中規模開発事業調整会 議事要録

- 1 日 時 令和2年2月5日(水)午後2時から午後3時まで
- 2 場 所 小平市役所 5階 504会議室
- 3 出席者 請求者 A氏、B氏、C氏、D氏、E氏 事業主 大和ハウス工業株式会社 F氏、G氏、H氏、I氏 事務局 課長補佐、担当4名(計5名)
- 4 傍聴者 6名
- 5 議事 中規模開発事業意見書及び見解書の内容の確認及び整理

事業主 大和ハウス工業株式会社

事業場所 小平市花小金井南町三丁目1007番3 外

土地利用目的 老人ホーム

6 資料 案内図、配置図、平面図、立面図、イメージ図、屋根伏図、日影図 意見書、見解書

事務局:都市開発部都市計画課開発指導担当

それでは、はじめに私の方から、これまでの経過、この調整会の注意事項等 をご説明いたします。

まず、これまでの経過についてご説明いたします。

昨年12月1日に条例上の住民説明会が開催され、翌日から12月16日まで周辺にお住まいの方からの意見書を受付致しました。意見書につきましては、12月16日に1名の方からご提出があり、事業主から意見書に対する見解書が12月26日に提出されました。

その後、令和2年1月14日に意見書及び見解書の公告を行い、翌日から1月28日まで縦覧を行い、同日まで調整会開催請求書の受付を致しました。

そして、見解書の内容について、再度、整理を行ってほしいということから、 1月27日に調整会開催請求書が提出され、本日の調整会を開催することとなり ました。

次に、調整会の注意事項等についてご説明いたします。

この調整会は、見解書についての確認を行うとともに、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、見解内容が、良い、悪いといった判断をする場ではございませんので、意見書に記載された要望を達成できるとは限らないことをご理解いただきたいと思います。

調整会で取り扱う内容につきましては、意見書及び見解書に記載された内容に限らせていただきます。また、見解書に記載された内容以上の回答を引き出すことは、調整会の目的ではございませんので、ご理解いただくとともに、安全で快適なまちづくりの推進を図る見地からの意見を調整する場となります。個人的な要望とならないようにご注意ください。

なお、市としましては、法令、条例に違反しない開発事業に対しては、指導 を行えないことをご理解ください。

また、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、引き続き、話し合いは進めていただきたいと思っております。

また、この調整会は、小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例施行規則第32条第1項で、公開することが定められており、傍聴が可能となっておりますが、調整会の録画及び録音はご遠慮ください。後日、市のホームページにて、会議要録を公開致しますのでご覧ください。また、事務局では、記録用に録音させていただきますが、ご了承ください。時間につきましては、最

長で1時間を予定しております。

傍聴される方への注意事項、お願いがございます。この調整会は見解書の内容の整理の場となりますので、傍聴される方はご発言をお控えください。調整会を乱す行為、発言を止めない等の行為があった場合には、途中で中止とする場合もございますので、ご注意ください。

また、資料は傍聴席に置いてありますが、終了後、回収させていただきますので、書き込みはご遠慮ください。座席に置いて帰られるか、後ほど事務局の係員にお渡ししてからお帰りいただきますようお願いします。

最後に、配布資料の確認をお願いいたします。

1枚目は、案内図・付近見取図、2枚目は配置図、3枚目は各階平面図、4枚目は立面図、5枚目はイメージ図、6枚目は屋根伏図、7枚目から9枚目は日影図になります。その他に意見書一式、見解書一式を配布しております。

資料の不足はございませんでしょうか。資料の説明は致しませんが、この調整会を進める上での参考資料としてご活用ください。

この後の流れとしましては、はじめに事務局から調整会開催請求書の内容について説明し、次に事業主の方から調整会開催請求書の内容についての見解をご説明ください。その後、事業主の説明内容について確認事項やご不明点等があった場合は、A氏よりご質問いただきたいと思います。

それでは、説明をお願いします。

(事務局)

はい。

それでは、令和2年1月27日にA氏からご提出がありました、調整会開催請求書の内容をご説明させていただきます。

なお、説明及び確認を希望する項目は、事業主から提出された見解書の項目 番号に対応しております。また、開催請求書に記載のない項目については、ご 理解いただいたものとして伺っております。

それでは、見解①について

老人ホーム建設予定地への進入口を鈴木街道に面する北側に変更していただきたい。多くの住民から強い要望です。

予定されている進入口は、狭い公園通りと路地に車両や人の出入りが多くなり、危険です。火事や地震などの災害時に、老人ホーム(66 部屋)の居住者とスタッフの安全な避難経路が必要です。老人ホーム南側や東側の住民にとっては狭い路地と公園通りが避難経路になっています。

見解②(日照の確保のほか住民の生活環境の悪化への配慮)について

建物をできるだけ南側の住宅から離して、鈴木街道に面した北側に寄せていただきたい。それが無理なら見解⑤を要望します。

見解③(日照の確保のほか住民の生活環境の悪化への配慮)について

老人ホーム建設予定地東側地域の住民から、2 階建てに変更するなど、日照に関する抜本的な対策が強く要望されています。見解書の内容では改善策にはなりません。

見解⑤(日照の確保のほか住民の生活環境の悪化への配慮)について

老人ホーム建設予定地南側地域の住民から、厨房の臭気や作業音の対策として、厨房を鈴木街道側に変更していただきたい、との強い要望があります。

見解⑧について

公園通りへのカーブミラー設置について、大和ハウス工業から費用負担の申 出がありましたが、設置後は自治会が管理してほしいとのことでした。公道で すので、市役所が管理すべきと考えますが、できないようでしたら、大和ハウ ス工業または老人ホーム運営会社の管理を希望します。

見解⑨について

工事開始前に運営会社を決定していただき、自治会、大和ハウス工業、運営会社3者での運営に関する協議会を工事前に開催することを強く希望します。 工事中及び老人ホーム運営開始後にも、想定外のことへの対応機関として、定期的な会議の開催を希望します。

見解⑩(地域の安全、環境に配慮した施設)について

老人ホームが使用する上水道、下水道、電気、ガスなどの生活インフラが住 民の迷惑にならないように確保されていることの説明をお願いいたします。

以上が、調整会開催請求書の内容でございます。

(事務局)

それでは、大和ハウス工業株式会社様の方から、調整会開催請求書の内容について、ご見解をお願いしたいと思いますが、説明及び確認を希望する項目が7項目ございますので、円滑な議事を進めるにあたり、見解①、見解②、見解③及び見解⑤について、お願いいたします。

(事業主)

まず見解①に対する要望に関してですが、弊社の見解書のとおり北側の敷地 の購入または賃借を検討いたしまして、土地の所有者様と協議を行いました。

しかしながら、弊社の事業計画上、土地所有者との合意が出来る価格または 賃料の提示が出来ず、ご要望に沿う事が出来ないという状況でございます。

ご指摘の運営上及び工事上の危険に関しましては、工事中については、誘導員を配置する等適切な対応をとり、周辺の安全に留意して施工を行います。運営後については、運営事業者にも現地を確認してもらい、施設運営や緊急時の避難についても、安全が確保できることを確認して頂いております。

続きまして見解②に対するご要望についてです。

事業計画上、現状の建物形状を変更することはできず、その前提において建物を現状よりも北側に寄せることは法令上違反となるため、ご要望に沿うことができません。法令とは、見解書のとおり「窓先空地の確保」と「風致地区による建蔽率制限」の2点となります。見解②の要望が満たされない場合、見解⑤を要望しますとありますが、こちらについては後ほどご回答致します。

続きまして、見解③に対する要望についてです。

ご要望頂いている「2 階建てへの変更」などの対策については、当該事業の 事業採算に大きな影響を与えるため、実施することはできないという判断とな っております。

続きまして、見解⑤に対する要望についてです。

1階のエントランス、食堂、厨房、浴室等の配置関係から、厨房を移動する ことはできないという判断に至っております。見解書の記載と重なりますが、 近隣住民への影響を考慮し、当初の計画から次の点を変更しております。

厨房の臭気に対しては、厨房ダクトを屋上まで持っていき、屋上にて北側に向けて排出すること、厨房室に窓その他外気に面した開口を設けないこと、厨房前室を設置し、搬入出時の厨房室と外部空間の直接通気を防ぐこと、の3点の変更を行い、周辺生活環境への配慮を行っております。

作業音対策としては、搬入車両のアイドリングストップ徹底の掲示等を行う ことを運営法人に要請すること、厨房室については開かない窓も含めて窓を全 てなくすことで、サッシからの厨房作業音の漏れを抑えること、の2点を実施 し、周辺の皆様への配慮を行いたいと思っております。

(事務局)

それでは、前半の見解①②③⑤につきまして大和ハウス工業様からのご説明 は終わりました。今の説明について、再度確認したい事項はございますか。

(A氏)

見解をお聞きしたところ、前回と何も変わっていません。私たちは大和ハウス工業さんと2回の説明会を行い、色々な問題点を挙げ、配慮して頂いた部分もあります。そういう点については、前進をした回答を頂いています。しかし、根本的な問題については、何一つ解決されていない。

その部分について改めて、意見をさせて頂きます。

まず、見解①の老人ホーム建設予定地への進入口の問題ですが、予定されている建設予定地への進入口では、安全上の問題や老人ホームが完成した後の運営上の問題に大きく関わりますので、B氏から意見等を述べてもらいます。

(B氏)

案内図により一目瞭然ですが、鈴木街道に面して出入口を作れば数メートルで鈴木街道に出られます。ところが、要望に沿えない場合、袋小路の道路のみに接道となってしまいます。車両と歩行者の両面から考え、工事中については、誘導員等を配置し安全確保を主に考えればよい。

しかし、完成後の施設への進入車両というのは、今より完全に増えることになり、危険が増します。それから、実際に完成して事業者が入り施設が稼働した場合、66人の高齢者が入ることになり、災害時等に入居者たちの移動をどう考えるか。予定地北側の鈴木街道からの出入口があれば数メートル移動するだけで、安全な歩道がある場所へ到達できるわけです。

ところが、現在の計画であれば、袋小路を少なくとも 20 メートル近く移動しなくてはならない。鈴木街道を利用するには、高齢者が一人で避難する場合や、 グループで避難する場合に、車両や自転車、歩行者と接触する危険性があります。 私は、工事の時よりも施設が稼働したときの事が非常に心配です。

また、工事車両が小金井公園通りを通行するため、安全性の問題や道路の劣化が考えられます。

それから、都市計画課の方も、公園通りの入口をご覧になってお分かりだと 思いますが、道の端にいろいろ支柱が立っています。少なくとも8本から9本 程度あり、通行する際に注意散漫となるので、集約された方が良いと思います。

また、小金井公園通りは避難道路になっており、もっと広く使えるような施策を考えた方がよいと思います。実際に施設を運営する中で、高齢者が避難の際に、事故が起きない事を私は願います。

(A 氏)

先ほどの回答で、価格、賃料の折り合いが合わないため、北側の土地を購入、 賃借することをあきらめた、という解釈で宜しいですか。

今回、請求項目が7点あるので前半、後半という形で、まずは前半4点ほど説明を頂きましたが、他の項目についても確認されたいこともあるかと思いますので、一通り自治会様の方から、大和ハウス工業様の説明についてご意見を頂いてから個別の話に移った方がスムーズにいくかと思います。どうでしょうか。

(A 氏)

質問は後という事ですね。

それでは、見解②について、条例で風致地区の制限があり、建物を北側に寄せられないという事ですね。風致地区というものがあれば、これは絶対変えられないという見解で、条例があれば、北側に1センチメートルも移動できないということですね。

(事業主)

窓先空地と風致地区のこの二つの制限から、動かせないという判断です。

(A 氏)

はい。見解③について、周辺住民の日照権に大きく関わる問題なので、D氏からお願いします。

(D氏)

東側の住民は、10年程前、土地建物を購入する際に、建設予定地である栗林について、「生産緑地なので、今後も変わることはないだろう。もしくは、高度地区が第1種なので高い建物は建たないでしょう。」と言われました。今回、3階建ての壁のような建物で、しかも、介護施設が公道に面していない住宅街に建設されることについて、基本的には中止して頂くのが一番良いと思っています。

見解③について、特に冬場などは、南西からの日当たりがとても貴重で、ありがたかったのですが、この建物によって冬場は13時頃から日影に入っています。3階部分のわずかな庇をなくしたことで、御社は対応したつもりでいるようですが、頂いた図面を確認すると、日影の時間が13時から13時15分頃になったようで、これについては全く意味がないと思います。西側にしかバルコニーがない住宅の方などは、ほとんど日が当たらず住宅の資産価値も落ちるのではないかと心配していました。

よって、3階の東側に面する戸数を減らして頂くもしくは、2階建てに変更し

て頂くしか改善策にはならないと思います。

(A 氏)

はい。次の見解⑤については、C氏から意見をお願いします。

(C氏)

建物の南側が全面厨房にされるという事を聞き、スタッフを含めた約80名の人たちの朝昼晩の食事を作るということで、この作業音と食材を運ぶ車が必ず入ってきます。事業予定地前面の道路幅員は5メートルしかないため、搬入の際には、敷地内で荷物を降ろされると思いますが、1日に1回または何回かは必ず毎日搬入があります。今までは、用事のない車の進入はありませんが、これから毎日来るわけです。だから、アイドリングストップ等を考えて下さっているのはありがたいですが、根本的に南側の位置に厨房を置いて欲しくありません。臭いを上に上げて、北側に排気する等を考えて下さっているようですが、根本的な解決にはなっておりません。ですから、鈴木街道側に面した方に玄関を持ってくるべきだと思います。今の計画のままであると住民は非常に生活環境の悪化、それから、避難経路の不安があります。行き止まり道路の為、災害が起きた際、狭い道路が約80名の人達で混雑します。

よって、大きな解決策は、鈴木街道からの出入口を設け、狭い道路の中に入ってこないということしかないと思います。お願いします。

(A氏)

はい。以上が自治会からの意見です。

(事務局)

それでは、これに対する見解を、大和ハウス工業株式会社からお願いしたい と思います。

(事業主)

まず、見解①についてですが、ご質問のとおり、北側の敷地が計画敷地として取り込まれた場合、2方向の避難を含めて可能になると思います。ただ、こちらに関しては、第1回の説明会の時から、ご説明させていただいている事項になりますけど、なかなか新たに土地を購入もしくは賃借して土地を広げて計画するという事は、事業採算上、難しいという状況でございますので、北側に接道するということが、我々としてはできないという判断を継続してご説明をさせて頂いている次第です。価格が折り合っていないのかという事でしたが、

仰るとおりで我々の方が十分な金額をお出しできないという状況でございます。 ご指摘のありました、工事中、運営後の危険に関してですが、工事中に関し ては大型車両が搬入されることになりますので、説明会でご説明させて頂いた とおり、誘導員を各角に設置致します。

また、自治会の方からひょうたん池公園や、児童館があるという事も伺っておりますので、工事車両との接触ですとか、安全への配慮、そのあたりを徹底して施工することをご説明させて頂いているところです。運営後に関しましては、運営事業者が、自治会に加入させて頂きたいというようなご要望になっておりますので、自治会の皆様と対話しながら、皆様にご迷惑のかからないような形で、車両の搬入ですとか、そういった所を進めて行って頂くように今回の今までの説明会の経緯ですとか説明会のご要望事項というところは、運営事業者の方に全て引き継がせて頂き、ご要望に配慮して頂くことをお願いすることとしています。

また、運営後の車両の進入に関しましては、説明会等でもご説明させて頂いておりますが、食材の搬入に関しましては、1日1回となっております。その他についても、不定期もしくは週に1回から2回で毎日というものは基本的には、食材の1回ということが一般的でございます。今、お話をさせて頂いている運営事業者からもそのようにご回答を頂いておりますので毎日の搬入という事であれば1日1台を計画しています。それ以外にも週に1度、2週に1度というような形で搬入車両が出てくる際には、時間帯を調整しながら、なるべく車通りの少ない時間を選び、お話合いをした上で、搬入することを考えております。

我々としては、有料老人ホームという施設に関しましては、老人の方が一人で外に出歩いたり、集団行動で外に出歩くといったことを想定する施設ではないと考えております。

基本的には、施設の中で全て過ごして頂くことになりますし、来客としてご家族のお見舞いがあるというような想定はしておりますが、頻繁な人、車両の往来というところは、抑えられるのではないかと考えております。見解①については以上になります。

見解②に関しましては、先程ご回答させて頂いたとおり、窓先空地の確保という点や風致地区による建蔽率の制限により、建物を動かすことが出来ないという判断に至っております。

見解③につきましては、日照に関してはわずかな改善のみに留まっているかと思います。我々としての事業採算上、部屋を減らす、建築面積を減らすということはできないという経営判断となっておりますので、この形で進めていかせて頂きたいという考えになっております。

また、見解⑤に関しては、当初から厨房の位置を変更して頂きたいというご 意見を頂いており、我々も検討を致しましたが、まず大きな点としましては、 食堂の位置を動かすという事が難しいところがございます。それと厨房の位置 も配置関係の面で北側に持っていくことができないという事になっております。

厨房の位置が変更できない点に関して、我々が取らせて頂いている対策ですけれども、厨房の前室をある程度余裕を持って作らせて頂いており、形ばかりの風除室ではなく、きちんと空間を取らせて頂いておりますので厨房の臭気が大幅に抑えられるのではないかと思っております。併せて排気ダクトは屋上からファンを使って北側に臭気を流すこととし、1階にダクトを設けて排気をすることに比べ非常に大きな効果が得られると考えております。

作業音の対策に関しては、車両が入ってくるのは、食材関係の1日1回になりますので、隣接している居住者の方から、ご要望があるという事で取り次ぎをさせて頂き、搬入時間についてあらかじめお伝えする等、可能な範囲とはなりますが搬入時間をずらすなどの配慮をさせて頂ければと思っております。

(事務局)

ありがとうございました。4点については、いくつかのやりとりがなされましたが、例えば、北側の土地を購入または賃借することについては、地主様との接触があったのか、どんな交渉をされたのかご説明をされた方が住民様の印象も変わってくるとは思います。いかがでしょうか。

(事業主)

交渉の経緯としましては、隣地ということで、近隣説明の範囲に入っており、 ご自宅の方にお伺いしてお話をしました。社内検討の中で新たに土地の地代を お支払いする余力が残っていないことから、十分な価格、賃料をご提示するこ とができない中、お売りするまたはお貸しするという意思があるかを確認させ て頂きましたが、合意の得られるものではありませんでした。

(事務局)

厨房については、食堂との位置関係が難しいという説明がありましたけど、 具体的にはどのようなことでしょうか。

(事業主)

食堂の位置ですが、ホール、食堂、厨房が繋がっており、部屋数の問題や厨房への搬入の関係、食堂の位置としての適合性という事から、このように配置しております。

ありがとうございました。事業主様からご説明がありましたが、再度、お聞きしたい点があれば、どうでしょうか。

(B氏)

大和ハウスさんはそのような観点でしょうが、運営会社のお考えはどうでしょうか。 事業される方はどういう理念を持っているのでしょうか。

(事務局)

建物完成後の運営会社についてですが、見解⑨で運営会社についてのお話が あるので、そこでのお話でも宜しいでしょうか。

(B氏)

はい。

(事務局)

前半4項目の見解として大和ハウス工業様も法令遵守の中、事業採算性の兼ね合いやレイアウトの限界もあるということで、自治会様としては当初よりご質問頂いておりました点について、なかなか折り合わない部分もあるかと思いますが、時間も限られておりますことから残りの3点について、話を進めさせて頂きます。宜しいでしょうか。

続きまして、見解®⑨⑩について、大和ハウス工業様から、見解をお願いします。

(事業主)

見解⑧に関しまして、小金井公園通りのカーブミラーの設置については、弊社が当該道路を所有、管理していないこと、当該事業敷地の隣接箇所でないことの2点から、弊社および老人ホーム運営法人での維持管理はできないという判断となっております。私道部分に設置するカーブミラーについては、弊社の費用負担にて設置し、弊社の費用負担において維持管理を致します。

次に、見解⑨について、12月22日実施の説明会にて、協議会の開催を自治会様と弊社の2者打合せとしたいという回答をしておりましたが、運営法人が株式会社チャーム・ケア・コーポレーションに概ね確定したこともあり、運営法人も含めた3者での協議会の開催を実施させて頂きたいと思います。なお、最終契約は工事着工前後を予定しております。初回の協議会は、着工前に実施をさせて頂ければと思います。その後、工事期間中は定期的な3者協議会を実

施させて頂ければと存じます。実施頻度については初回協議会の場でご相談致します。老人ホーム運営開始後については、運営法人が自治会への加入を予定しており、自治会様と運営法人で連絡窓口を設けるなどの対応を取ることを提案させて頂ければと思います。

見解⑩に関しては、防火水槽 40t1 基の設置、雨水浸透貯留槽の設置、スプリンクラー用の自家発電の設置を行う旨を見解書でお伝えさせて頂きました。また、防災用井戸、蓄電設備の設置は行いません。

また、インフラについては、ガス、水道、下水道、電気については各機関から周辺に対して問題ない旨の回答を得ています。以上になります。

(事務局)

ありがとうございました。それでは、自治会様の方はいかがでしょうか。

(A 氏)

見解⑧については、E氏からお願いします。

(E氏)

事業予定地に隣接する道路から、小金井公園通りに出る時、車、歩行者、自転車がものすごいスピードで北から南に下って来ます。この道は土日祝日や花見の際に、たくさんの人が来ます。

また、千代田区のグラウンドや、住宅もあることから交通量が増えた気がします。そのため、工事車両や施設利用者の為にカーブミラーがあった方がよいと思います。それに、小金井公園通りが狭く交通量も多いことから、建設予定地への進入口は北側の鈴木街道から入った方が良いという理由もここにあると思います。

市の方にお聞きしたいのですが、ここは、隅切りもあり、見通しが良いからカーブミラーの設置基準に当たらないということです。現状の交通状況を考えて必要ないということなのかお聞きしたいです。

(A 氏)

インフラについて、水道、ガスは私道の許可は取れているという事で良いのでしょうか。また、今後、個別に訪問して直接、建物に面する近隣の方と、大和ハウス工業さんが直接面談して個々の問題について説明されるということで宜しいですね。

また、その話し合いの結果を、どういう形で自治会にフィードバックしてくれるのか、これを最後に聞きたいと思います。

見解⑨については宜しいですか。

(A氏)

今後、3者の会議を持つという事なので良いです。

(事務局)

まず、小金井公園通りへのカーブミラーの設置についてですが、今日の調整会は、建物について周辺住民の方との意見調整の場になりますので、この場で話す内容とはなりません。

我々としましても、担当の部署に地域のご意見があるという事を伝えてまいります。見解⑩のインフラや面談の話が出ましたが、大和ハウス工業様はいかがでしょうか。

(事業主)

インフラに関しては、私道ではありますが、それらの掘削も含めて、必要な 許可、申請は全て取り揃えられる状況になっております。

個別訪問の日程については、2月17日頃から早ければ来週の中頃から、順次 訪問させて頂くことを予定しております。内容については、ご要望を叶えるこ とが難しい点も含め、詳細なご説明を行っていきます。

住民の方については、ご自身の相談内容が公表されるのが好ましくないと考えられる方もいらっしゃると思いますので、我々の方から、自治会様に伝えて良いか確認し、了解が得られた場合、内容も含めて報告を致します。内容については報告しないでほしいという方については、いつお話をしてご説明をしましたということのみ報告させて頂きます。

(A氏)

それで結構です。対象は隣接している方という事で良いですか。

(事業主)

建築敷地と道路を介さずに面している方を対象とします。

(A 氏)

内容については、個人的なこともありますがどの家に行ったかは、自治会に 報告してください。

ありがとうございました。それぞれ、ご見解が示され、今後、事業主様より個別の説明がなされるという事もあり、引き続き話し合いを進めて頂ければと思います。これにて、見解書の整理はされたという事で、終了させて頂きたいと思いますが、宜しいでしょうか。

それでは、大和ハウス工業様はこの後、市の各課協議を行い、事業を進めていくことになりますが、個別訪問については、自治会様と話し合いを続け、丁寧な対応に努めて頂ければと思います。

(A 氏)

最後に、市民の安心、安全、住みよいまちづくりの観点という事で意見書を 提出したのですが、市の方も、この点を十分考えて事業主と調整をして頂きた いと最後に付け加えさせて頂きます。

(事務局)

はい。ありがとうございました。それでは、ただいまをもちまして、中規模 開発事業調整会を閉会とさせて頂きたいと思います。

本日は、どうもありがとうございました。

(閉会)