

(開 会)

会 長

本日は、お忙しいところをお集まりいただきましてありがとうございます。
市長より諮問がございましたので、平成19年度第1回目の土地利用審議会を開会いたします。議題については、土地利用構想と意見書及び見解書に関することでございます。

なお、当会議に傍聴希望の方が24人おいでになっているようです。会場も大丈夫だと思いますので、傍聴人全員の入室を認めたいと思いますがよろしいですね。

(異議なしの声)

会 長

それでは、よろしく申し上げます。

(傍聴人入室)

会 長

傍聴人の皆様に申し上げます。会議中の発言はできないことになっております。写真撮影、録画、それと電話機はマナーモードか、あるいは電源を切っていただきたいと思っております。資料は、配付されていますね。

それでは、議題の19諮問第1号「土地利用構想の届出について」、の説明をお願いいたします。

事 務 局

それでは、19諮問第1号、「土地利用構想の届出について」のご説明をいたします。

最初に資料の確認をお願いいたします。資料1が案内図及び周辺状況図でございます。資料2は、土地利用構想届書の写しでございます。資料3は、測定水平面がゼロメートルの日影図、冬至、春分、夏至の3種類がございます。資料4は、旧土地所有者と株式会社長谷工コーポレーションに対して行った大規模土地取引行為の届出に対する助言の写しでございます。資料5は、土地利用構想に係る意見書の集約でございます。資料6は、事業主から提出された見解書でございます。資料1から資料6までにつきまして、事前に配付している資料でございます。資料7につきましては、本日配付したものでございます。資料の不足はございませんでしょうか。

会 長

お手元にありますか。それでは申し上げます。

事 務 局

初めに、当該開発事業の経過を簡単にご説明させていただきます。

平成18年12月に、大規模土地取引行為の届出が市になされ、平成19年2月22日に市長が土地利用審議会の意見を聴き、土地所有者に対して助言を行いました。4月25日には、事業者が土地が譲渡され、同時に事業用用地を共有持ち分として譲渡するとの届出がありました。市では、6月20日に事業者に対して、2月22日と同様の助言を行いました。その後7月26日には、事業者から、土地利用構想届書が小平市に提出され、8月6日に土地利用構想を縦覧する公告をし、8月27日まで3週間の縦覧を行いました。8月25日

には、事業主による土地利用構想の説明会を武蔵野神社社務所で実施し、97名の地域住民の出席がありました。工事協定書が締結されるまでは工事に着手しないなどの前提条件について調整がつかず、事業計画の説明を受ける前に地域住民全員が退席いたしました。その後9月3日には、条例に基づく117通の意見書が、地域住民の方から市長に提出され、事業主からの見解書を求めるため9月7日に意見書の写しを事業主に送付いたしました。9月25日には土地利用構想に係る意見書に対する見解書を事業主から受理いたしました。意見書及び見解書の縦覧の公告を9月27日に行い、9月28日から10月11日まで2週間の縦覧を行っております。以上が状況報告でございます。

次に、資料に沿ってご説明いたします。資料1は案内図に用途地域を色分けした周辺の状況図でございます。計画地は準工業地域でありまして、建ぺい率60%、容積率200%、準防火地域、絶対高さ制限25mの第2種高度地域でございます。当該地の東部、南部、西部の用途地域は、第1種住居地域でありまして、建ぺい率、容積率、準防火地域、絶対高さ制限等は、準工業地域と同様であります。

周辺の都市計画施設でございますが、北部については西武新宿線の南側に都市計画公園のたけのこ公園及び小平グリーンロードがあります。南部については、東たかの道（現市道）に位置する都市計画道路、小平3・3・3号、新五日市街道線、幅員28mから36mがございます。

資料2は、土地利用構想届出書の写しでございます。事業主は、株式会社長谷工コーポレーション、総合地所株式会社、名鉄不動産株式会社の3社による共同事業でございます。3社の代表として、長谷工コーポレーションが条例に基づく手続を行っております。届出された構想の内容でございますが、中高層分譲共同住宅の建設でございます。事業面積が1万2,828.59㎡。建築面積が4,636.5㎡。床面積が2万4,115.6㎡。高さが23.88mで、6階から8階建て、戸数が311戸、駐車場を311台分設置し、建ぺい率39%、容積率199%とする計画となっております。提供公園については、本年2月まで、市が旧所有者からの借地により設置していた天神町公園と同じ位置でございます。

次に、資料3は測定水平面がゼロメートルの日影図、冬至、春分、夏至の図面でございます。1ページ目の冬至の日影図をご覧ください。当該地の東側の区域は、午後1時以降は日陰となります。また、西側の地域は午前11時過ぎまで、北側住宅の南側部分は一日中日陰となります。

次に、資料4をお願いいたします。前所有者及び転売前の長谷工コーポレーションに対して行った、大規模土地取引行為の届出に対する助言の写しをございまして、いずれも同じ内容で行っております。

資料5は、土地利用構想を公告縦覧し、平成19年9月3日、条例に基づき周辺住民から市長に対して提出された意見書117通の集約でございます。意見書の主な内容は、建物の分割・低層化、日照の確保、建物の離隔距離の確保、圧迫感の軽減、駐車場の騒音など住環境に関するものでございます。

次に、資料6は9月25日に事業主から提出された見解書の写しでございます。意見書の趣旨に対しての見解を記載しております。意見書の要望については、今後の話し合いの中で、検討若しくは協議していきますという内容であって、具体的な回答はございませんでした。

資料7は、請願第3号及び4号の写しでございます。請願第3号は請願事項が3点、請願第4号は請願事項が4点でございます。請願事項といたしましては、小平市は事業主に対して、既存住宅への日陰など周辺の住環境に配慮し、土地利用構想に反映させるよう指導してくださいなど、市が事業者に指導してくださいという内容のものでございます。9月3日に建設委員会に付託され、9月14日に傍聴人多数の中審議が行われましたが、継続審議となっております。

以上が土地利用構想の届出についての説明でございます。本日も審議いただくのは、土地利用構想の届出、意見書及び見解書に対する審議会のご意見を伺いたくお願いするものでございます。また、周辺住民の方から当審議会の要望として、1. 土地利用構想届出を審議する上で、ぜひとも各委員に現地視察をお願いしたい。2. 現地において、周辺住民の声を聞いていただきたい。以上2点の要望事項がありましたので、対応について審議をお願いいたします。

なにとぞよろしくお願い申し上げます。

会 長

土地利用構想の届出についての説明が終了しましたが、説明の内容について、あるいは資料について、質問又はご意見がございましたらお願いします。

委 員

条例でも説明会の開催が義務づけられていて、それについての報告がありましたが、条例第9条第3項で「説明会を開催したときには、開催した日の翌日から起算して1週間以内に、説明会の開催状況、結果等について市長に報告しなければならない」という規定がございます。この報告についての説明を願いたいことが1点。

もう1点は、この地域の都市計画マスタープランの方針を、概略で結構ですのでご説明いただきたいと思っております。

事 務 局

説明会に関する内容でございますが、8月25日に説明会を行いまして、8月31日付で説明会開催状況等報告書を市に提出していただいております。これには、標識設置日が8月16日、説明会開催が8月25日、午後7時から午後8時まで、事業主側が8人、住民側が97人の参加となっております。説明会での意見及び回答につきましては、意見1として住民が納得いくまで何度

でも説明会を開催してほしい。回答としては、説明会は1回で終わることなく何度でも開催しますとのことです。

意見2は、着工は工事協定書締結後にすることを約束してほしい。回答としては、工事協定書は着工までに締結できるように努力はするが、約束はできませんとのことです。

意見3は、事業主の役員が説明会に出席してほしい、そうでなければ説明会は認めない。回答としては、役員の出席は約束できませんが、ご要望として持ち帰るので、本日は説明を聞いていただきたいという内容の3点での報告がなされております。

都市計画マスタープランの資料を今配っておりますので、お待ちください。

会 長

説明会は開かれたことになっているのですか。開かれていないという判断ですか。

事 務 局

説明会につきましては、事業計画を、土地利用構想を説明することが目的になっていますが、関係住民の方がボイコットをするということを想定しておりません。そういう意味では、事業主側としては、説明会は実行したと判断していると考えております。

条例規則によりますと、説明会の条件のようなものは規定していません。

市の受けとめ方ですが、会場の場所と時間を周知するとか、このようなことを規定しております。よって、市としては、説明会は行われたと受け取らざるを得ないものと思っています。ただし、本来の説明会の意味というのは、事業主が、事業内容について周辺住民に周知をする、説明をするというのが、本来の趣旨ですから、事業者に対しては、もう一度住民の方と調整をし、説明会を開くようにという指導はさせていただいているところでございます。

会 長

第一点目はわかりましたので、第二点目をお願いします。

事 務 局

花小金井と周辺地区の目標というところですが、地域のテーマということで、緑・花と賑わいの創出ということがございます。

土地利用につきましては、工業地域については現状を維持し、土地利用の転換などが生じた場合には、周辺住宅地との環境の調和が図れるよう誘導を図っていきます、となっております。

また、住宅・住環境につきましては、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、周辺の住環境にも配慮した計画を検討するよう、条例に基づき開発を事業者に求めていきますという方針になってございます。

委 員

確認させていただきたいのですが、マスタープランで、小平駅周辺地区を見ると、準工業地域をどうするかというようなことも多少載っているようですが、花小金井駅周辺地区ということで、よろしいのですか。

事務局 小平市を七つの地域に分けて、それぞれの地区で地区別の構想図を作成して
ございます。七つの地区の境界付近の線につきましては、両方にオーバーラッ
プするような図面の枠になっていると思いますが、基本的には、花小金井地区
と考えてございます。

また、同じ準工業地域の書き出しのところでも、小平駅周辺につきましても
準工業地域がございまして、住宅と工場が混在している一部の地域については、
地元の意向を踏まえながら都市計画道路、公園等の基盤整備による住環境の整
備向上を図りますということで、方針が謳われております。

委員 そうしますと、天神町一丁目付近の工業地は、立地条件が優れているために
産業面での土地利用を維持しますというような、この天神町一丁目付近の工業
地というのには、小平駅周辺地区の方で土地利用の4番目ですか、どちらかと
いうと、西側の方のことを言っていて、この地域については特に言及したもの
ではないという理解でよろしいのでしょうか。

事務局 この地区にも準工業地域、その中に住宅が含まれておりますので、混在して
いる地域ということでございますし、又小平駅周辺地区部分の将来イメージの
中にも含まれておりますので、両方が重なってくると思います。

委員 これに基づいてということなので、もう少し質問させていただきたいの
ですが、②番で産業拠点ということで、主として工業系の機能を担う地域であり工
業地域、準工業地域の工業系市街地を核として設定しますということで、天神
町一丁目地区準工業地域と書かれているのですが、これはこの地域のことと言
っているという理解でよろしいのでしょうか。

事務局 はい、そのとおりでございます。

委員 結構です。

会長 資料の件はよろしいですね。今の説明について、それぞれ委員の方々にご意
見をいただきたいと思えます。

その前に市から意見書、若しくは色々な意見が出ておりますので、それを集
約したものを、大筋で説明していただけますか。

事務局 それでは、資料5を基に説明させていただきます。意見書につきましては、
平成19年9月3日に提出されました。地区の東側部分では68通の意見書。
西側の地区につきましては28通の意見書。南側につきましては6通。北側地
区については15通で、合計すると117通の意見書を受理いたしました。

項目につきましては、膨大で700件以上になっていると思います。共通し
た意見といたしましては、工事協定書について事業者と環境を守る会とで双方
合意の上で締結されるまで、工事を開始しないことを約束することで117通
のうち86件の方からありました。73%近い方が要望されたと。

次に、建築計画は8階南北棟と6階東西棟の巨大な建物であり、日照を確保

できるように4階以下の低層とすることで117通のうち74件の方からいただきました。これは全体を通しては東側が44件、西側が16件、南側が4件、北側が10件で、相当数の方からいただいたということでございます。

また、建物の分割及び配置の見直しをしてくださいということで、33件の意見をいただいております。

それから、日照、ビル風、圧迫感などの障害を受けるので再考してほしいということで、52件の方からいただいております。これも東側の方は38件、西側の方は7件、南側の方は3件、北側の方は4件ということで、52件の意見、44%の意見があったということで、共通した意見がここに集中していたということがわかります。

次に、地区毎に見ますと、東側地区につきましては、隣地境界からの壁面の位置を5m以上確保してくださいとのことで26件あったのですが、うち19件の方が離隔を確保していただきたいということを謳っております。

また、バルコニーを設置する場合は、プライバシーの侵害対策をとることで、これも37件のうち34件が東側の方からいただいている状況がございます。

それから、農作物への日照障害、夜間照明の影響、風害が起きるので、農業環境が悪化するため計画を再考してくださいとのことで、農地所有者の方からだと思いますが、6件のうち東側の方からは2件いただいております。

また、眺望権、景観権について再考してくださいとのことで、24件の意見がありまして、全部東側の方から出されています。

あと、工事車両の通行による安全対策に十分配慮することは、24件のうち19件の方からいただいております。

また、工事作業に関しては土曜、日曜、祝日はしないことで、36件のうち31件の方からいただいております。同様に作業時間を午前9時から午後5時まででお願いしたいとのことで、東側の方から33件いただきました。

それと、天神第町5公園の日照を確保することで、9件ありますが、全員が天神公園の日照を確保することの意見をいただいております。

次に、西側の地区ですが、建物の低層化、分割、あるいは戸建て分譲にしてほしいというような意見がございます。これは、西側の方が7件中6件ということでございます。

また、農業環境が悪化するため計画を再考してほしいということで、2件の方が言われています。特筆の中では、電波障害が発生した場合の具体策をとることでの要望も受けてございます。

それと、駐車場は騒音、排気ガスなどの問題があるため地下方式にすることで、22件のうち7件の方からいただいております。

あと、工事車両の通行による振動、騒音に配慮と地盤沈下の影響にも配慮し

てくださいということで、19件のうち8件いただいております。

次に、南側でございますが、駐車場は騒音、排気ガスなどの問題があるため地下方式にすることで、3件の方からいただいております。更に、工事車両の通行による振動、騒音に十分に配慮することで、2件の方からいただいております。

それから、作業日と作業時間につきましても、土曜、日曜、祝日はしないことで2件の方、午前9時から午後5時までの間で工事をしていただきたいということを2件の方からいただいております。

また、北側の方ですが、周辺住民、農家への日照問題、通風の確保、周辺環境との調和、配慮のない計画なので再考することで、21件のうち5件いただいておりますと共に、農業環境が悪化するため計画を再考してくださいということでいただいております。

それと、駐車場は騒音、排気ガスなどの問題があるため、地下方式にすることで、22件のうち10件です。北側の方は、15件の意見書のうち10件きておりますのでご判断いただきたいと思います。

受水槽については、環境に配慮して地下に設置することで、9件のうち8件いただいております。

また、天神町第4公園の日照を確保することで、8件のうち7件いただいております。

この天神町第4公園ですが、前回の助言の中で、第5公園の日照ということは助言されていたが、第4公園がなかったものですから、第4公園もありますよということで、地域住民の方たちから意見が出てきています。

それと、天神通り側に予定されているサブ・エントランスに、十分な車寄せスペースを確保することで、8件のうち7件きております。全体としましては、共通事項とそれぞれの地区ごとによって要望する意見が違ってきている、というように判断ができました。

以上で、意見書の説明を終わらせていただきます。

会 長 ここまでで何か、意見ありますか。この後に見解書が出ているのですね。これについてはどうでしょうか。

事 務 局 見解書についても、ご説明申し上げた方がよろしいですか。

会 長 そうですね。両方聞いた方がいいと思いますので。

事 務 局 見解書は9月25日付でいただいております。事業計画が説明されていないという中での説明ですが、内容を見ますと実行できるものと、実行できないもの、それから協議、検討するものというような、三つの中で区分けがされていると思っております。一番多かったのが協議及び検討するものということで、改善・予防に関する回答については、今後の話し合いにより判断させていただ

きたいと考えております。外観については決定しておりませんので、ご意見を参考に検討いたしますということで、単純に協議、検討するものというのを分けたら、全体が28件ほどになります。

ただ、見解書提出時の事業者の意見では、様々な要望については、今後の話し合いの中で、検討もしくは協議をしますということで見解書を作成していると伺っております。ただ、できないものもございましてということで、実行しないものとしたしましては、規模の縮小に繋がる大幅な建物形状、階数の変更、離隔の拡大等は事業の根幹に係ることになり、誠に申し訳ありませんができませんとのことで、できないと謳われております。

また、駐車場を地下化にすることは大きく事業性を損ねることからできないと。あと、天神通りのサブ・エントランスの部分に車寄せをつくることは、土地利用計画上予定しておりません。バルコニー前面に目隠しをするということは、居住性を損なわれるのでできません。資産価値や財産価値の低下に対する補償は対応しかねますということ。眺望権については協議対象とは考えておりません、ということで実行できないという内容がこのような形で出されています。

また、実行する内容でございますが、電波障害、風害のシミュレーションや工事車両の安全対策などは実行します。開放廊下の照明の明るさは最小限にとどめるよう計画をするというようなことで、具体的なものは、余りどうこうするということは見解書では謳ってございません。

先程申しましたように、協議により検討するということがありますので、事業者と地域住民の方たちと話し合いの中で解決していきたいという見解書の趣旨と思っております。以上です。

会 長

ありがとうございます。

意見書と見解書が、概略ですが説明されたわけで、これについて各委員のご意見があればお願いします。

委 員

資料4の市長の助言がございまして、これは土地利用審議会でも議論してまとめて要望を出したもので、助言を出したものかと思っております。それは2月22日に出されて、なおかつ、6月20日にも出されてはいますが、それとは全くかけ離れたというか、縁のない計画を出してきたのですが、そのことについて事業者側は、何と言っているのでしょうか。

事 務 局

提供公園の6%については地域住民なども利用しやすいものを、又既存公園の日照にも配慮願いたいということに関しまして、以前に設置されていた公園を計画地南側に復元再整備を行い、小平市へ寄付をいたしますとの考えが示されております。

また、届出対象地の用途地域は準工業地域ではありますが、現状は戸建て住

宅も多く混在しており、低層住宅等が似合う地域となっていることを考慮し、計画策定に当たっては、既存住宅地への日陰など周辺の住環境に配慮することをお願いする助言に対して、土地利用構想の中では、計画建物は高さを小平市高度規制により8階建て、25m未満として、階数に変化を持たせた圧迫感、日陰の緩和を図る。敷地内は緑化に努め、特に計画建物が境界に近い、計画地東側及び東西方向建物の南側に生垣、植栽を施します。駐車場出入口には交通の分散化のため、南側と西側、天神通り側の2カ所といたします。

なお、隣接家屋とのプライバシー対策として、バルコニー形状、境界フェンス形状等、今後近隣住民と協議を行いますという考え方が土地利用構想に示されております。

委員
事務局

市長の助言は、聞かないよということですかね。

こういう形で、配慮いたしましたという言い方です。それで十分か、不十分か、十分配慮しているのか、していないのかというのは、色々な見方があると思います。

会長
委員

事業主さんから返ってきた答えとしては、この助言は聞いていないと。

全く聞いていませんね。

先程の資料6の回答書の中にも、建物の階数、形状、土地利用についてというところに関して、事務局からご説明がありましたように、本事業の場合、土地の規模、形状、接道条件、都市計画上の用途、容積率、建ぺい率、更には、建築基準法上の諸基準等によって決まる土地のポテンシャル等を基に、事業性、インフラ、周辺環境への影響等を勘案してプランを決めてきたとなりますと、近隣にお住まいの皆さんの暮らしにおもんばかってとか、そういうことは全く一切なしに、終始計画が成り立つように作りましたと言っているだけだと思います。ですから、もう少しというか、この意見をまともに受け止めてもらえるようなご指導をお願いできないでしょうか。

委員

今の意見と同様な意見ですが、見解書を読んでいると、結局は、事業性というもの以外に何も書いてなくて、最初に他の委員さんがおっしゃっていたような、都市計画マスタープランに適合させるという意味では、大規模な敷地での土地利用転換ですから、周辺への環境の配慮というものが大前提になっているかと思いますが、この計画を見ていると全くそれが感じられない。容積率は199%使われていますが、200%のところは199%使われていて、どこにも配慮の跡がないということだと、折角この土地利用審議会をやって、少しでもいいものをつくっていかうというところに、事業者としても、当然そうした態度で参加していただかないと困ると言いますか、意味がなくなると思いますので、何をもってして事業者側は、住環境に調和していると考えているのか、このことを相当きちんとした形で説明会なりをしていただきたいと思います。

す。

一方で、住民の方の意見書がたくさん出てきていますけども、例えば2、3階建てにしてほしいというご意見から6階建て位いまでと色々幅がある。そうしますと定性的にどういうのが住環境に配慮した、あるいは調和したものかというのが、これではわからないというようなご意見しか出てこないと思いますね。これは高さ25mの規制にとにかく合わせましたというご意見しか返ってこないだろうと、もう少し憂慮したところがありまして、可能であれば、市から市民にどういったものであれば、配慮したとか、あるいは、調和したというようにお考えなのかということ、もう少し進めた形でご意見をまとめていただけると、事業者側としても、それだけ市民の方々が真剣に考えていらっしゃるということも伝わるでしょうし、その間に市として立つのは非常に大変だとは思いますが、できればそのようなやりとりを行っていただければなと思います。

会 長 住民の方々の意見をある程度集約して、それがどう反映されているかというところまで、事業者としては確認してその案を進めると、そういうことですか。

委 員 そうですね。先程と同じようになりませんが、やはり事業性というようなことで、それ以上はブラックボックスという話になってしまいますと、よりよい計画というのは、出てこなくなると思います。

会 長 他に、このことについて何かご意見ございますか。

委 員 先程の都市計画マスタープランの位置づけを確認させていただいたのは、意見書の中にそもそも準工業地域であっていいのか、というような趣旨のことを前提にしたご意見もあったように読みましたので、市の中でこの地域がどういう位置づけになっていて、どういう用途地域が設定されていてということも踏まえて見なければいけないかと思い、それでお伺いしたのですが、市の中では産業拠点という位置づけもあります、その地域ごとのものを見ていくと、だからと言って、いきなり工場を建てたり倉庫を建てたりしても何も言わないのかということ、決してそういうことではなくて、そこに今あるものとの調和を図っていくというのが、大前提としてあった上でのマスタープランなのだという、そういう読み取り方をしました。そういうことで、考えさせていただきたいなと思いますけれども。

先程のお二人の委員のご意見とも重なりますが、我々は都市計画マスタープランに沿って審議をするということで、建築基準法なり、諸法令に合っているというのは当たり前でクリアした上で、どういうものをつくるかという議論をするところであって、我々がここで資料を見て、建築基準法はどうかとか、例えば駐車場がどうか、そういうことをやる場でもないし、そういうことのためにつくられた場でもないと思いますので、60%の建ぺい率、200%

の容積率は満たしていますよというのは、それはそのとおりでしょうということから、では、どういう形がいいのかとか、どのような色彩がいいのかという話でやっていかないと、いいものにはなっていないのかなど。その辺の認識を揃えていかないと中々難しいのではないかと思います。勿論強制力とかということを考えて、どこまでできるかというのは課題としては残りますが、決して法令に合っているからとか、合っていないからということで、土地利用審議会として諮問にお答えしたわけでもありません。

委員 住民の要望の中に、風害、それから電波障害についてのご意見が出ていますが、例えば風害、ビル風のシミュレーションとか、そのような資料は出ていますか。

事務局 いただいておりません。

委員 勿論限界はあるかもしれないが、予想される物理的というか、予想される障害についてはある程度シミュレーションは可能だと思いますので、できればビル風、その他電波障害等についてのシミュレーションを今の段階でやっていただくという要望も、審議会の意見としていかがかなと思いますが、そのような資料があれば、今後の住民の方々との協議の参考にもなると思うので、ぜひ要望できればと思います。

委員 ただ、8階建てのシミュレーションをやって、はい、やりましたと、どうもそういうことになりかねないので、対案、例えば4階建て分割案みたいなものを、模型をつくる話ですから両方出してくださいというところがないと、8階建て、はい、やりました、余り問題ありません。といったようなことになりそうな気配で怖いですね。

委員 ご意見、ごもっともだと思います。

事務局 風害に関しては、見解書の中にその旨の記述がございまして、本計画建物規模は8階建てという規模から考えて、発生することは少ないと考えております。今後、本計画建物に関する風環境のシミュレーションを行い、その結果を説明させていただき協議に役立てたいと考えております。そんな見解が出てきております。

会長 シミュレーションをどのような手法で行うかというのは、結構大事な話ですね。例えば、第三者機関的な機関でやるということも一つの方法でしょうし、そうでないと、データは普通の方が見てもわかりません。これから協議することも含めて、色々なことが第三者的なところで確認されながら行くという方法もどこかでとるべきだと思います。

例えば、4階にしたときは実際にどうなのか、8階のときはどうなのかという比較論がないと、8階はこれでクリアでしたのでOKでしたと簡単にいくのかどうかとか、そういうことも現実にはきちんとやるというか、やっていただ

きたいということでしょうね。

この入り口のところで各論ということではなくて、全体の扱いとして意見を伺っているわけですが、これに対して、もう少しこのようなことは考えた方がいいとか、こうした方がいいというようなことがありましたら。

一つは、以前に出されている助言ですか、これが基本的に守られていないのではないかと、これに対してどのようにされているのか。それぞれ建築基準法はクリアしたが、実際にそこに住むということ、あるいは周辺の方々と一緒に協調していくということは、どうも違うのではないかとというのが、委員としての集約した意見だろうと思います。そうしたときに、それを納得するためには少なくとも住民の方々もある種の具体的な対案を持って、なおかつその事業者と協議する。その時間を十分とってくださいというのが、まず第1点目だろうと思うのですが、それでよろしいですか。

その総論がそうだと、各論を仮に何階にしようとか、そういうレベルの話に実はならないというのが、今日の意見だろうと思います。ですから、小平市のまちづくりの趣旨、まちづくりとしてどのようにするのがいいのかということの前提の上で、確かに準工業地帯で建ぺい率云々だから、これだけつくりました。それはそれで事業者としての一つの答えかもしれません。ただ、今度は生活とか、住むということになった時に本当にそれで住む人達にとって、あるいは、マンションに入ってくる人達も含めてそういうことでいいのかどうかという視点を持たなくては、これからはいけないのだろうと思います。

何れにしろ、この前の届けに対する助言。これは結構重要だと思いますが、これに対して、審議会としては提案されていないという判断が多くなったこと。ですから、まずこれに沿って提案していただきたい。

ただ、それには住民の方がどういう格好を望むかということをもっと汲み上げて、あらゆること、色々なことがあります。確かに建築基準法上ではいいのです。または、何々法では構いませんという法律の盾ではなくて、実際に建てている方々がいるわけですから、その人達の意見を汲み上げる。ただ、全部汲み上げられるかどうかについては、事業という問題があると思うのです。そこはそこで、ある種のお互いの合意点が出てこないといけないだろうとは思いますが、そこに関して、市がどこまで役割を果たしていけるか、これは大きな問題だろうと思います。是非、その仲介をとっていただきたいと思いますが、まずは話し合いのテーブルに立つと、もっと具体的に立つと。例えば、この位の計画をするときに、50分の1なりの模型を造って周辺住民の方々に色々説明する。現状はこの図面が出ているだけ、これを読み解ける人は殆んどいないですよ、プロが読んでもなかなかわかりにくい。ですから、もう少しわかりやすい媒体を使って説明するという作業だってあると思います。

また、事業規模、事業費の中で模型が造れない、何もできないなんてことはあり得ないだろうと勝手に思いますが、説明媒体も含めてもっと懇切丁寧に説明して、なおかつ住民の方もそれが自分達の近くの土地に建つという姿勢で、仲間になっていく人達が当然そこに住まわれるわけでしょうから、その人達と一緒に地域をつくるという形成に向かって、何か一步を踏み出していただきたいというのが、この審議会の意見だと思ってよろしゅうございますか。あと不足があれば、どうぞ伝えていただきたいと思います。

事務局

昨日事業主と地域住民の役員さんが話し合いを行い、説明会を開くための調整を行いました。結論から申しますと10月8日に説明会を行うというところまで、話が進んでございます。また、この話し合いの中でも模型等とか、日照の3Dとか、ビジュアル的にわかりやすいものを造っていただきたいという要望が寄せられまして、事業主も考えますということがありました。

先程の経過説明ではできませんでしたので、追加で説明をさせていただきます。以上です。

委員

作業の進め方とか、時間に関しての住民のご意見もありましたし、機械式の駐車場についてのご心配もあったようですので、そういうものは、例えば工事であれば、何時から何時、何曜日は、いいとか悪いというのは定めもありますし、駐車場も東京都の条例でもアイドリングストップとか今いろいろ言われていますので、通常、どういう基準かというところを出発点にして、では、どうしましょうかという話であれば具体的に業者さんも、ではそこまでだという話になろうかと思います。そういうものを活用していただければということと。

この地域の場合、準工業地域なり、工業地域に大規模な住宅を建てる場合、敷地の中で周りからの影響をいかに遮断するかとか、極端な話、工場の隣にマンションを建てる場合に、何メートル離しましょうとか、間に木を植えましょうということは、色々なところでなされてきていますので、そういう意味でも、どちらかというと、新しく建つマンションの外から見たイメージなり、影響ということで皆さんお話をされていますし、業者さんもそれで説明されていると思いますので、住むという側を考えたときにどういう距離をとればいいのかというのは、むしろ中でもう少し考えられるべきだと思います。それからマンションを造る場合の近隣自治体の条例などを見ていると、工場がたくさんあるところに建っていますよということをきちんと説明するとか、こういう環境で、こういう騒音規制があったとかということも含めて説明されて、納得した上で入っていただくというようなことをされているので、ここでは、周囲が住宅だということで、それよりは環境としては、もっといい条件にあるところですが、そういうことも含めて今後、ほかの準工業地域なり、工業地域にマンションが建つ場合のモデルケースになるように、市と業者さんと、また周辺の方

と話がされて行ければ、周りにも決して悪くない影響を与えていくようなケースになっていくのではないかと、個人的には思っております。

審議会の対応としては、先程会長がまとめられたとおりで結構かと思えます。

委員 少しいろ話になりますが、建物は一つとして申請される予定ですか。L字型になっている奥のところが、渡り廊下で結ばれているだけのように見えるのですが、これは一つの建物として申請の予定ですか。

事務局 1棟で計画されると伺っています。

委員 2階に駐輪場は今とれないのですよね、条件がありますよね。

開発行為の許可権者は、東京都ですか。

事務局 これは建築行為ですので、東京都建築指導事務所の所管になると思います。都市計画法第29条の許可ではないのですか。

事務局 そうですね。

現状では都市計画法の適用にはならないので、建築基準法の対応ということになります。

委員 形質の変更、最たるものだと思いますが。

事務局 東京都は、質の変更のみは第29条の許可対象にしておりませんが、今後は許可の対象にすることを検討中であると伺っています。

委員 見解書の中で、配慮してスリットを入れましたというお話が、「棟の分節位置（一部6階になるスリットを入れました）」というようなものがあると思いますが、それは案として出てきているのですか。

事務局 はい。

これは反映されているということですか。

事務局 スリットを入れたということです。

委員 それが反映された書類ということですね。

事務局 はい。

会長 確認したいのですが、10月8日に説明会を開くということは、説明会は行われていなかったという認識でよろしいですね。説明会が、継続になっていましたということでもいいですね。

事務局 事業計画自体の説明は、8月25日の時点ではされておられません。その意味では事業計画を説明しなさいということが条例で規定しておりますので、それを継続して行っていただきたいと思っております。

会長 本質的なところは中身がなかったということですね、ということは、継続の説明会があるということですね。委員会としては、本来説明会があって、もう一度やるということが原則論だと思いますが、その辺どうですか。

事務局 これは非常に難しいです。事業者側からは説明会の報告書が出ているわけです。そうしますと、意見書を出す期間というのが限定されていまして、事業者

からの主張が認められるとすると、意見書を出す機会が失われてしまうというおそれがあったので、ともかく意見書は受け付けますという形でいるわけです。意見書が出れば、事業者側からは見解書が出てきます。今は、そのような形になっていて、説明会の取り扱いと意見書、見解書のその進み具合というのが、本来の条例で想定したものとは異なってきているというのが現実です。

会 長 説明会は継続中であると理解したとすると、説明が本当にされていないのですから中身の説明を10月8日に行うと言っているわけですから、あくまでも継続中であると、そういう理解の基にしたときに、後の手続、段取りがどうなるかということを理解しようと思いますが、そうしないと何か複雑になりますね。もしそうであれば、この審議会も継続するという理解をしてよろしいのでしょうか。簡単にまだ割り切れませんよね。途中でまだ何もないわけで、この案も変わる可能性が十分あると同時に案を変えてほしいという期待をしている訳ですから、この審議会としては。

事務局 説明会についてはそれぞれの主張が、事業者の主張、それから住民側の主張がありまして、最終的にあったのか、ないのか、継続したのかというところの最終決断というのは、審議会で決定するかという形でないと、最終的な判断はできませんので。

会 長 誰がですが、決定する権限を持っている人は多分いないでしょうね。

事務局 審議会としての判断として、そういう前提で進めましたという形でよろしいかと思えます。

会 長 その結論を出す前に意見がございましたらお聴きしたいのですが。

委員 住民の皆さんからのご意見が多数ありますが、その表書きのところに、説明会には会長が立ち会ってくださいと書いてありますが。

会 長 日程的に出席できるかどうか、予定は取れないと思えます。

事務局 小平市の職員も出席してほしいという要請がございまして、市についてはオブザーバー、その場において様子を知るといった形の参加をさせていただいています。

それから、9月議会の一般質問の中で、委員さんの参加についての小平市の考え方はということで、話題がございましたが、その中では、独立、中立、公平の立場を守るという前提で検討させていただきますとお答えしています。

会 長 日程的には難しい可能性があります。10月8日は何曜日でしたか。

事務局 月曜日で体育の日になりますが、3連休の最後です。

会 長 何時からですか。

事務局 時間は決まっていません。5時以降にしたいところまでしか調整はついておりませんので、時間については未定です。場所も未定でございます。

会 長 少し検討させてください。急に言われたもので不明なところがあるので。

他に何かご意見ございますか。

(なしの声)

会 長 それでは、今日のこの会の結論としては、まだ色々な意見を住民の方と事業者の方と出し合って、それぞれの案が、できる、できないというところまでやるということを行っていただきたいということがありますから、継続ということにしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(異議なしの声)

会 長 次に、土地利用構想届を審議する上で、ぜひとも各委員に現地視察をお願いしたい。現地において周辺住民の声を聴いていただきたいという二つの意見が出ていますが、これについては委員としてどういたしますか。

委 員 予定がはっきりして、調整できれば。

会 長 他はどうでしょうか。

委 員 参加するのは、全然やぶさかではありませんが、日程等の調整が。

会 長 日程上、皆さんの調整がつくという前提で参加すると。現地視察、若しくは周辺の声の聴くということですが、この辺をどういう聴き方をするのかを、我々もどのようにして聴くのかどうか。

委 員 審議会として、どちらの側につくという話ではないと思いますので、住民の皆さんのご意見を聴くのも必要なことだと思いますが、それであれば、事業者側の話も審議会委員として聴かないと、不公平になるのではないかという気はしますけれども。

会 長 その調整ができれば、両者の意見を聴くと。同時に聴く方がいいのか別々に聴いた方がいいのか、なかなか難しい。

委 員 同時に聴くというのはなかなか難しいと思います。

会 長 ということは、時間をずらすのか日にちを変えるのか。

委 員 住民の皆さんのご要望として現地を見ていただき、その上で意見を聴いてほしいということですので、それはご要望として承るということでもいいと思いますが、事業者は現地で委員に説明をしたいというのか、現地まで行く必要はないというのか、そもそも委員に説明などしなくていいという可能性もあるわけですから、それは要望によってだと思います。

事 務 局 詳細については、会長と調整をさせていただき、詰めさせていただきたいと思います。

会 長 以上で今日の会議を終わりたいと思いますが、よろしいでしょうか。特に何かあれば伺います。

(なしの声)

会 長 それでは今日の会議は終了します。ありがとうございました。

(閉 会)