

小平市土地利用審議会議事要録

(平成19年度第2回)

日時：平成19年11月26日(月)
午後3時より

場所：小平市役所2階、201会議室

事務局：都市開発部まちづくり課開発指導係

(開会)

会長 　ただ今から、平成19年度の第2回小平市土地利用審議会を開会いたします。

出席者は全員で定足数に達しておりますので、会議を開きたいと思います。今回の審議は非常に難しいという側面も沢山持っておりますことから、各委員の忌憚のないご意見を賜りたいと思います。

審議会は公開となりますので、傍聴人を入れてください。

(傍聴人入室)

会長 　傍聴の皆様をお願いします。会議中の発言は一切できません。また、写真撮影はできないことと携帯電話はマナーモードか電源を切っていただくよう、お願いします。

なお、お手元にあります資料はお持ち帰りにならないように、よろしく願いいたします。

では、議題の土地利用構想届出について審議を始めたいと思います。

第1回目の土地利用審議会（10月1日）以降の経過について、事務局より説明をお願いします。

事務局 　それでは、「土地利用構想届出」の経過説明をいたします。

2回目の事業者による住民説明会が、平成19年10月8日月曜日の体育の日に午後7時から9時35分まで、会場は小平駅の南にありますルネこだいら中ホールで開催されました。祝日にもかかわらず、会長にはご出席いただきまして、ありがとうございました。出席者は周辺住民81名で、事業主側は7名でございました。

主な説明会の内容は3点ございまして、1点目としては会社の概要説明、事業主の方針及び挨拶があり、その中で3社の共同事業として、事業主を代表として長谷工コーポレーションの開発推進第4部が担当し、担当部長が責任者として判断していくとのことでした。

2点目として、計画の概要説明がございました。内容といたしましては、計画概要、配置図、平面図、立面図、断面図、日影図及び建物との離隔距離の説明でございます。

3点目として、周辺住民と事業主との間で行われた質疑応答でございます。当該地に隣接しています周辺住民と農地所有者のそれぞれの意見がありましたが、「小平市天神町一丁目の環境を守る会」としての統一的な要望というものはありませんでした。

土地利用構想の説明は行われましたが、引き続き十分な説明、話し合いを進めるよう事業主に指導したところでございます。

2回目の説明会の後、3回から7回までの説明会につきましては、時間も

限られていますので、重要な点についてご説明いたします。説明会は事業主から議事録、確認事項の説明の後、配布しました資料の説明がありまして、質疑応答、最後は当日の確認という流れでございます。

10月21日の4回目の説明会におきまして、周辺住民の方が取りまとめた要望として、4点が提示されました。1点目は8階建てを6階に、6階建てを4階にすることで、建物を低層にする要望。2点目は建物との離隔距離が1mの部分については、東側の離隔距離4.5mに合わせる要望。

3点目は地下ピット式駐車場を計画建物地下へ移設し、空いたところを緑化する要望。4点目は風通しをよくし、日照を確保するため、計画建物を分割する要望。

次に、11月18日の7回目の説明会におきまして、事業主から今までの宿題事項に対する回答と、1棟改善案及び2棟検討案の提示がありました。1棟改善案の主な改善内容は7点ありまして、1点目は南北棟の中心部分のスリットを大きくして8戸分を削減すること。2点目は提供公園北側の建物の離隔距離1mを4.5mにすること。3点目は東西棟の6階部分の東側5戸分をカットすること。4点目は南北棟の北側部分1階から4階までをカットすること。5点目は南北棟の西側駐車場と通路を入れ替えること。6点目は、東西棟の北側駐車場と自転車駐車場を入れ替えること。7点目は受水槽をなくすこと。

また、変更が1点ございまして、東西棟の東側部分に1階は自転車駐車場、2階から5階まで4戸分を増やすこととございます。全体として、311戸が3戸減の308戸になり、容積率199%は変わらないとのこととございました。

次に、住民が取りまとめた要望の一つであります、計画建物を分割する2棟検討案が提案されました。敷地を分割し、建物の容積率は同じにした計画で、分割により日影が改善される箇所と、新たに日影になる箇所もございまして。離隔距離1mが3mになり、一律4.5mの離隔の確保ができないこと、北側の日影の改善がされないことなど、デメリットもある検討案でございます。

事業主からは、日影、離隔距離などが当初計画案より改善された案が、1棟改善案との説明がありました。また、2棟検討案につきましては、一部条件が悪くなることから、改善案にはならないとの説明がありました。

その後、11月21日に周辺住民の方が市に来られ、提案された1棟改善案と2棟検討案に対して、住民の総意として反対であるとの意向が示され、3点の要望が示されました。1点目が建物の低層化、2点目が建物の分割、3点目が駐車場の地下化という要望がなされました。

以上が経過説明でございます。

会 長 事務局の経過説明が終わりましたので、これより質疑に入りたいと思います。

事 務 局 その前に、10月1日の会議において開発許可制度の対象範囲の拡大についてとのご質問がありましたが、10月1日に東京都からプレス発表されたので、これについて説明をしたいと思います。よろしいでしょうか。

会 長 開発行為の中身が変わったということですか。開発行為とはどのようなものかを、概略で結構ですので説明していただけますか。要は土地の区画形質の変更や農地の転用をしたときに、制限があるということですか。

事 務 局 その通りです。面積的な要件としては、法律上では1,000㎡以上が開発行為として扱われますが、東京都の場合は、500㎡以上が開発行為として扱われます。また、区画形質の変更ということがございまして、区画が変わるという部分だけでなく、形の変更ということで、1mを超える切り土、盛土がある場合は開発行為の対象になります。

また、都は質の変更に関して、今までは農地などが宅地に変わるという場合につきましては、開発行為の許可は対象外でしたが、11月30日から質の変更も開発行為の許可対象になります。ただし、経過措置として、市街化区域内（小平市は全域）につきましては、前段で開発許可担当部署に相談があり、平成20年3月31日までに建築確認申請が受け付けられたものは、従前の例に従ってできるということになっております。

従って、当該計画につきましても、本年9月28日に東京都に相談がなされており、平成20年3月末日までに建築確認申請が受け付けられた場合につきましては、この基準は対象外ということになります。

会 長 事業主は、9月28日に開発許可担当に相談したのですか。

事 務 局 この件については、9月28日にあったと伺っております。

会 長 分かりました。

それでは、1回目の会議を行っておりますので、大きい問題点については先ほど事務局から説明がありましたが、今回は2回目ですので概ねご理解されているものと思いますが、この件に関してご意見がありましたらお願いします。

委 員 説明の中で11月21日に住民から要望があったという話ですが、その3点をもう少し詳しく説明していただけますか。低層化と分割と駐車場の地下化と説明されたと思いますが、これは1棟改善案と2棟検討案を踏まえた上でのことですか。

事 務 局 そうです。11月21日の時点では、事業者が提出しています1棟改善案と2棟検討案に対しては、住民の総意として反対ですというように受けてご

ざいます。その後、市の方に周辺住民と農家の要求といたしまして、建物の低層化ということで要望が出されております。また、建物の分割化、駐車場の地下化ということでございますが、事業者に対して、事業性を下げても先住の地域住民に配慮するよう強く要請していただきたいというような要望を、受理しております。

委員 それは、どの様な低層化又は分割なのか具体的な話がありましたか。

事務局 これにつきましては、10月21日に4回目の説明会におきまして、周辺住民の方が取りまとめた要望といたしまして、8階建てを6階建てに、6階建てを4階建てにしてほしいということを取りまとめた結果が、建物の低層化ということでございます。また、地下ピット式駐車場を計画建物の地下に移設し、空いた所を緑化するという要望がございました。

委員 建物の分割については具体的な案が出ていますか。

事務局 具体的なものは示されておりませんが、その中でも、駐車場を1m程度低くすることによって、車の屋根を見るような目線に変更できるのではないかとという提案もされております。

事務局 少し補足しますと、建物の低層化については、当初は低層化ということで3階建てを要求することでした。そこは余りにも原案と差があり過ぎるので、苦渋の選択をして8階を6階、6階を4階という、そういった経過を辿っているという説明が、住民の代表からございました。

委員 10月21日の説明会時の住民要望の中で、建物の分割は南北棟の分割ということで言われているのですか。南北棟の分割というのは、どこのことを指しているのですか。

事務局 建物延長の長い方です。

委員 新しく案が出されていますが、幾つか改善の点は見られると思います。しかし、容積率を下げずに最大限使い切ったままです。事業者の方はここに調和するというような観点から、容積率を下げた提案を、これから考えることが工程に入っているのですか。

事務局 現計画は容積199%で、上限の容積率200%に近い数字になっておりまして、200%の容積率は確保していきたいという話は伺っております。ただ、環境等を考える中で、審議会ですれなりの意見があれば、事業者としても考えていかなければならないとのことでした。

事務局 容積率199%ありきではなくて、住民側の要望の中で、例えば実際には改善案で離隔距離1mを3.5m位にとれている。建物の分割案ということや切れ込みを深くするという改善、幾つかそういったところで実際の要望を受けて、容積率199%の中で改善をしているということは、努力は認めてもらいたいということをお事業者からは言葉としてありました。

委員 今日、見学した中で少し奥行きがあると、たとえば手前を少し低目にして後ろに多少高めに建てるというやり方で、周辺に対しては余り圧迫感を与えない形でできる場合があると思います。しかし、この敷地であるとそのような工夫がしづらいと思いますので、そこを少し考えていただかないと良くないと思います。そうしますと、どうしても8階建てというところまでは、難しいと思います。

圧迫感の考え方が議事録の中に載っていたと思いますが、事業者の説明には無理があると感じます。それを改善するような案を、容積率200%の中でできる限り良い案を出すというのが、プロとして当たり前のことであると思います。だから、この先にどれだけ周辺との調和というのを考えていただけるのかというのが重要なことと思います。

会長 この敷地の中で周りの住環境に対して、ある種の調和、圧迫感をなくすことなどは、容積率一杯に建てることと相反することであっても、事業者としては行った方がいいだろうということですか。

委員 2棟案というのは、敷地を分割する案と考えていいですか。

事務局 接道要件が南側に1カ所と西側に1カ所ございますので、二つの建築物を造るということになりますから、敷地を分割することになると思います。公園はそれぞれの敷地から6%提供することによって、一体にすることは可能になると思います。

会長 他にございますか。

委員 事業者側は消防と協議されていますか。

事務局 事前協議は不明ですが、確認はしていると思っております。今までの説明会の中では、消防との事前協議らしきことをした話は聞いておりますが、詳細確認はしておりません。

会長 住民の方々から4点の要望が出ておりますが、1点目は委員から全体の環境に調和して建物を考えることが重要であるとの話がありました。その時に調和という意味合いから高さを低くする案もあり得る訳です。

そのようなところから、意見として低くすることは、少なくとも容積一杯に造ることだけが、環境に合うことではないという意見でした。

2点目ですが、離隔距離4.5mという話がありますが余り具体的になると色々な問題があると思います。現在の敷地を見て4.5mが相応しいのか、或いはもう少し離れた方がいいという意見もあるかと思えます。

3点目、4点目について抽象的でも構いませんが、ご意見をいただきたいと思えます。

なおかつ、実際のまちづくり、或いは建築の本体を造っていくときに、我々はどういうことに留意しなければならないのかを議論するため、具体的

なことから議論します。そこで意見をいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

委員 非常に難しいところですが、最近の大きな土地の取引は入札方式が一般的ですので、最大効率で収支計画を立てて、土地の値段を出して応札をする、そうしないと勝てないという仕組みがあります。そんな嘆かわしい時代の背景があるとは思いますが、約**200m**にも上る南北に長い、まるで万里の長城みたいな城壁になりそうです。そういうものを造るという事業者の発想が、いかなものかという気がします。

幾ら効率ということをやったにしても、周辺との調和というのは一番大事なことなので、審議会の権限というのではないと思いますが、市長からの諮問を受けて、市長が事業者に助言をするというポジションかと思います。それについては、低層化というのを住民の皆さんが8階建てを6階に、6階のところは4階にしてほしいという話は、まったくかみ合わない話ではなく、かみ合うところであるとすれば、審議会としては住民の皆さんの要望をそれなりにうなずけるのではないかと思います。

離隔距離については、ご要望の4.5mは実現してほしいです。分割をするについては、事務局から話がありましたように接道条件があり、計画地を現状のまま利用しようとする、敷地は二つにしか分割できないですね。2棟に分けても接道は2カ所しかないので、中の公園で切っているように、どこかで切るしかないと考えます。

それを考えると、先ほど説明のあった開発行為をして道路条件を改善し、もっと分割する手法もあると思います。今の仕組みとすれば、都の経過措置の中で救われてはいますが、世の中の要請として、農地から宅地に転換する時も、東京都とすれば**3,000㎡**以上あったら開発行為に該当すると判断すべきではないでしょうか。地域社会の中では大きな土地ですから、そういう意味では開発行為に準じる形で、或いは開発許可を要する形で、真剣に周りとの調和を考えていただいた方がよいと思います。

委員 2棟検討案の場合、二つの敷地に分かれると思いますが、双方の敷地は**3,000㎡**以下になるのでしょうか。

事務局 全体で**12,000㎡**ですので、**3,000㎡**以下は難しいです。

会長 委員から、この4点についてのご意見をいただきましたが、他に色々意見もあると思われるので、もう少し議論して次に行きたいと思います。

ご意見ありましたらお願いします。同意見でも構いません。

委員 現地視察させていただいて、住民の方の一番気になるのは日影、日照の問題だろうと思われます。事業者も改善案を二つ、検討案と改善案と出していますが、基本的には低層化の検討をした形跡はなさそうな感じがすると思

ます。分割するにしても、真ん中を少し下げるにしても、根本的なところで8階建てが変わらないと、中々調和という点では難しいと思われまので、全体的な低層化、具体的に何階かというのは色々あると思いますが、全体的な低層化を検討できないのかという意見は、審議会として出してもよろしいのではないかと考えます。

離隔の問題については、圧迫感の問題がありますので、離隔は多ければ多い方がよろしいと思いますが、具体的に1mを3.5mにしました。しかし、それは6mあった方がいいというのは、私の見識ではわからないのですが、現在よりも離隔をもう少し広くできないかという検討はしていただきたいと思ひます。

委員 低層化というか、今よりも低くというお話ですが、8階が高いとして、階数としては7なのか、6なのか、5なのかという話が出てくると思ひます。住民の方が8階を6階、6階を4階ということで合意がなされているというのは、それはそれで尊重しなければいけないと思ひますが、我々が市長に意見を述べる時に、同様の案件が出た時にどうするかも含めてであれば、住民の方のご意見を尊重するような形に持っていくという、理屈づけはしっかりしておかないと、次に出てきた時に、以前は6階だったが、どうなのだという話が必ず出てくると思ひます。そのあたりは、整理をしておいた方がいいかと思ひます。

分割につきましても同じでございまして、今回の敷地に関しては、二つに分割をするという案が出てきていますので、それが一敷地として見る場合と比べてどうかということは、この具体例に即しては検討されているというように理解していますが、この土地利用審議会として、例えば二つがいいということを上上げるのであれば、同様に分割して二つなのか、三つなのか、四つなのかという話が出てくると思ひます。

それから、小平市の土地利用の特徴として、短冊形の農地というのは他にも沢山ございまして、そういった案件が出てきた時に、200mは長いけれども150mならどうなのかとか、二つに分割して100mにならいいのかとかという話は、必ず今後出てくると思ひますので、基本的にここで話し合われている方向性そのものについて、私も皆さんと同感なのですが、そこの整理と理屈づけをどうしていくかというところが、非常に悩ましいところだと感じております。

会長 各委員の話をまとめますと、4点については、概ねこの案については納得できるという方向だろうと思ひます。委員の意見では、この数字がどこにでも当てはまることではないとのことですが、小平市全体を考えた時には、それぞれ固有の持った数値なり条件が当然出てきますので、全部に同じ条件で

網を被せることについては、中々難しい話があるだろうと思います。ただ、建物が環境に対して巨大化し始めているということも現実にあります。

ですから、地域との共存及び調和というものの為に、現実は数字的に置き換えていかなければいけなくなってしまう問題が出てくると思います。

絶対的にこうだというのは、多分ないだろうと思います。そうした時に重要なことは、先に住んでいる人達も含めての意見と、少なくとも事業をする方との間の話し合いは非常に重要になってきます。

それと、行政が少なくとも話の経緯を踏まえて、条例改正などをしていくという行為ができるであろうと思っています。そういう視点を持ってまちづくりをしていくような観点を、我々は持っていくべきだと思います。

また、まちづくりをしていく時のある種の体制ですが、個別のことと、大きい話をしておかないといけないと思うので、委員が言われたように、ただ容積一杯に建つだけがいいまちづくりに参加しているとは思えない。全体像をきちんと見て調和するという作業も検討をするという姿勢がないと、いいまちづくりにならないだろうと思います。まちづくりは必ずしも法律だけで決まっている訳ではなく、他の環境問題や条件を検討した上で、成り立つだろうと思いますが、そういうことを総論としての話も含めて、それが各論につながっても構いませんが、ご意見を少しいただきたいと思います。

委員

これから開発がされて行く可能性のある市街化区域内農地ですから、折角地域の皆さんがエネルギーを使って、まちを何とかいい状態で保っていきこうというお考えのある時期に、例えば、地区計画などを定めないと繋がらなくなりそうな気がします。

小平市域は、事業者にしてみると狙い目のゾーンだと思います。都心からそれ程遠くもなく、近くもない、土地の値段も区部より安いゾーンなので可能性はあると思います。そういう意味では、用途地域を見直すというのは時間とエネルギーのいることかもしれませんが、そういう方法もあると思います。又地区計画を定めて高さ制限だけでなく、色々な制限の仕方がありますが、この機会に市としては真剣に考えないといけないという気がします。同じことが起こる可能性は、先ほど他の委員から指摘のあったように、細長い農地が一杯残っていることからもあると思います。

委員

近くに同じ位の高さのマンションがありますが、事業者とすれば、何であそこはよくて、うちは駄目なのかという話になりかねないと思います。ですから、地区計画や高度地区の全面的な見直しでやっていくべきだと思います。高度地区はトップダウン的な話だと思いますが、ボトムアップ的にも両方行っていくのがいいのかと思います。この場合は飽くまでも市長さんの諮問機関ということで、法的拘束力がありませんから、よりよい方向に都市計画全体

を持っていく為だと思しますので、折角これだけ多くの方のご意見があるうちに、地区計画なり高度地区の見直しをする方がよい気がします。

事務局

今年の3月に都市計画マスタープランの改定を行いました。ここで連携と協働のまちづくりという中で、今後、地域の住民の方が主体に地区計画等のルールを決めるような仕組みを作らなければならないだろうということで、マスタープランの中には「地区計画等の提案型まちづくり条例」を今後作っていくと示しております。今年から当該条例を策定するための作業に入っておりますが、当該地につきましても、地域の方たちと土地所有者の方が、その地区のルールを作るという方向ができ上がれば、発展してこの地区は高さを、絶対高さは25mだが、20mにしていくという地区計画等をかけることも可能ですが、土地の売買がされたということで、ここで新たに地区計画をかけるということにしますと、事業者からの了解が得られるかどうかは、大きな問題点があると思えます。

また、地域から話が盛り上がり、それに対して行政と地域の住民とで制度を作っていくと思っております。今回につきましても、そういうことができれば非常によかったのですが、その前に相続の発生によって生産緑地が売買されたので、このような問題が起こってきたと思っております。

行政としてもまちづくり条例を作りながら、手だてを考えていきたいと思っております。この地区では、私どもは入れなかったというのが、非常に残念に思っているところです。

会長

それでは他に、各論でも総論でも構いませんが、この件に関してご意見があればお願いします。

委員

法律とか条例とかは置いといて、近隣同士で建物の高さがどうあるべきかという話から考えてみますと、自分のところより高くしないでほしいというのは何となく分かりますが、今日、現地を拝見して思いましたのは、他の委員からお話がありましたように、事業者からしてみれば、今現在で周辺にある建物と同じ高さではないかという話が、多分出てくると思しますので、それに対して、それより低くということになると、どの様にそれを言うのか、どの様に理解していただくかは、難しいと思えます。

それ程に高い建物でなくても、2階建て同士で片方が3階にしようとしたら、やはり2階にしてくださいというのは、法律を抜きにしても分かり易いと思えますが、今回の場合、既にある建物よりも低くというお話が出てきていますので、そこを事業者とどうすり合わせていくかというのは、難しいかと思えます。

幅に関しては周辺に同じようなものがないので、分割してほしいという話は分かり易いというか、それ程不思議ではないのですが、かといって、8階

でいいという話をするつもりはありません。そういうところが難しいと感じています。

それから、マスタープランの位置づけからいくと、現地は戸建住宅も多くあるという現実と、ここは産業拠点というように書いてあります。勿論今ある周辺との調和ということはマスタープランにも書いてありますが、目指すところの行き着く先が産業拠点と書いてある為、この審議会は都市計画マスタープランが実現するためというところがあることから、そこをどう折り合いをつけて、ここでの意見をまとめていくかというのは、よほどきちんと考えた上でしないと、整合性がとれないというご批判を受けることにもなりかねないので、念入りに詰めておいた方がいいかと思います。

会 長

今のところの意見をまとめますと、行政が策定したものと時間的にずれが出る可能性は十分あります。そうした時間的ずれに対応する一つの現場の状況を把握して、それを行政のまちづくりの中に生かしていくような運用ができる仕組み、そういう側面もやはりあってほしいと考えます。

もう一つは、ただ時間的に頼るばかりしていても、全体像がおかしくなってくるような方向でも困るのですが、そこをうまく運用していくのが行政としての、あるいは審議会としての一つの意見だと思いますが、大きい流れと、個別に発生している色々な条件を組み入れていくようなシステムですかね。そういう対応ができる仕組みは現実には行っているだろうと思いますが、個別の個の方に入っていくと、皆さん、それぞれのご意見がありますから、簡単に全員これで賛成ですということには中々行かないと思いますが、そういうことを踏まえて対応していく組織をつくっていただくということが一つ。

個別にいけますと、今回の件については事業者とお住まいになっている人達の意見を、少なくともある種の合意が得られるまでは協議していただくというのが一つ。協議していただく時に方法は幾つかあるだろうと思います。代表者の方がそれぞれ出て、少人数で意見をきちんと取り合わせてやるということもあるし、具体的に住民の方が案を作り、このようにしたら事業も成立するし、これも何とかなるのではないかというような意見を出されたところもあります。その位やらないと最終的に納得にならない可能性が十分あります。

例えば、日影でもあの程度の模型ではどうしようもない気持ちが、現実自分で造る側にいると、理解できない感じもします。

それはそれぞれの話し合いによるのですが、何れにしろ、もっと大きい模型で説明するとか、或いはコンピューターが進んでいますから、日影がどうなるかを具体的に示す位のエネルギーを費やしてもらおう。お互いのプレ

ゼンテーションですかね、お互いの要求をそれぞれが完全に納得することはあり得ないだろうと思いますので、少なくともそれぞれが認め合うようなところまで、皆さんで話し合っていただくことは大事なことだろうと思います。

そういう中で、この4点についてはより慎重に話し合い、協議をしていただくという方向を前面に出して、それぞれが納得いくような方向付けをしてほしい。それに伴って行政ほどの様なまちづくりをするか、大きい方針は行政が当然持っている訳ですから、その方針を提示しながら、余りそこからはみ出さない、はみ出してしまうと、また色々な問題が出てくるでしょうから、はみ出さない様にする。

ただ、はみ出すなどいっても説得をしないといけないので、説得する時間が非常に大変ですが、その労を惜しまず、ぜひ行政の方もやっていただきたいと思います。

それと、法律は大変重要な側面を持っていると同時に、法律でカバーできない問題も沢山あります。環境、生活など目に見えるようで見えないようなことの側面を、重要視していかないといけないと思っていますから、実際に事業を計画する方々には、少なくとも法律だけの側面ではなくて、環境の問題とか生活の問題等あらゆる検討をしていただき、案を出していただくという体制をこれから作らないと、中々事業としても成立しなくなってくるだろうと思います。

ですから、ちょうど今過渡期の話、先ほど開発行為の件も多分その過渡期にあるのだろうと思います。必ずしも建築基準法、或いは消防法とか、それが絶対ではない訳で、それを守ることはいいとしても、それ以外に守らなければならないものが沢山あるだろうと思います。ですから、そのようなことを守っていただきながら協議していくというのは、審議会としても、一つの大きい意見だろうと思っていますが、そのようなことで取りまとめつつありますが、他にこのようなことに関してご意見があればお願いします。

実はこの件に関して私なりのメモを作ってみましたので、委員の方に見ていただきたいと思います。

読んでみますと、1点目は、お互いの互譲の精神にのっとり、周辺住民と十分話し合いを行い、紛争が生じた場合には、事業主の責任において誠意を持って解決することをお願いしたい。要は色々な協議があって過程があるのでしょうかと、まだこれから話し合いが行われるというように我々は考えていますが、それにも一方的に走るのではなくある種の誠意を持って、それぞれの責任で、これは事業主の方もそうですし、住民の方もそうだと思いますが、どこかで話を決めないといけないと思います。その時にお互いに誠意を、この誠意という抽象的な言葉では本当はいけないのかもしれませんが、十分話

し合って、その話し合いがない限り、見切り発車みたいなことはしないでほしいということです。

2点目は、事業地域に隣接する既存住宅の日陰に関して、計画建物による日照時間が、現在と比べて極端に減少する住宅があることから、日照の確保に配慮することをお願いしたい。これは先ほどから出ています日照の問題をきちんと確保していただきたい。その方法論は、分割するのか低層にしていくなのかとか、幾つか提案はあると思います。計画をする側の考え方にもよるでしょうから、要は周りに太陽をできるだけください。

特に住宅などはそうです。先ほどお聞きしたお年寄りが多くなってという話も現実の問題としてある訳です。住宅を一律単純に考えるだけではなくて、あくまで中にいる方々の生活というのは、非常に重要な話になってくるだろうと思います。そういうことも踏まえて、計画を考えていただきたい。

それと農作物、食べ物を作っている訳で、同時に、今まで食べ物を作っているところに建物を建てて日陰だよといって、確かに法律上はそれでいいという話でしょうが、先に住まれている方、土地を利用している方にとっては違和感があるだろうと思います。この違和感なるものを少なくとも話し合い、若しくは計画の中で解決できることを望みます。

3点目は、南側の計画建物の東側に位置する既存住宅の離隔距離です。これを先ほど、1 mがいいのか、4 mがいいのか、3 mがいいのか、中々難しい話で、少なくとも1 mより4 mの方がいいだろうと、更には10 mの方がもっといいだろうというのがありますが、事業主側と住まわれている方が、少なくとも納得できないといけないのだろうと思います。ただ、実際これを言えば切りがなくて、10 m絶対離してくれなければ嫌だと言われると、実際に計画する人も困るだろうと思いますが、少なくともその辺を考えながら計画していただきたい。

4点目は、先ほども言いました農作物の話です。実際に食べ物を作っている方、生き物を成長させている訳ですから、これも中々難しい話ですが、そういうことに対する配慮ですね。計画する側は非常に苦しい判断を迫られる訳ですが、色々な知恵を絞っていただくことによって、もしかしたらある種の解決が生まれるかもしれません。

ですから、事業をする方が、単に時間とお金だけで計算すると、早く着工しなければいけないから、即、やるぞという話になってしまいます。

少なくともこういう視点を持って、時間をかけて計画を決定していただくということも一つの方法だろうと思います。住民の方も反対するだけではなくて、自分達がどうしたら少しでもよくなるかという、ある種の代替案があれば提案していただくことも大事だろうと思います。その辺が一方的にどちら

かの計画に話がいくのではなく、代表者と専門的な人が協議するというのも一つの方法かと思っております。

5点目は、駐車場の騒音や夜間照明、当然これは考えられる話で、駐車場一つをとっても、住居側に面したところを緑で覆う方法は、別に難しい話でもなく、費用もそれ程必要ではないと思います。ですから、地下は3台のうちの1層分位は地下にした方がいいだろうと素直に思います。隣接する人達に自分の後姿を見せないと言うのも、大事な意識のことだろうと思います。ただ、駐車場の後ろを見せて、排気ガスを後ろに出せばいいという話は成り立たないです。そういう側面を十分留意してほしいという気持ちです。

6点目は、生産緑地のことです。巨大なものを造るということは、大変な建設時間や交通事故の問題など、色々な問題があります。このようなことを含めて事業者には配慮願いたいと同時に、工事協定書といいますか、お互いに納得しましたよということで、サインをするような文書を作成する。

このような作業が大事だと思いますし、新しいまちづくりをするための一つの苦しみでもあり、次の提案がそこに含まれる可能性もあると思います。

行政は多分困るだろうと思います。一方では法律があって、一方では環境、或いは生活があって、それぞれが相矛盾することも結構ある訳ですから、その時にお互いが納得し合うような案が誕生すれば、小平市としてのモデル地区になるかどうかは別とし、一つの新しい試みをしたという解決案になるのだろうと思います。それには事業者がそういうことの姿勢に乗ってこないと前進しない。同時に住民の方もそれに乗って話し合いをしていくような体制、それを行政が後押しするというような仕組みができないと、簡単にはいかなさうだろうと思います。

審議会としては、この様なメモを作りましたが、これについてご意見をいただければと思いますが、いかがでしょうか。

委員 審議会の意見としては、今の話に全部集約されていると思いますし、すべて入っていると思いますので、私としては、このメモに従った答申をするのがよかろうかと思いました。

委員 離隔距離のところ、圧迫感の話が出てきますが、圧迫感って高さも含めて入るかという気がしています。議事録を読んでいると、4階以上は全部同じみたいな、結構乱暴な言い方がされていたと思います。ですから、景観とか圧迫感という中で高さという項目も、是非入れていただけたらなと思っているのが1点です。

もう1点が、緑化関係で都市マスのところ、花とか緑という、この地域のテーマだというようなことが書いてあったので、緑化をお願いしたいということの理由としては、非常に強いのかなと思います。

会 委 員 会 **長** マスタープランにあるので、方向をここに入れましょうということですね。
委 員 長 基本的には、非常にありがたいと思います。
これは文書として、もう一度確認することはできますね、今委員が言われた様なことが入るといふことも含めて。
もう一つ、これは多分我々の市長に対する答申というか、審議会としての意見です。我々は答申して終了するという考え方はありますが、我々としても今後の経緯を知りたいです。今後、どのような手続で事業者と住民の方とが具体的に進めて行くのかという話も含めてです。その経緯を知るためにはどのような方法をとればいいのか、審議会としても見ていきたいという気持ちはあります。
審議会としては経過を見たいということと、この件について継続させるか、させないかという話があるのだらうと思いますが、これについてご意見をいただきたいと思います。
委 員 個人的にはもちろん経過を見たいという要求はありますが、あくまで市長からの諮問を受けて答申を出すという機関なので、答申を出すのに継続が必要であるということであれば、継続すべきだと思いますし、今回、答申を一応出したということであり、改めて市長から諮問がなければ、この審議会としては開く意味というか、位置づけが分からなくなるという問題があると思います。
会 委 員 会 **長** 他にございますか。
委 員 継続の話ではなく、一番初めの互譲の精神というところをもっとはつきり、要するに住民の皆さんの意見があるのだから、十分に耳を傾けてという趣旨のことを書き込まないと、互譲の精神という話はないがしろにされそうな気もするので、もう少しはつきり答申というか、市長さんが助言をするにしても、今までの説明会の参加者の数だとか、意見書の数だとか色々見ていると、本当にすごいエネルギーを使って皆さん頑張っておられるので、それはそれとして、審議会はそここのところを伝えないといけないのではないかという気がします。
会 委 員 会 **長** 文面はともかく、住民の方の意見を取り入れてという位の主体的な文書にするということ、これは一任していただいてよろしいですか。
委 員 了解しました。
審議会開催はともかくとして、経緯はその時々で教えていただきたいと思っています。
会 委 員 会 **長** 文書を作成し、確認した上で公式に発表します。それでよろしいですね。
委 員 今後の会議はどうなりますか。
会 長 次は1月予定ですが、その間我々としては何もないということですよ。

事務局 経過報告という形で、その都度、この案件について報告することは可能か
と思います。

会長 それは随時、お願いします。

事務局 先ほど委員が言われたように、諮問や答申に関しては、市にも様々な委員会
がありまして、基本的には答申が終わると終決します。ですから、諮問を
して答申をいただいたら、基本的にはそこで審議会としては終了、完結とい
う形になります。ただ、先ほど会長がおっしゃったように、この案件を土台
にして将来につなげていくという意味がありますので、議題としてではなく
て、報告事項としての何らかの情報提供というのをさせていただきますので、
よろしくをお願いします。

会長 他にご意見ありますか。

委員長 これに基づいて答申を出すということで、基本的に私も結構かと思いま
すが、答申が出されて、市長さんができることとしては指導又は助言とい
うことですが、指導と助言の重みというか、意味合いというか、指導と助言がど
の程度違うのか、強さがどの位なのかということの説明願いたい。

我々としては、市長が指導をするようにという話なのか、市長から助言を
していただくようにという話なのかということは、条例上も整理しておいた
方がいいのかと思います。

それから、都市計画マスタープランの方針に適合させるために必要な指導
又は助言とあるので、具体的にこの部分と適合させるために、このような助
言をしますよというのは、紐付けをしておいた方がいいと思います。基本的
に書いてあることと違いはないと思いますので。

事務局 指導又は助言を行うことができるということで、指導を行ったがこれに従
わなかった場合は、勧告するため審議会に諮問します。その勧告に従わな
かった場合については公表します。これに関しても審議会の意見を聴きまし
て、公表することになります。また、助言につきましては、指導のような手続は
ございませんので、助言はそのまま一方通行という形になるかと思いま
す。

会長 そうしますと、審議会としては指導をお願いしたい、或いは助言をお願い
したいということを明確に表明した方がいいということですか。というのは、
指導なのか、助言なのかという判断はどこでなされるかということになりま
すね。

事務局 今手元に資料はございませんが、行政の言葉の定義みたいなものはありま
す。

委員長 条文の掲載としては恐らく指導又は助言を行うために諮問をするという体
裁ですよね。そうすると、諮問を受けて指導をするのか助言をするのかは、
市長の判断だろうと思います。その場合、このような内容の助言をするべき

だと答申するのか、指導すべきだという答申を出すのかは、審議会の判断で、言っても言わなくても多分いいのだろうと思います。それを受けて、市長が助言するのかを判断するということです。審議会としてどちら決めて言わなければならないことはないと思います。

委員長 分かりました。審議会としてはどのような表現をするか、何も言わない方法もあるでしょうし、指導していただきたいということもあるし、助言していただきたいという方法もあるでしょうから、結構言葉の重みがありますね。この文書はどのように記載するのか。

委員 以前、土地取引の段階で助言を出していますが、今までの議事録などを拝見する限り、事業者は助言の内容を余り考慮していなかったような気配があります。そういう意味では、指導にしてくださいというのが、私の意見です。

委員長 それが筋だろうと私も思います。

委員長 分かりました。それでは、指導という言葉をつけ加えるように文書を作成します。

委員 その場合、指導に従ったか、従わなかったかというのは、市でも何らかの基準といっても困難でしょうが、このようなことをしてくれたら指導に従った。また、できなければ従わなかったと言う話が多分出てくると思います。我々としては指導してくださいと書いたことが配慮された形跡があるかないかは、後で見ればいいのかもしれませんが、いかがでしょうか。

筋としては指導という話だと基本的には思っています

委員 それは会長がおっしゃっていたように、互譲の精神で余り前面に出さないにしても、住民の皆さんの要望と事業者がどう対応したかということで、色々な話し合いが継続されるでしょうから、それで判断するしかないのではないのでしょうか。客観的な基準はないものですから。

会長 そうですね。8階が6階になったから指導したということでもないでしょうし。ですから、住民の方々と協議した上で、それぞれが納得するとか、そういうことが成り立った時に指導が行き渡ったということになるのだろうと思います。具体的には抽象的になるかもしれませんが、一番大事なところ

これは行政にも係わってきます。市長さんがどう判断して、どのような指導という言葉を使っていくかは、次の話だろうと思います。ただ、実際の中身になると現実問題としては、色々な問題が出てくるだろうと思います。

それをどこまで行うかは行政としての判断だと思います。ただ、我々側から見ると、住民の方と事業者との間で協議がされて、それぞれが少なくとも納得できる話をしていただきたいと思います。

その方法の一つとしては、代表の方が会議を開き、お互いに対立ではなく

協議していいものを造っていくという作業は当然あると思います。

例えば、極端に言えば一週間に一度、我々も大きい建物を造る時はそうですが、毎週協議しながら実施して行きます。手すりの一本まで皆でこうしよう、ああしようってやっています。その都度、図面の書き直しが発生したりして、設計する側は大変ですが、実際できたものにプロセスがしっかりしていると、それなりに皆さん納得します。そういうプロセスをきちんとしていくという作業が、実際の計画を決定する際は大事だろうと思います。

実際、建物というのは着工してからでもすごいエネルギーを使わないとできない訳です。しかし、現場で作業している方は、一々、手すりの一個まで言われたら現実は大変です。そんなことやっていられないよという気持ちはあると思いますが、これから物を造っていくときの体制ってそうだろうと思います。

是非、モデルケースの一つとして、事業者がそういうことに参加してくれると非常にありがたく、そのようなことができれば必ずいいものができるだろうという気がします。

事務局

指導という言葉の定義ですが、相手方を一定の方向に誘導するというニュアンスで用いられるというような解説があります。具体的にここをこうなさいという話、例えば6階を4階にしろという話になると、これは指導というよりも指示になるだろうと思います。ですから、会長がおっしゃった具体的なものではなくて、方向性の話をするという形で、具体的なものは両者の詰めの中で決まっていくと理解させていただきます。

会長

何れにしても最終は両者の話、具体的に物を造っていくときのお互いの協力関係、これが重要になる訳です。大筋は以上ですが、これに補足してご意見があればお願いします。なければ、答申の下書きとしては、皆さんの合意を得ましたので、文書を修正してから確認していただき、答申案とします。

経過についてはその都度知らせていただき、我々もそれに注目しながら、次回、1月に審議会がありますので、どの様に変化しているか不明ではございますが、小平市全体の大きい方向に向かって我々もいいまちづくりに参加させていただく。そういう基本的な考えで答申を出すことによって、審議会そのものは、この件に関してはここで終わると思いますので、それでよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

会長

それでは、以上をもちまして審議会を閉会したいと思います。

お疲れ様でした。

(閉会)