

## 平成27年度第5回土地利用景観調整審査会 会議結果

1 開催年月日 平成27年11月12日(木) 午前10時 開会  
午前11時40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、敬称略)

3 欠席委員 田中 友章  
村木 美貴

4 傍聴者 10名 別紙のとおり

5 議事日程

- ① 日程第1 土地利用構想 平成27年第1号議案  
景観構想 平成27年第1号議案
- ② 日程第2 土地利用構想 平成27年第2号議案  
景観構想 平成27年第2号議案
- ③ 日程第3 土地利用構想 平成27年第3号議案  
景観構想 平成27年第3号議案
- ④ 日程第4 その他

6 議 事

- ① 日程第1 土地利用構想 平成27年第1号議案  
景観構想 平成27年第1号議案  
(緑町三丁目地内 住友不動産株式会社)

ア 事務局説明

土地利用構想 平成27年第1号議案、景観構想 平成27年第1号議案(緑町三丁目地内 住友不動産株式会社)について、配布資料に基づき説明。

イ 審議の概要

【委員】 保育所の計画は、本日、机上配布の資料で、進めるということでのよいのか。

【事務局】 本日、机上に配布した資料を前提に進め、今後は自主管理公園の所管の部署の公園緑地課、交通管理者と安全性の

面を考えて、協議していく。

- 【委員】 保育所が確定する見込みはいつ頃か。
- 【事務局】 未定ではあるが、保育支援課と協議を進めている。
- 【委員】 設置しない可能性もあるのか。保育所を設置しないのであれば、プランが変わるのではないか。
- 【事務局】 設置する方向で協議を行っている。
- 【委員】 自主管理公園、アプローチの設えが変更になっているが、市道4-378号線との道路境界や甲州街道との境界との一体的な設えが望ましいと思うが、それが分かる図面等はあるのか。
- 【事務局】 事業者と協議し、次回、資料を提出する。
- 【委員】 植栽図面及び一体感がわかる資料をお願いしたい。
- 【委員】 ファサードの件はどうか。
- 【委員】 基本的には整理がされていると思うが、甲州街道沿いへの配慮が課題として残ると思う。先程の保育所周りの設えの話に加えて、駐車場前に生垣を設置しているが、パースで見ると同じ高さ、種類が壁のようになっているので、間に中木を入れる工夫をするなど、単調にならない仕組みをより丁寧に検討してほしい。
- 【委員】 確認ですが、甲州街道沿いの生垣は敷地内で、歩道は大きなイチョウがありますが、景観上、歩道を歩いている人から見て、少し圧迫感をあたえる感じがする。
- 【委員】 マンション居住者が保育所に行くとき、エントランスから外に出て、保育所の正面玄関から入るとというのが一つある。また、保育所への動線だけではないが、マンションの出入口から甲州街道への歩行者動線が、区画道路の交通量はあまりないが、切れてしまう可能性がある。今回、開発事業を行うにあたり、公開通路を設置するのではないのか。あまり考えて計画されていないように感じる。
- 【事務局】 マンション居住者の保育所への動線については、資料2のセキュリティー図にて、紫色の破線で示している動線になる。住棟の保育所の青いセキュリティーラインの南西側の角部分に出入口を設ける形で、マンション出入口、エントランスから出て、市道4-378号線を通り抜けるのではなく、住棟の中で行き来が出来る動線となっている。
- 【委員】 了解した。

【事務局】 公開空地、歩行環境について、自主管理公園を東側に設置する形となっており、4-378号線の一番右側が狭くなっている場所で、住棟の配置上、改善が困難であり、自主管理公園の整備の設えの中で調整する方向で協議している。

【委員】 自主管理公園に歩道的なものが出来るということか。

【事務局】 自主管理公園の南側まで、植栽が来るような計画となっているが、自主管理公園の機能として、面積の規定の点もあるので、公園緑地課と今後協議を進めて行く。

【委員】 プランニングが変わるのであれば、図面を出していただき、審議する。議論も収束に向かっていくと思う。

#### ウ 審議結果

継続審議とする。

### ② 日程第2 土地利用構想 平成27年第2号議案

#### 景観構想 平成27年第2号議案

#### ア 事務局説明

土地利用構想 平成27年第1号議案、景観構想 平成27年第1号議案（緑町三丁目地内 住友不動産株式会社）について、配布資料に基づき説明。

#### イ 審議の概要

【委員】 資料3で駐車場平置きと、駐車場スペースのみ確保という凡例があるが、この違いは何か。

【事務局】 駐車場スペースのみ確保は、舗装等ではなく植栽等で外構整備を行い、余地を開けておくということになるので、周辺と連続した外構の設えとなる。

【委員】 外構の設えとしては、植栽等があり、必要に応じて、駐車場にすることが出来るスペースということか。

【委員】 資料3の図の中で、A号棟の左上、北西側に12あるのは、駐輪場であり、黄色で標記する部分ではないか。

【委員】 外装の色、デザインについて、前回の指摘に対して、明度を少し低くした色調をベースにとあるが、ベースになっているのは8.5で、白い色である。前回の意見の意図が伝わっていない感じがする。白い色で計画するのであれば、どのような白い色で行いたいのか、再度、検証してほしい。妻壁部分で、分節ラインを入れているが、建物形状を考え

ると、南北につながっていない。角で切れており、細かい部分との関係を考えきれていない。全て塗装で行い、工夫出来る箇所が限られているのであれば、慎重に検討していただきたい。

【事務局】 再度、事業者伝えて、検討する。

【委員】 集会所と公園の関係について、前回の審査会で、公園側に集会所を設置した方がよいとの意見があったが、事業主等の事情で、西側に設置するのであれば、公園の配置と合わせて考えて、集会所周辺にスペースを設けた方がよいのではないかと。公園を設置するのか、外構として遊べる場所を用意しておくのか、その辺りは工夫の余地があると思う。

【委員】 駐輪場スペースがほとんどであるが、他にもスペースを設けてもよいと思う。

【委員】 デッキテラスなど設けてもよいのではないかと。

【委員】 今後、様々な活動が出来るスペースがあった方が、よいのではないかと。駐輪場スペースの配置を含めて検討してほしい。

【委員】 将来、駐輪場対応スペースが使われない場合も考えられる。一部を違う場所に検討することは出来る。

【委員】 アプローチの通路も直線でもなくてもよいので工夫は可能だと思う。

【委員】 配置を工夫して、出来るのではないかと。その辺りをさらに検討し、集会所と外回りが一体として活用出来るようなスペースを考えてほしい。

ウ 審議結果  
継続審議とする。

④ 日程第3 土地利用構想 平成27年第3号議案  
景観構想 平成27年第3号議案

ア 事務局説明

土地利用構想 平成27年第3号議案、景観構想 平成27年第3号議案（住吉町二丁目地内 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】 動線で、自動車動線が東に抜けていく場所は、この敷地を、隣の敷地に抜けてよいのか。

- 【事務局】 東側に抜ける車の動線は、道路が東につながっており、車が通り抜け出来るようになっている。
- 【委員】 公道なのか。
- 【事務局】 公道である。
- 【委員】 配置について、様々な事情があるということで、変更するのは難しいと思うが、南北軸は片側歩道で、それほど通過交通量もないはずですが、建替えするのであれば、東側にも歩道をつけることは出来ないのか。保育所や小学校があり、子供が多くいる地域であるので、検討してほしい。
- 【事務局】 歩道を設置する予定はないと聞いている。
- 【委員】 両側に歩道をつけるほどの交通量はないということなのか。
- 【事務局】 今回の建替えに伴い、市道の改修計画等はないが、審査会での意見を踏まえ、道路管理者に伝え、今後の検討課題としたい。
- 【委員】 道路または、敷地内通路で歩道を計画するかは、考え方として空間を考慮して設置した方が、安全性が確保されるのではないか。
- 【事務局】 今後、事業者と協議していく。
- 【委員】 外装色について、良い方向へ検討していただいていると思う。今後、東京都住宅局にお願いしてもらいたいが、大規模化して6層の大きな妻壁について、明度で差をつけるにしても、彩度が4で本当にいいのか。実際に大きくなった時に、壁面の色彩がどのように見えるのかということも検討してほしい。900角くらいの色見本を使用し、少し色を濃くしたものと薄くしたものを現地で確認するとか、施工者や担当者が検証し、東京都の景観に共有していただきたい。色彩の指導内容を受け、他の場所で計画する場合に色彩を活用出来るように、引き継いでいただきたい。多くの都営住宅の審査をしてきたが、色彩では、毎回、同じことを意見として伝えている。
- 【委員】 全然効果がなくて、意見を反映することが出来ないのであれば、納得出来るような説明をして、計画してほしい。
- 【委員】 事前協議シートの1, 2の対応の見解で、出来るだけ住戸性能の品質の均一化を図るため、南面に平行配置したということですが、図面では、主に西側を向いている。本当

に南面に向けると、前回、意見のあった内容に近づくのではないか。事業者は、内容について、検討したのか疑問に思う。公園についても、北側に配置出来るので、検討したのか疑問に思う。また、前回の意見の内容に基づいて、再度、住戸を配置すると、南北の歩行者動線に広がりが出る。直角に配置される建物は殺風景な印象を与える。角度を付けるだけで、奥行きが生まれ、変化がついた計画となる。今回の場所では、まだ検討の余地がある。住戸性能上も南面の並行配置ですと、北側住戸は南面住戸の壁しか見えないが、角度を持つということによって、視線が一気に奥まで抜ける住戸もある。自分の庭の目の前が、隣の壁面より、開放的な環境の方が住んでいてよいのではないか。出来る限り、住戸の性能を上げ、住宅を供給するのが、住宅を供給する側のテーマではないか。もう少し、公園の大きさや配置については工夫が出来るし、住戸配置についても考え方があると思う。

【事務局】 公園の設置位置については、以前の住吉町の敷地計画でも検討している。公園北側の配置については、今後、東京都と協議において、確認する。現段階では、多くの方に利用してもらえそうな計画としていると聞いている。

【委員】 配置計画図で、4-338号の東側の部分、歩道状空地を取る余地は十分にあると思う。4-339号に面している部分で、駐輪場が設置されているが、この場所も工夫の余地もあると思う。保育所をここに設置してはどうかという意見もあるので、是非、歩道状空地を設えて、より安全な環境にしてほしい。このような建替え計画の時でなければ、出来ないと思うので、是非検討してほしい。

【委員】 都市計画道路沿いに、公園を設置し、多くの人と共有して使うという考え方は、どうなのか。この規模の公園は、広域にサービスするレベルの公園ではない。近隣にサービスするような配置計画を最初に考えるべきではないか。検討の余地があれば、検討してほしい。検討の余地がなく、この案を進めるということであれば、仕方がない。あまり使われない公園が1個増えてしまうだけの可能性がある。

【委員】 検討の余地があればという意見がいくつかあり、引き続き事業者と調整していただき、また、次回、追加資料があ

れば、提出してほしい。

ウ 審議結果  
継続審議とする。

申 日程第4 その他  
次回の日程は、12月9日 水曜日 午後3時から開催する。

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 規