

平成24年度第7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3月6日(水) 午後3時30分開会
午後4時10分閉会
- 2 出席委員 宇野 健一
桑田 仁
下里 和夫
- 3 欠席委員 野澤 康
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
 - (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) 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。
 - (iii) 答申案を説明。
 - イ 審議の概要
 - 【委員】 公聴会での事業者の公述のとおり、実践していただくと良い。公聴会には、公述人がいなかったとのことであるが、市民から意見は無かったか。
 - 【事務局】 公聴会後に市民から以下の意見があった。
 - ① 計画地東側に設置されているブロック塀について、高さ2.2m以下であること、厚さ15cm以上であること、控え壁は基礎部分が高さの5分の1以上で、長さ3.4m以下ごとに設けること等の建築基準法施行令第62条の8の基準は満たされているのか。
 - ② 日本建築学会基準によると、控え壁は鉄筋コンクリート造となっているが、ブロック造となっている。

- ③ 計画地北東角のブロック塀は、鉄筋がむき出しとなっており、きちんと繋がっていないが、耐震性に問題はないのか。
- ④ 当該地は晴見町地区まちづくり誘導地区内であるが、誘導計画のまちづくり方針に定められている電線の地中化、通風の配慮、道路拡幅部分における保水性舗装の整備、防犯灯の整備等を行うのか。

上記の意見に対して、事業者から以下の回答があった。

- ① ブロック塀については、敷地側から計測すると、高さ2.2m以下となっている。目視で安全であるということは確認しているが、近隣の方々からもご意見をいただいているため、今後調査を行い、必要があれば補修する方向で検討している。
- ② まちづくり誘導計画の内容遵守について、電線の地中化については市と十分に協議させていただき、詳細を決めていく。道路拡幅部分における保水性舗装については、真摯に受け止め検討させていただく。
- ③ 今回の意見については、社内及び市と協議・検討を行い、対応可能な部分については対応していく。

【委員】 ブロック塀に関する意見等があったが、ブロック塀は、耐震性や安全性を常に考慮して設置する必要がある。電線の地中化については、電力会社や当該地周辺との調整が必要になるので、今後の課題になる。保水性舗装については、事業者からの回答の方向性で検討して欲しい。

【委員】 答申案の前段の文書の「公共機関が行う開発事業」は、「公共輸送機関が行う開発事業」と修正してはどうか。

また、答申案の2点目は、「駐車場の出入口について」となっているが、出入口付近にバス停があり、歩道が狭くなっているため、バス停留所の利用者等の安全性についても追記してはどうか。

【委員】 より適切な表現となっているので、「公共機関」という表現は、行政機関と誤解されやすいので、「公共輸送機関」という表現が適切である。

また、答申案の2点目は、「駐車場の出入口について、自転車及び歩行者等の安全性を確保する」の後に、「隣接するバス停留所の利用者等の安全性を確保する」という文書を追記することで、主旨が明確になるので提案のとおり修正した方が良い。

【委員】 答申案の5点目の「既存施設の安全性について」は、「既存ブロック塀及び既存建築物等の既存施設の安全性について」と修正し

てはどうか。

【委員】 例示があると主旨が明確になるので、提案のとおり修正する。

ウ 審議結果

答申案を以下のように修正し、答申とする。

- (7) 答申案の前段文書は、「さらに、本計画は、公共輸送機関が行う開発事業であることから、次の事項を助言されたい。」とする。
- (8) 答申案の2点目は、「駐車場の出入口について、自転車及び歩行者等の安全性を確保するとともに、隣接するバス停留所の利用者等の安全性を確保すること。また、敷地内の交通について、居住者等の安全性を確保すること。」とする。
- (9) 答申案の5点目は、「既存ブロック塀及び既存建築物等の既存施設の安全性について、再度確認を行い、必要に応じて安全対策を講ずること。」とする。

(2) 日程第2について

ア 事務局説明

- (7) 前回の本審査会以降の経過について説明。
- (8) 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】 景観審議会では空地についてどのような意見があったのか。

【事務局】 当該地南西部に計画されている広場が喫煙スペースにならないかという懸念する意見があった。

【委員】 意見書の提出者には、見解書が配られているのか。

【事務局】 見解書は意見書の提出者に配布はせず、意見書及び見解書の写しを縦覧することとなっている。3月1日から3月15日までの間を縦覧期間としており、現時点までの縦覧者はいない。

【委員】 当該地は容積率が高く、高度利用が図られる地区であり、土地利用については様々な考え方がある。4月中旬に予定している公聴会でも意見が出されるだろう。

【委員】 当該地は商店街に位置しているので、商店街の賑わいを分断しない計画が求められるだろう。

【委員】 現在の商店街の風情を残した整備をしていくという考え方もあると思うが、今後の手続きや公聴会での意見等を踏まえて審

議していきたい。

【委員】 南側について、壁面の位置を道路境界線から10m以上後退した計画としているのは、採光面を考慮していると思うが、そのために建築面積が小さくなり、指定容積率を活用するために高層階としているのであれば、建築面積を大きくして、1階、2階の店舗面積を増やし、建物の階数を減らしてはどうか。

【事務局】 事業者に意見を伝え、協議していく。当該地は、特定道路による容積率の緩和規定を活用して、最大で容積率457%を活用できることとなっているが、本計画では容積率が401%となっており、周辺に配慮しているようである。周辺住民からは建物の高さに関する意見が多いので、事業者には高さに関する配慮ができないか、今後協議していく。

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。

会長代理

下 里 和 夫

委 員 (宇野委員)

宇 野 健 一