

## 平成25年度第9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3月31日(月) 午後3時開会  
午後3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 その他

### 5 議 事

#### (1) 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】 東山道武蔵路の想定位置とあるが、実際に埋蔵調査等を行わなければ正確な位置は分からないということか。

【事務局】 周囲の東山道武蔵路の位置から想定した位置で示しているのですが、実際に調査をしなければ正確な位置はわからない。

【委員】 東山道武蔵路に関しての配慮とあるが、実際に埋蔵調査後に他の遺構等が出てくる可能性があるのか。

【事務局】 可能性はある。

【委員】 想定位置はあくまで想定である。住棟配置等も実際の位置が確定しない限り不明という理解でいいのか。

【委員】 国府も近く、国府関係のものが出る可能性はある。

##### ウ 答申案説明

答申案に基づき説明。

## エ 審議の概要

- 【委員】 答申案の4項目目の緑地に関する項目で、「既存樹木を保全し、よりゆとりと潤いのある空間を形成すること」とした後に、「加えて将来にわたり緑地や広場等の適切な維持管理を行うこと」と訂正してはどうか。
- 【委員】 「豊かな緑の創出や周辺の緑と繋がるよう努め、樹木を保全し、よりゆとりと潤いのある空間を形成すること。加えて、将来にわたり緑地や広場等の適切な維持管理を行うこと」とする。
- 【委員】 前文の「また本土地利用構想においては都市環境に対する様々な課題がある」について、「様々な課題」とは9項目以外にも課題があるという主旨か。また、後半の「本土地利用構想は建物の区分所有等に関する法律に伴う建替え事業であることから」とあるが、その後の文とのつながりが不明瞭である。
- 【事務局】 「様々な課題」は、1項目目の教育施設、都市整備等に大きな課題が残っているということを含め、9項目以外にも存在することが想定されている。市としても本計画に対する20項目の課題があるが、全てを記載するのは難しいため、この様な書き方としている。後半の部分については、本計画が建替え事業であり、助言後、建物の区分所有等に関する法律に基づく建替え決議を今年の秋ごろに行うと聞いていることから、建替え決議以降も継続的に審査、検討、調整をする必要があるので記載した。
- 【委員】 9項目以外にも課題があるという意味であれば、9項目後に記載した方がいいのでは。
- 【委員】 9項目以外にも課題があり、含みを持たせておく必要はある。最後の文にこの意味を含め記載したらどうか。「本土地利用構想は建物の区分・所有等に関する法律に伴う建替え事業であることから」と、「必要がある」という文章が結び付いていないため、その間に変更の余地があるので調整が必要である旨を記載したらいい。
- 【事務局】 今後の予定としては、答申、助言の後、建替え決議に向けての手続きを進めることになるが、その間に助言の内容について建替え決議以降に大きな変更がないように協議を行う。建替え決議後の変更の場合、再度建替え決議が必要となる可能性もあり、土地利用構想の変更などの手続きが発生する場合がある。
- 【委員】 手続については必要に応じて事業者が対応するので、助言に踏まえる必要はないと思う。「なお」の後に「本土地利用構想は都

市環境に関する様々な課題があることから」とつなげてはどうか。

【委員】 市として、9項目について留意し、それ以外についても、これだけの大規模開発であることから、十分に留意して欲しい、また、今後、答申がある程度拘束力を持つような文言としたいという理解でいいか。

【委員】 どのような事業であっても審査会の関わり方は変わらないため、「区分所有等に関する法律に基づく建替え事業であることから」は削除する。前文の「また～」の1行は削除し、市の提示した20項目の課題から項目を引用し、「以上9項目の他にこういった課題がまだ残されているので今後継続的に検討し調整を図る必要がある」と書き換えたらどうか。

【事務局】 20項目の課題に関しては、平成24年の12月に事業者に提示し、見解も示されている。

【委員】 見解が示されていても、調整が必要な課題が残っているので、その課題を最後の「なお」以降に記載したらどうか。

【事務局】 20項目の課題は庁内で検討会議を行い、課題を抽出したものであり、地域まちづくり条例に基づく協定締結時点で最終的にそれぞれの協議が調うと考えている。市としてこれらの項目について行政指導を行っているが、市長名で出した公文書ではない。引用は問題ないが、基本的に9項目で、20項目の課題についても含めた内容にしている。

【委員】 では、引用せず「なお、地域の特性を生かした住みよいまちづくりを実現するよう今後も継続的に検討し調整を図る必要がある」のみでいいか。

【事務局】 公聴会等、地域からの意見も課題としてある。道路の関係については、昭和40年代に開発され、住民の意向で認定されていない所もあり、開発から40年以上の時期が経過し地域の意向が変化する中で課題が発生している。20項目以外の課題についても、経緯や課題について助言の中に盛り込みたい。

【委員】 前文の「また～」の1文だけ削除し、「これらのことから」を「従って当該地内における開発事業については周辺におけるまちづくりの経緯を踏まえ次の事項を助言されたい」とし、最後の「なお」以降を、「なお、地域の特性を生かした住みよいまちづくりを実現するよう今後も継続的に検討し調整を図る必要がある」とするのはどうか。

【事務局】 20項目の課題は本答申の9項目に含まれてはいるが、より深

い協議を行う必要がある項目もある。そのため「また～」以降の文章の主旨は記載しておきたい。

【委員】 9項目に20項目の課題は網羅されているが、解決策の協議が深まっていない。したがって、それらの課題について今後とも継続的に検討し調整を図って欲しい、という主旨であれば、最後の「なお」以降に「なおこの土地利用構想は上記9項目の他にもまだ検討を要す課題が残されていることから、地域の特性を生かして住みよいまちづくりを実現するよう今後とも継続的に検討し調整を図る必要がある」としたらどうか。

【委員】 要は影響が小さくないので継続的に検討し調整を図る必要があるという意味なので、「なお本土地利用構想は周辺市街地への影響が小さくないことから、地域の～」としたらどうか。今後、こういった大規模事業の場合に記載するのも一つの方法である。

【委員】 最後の文章は「上記9項目以外に新たに生ずる課題も含めて十分に調整を図っていく必要がある」等、今後も継続的に検討し、新たに生ずる課題も含めて調整を図る必要があると書いた方がいい。結論として、前文の下から3行目「また～」の部分は1行削除、「これらのことから」を「従って」と書き換える。4項目については「既存樹木を保全し、よりゆとりと潤いのある空間を形成すること。加えて将来にわたり緑地や広場等の適切な維持管理等を行うこと。」とする。最後の部分は「なお、本土地利用構想は周辺市街地に及ぼす影響は小さくないことから、地域の特性を生かした住みよいまちづくりを実現するよう今後も継続的に検討し、上記9項目以外に新たに生ずる課題も含めて十分に調整を図る必要がある」とする。最終的な文言については事務局と会長で調整する。

#### オ 審議結果

答申案を以下のように修正し事務局と会長で調整のうえ答申とする。

- (7) 周辺地域に対する都市機能への影響（教育・福祉施設への負担、都市基盤施設への負荷等）が大きいことから、影響の軽減を図るため対策を講じ、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こと。
- (8) 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（圧迫感の軽減やプライバシーへの配慮等）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こと。

- (ウ) 広域的な観点から道路・交通ネットワークの整備に寄与し、安全安心な歩行空間を確保するとともに、歩行者及び自転車が共存できるよう敷地内の通路を整備すること。また、歩行者の安全が確保される適切な駐車場配置とすること。
- (エ) 豊かな緑の創出や周辺の緑と繋がるよう努め、既存樹木を保全し、よりゆとりと潤いのある空間を形成するとともに、将来にわたり緑地や広場等の適切な維持管理等を行うこと。
- (オ) 地球環境への配慮の観点から、積極的に環境負荷低減措置を講ずること。
- (カ) 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、周辺地域へ積極的に貢献すること。
- (キ) 当該地内に東山道武蔵路跡等が存すると想定されることから、これらの貴重な遺構遺物を保全し活用すること。
- (ク) 災害時における自助・共助が可能となるよう、防災施設の充実や当該地内外の住民が防災対策を率先して行う環境づくりに努めること。
- (ケ) 地区計画及び景観協定等を活用し、周辺と調和したゆとりのある良好な市街地環境を形成、維持すること。

なお、本土地利用構想は周辺市街地への影響が小さくないことから、地域の特性を生かした住みよいまちづくりを実現するよう、今後も継続的に検討し、上記9項目以外に新たに発生する課題も含めて調整を図る必要がある。

(2) 日程第2について

次回府中市土地利用調整審査会の日程は4月23日午後3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 (谷垣委員)

谷垣 岳人