

平成23年度 第3回 小平市土地利用審議会議事要録

- 1 日 時 平成24年1月11日(水) 午後2時～3時30分
- 2 場 所 小平市役所 505会議室
- 3 出席者 小平市土地利用審議会委員
宮下 勇 会長、杉山 昇 副会長、内田 輝明 委員、井上 搖子 委員
計4名
- 4 傍聴者 1名
- 5 議 題 土地利用構想の届出について

事務局：都市開発部まちづくり課

(開会)

会 長： 傍聴人に申し上げます。

会議中の発言等は一切できませんので、よろしくお願いたします。また、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。なお、傍聴している間、配布しております審議資料については、閲覧となっておりますのでよろしくお願いたします。

それでは、1件目の23諮問第3号「土地利用構想の届出について」の審議を始めたいと思います。事務局より説明をお願いいたします。

事務局： それでは、株式会社ヤオコーから提出されました、土地利用構想の届出について、ご説明いたします。

資料3-1、土地利用構想届出書をご覧ください。

土地の所在地は、小平市回田町322-3、外 計8筆でございます。土地利用目的につきましては、スーパーマーケットの予定でございます。

土地利用の概要は、事業区域面積約6,039平方メートル、公園を敷地南側に約363平方メートル、事業面積の6パーセントで配置してございます。

建築物の概要は、建築面積約2,875平方メートル、建ぺい率58.5パーセント、延床面積約2,589平方メートル、容積率52.7パーセントでございます。平屋建て、高さ9.6メートルの建築物でございます。

こちらの届出書は約3週間の縦覧を行いました。閲覧者はなく、意見書の提出もございませんでした。

また、住民説明会を、今年の10月29日土曜日の夜、開催いたしております。出席者数は18名で、質疑の内容につきましては、店舗計画、営業内容、遺跡についてが中心で、建設に反対する意見はなかったとの報告を受けております。

次に、当該地の状況をご説明いたします。

資料3-2をご覧ください。

当該地につきましては、第一種住居地域で、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、高さ制限25メートルの地域でございます。

周辺の用途地域につきましては、当該地の北側部分、農林中央金庫がある区域につきましては、第一種低層住居専用地域、北東部の日立国際電気及び東側の御幸西通り、この部分につきましては準工

業地域でございます。また、西側の新小金井街道沿いが第二種中高層住居専用地域となっております。

周辺の道路につきましては、当該地の西側に、新小金井街道、幅員約20メートル、南側に五日市街道、幅員約12メートルがございます。また、北側に回田本通りがございます。さらに、東側には御幸西通り。どちらの道路につきましても、西武バスの運行経路になってございます。

また、当該地に接して西側に、平成5年に築造されました幅員6メートルの開発道路がございます。

周辺の状況ですが、資料3-1に戻っていただきまして、写真をご覧ください。

写真6左手、当該地東側になりますが、3階建ての共同住宅がございます。写真5右手、当該地北側になりますが、農林中央金庫の研修所がございます。写真2右手、当該地西側になりますが、2階建て共同住宅がございます。写真6に戻りますが、共同住宅の反対側周辺です。この辺は比較的広々とした緑に囲まれた場所となっております。

当該地の北側約100メートル先には、コープとうきょう回田店がございます。

なお、当該地は鈴木遺跡の区域内となっております。

次に、資料3-3、小平市都市計画マスタープランをご覧ください。

地域別構想では、当該地は花小金井周辺地区の地域でございます。具体的な記述はございませんが、関連している部分を申し上げますと、花小金井駅周辺地区の3、花小金井駅周辺地区の整備方針（1）土地利用の5点目「工業地については、現状を維持し土地利用の転換などが生じた場合には、周辺住宅地との環境の調和が図られるよう誘導を行っていきます」との記載がございます。

また、（5）の住宅・住環境の5点目「企業の社宅、厚生施設など大規模な敷地で土地利用転換が行われる場合は、周辺の住環境にも配慮した計画を検討するよう条例に基づく開発を事業者に求めていく」との記載がございます。

以上で、土地利用構想の届出について説明を終わらせていただきます。

- 会 長： 土地利用構想の概要の説明が終わりました。質問はありませんか。
- 委 員： 届出書の裏面ですが、土地利用構想の建築概要に住宅戸数1戸と入っているのですが、これはどういうことでしょうか。
- 事 務 局： 建物棟数です。特に、住宅という意味合いはございません。

委員： わかりました。

会長： 配置図に「有限会社森設計」と入っていますが、建物のほうの設計は「今井建築設計事務所」と入っています。これは別の方もしくは、共同体なのですか。

事務局： 我々が打ち合わせをしている会社は、森設計です。立面図につきましても、説明を受けておりますので、関連の会社かと思われれます。

会長： 特に届出の内容と合致しなくても、書類上は問題ないということですか。

事務局： はい。

会長： 南側にある公園の計画は、どのようなものですか。

事務局： 公園の場所につきましては、現状南側の位置に提供していただけるということで、土地利用構想の届出が出ております。

この場所に配置した経過でございますが、現状では、この周辺に住民が多くないということと、近々、公園の南側に開発行為が行われる予定があり、公園に接して開発道路が整備されるということも考慮し、この場所に配置したということでございます。

また、公園につきましては、公園所管課と整備内容を協議しております。また、防災機能を持たせた公園という形で進めていると聞いております。

委員： 防災機能を持たせた公園とは、具体的にどのようなものでしょうか。

事務局： 内容については、これから詰めていきたいと考えております。

会長： 公園の出入り口はどのような計画なのでしょうか。

事務局： 今現在は西側の道路に若干ですが接道しております。将来的には、その公園の南側に接して開発道路が築造され、外周すべて道路に接する形となる予定です。

会長： この公園を使用する方は、基本的に南側にできる道路から入ることなののでしょうか。

事務局： 南側道路から入ることもできますし、現状の計画では、西側の道路からも入ることができます。

会長： 図面上は入れないように見えます。

事務局： 西側は接道していますので、入ることができます。

委員： 南側に開発道路ができる予定というのは、誰が事業主体で、どうなるかは明らかになっているのですか。

事務局： まだ、具体的な相談はありませんが、この事業計画の中で、元地主さんが、そこの部分については開発をしたいというようなお話を聞いております。現状でも、公図上では道路の線型に分筆されているという状況もございますので、近々、相談があるものと考えてお

ります。

会 長： まだ南側について言えば、未確定な計画なわけですね。この敷地だけで見ると、どこに道路を通すか等の問題もまだ残っているのでですね。

事 務 局： 先ほど申しあげましたとおり、公図の確認では、その部分に道路線型で分筆されていますので、そこに道路ができるのではないかと推定できます。又、当該事業主からも、開発道路の話は伺っておりますので、確かなものと感じております。

会 長： 当該地の鈴木遺跡は、現状どういう状態なのですか。概略説明してください。

事 務 局： 遺跡については、昨年11月から12月21日まで試掘が行われてきて、その結果、遺跡は出土しなかったと聞いております。よって、本調査は不要となると文化財担当課から聞いております。本調査が不要になりますと、工事の着工時期も若干早くなるものと考えております。

委 員： 店舗計画ですが、交通渋滞等が近所では一番心配されることだと思います。駐車場の台数は80台で、売り場面積等から考えて、適切なのか教えていただけますか。

事 務 局： 大規模小売店舗立地法による事前協議等も事業主が行っていると伺っておりますので、台数としては足りていると考えております。

会 長： 緑化計画はどのようになっていますか。

事 務 局： 市の条例による提供公園6パーセントと都の条例による緑化がありますので、一定の緑化面積は確保する形になると考えております。

会 長： この図面では植栽計画などがわかりません。いずれにしろ、義務付けされているということですね。

事 務 局： はい。

委 員： ここの地区では外観において、色や看板等の制限はありますか。

事 務 局： 外壁や看板の色については、市として制限する部分はありませんが、周辺の環境にあった色にしていただけるものと考えております。

委 員： 住民の方への説明会のときに、設計者側からも説明があったということでしょうか。

事 務 局： 緑の多いところですので住民の方からも、色に関する質問があったと伺っております。事業主からは、今現在はベージュ系を考えていると回答がありまして、決定事項ではないと伺っております。

会 長： このスーパーマーケットの形態はわかっているのでしょうか。

事 務 局： 詳細の形態については承知しておりませんが、通常のスーパーマーケットの形態と同じように惣菜とか食料品、日用品、そのようなものが販売されるのではないかと考えております。

委員： 公共施設の整備方針の中に防災施設を備えた公園計画とありますが、どの様な計画になるのか、もう少し教えてください。

事務局： 防災公園ということで担当課と協議中でして、詳細について、現時点では把握できていないところでございます。

会長： 公園の防災施設というのは、普通どのような物が考えられますか。

事務局： 公園の面積によっても様々な施設が考えられますが、今協議の中で出ているものとしましては、例えばかまど型ベンチ、仮設のトイレ、シェルターがあります。配置等含めて協議中と聞いております。

会長： 今回の震災は、施設に対して影響を与えているものなのですか。

事務局： 影響していると思います。提供公園の位置の問題、敷地の形状などを考慮して、担当課でも、防災公園という整備で話を進めているのではないかと考えております。

事務局： 補足ですが、武蔵野美術大学の北側に、区画整理の公園がございます。あの辺もかまど炊きができるベンチ等の防災関係の施設を、東日本大震災以前から計画してございまして、この辺りも直下型の地震が想定されています。前々からやってきた備えが、この大震災をきっかけにして、現在、より多く配置する方向で調整をしているといったところでございます。

会長： はい、わかりました。

ほかに何か質問やご意見はありますか。

当然、審議されることではと思いますが、この届出書の土地利用構想の基本事項として言葉では書いてあるのですが、具体的な計画が我々には見えにくいです。その計画を実現したらどうなるのか行政としてはチェックしていただきたいと思います。

他に何かございませんか。

(なし)

会長： なければ、私のメモを配ってください。

このメモは思いついたことを整理して書いておきました。今述べた届出事項の文章を具体的な形にして、行政側にチェックしていただきたいという文章をもう一つ入れたいですね。

1番から読みますと、「来店者の車両による周辺の交通渋滞を防ぐために出入り口の工夫、交通誘導員の配置など、交通管理者と協議を行いながら交通安全対策に配慮すること。」ですが、車の出入りが頻繁になるわけですから、最大の安全を確保するための配慮をしてくださいということです。

2番目の「前面の歩道の幅員が狭いために届出図面の敷地内歩道をさらに確保すること。」は、人の安全を十分留意していただきたいということです。

3番目の「敷地内には壁面緑化を含め十分な緑化対策を行うこと。特にスロープ部分の排ガス対策を行うこと。」は、排ガス対策がなされた設備なり、あるいは使い方によって防げることも十分注意していただきたいということで書いてあります。

4番目は、先ほど述べたような文章がつけ加えられると思います。

ほかに、書き添えておくようなことがありましたら、お願いしたいと思います

委員： 防災公園をもう少し具体化してほしいです。

会長： 防災公園の具体性ということですが、届出者だけの話ではなく、市との協議ということですか。

事務局： はい。

会長： 市としても、具体的なことにまで言及してほしいと考えていると思いますが、文章だけではなく、防災といっても様々な防災的な配慮があると思いますので、具体性を持って書いてほしいです。

もう一つ、将来的に計画されている道路ですが、公園の周辺に、うまくできるのかなど、この審議会ではわからないところです。ですから、公園との関係を明確にして、将来的に計画を進め、その後確認するという作業が必要です。今回の案件が終わったら、後は関係ないというスタンスでは困ります。あくまでも、我々は聞いている範囲の計画があるという前提で審議をしていますから、どういう計画でやるのか具体的に示してくださいというのが、我々審議会としての意見です。

ほかに何かございますか。

(なし)

会長： それでは、事務局のほうから整理したものを後日メールで送らせていただきますので、それにご意見があれば修正をしていただきたいと思います。最終的に我々で確認をしますので、よろしく願います。

事務局： 明確に具体的な計画ということですが、この利用構想の段階では難しい部分もあります。また、これから開発行為の協議の中で、具体的な内容として協議していきます。

会長： 今すぐ具体的な内容にするということではなく、計画道路の前提がある以上、それを進める作業があるはずですから、この前提をもとに進めていただきたいのです。問題は、周辺の道路ができず、公園のみできていますという状態にどう対応するかということです。出入り口が1カ所で公園としての機能が満たされるのか我々として気になります。

今後、開発道路ができるならば、この公園はもっと有効的に使え

るという話ですが、その道路が10年先、20年先の話であって、公園だけはできましたというのでは、公園の出入り口は、西側のみとなり公園としての機能がどうなのかという問題が残ります。よって公園として機能するような計画にしてくださいというのが、審議会の意見ということです。

委員： 今の公園の話なのですが、今回計画される建物が店舗ということで、食料品などが置かれるような形になるでしょう。又、北側に広い駐車場の部分があります。有事の際の使われ方とすると、公園だけではなくて、店舗も含めた防災機能という形になってくると思いますので、その辺も何らかの形でご配慮があると、地域の中でも非常に有効なものになるのではないかと思います。メモとは直接絡みませんが、そういった観点も入れていただければと思います。

会長： 地域の一つの防災拠点としての見方ですね。スーパーマーケットの前面の駐車場も含めて、全体が防災に寄与できるような考え方を、意見としたいということです。

事務局： 小平市内でもコンビニエンスストア、スーパーマーケットと防災協定を結んでいますので、ここができた際には同じように協定を結んでいくものと考えてございます。

会長： 今回の案件も防災協定に参加するのでしょうかから、ぜひその視点も忘れないでいただきたいということになります。

以上ですが、よろしいですか。

(はい)

会長： それでは、これで終わりたいと思います。お疲れさまでした。

(閉会)