

平成25年度第8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2月21日（金） 午前10時開会
午前10時50分閉会
- 2 出席委員 宇野健一
桑田仁
谷垣岳人
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
（日鋼町地内・府中日鋼団地管理組合）
日程第2 土地利用構想 平成25年度 第2号議案
（白糸台3丁目地内・野村不動産㈱）
日程第3 その他
- 5 議 事
 - (i) 日程第1について
 - ア 事務局説明
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】 広域避難場所としての機能を確保すると書いてあるが、当該地周辺の広域避難場所の現状と今後について教えてほしい。本計画に合わせてどう変わるのか。
【事務局】 当該地周辺は現在広域避難場所として指定されている箇所はある。
【委員】 広域避難場所は、避難人口の想定を行い、一人当たりの面積を確保していると思うが、本計画による人口増加には対応できるのか。また、西側からも受け入れるとあるが大丈夫なのか。
【事務局】 今年度、地域防災計画が改正された。今後主管課と調整し、どのように対応できるか検討していきたい。
【委員】 東側の府中インテリジェントパークと合わせ、広域避難場所

とすることも考えた方がいいのではないか。また、屋外広告物の話があったが、本計画で想定される屋外広告物はどのようなものになるのか。

【事務局】 北側の保留地に、クリニックやサービス付高齢者住宅、また、共用施設でもスーパー等を計画しており、それも含めて屋外広告物は協議している。また、広域避難場所の区域について、北側の東芝の事業所の一部が指定されている。

【委員】 東芝と協定を行っているのか。

【事務局】 地域防災計画の見直しにおいて、防災危機管理課が協議を行ったと聞いているが、協定を結んでいるとは聞いていない。

【委員】 配置計画で東側住棟の 17 階から 14 階への変更など、住棟の階数が変更されているが、総戸数自体は変化しないのか。それぞれの住棟戸数の増減について教えてほしい。

【事務局】 A棟が戸数 292 戸から 296 戸、B棟が 266 戸から 296 戸、C棟が 266 戸から 322 戸、D棟が 35 戸から 50 戸、E棟が 250 戸から 185 戸、F棟が 82 戸から 103 戸、G棟が 269 戸から 199 戸、H棟が 95 戸から 103 戸であり、総戸数は 1,555 戸から 1,554 戸へ 1 戸減となっている。ただし、団地内の意向調査、個別面談によって住戸面積、戸数は変わってくると聞いている。

【委員】 外周道路の今後の整備の見通しと、人口増に伴う教育施設に対する対応について、行政と事業者でこの問題に対応していく必要があると思うが、現在の状況を教えてほしい。

【事務局】 1 点目の外周道路について、現在西、南側道路は府中市所有の道路だが、道路法の認定がされていない。これは建築基準法上、建替え計画に影響があり、また当該地にある下水道施設などのインフラ整備にも関係があるので、府中市として、外周道路は大きな課題であると認識している。そのため、課題の解決に向け、事業者の協力を得ながら、関係課を含めて早急に解決に向けた協議をしていきたいと考えている。2 点目の教育施設についてだが、事業者からどの程度児童が増加するかのデータを得ており、そのデータを基に教育委員会と協議をする必要があると考えている。事業者の協力がどこまで得られるかということも含め、早急に解決しなければならないと考えている。

【委員】 教育施設は必要な施設なので、十分議論し、将来的には無駄にならないように対応した方がいい。

【委員】 長期的な視点に加え、短期的な視点も考慮し、事業者と府中

市で議論して頂きたい。

【委員】 保留地として南西部に確保されている戸建て住宅地について、一体的な建替えの範囲に含め、例えば5階建ての共同住宅などとし戸数を確保することで、全体の戸数に伴う住棟の高さを軽減していくような検討は行っているのか。

【事務局】 本計画の戸数は市としても少ないと考えているわけではなく、通常の団地建替えで、2倍以上の戸数となっているのは初めてである。市としては、戸数を少なくしてほしいと長年事業者側と協議している。事業者として現計画案は、日鋼団地内の意向等が変化していく中で、現日鋼団地の体制において計画されている案だが、これまでに様々な建替え案があった。その中で経営的な観点や、あるいは公共への寄与、以前の案の中には住戸数だけではなく、保留地をより大きく設定し、公共性を高め、補助金等を得る手法など、多くの検討を行っている。その中で、今の案が事業者として望ましいことから提出されていると捉えている。

【委員】 東山道武蔵路の広域的な遺構の保全に関して、前回よりあまり変化がないと思われるが、まだ工夫が出来るのではと思う。

【事務局】 以前の審査会での計画図から比較すると、共用施設や駐車場、住棟の配置等を変えて対応し、都市空間で活用できる状態としているが、全部の遺構を北側までつなぐというのは難しい面があると考えている。

【委員】 D棟の部分を工夫することでもう少し線的に確保できるのでは。

【委員】 D棟の一部がかぶらない方がより良い。

【委員】 もうひと工夫あると非常に良い。

【委員】 今後のスケジュールについて教えてほしい。

【事務局】 府中市地域まちづくり条例に基づく今後のスケジュールに関しては、公聴会の手続きは行っており、答申のみとなる。

【委員】 今後は市を通して事業者とやり取りを行い、答申に向けて我々も考えていくということでもいいか。ではこの案件、様々な意見頂いたので、さらに継続審議をさせて頂きたい。

ウ 審議結果
継続審議とする。

(2) 日程第2について

ア 事務局説明

白糸台3丁目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】 甲州街道への抜け道として使われるのではないかという意見が出されたとのことだったが、具体的に、東側の朝日町通りから本開発区域を抜ける所までは確かに東西に抜けているが、それより西側へは抜けてない。抜けるとすればどういう想定で抜け道が発生するのか。

【事務局】 甲州街道への通り抜けよりは、むしろ生活道路としては当該地の西側、白糸台市民農園の南側に東西に細い道があるが、そこを通り抜けて甲州街道の下をくぐるというのがまず想定される。ただし現在非常に狭い道路であり、開発によって交通量が増加するとは疑問が残る。

【委員】 盛土の話が指摘されているが本資料の断面図のどこにどれだけ盛土がされるのか。

【事務局】 資料のD-D断面があるが、この市道1-90号という道路が約65cm高くなっており、出入りをするには道路の高さに盛土をする必要がある。また、東側の接続する道路との高低差も一部あり、そこと1-90号を結ぶ路線、道路の地盤の中を設定すると最大でD-D断面でいうと65cm、A-A断面でいうとほぼ15cmから26cm程度の盛土は想定される。

【委員】 宅盤が段々になるということか。北側のマンションの敷地に接する敷地とその南側の道路が高低差があるからそれを解消する必要がある、少しずつ段差をつけることになるのか。

【事務局】 詳細な高低差の測定のデータを頂いているわけではないので、正確にどれだけ盛土するかの数字的なものはない。ただ1-90号の道路の高さに合わせると最大で65cmは盛土になる。

【委員】 今の段階として、事業者が見解書の準備をしている段階で、縦覧が3月、公聴会を4月に予定しているということか。今後は、その進捗状況を確認した上で議論する。それではこれも継続審議としたい。

ウ 審議結果

継続審議とする。

(3) その他

次回府中市土地利用調整審査会の日程は3月31日午後2時30分から

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 (桑田委員)

桑 田 仁