

小平市土地利用審議会議事要録

(平成19年度第3回)

日時：平成20年1月28日(月)

午後2時30分より

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19年度の第3回土地利用審議会を開会いたします。

我々は法律や条例だけの話ではなく、生活や環境の問題を含め、更に大きく言うと地球全体のことも考える位のスケールの話が出てくる。あるいはもっと小さい身近な話も踏まえて、色々なことにとらわれなくて審議をしていく姿勢が良いと私は思っております。ぜひ皆さんの自由な、拘束されない意見をここで述べていただいて、それがまちづくり、もしくは小平市全体のためになっていく新しいスタイルができ上がってもいいと思っておりますので、よろしく申し上げます。

今日は全員出席ですので、定足数に達しております。

審議会は公開となります。特に問題ないと思っておりますので、全員の方を入れていただきたいと思っております。

(傍聴人入室)

会 長

皆さんにお伝えしておきますが、会議の間の発言や写真撮影は一切できません。電話はマナーモードにしてください。配付した資料は、お帰りになるときにここに置いていっていただきたいと思っております。

それでは、19諮問第2号の土地利用構想の届出についての審議を始めたいと思っております。

事務局より説明をお願いします。

事 務 局

それでは、土地利用構想届出について、ご説明いたします。

土地の所在は、小平市花小金井南町一丁目890番地17、NTT花小金井東社宅跡地でございます。

最初に、資料のご説明をいたします。資料1をご覧ください。

資料1は、案内図に用途地域を色分けした周辺状況図でございます。計画地は都道である小金井街道の東側道路端から20mまでは第2種中高層住居専用地域でありまして、建ぺい率60%、容積率200%、準防火地域、絶対高さ制限25mの第2種高度地区でございます。

また、当該地の大部分は、第1種中高層住居専用地域でありまして、建ぺい率60%、容積率200%、準防火地域、絶対高さ制限25mの第2種高度地区でございます。

当該地東部の用途地域は、第1種低層住居専用地域、南部には小金井カントリー倶楽部が接しておりまして、第1種低層住居専用地域であります。西部は小金井街道の東西の道路端からそれぞれ20mまでは第2種中高層住居専用地域で、北部には花小金井南中学校があり、第1種中高層住居専用地域、東北部の商店街に接しておりますところは商業地域となっております。

また、周辺の都市施設でございますが、南部には都市計画公園、公園の種別

は広域公園で9・6・1小金井公園62.71haがあり、花小金井南中学校の東部及び北部については生産緑地2,214㎡を指定しております。

北部については、都市計画道路小平3・4・6号、花小金井学園線、幅員16mがございます。この鈴木街道につきましては、都市計画道路として事業は未定でございます。また、鈴木道の風致地区として指定があり、道路中心から50mの範囲に建築物等の規制がかけられております。

西部については、都市計画道路小平3・4・17号、小金井久留米線、幅員16mがございます。この小金井街道につきましては、都市計画道路として事業は完成してございます。

次に、資料2は、土地利用構想届出書の写しでございます。事業主は住友不動産株式会社都市開発事業本部でございます。

届け出された構想の内容でございますが、中高層分譲共同住宅は、A棟からG棟の7棟、店舗、事務所及び共用棟1棟の建設でございます。店舗、事務所及び共用棟の具体的なことについては、現段階では決まっておられません。

事業面積は6万2,424.44㎡、建設面積が2万8,515.72㎡、床面積で16万2,000㎡、高さが25mで4階から8階建て、戸数が1,499戸、駐車場を約1,250台設置し、建ぺい率50%、容積率199%とする計画でございます。

現在の事業の状況でございますが、解体工事につきましては既に始まっておりまして、第1期として住宅11棟を解体し、整地しているところでございます。工期は平成19年9月初旬から平成20年1月末日を予定しております。第2期は平成20年春以降、建設工事と併せて行うとのことでございます。

完成時期でございますが、工期は3工区に分けております。第1期の完成予定は平成22年9月、約700戸、第2期の完成予定は平成23年7月、約300戸、第3期の完成予定は平成24年12月、約500戸、あくまでも予定ですので、今後変更する場合があります。

図面の左上部に小平市譲渡予定地、提供公園と記載されておりますが、これは地域開放型体育館用地でございます。花小金井南中学校の西側に面積約1,900㎡、その西側に開発行為による提供公園、約3,746㎡を配置するものでございます。

次に、地階平面図に住戸、ドライエリアと表示されておりますが、地下1階に住戸が設けられ、ドライエリアは地下室の一方を採光や換気を目的として掘り下げて造られた空間で、離隔距離は約4mでございます。駐車場の出入り口は2箇所ございまして、図面では車路スロープと表示されているところで、1箇所は当該地の西部で小金井街道から、もう1箇所は花小金井南中学校の

グラウンド東南からスロープで地下駐車場へ出入りする計画でございます。駐車場につきましては地下がメインになり、地上、店舗併せて約1,250台の計画となっております。駐車場は機械式を想定しているとのことですが、詳細については未定でございます。自転車駐車場につきましては、地上と地下に設置する計画となっております。

また、ごみの集積所についても地下に設置するとのことですが、位置等につきましては、今後協議してまいります。

次に、A棟南立面図の西側部分について、日影規制の関係で一部5階になっております。G棟北立面図の1階部分がエントランス、同様にA棟西立面図の1階部分がエントランスの位置でございます。店舗、事務所につきましては、A棟北立面図の中心にあります2階建ての部分でございます。

次に、計画建物の時刻日影図は2種類でございまして、冬至における測定水平面が4m及び0mの日影図の図面でございます。

グラウンドレベル0mの図面をご覧ください。花小金井南中学校のグラウンドにつきましては、午前9時ごろまで日陰となり、午後4時には殆んど日陰となります。

提供公園は、午前9時ごろから概ね日が当たりますが、午後3時前から日陰が掛かってまいります。

花小金井南中学校の東側の生産緑地は、午前10時30分ごろまで日陰となります。

当該地の東側、花小金井南菜園のところは、昨年末に共同住宅（3階建て12戸）が完成し、こちらは午後2時ごろから日陰となります。また、西側に隣接しています賃貸共同住宅のパーク花小金井104では午前11時以降、また小金井街道の西側、手打ちうどんの店舗付近は午前10時以降、日照は確保されます。

平成19年10月15日に提出された土地利用構想届出に際し、同月22日に行った市長からの助言についての見解が示されましたので、助言の一部と見解を紹介させていただきます。

助言の3番目では、対象区域内の雑木林及び既存樹木（ミズナラ、桜など）は良好で貴重な緑であるため、譲受人は保存と育成可能な構想及び計画をお願いしたい。

これに対する見解は、東側雑木林は計画区域外であります。又既存樹木につきましては可能な範囲で保存、移植に努めます、とあります。

次に、助言の4番目では、中学校用地の拡張計画があり、市民も利用できる施設を検討しています。譲受人は、これらの教育環境と近隣住民との関係を考慮し、学校との境界部付近の開放感が得られるよう、関係者との協議に応

じてください。

対する見解は、拡張部分の西側隣接地は提供公園として、市民の利用できる公園といたします。また、中学校南側道路に接して、幅員2 mから3 mの歩道状空道を設け、沿道部は緑化に努め、開放感を演出いたします。

次に、助言の5番目では、届出対象に隣接するゴルフ場や中学校等の周辺環境と調和がとれ、子供たちが安心して育つような良好なまちづくりのため、積極的な協力をお願いします。

対する見解は、上記のとおり、外周部道路についての安全対策を図るとともに、提供公園の形状につきましては市と協議の上、子供たちも安心して遊べる空間としていきたいと考えておりますとの見解が示されてございます。

平成19年11月7日に、周辺住民の方を対象とした事業者による説明会が開催されました。出席者は周辺住民約30名、市議会議員3名でございます。なお、説明会開催状況報告書につきましては、11月13日に受理しているところでございます。

質疑応答の主なものは、現在の解体工事の騒音、振動、交通量予測、アスベスト及び作業日程等でございます。説明会では解体工事について関心が高かったことから、事業計画の質問は少なかったように思われますが、周辺住民からの説明会の要望がある場合には、事業主は開催するとのことでございます。

また、条例に基づく周辺住民の意見書につきましては、提出期限である11月22日までに意見書の提出がありませんでしたので、必然的に事業主からの見解書もございませんでした。

以上で説明を終わります。

会 長

土地利用構想の届出の経過説明がございました。質疑がありましたらお願いいたします。

皆さんの頭の中が少し整理できるまで、少しメモをとっておきましたので、私から質問をします。

全体工期が3期に分かれています。もう少し詳細説明をしていただくことができますか。

事 務 局

第1期の工期でございますが、A棟、B棟につきましては、A棟が338戸、B棟が353戸で、計691戸でございます。この部分につきましては平成22年9月完成予定でございます。

第2期は、平成23年7月までに完成する箇所ですが、C棟とD棟とE棟で、C棟が220戸、D棟が36戸、E棟が32戸、計288戸でございます。

第3期は、平成24年12月の完成予定で、F棟とG棟でF棟が332戸、G棟が188戸、計520戸という計画でございます。

また、地下駐車場につきましては1, 128台分、地上に122台の駐車場を設けると伺っております。

会 長
事 務 局

ありがとうございました。植栽計画は記載されていますか。

植栽計画まではありませんが、全体では色々な樹木があり、桜、シラカシなど646本あります。この中で保存するものが50本、移植するものが83本です。

大変残念ですが、伐採するものが513本という計画でございます。

それで、工事上影響のない敷地外周にある桜13本とシラカシ11本、ヒマラヤ杉9本など、約50本の既存樹木につきましては、事前に根を切って養生を行い保存樹木として、隣地との境界部の環境を保全する目的で残すと伺っております。

それから、既存樹木のうち、桜12本とシラカシ21本、ケヤキ7本、トウカエデ31本などの約83本につきましては、工事中は提供公園用地に仮移植し、再利用すると伺っているところでございます。

委 員

立面図を見ると、150m強の板状の建物が並ぶところですが、このことについては、どの様な指導をされているのかが1点です。

2点目が、中学校との間に道路があり、その沿道空間に開放感が得られるように、確かに歩道状空地を設けるということではありますが、土地利用を見ると駐車場が並んでいます。建物が8階建てまで並ばないよりは、開放感という意味ではあるのかもしれませんが、空間の質という意味では非常に貧しいところが中学校との間に広がると思いますが、このことについてはどうか、これが2点目です。

3点目が、相当大きな地下駐車場ができるということですが、管理の問題も含めてどの様になりますか。車の交通容量の問題もそうですが、そうした交通容量や地下駐車場そのものの問題というのはクリアされるのかというのが、3点目です。

当該地は南側にゴルフ場があるおかげで、8階建てが並ぶとその方たちは大変眺望も得られて、開放感もあってということだろうと思いますが、それを南に寄せたため、北側に駐車場などが集約される形になり、建築計画としてはあまり好ましくないものになっていると思います。

これも容積率200%を使うというところが始まっていて、要するに事業計画としては、そこから始まるのは当然かとは思いますが、そこからどれだけいいものにできるかを真摯に検討したのではないと思います。これは自分の意見です。

事 務 局

1点目の150mの壁でございますが、景観的には圧迫感があるということですが、小金井カントリー倶楽部には相当数の樹木が植わっておりまして、

8階部分から小金井カントリーの部分が見えない状況があると伺っております。上空25メートルの位置から見たところ、樹木に影響されて見えない部分もあると。ただ、ご指摘のとおり圧迫感というか、壁的なものができてくると思っております。これについては、私どもも指導という中ではできなかったというところがございます。

2点目の、中学校南側道路に対する2mから3mの歩道幅員は、開放感という意味ではとのご指摘がございましたが、事業者には両側歩道にし、歩行者が安全に通行できるものを造ってほしいと要望をしましたが、調整した中ではこのような計画になってきました。

ただ、歩道の南側については植栽等で接道緑化をしていただき、圧迫感のないものに。また、中学校のグラウンドのところ半円状に下がっているところもありまして、直線的ではなく、荷さばき場のようなものを造って変化を持たせ、広めの空間にするようなものを考えてございます。

商店街の南側にロータリーを設けて、交通処理というような問題の中から、変化を持たせるということを考えております。

また、提供公園と市が譲り渡しを受ける用地の部分でございますが、ここについては片側歩道ではなく、提供公園や譲渡予定地などに歩行者が通りやすいような空間は考えていきたいと思っております。

実施計画ができておりませんので、詳細の話はできませんが、我々も、ある程度開放感があるものにしていきたいということで、ベンチ等の設置等をお願いしていきたいと思っております。

それから、地下駐車場の安全対策でございますが、スロープの形状等については判断しかねます。詳細計画を受けていませんが、交通量調査を行っており、東西の通りに1日に入る車と出る車がありまして、中学校のところのスロープから出入りするところで、平日の午前中44台出て、入る車が平日の午後で28台ということで、全体で80台近い出入りが想定されます。

それから、西側の小金井街道のからの出入りでございますが、入る車が平日の午前中で4台、午後が59台で出る車が午前中96台、午後が12台ということで、110台出る、63台入ってくるというような交通量予測がございます。これは平日のピークの1時間当たりと伺っております。そういう意味では、何らかの安全対策をとるような指導も今後していかななくてはならないと思っております。

また、容積率200%の話でございますが、私どもも事業者に対しては、天神町一丁目の事例等もございますので、なるべく容積率を下げるようにという話をしているところでございますが、事業者は、200%を確保したいということで、話が平行線のままでございます。以上でございます。

委員 ゴルフ場側の8階部分は樹木で覆われているという話でしたら、そちらはいいのかもしれないが、小金井街道沿いの8階という方は相当好ましくないというのが、私の意見の趣旨です。

それから、中学校沿いの開放感という言葉ですが、開放感と言ってしまおうと何も物理的に建っていなければそれでいいということではなく、この中学校と、これから折角いいものを造れるチャンスがあるので、大規模敷地との間のこの街路空間をどの様に作りたいかというところを考えた方がいいということです。その時に、このように駐車場を造ってしまうと、物理的には何にもないかもしれないが、機械式の駐車場という最悪な結果かもしれません。

それよりは、3階とか5階建て位までの中層の住宅が少し並んでいるという方が、この間の道路を造るという意味ではいい場合もあると。つまり、どういう空間を創りたいのかということがあるから、それをやろうとすると、結果的に200%に届かない場合もあるということだと思います。200%を下げるという指導をされても、事業者側は、下げたくないと言うだけだと思います。こういう空間を創ろうというようなご指導の仕方を、何とかしていただきたいと思います。

それから、駐車場の話についてはよく理解ができなかったので、何か資料等があると助かると思いました。それは後々の話ということでもあるので、大体そうなのかもしれません。

会長 他に、何かありますか。

委員 ここでは特に触れていませんが、ゲートを造るという、この全体を囲って門を何箇所か造るかという話が流れていますね。その開放感という点でいえば、物理的な開放感は、助言にも書いてあるし、こちらの方にも開放感があるように書いてありますが、そういう意味では、物理的な開放感は、それはそれで当然のことかと思いますが、地域社会との交流、開放ということがあまり触れてないので、噂とどういう関係にあるのかというところを説明願います。

事務局 平成19年7月20日に、市がこの地域の状況報告ということで、花小金井南地域センターで説明会を行っております。56人の地域住民の方が参加しまして、話し合いが行われたのですが、ここで小さな子供たちが遊べる公園等を造っていただきたい、また、建物の中に子供が遊べる部屋を造ってほしい。マンションの住民だけではなく、地域住民にも開放される遊べる環境を造ってほしいと地域の方々の要望がございました。

この結果を、事業主である住友不動産に説明会の状況を伝え、このようなものができるかどうかの検討をお願いしております。事業主からは、託児所的なものが、共用棟又は事務所、店舗等にできれば検討していきたいとの話も伺っております。子供が媒体となった地域コミュニティというのが、そこで

ソフト的なものができれば、地域の中での地域コミュニティが醸成されると思っています。

また、提供公園の隣に、地域開放型体育館を設置するという計画がございますので、その体育館も夜間は地域に開放する。土曜、日曜日でも学校が使わないときには体育館を開放するという事になれば、その体育館を利用する中で何らかのサークルが出てくれば、地域のコミュニティが形成できると思っています。そういうものを今後仕掛けていくというのが一つの手法と思っています。

あと、平面図の中で白く空間になっている部分に通路と記載されておりますが、ここはマンション住民が利用する通路ということで、一般の方々については使えないという計画でございます。

事務局
会長

中庭部分が閉鎖空間になるということを考えているようです。

先ほどの地域のコミュニティという話の時に、具体的に何をもってコミュニケーションを図るかという問題が、現実にはあると思いますが、ここでは店舗、事務所、共用棟と書いてあります。例えば、ここでいう駐車場がこの様に沢山並んでいて、本来なら、ある種の公園的広場とか、そういうものがコミュニティを形成する要素の一つであるだろうと思いますが、そのような施設がもう少しあるといいという感じがします。中庭が開放されたら今度はセキュリティの問題とか、現実には住む側の人にとってみると、色々な人が勝手に出入りされては困るという気持ちは当然あるだろうと思います。その中間的な話としての、外に開放する、あるいは地域に開放する場所、若しくは施設。隅の方に一つあって、これで造りましたというのか、もう少し全体のマスタープランの中で、適材的にほしいですね。

それと、先程500本伐採という話がありましたが、これは衝撃的な話で、それが還元されるような樹木配置、特に小金井街道と提供公園側がその対象になるだろうと思いますが、そういう地域にももう少しうまく配置するなり、場所を造れないのかと思います。確かに、住む人の側にとってみるとセキュリティの問題とか色々あるからわかります。その辺の境界線をどの辺まで引くかという話だろうとは思いますが、全体の配置計画としては、まだまだそういう意見が反映されてはいないだろうと思います。

ただ、事業ですから、どこまで反映するかという作業は、当然お金の問題などあるし、バランスというものはあるだろうと思います。何れにしろ、ここに住む人にとっても地域ですから、住む人達が今度はより快適に住める、あるいは今まで住んでいた人達がより快適に住めるという、共同の作業をどこかで行わないといけないだろうと思います。

委員

説明の中で200%は使いたいとありましたが、実際には地下住居、ドライ

エリアがあって使っています。これは容積対象外になっているから、実際にはかなり使っていて、これやめろと言うと怒られてしまうかもしれません。

委員 今のお話に関連して、これは地下に住戸を造ることなので、実際は9階建ての様な感じになるという理解でよろしいですか。

会長 掘割をして高い建物が建っている、そういう形になります。

委員 ということは、8階と書いてあるところは、建ってみて、実際に入居されたら9階というようなイメージでしょうね。

今、この配置図のところで白くなっているところは、駐車場に蓋がされているという理解でよろしいですか。

事務局 人工地盤みたいなものだと思います。

委員 人工地盤的なもの。実は駐車場が見えるとかということではない訳ですね。そうすると、そこは何らかの形でマンションの方が利用するような空間になるということですか。

あと、花小金井南中学校も結構日影の図からすると陰になりますが、これに関しては市も了承されているというか、基本的にこれに関して何か言いたいことはないということでしょうか、ということが一つです。

後は、東西方向の今度できる道路ですが、車で通り抜けられるようなものであるとすれば、抜け道にマンションと関係ない方が、鈴木街道の方から小金井街道に抜けるように使うということも考えられます。それについて何かお考えなり、話をされているということがあれば、お聞かせいただければと思います。

事務局 最初に、東西の通りは当初から繋がっていました。ただ、1,500世帯が入るといことになりますと、大きな交通量が発生するということがございます。それで北側の商業地域につきましては、商店が張りついているということと、開発での歩道的な空間ができないということになりますので、なるべく通り抜けができないような道路づくりをしていきたいと考えております。その意味で、商業地区と接するところにロータリー的なものを設けまして、そこで交通を分断しようと思っております。

生活が始まりますと利用者が増えますので、当然交通量は若干ではありますが増えてくると思っております。そういう意味では、鈴木街道の交通対策、小金井街道の交通対策等も今後の利用状況を見ながら検討していきたいと思っております。この道路の計画に対しましても警察と協議しながら、また市の交通対策とも協議しながら進めていきたいと思っております。なるべく通過交通が発生しないような道路計画の方針でいきたいと思っております。

それから、日影図のことでございますが、学校は教育委員会が管理しておりますので、担当部局とも話をしなくてはいけないと思っておりますが、現在、

この土地の構想図を関係の部署に配付をしておりますが、特に日影図についての質問はないという状況でございます。

会 長
事 務 局

小金井街道のバス停がエントランスの前にありますが、このままですか。

駐車場出入りのことにつきましても、事業者である住友不動産と、関係バス会社とは調整をしていると伺っております。

ただ、ここはシェルターがございまして、雨よけとか、日よけの部分がありまして人が滞留します。歩道空間が3.5m程度ですので、もう少し空間的に余裕があるような土地利用にしていきたいと事業者の方にはお願いしていきたいと思っております。

また、出入り口の位置でございますが、信号等の関係から、旧NTT東社宅があった時の道路の位置と同様の場所に設置しているということでございますので、土地利用の関係からもここに配置されたと伺っております。

会 長
事 務 局

バス停のひさしを伸ばしてもらったらどうですか。

そうですね。道路と歩道と一体的に開放できる待合所みたいなのができると非常に寄りつきがいいと思いますが、市といたしましては、武蔵小金井に人が流れるよりも、花小金井駅に人が流れるようなまちづくりをしていただきたいというのが、一つのコンセプトとしてございます。

会 長
事 務 局

体育館の計画は進めていますか。

現在は詳細計画がありませんので、1,500戸のマンションができることによって、花小金井南中学校の生徒を許容する人数がオーバーする可能性があるもので、その対応策を最初に考えていかななくてはならないと考えております。その意味では、まず生徒の教室を確保し、施設を確保して、次に体育館等の確保になると思っております。

会 長
事 務 局

現地に鉄塔が建っていますが、高圧線ですか。現状のままですか。

JR東日本の鉄塔敷きがございまして、15万4,000Vの電圧のものが送電されていると伺っております。配置図でいきますと、左側の上部にある鉄塔と、C棟の上にある鉄塔が直接に結ばれるような状況で現在はございます。それが学校の南東側に鉄塔が一つございまして、それに高圧線を移設するという計画です。

会 長
事 務 局

大体が、駐車場の上で配線することになるのですか。

その様な話がJR東日本と方向性が出ていますと伺っております。これに対して、私どもも色々な問題が発生すると思っております。通常言われるのが電磁波ですが、WHOでは、特に白血病が多くなるような事例はないという見解が示されていますが、心配等多少ありますので、影響等はどうかという話をしたところ、特にないのではないかと伺っております。

委 員

高さは高くしますか。

事務局 鉄塔の高さは、若干高くすると伺っております。

会長 学校側に寄りますからね、これは。

事務局 父兄の方でご心配があるというところもあります。

会長 学校、生徒の人数が増える可能性がありますね。それに応じて教室を増やしていきますか。

事務局 大きなマンションができますと、何人位の生徒が増えるかという出現率があります。これに基づき教室の対応をしていくということを伺っております。教育委員会からは、近隣で大きな開発行為がありましたし、花小金井駅の周辺でもマンションができていますので、若干教室が足りなくなる可能性があるかと伺っております。どのくらい部屋が必要かということは、まだ伺っておりませんので不明ですが、その対応が今は急務と伺っております。

ただ、小学校につきましては、この地区は八小地域で生徒の受入れ人数は可能な範囲であると伺っております。

会長 小平全体としては、生徒の数は増えていますか。あるいは、小平市の人口としては増えていますか。

事務局 小平市の人口は僅かずつ増えています。

会長 ということは、平均すると増えているでしょう。

事務局 先ほどの出現率、一定の数の割合で出てくるということですが、出現率そのものは下がってきていますので、少子高齢化なのかと思います。

会長 他に何かご質問ありますか。特にございませんか。

そうしますと、この案件に対してはどの様にしますか、審議を継続するという考え方もありますし、助言をして、ここで一つの区切りをつけるという考え方もあります。

それで、今までのことも踏まえ私の方でメモを作っておきましたので、これを配ってください。

私のメモ案ですが、読んでみますと、先ほどから意見が出ている開放感なども踏まえてありますので、これに加えていくようになると思っています。

1番目は、周辺住民の意見を聴くとともに十分話し合いを行い、紛争を生じた場合には、事業主の責任において誠意を持って解決すること。これはいつも同じことを言っています。

2番目は、前からもお話がありました様に、小平市の都市計画マスタープランにおける花小金井周辺地域の地域テーマとして、「緑・花とにぎわいの創出」が上げられており、事業区域約6.2haの広大な敷地でもあることから、できる限り緑地の確保及び緑化に努めること。先ほどの木を切らなくてはいけないということとか、桜というお話ですね。そういうことをどこまでテーマとして扱っていくか。市としては十分これを事業者に対して願います

るといふか、指導するといふか、そういう形になるだろうと思ひます。やはり、その花を生かそうといふことを、強烈に言つた方がいいのかもしれないですね。

3番目は、巨大な建物ですから、計画建物により日照時間の減少及び日陰により農作物の影響が出る生産緑地に関して、農業従事者と十分話し合ひを配慮する。これは天神町でも、ここでもそうですし、これから多分起こることは、大体のところに行き当たる話で、解決として難しい話かもしれませんが、十分話し合ひをしてもらいたいと思ひます。

4番目は、外周道路の歩道空地に関して、利用者が大勢いることから、交通安全対策を十分行うとともに、片側歩道2メートルの外側にポケットパークやオープンスペースを造り、ベンチ、植栽などを設けることにより、憩いやコミュニティの場として開放感が得られるように配慮すること。これは先ほど交通の問題、特に学校があるということも含めて、通過交通になつては困るといふこと。ただ、実際どの様にしておけば予防できるのかといふような問題、あるいは敷地周辺のコミュニティとしての場所、そういうものを具体的に配慮していく。皆さんがお花見できるぐらいの施設がどこかにあつてもいいのかとか、そういう思ひはこちらにあります、そういう場所を具体的に設けてもらうといふことでしょうね。

5番目は、開発事業の予定工期が長期4年にも亘る訳ですから、工事車両、あるいは交通安全、振動、粉じんなどの環境対策に十分配慮することといふようなメモをつくりました。

意見は括ればこういう話になつてくるだろうと思ひますし、細かく言えば色々出てくると思ひますが、補足意見として、ここにどんな意見が出たかといふことだけは列記してもらつて助言をしていくといふような方向もあると思ひます。

ですから、審議がまだ十分でないから継続審議にしましょうといふこの件案について考えるか、こういう助言をもつて答申するかといふことですが、それぞれ委員の方のご意見を聞かせていただきたいと思ひます。

委員 助言をするとしたら期限みたいなものはあるのですか。何時までに出さなければならぬのですか。

事務局 内容変更ができる余裕のある日までに出さないと意味がなくなつてしまいます。

委員 それは何時ごろまで。

会長 これは一括全部受ける訳ではないですよ。個別に何期、何期というように分けて、1個ずつ計画を調整するのでしょうか。

事務局 一括での計画になります。開発行為に当たりますので、一括で行うことで

進めております。事業者としては、意見書が出なかったということで、かなり期待しているというところはありません、意見書が出なかった期間が長かったことから、準備を相当進めていると伺っております。

委
事
務
局
会
長
委
員

次の段階になるべく早く入りたいという意向はあるということですか。

そうですね。ですから、助言は早い方が効果はあると思います。

これに対してご意見はどうですか。

助言にするのか審議にするのかが、事業者の建築計画の変更も含めて、今の議論というのは、例えば既存樹木のお話にしても、その沿道の利用にしても、開放感の話にしても、それにきちんと答えようとする、建築計画も多少変更も含めて考えなくてはいけないと思いますが、それを市が指導する時に、継続して審議をした方が効果的でしたらその方がいいと思います。助言の形でとにかく早く出して、指導した方がよろしいのであればその様にさせていただくのがいいのかと思います。指導される立場からはどちらなのかということはいかがでしょうか。意見としては、先ほど会長がおっしゃられたように幾つか足せば、助言の内容だろうと思います。これをもって、どこまで指導をしてくださるかどうかというのは、市の側の姿勢といいますか、そういうところかと思っています。

事
務
局

そうですね。早い方が対応はしやすいと思います。事業者もそれに対して動きがよくなります。遅ければ事業者は計画を確定した場合について、我々が言いづらくというか、調整しづらくなると思います。早い段階での助言か指導かというような形になるのかと思います。

委
員

前回の天神町の案件で継続した際には、説明会が終わっているのかどうかとか、それについての住民の方の意見もまだ出ていたので、要は説明自体も、まだ納得するような形で説明されているかも不明という状況でした。そういうことで継続になったと思います。基本的には、諮問をいただいて、1回の会議で何らかの方向性を出して、会議の後で文面をどうするかということはもちろん詰めなければいけないとは思いますが、基本的には1回で何らかの答えを出すという方向の方が望ましいと思います。

そういう意味で考えると、もう一度というよりは今の段階で他の委員からもご意見も出ましたので、それをまず投げかけて、その後何かあったらまたという方がいいのかと私個人としては思います。

会
長

それでは、まず、私のメモと今日の意見をそれぞれまとめて答申をする。そして、その中身によって行政側として指導していただくということで、審議は継続しないということにしたいと思います。よろしいですか。

(異議なしの声)

会
長

以上で審議会としてはこれで終了したいと思います。

(閉会)