

土地利用構想（事業主：トヨタホーム株式会社）に係る調整会（第2回前半） 会議要録

1 日時

令和4年11月16日（水）午前9時15分から12時まで

2 場所

中央公民館 視聴覚室

3 出席者

- (1) 請求者 1名（F氏）
- (2) 事業主 トヨタホーム株式会社及び設計者 5名
- (3) 事務局 都市計画課 4名

4 傍聴者

10名

5 議事

土地利用構想に係る意見書及び見解書の内容の確認及び整理

- (1) 事業主
トヨタホーム株式会社 代表取締役 後藤 裕司
- (2) 事業場所
小平市上水南町四丁目592番128
- (3) 土地利用目的
戸建住宅

6 資料

- (1) 調整会開催請求内容の要点
- (2) 土地利用計画図（事業主より提示、調整会第1回前半で請求者A氏への回答に使用した参考資料）

事務局：都市開発部都市計画課開発指導担当

(事務局)

定刻になりましたので、ただ今から土地利用構想に係る調整会を始めさせていただきます。
はじめに、事務局の紹介からさせていただきます。
こちらが、都市計画課の課長以下計4名でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。
それでは、調整会の開催に当たりまして課長から一言ご挨拶させていただきます。

(事務局課長)

本日はお忙しい中、お集まりいただきありがとうございます。
第2回調整会の日程調整に御協力いただきありがとうございます。
本日はどうぞよろしくお願ひいたします。

(事務局)

今回の調整会につきましては、開催請求が5件ございましたことから、前半と後半に分けさせていただきます、本日は前半1組の方にご出席いただきます。

はじめに私から、調整会の注意事項等をご説明いたします。

この調整会は、見解書の内容を確認し、相互の意見を調整する場となります。意見に対する見解を説明し、明確にすること、相互の論点が整理されることを目的としております。

論点は整理されても、折合いがつかない場合や平行線のまま調整会を終えることも想定されますが、それで話し合いが終わるわけではなく、調整会において整理された状況に基づき、別途話し合いを行ってください。

大声を出して話し続けるなど、会の進行を妨げるような言動があった場合には、事務局で判断し、会を取りやめることもありますのでご注意ください。

続いて傍聴人の方にご案内いたします。会議中の発言や拍手等はおやめ下さい。会の進行に支障があると事務局が認めた場合は、退室をお願いすることもございますので、ご了承ください。写真撮影及び録音はお控えください。携帯電話などの通信機器は、マナーモードの設定をお願いいたします。

配布いたしました資料は閲覧用であり、お帰りの際に回収させていただきますので、よろしくお願ひいたします。

続いて傍聴人席においてあります配布資料の確認をお願いいたします。

今回の調整会につきましては、請求者F氏から請求いただいております。第1回の調整会で新たに生じた質問事項等をまとめた資料が、両面印刷で2枚ございます。本日はこの資料に沿って調整会を行います。

次に、事業主側の自己紹介をお願いします。

(事業主)

トヨタホーム株式会社及び設計者です。よろしくお願ひいたします。

(事務局)

それでは、この後の流れをご説明いたします。

本日は、持ち時間45分で進めさせていただきます。終了5分前と終了時にお声がけ致します。

発言される際には手を挙げていただき、こちらで指名した後にその場でご発言ください。

また、トヨタホームにおいては、この場で回答できる内容については出来るだけ回答して頂き、なるべくペンディング事項が残らない様をお願いします。

(事務局)

それでは、請求者F氏の発言を開始いたします。

(請求者F氏)

お手元の資料に記載されていることのバックグラウンドを主に質問等進めていきます。重めの内容もありますが、今回回答いただけなくても、次回の民民でのお話合いの時のためと考えていただければと思います。

まずここまでに至った経緯を振り返ります。6月25日に説明会を開催いただき、その後、本調整会のベースとなる資料の縦覧を行いました。調整会はその資料に基づき、疑問点の確認等をするのですが、調整会2回目の案件抽出は、基本的に見解書に出てくるような内容を拡大して作り、もともと想定していた調整会の中身よりは濃い内容になっていると思っております。理由としては、前回の調整会において新たな図面が出てきましたが、その図面は公文書として縦覧に供した資料ではないので、市も困っているはずと考えています。本来であればみんなが市役所で見た資料をベースに調整会が行われるが、それと違うことをするのであれば、しっかりと開発計画を変更した旨の手続きを踏んで、周知をしたうえでそれに基づいて調整会をやるべきだと思うし、条例の形に合ったものだと思います。

それで、実は今回11月23日に説明会を行ってその後に調整会を行い、フィードバックの場にしていこうか、という話も出ていましたが、これに関して、事業主の方からずっと後の方に延期できないかという話がありました。また、これから12月、1月の忙しいシーズンに入ってきます。そういったことを考えると、計画変更の手続きを踏むよりも、いったん行政上の手続きを最初から行えば最終的なタイミングは変わらないのではないか、そういったことも検討いただければと思います。

今回私の持ってきた案件抽出の主旨ですが、今の状況が問題なんだということをお伝えして、今回お答えいただく、または23日に開催いただく説明会で出来る限りの回答、あるいは回答がなくてもどういった検討方針で行くのかは回答いただきたいと思います。

23日の説明会を受けた後に調整会を行うことを前提とすれば、説明していただいた結果を含めて調整会で我々が調整や確認等をしていくと思うんですが、もう既に後半の第一回もやっておりますし、それでは時間切れになると思います。そうしたことをしなくても、先ほど述べたように計画を出し直して説明会等順を追って行えば、タイミングはほとんど変わらないのではないかと思います。

自主的な話し合いが我々の都合で話が進まないということにはしたくないので、こちらの都合で日程が決まらなければいったん終了しましょうというのは入れておきました。日程調整を話し合いご

とに行うというのは、一回では終わらないだろうという考えに基づいております。市の調整会は、ある程度ビジョンがはっきりしたときに行うのが良いのではないかと思います。ベストなのは計画自体を出しなおしていただいて、調整会と説明会をきれいな形で行っていただくことだと思っております。

(事務局)

事業主から、いかがでしょうか。

(事業主)

今日答えられないものについては23日の説明会で回答できるよう考えております。説明会は、23日1回きりというわけにはいかないと思いますので、何回か行うことは想定しております。計画変更の件につきましては、突発的に出てきた内容なので、すぐにお答えすることは出来ませんが、検討はします。調整会の時期については、小平市との調整になるのかなと思います。

(請求者F氏)

承知いたしました。民民の話し合いを数回繰り返していただけるということで理解しました。また、再度お願いですけれども、市から縦覧に供した調整会の資料が違う形での状態になっておりますので、その捻じれはぜひ解消しなくてはいけないということは社の皆様にも理解いただくようお願いいたします。

(事業主)

資料につきましては、我々も一回社で話しますけれども、我々の認識は、いただいた質問に対する回答に資料でお出したものだと思っておりますので、全然違う資料を出したという認識ではございません。

(請求者F氏)

承知いたしました。ただ、我々の認識は違うことをご理解ください。

トヨタさんの企業理念には、誰一人も取り残さない、YOUの視点ということで、相手方の視点も大切にすることもありますし、トヨタのブランドをお使いになっている御社もこの辺については共通していると思っております。それで、御社からは、トヨタの価値観に基づいたことをやっていくんだとありましたが、市に出された資料や参考として渡された資料を見ると、先ほど述べた理念は読み取れません。前回も要望したとおり、デザイン構成などを統括される方のお話を伺いたいけれども、できないというお話でしたが、何かモノを作ってモノを売っていく、それがどのような価値観に基づいて行われているかというのを説明してほしいと思います。適切な説明が可能な権限を持った方から説明いただきたい旨記載しておりますので、今日今すぐというつもりはありませんが、お答えいただきたい。あとは、現在の開発についての企業ガバナンスの観点というのは、先ほどの行政文書との捻じれが起こった形で、今までなかった民民の話し合いになろうとしているがよいのか、というのはお話しいただければと思います。

(事業主)

コンセプトについては、土地利用を決める段階から考えていて、6月25日の説明会に「北並メソッド」という考え方などの絵を提出させていただいたなかで、具体的にどのように今回の計画に反映されているかということをお伝え出来なかつた点は確かにあると思います。ただ、実際今回新設公園の中に既存樹木を活用したり、北並メソッドという、殺風景になりがちな北側道路の高木の植栽や、プライベートガーデンの作りこみも考えていて、地域の皆様と新しい住民の皆様の交流空間の創出などは検討しています。デザインに関しては、実際土地利用計画が決まっていなところもありますので、そういったところを決定後、小平市の歴史や、文化などを外構のデザインなどに踏襲できるようにするなど、詳細を詰めていきたいというのが現状でございます。11月23日に上席も含めて内容をご説明させていただければと考えています。

(請求者F氏)

今のお話を聞いて非常に期待しています。よろしく願いいたします。

資料2番部分の自主的な話し合いについても、23日から行われるということで、これから複数回にわたって進めていきたいということも考えております。そちらの方は要請を受けていただいて、条例違反の状態はとりあえず消えると思っています。

次に、土地利用審議会ということで、今会長案まで出ており、まだ、御社の方に正式な文書は行っていないと思いますが、審議会の議事録で内容はすでに公開されておりますので、こちらに関して、審議の内容にどう取り組んでいるかの説明は必要だと思います。責任者の方も23日出席されるということで、その際には視点として是非とも入れていただきたいし、回答も逐一いただければと思っています。議事録の引用になりますが、

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、公園の整備にあたっては、既存樹木を活かすなど、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、道路の新設にあたっては、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。

1番の部分の「十分な説明」はいただけるとは思っていますが、圧迫感についてどうするのかを別途説明をお願いします。

2番の部分で、緑化の推進等書かれておりますが、今までの見解書などでは既存の緑を活かすなど記載されていないので、考え方を明白にしていきたいし、住民が納得するような計画に

していただければと思っております。

3番の道路のネットワーク化、これは今の計画とは違いますが、3番と4番でネットワーク化と転回広場を言われておりますので、やはりこれは重要なお話しになると思います。ネットワーク化について、今までの見解書では、将来南側のサレジオの敷地に繋ぐという話と、地役権を利用して動線を確保するという話がありましたが、地役権は、例えば新しい住民の方が自治会を作って、プライバシーを気にして地役権をなくしてしまうことも出来るし、登記まで変えずとも実質なくなったりすることもあるかもしれない。南側の件についても、先日サレジオ学園の園舎建て替えの件でどうなるのか聞いてみましたが、こちらの道路を具体的につなぐ計画というのは無く、実際に何かがあるとしても数十年後以降と言っており、新しいサレジオ学園の園舎建て替えの図面も拝見させていただきましたが、南側の道路からまっすぐ行ったら園舎にぶつかるような計画になっているので、そもそも成り立っていないんです。現実的な将来のネットワーク化は、少なくとも数十年の近未来には成り立っていないということも分かっておりますので、この辺はもう少し考え直すべきだと思います。

それで、先ほど述べた1番に関して、壁面後退、地役権などについて、実行性は無いというのが我々の意見です。

2番についての植栽の件ですが、やはり120㎡ではやれることに限界があると思っております。6月25日の冒頭にあったような景観を実現していくには無理があるという感想です。

ネットワーク化については、今の見解書の状態では成り立っていないということでございます。また、今一本だけの道路、袋小路があってクルドサックと転回広場を作って特例でOKをとれるようにギリギリのところで攻めて来てるとは思いますが、ネットワーク化というのは土地利用審議会に出ておりますので、特例が認められるかといわれると若干不自然だと思っております、そこも考えていただければと思っております。

少し話は変わりますが、当方の開発のイメージ、こんな風になったらいいのではないかという我々の案や、カローラよりレクサスを作ってほしいという話をかなり以前からしてるんですけども、まちづくり協議会の方で、どういう街づくりをしていくのがいいのかというところで、サレジオの様々な建設に関わった、建築家の高橋先生と話をしました。こちらの地勢であれば、低層のコンドミニアムのようなものを作るのが一番いいという話がありましたが、この辺の開発区域であれば、1980年代に作られたような住宅地が東側の小金井市側の方にあります。そういった住宅とのバランスも考えて160㎡～180㎡くらいの開発が妥当で、それくらいにした方がむしろ販売面でもうまくいくんじゃないかという見解はいただいております。特に我々の目の前にある水源地の南斜面という地勢がありますので、そこをうまく具合に利用した住環境、販売活動というのは、マーケティングのやり方としてもあると思い、これぐらいの広さにしていくと今までの既存の住宅地の緑化を見ていると出来るはずだと思っております。

最後に、今後正式に出るであろう土地利用審議会の方針と違ったようなことをトヨタグループの会社としてするのか、ということも含めて考えていただければと思っております。

ネットワーク化というのは、道路というのは2箇所には繋がっていることを指すし、ベランダから1.5mのところまで人が通るのは無理だと思います。それから旗竿地で120㎡位の入り組んだ住宅地を南斜面、緑の多いところに作っていくのが、一番いいやり方なのかという様なところ

も極めて疑問でありまして、そうしたところも含めてご検討いただければと思います。ベースの案というのは、平面的に住宅が増えるやり方だと思いますが、ちょっと違う解があるというのは高橋先生から出てきてまして、120㎡を140㎡に増やすのでは難しいけれども、ここぐらいまで増やせば別の均衡点があるはずだよ、という話は伺っておりますので、そうしたところも配慮して計画をいただきたいし、「あなたたちが言ったことに関してはこういう視点で検討してみたんだ、それで結局こうなんだ」というご説明をいただかないと、やはり我々にはわからないということがあります。

今までのご説明だと、「いろいろご要望いただきましたけれども、土地を高い価格で買ってしまつて棟数をたくさん建てないといけないのでコスト上できません」、これだけのお答えであると、我々も協力するにあたって何をすればいいかわかりません。今度コンセプト説明の方も来られるとのことなので、設計の視点についても話していきたいし、土地利用審議会のこれから出るのである方針を合わせてご検討いただきたいと思います。取り組みや23日にお答えをいただければいいと思います。進め方や取り組みだけでも結構です。

(事業主)

いただいた内容には、なかなか私たちが今までやってなかったところも多く、例えば現況の地勢を活かした緩衝地ですとか、あとは160～180㎡にして斜面を活かしながら計画するとかということは、今まで平坦な土地で住宅を作ってきたので、既存の地勢を活かしながらというのはなかなか難しいのではないかとこのところではあります。120㎡で緑化が出来ないということに関しましても、用途地域はほとんど第一種低層住居専用地域に入っておりますので、建蔽率が40%になります。120㎡の40%だと48㎡、駐車場部分を除いた駐車場周りの面積で約30～40㎡ほどの緑地面積が取れるようになっており、一般的な緑地面よりかなり広いので、建売受託で植栽をしっかり担保し、緑豊かにすることは120㎡で出来ると思っております、23日にも改めて説明します。

(請求者F氏)

23日であまり大きな計画の変更はあまり出てこないとは思いますが、おそらく席上でも同じことは繰り返させていただくことになると思いますし、どんなに言われても120㎡での緑化はイメージが出来ませんので何らかの資料を用意してください。

(事業主)

間に合えば23日にお持ちします。

(請求者F氏)

よろしくお願ひします。今後の話し合いの進め方、あるいは、計画を最初から出しなおして進めていくか、時間的に変わらないということであればいろんな書類関係の捻じれは解消していきたいと思っております。あるべき姿は、計画の見直しをして、説明会も調整会もきっちりやること。我々住民側のメインメンバーも何となく固まってきた感じはしますし、自主的な業務はそれ

なりにやっていけると思うので、きっちりと受け止めて進めていただければと思います。手続きを最初からやり直すことで生じるロスが2週間程度であればやっても良かったほうがいいと思いますので、よろしくお願いいたします。

(事業主)

社内で検討します。

(請求者F氏)

よろしくお願いいたします。やはりコンプライアンスという点では、行政文書と違うもので進めているのは避けるべきだと思いますのでよろしくお願いいたします。

(事務局)

その他何かありますか。

(請求者F氏)

今日申し上げたことの繰り返しにはなりますが、行政文書と違うのはかなり大きな問題だと思いますので、言いにくいとは思いますが社内で上司も含めて計画変更については話し合ってください。また、土地利用審議会に出てくる内容もしっかりと守った方がトヨタさんの理念と合致するともいますので、よろしくお願いいたします。以上です。

(事務局)

事業主からはいかがでしょうか。

(事業主)

捻じれにつきましては、小平市と相談しながら進めていければと思っております。また23日よろしくお願いいたします。

(請求者F氏)

よろしくお願いいたします。繰り返しにはなりますがタイミング的には影響しないと思いますので、社内的には少し苦しい説明になるかもしれませんが、きっちり手続するのが筋だと思っております。

(事務局)

内容は以上でよろしいでしょうか。

(請求者F氏)

結構です。

(事務局)

事業主から何かありますか。

(事業主)

特にありません。

(事務局)

それでは、お時間となりましたので本日の調整会を閉会します。

引続き、今後について御案内いたします。土地利用構想に係る調整会は、条例の規定により、2回まで開催することができ、またその期間は第1回が開催されてから三週間以内でございます。今回につきましては、第1回の調整会が完全に終了したのは本年10月30日ですので、第2回の調整会が開催できる期間は11月20日まででございます。原則として、この期間を過ぎますと第2回調整会の開催はできません。しかしながら、トヨタホームさんが全体説明会を開催できるのが11月23日であることから、最大限柔軟に対応を行い、全体説明会の終了後、速やかに第2回調整会の後半分を開催するものといたします。調整会開催請求者の皆様におかれましては、調整会の延期等を望まれています。ルールを遵守してください。そうならないよう、市としても最善を尽くしますので、日程調整に御協力ください。

最後にトヨタホームさんに申し上げます。土地利用構想に係る調整会につきましては、第2回後半をもって完了となります。しかしながら、これまでのプロセスにおいては、市や周辺住民の要望がありながら、周辺住民の意見を聴く機会が十分に設けられておりませんでした。これまでのやり取りで明らかになったように、周辺住民の皆様は御社が開発する土地に対して強い思いがあります。来週23日に御社が実施する全体説明会の場においては、是非とも周辺住民の皆様の思いを受け止めてください。また、調整会の手続きが完了した事により、周辺住民の意見や思いを受入れないことがないよう、真摯に対応いただきますよう市として強く求めます。

以上です。

本日は、どうもありがとうございました。