

平成24年度第6回府中市土地利用調整審査会 会議録

- 1 開催年月日 平成25年1月28日(月) 午後5時00分開会
午後6時05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
- 4 議事日程
日程第1 大規模土地利用構想 平成24年度 第2号議案
日程第2 大規模土地利用構想 平成24年度 第3号議案
- 5 議 事
 - (I) 日程第1について
 - ア 事務局説明
 - (1) 前回の本審査会以降の経過について説明。
 - (2) 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】 意見書の内容について、当該地東側道路を含む交通環境に関して、なぜ東側道路への出入りが危険であるのかを再度説明して頂きたい。
 - 【事務局】 立体駐車場とバイク置場が敷地東側に配置されているため、当該地東側道路への交通量の増加が気になるという内容であった。また、当該地東側道路は、幅員が狭く、児童の通学時間帯以外は通行規制をしていないので、歩行者にとって危険であることも気にされている。
 - 【委員】 案内図を見る限りでは、当該地周辺には保育園しかないが、小学校はどこに位置しているのか。また、当該地はスクールゾーンとなっているのか。

- 【事務局】 スクールゾーンであるか確認する。なお、当該地東側道路は、府中市立第九小学校の通学路となっている。
- 【委員】 通学時間帯における通行規制については、当該道路沿道の居住者は通行が可能であるのか。
- 【事務局】 沿道の居住者であれば、通行は可能である。
- 【委員】 当該地内の居住者ではなく、バス会社の社員の出入りについてはどのようなになるのか。
- 【事務局】 当該地東側道路への出入り口については、集合住宅の居住者及びバス会社の社員が利用することになる。
- 【委員】 当該地東側道路の通行規制中は、当該地内の居住者は、当該地西側の幹線道路側から出入りができるという理解で良いか。
- 【事務局】 そのような理解で良い。
- 【委員】 本案件については、バス会社の本社の建替えになるため、塀は取り換えられないという理解で良いか。
- 【事務局】 本計画は、営業所、本社及び社員寮の建替えとなる。建替え後は、集合住宅は一般の方への賃貸住宅となる。今回の計画においては、塀は取り換えない。ただし、今後、当該地内にある整備工場等の建替えを行う際には、当該地東側道路からの道路後退に併せて塀も取り換えることになる。
- 【委員】 意見書のとおり、塀の内側を緑化しても周辺からは見えないので、あまり効果がないと思われる。将来的には塀の取り換えも検討して頂きたい。
- 【委員】 既存の給油所が敷地内に残る計画となっているが、一般市民向けの賃貸住宅が建設されても、給油所を塀などで遮断する必要はないのか。
- 【事務局】 既存のままで良いということであるが、再度事業者を確認をする。
- 【委員】 景観審議会で出された意見に対する事業者の反応はいかがであったのか。
- 【事務局】 大幅な計画変更になるようなことはないとしている。屋上緑化の内容等について意見が出されたが、今後協議していくと聞いている。
- 【委員】 当該地東側道路は狭あい道路であるが、将来的な整備計画はあるのか。
- 【事務局】 当該地内の整備工場の建替え時や当該地東側道路沿道の集合住宅等の建替え時に指導要綱に基づき、道路中心線から4.5

メートルまたは3.25メートルの道路後退を指導する。また、後退部分については歩道上空地を設ける。

ウ 審議結果
継続審議とする。

(2) 日程第2について

ア 事務局説明

府中町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】 既存の建築物は中・低層建築物であるが、住戸数はどれくらいであるのか。

【事務局】 住戸数が37戸、店舗数が17店舗となっている。

【委員】 本計画の住戸数は既存の3倍程度の108戸となっているが、分譲となるのか。

【事務局】 権利取得者以外は分譲する予定である。

【委員】 当該敷地における高さ制限はどのようになっているのか。

【事務局】 高さ制限はない。

【委員】 当該地北東側に中高層建築物があるが、何階建てであるのか。

【事務局】 当該地北東側の建築物は、8階建て、23.5メートルの高さとなる。

【委員】 当該地は、都市計画マスタープランにおいて商業・業務・サービスゾーンに位置付けられているが、本ゾーンにおける住宅のあり方はどのようになっているのか。

【事務局】 住宅のあり方については、特に位置付けていない。

【委員】 当該地南側に新たにマンションが建設され、日影等による相隣関係が悪化する可能性もあるため、商業・業務・サービスゾーンにおける住宅のあり方も検討すべきである。

【委員】 府中駅周辺における土地利用構想は、本案件が初めてであると思う。旧甲州街道沿いで高層建築物が建設される際に、建設地北側の近隣住民と問題は起きているか。

【事務局】 日影やプライバシーに関して問題になっているケースはある。本案件に関しても、説明会にて高さ等に関する意見があった。

【委員】 計画地南側に空地を広く確保しているのは、商業空間として

確保することは良いことではあるが、どのような意図があってこのような配置計画になったのか。

【事務局】 本案件は、1、2階が店舗であり、コミュニティスペースとして空地を活用したいため、このような計画となっている。

【委員】 建築物が高くなることにより、居住者が増え、本地区における住民が増加するという良い面もある。一方で、現状と同様の景観を維持するべきだという考え方もあると思う。

【事務局】 当該地は、都市計画マスタープランにおいて商業・業務・サービスゾーンに位置付けられており、1、2階を店舗とし、賑わいを創出するため、高層建築物となっている。

【委員】 賑わいを創出するために高層建築物になったという理由ではなく、事業性を考慮して高層建築物になっていると思われる。中心市街地に活力を入れるために住民を増やすという手法は有効ではある。

【事務局】 現在は、16階建ての計画としているが、当初は、総合設計制度を活用して22階建ての計画とする考えもあった。しかし、浅間山からの富士山の眺望等に考慮し、建築物の高さを低く抑えるよう、市と事業者が協議をし、今回の計画となった。

ウ 審議結果
継続審議とする。

(3) 日程第3について

ア 四谷5丁目地内における土地利用構想について、本審査会及び景観審議会からの答申を踏まえ、市長から事業者への助言を行った旨を報告した。

イ 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 (桑田委員)

桑 田 仁