

平成30年度第4回土地利用景観調整審査会 会議録

- 1 開催年月日 平成31年2月25日(月) 午後5時開会
午後6時50分閉会
- 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
欠席委員 三輪 律 江
(五十音順、敬称略)
- 3 傍聴者 1名
- 4 議事日程
 - (1) 日程第1
 - 第1号議案 土地利用構想 平成30年度 第1号議案
(武蔵台二丁目地内 東京都知事)
 - 第2号議案 景観構想 平成30年度 第2号議案
(武蔵台二丁目地内 東京都知事)
 - (2) 日程第2
報告事項
府中市立地適正化計画の策定に伴う府中市地域まちづくり条例等の
改正について
 - (3) 日程第3 その他
- 5 議 事
 - (1) 日程第1
 - ア 事務局および事業者からの説明
土地利用構想平成30年度第1号議案、景観構想平成30年度第2号
議案(武蔵台二丁目地内 東京都知事)について、配布資料に基づき説
明。

イ 審議の概要

- 【委員】 バスロータリーの移設で、タクシープールについてはどうなるのか。
- 【事務局】 タクシープールについては、本計画の立体駐車場の東側に整備を計画している。
- 【委員】 タクシー待機場と記載のあるところか。
- 【事務局】 そうである。
- 【委員】 既存は、タクシーが待機するスペースは何台あるのか。
また、本計画ではどのようなになるのか。
- 【事務局】 既存は、多摩総合医療センターの東側の道路にタクシーが15台程度並んでいる状況である。併せて、多摩総合医療センターの北東に位置する駐輪場の北側部分の歩道を一部セットバックして、3台分の駐車スペースがある。
- 【委員】 一般車の駐車も含めた乗降で、非常に朝の渋滞が発生すると伺っている。タクシーについては現状で、交通への影響はどうか。
- 【事務局】 実際にタクシーを利用する場合は、多摩総合医療センターの玄関前と小児総合医療センターの玄関前にあるボタンを押すと、タクシーが来るので、タクシーが渋滞に影響しているということはない。
- 【委員】 待機場所から乗る方の需要に応じて、呼び出しが掛かり、タクシーが来る仕組みであることはわかった。
- 【委員】 新設される立体駐車場の北側の車道部分の位置は、既存の車道に対して、どういう位置関係なのか。
北側の隣地境界線からのセットバックのラインは、どのように決めまっているのか。
立体駐車場の北側の武蔵台学園に近い部分は、歩行者がどこを移動することができるのか。北側の部分はどこから平面横断でき、歩行できるのか情報がないので、その辺りを教えてほしい。
- 【事務局】 既存駐車場については、駐車場車路に歩行者通行帯を設けていないことから、駐車場の北側及び南側に歩行者通路があり、そこを歩く形になっている。駐車場の中央にはインターロッキングの通路があり、歩行者が歩くことができる。
今回の立体駐車場については、駐車場車路の中に歩行者通行帯を整備するため、北側の歩行者通路は必要ないものだが、

多喜窪通りからの歩道が整備されて、北側の歩行者通路が使われている実態もあることから、北側の歩行者通路についても計画しているところである。北側の歩行者通路については、若干今の計画だと通路幅が狭いので、多少拡幅するよう形を検討したいと考えている。

【委員】 立体駐車場の中央部分に歩行者通路があり、南側と北側は既存と同じような位置に歩行者通路がある。北側の隣地境界線側の緑地帯の東側の角にクランクした歩行者通路が現在ある。

北側道路と立体駐車場の間に歩行者通路があるが、北側の隣地境界線側の緑地帯には歩行者通路はない。東側のクランクしている所は、どこで接続されるのか。立体駐車場の北側に歩行者通路があるが、新たに緑地帯の中にバッファーを取って、高木の下辺りに歩行者通路として整備する考え方はないのか。

【事務局】 立体駐車場の北側については、既存と同じような形で、歩行者通路を設ける計画で考えている。

【委員】 ここからは要望と意見である。歩行者ネットワークが分かるように、どこが歩行者動線か分かるようにしていただきたい。

意見としては、今は南北側とも、街路樹が並んでいて、そこを人が歩くようだが、主に南側で人が移動する側は、建物と駐車場の間に挟まれる形になる。できるだけ空間を取って、アメニティを増してほしい。立体駐車場をできる限り北側に押し、北側の歩行者動線も道路と立駐の間を歩くよりは、バッファーになる隣地境界側に緑地があるので、そちら側をアメニティの高い安全な歩行者通路として整備するということを検討していただきたい。南北方向の断面を、既存と提案を分けて、どこを人が歩いて、どういう断面構成になるのかを確認した方がよい。

【委員】 有効幅員で一番狭い所は 800mm ぐらいである。病院の周辺の歩行空間としては、あまり十分ではない。建物が建つことで、壁面がここに建ち上がる。どのぐらい緑地から距離があるのか。

【事務局】 図面がなくて分かりづらいので、図面を次回、用意させていただく。

【委員】 緑地が建物の壁面と接するぐらいであれば、実際に有効に木を植えたり、中木を植えたりするには難しいので、それを含めて補足の情報ということで断面図等を確認したい。

【委員】 一般車とバス路線がセパレートされている点はすごく良いが、

確保するバスロータリーが、ゆっくり移動すれば、回れなくはないが、もう少し余裕があると良い。全体として病院構内の、現況の道路線形をできるだけ改変しないように苦勞されている跡が見受けられる。全体のスムーズな交通処理に大きな影響はないが、少しのクランクが、車の移動でドライバーに心理的に影響するので、スムーズにできるところは併せて整備した方が良い。バスの回転半径については、既存の駐車場を少し減らせば、大きな回転半径が取れそうである。北側から侵入して来てバスロータリーに至る動線は、クランクしている部分がもう少しスムーズにできれば、全体的にスムーズな動線処理が可能になる。

【事務局】 バスロータリーの回転軌跡については、現在運行しているバスの最大のもので回転軌跡を確認し、回れることは確認している。多少余裕が出るように、この形状の中で必要最低限の形に、端のほうを多少削ったりして、スムーズになるようにしている。

【委員】 例えば、バスロータリーに入る道路が、南側に抜ける道路とストレートにつながって、バスが分岐して回れるようになると、全体の車の動線処理がすごく分かりやすくなる。

【事務局】 バスロータリーのバスの回転については、軌跡図を用意し、次回、確認する。

【委員】 色彩計画について3点お願いと確認がある。

1点目は、グラウンドの塀の支柱や壁の部分にN8という指定があるが、白くする理由はあるのか。最近球場等で支柱やネットを暗い色にすることが基本である。野球のボールやサッカーのボールとでは、白の方が目立ってしまい見づらいので、甲子園でも暗いこげ茶などになっている。ゴルフ場でも主流である。校庭の使い勝手を考えたときに、果たして白い支柱と、周りが白い環境が良いのか熟考いただきたい。グラウンドの仕上げにもよるが、土埃や砂埃が舞うことを考えると、周辺が白くて、砂埃が飛んだときに、維持管理の観点で、少し課題があるので慎重に検討いただきたい。

2点目は、全体の基調色として5Y系を選択しているが、病院の外装色をワンランク落とした色という説明は非常に理に適っているが、黄赤系に対して、一番緑系に寄った濃い黄色である。色相対比としてはやや強いので、それが本当に病院の外装色に対して調和しているのか、見本等を作りながら慎重に検

討していただきたい。黄色の中でも2.5Yのほうが黄赤との相性が良いので、その辺りをどこまでクールなほうに振るのか、外装色との関係で検討いただきたい。

3点目は、南側の駐車場のファサードが分節しているとはいえ、かなり長大感がある。コアが2カ所あるが、もう少し大きな面として工夫の要素がある。そこに絵を描くということではないが、例えば、先ほどの歩行者ネットワークの観点と合わせてサイン計画が必要になる。病院の入口を出てすぐ正面に大きな壁があり、絶好の表示場所である。今まで開放的だった空間が覆われてしまい、右や左には何があるのかわからないことが当然ある。適切な誘導表示を行い、後から紙で貼られるということがないように計画していただきたい。

【事務局】 支柱については、鉄骨の支柱を選び、基本的に金属色で考えている。グレー系で計画していたが、指摘いただいた色を付けていくことも十分考えられる。

【委員】 金属色ということは溶融亜鉛メッキということか。

【事務局】 そうである。

【委員】 溶融亜鉛メッキであれば段々落ち着いてくるので良い。

【事務局】 2点目については、既存の黄赤系で、割と薄めの色なので、全体を考え、再考する。3つ目は、指摘のとおり、サインも描かれていない状態で殺風景であるが、実際はパーキングのサインや案内をするなど利用者にやさしいものにしたいと考えている。

【委員】 国分寺崖線の自然の景観と環境との調和という話があるが、駐車場ということで、かなりの人工物が病院の入口に建ち上がる中で、立体駐車場の東側で壁面の緑化などの可能性があるのか。東側はメイン動線に面する場所であり、緑化という部分に関しても日当たりはある。3面同じファサードなので、短い距離かもしれないが、メイン動線で景観を考え、壁面緑化を検討していただきたい。

【委員】 西側エリア、東側エリアという概念が説明されているが、今回の事業区域とその東側を分けるラインが図面ごとに違う所を走っているが、ずれていることに理由があるのか。

【事務局】 「多摩メディカル・キャンパス整備基本計画(案)」の資料の図を、そのまま転用させていただいている。A、B、C、Dの区分けは、凡例にもあるように、用途で色分けを、便宜的に

している。今回の事業の西側、東側を分けるものと、A、B、C、Dが必ずしもエリアとして一致するものではない。

【委員】 今回のレイアウトの変更で、バスロータリーに向かう主動線ができて、その西側のエリアと東側のエリアに再構成される。主たる動線のため一体感のある景観を、高品質で考えていただけると良い。例えば、今回の事業区域だと、バス動線の西側が主に植栽が入っているが、高圧鉄塔の足元辺りも既存のグリーンスペースがある。A敷地の中には、その辺りも一体的に入っている。今回の事業の対象であれば、一体的に考えるという考え方が出てくるが、外構計画図で、微妙に事業境から外れているのでいじれないことが示唆されている。意見だが、便宜上の色々な境界線はあるが、景観としては一体である。今回は地権者や事業者は一体であるから、是非、連続的なものとして、オーバーラップするような整備の考え方をしていただきたい。

今の主たるバス通り動線の西側には既存樹木があり、その南側に小さい島状の空間があり、南側に大きなバスロータリー周りの新設樹木がある。どのような緑化がされるのかも、文言では書いてあるが、一体的に考えていただきたい。

駐輪場の北側に歩道があり、東側に渡る横断歩道がすごく鋭角で反対側に渡っている。バスやタクシーが通るときに、安全や景観のことも考えて、一体で考えた方が良い。

隣接する学校側の多喜窪通りに向かう歩行者通路で、道路と歩行者通路との境に、後付けしたような非常に安いフェンスがあり、景観のクオリティから考えると非常に違和感があるので、この辺もぜひ一体的に改善されたほうが良い。

先ほどの説明の最後に雨水トレンチを埋設されるという説明があり、結構であるが、新しい緑地部分を創出されるのであれば、緑地部分にグリーンインフラ的な機能を持たせ、想定を超えるような豪雨のときには、一定程度のバッファ機能を持ち、すぐに雨水を流さないようなこともできる。その辺も考えていただきたい。

【委員】 質問、意見が出てきたので、本件につきましては継続審議とし、次回までに必要な資料等を揃えていただきたい。

(2) 日程第2 府中市立地適正化計画の策定に伴う府中市地域まちづくり条例の改正について

ア 事務局説明

府中市立地適正化計画の策定に伴う府中市地域まちづくり条例等の改正について、配布資料に基づき説明。

イ 審議の概要

【委員】 この内容は努力目標にしかならないのか。開発事業のときには施設が入り、何らかの緩和対応を得たが、その後抜けても罰則はないのか。

【事務局】 開発事業の際に低層階に店舗を入れるという内容はもともとまちづくり配慮指針にあり、そこに基づく指導を今までも行っている。配慮指針ということもあり、店舗等が設置をされていない場合についても、罰則等はないので、努力義務として現在は検討をしている。

【委員】 緩和を考えると複雑になる。現在は緩和をしていないため、施設がなくなってもいいと思うが、緩和をしたのに施設が無くなると、本末転倒なので、そこは考えて制度設計すべきである。誘導施設と維持施設について列挙しているが、これは例示か。

【事務局】 立地適正化計画で定められている誘導施設と維持施設は、こちらで書かれている施設だけである。既存施設がほとんどであり、商業機能や金融機能については、現状、区域によっては無い施設となる。

【委員】 今の説明は分からなかった。

【事務局】 誘導施設と維持施設は、立地適正化計画の中で拠点ごとに設けている。誘導施設のうち商業機能と金融機能が、共通して各拠点の中に入っている部分である。維持施設についても、生活サービス機能維持区域の中で現状ある施設を維持していくという考えの下、商業機能や金融機能のある施設は、なるべく維持していきたいというところで、今回、立地適正化計画で定めている。その中で、地域まちづくり条例等で民間誘導をしていく部分については、基本的に商業機能や金融機能になると想定している。

【委員】 立地適正化計画で定めている施設はこれだけというのは、府中市が決めているのか。

- 【事務局】 その通りである。府中市の立地適正化計画で、位置づけをした誘導施設と維持施設となっている。
- 【委員】 行政が絡んでいる施設は維持、誘導することがあるので、具体的に書いているということか。例えば医療機能であれば、公立病院を誘導していくとあるが、私立病院や個人のクリニックが入るのは駄目なのか。
- 【事務局】 立地適正化計画で定める施設以外は、誘導しないということではなく、むしろ私立のクリニックなどは、歓迎される施設であるが、最低限、誘導施設や維持施設を強い要望として誘導・維持をしていくというのが市の考えである。これ以外の賑わいを持たせるような機能を排除するという目的はない。
- 【委員】 施設の種類が、立地適正化計画の文脈の中でどう書かれているか知らないが、うまくニュアンスが伝わるように計画案を作成しないと、何かおかしいことになる気がする。
- 【事務局】 確かにこれだけということになると、非常にミニマムな話になる。
- 【委員】 立地適正化計画で定める誘導・維持施設では、保育園も入っていない。
- 【事務局】 保育園は、府中市の場合、集約型ではなく、広域的な施設という形での位置付けをしている。区域に関わらず、保育所については市内全域にあるのが望ましいというところで、広域的な位置付けをしている。やはり保育所も設置したいという考えはあるため、その辺を分かるように整理していきたい。
- 【委員】 是非お願いします。
- 【委員】 ここに書かれているものは、すでに既存タイプとして存在している施設と、公共施設として整備してきたものであるが、府中市のように交通利便性が高く、人口も減らずにいく自治体の場合は、それ以外の施設も駅周辺に必要になってくる。さらに言うと、まちづくり配慮指針の中で、低層階に店舗を誘導といているが、店舗の中でも収益性を最大限に追求する店舗と、そうではなく、ほどほどの収益で、ある種地域課題に即応するような、中間的で公共性を帯びている店舗というの、最近かなり増えてきていると思う。後者については、積極的に誘導できたり、維持できたりしたほうが良い。具体的に言うと、コワーキングスペースを兼ね備えたカフェや、場合によっては子ども食堂ができたりするようなコミュニテ

イキッチンを備えたものがあり得ると思う。せつかく整備するのならば、そういうものをうまく誘導、維持できる方法を政策化していただきたい。

緩和検討案の中に、駐車場、緑化の緩和をするとあるが、駐車場や緑化の緩和が、事業者が選べるものなのか、そうではなく、府中市がオファーできるものかで、大きく違う。事業者が選ぶ場合、自己に有利なほうを選んで、後はどうなるか分からない。緩和するわけなので、市がオファーできるし、オファーしない場合もあるというように、オファーしない選択肢を、府中市の公共側がホールドするほうがいいのではないか。

【事務局】 駐車場に関して漠然と検討しているのは、中心市街地のけやき並木沿道で、東京都条例で駐車場付置義務というものがあるが、商業施設内に駐車場を確保しなければいけないことから、賑わいを阻害する要因になっているところもあるのではないかというところがある。立地適正化計画では、駐車場を隔地で飛ばせる制度がある。そうした制度の活用も含めて、短期的と長期的にやる部分をすみ分けしながら、制度構築をしていきたいと考えている。

今回の地域まちづくり条例改正についても、当初は6月議会の改正ということで提案させていただいていたが、かなりの課題が山積みになっているので、スケジュールを一度白紙にした中で、じっくり事務局で検討して、もう一度委員の皆さまに意見を頂きたいと考えている。

【委員】 誘導施設の中に中央図書館とあるが、「中央」とあるということは、それ以外の図書館は誘導施設ではないということになるのか。

【事務局】 中央図書館については、都市機能誘導区域内に立地すべきということで、誘導施設に入れている。府中市には地域図書館が各文化センターにあるので、中央図書館以外は広域的な施設ということで誘導施設には位置付けないという意味である。

【委員】 立地適正化計画で定める各施設について、気になることがある。銀行は、キャッシュレス時代に向かい、本支店もどんどん削られていく中で、増やしていこうというのは逆行していると思う。その辺の、来るべき時代の変化みたいなものも

見据えないと、難しいのかなという気はする。

【事務局】 現時点では、都市機能誘導区域内に、金融機関があるので、それを増やすというよりは、維持していくということで位置付けている。今後、IT化が進む中で、場所として金融機関の必要がない時代を迎えてくるのであれば、そのときは立地適正化計画を見直す中で、誘導施設の見直しを進めていく必要があると考えている。

【委員】 緩和検討策のところ、市側がオプションを持つのがいいと思うが、そういう手法というのは具体的には可能なのか。制度として平等にしないといけないと思うので、それなりに理由が必要だと思う。この場合には緩和しない、この場合には緩和するという基準づくりは、実務的に難しいのか、それともできるものなのか、その辺りを教えていただきたい。

【事務局】 現在運用している中では、手続きを行うことを地域まちづくり条例の中に規定し、その基準は条例から指導要綱に全て飛ばしている形である。まちづくり条例の中で緑化の基準や、道路後退の具体的な数値は規定していないが、条例と指導要綱が関連付けしているので、指導要綱の基準を順守させている。しかしながら、それを全部満たせない計画もあるので、市長と別に協議するという但し書き等が規定されている。例えば、ある程度公共性を満たすようなものであれば、但し書きを認め、駐車場が少なくてもということで、裁量でやってきた部分がある。今後について、立地適正化計画を中心に緩和をしていくのであれば、裁量という部分だけでの運用だと難しい部分があり、明確にする必要はあると考えている。その辺も事務局で考え、委員さんのご意見を頂きたいと考えている。

【委員】 積極的に誘導していくためのツールとして前面に出てくるので、その辺りをうまく、文句を言われないように制度運用をしていく必要があるという気がする。

【委員】 誘導や緩和については慎重にやらないと、後々禍根を残してしまう可能性もあるため、また相談できればいい。

【委員】 開発事業に配慮すべき事項について議論している中で、開発事業に限定しているが、開発事業とは何のことか。

【事務局】 開発事業として取り扱うものは、府中市地域まちづくり条例の第17条の中で規定をしているものだけになる。条例第

17条第1項第1号から第5号に該当する規模の計画は、条例の手続きが必要となる。例えば、建築物の高さが10メートル以下で、戸数としては9戸のアパートであれば、地域まちづくり条例には該当しない。

【委員】 理解した。プロは分かるが、戸惑いがあるので、説明するときに、都市計画法での開発行為と地域まちづくり条例での開発事業というところを、区別して明確にしたほうがいい。

【委員】 緩和を抱き合わせにするかどうかは別として、屋外空間だと公開空地のような概念があるが、例えば、飲食可能で自由に利用できる共有空間みたいなものは、どういうカテゴリーになるのか。

【事務局】 基本的に用途は、今のところ建築基準法に基づく用途を想定しているので、委員の指摘する用途であれば、建築基準法でいくと集会所とか、そういう形になると思うので、誘導施設に入っていない用途になってくると思う。話はそれるが、福祉関連の法律に基づく施設であれば福祉施設という位置付けになっているが、そうではないサービス付き高齢者住宅のような福祉法に基づかないものであれば、指導要綱では共同住宅の扱いをしており、その辺の用途が時代に追いつかない形になっている。そこは整理が必要という認識があり、その辺にも今回はメスを入れようと考えている。

【委員】 建築基準法が作られた時代に想定していなかったことだと思うが、今みたいな時代になってくると、先ほど述べた施設等がいい水準で、駅の周辺にあるかどうかが大切である。例えば両親共働きの中学生や、高齢者がちょっと休んで、おやつや昼飯でも食べられるような空間があるかどうかだと思う。普通だと、いわゆる営利目的の店舗になってしまうが、そうではないものを、府中のような立地の場所は、もう少し真面目に考えたほうがいい。補足だが、消費税が10%になった後で、イートインとイートアウトで課税が違うので、そういう需要はきっと出てくるはずである。非課税で買ったものをそういう所で食べて、少しくつろげたりするような都市空間を持っていくことは、大事なことのように思う。建築基準法上は難しいと思うが、せっかく人口が減らないところに立地適正化計画を作成しているので、考えていただきたい。

【委員】 本件については、様々な意見も出たので、これまでの意見と併せて参考にして、今後進めていただきたい。

(3) 日程第3 その他

平成27年1月7日付で届出のあった東京都療育センターについて、外壁の変更・相談があったため、色彩については事務局が色彩の専門調査委員に相談をし、その結果外装色彩の変更については進捗状況とともに慎重になされたとの報告が事務局ありあった。

次回、土地利用景観調整審査会の日程は、3月27日（水）午後3時から北庁舎3階第3会議室からとする。

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