

平成25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26年1月15日(水) 午後1時開会
午後1時50分閉会

- 2 出席委員 宇野健一
谷垣岳人
野澤康
村木美貴

- 3 欠席委員 桑田 仁

4 議事日程

- 日程第1 仮議席の指定について
日程第2 会長の選任について
日程第3 副会長の選任について
日程第4 議席の指定について
日程第5 大規模土地利用構想 平成25年度 第2号議案

5 議 事

- (1) 日程第1について
現在着席している席を仮議席として決定した。
- (2) 日程第2について
委員の互選により野澤委員を会長に選任した。
- (3) 日程第3について
委員の互選により桑田委員を副会長に選任した。
- (4) 日程第4について
現在着席している席を議席に決定した。
- (5) 日程第5について
ア 事務局説明
白糸台三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】 最低敷地面積 120 m²というのは周辺の市街地の状況と比べるとどうか。

【事務局】 当該地の北側の戸建住宅地は 100 m²前後である。さらに北側は 130 m²以上の宅地が広がっているが、当該地周辺は 100 m²程度の土地が多い。

【委員】 周辺の道路ネットワークの強化のため通り抜けとしている点は評価できるが、南側に行止り道路が出来ている。公園が接している所以の交通は可能だが、車両の交通が出来ないのは区域内の一体感という点から見てもどうか。

【事務局】 交通ネットワークという観点から、市道 1-100 号と 1-90 号が繋がることは府中市にとって効果的なまちづくりになっている。南側道路は、車両としては行き止まりにはなるが、歩行者や自転車等の交通ネットワークには寄与できると考えている。

【委員】 公園は人が通り抜けできるように協議を行ったのか。

【事務局】 公園内を通行できるように協議を進めているところである。

【委員】 通り抜けできるというのは歩行者か。

【事務局】 歩行者と自転車が通れるように協議している。

【委員】 緊急車両は通れるのか。一方向しか出られないより、何かの時に通れるような状況になっている方がいいと思う。

【事務局】 緊急車両の交通についても協議していく。また、80 トンの防火水槽が公園の下に入る可能性があるので、構造的な面も含め協議する。

【委員】 まち並みデザインに関係する内容だが、直線道路は沿道の美しいまち並みの演出が難しい。多少カーブしているとまち並みに奥行き感などの変化が期待できる。市道 1-100 号と市道 1-90 号への接続点の位置は変えず、敷地内の交差点部分に大きなカーブを入れたらどうか。

【事務局】 1 月 17 日開催予定の景観審議会にて同一案件を審議する予定であるため、土地利用調整審査会から出た意見として伝える。

【委員】 指導要綱に、道路の線形等の規定はないのか。

【事務局】 要綱では通り抜けの規定や都市計画法第 29 条に基づく開発行為の許可基準と同等の規定を設けている。道路のまち並み演出では平面だけでなく高低の変化も効果的であることも含めて、協議していきたいと考えている。

【委員】 路地状敷地について、塀等の位置を教えてください。

【事務局】 ナンバー8 とナンバー9 宅地は、接道面が2.75mあり、奥に行くくと幅2mになる。2.75mの箇所は、縁石等で敷地境を表示しフェンス等は設けないと聞いている。幅2mの箇所は、約60cmのフェンスを設けると聞いている。

【委員】 当該地北側の集合住宅の1階は地盤面より若干低いようだが、そこと当該地との断面図が欲しい。

【事務局】 資料については次回提出する。事業者からはナンバー1宅地の方が市道1-90号の地盤面より約50cm低いいため、道路の地盤に合わせ盛土すると聞いている。

【委員】 地区計画や景観協定の具体的な内容は本案件の審査中に出てくるのか。若しくは答申が出てからか。

【事務局】 具体的な内容に関しては答申後になる。

【委員】 審査会の意見が反映された地区計画等にする必要がある。都市計画審議会や景観審議会の所掌事務になるので、本審査会の意図が確実に伝わるようにして欲しい。

【委員】 路地状敷地が北側に8画地あるが、接道面の幅が2.75mとなっている。最低3.0m程度確保しないと人の出入りなどが厳しいと思う。指導要綱上で2.75mが下限になっているのか。

【事務局】 指導要綱では2.75mの規定はない。指導要綱において路地上敷地は配置しないように指導はしているが、道路をカーブさせることも含め、路地状敷地を解消するよう協議をしていく。

また、路地状の部分は駐車場となる形態で考えており、カーポートデザインとして、駐車場及びその正面で一体的な整備をするよう配慮していきたいと考えている。

【委員】 カーポートデザインとは何をデザインするのか。

【事務局】 駐車場部分と駐車場前の道路部分のデザインも含めた一体的な整備を、事業者が検討している。

路地状敷地は市としては望ましくないが、事業者側からは駐車場同士を隣接させ、フェンス等を設置しないことでコミュニティのスペースとして活用したいと提案されている。

【委員】 当該地東側の隣地との境界はどうなるのか。

【事務局】 東側、北側、南側については、ブロック3～5段に目隠しフェンスを行う。高さは約1.8mになると聞いている。

【委員】 当該地の南側道路が市道1-90号に通り抜けるようになれば転回広場はいらなくなるのか。

【事務局】 通り抜けられれば転回広場は必要ないと聞いているが、東京都に再確認する。

【委員】 意見について事務局で整理し、また次回検討をしたい。

【委員】 当該地東側にあるブロック塀は対象敷地に含まれるのか。

【事務局】 含まれる。

ウ 審議結果

継続審議とする。

(6) その他

次回府中市土地利用調整審査会の日程は2月21日午前10時からとする。

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