

平成29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 平成30年2月2日(金) 午後4時開会
午後5時閉会

2 出席委員 宇野 健一
加藤 幸枝
田中 友章
野澤 康
(五十音順、敬称略)

欠席委員 桑田 仁
谷垣 岳人
三輪 律江
(五十音順、敬称略)

3 傍聴者 10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】 西側貫通通路の幅員確保の件で、第一回、第二回と意見が出て、貫通通路とマンション側の通路の関係性について検討していただいたが、事業者の判断で一体利用するのは難しい

ということである。今回は西側貫通通路をゆとりある歩行空間とする方向性で案が示されている。幅員 1.8m以上の歩行空間を確保するという事なので、その部分を一つの指標として再点検をしていくべきである。その件に関連して、店舗や電気室の西側の部分は柱を内側にセットバックできれば少しでも広くできるので、検討していただきたい。

どのような店舗が入るかにもよるが、店舗の西側部分の壁は開口なく立上がるのか、一定の開口があるのか、教えていただきたい。また店舗脇の西側貫通通路の隣が隣接するマンションの引込み道路になっており、導入部になっている。したがってこの部分の隣地境界線のフェンスは壁ではなく、透過性のあるもので、くもりガラス等を使用して隣地との関係性を整えることも検討すると良いのではないかと。

電気室については、廊下から入る扉の位置を東側に移動すれば、緑地を延長する余地があるので、再点検していただきたい。

次に、西側貫通通路と北側道路に接する部分についてだが、様々な意見があり、今回、駐輪スペースとゴミ持出スペースの位置を道路側に動かすこと自体は、貫通通路の環境を良くする面ではメリットがあることなので評価できる。一方で、道路側からの建物の景観上、ゴミ持出スペースや駐輪スペースが直接視認できる設えは、やや雑多な印象になり、保育所に対しても良くないし、建物コーナー部分の景観としても課題がある。どちらが良いのか、判断が分かれるが、仮に道路側にこのようなものを置くという方向で考えるならば、慎重に北側道路とゴミ持出スペース、駐輪スペース、保育所の関係を丁寧に設計していくことが必要である。

保育所の西側にある勝手口のような扉は、誰が利用するための扉なのか。

またゴミ持出スペースや駐輪スペースと、北側道路との間はどのようになっているのか。フェンスのようなもので景観上の配慮をしているのか、それとも直接見えてしまう関係になっているのか教えていただきたい。

【事務局】 貫通通路の幅員確保について幅員の再点検をする必要があるとのことだが、事務局としても幅員 1.8mに満たない部分について、少しでも幅員が確保できるよう事業者と協議を進

めており、壁の位置をずらすことが可能か前向きに検討していただいている。電気室の扉の位置については、改めて事業者と協議を行う。店舗の開口については、現在ないが、開口を設けるよう事業者と協議を行っている。

貫通通路のゴミ持出スペースや駐輪スペースを北側の道路側に移動したことで、景観上良くないのではないかという意見であるが、景観的にゴミが見えないような工夫等、調整できればと考えている。また、駐輪スペースについては、常時駐輪したままのスペースではないので、オープンでフラットな駐輪スペースという考えであり、日常的にはあまり見えてこないと考えられる。

保育所の西側の勝手口の使い方としては、スタッフ用の出入口として利用すると事業者から聞いている。

【委員】 保育事業者が決まっていれば、保育事業者の意見を聞きながら一緒に考えていけるが、そうではないので、どうすべきかと思っている。かつては、ゴミ持出スペースや駐輪スペースは西側貫通通路内にあったので、北側道路を通らずとも、貫通通路の動線から処理する余地があったが、今回の案では動いてる。保育所の西側に勝手口の扉があるが、あまり使わないような勝手口があると、物が周りに置かれやすくなり、貫通通路の景観上どうなのかということがある。そのあたりはしっかり使い方を想定して考えていく必要がある。

北側道路との関係で、従前の計画はここに緑地が張り付いていたので、どこかに出入口を決める必要があったが、今回は駐輪スペースと共に広がっている。考え方としては、南側の店舗がそうなっているように、保育所が店先のような形で道路と関係し、保育所の前に駐輪スペースを設け、停めるようにすれば良い。ゴミ持出スペースはどこが良いのか考えなければならぬが、あまり目立たないような処理ができれば、送迎用の駐輪スペースとして十分成り立つ。例えばオーニングのようなものをつけて、雨の日に出しておく、少し自転車を停めて、安心してお子さんを送迎できるような計画も考えられる。建物の設計段階と、後からでもできるので、保育事業者の決定後にうまく使えるよう、計画に柔軟性を持たせることが大事ではないか。

【委員】 北側の保育所用の駐輪スペースについて、景観上どのよう

な設えになるかは大事である。昼間は自転車の停まりっぱなしとなるのを想定していないということだが、例えば近所にお住まいの方が駐車して職場に行くということも考えられなくはない。仮に停まっても、整然と見えるように、ゴミ持出スペースと一体的に景観上も見栄え良くできる工夫もあると思うので、そこは丁寧に設計をしていただきたい。

【委員】 先ほどの保育所、道路の環境で、多少でも保育所の庭がとれないか考えると、北東側でマンション出入口があり、メールコーナーまで南北方向に動線が確保されている。

一方で、西側貫通通路が充実してきて、改善の余地は残されているが、気持ちの良い通りになっている。この二つの動線を一本化できれば、マンション出入口側に余裕が出る。一般の方の動線とマンション住民の動線が、一本化することで、動線が混在してしまうが、土地の有効利用という観点からすると、マンション環境、保育所の環境を総合的に判断して、マンションの価値も上がるのではないか。あまり問題ないと思うが、マンション管理上はどうなのか。

【委員】 北東のタイル舗装の通路と、西側貫通通路の機能を一体化して西側に集約して、保育所の東側を庭的な空間とするということか。消防上、窓先空地は確保し空地としておかなければならないが、他の委員の皆さまはどう思われるか。

【委員】 そうすることで、様々な問題が解決する。

【委員】 今まで、真ん中に通路を集約できないかと議論してきたわけだが、西側貫通通路が充実してきたからこそ、そのような意見が出てきたように思う。

【事務局】 今までの意見を集約すると、北側道路から見たゴミ持出スペース、駐輪スペースなど、動線に関してだと思う。動線については、本日の意見についても確認し、次回報告させていただきたい。

【委員】 動線の一本化の意見には同感で、仮にそれができるのなら、北東側のマンション居住者用出入口は、マンションのセカンドアリーな出入口なので、良いと思う。メールコーナーと防災倉庫の扉の前に、空地スペースがあるが、おそらく郵便等の配達業者が通る動線である。この動線はどこから入るのか。マンションの居住者動線と繋がっていないように思える。要するに、事業者の動線とマンション居住者用の避難動線が2

本あるが、この2本の動線が平行してあるのは、ないだろう。これを集約化することが前提ではないか。

次の段階として、その集約化した動線を西側に移すことができれば、かなり西側貫通通路が広がる。極端に言えば避難用動線の最低限の幅員が東側の隣地境界線沿いにとれば、保育所に接する保育所の北東の角に、まとまった緑のスペースができてくる。そこに、現計画で北西側に植える木を移してきて、保育所が使うことができる庭的なスペースをつくるのが可能である。ゴミ持出しスペースは景観的に今ある位置でうまく処理できると思う。

再度、保育所の入口をどこにするのが良いのかを考えて、現段階で確定できないのであれば、保育事業者の決定後に少し選んで調整できる計画にしておくことはできないか。

【事務局】 敷地北東側のマンション出入口の茶色いタイル舗装の部分と西側に隣接している白い空間の動線が平行しているということであるが、白く図示している部分については、上階のバルコニーが出ているということで、1階については、外部空間になっており、タイル舗装と一体的な空間として整備される場所となる。

西側に貫通通路の機能を集約させたほうが良いのではという意見であるが、事業者からは、一般の方とマンション居住者の動線を分けたいということで現計画の動線を構築していると聞いている。今回の提案で、土地利用的にも有効な空間ができるというのは事務局としても理解するが、事業者からは、一般の方と住民の動線を混在させることは避けたいということがあるため、検討はさせるが、少し難しいところがあると思う。

【委員】 敷地北東側のマンション出入口は、敷地の中心部分まではセキュリティがないので、入ろうと思えば誰でも入れる空間である。むしろ一本化した貫通通路を居住者が使うことによって、セキュリティが高まるのではないか。特に、夜であるが、居住者の帰宅の出入りがあることで、通抜けの人が変なことをするのを防いだり、変な人が滞留するのを防げたりするなど、セキュリティの向上につながると思うので、検討の余地はかなりある。

【事務局】 意見をもとに、再検討をさせていただきたい。

【委員】 現在、事業者から提案は、前回、今回案ともに北側の道路から入る部分については、北東側のマンション出入口からタイル舗装の通路に入って、その後で分岐して業者用の動線に移り、防災倉庫やメールコーナーに至るようになっている。数メートルかもしれないが、マンション居住者用の通路を共用しており、セキュリティラインの外である。これが許容されるのであれば、少なくとも保育所の東側の部分は、保育所側で使えるスペースにすることができるだろう。私も第一には動線の一本化を行い、西側貫通通路を共用するのが良いと思うが、それが難しい場合でも、奥の方までタイル舗装の通路を共有していただいて、敷地中央部で居住者と事業者の動線を分岐することは現行の動線計画を変えずにできる。それにより、保育所の東側スペースが、保育所の専用で利用できるような縁側的なスペースとして利用の可能性が出てくるだけでも、ずいぶん違うので、追及していただきたい。窓先空地からの避難経路の道路に接する部分を東側にして、保育所側にメリットのあるオープンスペースをつくるということもとても大事ではないか。

【委員】 今のプランを尊重して変えていくのであってもそのような考え方もあるのではないか。この案件は今回で3回目になるので、貫通通路の在り方と保育所の在り方についての問題に集約してきている。もう一步、今日の意見を含めて協議をしていただいて、さらに良い案が出てくることを期待したい。

【事務局】 次回、検討し報告させていただきたい。

【委員】 この案件については、これからの府中市に建つ保育所を含めたマンションのモデルにしたいという思いも委員の皆さんにはあるかと思うので、是非、良いものを作っていただきたい。

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】 パース図面を見ると、おそらく周辺の隣接する敷地との関係から考えて、B棟が全体的に見えるのは、すずかけ公園からだと思う。周辺との関係がどのようになるかは大事で、今回あまり単調にならないように頂部の色を変えており、改善されている。なかなか緑化を追加できないということに加え、こちらが北側で、壁面緑化もできないので、緑で調整するのは難しい。しかしながら、今回の案だと色が違うだけで、下からの見え方の印象も一緒だと思う。ガラス質の素材が性能的に難しいとしても、もう少し頂部に何かできないか。

一方で、すずかけ公園から見ると、既存建物は頂部の分節の度合いが違っていたりする。性質的に、意匠を凝ったデザインに出来ない建物だというのは承知しているが、無理のない範囲で何か作るか、貼り方を工夫するなど、頂部があまり鈍重にならないようにしていただくと良い。

【委員】 すずかけ公園側から見た方が一番問題であるが、色彩の関係はどうか。

【委員】 色でできることについては、検討をさせていただいており、効果は確かに出ている。後は実際に濃淡の差がどのくらいが適切なのか、大判の見本を現地で用意し、見ていただきたい。特に北側の見え方で、どのくらい対比が付くか、また、周りの建物との関係で、どのくらいの見え方が適切なのかを検討していただきたい。色の指定をして終わりではなく、色の明暗等について、慎重に検討していただきたい。

【委員】 この案件は、事業者との調整もだいぶ煮詰まってきたので、頂部の見え方についての意見は、もう少し議論の余地はあるので調整していただきたいが、ここで答申を出したいと考えており、準備をしている。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】 「資するものとする」との部分で、「また、この実現に向けて現物サンプルでの検討等、より慎重な検討を行って良好な景観の形成に資するものにする」というような一文があると良いと思う。以前の景観審では、そのような書き方をしていたように思う。「現場段階の設計の進捗に合わせて」のような言葉など、もう少し抽象的な言葉でも良い。

【委員】 単に数字で決めるのではなく、現場で見本と比較してみるという趣旨でよいか。もし以前の景観審議会でそのような答申を出しているのであれば、それに近い表現で、ここに一文加えるという提案だが、よろしいか。

【委員】 それで良い。それ以外の意見は、「分節化や外壁色の選定、形態・意匠の工夫等」という部分でくみ取っているという理解なので、この点を直せば答申として問題はない。

【委員】 それでは、答申案に、現場でのチェックに関する一文を追加するという事で良いか。最終的には、他の委員方にも意見をいただきながら進めることになるが、趣旨は、現場でチェックをして進めるということ盛り込むということで、答申を出したいと思う。意義が無いようなので、意見をしていただいたことについては加筆をすることを前提として答申をしたい。

(3) 日程第3 その他

次回、土地利用景観調整審査会の日程は、2月28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 (宇野委員)

宇野 健一