

学校法人秋元学園狛江みずほ幼稚園新築工事に係る調整会
見 解 書

学校法人秋元学園狛江みずほ幼稚園新築工事（以下「計画建物」という。）に関し、平成 21 年 6 月 11 日、近隣住民から狛江市長に対し調整会開催請求がなされ、平成 21 年 6 月 18 日、狛江市長から当委員会に対し、調整会の開催要請があった。

これを受け、当委員会は平成 21 年 6 月 29 日、7 月 22 日、8 月 18 日、9 月 14 日の 4 回に渡り、調整会開催請求書を提出した近隣住民及び事業者の出席を求め調整会を開催し、事業者から事業概要の説明を受け、近隣住民及び事業者の意見を聴取した。

本計画建物に関する当委員会の見解は下記のとおりである。

記

- 1 計画建物の敷地北側に隣接する道路の安全対策として、幅員 5 m 以下の道路に接道する敷地部分は、現存するバス駐車場の部分を含め、道路の中心線から 3 m の範囲を道路と一体となった歩道状空地として整備し、これを終日公に開放し、当該道路の有効幅員が 5 m 以上となるよう適切に管理すること。ただし、当該敷地部分の所有者及び管理者は問わない。事業者が引続き所有及び管理をする場合は、公開する敷地部分の管理協定を市と締結するものとする。

理由

本件は、計画事業地に接する北側道路の安全確保のための拡幅整備、および計画建物が近隣に及ぼす日影の減少を要望事項として近隣住民から調整会の開催請求が行われたものである。調整会では、北側道路の幼稚園通園バスの利用状況を含めた交通安全上の問題及び計画建物が及ぼす日影などの影響について協議、検討を進めた。

計画建物の北側道路は、地域住民の生活道路として利用されているとともに、登下校時には幼稚園バスが頻繁に通行し、また、道路に面して幼稚園バスの駐車場も設置されていることから、特に幅員 4 m の部分は現状のままでは、交通上安全とはいえない状況にある。

近隣住民側は、狛江市まちづくり指導基準第 14 条に基づき、本計画敷地を道路中心線から 3 m 後退し、道路幅員を 5 m とすること、あわせて計画建物を 1 m 南に動かすことを要望した。一方、事業者側は、同基準第 30 条の適用除外規定により、敷地の後退および建物の設計変更には応じられないと主張した。なお、第 30 条の適用除外規定の適用について事業者と市は事前に協議をしており、その際市は、道路後退幅にはこだわらないが、道路上での幼稚園バスの送迎行為等を行わずに自己の敷地内で全て納めるよう指導を行った経緯

がある。

当委員会は、北側道路の交通安全を図るため、実質的な道路幅員を5m以上確保すべきであると判断し、その方法として、

- ① 北側道路に面する敷地について道路境界線から1mの部分道路状の空間として整備し開放する（敷地内に歩道状空地を確保する方式）
- ② 北側道路に面する敷地のうち道路中心線から3mの範囲を道路区域とし、所有者は事業者のままとし、市が道路管理を行う
- ③ まちづくり指導基準第14条により道路中心線から3mの範囲の土地を事業者が道路用地として市に提供し、市が道路管理を行う

以上の3つの案を提示した。なおこの場合、②と③において、セットバックした敷地部分は道路法上の道路となる。

当委員会としては、事業者と市が適用除外について事前に協議していること、敷地内歩道状空地であっても、公共性の高い事業を営む事業者による適切な管理が期待できること等から、上記①の方式が妥当と判断する。ただし、敷地内歩道状空地には現存するバス駐車場の箇所も含まれているため、当該バス駐車場部分については現存のままとせず、適切な整備を行う必要がある。また、敷地内歩道状空地が将来にわたって歩道状の空間として適切に管理されることを担保するため、事業者と市が当該歩道状空間に関する管理協定を締結する必要がある。

なお、計画建物が近隣に及ぼす日影などの影響については、受忍限度の範囲内であることから、建物の配置や形態について設計変更を要請することは困難と判断する。ただし、近隣住民に対する事業者の自発的な配慮がなされることを期待するものである。

平成21年10月30日

調整会

狛江市まちづくり委員会

委員長 大方 潤一郎