

平成29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 平成29年10月4日(水) 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
桑田仁
田中友章
谷垣岳人
野澤康
三輪律江
(五十音順、敬称略)

3 傍聴者 6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

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】 近隣への説明を行ったとのことであるが、周辺の商業者や居住者等からの要望を詳しく教えていただきたい。

【事務局】 説明会で出た質問及び要望を一通り説明させていただく。南の位置指定道路は使用しないのか、西側の敷地内通路は入居者以外も利用できるのか、近接にあるやきとり屋の臭いがあることを事前に入居者に周知してもらいたい、保育所や店

舗は分譲なのかといった質問及び要望等が出ている。

また、宮西町神戸自治会及び宮西二丁目商店街振興会からの要望は6点ある。1点目、祭事の際に使用できる場所の提供等協力を行うこと、2点目、南北をつなぐ通路を設けるように配慮すること、3点目、当該地は商店等が連なっている場所であるため商業施設を誘致すること、4点目、祭事等において交通規制があるので、車の出入りや歩行空間等に配慮すること、5点目、敷地の分割をせず、一体的に活用すること、最後に、地域の自治会や商店街の活動に協力してほしいことが府中市長に対し、要望書が提出されている。

【委員】 商店街は南と北のどちら側にあるのか。

【事務局】 南北合わせて1つの商店街である。

【委員】 本日の資料は、ある程度、住民からの要望に対応を図った図面と考えて良いのか。

【事務局】 市としては、要望を当時の所有者であるさくらコマースと現在の事業者へ伝え、事業者が要望を反映した図面となっている。

【委員】 1点目に、計画建物の北側に保育所を配置しているが、保育所を使う方は徒歩や電車、雨ならば場合によっては車で来ると思うが、送迎動線をどのように考えているのか。

2点目に、共用室はどのような用途を想定しているのか。

3点目に、西側の敷地内通路は誰が、どのような時間に通行する通路なのか。

【事務局】 1点目の、保育所利用者などの動線については、北側の道路に面して出入口を設けている。事業者の想定では、車で送迎は禁止とし、敷地内に送迎用の駐車場を設けない計画としている。自転車は、保育所の西側に6台分の駐輪場を設け、北側の道路に面する出入口から出入りする。

2点目の、共用室の用途は事業者を確認する。なお、事業者が、保育所の事業者を選定している最中であるが、交渉の兼ね合いで共用室も含めて拡張する可能性があり、協議を進めている。

3点目の、西側通路は、基本的に誰でも常時通れるような空間にしたいとのことであるが、夜間は不審者の侵入を防ぐことも考え、自動的に閉じるゲート等を設置する可能性がある。

【委員】 保育所への送迎は雨天時や時間帯により、禁止されていても、来る可能性がある。保育所を作るのであれば、安全に送迎ができるようにする方が良い。北側の道路沿いでトラブルが起きないようにするのが重要ではないのか。送迎車の敷地内処理を考えるべきである。自転車については、ゴミ置場の奥に自転車を停めて、一回敷地外に出ないと保育所出入口に行けないのは、不便である。

南側に、マンション居住者の駐車スペースがとれるのであれば、時間を送迎時に限定するにせよ、北側の保育所で使用できる工夫ができないのか。自転車が通る通路をつなげれば、南側の車路で車から人を降ろして、南北通路を通って行くことができる。また、北側アプローチの自転車動線をまっすぐ南に、管理室、風除室を抜いて、旧甲州街道まで抜ける動線が仮にとれれば、その脇に車が停車して人を降ろして、安全に敷地内への子どもの送迎が十分考えられる。かつ、地域のために、通り抜けを認めることが考えられるのではないのか。現状、通り抜け通路はあるが、非常に狭く、影になるような残地である。夜間は閉じるといっても早朝、夕方は暗く、冬だと早く日が暮れて暗くなり、子どもを含め怖い思いをすることがないような空間にした方が良いので、検討してもらいたい。

【委員】 外装材に関してサンプル等はあるのか。

【事務局】 こちらが外装の10YR4/1のサンプルである。

【委員】 少し暗めの基調色だが、上部や見える部分は分節化がされており、そこまで中遠景の圧迫感は気にならない。

一点気になるのが、北側の見え方で、明度差の暗いほうに偏ったアクセントがあり、日中ほとんど日が差さない部分なので、かなり暗い高い壁が圧迫感をもって出る状況になる。周辺の壁面は床に白を効かせた意匠になっているので、周辺に合わせるわけではないが、北側の見え方は日照条件も踏まえ、もう少し開放感を出せるように検討してほしい。

【委員】 北側立面は気になる。マンションの横壁をそのまま露出した形になっているので、通りに面していることを意識してほしい。

【委員】 マンションに保育所を設けることを国土交通省が推進しており、ガイドラインのような形で建物の中だけでなく住環境

の考え方をまとめようとしている。その辺も視野に入れていただくと良い。敷地内に園庭は設けない方針だと思うが、基本的には園庭の代替として近隣の公園等を使うことになり、そこまでの経路や安全確保も考慮しなければならないため、先進的な都市型マンションの手本となるようにしていただきたい。場合によっては、保育事業者も巻き込んで考えると良い。

北側に保育所があるのは、どうなのかと聞いていたが、当該地の周辺を歩いてみて、南側に子どもを連れて来るのはつらいだろう。マンションの中央を南と北でつなぐ動線にして保育所に向かえるような空間にすると良い。また、子どもを預かる保育室のことしか考えられていないが、保育士のためのスペースや、子どもの送迎時に話すスペースが問題になることがあるので、子どもを引き渡す際に滞留でき、声かけをするようなバッファ的な空間があると良い。そうすれば、雨の日に子どもが屋外で濡れずに、一時的に子どもたちの溜まり場になるような空間を設けることができ、育児支援的なことにもなるので、作り込みを検討してほしい。

西側の敷地内通路は狭く、あまり意味をなしていないと思うので、商業スペースと一緒に検討してもらえると良い。

【事務局】 西側の通路だが、地域で南北の動線が大事にされていることを踏まえ、かつてのデパートの敷地を売主が引き継いだ経緯がある。南北の動線が大事にされていることを、売主も理解しており、動線確保を考えていただいている。作り込みについては様々あるが、そのような地域の背景があることはご承知いただきたい。

【委員】 通路を作るのであれば、良いものだという意見であり、仮に、西側をこの計画のままにするとしても、もう少し方法がある。各委員から意見が出ているように、マンションの出入口となっている部分を貫通させる方法もあり、まだ検討の余地がある。良い機会なので、皆さんにとってより良いものを追及していただきたい。

【委員】 保育所は約 160 m²とあるが、何人ぐらいの子どもが入るのか。

【事務局】 預ける年齢により幅があるため、何人とは答えづらいが、今のところ 20 人前後の想定と聞いている。

- 【委員】 当該敷地のマンションは182戸ということだが、保育所の利用は入居者に限定されるのか。
- 【事務局】 マンション入居者に限定したものではない。
- 【委員】 認可保育所が入るのか。
- 【事務局】 現在、事業者の選定中であり、認可保育所なのか、認証保育所なのか決定していない。どちらの方向でも検討は進めている。
- 【委員】 認可保育所の場合は、0歳から4歳、5歳までの子どもが対象となり、かなり人数が多くなる。大体であるが、認可保育所になると、40人程度入るのではないのか。
- 認証保育所の場合、低年齢の子どもが多くなるので、屋外に出るよりは、屋内で多くの時間を過ごす可能性がある。0歳から5歳程度までの年齢の構成によって、建物内の仕様や、外部との関係が変化するので、その部分が決まらないと、空間の使い方が読み切れない。
- このマンションに入居しても、1階の保育所に入れるという保証はないのが現状だが、他の自治体だと、認可保育所ではない形で、マンション内保育室としてマンションを建てる時には保育所を設け、マンションの入居者を優先的に入れることを行っている場合もある。当該地の場合は、遠方から電車に乗ってくることも想定される。
- 【委員】 ここで議論していることについて、事業者が決まっていなから何も言えない状態がいつまで続いて、決定後の中身の議論ができるのかが気になるが、その辺の見通しはどうなっているのか。ここまで議論してきたのに、事業者が決まった後に、何も議論できないのはもったいない。
- 【事務局】 事業者が保育支援課に相談していると聞いているため、保育所が入らないことはないが、事業者が決定する時期は未定である。
- 【委員】 建物の中身のスペックは議論することができるのか。
- 【事務局】 その件については確認する。
- 【委員】 以前の甲州街道沿いの案件の時にも事業者が決まらなかったのではないのか。
- 【事務局】 以前の緑町の案件では、事業者が1社決まっていたが、スペースと賃料の問題で折り合いがつかなかった。

- 【委員】 例えば2スパンが3スパンになったら、大きな計画変更になるので、十分に議論していきたい。
- 【事務局】 保育所の件については、事業者がどこまで内容を詰め、絵が描けるかというところも含め、次回までに確認する。
- 【委員】 緑地面積について基準はあるのか。
- 【事務局】 最低限確保しなければならない緑地の面積は、府中市開発事業に関する指導要綱に基づき、商業地域では、敷地面積が3000㎡未満の開発については、開発区域面積の10%以上の緑地面積を確保しなければならない。今回、指導要綱に基づき、279.8㎡を計画敷地内に設けなければならない。現在、計画で設けている緑地の面積が279.8㎡となっている。
- 【委員】 敷地の南側からのアクセスについて、集会場の前に、緑地が設けられているが、先ほど地域の方から、祭事等の際にスペースを活用してもらいたいという話が出ていたが、集会室の前のスペース等を活用できないのか。沿道の緑化は大事ではあるが、あえて緑化せずに、集会室の前に少し溜まれるスペースがあると、大変役に立つ。緑地のやりくりをしなければならないが、集会室の前は集会室と一体的に使えるようなしつらえとしたほうが、地元の要望に応える形になるので検討してもらいたい。
- 【事務局】 祭事等で使うことが想定されるので、事業者と調整する。
- 【委員】 今の計画は、一般的なマンションのエントランスに見える。賑わいを連続するようなしつらえとしないと、商店街の体を成していないように思われる。旧甲州街道側は、もう少し賑わいを連続するように検討してほしい。49㎡の店舗とは、何のテナントが入るのか。49㎡ではコンビニすら入らないのではないのか。
- 【事務局】 現在、テナントを募集中であり、決まっていない。飲食店にすると、マンションの2階以上に臭いなどが影響するため、誘致しない予定と聞いている。
- 【委員】 南側沿道沿いの空間は、もう少し検討をしてもらいたい。
- 【委員】 緑化計画に関連して、建物の中央が豊かな緑であるが、どれだけ日照があるのか。仮に終日日影だと、この緑は何なのか。南北に2本の通路が平行して確保してあるが、片方が主な動線と推定される。事業者の考えもあるが、西側の通路を

やめて、南西側の隣接するマンションのとば口を緑化してあげたら、土地利用されない部分なので、見える部分に緑があると、隣にとっても良いと考えられる。

次に、駐車場計画を見ると、北側は5段パズルピット式、南側は3段ピット式だが、全て5段パズルピット式にして、平面の駐車場面積を減らし、そこにシンボルになるような緑を置けないのか。また、保育所の送迎用の駐車場にも使えるのではないのか。屋根のない状態で今のレイアウトだと、駐車場に車を止めて、車いすで降りた場合、雨にあたることになる。今回の計画は容積をほぼ使い切っているが、建ぺい率には余裕がある。2階以上は、容積を守らなければならないと思うが、1階部分は算定床面積が変わらない前提において、様々な付け替えの可能性があるのではないのか。容積が抑えられれば良いので、場合によってはそういうことをもう少し追及するべきではないのか。

東側に居住者用通路ができるなら、その場所を通る人にとって駐車場や駐輪場の緑地をどのようにすれば良いか考えていくのが良い。

【委員】 敷地の外周、南北に隣接している道路の作り込みに関して、まちづくりへの寄与が感じられない。ただ緑を配置すれば良いというのではなく、その場所に人が心地良く佇むには、どのようにしたら良いのかという視点、まさにデザインの力量が問われるところである。様々な工夫の余地があるのではないのか。

【委員】 緑化面積には屋上緑化も入るのか。

【事務局】 屋上緑化も含められる。

【委員】 工夫の余地があると思うので、検討が可能ではないのか。

【委員】 緑化は屋上も100%算入できるのか。

【事務局】 100%算入できる。

【委員】 終日日影の場所では高木を植えても育つのが困難であるので、敷地のことも含め考えてほしい。

【委員】 屋上を使うならば、高さによるが、保育所の屋外遊戯場として使うことも考えられる。今は保育所が北側で、全く日照が当たらない。夏のプールはどこでやるのか。園庭は無いという設定だが、もし屋上を使うならば、1階から屋上へ行く

時、マンションのエレベーターを使うので、マンション管理と保育所の施設運営のソフトウェアの問題がある。

【委員】 園庭として、大國魂神社を使うことも考えられる。

【委員】 北側のお寺もある。

【委員】 細かい点であるが、北側の道路からの車の乗り降りに関係して、北側の道路はどのような道路の断面形状で整備されるのか。幅員10mとあるが、歩道が付くのか、使われ方のイメージがわからないので、先ほどの意見と合せて再検討してほしい。

【委員】 地球環境に対する負荷低減に関してどのような配慮をしているのかを、次回に回答していただきたい。

ウ 審議結果

継続審議とする。

(2) 日程第2 その他

「まちづくり条例を活用した大規模土地取引行為・土地利用構想の審査および協議・調整・誘導の先進的な取り組み実績」が都市計画学会石川賞を受賞した件について報告

次回、土地利用調整審査会の日程は、12月1日（金）午後3時とする

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（桑田委員）

桑 田 仁