

令和6年度 第1回 小平市土地利用審議会議事要録

- 1 日 時 令和6年11月5日（火）
午前10時00分～11時20分
- 2 場 所 小平市役所 5階 503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 委員、
羽貝 正美 委員、三輪 秀民 委員
山田 学 委員
計5名
- 4 議 題 土地利用構想の届出について（2件）
- 5 傍聴人 1名

事務局：都市開発部都市計画課開発指導担当

(開会)

- 会長： ただいまから令和6年度第1回の土地利用審議会を開会いたします。本日の案件は土地利用構想が2件となります。
- 出席委員数は5名で定足数に達していますので、議事録署名人の指名を行います。議事録署名人につきましては羽貝委員と、山田委員、よろしくをお願いします。
- 本日の審議会は、開発条例の施行規則第44条に基づき、2件とも公開となります。
- 傍聴の申込みは1人でした。定員10人に満たないことから、申し込み全員の出席を認めることといたします。傍聴人の入室を許可いたします。
- 傍聴人入室
- 会長： 傍聴人に申し上げます。
- 会議中の発言等は一切できません。
- 写真撮影及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、よろしくをお願いいたします。
- それでは、次第2(1)、06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します。
- 事務局： それでは、資料に従って説明させていただきます。
- 資料I-1をご覧ください。1枚目は土地利用構想届出書です。本年7月10日付けで株式会社ブリヂストン小平管理・運営部門長から提出されております。下の表に記載のとおり、設計者は株式会社松田平田設計です。
- 主な土地利用目的は実験施設、原動施設、作業場、倉庫の増築となり、工場敷地内での建築行為となります。
- 事業地は、小平市小川東町3丁目2736-1外で、区域面積は、7,363.18㎡です。
- 資料を1枚進めていただくと、その2の資料になります。開発工事の予定期間は、令和7年8月1日から令和9年4月30日となっており、約1年8カ月の工期です。
- 資料を2枚進めていただき、位置図をご覧ください。
- 今回、増築を行う敷地は、赤い斜線部となり、ブリヂストン小平の工場敷地となります。

赤い破線は、敷地境界線から50mを示していて、この構想について意見書が提出できる周辺住民の範囲となります。

資料を1枚進めていただき、事業区域図をご覧ください。太い赤線で囲った部分は、ブリヂストン小平の工場敷地となります。

この敷地の中で、今回、建築行為が行われる場所が5か所あります。5か所は、事業区域A、B、C、D、Eとして青い枠で囲っていますが、それぞれの場所を拡大した図面が、次のページの土地利用構想図にありますのでご覧ください。

事業区域Aは図面の左側、事業区域B、Cは図面の右下、事業区域D、Eは右上に図示しています。赤枠線は、新しく建てる建物を示していて、黄色の斜線は、解体する既存の建物を示しています。

各事業区域は青線で示していますが、区域には、新設建物の工事にとともなう影響範囲や、緑化部分を含んでいます。また、条例に基づく開発事業の定義により、解体工事の影響範囲については、区域に含んでいません。

緑で塗られた部分が緑地となりますが、既存の樹木を生かしながら、条例で定められた開発事業区域面積の10%以上を確保するよう計画していて、現状の計画では事業区域面積の11.48%となっています。

1枚戻っていただき、再度、事業区域図をご覧ください。まず、事業区域Aですが、中央付近の赤い部分①実験棟を囲うエリアとなります。ここでは、実験施設を1棟新設します。ここは、航空機用タイヤの耐力試験等を行う施設であることを事業主から聞いております。この実験施設の工事に影響のある範囲を、開発事業区域Aとして、青線で囲っています。

次に、事業区域Bですが、事業区域図の南側付近にある、②③④の3つの建物を囲うエリアとなっています。ここでは、タイヤの原材料を保管する倉庫を3棟新設します。

次に、事業区域Cですが、事業区域図の最も南の、⑤の建物を囲うエリアとなっています。ここでは、工場にある機械のメンテナンスをするための作業場を整備します。この場所には、黄色で示した既存の建屋がありますので、既存建屋を解体して、新設する計画です。

次に事業区域Dですが、事業区域図の東側に、グレーの既存建物の原動棟があります。この施設は、ブリヂストン小平にある工場や施設全体を稼働させるための動力をまかなっている施設となります。今回は、老朽化した原動棟の一部を建替える計画のため、赤い部分の⑥原動棟を新設して、老朽化している黄色部分を解体しま

す。

次に事業区域Eですが、事業区域図の最も東側の⑦から⑩の5か所の産廃置き場を含むエリアとなっています。ここでは、産廃置き場を新設します。

以上のAからEの開発区域の詳細については、事業区域図の右側に、一覧表でまとめています。全て合計すると、11棟の建築行為となり、開発事業面積は、7363.18㎡となります。これは、ブリジストン小平の敷地全体面積のおよそ2.3%に該当します。

資料を2枚進めていただき、断面図をご覧ください。

左上A-Aダッシュ断面図より、①の実験棟は高さ24m、左下E-Eダッシュ断面図より、⑥の原動棟は高さ28mを想定しています。

資料を2枚進めていただくと、写真位置図があり、また、次のページからは、位置番号の写真を添付しています。

事業区域Aの実験棟が新設される場所は、⑩番の写真の場所になりますが、奥側に見える高木複数本を極力残しながら、さらに緑化に努めていく計画です。

事業区域Bの倉庫3棟が新設される場所は、写真資料3枚目になりますが、25番の写真で見られる、フェンスで囲われた資材置き場の場所となります。

事業区域Cの保全庫が新設される場所は、26、28番に見られる周囲建物より一段低い箱型の倉庫を解体した跡地になります。

事業区域Dの原動棟が新設される場所は、20番の写真に見られる屋根付きで壁無しの産廃置き場を解体した場所となります。

事業区域Eの5か所の産廃置き場が新設される場所は、23番の写真に見られる場所となります。

次に、資料I-2用途地域図を開いてください。

当該地は、工業地域で、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、高さ制限はありません。

資料の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、「大規模工場や事業所が立地している地域については、本市の産業を牽引するため、周辺地域の環境に配慮した適切な操業環境の維持・保全を図ります。」と記載しております。

次に、土地利用構想が提出された後の状況をご説明いたします。

参考資料の「土地利用構想が提出された後の状況及び周辺住民の意見等について」をご覧ください。

届出書につきましては、令和6年7月31日から8月20日まで

3週間縦覧を行い、1名の閲覧者がございました。また、意見書の提出はありませんでした。条例に基づく説明会は、8月7日に開催され、15名の方が参加されました。説明会で出た周辺住民の意見といたしましては、「自宅からの眺望に影響があるので、ブリヂストン敷地内の既存の建物や新設する建物の高さを知りたい」との意見が出されました。事業主からは、「敷地の南西にある既存のテクニカルセンター2棟は最高高さ31m、41.5mで、西側中央付近にあるイノベーションセンターは24.6mである。また、新設建物の最高高さは原動棟で28mである。」と回答しています。

また、別の住民意見として、「江戸街道の南側（第二製品倉庫前）に歩道が無いので、歩道を整備してほしい」との意見が出されました。事業主からは、「今回の開発事業区域外なので、整備予定はないが、意見があったことについては社内で展開する。」と回答しています。

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。市として助言すべきなのかどうかについて、委員の皆さんのご意見を伺いたいと思います。

そのほか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： 資料には、概要の図面しかなく、建物の詳細図面がありません。このような資料でも土地利用構想の届出を受け付けられるという制度なのでしょうか。

事務局： 土地利用構想の届出の目的としては、まちづくりという観点で、開発事業の規模がわかる資料を必要としています。できるだけ詳細な平面図等を提出してもらおうよう事業主に要望はしていますが、事業主からは、建築計画の詳細については決まっていないことが多いため、公開できる範囲としては今の資料と伺っております。

委員： ブリヂストンはタイヤを作るメーカーと認識しています。原動棟とはどういったもののでしょうか。また、騒音の発生はどの程度でしょうか。

事務局： 原動棟は、ボイラー、発電機等の動力設備を稼働させるための建物です。原動棟を起点として、工場全体の電気、ガスを供給しています。

施設の老朽化に伴う建て替えが目的であるため、騒音振動に関しては、既存の原動棟の騒音振動と同程度と思われます。騒音振動規制法や東京都の条例以外は、特殊な手続きは不要と聞いています。

- 委員： 住民説明会において、新設建物が及ぼす眺望への影響についての質問事項がありましたが、これまで既存建物の高さについて苦情や意見はありましたか。
- 事務局： 市では高さに関する苦情は受けておりません。質問の趣旨としては、北側のマンションにお住まいの方が、バルコニーからの眺めがどの程度変わるかを確認したいとのことでした。
実験施設として必要不可欠な高さであると事業主から聞いていることや、用途地域としても高さの制限のない地域であるため、原動棟を低くするような指導は不要と考えています。
- 委員： ブリヂストン敷地北東側の江戸街道の歩道について、今回の開発事業では何もしないと思いますが、事業主は今後江戸街道側の敷地を開発する際に、後退して歩道を作る意思があると考えてよろしいでしょうか。
- 事務局： 事業主から明確な回答はいただいていませんが、今後江戸街道に隣接した場所で開発が行われる際には、市からも再度協議をしたいと考えています。
- 会長： 事業区域の東側に隣接している土地について説明してください。
- 事務局： 東側は「国立研究開発法人国立精神・神経医療研究センター」に、北東側は「小平元気村おがわ東」という市の施設に隣接しています。
- 会長： 小平元気村おがわ東とは、どういった施設ですか。
- 事務局： 廃校になった小学校の建物を公共施設として利用しています。福祉活動や会議室等で教室を活用し、また、グラウンドや体育館も地域の住民の方のスポーツ活動などで開放されています。
- 会長： 他に何かご質問等ありますか。
委員の方々からのご意見などもひと通り出されましたので、ここで意見のまとめを行いたいと思います。
配付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)
(会長案配布)
- 事務局： 1 (周辺環境への配慮)
建築計画にあたっては、騒音、振動及び臭気等の低減に努めるとともに、周辺住民に対して、建築計画について十分説明を行うなど、丁寧な対応に努めること。
2 (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、再生可能エネルギー等の導入を検討すること。

3（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、届出対象地周辺には、小学校もあるため、工事車両の通行経路等の安全対策に配慮すること。

会長： それでは、会長案について、加筆修正などがございましたらお願いいたします。

（意見なし）

会長： それでは会長案の内容で答申いたします。
ご了承いただけますでしょうか。

（了承）

会長： それでは、土地利用審議会として答申することに決定いたしました。

続きまして、2件目の案件に移りたいと思います。次第2（2）「土地利用構想の届出」、06諮問第2号についての審議を始めたいと思います。

まず事務局より概要説明をお願いします。

事務局： 資料Ⅱ－1をご覧ください。1枚目は土地利用構想届出書です。本年9月6日付けで、株式会社ブリジストン小平管理・運営部門長から提出されております。先ほどの1件目の事業主と同じです。

設計者は日東工営株式会社一級建築士事務所です。

主な土地利用目的は研修施設の新築となります。事業地は、小平市小川東町3丁目2746－1外で、区域面積は、9,109.65㎡です。

資料を1枚進めるとその2の資料になり、一番下段の項目、開発事業の予定期間は、令和7年5月1日から令和7年12月31日の約8カ月となります。1件目の構想と工事が重なる時期も発生する見込みです。

資料を2枚進めて、案内図をご覧ください。

斜線部分が、今回の届け出対象地で、ブリジストンが所有しており、区域面積は9,109.65㎡となります。

この敷地に研修施設を新設する計画が、今回の構想の内容となります。破線部分は敷地境界線から50mを示していて、この構想についての意見書が提出できる周辺住民の方の範囲となります。

また、今回の申請地は東側と西側、北側の3方が位置指定道路に接しています。北側の道路を挟んだ北側の敷地は、先ほど1件目の工場敷地となります。

ここで、一件目の「実験棟・原動棟他建替え計画の届出」と、研

修施設の届出の関係性ですが、1年以内に同じ事業主からの届け出があったことから、条例上の一体的な開発事業に該当するかの確認をしています。結論として、一体ではなく、別々の開発事業として事務手続きを取り扱っていきます。

理由として、条例で規定されている通り、互いの敷地が6m以上の道路を挟むことや、また、お互いの施設の駐車場や倉庫など、機能を依存し合うような一体利用された計画ではないため、別々の構想として事務手続きを取扱います。

資料を2枚進めて、土地利用計画図をご覧ください。

図面の東側、西側、北側にそれぞれ位置指定道路があります。敷地内の緑色は新規緑化で、北側の水色の部分は既存樹木を活用した緑地帯となります。開発事業区域面積の10%以上を確保するよう計画していて、現状の計画では14.32%となっています。

敷地の南側の薄いピンクがかった部分が今回新設する研修施設です。ブリジストンの子会社の社員が、乗用車やトラックなどのタイヤ交換やメンテナンス等の技術訓練や、店舗での接客等を練習するための施設と聞いております。

建築面積は、2,291.02㎡で、平屋建ての建物となります。

敷地の北側は、駐車場等を設けていますが、屋外で、ロードサービス等を想定した研修もできるように、広いスペースが確保されています。

敷地周囲には、道路からの出入り口があります。東側2箇所は、車の入口及び出口です。

西側の1箇所は施設に入る歩行者の入口となる予定です。

西側の道路に面して、斜線部分がありますが、敷地内の自主管理歩道となります。

資料を1枚進めて、平面図をご覧ください。

建物内は、北東側にセールスルームがあり、ここでは、タイヤ交換のために店舗に来たお客さんを想定して、商談や接客の研修をする部屋となります。

隣の部屋は、乗用車やトラックを実際に建物内に入れて、タイヤ交換やメンテナンスの訓練をする空間となっています。

南側には、研修で使用するためのタイヤを保管するストックルームや会議室等が設けられています。

資料を1枚スライドして、立面図をご覧ください。

一番上の図は、駐車場側に面した北側から見た図になりますが、大きなシャッターから、研修に使うトラックや乗用車を入れる計画です。

また、建物の最高高さは、7.865mとなっています。

資料を1枚進めると、写真位置図と、続きで写真が添付されています。

⑥⑦の写真をご覧いただくと、周囲が高木で囲まれた空き地となっていて、この空き地に施設を新設する計画です。

次に②の写真は、敷地の北側から撮られた写真です。高木が多くありますが、これらの北側道路に面した高木は残す計画です。

他の写真でも高木が多く確認できますが、北側の樹木を除く他の高木等は、建築計画の都合によりすべて伐採し、新たに緑化を計画しているとのことです。

続いて資料Ⅱ-2、用途地域図をご覧ください。

赤い部分が今回の届出対象地です。

当該地は工業地域で、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、準防火地域で高さ制限はありません。

資料の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、「大規模工場や事業所が立地している地域については、本市の産業を牽引するため、周辺地域の環境に配慮した適切な操業環境の維持・保全を図ります。」と記載しております。

次に、土地利用構想が提出された後の状況をご説明いたしますので、再度、参考資料の「土地利用構想が提出された後の状況及び周辺住民の意見等について」をご覧ください。

届出書につきましては、令和6年9月20日から10月10日までの3週間縦覧いたしました。

閲覧者は、1名で、意見書の提出はございませんでした。

条例に基づく事業主が開催する説明会は、9月26日に開催され、5名方が参加されました。

説明会で出た周辺住民の意見としましては、「工事車両はどこから、どのくらい出入りするのかわか。」事業主からは、「工事車両は、府中街道から小川駅東口交差点を曲がって出入りし、台数は最大で、1日当たり30台程度」と回答しています。

他の質問として、「工事車両の通行は、小平第六小学校付近の道路では控えてほしい」、「府中街道で工事車両を待機させないでほしい」、事業主からは、「承知した」との回答をしています。

2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、確認事項などのご質問がありましたら、挙手の上、お願い

いたします。

会長： 最後にご説明いただいた説明会でのご意見の中にありました工事車両に関しては、市のほうでは何かアドバイス等をしていますか。

事務局： まだ構想の段階ですので、特別細かい協議は行っておりませんが、小川東町の区域では開発事業が複数予定されていて、特に府中街道の待機車両については、ほかの開発事業でも意見が上がっているため、付近の道路に車両を待機させないことの指導は窓口で行っております。詳細の協議はこれからです。

委員： 府中街道を挟んで西側に中学校、東側に小学校があり、府中街道を進んできた車は小川駅東口の交差点から現場に入ると思われます。また、小学校の東側には保育所が見られます。

工事車両の計画は、待機車両や小学校の生徒が通学する動線を考慮して、確実に安全が保たれる計画を事業主にご検討をいただきたいと思います。

事務局： 市としても、小平第六小学校の通学路を、工事車両が通る際は、通学時間帯を避けるなどの配慮をするよう、今後の窓口協議で求めていきます。

委員： 現在空き地である計画地は、北側の高木は残すがほかの高木は全部伐採するという計画とのことでした。木を全部伐採することについて、周辺住民の方から、意見等はありませんか。

事務局： 計画地は、ブリヂストンが所有している敷地です。

緑に関しては、北側を残して全て伐採するという計画ですが、樹木の伐採は開発事業に該当しないため、事業主は9月にすでに伐採しておりますが、周辺住民の方から市のほうに苦情等はございません。

委員： 敷地南側は建物で、北側はアスファルト舗装ですか。

事務局： 現状の敷地は芝生ですが、北側はアスファルト舗装にする計画です。

目的としては、北側のスペースをアスファルト舗装にして、ロードサービスの実務研修をする計画があると事業主から聞いております。

委員： 昨今夏場の暑さがひどい状況であるなかで、これだけの敷地がアスファルトになると、ヒートアイランド現象などが気になります。アスファルト舗装のなかにも緑化スペースを設けるような工夫ができませんでしょうか。

事務局： 広い舗装部分については、ロードサービスの研修として、高速道路の路肩を模擬的に整備する計画とのことでした。

また、北側の駐車スペースは、この研修施設を利用する人のため

の駐車場です。東側は、来店した人を想定した訓練用の模擬的な駐車場です。

また、乗用車やトラック等を建物の中で整備する訓練をするため、建物内への車を出し入れするための動線を確保する必要があるとのことです。訓練で使う車は、敷地のアスファルト部分を通り、大型シャッターから建物内へ入れる計画となります。

事務局でも、極力緑化してほしいという話をしましたが、研修の内容や車両の動線を考慮すると、アスファルトの部分は広いスペースが必要という見解を事業主から聞いております。

委員： 全体の緑地面積は14%とのことでしたので、条例による基準は超えていますが、緑化について何か工夫の余地があればと思います。他の基準等がありますか。

事務局： 開発条例とは別に、小平市緑の保護と緑化の推進に関する条例があります。これは、既存の樹木を伐採する開発行為を行う者は、市と協議をして、緑を回復するよう規定されていますが、開発条例で求める10%の緑化の中で、この緑の回復も含めて算定する方針となっていることから、開発条例の基準に加えて整備を求めるということは、今のところ考えていない状況です。

会長： ほかにご意見、ご質問等がございますか。

それでは、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、ここで意見のまとめを行いたいと思います。

配付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、答申といたしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(異議なし)

会長： では、会長案を配付していただき、事務局にて読み上げをお願いいたします。

事務局： それでは、読み上げさせていただきます。

1、周辺環境への配慮。

建築計画に当たっては、騒音、振動等の軽減に努めるとともに、周辺住民に対して、建築計画について十分説明を行うなど、丁寧な対応に努めること。

2、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、再生可能エネルギー等の導入を検討すること。

3、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、届出対象地周辺には小学校もあるため、工事車両の通行経

路等の安全対策に配慮すること。

以上でございます。

会長： それでは、加筆、修正、ご意見などがございましたら、お願いいたします。

工事車両の動線や待機車両などに関しては、3番の中で反映されていると思います。

アスファルト舗装に関して何か入れるかという辺りがポイントだと思えますが、緑化を推進するということなのか、またはアスファルト舗装の工夫のようなことなのか、委員の皆さん何かご意見はありますか。

委員： エネルギーの有効利用ということですが、歩道なども夏場の激しい直射日光の時に、路面温度を少しでも下げるような材料の舗装があったように記憶しています。

委員： 遮熱に対応した舗装材を採用すれば、この周囲の気温によい影響を及ぼすのではないかと思います。

事務局： 太陽光を反射する遮熱性舗装や、水を含むことにより、気化熱によって路面温度を上がりにくくする保水性舗装などがありますが、本計画は、研修で使用するトラックなども出入りする施設のため、舗装の強度の確認も必要と考えます。

委員： 土地の全体の使い方、大型車両の誘導やその動線の問題などを踏まえて、具体的な舗装種別については、事業主で検討していただきたいと思います。

委員： 現地は、樹木の伐採が既に完了していて、研修施設の新設に伴う樹木の割合は条例で決められているとのことですが、緑化について求める必要があるかどうかという点はいかがですか。

事務局： 事業主は工場敷地内での過去の大規模開発において「ハナウタコミチ」というスケールの大きい緑の自主管理歩道を府中街道に沿って設けるなど、緑地や公開空地については、まちづくりに貢献して頂いています。本構想だけ見ると、緑地面積は少ないように感じますが、事業主としては、多くの緑化を行っているので、今回のように緑化が困難な土地利用において条例以上に緑化を求めるのは難しいところです。

会長： アスファルトや緑化については特に助言に入れず、このような話が出たということを事業主にお伝えいただくということはいかがでしょう。

委員： 協議の際に、このような意見も出ていましたということはお伝えいただければと思います。

事務局： 承知いたしました。助言の交付時に事業主には伝えるようにいた

します。

また、手続きの窓口協議の段階においても、詳細な舗装種別も含めて話合いたいと思います。

会長： 技術的な限界やコストもあるでしょうし、一方で、社員さんがいっぱい見えられる場所であれば、アピールの場にもなりますので、総合的にご判断いただいて、いいものを造っていただければということかと思います。

では、助言案の文言といたしましては、どこか修正、加筆等がありますか。無いようならば、この内容で答申といたしたいと存じますが、ご了承いただけますでしょうか。

(異議なし)

会長： それでは、土地利用審議会として答申をすることに決定をいたしました。

傍聴人の方にお伝えいたします。審議が終了いたしましたので、ご退室をお願いします。

会長： それでは、本日の会議はこれで終了といたします。お疲れさまでした。

(閉会)