

## 平成28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28年9月14日(水) 午後4時開会  
午後5時閉会
  
- 2 出席委員 宇野健一  
加藤幸枝  
桑田仁  
谷垣岳人  
野澤康  
(五十音順、敬称略)
  
- 3 欠席委員 田中友章  
村木美貴  
(五十音順、敬称略)
  
- 4 傍聴者 2名
  
- 5 議事日程
  - (1) 日程第1 土地利用構想 平成28年度第1号議案  
景観構想 平成28年度第1号議案
  - (2) 日程第2 土地利用構想 平成28年度第2号議案  
景観構想 平成28年度第2号議案
  
- 6 議 事
  - (1) 日程第1 土地利用構想 平成28年度第1号議案  
景観構想 平成28年度第1号議案  
(四谷五丁目地内 大和ハウス工業株式会社東京本店)
  - ア 事務局説明  
土地利用構想 平成28年度第1号議案、景観構想 平成28年度第1号議案(四谷5丁目地内 大和ハウス工業株式会社東京本店)について、配布資料に基づき説明。
  - イ 審議の概要  
【委員】 現地視察時、開発区域の外周道路には片側歩道が設けられていたが、これは都道20号まで連続していたかを確認した

い。図面では公開通路が確保されていないように見える。

【事務局】 敷地北側には、外周に歩道はないが、向かいの敷地側に歩道があり、都道20号には南北に歩道が設置されている。写真を参考にしていきたい。

【委員】 敷地に隣接する部分に歩道があり、道路を横断して、北側向かいのミニ開発に隣接する部分は歩行機能が確保されているということか。歩行者のネットワークとしてはつながっているのか。

【事務局】 そういうことになる。

【委員】 白系の色を3色使い分けているが、明度に大きな差がないため、長大な面の文節化を図るのであれば、明度を1から1.5程度の変化をつけ、全体のスケールを緩和するような配色を検討して欲しい。

また、ランプウェイ部分について、明度9の白と赤で変化をつける意匠となっているが、車が行き来する箇所、設備的な見え方となる。汚れの問題も懸念される。本体の付属物であるということをもう少し意識して欲しい。アクセントを使うことはやぶさかではないが、足元のにぎわい創出を図る使い方が望ましいのではないか。

また、今回の建築物に掲出予定の屋外広告物については、左手に広告物を設置している既存建築物よりも相当高い位置に掲出される。走行車から見ると、スカイラインが崩れるのではないか。屋外広告物の位置は、周辺の広告物と合わせることで見やすくなるので、位置を下げる検討をして欲しい。

【事務局】 明度については、1から1.5程度の明度差をつけるよう協議する。

ランプウェイの色彩計画について、白色の部分は、耐光性、汚れの防止力が高い水性のアクリルシリコンの樹脂塗装を採用する予定になっている。今後、色彩を含め協議する。

スカイラインについては、隣接地に商業施設があり、そのラインに合わせる形で検討したものと聞いている。

【委員】 色彩については、濃淡の変化をつけるかたちで検討して欲しい。

【委員】 今回の建築物はかなり大規模であり、高さは約35mで、面的に広がっている。色の切り替えもあるが、壁面緑化等も

含め、もう少し工夫が必要ではないか。

また、荷捌き側は車の出入りもあり、開口部となっていると思うが、夜間の搬出入等での騒音、ヘッドライトの光の漏れ等に配慮し、緑化等も含めて、ある程度遮蔽するような工夫が必要ではないか。

【事務局】 現時点では壁面緑化は含まず、屋上緑化としているが、今後の景観上の対応として、設置の検討は可能であると聞いている。

また、騒音については、環境基準で夜間は60デシベル以下を想定している。環境面の対応としては、アイドリングストップや開口部の擁壁高さを1.5mとし、ヘッドライトの光の漏れ等には対応していると聞いている。

【委員】 ルーバー設置や遮蔽を行うような検討はあるか。

【事務局】 ランプウェイについては、ルーバー等で一面を覆うのは消防法の関係もあり難しいが、光の対策として、ルーバーに代わる目隠しの設置を検討するよう協議する。

【委員】 景観計画では、この敷地は「一般地域（その他住宅地等）」としているが、多摩川からあまり離れていない。対岸からの見え方の確認はしているのか。

また、付置義務としての駐車台数の計算をしているが、計算根拠を教えて欲しい。

【事務局】 1点目の景観の関係については、多摩川の土手から当該地を見たイメージパースを付けている。

【委員】 対岸からはあまり見えないと考えていいか。

【事務局】 駐車台数の根拠も含めて確認し、次回資料を用意する。

【委員】 物流センターへの大型車の搬出入ルートが確保されているが、多摩川通り沿いととの交差点では、隅切りがほとんどなく、10トンクラス的大型車だと、右左折に相当苦勞するのではないか。現在では大型車は少ないため顕在化していないが、大型車の軌跡を落とし、現状のまま道路の機能が果たせるかを検討してほしい。

【事務局】 大型車の搬出入経路については、東から西へのルートを予定しているが、次回までに軌跡について確認する。

【委員】 右折で入るということか。

【事務局】 その通りである。

【委員】 出庫時は、右左折が決まっているのか。

【事務局】 左折で出ることになる。

特に北側・東側の都道と三屋通りとの交差点については、信号処理等に影響が出ることがあるので、庁内の開発事業調整会議において、事業者側と搬出入経路については、協議していく。

ウ 審議結果  
継続審議とする。

- (2) 日程第2 日程第2 土地利用構想 平成28年度第2号議案  
景観構想 平成28年度第2号議案  
(押立町四丁目地内 東京都)

ア 事務局説明

土地利用構想 平成28年度第2号議案、景観構想 平成28年度第2号議案（押立町四丁目地内 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】 当該地は第一種低層住居専用地域で、絶対高さが10mとなっているが、計画建物の最高高さは13mとなっている。許可等で対応するのか。

【事務局】 建築基準法55条3項の許可申請を行う予定で進めている。

【委員】 建物が全体的に分節化されており、色彩計画についても、明るさを少し抑えた色になっているため、周辺に対して圧迫感のない計画となっている。ぜひこの方針で、詳細をつめて欲しい。

現況の植栽をかなり伐採することになると思うが、伐採した樹木の利活用を考えているのか。考えていないようであれば、学生を巻き込んで検討して欲しい。

また、現在あるオープンスペースについて、現状の計画配置図ではそういった場所が一切ない。学生が佇む場所を外部に設ける検討ができないか。

【事務局】 色彩については、このような形で進めていきたい。植栽の利活用及び中央の溜まり場の関係については、東京都の方針を踏まえ、次回までに確認する。

【委員】 北側に現況幅員4.85mの道路があり、歩道状空地を確保し、歩いて気持ちの良い、安全性のある場所がつくられようとしている。北側に植栽スペースが確保されているが、その空間があまり有効に利用されていないのではないかと。歩道

状空地を確保するのであれば、一律同じ幅員にする必要もない気がする。植栽スペースを、学生が下校時に溜まれるような場所とすることはできないか。歩道と学校敷地にフェンスを設けるのではなく、少し開放的な空間にし、広場的な活用法を検討することで、周辺環境の改善や価値を高める方向に結びついていくのではないか。

【事務局】 歩道状空地は、インターロッキング舗装で計画すると聞いている。今後の仕様については、今の意見を踏まえ東京都に確認し次回、回答する。

教育施設としての絡みもあるが、開放的な空間で広場的な活用について、意見を踏まえ東京都と協議をしていく。

【委員】 フェンスの設置場所が分からない。歩道状空地と緑地の間に設置するのか。どのような仕様なのか。

【事務局】 場所によって配置が変わる。敷地北側及び東側道路境界については、敷地境界、歩道状空地、植栽帯、フェンスの順に配置するイメージとなる。また、敷地南側の道路境界については、歩道、敷地境界、植栽帯、フェンスの順に配置するイメージとなる。西側及び東側隣地境界では、敷地境界、フェンス、植栽帯の順に配置するイメージとなる。

【委員】 それは、もう決まっているのか。

【事務局】 東京都に確認し、次回にイメージ図を付けた上で改めて説明する。

【委員】 外周道路と敷地に1 m前後の高低差があるが、それがどう解消されているのか、この図面からは読み取れない。バリアフリーの観点から、出入口の高さ関係について確認したい。

【事務局】 次回の審査会で資料を用意する。

【委員】 仮設校舎を壊すことになるが、工事車両の入口が2か所ある。運動場は生徒が使用する中で、新校舎から運動場までの狭い空間を歩いていくことになるのか。安全性に問題はないのか。

また、南側の仮設校舎と中央の仮設校舎の間のクランクのようなものは何か。

【事務局】 クランクについては、体育館と渡り廊下を繋げる計画であると思われる。次回、工事の安全対策や仮設校舎の状況について確認し報告する。

【委員】 校舎とグラウンドを行き来する生徒の安全性をどう確保す

るのか。検討して欲しい。

【事務局】 確認し、次回報告する。

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、11月24日（木）午後3時半とする。

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（加藤委員）

加藤 亨 様