

平成25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12月17日(火) 午後3時20分開会
午後4時50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 大規模土地取引行為 平成25年度 第3号議案

日程第2 土地利用構想 平成25年度 第2号議案

5 議 事

- (1) 日程第1について
非公開

- (2) 日程第2について
ア 事務局説明

日鋼町地内における大規模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】 確認だが、今やっている意見書・見解書の縦覧はいつ終了か。

【事務局】 12月13日から12月27日までの2週間となる。

【委員】 高さについてだが、本事業はこの戸数を確保しないと成立しないのか、それとも、何らかの猶予があるのか。戸数を少なくすれば高さを低くすることは可能だが。

【事務局】 当案件は、建替え事業であり、保留床を確保して事業を成立させている。計画住戸数は事業者側の判断による戸数となっており、管理組合としても現在の計画住戸数で建て替えたいとのことである。

【委員】 見解書によると空地を確保するために超高層にしているとのことであるが、空地が豊かに計画されているとは思えず、空地の多くが駐車場になっているイメージである。 共用施設を独立させた建物計画であるが、住棟の1層に入れることによって空地がより多く確保できるのではないか。共用施設を独立棟とすることで、使い勝手が良くなることもあるかもしれないが。当該地には38棟の配置計画となっているが、38棟も必要なのか。

【事務局】 駐車場の設置率は、約70%であるが、組合員への意向調査結果に基づき55%程度とし、機械式駐車場の一部を平置き変更する動きがある。

【委員】 東山道武蔵路跡の歴史的資産の保存と継承に関しては、配置計画をもう少しうまくできるのではないか。駐車場の配置とか、共用施設の作りなど工夫できると思う。

【委員】 国分寺市などでは、意欲的に史跡を生かしているので、府中市でもより史跡を生かした方がいい。具体的には道の遺構であるので、幅員の確保に務めるのが一つの目標と思う、共用施設の配置や中央の二層三段の自走式駐車場を工夫することで幅員の確保が出来ると思う。集合住宅の配置変更は、プライバシーの確保などを踏まえると難しい面があるかもしれないが、駐車場と共用施設に関してはもう少しやりようがあると思う。

【委員】 東西方向の通り抜けがいくつか確保されているが、高層建物と機械式駐車場に挟まれた空間はいい環境とは言えない。避難路としては良いが、皆が共有する空間であるので、丁寧に計画するべきである。当該地西側の既存の戸建て住宅に対するプライバシーの確保については、樹木の配置と計画住棟のバルコニーのつくり方で対応するだけでは不十分だと思う。計画住棟自体の角度を変えるだけでも多少は和らぐ。

【事務局】 当該地西側の既存の戸建て住宅へのプライバシーを考慮し、計画住棟は可能な限り低くしている。また、戸建て住宅用地としている保留地を当該地南西側に配置している。事業者によると当該地北西側は高めの建物である東京都多摩府中保健所とマンションが建っており、当該地南西側について配慮しているが、本審査会で出された意見については、逐次事業者に投げかけていく。

【委員】 第一種中高層住居専用地域に28階建ての建物を建設することについてはどうか。

【事務局】 市としては、都市の形成状況を踏まえてきめ細やかに用途地域を設定しており、より厳しく規制するには地区計画や景観協定などを活用していくことが市としてのやり方となる。

【委員】 風害に関してはシミュレーションをしているのか。

【事務局】 都の環境影響評価に基づいて事業者が行うとのことである。

【委員】 植栽等でビル風を和らげる手法もあるかもしれないが、周辺の住宅地にも影響を与えることになるので、都の環境影響評価に基づくだけで十分かどうかとも検討が必要かもしれない。東西方向の通り抜け路については、見通しが効くような配置が必要であろう。防犯上、見通せる方が良い。

【事務局】 風による影響、及び通路の見通しについては、事業者を検討するよう伝えておく。

【委員】 南北方向の通路についても北側は、駐車場の配置によってかなり曲がることになるので、歩いていて気持ちの良い空間づくりを考えた配置にしていくと良い。南北方向の住棟に関しては、当該地西側の既存の戸建て住宅へのプライバシーを考慮し、バルコニーの位置を西側ではなく、東側にすることも考えられるだろう。

【委員】 当計画は、大規模土地取引行為の届出における答申、及び助言に基づいており、利害が錯綜していると思われるので、当方は、当審査会で建物高さや配置計画など具体的なことまでは発言できない。詳細については、事業者と市で詰めて頂くことで良いのではないか。

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議会は平成26年1月15日（水）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 (宇野委員)

宇 野 健 一