

平成27年度第4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9月9日(水) 午後1時 開会
午後2時50分閉会

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

3 欠席委員 村木 美貴

4 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

5 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】 ファサードの図面で、1の色を変えているが、どのような意図があるのか。また、2の手すり色は、隣にある縦のワンスパンと同色になるのか。

- 【事務局】 赤色で示している部分は、グレーの外壁であり、外壁色を黒くトーンを落としている。
- 【委員】 三段階で壁面色を示しているが、右隣りのグレーの色よりも濃くなるのか。また、手すり色も違う色なのか。
- 【事務局】 図面の中央にある赤い色が、一番濃いグレーである。縦ルーバーの手すりになっている。
- 【委員】 図面で、青色の部分は、何色の手すりになるのか。
- 【事務局】 赤色の縦ラインは、左側一列の手すりと同じ色味である。
- 【委員】 前回、甲州街道沿いのまち並み形成について、配慮が必要であると意見を出した。本日の資料を見る限り、ほとんど配慮が感じられない。どのような配慮をしたのか教えてほしい。甲州街道沿いのまち並み形成について指摘したのは、適度に道から後退距離をとり、歩行者がまち並みを楽しみながら歩けるといふ空間形成になっている。計画地についても、配慮した方が望ましいのではないかという意見である。しかし、今回の計画は、甲州街道沿いは建物の裏側で、甲州街道を往来される方々への配慮を感じられない。なぜ、このような計画にしたのか。
- 【事務局】 建物配置は、南側と東側となっており、北側は甲州街道がある。南東側に公園を確保しているため、表玄関が南東側エントランスである。北側は裏側のイメージを感じてしまうが、緑を配置し緩和させるよう検討している。
- 【委員】 配慮したのは、南東側だけなのか。
- 【事務局】 前回、指摘があった樹木が枯れた時の甲州街道からの見え方については、配慮している。
- 【委員】 必要な住戸数を確保しながらも、まち並みを考えて計画していると思うが、しかし、甲州街道沿いを歩いてみると、計画地のような土地活用をしている敷地はない。甲州街道側に壁面ファサードを揃えて、一部、マンション開発で駐車場を確保している事例はあるが、敷地の半分は建築物のファサードを見せており、甲州街道側にまち並みを作ろうとしている。計画建物は4分の1ぐらい南北方向に顔を出させて、頑張りましたという絵に見えてしまい、いかななものかという印象を、正直受けている。
- 【委員】 「圧迫感を緩和させるため、電車の動きに合わせて、横の流れを強調する」とあるが、具体的な説明をしてほしい。

【事務局】 確認して、次回、報告する。

【委員】 5階より上の部分は強調しているということか。下と上で水平線の水平方向の協調具合に変化があるのかと思ったが、これを見る限りわかりづらい。

【委員】 バルコニー部分の色を切り替えているのではないか。

【事務局】 確認して、次回、報告する。

【委員】 基本的に分節化を図っており、良いと思うが、パースでは、北側の軒裏が黒くなっている。素材と仕上げ、色の想定について、記入している資料を次回、提出してほしい。パースで、屋外に駐車場の目隠しがあるが、それについても仕上げ、仕様、ルーバーならピッチがどれくらいかといったアイレベルの見え方と、黒なのか、金属色なのかで、見え方が違うと思うので合わせて今後調整してほしい。計画の考え方を示している資料で、全体の雰囲気かわからない。この資料とは別に、立面図で見え方を検証したものを次回、提出してほしい。

【委員】 次回、提出ということでよいか。

【事務局】 次回、資料として提出する。

【委員】 前回、パースについて指定があったが、今回も変わらず肝心な部分が隠れてしまっている。魅力的であることを表現したい気持ちはわかるが、甲州街道側の片廊下の面がどのように見えてくるのかは、非常に大事である。手すりの色を含めて、パースを描いて確認した方が良いと思う。京王線側も一つは分節の話を平面上でしているが、連続した面があると、少し手すりを切り替えても、ボリューム感が和らがない。まず、ボリュームによる分節を行うべきである。それが出来ない場合、二次的な対応として幾つかの考え方があるので、少し整理していただきたい。空間に存在する位置関係で、まずは対応を努力すべきだと思う。質問であるが、保育所の予定場所はどこなのか。

【事務局】 東側にある7、8階と書いてある棟の1階部分に保育所を誘致することで考えている。

【委員】 柵などのセキュリティラインが、どのように設定されるのかよくわからない。保育所を設置すると、共同住宅だけでなく地域との関係も出てくる。自主管理公園、緑地、周辺バイク置場などの関係がこれで良いのか。少しでも改善する余地があるなら、確認したい。図面では、一点鎖線が柵なのか単なる領域

の境なのかが、わかりづらい。この部分がわかるような表現の図面を作ってほしい。おそらく基準階平面図に1階の情報があり、配置図兼1階平面図ならば、1階の平面図だけを書いてほしい。都道229号線の上にある三角形は、歩道の記載かと思ったが、このラインは商業地域と近隣商業地域の用途境である。その辺りも混乱するような描き方をしている。

【委員】 次回に対応してもらいたい。

【委員】 保育所の場所は、東側の一階の隅になるという予定でよいのか。計画マンションの居住者以外の園児も受け入れる前提なのか。

【事務局】 マンションの居住者以外の園児も受け入れる。

【委員】 マンションの居住者以外の人、保育園に通園するための入口はどこなのか。外から通園する人は、ベビーカーや自転車、車で来ると思うが、配慮が現時点ではない。自転車で来る人は駐輪スペースが確実に必要になると思うので、配慮して計画してほしい。

【委員】 現時点で分かっていることはあるのか。

【事務局】 現段階では、この場所に入る保育所の会社を探している状況である。保育支援課と協議しながら進めていくが、出入りに関しては、マンションの居住者以外からの受入れとなると、場所や駐車スペースが必ず必要になってくると思う。その点を踏まえて今後も協議を行っていく。

【委員】 保育所は必ず入れなくてはいけないのか。

【事務局】 指導要綱で、住戸数100戸以上で、保育施設を入れなくてはいけないことになっているため、保育支援課と協議をしている。

【委員】 動線計画など考慮し、計画しなければ、自主管理公園のスペースを減らすことになりかねないのではないかと。計画した緑が設置出来ないと思うので、計画段階から考えていかないと困ると思う。再度調整をお願いしたい。

【委員】 甲州街道側の見え方について、正面玄関を含んで考えてほしい。片廊下での計画であり、夜になると街道沿いではないような表情になると心配なので、その辺りを検証してほしい。保育施設の関係で、動線処理は大事なため、整理してほしい。現在の駐輪場、駐車場の位置は、西側にする事情があるのなら仕方がないと思う。ゴミを回収する動線は、保育施設の送迎動線

と兼用などが出来た方が良いのではないか。交差点に近いので、制約があるかもしれないが、そのようなことを次回までに確認してほしい。

【委員】 様々な意見が出てきたが、前回の審査会で出された意見に対し、不十分な部分もあった。その辺りをもう一度整理をし、事業者と協議をして、次回、追加資料をだしてほしい。この案件については、引き続き、次回、改めて審議をする。

ウ 審議結果
継続審議とする。

④ 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】 現在は、5階建てなのか。計画では、A号棟7階、B号棟6階となる。計画敷地の西側に民地があるが、西側の土地利用について説明してほしい。

【事務局】 南西側、北側は工場である。北東側にも以前は工場があった。下河原緑道は、下河原線という鉄道があり、その終点が昭和40年頃まで競馬場前駅で、鉄道の車庫もあり、準工業地域になっている。都営住宅は、昭和41年に建設され、現在5階建てである。

【委員】 隣接している工場は何の工場であったのか。

【事務局】 北側は、電機工場である。他は確認し、報告する。

【委員】 東側の公園との間にある3棟の建物は何か。

【事務局】 JR東日本の官舎で、都営住宅の跡に建っている。

【委員】 現在、住んでいる方、高齢の方が建替え後に戻るのか。

【事務局】 住んでいる方が建替え後に、戻るということである。現在は希望を聞いている状況であり、住んでいる方は、高齢の方が多いと聞いている。

【委員】 開発区域内の車、自転車の動線、歩行者、自転車の交通計画を示した資料はあるのか。

【事務局】 現在、既存の道路は、変更しない。北側の私道に抜けられる道が、北東側の三角印のところへ抜けられる配置にしてい

る。

【委員】 道路と通路に面して駐車場、駐輪場を設けている。駐輪場の表記が2種類あるが、どういう意味なのか。

【事務局】 駐車場は平置きである。標記の区別は、東京都と府中市の設置基準の台数で、府中市地域まちづくり条例の設置基準の方が多くなっている。府中市の基準は43台、東京都の基準は36台である

【事務局】 駐輪場の表現が2種類あるので、内容を確認し、次回、資料として提出する。

【委員】 住棟をこの位置に置くことを前提としての意見で、周りの駐輪スペース、緑地や公園の配置は、住む人にとって、色々な可能性があるスペースになると思うので、考え方を整理した方がいいのではないかと。台数は確保しているが、どのような駐輪場、駐車場のルールにしようとしているのか見えない。北側の道路と緑道の間、駐車場と駐輪場が混在している。ここから駐車場を排除し、駐輪場を道路の方に寄せれば、より大きい緑を緑道側にとることができる。東側にあるショートカットの道を、もう一カ所ぐらい作ると、緑道との関係を濃密にすることができると思う。また、違う考え方が、東側の公園が独立している。西側にある集会室を東側に移し、その周りにL字型に大きな緑地をとると、中心的なスペースとして、使うことができるのではないかと。配置の考え方を示し、議論をするべきである。

【委員】 西側道路は開発区域に入るのか。

【事務局】 開発区域に入る。

【事務局】 南側の白抜きになっている部分は、何か建てる事業計画が出てきた場合というのは、府中市地域まちづくり条例上の審査はどう考えているのか。

【事務局】 敷地全体として考える。

【委員】 もう一度、府中市地域まちづくり条例の手続きを行うのか。

【事務局】 手続きを行う。

【事務局】 南側の土地は、現状で開発区域全体として捉えているので、南側に計画が出来れば、条例上の手続きを行うが、売却された場合は、面積的な検討し、考慮して手続きに入っていくと考えている。

【委員】 切り売りをする可能性があるなら考えておいた方がよい

のではないか。

【委員】 現在、想定している外壁色であるが、公共の建物は、改装の周期が長いので、隣のJRの色合いなどを考慮して、検討してほしい。例えば、白い面が出てくると、かなり圧迫感がある。手すりのスラブのところや、北側の階段室やエントランスのゲートなど、いくつか分節化の要素は、あると思う。よりよい落ち着きのある住環境というところを考慮し、デザインをお願いしたい。

【委員】 現地の写真から全体的に、植生は見当たらない。建替えにあたっては、既存の植生を残すような配慮が期待される。現況の植生と建替えの関係がわかるような資料を出してほしい。

【事務局】 確認し、報告する。

【事務局】 3棟を2棟にするうえで現況の植生を残すのは難しいかもしれないが、検討してほしい。

【委員】 南側の土地は、用途地域が第一種低層住居専用地域であるため、このままの土地利用が出来ない理由で、売られてしまうと、低層の住宅地になる。通路もあり、住棟があったところも、通路も含めて、敷地として売られてしまい、路状のところは、なくなることが想定される。通路状のところはなくなるといふ点は、ここで整理しておいた方がよい。通路として、現状担保されるものは、残すべきということであれば、何らかの形で議論、結果を残していただきたい。

【委員】 継続審議とする。

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】 開発場所が示されているが、4棟、公園、市施設予定地と切り分けているが、このラインは規定のものとして合意しているのか。それとも、切り分け方や配置も審議の対象とする

のか。

【事務局】 全体計画案の中で、この部分について審議いただきたい。

【事務局】 東京都の都営住宅で、この規模の大きな団地を一度にということはないが、東南側でA B C Dと書いている箇所は、過去に、土地利用審査会、景観審議会の審議をしている。それ以外のところは、府中市地域まちづくり条例になる前の指導要綱の時に、協定を結んでいる。課題があり、東京都と協議をしているという経緯があり、今回のゾーニングについて協議している。保育所を設ける予定であり、場所が正式には決定していないが、この場所にしか保育所を設置できないのではないかということで、現在、協議中である。これまでの景観協議などを踏まえた中で、審議し、その中で、東京都と協議をしていきたいと考えている。

【委員】 この赤い一点鎖線は、崩さず議論するということでよいのか。

【事務局】 そうである。

【事務局】 北端に公園、施設予定地があり、後は平行配置となっている。現在の配置は、都市計画道路に近い住棟が、ほぼ平行に配置され、三角形の公園がほぼ中央にある。都市計画道路を変更するのは、住棟配置があるので、計画では、南面配置で、やや西側に触れている平行配置に、すべて統一することによって、不整形の残地を北側に公園にするという、基本的な地割の考え方だと思う。都市計画側に住棟を配置し、真ん中に不整形の公園が出てきたら、どうなるのだろうかと思う。道路を挟んでこの辺りのブースで皆さんが集まる公園と、市の施設である子育て施設が向かい合うような配置となるので、それは必ずしも悪いことではないと思った。このことは以前、東側が景観審議会で審議した時に、マスタープランはあるのかと質問をした。その時点では、マスタープランはなく、今回もない。その都度、調整でもよいが、空間像を伴った大きなレベルのプランを作ってはどうか。

【委員】 外装色について、基本的にベースで出てくるのが、5 Y R 7. 0 / 2. 0、10 Y R 8. 5 / 1. 0の2色で、明度差が1. 5で弱いと思う。規模の大きな壁面では、ぼやっとした感じになる。基本的に明るさの差というのは、近景でも効果があるので、明確に持っておいたほうがよい。メリハリ、

分節化の効果があると思うので、明度差は2以上あった方がよい。北側の階段室や住まいなどを細かく気を使い、色分けをした方が、より良い住環境になると思う。都営住宅の場合は、パネルのアイボリーが決まっていて、色は変えようがないのか。2.5Y9/1.5の色ありきで考えないといけないので、大変だと思う。4棟全部同じ色でよいのか、それは東側の時も検討してはどうかという意見を出したので、検討してほしい。

【委員】 意見を事業者へ伝えてほしい。

【事務局】 事業者に検討するよう伝える。

【委員】 周辺の土地利用は、南側に住吉小学校グラウンドと緑道があるので、公園を南側に設置してはどうなのか。市の保育所の予定地は、可能であるかわからないが、少し検討してほしい。

【委員】 各住棟の歩行者ネットワークが完全に完結している。東側の既存の住宅は、車のネットワークと歩行者ネットワークが繋がっていくようにしているが、これは切らないといけないのか。見方によっては、車は車道に入るが、奥側は、歩行者と自転車が通れるような通路を作るということもできるのではないか。そうなれば車道の方を通らず、保育の施設に行けるので、是非検討してほしい。

【委員】 意見を事業者へ伝え、検討してほしい。

ウ 審議結果

継続審議とする。

Ⅳ 日程第4 その他

ア 景観協定（白糸台三丁目）について、説明。

イ 次回の日程は、11月12日 木曜日 午前10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 (宇野委員)

宇野 健一