

平成22年度 第3回 小平市土地利用審議会議事要録

- 1 日 時 平成23年1月11日(火) 午後2時～4時
- 2 場 所 小平市役所 505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
計4名(欠席1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

(開会)

会 長 : 傍聴人に申し上げます。この審議会は公開となっております。また、会議中の発言はできませんので、よろしく願いいたします。また、写真撮影及び録音はお控えください。携帯電話等の通信機器は、マナーモードの設定をお願いいたします。

尚、傍聴している間に配布いた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、「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。最初に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 いなげや」から提出されました「土地利用構想の届出について」ご説明いたします。

土地の所在地が小平市小川町一丁目432番1 外 計1筆、「西武自動車学校跡地」でございます。

平成22年10月22日付けで、土地所有者である「株式会社 いなげや」から届出が提出されました。土地利用目的は、スーパーマーケットで、ドラッグストアを併設する予定とのことでございます。

まず、当該地の状況から、資料に沿ってご説明いたします。

資料3-1、用途地域図をご覧ください。

当該地の北側に接道している立川通りから南側は、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メートルでございます。

また、当該地の西側部分、自動車教習所の事務所がある区域では、立川通りの道路端から20メートルまでは、第2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、その南側は、第1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メートルでございます。

周辺の用途地域につきましては、当該地の北側は、第2種中高層住居専用地域、東側は準工業地域、南側の東半分は第1種住居地域、その西側半分は、第1種低層住居専用地域でございます。

次に、幹線道路につきましては、当該地の北側に接道している、立川通りがございます。現況幅員は南側歩道3メートル、車道7メートル、北側歩道2メートル、計12メートルでございます。

また、都市計画道路につきましては、当該地の南部の区域に新五日市街道線(小平3・3・3号線、幅員28メートル)、約250メートル先の西部に小川橋青梅橋線(小平3・4・24号線、幅員16メートル)がございます。

周辺の状況ですが、低層の建築物に囲まれた住宅街で、西武拝島線東大和市駅まで、約700メートル、徒歩で約8分の立地条件でございます。

次に、資料3-2、「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10,242.44平方メートル、公園を敷地北西部に614.55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、建築面積4,498.371平方メートル、高さ9メートルの平屋で、建ぺい率43.91パーセント。うちスーパーマーケット3,505.134平方メートルを南部に、ドラッグストア824平方メートルを北西部に配置してございます。

また、駐車場122台、駐輪場160台を店舗前面に配置してございます。なお、こちらの届出書は3週間の縦覧を行いました、閲覧者は3名でございました。

次に、資料3-3、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、当該地は東大和市駅周辺地区の地域でございます。

3、東大和市駅周辺地区の整備方針、(1)土地利用において、「小平3・3・3号線新五日市街道線の沿線については、地域住民の意向を把握しながら、住宅環境と調和のとれた幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導します。」「小川町一丁目の工業地域については、用途が混在しますので、今後は企業や市民の意向に十分配慮し、周辺地域の環境に配慮しながら工場の立地を維持し、調和を保ちながら地域への融合を進めます。」との記述がございます。

また、(6)個性あるまちづくりにおいて、「小川用水など多くの恵まれた自然環境があり、これらの自然を活かし景観に配慮しながら緑・水とうるおいの創出を図ります。」との記述がございます。

次に、資料3-4及び3-5をご覧ください。

土地利用構想に係る周辺住民からの意見書、それに対する事業主からの見解書でございます。

意見書は、当該事業地の西側隣接住民6名の連名で提出され、「立川通りにある横断歩道への信号機の設置、周辺生活道路への車両の流入対策、住環境の悪化を緩和させるため店舗との離隔を求める」の3点の意見となっております。

これに対する事業主の見解としまして、「交通管理者との協議、来店者への周知、植栽等により圧迫感を減少させる対策をとる」との回答がございました。

また、この意見書の提出に先立ち、大規模開発の条例に基づく説明会が、平成22年11月17日、中島地域センターにて開催されております。

出席者数、58名で、内容につきましては、「いなげやの営業に関する質問、営業に伴う住環境悪化に対する意見、交通安全に対する意見」が主なもので、事業に対する反対の意見はなかったと伺っております。

なお、平成22年12月19日に、別途地元自治会向け説明会を開催しており、出席者数37名（隣接南西部のさつき自治会）、質疑内容は前回説明会の内容とほぼ同じであったと伺っております。

- 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。
- それでは、特に説明の内容でご質問、ご意見がありましたらお聞きしたいのですが。
- なければ、具体的な内容について、これから質疑していただきたいと思いません。
- 委 員 : 土地利用構想の届出書の土地利用方針には、スーパーマーケット及びドラッグストアを南側に設置するという文言がありますが、これは今の計画をさしたものですか。ドラッグストアは西側だが、全体的に奥という意味ですか。
- 事 務 局 : 一体的な店舗ということでこのような書き方になっておりますが、北西部にドラッグストアを配置するということでございます。
- 会 長 : よろしいですか。
- もしわかれば、店舗の営業時間や営業日数について教えてください。
- 事 務 局 : 営業時間につきましては、朝9時から夜10時45分までと聞いております。
- 営業日数につきましては、こちらでは把握しておりません。
- 会 長 : 夜中の11時近くまでやっているということですね。
- この要望書にある信号機の問題なのですが、これは、所管は警察ですね。最終的な結論を出せるのは。
- 事 務 局 : 信号機の設置につきましては、警察署ということになりますが、市からの要望や地元住民からの要望に基づき、所管の小平警察署で取りまとめ、本庁での判断ということになっております。
- 会 長 : わかりました。
- 委 員 : 要望書の内容にも関わってくると思うのですが、大店立地法の関係の手續は、どのように進みますでしょうか。それから、条例との関係で何か課題になるようなことがあれば教えてください。
- 事 務 局 : 大店法のスケジュールということでお答えさせていただきます。大店法のスケジュールにつきましては、昨年12月にある程度の事前調整を行いまして、2月に本申請、3月に地元の説明会、4月から着工、10月オープンの予定で行っております。
- 委 員 : そうしますと、昨年12月に申請があったということで、今出た警察との協議の中身とか、営業時間のもっと細かい事は、情報としては一応お持ちだということでしょうか。
- 事 務 局 : 細かいところまでは、まだ情報としては持っておりません。現在は事前申請の段階で、これから本格的に協議に入っていくと聞いております。
- 大店法の関係ですが、東京都の手續関係になりますので、細かいところまで、市の方では把握しておりません。
- 委 員 : 大店法でも周辺地域の生活環境の保全という項目があります。今聞いた感じ

ですと、条例の手續のほうが若干先行しているので、例えば、都知事から市長が意見を求められた際に、そこで何か言うことはできるでしょう。また、大店法のより細かい手續をしていく前に、条例で出来る範囲にはなるとは思いますが、主には住民から出たようなことを、こちらの問題意識として示していく事は出来るでしょう。条例上どうするかということを含めて、そういう他の法律の手續にうまく整合させていくような形で進めることが出来ればよろしいのかなと思います。

会 長 : 資料的には、3-4になりますが、土地利用構想に関する意見・要望書が出ております。それで、ここの審議会の要望だけで云々というわけにもいかないものもありますが、少し丁寧にやってみたいと思います。

1の交通信号の設置という話については、これは具体的には警察の管轄との理解でよろしいでしょうか。

大きいスーパーマーケットができれば、交通のあり方が変わる事は間違いないと思います。ですから、それに対して、警察が、道路や人の安全を図りながら、信号機や他の歩道に関して如何に対応するかという話は当然出てくるのだらうと思うのですが、当審議会としては、それをより安全にお願いいたしますということになりますかね。

2では、小川橋交差点の拡幅などの対策が必要とうたわれています。これは市の長期展望も含めて、小平市都市計画マスタープランの関係も出てくると思いますが、市の計画の中では、この辺の視点というのがありますでしょうか。

事務局 : 小川橋の交差点の部分につきましては、東京都の街路線形が入ってますので、その事業の中で整備をしていくとの考え方でございます。現実的には、すぐには対応できないと考えております。

会 長 : わかりました。

3番の問題ですが、境界線からの離れの建物が、6メートルから9メートルぐらいの建物になるわけですが、特に隣接している住民の立場に立つと、目の前に2階から3階ぐらいの建物がぽんとできるような状況になるので、現実的に目の前に突然出てくると、今まで見たことのない風景なので、当然、違和感が出てくると思います。その辺に対するいなげや側の解決策としては、どのように示されているのでしょうか。

事務局 : 資料3-5の中で、いなげやからの見解書も添付されておりますので、読み上げさせていただきます。

空調機等の騒音は隣地境界線での規制値以下となるように配置を考慮する予定ですが、場合によっては防音壁などの設置により対処する予定です。車両等の排気ガス対策は隣地境界は緑地として計画しており、境界から出来得る限り車両を離す配置としています。臭いについては脱臭装置を設置しますので、周辺の方には影響は無いかと思えます。また、西側及び境界線に沿って緑地として、植栽等にて圧迫感を和らげるとともに、建物は平屋とし、高さを必要最

小限に抑える計画にしておりますとの回答を得ております。

会 長 : これだけ読んでも、例えば、どのような植栽になるのかとか、緑のあり方がどうなのかとか、まだ具体的にイメージできる段階ではないと思いますが、その辺は、どの時点で、特に隣地の方等に知らせるということになるのでしょうか。

植栽の事ですから、場合によっては、建物が建ってからでも出来るという問題はあるでしょうが、具体的にどういうものかわからなくて建ってしまうというのは、問題かと思います。

その辺は、お互いに知り合っておくという意味での説明会があったわけですから、その説明内容を具体的にしてもらおうという作業があってもいいかなという気がします。

事務局 : 後は、開発事業をする中での説明になるかと思います。

会 長 : わかりました。

委 員 : 要望書の中に、境界線から2メートルのところに建つ店舗をセットバックさせる事を強く要望するとあります。これは、意味合いとしては、現状2メートルないからという意味なのですか。それとも、2メートルに建っているものをもっと下げてもらおうという要望なのですか。

事務局 : 要望書を読む限りでは、現在、1.7メートル位の離隔がとれているかと思うのですが、これより、あと2メートル下げてくださいというのが要望かと思われま。

事務局 : 訂正させてください。境界から2メートルでございます。

会 長 : そうすると、あと30センチは下げてくれということですか。

事務局 : 今の発言を一部訂正させていただきます。境界線から2メートルのところに建つ店舗をセットバックさせるということですので、具体的な数字として何メートルバックさせてくださいとまでは言っていないと理解しております。

会 長 : 現在、約1.7メートルぐらいあるということですよ。

事務局 : そうです。2メートル前後という形になります。

会 長 : そうすると、2メートルと1.7メートルの差というか、それが、どこまで厳密かが分かりにくいところではあります。2メートル前後でというのが1.7メートルも入るのかとか、そういうこともあるかもしれないです。要は2メートル程度離してくださいとの捉え方でよろしいでしょうか。

事務局 : 今現在、1.7メートルから2メートルということで、それよりはもう少し離隔をとってほしいという意見かと思います。

会 長 : セットバックする距離が、2メートルという意味ですか。

事務局 : バックする距離が2メートルではなく、今現在の現況がおおむね2メートルあるので、それよりも下げることになります。

委 員 : 今現在2メートルあるのですが、それよりさらに下げてくださいということを書いており、何メートル下げるかは別に言っていないということですね。

事務局： そのように理解しております。

会長： それに対するいなげやさんの答えとしては、セットバックではなく、植栽による緩和で対応していくので、ご理解いただきたいということですね。

事務局： はい。

委員： ということは、下げないということですね。

会長： いなげやさんとしては、下げないということでしょうね。

委員： 下げないし、今ある図面のとおり植栽などをするということですね。

会長： 今回の植栽は、セットバックをしないということを緩和するためのものなので、植栽の形態がかなり問題になってくることにもなりますね。だから、具体的にどのような植栽をする云々という話は、これからの進行状況の中で説明するとの理解でよろしいですか。

委員： そうですね。

防音壁をどこに置くかで、また全然違ってきますよね。

会長： そうですね。ここでいう防音壁というのは、例えば設備が出す音のことを言っているのでしょうか。

事務局： 機械の騒音等規制値を超えた場合は、防音壁を考えると聞いております。

会長： 防音壁が、どこに設置されるのかという問題にもなりますね。

委員： 先ほど大店法の話をしていただいた際に、大店法の事前の計画概要書は出されたとお話があったのですが、計画概要書には遮音壁の位置は書くことになっているので、情報としてはもうある程度のものはお持ちだと思っております。大店法の事についてはここでは出ていないので、それを、ここに持ってくる話ではないのですが、住民の方といろいろすり合わせをするのであれば、そういう既に届け出た内容とかはなるべくオープンにさせていただき事業を進められた方が良いとは思っています。

委員： きょう配布された資料の中に遮音壁というのはありますよね。

会長： ありましたか。Nの10、これですかね。

委員： 機械がなければそういった騒音は多くは発生しないんですよ。だから、逆に言うと、こちら側には防音壁は来ない。

会長： 住宅に隣接するところは、特に音の出るものはありませんという意味でしょうね。

委員： そうですね。

会長： また話が戻りますが、信号機は、これから市や住民の方から警察に要望書のようなものが出て、それを本庁で審議し、決まってしまうと、それは警察の最終的判断なので、

事務局： 信号機の設置につきましては、警察の判断になります。ただ、要望については、市は交通対策課等を通じて行っています。

会長： 繰り返しになりますが、地元の方への説明は、最終的な図面や計画が決まったときには、もう一度するということは、義務づけられているのでしょうか。

事務局： 大店立地法の中では図面等も出てきますし、その中では地元説明会も行われますので、その説明会の中では、そういう説明もされるのかと考えております。

会長： そこでは、交通に関する渋滞、騒音、臭い等、様々なものが入るのだろうと思うのですが、そういう事を住民の方々への被害とならないようにするということですね。そして、それに対して、各関係役所との協力と同時に、審議会としても一つの要望を出していくということですかね。

それと、隣地との問題というのは、建物の色や大きさなど様々なものがありますが、それについては、植栽によって緩和するような方法など、解決のための幾つかの方法論はあるのだろうと思います。それを事業主に神経を使っただけ、周りの住民の方と地域として一緒に共存するわけですから、そういう事を含めて両者が納得いくような方法を立てていただくという事が大事ですね。

例えば、敷地境界のところを約1.7メートルから2メートルぐらいの間があるということになっていますが、こういうところは図面にはないものが置かれたり、場合によってはごちゃごちゃになってしまうことがあります。それは、住んでいる方にとっては、決して良い方向ではなく、不快感を擁することにもなる要素も含んでいますので、こういう事は、少なくとも事業主が周りの人と一緒に住むという意思を持ってやっていただくということになるのかなと思います。

委員： 生活道路への車の流入という話も、2番目の意見にありましたので、そこも含めて助言にすべきですね。

会長： 他に何か意見はございますでしょうか。

なければ、私のほうでメモをつくっておりますので、委員の方にお配りします。

(メモの配布)

会長： それでは、読ませていただきます。

土地利用構想の届出に関する助言について(案)です。

1、交通安全対策として、来店者の車両による周辺付近の交通渋滞および周辺生活道路への流入を防ぐため、出入り口の工夫、交通誘導員の配置等を交通管理者と協議するとともに、交通管理者に対して、立川通りの横断歩道に信号機の設置を要望していくこと。

2、当該地前面の歩道部分は、歩行者、自転車の往来が増加するため、退避場所の確保等、安全対策に配慮すること。

3、荷捌き所、一時保管所及び廃棄物保管所は、隣接住民に対して、騒音防止対策等を十分に行うこと。

4、駐車場は、排ガス、騒音等による隣接住民に対する住環境の悪化を低減する配慮をすること。

5、建築物は、隣接住民に対する圧迫感を低減させるため、壁面の位置の工

夫、緑化等を行うこと。

6、提供公園は、地域住民が利用しやすいよう整備すること。

7、敷地内および提供公園は、小川用水と彫刻の谷緑道を活かした景観を創出するよう、緑化整備すること。

以上のようなメモになります。7番についてですが、この緑化整備ということに関しては、これは具体的にはどこが行うのですか。

事務局： 事業主です。

会長： となると、事業主には、この要望をかなり強く言っておかないといけないということですね。緑化がどういうレベルで求められるかという事にもなるかなと思います。

委員： 今のところ図面では、塗ってありますね。

会長： そうですよ。これは最終的にはどのような話し合いがなされるのでしょうか。

事務局： 7番目につきましては、提供公園の緑化整備ということで、傍に隣接して彫刻の谷緑道がありますので、その彫刻の谷緑道についても再生整備をするということなので、これにあわせるような形で緑化整備をお願いできればと考えております。

この部分については、水と緑と公園課のほうが所管になってございますので、そちらと個別の協議ということになります。

委員： 質問ですが、2番目に、歩行者、自転車の往来が増加するため待避場所の確保等とありますが、具体的にはどのような事を要望するのでしょうか。

事務局： 今、いなげやさんと協議を行っている中で、この歩道部分は、現況3メートルですけれども、もっと人がふえるだろうという話が出ております。また、この緑に塗ってある部分を緑地帯にしたりとか、そういった形で工夫して、何とか人の往来を安全に出来ないかという協議をしているところでございます。以上でございます。

会長： よろしいですか。

委員： 5番目の壁面の位置の工夫というのは、よくわからないのですけれども。

会長： 言葉として非常に難しいので、こういう言葉にしました。

委員： これはセットバックを含んでいるという趣旨ではないのですか。

会長： 1. 7メートル以上という意味です。

委員： なるほど。

会長： これは、どちらかという緑化に重点がもう置かれている。ですから、緑化の形態というのがすごく難しくなるのと、壁面についても、結構重要な役割になりますね。ですから、何色がいいとか、悪いとかということは言えませんが、少なくとも最終的に決める際に、住民の方と、こういう色になって、こういう緑化になりますよというレベルまでは、事前にお話していただきたいと思いません。

委員： 要は、実施案を、丁寧に、住民の方に説明していただきたいということです。今の壁面の位置の工夫ですが、さっきの遮音壁の図面を見ますと、スパン割りがそれぞれ右の方に書いてあります。設備機器回り遮音壁というような図面です。

スパンがY1通りからY9通りぐらいまでずっと書いてあります。一番西側のところの8.65メートルのスパンになっていますが、必ずしもそれを、守っていかねばいけないというようなものでもないように見えます。もちろん、売り場面積の広さとか、そういうのはあるのですが、お隣との関係でいけば、道路があってお店があるような場合は問題ないと思うのですが、2メートル程度ではなく、そういう意味でスパン割りを工夫するなどして、位置については、十分できる限りのことをしてもらいたいという、はっきりした要望を出したほうがいいのではないのでしょうか。

そうしないと、やはり色と緑があるといっても、2メートルに満たないところに植栽が入ってきたところで、将来混んでくると大変なことになりますので、そういう意味では、ここで壁面の位置の工夫というようなあいまいな話をするのではなく、もう少しはっきりと、後退も含めて、よく検討し、地元の方の納得をもらってくださいというような話が、土地利用審議会の姿勢としては必要なのではないかと思います。

会長： もう少し具体的に言うと、周りの1.7メートルぐらいの緑地について、これをもっと広げてくださいというような理解の仕方でもよろしいでしょうか。

委員： 緑地というか、空間が必要なのですよね。緑の部分もそうですが、建物の壁がもっと向こうへ行ってしまうというのが要望ですから、出来る限りのことはやってほしいというふうに言ってもいいのではないのでしょうか。

都心で総合設計をやったりしますと、周りとの関係でいけば、最低2メートルは下がりますし、道路からさらに2メートル下がって、そこから建築計画をするというものもあります。もちろん、広くすれば、容積割り増しが可能といったものはありますけれども。そういう関係でいけば、総合設計によって、大きな物をつくる場合は、周りとの関係をよくして進めてくださいというのが趣旨でしょうし、今回の事業についても同じような意味でいけば、幾ら建築基準法等の規制からは特に問題はないとしても、出来るだけ空間をとって、普通の住宅が隣にあるということを意識してやっていただけるようにしたほうがいいのではないのでしょうか。これだけの敷地がある中では、もう少し工夫が出来るような気がします。

会長： 例えば、そこに何メートル以上離しなさいとか具体的な数値を盛り込みますか。

委員： そこまではどうでしょうか。ただ、これでは狭いということはありません。

会長： というようなご意見が出ていますが、それはどうでしょうか。

今話を聞けば、例えば、建物の形態が変わる可能性だってありますね。大

店法等の他の制度上では、それは特にはないのですかね。同じ図面でなくてはいけないのではないのでしょうか。

委員：　そこまで私も詳しくはないのですが、ある程度修正はできるとは思います。ただ、出し直しになる可能性もありますね。

会長：　ですから、審議会の要望としては、今の寸法では狭いとの想像を持っているので、できる限り広く対応していただきたいという形になるでしょう。よろしいでしょうか。

この一文が入りますのでお願いします。

事務局：　では、文案については、事務局のほうで作りまして、後日、委員の方々にご連絡いたします。

会長：　端的に言えば、狭いので、もう少し広げてよということになる。難しい話に進む可能性もありますが、審議会としては、そういう要望を出すということ。

これから、このようなスーパーマーケット等の大きい建物が住宅地に隣接してできるようなことは、幾らでもあるでしょう。ですから、そういうことの一つの良いモデルとして、事業を進めていってもらいたい。やはりスーパーマーケットもまちの一員であり、住民と一緒に住むというスーパーマーケットであってほしいということ。

これは審議会としての要望ということではよろしいでしょうか。

ほかに何かご意見はありますか。

委員：　こういう店舗においては、駐車場があって、すぐ塀があって、裏が住宅というようなところがよくありますが、そういうところだと、アイドリングストップに気をつけてくれとか、前向きでとめてほしいとかいろいろ出ているようなところもありますが、今回は、説明会も含めて、特にそういう点での質問や要望はなかったのでしょうか。

事務局：　特に車の排ガスという部分はありませんでしたけれども、騒音という中で、それも含まれるのかなと理解しております。

委員：　駐車場の東側のところは、他の部分よりは緑地をとられていたり、歩行者用通路をとられていたり等で、割と配慮されているのだろうとは思いましたが、少し気になったので伺いました。

会長：　ほかにございますか。

(なし)

会長：　なければ、これで終わりたいと思いますが、よろしいでしょうか。傍聴人の方、どうもありがとうございました。ご苦労さまです。

(閉会)