

平成29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29年12月1日(金) 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
桑 田 仁
谷 垣 岳 人
野 澤 康
三 輪 律 江
(五十音順、敬称略)
欠席委員 加 藤 幸 枝
田 中 友 章
(五十音順、敬称略)

- 3 傍聴者 9名

4 議事日程

- (1) 日程第1 土地利用構想 平成29年度第1号議案
景観構想 平成29年度第1号議案
(2) 日程第2 土地利用構想 平成29年度第2号議案
景観構想 平成29年度第2号議案

5 議 事

- (1) 日程第1 土地利用構想 平成29年度第1号議案
景観構想 平成29年度第1号議案
(宮西町二丁目地内 株式会社長谷工コーポレーション)

ア 事務局説明

土地利用構想 平成29年度第1号議案、景観構想 平成29年度第1号議案(宮西町二丁目地内 株式会社長谷工コーポレーション)について、配布資料に基づき説明。

イ 審議の概要

【委 員】 事前協議シート番号1の「保育所について、施設の中身について現段階では計画を描けないとしているが、本審査会において、どこまで中身の議論が出来るか」について、事業者

の選定のタイミングもあるが、当案件のようなマンション内保育所が全国的に増えている中、大きなビジョンを描くうえでは、事業者、市の計画担当、福祉担当の三者で理解をしながら進めていく体制が必要ではないか。市の見解の２点目に「審査会としての要望・意見等を取りまとめ、答申いただければ、地域まちづくり条例に基づく大規模手続き後の事前協議手続きにおいて、審査会の要望・意見等に沿って協議を進めることは可能である。」とあるが、具体的にどのような要望があれば協議出来るか事務局から検討材料を用意していただきたい。どのような保育所になるかは、建物内において、どのように保護者が出入りし、子どもたちが生活するかという全体のストーリーが関係してくる。そのあたりは福祉行政がよく分かっていると思う。

先ほど事務局から紹介された委員からの意見のとおり、北側の緑道をやめることや敷地中央のマンション動線を検討した方が良い。

保育所で過ごすうえで、子どもたちが外に出入りすることを前提としたときに、この場所に保育所が入るのはどうかと思う。府中市では、保育所に園庭が無くて良い、車の送迎を禁止する方向での運用があるとのことだが、実際に限られたインフラの中で、保育所の運営が可能かということが、このテナントを事業者が選ぶかに関係してくる。もう少し保育所周辺のイメージが提案的にあれば、保育所の運営について事業者に見通しが立ちやすくなり、事業者が入ってくるはずである。まだそのイメージが見えないので、周辺の動きを丁寧に見ていくのに絡めて、敷地中央のマンション動線の一般開放の案についても併せて計画を練っていただきたい。

【委員】 保育所内外のイメージづくり、特に外部のイメージをつくっていただきたいことと、委員からの意見にあった、敷地中央の貫通動線についても再検討の余地があるということである。

【委員】 先ほどの意見に絡むが、北側の保育所の周りは、ゴミ持出スペースや駐輪場がある。北側の保育所周りと貫通動線の入口周辺については、工夫の余地があるのではないかと。駐輪場の位置をもう少し奥にすることも考えられる。ゴミ収集の際に、ゴミ持出スペースが奥にあると出しにくいとは思いますが、

保育所の出入口付近にゴミ持出スペースがあるのは良くない。また、保育所前の緑地はやめた方がよい。緑地は灌木で人が立ち入れないようになっているため、少し植栽を間引いて、ツリーサークル等の木の周りを自由に歩けるようにするのが好ましい。地被植物のようなグランドカバーの植栽にして、人の移動を遮るものでない方がよい。

南側も歩道が4.5mあるが、有効幅員だと3mぐらいであるため、同様にグランドカバーをやめて、ツリーサークルとし、人が移動できるように空間を有効活用したらよい。特に南北貫通通路の入口の緑地はない方がよい。

【委員】 保育所設備スペースとは何か。

【事務局】 事業者からは設備等を置くスペースということである。また、プール等も置く可能性があると聞いている。次回、改めて報告させていただきたい。

【委員】 細かいことだが、夏は園児たちがプールに入るが、ある程度の水温がないと入れないため、空気で上げるタイプのプールを設置し、水を溜めておくことになる。同じような規模のマンションに入っている保育所では、プールの置き場所は南の日当たりのある場所にとっている。当該地は終日日影であるため、水温を上げるのが難しく、基本的にプールは暑い時でないと入れない。ずっと日影になるところで保育所の運営事業者がやりたいか考えると、どの事業者がテナントに入るかというよりも事業者の発想でどのようなことが出来るかを先読みして計画にバッファを与えておくことが必要である。

【委員】 南と北の緑地について、他の委員の意見に同意する。工夫の余地があり、グランドカバーの緑地とするよりも、使える場所となる。貫通通路について、セキュリティ上のトラブルが心配という話があったが、敷地中央部の貫通動線の検討も含めて、照明等を用いて心理的に安心して子供や女性等、様々な人が通れるようにエントランスのデザインの工夫をしてもらいたい。このスケールだと具体的にわからないため、詳細を提示してほしい。

また、前回もお聞きしたが、屋上緑化についてはどのように考えているか。

【事務局】 事業者からは屋上緑化を行う予定はないと聞いている。

【委員】 改めて南側及び北側の緑地を含めて、色々な形での空地の取り方を検討してもらいたい。

【委員】 動線について、当初案で西側にあった駐輪場をマンションの内部に入れた分、外側の余白が出来たのは良いが、メールコーナーを北側に移動したのはなぜか。南側から管理室を通過してエントランスから入る動線と、北側から入ってメールコーナーに向かう動線があるが、管理室との関係はどうか。メールコーナーは管理室の近くにあって管理することが多い。宅配業者等との関係や駐輪場との関係も含めて敷地内の動線を整理してほしい。動線を整理していけば、メールコーナーの共用通路としての可能性もあるのではないか。

【事務局】 事業者から、運用している他の事例もあり、この配置で特に問題にならないと聞いている。

【委員】 西側通路の保育所用駐輪場は朝夕使うものと思われるが、通路に人が通行すると、混乱することはないか。

また、夜間この通路は西側の塀の高さやマンションの圧迫感等によって、どのような場所になるか気になる。照明との関係もあるが、夜間、西側の通路がどのようなになるか。

【事務局】 本日、委員からのご意見は、北側、南側の歩行空間の設えと、西側の通路等の設えに論点が集約されているので、変更出来る点については、次回、確認して提示する。

【委員】 敷地中央に貫通動線をとる検討についてはどうか。

【事務局】 審査会の意見を踏まえ事業者と改めて協議を行い、確保出来るか確認する。

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29年度第2号議案
景観構想 平成29年度第2号議案
(日鋼町地内 本栖湖特定目的会社)

ア 事務局説明

土地利用構想 平成29年度第2号議案、景観構想 平成29年度第2号議案（日鋼町地内 本栖湖特定目的会社）について、配布資料に基づき説明。

イ 審議の概要

【委員】 増築する建物は耐火構造か。

- 【事務局】 防火地域となっており、耐火構造となる。
- 【委員】 建物の用途はエネルギーの供給ということで、通常のオフィスのように人の出入りはそれほどないか。
- 【事務局】 増築する建物は常用電源施設と電気室で構成された建物である。室内は、基本的に人が常駐するようなスペースは設けていない。メンテナンスの方以外の出入りはあまりない。
- 【委員】 騒音について、施設の発する音について教えてほしい。
- 【事務局】 B棟には、電気の供給が止まるような非常事態に稼働する非常用電源設備を設置する。室外機は屋上にあり、基本的に非常時と月に1回のメンテナンス時のみ稼働する。室外機の音は約75dBであるが、屋上に防音パネルを設置し、隣地境界線では都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づいて、騒音規制値をクリアする計画としている。
- 【委員】 既存のA棟も今後、改修がされるか。
- 【事務局】 建築基準法上の建物用途の変更は行わないが、建物の内部の改装を行う。
- 【委員】 B棟ではないが、関連してA棟を改装するのであれば、地域の防災上の拠点等に関して気を付けてもらいたい。
- 【委員】 確認だが、敷地の南側の都営アパート側から見た立面図が資料にあるが、このボリュームで間違いはないか。
- 【事務局】 間違いはない。
- 【委員】 東側立面図の左側、敷地境界線の向こう側にある都営住宅のボリュームが、これくらいの間隔で離れているということであれば良い。
- 先ほど事務局から紹介された委員の意見における屋上緑化の件で、増築部分にあった緑地部分が、既に更地になっていたが、資料の写真を見ると、相当な緑のボリュームがあったことが伺える。都営住宅側から見ると、緑の印象がガラッと変わることになるが、住民説明会で違和感や圧迫感といった話や屋上緑化、壁面緑化などの意見は出なかったか。
- 【事務局】 住民説明会では特に緑地に関する質問や要望はない。
- 【委員】 発電設備は通常、稼働しておらず、非常時のみ稼働ということだが、燃料は重油か。
- 【事務局】 燃料については確認させていただきたい。地下にオイルタンクを埋設する予定と伺っている。

【委 員】 非常時だから良いという考え方もあるが、非常時に室内の発電設備が稼働する音は気にならない程度か。

【事務局】 室内の機器についても、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例の基準をクリアしている。特に室内は外壁で囲われ、窓も一切ないため、音はほとんど出ないと聞いている。一番音が出る部分は屋上の室外機であり、先ほど説明をさせていただいたとおりである。

【委 員】 確認だが、非常時とはどのような場合か。

【事務局】 震災等で電気が供給されなくなった場合である。

【委 員】 地下に燃料タンクがあるという話があったが、どの位置に設置されるのか。

【事務局】 場所について確認し、改めて報告させていただきたい。

【委 員】 本日欠席の委員からA棟とのデザインの違いが指摘されているが、何か考えはあるか。

【事務局】 事業者からいただいた外壁のサンプルがある。既存の建物と今回計画の建物の外壁について、同系色の色合いとする計画としている。

【委 員】 A棟の上半分のファサードはカーテンウォールになっているため、A棟と今回のB棟で上半分のデザインが違いすぎるという指摘である。周りに建っている建物と違い、今回計画の建物のみが同じ素材となっている。カーテンウォールにしないということではなく、工夫出来ないかということである。是非、検討してほしい。

ウ 審議結果

継続審議とする。

(3) 日程第3 その他

次回、土地利用調整審査会の日程は、2月2日（金）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 康

委 員 (谷垣委員)

谷垣 岳人