

平成25年度 第1回 小平市土地利用審議会議事要録

- 1 日 時 平成25年4月23日(火) 午後2時～4時
- 2 場 所 小平市役所 501会議室
- 3 出席者 小平市土地利用審議会委員
宮下 勇 会長、内田 輝明 委員、山田 学 委員、井上 搖子 委員
計4名
- 4 傍聴者 1名
- 5 議 題 土地利用構想の届出について

事務局：都市開発部まちづくり課開発指導係

(開会)

会 長： 傍聴人の方に申し上げますが、会議中の発言は一切できません。また、写真や録音もできません。携帯電話はマナーモードの設定をお願いいたします。資料は閲覧のみとなっており、持ち帰ることはできませんので、よろしくをお願いいたします。

それでは、25諮問第1号、土地利用構想の届出についての審議を始めます。

事務局から説明をお願いします。

事務局： それでは、三菱地所レジデンス株式会社から提出されました土地利用構想の届出についてご説明いたします。

本年2月6日付で、事業主である三菱地所レジデンス株式会社から届出が提出されました。

土地の所在地は小平市御幸町131番3及び4、計2筆でございます。土地利用目的は、戸建分譲住宅の予定でございます。

なお、こちらは平成19年に大規模土地取引行為届出書が提出されており、土地利用が現況と変更がございませんでしたので、市長の助言は行っておりません。

まず、資料1-1、土地利用構想届出書をご覧ください。

届出書、案内図、土地利用計画図、周辺の現況写真でございます。

土地利用計画図を中心にご覧ください。

土地利用の概要は、事業区域面積13,200.69平米、公園を当該地の西側に793.31平米、事業面積の約6パーセントを配置し、道路は、西側の鈴木中通り、市道D-74号線へ2カ所接続し、幅員6メートルと一部5メートルで整備する計画となっております。土地利用目的は、戸建分譲で、83区画、平均区画面積121.79平米、最低敷地117.22平米の計画でございます。

次に、資料1-2、用途地域図をご覧ください。

当該地は、第一種低層住居専用地域で、建ぺい率40パーセント、容積率80パーセント、高さ制限10メートルの地域でございます。

周辺の道路につきましては、当該地の西側に鈴木中通り、市道で幅員が3.64メートルから6メートルがございます。五日市街道から都民銀行の直前までが、幅員3.64メートルで、北側へ抜ける一方通行の道路でございます。

当該地の北側には、平成15年の開発事業により築造された市道D-266号線、幅員6メートルがあり、当該地への接続部分には、道路の延伸を目的とした、道路予定地がそれぞれ2カ所設置されております。この道路予定地は、当時の開発事業における事業主が所有しており、小平市と事業主の協議の経過を示す文書に、事業主は、開発事

業地の南側で開発事業が行われる場合には、接続に同意するものとの記載がございます。

周辺の状況でございますが、戻りまして資料1-1の中にごさいます写真等をご覧ください。

写真①は、当該地西側の鈴木中通り及び、その西側の低層の住宅地でございます。

次に、写真②、③をご覧ください。

北側にある平成15年の開発事業で築造された道路でございます。

突き当たりは先ほど、ご説明いたしました道路予定地が設定されております。

写真⑤をご覧ください。

都民銀行の研修センターは既に解体され、現在は更地でございます。

次に、写真⑦をご覧ください。

写真奥、当該地北側の、平成15年の開発事業による戸建住宅でございます。

次に、写真⑨は、南側に接する戸建住宅でございます。

また、その東側には、生産緑地がございます。

次に、資料1-3をご覧ください。

小平市都市計画マスタープランでございますが、地域別構想では、当該地は花小金井駅周辺地区に該当いたします。関連している部分を申し上げますと、54ページ下段、花小金井駅周辺地区の整備方針の(3)防災・防犯のまちづくりの1点目、道路幅が狭く、緊急自動車の進入に支障をきたす地区については、住民によるまちづくりのルールである地区計画等の策定に向けて検討を図るとともにコミュニティの醸成を通じて防災面での地域のつながりを高めていきます。との記載がございます。

また、55ページ中段(5)住宅・住環境の5点目、企業の社宅、厚生施設など大規模な敷地で土地利用転換が行われる場合は、周囲の住環境にも配慮した計画を検討するよう条例に基づく開発を事業者に向けていきます。との記載がございます。

なお、届出書につきまして3週間の縦覧を行い、2名の閲覧者がおりました。

条例に基づく説明会は、2月23日に御幸地域センターで開催され、44名の出席がございました。内容といたしましては、造成工事の進め方について、日照権について、北側道路への接続反対について、一方通行の警察との協議について等の質問があったと伺っております。なお、意見書の提出はございませんでした。

以上で、土地利用構想の届出の説明を終了させていただきます。

会 長： 事務局からの説明が終わりました。それでは質疑、もしくは意見があればお聞きしたいと思います。

道路予定地で小平市と事業主の間で取り交わされた文章などを、図の上で具体的にもう少し説明していただけますか。

事 務 局： それでは資料1-1の3枚目、こちらの土地利用計画図をご覧ください。

北側の接続道路でございますが、図面の上の部分、2カ所の道路がございます。こちらの南側、図面で下側の道路と接続をしているように見えますが、一部20センチ程度の道路予定地というものを設定しておりまして、正確には接続していない状態でございます。

この道路予定地は、北側の既に分譲が終わっている事業主が所有されている状況でございます。

会 長： もう一度、地番で131-99と書いてあるこの道路を説明お願いします。

事 務 局： 今回の北側の道路ですが、一部分を道路予定地としておりまして、道路指定は受けていない状況でございます。

この道路予定地を設定する理由ですが、仮にここが道路の指定をされますと、建築物が建てられる状況になります。道路でない土地を設定することによって、道路が延伸できなくなる可能性を防ぐという効果がございます。

また、こちらに道路をそのまま繋げることになると、南側の土地の所有者の承諾が必要になります。そういった意味で、道路を途中で止めておいて、利用しない土地を設定することによって、承諾を得ない形で整備ができるという効果もございます。

委 員： 先ほどのご説明の中で、小平市と北側の事業主が、何か約束をしているというお話がありました。それはどういう約束をしているのですか。

事 務 局： 北側の道路は市と協議をして入れていただいたわけですが、これは南側に道路が将来延伸するような目的で協議を行いました。本来であれば市が所有することが一番良いと思いますが、当時この事業を行ったときに所有は小平市には移らなかった経緯があり、覚え書きのようなものになりました。南側で開発事業が行われ、道路予定地に道路が接続する場合には同意してください。という取り交わしをしたというのが、先ほどのお話でございます。

会 長： 新しく事業をされる方は、そういうことを理解をした上でこの計画をつくったということですね。

事 務 局： そういうことになります。

会 長： そういう前提があるとき、この新しい計画をつくった理由について、事業者は何か言っているのでしょうか。

事 務 局： 当市といたしましては、北側に道路を入れてもらったという経過もございますので、ここに道路を接続するように、事業者とも協議をしているところでございます。事業者といたしましては、北側の住民の方々が、接続について反対をしていることと、もう1点は、やはり事業性の問題、道路にすることによって宅地を削られてしまうので、事業がどうしても成り立たないということで、そこに接続するのは難しいと伺っております。

会 長： 繋ぐことを住民の方が反対しているのですか。

事 務 局： その様に伺っております。

資料の1-2をご覧ください。用途地域図でございます。届出対象地の西側に鈴木中通り、こちらが北側に向かつての一方通行の道路になっております。北側の緑地協定と書いてある敷地でございますが、これは平成15年に開発された場所でございますが、こちらの地域が接続している先は、一方通行の部分が1カ所。もう少し先の交差点部分が、ここから一方通行解除になっておりまして、ここで2カ所目が接続しております。

もし南側と接続すれば北側に抜けていく、もしくは北側から入ってくるという通過交通が多くなることから、南側の住民の方々が反対をしていると伺っております。

会 長： 北側の住民と協議した結果、土地利用計画図はこのようになったのですか。

事 務 局： 具体的な協議の上で、この図面を作ったかは、伺っておりません。ただ、住民説明会の中で、この図面を示したところ、事業主としてこの計画で進めてほしいといったお話を住民からされていると伺っております。

会 長： ということは、北側の住民の方はこれならばいい、という条件を示したということですか。

事 務 局： はい。

委 員： 道路として不自然な状態になってしまったという感じがいたします。北側住民の一部の方と、今回の事業主の方たちの意向が一致しているので、このままの計画になっているのかなと思います。

北側の分譲地も、現状ではずっと北のほうに道路が抜けていくわけではありません。確かに、今回の新しい道路と繋がっていくと、通り抜けをする人が多くなるとは思いますが、南北方向にはそれほど距離が長い道路になっているわけではないので、スピードもそんなに出ないと思います。

街の計画の状態としては、奇妙な道路になっているなという感じがします。

委員： 防災的な面は大丈夫なのかという疑問が大変あります。道路の奥で火災などが生じたときに、接続をしているのが一方通行の道路で、これだけの道路しかない場合、緊急車両などが入ってくる際、大丈夫なのか疑問があるのですが、それは専門家の皆様のご意見はいかがですか。

会長： この計画にいたるまでに、少なくとも消防署や都市計画上など、そういうチェックはされてきているのですよね。

事務局： 正式な協議はこれからと伺っております。ただ、一般的な知識を有して、ある程度事前の調査を行った上での図面と聞いておりますので、一般論としてはこれで大丈夫と伺っております。

会長： ただ、その一般論というのが何を基準にしてどうしているのかわからなくて、普通は2方向に流れていたり、通り抜けができるというのが、普通の道路のあり方だろうと思います。先ほど委員から言われたような、通り抜けできない道路では、防災等大丈夫なのかという、疑問が生じます。

ただ、今事務局がおっしゃった、一般的にということが何を基準にして一般的にと言っているのか、解明しておかないといけないと思います。これだけの戸数を抱えているわけですから、その方たちが安全、衛生的に住むことができないといけないのです。ただ売ればよいという話ではないと思います。

事業的採算が取れないから、道路と繋いでないという言い方をしていますが、事業的採算と安全を単純に比較しても、安全のほうが大事だと思います。南に1本抜けているとか、あるいは北とどこか繋がっているとか、何かそういうことがあると良いと思います。

道路の延長は150メートルくらいあるわけですね。150メートル外部に繋がっていないというのも、違和感を感じますね。

委員： 鈴木中通りが幅員4メートル以下の部分があり、これだけ多くの方が住むと、時間帯によって一部渋滞する可能性などありますね。今回の開発で、道路が抜けられるようになっていれば、渋滞も緩和されて、いいと思います。緩和されることで別の道路がまた危険な状態になるというのは避けなければいけません。

会長： 今ここで我々が数字的根拠をもって、この計画がだめだということではできません。ただ、委員の方がこれを見て、疑問を持たれるということは、この計画をこのまま容認することは難しいと思います。

例えば、この道路に関して安全なのです、問題ありませんという説得をしていただくような方法はあるのですか。このままですと、だめ

なのではないかというだけの意見になってしまいます。

この図面を見る限り、袋小路的な案で本当に大丈夫かという疑問が出てくるというレベルですが、それは結構大事な話だと思います。

事務局： 少しお話とずれるかもしれませんが、事業主との協議の経過を少しお話させていただきます。

まず、北側と東側につなぐことが今後の道路ネットワークとして可能性があります。それは防災の面、道路ネットワークの面からも必要ということで、事業主とは協議をしてきたところでございます。

防災の面で、事業主から回答があった部分につきましては、西側の入り口の2本の道路部分が両方使用不可能とならないように、公園を空地として西側に持ってきたと伺っております。

ただ、当市といたしましては、先ほども委員さんがおっしゃられましたとおり、道の奥で何かあった場合に逃げ場所がないのではないかと。又、道路ネットワークとしてはとにかく道路を繋いで可能性を高めていくように指導はしております。

西側の道路は2カ所で繋がっておりますが、これは北側に向けての一方通行になりますので、飽和状態になる可能性が高いと考えております。万が一、南側から緊急車両が入れなくなり北から入ってこようとすると、逃げる方々と鉢合わせになってしまいます。そういった安全面、緊急性の対応について疑問があり、協議をさせていただいているというのが経過でございます。

会長： ネットワークというのはどういうことですか。

事務局： 1カ所の開発事業地の中だけで完結する道路ではなくて、ほかの地域へも抜けていける道路のことを指します。

会長： 具体的に言うと北側から2カ所来ていますね。これと繋ぐという意味ですか。

事務局： それも一つの選択になります。

会長： 他には何かありますか。

事務局： もう一つの選択としましては、真っすぐ五日市街道へ抜けるというのが一番理想ですけれども、現在、宅地がございますので、難しいです。そうしますと、可能性としては東側に抜けて下がっていくと、この市道D-316号線に繋がってくるため、将来的な可能性がありません。

会長： 今の話は全部可能性の話ですね。可能性があるとだけ言っているだけで、繋ぐとは言っていないわけですね。この原案がよしとなれば、この計画で進む可能性があるということですね。そこが一番問題であり、審議会の意見でもあると思っています。協議なのでしようけれど、その協議の結果、実現しないこともあります。

何はともあれ、この全宅地の中に住まわれる方が、まず安全でなくてはなりません。

事務局： 道路の幅員等については、消防の観点を踏まえた、都市計画法の開発許可権者である東京都の了解が出ております。

先ほどから言われていますように、一方通行の道なので、その母体の道が一方通行だけでいいのかというのが、北側開発事業のときに話題になりましたが、今回はこのままでも差し支えないと伺っているところでございます。

法律の範囲内でそれが可能ですと。それをだめだとは言えないので、私どもとしては極力、道路ネットワークという形で逃げ道を繋いでいくことが好ましいのではないかとという指導は従前からしてきたところでございます。

会長： その実現性が乏しいということなのでしょうね。

理由は幾つかあって、北側の人たちの反対意見、あるいは事業的採算が取れない。ということは、繋がらない結果になってしまう気がします。そうすると、不安と懸念はそのままになってしまっていて、この事業が進む可能性は十分あると思います。

母体となる道路が、もっと幅員が大きくて、相互通行できる道路であると、少しは違うような気がします。

一般市民の車がいざという時、一斉に出てきた場合、道路として機能するのか疑問はあります。

新たな計画地で建物を建築するということですので、きちんとした配慮をしていかないといけないと思います。皆さんはどうでしょうか。

委員： 先ほど東西方向で繋ぐということも協議になったということですが、将来東側につなぐことができる道路がないので、東西に繋がることを考慮した結果にはなっていないようです。

東側が開発されるかわかりませんが、もし、された場合に繋がる準備はできていない状況ですね。

委員： この鈴木中通りの北に向う交通量は、もともと結構多いです。小金井街道から鈴木中通りまで南北方向を抜ける道が1本もないので、鈴木町のほうに行く車が、夜中でも大体ここを通ります。それから東西を見ますと、南側の五日市街道と北の結構離れたところにある鈴木街道、これが東西方向の結構広い道ですが、その間には東西に抜けられる道がないのです。

そういう意味で、通過交通を非常に気にされるという住民感情はよくわかります。

当該地を見ると、仮に北側と2カ所道路接続をしたとしても、例え

ば南北方向に行こうとする車がここに入ってくるということは、鈴木中通りが一方通行ですので、余り考えられないと思います。

それから北から来た車が、この住宅地に入り込んでいって、南に抜けるということはないと思います。あるとすれば資料1-2の、D-67号線という西側の回田本通りから来た車が中に入って来て、中の住宅のどこかに行くという需要しか恐らくないと思うので、当面通過交通が増える感じはしません。

ただ、先ほど申し上げたように、将来的に東西をつなぐ、南北をつなぐという話があるとすると、車通りが増えることも含めて、接続は嫌だというのは、気持ちとしてはよくわかります。そうは言っても、先ほどの防災上のことからすると、適法ではあっても審議会の役割としてはより住みやすい、より安全という方向を誘導し、方法を指し示すことは必要だと思います。

ですので、少なくとも北側とはつないだほうが良いと思います。もっと言うと、東側もつなげられるような余地を残しておくほうが良いぐらいのことは申し上げてもいいと思います。このまま仕方ないですねとは言うのは、よくないと思っていますので、最低限北側とつなげて、将来的に東側についてもできるほうが望ましいくらいにまで踏み込んでいいのではないかと思います。

委員： 私も同様の意見です。

会長： これは委員が一致している話ですね。計画上、北側の二つの道路とつなぐことを考慮した計画にし、地域全体の安全を図るといったことですね。

あと公園の場所が本当にここでいいのかなど、そういう問題も議論としてはありますね。面積的にこれしか取れないとすれば、半分ずつに分けて、防災的に逃げ場をつくっておくことも良い気がします。

この形状で行く限り、奥のほうは非常に防火に対して不安な状態にあるわけです。あとは、いざという時に公園ほどのくらい防災の役割を果たしてくれるかということだろうと思うのです。

ですから一つは、少なくとも逃げ道が必要であるので、北側に現状2本あるので、繋ぐことがいいでしょう。また将来的に考えたときに、東側も検討できる余地をきちんと考えてくださいということです。

確かに経済的に成り立たないという云々という話もあるかもしれませんが、防災上からも地域全体の安全の方が大事だと思っています。審議会としての意見はそうです。

ほかに別の視点から何かございますか。

ここは雨水処理について問題となったことはありますか。

- 事務局： 特にそういった不安の声は地元からも挙がっておりませんし、特に情報としてもございません。
- 会長： はい、分かりました。
この境界には何か塀などがつくられるのですか。
- 事務局： 今現在、ブロック塀やフェンス等がございますが、これは撤去をして、これから計画をしていきます。恐らくフェンスになるのではないかとということで、事業主から伺っております。
- 会長： 事業主が行うという意味ですね。
- 事務局： はい。事業地内で行うと伺っております。
- 事務局： この北側隣接地の分譲地域は、緑地協定を結んでいますので、花小金井の地区計画のように生垣の協定など、できる限りそのような話はしてみたいと思っております。今回、地区計画や建築協定を結べるかどうか、それも提案していきたいです。
- 事務局： まとまった土地で83戸という戸数になりますので、住環境に配慮をしたまちづくりにしていきたいということもございます。それに伴い地区計画等を検討してほしいという話もしております。
しかしながら、まだ建物の配置が全く決まっていないということで、詳細の話はこれからということになります。
- 会長： この土地利用計画図上で白く空白になっている場所は何ですか。
- 事務局： ごみ置場を想定しております。
- 委員： ごみ置場はこれで十分に足りるのでしょうか。何か少ないように思いますが。
- 事務局： 条例上、ごみの置場につきましては、戸数掛ける0.25平米。今回83戸ということですので、約20平米になります。数字上は満たしております。
- 会長： まだ詳細までは決まってなく、あくまでも計画としてあるということですね。
- 事務局： はい。
- 会長： 条例上問題がないとしても、何となく少ない感じはしますね。中央付近に住んでいる人は、両端に行かないといけないので遠いですね。
話は戻りますが、審議会としては、やはり道路ネットワークを構築するように、事業主に助言するということになりますね。絶対条件として良いか分かりませんが。
- 委員： 市長の諮問機関になりますので、審議会としてはそういう回答を市長にお返しして、市長のほうから事業主に言っていただくことになると思います。
- 会長： 審議会としては、道路ネットワークの視点からきちんともう一回見直してほしいことが一点目で、今、候補に挙がっている北側の2本と

つなぐのは一つの方法だろうと思います。と同時に、将来的に東側に繋げるようにしておくことを考慮してください。というのが審議会としての意見となります。

それと公園を防災の視点からもう一度全体の配置計画として考慮してほしい、大きくはその2点が出ていますね。

ほかに何かご意見は。

委員： 事業地内には東西に道路が2本ありますが、北側の道路は真っすぐ直線道路で、南側に位置している道路は曲がっています。曲がっている道路のほうが車のスピードもやや緩やかになって、安全になるだろうと思います

将来、東に繋がることが実現化した場合、この直線道路がさらにずっと直線でいくようになるよりは、曲がったような道路になっていたほうが交通安全上はいいと思います。先ほどの北側隣接地の道路と繋げることと一緒に検討してください。

事務局： いずれにしても、今現在北側以外は、直接的に繋がる道路はございませんので、将来つなげられる形で事業者とは話を進めさせていただきます。

北側の道路を仮に通す話でまとまりましたときに、この全体の計画として安全な道路かどうかということ、もう一度事業者と話し合いを進めさせていただきたいと考えてございます。

会長： そうですね。いずれにしろ、1本の道路だけの問題ではなくて、地域の中の道路がどうあるべきかという視点で、安全面や車の交通量が多くなったときの事など含めて、もう一度見直したらどうでしょうかということですね。一つは安全に対する道路の考え方を考えていただいて、道路のネットワークができるようにしてもらおう。それと、この計画地の公園のあり方を防災の視点から、もう一度見直していただく。以上の大きく二つが最終的な答申の中身として書かれることよろしいですか。

各委員： はい。

事務局： では、2件目の案件のほうよろしくお願ひいたします。

会長： 25諮問第2号、土地利用構想の届出についての審議を始めたいと思います。事務局から説明をお願いします。

事務局： それでは、野村不動産株式会社から提出されました土地利用構想の届出についてご説明いたします。

本年3月7日付で、事業主である野村不動産株式会社から届出が提出されました。

土地の所在地は小平市鈴木町一丁目390番6外でございます。

土地利用目的については戸建分譲住宅の予定でございます。

まず、資料1-4、土地利用構想届出書をご覧ください。

届出書、案内図、土地利用計画図、周辺の現況写真でございます。
土地利用計画図を中心にご覧ください。

土地利用の概要は、事業区域面積1万7,477.95平米、公園を当該地の南北に計2カ所、合計1,149.98平米、事業面積の6.6パーセントを配置し、道路は、北側の鈴木地域センター通りから南東側の市道へ接続する計画となっております。

土地利用目的は、戸建分譲で、107区画、平均区画面積120.91平米、最低敷地面積120.04平米の計画でございます。

なお、当該地の南側半分は、鈴木遺跡の包蔵地域でございます。

次に、資料1-5、用途地域図をご覧ください。

当該地は、第1種低層住居専用地域で、建ぺい率40パーセント、容積率80パーセント、高さ制限10メートルの地域でございます。

周辺の道路につきましては、当該地の北側に、鈴木地域センター通り、市道で車道約6メートル、片側歩道約1.5メートル、南東側には市道D-256、257号線、幅員約6メートル、また、南側には市道D-176号線、幅員約4メートルがございます。

周辺の状況でございますが、戻りまして資料1-4の中の写真をご覧ください。

写真4、当該地の南側でございますが、市道D-176号線との高低差が約2.5メートルあり、その南側に低層住宅地がございます。

次に、写真8、当該地南側は、斜面地となっており、鈴木遺跡の包蔵地域でございます。文化財担当課からは、なるべく現況のままで保存したいと伺っており、道路担当課からは擁壁の部分のセットバックを指導したいと伺っておりますので、遺跡の状況を確認しながら、協議してまいります。

次に、戻りまして写真7、こちらは南東側の道路の接続先、市道D-256号線で、周辺には低層の住宅地がございます。

写真9、こちらにつきましては、当該地東側の武蔵野大学の学生寮とグラウンドでございます。

本年3月に第一三共から引き渡しを受けております。既存の研修所を改修して、学生寮及び授業や部活動のグラウンドとして使用していくと伺っております。

続きまして、写真16、写真奥、当該地北側の接続先道路の鈴木地域センター通りでございます。

次に、写真17の左手、当該地北側の田無用水でございます。

次に、1件目の案件で使用いたしました小平市都市計画マスタープラン、資料1-3をご覧ください。

地域別構想では、当該地は花小金井駅周辺地区の地域でございます。

関連している部分を申し上げますと、55ページ中段、花小金井駅周辺地区の整備方針の(5)住宅・住環境の5点目、企業の社宅、厚生施設など大規模な敷地で土地利用転換が行われる場合は、周囲の住環境にも配慮した計画を検討するよう条例に基づく開発を事業者に求めています、との記載がございます。

なお、届出につきましては、3週間の縦覧を行いました、閲覧者にはございませんでした。

また、説明会につきましては、3月31日に鈴木地域センターで開催されており、出席者数31名で、内容としましては、事業地南側の周辺道路との接続について、南側の擁壁の仕様について、雨水の処理について、工事中の振動、交通安全対策について等の質問がございました。

次に、資料1-6をご覧ください。

意見書につきましては、2件の届出がございました。

1件目は、南側の公園から、その南側の市道D-176号線へスロープを設置してほしい。

2件目は、1といたしまして、工事車両の通行による振動等に対する対策について。

2といたしまして、道路ネットワーク、防災、防犯、住環境に対する事業者の考え方について。

3といたしまして、公園は配置も含めて利便性が考慮されているのか。事業地の中央で1カ所にすべき、とのご意見もございました。

4として、事業者は周辺住環境整備を含めて、行政と協議すべき。とのご意見、ご要望等が合計で5点ございました。

その他、工事中を含めた、鈴木地域センター通りの児童の交通安全対策についてのご意見もございました。

次に、本日配付いたしました事業主の見解書をご覧ください。

先ほどの意見書の回答といたしまして、1件目に対して、南側の公園のスロープの設置について、埋蔵文化財があるため、市と協議をしながら計画していきたい。

2件目に対して、一つ目として、工事車両の振動対策について、家屋調査や車両の速度制限を行うことで対応していきたい。

二つ目として、道路ネットワーク、防災、防犯、住環境整備として、幅員6メートルの道路を通り抜けとし、南側の公園に避難路の設置、防犯等の設置、新設道路の意匠の工夫や電柱の宅地内化などを行うことで対応する。

3として、公園の配置は、南側の埋蔵文化財の保護のため、また、北側にも配置することで近隣住民の利便性が高まると考えている。

4として、周辺住環境整備については、条例の手續に沿って、関係課と協議をしていく、といった回答がございました。

なお、意見書及び見解書は本日から2週間、縦覧を行います。

以上で、土地利用構想の届出の説明を終了させていただきます。

会 長： どうもありがとうございます。

何かご意見ございますか。

西側には道路が繋がることはあり得るのでしょうか。

事 務 局： 西側は現在、畑でございまして、その西側にも南北方向に道路はございます。ただ、そちらの道路は私道でございます。現在こちらが宅地開発される予定というのは伺ってございません。

委 員： 南側の道路は繋がるのですか。

事 務 局： 届出書の中の写真の4番をご覧ください。

南側の現況でございます。おおむね2メートルから3メートルくらいの擁壁が建っているところでございます。今現在、事業主と協議している中では、この高低差を埋めることはできなく、遺跡の関係もあって、掘り起こすことはできないだろうということで、道路として接続の予定はないということでございます。

ただ、公園を配置する部分は、公園内での防犯上の観点からスロープ、もしくは階段等でつなげていきたいという話を伺っております。

会 長： 車を通す道路はできないけれども、階段等をつくり、人が歩けるようにするということですか。

両端にある公園はどこまで協議が進んでいるのでしょうか。

事 務 局： 詳細な協議はまだこれからですが、水と緑と公園課の担当から、なるべく広い面積、1カ所で設置してほしいと伺っております。

南側の公園が条例の規定である正形から外れていることや維持管理上の問題から、なるべく広い面積で配置してほしいと、事業主に意見を伝えていると伺っております。

会 長： 2カ所の配置に公園をしないしてほしいということ、市側は言っているという意味ですか。

事 務 局： はい。

会 長： 市の要望としては、南か北に広く1カ所つくってほしいということでしょうか。それとも中央につくってほしいということですか。

事 務 局： 南側には鈴木遺跡という貴重な遺跡がありますので、南側の遺跡を壊さないように、現況保存をすることも踏まえて、公園課では南側で配置するのがいいのではないかとこの協議をしているところでございます。

会 長：　　そういう市側の要望があった上で、この図が出てきたということは、この事業をする方はどういうご判断をされているのでしょうか。

事 務 局：　　当該地は、南北に長いということもございまして、1カ所よりは2カ所に分けて、それぞれの住民の方、近くにお住まいの方の利便性を高めたいということがございます。

　　もう1点は、北側に田無用水がございまして、今現在、水は流れていない状況ではありますが、幅員で5から6メートル程度の緑地的な形状になっております。その辺と一体的に整備をすれば、この北側の公園も面積以上の効果が出てくるのではないかという判断をしていると伺っております。

会 長：　　それに対して市側はどういう意見ですか。1カ所として指導しているのですか。

事 務 局：　　一番いいのは1カ所です。

会 長：　　それは管理上の問題ですか。市が言っていることは、1カ所にまとめて管理する側が楽だからやってくれと聞こえます。事業主はここに住む人にとって、公園が南と北にあったほうが住みやすいのではという意見を言っているわけですね。それに対する答えに説得力がない気がします。

　　遺跡の話が出てきた際、様々な規制があることを納得すれば事業者は少なくとも1カ所で計画したと思います。この図面が出てきたということは、納得しなかったということですね。遺跡のこともふまえて、周辺のことを考えて計画したほうがいいと言っていると思います。それに対して市の意見も聞いておきたいです。

事 務 局：　　現在、開発で提供される公園では、小さい公園が増え過ぎていて、使い勝手がよくないという意見が出ているということをお伺いしております。そういった意味で、公園の面積はなるべく大きいほうがいいということから、1カ所にまとめたほうがいいのではないかという意見です。

　　なお、南側の公園は、三角形の形をしておりまして、この頂点の部分が面積以上に利便性を低めていますので、合わせて正形に近い形で指導していきたいです。

会 長：　　形状が使い勝手が悪いということですね。

事 務 局：　　はい。

委 員：　　仮に、北側の公園の面積分が南にくるとすると、宅地四つくらいが公園になるぐらいの大きさのイメージをしておけばいいですか。

事 務 局：　　そうです。

会 長：　　これは二つにしたから不便だ、一つにしたから便利だという議論にはならない気がします。問題はその中身です。戸建住宅地の開発の際、

小平市の都市計画として地区計画等を指導する場合の基準はありますか。

事務局： 戸建住宅で地区計画をかける場合に一般的な事例といたしましては、まずは建物の壁面後退、民地側から70センチ、道路面から1メートル離すといった制限があります。

それから、かき柵の制限といたしまして、特に道路面に対して、透過性があるフェンスや生垣での緑化、もしくはオープンな外溝で、町並みをよくするというものです。

また低層地域では、高さ制限10メートルですけれども、3階建てがギリギリ建ちますので、軒高の制限によって、2階建てに抑えることをしております。

また、最低敷地面積の制限、これは120平米以上に小さく分割されないようにしております。以上が一般的なものになります。

委員： 公園の話と離れますが、田無用水を挟んで北側にある、市道のD-245号との接続ということは検討されなかったのかという点が1点。

もう1点は、今南側に予定している公園の一番東のところに2平米余りですけれども、未利用地と書いたところがあるのですが、これは为什么呢。

事務局： まず1点目の北側の市道D-254号線との接続のお話ですが、協議したことはございません。事業主のほうでも検討はしていなかったと思われま。

当市としても検討はしておりませんでした。

また、2点目の南側の未利用地2.16平米につきましては、当該地は、既存の戸建住宅の敷地と高低差がありまして、擁壁や石積みがあり、相隣関係から、いじらない部分を残しておきたいと事業主から伺っております。

会長： これから宅地を造成し、街をつくっていくのですから、不動産会社としてソフト面からの提案など、まちづくりの指針となるようなものに挑戦してほしいと思います。

この地域だけではなくて、新しいまちづくりという視点から事業を行ってほしいです。小さな町が造られる以上は、ソフト面の充実をしたものを提案していただきたい、というのが一つの意見です。

ほかに何かご意見はございますか。

事務局： 事業者としては前回、花小金井の地区計画策定まで協力を惜しまずにやっていたところですので、ご意見等があれば私どものほうからも協議したいと考えてございます。

当該地で難しいのは、南側の段差ですね。やはり段差のところは雨水対策もある程度しないといけません。

会長： 他に意見はないようですので、メモを渡してください。
修正があればお願いします。

土地利用構想の届出について、次の事項を尊重していただきたい。

1、土地利用において建築物の壁面後退や電柱の宅地内設置などを行い、将来的にも良好な住環境を維持できるよう、建築協定や、地区計画を定めることについて、市と協議していただきたい。

2、南側の公園は、周辺地域の利便の向上を図る、

正形を云々という話はカットしていいと思います。利便の向上を図るため、内容の充実を図るため、といったほうがいいと思います。

3、将来的な道路ネットワーク構築の観点から、西側隣接地への道路接続について、市と協議すること。

先ほど委員のほうから質問がありましたとおり、西側への道路接続のことも協議したほうがいいと思います。

それと南側の公園は防災上の観点から、避難路を設置するとともに、北側の宅地及び南側の道路と高低差が発生する場合には、福祉のまちづくりの観点からスロープなどを設ける。防災上の観点もあるし、福祉のまちづくりという視点もあります。

また、南側の斜面地に接する道路の後退については、使用及び施工方法について市と十分に協議すること。

これにつけ加えるとすれば、工事中の安全、あるいは、騒音、もしくは振動等について。要は住民に対して被害がかからないように、十分留意することですね。これも当たり前といえば当たり前なのですが。

私としては以上ですが、他に何かあれば付け加えます。

(なし)

会長： なければ、これで本日の会議は終了いたします。

(閉会)