

第40回市民まちづくり会議 議事録

令和3年7月14日(水) 日野市役所1階 101会議室

午前 10時30分～午前 12時00分

議 題 : 諮問第4号:大規模取引行為の届出に係る内容に対する助言について

出席者(敬称略)	市民委員 稲山純子・戸崎肇・山崎建男 有識者委員 山口達夫・小柳貢・西浦定継 欠席委員 小泉秀樹 事務局 まちづくり部長 宮田守 都市計画課:川鍋孝史・萩原健太郎・市木美穂 説明員 大町直子 傍聴者 0名
事務局	<p>本日は、お忙しいところ、ご出席いただきましてありがとうございます。ただ今より、第40回市民まちづくり会議を開催いたします。</p> <p>それでは、事前に配布した資料を確認させていただきます。</p> <p>【配布資料の確認】</p> <ul style="list-style-type: none">●資料1 第40回 市民まちづくり会議次第 こちらは本日机上配布もしております。●資料2 諮問事項説明資料(大規模)●助言案、現地写真集の4点になります。 <p>また、諮問書を机上配布しております。本日は、諮問事項が1件ございます。</p> <p>「大規模土地取引行為の届出に係る内容に対する助言」について審議させていただきます。</p> <p>これまで大規模土地取引行為の助言をご審議いただく際は、現地視察を実施しておりましたが、コロナ禍であり、車での移動が密となるため、中止させていただきました。視察の代わりとして、現地の写真集を配布しておりますので、そちらを参照ください。また、以前より議事録作成のため、レコーダーにて会議の録音をさせていただいておりましたが、本会議よりUDトークを使用させていただき、記録作成の事務効率向上を図らせていただけたらと思っております。委員の皆様がご発言いただく際は、マイクを通してご発言いただけたらと思います。</p> <p>本日の流れは以上となります。</p>
事務局	<p>本日、西浦委員はリモートにて審議にご参加いただくこととなっております。</p> <p>ご欠席のご連絡をいただいております委員は、小泉委員の1名です。</p> <p>半数以上の委員の出席をいただいておりますので、まちづくり条例第14条第4</p>

	<p>項の規定に基づき、本日の会議は成立するものです。</p> <p>それでは、ここからは会長に議事進行をお願いいたします。</p>
会 長	<p>はじめに、本日の議事録の署名委員を指名させていただきます。</p> <p>議席番号順になりますので、本日は、</p> <p>7番の 小泉 委員なのですが、本日欠席のため</p> <p>1番の 小柳 委員をお願いいたします。</p> <p>傍聴者の有無について事務局から報告をお願いいたします。</p>
事 務 局	<p>傍聴者なしということで進めさせていただきます。</p>
会 長	<p>傍聴者なしということで議題に入らせていただきます。本日の議題は諮問事項が1件でございます。諮問第4号の「大規模土地取引行為の届出に係る内容に対する助言」についてお諮りいたします。事務局より諮問の朗読と説明をお願いいたします。</p>
事 務 局	<p>大規模土地取引行為届出内容について 諮問第4号 東京都日野市大字日野635-2ほか22筆 面積 約5,387㎡ 届出者:東京都新宿区四谷本塩町5番1号 雪印メグミルク株式会社 代表取締役 西尾 啓治 譲受人:東京都日野市万願寺1-34-3 ヘルシーフード株式会社 代表取締役 黒田 賢 続きまして、説明に移ります。</p>
説 明 員	<p>【 内容説明 】</p>
会 長	<p>それでは、以上の説明に対し、ご質問、ご意見等がございましたら、挙手をしてご発言をお願いいたします。</p>
戸 崎 委 員	<p>異論はありませんが、確認させていただきたいことがあります。本件は、雪印メグミルクが施設の整備を行い、それをそのままヘルシーフードに貸与するということですか。</p>
事 務 局	<p>雪印メグミルクの土地をヘルシーフードに賃貸借をする形になります。施設整備につきましては、ヘルシーフードの方で行うと聞いております。</p>
戸 崎 委 員	<p>そうすると、統一感のある街並みへの配慮はヘルシーフードが対象になるのではないのかと思いますが、街づくりの助言を雪印メグミルクがヘルシーフード遵守・履行するように伝達すると考えてよろしいでしょうか。</p>

事務局	戸崎委員のおっしゃった通りでございます。所有者である雪印メグミルクから届出をいただいておりますので、届出者に助言を出し、それをヘルシーフードに伝えていただき、助言を遵守していただく形になります。
戸崎委員	わかりました。もう1点確認させていただきたいのですが、ヘルシーフードの実際に働く人数や車両の出入りについて安全配慮などはどのような計画でしょうか。規模によってまちの形が変わってくると思います。特に先日発生した千葉県の通学路でのトラック事故はかなり問題視されています。具体的にヘルシーフードの業態としては、運輸会社も出入りすると思うので心配な部分もあります。道路整備は市が行っていると思いますが、安全配慮を行うことは市と協力してやることになると思います。いかがでしょうか。
事務局	ご質問内容について回答させていただきます。実際ヘルシーフードが稼働した際の交通量についてですが、雪印メグミルクを通じて確認をしたところ、朝の7-8時くらいの間にはワゴン車約25台程度が東京、埼玉、神奈川に納品のために荷物を積んで出発をし、午前中の9-12時の間に2-4tトラック約20台が商品の納品にこちらに入ってくると聞いています。また15-16時くらいの間には朝出発したワゴン車が戻ってくるとのことです。またこちらで働く従業員は現状200人程度と聞いております。
戸崎委員	通学路とは重なっていますか。
事務局	前面道路が日野第一小学校の通学路と重複しているところでございます。
戸崎委員	朝7-8時は通学の時間と重なる可能性があると思います。25台は結構な量になりそうですし、従業員の方々の通勤でマイカー利用もあるかと思えます。案として安全配慮の記載がありますが、事故が起こってからでは遅いので、配慮すべきことを具体的に記載した方が良いのではないかと思います。
会長	諮問案のどこにどのように手を入れるべきというご意見でしょうか。
戸崎委員	特に通勤通学の時間帯は配慮する等具体的に書いてはどうでしょうか。これは入れても入れなくても結構です。
会長	それでは、現在の諮問案に対して戸崎委員からのご指摘の部分を何らかの形で反映させて文書を作るということで、事務局に検討を委ねるということでしょうか？
戸崎委員	結構です。

川 鍋 課 長	<p>写真の 9 枚目をご覧いただければと思います。北側の道路ですが、区画整理事業を現在行っているところですが、既に完成予定の道路の幅が用地として空いており、車両搬入路の⑧、⑨については囲ってある左側部分が歩道予定となっております。千葉県事故というのは歩道がなかった事例だったということもありますが、現在、車両の出入りが無い箇所今回の計画により、車両が通るのでご指摘のように配慮が必要かと思しますので事務局でも検討させていただいてご報告させていただければと思います。</p>
山 崎 委 員	<p>お伺いします。基本的な話なのですが、エスアイシステムや銀座ウエストの土地は、元雪印メグミルクの工場跡地ということでよろしいでしょうか。</p>
事 務 局	<p>その通りでございます。</p>
山 崎 委 員	<p>先ほどの話では今回の届出地は賃貸借契約というような話をされていたのですが、エスアイシステム、銀座ウエストも同じように賃貸借をしているのでしょうか。</p>
事 務 局	<p>エスアイシステムに関しては同じ賃貸借でございます。銀座ウエストに関しては銀座ウエストの所有となっております。</p>
山 崎 委 員	<p>わかりました。今回の助言の中に最後の文面で土地売買等取引契約書に本助言を明記するとありますが、先ほどのお話によりますと雪印メグミルクと今回のヘルシーフードとの土地売買契約というのは成立しないのでは。というのが1点と建物全部を雪印メグミルク側が建築してその全体、その物件をヘルシーフードがお借りするのかということをお願いしたい。</p>
事 務 局	<p>2点ほどご指摘をいただいたかと思ます。1点目に関しては土地売買契約ではなくご指摘いただいた通り賃貸借契約で表現の方を訂正させていただければと思います。2点目のご質問になりますが、今回の場所に関しては雪印メグミルクとヘルシーフードと土地の賃貸者契約を結んだ後にヘルシーフードの方で建物を建てると聞いております。</p>
山 崎 委 員	<p>ありがとうございました。もう1点すみません。地図の⑦と⑩のところに斜めの線が入っている写真があるのですが、この建物の車両の搬出入というのは車両の出入り口というのは⑦のところを見た写真と⑩からみた写真と二か所あるということではないですね。</p>
事 務 局	<p>搬入路としてお見せしているわけではございません。⑦と⑩は全体が見えるようにということで角度をつけて撮影をさせていただいております。実際の搬入路に関しては、概ね⑨と⑩の矢印がある部分の二か所を搬入路の予定にしている</p>

	と聞いております。
山崎委員	ありがとうございます。
稲山委員	準備不足なところはあるのですが、市政図書室から書物を借りて読ませていただきました。雪印メグミルクが日野からなぜ撤退したのか。また、地域の小学生が工場見学させていただいてアイスクリームをごちそうになった記憶がある。企業は地域とのつながりを大事にしてやっていくべきだと思います。ヘルシーフードもそのようなポリシーでやっていくのかなと思います。一つ気になるのは、食事を作っていると一時的ですが、すごい臭いがします。臭気対策というのは行うのでしょうか。
川鍋課長	雪印さんがなぜ撤退したかという、当時事業再編で企業側の理由で工場を集約するという事で移転をしたという経緯です。その中で出来るだけ工場として大規模な土地を残していきたいということで日野市の方と協議を進めさせていただいて、現在の南側にエスアイシステムという雪印メグミルクの関連会社が土地利用をしています。土地を処分することなく雪印さんが持ったまま土地を利用するという事で、土地の細分化が防げたということなんです。今回、賃貸借なので雪印さんのほうで一定程度のご協力をいただいたのかなという風に思っているところでございます。次に臭気に関してですが、食品の配送だと臭いが出るのではないかとご指摘ですが、別の工場で生産をしてパッケージされたものを集約してそこで各施設に分配するような機能ということで、特に調理加工をする訳ではなく、集配の拠点及び事務所の機能として考えているところでございます。臭気については心配ないのかなと考えております。
山崎委員	やはり不自然なところがあると思います。土地の売買等取引契約に関する内容であるからこそこの助言の内容になっているかと思っておりましたが、賃貸借契約であるならば、文面が変わってくるのではないかと。ちがってくることもあるのではないのでしょうか。また、不要なところもあるのではないのでしょうか。例えば4の譲渡人と譲受人についてこの中では生きてこないと思いますし、目的が売買契約でなくて賃貸借なのであるならば状況も変わってくるのではないかと思います。文面内容が変わるのではと懸念したものですからちょっとお尋ねしました。
会長	基本的な指摘として、1番上から売買ではなく賃貸借を前提として手を入れる部分があるかどうか一緒にチェックをしてみたいと思います。まず事務局から最初にここここを変えるべきではないかというところはあれば、そこから先ず説明をお願いします。1のところはよろしいかと思います。(1)、1-3はいい。アとイのところについてはどうでしょうか。
事務局	まず1点お話をさせていただければと思います。今山崎委員からご指摘いただ

	<p>いた4のところですが契約の形態が譲渡人、譲受人という表現のところでは売買契約を前提としているような検討をされていたのではないかとご指摘をいただいで見直しを行っていただいております。4のところはこれまで使っているフレーズをはめてしまったところなので、全体的に表現の訂正をさせていただく必要があるのかなと思うのですが、事務局として案を検討していく中で、賃貸借を前提として考えさせていただいております。</p>
会 長	<p>私が言いましたのは、まずまちづくり会議から日野市長へ出すべき助言が、そのまま日野市長から雪印メグミルクへの助言となっていることも踏まえて、今回の助言案については精査不足があったということについて再度委員会で文面の確認を行いたいということです。</p> <p>一番左の市民まちづくり委員というのはいいです。まちづくり会議からの市長へというのも良いですね。(2)の「日野の暮らしの舞台を支えるまち」、「安心して住み続けられるまちづくりを進める」これもよろしいですね。</p>
戸 崎 委 員	<p>当初私がお質問させていただいたように、雪印メグミルクは貸借人に対して下記のように特に配慮し指導監督を行うというそのような文面を検討していただければと思います。</p>
会 長	<p>そうですね、賃貸借契約については事務局の方で検討いただければと思います。(3)まちづくり基本計画これについても主に利用者ということですので大丈夫ですね。2、3、4について委員の方からご指摘がありますか。</p>
山 崎 委 員	<p>最終的にヘルシーフードについてはここで議論するものでなく、メグミルクさんとの関係だけだと思いますので、建物をつくるのはヘルシーフードですね。そうすると修正すべきところは4だけかと思います。</p>
稲 山 委 員	<p>4についても賃貸借の譲渡人と譲受人という言葉は法律上ございますので、その前に本件に関する助言内容について本件の譲渡人が譲受人に十分説明し遵守・履行するよう伝達協議を確約することを記載すれば十分じゃないかなと思います。土地の譲渡ではなく、土地の賃貸借ということを前面に出せば問題ないと思います。</p>
会 長	<p>表現については、事務局に検討をお願いしたいと思います。</p>
川 鍋 課 長	<p>事務局の方で検討させていただきたいと思います。</p>
会 長	<p>わたくしから一つ、3のSDGsの理念を国、行政も含めてこれから真剣に取り組まねばと思うのですが、例えば水素自動車や脱炭素社会の実現に向けて等をもう少し強く、要望するように記載していただけたらと思います。企業の取り組みとし</p>

	<p>で費用の掛かることですからきちんとした視点で要望に入れていただけたらと思います。</p>
事務局	<p>はい、そちらも事務局で対応させていただきます。</p>
小柳委員	<p>4の部分を聞いていると土地売買か賃貸借か問われていますが、1-3においては、売買だろうが、賃貸借であろうが変わりないと思います。これを強調したいのならば、冒頭の「助言します」との前に4に書かれていることを入れた方が強調されるのかなと思います。例えば4に書いてある内容について下記助言内容についてうんぬんとすれば売買だろうが賃貸借だろうが使えるので、そうした方がわかりやすいのかなと思います。</p>
会長	<p>わかりました。いままでの全部この4の形式を使っていたのですか。</p>
事務局	<p>その通りです。ずっとこのような形でやらせていただいております。</p>
会長	<p>その今の指摘を活かして、これをしっかり守ってほしいということを我々は市長に意見をするという部分を踏まえたもので検討をして下さい。</p>
西浦委員	<p>2点ほどあります。一つはハザードマップとの関連です。この案文には1.(2)アに「建物を計画する際には高所避難が可能な建物」と書いてありますが、私も関わっているのですが都市計画マスタープランと立地適正化計画の検討の中で、居住誘導区域は浸水想定区域の検討区域に入っていると思います。そうするとその決着していないのに、この書き方をするとすることは先走っているのではないかというところが気になります。まだ正式に決定していないのにいかにも決着済みであるというようなところがかかっているのが妥当なのかどうかまず確認したいと思います。</p>
事務局	<p>ご指摘をいただいた立地適正化計画というものを市の都市計画課でマスタープランを踏まえた上での具体的な取り組みをするものとして検討をしています。ハザードマップで浸水が想定される区域に居住誘導区域ということに皆さんが住んで大丈夫ですよという区域に指定するかどうかの議論がありまして、これは国の動向等も踏まえて判断をしたいというところで現在その検討が進んでいないというのは西浦委員からご指摘をいただいた通りのところになります。一方でこの1.(2)のアで書かせていただいているところは現状の地域防災計画の位置づけの現状でして、立地適正化計画上定まってはいないのですが、日野市の防災計画等に基づいて、防災安全課と協議させていただいてこのような表現で書かせていただいているところでございます。</p>
西浦委員	<p>今回、この場所で物流施設がきて、利用してもいいとGoサインを出すと周り</p>

	<p>に住宅地があるので、これと整合するという形で書いていくということになるので、議論の中の内容についてどちらが先に記載することとなるのか確認がしたいのですが。</p>
会 長	<p>現在の行政制度と矛盾がなければ良いと思います。</p>
川 鍋 課 長	<p>居住誘導区域の件ですが、例えば位置づけがなくてもその他のところに住んではいけないということではない。現状、浸水想定区域に指定されている大規模な土地につきましては、何らかの対策が必要ということで記載させていただいています。その時点時点の法制度の中で書き方は変わってくるのですが、浸水想定区域であるということの周知は最低限入ってくるのかなと考えております。今回は防災安全課と協議をしまして、この表現でということで書かせていただいております。</p>
西 浦 委 員	<p>わかりました。それでは後々整合が取れるようにしていただければいいと思います。2点目は、今回の届出地は誘導容積制限適用地区になっていますが、道路等のインフラ整備の状況に応じて建ぺい率、容積率の利用となると思うが、今回の届出地は建ぺい率 60%、容積率 200%ですが、どうなりますか。</p>
説 明 員	<p>建築基準法上の 42 条の中で道路の定義がされているのですが、1 項 1 号が道路法上の道路としてすべて開通をした道路になります。北側の道路部分の今回利用する土地の前面については、1 項 4 号指定がされている道路となります。1 項 4 号指定というのが、整備途中の道路になるんですが区域ごとに整備がされ道路として適切に使える状況になった区域について建築指導課の方で認定をしている部分になります。今回の敷地については前面道路の部分すべてが区域の部分までは 1 項 4 号のその指導課の指定がされている部分ということで誘導容積は最大の 60/200 が使えるような状態となっております。</p>
西 浦 委 員	<p>わかりました。ありがとうございます。</p>
小 柳 委 員	<p>はい、確認ですが、ヘルシーフードは先ほどご説明の中で万願寺の方のほかの地区で既に同じような土地利用をされており、事務所兼配送センターとして稼働しているようですが、実際に住民の方から何か不満とかトラブルとかそういう問題はなかったのですか。</p>
事 務 局	<p>現状特にそのような話は聞いておりません。</p>
会 長	<p>他にはご質問ご意見ございますか。ないようですので、それでは先ほど言いましたように見直しはしっかりしていただき、議論した皆さんのご意見を反映させていただいて、それを前提として原案の通り一定の修正を加えて我々の諮問とす</p>

	<p>ることで、ご異議ございませんか。</p>
全 員	<p>異議なし</p>
会 長	<p>異議なしと認めます。それでは、本日の案件はすべて終了いたしました。</p>
川 鍋 課 長	<p>先ほど会長からございましたように助言案に確認不足があり申し訳ございませんでした。チェック体制を強化して、案を提出できるよう努めてまいります。今回いただいたご意見につきましても、事務局の方で検討させていただき、適切に対応していきますので、よろしくお願いいたします。</p>
会 長	<p>それでは、以上をもちまして第 40 回市民まちづくり会議を閉会いたします。ご協力ありがとうございました。</p>

この議事録は、書記が作成したものであるが、その内容が正確であることを認め、ここに署名します。

令和 年(年) 月 日

会 長 山口 達夫 ⑩

署名委員 小柳 貢 ⑩