

令和2年度 第3回 小平市土地利用審議会議事要録

- 1 日 時 令和2年12月2日(水) 午前10時～11時
- 2 場 所 健康センター 4階 第3、4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 傍聴者 6名
- 5 議 題 土地利用構想の届出について(1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、02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、届出のあった「土地利用構想届出書」と「土地利用構想変更届」につきまして、ご説明いたします。

資料1、土地利用構想届出書をご覧ください。8月26日付けで、事業主である「フランスベッド株式会社」から提出されました。

敷地の場所は、小平市天神町四丁目137番1 外で、主な土地利用目的は倉庫です。

資料を1枚めくっていただき、位置図をご覧ください。

事業区域は赤で囲まれた部分で、事業面積7,664.45平方メートルでございます。

続いて、資料を4枚めくっていただき、周辺写真と写真位置図をご覧ください。

開発事業区域を各方位から撮影したもので、右上に写真位置図が載っております。

写真丸1は、敷地南東角から北を撮影したもので、中央の道路は位置指定道路でございます。

写真丸2から丸4は、敷地の南側を東から西に向かって撮影したものです。現在解体工事中の工場が写っております。

資料を1枚めくってください。

写真丸5、6、8は、敷地南西の角から北に向かって撮影したもので、西側の小平市道第D-37号線を写したものです。

資料を1枚めくってください。

写真丸9、11、12は、敷地東側で、北から南に向かって撮影したものです。

次に、資料2、用途地域図をご覧ください。

現地の状況としましては、用途地域が準工業地域で、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、高さ制限25メートルとなっております。

周辺の道路でございますが、当該地南側に市道第D-44号線、幅員6メートル、西側には市道第D-37号線、幅員4.82から6メートル、東側には位置指定道路、幅員4メートルがございます。

また、敷地の中央より下にある青い破線部分は、都市計画道路小平3・3・3号線の計画線を表しております。

続いて資料3、土地利用構想変更届出をご覧ください。土地利用

構想の内容に変更があったとして、10月20日付けで、事業主より提出されました。

設計者が変更になり、事業計画に適した計画内容への変更がありました。

資料を1枚めくってください。

建築計画でございますが、建築面積2,869.14平方メートル、延床面積8,133.00平方メートル、建ぺい率37.43パーセント、容積率106.11パーセント、最高高さ15.25メートル、地上3階建ての計画でございます。

資料を1枚めくっていただき、土地利用構想図をご覧ください。

計画建物は倉庫の1棟、その他に廃棄物用のコンテナ置場、各種駐車場、緑地、敷地の南側に2メートルの歩道を設置し、南側の都市計画道路小平3・3・3号線の区域内には建物が建たないように計画されています。

駐車場は、荷さばき駐車場が15台、大型車両駐車場が8台、一般車両駐車場が59台の予定でございますが、従業員用駐車場を設置するため、一般車両駐車場の台数を調整することも検討していると伺っております。

計画建物の主な利用目的は、介護施設等にレンタルを行っている介護用ベッドや車いすなどの福祉用具を保管する倉庫ですが、その他に、関係会社等の事務所、介護用ベッド等のメンテナンスを行う工場を併設する予定です。

現在、西東京市に同様の倉庫がありますが、建物の老朽化を理由に建物の解体が決まり、令和4年3月に退去することになったため、本計画地に新しい倉庫を建築し機能を移転することになりました。

計画建物内で勤務する従業員は、約150名であると伺っております。

敷地に対する車両の出入りは南側の出入口からのみとしており、主に2トントラックが朝と夕方に約25台、その他営業車や通勤の為の一般車両が10台程出入りする予定です。また、週に1から2回程度、10トントラックが資材の搬入で出入りする予定です。

トラックの一日の動きとしては、メンテナンスを完了した介護用ベッド等を載せたトラックが、午前中に南側の出入口から出発し、各介護施設等への配送と回収を行った後、午後4時から6時頃に帰着する計画です。

午前中のトラックが出発する時間帯ですが、当初は午前8時から9時頃出発する予定でしたが、周辺住民からの意見を受け、現在

は、小中学生が多く通学する時間帯は極力避け、出入りする場合には誘導員等を配置することを検討していると伺っております。

なお、トラックの帰着する時間はばらばらであるため、誘導員等は特に配置はしないと伺っております。

当初計画からの変更点ですが、主に計画建物の配置や形状変更、敷地内への車両の出入り方法の変更、テント型倉庫の廃止です。

計画建物については、配置を前回より北側に約3.5メートル寄せることで、将来、都市計画道路が事業化された後にも、事業計画を大幅に変更することなく利用できるようになりました。

北側の隣地境界と計画建物の距離は、北西の角で約9メートル離れていたものが、変更後は約5.5メートル、北東の角で約14メートル離れていたものが、変更後は約10.5メートルとなります。

その影響で隣地への日影時間が多少増加しております。

建物形状は当初計画よりも整形とし、建築面積を小さくし3階部分の利用面積を増やしました。その結果、駐車場に余裕ができ、当初予定していた西側入口からのトラックの進入をとりやめ、南側からのみ出入りできるようにしました。

西側には緊急車両用の出入口と、従業員の歩行者出入口を新たに設けました。

また、計画建物の南東角に、廃棄物用のコンテナ置場を保護するためのテント型倉庫が計画されていましたが、建築コストの負担が大きかったため、廃止となりました。

敷地内の緑地については、敷地面積の10パーセント以上を確保しており、将来、都市計画道路が施工された後の敷地面積に対しても、10パーセント以上確保出来ております。

続いて、資料を2枚めくっていただき、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、冬至日の朝8時から夕方4時までの間に、当該建物が落とす日影の合計時間を表しており、4時間と2時間30分の線が示されております。

続きまして、特に資料は用意してございませんが、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、「工業地における住工調和のあり方について検討します」、また、地域別構想においては、東地域に該当し、「質の高い幹線道路整備と適切な沿道まちづくり」などがあげられております。

次に、こちら資料はございませんが、土地利用構想が提出された後の状況を時系列順にご説明いたします。

届出書につきましては、9月15日から10月5日まで、3週間

縦覧を行い、1名の閲覧者がございました。

条例に基づく説明会は9月28日に開催され、18名の出席がございました。

出された主な意見や質問としましては、西側道路は抜け道となっており交通量が多く子供も通行するため、交通対策を徹底してほしい、南側の市道から新小金井街道に抜けるあたりは毎朝渋滞するため、トラックが出入りすることで交通渋滞が悪化することがないように工夫してほしい、付近の道路は狭いため、工事用車両の出入りには特に注意してほしい、などの意見がございました。

この説明会后、10月9日に1名の方から意見書が提出されました。

内容としては、通行者の安全性確保のため敷地の東側及び西側の道路にも歩道を設置してほしい、小中学生の通学時間帯が重なるため、南側の出入口から朝出発するトラックの通行経路を限定するなど安全性に配慮してほしい、敷地の東側の道路が夜になると暗いため街路灯を設置してほしい、というものでした。

その後、10月20日に土地利用構想変更届が提出されました。

変更届の内容に関する周辺住民への説明として、第1回目の説明会に参加された方全員に個別で説明を行うとともに、10月26日には第2回目の周辺住民説明会を開催し、3名が出席されました。

主な意見としては、トラックが出発する予定の午前8時から9時は、子供たちの通学時間帯と重なるため、トラックの出発時間をずらしたほうが良い、敷地南側の道路から、東側及び西側道路に通過する交通量が多いことから、敷地の南東角及び南西角の交差部の見通しを確保する様にしてほしい、新たに設置される南側の歩道は車道よりも一段上げた方が安全である、などが出されました。

意見書に対する事業主の見解につきましては、11月11日に提出されました。

内容としましては、南側の出入口から毎朝トラックが出発する時間帯は、小中学生が多く通行する時間を極力避けるようにし、出発する場合は誘導員を配置するなど安全に配慮すること、お手元の図面にはまだ反映されておりませんが、敷地東側の道路沿いには街路灯を設置すること、事業主が管理する歩道状の空気を、東側の道路沿いについては緑地面積の確保をするため、敷地の南東角から都市計画道路区域部分まで設置し、西側の道路沿いについては北側の通路を確保するため、敷地の南西角から従業員用出入口まで設置する、との見解が提出されました。

提出された意見書の写しと見解書は、11月13日から26日ま

で2週間縦覧を行い、閲覧者はいませんでした。

意見書を提出した方には、事業主から直接見解書の写しが届けられており、現在は特に調整会の開催請求等は提出されていない状況です。

長くなりましたが、事務局からの説明は、以上となります。

会 長 : 土地利用構想届出書について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 : 計画の変更内容について、建物3階部分の面積が増えたことから、北側隣地への日影が増加していることが気になります。

委 員 : 同様の点が気になります。この点について、周辺住民からの意見はありますか。

事 務 局 : 日影が増えることに不安がある、という意見はありましたが、事業主から丁寧に説明を行うことで理解を得ていると聞いています。

会 長 : 緑化計画についてですが、敷地の南西と南東角の隅切り部分は高さの低い植栽を行う等、見通しがよい計画となっていますか。

事 務 局 : 緑化計画については、現在具体的な内容は、まだ決まっておりません。

委 員 : 土地利用構想が変更となった理由は何ですか。

事 務 局 : 変更に至った理由は、実施設計を行う会社より、3階建てでも倉庫の稼働率が良い計画案が提案されたことから変更となりました。結果的に、西側道路からの車両の出入りがなくなり、周辺住民の交通安全に対する懸念事項にも対応できることになりました。

委 員 : 利用目的が倉庫であるということで、運搬車両が多数出入りすることが想定されますが、朝は出庫が主であるということから、車両が倉庫前に並ぶというようなことは発生しないと考えてよいですか。

また、従前の工場があった時と比較して交通対策の懸念等がありますか。

事 務 局 : 朝の出庫時間は、極力通学時間帯に重ならないようにし、出入りする場合には誘導員を配置する予定ですので、車両が倉庫前に並ぶことは発生しないと考えています。また、帰着の際は、時間がばらばらであるため、特に誘導員の配置は計画していないと聞いています。配車計画等についてはこれから検討するかと思いますが、なるべく周囲に影響のないように計画すると聞いています。

従前の工場があった時には、今回の計画と比べて交通量は少なかったのではないかと考えます。

委 員 : 出入口付近での車両の滞留等が無いようにしていただきたいと思

います。

会長： 質疑も出尽くしたようですので、ここで意見のまとめを行いたいと思います。

助言案を作成しておりますので読み上げさせていただきます。

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。

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日影による影響の低減等を行い、周辺環境に十分配慮するとともに、周辺住民に対して、建築計画や工事方法等について十分な説明を行い、理解が得られるように丁寧な対応に努めること。

2、届出対象地は準工業地域で、周囲に緑が少ないことから、敷地内の緑化を推進するよう配慮すること。

3、届出対象地周辺においては、車両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敷地に接する道路における交通安全対策、敷地内への歩道状空地の設置など、周辺の交通状況も踏まえた事業計画とすること。

4、将来、都市計画道路が事業化された場合に、本事業において整備された駐車場などが利用できなくなることから、周囲の交通状況等に影響を与えないよう、配慮した事業計画とすること。

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、小平市道第D-44号線は通学路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。

加筆、修正等が必要な箇所はございますか。

委員： 案3に、車両の滞留対策を具体的に入れたほうが良いのではないかと思います。

委員： 案2に、植栽の種類に配慮するなど、隣地への日当たりや交差点での見通し確保にも配慮する旨を追加してはいかがでしょうか。

会長： それでは、ただいまご意見をいただいた部分につきましては、事務局と文言調整を行いまして、答申に反映いたします。ご了承いただけますでしょうか。

(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。

以上で本日の審議は終了となります。皆様お疲れ様でした。

(閉会)