

令和5年度第6回府中市土地利用景観調整審査会 会議録

- 1 開催年月日 令和6年2月20日（火） 午前10時00分 開会
午前10時50分 閉会

2 出席者及び欠席者

- (1) 委 員 桑 田 仁
 田 中 友 章
 谷 垣 岳 人
 野 澤 康
 横 溝 惇
 依 田 彩
 （五十音順）

- (2) 欠席委員 三 輪 律 江

- (3) 事 務 局 計画課長 小 林 茂
 計画課長補佐 國 分 大 樹
 計画課地域まちづくり担当主査 下 田 博 昭
 計画課地域まちづくり担当 柳 瀬 郁
 計画課都市計画担当 工 藤 優太郎

- 3 傍聴者 2名

4 議事日程

- (1) 日程第1

令和5年度 第9号議案 土地利用構想及び景観構想
（日鋼町地内 府中日鋼団地管理組合）

- (2) 日程第2

その他

5 議 事

【事 務 局】 それでは、定刻でございますので、ただ今から「令和5年度 第6回府中市土地利用景観調整審査会」を開会していただきたいと存じます。

それでは、都市整備部計画課長の●●から挨拶申しあげます。

【事 務 局】 本日はお忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

本日の議題といたしましては、日程第1として、新規案件である、日鋼町地内の土地利用構想及び景観構想について、ご審議いただくものでございます。

よろしくご審議賜りますようお願い申し上げまして、挨拶とさせていただきます。

【事 務 局】 それでは、●●会長、進行をよろしくお願いいたします。

【委 員】 皆さん、おはようございます。

それでは、令和5年度第6回府中市土地利用景観調整審査会を開会いたします。

最初に、本日の出欠状況でございますが、●●委員から欠席のご連絡があったということでございます。

出席、過半数に達しておりますので、府中市地域まちづくり条例施行規則第38条第2項に基づき、本日の会議は有効に成立しておりますことをご報告申し上げます。

次に、審査会の会議録への署名ですが、本日、順番でいきますと、●●委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

【委 員】 はい、承知しました。

【委 員】 よろしく願いいたします。

続きまして、傍聴者の有無について、事務局からご報告をお願いいたします。

【事 務 局】 本日、傍聴者は2名、希望者がございます。傍聴を許可してよろしいでしょうか。

【委 員】 2名の傍聴の方がいらっしゃるということですが、許可してもよろしいでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委 員】 特にご異論なさそうですので、傍聴者に入室していただけてください。

(傍聴者入室)

【委員】 それでは、早速、本日の議事に入っていきたいと思います。

日程第1、令和5年度第6号議案土地利用構想及び景観構想（日鋼町地内）につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、日程第1、土地利用構想及び景観構想につきまして、ご説明いたします。

本件につきましては、令和6年1月15日付で、日鋼町地内におきまして、土地利用構想及び景観構想の届出があったものでございます。

それでは、資料に基づきまして、ご説明いたします。

資料の右下にページ数が示してありますので、ご確認ください。

資料1ページをご覧ください。こちらは、事業の概要になります。

開発事業者は府中日鋼団地管理組合で、主な土地利用目的は、集合住宅の計画であり、当該地に存する日鋼団地の建て替えでございます。

本件は、平成25年に大規模土地取引行為の届出、平成26年に現日鋼団地全敷地を対象とした土地利用構想及び景観構想が提出され、本審査会で審議した後、本市から助言を行っております。その後、区分所有法に基づく建て替え決議を行った結果、不成立となり、再度、事業計画を見直し、本届出に至ったものでございます。

資料2ページをご覧ください。開発区域面積は、2万7,899.37平方メートルになります。建物棟数は2棟で、建築面積は1万668.75平方メートル、延べ面積の合計は7万4,156.18平方メートル、高さは42メートル、14階建てで、住戸数が2棟で880戸となっております。

資料3ページをご覧ください。こちらは、事業区域の場所を示した位置図でございます。赤枠で囲われている部分が事業区域の位置を示しております。

資料4ページをご覧ください。こちらは、案内図でございます。赤枠で囲われている部分が事業区域を示しております。

区域東側は、市道5-201号に接しております。敷地西側及び南側は、市の所有する主有通路となっており、道路認定はされておられません。また、現状は、当該地北側も含めた日鋼町1-3全体が日鋼団地となっておりますが、本計画では、その南側一部に建て替える計画となっております。加

えて、当該地は、現在の日鋼団地の敷地内で、建築基準法第86条の一団地認定がされている区域になります。

資料5ページをご覧ください。周辺状況写真でございます。写真①から④は、東側の市道5-201号から事業区域を撮影したものでございます。写真⑤及び⑥は、南側の市有通路から事業区域を撮影したものでございます。写真⑦から⑩は、西側の市有通路から事業区域を撮影したものでございます。写真⑪及び⑫は、現日鋼団地の北側角部から現日鋼団地を撮影したものでございます。

資料6ページをご覧ください。こちらは、都市計画を示しております。赤線で囲まれた部分が事業区域となります。当該地の用途地域は、第一種中高層住居専用地域であり、建蔽率60パーセント、容積率200パーセント、第二種高度地区、準防火地域となっております。

資料7ページをご覧ください。こちらは、建物用途図でございます。図面下部に用途の凡例を記載しております。当該地周辺は、西側及び南側に独立住宅及び集合住宅が、東側に事務所建築物が立地している状況です。

資料8ページをご覧ください。こちらは、建物階数図でございます。当該地周辺は、西側及び南側に低層建物が、東側に中層及び高層建物が立地しております。

資料9ページをご覧ください。こちらは、道路種別図でございます。事業区域の東側は、建築基準法第42条第1項第1号道路に指定されております。事業区域の南側及び西側は、市の所有する市有通路で、建築基準法外道路となります。

資料10ページをご覧ください。こちらは、府中市都市計画に関する基本的な方針における土地利用方針図を示しております。今回計画部分は、中密度住宅ゾーンに該当し、低層住宅と中高層住宅が調和した良好な住環境の形成を誘導することが定められております。

資料11ページをご覧ください。こちらは、景観計画を示しております。事業区域は、図面中央の赤色で示された箇所となりまして、一般地域のその他（住宅地等）となっております。

資料12ページをご覧ください。こちらは、計画概要書でございます。

本計画の景観形成に関する基本事項は、東側高層オフィスエリアと西側低層戸建てエリアの緩衝エリア的な役割を担うような計画とする。西側道

路沿いに自主管理公園を設け、建物壁面を後退させ、西側沿道に地域に開かれたオープンスペースを設ける。西側オープンスペースと東側エリアとを東西貫通通路で結ぶことで、地域の活性化に貢献させる。敷地周辺部は極力緑化に努め、アースカラーを基本とした色彩を採用することで、地域の景観に配慮した計画とする。自走式立体駐車場や駐輪場は建物に囲まれた位置に配置することで、地域の景観に配慮する。駐車場出入口は東側道路からとし、西側低層戸建てエリアへ配慮した計画とするとなっております。

資料１３ページをご覧ください。こちらは、土地利用計画図・平面図でございます。図面左側は、北方向となります。建物は２棟に分かれており、西側に自主管理公園を計画しております。また、北側隣地境界線沿いに、幅員４メートルの東西貫通通路を整備する計画としております。

資料１４ページをご覧ください。１４ページから２４ページは、各階の平面図でございます。

飛びまして、資料２５ページをご覧ください。２５ページから２８ページは、Ａ敷地及びＢ敷地の立面図でございます。外壁色はマンセル値１０ＹＲ７の３及び２．５ＹＲ６の１．５となっており、入り口幕板がＮ３で計画されております。

資料２９ページをご覧ください。２９ページ及び３０ページは、Ａ敷地及びＢ敷地の断面図でございます。右上にキープランがあり、上段がＡＡ断面、下段がＢＢ断面となっております。

資料３１ページをご覧ください。こちらは、緑化計画図となります。図面下に植栽予定樹木を記載しております。

資料３２ページをご覧ください。こちらは、イメージパースの方向を示したものになります。

資料３３ページをご覧ください。こちらは、当該地南西側からの鳥瞰によるイメージパースでございます。

資料３４ページをご覧ください。こちらは、当該地北東側からの鳥瞰によるイメージパースでございます。

資料３５ページをご覧ください。こちらは、当該地西側の市有通路沿いに当該地を見たイメージパースでございます。

資料３６ページをご覧ください。こちらは、平成２５年に当該地で届出

のあった、大規模土地取引行為の届出に対する助言に関する見解書になります。

1、地域の特性や都市機能へ与える影響（教育・福祉施設への負担、都市基盤施設への負荷等）を踏まえ、将来にわたって快適に住み続けられるよう、長期的かつ総合的な視野から、まちづくりを推進する必要があるとの助言に対し、建て替え計画に伴う都市機能への影響を十分に理解し、府中市と協議しながら、長期的に良好なまちづくりの実現に向けて協力してまいりますとの見解です。

2、当該地は、周辺に低層住宅地が広がっていることから、低層住宅と調和した良好な居住環境を形成するとともに、隣接する都市型産業施設とも調和し、共存が図られるよう努める必要があるとの助言に対し、西側沿道沿いにオープンスペースを設け、建物の配置や圧迫感の低減等、西側低層戸建てエリアに対して配慮するとともに、周辺地域との調和・地域貢献を目指しますとの見解でございます。

3、現況における周辺地域の交通状況は、駐車場整備について配慮した計画とし、広域的な観点から、交通ネットワークの整備に寄与する必要があるとの助言に対し、広域的な交通ネットワークについて府中市と協議しながら、地域への寄与について検討いたしますとの見解です。

4、豊かな緑の拠点の創出や既存樹木の保全を行うとともに、周辺の緑とつながるよう努める必要があるとの助言に対し、既存樹木の移植が前提となり、枯れてしまうおそれがあるため、保全は難しいと考えていますとの見解です。

5、地球環境への配慮の観点から、環境負荷低減に積極的に取り組む必要があるとの助言に対し、環境負荷の低減に寄与する建築計画を目指し、積極的に検討しますとの見解でございます。

6、建築時の配当計画や形態、高さ及び色彩については、府中市景観計画に即した計画とするともに、周辺環境と調和するよう配慮する必要があるとの助言に対し、府中市景観計画に即した計画として、周辺と調和した良好な市街地環境の持続的な形成に寄与することを目指しますとの見解でございます。

7、地域コミュニティの活性化を図るとともに、多世代にわたって交流が図られるよう、地域に開かれた施設計画とするなど、周辺地域への貢

献に努める必要があるとの助言に対し、自主管理広場を整備し、地域のコミュニティの活性化に貢献できるよう努めますとの見解です。

8、当該地内に、五畿七道の東山道の支線である東山道武蔵路跡等が存すると想定されていることから、これらの貴重な遺構遺物を保全し、その活用を図る必要があるとの助言に対し、歴史的遺構の重要性を十分認識し、東山道武蔵路の一部を教育的効果として、子供たちにも分かるような東山道武蔵路跡の開設の表示等を検討していきますとの見解です。

9、地区計画、景観協定等の諸制度を活用し、周辺と調和した、ゆとりある良好な市街地環境を形成する必要があるとの助言に対し、日鋼団地では老朽化が深刻化している現状があり、早期の建て替えの実現を目指しているため、地区計画の活用は難しいと考えています。周辺との調和が取れるような計画になるよう努めますとの見解です。

また、参考資料として、A3のものを2枚添付しております。下に「既存建物重ね図」と記載ある資料をご覧ください。こちらは、現日鋼団地の配棟を赤で示したものになります。

次のページで、下に「東山道位置図（想定）」と記載のある資料をご覧ください。こちらは、東山道武蔵路跡を赤で示したものになります。

続きまして、追加資料につきまして、ご説明いたします。今、画面に表示させていただきます。

それでは、追加資料について、ご説明いたします。資料の1枚目は、日鋼団地の概要と前回の建て替え決議以降をまとめたものになります。

1の従前の概要ですが、日鋼団地につきましては、昭和41年に建築され、32棟からなる住戸数702戸の団地です。

2の前回建て替え決議以降の経緯をご覧ください。

日鋼団地は、平成26年に、全体敷地で約1,555戸の計画で、区分所有法に基づく建て替え決議を行いました。その後、大規模修繕等の賛否を問いましたが、賛成が少なく、改めて建て替えの方向で検討が進められてきました。

令和2年10月には、引っ越しの負担を軽減する案として、敷地の北側の住棟を残し、そこに南側住棟の住民の仮住まい先として、南側の敷地で建て替える案を進めることを決定しております。併せて、事業協力者として、長谷工コーポレーションに委託することが決定されました。

その後、個別面談等を実施し、基本計画案が示され、団地内での説明会を重ねて、本年1月の土地利用構想の届出に至ったものでございます。

3の都市計画の位置づけですが、まず、都市再開発の方針において、日鋼団地は誘導地区に指定されており、整備の方針として、周辺環境に配慮し、魅力ある市街地の形成に図るとされております。また、住宅市街地の開発整備の方針においては、重点地区に指定されており、同じく、周辺環境との調和や居住水準の維持向上を図るとされております。

続きまして、2枚目をご覧ください。こちらは、日鋼団地の敷地全体に、今回の建て替え計画案を落とし込んだ図面となります。敷地全体の面積が6万7,365.15平方メートルで、今回の計画敷地が2万7,889.37平方メートル、北側の保留敷地が3万9,465.78平方メートルとなっております。北側の保留地は、建て替え後に売却されることとなります。

最後に、資料がございませんが、本件は地域まちづくり条例に基づく大規模開発事業の手続におきまして、土地利用構想の写しの縦覧を、令和6年2月1日から2月22日まで行っております。

構想の縦覧期間中の2月10日に、住民説明会を開催しております。出席者は34名で、主な意見としまして、A棟とB棟の間に貫通通路を造ってほしい、当該地外の北側の土地の今後の予定について、工事車両の通行について、建物の高さについて、人口増に伴う学区への影響について、電波障害について、外周の道路について、日照について、工事における振動等について、ビル風について、東山道武蔵路について、意見がございました。

また、意見書の提出可能期間としては、2月29日までとなっております。

以上で説明を終わります。よろしくご審議くださいますようお願いいたします。

【委員】 ありがとうございます。

新規案件ということで、委員の皆様もそれぞれに視察もしていただいているかと思いますが、最初ですので、いろいろ分からないところとか、今後の審議のために、こういう資料が必要だということもあろうかと思っておりますので、そのあたりを出していただければと思います。

●●委員は、今日はお尻が決まっていると聞いていますが、最初にご発言されますか。

【委員】 40分くらいまではおれますので、どのタイミングでも結構ですが。最初に話したほうがよければ。

【委員】 はい、お願いします。

【委員】 はい。ご説明ありがとうございました。

先日、現地も見せていただいて、従前の全体の敷地に対する、多分、審議をしたときも私、委員でおりましたので。明確ではないですが、幾つか覚えていることもあります。それらも配慮して、ちょっと幾つかお聞きしたいんですけれども。

まず、従前は多分、一団地で建てているということなので、各住棟の建物とか、そこを接続する通路とか、空地などについて、一応、総合的な考慮した計画がなされているわけですね。

それが大々的に建て替わっていくので、要するに建て替えなので、既存の土地所有者というか権利者の方々の住み続けだとか、財産のことなどがあるので、一定の配慮は必要かとは思いますが、やはり、その大きい敷地で、そういう一定の配慮をされていたものがどう更新されるのかということの考え方というのを、やっぱり、ちゃんと整理しておくことが必要なのかなというふうに思っています。

とりわけ、今回ちょっと、やっぱり、先ほどの意見にもありましたけれども、かなりスーパーブロックみたいな建て替えになってしまって、これが一敷地の一建物が2つ隣接すると、次のフェーズに行くのとの境界に、一応、4メートルの貫通通路が、通路だけあるというような感じにも見えるんです。

ですから、その街区をどういうふうに再編していくのかとか、そこに、とりわけ歩行者ネットワークですね、既存の歩行者ネットワークが、一団地の通路などという形でどういうふうに現在あって、それが、今回、建て替わるに当たって、歩行者の場合は、やっぱり当然ながら、距離とかで歩く、遠回りするとその分、迂回ってということにもなってくるので、それが減退しないのかとか、そういう確認を、ちゃんとペDESTリアンのネットワーク図を作っていただくとか、それに囲まれているエリアあるいは最短距離がどういうふうに変化しているのか、それが適切なのかどうかという

ことが検証できる資料というのは、まず作っていただきたいなというふうに思っています。

今回、建て替えなので、新しいことだけ説明されているんだと思うんですけど、従前の一団地に対する資料はあまりなかったもので、その辺もちょっと点検できるようにしていただければというのが、1点目です。

それから、2つ目は、樹木のことなんですけれども。樹木が、やっぱり、従前の開発をしてから相当たっているんで、その間に育った、かなり大きな樹木がオープンスペースにあるというのも、現状の非常に強化すべき点だと思うんです。

今回、先ほどご説明いただいた回答の一部に、「既存樹木の移植が前提」という書き方がされていましたが、別に移植を前提としていただかなくとも、現地そのまま保全していただくほうが、僕は、むしろよいと思うので。

既存樹木のうち、緑量のある大きい緑っていうのは、どこにどう立地していて、それが、現在計画されている自主管理公園や車回しや中庭と呼ばれている、中庭とは言えない、何か入隅の陰になるようなところを取られている緑地がありますけれども。これとどういうふうに、領域的な一致・不一致が起こっていて、どの程度そのまま、既存のまま保全できる可能性があるのか。あるいは、それが一致していなくても、それらの新しく計画する部分を工夫することで、どういうふうに残していける可能性があるのかということも、ちゃんと検証した図を示していただいたほうがいいかなというふうに思っています。

緑の議論は、私は、ずっと気になっていることがあって、こういう景観系の委員会とかで、新しい緑化図っていうのが出てきて、緑化図の新しいほうで、「新しく植えたところの面積がこれだけありますから、いいですね」というような説明がされるんですけども。それと引きかえに失われる緑っていうのは、どのくらいあるのかっていうことも、やっぱり、これからの時代は配慮していかなきゃいけないので。計画上の面積ではなくて、バランスシート型で、どれだけ緑量が新たに創出されるのか、開発によって改善されるのかということを、きちんと検証していくことも必要かと思います。

これは、現状の制度の中では取り入れていないんですが、一応、そうい

うことも資料としては検証した上で、できるだけ残せるものが残せば、その分、バランスシートは、多分、改善するのでしょうか。そういうことも資料としては検討してもいいのではないかなというのが、2つ目の意見です。

それから、3番目は、今回、建て替えだということなので、今回の建て替えのところに居住されている方が、仮住まいとして、現状残っている、残りの北側の住棟に引っ越して、それで戻ってくるってということなので。やはり、この持続の居住をしっかりと担保しながら建て替えていくことも、とても大切なことだと思うので。

これは、直接この計画に関係することではないのかもしれませんが、一応、参考までに、どういうふうな既存居住者の方の居住の持続みたいなことを配慮しながら建て替えを行っていくのか。これは、おそらく事業的な面も関係してくるのだと思いますけれども。どういうことを工夫して、その居住の持続をできるだけうまく進むようにされているのかということも、説明していただければよいのかなというふうに考えています。

それから、最後は、さっきちょっと言ったことかもしれませんが。とりわけ、住棟の角度とか、要するに、住棟のないところがオープンスペースになって、その大半を駐車場に取られて、残りが緑地っていうふうになってしまうという面はあるにせよ、やはり、より積極的に、そういうオープンスペース、公共スペースをどう取っていくのかということも大切だと思うので。特に、グラウンドレベルの敷地計画図、緑化計画図を、ちょっと工夫してもらえばいいと思うんですけれども。

それで、どういうふうに、隣接している緑地やオープンスペース、あるいは、道路網等を接続して、それらが使えるのかっていうのがちゃんと検証できたほうがいいのかなと思います。

点検すべき項目としては、1つは、先ほど言った、例えば、車回しっていうのは、これは一体、何のための車回しなのか分からないので。ここが中途半端な車回しがあるよりは、もう少し、オープンスペースとして重視すればよいとか。

先ほど言っていた入隅の中庭も、結構、日影がかかってしまうようなところに中庭を取るよりは、同じ面積だったら、そこを駐車場や駐輪場に振り当てて、むしろ、もっと日が当たるところに、こういう庭を取ったほう

がよいのではないかと。非常に細長い自主管理公園が、一定の面積で取られているのでしょけれど、同じ面積だったら、別の取り方のほうがよいのではないかと。

特に、それらのオープンスペースが地上階に置かれる共用部、今、共用部がどういうふうに地上階にあるのか、よく認識できていないんですが。もし、そういう集会室や地域の、ここに居住される、住み続けられる方や、新しく入ってくる方のコミュニティーのために必要な施設が室内空間としてあるのであれば、それと、その屋外の空間との関係がどうなっているのか、そういうものが検証できるような図面を作っていて、しっかり確認していくとよいのではないかなというふうに思いました。

以上、気がついた点を数点、指摘させていただきました。よろしくお願いします。

【委員】 ありがとうございます。大きく4点、ご発言を頂いたかと思いますが。事務局から、何か確認したり、応答しておくことはありますか。事務局、どうぞ。

【事務局】 今の●●委員の意見を事業所のほうに伝えまして、資料のほうの作成を求めていると思いますので。

【委員】 はい。

●●委員、かなり網羅的にお話いただきましたが、その他、多少重複しても構わないと思いますが、ご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。●●委員、どうぞ。

【委員】 じゃあ、色彩について、質問させていただきます。

2点、立面図のほうで、スラブと手すりの色について、表示がないので、分かったら教えてください。多分、内側の壁面よりは、基本的にはスラブと手すりのほうの色が、景観としては効いてくるかなと思って、確認しておきたいと思います。

同じように、駐車場の壁面について、ちょっと奥まったところにあるので、さほど大きな影響はなさそうなんです。駐車場についてもちょっと、どのような仕上がりになっているのかなどについて、確認したいと思います。

あと●●委員もおっしゃったように、共用スペースが、多分、今見ると、1階のところに「共用」って書いてあるところが、集会機能を持つものとして考えられているのかなと思ったんですけど。普通の住戸と同じような

造りになっているので、既存の、今、集会所と比べると、ちょっと、あまりにもあれなので。もう少し、外との関係とか、共用スペースにふさわしい空間づくりをお願いできればなというふうに思いました。

以上、3点です。

【委員】 ありがとうございます。

色彩の件は、今、図面に書いている以外のことは、事務局でも分からないですか。

【事務局】 はい。その辺も、ちょっと事業者のほうで。

【委員】 はい。ありがとうございます。

他、いかがでしょうか。●●委員、どうぞ。

【委員】 ●●です。

おおむね、●●委員がおっしゃっていることで。加えるとすると、建物の階高なんですけど、これは、やっぱり3メートルで、14階建てで42メートルという換算でしょうか。

最初のほうの届出の中で、2ページですかね、A4の。高さ42で階数14階ということになると、本当に、ぴったり階数で3階っていうことですかね。断面図等では寸法が入っていなかったように思ったんです。私が見そびれているかもしれないんですけども。

【委員】 はい。事務局、分かりますか。

【事務局】 すみません、図面のほうでは階高までは記載がありませんので、こちらでも確認はしたいと思います。

【委員】 はい。

【委員】 そうですね。1階部分とか共用部、階段から変わるとかもあるかもしれないでしょうし。

それにしても、近年でどうでしょうか。3メートルってかなりミニマムですよ。相当低いなと思ったんですけど。これ、ちょっと、感想ですけども。

そういう意味で、ちょっと逆に、府中市の方にお伺いしたいのは、近年のこういう系の集合住宅での階高、大体、どのぐらいですかね。3メートルは多分、ミニマムですよ。また今度、ちょっと参考事例でも教えていただければと思います。少なくとも、例えば共用部とかも含めた上で、平均3メートルっていうのは、ちょっと相当に無理して、やっぱり入れてい

るなっている感じはあります。それが1つと。

あと、やっぱり、その周辺との調和ということ、最後のほうのA4のペーパーで、事業者側からの回答があると思うんですけども。例えば、見解書ですね。見解書の2ですとか6つというところが、「周辺との調和を考えました」という記述はあるんですけども。

ここで見ると、やはり、その建物のブロックの大きさが、先ほど●●委員もありましたけれども、むしろ、完全にあちら側の、隣接するKDDIとか、あちら側のデータセンター系のブロックと完全に同じになっているか、むしろそれよりも大きくなっているというところ。この調和というのは、そういうブロックの大きさも、やっぱり含んで考えるべきじゃないかというふうに、私も思いますので。

スーパーブロックになってしまった上で、建物のボリュームが非常に大きくなっている。そういう意味では、他の建て方も含めて、ここで「調和」というふうに言っているところに、やはり正直、違和感があると思います。

あとは、その貫通通路とかを、今のスーパーブロックの議論に関連するんですけども、やっぱり住棟の間、2つのタワーの間の通路を考えることができるんじゃないか等を考えてもらいたいというふうには思います。

あとは、先ほど、本当に、平面駐車場をぎりぎりまで取って入り切らなくなったところで、それを立体駐車場に回して、あと、それで余ったところを公園、緑地という感じで少なくなっているんですけど。やっぱり、その平面の駐車場についての集計等も含めて、基本的には、もっと台数を減らせないかとか、それで緑のオープンスペースのほうに変えることはできないかとか、そういったところも検討してもらいたいなとは思っています。

私のほうは以上です。

【委員】 ありがとうございます。

事務局が答えるべきことは、今のところないですかね。

【事務局】 はい、すみません。こちらも詳細、事例等も踏まえまして、次回、提出したいと思います。

【委員】 はい。他にいかがでしょうか。●●委員。

【委員】 おおむね●●委員がおっしゃったことが主なのですが。現地に行かせていただいて感じたことが、既存のコミュニティーが結構、周辺から来てい

る子供たちも含め、この団地が担っているものが結構あるのかなと思っていて。それに対して、そういったものがかなり減少な感じになるこの計画は、ちょっと違和感があり、そうなったときに、この貫通通路の位置が何となく真ん中とか、貫通通路は取れるのであれば、もうちょっと位置の変更とかで、この建物自体の計画を変えずとも、もうちょっと配慮することができるのかなっていうふうに感じました。

あと、行ったときにお聞きしたんですが、周辺の42条1項1号道路が、今はそうではなく、それがこの計画によって、1項1号道路になるということで。そうすると、多分、この外周部の土地の使われ方も、随分変わるんだと思うんです。今、現状は、旗竿敷地とかそういう状態で、いろんな住宅群があるんですけど。この辺りへの配慮というか、そういうところも鑑みたほうがいいのかなっていうふうに感じました。

今日は、こちら側が正面になってくるような住宅が増えてくると、多分、ここに車の通りがかなり増えてくるのかなと思うので、ここに自主管理公園を設けることがベストなのかっていうのが、少し疑問にも思えました。

すみません、感想みたいになっちゃいましたが。

【委員】 ありがとうございます。

僕も、その道路種別が変わることについて、ちょっと気になっていたんですが。これは、時系列的にどういうふうに変わっていくんですか。事務局にお聞きしたいんですが。

【事務局】 今回の建て替え事業に当たりましては、北側の基本の住戸を残す関係上、一旦、建築基準法の一団地を外す必要がございます。外したときに、北側の住戸がそれぞれの棟に対しまして、建築基準法に違反していないかどうかを確認することになるんですけれども。その際に西側の、今、市が管理している通路と呼ばれるものなんですが、ここが建築基準法上の道路にならないと違法建築になってしまいますので、その点を改善するために、今、西側の道路を道路法の基準に基づく道路に整備する必要がございます。

建て替え、決議が可決された後に道路整備を行うことになりまして、道路認定ということになるかと思います。

以上です。

【委員】 先ほど●●委員がおっしゃられたような、今後の影響みたいなことはイメージされているんですか。

【事務局】　そうですね。やはり、今、西側の低層住宅地は、さらに西側の道路から、今、建築確認を取っておりますので。今後、道路認定された際には、そちらでの接道も認められることになります。

美好町の住民の方々も、「ここを道路法の道路にしてほしい」という要望もございます。

【委員】　ありがとうございます。

他に、どなたかご質問、ご意見ありますか。●●委員、いかがでしょうか。

【委員】　ありがとうございます。

今、西側の道路について、道路法上の道路にする必要があるというお話でしたけれども。

この日鋼団地の、今回の新しく建て替える南側の部分の西側ですとか、その南側の道路ですね。これも、現状は道路法上の道路ではないわけですが、そこまで全部、道路法上の道路にするということでしょうか。

【委員】　事務局、どうぞ。

【事務局】　北側の富士見通りから南側はそのL字に曲がったところまで、全て道路法の道路にする必要がございます。

【委員】　なるほど、分かりました。そうすると、西側も、そこに入出入りできないような感じに、今まではなっていましたけれども、かなり使い勝手はよくなるということになるということなんですね。

【委員】　そうですね。

【委員】　はい。分かりました。

あと、ちょっと私、専門的なことはよく分かんないんですが。先日、改めて現地に伺ったときに、非常に広くて、子供たちが遊べるような公園もあって、遊具もあってっていうことで。大分、ここにお住まいの方も高齢化されていて、子供たちもそれほどたくさんはいないのかなとは思いますが、けれども。

自主管理公園とかを拝見する限りでは、子供が遊ぶような遊具とかは、置くようなイメージはお持ちではないということなんではないでしょうかね。

【委員】　いかがでしょうか。

【事務局】　すみません、自主管理公園の形態については、まだそこまで検討が煮詰まっておりません。事業主代理人によると、防災機能を備えた公園機能と

いうものも考えているということは聞いております。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。よろしいでしょうか。

他、いかがでしょうか。無いでしょうか。

私から聞いたかったことも、おおむね出てきたとは思いますが。印象としては同じ、委員の方々から出てきたのと同じで。平置き駐車場を、もう少しどうにかして、通路上ではなくて、まとまったオープンスペースを配置することができるんじゃないかなというのが1つと。

それから、すずかけ公園に対して何かあるかっていうと、全くななくて。A棟とB棟は同じデザインになっているので。やっぱり、公園に面した部分っていうのをどうやって造っていくかっていうのも、大事なと思います。

それから、●●委員からお話がありましたけれども、「共用」って書いているスペースが、周辺に開かれるような図面には全くなっていなくて、内側の人たちが何かするスペースにしか、この図面上は見えないので。もう少し、周辺の住宅地とのコミュニケーションが取れるような場所に、取れるような設えで造っていただきたいというのが、希望としてあります。付け加えるとすれば、その辺ですかね。

あと、事務局に確認ですが、36ページの、A4の見解書ってありますが、これは、いつ、誰が出した見解ですか。

【事務局】 平成25年に、日鋼団地管理組合から、大規模土地取引行為が提出された後に助言した内容になります。

【委員】 助言した内容に対して、見解は。

【事務局】 見解は、今回の計画に対しての見解になります。

【委員】 今回の事業者からの見解。

【事務局】 はい。

【委員】 はい、分かりました。ちょっと、その辺、明記しておいていただかないと分からなかったのです。

【事務局】 はい。

【委員】 他、いかがでしょうか。それでは、今日、第1回ということで、いろいろこういうことを検証したいというようなお話、事務局に対して、あるいは事業者に対して、宿題も出たかと思いますので。一旦整理していただい

て、次回に向けて、ご準備をしていただきたいと思います、それでよろしいでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 また、委員の皆さんで、その後、また思いついたことがあれば、事務局に連絡いただければと思います。

ちなみに、ご欠席の●●委員からは、何かコメントはありましたか。

【事務局】 ●●委員、急遽欠席となって、「意見はメールで送ります」というようなことだったんですけれども、まだ、現状では届いておりません。

【委員】 ああ、そうですか。分かりました。

他に、今日ご出席の方々に言い残したことがあれば、ご発言をお願いしたいと思います。

【委員】 じゃあ、すみません。

【委員】 ●●さん、どうぞ。

【委員】 既存のこの団地の配置が、割と方向も様々で、結構バラエティーに富んでいるというか、多様な表情をしている中で、やっぱりこちらのA棟、B棟も全く同じ形で同じ配置になっていて、外との関係によって、あまり配慮を感じられないという気がする。配置と住棟の形についても、「可能な限り、ゆとりある配置を」というふうに助言のほうにありますので、もう少し工夫をしていただけるとありがたいなと思いました。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。

他、いかがでしょう。

それでは、様々ご質問、ご意見、次回へ向けてのご要望を頂きましたので、事務局のほうでご対応をお願いしたいと思います。

では、この案件につきましては、本日が第1回ですので、継続案件にしたいと思いますので、引き続き審議をよろしくお願いいたします。

では、日程第2、その他について、事務局からの説明をお願いいたします。

【事務局】 次回の日程でございますが、今回の件を含めまして、新規に2件、土地利用構想が出ましたので、次回、3件ほどの審議になると思いますが。日程については、後日、調整させていただきたいと思います。

以上でございます。

【委 員】 はい。大体いつ頃になりますか。

【事 務 局】 そうですね、3月後半か4月中旬あたり。

【委 員】 はい。分かりました。じゃあ、また改めて日程調整をしていただくということで、ご出席をお願いしたいと思います。

その他、何か全体を通して、委員の皆様からご発言あればお願いいたします。よろしいでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委 員】 では、本日、お忙しいところご出席を頂きまして、ありがとうございます。

これを持ちまして、本日の府中市土地利用景観調整審査会を閉会いたします。どうもありがとうございました。

会 長

● ● ● ●

委 員 (●●委員)

● ● ● ●