

## 平成27年度第3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7月21日(火) 午前10時5分 開会  
午前11時20分閉会

- 2 出席委員 宇野 健一  
加藤 幸枝  
田中 友章  
谷垣 岳人  
野澤 康  
(五十音順、敬称略)

- 3 欠席委員 桑田 仁  
村木 美貴  
(五十音順、敬称略)

### 4 議事日程

- (1) 日程第1 土地利用構想 平成26年第3号議案  
景観構想 平成26年第3号議案  
(2) 日程第2 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  
(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年第3号議案  
景観構想 平成26年第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年第3号議案、景観構想 平成26年第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】 南側敷地の土地利用の抜本的なあり方について、現行の案にするのか。環境アセス等の手続きが必要となるので、安易

に計画を見直す、検討すると、回答出来ないのはわかるが、適切な時期に、計画を見直すということは、可能性として残し、文章に書いておくべきである。その記載がないのは、非常に遺憾である。

【事務局】 環境アセス等の手続きを進めていく中で、状況に応じて、報告し、今後審査会に図っていきたいと考えている。

【委員】 店舗の面積を見直し、駐車場の台数を限定した上で、緑地を置くなど配慮している。前回の意見で、緑地、公園の位置が、この場所でよいのか。また、既存にある高木をできるだけ残せるような検討は出来ないのか。条件付きで審査会から答申を出す方法もあると思うが、今回の計画地は、公共性の高い敷地であり、その場所にふさわしい土地利用をするということが大前提である。その点は、しっかり議事録に残し、今後、適正な時期に、抜本的な見直しを含めて、市の意向など関係各課との調整が必須である。過去の景観審議会で、審議した事例の中に、今回の計画と同様に飛び地があった。その際には、一体的に景観協定をかけている前例があるので、是非景観協定も検討してほしい。

【事務局】 今回の変更箇所は、西南の角がセットバック、駐車場を縮小して緑を増やした。北側の敷地は、サブエントランスを工夫させた。今回の案で、決定ということではない。今後、審査会での意見を踏まえて、進めていきたいと考えている。

【委員】 目隠しで緑を設置しても、北側敷地の南側に駐輪場を設置することに変わりはない。北側敷地の南側は重要であると事業者側も認識していると思う。利用者の利便性を考えることも重要ではあるが、単純に緑で目隠しするという回答では、審査会の意見の対応としては違う。当該地の東側にある公園に向かう人々も楽しく歩けるような空間として配慮し、計画してほしいという意見であり、今回の事業者の対応では不十分である。計画の中でも一番重要となる通りに、駐輪場の計画があるということは、残念である。駐輪場を建物の中に取り込むなど配慮した案で、協議を深めて欲しい。

【委員】 大きいプロジェクトであり、公共的な空間の議論をしているので、審査会の意見を尊重してほしい。環境アセス、警察協議のタイミングで、適切に改善するという意識が大事である。北側に日が当たらない緑地や駐輪場を機械式にするなど、

検討してほしい。

- 【委員】 新たに設置する公園をショッピングセンター計画に有効活用すれば、公園空間を利用し、相乗効果が期待できるのではないのか。北側と南側敷地が分断されている中で、南側敷地だけに公園を確保するというのは、大規模開発の計画として残念である。北側敷地に、売り場面積を確保するよりも、北側敷地にも公園を設置する方が、効果的な見返りが経営的にも得られると思う。
- 【委員】 審査も進んでいる中で、答申案を用意している。事務局の方から今回、答申を出す必要がある理由を説明してほしい。
- 【事務局】 答申案を出させていただく理由は、8月中旬以降に、事業者の売買契約の手続きがある。審査会の答申内容がある程度決まった中で、手続きを進めたいという事業者の意向がある。
- 【委員】 契約はいつ行われるのか。
- 【事務局】 8月中旬以降の契約である。その前に答申案を出して、内容を伝えて、手続きを進めて行きたいという意向がある。
- 【委員】 契約の時に、答申案がないといけないのか。
- 【事務局】 答申案がないと手続きが進まないわけではない。審査会の答申案の内容を認識し、進めて行きたい意向がある。
- 【委員】 現在の土地の所有者は誰なのか。
- 【事務局】 国の関東財務局である。
- 【委員】 契約の条件に、審査会の答申が必要なのか。
- 【事務局】 条件には入っていない。
- 【委員】 府中市では、景観法が出来る前から、景観審議会の手続きを行っており、規模の小さい物件も審議対象であった。その景観施策の積み重ねがあり、景観を作り守ってきた。その後、土地利用審査会ができ、土地取引のタイミングに関わる審査が始まり、二つの審査会、審議会を平行して進めていた。今回は、環境アセスという手続きがあり、審査会の時期も前倒しになっている。景観について、緑の具体的な配置、設え、素材、色彩なども現段階では、かけ離れたレベルでの審議をせざる得なくなっている。制度上では、審査会の時期を変えることは出来ず、果たしてこの時期での審査会は、有効なのかということも考える必要がある。適切なタイミングで再度協議し、重点的に報告をしていただきたい。今回の案件の場合については、条例上の運用を工夫し、制度を将来的に改変

することを検討してほしい。南側に魅力的な公園を作り、カフェ的な利用も含めた地域恩恵の場を作ると、道路を横断する人の心配もある。計画案では、中央に出入口を作っているため、横断する人が予想され、横断歩道を設置するとなると、南側の敷地の駐車場の位置など変わってくると思う。そういうことを前提で答申案を出したいと思う。

【委員】 審査会の位置付けが変わってきている。運営の見直しをしなければいけないと思う。

【事務局】 景観施策、土地利用施策について、それぞれ歴史があり、土地利用調整審査会と景観審議会を統合し、現在の土地利用景観調整審査会となっている。幾つか事例を重ねながら、制度の違う展開を考え、熟度を増して行かなくてはならないと思うので、これからも審査会の意見を聞きながら取り組んで行きたい。

#### ウ 事務局説明

答申案に基づき説明。

#### エ 審議の概要

【委員】 答申案の3番「屋外広告等の掲出については研究し」、「府中市景観ガイドラインを屋外広告物編の内容にも充分対応した上」を追加してはどうか。

【委員】 「引き続き本審査会に相談し、意見を踏まえ判断されたい」と書いてあることは、その相談の中に先程の議論の報告も含まれるのか。ここに「適切なタイミングで審査会に報告の上、相談し、意見を踏まえて判断されたい」というような文言にさせていただくと良いと思う。

【事務局】 「引き続き本審査会に相談し」というところに、スケジュール等を踏まえて、考えさせていただいている。「引き続き報告の上」では、府中市地域まちづくり条例の考え方と合致しない恐れがあるので、答申案の表現は、「相談」とさせていただいている。

【委員】 府中市地域まちづくり条例と合致しないというのは、どういう意味か。

【事務局】 府中市地域まちづくり条例で、市長が審査会に、諮問することができ、答申を出すという事になっている。「報告の上」

という表現は、府中市地域まちづくり条例で、読めない部分が出てくると思われるため、「相談」と表現している。

【委員】 審査会で答申を出した案件は、再度報告を求める権限がないということは、理解した。議事録に、報告のないものについては、相談を受けることは、できないが、「相談」という表現は、意見として書いておき、適切なタイミングで、審査会に報告した上で、相談を受けるとしてほしい。

【委員】 「相談」ということは、審査会に報告されるということであると思う。府中市地域まちづくり条例で、「報告」という表現が使用できないのは、納得はできない。

【委員】 適切なタイミングというのは、重要ではないか。

【事務局】 審査会には、話はする上で、答申案の文言を検討した結果、「相談」という表現にした。

【委員】 適切な時期、適切なタイミングは重要であると思うので、「適切な時期に」という表現を答申にいられてはどうか。「審査会に、適切な時期に相談する」ということとする。

【委員】 公共的な立場から厳しいことも言うが、より良いものを作ってほしい。今回は、このタイミングで答申を出すので、是非、その辺の考えは、きちんと事業者の方に伝えて、この後も引き続き協力を求めているだけではないかと思う。

【委員】 欠席の委員から意見はあるのか。

【事務局】 意見は反映している。

【委員】 屋外広告物の追記、審査会への報告を「適切な時期」という文言を加えるとする。

#### オ 審議結果

答申とする。

- (2) 日程第2 土地利用構想 平成27年度 第1号議案  
景観構想 平成27年度 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年度第1号議案、景観構想 平成27年度第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】 北側の甲州街道沿いにある「ゴミの持ち出しスペース」は、  
どういふ設えになるか。
- 【事務局】 現段階では、詳細に決まっていなため、後日、資料を提出する。
- 【委員】 収集に便利という点で、道路沿いに設けているのか。道路沿いでは、ゴミが見えてしまう可能性があるため、設置場所の検討も必要である。
- 【委員】 保育施設は、どこに設置するのか。
- 【事務局】 保育施設については、府中市開発事業に関する指導要綱に基づき整備するものとなっており、保育の主管課と協議を行っている。次回以降に、検討した図面等を審査会に提出する。
- 【委員】 保育施設を設置した図面も資料として提出してほしい。仮に保育施設を設置する前提で、保育施設の駐車場、緑地、公園の位置も総合的に考えて、土地利用を検討してほしい。
- 【委員】 建物全体の色彩が暗い印象を受ける。また、建物南側は分節化をしていない。圧迫感の軽減、規模の縮小などは、十分に検討しているのか。資料では、「象徴的なファサード」、「都市的でシンボリックなデザイン」と表現しているが、「なおかつ無彩色を使っていながら彩を添え調和する計画」という表現もしている。これは完全に文言として破綻していると思う。事業者側の考えがあつて、無彩色を使用しているのではないか。それを無理やり「調和」、「彩」という言葉を使うのは、やめてほしい。
- 【事務局】 ごみ置き場の位置等の検討もあると思うので、審査会の意見を踏まえて、反映させていきたい。
- 【委員】 事業者は、府中市景観ガイドラインの中高層建築物等編を確認しているのか。ガイドラインでは、街並みをそろえるため、隣接する建物と壁面位置、高さ、色彩等のデザインの一部を揃えるとあるので、出来るだけ揃えた方がいいと思う。特に高さについては、揃っていないとは思えないため、ガイドラインと照らし合わせる必要がある。今回の計画敷地は、南側に道路、鉄道敷、北側に甲州街道がある。南側の道路斜線が鉄道敷で緩和され、北側も高幅員の道路で、日影が緩和されているという、特権的な敷地である。特権的な立場を行使

するのは、どの程度まで許されるのかという公共的な議論である。緩和されており、建築出来るからといって、建ててよいのか。ある程度節度をもって、計画するという議論していただいた方がいいと思う。高度斜線、道路斜線の位置、緩和がどの部分に働いているのかを次回、資料に示してほしい。

【事務局】 今の意見についても、次回、資料として、示させて頂く。

【委員】 府中市景観ガイドラインの中高層建築物等編に、12mを超える部分は、分節し、セットバックすると書いてある。南側立面図のデザインは、緩和されている計画地で、高い建物になっており、ガイドラインの内容には、適合していない。ガイドラインを読み込み、改善し、説明を付け加えてほしい。

【委員】 計画敷地の顔となる部分は、甲州街道側になる。街並みを作っていくファサードを、どのように作って行くかは、事業者側のコンセプトや公共的に考えても重視するポイントではないか。甲州街道の街並みについては、広場を確保するとしか読み込めない。非常に恵まれた敷地であり、どこにポイントを置いて計画するか。甲州街道側のファサードデザイン、土地利用について工夫が必要なのではないのかと思う。

【委員】 甲州街道側のモニタージュで、八王子、立川と書いてある道路標識の下あたりに何があるのか。平面図と照らし合わせても、わからない壁があるので、次回までに、確認してほしい。甲州街道は、イチョウ並木で、冬は葉が落ちる。資料は、葉が茂っている時期の写真のため、建物が隠れているが、冬では見え方が変わるのではないか。計画地は、甲州街道がカーブしており、アイストップの位置にある。極めて公共性が高いファサードであると思うので、デザイン上の工夫をし、検討していく必要がある。縦覧、説明会の結果も含めて、対応し、次回、資料を出し、審議を進めたいと思う。

#### ウ 審議結果

継続審議とする。

#### (3) 日程第3 その他

次回、府中市土地利用景観審査会の日程は、9月初旬頃に開催する。

会 長

野澤 康

委 員 (谷垣委員)

谷垣 岳人