますので、東京都が責任を持って公聴会の開催等周知徹底を図っているところというふうにも考えております。地域のマンションなり地域の住民の方々への説明といえますか、そういったところでございますけれども、こちらにつきましても、要望書を提出された北口のまちづくり協議会は周辺の住民の方々に積極的に周知徹底を図っていこうというふうには考えておられるというところでございますので、今後積極的に周知を図っていくというふうにも考えております。具体的な建築制限等が生じるわけではないということでご説明させていただきます。

あと、低廉な住居といえますか、枠がなくなるのではないかとといったようなご質問だったかと思うのですが、これにつきましては、市として市営住宅・高齢者住宅等住宅政策をさまざま展開しているところでございますけれども、物件には一定の所得要件等がございます。そういったところから総合的に市営住宅・高齢者住宅などの施策を通じまして施策を展開していくというふうに考えています。

【根上会長】 この3点についてはよろしいでしょうか。1点目は把握していないというご回答だったんですけども。

【白井委員】 1点目は結構です。把握していないということであれば、これからこういったこともちょっとどこかに頭に入れておいていただいて、まちづくりになるようにいろいろ配慮いただければなと思いますので、よろしくお願ひします。

2点目については、これは事前に過去にやりとりした経緯もあったんですけど、わかりました。まちづくり協議会が周知を図っていくことと考えられるということなので、それは

それで市が義務的にやるべきことではないにしても、そこは普通の考えとしては配慮していただければと思いますので、よろしくお願いします。

3点目は、だから、ごめんなさい、端的に言わないといけない、低廉な住宅がなくなるわけじゃないということで、イエスということでもいいんですね。

【根上会長】 はい、事務局。

【高橋まちづくり推進課長補佐】 低廉な住宅は、イエスという形でちょっとお聞きになられて、お答えも難しいところではあるんですけども、市営住宅・高齢者住宅というのは一定所得要件がございますので、そういったところで住宅政策を考えていくということについてご理解をいただければと思います。

【北村まちづくり担当部長】 先ほどから申し上げてございますが、まず、この住宅市街地の開発整備の方針の中でもそのところは目標として掲げられているということがございます。そういったこの住宅の確保、これは、例えば、住宅困窮者の方に不自由しないようにしましょうねというのが目標というのは私ども理解してございます。それで、例えば、都営住宅であったり住宅供給公社だったりさまざまな住宅政策等が展開されている中で私どもは市営住宅であったり高齢者住宅というのをあわせて展開させていただいているというところでございます。そのトータルの中でどうそういう方、住宅困窮者の方に対する住宅政策を展開するというのは、当然国・東京都と連携してということになりますので、十分に協議をさせていただいて今後施策を展開していきたい、このように答弁させていただきます。

【根上会長】 はい、よろしいでしょうか。それでは、4点目の3・4・8号線の件。これは委員の方々にということですが、どなたか。はい、斎藤委員、お願いします。

【斎藤委員】 この都市計画道路は昭和30年代に東京都の主導によって指定されていると思います。なぜ東京都が行うかということ言えば、小金井市だけではなくて東京都全体、広域の形で計画されたんだろうと思うんです。そして、この武蔵野の地域ですと、武蔵野の3・4・26号線ということで整備が結構進んできているわけですね。しかし、小金井はほとんど進んでいない。また、この再開発促進地区、そして、区画整理の中でその部分を整備するということは、これは当然だというふうに思っていますが、それ以外の部分どうするかということがご質問の点だと思うんですけども、武蔵野市に対する配慮も当然必要なんですけれども、この小金井でいう3・4・8号線は新小金井のところとまってしまうんですね。ですから、武蔵野の市民の方がこれを全部通すこと、もしくはそ

の他の道路利用の方がこれがないと不便だということはあまり私はないと思っ
ていまして、五日市街道のところまで、武蔵野市の3・4・26号線なんですけども、そこが整備され
れば、それより北、いわゆる小金井市域内の3・4・8号線が整備されていなくても広域
的な道路行政にはあまり影響がないと私は思っ
ていまして、優先度はかなり低い道路だ
というふうに私自身は考えています。

【根上会長】 はい、ありがとうございます。

はい、高橋委員、お願いします。

【高橋（清）委員】 私、実際こちらの3・4・8号線の北大通りより北のところに住
んでおりまして、実際この道はよく使う道路なんですけれども、今現在中央線の高架化に
よりますとかなり抜け道的な使い方をなさっている方が多いわけですね。特に北
大通りとのこの3・4・8号線の交差点が、押しボタンの信号がございまして、横断歩
道があるわけなんですけども、抜け道として使う車はかなりスピードを出してこの北大通
りを左折したり右折したりするわけなんですけれども、実際道路が3・4・8号線から少しず
れておりまして、この計画で北側と南側が実際の十字路になると、正十字路というのです
か、今ちょっとT字路みたいな感じになっているわけです、現状はですね。これは小学校
の通学路にもなっておりますので、ここに整備をされて横断歩道なり信号なり設置してい
ただければよろしいかなと、実際私は使っていてそういうことを考えております。でき
たらこれは整備していただきたいと思っ
ております。

【根上会長】 はい。ほかいかがでしょうか。はい、渡辺委員お願いします。

【渡辺委員】 今、高橋委員からお話があったんですけど、私も実際にこの北大通り
との交差点は危ないということで、再三にわたってこの道路に信号をつくってもらいたい、
また、横断歩道をつけてもらいたいということをずっと言っているんですけど、これ
は難しいとずっと言われ続けているところなので、ですから、今回はチャンスだと思っ
ておりまして、この整備によって道路の横断、交差点が整備されるということが非常に重
要だというふうに私も思っ
ております。

また、ちょうど東小金井の駅前から、地蔵通りずっと真っすぐ来るところになりまして、
現在通行止めになっている区間とか、換地による道路の土地が変則的になっていて非常に
使いにくいわけなんですけど、本格的に道路が拡幅されますと、この3・4・8号線に
つながる道路というのは非常に広く歩道も整備されて、障がい者の方も歩道を通れるよう
になってまいりますし、ここは東小金井駅北口の区画整理事業としても非常に重要な道路

になっていると思いますので、ここをきちんとした整備をしないで、中途半端な形で道路の整備を終えてしまうというのは、この度の区画整理、また、高架事業等の兼ね合いの中で非常にもったいないことになるのではないかなと思っておりまして、私的には交通安全上も非常に期待をしているところです。必要であると、そのように感じております。

【根上会長】 はい、ほかいかがでしょうか。はい、原口委員お願いします。

【原口委員】 すいません、私は交通施策は専門じゃないものですから、防災面的に申し上げますと、用途地域をどうするか、第一種住専か何かにするのかどうかというのが一番ネックになるんでしょうけども、正直申し上げますと、道路が広いほうが我々はいいと。延焼阻止帯といいまして、道路でもし大火があった場合にはそこでとめるということも考えております。ただ、そうはいつでも道路の両側が住宅がなくて車がとまっていると突破されちゃうという可能性はあるかもしれません。ですから、どういう用途地域に指定していくのかなということがちょっと問題になるのかなと思いました。

ただ、将来的にはここら辺も住宅とかいろんなお店がどんどんできてくると。道路ができれば建物が建つということですので、そういう意味では、まちの発展にもつながるし、消火的にもやはり道路が広いほうが活用はできる、防災面ですけどね、そういう考えはあります。

【根上会長】 はい、ほかいかがでしょうか。幾つかのご意見がありましたけれど、整備すべきというご意見と不要だというご意見と両方あったように思います。斎藤委員、いかがでしょうか。

【斎藤委員】 2回目でもいいですか。

【根上会長】 はい、どうぞ。

【斎藤委員】 申しわけありません。この整備が全く要らないというふうに私言っているのではなくて、優先度の話、白井委員も多分そうだと思うんですけども、例えば、都市計画道路に指定されていない小金井市の連雀通りの、民間の会社の名前を言っちゃいますけど、ケーヨーデイツーのところからあそこの間、図書館までの連雀通り、これは非常に狭くて危険なところなんですよ。例えば、それは都市計画道路に位置付けられているわけではないですけども、これはやはり昭和30年代に計画したものと今の実情と非常に違っているということで、過去の都市計画道路の決定にとらわれてこういったほんとに危険な部分のところが見逃されている、放置されている。そういうところを行政としては優先していかなければならないし、都市計画審議会としてはそういう意見も言っていかなければ

ばいけない場所じゃないかなというふうに思っています、そういうところから比べると、この3・4・8号線は少し優先度が低いのではないかと。それと、当然区画整理でやる部分、その部分については、そのエリア内については当然整備するべきであって、それはやっていくべきで、今回のこの議案、案件からすれば、それについて反対するものでも何でもなくて、その前後についての優先度が低いということでご理解いただければなというふうに思います。

【根上会長】 はい、それではいろいろ意見出ましたけれど、白井委員いかがでしょうか。

【白井委員】 いろいろご意見いただきました。消防の観点からもご意見をいただいて、その交差点のことも言われて、今斎藤委員から言われたように、私も別にここは絶対やるべきではないというつもりではなくて、あくまで今優先順位が高いかどうかという観点なんですよね。さっき消防の話があって、確かに道路が広いほうが当然いろんな意味でも使いやすいし、扱いやすい、消防の対策もしやすいし、逆に道路が狭ければ、道路をまたいで延焼するというのも、例えば、風の強いときとかありますよね。

ただ、今ここがそんなに慌てなくていいかなというのは、結局道路の東側になるんですかね、あまり家がないんですよね。逆に言うと、敷地が広いというのが理由だと思うんですけども、さほど慌ててここを整備する必要はないかなというのは改めてちょっとお話をいろいろ聞いていて思ったところではあります。そういった意見だけ述べさせていただきます。

【根上会長】 はい、どうもありがとうございました。

ほかにご質問、ご意見いかがでしょうか。はい、それでは、林委員お願いします。

【林委員】 諮問1のほうなんですけれども、都市再開発の方針の変更ということで、自然や歴史・文化などの環境を生かした整備ということになっていて、これが仙川・用水等の清流の復活というところから親水空間化というふうに変わっているんですね。それで、私は清流の復活ということはすごく進めてほしいなと思っていますし、清流が復活ということと親水空間化というのは全く別のものだというふうに考えています。清流の復活をするのであれば、しなければいけない都市計画だったり、まちづくりだったりということの方向も変わってくると思っているんですね。そのために配慮しなければいけない、清流の復活のために何をしなければいけないかと言えば、小金井市の皆さんご存じだと思いますけど、雨水の浸透ますの設置率が高かったりだとか、そういったことで、ここには雨水対

策ということで、雨水貯留施設の設置などというふうに書いてありますけれども、地下水の涵養ということで、小金井市は雨水の浸透ますの設置を進めたりということをしているわけなんです。それは清流復活に一役買っているというふうに思っています。

そういった取り組みを小金井市はしている中で、東京都でこういった親水空間化というふうの場合によってはそういった雨水の浸透であるとか、そういったことはしなくても、水に親しむということであれば、違うやり方でもできるわけですね。例えば、公園に池をつくって親水空間みたいなこともしたりしますし、親水公園なんてやったりしていますけれども、清流の復活というところは私はきちんと東京都の計画の中に位置付け続けていてほしいというふうに思っています。

実はこの都市計画の変更については、市議会の全員協議会の中で一度説明を受けていて、そのときに「この仙川・用水等の親水空間化というふうになっているけれども、今どういうふうになっているのか」という質問もあったんですが、そのときにはちゃんとしたお答えはなかったんです。質問された方は「後で個別に教えてください」というふうに言っていたんですけども、今日のこの審議会に当たって議会の記録も聞き直してみたんですが、どうやら分流にしたものを今また改めて下水に流しているということもちらっと説明をされていたと思うんですが、せっかく分流にするのであれば、下水道に流してしまうのではなくて、やはり仙川に戻すとか、そういった取り組みも必要だと思っていますし、それができないのであれば、下水に流すよりは地下に戻すということをしていくことが必要なんだというふうに考えています。今小金井としてはここについてはどういうふうにされているのかということと、ぜひ清流の復活という文言については、親水空間化というのではなくて戻していただきたいというふうに思っていますけれども、いかがでしょうか。

それから、2つ目ですけれども、住宅の部分についてです。今森戸さんや白井さんから質問がありましたけれども、私からもここについてはちょっとお願いというか、1つあります。空き家の活用というのはぜひ進めていただきたいとは思っているんですけども、1つ大事な文言が抜けちゃっているなと思っています。以前のものであれば、目標の⑨として高齢者・障がい者・小さな子供のいる世帯等が安心して暮らせるようにすることを目指すというふうに書いてあったんですね。この文言が多分、文言案では目標の②になっているのかなというふうに思うんですけども、障がい者という言葉が抜けてしまっています。「高齢者世帯や子育て世帯など」ということでまとめられてしまっているんですけども、ぜひそこについても障がい者という言葉復活してほしいと思っています。「など」

ということになってしまうと、やはりきちんと障害をお持ちの方であっても自立して生活していくことができる方いらっしゃると思うんですね。そういった方への視点が抜け落ちてしまうことを私は危惧していますので、ここについてもぜひこの障がい者という文言は復活していただきたいというふうに思っています。

ほかにもいろいろあるんですけども、重なる部分も多いので、私からはこの2点についてお聞かせいただきたいと思います。

【根上会長】 はい。それでは、2点について事務局からご回答をお願いします。

【西川都市計画課長】 それでは、1点目の清流復活ということで、現行に戻してほしいというご意見だと思うんですけども、変更案では親水空間化ということが書かれてございますけども、仙川と用水についての記述のところになってございます。こちらにつきましては、小金井の第四次基本構想や都市計画マスタープランにおきましても親水空間化ということを挙げてございます。それで、野川につきましては、親水空間の整備ということで東京都の河川管理者のご協力のもと今進められているということで認識しているところでございます。仙川につきましては、雨天のときを除きますと、水源がない川ということになってございますので、流量が得られないという状況でございます。現時点で親水空間化ということを今整備することについてはなかなか予定がないというふうにも聞いてございますけれども、前回この中でお話ししたのは、水源がない川であるということから、国家公務員住宅の建て替えのときに2つあった都市計画公園を一つにまとめまして、仙川の北側に配置して、その地下に貯留槽を設置して道路に降った雨水を貯留槽に貯めることによって晴天のときにその貯留槽からの水を流すというアイデアがあったということでございますが、そういうことで都市計画公園につきましては仙川の北側に配置しているわけでございますけども、実際には貯留槽というものは国家公務員住宅の建て替え時には設置をしていないということから、道路の排水につきましては、一部が公共下水、それで、既設管が仙川に流れていた関係から、一部の道路排水につきましては現在も仙川に雨天時は流れているという状況がございます。

【高橋まちづくり推進課長補佐】 目標⑨とございますか、障がい者の文言が落ちているといったご指摘でございました。こちらにつきましては東京都の住宅マスタープランの本文につきましては、自宅で安心して暮らせるための効果的なバリアフリー化促進というところで本文にもうたわれているところでございます。したがって、政策の重要度が落ちたということではございませんで、東京都の全域の方針でございますので、文言について

は一定ほかの自治体と合わせる必要があるということでご理解をお願いしたいところであり
ます。

【根上会長】 はい。林委員いかがでしょうか。

【林委員】 すいません、清流の復活のところなんですけれども、仙川と用水について
ということで、確かに今仙川は全部三方がコンクリートで埋められてしまっていて、雨水
を涵養したところで仙川に流れ込む、野川のように湧出をしていくという先がないという
ことになるんだと思うんですね。だからこそ親水空間ではなくて清流の復活というふうに
しておけば、いずれは今コンクリートで埋められている仙川のり面、コンクリートをは
がして、降った雨、地下水が仙川に湧き出るようなことができるように、そういった形で
水源をつくっていくということができないのではないかと、今すぐということではなくて、
ここは長い道のりになると思いますけれども、そういった方向をつけていくことができる
んじゃないかということで清流の復活を残していただきたいというふうに思っています。

やはり私たちは、もう皆さんご存じですけれども、今は大分減っちゃっていますけれど
も、飲料水の多くを地下水に求めている自治体でもあります。そういったことで考えれば、
きちんと東京都に降った雨を東京の地下に戻して私たちが地下水の恩恵を受け続けるため
にしなければいけないことというのがあると思うんですよね。その1つが地下水の涵養と
いうことだと思っています。そういった観点からの発言です。ぜひこれからのこととして
検討していただければと思っています。

それから、住宅についてですけれども、文言がなくなったからといって重要度が下がっ
ているわけではないということなので、ここについてはそのように受け止めますが、ぜひ
障がいをお持ちの方もきちんと自立して暮らしていけるような施策や計画に目配りをして
いただきたいということは申し上げて終わりにします。

【根上会長】 はい、どうもありがとうございました。

ほかにご意見いかがでしょうか。はい。百瀬委員お願いいたします。

【百瀬委員】 資料1なんです、16ページ、武蔵小金井駅北口周辺地区約3.7ヘク
タールということなんです、これは再開発促進地区として決まって、これからやってい
くわけなんです、この敷地のエリアの設定について、あるいは、エリアの境界がどうな
っているかということについてお聞きしたいと思います。この図面でいいますと、東にな
ります。3・4・13号線より東側に出ている、出っ張っている部分があると思うんです
が、このエリアの境界というのは、道路がここにはなさそうなので、何が境界なのかとい

うのが1点お聞きしたいところです。

それと関連してなんですが、北側の境界であります。クランクして一部出っ張り一部へこんでいるところがありますが、これは多分この地図からいって道路ではないんだと思うんですが、この辺のエリアの境界というのは一体何になっているのかというのをお聞きしたいと思います。

それと、先ほど申しました3・4・13号線から東に出っ張っている部分が一部あるということで、この北側の部分がなぜ今回エリアに入らなかったかという理由をお聞きしたいと思います。

それと、それに関連してなんですが、北西の端ですか、こちらが今欠けているというか、逆にこの地図でいうと、小3・4と書いてある部分を中心から出っ張っている、要は、出っ張っている部分とエリアに入らなかった部分、この辺の合理的な理由というか、なぜこういう形になっているのか。特に今この言いました小3・4と書いてあるところのエリアについては今新しい建物が建設されている最中だと思うんですが、その辺との関連でこの再開発エリアという形で決めた経緯ということをちょっとお聞きしたいと思います。

【根上会長】 はい、それでは事務局、ご回答お願いします。

【大久保まちづくり推進課主任】 武蔵小金井駅の北口のまちづくりについては、平成20年度から武蔵小金井駅北口の再生協議会という組織で地元の3商店街の方々が中心になってまちづくりを検討されております。当初は商業の活性化ということで、商店街の方々が南口のまちづくりが進む中で北口が少々さびれているということでどうにか北口も商業を活性化させたいということで、再生協議会で活動されているというところでございます。当初はお配りしている資料にありますとおり、再生協議会の区域は、商店街を中心にした3商店街の方々の区域取りになっています。その商店街の方々というのは道路沿いに商店をされておりますので、道路から1軒分の区域ということで、再生協議会ということで発足されていましたが、今後まちづくりを進めるに当たっては地形地物、道路や用途地域の境など、土地の売買等があっても変わらないもので都市計画は定めるということになっておりますので、この再生協議会の道路から1軒分になるべく近いところで地形地物をとるように要望されたというように聞いております。

それから再開発のお話ですが、地元の方がまだ検討を始めたような状況ですけれども、駅前2つの大きな店舗の建て替えをどうにかしてほしいということで今検討されているところでございます。それ以外の商店街については商業の活性化を図るために、例えば、

1階についてはお店を誘導することを義務づけることや、道が狭いので電線類は地中化して歩きやすいまち、人が安全安心に歩けるようなまちということで検討されているというところがございます。冒頭も説明させていただきましたとおり、2項地区は地区計画も含めた大きな意味の再開発ということが明記されておりますので、全体としては歩きやすいまち、電線類の地中化や道路のカラー舗装なども含めて検討されて、中心部の大規模店舗2つの店舗については、北口に人が流れるように公開空地を生み出して回遊性があるようにしたいということでございます。

【根上会長】 はい、いかがでしょうか、百瀬委員。

【百瀬委員】 例えば、北西の角が今欠けていますよね、そのエリアとして。確かに商店街を中心ということでこういう形になっているというお話がありました。なんです、例えば、狹隘道路を、この地図を見ると、狹隘道路だったり、行きどまり道路がこの辺には密集しているようなところが見られる、実際私は確認していないので、わからないんですが、地図上ではそういうところが見られるわけでありまして、こういうところも含めて行政としては再開発のエリアという形でまちづくりを考えていくべきではないかなと私は思っております。

それと、例えば、この地区の北側なんです、北大通りまでの間、この辺もかなり密集しているような状態で、ここもやはり1つのエリアと、再開発促進地区という形で何らかの網をかけるというか、そういう形で実際現実的にそれが行われるか否かというのはちょっと別の話として、このエリアとしてこういうところはやはりつくって行って、今後まちづくりをする中で何らかの1つの方向性というのをつくっていくべきではないかなと私は思っておりまして、非常に地権者の方々のご発意でエリアが決まっている、商業を中心で決まっているというのは何となく話としてはわかるんですが、その行政の待遇としてはやはりもうちょっと全体で、面としてそのまちづくりがどうあるべきかということを考えるべきではないかと私は思うんですが、その辺どのようにお考えかちょっと聞かせていただきたいと思っております。

【根上会長】 はい。それでは、再度ご質問ということですので、お願いいたします。

【大久保まちづくり推進課主任】 2項地区の区域を北のほうに広げてはどうかというお話でございます。北側は既に誘導地区ということで指定されておまして、行政としましては、地元の方の思い、地元の方のまちづくりの活動というのを大事にしたいというように思っております。行政から押しつけてまちづくりをしてもなかなかうまくいかない

いう状況もございますので、まず、今地元の方がこの地区で、金. 4 でまちづくりをしているという思いがあるわけで、その北も当然おっしゃるとおり木造住宅が密集している地区もございますので、波及効果といいますか、こちらを整備した段階で北にも波及していくのかなというふうに思っております。

【根上会長】 はい、百瀬委員。

【百瀬委員】 確認です。先ほどご答弁いただけなかったんですが、3・4・13号線の南の道路から南側については、東側の部分の南側のところは今回エリアに入っていると。その北側の部分が欠けていますよね。ここも商業というか、今現時点でお店があるような、商店があるような状態なんですけど、ここがエリアに入らなかった理由というのはどういうことなのか教えていただきたいと思います。

【根上会長】 はい、事務局。

【大久保まちづくり推進課主任】 地元の商店街の方々が区域取りの中で一定の範囲を、駅前を中心にしてあまりに大きくならないように決められたと認識しております。この北側がなぜ区域に入らなかったのかというご指摘については、地元の方に確認しないと私どもではお答えできないという状況でございます。

【根上会長】 よろしいでしょうか。はい。ほかいかがでしょうか。はい、斎藤委員。

【斎藤委員】 案件1・2が終わったところで行政に対する要望があるので、一、二分発言を許可いただければと思うんですけども。

【根上会長】 採決が終わった後でよろしいですか。

【斎藤委員】 はい。

【根上会長】 わかりました。

それでは、質問が途切れたようですので、これで質疑を終了することについてご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

【根上会長】 それでは、これから決をとりたいと思います。決については、案件1、案件2それぞれについて決をとっていきたいと思いますが、まず、案件1について、「小金井都市計画 都市再開発方針の変更について」、これが諮問のとおりということによりよろしいかどうかということで、ご異議ないかどうかをお伺いして、もしご異議があるというご意見があった場合には挙手で採決させていただきたいと思います。

ご異議なしということによりよろしいかどうか、いかがでしょうか。

(「異議あり」の声あり)

【根上会長】 「異議あり」という声がありましたので、それでは、挙手により採決させていただきますと思います。

都市計画審議会条例第7条第3項に「会議の議事は、出席した委員及び案件に関する臨時委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。」とありますので、挙手により採決を行いたいと思います。

案件1「小金井都市計画 都市再開発の方針の変更について」を諮問のとおりとすることに賛成の方は挙手をお願いいたします。

(挙 手、賛成12名、反対2名)

【根上会長】 賛成多数と認めます。

それでは、引き続きまして、案件2について審議会としての決をとりたいと思います。案件2「小金井都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更について」、諮問のとおりとしてよろしいでしょうか。

(「異議あり」の声あり)

【根上会長】 「異議あり」という声がありましたので、同様に挙手により採決を決定したいと思います。

案件2「小金井都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更について」を諮問のとおりとすることに賛成の方は挙手をお願いいたします。

(挙 手、賛成12名、反対2名)

【根上会長】 賛成多数と認めます。どうもありがとうございました。

それでは、採決が終わってからご発言をという声がありましたので、斎藤委員からご発言いただきたいと思います。

【斎藤委員】 申しわけありません。長々とやりません。用途地域について行政に対して要望なんですけれども、小金井市の財政の不足、非常に財政難である、収入の不足、歳入の不足している部分の理由として、私には用途地域、都市計画のおくれがあるというふうに考えておりました、用途地域で商業地域が非常に少ない。行政の皆さんにもご協力をいただいて、国土交通省のデータで調べたところ、商業系の地域が小金井市は多摩26市の中でその面積が20番目に少ない。そして、商業地域に限って言えば、国分寺市と小金井市とほぼ同じ地域の面積があるわけなんですけれども、国分寺市の2分の1しか商業地域がないという状況の中で、それは理由はさまざまあるかと思いますが、こういったこ

とに関して行政が戦略的に固定資産税が収入できる有利な形で都市計画を考えていくべきだということを意見を申し上げて行政に求めたいと思います。

【根上会長】 ご意見ということでよろしいですか。はい。

それでは、これで本日の案件は終了いたしましたので、スケジュール等何か今後のことがありましたら、事務局からお願いいたします。

【西川都市計画課長】 本日は長時間のご審議をいただきまして、ありがとうございます。ありがとうございました。

今後につきましては、審議会からの答申を踏まえて、東京都に対して意見の照会の回答をさせていただきます。

東京都は各市町からの意見を踏まえて、東京都都市計画審議会の議を経て、本日ご審議いただいた案件につきまして変更するものでございます。

また、来年度につきましては、現時点では生産緑地地区の変更について予定をしておりますが、その他案件があれば、改めて開催通知等で連絡させていただきたいと思っております。

【根上会長】 どうもありがとうございました。

それでは、本日の都市計画審議会を閉会といたします。円滑な審議にご協力いただき、どうもありがとうございました。

— 了 —