

平成22年度第4回土地利用調整審査会 会議録

- 1 開催年月日 平成22年9月15日(水) 午後3時30分開会
午後4時20分閉会
- 2 出席委員 宇野健一
桑田仁
下里和夫
野澤康
- 3 欠席委員 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1号議案
(府中町3丁目地内・学校法人文化学園)
 - 日程第2 土地利用構想 平成22年度 第2号議案
(本町1丁目地内・セントラル総合開発(株))
 - 日程第3 土地利用構想 平成22年度 第3号議案
(天神町1丁目地内・NREG 東芝不動産(株)、野村不動産(株))
- 5 議 事
 - (1) 日程第1について
 - ア 事務局説明
 - (ア) 府中町3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報告した。
 - (イ) 前回審査会で意見のあった、展示スペースの使われ方については、展示スペースは建物内のため一般開放はされないが、当学園の学生が製作した作品を展示し、ガラス張りのスペースであるため外から見る事が可能であることを報告した。
 - (ウ) 地域まちづくり条例の規定に基づき、8月11日から9月1日まで土地利用構想を縦覧し、縦覧者8名、意見書の提出はなかった。
 - (エ) 9月14日に開催された景観審議会では出された当案件に対する主な意見の報告を行った。
 - イ 審議の概要

- (7) 景観審議会では、継続審議となり、建物形態など景観面の意見はあったが、土地利用に関する意見はなかった。
- (8) 答申文に、「歩道状空地及び敷地南端のオープンスペースは、歩行者の通行が安全かつ円滑となるよう配慮すること」を追加する。

ウ 審議結果

次の内容をもって答申とする。

土地利用構想（府中町3丁目地内・学校法人文化学園）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、中密度住宅ゾーン及び幹線道路沿道ゾーンであり、周辺と調和した居住環境の形成が求められている。また、当該地は幹線道路に挟まれており、その特性を生かした形態が求められている。

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。また、交差点という立地を生かし、周辺からの見え方を工夫すること。
- 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必要がある。
- 3 敷地南端のオープンスペースは、幹線道路の交差点に相応しい形態とすること。
- 4 歩道状空地及び敷地南端のオープンスペースは、歩行者の通行が安全かつ円滑となるよう配慮すること。

(2) 日程第2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報告した。
- (8) 地域まちづくり条例の規定に基づき、8月24日から9月14日まで土地利用構想を縦覧し、縦覧者22名、現段階で意見書の提出はない。
- (9) 9月5日に行われた土地利用構想に関する説明会の報告を行った。
- (10) 前回審査会で指摘のあった、当該地周辺の眺望や景観についての資料の説明を行った。

イ 審議の概要

- (7) 当該地は、中央自動車道に近いので、建設すると他のマンションと同様に景観に影響を及ぼすのではないかと懸念されている。
- (イ) 当該地北側のショッピングセンター跡地は建替えの計画はなく、閉店したショッピングセンターの建物を利用し、新たなテナントが入る予定である。
- (ウ) 他の自治体では、ビル風が文化財に影響を及ぼすため、係争中になっている案件もあるため、当該地北側の遺跡公園にビル風の影響があってはならない。
- (エ) 当該地北側の遺跡からの眺望だけでなく、周辺にも配慮した形態とすることはできないかと懸念されている。

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

- (7) 天神町1丁目地内における土地利用構想の届出内容、位置、周辺の様子、建築計画等について説明を行った。
- (イ) 地域まちづくり条例の規定に基づき、9月14日から10月5日までの3週間、土地利用構想の縦覧を行う。
- (ウ) 説明会は、9月27日を予定している。

イ 審議の概要

- (7) 既存の「天神町公園」「天神町第三公園」の再整備を行う予定であるが、現在協議中であるため、計画図には具体的には表現していない。当該公園は市の公園であるため、詳細については、今後、主管課である公園緑地課と協議していく。
- (イ) 敷地Bの公園側に、駐車場と駐輪場が計画されているが、このような計画で良いのか。
- (ウ) 本計画の敷地単位での緑化率は、敷地Aが18.45%、敷地Bが11.16%、敷地Cが10.88%だが当該地全体では、15.12%であり、府中市開発事業に関する指導要綱で定められた15%以上という基準を満たしている。
- (エ) 府中市開発事業に関する指導要綱では、歩道幅員が2m未満の場合は、既存歩道と合わせて歩道状空気を2m確保するよう指導しているが、敷

地Aの東側は既に2 m以上の歩道幅員があるため、歩道状空地を設ける計画はしていない。

(4) 敷地Bの駐車場の出入り口が交差点及び公園に近いので、出入り口の位置について配慮する必要がある。

ウ 審議結果
継続審議とする。

(4) 次回の審査会は10月26日(火)に予定。

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 (下里委員)

下里 和夫