

平成27年度 第1回 小平市土地利用審議会議事要録

1 日 時 平成27年5月29日(金) 午後2時～4時

2 場 所 小平市役所 502会議室

3 出席者 小平市土地利用審議会委員
杉山 昇 会長、井上 搖子 副会長、
山田 学 委員、内田 輝明 委員、三輪 秀民 委員

計5名

4 議 題 土地利用構想の届出について

事務局：都市開発部都市計画課開発指導担当

(開会)

会 長： それでは1件目、27諮問第1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。

事務局より説明をお願いいたします。

事務局： それでは1件目の土地利用構想届出書についてご説明いたします。

本年4月1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書が提出されました。土地の所在地は、小平市花小金井一丁目4番3外で、主な土地利用目的は集合住宅でございます。

資料1-1、土地利用構想届出書の中の土地利用計画図を中心にご覧ください。土地利用の概要でございますが、事業区域面積4,809.98平方メートル、公園を一箇所、288.60平方メートル、事業地の南東側へ配置する計画となっております。建築計画でございますが、建築面積2,042.10平方メートル、延床面積9,038.05平方メートル、建ぺい率45.17パーセント、容積率199.89パーセント、最高高さ20.64メートル、地上7階建て、124戸の集合住宅でございます。駐車場の出入口は南西側一箇所、西側敷地境界に沿って車路を設け、3段ピット式駐車場、地上1段、地下2段を4か所配置し、合計駐車台数64台の計画となっております。

次に資料1-2、用途地域図をご覧ください。当該地は第一種中高層住居専用地域で、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、高さ制限25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、当該地南側の市道第D-75号線は幅員約13メートル、うち、北側の歩道幅員約3メートルでございます。また、当該地の北側には幅員約6メートルの位置指定道路が、概ね駐車場北側の集合住宅までございまして、事業地には接続してございませんが、これまで歩行者や自転車が事業地内を通り抜けることが可能でございました。

続きまして周辺の状況でございますが、資料1-1の写真②をご覧ください。当該地はこれまで駐輪場として使用され、沿道には桜がございましたが元地主により伐採されてございます。写真右手は当該地東側の低層住宅地、写真左手手前は当該地西側の自走式駐車場、その奥は6階建ての集合住宅がございまして、次ページ、写真④をご覧ください。当該地北側で、右手のフェンスが敷地境界となっており、フェンスより奥が当該地、手前のアスファルト舗装部分が

元地主の駐車場でございます。

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、整備方針の(5)住宅・住環境の最下段「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なわれる場合は、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月30日(月)から3週間の縦覧を行い、5名の閲覧者がございました。

また、条例に基づく説明会は、4月9日(木)に花小金井北地域センターで開催され、30名の出席者がございました。主な内容としましては、「7階建てから5階建てに変更してほしい。」、「ビル風や騒音の影響について個別対応をしてほしい。」、「継続的に説明の機会を設けてほしい。」などの要望がございました。

次に、資料1-4、意見書をご覧ください。意見書は周辺住民から20件提出されておりますが、重複するものが多く、事務局でまとめてございます。主な内容としましては、「日照確保等のため、高さを低減してほしい。」、「十分に離隔をとってほしい。」、「風害の調査や対策を行って欲しい。」、「緑化を図ってほしい。」、「プライバシー対策をしてほしい。」などがございました。なお、右の欄の意見書番号は、提出されました意見書の右上の番号となっております。

次に、資料1-5、見解書でございますが、20件の意見書それぞれに対し見解書が提出されてございます。主なものとしまして、「高さの低減」及び「離隔の確保」に対する見解といたしましては「構造に関わる変更はできないが、公園の整備仕様や緑地の配置の工夫により周辺住環境への影響が少なくなる様、検討する。」、「風害の調査と対策」に対しては「調査方法を検討する。」、「緑化」に対しては「十分な緑化を行う。」、「プライバシー対策」に対しては「プライバシーに配慮した設えを検討する。」との回答がございました。

以上で、土地利用構想の届出についての説明を終わらせていただきます。

会 長： ありがとうございます。

事務局の説明が終わりました。市として助言をすべきなのかどうかを含め、各委員のご意見を伺いたいと思います。

また、事務局の説明に対する質問、その他についてもお願いいたします。

委 員： 意見書では高さに関するものが多く、せめて5階建てに変更して

ほしい、と「5階」という数字が上がっていますが、どうして5階なのか何か理由は上がっていますか。

事務局： 「5階」につきましては、当該地西側のマンションが5階建てということもあり、許容最大限の数値を示したご意見ではないかと推測してございます。

委員： 桜の木が突然伐採されたことや、大型のマンションが建てられることが伏せられていた、という意見から、周辺の方々が非常に心配なさっている状況が拝見できましたが、その辺の経緯はどのようなことだったのでしょうか。

事務局： 桜の伐採については、様々な話が行き交っておりどれが正しいのか不明ですが、話を総合すると、元の土地所有者が桜も所有しており、その後事業者と土地の売買契約を結ぶに当たり、事業者から桜を事前に伐採するよう要望があったのではと推測されます。しかし事業者からの要望があったにせよ、元の所有者が桜を切って土地を売却する判断をされたと思われまので、事業者に対し、桜の伐採について意見することは少し難しいと考えてございます。

ただ、元は緑があった場所ですので、事業において出来る限り緑化を行う、または桜を新植する等のご意見は承ることが出来ると考えてございます。

また、マンションが建てられないという件についても様々な話を伺っており、その一つに、当該地は元々一部が生産緑地に指定されていたので、周辺の方々は土地利用転換がすぐに行われることはない、と説明を受けていたことから生じた問題だと思われま。

会長： 事業者は敷地内の緑化によって周辺の住環境に配慮するとの見解を示していますが、これまでは写真のとおり桜の木が存在しており、周辺の方々としてはその辺も配慮してほしいという思いがあるのかなと思ひます。

委員： 駐車場についてですが、現在は3段式の駐車場が建ち並ぶ計画となっているため、景観が少し気になります。地下に駐車場をつくるということも可能だと思ひます。景観については周辺住民の方も気にされていることだと思ひますが、市では立体式駐車場について何か規制を設けているのでしょうか。

事務局： 現在の計画は地下2段、地上1段の3段ピット式となっており、外観上は平置きに見える仕様でございます。

なお、市の条例等で立体駐車場等を規制するものはございません。

委員： 意見書⑧に、マンションがスラム化する可能性が大で、市のお荷物ともなりかねない、というご意見があり、この趣旨がよくわかりません。これに対してはどのような対応をとるのでしょうか。

もう1点、意見書⑨に、工事着工前に近隣建物の家屋調査を実施してほしい、という意見がありますが、今回のような計画の場合、通常家屋調査は実施されるのでしょうか。何か実施の基準等があれば教えてください。

事務局： 1点目のスラム化の件ですが、将来的な話として、マンション建替えのための合意形成がとれないことで建替えが実現せずスラム化につながる、といった趣旨だと思われます。

2点目の家屋調査の件ですが、解体工事を行う場合は隣接の方々へ影響を及ぼす可能性が高いことから、一般的に家屋調査を実施する事業者が多いようです。新築工事の場合については一概には言えず、事業者の判断によると思います。

会長： マンション建替えには区分所有者の5分の4以上の合意が必要なので、スラム化の主旨は、合意が形成されず老朽化による問題が生じるでしょう、ということだと思えます。特に容積率を最大限使用した計画であればなおさら建替えは難しいでしょう。建替えは随分先の話でしょうが、それを心配したご意見なのだと思います。

委員： 意見書⑬にビオトープの採用とありますが、具体的にはどのようなものをイメージしているのでしょうか。

事務局： 水辺と植栽を合せた中に魚や昆虫等の生物を放してつくられた、一つの生態系が構成される緑地空間で、学校等でも採用されている一般的なものであると思われます。

委員： 駐車場出入口は南側1か所のみだと思いますが、出入口のすぐ西側に小金井街道との交差点があるため、渋滞が予想されるというご意見が見受けられます。実際どのくらい渋滞が生じるのか予測はしているのでしょうか。

事務局： 南側の市道第D-75号線については、車両の通行は少ないと思われる。西側の小金井街道については朝晩の通勤時間帯に渋滞が生じておりますので、計画地から出る車両で小金井街道の手前が渋滞するということを心配されたご意見だと思われます。

ただ、今回計画されるマンションの駐車場は64台であり、この程度であれば、これまでの事例から大きな渋滞は生じないと思われます。

委員： 風害についてご心配される意見が多いのですが、それに対する見解は「検討する」という曖昧なものになっています。一般的に大規模な建築をする際には、前もって風害について調査研究やシミュレーション等を行うものと思いますがいかがでしょうか。

事務局： 事業者の見解としては、調査方法など含め検討する、ということで、机上なのか風洞実験を行うのか方法は決まっていますが、少

なくとも風環境の検討は行うと伺ってございます。

会 長： 意見書⑩に対する見解の中で、新たに桜を植栽するかについては市と協議の上検討する、となっておりますが、これについては市のどこの部署で担当しているのですか。

事務局： 今回の計画は事業区域の6%の面積を公園として整備し、市に帰属することになっております。公園の整備は事業主が行いますが、整備後管理する部署は公園課ですので、こちらで維持管理等を確認しながら協議することになります。

会 長： 他に何かございますか。

各 委 員： (なし)

会 長： それではまとめに入ります。

私の方でたたき台をつくってございますのでお配りします。内容をご検討いただき加筆修正の上、市長への答申にしたいと思っております。

花小金井一丁目4番3の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点目、届出対象地の一部には生産緑地及び保存樹林が存在していたことを踏まえ、敷地内に十分な緑化を行うこと。

2点目、建築計画においては、圧迫感の低減やプライバシー対策等を行い、周辺住環境へ配慮すること。

3点目、周辺道路の交通状況及び歩行者の動線等を考慮し、駐車場出入口の交通安全対策を行うこと。

4点目、事業計画について周辺住民に対して丁寧に説明を行い、十分に話し合いを行うこと。

以上4点の案を出します。

追加修正等、ご意見お願いいたします。

委 員： 事業者の見解書の中で、風害等についてその調査を検討する、希望があれば対応を検討するなど、「検討する」という見解がいくつかありますので、検討結果についてはぜひ住民の方々にきちんとご説明し、不信感を取り除いて事業を進めていただきたいと思います。4点目の案にそのような内容を追加していただければと思います。

会 長： 4点目を充実させるということですね。

委 員： そうです。住民の方は当該地が駐車場になると知らされていたところ、突如マンション計画が示されたことで、事前説明との齟齬に強い不信感を抱いていると思われまので、事業者は約束事をきちんと守り、信頼を回復していただきたいと思います。

会 長： 他に何かございますか。

各委員： (なし)

会長： それでは4点目を追加修正した上で市長に答申したいと思いません。

以上で1件目の審議を終えたいと思います。

事務局： 1件目の案件は以上となります。次の案件につきましてもお聞きになりたい方は残っていただき、ご退席される方は、お手元の資料はそのままだし、ご退席をお願いいたします。

(傍聴人退室)

会長 2件目の案件を傍聴する方に入ってください。どうぞ。

(傍聴人入室)

会長： それでは2件目、27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。

事務局より説明をお願いいたします。

事務局： それでは2件目の土地利用構想届出書についてご説明いたします。

本年4月9日付けで、事業主である住友不動産株式会社から届出書が提出されました。土地の所在地は、小平市花小金井南町一丁目890番17の一部外で、主な土地利用目的は集合住宅でございます。

資料1-6、土地利用構想届出書の中の土地利用構想図を中心にご覧ください。土地利用の概要でございますが、事業区域面積62,396.50平方メートル、公園を一箇所、3,746.47平方メートルを事業地北西部分に配置し、公園南側に小金井街道へ抜ける道路を新設し、新設道路と当該地に接する既存私道の南側に幅員約2メートルの歩道状空地を整備します。また、新設道路の東端には、事業主管理による転回広場、及び、西側敷地の中央に、小金井街道へ接続する敷地内通路を整備する計画となっております。

建築計画でございますが、事業区域東側、32,019.53平方メートルを建築敷地とし、建築面積13,800平方メートル、延床面積63,400平方メートル、建ぺい率43.10パーセント、容積率198パーセント、最高高さ25メートル、地上8階建て、922戸の集合住宅の計画でございます。

駐車場は、地上4段地下1段の機械式、及び、平置きを配置し、来客用8台、宅配用4台を含め、合計駐車台数487台の計画で、駐車場出入口は北東側のJ棟とF棟の間、北西側G棟付近、及び、A棟とC棟の間から西へ抜ける通路の3箇所となっております。

なお、西側の敷地24,982.70平方メートルにつきましては、現在建築計画は決まっておりません。

次に、資料1-7、用途地域図をご覧ください。当該地は二つの用途地域にまたがっておりまして、西側の小金井街道の道路端から20メートルまでが第二種中高層住居専用地域で、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、高さ制限25メートル、20メートルより東側が第一種中高層住居専用地域で、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、高さ制限25メートルの地域でございます。当該地南側に沿った破線は都市計画小金井公園の区域で、当該地西側の一部が区域に含まれてございます。

周辺の道路につきましては、当該地西側の小金井街道は、幅員約16メートル、うち歩道幅員約2.5メートルで、北側の鈴木街道、市道第D-80号線は、幅員約14.5メートル、歩道幅員約3.7メートル、当該地北側に隣接する位置指定道路は、鈴木街道に接続する部分まで含めて幅員約6メートルでございます。

続きまして周辺の状況でございますが、資料1-5の写真5をご覧ください。当該地北側の位置指定道路で、花小金井南中学校の南側の部分でございます。写真7をご覧ください。当該地に存在するJRの鉄塔で、この他に2箇所ございます。写真8をご覧ください。当該地東側に隣接する、3階建ての集合住宅でございます。次ページ、写真14の奥をご覧ください。当該地南西側に隣接する、集合住宅でございます。写真18及び19は、当該地西側の通路が接続する部分付近の小金井街道の状況でございます。写真20の左手をご覧ください。当該地の北側、花小金井南中学校の東側で、ブルーベリー農園がございます。写真22の奥及び24をご覧ください。当該地の北東側で、低層、中層住宅地及び花南商店会がございます。

次に、小平市都市計画マスタープランについてでございますが、当該地は1件目の案件と同様に「花小金井駅周辺地区」の地域に該当し、資料1-3の55ページ(5)住宅・住環境の最下段に記載がございます。

なお、届出書につきまして4月15日(水)から3週間の縦覧を行い、5名の閲覧者がございました。

また、条例に基づく説明会は、4月28日(火)に花小金井南地域センターで開催され、35名の出席者がございました。主な内容

としましては、「新住民が相当数増えることにより周辺のインフラや地域コミュニティに与える影響や対応について」、「道路の接続先の安全対策について」、「既存樹木の移植について」などの質問がございました。

次に、資料1-8、意見書をご覧ください。意見書は周辺住民から2件提出されております。内容といたしましては、「日影の影響を低減させてほしい。」「ゴルフ場から見て高台となる場所へのマンション建設は風害を起こすのではないか。」とのご意見がございました。

次に、資料1-9、見解書をご覧ください。事業主の見解といたしましては、「日影の影響の改善方策を検討する。」「風環境シミュレーションを行い、対策を講じる。」との回答がございました。

以上で土地利用構想の届出についての説明を終わらせていただきます。

会 長： ありがとうございます。

事務局の説明が終わりました。市として助言をすべきなのかどうかを含め、各委員のご意見を伺いたいと思います。

委 員： 事業者からの見解書の、冬至日の日影について、という項目の中で、今後継続して協議してまいります、となっておりますが、この協議は今現在どのような状況か市は把握されていますか。

事 務 局： 事業者から協議が進んでいる旨は伺っておりますが、具体的な内容は伺ってはございません。

委 員： 1件目の案件と比べるととても規模の大きな建物が計画されていますが、意見書は2件しか提出されていません。事業者の対応に何か大きな違いがあるのでしょうか。

事 務 局： 1件目の案件につきましては、事業内容が周辺住民の方が想定していたものから大きくかけ離れていたようですが、本案件は過去にも届出があり、一度周辺へ周知されていた経過があったことから、意見書の件数に大きな違いが生じたのだと考えております。

会 長： 以前は社宅が建っていましたが、建物は解体されしばらく更地になっている状況なので、周辺の方はいずれ何か建つのだろうかという心構えがあったのかも知れませんね。

私から質問ですが、北東に花南商店会がありますが、約900戸のマンションが建つことで商店会を通る車両が増えると周辺の方は大変だろうなと思います。小金井街道側へ出る車両もあるでしょうが、何か交通上の指導はできるのでしょうか。

事 務 局： 商店会の辺りは私道ですので、市が通行等を制限することは出来かねます。ただ事業者には、新住民の方々へ状況を伝え、なるべく

小金井街道側へ車両を誘導するような工夫を求めていく必要があると感じております。

会 長： 西側の未利用地に通路が計画されていますが、将来的に改廃は行われるのでしょうか。

事務局： 都市計画法の開発許可の区域としては西側未利用地を含んでおりますが、西側における建築計画は未定と伺っております。ここに通路を設けた理由は、なるべく小金井街道側へ車両を誘導するためであり、市としては今後も通路が改廃されないよう事業者と協議してまいりたいと考えてございます。

委 員： この通路は車も通行できるのでしょうか。

事務局： 今のところ車道を想定しており、歩行者の通行については検討中と伺っております。

委 員： 通路と小金井街道接続位置は、十分詰められた上での結論なのでしょうか。

事務局： 事業者が交通管理者と協議をした上で位置を決定していると伺っております。

会 長： 公園東側の市所有地について、市はどのような利用をお考えなのでしょうか。

事務局： こちらは学校用地として購入しておりますが、具体的な利用方法につきましては未定です。

委 員： 通路についてですが、土地利用のないところに通路のみが出来るということなのですね。街灯の設置等、防犯対策は計画されているのでしょうか。

事務局： 西側については、恐らく数年は未利用地のままになる可能性が高いと思われまます。周辺住民の皆様からも、西側について防犯や景観の面でご意見をいただいておりますので、今後その辺も協議してまいりたいと考えてございます。

会 長： 資料1-7を見ると、現在は花南商店会から届出対象地に入ってくると転回スペースがあり、そのまま直進すれば小金井街道へ通り抜けることが可能な道路になっています。今回の計画も道路と転回スペースの位置関係はほぼ現況と同様で、通り抜けが可能となっておりますが、一般の方も敷地内を通り抜けることが可能なのか、所有権はどうなるのか、その辺の交通計画みたいなことをお聞かせください。

事務局： 敷地内の駐車場の出入口は、北東側のF棟とJ棟の間に1か所、西側のG棟のすぐ東側に1か所、合計2か所計画されております。現段階では出入口から敷地内に一般車両を入れる考えはないと事業者から伺っております。

道路に関しては、新住民の車両をいかに西側へ誘導するか、また一般車両の通り抜けをいかに抑制するか、対策を考えていきたいと思っております。

委員： 道路に関してですが、北東の転回スペースのある敷地内の道路と、その北側の花南商店会の方の道路というのは、今ご説明いただいた内容の事が可能なのでしょうか。

北東側の道路が現在どのような位置付けの道路かということも含め、将来的なところをお聞かせください。

事務局： 転回スペースのある開発区域内の道路及びその北側の商店会側は位置指定道路となっており、一般車両の通行も可能です。現在は商店会から小金井街道まで通り抜け可能であり、転回スペースも一般の方が利用可能です。今後も同様に一般車両が通り抜け可能で、転回スペースも利用できるよう計画されております。

会長： 開発区域内の位置指定道路を一般車両が利用できないことはないのですね。北側から入ってきた一般車両は転回スペースを利用して北側へ戻ることも可能なのですね。

事務局： そうです。転回スペースは既存の利用者に対しても寄与するよう、一般開放すると伺っております。

会長： 他に何かございますか。

各委員： (なし)

会長： それではまとめに入ります。

私の方でつくったたたき台をお配りします。内容をご検討いただき、ご意見等をお聞かせください。

花小金井南町一丁目890番17の一部外の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点目、周囲に低層住宅、中学校などがあることを踏まえ、建築計画においては圧迫感の低減に努めるとともに、敷地内の緑化を推進することにより、周辺環境へ配慮すること。

2点目、届出対象地周辺においては車両の通行の増加が見込まれることから、交通負荷を軽減する道路ネットワークの構築に配慮すること。

3点目、新設道路と既存私道南側の歩道状空地、転回広場及び西側の未用地内の通路を永続的に担保し、交通安全対策に配慮すること。

4点目、ポケットパーク等のオープンスペースの設置を行うなど、周辺住民も含めたコミュニティの創出に配慮すること。

5点目、西側の未利用地については東側敷地の工事期間中を含め、周辺環境への配慮を行うこと。

6点目、提供公園及び新設道路については隣接して市の事業予定地があるため、整備時期等を含め市と協議すること。

以上6点の案を出します。

追加修正等、ご意見お願いいたします。

委員： 4点目にポケットパークとありますが、この言葉をもう少し誰にでもわかるような表現にされてはいかがでしょうか。

会長： 皆様いかがでしょうか。

委員： 確認ですが、このポケットパークというのは提供公園とは別に設けるという意味合いで良いでしょうか。

会長： ポケットパークは、道路の端にベンチと植え込みがある程度の息のつけるスペースを想定しています。公園とは別に、ちょっとした憩いの場を整備してほしいというような趣旨です。

委員： ということは、新住民と地域住民の両方の方たちに寄与するスペースということですね。建物の敷地内は住民以外の方は入れないような計画とのことでしたので、道路に面した場所ということになりますね。その辺を少し丁寧に書いた方が良いと思います。

委員： 新住民と旧住民が対立する関係ではなく、交流しコミュニティをつくってほしい、という趣旨ですね。

会長： それでは今いただいたご意見に沿って4点目を見直したいと思います。

他に何かございますか。

委員： 先ほど西側未利用地に設ける通路の防犯について話が出ましたが、敷地内も含め防犯の観点を少し挙げた方が良いでしょう。提供公園が建築敷地から離れた場所にあるので、住む方の防犯面にも配慮された方が良いでしょう。

会長： 防犯の視点を追加するということですね。

他に何かございますか。

各委員： (なし)

会長： それではいただいたご意見を基に追加修正した上で市長に答申したいと思います。

以上で2件目の審議を終えたいと思います。

事務局： 2件目の案件は以上となります。次の案件につきましてもお聞きになりたい方は残っていただき、ご退席される方は、お手元の資料はそのままとし、ご退席をお願いいたします。

(傍聴人退室)

会 長 3件目の案件を傍聴する方に入ってください。どうぞ。

(傍聴人入室)

会 長： それでは3件目、27諮問第3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。

事務局より説明をお願いいたします。

事務局： それでは3件目の土地利用構想届出書についてご説明いたします。

本年4月3日付で、事業主である株式会社タカラレーベンから届出書が提出されました。土地の所在地は、小平市花小金井二丁目722番1で、主な土地利用目的は戸建住宅でございます。

まず、資料1-10、土地利用構想届出書の中の計画図を中心にご覧ください。土地利用の概要でございますが、事業区域面積は6,339.62平方メートル、公園を1カ所、380.39平方メートル、事業地の南西側へ配置し、新設道路は3本、東側の野中東通り、市道第C-42号線へ接続させ、新設道路を幅員2メートルのフットパスで結び、宅地を42区画とする計画となっております。

次に、資料1-11、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、当該地東側の野中東通り、市道第C-42号線は、幅員約6メートルで、その東側に接続する市道第C-44号線は、幅員約6メートルでございます。また、当該地西側に南北で接する通路は、建築基準法第43条のただし書き適用の通路で幅員約5メートル、また、北側に接する通路は、敷地内通路となっており、接道は東側の市道のみとなっております。当該地南側の都道、青梅街道は、幅員約10メートル、青梅街道に沿った水色の破線は、都市計画道路小平3・4・9号線、計画幅員16メートルで、現道から概ね6メートル拡幅される計画でございます。なお、当該破線部より西側につきましては、東京都の交差点改良事業である「すいすいプラン」により、拡幅事業が終了しております。

続きまして、周辺の状況でございますが、資料1-10の写真1の中央をご覧ください。当該地西側のただし書き適用の通路でございます。写真2をご覧ください。当該地東側の野中東通りで、左手は当該地の南東部に隣接したコンビニエンスストアでございます。

写真14をご覧ください。当該地の北側には、低層住宅が隣接しております。写真18をご覧ください。右手が現況の公園付近で、左手が当該地西側の通路及び2階建ての住宅、さらに奥に駐車場がございます。

次に、小平市都市計画マスタープランについてでございますが、当該地は1件目、2件目の案件と同様に「花小金井駅周辺地区」の地域に該当し、資料1-3の55ページ(5)住宅・住環境の最下段に記載がございます。

なお、届出書につきまして4月15日(水)から3週間の縦覧を行い、2名の閲覧者がございました。

また、条例に基づく説明会は、4月23日(木)に花小金井北地域センターで開催され、25名の出席者がございました。内容といたしましては、「新設道路を事業地西側の通路に接続してほしい」、「公園を通路沿いではなく事業地の中央に配置してほしい」、「工事中の交通安全に配慮してほしい」などの質問がございました。

次に、資料1-12、意見書をご覧ください。意見書は、当該地西側の住民から1件提出されてございます。内容といたしましては、「新設道路を西側通路に接続させてほしい」、「公園はたまり場となるため、位置を変更してほしい」とのご意見がございました。

次に、資料1-13、見解書をご覧ください。事業主の見解といたしましては、「道路の接続は、抜け道となり、危険が増加するため難しい」、「公園の位置の変更は難しいが、公園の整備の仕方により配慮したい」との回答がございました。

以上で土地利用構想の届出についての説明を終わらせていただきます。

会 長： ありがとうございます。

事務局の説明が終わりました。市として助言をすべきなのかどうかを含め、各委員のご意見を伺いたいと思います。

委 員： 見解書の最後に、公園の位置については行政との意見交換の末、という内容がありますが、実際にどのような意見交換をされたのか教えてください。

事務局： 住民説明会等でも公園の位置変更についてのご意見があったということで、事業主は位置変更を検討し、市に確認がありました。変更案では公園は事業地のほぼ中央に配置されていましたが、公園の形状は細長く、市の基準から大きく外れていること、また、防犯上の問題もありそうだったので、その案は市としては受けられないという意見をさせていただいた結果、現在の計画になっているところでございます。

- 委員： フットパスについて、開発後はどなたが管理するのでしょうか。
- 事務局： 事業主管理ということで開発手続きを行い、開発後は分譲者の方々の共有になると伺っております。
- 会長： 道路は市に移管となりますが、フットパスは住民の共有となるのですね。
- 事務局： その予定です。
- 会長： 西側への道路の接続について、事業者はどのように考えているのでしょうか。
- 事務局： 見解書で述べられているとおりであります。東側の野中東通りはそれなりに交通量があつて、青梅街道との交差点付近で信号待ちの車がつながっております。そのような状況の中で今回新設道路を西側へ接続すると、この信号を回避する車が通り抜けしてしまい、事業地内が危険になるという判断から、道路を接続させたくないという旨を伺っております。
- 会長： これまで公園と西側通路の境にはフェンスがあり人の往来はできなかったと思いますが、今後はどうなるのでしょうか。人の往来は可能になるのでしょうか。
- 事務局： 市といたしましては、防災上、防犯上の観点から、公園は西側の通路へ開いた形でお願いしたいとは考えてございます。
- 委員： 公園についてですが、以前の経緯もあつて周辺の方は随分心配されているようですね。以前は塀を乗り越えて侵入されていたようですが、逆にオープンにした場合、悪いことはできないということも考えられます。その点はどう思われますか。
- 事務局： 今のご意見のとおり、防犯上あえて開放的にすることも一つの案だと思っております。周辺の方のご意向もございまして、事業主には周辺の方と十分に話し合いながら計画していただきたいと考えてございます。
- 会長： 他に何かございますか。
- 各委員： (なし)
- 会長： それではまとめに入ります。
私の方でつくったたたき台をお配りします。内容をご検討いただき、ご意見等をお願いします。
花小金井二丁目722番地の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点目、既存の緑地景観を鑑み、敷地内の緑化を推進する建築計画とすること。

2点目、建築物の壁面後退や電柱の宅地内設置等を行い、良好な住環境を創出すること。電柱を道路に出さず、宅地の端に設置するようなやり方をしてもらいたいということです。

3点目、届出対象地の東側道路の交通安全対策に配慮すること。東側道路というのは時間帯によっては混雑するところなので、交通安全についてよく考えてほしいということです。

4点目、新設道路及び公園と西側通路とのネットワークの構築について、周辺住民と丁寧に協議をすること。新設道路は東側道路からの3本の行き止まり道路ですので、ネットワークについて丁寧に協議していただきたいということです。

以上4点の案を出します。

追加修正等、ご意見お願いいたします。

いかがでしょうか。

各 委 員： (なし)

会 長： それではこの案を基本として市長に答申したいと思います。
以上で3件目の審議を終えたいと思います。
ありがとうございました。

(閉会)