

平成24年度 第1回 小平市土地利用審議会議事要録

- 1 日 時 平成24年4月24日(火) 午前10時～12時
- 2 場 所 小平市役所 502会議室
- 3 出席者 小平市土地利用審議会委員
宮下 勇 会長、杉山 昇 副会長、内田 輝明 委員、山田 学 委員
井上 搖子 委員 計5名
- 4 傍聴者 1名
- 5 議 題 土地利用構想の届出について

事務局：都市開発部まちづくり課開発指導係

(開会)

会 長： 傍聴人に申し上げますが、会議中の発言は一切できません。また、写真撮影、録音はできませんので、よろしく願いいたします。携帯電話は、マナーモードに設定をお願いいたします。配付しました審議資料については閲覧となっておりますので、よろしく願いいたします。

それでは、1件目の24諮問第1号「土地利用構想の届出について」の審議を始めたいと思います。事務局より説明をお願いいたします。

事務局： それでは、「生活協同組合コープとうきょう」から提出されました「土地利用構想の届出」につきまして、ご説明いたします。

平成24年2月23日付けで、事業主でございます「生活協同組合コープとうきょう」から届け出が提出されました。土地の所在地が小平市花小金井三丁目164番6の一部、及び同番13と東久留米市前沢三丁目1477番1の一部、計3筆、東久留米市、小平市の両市にまたがっております。土地利用目的につきましては、スーパーマーケットの予定でございます。

それでは、資料の1-1、「土地利用構想届出書」をご覧ください。土地利用の概要は、事業区域面積7,572.30平方メートル、公園を敷地南西部に454.99平方メートル、事業面積の6パーセントで配置してございます。

建築物の概要は、既存を含めて建築面積4,527.32平方メートルで、建ぺい率59.78パーセント、延床面積9,091.34平方メートル、容積率にしまして105.12パーセント、高さ約13メートルの2階建てでございます。屋上部分が駐車場となり、既存を含めて2棟の配置でございます。

次に、資料の1-2、用途地域図をご覧ください。当該地は、三つの用途地域にまたがっております。一つ目は、新青梅街道の道路端から北側に30メートルまでは準住居地域、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、高さ制限25メートルの地域。二つ目は、小金井街道の道路端から東に20メートルまでは第二種住居地域、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、高さ制限25メートルの地域。三つ目は、第一種低層住居専用地域、建ぺい率40パーセント、容積率80パーセント、高さ制限10メートルの地域でございます。

また、当該地には小平市と東久留米市の行政区域境がありまして、東久留米市区域の用途も小平市と同様に小金井街道の道路端から2

0メートルまでが第二種住居地域、20メートル以降が第一種低層住居専用地域でございます。なお、絶対高さ制限25メートルの指定はございません。

周辺の道路につきましては、当該地の西側に小金井街道（幅員約16メートル）、南側に新青梅街道（幅員約19メートル）がございます。

周辺の状況でございますが、写真の⑨をご覧ください。写真の⑨の右手になりますが、プジョー小平のショールームがございます。

次に、写真の⑩をご覧ください。プジョー小平ショールームの北側が生産緑地となっております。

当該地の敷地の北側部分、東久留米の区域となります写真⑫番でございますが、5階建ての株式会社ジェイコムがございます。

また、写真⑤になりますが、新青梅街道、小金井街道に面した、車の交通量が非常に多い場所でございます。

次に、資料の1-3、小平市都市計画マスタープランをご覧ください。地域別構想では、当該地は花小金井周辺地区の地域でございます。関連している部分を申し上げますと、花小金井駅周辺地区の3番、花小金井駅周辺地区の整備方針の（1）土地利用の4点目になりますが、「小平3・4・4号新青梅街道線、小平3・4・7号府中清瀬線、小平3・4・17号小金井久留米線の幹線道路の沿道については、隣接する住宅地の環境に配慮しつつ、沿道サービス等の立地を含めた複合的な土地利用を図ります」との記載がございます。

なお、こちらの届出書につきましては、3週間の縦覧を行い、1人の閲覧者がいましたが、意見書の提出はございませんでした。問い合わせにつきましては、「テナントについて」、あるいは「交通渋滞について」の質問がございましたが、いずれもスーパーマーケットができることに賛成とのご意見でございました。

また、条例に基づく大規模開発事業の説明会が、平成24年3月12日に花小金井北地域センターで開催されております。出席者数は4名、「解体工事の時期」、「テナントについて」、「営業時間について」等の質問がございました。

以上で、土地利用構想の届出についての説明を終わらせていただきます。

- 会 長： それでは、各委員から何かご質問はありますか。
では、私から質問しますが、営業時間はどうなりますか。
- 事務局： 営業時間は、朝9時から22時45分と伺っております。
- 会 長： かなり遅くまでやっているということですね。

それで、このテナントに何が入るか分かっていますか。

事務局： 既存の建物の2階に衣料品系のテナントが入ると聞いております。

事務局： 補足ですが、1階部分をコープとうきょうが使用し、2階部分につきましては、大き目のテナントが二つぐらい入る予定と伺っております。詳細は、まだ未定でございます。

会長： ありがとうございます。

委員： 一部に第一種低層住居専用地域がありますが、この高さ制限が10メートルになっており、この建物が10メートルでおさまっていないと思うのですが、建築基準法等の扱いはどうなっているのでしょうか。

事務局： 詳細は、まだ確認はできておりませんが、様々な高さが複合した建物になってございますので、高さ制限等につきましても、建築指導事務所と詳細な打ち合わせをしていると聞いています。

なお、当該地の用途は、一低層が多く見られますが、二種住居なり、準住居の地域が過半を超えており、今回は商業施設が建設できると伺っております。

会長： 用途や高さの件も、建築基準法上、問題ないということですね。

事務局： 断面図を見ますと、9メートル弱の高さでおさまっており、建築指導事務所と協議し、進めているため、問題ないと考えております。

委員： 当該地の道路は交通量が多いので、土地の利用方針の中では駐車場を多数設けたり、誘導する方法等を考えていると思うのですが、警察との協議はどうか。

事務局： 非常に交通量の多い交差点ということで、交通管理者との協議になります。大規模小売店舗立地法での協議も行っていると聞いております。その中で交通誘導員の配置、あるいは誘導看板の設置、折り込みチラシの配布によって、対策を行うと聞いております。ただ、渋滞に対する特段の指示はないと伺っております。

会長： 配置図を見ると、道路に対して直角に車が入ってきたり、出たりしていますが、道路管理者との協議は既におこなっていますか。

事務局： 協議中でございますが、この配置図の入り口で問題ないと考えております。

会長： 南西にある公園の整備はどこまで協議が進んでいるのでしょうか。

事務局： 公園につきましては、今、担当課と協議中でございますが、基本的には交差点に面しており、人が滞留できる場というような考え方で、防災用のトイレも4基ぐらい設置する計画であると聞いております。

- 委員： 新青梅街道側に、細長い緑地がありますが、現況の塀を撤去するのですか。
- 事務局： 既存の塀は撤去して、歩道状の空地、緑地にさせていただくという形になります。
- 会長： この細長いところを緑色に塗ってあるのですが、具体的な方向性が見えません。その辺を明確にしていく作業があつていいと思います。
- 事務局： 現在、協議の中では、人が歩ける歩道状の空地ということで、公園に何基かベンチ等を置いて整備をすると聞いていますが、まだ詰めている段階ですので、詳細まで把握していないところでございます。
- 会長： メインの出入り口は具体的に、どこになりますか。
- 事務局： 黄色に塗ってある自転車置き場、この辺がメインの出入り口になると聞いております。この公園の一部を出入り口として使う可能性もございます。公園と敷地の境につきましても、協議中でございますので、今後変わってくる可能性もございます。
- 委員： 今までのお話を伺っていると、小金井街道側が正面で、新青梅街道側は裏側のイメージを受けますが、既存の建物を再利用していくわけですね。かなり道路に迫っているんで、先ほど細長い公園状にしてベンチなどを設けるといってお話も伺いましたが、相当狭いので、居心地のいい場所ができるのか疑問に思います。周辺住民が満足するようなデザインになっていくことを考えていらっしゃるのでしょうか。
- 委員： この細長いところは歩道状空地にして、要するに歩ける空間にしているというだけのことですね。
- 事務局： そうです。
- 委員： ベンチを置くのは、公園と書いてある場所ですね。
- 委員： 公園の面積に、南側の細長い敷地は入っていますか。
- 事務局： 東側入り口の部分から北側の自転車置き場と書いてある緑の部分、ここまでが公園の面積としてカウントしています。
- 委員： これは黄緑のところを提供公園で、濃い緑のところは所有者が引き続き管理される緑地という理解でよろしいのですか。
- 事務局： 事業用の定期借地ということで、事業主と地主が違うこともございますので、事業主管理の公園でございます。その中で、6パーセントの緑地と公園を整備させていただくことになります。
- ご質問の濃い緑色の部分については、緑化部分で、公園の面積とは別になります。
- 委員： そうしますと、この借地を返されるときには、公園部分も更地に

して返還されることになるわけですね。

事務局： はい。

委員： わかりました。

あと、この土地利用計画図の南東の角に自転車置き場がありまして、その近くに格子状に色がついている場所がありますが、この部分の用途は何ですか。

事務局： こちらは、主に職員向けの駐車場を予定しております。緑地を特に増やしてほしいとお願いしていることから、ここには緑化ブロックで緑化を進めていく計画で話を進めているところでございます。

委員： 公園ですが、交通量の激しい道路に隣接しています。公園は周辺の方が居心地よく過ごせることを目標としていると思うのですが、目標を達せるような公園ができるための規則なり、小平市として何かお考えになっていらっしゃいますか。

事務局： 公園と記載がございますけれども、緊急避難特定輸送道路になっていきますので、緑地を主として、防災用のトイレとか、交差点の人だまりという部分を考えまして、公園機能というよりは防災公園ということで、担当課と調整しております。

委員： 防災の施設があることは、日ごろ、市民の皆さんがそこに親しみを持っていないと、施設の存在がわからないと思います。そういう関連を考えていただけたらいいと思います。

会長： まだ協議事項なのでしょうから、ぜひ公園のあり方、公園をどう具体的にしていくかを通して、心地よく、機能的な公園にしていきたいと思います。

建物としても結構巨大な建物ですね。そういうものができるわけですから、少なくともその周辺が緑とか、あるいは安全性を高められる計画にさせていただくというのが使う側から言うと重要なことなのだろうと思います。単に物を売るという場所ではなくて、周辺も含めて全体像が市の様々なルールに乗って、うまくつくられるというのが基本でしょうから、特に公園の計画は防災の側面もあれば、日常的には市民の憩いの場所である、あるいはそこが心地よい場所であるという方向にぜひ具体的に持って行ってほしいと思います。

委員： 西側の入り口に面しているメインの自転車置き場と、公園と道路の関係を見ると、新青梅街道に出られるお客様が公園の中を通る可能性があると思うので、そこで休んでいる方との関係もありますので、自転車を通りやすくする計画をされたほうがより安全という気がいたします。

会長： ほかに、この件に関してございますか。

(なし)

- 会 長： ないようでしたら、私のメモを回していただけますか。
- 会 長： 私のメモをつくっておきましたが、「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、来店者の車両による周辺の交通渋滞を防ぐため、出入り口の工夫、交通誘導員の配置など、交通管理者と協議を行いながら交通安全対策に配慮すること。
 - 2、敷地内には、十分な緑化対策を行うこと。
 - 3、公園について、公園としての位置づけが明快になるような整備、配置とすること。
- 3の中身としては今委員の方々から話をいただいたことを具体的にどうするかということを含んでいます。2番も、敷地内に十分な緑化対策を行うだけでは、何か足りない感じも受けます。全体の敷地の計画を、具体的に行うしかないと思います。これによろしければ、このような内容で答申したいと思います。特にこれにつけ加えるようなことがございましたら、お願いいたします。
- 委 員： 大丈夫です。一つだけこの事業者の方に見ておいてほしい場所は、新青梅街道を少し青梅方面に行きますと、店舗があるのですが、ここがいつも休みの日は渋滞しているため、ぜひ事業者の方にも、見ておいていただいたほうが良いと思います。
- 会 長： そのほか特にございませんでしょうか。
(なし)
- 会 長： それでは、この内容で答申したいと思います。
議題1は、以上で終了いたします。
続きまして、2件目の24諮問第2号「土地利用構想の届出について」の審議を始めたいと思いますので、事務局から説明をお願いいたします。
- 事 務 局： それでは、「株式会社日立国際電気」から提出されました「土地利用構想届出書」につきまして、ご説明いたします。
平成24年2月28日付で、土地所有者でございます「株式会社日立国際電気」から届け出が提出されました。土地の所在地につきましては、小平市御幸町32番1、土地利用目的につきましては工場等で、既存の工場等の建て替えでございます。
まず、資料の1-4、「土地利用構想届出書」をご覧ください。
届出書、案内図、計画図、立面図、周辺の現況写真が添付されてございます。計画図を中心にご覧いただきたいと思います。
土地利用の概要は、事業区域面積13,490平方メートル、公園を敷地北東部に810平方メートル（事業面積の6パーセント）で配置してございます。

建築物の概要につきましては、構想部分の建築面積6,928.80平方メートル、全体としての建ぺい率は35.56パーセント、延床面積23,215.07平方メートル、全体としての容積率は127.47パーセント、高さ約23メートルの4階建てでございます。

次に、資料の1-5、用途地域図をご覧ください。当該地につきましては、準工業地域でございます。建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、高さ制限25メートルの地域でございます。

周辺の用途と地域につきましては、当該地の北側と西側につきましては第一種低層住居専用地域、建ぺい率40パーセント、容積率80パーセント、高さ制限10メートルの地域でございます。東側には、都市計画公園の小金井カントリー倶楽部があり、第一種低層住居専用地域、建ぺい率30パーセント、容積率50パーセント、高さ制限10メートルの地域でございます。南側につきましては第一種住居地域で、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、高さ制限25メートルの地域でございます。

周辺の道路につきましては、当該地の南側に回田本通り、東側には鈴木中通りがございます。

周辺の状況でございますけれども、当該地の西側につきましては低層の住宅地が接しており、その先には農林中央金庫の研修所がございます。

なお、当該地域につきましては、鈴木遺跡の区域内となっております。

次に、1件目の案件で使用しました資料の1-3、小平市都市計画マスタープランをご覧ください。地域別構想では、当該地は花小金井周辺地区の地域でございます。

関連している部分を申し上げますと、花小金井駅周辺地区の3、花小金井駅周辺地区の整備方針の(1)土地利用の5点目「工業地については、現状を維持し、土地利用の転換などが生じた場合には、周辺住宅地との環境の調和が図られるよう誘導を行っていきます」との記載がございます。

なお、こちらの届出書につきましても、3週間の縦覧を行いました。閲覧者はなく、意見の提出もございませんでした。問い合わせにつきましては、「建物の大きさ等について」などの数件の問い合わせがございましたが、特段の意見はございませんでした。

また、大規模開発の条例に基づく説明会が、平成24年3月24日、日立国際電気敷地内の会議室で開催されております。出席者数につきましては9人、「アスベストについて」、「工事車両の安全

対策」、また北側の住民からは「公園の管理、整備について」の意見がございました。

以上で、「土地利用構想の届出」の説明を終わらせていただきます。

- 会 長： ありがとうございます。
それでは、質疑に移らせていただきます。
この建物のメインの出入り口はどこですか。
- 事 務 局： 新規建物のちょうど正面あたりがメインの出入り口でございます。図面で見ると、左下の角あたりです。
- 委 員： 公園については、工場の建て替えの際でも、市の条例によって譲地をしなければならないのですか。
- 事 務 局： 建て替えの場合でも、事業面積の6パーセントの提供をいただいております。建て替えも新築も、今の条例上の中では分け隔てがございませんので、今回の場合につきましても提供をしていただきます。
- 委 員： それ自体はよろしいのですが、とても大変ですね。
- 委 員： 届出書の1面の区域面積13,490平方メートルというのは、この計画配置図で言うと、どの部分に当たりますか。
- 事 務 局： 計画配置図中の赤の破線で囲われている部分が事業想定区域で、この面積でございます。
- 委 員： 区域の外に公園があることになるわけですか。
- 事 務 局： はい。
- 会 長： 建物も区域の外に出ていますが、どういうことですか。
- 事 務 局： 建物が出ている部分がございますけれども、前回、この右側の「イーストウイング」を建てかえたときの想定面積と重なっている部分がございますので、今回、想定面積が重なりますと今までの面積算定に影響が出てきますので、この部分については今回、外して事業面積とさせていただいております。
- 委 員： 今のご説明だと、事業想定区域の中に建てるということにならないという気がするのですが。
- 事 務 局： 前回、右側の「イーストウイング」の想定面積敷地が、この赤の部分で歩道上の緑地として、6パーセント提供させていただいております。重複しますとここの面積に影響が出てきますので、今回は、この部分を除いた面積ということで算定させていただいております。
- 会 長： 建築基準法上の敷地というのは全体ですか。
- 事 務 局： はい。建築基準法上は全体が敷地面積です。
- 会 長： 遺跡の話が出ましたが、敷地とどのように関係しているのですよ

うか。

事務局： 当該地は、遺跡の区域内でして、小平市の担当課と協議を行っているという聞いております。既に試掘も数カ所行っており、現状では遺跡は出ておりません。今後、解体工事が進む中で、さらに試掘を行いながら、調査を行っていくと伺っております。

委員： 公園の場所は高台になっているが、どのような公園になるか方針は決まっていますか。

事務局： 現況は、樹林地でございますので、通常の遊具を置いた公園ではなくて、樹林を生かした散策路程度の整備を含めた公園ということで、今、担当課のほうと協議中でございます。

委員： 今回の計画の建築物は、既存より規模が多少大きくなるのですね。

事務局： 既存との比較ということでございますが、おおむね4棟から5棟を解体いたしまして、構想部分のものを集約した形で建てると伺っております。

その比較につきましては、建築面積で約4,000平方メートルあったものが今回新設で約7,000平方メートルに、延べ床面積で、約1万平方メートルあったものが約2万3,000平方メートルと、おおむね建築面積で1.5倍、延べ床面積で2倍程度大きくなると伺っております。

委員： 敷地も大変広いので、その程度大きくなっても周辺住民に大きな影響があるようには思わないのですが、工場と周辺の住民の方たちとの関係はどうでしょうか。

事務局： 大規模開発事業に伴う説明会を開催いたしまして、その中で特段のそういった意見はなかったと聞いております。

事務局： 離隔が道路端から約30メートルぐらいございますので、圧迫感は少ないと思われま。

委員： 現状で、騒音問題などはないのでしょうか。

事務局： 詳細まではつかんでおりませんが、聞いている範囲ではそういった問題は起きていないと考えております。

事務局： 騒音の問題は特にないと伺っております。一部、東側の建物を建てた際に、夜間に照明の光が漏れまして、住民の方から苦情があったと伺っておりますが、今現在はブラインドを下げるということで対応していると伺っております。

会長： 公園のことですが、この計画は具体的に進んでいるのでしょうか。

事務局： まだ、樹林公園というだけで、詳細については、これから協議をさせていただきたいと思っております。

会長： この建物は、屋上は特に緑化するなどの予定はありますか。

事務局： その部分については、申し訳ありませんが、特段情報はございま

せん。

委員： 東側の道路が坂道で折れ曲がっていて交通量が多いため、公園の入り口の取り方など配慮していただいたほうが安全かと思います。

会長： ほかに何かございますか。

(なし)

会長： なければ、私のメモを回しますので、よろしく申し上げます。

(メモの配付)

会長： 1、届け出対象地は、鈴木遺跡の区域内であるため、担当課と十分協議を行うこと。

2、付近の開発事業と工事期間が重複するため、工事車両の通行について十分な交通安全対策を行うこと。

3番で、構想による建築物は周囲の景観に配慮した色彩とありますが、計画とすること、のほうが、よいかと思います。

それと、4番に、公園の整備計画を十分配慮し、計画することというような公園のこともつけ加えておいたほうが良いと思っております。

他に何かつけ加えること、あるいはお話しすることがありましたらお願いいたします。

(なし)

会長： 特になければ、この内容で、答申を行いたいと思います。後で修正した内容を確認していただきたいと思います。

それでは、以上でこの議題2は終了したいと思います。

傍聴人の方は、これで退室をお願いしたいと思います。

(閉会)