

令和3年度第2回土地利用景観調整審査会 会議録

- 1 開催年月日 令和3年6月9日(水) 午後 1時29分開会
午後 2時56分閉会

- 2 出席委員 宇野 健一
加藤 幸枝
桑田 仁
田中 友章
谷垣 岳人
野澤 康
欠席委員 三輪 律江
(五十音順、敬称略)

- 3 傍聴者 なし

4 議事日程

(1) 日程第1

令和3年度 第1号議案
土地利用構想・景観構想

(日鋼町地内 Beta Investment Japan 特定目的会社)

(2) 日程第2

令和3年度 第2号議案
大規模土地取引行為

(3) 日程第3

その他

5 議事

(1) 日程第1

審議内容

【事務局】 それでは、皆さんおそろいですので、ただ今から令和3年度第2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。

本会議も、引き続き新型コロナウイルス感染拡大防止のため、オンラインでの開催といたします。

開会に先立ちまして、都市整備部次長の高橋からごあいさつ申し上げます。

【事務局】 委員の皆さん、こんにちは。

【一同】 こんにちは。

【事務局】 本日は、お忙しいところ、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で、前回に引き続きまして、日鋼町地内の土地利用構想、景観構想を、それから日程第2といたしまして、新規案件の大規模土地取引行為、以上2件について、本日も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上げまして、ごあいさつ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、進行をよろしくお願いいたします。

【委員】 はい。皆さん、こんにちは。

【一同】 こんにちは。

【委員】 どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、令和3年度第2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、本日の出席状況を確認いたしますが、●●委員から欠席のご連絡を頂いているということですが、その他の皆さんご参加ということで、過半数の出席を得ておりますので、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、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●●委員ということになっておりますが、よろしいでしょうか。

【委員】 はい、承知しました。

【委員】 お願いいたします。

続いて、本日の審査会への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】 はい。本日は、傍聴者は、希望ございませんでしたので、報告します。

【委員】 傍聴希望者なしということで、進めたいと思います。

では早速、日程第1、令和3年度第1号議案、土地利用構想および景観構想日鋼町地内について、事務局から説明をお願いします。

なお、本日は、前回審査会において事務局から提案がありました

ので、府中市地域まちづくり条例施行規則第38条第4項の規定に基づき、開発事業者を出席させて意見を述べさせて、または説明をさせる機会を設けておりますので、よろしく願いいたします。

では、事務局、お願いいたします。

【事務局】 それでは、本開発事業者である Beta Investment Japan 特定目的会社代表取締役、関口陽平氏から、令和3年6月4日付で委任された方が出席しておりますので、ご紹介します。

株式会社パイクの●●氏。

【事業者】 はい。●●と申します。よろしく願いいたします。

【事務局】 同じく、株式会社パイクの●●氏。

【事業者】 ●●です。よろしく願いいたします。

【事務局】 以上の2名です。よろしく願いいたします。

【委員】 はい。

【事務局】 会長。

【委員】 はい。事務局、説明を引き続きお願いいたします。

【事務局】 それでは、日程第1、令和3年度第1号議案、土地利用構想、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3年3月17日付で、日鋼町地内におきまして、土地利用構想および景観構想の届け出があり、令和3年4月30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、前回の審査会での意見により計画の修正を行いましたので、今回、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。

初めに、最初の3ページ分には届出書と案内図を参考で添付しております。ご確認ください。

続きまして、1ページと2ページが事前協議シートとなっており、3ページ以降は事業者からの資料となっております。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。また、追加で送らせていただいた資料3部の右下に、追加資料番号を示しておりますので、併せてご確認ください。

それでは、1ページと2ページの説明をさせていただきます。

左から、番号、その次の列が、前回の土地利用景観調整審査会で頂きました意見や抽出された課題、その次の列が大規模開発事業者の対応・見解、最後の列が資料のページを示しております。

それでは、番号1、南側フェンスの色を教えてくださいというご意

見に対しまして、ご説明します。

3ページをご覧ください。

フェンスはシルバーを予定しています。建物が無彩色のため、それと合わせたコーディネートを選んでいるとのこと。

1ページへお戻りください。

番号2、建物にどれぐらいの人が常駐し、どの程度の来客があるかなど、想定している稼働状況が分かる資料を用意してほしい。それに伴い、駐車場、駐輪場などが充足していることが分かる検討資料を用意してほしいというご意見に対しまして、ご説明いたします。

右側の欄をご覧ください。

稼働状況は、常駐が5から6人程度。来客は、月に2回程度で1回に3名程度を想定しています。通常のオフィスに比べて通勤する人数が少なく、また来客も多くはありません。

駐車場、駐輪場については、東京都駐車場条例および府中市地域まちづくり条例の附置義務台数をクリアし、運用を想定し、不足のないように計画しています。

事業所面積は、約640平方メートル。駐車場必要台数は、事務所面積を割ることの200平方メートルにより3.2台のところ、11台を計画しています。駐輪場の必要台数は、事務所面積を割ることの20平方メートルにより32台であり、同数の32台を計画しています。なお、駐車場は機器の入れ替えやメンテナンス等でクレーン車の作業エリアを想定しているため、必要台数以上の計画となっているとのこと。

番号3、西側のオイルタンクの搬入頻度や搬入経路および位置が分かる資料と併せ、歩行者および車両の動線計画が分かる資料を用意してほしいというご意見に対しまして、ご説明いたします。

4ページをご覧ください。

オイルは、基本的に停電時など電力供給が途絶えたときの非常用自家発電に使用します。オイルの補充および交換は、以下の場合に行います。1つ目が、供給電力で大規模停電が発生し、非常用発電機を使用した後。2つ目が、オイルの使用期限に応じた交換時に行います。オイルの交換については、1年に1回程度が目安となっております。

搬入口の位置については、南側に検討することで、すずかけ通りの中央分離帯があることから、大型車両の入出庫の際に切り返すことが困難であるため、北側の既存搬入口を利用する計画としている

とのことです。

1 ページへお戻りください。

番号4、階高が一般的な建物より高く、6メートルで計画されているが、人は立てるが階数に入らない床について、建築基準法の規定は満たされているか確認できる資料を作成してほしいというご意見に対しまして、ご説明いたします。

こちらは、追加資料1のほう、送らせていただいた資料と併せてご覧ください。こちらは、右側の覧に、開発事業者の対応・見解について記載がございますが、資料送付後、改めてレイアウトの検討が行われ、変更となっております。検討後のレイアウトについては、追加の資料として先ほどご覧になっている資料により、後ほど開発事業者の代理人から詳細のご説明をいたします。

1 ページへお戻りください。

番号5、地区計画および景観協定が設定されている地区で、当該地にデータセンターを計画することが望ましいものであるかの検討資料を作成してほしい。また、周辺の計画も踏まえ、現計画が制限内であるが、フルボリュームであるかの検討資料を作成してほしいというご意見に対しまして、ご説明いたします。

5 ページをご覧ください。

当該地は、府中インテリジェントパークの電算事務センター系地区内にあり、同地区にはデータセンターが既に複数あること、および昨今のデータセンターの需要を考慮し、本計画も当該地区にふさわしい建築物と考えております。

また、地区計画での壁面後退および日鋼団地との覚書による壁面後退を遵守すると、建築可能な面積が限られ、その分、建築物の高さが必要となります。データセンターの性質上、蓄積するデータ量の保存とバックアップ用機器が多数必要となり、サーバー本体や機械室の機器の規模も大きいことから、当該規模の床面積が必要となりフルボリュームの計画にせざるを得なかったとのことです。

なお、6 ページから8 ページに日鋼団地との覚書を添付しております。

1 ページへお戻りください。

番号6、歩行者および公園からの見え方の検討等、デザイン性の検討が分かる資料を提出してほしい。現計画はパターンパネルを用いているが、単調な壁面であるため、再検討も踏まえ、詳細なコンセプトを提出してほしいというご意見に対しまして、ご説明いたし

ます。

9ページをご覧ください。

こちらは、改めてコンセプトを見直し、外壁のデザインにアレンジを加えることで、風の通り道にふさわしいデザインとしたとのことです。

10ページをご覧ください。

こちらは、外壁パネルの施工例でございます。

1ページへお戻りください。

番号7、すずかけ通り南東からの見え方について、アイストップとして魅力的なものを検討するため、イメージ図を提出してほしい。

番号8、外壁の計画を検討するに当たり、パースの近隣建物が描かれておらず、近隣建物との関係性について議論することができないため、近隣の状況も描かれたイメージパースを用意してほしい。

および番号9、夜になると長大な壁面により暗い印象となるため、夜の景観について、照明計画と併せて検討してほしいの、3点について、ご意見に対しまして、ご説明いたします。

11ページをご覧ください。

こちらは、南東側から見たイメージパースでございます。

12ページをご覧ください。

こちらは、南東から見た夜間のイメージパースでございます。

併せて、追加資料2をご覧ください。

こちらは、南東から見た夜間のイメージパースへ、周辺の照明を追加したものでございます。

13ページをご覧ください。

こちらは、南西側から見たイメージパースでございます。

14ページをご覧ください。

こちらは、南西側から見た夜間のイメージパースでございます。

併せて、追加資料3をご覧ください。

こちらは、南西側から見た夜間のイメージパースへ、周辺の照明を追加したものでございます。

なお、後ほど開発事業者の代理人から、コンセプト等についてご説明をいたします。

2ページをご覧ください。

番号10、建物配置を北側に寄せ、緑化等を行うことで、すずかけ公園との関係性を生み出すことができるのではないかと。また、緑化計画図にすずかけ公園の緑地も表示することというご意見に対

しまして、ご説明いたします。

4ページをご覧ください。

既存敷地の車両出入り口は北側にあり、すずかけ公園の人通りから距離があります。より安全な現在の出入り口の位置をキープしたいと考えているとのこと。また、内部での車両の転回を考慮するとともに、先ほど番号3の際に説明いたしました、すずかけ通りの中央分離帯があることから、大型車両の入出庫の際に切り返しが必要であることも併せて配慮するため、北側に車路を配置し、建物を南側に寄せているとのこと。

15ページをご覧ください。

緑化計画図に、すずかけ公園の緑地を表示しました。

2ページへお戻りください。

番号11、西側既存緑地について、地域に開いた空間とすることを検討できないか。また、すずかけ公園と一体性を出すことはできないかというご意見に対しまして、ご説明いたします。

右側の覧をご覧ください。

府中インテリジェントパークまちづくり協議会に確認したところ、西側の緑地については、各敷地に緑地があり、まちづくり協議会で一括管理を行っていますが、建物用途上、データセンターや研修所であるため、一般開放となると、セキュリティの確保の観点から新たなフェンスの設置が必要となることと、高低差があるため整備が必要になってくることと、一般開放は難しいとのことをご意見を頂いているとのこと。

続いて、番号12、すずかけ通り沿いの既存緑地について、中高木を増やすことはできないかというご意見に対しまして、ご説明いたします。

右側の覧をご覧ください。

東側の公開空地の既存緑地は、府中インテリジェントパーク協議会が一括して維持管理を行っており、樹木を増やすと維持管理費が増加してしまうことから、現状では増やすことは難しいとのことをご意見を頂いているとのこと。

なお、敷地内に中高木を増やすことを検討しましたが、設備機器のメンテナンスや機器の入れ替え等を行う際にクレーン車を配置することを予定していることから、植栽の計画は難しいと考えております。しかし、今後、詳細設計を行った際に、敷地内に植栽ができるか改めて検討したいと考えているとのこと。

また、敷地内南側の緑地を中木程度の植栽することで、すずかけ公園との緑の連続性が確保できるか、併せて検討していきたいとのこと。

最後に、番号13、当審査会で審議した、すずかけ公園南側の計画について、議事録を確認したいについて、説明いたします

16ページをご覧ください。

16ページから21ページに、平成29年度第2号議案、土地利用構想および景観構想の議事録を添付いたしました。赤枠で囲んでいるところが当該議案の議事録でございます。

主に、1回目の審査会では、建物の用途、既存緑地がなくなること、燃料タンク等について確認があり、A棟とB棟でデザインが異なるため、再検討の依頼がありました。

2回目では、事業者からデザインの変更案が示され、今後、色彩の明暗などについて詳細な検討を行うことで答申に至っております。

22ページをご覧ください。

22ページから25ページは、当該議案の検討図面およびイメージパースでございます。

26ページをご覧ください。

26ページおよび27ページは、該当議案の答申でございます。

以上で、説明を終わります。

なお、府中市地域まちづくり条例第24条第1項の規定に基づく縦覧の閲覧者は10名おり、同条例第25条第1項の規定に基づく意見書の提出はありませんでした。

続きまして、本計画の階高の計画、コンセプト等について、株式会社パイクからご説明いたします。よろしくお願ひします。

【事業者】 ●●です。まずは4番の階高について、ご質問にお答えしたいと思ひます。

事前協議シートの中に書かれております答えの後に、検討が日々進んでおりまして、そこに書かれてある数字とは少し違う資料を追加資料として、さらに進んだものとして添付させていただきました。

これが、このデータセンターの中で一番メインとなるサーバー室の断面図になります。

データセンターは、サーバーの発熱がとても大きく、この発熱するサーバーを冷却するための大きな空調ダクト、フロア全体が空調システムの中にあるようなイメージになります。なので、余分なも

のを、ここに設置することができない設計になっております。そこに書いてありますように、サーバーの高さというのが約2,400、その上に冷風の通り道として約2,000あり、そこに天井があり、その上の部分が排熱のルートとして設けられています。そしてサーバー室以外に関しましては、機械室も大きなスペースになっておりますが、これも高さのある機器と配線、それから配管スペースなどで、基本的には2層化は想定しておりません。これら床面積を含めて建築基準法を遵守し、府中市役所、建築指導課に確認を取りながら計画し、確認申請を行っていきたいと思っております。

4番については、以上です。

【事業者】 ●●と申します。引き続き、6番の建物のコンセプトについて、検討したことを説明させていただければと思います。

まず、この建物の用途上の特性として、先ほどから申し上げてるデータセンターとして、一番の目指すべきところというのが、組織の安定性を少しでも高めるということになります。そのために、なるべくリスクを極力下げるという意味で、窓というのはどうしてもリスクになってしまうというところがあります。例えば空調的な負荷、それからセキュリティ上の問題、その他、風雨ですとか、そういうふうなものに対しても、なるべく窓は作りたくないというふうなところが、データセンターの本質的な造り方になってます。

その中で、それでもこれだけのボリュームの建物になってしまうというところで、単調になりがちなところをどうやったら、建物にリズムを加えられるかというのが設計のスタートでした。また、ここに景観協定が設定されている場所でもあったので、落ち着きのあたたかみで、周囲の街並みと調和していく、それで飽きの来ない長く地域になじんでいく建物というものを目指しました。

その中で、隣に公園があります。あくまでも存在感を主張するファサードではなくて、そこから流れてくる風、それによって風紋ができたような、柔らかいウェーブをリブの模様でつくり、全体的にこの面を使って大きなウェーブを表現していくことを基に、今、写されているようなコンセプトを立ち上げまして、今回のパースを考えたところでございます。

それで、建物も、縦のルーバーの変化によって、この風の模様をつくらうということです。色に関しては、景観ガイドラインの推奨色の中で、大規模開発は明るめの暖色ということなんですが、この辺りを見てみると、隣のビルも向かいのビルもどちらかというと寒

色系の色になっております。そこで、暖色にも寒色にもなじむ、両方の中でのなるべく目立たず、なじむ色という意味で一番ニュートラルな色を選ばせていただいております。そういう意味で、N色というを選ばせていただいております。

【事務局】 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、よろしくお願いいたします。

【委員】 はい。事務局、それから事業者さん、どうもありがとうございました。

それでは、委員の方から、ご質問、ご意見を頂きたいと思います。いかがでしょうか。

前回、●●先生からいろいろご指摘があったと思いますが、それに対する答えとしては、●●先生、いかがだったでしょうか。

【委員】 今日、頂いた資料とご説明で、かなりさまざまな制約があつて、その中で可能性を最大化するためにこういう解決方法が取られていること自体は理解できました。

ただ、しかしながら前回指摘した事項に関連して、これは若干感想めいたことも入ってしまうかもしれませんが、申し上げますと、やはり公園に直接面するところで、あまりセットバックがなく広大な壁面が直立してること自体は事実であるので。いろいろパターンなどを工夫されてはいるようですが、それが十分その圧迫感を緩和することに資する改善になっているのかどうかは、ちょっと私自身はまだ納得してない部分もあり、他の各先生方の意見も聞いてみたいなというふうに思っています。

とりわけ夜景のパースなども描いていただいておりますけども、以前に何回か電算機センターのような用途のものを前身の審議会も含めて審議したときに、これ議論になってると思うんですけども、やはりほとんど人がいなくて開口部もないので、かなり夜にぬぼーっと大きなボリュームが立ち上がると、非常に不気味な印象を受けると。

なので、夜間どれだけこの公園を使う方がいらっしゃるかどうかは別として、やはりそういうものを緩和するために何らかの表現を工夫していただくっていうことを、前回もやっていたはずなので。それに比すると、今回出していただいている夜間パースなども、やっぱり非常に大きいボリュームとして立ち上がっているの、この辺ももう少し、ちょっと検討を要する部分かなという印象を持ちました。

以上です。

【 委 員 】 ありがとうございます。

他の皆さん、いかがでしょうか。●●先生、お願いします。

【 委 員 】 はい。1点なんですけれども。前回、外周の南側のフェンスの色の件を指摘させていただいたんですけれども。建物に合わせてシルバー系ということで、それ自体は全く問題ないと思うんですが、この周辺、見ますと、すずかけ通り沿いが全てステンカラーのフェンスで統一されてるんですよね。なので、その連続性であるとか、つながりを考慮して最終的に決定をしていただければと思います。いったん外に出てくるところは、むしろ周辺の建物との連続性とか、その辺りを十分に考慮していただいたほうが、景観的には望ましいのかなと考えます。

以上です。

【 委 員 】 ありがとうございます。

他に、いかがでしょうか。●●委員、どうぞ。

【 委 員 】 ●●です。私も感想になるかもしれないんですけれども。こちら、今回ご提案いただいているような外壁面の素材が、どのぐらい圧迫感の低減に寄与できるかというのはちょっとまだ分からないなという、先ほど●●委員のご指摘もあつたんですけれども、正直、思います。

やはり、今、外壁パネルの施工例を拝見しています。スリットから明かりが漏れてるといふようなところが夜間であるとは思いますが、これがご提案いただいているファサードでどれぐらい効果があるかというのは、この施工例ではちょっと分からないところもあります。ですので、もう少し分かる例があるのであれば、今度、追加いただきたいなと思いました。

以上です。

【 委 員 】 ありがとうございます。

他に、いかがでしょうか。

今までのところで、事務局から何かありますか。あるいはパイクさんから何かお話があれば、伺いたいと思います。

【 事業者 】 南側の面の件ですが、もうかなりのスタディを繰り返して、最終的に場所というのが、どこにこの建物を置くかというのが、最終的に、どうしても南にあそこまで近づけないとできなかったというのがまずあります。南面に段を造ったり、あるいは凹凸を造れるか、あるいは大きなボリュームを細かくしてフラグメントにして見

せるようなことができるかというところ、それもできない。そうしてしまると、設計上成り立たなくなるというところがございます。

そこで、例えば色々な色を付けてボリュームを分散させて見せるとか、今のところこれ以上の解決法が思い浮かばないです。何かご提案とか、あるいは、「こういうふうなアイデアが」というものがあれば、教えていただければと思います。

【 委 員 】 ありがとうございます。精いっぱいやった結果だということだと思いますけれども。さらに何か、ご発言ある方はいらっしゃいますか。

【 事業者 】 すいません、パイクです。

フェンスの色の件なんですけれども、すずかけ通り側は確かにステンカラーなんですけれども、反対側の市道のほうは、KDDIさんのほうからはシルバーの色でつながっております。そこが私どもは、ここが角の敷地のために、連続してフェンスを造る関係が出てくると思うんですけれども、その辺はどのようにお考えでしょうか。すずかけ通りのほうが優先されるというご判断でしょうか。その辺を教えてください。

【 委 員 】 ●●委員、いかがですか。

【 委 員 】 これは、最初の判断は事業者さんがなさって全然いいとは思うので、場合によっては、すずかけ通り側とその他の面で変えるっていう可能性もなくはないとは思うんですよね。なので、街並みにとってどちらが望ましいかっていう判断をしていただければいいと思います。こちらがどうこうせよということではないので。

以上です。

【 委 員 】 ありがとうございます。

【 事業者 】 ありがとうございます。

【 委 員 】 よろしいですかね。他にいかがでしょうか。

●●さん、どうぞ。

【 委 員 】 質問なんですけれども、先ほどの機能上のご説明の中で、空調、空気の流れの処理が非常に機能上は重要だという話をされていて。補足の資料でも出していただいているので、恐らくはこれで、サーバーで加熱された熱風っていうのが集められて排気されるのだというふうに理解しています。なので前回の立面図を拝見すると、要するにECP板の模様、モザイク張りの部分の他に、かなりまとまった面積で消音ルーバーを設けるエリアが表示されていました。今回、立面図がないのでよく分からないんですが、ご提案いただいて

いる壁面の処理は、風紋のように波型になっているようなものが2つパターンで作られていて、これ、両方とも壁面パネルだと思われるので、恐らくこれとは別に消音ルーバーのエリアがあるのだと推察しています。そうすると、その2つ、その壁面と消音ルーバーの取り合いとかパターンっていうのはどうなっているんだろうかと。

仮に、前回のおりに四角く消音ルーバーのエリアがあって、そのある程度の部分が今回のような風紋のようなパターンが生じてるんだと、むしろそれが取って付けたようなパターンで非常に表面的な処理に見えてしまって、本来、大きな壁面ボリュームを分節するという計画処理上の意図とは一致しない結末になるのではないかという懸念があります。ただ、これ懸念であって、実際、懸念のおりになるかどうかは定かでないので、確認をしたいですね。

あと、別に揚げ足取りをするつもりはないんですが、審議会の委員としては、景観上大きい壁面が直立することの課題を指摘していて、それを解決する方法は複数あるものと思うんですね。その中で設計者の方が、これならばその問題を解決、緩和できるという案を、改善案としてご提案いただいていると思いますので、それで十分な成果が得られてないというのは、多分、選択肢のほうに、もしかしたら問題があるわけでしょう。それはだからもしかしたら設計者の問題ではなく、設計者が選択できない問題を超えた、発注者側の条件の中に盛り込まれているものの制限によって、そういうものが生じているのかもしれないんですが。そのような辺りは……。

【委員】 落ちてた。

【事務局】 すいません、落ちてました。

【委員】 質問の部分は聞こえてない、聞こえてなかったですか。

【事業者】 最初のガラリの件は……。

【事業者】 恐らくほとんど質問は聞いたと思います。多分、最後の……。

【事業者】 設計者か発注者かっていうところで。

【委員】 ではまずは、排気のための、前回の案であった消音ルーバーという部分が新しいファサードのデザインではどうなるのかっていう辺りの質問に、まず答えていただければと思います。

【事業者】 はい。よろしいですか。

おっしゃるとおり、これからガラリをはめていかなきゃいけないというところなんですけど、今、まさに同時進行で、設備と建築とで毎日のようにやり取りをしてるんですが、取り合いがまだ全部終わってなくて、ガラリの位置はまとまってはこない。ばらばらになっ

て、このカーブとどう合わせていくかということ、これから行ってかなきゃいけないというところではございます。

ただ、今回行ったのは、屋上の部分の消音ルーバーを、今まで横で考えてたものを全部縦にし、リブも縦だと。そこで、消音ルーバーの断面が決まったら、その下の縦のルーバー割りを考え、全部、縦のラインで計画しようと思っけています。これから出てくるガラリも、なるべく、縦の凹凸模様、これと合わせていくところで考えておりました、この波が取って付けたように見えないように考えております。

- 【 委 員 】 ありがとうございます。●●さん、どうでしょうか。
- 【 委 員 】 今回、お出しいただいているパースに描かれているものの他に、ルーバーが追加されてくるってということなんですね。そうすると、私たちは何を判断すればいいってということになるんでしょうか。
- 【 委 員 】 事務局、どうでしょう。
- 【 事務局 】 事業者から、今、検討中ということがございましたので……。
- 【 事務局 】 会長、すいません。
- 【 委 員 】 はい。
- 【 事務局 】 事務局といたしましても、もちろんこれが最終案だというふう
に認識しておりましたので、今日初めて、ここからさらにルーバー
が付くって話を聞きましたので。それであればこの図面で何を
議論しているんだって話になってしまいますので、もう一度、
きちんとした図面で審議する必要があるのではないかと考えてお
ります。
- 【 委 員 】 ということですかね。じゃあ今回は継続審議にしてもいいとい
う、今の次長の発言はそういうことですか。
- 【 事務局 】 もしくはその辺を踏まえて、助言を出していくかというよう
な形になろうかと思うんですけども。
- 【 委 員 】 その辺を踏まえてと言われても、踏まえるものが……。
- 【 事務局 】 ないわけですね。
- 【 委 員 】 ゆらゆらしているということであれば、なかなか難しいですね。
- 【 事務局 】 ただ、その設計というのも、なかなかすぐ決まる話ではないん
ですよね。
- 【 事業者 】 そうですね。今、土地をまず取得もしてないところでの、基本計
画のところなので。
- 【 事務局 】 会長、そうしましたら、現時点でアバウトな状態を踏まえていた
だいて助言を出しつつ、詳細については、この後、事務局のほうで、

まちづくり条例に基づく開発事業の詳細の協議で、これはもう本当にデザインまで含めた詳細の協議、要は実施設計についての協議になりますので、その中でしっかりと事業者と協議をするとともに、専門調査員という形で●●委員のアドバイスを受けながら、指導し、事業者と協議するような形が取ればと考えます。

【 委 員 】 という事務局からのご提案ですが、委員の皆さま、いかがでしょうか。「いや、まだ答申出すのは早い」というご意見も、もしかしたらあるかもしれませんが。

結局、今日の段階で答申出すっていうことは、もうわれわれの手を、ある意味離れていくので、あとは市のほうにお任せするしかないという形になるんですけれども、それでもよろしいですか。ちょっと難しいところかなとは思いますが。専門調査員も、恐らく●●委員だけではなくて●●委員も入るのかもしれないですし、その辺り、今、色彩だけの問題ではないですね。

【 事務局 】 はい。デザインの話もありますので、その辺、どのような形でどの専門委員にといいところは、また会長にもご相談しながら進めるというのはいかがでしょう。

【 委 員 】 はい。

【 委 員 】 すいません、ちょっと確認なんですけど。

【 委 員 】 はい、●●さん。

【 委 員 】 確認なんですけども。事業者さんから、基本的な説明を頂いたかと思うんですが、この先の議論は事業者さんの傍聴の中で進めるという感じでしょうかね。この辺はいかがでしょう。

【 委 員 】 そこは僕も悩んでいたんですが、ここから先の議論は退席いただいたほうが良いような気もするんですけれども。

【 事務局 】 はい、分かりました。

【 委 員 】 事務局、どうでしょう。

【 事務局 】 はい。事業者はここで退席していただきたいと思います。

【 委 員 】 すいません。どうもありがとうございました。

【 事業者 】 よろしくお願ひします。

【 委 員 】 はい。引き続きよろしくお願ひいたします。

【 事業者 】 失礼します。

【 事務局 】 ありがとうございました。

【 委 員 】 ●●さん、ご指摘、ありがとうございました。

【 委 員 】 いえ。

【 委 員 】 さて、どうしますかね。

【事務局】 会長。

【委員】 はい。

【事務局】 確かに、現時点では、土地利用構想という形で出して、要するに計画変更の可能な時期ということで提出するというのが条例上の位置付けになっておりますので、現時点で完全に決めなさいというのも、それもちよつと無理があるのかなと思います。そこで決めてしまったら構想ではなくなってしまいますので。ただ、こちらから、「このように設計を変えてもらいたい」ということが、本当に現時点で細かく助言できれば、それを取り入れてもらうということができると思いますので、それはそのほうがよろしいかと思うんですが、まだ構想の状況ですので、事業者サイドも詳細な設計を提案することができないというのも、それも条例の趣旨からいって致し方ないのかなというふうに、事務局のほうとしては考えるところではあります。

【委員】 そうですね。

いかがいたしましょうか。多分、いずれにしても事業者さんとやり取りしていただくのは市の方なので、市の方がやりやすいのであれば、ここで答申を出して、それに基づいて協議調整を続けていただくという方法を取るのがいいかなと思うんですけども、いかがでしょうか。

【委員】 私はそう思います。というのは、なかなかもう、助言的にはボリュームの議論とかはちょっとこれ以上……、あと配置の議論とかはどうも難しそうだと……。

【委員】 変わりそうもないっていうか。

【委員】 かなり制約があると。あとは、そういう意味ではファサードのテクスチャーとか、あと色とか、そういうものについての議論は、事務局、また委員の先生方が伝える範囲の議論になるのかなと思いました。

【委員】 ありがとうございます。他の委員の方々、いかがでしょうか。よろしいですか。

【委員】 それでいいと思います。

【委員】 ありがとうございます。●●さん、どうですか。

【委員】 ●●委員の意見に、ほぼ同じような感じですが。先ほどもちよつとそういうようなニュアンスのこと言いましたけれども、多分これ、SPCでも、発注条件上、こういうボリューム感で目指されてしまっていて、恐らく設計者さんの努力でできる範囲っていうのは非常

に少ないのだと思うんですね。

【委員】 そうですね。

【委員】 ですから、いろいろ努力はされているんですけども、今回の風紋パターンがうまくいくといいなとは思いますが、前回のよりはいいのかもしれないから、ちょっとそれが変なふうなパターンになってしまわないように気を付けていただいたほうがいいかなとは思いますが。

【委員】 はい。では、特段、反対意見はなさそうですので、答申案を作っていきたいと思います。原案を、私と事務局で用意してますので、原案のご提示をお願いいたします。

では、説明をお願いします。

【事務局】 ご説明いたします。

府中市地域まちづくり条例第33条第2項第4号および府中市景観条例第20条第6号に規定する事項について（答申）。

令和3年4月20日付3府都計第23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。

当該開発事業の対象地における府中市都市計画に関する基本的な方針に示された土地利用方針は都市型産業ゾーンであり、周辺地区との調和・共存を図り、都市型産業を保全・育成する土地利用の誘導が求められている。

また、対象地は日鋼町地区地区計画区域内であり、当該地区に関しては、インテリジェントオフィス用地もしくは業務支援センターとして各種サービス機能を有する複合された業務施設用地の誘導が求められている。

府中市景観計画では、一般地域その他（住宅地等）に区分されており、府中インテリジェントパーク景観協定が締結された区域として、緑豊かな知識集約型業務地として利便性を増進し、かつ良好な景観と環境を形成することにより、利用者が愛着を持ち魅力を感じる景観の形成を推進することが求められている。

1、当該地は、すずかけ公園に隣接していることから、緑の連続性に配慮し、公園利用者や歩行者からの見え方に配慮した計画とすること。

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、形態・意匠の工夫等により、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、今後の設計にあたり、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、すずかけ公園およびすずかけ通りからの見え方に配慮し、適切な外構および建築物の照明計画を行うこと。

4、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。

5、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。

6、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 】 という答申案文を用意しましたけれども、これに基づいてご意見を頂きたいと思います。今日、議論になった話は、1、2、3あたりで網羅されているのかなというふうには思いますが、ちょっとボリュームの話はダイレクトには書いていませんが、「形態・意匠」という書き方はしてありますので。いかがでしょうか。細かな点でも結構です。

【 委 員 】 ●●です。よろしいでしょうか。

【 委 員 】 はい。

【 委 員 】 2のところ、2行目で、「分節化や外壁素材の選定」で、「形態・意匠」……、「および色彩」というか、どこかにこの「色彩」という言葉が入ったほうがいいんじゃないかと思いました。

【 委 員 】 そうですね。

【 委 員 】 何か中黒、中黒だと多すぎる、「形態・意匠・色彩」だと、ちょっと収まりが悪いかもしれないんですけど、いずれにしろちょっと「色彩」という文言が入っていただければと思います。

【 委 員 】 分かりました。まあ中黒で付け加えてもいいかな。ありがとうございます。

ここについては、特にご異論ないかと思えます。

他に、いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

割と広く書いてあるので、これを基にどう細かく協議をしていくかっていうのは事務局にお任せするしかない、専門委員の先生にも意見を言っていただければと思いますが、よろしいでしょうか。

それでは、他にご意見ないようですので、2番のところに、「形態・意匠および色彩の工夫」ぐらいにしますかね。「色彩」という文言を入れることにして、答申としたいと思います。

それでは、日程第1については以上でございます。ありがとうございました。

【一同】 ありがとうございました。

【委員】 では、事務局、答申の修正をして、僕に送ってください。

【事務局】 はい、了解しました。

(2) 日程第2

審議内容：非公開

(3) 日程第3

内容

【委員】 それでは、最後に、日程第3、その他ということで、事務局からご説明をお願いいたします。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 はい、どうぞ。

【事務局】 次回の審査会の日程につきましてでございますが、今回は7月下旬から8月初旬にかけて行いたいと思っておりますので、また後ほど日程調整をさせていただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

以上となります。

【委員】 オリンピック期間中にもあるんですか？ 大丈夫ですか？

【事務局】 そうですね。開会式後になると思うんですけども、7月の最終週から8月の第1週を、今、想定しております。

【委員】 市は大丈夫なんですか。

【事務局】 われわれは大丈夫です。

【委員】 分かりました。

ということで、オリンピックがあれば、その期間中になるかもしれないということでございます。

では、今まで、全体を通して、何か皆さんから、ご質問、ご意見、ありますでしょうか。よろしいですか。

【委員】 すいません。

【委員】 ●●さん、どうぞ。

【委員】 実はこの会議の進め方の中で図面の表示ができるように、ちょっと事務局のほうで、お手数ですけども調整してもらえないでしょ

うか。

【事務局】 分かりました。申し訳ありません。

【事務局】 テストをして、次回からは必ず見られるようにします。

【委員】 そうですね。他の端末から見てみるといいと思います。

【事務局】 はい。

【委員】 それでは、他にないですかね。よろしいですか。はい。

では、お忙しいところ、ご出席を頂きまして、どうもありがとうございました。これをもちまして、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。どうもありがとうございました。

【一同】 ありがとうございました。

【事務局】 お疲れさまでした。

以上、会議のてん末を記載してその相違ないことを証するため、ここに署名する。

会 長

● ● ● ●

委 員 (●●委員)

● ● ● ●