

令和8年度 第1回 小平市土地利用審議会議事要録

- 1 日 時 令和8年6月30日（火） 午後2時00分～3時30分
- 2 場 所 小平市役所 5階 505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
計4名
- 4 議 題 土地利用構想の届出について（2件）

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： 傍聴人の皆さまに申し上げます。
会議中に発言等は一切できません。写真撮影およ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をお願いいたします。なお、配布いたしました審議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お願いいたします。

それでは次第２（１）、１件目の０８諮問第１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： それではご説明いたします。

まず、場所の確認ですが、資料Ⅰ-②からご覧ください。

赤枠とピンク色に色付けされている箇所が今回の届出地で、黒の長方形のようにマンションがコの字型で３棟計画されています。

当該地は、鈴木公民館が入る都営住宅の南東側に位置し、鈴木街道に抜ける南北道も、小金井街道に抜ける東西道も私道となっている箇所でございます。

資料Ⅰ-①の１ページ目をご覧ください。

届出日は令和７年１２月２４日で、届出者は、「株式会社中央住宅」と「三信住建株式会社」の２社連名で提出され、設計者は「有限会社アム・ザインー級建築士事務所」です。

主な土地利用目的は「集合住宅」で、用途地域は、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、高さ制限は２５ｍとなっております。区域面積は、５９６５．４２㎡となっております。

１枚ページをめくっていただき、２ページ目をご覧ください。表の一番下のところにあります事業の予定としては、令和８年１０月１５日から令和１０年１１月１５日となっており、約２年１カ月の工期となっております。

６枚目の右下に“D-1”とかかかれている土地利用構想図をご覧ください。土地利用構想の届出時点では北側からの出入り、歩道状空地进行を２ｍ確保する計画でしたが、北側の私道地権者から承諾がもらえなかったこと、道路幅員については近隣住民の要望を受け、一部変更しております。変更後の図面は、資料Ⅰ-④をご覧くださいまして、出入口を南側にし、南側及び西側に道路状空地进行を設け、歩道状空地进行を２ｍ確保したまま道路部分の幅員を６ｍ確保する計画となりました。

資料Ⅰ-④の緑色の部分が緑地となり、敷地の約12%の自主管理緑地を設ける計画となっています。

資料Ⅰ-①に戻っていただき、10枚目の右下に“D-5”とかかかれている断面図をご覧ください。マンションは5階建て、最高高さが15mとなっております。

資料を1枚めくっていただくと、右下に“D-6”とかかかれている写真位置図があり、次のページ以降に位置番号の写真を添付しています。現在は解体が進み、既存の建物は取り壊されておりますが、もともとは、東西方向の建物が3棟並んでおり、敷地内の外側に通路を設けるような土地利用がされていきました。そのため、今回のマンションはコの字型でもともとの建物よりも敷地内の外側に建てられる計画であることから、近隣住民の方からは、日影範囲やバルコニーが既存住宅側に向くことによるプライバシーについての意見が多くでました。

資料Ⅰ-②をふたたびご覧ください。当該地が存在する第一種中高層住居専用地域は、周りを第一種低層住居専用地域に囲まれている土地であり、私道でしかアクセスできない場所となっております。そのため、近隣住民の方は、青線部分の通路を公道化できる策を事業主と模索したい意向があります。公道化するには、該当する地番の所有者全員の同意が必要であり、公図と現況が一致しているとすると、市で登記簿を確認したところ、通路部分の土地所有者はおそらく38名になります。また、小金井街道と接する部分の隅切り用地の取得が必要になるなど、ハードルは高いものとなっております。

裏面をご確認ください。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しましては、「共同住宅などの中高層住宅を基本とする住宅地のなかで、さまざまな形態・規模の住宅の混在や周囲の低層住宅地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ります。」と記載されております。

次に、資料Ⅰ-③をご覧くださいまして、土地利用構想の届け出が提出された後の状況や周辺住民の意見等でございます。主なものを抜粋してご説明させていただきます。

まず1ページ目をご覧ください。

土地利用構想の届出に伴う縦覧期間は令和8年1月23日から2月12日までで、閲覧者は1名でした。

令和8年2月5日に行われた土地利用構想の届出に伴う説明会には39名の住民が参加しております。説明会での主な意見としまし

ては、①の日影の影響から建物の位置や高さの変更についての意見があり、事業主は、変更は難しいと回答されています。②の道路の拡幅についての意見があり、事業主は、幅員2mの歩道状空地を設ける計画であると回答されています。⑤の歩道状空地を設けたとしても道路として機能しないのではないかという意見があり、事業主は、歩道状ではあるが、空地を設けることで、道路状況を良くする計画にしたと回答されています。⑥の小金井街道から計画地までの道について、工事等で破損した場合は舗装されるかという意見があり、事業主は、破損した場合は対応すると回答されています。⑦の小金井街道から計画地までの箇所は、建築基準法の道路ではないが、なぜそこを工事車両等が出入りする計画にしているかという意見があり、事業主は、計画地西側から北に抜ける道については一部狭くなっている箇所があり、子供の通行も多いため使用を控えて頂くのが望ましいという意見があったことから、小金井街道から工事車両が出入りする計画としたと回答されています。裏面2ページ目に移っていただき、⑧の小金井街道までの道についての意見があり、事業主は、公道化の条件や定期的な補修について検討・確認すると回答されています。⑪の住民意見を設計へ反映してほしいという意見があり、事業主は、できることに関しては改善していくと回答されています。

続いて3ページ目をご覧ください。土地利用構想の届出に関する意見書と見解書につきまして、意見書は1件提出されました。意見書の主な内容としましては、この意見書が出された時点では、変更前の図面に対する意見となっておりまして、①の出入口の計画や車両動線についての意見があり、事業主は、出入口については計画を見直すと回答されています。③セットバックによる幅員の確保についての意見があり、事業主は、交通安全対策については再検討すると回答されています。④の日照時間の減少による周辺住環境への影響についての意見があり、事業主は、できうる中で内側に寄せる計画を採用しており、計画変更はできないと回答されています。裏面4ページ目に移っていただき、⑤のプライバシーの保護などについての意見があり、事業主は、バルコニーの位置、向き、配置距離を変更することはできないと回答されています。

続いて5ページ目の中段あたりをご覧ください。住民からの意見を踏まえて、事業主が計画を一部見直し、見直した図面をもとに、令和8年3月26日に自主的な説明会を開催しました。住民は34名参加しております。

主な変更点は6点あり、①出入口を南側に変更、②北側にはフェ

ンスを設置する、③歩道状空地は2 m確保したまま道路状空地を設け、車道部の幅員を6 mに変更、④荷捌きスペース及び来客用駐車場について図面に明記、⑤駐車台数を116台から82台に変更し計画戸数を135戸から134戸に変更、⑥道路部の幅員を確保するために西棟をおおむね3.5 m敷地中央に寄せた、です。

この説明会の中で新しく出た主な意見としましては、裏面6ページ目の②マンションに関する消防計画への懸念と③のごみ置き場の衛生問題です。事業主は、消防計画については消防署と協議中で、ごみ置き場についてはエアコンや脱臭機を設置すると回答されております。また、建物の形状等の変更や公道化については引き続き意見が出ており、事業主は、建物形状等については、総合的に考慮して決定しており、住民の権利は尊重しつつも、法的に適正な範囲で対応しており、配棟の変更等は難しいと回答されており、公道化につきましては、実現には高いハードルがあるが、公道化が望ましいと認識していると回答されています。

その後に周辺住民から調整会開催請求書が提出され、4月9日に第一回調整会、1回だけでは議論が尽くせなかったと2回目の調整会開催の要望があり4月28日に第二回調整会を実施いたしました。

7ページ目をご覧ください。第一回調整会では、主に①の南側となった出入口について、車2台が行き違いのできる幅員でないことから滞留や緊急車両への懸念があるとの意見があり、事業主は、これまでの経験上、今回の規模のマンションでは滞留することは考えにくいですが、出入口にパトライトを設置することに加え、敷地内に転回できるスペースを設けると回答されています。③の小金井街道に抜ける道路について意見があり、事業主は、建築基準法の道路として整備される方が良くと考えているが、地権者全員の同意、隅切りの設置などハードルが高い。まずは条件を整理した上で、双方で協議をしていきたいと回答されています。④のマンションからの日の反射についての対策、覗き込み等の対策、各戸のエアコン室外機を既存住宅側に向けないでほしいなどについて意見があり、事業主は、反射については、反射をゼロにすることはできないが、反射を低減する製品を選定する。物理的に覗き込みができないようにすることは難しいが植栽による緩衝帯を設ける。エアコン室外機を全戸で横向きに設置することは難しいと回答されています。

裏面8ページ目をご覧ください。2回目の調整会では、主に、②の配送業者用の荷捌きスペースが1台分しかないという意見があり、事業主は、路上に止めざる

を得ない状況が発生することはあると思うが、管理会社から荷捌きスペースを活用するよう指導すると回答されています。③の振動計・騒音計の電源が入っていないことや道路の排水ますの清掃についての意見があり、事業主は、電源が入っていないことについては謝罪し、排水ますについては、マンション建設後は植栽管理の中で対応するよう引き継ぎ、現状の清掃についてはすぐ対応すると回答されています。④の小金井街道へ接続する道の条件整理について、事業主から説明があり、また、令和8年中に方向性が定まれば、売買契約書や重要説明事項に記載するなどの検討が可能であると回答されています。

また、資料にはございませんが、第2回調整会後に、出入口部である車路の幅員を広げ、相互通行できるよう計画の一部を変更し、周辺住民に向けた説明会を6月11日木曜日に実施しております。

以上が土地利用構想の届け出が提出された後の状況や周辺住民の意見等でございます。

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

(質疑応答)

委 員： 基本的なことを先にお尋ねしたいのですが、2回の説明会があり、2回の調整会が行われ、今日の審議会に至っていますが、この後にどのような手続きが予定されているか、想定で結構ですので教えていただけますか。

事 務 局： 本日の土地利用審議会後に市長への助言が交付された後に、開発条例の手続きに移りまして、事前審査依頼書が提出された後に必要な各課との窓口協議、周辺住民への説明会が今後予定されております。各課の窓口協議等がそろいましたら、現場着手に移るという大まかな流れでございます。

委 員： 設計については、内容を吟味しているところかもしれませんが、施工会社についても目途がついて準備が進んでいると理解してよろしいですか。

事 務 局： 今のところ市に施工業者が決まったという報告はございませんので、まだ詳細は分かりかねますが、事業主により準備を進めていると認識しているところでございます。

委 員： 分かりました。今年の12月に提出されている構想によりますと、令和8年10月に着工し、令和10年11月に事業完了と書か

れています。これについても何か聞いていることはありますか。

事務局： 予定工期につきましては、この届出が出された時の事業主の計画でございまして、先ほど申し上げた窓口協議等の進捗により前後するものと考えております。

委員： 私のほうから2点伺いたいと思います。

1点は通路、道路について。もう1つは各戸の住戸について伺います。

南側の通路は建築基準法外通路という説明をされています。幅員が約6メートルで、更に空地を設けて広げるという説明であったと思いますが、建築基準法外通路というのはどういう意味ですか。また、小金井街道まで全区間で幅員6m確保されているのですか。道路は舗装されているのか等の状況も伺います。

2点目は住戸についてです。各戸の広さの表示を見ると通常のファミリー向けのマンションとしては小さいのではないかと思います。極端に言うと、ワンルームマンションタイプを賃貸として貸し出すということになると、周囲には戸建て住宅が多いので、かなり環境が変わってしまうのではないかなという懸念があります。各戸の広さ、今後の販売方法について伺います。

以上2点です。よろしくお願いします。

会長： お願いします。

事務局： では、まず1点目の建築基準法外の通路につきまして、まず建築基準法の道路というものは建築基準法第42条の1項1号から5号、42条2項に該当するものがいわゆる建築基準法上の道路と呼ばれています。

今回のこの通路部分に関しては、それらの項目には該当していないので建築基準法外の通路ということでご説明させていただきました。幅員につきましては、正確な測量図等は市では把握していないため路線全体で正確に幅員6メートルあるかということは承知していないところでございます。

現状舗装されているかという点につきましては、アスファルト舗装がされていることは現地で確認できているところでございます。

2点目の部屋の広さや間取りにつきましては市として把握はしておりませんが、賃貸ではなく各部屋の分譲ということは事業主から伺っています。

以上でございます。

委員： 各戸の部屋の広さによって周囲に与える影響は変わると思うので、確かめる方法はありませんか。

事務局： 事業主から市に情報提供していただければ、確認できるところで

はありますが、現時点では市から事業主に特段求めておらず、間取りの図面等は確認していないところでございます。

会 長： 住戸の大きさについては、今ある資料の中での推測ですが、資料Ⅰ-①の土地利用構想届出書の２枚目に延べ床面積が１万４００㎡で１３５戸という記載があります。厳密には、延べ床面積に入る部分や入らない部分がありますが、１万４００㎡を１３５で割ると概ねの部屋ごとの面積はイメージできると思います。

事務局： そのとおりかと思います。

委 員： 面積については各階平面図を縮尺５００分の１でスケールアップをすると、６０㎡ぐらいあるようです。各住戸の細かい作りによって多少変わる可能性はあると思いますが、若いファミリーであればこのぐらいで住まわれるかなと思います。詳しくは書いてないですから、分からない部分はあります。

会 長： ありがとうございます。

委 員： 一戸あたりの面積やファミリータイプかワンルームタイプかについて疑問があるので設計者に聞くということではできませんか。結構大事なポイントだと思います。

仮にワンルームタイプですと、周囲の住環境に影響を与える可能性があると思います。

計画されている建物のコンセプトがどういうものかを知りたいです。

事務局： 市から事業主に聞くこと自体は可能です。事業主として、対外的に回答できるかどうかは確認をしないと分からないところでございます。

委 員： 今、この場では、これ以上のことは分からないということですか。

事務局： 今のところは把握していないところでございます。

委 員： 事業主に聞いて、回答を土地利用審議会にフィードバックしていただくことは可能ですか。

事務局： 土地利用審議会でそういう意見があったということで事業主に確認をして、お伝えして構わないということであれば、改めて委員の皆さまにお伝えします。ただし、事業主の判断で、今後の販売の計画等の都合もあるかと思いますが非公開ということですので、お伝えできないと思います。

委 員： 承知しました。

委 員： 建築面積２７００㎡というそれなりに広い土地に関する計画で、従前の高木や緑地が配置されていた時の状況から大きく変わることであり、それについて近隣住民が懸念していると理解しました。

また、解体工事についても、騒音や埃など様々な苦情が出ており、そういった説明会の状況を見ると、事業主は急いで工事を進めている印象を持ちました。昨今の建設環境を踏まえると事業主が速やかに工事をすすめたいという気持ちもあるだろうと想像します。

また、今回は計画図面の変更や工事車両の出入口の変更があり、急いで計画を進めることに対して、安全管理がしっかりと行われるのか不安を感じる住民がおられても不思議ではないと思います。そのあたりについて、説明会等でやりとりはありましたか。

事務局： 具体的な施工計画等は市として承知していないところですが、施工時の振動等の低減により近隣住民へ配慮することや、運搬車両による搬出入時に周囲の安全に配慮することを事業主にお伝えしていくことはできると思います。

委員： 大事なポイントだと感じました。

緑地についてです。12%の自主管理緑地を計画していると伺いましたが、これまでの利用形態を踏まえると敷地の外周部にどれくらい豊かな緑ができるのかということを、おそらくは地域の方々は気にしていらっしゃると思いました。

そのあたりはどのように考えているかお聞きになつていますか。

事務局： まずは12%の自主管理緑地という計画は、市が求める基準が10%でございますので、それをクリアして、なおかつ2%分は事業主が積極的に緑地を捻出しているものだと思います。

植栽の具体的な内容は、把握はしておりませんが、歩道状空地と道路状空地の間の部分に植栽を入れられるかを検討していると伺っております。

委員： 緑地もさまざまなので、低木を植えられる程度だと、以前の様子を示した写真と比べると違う環境になると思います。

委員： 資料Ⅰ-④で修正された後の土地利用構想図ですが、敷地の西側と南側に関しては道路もありますし見通しが悪いとか交通量の関係もあって、車道の拡幅や、空地を設けて歩きやすくするということがされているので、結果的にセットバックしています。

ただ一方で、西側も南側も同じ用途地域であり、現状も西側の住宅で3階建てが建っているところもあるので気になったのは東側です。東側が、すぐ第一種低層住居専用地域という、より規制の厳しいところになっていますが、東側は割と建物がぎりぎりのところまで変更前も変更後もあるような状況ですけれども、そのあたりに関して事業者さんあるいは近隣の方との間で何かやり取り等はありませんでしょうか。

事務局： 東側のほうが既存の住宅に近い計画となっており、周辺住民の方

も、そこはやはり気にされているところでございます。

資料Ⅰ-④に隣地境との離隔距離の記載があり、1 mとなっております。

住戸の1階部分にはテラスがあり、テラスから1 mの離隔距離となっております。2階から上はテラスより小さなバルコニーで計画されているので、離隔距離はもう少しあるという状況です。

近隣住民の方から、建物の位置をもう少し敷地の内側にできないかという意見は多数ありましたが、事業主は、事業性等を総合的に判断して、これ以上寄せることは難しいと回答しているところでございます。

委員： 確かもともとここにあった住宅は南側の道路の東の端辺り、北西、南西の3か所ぐらい出入り口があったと思います。そういう意味では、出入りできるところがだいぶ減りますけれども防災上の観点では特に懸念にはなってないですか。

事務局： 事業主が消防署と協議をしてマンションの消防計画は問題なく進めていると調整会の中で発言がありましたので、消防的な観点はクリアしているものと捉えているところでございます。

委員： 分かりました。ありがとうございます。

委員： 駐輪場なども相当数用意されていますが、一般の住民の方々はどこから敷地に入出入りする計画ですか。

事務局： 資料Ⅰ-④をご覧くださいまして、南側に車路と書いてあるところが車の出入りするところでございます。

委員： それは分かります。

事務局： 右側の風除室と書いてあるところが人の出入口です。あと北西側の速度を落とせと書いてある少し上の辺り、白いところは通れるようになっていると聞いておりますので、人としては2か所からの出入りです。

委員： 北西の一番角に近いところですか。

事務局： 紙上の左側といいますか、網掛けの歩道状空地となっているところからの出入りを想定していると捉えております。

委員： わかりました。周辺住民や新住民の方々の安全の確保というのはもちろん設計する側が責任を持って考えると思いますが、意外な場所といいますか少なさを感じました。

会長： 他にご意見ご質問等ございますか。

委員： いいですか。通路、道路についてもう一回お伺いしたいのですが、ここは、建築基準法外で道路ではないということですが、建築基準法の道路ということは公道になるということですか。公道であることとは関係ないですか。

事務局： 先ほど申し上げた建築基準法の道路のうちの第42条第1項第1号が道路法上の道路に該当し、これがいわゆる公道です。市道などが該当します。

その他は私の道であっても建築基準法上の道路になっているものがありますので、建築基準法の道路全てが公道というわけではないです。

委員： 私道だとすると、例えばアスファルトに穴があいたりした時には市は何もしないということですか。

それとも公道じゃないにしても一般の人も通行している場合、市で舗装工事などができるといえることでしょうか。

事務局： 私道の場合は、都市計画課ではなく道路課で補助制度はあります。補助を受けられる条件があるため、どこでも受けられるというものではないとは捉えています、対象になれば補助を受けられます。

委員： なるほど。今回かなり大きな建物が建って、頻繁に所有者の車が小金井街道に出るとなると、極端に言うと私道の部分は他の方の道路であるにもかかわらず、頻繁に通行すると損傷させる可能性がありますよね。そういうところが心配になりました。

従来であれば、社宅があったところで、問題は起こっていなかったのかもしれませんが、新しい住民の方が入ってきて使うとなると一緒に道路使うということですよ、他人の道路を使うことに対する管理はどうなっていますか。

事務局： 資料Ⅰ-②の青い線の通路の部分につきましては通路部分の真ん中辺りは事業主が所有しているため、通路部分の土地所有者ではあるというところではございます。全く土地を持っていないくて、ただ通るというわけではない状況でございます。

委員： 小金井街道へ出るまでの通路のある一部分を、今回の事業主が所有しているのですか。

事務局： そのとおりです。一部所有していない区間がありますが、ほとんどの区間で道路の真ん中辺りを縦断的に所有しています。

会長： 他にご意見ありますか。よろしいですか。

では、委員の方々からのご意見など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て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： それでは会長案を配布していただきまして、事務局で読み上げをお願いいたします。

(会長案配付)

事務局： よろしいでしょうか。

それでは、会長案を読み上げさせていただきます。

1、周辺環境への配慮。建築計画においては、周囲の住環境やプライバシー、日陰などの影響に配慮することに加え、必要に応じて建築資材の選定や室外機の設置場所、管理規約の整備等について配慮に努めること。また、周辺住民に対して事業スケジュールや建築計画、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、緑化の推進及び防災機能の向上。緑地等のスペースを確保することで、延焼拡大防止の役割を果たすと共に、災害時の居住者の安全確保やまちの防災機能の向上に努めること。

3、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に加え、周辺には保育園があることから、車両及び歩行者の通行並びに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。また、路面標示等については交通管理者に相談し安全対策に努めること。

4、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、改めて再生可能エネルギーの導入等を検討すること。

5、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、騒動、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。また、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： ありがとうございます。

それでは、加筆修正ご意見などございましたらお願いいたします。

委員： 1番目の周辺環境への配慮ということで、今お読みいただいたところで言えば、基本的には事業着工前を想定した内容ではないかと思いますが、やはり先ほど今日も資料として説明会等のやり取りを拝見しますと、さまざま不安が残ります。着工後も住民の声を受け止める窓口を明確にしてほしいということは、明記して、そこで直ちに何か事が大きく変わるかどうかは別にしても小さなことの積み重ねが大事だと思いますので、そこはしっかりお伝えしたほうがい

いなと思います。

会 長： 他にいかがでしょうか。

今、委員からご意見いただいたことに関しましては、窓口の明確化というところ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させていただきたいと思います。

その他、いかがでしょうか。よろしいですか。

では、ただいまの点の文言調整いたしまして、答申とするということでご了承いただけますでしょうか。よろしいですか。

(了承)

会 長： それでは、土地利用審議会として答申をすることと決定いたしました。

では続きまして、2件目に移りたいと存じます。

次第2(2)08諮問第2号の「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、ご説明させていただきます。

まず、場所の確認ですが、資料Ⅱ-②からご覧ください。

届出地は赤く色づけられた箇所、東西の両隣に既存のマンションがあり、北側の十小通りを挟んで商業施設がある位置となります。

北側は、市道の十小通りに民有地の歩道状空地があり、南側は私道となっている箇所となります。

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しましては、1件目と同様に、「共同住宅などの中高層住宅を基本とする住宅地のなかで、さまざまな形態・規模の住宅の混在や周囲の低層住宅地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ります。」と記載されております。

資料Ⅱ-①の1ページ目をご覧ください。届出日は令和8年1月28日で、届出者は、「三信住建株式会社」と「第一交通産業株式会社」と「九電不動産株式会社」と「佐藤工業株式会社」の4社から連名で提出され、設計者は「株式会社プラスデコー級建築士事務所」でございます。

主な土地利用目的は「集合住宅」で、用途地域は、第二種住居地域で、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、高さ制限は25mとなっております。区域面積は、6327.59㎡となっております。

2ページ目をご覧くださいまして、表の一番下のところにあります。

す事業の予定としましては、令和8年12月1日から令和11年3月31日となっており、約2年4カ月の工期となっております。

資料を少しめくっていただき、21ページ目の右下に“1階平面図”とかかれた図面をご覧ください。図面下側の南棟、図面右側の東棟、図面左側の西側については駐輪ラックを外側に配置しその内側に西棟という配置となっております。西棟は既存のマンションへの配慮によりバルコニーが敷地の内側、東向きに設置されております。敷地北西部分に機械式駐車場、中央部にセンターガーデンが計画されています。

届出地北側は、現状、幅員1.5mの民有地の歩道状空地があり、市が維持管理協定を結び管理を行っております。両隣は幅員2mの歩道状空地を設けているため、当届出地においても民有地のままとりますが、2mを確保する計画でございます。また、現状より50cmの後退する部分について、改めて協定を締結し、市が維持管理を行っていくことを予定しております。

緑色部分が緑地となり、敷地の10%の自主管理緑地を設ける計画となっております。

資料の最終ページの右下に“立面図”とかかれた図面をご覧ください。マンションは8階建て、最高高さが約25mとなっております。

次に、資料Ⅱ-③、をご覧ください。土地利用構想の届け出が提出された後の状況や周辺住民の意見等でございますが、主なものを抜粋してご説明させていただきます。

土地利用構想の届出に伴う縦覧期間は令和8年2月24日から3月16日までで、閲覧者は0名でした。

令和8年3月3日に行われた土地利用構想の届出に伴う説明会には17名の住民が参加しております。説明会での主な意見としましては、①敷地南東側にある出入口について、カーブミラー等による安全対策を要望する意見があり、事業主は、安全対策について検討すると回答されています。②西側の既存マンションの窓と正対することが無いよう窓の配置について検討してほしいという意見があり、事業主は、窓の位置や大きさを検討すると回答されています。③届出地の東隣のマンションの東側にある南北の私道は幅員が狭いため工事車両を通行させないでほしいとの意見があり、事業主は、原則北側からの出入り、やむを得ない場合は南側を使用するが東側の狭い部分は使用しないと回答されています。⑤西棟の共用廊下が既存マンション側にあるため、目隠しパネル等を設置してほしいという意見があり、事業主は、法令上、屋外共用廊下は開放性が求め

られていること、また、階段の位置の工夫とエレベーターの設置により西棟の共用廊下の通行を減らす計画にしていることに加え、バルコニーを既存マンション側に配置するよりもプライバシーの配慮になると考え、計画の配置にしていると回答されています。⑥マンションの高さについて、8階建てではなく5階建てにしてほしいとの意見があり、事業主は、階数を減らすことはできないと回答されています。

意見書につきましては、提出がありませんでした。そのため調整会の開催もありませんでした。

2件目の説明は以上となります。

会 長： ありがとうございます。

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、お願いいたします。

委 員： これも1戸当たりの面積は今分からないかもしれませんが、ファミリー向けマンションということで理解してよろしいでしょうか。

以上です。

事 務 局： こちらにつきましても、各部屋の大きさというのは今のところ承知していないため、先ほどと同様に事務局から事業主に確認をして、皆様にお伝えして構わないということであれば、共有いたします。

委 員： よろしくをお願いします。

会 長： その他いかがでしょうか。

委 員： 1点だけいいですか。先ほどの構想と違って敷地の使い方に特徴があると思うのですが、現時点では、敷地の中に広めのセンターガーデンが用意されていて、先ほどの案件より計画戸数が多く、1世帯で3名が住まわれるとしても500人を超える人数がこの建物にお住いになるということですね。

昨今地震も多いですが、そういった緊急時の一時的な退避場所とか何か緊急に必要なものをそこで配布するとか、この地域全体の避難所を設置してあると思いますけども、そういう面での質問やお尋ねは説明会の時にありませんでしたか。

事 務 局： 周辺住民の方からいつとき避難等に使えるのかといったご質問はなかったと認識しております。

周辺には避難所に指定されている小平第十小学校と、線路の東側になりますが、上水中学校が付近にあります。また付近にあります都立小平南高校のグラウンドにつきましては、いつとき避難所に指

定されており、けやき公園、都立小平南高校一帯は広域避難場所にも指定されていることから周辺の避難所という観点では、ある程度充足したエリアと捉えているところでございます。

委 員： 分かりました。

委 員： 先ほどご説明いただいた1階平面図についてですが、北側の歩道状空地は市が維持管理をして、南側の歩道状空地は特にそういうことは書いてないのですが、これは接している道路が市道かどうかによる違いということでしょうか。

事 務 局： そのとおりです。北側は市の道路に接しておりまして両隣のマンションが建った時にも、土地の提供は難しいが、歩道状空地を設けて管理は市で行うという協定を結んでおりまして、南側は全幅が私道になっておりますので、こちらは事業主管理の歩道状空地になる予定でございます。

会 長： 他に何かございますでしょうか。

委 員： 住戸の面積ですが、大体図面から察すると先ほど最初の案件よりは多少大きいのですが、似たような面積で、私の今まで経験してきたマンションの住戸の面積よりは、やや小さいなと思っております。

マンションを購入する世帯とか考えると、少し狭いのではないかと、提案されているのが狭くて要望に合うのだろうかという、需要と供給のバランスが合うのだろうかと思いますが、多少昨今の物価高の影響だとか、世界情勢の影響だとかで売りに出るマンションの住戸が狭くなる傾向というのがあるのでしょうか。

事 務 局： 昨今の情勢が事業性に影響しているかにつきましては、深く承知はしていないところでございますので部屋の広さを聞く時にコンセプトだとか、そういったことも併せて教えていただけるかを確認したいと思います。

委 員： よろしくをお願いします。

会 長： ありがとうございます。よろしいですか。

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まして事務局にて読み上げをお願いいたします。

(会長案配付)

事 務 局： よろしいでしょうか。

会 長： お願いいたします。

事務局： それでは、会長案を読み上げさせていただきます。

1、周辺環境への配慮。建築計画においては、周囲の住環境やプライバシー、日陰などの影響に配慮すること。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、緑化の推進および防災機能の向上。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、緑地等のオープンスペースの確保に努めること。

3、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に加え、届出対象地北側の道路は小学校の通学路に指定されている。さらに、周辺には商業施設や公園があることから、車両及び歩行者の通行並びに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。

4、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、改めて再生可能エネルギーの導入等を検討すること。

5、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。

以上となります。

会 長： ありがとうございます。

それでは、加筆修正ご意見等がございましたらお願いいたします。どうでしょうか。

1件目の審議で委員がおっしゃられていたことは2件目に関しても同じようにしましょうか。

委 員： 同じことだと思います。

会 長： そちらも調整をさせていただきたいと思います。他に何かございますか。

(なし)

会 長： 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、答申に反映をいたします。ご了承いただけますでしょうか。

(了承)

会 長： ありがとうございます。

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。

た。

以上で本日の審議は終了となります。

傍聴人の皆さまは審議が終了いたしましたので、ご退出をお願いいたします。

(傍聴人退出)