

## 平成26年度 第1回 小平市土地利用審議会議事要録

- 1 日 時 平成26年5月29日(木) 午後2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  
宮下 勇 会長、杉山 昇 副会長、山田 学 委員、内田 輝明 委員  
計4名
- 4 傍聴者 9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担当

(開会)

会 長： それでは1件目、26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。

事務局より説明をお願いいたします。

事務局： それでは1件目の土地利用構想届出書についてご説明いたします。

本年4月1日付で、事業主である三井不動産レジデンシャル株式会社から届出書が提出されました。土地の所在地は小平市回田町326番1外で、主な土地利用目的は戸建分譲でございます。

資料1-1、土地利用構想届出書の中の土地利用計画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18,371.80平方メートル、公園を2箇所、公園と接続する緑道を4箇所、合計1,102.40平方メートル、事業面積の6パーセントを配置する計画となっております。道路は南側の回田本通りから2箇所接続する計画となっております。土地利用目的は、戸建分譲で、117区画、平均区画面積121.96平方メートルの計画でございます。

次に資料1-2、用途地域図をご覧ください。当該地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メートルの地域でございます。周辺の道路につきましては、当該地南側の回田本通り市道D-67号線は、幅員約9メートル、車道約6メートル、歩道約1.5メートルでございます。東側の市道D-191号線は幅員約6メートル、西側の市道D-211号線は幅員約6メートルで、さらに西側にございます都道新小金井街道は幅員約20メートル、歩道約4.5メートルでございます。

続きまして周辺の状況でございますが、申し訳ございませんが4枚戻っていただきまして、資料1-1の写真⑤をご覧ください。当該地は研修所グラウンドとして使用され、グラウンド部分の地盤面は下がっております。左手をご覧ください。当該地西側は低層住宅地となっております。次ページ、写真⑨をご覧ください。鈴木遺跡の保存を目的として、市が寄付を受けた敷地でございます。写真⑩をご覧ください。当該地北東側に隣接する駐車場でございますが、当該地との高低差が約2.5メートルでございます。次ページ、写真⑪、⑫をご覧ください。グラウンドの東側には、桜並木がございます。写真⑭、⑮をご覧ください。当該地の北側の下水道管理用地と民地の境でございます。下水道管理用地はグラウンド内を通り、

石神井川につながる雨水管があり、現在もグラウンド内の雨水が繋がっていると伺っております。次ページ、写真⑱から㉓をご覧ください。当該地の前面道路の回田本通りでございます。回田本通りには、小平駅と武蔵小金井駅をつなぐ西武バスのバス停がございます。また、当該地南側には一昨年オープンいたしましたヤオコー小平回田町店がございます。

次に、資料1-3、小平市都市計画マスタープランをご覧ください。地域別構想では、当該地は花小金井駅周辺地区の地域でございます。関連している部分を申し上げますと、55ページ中段、整備方針の(5)住宅・住環境の最下段、「企業の社宅厚生施設など、大規模な敷地で土地利用転換が行われる場合は、周囲の住環境にも配慮した計画を検討するよう条例に基づく開発を事業者に求めています」との記載がございます。

なお、届出書につきまして、4月11日金曜日から3週間の縦覧を行い、5名の閲覧者ございました。また、条例に基づく説明会は4月23日水曜日に御幸地域センターで開催され、40名の出席者ございました。主な内容といたしましては、「隣接住宅地への日照の確保のため、離隔をとってほしい。」「東側の桜の並木又はグラウンド内の緑を残してほしい。」「バスベイや南側の歩道の拡幅を行ってほしい。」「計画が固まる前に再度説明会を開催してほしい。」「等の質問ございました。

次に、資料1-4、事業主の見解書をご覧ください。意見書は周辺住民から20件提出されましたが、ご意見が重複しておりますので、意見内容をまとめた形で見解が提出されております。

意見書の内容といたしましては、説明会での意見とほぼ同様の内容でございますが、主なご意見として、「離隔をとってほしい。」「既存樹木を保存してほしい。」「バスベイや南側の歩道の拡幅を行ってほしい。」「工事中の安全対策等について。」「でございました。

事業主の見解といたしましては、1.事業計画に関する意見についての意見②「東西隣接地に離隔を設けてほしい。」の見解といたしまして、「建物の配棟計画を工夫する。」、意見④「既存樹木の保存をしてほしい。」の見解といたしまして、「移植に適した樹木の選定を行い移植を検討する。」、次ページの2.事業区域周辺に関する意見についての意見①と意見②「南側歩道の拡幅及びバスベイの整備をしてほしい」の見解といたしまして、「整備を検討する。」、3.造成工事に関する意見についての見解といたしまして、「工事計画を立案した段階で詳細を説明する。」「工事中の安全対策を行っ

ていく。」との回答がございました。

なお、1枚、2ページ進んでいただきますと、意見書と見解の対応表がございます。右の欄の番号は、提出されました意見書の右上に記載しております番号と対応してございます。

以上で、土地利用構想の届出についての説明を終わらせていただきます。

会 長： ありがとうございます。

何か質問はございますか。

委 員： 土地取引の助言の段階で地区計画や建築協定等について触れていただいたと思いますが、それについて、どのようなお話になっているのでしょうか。

事 務 局： 取引での助言につきましては、主に3点ほど挙げさせていただきました。

1点目は「コミュニティの創出等に配慮した公園緑地の配置等を行い、地区計画または建築協定等を行うこと。」という内容です。こちらにつきましては建築計画が固まっていないこともあり、今後継続して検討する旨の回答を事業者より伺ってございます。今後の住民の方との話し合い状況によっては、前に進んで行く可能性があると考えてございます。

2点目は、歩道上にバス停があることから「歩道の拡幅等により交通安全対策に配慮すること。」という内容になっております。こちらにつきましては、今後バスの事業者、道路管理者、交通管理者、関連する省庁等との協議を踏まえ、前向きに検討する旨の回答を事業者より伺ってございます。

3点目は「北側の鈴木遺跡区域内の部分について、今後市と十分に協議すること。」という内容で、十分に協議する旨の回答を事業者より伺ってございます。

委 員： そうしますと、見解書の意見②の中で、「隣地境界線からの後退について50センチメートル以上も検討します。」とありますが、例えば地区計画によって70センチメートル以上とすることも、選択肢としては残っているという理解でよろしいですか。

事 務 局： 見解書に「50センチメートル以上の壁面後退を検討します。」と書かれておりますので、余地はあると思われれます。

委 員： 別の質問ですが、北側の小平市が寄付を受けた土地は道路付けが無いと思いますが、下水道用地を含め、今後どのように整備をする予定なのか、また、市としてどのような要望等を事業者にされてきたのか、教えてください。

事 務 局： 北側の土地の整備につきましては既に検討が始まっております

が、この3月末に寄付を受けたばかりですので、まだ方向性は見えておりません。

下水道用地につきましても、北側の土地利用と非常に密接に関わってきますので、同じく未定の状況でございます。

市の要望といたしましては、寄付を受けた当初から道路接続を要望してございます。

なお、北側の土地利用の方向性は決まっておりませんが、防災の拠点となる可能性や、学生の社会科見学等に利用される可能性が考えられます。また、既存の建物は昭和30年40年来の建物となっており、将来的に解体することも考えられます。これらを見越し、大型車両の通行できる、幅員の広い道路を要望してございます。

委員： 概ねその要望に沿った内容で土地利用計画が出てきているということですか。

事務局： 大型車両の通行を考えますと、幅員は8メートル程度必要ではないかという議論を市の内部でしておりますので、これについては今後事業者と協議をしていきたいと考えてございます。

委員： どこかの道路幅員を8メートルにすることを含めて協議をしていく、ということですか。

事務局： そのように考えてございます。

委員： 土地利用計画図を見ると、120平方メートル未満の宅地や敷地延長の宅地があるので、事業上大変なのかもしれませんが、できるだけゆとりのある計画にしてもらいたいと感じます。

会長： 植栽のことで確認します。見解書に、全てを残すことは難しいが、新設の公園へ移植を検討する旨の内容がありますが、移植先の公園とは図面上の公園①と②を差しているのでしょうか。

事務局： 詳細につきましては今後の協議となりますが、公園①と②が中心と想定してございます。

会長： 他の場所も考えられますか。

事務局： 既存樹木の大きさ等にもよりますが、公園以外は難しいと思われまます。低木類を庭先に移植することであれば検討の余地はあると思われまますが、中木や高木を庭先に移植するのは難しいと思われまます。

会長： 公園①、②に既存の高木や中木をどのくらい移植するかについてはこれから協議することなのですが、低木については住む方との協力を得ながら、これは建築協定等によって行うのかはわかりませんが、隣地境界や道路境界に低木を植えるシステムをつくるような動きというのは、今のところあるのでしょうか。

というのは、周辺住民の方が緑を何とか残してほしいと要望するのは当然でしょう。ただ現状として、そのまま残すことはこの構想

案ではほとんどできないですね。見解書には公園への移植を検討すると書いてあり、恐らく高木と中木だろうと思いますが、どれだけ移植できるのかわかりません。ですので、住宅の敷地それぞれに緑を取り入れるような協定等をつくることで、この地域を緑豊かにしていく、という考え方もあると思います。中には木を植えることを反対する方もいるでしょうから、必ずしも全宅地とは思いませんが、全体の考え方としては、そういうこともあり得るだろうと思います。その辺の協議状況はいかがですか。

事務局： 移植についてはまだ具体的に決まっておられません。

なお、庭先等へ移植する話は今のところ出ておりません。

委員： 今の件に付け加えますが、ケヤキと桜並木を何とか残してほしいというご意見がほとんどの方から出ており、これは住民の方々のほとんど総意と言っても良いようなご要望だと思います。しかし事業者は、説明会でほとんど伐採するといった説明をなされた様に思われます。また見解書においても、多くを残すことは管理上難しいとしています。市として緑の保存というのは、住環境を整備する上で極めて重要な話だろうと思いますので、十分に慎重に事業者と協議し、何とか緑を保存するような方法を検討する方向で審議会の答申をすべきではないかと思えます。

委員： 土地利用計画の中で公園①と②、緑道4箇所、ごみ置場7、8箇所ありますが、これらについての将来的な維持管理は市が行うのですか。

事務局： ごみ置場につきましては、基本的には市の帰属になる予定でございます。公園等につきましては、事業者から市で維持管理をしてほしい旨のお話は伺っておりますが、公園の形状、利用勝手等を勘案しながら、帰属を受けることが可能かどうか、今後検討をしていく予定でございます。

委員： 緑道は市の帰属と書いてありますが、某市では幅員を4メートル以上にしないと受け取らないとしているケースがあります。小平市では維持管理上のことを考慮した条件等がありますか。

会長： 関連意見ですが、緑道の具体的なイメージはどのように持たれていますか。

事務局： 緑道はバス停から北側の市所有地へ通じる通路として配置されております。詳細の協議は今後となりますが、通行に支障のない程度に緑を配置する考えでございます。例えば、交互に50センチメートル幅程度で植栽をする、若しくは緑道の両隣の宅地を緑化する等で緑道とする考えもあります。

幅員につきましては市としても広い方が良いのですが、緑道も6

パーセントの公園等に含まれており、幅員を広げることで公園①、②の面積が狭くなってしまいますので、今後の協議で詳細を決めたいと考えてございます。

委員： 緑道の幅員の最低基準は特に設けていないのですか。

事務局： 緑道としての基準はありませんが、歩道の基準として、車椅子同市がすれ違い可能な幅員とうことで、最低幅員2メートルの基準がございませう。緑道は植栽を行い、且つすれ違い可能な場所を確保するため、植栽は片側ずつ交互に配置し、一部で2メートルを確保することですれ違いを可能にする等、工夫ができると思っております。

会長： この緑道を確保するためには、ここに接する宅地の方々の協力が必要でしょう。

別の質問ですが、全戸同時期に建て、同時期に販売するという手法をとるのですか。それとも何期かに分けるのですか。

事務局： 詳細の計画は未定です。これまでの事例で申し上げますと、10棟20棟単位で、何期かに分けて進めた事例がございませう。

委員： コミュニティ関係の話ですが、恐らくごみ置場を中心にしてコミュニティが形成されていくのだらうと思ひます。というのは、ごみ置場は市に帰属されたとしても、住民の皆さんが班単位で清掃を行う等で維持管理をするのだと思ひます。ですので、ごみ置場の配置についてはうまく地域社会が形成される様考える必要があると思ひます。

会長： 広い敷地に多数の住宅が建つ時にはルールが必要だと思ひます。自治会や建築協定等で、地域を良くするためのルールを、開発事業者と新たに住む側の両方であつてほしいと思ひます。余り堅苦しくするということではなく、これから良い住環境をつくるためのルールであると考えています。

また、南側に接続する2本の道路について、道路管理者との調整は進んでいるのでしょうか。

事務局： 道路管理者と交通管理者に事前の確認はしていますが、両者を総合した調整には至っておりませう。

なお、今回事業地の対面に大型スーパーマーケットがあり、その東側に道路の予定がございませう。交通管理者からは新設道路が大型スーパーマーケットの東西両脇の道路と交差しないよう指導があつたと伺っております。

会長： 今回意見書を提出されている方々は、一つの単位にまとまっているのでしょうか。今後、住民の方々が開発事業者と話し合いをするにはある程度まとまりが必要だと思ひます。今回の事業計画は住民が個々に発言をしてまとまるレベルではないと思ひます。お互い納

得のいく様詰めた話し合いをするには、住民側も一つの単位となる  
ことが必要だと思いますが、状況は分かりますか。

事務局： 住民説明会と意見書の状況を見ると、西側の住民の方々はある程度住民同士で話し合いをされているようですが、その他の方々につきましても、どのような関わりとなっているのか把握できておりません。

会長： これだけ広範囲ですので、住民の要望は多様になっています。開発事業者からすると、ある程度意見をまとめていただいた方がよろしいかと思います。

委員： 市所有の北側敷地をどのように利用するかによって、この開発地及び周辺環境が変わってくると思います。これから事業者が検討する課題も多々残っているようですし、説明会も再度開催されるということですが、その時に北側の土地利用が決まっていなくて、あるいは下水道用地を東西貫通させるのかどうか決まっていなくて、という状態ですと、住民の方も事業者もイメージが掴めないと思うので、市としては早めにイメージを出した方が、皆で協議をする上で良いと思います。

例えば下水道用地を遊歩道として通すかどうかで周辺の方々の環境は変わってきます。また、通すことに賛成の方と反対の方と両方いると思います。さらに先程の市としての要望事項等を踏まえると、今回の土地利用構想が変わってくる要素が多々ありそうなので、懸案事項を一つずつ詰めていった方が良いと思います。

会長： 他に何かございますか。

各委員： (なし)

会長： それでは私の案をお配りしますので、ご確認いただき、ご意見をいただければと思います。

農林中央金庫研修所跡地、回田町326番1外の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。

1点目、土地利用においては、既存の緑の保全に努め、生垣や敷地内の緑化を推進する建築計画とすること。

言葉としてはこう書きましたけれど、今後より具体的に、どの木を保存する、どこに移植する、また、敷地全体の緑化計画をどうするか等、案をつくってほしいと思います。さらに、周辺住民の方々もその緑化に協力して、自分の敷地でできることを考える等、お互いに協力し合ってほしいということです。

2点目、土地利用においては、建築物の壁面後退や電柱の宅地内

設置などを行い、良好な住環境を保全するため、地区計画等を検討すること。

建築物の壁面後退は50センチメートルなのか、75センチメートルなのか、1メートルなのか、1.5メートルなのか等、具体的な数字でお互いに納得し合う話し合いをしてほしいということです。

3点目、北側に隣接する市所有地の将来的な土地利用に資するため、道路幅員の拡幅及び南側道路接続部分に隅切りの設置などを行うこと。また今後の市所有地の土地利用に配慮し、市と十分な調整を行うこと。

このことは、市も具体的なイメージを提示し、話し合いをしてほしいということでございます。

4点目、南側の接続先の交通対策として、歩道の拡幅及びバスベイの設置等について、市と協議すること。

これは道路管理者も含めて協議をする必要があると思います。特にバス停は周辺住民の方が利用するため、より具体的にお互い確認し合う作業が重要だろうと思います。

5点目、当該地周辺の擁壁については、安全性に十分配慮した整備を行うこと。

これは当然の話なので、十分配慮していただきたいと思います。

6点目、当該開発事業については周辺住民と十分な話し合いを行いながら進めること。

この「十分な話し合い」という意味は、回数や時間の長さではありません。どちらかが一方的に進めることになってはいけないということです。ただそのためには、住民の方々もある程度組織をつくり、話し合いを進めて欲しいと思います。

以上6点の案を挙げましたが、他に付け加えること、若しくは修正することがあればお願いします。

各委員： (なし)

会長： よろしいですか。

それではこの審議は終わりたいと思います。

事務局： 1件目の案件は以上で終わりになります。次の案件につきましてもお聞きになりたい方は残っていただき、ご退席される方は、お手元の資料はそのままにし、ご退席をお願いいたします。

(傍聴人退室)

会 長： それでは2件目、26諮問第2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。

事務局より説明をお願いいたします。

事務局： それでは2件目の土地利用構想届出書についてご説明いたします。

本年2月21日付で、事業主である増田ユリ子氏から届出書が提出されました。土地の所在地は小平市小川町一丁目811番外で、主な土地利用目的は戸建分譲でございます。

資料1-5、土地利用構想届出書の中の土地利用計画図及び道路配置の参考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7,982.14平方メートル、公園を1箇所、480.05平方メートル、事業面積の6パーセントを配置し、道路は東側の市道B-160号線から接続し、南側の市道B-159号線に抜ける計画となっております。土地利用目的は戸建分譲で、46区画、平均区画面積126.95平方メートルの計画でございます。

次に資料1-6、用途地域図をご覧ください。当該地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メートルの地域で、平成25年8月14日に生産緑地の行為制限が解除された農地でございます。周辺の道路につきましては、当該地東側の市道B-160号線は、幅員5メートルから6メートル、南側の市道B-159号線、B-158号線及びB-157号線は、幅員6メートルとなっております。また、黄色の破線は都市計画道路小平3・4・22号線で、幅員16メートルの計画線でございます。東側に新設される道路の全幅を含みまして、当該地東側隅に多少の残地が残る形となります。

なお、届出対象地内の都市計画道路区域については、生産緑地の買取り申出制度により事業主と用地取得の交渉が行われましたが、条件が折り合わず不調となっております。また、当該地の北側B-160号線の西側道路は、建築基準法上の道路指定がない通路でございます。

続きまして周辺の状況でございますが、申し訳ございませんが2枚戻っていただきまして、資料1-5の写真をご覧ください。写真3の右手をご覧ください。敷地の南東には駐車場がございます。次ページ、写真6の右手奥をご覧ください。当該地東側隣接地に五中通り西公園がございます。

次に、資料1-7、小平市都市計画マスタープランをご覧ください。地域別構想では、当該地は鷹の台駅周辺地区の地域でございま

す。関連している部分を申し上げますと、66ページ中段、整備方針の(5)住宅・住環境の1点目、「鷹の台駅周辺の住宅地は、そのほとんどが戸建て住宅であることが特徴の一つであることから、比較的良好な宅地規模で、敷地内の緑化の状況も良好です。このような現在の良好な住環境を保全しつつ、さらに生垣や敷地内の緑化の推進を図り、緑と潤いのある住宅地を形成していきます」との記載がございます。

なお、届出書につきまして、3月11日火曜日から3週間の縦覧を行い、1名の閲覧者がございました。また、条例に基づく説明会は3月20日木曜日に当該地南東の隣接駐車場で開催され、30名の出席がございました。内容といたしましては、「今後計画の変更はあるのか。」「西側の住宅と離隔をとってほしい。」「工事中の交通安全に配慮してほしい。」などの質問がございました。

次に、資料1-8、意見書及び見解書をご覧ください。意見書は当該地北東の住民から1件提出されてございます。内容といたしましては、「道路の接続先を増やしてほしい。」「工事中の児童の安全に配慮してほしい。」とのご意見がございました。

事業主の見解といたしましては、「接続できる道路がない。」「工事中の児童の安全に配慮する。」との回答がございました。

以上で土地利用構想の届出についての説明を終わらせていただきます。

会 長：       ありがとうございます。

      まず私から質問いたします。計画は戸建住宅ということですが、建物を建ててから売るのはですか。

事 務 局：     今後の事業計画につきましては未定であると伺ってございます。土地を分譲するのか建売りにするのか未定ということでございます。

会 長：       1件目の案件は、事業者が様々な意見を取り入れ、全体を計画し開発を進めるのだと思いますが、今回は計画を立てた土地を次の事業者へ売ってしまうということですか。土地を売った後建築は個々で行われるのですか。

事 務 局：     今のところは未定と伺っております。

      なお、本件の事業者は以前、今回の計画地の南側においても事業を行っております。当時どのように進めたのか確認は取れておりませんが、街並みは調和の取れた形でできてございます。

会 長：       事業区域内に都市計画道路がありますが、都市計画道路内には建築制限があるのですか。

事 務 局：     建築制限につきましては、都市計画法の中で簡易な構造であって

地上2階建て以下、地階は設けないという内容の制限がございます。  
また東京都の基準で、3階建てまで建築可能な場所となっております。

会 長： 木造、あるいは鉄骨造でということですか。

事務局： そうです。

補足ですが、現在この都市計画道路につきましては都市計画決定のみとなっております、事業予定が立っておりません。将来的に事業が進む際には土地を買収しながら都市計画道路をつくる形になりますので、その際には建物等の取り壊しが必要となります。

会 長： 先程の件に関連しますが、建築計画が見えずに土地の計画が進む場合、今後良い環境が創設されるかどうかの判断は難しいと思います。これだけの戸数が計画されているのですから、土地の計画を提示する上で、全体の建物の考え方や緑地の考え方も提示された方が本当は良いと思います。良い環境をつくるためには建物の計画も併せて考える必要があると思います。

委 員： 今の件に関連しますが、土地利用計画図にごみ置場や防火水槽等の記載が全くないので、総合プロデュースという視点が抜け落ちていると思います。その辺は土地を売るだけであるならば余り関係のない部分なのですか。

事務局： 防火水槽用地やごみ置場につきましては、できる限り土地利用計画図に記していただいておりますが、今回はまだ市の各担当と事前の調整をしていないということで記載されておられません。

会 長： そのような様々な調整の後、再度審議会の案件になるのでしょうか。それとも今回で審議は終わりとなるのでしょうか。今後の扱いを教えてください。

事務局： 土地利用審議会での再度の審議は行わないものでございます。今後は建売りで進む場合もあれば、土地だけで売られていく場合もあるということで、今の段階では未定でございます。

委 員： この計画は都市計画道路が後につくられる際に、立ち退きや土地の一部を手放す方がなるべく少なくなるよう、配慮はされているのでしょうか。

事務局： 事業主からは直接聞いておりませんが、この土地利用計画図に都市計画道路のラインを入れますと、6メートル道路を含み、その東側の宅地が概ね計画道路内に入りますので、今後を考慮しているものと推測されます。

委 員： そうしますと6メートル道路の西側の敷地には都市計画道路はかかっていないということですか。

事務局： かかっても若干というところがございます。

委員： 東側の宅地は、多少残地が残る程度で、ほぼ全て道路になるようなイメージということですか。

事務局： そうです。宅地のNo. 31、30、29に関しては、道路完成後は敷地の東側境界から2、3メートル程度しか残らないという状況です。さらに南へ向かうに連れ、残地はより少なくなる状況でございます。

会長： そうすると今回新設する道路は、将来的にコの字型になるということですか。

また、大きい道路に直接面する区画が多数出てくるということですね。遠い将来かもしれませんが。

事務局： そういうことになります。

会長： 都市計画道路については売る時に説明すべき重要事項ですね。というのは、自分の敷地が遠い将来なくなるかもしれないし、大きな道路に面することになるかもしれないし、これらは非常に重要な事ですね。

委員： 重要事項だと思います。

質問ですが、都市計画道路内は最終的に強制収用もあり得るのでしょうか。

事務局： 基本的には用地買収ということで、契約を結びながら買収していきますが、場合によっては収用法を使って強制収用ということもあり得ます。

委員： 住民の方の意見書にあった、開発区域への出入路が1本のみというのは、青梅街道からの出入路が1本のみ、ということなのでしょう。南側にも道路は接道していますが、こちらは繋がっていてもあまり意味がないということで意見を出されているのか、分かりますか。

事務局： 新設道路の接続先は南側と北東側の2箇所ございますが、意見書の内容は、計画地を通り抜けるルートとしては1本しかない、という意味でございます。

会長： 他に何かございますか。

各委員： (なし)

会長： それでは私の案をお配りしますので、ご確認いただき、ご意見をいただければと思います。

生産緑地跡地、小川町一丁目811番外の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。

1点目、土地利用においては、生垣や敷地内の緑化を推進する建

築計画とすること。

これは緑化や建物の計画に限らず、配置計画を含めて全体的なプランを立てて進めてほしいと思います。

2点目、土地利用においては、建築物の壁面後退や電柱の宅地内設置等を行い、良好な住環境を創出すること。

これは個別な話になっていますが、1点目と同様、全体計画を立てるという作業を行っていただきたいと思います。

3点目、都市計画道路小平3・4・22号線の計画区域内の公共施設の配置については、市と協議すること。

これは都市計画道路が完成した後においても、良好な環境やコミュニティ等が維持される開発としてほしいということです。また、都市計画道路の事業は何年先に行われるのか不明ですが、道路の計画を後の住民へ十分伝えていただきたいと思います。

以上3点の案を挙げましたが、いずれにも共通することとして、開発の全体像を考え、それを後の事業者へ引継ぎながら良い環境をつくっていただきたいと思います。

以上になりますが、他に付け加えること、若しくは修正することがあればお願いします。

各委員： (なし)

会長： よろしいですか。

それではこの審議は終わりたいと思います。

事務局： 2件目の案件は以上で終わりになります。次の案件につきましてもお聞きになりたい方は残っていただき、ご退席される方は、お手元の資料はそのままにし、ご退席をお願いいたします。

また、ここで休憩をとさせていただきたいと思います。

(休憩)

会長： それでは再開いたします。

本日3件目の議題です。26諮問第3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。

事務局より説明をお願いいたします。

事務局： それでは3件目の土地利用構想届出書についてご説明いたします。

本年4月10日付で、事業主である野村不動産株式会社から届出書が提出されました。土地の所在地は小平市回田町201番1外で、

主な土地利用目的は戸建分譲でございます。

資料1-9、土地利用構想届出書の中の土地利用計画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12,642.31平方メートル、南側の歩道が有効2メートルとなるようにセットバックし、公園を1箇所、794.86平方メートル、事業面積の6.29パーセントを配置し、道路は南側回田本通りから1箇所接続する計画となっております。なお、公園の一部を新設道路に沿って歩道状空地として整備していきたいと伺っております。

土地利用目的は戸建分譲で、79区画、平均区画面積120.06平方メートルの計画でございます。

次に資料1-10、用途地域図をご覧ください。当該地は二つの用途地域にまたがっております。南側の回田本通りの道路端から20メートルまで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、20メートルより北側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メートルの地域でございます。

周辺の道路につきましては、当該地南側の回田本通り（市道D-67号線）は幅員約12メートル、車道約9メートル、歩道約1.5メートルで、東側の市道D-280号線は、幅員6メートル、西側の道路は幅員4メートルの位置指定道路でございます。また、当該地の中には、黄色の破線で記載した幅員4メートルの位置指定道路がございますが、一部道路としての形状はございません。

続きまして周辺の状況でございますが、申し訳ありませんが1枚戻っていただき、資料1-9の写真Aをご覧ください。当該地南側の回田本通りと、敷地内の位置指定道路でございます。次に写真Iの左手をご覧ください。当該地の東側は概ね畑でございます。なお、平成26年2月に生産緑地の行為制限が解除されてございます。また写真にはございませんが、当該地の北側は生産緑地で西側は戸建て住宅がございます。敷地内中央には市が所有しております下水道管理用地がございます。アスファルト舗装を行い、植栽を施し、通称草花街道の緑道として整備しており、東西に抜ける道路が少ないことから地域住民も頻繁に利用している歩行者用通路でございます。

次に、資料1-11、小平市都市計画マスタープランをご覧ください。地域別構想では、当該地は一橋学園駅周辺地区の地域でございます。関連している部分を申し上げますと、72ページ中段、整備方針の（5）住宅・住環境の3点目、「地域内の緑を保全するとと

もに、さらに緑化を推進することにより、快適で潤いのある住環境の整備を図ります」との記載がございます。

なお、届出書につきまして、4月16日水曜日から3週間の縦覧を行い、1名の閲覧者がございました。また、条例に基づく説明会は4月26日土曜日に事業地内の既存建物の一室で開催され、34名の出席がございました。主な内容としましては、「解体工事中の配慮について。」「工事中の安全管理について。」「東西隣接住宅との隔離の確保について。」等の質問がございました。

次に、資料1-12、意見書及び見解書をご覧ください。意見書は周辺住民から1件提出されております。内容といたしましては、「隣接の畑、住宅へ雨水、土砂が流れ込まないようにしてほしい。」「工事中、草花街道へ通行止めの表示等の配慮をしてほしい。」とのご意見がございました。

事業主の見解といたしましては、「隣接地へ雨水、土砂が流入しないよう計画する。」「草花街道へ通行止めの表示をする等、安全対策を行う。」との回答がございました。

以上で土地利用構想の届出についての説明を終わらせていただきます。

会 長： ありがとうございます。

まず私から質問ですが、新設道路は北側境界まで続いていますか、この道路は行き止まりになるのでしょうか。

事務局： 当該地の北側は現在畑となっておりますので、道路は行き止まりとなります。

なお、将来的に北側で開発が行われた場合に道路が繋がる余地を残すため、敷地境界まで延長した道路計画となっております。

会 長： ということは将来的に繋がらない可能性もあるのですね。

事務局： そうです。

会 長： 新設道路と南側の回田本通りの接続は1箇所しかないということによろしいですね。

事務局： はい。

会 長： 防災上の話ですが、この敷地全体の出入口が1箇所であると袋小路になりかねないという感じがします。公園は南側道路に面していますが、防災の観点から見たとき、道路接続が1箇所だけで問題ないかどうかの検討はされているのでしょうか。

事務局： 今回の事業区域は南側の回田本通りと接している部分が非常に短い距離となっており、ここに2本の新設道路を接続させた場合、それぞれの距離が近くなり危険である、という警察からの指導があったと伺っております。防災の観点からは接続道路は2箇所あった

方が望ましいですが、1箇所であっても開発許可の基準を満たした道路であれば問題ないと考えてございます。

会 長： 下水道用地が事業区域を横断していますが、ここは最終的にどのような形状で残るのでしょうか。

事務局： 現在下水道用地は、草花街道という名称で東西を繋ぐ歩行者用通路となつてございます。今回の開発区域には含まれておりませんが、隣接する部分は今回の開発と併せ、草花街道の趣旨に沿った再整備を行うと事業者より伺ってございます。

会 長： 幅はどのくらいありますか。

事務局： 3メートル弱でございます。

会 長： 公園の東側に細い通路のようなものと三角形のところがありますが、これはどのような土地ですか。

事務局： 三角形の部分は個人所有の墓地でございます。そこへ続く細い通路状のところは朱道と言いまして、市が管理している土地でございます。以前は農道として墓地の先まで続いていたと推測されますが、今現在は墓地までの部分しか残っておりません。

会 長： 墓地そのものは現存しているのですか。

事務局： 墓地の形状はございません。

会 長： 形状はないが、所有者がいらっしゃるということですね。

事務局： そうです。

委 員： 住民の方、特に西側の方から壁面後退等の要望はないのでしょうか。

事務局： 現況は西側に隣接して位置指定道路があり、空間が確保されております。

住民説明会において、現況と同様に空間が確保される様、新設道路を西側に隣接させてほしいという意見がございました。しかしながら新設道路は南側で交差点とならないようにという警察からの指導があり、今回の道路計画にしたと事業者より伺ってございます。

委 員： 下水道用地は事業者が整備するのですか。

事務局： そのように伺ってございます。

委 員： 土地の所有は小平市なのですか。

事務局： 小平市になります。

会 長： 今回の区域の北側は現在どのような環境なのでしょうか。今後開発が行われるのですか。若しくは全く分からない状況ですか。

事務局： 現況は生産緑地で、畑として使用されております。

なお、生産緑地は農地として使用されることが基本ですが、相続等の関係により将来的に開発される可能性はございます。

会 長： 分かりました。

他に何かご意見ございますか。

各 委 員： (なし)

会 長： それでは私の案をお配りしますので、ご確認いただき、ご意見をいただければと思います。

日立国際社宅跡地、回田町201番1外の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。

1点目、土地利用においては既存の緑の保全に努め、生垣や敷地内の緑化を推進する建築計画とすること。

2点目、土地利用においては建築物の壁面後退や電柱の宅地内設置等を行い、良好な住環境を保全するため、地区計画等を検討すること。

3点目、南側の道路接続部分は、歩車分離を図る等、交通安全対策に十分配慮した計画とすること。

以上3点です。これらは一つずつ分離して考えるのではなく、全体像を捉えた中で総合的に考えていただきたいと思います。ハード面とソフト面の両方がかみ合っこそ良い環境は創設できるのだと思います。

以上になりますが、他に付け加えること、若しくは修正することがあればお願いします。

各 委 員： (なし)

会 長： よろしいですか。  
それでは審議を終えたいと思います。  
ありがとうございました。

(閉会)