

令和元年度第3回土地利用景観調整審査会 会議録

- 1 開催年月日 令和元年10月25日(金) 午前10時00分開会
午前10時45分閉会

- 2 出席委員 宇野健一
加藤幸枝
桑田仁
野澤康
欠席委員 田中友章
谷垣岳人
三輪律江
(五十音順、敬称略)

- 3 傍聴者 2名

- 4 議事日程
 - (1) 日程第1
 - 第1号議案 土地利用構想 令和元年度 第2号議案
(若松町四丁目地内 医療法人社団永生会)
 - 第2号議案 景観構想 令和元年度 第2号議案
(若松町四丁目地内 医療法人社団永生会)
 - (2) その他

- 5 議事
 - (1) 日程第1
 - ア 事務局からの説明
土地利用構想令和元年度第2号議案(若松町四丁目地内 医療法人社団永生会)、景観構想令和元年度第2号議案(若松町四丁目地内 医療法人社団永生会)について、配布資料に基づき説明。

イ 審議の概要

- 【委員】 車両動線は、敷地の北側からのアクセスであれば、42条1項1号道路から来て、1項2号道路に入ってからアクセスするということか。基本的にはこの敷地の西側を南北に通る道路から東に曲がることになる。この曲がり部分の幅員等はどのぐらいなのか。西側を南北に通る道路から、最低で5.5メートルを保ちながら、この西から東に続いているということなのか。
- 【事務局】 確認する。
- 【委員】 西側を南北に通る道路からの入り口が細く見えるので、確認をしたほうがいい。42条1項1号だから、最低4メートルはあるはずである。
- 【委員】 南側の市道3-96号線沿いの窓先空地に植栽を想定されていないが、何か特別な理由があるのか。
- 【事務局】 南側の窓先空地の部分に関しては、インターロッキング等の舗装になっているが、元々、生産緑地の地域でもあることから、緑地等を検討するよう事業者と調整する。
- 【委員】 この段階ではインターロッキングを想定していたが、現在調整中ということは分かった。緑地の方が良いと思う。
- 【委員】 南側1階にも居室が並んでいるので、プライバシーやセキュリティの関係からも何かあった方が良い。
- 【委員】 1階部分の地域交流ホールだが、通常は入居者の方の食堂になるのか。
- 【事務局】 入居者は、基本的に共同生活室で食事等をしてもらい、体調が悪い方などは自分の部屋で食事をする。地域交流ホールに関しては、イベント等で入居者の利用や、近隣の方に開放するような形で計画している。
- 【委員】 この様な施設にしては、機能回復室などの専門の部屋がないので、恐らく日常的に地域交流ホールに来られる方がいるのではないか。せつかく地域交流ホールを開放するので、イベントの頻度や地域にどのくらい開放するかによって、やはりアクティビティの行き来があった方が良いと思うので、是非、そのような活用をしていただきたい。
- 【委員】 西側立面図で左側に庇が出ているのは何か。
- 【事務局】 メインエントランスの屋根で、キャノピーである。
- 【委員】 先ほど南側の居室の前は調整中という話だが、受水槽がある

屋外設備スペースの辺りには植栽は入れないのか。

【事務局】 受水槽がある屋外設備スペースについては、検討段階ではあるが、施設で井戸水を使用する検討をされていて、井戸水の設備等を設置する可能性がある。現在、検討中と聞いている。

【委員】 隣地側からのアプローチも考えた方がいいのではないかと。緊急時に皆で使うという意図ではないのか。

【事務局】 緊急時に隣地から使うのか、そこまで確認は取れていないので確認する。

【委員】 何か設備的なものが設置される場所のようにも見える。そうすると、今は隣に何も建っていないにしても、将来的に建つことを考えれば多少目隠しがあつた方がよい。計画が深まっていく段階で少し調整していただければよい。

【委員】 環境負荷軽減の取り組み等について、あれば教えていただきたい。

【事務局】 環境負荷に関するものとしては、先ほどの井戸水の設備を検討中である。また、屋上緑化、壁面緑化等も検討している。今回、太陽光発電等の設置予定はしていない。グリーンインフラ等を検討するように事業者と調整中である。

【委員】 現状は、生産緑地でかなり緑の量も多いので、あまり極端に変わると近隣への環境負荷が大きくなる可能性もある。そこは十分に気をつけていただいた方がより良い計画になるのではないかと。

【委員】 敷地境界面に1.5メートルのスチールメッシュフェンスはなじめないと思う。公園と地域交流ホールの間には1.5メートルのスチールフェンスでは、せっかく確保される公園が少しもったいないのではないかと。もう少し開放的に、極端に言うともなくてもいいのではないかと。セキュリティー上、何らかの工夫は必要かと思う。セキュリティー上必要だということでは考えられているのかを確認したい。

【事務局】 公園のスチールフェンスについては、地域交流ホールと合わせて開放的な考え方があるので、セキュリティーの面も考えて調整させていただきたい。

【委員】 せっかく地域の方々を受け入れながら、入居者の方々が居る地域交流ホールの目の前に確保される公園なので、極端に言うとも窓を開けたら目の前が公園みたいな空間デザインができるかと思う。

- 【委員】 イメージパースを見ると、地域交流ホールと公園に段差があるように見える。擁壁のようなものが50センチぐらい立ち上がっているように見えるが、どうなっているのか。
- 【事務局】 イメージパースで公園と手すり等を記載しているが、公園の整備は検討中であり、今いただいた意見等を整理して、調整する。
- 【委員】 フラットで何も無いのが理想であるが、やはり施設としての事情もあると思うので、フェンスにしてもイベントのときは一部取り外しができるものなどが良い。普段のセキュリティーで大事なことと、イベントなどで地域に開放するときには大事なことは、整合しないため、矛盾することが沢山あると思うが、上手く調整していただくとより良い案が生まれると思う。
- 【事務局】 先ほどの北側の道路の件であるが、42条1項1号は幅員が5.5メートルで、42条1項2号は開発の幅員で5メートルとなっている。
- 【委員】 まだ計画が十分に確定していない部分もあって調整中ということだが、大きくは緑地の関係が1つ。それと、公園と地域交流ホール辺りの相互関係が大きなテーマとして出てきたと思うので、この辺りをもう少し事業者と詰めて、次回また議論をしたいと思う。
- 【委員】 立地適正化計画について議論した際に、生産緑地の土地利用転換に当っては、生産緑地という特殊性を踏まえた土地利用転換の条件のようなものを検討したと記憶しているが、その辺との関係は今回どのようになっているのか教えてもらえればと思う。
- 【事務局】 昨年度策定した立地適正化計画の中においては、農地が多く点在する低層住宅地においては、極力その農地を残していく中での農地との共存の在り方について、色々委員にも助言をいただいた。例えば、開発行為を行う場合は農地付き住宅などの取り組みができないか、色々検討はしているところである。まだ引き続き検討中という状況であるが、当該計画については、元々は生産緑地なので、少しでも生産緑地なり農地、緑を残すような形の計画を今回の計画についても指導していきたいと考えているところである。

- 【委員】 まだ検討中ではあれば、何かモデル的なプロジェクトになる可能性も秘めているという認識で取り組もうとしていると理解してよろしいか。
- 【事務局】 今回初めて生産緑地内での大規模な施設という案件である。恐らく今後も生産緑地を使って公共施設等が設置されるような事例も出てくると思うので、本事例を先進的な形として、見本となるような計画としていきたいと考えている。その辺を考えながら当審査会の中でもご議論いただければと考えている。
- 【委員】 何か次につながるプロジェクトになると良い。
- 【委員】 立地適正化計画の地域区分で見ると、この地域はどうなっているか。
- 【事務局】 居住誘導区域で農がある地域となっているので、基本的には農を保全して開発を行わせることが立地適正化計画での位置付けである。
- 【委員】 入居者が元気なご老人であれば、畑ぐらいのものがあってもいいのかも知れない。
- 【事務局】 入居者は、基本的には要介護3以上となる。
- 【委員】 公園の一部が畑の役割になるのもいいかもしれない。広い公園ではないので、ほどほどな見極めが大事になる。
- 【委員】 駐車場の辺りは、アスファルト舗装だが、生産緑地であったことを含めて、駐車場も何か工夫があると思うので、検討いただければと思う。
- 【委員】 緑地の話と公園とホールの関係、使い勝手の問題についても少し検討をするということで、この件につきましては継続審議とする。本日の案件は以上だが、事務局からその他何かあるか。
- 【事務局】 1点目は3年前ぐらいに、押立町4丁目地内において、都立府中東高校の土地利用構想及び景観構想の議案があり、当審査会でも審議された。ここで外壁の変更の相談があったので、色彩について専門相談させていただき、次回の審査会で報告したいと考えている。
- 【委員】 事務局からの提案である。異議はないか。では、事務局案の色彩の専門相談とし、共有して進めたいと思う。
- 【事務局】 2点目は次回の審査会の日程だが、12月26日木曜日午前中に今年度第4回審査会を開催したいと考えている。会議室及び開催時刻については調整中なので、決まり次第連絡する。

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 ○ ○ ○ ○

委 員 ○ ○ ○ ○