

平成19年第1回東大和市議会建設環境委員会記録

平成19年2月1日（木曜日）

出席委員（6名）

委員長	関田正民君	副委員長	西川洋一君
委員	粕谷久美子君	委員	粕谷洋右君
委員	石川庄太郎君	委員	関野杜成君

欠席委員（1名）

委員 尾崎信夫君

委員外議員（1名）

議長 松浦誠君

事務局職員（5名）

事務局長	石川和男君	事務局次長	西永宣昭君
議事係長	小島裕治君	主事	新井利恵君
主事	三浦文一君		

出席説明員（3名）

助役	小飯塚謙一君	都市建設部長	氏井博君
都市計画課長	内藤峰雄君		

会議に付した案件

（1）所管事務調査

まちづくり条例についての調査

午前 9時30分 開会

○委員長（関田正民君） ただいまから平成19年第1回東大和市議会建設環境委員会を開会いたします。

○委員長（関田正民君） 所管事務調査、まちづくり条例についての調査、本件を議題に供します。

お諮りいたします。

本件につきましては、工業地域の実態並びにマンション建設等の状況について、これより現地調査を行いたいと思いますが、これに御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（関田正民君） 御異議ないものと認め、さよう決めます。

それでは、これより現地調査を行います。

その前に事務局より説明をいたします。

○議会事務局長（石川和男君） おはようございます。

事務局の方から現地調査につきましてお話をさせていただきますが、既にお手元のところにこれからの現地調査の地図、コースを配らせていただきました。こちらに書いてございますとおり、地図に1番から1、2、3、4番の順番で、こちらの方、市内を回らせていただくような関係でございます。コースの1につきましては損保ジャパン跡地、2が小松ゼノア跡地、3が大和基地跡地、4番が工業地域ということで、その辺の周辺をぐるっと回るということになってございます。3と4のところと点々で記されているところは、そこを歩いていただいて視察をしていただければと考えております。

以上でございます。よろしく願いいたします。

〔 現地視察 〕

○委員長（関田正民君） 現地におきまして、工業地域の実態並びにマンション建設等の状況について調査をいたしました。

質疑、意見等がありましたら、御発言をお願いします。

○委員（粕谷洋右君） 今現地調査をさせていただきました。ありがとうございます。

今現地調査した中で、道路の問題がね、やはり最大の今後の問題になってくるんじゃないかと思うんですけども、道路につきましては、例えば建築基準法ありあるいは都市計画法あり、地域計画法ありという、いろんな関連法令があろうかと思うんですけども、それだけで任せておいて果たしていいのかなというような感じが今したんですけども、例えば道路問題につきましては、そういった関連法令だけに任せておかないで、市の独自なね、それを超越したような、もうちょっと道路を広くとるとかね、そういった考えのもとに、市として何らかの事前の手当てが必要じゃないかなと、こんなふうに感じたわけでありましてですけども。

例えば公団とか公社におきましては、ある程度大きな一団の土地を購入してその中で計画を立てますから、道路も大変広いものができているようにも思いますし、それに比べて個々の分譲業者等に任せますと、今あったように曲がりくねったといいましようかね、わざとS字にするような、もともとの計画の中でS字になったとかいうのであれば、またそこにもあるんですけども、そうでない状況の中で、全体から見れば計画性がないような、そんなような部分も感じたわけでありましてですけども。

また、現在あの中におきましても、信号も必要などころもあるようにも感じたんですが、そういった関連法

令、個々の分譲業者がやって、法令上、部長の方も努力をしているというようなお話のようでありましたけども、法令に適合した当然建物で、道路形態であるわけでありまして、それよりも上の考えを持った全体的な物の考え方の中で、事前に市の方でも道路はここまでやるんだとか、そういった都市計画をつくった上での地域の開発が望ましいのではないかと、こんなふうに思っているんですけども。

あの中でちょっと立ちながら聞いたんですけども、高度制限はないとかいうようなお話もあったようでありまして、当然北側斜線とか前面道路の斜線制限とか、あるいは日影の問題であるとか、隣地の斜線制限とかはすべて守っていると思われるんですが、今の現状を見た中では、まだまだ今後不十分なところが感じられるように思うんですけども、その辺につきましてはいかがお考えでしょうか。

○都市建設部長（氏井 博君） どうもお疲れさまでございました。

確かに現地はですね、今粕谷委員おっしゃられましたように、直線になかなかならない道路ですね。そこでですね、一つの方法として今私どもがやっていますのは、地域道路計画をもとに開発業者にそれぞれお願いしてですね、セットバックをお願いしてるところなんです、それらに加えまして今ですね、ちょうど前々からちょっとお話しさせていただいてますように、用途地域の見直しのときに、課題の多い地域を幾つか残してございまして、1つはそれが工業地域でございます。工業地域がこれからどうあるべきか、道路形態も含めながらですね、今地域道路計画をさらに検討しながらですね、あの地域をどうしたらいいのかということで、私どもの都市計画課の地域整備係の方がそれらの調査、研究をございまして、もう少し具体的になりましたときに皆さんにお示ししたいというふうに考えてございまして、地域道路計画の全体的な区域としてどうあるべきかということ、今あわせて検討させていただいておりますので、その中でいろいろ研究していきたいというふうには考えてございまして。

○委員（粕谷洋右君） 用途地域の問題等にも絡んでくるわけでありまして、用途地域、あの中はマンションも建てられますし、工場もできますしという、そういった用途地域ということの中で、中澤市長の時代から長年の課題であったわけでありまして、そういった面ではまだ明確な回答というか明確な解決案というか、そういったものがない状況の中であのような混在した状況にきてると、こんなふうにも思うわけでありまして、早くその辺の結論といいたいまいしょうか、方向性を見出していただいて、地域の方が安心できる方向に早く進んでいただきたい、こんなふうに思っております。

それと、ただいま建築中のマンションのわきを一回りぐるっと回ってきたわけでありまして、あそこの横に野村マンションとの境が、隣に野村マンションがあるわけでありまして、その道路の野村マンション側にガードレールがありまして、見るところ二、三十センチの民地といいたいまいしょうかね、あるようでありまして、あれは市の指導によってああいった状況ができたんでしょうか。それとも市民の関係で、ああいったものができざるを得なかったんでしょうか。その反対側の西側にも、ちょっと見たところ、ああいったような状況があるように見受けたんですけども、その辺は市としてはどのように把握しまして、どのような指導をしているんでしょうか。

ああいったところが市内各所に見られるやにも思っているんですが、その辺の状況もややわかんないわけではないんですけども、防犯上とかね、あるいは防災上とかいろんな面で、今の現状、あそこフェンスを張ってあったりしてありますと——フェンス、ガードレールがあったようですけども、そういった面から見ていろいろ問題が生じるのではないかなと、こんなふうにも思うわけですけども、その辺はいかがお考えでしょうか。

○都市建設部長（氏井 博君） 長谷工マンションの建設に当たりまして、隣接するマンションですね、今お尋

ねのマンションに対策協議会っていうのができまして、そこと市と長谷工といろいろ協議いたしまして安全対策を講じ、マンション側からの要望も、あれは市が管理する道路でございますので、市の管理課も入ってですね、要望をできる限り踏まえながら、今後管理していく道路に支障のないようにという形でやらしていただいとるところでございます。あくまでも基本的には周辺住民の方から安全対策を講じてほしいという要望がございまして、それらの中で配慮したものでございます。

○委員（粕谷洋右君）　そうしますと野村マンションとの間にガードレールがあつて、フェンスがあつたと思つたんですけども、そこに二、三十センチの道路と野村マンションとの間に土地がありますけども、あれはどこの所有で、市の指導でなくて、そういった協議の上であれを設定するようなそういったことになつたんでしょうか。あれをあそこに残っているというか、ああいったものがあるということはどういった状況だつたんでしょうか。

○都市計画課長（内藤峰雄君）　ガードレールが設置してありますあのあきの部分、25センチになりますが、開発行為等を行う場合に、隣接地との境界を縁を切るというような意味から、一般的にあのような形であけておくという施工をされます。私が聞き及んだところでは、長谷工側からは野村マンション側にそういったものをつくらぬ方法もあるということも協議をされたそうなんですが、やはりそこはそのまんまにしてほしいという、一般的な開発にしてほしいという協議がありまして、あの部分は市で管理する用地になっております。道路の区域の外ですが、市で移管を受けている管理している中に、そこにガードレールが設置されているという状況でございます。

○委員（粕谷洋右君）　ということは、市の方でああいった形になるということは事前にわかっていた中で、あれが施工されたと思うんですけども、今後いろんな面から考えまして、市としてはあれをどのように、あのままでしていこうと思つてんのか、あるいはどのように今後したらベターだと思つてんのか、その辺をお聞かせください。

○都市計画課長（内藤峰雄君）　協議の中では、ガードレールを設置したのは車の通行があり、それが野村マンション側等に飛び込んできては困るというような心配があつて、設置に至つたというふうに聞いておりますので、道路管理上はやはりそのような隣接地に対する安全を考えまして、当面はあの形で管理していくべきではないかというふうに考えております。

○委員（粕谷洋右君）　でも先ほどのお話の中では、野村マンションの方としては、それをなくする方法の話もあつたやに先ほど伺つたように覚えてるんですけども、市の方としては今後どのようにしていきたいと思つているんでしょうか。

○都市計画課長（内藤峰雄君）　私どもの方にまだ野村マンション側からですね、そのような取り払つてほしいというような話がきておりませんので、当面は今のままでということ、いろんな状況変化があればですね、また対応していきたい、検討していく必要があるというふうに考えております。

○委員（粕谷洋右君）　あそこの部分の25センチと言いましたっけ、その所有者はどなたですか。市で管理しているというふうなお話だつたんですけど。

○都市計画課長（内藤峰雄君）　市の所有になっております。

○委員長（関田正民君）　ほかに。

○委員（石川庄太郎君）　先ほどの地域道路計画と、あと都市計画審議会との絡みはどういう形で進んでいくのか。今回の所管事務調査でまちづくり条例の調査つてことですが、マンション街についての高さ制限もい

ろいろと網かけの問題で出ていると思うんですけども、市の今後の考え方はどのように、高さ制限も含めて考えているのか、ちょっとお聞きしたいと思います。

○都市計画課長（内藤峰雄君） 1点目の地域道路計画と都市計画審議会の関係でございますが、地域道路計画と申しますのは、生活道路を今後どのように整備していかうかという指針的に運用しております。したがって、都市計画決定をしていくという方向ではございませんので、この計画は、平成元年に全員協議会の方に説明させていただいて運用している当時と運用の仕方は変わっておりません。今後開発等が発生したときに、指導要綱の中で協議をし、協力をさせていただくという方向で運用していく考えでございます。ですから都市計画決定の考えはないということです。

2点目の高さ制限等についてでございますが、先ほど部長から答えさせていただいておりますように、現在工業地域のまちづくりをどうしていかうかということを検討しております。その中で具体的に申しますと、地区計画の中で高さ制限を考えるという方法もございますし、用途地域の中で絶対高さ制限を考えるという方法がいろいろございますので、どういった方法がいいか、両方組み合わせさせていただくか、そういったことを今後検討して、お示ししていきたいというふうに考えてございます。

以上です。

○委員（石川庄太郎君） 今の説明での地域道路計画については、生活道路ってということで今お伺いしましたけれども、まちづくり条例も含めてですね、狹隘道路についてはどのように今後対応していく予定でいるのかお聞きしたいと思います。

○都市建設部長（氏井 博君） 地域道路計画は法に基づくものではございませんで、この地域にどういう道路が、どの程度の幅員を持ってどういう性格を持った道路だろうと、そういう計画なわけですね。狹隘道路につきましても、今現在は建設課の方が対応していると思いますが、周辺住民の方、地権者のご協力がいただければですね、そういう中で対応してございますが、先ほどの話に戻りまして、全般的に地域道路計画、市全体の生活道路がどうあるべきかという市で独自でつくった計画でございますので、それに基づきまして、機会をとらえて整備をしていくというふうに考えてございます。

○委員長（関田正民君） ほかにございますか。

○委員（西川洋一君） いわゆるマンション、これが今市内にどのくらいの数あって、そこに住む人口がどのくらいかということをお教えください。

それから、きょう行ったところは特に南の方だったわけですが、最近は何の中にも比較的大きな建物ができてきてるんじゃないかというふうに思うんですね。2階建てぐらいでもマンションという名前を使っているとところもあるかもしれないけども、そういうことは抜きにして、いわゆるマンション、それから工業地域だけでなくほかの地域への進出がどういうふうになってるかということも教えてください。

それから、きょう行ったところを見ましてね、やはりこれは大変かなと。やはり高さ制限というのを真剣に考える必要があるかなというふうに思ったところです。何らかの方法で、これ以上高い建物は必要ないと、東大和市に。そういうような方向での何か策を、条例か何かでつくって必要があるかなと思ったところです。

それから、1棟が例えば200戸のマンションができる、一棟一棟そういう形で別の業者がつくってくと、こうなると結局あそこにはまとまってすごい人数が住んでると思うんですね。そうしたときに、そこに住む人たちの日常生活、例えば生鮮食品を含め、そういうお店なんかはあらかじめ計画なしに来るわけですね。そういうそこに住む人たちの日常生活はどうなるのかなって、こうふと考えたんですけどね。そういう指導つ

ていうか、そういう考え方というのはないんでしょうかね。都営住宅一定の戸数以上の場合には、やはりそういうことも考慮されるでしょう、恐らく。そういうお店の関係なんかは——されるんじゃないかと私は思ってたけども、法的規制があるかどうかはとにかく。個々の業者が一戸一戸マンションをつくってくとすると、そういうことがどういう関係になってるのかなってという疑問を感じたんですけどね。それは指導との関係ではどんなふうになってんですかね。その辺お聞かせください。

○都市建設部長（氏井 博君） 最初にマンションの実態でございますが、平成13年度に都市計画課の方でマンションの維持管理の実態を把握し、適正な管理のために情報提供をしたいということで、東大和市分譲マンション実態調査をいたしまして、それをまとめたものを皆さんにお配りしたと思うんですね。その後建設あるいは建設中のものを含めまして、平成18年4月1日現在で、いわゆる分譲マンションというのは61件となっております。

で、地域的にはですね——戸数じゃなくて件数ですね。いわゆる分譲マンションって名がつく地区別の建設状況は、これは18年の12月現在のものなんですけど、西川委員おっしゃいましたように、工業地域だけじゃなくていろいろなところにやっております、ざっと読み上げますと例えば蔵敷はですね、これは中層なんですけど、4階から7階で7棟300戸できております。次に奈良橋が低層が9棟で50戸。それから高木が3棟で、これも低層なんですけど30戸。それから清水がこれは中層、4階から7階ですが、1棟で19戸。南街が低層、これが9棟で120戸、それから中層が3棟で38戸ですね。それから向原が低層4棟で59戸、中層が8棟で257戸。それから中央が中層で1棟で4戸。それから立野がですね、これはやはり中層、4階から7階なんですけど、8棟で345戸、それから高層、8階から15階ですが、6棟で607戸。上北台が中層ですね、2棟で46戸、それからやはり上北台には高層が2棟で192戸。ここまできまして、次は桜が丘がやはり多くて、中層が4棟264戸、高層が33棟で2,982戸。新堀にいきますと、低層と中層になりますが、低層が1棟で7戸、中層が1棟で19戸。湖畔になりますと低層が1棟で27戸。このように桜が丘は確かに高層が多いんですが、低層、中層含めまして市内あらゆるところでですね、規模を問わず、いわゆる分譲マンションというのはこれだけでございます。

そのうちですね、工業地域がかなり多くて大半を占めるわけですが、そこに居住者がどのぐらいいるかというのは、済みません、今ちょっと手元になくて申しわけないんですが、マンションの地区別の実態は今のようになっています。

それから、その居住者の生活、例えば購入につきましては、私どもでその辺把握してないんですが、1つはですね、マンション建設業者は事前にそれなりに、近くの学校とか病院、それから商店が、要するに売場の非常に大きな要素になるものですから、事前調査を当然業者側としてはやっていると思いますし、少なくとも私どもの方に、例えば生活用品を買うのに不便だというふうなお話は入ってない状況です。

ちょっと最後の方はお答えにならないお答えなんですが、以上のように把握してございます。

○委員（西川洋一君） 今回の分譲マンションは、これは全部民間ということですね。（「はい、そうです」と呼ぶ者あり）はい。

今の説明も聞きまして、これはやはりマンション問題っていうのは、これからますます東大和市では真剣になって取り組んでいかなければならない問題かなというのを強く感じました。感想だけで済みません。

○委員長（関田正民君） ほかに。

○委員（粕谷久美子君） 先日新聞の記事で、玉川上水に景観論争ということで東大和市ではないんですけど、玉川上水の駅、立川市と武蔵村山市の隣接する建設予定地に5階建てのマンションを求めるといような

記事が載っていて、その記事はこの東大和市ではないんですけども、やはり景観っていうものをまちづくり条例の中で取り組むと、かなり重要性があると私は思っているので、例えばきょう現地調査した場所っていうのは工業地域で、ほとんどもう決められたような高さとかそういったものがあるので、緑というものはないかもしれないんですけど、南側の方、他市と隣接している、小平市と隣接しているような部分というのは、緑はかなり残っていると思うんですね。そういうところをこれからは私としては残していきたいというような部分で、他市との関係性みたいなものっていうんですか、隣接しているところというのは小平市になるんでしょうか、そういったところの関係性——東大和市ではもう建てる場所はないかもしれないんですけど、その南側に接するような部分との境界の部分で建った場合、影響を及ぼされるのは東大和市の住民だったりするわけなので、その点は当市ではないんですが、近隣市との関係性っていうのはどのように考えてらっしゃるのかなど、お伺いします。

○都市建設部長（氏井 博君） 景観条例につきましては、東京都の条例でですね、玉川上水もセンターから兩岸100メートルの範囲で、しかるべき面積あるいは建物を建てる場合には届け出が必要だということで、ちょっと済みません、手元に資料がなくて詳しく申し上げられないんですが、全体を通しましてですね、景観条例は概念的な条例でございまして、これこれはだめだとか、何階以上はだめだとかそういうことじゃなくてですね、その地域にふさわしい建物にきなさいとか、色はどうしなさいとか、そういう概念的な条例がほとんどなんですね。

じゃあ今粕谷委員がおっしゃいましたように、近隣市との関係はどうかという話で、例えば下水道が立川市の建物だけ東大和市に流入するとか、道路をどちらが管理していくとかですかね、そういう話は具体的な協議があるんですが、残念ながら今回の新聞記事に載っていたような問題はですね、新聞記事で私どもも初めてその事実関係を知ったような話で、そういうところで開発が、さっきのようなことで要素でいろいろ関係が出てきますと、いろいろ協議があるんですが、そういうのがないと余り話は個々には入ってこない例が多いんです。

しかし緑の連続性とかですかね、道路の接続の問題等がございまして、いろんな機会が、別の会議とかいろんなところでもございまして、それはいろいろ情報交換等はしているつもりではいるんですが、それを基本的にやらなきゃいけないということがないものですから、なかなか物によっては後で知るような、先ほど申しましたように新聞記事で初めて知るようなこともございまして。でも、その連続性というものは大事だというふうに考えておりますので、できる限り情報交換を、いろんな機会をとらえて近隣市とはやっていきたいというふうには考えてございます。

○委員長（関田正民君） ほかにございますか。

○委員（西川洋一君） 確認で先ほどの分譲マンション、蔵敷7棟300戸っていうのは、これは芝中団地のことですか。

○都市建設部長（氏井 博君） 失礼いたしました。先ほど民間のと申し上げましたが、これは確かにおっしゃるとおり芝中の分譲ということですか。ですから民間と公営といますか、それが……（西川洋一委員「桜が丘も」と呼ぶ）そうですね。申しわけございません。訂正させていただきます。

○委員長（関田正民君） ほかに。

○委員（関野杜成君） 今まで各委員さんからの質問とかでも聞いてたんですけど、実際このまちづくり条例というものの中に、例えば今言われた高さ制限でこういう形にしましょうとか、あと地域道路計画の中にある程度、マンションが建った場合の道路幅、また歩道の幅とかを決めたような形で行って行って、大規模開発であ

れば、ある程度はこの現状を見ると、道幅とかそういうのは業者さんがつくってはくれると思うんですが、桜が丘みたいな中規模、小規模的な開発になったときに、そういったところまで地域道路計画またはまちづくり条例等でそういったものが保たれるのかどうかっていうのが、ちょっとお聞きしたいんですけど。

○都市建設部長（氏井 博君） 今まちづくり条例は課題となりまして、早急に策定しなきゃいけないということで、いろいろ近隣市等を調査、研究をさしていただいているところです。

1つはですね、開発に当たりまして一定規模の開発ですと、ご承知のように指導要綱に基づいて市の方に協議がございまして、市の方からもですね、そういう中で道路の幅員の確保とかその辺がお話をできるとこなんです。あと先ほど、例えば工業地域のまちづくりをどうするかというのはですね、やはり道路も含めて今どうあるべきかということを検討しておりますので、そういう中でもある程度のこれからのまちづくりを形成していけるというふうに考えております。

それ以外に、あとはそういう中でできる限り協力をいただいて、道路も含めて整備をしていくという、今考えてございまして、まちづくり条例もいろいろな市を見まして、なかなか届け出を早くして皆さんに早く知らしめて、皆さんの意見を聞くというふうな条例がほとんどなんです。ですから関連条例的なものでやられているところが多いわけですね。そこにあわせて、先ほど都市計画課長が答弁しましたように、例えば地区計画とか、あるいは用途でいろいろ決めてですね、そういうとを一体となって、総合的にまちづくりを進めていくという方法がとられるんだろうというふうに思っています。

○委員（関野杜成君） 委員長、マンション等の状況についてということなので、今そういう形でマンションの周辺の道路とかも見たんですけど、話の中で生活道路ということも出てきたので、まちづくり条例についての中で1つ、要望じゃないですけども、お伝えしておきたいなということがあって、よろしいですか。

生活道路というところの中で、実際のところ先ほど回った桜街道のところ、地域計画なのか都市計画なのか、ちょっと私勉強不足でわかんないんですが、最終的に今つながってない道路が今後つながる予定であるということを知りたいんですが、例えばあそこら辺、新しい方がやはり来られて子供が多く、公園等も近くにあるという流れの中で、こういう形で計画で決まっているけれども、最終的には安全面とかで計画どおりに行わず、道路を開通しないとか、そういったことってというのは可能なかどうか。やはり生活道路というところを考えると、なるべく車が入ってこない方がいいのではないかなというところで、そういったまちづくり、そういった道づくりというのも必要だとは思いますが、そういったこともこのまちづくり条例の中で考えていくのか、というのをお聞かせ下さい。

○都市建設部長（氏井 博君） まちづくり条例は他市の例をとりますとそういう先ほどのような話になります。先ほど申しましたように、例えば道路は、やはり生活のために車も走らなきゃいけないという使命もありますし、関野委員おっしゃいましたように、じゃ歩行者も安全の確保をしなきゃいけないっていうところもございまして、そういうことがありまして、例えば道路整備ができたところで、あとは交通の規制で安全確保を図っていくということも一つの方法がございまして。

そういう中で、まちづくり条例をこれからつくっていくわけなんですけど、そういう中でですね、先ほど言いましたように、それだけではなくて、例えば用途とかですね、あるいは地区計画等で、それらもあわせてやっていくと、より効果的なまちづくりができるというふうに考えてございまして、むしろ例えば高さの問題とか、そこをどういう用途に使っていくかというのは、もちろん用途地域とか地区計画は法で規制できるわけですから、それらの方がより効果的にできるというふうに考えてございまして、それらも含めて、先ほど申し

ましたように、繰り返しになりますが、総合的に考えながらまちづくりを進めていきたいというふうには考えてございます。

○委員長（関田正民君） ほかにございますか。

〔発言する者なし〕

○委員長（関田正民君） なければお諮りいたします。

本日の調査はこの程度にとどめ、継続調査としたいと思いますが、これに御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（関田正民君） 御異議ないものと認め、さよう決します。

○委員長（関田正民君） これをもって、平成19年第1回東大和市議会建設環境委員会を散会いたします。

午前11時 8分 散会