

平成24年度 第4回 府中市景観審議会会議録

- 1 開催年月日 平成24年10月31日(水) 午後1時30分開会
午後3時30分閉会

2 出席者(五十音順)

審議会委員 市 川 紀 子
加 藤 幸 枝
千 賀 裕 太 郎
田 中 友 章
中 根 勝 士
若 林 亙 子

3 傍聴者 10名

4 議事日程

- 日程第1 景観構想(四谷五丁目地内 株式会社長谷工コーポレーション 株式会社フージャースコーポレーション 株式会社アイダ設計)について
日程第2 その他について

5 議事

(Ⅱ) 日程第1について

ア 事務局より景観構想(四谷五丁目地内 株式会社長谷工コーポレーション 株式会社フージャースコーポレーション 株式会社アイダ設計)について説明。

イ 審議会の意見

(市) 10月16日に、土地利用調整審査会で出た意見は2点ある。

1点目は四谷下堰緑地について、保全する植栽は、ヒガンバナ、キツネノカミソリであることから、集合住宅ができることで、日影の影響がある。2点目は、南側の戸建住宅の住環境について、戸建住宅の南側に8階建ての集合住宅がある。集合住宅と戸建住宅の敷地の間が50センチ程しかないので、住環境について考えるべきである。

以上の2点である。

(委員) 土地利用調整審査会の意見に同意である。四谷下堰緑地は、府中市でとても大切な緑地であり、現状の維持、保全をするためにも、植生側から考えた地表面の日影も考える必要があるのではないか。

西側の駐車場を南側から北側へ変更し、住棟を南側へ寄せて、北側への日影の影響を緩和しているが、南東側に残っている駐車場を北側へ移せば、バッファーに使うことができるのではないか。

住棟を二つに分けて、住居者専用通路を設けて、フットパスが繋がってくれば、開発道路の真ん中のフットパスを抜けて、建物の中

に入るということが、日常的に可能であり、敷地計画上は不可能ではない。

- (市) 南側に緑地を設けたらという意見であるが、四谷下堰緑地は、北側に公園を設け、一体的に整備することで、保全を図っていく。

四谷下堰緑地を保全するにあたり、前回と比べて、集合住宅の建物自体を南側にし、四谷下堰緑地に配慮している。

計画地は、都市計画法上、25メートル高度地区となっており、25メートル以上の建物は、建てることができない。

- (委員) 敷地の北側に保持すべき、武蔵野の面影を残す四谷下堰緑地があるという視点から、再度日影を確認すべきなのではないか。

住む人のことを考えると、南側に建設済みの建物があり、戸建住宅の中で住環境が悪いところを作ってしまう事は、好ましくない。

イレギュラーなことでも、中長期的に考え府中のまちにとって、望ましい土地利用や空間像を前向きに検討していくべきではないか。

- (委員) 今回の一体的に開発を行う意味は、戸建住宅と集合住宅が出来た時に住宅同士がどのようなコミュニティを形成していくかである。事業者も意識を持って取り組んでいくべきではないか。

色彩については、集合住宅の色彩と分節化に関しては、今回の案で行っていただきたい。戸建住宅のスケール感を集合住宅ではどのように反映するか、分節や屋根面の高さのスケール感がまち並みとして見た時に、横方向の連続性を集合住宅がどうデザインするか。

戸建住宅は、府中市景観ガイドラインに沿って、統一感を持たせるということであるが、色彩の範囲内で抑えれば統一感や調和がとれるわけではない。

- (委員) 北側の公園から見て、集合住宅の色彩の明度やデザインはどうか。

- (委員) 長大な住宅の場合は、縦、横、両方の分節化を考えなくてはならない。どうしても階段室、シャフト等の縦方向の要素が出てしまうので、1つは、形態に即してということ。遠景、中景、近景という考え方があるが、公園周辺を歩いている人の目線で見たときは、縦方向の分節ばかりだと、圧迫感や高さが強調されてしまう。そのヒューマンなスケールに対して、低層階をどのように作るのかという時に、指針としては、戸建住宅のスケール感があると思う。まちを歩いている人が実際に触れる高さ3メートルぐらいまでをどのように作りこんでいくかということになる。

- (委員) 自主管理公園と提供公園は新設で作るが、樹種選定はどうなっているのか。新しく造った公園というよりは、今ある植栽を前提に、四谷下堰緑地が広がったというように、一体的に維持、管理されるのが望ましい。

- (市) 土地の造りこみの形を確認している。今後、関係各課で進めていきたい。公園の管理は、都市整備部管理課になり、管理の方法は協議を進めていく。景観審議会の答申後に府中市地域まちづくり条例

に基づく、府中市開発事業指導要綱協議があり、その中で進めていく。

(委員) 自主管理公園の管理は、マンションの管理組合か管理委託業者になるのか。

(市) 自主管理公園は将来的に管理組合で、管理してもらう。フェンスは自主管理公園と提供公園の間には設けない。樹種については、管理する部署と協議し、一体的な緑地になるようにしていく。

(委員) 2つお願いがある。1つ目は、樹種についてであるが、今ある緑地が維持され、かつ広がって見えるように、日影条件は良くないが、活き活きと緑らしく育ってもらうような樹種を選ぶように、専門的な方の助言が得られるようにしてほしい。予算上の問題もあると思うが、事業者の方も樹種選定に努めていただきたい。

2つ目は、フェンスに関しては、自主管理公園とマンション敷地の間に設けてほしいが、今回の案件のように、フェンスを設けると、フェンスの外を管理するのに、なぜ管理費を取るのかという入居者との問題になる可能性があるので、販売時に、購入者へは自主管理公園の設置の経緯、目的、及び管理をどうするかを説明し、購入後にトラブルにならないようにしてほしい。

(市) 府中市内には、府中市の公園と一体的に開発を行うケースはあり、その際には、管理協定を結び、管理の仕方に同意し、進めていくという形をとっている。

(委員) 本来、自主管理公園は、自主管理を行う公園ということである。自ら管理するということである。管理費だけを払えばよいというわけでもないのではないか。本来の意味は、自分たちで作業し、管理していくことに意味がある。そのようなことを踏まえて、購入者には説明をした方がよいと思う。敷地の中の緑地も同様である。

(委員) そういったことを踏まえるならば、緑地でコミュニティが生まれる形状にするべきとも考えられる。

(委員) 周辺環境が工業地域のため、住環境を良くするべきなのではないか。住みたいと思わせるような環境づくりをお願いしたい。

(委員) 四谷下堰緑地の北側に市道があるのか。

(市) 市道はあるが、1ページの図のように、四谷下堰緑地と一体的な形となっている。

(委員) ゴミ箱の位置を、隠す努力をした方がよい。具体的に言うと、3ページのように、住棟の東側に沿って、緑地を設けているので、こちらを回り込むようにすると、12ページの角のところにラップする形になってくるので、角の位置に緑がくるようになる。ゴミ回収スペースの位置を変える配慮をしてはどうか。緑地の周辺計画を考えたらどうか。

(市) ゴミ置き場のサイズについては、住居者の世帯数に応じ、基準がある。合わせて、収集車両については、府中市は敷地の中に、引き込む形で計画してほしいとしており、事業者も理解をしている。

外向周りについてのご意見は、事業者に伝える。

(委員) 敷地内貫通通路は、自由に通れるのか。

(市) 敷地内貫通通路については、入居者のみが利用できる。北側のマンションの廊下を繋ぎ、出入が出来るようになっている。18ページにあるように、第一次入居者セキュリティーゾーンになっている。

(委員) 鍵があるのか。

(市) 一般的には、鍵になると思うが、入居者のみが他と識別されて出入する形である。

(委員) 北側は鍵がついている扉のところまで行かないと出れないのか。利用者の動線を考えた扉の位置の設定をしたらどうか。

(委員) 管理協定は、戸建住宅と集合住宅と一緒に作るのか。

(市) 管理協定は、集合住宅のみである。

(委員) 南側の戸建住宅の電柱は地中化するのか。

(市) そこまでの協議は行っていない。

(委員) 最近では、電柱を地中化し、戸建住宅でも管理組合を設けるところもある。住宅地全体の環境のコミュニティに取り組んでいるところもある。事業者とも協議していただけたらと思う。

(市) 事業者と協議したいと思う。この地域については、全体に地区計画をかける予定である。敷地内の道路側にある緑地については、環境緑地として保全していく。具体的な維持管理等については、景観協定により、緑地の保全をしていく考えであり、協議している。

(委員) 地区計画や景観協定は、戸建住宅だけにかけるのか。

(市) 地区計画及び景観協定は、全体でかけるよう協議している。

(委員) 次回には答申案を出したいと思うので、それまでに、今日出た意見を早急に整理し、協議していただきたい。

意見が多く出たので、会長、副会長と整理し、委員へ送るようにする。

イ その他

次回審議会の日程は、後日調整して連絡する。

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 (中根委員)

中 根 勝 士