

令和5年度 第4回 小平市土地利用審議会議事要録

- 1 日 時 令和5年12月19日(火)
午前10時00分～11時10分
- 2 場 所 小平市役所 5階 503会議室
- 3 出席者 小平市土地利用審議会委員
内田 輝明 会長、井上 搖子 委員、
羽貝 正美 委員、三輪 秀民 委員
山田 学 委員
計5名
- 4 議 題 土地利用構想の届出について(2件)
- 5 傍聴人 0名

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、次第2（1）、05諮問第7号「土地利用構想の届出」についての審議を始めます。

まず事務局より説明をお願いします。

事務局： それでは、概要の説明をさせていただきます。

資料I-1をご覧ください。1枚目が土地利用構想届出書になります。本年8月4日付けで「小川住宅管理組合」から提出されております。設計者は「株式会社長谷工コーポレーション」で、主な土地利用目的は「集合住宅」の新築となっており、老朽化した既存の小川住宅を解体し、地区計画に基づいて、新たに集合住宅を建て替える計画です。事業区域ですが、所在地は、小平市小川東町二丁目2786番1、面積は24,624.80㎡となります。一番下段の土地利用構想の基本事項ですが、別紙がありますので、資料を1枚めくってください。1点目の「土地利用の方針」として、「耐震性や防災性、バリアフリー環境の整備や、多世代交流」を掲げております。2点目の「公共施設の整備方針」として、「広場の整備や、安全で快適な歩行者空間」を掲げております。3点目の「周辺環境及び景観の保全の方針」として、「建物の壁面後退距離の確保や、隣地境界沿いの緑の配置」について掲げております。これらについては、後程、土地利用構想図で具体的にご説明させていただきます。

資料を1枚スライドしていただきますと、届出書（その2）の資料がありますのでご覧ください。届出対象地の構想部分の面積は、24,624.80㎡です。計画戸数は、575戸を計画しています。一番下段、開発事業の予定ですが、令和7年10月31日から令和9年12月24日のおよそ2年2カ月となっています。

資料を2枚めくっていただくと、位置図がありますのでご覧ください。今回の届出対象地は、赤塗で示した、現在の小川住宅の敷地となります。敷地の北側は、前面道路である江戸街道に接しています。敷地の東側は、旧ブリジストン倉庫跡地で、今後628戸の最高14階建ての集合住宅の建設が予定されております。敷地の西側は、小川東第四公園に接しております。この公園は入口が狭く死角が多いことから、現在使用はされていない状況です。

資料を1枚めくっていただくと、土地利用構想の配置図がありますのでご覧ください。この構想は、地区計画で定められた条件を満すように計画されています。北側江戸街道沿いは、幅員2mの既存の歩道があります。また、この既存歩道の背面には、幅員2mの歩道状空地と幅員4mの緑地帯が地区計画に基づいて整備されます。

次に広場の計画ですが、地域に開けたスペースとなるように、北側の歩行者空間に面して2箇所の広場を計画しています。一つは西側の広場250㎡程度となりますが、この広場は隣地の小川東第四公園とつながりを持てるように今後、調整していく予定です。もう一つは、1300㎡以上の広さとなりますが、こちらは防災性の向上の観点も含めた計画とされる予定です。

次にマンションの配置ですが、A棟からH棟まで合計8棟を渡り廊下棟でつなげる計画です。北側の江戸街道からの出入り口は、赤い三角印で示しており、車両用、自転車用、歩行者用など4箇所設けられています。車用の出入り口は敷地の西側に寄せられており、駐車台数は330台となります

住民のマンション内部へのアクセスは、一番北側にあるA棟にメインエントランスが設けられています。その他の各棟にサブエントランスを設けています。

外構計画では、東側、西側、南側に、地区計画で定めた環境緑地と呼ばれる緑地帯が計画されており、この緑地帯は、東側と南側で幅3m、西側で2m確保されています。

次の資料からは各階平面図となっています。資料を6枚めくっていただくと、立面図がありますのでご覧ください。

敷地北側のA棟、B棟に関しては、高さ24.06mで8階建てとなっております。また、一番下の図は北側の江戸街道側から見た立面となりますが、江戸街道側からは、共用廊下が見える配置となっています。資料を1枚めくっていただくと、敷地中央のC棟D棟、次のページには敷地南のE棟F棟の立面図となります。いずれも同様に、24.06mで8階建てとなっております。資料を1枚めくっていただくと、こちらは敷地東側に配置されるG棟、H棟の立面図となります。住戸のバルコニーは東側の隣地側に向いており、隣地には14階建ての集合住宅の開発が予定されています。

次に、資料をめくっていただくと、写真位置図と、次のページからは写真を添付しております。NO.1、2、4は、江戸街道沿いの既存の歩道を写しています。この歩道は現状のままとなりますが、

歩道の背面に自主管理の歩道上空地 2 m が設けられ、歩行できる幅は合計で 4 m となる予定です。NO. 8 は、敷地南側にある敷地内の公園ですが、この付近は将来的には E 棟 F 棟など、建物が建つ予定です。ただし、建替え後は、このような広場を北側の江戸街道沿いに配置することで、地域に対して開けた広場となるように、地区計画で配慮されています。

一番後ろの資料になりますが、「周辺住民からの主な意見と事業主の見解」を事務局でまとめています。こちらの資料で、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、令和 5 年 8 月 23 日から 9 月 12 日まで 3 週間縦覧を行い、4 名の閲覧者がございました。9 月 19 日までに意見書の提出を受け付けましたが、2 件の意見書をいただいております。なお、意見書に対する調整会の開催請求はございませんでした。また、条例に基づく説明会は、8 月 31 日（木）に開催され、9 名の方が参加されました。意見書に記載された主な意見や、説明会で出た周辺住民意見としましては、1 点目として、「小川住宅の建替や隣地のマンション開発によって、江戸街道の交通量が増加することが予想されるため、将来の渋滞に関する解決を図ってほしい」との意見がありました。この意見に対して事業者からは、「事業者が公道の交通規制をかけることはできない。出入り口の見通し確保や停止線の設置により安全を図る」との回答がありました。2 点目として、「江戸街道を挟んだ北側のマンションと向かい合うため、プライバシーに配慮してほしい」との意見がありました。この意見に対して事業者からは、「プライバシー確保のために必要な離隔距離は十分確保できていると考えている」との回答がありました。3 点目として、「日影の影響について改善してほしい」との意見がありました。この意見に対して事業者からは、「個別に話し合いをさせていただきたい。」との回答がありました。多くの方から他にも様々なご意見が出されており、事業者に対しては、周辺住民の要望や意見に対して真摯に対応するよう、指導を行っております。

次に、資料 I - 2 の用途地域図を開いてください。

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、高さ制限は 25 m となっておりますが、地区計画による制限により、建蔽率 40 パーセント、容積率 180 パーセントとなっております。また、東側、南側の隣地は工業地域、江戸街道を挟んだ東村山市では住居系の地域となっております。資料の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」といたしましては、現在良好な住居系

土地利用の維持・保全を図る」と記載しております。

1件目の説明は以上となります。

会長： 「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。市として助言すべきなのかどうかについて、委員の皆さんのご意見を伺いたいと思います。

そのほか確認事項などのご質問がありましたら、挙手の上お願いいたします。

委員： 事業主が管理組合とのことですが、既存住宅の建替えの組合という意味でしょうか。

事務局： 現状は管理組合という名前ですが、今後は建て替えを目的とする組合名に変更される予定です。

事務局： 本住宅は区分所有法に基づき建て替えの決議をした結果、建て替えることになりました。その後マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づき、区分所有者が事業主となるため、「小川住宅建替組合」として小平市から認可を取り、法人化をして、建て替え手続きを進めていきます。

委員： 一般的に建て替えについては周辺からの苦情等は少ないと考えてよろしいでしょうか。

事務局： 従来の建物より大きくなるので、周辺住民から不安の声はありました。今回は、一団地の住宅施設の廃止の中で地区計画の制定をしましたが、この地区計画には周辺住民からの意見も多く反映されており、地区計画に合わせた建築計画になっているため、他の大規模開発事業と比べて手続きが進みづらくなることは想定していません。

委員： 従来の建物にくらべて高さがどのくらい高くなっていますか。また、駐車場の台数はどのくらい増えていますか。

事務局： 高さは5階建てから8階建てへ、約10m高くなり、駐車場は114台から330台になる見込みです。

会長： 住宅戸数はどの程度増えますか。

事務局： 230戸から570戸になる予定です。

委員： 敷地の西側の公園と隣地との公園はどのように整備されますか。

事務局： 小川東第4公園は、今回の開発とは別で今後一体性を考えながら整備する予定ですが、境界については、フェンスになるのか境石になるのかは具体的にはまだ決まっています。

委員： 現在小川東第4公園が閉鎖されている理由は何でしょうか。

事務局： 地形が旗竿地のような形状で、視認性が悪く、治安が悪いとの地域住民からの声があったことから閉鎖されています。

会長： 自主管理緑地が10%とのことですが、市に帰属されて管理され

るのではなく、小川住宅が管理するのでしょうか。

事務局： 10%の緑地は、小川住宅が管理します。

会長： 他に何かご質問等ありますか。

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。

(了承)

(会長案配布)

事務局： 1 (周辺環境への配慮)

届出対象地は、小川住宅の建替え計画に伴い地区計画を定め、既に周囲の住環境への一定の配慮がなされていることから、建築計画においては、プライバシーへの影響に配慮した計画にすること。また、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、理解が得られるように丁寧な対応に努めること。

2 (循環型まちづくりの推進)

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、再生可能エネルギー等の導入を検討すること。

3 (当該地東側の大規模開発事業との調整)

届出対象地に隣接した東側で大規模開発事業が予定され、届出対象地と合わせると事業区域が広大で、周辺環境への影響が大きいことから、工事が同時期になる場合、事業の進め方等の調整を図り、周辺住環境等に十分配慮すること。

4 (工事中における周辺生活環境への配慮)

工事中においては、歩行者や一般車両の安全対策、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。

会長： それでは、会長案について、加筆修正などがございましたらお願いいたします。

委員： 車の量が3倍近くまで増えることから、敷地内でも居住者の交通安全確保の点について明記するべきだと思います。

事務局： 助言に加筆することも可能ですが、今後開発手続きが進んでいくにあたり、各課の窓口協議において、敷地内の交通安全確保について、協議することも出来ます。

委員： 念押しとして助言するべきではないでしょうか。

会長： 西側の広場のすぐ横に、敷地内への車の出入口があるので、公園利用者と車の出入りの動線計画も気になります。居住者への交通安全配慮もあっても良いと思います。異論がなければ事務局と調整

し、文言を修正したいと思います。

他に何かご意見のある方いらっしゃいますか。

委員： 建替えの場合、居住者は自身で転居先を探すのでしょうか。また、居住者は工事期間中、どこに住むのでしょうか。

事務局： 一人一人の転居先のご事情は分かりかねますが、工事の効率上、全居住者には一度転居していただき、全体を同時期に建て替える計画になっております。

事務局： マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づき、区分所有者が主体となり、建て替え組合を設立して事業を行います。第一種市街地再開発事業の手法と同様に、従前の所有者が権利を置き換えることが出来る組合施行となっているため、事業計画等を市に提出しており、市が認可しております。その事業計画の中に補償費等で採算が取れる計画となっておりますので、自身の財産を超える点についてはある程度自己負担はかかりますが、基本的には自己負担はなるべくかからないような事業計画となっております。

会長： 開発事業の予定期間は、既存建物の解体期間は含まれないという認識でよろしいですか。

事務局： 予定工期は既存建物解体後に工事を着手する日から完了検査合格日までです。

会長： 他に何かある方いらっしゃいますか。

居住者の安全確保については、文言調整させていただいて、後日修正案をお送りします。よろしいでしょうか。

(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。

続きまして、2件目の案件に移りたいと思います。次第2(2)「土地利用構想の届出」、05諮問第8号についての審議を始めたいと思います。

まず事務局より概要説明をお願いします。

委員： 概要説明の前に、報告があるのですが、よろしいでしょうか。

会長： お願いします。

委員： 私は、本件の設計者と業務上の関係がありますので、土地利用審議会の公平性を保つために席を外したいと思います。会長よろしいでしょうか。

会長： 承知しました。

(委員1名退席)

事務局： 2件目の「大規模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を開いてください。１枚目の、土地利用構想届出書をご覧ください。本年８月２３日付で、「KRF 8 3 特定目的会社」より提出されました。設計者は、「株式会社イチケン」で、主な土地利用目的は「店舗の新築」となっています。５階建てで、１階、２階は店舗、３階、４階、Ｒ階は駐車場の計画となっております。事業区域ですが、所在地は、「小平市小川東町３丁目２７０８番２４、２７１９番８」、面積は、６６０３．００㎡となります。一番下の土地利用構想の基本事項ですが、１点目「土地利用の方針」として、「販売を伴う店舗の新築」、２点目の「公共施設の整備方針」として、「敷地北側に歩道状空地を確保する」、３点目の「周辺環境及び景観の保全の方針」として、「西側隣地から連続した歩道を設ける」ことを掲げています。こちらの内容につきましても、後程、構想において説明させていただきます。

次に１枚めくっていただきますと、届出書（その２）の資料がありますのでご覧ください。届出対象地の構想部分の面積は６６０３㎡となっております。一番下段、開発事業の予定ですが、２０２４年、令和６年になりますが、１２月１日から令和８年２月１日のおよそ１年となります。

次に資料を１枚めくっていただくと、委任状がありますのでご覧ください。代理人ですが、株式会社伊藤建築設計事務所 中山氏です。

資料を１枚めくっていただくと、位置図がありますのでご覧ください。今回の届け出対象地は、赤線で囲んだ、旧ブリジストン倉庫跡地の一部となります。敷地の北側は、江戸街道に接しており、敷地の南側は西武拝島線が通っております。また、敷地の西側は、６２８戸の最高１４階建てのマンションの開発が予定されています。

資料を１枚めくっていただくと、土地利用構想の配置図がありますのでご覧ください敷地北側の江戸街道に沿って、幅員２ｍの歩道状空地を、西から東端まで通して計画しています。東側は踏切手前まで延長させる計画となっており、将来的に、さらに東側まで歩道を計画したときに、つながるように配慮されています。また、江戸街道沿いのこの歩道状空地は、西側小川住宅の既存歩道や、６２８戸のマンションの歩道状空地とつながるように計画されています。車の出入り口ですが、前面江戸街道沿いの西の端に車の出入り口があります。この出入り口は店舗の利用者用の車の出入り口で、出入り口からスロープを周回しながら、３階、４階、屋上への駐車場にアクセスする計画となります。駐車台数は合わせて２５２台となります。

東側は、荷捌き駐車場の出入り口になりますが、管理用や品物の搬出入用の出入り口となります。ここでは、トラックなどが出入りをし、バックヤードなどに荷を下ろしてエレベータで各階まで運ぶ計画です。北側には、車の出入り口の外、駐輪場が多く計画されています。また、黒い三角印ところは、店舗内部への出入り口となります。次のページからは各階平面図となりますが、1階、2階は店舗、3階、4階、屋上は駐車場となっています。

次に資料をめぐっていただくと、立面図がありますのでご覧ください。一番上の北側立面図は、江戸街道から見た建物の外観となります。前面道路に面して、ガラスの建具を多く設けた開けた形状となっています。最高高さとなるのは、屋上駐車場まで上がるエレベータと階段のコア部分となり、21.1mとなっています。

次に、資料をめぐっていただくと、写真位置図と写真が添付していますのでご覧ください。写真は全て江戸街道沿いを写したものです。解体工事のため、仮囲いで周囲が覆われている状況です。現在は、仮囲いが立っている開発区域側に歩道がありませんが、店舗の開発で、2mの歩道状空地が新設される計画です。

次に、資料をめぐっていただくと、「小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例」第7条の助言に対する見解書 がありますのでご覧ください。これは、大規模土地取引行為に関する届出時に、土地の売主に公布した助言に対して、今回開発事業を行う事業主が見解を示したものです。1つ目の、「将来的に良好な住環境を維持するために地区計画などを定めること」に対する回答として、「敷地北側に歩道を設けることで、圧迫感を低減し、また、周囲の良好な住環境の維持に配慮した」旨を記載しています。2つ目の「防災機能の向上の観点から公園やオープンスペースの整備をすること」に対する回答として、1つ目と同様、「北側の歩道状空地の確保」について記載しています。3つ目の「道路に接続する出入り口の安全対策」に対する回答としては、「路上駐車や渋滞緩和対策として、場内の駐車場までのスロープを含めた動線を長くすることで待機車両を場内に確保することや、出入り口付近にカーブミラーや警告灯を設置する」旨を記載しています。また、「再生可能エネルギーの有効活用」に対する回答としては、「太陽光発電の代替措置として断熱性能向上や省エネによって環境に配慮する」旨が記載しています。4つ目の「多目的用途のスペースなどの確保」に対する回答としては、「スペースを専用に設けることは難しいが、テナント自体が地域コミュニティーの場となるように努力したい」との旨が記載しています。5つ目の「周囲の別の開発事業との調整」

に対する回答としては、「工事中の前面道路への負荷を考慮し、周辺住民への影響を極力低減するように努める」旨が記載しています。

一番後ろの資料になりますが、「周辺住民からの主な意見と事業主の見解」を事務局でまとめています。こちらの資料で、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、令和5年9月8日から28日まで3週間縦覧を行い、3名の閲覧者がありました。10月5日までに意見書の提出を受け付けましたが、提出はありませんでした。また、条例に基づく説明会は、9月14日（木）に開催され、18名の方が参加されました。

意見書に記載された主な意見や、説明会で出た周辺住民意見としましては、一点目として、「江戸街道沿いの歩道状空地が2mしかないが4mにできないのか」との意見がありました。この意見に対して事業者からは、「自転車での来店者の利便性を考えて歩道状空地沿いに駐輪場を配置したいので、4m歩道のスペース確保が難しい」との回答がありました。二点目として、「周囲の開発が行われる時期には使用できない歩道があるが、安全対策は検討しているのか」との意見がありました。この意見に対して事業者からは、「隣地のマンション開発事業者や警察署と協議を重ねながら、誘導員の配置など、人的対応等も検討していく。」との回答がありました。三点目として、「江戸街道の渋滞について、対策は検討しているのか」との意見がありました。この意見に対して事業者からは、「大規模小売店舗立地法に基づいた設計や、交通量調査をもとに設計に反映していく」との回答がありました。四点目として、「横断歩道の増設はできるのか」との意見がありました。この意見に対して事業者からは、「本計画地を含めた全体計画をもとに、行政とともに調整する必要がある。」との回答がありました。

多くの方から他にも様々なご意見が出されており、事業者に対しては、周辺住民の要望や意見に対して真摯に対応するよう、指導を行っております。

続いて資料Ⅱ-2、用途地域図をご覧ください。当該地は工業地域で、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、高さ制限はありません。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、「工業地域における適切な土地利用の誘導を図る」としております。

2件目の説明は以上となります。

会長：

「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。市として助言すべきなのかどうかについて、委員の皆さんのご意見

を伺いたいと思います。

そのほか確認事項などのご質問がありましたら、挙手の上お願いいたします。

委員： 江戸街道沿いの歩道状空地は東側に延長されるとのことですが、どこまで延長されるのでしょうか。

事務局： 当該敷地の江戸街道沿いの部分はすべて、幅員 2 m の歩道状空地になる計画です。踏切より東側は土地所有者が別になりますが、将来的に踏切より東側も歩道が整備される場合、連続出来るように配慮されています。

委員： 商業施設を運営する法人は決まっているのでしょうか。

事務局： 特定目的会社が事業を運営していくか、別の運営会社に移転するのは現状ではわかりません。

委員： 近隣に類似規模の商業施設はありますか。

事務局： 届出地の西側に本件と同規模程度の商業施設があります。また、規模は小さくなりますが、東側の萩山駅前にも商業施設があります。

委員： 週末等ほどの商業施設も混雑しており、駐車場には警備員さんが交通整理をしている場面をよく見かけます。助言 7 に対する見解書でも安全対策に配慮するとの回答がありますが、どのくらいの利用者が想定されるのでしょうか。

事務局： 交通安全対策としては、市としても心配しており、事業者ともお話ししたところ、出入口に誘導員の配備等を検討している旨のご回答はいただいております。利用者数の具体的な数字は明確ではないですが、大規模店舗立地法に基づく届出において、規模や立地を考慮した駐車場台数の確保や、周辺住民への周知の必要があるため、事業者としても安全には十分配慮すると思われまます。

委員： 江戸街道と西武拝島線の踏切はどういった構造になっているのでしょうか。

事務局： 現在平面交差となっており、立体交差にする計画はありません。

委員： もともと渋滞になる要素が高い平面交差点に面して商業施設が出来ると、非常に深刻な渋滞になると思われまますので、誘導員の配置等による渋滞緩和の対策を強く求めるべきだと思ひます。

事務局： 渋滞緩和のため、敷地内に車両の滞留スペースが設けられています。また、交通管理者から、左折イン左折アウトの指導が入る可能性もあります。八坂交差点においては、府中街道が優先路線であることから、現状では信号が赤となる時間が長いため、今後交通管理者と変更の協議を行っていく予定です。

委員： 周辺の商業施設には駐車場があるのでしょうか。

事務局： 届出地の西側にある商業施設は駐車場が広めに設置されておりますが、東側の方は少なく、主に駅の利用者をターゲットとした形態となっております。

委員： 江戸街道の北側にお住まいの方はどこで道路を横断するのでしょうか。

事務局： 小川住宅の東側と西側に横断歩道があり、そちらを使って横断しています。東側の横断歩道に信号機があり、西側の横断歩道には信号機がない状況です。

会長： 整備予定の歩道状空地は自主管理でしょうか。

事務局： 自主管理です。

会長： 他に何かご質問等ありますか。

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。

(了承)

(会長案配布)

事務局： 1 (周辺環境への配慮)

届出対象地の周辺には、戸建て住宅及び集合住宅があることから、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、周囲の住環境やプライバシーなどに配慮した計画にすること。また、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、理解が得られるように丁寧な対応に努めること。

2 (緑化の推進)

届出対象地近隣の小川東町二丁目地区においては地区計画を定め、ゆとりある緑を計画していることから、ゆとりある敷地内の緑化を計画すること。

3 (防災機能の向上)

災害時の当該施設利用者等の安全確保や延焼拡大防止の役割を果たすために、隣地との十分な離隔を取り、敷地内に避難場所となる空地等のスペースの確保に努める建築計画とすること。

4 (周辺の交通安全対策)

届出対象地周辺においては、車両及び歩行者の通行や、通学する児童生徒の増加が見込まれることから、道路に接続する出入口の安全対策や歩行者空間の確保(歩道の整備等)、周辺の交通状況も踏まえた交通安全対策に配慮すること。

5 (循環型まちづくりの推進)

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、改めて再生可能エネルギー等の導入を検討すること。

6（地域コミュニティの創出）

事業計画においては、当該施設利用者及び周辺住民も含めた地域コミュニティの創出を図る工夫を検討すること。

7（当該地西側の開発事業主との調整）

届出対象地の西側で大規模開発事業が予定されており、届出対象地と合わせると事業区域が広大で、周辺環境への影響が大きいことから、事業計画及び事業の進め方等の調整を図り、周辺住環境等に十分配慮すること。

8（工事中における周辺生活環境への配慮）

工事中においては、歩行者や一般車両の安全対策、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。

会長： それでは、会長案について、加筆修正などがございましたらお願いいたします。

委員： 助言案4について、将来の交通量を考えた場合、関係者、交通管理者や道路管理者等、関係機関と一体になって調整していただけるような文言を入れてみてはいかがでしょうか。

事務局： 事業主は、周辺住民からの意見や、市との協議を踏まえて、既に関係機関と協議を行っていますが、開発事業のために関係機関が既存の道路や信号を変更するということは非常に難しいとの回答をいただいております。変更するとなると行政同士でやり取りが必要です。事業主への助言の中に、事業主が主体となって整備するような文言を加えるのは難しいと思います。

委員： 市としても、交通量が増えることで及ぼす影響を非常に重視しているので、関係機関から助言や意見をいただくなど、何らかの形で事業主にも交通対策について深く考えていただけるような主旨の文言を伝えていただきたいです。

委員： 交通量が増えることの原因は事業主にあるので、事業主の方から関係機関に相談に行くべきだと思います。

事務局： 事業主に直接協議していただくというよりは、行政と関係機関が協議する中での判断材料として情報提供に協力していただくという方向で文言調整させていただきます。

会長： 交通安全対策の話に関しては、市としての想いがより伝わるような趣旨に、また、店舗の運営に関しては、開発事業者が店舗を直接運営しない可能性もあると思いますので、開発事業者に対する助言と、店舗事業者に引き継いでほしい助言があると思います。その点

も考えながら事務局と文言調整させていただいて、後日修正案をお送りします。よろしいでしょうか。

(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。

以上で本日の会議は終了させていただきます。ありがとうございました。

(閉会)

