

土地利用構想（事業主：株式会社中央住宅、三信住建株式会社）に係る調整会（第1回）
議事録

1 日時

令和8年4月9日（木）午前10時～11時20分

2 場所

小平市役所 6階602会議室

3 出席者

(1) 請求者 4名

(2) 事業主 株式会社中央住宅、三信住建株式会社 4名

(3) 事務局 都市計画課 5名

4 傍聴者

6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

株式会社中央住宅 代表取締役社長 品川 典久

三信住建株式会社 代表取締役社長 信田 博幸

(2) 事業場所

小平市鈴木町二丁目772番41 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) 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なり、傍聴が可能となります。また、後日、議事録を市ホームページに掲載することから、記録のため、録音させていただきます。傍聴希望者は6人です。

はじめに、次第1、関係者紹介といたしまして、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名です。どうぞよろしくお願いいたします。

次に、事業主の自己紹介をお願いします。

(事業主)

株式会社中央住宅及び三信住建株式会社です。よろしくお願いいたします。

(事務局)

ありがとうございます。

次に、調整会請求者の自己紹介をお願いします。

(請求者)

請求者です。よろしくお願いいたします。

(事務局)

ありがとうございます。

それでは、次第2、調整会の開催に当たりまして都市計画課長から一言ご挨拶をさせていただきます。

(事務局)

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考えております。

本日はどうぞよろしくお願いいたします。

(事務局)

それでは、以後、座ってご案内させていただきます。

次第3、調整会の注意事項等をご説明いたします。

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。

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。

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、よろしくをお願いいたします。

それでは、この後の流れをご説明いたします。

これから、開催請求書について話し合いを行います。話し合いの時間を60分とし、交代制で進めさせていただきます。終了5分前と終了時にお声がけいたします。

先日、事業主から土地利用構想図を一部見直す案の説明が住民向けにあり、その見直し案を踏まえた上で調整会開催請求が出されています。

初めに、事業主より土地利用構想図の見直しについてご説明いただき、次に請求者より請求書の要点をご説明ください。事業主はこれに回答してください。その後、さらなる質問やご意見のやり取りをしていただきます。

なお、本日の調整会で事業主の検討や確認の必要が生じた際などは、請求者は延長として2回目の調整会の開催を請求することができます。

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。

(事務局)

それでは、次第4、開催請求書について、始めさせていただきます。

本日は話し合い時間を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いたします。

事業主より、土地利用構想図の一部見直し案について簡潔にご説明をお願いします。

(事業主)

3月26日の説明会でご説明させていただいておりますが、資料に基づきご説明させていただきます。

最初の計画からの変更点について説明します。

工事車両の経路を北側と南側両方から出入りする計画としていましたが、南側のみに変更します。

北側の位置指定道路との間にはフェンスを建てる計画に変更します。西側、南側道路は車道4m、歩道状空地2mとする計画でしたが、道路状空地を設けて車道として使える幅員6m、歩道状空地2mとする計画に変更します。ただし、一部、南東側の荷捌きはスペースの前は1.5mの歩道状空地とします。最初の計画では、荷捌きスペース、来客用駐車場という記載はありませんでしたが、そのように記載をしております。

駐車場台数は116台から82台に変更します。住戸の計画戸数は135戸から134戸に変更します。

西棟の位置を3.4~3.9m敷地中央に変更しております。これに伴い、日影図が一部変更となっております。

変更点としては、以上です。

(事務局)

請求者様、調整会開催請求書の要点についてご説明をお願いします。

(請求者)

これまでの、意見書、見解書、その後事業主に出した要望書を踏まえて、まだ解決されていないと思うことに関して調整会を開かせていただきたいと思い、請求いたしました。

今回の敷地は幹線道路から繋がる道路が整っていない状況で低層住居の中に中高層の用途地域が設定されているという特殊な敷地状況から意見書などを出させていただきました。事業主からもある程度の理解をいただき、変更案を出していただき、安全に関しては改善されたと思っておりますが、他の件について調整会請求書のとおり確認したいと思います。

本計画は出入りが南側1箇所集約されたことにより、交通、周辺環境への影響が変化しています。数値および根拠の提示、未提出資料の提出時期の明確化、安全性に関する客観的説明の3点を中心に確認させていただきます。

議論を円滑に進めるため、YES、NOで回答できる内容は明確に回答していただき、未確定事項については期限を明示していただく事を前提に進行します。

必要に応じて計画の見直し、配置の変更についても検討をお願いする場と考えています。

(請求者)

説明会でお話を伺って、現在の図面では南側の出入り口の車路が住居の一番狭い区画を車路に変えていますが、今後広い住居の区画を車路とする可能性があるかと認識しています。現状は狭い住居を車路とする考えですか。

(事業主)

広い住居と入れ替える可能性はありますが、相互通行可能な広さを確保することは考えていません。

(請求者)

車路で相互通行ができないと宅配業者が集中した時に車道に車が滞留するのではないかと懸念しています。

パトライトで対処すると伺っていますが、車が止まっていると見づらい状況もあるのではないかと考えています。

また、敷地内で車が回遊できる形状の方がスムーズな通行ができるのではないかと思います。

(事業主)

パトライトは入口側と駐車場側の2箇所の設置を予定しています。

現在の図面上には記載されていませんが、敷地内での転回スペースは、設置する予定です。

車路が相互通行できる幅員でなくとも、車両が滞留するとは考えていません。

(請求者)

南側マンションの出入口と正対する配置は危険ではないかと考えています。

(事業主)

南側マンションの出入口と正対する方が、敷地内で停止している時に目の前で認識できて安全ではないかと考えています。

(請求者)

客観的な根拠やデータはありますか。

(事業主)

データには基づいていません。

(請求者)

大型の緊急車両が計画している車路の幅、高さに対して中に入ることができるのか疑問に思っています。

(事業主)

消防署とは現在協議中ですが、しかるべき対策を講じます。

(請求者)

変更の余地があるということによろしいですか。

(事業主)

現在の計画では相互通行可能なスペースを確保する考えはありません。ただし、仮に消防署からの指示があれば、対応します。

(請求者)

敷地内の車路が回遊前提の構造になっていません。転回広場や緊急車両が中に停車するスペースが見当たりません。

敷地内の車路は現在の計画で十分とお考えですか。

(事業主)

転回スペースは設ける予定であります。

車路の計画については消防署との協議を行いますが、現時点では問題ない計画と考えています。

(請求者)

意見書で求めている5つの資料(ピーク時交通発生量の予測値および算定根拠、出入口処理能力の算定根拠、敷地内滞留長および待機車両処理能力の算定根拠、宅配・引越・緊急車両の進入・転回・待機計画、隅切りの寸法及び視距検証資料)を南側に出入り口を設ける計画で提示していただきたいです。

(事業主)

条件をどのように設定するかで結果が大きく変わってしまいます。また、どのように設定するかの根拠もないことから、現状、資料をお出しする予定はございません。

(請求者)

道路に車が溢れないという考えはこれまでの経験上の判断ですか。

(事業主)

警察にヒアリングをしていますが、非常に交通量が多い場所という認識はしていませんでした。これまでも住戸数の多いマンションに携わった実績もありますのでそれを踏まえて計画しています。

(請求者)

日影に関して伺います。

計画図を見ると日陰の状況が厳しいと感じています。

これまでのマンションがあった時の日影図の提出をお願いします。

(事業主)

本日、ご用意していますので提示します。

これまでのマンションがあった時の日影図と、時刻ごとにこれまでのマンションの日影図と計画建物に日陰図を重ね合わせて違いを比較した資料です。

(請求者)

これは冬至のケースですね。

(事業主)

そうです。

(請求者)

南棟は東側の隣地からの離隔は1mとなっていて、隣地は午後からほとんど日が当たらない状況があります。

戸建て住宅の場合は北側斜線制限があるが、マンションの場合はないのですか。

(事業主)

マンションであっても北側斜線制限を受けています。

(請求者)

斜線制限を満足した計画となっていますか。

(事業主)

建築基準法で定められているものは全て満たした計画としています。

(請求者)

東側隣地との離隔をもう少し離すことはできませんか。

(事業主)

これまでもご要望として伺っていますが、難しいところでございます。

(請求者)

仮に日照障害に対する補償の考え方を伺いたいです。

(事業主)

日照障害に対して補償は考えておりません。

現在の法規制では、日影規制が制定されています。今回の計画は、法規制を守る中でも可能な限り日影の影響を抑制した計画としております。これ以上の対応は難しいです。

(請求者)

事業主は戸建て住宅も建てている企業なので配慮していただきたい。

(事業主)

ご意見として伺います。

(請求者)

これまでに住民から、「旧住宅のような建物配置にできないか」、「敷地の中央に建物を寄せることはできないか」、「敷地の外周に駐車場を設けることはできないか」といった提案をしていますが検討していただけましたか。

(事業主)

検討させていただいた結果、難しいと判断しています。

(請求者)

技術的に難しいのですか、法的に難しいのですか。

(事業主)

技術的には可能です。事業計画上、難しいと判断しています。

(請求者)

我々住民に対しては我慢しろということですか。

(事業主)

日影の緩和については、これ以上対応することができません。

(請求者)

小金井街道に抜ける道について確認をさせてください。

建築基準法外の道を法整理したいということで、住民としては問題提起だけではなく、改善に協力する気持ちがあります。

事業者の方針をもう一度確認したいのですが、小金井街道に接続する通路について、位置指定道路化した上で市道認定に向けた具体的な動きをされていると話を聞きましたが、その状況をお知らせください。

(事業主)

我々は具体的な動きをしている訳ではありません。どういう状況が成就すればできるのかということを確認しています。説明会で申し上げたとおり、道路を所有する方全員の同意が必要であること、小金井街道の入口に隅切りを作る必要があるので、地権者の了解、土地の提供が必要となると市からお聞きしており、ハードルは非常に高いです。我々が勝手に動くことはできませんので、皆さんを含めて協議していかなければなりません。

都からも見解も出てくると思いますが、確認できていない状況です。

(請求者)

事業者としてこの道路の整備を進める意思はありますか。

(事業主)

我々も建築基準法の道路として整備される方が良いと考えています。ただ、我々の計画に大きく影響が出てくる状況にすることは難しいです。マンション計画と切り離して道路計画として進めていくことになります。

(請求者)

道路を含めて開発許可を取ると事業として成り立たないという考えですか。

(事業主)

どういう影響が出てくるか分かりませんが、スケジュールが伸びるということは難しい

と考えています。

分譲後の引渡しはまだ先となりますので、時間軸の中でできるところは協力させていただきたいと考えています。

(請求者)

道路状敷地の半分は事業主所有なので、住民も協力しますが、主導的に進めていくと欲しいと考えています。

(事業主)

まずは条件を整理するという所から始めたいと思います。

(請求者)

具体的にどう進めていけばいいですか。

(事業主)

何をしなければいけないかを整理した上で、双方で協議をさせてもらえればと思います。条件をまず整理しなければ、進められる条件なのも分かりません。

(請求者)

道に関しては中長期的な対応なので、現時点では出入りに懸念を持っているところは変わりません。

最後に環境とプライバシーについて伺います。

(請求者)

バルコニーの腰壁と手すりの素材について伺います。

反射性を考慮したすりガラスに変更していただけるということで間違いありませんか。

(事業主)

はい。間違いありません。

(請求者)

西側の道路に面した門扉が4つありましたが、新しい図面では無くなっており、取り外しただけだったということで間違いはないでしょうか。

(事業主)

新住民が日常的に出入りするということはありません。ただし、避難通路や管理用に必要な

扉は付けます。

(請求者)

プライバシーについていくつか伺います。

中高木の植栽によりのぞき込み防止をする計画はありますか。

(事業主)

2階のバルコニーからの視線を隠すような植栽は難しいです。

1階部分については、テラスの前にフェンスが付き、高さを段階的に設定した植栽を緩衝帯として計画しています。特に西側は歩道もあるので緑豊かな状況にしたいと考えています。

(請求者)

実際に目の前に5階建てのものが建つことになりましたが、配置や距離はこれ以上変えられないと伺っています。例えば、バルコニーの角度を付けることで視線の交錯を低減できる例がありますが、そういった検討はされていますか。

(事業主)

検討しておりません。

基本的にバルコニーに立った場合のプライバシーと住居の中からのプライバシーとそれぞれ考えられます。

バルコニーに出て覗き込むような状況は想定していません。また、バルコニーから外が見えなくするような対策は現実的に難しいです。

リビングから見れる状況かどうかは、カーテンをするかどうかなど個別の状況によりますが、互いのプライバシーに配慮をして生活していただけるよう購入者に周知します。

形状によって対策をすることは計画上できません。

(請求者)

建物自体を180度回転させてテラスを敷地内側に向けることは検討していませんか。

(事業主)

西棟を東に向ける計画には、事業計画上、できません。

(請求者)

外壁や窓も日差しの反射が厳しいことがあります。また、夜間照明の光害対策や音の反射についても建材の選定などの検討はされていますでしょうか。

(事業主)

光について具体的にどのような被害を受けていますか。

(請求者)

時期によりますが、4月頃から近隣の透明のガラスのテラスから反射した光が家の中まで届くことがあります。

計画建物が建った時に同じ現象があると厳しいので考慮していただきたい。

(事業主)

光や音の反射性を抑える検討はしますが、日常生活に支障をきたすようなものにはならないと考えています。

今までの経験上、そういった相談はございませんので、具体的にどういった被害になっているのかお聞きしたいです。まぶしい場合は、カーテンを閉めて防ぐしかないと考えます。反射を全て止めるような対策は難しいと思っています。

ガラス手すりを使用するという前提の中で反射性を抑えた製品を選定します。反射をゼロにするような対策は現実的に難しいです。

(請求者)

反射をしない素材の選定をお願いしたいです。

(事業主)

反射を少しでも緩和する素材の選定をしますが、完全に反射しない素材の選定はできません。

(請求者)

エアコンの室外機について、温風、音、振動の対策をお願いしたいです。

(事業主)

バルコニーの奥行きの中で住戸に近い位置に設置します。

窓があると室外機の設置ができないので、室外機を置く場所を設定した間取りとして設計します。

(請求者)

90度横向きに設置することはできませんか。

(事業主)

そのように設置できる所もあると思いますが、全てをそのように設置することはできないと思います。

また、バルコニーは避難通路を兼ねているので避難通路を塞ぐことはできません。

(請求者)

全ての室外機が隣地に向くことは避けていただきたいです。

入居後にルールを定めることは難しいので、道の美化、バルコニーで喫煙をしない、洗濯物を手すりの高さまでで抑えていただくといったルールを予め定めていただきたいです。

(事業主)

マンションの共用部での喫煙、火の使用は禁止しています。また、バルコニーの手すりに布団などを干すことも禁止しています。そういった規則は整備していきます。

(請求者)

ペット可の住居となりますか。

(事業主)

はい。

(請求者)

では、同様に配慮していただきたいと思います。

西側道路の歩道状空地と逆サイドに路側帯を設ける事は可能でしょうか。

(事業主)

技術的には可能だと思います。警察とも協議をして決めていきたいと思っています。

(請求者)

騒音計を南側にも付けていただくことは可能ですか。

(事業主)

今、その場所はゲートになっています。今日の午後 1 時にご都合のよろしい方は立ち会いを行いますのでよろしくお願ひします。

(請求者)

エアコンの室外機からの水分の放出について対策していただきたい。

(事業主)

通常、新しいエアコンであれば、そのようなことはないと思います。経年劣化した際の状況までは分かりかねます。

(事務局)

そろそろお時間となりましたので、以上で終了とさせていただきます。

それでは今後について、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)

2回目の調整会開催を希望します。

(事務局)

1回目の調整会で議論が尽くされなかった部分、調査をして後日回答をいただきたい部分が2回目の調整会の議題となります。今日の話合いの中では、持ち帰って後日回答する部分は少なかったと感じますが、どのような内容について行いますか。

(請求者)

道路の条件整理、都に確認するとしていた部分、消防に確認をしていただく部分について確認を行います。

(事業主)

この制度に限らず、適宜、ご回答を差し上げます。この制度の中で行うかどうかはお任せします。

(事務局)

制度上、2回目の調整会は、3週間以内に行う必要がありますので、それまでに確認できた部分について回答をする調整会となります。

(事業主)

消防の協議については庁内調整もあると思いますので、すぐには結論が出ないと思います。

結論が出次第、回答をします。

(事務局)

今回の調整会の協議を踏まえて、道路の条件整理、消防への確認状況といった内容を2回目の調整会の議題とさせていただきます。

(事務局)

開催した段階で消防との協議が整っていないとあまり回答できる事が少ないという状況でも開催を希望されるということによろしいでしょうか。

(請求者)

お願いします。

(事務局)

事業主側は、二回目の調整会までになるべく確認、検討を行ってください。

日程につきましては、開催日(本日4月9日)の翌日から三週間以内に開催することが規定されておりますので、4月中に二回目の調整会を開催いたします。日程は、事務局で改めて調整のうえ、後日詳細をご連絡いたします。

それでは、お時間となりましたので本日の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。