平成２６年度第２回土地利用景観調整審査会　会議録

１　開催年月日　　平成２７年３月６日（金）　　　午後３時開会
　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　午後５時１０分閉会

２　出席委員　　宇　野　健　一
　　　　　　　　加　藤　幸　枝
　　　　　　　　桑　田　　　仁
　　　　　　　　谷　垣　岳　人
　　　　　　　　野　澤　　　康（五十音順）

３　欠席委員　　田　中　友　章
　　　　　　　　村　木　美　貴（五十音順）

４　議事日程
　⑴　日程第１　土地利用構想　平成２６年度　第１号議案
　　　　　　　　景観構想　　　平成２６年度　第１号議案
　　　　　　　　（幸町二丁目地内　国立大学法人東京農工大学）
　⑵　日程第２　土地利用構想　平成２６年度　第２号議案
　　　　　　　　景観構想　　　平成２６年度　第２号議案
　　　　　　　　（武蔵台二丁目地内　東京都）
　⑶　日程第３　土地利用構想　平成２６年度　第３号議案
　　　　　　　　景観構想　　　平成２６年度　第３号議案
　　　　　　　　（朝日町三丁目地内　株式会社イトーヨーカ堂）
　⑷　日程第４　その他

５　議　　事
　⑴　日程第１　土地利用構想　平成２６年度　第１号議案
　　　　　　　　景観構想　　　平成２６年度　第１号議案
　　　　　　　　（幸町二丁目地内　国立大学法人東京農工大学）
　ア　事務局説明
　　土地利用構想　平成２６年度　第１号議案、景観構想　平成２６年度第１号議案（幸町二丁目地内　国立大学法人東京農工大学）について、配布資料に基づき説明。
　イ　審議の概要

【委員】　東側は、だいぶ緩和されている。引き続き材料の検討し、圧迫感のない壁になるよう検討してほしい。

【委員】　東側住宅地との関係で、敷地内に歩道状空地を、確保しているが、交差点の角部に標識、電柱があり残念である。この電柱を移設するのは難しいと思うので、歩道状空地の角の部分だけも、少し広がるような工夫ができたらよいと思う。植栽スペースが建物と歩道状空地の間にあるので、少し植栽スペースの面積を小さくし歩道状空地を広げれば、解消できると思うので、検討してほしい。

【事務局】　北東側の歩道状空地の確保、電柱の件についても事業者と検討していく。

【委員】　前回の景観審議会と土地利用調整審査会時から、議論を答申案としてまとめているので、それを元に議論してほしい。

ウ　事務局説明

答申案に基づき説明。

エ　審議の概要

【委員】　混住寮という言葉はあるのか。

【事務局】　景観審議会の意見の言葉を使っている。

【委員】　色々な国籍の学生が住む、そういう意味の混住寮か。他に違う表現があればよいのだが。

【委員】　国際学生寮はどうか。先程の混住的には色々な国の学生が住むので、国際学生寮の言い方がわかりやすくなるのではないか。

【委員】　大学側からの意見では、混住という言葉は使っているが、一言で表現しなくてもよいのではないか。日本人学生と外国人留学生が、混住可能な学生宿舎という表現の方が、意味がわかりやすく明確ではないか。日本人学生及び外国人留学生が混住可能な学生宿舎であることを踏まえた、という表現にしたいと思う。

【委員】　答申案の３、「学生が生活する場として効果的な形態とすること」という表現が、答申だけを見たときに伝わりにくいと思う。

【事務局】　公聴会で、一人部屋だけではなく、二人部屋の部屋を作ったらという意見が近隣住民の方からあった。ただ、大学側としては、学生の希望通り一人部屋を作りたいので、将来の状況や方針、学生の意識が変わった際に、二人部屋、シェアル

ームが可能となるような外交的な設えで、中を間仕切りできる設備にしておいて欲しいという意味合いで記載している。

【委員】 趣旨は賛同している。学生寮が効果的な形態にすることとすると、「形態」という言葉が適切なのか。

【委員】 学生のマンションという表現にはしないでほしい。

【委員】 学生間のコミュニティということか。

【委員】 文化的という表現は、わかりにくい。快適な居住空間にしてはどうか。

【委員】 答申案の3の部分で、前半と後半で書いている内容が全然違う。前半は、大学キャンパス全体の計画のこと、後半は間仕切りのフレキジビリティが書いてあるので、一つにまとめてしまうのはどうなのか。

【事務局】 大学内で食事をとり、日常生活を行う一体的なところと、学生の生活に関係してくるところも本来であれば、一つの大学としての考え方としている。

【委員】 快適な居住空間という表現は、今の学生からするとワンルームマンションを快適と思われるのではないか。二人部屋、三人部屋にするとやや快適ではなくなると思う。

【事務局】 学生の大学生活の実態を見ると、研究論文を書く時期は、ほとんど詰めっきりである。実際に食事をとるのは本学でとることが多いが、留学生が来ているので、日本人の中に入り交流し、学び生活する場として、地域や大学の方の想いを受けて助言する。

【委員】 「学生が学び生活する場として適切な形態にする」という表現にしてはどうか。

【委員】 「形態」という表現はどうなのか。適切な居住空間とすると、この項目では居住空間の話をしている。またコミュニティスペース、共有空間と具体的にしてはどうか。

【委員】 「ふまえ、学生が学び生活する場として適切な居住空間をつくる」という表現にする。また、「当該地の周辺には住宅地が広がっていることから」という表現は、これは単なる住宅地でいいのか。その後「低層住宅」と入り、「戸建て住宅地が広がっている」となっている。何も形容詞をつけなくていいのか。集合住宅もあるということで、このような表現にしているのか。

【事務局】 住宅地については、戸建住宅や集合住宅等もありますので、

住宅地と表現した。

【委員】　低層住宅地と調和に配慮するということですね。この答申案で、修正した形で答申したい。

オ　審議結果

審議内容を踏まえ、会長と調整を行った上で、答申案を修正し、答申とする。

(2)　日程第2　土地利用構想　平成２６年度　第２号議案
　　　　　　　景観構想　　　平成２６年度　第２号議案
　　　　　　　（武蔵台二丁目地内　東京都）

ア　事務局説明

土地利用構想　平成２６年度　第２号議案、景観構想　平成２６年度　第２号議案（武蔵台二丁目地内　東京都）について、配布資料に基づき説明。

イ　審議の概要

【委員】　グリーンビュー府中とは何か。

【事務局】　グリーンビュー府中は、キャンパス内で働く職員の宿舎である。

【委員】　グラウンドとは、どこにあるのか。

【事務局】　旧療育園の敷地内の南側、南西角にある。

【事務局】　府中キャンパスの地域連絡会について補足する。前都議会議長の声かけがあり、府中病院のリニューアルする際に東京都の組織を中心に近隣の自治会と意見を集約する場が必要ということで、設置されている。年に一、二回程度開かれており、府中キャンパス内の動き、西側の都市計画道路などについて、関係する部署や地域の方により府中キャンパスの中で、会議を開いている。この中で色々な地域のご要望などを伺い、反映させていこうという主旨の会議である。その中で、自治会からご意見があり、療育センターは大きなグラウンドはないが、その中で地域祭りや、イベント、交流事業を行っており、その件はどうなるのかという質問だったと記憶している。

【委員】　キャンパス全体のマスタープランはあるのか。

【事務局】　キャンパスのマスタープランは東京都で作成し、その計画に基づいて今回、計画していると聞いている。

【事務局】　キャンパスのマスタープランは、１０年程前に出されている。主に北西の医療センター、小児医療センターと総合医療センター、それから今回の療育園の関係、精神科病院の施設等をどういうプランにするところまでは、詳しくは描かれていない。病院経営本部に聞いても、そこまでは決まっていないということである。マスタープラン自体は全てを描いているものでない。少なからず、東京都は１０年前から都内全体の病院を統廃合するためにここを選んでいるが、その中で決められたものは反映するが、ただ未定の部分もいくつかあるという状況である。

【委員】　可能であれば、マスタープランを確認したい。次回の資料に入れてほしい。

【委員】　景観について、周辺からは基本的に見えないということだが、少し離れた南側の武蔵台小学校、第七中学校、その先の武蔵台通りからも見えないということか。遠景から見た場合はどうなのか。

【事務局】　南側の部分について、武蔵台が崖線になっており、武蔵台緑地があるので、武蔵台通りからは見えない。

【委員】　色について、吹付タイルと、吹付塗装と同色で書かれているが、仕様がわからない。どこからがタイルで、どこからが吹付なのかが、わかれば教えてほしい。今、ライン方面が吹付の白Ｎ８．７となっているが、パースの図面で見ると、白色は使用していない。どちらが正しいか、教えてほしい。二点目は、北側が若干雁行しているが、１４０ｍ強のファサードを持っており、歩行者レベルで効果があるのか、気になる。先程のタイル吹付をしたものがあったが、相当ボリュームがあり、単調な景観になると思う。三点目は先程の共有スペースという話にも繋がるが、散策路のところに患者さんや家族の方が、ゆったり出来るようなベンチや休憩スペースがこの敷地全体で足りないと思う。その事は、どのように考えているのか。療育施設あるいは重度の障害を持つお子さんの施設ということなので、そういったケアの部分をこのエリア全体でどういう形で考えているのか。先程のマスタープランと繋がるのかもしれないが、少し不足しているのではないかという印象を受ける。植栽の計画についても、長く入院しているお子さんの教育に役

立っているのか。そういった観点もこの資料から読み取れない部分があるので、次回、出来れば少し補足してほしい。

【事務局】　立面図とイメージパースの不整合、吹付タイル等は、次回までに資料を精査して提出する。色彩の関係は、今後は分節を事業者と調整したい。植栽計画、ベンチの部分についても次回精査し説明する。

【委員】　基調色２．５ＹＲ８／３は、南側の崖線にある緑が出てきた時に、白く色味がでると思う。それが意図して少し北東側にふれているので、エントランス前を明るくしているのか。アースカラーとあるが、一般的にアースカラーは落ち着いた印象があると思う。全体のコンセプトの整合性を次回に詳しく聞かせてほしい。

【委員】　敷地の中に通り抜け可能な通路はあるのか。

【事務局】　通路は、北側から南側に向かい、計画敷地の西側を通って、都立神経病院東側に抜ける通路がある。それから神経病院の南側を通り、府３・３・８号に抜ける通路と、多摩総合医療センターの南側を抜けて、府３・３・８号に出るルートがある。

【委員】　どれくらいの規模であるのか。

【事務局】　通路はいくつかあり、南側にも抜けられる。公園側、東側にも車止めがあるが、歩行者であれば抜けられる通路がある。８６条で指定されているのかについては、次回までに調べ回答する。

【委員】　緑の基本計画の位置づけは、どのようになっているのか。

【事務局】　緑の基本計画の位置づけは、次回資料をつける。

【委員】　南側に散策路は、施設利用者が入れるのか。

【事務局】　南側の散策路は、施設利用者が散歩する通路と聞いている。

【委員】　フェンスがあり、プライバシーが守られている。

【委員】　次回までに、事務局の方で整理して、資料をそろえてほしい。

ウ　審議結果

継続審議とする。

⑶　日程第３　土地利用構想　平成２６年度　第３号議案
景観構想　平成２６年度　第３号議案

（朝日町三丁目地内　株式会社イトーヨーカ堂）

ア　事務局説明

土地利用構想　平成２６年度　第３号議案、景観構想　平成２６年度第３号議案（朝日町三丁目地内　株式会社イトーヨーカ堂）について、配布資料に基づき説明。

イ　審議の概要

【委員】　人見街道側の駐車場の出入りはどうなるか。

【事務局】　今回の計画で、駐車場の出入りは、西側、北側、東側である。駐車場は、地下と４階、５階部分になっており、北側の駐車場の出入りは、地下駐車場のみである。西側、東側は、地下の駐車場と４階、５階の駐車場の出入りとなっている。

【委員】　ピークカットとは、どういう意味なのか。

【事務局】　交通計画は、メイン駐車場の出入り口は、東西側のみとし、サブとして北側の人見街道沿いから駐車場に入れるとする。ピーク時に東西側が混雑し、そこで待つ方を北側へ誘導するような計画であると聞いている。

【委員】　普段は北側の人見街道からの出入りはないのか。日曜日の午後しか使わないのか。

【事務局】　そこまで規制をかけるということは聞いていない。

【委員】　普段が、よく理解ができない。

【事務局】　交通動線については、現段階の案であり、交通管理者等との協議が進んでいない状況である。今後、審査会の意見を踏まえ、修正協議を行っていくこととなる。

【委員】　渋滞問題は、近隣の方にとって一番注目のところだと思う。交通管理者と協議を慎重にやるべきだと思う。

【委員】　基調色の考え方について、立面図で東側部分が三層に分かれている。真ん中の色が一番明度が高く、上のところは、明度が０．５下げている計画になっている。この辺りの意図を教えてほしい。パースと視点の色があっていないので、正確にしてほしい。周辺には外語大、公園の緑があり、ポテンシャルの高い地域だと思うので、この色彩計画をどのようにアピールをしているのか、コンセプトを含め資料が少ない。南側の緑地の中にあるサインの大きさが幅３０００を超えているような図面になっている。誰に対して、この大きさでアピールしているのか。南側にある大学側に、

この数と大きさが適切なのか。スペースが空いているからサインを置いたとしか思えない。一般的には、エントランス前にサインがあり、あとは周辺に出すのが、この地域ではふさわしい方法だと思う。イメージパースの数も少ないので、慎重に検討してほしい。施設名は屋上に表示しないのか。アリオなど色々あるが、施設名称の入れ方など検討してほしい。また、コンセプト、事業計画は、内容的には素晴らしいと思うが、現状では、この内容が外観の雰囲気に反映されてない。最近の大型商業施設は、一つ施設としてのアイデンティティがあり、コミュニティの形成が出来る様な作りである。今回の計画では、そのような雰囲気が全くなく、旧来型の小さな施設が集まったショッピングセンターになっている。次の時代を見越し、この場所にふさわしい施設のコンセプトに含めていけば、もっと良い案が出てくると思う。期待を含めて、次回ブラッシュアップを望む。

【事務局】　色彩部分、屋外広告物等のコンセプトについては、今後事業者と協議していく。資料として誤りのある部分については、次回提出する。

【委　員】　イメージパースでは、目立たないが、西側と南東側の車路の修景の仕方も含めて、車路に対して、事業者の考えが書かれていないので、アイデアを出してもらいたい。

【委　員】　駐車場の出入り口の話を確認する上では、その付近の信号、交差点付近の横断歩道等、右折車線があるのかどうか、道路の平面形態が見える図面があると判断の助けになると思う。

【委　員】　通学路や学校がこの周辺では、どのようになっているのかがわかれば、次回お願いしたい。

【事務局】　車の動線計画は、広域的に駐車車両の台数や、土地取引の助言にあった現状の基盤と将来の基盤を考えた中で、事業者と協議していく。

【委　員】　既存樹木の保全について、どれが既存樹木で、新しい樹木なのか資料で補足してほしい。南側の細長いところに駐車場を作り、いずれ店舗が入るということであるが、ここに駐車場を作る必要性があるのか。駐車場と店舗があり、横断する人が必ず増えるので、交通安全性の確保が出来るのか疑問

に思う。開発の基準は満たして図面を出していると思うが、地上部の緑地が少ない。全て屋上に乗せて、つじつまを合わせているようにしか思えない。本当にこのままでいいのか非常に疑問を感じる。地上にあって緑地という意味があると思うので、改善の余地があるなら、改善するべきではないか。

【委員】　南側の外語大学や東側にある公園と比べてしまうと、密度感が違う。

【委員】　建ぺい率がとても高い。当然売場は平面で広くした方がお店としてはいいと思うが、上に乗せて逃げてると思えてしまう。少しでも改善することが出来るのか期待したい。また後日、何か意見があれば事務局に言ってもらい、次回の審査会で議論したい。この案件についても継続審議とする。

ウ　審議結果

継続審議とする。

⑷　日程第4　その他

次回土地利用景観調整審査会の日程は4月24日（金）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（加藤委員）

加藤　幸枝