

令和3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10月28日(木) 午前10時00分～10時45分
- 2 場 所 小平市役所 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、内田 輝明 委員、
三輪 秀民 委員、山田 学 委員
計5名
- 4 傍聴人 2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、03諮問第4号、土地利用構想の届出についての審議を始めます。

まず、事務局から説明をお願いいたします。

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。本案件は、令和3年4月2日に大規模土地取引行為の届出がされ、8月23日付けで土地利用構想の届出がされたものです。

事業主は株式会社細田工務店、届出対象地は小平市花小金井三丁目78番3 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、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9,917.61平方メートルになります。パチンコ店舗及びその駐車場として使われておりましたが、令和3年3月末にパチンコ店を閉店しています。

続いて資料を1枚めくって、土地利用計画図をご覧ください。

幅員6メートルの道路を新設し、戸建住宅用宅地を60区画整備する計画です。この図面においては、出入口は南側の新青梅街道のみとなっていますが、大規模土地取引行為の際に交付した市長からの助言により、道路のネットワーク化について、隣接する私道の所有者と事業主が今後、協議を行う予定です。

また、届出対象地の南側、新青梅街道に接する位置に敷地面積の6%、約595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。

資料をめくって、写真位置図と裏面の現地写真をご覧ください。

写真1及び2は、新青梅街道から撮影したものになります。

写真3は、計画地内の中央から南向きに撮影したもので、奥に見えるのが、新青梅街道です。

隣のページをご覧ください。写真5、6、7は、届出対象地内から撮影したものになります。

写真8は届出対象地内から北向きに撮影したもので、写っている建物は北東側の隣接地の建物です。北東角の隣地は計画地から2メートルほど低く、隣接地の建物の2階の窓が写っています。

資料を1枚めくってください。写真14から16は、北東側に隣接する私道から、計画地を撮影したものになります。

裏面をご覧ください。写真17から19は、北側に隣接する私道から、写真20は敷地西側の私道から計画地を撮影したものになり

ます。

次に隣のページをご覧ください。令和3年4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。

裏面をご覧ください。大規模土地取引行為に関する市の助言としましては、主に既存住宅に対する日影などの影響への配慮、道路ネットワーク化などによる、まちの防災機能向上、交通安全対策への配慮などがあり、事業主からは、周辺住環境に配慮した造成計画とすること、公園などの空地を設け、道路ネットワーク化については協議・検討を継続すること、新青梅街道との出入口付近は安全対策を講じた計画とすることなどの見解が示されています。

次に、資料I-2、用途地域図をご覧ください。

当該地は、用途地域が南側の新青梅街道から20メートルまでの区域は準住居地域で、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、高さ制限25メートルとなっております。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。

周辺の道路としては、計画地南側に新青梅街道、幅員18メートル、北側には開発道路の私道、幅員5メートル、北東側には開発道路の私道、幅員4から6メートルがあります。

なお、計画地の北側に接する私道は東から西に向けて上る坂道になっています。

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、「低層の戸建て住宅や共同住宅を基本とする住宅地として、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」また、地域別構想においては、東地域に該当し、「大規模敷地の配慮ある土地利用の促進」として、「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」などがあげられています。

次に、資料はありませんが、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、8月31日(火)から9月20日(月)まで、3週間縦覧を行い、閲覧者はいませんでした。

また、条例に基づく説明会は、9月12日(日)及び16日(木)

に開催され、合計16名が出席しました。

主な質問としましては、新設道路は小平市に帰属するのか、道路は周辺道路と接続するのか、擁壁はやり替えるのかなどがありました。

事業主の回答としては、新設道路は小平市に帰属する予定であること、周辺道路の接続は、道路または歩行者用通路それぞれで検討していること、擁壁は現在2段になっており、事業主が所有している上段部分のみを解体・新設することなどの説明がありました。

なお、擁壁の下段部分は隣家の所有物となりますことから、解体・新設は行わないとのことでした。

道路の接続については、車両の通行はしてほしくないという意見が多く、歩行者用通路については賛否両論ある状況です。

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、助言等をすべきなのか、各委員のご意見を伺いたいと思います。

委 員： 道路のネットワーク化について、隣接する私道の所有者と事業主が今後、協議を行うとのことですが、協議対象は誰になりますか。

事 務 局： 接する私道は2箇所、北東側の南北に延びる私道と、北側の東西方向に延びる私道となっています。

南北に延びる私道は、主に周辺に住んでいる方、計23名が共有しており、東西方向に延びる私道は、当時、開発を行った開発業者となっているため、協議対象はその両者となります。

委 員： 具体的にどのような接続方法になるか、現時点で分かっていることはありますか。

事 務 局： 北側の東西方向に延びる私道に、新設道路を延長する形で計画していると伺っております。

住民説明会の際も、この形で接続する案があると説明しています。

会 長： 新設する公園について、現時点でどのような公園にするか決まっていますか。

事 務 局： 公園の詳細については、構想図の段階では、こういった遊具を設置する等の計画は決まっていません。

今後は、事業者と水と緑と公園課が協議して決めていくことになります。

会 長： 今後もしっかりとした計画を立てていただくという前提で、意見のまとめを行います。

配布いたします会長案に、各委員の意見を取り入れ、加筆、修正

等いたしまして、答申としたいと思いますので配布してください。

(会長案配布)

会 長： それでは、事務局より会長案の読み上げをしてください。

事 務 局： 本案件は土地利用構想届出書でございますので、提出された土地利用計画に対する助言としての会長案となります。

1 周辺環境への配慮として、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、造成計画や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 緑化の推進として、届出対象地は、主に第一種低層住居専用地域であるため、届出対象地内の各宅地に植栽を行う等、緑化の推進を図ること。また、公園の整備についても市と十分に協議すること。

3 防災機能の向上として、届出対象地と北側隣地には高低差があることから、隣接地の状況を考慮し、安全性が十分に確保された擁壁等の土留めを設けること。また、安全な避難路を確保するため、道路のネットワーク化を図ること。

4 周辺の交通安全対策として、届出対象地は幹線道路に面しており、車両や歩行者の通行が増加することが見込まれることから、道路接続部や公園の出入口における歩行者の交通安全対策に努めること。

5 工事中における周辺生活環境への配慮として、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、新青梅街道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、市と十分調整を図ること。

以上でございます。

会 長： この案について、加筆、修正等が必要な箇所がございましたらお願いします。

委 員： 新設道路と既設道路との接続について、現在協議中であるとのことですが、今後の協議で接続されない計画となり、災害時の避難経路が1方向しかない状態となることを避けるためにも、道路の接続について、積極的に助言に盛り込んだ方が良いのではないかと思います。

事 務 局： 既設道路との接続について、説明会の報告書を確認したところ、周辺住民のほとんどの方から、車両の通行については反対の意見が出ています。

新青梅街道側への接続に不便さは感じるものの、通過交通が発生

すると、住環境が変わり、交通安全上危険である等の意見がありました。

歩行者用通路については、市からも積極的に提案しておりますが、近隣住民の方からは賛否両論あり、現時点でどうなるのかわからない状況です。

委員： 車両の通行が難しいということであれば、せめて歩行者用通路の設置について、防災の観点からも、積極的に助言に盛り込んで頂きたいと思います。

会長： 新設道路を既設道路に接続すること、または、歩行者用通路を整備することについて、市が強く推奨している旨を、会長案に追記していただき、答申といたします。

ご了承いただけますでしょうか。

(了承)

会長： 会長案の文言修正については改めて調整したうえで、後日、事務局から各委員に送りますので、ご確認をお願いします。

以上で、土地利用構想に関する審議は終了となります。

(閉会)