

令和7年度第4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10月21日（火） 午後5時30分 開会
午後6時40分 閉会

2 出席者及び欠席者

- (1) 委 員 秋 山 一 弘
桑 田 仁 （会長）
中 島 伸
中 島 直 人
三 輪 律 江
依 田 彩
（五十音順）

- (2) 欠 席 委 員 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 6名

4 議事日程

- (1) 日程第1

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）

- (2) 日程第2

令和7年度 第3号議案 土地利用構想及び景観構想
（四谷六丁目地内 J A三井リース建物株式会社）

(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4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】 皆さん、こんばんは。本日はお忙しい中、ご出席いただきまして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、継続案件である宮西町一丁目地内の土地利用構想及び景観構想、日程第2として、新規案件である四谷六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。

【委 員】 よろしくをお願いします。

【事 務 局】 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4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が、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、●●委員から欠席の連絡をいただいております。

【委 員】 ●●委員お一人ということですね、欠席は。

【事 務 局】 はい。

【委 員】 ということで、ご報告いただきましたが、府中市地域まちづくり条例施行規則第38条第2項に基づき、出席者が過半数を超えておりますので、本日の会議は有効に成立していることをご報告申し上げます。

次に、審査会の議事録への署名なんですけれども、順番では、●●委員にお願いしたいと思うんですけれども、よろしいでしょうか。

【委 員】 はい、承知しました。

【委 員】 はい、ありがとうございます。では、よろしくお願いいたします。

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、審査会を開催するに当たりまして、傍聴希望者が6名おりますが、傍聴許可してよろしいでしょうか。

【委 員】 本日、非公開にしたほうがいい案件とかがありますでしょうか。

【事務局】 特にございません。

【委員】 今、事務局からあったように傍聴希望者がいらっしゃるということと、特に、非公開にすべきという案件はないということなので、傍聴を許可してよろしいでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 では、特にご異議ないことですので、傍聴者の方に入ってくださいまで、しばらくお待ちください。

(傍聴者入室)

【委員】 それでは、日程第1、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いたします。

【事務局】 それでは、日程第1、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り、令和7年8月6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、事前に送付させていただいた資料に基づきご説明いたします。

初めに、資料の構成をご説明いたします。資料右下にページ番号を示しておりますのでご確認ください。

資料1ページは、前回の審査会でいただ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。

資料2ページから5ページには、前回の審査会時から事業主都合により変更となった内容を示した資料となっており、変更箇所を赤丸等で示しております。

資料6ページから13ページには、質疑に対する資料を添付しております。

まず、事業主都合により変更となった内容についてご説明いたします。

資料2ページをご覧ください。

こちらは土地利用計画図です。店舗AとCの間仕切りが変更されています。また、店舗Bに設ける予定であった階段が取りやめとなり、それに伴い2階には店舗がない計画となっております。

資料4ページをご覧ください。

こちらは2階から19階の平面図です。1階の店舗Bの階段が取りやめとなったことで、2階の最も西側の区画が駐輪スペースとなっております。

資料5ページをご覧ください。

こちらは緑化計画平面図です。北西側マンション出入口のアプローチ形状が変更されております。それに伴い、樹木数量等を変更しております。

次に、前回審査会でいただいた質疑の回答内容に入ります。資料1ページの事前協議シートをご覧ください。

番号1、「敷地南側に位置する称名寺の背後に建つことに対しての景観的な検討及び考え方を確認したい。そのためにも、称名寺の参道入り口などから景観シミュレーションを行ってほしい。また、敷地南側の街路について、バックヤード的な利用をされ、人通りが少なくなかなかねないため、安心・安全性の高いランドスケープの形成に配慮してほしい」との意見がございました。

「南側称名寺の背後に計画するに当たっては、単一的な表情とならぬようデザインの的な対応をするとともに、暖色も用いた配色とすることで色彩的に過度な景観差異が生じないように配慮いたします。称名寺の参道からの見え方についてはモニタージュを作成いたしました。ランドスケープにて親しみやすい環境づくりに配慮するとともに、適正な照明計画をご提案することにより、安心・安全な接道空間を創出します」との回答がありました。

資料6ページが景観シミュレーション、資料7ページが敷地の照明計画となっております。

続きまして、番号2、「立面図や断面図について、植栽や周辺道路を含む敷地全体のものを確認したい。また、低層部分を拡大した断面図を確認したい」との意見がございました。

回答としては、「植栽の連続性を確認いただくため、立面図及び低層部の拡大立面図に植栽をレイアウトし、計画全体を視覚的に分かりやすくした資料を作成しました」とのことです。

資料8ページが立面図、資料9ページが断面図となっております。

続きまして、番号3、「店舗や共同住宅へ出入りする際の車両（自動車・自転車）や、人の動線を確認したい」との意見がございました。

資料10ページをご覧ください。

平面計画に各動線を示した動線計画図を作成しております。

番号4、「外壁の色彩について、メインで使用する色彩は色相を他の使用色と合わせたほうが、全体のまとまりが出るのではないか。周辺の建物が本計画よりも低彩度であることから、もう少し彩度の低いものを使用したほうが地域として落ち着いた雰囲気になるのではないか。また、同色相で少し違う明度と彩度を使用してい

る箇所があるが、各使用色の選定理由・色彩のコンセプトを確認したい」との意見がございました。

こちら回答としては、「外壁の色相については、全体のまとまりを持たせるためにマンセル値をY R系の色で統一し、明彩度により落ち着きを持たせる方針にて再考し、周辺地域との調和を図ります。使用色の選定コンセプトとしては、極力緑に囲まれた「温かな住まいを創造する」という骨子に沿い、暖色系を採用することとしており、建物としての規模感・圧迫感を軽減させるために、配色にも変化を持たせたデザイン性のある外観としています」とのことです。

資料1 1 ページ、1 2 ページをご覧ください。

こちらは各面の立面図になります。図面下部には変更前後の色彩表を表示しております。

続きまして、番号5、「設置予定の店舗について、こういった業態のものが入る予定か。また、店舗が道路から少し奥まった位置にしている理由はあるか」との意見がございました。

回答としては、「既存店舗の誘致の他、新たな種別の業態が入る可能性があります。まだ決定に至っておりません。店舗や建物の配置については、北側から一定の距離を確保することで、道路斜線や隣地斜線の制限を緩和し、天空率の適用が可能となっています。これにより、後退距離の条件を満たすとともに、近隣への道への影響や圧迫感の軽減にも配慮した設計としています」との回答がありました。

続きまして、番号6、「敷地内駐車場について、景観への影響を考慮した目隠しの配置や色彩の選定はどのように検討しているか」との意見がございました。

「駐車場にて採用する部材についてはカタログや写真等にてお示いたします。現段階では、機械式駐車場のパレット本体は溶融亜鉛メッキにてシルバー近似色、防音パネルについては建物との色彩統一性を図るため、添付カタログのメタリックブラウンを想定しています」とのことです。

資料1 3 ページをご覧ください。

こちらは機械式駐車場に用いる防音パネルの仕様になります。

資料としては以上になりますが、続きまして、事業に対する府中市としての意見を収集する目的で行われる府中市開発事業等調整委員会が令和7年9月12日に行われ、幾つか意見がありましたので、事業者からの回答も併せて報告いたします。

意見として1点目ですが、「児童世帯数の増加はどの程度を想定しているか」という意見がございました。

2点目ですが、「けやき並木通りが日曜日に歩行者天国となることで、国際通りの車通りが多くなる。その点についてマンションの購入者に周知してほしい」との意見がございました。

最後に3点目ですが、「落葉樹が多く計画されているため、落ち葉など樹木の管理対策を徹底すること」との意見がございました。

回答として、1点目の児童数の増加について、事業者からは、「概算ではありませんが、市の14歳以下の人口と2人以上世帯の世帯数の統計から算定すると、約50から60人程度の増加が想定される」との回答がありました。増加数を踏まえ、市と事業者とで事前に協議を行い、教育施設等の整備については負担金での対応とする予定です。

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】 今ご説明いただきました。委員の皆さん、ご質問、ご意見等ありましたらお願いします。いかがでしょうか。

【委員】 よろしいでしょうか。

【委員】 お願いいたします。●●委員。

【委員】 先ほど最後に説明していただいたんですけど、子供の数が50から60人程度で、その後どんな説明でしたか、負担金はどうかって。

【事務局】 児童数の増加については、事業者からの回答としては、統計から算定すると、50人から60人程度の増加が想定されるとの回答がありまして、それを踏まえた上で、市と事業者とで事前に協議を行いまして、教育施設等の整備については、今回、負担金での対応とする予定というお話をさせていただきました。

【委員】 事業者のほうで、負担金はちゃんと支払ってくれる考えがあるということですね。

【事務局】 そうですね。

【委員】 分かりました。ありがとうございます。

【事務局】 100戸以上になると、保育施設や学童クラブの施設を設けるか負担金になるかという、そういう協議をしていく形になるんですけども、今回は増加数等を含めて考慮した上で、施設ではなく負担金という形で進めているというご説明です。

以上です。

【委員】 はい、分かりました。ありがとうございます。

【委員】 よろしいでしょうか。ありがとうございました。
それでは、その他いかがでしょうか。

【委員】 よろしいですか。

【委員】 ●●委員、お願いします。

【委員】 資料のほう、ありがとうございます。よく分かりました。

前回、称名寺などの関係について少しお尋ねしたんですけども、今回の参道からのモンタージュで、やっぱり現状すぐ後ろには建物がないので、かなりバツと出てくるというか、かなり存在感が出てくるんだらうなということはよく分かるんですけど、ただ、仕方がないというか、こういうふうになるということはもともと分かっていたことなので、景観の考え方として、もちろん外壁の色彩とかデザインもあるんですけども、あとは恐らくこういう画角で見られる方、それなりにいるとしたときに、例えば、南面が完全に見えてくるので、一つは、照り返しというか、ガラスによるんですけども、日照の照り返しがあってキラキラするとか、そういうことはやっぱりなるべく避けたいなということだとか、あと、これはちょっと利用の関係でもあるんですけど、恐らく洗濯物等々、あるいは家の中まで、場合によってはこれぐらいの距離だと見える可能性もあるので、それもベランダの部分だと思うんですけども、ガラスの透過性の問題だとか防火戸とか、要するにこういう視点もなるんだということを少し考慮しながら、そして最後そういう仕上げというか、どういう素材で、このファサードをつくっていくのか、特にガラス面ですけどね、そういうところにも考慮する必要があるんだらうなというのは、まずは思います。

【委員】 ありがとうございます。事務局、いかがですか。

【事務局】 そうですね、洗濯物とかそういう話になるとまた、その先の運営の面とか、そういう話になってくるかと思います。そこも含めて事業者のほうとは引き続き協議をしながら……

【委員】 洗濯物というか、すみません、洗濯物そのものは干すだろうと思っているんですけど、それが見えやすいものと、それが、ベランダのところの素材によってはそのまま洗濯物というよりも、かなり家の中まで、夜とかだと見えてしまったりとかするんですけど、そのことが、いいか悪いかとかいろいろあるんですけど、多分お互いにとってあまりよろしくない関係ができそうになる可能性があるので、お互いというのは、住んでいる方にとっても、ここで眺める人にとってもということですね。

お寺のほうは、この写真にあるように参道の部分、それなりに雰囲気を出して整備されているようなので、ぜひその辺りは少し、眺望というかこの視点場を尊重しながら、細かいところまでぜひ検討してほしいという、そういう感じの意見です。

【事務局】 承知しました。事業者には伝えさせていただきます。ありがとうございます。

【委員】 ありがとうございます。要は、特にベランダの素材ですよね、あまりに透明だとこちら側、意図していないのに奥の部屋とか、洗濯物とかが見えてしまうようになってしまうおそれがあるということだと思います。ご指摘ありがとうございます。

その他いかがでしょうか。●●委員、お願いします。

【委員】 緑化計画平面図のアプローチ形状のところで、エントランスに向けたところの形状が変わったというところで、見た感じ、先ほどから話している店舗へのアプローチも含めて、大分、人が少し内側に入り込まないと建物にアプローチできない、割と外側に緑が回っている印象ではあるんですけども、特に、マンションの風除室のほう、エントランスのほうに入っていく、割と大きめで面でとっているところは、見る感じはほぼ全部植栽というか、何かベンチとかそういうものがあるわけではなく、緑付近の部分、下のべた塗りになっている緑の部分が、どういう状態なのかなというのが、もう少しちょっと教えていただきたいなと思っているんですけど。

【委員】 事務局、どうでしょうか。お願いします。

【事務局】 敷地北側、北西部のアプローチ、北東部のアプローチについてですが、高木、中木なんかも幾つかあるんですが、基本的にその周辺は、低木を植樹して、30センチから80センチ程度の低木を植えるような計画となっております。

【委員】 つまり、全く人がとどまるということは想定していないし、植栽を植えるという状態が、今、道路側にずっと続いているという状態ですよね。

【事務局】 そうですね。

【委員】 何かちょっと印象として、店舗へアプローチする、動線というと店舗へアプローチする矢印が、何枚目かの動線計画の中であつたと思うんですけども。10ページですね。

前回もあつたんですけど、店舗がすごい奥まっている理由が、建物の1階なので、基本的に建物とセットで一緒にしているという説明のようにも見えたんですけど、この店舗にこれだけの植栽に囲まれている中で、なかなかアプローチが分かりにくいんじゃないのかなという懸念と同時に、隠すという考え方もあるのかもしれないんですけど、ちょっとこの辺りのボリューム感みたいなのは少し心配なんですけども、この辺りは事業者としては、まあまあ高木、低木で緑が割とちょっと多めで、それがいいのか悪いのかもちょっとボリューム的には、ちょっと少し詰められている感があるようには思うんですけど、特に、北側の面に対してですね、その辺りはどうなんですかね、何かご意見とか、計画上配慮しているとかあるんですかね。

【委員】 お願いします。

【事務局】　そうですね、おっしゃるとおり、北側の店舗から、道路からどういうふうに見えるかということについては、事業者から口頭で話を伺っておりまして、そもそもの奥まっている理由として、天空率のお話を説明の際に上げさせていただいたと思うんですけど、北側については、4メートル程度距離を置かないと天空率が採用できないところが1つ影響しているということと、今回、奥まっていることもあるので、こちら、図面左側のほうは、居住者の入り口で高木、中木なんかも幾つかあるような配置になっているんですけども、店舗側、図面右のほうは低木を中心に、あまり高い植栽をせずに配置するということで、店舗のサインも、こちらの1階上部辺りに設置する想定ではあるので、そこで、なるべく店舗を隠すというよりは、共同住宅という用途の中でも、店舗を隠すというものではなく、ある程度は目立たせるという計画をしているというように聞いています。

【委員】　なるほど。店舗のどういうところが入るのかというのが、どうしてもぎりぎりまでに分からないということもあると思うんですけど、少しサイン的なことだったりとか、と同時に、ちょっとバランス、目立たせたいとか、分からないと、視認性を高めないといけないんだけど、一方で、あまりにもそのまま度を過ぎるとどうだというようなバランスと、あと緑のボリュームが右と左でちょっと違う、北側の立面図を見ると、左と右側のバランスもちょっと、右側のほうが過密のような気も一瞬するんですけど、この辺りは、またもう少し計画をしながら調整するという理解でしようかね。

ベンチとかがあるわけではないので、まさに緑で、ちょっとエントランスが隠れているような状態、むしろ隠しているという理解ですかね。

【事務局】　そうですね。今後、植栽の配置なんかは少し変わるという可能性は十分にあると思うんですが、おっしゃるとおり、店舗の視認性だとか、居住者側のにぎわいというところも踏まえて、今後、ご意見も踏まえて事業者と協議してまいりたいと思います。

【委員】　分かりました、はい。いいです、大丈夫です。

【委員】　はい、ありがとうございます。その他いかがでしょうか。●●委員、お願いします。

【委員】　駐車場の遮音パネルについてですが、こちらは今、3か所ぐらい機械式駐車場が入っているんですが、前段階では三方パネルがついて、全てメタリックブラウンという計画なんでしょうか。

【事務局】　防音パネルの位置についてなんですけど、すみません、3方向につけるとい

ろまでは確認はできていないんですけど、最低でも敷地の南方面と隣地方面にはそういう形になるかなと。

【委員】 質問の意図としては、駐車場と店舗の間がちょっと狭かったりとか、あと、地上4台のほうは、今、写真に見えているみたいに高いところまで出てくるので、ちょっと圧迫感があるんじゃないかなという懸念があります。それと、隣の敷地がどうなっているかとかちょっと分からないんですが、もしかしたら場合によっては、4台のほうは、少しアルミを使用するとか、圧迫感を軽減するような工夫が必要なのではないかと思います。

以上です。

【事務局】 ●●先生の意見おっしゃるとおりだと思いますので、そちらの意見も踏まえて、次回、圧迫感に対する配慮などをお話しできればと思います。

【委員】 その他いかがでしょうか。●●委員、先ほどご発言しようとされました。

【委員】 やはり遮音パネルが1枚立ち上がって、面ができてしまって、参考資料でいただいている13ページ目の左側の写真のように、パネルの前面に少し植栽などのようなものがあったりとかすると、大分印象が柔らかくなって変わるかなと思いましたので、何らかやっぱり工夫をしていただけるとよいのではないかと私も思いました。

【委員】 ありがとうございます。お願いします。

【事務局】 おっしゃるとおりで、現状、防音パネルの周辺に植栽とかが今現状計画がないので、次回ちょっとそのご意見も踏まえて、何かお見せできる資料とかがあれば準備したいと思います。

【委員】 あと、すみません、ちょっと私のほうからちょっと確認ですが、1ページ目の番号4の色相等について、こちらが彩度について、低いほうが地域として落ち着いた雰囲気になるのではないかとということで、大規模事業者からの回答がありました。

ちょっと私も分からないところがあるので、●●委員、この回答について、もしもコメントがあれば、ご発言いただければと思いますが、どうでしょうか。大規模事業者の回答に関しては、1ページ目の4番の外壁の色相についての回答で、マンセル値をYR系の色に統一というような取組ということなんですけど。

【委員】 ちょっと今、前回の資料が分からなくてちょっと比較ができないですけど。

【委員】 事務局のほう、前回の資料とか映すこと可能ですか。

【事務局】 今映しているのが前回のです。

【委員】 これが前回。

【事務局】 はい。

【委員】 吹付部分の色を今回見る限りは、前回、結構ばらばらなイメージがあるんですけど、色相を今回そろえていただいて、あと彩度も少し抑えていただいているのかなと思ひまして、前回と比べると色数も少し整理されてはいるのかなと思ひまして、暖色系の明度も抑えてあるので、書いてあるとおりでいいかなと思ひました。

明るさも対比を明度7と4で、離れているので、南側立面図のところですね。分節化はされているので大丈夫かなと思ひました。

【委員】 今日の配付されている資料の南側立面図の下のほうに、表でちょっと恐縮なんですけど、前回の色彩表が右で、今回の新色彩表が左ということで、変わったところが、A3の外壁のところですよ。Nの3.5から6.6のYRになったという、今ちょうど画面にも出ているところなんですけども、今矢印があるところが、そこが変ったというところ。

【委員】 はい、そうです。

【委員】 ありがとうございます。

【委員】 南側はフォトモンタージュをつけていただいているのでよく分かるんですけど、北側は、立面図で見る限りですが、Bの7番というのが、ガラス手すりなので、この絵で見るほど重くはならないとは思っているんですけど、ちょっと気にはなります。

【委員】 前はだから、ガラス手すりですら透明だったので、色相がないという扱いだったのが、今回はグレーの乳白色ということですか、Bの7ということは。

【委員】 そうです。

【委員】 もうちょっと軽く見えそうだという色です。

【委員】 そうですね。この絵ほど暗くはならないとは思いますが、明度が数字上、4というふうに書いてあるので、4だとそこそこ暗いといえは暗いので、その辺がどういふ見え方をするのかなというのがちょっと気になります。もう少し、前は透明だったので、そこから変えた意図とかが分かればいいかなと思ひました。

【委員】 事務局、いかがでしょうか。

【事務局】 いただいたご意見を事業者に伝えまして、ガラス手すりのところについては、透明から今回グレー、乳白色に変えた意図を確認できればと思っております。

【委員】 その他いかがでしょうか。

ちょっと私のほうからなんですけれども、今回の配られた資料7ページで、このような照明器具が置かれるということは、これで分かるんですけども、やっぱり夜間景観、通り沿いからどんなふうに見えるか、パースや立面で、高さ方向も含めて、どんなふうな夜間景観をつくらうとしているのかというところが、分かる資料があ

るといいかなと思います。

【事務局】 それは建物というよりかは外構周りということでしょうか。

【委員】 そういう感じですね。

【事務局】 承知しました。

【委員】 外構から見てという、周辺から見てどう見えるかというか、その見えが大事かと思ひまして、そういうところもちちゃんと分かる資料が欲しいなと思っています。

【事務局】 承知しました。それと先程の●●委員の意見についても、事業者には何か考え方とか、補足してできるのかできないかも確認したいと思いますので、よろしくお願いします。

【委員】 是非お願いします。入り口辺りの視認性がちょっと不安な気がします。

【委員】 いろいろご意見ありがとうございます。一通り大体ご意見いただいたということでよろしいですかね。

ということで、幾つかやはりもう少し事業者には意図を確認したいとか、先ほどの●●委員の意見も含めて、●●委員の意見、その他ベランダ見え方とかがご指摘あったと思うのが、駐車場パネルとかですね。

なので、もう一度これ事業者には確認をしたいと思います。事務局、それでよろしいでしょうか。

【事務局】 はい。

【委員】 じゃあ、この件、ちょっと事務局、確認いただいて、次回また議論をさせていただきたいと思います。このような扱いで皆さんよろしいでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 まだちょっとクリアじゃないところがあるかと思いますが、またやり取りをさせていただきたいと思います。

それでは、続いての案件ですね。続いては日程第2、令和7年度第3号議案土地利用構想及び景観構想四谷六丁目地内について、説明をお願いしたいと思います。

【事務局】 それでは、日程第2、令和7年度第3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8月5日付で、四谷六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、J A三井リース建物株式会社
で主な土地利用目的は、倉庫の新築工事の計画になります。

資料2ページをご覧ください。

開発区域面積は6,185.51平方メートルになります。建築面積は
3,385.28平方メートル、延べ面積は1万302.54平方メートル、高さは
24.8メートル、棟数は1棟、3階建てとなっております。

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。赤枠で示して
いる部分が事業区域の位置を示しております。区域西側は市道日新通り、南側は市
道多摩川通り及び市道6―286号に接しております。敷地南側には多摩川が存し
ております。

資料4ページをご覧ください。

敷地周辺の状況写真でございます。写真1から3は、事業区域西側の市道日新通
りから撮影したものとなります。写真4から6は、事業区域南西側の市道多摩川通
りから撮影したものになります。写真7から10は、事業区域南側の市道6―
286号から撮影したものになります。写真11及び12は、それぞれ事業区域か
ら少し離れた南東側と北西側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。赤枠で示している部分が事業区域となり
ます。当該地の用途地域は、工業地域となっており、建蔽率60パーセント、容積
率200パーセント、準防火地域、25メートル高度地区となっております。

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。
当該地北側には事務所建築物、集合住宅及び独立住宅、東側には専用工場、南側
には事務所建築物や倉庫運輸関係施設、西側には専用工場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。

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
区域の西側、南西側、南側の道路は全て建築基準法第42条第1項第1号に指定さ
れております。

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を示しております。今回の計画敷地は、工業維持ゾーンに該当し、工業系用途の維持・保全を図る土地利用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、図面左下の赤色で示された箇所になりまして、景観形成推進地区の多摩川沿川景観形成推進地区となっております。多摩川沿川景観形成推進地区の景観形成方針としまして、多摩川河川敷の広々とした空間が感じられるようにし、対岸からの眺望にも配慮するとなっております。

資料11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。

本計画のコンセプトは、多摩川沿いの立地を意識し、周辺環境に調和した持続可能な物流施設となっております。周辺環境へ調和するため、多摩川側に緑地及び公園を設け、緑の連続性を持たせること、また、建物を敷地東側に配置することで多摩川へ抜ける道路空間を広く確保することとしております。

次に、持続可能な物流施設の要素として、受電設備を屋上に計画することで、水害発生時も持続的な運用が可能な計画とすることや、LED照明等の環境に配慮した機器の採用を積極的に検討することとしております。

資料12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。敷地南側には公園が設置される計画となっております。また、敷地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4.5メートルの後退を行う予定となっております。

資料13ページをご覧ください。

13ページ、14ページは、各階平面図でございます。

資料15ページをご覧ください。

15ページ、16ページは、各面の立面図でございます。外壁色は、マンセル値7.4GY／8.7／0.3、1.2PB／6.2／0.4及び1.4GY6.6／0.4などで計画されております。3色とも府中市景観計画における外壁基本色の範囲に分類されております。

資料18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19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20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21ページをご覧ください。

こちらは、当該地西側からのイメージパースでございます。

資料23ページをご覧ください。こちらは、当該地南西角の、市道多摩川通りと市道日新通りの交差点から見た「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続きにおきまして、土地利用構想の写しの縦覧を令和7年9月5日から9月26日まで行っております。

構想の縦覧期間中の9月22日に住民説明会を開催しております。出席者は10名で、主な意見としましては、「入出庫する車両の規模、通行量はどの程度か」「営業時間の想定を教えてほしい」「騒音については基準値を遵守してほしい」といった意見や質問がございました。

また、意見書の提出可能期間としては、10月3日までとなっており、意見書は提出されませんでした。

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】 今、ご説明終わりました。委員の皆さん、ご質問、ご意見等ありましたら、お願いいたします。いかがでしょうか。

【委員】 ちょうど今出ているパースなんですけど、このパースの図面との関係を知りたいんですけども、右上のところに见えてるのが、公園ということによろしいですか。

【事務局】 はい、そうです。

【委員】 図面だと道路との間、この黄色いのが歩道ですよ。

【事務局】 そうですね。歩道状空地となります。

【委員】 それはこのパースでは表現されていない気がするんですが。これは、右から、こう、歩道上空地があるんじゃないかと思うんですけども。

【事務局】 そうですね。ちょうど今、フェンスの角になっているところから少し奥に、公園側に入り込むような形で、歩道上空地が整備されるようになっていまして、ここのパースからだ、今、ちょうど死角になっていて、見えない絵になっております。

【委員】 分かりました。そこでなんですけれども、先ほど住民説明会もあったということなんですけど、このあたりの公園の利用者というか、ちょっと、ここだけじゃない、

周辺でも似たようなこういう規模の公園が少しあるみたいなんですけれども、どういう方々が、どういう風に使う公園だという想定なんでしょうか。

【事務局】 この公園の開放としては、24時間、365日、開放する予定としておりまして、利用の仕方としてなんですけど、平面図のほうでも少し書いてはいるんですけど、ベンチを置くなどして、ちょっとした休憩空間といったイメージのほうが強くてですね。ここの敷地のちょっと北側のほうに、府中市のほうで持っている公園が幾つかあるということで、子供たちの遊ぶ場としての公園というのは、どちらかというと、北側の今回の開発で用意する公園ではないところで持たせるとして、今回のここの整備する公園というのは、利用の目的としては、あくまで休憩だったりとか、そういった意味合いを込めて、今回の公園は整備するコンセプトとしています。

【委員】 このあたりの工業地区で、工場が幾つもあるって、その方々、そこで働いている方々が休憩するようなイメージということですか。

【事務局】 そうですね。

【委員】 今、これちょうど映ってるんですけど、四谷西公園というのが右上にあるんですけど、その右上の大きな部分はいいんですけど、その下側のちょっと分離している部分がありますけど、そこもおそらくフェンスで囲まれた公園になっていて、真ん中にふたつ、お子さんが乗るような遊具があるんですけども、四谷西公園みたいな、あまり意味ないんじゃないかと思ったんですけども、そういうことではないということでしょうか。

【事務局】 そうですね。

【委員】 そのときに、ちょっとこれ確認なんですけども、この公園部分を設計するのはどなたになるんですか。この事業者さんがやるんですか。

【事務局】 そうですね。そのあたりも市の公園緑地課というところで、今回は自主管理公園、市に帰属する公園ではなく、自主管理公園としての整備になりまして、公園緑地課のほうで自主管理公園の整備の手引をもとに事業者と今後の協議する予定となっております。

【委員】 なるほど。分かりました。ちょっとこのデザインというか、多分お子さんが遊ぶような児童遊園であれば、おそらくフェンスで囲んで、ちょっと周りから切り離すといいなということになるんでしょうけども、この場合、もしかしたら、そういう児童遊園で、お子さんが周りに住んでらっしゃることもないし、わざわざ来るような公園でもないとしたときには、外部と一体となったような、全体としては歩けるような場所なんじゃないかな、そこにベンチがあって、ちょっと休憩所があるよ

うなものなんじゃないかなというふうに、使い方としては変わるんじゃないかなと思いましたが、そのことと、ちょっとパース上のフェンスがどこまで続いているか分からないんですけれども、公園のそのデザインや公園のあり方、図面では多摩川の概略というか、公園のデザインになってないんですけれども、恐らく、今後どういうふうにこの公園を考えるか、具体的になって、基本的には、あまり閉鎖的に作っても人が使わないし、景観上もあまりよろしくないんで、やっぱりこう、基本的には緑地であって、通路であってというような形を尊重して、ぜひ今後デザインしてほしいなということは思います。ちょっとまだその段階ではないというか、ちょっとこの辺の作りはよく分からないんですけれども、今の図面では。

【事務局】 はい、承知しました。事業者と協議をして、次回審査会で報告させていただきます。

【委員】 要は境目の作り方っていうところにもありますが、公園と歩道状の整備というところがあって、先ほども話あったように、小さいお子さんが使うのではないのだから、全てフェンスで区画を仕切らなくても、特にこの歩道状整備の部分、公園の部分とか、そこを一体的にもうちょっと使えたほうがデザインとしても、そういう考えを持って検討してもらいたいということ、そんな感じですかね。

【委員】 そうです。もちろん周囲も大きなトラックとか、すごい交通があるので、そこはもちろん配慮する必要があるんですけど、ただちょっとユーザーが、申し上げたように、何というか、どちらと言え、足元の公開空地に似ているような役割を持つんじゃないかというときは、公開性とかアクセス性が結構大事で、そのほうが使われる、実際の効能もあるでしょうし、景観的にも広がりを持って、公園が景観の広がりにも寄与すると思いますので、ぜひそのあたりで、周辺の公園の使われ方を見ながら考えてほしいと思います。

【委員】 ありがとうございます。その他はいかがでしょうか。はい、お願いします。

【委員】 この地区の景観形成区分を見ると、壁や壁面の緑化を積極的に検討するという言葉があると思うんですが、この辺の検討はどう行っているんでしょうか。

【委員】 はい、事務局、お願いします。

【事務局】 今の段階では、緑化については図面に記載のとおり平面によるのと、あと一部屋上に緑化をするというところで、計画されているものの中で、現段階のプランだと、21ページの緑化計画図のとおり、平面の緑化と一部屋上に緑化をするような計画になっておるような状況で、壁面緑化等は、特に今のところは聞いている状況ではございませんので、多摩川の景観や、緑の連続性等を踏まえて可能かどうか等々を

事業者のほうに確認したいと思います。

【委員】 図面を見ると屋上緑化がありますが、これは外からも見えるんですか。

【事務局】 基本的には見えないものかとは思いますが。

【委員】 この景観計画の、景観形成基準のイメージを見ると、外から見えるように緑化を、考えているように見えますが、そこはいかがなんでしょうか。

【事務局】 多摩川の周辺地区では、多摩川の対岸からの景観と、外からの見え方に配慮するような言葉がありますので、その辺も、引き続き求めていきたいと思っています。

【委員】 はい、ありがとうございました。その他、いかがでしょうか、●●委員、お願いします。

【委員】 色彩についてなんですが、先ほど、3色、全て基準内に収まっていると思ったのですが、数値で見る限り、明るさが、明度6.2と明度6.6ということで、かなり明度が近いですけど、写真で、参考事例で出ている写真の3色だとすると、もう少し明るさの明度差がありそうな気がするので、ちょっと数字が間違っているんじゃないかなと思います。その確認と、そのときの一番暗いときの明度的に問題がないかというところを、ちょっと確認したいと思います。

【事務局】 事業者のほうに確認をさせていただければと思います。

【委員】 では、●●委員お願いします。

【委員】 私のほうからは、緑計画についてですが、壁面緑化もそうですが、屋上緑化は取ってつけたようでどうやってメンテナンスするのかなと思っていたのと、あとは先ほども意見がありましたが提供をしないまでも、足元の公園の緑の計画ももう少し全体としての緑のマネジメントのところが、ちょっと読み込み切れないので、そのあたりを検討いただきながら、配置していただきたいと思っています。

それから、パースのほうで見ていると、トラックが、冷凍用のトラック、食品向けのトラックが出入りするのかなと認識しているんですけど、今の、このパースでいうと、どういうふうに、この入り口にやってくるんですかね。左側はぐるっと回り込むように、どんな動きをするのか、車の動きが見えないので、教えていただけますか。

【委員】 お願いします。

【事務局】 まず、トラックの入出庫なんですけど、10トン車だったり、40フィートコンテナとか、大きいトラックの入出庫を予定してまして、10トン車だったり、大型車両ですと、入るときは、右折で入ってくるところで想定はしています。

また、道路の歩道のところの、切下げの協議だったりも、今後は府中市の道路課

のほうとも進める中で、トラックの軌跡図とかも書きながら、こういったトラックの動き方をしていくのかという検討も、今後もちろんしていきます。

【委員】 ここだと、このパースはちょっと分かりにくいですけど、平面図だとどんなふうに入出庫するんですか。今の説明でどちらからどう回る。

【事務局】 そうですね。多摩川通り、南側の道路の右側から。

【委員】 右から入ってくるんですか。

【事務局】 はい、そうですね。車両が入ってくるようなイメージで。

【委員】 右から入って、出るときは。

【事務局】 出るときは、左になります。なので、今来た道を出ていくようなイメージになります。

【委員】 西側の道とかはほぼトラックは通らないと理解でいいですか。

【事務局】 2トン車だったり乗用車という、少し小ぶりの車というのは、左側からも入ってくる、左折で入ってくるようなことも想定はしているので、あくまで大型車は東側から入ることとなります。

【委員】 分かりました。その辺を、ちょっと整理いただいて、かつ今の、先ほどの公園ともう少し引いた、周りの人たちの生活動線、ほとんど生活動線はないと思うんですけども、とはいえ、多摩川の周りの工場の人の出入りがあるという、ちょっとその辺を、資料を整理していただけるとありがたいと思います。

【事務局】 分かりました。そこのトラックの動線だったり、人の動線をイメージしたような資料というのは、事業者と話して用意させていただこうと思いますので、よろしくお願いします。

【委員】 はい、お願いします。

【委員】 その他、いかがでしょうか。●●委員、いかがでしょうか。

【委員】 今お話があったように、西側の駐車場のバースが入っているところで、緑化のイメージをしているというので、そこが敷地の形を見ると三角形の不整形なので、緑化されたりされなかったりというところで、粗密性がありそうで、それが今、パースで見えるトラックヤードの正面のところで、効果的にそれが境界として機能するのかどうところが気になって、その辺を検討したうえで植栽を計画するのが大事かなと思います。併せてですけど、フェンスの形状や高さも重要ですので、その辺の情報もいただけたらと思います。

【委員】 ありがとうございます。事務局どうぞ。

【事務局】 ありがとうございます。西側は確かに緑地の連続性だったりとか、境界の明確性

といますか、そういったところも改めて事業者の確認をして、資料を整えていこうと思いますのでよろしくお願いします。

【委員】 ありがとうございます。今の図面だと、フェンスの具体的な高さとかが分からないと思うんだけど、そのこのところの資料を準備いただけるということですね。

【事務局】 そうですね。ちょっとフェンスの高さまで、確認できていなかったので確認させていただきます。

【委員】 はい、よろしくお願いします。

【委員】 その他いかがでしょうか。

【委員】 一つ追加でよろしいですか。グーグルマップを見ているんですけど、多摩川通りには桜の木があるんじゃないかと思うんですけど、合っていますか。ちょっと多分、今回の計画地にもあるような気がするんですが、違いますか。そこだけ確認ですけれど。

【委員】 事務局いかがですか。

【委員】 現況の写真だと、ちょっとわからなかったんですが。

【事務局】 そうですね。調べ切れてなかったんですけど、確かに私も幹を見る限り、桜のようには見えますね、確かに。

【委員】 それが、連続してつながっているこの川沿いも奥の道もですけども、ありそうで、今写っているところの左側です。

【事務局】 そうですね。ここの右側、このマサダ自動車というところが、今回の敷地になります。

【委員】 多分、これ伐採されるんじゃないかと思うんですよね。そうですね。

【事務局】 そうですね。

【委員】 桜が地域の方々によってどういう思いで植えられているかわからないというのはあるんですけど、そういう既存の環境、ここをどうしても切り下げるといとか、出入り口を作ると、桜自体を残すのは難しそうなんですけども、その周辺の桜が連続しているみたいなのところも踏まえながら、さっきの公園の樹木とか樹種とか、そういうのを少し考えてほしいなと思うんです。

既存の敷地のこの景観形成地区の方針にも書いてあるような気がするんですけども、既存の環境を尊重しながら、既存の樹木とかをなるべく生かすとして書いてあると思うんですけど、今回その場で生かすことができないとしても、一つの地域の景観資源だと思うので、例えば先ほど別の場所でもいいんですけども、移植するとか、そういうのもあり得るんじゃないかと思います。もうちょっとその場所のこ

とを考えてほしいな。そのあたりをどう考えているかということについて、少し、追加の考え方を聞きたいなというのは思います。

【事務局】 はい、分かりました。ありがとうございます。

【委員】 はい、ありがとうございます。私もグーグルで見てわかったんですけど、まあそういう意味で景観資源として多摩川がある、季節がよければ桜の咲くという、そういう風景になっているということが確認してもらって、今ある桜について意識した植栽計画とか考えてもらいたいということかなと思います。ありがとうございます。

その他いかがでしょうか。いろいろ次回に向けて質問もあるようですけど。大体よろしいですかね。

(異議がない旨を確認)

【委員】 それでは、今、多岐にわたるいろいろなご意見、出していただいてありがとうございました。継続案件として審議していきたいと思いますので、事務局のほう、引き続き事業者のほうで今日いただいたご意見等審議してもらいたいと思います。

それでは、日程第3、その他についてでよろしいですか。事務局から説明をお願いします。

【事務局】 次回の審査会の日程についてですが、12月15日、月曜日の午後4時から、WEB会議での開催を予定しております。

以上でございます。

【委員】 12月15日ということで、午後4時ですね。WEB会議ということで、よろしくをお願いします。

委員の皆様も含めて、他にご質問、ご意見等、何かありますでしょうか。大丈夫ですかね。

(異議がない旨を確認)

【委員】 それでは、特にこれ以上ないので、これにて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、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します。どうもありがとうございました。