

令和2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 令和3年2月2日(火) 午前10時00分開会
午前11時30分閉会

2 出席委員 宇野 健一
加藤 幸枝
田中 友章
谷垣 岳人
野澤 康
三輪 律江
欠席委員 桑田 仁
(五十音順、敬称略)

3 傍聴者 3名

4 議事日程

(1) 日程第1

会長の選任

(2) 日程第2

副会長の選任

(3) 日程第3

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)

(4) 日程第4

令和2年度 第2号議案 大規模土地取引行為

(5) 日程第5

令和2年度 第3号議案 大規模土地取引行為

(6) 程第6

その他

5 議事

(1) 日程第1

審議の概要

【委員】 過去6年にわたる会長としての実績及び経験から野澤委員を会

長に推薦する。

【事務局】 異議が無いようなので、野澤委員を会長に選任する。

(2) 日程第2

審議の概要

【委員】 これまで長年にわたって副会長を務めている桑田委員に引き続きお願いしたい。

【委員】 異議が無いようなので、桑田委員を副会長に選任する。

(3) 日程第3

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、前回審査会の資料とともに、事業者提出資料に基づき説明。

イ 審議の概要

【委員】 事前協議シートの7番について、明度を0.5程度上げるという回答となっているが、ベースのN4に対し0.5上げた程度で変化が出るような効果にはならない。指摘に対する対応のみになっているが、周辺からの見え方として、しっかりボリュームが緩和できているかどうか等の観点での検証が求められると思う。出来ないということであれば、デザイン上の判断だと思うので、もう現行どおりの計画でいくしかない。指摘に対して、数値を若干変えたから良いということではないため、市のほうから、再度、ご指導いただきたい。

【事務局】 事業者には本内容を求めていくとともに、現段階ではまだ構想の段階であるため、今後、詳細設計が進み、開発事業の協議の際には、改めて●●委員に専門調査をしていただき、細部まで事業者と協議していきたいと考えている。

【委員】 事前協議シートの2番や3番辺りに関連して、資料1によると、駐車場のレイアウトを変えているのは認識している。「配置図兼1階平面図」の建物内に表示されている「身障者用駐車場」について幾つか確認したい。

どういう身障者を想定しているのか不明だが、もし車椅子を想定していると、ここに駐車し、車椅子で降りて移動することが果たしてできるのか。恐らく車椅子が乗り込む車はやや大きいバンの車になると思うが、右側にある平置き駐車場2台に車が駐車

しているときに、ここに的確に駐車ができるのか。北側に「転回スペース」とあるが、どのような転回を行うのか。要するに車の軌跡について描かれていないので、精査しているのかが不明である。本内容はしかるべき合理的配慮が求められる部分だと思われるが、十分に配慮されてるのか分からないので、何か情報があれば補足いただきたい。

また、平置き駐車場の南側にある「ゴミ持出」とあるスペースと「ゴミ置場」で連携して使われるものと思われるが、前回の案では近い位置にあったものの、今回の案では分散的に配置されていて問題がないのか確認したい。

【事務局】 前回の審査会からの回答を踏まえ、駐車場の配置を変更しているが、身障者用駐車場やゴミ置場の配置について、指摘のとおり現実的ではないと思われるため、さらに計画の再考を求めていきたいと考えている。具体的には、実施設計に入り、開発事業の事前協議を市の関係各課や警察と協議する段階で、適正な配置というものについて求めてゆく。

【委員】 身障者用の駐車場の設置などをその目的に照らしてしかるべき配慮がされているのか点検するのは、事業者としても設計者としても当たり前のことだと思う。仮に車椅子だとすると、その車椅子の方がどこで乗降して、一回敷地外に出てから玄関に行くなど、そういうことも含めてどう考えているのかが分からない。もしまだ設計の熟度が十分でないのであれば、しかるべき段階までにきちんと改善をしていただきたい。

【事務局】 了解した。

【委員】 今の件について私も懸念している。駐車場の内訳で1台を店舗用にする話があったが、平置き駐車場のどれか1カ所かと思われる。前回の審査会では、身障者用の駐車場がカウントされておらず、もしかしたら身障者用駐車場と店舗の駐車場を兼ねて計画しているのか、分かったら教えていただきたい。

【事務局】 店舗用の駐車場は図面に「平置き」と書かれている部分の1カ所になる。ただ、平置き駐車場から店舗まで敷地外に出て歩いていくのかというところも、事業者に改めて検討を求めてゆく。

【委員】 了解した。南西のエントランスホールの角の緑地帯の辺りを触るようになるのではないかと考えられるため、その場合は、ファサードが大きく変わる可能性があるので、再考を求める場合は、その辺をコントロールしていただきたい。

【委員】 前回に比べると、機械式駐車場に関して、国際通り沿いへの植栽帯による配慮はよく分かった。

ここで気になるのは、東側の市道4-468号線沿いの緑地はしま状に分散確保されている。図面を見る限り国際通り沿いはそれなりに頑張るとのメッセージは伝わるが、東側の立面図には全く表現されていないので、まだそこまで検討されていないことだろうと思う。この市道沿いも、沿道の景観をどう作るかという点では、先ほどの平置き駐車場のレイアウトや、それをどう沿道に見せ、沿道から駐車場をどう隠していくか、今後しっかり詰めていただきたい。

【委員】 今後の詳細な協議に入るため、一度、答申を出したいというのが事務局側としての意向としてある。特に異論がなければ、ここで審査会としての答申を出し、他の部署も含めて協議を進めたいと思う。

ウ 事務局説明

答申案に基づき説明。

エ 審議の概要

【委員】 今日の議論であった、平置き駐車場周りの利用について文言が不足しているため、3項目目に書き足すか、あるいは3項目目の後に、平置き駐車場の利用の想定や、想定を十分に検討するなどを付け加えた方が良い。また、植栽計画や動線計画も関係してくると思われるので、その辺りが別途1項目必要なように思うが、他の委員からも意見をいただきたい。

【委員】 駐車場については1項目追加し、今発言された内容を加筆するのが良いと思われる。

もう1つ確認したいのは、1項目目で、「商業施設の規模を大きくするよう見直し」とあるが、より大きな店舗面積を担保するようなイメージを想定しているということか。前回に比べ店舗配置が道路の前面に配置され、一歩進んだと考えられるが、さらに規模を大きくするよう検討をお願いする形になる場合、駐車場の台数や修景にも関わってきそうである。妥当な面積配分としては現状でも良いとも思われるが、確認したい。

【委員】 前回の審査会で、店舗面積が小さすぎるという議論の経緯で記載されていると思われる。

【事務局】 指摘のとおり、前回の審査会で規模を大きくすべきであるというご意見をいただいている。また、事務局としても、当該地は国際通りという商店街であり、そのにぎわいを消すわけにはいかないため、ある程度まとまった固まりでの店舗で、にぎわいを持たせていきたいという思いがあることから、本項目に記載している。

【委員】 意図は理解しているが、バランスの問題と思われる。新たに追加する4項目目の駐車場の計画について、動線が交差しそうであるため、配慮するように記載すると良いかと思われる。

【委員】 今の議論に関連して、国際通り沿いの設えがどうなってくるのかは、にぎわいや商店の連続も大事だと思う。店舗自体はこの規模だとしても、その周りに機械式駐車場の前のターンテーブルやオープンスペースがあるので、常時は無理だとしても、一時的に様々な設えを使うなども考えられる。そういったことも意識していただくと良い。最後の文章のところは、「にぎわいの感じられる用途とすること」って書いてあるが、例えば「にぎわいの感じられる用途や設えとすること」等の表現にした方が良い。

【委員】 異論はないと思われるので、「にぎわいを感じられる用途や設えとすること」というふう書き加えることとする。

【委員】 可能であれば、2項目目の2行目「素材・色彩を選定し、」の後に、例えば、「過度な主張や強い対比を避け、街並みと調和した」と入れた方が良くと思う。それが際立っているということについて釘を刺しておく必要がある。

【委員】 そのように書き加えることとする。

最初に話のあった、3項目と4項目の間に平置き駐車場関係の1項目を追加することについては、後日、事務局と調整し、必要に応じて各委員にメール等で確認いただく場合もあるかもしれないが、基本的には私に一任させていただきたい。

それでは、後ほどメール等で調整し、1項目を追加す

る。また、1項目の最後は「にぎわいの感じられる用途や設えとすること」とし、「設え」という言葉を書き加える。それから2項目については、「色彩を選定し、過度な主張や強い対比を避け、街並みと調和した良好な景観の形成に資するものとする」と書き加える。

以上の修正と、1項目を加えるということで、答申とする。

(4) 日程第4

審議内容：非公開

(5) 日程第5

審議内容：非公開

(6) その他

事務局からの説明

【事務局】 次回の審査会の日程は令和3年3月下旬を予定している。後日、改めて日程調整をお願いするが、次回の開催もオンラインで行う。

会 長 ● ● ● ●

委 員 (●●委員)
● ● ● ●