

令和2年度 第4回 小平市土地利用審議会議事要録

- 1 日 時 令和3年3月22日(月) 午前10時～10時50分
- 2 場 所 市役所6階 大会議室
- 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、山田 学 委員、
内田 輝明 委員、三輪 秀民 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(1件)

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、02 諮問第 4 号「土地利用構想届出書」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「土地利用構想届出書」につきまして、ご説明いたします。

資料 1、土地利用構想届出書をご覧ください。1 月 25 日付けで、事業主である「創価学会」から提出されました。

敷地の場所は、小平市上水本町二丁目 1 6 6 3 番 1 外で、主な土地利用目的は礼拝所です。

資料を 1 枚めくっていただき、土地利用構想届出書その 2 をご覧ください。

土地利用の概要でございますが、建築面積 1,288.00 平方メートル、延床面積 1,764.00 平方メートル、最高高さ 9.95 メートル、2 階建ての計画でございます。

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 5,919.14 平方メートルでございます。元々生産緑地に指定しており農地として利用されていましたが、令和元年 6 月に行為制限が解除されました。

敷地の南側にある道路は都道である五日市街道で幅員 20 メートル、北西角には小平市道第 B-192 号線、幅員 6 メートル、北側には小平市が管理する水路がございます。現在この水路は暗きよとなっており、人が通行できるようになっております。

続いて資料を 1 枚めくっていただき、土地利用構想図をご覧ください。用紙の左側が北側、右側が南側として記載されています。

計画建物を敷地の中央に配置し、その周辺に駐車場を配置する計画です。主な車両の出入口は敷地の南東、人や自転車の出入り口は南西に配置し、車両と人の動線を分ける計画としております。また、敷地の南側には幅 2 メートルの事業主管理の歩道状空地を設ける予定です。

また、図面の左、敷地の北側に敷地面積の 6 パーセント、約 355 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。公園を市道第 B-192 号線に接続させるために、図面に黄色で示した三角形の部分を道路として整備し、市に帰属する計画です。

公園の北側にある水路との接続部分には、市が管理している既存のフェンスや街路灯がございますが、これらの整備に関しては、今

後、事業主と水と緑と公園課で協議を行う予定です。

また、敷地内には公園以外にも約2メートル幅の植栽を設け、東西の隣接地との間の緩衝帯とする計画としております。

計画建物の使い方ですが、礼拝を行うための集会所として利用する予定で、10名程度が集まって行われる小さな集会在週に複数回開催され、最大100名程度が集まる大きな集会在月に2、3回開催される計画です。

開館時間は午前9時から午後9時半までです。

資料をめくっていただくと、平面図が3枚ございます。室内のレイアウトはこれから変わる可能性が高いということですので、参考資料としてご覧いただければと思いますが、建物内には礼拝室や会議室等が設置される計画です。礼拝を行う際には声が出るということから、礼拝室の窓は二重サッシとし、遮音性を高める計画としております。

続いての資料2枚は立面図でございます。室内のレイアウト変更に伴い窓の位置も変わる可能性もございます。建物の最高高さは9.95メートルの計画です。

資料をめくっていただくと、2枚続いて等時間日影図と時刻日影図がございます。建築基準法の規制がかかる地盤面から1.5メートルの高さにおける日影を示しております。

続く資料3枚は、周辺状況を写した写真と写真位置図です。

写真丸1及び丸2は、計画地南側の五日市街道の反対側から、計画地を撮影したものでございます。

写真丸3及び丸4は、計画地の南側から、計画地を撮影したものでございます。

写真丸5は、当該地の北西角から、計画地を撮影したものでございます。写真中央にある緑色のフェンスは、計画地と北側の水路の境界に立てられているもので、現在は水と緑と公園課で管理を行っております。

続いて資料2、用途地域図をご覧ください。

届出対象地は、用途地域が南側の五日市街道から20メートルまでは第二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。

南側の五日市街道から20メートルを超える区域は、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。

続きまして、特に資料は用意してございませんが、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、五日市街道が幹線道路であることから、「隣接する住宅地との調和を図るなど、地域特性を踏まえた誘導や保全を進めるとともに、沿道の建築物の不燃化により防災機能の向上を図るなど、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図る」こと、また、地域別構想においては、西地域に該当し、「西地域の特徴的な緑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」を図ること、などがございます。

次に、こちらも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、2月5日(金)から2月25日(木)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、2月13日(土)に開催され、合計12名の出席がございました。

主な質問としましては、具体的な施設の運用方法や隣地境界に立てるフェンスの高さや種類、五日市街道での渋滞対策について出されました。

事業主の回答としては、施設は週に1回は休館日となり、日曜日や祭日は比較的多く開館すること、開館時間は午後9時半までであること、開館時は警備員が定期的に見廻りを行い、閉館後は機械警備となること、隣地境界に設置するフェンスは、敷地西側の建物と接する部分は高さ2メートルの目隠しフェンス、それ以外は高さ1.2メートルほどのメッシュフェンスを検討していること、五日市街道の渋滞対策として、敷地内の出入りは右折の入出庫は禁止とし、混雑時等は係員による誘導を行う、などの説明がありました。

「土地利用構想の届出について」の事務局からの説明は、以上となります。

- 会 長 : 土地利用構想届出書について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が、いかがですか。
- 委 員 : 日影図を見ると西側隣地の戸建住宅約3軒に、午前10時くらいまでは日影が落ちる計画になっているのが気になります。
- 事 務 局 : 事業主からは、隣接地との間に緩衝帯として植栽を設けるなどの工夫をして、極力隣家への影響を減らすようにしていると聞いております。
- 会 長 : 資料の後ろについている大規模土地取引の助言に係る見解書は、説

- 明会でも配布されたのでしょうか。
- 事務局： 周辺住民説明会では特に配布しておりませんが、内容については説明しております。
- 会長： 公園と市道の間にある三角形の部分は市の道路になるということでもよろしいでしょうか。
- 事務局： 事業主と水と緑と公園課及び道路課で調整中ではございますが、市に帰属され道路になる予定でございます。
- 委員： 事業主は北側の通路を積極的に利用する予定なのでしょうか。
- 事務局： 事業主が土地を購入した当初は、北側の通路も通常利用する予定であると聞いておりましたが、北側の出入口につながる市道は周辺にある住宅の生活道路となっていることから、周辺住民に配慮し、緊急時のみ利用することに変更になりました。周辺住民説明会においても、緊急時のみ利用するとご説明がありました。緊急時とは、災害時などの緊急車両の通行や、五日市街道から車両が出入りできない状況などを想定しております。
- 会長： 確認ですが、公園の詳細については、今後、水と緑と公園課と協議を行うということでもよろしいでしょうか。
- 事務局： 公園の位置については、水と緑と公園課と相談を行い、概ねまとまりましたので、詳細については、今後、開発事業の手続きの中で水と緑と公園課と協議を行ってまいります。
- 会長： 質疑も出尽くしたようですので、ここで意見のまとめを行いたいと思います。
- 助言案を作成しておりますので読み上げさせていただきます。
- 1、建築計画においては、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うこと。
 - 2、届出対象地はこれまで生産緑地であったことから、敷地内の緑化を推進し、周辺環境に配慮すること。
 - 3、建築予定施設の利用に伴う交通渋滞や路上駐車が発生しないよう、配慮した運用方法とし、敷地内への出入り口における交通対策を行うこと。また、生活道路にも接するため、周辺環境に配慮すること。
 - 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。
- 加筆、修正等が必要な箇所はございますか。
- 会長： 事業主は、大規模土地取引時に市が行った助言に対し、真摯に取り組まれていると思われまますので、この内容でいかがでしょうか。
- 委員： 計画地は生産緑地であったことから、案の2点目に、公園について

担当課と十分に協議を行うこと、という趣旨を追加するのはいかがでしょうか。

会長： それでは、ただいまご意見をいただいた部分につきましては、事務局と文言調整を行いまして、答申に反映いたします。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となります。皆様お疲れ様でした。

(閉会)