

## 平成27年度第6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12月9日(水) 午後3時 開会  
午後4時15分閉会

2 出席委員 宇野健一  
桑田仁  
田中友章  
谷垣岳人  
野澤康  
(五十音順、敬称略)

3 欠席委員 加藤幸枝  
村木美貴

4 傍聴者 11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】 保育所が設置され、外部の人も保育所を利用する可能性がある。小規模であり、たくさんの人が出入りするわけではないが、送迎のため、自転車や自動車の出入りがあるのに、保育所入口側の道は広くないので、送迎動線について、配慮、工夫してほしい。

【委員】 今回で審議が4回目となり、答申案を作成したので、お諮りしたい。まず、答申案について読みあげていただきたい。

ウ 事務局説明

答申案に基づき説明。

エ 審議の概要

【委員】 先程の田中委員の意見は5に入れてはどうか。

【委員】 「また、「府中市景観計画」に示された区分は」とあるが、鍵括弧をつけるなら、次の一般地域幹線道路沿道及びその他（住宅地等）ではないか。

【委員】 鍵括弧がついているのは、計画の固有名詞である。府中市都市計画に関する基本的な方針と、府中市景観計画とは、ドキュメントとして独立したものがあるので、という意味での鍵括弧である。

【事務局】 事務局から訂正で、「サービス機能と都市型住宅の調和する土地利用の誘導し」という部分を「土地利用の」ではなく、「土地利用を」に修正する。

【委員】 1は、何を表現しているのかわかりづらいので、「当該地は幹線道路に面しており、連続した市街地景観が形成された地域に位置していることから」と変えてはどうか。「商業、業務施設及び住宅が混在した地域に位置していることから」という表現では、意味がわかりづらいのではないか。

【委員】 計画地は、国道20号線をくの字に曲がり、正面に見える場所に視点場がある。敷地の特性を照らし合わせるという表現をどこかに書き入れ、敷地の特性というのを参照し、その上でまち並みや周辺環境に配慮したとしては、どうか。

【委員】 2に景観の連続性への配慮という形が入っている。

【委員】 1は景観的な話ではないのか。

【事務局】 1については、都市計画マスタープランより近隣の状況に対する配慮の意味合いから記載している。2については近郊の景観的な特性に対する配慮という位置付けを、背景をもたせて記載している。2は景観の連続性を記載しており、1は市街地の建物の用途や状況を記載している。

【委員】 まち並みや周辺環境は、1、2どちらに入るのか。

【事務局】 2の幹線道路沿道の景観の連続性に入る。

【委員】 1は都市計画マスタープランで議論した内容で、まち並

みや周辺環境とあり、周辺の居住環境に配慮するという  
ことである。景観というより居住環境、土地利用に配慮する  
ということで伝え、景観は、2で伝える。1で周辺環境と  
あるが、例えばまち並みや周辺の居住環境という言い方も  
ある。環境ということを具体的に、明確にする方が、意図  
が伝わりやすいと思う。

【委員】 1について、色々と意見があったが、「まち並みや周辺  
の居住環境」の「居住」という言葉を加えてはどうか。

【委員】 「幹線道路沿道の景観の連続性への配慮」を、「幹線道路  
沿道の景観の連続性や、敷地の立地特性への配慮」として  
はどうか。

【委員】 他はいかがでしょうか。車両は自転車も含んでいるのか。

【事務局】 含んでいます。

【委員】 1点目は、本文の4行目「調和する土地利用の」と書い  
てあるところの、「の」を「を」に変え、「土地利用を誘導  
し」とする。2点目は、1の2行目後半「まち並みや周辺  
環境」というところに「居住」を挿入し、「まち並みや周辺  
の居住環境に配慮した計画とする」。3点目は、2の2行目、  
「景観の連続性」の後に「景観の連続性や敷地の立地特性  
への配慮や、敷地の立地特性」を入れる。それでは、3点  
の加筆、修正を加えて、本審査会の答申としたい。

オ 審議結果  
答申とする。

① 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2号議案、景観構想 平成27年第2号  
議案（矢崎町一丁目地内 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】 資料2の平面図について、集会室の南側にあるバルコニ  
ーの設えについても、周辺の緑地との連続性もあり、配慮  
されるのか。

【委員】 立面図が優先されるのか。

【事務局】 資料1で、南側立面図が建物の状況となっている。周辺  
については外構と一体的に今後、検討を進める。

- 【委員】 バリアフリーになるのか。通常、住宅の床は一段上がるが、同じレベルで集会室の床が出来ると、段差が出来ると。細かいことではあるが、調整してほしい。
- 【委員】 緑道側に、駐車場があり、4台分は設置された駐車場で、残り3台はスペースのみの確保となっている。この場所は、平置きで設置されているもので、条件としては附置義務台数がぎりぎりなのか。
- 【事務局】 スペースのみの確保という部分については、当初から設置されている平置きの部分で、都営住宅の基準の台数である。指導要綱の必要台数について、スペースのみの確保となっている。運用の実態に合わせて、今後、駐車場として運用を図ることになっている。外構は、駐車場のみでなく、周辺と一体的に整備していく。
- 【委員】 今回、集会室の周りを修正し、駐輪場を緑のある空間として整備されている。台数の確保が出来るのであれば、先ほど指摘した4台の駐車場の平置きがある部分は、緑道に面しているので、駐車場よりは、出来るだけ緑量を確保した方が全体の緑の連続性は担保されるのではないかと。ポンプ車と書いてある場所に2台分ずつある駐車場が、「スペースのみ確保」となっているが、この緑道側を緑のスペースとして、多く確保することが出来るのではないかと。また、ポンプ車が乗入れる場所に配置するのでは、よくないと思うので、今の場所で確保されないと台数上足りないのか。それとも可能性が有るのか教えてほしい。
- 【事務局】 ポンプ車等の予定で配置されている場所は、防火水槽等との兼ね合いがありますので、具体的に東京都と協議をしなければならぬ。配置上は、不可能ではないと考えられるので、審査会の意見を踏まえて、事業者と調整する。
- 【委員】 意図としては、駐車場機能を効率的に配置することと、出来るだけ緑の環境を重視することを意識し、メリハリのある整備をした方がよい。
- 【委員】 4台の駐車場の場所は、現状も駐車場であるため、このような計画になっているのではないかと。緑を伐採するわけではないので、駐車場になっているとも言える。ただ、緑にするのであれば、緑道と一体化した緑を増やすという意味の意見にした方がよい。他はいかがでしょうか。今の議

論を全て答申には入らないが、意見として議事録に残し、協議の段階で議論してほしい。この案件について、答申案を用意しましたので、事務局からお願いします。

ウ 事務局説明

答申案に基づき説明。

エ 審議の概要

答申案に基づき説明。

【委員】 色を塗り替えるだけで、駐車場はなくならないということか。要綱上の台数は、確保しなくてはならないので、完全に緑地にすることは出来ないのではないか。将来のためのスペースとしても、ポンプ車と書いてある場所を使うとしても、この緑道沿いの駐車場4台は、スペースを確保しなければならぬのではないか。

【委員】 木を植えることが、出来ないのであれば、芝を敷いてみてはどうか。

【事務局】 駐車場の台数が確保出来れば、駐車場スペースのみ確保する配置等が出来るのではないか。

【委員】 大きな木を植え、その場所を一体の緑地にするイメージであったが、それは出来ないのか。

【事務局】 出来ません。

【委員】 芝を敷き、足りなくなった時に、駐車場スペースにすることは出来るということか。それでは、答申案についての意見はあるか。5については、切り離して取引されてしまうと、審査会上がってこない案件になるのを抑えるために一項目入れた。

【委員】 3について、「利便性も考慮した」と記載しているが、例えば「利便性やバリアフリーも考慮した」という表現にしてはどうか。

【委員】 「利便性やバリアフリーも考慮した、コミュニティの形成に資する計画とすること」とする。色彩については、意見をもらっており、答申案に反映している。答申案3の2行目の「利便性」の後に、「やバリアフリー」を入れて「利便性やバリアフリーを考慮した」という文言にする。その加筆を踏まえて、答申としたいと思う。

オ 審議結果

答申とする。

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】 現状では、審査会で出た意見が、あまり反映されていない状況です。

【委員】 この計画に直接含まれることではないが、公園の設置場所は、他に適地があるのではないかという議論もあったが、現在の位置に決定させようとしている。ここに隣接して都市計画道路の予定地があり、周辺の状況を見る限り、速やかに都市計画道路が整備されるとは予想しがたい。位置付けとしては、暫定的な都市計画道路の予定地であることに間違いはない。そのような土地利用が管理されるにせよ、暫定的に時間を区切るのであれば、様々なオープンスペースの利用の可能性が見込めるのであれば、公園との関係やA棟の敷地計画等、暫定地及び公園がどのように連携出来るのかについて、検討した方がいいと思う。

【事務局】 実際、都市計画道路の暫定利用については、東京都住宅局と建設局での主観の違いから行政的に課題が多いのが現状であるが、今後の利用については、審査会での意見を踏まえ、東京都と協議していく。

【委員】 意見を実現するためには、色々とハードルを越さなくてはならないので、審査会の中で、決めることは出来ないと思う。ただ、考え方として、その辺りの合意や調整がつかのならば、どのような可能性があるのかと意識をした方がいいと思う。公園については、東側の1ヶ所に入口が設けてあり、周辺地域に対して、開かれたアクセスが作られた土地に見えない。本来であれば、A棟との関係も含め、オープンスペースとして自動車動線とは別に、連鎖的な歩行者ネットワークが取れるような可能性を残しておいた方がいいと思う。

【委員】 都市計画道路は事業化されなくても、公園の設計は着々と進むので、どのようにしていくのかは、今の段階である

程度考えておく必要があると思う。

【委員】 外構計画について、団地内のA棟、B棟間の歩行者移動経路には問題ない。C棟、D棟に関しては、便宜的に敷地分割していることで、駐車場のレイアウトの工夫が必要である。C棟、D棟の東側に歩行者の移動動線を少し工夫されるようお願いしたい。

【事務局】 A棟、B棟は西側に歩行者動線が取れているが、C棟、D棟も今後、検討した中で、今「駐車場用地1台」となっている場所もスペース確保となっている。検討した中で、繋がるような形でとの意見も出たので、事業者と協議していく。

【委員】 先程の公園と同様に、今後の協議事項として書き留めていただきたい。答申案を用意したので、事務局で説明をお願いします。

ウ 事務局説明

答申案に基づき説明。

エ 審議の概要

答申案に基づき説明。

【委員】 答申案3で、「団地全体として」とあるが、確かにアクセスが限定されていることもあり、言葉の入りも、2行目から3行目にかけて「地域コミュニティの形成に資する、安全で利便性の高い空間」とあるが、「安全で利便性が高く、良好なアクセスを持つ空間」等、周辺からのアクセスをしっかりと考えてほしいと言った気持ちを込めたいと思う。アクセスが良い空間等にしてはどうか。

【委員】 開かれたとすると漠然としてしまう感じがする。

【事務局】 「安全で利便性が高く開かれた空間とすること」という表現はどうか。

【委員】 事務局の意見を入れて、「安全で利便性が高く、開かれた空間とすること」でどうか。

【委員】 文末に「周辺のオープンスペースとの連携」と書いてあり、そこで読み取れるのではないか。今回、大きな敷地の跡地を審議しているが、保留地は将来利用される用途未定地が、複数残余するということが特徴となっていて、懸念される。それぞれ分割された敷地になってしまうので、これらの用途未定となっている敷地や市の施設予定地が、それぞれ個別に計画される懸念がある。個別の計画ではなく、

全体としての関係性を留意した計画とすると記載してほしい。

【委員】 「周辺地域と調和した良好なまちづくりを進める観点から」の次に何か追記をしてはどうか。「計画相互の関係性やトータルティに配慮した計画地」のような表現はどうか。

【事務局】 「各敷地間相互の関係性に配慮し」という文言を、「まちづくりを進める観点から」と「府中市と十分に」の間に入れるのはどうか。

【委員】 全体性を表記したものの、説明が出来ない。事務局案を入れ、「良好なまちづくりを進める観点から」の後に、「各敷地間相互の関係性に配慮し」という文言を入れ、「府中市と十分に協議を行うこと」と言うことで、どうか。

【委員】 3で「また、既存樹木の保全に努めるとともに、周辺のオープンスペースとの連携を検討すること」というような、既存の樹木保全について、あまり議論がされていない気がする。残せるものは残すように配慮をするという文言を入れてほしい。

【委員】 公園内のみか、それとも敷地全体のことか。

【委員】 敷地全体である。

【委員】 3は公園について書かれているので、新たに項目を起すか、それに相応しい部分に入れたほうがよい。2が外構計画に触れている。

【委員】 内容としては、2に記載してはどうか。

【委員】 2の最後に追記してはどうか。

【事務局】 既存樹木の関係ということで、既存の空地の保護保全といった観点があるので、2の景観といったところではなく、5の環境への配慮といった観点のところに含めたような形で記載してはどうか。

【委員】 景観の方に近い気もするが、記載しないよりは記載する方がよい。

【事務局】 2の景観ガイドラインの緑化編の中で、良好な既存樹木を残し、緑豊かな空間にするという書き込みがあるので、2に追加してはどうか。

【委員】 2の最後に「また、既存樹木の保全に努める等、良好な景観形成に資する」と加える。

【委員】 外構計画の形容詞に刻んではどうか。



【委員】 「形態・意匠の工夫や既存樹木の保全などを含めた外構計画により」という表現はどうか。

【委員】 「既存樹木を活かした外構計画」はどうか。

【委員】 「形態・意匠の工夫や既存樹木を活かした外構計画」の方がよいのではないか。修正事項を確認する。まず2は、「形態・意匠の工夫や」の後に「既存樹木を活かした」という文言を入れ「形態・意匠の工夫や既存樹木を活かした外構計画により」とする。3の3行目、「安全で利便性が高く、開かれた空間とすること」とし、「利便性の」というところを「利便性が」、「高い」を「高く開かれた空間とすること」とする。6の最後の行、「まちづくりを進める観点から、」の後に「各敷地間相互の関係性に配慮し、府中市と十分に協議を行うこと」という2、3、6の3つについて修正を加え、答申とする。

オ 審議結果  
答申とする。

#### 4 日程第4 その他

次回の日程は、1月21日 木曜日 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（桑田委員）

桑田 仁