

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回後半） 会議要録

1 日時

令和5年2月26日（日）午後1時15分から5時まで

2 場所

福祉会館 第2集会室

3 出席者

- (1) 請求者 4名（B、C、D、E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

※請求者には、複数名を一組とするものを含みますが、本要録においては発言者を区別せず、同一人物としています。また、同じ方が団体や個人名など複数の請求者名で調整会に参加した場合の記載は特段行っておりません。

4 傍聴者

8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) 説明会資料（事業主より提示、事業主が住民との自主的話し合いにおいて使用した資料）
- (3) コンセプトシート（請求者B氏より提示、当日会場にて配布）

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。
今回請求がございました土地利用構想に係る調整会は、本日をもって完了いたします。よりよいまちづくりに繋がるよう、この調整会を有意義なものにしていただきたく存じます。
本日はどうぞよろしくお願いたします。

(事務局)

ありがとうございました。以後、座ってご案内させていただきます。
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、本日は後半4組の方に出席いただいております。
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。
請求者及び事業主の皆様を確認いたします。本日、傍聴人には閲覧用の資料を配布しておりますが、こちらの回収を希望される場合は、この場でお申し出ください。特に申し出がない場合は、持ち帰り自由とさせていただきますが、いかがでしょうか。
申し出がございませんでしたので、持ち帰り自由といたします。

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B、C、D、E氏から開催請求をいただいております。本日は、事前に開催請求者の皆様から提出がございました資料と、事業主が開催した説明会で使用された資料に沿って調整会を行います。傍聴人の皆様には、受付にて資料を配布しております。不足はございますでしょうか。

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。よろしくお願いいたします。

(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、それぞれ45分ずつの交代制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いたします。

今回の調整会の発言者は四組です。一組終わる度に、発言者の入替えを行います。また、二組目の終了後、10分の休憩をお取りします。

発言されるとき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、事業主においては、この場で回答できる内容については出来るだけ回答し、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E氏の発言を開始いたします。よろしくお願いいたします。

(請求者E氏)

メールでもお願いしましたが、前回の調整会から説明会で、事業プランが変わったとのことで、簡単な説明を事業主様から皆様によりしくお願いいたします。

(事業主)

配布した資料をご覧ください。こちらが2月12日の説明会で使用した資料になります。1枚めくっていただくと、1月22日の説明会で提案した資料になります。

こちらについては、5回目の説明会になり、小平市さんは説明会に出席しておらず内容等わからない部分もあると思いますので、掻い摘んで説明いたします。

2ページ目が、前回までのプランになります。当初のプランから一番変わったところに番号が振ってあります。丸1番、町の見通し確保ということで、東側の入り口にポケットパークを設置しております。丸2番、交差点注意喚起で、アスファルトスタンプ舗装を計画しております。丸3番、速度抑制のために、サークルツリーを設置しております。丸4番、近隣の影響を考慮し、地盤高をおよそ1.5～2.4m下げております。丸5番、南西部に旋回可能な道路を計画し、クルドサックを設置しております。丸6番、隣地間のプライバシー確保のために、1.5mの地役権を設定する計画をしております。丸7番、既存樹木の確保、景観配慮をして、公園の敷地を整形地で6パーセント確保し、公園面積を増やしております。それに伴い、区画数が57区画から54区画に変わっております。この際、1月22日にいただいた意見としては、公園内に避難通路としてのスロープの検討、道路のネットワーク化の検討、広い区画の検討、来客用の駐車スペース、宅内の緑化の確保、地盤高の調整などがありました。

こういった意見に基づいて、次のページをお願いします。

我々が土地利用を考えていく中で、立地環境特性やマーケティングなどを考え、コンセプト立案を行いました。この中では、今回要望の強かった、街並みに美しい陰影と余白を創出する雁行型住宅を全体のコンセプトとして考えております。

こういったコンセプトを持ちまして、次の5ページ目になります。開発のポイントを説明します。開発のポイントは、安心安全に暮らす、環境負荷の小さな町、まち住まいを未来へつなぐ、という3つを策定しました。

安心安全に暮らす、につきましては、通過交通の少ない道路となるよう入り口を限定します。交差点にはアスファルトスタンプ舗装を行います。自動車の減速を促す政策や街並みの緑化を演出するためにクルドサックやサークルツリーを計画します。避難路を確保するために公園内へのスロープの設置を行います。まちの見通しを確保するためにポケットパークを設置することを検討しております。また、外構については、夜景の演出と防犯効果を計った屋外照明の配置を検討しております。

次に環境負荷の小さな町では、省エネルギーへの配慮でゼッチ住宅を標準と考えております。外構は建蔽率40パーセントを活かした緑化の推進を行います。北側道路側の緑化の推進、高木や前庭空間を広くとることを検討しております。

次にまち住まいを未来へ繋ぐサスティナブル部分ですが、雁行する住宅配置で、敷地内の余白を創出しております。コミュニティ空間の創出、道広場としてのクルドサックを計画しております。建物では、車DE給電というものを標準化して、レジデンス対応をしていきたいと思っております。また、周辺に調和した外構デザイン、ブラウン系の瓦屋根や、白やアースカラーを中心とした外壁材を検討しております。公園については、既存樹木を活用し、周辺公園との差別化を行いたいと思っております。こちらは、スケッチ図がありますので後ほどご説明します。外構については、町への愛着をはぐくむテーマに基づいたデザインを検討しております。こちらは現在検討中です。門柱や道路側舗装のデザインの統一も考えております。既存樹種を意識した植栽計画も現在検討中です。

具体的なプランですが、次のページをお願いします。

今回、前回からプランが大きく変わった点を番号順に説明します。丸1番、道路線形の見直しです。前回直線道路だった部分を、一部曲線にして、南旗竿から北旗竿に住宅を変更しております。丸2番、公園面積の拡張と整形です。公園面積を増やして、南側の新設道路と北側の既存道路、バス停がある道路をつなぎ、既存樹を活かしたスロープを計画して、緊急時の避難通路としても想定しております。丸3番、雁行型の街並みの計画です。こちら全体が、道路に対して雁行型の計画になっており、これにより敷地内の余白を創出しております。お互いの視線を緩和してプライバシーの確保も狙っております。また、斜めにすることによって生まれる余白に植栽を植えやすくなり、緑化の確保、緑の確保にもつながる計画を考えております。また、入ってくる者に対して向き合うこととなるため、道路を歩くと表情豊かな街並みを考えております。次が左上の丸4番、1.5mのバッファーを設けます。今回、今まで提案していた地役権はなくしますが、斜めにして一番狭いところで1.5mの建物のセットバックを考えております。広い部分では1.5m以上のセットバックになりまして、その広い部分での植栽を考えており、こちらで緑の回復

を計っております。丸5番、右側入り口部分ですが、入り口にポケットパークを計画しています。こちら既存道路の見通しの配慮、まちの入り口の緑化を計っております。丸6番、アスファルトスタンプ舗装の計画です。交差点やツリーサークル、クルドサック部分にカラー舗装を施しまして、交差点やカーブの注意喚起を計りたいと思っております。丸7番、サークルツリーの計画です。自動車の速度抑制を促すことで安全確保につながると考えております。また、街並みへの緑化演出のため、シンボルツリー樹木の植栽も考えております。丸8番、終端のクルドサックです。こちらは、行き止まり道路の終端部に通常の転回広場ではなく、切り返しや転回不要で旋回を可能にするクルドサックを計画しております。転回にバックを必要としないので安全性が高まるのではと考えております。また、この中央には、同じくシンボルツリーの植栽を検討しております。

次のページをお願いします。こちらは、トヨタホームで以前行ったサンプル写真でございます。各々今回のコンセプトに基づいた写真でございます。左中央の交差点注意喚起、アスファルトスタンプ舗装というものが、アスファルトに色や模様を付けられるようになっております。

次のページをお願いします。こちらが今考えている公園計画になります。南道路と北側の既存道路を、勾配8パーセントの園路でつなぐ計画になっております。一部階段にはなりますが、車いすやバギーなどで通れるようなものを考えております。中の、濃い緑色の部分が既存樹になっておりまして、既存樹を活かした形で公園を配置できればと考えております。どうしても、擁壁ですとか、プラン上既存樹を残せない部分に関しては、薄い緑色の部分に新設の高木ということで、既存の地形、既存のものを活かした形なるべく緑の大きな公園計画を今後考えていければと思っております。また、こういうところで地域の皆様と交流できる、コミュニティ形成を寄与するような公園を今後作っていきたいと考えております。駆け足になりましたが以上です。

(事務局)

ありがとうございます。それでは、引き続き請求者E氏の方からお願いします。

(請求者E氏)

ありがとうございました。旗竿の配置を変えていただいて、こちらは私の方から提案させていただいた案件だったので、盛り込まれていて、大変ありがとうございます。私の方の基本的な考え方というのは、緑を残したいというのがありますが、その1つの理由として、現在のサレジオ学園の、ヨーロッパの田舎のような高級感のある風景と合致するような街に仕上げていただきたいと思い、申し上げておりました。そういった気持ちが伝わった結果、このように私たちの提案を多く受け入れたプランに変えていただいて非常に感謝しています。ありがとうございます。

前回の調整会以降、説明会を開いていただくなどして、だいぶ私たちの間でコミュニケーションをできるようになってきたので、この関係をこのまま続けていければと思っております。

こちらの確認事項ですけれども、まず、調整会が終わって具体的な話に進んだ後も、近隣の住民と個々の問題等ありますので、継続協議をやっていたいただきたいという点を確認させていただきたいと思います。

(事務局)

事業主より、回答をお願いします。

(事業主)

小平市に一回ヒアリングをかけますので、大枠このプランでどうなのか、というところを、3月末を目途に説明会という形でできたらと考えております。5月には条例に基づく説明会を考えております。

(請求者E氏)

わかりました。条例に基づく以外で、現在、私どもで行われている分科会と称するような個々の問題についてお話をすることも併せて協力いただきたいのですが、それはいかがでしょうか。

(事業主)

もちろん分科会もやります。

(請求者E氏)

ありがとうございます。よろしく願いいたします。1番については以上です。

(事務局)

そうでしたら、続きをお願いいたします。

(請求者E氏)

分科会で当然話し合うべき問題のうち、一番大きいと思われるのが、マンション前の、厚さ40cm強ある車路の南側の壁が、今回のトヨタホームさんの開発地と接しており、新しく家が建った時にむき出しになって開発地側に見えるわけですが、今後その壁のメンテナンスの必要性が発生した場合、前回の説明の時は、通行地役権というのがありましたので、そこを使って塗装したりできたのですが、今回はそういったものがなくなりましたので、メンテナンス性が非常に悪くなりました。ただ、必要な場合は、接する住宅のご協力をいただかないとメンテナンスができないので、その辺は販売の際に盛り込んでいただきたいということでございます。この点についてはいかがでしょうか。

(事務局)

確認ですが、宅地番号でいうところの38番、40番～54番の宅地の北側の壁のことでよろしいでしょうか。

(請求者E氏)

そこです。

(事務局)

それでは、トヨタホームさんお願いいたします。

(事業主)

将来的な擁壁の取り扱いは、基本的にはマンション住民にさせていただくこととなりますが、改修工事やメンテナンスが必要ということであれば、重要事項説明の際に改修工事については敷地内に立ち入りがある可能性があるののでできるだけ協力してください、と説明できますので、そちらの内容で対応させていただければと思っております。今後の打ち合わせ事項として改めて相談させていただければと思っておりますので、そちらでよろしいでしょうか。

(請求者E氏)

はい。お互いに揉めたりしないように、できることはしておきたいということです。

(事業主)

もちろんです。民民のお話になってきますので、そこはルールを作ったうえで対応させていただければと思います。そのところもご理解いただければと思います。

(請求者E氏)

はい。よろしくお願いいたします。

(事務局)

続きをお願いいたします。

(請求者E氏)

図でいうと38番の区画がありまして、この地盤だけ2mほど他より高くなっています。そうすると、私たちのマンションの西側あたりの日照が脅かされるという話もありまして、ここを、他の区画と同じようにできるだけ地盤面の高さを合わせていただきたいです。しかし、ここは私どもの駐車場に入っていくための斜めの車路があり、その坂の下がどうなっているかよくわからないので、今のところこういった計画になっているというお話は伺いました。そこを、何らかの方法で、それほど甚大な費用をかけずに下げられるのであれば下げてほしいのが我々の希望でして、工事が実際に進んでいくと、検討の余地が生まれるかもしれません。それを念頭に、地盤を下げるということを最初から放棄せずに、継続審議の対象にさせていただきたいというお願いでございます。

(事務局)

はい、ありがとうございます。事業主の方はいかがでしょうか。

(事業主)

現状としては、マンションや、その西側の戸建て住宅の擁壁について、竣工図がない状況でご

ざいます。現地を確認し、住民の方にヒアリングをしたところ、おそらく深い擁壁がないのではないか、というお話もありましたが、実際図面があるわけでもなく、我々が確認したわけでもないので、検証するには試掘が必要になってきます。その試掘をするためには、おそらく2mほど掘らないとわからない状態になっており、人力ではかなり厳しいので、重機が入れるかどうかを検証しようと思っております。重機が入れば試掘ができますが、入れない場合は、工事が進んで樹木等を伐採すれば重機が入れますので、そこで改めて現状を把握して、下げられるかどうかはご回答できるかと思えます。

(事務局)

はい。ありがとうございます。いかがでしょうか。

(請求者E氏)

今のお話は、断言できるとは言えないけれど、継続的な考慮はします、と受け取ってよろしいですよ。

(事業主)

そうです。

(請求者E氏)

はい。ありがとうございます。継続してお考えいただけるということで、確認しました。ありがとうございます。

(事務局)

はい。それでは、続きをお願いいたします。

(請求者E氏)

次の内容が抽象的で申し訳ないのですが、ハイブランドイメージを維持したい、維持してほしい、ということです。これは冒頭に少し言いましたが、サレジオ学園のヨーロッパ風の建物に合わせて、近隣のマンションも同じ設計者が違和感ないような思想で作った街になっておりまして、その間にトヨタホームさんが新しい街をおつくりになります。ところが全然違ったイメージになると、今まで何十年も保ってきた街の雰囲気がガラッと変わってしまうわけです。そこを今までのヨーロッパ風の雰囲気を保てるような街にしていきたいという希望はあります。そうになると、高級になって値段が上がり、売りにくいとなるのかもわかりません。ただ、この地域の標準ということではなく、特別な地域として、トヨタホームさんの高級ブランドイメージを出して欲しいです。そのためには、住んでいる人の意識が多少高くないと、そういう街が維持できないと思います。ですので、何か戦略みたいなものを作っていただき、トヨタホームさんの看板の一つにするという気概でやっていただきたいという希望があります。その辺について、何か声をいただけないでしょうか。

(事務局)

はい、ありがとうございます。事業主の方はいかがでしょうか。

(事業主)

ハイブランドイメージの幅もあると思いますが、まずは建築のデザインの方向性ですとか、植栽のデザインの計画については、例えば、植栽の計画については今植わっている木を、歴史を繋ぐという意味で既存樹種をなるべく使い、新しい木も、地域を共有していくことはあります。建物に関しても、屋根瓦が、今回スペイン瓦がサレジオ学園にありますので、それに合わせたブラウン系の色にさせていただいて、平瓦ではありますが、周りとは調和しながら外壁をアースカラーや白っぽいものを使いながら、うまく調和させていくということは考えております。また、ハイブランドイメージの政策の中でも、ゼッチ住宅取り組みや、外構に関しては統一外構にしながら街並みを継承して、そこに住んでいただく方に愛着と誇りを持っていただくという政策は、他の分譲地同様またはそれ以上に考えておりますので、そういったものを取り組みたいと思います。まだ計画が決まっていないところもありますので、今後煮詰めていきながらどういった形がいいのか検討させていただきたいと思います。

(請求者E氏)

後でお話が出てくるとと思いますが、私たちがイメージしているのは、御社が府中や昭島で行っている事業くらいではなく、轟や千歳船橋の方のイメージにさせていただければと思っております。それについても御社はいろいろお考えで、これから具体化することとは思いますが、一度完成して販売した後、買った人が街並みに誇りを持ってその状態を維持し続けたいと思えるような施策が必要だと思います。その一環として私たちが計画しているまちづくり協議会というものがありまして、そこに入ることも、今答えなくてもいいですがご検討を継続していただきたいと思います。よろしく願いいたします。

(事務局)

はい。ありがとうございます。事業主からの回答が欲しいということによろしいですか。

(請求者E氏)

継続検討していただけるという回答をいただきたいと思います。

(事業主)

イメージのお話ですが、エリア的には昭島や東府中の方が近くなっておりますし、どうしても千歳船橋というところはかなり都心部の高級物件になり、そういったところはできる出来ないと言うところはありますので、その辺はまた検討させていただければと思います。

まちづくり協議会の方は、後ほど協議もありますのでそちらで併せて回答させていただきます。

(事務局)

はい。ありがとうございます。それでは請求者E氏お願いいたします。

(請求者E氏)

わかりました。そちらはその方をお願いします。

(事務局)

お時間の方はまだありますが、以上で終了でしょうか。

(請求者E氏)

はい、結構でございます。

(事務局)

以上で請求者E氏の発言を終了いたします。入替え後、請求者C氏の発言を開始いたします。

(事務局)

それでは、請求者C氏の発言を開始いたします。

(請求者C氏)

本日は大変貴重なお時間を頂きましてありがとうございます。20分ほどお時間をいただいて私の方からお話しさせていただいて、その後意見交換等あればさせていただければと思います。

お手元の資料丸1に記載してある通り、昨年10月の第一回調整会の前半で11の論点に基づいて貴社の見解に対する私たちの意見もお話しさせていただき、その際にも強くお願いしました周辺住民とのコミュニケーション機会については、その後5回、近隣説明会あるいは地域ごとの分科会をしていただいて、丁寧な対応をしていただき、これまでの話し合いを通じまして、私共の要望を反映した結果この修正を行っていただいたことに関してまず初めにお礼を申し上げたいと思います。ありがとうございます。特に、先日の第5回の説明会でお渡しいただいた計画は、先ほども冒頭でご説明いただいた通り、近隣住民の多くの意見を取り込んでいただきまして、地盤面の高さ修正や道路線形の変更や道路付帯地の拡張など、また、提供公園の拡張並びに整形、スロープの設置、など一目見て印象がガラッと変わるほどの多くの修正を加えていただいたことになります。ただ、開発コンセプトやマーケティング等に関しましては、やはりまだ住民側との意識とはいまだ若干温度差もあって、今後計画を具体化されていく中でのブラッシュアップを強く期待します。また、ほかにいくつか課題を記載しておりますけれども、今回修正していただいた点も含めまして、今後調整が必要となる課題が多く含まれております。そのほとんどが、小平市との協議を要する重要な項目でございます。小平市との開発協議に参加できない私ども住民にとっては、まだ不安材料がたくさん残っているという状況でございます。

本日、特にお伝えしたいことは、資料右上、(2)にございますように、開発の大前提とすべきまちづくりのコンセプトが、その地域住民と共有されないまま今まで手続きが進んできて、事

業者、住民、行政の三者の連携による、本来あるべきまちづくりの取り組みというものが、なかなか土地利用構想の段階では非常に難しかったという思いがあり、これが非常に残念でございます。本日はまず初めに、この調整会の論点、11の論点ごとに、現時点で、私どもがどういう認識をもっているかということ、そして、課題の確認をさせていただいた上で、条例手続き上は、調整会終了後住民が関わるができない小平市の開発協議において、トヨタホームさんには、住民側とのこれまでの合意事項、協議内容を覆すことなく協議に臨んでいただくということと、先ほど請求者E氏からもご説明いただきました通り、残存する課題について、調整会終了後も、周辺住民との継続協議の機会を確保させていただくということをお願いしたいと思っております。

論点ごとに順番にお話ししますが、1番目のシティパル武蔵野の南側、西側境界の安全性プライバシー確保、2番目の、新設道路の地盤面の掘り下げ、この2つは関連しているので併せてお話させていただきます。まず、安全プライバシー対策としては、今年の1月19日に分科会をさせていただいた際に、開発予定地の地盤面を、シティパル武蔵野の住居の床面以下にさせていただきたいということ、新設道路の境界部分を、安全確保のために十分な強度をしっかりと持たせていただくということ、南側敷地境界の道路付帯地は目隠しフェンスというご対応いただきましたが、その目隠しフェンスに変えて生垣が設置可能なスペースを道路付帯地に確保していただくことによって、沿道の緑化を進めるということをお願いしました。開発予定地の地盤面の高さにつきましては、私どものマンションの南側と西側の1階の住居部分の床の高さを実際に測量させていただいて、新設道路の地盤面の掘り下げなどを、道路境界の見直し後の計画の中でやっていただきました。おかげさまで、懸案であった雨水対策には、おおむね私どもとしても目途をつけることが出来ました。また、今回の御社の計画では、生垣を設置するために、道路付帯地を拡張していただくという修正を加えていただきましたが、今後小平市との協議が必要だと思っておりますので、それに備えて、今日この場で改めて私どもとしての道路付帯地の考え方、地域住民としての強い想いをしっかりと説明させていただきたいと思っております。

まず第1に、これまで東京サレジオ学園とともに育ってきた森がなくなり、その場所が、アスファルトだとかコンクリートだとか、あるいは目隠しフェンスだとかいう味気ないもので構成されてしまう、道路に代わってしまうのはどうにも忍びないというのが率直な想いであります。

第2点として、地域緑化の重要性については、昨年の土地利用審議会でも専門委員の方々からのご指摘がございましたし、シティパル武蔵野も含めた地域におけるこれまでの緑化推進実績に関しても、委員の方からご質問がありました。非常に関心が高かったと思っております。そういった点では、新設される道路の沿道緑化というのは、小平市にとっても、非常に重要な課題だろうと私どもは考えております。とりわけ、今回の開発予定地は、東京サレジオ学園の跡地です。小平市が、今後10年間の市内の緑の保全や活用等についての方向性を示すために、一昨年の3月に策定した第3次緑の基本計画において、この緑の環境の維持、向上の方針が明記されています。東京サレジオ学園というのはこういった地域なのです。3番目として、植栽や生垣による沿道の緑化というのは、今回分譲地の北側道路の緑化推進をもともとトヨタホームさんは掲げておられ、トヨタホームの方針とも整合しています。4番目として、マンションの住民の総意ですが、周辺環境と調和した外観のデザインへの思い入れが非常に強いです。生垣というのは目隠しフェンスに比べれば、プライバシーの保護の効果は若干劣りますが、それを承知の上でも、マンションの

北側の南堀野中通り沿いと同一種類の生垣、あるいは植栽を配置することによって、外観の意匠、いわゆるデザインを統一したいという想いが非常に強いです。要するに全体として緑化をしたいという想いが強いということで、目隠しフェンスに変えて、生垣による緑化にこだわった訳ですが、当初の計画では、道路付帯地の幅が30cmで、この幅では生垣を設置できず、どうしても道路付帯地の拡張が必要だったわけです。もちろん生垣が計画されてあります道路付帯地や、今回少し拡大していただいた提供公園の生垣は小平市の管理地となりますので、小平市に認めていただかなければならないということは十分理解しています。ただ、このエリアの緑の環境の維持や向上というのは、小平市の方針として10か年計画にも明記されているエリアですから、緑化推進への住民の想いも詰まったトヨタホームさんの計画というのは、必ずや、小平市から認可いただけると信じています。

論点の3点目になります。提供公園の配置変更については、当初計画からかなり大幅に見直しいただきました。バリアフリー対策もあり、避難路としての機能としても十分に確保される形状となりました。そして、先ほどのご説明では、既存の樹木も55本中30本程度を残していただけるということも、私どもは大いに評価をしております。もちろんこの公園の中身については、今後さらに詰めが必要だと思いますが、ぜひとも今後小平市との協議を通じて、シンボリックな、素晴らしい公園になることを期待しております。

続いて論点の4点目、道路配置の変更、そして5点目の新設道路の東側の環境整備ですが、道路の形状につきまして、これも当初計画から大きく変わりました、建物配置も雁行型とされたことで、街並みの印象は大きく変わったと思います。また、これまでいただいたご説明の中から、こういったその道路の形状や転回路の位置などが法律に準拠した設計であるということや、クルドサック設置等によって、車両動線の対策もしっかり講じられているということも十分確認ができました。ただ、東側の既存道路との接道部分の交通安全対策というのはやはり懸念として引き続き残っています。今回東側にポケットパークを追加していただいたことによって見通しの改善が少し見込まれますが、自転車やバイク、あるいは自動車もビュンビュン通っていますので、時間帯ごとの通行量調査なども実施していただき、今後安全対策については、小平市との協議の中で万全を期していただきたくお願いします。

次に6点目の区画数の変更ですが、これまでに計画を見直していただいて、区画数が当初の57から54に減りました。ただやはり最大限の区画割を前提とした、いわゆる典型的な宅地開発計画であることには、何ら変わりがないと言うことは、若干残念ではあります。やはり私どもとしては地域特性、あるいは近年のライフスタイルの変化を捉えて、特定のターゲットを絞ったマーケティングを行うことにより、分譲地の一部、特に西側の方では高付加価値の大型区画の需要も、充分見込めるエリアだろうと私どもは考えております。

それから7点目ですが、周辺環境及び景観の保全に関する具体的検証と言うことで、これについては、当初から東京都における自然保護と回復に関する条例に基づく許可を取得されるとご説明をいただいておりますが、もちろん具体策についてはまだお話を伺えておらず、周辺住民にとっては大変重大な関心事でございますので、具体化次第、またお話を聞かせていただければと思います。

次に8番目、上水南町四丁目地区まちづくり準備会への参画、そして9番目の分譲後の緑化計

画と景観統一化、この2つも併せてお話をしたいと思います。先日、東京サレジオ学園の改築に伴う土地利用構想が小平市に提出され、小平市の条例に基づく近隣説明会が開催されました。サレジオ学園では、改築工事の資金捻出を目的として、北側の敷地を一部売却されたわけですが、先日の説明会でのご説明によりますと、競争入札に参加されたトヨタホームさんに対しては、学園敷地内に将来新たな開発が行われる可能性に備えて、トヨタホームさんの開発予定地に新設される道路を、学園の敷地に接道させることが売却条件となっていました。ただ当初は、接道部分は1m以上の段差が生じ、事実上、つながらない状況だったことから、結果的にトヨタホームさんにとっては、つなげようがない道路を前提とした土地の取得になってしまったのではないかと理解しております。現段階では、計画が修正されたことによって段差が十数cmになったということで、学園においても、接道部を児童の通学路とすることもこれから検討し、今年の夏ごろまでには詳細な開発計画を策定するとご説明いただいております。こういったことを考えますと、トヨタホームさんの土地利用構想において、小平市から重要な課題として指導を受けている道路のネットワーク化については、サレジオ学園の土地利用構想と密接な関わりがあると考えられます。また、トヨタホームさんの今回の土地造成工事は、サレジオ学園の小金井側のA地区の工事着工と時期が重なっておりますし、工事車両の往来や騒音等、周辺住民への工事の影響が甚大となることが当然想定されます。上水南町四丁目においては、2つの開発計画が並行して進んでいくこととなりますが、条例に基づいた手続きとしては別々に進められていると思います。ただ、今ご説明したような経緯を考えますと、令和4年6月3日付でトヨタホームさんから提出された土地利用構想と、今年1月24日付で東京サレジオ学園から提出された土地利用構想は、事実上一体だと考えるのが常識的な考え方かと思えます。以前にも申し上げた通り、シティパル武蔵野など、周辺の集合住宅あるいは戸建て住宅というのは、非常に豊かな自然環境を活かして、サレジオ学園の建築物のデザインや、学園の児童の安全確保にも配慮しながら、調和のとれたまちづくりを進めてきた歴史があります。トヨタホームさんの開発計画においても、環境保全や、安全確保、あるいは調和ある街並みづくりについて周辺住民や地権者との密接な連携をお願いしています。この上水南町四丁目地区では、既にまちづくり準備会が住民の有志によって設立され、昨年6月に小平市に登録されております。そしてこの歴史ある土地の記憶を次世代に継承し、住民が愛着と誇りを感じられる持続可能な町を作るということ、そしてこの街ならではの魅力を住民たちで育てて次の世代に伝えていくことを目指しております。このエリアの過半の面積を占めるのは、東京サレジオ学園ですが、このサレジオ学園と一緒に、ぜひともトヨタホームさんにもまちづくり準備会、そして協議会に参加していただくと言うことを、私からも改めてお願いをしたいと思います。地域住民のこういった志を共有した宅地開発を行うことで、新たな住民にとっても、大変大きな価値を生む宅地になるのではないかと考えています。

次に10番目の、工程等に関する事前協議ですが、今回の宅地造成工事は東京サレジオ学園の工事と同時期に進められる見通しですから、周辺住民にとりましては、本当に計画的かつ十分な備えが必要となります。是非とも施工業者決定後、サレジオ学園側の工事と一緒に詳細な工程スケジュールを作ってください、先日の第5回説明会でも御社の部分のかなり詳細なスケジュールはいただきましたが、こちらにサレジオさんの工程スケジュールも合体していただいて、近隣住民への周知をぜひともお願いしたいと思います。

最後に11番目、SDGs推進企業としての取り組み姿勢と説明責任についてですが、第1回の調整会において、SDGsを推進している企業としての本事業計画への取り組み姿勢を明確にお示しいただくということと、ステークホルダーに対して説明責任を果たしていただくと言うことを、本当に強くお願いしました。当初は、周辺住民からお願いをさせていただいたにも関わらず、なかなか話し合える機会をいただけなかったと言うことで、住民側の不安や危機感、さらには御社への不信感が募り、非常に不健全な状態が続いておりました。肝心の開発コンセプトや、社内でのご検討プロセスが不明瞭なまま非常に多くの時間が費やされたということが本当に残念でなりません。ただ、昨年11月以降、説明会、分科会でも丁寧にご対応いただき、御社のご担当、今日おいでいただいている皆さんとのコミュニケーションは、本当に飛躍的に改善できたと感じています。さらに先日は、トヨタホームさんのまちづくり事業部の統括責任者で、御社の開発物件のプロデューサーの方と面談の機会までいただき、私なりに御社のお考えに対する理解を深めることができました。その際にご紹介いただいた、愛知県三好市の愛知大学跡地における288区画の大規模開発は、未来型の街としての先進テクノロジーによる、環境創造プロジェクトと言うことで、私自身本当に感銘を受けました。生物多様性に配慮した土地利用を促進することを目的に、一般社団法人いきもの共生事業推進協議会が認証するABINC認証制度というものがあるのですが、戸建て住宅の認証事例というものが、国内では数件しかありません。ただ、こちらの大規模開発でトヨタホームさんは、愛知県の戸建てで初めて、認証をとられております。今回小平の開発と言うのは、その愛知と比べれば規模が全然違いますので、同様の取り組みと言うのは難しいのかもしれないですが、やはり野生動物も多く生息している立地環境の中で、生物多様性にも配慮した、トヨタグループ様ならではの未来型のまちづくりを期待しているということについては、昨年7月の意見書でも冒頭に書かせていただきました。今回、プロデューサーさんとお話をさせていただいた中で、トヨタホームさんにも、生物多様性に配慮したまちづくりに対する思いと実績を理解することができて、本当に期待を新たにしたところでございます。トヨタ自動車様では社長交代が発表されまして、これまでのレガシーを活かしつつも、創造とイノベーションが求められていると私も理解しておりますが、いわゆるそのモビリティカンパニーに対して完全にフルモデルチェンジしていくことを目指されている新生トヨタグループ様としてのビジョンをぜひとも、今回のこの開発で体現していただきたいと期待をしております。開発コンセプトやマーケティングに関しては、私ども住民側としては、非常に付加価値の高い豊かな土地柄を生かしたコンセプトで宅地開発が可能な立地であると考えています。実際、これまでいくつか、トヨタホームさんの開発物件に直接現地に足を運ばせていただいて勉強もさせていただきました。さらに、近隣住民で定期的にお話をさせていただきながら、時には、我々自身が開発事業者、あるいは販売業者の立場に立って、考え、知恵やアイデアを出してきました。実は今日も、今まで御社からいただいた資料を少しアレンジさせていただいて、コンセプトペーパーと言うものを作ってみました。こちらはその後請求者B氏からお話をいただけたらと思っておりますけれども、こういったものも、ぜひ参考にしていただきたいと思います。まだまだ御社と温度差があると言う事は否めませんが、これまで以上に近密にコミュニケーションをとらせていただきながら、私どもとしてはぜひ同じゴールを御社と目指していきたいと思っております。ぜひともよろしく願いいたします。

まちづくりと言うのは、事業者と街の住民、そしてその行政、これがタックを組んで三者連携して行われるべきものだと考えています。ただやはり、条例の手続きの運用上、三者が十分にコミュニケーションをとって知恵を出し合うことは難しいという局面を实际経験しました。条例手続き上は、調整会終了後は、開発協議のステージに移行していくわけですが、住民はそこには直接関わらないので、实际住民は強い不安を抱いていると言うことが、正直なところであり、ます。今後小平市の開発協議が、非常に多くの部署にまたがっておりますから、トヨタホームさんにとってはものすごくご苦労があるのではないかとお察ししております。ただぜひとも、住民側とのこれまでの話し合いの内容、合意内容を覆すことなく協議に臨んでいただきたいと本当に期待をしています。またこれまで同様に、先ほど請求者E氏からお話しいただいた事と全く一緒ですが、本当に緊密にコンタクトさせていただきながら、残存する課題についても、住民側との継続の協議に機会をいただくように、改めて私からもお願いをしたいと思います。以上で私からのご説明を終わらせていただきます。ありがとうございました。

(事務局)

ありがとうございます。それでは、引き続き内容のほうに入っていきたいのですが、いかがでしょうか。

(請求者C氏)

今日私がお伝えしたいことは以上でございますので、それに対して何かコメントいただけるようであれば、お話しいただければと思います。

(事務局)

それでは事業主様の方いかがでしょうか。

(事業主)

これまで計5回説明会をさせていただきまして、今の案に行き着いたところでございます。説明当初はおっしゃる通り、意思疎通ができていなかった部分もありましたけれども、今のこちらの計画で、ある程度同じ方向性が見えてきていると思っておりますので、今後はこちらの計画に基づいて、我々の方で小平市と協議を行っていきます。同様に先ほどからのお願いもありましたけれども、小平市さんにも我々、色々と協議を重ねてここまで来ているところもありますので、協議事項は多岐に渡るとは思いますけれども、ご協力いただければと思うところも多々ありますので、今後関係各課に対して周知ですとか、住民及び事業主からの提案プランでもあるという点をご配慮多少なりともいただけたらと言うところが、正直な気持ちであります。今後詳細を詰めていきますけれども、これが、5回の説明会を経て、我々がある一定の合意を得たプランであるということは、ご承知いただきたいと思います。

細かいところのお話に関しましては、今後の分科会や今後予定している説明会で歩みよれたらと思っておりますので、引き続きよろしくお願いたします。

(事務局)

では、請求者C氏よりお願いいたします。

(請求者C氏)

今回、5回の説明会、分科会を通じて、相当意見交換をさせていただいて、今回この計画に至った点について、先ほど申し上げた通り大変感謝していますし、住民側の思いがかなり詰まった計画になっています。実際住民側も、わがまを言い始めたらキリがなくて、そもそもこの開発をやめてくれとか、森そのものを残してほしいとかになります。そうは言っても、やはり当初トヨタホームさんもおっしゃったように事業ですから、事業として成り立たないといけないという立場を理解しながら我々なりに考えてきました。そして、小平市の条例や緑化計画の方針もしっかり理解した上で、それなりに知恵を絞りました。この地域に住んでいる我々しか知り得ないような感性、感覚もあるので、これをトヨタホームさんにも率直にお伝えしながら、ようやくこういう計画にたどり着いたのかと思います。もちろん、まだまだ我々なりにアイデアを持っていますし、ここまでやったらもう少し西側の部分の見せ方を変えるとすごいものになるポテンシャルを持っていると思います。関東のフラッグシップになり得るような物件だと言うふうに、私信じておりますので、もう少し詰めていただきたいです。ただ、本当は小平市さんにも入っていただいて、三者で議論しながら知恵を出したいのですが、条例手続き上、なかなかそうはいかないということのようですから、まずは調整会を終えて、小平市さんとも協議を進めていく中で、我々もトヨタホームさんと意見交換や情報交換をさせていただきながら、それをまた協議に反映していただき、良いものに仕上げたいという思いが非常にあります。我々トヨタホームさんに対して精一杯協力しながら、このプロジェクトを素晴らしいものに仕上げたいという思いがありますので、ぜひよろしくお願いいたします。

補足になりますが、請求者E氏からもありました建物イメージについて、エリア的には東府中や昭島の案件がベースになっていると思うのですが、やはりちょっと、言い方が悪いですが、安っぽく感じています。外構とか建物の外壁の色なんかも、そのまま例えば轟とか千歳船橋のものを持ってくるとか、やはりその見た目のクオリティ、質感というものが全然違うので、都心部、三多摩エリアということではなく、この地区の特性と言うものを活かした上でご検討いただきたいです。先日プロデューサーさんとお話させていただいた時にも、何とか千歳船橋レベルのものを目指していくと言うお話をいただきましたので、私もぜひ期待をしたいと思っています。決してこの間の5回目の説明会でいただいた計画で済むとは思っておりませんし、あるいは千歳船橋以上のものができるかもしれないということで、引き続き意見交換をさせていただきながら、コストの問題ももちろん当然ある事は分かっております、そこも考慮した上で良いものに仕上げたいなと思っていますので、ぜひともよろしくお願いいたします。

(事務局)

はい、ありがとうございます。事業主様の方からはいかがでしょうか。

(事業主)

引き続きご意見として伺います。

(事務局)

はい、ありがとうございます。請求者C氏からは他に何かありますか。

(請求者C氏)

ございません。

(事務局)

それでは、以上で請求者C氏の発言を終了いたします。入替後、請求者B氏の発言を開始いたします。

(事務局)

それでは、請求者B氏の発言を開始いたします。

(請求者B氏)

私の方は、事前にお渡ししている内容を読み上げる形で進めさせていただきます。

今回調整する内容については、先ほどご説明いただいた先日の説明会の配布資料、図面をもとにしております。宅地ナンバー等が変わっておりますので、先ほどご説明したものに基づくものとなります。事業主様には、第1回調整会以降、複数回の対話の場にご参加いただき、また住民からの提案、および要望について前向きにご検討いただいていることに感謝申し上げます。ありがとうございます。第2回調整会においては、開発地に隣接する、戸建て住宅住民の当初からの要望を、再度確認させていただくとともに、現時点で解決が不十分と思われる事項について、先般お約束いただきました、「今後の話し合いの継続」に向けて、確認させていただきたく存じます。

まず、開発地に隣接する戸建て住宅住民としての要望を確認させていただきます。1、開発地に隣接する戸建て住宅住民は、現在のこの豊かな緑に囲まれた環境に、大いなる魅力を感じてこの地に居を構え、この地を愛して現在まで生活してまいりました。本開発により、現在の良好な住環境に多大なる影響が及び、我々の生活の質が、著しく悪化することを強く懸念しております。本開発による、隣接する戸建て住宅住民の生活への影響を最小限に抑えていただき、住民の生活の質の維持、確保に最大限の配慮をくださるよう要望いたします。2、既設戸建住宅と隣接する開発地の新しい住宅との関係は、隣家でありながら現在の道路計画では徒歩で5分以上かかるため、残念ながら良好なコミュニティを形成する上では難しい状況と言わざるを得ません。既設戸建住宅の住民と開発地の新しい住民双方の、今後の、この地での「しあわせな暮らし」のために、「まちづくり」の視点での最大限のご配慮を要望いたします。これは当初から、私どもの変わらない要望でございます。

次に、調整事項になります。全部で4点、こちらは一つ一つご説明して、見解をいただくという形で進めさせていただきたいと思っております。まず、地盤高です。全体的に地盤高を下げている

いたことについて感謝申し上げます。ただし、38、40の区画については依然として地盤高が高く、既設住宅東側および北側マンション1階住居のプライバシー確保と圧迫感軽減のため、隣接する41区画と同等の地盤高に下げてくださいよう強く要望いたします。そして地盤高を下げるにより、貴社としても、この2区画の階段が不要となり、バリアフリー化できる利点があると考えます。これをまず見解をいただきたいと思います。

(事務局)

事業主の方からお願いいたします。

(事業主)

請求者E氏からも同じご質問がございましたが、38番区画については、隣接する擁壁の資料がないところになります。そこで、掘削となると重機が必要になる深さですから、重機が現地内に入れるかというのを業者にも確認するとともに、重機が入らないということであれば、許可後、樹木伐採をする際に試掘を試みたいと考えております。その試掘結果をもとに検討していきたいと考えております。

(請求者B氏)

重機が入らないと、木を切った段階で試掘ということでしょうか。

(事業主)

そうですね、木を切る際か、木を切った後か、それはまた相談になりますが、いずれにしてもあの辺は工事の際には間違いなく掘る場所ではありますので、重機が入れば試掘はできるものと考えます。

(請求者B氏)

こちらとしては重要な場所なので、早い段階で、少しでも先に進みたいところです。今7月に着工を予定されていて、そこから木を伐採と伺っておりますけれども、試掘に必要な重機が、現状で木が邪魔になって入らないようであれば、その部分だけ、着工前に木を切るということは、開発行為に入る等のルールはあるのでしょうか。私たち隣接の住民としては、あらかじめそのための伐採だとわかっていれば、そこは話し合いで協力できると思います。

(事業主)

伐採が、開発許可の着手になるのかどうかは東京都の判断になってくると思うので、今後それは確認します。

(請求者B氏)

こちらの希望としては、できるだけ早い段階で方向性がわかるようにしていただければと思います。次に2、開発地住宅との緩衝帯、セットバックです。これに関しては、通行地役権等を経

てこの状態に落ち着きましたが、開発地西側の既設戸建住宅に隣接する区画に関しては、前述したような隣接する新設住宅との複雑な関係性を考慮し、隣家ではありますが、既設住宅とは全くの別街区として計画していただくようお願いしてまいりました。そのため、既設住宅敷地境界から新設住宅壁面までの距離について、現在の計画では不十分であると考えております。緑を十分に配するスペースを確保するなど、既設住宅と新設住宅との間を、物心共に良好に繋ぐ緩衝帯として、質・量ともに十分なスペースの確保を要望いたします。それから、先ほどご説明いただいた最新の計画では、クルドサック、サークルツリー、ポケットパーク、雁行型の街並みなど、御社の実績のある案が取り入れられ、当初に比べると、格段に質の高いまちづくりになってきたと感じております。ただ、残念なことに、西側の戸建て住宅に隣接する区画については、この雁行型も採用されておられませんし、既設住宅との間に緑も少なく、ここまで計画の質が高くなってきたところに調和していないように感じます。また、既設住宅の街並みに対して、この戸建て住宅のあたりは、比較的敷地にゆとりを持たせて建っておりますので、それに比べますと、開発地の方は建物が密であり、バランスを欠いているように感じます。この点は、周囲の既設住宅住民の生活の質の維持の観点から、周囲の街並みのバランスについても、大きい区割りにするなど、ご検討をお願いいたします。

(事業主)

こちらですけれども、既存住宅沿いについては、1.5m建物をセットバックする計画になっておまして、こちらを緩衝帯と考えております。通常ですと、1.5mセットバックすることはなかなか少ない状況でして、現時点でも、通常の方譲地より大きくセットバックしていることはご了承いただきたいと思っております。今回ご提示いただいたプランにつきまして、大きい区画を取ることは、説明会でもお話ししましたが、かなり事業リスクの高い選択になりますので、なかなか難しいと言わざるを得ないですけれども、今回こういうプランをいただきましたので、このプランにつきまして、再度検討したいと思っております。最終的にこういった連携等取りながらご意見もお伺いしますが、トヨタホームの事業でありますので、まちづくりの主体については、我々でやらせていただきたいと思っております。

(請求者B氏)

私たちが事業性というのはもちろん、大変大切なことだと思っております。私たちが提案したレイアウトも、必然性のあるものをご説明したく、その資料を作りました。こちらが結果的にはコンセプトシートのようになっておりますが、こちらは後ほどご説明させていただきます。1.5mのセットバックは確かに一般的な住宅からすれば頑張っていたと思うのですが、やはり、一般的な住宅地という捉え方ではなく、という考え方でいきますと、やはりもう少しゆとりが必要だと思います。1.5mというところで線を引くのではなく、お互いの既設住宅と新設住宅の間にゆとりを持てるよう、今後も継続して検討していただきたいと思っております。

(事業主)

そこは、引き続き検討を継続していきます。私たちのところでできることがどんなことかとい

うのは提示させていただいて、今回いただいた図面も参考にさせていただきながら協議させていただきたいと思います。

(事務局)

はい、ありがとうございます。続きを請求者B氏よりお願いします。

(請求者B氏)

3、新設住宅のプランについてです。分科会でも申し上げましたが、隣接する既設戸建住宅の多くは、現在の緑豊かな素晴らしい景観を前提に、窓の位置や大きさ、庭などにもこだわって設計された注文住宅です。新設住宅のプランニングに際しては、敷地内レイアウト、窓の位置、駐車場の位置などについて既設住宅との関係にご考慮いただけるとのこと、ありがとうございます。住宅の設計および建設の担当部署に確実に引き継いでくださるようお願いいたします。また、できましたら住宅の設計ご担当部署とも、計画の段階での情報交換を希望いたします。

(事業主)

分科会のお話で、敷地内レイアウトや窓の位置、駐車場の位置については、この建設を行うトヨタホーム東京にしっかり引き継がせていただきます。現時点では具体的に建物の計画が決まっておりませんが、どの段階かで、窓や配置などの簡単なものであればご説明できますので、情報共有させていただきたいと考えております。ただ、土地利用構想段階から地盤の高さを下げているのも現状で、すべての要望に応えられないのが正直なところでございますので、また一緒に協議させていただきたいと思っております。

(請求者B氏)

以前からも申し上げさせていただいておりますが、要望を出させていただいたものができるかどうかはございますが、できなかつたとなる前に一度お話し合いの機会があればいいと思います。一つお伺いしたいのですが、この地盤高をかなり下げさせていただいて、私共、10cm単位で一喜一憂してきましたが、宅地造成の工事における寸法誤差の範囲はどのくらいなのでしょう。

(事業主)

今回、地盤面というよりは、隣接する道路に擁壁ができる工事になります。擁壁については、おそらく東京都が審査をすることになりますので、擁壁の高さで10cm以上違っていたら、検査は通らないと思います。もう少し精度をよくしないと、審査は通らないと思っていただいて結構です。

(請求者B氏)

こちらとしては確認する資料がないものですから、今のお話を聞いて安心しました。誤差の範囲は1cm以内とか、決まっているのでしょうか。

(事業主)

土から測っての擁壁の高さですから、1 cmだと蹴飛ばしても変わってしまうような高さなので、そういった精度はもちろん持てないと思いますけども、平均して5 cm違うことはおそらくないのではないかなと思っています。

(請求者B氏)

それは先ほどの敷地からの1.5 mセットバックとか、そういうものもそれぐらいのオーダーだと考えてよろしいでしょうか。

(事業主)

建物のセットバックに関しては、境界からの離れになりますので、基本的にはミリ単位で精度が出ると思います。ただ、配置の取り方等でやはり数ミリ誤差は出るので、1.5 m取るという形であれば、1.5 m以上取るところの配置になっております。

(請求者B氏)

わかりました。次に4、新設住宅の外観意匠およびエクステリアについては、サレジオ学園の園舎や隣接するマンションなど周囲の建物との調和を考慮し、また緑豊かな街並みを計画されるとのこと、期待しております。そして、ぜひ分譲時の街並みが事業主の手を離れた後も維持されるような仕組みを作られることを希望いたします。この点につきましては、分譲された開発地に新たに住まわれる方も、その物件が気に入って住まわれると思うので、全体を建てた当時のコンセプトが反映されて、建った当時のまま、末永く維持されるような仕組みというものを作られることを希望いたします。こちらについては、私たち住民の地区まちづくり準備会および協議会へのご参加、ご協力のほか、建築協定などについてもご検討いただきたくお願いいたします。

(事務局)

はい。事業主様からお願いいたします。

(事業主)

まず、サレジオ学園の方ですけれども、今回立地特性や環境特性を意識しながら、いろいろな景観を考えております。サレジオ学園とも今後、デザインの情報交換を行っていきたいと考えております。

建築協定などの話につきましては、分譲時は建売販売を考えておりますので、我々でコントロールすることが出来ると考えております。現在、説明会でもお話しありましたが、周辺地域でも建築協定等がないので、地域全体で協定を作っていくというのは難しいのが実情として思っております。現時点では、ガイドラインなど自主ルールという対応を考えております。

(請求者B氏)

今の、御社の方の自主ルールというのは、実績として具体的にお示しいただけるようなものは

あるのでしょうか。それとも、今回の物件を機に、新規に考えられるものなのでしょうか。

(事業主)

近々の事例でいうと、南野の分譲地でガイドラインを設定させていただきました。そこでは、建物の離れや外構の計画などを載せさせていただき、お客様購入時に、こういったガイドラインで今回の街を作らせていただいたというご説明させていただきました。ただ、今首都圏で販売させていただいている分譲地に関しては、ガイドラインを設定せず建売でやっているのも、実質弊社一社でコントロールしているということも街並みを担保しているという事例もございます。ですので、ケースに合わせてその都度ガイドラインを制定させていただいたりしているのが現状でございます。

(請求者B氏)

10年、15年経ってきますと外壁の塗装、屋根の塗装、その他色々なところに手を入れなければいけなくなってまいります。竣工時、建った当時の分譲の統一感というものは全く心配しておりませんが、外壁の塗り替え等が必要となった際に、それぞれのオーナーさんがどうされるかという部分を心配しております。

(事業主)

おっしゃる通り、ガイドラインは法的な規制ではなく、外壁の塗り替え等に対する制限は今のところしておりません。ただ、街に対する想いといったものは販売時にご説明させていただいております。実際にリフォームをする際は、トヨタホームの設計の担当に、外壁塗り替え等のご相談をいただいているということは伺っておりますので、街に対する想いといったものはご理解いただいたうえで、入居していただいているところでございます。ですので、ルールに関しては法的な規制はせず、緩やかな規制でさせていただいているのが実情でございます。

(請求者B氏)

法的なルールにこだわっているわけではないので、自主的なルールの範囲で、しっかりお願いできればと思います。

知人が住んでいる他社の分譲地では、門扉のデザインや外構の色にも制限があつて、外壁を塗り替える際には、カラーパレットが用意されていて、そこから選ぶくらいルールをしっかりと固めてやっぴらっしゃいます。そこが15年、16年変わらぬ街並みで保たれているというところがありますので、その辺はしっかりとルール作りをお願いできればと思います。

(事業主)

ガイドラインの書き方で対応が可能かと思ひます。今までに事例はないので、その辺はご意見参考にしながら、入れられるものは入れて対応していきたいと思ひます。

(事務局)

はい。ありがとうございます。いかがでしょうか。

(請求者B氏)

はい。要望事項が4まで終わりましたので、お手元にお配りしている資料をご説明させていただきたいと思います。

先ほど関係者の方にはお配りさせていただいたA4一枚の、コンセプトシートについてご説明させていただきます。前回の説明の時にもトヨタホームさんの方からコンセプトをいただいておられますけども、こういう抽象概念と一緒に共有して作っていくことはすごく難しいことだと思います。何十年も住んでいる人間と、新しく開発されるトヨタホームさんの間では、おそらく認識のギャップもありますので、こういった機会に私たちの想いというのを、とにかく何回もお示ししていくことが大事かなということで、改めて作らせていただきました。この図は、2月12日にトヨタホームさんからご提示いただいたもので、西側の戸建て住宅の南東プランに関して、今日もご提示させていただきましたけども、私たちの要望はどうしても図面上はまだ反映されてないと感じております。ですので、私たちの想いと考え方を示したものになります。私たちは、この地に住んで25年ほどになり、この森の環境を愛してともに暮らしてきております。この森というのは、近隣にお住いの方々やサレジオ学園の住人にとって、豊かな風景であると同時に、特にサレジオ学園の子供たちとの距離感や関係性を保つ緩衝帯という側面もあります。そういう落ち着いた平穏な生活を通じて、土地への愛着や誇りを育んできたという意味で、似たようなものがまず欠かせない存在だということを、今一度共有したいという意図です。ここに示した通り、緑が、人とか地域を繋いでいるという想いを、『緑の KIZUNA』という言葉で表してみました。この想いは、今ここに参加されている住人の方々も抱いておられる、共有の価値観と信じております。この『緑の KIZUNA』をコンセプトに、私たちの要望も盛り込んで、西側戸建て南東プランの絵を起こしてみました。新しく開発される地区の特徴は、東西に伸びる土地の特徴という風に理解しております。ですので、東の緑地は今回計画にも入っておりますけど、シンボリックな緑地、既存の緑地を活かしたものと同時に、西側のクルドサックのシンボルツリーと、クルドサックから周辺地域に放射状に伸びる緑をつないでいくというプログラムを考えてきました。東西に伸びる地区の特徴というのを、東側の緑のシンボルエリア、西側にもシンボルエリアになるようなプランというのは、この地区のコンセプトに沿っているのではないかと、いう意図です。先ほど、請求者C氏の議論の中でも、ターゲットのマーケティングについて言及がございましたけども、トヨタホームさんからは多摩地区という土地柄をベースに考えられているというところが、私も気になるところです。新しい開発というのは、その土地の価値を上げていくことにあると思っております。サレジオ学園の周辺に計画された集合住宅も、それなりのプランニング、プログラムを建築につけて、付加価値をグッと上げているというのがこの開発の歴史でもあると思っております。新しい開発においても、その土地の持っている特徴、コンテキストというところからポテンシャルを見出して、その価値を上げていくというスタンスを大事にしたプログラムを考えていただきたいということです。そこで、特に西側の戸建て住宅の南東のところにあるクルドサックを中心に、雁行型という新しいトヨタホームさんのプランに併せて、戸数としては減らしておりますけれども、その分ゆったりとしたバリューの高いブランディングの家屋を設計することに

よって、緑の空間をつくり、そこを周辺の地域と繋いでいくようなプランもあるのではと考えたものになります。最後になりますけれども、これまでの対話を通じて申し上げてきた通り、今回の開発を真っ向から反対するものでは決してなくて、一緒に価値の高いものを作り上げていきたいと思っておりますので、調整会という形での、公の対話の場はこれで最後になりますけれども、今後もトヨタホームさんとは対話を継続させていただき、開発部署への確実な引継ぎと、私たちの想いをご理解いただいた上で、新しい開発に反映していただくことを強く願っております。以上です。

(事務局)

はい、ありがとうございます。事業主様お願いします。

(事業主)

今日いただいた先ほどの図面の話も踏まえていったん持ち帰るとともに、区画数の減少については、先ほどから申し上げている事業性の話がございます。また、コンセプトについても、都心部でやっているデザインというのはお金がかかります。高級路線でやっていく方法もあるとは思いますが、区画数の減少ですとか、外観の意匠というところは、それが販売価格に大きくのしかかってくるといった弊害もございます。一番初めにご説明した建築のデザインの方向性についても、その周辺で使っている素材感等といったものを合わせたうえで、事業計画を考えております。修正の余地はあると思いますが、基本的にはどこの分譲地が良いというよりも、この分譲地に合ったものを選定させていただきながらまちづくりを考えさせていただいて、先ほどのいただいた資料も併せて検討させていただきたいと思っております。グレード感というところで行くと、外構や宅地の大きさ以外にも魅せられるケースもございますので、柔軟に様々なことを考えながらやっていきたいと思っております。

(請求者B氏)

ここの土地の、この開発の特徴に合った周辺のいろいろな要素も考慮しながら考えていくという趣旨かと思いますが、まさにそういうアプローチが大事なかなと思いますので、基本になるのは、緑をいかに開発の中に取り込んでいくかということと、この中の新しい地区だけではなくて、周辺との接続というところも見える形でプランニングしていただくことが願いですので、そこをぜひやっていただきたいと思います。

また、クルドサックは先ほどのご説明では、切り返さないで転回できるという機能を持ったものですが、私たちからするともっと色々な可能性を持っていて、例えばイタリアのまちでも、今回のような曲がった道を歩いていくと、先にぱっと開けたクルドサックの部分が大小あって、真ん中に色があったり、花があったり、像が建っていたりと、行き止まりの先に華やかな広場があり、そこからまわりの住宅につながっていくような広がりもあって、クルドサックは単なる転回路ではなくて、住宅との関わり、人の暮らしとの関わりに非常に可能性があるものじゃないかと思えます。ぜひその試みを今回の開発でやってみていただけないかと期待しております。これを考えて私たちはすごく楽しかったの、そこをもっと楽しんで考えていただけたらと思います。

(事業主)

今の土地利用段階では、いただいた意見のような設えは見えないところがございますので、本当に1例だと、サークルの部分に子供が座れるベンチのような空間を設けるとか、周りの植栽について工夫をするといった設えは検討できると思います。1点だけ気になるのですが、既存住宅地側に薄い緑で入っている丸は何を表しているのでしょうか。

(請求者B氏)

私たちも、敷地に余裕があるかは別として、生垣くらいは作りたいということです。私たちは緑を見ているのですが、今後は南側からの人の目も意識して、私たちもこの方たちから見てよい景観となれるようにこちらでも緑は入れたいし、建物でも何か喜んでいただけるような感じにしたいと楽しく考えています。以上です。

(事務局)

事業主様いかがでしょうか。

(事業主)

お話がうまくいっているようであればいったん大丈夫です。

(事務局)

ありがとうございます。他になにかございますか。

(請求者B氏)

最後に、繰り返しにはなりますが、ここまでに十分に調整できなかった事項につきましては、今後、引き続き住民との対話および検討をご継続していただくことをお願い申し上げます。また、この地で素晴らしいまちづくりが実現しますよう、住民として最大限のご協力をさせていただき所存でございます。今後ともどうぞよろしくお願い申し上げます。

(事務局)

それでは、以上で請求者B氏の発言を終了いたします。入替え後、請求者D氏の発言を開始いたします。

(事務局)

それでは、請求者D氏の発言を開始いたします。

(請求者D氏)

本日、今までお話しいただいた全員が、まちづくり協議会への参加をお願いされていますので、かなり重なるところも出てきますが、お話ししたいと思います。私たちがこの協議会を作り始め

た時期というのが、ちょうどサレジオが園舎建て替え、土地の売却ということで、我々も非常に強い問題意識を持ち、集まったというところから始まったものでございます。新しい住人の方に関しても、今、我々として価値があると考えている環境を守って行って、良い環境の中で皆さん暮らしていくための仕組みが出来ないかということで作りました。協議会のエリアの中で、一番大きな面積を占めているサレジオさん、今回の開発区を所有されているトヨタホームさんはまだ入っていただけていない、という実態がありまして、まちづくり準備会、将来的には協議会で地域を取りまとめていくということがやりづらいい状態になっております。今は個別の分科会でトヨタホームさんと何回も協議を繰り返していますけども、やはり個別ではなく全体の取りまとめが出来るとまちづくり準備会に呼び込んで行ければというのが我々の願いでございます。と言いますのも、周辺のマンションはサレジオの景観を前提として成型されている、というところがあります。サレジオの前事務長さんも、その辺はかなり意識されておりまして、洗濯物を干さないでほしいと言われた実績もございます。一つの地域としてやってかなければいけないという中で、この開発計画と、土地の売却のお話が出てきました。皆さん再三再四お話しされていますが、今を担っている価値ある景観を残していきながら、それを利用したきれいな住宅にしていきたいという想いがあります。去年の11月くらいまでは調整会で話せばいいということで、民民の話が出来ていませんでしたが、今は話し合いを行い、お互いに意見や知恵を出し合いながら調整をしているわけです。こここのところで、我々はもう一歩進めたいと思っております、サレジオさん含め、トヨタホームさんにもまちづくり準備会に入っていただきたいという考えでございます。以前、トヨタホームさんとお話する中で、サレジオさんが入っていないと難しいというお話をされておりましたが、3月の第2週でサレジオさんへ、まちづくり準備会の趣旨やメンバー等を説明しに伺おうと思っております。新設道路を学園の敷地に繋げることが売買条件ということもありまして、将来の開発に関して、まちづくり協議会に何か話さないといけないのではないかとこのことを心配されているのだと思いますので、強制力のある組織ではなく、みんなできれいな街並みを作り、新しい住民含めたサレジオへのサポートができるような組織にしていきたいという話をしていこうと思っております。その中で、サレジオさんにもぜひ参加していただきたいというお話をします。そこでどういう結果が出るかは別途、トヨタホームさんにはお伝えしますが、サレジオさんも入っていただいたら入っていいというニュアンスで受け取っておりますので、そこはまたよろしくお願ひしたいと思います。

我々も民民の協議が進むようになりまして、今日出たような残件はまだありますが、かなり考えが近い感じになっていまして、我々自身も土地開発っておもしろいよねとなった具合でございますので、ある程度公的な組織でもある準備会、そして協議会という中に入っていただくと非常に安心感が出ます。それとマーケティングという観点から申しますと、まちづくり協議会という組織、あるいは建築協定の策定というの、この土地の付加価値として売りになってくるはずだと考えておりますので、準備会に関して、これからサレジオさんともお話しする機会がございますし、その結果もお伝えしますので、是非とも入っていただきたく考えております。重要事項説明の中で担保していくというお話もありましたけども、強制力はないわけで、準備会は市の条例で定められた組織ということでできることもあります。予算も割けますし、ちょっとした印刷物をみんなに配る等が出来るとなる組織になりますので、準備会、将来の協議会に新しい住宅の皆さん

及びサレジオさんも入っていただくのが一番良いと思っておりますので、ご協力いただきたいし、できるならばサレジオさんに、「ウチ入るからサレジオさんも入ってくださいよ、トヨタホーム別に全然嫌だって言いませんよ」と言っていただけると非常にありがたいと考えています。

これから始まる市との協議の中で、我々が協議を重ねてきたことが全部ひっくり返ってしまう可能性もゼロではありません。まちづくり準備会という組織とトヨタホームさんが一緒にやっているということであれば、説得力も違うと思うので、考えていただければと思います。トヨタホームは入るからサレジオさんも入ってよ、と言っていただけるのが我々としては非常にありがたいと思っております。我々としてもサレジオさんには説明する所存でございます。

ここでいったん切りまして、コメントをいただければと思います。

(事務局)

はい、わかりました。それでは、事業主様お願いいたします。

(事業主)

まず、まちづくり準備会の件ですけれども、以前からの繰り返しになってしまいましたが、おっしゃる通り、今のところサレジオさんが参加する意思がないということをお伺いしておりますので、我々としてもサレジオさん不参加の場合は参加する予定はありません。ただ、今度サレジオさんに説明されるということで、サレジオさんの意思も確認しながら、もしサレジオさんが参加されるというのであれば、我々も検討したいと思います。その際には、我々が販売する際に住民に引き継いでいくためにも、どういったことをやられていくのか、改めて確認させていただいて、ご案内していきたいと思っております。

(請求者D氏)

やはり今入っていただいていないと新住民との橋渡しというのは難しいと思っておりますので、トヨタホームさんから新住民にご案内していただくのが、一番ありがたいと考えております。これはサレジオさんが入るかどうかに関わらずということにはなりますが、もしサレジオさんの方でトヨタホームさんへの付度があるのであればそこは解いていただいて、今後色々な工事の協力でお話しされると思いますが、そうしたところはお願いしたいと思っております。

(事務局)

事業主様はいかがでしょう。

(事業主)

我々にサレジオさんが付度しているかはわかりませんが、今後サレジオさんがどう判断されるのかというのを見ていきたいと思っております。

(請求者D氏)

3月の第2週目にまちづくり準備会として、サレジオさんに説明に伺いますが、付度しないで

いいですよって良いでしょうか。

(事業主)

かまいません。

(請求者D氏)

ありがとうございます。

サレジオさんとトヨタホームさんの間で、まちづくり準備会あるいは協議会について、何かお約束をしているといったことはないということによろしいですね。

(事業主)

我々の売買契約上となると、新設道路をつなげることが条件になっておりますので、それ以上の契約といった行為はございません。

(請求者D氏)

はい、ありがとうございます。まちづくり準備会という組織が営業の障害になるようだと困るということは、我々も十分考慮の上、環境維持や街並みの維持等に主眼を置いて進めていきたいと願っておりますので、ご理解いただくと嬉しいです。

(事務局)

事業主様いかがでしょうか。

(事業主)

先ほどお話しに出たような、建築協定等を考えてはいないというところが本音ではございますので、そこを目標にしているかというのはありますが、緑を継承していくというのは出来ますし、建築協定並みのルールを自社で事前に設定し、お客様に普及していくガイドラインの運用もございますので、そちらを社内で検討していく、というところが今お伝えできる内容でございます。

(請求者D氏)

よくわかりました、ありがとうございます。それをより確かなものとするのに、まちづくり協議会にご参加いただきたい、ということです。新住民の方やサレジオさんの今後の方針に対して、我々にも街を維持する責任があるという意思表示にもなると思いますし、お互いに良いことだと思っておりますので、よろしくご検討お願いいたします。

(事務局)

事業主よりお願いいたします。

(事業主)

今回の戸建分譲の中で建築協定を作るかどうかということもありますが、まちづくり準備会は周辺の既存建物に関しても同様の法的な規制ができるのか、というのもあると思います。みんな同条件でやりますということであれば話はスムーズだと思いますので、具体的にそういうセッションになったとしても、そういったハードルがあると思っております。

(請求者D氏)

地区まちづくり準備会というのは実は私たちも初めてで、手探りです。市の方から条例の説明を聞いた時には今回の状況に非常に良いと思ったので、皆さん有志で集まって立ち上げたのですが、本当にまだ手探りです。最終的にこのまちづくり準備会は協議会に移行して、建物や植栽にある程度のルールを設けていきたいと考えておりますが、具体的なルール作りの話し合いは、準備会から協議会に上げた以降、メンバーで考えていくべきものだと思っておりますので、まずは準備会に入ってください、ルール作りの話し合いにご参加いただきたいと切に願っておりますがいかがでしょうか。入ったら抜けられないということでもないと思っておりますので、そこは最初から距離を取られるのではなくて、まずは参加されてみて、お互いの想いが合うところがあれば一緒に活動していただき、購入される方にも繋いでいただくという、それくらい気軽なスタンスでご参加いただいてもいいと思うのですがいかがでしょうか。

(事務局)

はい。それでは事業主様お願いいたします。

(事業主)

私どもが、まちづくり準備会の内容を聞いていないところは大変申し訳ないです。サレジオ学園さんへの説明会に参加するのは難しいと思いますが、別の機会で内容を伺ってからと考えます。

(請求者D氏)

もともと小平市の条例に基づいて、小平市のまちをよくするために市民と事業主と市とでやっという主旨なので、条例と仕組みについては市から説明をしていただきたいし、上水南町四丁目地区まちづくり準備会に関しては私たちがご説明します。何ができるか、何をすればよいかというところを一緒に作っていただければと思っております。

(事務局)

はい。いかがでしょうか。

(事業主)

情報の共有というのはお互い必要だと思いますので、私どもとしては、サレジオ学園さんへの説明会に意見は言わずとも参加する形が良いのか、別途日を設ける形が良いのかは、この場では何とも言えませんが、まちづくり準備会という組織を設定して認可しているのは小平市さんになると思うので、難しいかもしれませんが、その辺の方向性を明示いただければ、みんなやりやす

いと思います。

(請求者D氏)

難しくないと思います。

ちょっと補足しますと、計画自体、今後市と話して決めていくので、今認可できないことを取り決めても仕方がないのでここまで言っちゃっていいのか迷うのですが、基本的には開発の事業主であるトヨタホームさんがこういう計画をしました、個別の分科会でみんなが納得した、そうしたらそれを担保するにはどうしたらいいのだろう、というような視点が入ってくるであろうと思っております。それで、言ってみれば許認可されたまま何もない、これで本当に進むかどうかわからないという点なので、その中で緑地はどうやって考えるか、建て替えはどうやって考えるか、お客さんにはどうやったらアピールになるか、ということを考えていくことだと思っておりますので具体論は先になるかと思っております。ただ、組織に入っていれば、すぐに具体論の説明もできる、誰とコンタクトしたらいいかもわかっている、そういうことが出来ます。入っていただくことは難しくなく、ただそういう意味だと思っておりますので、初期の段階から入っていただければ、いろんなことも出来ますし、むしろこういう形による市や近隣の人たちとの関係性でいまちづくりに繋げることが出来るということ、マーケティングに使ってもらえるのでは思っています。

宣伝にはなりますが、手探りに進めている中で、素人ながら、ウェブサイトなども立ち上げました。できるだけ地域の方に気軽に入ってきていただき、より良い方向に向けてまちのことをお互いに話し、それで人がつながる場が作ればいいなと思っておりますので、本当に気楽に考えていただければと思います。市には、補助金でズーム有料の会員登録させてもらえないか等の要望をしており、より人が繋がりやすい、新しい試みも入れていきたいなと考えております。今私たちはマンションや自治会という単位がありますが、現在市では自治会はあまり受け入れていないと聞いておりますので、今回の開発地の新住民の方たちが自治会を立ち上げるのは現実的でないと思います。その街の方たちで集まる単位として、まちづくり準備会というものがあれば、そこをきっかけに旧住民と新住民とが繋がれる仕組みができるのではと考えています。都市計画課さんの方の前提でいえば、あくまでも都市計画に関わる、ハード寄りの仕組みだと思うので、なかなか人のつながりを生み出す組織というところは難しいですけど、うまく人と地域を繋げ、街を作っていくものにしたいと思っております。

先ほどのお話しですけれども、まちづくり準備会としては、3月の初旬にサレジオさんに趣旨を説明しにお邪魔する予定ですが、そこへ一緒にいらしていただいても問題ありません。そもそも、サレジオさんがトヨタホームさんに付度しているのではというのは、トヨタホームさんの開発に反対するための組織だという懸念を抱かれているのでは、という想像からです。当初、お話し合いが出来なかった頃は、そういう雰囲気も確かにありましたが、今はお互いにお話し合いができる状態になってきました。まちづくり準備会、協議会に関しても、地域をより良くという主旨であることをサレジオさんに理解していただくためにも、むしろ一緒にお話を聞いていただければ良いのではないかと思います。その上でご判断いただければと思いますが、いかがでしょうか。

(事務局)

はい。事業主様お願いします。

(事業主)

説明会に出るかどうかは社に持ち帰って検討します。サレジオさんのお考えもあると思いますし、もともとの主旨がサレジオさんへの説明ということですので、聞けなかった部分は別の機会でごえればと思います。

あと、ルール作りの部分で一番の懸念が、建築のプランに関しては、住人さんの意見を踏まえてより良くなっているとは思いますが、ルール化することで、どうしても建物の計画が厳しくなっているのが現状としてはあるので、社に持ち帰ってもどうしても協議会と連動して考えているところがあります。先ほど申し上げた通り、参加されるマンション、戸建ての方が同条件のルールを作るといふことであれば話は伝えやすいと思いますけども、そのハードルはどうしてもあると思います。それからソフト面に関して、この樹木を大切にしようといった意思統一は、今までやっている説明会や情報交換の場で出来る内容もあります。まちづくり準備会に参加することについては、サレジオ学園さんの状況もありますが、今すぐ参加しますとは言えないのは、そういったところがあります。

(事務局)

はい。ありがとうございます。それでは、お願いいたします。

(請求者D氏)

補足しますと、宅地販売後、トヨタホームさんの手から離れてしまう前に、旗を振って新しい住民の方に伝えていただく機能として入っていただくのがやりやすいのではないかと考えているということをご理解ください。

(事業主)

確かにセールスポイントになるという考え方もあると思いますので、貴重なご意見として、一回揉ませていただきたいと思います。

(請求者D氏)

購入時の状態が担保されるというのは、新しい住民の方にとってもメリットになると思います。今ここでこうやってお話しさせていただいたようなことを、ぜひ気楽に準備会でお話しさせていただければと思います。これは私の個人的なことですが、プランを作っていて、だんだん楽しくなってきたところです。ここまで来たら、この物件でトヨタホームにグッドデザイン賞を目指していただきたいです。その時にエントリーシートの端に上水南町四丁目地区まちづくり準備会と入れていただくと、審査にはいい影響があるのではないかと思いますので、考えていただけると嬉しいと思います。

(事業主)

はい。そういった視線で考えをいただいて、ありがとうございます。情報共有させていただきます。

(請求者D氏)

先ほども言いましたけども、まちづくり協議会は市がイニシアチブをとって推進している事業でもあり、どういうことをやるのかわからないことによる不安があると感じました。事業主が誤解しているところもあるようですので、条例の主旨や、まちづくり協議会というものが目指す理念などを市からしっかり伝えていただきたいと思います。よろしくお願いします。

(事務局)

市としては、お問い合わせには適切に回答し、疑問等回答するように対応してまいります。

(請求者D氏)

この計画がこのまま認可されるかは別問題ですが、先ほどの緑化のことで、沿道の緑化も、今はトヨタホームおひとりでやられておりますが、まちづくり協議会であれば、道路が市に帰属された後も含めて分譲地全体をみていくことが出来ると思っておりますので、よろしくお願いします。

公園や道路の緑地は、将来市に帰属し、市が管理することになる訳ですが、それだけだと足りない部分や行き届かない部分があるかもしれません。そういうものを地域の住民で一体になって、より良く維持管理していく必要があると思いますし、そういう問題について考える機能がまちづくり準備会にはございます。そういう意味でトヨタホームさんも、ご参加いただいて、一緒にお話し合いができると非常に良いかと思えます。

(事務局)

はい。お願いします。

(事業主)

そういった機能があるというのはいいと思います。ただ、計画段階で入るといものと、実際計画が終わった後に入るといものでは実際効能が違ってくると思うので、計画のどこかのタイミングで一緒にやらせていただいても出来なくはないと考えております。

(請求者D氏)

市の方で、帰属する公園の維持を理由に断られるかもしれない、という懸念の声がありますので、トヨタホームさんと住民とで一体になって小平市にご説明すると、計画がスムーズに進められるかと思えます。そのために住民の協力が必要ならばします。まちづくり準備会を、事業主と住民が一体になってこの街を良くしようとしている組織にしたいと思っておりますので、よろしくお願いします。小平市の方もよろしくお願いします。

公園に関して、今回素晴らしい公園になりそうな計画になってきたので、この実現と、維持管理については、小平市でもアダプト制度でこれを管理するという仕組みもありますので、まちづくり準備会でそういう別の制度を使った活動につなげていけると思います。確認ですが、今のこのやり取りを通して、トヨタホームさんは前向きに考えてくださるとこの場では締めてよろしいでしょうか。

(事務局)

事業主様お願いします。

(事業主)

まちづくり準備会につきましては、現時点で具体的な話を申ししまうと、不参加という話には社内となっていますが、今日のお話を踏まえ、もう一度確認してみます。サレジオさんが出ないのであれば、我々が出ることはないのではないかというのが社内の方針です。

(請求者D氏)

それでは、今日は持ち帰って、前向きに検討頂きたいです。ありがとうございます。今の発言に関してお答えは結構です。

今後スケジュールリングして、説明会の事前打ち合わせでも出来ればと思っておりますので、よろしく願いいたします。サレジオさんは何とか説得したいと思っております。

(事務局)

事業主様からいかがでしょうか。

(請求者D氏)

お伝えしただけなので、聞こえたといっただけであれば結構です。

(事業主)

伺いました。

(事務局)

他の内容はいかがでしょうか。

(請求者D氏)

これで終わりで結構でございます。

(事務局)

以上で請求者D氏の発言を終了いたします。

それでは、以上で調整会を閉会します。

本日を持ちまして、土地利用構想に係る調整会は完了となります。

最後になりますが、調整会の完了は、皆様の話合いの完了ではございません。市としては、今回整理できた内容に基づき、引続き話合いが行われることを要望いたします。

以上です。本日は、どうもありがとうございました。