

令和7年度 第2回 小平市土地利用審議会議事要録

- 1 日 時 令和7年8月18日（月） 午前10時から
- 2 場 所 小平市役所 5階 502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 副会長、三輪 秀民 委員、
羽貝 正美 委員、山田 学 委員
計5名
- 4 議 題 （1）土地利用構想の届出について（07諮問第4号）
- 5 傍聴人 1名

事務局：都市開発部都市計画課開発指導担当

(開会)

(傍聴人入室)

会 長： それでは、次第 2 (1)、1 件目の 07 諮問第 4 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いたします。

事 務 局： それでは、説明をいたします。

資料 I - ①をご覧ください。こちらは土地利用構想届出書になります。届出日は令和 7 年 3 月 19 日で、届出者は学校法人創価学園です。

表の記載事項といたしまして、設計者は株式会社山下設計で、主な土地利用目的は学校の増築になります。事業区域ですが、小平市小川町一丁目 846 番 1 になります。

資料を 3 枚進めていただきますと、右下のページ番号 1 ページに位置図がありますのでご覧ください。届出の計画地は赤い斜線部分で、創価学園中学校の敷地となります。小平市道であるたかの街道沿いの敷地となっております。赤枠の敷地の面積は 12,350.68㎡となっております。

左側の大きいほうの地図になりますが、計画地周囲を拡大しております。濃い赤枠が計画地となっております。図面のレイアウトの都合で、図面の左側が北側となっております。北側は東京都が管理する小川浄水所、南側は小平市道であるたかの街道、図面の上側になります東側は戸建ての住宅地、図面下側になります西側は小平市道である五中通りを挟んで集合住宅や戸建ての住宅地となっております。

資料を 1 枚進めていただき、2 ページをご覧ください。こちらは周囲の現況写真となっております。写真の右側にある図面ですが、現在の中学校敷地内の建物配置と写真位置図となっております。写真左上の①、②は西側の五中通りの状況になります。道路の両端は児童の通学路であるグリーンベルトがあります。写真③、④、⑤、⑥は敷地南側のたかの街道沿いになりますが、写真④のバス停付近や写真⑤の中学校の正門付近では人のたまり場スペースが確保されておりますが、基本的には敷地の南側に歩道はない状況です。

次に、敷地内部の状況ですが、写真⑧をご覧ください。敷地内通路を挟んで西側がグラウンド、東側が駐輪場や桜などの樹木があり、これらの樹木は敷地の東側に隣接する住宅地との緩衝帯となっています。

次に、図面の右側にある現在の建物配置図をご覧ください。現在、敷地の東側はグラウンドや緑地帯となっております。

今後の工事の大きな流れといたしまして、1期工事として東側のグラウンドに新しい体育館を1棟新設します。次に、2期工事として敷地の南西側にある既存の中学校体育館を解体します。解体した体育館跡地に新しい2棟目の体育館を新設する予定です。最後に、3期工事として北側や西側にある既存の校舎を全て解体し、解体跡地に新設グラウンドを整備します。全体工期といたしましては、令和8年9月から令和15年9月の約7年間となっております。

次に、資料を1枚進めていただきまして、3ページをご覧ください。こちらは土地利用構想図となっております。図面の左側が北の方角、右側がたかの街道がある南の方角となっております。敷地内の東側に1期工事としてグレーで示す第一体育館を新設いたします。この建物の高さは約21.5mで、鉄筋コンクリート造2階建てになる予定です。第一体育館と東側の住宅地との隣地境界線までの距離は1.8mとなっております。

次に、2期工事として西側に第二体育館を新設し、第一体育館と屋外通路で接続をし、建築確認の上では一つの建築物となるよう整備をしていきます。この建物の高さは第一体育館より4m程度低く17.5mで、同じく鉄筋コンクリート造で2階建てになる予定です。第二体育館と西側の道路境界までの距離は約6mとなっております。

最後に、グラウンドの整備といたしまして、北側の既存校舎を解体した跡地にテニスコートとハンドボールコートを整備いたします。

次に、たかの街道沿いの外構計画になりますが、図面のオレンジ色の部分になりますが、道路に面する部分は全て2m以上後退をしていただき、自主管理の歩道やバス停の滞留場所として整備される計画となっております。学校の門の位置は既存の位置から西側に少し移動をするため、バス停についても西側に移設を検討しているとのことです。

次に、西側の五中通り沿いですが、歩道の確保はされておきませんが、赤色の太い線で示すフェンスを後退させて緑地部分を道路沿いに配置することで、圧迫感低減を図る計画となっております。

資料を2枚進めていただきまして、5ページをご覧ください。こちらは建物の2階平面図となりますが、外郭線を見ていただきますと、東側の隣地側におきましては凹凸のある外壁となっております。三角を並べたような形をしておりますが、三角の短辺が採光や通風を取り入れるガラス窓となっており、近隣と視線が合わないよう配慮していると事業主から伺っております。

資料を3枚進めていただきまして、8ページをご覧ください。こちらは新設される体育館の立面図となります。下側にある東立面図は戸建て住宅に面した側となっております。建物の最高高さは21.5mとなります。

次に、資料が変わりまして、資料Ⅰ-②をご覧ください。届出対象地は赤塗りの部分で、周囲の主要道路を黄色で示しております。届出対象地は薄い緑色の第一種中高層住居専用地域ですが、細い赤線で示すたかの街道沿いでは、建ぺい率、容積率が異なります。街道沿いは建ぺい率60%、容積率200%、その他の範囲では建ぺい率40%、容積率100%、高さ制限はいずれも25mとなっております。

資料の裏面になりますが、届出対象地の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て、中高層住宅地として、共同住宅などの中高層住宅を基本とする住宅地の中で、さまざまな形態・規模の住宅の混在や周囲の低層住宅に与える影響に十分配慮し、用途地域や高度地区などによる適切な土地利用の誘導を図ると記載がしております。

続きまして、資料Ⅰ-③をご覧ください。土地利用構想が提出された後の状況および周辺住民の意見についてです。土地利用構想の縦覧ですが、令和7年4月8日から28日までの3週間行った結果、4名の閲覧者がございました。

条例に基づく事業主が主催する説明会ですが、令和7年4月15日に開催され、11名の参加者がいらっしゃいました。

説明会で出た主な意見ですが、代表的なものとして、現在の中学校校舎の高さと新設される第一体育館の高さ関係についての質問があり、事業主からは、第一体育館は既存校舎と比較して5m程度高くなると回答されております。南西側の交差点は、夕方、車から人が見えづらいため、セットバックしてほしいという意見に対して、事業主からは、内側にフェンスを設置し、隅切り部においても後退する計画であると回答をされております。東側にある桜などの樹木は伐採することになるかという意見に対して、事業主からは、伐採はするが、一部の樹木については樹木医に診断してもらい、残存することを検討すると回答されております。東側隣地境界線との距離の1.8mは広くできないかという意見に対して、新設体育館の規模や周囲への日影規制の関係から、離隔距離をこれ以上確保することは難しいとの回答がされています。

次に、意見書についてですが、1件提出されております。意見書に対する事業主の見解に対して、周辺住民の方から事業主との話し

合いをしたいとの請求がありましたので、7月7日に意見書を出された1名と事業主との話し合いの場として調整会を開催しております。

2ページ目に移りまして、調整会での話し合い事項になりますが、①工事による振動、騒音、化学物質などの影響について、②工事車両の安全対策についてそれぞれ話し合いが行われました。

また、③過去の事業主の工事において騒音や振動等に対しての意見をしたが、明確な回答がいまだに得られないため、今後の工事に関して不安を抱いているとのことについて、請求者は主張されておりました。

これに対して事業主のほうからは、今回の工事については真摯に対応するという回答をしておりましたが、請求者として、過去の工事に対する対応について不安が解消されないとのことで、7月25日に第2回目の調整会を開催しております。今後は、事業主と周辺住民との間で個別の話し合いで進めていただくことになっております。

1件目の説明としては以上となります。

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。

市として助言等すべきなのか、各委員の意見を伺います。また、確認事項などのご質問がありましたら、挙手の上、お願いします。いかがでしょうか。

委 員： 資料Ⅰ－③に関してお伺いしたいことが2点あります。1点目として、意見書の中では、環境への影響についての懸念に対して主に排気ガスに関しては回答されていますが、質問を寄せられた方は環境というと具体的にはどういう点を懸念されているのか、排気ガスだけでよいのか、伺います。

次に、2ページ目の調整会に関連して、7月25日に開催された調整会の結果をお聞かせいただきたいと思います。

以上です。

事 務 局： 1点目の環境への影響についての懸念に関しましては、振動、騒音を低減するためにどのような対策ができるのかというところで、重機の選定によって低騒音、低振動のものを使用するという説明から発展して、排ガスの対策についての説明に至っています。

2点目の7月25日の調整会の結果についてですが、この調整会の主な話し合いといたしましては、事業主と周辺住民との間で、過去にあった工事に関して騒音、振動、化学物質等についての周辺住民からの質問に対して、周辺住民の方にとって納得できる回答ではなかったということが理由で、改めて2回目の話し合いを行ってお

ります。

最終的な周辺住民の意見といたしましては、事業主である創価学園と良好な関係性を築いていきたいという事を仰っていました。関係性に関しましては市のほうで介入できない部分ですので、今後は事業主と周辺住民の方と個別の対応で進めていただくという結論になっております。

以上です。

委員： 今の質問と回答に関連するのですが、今回、周辺住民の方たちにとってすっきりした回答ではなかったので2回目の調整会をされたのだと思います。以前の工事でも同じような気持ちを抱いた方がいて、継続して工事に対する不安を抱いている印象を受けました。これを整理しなければ、今後何も問題が起きなかったとしても、住民の方たちは満足しない状態で住まわれるということになるのではないかと懸念されるので、本人たちに任せておくだけでいいのか気になりました。

事務局： まず周辺住民の意見として、調整会を2回開催いたしましたが、大きく分けて、まちづくりに対する懸案事項と、それ以外の個人宅に対するご意見などの個別のものの、2種類について話をされております。

まちづくりに対するご意見といたしましては、工事中の工事車両による児童の安全の確保や、周囲への騒音・振動対策などがありましたので、これらに関しましては、市としても調整会が終わった後も、当然事業主と協議をしながらしっかりと確認をさせていただきます。

しかし、過去の工事に対しての個人宅に対する個別な意見に関しては、市として介入することはできませんので、当事者の間で話し合いを継続していただきます。

以上です。

委員： 事業主と地域住民との関係性はいかがでしょうか。

また、以前の工事での住民の方とのトラブルが解決していなかったということですが、今回工事する業者は以前と同じなのかどうかということを知る範囲で教えていただけますか。

事務局： 事業主と地域住民との関わり方に関しては、市として把握していません。

工事施工業者はこれから選定するとのことですが、業者の選定方法に関しても、住民の意見を取り入れてもらいたいという意見はあったのですが、市として介入できない部分でありますので、個別にやりとりをしていただきたいと思いますと考えています。

委 員： 最初の資料に記載がありますが、非常に大きな面積で、かつ最終的には2033年9月事業完了予定という長期の事業になっています。

説明会が今年の4月に行われて11名の出席があり、3週間縦覧期間で4名閲覧しておられる。一定の関心がある事業だと理解しております。これだけの規模になると、不安に感じることもあるだろうと思います。

直近では来年の春に説明会が予定されているようですが、そこで具体的にどういうことをご説明になるご予定か、今の時点でお分かりになっていることはありますか。今後7年間でどのように使っていくかということについてご説明があるのではなかろうかと想像しますが、もしお分かりであれば、ご紹介いただきたい。

事務局： 次の、条例で定める説明会といたしましては、土地利用構想の助言を交付した後に、条例手続きの中で、小平市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例に基づく説明会を兼ねて、開発条例に基づく説明会をされる流れとなります。

そこで事業主からどのような説明をするかということに関しましては、具体的にはまだ聞き取りはしておりませんが、工事に対する説明も行うというお話をされておりました。これまでに行った説明会で、特に工事車両に関しての安全対策や工事車両の出入り口について心配されている方もいらっしゃいましたので、次の説明会では分かる範囲で説明をしていきたいと聞いております。

今後の全体計画に関しましては、今のところどのような説明をされるのかは把握しておりません。

会 長： ありがとうございます。他に何かございますか。

それでは、委員の方々からのご意見も一通り出されましたので、ここで意見の取りまとめを行いたいと思います。

配布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： では、会長案を配布していただき、事務局にて読み上げをお願いいたします。

(会長案配布)

事務局： それでは、会長案のほうを読み上げさせていただきます。

1番、周辺環境への配慮。建築計画においては、建築物による圧迫感や周辺住宅への日影の影響を低減できるような工夫をするとともに、プライバシーに配慮した計画とするよう努めること。また、周辺住民に対して建築計画や工事方法などについて十分な説明を行

い、周辺住民の不安解消に努めること。

2 番、緑化の推進。届出対象地は敷地内部に緑が多く配置されていることから、既存樹木を極力残存させる等、緑化の推進に努めること。

3 番、周辺の交通安全対策。届出対象地は学校施設等が集中している地域であり、南側および西側の道路は多くの児童や生徒等が通学路として利用していることから、出入り口や交差点の見通し、安全な歩行者空間の確保（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。

4 番、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、太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入を検討すること。

5 番、工事中における周辺生活環境への配慮。届出対象地は住宅地に隣接しており、工事期間が長期に及ぶことから、工事中においては、騒音、振動、臭気等、およ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とともに、周辺住民に対して丁寧な対応に努めること。

また、届出対象地南側および西側の道路は、多くの児童や生徒が通学路として利用していることから、工事車両の通行経路や時間帯、交通誘導員の配置等の安全対策について、関係機関と十分調整を図ること。

以上となります。

会 長： それでは、加筆、修正、ご意見などがございましたら、お願いいたします。

委 員： 1 点よろしいですか。助言案の 3 番に関わりますが、予定されている体育館からたかの街道を渡って南側に学校の施設があります。今、予定されている体育館、運動施設は、ここに学ぶ生徒さんたちが授業や課外活動で日常的に横断する場所でもあります。もちろんその他の学校の生徒さんたちもいらっしゃるかもしれません。

助言案の 3 番の記述については、1 行目に、「南側および西側の道路は、多くの児童、生徒等が通学路として利用して」とあって、この児童、生徒等というのは、創価学園の生徒さんのみならず、一般的に言っているだろうと読みました。「自校生徒のみならず」とか、「自校生徒の横断時の利用のみならず」といった文言を加えていただいても良いのではないかと思います。もちろん多数の児童、生徒が日常的に通学路として利用するということです。

事 務 局： まず、多くの児童や生徒等の通学路という言葉に関して、おっしゃるとおり、ここの地域には学校施設が集約されておりまして、大

学、大学校、幼稚園、小平第五中学校、小平第一小学校、小平第十二小学校の通学路になっていますので、「多くの児童や生徒等」という言葉を入れさせていただいております。考え方としては、その中に当然この創価学園さんの中学校、高等学校の方も含めて考えておりましたが、それとは別に生徒さんの横断のみならず、一般的な他の学校の生徒という捉え方ということでしょうか。

委 員： その趣旨で発言しました。

事務局： 事務局といたしましては言葉を入れても良いと思います。

会 長： 原案ですと通学路ということしか読み取れないので、委員のおっしゃったような、学校にいる間の方の移動というところまで読むためには少し補ったほうが良いと私も思いますので、そこは直させていただくということによろしいでしょうか。

今、ここで修正作業をするのではなく、事務局で修正後、改めて委員の皆さんに見ていただく形でよろしいですか。

事務局： 承知いたしました。

委 員： 周辺住民の方との話し合いが完全に解決した状況か分からないので、その状況を懸念すると、助言案の1番の周辺環境への配慮について、最後の行の、「十分な説明を行い、周辺住民の不安解消に努める」ことは、「工事中にあっても」とか、「工事が終わるまで」といった言葉を入れてもよいと思いました。

事務局： 説明をさせていただきますと、1番と5番に同じ言葉がありまして、1番は計画段階の中で周辺住民に対して設計の計画について不安解消にも努めるようにという趣旨です。5番に関しましては、工事中ということで限定をさせていただいております。工事と計画とでそれぞれ分けて書いているという状況でございます。

委 員： 体育館には冷房設備を完備していない体育館が多いと聞きますが、冷房設備を設けるかどうか確認していますか。助言案に特に循環型まちづくりの推進や再生エネルギーの導入について記載があるので、導入する冷暖房設備についても配慮していただけると良いと感じます。

コロナ禍で言われたことですが、災害等、この地域で何か問題があった場合の避難場所として公のものではないわけですが、計画されている体育館を利用できないか事業主に確認していますか。今後、災害が多くなると予想されるので、せっかく作るのであれば、避難先としても使えるような内容を助言に含めて、それを念頭に入れた設計としていただくことができると良いと思います。そういう文言を盛り込むことはできますか。

事務局： おっしゃられるとおり、災害については配慮すべきだと思います

ので、事前に事業主にそういったことはできないかというお話をさせていただいております。ただし、民間の事業に対して市として要望できる範囲には限りがあります。この地域に限って言いますと、比較的災害対策の施設は充足されているところです。創価学園さんもたかの街道を挟んで南側の敷地に関しましては、市と協定を結んで一時避難所として指定をしているので、更に今回の体育館にも求められるかというとなかなか難しいところがありますので、今回の助言には入れておりません。

あとは、小平市の第五中学校というところも避難所としてありますし、すぐ北側には小川浄水所という災害時に水を配布する施設も整っておりますので、地域としては充足していると認識しております。

体育館の空調に関しましては、確認はしていませんが、私立の学校でこの規模の体育館ですので、恐らく付くと想定していますが、確認しておきます。

以上です。

委 員： 先ほど発言した内容に関連して確認させてください。

資料Ⅰ－①の２ページに１期、２期、外構の工事期間の記載があり、１期が令和１０年まで、２期が令和１３年まで順次工事を行うということです。その間、例えば１期の工事期間中はその他の施設は基本的に使い続けるという理解でいたものですから、大きな敷地の片側で工事をしながら、他方では生徒が施設を使用するということだろうと思ったので、先ほど横断の話をしました。その理解で間違ひなければ先ほどの微修正があった方が良いと思います。

以上です。

事 務 局： おっしゃるとおり、使いながら工事をする事業主からも聞いております。

委 員： 今のお話に関連しますけど、一方で届出書の中に、既存校舎を解体し今後別の敷地に整備予定ということも書かれているので、私もからすると今後横断が増えるのではないかという印象は受けてはおります。その辺も含めて改正するという事で相談したいと思います。

会 長： では、委員の方々からの意見も一通り出されましたので、今の点につきましては、幾つか修正のお話がありましたので、事務局と文言調整を行いまして答申に反映させていただきたいと思います。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をいたしま

した。

傍聴人の方にお伝えいたします。審議が終了いたしましたので、ご退室をお願いいたします。

(傍聴人退室)

会 長： 以上で、本日の審議は終了となります。皆様お疲れさまでございました。

(閉会)