

平成25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25年11月15日（金） 午後6時30分開会
午後8時00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 土地利用構想 平成25年度 第1号議案
日程第2 大規模土地取引行為 平成25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

- (1) 前回の本審査会以降の経過について説明。
- (2) 日鋼町地内における土地利用構想について、配付資料に基づき説明。

イ 審議の概要

【委員】 縦覧は11月22日までか。

【事務局】 22日までとなる。

【委員】 意見書の提出についても期間中ということもあり、既に意見書が1通提出されているようだが、その内容を教えて欲しい。

【事務局】 大きく3つある。一点目は、建物の高さの件で、タワー棟が高すぎるのでもう少し低くしてほしいということ。二点目は、H棟、F棟、D棟が西向きに配置されており、バルコニーが西側に設置されているため、見下ろしや圧迫感が気になる。3点目として西側道路に関して、府中市の管理道路となっており、その西側に50cm程の府中市が管理している用地に縦格子のフェンスがある。このフェンスが西側の住宅地との境界に設置されており、行き来ができない状況になっている。そのフェンスの撤

去と用地内の雑木の管理をお願いする、という内容があった。

【委員】 建物棟数38棟というのは本当か。

【事務局】 38棟の内訳は、駐車場、駐輪場、共有施設等を含めてとなつてている。

【委員】 保留地の戸建て住宅は含まれてはいないのか。

【事務局】 含まれていない。保留地を除いて、マンションが8棟、残りの30棟は駐車場や駐輪場となっている。

【委員】 この計画が実現すると、建築基準法第42条第1項に規定される道路でこの敷地が囲まれることになるのか。今の状況は正常な状況とは言えない道路状況だと思うが、それは解決されるのか。

【事務局】 敷地西側及び南側の道路だが、現在、幅員が約6mある。府中市の管理となっており、道路法による市道認定はされていない。今後、府中市としても市道認定も含めて、各部署と連携して事業者と総合的に協議していきたい。

【委員】 今の話に関連して、助言に関する見解で、「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。」とある。今の話での「協議していく」というのは、これのことか。別の貢献を検討するのか。

【事務局】 府中市としては、東西方向の動線は、敷地内交通も含め非常に重要と考えているので、これから事業者と詳細を詰めていきたい。

【委員】 東西方向の交通として自動車、自転車、歩行者の3つに分けると、自動車は敷地内を通行することに関して非常に難しい面もある。だが、歩行者や自転車については、現在の計画での中央広場などを通り抜けることができると思ってよいのか。

【事務局】 中央広場に関しては、人と自転車の行き来というのは可能となっている。自動車の通行に関しては、緊急車両のみ緊急時に通行が可能となっている。

【委員】 住棟の配置からみるとH棟、G棟の南側あたりは、現在の計画では空地があり、多少、緑道のようになっていて歩行者も通れるようだ。基本的には住民用かもしれないが、敷地のバランスから見ると、このあたりに歩行者や自転車等が東西に貫通できるような通路を確保する必要があると思う。当然協議になると思うが、南側の中央広場だけでは少ないのでないか。

【委員】 西側の低層住宅地の方から、見下ろしによる圧迫感があり、

目隠しが必要といった意見があったようだが、敷地の西側に植栽のような絵が描かれている。西側に対してはこうした植栽で目隠しして、圧迫感を和らげる配慮をしているのか。

【事務局】 事業者の話では、できる限り見下ろしや圧迫感を軽減することを目的に樹木を配置している。

【委員】 「低層住宅エリアに配慮した」としており、資料上日鋼団地側で低層住宅地に配慮した高さとしているように見えるが、本当は5階建てで、周辺の低層住宅地は2階建てであるので、少なくとも2倍くらい高さが違っているため、誤解を招く恐れがある。

【委員】 東山道武蔵路跡のイメージについて、図面の中で具体的にどう表現されているのか。東山道武蔵路跡に配慮したランドスケープをするということが謳われていたかと思う。それに関して、図面では読み取れなかった。図面のどこで表現されているのか。

【事務局】 東山道武蔵路跡の位置だが、16ページ中央に点線が表示してある。そこに東山道武蔵路跡が想定され、一直線に北側に続いている。東山道武蔵路跡を意識した中で南北通行の動線計画がしてあるとのことである。

【委員】 東山道武蔵路跡を意識した設えの検討というのは、具体的にはここで設えを検討するということか。

【事務局】 中央広場のところに東山道武蔵路跡がかかっている。中央広場の一部で東山道武蔵路跡を意識した形で計画するとしている。

【委員】 非常に大事な資産なので、是非それが具体的な計画でも表現されるようにして頂きたい。

【委員】 東西方向の動線につながる外周の既存道路の歩道空間について、2m程度であるため少し弱々しい。敷地内の公開通路の確保が必要ではないか。また、保留地のところについても歩道空間を延伸するよう協議したほうがいい。

【事務局】 府中市としても敷地の全外周を歩道空間、保留地の西側と南側にも歩道空間を整備する方向で協議していきたい。

【委員】 小学校の学区はどこか。第一小学校なのか。

【事務局】 日鋼団地の学区は、小学校は府中第一小学校、中学校は府中第四中学校になる。

【委員】 この小学校・中学校のキャパシティはどうなっているのか。

【事務局】 25年度現在、第一小学校の児童数が722人、クラスは24クラスになり、空き教室はなく全て使用している状況である。

その他の部屋を教室に転用するにはかなり難しい状況である。
第四中学校に関しては、生徒数は638人。クラスは22クラスになる。

【委員】 地区計画等を前向きに行っていくとの回答だが、保留地を処分する時期と地区計画を策定する時期について、市ではどのように想定しているのか。

【事務局】 時期等を含めて協議の段階である。

保留地が売られる前に、地区計画をかけるのが理想だと考えている。

【委員】 これは「開発行為」には該当していないのか。

【事務局】 現時点では事業者として開発行為にあたらない方向で調整しており、やり方によっては、開発行為になる可能性はあると認識している。

【委員】 これは建築基準法上の一団地認定を受けているのか。

【事務局】 既存の建築物も、建築基準法第86条の一団地認定を受けており、今回も一団地認定を前提とした計画である。

【委員】 建築基準法第86条の認定など、法の認定行為、開発許可は土地利用構想の資料に記載するべきだ。認定行為に関しても、地域への貢献があつての認定なので、事業者にも理解してもらうことが大事だ。

【委員】 意見書が出ているということで、条例の手続き上、公聴会を開催することになる。意見書はまだ締め切られていないので、今後も出てくる可能性がある。今後の日程の想定を教えて頂きたい。

【事務局】 今後の予定について、11月22日までは、縦覧期間で、意見書の締め切りが11月29日。意見書が揃ったら、事業者にその見解書を提出して頂き、意見書と見解書の縦覧を2週間程行う。その後公聴会の準備に入る。公述人の募集などもあるので、公聴会は、来年1月末から2月あたりとなるだろう。

【委員】 特に西側の住民の目線レベルから見たパースを用意して欲しい。見上げるパースも欲しい。

ウ 審議結果 継続審議とする。

(2) 日程第2について 非公開

(3) その他

次回の土地利用調整審議会は平成25年12月17日(火)とする。

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