平成２５年度 第3回 小平市土地利用審議会議事要録

１　日　時　　平成２５年８月１９日（月）　　午後３時～４時

２　場　所　　小平市役所　５０４会議室

３　出席者　　小平市土地利用審議会委員
杉山 昇 副会長、内田 輝明 委員、山田 学 委員、
井上 搖子 委員
計４名

４　傍聴者　　３名

５　議　題　　土地利用構想の届出について

事務局：都市開発部まちづくり課開発指導係

（開会）

（傍聴人入室）

副 会 長：　それでは傍聴人の皆様に申し上げますが、この審議会の会議中は、発言や写真撮影や録音もできませんので、よろしくお願いいたします。

携帯電話は、音が出ないようにお願いいたします。お手元にある資料につきましては閲覧のみでございますので、お持ち帰りはできません。ご了解をお願いいたします。

では２５諮問第４号土地利用構想届出について審議を始めたいと思いますので、事務局のほうから説明をお願いします。

事 務 局：　それでは、学校法人武蔵野美術大学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６月２６日付で、事業主である学校法人武蔵野美術大学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６０６番１他で、土地利用目的は、大学施設でございます。

まず当該事業は、東京都が施行いたします都市計画道路小平３・３・３号線の施行に伴う大学施設の再建計画でございますことから、この地域の道路事業、周辺の都市基盤の整備について、簡単にご説明いたします。

お配りしております小川町一丁目地区の地区計画のパンフレットをお開きいただき、左側の地区計画図をご覧ください。

この地域は、小川町一丁目土地区画整理事業が施行されておりまして、事業面積約１８ヘクタール、事業区域は地図の①及び④から⑥でございます。

西側隅に南北路線小平３・４・２３号線、及び中央に東西路線小平３・３・３号線も含めまして、都市基盤を整備してまいりました。

また、この区画整理事業を契機として、周辺の区域、地図の②武蔵野美術大学の敷地、地図の③を含めて、地区計画が定められております。

この地区計画は、平成１９年１２月に、都市計画決定をしており、上段にございます用途地域等は、武蔵野美術大学の北側の敷地である地図の③を文教地区とし、その周囲は①の低層住宅地区Ａに指定されております。現在、小平３・３・３号線は、大学の西側までとなっておりますが、小平市と東京都が協力して延伸を図る道路事業となってございます。

資料３－１土地利用構想届出書の３枚目の配置図を中心にご覧ください。

土地利用の概要でございますが、事業区域面積は、都市計画道路

により分断される南北の敷地を結ぶため、大学専用の地下通路を１カ所設置する計画がございまして、その地下通路部分３５９．６平米、南側敷地５４６．２平米を含みまして、３８，６３６．１０平米でございます。

建築物の概要でございますが、構想部分の建築面積は４，２０８．５７平米。既存部分４，１９７．１４平米。合計で８，４０５．７１平米となり、建ぺい率２２．２８パーセントでございます。

構想部分の延床面積は、１２，６８８．４２平米。既存部分６，０３９．２４平米。合計で１８，７２７．６６平米となり、容積率４９．６４パーセントでございます。

建築物は構想部分１３棟で、高さ３メートルから１４．９５メートルで、既存部分１５棟とあわせまして、２８棟となります。

次に資料３－２、用途地域図をご覧ください。

当該地は青色の線で囲まれております、小川町一丁目地区の地区計画の区域内にあり、黄緑色の文教地区と緑色の低層住宅地区Ａにまたがっております。文教地区は、第一種中高層住居専用地域で、建ぺい率５０パーセント、容積率１００パーセント、高さ制限１５メートルの地域で、地区計画により、敷地境界線から外壁を３メートル以上離す外壁後退、建築物等の色彩の制限などがございます。

低層住宅地区Ａは、第一種低層住居専用地域で、建ぺい率５０パーセント、容積率１００パーセント、高さ制限１０メートルの地域で、地区計画により、道路境界線から外壁を１メートル以上離す外壁後退、道路面の垣、柵は、生垣または透過性のあるフェンスとするなどの制限がございます。

周辺の道路につきましては、土地区画整理事業により、築造された認定外道路ロの１６６号線、北側と東側の幅員は、車道約６メートル、歩道約３メートル、西側の幅員は、車道約６メートルでございます。

また、南側の都市計画道路の小平３・３・３号線は、幅員２８メートルの計画でございます。

周辺の状況でございますが、前ページの中央の航空写真を中心にご覧いただければと思います。

№９、航空写真には写っておりませんが、当該地の北東には小川町一丁目地域センターや小川町区画整理記念公園があり、№１１の東側には、小川寺の墓地、№１８の西側には低層の住宅がございます。また№２１、２２は、都市計画道路小平３・３・３号線がございます。

次に、資料３－３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、当該地は鷹の台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、６５ページの上段、鷹の台駅周辺地区の整備方針の（１）土地利用の１点目、鷹の台駅周辺地区の土地利用は、鷹の台駅周辺に生活拠点を形成しつつ、大学等の施設用地について、教育施設に見合った土地利用を図り、低層・低密度の住宅地と教育施設の調和を図りますとの記載がございます。

また、６７ページ下段、鷹の台駅周辺地区の整備方針の（６）個性あるまちづくりの４点目、鷹の台駅周辺地区は、市内においても極めて自然環境の豊富な地域であり、運動公園や教育施設等も多い地域です。今後の整備に当たり、この地域が持つ資源を有効に活用しながら、緑・美術と若さの創出を目指し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、１名の閲覧者がおりました。また、条例に基づく説明会は、７月１８日木曜日、武蔵野美術大学内の講義室で開催され、６名の出席者がございました。

内容としましては、畑に日影が落ちることについて、早朝の騒音について、フェンスの高さについて、などの質問がございました。なお、意見書の提出はございませんでした。

以上で、土地利用構想の届出の説明を終わります。

副 会 長：　ありがとうございます。

土地利用構想の届出について、事務局のほうで説明をしていただきました。助言等をすべきなのかを含めて、各委員のご意見、ご質問を伺いたいと思います。

では、私から質問してよろしいですか。

資料３－３の６７ページの鷹の台駅周辺地区のところに、この地域が持つ資源を有効に活用しながら、緑・美術と若さの創出を目指しますと書いてありますが、市としてはどのような意味合いで記載しているのか、お話を伺いたいのですが。

事 務 局：　緑・美術と若さの創出を目指します、という文言でございますが、こちらは鷹の台周辺地区のテーマの部分を、この文章の中に入れているという形でございます。

こちらの地区につきましては、玉川上水等ございまして、緑が非常に豊かな周辺地区でございます。それに加えまして、武蔵野美術大学、あるいは白梅学園ですとか、学生も非常に多く、美術につきましては武蔵野美術大学がありますので、美術あるいは学生の町という部分も含めまして、こちらの周辺の地区につきましてはそのよ

うな形でテーマを設けさせていただいているところでございます。

委　　員：　関連することで、今回の計画では、テーマに沿った何かを得られるという状況になっているのか、テーマとは特に関係ない計画になっているのかといったようなことは、今までに話題に上っているのでしょうか。

事 務 局：　こちらの周辺地区、武蔵野美術大学の今回の開発につきましても、緑・美術という部分につきましては、緑の創出はお願いをしている部分でございまして、大学側もできる限りご協力はいただけると伺っております。

　また、都市計画道路小平３・３・３号線でございますが、区画整理事業とあわせまして、この場所ができることによって、道路ネットワークが完成に近づいていくと考えられます。

委　　員：　先ほど、説明会で畑に影がかかるという趣旨の意見があったとのことですが、それはせきれい公園側に畑があるのですか。

事 務 局：　畑の持ち主の方ですが、武蔵野美術大学の西側の方と伺っておりまして、個別の場所までは伺っていないところでございます。

副 会 長：　日影図を見ますと、あまり影響はないのではないでしょうか。

委　　員：　朝の１時間くらいが影になるということでしょう。

委　　員：　航空写真１９や２０を見ると、やはりせきれい公園の隣の部分は、ずっと畑だとは思います。

　それは日影ができることによって、農作物に影響があるというご意見だったのでしょうか。

事 務 局：　朝、どうしても日が陰るということで、畑に影響があるのではないかというご意見があったということでございます。

副 会 長：　地区計画の詳細なパンフレットですが、その中の垣または柵の構造の制限を見ますと、生垣またはフェンスとするということと、門柱及び地盤面から０．６メートル以下のコンクリート塀はこの限りではないということで、塀は０．６メートル以下ですが、門柱はやむを得ないということになっていますが、今度の計画の中を見ますと、周辺には低層住宅地区がありますけれども、外構の仕上げについての協議はされていますか。

事 務 局：　元々武蔵野美術大学が所有していた部分は、文教地区となっております。そのほかに今現在、資料３－２の用途地域図でいいますと、認定外道路ロの１６６号線の東側、北側の認定外道路の南側、それと東側認定外道路の西側、こちらの部分が買い増しをされておりまして、こちらの部分は文教地区ではなく、低層住宅地区のＡという地区計画がかかっているところでございます。

　今回この両方の地区にまたがるような形の事業区域となってござ

いますので、当然この低層住宅地区の周囲に影響が出てきます。

文教地区につきましては、垣、柵の構造の制限はございませんが、こういったまたがる、あるいは接している部分がございますので、この低層住宅地区Ａにできる限り配慮していただくような形で整備をお願いしたいということで、協議をしているところでございます。

副 会 長： そのほかのご意見はいかがでしょうか。

委　　員： ２点あります。１点目は確認ですが、届出書の土地利用構想の基本事項の土地の利用方針の中で、一番最後の行で、南校地側に配置すると記載されていますが、文章を読むと、今回の対象の北校地側のような気がするのですが、これはどうなのかということが１点と、今お話の出てきている地区計画の地区の区分なり、あるいは用途地域に関して、今後変更等の予定があるかどうか、その辺りをお聞かせいただけますでしょうか。

事 務 局： 土地利用構想届出書の土地利用方針の下段の部分、現テニスコートを新グラウンドに、グラウンド部分に工房棟を南校地側に配置するということで、北校地側ではないかというお話でございますが、委員さんが捉えているように、北校地側の中の南側にデザイン工房棟を配置するという形で書かれていると理解しております。

続きまして、今後の用途地区あるいは地区計画のお話、先ほどの買い増しをした部分のお話だと思います。過去の経緯がございまして、当初この周辺につきましては、土地区画整理事業を展開してきたところでございます。武蔵野美術大学につきましては、当初、土地区画整理事業の中に入っていない状況でございました。その周辺は、土地区画整理事業を実施してきたところでございますので、当初の武蔵野美術大学の敷地にあわせまして、文教地区を設定し、そのほか土地区画整理事業を実施してきたところにつきましては、低層住宅地Ａという形に設定しております。

通常ですと、当初の段階で文教地区自体の設定の仕方を、道路にあわせた形でするのが一番ベストな形ではあったということでございますが、区画整理事業地内と区画整理事業地外ということがございましたので、このような分け方で設定したものでございます。

今後変えていくかどうかというお話でございますが、周辺の低層住宅地区につきましては、建ぺい率５０パーセント、容積率１００パーセントと既に設定され、地区計画で垣・柵等の制限も加えられておりますので、ここまでを文教地区に広げていくか、あるいは用途を変えていくかというところに関しまては、現段階では判断しかねているところでございます。

今後、まちづくりが落ちついてきた段階で、再度考え直していき

たいと思っているところでございます。

副 会 長：　ありがとうございます。

次の質問ですが、２枚目の資料を見ますと、西側にも東側にも小学校、中学校があります。以前は通学をするのに学校の中を通っていたということはなかったのですか。

事 務 局：　そういった状況はございませんでした。

委　　員：　説明会のときに騒音のお話があったとありましたが、もう少し詳しくお聞かせいただけますか。

事 務 局：　説明会の中であった内容といたしましては、廃棄物の集積所がございまして、早朝の騒音が気になるというご意見がございました。

朝の７時８時であれば、許容するけれども、５時６時というのは早過ぎるのではないかといったご意見があったと伺っております。

大学といたしましては、そのような運営自体を想定していないと回答しておりますので、今後改善されていくものと思われます。

副 会 長：　ありがとうございます。

全体的にはよろしいですか。そのほかにご意見、ご質問等はありませんか。

通常の宅地開発等とは異なり、問題は少ない様に思われますが、いかがですか。

では、質疑も出尽くしましたので、ここで意見のまとめを行いたいと思います。

たたき台をつくってありますので、それを見ていただいて、各委員さんのご意見を取り入れまして、加筆、修正をした上で答申としたいと思います。

土地利用構想の届出について次の事項を尊重していただきたいということで、１番目、届出対象地及び周辺地域は緑豊かな地域であるため、敷地内の緑化について、市と協議すること。

２番目、周辺の道路は児童・学生の通学路があり、工事期間が２年と長期になるため、交通安全対策を十分に行うこと。

３番目、都市計画道路沿いの整備について、緑地部分を開放するなど、緑豊かな沿道となるよう整備すること。

４番目、届出対象地で地区計画の低層住宅地区に面した部分は、圧迫感の軽減に配慮した外構整備とすること。低層住宅地区で、そのような規制もありますから、そういうことも含めて、外構整備は圧迫感のないようにしてくださいということです。

それから３番目のところは、都市計画道路沿いは今まで通り抜けはしなかったのでしょうけれども、道路ができ上がると子供さんも含めて歩行者が通るようになると思いますので、緑地部分の開放な

ども工夫して欲しいというようなことです。

　このような内容で案をつくりましたので、あと何か加えたほうがいい等、ご意見を頂戴できればと思います。

委　　員：　３番目は、緑を豊かにするということのみが書かれていますが、鷹の台周辺地区のテーマがございますね。具体的にどのような形になるのかはわかりませんが、緑と美術と若さの創出、そういったものとして成立する様なものをつけ加えたほうが、よりこの地区のテーマの個性というものが出てくるのではないかと思いました。

副 会 長：　緑と美術と若さというのは難しい言葉ですが、入れておくといろいろな工夫がされると思いますので、開かれた大学という意味で、地域とのかかわりでいろいろ工夫をしていただきたいという内容を入れて、答申案を作成したいと思います。

　よろしいですか。

（はい）

副 会 長：　委員さんからいただいたお話も含めて、改めて整理をした上で、事務局と調整をさせていただきます。

　今日の内容については、これで終わりにさせていただきたいと思いますがよろしいでしょうか。

（はい）

副 会 長：　これで審議会としては終わりにさせていただきます。ありがとうございました。

事 務 局：　傍聴人の方は席のほうに閲覧資料を置いていただいて、ご退出をよろしくお願いいたします。

（傍聴人退室）

（閉会）