

令和5年度 第1回 小平市土地利用審議会議事要録

- 1 日 時 令和5年5月10日（水） 午前10時00分～11時00分
- 2 場 所 小平市役所 6階 602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 議 題 土地利用構想の届出について（1件）
- 5 傍聴人 1名

事務局：都市開発部都市計画課開発指導担当

(開会)

(傍聴人入室)

会 長： 傍聴人の方にお願ひします。会議中の発言等は一切できませんので、ご承知おきいただきたく思います。

それから、傍聴人の方、写真撮影も、それから録音もお控えいただきたいと思ひます。携帯電話はマナーモードでお願いいたします。

今日、お手元にいきました審議資料につきましては、閲覧用ですので、お帰りの際に回収させていただきます。ご了解をいただきたいと思ひます。

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ひます。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、概要を説明いたします。資料1をご覧ください。

1枚目の表が土地利用構想届出書となっております。令和5年1月17日付で、事業主である社会福祉法人東京サレジオ学園より提出されました。

こちらは、事業主が所有する土地における構想であり、大規模土地取引行為は行われておりません。届出対象地は、上水南町四丁目592番1外で、小平市と小金井市にまたがる区域でございます。土地利用目的は、児童養護施設であり、既存園舎の建て替えを行う計画でございます。

資料を進めていただきまして位置図をご覧ください。

届出対象地の面積は、5万3,541.59平方メートルとなっております。建築工事が行われるのは、主に敷地の北側ですが、建築確認申請の対象が敷地全体であることから、全体を事業区域としております。

なお、届出対象地のさらに北側におきましては、昨年8月に開催いたしました土地利用審議会においてご審議いただいたトヨタホーム株式会社の開発行為が計画されております。

資料をお進みいただきまして、土地利用計画図をご覧ください。

図面に旗上げされております児童園舎、図面右あたりにあります管理棟及び地域支援センターが今回建て替えの対象となっております。

また、図面に記載はございませんが、図面左上のあたりには、北側で行われるトヨタホーム株式会社の開発行為において、新設される道路が接する計画となっております。

資料をお進みいただきまして、写真及び撮影位置図をご覧ください

い。

写真⑦は、サレジオ学園正門から、③は通用門から、それぞれ届出対象地を撮影したものでございます。

写真②、④、⑤をご覧ください。サレジオ学園は、イタリアの風景をイメージしており、この写真にございますような園舎が立ち並んでおります。

続きまして、資料2にお進みください。用途地域図でございます。届出対象地の用途地域は、全域が第一種低層住居専用地域で、建ぺい率40%、容積率80%、高さ制限が10メートルでございます。

周辺の道路でございますが、計画地東側に市道第D-141号線、幅員11メートルがございます。その市道の南側は、小金井市道第381号線、幅員7.14から11メートルでございます。

続きまして、用途地域図の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記載されております。

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。

届出書につきましては、本年1月28日から2月17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、本年2月4日に東京サレジオ学園の集会室において実施されております。当日は23人が参加したと伺っております。

説明会での質問事項といたしましては、新しく建設される園舎のデザインや届出対象地北側で予定されておりますトヨタホーム株式会社の宅地分譲との一体性、工事時が重複することへの対応等がございました。

これに対する回答は、園舎のデザインは今の景観を重視していること。宅地分譲で新設される道路との接続は未定であること。工事の重複は、今後工事事業者が決定したら検討したいとのことでした。

土地利用構想に係る意見書につきましては、本年1月28日から2月24日までの提出期間において、5件提出されました。意見書に対する見解書は、本年3月31日に市に提出され、併せて意見書の提出者にも配付され、4月5日から18日まで縦覧を行い、2名の閲覧者がございました。

主な意見とそれに対する見解をご紹介します。

まず1点目、まちづくり準備会に参加してほしい。見解といたしましては、まちづくり準備会への参加は、周辺へ与える影響が大き

いことから消極的に考えている。

次に、現在の景観や自然環境を維持してほしい。見解といたしましては、現在の景観、自然環境等は維持する方向で考えている。

続いて、今後、開発等検討する際には、周辺住民に事前に話をしてほしい。見解といたしましては、今後、学園敷地を売却等により開発することは現時点では考えていない。

北側の別の開発事業と工事時期が重なることから、騒音や振動、搬入道路の混雑などの対策をしてほしい。見解といたしましては、工事時期が重なることへの対策は行うよう考えている。

最後に、本事業と届出対象地北側におけるトヨタホーム株式会社の開発行為とは事実上一体であり、また一連の開発によって自然環境などが失われることは近隣住民として耐え難いことと考えるが、認識を教えてほしい。

見解といたしましては、本事業とトヨタホーム株式会社の開発行為とは事実上一体であると考えており、周辺住民に耐え難い思いを抱かせてしまったことには、心よりお詫び申し上げますなどございました。

また、この見解を受け、4月18日に上水南町四丁目地区まちづくり準備会より、土地利用構想に係る調整会の開催の求めがございましたので、4月28日に開催いたしました。

内容は、まちづくり準備会は、今回の開発をきっかけに将来的なまちづくりの計画やルールづくりにこだわらない。まちづくりを考える活動を行うことを事業主に対して改めて説明し、まちづくり準備会への参加を要望するというもので、事業主からは改めて検討する旨の見解がございました。

説明は以上となります。

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の事務局の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： 届出地北側の開発事業と事実上一体というのは、社会福祉法人東京サレジオ学園が話し合いをしながら、全体をどういう開発するかを構想していくと言っているのですか。事実上一体というのはどういう意味でしょうか。

事務局： まず、2つの事業は、事業主が異なるため開発条例上の手続といたしましては、一の開発には該当しません。

次に、事業として連携がなされているかという観点につきまして

は、特段お話を伺っていないので、両者が互いに協議をして事業計画を決めているかという、そういったものではないと思われま
す。事業主からは、北側の開発事業敷地は、元サレジオ学園の一部
であったということで、地域のまちづくりとしてみたときに大きな
影響がある開発を同時期に行うような認識は持たれているというこ
とを伺いました。

会 長： そのほか、いかがでしょうか。

委 員： 今のお話に関連してですが、大きな影響というのがどういうもの
なのか、何か具体的に出ている話があったら教えていただけます
か。

事務局： 影響とは、北側の開発事業で、従前が森林のような場所であつた
ところが住宅地になるということで、土地利用が大きく変わる計画
があり、また、今回の開発事業で、既存の建物を取壊し、新しい建
物を建てるということで、トータルで見ると、見た目が大きく変わ
るようなことと伺っております。

会 長： 北側の開発事業で設置する道路は、届出対象地に接するのでしょ
うか。

事務局： 北側の開発事業で設置する道路は、東西に延びる道路形状となっ
ており、道路の西側で、南に折れ届出対象地につながる形状を予定
しております。

会 長： そうすると、双方通行できるということでしょうか。

事務局： 現時点では、どのような形でつながるかは未定ですが、少なくと
も人が通行できるような形態となるのではないかと考えています。

会 長： ありがとうございます。

委員の皆さん、そのほか何かご質問、ご意見等あればお願いしま
す。

委 員： まちづくり協議会が設立され、トヨタホーム株式会社や社会福祉
法人東京サレジオ学園へ協議会に参加してほしいという要望があ
り、現時点でどのような話になっているのでしょうか。

事務局： まず、今現状はまちづくり協議会ではなくて、正しくは、まちづ
くり準備会となります。準備会が発展していくと協議会になりま
す。

まちづくり準備会で、まちづくりに対しての意見交換などができ
る場所をつくりたいという住民の方々の要望がある中で、事業主と
しては、周辺住民の方に多大な影響を与える可能性があると考え、
参加についてかなり慎重になっているという状況でございます。

会 長： まちづくり準備会の会員の範囲というのはどこになるのですか。

事務局： まちづくり準備会は現在、近隣住民の方11名で構成されており

ます。対象となるのが、届出対象地で北側のマンション2棟と、北西側マンションの隣にある住宅街と、届出対象地の小平市の部分と、届出対象地南側の住宅の一部になります。この範囲がまちづくり準備会の活動対象区域として登録されている状況でございます。

会 長： 不勉強で申し訳ないのですが、まちづくり準備会とまちづくり協議会というのは、何かに基づいているのですか。

事務局： 小平市民等提案型まちづくり条例の中に、市民や事業主がまちづくりに参加することを推進するための仕組みを定めております。この中に市に登録する団体として、地区まちづくり準備会から始まり、次のステップとして、市が認定する団体であるまちづくり協議会というものがあります。まちづくり協議会になると、まちづくりの計画やまちづくりのルール案を定めて市に認定の依頼ができる仕組みになっております。

会 長： 町内会や自治会との違いがあるのでしょうか。

事務局： まちづくり協議会というのは、まちづくりに特化したものであると認識しておりまして、市が認定すればまちづくりの計画を定める、あるいはルールを作成することができる組織となっております。

委 員： 対象敷地の北側の開発事業について、以前、土地利用審議会を行ってから現在まで工事等は行われておらず、進行状況はどうなっているのでしょうか。

事務局： 昨年の6月にトヨタホーム株式会社より土地利用構想の届出がありました。土地利用構想の手続きの中で周辺住民の方からトヨタホーム株式会社に対して、計画に対し様々な要望があり、何度か話し合いが行われ、計画の修正があり、今年の3月に事前相談書が提出され、開発事業の申請に入っている状況です。

委 員： 届出者としても、今までの経緯や今回の設計者等をみると、環境を変えようとは思っていないのだろうと推測されます。そう考えると、まちづくり準備会への参加に消極的な理由はなんなのでしょうか。

事務局： 社会福祉法人として補助金等をベースに活動していることから、まちづくり準備会がまちづくり協議会につながり、それがルールづくり、計画づくりにつながっていくと考えると、なかなか事業主の一存ではできないということを伺っております。

委 員： 今回の事業が、北側の開発事業と事実上一体という認識があるならば、北側の開発事業によって建てられる宅地の建物はサレジオ学園の建物と統一感を持つものにしたりできないのでしょうか。

事務局： 届出者と届出地北側開発事業者であるトヨタホーム株式会社との間でどのような連携を図るか詳細については把握しておりません。

届出者としても、現在の景観をすごく重要視されており、今の雰
囲気、今の風景はなるべく変えないように考えていると伺っており
ます。

委員： 住民の方が大切だと思われる見た目、風景というのはどうい
うものなのですか。

北側の開発事業との道路の接続について、住民の方がサレジオ学
園に出入りしていいということなのか、災害などがあつたときにそ
ちらに避難しても良いというような、もしものためのルートとして
考えているのでしょうか。

事務局： 北側の開発事業においては、もともと木々が生い茂っていたもの
が、宅地となるということで、風景が変わってしまうことを懸念し
ているのではないかと考えております。

北側の開発事業との道路の接続について、届出者としては、安全
管理の観点から、一般の方が学校に出入りするとか、学校から一般
の住宅街に出入りするという事は難しいので、緊急時のみ一般の
方も入ることができるようにしたいと伺っております。

会長： いろいろご意見出されましたけれども、ここでまとめを行いた
いと思います。会長案に皆さんのご意見を取り入れて加筆修正など
を行い、それを答申としたいと思っておりますけど、よろしいでしょ
うか。

(了承)

(会長案配布)

事務局： それでは会長案を読み上げます。

土地利用構想 上水南町四丁目サレジオ学園園舎建て替え。

1 (周辺への配慮)

事業においては、届出対象地が緑豊かな環境で、周辺住民から
親しみの空間として捉えられていることから、これに配慮すると
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
な説明を行い、周辺住民の理解が得られるように丁寧な対応に努
めること。

2 (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を検討す
ること。

3 (災害に強いまちづくり)

届出対象地の北側で予定されている開発事業においては、新設
道路が届出対象地に接する計画であることから、災害時等に相互
の安全確保を図れる避難経路として使用できるようにする等、上
記事業主と調整した事業計画とすること。

4（周辺生活環境への配慮）

工事中における騒音、振動等及び工事車両の通行に配慮することや、届出対象地の北側で予定されている開発事業と工事時期が重複する際には工事内容を調整することなどにより、周辺生活環境に及ぼす影響を低減するよう努めること。

以上でございます。

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。

委 員： 緑地面積は、どうされる予定なのでしょうか。

事務局： 土地利用計画図をご覧ください。土地利用計画図の南西側に色づきで書いてある場所が緑地となります。自主管理の緑地を10%以上設ける予定となっています。具体的な内容については、これから協議をおこなうこととなります。

会 長： この緑地は整備をして近隣の人たちも入れるものになるのでしょうか。

事務局： 現時点の計画では、公園ではなく敷地内の自主管理緑地と考えておりますので、一般の方に解放される想定はされていません。

委 員： 緑地の予定部分は今現在どういう場所なんですか。

事務局： 写真及び撮影位置図をご覧ください。図面では法面の表記がされており、凹凸があるような場所であり、サレジオ学園では草原と呼ばれる場所と伺っております。

会 長： 他に意見等がありますか。ない様でしたら、この内容で答申したいと思いますんですけど、よろしいでしょうか。

（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。

傍聴人にお伝えします。審議が全て終了いたしましたので退室をお願いいたします。

（傍聴人退室）

会 長： 以上で本日の審議を終了します。

（閉会）