

令和4年度 第2回 小平市土地利用審議会議事要録

- 1 日 時 令和4年8月9日（火） 午前10時00分～11時30分
- 2 場 所 小平市役所 6階 大会議室B
- 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 委員、内田 輝明 委員、
三輪 秀民 委員
計4名
- 4 傍聴人 6名
- 5 議 題 土地利用構想の届出について（3件）

事務局：都市開発部都市計画課開発指導担当

(開会)

(傍聴人入室)

会 長： それでは、次第2(1)、04諮問第1号、1件目の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。

まず事務局より説明をお願いします。

事務局： それではご説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

資料I-1、土地利用構想届出書をご覧ください。本年6月3日付けでトヨタホーム株式会社から提出されました。

届出対象地は、小平市上水南町四丁目592番128で、主な土地利用目的は戸建住宅の宅地造成です。

資料を2枚めくっていただき、位置図をご覧ください。

赤線で囲まれた部分が計画地で、面積は9,226.93平方メートル、現地には、樹林帯のほか、駐車場、テニスコート、バスケットボールコートなどがございます。

資料を1枚めくっていただき、A3の土地利用構想図2枚を左右につなげてご覧ください。57区画の宅地分譲計画です。

新設道路は、計画地東側の市道から計画地の南西隣地に接続する様に築造される計画です。公園は北側にある2棟の既存マンションの間に設置され、車両の通行はできませんが、歩行者が北側の市道に抜けられるようになる計画です。公園の予定地には、できる限り既存樹木を生かせる計画にすると伺っております。

また、計画地は全体的に北から南に向かって低くなっており、土地利用構想図には示されておりませんが、適所に、造成に伴う擁壁を設ける計画となっております。

北西側の既存マンションに接する宅地は、現況の地盤面を下げる計画としており、例えばナンバー25宅地では、地盤面を約2.5メートル下げ、マンションとの境界部分に擁壁を築造する計画です。

更に、新設道路の南側の宅地は、部分的に現況の地盤面を上げる計画としており、例えばナンバー49宅地では、現況の地盤面を約2.8メートル上げ、南側のサレジオ学園との通路の間に、擁壁を築造する計画です。

続いて資料をめくっていただき、写真位置図と現地写真をご覧ください。

写真1は計画地の北側にある市道から写したもので、写っている建物は、計画地の北西側にある既存マンションです。

写真2をご覧ください。計画地東側にある市道を北から南に向かって写したもので、写真右側にある郵便ポストの奥側付近から、新設道路が設置される計画となっております。

写真4をご覧ください。計画地の南側にあるサレジオ学園の通路において、東から西に向かって写したもので、写真右手の樹木を伐採して宅地を造成する計画となっております。また、このあたりの宅地は、土が盛られる計画で、約2.2メートル高さの擁壁が築造される計画です。

資料をめくっていただき、写真8をご覧ください。計画地の西側を写したもので、西側の隣接地にある戸建住宅が写っております。写真中央の道路状に見える部分は個人が所有している通路であるため、この位置から接道することはできません。

資料を1枚めくっていただき、写真9をご覧ください。計画地北東側にある既存マンションと計画地との境界を写した写真です。

写真10をご覧ください。計画地北西側にある既存マンションと計画地との境界を写した写真です。写真の左側が計画地ですが、このあたりは現状の地盤面から、約2.5メートル下げる計画となっております。

続いて資料を1枚めくっていただき、大規模土地取引行為の届出に対する助言についての見解書をご覧ください。

市からの助言としては、既存の緑地を生かした計画とすること、避難路確保のために道路のネットワーク化や公園などのオープンスペースを設けること、交通安全対策を行うこと、などがございましたが、事業主の見解としては、公園や宅地内の緑化に努めること、道路のネットワーク化は難しいが、歩行者は公園を経由して2方向の道路に通行できること、新設道路に転回広場を設けること、などがございました。

続いて、資料I-2、用途地域図をご覧ください。

当該地は、2つの用途地域にまたがっており、北側の一部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、戸建住宅が建つ部分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メートルでございます。

周辺の道路でございますが、計画地北側に市道第D-132号線、幅員10.91から11メートルがあり、東側に市道第D-141号線、幅員11メートルがございます。

続きまして、裏面をご覧ください。小平市都市計画マスタープランにおけるまちづくりの方針としましては、低層住宅地に該当し、ゆとりのある敷地の確保や敷地内の緑化を促進し、良好な住環境の維持・保全に向けた土地利用を図ります、と記載しております。

次に、資料はございませんが、土地利用構想が提出された後の状況をご説明いたします。

届出書につきましては、本年6月17日から7月7日まで3週間縦覧を行い、14名の閲覧者がございました。

また、条例に基づく説明会は、6月25日に開催され、61名の方が参加されました。

説明会において主に出た質問や意見としましては、計画地内の樹林地は、地域住民がサレジオの森と呼び、憩いの場所としてきた。この森をぜひまちづくりの素材としてほしい、周辺住民の方が組織された、上水南町四丁目地区まちづくり準備会に事業主も参加し、一緒にまちづくりをしてほしい、新設道路が既存道路に一箇所しか接続していないため、交通安全・防災の観点で不安があり、また、周辺地域とのコミュニティが分断されているように感じる、既存緑地が活かされた計画となっていないので検討し直してほしい、など、ほかにも多数の意見が出されました。

また、事業に対する意見書は7件提出されました。

内容としては、説明会で出された意見と重複するものもございましたが、主なものとして、宅地数を減らし緑地帯などを増やすことで、ゆとりのある住宅地としてほしい、新設道路の延長が長いことから、災害時・緊急時の避難経路を確保するため、周回道路やクルドサックを設置してほしい、既存マンションや宅地との間に緑地帯などの緩衝帯を設けることでプライバシーや日照を確保してほしい、新設公園は通路を含んだ形状となっているが、整形部分で基準の面積を確保するようにしてほしい、新設公園のほかに、子育て世代のための、木々を活かした小さなスペースなどを設けてほしい、など、様々なご意見が出されました。

現在、事業主において、周辺住民からの意見に対する見解の作成及び計画の再検討を行っていると同っております。

市としましても、周辺住民のご意見や要望に対して真摯に対応、検討するよう、事業主に指導を行っております。

なお、これからご審議をいただきますが、今後、事業計画の大幅な変更などがあった場合には、改めてご意見を頂戴することもございます。その際には、何卒宜しくお願い致します。

1件目の説明は以上となります。

会 長： 1件目の土地利用構想の届出についての事務局説明が終わりました。

市として助言等すべきなのか、各委員の意見を伺います。

また、確認事項などのご質問がありましたら、挙手の上お願いし

ます。

委員： 地域住民から出ている具体的な意見を受け止めて検討中とのことで、その方向で変更していければいいと思います。新設道路の形状について、避難経路が1方向しかないと捉えられるので、災害時のことを考えるともう少し別の形があるかと思います。現在ある豊かな樹木がなくなることを地域住民は心配されていると思うので、このイメージを残すにはもう少し緑地があっても良いかと思います。

会長： 新設道路は市に帰属されるのですか。

事務局： 今のところ帰属をしたいと伺っておりますが、今後、市との協議の中で寄付できる条件が整えば、市に帰属されることとなります。

委員： 対象地の周辺の北側マンション及び北西側宅地の開発の経緯を教えてくださいませんか。

事務局： まず北側マンションですが、もともと今回同様、サレジオ学園の所有地であったと伺っております。マンションの築年数は、北西側が築24年、北東側が築33年です。計画地内の樹林地につきましては、マンション建設後にサレジオ学園によって植樹されたと伺っております。

北西側宅地は、もともとの土地の情報はございませんが、平成17年に開発許可を受けて築造された道路に接して建築されています。

委員： 隣接地の開発の際には周辺住民とのやり取りはあったのでしょうか。

事務局： 当時の資料が残っていないため、わかりません。

委員： 現況、隣接地で緑の保全や取り組みをされていることはあるのでしょうか。

事務局： 北東側マンションには南堀の中公園が敷地内にあり、住民の方が利用し、緑もございます。北西側マンションには公園はありませんが、敷地内に緑地はございます。北側道路の反対側にはつつじ公園があり、地域の公園としてはこちらも使える状況にございます。

委員： 道路への接続について、複数方向の検討はあったのでしょうか。1方向となった経緯を教えてくださいませんか。

事務局： 2方向となるよう市からも助言をしていたところでしたが、出てきた計画としては1方向となっており、事業主に理由を確認したところ、理由としては2点あると伺っております。

1点目は、北側道路に接するところにバス停がございますが、北側公園部分を道路とした場合、北側道路との接続部分が交差点となります。バス停は交差点から30m以上離して設置するよう警察の指導が出てくるため、バス停を移動すると、移動した先の目の前に

ある土地所有者、今回は北西側マンションの方からご了承をいただく必要があります。また、バス待ちの人が歩道で待機する状況になるため、公園がバスの待機所のようなつくりになるほうがいいのでは、と考えているとのことでした。

もう1点が、高低差のある計画地であるため、公園内に道路を築造すると、勾配が大きくなり、交差点部で事故が発生する可能性が高くなります。

以上の理由で、2方向は難しいと伺っております。

委員： 道路の形状について、将来周辺の土地に変化があった場合のために、他の方向に続く可能性の考慮はあるのでしょうか。

事務局： 市としても道路のネットワーク化を推進していきたいと考えておりますが、今後協議の中でどのようにまとめていくかが課題となってきます。現在、南西部分がサレジオ学園の土地に接する形状となっておりますが、将来的に南西側の土地が売却されることがあれば、接続できるようにしておきたいという配慮でこのような形状となっていると伺っております。

会長 委員の方々からのご意見などもひと通り出されましたので、ここで意見のまとめを行いたいと思います。

配付いたします会長案に、各委員の意見を取り入れ、加筆、修正などを行い、答申としたいと思いますが、いかがでしょうか。

(会長案配布)

会長： それでは会長案を読み上げます。

1 建物の壁面後退等により既存住宅への日影や圧迫感の低減に努めるとともに、周辺住民に対して、造成計画や工事方法等について十分な説明を行い、理解が得られるように丁寧な対応に努めること。

2 届出対象地は、主に第一種低層住居専用地域であり、緑豊かな土地であることから、公園や各宅地に植栽を行う等、緑化の推進を図ること。また、公園の整備にあたっては、既存樹木を活かすなど、市と十分協議を行うこと。

3 届出対象地内には高低差があることから、隣接地の状況を考慮し、安全性が十分に確保された造成計画とすること。また、安全な避難路を確保するため、道路をネットワーク化するとともに、新設する公園を既存の道路へ歩行者の通り抜けが可能な形状とすること。

4 車両や歩行者の通行が増加することが見込まれることから、道路の新設にあたっては、既存道路との接続部の安全対策や転回広場の設置等、周辺の交通状況及び敷地形状も踏まえた交通安全対策を

施すこと。

5 工事中においては、騒音、振動等及び工事車両による周辺生活環境に及ぼす影響を低減するよう努めること。また、教育施設が隣接していることから、工事車両の通行経路等の安全対策について、当該施設と十分調整を図ること。

以上でございます。加筆、修正、ご意見などがございましたらお願いいたします。

委員： 3について、前回の土地取引行為の届出に対する助言に対して、道路のネットワーク化はできないとの見解が出ておりますが、それを踏まえてまたネットワーク化を求めることについての考え方を教えてください。

事務局： 道路のネットワーク化は、市としては大事な観点とっておりますので、他の方法がないか今後も詰めていきたいと考えているため、会長案の助言として入れさせていただきました。今後も事業主と協議したいと考えております。

会長： 他に意見等がありますか。それでは、ただいまご意見をいただいた部分につきましては、事務局と文言調整を行いまして、答申に反映いたします。

(了承)

会長： 以上で1件目の審議が終了いたしましたので、退室を希望される方は退室をお願いいたします。なお、審議開始後の途中退室及び再入室はできませんのでご注意ください。

(傍聴人退出)

会長： それでは、次第2(2)、04諮問第2号、2件目の「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。

まず事務局より説明をお願いします。

事務局： それでは、2件目の土地利用構想の届出につきましてご説明いたします。

資料Ⅱ-1、土地利用構想届出書をご覧ください。本年6月1日付けで、事業主である総合地所株式会社から提出されました。

届出対象地は、小平市花小金井南町一丁目130番11外で、主な土地利用目的は集合住宅の建築です。

資料を2枚めくっていただき、位置図をご覧ください。事業区域は黒線で囲まれた部分で、事業面積4,923.12平方メートルでございます。これまで、りそな銀行の研修センターとして利用されておりましたが、本年3月に土地が売却され、現在は既存建物の解体工事を行っております。

続いて資料をめくっていただき、建物平面図3枚をご覧ください。

分譲マンション163戸の建築計画で、計画地南側の市道に接道しており、居住者の出入り口を敷地の南東側に、駐車場出入り口を敷地の南西側に設ける計画です。図面の黄色く着色された部分には、隣地との緩衝帯として緑地を設置する計画としております。また、図面のオレンジ色で着色された部分には、幅員約2メートルの自主管理歩道を設ける予定になっております。

建物はA棟、B棟、C棟の3棟を廊下でつなぐ計画で、それぞれ、西、南、東側に開口部を設けた住居を設ける計画です。日影規制等の関係から、上部階にいくほど西側及び北側の戸数が減っております。

駐車場は機械式で、計画地の北西角などに82台、駐輪場は建物の中心部分などに247台及びシェアサイクル6台を設置する計画です。

続いて資料をめくっていただき、建物立面図2枚と断面図1枚をご覧ください。

西側に開口部を設けたA棟は5階建て、南側に開口部を設けたB棟及び東側に開口部を設けたC棟は5階から8階建ての計画で、建物の最高高さは23.86メートルです。

続いて資料をめくっていただき、写真位置図と現地写真をご覧ください。

写真1から3は、計画地の南側から敷地を写した写真で、黄色の点線は敷地の境界線を表しています。写真のクリーム色の外壁の建物は、現在解体中の元りそな銀行研修センターです。

続いて資料をめくっていただき、写真4から7をご覧ください。計画地の北側から敷地方向を映した写真で、北側隣地のマンションや駐車場が写っております。樹木が生い茂っている場所が今回の計画地です。

資料をめくっていただき、写真8をご覧ください。計画地の内部から東に向かって写した写真で、東側隣接地の戸建住宅が写っております。

続いて、資料Ⅱ-2、用途地域図をご覧ください。

当該地は2つの用途地域にまたがっており、北側の一部は商業地域で、建ぺい率80パーセント、容積率400パーセント、第3種高度地区、主に建物が建つ部分は第一種中高層住居専用地域、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、高さ制限25メートルです。

周辺の道路でございますが、南側に市道第D-79号線、幅員6メートルがございます。

続きまして、裏面をご覧ください。小平市都市計画マスタープランにおけるまちづくりの方針としましては、中高層住宅地に該当し、共同住宅などの中高層住宅を基本とする住宅地のなかで、さまざまな形態・規模の住宅の混在や周囲の低層住宅地に与える影響に十分配慮し、用途地域や高度地区などによる適切な土地利用の誘導を図ります、と記載しております。

また、地域別構想においては、東地域に該当し、大規模敷地において土地利用転換が想定される場合には、周辺のみどり豊かな住環境に配慮し、調和の図られた適正な土地利用の誘導を行います、があげられております。

次に、資料はございませんが、土地利用構想が提出された後の状況をご説明いたします。

土地利用構想届出書につきましては、本年6月17日から令和4年7月7日まで3週間縦覧を行い、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、6月29日に開催され、合計4名の出席がございました。

説明会で出された主な質問や意見としましては、住宅の間取りや内訳、西側通路にはゴミ収集車が通行すると思うがすれ違いができる幅員か、などの質問がございました。

事業に対する周辺住民からの意見書は、特に提出されませんでした。

2件目の説明は以上となります。

会 長： 事務局説明が終わりました。

市として助言等すべきなのか、各委員の意見を伺います。

また、確認事項などのご質問がありましたら、挙手の上お願いします。

委 員： 本件について、大規模土地取引行為の届出はあったのでしょうか。

事 務 局： たしかに今回の土地は売却されたものですが、条例上の大規模土地取引行為の届出は5,000平方メートル以上が対象となっているため、届出は出ておりません。ただ、100戸以上の建築行為につきましては、大規模開発事業に該当するため、土地利用構想の届出対象となりました。

事 務 局： 補足ですが、現在解体中の建物は、4階建ての上にパビリオンのようなものが設置されており、約20メートルの高さになっております。今回のマンションは最高高さ23.86メートルになるため、高さは大きく変わらないかと思いますが、階数は増えるため、ボリュームとしては今までよりも大きな建物が建つ計画となっております。

す。

委員： 今までと違う用途になることで、人や車の出入りが増えることになるかと思いますが、周辺道路の信号や通学路に影響は出るのでしょうか。

事務局： 信号につきましては、車の出入りがある南側道路の東西側にはございません。

通学路についてですが、小学校の学区は第五小学校、第八小学校、花小金井小学校から選択できる区域となっており、中学校は花小金井南中学校の区域となっております。南側及び東側道路の一部が花小金井南中学校の通学路に指定されております。また、西側の小金井街道は第八小学校の通学路に指定されております。計画地近辺に通学路があるため、工事中や居住者の車両の出入りについての交通対策は、市としても協議をしていきたいと考えております。

会長： 委員の方々からのご意見などもひと通り出されましたので、ここで意見のまとめを行いたいと思います。

配付いたします会長案に、各委員の意見を取り入れ、加筆、修正などを行い、答申としたいと思います。

(会長案配布)

会長： それでは、会長案を読み上げてください。

事務局： 本案件は土地利用構想届出書でございますので、提出された土地利用計画に対する助言として会長案を作成いたしました。

1 建築計画においては、建物の壁面後退により圧迫感や日影への影響を低減し、周辺環境に十分配慮するとともに、周辺住民に対して、建築計画や工事方法等について十分な説明を行い、周辺住民の理解が得られるように丁寧な対応に努めること。

2 届出対象地周辺においては、車両及び歩行者の通行の増加が見込まれることから、道路に接続する出入口の交通安全対策、歩道状空地の設置など、周辺の交通状況を踏まえた事業計画とすること。

3 建築計画においては、限りある資源・エネルギーの有効利用を図るため、太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入を検討すること。

4 災害時の居住者の安全確保のために、敷地内に避難場所となる空地や緑地等のスペースの確保に努めるとともに、食料や資機材の備蓄機能を備えた建築計画とすること。

5 工事中においては、騒音、振動等及び工事車両による周辺生活環境に及ぼす影響を低減するよう努めること。

以上でございます。

会長： それでは、加筆、修正、ご意見などがございましたらお願いしま

す。

委員： 3について、従来指摘のなかった項目かと思いますが、都市計画の中に謳われているのでしょうか。また、今後の電気自動車の普及を見据えて、電気自動車の充電設備の設置については都市計画の中にあるのでしょうか。計画段階から助言するのほひとつの方法かと考えます。

事務局： 都市計画マスタープランの中で、循環型まちづくりの推進について、低炭素社会の実現に向け、市民、事業者、市が一体となって省エネルギーを推進していくとともに、限りある資源・エネルギーの有効利用を図るため、太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入促進を図ります、との文言があり、こちらを参考にしております。条例の中には、太陽光発電パネルの設置基準はございませんが、手続きの中で、環境政策課が太陽光パネルの設置について協議を行っております。

また、現在、東京都のほうで、都民の健康と安全と確保する環境に関する条例において、延べ床面積2,000平方メートル以上の建築物を建築する場合の太陽光発電設備の設置に関する検討義務を、設置義務に改正することを検討している流れがございますので、市のほうでも、循環型まちづくりの推進について助言案に盛り込みました。

電気自動車の充電設備の設置については、都市計画マスタープラン等には記載はなく、これまで協議したことはございませんが、今後協議できるか担当課とも考えていきたいと思っております。

会長： 他に意見等がありますか。ない様でしたら、会長案の内容で答申したいと思いますが、ご了承いただけますでしょうか。

(了承)

会長： それでは、土地利用審議会として答申することに決定いたしました。

傍聴人にお伝えします。2件目の審議が終了いたしましたので、退室を希望される方は退室をお願いいたします。なお、審議会開始後の途中退室及び再入室はできませんのでご注意ください。

(傍聴人退出)

会長： それでは、次第2(2)、04諮問第3号、3件目の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。

まず事務局より説明をお願いします。

事務局： それでは、3件目の土地利用構想の届出につきましてご説明いたします。

資料Ⅲ-1、土地利用構想届出書をご覧ください。6月21日付

けで、兼六土地建物株式会社から提出されました。

届出対象地は、小平市花小金井三丁目54番2外で、主な土地利用目的は戸建住宅の宅地造成です。

資料を2枚めくっていただき、位置図をご覧ください。

計画地面積は6,875.74平方メートルで、令和3年4月5日に生産緑地の行為制限が解除されましたが、現在も畑として利用されております。

資料を1枚めくっていただき、土地利用構想図をご覧ください。

42区画の宅地分譲計画です。

新設道路を、北側の市道から東側の市道につながるよう築造し、通り抜け道路とする計画です。また、大規模土地取引行為において市が助言した内容を反映し、将来、南側の生産緑地が宅地分譲化された際に道路を延長できるよう、南側の隣地にも道路が接する計画としております。

公園は計画地の東側、新設道路に沿った場所に設けられる予定です。

続きまして、資料をめくっていただき、写真の撮影位置図と現地写真をご覧ください。

写真1及び2は、計画地の西側付近を写したもので、畑部分が今回の計画地、白いフェンスの奥は隣接するゴルフ練習場です。

資料をめくっていただき、写真5及び6をご覧ください。計画地の北側付近を写したもので、写真に写っている白い建物は、北側の配送センターです。

写真7は、計画地の内部から南に向かって写したもので、地番が記載されていますが、赤い実線の右側72番2が計画地、左側の72番1が南側の隣接地となります。

写真8は、計画地の北側にある通路部分で南から北に向かって写したもので、赤いカラーコーンが置いてあるあたりが、市道との境界になります。

続いて資料をめくっていただき、大規模土地取引行為の届出に対する助言についての見解書をご覧ください。

大規模土地取引行為に対して、市が行った助言に対する、事業主の見解になります。

市からの主な助言としては、周辺の住環境に配慮した計画とするのと同時に、隣接する未利用地の将来的な活用を見込んだ計画とすること、計画地の緑化を推進すること、道路ネットワーク化や公園などの整備を図り、まちの防災機能の向上に努めること、などがございましたが、それに対する事業主の見解としまして、周辺の住環境に配慮し、低層の戸建住宅の街並みを形成すること、南側の生産緑地

の将来的な宅地分譲を想定し、南側にも道路を接続すること、公園や宅地内の緑化に努めること、道路ネットワーク化を図り公園を整備すること、などの見解が提出されました。

次に、資料Ⅲ－２、用途地域図をご覧ください。

当該地の用途地域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メートルです。

周辺の道路ですが、届出対象地北側に市道第Ｃ－１５４号線、幅員５メートルがあり、東側に市道第Ｃ－２０５号線、幅員６メートルがございます。

続きまして、裏面をご覧ください。小平市都市計画マスタープランにおけるまちづくりの方針としましては、ゆとりのある敷地の確保や敷地内の緑化を促進し、良好な住環境の維持・保全に向けた土地利用を図ります、また、地域別構想においては、東地域に該当し、大規模敷地において土地利用転換が想定される場合には、周辺のみどり豊かな住環境に配慮し、調和の図られた適正な土地利用の誘導を行います、などがあげられております。

次に、資料はございませんが、土地利用構想が提出された後の状況をご説明いたします。

土地利用構想届出書につきましては、本年７月１日から令和４年７月２１日まで３週間縦覧を行い、閲覧者はございませんでした。

また、条例に基づく説明会は、７月１６日に開催され、１０名が参加されました。出された意見や質問としては、通り抜け道路になると交通量が増え、安全面に対して不安がある、東側の既存道路に接続するのではなく、計画地南側の道路予定地を延長して道路を接続してほしい、工事車両が出入りする時期や時間について決まり次第教えてほしい、などの意見がございました。

本案件に対する意見書は２件提出されました。内容としては、説明会で出されたご意見と同じものもございますが、新設道路の交通安全対策及び周辺既存道路の補修等の対応を行ってほしい、通行する車両が増加することから、既存道路の交通安全対策を行ってほしい、居住者以外の車両立ち入り禁止などの対策をしてほしい、降雨時の雨が周辺の既存道路に流れ出ないようにしてほしい、などの意見がございました。

現在、これらの意見に対する見解を、事業主が検討しております。

３件目の説明は以上となります。

会 長： 事務局説明が終わりました。

市として助言等すべきなのか、各委員の意見を伺います。

また、確認事項などのご質問がありましたら、挙手の上お願いします。

委員： 道路のネットワーク化についての助言に対する見解において、直接ネットワーク化の表現がありませんが、しっかり対応いただけるという理解でよろしいのでしょうか。

事務局： 北側C-154号線と東側C-205号線に接している市道を結ぶ新設道路ということで、助言通りに対応するという見解をいただいていると理解しております。

ただ、先ほどの説明にあったとおり、既存道路周辺にお住まいの方から、通過交通が生まれることに対して不安の声をいただいております。市としては、道路のネットワーク化について周辺住民の方に丁寧に説明を行い、交通安全対策について事業主と協議していきたいと考えております。

委員： 道路のネットワーク化により、環境が変わる懸念があるのも確かかと思えます。車が高速で通り抜けることがないような道路線形とし、道路脇に植栽があることで潤いのあるまちとなるような助言ができれば良いかと思えます。

会長： 委員の方々からのご意見などもひと通り出されましたので、ここで意見のまとめを行いたいと思えます。

配付いたします会長案に、各委員の意見を取り入れ、加筆、修正などを行い、答申としたいと思えます。

(会長案配布)

会長： それでは、会長案を読み上げてください。

事務局： 本案件は土地利用構想届出書でございますので、提出された土地利用計画に対する助言として会長案を作成いたしました。

1 土地利用にあたっては、周辺の住環境等に配慮した計画とすること。

2 届出対象地は、第一種低層住居専用地域であり、これまで生産緑地であったことから、公園や各宅地に植栽を行う等、緑化の推進を図ること。

3 新設道路と既存道路の接続部について、交通安全対策に配慮した計画とすること。

4 公園の整備にあたっては、周辺住民の憩いの場所となるほか、オープンスペースとしての役割もあることから、形状や位置、設置する施設などについて、市と十分に協議を行うこと。

5 工事中においては、騒音、振動等及び工事車両による周辺生活環境に及ぼす影響を低減するよう努めること。また、新青梅街道は通学路に指定されていることから、工事車両の通行経路等の安全対

策について、市と十分調整を図ること。

以上でございます。

会 長： それでは、加筆、修正、ご意見などがございましたらお願いいたします。

委 員： 3及び2または4を関連させて計画を練るよう、加筆できると良いかと思えます。交差点となる部分に緑化があることで、ネットワーク化だけではない計画になると考えます。

事 務 局： 交通安全のために緑化をするという書き方は検討させていただきたいのですが、交差点部の各宅地に樹木を設けることでまちのうるおいを出すとともに、車両の通行上メリットになるというご意見でよろしいでしょうか。

委 員： 道路がストレートよりも、緑地によってクランクすることでスピードが緩まる形状ができるかと思いました。

事 務 局： 事業主からの話の中で、新設道路と既設道路の接続が斜めになっている部分ですが、委員からお話があったように、斜めにすることで注意喚起をしてスピードを抑制する効果を狙っていると伺っております。こういった効果と合わせて、緑地があれば、まちの雰囲気も華やかになり、車のスピードも抑制できる、という整理でいきたいと思えます。

委 員： 3について、既設道路と新設道路の接続部に注目している印象があるので、事業予定地の中についても読み取れるような内容にするかと思えます。

道路を曲げている部分は、北側から出てきたときに東側が見にくいような気がしました。そういった部分も含め、総合的にご判断いただけると良いかと思えます。

事 務 局： 道路線形を工夫して、交通安全対策について配慮するという点を検討いたします。

交差点部分については安全な交通計画となるよう協議していききたいと思えます。

委 員： 1件目の案件と見比べたとき、1件目は災害に強いまちづくりということで助言しているのに対し、3件目は公園の整備となっておりますが、災害に強いまちづくりの一環で公園の整備という位置づけにしたほうがよろしいかと思えます。

事 務 局： 「災害に強い」という言葉は使っておりませんが、「オープンスペースとしての役割」ということで、一時避難場所や火災時の延焼を防ぐこと等に配慮して入れております。助言交付時に、災害に対しても十分に注意するよう言葉で足して伝えていきたいと考えております。

会 長： 他に意見等がありますか。ない様でしたら、ただいまご意見をいただいた部分につきましては、事務局と文言調整を行いまして、答申に反映いたします。ご了承いただけますでしょうか。

(了承)

会 長： それでは、土地利用審議会として答申することに決定いたしました。

傍聴人にお伝えします。審議が全て終了いたしましたので退室をお願いいたします。

(傍聴人退出)

会 長： 以上で本日の審議を終了します。

(閉会)