

平成24年度 第3回 小平市土地利用審議会議事要録

- 1 日 時 平成24年11月13日(火) 午前10時～11時半
- 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 なし
- 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： 今日は傍聴人もいないということで、よろしいですね。それでは、「土地利用構想の届出について」事務局から説明をしていただきたいと思います。よろしくをお願いします。

事務局： 申しわけありませんが、座って説明させていただきます。

それでは、「野村不動産株式会社」から提出されました「土地利用構想届出書」につきましてご説明いたします。

本年8月30日付けで、事業主でございます「野村不動産株式会社」から届出が提出されました。

土地の所在につきましては、小平市花小金井四丁目196番1の一部外、合計9筆でございます。

土地利用目的につきましては、戸建分譲住宅の予定でございます。

まず、資料3-1、「土地利用構想届出書」をご覧ください。

届出書、案内図、土地利用計画図、周辺の現況写真が添付されてございます。

土地利用計画図を中心にご覧ください。

土地利用の概要につきましては、事業区域面積約1万1,792平方メートル、公園を当該地の南西部に約707平方メートル、事業面積の約6パーセントを配置し、道路につきましては、北側の市道C-186号線から南側の小金井街道まで、幅員6メートルで整備する計画となっております。

土地利用目的につきましては、戸建分譲73区画で、平均区画面積は120.75平方メートルでございます。

土地利用の基本事項としまして、住環境の向上に寄与できるよう壁面後退や宅地内の電柱設置を検討するとしております。

次に、資料3-2、用途地域図をご覧ください。

当該地は、南側の東京街道道路端及び東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ございます。建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、高さ制限25メートルでございます。また両道路端から20メートル以上の地域につきましては、第一種低層住居専用地域でございます。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。

なお、東京街道の中心線から50メートルまでが風致地区となっております。

周辺の道路につきましては、当該地の東側住宅を挟んで小金井街道、南側ドラッグストアを挟んで東京街道があり、北側には市道が

接道しております。また南西側には、位置指定道路がございます。

周辺の状況でございますが、資料3-1の写真をご覧ください。

写真番号の③番になります。当該地西側にあります市民広場の状況でございます。

続きまして、写真番号⑥番、⑦番をご覧ください。当該地南西に位置する低層の住宅地の状況でございます。北側、西側ともに低層住宅地でございます。

続きまして、写真番号⑧番をご覧ください。当該地北側の道路の状況でございます。写真番号④番、⑤番、この箇所につきましては、小金井街道に接続する部分の状況写真でございます。

次に、資料3-3、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。その中で関連している部分を申し上げますと、55ページ3、花小金井駅周辺地区の整備方針の(5)住宅・住環境の5点目「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きます」との記載がございます。

なお、届出書は3週間の縦覧を行い、1名の閲覧者がおりました。

次に、条例に基づく説明会でございます。9月23日に花小金井北公民館で開催されております。出席者数につきましては26名、内容といたしましては、「解体、工事の内容、時期について」、「雨水の処理について」、「西側私道への接続等について」の質問がありました。

また、北側の住民を中心に、署名活動を行い、信号機設置の要望を警察へ行うとの話を伺っております。

次に、資料3-4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事業主の見解書でございます。

まず、意見書をご覧ください。

当該地の北側部分の周辺住民から意見書の提出が1件、内容的には5点あります。その中の1点目「十分な雨水対策を行うことについて」、2点目「北側の小金井街道交差点への信号、横断歩道の設置について」、3点目「西側私道を市が補修することについて」、4点目「市民広場及び私道への街路灯の設置について」、5点目「公園の西側に入出口を設置することについて」の要望がございました。

次に、見解書をご覧ください。

事業主からの見解といたしまして、1点目「雨水対策を行う」、2

点目「信号、横断歩道の設置を警察に伝えていく」、3点目「私道の補修について市に伝える」、4点目「市民広場の街路灯設置について市に伝える」、5点目「公園の出入り口については、接続先の土地所有者の承諾が条件になる」といった回答がございました。

なお、この意見書及び見解書は2週間の縦覧を行い、1名の閲覧者がございました。

以上で、「土地利用構想の届出」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。

質疑に入りますが、不明なことなどがありましたら、どうぞお話し下さい。

壁面後退とありますが、基本的には何メートルと考えたらいいのですか。

事務局： まだ具体的に、そこまでの協議はしておりませんが、過去の例を参考にしますと、70センチ程度の壁面後退で協議をさせていただく形になろうかと思えます。

会 長： 隣地境界から70センチですか。

事務局： はい。

会 長： この意見書を出されている方々は、どこに住んでいて、どういう方々が出されているのですか。

事務局： 提出者は代表者になってございますが、当該地の北西部の住宅地の住民の方たちが中心になって署名活動をしております。また、提出期限後に、西側の住民の方の署名も提出されまして、合計で約60世帯、124名の意見書という形になってございます。

委 員： 5番目の陳情項目、公園の出入り口を西側の道路側に作っていただきたいということですが、この西側道路というのは、位置指定道路ということで共有の所有者がおられるのかと思えますが、その辺の共有関係にある方も、この署名に加わっているのでしょうか。

事務局： この位置指定道路の土地所有者は、1名でございます。その方は、この意見書の提出者の中には入ってございません。事業者で、接続についての説明をし、承諾していただけるかどうかの確認作業を、行っていくということでございます。

会 長： 具体的にどこの接続を要望されているのでしょうか。公園の短辺のほうですか。

事務局： そうです。公園への通路として、空けてほしいということですが。

会 長： 空けておくだけということですか。

事務局： はい。出入りができるような形にしてほしいということでございます。

会 長： 一般的な公園というのは、空いているイメージがありますね。

事務局： 補足ですが、その道路と公園の間に幅40センチ程度の道路ではない土地が存在し、位置指定道路と同じ所有者ですので、その事も含めて、事業主が調整を行っていくということでございます。

会長： もし、その通り抜けが難しい場合には、公園は宅地開発された側の人が主に使うということですね。

事務局： はい。北から回っていただければ使えるのですが、現実的には、今回の事業地の方々が中心になって使う形になろうかと思えます。

委員： 通り抜け道路を作ってほしいという要望は、公園を使いたいというご要望なのですか。交通緩和のためという話ではないのですね。

事務局： この意見書には記述がございませんが、直接市にお問い合わせをいただいた内容としましては、車等は通行させずに、公園を利用できる範囲の通路を作りたい、との要望はございました。

会長： 質問ですが、公園を設置する場合、どの範囲の人たちが利用できるようにしなくてはいけないなど決まりはありますか。

事務局： 公園の設置条件としましては、市の道路に接しているということは条例で規定されておりますが、それ以上具体的なことは、個々の案件ごとに調整となります。

会長： 公園の趣旨とすると、いろいろな人に使ってもらえるのがいいのだらうと思えます。仮にこの道路側に接続ができないとすると、非常に限定された人たちが使う公園だという理解もできますが、その辺はどうですか。

事務局： 都市計画法によりますと、基本的に宅地開発をされた新住民の方々が、使える公園を設置するとされておりますが、実際の運用としましては、今回開発されるということで、周辺住民への公共の福祉への寄与も考えていただく方向で運用しております。

会長： ほかに何か質問あればどうぞ。

委員： 当該地西側の広場は、公園として使っていないのですか。

事務局： 花小金井四丁目市民広場は社会教育課の所管でございまして、土地を借りて広場として使っております。

会長： 道路計画を決めたりする際、消防などと相談されているのだらうと思えますが、防災などに対して特に問題はなかったのですか。

事務局： 当然事業者のほうで、その辺も考慮した計画になっているものと考えております。

会長： 常識的にはそうですね。

委員： 自治会等、コミュニティを作るといった指導はできるのでしょうか。

事務局： この辺の地域は自治会が複数あるという状況は聞いてございます。当該地だけで自治会を作るかどうかは、事業者の関係もありま

すので、現段階で回答するのは難しいと考えております。

委員： 一般的に、開発事業者は自治会なり町内会なりを作りますといった前提で分譲し、独自に作ることはできるわけですね。可能性は十分あるのです。災害のこともありますし、そういう指導はしておいたほうが良いと思います。

会長： ハード面ではなくて、ソフト面ですね。

委員： はい。災害時のことや、高齢化のことなどもあるのでご近所づき合いがきちんとできるような基を作っておく。せめて自治組織というか、町内会組織的なものを作ることを前提に分譲してくださいという様なことはできないのでしょうか。

事務局： この事業主さんの意向としては、グレードの高い住宅地にしていきたいという考えも持っています。その中で、建築協定までいかないまでも、壁面後退や、電柱の宅地内化など、そういったことを検討するとの話も持っています。その中で、自治会を設置するかどうかという部分につきましても、事業主に申し伝えたいと思います。

会長： ソフト面として、例えば生垣にしようとか、その結果、壁面は少し下げよう等、これぐらいの規模の宅地となれば、もう少し提案があってもいいのではないのでしょうか。

ソフト面でいろいろな提案をされるというのも、一つの考え方だろうと思います。これから防災のことは非常に重要で、先ほど言った高齢者のこともそうです。そういう問題に対してどのようにするのか、公園はこの位置でいいのかという話が浮上する可能性もあります。真ん中に置きましょうという提案だってあるわけです。

それと、西側に旗ざおの敷地がずっとありますが、防災的に考えたとき大丈夫なのかという気持ちはあります。北側の道路が接続しているところはまだしも、していない場所は、様々なことを考えなければいけません。事業者に、だから安い物件です、といった言い方をされるのではなくて、防災の観点からもきちんと計画しています、といった視点があってもいいと思います。

従来のように、土地を売り、建物を売るだけの手法ではなく、これからの宅地に関してはもっとソフト面を含めて提案していく方法もあると思います。

これは、私の個人的な意見ですので、審議会としての意見としなくて結構です。

次の質問に移りますが、雨水についてここに書かれていますが、現実問題として、この地域はかなり水が出ると考えてよろしいのでしょうか。

事務局： 過去にこの地域は、かなり雨水で冠水が起きた地域と聞いております。市民広場の西側に道路がございますが、雨水による冠水の解消ということで、数年前に、公共の雨水管を入れておまして、現在は解消されている状況です。

会長： 宅地を造成するとき、雨水に対する配慮はされるのだらうと思うのですが、具体的な雨水計画はできているのですか。

事務局： 小平市内には、分流式下水道と合流式下水道と、二つの方式があります。この地域は、分流式下水道で、汚水管は100パーセント整備済みで、雨水管は整備中でございます。

開発に関しまして、この分流地域につきましては、時間60ミリは敷地内処理という指導をしておまして、その計算に基づいた浸透トレンチを敷地内に設置していただくこととなります。

会長： 小平で一番雨が降ったときの時間あたりの雨量データはあるのですか。

事務局： 正確な把握はしておりませんが、短時間で70ミリ程度の雨が降ったという状況を聞いたことがあります。

会長： 60ミリまでやっておけば、通常は大丈夫であると思いますが、近年それを超える状況も、一方ではあります。

事務局： 公共下水が、時間50ミリ対応になっておまして、それに10ミリ分上乗せしている状況でございます。

委員： 届出書の土地利用構想の基本事項の一番下にあります、周辺環境及び空間の保全の方針についての質問です。

まず1点目は、小金井街道に接続する道路は歩道の安全を考慮し、6メートルの幅員を確保するとありますけれども、これは具体的に何か考慮をした結果であるのか、規定以上の幅員を確保しているという意味なのかをお伺いしたいというのが1点目です。

それから、壁面後退や宅地内に電柱を設置する等の検討をすることになってはいますが、検討した結果、できませんでしたということだと余り意味がなく、そこを担保するようなことや、具体的な計画があるのかどうか、その2点お聞かせいただけますでしょうか。

事務局： 歩道の安全を考慮してという部分でございますけれども、現況北側はブロック塀になってございます。事業地内のブロック塀ということなので、見通しのよい形にすることで、協議はさせていただいております。

幅員につきましては、最低限6メートル以上欲しいということで、できればもう少し幅員が欲しかったのですが、事業主の事業地の都合もございまして、最大限の6メートルを、確保はしております。

壁面後退、電柱の宅地内設置の件につきましては、これは行う方

向で、事業主と協議させていただいております。

委員： 6メートルが最低だけれども、この事業地自体の幅が6メートルしかないの、最低かつ最大ということですね。

道路として使える幅が実質的に広がりますので、壁、電柱については、できるだけ実現されるといいと思います。

もう一点、意見書の項目の中で、3番と4番は、意見書は市長宛ということになっていますし、野村不動産さんからも、所管課に申し伝えますとなっています。所管課がどちらで、どう対応される予定か、もしわかっていたら教えてください。

事務局： 意見書3番目の、私道の改修あるいは街灯という部分でございますが、私道につきましては個人の所有物ということで、個人が維持管理していただくことが大前提になります。その中で、公衆用道路ですと、小平市には私道の補助制度がございますので、みちづくり課所管の補助を使っただけをご案内したいと思っております。

街灯の設置につきましても、補助制度がございます。地域文化課が所管しております、そちらをご案内したいと思っております。

会長： 補助割合はどのくらいですか。

事務局： 私道の補助制度につきましては、市が9割、地元負担が1割となっております。

会長： どんな整備でも9割出してくれるのですか。

事務局： 基本的には、道路の修繕も含めて維持、管理で補修する場合も、この制度を使えることになっております。L型側溝等きちんと舗装整備する場合も補助制度が使えますし、砂利敷きの場合でも補助制度は使える形になってございます。

会長： 例えば、インターロッキング等にしたい場合も出るのですか。

事務局： 市の財源に限りはございますので、そこまでは難しいかと思いません。

会長： 上限としては、ある程度決まっていますが、9割は負担しますということですね。

事務局： はい。

会長： 信号関係は、やはり警察の所管ですか。

事務局： 信号機は交通管理者の所管になりますので、小平警察になります。地元からも住民の方が小平警察へ行って、その辺のお話をしていると聞いておりますし、市のほうにつきましても、交通安全対策課を通じて、地元の要望を伝えていきたいと伺っております。

事務局： 先ほど言われた、東京都の公安委員会が設置を許可するわけですが、各市町村からあがってくる要望案件について、実際の効

用を検証し、優先順位をつけるのですが、設置につながるのは1市で大体年間1カ所か2カ所です。

会 長： それは予算上ですか。

事務局： 予算上もありますし、一般的には200メートルに1カ所なのですが、交通量の少ないところはもっと距離をあけます。交通量の多いところでもその他の基準に照らし合わせると適切でないというのがあります。

会 長： そういう基準に照らし合わせると2カ所ぐらいということになるのですか。

事務局： 交通量がある程度決まってくないと、信号機の設置が認められないので、事前という話は、一切できないのです。様子を見てから設置するという事です。

今回、小川町一丁目のいなげやの前に1機立ちましたが、要望から設置まで1年近くかかりました。近くに道ができて、前の信号機がなくてもいいんじゃないかという箇所もあるのですが、一度つけたところを取ることは、反発も強く、そうすると信号機ばかり増えてしまうという批判もあるところもありますね。

会 長： ほかに何かご質問、ご意見あればどうぞ。

(なし)

会 長： それではメモを作りましたので、配っていただけますか。

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、土地利用について建築物の壁面後退や電柱の宅地内設置などを行うことで、良好な住環境を創出すること。

先ほどから出ている壁面後退の具体的な寸法など、そこまできちんと検討していただきたいということですね。

2、公園の設置については、市と十分に協議を行いながら防災機能を持たせた整備を行うこと。

この防災という側面が、できるだけオープンにつながっているほうがいいと思います。例えば、西側の道路ですね。この辺のことだと思うのです。

3、土地利用については、周辺に雨水を流出させないよう十分に雨水対策を行う。

これは物理的な話だろうと思いますので、具体的に雨水の計算、もしくはそれに対する設置の配管等の設計がなされればいいのだろうと思います。

4、小金井街道との接続部分について見通しの確保や、歩車分離などを行うことで交通安全対策を行うこと。

交通管理者との関係ということも出てくるのだろうと思います。

十分に協議した上で、進めてくださいといったメモを作りましたが、何かありましたら意見をどうぞ。

委員： ソフト面の部分についても、言っておいたほうがいいのかと思います。

会長： はい。5番でいいですね。「ソフト面」という言葉は適切でないかもしれませんね。

委員： 自治意識を持てるように、といった内容でしょうか。

委員： 地域のコミュニティの形成につながる自治会等について検討して下さい、などどうですか。

委員： 自治会の設置を検討せよ、まで言っているのかどうか難しいと思います。

委員： できるだけ安く、効率よく作って売るという時代ではないはずで

会長： 例えば、自治会などの共同コミュニティを構成できる組織づくりなどを提案して頂きたい。そういう言葉でしょうか。自治会を作りたいとは言わないけれど、共同コミュニティを構成できる提案をしていただきたいということだろうと思います。

委員： 例えば、マンションを作ったら、物の管理をしていくために、管理組合は必ずできるわけです。最近、明海大学の先生から日本型HOA、ホーム・オーナーズ・アソシエーションということが提案され、住宅団地でも、区分所有法の団地の規定を使って自治組織を作る例を聞いています。

共有のものなどを設置する必要があるとしても、そのような維持管理の仕方を、あわせて提案していく動きが出てきているわけです。もうディベロッパーさんの売ればいいという発想はやめてくださいとか、70何戸のマンションができたと思えば維持管理組織をつくるのは当たり前でしょうという、そういうセンスで、物を言ってもいいのではないのでしょうか。大きな土地であれば、そういうことをみんな考えるべき場所なのです。ならば、市としての明確な見解を持っていいのではないかという気はしますので、言うべきだと、私は思っています。

会長： 審議会として、言ってもいいと思います。

委員： それに関連して、1点お伺いしたいのですが、作った後の開発道路なり、ごみ置場の所有というのは、どのようになりますか。

事務局： 道路、ごみ置場、公園などは、市に帰属ということになります。

委員： 何か共有物を残すと、その維持管理のために団地管理組合ができるのですね。

- 会 長： いずれにしろ、野村不動産は、売った後に自分たちで何かしら面倒を見るのでしょうか。
- 委 員： 売りっ放しではないでしょうか。
- 会 長： それも少し気になる話です。少なくとも住民が自主的にやらざるを得ない状況になりますね。ただ、自主ですとやらないということもありますから、コミュニティが存続できるご提案をいただきたいなど示す必要があるのではないのでしょうか。
- 事務局： いずれにしろ、売りっ放しにしないで下さい、という意味が大きな目的ではありますが、実際は、非常に難しい話です。新住民として誰が入ってくるかわからないなかで、そういうものをうまくできるのかどうか。けれども一方では、防災も含めて、共同体としてやっていく状況になったわけですから、それをうまく運営できるソフトの提案をしてくださいということであると思います。審議会としてはそういう意見ですね。言葉としてはなかなか難しいと思います。
- 会 長： そうですね。先ほど委員が言われたように、自治会となると、自治会に自分が入らないという方が非常に増えている状況があります。先ほど言われたように、集合住宅の団地の場合には、管理組合をつくることのある程度義務づけられていますからいいのですが、戸建の団地の場合には、管理組合をつくるように働きかけることを、文書の形で義務付けるのは難しいです。
- 委 員： 作りなさいと言っているわけではありませんし、共同コミュニティの構成を維持できることをご提案いただきたい、といった言葉でいいのではないのでしょうか。
- 会 長： 地域コミュニティの形成を促すところまではいいと思います。自治会をつくる様なことは難しいと思います。
- 委 員： 自治会という言葉を外して、地域コミュニティの形成を促進するようなご提案をご検討いただきたい、そのくらいのところがぎりぎりではないかと思います。
- 会 長： では、そうしましょう。
- 委 員： 健全な地域コミュニティの形成を促す施策、ぐらいではないでしょうか。促す施策をご提案いただきたい、でどうでしょうか。
- 会 長： 施策と入れないで、促すことをご提案いただきたい、でいいと思います。施策というのは入れにくいと思います。
- 委 員： やはり区分所有法の様な法律の裏づけがないので、それは言いにくいと思いますね。
- 会 長： やはり事業主としては、不動産を早く手離れさせたいということでしょうか。

委員：　今まではそうだったと思いますが、これからはそういう意識ではない方向に声を上げていき、土地を持って住むこともきちんと考えなければいけないという方向に持っていくことがいいと思います。

会長：　戸数からみたら、ひとつの小さい村や、集落として考えなければなりません。

　　ということで、5番につけ加えてください。

　　それでは、この件については終了いたします。

（閉会）