

令和3年度 第5回 小平市土地利用審議会議事要録

- 1 日 時 令和4年2月2日（水） 午前10時00分～11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
杉山 昇 会長、井上 搖子 委員、内田 輝明 委員、
三輪 秀民 委員、山田 学 委員
計5名
- 4 傍聴人 1名
- 5 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： それでは、03諮問第6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、届出のあった土地利用構想の届出につきましてご説明いたします。

資料I-1、土地利用構想届出書をご覧ください。12月6日付けで事業主である株式会社飯田産業から提出されました。

届出対象地は、小平市御幸町233番4 外で、主な土地利用目的は戸建住宅です。

資料を1枚めくっていただき位置図をご覧ください。事業区域は赤線で囲まれた部分で、事業面積6,094.21平方メートルです。これまで畑として利用されておりましたが、本年1月15日に生産緑地の行為制限が解除されました。

続いて資料を2枚めくっていただき、土地利用構想図をご覧ください。

戸建住宅40区画の計画で、幅員6メートルの道路をコの字形に新設する計画です。また、届出対象地の中央部分で、新設道路に接する位置に、敷地面積の6パーセント約366平方メートルの公園が整備され、市に帰属される予定です。

資料を2枚めくっていただき、写真位置図と現地写真をご覧ください。

写真1は届出対象地の西側に隣接する市道の北側から写したもので、写真の左手にある緑地が届出対象地です。

資料を1枚めくってください。写真3は隣接する市道の南西角から届出対象地を写したもので、正面に見える緑地が届出対象地です。

資料を1枚めくってください。写真5と6は届出対象地の南側の様子を写したものです。写真の中央にある通路状の部分は市の所有する元水路敷で、現在は緑道として水と緑と公園課が管理しております。

続いて資料を2枚めくってください。令和3年8月に提出された大規模土地取引行為の届出に対して、市が行った助言に対する事業主の見解書です。

大規模土地取引行為に関する市の助言としましては、周辺の既存住宅に対する日影などの影響に配慮すること、既存緑地を活かすなど、緑化の推進に努めること、道路形状への配慮や公園等のスペー

スを確保することで、まちの防災機能向上や交通安全対策に配慮することがあり、事業主からは、周辺住環境と調和した土地利用計画とすること、既存樹木は古く、大きすぎるため、新設する公園に新たな緑地を設けること、道路を通り抜け形状とし、防災機能向上や交通安全対策に努めることなどの見解が示されております。

続いて、資料Ⅰ－２、用途地域図をご覧ください。

当該地は、用途地域が第一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メートルとなっております。

周辺の道路でございますが、届出対象地西側に市道第D－２８２号線、幅員６メートルがございます。

届出対象地南側には元水路敷があり、現在緑道として利用されております。

続きまして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、低層住宅地に該当し、ゆとりのある敷地の確保や敷地内の緑化を促進し、良好な住環境の維持・保全に向けた土地利用を図りますと記載しております。

また、地域別構想においては東地域に該当し、大規模敷地において土地利用転換が想定される場合には、周辺のみどり豊かな住環境に配慮し、調和の図られた適正な土地利用の誘導を行いますなどがあげられております。

次に、資料はございませんが、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。

土地利用構想届出書につきましては、令和３年１２月１４日から令和４年１月１１日まで３週間縦覧を行い、２名の閲覧者がございました。

また、条例に基づく説明会は、１２月２４日に開催され、合計１５名の出席がございました。

主な質問としましては、カーブミラーの設置をするのか、公園にはどのような設備が設置されるのか、既存樹木を生かした計画としてほしいなどがあり、事業主からは、カーブミラーや公園施設の設置に関しては、今後、市と協議を行うこと、既存樹木は大きく維持管理が困難なこともあり、残すのは難しいが、市と協議を行いたいという回答がございました。

また、事業とは直接関係はありませんが、周辺住民の意見として、五日市街道の拡幅を東京都に要望してほしい、現在、五日市街道が通学路に指定されているが、五日市街道の北側には歩道がなく危険であるため、信号の設置や歩道の整備をしてほしい、届出対象

地南側の緑道を今後も通り抜けられるように確約してほしいなどの意見が出されました。

また、土地利用構想の縦覧に合わせまして、周辺住民からの意見書が4件提出されております。

内容としましては、新設される各住戸において十分な緑地の確保をしてほしい、新設される建物は周辺環境に調和したものとしてほしい、届出対象地南側の緑道を本事業と合わせて整備し、通行しやすくしてほしい、届出対象地北側の既存樹木には野鳥が飛来することから、公園を北側に設置してほしい、北側の道路との間の民地を購入し道路ネットワーク化を図ってほしいなどの意見がございました。

現在、事業主が意見書に対する見解書を作成しており、提出後、都市計画課の窓口で縦覧を行う予定です。

なお、市に対する意見に関しましては、関係各課に情報提供しました。

1件目の説明は以上となります。

会 長： 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、挙手の上お願いします。

委 員： 周辺住民から緑道の通行を求める意見が出ているようですが、緑道は通行できる状況なのでしょうか。

事 務 局： 緑道は市の所有地であり、通行することに問題はなく、また実際に通行もできますが、隣接地の土が緑道にはみ出している部分があるため、通行してよいのかわからないというご意見だったようです。

委 員： 既存樹木の保存については、周辺住民の想いが強いようなので、意見を尊重した方がよいのではないのでしょうか。

事 務 局： 既存樹木は大きく、古いため、今後も適切な維持管理が可能であるかは、事業主と水と緑と公園課との協議となりますが、維持管理が難しければ、新しく植栽を行うことについても検討することになります。

会 長： 緑道が市の所有地ならば、土がはみ出している部分の境界等を明確にしたほうがよいのではないのでしょうか。

事 務 局： 現在、隣接地所有者と水と緑と公園課が、緑道の整備について協議を行っております。通行には問題ないと考えています。

会 長： 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。

(会長案配布)

会 長： それでは、会長案を読み上げてください。

事務局： 1 建物の壁面後退等により既存住宅への日影や圧迫感の低減に努めるとともに、周辺住民に対して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 届出対象地は、第一種低層住居専用地域であり、これまで生産緑地であったことから、公園や各宅地に植栽を行う等、緑化を施すこと。

3 新設道路と既存道路の接続部について、交通安全対策に配慮した計画とすること。

4 公園の整備にあたっては、周辺住民の憩いの場所となるほか、オープンスペースとしての役割もあることから、形状や位置、設置する施設などについて、市と十分に協議を行うこと。

5 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。

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。

委 員： 3について、今後、東側の生産緑地が開発された際に、道路ネットワーク化が図れるような道路形状とすることを内容に含められないでしょうか。

事務局： 届出対象地東側の生産緑地は、届出対象地とは所有者が異なるため、将来的に宅地分譲化される可能性はございますが、現時点で一体的な開発を想定した道路形状を求めることは難しいです。今後、大規模開発事業の手続きにおいて、東京都や道路課と道路形状について協議を行うこととなります。

また、土地利用構想の届出については、提出された土地利用計画図の内容について助言を行うものであり、事業主が想定できない将来の事業計画について助言するのは難しいと考えています。

委 員： 1の壁面後退について、今回計画されている通常の戸建住宅にはどのように関連するのでしょうか。

事務局： 周辺住民から、今まで空地であったところに住宅ができることを不安視する意見が寄せられていること、また市としましては、建築基準法等の法令を遵守することは当然ですが、更に本事業地に壁面後退などの制限を設けた地区計画などを設定し、ゆとりのあるまちづくりを行うことが望ましいと考えていますが、実際には狭い範囲

での開発事業では難しいことから、助言に明記しました。

会 長： 他に意見等がありますか。ない様でしたら、会長案の内容で答申したいと思いますが、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。

以上で1件目の案件については終了となります。退出される傍聴人の方は退出してください。

(傍聴人退出)

会 長： それでは、03諮問第7号、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。

まず事務局より説明をお願いします。

事 務 局： それでは、届出のあった土地利用構想の届出につきまして、ご説明いたします。

資料Ⅱ-1、土地利用構想届出書をご覧ください。12月24日付けで、土地所有者である社会福祉法人黎明会から提出されました。

届出対象地は小平市小川町一丁目485番で、主な土地利用目的は救護施設あかつきの老朽化に伴う建替えです。救護施設あかつきは南台病院の敷地内にある施設です。

資料を1枚めくっていただき、位置図兼計画概要書をご覧ください。

現在利用している救護施設の老朽化に伴う建替え計画ですが、入所者がいることから、まず仮設棟を建築し移動した後、現在の建物を解体し新設棟を建築する計画となっております。

新設棟では、救護施設、地域生活支援事業及び地域生活体験事業の運営が行われる予定で、現在の事業内容から変更はございません。

資料を1枚めくっていただき、土地利用構想図をご覧ください。

図面の上部が新設棟の計画地で、図面右下が仮設棟の計画地です。

新設棟の計画地は2,525.40平方メートル、仮設棟の計画地は1,725.15平方メートル、合計4,250.55平方メートルで、それぞれ4階建て及び3階建ての建物を建築する計画です。

なお、仮設棟は新設棟が完成し、入所者を移した後に解体され、更地になる予定です。

施設の定員は195名で、建替えにあたって増減はございません。また、現在の入所者数は194名ですが、そのうち24名が入

院中であるため、現在は170名が生活しております。

資料を1枚めくってください。新設棟の1階平面図でございます。

新設棟の1階には、集会室や作業室のほかに、地域生活支援事業及び地域生活体験室が設置される予定です。

資料をめくっていただくと、2階から屋上までの平面図が4枚ございます。

新設棟では195名の定員に加えて、ショートステイ5名を加えた、合計200名が居住できる部屋数を確保する予定です。

資料をめくっていただくと、立面図2枚、断面図が1枚ございます。

現在の施設は4階建て、高さが14メートルでございますが、新しく建てられる建物は、同じく4階建てで、高さ13メートルほどになる予定でございます。

続きまして、資料をめくっていただくと、仮設棟の平面図1枚、立面図が1枚ございます。

仮設棟では、最大187名が居住できる部屋数を確保する予定です。

続いて、資料をめくっていただき、写真位置図と現地写真をご覧ください。

写真1は新設棟の北西側から計画地を映したもので、写真に写っている建物は現在利用されている救護施設の建物です。

資料を2枚めくっていただき、写真3をご覧ください。新設棟の計画地を東側から写したもので、鉄塔の奥に現在の救護施設が写っています。

資料をめくっていただき、写真4から6をご覧ください。仮設棟の計画地を周囲から写したものです。現在は駐車場として利用されています。

資料をめくっていただき、写真8をご覧ください。新設棟の計画地を俯瞰で映した写真で、現在の救護施設が写っております。

資料を1枚めくっていただき、写真9をご覧ください。仮設棟の計画地を俯瞰で映した写真で、中央にある駐車場部分に仮設棟を建築する計画となっております。

続いて、資料Ⅱ-2、用途地域図をご覧ください。

新設棟の計画地は、用途地域が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25メートルとなっております。

仮設棟の計画地は2つの用途地域にまたがっており、都市計画道

路小平3・3・3号線の計画線中心から北側は新設棟と同じ、第一種中高層住居専用地域、南側は第一種住居地域で、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、高さ制限25メートルです。

周辺の道路でございますが、南台病院の南側に市道第B-2号線、幅員6メートルがございます。

続きまして、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、中高層住宅地に該当し、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しております。

また、地域別構想においては西地域に該当し、都市計画道路の整備に伴い沿道の環境が大きく変わるため、西地域の特徴的なみどりの風景に配慮することを基本に、沿道機能の増進や地域活性化、居住環境の保全など多様な観点に留意した適切な土地利用のあり方について検討しますなどがあげられております。

次に、資料はございませんが、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。

届出書につきましては、本年1月12日から2月1日まで3週間縦覧を行い、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、1月21日に開催され、合計9名の出席がございました。

主な意見や質問としましては、仮設棟建設予定地の西側は、工事車両出入り口にしないしてほしい、現在設置されているエアコンの室外機の騒音が大きいので配慮してほしい、既存樹木の落ち葉に困っているが伐採は行うのかなどがあり、事業主からは、工事車両は南北の出入り口から一方方向に通行する予定である、室外機を新設する際には配置に配慮する、樹木の伐採については事業主と協議中であるという回答がございました。

また、縦覧に合わせて行っている意見書の提出期限は2月8日で、現在のところ、市への問い合わせなどはございません。

2件目の説明は以上となります。

会 長： 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、挙手の上お願いします。

委 員： 施設の老朽化に伴う改築であり、建て替えた後も業務内容や利用用途は変わらないということでしょうか。

また、時代の流れに沿って、必要となる設備等に変化が生じてい

ます。今回の計画はそれらを踏まえたものとなっていますか。

各個室の広さや浴室などの施設は、設備基準を満たして設計されていますが、最低限度の広さを満たしていれば十分なのでしょうか。個室で6.12平方メートルはとても狭いように感じます。

図面にはシャワー室と記載がありますが、設備基準に定められているとおり、浴槽と洗い場が設置されているのでしょうか。

南台病院のホームページを見ると、地域連携を大切にするとありましたが、建物で工夫できることはないのでしょうか。

委員： 6.12平方メートルとは、具体的に何畳くらいでしょうか。

事務局： 約4畳ほどです。

委員： ベッドを置いたらいっぱいになりますね。

事務局： 建替え後も業務内容や利用用途は変わりません。

救護施設は、生活保護法に基づいて補助金を受けて建築される施設ですので、必要以上に広くしたり設備を充実させることは難しいのが現状です。時代の変化に伴って国の方針も変わってきており、現在の建物は主に4人部屋で構成されていますが、新しく建てられる建物は、ほとんどが1人部屋になっております。

シャワー室以外に浴槽と洗い場が設置されるかどうかについては、確認します。

地域連携というのは国の方針で、入所者を施設の中だけでなく、地域社会全体で受け入れていくことを目指しているということです。例えば、入所者が施設を退所した後に、一般のアパートで生活ができるように、施設の中にある地域生活体験事業で訓練できるようになっております。

委員： 事業の完了予定が2024年3月となっていますが、これは新設棟の完成を指すのか、仮設棟の解体も含めた予定になりますか。

また、新設棟の一部が都市計画道路の区域に含まれるように見えるのですが、どのような手続きが必要になりますか。

事務局： 完了予定は、仮設棟の解体まで含まれております。なお、本事業は補助金を受けて実施する予定なので、補助金の交付スケジュールによっては、延期になる可能性があります。

都市計画道路の区域内に建築物が含まれる場合には、都市計画法第53条の許可を受ける必要があります。現在のところ、新設棟の敷地は都市計画道路区域に含まれておりますが、建築物は含まれない予定です。

会長： 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。

(会長案配布)

会 長： それでは、会長案を読み上げてください。

事務局： 1 建築計画にあたっては、既存住宅への日影や騒音、圧迫感の低減に努めるとともに、周辺住民に対して建築計画や工事方法等について十分説明を行い、理解が得られるように丁寧な対応に努めること。

2 届出対象地の周辺には緑地が多く存在することから、周辺環境と調和した緑化を施すこと。

3 災害時の施設利用者の安全確保のために、事業地内や周辺に避難ができる空地や緑地等のスペースの確保に努めるとともに、食料や資機材等の備蓄機能を備えた建築計画とすること。

4 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、小平市道第B-2号線は通学路に指定されていることから、工事車両の通行経路等の安全対策について、市や学校と十分調整を図ること。

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。

委 員： 3について、災害に備えた助言を行うことは良いことであると考えます。

会 長： 他に意見等がありますか。ない様でしたら、会長案の内容で答申したいと思いますと思いますが、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。

以上で本日の審議を終了します。

(閉会)