

第 8 回 立 川 市 景 観 審 議 会

平成 2 5 年 8 月 2 日 (金)

○日 時 平成25年8月2日(金曜日)午後2時00分

場 所 立川市役所1階 104会議室

○出席委員(9名)

会 長 10番 堀 繁 君

副 会 長 5番 小 林 茂 雄 君

1番 浅 見 光 義 君

3番 葛 西 紀 巳 子 君

4番 加 藤 眞 理 君

7番 高 嶋 弘 明 君

8番 馬 場 敬 博 君

9番 古 川 公 毅 君

11番 宗 像 ヨシ子 君

○欠席委員(3名)

2番 大和田 清 隆 君

6番 小 松 清 廣 君

12番 山 崎 誠 子 君

○出席説明員

副 市 長 木 村 信 雄 君

都市整備部長 下 澤 文 明 君

開発調整担当部長 栗 原 洋 和 君

都市計画課長 小 倉 秀 夫 君

都市計画主任 田 村 由 黄 君

○届出者(5名)

○議事次第

1 開 会

2 市長挨拶

3 議 題

イ. 意見聴取

・届出案件について

(仮称)立川立飛商業施設計画

4 閉 会

開会 午後2時00分

○堀会長 それでは、景観審議会を開催いたします。

事務連絡にてお知らせいたしましたけれども、本日は意見聴取案件の届出者にお越し
いただいております。

立川市景観条例施行規則第37条第8項には、「審議会は、必要があると認めるときは、
委員以外の者に出席を求め、意見を聴くことができる。」としておりますが、届出者出
席につきましてご異議のある方はいらっしゃいますでしょうか。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○堀会長 それでは、異議がないようですので、審議会として出席を求めることといた
します。

なお、届出者の発言につきましては、立川市議会における各種委員会の運営に合わせ、
かつ企業の未公開情報に配慮し、議事録には残さないこととしますので、その際には暫
時休憩とさせていただきます。

次に、本日傍聴されている皆様にご注意申し上げます。

席上に配付いたしました「傍聴者の方へ」という用紙に傍聴中禁止事項が記載されて
おります。これらの行為が行われた場合、退席を求めることとなりますので、ご了承
をお願いいたします。

○堀会長 それでは、お手元の次第に従いまして議事に入りたいと思います。

本日の議題といたしまして、「意見聴取 届出案件について」でございます。事務局
からご説明をお願いしたいと思います。

○小倉都市計画課長 それでは、事務局である私のほうから本日の届出案件について、
ご説明させていただきます。

パワーポイントのほうにも若干資料は投影させていただきますが、基本的にはお手元
の資料に同様のものがございますので、ご参照いただきたいと思います。

まず、本会のこの届け出ですが、現在、ここに色がついております立飛ホールディン
グス所有の土地の一部分の開発行為でございます。この立飛ホールディングスの所有地
というのは、いわば戦前から飛行機産業等の事業を営まれていた企業でございます。し
かしながら、終戦後、米軍の進駐によりまして、一部土地につきまして米軍に接収をさ
れていたところがございます。その後、昭和51年に米軍の撤退が決まりまして、民間の

もともとの事業主である立飛企業に用地が返還されたところでございます。

この色のついた部分は、全体の約28万坪のうち、今回は約2万8,000坪、9万3,000平米の商業施設の開発ということです。今後、全体の28万坪につきまして、時間軸の中で土地利用転換を図っていくということになってございます。その第1弾といたしまして、今回の届け出のあるらば一と形態による商業施設を計画しております。

事業概要でございます。届け出の敷地規模といたしましては約2万8,000坪、9万3,000平米ぐらいでございます。現在の指定用途は準工業地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%となっております。現在の計画では、延床面積が17万4,211平米、建築面積といたしまして5万5,856平米としております。建築物高さといたしましては、23.4メートルを計画してございます。商業施設といたしまして、駐車場を約3,200台計画しております。現在、1,000台以上の路外駐車場ということで環境アセスメントの手続を進めているところでございます。

次は、施設平面図でございます。

後ほど、現況ポイントとの計画の比較を出しますが、現況写真ということで、各11箇所の視点場からの現況写真でございます。

外構計画図といたしまして、商業施設に合わせて、駐車場、それからスカイビュープラザといったような外構を計画しております。また、一つの大きな特徴といたしまして、多摩都市モノレールの駅舎からデッキでこの外構の施設に直接的に降りられるような計画が、現在、この中に盛り込まれてございます。

立面図でございます。南立面、西立面と、グレーを基調とした配色となっております。

それでは、先ほどの現況ポイントからの現在との比較になります。

まず、Aポイントでございます。こちらから見た南側です。現在、南側については、日産を主体といたしました中古車のディーラー系があるところでございます。現況、こういったものに対して、下のような計画になってございます。

Bポイントでございます。同じところの反対側の歩道から計画地を眺めたところでございます。ちょうど反対側から見ておりますので、真ん中にモノレールの軌道が見える状況となっております。

Cポイント。駅側から計画地を見たところで、これは駅舎からのぞいた形となっております。現況といたしましては、土地は暫定駐車場と野球場になってございますが、

それについては駐車場と商業施設となっております。

Dポイント。同じく駅から真南方面を見たところでございます。現在は中古車のディーラーのストックヤード的な駐車場となっております。今回はその南について、商業棟、前面には駐車場。それから、こちらにちょっと見えておりますが、先ほどご説明いたしましたモノレール駅からの横断デッキがこちらのデッキ部分につながってくる予定となっております。

Eポイント。これは、南側のほうから見たところでございます。現在はゴルフの打ちっ放しがこちらにございます。そこにつきましては、駐車場と商業施設といった形で計画してございます。

Fポイント。これは同じ方面を見ているのですが、反対側の歩道から見た景観でございます。同じように真ん中にモノレール桁がございまして、中央分離帯の植栽を挟みまして、商業施設が若干歩道レベルから見える状況となっております。

Gポイントについては、これも同じく反対側の交差点部分の歩道から見たところでございます。現在は何もない状況から、奥の中古車のオークション会場棟が見えているところでございますが、今度はその中間部分に商業施設が交差点をまたいで見える形となっております。

Hポイント。これは市道ではないのですけれども、反対側の東側の通路形態から見た場合になっておりまして、現在、植樹が見えておりますが、そこに自走式の駐車場棟がこういう形で見えてくるといった状況になってございます。

ビューポイントI。今度新しくこの商業開発でできる、いわゆるデッキレベルから見たものでございます。ちょうどこの部分ですね。駅から渡ってくるデッキレベルから商業施設を見ますと、デッキより上にこういった屋根、シンボリックなこういったもの、それから南側のほうには駐車場と商業棟が見えるといった状況になってございます。

以上のように計画しております。

これは全体の見え方でして、こういった視点場はないのですけれども、全施設を鳥瞰的に見ますと、モノレールの高松駅に対して、約9万平米の敷地に駐車場、商業棟、こちらにも駐車場棟といった形で、デッキレベルで回廊的に商業施設とつながっていると、これは昼間の景観でございます。

同じポイントからの夜間景観ということで、このようなイメージを持っているところでございます。

事業計画でございます。あくまでもこれは事業者の計画でございますが、最終的な目標といたしましては、2015年、平成27年春を目指しているといった状況になってございます。先ほども若干触れましたけれども、環境アセスメントの評価書案を現在縦覧に付し、今月にはアセスに関する説明会等を予定しているところでございます。

今やっているところについては、これと景観条例の本日の手続、あわせて立川市まちづくり指導要綱、開発等の協議を並行的に進めているところでございます。最終的には大型小売店舗立地法に関する届け出等が開店の8か月前ぐらいから出されることになってございます。最終目標といたしましては、2015年、平成27年春オープンを目指して、現在、景観手続を含めて、本日の資料となっております。

簡単ではございますけれども、事務局からの報告は以上でございます。

○堀会長 質問がある方は挙手していただくことでよろしいですか。いかがでしょうか。

それでは、質問があるようですので、しばらく休憩いたします。休憩時間内に質問していただきまして、質問が終了いたしましたら審議会を再開するというようにさせていただきます。

〔休憩 午後 2時15分〕

〔開議 午後 2時54分〕

○堀会長 では、出そろったようですので、休憩を解きまして引き続き会議を再開したいと思います。よろしいでしょうか。

それでは、この届出案件につきまして、ご意見等がある方は挙手をお願いします。いかがでしょうか。

○浅見委員 今のこの色はちょっと圧迫感があり過ぎて、私としては違う案を出していただきたいと思うのです。

○堀会長 それは、大きい面が大分暗い灰色なのでということですね。

○浅見委員 そうですね。特に、北側が単一色で、20メートルがそびえ立つというのは……。資料の中に画面の写っているCGがありましたよね。Aのところ北面が写っているのですけれども、非常に殺風景で、非常に圧迫感があるんですね。

○堀会長 面が大きくて、そこがこのグレーだと強いということですよ。

○浅見委員 そうですね。

○堀会長 ほかにご意見はいかがでしょう。お願いします。

○小林副会長 色を変えなければいけないかどうかというのは、僕も正直言ってはつき

りとはわからないのですけれども、少なくともこのパースとか立面図とかは、N4という値を指定してあるのですでしたら、それに忠実に印刷上見えるようなものを見せてほしい。それで確認したいということが1つ。

あとは、やはりこういう大規模な外壁の色を決めるのは、現場のモックアップを通じて最終的に色を決定するという意見がありましたけれども、そのときはどなたが立ち会うのか。どうモックアップをチェックするのかという、そのチェックの方法を示してほしいと思います。

○堀会長　ほかにいかがでしょうか。

○宗像委員　例えば、資-7のところの東面とか、北面とかにもあちこちにららぽーとのマークに合わせた絵みたいのがずっとありますよね。これは写真なんですか。ぼわーっとなっていて、これは実際はどんなものなのか、わからないのです。結構面的にはあちこちにずっとあるのですけれども、これはどんなものなんでしょうか。ぼけているように見えるのです。

○堀会長　それは質問ですね。

休憩に入ります。

〔休憩　午後　2時58分〕

〔開議　午後　3時00分〕

○堀会長　では、休憩を解いて戻りたいと思います。

ご意見、いかがでしょうか。

では、私から。私も同じようにN4が実際にどう見えるのかちょっと心配というか、気がかりです。強いのではないかなと思います。やはり、それを確認したいのです。

一つは、先ほども小林委員が言われたように、なるべく正確な色で印刷物をつくっていただく。これは大分茶色に見えていますので、実際のN4で……。現場の見え方は太陽の当たり方とかで違ってくるのは百も承知しているので、ともかくN4で塗ってみて、見てみたいというのがあるのです。それが一点。

それから、立面はあくまで立面で、実際の我々の感覚ではないですね。立面というのは、要するに視点を無限大に置いて見ているので、実際の現場の感覚では、我々はパースのほうがよくわかると思います。例えば、資-12のHがきょう見せていただいた中では、建物のリアルな雰囲気、要するに鳥瞰じゃなくて、ちゃんと現場の実際の道路に目

を置いて見ているという意味では、Hが一番リアルですよ。こういうのもって、N4で塗っていただいて……。これはN4じゃないでしょう。太陽の感じが、ちょっと茶色っぽく見えていますよね。実際にはこんな色ですか。

今のは質問なので、休憩にさせてください。

〔休憩 午後 3時02分〕

〔開議 午後 3時04分〕

○堀会長 休憩を解きます。

私の提案としては、正確な色の印刷物を提出していただいて、本当にどういうふうに見えるのかということ確認したい。それは立面もそうなのだけれども、実際にどう見えるかというのが一番気がかりです。Hが一番わかりやすいと思うのだけれども、パースに実際の色を落としてもらって見てはどうかというのが、私の提案です。

それから、これも小林さんが言われたモックアップは実際の色が重要です。先ほどもいろいろなお話を伺っていると、まだ決まっていないというペンディングの部分が大部分あって、そのペンディングがどういうふうこれから決まっていくのか全く担保できない状態のままここで議論するのは少し心配なので、それを担保する方法を少し考えないといけないかなと私も思います。実際にこれから色が決まっていくプロセスで、逐次報告を求めるなり、あるいはそれに参加するなりしないと、「大体N4」というのは話で伺いましたが、そこから先がよくわからないので、そこから先を少し確認する方法を我々は考えなければだめなのかなと思います。

以上です。

いかがでしょうか。よろしいですか。

葛西さん、よろしいですか。

○葛西委員 1つだけ。私が一番気になっているのは、色の明度が低い上での圧迫感というのはどうしても出てくると思うのです。その際に、なぜそうかという、空と建物のエッジの部分で高さを目算してしまうというようなところがあると思うのですね。

これは一つの提案なのですけれども、今、高さ目いっぱいのところまで面全体がN4で、部分的には白いところもありますけれども、高さが今どのくらいに見えるのか、私、ちょっと今わからないのだけれども、ぎりぎりまで明度の4が来ているので、上の部分だけでも明度を少し緩和させるというか、エッジが余り際立たないようなところまで明

度を上げていくというようなことも、今計画が固定されていないということであればできるのかなというふうに私はこれを見て感じているところです。それが1つです。

○堀会長 わかりました。それは審議会の意見として、エッジのところの色を変える工夫をしてはどうかという提案ということですね。そういう意見だということですね。

ほかにいかがでしょうか。

そういうのであれば、結局デザインの話になって、例えば、一番大きい北側の面とかを少し分割するなり、ストライプを入れて面を小さくするような工夫をしたほうがいいのではないかと、多分いろいろな意見が出てくると思うのですね。

そういうデザインの提案を含めていいとなると、何かそれも含めて意見はありますか。

○葛西委員 もう一つ言わせてもらっていいですか。

繰り返しになりますけれども、皆さんがコンセプトで書かれていらっしゃるように、緑と空の空間、緑を生かすというようなことがここでの大きな狙いだと思いますので、緑が映える、緑が主となるような意味では建物が従という考え方かもしれませんけれども、そういう捉え方では色の明度が非常に重要になると思います。そういう関係性をもう一つ練り直していただいたらどうかというふうに思います。

無彩色ということで白・黒・グレーのラインに今落ちていますが、そういうことと言いますと、例えば、緑は有機的なもう少しGとかGY、要するに緑でも植物はどちらかという黄緑に寄った領域になりますので、このグレーを選ぶときにも、若干YR、黄緑に寄ったようなところで選ばれると緑との関係性ももう少し馴染んでくるのではないかと、いうふうに思います。そのあたりもデザイン提案ということで意見させていただくとしたら、ご配慮いただいてもよろしいのかなというふうに思います。

○堀会長 ほかにいかがでしょうか。

では、意見が出そろったようでございます。

○小倉都市計画課長 それでは、事務局のほうで、きょう、委員の皆様から出た意見を集約させていただきます。今この場で回答をいただくというのが正式なのですが、幾つかポイントが出ましたので、基本的にはまず正確な色味の資料を改めて事業者をお願いしてつくっていただく。若干、不足の指摘があった資料もございます。実際の高松バイパス側の住民がいるほうからの見え方ですとか、本日お見せしたパースの色味を提案の色のものにですとか、先ほど言った視点場からエッジの部分の色味がどういうふうに見えるのかといったものを事業者さんのほうにお願いして資料をそろえていただいて、改

めてご意見をいただくといった意見集約の形にさせていただければと思います。その辺をまとめさせていただきまして、こういった意見回答にしたいといったものを委員の皆様様に事前送付させていただいて、確認をとらせていただいた上で審議会からの市長に対しての意見といった形にさせていただければと思うのです。

○栗原開発調整担当部長　　今、課長が申し上げましたけれども、デザインについていろいろご意見をいただきましたが、景観審議会としてはデザインをこうこうという話はなかなかできない話でございます。意見として出たものを市のほうでまとめますけれども、審議会の結論としましては、そういった意見を踏まえて事業を進めるというような意見をいただきたい。

資料については、課長が申し上げたとおりに、改めてきちんと整えることで・・・実際には色目が合っていないので、そういうものは用意させていただくとして、意見としてはそういったまとめ方でしていただければと思います。

今後の実際の見え方と現地の話については、事務局としてもまた事業者さんと相談しながら、こういった形でできるかの方法については検討させていただきたいと思っております。

○堀会長　　慎重に進めていただければ、多分、皆さんの心配は払拭されると思うので、それを前提にすれば問題ないと思います。直ちにだめとか、そういう話ではない。

○小倉都市計画課長　　会長のほうから担保性というお話がありましたが、これは先ほど私がお説明したように、環境アセスメントの手続きをとってございまして、その中に景観の項目といった形で、きょうお出ししたものは出ておりませんが、事業者としてアセスメントの景観といった項目で縦覧もかけ、担保しているところでございます。

そういった意味では、事業者計画の意見だけでは認められない。法的なものとして、みずからがちゃんとこういったものを縦覧をかけて、現在は評価書案の段階ですけれども、これがまた別のアセス審等の中でも議論をされて、景観も含めたこれら評価書が、「案」が取れて評価書といったものになっていきます。

そういった意味では、このご意見の中で担保性というのはある意味あるのかなというふうに考えてございます。

○堀会長　　では、事務局にその部分は任せして取りまとめていただくということで、前提として不十分な資料についてはお願いするということがよろしゅうございますか。何かありますか。よろしいですか。

では、そのようにさせていただきたいと思います。

回答文の作成につきましては事務局と私にお任せさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○堀会長　ありがとうございます。

それでは、本日、用意いたしました議題は以上でございますので、何かなければ進行を事務局にお返ししたいと思いますのですが、よろしいでしょうか。

では、事務局にお渡しします。

○小倉都市計画課長　本日はありがとうございました。

これで審議会は終了となりましたので、傍聴者の方と事業者の方については退席をよろしく願いいたします。ありがとうございました。

閉会　午後3時17分