

令和7年度第5回府中市土地利用景観調整審査会 会議録

1 開催年月日 令和7年12月15日(月) 午後4時00分 開会  
午後6時35分 閉会

2 出席者及び欠席者

(1) 委員 秋山一弘  
桑田仁  
中島伸  
中島直人  
三輪律江  
横溝惇  
依田彩  
(五十音順)

(2) 欠席委員 なし

(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 武佐 駿一  
計画課地域まちづくり担当 永井 涼也

3 傍聴者 16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) 日程第3

令和7年度 第4号議案 土地利用構想及び景観構想  
(栄町一丁目地内 京王電鉄株式会社)

(4) 日程第4

令和7年度 第5号議案 土地利用構想及び景観構想  
(押立町一丁目地内 株式会社インヴァランス)

(5) 日程第5

令和7年度 第6号議案 土地利用構想及び景観構想  
(新町二丁目地内 東京市町村総合事務組合)

(6) 日程第6

令和7年度 第7号議案 景観構想変更  
(日鋼町地内 Symphony 特定目的会社)

(7) 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5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、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、継続案件である「四谷六丁目地内」の「土地利用構想及び景観構想」、日程第3として、新規案件である「栄町一丁目地内」の「土地利用構想及び景観構想」、日程第4として、新規案件である「押立町一丁目地内」の「土地

利用構想及び景観構想」、日程第5として、新規案件である「新町二丁目地内」の「土地利用構想及び景観構想」、日程第6として、過去にご審議いただきました「日鋼町地内」の「景観構想の変更」についてご審議いただくものでございます。

よろしくご審議を賜りますようお願い申しあげまして、挨拶とさせていただきます。

【事務局】 ありがとうございます。

それでは、●●会長、進行をよろしく願いいたします。

【委員】 それでは、令和7年度第5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、欠席はございません。

【委員】 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っておりますけれども、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16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16名の方へ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】 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。ただいま画面を写したのですが、見えていますでしょうか。

【委員】 はい、見えています。

【事務局】 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日及び令和7年10月21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。

それでは、説明を進めさせていただきます。資料1ページをご覧ください。

番号1、「敷地南側の称名寺との景観の関係について、外壁の色彩だけでなく、称名寺の参道付近からの視点場を考慮し、外壁の素材には日照の照り返しに配慮したものを使用したり、ベランダ等が周囲から見えないよう、周囲からの見え方に配慮すべき。」との意見がございました。

事業者からは、「称名寺側の手すりの使用としては、日照の照り返しが少ない外壁材として、躯体手すりを採用しており、周囲から見えずらいしつらえとしております。物干し金物については、手すりの裏側に取り付けることとし、洗濯物が外部から見えにくくなるよう配慮いたします。」との回答がありました。

次ですが、資料2、3、4、5ページをご覧ください。こちらはそれぞれ、北側及び西側の立面図、低層部分を拡大した立面図、敷地北西側の道

路から見た店舗付近のイメージパース、最後に土地利用計画書となっております。

番号2、「店舗及び居住者のアプローチについて、店舗側をより目立たせる必要性を感じる一方で、居住者エントランス側も過度な植栽計画により隠している印象を受ける。各アプローチに対する計画の意図を改めて確認したいことに加え、当該意図に沿った形で、サイン計画や植栽配置などを含め、全体的にバランスの取れた構成となるよう検討してほしい。」との意見がございました。

事業者からは、「居住者のエントランス側は、天空率の規定から建物を北側に寄せられない条件の中、機械設備関係を前面に出すのではなく、町なみの景観に配慮した植栽計画としております。また、植栽計画については、東京都自然保護条例を踏まえ、各種基準（必要緑地面積や本数基準等）を満たすことを前提とした計画としており、駅から最も近い居住者エントランス側においては、人々の視線も集まるため、緑地に奥行きと厚みを持たせた空間づくりとしています。店舗エントランス側は、低木を中心とした植栽計画にすることで視認性の向上を図るとともに、敷地際及び建物に店舗看板を設置し、店舗の存在を目立たせる計画といたします。」との回答がございました。

続きまして、番号3、「北側のガラス手すり（B7）を透明からグレーに変更した意図は何か。」との意見がございました。

事業者からは、「北側近隣の方より、互いの建物からの視線に関する対策要望をいただき、ガラス手すり種別を透明からグレー乳白へ変更することで、ご要望に対する配慮とさせていただきます。」との回答がございました。

続きまして、資料5ページ、6ページをご覧ください。5ページが土地利用計画図、6ページが緑化計画図となっております。

番号4、「駐車場の防音パネルについて、どの方面にパネルを設置する予定か。隣地との距離感が近いように見えるため、圧迫感を軽減するための配慮等をすべき。また、パネル周辺には植栽を設けたほうがよいのではないか。」との意見がございました。

事業者からは、「バズル式駐車場の防音パネルは、北側、東側、南側に設置する予定です。性能確保の観点から、パネル自体に対策を講じること

はできませんが、防音パネルの南側に高さ2メートル程度の生垣を設けることで、圧迫感の軽減を図ります。南西側のピット式駐車場の周囲には、防音のためのコンクリートの立ち上り（高さ約2メートル）を設置します。」との回答がございました。

続きまして、資料7ページをご覧ください。こちらは、敷地南側の夜間時のイメージパースになります。

番号5、「敷地南側の夜間景観を確認したいため、外構周辺の夜間のイメージパースを作成してほしい。」との意見がございました。

事業者からは、「敷地南側の夜間パースを作成いたしました。既存の街路灯にて照度は確保されていますが、マンション敷地側にて、庭園灯やポール灯、住戸からの明かりにて照度を補完する計画といたします。」との回答がありました。

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、説明いただきました。委員の皆さんのほうから、ご意見やご質問等ありましたらお願いいたします。いかがでしょうか。

では、ちょっと私のほうから。番号2のご説明をいただいたかと思うのですが、店舗側をより目立たせるとか、居住者エントランス側の植栽について等バランスがとれたというのを、図面のほうで簡潔に、今ご説明があったのを少し補足して、具体的なところを教えてもらっていいですか。

**【事務局】** こちら、資料4ページが店舗側のパースになるのですが、5ページ目の緑化計画、土地利用計画図を見ていただくと分かると思うんですが、居住者側のエントランスのほうには、植栽が、ある程度集中したような形になっているのですが、店舗のほうには、道路境界沿いに植栽があまり配置していない感じで、4ページの店舗のパースで分かる形になっているのですが、店舗についてはある程度開けて、隠すような意図はなく一定の開放を図っているような形になります。

また、植栽と関連して、店舗の賑わいというところで、サインの計画としては、4ページのパースの白くなっている1階と2階の間の部分に、それぞれ店舗のテナントの看板がつくという形と、あと5ページの土地利用計画図にも記載しているのですが、北側の中央のところですね、店舗のサ

イン、立て看板みたいなものを設置し、3店舗分一基で掲載するような計画となっております。

【委員】 そのほか、委員の方、いかがでしょうか。前回御質問いただいた中での回答をいただいているところなんですけれども。

【委員】 あの、●●ですがよろしいでしょうか。

【委員】 お願いします。

【委員】 番号の4のところ、業者からの回答として、性能確保の観点からパネル自体に対策を講じることはできませんがと書いてあるのですが、性能確保の観点というのは、具体的には、どんなことなんでしょうか。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 お願いします。

【事務局】 そうですね、今回の計画だと、防音パネルの南側に植栽を配置するような計画になっているんですけど、それを防音パネルに穴を開けて植栽を垂らすみたいな計画にしてしまうと、本来の目的である防音の性能が確保できないという目線の回答になっております。

【委員】 穴を開けたりはできないということなんですね。

【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。

【委員】 すみません、●●です。

【委員】 お願いします。

【委員】 今のところと関連するんですけども、回答のほうでは、たしか、何か南西部のところに、2メートルほどの何とかがって。

【委員】 生垣ですか。

【委員】 いえ、防音のためのコンクリートの立ち上がり、高さ2メートル。これって具体的にどこのことですか。

【事務局】 資料の7ページに、夜間のイメージパースがあるんですが、こちら南西から見たイメージパースになっていまして、こちら一番近くに、駐車場の赤い車が見えると思うんですが、この周りを囲っているものがコンクリートの立ち上がり、約2メートル程度というところで、防音のために設置するものになっています。

【委員】 なるほど。手前にある機械式駐車場ピット式、これが立ち上がって、上に、これより超えて、ピットは上がってくるけどという意味ですね。

【事務局】 そうですね。今、通常時だと1段のみの見え方なんですけど、使用する車両に合わせて、地下の2段分が3段分まで、地上3段まで上がるような計画です。

【委員】 平面でいうと、どこですかね。

【事務局】 図面左下のピット式駐車場のところですね。

【委員】 そうですね。分かりました。ターンテーブルの底のところ、植栽の中にコンクリが2メートルで上がってくるということですね。

【事務局】 はい。

【委員】 前はなかったんですか。前の図面の中では、なかったんですか。コンクリートの立ち上がり2メートルって。

【事務局】 資料として、立面図上で南側が出てきたのが今回からというところもありまして、前回までの資料には反映しているものはなかったです。

【委員】 分かりました。そのパースとして表れているのが、一番最後の夜間の照明のところ、この手前のやつってことですか。

【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。

【委員】 このほかいかがでしょうか。これまで3回ほどご議論いただいた中で、大分事業者からの回答等も含めて、いろいろ議論してきたところもありますので、よろしければ、本日、今回の審議をもって、答申を出していきたいと思っているんですけども、答申案の議論をしても大丈夫そうでしょうか。

(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、当案件における答申案について議論していきたいと思います。事務局、答申案の説明をお願いします。

【事務局】 それでは、読み上げさせていただきます。

令和7年7月9日付、7府都計第62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。

府中市都市計画に関する基本的な方針及び府中市景観計画を踏まえ、次の事項を助言されたい。

1、当該地北側の市道4-10号沿道は、商店街としてにぎわいのある街並みを形成しており、市の中心部でもあることから、本計画の商業施設

を市道4-10号に面する位置に配置するとともに、商業施設周囲の外構計画の工夫等により、にぎわいの連続性を形成すること。また、屋外広告物等の掲出については、府中市景観ガイドライン（屋外広告物編）に則し、地域特性に応じた適切な計画とすること。

2、当該地南側には寺社が位置することから、建築物の外観については、周辺の眺望に配慮した適切な素材や色彩等を選定し、寺社の景観を整わず、周辺環境と調和した計画とすること。

3、周辺への圧迫感の軽減のため、建築物の形態意匠を工夫するとともに、歩行者や周辺の建物からの視点及び視線に配慮した素材、色彩を選定し、過度な主張や強い対比を避け、街並みと調和した良好な景観の形成に資するものとする。

4、居住者及び店舗へのアプローチについては、それぞれの動線の特徴を踏まえ、通行空間や植栽などを適切に配置し、利便性と景観性を兼ね備えたアプローチ空間とすること。

5、当該地南側に位置する市道4-503号については、北側の4-10号の裏通りとなり、歩行者の通行量が少ないことから、歩行者の安全性と快適性を確保するため、照度や視認性に配慮した設えとすること。

6、駐車場については、植栽などを施し、周囲から車両が目立たない計画とするとともに、立体駐車場は、敷地内や周辺の建物と調和の取れた色彩及びデザインとすること。

7、環境への負荷の低減のため、省エネルギー設備等の措置を講ずるとともに、災害時に備え、太陽光等の再生可能エネルギーの導入に努めること。

以上になります。

【委員】 ご説明ありがとうございました。

それでは、本答申案について、議論していきたいと思います。これまでの各委員からいろいろいただいた意見を、一応含んだものとして、まとめてもらったと思うんですけど、いかがでしょうか。ご意見いただければと思います。

【委員】 よろしいですか。

【委員】 お願いします。

【委員】 1点だけ。2番目ですかね、お寺の話なんですけど、寺社という表現で

もいいんですけど、具体的な称名寺さんという、多分、稲荷神社があるので寺社となっているかもしれないんですけども、基本的には、固有名所を持った称名寺さんというお寺だと思いますので、固有名詞を言ったほうがいいのかなどというふうに思います。

あともう少し言うと、この称名寺さんというものの位置づけを、ちょっとぐらい書いてもいいかなという気もしますけども。要するに、どういうお寺なのかということですけども、いかがでしょうか。

【委員】 事務局、いかがでしょうか。お願いします。

【事務局】 一応、本答申も、市としての公文書の扱いになるところの関係から、固有名詞を使うのが好ましいのかどうか議論にはなったところではございますが、その上で、固有名詞を使うのが好ましいのか、称名寺がどういう位置づけなのかというご意見も踏まえて、やはり答申というところであれば、少しその辺を改めて中で検討したいというふうに考えております。

【委員】 なるほど。ちょっと、こういう行政の出した文書の中で、あと特定の宗教とか宗教施設の名前が出てくるということが、ちょっと控えるほうがいい可能性があるというところでしょうか。

要するに、ちょっと寺社というと様々な寺社があるんですけども、特にこの恐らく称名寺さんというのが、比較的古くて、かつ景観的にも、非常にこの地域の大きな存在になっているということが分かるような表現があればいいのかなと思ったということですけども。

【事務局】 はい、承知しました。

そうですね、この答申については、あくまで審査会から市に対する答申で、今後はこの答申を受け、市のほうから事業者に対して助言していく形になるので、審査会として、そのような意向というところであれば、やはりそういうような表現が好ましいと思います。

【委員】 はい。ほかの、例えば、市道とかは、具体的な固有名詞になっていると思いますので、具体的なことを書いたほうがいいと思いました。

【委員】 ありがとうございます。今ありましたように、これは我々のほうから市の市長へ答申するということになりますよね。

なので、そういう意味では、ダイレクトに外部というわけではありませんので、具体的に記述していいかと思います。

あと、ちょっと位置づけ等は整理するとして、助言内容については、●

●委員、特に問題はないという理解でもよろしいでしょうか。

【委員】 そうですね。ちょっとその「周辺の眺望に配慮した」というところも、若干、曖昧な気はしますけれども、要は、寺院で参道があって、視点場がはっきりしているというか、境内ももちろんありますけど、何かちょっと周辺の眺望というの、若干曖昧かなという気がしますけれども。その後の話は、今日の意見の中にあつたようなことは含まれているかなとは思いません。

【委員】 何か2番、いい文章ありますか。ちょっと一旦、考えてもらっていいですか、●●委員。

【委員】 はい、分かりました。

【委員】 ほかのご意見いかがでしょうか。一通り、もしもあればと思ってですね。ちょっと細かいですけども、5番のところですかね、当該南側に位置する市道4-503号については、とあるんですけど、503号沿道については配慮した設えとすることというふうに、「沿道」と入れてはどうかと思うんですが、これどうでしょうか。

【事務局】 そうですね、おっしゃるとおりだと思います。

【委員】 そのほか、いかがでしょうか。じゃあ、その2番のところですかね。

【委員】 その周辺の眺望じゃなくて、より具体的に言うと、寺社、境内及び参道からの眺望に配慮するということじゃないかと思いました。

周辺の眺望というと、どこの眺望だか分からないので。ここで言いたいの、多分、寺社、境内及び参道からの眺望ということかなと思ったんですけど、これは2番で敷地の南側の道沿いの、墓地のところの塀があると思うんですけど、そういうものとの関係についても、ここで述べようとしていますか。

それだと眺望じゃなくて、眺望というのは、やっぱりある程度距離をとった眺めのことなんですけども。眺望だけでいいかどうかですかね。

【委員】 事務局、いかがでしょうか。意図ですよ、2番の。

【事務局】 そうですね。事務局のほうで想定していた意図としては、この寺社の北側の塀等は考慮しないようなイメージではおりました。そのあたりは、先ほど●●会長からあつた5番のところの、安全性と快適性とか、そちらの話だと思っておられますので、2番については、●●委員がおっしゃった少し遠い部分からの視点と考えています。

【委員】 分かりました。私もそれでいいのかなと思っていまして、逆に重要性が分かりにくくなるので、「周辺の」というところを具体的に書いたほうがいいのかなと思いました。

【委員】 はい、承知いたしました。

そうすることで答申案としての意図がよりクリアになるかと思うんですけど、事務局は大丈夫、よろしいでしょうか。

【事務局】 大丈夫です。

【委員】 分かりました。じゃあ、最終的な文言については、私と事務局のほうで確認しますが、今の●●委員の意図を反映させるような、2番の文言にしたいと思います。

このほか、よろしいでしょうか。先ほどちょっと5のところで沿道という言葉を入れましたけれども。それでしたら、2番については、事務局と私のほうで、●●委員のご指摘内容を反映していくと、あと5については、沿道という言葉をつけ加えると、そのような形で答申案としたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 はい、ありがとうございます。

それでは、事務局、そのような形のまとめでよろしいですか。

【事務局】 はい。ありがとうございます。

【委員】 それでは、ご議論、ありがとうございました。

それでは、日程の第2ですね、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、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」の届出があり、令和7年10月21日の審査会において、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。

それでは、説明を進めさせていただきます。資料1ページをご覧ください。

番号1、「自主管理公園の詳細を確認したいため、公園のデザインが確認できる資料を作成してほしい。また、公園は近隣住民の休憩所としての利用を想定しているのであれば、フェンス等で仕切らず、歩道状空地と一体の土地利用として整備するほうがいいのではないか。」との意見がございました。

資料2ページから4ページをご覧ください。こちらはそれぞれ、自主管理公園の平面図、また、敷地南西側及び北東側の道路から見た自主管理公園のイメージパースとなっております。

事業者の回答としましては、「自主管理公園と車道の上にフェンスを設置せず、歩道状空地と一体的に整備し、近隣住民や地域で働く従業員の憩いの場として利用しやすい空間とします。また、新植する桜の木周辺にベンチを集中させることで、憩いの場の創出を図り、加えて、公園内のカラーアスファルトを曲線状に配置することによって、人だまりを作り、単調なデザインとならないようにします。仕上げについては、歩道状空地部分の舗装は透水性アスファルト、自主管理公園の舗装は透水性カラーアスファルトを想定しており、自主管理公園の緑地には、適宜、植栽を配置することを想定しております。また、桜の木周辺の舗装については、インターロッキングブロックを検討しております。自主管理公園に関する図面及びパースを提示します。」となっております。

続きまして、番号2、「景観形成基準によると、当該敷地で建物を計画する上では、屋上や壁面の緑化を積極的に検討するとあるため、本計画においても、屋上や壁面の緑化について検討してほしい。」との意見がございました。

事業者からは、「屋上や壁面の緑化について検討したところ、壁面緑化に関しては、壁面緑化ユニット設置時に取付用のアンカーが必要となり、外壁に穴を開けなければならず、断熱性能が損なわれ、温湿度管理が不安定となるおそれがあるため、壁面緑化を行わないことを想定しております。屋上緑化については、420平米計画しており、敷地全体の必要緑化が10%であることに對し、14.1%の緑地を確保しています。また、太

陽光パネルを設置することで、自然エネルギーの活用についても積極的に  
行うことを検討しております。」との回答がありました。

続きまして、番号3、「壁面で使用する外壁材のマンセル値について確  
認したい。」この意見がございました。

資料5ページから8ページをご覧ください。5ページが修正した立面図、  
6ページ以降が使用予定である外壁材の資料となります。

事業者の回答としましては、「マンセル値に誤りがあったため、  
1.4GY/6.6/0.4から0.5YR/4.5/0に訂正しています。変更  
後のマンセル値は強調色となりますので、各壁面での使用は20%以下で  
あることを確認しています。また、マンセル値の訂正に伴い、パース及び  
立面図の色合い等も変更しております。」となっております。

続きまして、番号4、「敷地へで出入りする際の車両や人の動線、また、  
近隣住民の人の動線が分かる資料を作成してほしい。」との意見がござい  
ました。

資料9ページでは、各動線を示した資料を提示しております。

事業者の回答としましては、「車両、従業員及び近隣住民の動線を示し  
た資料を提示します。」、となっております。

続きまして、番号5、「敷地西側の緑化について、適切に緑化されるか  
確認したい。また、フェンスの仕様・高さが分かる資料を確認したい。」  
との意見がございました。

資料10ページから14ページをご覧ください。10ページがイメージ  
パース、11ページ以降が使用予定であるフェンスの資料となります。

事業者の回答としましては、「敷地西側の緑化については、一部駐車場  
としての空間を確保するため植栽がない部分もありますが、敷地外周には  
高さ1.5メートルのメッシュフェンスを設置することで道路境界を明確  
に区分する予定です。敷地西側からの見え方については、パースを作成し  
ました。」となっております。

続きまして、番号6、「多摩川通りの桜について、在り方を確認したい。  
伐採する場合、自主管理公園内に移植または、新たに植栽をするなど、多  
摩川通りの緑の連続性や景観形成を確保してほしい。」との意見がござい  
ました。

資料15ページ、16ページのイメージパースをご覧ください。

事業者の回答としましては、「多摩川通りの桜については、多摩川通り沿いから敷地内に入入りするトラック進入口の切下げを考慮し、伐採する計画としております。一方、多摩川通り沿いの緑の連続性を確保するため、敷地南西にシラカシ株立を配置いたします。加えて、自主管理公園の多摩川通り沿いに桜の木を新植し、周辺にベンチを配置することで、緑の連続性の確保に加えて、憩いの場の創出を計画するとしております。多摩川通りからの見え方についてはパースを作成しました。」となっております。

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】 ご説明終わりました。

委員の皆様、ご質問や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】 ●●です。

【委員】 はい、お願いします。

【委員】 先ほどご説明のあった西側のところの緑化なんですけれども、車両出入口付近はシラカシ株立がということだったんですが、それよりもっと北側の三角形の駐車場との区画のところであけていところもあるということだったんですけれども、ここは、何を植えることになっているのでしょうか。

【委員】 事務局、どうぞ。

【事務局】 こちらは、9ページの凡例でいうオオムラサキツツジですね。

【委員】 この上の白丸の記号のものということですね。

【事務局】 そうですね。

【委員】 ここが駐車場の区画の取り合いで、三角形で細くなって真ん中の部分で植栽帯が切れてしまっているというのが、植栽の配置として残念な感じがするのと、ツツジなので、ここのフェンスに沿わせていくということが、ある程度可能だとしても、ここの植栽の効果が、この地面の取り方で、うまくいくのかというところが難しいのかなと感じるので、メッシュフェンスとの関係もあると思うんですけども、もう少しこのあたりの植栽の仕方については、考えられるとよいのかなと少し思いました。

【事務局】 ありがとうございます。事業者としては、建物がある前提でのトラックバースでの転回や、駐車場の配置というところを考えた計画ではあった

ようです。確かに植栽の適切な配置というところで、境界という意味では、フェンス等の区切りがしっかりあるというところの回答ではあったんですけども植栽の切れ目というところは、事業者のほうにお伝えさせていただこうと思います。ありがとうございます。

【委員】 ご意見ありがとうございます。そのほか、いかがでしょうか。●●委員、お願いします。

【委員】 メッシュフェンスの色についてなんですけど、今、フォトモンタージュ等を拝見すると、明るい白を選ばれているようなんですけど、白だと、ちょっと白が目立ち過ぎるので、黒いほうが、後ろの透過性もできて、植栽もよく見えると思うので、可能であれば白よりも黒のほうがいいのではないかと思います。

以上です。

【事務局】 ありがとうございます。メッシュフェンスの色についてはまだ決定事項ではなくて、資料の後ろにフェンスのカタログをつけているんですけど、色についてもバリエーションがあるところなので、いただいたご意見、事業者のほうにお伝えさせていただこうと思います。

【委員】 ありがとうございます。そのほか、いかがでしょうか。

【委員】 よろしいでしょうか。

【委員】 お願いします。

【委員】 南側の自主管理公園ですかね、今回ちょっとデザインというか、具体的なものが出てきて、いいんじゃないかと思いました。桜は皆さん嫌がるんですけど、今回しっかりと植えていただいて、しっかりと管理していただければいいのかなということなんですけど。

1点だけ、ベンチについてなんですけど、この3つだけというのが、居心地がいい場所になりえるかどうかはなかなか判断が付きにくいんですけど、もう少しベンチの数が増えてもいいのかなと思います。従業員さんが使われるということなんですけど、どのくらいの人がここで働いていて、どのくらい使うのかという想定とも関係するかもしれませんが、この図面を見ると、歩道空間として、たくさんの人が通るという感じがしないので、もう一、二個、例えば、シラカシが植わっているようなところにもあってもいいのかなとかは思いました。真夏は厳しそうな気がしますけども。この3つだけじゃなくてもいいのかなという感じはします。どうしてこの

3つだけなのかなというのは、むしろ意図を聞きたいところでもあるんですけども。

【事務局】 ありがとうございます。ベンチ3つの意図については、回答でもあり、桜の木周辺というのが、この自主管理公園の憩いの場として機能するということで置いている意図はありますので、もう少しその奥の株立のところにもとか、あと桜の木周辺にも、もう少しあってもいいんじゃないかというところは、事業者のほうに伝えさせていただきます。

【委員】 桜の木の周辺は、多分これ以上置けないというか、ベンチ間の距離、このぐらいのとらないと座りにくいので、それはいいと思うんですけど。桜の木周辺に追加するよりは、透水性カラーアスファルトで歩道と一緒に並行していくところあるんですけど、歩行者帯として、幅員をずっととらないといけないというほど交通量があるという感じもしないところなので、色でいうとカラーアスファルトになっているところには設置してもいいのかなということです。特に、ウェーブでできているところで少し幅が広がっているところとかあるんですけど、そういうところはむしろベンチとか置いてあってもいいのかなと思いました。

【委員】 平面図を見せてもらうとよさそうですね。

【委員】 そうですね、平面図を見ると、何個か置けそうだなというところはあって、従業員の方々が、施設の外に出て休むというときに、従業員数に対してベンチの数が少ないという印象を持つということで、かつ、この空間の中には幾つか置けそうなどころがあるという印象を持ちました。

【事務局】 分かりました。ありがとうございます。事業者に伝えさせていただきます。

【委員】 ありがとうございます。このほかいかがでしょうか。

それでは、当案件も、できましたら、答申案をちょっと議論していきたいと思うんですけども、よろしいでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 それでは、答申案、回答見せていただいてよろしいでしょうか。はい、お願いします。

【事務局】 令和7年10月7日付、7府都計第113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。

府中市都市計画に関する基本的な方針及び府中市景観計画を踏まえて、

次の事項を助言されたい。

1、当該地周辺は、住宅地が近接することから、周辺環境に配慮した計画とするよう努めること。

2、計画施設については、府中市景観計画や府中市景観ガイドラインに則した色彩の選定、形態意匠の工夫や外構計画により、単調なしつらえを避けるとともに、圧迫感の低減に努めるなど周辺環境と調和した良好な景観の形成に資するものとする。また、屋外広告物等の形質については、府中市景観ガイドライン（屋外広告物編）に則し、地域特性に応じた適切な計画とすること。

3、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、植栽やベンチのしつらえ等を含め、適切な計画とすること。

4、多摩川の緑地帯及び対岸からの自然景観を保全、育成するとともに、多摩川沿線の緑の連続性を確保しつつ、市道多摩川通りの桜に配慮した緑化計画とすること。

5、本施設に伴う発生・集中・交通量に対しては、計画施設の周辺に与える影響を踏まえ、適切な交通安全対策を講じること。特に、大型車両等の通行ルートについては、関係機関と十分協議すること。

6、当該地周辺に対し、騒音や排気ガス等の影響について、極力低減させるよう配慮すること。また、地球環境に配慮する観点から、省エネルギー設備等の措置を講ずるとともに、災害時に備え、太陽光の再生可能エネルギーの導入に努めること。

7、浸水を想定し、水災害時の安全な避難体制づくりや、水災害軽減に寄与した建築計画とすること。

以上となります。

【委員】 ご説明ありがとうございます。

それでは、答申案について議論していきたいと思います。先ほどご指摘いただいた点は、例えば、3番のところは、ベンチ等のしつらえを適切にするといったこと、また色も、フェンスの色については、ちょっとこの中で具体的には書けてはいないんですけど、良好な景観といったところになっていると思いますが、ぜひご意見いただければと思います。いかがでしょうか。

【委員】 すみません。

【委員】 お願いします。

【委員】 内容じゃないんですけど、5番で、「本施設」という言葉と「計画施設」という言葉があって、これは何か意識して使い分けているんですか。計画施設なら計画施設に統一すればいいし、本施設なら本施設で統一したらいのではないのでしょうか。ただ、上のほうでも計画施設と言っているんですけどね。

【委員】 お願いします。

【事務局】 すみません、ちょっと統一が図れていなかったようなので、もう一度確認させていただきます。

【委員】 これは、統一するべきという理解でよろしいですね、事務局。

【事務局】 そうですね。

【委員】 ご指摘ありがとうございます。いずれかに統一して、もう一度整理したいと思います。

そのほかいかがでしょうか。

先ほどご指摘いただいた色とかベンチ等については、ちょっとここどこまで書き込めるかというところもあるんですが、事務局からお伝えしてもらおうという理解ですかね。

【事務局】 そうですね。そのとおりです。

【委員】 答申案についていかがでしょうか。これまでご意見いただいたところを、反映をさせるつもりでまとめてみたところではあります。よろしそうですね。

(異議がない旨を確認)

【委員】 はい、ありがとうございます。

それでは、答申案につきましては、本件につきましては、先ほどの●●委員からのご指摘ですね。本施設、計画施設の文言の整理は、事務局と私のほうで確認して整理するというので、それ以外の部分については、この案のとおり答申としてまとめたいと思います。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。

それでは事務局、そのような対応にしたいと思います。

では、続いて、日程の第3ですね。令和7年度第4号議案土地利用構想及び景観構想、栄町1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3、令和7年度第4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11月14日付で、栄町1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。

こちらは資料の内容になります。開発事業者は京王電鉄株式会社で、主な土地利用目的は、集合住宅及び店舗の建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、4,415.75平方メートルになります。建築面積は、2,426.43平方メートル、延べ面積は、1万144.02平方メートル、高さは、21.02メートル。棟数は1棟ですが、敷地西側の建物が7階建て、敷地東側の建物が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います。

資料4ページから6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。

資料7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。青枠に示している部分が、事業区域となります。当該地の用途地域は、近隣商業地域及び第一種低層住居専用地域にまたがっております。また、当該地は、新町栄町地区地区計画に指定されており、当該地の土地利用の方針としましては、地域に密着した生活、サービスを複合した沿道市街地の形成を図る。また、周辺の住環境や歩行空間に配慮した土地利用を図るとともに、身近な生活を支え、地域の交流の場ともなる商店街としての土地利用を誘導するとしております。

資料8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。

当該地周辺には、専用商業施設や集合住宅、独立住宅が立地している状況です。

資料9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、低層建物が立地しております。

資料10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11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、近隣商業ゾーン及び低密度住宅ゾーンに該当し、地域の持つ多様な資源を生かし、地域住民の生活に密着した商業、業務、サービス機能と都市型住宅と調和するとともに、戸建低層住宅地を主体に、落ち着いた雰囲気をもった良好な住環境の形成を誘導することが定められております。

資料12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、青色で示された箇所となりまして、一般地域の幹線道路沿道及びその他（住宅地等）となっております。

資料13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、町を一つのコリドーに見立て、計画建物をその中の要素として位置づけ、人の暮らしに寄り添い、温もりを感じられる空間づくりをすることとしております。

資料14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。

現状、当該地西側は、事業主の土地でありながら歩道やバスベイが整備されており、通行の安全に寄与する造りこみがなされております。そのため、本事業においても安全な歩行空間を確保するため、開発区域に必要な公園の面積を歩道に代替して整備することとしております。図面では、オレンジの車線で示した範囲が該当します。また、公園を歩道に代替する根

拠としては、府中市開発事業に関する指導要綱第13条に基づくものとなります。

また、住宅戸数は119戸を予定しています。住宅戸数が100戸以上の計画の場合、教育施設等の整備について、市と事業者とで事前に協議をすることとしていますが、本事業の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としております。

資料15ページから18ページをご覧ください。

こちらは、各階平面図でございます。

資料19ページから22ページをご覧ください。

こちらは、各面の立面図でございます。

外壁色は、マンセル値5Y／6／0.5で主に計画されています。府中市景観計画における外壁基本色で収められて計画しています。

資料23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24ページから27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28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29ページをご覧ください。

こちらは、緑化計画断面図でございます。

資料30ページ及び31ページをご覧ください。

こちらは30ページが、当該地北西から、31ページが当該地南西から見たイメージパースでございます。

資料32ページ及び33ページをご覧ください。

32ページは、当該地北西の国分寺街道から見た景観シミュレーションでございます。

33ページは、当該地南西の国分寺街道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11月30日から12月19日まで行っております。

住民説明会につきましては、構想の縦覧期間中である12月17日に開

催する予定となっております。

また、意見書の提出可能期間としては、12月26日までとなっております、現時点で意見書は提出されておりせん。

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す。

今回が1回目ということで、いろいろ皆さんからご質問があるかと思えます。聞かせていただければと思います。いかがでしょうか。

【委員】 よろしいですか。

【委員】 もちろんです、お願いします。

【委員】 先ほどの西側の国分寺街道ですが、国分寺街道沿いにバスレーンが設置されているというのは、現状、スーパーがあると思いますが、現状でも民地の中にバスレーンが設定されていて、バス停はそのまま引き継ぐということをおっしゃったんですかね、ちょっと現状等が分かんなかったんですけれども。

【委員】 お願いします。

【事務局】 ●●委員の言うとおりで、資料の5ページの写真でいう7番、こちらが現状のバスベイになっています。

【委員】 なるほど、ありがとうございます。バスが止まっても対面ですり抜けられるように、民地側のほうに道路を広げているというか、一部民地側が道路を負担しているという状況になっているんですね。

【事務局】 そうですね。おっしゃるとおりです。

【委員】 この位置を変えるんですたっけ。計画が分かんなかったんですけれども。

【事務局】 そうですね、詳細のご説明をさせていただくと、先ほどの5ページの7番の写真でいうところのガードレールがある車道側ですが、少しバスベイで引っ込んではいらるんですけど、車道側にある街渠のラインが、事業主の土地と道路の境界になりまして、現状、歩道の造りこみがされているところも、バスベイも含めて事業主の土地というようなところですね。

【委員】 歩道もなんですね。

【事務局】 歩道も含めになりますので。

【委員】 街路樹みたいなやつは全部道の中にあるんですよね。

【事務局】 そうです。なので、今回の計画では、この街渠のラインを保ったまま、

自主管理公園というのを……。

【事務局】 すみません。分かりづらいので追加の説明なんですけれども、歩道が全て民地というよりは道路として一部広がっているバスベいの道路の部分も、民地になっているんです。

【委員】 道路も一部の民地なんですね。道路線は真っすぐになるんですよ。

【事務局】 そうですね。バス停のバスベいの部分で広がっていない部分の歩道のラインが、敷地境になっています。

【委員】 状況は分かりました。それを今回も公共の用に供するというか、自主管理公園として維持していたということですよ。

【事務局】 それが、一応今回の計画だと、バスベいの広がっている道路部分は、広げず、要は、歩道はそのまま残るんですけど、道路がちょっと狭まってしまいう計画になっております。

【委員】 バス停は残るんですか。

【事務局】 バス停は残ります。バス停は残るんですけど、バス停のために広がっているこの道路部分自体は、直線上に歩道の形態として計画されているということです。

【委員】 分かりました。ただ、その判断なんですけれども、要はこれわざわざ、今、バスレーンのために取っていたのは、どのくらい頻度があるか分からないんですけど、バスが止まった状態でも、車の対面のすれ違いができるようにしてあるってということですよ。

【事務局】 そうですね。

【委員】 その必要性は今後はないんですか。この道が、例えば朝すごくバスが通っていて、非常に渋滞するとか、何かこれによって、バスの通行はスムーズにいかなくなると思うんですけど。どのくらいの頻度で来るか全然分かっていないんですけども、現状よりも、公共貢献としては下がるんじゃないかというのが思われるんですが、そのことについては、何か協議の中で議論があったんですか。

【事務局】 事務局側でも話していく中で、ここが歩道になりますので、設計者からは、道路管理者のほうの協議だとか、あとは警察との協議というところも経た上で、この計画と伺っております。ただ、私たちの見解としては、バスベいはやはり必要なんじゃないかと思いつつ、東京都の道路管理者の立場から言うと、バスベいのない計画でよしとしているというところで乖離

がある状況になっております。

【委員】 分かりました。そういう意味では、警察や都とどういうふうに協議をして、どのように合意というか、合理性をもって、バスレーンの廃止に至ったかというところの経緯について、理由は伺った上で意見を言う必要があるかなと思いましたが、その辺りの情報をもう少し探していただければなというのが、1点です。

【事務局】 承知しました。

【委員】 あともう1点だけ。これは委員の方々の意見もお伺いしたいところなんですけど、南西の角の部分が店舗が来ますよね、今回。

【事務局】 そうです。

【委員】 その店舗の視認性が非常に悪いんじゃないかと考えています。要するに、もちろん緑地は大事なんですけど、南側の角地は緑地になるんですけど、店舗があるんだったら、ここは緑で覆い隠すんじゃないなくて、店舗の前は店先空間のような広場みたいになっていてもいいんじゃないかなというのが、正直思うところです。少し店舗の視認性が悪すぎるかなという気がしたんですけども。

【委員】 そうですね。店舗には何が入るか分からないんですけど、店舗と樹木の関係が何かベストではないと感じるといえるか。緑はとても大事なんですけども…。

要するに街角として、どういう街角を造るかだと思うんですが、せっかく店舗があるなら店舗がちゃんと見えて、店先空間としてデザインされていたほうが、もともとスーパーがあったということですから、にぎわいや明るさが継承されてくるかなと感じています。それは、緑を他の場所でもっと豊かにできればいいと私は考えるんですけども、その辺りも設計者の方々の考え方というか、ちゃんと連動しているのか、要するに店舗と南西角の緑地との関係をどういうふうにして、今の計画にしているかということについては使われ方とか、コンセプトとかを含めてお伺いしたいところではあります。

【事務局】 ありがとうございます。

今の位置に店舗を設計したコンセプトだったり、見え方、植栽計画の辺りも含めて、事業者のほうに確認させていただきます。

【委員】 その他いかがでしょうか。お願いします。

【委員】 今の●●先生の意見は私も気にはしているんですけど、一方でその反対側の駐輪場のところの緑についてはべたっとした緑が盛っている状態なんですけど、この計画が、駐輪場の視認性を下げて死角になりそうな雰囲気がある印象なんですけど…。

これまず、提供公園を道路で計画しますということでよかったですよね。合ってますか。提供公園を歩道状みたいなイメージで整備しますと言っていたと思うんですけど。

【事務局】 そうですね、自主管理公園を、歩道として整備しているということです。

【委員】 ごめんなさい。自主管理公園の間違いです。ここの緑はただの植栽ですよ。結構なボリュームで高木も入っていますが、この緑のボリューム感がアンバランスな印象を持ちました。この辺の植栽計画は、パースがありましたよね。

【事務局】 はい、そうですね。

【委員】 ここは本当に普通に植栽をしているだけという状態ですか。

【事務局】 そうですね。ここは、必要緑地面積で賄っている部分になります。

【委員】 下の辺りが緑ということですか。一般の人も出入りできるような。

【事務局】 いえ、ここは、一般の人の出入りは想定していない範囲で、あくまで土地利用計画図でいうオレンジの斜線、14ページになるんですけど、そちらの範囲が、一般の人の通行の範囲になります。

【委員】 緑地は敷地内なんですね。どこにフェンスがあるのか、その辺の敷地の見切りが分からなかったです。敷地としては、フェンスをどう取るかといったときに、駐輪場と、それから緑でべた塗りになっているところの間にフェンスが入るということでしょうか。

【事務局】 そうですね。その資料については、29ページになるんですけども。

【委員】 はい。

【事務局】 ちょっと、図面が小さくて申し訳ないんですけど、左下の。

【事務局】 こちらの断面図のところではフェンスを設けて、ここで仕切ることとしています。

【委員】 それは分かるんですけど、緑が奥まっているじゃないですか。そこはどのような状態になるのかという質問ですね。今の断面はA-Aだから短くていいんですけど、北側の一番深くなる場所はどんな断面になるのかが分かりません。

私の中では、フェンスがもし駐輪場側だったら、植栽を植えるところは、外に出るのかなと思ったんですよ。敷地内なんだけども、一般の人も入ることができる。

【事務局】 そうですね。

【委員】 そういうことですよ。

【事務局】 はい。

【委員】 ここは広い緑で、その割にはただ植栽してるような印象なので、もうちょっと植栽計画のバランスみたいなのを考えてもらってもいいのかなと思いました。

【事務局】 分かりました。

【委員】 以上です。

【事務局】 ありがとうございます。事業者に伝えさせていただきます。

【委員】 ありがとうございます。その他いかがでしょうか。

【委員】 すみません、さっきの意見なんですけど、南西角のところは必要な緑地面積を取るためにこういうふうになっているんだと思うんですけど、例えば、この建物のラインに合わせるぐらいのところ、緑地が切れてれば、街角の部分の視認性がかなり上がると思うんですよ。

というか、店舗と道路空間というか、交差点の角との関係がすごくよくなりそうなんですけど、現状、緑地が西側までかなり迫ってますよね。その辺りかなという気がしました。

全く緑地をなくすとかそういう話じゃなくて、例えば、今の建物の店舗ラインですかね、店舗のラインとかぐらいまでだったら、店舗がよく見えるというか、角との関係がよくなると思うんですけど、今の計画だと隠れてるように感じます。でも駐輪場があるんですかね。

【事務局】 そうですね。

【委員】 ただ、今の計画だと、やはり交差点と店舗との関係が切れてるので、もったいないと思いますね。ただ、緑地を確保しないといけないんですよ、きっと。そういうことですよ。

【事務局】 そうですね、接道緑化の条件もありますので。

【委員】 あるんですよ。

【事務局】 そうですね、その辺りも含めて確認させていただきます。

【委員】 はい、先ほどの意見をより具体的に言うとそういうことです。

【事務局】 ありがとうございます。

【委員】 ありがとうございます。その他いかがでしょうか。お願いします。

【委員】 32ページのイメージパースのところなんですけど、縦のルーバーが木調のルーバーになっていて、7.5 Y R 4 / 4くらいというふうに書いてあって、多分それとの色合わせで、吹き付けタイルのところも7.5 Y R 4 / 4ってなってるんですけど、32ページのパースを見ると、斜めから見たときに、そこの面積が大きく見えてくると、4 / 4が鮮やかすぎるかなと思ってまして、木調のルーバーみたいに、木調だとそこまで強い色には見えてこないと思うんですけど、塗装でべたっとなったときちょっと鮮やかすぎるので、多少彩度を抑えたほうがよいのではないかと思いました。以上です。

【委員】 ありがとうございます。

【事務局】 ありがとうございます。事業者のほうに伝えさせていただきます。

【委員】 その他いかがでしょうか。●●委員お願いします。

【委員】 先ほどから言われている、動線と緑のバランスの件で、バス停がなくなるのもそうなんですけど、ここが住宅になるということで、メールコーナーが、大通りに面しているということは、宅配業者の自動車はどこに停まるのかなというのが少し気になったのと、あと店舗の後ろに荷解きスペースがあるのは、店舗用なのか、引っ越し業者とかもそういうのも含めた場所なのかというのが分からなかったのと、あと図面の14ページでいうと、下側のほうに都営住宅があると思うんですけど、ここは割と道路っぽい感じの振る舞いをしていると思うんですけど、この境目のところ、これだけ閉じた感じなのは大丈夫なのかなというのが景観的に気になったところなんです。

【事務局】 ありがとうございます。

メールコーナーのところは事業者のほうに確認できなかったのを確認させていただくのと、あと店舗用の駐車場については、●●委員のおっしゃるとおり、荷捌きスペースというところを代替して使うような予定をしているところです。

また同じく、都営住宅側の道路との関係ですが、そちらについても確認できていなかったところがあるので、メッシュフェンスでできる予定にはしているようなんですけど、確認させていただきたいと思います。

【委員】 引き続き確認を、事務局のほうでお願いします。

その他いかがでしょうか。継続案件ということで、事業者からの回答をもらった後に、こちらで議論を引き続きしたいと思います。今日のところは、言い残しがあれば、今、受けたいんですが、一旦よろしいでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 それでは、当案件については継続として、引き続き審議していきたいと思しますので、よろしくをお願いします。

それでは、認定の第4になりますかね。令和7年度の第5号議案、土地利用構想及び景観構想、押立町1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4、令和7年度第5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10月28日付けで、押立町1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、株式会社インヴェランスで、主な土地利用目的は、集合住宅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3,321.9平方メートルになります。

建築面積は1,507.6平方メートル、延べ面積は7,097.2平方メートル、高さは14.95メートル、棟数は1棟、5階建てとなっております。

資料3ページ、4ページをご覧ください。

3ページが位置図、4ページが案内図となっております。

赤枠及びハッチングがかかった部分が、事業区域の位置を示しております。

資料5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。

資料6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。

中央に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、第一種中高層住居専用地域となっており、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、準防火地域、第2種高度地区に指定されております。

資料7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、住商併用建物やスポーツ、興行施設、東側は集合住宅、南側には事務所建築物や集合住宅、西側には独立住宅や集合住宅が立地している状況です。

資料8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、低層建物や中高層建物が立地しております。

資料9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。

事業区域の西側の道路は、建築基準法第42条第1項第1号、また敷地南側については、水路を挟んで南側の道路が、第42条第1項第2号に指定されております。

資料10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、中密度住宅ゾーンに該当し、低層住宅と中高層住宅が調和した、良好な住環境の形成を融合することが定められております。

資料11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、図面中央の赤色で示された箇所となりまして、一般地域のその他（住宅地等）となっております。

資料12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、敷地南西側に広がる緑地と水路のつながりを意

識し、建物をL型に配置することで、南西部分にまとまった緑地帯を設け、既存緑地とのつながりをもたせること。また、居住者動線は歩車を完全に分離し、エントランスからアクセスする居住者だけでなく、周辺の歩行者も自主管理公園と花の咲く木々を眺め、豊かな気持ちになれることとしています。

資料13ページをご覧ください。

こちらは、土地利用計画図兼1階平面図でございます。

敷地西側には公園が設置される計画となっております。また敷地西側は、府中市開発事業に関する指導要綱に基づき、歩道空間2メートル確保のための後退を行う予定となっております。

また、住宅戸数は215戸を予定しています。住宅戸数100戸以上の住宅を建築する場合、教育施設等の整備について、市と事業者とで事前に協議をすることとしていますが、本事業の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としております。

資料14ページをご覧ください。

14ページから16ページは、各階平面図でございます。

資料17ページをご覧ください。

17ページ、18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N8.8、N5.9などで計画されております。これらは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いますが、N2.5の色彩につきましては、強調色に分類されるものになります。

資料19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20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21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。

敷地西側の公園の仕様については、敷地南西に位置する押立緑地にはベンチが少ないことから、ベンチを多数設置し、居住者や近隣住民が休息できる場としての利用を想定しているとのこと。

資料22ページをご覧ください。

こちらは、当該地南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、当該地南西から北向きに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き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11月28日から12月19日まで行っております。構想の縦覧期間中の12月9日に、住民説明会を開催しております。

また、意見書の提出可能期間としては、12月26日までとなっており、現時点で意見書は提出されていません。

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】 それでは、こちら今回からとなりますけれども、ご質問、ご意見等お願いいたします。いかがでしょうか。お願いします。

【委員】 ちょうど、今、映っているところなんですけど、この緑地と自主管理公園との間の、ここはもう完全に歩道なんですかね。車の出入りがあるんでしょうか。

【事務局】 押立町緑地と自主管理公園の境というと、●●先生がおっしゃっているのは、こちらの部分ですかね。

【委員】 すみません。さっきの南西からのパースがありますよね、それってどこからのパースなんですか。その2枚の関係が分からなかったんですが。

【事務局】 そうですね。今、映っている引きのパースに関しては、敷地の南西からかなり引いたところから見たものです。

【委員】 そこで今、緑でべたっと前面にあるのは、隣の緑地でいいんですか。

【事務局】 そうですね。

【委員】 その間に水路があるんですか。

【事務局】 そうです。そのフェンスのちょうど西側沿いに、水路が走っているような形になっています。

【委員】 その上にある道が取り付いているんですけど、それがさっきの拡大したところですね。

【事務局】 そうですね、次の23ページのパースが、押立町緑地の北側の部分からのシミュレーションになります。

【委員】 行き止まり道路みたいになっていて、この横にある住宅へのアクセス道

路ということになるんですか。

【事務局】 そうですね、車両の通り抜けは、北から南へは行けないようになっていて、現状、車止めがあるので、歩行者とか自転車などの通り抜けが可能になっているような状況です。

【委員】 なるほど。確認ですけど、今、見えている右下の黒のメッシュフェンスというのは、住宅のセキュリティーというよりも、水路の境にあるんですか。そこに溝、水路があるんですか。

【事務局】 そうですね、現状水路として、境界がはっきりしているわけではないんですけど、水路との境界を示すフェンスになります。

【委員】 その水路というのは、どのぐらいの深さがある、何メートルあるんですか。今日の情報だとないですよ。

【事務局】 そうですね。今、ご用意しているものはないので。

【委員】 その敷地内なんですか、水路は。

【事務局】 敷地の外ですね。

【委員】 じゃあ、このメッシュフェンスは、別に今回の計画のフェンスではないということですか。

【事務局】 フェンスに関しては、今回の計画で設置されるものになります。

【委員】 じゃあ、これは水路が表現されていないということですか。

【事務局】 そうです。水路はフェンスの地下というか、地上ではなくて地下の部分に埋まって通っているような形になっているので。

【委員】 暗渠になっているみたいですね。写真のほうに分かるかもしれないですね。私もこの辺が分からなかったんですけど、もうちょっと詳細にすり合わせていただいた資料が欲しいです。

【委員】 あと言いたいことは、まずフェンスの必要性ですけども、住宅のセキュリティーというか、住宅との関係だと、そこにフェンスはなくてもいいんじゃないかというふうに思われるんですが。

【事務局】 そうですね。住宅との境ではないので、確かにおっしゃるとおり、フェンスの必要性があるかというところは、事業者の確認の上でフェンスを設置している理由なんかがあれば、次回ご説明させていただければと思いますし、もし逆に必要ないという見解がいただけるのであれば、それを次回の資料に反映させていただきたいと思います。

【委員】 そうですね。さらに言うと、フェンスだけじゃなくて、周りの生垣で、

多分、自主管理公園のところは、緑地との関係を切っているというか、つながってはいるんだけど、入れないようにしていますよね。

そこのフェンスだけじゃなくて、多分低い生垣がありますよね。管理の境目は必要ですけど、一体的にできないのかなという気はしますが、さっきのコンセプト的には、この緑地のほうにベンチが少なく、ここにベンチを造って休むって言うてるんだけど、実際には行き来ができないので、簡単にはそんなふうな使い方はされなくて、ちょっと悪い言い方をすると、余り使ってほしくないようにも見えるので、今の造りこみでは。その低木って書いてあるところだと思うんですけど。

【事務局】 そうですね。おっしゃるとおりだと思いますので、この低木とフェンスのちょうど隣地境界の部分のところですね。次回、資料をご用意したいと思います。

【委員】 そうですね。あと考え方や意図を聞きたいという感じはします。

【事務局】 ありがとうございます。

【委員】 ありがとうございます。

水路の部分は府中市の管理ということなんですかね。今は水路じゃなくて、上は蓋がけしてあるということ。

【事務局】 はい、そうですね。府中市の管理になっております。

【委員】 現状では蓋がけされて、そこがちょっと緑みたいになっているのかな。

【事務局】 そうですね。緑地と一体でもないんですけど、はたから見ると水路というのは少し分かりづらいような状況にはなっています。

【委員】 それは事業者への要求じゃないんですけど、府中市のほうに、この水路の部分、もう少し分かりやすいような資料を次回、補足しておいてもらえればと思います。

【事務局】 承知しました。ご用意させていただきます。

【委員】 その他いかがでしょうか。

【委員】 ●●です。

【委員】 お願いします。

【委員】 ちょっと気になったのが、北側の駐車場の高さが、今、西側の立面図で一応あるんですけど、そこと北側の隣地境界のところの作り方が、どれくらい圧迫感が出てくるのかというのが、もう少し分かる資料があるのかなというふうに思いました。

これで見ると3階弱ぐらいまでの高さに上がって、これがどういう駐車場の機構のものが来るのかというところと、20ページの図面の下の西側立面図で、北側にさらにコンビニ、住宅って3階建てのものがあって、ここの境界部がどういう造り方になってくるのかというのと、その後の21ページの植栽図を見ると、低木が何か入ってくるというふうにはあるんです。砕石があって、この辺りの境界の作り方が北側に対してどう影響しているのかというところが、もう少し分かるようなものがあるといいのかなと思いました。

【事務局】 会長。

【委員】 お願いします。

【事務局】 そうですね。今お見せしている資料だと、北側の情報というのが不足している部分があると思うので、次回、この北側の隣地境界とか駐車場とか、北側の建物などの関係が分かるような資料をお見せしたいと思います。

【委員】 お願いします。

【委員】 ありがとうございます。その他はいかがでしょうか。

【委員】 同じように東側とかも、現況の写真も少ないので、お願いしたい。

【委員】 東側ですね。

【委員】 はい。今、現況だと、5ページの現況写真で、やっぱり北側と東側が離れたところしかないのです。

【事務局】 そうです。東側の状況を資料として見たいというところですよ。

【委員】 そうです。北と東ですかね、今の。

【委員】 はい。

【事務局】 そうですね。今、既存のフットサルコートみたいな形で、入ることはできない状況ではないと思うので、撮影できる範囲で、写真など何か資料をお見せしたいと思います。

【委員】 お願いします。

【委員】 すみません。ちょっと引き続き。

【委員】 お願いします。

【委員】 東側のところなんですけれども、東側にあるこれはゴルフの練習場、打ちっ放しですかね。これは計画地には含まれてなくて、残るってことですか。どこまでが事業範囲になって、フットサルコートは今回、この建て替えて建て替えられて、東側のゴルフの練習場側は残っている。これも

なくなるのかというのが、なくならないですよ。これは残るんですよ。

【事務局】 そうですね。事業の範囲としてはフットサルコートの範囲までになるので、ゴルフの打ちっ放しのところがなくなるという話は、現状は聞いていませんが、念のため確認させていただきます。

【委員】 結構東側が思いっきりゴルフのネットがこうやってかかって見えているような感じの住棟配置になっているのかなというところですよ。分かりました。確認をお願いします。

【委員】 その他はいかがでしょうか。

私からは、車、人とかの、周辺からどうやってアクセスをしてくるのかというか、その辺の交通計画といいますか、そういうのはどこら辺からメインにアクセスするかとか、そういったところを補足してもらえればというふうに思います。

ちょっと道路づけが特殊といいますか、非常に分かりにくいところがあるので、どんなふうにして入っていくんだろうかというかですね。

あと、歩行者とかはどういう通り方をするのかとかですね。でも出入りはここだけなのか。

【事務局】 そうですね。人とか車の動線としては、西側のみの接道になるので、出入りは基本的に西側になると思うんですけど、もし図面など追加でお示しできるものがあればご用意したいと思います。

【委員】 はい、分かりました。ありがとうございます。

【委員】 すみません。ちょうどこの図があるからなんですけど、道路が緑地の中に書かれているように見えるんですけど、この点線は何ですか。

西側の道路なんですけど、そのかぜのみちにはあまり突っ込まないようにするんですけども、単純に緑地の中に道路が書かれているように見えたんですが、これは道路の線じゃないんですか。

【事務局】 一応道路の認定の関係なんですけど、緑地の部分を貫通する形で道路認定のラインはかかっています、その区域のラインを点線で示しているような形になるんですけど、先ほどもご質問があったとおり、車止めがこの敷地の西側にあるので、車両の通り抜けはできないんですが、道路法の認定のみがされているような状態になっております。それをお示ししているような形ですね。

【委員】 そういうことですね。将来的に何か道路として整備されるということ

もない。

【事務局】 そういうことではないですね。

【委員】 道路認定で抜けてないと認定ができないので、うまくやったという、そういうことでしょうかね。ちょっと、あまりあれですけど。

【事務局】 ちょっと細かい経緯までは、まだ調べ切れていないんですけど。

【委員】 分かりました。道路が造られると大分事情が変わるので。

【事務局】 そうです。道路が貫通するという計画では今のところないです。

【委員】 分かりました。すみません。確認でした。

【委員】 一旦よろしいでしょうか。また引き続き議論させていただきたいと思えます。

それでは、当案件は継続として引き続き審議していきたいと思えます。よろしくをお願いします。

すみません。ちょっと今、時間が押しておりまして、日程第5ですね。第6号議案土地利用構想及び景観構想、新町二丁目地内について説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、日程第5、平和7年度第6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11月13日付で、新町二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。

資料の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。

開発事業者は東京市町村総合事務組合で、主な土地利用目的は、研修所の増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1万661.09平方メートルになります。構想部分の建築面積は2,924.24平方メートル、延べ面積は7,428.85平方メートル、高さは17.02メートル、棟数は駐輪場含め4棟、主となる建築物は地下1階地上3階建てとなっております。

資料3ページ、4ページをご覧ください。3ページが位置図、4ページが案内図でございます。赤枠で示している部分が事業区域の位置を示しており、当該地は府中市と小金井市との市境に位置しております。

資料5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。

資料6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、第一種中高層住居専用地域となっており、建蔽率は60パーセント、容積率200パーセント、準防火地域、第二種高度地区となっております。小金井市側に位置する敷地の都市計画についても同様となります。

資料7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。当該地北側には田畑や独立住宅、西側には独立住宅、東側には独立住宅や官公庁施設、南側には集合住宅や独立住宅が立地している状況です。

資料8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、低層建物が立地しております。

資料9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。事業区域の南側、敷地中央の道路は建築基準法第42条第1項第2号に指定されております。

資料10ページをご覧ください。こちらは、府中市土地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、中密度住宅ゾーンに該当し、低層住宅と中高層住宅が調和した良好な住環境の形成を誘導することが定められております。

資料11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。事業区域は青色で示された箇所となりまして、一般地域のその他住宅地等となっております。

資料12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・島しょの歴史と将来をつなぐ、端然とした東京自治会館となっております。視認性の高い伝統的な色彩のフレームを主体とした重厚感と品格のあるデザインとしており、ブラウンを基調としたシックな色彩と、多摩産材の木製スクリーンにより、来館者や周辺の方々に安心と落ち着きを与える計画としております。

資料13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。本計画は図面右側の本館の建て替え計画であり、図面左側の別館は利用を続ける計画となっております。なお、敷地としては一団地となります。

敷地西側には公園が設置される計画となっております。また、敷地南側、中央、北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メートル以上の後退を行うとしていますが、一団地認定の関係で道路境界から2メートルの空地を設ける計画となっております。

資料14ページをご覧ください。14ページから18ページは、各階平面図でございます。

資料19ページをご覧ください。こちらは、各面の立面図でございます。外壁色は、マンセル値5RP7の1、5RP5の1、N8.5、N4などで計画されております。これらは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が、5PBの3の1の色彩につきましては強調色に分類されるものになります。

資料20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21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22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23ページをご覧ください。こちらは、外構図でございます。

資料24ページをご覧ください。こちらは、当該地南東側からのイメージパースでございます。

資料25ページをご覧ください。こちらは、当該地南東側からの鳥瞰パースでの景観シミュレーションになります。

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平成7年11月28日から12月19日まで行っております。構想の縦覧期間中の12月10日に住民説明会を開催しております。

また、意見書の提出期間としては12月26日までとなっております、現時点で意見書は提出されていません。

最後に、本案件は小金井市にもまたがる敷地での事業であり、小金井市のまちづくり条例にも該当するため、小金井市とも協議をしながら進めてまいります。

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】 説明、ありがとうございました。  
ご意見、ご質問等いかがでしょうか。
- 【委員】 確認させてください。
- 【委員】 はい、お願いします。
- 【委員】 研修施設という位置づけになっているんですけど、増築ということで、今、休館しているわけじゃなくて、今も動いているものの建て替え、増築ということですか。
- 【事務局】 そうですね。おっしゃるとおりで、今も本館、別館ともに研修所として利用されております。
- 【委員】 それが古くなったから、理由的にはどういう点なんですか。
- 【事務局】 この建築した、建てた時期が昭和50年頃というところもあるので、老朽化というところもあり建て替えを計画しています。また先ほどの補足で、今回の敷地の南西のところに仮設の建築物を一度建てて、別館で賄えない分を一度仮設のところで利用した上で、本館を建て替えて、また仮設のほうは取り壊すような形に計画しております。
- 【委員】 そうすると、使い方というのかな、稼働だったりとか、どれぐらいの人がどんなふうに入出入りするのかなというのは、今までと変わらないイメージですか。それとも、増築することによって増えるとか、その辺の見通しみたいなのっていうのはあるんですか。
- 【事務局】 そうですね。現状もかなり研修の場として利用されているものであるので、建て替えた後に増加するということまでは今、確認ができていないので、現状の利用数と比較しながらお示しできたらと思います。
- 【委員】 分かりました。  
今の話を整理していただいたときに、車が、例えば駐車場の話とか、あと人の出入りとかアプローチみたいなものが、今のものとどういふふうに変更になるのかというような、その辺の資料、対比的なものかもしれないですけど、そこがあると、人の動きが想定内なのかどうなのかと、あと、こういう利用が想定されるからちょっと増強しなきゃいけないとかっていうあたりの温度感が、今は全く資料からは読み取れないので、補足で資料を頂ければと思いました。  
以上です。
- 【事務局】 承知しました。ありがとうございます。

- 【委員】 ありがとうございます。  
その他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。
- 【委員】 よろしいでしょうか。
- 【委員】 はい、お願いします。
- 【委員】 今のお話と関連するんですけど、多分これ今、別館のほうのところで公園を造られるということで、今、駐車場になっている部分が一部潰されると思うんですけど、駐車場の台数分がこっちの新築のほうに移るっていう、そういう計画なんではないかな。駐車場の台数をトータルとしては減るのか、増えるのか、変わるのか、ちょっとその辺りが分からないんですけども。
- 【事務局】 公園部分、別館の北側の公園部分が今、駐車場として利用されているので、その部分は今後駐車場として利用されなくなってしまうというのはおっしゃるとおりです。先ほどの●●先生の意見も含めて、現状の確保できている駐車場台数から別館に何台あって、本館に何台あって、本館が建て替わることによって台数の増減が何台というような資料を次回ご用意したいと思います。
- 【委員】 もちろん必要台数というものを計算されているんだと思うんですけど、端的にいうと、こっちの新築のするほうのところの外構が、駐車場がすごい数が多くなっているというのが非常に気になっていて、それがこの影響なのかなというのが、要するに駐車場がこんなに必要になるのかどうかということを確認したいということですけども、お願いいたします。
- 【事務局】 承知しました。
- 【委員】 公園のほうはあれですね。書いてないんですけど、この西側のほうに児童公園みたいのがあって、それと連続させているデザインということですよ。
- 【事務局】 そうですね。おっしゃるとおり、新町第2幼児公園という、府中市の公園があり、現状その公園へ東京自治会館の開館中は出入りができるような状態になっているんですけど、この建て替えに関係せず、今後も連続性を持ったような利用にする想定になっております。
- 【委員】 その公園というのは、自主管理公園ではなくて、府中市さんが管理される公園になっているということですか。
- 【事務局】 今回この図面にある公園については、自主管理の公園になる予定です。

【委員】 自主管理なんですね。分かりました。ちょっとまだこのプロジェクトの全くデザインも何も分からないんですけど、配置としては納得ができました。

【委員】 その他いかがでしょうか。

【委員】 はい。

【委員】 お願いします。

【委員】 マンセル値の確認をさせてください。

パース図で見ると大体暖色系の雰囲気があるんですけど、マンセル値を見ると、立面図の19ページのところで、仕上げと色が混在していて、ちょっと分からないんですけど、RP系が使われていて、RPとレッドパープル、赤紫系の色なんで、ちょっと合っているのかなという確認です。

あと、凡例で幾つかストーンアート調とかブラスター調というのがどういった質感なのか分からないので、何か想定されているものがあれば、カタログか何かあると助かります。よろしく願いいたします。

【事務局】 承知しました。色味がパースと合っていないように見えるという点と、使用する素材の何かサンプルやカタログなどあれば、次回資料としてお出ししたいと思います。

【委員】 お願いします。

その他いかがでしょうか。

では、こちらも引き続きまた議論させていただくということで、一旦、よろしいですか。もうちょっと、もしもあればと思いますが、大丈夫でしょうか。

それでは、すみません。これも引き続き継続案件として議論したいと思いますので、よろしく願いいたします。

次の日程第6ですね。令和7年度の第7号議案景観構想の変更について、日鋼町地内について、事務局から説明をお願いしたいと思います。

【事務局】 それでは、日程第6、景観構想の変更につきましてご説明いたします。

本件は、令和3年に土地利用構想及び景観構想が提出され、本審査会で審議した案件の変更になります。

本件は、事業者から当初の内容から変更がある旨の相談があり、土地利用が大きく変わることがないものの、景観上の変更が見受けられたことから、11月20日付で景観構想の変更の届出があったものです。そのため、

景観の変更に対し本審査会に改めて図るものになります。

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、令和3年度に当該地の大規模開発事業に対する助言と、それに対する対応・見解となっております。開発事業者は当初と同じSymphony特定目的会社で、主な土地利用目的はデータセンターになります。

番号1、当該地及び隣接する建築物は、公園利用者や歩行者からの視点において、無表情でボリュームの大きな建築物が連続することから、建築物の表情に変化をつけ、見え方に配慮したデザインとすることについては、横に伸びるグレーのラインやカーテンウォールを用いたガラス窓の設置により、すずかけ通りからの見え方に配慮した計画としています。

また、歩行者の目線でのまぶしさに配慮し、基壇の色は上階の外装よりもトーンを落とした色を使用していますとのことです。

番号2、府中市景観計画や府中市景観ガイドラインに則し、分節化や外壁素材の選定並びに形態、意匠及び色彩の工夫等により、周辺環境との調和を図り、良好な景観の形成に資するものとする。

なお、今後の設計に当たり、外壁のサンプル等により詳細な検討を行うことについては、外壁は周辺建物と調和する白をベースにした基本色のマンセル値に沿った計画とし、一部景観条例範囲内でのマンセル値の計画でアクセントを設ける色構成としますとのことです。

番号3、夜間の照明計画は、すずかけ公園及びすずかけ通りからの見え方に配慮するとともに、周辺建築物との関係で違和感を生じさせないように、適切な外構及び建築物の照明計画を行うことについては、道路側の外構部分にはポールライトを計画し、夜間も不気味な印象を与えないような照明計画としますとのことです。

番号4、隣接する敷地及び街路との緑の部分の連続性に配慮した外構計画とすることについては、2棟の間にはセキュリティフェンス・雨水側溝・西側への車路を計画しています。そのため、一体的な緑地は東面の公開空地際と西面で確保しますとのことです。

番号5、環境への負荷の低減のため、省エネルギー設備等の措置を講ずるとともに、災害時に備え、太陽光等の再生可能エネルギーの導入に努め

ることについては、エネルギー設備はエネルギー高効率の設備の設置を行い、省エネルギーに配慮します。

また、保安用発電機の設置を行うことで災害時の対策を行います。

また、西側の屋根面には太陽光パネルの設置を行い、再生可能エネルギーの導入に努めますとのことです。

番号6、雨水計画については、災害対策として雨水の流出抑制に努めることについては、雨水計画については、敷地内全浸透の計画とし、流出抑制を行いますとのことです。

番号7、府中インテリジェントパークまちづくり協議会と協力し、快適な都市環境の確保に努め、良好な景観と環境を維持することについては、原則、景観条例にのっとり計画を行い、良好な町並みを維持するよう、まちづくり協議会と協議してまいりますとのことです。

資料2ページをご覧ください。こちらは、案内図でございます。赤線で示している部分が事業区域となっております。

資料3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。

資料4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。前回からの変更点についてお伝えします。計画建物の配置が若干ではあるものの南側へ移動したため、その分すずかけ通りとの間の緑地が減っておりますが、南東側に緑を新たに設置することで連続性を確保いたします。また、防火水槽、守衛所、駐輪場、駐車場の配置が変更となっております。

資料5ページをご覧ください。5ページから12ページは、平面図でございます。

資料13ページをご覧ください。13ページから16ページは、立面図でございます。色彩につきましては、当初は外壁色をマンセル値5 Y R 4の2としておりましたが、今回は外壁色を7.4 G Y 8.7の0.3、1.2 P B 6.2の0.4、Nの4.5と変更しております。

資料17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、緑地計画図でございます。

資料20ページをご覧ください。こちらは、当該地の北東側から見た、すずかけ通り沿いのイメージパースでございます。

資料21ページをご覧ください。こちらは、当該地南西側からのイメージパースでございます。

資料22ページをご覧ください。こちらは、20ページと同じ東側からの夜間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、21ページと同じ南西側からの夜間のイメージパースでございます。

資料24ページをご覧ください。こちらは、当該地の南東側から見た景観シミュレーションでございます。

なお、本計画の建物に関しては、敷地南側にある1棟と線対称になる計画としております。

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】 ご説明いただきました。今回は変更です。これは、例えば、パースとかで前回のと比べたりするのというのは分かりますかね。どのぐらい、幾つか、平面とか立面での変更はパースとかで分かりますかね。

【事務局】 当初は、令和3年度のパースでいうと、このような計画に対してご審議いただいたものなんですけど、ここから、先ほどの全体的に白めの計画になっていて、すぐ南側でも、同じデータセンターが建築予定でして、これと棟並びで線対称になるような計画になります。

【委員】 ここで写っている真ん中の建物というのは、今は建築はどうなっているんですか。

【事務局】 この棟については、府中市との協議を終えて、工事中の状況です。

【委員】 工事中という状態ですね。

【事務局】 はい。

【委員】 分かりました。

皆様、ご意見としてはいかがでしょうか。

変更の理由といいますか、補足とかありますか。

【事務局】 今回の計画については、先ほど申し上げたとおり、南側の建物が、以前の審査会で変更になっているので、そこに合わせてというところで、事業者はそれぞれ違うんですけども、内容としては同じようなものになっていまして、つながりのある事業者による計画になりますので、それと合わせて今回計画をされているところになります。

- 【委員】 合わせたということですかね、そういう意味だと。
- 【事務局】 そうですね。今回の計画については、前回と合わせたというところになるのかなと思います。
- 【委員】 前の建物の西側も同じようになっていたんですか。
- 【事務局】 基本的にはそうですね。同じような線対称に近いような形にはなっていると思います。
- 【事務局】 若干資料として違うのが、昨年度ご審議いただいたときから、工事着手するに当たって、計画がより詳細になったところで、今の立面上の見え方というのはちょっと変わっているんですけど、ある意味だと、今お見せしている資料が最新の形になりますね。今回ご審議いただいている資料が最新になります。
- 【委員】 特にこれ、そういう意味では対称ということで、ほぼ同じ建物が建つ理解ですよ。
- 【事務局】 はい、そうです。
- 【委員】 ということで、議論があれば継続はもちろん考えますけど、一応、答申を出すとするれば、ほとんどそういう意味では、前回とこの分変わらない、前回というか、隣と変わらないというところで、答申案を見ていただいてもよろしいでしょうか。いかがでしょう。
- あまり、案としてもあまり変わっていないんですけども、説明をお願いしてよろしいでしょうか。
- 【事務局】 はい、令和7年12月5日付、7府都計第153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番、令和4年2月17日、3土景審第16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。
- 以上になります。
- 【委員】 非常に文言としては、シンプルな文言になっておりまして、前回の令和4年度の答申を踏まえるということで書いてあるんですけども、いかがでしょうか。
- 令和4年度の答申自体は見れますかね、今。
- 【事務局】 はい、今映しております。
- 【委員】 こちらもちょっと説明いただけてよろしいですか。

【事務局】 令和3年10月29日付、こちらは答申というより、助言の内容になるんですが、同じ内容だと思っていただければと思います。

番号1からお読みさせていただきます。

1番、当該地及び隣接する建築物は、公園利用者や歩行者からの視点において、無表情でボリュームの大きな建築物が連続することから、建築物の表情に変化をつけ、見え方に配慮したデザインとすること。

2、府中市景観計画や府中市景観ガイドラインに則し、分節化や外壁素材の選定並びに形態、意匠及び色彩の工夫等により、周辺環境との調和を図り、良好な景観の形成に資するものとする。

なお、今後の設計に当たり、外壁のサンプル等により詳細な検討を行うこと。

3、夜間の照明計画は、すずかけ公園及びすずかけ通りからの見え方に配慮するとともに、周辺建築物との関係で違和感を生じさせないように、適切な外構及び建築物の照明計画を行うこと。

4、隣接する敷地及び街路との緑の連続性に配慮した外構計画とすること。

5、環境への負荷の低減のため、省エネルギー設備等の措置を講ずるとともに、災害時に備え、太陽光等の再生可能エネルギーの導入に努めること。

6、雨水計画については、災害対策として雨水の流出抑制に努めること。

7、府中インテリジェントパークまちづくり協議会と協力し、快適な都市環境の確保に努め、良好な景観と環境を維持すること。

以上になります。

【委員】 ありがとうございます。

こちらを修正するところがあれば、もちろん修正するんですけども、こちらを踏まえた上で、引き続き景観に配慮した建築をお願いすることを答申とするということもあるかと思うんですけど、皆様、ご意見いかがでしょうか。

【委員】 ●●です。

【委員】 お願いします。

【委員】 1点確認なんですけども、令和4年のときのこの事案で、この助言を出されたときに、今回のように隣接地に同じようにデータセンターを建てる

という計画は、そもそもその時点であったものなのかどうかというのがちょっと気になりました。

【事務局】 おっしゃったとおりで、令和4年にご審議いただいた時点で、2棟並びで同じような外観の建築、データセンターを建てるという計画でした。

【委員】 なるほど。それを今回この形で2棟目も含めてそれを対称形にするという、そういうプランになっているということですか。

【事務局】 そうですね。そういったプランになっております。

【委員】 分かりました。であればよいというか、そういうもともと計画にあった中でこういう助言が出ているということであれば、異論はないかなと思ったんですけども。

もし、そもそも計画になかったものが、同じような形で前回出した答申と助言に基づいてこれできて、同じものがひたすらコピーアンドペーストのように、連続していくような景観をつくっていくということが、一つの答申と助言に基づいてお墨つきを与えて連続展開していくということではないというところはあるかなと思ったので、ちょっと確認させてもらいました。異論は特にありません。分かりました。

【委員】 ありがとうございます。

事務局、今のご意見、コピーアンドペーストで連続するというわけではないという理解でよろしいんですかね。

【事務局】 そうですね。あくまでこの2棟のみの計画にはなっております。

【委員】 はい、ありがとうございます。

ということで、●●委員、お願いします。

【委員】 私の記憶が定かではないんですけど、その答申の中でも、圧迫感の軽減って書いてあって、すずかけ公園側と東側についてはその対応がなされていると思うんですけど、西側については、たしかもっと設備とかがごちゃごちゃしていたのを、多分きれいになるように並べていると思うんですけど、壁面の分節というところでは、そこまで配慮されていない気がするんですけど、それはこれで通してしまったということなののでしょうか。自分が通してしまったのかなという確認です。

【事務局】 そうですね。昨年度、南側の棟で諮った際には、外側にある防火水槽などの設備が、そこまで決定していなかったというところもあるのですが、オイルタンクは、昨年度ご審議いただいたときには図面上反映されていな

かったものになりますね。

【委員】 外構については、オイルタンクは同位置で、防火水槽が移動、マシンハッチは建屋内に移動ということ。外観としては、何か分かりますかね。

【委員】 東側についてはシルバーでラインが入っていて、分節がなされているんですけど、西側には回ってこなかったことの原因がどんなものだったかなという確認でした。

【委員】 2のところでは助言はしていたんだけど、先ほどの助言シートのほうだと、分節化が西側まで回り切ってなかったというところですね。

【事務局】 そうですね、今回の計画がペアでやっているようなところもあるので、南側の建物まで助言できるかどうかというところはあるんですけども、市のほうから、審査会でそういう意見が出たというところも含めて事業者に求められるようであれば、お話ししていきたいと考えております。

【委員】 今回の答申の中でどこまで、南側の建物について言及できるのかというのはあるんですが、内容としては、先ほど事務局からお話ししていただいた内容になるんですけど、答申をさらに練ったほうがいいというところであれば、次回もう一度議論するというのももちろんできますけど、いかがでしょうか。

ちょっと、●●委員のご意見も聞いてみたいと思います。いかがでしょうか。

【委員】 私もちょうと記憶が分からないんですけど、ぐるっと回ってないのも、何でだろうって今思ってるぐらいなので。1回整理してもらってからでもいいような気がします。

【委員】 そうですね。

【委員】 ただ、この審議で隣のやつを変えるってできないんですよ。

【委員】 これはこれですよ。

【委員】 これはこれでしょう。でも、これって隣のやつを踏襲してますっていう申請ですよ。そもそもその隣のやつがおかしいんじゃないですかっていう話を今ちょっとしてるような印象があるので、そこまで踏み込めるのかどうかがよく分からないというところですよ。

【委員】 答申の中で書くことは難しいかなと思うんですが。隣の建物については。

【委員】 そうですね。隣の建物はもう触れないという状態ですか。

【委員】 ここは市と事業者の間のいろんな議論かと思うんですけど、そこは事務

局でしょうか。

【事務局】 そうですね。先ほど申し上げたとおり、この審査会の中でというよりは、別の形で少しそういう意見があったというところも踏まえて事業者側のほうに少しお願いをするといえますか、お話できるかなとは思いますが。

【委員】 なるほど。何かちょっと印象的には、当初私たちは帯というか鉢巻きのように回る予定でいたんだけど、違ってらんだけどみたいな話ですよ。それをお手本に、隣も同じようにされると、おかしいじゃんって思う。だけど、隣の見本がそうじゃないんだったら、逆に今度こっちのほうも鉢巻きしちゃったら、それはそれでおかしいのかみたいな。このアンバランスが、どっちが正しいのかがよく分かんなくなっているという状態なので。

仮に今の議論が前のやつにも適用して、例えば帯巻けるよという、修正できるよという話であれば、それに合わせてもらうというのはいいんだけど、それができないとなったら、どうなのかなっていう。そこら辺をちょっと1回事務局で整理してもらって、間に合うのかどうかというだけですけど、仮にですね、工事が進んで。時間のスパンだけが気になるだけで、イメージは今の私のところかなと思っています。

なので、次回でもよければそれでもいいし、間に合わないんだったら、もう、見切りで考えるのか、それも含めて、次回でもいいという判断ですね。

【委員】 何か反映されなかった経緯ってありましたっけ、事務局。

【事務局】 今、南側の前回の景観構想の変更のときの審査会の議事録を確認すると、特にそこに対しての意見が恐らくなさそうなので、そのままよしとして、進んできたところはあるかなとは思ってはいるんですけども。

【委員】 もしかしたら、立面図って4面出てたのかな。

【事務局】 それは先ほどお見せしたとおり、そこが見えたかというところはあれですけども、この少し西側の面も写ったパースもありました。

【委員】 まだあったんだ。なるほど。

【事務局】 立面図も。

【委員】 これで審査してた。

【委員】 分かりました。すみません。何かすごい照明の話とか緑が、植栽がどうかってやったのをすごく覚えていて。

【委員】 ちょっと抜けてたんですね。詰めが甘かったってことで。

【委員】 最後のちょっと詰めが。はい、分かりました。承知しました。

【事務局】 もう工事着手はしてしまっているというところはあるんですけども、今のお話の趣旨としてそうだったんだということもあるかと思うので、事業者のほうにはお話ししてみたいと思います。事業者のほうが今からでもそれができるって話かどうかを確認させていただいて、仮にできるということになった際には、今の審議していただいている計画についても同様にしてくださいという結論でいいのかと思うんですけども、仮に委員のご心配されているとおりに、もう着手していてできませんという結論が出たときに、それをしてくれという強制までは我々も申し訳ないんですけど、できないと思ってまして、そうすると、今審議いただいているものについて、ぐるっと回したほうがいいのか、それとも今ご提案いただいているものでいいのかというところが、●●委員のご心配している、我々もその指導の仕方っていうのは難しいかなと思っていて、ぐるっと回らない形で合わせたほうがいいのか、片側だけでもぐるっと回したほうが少しでもよくなるんだよって判断になるのかっていうところの、ご意見をいただければ、私たちはその方向で指導していきたいと思います。

答申自体は見ていただいたとおり、どちらにしてもこのレベルぐらいしか書かないので、今の内容については、お話の中で結論さえ出れば、答申はこれでいかせていただけるとスムーズかと思いました。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。私としてはですね、この場合には対象性というコンセプトということであれば合わせてもらうということで、いずれにしても合わせてもらう。より分節化ができるということであれば、それは分節化を検討していただく。もう難しいということであれば、合わせるというコンセプトにのっるというところでいかがかと思うんです。委員の皆さんはいかがでしょう。

今まで初めて対称というコンセプトの中でこういう議論というのは今までなかったんですけども、今回とても非常に珍しい事例ですけども。そういう意味では、対称を維持するということで考えてはどうかなとは思いますが、皆さんいかがでしょう。一方だけっていうのもなかなか難しいところも、デザイン的に合わせたいというのはあるのかなとは思ったんですけども。

【委員】 その方向で私もいいかなと思います。

【委員】 はい、私も。

【委員】 じゃあ、よろしいでしょうか。ありがとうございます。じゃあ、今のよう  
に、答申案としてはこのような形で、あとはそのファサードの分節化等  
については、一応市からですね、現時点でそれが可能かどうか確認はいた  
だく。

いずれにしても、対象性を意識して合わせた分節化できるのであれば両  
方分節化、難しいということであれば今回の提案のとおりということにし  
てもらいたいと思います。そのようなことでよろしいでしょうか、まとめ  
方としては。

【事務局】 はい。

【委員】 すみません、いろいろちょっと時間長引いてしまって、大変申し訳あり  
ません。

最後、その他についてお願いします。

【事務局】 次回の審査会の日程についてですが、2月16日月曜日の午前10時から  
の開催を予定しております。

以上でございます。

【委員】 委員の皆様、何かありますでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 よろしいでしょうか。すみません、本当に時間が押してしまって。

それでは、ご多用中の中、本当に出席いただきありがとうございました。  
本日の府中市土地利用景観調整審査会、これにて閉会とします。どうもあ  
りがありがとうございました。