



平議発第71号  
令和4年9月30日

小平市長 小林 洋子 殿

小平市議会議長 松岡 あつし



文書質問書の送付について

このことについて、小平市議会基本条例第11条第1項の規定に基づき、別紙のとおり文書質問書が提出されましたので送付いたします。

なお、令和4年10月17日までにお願いいたします。

小平市議会議長 松岡 あつし 殿

会派名	政和会
会派代表者名	比留間洋一
質問者名	比留間洋一

文書質問書

小平市議会基本条例第11条第1項の規定により、次のとおり文書による質問をいたします。

1 質問項目 小平市上水南町四丁目 592 番 128 の土地利用構想 について

2 質問の理由及び趣旨 令和4年8月9日(火)令和4年度第2回小平市土地利用審議会において、本年6月3日付けで事業者から届出のあった9,226.93平方メートルの土地利用構想が案件として扱われた。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とのことである。審議会によると、本事業の説明会において出た質問や意見としては、計画地内の樹林地は、地域住民が愛着を持ってサレジオの森と呼び、大切にしてきた。この森をぜひまちづくりの素材としてほしいと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という声が上がっている。意見の例として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ーが分断されているように感じる、既存緑地が生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ている。さらに、事業に対する意見書は7件提出されており、内容としては、説明会で出された意見と重複するものもあったが、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より開発地の住宅の地盤面を下げ、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、木々を生かした小さなスペースなどを設けてほしいなど、様々な意見が出されている。今回、そのことに対して事業主から見解書が出され、クルドサックなど、意見書の意見が反映された部分もある一方で、下げるように要望されていた地盤面の高さを、逆に上げたりという、周辺住民にとっては大きな悪影響が懸念される変更も提示された。そのためできる限り早めの住民説明会を望む声が多く出ている。市としては、周辺住民の御意見や御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いるとのことだが現状と今後の対応について以下質問をする。

1. 以下のとおり小平市土地利用審議会において会長案が示されている。このことについての現在の対応状況を示してください。

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、公園の整備に当たっては、既存樹木を生かすなど、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、道路の新設に当たっては、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。

2. 市民側の意見が検討され受け入れられる期間はいつまでが最終期限となるのか。

事業主の意向では、2回の調整会が終了したのち隣接者に個別に話し合いをしてもらえとのことだが、その話し合いの結果を事業計画に反映できるのか。見解書は意見書提出者のみに送られるため、隣接者、周辺住民の中にはいまだ見解書の内容を知らない方も多くいる。市のホームページに意見書・見解書の縦覧は公告はされるが、なかなかその情報を得ることすら難しい住民もいる。①事業主の意向である調整会後の話し合いのタイミングでは、意見を言ってももう事業計画変更に関わらないのではないかと懸念がある。また、②事業主は調整会後の話し合いで、周辺住民が納得いくまで説明や対応をきちんと行った上で工事へ進むのか。この2点について、周辺住民から心配の声が多数上がっている。市としては、どのような認識があり、今後どのように対応していくのか。

3. 今後の説明の方法と内容を市としてどのように整えようとしているのか。

周辺住民の声として開発計画等について事業者と協議をしていきたい意向があるが、まだ一度もきちんとした協議は実現していないとのことである。今回事業主からは、隣接住民に個別に説明し、周辺住民にはポスティングするとのことである。また、見解書のことは、市で公告されるとのことだが、市民からは、説明が不足しており、変更プランについての早めの住民説明会などを求める声が多数ある。市としてどのような認識があり、今後どのように対応をしていくのか。

4. 今回の見解書では、高さを下げるように意見書等で要望されていた地盤面について、逆に上げるという見解が出され、日照や建物の圧迫感、プライバシーの問題など、周辺住民にとっては大きな悪影響が懸念される変更も提示された。この土地の高低の問題について、市としてはこの変更をどのくらい重く受け止めているのか。



平都都収第78号  
令和4年10月7日

小平市議会議長 松岡 あつし 殿

小平市長 小林 洋



回答書

小平市議会基本条例第11条第1項の規定による比留間洋一議員の文書質問について、次のとおり回答いたします。

- 1 小平市土地利用審議会における会長案につきましては、小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例（以下、「市開発条例」という。）に基づき、本年8月の土地利用審議会において、上水南町四丁目の事業における土地利用構想の諮問に対し示されたものでございます。土地利用審議会における議論の後、市へ答申されておりますが、各手続を経てから事業主に対し助言することになりますので、現時点では事業主へ答申内容を示しておりません。

現在、市では、市開発条例第11条第1項の規定に基づき、事業主から見解書の提出を受け、同条第2項の規定により公告し、意見書及び見解書の写しを本年9月27日から2週間の縦覧に供しております。縦覧期間中に周辺住民から調整会の開催請求が提出された場合につきましては、公告の翌日から4週間以内に調整会を開催することになりますので、その状況や土地利用審議会の答申を踏まえ、必要に応じて事業主へ市長の助言を行ってまいります。

- 2 市民側の意見が事業計画変更に関に合わない懸念につきましては、事業主から、調整会後に周辺住民から直接要望を聞き、総合的に勘案しながら計画策定を進めていきたいと伺っていることから、調整会後に一切変更を受け付けないことはないものと捉えております。また、工事へ進むまでの対応につきましては、市開発条例に基づいた調整会や住民説明会において、住民の意見や要望等に耳を傾け、話し合いを重ねながら問題を解決していくことが、条例における手続の基本であると認識しております。

市といたしましても周辺住民との話し合いを自主的に持つよう、引き続き事業主に指導してまいります。

- 3 今後の説明方法につきましては、事業主からは、隣接住民への個別説明や周辺住民へのポスティングの際に、直接問い合わせができるよう、担当者の連絡先を提示すると伺っております。

市といたしましても、話し合いの中で事業主と周辺住民が相互の立場を尊重し、譲り合いの精神をもって課題解決に向き合っていただきたいと思いますと考えております。

4 土地の高低の問題につきましては、周辺住民の事業に対する意見書の意見を反映するため事業主が考慮の末、変更したものと受け止めております。この変更が周辺住民にどのような影響を及ぼすのかについては、今後、事業主と周辺住民との話し合いの中で解決するよう指導してまいります。