

## 令和4年度第1回土地利用景観調整審査会 会議録

1 開催年月日 令和4年 4月22日(金) 午後 5時30分 開会  
午後 6時44分 閉会

2 出席委員 宇野 健一  
加藤 幸枝  
桑田 仁  
田中 友章  
谷垣 岳人  
野澤 康  
三輪 律江  
(五十音順)

欠席委員 なし

3 傍聴者 2名

4 議事日程

(1) 日程第1

令和3年度 第10号議案 景観構想

(南町四丁目地内 株式会社新日本建物)

(2) 日程第2

その他

5 議 事

【事務局】 それでは、定刻でございますので、ただ今から令和4年度第1回府中市土地利用景観調整審査会を開会させていただきたいと存じます。

開会に先立ちまして、都市整備部計画課長の小林からごあいさつ申し上げます。

【事務局】 本日はお忙しい中、ご出席いただきましてありがとうございます。

本日の議題といたしましては、日程第1として昨年度からの継続案件である令和3年度第10号議案「景観構想」南町四丁目地内についてご審議いただくものでございます。

よろしくご審議を賜りますようお願いいたしまして、あいさつとさせていただきます。

【事務局】 それでは、●●会長、進行をよろしく願いいたします。

【委員】 皆さん、こんにちは。それでは、令和4年度第1回になります、府中市土地利用景観調整審査会を開会いたします。

最初に、本日の出欠状況でございますが、●●委員、●●委員が今のところいらっしゃらないという状況ですが、過半数を満たしておりますので会議としては成立をしております。

次に、審査会の会議録への署名ですが、順番で●●委員ということになりますが、よろしいでしょうか。よろしく願いいたします。

続いて本日の審査会を開催するに当たりまして、傍聴者希望者はいらっしゃいますでしょうか。

【事務局】 本日、2名傍聴者予定がございまして、現在のところ1名が来ております。以上です。

【委員】 現在1名ということですが、傍聴を許可してもよろしいでしょうか。

それでは、傍聴者がるまでしばらくお待ちください。

<傍聴者入室>

それでは、日程第1 令和3年度第10号議案「景観構想」南町四丁目地内について、事務局から説明をお願いいたします。はい、事務局、どうぞ。

【事務局】 それでは、日程第1、令和3年度第10号議案、「景観構想」につきましてご説明いたします。

本件につきましては、令和3年12月21日付で、南町四丁目地内におきまして景観構想の届け出があり、令和4年2月4日および3月9日の本審査会においてご審議いただいている案件でございます。

それでは、前回の審査会で頂いた質疑に対して事業者より回答が提出されましたので、ご説明いたします。

初めに資料の構成をご説明いたします。資料の右下にページ番号を示しております、資料1ページから3ページは参考として計画の概要および位置図を添付させていただいております。

資料4ページが事前協議シートになっており、資料5ページ以降が事業者から提出された資料となっております。

資料4ページの事前協議資料をご覧ください。こちらは左側の黄色い枠の部分から右側へ順に番号、当審査会で頂いた質疑、開発事業者からの回答、資料ページを示しております。こちらの事前協議シートに基づきご説明させていただきます。

それでは、番号1、屋上階は水災害時に住人が避難できるようなしつらえになっているのか確認したいという質疑に対する、事業者の回答をご説明いたします。

事業者回答は、高層階用共用階の避難に加え、より多くの人々が避難できるよう、屋上を避難可能なスペースとして整備するよう変更いたしました。

屋上避難スペースは浸水想定高さ3メートルから5メートルである1階から2階の居住者が避難可能なスペースを想定し、確保しております。また、自家発電機につきまして、水災害時に使用できるよう屋上へ設置する計画といたします。

なお、水災害を想定し、各階へ防災備蓄倉庫の設定をいたします、とのことでございます。

資料5ページをご覧ください。こちらは土地利用計画図でございます。図の左上に示した部分が、自家発電機の設置を計画しておりましたが、屋上階に設置する計画に変更しております。

資料6ページをご覧ください。資料6ページから9ページは、各階平面図でございます。図面中央に赤枠で示した部分に、備蓄品を保管する防災倉庫を各階で計画しております。

資料9ページをご覧ください。こちらは、8階および屋上階の平面図でございます。右側の屋上平面図をご覧ください。図面右下に赤枠の①で示したように、屋上階にテラスを設け、1階および2階に想定される居住人数が避難することができるスペースを設けている計画としております。

また、同図の左上に示すとおり、自家発電機的位置を屋上階に移動しております。

資料4ページにお戻りください。番号2、広域断面図においてB-B'断面図で記載されているシートの階高が、他の棟と明らかに異なるため修正することというご意見をいただいた内容について、事業者から修正された断面図が提出されました。

資料10ページをご覧ください。前回審査会でご指摘いただい

たとおり、一部階高に誤りがございましたので、図面を修正いたしました。

資料4ページにお戻りください。続きまして番号3，前回審査会で求めていた質疑に対して回答がされていない、コンセプトについてもどこにでも当てはまるような内容になっており、場所の特性に合っていない。改めて回答することという質疑に対してご説明いたします。こちらは、事業者の回答は、明るく開放的な景色の中にも南側の第三都市遊歩道における緑地に接している本敷地の特徴により、メインファサードも重要な要素として本コンセプトといたしました。明るく開放的な周辺環境の特性を生かし、外観の色みはアースカラーをベースとし、周辺の建物になじむ色とします。

色彩については、ガイドラインに記載のある多摩川沿川景観形成推進地区、および大規模開発事業で推奨される外壁色を使用した色彩計画とします、とのことでございます。

資料11ページをご覧ください。資料11ページから14ページは、それぞれ各方位から見た特色図面の変更案でございます。当色のうち、B-1の外壁、1階手すりで示した部分を10YR 7/3から10YR 8/1.5へ変更しております。変更した色彩については、景観ガイドラインの多摩川沿川景観推進地区、および大規模開発事業で共通の推奨色となっております。

なお、資料15ページから18ページは参考としたしまして、前回までの審査会でお示ししていた変更前の着色立面図を、資料19ページには今回の変更案を反映した広域断面図を添付させていただきましたので、ご参照ください。

資料4ページにお戻りください。続きまして、地下に関するボリューム感が分からないため、水災害のシミュレーションを行い、浸水した水がどのように処理されるか、その上でどのようなしつらえとするのか確認したいというご質疑に対する、事業者の回答をご説明いたします。

事業者の回答は、地下階はありません。設備配管用のピットおよび防火水槽があり、ピット内には勾配を付け、水下を数カ所に集約し、枡に接続しています。

河川氾濫時の水処理は想定しておりません、とのことでございます。

資料10ページの断面図をご覧ください。修正した断面図に設

備ピットおよび防火水槽を追記しました。

資料20ページをご覧ください。こちらは、立体駐車場の地下ピットに関する排水の概略図でございます。釜場を設け、ポンプにより排水する計画になっておりますが、水災害時の排水は想定されていないとのことです。

なお、設備ピットにつきましても、同様の設備を検討している旨を事業者を確認しております。

資料4ページへお戻りください。続きまして番号5及び番号6の意見に対しましては、説明が関連することから併せてご説明させていただきます。

初めに番号5、駐輪場の場所を変更しているが、前回資料と比べ変更案の駐輪スペースが異常に多くなっているように思われる。駐輪台数の整合が取れているか確認すること、という質疑に対する事業者の回答をご説明いたします。

事業者の回答は、駐輪台数は466台で住戸数の200%としております。スライドラック式だった駐輪場を、今回は平置き駐輪場に変更しており、1台当たりの必要スペースを230ミリメートルから600ミリメートルに変更しております。一部を広い平置き駐輪場とすることで、3人乗りのチャイルドシート付自転車を置くことができるため、ファミリー層に配慮し、居住者の多様なニーズに対応できると考えております、とのことでございます。

続いて番号6、中庭は貴重な空間となり得るため、駐輪場を設けるだけでなく有効利用できるよう検討すること、という質疑に対しまして、事業者の回答をご説明いたします。

こちらの事業者の回答は、府中市地域まちづくり条例における附置義務台数である計画戸数の200%で本計画としております。前回の計画案より2段式駐輪場の割合を増やすことで中庭の一部をオープンスペースとして確保いたします、とのことでございます。

資料5ページの土地利用計画図をご覧ください。図面中央のやや下に水色で示した部分が駐輪場でございます。チャイルドシート付自転車に対応するため、駐輪場の面積は広がっておりますが、前回計画より2段式駐輪場を多く計画することで、駐輪場東側にオープンスペースを確保しております。

資料4ページへお戻りください。続きまして番号7、建築物と

しての2方向避難、敷地内から敷地外への避難、市内の安全な場所への避難の経路を一体的に検討し、1階から2階の居住者、想定浸水高さ3メートルから4メートル、200人程度の居住者が避難することを想定し、災害時には有効な避難経路として機能し、平時には良好な緑地空間が保たれるよう検討すること。また災害時に近隣の人も利用できるようなオープンスペースの確保をするよう検討することに対しまして、事業者により資料が提出されました。

事業者の回答は、1階から2階の居住者については、A棟居住者は南東側へ避難、BからD棟居住者は北東側への避難を想定しており、避難経路として有効な利用ができると考えております。なお、南東側は第三都市遊歩道沿いに緑地を設けることで、平常時は良好な緑地空間となるよう整備いたします。

また、災害時には近隣の人も利用できるようなオープンスペースの確保については、今後管理会社と調整し検討を進めてまいりますとのことでございます。

資料5ページ、土地利用計画図をご覧ください。1階から2階の居住者の避難経路として、B等からD棟の居住者は図面右図、右上に示す幅員6メートルの既存道路へ、A棟の居住者は図面右下の細長い敷地内にある避難経路から避難することを想定しているとのことでございます。

以上で日程第1の説明を終わります。よろしくご審議くださいますよう、お願いいたします。

【委員】 説明ありがとうございました。それでは今日ご報告があった点につきまして、ご質問ご意見がありましたらお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

【委員】 よろしいでしょうか。

【委員】 はい、●●さん、どうぞ。

【委員】 3点ほど質問があるんですけども、一つ目は聞き漏らしているかもしれないですが、水災害を想定して自家発電機を屋上に移動したというご説明があったんですが、その他の電気設備というのはどうなっているんですかね。水害が来たときに、自家発電機は上にあるとして、でも他の電気設備が水に浸かって完全にダウンしてしまう、けれども、自家発電機あるのか、そういう場合にもちゃんと持続できるように電気設備も考えられているのか。

例えば、エレベーター止まってしまうかもしれないですね。

その辺りも含めてお聞きしたいというのが1点目です。

2つ目は、防災倉庫などの話なんですけど、各階に設けられてる防災倉庫というのが1.4立方メートルと書いてあるんですけど、なんか柱のところに印がついていて、これがほんとにそれだけの体積がどう置かれているのかというのがよく分かんないんですね。一方で変わらず前回から1階の、真ん中の棟のところに、大きな防災倉庫等と書いてあるんですけど、ここは先ほどの話で水没が想定される場所ですね。今回、水害対策が防災の主要な命題なのに、水没が想定される場所に防災倉庫を置くという考え方は適切なのか。防災倉庫も上の階も含めてですけれども、本来であれば、確実に災害から遮断される場所に十分な大きさのものが各階あってもいいんですけども、そういうことなのかなと思ってます。

最後の3番目の質問、屋上テラスですけれども、この屋上テラスは水災害時に多くの方が避難できるとのことなんですけど、こういうことができれば平時は皆さんがもう少し付加価値を生む側に使われることも考えられるだろうと思うんですけど、なぜそこにバリアフリー動線が確保されてないのかなというのが、少し不思議に思いました。少しアレンジを加えればエレベーターが十分寄り付けそうな位置にあるのですが、それが無いというのはどういう考え方なのか、この3点教えていただきたいです。

【委員】 はい、いかがでしょうか。はい、事務局どうぞ。

【事務局】 まず1点目の自家発電以外の電気設備についてということは、どのような計画にしているかということですが、現状は自家発電機のみを屋上階に設置するという事で、それ以外に関しては特に水災害への対応ということは、計画の変更はなされていません。

2点目の各階防災倉庫の規模についてですが、事業者を確認している内容としては、パイプスペースとして設けるようなしつらえのものを各階に設けて、備蓄品をそこに保管するという事で伺っております。

1階の防災倉庫については、前回の審査会の際にご説明もさせていただいたのですが、事業者のほうからは飲み水を生成する機器を設けるということで、1階から動かさないということで話を聞いております。

屋上階のバリアフリー動線がないということですが、こちらについては事業者にも再度、計画ができるかどうかということで確認

させていただきたいと思います。

以上です。

【委員】 はい。●●さん、どうでしょうか。

【委員】 今日は主に景観のことなのですが、前回土地利用のことでだいぶ議論をさせていただいて、やはり立体的な土地利用が甚だ不適切でないかという議論もあったと思います。やはりそれで、その部分が抜本的に改善されてないのは、少しいかがなものかというふうに正直なところ思います。

皆さん、思い出していただくといいと思うんですけども、2019年の台風のときに、多摩川はかなり増水して左岸、右岸とも被害が出ています。それで壊滅的に、被害を受けた建物が複数ありますし、例えば超高層マンションで電気設備がやられた事例もあります。訴訟に発展してますね。それから、右岸では内水氾濫で1人、人が亡くなっています。川崎市民ミュージアムは収蔵庫が壊滅的な被害を受けています。左岸の某有名大学は、図書館の集密書架に大きな被害が出ています。全てハザードマップで浸水想定がされていたところが、想定どおり浸水したということですね。ですからやはり浸水することを前提にして、やっぱり立体的な土地利用を考えるというのが、本来私たちが目指すべきところなのではないかなと思います。

事業者の方がこのことをどのくらい自分ごととしているのかなと思うんですね。多分これ、事業者の担当者だっているんですけど、そんなに自信があれば、自分の自宅として購入されるのかなと思うんですね。あるいは、そんなに自信があるのであれば、事業者の方がこの1階と2階の部分を分譲されなくて自社取得して、賃貸マンション経営されたらいかがなのかなと思いますね。相当資産価値が高いのであろうと思いますので、コスパとしてね。その辺が、売ってしまえば自分ごとではないみたいなことというのが、企業の倫理としても少しどうなのかなと、正直なところ思います。

そして最後の点ですけど、前回の議論で私の記憶が正しければ、ここのマンションは高さ制限的にはそんなにシビアでないはずなので、日影規制に影響がある南側の棟に関しては、上部にまだ土地利用の余裕が、立体的な土地利用に余裕があると思うんですね。ですから、そういうところに本当に重篤な水害が襲ったときに、1階、2階の方々がせめて、それがどういう季節のときに、どう



いう状況で起こるか分かりませんから、一定程度、身を寄せられるようなスペース及び防災上のしつらえというか、備えってものをされるってことを、もう少し考えられたほうがいいのではないかなと思います。

それは、例えばテントみたいなものを収蔵する倉庫などが、その同じフロアにあるとか、あるいはそういうものが、そういう備え付けられるように、屋上にはアンカー打てませんから、あらかじめちゃんと丸管が設置されているとか、さまざまな配慮があると思うんですけど、できることはしっかりやっていただきたいなと思いますし、それでその部分が先ほど最後に説明されていた近隣の方が利用できるような配慮などにつながって、より広域的に水害に備えるような屋上であるならば、まだいろいろ説明ができる余地があるのではないかなと思うんですよね。

ですから一義的には事業者の方が自ら行う営利行為だとしてもきちんと社会の中で物を作っていくわけですから、そこに対する説明責任あるいは倫理的責任を負うので、やはりこれだけ立派な名の知られている事業者がやられている事業なので、そこはしっかりやっていただきたいなと思います。

以上です。後半は意見です。

【委員】 はい、ありがとうございます。他にいかがでしょうか。ないようでしたら、私からよろしいですか。最後のほうで駐輪場のことがあって、駐輪場の東側にオープンスペースを作りましたということですが、5ページだとまだそのオープンスペースはまっさらなんですが、ここはまだ具体的な使い方っていうのは想定されていないんですか。

【事務局】 具体的な運用方法はまだ検討はされていなくて、近隣からの方々もここを利用できるようにすることについても説明させていただきましたが、管理会社と協議をして、運用を考えていくということになっております。具体的なものはまだ示されておりません。

【委員】 そうなんですね。そもそもこの中庭にある駐輪場へのアプローチというのは、第三都市遊歩道から、この南の棟の西端を通してしか出入りできないですか。

【事務局】 そうですね。南側の第三都市遊歩道からスロープを上がったのアクセスのみになります。

【委員】 それだけで十分と言えるかという、すごく不十分なような気

がするのですが、しかも今、調整中なんでしょうが、オープンスペースを生み出したところで近隣の人が使うような場所にはないですね。ですから、何か言われたからスペースだけ作りましたというようにしか見えないわけですよ。ですから、その辺りがもう少し根本的に考えないと、例えば、北東側の道路が1本だけ入ってきますよね。そちら側から自転車で帰ってきても、駐輪場には行けないんですね。

そういう敷地計画がいいのかどうかという、利用者、居住者にとってはものすごく不便な話じゃないですか。

【事務局】 そうですね。駐輪場へのアクセス、オープンスペースへのアクセス含めて、通路であったりとか、アクセスできるようなしつらえを検討するように、事業者のほうに指示させていただきたいと思います。

【委員】 はい、分かりました。他にいかがでしょうか。ないですか。

【委員】 すいません、今、会長がご指摘になったところを、まさに私も同感ですし、オープンスペースであるならば、むしろ駐輪場を東に寄せて。

【委員】 普通はそうですよね。

【委員】 隣地の西側に面したところに設ければ、遊歩道からアプローチしてもそこにまずオープンスペースがありますし、その隣地との境界がどうなっているのか分かりませんが、反対側の集合住宅が少しスペースがあるでしょうから、そこの関係も取れるのではないかなと思います。

場合によっては、南西に受水槽がありますけれども、こういうものを奥に押し込んで、この受水槽の側をもう少しオープンスペースのほうに振り分けて、提供公園と一体的に空間を作るということも考えられるのではないのかなと思うんですが、その辺りはいかがでしょう。

例えば受水槽を窓先空地とオープンスペースの間に挟んでプライバシー対策として目隠しに使いながら、オープンスペースを南側に作り、提供公園と一体的なりボン状の空間を作っていくってこともできるんじゃないかなと思うんです。あと、北側のアプローチはやっぱり、帰ってくる方も、これも多分設計者の方がちゃんと自分ごととして、自分が自転車に乗って駅からこのマンションに帰ってきたら、どのようなルートでどのように動いて、どのように自転車を止めて、自分の家に帰るだろうかということ、

もっと考えられたほうがいいですよ。

【委員】 はい、ありがとうございます。少なくとも駐輪場とオープンスペースを東西入れ替えることぐらいは、できるかなとは思いますが、他にもね。他にいかがでしょうか。特にないでしょうか。開会のときにいらっしゃらなかった●●委員、●●委員も出席されていますが、特によろしいでしょうか。

【委員】 すみません、遅くなりました。

【委員】 はい、どうぞ。

【委員】 私も●●先生も別件が重なっていたので、申し訳ありません。今、ざっと見せていただいている、先生方のご指摘がそのとおりののと、土地利用のほうが大きいのかなと、そもそもそうなんですけれども、それを置いといたとしても、若干手を抜いている感も否めないのと。あと避難に関しては、この細い道に1、2階の方々がどんなシミュレーションで行くのかなというのが、1、2階の方々が敷地外に出ていくイメージが難しい。ボトルネックな状態になっているのが気になりますので、避難に関してはもう少しシビアに、シミュレーションしていただきたいなと思います。

上階の方がどのように下に降りて、具体的にはこの細いところを一気に動き出すっていうのが、ものすごく怖い雰囲気が、特に南側のほうはするんですけど、その辺のシミュレーションが確実に足りないような気はします。

【委員】 はい、ありがとうございます。土地利用の課題が大きいというのは、ご指摘のとおりかなと思います。他にいかがでしょうか。●●さん、色彩のところは多少変更がされましたけれども、専門家の目から見てもいかがでしょう。

【委員】 それでは1点意見でよろしいでしょうか。ベースカラーのところを推奨色に変更したということなんですけれども、それに伴って組み合わせる色の見え方が当然変わってくると思うんですね。例えば、一番暗い色でA棟のところの南側に10YR 4/1というのが概説のところに出てきますが、ベースカラーを一段上げたことによって、記号で言うとB-2という部分の色になりますが、そこの対比がかなりコントラストが強くなっているんですね。果たしてその見え方が景観として望ましいかという検証をされたのかとか、そういったところが、ただ言われたから一部ベースカラーを変えましたというふうなことに取られかねない。もしくは、周辺を含めたパース等々が今回、変更されたものに対して出てき

ておりませんので、その辺りの検討は引き続きしっかりやっていただきたいと考えます。

以上です。

【委員】 はい、ご意見ありがとうございます。何かこの辺り、事務局から分かることありますか？

【事務局】 色彩に関しては、ベースの色を変えるということだけでして、色の組み合わせだとかは、その辺まではまだ具体的には詰めていない状況ですので、今後詳細設計するに当たってはその辺のことを加味しながら、また専門相談なりしていきたいと思います。

以上です。

【委員】 はい。他にいかがでしょうか。

【委員】 1つ意見ですがよろしいでしょうか。

【委員】 はい、●●さん、どうぞ。

【委員】 はい。まず●●委員のご指摘は私もまさにそのとおりでなと思って聞いていました。

さらに、その考え方を事業者に取り組んでいただくとすると、一つ、究極的にはこういうハザードマップの明確に示されている場所での開発の理想像みたいなものが示されていないので、われわれの考えと事業者の間に相当の見解の違いが生じているのかなと。

個人的にはこういうところでの開発は、思い切って1階をピロティにすとか、経営採算の問題があるかどうかと思うんですが、そのぐらいの判断があってもいいのかなということと、あと、屋上に一時避難スペースを確保されていますが、思い切って1階のエントランス、共用スペース、メールコーナーがあるんですが、この上、2階に共用スペースを思い切って取って、全居住者のコミュニティスペースとして平常時は活用しつつ、災害時にはそのコミュニティスペースが一時避難スペースになるというような取り組みがあつてしかるべきかなと。

その場合、20戸ぐらいがつぶれてしまいますが、ピロティの場合は20戸ぐらいがつぶれてしまうんですが、個人的には道路の接続条件が非常に良くない土地ですから、恐らく入手価格って相当安く手に入っているんじゃないかなと。これは想像の域を出ないので、余計なことかもしれないんですが、そういう土地で目いっぱい建ぺい・容積を使って、しかもハザードマップで確実に浸水被害が想定される場所での開発が、どこでもあるような開

発でいいのかっていうところに関しては、少し物足りないのかなという気がしています。

以上です。

【委員】 非常に難しいですが。そうですね、理想、理想としてはそういうことは、これまでもこの審議の過程で皆さん、ご発言されたこととつながる話かなとも思います。他にいかがでしょうか。

【委員】 すいません、たびたび申し訳ありません。今、議論になってることに関連して、2つほどお聞きしたいことがあるのですが、今私、最初に2月4日に審議をしたときの資料を並行して見ていますけれども、事務局の方、もしお手元にあつたらそれも参照しながら質疑加えていただくといいと思うのですが、7ページを見ると周辺の図面が書いてあります。これを見ると計画地、これなんか変なふうに書いてあるので、一部重なってたりするのですが、計画地のすぐ西側には都営住宅があつて、都営住宅の住棟間の通路というのが、この土地の西側に隣接して平行して走り、L字に屈曲して西のほうに行くという、この敷地のすぐ西側、要するに都営住宅側でいうと東の隣接する辺り走って、そこから直行して西のほうに折れていくんですね。この折れていく辺りっていうのは、先ほど議論していたオープンスペースを西に動かしたらっていう辺りと、ぴったりではないですけどもう少しつながるぐらいのところにあるのですね。それが一つ認識できます。分かりますね。

もう一つが、先ほど●●委員がご指摘されていた東側にすごく細長く伸びていく、そこに避難路があるわけですが、その避難路が始まるところ、敷地が大きい敷地から細い位置になるところを見ていただくと、遊歩道が非常に近づいている。このことは、事業者さんが出されている26ページに、第三都市遊歩道側の図面が載ってまして、これを見る限りでは今、言っていたところに、かなり近い位置に遊歩道の植栽帯が細くあつて、そこに歩道部分あるように見えます。そうすると、もちろん建築基準法上は避難路を、この細長い自分の敷地側から取っていかなきゃいけないんですが、今、既に門があるところが接続しているのに加えて今、言っていた東側のところですね。東側の部分に接続ポイントをもう一回作っていただいて、通常閉じるんですけど、有事はここを介して遊歩道のほうに避難することもできるでしょうと。

あるいは、逆側で先ほど都営住宅のほうに、オープンスペースから北西側に抜けて、何らかの避難路、その整備は多分事業者のほうでやっていかないとはいけませんが、そこにも避難できるかもしれない。もしかしたら、そこは多分都営住宅との側で、この通路がどういう位置づけなのかということと、都営住宅側の通路ってどういうものか、分かんないですけど、もしきちんとした相互の協議によって、相互にメリットがあるようなソリューション、例えばこちら側から自転車のアクセスを認めてくれる代わりに、水害時には屋上に都営住宅の住民の方も避難していいですよみたいな協定が結べて、こちらの都営住宅側の通路からオープンスペースを経由して駐輪場に入るような動線が確保されれば、自転車および歩行者動線が確保されたならば、もう少し複線的なネットワーク、避難のネットワークとかアプローチネットワークができるのではないかと思うのですが、なぜそういうことを検討されないんですかね。何かそれを制度上阻んでいるものがあるんでしょうか。

私、都営住宅の通路って、道路ではなくて通路だと思うんですが、これが道路であるならば、もう少しそういう前提で話せばいいと思うんですけど、その辺り、ご存じのことがあったら教えてくださいいただけますか。

【委員】 では事務局、お願いします。

【事務局】 都営住宅の敷地内につきましては、通路になりまして、建築基準法の位置づけもございません。事業者のほうからの隣の敷地とは区切りをつけて行うということで、特に通路からの出入りということは、当初から想定はしておりません。

それから遊歩道につきましては、これから遊歩道の管理者になる公園緑地課との協議になりますので、その辺は市との協議になりますので、また詳細に詰めていくことになると思います。

以上でございます。

【委員】 すいません、念のため確認ですが、そうするとこれ、道路ではなく通路だということは、この都営住宅は一団地で建てているということですね。

【事務局】 そうです。こちらの東側の、大きい敷地になりますが、一部一団地になります。前回審議していただいた住吉町の都営住宅のほうは、各敷地ごとに敷地分割して行っております。

【委員】 この一団地認定受けている場合に、認定されている通路って

うのは、ある程度持続性があるものなんですか。それに寄りかかってはいけませんけど、認定が解除されるまでの間、通路であることは間違いないですね。

それはもしかしたら、会長や●●先生のほうがお詳しいことかもしれないので、私のような建築屋が余計なことを言わないほうがいいのかもしれませんが、その辺りもし、それが土地計画上もある程度の、法制度上もある程度の安定性や持続性があるものであるならば、都営住宅ですからね。公共的な通路であるので、そういうものが、要するに民間企業の利益に資するものは駄目ですけども、防災性の向上という観点から何かできるのであれば、検討の対象になるのかなと思いました。いかがでしょうか。

【委員】 はい、事務局から何かありますか？

【事務局】 そうですね。そちらにつきましても、東京都の考えもございまして、今後そういうことが可能かどうかも含めて、検討していきたいと思います。

一団地につきましても、都市計画法の一団地ではなくて、建築基準法の一団地を取っているという状況でございます。

【委員】 はい。他いかがでしょうか。

【委員】 すいません、●●です。

【委員】 はい、どうぞ。

【委員】 これまでもお話があったかもしれないので、申し訳ない、確認なんですけれども、多摩川の浸水想定区域の中での、こちらは家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）にも入っているという理解でよろしかったですか。微妙な位置なので確認したいと思ひまして。通常が多摩川の浸水想定区域の中で、さらに家屋倒壊等氾濫想定区域に入っているという。私が見ているのが府中市の水害ハザードマップの家屋倒壊等氾濫想定区域図河岸浸食を確認しているんですけど。

【委員】 どうでしょうか。

【事務局】 今、ハザードマップを確認していますが、青枠で書かれている家屋倒壊等氾濫想定区域、氾濫流の区域には入っております。

【委員】 なんか前掛けと言いますか、そのハザードマップの中でさらに先ほど倒壊等の区域が指定されている、それにやはり重なっているということでしょうか。

【事務局】 そうですね、そうなります。

【委員】 つまり、通常の氾濫区域よりもさらに危険度が高いエリアとい

う理解でよろしいでしょうか。

【事務局】 はい、説明書きとしましては、氾濫流の直撃により、建物が流出してしまうと想定される範囲に入っております。

【委員】 分かりました。今回、戸建て住宅とは違うので、流出ということではないかもしれませんが、いずれにせよ、通常が多摩川沿いの地区よりも危険だということは確認したいと思ひまして。やはり先ほどから委員の先生方おっしゃっているような、防災上の危険に対して、何か通常以上の取り組みがさらに必要ではないかと、今のことを確認しても現状の取り組みでは不十分ではないかと思ひました。

ちょっと雑ばくな感想ですけど以上です。

【委員】 ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

【委員】 たびたびすいません、これは余計なことなのですが、コメントだけ。先ほどのご回答を受けてのコメントですけれども。

この隣接する都営住宅も同じようなリスクにさらされている地域で、建設済みなので、この建物の建設時にどの程度ハザードマップが公表されていたのかは分かりませんが、そのような形で同じようなリスクを共有している公共的な住宅であると、そこに先ほどのご説明のとおり、建築基準法の86条による一団地認定がかかっていると。これ、再確認ですが、府中市は特定行政庁ですので、この86条認定の権限者になると思うんですね。なので、府中市さんが認定しているところの86条、一団地認定の通路がここにあるんだという認識でよろしいのかと思ひますので、これ、間違っなければこれ、確認と一応そういうリスクが隣地もあるということで、面的なリスクにどのように今回の開発が資するのかという視点が非常に重要なのかと、個人的には思ひます。

以上です。

【委員】 確認とおっしゃった点については、事務局いかがでしょうか。

【事務局】 府中市は建築基準法第86条の認定を行っています。

【委員】 はい。他にいかがでしょうか。今日は景観構想の審議ということだったんですけれども、景観のこと以前の話、前に審議していただいた土地利用構想に関するところがかなりの部分を、皆さんのご発言は占めていたかなと思ひます。

景観構想に関して今日、答申を出そうかと事務局と話をしていたんですが、どうしましょう。土地利用構想のほうは出しているというのもあるんですけれども、景観構想も今日出したほうがい



いですかね、

【事務局】 前回土地利用に関しましては、答申をいただいているところでございますので、今回景観のほうについてのご審議という中でさせていただいたところでございます。

ただ、そうは言っても実際にこれだけの土地利用に関してのご意見が出ていますので、土地利用の答申というのは既に出しているというところがありますので、景観の答申を出すに当たって、例えば何か参考的なご意見というような形で改めて土地利用の分についても触れていただくような形での答申というのも、やり方としてはありではないかと考えているところでございます。

【委員】 はい、分かりました。ではそういったところを。

【委員】 一つ質問してもいいですか。

【委員】 はい。

【委員】 制度上の運用として、理想的には土地利用構想と景観構想の答申が同時に出るのが理想的ですよね。でも今回、ずれてしまったと。ただ、ずれている要因は多分土地利用の問題が片付かないと、大まかな配置計画が確定しないので、その大まかな配置、確定した配置決定に基づく空間構成やさまざまな景観的な要素の関係性の議論ができないということなんですね。

ですから、本来、今日は景観構想をいただいて、その議論をすべきだったんですが、土地利用構想の部分に対する対応が甚だ不十分なので、そちらのほうを多く時間を割いて指摘させていただいたということなんで、私自身としては本来その順番で後に、それが確定した後に議論すべきところの景観構想に関わる議論が十分になされていないんですね。

十分になされていないものに対して答申が出てしまうという前例を作るというのは、それがいいってことになる、その後について出されるものも、もう時間がないのでこのぐらいの熟度で景観構想に対する答申、前に出ているんだから同じように出してくださいねっていう話が出たときに、アンフェアですよ。公平に扱わないと。

だから、そういう問題も加味して判断されたらいいと思うんですが、されどもどこまでもホールドしていいという話にはならないと思うので、例えば答申を出すのをあと数カ月遅れさせた場合に、どういう制度運用上の不利益というか、不具合があるのかということをお聞きしたいと思います。いかがでしょう。

【委員】 どうでしょう。

【事務局】 実際に遅らすことは不可能ではないと思っております。しかしながら、こちらの答申、そして私たちも助言をすることが今後のまちづくり条例の手続き、今後建築への手続きということにつながっていきますので、事業者の方からすると実際にはずっとそこは、われわれの助言を待っているという状況になってきますので、場合によってはわれわれの助言を聞かずに手続きを進めるっていう、強引な手に出てくる可能性もないとは言えないと思っております。

なので、延ばすことはできなくはないんですけども、場合によって、そうしますと、今まで協議してきた内容を御破算にしてしまうような行動を取られる可能性も、絶対ないとは言えないと考えてございます。

以上です。

【委員】 ●●さん、どうでしょう。

【委員】 分かりました。であれば、まずは答申を出すかどうかも含めて、答申案を議論するし、その中で本会として決めてはいかがでしょうか。

【委員】 はい。分かりました。他の皆さん。よろしいでしょうか。ではあらかじめ用意している案文を出していただいて、それを基に議論したいと思います。事務局お願いします。

【事務局】 はい。それでは答申案を読み上げさせていただきたいと思えます。画面に答申案は映っておりますでしょうか。

【委員】 はい。

【事務局】 はい、ありがとうございます。それでは読み上げさせていただきます。土地利用構想の助言による大幅な計画の変更を前提とした上で、景観構想について府中市景観計画および府中市景観ガイドラインに基づき、次の事項を助言されたい。

1、計画建物の色彩計画について、当該敷地は一般地域その他住宅地等の区域であるが、周辺は多摩川沿川景観形成地区であり、既存建物は高明度で開放的な建物が多く点在することから、周辺環境と調和を図り、良好な景観の形成に資するものとする。なお、今後の設計に当たり外壁のサンプル等により詳細な検討を行うこと。

2、当該地は工場、事務所、都営住宅が近接することから、特に隣地境界部の緑化や機械式駐車場、境界フェンス等について周

辺環境に配慮した計画とすること。

3、当該地南側に隣接する第三都市遊歩道と一体的な緑が形成されるよう、公園および緑地の配置を行い、遊歩道の緑に調和した樹種の選定を行うこと。また敷地内の緑化は災害時の避難経路として機能し、平常時は良好な緑地空間として維持できるようにすること。

4、建物との間の空間についても積極的な緑化や周辺地域も利用できるオープンスペースの設置など有効利用できるよう計画すること。

続いて参考意見のほうになります。計画構想令和3年度第10号議案における府中市土地利用景観調整審査会からの参考意見。

1、建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン等の指針に基づき、水災害の被害を軽減する対策を講じること。

答申案のほうは以上でございます。

【委員】 この最後のところに、他にいろいろ出てきたことを追記していきたいということではございますが、まずは1ページ目の景観構想に関する答申について、ご意見をいただければと思います。

【委員】 はい、会長。

【委員】 はい、●●さん。

【委員】 こういう状況の中で、一番目のところにいきなり計画建物の色彩計画について、と出てくることに少し違和感があって、意匠上の、見た目の話はさておきということで、やはりもう少し広域的な外回りの話であるとか、オープンスペースの話であるとか、景観的な観点にまだまだ配慮が足りないということ先に持ってきていただいて、一番はむしろ最後のところかなと思います。

以上です。

【委員】 はい、ありがとうございます。では、どうしましょうね。3番、4番を上を持ってきましようか。3、4、2、1ぐらいかな。

【委員】 はい、それがいいかなと思いました。

【委員】 よろしいでしょうか。

【委員】 はい、どうぞ。

【委員】 順序についてはそれでよろしいと思うんですが、3について、敷地単体ではなくて、敷地およびその周辺のエリアが連担して災害時の経路みたいなものがちゃんと担保されて、そこに緑化空間があるという、平時は緑化空間で、災害時は面に対して、周辺地域と連担してきちんとした機能を果たすようにするということを

まず書いて、その上で南側の第三都市遊歩道との関係のことを書いてもらいたいかもしれません。

【委員】 はい。分かりました。

【委員】 すいません、もう1点よろしいでしょうか。これは最初に言うべきことだったかもしれないですけど、先ほど冒頭、この答申議論する前の話として、答申を出すか出さないかについて、意見を申し上げたことと関連するんですが、かなり今日も土地利用を中心とした議論をしてしまったので、やはり景観の部分がまだ十分議論ができていなくて。当然これ、答申が出て助言を受けてさまざまな協議がされるんだと思いますが、私たちもこの答申を出しているという責任がありますので、もし制度的に可能なのであれば適切な段階においてどのような計画になったのかというのを報告していただくということは制度上、可能なのでしょうか。

ですから、この答申の中にこういうような経緯で景観に関わる熟度が十分な高まりを得たものでないのに、計画が深度化して一定の段階になったときに報告することのような内容を答申に盛り込めないでしょうか。

【委員】 答申に盛り込む。なるほど。市長さんに言うわけだから、そうですね。事業者に伝えるっていうよりは、市役所に伝えるっていう意味でということですね。

【委員】 はい。当然、市が本会に報告していただくので、その報告に必要な資料等を事業者から、どういう協力関係か分からないですが事業者に必要な協力を求めて、提出していただくということが前提になるのですが、本会との関係ではやっぱり市への答申ですよ。そこで報告を求めるということが私の意見です。

【委員】 いかがでしょうか。

【事務局】 そうですね。諮問事項ではございませんが、審査会の報告事項として挙げるのも考えられますし、あと専門部会という会議の条例上なりますので、もしまだ詳細な協議が必要であれば、また専門部会という形も取れるかと思えます。

以上です。

【委員】 はい、分かりました。それを答申の一つとして、最後に1項目立てるっていう形にしておきたいっていうことですね。この案件はある意味、特別な案件であるということから、それを答申案の1つとして入れておきたいっていうのが、●●さんの意見かなと思いますので、それは対応可能ですよね。今、事務局がおっしゃ

ってくれた。

【事務局】 はい、それは可能だと思います。

【委員】 分かりました。その点は答申に1項目加えると、文案はこれから考えますが。最後に1項目加えることにします。他にいかがでしょうか。では、順番を入れ替えて、先ほど●●委員から3番の前段にもう少し面的にエリアとして隣接した敷地との連坦の仕方なども考慮したというような内容を含めた文章を付け加えて、3番を書くということと、それから5番になるんだと思いますが、協議の経過を報告してほしいというような内容を書き加えるということにしたいと思いますが、それでよろしいでしょうか。詳細な修文はこれからやりますので、取りあえず一任していただいて、皆さまにもメール審議でもしかしたらご相談するかもしれませんが、よろしいでしょうか。

【委員】 あとすいません、●●です。土地利用計画の議論と重複するかもしれないんですけど、今日防災上への配慮と景観的な魅力の両立が図られるようなプロジェクトになるのを、われわれが望んでいるということを何か伝えたいんですけども。

【委員】 はい。

【委員】 それが参考意見なのかもしれないんですけども。

【委員】 どうでしょうか。

【委員】 何かそこが伝わらないような気がしております。

【委員】 私も同感で、参考意見が少し各論過ぎるのではないかなと思っているんですけど、参考意見がピンポイントな指摘になっていて。

【委員】 まあ、まだ例示として書いてもらっているだけなので。

【委員】 このレベルであればもっと列記できそうなものがいっぱいありますよね。

【委員】 そうですね。

【委員】 電気設備の浸水対策ガイドライン以外の、避難シミュレーションもそうですし。

【委員】 出てきたことをここに書き加えて。

【委員】 もっと出てくるってことですか。では、今の●●先生のお話が参考意見の一番上にきて、ほかの意見が出てくる感じですかね。

【委員】 参考意見の頭にするか、1ページ目の本文の頭、1より前に書くか。

【委員】 大幅な計画の変更を前提とした上でってしらっと書いているのが、すごくしらっとなり過ぎていて、何かそれもう少し強調して

もいいのかなど思ったりもしたんですけど。

【委員】 さらっと書いてもらったのですが、言いたいことは言っているつもりではありませんけど。

【委員】 なるほど。分かりました。

【委員】 だからこの、景観計画および景観ガイドラインに基づき、想定される災害への配慮と景観上の魅力を両立した計画にするべく、次の事項を助言されたいとか、そういうことを書き加えたほうが、確かにいいのかなどという気はしますね。

●●さん、どうでしょう。

【委員】 今のご提案で私はいいと思います。何かそこが欲しいと思っておりました。

【委員】 では、この前文のところに入れましょうか。

【委員】 お願いします。

【委員】 よろしいですかね、皆さん。それで3、4、2、1で3に加筆をして、参考意見を付けていきたいということです。

参考意見はここで挙げていただくと、整理がつかなくなるので、今日の先ほどのお話の中で出てきたことを事務局と私とで整理をして、皆さんにご確認をいただいてという段取りでよろしいですかね。

【一同】 結構です。

【委員】 はい。事務局、今日出てきたご意見等を踏まえて、大きな事項から個別の小さな事項へという順番だと思いますけど、並べていただければと思います。それで、作っていきましょう。それで皆さんにご確認をいただいて、最終の答申といたします。よろしいですかね。

ありがとうございます。皆さんとメール審議をしながら答申をまとめていくという前提で、基本的なラインは今議論があったことで答申としていきたいと思います。ありがとうございました。

事務局にはこれからもかなりハードなやり取りをしていただかないといけないかと思えますし、専門調査みたいなのがあって、皆さんに何かお願いすることもあるかと思えますので、引き続きよろしくお願ひしたいと思えます。

では日程第1はここまでにして、日程第2その他について、事務局から説明をお願いいたします。

【事務局】 次回の日程ではございますが、今のところ案件がございませんので、案件が出次第また調整させていただきたいと思えます。

以上になります。

【委員】 案件がないからやらないと、この案件の報告をする機会がなくなりそうなので、この案件の報告のためにやることは可能ですか。非公式の審査会になる。

【事務局】 その辺は検討させていただくという形で、どういう形で報告するかというのも、会長と相談させていただいて決めたいと思います。

ただ、今案件はないですが、相談されている案件はございますので、もしかするとすぐ出てくる可能性もございます。

【委員】 はい、分かりました。そういうのがあれば、タイミング同じにして報告していただくっていうのでいいと思いますけれども、あんまり先々までなさそうであれば、どっかでやっていただかないといけないかなと思いますので、相談しましょう。

以上、こちらで用意した議事は以上になります。委員の皆さまから何か他にございますでしょうか。

それでは特になさそうですので、今日も夜遅くまでお付き合いをいただきましてありがとうございます。これにて本日の土地利用景観調整審査会を閉会させていただきたいと思います。どうもありがとうございました。

会 長

委 員 (●●委員)