

平成25年度 第2回 小平市土地利用審議会議事要録

- 1 日 時 平成25年7月2日（火） 午後2時～4時
- 2 場 所 小平市役所 503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 2名
- 5 議 題 土地利用構想の届出について

(開会)

会 長： 傍聴人の方に申し上げますが、会議中の発言は一切できません。
また、写真や録音もできません。携帯電話はマナーモードに設定
をお願いします。配付している資料は閲覧のみとなります。
それでは、25諮問第3号、土地利用構想の届出についての審議
を始めます。事務局より説明をお願いいたします。

事務局： それでは、エム・ケー株式会社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。

本年4月2日付で、事業主であるエム・ケー株式会社から届出が
提出されました。

土地の所在地は小平市小川町一丁目449番1で、土地利用目的
は、集合住宅の予定でございます。

まず、資料2-1、「土地利用構想届出書」の中ほどの土地利用
構想図を中心にご覧ください。

土地利用の概要は、事業区域面積6,191.76平米、公園を
当該地の南側に371.51平米、事業面積の約6パーセントで配
置されてございます。

建築物の概要は、建築面積2,606.15平米で、建ぺい率4
4.84パーセント、延床面積12,437.99平米で、容積対
象面積11,621.26平米、容積率199.99パーセント、
高さ23.96メートルの地上8階建て、149戸の計画でござい
ます。

次に、資料2-2、用途地域図をご覧ください。

当該地は、準工業地域で、建ぺい率60パーセント、容積率20
0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、当該地の北側に、都道である立川通
り、幅員につきましては車道約7メートル、北側歩道約1.6メー
トル、南側歩道約1.8メートルでございます。また、東側及び南
側には、市道B-121号線、幅員約4.8メートルから6メー
トルがございます。

周辺の状況でございますが、前ページの資料2-1の写真をご覧
ください。

写真③の左手、当該地の西側には14階建て、290戸の集合住
宅のガーデンハイツ小平がございます。なお、写真③右手と写真④
の塀につきましては、竹内印刷の解体工事に伴い、撤去されてござ
います。

続きまして、写真②の中央、竹内印刷跡地とガーデンハイツ小平

の敷地境には、高さ約5メートルの塀がございます。現在、この塀の撤去について、所有者であるガーデンハイツ小平の管理組合と協議を行っていると同っております。右手は当該地南側の南台病院でございます。

次ページ、写真⑤の左手前は、現在はセブンイレブンとその駐車場となっております。

次に、資料2-3をご覧ください。

小平市都市計画マスタープランでございますが、地域別構想では、当該地は東大和市駅周辺地区に該当いたします。関連している部分を申し上げますと、81ページ上段、東大和市駅周辺地区の整備方針の(5)住宅・住環境の2点目、良好な街区形成のための建てかえを適切に誘導し、住環境の維持・向上を図っていきます、との記載がございます。

なお、届出書につきまして3週間の縦覧を行いました、閲覧者はございませんでした。

また、条例に基づく説明会は、4月20日に上水新町地域センターで開催され、15名の出席がございました。内容といたしましては、公園の東側及び立川通り沿いにも歩道状空気を設けてほしい、立川通りに対する交通安全対策について、駐車場の設置率について、工事の振動に対する不安、ガーデンハイツとの敷地境の塀の撤去について等の質問がございました。

次に、資料2-4をご覧ください。

周辺住民からの意見書と事業主からの見解書でございます。

北側住民から意見書の提出が1件あり、解体工事で振動による被害を被っているため、開発事業において振動対策を講じてほしいとの要望がございました。

事業主からの見解書としまして、低振動の工法、機械を検討し、周辺環境に配慮した施工に努めるといった回答がございました。

その他要望といたしまして、南台病院から事業主に対しまして、マンション南側の外壁後退を行うことや、ひな段形式の建物とし、病院への圧迫感をなくすこと、病院内のプライバシーへの配慮をすること、立川通りから病院が見えなくなることへの対処及び補償、道路上の電柱を宅地内へ移設することなど、事業主への要望書の提出があったと同っております。

以上で土地利用構想の届出の説明を終わります。よろしくお願いたします。

会 長： ありがとうございます。

何かご質問はございますか。

例えば、公園の東側及び立川通り沿いにも、歩道状空地を設けてほしいということに対してなど、説明会時の質問に事業主側から何か回答しているのでしょうか。

事務局： 北側の立川通り沿い及び公園の東側の道路について、歩道状空地の設置を今後検討していきたいという回答をいただいております。

会長： 次の立川通りに対する交通安全対策について、立川通りが非常に車の通行が激しいところですが、具体的な回答はありましたか。

事務局： 駐車場の出入り口が北側に1カ所となっております。図面右側の角の部分や駐車場の出入りから見て、左側の見通しの確保をすること、また、駐車場の中で、スムーズな出入りができるような仕様を検討していきたいと伺っております。

会長： 次の駐車場の設置率について、とはどういうことですか。

事務局： 駐車場の台数が住戸数の約75パーセント程度ですが、設置率が少ないのではないかと。来訪者があった場合、歩道状空地があることから、違法駐車をされてしまう恐れがあるといった意味で、駐車台数が多いほうが良いというご意見です。

会長： もう少し設置率を上げて欲しいということですね。

それと、先程の意見書にあった工事の振動に対する不安があるということですね。

事務局： はい。

会長： ガーデンハイツとの敷地境の塀の撤去について、というのは、現在ある塀を撤去して、お互いに風通しを良くしようという意味でしょうか。

事務局： 現在、共同住宅である西側のガーデンハイツ小平が敷地境の塀を共有という形で所有しております。

その壁を撤去してほしいとのご意見はありましたが、共有で持たれているので、合意がないと撤去できるものではありません。また事業主だけの意向によって、塀を撤去できるものではないとの回答をしているところでございます。

今後、西側の共同住宅の合意形成が進んでいく中で、状況によっては撤去される可能性があるという状況でございます。

会長： 分かりました。

病院内のプライバシーへの配慮をすること、立川通りから病院が見えなくなることへの対処及び補償とありますが、どのような対策をとられているか、お聞かせ下さい。

事務局： 今回、条例上の手続ではございませんでしたが、南側の南台病院からご意見があり、事業主からもご相談がございました。

南台病院が、立川通りから少し奥まった場所にあることから、今

回この8階建ての建物ができることによって、病院が通り沿いから見づらくなるので、看板等をこのマンションの敷地内に設置してほしいというご意見でした。

又、事務所的なものを、マンション内の一区画に借りられないかといった提案が南台病院からされていると伺っております。

会 長： ありがとうございます。

今それぞれが折衝中だという理解でよろしいですか。

事務局： はい。

会 長： 簡単にまとめますと、敷地周辺の道路、歩道も含めたあり方、特に南側の高さの抑制、もしくは壁面後退までするかどうか。立川通りに対する交通対策、工事の時の振動対策、そして、塀の撤去などが挙げられているという事ですね。

また、道路上にあった電柱をどこに置くかという事が問題になると、南台病院のほうから看板を何とかして欲しいという話も個別事項としてはあるのだと思います。

敷地周辺の道路と歩道の状況を、もう少し詳しくお尋ねしたいのですが、この図面上で、現況は4.85メートルですが、それを2メートル、敷地内に歩道もしくは自転車の通路として設けると理解していいのですか。

事務局： はい。北側部分の道路につきましては、6メートルの幅員となり、その西側の水色の歩道状空地につきましては、自分の敷地を歩道形態にすることで、歩行者や自転車の安全な通行を促していきたいと伺っております。

また、南側の部分の道路は、当市の条例により、道路中心から3メートルの後退によって幅員約5メートルになる予定でございます。さらに南側の東西の向きになっているB-121号線から南に関しましては、全て幅員が6メートルで、整備されております。

会 長： 道路面との敷地の境界としては、低い塀が出来るのでしょうか。

特に東側は、歩道状空地があって、その隣に緑地があります。住居側としてはプライバシーの確保、歩道側とすれば広いほうがいいといった発想になると思います。その境界の仕様はどの様に考えられているのでしょうか。

事務局： 詳細な仕様は、確認していないところではございますが、基本的にこの緑で塗られている緑地の中に目隠し的なものを作り、さらに植栽等で、住戸の目隠しをするといったお話は伺っております。

境界のフェンスを建てる場所は、歩道状空地が幅員2メートルなるべく有効な空間を設けたいという事もございまして、建物に近い場所でフェンスを建てたいと事業主から伺っております。

会 長： 高さの抑制の件については、南側の8階建てと、病院との離隔の話が主なものであると思うのですが、その他にご意見として出ていますか。

事 務 局： 主には南側部分ですが、一番壁面後退が少ない部分として、南側の住戸の一番西側の部分が3メートルと表記されておりますけれども、西側との共同住宅との関係において、壁面後退が必要ではないかと考えてはおります。

高さに関しましては、当該地の用途が準工業地域であり、周辺の用途が第一種中高層住居専用地域であることを考えますと、高さの抑制は難しいのではないかと、考えているところでございます。

会 長： 他に質問があれば、どうぞ。

委 員： 住民からの意見書に、本社建物は大規模なクラックが多数生じるなどの被害が生じている、とありますが、新築の工事を予定しているため、解体工事の際は、慎重にやると思うのですが。何か対応をされていると聞いていますでしょうか。

事 務 局： 解体工事の段階で、クラックが入ったと意見書の中では述べられております。その際、解体事業者が現地で、確認作業等をしていると伺っております。

今後の新築事業における対応といたしましては、次のページに見解書が出ておりますけれども、低振動のものを使用し、工法を選択していきたい。又、家屋調査等を事前にやっていく方向で検討していきたいと伺っております。

会 長： 解体工事によって生じたクラックだということは、両者が事実として認め合っているということですか。

事 務 局： どこまでが事実かどうかは、まだ判明していないと伺っております。

会 長： 他に何か質問はありますか。

委 員： 被害が生じているのはクラックだけですか。地盤が傾いてしまつて、建物が傾いたという事例がよくありますが、そこまでの被害ではないということでしょうか。

事 務 局： そこまでの話は伺っていないところでございます。壁や床にクラックが入ったとは聞いております。

委 員： 都心部で、敷地が隣接していて、建築物がかなり接近しているところは結構ありますが、振動が伝わり、クラックというのは余り聞きません。地盤の問題によるケースはあるとは思いますが。

ここは道路が4メートル以上は当然ありますので、地盤の問題は考えにくいです。この地域はあまり一般的に地盤の弱い地域ではないとは思っていますが、実際には慎重に状況を確認し、建物調査を

して、最後に再度調査をし、問題があるか確認をするといった、通常の手順を慎重に踏んでもらう必要があります。

そう考えると、多少意見書の中身についての書き方は被害者の立場に立ってものを書く、こう書かれるのかもしれませんが、その辺はもう少し客観情勢を考えると、よほど解体工事のやり方が悪かったということになりかねません。

そういうことも含めて、先ほどお話に出ていた家屋調査をしっかりとやって、近隣対応をきちんとやってもらいたいということが、審議会としての意見だと思います。

委員： 資料2-4の意見書の黒塗りですが、何名か名前が並んでいるようですが、被害があった建物の所有者の方以外にも、連名でお名前が並んでいるということなのか、それとも皆さんこの建物の所有の関係者なのでしょうか。

事務局： 今回のご意見の主の方はお一人でございます。代理の方を通して、意見を言いたいということで、下のほうは、代理の方のお名前になります。

会長： 直接のご本人ではないという意味ですか。

委員： ご本人のお名前もあり、何某代理人、弁護士などと並んでいるというイメージではないでしょうか。

委員： 特定の建物についての被害というお話なのか、周辺の住民の皆さんも含めて認識されて、皆さんで意見書を出していらっしゃるのかを確認したくてお伺いしました。

事務局： 説明会の中でも、振動のお話というのはやはり出ておまして、今回の新築工事に当たっても、家屋調査なりを丁寧にやってほしいといったご意見はございました。

会長： わかりました。

電柱の話になりますが、道路上に建っている電柱を、歩道状空地に移設することは邪魔になるので、宅地内に入れてほしいということでしょうか。

事務局： 現況は、道路と水色の歩道状空地との境に電柱が建っており、50センチ程、道路の幅員の有効を減らしている状況になっておまして、その電柱を敷地の中に入れてほしいというご意見が出ております。ただ、そのご意見が歩道状空地の上なのか、さらにその中側なのか、そこまでのご意見は特段伺っていないところでございます。

市といたしましては、歩道状空地の有効幅員を確保していきたいという意味で、歩道状空地の内側に移設するほうが良いと考えております。

会 長： 分かりました。

5メートルの高い塀ですが、印刷工場と住居の境であったため、工場の音の対策のため建てたのでしょうか、今度はお互いに住居と住居となるので、その5メートルの塀は威圧感が高いため、撤去したいというご意見なののでしょうか。

事 務 局： まず西側のマンションの住民の方といたしましては、そういった意味で撤去してほしいというご意見はあります。

事業主も撤去したほうが、風通し、日陰の問題等が解消されるということで、住環境の向上には資するということを考えております。

しかしながら、壁の所有が共有で持たれていることが障害となっています。

委 員： その共有は誰と誰の共有なのですか。

事 務 局： マンション側が290戸の区分所有であるため、その方々の共有となります。

委 員： マンション側が建てた塀なのですね。

事 務 局： そうということになります。

まずはマンション側の合意がとれて、自分たちの持ち物を撤去でき、なおかつ事業主側としても、協力していくという形がとれば、撤去していける可能性が高まって参ります。

事 務 局： 少し補足いたしますと、290世帯が塀を建てたという形になっていますが、この塀に関しまして、ガーデンハイツ小平は敷地が大きく、建物が分散してるため、塀が直接影響している世帯と、直接影響していない世帯、部屋によってかなり影響が異なっております。

その関係もありまして、管理組合では、話をまとめたいたのですが、全体の合意をとるには、かなり厳しい部分もあるというお話は伺っているところです。

この合意がとれないことには、事業者も次へのステップに移れませんので、管理組合の合意があつて、塀を撤去する方向性が出れば、事業主も協力していきたいと伺っております。

塀を取り壊さなくても特段影響がある方とない方がいるため、撤去するに当たって、費用の面で合意が難しいところです。

委 員： 住環境のことを考えますと、5メートルの塀は解体したほうが良いのではないかと思います。ガーデンハイツの住民の方たちと、建て主側との合意に委ねることになりますが、防犯の面を含めて、住環境を考えるとないほうが良いということは、お伝えしてもいいのではないかなと思います。

もう一つ、駐車場を増やしてほしいという住民の方のご意見があったということですが、今の計画は条例を満たしている状況なので

しょうか。

事務局： 条例上は住戸数の50パーセントということですので、満たして
ございます。

委員： 75パーセントというのは、一般的に見て少ないのですか。

事務局： 立地条件によると思いますが、事業主の説明では、市場調査等も
して、おおむね7割くらいが妥当なラインではないかと見ており、
不足しているとは考えていないと伺っております。

会長： 難しいところですね。全員が車に乗っているわけでもないでしょ
うし、一家で2台もありえます。

委員： 若い人は余り車を持たない時代になってきましたし、傾向として
は減っています。立地条件にもよるのでしょうから、75パーセン
トはきっといい数字なのでしょう。

会長： ほかにご意見などありますか。

委員： 南側の公園にも歩道状空地を作ってほしいという意見がありまし
たが、公園のつくり込み方で、随分違うと思うのですが、その辺も
要望として言われているのですか。

事務局： 歩道状空地を個別に設置するのか、公園の仕様を歩道状にするの
か、その辺は今後、市との協議の中で決まってくると思いますが、内容によ
っては前向きに検討していただければいい状況ではあります。

委員： 公園と別途歩道状空地という話になると、公園の面積は足りない
ということになるのですか。

事務局： 市といたしましては、公園以外で歩道状空地を設けてほしいと考
えておりますが、事業主といたしましては、これ以上敷地は取られ
たくありませんので、今後の協議の中で決定するものと思われま
す。

委員： 今のお答えですと、公園と別に市道に面してつくった場合には、
公園は6パーセントに満たないということですね。

事務局： 公園として6パーセント確保していきたいと考えてございます。

委員： わかりました。

会長： ほかにございますか。

(なし)

会長： なければ私のメモをお渡しいたします。

メモを作っておきました。何か足すことがあれば書こうと思いま
す。

土地利用構想の届け出について、次の事項を尊重していただきた
い。

1、届出対象地の北側及び公園東側について、十分な歩道状空地
を設置し、東側道路の拡幅について市と協議すること。

2、南側住戸の高さの抑制、または壁面後退などを行うことで、

周辺住民の圧迫感の軽減に努めること。

3、立川通りは車両の交通量が多い道路であるため、交通安全対策を十分に行うこと。

4、工事に当たっては騒音振動など、周辺住民の生活、事業運営に十分に配慮すること。支障がないようにということです。

5、公園を南側に配置する場合には、見通しや安全性の確保など、防災及び防犯上の観点に配慮した整備内容とすることについて、市と協議すること。

6、東側及び南側の道路上の電柱を、宅地内へ移設することについては、市と協議すること。

以上です。

委員：先ほどの塀の撤去について、所有者側と十分に協議をしてほしいというようなことを付け加えてもよろしいですか。

会長：7番としてですね。

委員：既存のマンション住民の3分の2等の決議で、撤去するということになったときに事業者に協力してやってほしいという内容ですね。

委員：そういうことです。多くの部分は、解体費用をどう負担するのかという話になるとは思いますが。

事務局：問題は工期ですね。それが決まるまでの間、工事を待てるかどうか。

委員：そうですね。そういう意味も含めて、できる限りの協力をするといった趣旨の内容は入れてもよろしいかとは思いますが。

委員：ガーデンハイツ小平で意思決定がされた場合は、協力をしてほしいという趣旨の話でいいのではないのでしょうか。

会長：7番はそうのように率直に書いておきましょう。

委員：1番の北側にも歩道状空地を設置するということを書いてありますが、北側というのは立川通りに面しているということですか。

会長：そうです。

委員：ここは既存の歩道はありますね。

会長：立川通りの幅員10.6mと記載されている内側の点線は歩道ですね。

事務局：そうです。

会長：1番目の北側について十分な歩道状空地を設置するという意味は、緑に塗られている辺の仕様ととらえていますが、それでいいですね。

事務局：はい。

会長：集合住宅の場合、セキュリティをかける部分を、どうするのかは、

大事な話です。余り内側過ぎると、プライバシーを侵害することにもなるでしょうし、外側にすると、公開的な空地がなくなります。

設置場所については、いい方法を探さないといけないでしょう。

それは市と事業者との間で話し合いをして、具体的にどうしていくか協議をしないと、我々が具体的な案を言う事は難しいです。あくまでも答申の内容を理解していただいて、事業者と市との両方で協議していくとまとめたと思います。

ほかに何かありますか。

なければ、今日の審議については終わりたいと思います。

(なし)

(閉会)