

## 平成28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28年11月24日(木) 午後3時35分開会  
午後5時00分閉会

2 出席委員 宇野健一  
田中友章  
谷垣岳人  
野澤康  
(五十音順、敬称略)

3 欠席委員 加藤幸枝  
桑田仁  
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
- (3) 日程第3 その他

### 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(四谷五丁目地内 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】 自主管理公園の位置変更については、どのような理由なのか。また、自主管理公園はどのような目的で設置するもので、どの場所に置くのが好ましいのか。
- 【事務局】 今回の配置の理由は、北側に公園を固めるのではなく、西側へ分散的に公園を配置した方が周辺住民にとって使いやすいのではないかという考えのもとで、変更のプランが提示された。
- 【委員】 自主管理公園は、どのような目的で設置を求めているものなのか。設置の目的に照らして適切な位置というものがあると思うが、基準がなくても、基本的な考えを再度確認したい。
- 【事務局】 基本的な考えとして、そこに建物を建てる際に周辺に与える影響が大きいので、それを考慮したうえで、周辺住民でも使えるような公園を整備することで、周辺環境に配慮した計画にするという考えのもとで、設置されるものになります。
- 【委員】 合理的に考えるならば、その公園が公共的な空間として生まれることで、受益することを期待できる周辺住民が使える場所、あるいは使ってその受益を認識できる場所に置くのが合理的だと思うが、それでよいのか。
- 【事務局】 はい、そうです。
- 【委員】 前回資料として、周辺の土地利用に関する資料が提出されているが、北側及び東側に比較的住居利用の土地利用がされている。住居があるということは子供達もいて、通学動線などもあると思うが、それを考え今回の西側が合理的な位置なのか。
- 【事務局】 近隣住民と事業者の間で協議会が立ち上げられており、今週日曜日の協議会で、西側には住宅などがいないため、できるだけ北側に公園があった方が使う側として望ましいという意見が住民からでていた。変更図面に、その反映が間に合わなかったが、市としては住民の考えに合わせて、公園の位置について、今後、協議する。
- 【委員】 自主管理公園の扱いについては、住民の要望を受けて変更したものでないのであれば、今回の変更はあまり合理的な理由に基づく変更だとは思えない。先ほどの理由で、設置は面積だけでなく、公共空間がどのような質的な整備をされて、その空間が十分に利活用されることで、周辺住民が受益できる。それらを掛け合わせた、ある種の貢献度と今回の開発の内容が、ある程度、相互に見計られる性質のものだ。そのような意味での面積だけではなく、位置、あるいは使われ方を想定した設えなど

をしっかりとしてもらい必要がある。当然ながら周辺の住居利用をされているエリアとの関係や、住民の生活動線、あるいは子供達の通学動線を通学するときに朝夕帰る時に公園にどれくらい日が当たるなど含めて判断するべきで、それが説明できる資料を出してもらいたい。もし事業者が、ここが適切であるとの判断であれば、しっかりと説明して欲しい。そのために、動線との関係、位置との関係、あるいは日影の関係などを資料で示して欲しい。

日影に関しては、今回は高さ35m程度がフルボリュームで立ち上がっているの、量的な日影がかなり多い建物だ。当該地は工業地域で、日影規制がないのは了解しているが、すぐ後ろに準工業地域があり、日影規制がかかっているの、そこは満たしていると思うが、実態としては住居利用されている準工業地域であれば、ある程度、日影の負荷がかかっているのかを、審議会として資料を提出していただいて、確認しておいた方がよい。

【事務局】 公園の適切な場所については、引き続き事業者と協議を行い、次回報告する。

【委員】 資料で、西側の住宅がある方に防音壁を追加されているが、この防音壁で、どの程度効果があるか、また、防音壁がなければどれくらいの騒音が向かい側の住宅に行くことになるのか、あるいは効果というよりも、心理的な対策なのか、その辺りを伺いたい。

【事務局】 事業者からは、今回の防音壁は、住民の要望に対応するために高さ3.8m、長さ35mのものを設置すると聞いている。当該地区は工業地域で、環境基準としては昼間60dB以下、夜50dB以下と定められているが、実際には音は上に抜けるため、直接的に影響がないと聞いている。

【委員】 直接的に影響がないということは、防音壁はなくても良いということなのか。

【事務局】 協議会で、敷地西側住宅から、防音壁を設置してほしいとの要望があり、今回、設置すると聞いている。設置の目的は、騒音・振動や排気ガス対策の一部と聞いている。資料の右側に防音壁の図を載せており、色はグレーである。また、委員から意見をもらい、今後、色彩等についても検討する方向で進める。

【委員】 これで向かいの人が納得されるというのであればやむを得な

いが、そんなに目覚ましく音が減るとは思えない。景観上なくても良いという気がする。

【委員】 前回から再度検討してもらいたい点として、外周道路の南側と西側に歩道があり、北側で車道を横断して、対面に歩道が切り替わっている。歩道がある道路に隣接しているのだから、今回の開発事業を通じて、歩道が整備できないのは少し残念である。敷地利用計画を見ると緑色に塗られているから、緑地をつくると思うが、現況の歩道幅員と同等の歩道を延長し都市計画道路まで延伸するよう検討して欲しい。周辺の土地利用を見ると、現状はあまり住宅がないようだが、今後の土地利用転換などを踏まえると、このタイミングでしっかり歩行者の安全空間を確保しておくべきである。

【事務局】 事業者を確認して、次回、報告する。

【委員】 敷地内のトラック等、大型の自動車の動線の処理について、前回と大きく違う点は、北側に出ていけるようになるということである。常時、北側に出ていくということではなく、ある条件が整った時に北側に出ていくことになると思うが、審議をして理解するにしても、図面では、あまりわからない。どのような大型動線の制御をする交通計画なのか、広域の計画は分かったが、敷地内及び敷地周辺との関係において、どのようにしているのかよくわからない部分があるので、きちんと資料として説明して欲しい。それに関連して、前回と今回を比べると、全般的に車路が広がっている。とりわけ、ランプウェイから北の方に周りこむ車路が、非常に幅広になっている印象がある。前回の車路は10m幅と数値が書かれているのに対し、今回の資料ではおそらく12mくらいあるように思われる。さらに、とば口のところから導入していくところのランプウェイは、測ると7mくらいしかない。もともとついている道路から入る車道は7mで十分だという考えならば、3mを緑地にできる。12mであれば5mも緑地帯ができる。そこでバッファーなり歩道空間が十分生み出せるのではないのか。12mとなっている理由がよくわからない。

【事務局】 今回の変更の大きな一つは、警察との協議の中で、北側に一部、南側の渋滞に対応するため、北側の動線を設けることです。近隣との協議の中で、北側はあまり車を通してほしくないという話や、ガードマンを配置するなど問題がある。前回より広く

なっている幅12.5mの車道に、歩道空間をとれるのではないかという意見がありましたので、確認して、次回に資料を用意したい。

【委員】 敷地内の通路計画について、一般論として対面通行とするより一方通行の方が少ない幅員で済み、かつ事故が起こる確率は少ない。だから、近年、交差点であってもラウンドアバウト方式を採用しているところがある。今回の倉庫の四隅を、両面通行する通路が回っているが、巨大なラウンドアバウト方式にすると、全て片面で済む。さらに車路の幅は少なくすることで、緑地帯なり公共空間なり、より周辺的环境との調和させるための資源として使える可能性がある。そのことに対して、なぜ両面通行が必要なのか。なぜこの幅員かを事業者にしっかり説明していただいた方が良い。広い方が運転手は楽など、需要効率が増すのは重々承知しているが、この場の目的に照らして議論をしている。事業者の事業上の効率を増す話と、開発が地域に受容されるための公共性を担保する話は、しっかり説明する必要がある。次回、敷地内交通及び、幅員設定の考え方を説明して欲しい。

【委員】 植栽計画は、高木か中木か低木かの話で、樹種までは要らないが、具体的な内容はないのか。防音壁について音の防止・予防が必要でなければ、植栽で対応した方が良い。今の幅員の問題も絡めて議論できる。北側に戸建て住宅が何戸かあるが、その場所に126台の駐車場の間のバッファーはどのような植栽なのか、ただ緑に塗っているだけではイメージができない。具体的な案はあるのか。

【事務局】 植栽については、前回の資料で植栽計画は提出されたが、今回、緑地や公園の位置が見直されているので、次回、その位置の植栽計画を提出する。

【委員】 北側壁面の小規模な壁面緑化にはどういう意図があるのか。

【事務局】 環境配慮の観点から、壁面緑化などをお願いしており、北側の壁面スペースにおいて、植栽の計画ができるスペースを考えたところ、この3か所であれば設置することができるという考えが、事業者から示された。

【委員】 ここに作っても周りの人にとってメリットは全くない。外から見たら駐車場の先に少し植栽が見えるか見えないかという程度でしかない。

- 【事務局】 その件については、前回は意見があり、前回は最低限しかなかったが、今回は3か所となった。配置は協議して、次回、報告する。
- 【委員】 是非、作るのなら積極的にやって欲しい。ランプウェイの赤色は、意見をいただいているとのことだが、どんな意見か。
- 【事務局】 意見の補足として資料を見ていただきたい。本日欠席した委員から、相模原と三郷と市川での事例のように、周り建物等がないところで長大な感じならいいが、当該地の周りは住宅地やショッピングセンターなど、様々なものがある。ただコーポレートカラーを使用するのではなくて、周辺に与える影響が大きいため、上にいくほど明度を下げるといった工夫が必要ではないかという意見をいただいている。
- 【委員】 意見のとおりで、他所で使用しているからここでもできるという考えは少し道理が合わない。当該地での市街地の文脈がそれぞれあるので、その場所に見合った景観をきちんと考えていただく方が良い。引き続き委員にご指導をいただいて、協議を進めて欲しい。
- 【委員】 夜のヘッドライトの説明で、ヘッドライトの高さが腰掛の高さと整合しているという話があった。トラックは動くので、正対した関係でない時、斜面に入る時など、そのような場所に光の洩れ方は結構複雑だが、しっかり検討されているのか。北側にある程度住宅地があって、そちら側に緑地帯や公園を設置すると、接点になる外周部の照明計画をどう考えているのか。産業用途の空間が遠目にあっても、近くにある空間の照明計画がしっかりしていれば、あまり嫌な印象は与えない。その辺を少し丁寧に考えていただいて、基本的な考え方を説明して欲しい。
- 【事務局】 外周部の照明計画は、事業者を確認して次回、報告する。
- 【委員】 ヘッドライトの件は、確認していただく事項になるのか。
- 【事務局】 ヘッドライトの件は、今の段階では、腰掛が1.5mで、平坦では1.2mで問題ないと聞いている。ランプウェイの乗り降りの際のライトの見え方は仕方がないと聞いているが、外周部の照明の配置などが工夫できないのか。倉庫は24時間営業で、ライトは点灯しているが、ダンプやトラックのライトが気になることから、何か工夫ができるのかを事業者を確認したい。
- 【委員】 屋上は緑化（セダム）とあるが、屋上がどういった形で緑化

されるのか。

【事務局】 前回の資料の緑化計画図、植栽配置図になるが、屋上の南側部分に屋上緑化を図るようにしている。

【委員】 屋上の半分は緑化するというので良いのか。

【事務局】 植栽計画の屋上緑化についても変更箇所等があるが、今回は資料として提出されていないので、次回、資料として提出する。

#### 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28年度第2号議案  
景観構想 平成28年度第2号議案

#### 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】 現在の中庭状の交流空間については、考え方自体に異議はないが、日常的なオープンスペースと憩いの場を、変化させて設計すること自体は良い。しかし、西側中庭スペースと書かれている空間は、実際はかなり狭い隣棟間隔の空間で、残念ながらオープンスペースのイメージと書かれている左側にある3枚の写真のようなプロポーシヨンの空間ではない。このイメージの考えなら、可能な範囲でこの空間に近づける必要がある。具体的には、南北に並行して配置しているので、自己日影を受ける空間になっている。体育館及び武道場のボリュームを少し南西側に移動することが、有効な方法と思うので、検討して欲しい。東側の中庭スペースは、幅が広いので、それと同等以上にすることができると、体育館と中庭スペースが開放的に一体的に使える可能性がある。横にある武道場棟の水回り、シャワー室等があるので、災害時の利用等、様々な可能性がある。災害時に都立高校がどれ程引き受けるかはあるが、公共的な資源を投入して建てる建物であるので、少し協議をされてはどうか。前回の資料では、西側に非常に大きいグラウンドがあるので、これらを少し動かすことで先ほどのことが可能なのか。次に、

グラウンドやテニスコートを使う生徒たちの移動経路について、テニスコートの北側と南側の通路はほぼ同じような広さで、屋外倉庫は南側にあるが、移動する人たちの動線や施設配置及び設えがわからない。プランの中で、武道場棟北側の1階と2階に小さな部屋が並んでいる部室は、生徒たちが移動するので、北側が主な移動ルートになるのではないのか。その場合、倉庫の配置はどこがふさわしいのか。北側にそのような部室棟があるのなら、さらに北側の植栽の周辺に、屋外に集って休憩や水を飲む空間があっても良い。東側に憩いの場のスポーツ版のような空間も考えられるので、その辺は少し外構計画で、丁寧に考えていただくと、生徒達の学びの場としてもより良いものになる。

- 【事務局】 北側の動線の課題もあるので、事業者伝えて、協議する。
- 【委員】 校舎と体育館の間にある空間の在り方は、意見のとおりだと思う。イメージはすごく素敵ではあるが、このようにはいかない感じがするので、検討していただければ良い。
- 【委員】 グラウンドの南側にある、細長い線を平行に引いてあるエリアは何か。
- 【事務局】 前回の資料にあるグラウンド南側の横の4本の線は、100mのトラックになります。
- 【委員】 わかりました。細長い線のあるエリアが客席スタンドのような施設であれば逆側に配置した方が工夫できると思った。北側に植栽帯が非常に薄くなっている箇所が1か所あるので、できるなら連続的に植栽を設けた方が良い。もし余裕があればこの辺は工夫されると良い。
- 【委員】 配置計画を見ると、北側の外構計画が十分有効利用できていない。また周囲の市街地に対して配慮があって良いのではないのか。前回、歩道付近に少し変化をつけ、余裕のある箇所は歩道幅員を広げてベンチを置く配慮をすると良いと言ったが、可能であれば検討して欲しい。歩道と高校の敷地の高低差の部分で、擁壁、コンクリートの立ち上がりと資料にあるが、場所によって高低差は違う。一律に整備内容を特定できないが、緑地をうまく使えば、擁壁は必要ない。2割くらいの法面勾配で、歩道から学校敷地のフェンスまでの間に少し傾斜をつけると、擁壁整備も若干だが不要になる。外を歩いている人にもコンクリートの側面が見えるのは、高低差に関係なく、あまり気持ち



いいものではないので、できるだけ植栽が歩道から緩やかに学校敷地に連続するような工夫を考えた方が良い。

【委員】 本案件は、今後どのように進める予定なのか。

【事務局】 今の意見については、東京都との関係もあるので、確認して次回、報告する。本案件は次回、答申の形で進めたいと考えている。

【委員】 問題はそう多くはないので、事務局としては次回、答申を出したいとのことである。修正がかかるのであれば、審査会の前になるべく早く知らせていただくとスムーズに審議できる。

【事務局】 縦覧で、一件の意見書が出ている。本人にヒアリングしたところ、近隣の方ではなく、府中東高校の在り方についての意見であった。12月1日から8日まで見解書の縦覧となる。公聴会について、現状、広報等で公述人の募集をしているので、開く方向で検討はしているが、公述人等がいなければ、開催しない場合がある。

【委員】 前回の資料で、体育館棟屋根に大型の府中東高と書かれたヘリサインがあるが、災害時等にグラウンドへのヘリの発着を想定しているのか。

【事務局】 次回までに確認する。

【委員】 何らかの防災上の位置づけに基づいてヘリサインがあるのなら、それに応じた建築計画・配置計画を確認すべきだと思うので、その点だけ確認して欲しい。

【事務局】 確認する。阪神大震災以降、震災時にヘリを飛ばした時に、場所がわからなくなるので、ヘリサインをなるべく公共施設については作るよという要請があった。それ以降、当市の公共施設もこういう形をとっている。おそらく体育館の上にヘリが止まるとかそういう想定ではない。東京都の防災まちづくり計画の中で、府中東高校の位置づけを確認する。

【委員】 これから様々な公共施設の屋上にヘリサインが設けられる際、色彩や形状がばらばらになるのではないのか。通常は見ないものだから良いが、ヘリを飛ばすと、雑多な印象となる。府中市ではこれまで様々な景観上の配慮をしているが、空の景観は今までなかったテーマなので、先回りして対策しても悪くない。

【委員】 いくつか宿題が出ましたので、事業者と協議して、ください。

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、平成29年1月18日(水)  
午後3時30分とする。審査会開催前に委員委嘱の伝達を行う。

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