

土地利用構想（事業主：株式会社中央住宅、三信住建株式会社）に係る調整会（第2回）
議事録

1 日時

令和8年4月28日（火）午前10時～11時20分

2 場所

小平市役所 6階602会議室

3 出席者

(1) 請求者 4名

(2) 事業主 株式会社中央住宅、三信住建株式会社 4名

(3) 事務局 都市計画課 4名

4 傍聴者

3名

5 議事

土地利用構想に係る意見書及び見解書の内容の確認及び整理

(1) 事業主

株式会社中央住宅 代表取締役社長 品川 典久

三信住建株式会社 代表取締役社長 信田 博幸

(2) 事業場所

小平市鈴木町二丁目772番41 外

(3) 土地利用目的

集合住宅

6 資料

(1) 調整会開催請求書

(2) 土地利用構想届出書の写し

事務局：都市開発部都市計画課開発指導担当

(事務局)

定刻になりましたので、ただ今から土地利用構想に係る調整会を始めさせていただきます。

この調整会は、小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例第12条第2項により、周辺住民からの調整会開催請求に基づき、令和8年4月9日に開催されました、第一回目の調整会により、開催請求者から第二回目開催請求がありましたため、開催いたします。

同条例施行規則第15条第1項により、この調整会は公開となり、傍聴が可能となります。また、後日、議事録を市ホームページに掲載することから、記録のため、録音させていただきます。

傍聴希望者は3人です。

お手元の次第1及び2につきましては、前回と事業主、事務局の人員は同じでございますので割愛させていただきます。

次第3、注意事項といたしまして、傍聴人の方にご案内いたします。

会議中の発言や拍手等はおやめ下さい。会の進行に支障があると事務局が認めた場合は、退室をお願いすることもございますので、ご了承ください。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にするようお願いいたします。

続いて配布資料の確認をお願いいたします。

調整会開催請求書と土地利用構想届出資料の組合せが1セットでございます。不足等ございましたら、お声がけをお願いします。

配布いたしました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4、調整会を始めさせていただきます。

4月9日に行われた話合いの続きということで、3月30日付で提出いただいた調整会開催請求書の事項における、議論が足りなかった部分について話し合いを行っていただく場となります。

話し合い時間を60分とさせていただきます。終了5分前と終了時にお声がけいたします。まずは請求者の方からさらなる話し合いをしたい内容についてご説明をお願いします。

(請求者)

この調整会が一つの区切りとなると理解しています。前回の議事録を確認させていただくと、住民側が受け取ったニュアンスとかなり違う印象を受けました。そのあたりを今回の議事録には反映していただけるとありがたいと思います。今後、市からの助言につながる重要な場と認識しております。

今回の住民からの要望は大きく分けて3点です。出入口の相互通行化、東棟前面の窓先空地からの避難経路について、小金井街道への道の市道化の整理です。事実関係を確認しながら順番に質問させていただきます。

(請求者)

消防避難についてです。1回目の調整会で消防避難に関しては、消防と協議を進めながら、決定していくというお話がありましたが、その後の状況について教えてください。

(事業主)

消防の方と協議した結論といたしましては、敷地の中に消防車が入って消火活動をするという想定はしておりません。

敷地の外から消火活動をすることから、その通路に消防車が入れるようにするといった指導はございません。

(請求者)

調整会后に相談された内容ということですか。

(事業主)

元々、そういう想定であり、消防と協議をしていましたが、出口が変わったこともあり、再度確認をしております。

(請求者)

今後も消防との協議で助言があった場合は見直す余地はありますか。

(事業主)

端的に言うと余地はもうないです。現状、消防からは問題ないという回答を受けており、設計スケジュール上、これから見直しを行うことは難しいと考えております。

(請求者)

出入口が南側の1箇所ということで、消防車の中に入らなくても消火活動中に車路を通して避難できるのか疑問に思っています。

南東角の通路幅が1mであり、狭いのではないかと思っています。

(事業主)

その部分は避難通路ではなく、植栽があるので通れません。北側避難通路に抜けるルートと南側のエントランス、風除室に抜けるルートがあります。

ご心配いただいてありがたいことですが、消防とも協議をして避難経路を確保した計画としております。

(請求者)

東側の住戸の方が避難する場合は、窓先空地から北側に抜けて、西側に抜けると出口があるということによろしいですか。

(事業主)

そうです。

(請求者)

結構距離が長くて大変だと思いますが、消防から避難経路の複数化や通路幅の見直しなどの要請があった場合は対応されますか。

(事業主)

消防法で避難経路の取り方について決まりがあり、それを充足するように計画していますので、更に拡大するという事は考えておりません。

(請求者)

前回の調整会で、消防とは既に協議を進めているというご説明であったのですが、住民側で消防に確認したところ、消防への初回協議は昨日の午前中と聞きました。住民としてはもっと時間をかけて協議しているものと認識していましたが、違いました。

(事業主)

消防との打ち合わせは何度もしていますので、それは誤解です。詳細な打ち合わせ状況につきましては改めて確認をします。

(請求者)

道路からの消火活動ということは、この道路は使えなくなるということですか。近隣住民にも大きな影響が出ます。

(事業主)

火事ですから、緊急事態なので仕方ないと思います。

(請求者)

昨日確認したところ、消防との打ち合わせはまだ途中と聞いています。

(事業主)

敷地内で消防活動するかどうかということではなく、設備に関する協議がまだ途中です。

避難経路等について、法律上の要件は満たしていますが、細かい部分で協議が残っているものがあります。

(請求者)

続いて交通について伺います。

2025年に近隣のマンションの出入口付近で交通事故が発生しています。小平第八小学校のPTAから教育委員会へ安全に関する意見書も出されていると聞いています。このような状況の中で、出入口が1カ所で片側通行という計画について安全性は十分とお考えですか。

(事業主)

はい。

(請求者)

前回の配置で出入り口の視認性の確保については警察署から助言があったと聞きました。警察に確認したところ、配置変更になってからの図面は見ていないと話していました。警察との協議はこれからも続くという認識でよろしいですか。

(事業主)

工事上の話については警察と協議がありますが、マンションの計画に関する協議は特段ありません。

(請求者)

道路の使用についての協議はありますか。

(事業主)

道路を使用する時は協議を行います。

(請求者)

警察の方のお話ですと指導はしたけれども、新たな図面は見ていないというお話でした。図面が変わった時には相談に行かないのでしょうか。

(事業主)

図面を提出して出入口の計画について警察と協議するというものではありません。現地の交通量については、警察に確認をしています。

(請求者)

交通量の話をする、要望していた客観的な検証資料については、設定根拠がないということを示されておらず、経験上問題がないという回答でしたが、客観性がないと感じています。近隣の同規模のマンションで実態調査することができると思いますが、調査をして結果を提示していただくことはできますか。

(事業主)

調査はしていませんし、今後調査する予定もありません。

(請求者)

現地の交通量について、昼間はさほどでもありませんが、朝夕ピーク時の状況は確認されていますか。

(事業主)

現地は確認しております。

(請求者)

近隣のマンションでは、出入口の幅が10m程度あり、敷地内に停留スペースが複数箇所ありますが、朝夕は出入りが多く、宅配の車が路上に止めている状況が毎日散見されています。

今回の計画はそれよりも設備の許容量が少ない計画ですが、それで道路上に溢れる可能性はないと評価されていますか。

(事業主)

荷捌きスペースに止めずに路上に止めてしまう配達車については、管理会社から指導を行っていくと考えています。

マンションの中でも時間帯が被る場合や、周辺の戸建住宅への配達がある場合など、路上に止めざるを得ないケースはあると思います。

(請求者)

近隣のマンションでは、敷地内に荷捌きスペースを複数台分設けていても道路上に配達車が3台、4台とあふれている状況があり、今回の計画では、中に入ることができず1台分だけ外に荷捌きスペースを設けて、道路上にあふれ出る心配がないと考えるのは無理があると思いますが、変える予定はないということですか。

(事業主)

はい。

(請求者)

こういったことについて、警察からの指導はないのですか。

(事業主)

助言はあるかもしれませんが、マンションの設備について警察が指導をする立場にはないと認識しています。

(請求者)

この場所は、カーブに公園の出入口があり、配達車が複数台止まっているという状況が日常的にあり、そこを自転車や子供が通行して危険な状況です。実際に近隣に同規模のマンションがあり、今回の計画よりも荷捌きスペースの多い配置であっても敷地外に配達車が止められている状況があります。そこに新たに近隣と同規模のマンションでそれより荷捌きスペースの少ない計画を進めることを良しとしているということですか。

(事業主)

今回のマンション建築で6 mの道路とそれとは別に2 mの歩道を設ける計画なので、これまでと同じ状況ではなくなると思います。

(請求者)

近隣住民への配慮をもう少し丁寧に行ってください。

一例をあげると、近隣周知が不十分なまま解体や伐採工事があり、振動等により体調不良になる住民が出ており、埃で近隣のお宅のベランダや洗濯物に影響が現実に出ています。今日の朝、現場の振動計と騒音計に電源が入っていませんでした。工事予定表も更新されていません。工事はまだ続くと思うので近隣説明や近隣への配慮をお願いします。

(事業主)

失礼しました。工事業者には指導を行います。

(請求者)

杭抜きの工事を今後行うと聞いていましたが、杭の調査をした所は埋め戻されていて、今後はどのように進めますか。

(事業主)

既存の建物の杭と新築マンションで予定されている杭が当たる場所だけ、既存の杭を抜きます。杭を抜く際に重機を入れる関係で一度埋め戻しています。今後、抜く必要のある場所を特定し、杭を抜く作業を行います。

(請求者)

解体現場での立会い時に杭を抜く作業では解体時ほどの振動はないと聞きましたが、その予定ですか。

(事業主)

一般的には、解体時ほどの振動はないと思いますが、個人の体感にもよります。重機が入って作業を行うので、振動自体はあります。

(請求者)

前回、共用部での火の使用や喫煙を禁止するというお話に関連して、個人のバルコニーについてもバーベキューや喫煙などをされてしまうかもしれないので、管理をしていただきたいです。

植栽の管理について、落ち葉が敷地外に出ることが考えられるので、近隣住宅の玄関先なども掃除をするように管理規約に入れてください。

(請求者)

既存樹木でまだ伐採が終わっていないものについて、昨日の雨で落ちた枝葉が排水溝の周りに溜まり、大きな水たまりができています。これまでは旧所有者により管理されていましたが、今は掃除されていないのでそういった対応や、落葉の少ない樹種の選定などをしていただきたいです。

(請求者)

一度、今回の工事の関係会社に日々の清掃をきちんとしてくださいという電話連絡をして、一度対応されましたが、その後の継続性がなかったので、そういったことから信頼関係やコミュニケーションの構築をお願いします。

(事業主)

テラス、バルコニーでの火の使用、喫煙はマンションの管理規約で禁止をします。ただし、これはマンション内でのルールですので、万が一、喫煙等で困る状況があった場合は管理人にご相談ください。

剪定については周辺計画に含まれています。共同事業主の1社が今後の管理を行うこと

になっています。管理規約とは異なりますが、樹木の管理の中で周辺も含めた清掃を行うように引き継ぎます。

取り急ぎ、ご指摘の排水溝周辺の清掃については、すぐに対応を行います。

(請求者)

最後に小金井街道へ接続する道についての条件整理についてお願いします。

(事業主)

資料を用いて説明します。

(事業主)

対象道路を市に帰属させるため方法を3案検討いたしました。

- ① 対象道路のみを小平市へ帰属させること。
- ② 小平市鈴木町二丁目マンション計画に併せて帰属させること。
- ③ 対象道路に接している土地にて建て替えもしくは新築を行う際に併せて帰属させること。

上記方向性について確認しまして、①は不可能でした。

②はマンション計画のスケジュールが大幅に遅れるため不可能です。

東京都と小平市にて確認し、可能性があるとしたら③の方法になるとのことですので、③の手順についてご説明いたします。

手順1【開発区域の設定】

対象道路に接している土地にて建て替えもしくは新築を行う際に対象道路を含めて開発にかけることとなります。

手順2【開発道路の範囲を決める】

通常は、建築に関連する必要最低限の範囲が開発道路となります。

今回は建築基準法の道路にして小平市に帰属することを目的にしており、建築基準法外の道路部分全てを開発道路にできるかは東京都と小平市との協議が必要となります。協議結果次第では、範囲を広げることができる可能性があります。

手順3【開発道路の基準】

前提として、土地所有者全員の同意が必要となりますが、東京都の基準により、以下の条件を整える必要があります。

必要な道路幅員は、道路の長さによって決まります。

道路延長が120m以上の場合、必要な幅員は幅員6m、延長120m以下の場合、必要な幅員は5mとなります。

現在、事業主で所有している道路の延長は109.89mであることが測量により分かっているため、残り部分の延長が10.11m以下であれば道路全体で120m以下となります。

小金井街道との交差点部分に隅切りが必要となります。原則、斜辺で3mの両側隅切りが必要となります。隅切り内は建物等がない状態にする必要があります。小金井街道の歩道幅員が2m以上あれば、隅切りの長さは斜辺2mに緩和できます。

その他、整備基準に合致する必要がある、道路の両端にL形側溝を設置、アスファルト舗装40型で整備、雨水浸透施設の整備などが必要となります。

道路形状は、小金井街道から延長35m以上あれば帰属対象となります。

続いて、対象道路所有者にて検討する内容です。

条件として、対象道路所有者全員が無償で市へ帰属することについて同意することが必要となります。

【費用について】

東京都や小平市の基準の道路に整備するための工事費用がかかります。

関係する土地の分筆費用がかかります。

公衆用道路への地目変更登記費用がかかります。

【懸念点について】

小金井街道に接する保育園、マンションは隅切りを提供してもあまりメリットがないと考えられます。

保育園は塀を撤去、再設置が必要となります。

保育園の建物が隅切りにかかる場合、建物を取り壊す必要があります。

対象道路の北側戸建て住宅は、北側道路が建築基準法の道路になっているため、対象道路が建築基準法の道路になってもメリットはあまりないよう見受けられます。そのため、北側道路所有者からは工事費の協力が得られない可能性があります。

【事業主側での対応】

2027年5月頃にマンションの販売を開始する予定です。2027年1月から販売開始に向けて売買契約書や重要事項説明などの販売資料の作成を行います。そのため、2026年内に方向性が決定されましたら、その方向性に沿ってどれだけ対応ができるか検討させていただきます。

【マンション引渡し後の対応】

マンション購入者へ引渡し後は事業主が所有者ではなくなってしまうため、事業者が近隣の皆様とマンション所有者との間に入って対応することが難しくなります。

マンション所有者の意思によって決定されるため、どのような対応となるか予測ができません。

(請求者)

結論としては。

(事業主)

結論としては、まず対象土地のどなたかが新築、建て替えを行う必要があります。

(請求者)

詳しく調べていただき、ありがとうございます。

今までこの人たちが新築時に検討されてきたことで、個人ではできないので、今回、道の半分持っている事業主が建て替えに合わせて協力していただきたいという事を求めてきました。開発に時間がかかるからできないとおっしゃるだろうなと思ってきたことです。小平市や東京都がこれは建築基準法の道路ではないとしていること自体が異常な状況で、都市計画として小平市はどう思っているのかということは、ここで聞くことではないですが、事業主としては、今は開発道路にすることはないということでもよろしいでしょうか。誰かが建物を建てるなら土地所有者として協力するというでもよろしいでしょうか。

(事業主)

はい。

(請求者)

家建てる時にセットバックをして土地を抛出していますが、それでもだめなのですか。

(事業主)

我々がお答えすることではないですけども、皆さん土地を提供しており、我々も同じ状況です。

(請求者)

本日確認させていただいた内容から法律に違反していないことは認識しており、理解しているつもりです。法律ですべてをカバーできることはなく、この地域ならではの条件があり、住民はここで生活しているので今の状況を鑑みて今度建つ計画でここを少し変えたら安全になるのではないかということの提案をさせていただいてきたつもりですが、法律に違反していなければ、安全側にこれ以上協力する必要はないかとお考えですか。

(事業主)

我々は道路と歩道の確保について、最大限の大きな譲歩だと思っています。更に追加で要望をいただいていることについては、難しいので、できませんという回答をさせていただいております。

(請求者)

実際に車路の幅はいくつになりますか。

(事業主)

最終的には固まっていません。有効幅員 5.3m というのが今の想定ですが、柱の太さなど変わる可能性があります。

(請求者)

今回の調整会の発言内容について、1 回目の調整会の議事録を確認するとニュアンスの違う部分があります。生の声を反映して土地利用審議会に伝えていただきたいです。

(事務局)

公開する議事録なので、語尾などは調整させていただきます。

(請求者)

土地利用審議会には生の声はいくのですか。

(事務局)

調整会で出た意見を基に土地利用審議会に報告します。

(事務局)

反映できる部分については1 回目の調整会議事録でも反映させていただいております。実際に言葉でやりとりしたものと文字に起こしたもので若干捉え方が違う部分があるという受け止めではないかと思えます。事務局としては、どちらの意見も中立的な立場で聞いた上で、お互いの意見をなるべく正確に記載しています。また、ホームページで公開しますのでどなたに見られても誤解のないように整理をさせていただいています。議事録はお互いに確認した上で作成してまいりますので、ご指摘いただければ反映できる部分は反映させていただきます。

(請求者)

事業主には、くれぐれも気遣いと気配りをお願いします。住民側としては、喧嘩しようと思っているわけではなく、気付いたことを反映してもらいたいと思って話をしています。

(事務局)

それでは、お時間となりましたので調整会を閉会します。

本日で条例上の調整会は終わりますが、今後は双方で話し合いを続けていただきたいと

思います。

本日は、どうもありがとうございました。