

# 小平市土地利用審議会議事要録

(平成20年度第1回)

日時：平成20年5月19日(月)

午後2時より

場所：小平市役所5階、504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20年度第1回土地利用審議会を開会いたします。  
委員1名が遅れていますが、定足数に足りておりますので成立とします。  
今日、傍聴人は2名ですか。審議会は公開ですので、定員は基本的には10名ですので、2名の方に入っていただきたいと思いますが、よろしいですね。

(傍聴人入室)

事 務 局  
会 長

訂正させていただきます。傍聴希望者は1名ということでお願いします。  
傍聴人の方に申し上げます。会議中の発言はできませんので、それと電話機は電源を切るか、マナーモードにさせていただきたいと思います。写真撮影や録音もできませんので、よろしくお願いいたします。

それでは、議題の1件目、大規模開発事業の経過報告について、事務局より説明をお願いしたいと思います。

事 務 局

それでは、「天神町一丁目の大規模開発事業」の経過報告をいたします。  
事業主は、株式会社長谷工コーポレーション他2社でございます。

平成19年度第4回の土地利用審議会を3月4日の火曜日に開催いたしました。それ以降の経過についてご説明いたします。

3月13日、市が仲介して、守る会の代表と事業主との協議が行われました。事業主は最終回答として、容積は120㎡、戸数4戸の削減提示をしましたが、守る会は容積率1%の条件はのめないとし、地域住民と協議して回答することでした。

再度、市が仲介して、守る会の代表者と事業主の話し合いが行われましたが、進展はありませんでした。

その後、独自に守る会の代表者と事業主との協議の場が持たれ、3月25日、事業主の回答として、容積率は1%に当たる120㎡の削減をし、戸数では308戸を6戸削減し、302戸に変更する。

東西方向の地盤高70.9mを70.7mに、建物の高さを40cm下げる提案。それから、公園前の南棟、東西バルコニーの角、北側の東西方向の西側バルコニーの角を削り、日影の緩和を図るとの回答をいたしました。

3月29日、守る会の集会があり、事業主の回答に対し、住民の意見の集約を行いました。

4月2日、事業主から建物形状について住民と合意できたとの報告を受けました。守る会としては、容積率1%、戸数4戸の削減、プラス2戸以上の削減を要望し、6戸の削減の成果を上げることができました。

事業主としては請願が採択され、さらなる改善として、容積率1%、戸数4戸の削減を守る会に対して提示しましたが、守る会のさらなる要望を受け、容積率1%は変わりませんが、戸数6戸の削減となりました。

事業主が最終回答を提示し、守る会も提示案にプラス2戸の削減を要望し、最終段階で事業主と周辺住民の協議が十分行われたと評価しております。

また、事業主も建築確認に向けた設計に入るため、開発事業が大きく前進していくものと思っております。

市としては、「土地利用構想の届出に関する指導について」、指導内容の1により「周辺住民の意見を聴くとともに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」と事業主に指導したところではありますが、建物形状について大幅な前進があったものと判断いたします。

次の段階として、ブロックごとの細かい調整や工事協定書の協議に移るものと思われます。

なお、守る会は設計地盤高の件につきまして納得しておらず、守る会の要請を受けて、事業主は現地に地盤高のテープを設置いたしました。

4月30日、守る会から市に対して、次の要望がございました。設計地盤高をできるだけ下げてほしい。地盤高71.3mを西側の比較的低い地盤高70.62mに合わせてほしい。現地のテープの確認と、長谷工に地盤高を下げるように伝えてほしいとの要望を受けました。

5月2日、長谷工とまちづくり課との話し合いを行い、計画地盤高についてどのようになっているか、説明を受けました。説明の図面、説明の仕方に一部問題があったことにより、住民、まちづくり課に誤解が与えられたということ。それから、設計地盤高71.0mから70.9mに変更すること。C棟の半分ほど下水道の排水経路を西側に変更することにより、四つのブロックの地盤を各10cm下げるということ。隣接地盤高を考慮して西側通路を下げることで、西側住民からは一定の理解が得られたとの報告を受けております。

事業主は、地盤高について周辺住民に説明するとのことでございます。地盤高の件が解決いたしますと、建物形状の合意となるものと思われます。

以上でございます。

会 長 ありがとうございます。天神町の報告は終わりましたが、これについて、何か質問ございますか。

今の説明以外のことも幾つかあるのだろうと思いますが、そういうものの話し合いとか、協定書というのですか、何かそういうものは今後どのような展開になりそうですか。

事 務 局 今後、この建物形状と地盤高について話がまとまりますと、事業者と周辺住民とで確約書を結ぶことになっております。その確約書が結ばれますと、次は工事協定書の話し合いに入ると伺っております。

今現在、現地には建物建築を反対するのぼりが建っていたり、垂れ幕があり

ますので、事業主としては、その確約書を結んだ段階で、1週間以内程度に垂れ幕等を外していただきたいという条件を付して、確約書を結ぶと伺っております。

会 長 確約書は、大体いつごろまでに結ばれそうな様子ですか、まだ不明ですか。  
事 務 局 周辺住民全員の説明会を事業主が行いまして、その後に確約書の締結になるかと思っております。日程等については伺っておりません。

会 長 分かりました。何か質問ございますか。

(なしの声)

会 長 それでは、次の20諮問第1号「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ので、事務局から説明をいただきたいと思います。

事 務 局 それでは、平成20年3月10日付で、日本綜合地所株式会社から提出されました「土地利用構想の届出について」ご説明いたします。

資料1-1、案内図に用途地域を色分けした周辺の状況図をご覧ください。計画地は第1種中高層住居専用地域でありまして、「喜平町二丁目地区地区計画」を指定した区域で、建ぺい率50%、容積率150%、絶対高さ制限20m、建築物の最低敷地面積3,000㎡などを地区計画で定めております。

また、準防火地域で第2種高度地域でございます。周辺の状況でございますが、東部には関東管区警察学校、南部は小平市道第D-28号線を挟んで、マンション、民間の体育施設等、西部は国土交通大学校、国家公務員宿舎、北部は陸上自衛隊小平駐屯地がございます。

昭和39年8月21日に一団地の住宅施設の都市計画を決定し、国家公務員共済組合連合会が施行者となりまして、公務員住宅を建設した地区でございます。

次に、資料1-2は、土地利用構想届出書の写しでございます。事業主は日本綜合地所株式会社、設計施工者は株式会社長谷工コーポレーションでございます。

構想の内容でございますが、カラーコピーの土地利用計画平面図をご覧ください。

中高層分譲共同住宅は、建築確認におきましては1敷地1棟となりますが、建物としましてはA棟からG棟の7棟でございます。

事業面積は19,696.48㎡、建築面積が7,344.46㎡、床面積で25,216.52㎡、高さが18.46mで6階建て、戸数が336戸、駐車場は338台、自転車駐輪場が672台、バイク置き場64台、建ぺい率43.68%、容積率149.99%とする計画でございます。

次に、喜平町二丁目地区 地区計画につきまして、ご説明いたします。提供公園につきましては、小平市道第D-28号線の北側に約2,000㎡を整備

いたします。

新設道路につきましては、提供公園を囲む形で幅員6mの道路を整備します。緑地につきましては、事業区域の東部、西部、北部に隣地境界線から幅2mの緑地帯を配置いたします。

壁面後退につきましては、新設道路北側の地域では、新設道路から5mまで、東部、西部、北部は隣地境界線から4mまで壁面後退いたします。容積率150%、建ぺい率50%、建築物の敷地面積の最低限度3,000㎡、いずれも基準を満たしております。

建築物等の形態、又は色彩その他の意匠の制限につきましては、周辺環境及び都市景観に配慮するように、今後、事業主と調整を図ってまいります。

提供公園につきましては、既存の高木を生かし、小平市道第D-28号線の歩道幅員が狭いことから、提供公園の東西に歩道状空地の確保など、整備計画については水と緑と公園課と調整していくこととなります。

提供公園の東南の角に、市で昭和58年に設置した防火水槽40tがございます。日影図は最後のページになります。冬至における測定水平面がゼロメートルの日影図の図面でございます。事業区域東側の隣地境界線付近では、午後1時過ぎから日陰となります。西側の隣地境界線付近では、午前11時過ぎまで日陰となります。

次に、資料1-5をご参照ください。土地利用構想を公告・縦覧し、平成20年4月4日、条例に基づき「喜平町山家自治会」から市長に対し提出された意見書でございます。

意見書の主な内容でございますが、意見書の1及び2は同様の趣旨でございます。小平市道第D-28号線の歩道が狭いことから、歩道を可能な限り広げてほしい。3については、提供公園内の樹木を残し、剪定し、児童用の遊具、熟年者用の軽運動用具の設置の要望でございます。

資料1-6は、平成20年4月24日に事業主から提出された見解書の写しでございます。

「土地利用構想に係る意見書に対する見解書」が提出され、「日本綜合地所株式会社」の方針としては、開発区域の南側前面歩道の歩行者空間の確保については、隣接する提供公園の整備において、今後、小平市と協議の上、検討してまいります。

2点目は、既存樹木・草木の提供公園への移植及び公園の整備等について、今後、小平市と協議いたします。

以上が見解書の内容でございます。

住民説明会につきましては、平成20年3月26日水曜日、午後7時から喜平地域センターで開催され、12名の出席がございました。

事業主から土地利用構想の説明が30分ほど行われ、その後は質疑応答になり、午後8時に閉会になりました。

主な要望としては3点ございました。1点目は歩道が1.5mと狭いので歩道を広げてほしい。

2点目は、小学校は三小の区域になるが、児童が増えると空き教室がないので心配である。

3点目は、南側に体育施設があり、車両の出入りが激しく、工事車両も重なると児童の通行が心配なので、出入口の安全確保をしてほしい。

以上でございます。

会長 ありがとうございます。説明を今いただきましたが、少し図面を見ていただけますか。

要望が3点ありましたが、これに対する答えは出ているのでしょうか、まだでしょうか。

事務局 事業主とは公園等の整備についての調整をまだしておりませんので、答えを得ておりませんが、市の考え方といたしましては、提供公園の2,000㎡と接してありますので、歩道につきましては、公園内に歩道状の空地を設けるように指導していくということで方針を持っております。

会長 ということは、1点目のところは問題なさそうだという意味ですか。

事務局 はい。2点目の樹木等の移植と剪定等についてですが、現在あるこの公園予定地につきましては、樹木は相当数ございますが、既存樹木をなるべく残す方向で考えていきたいと思っております。

また、空地としましては3分の1程度の空地があるのですが、これについてどういう整備をするかについては、事業主と公園管理者とで協議をしていきたいと思っております。

あと、説明会の話し合いの中で、小学校の空き教室ということが出てきたのですが、これにつきましても、この事業計画につきましては、教育委員会に報告をしております。三小の施設がどうなるかということについて協議をしていただいております。今後どうなるかは、まだ不明確ですが、この辺の情報提供はしております。

事務局 喜平町二丁目の地区計画、これをもう少し説明していただけますか。

喜平町二丁目の国家公務員住宅の跡地でございますが、先ほども説明がありました。昭和39年に当時の住宅難を緩和するために、一団地の住宅施設として国家公務員共済組合によって整備がなされました。一団地の住宅施設として50戸以上の住戸と、その居住者の生活の利便性向上のための施設を都市計画として定めてございます。

これには、当初、建ぺい率20%、容積率50%、それから、240戸の住

戸としての建築をすることを都市計画で定めてございます。

その後、昭和43年に都市計画変更等がありまして、周辺が建ぺい率60%、容積率200%、更に高さの制限が25mとなり、都市計画の内容がこの地区と周辺地区とがアンバランスになってきました。

そういう意味では、都市計画の運用方針の中で、建物の廃止等があった場合は、地区計画をかけ、変更をなささいという方針がございまして。

また、東京都の都市計画区域マスタープランにおきましても、同様な方法が書かれています。小平市の都市計画マスタープランにつきましても、一団地の住宅施設の変更については、地区計画で対応しなさいということで、地区計画をかけるということが決まりまして、平成19年3月に地区計画を決定いたしました。

内容は、当初一団地の住宅施設は2.7haでしたが、0.7haにつきましては、市道第D-28号線を含んで一団地の住宅施設でしたので、道路部分を外して2haの中で地区計画を設定させていただきました。

内容としては、周辺が60%の建ぺい率でありますので、これより少し抑えるということで、建ぺい率は50%、容積率も周辺が200%ありますが、この地区につきましても150%に抑えております。

高さ制限につきましても、現況が5階建ての住宅が6棟建っていたということがございまして、それに近い住環境を確保するというので、高さを20mという制限の地区計画をかけさせていただきました。

また、周辺環境との調和を図るという意味では、緑地面積、それから公園面積ということで、現況の南側公園約2,000㎡の地区施設の決定と、それから緑地も隣地境界から幅2mで約1,000㎡の緑地がここで保全され、3,000㎡の公園緑地を確保する計画となっており、全体で15%の公園緑地が確保されます。

以上が地区計画の主な内容でございます。

会 長 都市計画の決定をされたことと、地区計画の決定というのは、連動するのだろうと思いますが、都市計画上決定したことと、地区計画上決定したことが懸け離れていることはない訳ですね。

事 務 局 そのとおりです。

会 長 当然、この中に盛り込まれて、お互いに計画を補完し合うということですか。

事 務 局 この地区計画を立てる側につきましても、まず地権者と、これは国の施設でしたから国と市とで協議をいたしまして、このような地区計画を策定して環境保全を図っていきましようという合意のもとで、案を作りました。

それを、縦覧して市が周辺住民の方に説明会をしまして、そこで合意が得られたということになっております。

そういう意味では、地区全体のまちづくりの考え方が周辺にも説明できて、なおかつ、都市計画マスタープランの考え方も取り入れてやっておりますので、地域住民の方も合意のもとでつくった計画になってございます。

会 長            そういう地域計画と都市計画、特に地域計画の中で、決めた内容といえますか、あるいはこうすれば良かったという、その辺はどうでしょうか。

事 務 局        土地利用の制限を加えるということで、地区計画等は非常に有効かと思っております。ただ、この地区では地区全体が南北方向に細長く、東西方向に狭いという短冊形の敷地の中で発生した土地利用になってきております。そういう意味では、建ぺい率と容積率の関係、高さの関係というのは、非常に規制をするのに難しかったと思っております。

壁面後退も隣地境界から4 mでありますので、日影規制の範囲ぎりぎりの中に入っているということになりますと、仮に、隣地に同様な建物が建ったときには、住環境に若干問題が出る可能性も考えられるということが、一つ問題点として挙げられるかと思っております。今後、このことについても検討せざるを得ないということと、容積率150%と建ぺい率50%という数字で規制をした場合については、敷地内全体にべたっとした建物ができるということで、この土地利用がいいのかどうかというのは、今後、我々は研究していかなくてはいけない課題かと思っております。

前年度、他の物件でボリュームチェックをしましたが、その中では、約2 haの土地の中で、建ぺい率40%、容積率150%程度にすると、今まで建っていた住環境と同じような状態になるのかなという、事例的なものがあり検分したのですが、そういう結論が出てきまして、建ぺい率50%は大きかったという、反省点がございます。

ただ、周辺が60%の建ぺい率ですので、それを余り制限するというのも、難しいのかと思っております。そういう意味では、土地利用の制限というのは、微妙なさじかげんで変わってくると思っております。

会 長            建ぺい率、容積率の見直しは何年に一度でしたか。

事 務 局        一斉見直しというのは今まではあったのですが、東京都が用途・容積については都市計画決定をしていきますので、用途・容積を変更する場合につきましては、基本的な方針としては、地区計画を全部かけていきなさいというのが、今現在の東京都の方針でございます。

直近では、平成16年に一斉見直しを行ったのですが、そういうことが今後起こることはないというのが、東京都の用途地域担当者の話でございます。

会 長            ということは、地区計画の中でそれを変えて行くのですか。

事 務 局        変えていかざるを得ないということです。

会 長            自治体を変えることができるという意味ですか。



- 事務局　　そうですね。地域の方たちの申し出制度というのがございますので、条例が完備していれば、その申し出制度にのっとなって、基礎的自治体である市町村に申請をしていただきまして、そこで市がもう一度、都市計画マスタープランの方針と土地利用の方針が合うような形で、再度、地区計画を練り上げて、縦覧や説明をしながら決定していくという流れができると思います。
- 会長　　地域住民以外で、警察学校や自衛隊、国土交通大学校などからは何か話がありましたか。
- 事務局　　特に、周辺からの声はありませんが、事業者は周辺の地権者の方に説明に回っているということがございます。
- それと、地区計画に係る市の説明会におきましても、国土交通大学校の職員の方が、内容確認に見えたということもございます。あえて意見等は特にいただいていないところです。
- 会長　　敷地は1敷地で7棟建つわけですが、特に申請上の問題はないですか。
- 事務局　　1敷地1棟という建築基準法の規定がありますが、各棟を通路で結んでいるということですので、7棟に分割はされていますが、建築確認では1棟で扱っているようです。
- 会長　　色々なことを聞きましたが、各委員から何か意見はございますか。
- 委員　　要望の中に児童用の安全遊具のほか、熟年者用の軽運動用具を備えてほしいということがありますが、昔はとにかく児童用のものが当たり前の話だったのですが、公共的なまちの公園について、ここに肩廻しとか、ツイスト、リフティングなど、野外にあって当たり前に使えるものという意味だと思いますが、このような施設が出てきているのでしょうか。
- 事務局　　議会の中では、寝たきり老人を防ごう、元気な老人を増やして行こうということで、筋肉トレーニングをやっていこうという方針を持っている政党がございまして。そういった政党を中心に、老人の筋力を鍛える。その一環として、こういう公園や公共施設に筋トレ施設を設けてほしいという要望が、最近になって入ってきています。
- 委員　　野外に置けるそういうものは、既に開発をされているということですか。
- 事務局　　従来は、アスレチックのようなものを利用していたこともありますし、序々にそのような流れの中から筋トレ用の屋外遊具などを設計し、販売している会社はございます。
- 委員　　公園といったら子供用、そういう時代が長く続いていたのが、介護保険などの関係で様子が変わってきたことと、地元の要望の中にもあるので質問をしてみました。
- 事務局　　全体の傾向としては、在宅医療という方向ですので、こういうものが今後とも増えてくると思います。

委員 この場所って完結型、周りと余り関係なく公的な土地の間に入り込んで、そこで完結している居住空間といいますか、地域社会といいますか、この地元の町会の方からの要望書がございましたね。喜平町山家自治会ですか、この自治会と計画地との関係というのはどのようになっていますか。

事務局 喜平町二丁目地区につきましては、戦前は陸軍の施設でございました。その前は、小川新田の山家地区というところですが、玉川上水沿い各農家の家がありまして、それが北に向かって短冊状に土地を持っていました。陸軍施設を造るということで、昭和10年代に陸軍が買ったところがありますので、地域の方たちは自分達の土地だとか、自分達のまち的などころがあって、建設大学校とか、国家公務員住宅というのは、かなり身近な位置にあったと思っております。

そういう意味では、先祖伝来の土地を戦争の時期に取り上げられて、また今こういう時期があるので、近い施設として感じているのかと思っておりますし、自治会としても何らかのことを言いながら、まちづくりをしていきたいということから意見書が出たと思っております。

事務局 位置的にはこの道路を挟んだ南側の地域です。

委員 では、自治会のエリアには入っていない。むしろそこは何もないような感じの場所なのですか。

事務局 自治会のエリアには入っていないけれども、昔は自分たちで耕作していたという、先祖が耕作していたという地区ですから、全く別の扱いというわけでもないみたいなどころがございます。

委員 分かりました。

委員 提供公園と、それから提供公園の回りにある6mの幅員の道路ですが、この公園を囲む形で道路がある必要性が、全体の計画からすると、必ずしも必要なのかという気がしました。これは地区計画でこうなっているという理解でよろしいのでしょうか。

事務局 地区計画で地区施設として位置づけました。

委員 そうですか。では、これは所与のものとして、公園と道路の北側の部分をどうするかという話になってくるということですか。

事務局 はい、そうです。

委員 分かりました。自治会の要望ですが、書面上は課長様となっていて、宛名のことに関しては、基本的には市長あての意見書と同じものとして受理したということでしょうか。

事務局 はい。

委員 これについて回答があれば、自治会から出てきているものなので、自治会を通じてやりとりするという形になっていくのでしょうか。

事務局 自治会代表と話していきたいと思っております。また、見解書が出ましたことで、口頭で自治会長にも連絡をしながら、情報提供をしております。

委員 見解書の書き方ですが、市と協議しますしか書いていないので、余り見解書ではないような気がします。そういう点では、行政上はもう少し事業者として決めることとか、事業者として答えることだとしたら、もう少しご要望に添うようにとか、検討しますとか、それは難しいですと答えるべきではないでしょうか、でないと、全部市と協議しますということで、自分のところの責任をはっきりさせていないような見解の書き方というのは、余り何も答えていないという、そういうイメージがしますので、このように答えると、何かすごく楽で何でも書けそうな気がします。

委員 整備するのは事業者ですね。ですから、何らかの基準に基づいて整理しているのですが、事業者としての市の立場というのがよく見えてこない気がします。

委員 条例第11条というのは、見解の出し方については規定していませんか。

事務局 そうですね。見解を記載した書面を市長に提出しなければならないと、規定しています。

委員 日本総合地所株式会社から依頼を受けた弁護士なら、中身のないものを出せと言いますね。

会長 将来、拘束されないようにということですかね。

委員 将来何ら拘束されないように、結局、意識して中身のないように書けと言います。

委員 企業のリスク管理としてはこうならざるを得ないということでしょうね。

委員 何か書いてそれに縛られたら、社内で問題になりますから。

委員 なるほど。

会長 逆に言えば、市民側から見たらきちんとした答え、具体的な答えをもらうことが一番いいわけです。ですから、委員が言ったように、協議しますとか、検討してまいりますというのは、当然の話として、時間が経過したところで具体的な作業をきちんとしてもらうということでしょうね。そうしないと、いつまでも協議しているだけでは仕方ないわけですから。

事務局 今、基本設計の段階ですから、今後、事前協議になってくるまでに実施設計に入ってくると思いますので、審議会の意見を聴いて、市長からの助言の中で、その辺についてももう少し具体的なことが出てくると思います。

次の段階で今度は各セクションと協議に入っていきますので、事業主が市の水と緑と公園課と協議していないという段階なものですから、このような書き方になったのかもしれませんが、もう少し積極的に我々が働きかけるものが必要なのかもしれません。

会 長 緑はできるだけ多く残すというように言葉では書いてありますが、具体的にどれとどれを残すというぐらい書かないと、結論的には、いいも、悪いもなかなか出てこない。できるだけ多く残すというのは、1本でもできるだけ多く残しましたという言い方にもなりかねないですね。しかし、言葉だけで言うと、そうになってしまうのですが、今あるものをどこまで具体的にどう残すのだというところに踏み込んでいってほしいというのが意見なのでしょうね。

委 員 現状の樹木剪定は誰の責任、毎年2回、3回やらなければならない訳です。

事 務 局 公園につきましては市に帰属されますが、現在はまだ事業者の持ち物なので、帰属した段階で市の管理下になりますので、毎年管理していくのは市になります。

委 員 そうしますと、市の公園も残すのは残すにしても、要するに、コスト的にすごく大変なものではない剪定、維持管理がきちんとできるような、そういう植栽にならないと問題になるのですね。そこは例えば、公園の設計そのものはどちらの責任なのか、事業者ですか。

事 務 局 設計自体は事業者が設計しますが、帰属が絡んできますので、将来管理者と調整をするというのが、基本になっております。

委 員 地区計画をかけるときに、既存の樹木、公園になり得るところの樹木については調査をしております、保存できるものとできないものというのを剪定した経過がございますので、それについては詳しく調査をしております。

事 務 局 歩道の話が出ていますが、この要望書の2番は地区計画の対象地の話ではないような気がしますが、どうでしょうか。公務員住宅に接する部分というのは、むしろ、この地区計画のかかっているところの東側なり西側の道路の話という気がしたのですが。

委 員 小平市道第D-28号線全体が、歩道が1.5m、車道は6mということで歩道を傘差して、すれ違うのは厳しいというのが皆さんの意見だったと思います。そういう意味では、もっと全体的に歩道を広げてほしいという意見と、それから、ここの特定の部分の歩道について広げてほしいという意見、二つあるかと思っております。

事 務 局 ですが、開発事業の条例に基づきますと、ここの開発区域に関係するところだけしか対応できないと思っております。

委 員 そうすると、この2番は開発区域の話で、1番は周辺の話という理解になりますでしょうか。公務員住宅というのは何を指しているかにもよってくると思うのですが。

事 務 局 1番が全体的な話で、2番が公務員住宅に接しているということになりますと、歩道自体は今、市の管理ですので、その部分を指していると思っております。市に対する意見と、事業者に対する意見と両方重なっていると思っております。

おります。

委員 後になって、例えば、1番なり、2番について、事業者が答えていないという話になったとき、そこは峻別してあげた方がいいと思います。市が対応すべきところというのと、事業者が何とかしてほしいというところは、口頭でも分けてあげた方がいいという気が、今後の対応がしやすいのではないかという気がしました。

会長 資料1-5の施工はだれが実際に行うのですか。運動用器具とかを設置するとして、どなたが設置するのですか。

事務局 事業者が公園整備をいたします。

会長 その維持管理はどなたが。

事務局 維持管理は、帰属を受けて小平市が行います。

会長 遊具とか、そういう用具って危険の問題が今度は伴いますね、それは市が基本的に管理することは、管理をきちんとできるものを設置していただくということになるのでしょうか。

事務局 はい、そのとおりです。

会長 そういふことですね。他に何かご質問ありますか。

(なしの声)

会長 では、私の方でメモをつくりましたので、これにプラスしていただきまして、「土地利用構想届出」に関する助言の(案)にしたいと思います。

開発事業計画策定に当たっては、次の事項を尊重していただきたい。

1 周辺住民と事業主との間で十分話し合いを行い、お互いの立場を尊重し、紛争が生じた場合には、事業主の責任において誠意をもって解決すること。

2 計画建物の西側に配置予定の南北棟は、延長175mに及ぶことから、建物壁面の色彩など、色彩、あるいは植栽も含めてかもしれませんが、工夫し、圧迫感の軽減及び景観等の周辺住環境に配慮してほしい。

3 小平市道第D-28号線の歩道幅員が狭いことから、提供公園内の敷地を含め歩道をできるだけ広げて、歩行者等の安全対策に配慮すること。この辺、もう1回どちらがどうするかとか、そういう問題と絡んでくるのかなと思いますが。

4 喜平町二丁目地区 地区計画により、事業区域の南側に提供公園2,000㎡を設置することとしているが、公園の設計に当たっては、周辺住民、水と緑と公園課、事業主との間で十分検討し、整備すること。

5 喜平町二丁目地区 地区計画により、隣地境界沿いの敷地外周に緑地帯を設置することとしているが、事業区域内においてできる限り緑地の確保及び緑化に努めることということ。あと、もしこれに足すことがあれば足したいと思いますが。

こういう計画のとき、建物の当然デザインとか、形とか、色とか、いろいろ材料とかも当然になってくるのだと思いますが、緑化計画、いわゆる植栽計画というのが、実は全体をかなり支配するのだらうと思います。10年、20年経過したときに、どのようになっていくかというのは、これから重要な要素なんだと思います。

これから新しい手法が出てきて、壁面も、あるいは屋根、屋上も緑にしようと思えば幾らでもできるような技術的な開発が進められてきていますから、そういう側面を持ってでも、例えばこれからのまちづくりをするときに、緑化という問題がかなり重要な要素だらうと思います。水ということも含めてそうだと思います。そういったことの計画に対する地域としての合意、その建物が何平米で、容積率何ぼということだけではなくて、逆に言うと、緑化率の何%というぐらいのところへ一歩踏み込むということもかなり大事な話なのではないでしょうか。

ただ、緑といっても、一概に全部を緑にすればいいという話ではないでしょうが、結構、緑を嫌いだという人もいますし、いますけれども、少なくともまち全体としては緑化していく、玉川上水沿いの緑地は、みんなに好感を持たれているわけです。あれが極端に言って、まちじゅう全体を覆っていくぐらいすれば、小平市は緑のまちで、世界に売れるかもしれない。そういう発信地にもなり得るわけですから、そういう緑化という問題もかなり重要視していったらいいかなと、こういう計画を見ていると、これだけに限らず、色々な計画を見ていると、そこへ踏み込んでいってもいいのではないかなという気がしますけれども。

他に何か付け加えることがございましたら。

委員 設計は長谷工コーポレーションがやっていますが、次の展開として、例えば、日本総合地所との共同事業が予定されているとか、以前もそうだったですね。そういう噂というか、可能性はありますか、ないですか。

事務局 土地所有者は日本総合地所株式会社ということになっており、設計、施工は長谷工コーポレーションが代理でやるということになっております。

ただ、その他のことについては、私どもも知り得ておりません。

委員 南北に長いから、天神町のような事業形態かと思ひまして。

事務局 日本総合地所さんの建物形状はドームが1個1個付きまして、日本総合地所さんのマークです。あとベランダが非常に広くて、幅が4mくらいあります。

会長 そんなに広いのですか。

事務局 今、テレビで宣伝してしまして、野球の試合をして、最後大きなベランダがあるところで、仲直りをして食事をするというのが日本総合地所さんの宣伝で、これが特徴的な建物としてあります。デコレーションが多い建物だと伺っ

ております。

事務局 このようなことをやっていますので、多分、長谷工色というよりも、施主の特徴を生かした建物になるかと思います。

会長 他にございますか。

(なしの声)

会長 それでは、この審議の結果は私のメモを案として、もう1回見直して、それを答申案としたいと思いますが、よろしいですか。

他に何かございましたら、お願いします。

(なしの声)

会長 他にご意見等ないようですので、本日は以上で終了いたします。どうもありがとうございました。

(閉会)