

平成24年度第3回府中市土地利用調整審査会 会議録

1 開催年月日 平成24年9月10日（月） 午後6時30分開会
午後7時30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 大規模土地利用構想 平成24年度 第1号議案

5 議 事

(1) 日程第1について

ア 事務局説明

四谷5丁目地内における土地利用構想について配布資料に基づき説明。

イ 審議の概要

【委員】 提供公園が四谷下堰緑地に沿って本計画地北側に東西に細長く設けられているが、市として公園の整備基準はあるのか。利用者にとって使い勝手の良い形状を設けた方が良いのではないか。

【事務局】 提供公園については、整備基準はないが、整備の考え方として誰もが利用でき、憩える公園を設置することが原則となるが、隣地に緑地や公園がある場合は、一体的に整備するような方針としている。

【委員】 提供公園は幅が1m程度であるが、遊歩道とする計画であるのか。

【事務局】 四谷下堰緑地は、府中市内に残されている数少ない樹林地であり、市が買収して、緑地として整備した。当緑地については、可能な限り自然な形態を残しながら保全している。樹木については、あまり手を加えず提供公園が四谷下堰緑地のバッファに

なるようにしたいと考えている。

【委員】 四谷下堰緑地には、地域固有の貴重な植物などはあるのか。

【事務局】 キツネノカミソリや曼珠沙華など珍しい植物がいくつかあり、これらの植物を保全するようにしている。

【委員】 四谷下堰緑地の保全のために提供公園がバッファとして必要であるという考え方は理解できるが、幅は5～6m程が必要ではないだろうか。230㎡ほどの提供公園を設けるのであれば、本計画の居住者にとって快適な形状、配置にすることが望ましい。

【委員】 本計画の戸建開発で必要とされる公園が見当たらないが、本日の配布資料の様な公園の配置計画で良いのだろうか。

【事務局】 南側の戸建開発は開発行為に該当する。北側の集合住宅は中高層建築物の協議対象となる。本計画は、戸建住宅と集合住宅を一体的に整備するため、戸建開発地側に設けるべき公園を計画地北側に配置している。

計画地北側には、提供公園と自主管理公園を設ける計画となっているので、両公園を合わせると幅が4m程になり、開発事業に伴う公園の整備については、四谷下堰緑地と一体となった緑地を整備する方針である。

当該地南側の多摩川沿いの四谷さくら公園は、隣接地を市が購入し、公園用地を拡張する計画があり、近隣の公園は充足していると考えられ、本計画における公園整備は四谷下堰緑地と一体となるよう緑地を整備することが効果的であると考えている。

【委員】 当該地南側に立地しているマンションは、敷地境界側まで8階建てであるのか。

【事務局】 当該地と南側のマンションの間には立体駐車場が設置されている。立地しているマンションの敷地境界側は、6階から立ち上がっている。

【委員】 本計画の戸建開発は、隣接地に8階建てのマンションが立地しているため住環境として望ましくないため、配置計画を見直すべきである。四谷地域は、発展途上の市街地のため、何を建築しても良いように見えてしまうため、市として、どのような市街地にしたいかを考えなければならない。

【委員】 本審査会で土地取引行為の際に審議した結果がどのように反映されているかがわからないが、土地利用構想の1回目の審査会に出てきた図面がこのような配置計画で残念である。事業者としては、住環境が悪い戸建住宅でも売り切ってしまうれば良いのかもし

れないが、本審査会で意見を言わせてもらっている立場としては、配置計画を見直すべきであると考えている。

【委員】 本計画では敷地面積が100㎡程度の戸建住宅であるが、以前に本審査会で審議した戸建開発の敷地面積は、どのくらいであったか。

【事務局】 紅葉丘3丁目地内において戸建開発が審議された。その開発事業の平均区画面積は122.83㎡であった。

【委員】 100㎡程度の敷地では、駐車場を敷地内に確保することができないと思う。本日提出された配置計画では、戸建住宅の配置計画に工夫が感じられない。

【事務局】 本計画の戸建開発は、注文住宅を建設するので、駐車場の配置については把握していない。

【委員】 当該地は建ぺい率が60%のため、戸建て住宅用地は、かなりの密度となるだろう。

【委員】 集合住宅について、東側は8階ではなく、6階や7階の部分があるが、斜線による制限がかかるのか。制限がかかるのであれば、その旨を図面に示されているとわかりやすい。

【事務局】 東側の一部が8階になっていない理由については、事業者を確認をする。

【委員】 四谷下堰緑地における保全すべき樹木の分布図が提出されると良い。四谷下堰緑地の樹木にとっても集合住宅が建設されることによって日照環境が激変すると思う。

【委員】 緑のネットワークの観点について、市として、南北方向に緑地を設ける考えはないのか。

【事務局】 当該地域は、都市計画マスタープランにおいて緑の地域的拠点として位置付けられている。緑の地域的拠点は、市内に10箇所あり、緑の基本計画において、拠点と拠点を繋ぐこととしている。当該地域では、郷土の森公園周辺地域への緑のネットワーク化を考えている。具体的な内容は決まっていない。

【委員】 緑地を整備する際には、緑の基本計画に基づいているなどの根拠があると良い。

【委員】 当該地では、集合住宅と戸建住宅を一体の開発事業としているにも関わらず、集合住宅と戸建住宅の一体的な住環境づくりを感じることができない。まちづくりの観点から、市が事業者に指導をしても良いのではないか。四谷下堰緑地を本計画と上手に繋ぐことによって、地域の住環境としての価値を上げることも考えら

れる。

【委員】 資料について、隣棟間隔が一番狭い箇所で断面図や立面図を作成してほしい。

ウ 審議結果
継続審議とする。

(2) その他

次回の土地利用調整審査会は10月16日(火)午前10時30分からを予定している。

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