

令和5年度 第3回 小平市土地利用審議会議事要録

- 1 日 時 令和5年10月6日（金） 午後3時30分～5時10分
- 2 場 所 小平市役所 6階 602会議室
- 3 出席者 小平市土地利用審議会委員
内田 輝明 会長、井上 搖子 委員、
羽貝 正美 委員、三輪 秀民 委員
山田 学 委員
計5名
- 4 議 題 土地利用構想の届出について（1件）
- 5 傍聴人 0名

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）、05諮問第5号「土地利用構想の届出」についての審議を始めます。

まず事務局より説明をお願いします。

事務局： それでは、概要の説明をさせていただきます。

資料I-1を開いてください。1枚目の土地利用構想届出書をご覧ください。

本年5月19日付で、東レ建設株式会社ほか4社から提出されております。1枚目から5枚目までが各社からの届出書になります。届出書は、5社とも同一の内容となっております。主な土地利用目的は、集合住宅の新築です。事業区域の概要として、届出対象地は小平市小川東町三丁目2708番6外です。用途地域は工業地域であり、高度地区の指定はありません。

届出書を6枚めくっていただきますと、届出書その2として土地利用構想の概要の一覧表がありますので、ご覧ください。

事業面積は22,010.06㎡、集合住宅の計画戸数は628戸となっております。一番下段の開発事業の着手、完了日予定ですが、令和6年4月30日から令和9年9月30日となっております。

次に、資料を1枚めくっていただくと、委任状がございます。本事業の手続を事業主に代わって行う代理人は、株式会社長谷工コーポレーションとなっております。届出書と同様に、事業主5社それぞれから提出されております。

委任状を5枚めくっていただくと、A3の位置図がありますので、ご覧ください。赤い斜線部分が今回の事業用地です。

次のページに、さらに拡大したA3の位置図がありますので、ご覧ください。計画地面積は22,010.06㎡、株式会社ブリヂストン物流倉庫跡地になります。敷地の北側は、東村山市道である江戸街道があり、敷地の南側には西武鉄道の線路が通っており、黄色の線で示されております。敷地西側には、小川住宅と呼ばれる集合住宅8棟があり、今後、地区計画に基づく建て替えが計画されており、現在、土地利用構想の手続中です。現在、230戸の集合住宅ですが、575戸となり、戸数は2.5倍になる計画となっております。敷地の東側の三角形の土地では、1階、2階が店舗、3階、4階、屋上が駐車場となる4階建ての商業施設が計画されています。こちらも現在、土地利用構想の手続中です。

資料を1枚めくっていただき、1階平面図をご覧ください。建物は、全体で628戸の分譲マンションとなります。建物の配置につ

いてですが、集合住宅は合計6棟をつなぎ合わせる形で、コの字型に計画されています。敷地の南側から、A棟、B棟、C棟、東側にはD棟、北側にE棟、F棟、そして、敷地の最も北側に4階建ての自走式の駐車場があります。各棟に囲まれた中庭部分には、主に共用スペースと駐車場が配置されており、敷地西側の奥には駐輪場が計画されています。北側の前面道路からの出入り口については、黒い三角印をご覧ください。西側から順番に、自転車の出入り口、続いて車両の出入り口、続いて、東側方面にも車両の出入り口、すぐ横に自転車の出入り口、一番東側にマンションの出入り口が計画されています。また、歩行者等の安全のために、北側の前面道路に沿って幅員2mの自主管理歩道を設け、西側の小川住宅からの歩道とつながるように計画されています。参考として、西側の小川住宅の北側前面道路は、現状は歩道幅員2mとなっておりますが、建て替えに伴い、さらに2mの歩行者空間が設けられることから、将来的には4mの歩行者空間ができることとなります。

次に、平面図の資料を4枚めくっていただきますと、立面図がありますので、ご覧ください。立面図の一番上の図は、敷地の南側に建つA棟、B棟、C棟について、南側から見た形を示しています。最高高さは、14階部分で43.48mに計画されています。A棟側は小川住宅に隣接するため、圧迫感を与えないように、5階から始まり、徐々に最高高さ14階になるように計画されています。立面図の一番下の図は、敷地の北側に建つE棟、F棟について、北側から見た形を示しています。こちらも同様に、小川住宅側のF棟は、5階から徐々に高くなるように計画されています。また、最高高さを10階に抑えており、北側の前面道路や東村山市の住宅地への圧迫感にも配慮された計画となっております。その上に示している図は、敷地の東側に建つD棟について、東側から見た形を示しています。同様に、北側の道路や住宅への圧迫感に配慮して、4階から徐々に高くなる計画となっております。

次に、資料は特にございませませんが、事業主からの情報として、2工区に分割して工事を行う予定であると聞いております。事業としては一つの事業とし、1工区が完了した段階で供用を開始する計画としたいとの報告を受けております。

続いて、資料をめくっていただき、写真位置図と現地写真をご覧ください。写真①～③は、計画地の北側にある東村山市道に沿って写したもので、今回の土地利用構想の敷地の隣接地となります。先ほど参考として情報提供させていただきました商業施設も届出対象地となります。

続いて、資料をめくっていただき、写真④、⑤をご覧ください。同様に、東村山市道に沿って写したものです。現状は歩道はないですが、ここには幅員2mの自主管理歩道が計画されています。写真⑥に当該地より西側の歩道が一部写っておりますが、この既存の歩道とつながるような形状で自主管理歩道が計画されています。

続いて、資料をめくっていただき、写真⑦～⑩をご覧ください。届出対象地西側の現在の小川住宅から撮影した状況となります。写真⑩については、現状の小川住宅の外観が把握できます。参考の情報といたしまして、これらが解体され、新たに8階建ての集合住宅が8棟できる構想が提出されております。

続いて、資料をめくっていただきますと、大規模土地取引行為の届出への助言に対する見解が提出されています。

一番後ろのページの資料をご覧ください。市からの主な助言といたしましては、助言1に記載の、届出対象地周辺には、戸建て住宅及び集合住宅があることから、周辺環境に十分配慮した計画とするとともに、隣接地で地区計画を定めることから、将来的に良好な住環境を維持できるよう、地区計画を定めることについて協議すること。助言3に記載の、車両や歩行者の通行や通学する児童・生徒の増加が見込まれることから、道路に接続する出入り口の安全対策や歩行者空間の確保等、周辺の交通状況を踏まえた交通安全対策に配慮することなどの内容です。事業主の見解としては、地区計画の策定は、事業性及びスケジュール上困難である。ただし、建物の配置やセットバックなどで周辺住宅に配慮するよう努める。北側道路沿いには、幅員2mの歩道状空地を設け、歩行者空間を確保する、などがございました。

続いて、資料I-2、用途地域図をご覧ください。当該地は工業地域で、建蔽率60%、容積率200%、高さ制限はありません。ただし、周囲は第1種中高層住居専用地域、第1種低層住居専用地域があり、周囲は住居系の用途地域となっております。

続きまして、裏面をご覧ください。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いたしましては、工業地域における適切な土地の利用流動を図るとあります。社会経済状況の変化により、土地利用等の転換がある場合は、周辺の住宅地との調和を基本とし、地区計画制度を活用するなど、地域特性を踏まえて将来を見据えた適切な土地利用の誘導を図ると記載しております。

次に、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ご説明いたします。届出書につきましては、令和5年6月1日から6月21日まで3週間縦覧を行い、5名の閲覧者がございました。

た。また、6月28日までに意見書の提出を受け付けましたが、10件の意見書をいただいております。意見書に記載された主な意見としては、子どもの数が増えることにより、公園を設けてほしい。高層建物であるため、周囲へのプライバシーの確保に配慮してほしい。江戸街道沿いの安全や渋滞緩和の対策をしてほしい。工事中の騒音に配慮してほしいなど、ほかにも多数の意見が出されました。

次に、条例に基づく説明会についてですが、6月11日と14日に開催され、43名の方が参加されました。説明会において、主に出た意見といたしましては、世帯数が増えることにより、江戸街道の安全性を心配している。隣地の地区計画と一体性を持たせた計画としてほしい。事業者は、住民との関係性をもっと深めてほしいなど、ほかにも多数の意見が出されました。

次に、住民と事業者の意見を確認し合うことを目的とした開発条例に基づく調整会についてですが、開催請求があったため、9月13日に開催をいたしました。自主管理歩道の幅員や安全性の確認、新しいマンションによる日陰を心配する声がありました。また、地域貢献として、自主管理歩道のほかに何か提案はないのかといった住民からの声に対して、ベンチが置ける程度の空地を自主管理歩道に接して1カ所設ける案が事業者側から出されました。2回目の調整会は請求されませんでした。今後も引き続き事業者と住民で話し合いを行っていく予定です。

このように、多くの方から様々な意見が出されており、市は事業者に対して、周辺住民の要望や意見に対して真摯に対応するよう指導を行っております。

1件目の説明は以上となります。

会 長： 「土地利用構想の届出」についての事務局説明が終わりました。市として助言すべきなのかどうかについて、委員の皆さんのご意見を伺いたいと思います。

そのほか確認事項などのご質問がありましたら、挙手の上お願いいたします。

委 員： 今回の届出対象地に関する助言は、以前7項目ほどあったと思うのですが、今回の見解書では5項目に対しての見解しかないのです。理由をお聞かせください。

また、太陽光発電に関する助言に対して、太陽光発電は難しいが、戸別にエコジョーズの導入を検討しているとの見解がありますが、エコジョーズとは何ですか。

事務局： 今回の届出対象地では、二度土地取引が行われており、一度目は本件のマンション建設予定の土地、二度目が本件当該地東側の土地

で、7項目助言させていただいたのは東側の土地であり、本件の土地で交付した助言は5件です。

また、エコジョーズとは、従来より少ないガスでお湯を沸かすことが出来る省エネ高効率給湯器です。再生可能エネルギーと省エネは一致しないので市側も事業者と協議しておりますが、大気の熱を利用するヒートポンプ床暖房も導入するということで、再生可能エネルギーと同等だと認識しています。

会 長： 他にご意見ご質問等ありますか。

委 員： 計画書の中の平面図に、共用部分とありますが、どのように使われる予定ですか。

事務局： 明確にはまだ決まっていません。市としての要望は地域コミュニティのような観点で求めるつもりですが、実際に何になるかは未確定の段階です。

委 員： 周辺住民から様々な意見が出てきて、説明会等も行われたのですが、周辺住民の意見も審議会に反映できると思いますので、可能であれば次回以降そういった資料を事前に添付してください。

事務局： 今後改めて検討します。

委 員： 審議もより充実すると思います。

委 員： 周辺住民の意見は重要だと思います。

事務局： 長文な意見書もあるので、要件をまとめた資料でよければ添付します。

事務局： 日程の都合上、調整会の実施や事業主の見解書が提出される前に土地利用審議会が行われるケースもあります。その際は資料をお渡しできませんので、ご承知おきください。

会 長： 口頭での説明だけだとわからない部分があるので、意見等ある場合は事前に資料が欲しいです。資料作成の負担は案件ごとに違うと思うので、なるべく負担のかからない程度にお願いします。

委 員： 小平市で、過去に今回の計画と同規模のマンションの事例はありましたか。

また、地区計画に関する助言の見解書に対して、今後小平市で協議を行うことはありますか。

事務局： 事例としては、花小金井南町に900戸相当のマンションがあります。この事例、経験をどう活かすかについては、現在模索しております。

委 員： 過去の反省点を活かせることがあれば活かしてください。

人口が急増することについては、メリットもデメリットもあると思いますので、事前に準備をしていくことが大切だと思います。

事務局： 地区計画に関する助言については、事業主から提出された図面を

見ると、周辺の既存建物に対して圧迫感を低減するよう離隔距離があり、自主管理歩道にされているなど、一定の配慮がされています。今後も、引き続き出来る限りの協議は行っていきます。

事務局： 市としては工業地域という用途地域にふさわしい建築をしていただきたいという気持ちはありますので、都市計画マスタープランに基づき以前から地区計画や建築用途については協議させていただいていますが、これ以上は行政としても踏み込めない状況です。マンションであれば、ほかの地域と同じく高さは25m以内で建築していただきたいところですが、市としても強制はできない状況です。それを踏まえて、今後も協議を行っていくつもりです。

委員： 事業主が複数いる状況で、円滑に事業が進むのでしょうか。責任の所在が明確にならないことが心配です。

事務局： 市としては、事業主を代表の一社に決める方が円滑には進みますが、事業主間で同じ意見を出していただき、それに対する市からの協議も共有していただくことを条件に、全事業主の連名で手続きを進めています。

会長： 今回の届出対象地の両隣で土地利用構想が届出されているとのことですが、西側東側それぞれ簡単な事業計画の説明をお願いします。

事務局： 西側に関しては、8階建ての集合住宅が8棟出来る計画です。東側に関しては1、2階が店舗、3、4階、屋上が駐車場の商業施設が出来る計画です。隣地境界から壁面までの離隔距離は、西側は地区計画により5m確保されます。東側は壁面後退に特別な規制を設けておりません。

会長： 先ほど、地区計画は定められないけれども、一定の配慮はされているとのことでしたが、本案件は、西側と東側の建物とは離隔距離をとっていますか。

事務局： 西側については、駐輪場が配置されているので、10～15m程度は確保されています。東側については、おおむね12～13mは離れており、南東側の最短部分は3m程度と想定されます。

会長： 最高高さは40数メートルであり、敷地境界側は階段状に高さが低くなるように配慮されているということですか。

事務局： そうです。

会長： 南東側の部分は何階建てになる予定ですか。

事務局： 12階建ての計画です。

会長： 他に何かご質問等ありますか。

委員の方々からのご意見などもひと通り出されましたので、ここで意見のまとめを行いたいと思います。

配付いたします会長案に、各委員の意見を取り入れ、加筆、修正などを行い、答申としたいと思いますが、いかがでしょうか。

(了承)

(会長案配布)

事務局：

1 (周辺環境への配慮)

届出対象地の用途地域は工業地域であるものの、土地利用構想が工業の用途を目的としていない高層の集合住宅であることから、周囲の住環境やプライバシー、日影の影響などに配慮するとともに、近隣の地区計画と調和させることで、将来的に良好な住環境を維持できるよう配慮した計画にすること。また、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 (緑化の推進)

届出対象地西側は地区計画を定め、ゆとりある緑を計画していることから、土地利用形態に合わせたゆとりある敷地内の緑化を計画すること。

3 (防災機能の向上)

災害時の居住者の安全確保や延焼拡大防止の役割を果たすために、隣地との十分な離隔を取り、敷地内に避難場所となる空地や緑地等のスペースの確保に努めるとともに、食料や資機材の備蓄機能を備えた建築計画とすること。

4 (周辺の交通安全対策)

届出対象地周辺においては、車両及び歩行者の通行や、通学する児童生徒の増加が見込まれることから、道路に接続する出入口の安全対策や歩行者空間の確保(歩道の整備等)、周辺の交通状況も踏まえた交通安全対策に配慮すること。

5 (循環型まちづくりの推進)

建築計画においては、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。

6 (地域コミュニティの創出)

居住者又は周辺住民も含め多目的用途で利用できるスペース等の設置を行うなど、地域コミュニティの創出に配慮すること。

7 (当該地東側の開発事業主との調整)

届出対象地に隣接した東側で開発事業が予想され、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、東側の開発事業が出た場合、事業計画の調整を図り、周辺住環境等に十分配慮すること。

8（当該地西側の小川住宅建替えとの調整）

届出対象地に隣接した西側で小川住宅建替え工事が予想され、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ため、工事が同時期になる場合、事業の進め方等の調整を図り、周辺住環境等に十分配慮すること。

9（工事中における周辺生活環境への配慮）

工事中においては、騒音、振動等及び工事車両の通行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。

会 長： それでは、会長案について、加筆修正などがございましたらお願いいたします。

委 員： 助言案5について、エコジョーズなど、住居だけに限定するのではなく、共用施設など含めた全体において再生可能なエネルギーを出来る限り導入していただくような助言にはできませんか。

委 員： 現状の助言案だと、以前交付した助言案の内容と同じなので、もう少し具体的に将来を見据えた助言とするよう工夫できませんか。

委 員： 集合住宅の場合は、震災が起きた際にエレベーターが動かなくなることがあるので、震災時に備えて自家発電できることは大事だと思います。助言案は、再度検討してくださいといった表現でいかがでしょうか。

会 長： 助言案の文言を変えるということでしょうか。

委 員： 事業主側に広く検討していただきたいので、太陽光発電という単語を外して、再生可能エネルギーの導入の検討と助言すればいいと思います。

事務局： 太陽光パネルの設置を求めてきましたが、構造計画や設置場所の観点から、設置は難しい旨を事業主側から主張されており、太陽光発電限定で助言を出すことが難しい状況でしたので、太陽光発電などという表現をしておりました。別の表現で強い主張が出来るのであれば取り入れていきたいと思っています。

委 員： 幅広く検討してくださいという表現でいいと思います。

委 員： 修正案を作成していただければ、ご意見させていただきます。

会 長： 助言案5については、修正案を作成してください。併せて、助言案7、8の開発事業の時系列を合わせてください。

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。

（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します。

(閉会)