

平成22年度第6回土地利用調整審査会 会議録

1 開催年月日 平成22年12月8日(水) 午後5時00分開会
午後6時10分閉会

2 出席委員 宇野健一
下里和夫
野澤康

3 欠席委員 桑田仁
村木美貴 (五十音順)

4 議事日程

日程第1 土地利用構想 平成22年度 第2号議案
(本町一丁目地内・セントラル総合開発(株))

日程第2 土地利用構想 平成22年度 第3号議案
(天神町一丁目地内・NREG東芝不動産(株)、野村不動産(株))

日程第3 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)

5 議 事

(1) 日程第1について

ア 事務局説明

(7) 本町1丁目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における公述等を説明した。

(イ) 地域まちづくり条例の規定に基づき、11月18日に公聴会を開催した。11月1日から11月11日まで公述人の募集を行い、5名の参加があった。

(ウ) 前回までの意見に対し、事業者は「府中市の植生について調査を行った文献を参考にし、周囲の環境と調和しうる、また、マンション緑地として管理しやすい樹種としてシラカシを選定している」「高さ4mのシラカシが5mピッチで植えられる計画がされており、植樹の間隔が狭すぎることはない。成長してもマンションでは管理組合が植栽管

理作業として、剪定を年1～2回ほど行うので問題はない」「文化財調査前の地盤の高さ程度まで、埋め戻しをするつもりであり、その高さを想定し公開空地の高さを計画している」と回答した。

イ 審議の概要

【委員】1階部分には店舗が入るのか。

【事務局】府中市都市計画に関する基本的な方針では「近隣商業ゾーン」となっているため、市としては賑わいをもたらしたいと考えている。事業者によると具体的な店舗は未定だが、店舗を入れる計画である。

【委員】公聴会における公述人の意見と、事業者からの公述概要について、受け答えになっているものもあれば、そうでないものもある。土地利用調整審査会の立場として、これらはどのように扱えばいいのか。

【事務局】土地利用調整審査会の役割は現行の都市計画や現行の土地利用に対して、土地利用構想などが則しているかどうかを審査するものである。また、地域まちづくり条例自体が、市と周辺の市民と事業者が協働してまちづくりを行っていくことを目的としているので、ある程度の近隣調整機能を期待しているが、審査会ではあくまで公平な立場からの意見を頂きたいと考えている。

【委員】公聴会の事業者の意見で、計画に反映できることとできないことがあるが、その後の公述人の反応などはどうか。

【事務局】公聴会は意見公述の時間を区切って行ったが、時間が足りなかったという様子ではなかった。また公述人は当該地の南側に住んでいる方が多かったが、敷地の南側間近に当該建物が建設されることを心配していたようである。

【委員】本案件は景観審議会でも扱っているのか。

【事務局】景観審議会でも継続して扱っている。答申後も技術的な面からフォローをするため、景観審議委員がアドバイザーとして協力する。

【委員】まちづくり条例上の手続きは、公聴会が終わったので一通り終わったということか。事務局として何かあるか。

【事務局】本審査会で答申を頂きたいと考えている。

【委員】上位計画にも則しており、当該地域で商業とマンションの併用でもいいと考えている。何度かに渡って議論を行ってきたが、そろそろ答申のタイミングだと考える。

【委員】今後、答申に対して、どのように対応したか、公聴会の意見をどう受けたか、などを事業者には報告して頂きたい。

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（本町一丁目地内・セントラル総合開発株式会社）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、近隣商業ゾーンであり、商業、業務、サービス機能と都市型住宅の調和する土地利用を誘導することとなっているが、南側隣接地は低密度住宅ゾーンであるため、その相関についての配慮が求められる。

これらのことから、次の事項を助言されたい。

- 1 府中本町駅周辺地区の地域拠点にふさわしい、地域住民の生活に密着した商業のにぎわいを創出するとともに、周辺地域の交通状況に配慮した計画とすること。
- 2 周辺の低中層住宅に対する圧迫感の軽減を図るとともに擁壁等の安全性に配慮すること。
- 3 緑地計画は当該地の特性に配慮した計画とし、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。特に府中崖線の連続した緑の軸を創出すること。
- 4 敷地北西部の公開空地は、北側隣接地の遺跡との連続性に配慮した形態とすること。

(2) 日程第2について

ア 事務局説明

- (7) 天神町1丁目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における公述等を説明した。
- (イ) 地域まちづくり条例の規定に基づき、11月26日に公聴会を開催した。11月11日から11月19日まで公述人の募集を行い、7名の参加があった。
- (ウ) 前回審査会で意見のあった、敷地Bと天神町第三公園との境界のデ

ザインウォール案について報告した。

イ 審議の概要

【委員】周辺の街区公園について、まだ具体的な計画はないのか。

【事務局】天神町公園と天神町第三公園については、公園のリニューアル案を事業者が検討しているところである。詳細はまだできていないが、公園緑地課と計画課を交えて検討していく。

【委員】公園に住民の意見が反映される機会は今後あるのか。

【事務局】当該敷地西側の住民から、公園の位置を移動させて建物との緩衝領域にできないかという意見は伺っているが、大幅な変更となる公園の位置の移動は難しい。

【委員】当該エリアは府中市都市計画に関する基本的な方針で「中密度住宅ゾーン」となっているので、本案件は方針に反しているとはいえない。答申をして良い時期だと考えている。

【委員】事業者の前向きな検討が表れている。答申をして良いと思う。

【委員】日程第1と同様に、この答申に対して、どのように対応したか、公聴会の意見をどう受けたか、などを事業者に報告して頂くとともに、継続して助言を行えるような仕組みが必要だと思う。

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（天神町一丁目地内・NREG東芝不動産株式会社・野村不動産株式会社）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、中密度住宅ゾーンであり、周辺と調和した良好な居住環境の形成が求められている。また、本対象地は天神町まちづくり誘導地区に指定され、まちづくり誘導計画のいちょう通り沿道地区に定められており、周辺と調和した美しい沿道景観の形成を目指し、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図ることとされている。

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 緑地計画は当該地の特性に配慮した計画とし、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 天神町公園・天神町第三公園の再整備においては緑豊かで周辺環境と調和した、近隣住民に親しまれる公園となるよう配慮すること。
- 4 駐車場の出入口について、歩行者の安全性を確保すること。
- 5 当該地周辺が、将来にわたって良好なまち並みを維持できるよう、まちづくりの制度の活用を検討すること。

(3) 日程第3について

ア 事務局説明

- (7) 平成22年11月15日に届け出があった東芝町地内における土地利用構想について概要を説明した。
- (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日までの3週間、大規模土地利用構想に係る縦覧を行い、関係住民より意見を伺っている。
- (ウ) 大規模土地利用構想に係わる住民説明会を11月28日に開催し、16名の参加があった。当日の主な意見としては、「工事のスケジュールを教えてほしい」「車両からの排気ガスに配慮してほしい」「事務所で何をする施設なのか教えてほしい」「営業時間を教えてほしい」「北側の車両出入り口の安全を配慮してほしい」。これらの意見に対し、事業者は、「今回は土地利用構想の説明会であるため、計画建物の詳細については、今後行政と協議をして決定していく」と回答した。

イ 審議の概要

【委員】現在ある東芝社屋の建物高さはどの程度か。

【事務局】階数は3階である。高さは10mを超えているが正確な数値は把握していない。

【委員】計画建物のほうが低くなるということか。また、現在東側にある建物を南側に寄せるプランになるということか。

【事務局】その通りである。

【委員】等時間日影曲線は地表面からのものか。

【事務局】地表面から4mの高さである。

【委員】東側の建築基準法42条2項道路について、当該敷地の南側の道路は幅員が広いが、同じ幅員にすることはできないか。可能であれば、交通利便性が向上すると思う。

- 【事務局】本案件は高さが10m未満であり、事業者としては開発指導要綱に適用されないものと考えているが、市としては開発指導要綱を適用し、南側の道路と幅員が揃うよう、セットバックの指導をしたいと考えている。
- 【委員】東側について、フェンスはどこに設置するのか。
- 【事務局】フェンスは北側と東側に設置せず、生垣にし、南側と西側はフェンスを設置するとのことである。
- 【委員】生垣にした際に、敷地内通路を一般市民は歩けるのか。
- 【事務局】低木で立ち入れないようにしている。
- 【委員】北側のバス停について、当該敷地にバスベイのスペースを確保しないのか。
- 【事務局】そのような計画は無いようである。
- 【委員】営業時間について、周辺住民は気になるのだと思うので、今後明確にして頂きたい。
- 【事務局】営業時間については説明会で述べている。通常の営業時間は午前9時から午後5時半であり、工事の担当者は朝8時前後から出社している。また、深夜や土日も出社している場合もあるとのことである。
- 【委員】構想の縦覧者は何名か。
- 【事務局】8日現在で縦覧者は4名である。また、意見書については、今のところ提出されていない。
- 【委員】出入り口を北側に集約することは、周辺の住宅地への配慮になると思うが、一方で北側の富士見通りに渋滞が発生しないかが懸念される。右折での出入りについても不明であり、事業者の意見を確認したい。
- 【事務局】事業者に伝える。

ウ 審議結果
継続審議とする。

(4) その他

ア 報告事項

墓地の設置に関して、地域まちづくり制度の見直しの趣旨、手続き等の説明をした。

イ 報告事項に関する質疑の概要

【委員】現在はまだまちづくり条例の改定になってはいないのか。

【事務局】現在はパブリックコメント中である。今後は、来年3月の議会で改定の手続きを行う予定である。

【委員】墓地の規定に従わない場合は勧告や公表はありうるのか。

【事務局】これまでの案件と同じ扱いであり、勧告、公表は発生する。

【委員】規定の割合とあるが、具体的に決まっているのか。

【事務局】まだ数値は決まっていない。東京都や近隣自治体の事例を参考にし、同等程度にする予定である。ただし、府中市には多磨霊園があり、市の姿勢としてはこれ以上墓地を増やしてほしくないが、周辺環境への影響を小さくするために必要な施設が整わないまま墓地が増えるよりは、基準を定め協議してもらう方が望ましい。

ウ 次回日程

次回の土地利用調整審査会は平成23年1月20日（木）午後1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（宇野委員）

宇野 健一