

平成29年度 第1回 小平市土地利用審議会議事要録

- 1 日 時 平成29年12月19日(火) 午後2時～3時
- 2 場 所 小平市役所 504会議室
- 3 出席者 小平市土地利用審議会委員
杉山 昇 会長、山田 学 委員、内田 輝明 委員、
三輪 秀民 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：都市開発部都市計画課開発指導担当

(開会)

会 長： それでは、29諮問第1号、土地利用構想の届出についての審議を始めます。

まず事務局から説明をお願いいたします。

事務局： それでは、土地利用構想届出書についてご説明いたします。

本年9月12日付で事業主である株式会社ブリヂストンから届出書が提出されました。土地の所在地は、小平市小川東町三丁目2800番1他で、主な土地利用目的は、研究施設等の建設でございます。

資料1-1、土地利用構想届出書の3枚目の事業区域図を中心にご覧ください。土地利用の概要でございますが、事業区域は黒枠線の斜線部分で、事業区域面積15万9,762平方メートル、既存のタイヤ工場を解体いたしまして、新たに研究施設やタイヤの走行試験のためのテストコース等を整備する計画となっております。なお、斜線部分の外側にある赤い破線は工場の敷地全体を示しており、新たな土地利用を行わない部分は事業区域から除かれてございます。

建築計画でございますが、11棟の施設が今回計画されておりました。合計の建築面積は3万7,000平方メートル、延床面積6万5,000平方メートル、建ぺい率11.34パーセント、容積率19.92パーセント、最高高さ約30メートルとなっております。

新たに建設される施設の用途としましては、新施設①、②がメインの研究施設で、高さ30メートル程度となっております。そのほかの倉庫、研究試験施設、車庫等につきましては、高さが10メートルから15メートル程度の建物となっております。

また、新施設④の南側及び東側の円形の灰色の部分につきましては、タイヤの試験走行を行うテストコースでございます。

次に、資料1-2、用途地域図をご覧ください。

当該地は工業地域で建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、高さ制限なしの地域でございます。周辺の道路につきましては、事業区域西側の道路は、都市計画道路小平3・2・8号線、府中街道で都道でございます。幅員は22メートルから24メートルで、そのうち車道が16メートル、東側の歩道が2.5メートル、西側の歩道が3メートルから4.5メートルで、整備としては完了してございます。

また、事業区域南側の道路、市道第A-56号線は幅員約18メートルで、車道12メートル、歩道両側で3メートルずつとなっております。

ございます。

続きまして、周辺の状況でございますが、申し訳ありませんが、3枚戻っていただきまして、資料1-1の写真Aをご覧ください。

写真Aは事業区域南西の従業員通用口周辺となっております。中央に見える建物が、既存のNTC新館技術センターでございます。工場の敷地内で一番高い建物、高さ約37メートルとなっております。

写真Bをご覧ください。写真右手が事業区域西側の府中街道の歩道で、左手には、道路を挟んでブリヂストンの従業員用の駐車場がございます。また、マンション等の一般住宅もございます。

写真C、Dをご覧ください。敷地西側中央付近の車両用通用口でございます。中央の敷地内通路の左手に樹木で覆われてございますが、解体中のタイヤ工場、右手に既存のNTC新館がございます。

1枚めくっていただきまして、写真M、Oをご覧ください。写真では分かりにくいところがございますが、写真左手が敷地北側の西武線の鉄道敷地に隣接している部分でございます。

続きまして、小平市都市計画マスタープランにおけるまちづくりの方針としましては、本日配付しておりますマスタープランの概要版をご覧ください。

5ページの五つの部門からなるまちづくりの方針のうち、土地利用の方針の3段目、工業地におきまして、「大規模工業地における操業環境の維持、保全を図る」との記載があります。

また、8ページの地域別構想では、市を東地域、中央地域、西地域の3地区に区分しており、当該地は、西地域に該当いたします。

次ページの9ページの西地域のまちづくりの方針では、①緑を生かした生活空間の形成などが挙げられてございます。

マスタープランの説明については以上になります。

なお、今回の届出書につきましては、9月15日金曜日から3週間、縦覧を行ってございまして、6名の閲覧者がございました。

また、条例に基づく説明会は10月4日水曜日に開催されまして、7名の出席がございました。質問につきましては、1件のみでして、テストコースにおける騒音対策の質問に対しまして、回答として、法令遵守のほか、速度制限などの社内ルールにより対応していくとの回答がございました。なお、当該届出に対する周辺住民からの意見書の提出はございませんでした。

以上で土地利用構想の届出についての説明を終わらせていただきます。

会 長： ありがとうございます。

土地利用構想の届出についての説明が終わりましたが、市として助言すべきかどうか、各委員のご意見を伺いたと思います。

企業敷地内の再開発ということになりますので、緑化や周辺環境への影響、景観等が問題になるかと思いますが、ご意見、ご質問等をお願いいたします。

委員： 資料1-1の届出書の下部の土地の利用方針に、タイヤ工場解体敷地に研究施設やテストコースの整備とあり、これは私が資料をいただいたときに一番気になったところです。資料1-1の3枚目の事業区域図の新施設④の辺りがテストコースになると思うのですが、当然タイヤのテストですから車を走行させることになるので、かなり騒音が発生するのではないかと推測され、先ほどの説明では住民の方からの質問もあったようで、住民の方が納得されていれば問題はないのかもしれませんが、実際に騒音が問題になりそうかその辺りの感触はいかがでしょうか。

会長： やはり一番気になる部分ですね。もう少しその辺りのやりとりや、質問と回答の経緯を教えてください。

事務局： このテストコースはあくまでも一般の交通事情に合わせたスピードでの運転走行のテストを行うもので、法令遵守はもとより社内ルールに基づいて騒音対策はしていく旨の回答が説明会ではなされていきました。

住民の方もずっと工場のそばにお住まいで、これまでもブリヂストンさんとやりとりはあったようですが、今までの信頼関係を崩さないようにというようなニュアンスでのお話でございましたので、納得はされているものと思います。

会長： 関連していかがでしょうか。

委員： 通常の自動車会社だと、テストというのは色々なケースを想定してやるので、かなりスピードを出したり、急に止まったりして、キキキッというような音が出るイメージがあるのですが、そういった極端な騒音が発生させるようなテストはないというふうに考えてよろしいのですか。

事務局： そうですね、いわゆるサーキット場のようなイメージがあるかと思いますが、そういったテストコースはまた別の場所にあるということですので、今回の整備ではあくまでも一般走行に関するものと伺っております。

会長： 高速でのテストは別の場所でやっている可能性があるということですね。

事務局： そういう場所が設けてあるということです。

会長： わかりました。音の問題は気を使っただけということですか。

ので、その他いかがでしょうか。

委員： 他のことでもよろしいですか。

資料1-1の届出書の中で、府中街道沿いに自転車と歩行者が安全に通行できる空間を整備する方向での検討とあって、その下にも府中街道から大きくセットバックという記載がありますが、その内容について、具体的なお話があれば教えていただけますか。

会長： それではお願いします。

事務局： まず、府中街道沿いの整備でございますが、写真でご覧いただくと、写真Bの右側が府中街道沿いの状況でございますが、少し見づらいのですが、鬱蒼としたイメージがあります。それに加え、歩道が少し狭いというような苦情といたしますか、ご意見があると伺ってございますので、そういったご意見を取り入れて検討していきたいということでございます。具体的な内容までは確認できてございません。

それから、府中街道からセットバックするということにつきましては、特に新施設①ですが、こちらが高さ30メートル程度ということで、一番大きな建物になりますので、距離でいうとおそらく50メートル以上は離れているかとは思いますが、そのような位置に配置することで外部に圧迫感を与えないという考え方であると伺ってございます。

道路際にある新施設⑥、⑦、⑧、⑨につきましては、低層の建物になりますので、それほど圧迫感がないものと理解しております。

以上でございます。

委員： 具体的にはまだこれからということなので、それ以上のことはないのかもしれませんが、そうすると府中街道沿いの植栽が少し削られるということも考えられるという理解でよろしいのでしょうか。

事務局： そうですね、歩道の機能を敷地内に持っていくということも想定されておりますので、その部分の樹木は減るのではないかと考えてございます。

会長： その他いかがでしょうか。

委員： もう一つよろしいですか。

事業区域図において、事業区域内の斜線部分内に一部白抜きの部分がありますよね。新施設②と⑪の間の部分が大きく空いていますが、ここはどのように利用されるご予定でしょうか。

事務局： 現在は具体的な計画がないということです。ここは工場があった部分なのですが、解体後については今のところ土地利用はしないと伺ってございます。

会長： その他いかがでしょうか。

それでは私から質問させていただきます。結構大きな敷地ですから、地元の方との直接的な関係はあまりないかもしれませんが、地域社会との関わりが今までどうであったか、また今後どのようなことをお考えかということについて何か聞いてますでしょうか。

事務局： 世界的な企業、先進的な企業ということもございまして、特に工場の中を一般公開するということはほとんどなかったように伺っております。ただ、色々な市の事業等や、TODAY館という見学施設において、ブリヂストンさんの歴史やタイヤの構造、仕組みなどを展示したり、イベントをやられたりということはございますので、多少は関わりがあるものと認識してございます。また、今後については担当者のお話では、住民の方との交流の場も少し作っていききたいということですが、中々難しいとも伺ってございます。

事務局： 少し補足いたしますと、市の事業ということでしたが、コミュニティバスやコミュニティタクシーなどを集めたイベントをブリヂストンさんの敷地を借りて行っております。大型バスや通常の路線バス等の車両を集めて展示したり、子供がバスと綱引きをやったりといったイベントになります。

また、最近ではブリヂストンさんがオリンピックとパラリンピックの後援者となっております関係で、オリンピックに出られた選手を呼んで、周辺地域の方と交流をするようなイベントをやっております。

ブリヂストンさんからは地域に貢献したいということを以前から伺っており、今後も地域貢献には尽くしていきたいということをお願いしております。

会長： ありがとうございます。

委員： 1点よろしいですか。少し的外れかもしれませんが、研究施設ということで何か危険な薬剤を使用するとか、そのような薬物が誘導する火災や爆発というようなものに対する周辺住民の皆さんの不安感みたいなものはないのでしょうか。

事務局： これまでも今回解体された大規模な工場があり、独自の特殊な消防隊等も持たれていたという状況もございましたので、特にそういったご意見は聞いていないところでございます。

委員： 工場ではなくなってしまうことによって、独自の消防体制のようなものがなくなってしまうことはあるのでしょうか。

事務局： 詳細は確認してございません。あくまでも研究施設ということですから、例えば新しい素材の研究で、危険なものを取り扱うかもしれませんが、量的には縮小するのではないかと考えてございまして、それも含めて住民さんからのご意見も特にないということでご

ざいます。

委員： 研究の中身が全然分からないので、どの程度の危険性があるのか全く分からないのですが、防災体制等も含めて、住民の皆さんの今までの信頼を裏切らないように、また、新たな不安を掻き立てるようなことがないような体制をとっていただきたいと思います。

会長： 話は変わりますが、新施設①が高く、高さ30メートルくらいになるということで、外からも見えるものになると思いますが、届出書に設計者どこそこと書いてありますので、デザイン性については悪いものにはならないということでしょうかね。

その他はいかがでしょうか。

委員： ご存じであれば教えていただきたいのですが、この工場と研究施設で働く方の人数と、その増減については聞いてますでしょうか。

事務局： これまでの工場から研究施設に変わるということで、減るのではないかと推測しておりますが、詳細についてはこれからの計画ということもあり、把握してございません。

委員： そうすると、例えば人がすごく減るので、事業区域外に社宅が多くありますが、そこの土地利用が変わるかもしれないとか、そういう情報は特段耳にしていらっしゃらないということですか。

事務局： そうですね、社宅の入居者も減っていく方向ですよというようなお尋ねの仕方はしていますが、詳細には決まっていないと伺っております。

委員： 分かりました。ありがとうございました。

会長： 質問ですが、資料1-2で事業区域の南端に市道第A-56号線と書いてありますが、ここはもう市道だから市の道路用地になっているということでしょうか。

事務局： この市道第A-56号線でございますが、元々ブリヂストンさんの敷地だった土地でございますが、年代は確認してございませんが、当初は道路位置指定をとられて、その後、市道となつてございます。具体的には、市道第A-56号線の線という文字が書いてあるところから南に下がっていく路線となつておりまして、線の文字の東側につきましては、ブリヂストンさんが所有する私道になっている部分でございます。

会長： ありがとうございます。

その他はいかがでしょうか。

委員： 条例の中での周辺住民というと、基本的には事業区域の境目から何メートルというようなことになるわけですよ。

事務局： そうです。

委員： そうすると、事業区域の境界の向こうもブリヂストンさんがお持

ちのところが大半になってくると思うので、先ほどお話にあった質問をされた方というのは、府中街道の西側の方という理解でよろしいのでしょうか。

事務局： はい、一般の住民の方というのは、西側だけになってございます。もう少し詳細を言いますと、周辺住民は今回の事業区域から60メートルとなってございまして、東側では病院が該当してございます。

会長： 研究施設ということで今までより大量のエネルギーはいらなくなるとは思いますが、太陽光パネルであるとか何か工夫をされる予定はあるのでしょうか。

事務局： 太陽光パネルにつきましては、設置していただきたいというお話をしたところ、設置する予定はあるということなのですが、規模等については今後の詳細設計で決定していくと伺ってございます。

会長： ありがとうございます。
それではその他に追加で何かございますか。

委員： これはブリヂストンさんの敷地内での再開発ということですが、タイヤ工場も一種の化学工場だとすれば、その跡地の場合は土壌への影響ということが一般的によく言われますよね。今回は土地を売る訳ではないので関係ないかもしれませんが、そこを再開発する場合でも何か必要なことがあるのか、何か情報としてお持ちでしょうか。

事務局： 詳細は確認してございませんが、何らかの届出等が必要になる可能性があるのではないかと認識してございます。ただ、今委員がおっしゃられましたが、転売ということであれば履歴を詳細に残すとか、場合によっては土地の改良ということになるかと思いますが、今回につきましては、そこまでのことは想定されないものと理解してございます。

会長： あとはよろしいですか。
それでは、本日は色々なご意見、ご質問を頂戴しましたが、いずれも特に近隣にお住まいの方からの不安がなく、かつ世界的大企業による事業ということで整理されるということで、特に大きな意見はないということでよろしいでしょうか。

(はい)

会長： たたき台を配付いたしますので、それをひとつご覧いただけますでしょうか。

それでは読み上げますが、土地利用構想の届出について次の事項を尊重していただきたいということで、既存の緑の保全に努めるとともに敷地内に十分な緑化を行うこと、緑地の配置やテストコース

の整備について周辺環境に配慮すること、地域に開かれた空間や開放性のある景観となるよう配慮すること、土地利用において新エネルギーの導入及び省エネルギーの推進に努めること、まちの魅力として未来に受け継がれる建築計画に努めることということですが、それに今日のご質問やご意見の出た内容を追加して意見としたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(異議なし)

会 長： ありがとうございます。

あとは事務局の方で話を少しまとめていただければと思います。

事務局： 追加する部分は、先ほどの防災の体制のことでよろしいですか。

会 長： はい、表現は事務局と私で調整させていただきます。

事務局： 分かりました。

審議は以上でよろしいですね。それでは、審議を終えたいと思います。

ありがとうございました。

(閉会)