

平成24年度第4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10月16日(火) 午前10時40分開会
午前11時20分閉会

2 出席委員 宇野健一
下里和夫
野澤康
村木美貴

3 欠席委員 桑田 仁 (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】 縦覧者数及び意見書の提出状況を教えて欲しい。

【事務局】 縦覧者数は6名で意見書の提出はない。

【委員】 本日の資料では、戸建住宅の敷地内が緑化されているが、建売りであるのか。建売りで無い場合、敷地内緑化をどのように担保する予定であるのか。

【事務局】 戸建住宅は注文住宅となる。敷地内緑化については、今後地区計画を策定し、環境緑地に位置付け担保する。

【委員】 地区計画はいつ頃策定する予定であるのか。

【事務局】 現在、事業者と調整中であるが、集合住宅が建設される前に地区計画を策定する予定である。

【委員】 環境緑地は、道路に面する部分を全て設けるという理解で良いか。

【委員】 当該地南側の市道6-259号接道部分については、環境緑地を設けると敷地の大半が環境緑地となってしまうため、当接道部分については設けない方向である。

【委員】 当該地北側に隣接している四谷下堰緑地内の植物は、どの植物が特に貴重であるのか。

【事務局】 当緑地については、可能な限り保全を図る方針であり、本日は当緑地の植生状況の資料を提出している。なお、ヒガンバナとキツネノカミソリについては特に重要視して保全していきたいと考えている。

【委員】 緑の保全については、日照条件にも影響されると思うが、本計画における建物の配置計画は、四谷下堰緑地内に及ぼす日影を考慮しているのか。

【事務局】 四谷下堰緑地内の緑の保全に配慮し、四谷下堰緑地との境界に提供公園と自主管理公園を配置する計画としている。また、日影を考慮して集合住宅の建物の配置を左下がりの雁行とし、変更前の配置計画と比べ、東側のブロックは2.0m、中央部のブロックは3.5m、西側のブロックは11.5m南側に後退している。

【委員】 戸建住宅は、当該地南側の集合住宅の機械式駐車場に近接している。提供公園が計画地北側に設けられており、戸建住宅の居住者のための公園にはなっていないと思われるため、計画地南側の境界部分に設けてはどうか。または、戸建住宅の敷地形状を南北方向に長くし、当該地南側の集合住宅の機械式駐車場との距離を離すと良い。

【事務局】 提供公園は、戸建住宅の開発に伴う公園である。一方、自主管理公園は、集合住宅の開発に伴う公園である。提供公園を計画地南側境界部分に設ける場合は、奥行き1m程度の提供公園を設けることとなり、管理上の課題が予想される。

【委員】 本計画に伴う四谷下堰緑地内で終日日影となる箇所を示した図面を提供して欲しい。また、ヒガンバナとキツネノカミソリは、どれぐらいの日照量が必要であるかを教えて欲しい。

【事務局】 次回の審査会で資料を提出する。

【委員】 本日提出された配置図と前回の審査会で提出された配置図を見比べると、集合住宅用地と戸建住宅用地の敷地境界線の位置が同じである。敷地境界線の位置を見直すことはできないのか。

【事務局】 本計画においては事業者が3社おり、個別に開発事業を行う予定であったが、集合住宅と戸建住宅を一体とした開発事業として土地利用構想の届出を提出するよう市から事業者へ指導した経緯がある。敷地境界線の位置を変更することは難しい。

【委員】 集合住宅用地と戸建住宅用地の敷地境界線の位置を見直すことが難しいということは、提供公園を計画地南側の境界部分に設けることにより、戸建住宅用地または戸建住宅用地内に計画されている開発道路の幅員が狭くなるという理解で良いか。

【事務局】 戸建開発事業の開発面積には、提供公園が含まれる。したがって、提供公園の位置を計画地南側の境界部分に変更することより戸建住宅用地または開発道路が狭くなるということはない。集合住宅用地と戸建住宅用地の敷地境界線の位置が北側にずれることとなる。

市としては、四谷下堰緑地の保全を重視し、提供公園及び自主管理公園の位置を計画地北側に設けることとしている。

【委員】 本案件は、四谷下堰緑地沿いの緑を増やすことを優先するのか、または、居住者のための緑を設置することを優先するのかを明確にする必要がある。

四谷下堰緑地と本計画地との境界部にはフェンスを設けるのか。

【事務局】 自主管理公園の南側にフェンスを設置する予定である。

【委員】 本案件は、四谷下堰緑地との緑の関係が問題ではなく、建物の配置計画が問題である。

【委員】 事業者としては事業性が成立する配置計画であれば良いかもしれないが、本審査会としては望ましい配置計画とは何かを審議していくという役割がある。しかし、本日当該地周辺を視察したが、本計画のような配置計画である開発事業が多かったので、答申内容が難しい。

本案件については意見書の提出がなかったということは、市民の関心が低いのかかもしれない。説明会には、何人ぐらい参加されたのか。

【事務局】 34名の方が出席し、いずれも近隣住民であった。

【委員】 本案件に関する今後のスケジュールはどのような予定であるのか。

【事務局】 10月31日に景観審議会を開催し、本案件が審議される予定である。次回の土地利用調整審査会は、10月31日の景観審議会以降が良いと考えている。

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後日日程の調整を行う。

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