

## 土地利用構想（東レ建設他4社）に係る調整会 会議要録

### 1 日時

令和5年9月13日（水）午後1時30分から3時まで

### 2 場所

小平元気村おがわ東 第一集会室

### 3 出席者

- (1) 請求者 1件 （4名連名）
- (2) 事業主 東レ建設株式会社、近鉄不動産株式会社、大和ハウス工業株式会社、  
神奈川中央交通株式会社、京王電鉄株式会社及び設計者 計9名
- (3) 事務局 都市計画課 4名

### 4 傍聴者

2名

### 5 議事

土地利用構想に係る意見書及び見解書の内容の確認及び整理

- (1) 事業主
  - ・東レ建設株式会社 理事 関東不動産事業部長 吉岡 浩志
  - ・近鉄不動産株式会社 首都圏事業本部 専務取締役本部長 矢嶋 尚彦
  - ・大和ハウス工業株式会社 東京本店 執行役員 本店長 更科 雅俊
  - ・神奈川中央交通株式会社 取締役社長 今井 雅之
  - ・京王電鉄株式会社 代表取締役 都村 智史
- (2) 事業場所  
小平市小川東町三丁目2708番6 外
- (3) 土地利用目的  
集合住宅

### 6 資料

- (1) 調整会開催請求書
- (2) 見解書
- (3) 土地利用構想届出書の写し

事務局：都市開発部都市計画課開発指導担当

(事務局)

定刻になりましたので、ただ今から土地利用構想に係る調整会を始めさせていただきます。

この調整会は、小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例第12条第2項により周辺住民からの調整会開催請求に基づき開催いたします。

同条例施行規則第15条第1項により、この調整会は公開といたします。傍聴希望者は2名です。それではお入りください。

はじめに、事務局の紹介からさせていただきます。こちらが、都市計画課の課長以下計4名でございます。どうぞよろしく願いいたします。

次に、事業主の自己紹介をお願いします。

(事業主)

東レ建設株式会社他計5社及び設計者です。よろしく願いいたします。

(事務局)

ありがとうございました。

次に、調整会開催請求者の自己紹介をお願いします。

(請求者)

請求者です。よろしく願いいたします。

(事務局)

ありがとうございました。

それでは、調整会の開催に当たりまして課長から一言ご挨拶させていただきます。

(事務局課長)

本日はお忙しい中、お集まりいただきありがとうございます。

本日の調整会において、事業主と周辺住民の方が直接顔を合わせ意見交換することで、互いの立場や状況を理解していただき、互譲の精神を持ってより良いまちづくりをしていただきたいと思います。

本日はどうぞよろしく願いいたします。

(事務局)

以後、座ってご案内させていただきます。

はじめに私から、調整会の注意事項等をご説明いたします。

今回の調整会につきましては、開催請求書が1件提出されました。この調整会は、見解書の内容を確認し、相互の意見を調整する場となります。意見に対する見解を説明し、明確にすること、相互の論点が整理されることを目的としております。調整会で取り扱う内容は、意見書及び見解書に記載された内容に限られておりますのでご注意ください。

なお、論点は整理されても、折合いがつかない場合や平行線のまま調整会を終えることも想定されますが、それで話し合いが終わるわけではなく、調整会において整理された状況に基づき、別途話し合いを行ってください。

大声を出して話し続けるなど、会の進行を妨げるような言動があった場合には、事務局で判断し、会を取りやめることもありますのでご注意ください。

続いて傍聴人の方にご案内いたします。会議中の発言や拍手等はおやめ下さい。会の進行に支障があると事務局が認めた場合は、退室をお願いすることもございますので、ご了承ください。

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にするようお願いいたします。

配布いたしました資料は閲覧用であり、お帰りの際に回収させていただきますので、よろしくようお願いいたします。

続いて傍聴人席においてあります配布資料の確認をお願いいたします。  
調整会開催請求書と土地利用構想届出資料の組合せが1セットでございます。不足等ございましたら、お声がけをお願いします。

それでは、この後の流れをご説明いたします。

本日は、話し合いの時間を60分とさせていただきます。終了5分前と終了時にお声がけ致します。

話し合いが終了しましたら、調整会第2回目の開催を希望するか、または、個別の話し合いに移っていくか、ご希望を賜ります。

また、事業主においては、この場で回答できる内容については出来るだけ回答して頂き、なるべく保留事項が残らない様をお願いします。

それでは、始めさせていただきます。調整会開催請求者の方々、要点についてご説明をお願いします。

(請求者)

調整会開催請求の内容について説明させていただきます。まず、私たちの立場をお話させていただきます。私たちは今回のマンションが建つことについては歓迎しております。しかし、まちづくりの観点から良質なまちにしていきたいという思いから、意見書を提出させていただきました。その中で、より理解を深めたいと考え調整会の開催請求を提出しました。

まず見解1について、1点目に、小川住宅の建替えに際して、これまで長い年月をかけて計画を検討してまいりました。その中で地区計画を定め、まちづくりとして一体性のある歩道や地域に開放できる緑地空間を計画しております。この事業につきましても、意見書で、小川住宅の建替え計画と一体性のある歩道の幅員や緑地空間を求めましたが、現計画以上の幅員はできないとの見解でしたので、その理由をお聞かせください。

2点目に、歩道沿いに緑地帯を設けるとの見解がありましたが、どのようなイメージかお聞かせください。

見解2について、市長からの助言の内容について教えてください。

次に、見解の中で、本計画は地域特性に適合した計画であると記載されていたが、この地域の地域特性とはどのようなものと捉えているのかお聞かせください。また、隣接地の小川住宅の地区計画との関係について、一体性や統一性についてどのように考えていますのかお聞かせください。

最後に、事業主として、まちづくりの観点から、企業の社会的責任や地域貢献についてどのように考えていますのかお聞かせください。

#### (事業主)

まず見解1の1点目について回答します。歩道の幅員を広げられない理由としましては、事業地北側の歩道は現状歩道の無い道路となっており、本計画に対する整備基準では歩道設置の義務はありませんが、土地取引の際の市長からの助言の中で、歩行者空間の確保との内容があり、また周辺環境を考慮し歩道を設置する計画としました。幅員については、車いす同士のすれ違いができる一般的な歩道幅員2mで不足しているとは考えておらず、小川住宅の建替え計画の歩道幅員4mとは一体性が取れなくなってしまうと思いますが、ご理解いただければと思います。

2点目の、歩道沿いに設ける緑地帯についてですが、現在検討中ではございますが、基本的には、街路樹として中高木を中心に植樹する予定です。なお、歩道部に植栽する予定はありません。

見解2の1点目について、助言の内容について回答させていただきます。本事業地において、将来的に良好な住環境を維持できるよう、地区計画等を定めることについて、市と協議するよう助言がありましたが、事業スケジュールや事業性の観点から困難であり、外観デザイン等周辺環境に調和及び考慮した計画にするとの見解とさせて頂きました。

また、避難場所や延焼拡大防止の役割を果たす、公園や緑地などのオープンスペースの整備を図り、まちの防災機能の向上に努めることとの助言を受け、耐火建築物、耐震構造とする他、避難時に通行できる窓先空地、自主管理緑地を設けることでまちの防災機能の向上に努めた計画とするとの見解とさせて頂きました。

最後に、限りある資源・エネルギーの有効利用を図るため、太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入等を検討することとの助言を受けましたが、太陽光パネルの設置は荷重や維持管理の問題から困難であるものの、省エネルギー機器の設置によりエネルギーの有効利用に努めますとの見解とさせて頂きました。

2点目の地域の地域特性について、第一に都市計画法に基づく用途地域と考えております。本計画地の用途地域は工業地域であり、住宅や工場、店舗等が建築可能な地域となっております。第二に周辺の街並みと考えております。本計画地の周辺は共同住宅を主とした街並みが形成されており、その街並みに合わせた共同住宅を計画しております。

3点目の隣接地の地区計画との一体性や統一性について、地区計画の策定はできませんが、外壁の色彩等可能な範囲で調和の取れた計画にしております。

4点目の、まちづくりの観点から事業主としての社会的責任や地域貢献について、小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例をはじめとした関係法令の趣旨に基づき、緑地や歩道状空地等の公共施設を整備した良質かつ地域性に適合した共同住宅を供給することで、子育て世代を中心とした住民の流入を促進し、地域の活性化に貢献したいという想いがあります。計画の

中で周辺住民の方々のご要望や市からの助言を可能な範囲で計画に反映する等、三者協同でまちづくりに取り組んでいきたいと考えております。

(請求者)

2 mの新設歩道について、車いす同士の通り抜けができる幅員であるとの事ですが、現在、小川住宅の前にあります2 mの歩道を見ますと、自転車のすれ違い等危険な状況があると認識しております。今後住民も増えますので、安全性のため少しでも幅員を広げるといった検討をして頂けませんでしょうか。

(事業主)

2 mの幅員というのは、一般的な歩道の幅員であると認識しております。自転車のすれ違いに危険が生じるとの意見もありますが、私どもとしましては基本的に安全性の確保が取れている幅員であると認識しております。また、2 mを超えた幅員を設けると、土地利用の形態が変わり事業計画に大きな影響が出てしまうことから、現計画の2 m幅員でご理解いただければと思います。

(請求者)

小川住宅は建替後歩道が4 mとなります。本計画地が2 mでは歩道の途中で幅員が急に狭くなり危険になることが予想されます。基準では2 mが良いのかと思いますが、周辺環境を考慮し基準を超えた一体性のある幅員4 mになんとしてもできないでしょうか。

周辺環境について説明させていただきます。周辺のブリヂストンの敷地には歩道に合わせて、ハナウタコミチという愛称の歩道状空地が整備されていたり、小川住宅西側のイオンフードスタイルも北側歩道に合わせ歩道状空地が設けられています。小川住宅の建替え計画でも既存の歩道に合わせ歩道状空地を設ける計画となっており、現実的には難しいのかもしれませんが、周辺住民としては、萩山駅に繋がる歩道を4 mで整備されると考えておりました。江戸街道は車道の幅員が狭く車道を自転車で通るのは危険な場所です。本計画地の前の道路はカーブになっており見通しが悪く、過去に自転車の事故があり、周辺住民は自転車で車道を通らずに、北側に渡り歩道を通っている状況です。本計画で歩道ができた場合、そこを自転車が通行すると思います。そう考えると、現計画の2 mでは狭いと思いますので、周辺住民の想いを汲んでいただければと思います。

本計画は628戸の集合住宅であり、子供の数も200、300人ぐらいは増えるのではと考えられます。その子供たちが同じ時間に登下校すると、現計画の2 mの歩道は、安全上必要最低限のものではないでしょうか。小川住宅も建替えにより子供の数も増え、歩道の需要も高まります。せめて、あと1、2 mと増やしていただければと思います。

また、緑地についても、敷地内に樹木を植えるだけでなく、緊急時、緑地内に退避できるような形状にできないでしょうか。

(事業主)

周辺住民の皆様の想いは伝わりました。私どもとしましても周辺環境を十分把握し計画いたし

ます。現状、本計画地から東側には歩道が整備されておらず、皆様北側に渡り通行しており、その北側の歩道も、歩道上に点々と植樹がありスムーズにすれ違いができない状況と思われます。本計画では、最低限ですが、ガードパイプ等を除いた歩行空間を2m確保する形状としています。

また、繰り返しにはなってしまいますが、2mを超えた幅員を設けると、土地利用の形態が変わり事業計画に大きな影響が出てしまうことから、現計画でご理解いただければと思います。

(請求者)

私どもとしましては歩道の幅員を広げて欲しい気持ちがあります。今回の計画でしか歩道を設けるチャンスはないかと思えます。事故が起こってからでは遅いので、安全性に十分配慮した計画にしていただければと思います。

植樹帯について、歩道との段差等を設けず、緊急時等、何かあった時は植樹帯の中に逃げられるような形状や、歩道に圧迫感が出ないようにしていただけないでしょうか。また、小川住宅側との境には植樹帯は設けるのでしょうか。

(事業主)

植樹帯について、1点目の歩道と植樹帯をフラットにして欲しいとの意見ですが、歩道と植樹帯に高低差があり、段差が生じてしまいます。ただし、圧迫感等は軽減できるような形状にできるか検討いたします。

2点目の小川住宅との境について、植栽帯のようなものは設けさせていただきます。

(請求者)

植栽帯の幅はどのくらいでしょうか。また、どのぐらいの高さの樹木が植えられるのでしょうか。小川住宅の建替え計画に配慮した高さにして頂きたいと思えます。

(事業主)

場所により幅が異なりますので、一概には答えられません。

高さについては、小川住宅に配慮した高さに致します。

(請求者)

調整会の請求内容とは異なりますが、日影について、今いただいている日影図は平面図ですので、立体的な図面を作成していただくことは可能でしょうか。また、日影図は現況の建物についての日影になっていますので、小川住宅の建替え後の立体的な日影図をいただけないでしょうか。

(事業主)

小川住宅建替え計画の図面に照らし合わせ、日影の立面図を作成しお渡しいたします。

(請求者)

日影図は、それぞれの敷地の地盤高を考慮した図面になっているのでしょうか。

(事業主)

なっております。

(請求者)

地域特性について、用途地域や周辺の建物に配慮して計画しているとの事ですが、まちづくりの観点から見ますと、近くに野火止用水が流れており、水と緑のネットワークの形成を図る地域であると考えております。そのことを踏まえ、本計画の緑地に対する考えを伺います。

(事業主)

私どもとしましては、法令の基準を順守した計画としております。その中で、周辺の環境に配慮した樹種にしたり、どのような緑地にしていくか検討しております。

(請求者)

建物高さについて、本計画では14階建てとなっており、周辺と比べると突出していると思われませんが、周辺の建物高さをどのように捉えておりますか。

(事業主)

周辺の集合住宅は8階建て程度であり、高さ30m弱であると捉えております。

(請求者)

近隣で14階建てではなく、最高でも11階建てとなっており、私どもとしましては突出しており、まちづくりとして統一性がないと思われるが、その点についてどうお考えですか。

(事業主)

周囲の建物は中高層の集合住宅が建ち並んでおり、本計画が一番高いところで14階となっておりますが、隣地に近づくにつれ高さをセットバックするような計画となっております。また、計画地周辺では中高層の共同住宅が主に建ち並んでおります。決して低層住宅を中心に形成された市街地の中で建設する訳ではなく、突出して高いとは考えておりません。

(請求者)

高さについては認識の違いということで同意にはなりません、近隣に配慮した計画として頂けたらと思います。

次に、社会的責任及び地域貢献について、防災の観点、緑地や歩道状空地などのお話をいただきましたが、それは本計画地に住まれる方のためではありませんか。地域貢献とはまちづくりの観点から周囲の方々にとってより良い環境にしていくものだと思います。その点についてどう考えていますか。

(事業主)

現在検討中ではありますが、歩道状空地の一部に接する形でポケットパークとなる公開空地を考えております。素案ではあり、お渡しはできませんがお見せすることはできます。この場でお見せしてよいでしょうか。

(事務局)

只今、事業主より新たな資料のお話がありました。本来、届出の資料に対しての調整会となっておりますが、意見書の内容を踏まえ、事業主として検討した資料との事です。

請求者の方々、資料の開示についていかがでしょうか。

(請求者)

是非見せて頂きたいです。

(事業主)

検討中のポケットパークについて、資料とともに説明させていただきます。ポケットパークは歩道に接した形で、ベンチを設け休憩スペースとして活用できるよう考えております。奥の階段の先に広場を設けております。広場の詳細については現在検討中であります。

(請求者)

歩道とポケットパークの高さはフラットでしょうか。また、奥の階段の先の広場まで誰でも使える広場ということでしょうか。

(事業主)

歩道と接している部分につきましてはフラットです。その奥の広場につきましても誰でも使える場所です。

(請求者)

歩道と奥の広場ではどのぐらいの高さの違いがあるのでしょうか。

(事業主)

高さについては現在、調査検討中ではございますが、1m程度ではないかと考えております。

(請求者)

出来れば、より大きな広場にして頂きたいと思いますが、そういった検討をして頂きありがとうございます。

この広場は、休憩スペースとのことですが、防災機能を持たせた広場となりますでしょうか。

(事業主)



面積からして防災機能を持たせることが難しく、現状一般的な休憩スペースということで検討しています。

(請求者)

調整会の請求内容とは異なりますが、駐車場台数について変更は予定していますか。

(事業主)

予定しておりません。

(請求者)

小川住宅は長い時間をかけて地区計画の策定、建替え計画を検討しておりましたので、隣接する本計画にも一体性を持たせた形で計画して頂ければと思います。

用途地域は工業地域となっており周囲の集合住宅と規制は違うとは思いますが、地域特性を鑑み、緑がある子供たちが安心して通行できるゆとりのある道、住宅にして頂ければと思います。

小川住宅も建替えられ、本計画も含め、多くの住民が増えるこの地域において、お互いの住民が手を取り合って協力できるようなまちにできるよう、一緒に築き上げて頂きたいと思います。

(事業主)

皆様のたくさんのご意見ありがとうございました。私どもとしましても、皆様のご意見にできる限り沿えるよう計画しておりますが、事業性もあり難しい部分もあります。検討できることにつきましては、今後も検討させていただきます。

また、今後も引き続きご要望がございましたら、個別に説明をさせていただくつもりです。

(事務局)

そろそろお時間となりましたので、こちらで終了とさせていただきます。

それでは今後についてご意見を賜ります。第2回目の調整会開催を希望されるか、個別の話し合いに移っていくか、ご希望をお聞かせください。

(請求者)

調整会第2回は希望しません。

(事務局)

それでは、調整会は今回で終わりとさせていただきますが、事業主には、引き続き、周辺住民の方々等への丁寧な対応をお願いしたいと思います。

以上で調整会を閉会します。本日はどうもありがとうございました。