

令和2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 令和2年10月29日(木) 午後3時00分開会
午後4時50分閉会

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

- 3 傍聴者 2名

- 4 議事日程
 - (1) 日程第1
令和2年度 第1号議案
土地利用構想・景観構想
(宮西町一丁目地内 住友不動産株式会社)
 - (2) 日程第2
報告事項
府中市景観計画に定める施策等の評価
 - (3) 日程第3
報告事項
北山町・西原町地区まちづくり誘導地区及び誘導計画(案)
 - (4) その他
専門調査報告

- 5 議事
 - (1) 日程第1
ア 事務局からの説明
令和2年度第1号議案、土地利用構想・景観構想(宮西町一丁目地内住友不動産株式会社)について、事業者提出資料に基づき説明。

イ 審議の概要

【事務局】 本審査会に先立ち、欠席された委員からご意見を伺っているため、説明する。

一点目として、当該地は商業地域であり本来、商業施設の設置を目的としている上で住宅も立地可能であることを踏まえ今回の計画を見ると、商業施設の配置は敷地南側に配置し、商店街に寄与することが望ましい、また、配置している商業施設の規模も小さいことから、エントランスと位置を交換して、規模ももう少し大きくしてはどうか、との意見があった。二点目として、駐車場の配置について、平置き駐車場が敷地東側に配置されているが、駐車に際しての転回場所が道路上になってしまう懸念があるので、平置き駐車場については、もう少し検討する必要があるのではないかという意見があった。

また、商業施設について同様の意見であり、南側にももう少し大きな施設が必要なのではないかという意見と、イメージパースから平置き駐車場のイメージ、修景や植栽等の考え方が見えないので、分かりやすい資料の提供をいただきたいという意見があった。

【委員】 店舗の件は、同意見である。この店舗はどこから入るのか。

【事務局】 東側の道路から出入りする計画となっている。

【委員】 その場合、平置き駐車場は誰向けの駐車場なのか。店舗が奥まっております、店舗利用者の駐車場か、住宅の駐車場の一部なのかが不明である。

また、19ページの緑の配置の中でも緑のエントランスというものが、高木をイメージしているので、なおさら店舗が見えず、どのような店舗が入るのかがイメージできない理由のひとつとなっている。

【事務局】 平置き駐車場の目的は、事業者を確認する。また、どのような店舗を想定しているのか、緑のエントランスと店舗の関係についても事業者を確認する。

委員からご指摘のあった植栽や駐車場の位置から店舗が見渡せないということで、そもそもこの位置や配置、形状での店舗はあり得ないのではないかと考えており、事業者にしっかりとした計画を再度求めていきたいと考えている。

【委員】 是非そうしていただきたい。

【委員】 質問として、パースで表現されている軒裏は、このような明るい感じになるということで間違いないか。

特に西側だが、近隣に高層建築物があるなど、本計画建物の暗い

印象が大きい。壁面や手すり、シャフトもほぼ黒なので、もう少し、近隣のマンションでもやっている分節の要素、例えば、シャフトが一段明るくなるだけでも、ずいぶんと圧迫感、ボリューム感が違うと思う。せめて、分節や、特に足元で明るい印象を作るなど、住宅らしい雰囲気を作っていくようにお願いしたい。

【事務局】 軒裏が本当にこのように明るくなるのか、事業者を確認する。

【委員】 軒裏が真っ暗とならないよう指導いただきたい。

【委員】 店舗の問題については、皆さんの意見と同じで工夫していただきたい。どうしてもここでなければならぬのか。立体駐車場の位置もここが最適なのかは考えなければならない。南側も高層マンションが建っていてそれほど景色が良いわけでもないが、採光状態が恵まれていると考えられる箇所に、なぜ立体駐車場を置いているのか。賑わいが必要なところに、背を向けており、立体駐車場が商店街に面する敷地の半分近くを占めているのもったいない。計画の熟度がよくわからないが、御一考いただきたい。

【委員】 南側の道路について10m拡幅することは、どのような位置付けとなるのか。けやき並木通りを歩行者天国にするための抜け道として車だけ通過すれば良いのか。現在は商店街となっているが、維持されるべきと考えているのか。商店街はなくても良いから車が通過できる道路にしたいのか。それによってもこのあり方は違ってくると思うがどうか。

【事務局】 南側の商店街は今後も維持していく方向で、本計画で入る予定の店舗も商店会に入るよという話もあり、商店街は引き続き維持していきたいと考えている。道路計画については、将来、けやき並木通りの歩行者専用化を目指しており、市道4-10号から府中街道に抜ける道路計画として、幅員10mで歩道を設置する道路となる。商店街としても活性化しているので、しっかりと維持していきたい。

【委員】 歩道は設置するという事か。

【事務局】 市道4-10号は、幅員10mで計画しているが、道路の両側に幅員2.25mの歩道を設置予定である。車道が5.5mの相互通行という計画で動いている。相互通行にするには警視庁との今後の協議が必要である。

【委員】 歩道を設置して商店街としてしっかり維持していくというポリシーを持って道路を整備していくのであれば、間口の半分が駐車場の出入口になってしまっているのは、あまり好ましくないで、市道4-10号に対して、ファサードをきちんと出すことが重要かと思

う。そこに、エントランスホールと店舗が入るとベストなプランニングになると思われるので、ぜひ、そうした検討をしていただくと良い。隣接する超高層建築物の入口周りにも店舗があるため、ここで商店街が切れて立体駐車場とターンテーブルしか見えないというのはあまり好ましくない。

それでは、本日いただいた意見について、事業者と調整し次回報告していただきたい。本件については、継続審議とする。

(2) 日程第2

ア 事務局からの説明

府中市景観計画に定める施策等の評価に基づき説明。

イ 審議の概要

【事務局】 本審査会に先立ち、欠席された委員からご意見を伺っているため、説明する。

まず、46ページの事前協議については、現在の土地利用景観調整審査会の以前の景観審査会、景観法以前の都市景観審議会のところから協議しており、そうした経緯等についても評価の中に含めて評価したほうが良いというご意見をいただいているため、追記する。

改定にあたっては、府中市は多摩地域の中でも住みたい地域のひとつになっており、本市の居住性を踏まえたうえで改定したほうが良いといった意見があった。また、他市にまたがる景観資源については、広域的な視点から景観計画を定めていくのが良いのではないかという意見があった。

他には、概ね評価の通りなのではないかとの意見があった。

【委員】 42ページあたりにある府中市公共施設景観連絡会議の委員は、何に基づいて、どのようなメンバーが担っているのか。

【事務局】 府中市公共施設景観連絡会議は、庁内の関係部署から委員を選出している。市の公共施設を新たに整備する際に景観について議論を交わし決定していく。大きなものでは学校の改築といったことから、小さなものではトイレの増設といったことまで議論している。なお、委員は、庁内の関係課長10数名で構成されているため、自らの施設を審査している状況があり、専門的な見地からの審査にはなっていない。

【委員】 八王子市では、こうした公共施設の改修にあたってはアドバイザーに諮っており、最終判断は担当課がするが、問題がないか、工夫ができないか、色彩や緑化などの面で専門家に助言・指導を求めて

おり、事後評価を含めて経験や知見を蓄積している。市役所では担当者が変わるので、経験等がなかなか蓄積されないという課題がある。また、非専門家が集まって評価すると、どうしても無難、あるいは現状と変わらない結論になりがちなので、現行の体制が悪いということではないが、助言・指導を求めるようなワンクッションがあっても良いと思う。

【事務局】 意見を踏まえ、４８ページの課題に専門調査員の活用等について追記させていただきたい。

【委員】 府中市は公共施設も自らしっかり審査しているというアピールになると思う。

【委員】 ４８ページに大規模開発事業に関する協議を行った案件の完了後の確認を行う仕組みがないという記載は、協議では実施すると約束したことが実際にはやらないという事態に対して、何らかの対応をする仕組みという理解でよいか。完了後の確認を行う仕組みというのは、例えばどのような仕組みが考えられるのか。

【委員】 建築基準法だと竣工検査があり、設計図通りできていなければ直さなくてはいけないが、この条例上はそうしたことはないということか。

【事務局】 条例上は、完了届を出していただき、市で現地を確認することをやっているが、適合していることで検査済証を交付するようなことはやっていない。ただ、２６ページの評価にあるように、景観計画の届出１６９件のうち、１３８件は検査済みだが３１件の未検査物件があり、協議通りできているかどうか不明という状況があるのも事実である。これまで、事業者の善良な届出に基づいて行っているが、届出を出さない事業者の追跡調査を行うようなことが必要と考えている。工事の完了時期を把握して、完了時期に市から事業者連絡し検査を実施するような体制に転じていく必要があると考えている。

【委員】 定期的に維持管理についてチェックするようなことも考えられるが、そこまでやろうとすると業務量が増えて大変かと思う。例えば、色彩などは、最初に対応していても、塗り替えられてしまうようなこともあるので、そのあたりがうまく回っていくとよいかと思われる。

【委員】 景観計画の景観をどのように定義するのかにもよるが、景観というどちらかと言えばハード主体で良好な街並み形成や賑わい形成ということから、それに寄与するための景観の考え方が定められて

いるが、私は、歩いて心地よい環境をどうつくるかということをよく考える。美しければよいということではなくなりつつあるのではないか。そのような点から、57ページの市民主体の景観まちづくりの促進ということに公が果たす役割、例えば、昨今のコロナ禍のなかで、道路空間を積極的に沿道の店舗等に活用してもらうようなことが後押しされているが、そうしたことを通して、持続可能な活力を維持していくような取り組みが、良好な景観に加えて必要なのではないかと思う。そうしたことに行政も積極的にサポートしていくと良いのではないかと思う。

【委員】 景観計画と言うと、どうしてもまちづくりの中から景観のことだけを切り取ることになってしまうので、見た目の美しさになってしまうが、本来は、生活景といった、我々の生業や行動が生み出す景観について計画されると大人のまちという感じもする。

【委員】 きれいだというだけで終わってしまうまちではなく、プラス α が必要で、そのプラス α は沿道の事業者・商業者の積極的なまちづくりへの参画があつてのことかと思う。

【事務局】 美しいだけでなく住みよい景観といったことで、委員からも「居住性」という意見が出ている。府中市も2020年を境に微減ではあるが人口減少時代に入ると予測している。そうした中、都市間競争に勝ち残っていかなくてはならないということがあるため、住みやすく、居住性を踏まえた景観、市民が住んでいていいなと思う、あるいは府中市に住みたいと思える取り組みを景観計画に盛り込んでいければと思う。素案が出来上がった時点で、改めて意見をいただきたい。

【委員】 今の話は筋として異論はないが、都市間競争に勝ち残るということだけを切り取ると、常に頑張らなくてはいけないように聞こえる。勝ち負けではなく、如何に府中らしさを市民と大事にしていくか、また、事業者にそれを配慮してもらうかが重要と思う。正直なところ、生活者は戦う体力・気力がなく、景観どころではなくなってしまうので、勝ち負けというかつらいという感じがする。

【委員】 表現の仕方は色々あり、市の考え方も良く分かる。「勝ち残る」まちというよりは、「選ばれる」まちといった表現のほうが良いかと思う。言葉の問題なので、工夫していただければと思う。

【委員】 生活景といった話はその通りだと思うが、それがどこに出てくるのかと考えていた。日程第1にあった市道は、どのような沿道のイメージなのか、という話は、中心部においては沿道のイメージがそ

れぞれあるべきで、そこに駐車場等でぼかりと穴が開くようなことは、景観の連続性を断ち切ることになる。そうした景観の連続性を断ち切ることがないように誘導していくことがベストなのかと思う。横浜市はそのあたりを結構厳しくやっていて、駐車場の入口は裏通りにもって行って、表通りは店舗の入口にする。歩道状空地を出すときも、隣り合う地権者同士が色見を合わせる、緑を統一する、といったことを協議で進めていく仕組みとなっている。そういう意味では、府中中心部は、けやき並木通り以外は、どこがメインの通りなのか、どこが裏なのかが分かりにくい。通りの目指す方向、ビジョンが見えにくい。けやき並木通りから派生している道のあり方、沿道のあり方、景観の連続性といったことを考える府中の重点性がありそうな気がする。こうした議論やそうしたことを俯瞰する作業をどこかでやれると良いのではないか。

【委員】 修正として、42ページに一部書き加える。報告事項については了承とする。

(3) 日程第3

ア 事務局からの説明

北山町・西原町地区まちづくり誘導地区及び誘導計画（案）を資料により説明。

イ 審議の概要

【委員】 地区計画を目指すということだが、地区施設で道路の幅員は現状を記載しているのか。

【事務局】 現状を記載したものである。道路事業として拡幅の予定はないが、建築基準法第42条第2項道路については、すべて狭あい道路拡幅整備事業等で将来、幅員4mへの拡幅を進めていく。

【委員】 国立市の方に都市計画道路が入っているが、これが地区施設等に位置付けがないのは何故か。

【事務局】 この南北の都市計画道路は、国立都市計画道路であり、また、東京都第4次事業化計画の中でも優先整備路線に位置付けられていないことから、本計画では地区施設として位置付けていない。

【委員】 廃止になっているわけではないということか。

【事務局】 廃止はされていない。この都市計画道路は、国立都市計画であるとともに、施行も国立市となる。現時点で事業化の見込みがなく、多数の家屋が立ち並んでいるので、地区施設等に位置付けるのは困難かと考えている。

【委員】 北山町1丁目のあたりは「低層住宅A地区」という地区区分となっているが、地区全体が木密という意味でよいのか。北山町1丁目のあたりは、オープンスペースがない状況だが、オープンスペースを新たに確保していくような動きはあるのか。都市計画公園を指定する等の考えはないのか。

【事務局】 木造住宅密集地域は、東京都の防災都市づくり推進計画に位置付けられたもので、令和2年3月の改定で北山町1丁目のみとなっているが、北山町や西原町にも同様に木造住宅が密集した地域となっている。北山町1丁目では新たなオープンスペースの確保は難しいが、敷地面積の最低限度を定めて、敷地が建て詰まらないようにするルールを導入する検討をしている。

【委員】 建築物及び工作物に関する事項にはそうしたことが詳細には書かれていないが、建替えをするときには、協議や、共同でオープンスペースを確保していくように努力するような発想があっても良いのではないかと思う。

【委員】 特に反対されている方はいるのか。

【事務局】 協議会の中では同じ方向を向いて取り組みを進めている。今後、住民説明会や縦覧を行うので、住民の方々の意見を聞く機会を設ける。また、まちづくりニュースを全戸配布しており、内容の周知を図っている。意見等については説明会などで出るものと考えている。

【委員】 報告事項については了承とする。

(4) その他

ア 事務局からの説明

当日配布の専門調査報告、資料1～4に基づき説明。

イ 審議の概要

【委員】 資料3の案件については、先ほどの話とも絡むが、これが駅前に必要なのかということが後々気になっていて、他でやっているから自分のところでも、という発想と変わらないと思う。先ほど沿道の話があったように、府中らしい広告のあり方や、府中らしい駅前とは何かということ、先ほど指針を作るような話があったが、こうした新しい技術に対応して早急に考えていかなければ、どうしても、やったもの勝ちになりがちなので、ぜひ検討をお願いしたい。

【委員】 技術の方が先を走っていて、我々が後から追いかけている感じがする。いろいろ問題が出てきているのも間違いはないので、ぜひ、今度の景観計画で書き込んでほしい。

今の話を聞いていて、景観計画の話に戻るが、景観審議会と土地利用調整審査会が統一されたときに、委員が指摘していたと記憶しているが、色彩の調整はぎりぎりまで決まらないことが多く、統一された流れに乗ると、かなり早い段階で結論を出さないといけないので、その後、現場で、色合わせをしてうまくいくのかどうかと心配していたと思う。そのあたり、市はどう考えていて、景観計画の改定でうまく盛り込めそうなのか。あるいは、先ほどのように、色が決まってきた段階に専門調査を行い解決していくのか。本審査会は開発に引っ張られて景観を審査しているので、開発を了承する段階で色彩にまで了承している。

【事務局】 本審査会で調整している時期は基本設計の段階で、景観ということでは実施設計段階となるので、実施設計のことまで本審査会の審査段階で終わらせることはなかなか難しいことだと思う。現在、市では、実施設計に入った段階で事業主から相談が来て、それを専門調査員に調査依頼をかけ、その意見を踏まえて調整し、結果を本審査会に報告するという流れでやっている。事務局の担当者が変わると流れが変わってしまうということがないようにルールを確立したい。

【委員】 景観計画に書くかどうかは別にして、今の話のように、うまく回っていくような流れを作ってほしい。

最後に事務局の方から他に何かあるか。

【事務局】 次回の審査会の日程については、12月中旬ごろを予定しており、後日、日程調整をお願いしたいと思う。

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 ○ ○ ○ ○

委 員 ○ ○ ○ ○