

平成30年度 第1回土地利用構想に係る調整会 会議要録

- 1 日 時 平成31年2月21日（木）午前10時00分から10時40分
- 2 場 所 市役所 5階 505会議室
- 3 出席者 請求者 1名（A氏）
事業主 住友不動産株式会社 担当者2名（B氏、C氏）
事務局 課長、課長補佐、担当3名（計5名）
- 4 傍聴者 1名
- 5 議 事 土地利用構想に係る意見書及び見解書の内容の確認及び整理
事業主 住友不動産株式会社
事業場所 小平市花小金井南町一丁目890番17の一部 外
土地利用目的 集合住宅
- 6 資 料 土地利用構想図、立面図、時刻日影図、等時間日影図

事務局：都市開発部都市計画課開発指導担当

(開会)

(課長補佐)

定刻になりましたので、ただ今から調整会を始めさせていただきます。

はじめに、事務局の紹介からさせていただきます。

こちらが、都市計画課長の〇〇でございます。私が、都市計画課長補佐の〇〇でございます。そして、こちらが、担当の〇〇でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、調整会の開催に当たりまして、課長から一言ご挨拶させていただきたいと思っております。

(課長)

本日はお忙しい中、お集まりいただきありがとうございます。

この調整会は、平成 29 年 1 月 1 日に開発の条例を改正して、取り入れた新たな手続きでございます。

手続としては、日が浅いこともあり、こちらの準備不足な点もあるかもしれませんが、何卒ご容赦の程をよろしくお願いいたします。

この調整会で、少しでも、お互いの理解を深められれば幸いです。

簡単ではございますが、以上が私の挨拶とさせていただきます。本日は、どうぞよろしくお願いいたします。

(課長補佐)

はい。ありがとうございました。

それでは、本日の調整会を進めるに当たりまして、まずは、お一人ずつ、簡単に結構ですので、自己紹介をお願いできればと思います。

本日の調整会開催請求者である、A様からお願いいたします。

(A氏)

本日はお忙しいところお時間をとっていただきすみません。後ほど詳細な意見は述べさせていただきますが、今日は一日よろしくお願いいたします。

(課長補佐)

つづいて、事業主の方から自己紹介をお願いします。

(事業主)

住友不動産株式会社で本物件を担当しておりますBと申します。こちらは一緒にやっておりますCと申します。どうぞよろしくお願いいたします。本日はこのような場を設けていただきましてありがとうございます。よろしくお願いいたします。

(課長補佐)

はい、ありがとうございました。

それでは、はじめに、私の方から、これまでの経過、この調整会の注意事項等をご説明いたします。

これまでの経過といたしましては、昨年11月9日に土地利用構想届出書が、住友不動産株式会社から提出され、11月20日に公告し、翌日から12月11日まで縦覧を行い、12月18日まで周辺にお住まいの方からの意見書を受付しました。その間、住友不動産株式会社が、現地へ標識を設置するとともに、11月29日及び12月1日に説明会を行いました。

意見書につきましては、4名の方からご提出いただき、その後、事業主から意見書に対する見解書が、本年1月24日に提出されました。

そして、見解書の内容について、再度、整理を行ってほしいという要望がございましたので、本日の調整会を開催することとなりました。

また、配布した資料の確認をお願いいたします。1枚目は、表面が土地利用計画図、裏面が立面図、2枚目の表と裏の両面が日影図になります。資料の不足は、ございませんでしょうか。資料の説明は特にしませんが、この調整会を進める上での参考資料としてご活用ください。

次に調整会の注意事項等についてご説明いたします。

この調整会は、見解書についての確認を行うとともに、相互の意見を調整する場となります。意見に対する見解を説明し、明確にすること、相互の論点が整理されることを目的としており、見解内容が、良い、悪いといった判断をする場ではありませんので、意見書に記載された要望を達成できるとは限らないことをご理解いただきたいと思います。

調整会で取り扱う内容につきましては、意見書及び見解書に記載された内容に限らせていただきます。また、見解書に記載された内容以上の回答を引き出すことは、調整会の目的ではありませんので、ご理解いただくとともに、安全で快適なまちづくりの推進を図る見地からの意見を調整する場となりますので、個人的な要望とならないようご注意ください。

なお、市としましては、法令、条例に違反しない開発事業に対しては、指導を行えないことをご理解ください。

また、論点は整理されても、折合いがつかない場合や平行線のまま調整会を終えることも想定されますが、それで話し合いが終わるわけではなく、調整会において整理された状況に基づき、引き続き、話し合いを進めていただきたいと思います。

また、この調整会は、開発の条例で、公開することが定められており、傍聴が可能となっております。また、記録用に録音させていただきますが、ご了承ください。時間につきましては、最長で1時間程度を予定しております。

傍聴される方への注意事項、お願いでございますが、この調整会は、見解書の内容の整理の場となりますので、傍聴される方は、ご発言をお控えください。調整会を乱す行為、発言を止めない等の行為があった場合には、途中で中止とする場合もございますので、ご注意ください。また、配布した資料につきましては、必要な方は持ち帰っていただき、不要な方は座席に置いて帰られるか、後ほど事務局の係員にお渡ししてから帰られるようお願いいたします。

この後の流れとしましては、はじめに、事務局から、見解書の内容及び調整会開催請求書の内容について説明し、次に、事業主の方から調整会開催請求書の内容についての見解をご説明ください。その後、事業主の説明内容について、確認事項やご不明点等があった場合は、A様より、ご質問いただきたいと思います。

それでは、説明をお願いします。

(事務局担当)

はい。

1月24日に、住友不動産株式会社からご提出がありました見解書の内容からご説明させていただきます。

A様からいただいたご意見の要旨としましては、「隣接マンションへの日影の影響が大きいため計画の再検討をお願いします。特に、当該マンションの北側に位置する部屋は日照時間が極端に少なくなり、日常生活の環境悪化に伴い入居者の健康面への影響も出てきます。具体的にはA棟の部分的な見直し、例えば境界からもっと距離を取る、或いは高さを8階から2階程度にして日照を確保するなどの再検討をお願いします。」となっております。

それに対し、住友不動産株式会社の見解としては、「A棟の位置を境界から離したり、高さを低くした場合に生じる床面積の減少を、他の場所で回復できるのかどうか検証を行っておりますが、日影規制、高さ制限などの形態制限の中、残念ながらそのような場所は見付けられておりません。隣接する建物に関しましては、建築基準法の日影規制の範囲内とはいえ、大変心苦しいところですが、事業上床面積を減らすわけにもいかず、何卒現計画にてご容赦いただきたく、お願い申し上げます。」となっております。

以上が、見解書に記載された内容でございます。

次に、2月7日に、A様からご提出がありました調整会開催請求書の内容を読ませていただきます。

以下、3点の確認をお願いします。

1点目、私の提出した意見は、日照時間が極端に減少し、日常生活の環境悪化に伴い入居者への健康面への影響が考えられるので、計画の再検討をして欲しいという意見です。それに対する見解は、床面積の減少を確保できないので見直しはしないとの事でした。これは、健康を害することをどう回避しますかという意見への答えになっていません。見解書には「床面積の減少を、他の場所で回復できるのかどうか検証を行った」とあります。これは住友側が「健康に害を与えることを認めた。だから、他の場所へ移せないか検証をした」という事です。つまり、健康への害は認めました。しかし他にスペースを確保できない、だから害を及ぼすことを容赦してくれ、ということでは会話になっていませんし、ましてや解答にはなっていません。従って、この点を直接伺い、意見調整をする場の設定をお願いしたい。近隣住民が不快感を抱えたままの生活を強いることは、コミュニティの破壊に繋がり、それが健康への害を及ぼし、最終的には個人と行政側の医療費負担に影響していくこと、そうした社会的責任が企業側にあることについて見解を頂きたい。

2点目、見解書の中に「床面積の減少を、他の場所で回復できるのかどうか検証を行っ

ております」とありますが、どのような「検証」を何回、誰がされたのでしょうか。具体的な別途検討案やそれが無理な理由を教えてください。

3点目、上記について、特に「床面積を減らすわけにもいかず」とありますが、減らした分だけは工事費も期間も削減されますが、何故出来ないのでしょうか、その理由の説明をお願いしたい。」

以上が、調整会開催請求書の内容でございます。

(課長補佐)

はい。それでは、住友不動産株式会社の方から、調整会開催請求書の内容について、ご見解をお願いいたします。資料等がありましたら、ご用意をお願いします。

(事業主)

我々の事業の結果として、周辺の皆様に日影の影響を与えてしまうことを大変申し訳なく思います。ただ、請求書に書いてあります、「健康を害することを認めた」ということをおっしゃるのは控えていただきたいと思います。

私たちは、本計画が建築基準法やその他の法令に則ったものであると認識しております。その上で、出来る限り周辺の皆様に対する影響を減らせるよう検討をしており、健康を害することを認めたわけではございません。

2番目の、誰がどのように検証を行ったのか、ということについては、現段階までは私ども住友不動産株式会社の設計部門及び開発担当で検討してまいりました。今後、設計・施工を行う会社と私どもで検討してまいります。具体的な検討内容についてですが、私ども事業会社としては販売面積を減らすことはできませんので、どこかの部屋を減らす場合は、同等の居住条件の部屋を他で確保する必要があります。A棟の場合は、同等の部屋を確保する場所が見つからなかった、というのが現状です。

3番目の、床面積を減らせば工事費や工事期間が減るのではないかというご意見ですが、マンションの原価というのは、大きくは土地代と工事費用、それに金利や販売経費がかかります。建物を削れば工事費は減りますが、土地代がそのまま残ってしまい資金回収ができなくなります。これは事業収支の悪化に繋がりますので、民間の事業会社としてはできないことです。それにつきましては、ご理解いただきたいと思います。

(課長補佐)

ありがとうございました。

それでは、今の説明について再度確認したい事項がございましたら、A様からお願いいたします。

(A氏)

健康への害というのは、なかなか判断が難しいと思いますが、建築基準法というのは健康面も含めたものであると解釈されているということでしょうか。要するに、建築基準法に沿ってさえいけば、健康面への害はないという見解なのでしょうか。

(事業主)

建築基準法の考え方については、こちらで言えることではありませんので、回答は控えさせていただきます。

(A氏)

それでは会話にならないと思います。

健康面への害があるのかないのかを前提にして、日照や環境の問題について考えていただきたいと思います。私の意見を受けて、少しでもお考えを変えていただければ、ありがたいと思います。

健康面を考える場合には、個人の健康以外にも社会環境という視点が必要であると思います。人間はお互いが協力し合い、コミュニティの中で支え合って生きています。健康な人というのは健康なまち、健康なコミュニティに属しているから健康を保っており、逆に健康でないまち、病んだコミュニティ、病んだ環境には、人間の健康を害していく要因があるのだらうと思います。ですから、健康なまちづくりというのが重要だと考えます。

実例として、宮城県岩沼市では、東日本大震災後、被災者が集団移転をされましたが、近隣住民がお互いに助け合える関係性を保っていたため、自殺者が多くなる被災地においても、自殺者ゼロという実績をあげています。山梨県では人口に対して図書館が多く設置されており、これを利用したコミュニティがつくられています。東京の多摩市では、「スマートウェルネスシティ 健幸な都市づくり」を掲げています。アメリカにおいてもソーシャルキャピタルというものが非常に重要視されています。

国会でも、厚生労働大臣に対し、個人と地域コミュニティの結びつきを大切にしたまちづくりに関する質問があり、大臣からも、コミュニティを活用した健康寿命の延伸に期待し、推進していきたい、地域社会と個人の健康とのかかわりは非常に重要だ、という内容の返答がありました。

このように、健康な地域コミュニティが、病気になりにくい、犯罪が少ない、就職率が高い、自殺者数が少ない、健康寿命が延び、医療費負担が軽減するなど、社会環境へ良い影響を与えていくこととなります。民間でも国政の場でも、こうした地域コミュニティや生活環境が健康に大きく影響することを認めて、そうしたものに配慮するまちづくり、地域社会づくりをしていこうという動きが出てきています。

さて、このマンション計画を見ると、日影の問題、特に1階の北側に面する住居の日照時間がかかり削られることが分かります。そこに住む人は、その次の代、そのまた次の代もその日影の中で生きていくこととなります。健康面への影響は大きいと考えます。私の家は影響が少ない方ですが、私の子どもも孫も影響を受け続けるのです。そういったことをご認識いただいた上で計画をしてほしいと思います。建築基準法に沿っているのだから辛抱しろ、ということが御社のコンセプトであるなら仕方ないかもしれませんが。建設すること自体に反対しているわけではありませんし、企業として収益が必要であることも分かりますが、新たなマンションに住む人の幸せと地域に住む人の幸せの両方を考える必要があるのではないかと申し上げているのです。それを、最初から出来ません、建築基準法に

沿っているのだから辛抱してください、ということで通る問題なのか、私はそこを問いたいのです。

(課長補佐)

それではご意見がありました、事業主としてのご見解はいかがでしょう。

(事業主)

今回の計画では、建物の向きや隣接する棟との間隔、日影になる状況が隣接マンションと同等である建物もあります。事業区域内の既存マンションにおいても同じような条件の建物は多くありますが、そうした住宅を既に販売しておりますし、喜んで購入して頂いているお客様もいらっしゃいます。ですから、こういう住環境が一概に健康を害するとか、コミュニティに影響するということではないと考えています。

(課長補佐)

この辺りにつきましては平行線となる部分はあると思いますが、事業主としてはこの計画を進めていきたいと考えているということよろしいでしょうか。

(事業主)

はい。

(A氏)

こうした意見がどうしても平行線になってしまうことは仕方ないとは思いますが、難しいとは思いますが、私たちにできる法的対応があるのかどうか、法律の専門家に相談してみたいと思います。

本日の私の話を会社に持ち帰ってお伝えいただき、再度ご検討いただけるのであれば意味はあったかと感じます。

(課長補佐)

今のご意見に対してはいかがでしょう。

(事業主)

見解書にも書きましたとおり、本計画は現在進行中の計画です。見解書に書きました「残念ながらそのような場所は見つけれられておりません」という言葉の主旨は、周辺住民の方のために、周囲に与える影響の緩和策について引き続き検討していきたいということです。

これまでの経過を説明させていただきたいので、資料を配らせていただきます。

—資料配付—

お配りした図面は平成19年11月に市に提出した、土地利用構想の計画図です。当時、周辺住民の方への説明も行っております。当時の計画では、隣接マンションの目の前に8階建の建物があり、かつ、バルコニーと主開口部が隣接マンションに向いているものでし

た。

今回の計画にあたっては、隣接マンションの住民の皆様の生活面への影響を小さくするために、設計担当者に働きかけを行い、その結果、目の前を駐輪場棟とし窓も小さいものとなりました。今のところ、皆様のご要望に対して何も変更を提示できておりませんが、元々そのような検討を行った上での本計画であり、これ以上の変更が難しい状況だということをご理解いただきたいと思います。当時の計画では5階だった部分を、4階にしている部分もあります。事業区域内の既存マンションの建築時よりA様とはご面識もありましたので、A様のことも思いながら、少しでも影響を小さくできないかという思いで計画を進めております。その辺りもご理解いただきたいと思います。

(課長補佐)

はい、資料の提示とともにご説明をいただきました。A様から何かございますか。

(A氏)

目線の問題などへの対策として駐輪場棟にしたとのお話もあり、この辺りの配慮についてはご協力いただき、感謝しております。

ただ、今回の計画に対しても色々な検証を行ったとのことですが、例えば、実際に図にして描いたものなどはないのでしょうか。

(事業主)

図面はご提示できませんが、我々がこういった計画をする際には、日影規制、斜線制限などの法規制の中で、どのような範囲にどの高さまで建てられるかを示す図面を作成し、どのような配置が可能であるか検証しています。ご意見をいただいた後、再度その作業を行ったのですが、A棟の部屋を削った場合に、他で同等の居住条件の部屋を確保できる場所がなかった、という状況です。

(課長補佐)

確認ですが、同等というのは、資産価値的なものも含めてということでしょうか。

(事業主)

はい、その通りです。例えば、B棟の北側に北向き住宅で3、4階程度の建物をつくれれば、床面積としては確保できるのですが、事業として成り立たなくなってしまう。やはり同等の居住条件ということが必要になってまいります。

(課長補佐)

はい。またご見解がありましたけれども、A様からはいかがでしょうか。

(A氏)

専門家ではないのでよく分かりませんが、色々努力していただいているということはよ

く分かりました。

(事業主)

次の説明会において、何か出来ることが見つければ、その段階でご説明したいと思っています。

(課長補佐)

今後、調整会が終了した後も、引き続き隣接マンションに対して説明していく予定はあるのでしょうか。

(事業主)

はい。前回の土地利用構想の説明会の際にも、全体の説明会に先立ちまして、隣接マンションへの個別の説明会を開催しています。次回の説明会の際にも、全体への説明会の前に隣接マンションへの個別の説明会を実施したいと考えています。

(課長補佐)

具体的にはいつ頃を予定されているのでしょうか。

(事業主)

5月あたりになるのではないかと思います。

(課長補佐)

その頃を目安として、市への届出などと並行して説明会を行うということでしょうか。A様からはいかがでしょうか。

(A氏)

確認ですが、前回の説明会において持ち帰って検討するとされた質問については、次回説明会の際にご回答いただけるということでよいでしょうか。

(事業主)

はい。一番大きなポイントは、計画を変えられるかどうかということですので、次回の説明会で回答させていただきます。

(A氏)

分かりました。

(課長補佐)

それでは、今回の調整会で改めて意見と見解の確認を行い、今後も引き続き調整する機会もあるということが確認出来ました。事業主には出来るだけ早めに隣接マンションに対

して周知を行っていただくということで、お互いによろしいでしょうか。

(事業主)

はい。

(A氏)

計画が100%確定したわけではなく、改善の余地があれば努力していただけるというお話をいただきましたので、出来る限りのことをしていただきたいと思います。よろしくお願ひします。

(課長補佐)

はい。それでは、この後も引き続き周辺住民に対して事業主として丁寧な対応をお願いしたいと思います。

また、今後の小平市の開発条例の手の流れですが、3月12日に小平市土地利用審議会を行ひ、市長より事業主宛に助言等が出されます。その後、通常の開発事業の手のに移る際に、市長の助言等に対する見解書を添付していただきます。

通常の開発事業の手のとしては、事業主から周辺住民の方々へ開発事業の計画内容、工事方法等の説明をしていただくとともに、市役所の関係各課と協議を経て、工事着手となりますので、よろしくお願ひいたします。

それでは、議論もある程度終結いたしましたので、本日の調整会を閉会したいと思いますですが、よろしいでしょうか。

本日はこれで終了させていただきます。ご出席くださひましてどうもありがとうございました。

(閉会)