

平成26年度 第2回 小平市土地利用審議会議事要録

- 1 日 時 平成26年8月5日（火） 午後2時～3時30分
- 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、山田 学 委員、内田 輝明 委員、
井上 搖子 委員 計5名
- 4 傍聴者 11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担当

(開会)

会 長： それでは、26諮問第4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： 土地利用構想届出書についてご説明いたします。

本年6月4日付けで、事業主である三菱地所レジデンス株式会社から届出書が提出されました。土地の所在地は、小平市鈴木町二丁目176番4外で、主な土地利用目的は集合住宅でございます。

資料2-1の土地利用計画統合構想図を中心にご覧ください。土地利用の概要でございますが、事業区域面積19,119.78平方メートル、公園を一箇所、1,147.19平方メートル、事業面積の6パーセントを配置する計画となっております。

なお、事業区域はAからCの3敷地となっており、各敷地において建築計画がございます。

A敷地における建築計画でございますが、敷地面積8,985.55平方メートル、建築面積3,582.16平方メートル、建ぺい率39.99パーセント、延床面積19,440.81平方メートル、容積率199.98パーセント、最高高さ17.97メートル、地上6階建て、237戸の共同住宅でございます。壁面後退は、西側は5メートルから15.5メートル、東側は4.9メートルで、東側と南側に幅員2メートルの歩道状空地を配置してございます。駐車場は、中央に5段パズル式、西側に3段ピット式、西側と北側に平置きを配置し、計119台の計画となっております。なお、5段パズル式は地上3段、地下2段で、3段ピットは地上1段、地下2段でございます。駐車場出入口は北東側に一箇所、駐輪場出入口は東側中央に一箇所、マンション出入口は南側となっております。

B敷地における建築計画でございますが、敷地面積9,842.23平方メートル、建築面積3,465.29平方メートル、建ぺい率39.99パーセント、延床面積18,855.32平方メートル、容積率199.99パーセント、最高高さ17.97メートル、地上6階建て、231戸の共同住宅でございます。壁面後退は、西側は4.5メートルから16メートル、東側は5メートルで、東側と北側に幅員2メートルの歩道状空地を配置してございます。駐車場は、中央に5段パズル式、西側に3段ピット式と平置きを配置し、計116台の計画となっております。駐車場出入口は北側に一箇所、駐輪場出入口は東側中央に一箇所、マンション出入口は北東側となっております。

ます。

C敷地における建築計画でございますが、敷地面積292.00平方メートル、建築面積114.19平方メートル、建ぺい率39.11パーセント、延床面積326.14平方メートル、容積率111.69パーセント、最高高さ9.36メートル、地上3階建ての共用棟で、集会施設等として利用される予定でございます。

なお、事業区域全体としては、敷地面積19,119.78平方メートル、建築面積7,161.64平方メートル、建ぺい率39.98パーセント、延床面積38,622.27平方メートル、容積率198.55パーセント、合計戸数は468戸で、一戸あたりの面積は50平方メートルから90平方メートル程度の計画でございます。

次に資料2-2、用途地域図をご覧ください。当該地は、二つの用途地域にまたがっており、東側の市道D-195号線の道路中心線より西側が第一種中高層住居専用地域で、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、東側が第一種低層住居専用地域で、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。なお、南側の鈴木街道の中心から50メートル、概ね鈴木用水までは、風致地区でございますが、当該地は風致地区外でございます。

周辺の道路につきましては、当該地東側の市道D-195号線は幅員約6メートル、敷地中央の市道D-60号線は幅員約5メートル、西側の市道D-198号線は幅員約4メートルから6メートル、北側の東たかの道（市道D-44号線）は幅員4メートルで東に向かう一方通行の道路、南側の都道鈴木街道は幅員約14メートルで歩道が約2.5メートルでございます。当該地北側の黄色の破線は都市計画道路小平3・3・3号線で計画幅員28メートル、南側の鈴木街道に沿った黄色の破線は同じく都市計画道路小平3・4・6号線で計画幅員16メートル、概ね現道に沿った計画線でございます。

続きまして周辺の状況でございますが、資料2-1の写真②、④の左手をご覧ください。北側A敷地の東側で低層住宅地となっております。写真⑤の左手は南側B敷地の東側で、生産緑地となっております。写真⑨はB敷地の南東側にあたり、駐車場がございます。写真⑩の奥はB敷地の南側で、一昨年4月に建設されたうめのき保育園がございます。写真⑫の右手は南側C敷地で、現在受水槽がございます。写真⑬はBC敷地と保育園の間で、鈴木用水と橋梁がございます。写真⑭から⑰の左手はA敷地及びB敷地の西側で、低層住宅地となっております。写真⑱はA敷地の北側で、2階建ての集合住宅がございます。

資料2-3、小平市都市計画マスタープランをご覧ください。当該地は地域別構想の「花小金井駅周辺地区」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、55ページ中段、整備方針の（5）住宅・住環境の最下段「企業の社宅、厚生施設など大規模な敷地で土地利用転換が行われる場合は、周囲の住環境にも配慮した計画を検討するよう条例に基づく開発を事業者に求めていきます。」との記載がございます。

資料2-4、合意書をご覧ください。平成24年3月に、東日本電信電話株式会社と小平市で合意書を交わしました。内容といたしましては、建ぺい率40パーセント以下、高さ制限18メートル、ただし西側隣地境界線から15mの範囲においては高さ制限15メートル、壁面後退距離は西側4.5メートル以上、東側2.0メートル以上、建物は分棟とし、圧迫感、景観、通風等に配慮する、という内容でございます。

なお、届出書につきましては6月16日（月）から3週間の縦覧を行い、6名の閲覧者ございました。

また、条例に基づく説明会は、6月29日（日）に鈴木地域センターで開催され80名の出席ございました。主な要望内容は、「見通しの確保等、敷地周辺の交通安全対策をして欲しい。」、「隣接住宅地のプライバシー確保のため、バルコニーに目隠しをして欲しい。」、「公園の既存樹木を残してほしい。」、「隣接地と同様に用途地域を第一種低層住居専用地域に見直して欲しい。」等ございました。

資料2-5、意見書をご覧ください。説明会の後に意見書が周辺住民から18件提出されております。重複するものが多く、事務局でまとめてございます。意見書の内容といたしましては、説明会と同様のご意見の他、主なものとして「圧迫感を軽減するため、計画の規模を縮小して欲しい。」、「風害について検証して欲しい。」、「工事中の交通安全対策について。」でございました。

資料2-6、見解書をご覧ください。18件の意見書それぞれに対しての見解書が提出されました。主なものとして、「圧迫感の軽減」に対する見解としては「植栽や色彩等で配慮を行う。」、「風害の検証」に対しては「数値解析シュミレーションを行う。」、「交通安全対策」に対しては「接道面に歩道状空道を計画し歩車分離を図る。」「工事中は仮囲いをセットバックさせ、通行空間を広く取る。」、「隣接地のプライバシー確保」に対しては「バルコニー立上りの仕様を検討する。」との回答ございました。

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： ありがとうございます。
まず質問の前に、合意書の成り立ちについて事務局から説明をお願いいたします。
- 事務局： 資料２－４の合意書について経緯をご説明いたします。
平成１９年のＮＴＴ西社宅の閉鎖に伴い、翌平成２０年から市とＮＴＴとで合意内容について協議を始め、周辺住民の方々に対しては市が協議状況の報告会を数回行って参りました。建ぺい率、最高高さ、壁面後退については合意書第２条のとおり合意に至りましたが、容積率の低減については合意が得られなかった経過がございます。
- 会 長： 合意書について、周辺住民の方へどのような方法で周知されたのですか。
- 事務局： 平成２０年に３回、市が協議状況報告会を開催し、概ねの合意内容を周辺住民の方へ説明して参りました。その後平成２４年２月に最終的な合意内容を文書配布で周知し、翌３月に合意書を締結しております。
ＮＴＴとの協議は、状況報告会における住民のご意見を受けた中で行って参りましたが、用途地域を第一種低層住居専用地域に変更することや容積率の低減については合意が得られませんでした。市はこれらを除く内容について住民の方から一定の理解を得られたと考え、ＮＴＴと合意書を締結しております。
- 委 員： ３点質問いたします。
１点目、周辺住民とはどのような方が対象なのですか。
２点目、合意内容は合意の後に住民となった方へ周知されたのですか。
３点目、届出されている計画は合意内容を満たしていますか。
- 事務局： １点目について、平成２０年に行った周辺住民への報告会のご案内は、自治会の回覧及び市報にて行いました。今回の届出においては、条例に基づき、敷地の境界から５０メートル範囲内の方々を対象となり、説明会のご案内等をしております。
２点目について、平成２０年の報告会の後に住民となった方々は、主にＡ敷地の東側とＢ敷地の西側中央部分の方々です。Ａ敷地東側の方々につきましては、直接お会いしてのご説明は差し上げておりませんが、平成２４年２月に合意内容の文書を投函させていただきました。Ｂ敷地西側の方々につきましては、平成２４年２月に当時の地権者へ合意内容の文書を手渡し、地権者から不動産会社を通して新住民の方へお伝えをいただくことをお願いしております。
３点目について、合意書の第２条（１）から（４）の数値的な内

容については満たしていると考えてございます。(5)につきましては捉え方に個人差はありますが、後退距離や棟間隔、建物形状等、様々な要素のバランスによって配慮がなされるものと思っております。(5)及び(6)につきましては、今後事業者と住民の方々との話し合いで方向性が決まり、そこから判断することとなります。

委員： そうすると(5)と(6)については、明らかに反しているというのではなく、今後住民の方との話し合いの中で方向が決まってくるものということによろしいですか。

事務局： はい。事業者には当該地が第一種低層住居専用地域で囲まれている状況を考慮していただき、できる限りの工夫を重ねていただきたいと思います。

会長： 合意書の第2条(5)のところですが、事業者は配慮をしていることをどのような方法で住民説明会で説明されたのでしょうか。例えば模型で説明をする、若しくは現地で説明する等されたのでしょうか。

事務局： 図面と文書で説明しております。

委員： 意見書⑦の内容について、下から5行目に公園の位置についてのご意見がありますが、これについての見解はどこにありますか。また、どのような経緯で公園が計画地の南端へ配置されたのかお聞かせください。

事務局： 見解がどこにあるか、申し訳ありませんが今直ぐ見つかりません。経緯につきましては、市の公園課はできる限り一つにまとめてほしいという意見があり、また、交通安全上の問題等を協議した結果、計画地の南端に配置されております。

事業者は、保育園から近い位置に設けること、及び、2メートルの歩道状空地が公園と繋がることで、公園を中心としたコミュニティの形成を提案しております。

委員： 意見書⑧の1(1)についてですが、協議をするかどうかの見解はありますか。事業者は今後協議をする意思があるのでしょうか。

事務局： 見解書には、概ね合意書に基づいて計画しており用途地域の見直しについては民間事業者では対応不可能、とあります。

会長： 用途地域を変更することは現実的に可能なのですか。市と地権者の両者が合意すれば可能なのですか。

委員： 今のご意見に関連して、用途地域の変更は小平市を主体として話し合いをしないと不可能だろうと思いますが、そのような理解でよろしいですか。

事務局： 結構です。

会長： 事業者は既存の周辺住民に対しての配慮等を提案しているのでし

ようか。

事務局： 住民説明会において、合意書の内容を守ること、2メートル幅の歩道状空気を配置すること、緑を既存道路に沿って設けること等で良い街並みをつくる提案をしております。

委員： 合意書の第2条（5）の分棟とは、建物がA敷地とB敷地に分かれて建っているのが分棟であるという理解なのでしょうか。

事務局： A敷地とB敷地のそれぞれの建物において分棟にするという意味です。建物の壁を区切って空間を設けることで分棟とされております。

委員： 例えばA敷地の東側の棟は1つの建物でなく中央で区切られているのですね。

事務局： 構造上区切られており、廊下の部分で繋がっております。

委員： 長大な壁と通風の取り扱いについて、例えば建物の区切りが何メートルごとに1カ所あれば長大な壁にならない、若しくは通風が確保されるというような数値的な基準がない中、事業者と周辺住民の両者の意見が全く異なり合意に達しない場合はどうなるのですか。最終的な判断は誰がどのようにするのですか。

事務局： 配棟間隔や色彩等でのバランスのとり方は様々あり、数値的な基準を設けることは非常に難しいと考えております。最終的には市の指導と、住民と事業者の両者で協議を行う中で妥協点を見いだしていただくことで、内容が固まると考えております。

会長： ということは、今提出されている構想案を基に今後も周辺住民の方と議論をし、お互いの合意を目指すという理解でよろしいですか。現在の計画内容が変更となることもあり得るのですか。

事務局： 事業者は現在も合意書以上の内容で様々な配慮をしていますが、今後も更にできる限りの工夫をしていただく必要があると考えております。

委員： 日影図には周辺地域の建ぺい率と容積率が60パーセントと150パーセントと書いてありますが、これは資料2-2の用途地域図のとおり、40パーセントと80パーセントが正しい数値ということでしょうか。また、受影面と規制時間については日影図の数値が正しいということでしょうか。

事務局： 大変申し訳ございません。建ぺい率と容積率につきましては40パーセントと80パーセントが正しい数値になりますので、記載の誤りとなります。受影面と規制時間につきましては正しい数字で記載されております。

会長： この記載は誰がどこで間違えたのですか。

事務局： 事業者が間違った記載で届出をし、市が気付かず受けとったとい

うことです。ただし計画は正しい数値でなされております。

会 長： 記載の間違いは今後訂正するということですね。

事務局： そうです。

委 員： 公園については市との協議の結果南側の端に1箇所計画されているとのことでしたが、位置について検討をする際に既存の公園との関係は考えておられますか。資料2-2の用途地域図を見ると、計画地の鈴木街道を挟んで南側に1箇所比較的大きな公園があります。またA敷地の東側にも公園があります。この既存の公園との位置関係を見ると、今回の公園は南の端以外の配置も考えられると思います。南に寄せたことは日当たりと保育園との位置関係から良いと思いますが、先程話題となった通風や分棟について考えると少し疑問を感じます。公園の位置は周辺への配慮において一つの鍵となると思うので、計画地の中央に設ける、若しくは公園によって建物を分棟にする等、位置についてもう少し検討をしたほうが良いと思います。

会 長： 分棟をするために公園を上手く利用したら良いのでは、という考え方もありますね。

それから、建物の色彩や植栽等、具体的な計画は提示されていますか。

事務局： まだ提示されておられません。今後となります。

会 長： わかりました。

他に意見はございますか。

各 委 員： (なし)

会 長： ここで全体をまとめたいと思います。

今回の計画は、今後も説明会等で事業者と周辺住民がお互いに意見を調整し理解を深めていく必要があると思います。説明の仕方は様々あると思いますが、言葉だけでは理解し難いこともあります。事業者はわかりやすく納得できるような方法で説明をする必要があり、それは責務の一つであると思います。例えば周辺を含めた模型をつくることは具体的でわかりやすい説明手段の一つだと思います。

周辺住民の方も一方的な意見だけを言うのではなく、お互いに納得できる視点を持って、新しいまちづくりの第一歩を進めてほしいと思います。

それでは私の案をお配りしますので、ご確認いただき、ご意見をいただければと思います。

鈴木町二丁目176番4外の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点目、周辺住民に対して丁寧に説明を行い、お互いに合意がえられる様協議を行うこと。

これは事業者が説明会等を開催し、住民の方へ具体的でわかりやすい説明をし、お互いに納得できるよう努力をしてほしいということです。

2点目、土地利用においては、圧迫感の低減やプライバシー対策を行い、周辺住環境へ配慮すること。

これについても具体的な案を提示し、周辺住民が理解できるような説明をしていただきたいと思います。

3点目、土地利用においては周辺道路の交通状況及び歩行者の動線を考慮し、駐車場の出入り口の工夫や電柱を宅地内に移設すること等の交通安全対策を行うこと。

これは十分に注意をしていただきたいと思います。

4点目、東側及び西側の壁面後退及び歩道状空地において、将来的に良好な住環境が維持されるよう、地区計画等を定めることについて市と協議すること。

以上のことを基本的に市がリードをして進めていけると良いと思います。他に付け加えること、若しくは修正することがあればお願いします。

委員： 先程公園について話題となりましたが、2点目の案に公園の位置の再検討等を付け加えるのはいかがでしょうか。それによって圧迫感やプライバシーの低減について、より検討がなされると思います。

会長： ご意見は承りました。他にご意見はありますか。

各委員： (なし)

会長： それでは、今のご意見を含め内容を再度吟味し、加筆修正をした上で最終案を皆様にご確認いただき答申をしたいと思います。いかがでしょうか。

各委員： (なし)

会長： よろしいですか。
それでは審議を終えたいと思います。ありがとうございました。

(閉会)

