

平成24年度第5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12月7日(金) 午後1時20分開会
午後2時35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
日程第2 大規模土地利用構想 平成24年度 第2号議案
- 5 議 事
 - (1) 日程第1について
 - ア 事務局説明
 - (i) 前回の本審査会以降の経過について説明。
 - (ii) 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。
 - (iii) 答申案を説明。
 - イ 審議の概要
 - 【委員】 次回の景観審議会はいつ頃を予定しているのか。
 - 【事務局】 12月13日(木)を予定している。
 - 【委員】 四谷下堰緑地における植栽について、ヒガンバナ以外は当該地でのマンション建設による日影の影響がないという理解で良いか。
 - 【事務局】 ヒガンバナ以外については、影響は少ない。
 - 【委員】 答申案の5点目について、地区計画は市が決定主体であるので、事業者への指導内容であれば、表現を工夫した方が良い。また、地区計画には様々な目標があるので、「良好な住環境を維持するための地区計画」などと記載してはどうか。
 - 【事務局】 地区計画の決定主体は市であるので、表現を修正する。なお、

市としては、地権者より地区計画の導入を提案して頂きたいと考えている。

【委員】 答申案のとおりで良いが、事業者が市長からの助言をどのように受け止めるか、実施設計に反映していくかがポイントになる。しかし、当該地南側のマンションに近接して、当該地内に戸建住宅を計画しているが、そのような計画を本審査会として事業者への指導程度とすることで良いのかが疑問である。本審査会での審議内容があまり反映されずに計画が進んでいくことは不満である。

【事務局】 本案件は、マンション開発と戸建開発の事業者が異なっているため、一体的に土地利用構想の手続きを行い、協議することを両事業者にお願いした。

市としては、本審査会からの答申を踏まえ、事業者へ助言をするため、助言後に事業者とは具体的な協議を行うことになる。これまでも、事業者とは協議を重ねてきたが、当初案からの大きな改善がなされていない。

【委員】 本計画の戸建開発について、市が求めている水準に達していないため、答申案にそのような内容を盛り込めると良い。

【委員】 答申案のとおりであると、本審査会が本案件を認めたことになる。また、今後審議を行う案件にも影響を及ぼすことが考えられる。そのため、答申案の前段の文書を「計画されている集合住宅と戸建住宅は、まちづくりの一体性及び戸建住宅の居住環境に配慮されていない計画になっており、当審査会としては、認めがたい。しかし、様々な状況を鑑みて、この事業を進める場合には、次の事項を事業者強く指導されたい。」のような文書に修正してはどうか。

本審査会は市の附属機関ではあるが、中立の立場で意見を言うべきである。

【委員】 「認めがたい」という主旨はわかるが、認めがたいとしつつ、事業を進める場合の指導内容を記載すると、主旨が明確にならないので、「認めがたいきらいがあるが」など、表現を工夫した方が良い。

【委員】 「認めがたい側面があるが」としてはどうか。

【委員】 「認めがたい」という主旨であるので、言い切る形が良い。

【委員】 当該地南側のマンションに近接して、計画地内に戸建住宅を計画していることが課題であることを答申に記載しても良いの

ではないか。

【委員】 当該地で集合住宅や戸建住宅を建設すること自体が問題ではないので、誤解を招かないよう、何が認めがたい事項であるのかを示すと良い。例えば、本審査会で出された計画図を答申に添付してはどうか。

【委員】 本審査会での審議内容は、議事録として残しているのに、添付は不要であると思う。

【事務局】 事業者へ助言をする際には、審査会での審議内容も説明をしている。

【委員】 先ほどの文書の前に「また、これまでに計画されている集合住宅と戸建住宅」と付け加えてはどうか。

【委員】 前段の文書の内容との繋がりを踏まえると、「しかしながら、これまでに計画されている集合住宅と戸建住宅」にしてはどうか。

ウ 審議結果

答申案を以下のように修正し、答申する。

- (7) 答申案の前段の文書は、「しかし、これまでに計画されている集合住宅と戸建住宅は、まちづくりの一体性及び戸建住宅の居住環境に配慮されていない計画となっており、当審査会としては認めがたい。ただし、様々な状況を鑑みて本計画を進めるにあたっては、次の事項を事業者に強く指導されたい。」とする。
- (8) 答申案の5点目は、「良好な居住環境を形成するための地区計画を策定するとともに景観協定を締結すること」とする。

(2) 日程第2について

ア 事務局説明

晴見町2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】 意見書はどのような内容か。

【事務局】 意見書の内容は、以下の4点であった。

1点目は、工業地域内における住居系の建築は適法であるのか。

2点目は、当該地内には給油所があるが、消火対策や貯蔵タン

クの耐久性、危険物取り扱い上の標識の掲示は適法であるのか。

3点目は、当該地東側の緑化について、敷地境界に高さ2.5m、延長約100mのブロック塀があるため、まち並みは変わらない。中高木類を植えると根が張り、ブロック塀が倒壊することが懸念され、その際には歩行者及び緊急車両の通行の妨げになり兼ねない。ブロック塀の耐震強度に問題はないのか。また、ブロック塀とは異なるものを設け、道路境界線から1m程後退してはどうか。

4点目は、立体駐車場やバイク置場が東側に計画されているが、東側道路の交通量が増える可能性があるため、西側の府中街道側に配置するべきである。

以上の4点である。なお、これらの意見に対する見解書は、事業者にて作成中である。今後の予定としては、意見書及び見解書の縦覧を行い、公聴会を開催する予定である。

【委員】 当該地東側のブロック塀は、建築基準法などの法律に適した高さであるのか。

【事務局】 当ブロック塀の高さが適法なものかどうかは確認する。当該地はバス駐車場であるため、近隣への騒音や排気ガス等に配慮し、このようなブロック塀の形態であると聞いている。

【委員】 今回の建替えに伴い、ブロック塀を再整備することはあるのか。

【事務局】 当該地東側の道路について、建替えに伴って道路中心線より4.5m後退する必要があるが、本計画については、建替えを行う接道部分のみ道路中心線より4.5m後退することとしている。ただし、当該地内の整備工場等の建替えを行う際には、接道部分を道路中心線から4.5m後退するよう指導していく。

【委員】 壁面緑化は、維持管理が大変ではないか。

【事務局】 壁面緑化について、今後詳細な協議を行うため、協議後に報告できればと考えている。

【委員】 示されたパースには既存のネットフェンスが表現されていないため、バス駐車場が開放的になる印象を与え、誤解を招いてしまう。

【委員】 当該地東側に計画している歩道状空地について、建替えを行う部分のみに設けられているが、敷地全体に設けてはどうか。

【事務局】 本計画は、公共公益施設であるバス駐車場のため、現在の駐車台数を確保できるような計画となっている。そのため、敷地

全体に歩道状空地を設けておらず、道路後退についても建替えを行う部分のみ道路中心線から4.5m後退している。

【委員】 当該地東側の道路は、南側部分の幅員が狭くなっているという理解で良いか。

【事務局】 当該地東側の道路幅員は、北側より約4.0m、約5.5m、約6.0m、約3.7mとなっている。

約6.0mの部分については、当該地東側のマンションの建設に伴い、道路後退を行っているため広くなっている。また、今回の計画により、建替えを行う接道部分のみ道路中心線から4.5m道路後退を行うため、その部分の幅員は約7.5mとなる。

ウ 審議結果
継続審議とする。

(3) 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 (宇野委員)

宇野 健一