

## 令和7年度第3回府中市土地利用景観調整審査会 会議結果

- 1 開催年月日 令和7年8月6日(水) 午後18時00分 開会  
午後19時00分 閉会

### 2 出席者及び欠席者

- (1) 委員 秋山 一弘  
桑田 仁  
中島 直人  
三輪 律江  
依田 彩  
(五十音順)

- (2) 欠席委員 中島 伸  
横溝 惇

- (3) 事務局 都市整備部 計画課長 小林 茂  
計画課長補佐 小川 敬義  
計画課地域まちづくり担当主査 西村 拓矢  
計画課地域まちづくり担当主任 武佐 駿一  
計画課地域まちづくり担当 永井 涼也

- 3 傍聴者 5名

### 4 議事日程

#### (1) 日程第1

令和7年度 第1号議案 景観構想変更

(朝日町三丁目地内及び多磨町一丁目地内 三井不動産株式会社)

#### (2) 日程第2

令和7年度 第2号議案 土地利用構想及び景観構想

(宮西町一丁目地内 三菱地所レジデンス株式会社)

(3) その他（次回の開催予定）

5 議 事

【事 務 局】 それでは、定刻でございますので、ただいまから令和7年度第3回府中市土地利用景観調整審査会を開会していただきたいと存じます。

開会に先立ちまして、都市整備部計画課長の●●よりご挨拶申し上げます。

【事 務 局】 本日はお忙しい中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

本日の議題といたしましては、日程第1として、継続案件である朝日町三丁目及び多磨町一丁目地内の景観構想の変更、日程第2として、新規案件である宮西町一丁目地内の土地利用構想及び景観構想についてご審議いただくものでございます。

よろしくご審議賜りますようお願い申し上げまして、挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

【事 務 局】 ありがとうございます。

それでは、●●会長、進行をよろしくお願いいたします。

【委 員】 それでは、令和7年度第3回府中市土地利用景観調整審査会を開会いたします。

最初に、本日の出欠状況でございます。事務局から報告をお願いいたします。

【事 務 局】 本日の出欠状況でございますが、●●委員と●●委員から欠席の連絡を頂いております。

【委 員】 はい、本日、オンラインでのご出席いただいているのが残りの5名の方全員ということで、過半数の4名を超えておりますので、府中市地域まちづくり条例施行規則の第38条第2項に基づきまして、本日の会議は有効に成立しておりますことをまずご報告申し上げます。

次に、審査会の会議録への署名ですが、順番では●●委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

【委 員】 はい。了解しました。

【委 員】 よろしくをお願いいたします。

続きまして、傍聴者の有無について、事務局から報告をお願いいたしま

す。

【事務局】 本日は、審査会を開催するに当たりまして、傍聴希望者が5名おりますが、傍聴を許可してよろしいでしょうか。

【委員】 本日は、特に非公開に当たる案件はありますでしょうか。

【事務局】 ございません。

【委員】 分かりました。

それでは、本日の審査会を開催するので、今、ご説明ありました5名の方、傍聴を許可して、委員の方、よろしいでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 ありがとうございます。

それでは、傍聴の方に入ってもらうまで、お待ちください。

事務局、対応をお願いします。

(傍聴者入室)

【事務局】 大丈夫です。

【委員】 はい。

それでは、日程第1、令和7年度第1号議案景観構想の変更朝日町三丁目及び多磨町一丁目地内につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、日程第1、令和7年度第1号議案景観構想の変更につきましてご説明いたします。

本件につきましては、令和7年5月8日付で景観構想の変更の届出があり、令和7年6月3日の本審査会においてご審議いただいている案件でございます。

それでは、送付させていただきました資料に基づき、ご説明いたします。  
資料1ページをご覧ください。

こちらは、前回審査会で頂いた質疑等を整理した事前協議シートとなっております。

番号1、「夜間照明の仕様等は決まっているか。また、夜間の外観を表現したイメージパースを用意してほしい」との意見がございました。「通常、昼間の外観を決定後に詳細な照明計画を行う流れで進めます。外観が決定していない現時点では、夜間パースを作成できません。今後、周辺環境に配慮しながら、照明計画を検討します」との回答がありました。

番号2、「外壁の色彩について、7.5 Y R 9 / 2を採用しているが、強調色を際立たせるためにも、明度を0.5、彩度を1程度下げたら、よりよい外観となるのではないか」との意見がございました。「ご意見を踏まえ、色・素材の検討を進めます」との回答がありました。

番号3、「敷地の南西角の入り口のデジタルサイネージについて、運用時間、表示内容、輝度、音声の有無等の運用方法を知りたい」との意見がございました。「デジタルサイネージの運用については現時点で詳細まで検討しておりませんが、周辺環境に配慮しながら、まちのにぎわいやまちの情報発信拠点としたいと考えております」との回答がありました。

番号4、「敷地北側の公園について、夏の暑さ対策として、日影の確保、遊具・舗装の仕様は検討しているか。また、イメージパースを見ると、うまく活用されず閑散としがちな公園となる印象を受けたため、どのように人を滞留させるか検討してほしい」との意見がございました。

資料2ページをご覧ください。

こちらは、敷地北西に存する自主管理公園付近の拡大図になります。事業者の回答といたしましては、「添付イメージのとおり、木立の日陰で休める空間、子供が安全に遊べる遊具、舗装仕様の検討、マルシェイベント等の開催を可能にする広場空間の確保を企画しています」とのことです。

以上で説明を終わります。よろしくご審議くださいますようお願いいたします。

【委員】 ただいま説明いただきました。委員の皆様、ご質問、ご意見等ありましたらお願いいたします。

【委員】 ●●ですけど。

【委員】 お願いします。

【委員】 よろしいですか。

【委員】 はい。

【委員】 デジタルサイネージに関しては、明るさとか音とかの基準というものってあるんでしょうか。

【委員】 事務局のほうお願いします。

【事務局】 会長。

【委員】 お願いします。

【事務局】 府中市で特にデジタルサイネージの輝度だったり音声についての基準等

は特になくて、あくまで周辺環境に配慮しながらというところで、引き続き事業者と検討していく内容だと思っております。

【委員】 それを事業者と検討していくときに、市のほうでもこの意見は言えるんですか。

【事務局】 協議の中でという話にはなと思うんですけど、にぎわいという面でもこちらとしても考えていかないといけないと思っています。

【委員】 分かりました、今ので大丈夫です。

【委員】 事務局、ありがとうございます。今、デジタルサイメージはちょうど過渡期といいますか、なかなか仕組み自体のほうがちよっとまだ整っていないというのはあるかと思いますが、引き続き相談はするという理解でよろしいんですね。

【事務局】 そうですね。実際は、明確な基準はないんですけども、過度な点滅だとか、大きい音だとか、あとは夜間に大きい音を出すとか、そういうところの行き過ぎた運用については協議をしながら進めていきたいと思っています。

【委員】 それでは、その他いかがでしょうか。

【委員】 ●●ですけど。

【委員】 お願いいたします。

【委員】 はい。次のページに、街灯の詳細図というか、小さい図がありましたので、基本的にはいいと思うんですけども、多様な滞留を生む、生むというか、まちの角として、今、このような周辺環境だと難しいんですけども、ある程度人が外にいるとなったときに、少しこの図面もちよっとまだ概略図なんですけども、ベンチの仕様というか、これはおそらく植栽の縁の部分の白い部分というのが何となくベンチをイメージされているのかなと思ってはいるんですけども、もっとたくさん座れる場所があっていいのかなというふうに思いました。ちよっとその辺りは、人がいる景観を生み出すという意味では景観の話なんですけども、ちよっとこの図面がまだどこまで検討されているものかよく分からないんですけども、この遊具の周りには、きっと遊具で子供を遊ばせているお母さんたちや両親たちも座る場所があるでしょうし、それ以外にも普通にこのショッピングセンターに入らない方たちもこういうふうに少し全体って考えると、積極的に座れる場所をデザインしていったほしいなというふうに思いましたので、具体的に

は、この図面でいう多分白い部分っていうのはもっと多分拡大できるというか、伸ばせるというか、もっとたくさんの場所がいけそうなので、ぜひその辺り、今後、詳細な実施設計という段階において検討していただければと思います。

【委 員】 ありがとうございます。事務局から何かありますか。

【事 務 局】 おっしゃるとおりでございますので、事業者のほうにお伝えしたいと思います。

【委 員】 その他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

今回でこちらの議論は何回目になりましたっけ、事務局のほう。

【事 務 局】 一応、景観構想の変更としては2回目にはなりますが、トータルでいくと、土地利用構想及び景観構想の届出に対しては4回審査を行っておりますので、計6回目ということになります。

【委 員】 先ほどの今回の事業者からの回答にもあったように、もうこれ以上細かいところになると、実際の設計を手がけないと分からないといったところもあるようでして、可能であれば、本件については今回の審議で答申を出してまとめていきたいと思うんですけれども、いかがでしょうか。答申案を見てもらってもよろしいですかね。

それでは、事務局のほうで答申案を出してもらって議論していきたいと思いますので、説明のほうをお願いします。

【事 務 局】 会長。

【委 員】 お願いします。

【事 務 局】 それでは、答申案を読み上げます。

令和7年5月20日付7府都計第39号で諮問のあったことについて審議した結果、当審査会の意見は次のとおりです。

1、令和6年9月2日付6府土景審第6号の本審査会における答申を踏まえるとともに、府中市景観計画及び府中市景観ガイドラインに則した計画とすること。

2、当該地は住宅地や公園、駅、教育施設等、多様な環境が近隣に位置することから、夜間照明による建物の見え方やデジタルサイネージの表示内容、騒音等について、近隣住民等に配慮した計画とするとともに、意匠や外観にも十分配慮し、周辺環境との調和及び良好な景観の形成に資すること。

景観構想における府中市土地利用景観調整審査会からの参考意見。

1、自主管理公園については、人が滞留し、憩える空間となるような計画とするとともに、夏の暑熱対策にも配慮すること。となっております。

【委員】 それでは、答申案について議論いただきたいと思います。いかがでしょうか。

【委員】 ●●です。すいません、よろしいでしょうか。

【委員】 お願いします。

【委員】 書き方で、下にだけ参考意見にして分けているのは何か意図があるんですか。あんまり今まで答申で参考意見っていう書き方をしていたのは、私の記憶じゃあんまりなかった気がしているんですけど。

【事務局】 今回、参考意見として分けたのが、今回の諮っている内容が景観構想の変更というところで、景観としての見え方っていうところが暑熱対策っていうところに直接的に結びつくのかというところのちょっと検討をしまして、この上段に載せたデジタルサイネージだったり夜間照明っていうところは外観の景観的なところで直接的に言えるかなっていうところで、そこで区分けを行っておりまして、滞留の仕方っていうところがどっちかというと土地利用のほうに寄っている意見というふうに解釈をしまして、今回は参考意見として載せております。

【委員】 なるほど。分かりました。これは意見としては出ていて、我々としては一体的かつ、極めて上に近いイメージでしていた気がしているんですけども、この辺は、会長、分けたほうがいいっていう考え方はいいんですかね。

【委員】 いや、ここのところは、確かにというか、事務局、どうでしょうね。

【委員】 参考意見っていうとちょっとトーンが弱くなる印象は確かにあるので、先ほど、●●先生がおっしゃっていたことは気になっていて、何となくにぎやかめで遊具とかその辺を置くっていうレベルでしかまだ検討していない気がしているんですけど、人の滞留具合だったりとか、ベンチの素材・位置だったりとか、それに伴って木陰のつくり方だったりとかっていうのは、私の中では景観にもなると思っているんですけど、その辺の認識みたいなので参考意見にわざわざ分けなくてもいいんじゃないかなっていう印象でした。

【委員】 ありがとうございます。確かに、参考意見というと、何か不必要にこちらの意見が参考ぐらいの位置づけにちょっと取られかねないというのはお

っしやるとおりかと思います。なので、ここは確かに暑熱対策というところを景観じゃないという捉え方もなくはないかもしれないんですけども、一体として考えるということであれば、景観ということで、こちらを3番ということで、自主管理公園についてと、参考意見というのを取って番号を3にするので、事業者にも意図が伝わりますし、かえって参考意見というふうに悪目立ちさせないほうが良いというふうに私も思ったんですけど、事務局、どうでしょうか。

【事務局】 そうですね。実際、景観の構想で審査会にかけているという意図があったので、分けさせていただいたんです。また、参考意見といえど、このまま答申には載せる前提ではありましたが、これも一応、あくまで案になりますので、審査会の中でこの暑熱対策、特に木陰なんかという話だとやっぱり景観の目線も入ってくるのかなというところも踏まえて、3番として入れるのが好ましいということであれば、そういう形で一緒にしてしまうというのは問題ないと思います。

【事務局】 会長。

【委員】 お願いします。

【事務局】 一応、私たちのほうといたしまして、今回、景観構想というところで受けさせていただいてお諮りさせていただいたという、条例上の分けの中での今回答申を分けさせていただいたというところになります。実際に参考意見として頂いているということになりますが、答申として府中市長に出していただくご意見ということになりますので、市といたしましては、こちらに基づいて今後協議していく形になっていきますので、参考意見だからといって必ずしも弱いという意味合いでの認識では府中市としては思っておりませんので、しっかりこれが参考意見という形になったとしても、我々としてはしっかり事業者とは協議したいと思っておりますので、ご承知おきいただければと思います。

【委員】 いずれにしても、実態として参考意見が重要度が低いというわけではないという、そういうことですね。

【事務局】 はい。

【委員】 ただ、一方で、暑熱対策は3番でもいいという理解でよろしいですね。別に何か誤解を招くわけではないという。どうですか、事務局。

【事務局】 そうですね。●●から話があったとおり、全く読めないという話ではな

いので、3番として入れることも可能だと思っております。

【委員】 私としては、市としてはどういう書き方であっても進めてくれるとは思いますが、よりすっと入ってくる3のほうにしたいと思います。委員の方、いかがでしょうか。このような感じでいいでしょうか。

【委員】 私もいいと思います。強いて言えば、夏の暑熱対策だけだとそうなるのかもかもしれないので、植栽計画みたいな文言だったりとかを入れるのも景観には絡んでくるのかなとは思ったりしたんですけど、もし気になるようであれば、この自主管理公園の植栽計画みたいなキーワードも入れて夏の暑熱対策にするのも一つかなとは思いますが。でも、3番にさせていただくほうがよろしいかと思っております。

【委員】 例えば、今のご意見ですと、「適切な植栽等により」とかですかね。「適切な植栽等により、夏の暑熱対策にも配慮」と。でも、暑熱対策だけじゃないですね、植栽は。

【委員】 そうですね。「憩える空間」の前にあってもいいかもしれない。人が滞留し、適切な植栽計画、植栽の配置によりとか。

【委員】 例えば、「憩える空間となるよう、植栽を適切に計画するとともに」とかどうでしょうか。

【委員】 そうですね。「植栽等」もそうですよね。さっきの話のベンチもそうなんですけど。

【委員】 そうですね。植栽等を計画する。例えば、もう一度言いますが、「憩える空間となるよう植栽等を計画するとともに」というのを入れてはどうかという今ご意見でしたけど、事務局、どうでしょうか。

【事務局】 問題ないと思います。

【委員】 では、委員の皆様もそのようなのでよろしいでしょうか。ありがとうございます。それでは、こちら、番号3番にして、「自主管理公園については、人が滞留し、憩える空間となるよう植栽等を計画するとともに、夏の暑熱対策にも配慮すること。」というふうにして答申としたいと思います。よろしいですかね。はい。文言等は私のほうで事務局と最終確認はしますが、こちらの内容で進めたいと思いますので、よろしくお願いします。事務局、そのようなことでよろしいですか。

【事務局】 はい。よろしくお願いします。

【委員】 はい。

それでは、日程の第2、令和7年度第2号議案土地利用構想及び景観構想宮西町一丁目地内について、事務局から説明をお願いします。

【事務局】 それでは、日程第2、令和7年度第2号議案土地利用構想及び景観構想につきましてご説明いたします。

本件につきましては、令和7年6月27日付で、宮西町一丁目地内におきまして土地利用構想及び景観構想の届出があったものでございます。

それでは、資料に基づきましてご説明いたします。

資料右下にページ数が示してありますので、ご確認ください。

資料1ページをご覧ください。

こちらは、事業の概要になります。開発事業者は三菱地所レジデンス株式会社、主な土地利用目的は集合住宅及び店舗の新築工事の計画となります。

資料2ページをご覧ください。

開発区域面積は1,779.83平方メートルになります。建築面積は745.29平方メートル、延べ面積は1万645.04平方メートル、高さは57.54メートル、棟数は1棟、19階建てであり、住戸数が合計119戸となっております。

資料3ページをご覧ください。

こちらの資料は、左側が位置図、右側が案内図となっております。赤斜線で示している部分が事業区域の位置を示しております。区域北側は市道4-10号、西側は市道4-12号、南側は市道4-503号に接しております。敷地南側には称名寺、東側には道路と街区を1つ挟んだところにけやき並木通りが存しております。

資料4ページをご覧ください。

こちらは、敷地周辺の状況写真でございます。写真①②は、事業区域南西側の市道4-12号から撮影したものになります。写真③から⑤は、事業区域南側の市道4-503号から撮影したものになります。写真⑥⑦は、事業区域東側の市道4-488号から撮影したものになります。写真⑧から⑪は、事業区域北東側の市道4-10号から撮影したものになります。写真⑫から⑭は、事業区域北西側の市道4-10号から撮影したものになります。

資料5ページをご覧ください。

こちらは、都市計画を示しております。赤線で囲まれた部分が事業区域となります。当該地の用途地域は商業地域となっており、建蔽率80パーセント、容積率500パーセント、防火地域となっております。

資料6ページをご覧ください。

こちらは、建物用途図でございます。図面下部に用途の凡例を記載しております。当該地北側には専用商業施設や建築中の集合住宅、東側には宿泊・遊興施設、南側には称名寺などの教育・文化施設、西側には建築中の集合住宅や住商併用建物が立地している状況です。

資料7ページをご覧ください。

こちらは、建物階数図でございます。当該地周辺は、低層建物や中層建物が立地しておりますが、数年間にわたり高層建物の建築が進んでいるような状況です。

資料8ページをご覧ください。

こちらは、道路種別図でございます。図面右下に凡例を記載しております。事業区域の北側は建築基準法第42条第1項第1号及び同項第4号、西側は第42条第1項第4号、南側は第42条第1項第1号に指定されております。北側の市道4―10号及び西側の市道4―12号につきましては、けやき並木通りのモール化を目指し、宮西町地区道路整備事業として、北側は道路幅員10メートル、西側は道路幅員6メートルの拡幅を進めております。

資料9ページをご覧ください。

こちらは、府中市都市計画に関する基本的な方針における土地利用方針図になります。今回計画部分は、商業・業務・サービスゾーンに該当し、商業、業務、サービス機能を中心とした都市機能が集積した、にぎわいと活力のある、質の高い都市環境の形成を誘導することが定められております。

資料10ページをご覧ください。

こちらは、景観計画区域を示しております。事業区域は、図面中央の緑色で示された箇所となりまして、景観形成推進地区の大國魂神社・けやき並木周辺景観形成推進地区となっております。大國魂神社・けやき並木周辺景観形成推進地区の景観形成方針としましては、「歴史的資源を生かした府中駅周辺の景観づくりを進め、商業地のにぎわいを連続させるととも

に、都市の顔として風格のある空間づくりを進める」となっております。

資料 1 1 ページをご覧ください。

こちらは、計画概要書でございます。

本計画の基本コンセプトとしては、都市感を醸し出す洗練された邸宅として、昔ながらの商店街との対比と共存、国際通りのランドマークとなる邸宅を計画しております。また、邸宅の一部に店舗を計画することで、当該地域の歴史ある風土と発展を続ける都会性に調和し、にぎわいの創出に寄与する計画としています。

景観コンセプトとしては、モダンなデザインを商店街と閑静な住宅の双方に調和させつつ、当該地域に彩りを添える計画を目指す、道路との境界に緑を入れる計画とする、落ち着きを感じられるようなデザインとしているということです。

資料 1 2 ページをご覧ください。

こちらは、土地利用計画図でございます。当該地は、府中市で行っている宮西町地区の道路整備事業区域内であるため、敷地北側及び西側は、道路拡幅のため一部後退があり、西側及び南側は、府中市開発事業に関する指導要綱に基づき、道路中心から 3.25 メートルの後退を行う予定となっております。

資料 1 3 ページをご覧ください。

1 3 ページ、1 4 ページは、各階平面図となっております。

資料 1 5 ページをご覧ください。

1 5 ページ、1 6 ページは、各面の立面図でございます。外壁色は主に、マンセル値 2.5 Y 7.5 / 3、1 0 Y R 4 / 1、1 0 Y R 8.5 / 0.5 及び 1 0 Y R 7 / 4 などで計画されております。また、低層部では強調色として N 2.5 や N 3.5 を使用する計画となっております。

資料 1 7 ページをご覧ください。

こちらは、断面図でございます。

資料 1 8 ページをご覧ください。

こちらは、周辺状況立面図でございます。

資料 1 9 ページをご覧ください。

こちらは、緑化計画平面図でございます。

資料 2 0 ページをご覧ください。

資料 20 ページ、21 ページは、当該地のイメージパースでございます。  
20 ページのものが当該地北側から、21 ページのものが当該地南側からのイメージパースになります。

資料 22 ページをご覧ください。

こちらは、当該地北西側の市道 4—10 号の国際通りから見た景観シミュレーションでございます。

最後に、資料にはございませんが、本件は、地域まちづくり条例に基づく大規模開発事業の手續におきまして、土地利用構想の写しの縦覧を令和 7 年 7 月 18 日から 8 月 8 日まで行っております。

また、構想の縦覧期間中の 7 月 31 日に住民説明会を開催しておりまして、出席者は 42 名、意見としては、ほこり等の飛散防止、日影についての意見がありました。

また、意見書の提出期間としては、8 月 15 日までとなっており、現時点で意見書は提出されておられません。

以上で説明を終わります。よろしくご審議くださいますようお願いいたします。

【委員】 ご説明ありがとうございました。今回はこれが初めての案件ということで、様々な疑問点等、ご質問あるかと思います。よろしくお願いいたします。いかがでしょうか。

【委員】 よろしいですか。

【委員】 お願いいたします。

【委員】 まず、ご説明ありがとうございました。現地に行けていないので、正確な状況が分からないところもあるんですけども、一つがまず気になったのは、南側の称名寺さんとの関係でございますが、今回、周辺からも見えるという意味では、おそらくこの称名寺さんの参道があって本堂があるという非常にこれ歴史的な景観だと思うんですけども、その背後に恐らくこの壁のような形で建つということになるわけですけども、そのことについての景観的な検討というか、コンセプトというか、考え方というのが今日のご説明の中では見えなかったというか。実際に相当、南面が際立って見えるわけですね。称名寺さんは自然がおそらくあって、その背後にどういうふうに出てくるのかっていう、何かその辺りに対する検討というかそういうことを、これ、見えるのはもちろんしょうがないわけですけども、

色彩の在り方とか、あるいは外観、低層部の在り方とか、その辺のことはもう少し気を使っただいて考えてほしいというふうにまず思いました。

だから、今日のその資料ではその辺りの配慮が読み取れないなということと、それに関係するんですけど、南側の街路に対して、1階が店舗なんですけど、そのバックヤードになっていて、南側の街路にかなりいろんなしわ寄せが来るんですけども、ここは南側が称名寺さんということもあって、かなり人通りが少ないというか、土地利用が沿道になくて、このマンションのほうも、今回の開発のほうも南に対してかなり閉じるとなったときに、この道の性格というか、中心市街地の中で暗い道ができるというか、治安的にも問題になるような可能性が出てくるので、仮にバックヤード的なものを集中させるにしても、少し人の目が届くような場所がしっかりあるとか、あるいは、この後でと思うんですけど、照明の計画だとかしていただいて、南の街路の安全、安心なランドスケープの形成にも少し配慮していただいたほうがいいんじゃないかなと、率直に思いました。南側との関係についていろいろ。まずはそういうふうな感じです。

【委員】 ありがとうございます。事務局、どうでしょうか。

【事務局】 はい。南側の称名寺との関係については、確かに本日の資料では直接的に分かるものはないというところで申し訳ないんですが、南側がこの19階建ての建物が建つとかなり暗くなるというのはおっしゃるとおりだと思いますので、頂いた意見を踏まえて照明の計画などは協議していきたいと思います。

【委員】 多分、暗くなるというか、景観的に、その参道から見たりして、後ろに壁のようになるっていうご指摘があったかと思うんですよね。だから、この敷地周辺だけじゃなくて、先ほど、参道の入り口とかから見て、後ろにどういうふうにこの建物が建つのかとか、ちょっとそういう景観シミュレーションとか、●●委員、そういうお話ですよ。

【委員】 はい。前半はそういうことを申し上げました。

【委員】 なので、そういう視点からも景観シミュレーションを行ってもらいたいというふうに一つ言えるのかなというのと、あと、暗いというか、その2つの敷地で、要はこちらの北側で、当該敷地の南側の道路について、敷地側ではまさにバックヤード的だし、入り口がどういうふうに入るか私も分からないけども、可能性によっては、人通りが少なくて非常に暗い道が

続きかねないという危惧を今ご指摘いただいたかと思うんですが、それはどうなのでしょう。

【委員】 今、●●会長が照明と言ったのは一つの例の話なんですけど、別にそのことだけの話ではなくて、まちの中で照明がほとんどないような通りができてくるということになるので、それを少しでも解消するような、それは日中でも同じなんですけども、工夫とかをぜひ検討したほうがいいのではないかと思います。ちょっとその辺り、ぜひお伝えいただきたいというか。どうでしょう。事務局のほう、ご理解いただいたでしょうか。

【事務局】 まず、現状で何か今回の資料で見えていないところで計画しているものはないかという確認と、あわせて、今のご意見を参考に事業者のほうにも求めていきたいと考えております。次回、もしあれば展開をしていきたいと思っています。

【事務局】 確かに道路を挟んで南側の部分というのが称名寺さんの墓地が配置されているところになるので、おっしゃっているとおり、ちょっと暗くなることも考えられるというふうに十分思いますので、その辺りも含めてちょっと事業者とは協議させていただいて、何かしらの資料だとか、検討させていただきたいと思っています。

【委員】 今のに関連して、多分、②の写真の右手側のブロック塀に見えるところがずっとお寺の側ですよ。だから、すごく長い壁がずっと続いてしまうってことになる。今のところはなっているということなんですかね。何かこの部分のもうちょっと分かる写真も今度追加でもらえればと思います。要は反対側ですね、敷地の。多分、そこもちょっと雰囲気もう少し間違いなくつかめるような資料をお願いしたいと思います。

【事務局】 はい。承知しました。

【委員】 その他いかがでしょうか。●●委員、お願いします。

【委員】 はい。今の話と関連するんですけど、図面として加えていただきたいのが、今、建物の立面しかなくて、敷地の立面がないんですね。植栽だったりとか、もう少し道路を越えたものだったりとか、敷地全体を立面なり断面なりで幾つか見せてもらわないと、建物の敷地との関係が分からないので、その資料はぜひつくっていただきたいというふうに思います。多分それが今の南側の隣との敷地の関係も表せますし、そこに、塀がどれぐらいの高さなのかとか、あるいは、そこにどれぐらいの植栽が立つ予定で、ど

うという感じでの見え方になるのかっていうのが、敷地周辺のところは植栽の平面図はあるんですけど、断面的なものがないので分かりにくいっていうのがあります。それが1点目です。それをお願いしたいです。

それから、これはちょっと平面を見せていただいていると、店舗が一応3店舗あって、店舗用入り口っていうのが西側から入ることになっているのかな。この入り口のイメージみたいなのだと、かなり店舗が奥まっている印象になるんですけど、これって駐車場からも入れて、開かれているっていう状態があるのかっていう、1、2階に関してはもう少し断面的なものがもうちょっと大きい断面で欲しいかなっていうのも思います。

あわせて、2階に駐輪場があるみたいなんですけど、2階にエレベーターで上げて、住居用の駐輪場は全部、2階のところになっているみたいで、車と駐輪場は全部、お寺側から入るようなアプローチになっているみたいなんですけど、この辺りの動線的なところが少し分かりにくくて。駐輪場のエレベーターにはどういうふうにアプローチするのかなみたいなのがもうちょっと分からなくて。1階の南から入って、空地があって、植栽の間をすすって入っていくようなイメージ、ごみ出しの置き場なのかなって。ちょっとこの辺り、最初の話とは別なんですけれども、敷地にどういう人がどういうふうに出入りするのかっていうのが情報として分かりにくいので、整理していただいた図面があるとありがたいというふうに思いました。

以上です。

【委員】 事務局、どうでしょうか。

【事務局】 今、ご意見というよりは、まず資料をとということだったので、こちらのほうで整理をして、事業者のほうに求めてまいります。

【委員】 お願いします。その他いかがでしょうか。●●委員、お願いします。

【委員】 外観の色彩についてなんですが、今使われている色が立面図の15ページ辺りなんですが、よく見るとたくさん色を使われているようで、メインで使われているのがBの4番の2.5 Y系の7.5/3ということで、その他のところは、基盤部のタイルは別として、基本的に10 Y R系でまとめられていて、B4のところだけ、メインのところだけY系を使われているというところが、できれば同じ色相にそろえたほうが全体としてのまとまりは、多分、色相的調和がつけられるのではないかと思います。

そのときに、今、Bの6番の色と、あともう一個、Bの3番っていうのが東側の妻面に使われているんですが、妻面っていうか、東側に使われていて、このBの6番とBの4番というのが色相が微妙に2.5ぐらいちょっと黄色か、ちょっとY R系かっていう違いとともに、鮮やかさがまた1ぐらいしか違わなくて、微妙な柔らかい対比といえば柔らかい対比なんですけど、悪く言うところちょっと曖昧という感じがするので、この辺りの意図などがあればお聞かせ願いたいと思います。

【委員】 ありがとうございます。事務局、いかがでしょうか。

【事務局】 承知しました。事業者を確認したいと思います。

【委員】 すいません、あともう一点です。全体的に原色などは避け、落ち着いた色彩でまとめましたというふうに、コンセプト、11ページの辺りにあるんですけども、周りの周辺の建物を見ると、先ほど載っていました写真の6番の写真の辺りだとちょっと少し鮮やかめな色が使われているんですけども、その他は集合住宅が割ともっと低彩度というか、落ち着いた色にされているので、今、ベースが3とか使われているので、もう少し彩度を下げて落ち着いたほうが、周りとの関係がよりエリアとして落ち着きのある雰囲気になるのではないかと考えました。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。色彩のことについては、おっしゃるように、まずは色彩の計画のコンセプトが色だけ出てもちょっと分からないといいたすか、そこを含めて確認してもらいたいと思います。おっしゃるとおりだと思います。

その他いかがでしょうか。じゃあ、私のほうからは、これ、敷地北側が商店街の宮西百店街という商店街の一部という理解でいいんでしょうかね。住宅地図の少し西側といいますか、地図の左側のところに宮西百店街って書いてあるように思ったんですけども、いいんでしょうか。それとも違うところなんでしたっけ。

【事務局】 そのとおりでございます。

【委員】 宮西百店街の一部をなしているっていう理解でいいんですかね。

【事務局】 はい。

【委員】 分かりました。この商店街のもう大分店舗が減っているのかもしれないんですけども、商店街側としては、この1階部分のしつらえ、にぎわい等

について、何かご意見は今のところ出ているんでしょうか。どうでしょうか。

【事務局】 会長。

【委員】 はい。

【事務局】 こちらの北側の商店街は、今後も維持していく方向で、本計画の店舗も計画していただいています。商店街を引き続き維持していきたいと市としては考えております。一応、道路計画も、先ほど言ったように、敷地の東側のけやき並木通りのモール化も目指しているところになりますので、今後、ここの商店街の活性化というところも目指す中でしっかり維持していきたいと考えております。

【委員】 分かりました。北側からの店舗もかなりセットバックしているという点もあるし、今書いているコンセプトの中だけだと、どうしてそこまで下げたか、植栽という面はあるんだけど、にぎわいと両立という面でもうちょっとどう考えたのかということが事業者のほうに確認してもらいたいと思います。

【事務局】 承知しました。確認してまいります。

【委員】 その他いかがでしょうか。

【委員】 1点だけよろしいですか。

【委員】 お願いします。

【委員】 すいません。確かにこの店舗の奥まり方がちょっと気になります。あと、確認なんですけど、セットバックしたところの歩道は、市のほうで舗装されるということですか。ホテルの手前のところが既にインターロッキングになっているような感じに見えたんですけど、それがそのまま延長されるということで、そこは市のほうの事業としてやるということでいいですね。

【事務局】 会長。

【委員】 お願いします。

【事務局】 今、北側の道路は、府中市の道路課のほうで整備事業を掲げておりまして、今の現在、進捗状況としては、用地買収のほうを進めている段階でして、今後、全て完了しましたら市のほうで整備を行っていく予定になっております。

【委員】 そのときに、東側のホテルはもう既にセットバックしていて、多分イン

ターロッキングになっていると思うんですけど、それは市のほうで整備してもらえるかっていう。ちょっと気をつける必要があるのは、整備、連続性がちゃんと担保されるのかということなんですけども、同じような舗装になるということですか。

【事務局】 はい。ここのインターロッキングがそのまま同じように整備されるかっていうところについてはちょっと確認が取れていないんですけども、おそらくこのインターロッキング自体は敷地内のものでして、手前に見えている舗装部分が計画道路のラインになると思います。

【委員】 そうですか。そのラインがセットバックというか、道路の中になるんですか。

【事務局】 そうですね。

【委員】 じゃあ、今回のじゃあその部分はこういう形の、要するに、歩道というよりは路側帯みたいな感じになるんですか。ちょっと分からないんですけども。

【事務局】 そうですね。一時的には通行に支障がないような形で舗装がされて、最終的には路線として整備をする際にはきれいに道路として整備をしていくような形です。

【委員】 分かりました。事情が分かりました。ありがとうございます。

【委員】 一応、ここのところのホテルの前の部分のインターロッキングではないということだと思うので、確認をしておいてもらえればと思います。

【事務局】 はい。承知しました。

【委員】 その他いかがでしょうか。

【委員】 1点だけよろしいですか。

【委員】 お願いいたします。

【委員】 駐車場についての質問なんですけど、府中市の景観計画を見ますと、景観形成推進地区では駐車場が目立たないように工夫するというふうになっているんですが、今回設置される駐車場というのも、そういった意味の工夫がされるべき駐車場なんでしょうか。

【委員】 事務局、お願いします。

【事務局】 そうですね。景観計画にうたわれています地区からして、そういうような位置づけの駐車場と捉えております。その点を踏まえてまた事業者と協議をしてみたいです。

【委員】 今の計画だと、あんまり目立たないような色で設置するようになっているんですかね。これですね。

【事務局】 そうですね。色味的には景観計画に従った色味になって、このパースを見るとそういう色味になっているとは思いますが、駐車場の詳細についてはまだ資料としてないので、そこも含めて事業者に求めながら協議をしていきたいと思います。

【委員】 ありがとうございます。お願いします。

【委員】 ご指摘ありがとうございます。事務局のほうからも事業者にぜひ資料を求めるようにお願いします。

その他いかがでしょうか。一旦、ひととおりご意見いただいたかと思います。今回は、まずはご意見を頂いて、また事業者との回答をもらいながら、意見を踏まえていきたいと思います。継続案件としたいと思いますが、各自、意見あれば。お願いします。

【委員】 すいません、●●です。いいですか。

【委員】 もちろんです。

【委員】 多分、決められていないとは思いますが、後ろに下がれば店舗も一緒に下がるっていうことになっていて、この店舗何が入るんだろうってすごいと思うんですけど、物販系なのかとか、あるいは事業系なのかとか、何かそれによって駐車場の出入りだったりとか、いわゆる店舗用駐車場の止め具合みたいな話だったりとかもちょっと関連しそうなので、今のところ、どういうテナント貸しをイメージしているのかっていうところがあれば、資料としては頂いたほうがいいかなと思うので、お願いできればと思います。前は保育園とかそういう話もたしかあったんですけど、そういう福祉系の事業者っていうのも今はあり得るので、どういう系を想定しているかを今分からなければ、資料として検討いただければと思います。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。事務局、よろしいでしょうか。

【事務局】 詳細についてはまだ未定なのですが、事業者から伺っている範囲ですと、3つ店舗があるかと思うんですが、それぞれ診療所と小売店という、3つ目については未定というふうに事業者からは現段階で聞いております。

【委員】 この3つがどれなんだっていうのが。

【委員】 小売店が大きいのかちっちゃいのか。

【委 員】 そうですね。

【委 員】 診療所がでも大きいのかな。

【事 務 局】 すいません、A、B、Cのどれがどの小売店、診療所というところに対応しているかというのがまだ確認が取れていないところなので、その辺確認ができるところがあるかと思いますので、事業者には確認して次回お伝えできればと思います。

【委 員】 処方薬局とかもあり得るってことですよね。了解しました。

【委 員】 それでは、引き続き、今、いろいろご意見いただきました。ありがとうございます。事務局のほうから事業者に問合せと資料、必要な資料を提出してもらおう等、対応をお願いしたいと思います。事務局のほう、それよろしいですかね。

【事 務 局】 はい。

【委 員】 それでは、日程第3のその他について事務局から説明をお願いします。

【事 務 局】 はい。会長。次回の審査会の日程についてですが、後日調整いたします。以上でございます。

【委 員】 委員の皆さんも含めて、他にご質問、ご意見等、何かございますか。

それでは、特にないようですので、これで終わらせていただきます。委員の皆様方には、大変ご多用の中をご出席いただき、厚くお礼を申し上げます。

それでは、本日の府中市土地利用景観調整審査会を閉会とさせていただきます。ありがとうございました。

会 長

● ● ● ●

委 員 (●●委員)

● ● ● ●