

平成23年度 第1回 小平市土地利用審議会議事要録

- 1 日 時 平成23年6月21日(火) 午後2時～3時45分
- 2 場 所 小平市役所 503会議室
- 3 出席者 小平市土地利用審議会委員
宮下 勇 会長、杉山 昇 副会長、内田 輝明 委員、山田 学 委員
井上 搖子 委員 計5名
- 4 傍聴者 8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： それでは審議に入る前に、傍聴人の方々に申し上げますが、会議中の発言等は一切できません。

また、写真撮影、録音もできません。

携帯電話はマナーモードにさせていただきたいと思います。

配布した資料は閲覧のみですので、ここで見ていただくだけとなります。

以上のことをよろしくお願いいたします。

それでは、23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。最初に事務局より説明をいただきたいと思います。

事務局： それでは、「株式会社タカラレーベン」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。

申し訳ありませんが、以後着席して説明させていただきます。

土地の所在地でございますが、小平市鈴木町二丁目772番8外計4筆でございます。

平成23年4月11日付で、土地所有者であります「株式会社タカラレーベン」から届出が提出されました。土地利用目的につきましては、集合住宅を建設する予定と伺っております。

まず、当該地の状況を資料に沿ってご説明いたします。

資料1-1、用途地域図をご覧ください。

当該地は、第一種中高層住居専用地域で、建ぺい率60%、容積率200%、高さ制限25メートルの地域でございます。

周辺の用途地域につきましては、当該地の東側と南側につきましては、第一種低層住居専用地域でございます。西側と北側につきましては、当該地と同じく第一種中高層住居専用地域でございます。

幹線道路につきましては、当該地の北側に鈴木街道、東側に小金井街道がございます。

また、都市計画道路につきましては、鈴木街道に小平3.4.6号線、計画幅員16メートルがございます。

その他周辺の道路につきましては、当該地の前面道路は私道でございます。幅員は6メートル前後。北側の鈴木街道への接続付近は幅員が狭くなっている部分がございます。

前面道路から東側、小金井街道までにつきましては、建築基準法上の道路になっておりません。

また、都営住宅を建設した際、住宅西側から鈴木街道までの道路を築造いたしました。現在は都営住宅の敷地内通路と位置づけられております。

周辺の状況でございますが、当該地東側は生産緑地、南側は小金井カントリー

一倶楽部、西側につきましては独立行政法人農林水産消費安全技術センターが3階建てでございます。

また、当該地北側につきましては、4階建て帝人小金井アパートが3棟、さらにその北側に4階建て都営鈴木町二丁目アパートが2棟ございます。西側1号棟の1階には小平市立鈴木公民館がございます。

帝人アパート、都営住宅の周辺は低層の住宅地となっております。

公共交通関係では、西武新宿線花小金井駅まで、最短で約900メートル、徒歩で約11分の距離でございます。

次に、資料1-2、「土地利用構想届出書」をご覧ください。

届出書、案内図、平面図、立面図、日影図、周辺の現況写真でございます。平面図を中心にご覧いただきたいと思っております。

土地利用の概要でございます。事業区域面積は約5,654平方メートル、公園を敷地北西部に約339平方メートル、事業面積の6%で配置してございます。

建築物の概要は、建築面積、約2,944平方メートル、建ぺい率55.4%、延床面積、約9,545平方メートル、容積率159.98%でございます。

高さにつきましては、約15メートルの5階建て111戸でございます。

駐車場につきましては、機械式地上4段及びピット3段で、合計92台、駐輪場につきましては、222台を設置予定でございます。

こちらの届出書につきましては、3週間の縦覧を行いました、閲覧者はございませんでした。

次に、資料1-3、小平市都市計画マスタープランをご覧ください。地域別構想では、当該地は花小金井駅周辺の地域でございます。

3、花小金井駅周辺地区の整備方針の(5)住宅・住環境において、「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く。」との記載がございます。

次に、資料1-4と資料1-5をご覧ください。

土地利用構想に係る周辺住民からの意見書と、それに対する事業主の見解書でございます。

意見書は、当該事業地の近隣住民17名の連名で提出されておまして、内容は、「事業の説明会は、代理人ではなく、事業主に説明会を求める。」「既存の建物解体工事が開発事業に該当しないことの確認を求める。」「当該事業が、マスタープランに照らして適切であることの説明を求める。」などの5点の意見となっております。

これに対する事業主の見解としまして、1から3までの意見・要望に対して、対応するとの回答がございました。

4と5の意見・要望につきましては、当該事業計画における、周辺への配慮

内容を示しており、また、マスタープランへの適合判断につきましては、小平市が行うべきものとの記述がございます。

なお、この意見書は2週間の縦覧を行い、1名の閲覧者がございました。

また、この意見書の提出に先立ち、大規模開発の条例に基づく説明会が、平成23年4月29日に鈴木公民館で開催されております。

出席者数24名で、意見書にある内容が主だったものです。その他に、事業計画を3階建てもしくは戸建計画へ変更することを求める要望、狭い私道の交通量増加に対する不安、当該地の用途は低層住居専用地域であるべき、との意見が出ております。

また、当該事業地が、10年ほど前まで財団法人残留農薬研究所であったことから、解体工事に関して、土壌汚染、アスベスト、放射線の使用状況等についての質問がございました。

この解体工事に関しましても、東側の私道所有者、隣接所有者、占有者に、事業主から個別に説明を行っておりましたが、4月29日の説明会で周辺住民から要望があったため、再度、解体工事の説明会といたしまして、5月22日に開催されたところでございます。

最後に、先ほどの事業主の見解書に対しまして、6月15日付で再度周辺住民から意見書が提出されました。条例上の意見書ではないため、参考取り扱いとしておりますが、内容は3点ございました。「開発行為に該当しないような地盤面に変更したことは、土地利用の著しい変更になるため、小平市条例の手続を再度行うべきである。」「開発許可に違反してできた従前の地盤を基準として事業計画を行うのは不当である。」「当該プランを周囲の用途「低層住居専用地域」の容積、建ぺい、高さにあわせるべきである。」でした。

以上で、「土地利用構想の届出について」の説明は終わらせていただきます。

会 長： ありがとうございます。

それでは、質疑応答ですが、その前に確認をしておきたい点があります。「土地利用構想についての意見要望について」ですが、これは五つあると説明がありましたが、まず1の「事業主による説明会を要望する」の説明は済んでいると理解していいですね。

事 務 局： はい。事業主による説明会が開催されました。

会 長： それでは2の「事業主は解体工事着手以前に開発行為か否かの判断を受ける事前相談書を東京都に提出し、判断を仰ぐことを要望する。」とありますが、開発行為ではないということは行政としては確認されているのですね。

事 務 局： はい。

会 長： 3の「事業主による、東側擁壁と既存建物との間の切土の高さについての説明を要望する」について、これも説明がされていますか。

事 務 局： これも切土、盛土の関係で、2と同様に東京都への確認の中で一緒の案件として確認していると聞いています。

- 会 長： わかりました。
- 事 務 局： 2と同様に説明会において説明していると聞いております。
- 会 長： 4番と5番ですが、これは小平市の都市計画マスタープランに則っているかどうかの説明を求めていると思いますが、これに対して小平市としては、今回の審議や、事業主による説明会等の手続きを経ていく中で諸条件を整えながら、マスタープランに合っているかという確認をしている途中であるという理解でよろしいですか。
- 事 務 局： はい。
- 会 長： この内容を踏まえて、この計画に対する質疑応答としたいと思いますが、よろしいですか。
- 委 員： 今回の確認の続きになりますが、資料1-5の3番「現況地盤の切土は、計画地盤まで1メートル以下に抑えるよう計画します。」の内容は、これによって資料の1-2で出ている土地利用構想届出書の内容、例えば図面とか、数値に変更はありますか。
- 事 務 局： 土地利用計画そのもの、戸数、事業面積、土地の形態等は基本的に変わっておりませんので、切土、盛土に関係なく、土地利用構想届出書の変更手続は必要ないものと考えております。
- 委 員： そもそも住民の方から出ているお話が、説明会で配付された計画概要書を見ると、平坦な地盤面上に建つもので、開発行為にあたるのではないかという指摘になっていて、その後で「1メートル以下に抑えるよう計画をします」ということでしたので、当初の計画で出ている配置ですとか、建物の内容がもともと1メートル以下のものであったのか、あるいはそこの話を受けて変えたということなのか、そこをお伺いしたかったのです。
- 変えているのであれば、変えた後のもので審議をしないと、余り意味がないという気がいたします。
- 事 務 局： 正確に申し上げますと、若干変わっていると伺っています。配置図等に変更はございませんが、日影図が、地盤が上がった関係で、こちらの図面より伸びることになると思います。
- 高さは、この建物自体の設計上の高さを表示しておりますので変更はありません。
- 委 員： 地盤面なども変わらないということよろしいですか。現況が坂になっているところがありますね。その部分は具体的にはどうなるのでしょうか。
- 事 務 局： 地盤面は、現況の地盤面を基準にすると東京都から聞いております。
- つまり現況斜めになっているスロープ部分を基準地盤面として計算することになります。
- 委 員： 結果的にこの立面図のものが建つということですか。
- 事 務 局： そうです。
- 委 員： 手前も奥も同じ高さになりますか。

- 事務局： 切土と盛土を組み合わせて平らな地面をつくりませんが、当初の地盤の高さとは若干変わってくると思います。
- 委員： 切土、盛土はするが、開発行為に該当しない範囲で行うということですね。
- 事務局： そういうことです。
- 委員： わかりました。
- 会長： この前面道路についてですが、幅員を含めて私道と説明がありましたが、例えば所有者がどなたと分りますか。もう少し詳しく説明してください。
- 事務局： まず、資料1-1をご覧くださいませでしょうか。
中央の日本植物防疫協会研究所、こちらが当該地になります。その前面道路、この敷地の前面は概ね5メートルから6メートルの幅員です。
私道は西からその後北側に伸びておりまして、最終的に鈴木街道へ接続しております。こちらは共有等で持ち合っている私道で、共有者の方は、その場所場所によって持ち方が異なっています。
先ほどご説明いたしました、鈴木街道に抜ける手前が狭くなっており、4メートル未満の道路でございます。
なお、こちら当該地の前面から東側の小金井街道に接続する道路は、いわゆる建築基準法上の道路になっておりません。形態は舗装された道路で、実質的には通行が可能になっています。
- 委員： 小金井街道に抜ける道路が建築線のとれる道路でないとは。
- 事務局： 建築基準法上の道路になっておりませんので、その道路で建築確認をとることはできないということです。
- 会長： 道路ではないという意味ですか。もう少し説明をしてください。
- 委員： 小金井街道に抜ける道路に沿って、横田マンションを含めて戸建て住宅が建っていますが、それはどういうことですか。
- 会長： 帝人小金井アパートに向かう東西の道が道路でないのですか。縦にT字路でつながった、北側に抜ける道路はどうですか。
- 事務局： 横田マンション西側ですか。これは建築線がとれる道路になっています。
- 会長： 南北方向は道路で東西方向は道路でないのですか。
- 事務局： 建物を建てられる道路として認定されていないということです。
当該地の建築基準法上の道路は、北側の鈴木街道へ抜ける道から取るしかないという状況です。東側は舗装されておりますので、通行自体はできますということになります。
- 会長： 横田マンションの向かいに、道路に接して駐車場とか、隣の家がありますね。この方々は道路に面していないという意味ですか。
- 事務局： 建築基準法上の道路の状況につきましては、東京都が管轄しておりまして、経緯が分からないところでございます。
- 会長： ここで何をお聞きしたいかという、この敷地の鈴木街道に出る道は道路だが、小金井街道にはつながっていない。道路として使えないという意味と

っていいのでしょうか。

地図上では道路らしく表示されていますが、ここにマンションが建ち、新住民の方が右に行って、小金井街道に抜けようとしたときに、この道路は使えないんですかという話を聞いています。

事務局： 私有地という取り扱いですので、通行自体は所有者の同意があれば通行可能だと考えております。

委員： もともと道路扱いだったけれども、消えているということで、東京都に経緯を確認していると伺っておりましたが、その後、何も新しい情報はなく、経緯が不明だという理解でよろしいですか。

事務局： 消えたという話は聞いておりますが、理由までは分かっておりません。

委員： 私有の財産なので同意があれば通れるということですね。現況も道路状に舗装されていて、通れるけれども、通らないでくださいと言われたら、通れないということですね。

事務局： そういうことも考えられます。

委員： 恒久的なものではないということですね。法律上は、恒久的に道路である担保はされていない状態ということですか。

事務局： はい。

会長： ここは鈴木街道から行き止まりのところにあり、道路としてはここでストップしているということですね。

事務局： 建築基準法上の道路としてはそういうことになります。

会長： その建築基準法上の道路でない道路というのは、道路でないという素直な理解でよろしいですね。

事務局： 今現在は通行に対して制限を加えるといったような立て看板等、何もありませんから、道路として使用する分には一切支障はないということになります。所有者が自分の私有地であるということを主張されると問題になります。

委員： 実質上使用されてはいるのですね。

事務局： そうです。

委員： 車も物理的には通っています。

会長： でも写真を見ると、普通の道路に見える。例えば将来突然通行できないというようなことはあり得ることなのですか。それとも、慣例的に使用していれば問題はないのですか。

委員： 法律的に言えば、地役権の時効取得という議論になります。だれがその地役権を取得しているのかという話もあります。ここに新たなマンションが建ち、新しい住民の方が来て、元々の通路所有者が通行させないとなると、この方が、この道路について地役権の主張ができるかは難しい気はします。

道路の所有者の方が所有権を盾にして、マンションの住民の方にここを通るなど言った場合に、地役権を盾にしてそれを突破できるかということ、難しいのではないかなというのが第一印象です。

法律上はこの鈴木街道からの行きどまり状態にあるというふうに認識しておいたほうが、認識としては安全だろうとは思いますが。今現在、事実上、車を普通に通している道路が私有地だからといって、いきなりこの道路を通さないと所有者の方が言い出したという事例はそんなには聞かないが、可能性としてはあると思います。

会 長： わかりました。そういう状況だということですね。

他に敷地の周辺、敷地そのものについての質疑はありますか。

それでは、土地の件について質問ですが、もともと日本植物防疫協会研究所があって、土地の汚染に関して、何か情報はありますか。

事 務 局： 土地の売買に際して、前の所有者から土壌汚染の調査結果の報告を受けており、値はすべてクリアしていると伺っております。

会 長： 値をクリアしているというのは、例えば調べた側がどういう立場の人かは分かりますか。公的に認められてクリアしているのか、自分で調べて自分でクリアと言っているのか、それとも、ある第三者に届けが出ていて、その第三者が証明してくれてクリアになっているのか、それによって随分違うだろうと思うのです。

調べ方によって、差異が出る可能性は十分あるので、普通は2社とか3社に同時に調べてもらって、数字をつき合わせていくというような作業があるのだと思うのです。

その辺はどうかなのでしょう。

事 務 局： 第三者機関によって調査をしてもらい、資料は前の土地の所有者から情報提供としていただいております。届出等につきましては確認が取れていないところでございます。

会 長： 第三者機関で調査はしてもらって、書類上はクリアしている。それをどこかに届けたかは分からないということですね。

その調査によって、土壌に関しては基本的には問題ないということですね。

事 務 局： はい。

委 員： 今のお話に関して、売買に当たって土壌調査の必要性はないと思いますが、調査はされているということですね。あとは3,000平米を超えていますので、東京都の環境確保条例と土壌汚染対策法の調査の対象となり、こういう土地改変をする場合には、土壌汚染の可能性についてチェックするという機会があります。過去にチェックして、汚染がなかったということであれば、それ以上のことにはならないと思うのですが。開発する途中でもそういう届出等をする機会があるので、問題があればそこで上がってくると思います。

会 長： ということは、今特に問題があったという認識はなく、進んでいると理解して良いですね。

事 務 局： はい。

委 員： あと現状の確認で質問したいのですが、先ほどのお話ですと、条例の説明会

をされて、解体工事の説明会も5月に済んでいて、その結果を受けて、建物の解体工事を行っているということによろしいですか。

事務局： 5月10日から解体予定と伺っておりましたが、住民の方々からの要望もございましたので、5月22日と6月11日に説明会を行い、6月13日から解体に着手していると聞いております。

会長： 今のところで、もう少し確認しておきたいのですが、「東側の私道所有者、隣接所有者、占有者に事業主から個別に説明を行ってございました」と伺いました。そこで要望があったために22日に開催されたということですが、個別の説明とはどんな説明をしたのか分かりますか。

事務局： 解体工事につきましては、条例上の説明とは別に、解体に関してのみの説明を個別にしたと聞いております。

条例上の事業の説明とは別という仕分けになります。

会長： 今、敷地周辺を含めた全体的なことをお話ししていますが、他に敷地、環境等に関して質問があれば挙げて欲しいのですが。

委員： 前面道路の幅員が狭いので交通量の増加が心配されるという説明がありましたが、先ほどのお話で、法律上は東側へは道路がつながっていないということでした。法律的には北へ伸びる道路のみで、そのことを解決しなければいけないと思うのです。そのためのシミュレーションをする場合に何か指標となるもの、市で決められたもの等はあるのでしょうか。

事務局： 特に共同住宅で何戸だからという指標はもっておりません。ただ、東京都の安全条例によって、幅員が狭い場合には高さ、容積等を抑えるようにとの制限はございますので、一つの指標にはなるかと考えております。

会長： そのことによって建物戸数が減ってくるという意味ですか。

事務局： 制限が交通安全に限定はされたものではないかとは思いますが、例えば消防の関係等で、高い建物があると消火活動ができないとか、そういった視点もありまして、容積もしくは高さを抑えるという考え方もあると思われれます。

会長： 本件の計画はそれに則っていると理解していいですか。

事務局： 数値はクリアしております。

会長： ここの集合住宅を売るときに、東側の道路はそういう道路であるという説明が、重要事項として当然されますね。これは事業者が本来回答すべき内容だとは思いますが。

事務局： 通常、私道である旨の説明は必要ですが、通行できなくなる可能性があるというのは、他の不動産の場合でも特に説明していないので、重要事項になるかは、難しい問題であると思えます。

会長： そういう事例は余りないかもしれませんが、購入後、通行できなくなるかもしれないという条件がつくわけですね。分かりました。

ここまで、周辺道路について確認をしてきましたが、少し敷地の中のほうを見てみましょう。111戸の建物がここに建つのですね。立面図等を見ていた

だくと大体わかるとは思いますが。

この公園は、具体的にはどういう形で最終的な計画がされるのですか。

事務局： 提供公園は、市の公園になりますので、市の担当部署である水と緑と公園課と、整備についての調整をしていくことになります。

委員： 公園についてお聞きしたいのですが。大規模な建築物が建築される際にはこのような空地がよくできますが、公園は市民にとって有益なものであるべきだと思います。今、市の公園になるというお話でしたが、公園担当部署で公園の中身の計画をしていくと、この形でいいのかどうか、そのような根本的なことが問題になることもあるのではないのでしょうか。

解体を既に始めて、建設が始まるという時期に、その辺の計画のずれが起こることはありませんか。

事務局： 公園は、条例の規定で整形地でお願いしており、なるべく正方形でこの場所に設けていただくのですが、この辺につきましては公園担当課も十分理解しておりますので、今後このような配置の中で整備の方法を考えていくということになります。

委員： そもそも市からの要望に適合しているというとらえ方でよろしいですか。

事務局： はい。

会長： 少し具体的は話になりますが、公園の周りが立体駐車場になっていて、なじまないもの同士がくっついている感覚があります。この絵を見る限り、単純に空いた場所があるから公園にしたように見えます。

というのは、周辺にとって公園は大事であり、住居にとっての公園という考え方に立つと、立体駐車場を置かざるを得ないから置いてしまって、余ったところは公園にしたというふうに見えるのがやはり気になります。本当にうまくいくのかという気がします。

そうすると、立体駐車場を公園になじませるような、例えば外壁に緑のネットが張ってあるとか、そういうことがなされないと、この公園としての機能が減少するという気持ちがあります。

公園といってもいろいろあって、公園のあり方みたいな話は、少なくとも市と事業を計画される方と詰めないで、ただ、空いていましたから公園にしましたというように見えてしまうと思うのです。

この図面だけで判断していますので、勝手な判断かもしれませんが。

事務局： 確かに3階、4階で圧迫感のある工作物ができてしまいます。

会長： 積極的に自動車との対話を楽しむような公園とかであれば別ですが、もう少し考慮すべきと思います。

委員： 西側の列は地上4段式ですね。真ん中、下側の列はピット3段式だから下に入れるのですか。

事務局： そうです。地下2段の地上1段で合計3段になります。

委員： 車が一段だと、公園は圧迫感がないと思うのです。だから、台数との関係で

しょうけれども、ここら辺は、公園の面から再検討していただく余地はあるかもしれないですね。

会 長： 植栽の義務づけはないのでしょうか。敷地の何%を緑化とか。

事 務 局： 市の条例では、この提供公園で条件を満たしております。敷地内の緑化につきましては、東京都の指導によって数値が決められております。

会 長： 何%という規定はありますか。

事 務 局： 計算式がございまして、一律何%とは言いきれません。今手持ちの資料がなくて、算出の仕方については分かりかねます。

会 長： 今、図面には木が2本しか記載されていませんが、これで大丈夫ですか。あるいは植栽についてまだ記載していないということでしょうか。

このくらいの規模の建物は、特に、どう緑化するか等が、周辺に対してとても大事な話になると思うのです。

だから、法律で一律に決められている部分と、実際、具体的な計画をする作業は、それぞれの敷地が緑地として、連なっていくという緑のマスタープランみたいなものです。そういう観点から立つと、大事なことだと思うのです。緑地計画とか、植栽計画とか、実際は駐車場より大事な話であると思っっているのですが、その辺がこの図面からは分かりませんので。

事 務 局： 緑化の件ですが、図面として不足しているのは給排水等、その他ありますが、緑化計画は東京都に対して出しますので、それを市の方にも提出してもらおう形で指導はしていきたいと思っています。

会 長： 分かりました。

この図面では、消防の車が入るところ等はチェックが済んでいるのですか。

事 務 局： まだ確認はしておりません。事業主のほうで、既に相談はされているかと思いますが、配棟がまだはっきりと決まっていない段階ですので、これから具体的な調整になると思われます。

会 長： 消防車は南棟に前面道路からどうやって入るのでしょうか。

専用庭があって、真ん中は塞がれています。

委 員： 専用庭に扉がついています。

会 長： これは避難通路ですか。車は入れないのですか。

事 務 局： 車は駐車場までしかいけないようです。

会 長： 引越し等はこのエレベータを使って廊下をいくのでしょうか、はしご車や消防車等は、南側までいけなくていいのでしょうか。

委 員： ちょっと心配な気がしますね。

委 員： 消防設備を設置している可能性がありますね。

会 長： そうすると車が入れなくてもいいということですか。当然その辺は法的にクリアしているものとは思いますが。

敷地内のことで何かご意見等ありますか。

委 員： 図面の平面と立面の整合について確認したいのですが、南棟の一番西側の住

戸は平面図だと4階までで、5階の部屋はないと思うのですが、立面図を見ると、全部5階建てに見えます。これはどちらが正しいのでしょうか。

会長： 立面図が違うのだらうと思いますが。

事務局： 事業者を確認しておきます。

会長： 111戸は大丈夫ですか。平面図が正しいという感じはしますが。

それでは、ほかに敷地の中や建物に関して、何かございますか。もしなければ私がメモを用意しておりますので、そのメモを見ていただいて、もう少しこうしたほうがいいのか、ご意見をいただければと思います。

土地利用構想の届出に関する助言についての意見、案です。

1、建設工事に当たっては周辺住民及び周辺道路、通路所有者の十分な理解を得ること。

2、届出対象地の周辺は低層住宅地も多いため、周辺の景観、住環境との調和を図ること。

3、提供公園は地域住民が使用しやすいように整備すること。

4、土地利用において緑を生かした景観を創出するよう公園の整備も含めて配慮すること。

としましたが、1はもう少し具体的に書いたほうがいいのかという気もしますが、どのように書いたらいいのでしょうか。

委員： やはり北側に抜ける道路というのはどうしても狭いので、小金井街道に抜ける通路が、極めて重要な位置づけになると思います。通路の位置づけ、経緯も分からないというまま放っておくのは行政としてもおかしいだろうし、事業者としても、後々新しく分譲マンションを買われる方たちの財産とか安全とか、そういう観点からあいまいにしておくべきではないという意見を、審議会として言ってもいいのではないかという気がします。

会長： 文案としてどうでしょうか。

委員： 質問なのですが、ここの通路を道路と位置づける手段、方法について具体的な検討をされたことはありますか。

事務局： 一番いいのは公衆道路として市が市道にするのが一番確実な方法です。未来永劫、周囲がすべて変わらない限りはここは道路として確保できますから。それができない場合には、先ほど建築基準法の道路になっていないということでしたが、東京都に対して再度確認をお願いする形になります。

現実的に、直接通路に面して家がこれだけ建っているということは、いずれかの時期では建築線として認められていた時期があるのではないかと推察されますが、前回の審議会の中で申し上げたとおり、白で塗られており、過去の経緯が、東京都も分からないという状況です。その辺を明確にするように、東京都に再度の依頼をするかどうかです。

委員： 先ほどの消防車については、東側から入ってくる以外は難しいと思うのです。火災で消防車を呼ぶといっぱい来るので、そういう意味で、この地域の方々

の安全も考えた場合には、この際ここをはっきりさせていくべきだということ
を、明文化していいのではないかという気がします。

それは事業主も努力してもらわなければいけないだろうし、市としても努力
してもらわないといけないということです。

会 長： この通路を道路として、住民の方、その他、緊急車両も含めて使用できるよ
うに、という文案でどうですか。

事 務 局： 現状で使用できないわけではないので、表現が非常に難しいですね。

会 長： ただ、問題は道路になればいいわけですよ。だから、道路にするよう少な
くとも行政もできることをすべきだと思います。

委 員： 要するにこの道路に面していて、しかもこの縦の道路には面していない戸建
ての方は、すごく不明確ですよ。建物を処分しようにも、建てかえができな
いという位置づけになりますから。

通路をはっきりさせることは共通の利益だと思います。

会 長： これを知った事業者としては、そのことを新住民に明快に伝える義務があり
ますね。

委 員： それを重要事項説明で言わなかったからといって、法律的な違法性が出てく
るかという、その辺は微妙だと思います。

会 長： ただ買う側から見たら、あれは道路ではなかったのかという話がでます。

委 員： 建築基準法上の道路ではないことは、見解書の中でも、説明するとなってい
ますから、説明はすると思いますが。

会 長： そういう説明があれば、それで買うか買わないかは自分の判断ということ
ですね。

努力目標なのか絶対条件にするのかはともかく、いずれにせよ明記だけはし
ておかないといけません。

委 員： 行政に対して道路にすべきだということも、この委員会の趣旨からすると権限
を越えている気がします。かといって事業者に道路にしろということはできな
いですから、なかなか難しいですね。

事業者に対して言うなら、通路所有者の十分な理解を得てくださいという、
この表現は適切だろうと思うのです。

会 長： 行政としては何か努力する方法があるのでしょうか。

事 務 局： 非常に難しいのですが、都営鈴木町二丁目アパートが5年、もう少し前に建
てた際に、いろいろ問題がございまして、小金井街道から入る経路と北側から
の経路で、工事車両の出入りの関係もあって、周囲の地権者の方といろいろ調
整をして、そのまま最終的な合意が得られないまま現在に至っているといた
ところがあるわけです。

会 長： もう前例があるのですね。

事 務 局： そうです。北側の所有者の方と、まとまりそうなところでまとまっていない
という経緯は聞いてございまして、今回の地権者の方とは全く関係のないとこ

るではありますが、東京都との交渉はまだまとまらず、現況3メートルの幅員の道路で建て替えされたということなのです。

ですので、この地域でそういった問題があるということは私どもも承知をしております、その辺の問題があるため、よく考えてやるようにという話を売買の段階でも申しあげたところでございます。

会 長： 現実に話をしているということですね。

事務局： はい、そうです。

会 長： 今、工事車両のことを言っていました、北側から入れないわけではないということですね。

事務局： 入ろうと思えば入れます。3メートルありますから対向車が来ない限り入れます。

会 長： 工事車両を入れてはいけないとか、誰か通行に反対しているわけではないのですね。

事務局： やはり頻繁に通れば、子どもの安全という話は出ますので、両方から入れないとか、そういった話があったということは聞いてございます。

工事の種類によって、どの程度の車両が何台くらい入るか、変わってきますので、具体的な話にならないとなかなか想定が難しいとは思いますが。

委 員： この規模になると、建築資材の搬入やコンクリートを打つ日になると、大きな車両が相当通りますね。

会 長： これだけの建設工事をしようとすれば、間違いなく通りますね。

委 員： 先ほどもあったように、事業者に向けての助言の案と、市なり都に附記的に言うのであれば、それを別途用意するという形がよろしいのかなという気がしますが。

確かに事業者に対しては、周辺住民の十分な理解を得た上で、解体もしているし、これからも建設するというのであれば、事業者に対しての話としてはそこまでかなと思います。

それ以上強いことを市が助言として言うのであれば、道路付けの状況を含めて、市は何をしてくれたのかという話になると思います。条例に基づいて助言しますというときに、市はできることを全部やったのかという話になって、かえってはね返ってくる話だと思います。

事業者には、こういうことを助言してはいかがですかという話とともに、そういう助言をするのであれば、市としてはこういうことについてやるべきではないですか、という話はあると思います。そこまでであれば越権にはなりません。

やはり今のお話を伺っていると、都営住宅の建設のときにも結局それで進めてしまったということもあり、そもそもここは第一種中高層住居専用地域であるということについてどうなのかという話も、道路付けが明確でない状態の中での、そういう用途地域をどうとらえるかという問題もあります。

私たちとしてもこういうものだとして示されて、意見を言うのは難しい部分があります。例えば都営住宅を建てるときに道路を1本西側につくって、今は建築基準法の道路ではないけれども、敷地内の通路として通れるようになっているといった経緯の中で、市としてもできることは少しずつでもやられていると思うので、もう一步進めて、例えば東側の通路を道路に戻すとか、新たに道路にするとか、東側の道路について何かするというものをしていかないと、今回の敷地の案件がこれで済んだとしてもまた周囲の独立行政法人の用地もありますし、都営住宅の南側も空き地で、今後もあると思いますので、行政に対してもここで少し申し上げた方がいいのではないかと思います。答申する上で、そこまでは我々の責任ではないかと思えます。

会 長： そうすると、1番の文章はこれでいいけれども、別の文書を用意するということですか。

委 員： 市長への答申ですから、事業者についてはこういうことを市長のほうから指導すべきであるとして、市としては、例えば東京都と協議して、この道路の現在までの経緯、権利関係等を明らかにするように努めるべきだと考えるといった内容をくつつければいいのではないかと思います。

会 長： わかりました。そうしましょう。

2番、これはある意味で当然といえば当然の話なので、いいかなと思います。

3番は、使用しやすいようにというのは非常に抽象的ですが、どう言ったらいいでしょうか。これは公園を設計する方の、知恵とか知識とか努力がそこに入ってくなくてはいけないのでしょうかけれども、そういうことを期待しながら使用しやすいようにという言葉で言いました。

公園をつくる時には、地域の方とも相談をするのでしょうか。説明会等やるのでしょうか。

事 務 局： 基本的には市の公園のつくり方の基準がありますので、それに沿うことになります。当然ご意見があればそれを、説明会という形ではありませんが、受け入れる準備はございます。

会 長： 制度上、公園の仕様を事前に公表することはありますか。

事 務 局： 特にございません。

会 長： ということはその情報をだれかが知りたいと思ったらどうすればいいのですか。公園担当課に行ってみせてくれと言えば、見せてくれるのですか。

事 務 局： はい、それは可能です。公園担当課の判断がありますので、どの段階かは分かりかねますが、途中経過でお見せできると思います。

会 長： そういうのは制度化されてないのですね。例えば基準法だと確認申請はだれが見に行っても見れますよね。公園の仕様がどうで、いつから着工しますよ、事前にお見せしますよという制度はないのですか。

近隣の方が知る方法が、確立されていないと、公園のほうはなんだかわからないけどできてしまったというのではしょうがない。マンションのことを一生

懸命こうやって皆さんに開示しながらやろうとしているわけでしょう。その辺はどうなのですか。

事務局： 大規模開発の手続きは2段階になっておりまして、土地利用構想の段階を今審議していただいているところですが、次の開発の手続きの段階でより具体的なプランということで、説明会も開かれますので、その中で住民の方々からご意見があれば、そのプランを事業者のほうから説明していただくといった手法はあるかと思えます。

会長： 公園も一緒に説明をするということですね。

事務局： そういったご要望があれば、可能です。

会長： 可能とは、積極的にやるのではないのですか。可能というのは住民から請われたらやるというシステムになっているということですか。マンションの説明会のときに、建物はこうなります、公園はこうなります、住民の皆さんどうですかという話をしないのですか。

事務局： 地域の方のご要望の内容にもよりますが、その段階で事業主の方でまだ具体的に詰まっていないという場合もあります。

委員： 公園は事業主がつくるのですか。

事務局： そうです。事業主のほうで整備をしていただいて、管理を市でやるため譲与していただく形になります。

委員： 所有権はどちらですか。

事務局： 市になります。

事務局： 基本的に市が基準を持っていて、この基準に基づいて整備を行い、それに合致している範疇であれば、事業主の方が住民要望を聞いて変えることは可能なわけです。

会長： そういうことですか。公園は市がつくるものだと思っていました。

そうすると、建物、公園の内容を同時に説明できるわけですね。

事務局： その段階で説明できるレベルにあれば可能ですという意味になります。

会長： 本来、これは一体化しているべきものだとは僕は思うのです。建物もそうだし、敷地全体そのものが提示されるべき話でしょう。やはり公園も同時に説明をすべきだと思います。

だからここにはそれを書いておいたほうがいいかなと思います。整備案を提示して、住民の理解を得て、使用しやすいように整備することといった、もう少し過程も言った方がいいかもしれないですね。

委員： よその自治体なのですが、密集市街地に、まちづくり協議会で議論して公園の再整備をするということになって、提案をつくり、その提案を踏まえて市が計画を作ったのですが、市の基準が結構厳しくて、余り採用されなかったということを書いていました。ただ、市が所有する公園だから要望を言えない時代ではなくなってきていて、もう少し積極的に地元の要望を聞いて、しかもだんだん高齢化が進んできていますから、高齢者の人も使えるようなということも

含めて、もう少し意見を伺って、整備するという姿勢がいいのではないかと思います。

事務局： 問題は、約300平方メートルしかない公園ですから、工夫するといってもかなり限度があるという気はしますが、極力住民の意見を聞いてつくるように指導はしていきたいと思います。

会長： 4番目は土地利用において緑を生かした景観を創出するよう、公園の整備を含め配慮すること。敷地と、公園は別に区切るわけでもなくて、全体像として、植栽計画とか、緑の計画も含めて一体化してやらないと、うまくいかないと思います。

この図面からは分かりませんが、ぜひ緑の景観、例えば震災を機にいろんなことを皆さんはやろうとして、緑のカーテンとか、あるいは緑によって涼しさを取り戻そうとか、いろんな工夫を始めていて、敷地全体でそういう基本的な姿勢を示していくというのは、すごくいいことだと思うのです。

それには緑をうまく使うというのは非常に重要な話ですから、緑のあり方、植栽のあり方が、敷地全体を潤わしてくれるはずなのです。建物、緑、植栽という関係こそ重要な話になるのだらうと思うので、ぜひ事業者の方はその辺に注目をして欲しいと思います。

お金がかかる等の問題が現実にはあるのだらうと思いますが、こういう建物をつくるときにはあくまでも公共のものになるのだから、公的なものを計画しているという前提に立っていただいて、ぜひ緑を生かす、あるいは緑を積極的に取り入れる全体の計画をしていただきたいというのが4番の趣旨です。

あと、つけ加えることは、1番は建設工事に当たってと言っていますが、建設工事もそうですが、道路の使用全般についてです。今後の生活上の使用に当たって、この道路のことは重要になりそうなので、道路もしくは通路所有者等の十分な理解を求め、またそれを安全に運用するという努力をしていただきたいと思うのです。

建設工事は全体の一部ですから。実際にそれができてからの話ということも見通しながら、事業者の方はこの建設、もしくは計画に当たっていただきたいということを1番は意味しています。

単純に建設工事だけどうしろこうしろという話をしていくわけではなくて、あくまでもここに住むという前提に立って、この小金井街道に行く道路をどうしておくか、それは事業者としても十分考えて欲しいと同時に、行政としても糸をほぐすような行為をやっていただきたいのです。

この様な趣旨で、少し書き換えて送りますけれども、その中で詳細を調整しましょう。

よろしいですか。

(はい)

会 長： それでは、これで今日の審議は終わりたいと思います。どうもご苦労さまでした。

事務局から連絡事項はありますか。

事 務 局： これですべての審議の方は終わりとなります。

傍聴人の方は、ご退席の方よろしくお願ひいたします。

なお資料につきましては、まだ経過中のものとなりますので、恐れ入りますが置いていただいて、お帰りの方よろしくお願ひいたします。

(閉会)