

平成22年度 第6回 府中市景観審議会会議録

- 1 開催年月日 平成22年11月24日（水）午後3時00分開会
午後5時50分閉会

2 出席者（五十音順）

審議会委員	饗	庭	伸	
	加	藤	幸	枝
	鈴	木	啓	子
	千	賀	裕	太 郎
	高	谷	時	彦
	高	橋	成	忠
	竹	内	章	
	田	中	友	章
	中	根	勝	士
	早	川	洋	子

3 議事日程

日程第1 「平成22年度第5回景観審議会の会議録の確認について」

日程第2 景観構想（天神町一丁目地内 NREG 東芝不動産㈱・野村不動産㈱）

について

日程第3 景観構想（本町一丁目地内 セントラル総合開発株式会社）について

日程第4 その他

4 議事

(1) 日程第1について

【審議結果】 議事録について誤字を修正し確認した。

(2) 日程第2について

ア 【審議結果】 継続審議とする。

イ 事務局より前回の審議会の意見を受けての事業者の対応を説明した。

ウ 審議会意見

(7) 敷地Aの東側道路の通学路の安全性に配慮していただきたい。

【対応】 交通規制自体はできないが、購入者に対して要望事項として伝えるとの回答を頂いている。

(4) 「都市的な景観にした」という表現は、元々都市であるため当てはまらない。

都市的とした意図を事業者を確認をお願いします。

【対応】 事業者を確認する。

- (ウ) 「低層部」とは、どこまでを指しているのか。不明である。図面に反映してほしい。

【対応】 A敷地のファサードデザイン案では、4階までを低層部であろうと考えられるが、事業者を確認する。

- (エ) 物干しを手すりより下にしなければならないと規定している道路や区域の指定はあるのか。

【対応】 市内で、特定の場所について規制はしていないが、洗濯物が見えないように配慮するようお願いしている。

- (オ) 敷地Aと幼稚園購入予定地の間のフェンスと植栽帯の位置については、幼稚園側及び道路からの見え方について配慮が必要である。

【対応】 事業者に伝え、後日報告する。

- (カ) (委員) 敷地Bのイメージパースで、どうしても斜めにカットしているように見える。

(委員) イメージパースでは、販売用にソフトウェアなどでこのような表現になっているのではないか。

(委員) 実際の道路と周りの建物とを比較するには、景観シミュレーションの図面でわかると思う。

(委員) いずれにしても、正確な図面を出していただきたい。

【対応】 再度確認する。

- (キ) 敷地Aのファサードデザイン案が二つあるが、審議会場で選ぶのではなく、事業者が、意見に対しての改善案をまとめたものを一つにして、各図面が、統一された図面を出していただきたい。

【対応】 意見を集約した統一した図面を作成するよう伝える。

- (ク) 天神町第3公園と道路沿いの駐車場及び駐輪場との間の緩衝帯がなく配慮されていない。事業敷地内での改善を求める。また、公園側から公園の樹木が無い形の見え方を示し、説明責任を果たしてほしい。

【対応】 事業者に伝え、再検討するよう伝える。

- (ケ) 敷地Dの戸建の部分を開発区域としている以上、現在提示されている図面では分からない。詳細な計画を求める。

【対応】 事業者に伝え、後日報告する。

- (コ) 夜の見え方についても配慮が必要である。蛍光灯などが消えかかっていることがよくある。また、照明は環境負荷低減のためLED照明を使用されたい。

【対応】 事業者に伝え、後日報告する。

(3) 日程第3について

ア 【審議結果】 答申案をまとめるが、さらに景観に配慮するよう改善策を検討されたい。

イ 事務局より市の方針及び前回の審議会の意見を受け事業者の対応を説明。

- これまで本計画地は、店舗としての協議を行ってきたが、埋蔵文化財調査において、重要な遺跡が発見されたことに伴って、敷地北側については、土地所有者と協議し、市が取得する方向となった。

- ・ 敷地南側については、文化財が出なかったことで、現在の財政状況で市が取得できないことから、民間への売却は、やむを得ないとしながらも、市では、商業施設の設置、保育施設の設置、多摩のよこやまへの眺望の配慮などについてお願いしてきた。
- ・ 市としては、本計画は、100%では無いにしても、お願い事項に対して一定の配慮はしたものと考え、今後、建築物の見え方、崖線の緑への配慮などについて更なる配慮を求めている。

ウ 審議会意見

(7) 根本的な議論について

- (委員) 全体論の議論として、この場所は、100年200年先まで問われる大事な場所であろうと考える。もっと根本的に議論したほうがよいのではないかと。設定された法的な基準にとらわれず、緩和策を用いた検討を行うべきでないか。例えば、高度地区を撤廃して、ツインタワーにする計画をすれば、眺望の確保が図られるのではないかと考える。
- (市) 市としても重要な場所であると考えているが、北側の敷地の取得が精一杯であり時間的スケジュールも限られているため、ある程度の一定条件で審議会に意見をお願いしている。現在の案を出す前に、多摩のよこやまへの眺望に対して色々なシミュレーションを行って改善を行っている。
- (委員) 現行の都市計画法の規制のもとで計画するとうようなことは明白である。時間的な理由でこの計画がやむを得ないのであれば、審議会として景観計画の内容に合っていないことを伝え、そのうえで政治的な判断をされるか、あるいは、土地利用の所掌である土地利用調整審査会から、現ボリュームにおいて検討を行う内容の中間答申を受けて、それに対して意見を言うという方法があるのではないかと。
- (市) 市としては、現行の都市計画法の規制の中で議論をお願いしたい。
- (委員) 特例策を用いて再検討を行うべきでないか。
- (市) 都市計画法の規制の特例を使用するのであれば、法的な手続きや都市計画審議会の議論を踏まえてはならないので、時間的に厳しい。
- (委員) 後世の検証に耐えられるよう、あらゆる検討を行うべきでないか。また後から見た人に、審議の経過の内容が分かるようにされたい。
- (委員) 北側棟のセットバックは意味が無いので、南側の棟を削って、その分を北側棟に乗せれば眺望が開けるのではないかと。
- (委員) そろそろ決断しなければならない時期にきている状況であることは認識しているが、例えば、手続き上12月に答申は出すけれども、引き続き審議会として積極的に意見を出し合う方法はないものかと考えている。
- (市) 大きなところで結論を頂いて、これから実施設計に向かう段階でまた、色々なご意見を頂きたいと思っている。今後、専門家の委員の方々に構成する景観アドバイザー会議みたいなものを試行的に行っていきたい。

- (会長) 根本的な問題と同時平行して検討を行える内容の答申にしたらいいのではないか。
- (市) 今後、事業者が周辺地域住民の意見を伺う機会も必要となり、計画が変更する可能性もあるので、合わせて、審議会の意見について再検討を行う場面もあると思われる。
- (委員) 一団地の手法については、検討を行う余地はないのか。
- (市) 特定行政庁としての協議も必要になってくるので検討したい。
- (委員) 開発行為にかけて、その中で擁壁のあり方も協議していく方法もあるのではないか。
- (市) 擁壁の再整備については、開発行為に該当しないことを確認している。

(4) 今回示された案について

- (委員) 擁壁については、崖線復活のため既設擁壁に関係なく、緑の斜面としていただきたいが、府中市では不適合となるようなので、国分寺崖線内にある府中メディカルプラザのような法面緑化工法による擁壁を採用されたい。
- (委員) 今回提示された擁壁の断面図は、外周全てこの形状にはならないであろうと考える。それでは緑の連続性が図られない。今回示された断面で少なくとも「植栽-コンクリート擁壁-植栽-フェンス」という基準断面は、敷地南側の西から東の端まで確保されていることが前提であり、緑化計画図に反映すること。
- (市) 南面パースの図面で分かるとおり、全て植栽帯が連続しているものである。
- (委員) 色彩については、明度差をしっかりとった案が出てきている。ただし、南側の足元やバルコニー部のコンクリート壁の見え方はアイレベルで調整すべきである。
- (委員) 府中街道に面する部分の質感を変えている部分は、南面との対比という点で検証しなければならない。
- (委員) 擁壁部分の植栽は、府中崖線の自然特性や季節感に配慮した植栽計画を行うべきである。

(5) 答申案について

a 答申案内容

当該地は、敷地北側に国司館及び徳川家康御殿に関する重要な遺跡が発掘された土地に隣接していること。また、府中崖線景観形成推進地区内であることを鑑み、本計画による景観の影響を最小限にするために、形態、配置、色彩、材質及び緑化などについて、今後、事業者と十分協議されたい。

- 1 壁面及び形態については、デザイン等の工夫により、圧迫感の軽減に努めること。また、素材や色彩について、サンプル、パースを基に十分協議されたい。
- 2 府中崖線の緑の連続性を考慮し、敷地内の緑化及び公開空地の計画を行

うこと。

- 3 多摩のよこやまの見え方に配慮し、北側の市が取得する予定の土地との一体感を創出すること。

付帯意見

- 1 景観上大きな影響を与える開発事業が予見される土地に対しては、景観に配慮を行う土地利用の誘導について更なる対応に努められたい。
- 2 景観行政団体の実績を踏まえ、景観形成推進地区における景観形成について定期的に内容を精査し、更なる良好な景観形成に努められたい。

b 審議会意見

(委員) 景観計画を見直す方法は考えているのか。

(市) 今後、景観審議会や他の審議会の意見を聞きながら検討していきたい。また、現在策定しているガイドラインの内容について様々な意見を伺ってきているので、それらについても今後景観計画に反映していきたい。

(委員) 答申案の前段部分は、この計画が悪影響を与えるといった意味合いであるのであれば、景観審議会の思いは伝わるが、表現を気をつけてもう少し明確に伝えてもよいのではないか。

(委員) 本件は、様々な事情があるため議事録に、何故このような議論になったか、明記するべきである。

(委員) 今回の計画が、ガイドラインに満足していないことを明記するべきである。

(委員) 答申に今までの資料を付けて、市長に報告していただきたい。

(4) 日程第4について

次回審議会の日程の確認を行った。

以上、会議の要旨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

千賀 裕太郎

委 員 (早川委員)

早川 洋子