

第 1 3 回 立 川 市 景 観 審 議 会

平成 2 7 年 5 月 2 1 日 (木)

○日 時 平成27年5月21日(木曜日)午後4時00分

場 所 立川市役所2階 208・209会議室

○出席委員(8名)

会 長 1番 堀 繁 君
3番 浅 見 光 義 君 6番 酒 井 京 子 君
7番 杉 山 朗 子 君 8番 古 川 公 毅 君
9番 萬 田 和 正 君 10番 宗 像 ヨシ子 君
11番 山 口 晶 敬 君

○欠席委員(4名)

副 会 長 2番 小 林 茂 雄 君
4番 加 藤 眞 理 君 5番 小 松 清 廣 君
12番 山 崎 誠 子 君

○出席説明員

副 市 長 田 中 良 明 君 まちづくり部長 栗 原 洋 和 君
都市計画課長 小 倉 秀 夫 君 景 観 係 長 森 村 太 君
景 観 係 主 任 田 村 由 黄 君

○議事次第

- 1 開 会
- 2 副市長挨拶
- 3 議 題
 - イ. 意見聴取
 - ・事前協議案件について
立川病院 新築整備工事
 - ロ. 案件説明
 - ・立川市景観計画の一部改定について
 - ハ. その他
 - ・景観形成ガイドラインの策定について
- 4 閉 会

開会 午後4時00分

○小倉都市計画課長 それでは、定刻になりましたので始めさせていただきます。

本日はご多忙のところ、お集まりいただきありがとうございます。

まず初めに、資料の確認をお願いいたします。

本日使用する資料は、卓上に配付したものから、次第、A4判1枚。資料1の当日追加資料でA4判の冊子、地区計画が書いてあるものでございます。資料2の当日差し替え資料、A3判で、今お配りしましたものが1枚。資料4、A4判の冊子。そして、事前に送付させていただきました資料1、A3判で1枚。資料2、A3判の冊子及び資料3-1と資料3-2、それぞれA4判の冊子でございます。

不足等はありませんでしょうか。よろしいですか。

それでは、田中副市長より、挨拶及び意見聴取についてお願いいたします。

○田中副市長 皆さん、こんにちは。副市長の田中でございます。

本日はお忙しい中、景観審議会を開催していただきまして、ありがとうございます。

本日の案件でございますけれども、市民会館の東側に位置してございます共済組合連合会の立川病院に関する案件でございます。

それでは、読ませていただきます。

行為の事前協議等について（意見聴取）

貴審議会に、次の事項について意見聴取します。

1、事前協議案件（立川病院 新築整備工事）について。

意見聴取理由

立川病院 新築整備工事について、立川市景観条例第15条第3項の規定に基づき、貴審議会の意見を聴取するものです。

立川市景観審議会 会長 堀繁殿。

立川市長 清水庄平。

会長、よろしくをお願いいたします。

（意見聴取文 手交）

○堀会長 承りました。

○田中副市長 よろしくをお願いいたします。

○堀会長 それでは、ただいまより立川市景観審議会を開催いたします。

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。」としています。これにつきまして、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　ご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、届出者の発言及び質疑につきましては、企業の未公開情報に配慮いたして、議事録には残さないことといたしますので、その際には暫時休憩といたしますが、よろしくごさいますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○堀会長　届出者の方の入室をお願いいたします。

傍聴者の方にご注意申し上げます。

席上に配付しております「傍聴者の方へ」という用紙に傍聴中の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。

なお、届出者の発言等の休憩の際は、企業の未公開情報に配慮し、一旦ご退席いただくこととなりますので、こちらもご了承いただければと思います。

○堀会長　それでは、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 事前協議案件について」でございます。

事務局より、ご説明をお願いいたします。

○小倉都市計画課長　それでは、ご説明いたします。

本案件は、立川市市民会館の東側に位置する立川病院を建てかえる計画でございます。

○堀会長　どうぞ座って。

○小倉都市計画課長　座って説明させていただきます。

それでは、資料1をごらんください。

敷地は、JR南武線西国立駅の西側に位置しており、用途地域は第1種住居地域及び第2種住居地域となっており、指定建ぺい率60%、容積率200%となっております。

景観計画においては、一般市街地地域に該当しており、景観形成の目標として地域資源を街並みに生かした秩序感のある景観づくりとなっております。また、誘導の方針

といたしましては、歴史を感じる街並みの形成、日常の中に緑が映える街並みの形成、多様な土地利用を生かした街並みの形成となっております。

また、地区計画についてでございますが、現在策定中の地区計画の案を資料1の追加資料として参考までに配付してございます。詳細については、こちらをごらんいただきたいと思っております。本日は地区計画の中身について抜粋でご説明をいたします。

計画敷地は「西国立駅西地区地区計画（案）」の地区整備計画区域で、医療施設地区A・Bに位置づけられております。

地区計画の目標として、「地域や各施設をつなぐ歩行者ネットワークの形成や緑環境の保全により、安全で快適な市街地環境の形成を図る」ことも挙げてございます。

土地利用の方針では、病院棟を計画している医療施設地区Aにおいては、「周辺環境に配慮しながら土地の有効活用を図る」ことといたしております。

また、地区施設の整備の方針の中で、「歩行者ネットワークを形成するため、公共公益施設地区及び医療施設地区Aの境界に錦中央公園と一体性のある貫通通路を配置する」ことや「ゆとりある歩行者空間を創出するため、立川南通りに面する部分に歩道状空地を配置する」こと、「緑豊かなうるおいある歩行者空間を確保するため、医療施設地区Bの道路に面する部分に緑道を配置する」こと、ほか「緑のネットワークとなる環境緑地を配置する」ことなどを定めております。

本計画は、9階建て、高さ約37メートルの病院及び駐車場を予定しているものでございます。

計画の詳細については、届出者より説明をいたしますので、事務局からの説明は以上でございます。

○堀会長 ありがとうございます。

それでは、これより届出者より説明をいただくために、しばし休憩に入りたいと思っております。

傍聴者の方は、恐縮ですが、企業の未公開情報への配慮のため、一旦ご退席、お願いしたいと思います。

〔休憩 午後 4時07分〕

〔開議 午後 5時37分〕

○堀会長 それでは、休憩前に引き続きまして、審議会を再開いたしたいと思っております。

○小倉都市計画課長 傍聴者の方はもう。

○堀会長 帰られた。待っているの長過ぎた。

それでは、審議会を再開したいと思います。

この事前協議案件につきまして、ご意見がある委員の方はいらっしゃいますでしょうか。

お願いいたします。

○浅見委員 先ほど私の言った内容について、目隠しパネル、フェンス、それからこの建物にあるリニアック棟ですか、そのパネルですとかフェンスですとか、なるべく単調ではないような計画、いわゆるデザインによって解決するか、またはそういったものでいろんな考え方はあるとは思いますが、それによって圧迫感とか単調性をちょっと考慮していただきたいというような考え方なんです。

それから、2点は植栽については、パーセントで植えましたよということではなくて、やはり市民が楽しめる、親しめる、そういった植栽を考慮していただきたいというような感じですか。

それから、あと先ほどのベンチなんですけれども、管理面でということで、ではベンチにかわるものは何かないかなというようなことを少し検討していただきたいなと思うんですけれども。

私の質問に対してのお話、3つです。

○堀会長 1点目が目隠しパネル、塀類について特段の配慮、部材の工夫をしていただきたい。2点目が、植栽を市民が親しめるように十分気をつけてほしい。それから、3番目、人を休ませるスペース等について、もしもベンチが問題であるなら、ベンチにかわるものも含めて検討していただきたい。

以上ですかね。

ほかはいかがでしょう。

お願いします。

○宗像委員 私も何点かあります。

まず1つ、植栽については浅見委員がおっしゃったように、市民が親しめるものはもちろんなんですが、季節、管理も大変だと思いますけれども、管理も考えながら市民が親しめて季節感のあるようなものを工夫していただきたいと思います。特に先ほど酒井委員もおっしゃいましたけれども、この地域は桜がずっと、桜が地域にはとても親しまれていましたので、桜もいいんですが、今度、植えかえるときなどには、やはりちよっ

と新しい若木なども、それから同じソメイヨシノだけじゃなくて、少しほかの八重とか、そんなのも工夫していただいたりして、ちょっと季節が長目に見られるとか、そういう工夫もしていただけたら、なおいいんじゃないかなと思います。

2つ目のベンチについても、私もせっかく塀がとれて市民も親しまれる病院というところで、緑も多くしてというので、何とかベンチがだめならベンチにかわるものとか、やっぱりこれから高齢者、どんどんいろんなところでベンチが今、駅でも減ってきていますけれども、高齢者がふえてきて、やはりそういうものが必要になってきますので、工夫していただきたいなど。2つ目です。

それから、3つ目はアースワークって新しい取り組みでとってもいいなと思いました。ただ、そこにやっぱり植える植栽はいろいろ工夫していただいて、ただアースワークとしての形だけじゃなくて、その植栽も工夫していただいて、高・中・低木、季節感、それから私などはぜひモミの木なども1本あって、冬場にできれば病院など、そこにイルミネーションなんかできたらいいんじゃないかななんて、ちょっとそういう遊び心もあってもいいんじゃないかなと思っています。

以上です。

○堀会長 植栽に、浅見さんのに加えて季節感、特に南通り、桜に対する配慮をお願いしたいと。それから、休憩スペースの工夫をやはりお願いしたいと。それから、演出ですかね、最後の話はね。季節の演出等も考えていただきたいと。市民が楽しめるようにしていただきたいと、こういうことですね。

ほかにはいかがでしょうか。

お願いします。

○酒井委員 東側のこの錦中央公園ですね、そこと間に貫通通路ができますけれども、ここは駐車場に行く車の通り道で、そこに貫通通路という感じですがけれども、この公園と連続した空間の形成というところでは、一直線の貫通通路というよりは、ちょっと公園の中に入り込めるような、そういう一本道をずっと行くんじゃないんだよというような、そういうような道にしていただけたらなと思います。また、この中央公園のこちら側には市民会館もありますので、市民会館にいらした方が、例えばちょっと車で遊びに出られるような、そういうような、この中央公園というのはどうしても何か今まで暗いイメージで、余り利用したく……。ごめんなさい、立川市の方、言い過ぎじゃないんですけれども、余り利用したくないなという公園というイメージがありましたので、明る

く日当たりのいい、親しめるような、そういうところにしていただけたらと思います。

○堀会長 西側の貫通通路の問題ですね。貫通通路を、今、直線になっているのを、例えばスラロームとか、そういうイメージですかね。これはなかなか難しいかもしれない。ちょっと意見としてうまくまとめられるかどうか、ちょっと難しいかもしれません。

それから、公園に関しては、病院の側に注文はつけられませんので、それは別途、私のほうから市のほうに別途お伝えするというにさせていただければと思います。

○酒井委員 よろしく願いいたします。

○堀会長 ほかにいかがでしょうか。

お願いいたします。

○杉山委員 先ほど色について教えていただきましたけれども、私の意見を述べさせていただきます。

少しはやりだというお話がございましたけれども、それは例えば単身者マンションもほぼ同じような色彩を使って、これもやはりでございませう。やはり温かさとか安心感ですとか、そういったことを考えても、もう少し温かくて、もう少し落ちついた明度、彩度みたいなことをお考えいただいて、なおかつやっぱり白黒、私、実はちょっと2週間ほど入院したことがございまして、やはり黒というのはすごく、ちょっと申し上げにくい、死につながるとか、こういうイメージが余りよくないんですね。そういったような意味で、この色使いをもしこちらの設計の会社さんがずっとなさっているとしたら、小さなサイズの病院でしたらいいのかなと、この大型で余りいかがかなというのは、もう少し検討していただけるといいなというのがございます。

それから、身障者とか歩道についてはわかりました。ですけど、やはり皆さんがおっしゃるように、植栽というところだと、春の桜、夏にサルスベリをお考えのようなので、秋は何かありますが、花なのか、ちょっともみじ、カエデ類の少し紅葉とか、楽しめたりすると、非常に皆さん、市民の方にも親しまれるのかなというところがございませう。

それから、建物の設計自体とか内部構造については、全くここの景観審というところではございませうので、こんなことはちょっとただの参考意見ということでございませうけれども、病院に入院したり見舞いに参りますと、今大体、喫茶室とかカフェなんか併設であるとかよくあるんですけれども、それでなくても入り口付近がちょっとゆったりとしたラウンジスペースみたいなことが外からも見えるというような、リラックスし

た感じという設計もだんだん多くなってきたりしておりますので、配置計画、いろいろ何かあると思いますが、南側とか何かガラスのこの部分に、そんなふうなことがちょっと見えてくるのかなという期待があったり、南面などもちょっとそっけない印象があつて、道路側からの真正面じゃないねというお話もございましたけれども、ちょっとそういう親しみやすい、入りやすいような、ちょっとファサード計画みたいなことは期待したいのと、さらにお願ひしたいなというようなことを、本当に管轄外の意見で大変恐縮ですけれども、お願ひしたいなというところでございます。

以上です。

○堀会長　ほかにいかがでしょうか。

○浅見委員　補足なんですけれども、確かにこれを見ると南側立面図の中のファサードについては、同一色で全部まとめているんですけれども、やはり初めてこの病院に来られた方は、やはりすぐに、ああ、ここがファサードなんだというようなことがわかるように、これも一概にデザインをちょっと考えてもらいたいなというような気がします。

それから、下の西側立面図も、階段等、それからこれも開放性が必要なんだろうけれども、ただ単に同一色でルーバーを、偏っているんですけれども、この辺のところのデザインも単調性がかなりありますから、この辺のところももうちょっと一工夫があったほうがいいんじゃないかなとは思いますが、

以上です。

○堀会長　どうでしょうか。今のは……

○浅見委員　今のはちょっと違うかな。

○堀会長　どうでしょうかね。質問ということにして、今のは少しお考えも聞いてみたいところですよ。どうでしょうか。

では、ごめんなさい、ちょっといいですか。休憩入れて。

[休憩　午後　5時50分]

[開議　午後　6時04分]

○堀会長　それでは、また休憩を終了いたしまして、審議会に戻りたいと思います。

では、ご意見をお願いいたします。

○杉山委員　今質問させていただきましたが、私の意見としては、先ほど建物の色自体、もう少し変更の検討はいかがかと申し上げたのに関連して、足元もグレー濃淡というよりは、少しアースカラー、足元ですね、ファサードというか、東面のところずっと縦に

南北……

○堀会長 何ページを見ていますか。

○杉山委員 待ってください、写真がついているものですね。14でしたか。14のところでいいのかな。

14のところで、地図上ではちょっと薄いベージュがかかったようなところ、これがそうですね。それと、西国立からも、こう入ってくるよというのも同じ色になっていると思います。それが今、質問させていただいたこのグレーのインターロッキングになっているようですけれども、やはり建物同様に薄茶とかベージュとか、そういった濃淡などの温かい雰囲気でもとめていただけるといいかなというふうに思います。

○堀会長 舗装を十分検討することということでよろしいですか。

○杉山委員 結構でございます。

○堀会長 温かい色と限定するのは少し危険な気がしますので、舗装についても十分検討していただきたいというふうにさせていただければと思います。

○杉山委員 温かい色と申し上げて、余りビジネスライクで無機質にやらないようにというふうな、無彩色で。ちょっとそんなことを思った次第です。

○堀会長 そこもいろいろありますので……

○杉山委員 意見として、別に検討していただければと。

○堀会長 舗装についてもよく考えてほしいという趣旨ですよ。

○杉山委員 そうですね。

○堀会長 ほかにご意見いかがでしょうか。

○浅見委員 患者さんですとか、心配している方が病院を訪れるわけですから、特に先ほど言われたアプローチについてだとか、建物の入り口のファサード、特に入り口部分ですね。それから内部についても、特段にそういったことを配慮して、なるべく無機質にならないような、先ほどのこれもそうですが、西側のアルミルーバーについてもなるべく無機質にならないようなデザインを考えていただきたいと思います。

○堀会長 利用者の動線並びにそこからの見えに十分配慮した建物外観のデザインを行ってほしいと、こういうことですね。

○浅見委員 はい。

○堀会長 ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、私からも1つお願いしたいんですけれども、南東部の遊歩空間についてで

す。ほかの方が不快に思うような形の利用が起こらないように、空間デザイン、レイアウト、ベンチデザイン、あるいは維持管理など、特段の工夫を凝らしながらベンチ、休憩スペースの設置をご検討いただきたい。

先ほどおっしゃられたように、ベンチを置いても、それが非常に汚くなってしまうとマイナスになりますので、それを決して我々も望んでいるわけではないんですけれども、やはりベンチや休憩スペースの存在というのは、患者さん、あるいはお見舞いの方、あるいは周りを通る市民から見ても、大変好ましいというのをはっきりしておりますので、ほかの方が不快に思うような形で利用されないように、ぜひ工夫をしていただきながら、ベンチや休憩スペースの設置する、置く検討をしていただきたいと思います。

ほかにかがででしょうか。よろしいですか。

ありがとうございました。

それでは、ご意見がいろいろと出ましたので、意見の取りまとめについては、事務局と調整した上で会長一任とさせていただきたいと思うのですけれども、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○堀会長　それでは、これで意見聴取について終わりたいと思います。

届出者の方、大変ご苦勞さまでございました。ご退室いただいて結構です。

暫時休憩に入りたいと思います。

[休憩 午後 6時10分]

[開議 午後 6時10分]

○堀会長　それでは、審議会を再開いたします。

次第に従いまして、案件説明としまして、立川市景観計画の一部改定につきまして、事務局よりご説明をお願いいたします。

○小倉都市計画課長　それでは、前面のパワーポイントを使って説明させていただきます。座って説明させていただきます。

次、お願いします。

景観計画は平成24年10月から運用を開始し、景観条例に基づく届出業務を開始して、2年以上が、2年半程度が経過してございます。今回は、その運用実績を踏まえ、実情に合わせた一部改定を行うものです。

一部改定の内容といたしまして、1点目として開発行為の届出対象規模の見直し、2点目といたしまして届出対象建築物等の色彩基準（屋根色）の見直しとなっております。

1点目の開発行為の届出対象規模の見直しについてご説明いたします。

宅地造成などの開発行為については、全数を届出対象とし、新設する道路の線形や、公園の位置や形状について協議を予定しておりました。しかし、実際には、景観形成地区の特徴がある地区を除き、一般地域では実質まちづくり指導要綱による緑化のみであり、その他の景観としての協議の余地はほとんどございません。そのため、届出者の負担軽減や、適正な届出規模に修正することを目的とし、開発行為の届出対象規模の変更を行うものでございます。

具体的に表を用いて説明いたします。

現行は、全ての一般地域・景観形成地区において、開発区域の面積が500平米以上を届出対象としております。

変更案といたしましては、一般地域の3地域において、開発区域の面積を3,000平米以上を届出対象に変更いたします。なお、景観形成地区の7地区の対象規模は現行のままの500平米といたします。

参考までに、開発区域が3,000平米を超える場合につきましては、立川市まちづくり指導要綱の基準におきまして、緑化地ではなく、6%以上の公園設置を指導しております。

参考までに、景観形成区域の区分についてご説明いたします。

今回、変更する対象の一般地域は、図の①から③の地域となっております。④から⑩については現行でございます。

次のページ。

参考といたしまして、先ほどご説明いたしました具体的な例をご紹介します。

このように、本市におきましては、小規模な宅地開発というのが多数ございます。こういった中で、面積がこういった限られた中で、道路線形や宅地の形状がほぼ、これについては決まっております、計画における協議としましては、まちづくり指導要綱によります緑化地以外の協議をする余地が残っていないというのが実態でございます。

次に、2点目の届出対象建築物等の色彩基準（屋根色）の見直しについてご説明いたします。

当初の想定では、玉川上水、立川崖線地区、国分寺崖線地区の3地区以外は、届出対

象規模が1,000平米以上または500平米以上となる建築物として、中規模程度の建築物を想定しておりました。そのため、小規模な一般住宅等の勾配屋根を有する建築物はないものとして、想定外といたしまして屋根色基準の設定を行いました。

しかし、実際には届出対象規模となる建築物の中に、勾配屋根を有する、いわゆる2階建ての長屋形式のアパートのような届け出が多数あり、屋根基準がないことにより色彩基準に適合しないといった問題が発生しております。

その対応といたしまして、現在は景観審議会に諮った中で、現在は特例として他地区の屋根色基準を準用しておりますが、今回の改定で屋根色基準のない地域に追加を行うものでございます。

具体的に表を用いて説明いたします。

現行は、砂川地域から五日市街道地区までの7つの地域・地区に屋根色の設定がありませんが、変更案といたしまして、建築物の高さが10メートル未満の場合について、屋根色基準を追加するものでございます。

玉川上水地区から国分寺崖線地区までの3つの地区については、現行のままといたしてございます。

参考として、色彩基準の算定例を説明いたします。

まず、例1といたしまして、中層程度の集合住宅の場合についてご説明いたします。

屋根色については、屋根色基準のない場合、その多くが強調色で算定されます。しかし、外壁面積に占める屋根面積の割合は少ないので、ほかの部分の強調色を含めた強調色の割合も外壁面積の5分の1以下となり、屋根色の設定がなくても基準はクリアできます。

例の2といたしまして、長屋形式の集合住宅の場合についてご説明いたします。

屋根色については、例1と同様に、屋根色基準のない場合、その多くが強調色で算定されます。

この場合、勾配屋根のため外壁面積に占める屋根面積の割合は大きいので、ほかに強調色がない場合においても、強調色の割合が外壁面積の5分の1以上となり、色彩基準はクリアできません。

このような建築物に対応するため、今回、高さが10メートル以下の場合に屋根色基準を設定するものであります。

最後に、一部改定のこのスケジュールについてご説明いたします。

昨年度は、庁内協議や東京都へ意見照会を既に行っております。

本年度におきましては、本日の審議会におきまして案件説明をさせていただいた後、東京都からの回答を受け、6月議会の環境建設委員会で報告を行った後、パブリックコメントや都市計画審議会の意見聴取により修正を行った後、景観審議会に諮問し、答申を受けた後、告示し運用を開始させていただきたいと考えてございます。

最後に、資料3-2について説明いたします。

資料3-2は、景観計画の改定案となっており、届出対象規模及び色彩基準について、現計画と改定案を掲載してございます。資料の網かけの部分が改定箇所となっております。

説明は以上です。

○堀会長 ありがとうございます。

それでは、これにつきましてご意見、ご質問をお願いしたいと思います。

いかがでしょうか。

最初のは開発区域面積ですね。これは、このように砂川、基地跡地関連、一般市街地、これを現行の500平米から3,000平米にしたときに、どのぐらい届出件数が減る感じですか、今までの。

○小倉都市計画課長 24年10月から25年、26年、約2年と3カ月程度で、これまでの一般地域の開発の届出が48件ございました。そのうちの3,000平米を超えるといった件数は3件でございます。ですから、48件のうちの45件が、いわゆる省略となり事業者側への負担軽減にもなっています。

○堀会長 事務のほうも負担軽減になっている。いや、大変だと思うんですね。最初から心配していたんですけども。

いかがでしょうか。

○杉山委員 3年間で3件というのは、今度は逆に少な過ぎないですか。3,000平米って意外と大きいですよ。1,000平米とか1,500平米とか、何かその中間という考え方はないんですか。どういう内容の案件かよくわからないんですが。

○堀会長 主にどういった内容ですか。

○杉山委員 どんな開発行為。

○小倉都市計画課長 基本的に、一般地域の開発行為というのは、ほとんどが工場の跡地ですとか、ほぼ9割以上が農地の相続等に伴う開発行為がほとんどでございます。そ

ういったことになります。それでいきますと大体が、もう開発をしていて、こういった道路を入れまして、そこにある意味、この取得価格に対してのその用途等において必要な宅地割というのが既にされてしまうといった状況になるんですね。そうしますと、幾ら景観的にでも、既に宅地を売って、それを今度は宅地化したものを売ってあれ幾らでといった仕組み、例えばもっとこういうふうに割ってくれとか、敷地をもうちょっと大きくしてくれとかということについて、もちろん協議することは可能なんです、これがほとんど協議にならないんです。変えようがないんです。

3,000平米と、先ほどご説明いたしましたけれども、立川市のまちづくり指導要綱、これはまちづくり条例じゃないんですけれども、あくまで要綱なんです、3,000平米未満の開発については、事業区域全体に対しての緑化を義務づけているんですね。事業区域に対して、例えば3,000平米以内のところであれば5%の緑化を分散でもやってくださいといった状況なんです。それが、例えばこういうところなんです。この敷地面積に対して、例えば4%、3%でやると、こういったところに宅地に分散して緑化をしていくと。大きくまとまった緑化をしてくれといっても、今度それは宅地として売れなくなりますので、宅地の中にこういった分散をさせて緑化面積を確保していると。

ところが、3,000平米以上になりますと、指導要綱の中で提供公園といまして、事業区域の6%以上の提供公園を出してくださいと、つくってくださいといったことをお願い、指導しております。そうしますと、景観として、例えばここの周辺環境との取り合いの中で、例えばここに公園は持ってきたほうがいいとか、こちらの角に持ってきたほうがいいといったような協議の余地が残されているといったことになります。

そんなことから、指導要綱と連動した3,000平米以上の開発といったものを対象に、今後、景観協議の届出基準というものを定めていきたいという趣旨でございます。

○浅見委員　それは、砂川地区と基地跡地関連地域だけに限ってですか、その下の玉川上水とか五日市街道地区……

○小倉都市計画課長　1番、砂川地域、この7地区の部分以外、全部ですね。それと2番、この水色の部分、ここは多分開発がないんです。3番ですね、3番のこの地域。逆に一般地域を指定して、7地区は特徴のある地区を選出しておりますので、特徴のある地区以外の普通のところについては全て今回3,000平米以上。ただ、2番については、ここ基地跡地がほとんどですので、開発はないというところで、旧砂川地域と駅を除いた一般市街地といった意味です。こちらから下は崖線地区になりますので、これは非常

に景観に特徴がある地域なので、これは対象から外しています。

○浅見委員 3,000平米を、今年度、1,500平米、来年度、1,500平米、ここに縛りはないんですか。

○小倉都市計画課長 先ほどの説明で、1,500平米に縛る意味がないんです。

○浅見委員 ですから、3,000平米はそうなんですけれども、今年度、3,000平米やってしまうと6%公園ですよ。けど、今年度は1,500平米だけやっておいて、来年度はまた1,500平米やって、3,000平米の6%公園というのはなくなるんですか。それとも3年以内に行為を行ったものについては、3,000平米とみなすわけですか、合算して。

○小倉都市計画課長 それは3年以内に、例えばこういったところがあって、その後、3年以内にこうやってやれば、それは合算しますよ。ただ、既に、例えば先行してやったところを、また売ったところを景観の中で、こっち家を壊してここへ持ってこいという指導はできませんので、改めて対象にはしませんけれども、この中での例えば1,500平米、1,500平米だとすれば、この中での対策をお願いするようになりますので…

○浅見委員 それは指導するわけですね。

○小倉都市計画課長 はい。もとへ戻って、既に多分売れていますでしょうから、家が建って、そこをまた改めて追加のやつで宅地を入れかえろという指導は、ちょっとこれは難しいだろうと、現実的ではないであろうと。

○堀会長 よろしいですか。何かご意見ありますか。

○小倉都市計画課長 立川市の場合は、先ほど言ったように、いわゆる一般でいうところの開発といっても、ミニ開発が多いということです。ですから、突っ込み道路で、周りに、いわゆる30坪から40坪ぐらいの、建て売り住宅って一般に言うんですけども、そういったケースがほとんどです。

○堀会長 こういうやつ。

○小倉都市計画課長 そうですね。これは比較的小さいほうですけども、これがだから10棟ですとか15棟ですとかというのが多いです。

○浅見委員 3,000平米はないですよ。

○小倉都市計画課長 ないです。

○堀会長 いかがでしょうか。

これは景観計画の一部改定ですから、ここの審議会で了解とって……

- 小倉都市計画課長 最終的に諮問させていただきまして、先ほど……
- 堀会長 最後のページの。
- 小倉都市計画課長 8月ぐらいには諮問させていただきたいと。
- 堀会長 きょうはだから説明ということですか。
- 小倉都市計画課長 ええ、きょうはこういったことをやっていきたいといった案件説明でございます。
- 堀会長 わかりました。
- 小倉都市計画課長 これから。議会報告して、パブリックコメントさせていただいて……
- 堀会長 正式な諮問。
- 小倉都市計画課長 諮問をさせていただきます。
- 堀会長 わかりました。
- 続いて、屋根色ですね。これ、いかがでしょうか。特段よろしいですか。
- 杉山委員 屋根色について、ちょっとよろしいでしょうか。
- この取り組みに関してはよろしいかと思えますけれども、このチャンスで考えてみたいのは、全て明度が6以下ということになっていきますけれども、今、太陽発電というようなことで、黒がとってもいいよと、効率がいいよということで、真っ黒というのは、ほぼ黒とか、ふえたりしているんですが、従来の日本家屋的なこういう印象でいうと、とても見なれない屋根なんですね。例えばですけれども、そういうのに対して皆さんは、ちょっとどんなお考えかなというのを、真っ黒屋根って割と目立ってくるので、グレーの濃いやつで、ほぼ黒と……
- 堀会長 それは感想ですか。
- 杉山委員 それって、実は明度6以下って、黒はオーケーって言っていることですよ、この表現自体が。明度2から、その真っ黒じゃなくて少し、せめてダークグレーぐらいからという下限数値を入れる案というのはあり得ないのかなとちょっと思ったりしているんですけれども、いかがお考えでしょうか。
- 小倉都市計画課長 まず、ソーラーパネルの件ですけれども、確かに世の中ではふえてきているんですけれども、ソーラーパネルそのものというのは設備になるので、屋根ではないといったところで、どう扱うかというのは正直。ただ、見える、景観という意味では、屋根部分に覆いかぶさっているものなので、色といたらそうであろうと。今、

実際、実務をやっている、特別な建材を使っている人ってほとんどいないんですね。既製品のスレートですとかというのが多いので、なぜこの既製品のものがだめなんだといったところでは、独自にですよ、独自にオーナーさんの意向で色を上塗りしているという例は、私は知らないですね。そういった意味では、既製品の概念の中でやっているものについて、余り色目で屋根色について規制をかけるのはいかがかなといったところを逆に思っているところがございます。

なので、実際はもともとの先ほど言ったように小規模の開発がほとんどでございますので、ほとんどが戸建て住宅ですので、普通の戸建て住宅をつくってもらうには、ほとんどが届出対象にならないんです。99%ならないんです。ところが、今、資産活用で、いわゆる預けてアパート経営をしてもらうみたいな中で、長屋形式のアパートというのが非常にふえているんですね。それが、いわゆる屋根裏収納とか含めて容積等がある場合について、勾配屋根の部材というのが、いわゆるそのメーカーさんのほうの標準設計というんですかね、標準デザインみたいのが非常に今、立川市ではふえてございまして、それが結局、敷地と長屋で1,000平米以上を超えて届出対象になってきたと。常々、こうだよなという状況になっていましてということなので、屋根色については余り細かい、私のほうとしては細かい色基準のこの範囲というよりは、基本的には、いわゆる届け出をやっている中では、既製品を使えるということ、下の黒を規制するとかといった考えは今持っておりません。

○杉山委員 規模が大きくなっていくのを、これは語りたいわけですよ。

○小倉都市計画課長 そうです。

○杉山委員 確かに東京ってまだ割と少ないんですけども、北関東って本当に黒い屋根がふえているんですよ。ここに、例えば文章として、中彩度までの色彩、基本としますという文言は入れているので、それから既存色なんですよ、黒って割ともう屋根屋さんに見ればね。本当に黒です。N2ぐらいありますね。だから、ちっちゃな普通の1戸の戸建ては余りあれだけでも、大きくなったら全てに使わないほうがよろしいのかな、規模もあるので。ちょうど、そのこういう規模もお考えなので、その部分ではちょっと文言として余りというのはどうかなという……

○小倉都市計画課長 今回の改正案というのは、フリーハンドで、大きなものについてもいいですよと言っていて、高さ10メートル未満という縛りをかけておりますので、あくまで届出対象にはなってしまうが、たまたまちょっとちょうど超えちゃっただけ

れども、高さが小さいもの、要は周辺への影響が少ないというようなものについては、ここで救済をしていこうという限定的な救済になっておりますので、全てに対して大きくなる、本当に長屋のでかいやつの場合については、これはある程度でかいものについて救済をするといったふうにはしておりませんので、それは一定の高さといったところで、ちょっと縛りをかけているといったところで、全てそれを考えています。

○浅見委員　これでいくと、玉川上水地区ですとかは10メートル未満かつ色面積500平米未満と書いてあるんですけども、五日市街道ですとか、そのほかの部分については、これは何にも書いてないんですが、平米のほうからやらなきゃいけない、全て……

○小倉都市計画課長　もともと届出対象のところでは、3-2の1枚めくったところですね。この一番左が五日市街道ですと500平米以上ですね。そのほかの、だから今回の対応になるのは、500平米というのは五日市街道地区だけなんですね。そのほかについては1,000平米以上が対象になってまいります。

○浅見委員　500平米というと150坪ですから……

○小倉都市計画課長　でかいです。

○浅見委員　でも、開発して道路つくったら宅地としては……

○小倉都市計画課長　いや、だからこの場合というのは、既に接道がとれていて、建築敷地として接道条件満たしている場合に、あえて先ほどの2者の開発というのは、畑の短冊でそこに入れる場合なんですね。既にもう道路づけがあって、1枚の敷地……

○浅見委員　1枚の敷地の中に……

○小倉都市計画課長　そうそう、それが多いです。

例えば、少し大きな畑の大口の相続なんかがあると、戸建て住宅と西側にアパートみたいな、こちらは現金収入で売っちゃうんだけれども、こちらにアパートを建てて賃貸経営をされるみたいなケースがよく見られまして、その中で大きな敷地ですと、こういった、場所によりますけれども、五日市街道地区だったら500平米ですとか、一般の砂川地域であれば1,000平米をちょこっと超えちゃうケースが周りにあるんですね。

○浅見委員　500平米というのは建物ですね。わかりました。敷地じゃないんですね。

○小倉都市計画課長　敷地じゃないです。床面ですから。だから相当レアです。これにひっかかってくるものは、レアであるんですけども、実際ここ2年半やっていく中で、実際数件、何件か出てきているのは、景観審にそういうのについてお願いをした経過がございます。

- 杉山委員 適合しなかった事例というのは、具体的にはどんなものなんですか。
- 小倉都市計画課長 まさに、こういう事例、これがアパート形状なんですね。2階建ての長屋形式の縦割りのテラスハウスというんですか、あれ。あのアパートです。
- 杉山委員 どんな色……
- 小倉都市計画課長 普通のスレートがわらだったんですけども、要は勾配屋根だったので、壁面の50%……
- 杉山委員 ああ、そうか壁面のね。
- 小倉都市計画課長 はい。20%まで基本があるんですけども、そのものが強調色という扱いになるので、20%でないところが4割とか5割になってしまったと。
- 杉山委員 そうか、そうか、屋根扱いがないからね。
- 小倉都市計画課長 そうです。
- 杉山委員 ああ、ごめんなさい。勘違いした。
- 堀会長 よろしいですか。
- 杉山委員 はい、わかりました。
- 堀会長 以上で、あとはスケジュールですね。一番最後のスケジュールです。
よろしいでしょうか。

○堀会長 それでは、続いてその他、景観形成ガイドラインの策定について、事務局からご説明をお願いいたします。

ちょっと待ってください。

- 萬田委員 会議がまだ2つ入っちゃっているんですね。
- 堀会長 済みません、どうぞ。
- 萬田委員 申しわけございません。
- 堀会長 延びまして申しわけございません。どうもありがとうございました。

(萬田委員退室)

○堀会長 それでは、景観形成ガイドラインにつきまして、事務局より説明、お願いいたします。

○小倉都市計画課長 資料4をごらんください。

まず初めに、景観形成ガイドラインについてお話ししたいと思います。今年度策定するガイドラインのイメージをお伝えし、最後にスケジュールをお知らせいたしたいと思います。

います。

景観形成ガイドラインは、まず立川市景観条例における記載で、第8条に「景観形成ガイドラインを定めようとするときは、あらかじめ景観審議会の意見を聴かなければならない」となっております。

次に、立川市景観計画における記載ですが、「ガイドラインは、景観計画の景観形成の方針や基準などについて、わかりやすい解説を図るとともに、より具体的な配慮事項などを示すことにより、実際の協議の場で合意形成に活用」を図ることとしてございます。

本ガイドラインは、景観計画に定められている景観形成基準を絵や写真等の事例を用いて解説するとともに、基準を市民・事業者の方たちが適切に理解し、具体的にイメージすることを目的といたしております。

立川市景観計画に定められている景観形成基準については、説明いたしますと、景観形成基準は、砂川地域や玉川上水地区など、10の地域・地区に加え、モノレール軸や公園・緑地拠点など、7つの軸・拠点ごとに、配慮してもらいたい事項が定められてございます。

例えば、砂川地域の基準を見てみますと、建築物の建築等の場合、配置の項目においては4つの基準があります。1つ読み上げますと、「隣接する建築物の壁面の位置を考慮するなど、周辺の街並みとの連続性に配慮した配置とする。」というような記載がございます。

次に、景観形成基準の構成については、ごらんのような表となっております。

基本区分である10の地域・地区において、建築物・工作物・開発行為・土砂の堆積等の行為ごとに、ごらんのような項目の基準が定められてございます。立地区分である7つの軸・拠点においては、建築等の行為に対してのみ、上乗せで基準が定められてございます。

その基準の総数は466個にも及びますが、重複する基準が多いこともあり、まずは景観形成基準を整理し、解説が必要となるものを精査し、取りまとめることといたします。

次に、ガイドラインのイメージですが、A4判フルカラー40ページ程度のものとし、窓口で無料配布することを想定してございます。

届出者にとっては、景観的な配慮を検討する際の手助けになりますし、市といたしましても、職員の引き継ぎの際に、景観誘導における有効な手引きとなると考えてござい

ます。

最後に、今年度におけるガイドライン策定までのスケジュールです。

現在、委託業務の発注作業を進めており、6月中旬ごろに受注者との契約を予定しているところでございます。その後、ガイドラインの素案を作成し、随時、本審議会の委員の方にその内容をご確認いただき、そのご意見等を反映しながらまとめてまいりたいと考えてございます。

目標といたしましては、年内にほぼガイドラインの案を確定いたしまして、来年の2月ごろ、本審議会の諮問答申を行い、最終確定をいたしたいと考えてございます。確定後、速やかに印刷を行い、来年度年明けの4月から配布を予定してございます。

説明は以上でございます。

○堀会長　　ありがとうございました。

それでは、ご意見をお願いしたいと思います。ご質問どうぞ。

何か今の時点ではありませんか。

では、私のほうから。

結構なことだと思うんですけども、往々にして、これ全国の景観行政団体が大分つくっておりますので、見ていますと、つくることが目的になってしまって、何のためにつくのかというのが往々にしてわかりにくくなるんですね。それで、誰を対象に、何を目的として、このガイドラインをつくることによって立川市がどうなることを目指すのか、目標ですね。このあたりのコンセプトメイクをぜひしっかりとやっていただいて、このガイドラインをつくるのは多分事務局にとっても多大な労力を要することになるので、大変だったで終わらないように、いいものできた、それによって立川市がすごくよくなったということを目指していただきたい。そのためには、コンセプトをしっかりとすることですね。そのためには、さらにそのためには、全国の先行するガイドラインをできるだけ集めて分析していただきたい。何を目的して、どんなことをやっているか。集めればすぐわかるんですけども、物すごい頑張っているのもあるんですけども、でもいいガイドラインをつくるのが目的になっているのがたくさんあるんですよ。カラーのページが五十何ページとか、すごいのがあるんです。でも、いいガイドラインをつくるのが目的じゃないですよ。いい立川市をつくるのが目標なんでね。本末転倒にならないように、労が最も少なく、効果が最もあるようなガイドラインというのは、一体どういうものなのかということ、ぜひしっかりと検討してつくっていただきたいと思

ます。

○小倉都市計画課長 わかりました。景観計画をつくった原点に戻って、新たにガイドラインといったところの根底を確認しながら、頑張ってまいりたいと思います。

○杉山委員 よろしいですか。

○堀会長 はい。

○杉山委員 この資料4の1枚目の下ですけれども、景観形成ガイドラインの目的というところで、「市民、事業者等が適切に理解し」というふうになっていますけれども、公共の施設等々のガイドラインは、同時に入り込んでくるんですか。あるんですか、もう。

○小倉都市計画課長 計画上、そういった建てつけにはしておるんですが、現在は取り急ぎ市民・事業者、対外的なものにやってみたいと。ただ、当然公共施設といったところについては、かなりいろんな各場面で景観的要素を各担当のほうに申し入れをして協議等させていただいております。色彩なんかにつきましても、前任の葛西先生などにも現場に入らせていただいてアドバイスをいただいたり、これからも箱物だけでなく橋梁であったり、水管橋であったり、これから駅広等もちょっと計画しているところございますので、そういったものについてアドバイス等を受けながら、要素はつくってまいりたいと。ですから、公共施設のガイドラインが最終的な目的なんですけれども、取り急ぎ今、公共施設の再編等々相次ぐ中で、新しい価値観として景観まちづくりといったものについては、庁内的にもかなり取り組みを開始して、実践しているところがございます。

○浅見委員 今までに景観が立川市の中で、市民にどういうわけか、景観が問題だよというような問い合わせだとかが結構あったんですか、建物について。

○小倉都市計画課長 市民が受け取る景観という言葉が、非常に多分、我々が思っている景観と違って、いわゆる中高層の紛争予防条例的な、影が落ちて景観的によくないとか、そういった苦情はこれは以前からございます。ただ、我々が扱っている本来の景観としての苦情というのは、私は余り聞いたことがないですね。どこまでを景観としていうかが、屋外広告についての苦情等は頻繁に入ってまいります。

○浅見委員 ちょっとこれ、またこの基準を設けると、かなり細かく基準が決まってきますよね。

○小倉都市計画課長 ただ、あくまでガイドラインなので、細かくは多分できないと思

ってしまして、いわゆる日本語で表現されている定性的なものを、よりメッセージとしてちゃんと理解しやすくといったところなので、多分細かい定量的な基準ですとか、日本語でまたそれをフォローするようなものではないというところで、おおむね40ページ程度ぐらいの最終系のアウトプットにしてまいりたいというふうに考えています。

○堀会長　　ちょっと中身の話に入っていますので、中身の話も少しだけさせていただくと、きょうが適切なのかどうか私わからないんですけども、私の考えですと、市民向けには非常に薄い見開き2ページぐらいの、だからリーフレットより、4ページですから——くらいで、景観とは何かをよく理解してもらうくらいで十分なんです。40ページのものを市民に配って読んでもえるかと、読みませんよ、読みません。だから、もうちょっとコンセプトに入っちゃっているんですけども、そういうところを議論してほしいということなんです。

それから、事業者さんに関して見ますと、冊子体にして、冊子体つくと2年、3年、4年、5年、使いますよね。古くなるんです。事業者さんにとっては、一番最新の新しい情報がほしいので、冊子体にする必要ないんです。そのときに必要なものをコピーして渡すほうがよっぽどいい。リーフレット形式、バインダー形式かな、そういうほうがいいんです。だから、よくそういうことを考えてくださいというのが、先ほどの私の趣旨なんです。ちょっともう今、中身に入り始めたのでいいまして、具体的にはそういうことをよく検討してほしいなど。

○浅見委員　　そうすると、だけど余りにも厳しく制限してしまうと、建築をやられたり、商売やられたり、いっぱいいろんな人がいるんですよ。そういったときに、色はこの範囲だということ……

○小倉都市計画課長　　いや、これあくまで新しく景観計画に決めてあるものを、さらに細分化して規制を詰めるというものではございませんので、あくまで今定められている措置状況説明書に書いてあることを、活字で、日本語で書いてあるものをよりわかりやすく、例えば「玉川上水に顔を向ける」みたいな表現がありますが、顔を向けるってどういうことなのといったようなことを、挿絵や写真等を使った中で例示をしながら説明していくというようなものを、ガイドラインとしていきたいと思っていますので。

○堀会長　　ここに書いてあるとおりなんですけれども、でもそれもやっぱりよくよく考えていくと、外形的なものが全部違ってくるだろうなというのが私の考えなんです。ちょっとよく考えていただきたい。

○小倉都市計画課長 はい。

○堀会長 ほかにいかがですか。よろしいですか。

ありがとうございました。

長時間になってまいまして、まことに申しわけございません。

本日、用意いたしました議題は全て終了いたしました。

これで第13回景観審議会を終了させていただきたいと思います。

事務局に進行をお戻しいたします。

○小倉都市計画課長 委員の皆様、本日は活発なご審議、ありがとうございました。

事務局より、本日の景観審議会の議事録につきましては、初校を事務局が確認させていただきまして、その後にメールや郵送でお送りをいたしますので、ご確認のほうをよろしくお願ひしたいと思います。

それでは、本日は長時間にわたりありがとうございました。これで終了させていただきます。ありがとうございました。

閉会 午後6時49分