

平成27年度第1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4月24日(金) 午後3時開会  
午後4時30分閉会

- 2 出席委員 宇野 健一  
加藤 幸枝  
桑田 仁  
田中 友章  
野澤 康  
(五十音順)

- 3 欠席委員 谷垣 岳人  
村木 美貴  
(五十音順)

4 議事日程

- (1) 日程第1 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)
- (2) 日程第2 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)
- (3) 日程第3 その他

5 議 事

- (1) 日程第1 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】 一団地についての資料がないが、わかれば教えてほしい。

【事務局】 一団地の通り抜けの道路の関係で出ていた質問については、

次回までに調べ資料を提出する。

【委員】 一団地であると、敷地内の通路について一定の基準を満たす形で設定する道があるのではないか。必ず車が通行できる状態に通路を担保しなければならないのか。もう少し緩やかに歩行者が通れる程度でよいものなのか。最低条件が何であるか、わかるようにしてほしい。今回の計画敷地南側の崖線との間にある通路状の部分は、現状の扱いはどうなのか。建替前の施設のアクセスに使っていた通路なのか、現状及び将来での扱いはどうなのか、わかるようにしていただければと思う。

【委員】 隣の医療センターの外装色は7.5 YR 7/1から7/2.5程度の少しムラのあるタイルであった。塗装色も少し色の差をつけていて、分節化もそれで図れると思うが、本当に8という明るさでよいのか。今の計画では、タイル色と塗装色が同じ明るさになっているので、分節化に効果的があるのか。また、タイルが隣の建物のように色ムラのあるものなのかどうか。療育センターという特性もあるので、細やかに検討してほしい。

【事務局】 事業者と調整しながら検討を進めていく。

【委員】 緑の基本計画について、「武蔵台公園の中心に都立府中病院や武蔵台文化センターなど各施設と国分寺崖線に残る緑が一体となった良好な環境」と書いてある。国分寺崖線の位置を考えると、今回の病院キャンパス内の小児医療センターの南側の高圧線鉄塔周辺も、地形的に崖線が食い込んでいる。食い込んだ部分の崖線と各施設の一体性というものを求めている。今回の計画に反映されているべきだと思うが、前回資料の外構計画で、一体的な緑の良好な環境への配慮ということがどういう形でなされているのか、説明してほしい。今回の資料でも「良好な景観の形成に配慮した計画としています」とあるが、具体的にどういう配慮がなされていて、「崖線に残る緑が一体となった良好な環境」ということにどう配慮されているのか、説明してほしい。散策路は敷地の中にあるが、現地を見ると崖線の豊かな緑は、敷地外にある。散策路の形状や外周の通路への出方なども考えられるべきだと思う。

【事務局】 今回の事業者の回答は具体性を欠くものであったため、次

回、東京都のプランには反映されていないが、資料として出せるものがあれば提出して説明させていただきたい。

【事務局】 国分寺崖線について、東京都の景観計画等の整合性も確認しながら、次回説明する。

【委員】 敷地内の散策路については、療養の一環としての散策でもあると思う。患者さんのプライバシーの問題と一般の人が通行する部分との関係が難しいという話が前回も出ていたが、うまく両立させながら良いプランニングをしていくことが求められると思う。今回出された意見について、次回資料などを用意していただき、議論を進めたい。

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】 通学路は、具体的にどこを通るのか確認したい。

【事務局】 人見街道は、北側の細い歩道の部分が通学路、南側の歩道は通学路にはなっていない。

【委員】 朝日町通りとの交差点からスタジアム通りの交差点までが通学路になっているということか。

【事務局】 朝日町通りの西側は通学路になっているが、スタジアム通りは、通学路になっていない。

【事務局】 通学路は、人見街道の南側に住宅地がないので、多磨町1丁目側の人見街道北側のみが通学路になっており、歩行者も人見街道南側に横断することはない。

【委員】 学区は何小学校か。

【事務局】 学区は、第十小学校である。

【委員】 敷地北東側の産廃処理事業は継続すると考えてよいのか。

【事務局】 現在事業者が交渉をしていますが、そのまま残ると聞いている。

【委員】 敷地周辺の車両の取り回しについて、人見街道の幅員の状況、通学路、周りの道路との接続を考えると、計画されている商業施設及び敷地内に計画されている駐車場に止まる台数の車が、人見街道に流れこむと色々な問題が生じるのではないか。都市計画道路が十分に整備されるまでの車の動きと都市計画道路が整備後の車の動きを考えて整備し、今回の構想に反映していく必要がある。敷地の南側で車の出入りを行い、北側の出入りは、都市計画道路整備後に使うものとして、考えた方がよい。西側、東側の出入りについても、駐車場へすぐに車が入ることができればよいが、駐車場が満車の時には、道路に車が並び、交差点の交通処理など問題を起こさないようにするべきではないか。混雑時は警備員を配置し、運用上の工夫も含めて総合的に計画したものを資料として、出して説明してほしい。南西側の交差点から近い位置に駐車場への出入口が設けられており、交通専門家でなくても懸念がある。懸念に対して説明できるような資料を出してほしい。敷地内にも通り抜け通路を設け、搬出搬入動線进行处理する方法を考える必要があるのではないか。計画者が考えるにあたり、懸念される事項について、考える必要がある。警察協議のタイミングを含め、追加して説明することがあれば伺いたい。

【事務局】 現段階では事業者からの素案である。土地利用構想の縦覧を行った中で、北側の動線について、道路が狭く渋滞する可能性があり、やめてほしいという意見があった。今後、警察協議の中で、渋滞への対応が求められると思うが、現段階の計画案として、どこまで具体的に示せるのか協議を行い、次回資料として提出する。

【委員】 事業者としては、駐車場が満車になるほど来客してほしいのではないのか。その様な状況になっても問題が無いよう計画してほしい。既存樹木については、細かい調査は未調査という回答であるが、高木などは、測量など行わなくても目視でわかる。府中市の景観ガイドライン（緑化編）が府中市の景観を誘導する考え方を解説するものとして発行されている。大規模空間の緑化について、「開発事業等を行う場合は、既存の大径木や良好な樹木は可能な限り、保全または移植を行い、やむを得ない場合は、それにかわる大径木や樹木によ

る緑化を行う。」とある。現状に残っている緑の質、駅を降りて不特定多数の方々が視認でき、武蔵野の森公園等へ移動の途中に当該地はあるので、府中市の景観ガイドライン（緑化編）の考え方を反映した計画にしていく必要があるのではないか。資料で、地上の緑地について、「敷地面積から建築面積を除いた部分の約半分を緑化」という書き方をしているが、具体的に現在の敷地面積に対し、どの程度の緑化率となり、質的に重要な緑をどれだけ残せるのかを示す必要があるのではないか。人見街道側及び多磨駅入口交差点南側から見た景観シミュレーションでは、高木がたくさん残っているが、実際にその様な計画になるのか。今回の資料では、判断ができず、前回の会議で示された敷地周辺の資料では、樹木の場所には、建物等の計画があり、整合していない。次回までに、景観シミュレーションを提出し、景観ガイドライン（緑化編）に即しているか説明してほしい。

【委員】 多磨駅入口交差点南側付近は、具体的にどの樹木を残すのか。また、外語大学側の敷地部分も含めて、保全や移植の方法を具体的に示してほしい。

【事務局】 事業者の考えを具体的に示せる点があれば、次回に説明する。

【委員】 資料では、前回の指摘が確認できない。精度を上げた資料を提出してほしい。

【委員】 大きな箱を作り、その中に駐車場、店舗を並べて、建物の中にお客さんを集めて完結させてしまうショッピングセンターがあるが、まちづくりという観点からすると、大規模な施設であり、まちにいかに関わっていくかという視点が重要なのではないか。通り沿いに延々と壁を作り、ただ、緑があれば気持ちがよいのか。遠くから見ると緑で目にやさしい空間にはなっているが、通りを歩く人の目線で考えて計画しているのか。隣接して大規模な公園があり、週末は多くの公園利用者の来客も想定される中で、公共の通りを使い魅力的に設計し、工夫するとよいと思う。

【委員】 資料に「周辺施設との調和を図ります」と記載されているが、どのように調和を図っているのか分かりにくく、資料が不十分である。前回、サインについて、当該地南側の外国語大学側に設置するのは、どうなのかという意見に対し、「沿

道空間や敷地角のオープンスペースに向けて設置」という事業者の回答では、配慮されていない。「オープンスペースを含めた全体計画の中で、住宅や大学といった周辺施設との調和を図ります。」と記載しているが、資料の配置図に周辺環境があって、どのように配慮するのかを示す必要があるのではないか。壁面緑化について、南側に多く設けているが、南側の壁面緑化は環境的に枯れてしまうことが多いが、事業者はどう考えているのか。「建物の上層部は、明度・彩度を中層部より落とし、存在感を薄めて背景に馴染ませています。」とあるが、使用している色が8.5/0.5で真っ白な色であり、決して背景に馴染む色ではない。パースを描いて見え方を検証する中で、分かることだと思う。現段階で、細かいマンセル値の指定は厳しいと思うが、考え方を示し、色についてはこれから検討するというにしてほしい。「これでこういう効果があります、分節しました、配慮しました」と資料を出されても、配慮されていると回答できない。

【事務局】 サインや色彩計画については、今後専門相談等を活用し、事業者と協議していく。

【委員】 南側の細長い敷地に建物と駐車場を計画しているが、商業施設なのか。

【事務局】 事業者からは商業施設と聞いている。

【委員】 南側の細長い敷地は、景観的にどう配慮されるのか。公共空間にいる人たちにどのような必要があるのかを考えると、この場所に駐車場を設置してよいのか。全体の計画の中での位置づけや、どのような商業施設を想定し、計画しているのか。緑化の考え方も合わせて、整合性を示す資料を提出してほしい。

【事務局】 南側の細長い敷地の土地利用については、次回資料を提出する。

【委員】 土地利用構想の意見書・見解書の縦覧と、公聴会の開催という手続きがあり、それを受けてさらに本日の意見の追加資料を見ながら、議論を進める。

#### ウ 審議結果

継続審議とする。

(3) 日程第3 その他

次回土地利用景観調整審査会の日程は追って調整することとする。

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 (桑田委員)

桑田 仁