

## 平成22年度第7回土地利用調整審査会 議事録

- 1 開催年月日 平成23年1月20日(木) 午後1時00分開会  
午後2時05分閉会

- 2 出席委員 宇野 健一  
桑田 仁  
下里 和夫  
野澤 康 (五十音順)

- 3 欠席委員 村木 美貴

### 4 議事日程

日程第1 土地利用構想 平成22年度 第4号議案  
(東芝町地内・(株)協和エクシオ)

日程第2 まちづくり誘導地区の指定及び誘導計画の策定(本宿町地区)に  
ついての報告

日程第3 まちづくり誘導地区の指定及び誘導計画の策定(多磨駅西地区)  
についての報告

### 5 議 事

#### (1) 日程第1について

##### ア 事務局説明

- (ア) 東芝町地内における土地利用構想について前回審査会以降の経過について以下の報告及び、配付資料に基づき公聴会等を説明した。
- (イ) 地域まちづくり条例の規定に基づき、11月22日から12月13日まで土地利用構想の縦覧を行った結果、縦覧者は4名で、意見書の提出はなかった。
- (ウ) 前回審査会で出された意見に対する事業者の見解として、1点目として「当該地東側は建築基準法42条2項道路のため道路後退が中心から2mとなっているが、当該地南側の開発に伴う道路後退線に揃えるべきである」という意見に対し、「公共・公益的施設の整備及び、周辺環境への配慮のため従来通り、北側の歩道状空地及び、緑地の無償提供をする予定としているが、これ以上敷地を提供すると事業計画が成

り立たなくなる恐れがあるため、当該地東側の道路後退については困難である。」という見解である、と報告した。

- (E) 2点目として「駐車場からの出入り口について右折用の出入り口があるのか。また、右折による渋滞の影響はあるのか。」という意見に対し、「当該地東側の住民に配慮し、車両の出入りは当該地北側のみとしている。また、極力左折による出入りを予定している。なお、右折による出入りの場合でも東芝南門付近に信号機があるため、渋滞の影響は少ないと考えている。車両数は、現在の駐車場の車両数と同数の160台であるため大幅な環境の変化はないものと考えている。」という見解である、と報告した。

#### イ 審議の概要

【委員】縦覧をしても意見書の提出がないので、そろそろ次の段階へ進めてはと思う。

【事務局】事務局としては、本日の審査会で答申を頂きたいと思う。

(※答申(案)を事務局より説明)

【委員】事務所や倉庫からの騒音は車からの音のみであるのか。

【事務局】車のエンジン音は発生する。また、当該地内には資材が多少あるため資材の積み卸しによる騒音が発生する可能性はある。動力を使用するモーター音は発生しないと聞いている。

【委員】車の出入りの時間が集中していると渋滞が発生するのではないか。

【事務局】営業時間は9時から17時半であるが、お客様に伺う車は朝8時前後から出勤すると聞いている。なお、車両の出勤が集中する午前8時前後はガードマンを配置するなどをして安全に配慮すると住民に説明をしている。緊急的に深夜工事や土日に工事を行うために車が出勤することもあると聞いている。

【委員】答申案のとおり答申としてよろしいか。

【各委員】異議なし。

#### ウ 審議結果

以下の内容をもって答申とする。

土地利用構想(東芝町地内・株式会社協和エクシオ)の対象地における「府中市都市計画に関する基本的な方針」に示された土地利用方針は、住工共存ゾーンであり、産業機能と居住機能との調和・共存を図る土地利用

の誘導が求められている。

これらのことから、次の事項を助言されたい。

- 1 建築物における配棟計画や形態及び色彩計画については、景観計画に則した計画とするとともに、周辺環境と調和するよう配慮すること。
- 2 緑地計画は周辺環境と調和した計画とし、将来にわたり良好な緑地環境が保たれるよう適切な維持管理を行うこと。
- 3 当該地周辺の交通状況に十分配慮した計画とすること。また駐車場の出入口について安全対策を講じること。
- 4 当該地東側及び南側隣接地の低層住宅に対し、騒音や排気ガス等の影響について極力低減させるよう配慮すること。

(2) 日程第2について

ア 事務局説明

本宿町地区におけるまちづくり誘導地区の指定及び誘導計画の策定についてこれまでの経過を報告した。

イ 審議の概要

【委員】今は、まち歩きなどを通して意見をまとめている段階であり、具体的な計画は出ていないという理解でよいか。

【事務局】まちづくり誘導計画としての形式にはなっていない。2月の第3回協議会でまとめ、3月の土地利用調整審査会にてお示しする予定である。

【委員】まち歩きの参加者の年齢層などについて教えて欲しい。

【事務局】17名の参加があり、そのうち女性が2名である。年齢別では、30代が1名、40代が3名、50代が2名、60代が1名、70代が6名である。その他4名の方の年齢は把握していない。

【委員】区域内でのコミュニティ活動や自治会活動は活発であるのか。また、特徴的な活動はあるのか。

【事務局】当該地区には、本宿町1丁目と本宿町2丁目にそれぞれ自治会がある。府中市全般的に自治会活動は活発であり、自治会同士

の繋がりもある。協議会委員の中に防犯活動を積極的にされている方がおり、防犯のまちづくりについて意見を出されていた。

【委員】まちづくり誘導計画を策定するにあたって、当該地区内における生産緑地の所有者の意向は把握しているのか。

【事務局】生産緑地の所有者への折衝は直接は行っていませんので、意向は把握していません。

【委員】アンケート結果からは、当該地区は快適な居住環境のように感じるが、当該地区特有の課題等はあるのか。

【事務局】当該地区の西側にJR南武線西府駅が2年前に開業され、車両交通量の増加や、家の建て替え等が起こり始めている。そこで、何らかのルールが必要という意見が出されている。

【委員】どのような経緯で当該地区に誘導地区を指定することになったのか。

【事務局】いくつかの候補地の中から、当該地区に市が入り、地元に対して、まちづくりの検討を投げかけた結果、地元が賛同したため検討を進めている。

【委員】昨年7月の審査会の配付資料で、目標方針が記載されていたが、地元は合意しているのか。

【事務局】大筋で合意されている。昨年7月時点の目標方針に加え、アンケート結果や協議会での意見を踏まえてたたき台を作成する。

【委員】地区内居住の地権者が高度利用を予定しているのか、地区外居住の地権者が土地利用を考えているのか。

【事務局】新駅が開業したこともあり、地区内居住者が財産運用もしくは相続税対策として賃貸マンション経営をする可能性がある。

【委員】地区外居住の地権者の意向は確認しているのか。本来は、多少でも把握したほうが良い。

【事務局】まちづくり誘導計画は、法的な規制が伴わないので、地区計画のような意向把握は行っていません。かつて、地区計画の策定に伴って大地主に意向確認を行ったが、大地主が財産運用として土地利用を考えている場合もあるため、意向確認の時期が難しい。

【委員】当該地区は、戸建て住宅地というイメージがあるが、集合住宅に関する位置づけや目標方針も検討が必要である。

【事務局】当該地区は、用途地域では高容積率が指定されており、マンションが十分建てうる地域なので、中高層住宅と戸建て住宅の調和は、目標方針に記載するべきだと思う。

【委員】用途地域的には、当該地区北側に大きな建物が建つことが想定されるので、大きな問題は発生しないと思うが、当該地区西側道路の沿道は準住居地域と第一種低層住居専用地域が隣接しているので、誘導をうまくしないと問題が発生する可能性はあるだろう。

ウ 審議結果  
継続審議とする。

(3) 日程第3について

ア 事務局説明

多磨駅西地区におけるまちづくり誘導地区の指定及び誘導計画の策定についてこれまで絵の経過を報告した。

イ 審議の概要

【委員】人見街道北側の都市計画道路3・4・12号の都市計画決定はいつ頃で、現在はどのような状況であるのか。

【事務局】昭和37年に都市計画決定し、平成元年に名称変更されている。平成18年度から平成27年度までに着手又は完了を目指すとしている第三次事業化計画優先整備路線には該当しない。当該地区は、過去にまちづくり協議会があり、まちの課題を認識している。都市計画道路3・4・12号は東京都施行であり優先整備路線に位置づけられていないが、人見街道は幅員が6m程しかないので、早急に整備するべきと認識している。

【委員】当該地区は、人見街道の位置づけが大切である。

【事務局】交通処理については、当該地東側の基地跡地の土地利用との関係もある。市として現在重点を置いて進めている基盤整備は、都市計画道路3・4・16号であるので、都市計画道路3・4・12号については、他路線の進捗状況を踏まえて進めていく。

【委員】西武多摩川線多磨駅に関して何か進展はあるのか。

【事務局】東口の改札を開いてほしいという要望がアンケート結果でもあり、西武鉄道に毎年陳情している。但し、以前より、当該地区のみならず、駅東側の土地利用の転換によって、ある程度の鉄道需要がないと難しいと西武鉄道は回答している。人見街道との踏切に関しては、東京都と連携して早急に対応して頂きたいと伝えている。

【委員】今回は、多磨駅西地区の誘導計画の検討であるが、駅周辺の賑わいを踏まえると多磨駅東側の開発との連携を考える必要がある。

【委員】都市計画道路 3・4・11 号は市施行として、街路事業単独で行うのか。

【事務局】その予定である。都市計画道路 3・4・16 号の整備を進めながら都市計画道路 3・4・11 号の整備については地元と相談しながら良い手法がないか検討していく。

【委員】うまく地元と協議するなど工夫をしないと、なかなか都市計画道路と駅前広場は整備されないと思う。

【委員】誘導地区の区域を多磨駅東側の駅前広場を含めてはどうか。

【事務局】多磨駅東地区は、地区計画区域に含まれている。

【委員】3月開催予定の審査会にて、多磨駅東地区地区計画の計画図書を配布してほしい。

【委員】多磨駅東地区地区計画と連携することを目標方針に含めてはどうか。

【委員】都市計画道路 3・4・11 号計画線に土地建物がかかる方には説明会等は行っているのか。

【事務局】計画線に土地建物がかかる方も含めて、計画区域内を対象に説明会や協議会を開催している。

#### ウ 審議結果

継続審議とする。

(4) 次回の土地利用調整審査会の日程は2月25日(金)午後2時からとする。

以上、会議のてん末を記載してその相違ないことを証するため、ここに署名する。

会 長

野澤 康

委 員 (桑田委員)

桑 田 仁