

都市計画の案に関する公聴会

開催日時：令和4年1月24日 14時

場 所：立川市女性総合センター1階 アイムホール

【議長（都市計画課長）】 それでは、定刻となりましたので、これより都市計画法第16条第1項及び東京都都市計画公聴会規則第2条に基づく、都市計画の案に関する公聴会を開催いたします。

私は、本日議長を務めます東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課長の黒田と申します。どうぞよろしく願いいたします。以降、座らせていただきます。

公述を始めていただく前に、本日の公聴会の趣旨及び運営につきまして簡単に御説明申し上げます。

現在、東京都では、「住宅市街地の開発整備の方針」の都市計画変更手続を進めております。この手続の一環といたしまして、令和3年12月1日より同月15日まで、同方針の原案を都民の皆様の縦覧に供したところがございます。その際、公述人の募集を致しましたところ、3名の方より公述の申出を頂きました。本日は、その3名の方に公述していただくこととなっております。

これからお伺いする公聴会での公述内容につきましては、最終的に作成いたします都市計画の案の参考意見とさせていただきます、都市計画の案が固まりましたら、都市計画法第17条に基づく縦覧手続を取り、再度、皆様に都市計画案をお示しすることとなっております。

次に、本日の公聴会の運営について申し上げます。

まず、当公聴会は、公述人の方の御意見をお聞きする場として設けたものでございます。従いまして、この場では、頂戴した御意見に対する都の見解を述べたり、質疑を行うといったことはいたしません。後日、本日の公聴会の議事録、御意見の要旨とこれに対する東京都の見解を文書にまとめ公表いたしますので、あらかじめ御了承願います。

それでは、本日、公述意見をお伺いする職員を御紹介いたします。東京都住宅政策本部住宅企画部企画経理課計画調整担当課長の福野でございます。

【公聴人（計画調整担当課長）】 計画調整担当課長の福野です。よろしく願いいたします。

【議長】 続きまして、公述人の方に申し上げます。公述に当たりましては、まず御自分の氏名と御意見の対象となる都市計画原案の名称を述べていただいた後、公述を始めてください。また、公述時間は10分以内となっております。制限時間となりましたらベルを鳴らしますので、時間をお守りになって公述をしていただけますよう、よろしく願いいたします。

なお、公述は、東京都都市計画公聴会規則第7条第1項の規定にのっとり、今回の都市計

画の原案に関する範囲内で御発言をお願いいたします。

最後に、傍聴人の方に申し上げます。受付にて傍聴に当たっての注意事項を配付いたしましたが、これまで申し上げました公聴会の趣旨等を御理解の上、円滑な会の運営に御協力をお願いいたします。

それでは、公述を始めていただきます。1番目の公述人の方、御自分の氏名と御意見の対象となる都市計画原案の名称を述べていただいてから、公述をお始めください。

公述整理番号	第 1 号
公述者氏名	■■■■■■■■■■

【公述人】 私、■■■■■■■■と申します。多摩部19都市計画、住宅市街地の開発整備の方針について意見を述べさせていただきます。

小平都市計画住宅市街地の開発整備の方針、原案の別表、重点地区の整備又は開発の計画の概要で、平. 1 4小平駅北口地区、約2ヘクタールについては、高度利用地区に指定する場所ではなく、旧方針の街路整備事業のままで良いと思っている、対象地域内に住む土地所有者もいます。

西武新宿線の小平駅は、小平市の北部に位置し、小平市・東村山市・東久留米市、3市の行政界付近にある駅です。都市計画図で小平駅北口周辺を見ると、範囲として東西に延びる西武鉄道を底辺にして、北側約1キロメートルの距離に、都道の新青梅街道が西武鉄道と平行に延びています。また、小平駅を中心に、東西にそれぞれ約1キロメートルの距離に、東側は南北に延びる都道の新小金井街道、西側は都営小平霊園西端をそれぞれ結び、四角形の街区線と仮定して、面積にすると、私の試算で約1.6平方キロメートルの範囲内には、小平駅の西側と北側に敷地面積約60ヘクタール（都市計画決定した小平市、東村山市、東久留米市の3市合計面積）の都営小平霊園が存在しています。昭和23年に開園してから今年で74年が経ち、霊園内を歩くと、整然と墓石が並ぶ周辺に、針葉樹や落葉樹が植えられた並木道や、赤松などの高木や、ツツジなどの低木類が植えられ、緑が多く静かな環境が保全された地域特性といえる都市計画施設があります。

小平霊園を除いた東側地域、約1平方キロメートルの宅地は、第一種低層住居専用地域から商業地域など、6種類の用途地域が定められていますが、私の試算では約99パーセントの土地が、住居系の宅地として定められており、商業地域に定められている場所は、小平駅北口周辺の、主に小平駅北口駅前広場予定地を含む都市計画道路予定地となっている、約1パーセントの宅地です。

また、小平駅北側から東へ延びる都道の東京街道は、西東京市境まで延長約3キロメートル、道路の中心から左右に幅50メートル、面積にして約32ヘクタール（小平市、東久留米市の合計面積）を、昭和37年に第2種風致地区として都市計画決定されています。沿道の建築物は、高さ15メートル以下、建ぺい率40パーセント以下などの建築制限された建

物が並んでいます。

小平駅北口周辺の約1.6平方キロメートルの宅地には、西側に都立小平霊園と石材店などがあり、東側に戸建て住宅や共同住宅などが建ち並ぶ中に、商店、都営住宅、生産緑地が点在している、緑豊かで閑静な住宅市街地となっています。

公共施設として、公民館、図書館、地域センター、民間施設として、医療施設、地域包括支援センター、高齢者介護施設などがあります。また、小平駅南口には、市民ホール「ルネこだいら」、その他複数の商業施設があり、小平駅周辺には市民などの日常生活に必要な施設が整備されています。

現在、小平駅北口地区では一部の土地所有者によって、JR中央線の国分寺駅北口と同じような商業施設や、公益施設が入居したツインタワーマンションを建設することを前提とした、都市再開発法で定める第一種市街地再開発事業を施行するため、組合設立に必要な同意者を募集しておりますが、対象地域約2ヘクタールの宅地内に権利を持つ約70人の土地所有者などの中には、周辺地域との調和の取れない大規模施設を建設する再開発手法に同意しない人も複数人います。

また、今回の東京都の原案資料に掲載されている、平3.小川駅西口地区では、令和2年4月に東京都知事から小川駅西口地区第一種市街地再開発、組合設立の認可を取得し、駅前広場の整備と、商業施設や公益施設が入った27階建てのタワーマンションを建設する駅前再開発事業に着手しました。市内の2つの駅で、駅前再開発によって同様なタワーマンションを建設する必要はないと思っている市民もいます。

平成29年3月に策定された小平市都市計画マスタープランによると、全体構想の中で、将来の都市構造として、超高齢社会・人口減少などの社会背景を踏まえると、全ての駅周辺に等しく同じ役割や機能を求めるのではなく、それぞれの拠点の特徴を活かし、互いの役割や機能を分担しあい、不足する機能は他の都市も含めた拠点ごとの連携により補う関係性を構築する都市の形成が必要です、と記載されています。

小平市は、小平駅周辺地域の特徴を活かし、小平駅北口地区では緑豊かで閑静な住宅市街地と調和のとれた駅前開発を行ってください。そのためには、駅前広場を含む都市計画道路小平3・4・19号線と小平3・4・14号線の整備を主体とした、駅北口周辺の基盤整備を実現させることが必要だと思います。また、駅北口周辺及び東京街道北側地域を含む広範囲の土地利用を対象にした、用途地域などの見直し、風致地区の解除、地区計画の策定をすることが必要だと思います。

今回、東京都が行う都市計画変更で小平市が作成した原案の平. 1 4小平駅北口地区を高度利用地区に指定する方針に対して、対象地域内に永年住んでいる住民として納得できません。旧方針の街路整備事業のままで良いと思います。

以上、私の意見を述べさせていただきました。ご清聴ありがとうございました。

【議長】 ありがとうございました。

公述整理番号	第 2 号
公述者氏名	■■■■■

【議長】 それでは、次の方、よろしく願いいたします。

それでは、御自分の氏名と御意見の対象となる都市計画原案の名称を述べていただいた後、公述をお始めください。

【公述人】 ■■■■■と申します。小平都市計画住宅市街地の開発整備の方針（原案）の意見書。小平駅北口地域は、古くは朝夕には道を横切ることができなかつたと言われるぐらい、人・馬の往来のあつた東京街道（江戸街道）、また1948年（昭和23年）に開園した小平霊園とともに発展してきました。駅の北方には霊園を背負つた住宅地、駅周辺の商店、一部畑作のある緑の多い静かな住環境となっています。また、見上げれば広い青空がいつぱいの景観・空気感（視界を遮る高層建物が無い）が大きな魅力となっている地域です。

今回の小平都市計画住宅市街地の開発整備の方針（原案）の重点地区一覧別表に記述されている、平・14小平北口地区、b項、駅前的高度利用により、都市機能の充実を図りつつ、オープンスペースを創出し、土地の有効利用を進める。d項、組合施行の市街地再開発事業により、公共施設及び施設建築物の整備を図る。公共は、公共施設の整備、事業の推進に必要な支援を行う、に見込まれている高度建築物、高層マンションは、武蔵野の林越しに見える景観として無粋であり、当然望むべきものではなく、この静かな住環境・景観を愛する者として受け入れることができません。

業者優先の採算のための高層化、駅と直結するような高層建物では、その両者間での往来の賑わいは見込めるでしょうが、周辺の広がりには期待できないのではないのでしょうか。

縦方向に居住人口の集積をするよりも、水平展開、分散したまちづくりと発想の転換をする。かつ、〇〇市と同じ、△△駅前と同じといった従来手法の踏襲・模倣ではなく、地域の実情にあつた身の丈のまちづくりを、多くの地域の住民の意見・英知を集約して再検討すべきと考えます。

まちづくりは、鉄道駅を中心として開発・発展してきましたが、小平駅北口の場合、南口との繋がりは駅をまたいで行かなければならない、道路も時間帯によっては開かずの踏切で分断に近い状況となっています。

北口だ、南口だといった駅出口ごとのまちづくりではなく、広く鉄道と駅周辺を一帯とし

た視点・構想が必要なのではないのでしょうか。再検討のほどお願いいたします。以上であります。ありがとうございました。

【議長】 ありがとうございました。

公述整理番号	第 3 号
公述者氏名	■■■■■

【議長】 それでは、次の方、お願いいたします。

御自分の氏名と御意見の対象となる都市計画原案の名称を述べていただいた後、公述を始めてください。

【公述人】 公述人の■■■■■です。小平都市計画住宅市街地の開発整備の方針、小平市の平. 1 4小平駅北口地区の重点地区新規指定にあたり、地元住民及び地権者として意見を述べるために公述をします。

小平駅北口地区の住民と地権者は、昭和38年に都市計画を策定・決定した駅前広場と都市計画道路の完成を前提として生活基盤を築いてきました。それにもかかわらず、最近になって2本のタワーマンションを中心とした市街地再開発事業の話が出てきました。そして、タワーマンションの日影規制を無理やりにクリアーするために、駅前広場と都市計画道路の位置と形の変更を考えています。そのために、当初の都市計画と比べると、数十人の市民が立ち退きを迫られることになりかねません。

そもそも小平市は、プチ田舎と称して首都東京のベッドタウンとして閑静で良好な住宅地を目指して開発されてきました。私たち住民は、この地に数十年にわたり居住していますし、また地権者としても土地建物のために、固定資産税や都市計画税を払い続けています。早期の都市計画道路と駅前広場の完成を期待して、数々の建築規制に対しても我慢してきました。また、宅地の一部が道路用地として削られる予定であることも仕方なく受け入れてきました。そんなことがありながらも、そろそろ、市役所は当初の計画どおりの駅前広場と都市計画道路を50数年ぶりに完成させるのかな、と期待していたところです。

しかし、この度の再開発促進地区と市街地再開発事業を盛り込んだ開発計画の新規追加地区変更の件は、こうした今までの私たち地元住民や地権者と小平市との信頼関係を損なうものとなっています。なぜならば、今回の重点地区新規指定は従来の都市計画を変更して、タワーマンションを主体とした市街地再開発事業を予定したものであるにもかかわらず、住民に対して小平市役所からの連絡がなかったからです。

私の80歳代の叔父の家族と、叔母の家族6世帯は、この地区の戸建て住宅にそれぞれ50年以上住んでいます。タワーマンションを主体とした市街地再開発事業が行われるよう

になれば、一旦仮住まいに移り住み、数年後に完成してから二度目の引っ越しをしてタワーマンションに移り住まなければなりません。叔母は、困ったことだ、90歳になったら引っ越しの気力も体力もなくなってしまう、と言っています。

当該地区の住民の多くは、今まで通りに自分の土地で落ち着いた戸建て住宅に住み続けたいと思っています。ですから、従来の計画の駅前広場と都市計画道路の開通計画を容認していました。それに対して、土から切り離された生活となってしまうタワーマンションへの二度の引っ越しを伴う強制移住は苦痛ですから、このタワーマンションありきの再開発に反対です。

さらに、当該地区の再開発を考えている再開発準備組合は、加入者率が三分の二に達していません。再開発準備組合の加入者の土地の比率は50パーセント台です。反対者が半分近くいます。居住者の大半は、準備組合の案について反対なのです。

法律上は、本件のような第一種市街地再開発事業は、当該地域の地権者の三分の二以上で、なおかつその地域の土地面積の三分の二以上、すなわち67パーセントですね、の賛成が必要とされており、東京都の指導の目安としては、実現の可能性を担保するために80パーセント以上とされているものです。そんな最低基準にも達していないにもかかわらず、準備組合は当該地区に居住していない者が多いためか、居住者や反対者の意見を聞き入れません。ただ単に再開発ビルのメリットを強調して賛成するように言っているだけです。

市役所は、広い駅前広場と歩道付きの広い道路が今はないから市街地再開発事業をしたら良いと言っているのですが、何のことはありません、すでに決まっている駅前広場と都市計画道路を完成させれば、簡単に解決する問題です。既に決まっている都市計画を50年以上実行しないにおいて、当該地区の欠陥がわかっているのなら、今からすぐに既に決まっている都市計画を実行すべきだと思います。それを棚に上げて、市役所の人も再開発準備組合の人と一緒に説得に回っている状況です。まるで設計業者や建設業者や、住宅販売業者と一緒に、ひたすらタワーマンション完成への道を模索しているように見えます。

特にタワーマンションについては、最近も次々と練り直した新計画を発表し、そのたびに居住用販売戸数を増やして、それから、小平市等からの補助金をフル活用して、まるで設計業者や、建設業者や販売業者の利益確保のためのつじつま合わせに苦心しているかのようです。

このような状況ですので、地元住民がこの市街地再開発事業に反対しているのは、条件闘争ではありません。従来の都市計画をないがしろにして、2本のタワーマンションを主体と

した市街地再開発事業を無理に進めていることのすべての問題点を指摘して、反対しているのです。

したがって、このままでは、小平市役所と市街地再開発準備組合と地元住民と地権者とが三すくみ状態に陥り、いつまでたっても駅前広場と歩道付きの道路の完成は見込めません。タワーマンションの建設や販売をもくろんだ不動産関連業者の利益のために、私たち住民が犠牲にされるのはたまりません。これから私たちの考えが正しかったと理解されるよう活動を続ける予定です。

そもそも、タワーマンションは都心部であればこそ採算があうものであります。人口減少が進む郊外に作ったタワーマンションはやがて人気落ちて入居者が減り、古くなれば幽霊ビルとなりかねません。小平市のお荷物ビルになってしまいます。閑静な住宅地で、タワーマンションには馴染まない当地区で、無理をしてタワーマンションを作れば、完成当初から小平市は補助金投入により財政悪化を招き、高層マンションの修繕費においては住民に多大な負担を強い、将来のビル解体時には最後の住民の負担と、再び地方公共団体、すなわち小平市の補助金を受けざるを得ない等の厄介なことにならざるを得ません。

そして市街地再開発準備組合の考えている2本のタワーマンションは、やがてその実態を知った小平市民や周辺の住民のひんしゆくを買い続けることになるでしょう。そのときには、損得勘定にさとい今の準備組合の加入者の多くは、権利変換によって入手した権利床や居住用マンションを無責任にもさっさと売り抜けて、よそに転居しているかもしれせん。

小平駅北口地区及び小平市の将来を考えている私は、地元の地域を愛する人が冷遇され、利益にさとい人が地元のコミュニティを破壊してしまうことが残念でなりません。そして、なによりも将来に大きな禍根を残す結果を招く恐れの高いタワーマンションを主体とした市街地再開発事業を目的とした本件の重点地区新規指定に反対します。以上です。

【議長】 ありがとうございます。

以上をもちまして、今回の公述は終了いたしました。公述人におかれましては、貴重な御意見を賜り、ありがとうございました。

それでは、公聴会を終了いたします。本日はどうもありがとうございました。