

平成28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29年3月1日(水) 午後3時30分開会
午後4時30分閉会

2 出席委員 宇野健一
加藤幸枝
桑田仁
野澤康
三輪律江
(五十音順、敬称略)

3 欠席委員 田中友章
谷垣岳人
(五十音順、敬称略)

4 傍聴者 4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
(四谷五丁目地内 大和ハウス工業株式会社東京本店)
- (2) 日程第2 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】 大分、改善されたと思うが、さらに意見、感想はあるか。

【委員】 植栽計画ですが、樹種を見ると基本的に樫を中心にする書かれてはいるが、植栽密度が異常に高い。植える時点では、樹高2mであり、気にならないかもしれないが、シラカシやスタジイは神社でもよく見かける大木なので、いずれ間引かないといけなくなる。そのため、もう少し密度を薄くした方が良い。また、少し落葉樹を混ぜた方が見ていて気持ちが良い。この密度で10m~15mとなると鬱蒼とした神社の境内のようになってしまう。将来的な密度を想定しながら詳細計画を立てた方が良い。それから、敷地の外周にカイツカイブキが生垣のように取り囲んでいるが、カイツカイブキは、あまり見て気持ちの良い植物ではない。生垣としての役割は果たすものの、この道路を移動する人たちの立場に立った植栽計画を再考された方が地域のためになる。植栽計画については、少しおざなりな計画だと個人的には言わざるを得ない。植栽計画及び外構計画はまだ時間があるので、最終的に仕上がる前にもう少し歩行者の視点に立って、より良いものにするために、もう一工夫を検討してもらえれば良い。

【事務局】 植栽計画ですが、今後、地域まちづくり条例に基づいた事前協議がありますので、その際に指導しながら進める。

【委員】 植栽に関して事業者と近隣住民でやり取りはあったのか。

【事務局】 近隣住民とのやり取りについては、まず、公園の配置を東側に移動し、遊歩道にすることやカシノキを取り入れて欲しいとの要望があり、植栽に採用している。また、カイツカイブキについては、地元のご意見も伺った上で、公園緑地課が確認しながら樹種指導を行い、その中で府中らしい植栽を考え、より良いものにしていきたいと考えている。

【委員】 先ほど、委員から出た意見で歩いている人にとって気持ちの良いという点は、最後に忘れられてしまう要素なので、取り入れられると良い。

【委員】 敷地の右側の自主管理遊歩道①の遊歩道における舗装の素材は何か。

【事務局】 舗装はインターロッキングとなる。

【委員】 自主管理公園①の遊歩道の幅員は2mか。

【事務局】 2mから3mの幅員になっている。

【委員】 向い側の敷地にも大規模な建物が建っていて、細い溪谷のようになっている。夜は照明が置いてあるが、安全安心に通行で

きるのか懸念があるとともに、近隣住民からの要望があるということですので、十分に確認してもらいたい。

【事務局】 遊歩道につきましては、距離も直線で長いため、歩行者が緊急時に車路側に避難できるような検討をしていきたい。また、先ほどの照明の件ですが、本日欠席されている委員からも指摘されており、ただ街路灯を付けるのではなく、建物から照明を当てるような工夫をした方がよいという意見をいただいている。今後、事前協議の中で照明の件については事業者と検討を進めていく。

【委員】 検討の余地があるかわからないが、自主管理公園①及び②（遊歩道）が道路を挟んで配置されているが、右側の南北の移動通路の出入口部分をもう少し充実させられないか。西側の貯水槽が地下に埋設されている部分が駐車場として利用されれば、20台分位の駐車場が確保され、北側の駐車場の台数が移動でき、自主管理公園が広がる。従業員にとっても、車の移動動線と事務所棟への歩行者動線を考えると、今の計画では、一旦奥まで車を入れて、また歩いて戻るという不親切な動線になっているのが解消できる。ランプウェイの外周のカーブ部分の出入口については、内カーブの出入口だと非常に危ないが、外カーブの場合は、見通しが非常に良いので、ドライバーにとって全く問題がない。広いツツジやサツキなどの灌木の維持管理の手間も省けて、都合が良いので、事業者と検討していただきたい。

【事務局】 事業者に西側に駐車場を配置する案を検討していただいたが、近隣住民から西側に駐車場を設けないで欲しいとの意見と、駐車場を設けた際にランプウェイの下を通り抜けながら移動することで、内カーブの見通しが悪い部分と歩行者の動線がバッティングしてしまうため、安全性確保の点から難しいとの見解が出されている。

【委員】 地元の方に反対されていることは大きな要因である。再検討の余地があれば、検討して欲しい。

【委員】 自主管理公園③（遊歩道）南側の道路には横断歩道を設置するのか。また、カレン多摩川から隣の府中カワセミ公園へ大きな車道を横切ることになるが、どうなるのか。

【事務局】 横断歩道を設置する予定と聞いております。また、車道を横切る箇所は危険なため、ガードマンの配置も検討している。今後、警察と引き続き協議を行い横断歩道の設置を検討していく。

- 【委員】 東側の自主管理公園は、1.5mのメッシュフェンスが均一に続いているが、自主管理公園部分と素材感やピッチを変える等、変化のある見え方になるよう舗装の仕上げ方を含めて検討すると良い。
- 【事務局】 舗装はインターロッキングと聞いている。舗装に合わせメッシュフェンスについても検討していく。
- 【委員】 歩く人の気持ちになって快適に歩けるような空間にしてほしい。
- 【委員】 舗装もフェンスも一色ではなく、検討して欲しい。
- 【委員】 学校の校庭外周のようにはしないで欲しい。今回は、自主管理公園関係のもので、これから協議調整の余地があるとのことでしたので、建築物について意見はなかったが、大分、事業者とやり取りをして詰めていただいたので、そろそろ答申を出したいと考えており、準備している。事務局から説明をお願いしたい。

ウ 事務局説明

- 【事務局】 答申案に基づき説明。

エ 審議の概要

- 【委員】 先ほど議論となった自主管理公園について、項目を設けた方が良いのではないかと。「緑地計画」とまとめているが、敷地内の緑地計画も含めての「緑地計画」である。
- 【委員】 項目を設けても良いと思うのと、例えば4の「将来にわたり良好な緑地環境が保たれる」は、何のためにというところが見えにくいので、「地域住民の憩いとなる場として」等、一文が入ると良い。
- 【委員】 開放しない緑地も含めて書いてあるから難しいのではないかと。
- 【委員】 項目を別立てとしたほうが良い。
- 【委員】 4の後に、「特に自主管理公園については、周辺住民が快適かつ安全に利用できるように配慮をすること」等と書くのが良い。別立ての項目とすると、重くなりすぎる。
- 【委員】 1の最後に「地域貢献に寄与する公園や遊歩道の形成に努めること」とあるのを、4と合体させるのはどうか。「地域貢献に寄与する」という文言は漠然としている。可視的な緑の補てんと、先ほどから議論に出ている、人の目線に立っての緑地計

画、公園、遊歩道の形成とマネジメントをセットにして、4で自主管理公園について言及するのが良いと思います。

【委員】 1は「配置とすること」を削るということか。

【委員】 4に緑地計画と自主管理を加える手もある

【委員】 1を短くして、最後のエッセンスを4に書き込む方向はどうか。

【委員】 4は「特に自主管理公園については、周辺住民が快適かつ安全に利用できるように配慮をすること」とすると良い。

【委員】 1の3行目、「適切な敷地規模や配置とすること。」以下削除とします。4の文章の後に、「特に、自主管理公園においては、周辺住民が快適かつ安全に利用できるよう配慮すること。」を追加で良いか。配慮するのはつくる時と維持管理も含めてということになるが、「つくりかつ維持管理すること」とするのはどうか。

【委員】 落葉樹も大事である。ここは終日日影がかかるため、視覚的にも抜けが必要となる。光もある程度通さなければいけないが、LEDで全てまかなうのかということになる。落葉樹には掃除が必要となり、マネジメントの話が出てくるので、強い言い方になるが、マネジメントにまで関わってもらわなくてはならないのではないか。

【委員】 4には「維持管理」が入っているので、もう一回書くのは少々どいのではないか。緑地計画の中にはここで働いたりする人しか入れない部分と、一般の市民が通行や利用可能な部分があるので、その両方を環境が保たれるように、適切な維持管理をしてもらうことと、特に自主管理公園は快適かつ安全な利用を配慮していただくということで良いのではないか。

【委員】 今日の議論は議事録に残るため、また事前協議で調整して欲しい。「快適かつ安全に利用できるよう配慮すること」としてみましたがどうか。あと1で「専用商業施設」とあるが、「専用」はいるのか。「専用商業施設」という言葉はないのではないか。次に、2に「そくし」が2回出てくるが、違う漢字を使用している。辞書を引くと両方出てくるが、どちらを使うのか。1行目と最後の行で、一般的には「則した」の方のため、修正する。

【事務局】 1の「専用商業施設」の「専用」は削除する。

【委員】 それでは、1を一部削除、2は漢字の修正、4は第2文目を

追加するという修正を加えたうえで、答申としたい。

(2) 日程第2 その他

次回、土地利用景観調整審査会の日程は、案件があれば、平成29年4月21日（金）午後3時30分開催の予定とする。

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 泰

委 員（加藤委員）

加藤 奇枝