

平成27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6月19日(金) 午前10時開会
午前11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、敬称略)

3 欠席委員 谷垣 岳人
村木 美貴

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

6 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】 分節化も検討してほしい。選定色は明度が高く、建物全体が明るい色では、緑との対比が強く、人工的な印象が協調される。緑を生かすということも踏まえて、検討していただき

たい。

【委員】 医療センターの配置計画は、計画的に建替えを行っていると思えない。今回の建替え、隣のB館の解体についても、構内のオープンスペースのネットワーク、散策路、行止りとなっている武蔵台緑地に隣接している沿道を北側に抜けていくような、緑のネットワークを強化していく方向で検討を進めていただきたい。

【委員】 今回の計画地は、一団地認定しており、建築基準法86条で総合的に計画されたものとして、許認可を受けている前提がある。一団地の枠組の中で建替えが順次行われていく際には、一団地としての質が増すように答申の中で少し記述等に工夫してほしい。

ウ 事務局説明

答申案に基づき説明。

エ 審議の概要

【委員】 答申の記載順番を変えてはどうか。長期ビジョンとその大きな計画との整合を図る内容は、一番目に来て、次に景観ガイドライン、緑化と順番を替えてはどうか。

【委員】 「病院全体」という表現を「一団地内敷地に立地する」、「複数病院全体として」と表現してはどうか。

【委員】 計画地全体の名称は何か。

【委員】 多摩メディカルキャンパスである。

【委員】 「多摩メディカルキャンパス全体」と、答申案に明示してはどうか。

【委員】 一団地の話は、病院機能の配置について書いている。計画建物が一団地の敷地の一部であり、総合的に計画されて、放射動線のネットワーク、緑地、オープンスペースの配置、その中における配棟計画という意味で、質の高いものにしてほしいという表現は残しておいた方がよい。

【委員】 「病院全体として一体的に計画すると共に」を項目として、独立させてはどうか。

【委員】 多摩メディカルキャンパスの一団地認定に基づく計画という表現はどうか。

【委員】 計画が認定されているのか。

【委員】 その認定基準は、道路のネットワーク、オープンスペースなどが計画には書いてある。

【委員】 歩行者動線のネットワーク、緑地、オープンスペースや建物の配置など書いてある。全体の敷地においても、総合性が担保されるよう、今後の建替え計画においても留意してほしいという表現を残しておいた方がよいのではないか。

【委員】 新たに一団地の項目を作り、全体的な計画に基づいて、将来の方針を盛り込み、答申の2番目に記載するようにする。

【委員】 「単調な設え」ではなく、「単調な設えとならないよう、また周辺の緑と調和するよう努める」という表現にしてはどうか。

【委員】 答申案の修正事項は、記載順番を変更する。一団地、オープンスペース、歩行者動線のネットワーク、建築計画について新たな項目を作る。色彩については、周辺の緑と調和するよう努めると追加し、答申とする。

オ 審議結果
答申とする。

- (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】 景観協議は、素材、色彩の関係もあり、設計が進んだ時期に行った方がよいのではないか。事前協議を行う案件で、環境アセスが関わる場合はどのように行っているのか。今までの事例、他の行政の運営方法など教えてほしい。

【事務局】 他の行政の運営方法など調べ回答する。今回の案件の場合、国との売買契約の前に、審議している。アセス、警察協議の終了前に、協議内容などを審査会に報告したいと考えている。

【委員】 もう一度、審議するのか。

【事務局】 現段階では、決められない事項が多くあるため、その他の

協議の進捗状況により、審議会には報告していきたい。

- 【委員】 現段階では、未確定な部分が多くある中で、答申を出すことになる。今後の手続き、協議を考えると、答申の内容で今後の計画を過度に縛るような記載をすることはできない。他の行政では、段階的に答申を出しているところもあるので、継続性が担保できるような方法を検討してほしい。
- 【委員】 こういう案件は、審議方法などを改善していく必要がある。
- 【事務局】 環境アセスの調査が、新たに出てきているので、府中市地域まちづくり条例の運用も検討していく必要がある。
- 【委員】 計画地の多磨駅側の交差点部分は、配慮されているように思うが、南側の細長い敷地の多磨駅側の交差点部分についても、もう少し広くし、既存樹木等をうまく生かしたデザインにしてはどうか。
- 【委員】 多磨駅から、公園の方につなぐ形で緑の地区というものが東西に繋がり、交差点のところにあるシンボリックな公園として位置づけるという土地利用は重要だと思う。市は、公園の整備管理、既存樹木をどうするのか。それによっては、埋蔵文化財に関係してくる。図面を見ると、緑の軸に、既存の樹木がほとんど残らないように見える。事業者が提案しているコンセプトは良いと思うので、コンセプトと合致するようにしてほしい。公園の位置は、市と協議して決めているのか。埋蔵文化財を優先すると、既存樹木を全部移設か伐採しなくては行けない。運用を工夫し、既存樹木を残すことができるのではないかと。計画地の建物の壁面が直立している。景観ガイドラインでは、分節化し、セットバックするという記載があるので、検討してほしい。
- 【委員】 市の考えはあるのか。
- 【事務局】 埋蔵文化財については、埋蔵文化財の担当にも伝え、既存樹木を残す場合、どのような手続きになるのか協議を進める。
- 【委員】 庁内で調整も図りながら、事業者との協議を進めてほしい。
- 【委員】 公園の配置計画では、積極的に公園を活用する発想に非常に乏しいように見受けられる。道路沿いに公園を設置した方がよいが、今回のような大規模なショッピングセンターの計画は、公園とショッピングセンターを一体的に計画した方が有効に使えるのではないかと。ショッピングセンターが不定期に開催する様々なイベントのスペース、公共スペース、公共

空間の積極的な民間活用、維持管理も含めて、住民に喜ばれるような公園を計画してはどうか。その辺も意識して協議を行ってほしい。

【委員】 公園の問題は全体計画に影響するので、大きな話であると思う。

【委員】 南側の敷地は、今回の計画の中でも非常に大事である。市は、緑のネットワークについては、どう考えているのか。北側の敷地と違う次元の公共性を有していると思うが、公聴会の意見でも、外国語大学と一体性という意見があったので、そういう意見も考慮し、計画上の位置付けをした方がよい。建物の配置計画を検討するとの回答であるが、既存樹木を緑空間として阻害しないような商業施設の計画ができるのかを考えるべきである。場合によっては、商業施設の一部、公園、南側の別敷地の3つが、協調的、共同、コラボレーションで整備管理できるような空間として位置付けていくことも検討できる。例えば、公園を含む敷地に景観協定をかけ、事業者と外国語大学と三者で景観協定を運用することも可能ではないか。緑の軸の目玉施設的なものを作ると、公園との関係も変わってくる。都市のアメニティをセクターが協力して作っていくということが、市で行っている景観政策と合致すると思うので、事業者と協議してほしい。

【委員】 緑地面積の15%は、屋上緑化もカウントしているのか。

【事務局】 屋上緑化も含めて、カウントしている。

【委員】 屋上緑化に頼りすぎている印象を受ける。計画地の緑化面積5900㎡のうち、2600㎡を屋上緑化で行うということは、地上部であまり緑地を確保していないのではないのか。以前にも話したが、屋上緑化などは、100%カウントするのを認めるべきでない。地上部分をもっと大事にした方がよいという意見は、何も対応されていない。計画地南側の道路沿いは、緑の軸として、もっと緑化するべきではないか。また、子供連れで来客すると予想されるが、駐輪場は足りるのか。

【事務局】 敷地外周部にも駐輪場がある。

【委員】 駐輪台数は何台か。

【事務局】 指導要綱で、売り場面積20㎡辺り1台といった基準があり、基準は満たす台数は確保している。大規模店舗では、基

準台数が確保されていても、周辺への違法駐輪ということが、問題になる場合もあるため、事業者には検討するよう伝える。

【委員】 最近の自転車は、電動自転車など幅が大きくなっており、昔ほど自転車を詰めて停められなくなっている。そういうことも想定し、駐輪台数を計画しないと足りなくなると思う。指導要綱の基準を守るのは最低限のことだが、計画地はそれより多く駐輪場が必要になると思うので、事業者と協議を進めてほしい。

【委員】 色、素材については、分節の考え方も示しており、これを積み上げて、引き続き協議をしていくので問題ないと思う。南側の緑の軸側には、広告看板が多く設置される。通り沿いは、駐車場、駐輪場整備と合わせて、緑を生かすようなファサードの検討をしてほしい。

【委員】 計画地の南西の交差点の樹種はなにか。

【事務局】 シマトネリコ、センペルセコイア等の樹木を計画し、足元部分には中低木で、幾つかの樹種を計画している。

【委員】 高木がある場所に、看板を設置すると既存樹木の伐採等もあるのではないかと。既存樹木を活かすことを考えると、看板の位置等を検討してほしい。

【委員】 緑化計画図は、既存樹木を使う記載がない。

【委員】 外周の道路側に駐輪場があるのは、景観上良いものではない。子供連れの家族が来客すると想定されるので、自転車、車の動線など、設置場所を検討するべきではないか。緑の軸に面する部分は、より公共性があるものとして景観上扱われるべきである。セットバックを中間階、低層階で行い、並木上に緑を配置し、重点的に検討する必要がある。自転車と車の動線を考え、警察協議を行い、どのような段階で審査会に報告するのかという件も含めて検討していく必要がある。

【委員】 図面で記載されている樹木は、中低木混植しかなく、高木が見る限りは無い。緑の軸に沿った部分に、中低木の植栽で駐輪場が並ぶことは、緑の軸としてのコンセプトにそぐわないのではないかと。既存樹木を活かすという意味でも、高木の植栽に関して検討して欲しい。

【委員】 本件について、継続審議ということとする。事業者と調整してほしい。

ウ 審議結果
継続審議とする。

(3) 日程第3 その他

ア 府中市都市計画マスタープランの改定について、報告。

イ 次回、府中市土地利用景観調整審査会の日程は7月21日午前10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 (田中委員)

田中 友章