

令和元年度 第2回 小平市土地利用審議会議事要録

- 1 日 時 令和元年12月23日(月) 午前10時～11時20分
- 2 場 所 小平市役所 5階 505会議室
- 3 出席者 小平市土地利用審議会委員
杉山 昇 会長、井上 搖子 委員、山田 学 委員、
内田 輝明 委員、三輪 秀民 委員
計5名
- 4 議 題 土地利用構想届出書について(2件)

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、次第 2 (1) 、 0 1 諮問第 3 号「土地利用構想届出書」についての審議を始めたいと思います。

まず事務局より説明をお願いします。

事 務 局 : それでは、一つ目の案件の「土地利用構想届出書」につきましてご説明いたします。

本年 9 月 1 9 日付けで、事業主である「大和ハウス工業株式会社」から届出書が提出されました。

土地の所在地は、小平市上水本町四丁目 1 4 8 0 番 1 外で、主な土地利用目的は、複合商業施設で、テナントが複数入る予定でございます。

資料 I - 1、土地利用構想届出書の 3 枚目、4 枚目の位置図及び 5 枚目、6 枚目の土地利用構想図と各階平面図も併せてご覧ください。

土地利用の概要でございますが、事業区域は、オレンジ枠で囲まれた部分、事業面積 7, 1 5 0. 7 7 平方メートルで、建物の北側及び建物内の 2 階と屋上に駐車場、建物の北側及び西側に自転車駐車場、建物周りに緑地、建物南側に 2 メートルの歩道状空地及び 2 7 センチメートルのセットバック帰属道路がございます。

建物南側の 2 メートル歩道状空地に関しては、事前に窓口相談に事業主が来られた際に、道路課と都市計画課で強く要望し、計画に反映する方向で調整していただきましたので、引き続き確保されるように協議してまいります。また、当該地の東側で、今後、別の開発事業主による事業が行われる予定ですが、東側の事業主に対しても歩道状空地の設置を強く要望していきます。

建築計画でございますが、建築面積 4, 7 3 8. 4 7 平方メートル、延床面積 9, 3 2 7. 6 9 平方メートル、建ぺい率 6 6. 2 6 パーセント、容積率 1 0 3. 2 1 パーセント、最高高さ 1 1. 6 0 メートル、地上 2 階建て、屋上駐車場有りの複合商業施設でございます。

駐車場の出入口は北側 1 箇所、敷地内北側及び建物内の 2 階と屋上に平置きで車が 2 4 5 台、バイクが 6 台、自転車駐車場が 1 9 7 台の計画となっております。

また、敷地内への出入口は北側、西側及び南側の 3 箇所でございます。

次に、資料 I - 2、用途地域図をご覧ください。

当該地は、第二種住居地域で、建ぺい率 6 0 パーセント、容積率 2 0 0 パーセント、高さ制限 2 5 メートルの地域でございます。

周辺の道路につきましては、当該地南側に市道第 B - 8 7 号線、

幅員 6 メートルの道路及び幅員 2 メートルの歩道がございます。歩道部の管理は市で行っておりますが、土地の所有権は南側の法人でございます。

西側に隣接する道路は、市道第 B-184 号線、幅員 6 メートルの道路でございます。

北側の五日市街道まで伸びている道路は、おおよそ幅員 7 メートルの私道でございます。

続きまして、資料を戻って頂き、届出書の頭から、9 枚目の日影図をご覧ください。

建築基準法の規制がかかる地盤面から 4 メートルの高さにおける日影図で、冬至日の 8 時から 16 時の間に建物が落とす日影の合計時間を示しています。青文字で 4 時間、黄色文字で 2 時間 30 分という数字の線が計画地の上部にございますが、一日に建物が落とす日影の合計時間を表しております。

この地域では、敷地境界から 5 メートルを超え 10 メートル以内及び 10 メートルを超える範囲に落とす日影の合計時間は、4 時間及び 2 時間 30 分を超えてはならないこととなっております。

続きまして、周辺の状態をご説明いたします。

資料 I-1 の 10 枚目から 12 枚目の写真位置図及び周辺の写真をご覧ください。

写真丸 1、丸 2 は、当該地南側の道路から、北側及び北西側に向かって当該地を撮影したものになります。

写真丸 4 から丸 6 をご覧ください。当該地東側から北側に向かって、既存の株式会社日立自動車教習所の事務所を撮影したものになります。

写真丸 7 をご覧ください。当該地の外、北側の私道から南側に向かって当該地を撮影したものになります。ここが車両の出入口となる箇所です。

写真丸 8、丸 9 をご覧ください。当該地中央あたりから南側に向かって撮影したものになります。

写真丸 11、丸 12 をご覧ください。写真丸 11 は、当該地南側の道路で東から西に向かって撮影したものになります。写真丸 12 は、当該地西側の道路で、北から南に向かって撮影したものになります。

続きまして、特に資料は用意してございませんが、当該地における、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、「現在の良好な住居系土地利用の維持・保全を図る」、

また、地域別構想においては、中央地域に該当し、「良好なみどりの空間の保全・活用」などがあげられております。

次に、こちらも資料はございませんが、土地利用構想が提出された以降の状況をご説明いたします。

届出書につきましては、本年10月3日から10月23日まで、3週間縦覧を行い、14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23日に開催され、84名の出席がございました。

主な意見や質問としましては、なぜ計画図面を説明会の参加者に配布しないのか、工事車両はどこから入るのか、北側道路の用水路十字路交差点を左折することはやめてほしい、五日市街道との接続部に信号機を設けてほしい、営業後の交通量の増加・渋滞が懸念される、飲食店からのニオイ、車の排気ガスの対策をしてほしい、プライバシーの配慮・目隠し対策をしてほしい、工事中及び開店後の騒音対策、ネズミやゴキブリ等の害虫対策はどうするのか、などがございました。

また、周辺住民から市への窓口や電話での問合せもあり、10月23日の説明会に参加できなかったが、テナントは何がはいるのか、10月23日の説明会に参加したが事業者の説明不足で不明点が多い等、周辺住民の関心の高さがうかがえます。

その後、事業主は、本年11月29日に、2回目の説明会を自主的に開催し、事業概要を改めて説明するとともに、1回目の説明会で参加者から出た要望や意見に対し回答を行いました。

回答の中では、引き続き検討する内容の話や、要望を事業計画に反映できた内容の説明がございました。

要望を事業計画に反映できた内容としては、当該地西側住宅への騒音、プライバシーの懸念から、元々当該地西側に設置予定であった自転車駐輪場の位置を北側に変更したこと。当該地西側住宅へのプライバシーの懸念から、人が屋上駐車場の西側の壁際に近づけないように、西側の壁際から1.4メートル離れたところに高さ1.5メートルのフェンスを設置すること。また、北東部の平置き駐車場から北及び東の住宅側への排気ガスと騒音対策については、高さ1.8メートルの目隠しフェンスを設置して対応するといったこと等の話がございました。

また、意見書につきましては、本年10月3日から10月30日までの4週間の受付期間を設けましたが、提出はございませんでした。

以上で、一つ目の案件の「土地利用構想届出書について」の説明

を終わらせていただきます。

会長：一つ目の案件の「土地利用構想届出書について」の事務局説明が終わりました。

市として助言等すべきなのか、各委員の意見を伺いますが、いかがですか。

会長：用途地域上は建ぺい率60パーセントですが、先程の説明では66パーセントほどでした。なぜでしょうか。

事務局：建ぺい率は60パーセントの敷地でございますが、角地となっておりますので、建築基準法上の角地緩和が適用されております。

委員：申請者は大和ハウス工業株式会社ですが、この商業施設の運営は別の事業主が行うのでしょうか。

事務局：運営につきましては、大和ハウス工業株式会社のグループ会社が行う可能性があるかと伺っております。なお、テナントにつきましては募集中ということであり、まだ決まっていないとのことです。

委員：平面図に記載のある緑地とはどのようなものでしょうか。

事務局：平面図の緑で示されている部分が緑地帯です。樹種や植栽計画は検討中と伺っております。

委員：私の感想ですが、北、東、西の3方向に緑地はありますが、南に緑地が描かれていません。南側の立面図を見ても2階駐車場の開口部が単調に並んでいます。道を挟んだ南側に既存マンションの壁があるため、この道を歩いていても殺伐とした印象になるのではないかと思います。緑地を設けるなどの工夫はできないのでしょうか。

事務局：現在南側に緑地帯はありませんが、壁面緑化を検討していると伺っております。

委員：それはいいですね。

会長：今までは自動車教習所だったところから商業施設に変われば、大勢の人が来ることとなりますが、車の出入りは基本的に北側になると思います。北側は住宅地であるため、気を使って信号や標識等についても幅広く考えないと、今まで静かに暮らしていた環境が大きく変わってしまいます。そこについてはどのように考えているのでしょうか。周辺住民には説明しているのでしょうか。

事務局：車の出入りは北側のスポーツ施設の前あたりから出入りする計画になっています。周辺住民の方からも、通行車両が増えること、基本的には北側の道路からの出入りですが、周辺道路にも流れてしまうことで、交通渋滞等が発生するのではないかと、という懸念も頂いております。事業主も警察との協議中ではありますが、周辺の道路に車が流れていかない様に、道路に色を塗る、注意喚起を行う、看板の設置等を検討していると伺っています。

- 委員： 工事車両の進入経路は確定していますか。
- 事務局： 工事車両のルートは具体的には検討中と伺っておりますが、周辺は閑静な住宅街ですので、十分に配慮するように指導しております。南側の十小通りは通学路に指定されていますので、この道路は使わないように、周辺住民から要望があがっております。
- 委員： 自転車はどこを通行するのでしょうか。
- 事務局： 自転車駐輪場及びバイクについては、北側と北西に配置されていますので、北側と北西から出入りするよう計画されています。
- 委員： 敷地西側の外廊下部分には自転車が通行すると危ないと思うのですが、ここを自転車が通行することはあるのでしょうか。
- 事務局： 自転車は軽車両ですので、車道を通行して駐輪場へ出入りするなど、十分に安全対策を行うように指導したいと思います。
- 会長： 周辺には市の公共施設は十分整っているのでしょうか。もし十分でなければ、会議室等をこの施設内に入れて頂くことも考えられるのではないのでしょうか。
- 事務局： 付近の公共施設の状況でございますが、玉川上水の北側には小平市立第四中学校、西側には小平市立第十小学校、上水本町地域センターがございます。会議等を行うには、上水本町地域センターがございます。ご提案頂きました市の施設については、今後協議を行っていく中で、担当課と事業主とで協議していきたいと思っております。
- 委員： 2階平面図の西側に設備スペースがありますが、振動や騒音の問題が発生することも有り得るので、十分注意して頂きたいと思っております。また、1階平面図の最も大きいテナントの出入り口は北側のみになっているが、南側からは出入りしないのでしょうか。
- 事務局： ご指摘のとおり、このテナントについては北側のみ出入りと伺っております。
- 会長： 当該地東側には、大型マンションができる予定と伺っておりますので、この商業施設は周辺住民の便利な施設となることと思っておりますが、隣のマンション事業者との協議は行われているのでしょうか。
- 事務局： 東側マンションを計画する際にも、南側の歩道状空地を確保するように市からは要望しております。また、両事業主で情報交換及び協議をするように依頼しており、既に情報交換はされていると聞いております。
- 委員： 公共施設等を確保することなどは大変良いことだと思います。様々な団体などが活動をしたくても、活動する場所がなくて困っている事例が多くあります。その様な場所を確保することを、是非前向きに検討してほしいと思っております。
- 会長： そのほかに質問ございますか。

(なし)

質疑も出尽くしたようですので、ここで意見をまとめたいと思います。会長案を事前に作成しておりますので、配付いたします。

1、建築計画においては、建物の壁面後退での圧迫感の低減や、目隠し等でのプライバシー対策及び電柱の宅地内設置等を行い、周辺環境に十分配慮するとともに、周辺住民に対して、事業概要や工事方法等について十分な説明を行い、周辺住民の理解が得られるように丁寧な対応に努めること。

2、今後、届出対象地に隣接した東側では別の開発事業主による事業が予定されているが、届出対象地と合わせると事業区域が広大で、周辺環境への影響が大きいことから、東側の開発事業主と、事業概要や工事方法等の調整を図り、周辺住環境等に十分配慮すること。

3、届出対象地周辺においては、車両及び歩行者の通行の増加が見込まれることから、道路に接続する出入口や、五日市街道及び北側用水路沿いととの交差点の交通安全対策、敷地内での歩行者空間の確保（歩道の整備等）並びに届出対象地から五日市街道に接続する道路の継続的な維持管理に努めるなど、周辺の交通状況も踏まえた事業計画とすること。

4、地域の防災機能の向上のために、敷地内に避難ができる空地や緑地等のスペースの確保に努めた建築計画とすること。

5、工事中においては、騒音、振動等及び工事車両による周辺生活環境に及ぼす影響を低減するよう努めること。また、当該地南側の小平市道第B-87号線、（十小通り）はスクールゾーンに指定されていることから、工事車両の通行経路等の安全対策について、市と十分調整を図ること。

この案に必要ながあれば加筆、修正をして答申としたいと思います。

会 長 : 市の施設として、公共スペース等の設置を求める内容を追加しては
いかがでしょうか。

委 員 : 市民が様々な活動をする際に、なかなか場所がないとよく聞きます。
市は、市の施設や安く借りられるスペース等を設置していこうとする
意向はあるのでしょうか。

事 務 局 : 市の施設を設置する義務は特にありませんが、今後の協議の中で、
担当課と協議をしていくこととなります。

会 長 : それでは、会長案に一点追加をしてまとめたいと思います。みなさん
よろしいでしょうか。

(了承)

会 長 : それでは、土地利用審議会として答申することに決定いたしました。
続いて、二件目の審議に移ります。次第2(2)、01諮問第

4号「土地利用構想届出書」についての審議を始めたいと思います。

まず事務局より説明をお願いします。

事務局： それでは、二つ目の案件の「土地利用構想届出書」につきましてご説明いたします。

本年9月26日付けで、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2751番1 外で、主な土地利用目的は、スポーツ施設でございます。

資料Ⅱ-1、土地利用構想届出書の4枚目と5枚目の土地利用構想図を併せてご覧ください。

土地利用の概要でございますが、事業区域は、図面右側の本年5月2日に完成した既存の屋内テニスコートを含めた形となっております。これは、完成した日から、土地利用構想届出書が提出された日が1年以内であり、「一の開発事業」に該当するためでございます。

また、図面右上に位置する、水色でその中を小さい赤色で標記しているゴミ庫については、社宅地内の既存のゴミ庫の経年劣化による建替えであり、本計画と関係ないものの、図面右側の紫色の新設道路部分を通じて、図面左側のスポーツ施設敷地側と接していることから事業区域に含めております。赤色がゴミ庫の建築物で、その周りの水色は建物から3メートル拡張した、ゴミ庫の建築に伴って影響するであろう範囲を示しております。

なお、紫色の新設道路部分は、現況の通路を位置指定道路として新設するものであり、今回の事業と合わせて計画しております。

土地利用としては、図面中央下の一般開放する広場と、図面中央のスポーツ施設と、図面中央上の駐車場がございます。スポーツ施設内には、会員の方が利用できるプール、ロッカールーム、シャワー室、サウナ、カフェ、スタジオ等がございます。カフェについては、一般開放し、誰でも利用可能となると伺っております。

また、図面中央下の一般開放する広場は、スポーツ施設の営業時間に合わせる予定であると伺っております。

次に、資料Ⅱ-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、高さ制限や日影規制はございません。

周辺の道路につきましては、当該地西側に市道第A-56号線、幅員おおむね12メートルの道路がございます。

北側、東側、南側の道路は、ブリヂストン所有の私道となっております。

ります。

続きまして、資料を5枚戻って頂き、樹木移設計画図をご覧ください。

緑色が保存する樹木で、ピンク色が移設又は撤去する予定の樹木でございます。

なお、小川駅からの沿道並木であるヒマラヤスギは、残していただくこととなっており、本年10月23日に開催された説明会の際も、保存樹木及び移植樹木についての説明はしていただいております。

続きまして、一枚めくっていただき、電波障害・日影影響図をご覧ください。

電波障害と日照阻害については、敷地境界から建物までの離隔を十分とり、建物高さも抑え、問題が無い旨が記載され、周辺住民に電波受信障害が発生した際は対応する旨が記載されております。

日影影響については、用途地域が工業地域のため規制はございませんが、計画地内の樹木や建物の日影がどこまで影響するのかを参考に作成いただいております。

続きまして、一枚めくっていただき、写真位置図、その次をめくっていただき、周辺の写真図をご覧ください。

写真1が、写真位置図左下の事業地外から事業地内に向かって右を見たものとなります。

写真2及び写真3が、写真位置図中央下の事業地外から事業地内に向かって上を見たものとなります。

写真5及び写真6が、写真位置図中央上の事業地外から事業地内に向かって下を見たものとなります。

写真8及び写真9が、写真位置図中央左の事業地外から事業地内に向かって右を見たものとなります。

写真10から写真13が、写真位置図中央下の事業地内から事業地外に向かって、右、下、上、左を見たものとなります。

続きまして、特に資料は用意してございませんが、当該地における、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、当該地は工業地に該当し、「周辺地域の環境に配慮した適切な操業環境の維持・保全を図る」、また、地域別構想においては、西地域及び中央地域に該当し、「良好な道路交通ネットワークの形成と沿道のまちづくり」や「良好なみどりの空間の保全・活用」などがあげられております。

次に、こちらも資料はございませんが、土地利用構想が提出され

た以降の状況をご説明いたします。

届出書につきましては、本年10月3日から10月23日まで、3週間縦覧を行い、3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23日に開催され、9名の出席がございました。

主な意見や質問としましては一日のスポーツ施設の利用者数は何人を想定しているかといったことや、既存の社宅は将来的にどうなるのかといった話がございました。それに対する事業者の回答としては、一日のスポーツ施設の利用者数は1,200から1,500名程を見込んでおり、既存の社宅の将来的な計画は未定であるという話でございました。

意見書につきましては、本年10月3日から10月30日までの4週間受付期間を設け、提出はございませんでした。

以上で、二つ目の案件の「土地利用構想届出書について」の説明を終わらせていただきます。

会 長 : 二つ目の案件の「土地利用構想届出書について」の事務局説明が終わりました。

市として助言等すべきなのか、各委員の意見を伺いますが、いかがですか。

委 員 : 新設されるスポーツ施設の運営は株式会社ブリヂストンが直接行うということでしょうか。

事 務 局 : スポーツ施設の運営については、株式会社ブリヂストンの関連会社が行うと伺っております。

委 員 : 開発事業面積が大変広大ですが、どこまでが開発事業区域に含まれるのでしょうか。

事 務 局 : 開発事業面積には、既存の広場、既存の屋内テニスコート、新設される位置指定道路の区域を含めております。

委 員 : 既存の屋内テニスコートは完成しているのでしょうか。また、どのような運営をされているのでしょうか。

事 務 局 : 既存の屋内テニスコートは既に完成しており、運営も開始しております。詳細の運営方法は特に伺っておりません。

委 員 : 新設されるスポーツ施設は、一般利用者向けなのでしょうか。

事 務 局 : 詳しい運営方法は伺っておりませんが、府中街道沿いにあります、株式会社ブリヂストンの関連会社が運営している既存のスポーツ施設は、会員制で一般利用者向けでございます。

会 長 : 工事車両は北側の道路から出入りするということでしょうか。

事 務 局 : 工事車両の出入りについて、詳細は未定ですが、北側からの出入り

になる予定であると伺っております。

委員：既存の広場の出入り口はどこになるのでしょうか。また、開放時間等はどのようになるのでしょうか。

事務局：既存の広場の出入り口は、北西の角になります。また、広場の開放時間はスポーツ施設の営業時間に合わせると聞いており、現状の予定では、平日は9時15分から23時30分まで、土曜日は7時30分から23時30分まで、日曜日は8時30分から19時までと聞いております。なお、今後、営業時間が変更となる可能性もありますので、その場合は、広場の利用時間も変わる可能性がございます。

会長：工事車両は北側の道路から出入りするということでしょうか。

事務局：工事車両の出入りについて、詳細は未定ですが、北側からの出入りになる予定であると伺っています。

会長：そのほかに質問はありますか。

(なし)

質疑も出尽くしたようですので、ここで意見をまとめたいと思います。会長案を事前に作成しておりますので、配付いたします。

1、届出対象地周辺の沿道は緑豊かであることから、敷地内の緑化を推進するよう配慮すること。

2、届出対象地周辺においては、車両及び歩行者の通行の増加が見込まれることから、道路に接続する出入り口等の交通安全対策に配慮すること。

3、地域の防災機能の向上のために、敷地内に避難ができる空地や緑地等のスペースの確保に努めた建築計画とすること。

4、工事中においては、騒音、振動等及び工事車両による周辺生活環境に及ぼす影響を低減するよう努めること。また、届出対象地周辺には、小学校もあるため、工事車両の通行経路等の安全対策について、市と十分調整を図ること。

この案に必要ながあれば加筆、修正をして答申としたいと思います。

委員：一つ質問です。3番目の避難地についてですが、この広場は既に避難場所等に指定されているのでしょうか。

事務局：当該空地は特に避難場所等には指定されておられません。

事務局：近くにあります、小平第六小学校の校庭がいつとき避難場所に指定されております。

会長：保育園が近くにありますので、工事車両の出入りは北側中心にして、安全には十分配慮していただきたいと思います。

会長：それでは、こちらの会長案でまとめたいと思います。みなさん宜し

いでしょうか。

(了承)

会 長 : それでは、土地利用審議会として答申することに決定いたしました。これにて審議会は終了いたします。みなさん、ありがとうございました。

(閉会)