

令和5年度 第2回 小平市土地利用審議会議事要録

- 1 日 時 令和5年8月10日（木） 午前10時00分～11時00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
内田 輝明 会長、井上 搖子 委員、
羽貝 正美 委員、三輪 秀民 委員
計4名
- 4 議 題 土地利用構想の届出について（1件）
- 5 傍聴人 0名

事務局：都市開発部都市計画課開発指導担当

(開会)

会 長： それでは、次第の2、05諮問第1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いたします。

事務局： それではご説明いたします。

資料I-1をご覧ください。1ページ目が、土地利用構想届出書です。令和5年6月2日付で、「一般財団法人全国建設研修センター」より提出されました。こちらは、建替えを目的としており、大規模土地取引行為による届出はございません。

届出対象地は、小平市喜平町二丁目1159番2外で、主な土地利用目的は研修センターの増築です。

資料を3枚めくっていただき、A3の位置図をご覧ください。赤枠部分が計画地で、全国研修センターの敷地全体となります。計画地面積は5,431.95平方メートルです。

敷地の中に図示されている建物は、現状の配置となります。

敷地の南側と西側に小平市道が接しています。

資料を1枚めくっていただき、A3の1階平面図をご覧ください。

周囲の赤い外郭線は、敷地となります。こちらの図面は、建替え後の配置を示しており、建物は、北から2号館、南へ1号館、東へ3号館、それぞれの棟を結ぶ渡り廊下があり、敷地内で渡り廊下を含め4棟となります。

また、東側の外部には、駐車場・実習ヤードが広く設けられる計画となります。

1号館および渡り廊下については、築11年と比較的新しい建物のため、工事を行わず、既存のままとなります。

新しい2号館は高さ12.9メートル程度の3階建ての鉄骨造を予定していますが、既存の建物も12.3メートルとなっており、外部から見る建物規模はあまり変わらない建替え計画となります。

新しい3号館は、高さは未定ですが、2階建てを予定しており、3号館の建築面積は縮小される予定です。既存は4階建てであったこともあり、外部から見る建物規模は小さくなる予定です。

また、この建替え計画につきましては、既存建物を使用しながら、解体や建て替え工事を進めていく計画となっており、予定工期も3年と比較的長くなっております。

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。この写真位置図にある建物配置は既存のものとなります。

写真①、②は計画地の西側にある市道から写したものです。茶色い建物が既存の2号館で、今回解体して、新たに建替える予定です。

写真③、④は、は計画地の南側にある市道から写したものです。白い建物が既存の1号館で、既存のまま残す予定です。

写真⑤、⑥は、は同様に計画地の南側にある市道から写したものです。白い建物が既存の3号館で、今回建替える予定です。写真⑥の門の前に見える1階建ての建物は守衛棟で、今回解体し、新たに建てる予定はございません。

続いて資料I-2、用途地域図をご覧ください。

当該地は、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メートルです。

周辺の道路は、計画地南側に市道第D-28号線、幅員9.09メートル、西側に市道第D-27号線、幅員9.0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、「現在の良好な住居系土地利用の維持・保全を図ります」としております。

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。

届出書は、令和5年6月14日から7月4日まで3週間縦覧を行い、1名の閲覧者がございました。

条例に基づく説明会は、6月19日（月）に開催され、1名が参加されました。説明会において質問や意見は特にありませんでした。

意見書は、7月11日（火）まで受け付けましたが、提出はありませんでした。

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： 土地利用構想にある、公共施設等の整備方針で、歩道切り下げは可能な限り既存のものを利用するとはどういった意味でしょうか。

事務局： 道路から開発区域への車の出入りにあたり、L形側溝の高さを下げる必要があります。その切り下げ部分を、出入り口等必要な部分のみに抑えるという意味です。

委員： 改修計画の内容については、より詳細な資料を用いて確認するのでしょうか。

事務局： 駐車場や乗り入れ口の安全性など、開発条例に係ることについては協議しますが、設計内容については手続きの中で確認しません。

委員： 将来、東側の空地で新しい建物が出来る可能性はありますか。

事務局： 現状は実習ヤードとして使用する計画です。

委員： 多くの人が利用する場所だと思うので、東側の実習ヤードに将来建築物が建つのであれば知りたいです。

事務局： 実習ヤードでは建築物の建築は想定しておりません。昨今のリモート化に伴い、現状使う施設が少なくなってきました。今後建築される建築物も宿泊機能を縮小し、2階建てとなります。

会長： 自主管理緑地を設ける場所は決まっていますか。

事務局： 現時点では未確定です。

会長： 3号館が従来と異なる場所に建築されることにより、周辺への影響はありますか。

事務局： 従来と比べて建物が小さくなるので、圧迫感は軽減されると思います。

事務局： 建築物の位置が変わりますが、周囲に与える影響は少ないと考えております。

委員： 現状の緑地は維持されるのでしょうか。

事務局： 現状残せるものは残し、予定建築物が緑地に干渉している部分に関しては、代替りの場所に緑化を設ける予定です。

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、既存住宅への騒音や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 災害対策

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。

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、届出対象地南側の道路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。

4 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、太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入等を検討すること。

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。

(意見無し)

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。以上で本日の審議は終了します。

(閉会)