

令和3年度第9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 3月 9日(水) 午後 5時30分 開会
午後 7時 5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9号議案 土地利用構想
(南町四丁目地内 株式会社新日本建物)

(2) 日程第2

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)

(3) 日程第3

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3年度第9回府中市土地利用景観調整審査会」を開会していただきたいと存じます。

開会に先立ちまして、都市整備部次長の高橋から挨拶申し上げます。

【事務局】 皆さん、こんにちは。本日はお忙しい中、また遅くに当審査会にご出席いただきまして、ありがとうございます。

本日の議題につきましては、継続案件となっております南町四丁目の土地利用構想、それから景観構想、2件になります。

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

【事務局】 それでは●●会長、進行をよろしくお願いいたします。

【委員】 皆さん、こんばんは。お集まりをいただきまして、ありがとうございました。

では、ただ今より令和3年度第9回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、ご覧のとおり全員出席でございます。

続きまして、審査会の会議録への署名ですが、順番では●●委員ということになりますが、よろしいでしょうか。

【委員】 はい、了解です。

【委員】 はい、よろしくお願いいたします。

では、続いて傍聴者の有無について事務局から報告をお願いいたします。

【事務局】 本日、傍聴者2名予定しております。

【委員】 傍聴者が2名いらっしゃるということですが、傍聴を許可してもよろしいでしょうか。

では、傍聴者に入ってください。しばらくお待ちください。

それでは、議事に入りたいと思います。日程第1、令和3年度第9号議案、土地利用構想、南町四丁目について、事務局から前回からの経緯等についてご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9号議案、土地利用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土地利用構想の届け出があり、令和4年2月4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。

日程第1、令和3年度、第9号議案、土地利用構想の資料をご覧ください。

1ページから4ページは、参考として計画の概要、位置図及び案内図を添付させていただきました。

資料5ページをご覧ください。こちらは事前協議シートでございます。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、土地利用構想の基本事項の土地利用方針において、住工共存ゾーンに該当しており、産業機能と居住機能の調和共存について求められている。このことについて、どのように配慮して計画しているか及び番号2、住工共存ゾーンに求められている、工場の操業機能の保全、住環境と調和したまちづくりに対してどのような配慮、対策をしたか内容を示してほしいという2つの質疑に対しまして、まとめて回答されていることから、併せてご説明いたします。

事業者の回答は、事業者としての住工共存ゾーンの考え方は、単一敷地ではなく、エリア全体として考えております。本計画地については、産業機能施設建築に不向きな土地であることから、住工が共存すべく防災拠点型共同住宅とし、調和を図る計画としております。周辺工場の操業機能の保全、住環境と調和したまちづくりを目指すため、周辺工場において想定される騒音や工場及びマンション居住者のプライバシー等に配慮をした計画とし、入居後のトラブルがないよう対策をいたします。具体的には、現地に騒音測定を実施した上でサッシの等級を選定する予定であり、既に計画地東側の既存産業地の建物に配慮し、境界際のフェンスを防音効果のある目隠しフェンスとすること、可能な限り中高木植栽を配置することで住工共存ゾーンに配慮した計画としますとのことでございます。

資料6ページをご覧ください。こちらは、事業者から提出された土地利用計画図の変更案でございます。資料中ほどに赤色の枠で囲んだ①で記した部分が今回の回答による対策部分で、該当部分の断面を資料8ページでお示ししております。

なお、資料7ページは、前回の審査会でお示しさせていただきました、変更前の土地利用計画図を参考で添付させていただきました。

した。

資料5ページへお戻りください。番号3、府中市都市計画に関する基本的な方針に示す地域別まちづくり方針の、安全・安心のまちづくり方針図に当該計画地の位置を示してほし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。

資料9ページをご覧ください。こちらは、府中市都市計画に関する基本的な方針の199ページに示す、第7地域の安心・安全のまちづくり方針図に計画地を示した図でございます。

資料5ページへお戻りください。番号4、府中市都市計画に関する基本的な方針で、水災害軽減に寄与する取り組みが求められている。このことについて当該計画ではどのように配慮しているか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、本計画においては、府中市基準である降雨強度50mm/hの雨水流出抑制対策より多くの抑制を行うべく、降雨強度60mm/hの雨水抑制施設を設置し、少しでも水災害が軽減するように配慮いたします。また、本建物は中高層建築物であるため、低層階居住者は一時的に高層階共用廊下等へ垂直避難することを想定しておりますとのことでございます。

続きまして、番号5、震災と水災害時の避難体制づくりについてどのように対策していくのか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、震災時においては、本建物は耐震建物のため居住者の全てが行政指定の避難施設に避難することは想定されないため、行政指定の避難施設負担軽減に寄与すると思われま。また、本建物内には災害時に使用可能な自家発電機、防災備蓄品、マンホールトイレ、非常用飲料水生成システムを設置し、行政指定の避難施設に避難せずとも一定期間生活可能な状態を確保する計画ですとのことでございます。

なお、水災害時においては、番号4の回答と同様に、高層階共用廊下等への一時避難を想定しているとのことでございます。

資料10ページをご覧ください。こちらは提供公園平面図でございます。

敷地内の災害時対策の他に、提供公園についても震災時に対応できるよう地下収納対策トイレやかまどベンチ、防災パーゴラ等を計画しております。

資料5ページへお戻りください。番号6、府中市都市計画に関

する基本的な方針で水災害に対する住民への意識啓発が求められている。このことについてどのような対策を考えているか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、本計画における重要事項説明において、行政作成のハザードマップの説明を行うことに加え、敷地内のフェンス等に浸水想定レベルを記載した掲示を行うことで意識啓発をしていきますとのことをございます。

続きまして、番号7、水災害が発生した場合における人的被害を最小化するための対策をどのように計画しているか、及び番号8、水災害が発生した場合における建築物その他の財産への被害を最小化するための対策をどのように計画しているか、という質疑に対する事業者の回答の一部が重複しますので、併せてご説明いたします。

事業者の回答は、0.2メートルから0.5メートルの内水に対しては、設計地盤の高さを周辺敷地や道路と同等以上とすることで、水のたまり場、くぼ地とならないように配慮した計画いたしましたとのこと、番号7及び番号8に対して同じ回答となっております。3メートルから5メートルの外水に対する人的被害の最小化の対策は、番号4及び5の回答と同様に高層階共用廊下等へ垂直避難することを想定している。

次に、財産への被害最小化の対策は、計画地盤を極力高く設定しておりますが、あらかじめ入居者の方には重要事項説明で水害のリスクについて十分説明を行い、各自での対応を促しますとのことをございます。

続きまして、番号9、近年の甚大な水災害の状況を踏まえ、当該計画で配慮・対策した内容を示してほし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。

事業者の回答は、番号7及び番号8の内水への対策と同様に、設計盤の高さを周辺敷地や道路と同等以上とすることで、水のたまり場、くぼ地とならないよう配慮しましたとのことをございます。

続きまして、番号10、南側住棟で火災が起きた際の消防車や救助のはしご車等はどのように配置する計画であるか、見解を示してほし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。

事業者の回答は、南側住棟へのはしご車の架梯は想定しておりませんが、2方向避難を確保します。詳細は今後の消防署協議に

よりもすとのことをございます。

続きまして、番号11、当該計画地が産業と住居の共存が求められている地域であることや、浸水想定区域（3メートル以上）であることを踏まえ、保育施設を設置するに当たり、配慮した事項を示してほし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。

事業者の回答は、府中市保育支援課との協議により、周辺の保育施設の空き状況等により本計画においては保育施設の設定ではなく、協力金の納付をすることになりましたとのことをございます。なお、保育施設を計画していた場所につきましては、住戸の計画に変更されております。

最後に資料はございせんが、本件は地域まちづくり条例に基づく大規模開発事業の手続きにおきまして、土地利用構想の写しの縦覧を行い、令和4年1月24日から2月21日まで意見書を受け付けておりましたが、意見書が1件提出されました。

その後、事業者より見解書が提出されましたので、意見書及び見解書の内容をご説明させていただきます。意見書に対する見解書を共有いたしますので画面をご覧ください。それでは、説明させていただきます。

駅から離れた場所での計画であるため、居住者が車を保有することが考えられるが、住戸数分の駐車場をどのように確保するのか明確になっていない。

この意見に対する事業者の見解は、住戸数230戸に対して、115台分の駐車場を確保しており、適当なものと考えているとのことをございます。

続いて、都営住宅との境界にはフェンスを設け、出入り口のない計画になっているが、緊急車両の進入が東側の出入り口だけでは安全面に懸念があるため、東京都及び都営住宅の住民等と協議を行い、緊急車両の通路を確保するべきではないか。

また、多摩川の洪水に対する対応を考え、計画地南側の遊歩道だけでなく、計画地北側に東西に抜ける歩行者通行空間を設けるべきではないか。

これらの意見に対する事業者の見解は、管理上及び防犯上の観点から、第三者の土地も利用することを前提とした緊急通路や通行空間の設置は対応しかねるとのことをございます。

続いて、小学校の教室に余裕がないことが考えられるため、教

育委員会等との事前に協議をするべきではないか。

この意見に対する事業者の見解は、今後、教育委員会を含め、各担当窓口と協議を行い、情報共有に努めるとのことでございます。

続いて、多摩川の洪水による想定浸水深さへの対応が不明確であるため、明確化するべきではないか。

この意見に対する事業者の見解は、河川の氾濫による浸水時には、高層階への避難を想定しているとのことでございます。

続いて、建物の後退や階数を減らすなどを行い、日影時間を減少させるよう配慮するべきである。

この意見に対する事業者の見解は、建築基準法上の日影規制に適合した計画としており、最高高さ25メートルにも適応しており、地域性に見合った規模であると考えているとのことでございます。

最後に、説明会に出席できなかった高齢者などへ周知するため、都営住宅の集会場を借りるなど、丁寧な説明会を実施するべきである。

この意見に対する事業者の見解は、新型コロナウイルス感染防止の観点からスペースに余裕のある会場を選定した。今後も継続して近隣住民からの質問等については対応していくとのことでございます。

以上でございます。なお、意見書に対する見解書の縦覧を令和4年3月4日から3月18日まで行っております。

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】 はい、ありがとうございます。それでは、今ご説明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。はい、●●さん、どうぞ。

【委員】 5ページの事前協議シートの番号1のところの大規模開発事業者の回答の中で、住工が共存すべく防災拠点型共同住宅というふうに書いてあると思うんですが、防災拠点というのはつまり外部からも拠点になり得るといったことなのか。今までのご説明聞くと、単に内部の居住者が低層階から高層階に行けるといった話だったんで、そこはどうなのでしょう。外部に貢献しているものがあるのでしょうか。ちょっと確認させてください。

【委員】 はい、事務局。

【事務局】 資料の10ページにございますように、今回公園が設置される

ことになりまして、その公園の仕様がかまどベンチとか防災備品の収納ですとか、そういったことに配慮した計画ということです。

【委員】 分かりました。つまり防災というのはいろんな防災があると思うんですけど、その場合には震災があったときにはこの公園はそういうふうに外部に使えると。

一方で非常にここで問題となっている水害、特に外水で3メートルから5メートルといったときには、もちろんこの公園は水没するし、外部へのそういう意味での水害に対しての防災拠点としては、計画はされていないという理解でよろしいですか。

【事務局】 そうですね。住民は高層階へ避難するといったような対策ということになります。

【委員】 内部ということですよ。

【事務局】 そうです。

【委員】 分かりました。まずは。あともう一つ、今で内部の住民が垂直避難で上に逃げるというんですけども、これはプランを各箇所見る限りほとんど通常のマンションと同じく、開放廊下が周りに巡っていて、避難というか本当に一時しのぎにも非常に苦しいようなスペースしかないように思うんですが、何かありますか。私読み取れていないんですけど。あと廊下の幅も2メートルと考えるとよろしいんですかね。開放廊下。基本的には。

【委員】 どうでしょう、事務局。

【事務局】 土地利用構想の各階平面図を見ますと、高層階に特に集会室とかそういったものは、ありません。住戸のみとなっております。

開放廊下の幅員については記載がないため詳細は分かりませんが、通常の廊下の幅を確保しているものと思われます。

以上でございます。

【委員】 最後、機械室の話がどこかにあったかと。これは何階にあるんですかね、機械室は。

【委員】 分かりますか。要は機械室が水没するかどうかの問題ですよ。

【委員】 はい。

【委員】 電源がダウンしてしまうかどうか。

【事務局】 6ページに変更後の土地利用計画図が示されています。キュービクルですとか自家発電に関しましては、敷地北側の機械式駐車場の脇に計画されております。

【委員】 つまり地上レベルということですかね。

【事務局】 はい。

【委員】 分かりました。いずれも不十分であるかなと思います。

【委員】 はい。

【事務局】 参考までになんですが、市のほうで水災害があった際の避難について、どういう形での対応をしているかというのをご報告させていただきたいと思います。

市としては、基本的に垂直避難は推奨しておりません。いわゆるハケ上の避難所、文化センターであるとか体育館に早急に避難するというのが市の方針としてこれは認識されているところですので、仮に水災害があった際は、市の方としては、市民の皆さんへはハケ上の避難所へ早急に避難するようと呼び掛けるのが、これがルールとなっているところでございます。

以上でございます。

【委員】 はい、ありがとうございます。その他いかがでしょうか。●●さん、その次、●●さん、お願いします。

【委員】 先にすいません。確認しますが、これって大体規模的な住戸で言うと4LDKとか3LDKとかファミリー向けですよ、当然なんですけど。

【事務局】 はい、ファミリー向け住戸となります。

【委員】 ほぼ全部が。ということは、230戸ということは、1,000人クラスが最大で住宅に入ってくるという理解で正しいですか。大体でいいんですけど。

【委員】 はい。

【事務局】 住戸が3LDK、4LDKになると思われますので、3～4人としましては600～800人程度だと思われます。

【委員】 そうすると、かなりやっぱり大規模な人口、人が入るということだと思んですけど、今の話と重複しますが、防災拠点型共同住宅ということもあるんですけど、一方で雨水抑制施設というのが計画されているようなんですけど、止水のようなイメージだと思うんですが、これはどれぐらいの規模をイメージして、どこの部分にトレンチみたいなものを入れようとしているか、そこまではまだ計画されていないということですか。

資料5の、4のところに書いてあるんですけども、これは確かこのエリアは水害対策を強化するエリアなので、多分そういうことを誘導、主導するという話だったりとか、あるいは災害要配慮者とか、水災害に対してのかなり徹底的な対応を求められている

エリアだというふうに都市マス上は考えられていると思うんですけども、その人数規模と周辺の人たちの話もちよつと絡まったときに、雨水抑制施設ってこの規模で大丈夫なのかとかって、そういう基準みたいなのは市としてお持ちなんですか。

【委員】 はい、事務局、どうぞ。

【事務局】 今後、事前協議におきまして雨水の抑制施設、浸透トレンチ等の設計に入るんですけども、現在のところ事業者の見解にも書かれてあるとおり、府中市の基準では降雨強度1時間50ミリということで計算式があります。それを降雨強度60ミリにして、雨水抑制施設を少しでも大きくするといったような事業者の見解になります。

【委員】 もう一つは、水没した場合は、多分2～3日は水が引かないという発想だと思うんですけど、生活の担保みたいなものが先ほどの共用廊下だったりとか、例えば800人の方々の何人ぐらいが上に想定するとかという、そういうシミュレーションみたいなものはされているという理解でいいですか。

【事務局】 そこまでは、まだ計画自体は示されておられません。

【委員】 分かりました。あとすいません、保育園のほうは、学校教育施設もあったと思うんですけど、それらは外出ししたという理解だと思うんですけど、その分住宅にしてしまったという、その辺がちょっと残念な感じはあるんですけども、その辺は保育支援課のほうは受け入れオーケーということなんですね。

【事務局】 保育支援課と協議しまして、この地域におきまして待機児童含めまして協議した結果、負担金協議ということに変わったということになります。代わりに住戸数が3戸、1階に増えているというような状況になります。

【委員】 はい、分かりました。

【委員】 ついでに関連するんで、意見書に出ていた小学校のキャパはどうなんですか。

【事務局】 事前に庁内の委員会開かれたときに、小学校よりも中学校のほうはかなり厳しいといったような意見がありました。発生需要率を教えてほしいといったような意見がありまして、こちら今後学校との協議になります。

【委員】 分かりました。じゃ、●●さん、どうぞ。

【委員】 先ほどから委員の方々もご指摘されている水害時の対応のことについて重ねて確認も兼ねて申し上げたいんですが、前回の審査

会のとときに確認されたように、ここのエリアはハザードマップ上は3メートルから5メートル未満ということで、1階の天井から2階の天井近くまで浸水するリスクがあるということが計画の前提になっているというふうに理解をしています。

今回の場合、低層階に住戸が設けられていますので、ここの1階部分及び2階部分の住戸は、全て浸水、水没するリスクを持っている住戸だというふうに理解をしています。先ほど6ページの平面でざっと拾うと、30戸ぐらいの住戸が各階ありますので、1階と2階で60戸が水没する可能性があるということは、この60戸に先ほどのファミリー3～4人ということは、約200名ぐらいの方は住戸から避難を余儀なくされると。

先ほどのハケ上が基本でハケ上に避難する、ないしは事業者の方がおっしゃっているように、回答書では低層階居住者は一時的に高層階へ、共用廊下等へ垂直避難するという事なんですけど、200人の方が一時的に垂直避難するスペースっていうのは一体どうなっているんだということと、一時的というのはどのぐらいの期間のことを一時的とおっしゃるのかなということが大変気になります。

さらに8番で、要するに外水も含めた先ほど申し上げたようなリスクのときに、そういうリスクがあるわけなんですけど、重説で説明を行って各自の対応を促しますとなっていますが、この計画の建設されたものを重説で説明を受けて自己責任になるのかもしれませんが、購入されてしまったとする200人の方々は、その後どういう各自の対応を促すと、自分たちの命が守れるのかということですよ。そこがしっかりしていないというのは、僕甚だ問題であるというふうに個人的には考えております。

というのは、皆さんご存じのように令和元年10月の台風災害のときに、多摩川沿川でも被害が出ています。下流域、左岸、右岸ともかなりヘビーに水没して建物に被害が出ていますし、右岸では人も亡くなっています。今回そういうリスクにさらされる方々が200人もいるような計画をそのまま、はい、そうですかということとはなかなか承服しがたいと個人的には考えております。

5ページの4番のところ、これ確かに都市マスの188ページの地域別方針のことも指摘はされていたんですが、前回私が指摘したのは、62ページのところに浸水想定区域における開発事業を行う際は、水災害を考慮した建築物を誘導できる仕組みを検

討しますというふうに書かれているんですね。

残念ながら仕組みはまだ確定して設けられていないんですが、私が理解するに、これは市のほうの考え方も確認したいんですが、目指すべき水準として設定しているのは、水災害に寄与する取り組みではなくて、水災害を考慮した建築物ではないかと思うんですね。

そういう面からすると、これはまだ制度上の縛りはないにしろ、やはり私たち、事業者の方、それからこれを設計した設計者の方、それぞれ専門的な知見を持たれて事業や設計をされているので、その専門性に基づくプロフェッショナルリズムとしてこういうことが書かれている以上は、やはり水災害を考慮した建築物を水準としては目指していただくべきなのではないかというふうに個人的に思います。そういう意味では今回の対応は、私は甚だ不満であるというふうに申し上げたいと思います。

最後に、このことは帰着するに土地利用の方針の部分、構想の部分で土地利用のことがしっかり書かれていないということを前回指摘されていたにもかかわらず、今回全く修正されていないというのはいかがなものなのかと。

ということで、私個人の意見としては甚だ不適切な水準にとどまっている計画であるというふうに認識しております。先ほどの水害への目指すべき水準のこととか、一時的避難の一時的の長さとか、重説を受けた方が各自でどういう対応が可能なのかということについて、もし市のほうで回答がありましたらいただければと思います。

以上です。

【委員】 事務局、いかがでしょうか。

【事務局】 今事業者から示されている案ですと、高層階の共用廊下への一時避難ということで、共用廊下しかございませんので、一時的といっても限られた時間だと想定されます。恐らく避難としては水害が起こった際にはハケ上の避難施設まで逃げていただくということは、多分事業者の考えとしても出たと思われれます。

以上でございます。

【委員】 あと都市マスの●●委員のご指摘については、市としては何か。はい、どうぞ。

【事務局】 こちら今、●●委員からございましたとおり、「仕組みを検討します。」というところについては、当然水災害を考慮した建築

物を建築してもらわないと困るというのが市のスタンスですので、そういった水災害に考慮した建築物をいわゆる事業者サイドに建築計画をさせるような、誘導できるような例えば条例であるとか手続きであるとか、そういったものを仕組みとして、市としてしっかり作っていきたいというところで、「仕組み作りを検討します。」ということで記載させていただいておるところです。根本的にこういった地域ではやはり水災害を考慮した建物であるべきだというのが市のスタンスになります。

【委員】 ありがとうございます。今のご回答を受けて少し補足で質問したいんですが、先ほどのハケ上で避難するのが基本というのは私も十分承知しているんですが、先ほどの計画を想定すると200名ぐらいの方がハケ上に避難をされるということなのですが、ハケ上の避難場所、受け入れ場所だとか200名の方がいろいろな方がいらっしゃると思うんですが、避難計画の在り方みたいなものというのは、市としてはどういうふうにこういうような土地利用された場合に協議をされるおつもりなのでしょうか。無論200名を少しでも減らすように計画を変更していただくのが、先ほどの目指すべき水準の建物の位置付けからすると、それはもう自明のことだと思うんですが、そうでなかった場合はどういうふうに市はお考えになられるのでしょうか。

【事務局】 基本的には、市のほうとしては受け入れざるを得ないというところがありますので、避難してくる方は全部受け入れる態勢を敷くわけですけれども、当然キャパに限界がありますので、基本的にはまずご自身の建物でご自身で対策を立ててもらおう。なるべくご自身のところで完結できるようにというところなんです。それでも避難せざるを得ない方は市のほうで受け入れるという形で対応していかないと、とんでもないことになってしまいますので、当該計画のような場合においては、ご自身の建物の中で避難がある程度は完結できるような形を求めていくべきではないかなというふうに考えております。

【委員】 ●●さん、よろしいですか。

【委員】 今回はそうっていないと思いますけど、建物の中でサテライト居住みたいなことができて、上に避難用の離れがあったりする集合住宅だったらいいわけですけど、そうでないので、先程申し上げましたけど、重説をやっていただくにしても、各自の対応はおのずと限界があって、それを黙認して市場に出すというのはど

うなんですかね。専門家倫理の問題かなと思いますけれども。

【委員】 ありがとうございます。他にいかがでしょうか。はい、●●さん。

【委員】 もう一点、すいません。先ほどの意見書の2だったと思うんですけど、見解として出されていたのがたしか近隣の方々を受け入れる、完結してますという、敷地の中で完結しているので、あまり外からのことについては考えませんみたいな、そういう意見だったような気がしているんですけど、合ってます？

【事務局】 はい、おっしゃるとおり。

【委員】 今の話の流れとしては、恐らくお隣の都営住宅って10階建てとか割とまあまあ高そうなんですけど、それで正しいですか。地図上は10階とか出ているみたいなので、お隣もそれなりの高い住宅はある。でも、戸建ても時々ある。この辺は水没の可能性もあるというエリアですよ。私、府中市民じゃないので状況の確認なんですけど。

それでいくと、やはりこのエリアで新しい住宅をもし共存した形で防災拠点型共同住宅というものを建てるとしたら、少し先ほど下のほうの人たちが上で暮らしていけるとか、周辺の方を少し一時的に受け入れられるというようなモデル的なものでないと、何となくここでわざわざ大規模な住宅を建てるということで、隣がそういう同じように1階から10階までがべたで住宅だからここもいいんだという発想ではなくて、今の時代に合った形でのそういう水害に強い住宅というものを提案していただくほうが理にかなっているというふうには思いますし、恐らくこれが都市マスのほうの62ページのほう私も見せていただいているんですけども、大規模開発に行う場合の諸制度というものを作っていく上での一つのいい契機というか、モデルになっていくように誘導するのがベストなんじゃないかなというふうに私自身は思いました。

【委員】 はい、ありがとうございます。まさしくそのとおりにかなと私も思います。他にいかがでしょうか。今までご発言のない委員はいかがでしょうか。はい、●●さん、どうぞ。

【委員】 水災害に対する対策が非常にまだ脆弱というのは、私も全く同感です。それから事前協議シートの1番、2番、この辺に該当するのでしょうか。住工混在エリアにおける住宅機能の誘導に関しては、図面を見る限りいろいろ対策を施しているということが読めないんですが、文章を見ますと騒音対策として防音機能のある

フェンスを境界部に設置するとか、どちらかというブロックするようなことによって敷地内の居住機能を維持向上させる。向上はしないと思うんですが、機能を全うしようとされているんですが、そもそも住工混在エリアにおける居住機能の具体的な在り方というものに関しては、そういうことではないような気がするんですよね。

敷地境界部については、隣接して工業系の土地利用がなされている中において、ここに暮らす方々がそれなりの環境を手に入れられるような開発に誘導すべきだろうと。そういうふうを考えますと、水災害への対策と同時に、住工混在エリアの土地利用の在り方としては、これ普通の居住エリアの開発とどこがどう違うのか全く見えてこないという点で、ちょっと残念な計画かなと思いますね。

【委員】 はい、ありがとうございます。他にいかがでしょうか。●●さん、どうぞ。

【委員】 事前協議シートの1のところなんですけども、やっぱり本計画地については産業機能、施設、建築に不向きな土地であることからというふうに言い切っているんですけれども、その理由はこれまで示されてきていないと思うんですよね。周辺には当然工場もあるし、都市マスの中での住工共存に位置しているんだけど、なぜどういう理由で不向きな土地というふうに断言できるのかという根拠が示されていないので、その論理がよく分からないんですね。

なのでともとも都市マスとしては住工共存ゾーンと位置付けている中での、それを不向きな土地と言い切る理由をきちんと示す必要があるのではないかというふうに思っています。そう言い切るのであれば。

【委員】 事務局、何かお分かりになりますか。

【事務局】 事前に事業者との調整の中で、一応物流倉庫などの産業機能も検討したということで、ただし接道がかなり悪いということで、物流倉庫自体も成り立たないという判断で、住宅のほうに計画したということは伺っております。

以上でございます。

【委員】 道路付けというところを理由に挙げているということなんです。もちろん物流ということだと接道は難しいけど、産業というのはいろいろあるかと思います。分かりました。

- 【委員】 その他いかがでしょうか。はい、●●さん、どうぞ。
- 【委員】 1点質問なんですけれども、提供公園について、これ市のほうで管理をすることになると思うんですけど、例えばいろんな設備があるということを地域の人たちに周知をしたりとか、あるいはいざ災害があったときに使えますよという運用上のいろいろなお膳立てが必要だと思うんですけど、そういうことは市のほうで体制が整っているのでしょうか。
- 以上です。
- 【委員】 はい、どうぞ。
- 【事務局】 公園の詳細についてはこれからの協議になるかと思いますが、防災型ということになれば、それを明示するなり説明書きをするなりといった対策が必要かと思われます。
- 以上でございます。
- 【事務局】 会長、補足になります。市内で防災公園と呼べる公園というのは、1カ所しかありません。
- 【委員】 他都市とかの事例を見てもそうなんですけど、やっぱり常時に使う訓練だったりとか、慣れていないと非常時に全く機能しない、役に立たないということが多々あるんですよ。明示しておくだけでは本当にあるよというだけなので、やっぱり定期的な訓練であるとかそういうことを巻き込んでやっていく必要があるんですけど、それを全部市が担うのか、あるいは事業者にもそれを何か防災拠点というのであれば、住民の人たちも交えて何かそういう仕組みづくりをするといったことも含めての防災拠点型共同住宅なのではないかと思いました。
- 以上です。
- 【委員】 はい、ありがとうございます。事務局、よろしいですか。
- 【事務局】 その辺について、今後詳細設計に入る中で、主管課である公園緑地課としっかり協議をしていくべきだというふうに事務局としても考えておりますので、そこは継続してまいりたいと思います。
- 【委員】 他にいかがでしょうか。はい、●●さん、どうぞ。
- 【委員】 すいません、もう一点、事前協議シートの10番の火災時の対応のことなんですけど、これ消防との協議が今後ということで、まだ未確定のことが多いと思いますし、実際にどこまで消防車両が住棟に寄りつくのかというのはいろいろな考え方があると思いますけれども、先ほどのお話で800人ぐらいの方が居住されるということで、比較的例えば地震の後とかに大きいような火災が発

生したときに、どういうふうに皆さん逃げられるんだろうかということを考えて、ここはしご車が寄りつかなくても2方向避難が確保されているからいいんだと。果たして2方向避難路はどういう避難路で、そこに十分な有効幅員があるのかどうかということもやや心配な感じがします。もともと道路付きが良くて、不利な条件のところでは十分な配慮をしているというふうには思えないので、それも法律が定める最低限の基準を満たしているからオーケーでしょうということでは困るような気がするんですね。

冒頭で、ここもともと住工共存ゾーンで、積極的に居住者人口を増やしたいと考えているエリアではないので、都市マスに、そこにあってそういうものを設けるのであれば、先ほどおっしゃったようなモデルとなるような取り組みがあったり、あるいは通常の市場に出ている最低限の基準を満たしているものよりは、より高い水準でそういうものをしっかり満たしていただくような取り組みが必要なのではないかと個人的に思います。そういう意味では、10番の部分もまだ不十分な計画なのかなという印象を持っております。

以上です。

【委員】 推測するにこの2方向避難は住棟の中の2方向避難だと解釈していましたが……

【事務局】 建築基準法で求められている2方向避難の話だけだと思います。いわゆる2以上の直通階段の話だけだと思います。

【委員】 それはもちろん法令上はそうですけれども、やはり法の精神というのは人間の生命をしっかりと守ることですから、それを考えて行動するのが専門家に求められることですよ。ですから、これもまた先ほど私が指摘した専門家倫理の問題、プロフェッショナルリズムの問題に回収されるのかもしれませんが、やはりそれなりの規模の事業者さん、設計者さんが関わられているものだと思いますので、ふさわしい水準のものを求めたいなというふうに思います。

以上です。

【委員】 建築基準法は最低限の決まり事だって書いてありますからね、第1条にね。クリアして当たり前で、じゃ、それ以上の水準をとるのは●●委員おっしゃるとおりかなと私も思います。

他いかがでしょうか。●●さん、どうぞ。

【委員】 これっていわゆる集会所みたいなそういうのってない、計画は

一切ないんですか。共用というのが住戸1戸分ぐらいしかないんですけど、先ほどの例えば提供公園の話とか、この方々が上に避難するとかというのでいうと、やっぱり住民の方々の自助的な活動というものを促すようなことを場の設定の中でもやっていく必要はあると思うんですけど、仮にそういう住宅が今ぱんぱんに造られているようなイメージなんですけども、いずれにしても少しそういう自助的なところを、自助共助のところ、マンション内、周辺の人たちとの少し共有の場所を提供しながら、先ほどの提供公園の使い方だったりとか逃げ方だったりとかのソフト的な動きを支援するような場の、空間の設定、計画みたいなものもこの場合は必要じゃないかなと思っているので、その辺は今の計画から読み取れないと思いますので、何度も申し上げますように防災拠点型共同住宅というもののモデルとしては、その辺りぜひ盛り込んでもらうべきかなというふうにも思いました。

- 【委員】 2階平面図の共用というのが真ん中辺に1戸だけありますね。1階は防災倉庫になっちゃうんだらうけど。
- 【委員】 2階平面図にそんなのありますか？
- 【委員】 2階じゃないや。これ前の1階平面図だ。そこが防災倉庫になっちゃうんだ。
- 【委員】 それで保育園がそのまま住宅になったから、保育園がそのまま共用部になるんだったら、それはそれでありかなと思うんですけども、住宅を増やしている方針ですよ。
- 【委員】 おっしゃるとおりです。
- 【委員】 だから住宅を増やす方針よりは、なるべく住宅をコントロールする方向も必要じゃないかなとせめて思います。
- 【委員】 ありがとうございます。事務局、何か分かっているところありますか？集会スペースみたいなもの。
- 【事務局】 今のところ集会室の設置の計画はありません。
- 【委員】 他にいかがでしょうか。いろいろ課題はあるんですが、皆様のご指摘はある方向性に向いているかなというので、これに関しては一度ここで答申を出したいと思いますが、よろしいでしょうか。
- では、答申の案を準備しておりますので、事務局からまずはその説明をお願いしたいと思います。事務局、どうぞ。
- 【事務局】 それでは、答申案の読み上げをさせていただきます。
本構想は、次の理由により府中市都市計画に関する基本的な方

針に適合していないと認められるため、今後計画の変更を求めるよう助言されたい。

1、土地利用方針における住工共存ゾーンでは、産業機能と居住機能との調和、共存を図る土地利用が求められている。一方で当該構想は、土地の区画形質の変更を伴う大規模な集合住宅の建築であり、工場や事務所が立地する周辺環境との調和が図れていないことから、住工共存ゾーンとしての土地利用が図られているとは言い難い。

2、地域別まちづくり方針に定める水害軽減に寄与する取り組みと火災を含む災害時の避難体制の充実への取り組みが不十分であり、居住者に対し安心・安全な住環境の提供につながるが見込まれない。

3、地域別まちづくり方針に定める水災害が発生した場合における人的被害及び建築物その他財産への被害を最小化するための対策が具体的に示されておらず、対策として不十分である。

以上でございます。

【委員】 という案を作ってみました、これをベースにさらに議論して答申をまとめていきたいと思えます。ご意見を頂ければと思えます。●●さん、どうぞ。

【委員】 まず2番なのですけれども、先ほども申しあげましたように、地域別まちづくり方針に定める水災害軽減に寄与する取り組みが不十分なのはもちろんなんですが、その前にテーマ別まちづくり方針で目指される水災害を考慮した建築物としても不十分だということ、水災害を考慮した建築物の計画として不十分だということを書かれてはいかがでしょうか。

【委員】 そうですね。もう少し踏み込んだほうがいいかなと思えますね。

【委員】 あと先ほどの議論から考えると、ハザードマップで示される水害リスクを伴う住戸に居住する住民の避難の在り方ですね。これは本来はそういう住民の方を減らす努力をする、そういうリスクのある住戸を少しでも少なくする、できるだけ少なくすることが一義的なもので、次にそういうリスクのある方が避難できる場所をしっかりと敷地内の適切な場所に設けるということが2つ目。3番目は、市の方針でハケ上に避難するということですので、その避難が円滑になされるような取り組みをしっかりと担保していただくということかなというふうに思えます。

それから、続けて言ってしまうますが、先ほど最後に発言した

火災のことについても、取り組みというのはソフト的な部分がすごく大きいので、計画上の不十分な点が多いので、文面はすぐ思いつかないのですが、計画的な部分、それをしっかり求められる水準で実現していただくように書いてはいかがかと思います。

【委員】 はい、ありがとうございます。すぐに文章にどういうふうに反映させるかが私も思いつかないところもありますけれども、ご意見は承りました。

他にいかがでしょうか。●●さん、どうぞ。

【委員】 1番目のところが大規模な集合住宅の建築であり、工場や何々の調和が図られていないということだけにとどまっているので、さっきの●●先生の話の、簡単に言うところにあまり大規模な集合住宅、いわゆるリスクの伴うような住宅が本来はあまり望ましくないというエリアだと思うんですけども、それってあまり土地利用方針のところ、この場所に限定して何か府中市のそれに付随するコメントの引っ張ってくるようなものって特にないんですか。やっぱり産業と居住の調和、共存というところにとどまっちゃうんですか。

【委員】 基本的にはそうですね。

【事務局】 はい、会長、そのとおりです。調和、共存を図るゾーンということ。

【委員】 そうするともうちょっと踏み込んで書くとしたら、一方で以降のところいわゆる周辺との調和の話で、住工共存ゾーンとしての土地利用のところ、先ほどの先生方の話で言えば、ここに住宅を建てる意味みたいなところはどういうふうに考えるかという、その辺の計画の試案というのが出ていないみたいな話というのは書いてもあまり意味ないですか。

【委員】 若干おっしゃっている意味が僕にはぴんときていないんですが。

【委員】 何となくこれだと住宅、工場やそういうものの調和が図られていないから駄目ですというような、弱いような気がちょっとしたんですけど。

【委員】 そこはなくてもいいような気がするんだけど。集合住宅の建築であり、住工共存ゾーンとしての土地利用にはふさわしいとは言えないとか、ストレートに言っちゃったほうがいいのかもしい。

【委員】 かもしれないですね。住工共存ゾーンとしての土地利用を図られている図られていないという議論よりも前に、調和が図られて

いないというだけでいいのかもしれない。

【委員】 そっちを残す？

【委員】 そっちでもいいような気もするんですけど。

【委員】 調和と言うと曖昧になっちゃうから。

【委員】 土地利用のほうを残したほうがいいのかもしいです。

【委員】 住工共存ゾーンの土地利用としてはふさわしいとは言えないとか、ずばっとしちやっただほうがいい。

【委員】 ストレートに言えばそっちのほうがまだ何となくもうちょっと突っ込んだ感じはします。

【委員】 分かりました。

【委員】 横からすいませんが、今のことにご意見差し上げてよろしいでしょうか。多分、●●会長おっしゃったように、調和が図られていないのところを取っちゃうのはいいと。私もそれ賛成です。

その前のところに大規模集合住宅の建築でありと書いてあるんですが、ここを例えば集合住宅単独用途の大規模な開発計画でありとか書く。要するにこれは、本来は住宅が入る場合でも何らかの住工共存の複合用途的なものが多分目指されるべきなんですよ。純粋に単独用途であるということも問題だし、それが大規模であるということも問題なので、その双方をちゃんと指摘できるような表現にされたほうがいかがか。

【委員】 分かりました。集合住宅単独用途のという辺りを大規模なの前に入れるということですね。じゃ、1点目はそういう修正をしたと思います。

2点目は、先ほど●●委員からご指摘があったことを、2点目と3番も含まれるのかな。その辺りはもう一回考えて文案を作り直す必要がありそうなので、私にお任せいただければと思います。他に何かご意見ありますでしょうか。はい、●●さん、どうぞ。

【委員】 先ほど●●先生がおっしゃった事前協議シートの10番、この指摘に対する対応が水災害、それから住工混在エリアでの開発の在り方と同様に、やっぱり難ありということで、その辺に対する問題指摘もここに4番目として入れて。文面は私も今ぱっと思いつかないんですけど。

【委員】 火災を含む災害時の避難態勢じゃないんだらうな。避難のための建築計画が最低限しかできていないということですよ。分かりました。番号分けて独立させるかどうか検討させてください。

事前協議シートの10番の火災が起きたときの避難等についても、きちんと書くべきだというご意見として承っておきたいと思いません。

【委員】 よろしくお願ひします。

【委員】 他にいかがでしょうか。はい、●●さん。

【委員】 3つ目のところが、全体として居住者というかこの建物のことだけに読み取れなくもないので、しつこいようかもしれないんですけど、特に3番に関しては人的被害の前に水災害が発生した場合における居住者及び周辺に対しても人的被害どうのこうのというふうに入れるのはどうでしょう。先ほどの都市マスの話の水災害リスク軽減に係る土地利用規制のモデルみたいな話とか、防災拠点型居住みたいな話になると、やはり自分の住宅、この開発されている居住者とそれ以外の方々への被害も最小限にする、あるいは救うみたいな発想を持ってもらいたいと思うので、それが今1、2、3の中にはあまり読み取れないので、入れるとしたら3のところかなというふうに感じました。2かもしれないです。

【委員】 その辺が先ほどから議論になっているこれから新しく造るのであれば、モデルになるようなものを造れという話につながってくるわけですね。

【委員】 そうですね。なのであまりぼんやり書くよりも、ちゃんとはっきりと自分の敷地の住民のことだけじゃなくて、周辺への配慮みたいなものが治水とか避難とか関わりとか交流とか、その辺を全部ひっくるめてそれがうまく回るような計画という意味合いを持っていてもらいたいと思います。先ほどの意見書から見るとどうしても敷地の中に閉じているようなイメージがあるので、そこをちょっと強調して書いておいたほうがいいかなというふうな思ひです。

【委員】 分かりました。他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

なかなか難しいですが、1番については先ほど具体的にここをこうしたらというのが出てきましたので、1番の3行目の「大規模な」の前に「集合住宅単独用途の」という言葉を挿入することと、その後の3行目の後ろの「工場や事務所が」から「図れていないことから」までを削除して、「集合住宅の建築であり、住工共存ゾーンとしての土地利用としてふさわしくないものである」というような文面にすると。

それから、2と3については、頂いた意見からもう少し整理をして、大幅に書き換えたいと思います。それは今の時間だけではできないので、事務局と私とで相談して、場合によっては委員の皆さんにもメールで審議をお願いするかもしれませんけれども、そういった形でいったん私にお預けをいただくということですのでよろしいでしょうか。

事務局、そんなことでいいですか。

【事務局】 よろしくお願いいたします。

【委員】 ということで、頂いた意見でさらに練った答申案にしていって、いずれにしても皆さんに一度見ていただいたほうが良いと思いますので、そういった手続きを踏まえて答申を出すということで、本日のところはご了承いただきたいというふうに思います。ありがとうございました。

それでは、続きまして日程第2、同じく南町四丁目のこの案件ですが、景観構想のほうにつきまして事務局から説明をお願いいたします。はい、事務局。

【事務局】 それでは、日程第2、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、前回の審査会において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。日程第2、令和3年度第10号議案、景観構想の資料をご覧ください。

1ページから4ページは参考として計画の概要、位置図及び案内図を添付させていただきました。

資料5ページをご覧ください。こちらは事前協議シートでございます。資料の構成は日程第1の事前協議シートと同様でございます。こちらの事前協議シートに基づきましてご説明させていただきます。

それでは、番号1、外観のデザインのコンセプトで台地の地層、深い緑等が挙げられているが、地域としては多摩川沿川であり、明るく開放的な景色を特徴として、景観を誘導している地域である。景観計画の地域としては一般地域だが、多摩川沿川景観形成推進地区に接しており、周辺を見渡すと非常に明るく、モダンで開放的な建物が多く点在するため、当該計画についても周辺環境

の特性を生かした建築計画とするよう検討できないか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、周辺の明るく開放的な周辺環境に配慮し、外観の色味はアースカラーをベースとし、周辺建物の色味になじむよう、ベージュを基調とした色彩計画としておりますとのことをございます。

続きまして、番号2、当該計画地南側の第三都市遊歩道沿いの緑化について、コンセプトでも積極的に緑化をするよう記載されているが、各住戸の目隠し程度のものであるだけで、積極的に緑化したものとしては捉えられないことから、緑化計画を再検討できないか及び番号3、景観形成の基本事項の周辺環境及び景観の保全の方針では南側緑道の景観との一体性を持たせると記載されているが、当該計画では南側に提供公園、窓先空地、受水槽、駐輪場、避難経路等がそれぞれ分離した形で配置されており、第三都市遊歩道との一体性が感じられない。このことから緑の連続性や第三都市遊歩道との一体性に配慮した景観の検討ができないかという質疑に対する事業者の回答内容が類似するため、併せてご説明いたします。

事業者の回答は、敷地中央の中庭部分に南東側にあった駐輪場の位置を変更、別棟で計画していたポンプ室を建物内に変更、専用庭を縮小した部分を緑化すること、これらのことで第三都市遊歩道に緑地を設けることで、第三都市遊歩道との一体性を高めるとのことをございます。

資料6ページをご覧ください。こちらは変更後の土地利用計画図でございます。資料6ページの右下の赤色の枠で囲んだ②で駐輪場の配置について、資料下部に示した③で南側専用庭の縮小について、資料左側に示した④でポンプ室の配置について示しております。

なお、資料7ページは、前回の審査会でお示しさせていただきました、変更前の土地利用計画図を参考で添付させていただきました。

資料8ページをご覧ください。こちらは、南東側断面図でございます。計画地南東部分に位置する細長い敷地部分と第三都市遊歩道及び隣地産業地の関係を示した断面図でございます。

資料9ページをご覧ください。こちらは、日程第1でも説明した提供公園平面図でございます。前回お示した平面図からベン

チ等の配置を変更した他、ベンチ等の設備を災害時に対応できるしつらえとしました。

資料5ページにお戻りください。番号4、住工共存ゾーンという立地であるため、産業機能と居住機能が共存する地域として、東側の既存産業地に対して配慮した点を示してほし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。

事業者の回答は、周辺工場において想定される騒音やマンション居住者のプライバシー等に配慮をした計画とし、入居後のトラブルがないよう対策をいたします。具体的には東側の既存産業地に配慮し境界際のフェンスを防音効果のある目隠しフェンスとすること、また可能な限り中高木植栽を配置することで住工共存ゾーンに配慮した計画といたしますとのこととございます。

資料6ページをご覧ください。土地利用構想と同様、資料中ほどに赤色の枠で囲んだ①に示すよう対策を行っております。

資料5ページにお戻りください。番号5、敷地北側に3段ピット式機械式駐車場が計画されており、どのような見え方をするのか資料を作成してほしい。また、機械式駐車場の金属的素材がむき出しのまま出てきてしまうという懸念に対して、どのような景観への配慮がされているか示してほし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。

事業者の回答は、北側3段ピット式の機械式駐車場の背面には防音壁を設け、平時は壁天端より下に機械式駐車場本体がある計画になります。なお、操作時は昇降するため、防音壁より上に機械式駐車場が現れますとのこととございます。

資料10ページをご覧ください。こちらは機械式駐車場断面図概略図でございます。駐車場後方に1.8メートルの防音壁を設けることとしております。参考ではございますが、右上に平時の写真を添付しております。

資料5ページにお戻りください。番号6、保育施設について、外部からも子供たちが利用する可能性を踏まえた街路計画を検討すること。また、園庭の代替とする公園との動線や浸水想定区域という立地を踏まえた、屋上庭園型の保育施設等、配置計画について検討できないか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。

事業者の回答は、府中市保育支援課との協議により、周辺の保育施設の空き状況等により本計画において保育施設の設置ではな

く、協力金の納付をすることになりましたとのことをごさいます。日程第1でも説明しましたが、保育施設を計画していた場所につきましては、住戸の計画に変更されております。

続きまして、番号7、建物を含む敷地全体、遊歩道、多摩川、周辺建物の位置が確認できるような断面図及び立面図を作成することに対しまして、事業者より資料が提出されました。

資料1 1ページをご覧ください。こちらは広域周辺立面図でございます。

計画建物と周辺環境、建物等との関係性を確認できるよう資料を作成しております。

資料1 2ページをご覧ください。こちらは広域断面図でございます。計画敷地内の建物の関係性を示すよう資料を作成しております。

以上で日程第2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】 はい、ありがとうございます。では、ご説明をいただきましたので、質疑、議論に入りたいと思います。さらにご質問等ありましたらお出しただければと思います。ないでしょうか。

【委員】 すいません、質問なんですけれども、ちょうどこの断面図が示されているので、先ほど土地利用構想に断面図がなかったんでこちら拝見していてちょっと思ったんですが、C棟やD棟がその他のA棟、B棟より低い構成になっていますが、C棟とかD棟の屋上部分というのはどういう利用をする計画になっているんでしょうかね。

【委員】 はい、事務局。

【事務局】 前回の土地利用構想の届け出の平面図を見ますと、屋上平面図は屋根のみとなっております。

以上でございます。

【委員】 フラットな屋根？

【事務局】 はい。

【委員】 断面図から見ると陸屋根であって、多分高さ制限は25メートルですので、そこの部分は特に抵触していなくて、恐らく日影規制の関係でセットバック等がされていると思うんですが、平面から見る限りでは、この部分は要するにA棟、B棟の住戸のバルコニー側ではなくて、片廊下側なので、恐らく屋上が何かに使われたところでプライバシーに支障があるような場所ではないかなと

いうふうに認識をしているのですね。これは多分説明がないのでいかんともし難いんですが、先ほど前半で議論をしていたような水害時に地域の方も含めて避難していただくようなしつらえがされていたりするようなことがあったりなかったりするのかなというところでちょっと気になりました。

【委員】 その辺りは確認していただけますかね。最上階じゃなくて階段状に下りてくるところは、何となくルーフバルコニー的なもんができるのかなと断面でも何か書いてあるような気がするので、その辺りも含めて確認していただけますか。

【委員】 すいません、あともう一つ、これちょっと解せないんですけど、2段目の断面図を見ると、C棟が他の住棟よりも階高が違うんですね。こんなことってあり得るんですかね。これが間違っているならば間違っている図面をこういうところに出されるのはちょっとよろしくないと思うので、資料を間違っているならばしっかり訂正を求めていただきたいなというふうに思います。あくまでも出された図面を基に私たちは議論するしかありませんので。

【事務局】 申し訳ありません。

【委員】 縮小してしまいましたという感じですね。

【委員】 じゃ、そこはよろしくお願いします。●●委員、ありがとうございました。

他にいかがでしょうか。●●さん、どうぞ。

【委員】 1番に関する大規模開発事業者の回答なんですけれども、全く質疑に対しての回答になっていなくて、言い訳にしかなくなっているんですね。変更しろと言っているわけではなくて、きちんと周辺環境の特性を見据えて計画してくださいということを言っているのに、そもそもそのコンセプトから地層とか深い緑というのが読み取れていない証拠なんですよね。どこでも当てはまるようなことを書いていると。なのでもうちょっと真面目にやってくださいというしかないんですけど、再度回答を求めたいと思います。以上です。

【委員】 他にいかがでしょうか。はい、●●さん。

【委員】 すいません、先ほどのものとあまり連動していないのかもしれないんですけど、断面図が初めて出てきているんですが、先ほどから言っているような例えば6ページで言うと、地下に防火水槽を入れる予定にしていたり、あと例の貯水の機能を入れようとしていたりということをおそらく想定しているときに地下の取り扱い

というのがどのエリアにどう出てくるかというのは、この図面上にはやっぱりシミュレーション的には仮でもいいから入っているべきなのかなというふうに思っているんですけども、ピット式駐車場だけはひょっこり入っているんですけども、地下に関してのボリューム感、水がたまっていくことになるので、その辺りを少しきちっと。駐車場も同じだと思うんですけども、基本的には水がたまる皿ができることになると思いますので、そこを計画上シミュレーションして明記するというのを徹底してほしいなというふうに思いました。

【委員】 ありがとうございます。他にいかがでしょうか。●●さん、どうぞ。

【委員】 変更前後の平面図を見ているんですが、変更前に第三都市遊歩道沿いに確保した駐輪場、中庭つぶして第三都市遊歩道沿いの緑化に加えますということが書かれています。変更後の駐輪場見ると半端なく駐輪台数が増えているように、きちんと図面当たってみないと分からないんですが、これ合っているんですかね、図面。単純に変更前の遊歩道沿いの駐輪場を中庭に移動するだけでは、こんなに駐輪場要らないような気もしなくもないんですけど。

【委員】 事務局、何かコメントありますか？

【事務局】 会長、すいません、これは確認したいと思います。ちょっと大き過ぎるかなと思います。

【委員】 先ほど●●さんおっしゃったように、雨水貯留機能みたいなものを少し確保するようにやれば、貴重な中庭空間、駐輪場、その辺は少し精度を上げて検討していただいたほうがいいかなという気がします。

【委員】 ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

【委員】 すいません、もう一点よろしいでしょうか。この図面で言うと右下のほうに避難経路という図示があります。恐らく先ほど火災時の2方向避難の避難路が建物から要するに建築物としての2方向避難が取れた後に、敷地内から敷地外の安全な場所にどう避難するのかを含めた、そういう一体的な2方向避難経路のことを考えると、やはりこの図面がいいかどうか、その辺がちゃんとできているのかどうか。先ほど言った800人からの人が避難するということに対して、そういうこともしっかり示していただいて、発災時には有効な避難路として機能しつつも、平時には緑のある良好な景観が保たれているという計画が望ましいと思いますので、

そういうものが分かるような資料を準備していただいたらいかがでしょうか。

【委員】 そうですね。大事なところかなと思いますので。ご指摘ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。事務局、また宿題が幾つも出ましたので、事業者さんとやりとりをして、必要な資料を作ってもらってください。事務局から何か確認しておくことはありますか。よろしいですか。

それでは、こちらの件につきましては継続審議としたいと思えますので、また次回、事業者さんからの回答を見て議論したいと思えます。

以上で日程第2は終了となります。ありがとうございました。

では、日程第3、その他について事務局からお願いいたします。

【事務局】 次回の日程を調整したいと思います。次回、4月を予定したいんですけども、この場で調整をしたいのですが、皆さま、スケジュールの確認はできますでしょうか。

(日程調整)

【事務局】 それでは、4月22日金曜日の5時からということであれば、恐らく全員参加ということで。22日の5時ということで仮の設定をさせていただきたいと思えます。

【委員】 今の話ですと完全オンラインという理解でいいでしょうか。

【事務局】 そうですね。今のところはオンラインで考えております。

【委員】 はい、分かりました。

【事務局】 以上でございます。

【委員】 じゃ、仮とはいえ、ほぼ決まりですね。今回は4月22日金曜日の夕方5時から。ちょっとまた遅い時間になって申し訳ございませんが、開催するというにしたいと思えます。

では、全体含めて他に皆さんから何かありますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、本日も大変お忙しい中ご参集いただき、熱心にご議論いただきまして、どうもありがとうございました。また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した。

それでは、これで以上をもちまして本日の府中市土地利用景観調整審査会を閉会といたします。どうもありがとうございました。

会 長

委 員 (●●委員)