

令和3年度第3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8月6日(金) 午前10時 開会
午前11時31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
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2年度 第3号議案
まちづくり誘導地区の指定(北山町・西原町地区)
 - (2) 日程第2
令和2年度 第4号議案
まちづくり誘導計画の策定(北山町・西原町地区)
 - (3) 日程第3
令和3年度 第2号議案
大規模土地取引
 - (4) 日程第4
令和3年度 第3号議案
大規模土地取引
 - (5) 日程第5
令和3年度 第4号議案
土地利用構想・景観構想
(武蔵台一丁目地内 株式会社サンケイビル・J A三井リース建物株式
会社)
 - (6) 日程第6
その他

5 議 事

(1) 日程第1、日程第2

審議内容

【事務局】 それでは、定刻でございますので、ただ今から「令和3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。

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、おはようございます。

【一同】 おはようございます。

【事務局】 本日は、お忙しい中、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、継続案件が3件と新規案件が2件、合計5件をご審議いただきたく存じます。

よろしくご審議を賜りますようお願い申し上げて、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。

なお、都市整備部次長につきましては、公務のため、11時半で退席させていただきますので、よろしく願いいたします。

それでは、●●会長、進行をよろしく願いいたします。

【委員】 はい。皆さん、おはようございます。

【一同】 おはようございます。

【委員】 では、ただ今から「令和3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。

本日の委員の出席状況ですが、全員ご出席ということで、審査会が成立しております。

次に、本日の審査会の会議録への署名ですが、順番で行きますと、●●委員ということになります。よろしいでしょうか。

【委員】 はい、かしこまりました。

【委員】 お願いいたします。

では続いて、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】 はい。本日、傍聴者が3名いらっしゃいます。

【委員】 3名の傍聴者がいらっしゃるということですが、許可してもよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

【委員】 それでは入っていただきたいと思いますので、事務局、よろしく
お願いいたします。

(傍聴者入室)

【委員】 よろしいでしょうか。

なお、審議の順番につきましては、非公開案件もありますので、
傍聴者がいる間は公開案件を進めていきたいと思います。

では早速、議事に入りたいと思います。

日程第1から進めてまいります。日程第1と第2につきましては
は関連していることから、一括して審議したいと思います。では、
日程第1、令和2年度第4号議案、まちづくり誘導地区の指定(北山
町・西原町地区)及び日程第2、令和2年度第5号議案、まちづく
り誘導計画の策定(北山町・西原町地区)について、事務局から説
明をお願いいたします。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 はい、事務局、お願いします。

【事務局】 はい。それでは、日程第1、令和2年度第4号議案まちづくり誘
導地区の指定及び日程第2、令和2年度第5号議案、まちづくり誘
導計画の策定について、一括してご説明いたします。

本議案は令和3年3月25日に開催した土地利用景観調整審査
会で審議していただき、継続審議となった案件でございます。

初めに、資料1をご覧ください。

こちらは、まちづくり誘導地区の指定を予定している北山町・西
原町地区の位置図でございます。

範囲は府中市の北西部に位置する北山町及び西原町の全域で、面
積は約82.4ヘクタールでございます。北側と西側は国立市の市
境に面し、東側を新府中街道、南側を富士見通りに囲まれた地区で
ございます。

続きまして、資料2をご覧ください。

こちらは、北山町・西原町地区におけるまちづくりの経緯等を示
したものです。

本日は前回の審査会の後の経過についてご説明させていただきます。
資料2の2ページの青く着色した部分が、前回の審査会以降
の経緯を示した部分でございます。

前回の審査会では、資料3に記載したとおり、2件のご意見を頂
きました。ご意見への対応状況につきましては、後ほど資料5でご
説明いたします。

前回の審査会でご説明したとおり、令和2年12月に縦覧したまちづくり誘導計画案に対して、さまざまなご意見を頂いたことを踏まえ、住民の皆様に対してより丁寧な説明が必要であると判断し、令和3年5月21日に2回目の説明会を開催いたしました。

資料4をご覧ください。

こちらは説明会における意見、質問等をまとめたものでございます。説明会には17名の方が参加され、意見が1件、質問が9件、要望が1件ございました。

資料の番号1で1件のご意見を頂きました。意見の内容といたしましては、道路の路肩に緑に着色した部分がありますが、その部分を広げるべきであるというものでございました。

歩行者の安全確保という観点では、既にまちづくり誘導計画(案)に歩行者の安全確保に努める旨の記載がございますので、特に修正はしておりません。なお、このご意見につきましては、現状の道路に対する意見として、主管課へ情報提供し、対応の検討を依頼しております。

資料5をご覧ください。

こちらは、前回開催した審査会で頂いたご意見等を踏まえて修正したまちづくり誘導計画案でございます。修正箇所についてご説明させていただきます。

初めに、1ページ、まちづくりの目標の10行目を赤字で記載のとおり修正いたしました。修正理由といたしましては、東京都防災都市づくり推進計画における木造住宅密集地域に該当しているかどうかで分けていたところですが、地域の方のご意見や地区の状況から、北山町1丁目とそれ以外の地区を区別する必要がないと考えたためです。

続きまして、2ページ及び3ページ、地区施設の配置及び整備に関する事項の道路幅員と、米印で記載していた文言を前回の審査会でのご意見を踏まえ、赤字で記載のとおり修正するものでございます。

最後に、7ページ、地区施設図の生活道路について、その定義を市道かつ建築基準法上の道路から、市道または建築基準法上の道路に変更し、赤枠で囲まれているものを追加いたしました。修正理由といたしましては、前回の審査会で地区施設図について、市道かつ建築基準法の道路である道路を生活道路として位置付けているようであるが、計画書であるので、生活道路のネットワークが形成されるように表記してはどうか、とのご意見を踏まえ、より生活道路

のネットワークが形成されるような表記となるように修正いたしました。

市といたしましては、ただ今ご説明させていただいたように、資料5のまちづくり誘導計画案のとおり修正し、北山町・西原町地区まちづくり誘導計画を策定したいと考えております。なお、まちづくり誘導計画の策定後は、引き続きまちづくり協議会を中心に地区計画の検討を行う予定でございます。

以上でご説明を終わります。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 】 ありがとうございます。

議論に入る前に1つ確認ですが、資料2の経過の最後の説明会が5月22日になっていて、資料4のタイトルは5月21日になっていていますが、先ほどのご説明だと21日とおっしゃったようですが、どちらが正しいですか。

【 事務局 】 申し訳ありません。こちらは5月21日が正しいものになります。申し訳ございませんでした。

【 委 員 】 では、そこは修正しておいてください。

それでは、審議に入りたいと思います。前回出てきたご意見、あるいは説明会でのご意見等を踏まえて、修正が入ったということですが、それを中心に議論したいと思います。

いかがでしょうか。

特にないでしょうか。

生活道路の表記について修正していただいたということですが、前回そういったご意見を出された委員の方、どなたでしょうか。

【 委 員 】 私ですかね。

【 委 員 】 よろしいですか。

【 委 員 】 ちょっと物足りない気もしますが、随分努力の跡が見えるので、とりあえず誘導計画としてはこれで進めるとして、いずれ地区計画に、法定計画に位置付けていくことになると思いますが、その際にもう少し行き止まり道路を、全部とは言いませんが、密集市街地ということもあって、安全性を高めるという観点からはもう少し踏み込んだ地区施設としての道路をご検討いただけないかなという気がしました。

【 委 員 】 ありがとうございます。

その点、事務局、いかがでしょうか。

【 事務局 】 道路については委員がおっしゃられたように地区計画を今後検討していく際に、整理し検討していきたいと考えております。

【 委 員 】 はい。ぜひよろしくお願ひしたいと思ひます。

修正してもらった地図は現状をなぞっているものなので、●●さんのご意見はよろしいということで、今後対応をお願ひできればと思ひます。

他はいかがでしょうか。特にその他、意見がないようでしたら、説明会も何度かやっていただいて、ここでの議論も進んできましたので、そろそろ答申を出したほうがいいと思ひまして、事務局と共に答申案の準備をしていますので、事務局、説明をお願ひしてよろしいですか。

【 事務局 】 はい、会長。

【 委 員 】 はい、お願ひします。

【 事務局 】 それでは、答申案をご説明いたします。答申案は画面に映っておりますでしょうか。

【 委 員 】 はい。

【 事務局 】 ありがとうございます。

それでは、ご説明いたします。オンライン上の資料をご覧ください。

令和3年3月16日付、2府都計第234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、まちづくり誘導地区の指定について。まちづくり誘導地区の指定については、当審査会としての意見はありません。

2、まちづくり誘導計画の策定について。まちづくり誘導計画の策定については、府中市都市計画に関する基本的な方針に沿った計画となっております。なお、地区施設の配置及び整備に関する事項のうち、生活道路についてはできる限り通り抜けられるようにすることが望まれます。

以上で答申案の説明を終わります。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 】 ありがとうございます。

先ほど議論していただいた生活道路の話はこういった形で入っていますが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

【 委 員 】 はい。

【 委 員 】 ●●さん。

【 委 員 】 少し文言を加えるかどうかは分からないのですが、この答申だけ読むと、生活道路の通り抜けがメインになっていて、もう少し何か歩行者優先で通り抜けができないか。通り抜けされると今度は交通量が増え、生活道路が逆に危ない。この間も事件があったと思ひ

ますが、子どもの事故もあると思うので、その辺も考慮しながら、生活道路を開いていくというイメージが近いのではないかと私は思っていたのですが、その辺はどうでしょうか。通り抜けをすることも大事だとは思いますが、気になっています。

【 委 員 】 なるほど。事務局いかがですか。

【 事務局 】 会長。

そうしましたら、生活道路の前に、「歩行者の安全の確保に努めながら」という文言を一言加えるような形でいかがでしょうか。

【 委 員 】 それはぜひお願いしたいと思います。道路法などの関係も絡んでくるかもしれないですが、意外とそういう問題が起こっているの今の話は「生活道路については」の後ですよ。

【 事務局 】 はい。「歩行者の安全確保に努めながら」できる限り通り抜けられるようにするというような形で修正することにしたいと思えます。

【 委 員 】 はい。

【 事務局 】 はい。

【 委 員 】 せめてそうしていただきたいと思います。

【 委 員 】 ありがとうございます。

では、その文言を追加することでよろしいでしょうか。

他にいかがでしょうか。

ございませんでしょうか。

それでは、今やり取りがありました2項目目の「なお」以下で、最後の点の後ですね。「生活道路については」の後に、「歩行者の安全確保に努めながら」という文言を書き加えた形で答申としたいと思えます。

ありがとうございます。

【 一 同 】 ありがとうございます。

(2) 日程第5

審議内容

【 委 員 】 では続きまして、冒頭にも申し上げましたが、日程第3、第4は大規模土地取引行為で非公開案件となりますので、先に日程第5について審議したいと思います。

では、日程第5、令和3年度第4号議案、土地利用構想・景観構想（武蔵台一丁目地内）について、事務局から説明をお願いいたします。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 事務局、どうぞ。

【事務局】 それでは、日程第5、令和3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3年7月1日付で武蔵台1丁目地内におきまして、「土地利用構想」及び「景観構想」の届け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説明いたします。資料右または中心の下にページ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。

本開発事業の開発事業者は、サンケイビル株式会社及びJ A三井リース建物株式会社。主な土地利用目的は、物流施設でございます。物件は令和3年2月2日開催の本審査会において、大規模土地取引行為に対する答申をいただいたものでございます。

資料3ページをご覧ください。

こちらは事業区域の場所を示した位置図でございます。赤色の着色をした範囲が事業区域でございます。

資料4ページをご覧ください。

こちらは案内図でございます。区域面積が1万6,884.27平方メートルとなっております。当該地東側には、JR武蔵野線を挟み共同住宅、西側には市営第一武蔵台住宅及び戸建て住宅、南側には東芝府中事業所、北側には都道を挟み共同住宅が位置しております。また、当該地北側には都道地方主要道14号、南側には市道横街道が位置しております。

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。写真①から④は当該地の南側の市道横街道から撮影したものでございます。写真⑤から⑧は当該地北側の都道地方主要道14号から撮影したものでございます。写真⑨から⑫は、当該地内の写真でございます。なお、当該地内には文化財である横海道北1号塚が存しており、写真⑪及び⑫で撮影したものになります。

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、赤線で囲まれた部分が当該地となります。当該地の用途地域は工業地域、建ぺい率60%、容積率200%、準防火地域となっております。なお、当該地は都市型産業専用地区となっております。

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。図面右下に用途の凡例を記載しております。当該地の南側には、東芝府中事業所の工場、西側には市営住宅と戸建て住宅、北側及び東側には共同住宅がございます。

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。当該地の西側及び南側には低層の建物が多く、北側及び東側は高層の建物が多くなっております。

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。当該地の南側及び北側に接する道路が建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路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、都市計画マスタープランにおける土地利用方針を示しております。今回の計画部分は、都市計画マスタープランにおきまして都市型産業ゾーンに該当し、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、計画概要でございます。本計画のコンセプトは「歴史的景観資源をシンボルとした他にはない魅力的な物流施設」とし、「歴史的景観資源の保存による次世代への伝承」、「持続可能な機能性」、「地域物流の拠点として貢献」の 3 つの軸となっております。

資料 12 ページをご覧ください。

こちらは、土地利用計画図でございます。左側が北を示しております。敷地北側から中央にかけて自主管理公園を配置し、敷地中央部に位置する横海道北 1 号塚を市民へ開放する計画となっております。なお、大型車両の出入り口を南西側の道路沿いに配置す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 1 階平面図でございます。倉庫及び事務所となります。なお、図面中央部のオレンジ色で網掛けされた部分の一部が横海道北 1 号塚となっております。建物に囲まれた形で保存される計画となっております。

資料 14 ページをご覧ください。

こちらは 2 階から 5 階平面図でございます。それぞれ倉庫及び事務所となります。

資料15ページをご覧ください。

こちらは立面図でございます。建物の最高高さは35.305メートルでございます。なお、外壁の素材はマンセル値8.8Y7.0/0.4のホワイト及び9YR8.5/0.1のシャンパンゴールドの金属断熱サンドイッチパネルを計画しております。

資料16ページをご覧ください。

こちらは断面図でございます。右下に別途描かれている図が先ほど12ページ及び13ページで説明いたしました横海道北1号塚と計画建物の関係を示した図でございます。

17ページをご覧ください。

こちらは周辺立面図でございます。当該地西側には、市営第一武蔵台住宅、戸建て住宅及び低層共同住宅、JR武蔵野線を挟んで東側には自動車販売店及び共同住宅がございます。

また、当該地北側には都道地方主要道14号線を挟んで共同住宅がございます。

資料18ページをご覧ください。

こちらは当該地西側の緑化計画図でございます。なお、市道横街道に沿って沿道緑化がされていることから、沿道緑化については存続させる計画となっております。

資料19ページをご確認ください。

こちらは当該地東側及び南側の緑化計画図でございます。同じく市道横街道沿道について緑化を存続させる計画となっております。

資料20ページをご覧ください。

こちらは自主管理公園配置図でございます。当該地北側の公園から横海道北1号塚を遊歩道でつなぎ、一般開放する計画でございます。

資料21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。

資料22ページをご覧ください。

こちらは西側から見た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。

こちらは南側から見た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。

こちらは南西側から見たイメージパースでございます。

資料の説明は以上です。

大規模土地取引に対して頂いた答申の内容に基づき、助言した内容に対する事業者の見解についてご説明いたします。画面に資料を

共有いたしますので、ご確認ください。

1点目は、都市型産業専用地区として健全な産業活動の発展に寄与する土地利用を行うこととございます。それに対する見解は、賃貸用物流施設として土地利用を考えており、広域配送のみならず、周辺に消費地が大きく広がることから、地域配送の利便性向上にも寄与するものと考えているとございます。

2点目は、西側の住宅地の環境に配慮した配置及び建物計画とすることとございます。それに対する見解は物流施設として土地利用を考えているため、トラック動線は西側を避け、また施設内の接車は東向きとする計画を考えているとのこととございます。

3点目は、当該地内に所在する横海道北1号塚については、良好な形で現地保存されてきた貴重な文化財であるので、引き続き将来にわたって現地保存するとともに、市民に還元する方策を検討することとございます。それに対する見解は、横海道北1号塚は年代ごとの地層に価値があると認識しており、保存範囲を限定しつつも、塚の中心部を残しながら、自主管理公園の一部として市民に還元できるよう考えているということとございます。

最後に資料はございませんが、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3年7月21日から8月11日まで行っており、8月5日現在で縦覧者は4名となっております。

なお、意見書の提出可能期限としては、8月18日までとなっております。

また、大規模開発事業における住民説明会を令和3年7月30日に開催しております。出席者は22名で、主な意見としましては、「建物の高さが高い」、「交通量の増加による影響はどうか」、「建物はこういった運営をするのか」といった意見や質問があったとの報告を受けております。

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】 ありがとうございます。

それでは、開発としては初めて出てきた案件ですので、いろいろ分からない点もあるでしょうから、ご質問、ご意見を頂きたいと思っております。いかがでしょうか。

市のふるさと文化財課のご意見は聞いているのでしょうか。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 はい。

【事務局】 市のふるさと文化財課へ塚の件に関しまして確認したところ、事業者からの提案としては、建物の内部に保存するという形にしておりますが、ふるさと文化財課の意見としては天井が抜けた形でできないかという意見が出ております。

それに対しまして、事業者からの見解ですが、塚の保存に関しましては自主管理の保存ということになりますので、風雨防御の観点から天井が必要という考えで計画しているとのこと。昨今のゲリラ豪雨等の強い雨にさらされると塚の表面が浸食、土壌流出が起こるということも想定されること、また、青天井にしても1日のうちの日光が夕方時間しか当たらないため、風雨防御のため天井があったほうが保存管理の面から、ということで計画したとの見解です。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。

他の委員の方々から、ぜひお願いします。

【委員】 よろしいでしょうか。

【委員】 はい。

【委員】 ●●です。

【委員】 はい。

【委員】 文化財に関してですが、写真を見ると、こんもり林のようになっている部分が現行の範囲で、ここからどれぐらいの大きさに、小さくなるのか比較ができるようにしたいと思うのですが、何か見るものでわかりますか。現状どのようになっているかは写真でしかわからないのですが。

【委員】 事務局、いかがでしょうか。

【事務局】 はい、会長。

資料にはありませんが、現状の塚としては、大体20メートル真四角の形状をしています。計画においては13メートルほどの真四角の形状で、計画しております。その為、一部外周については削る計画になっております。

【委員】 なるほど。ぜひ、現状になるべく近づけていただきたいと思えます。柱のспанが影響しているのは分かるんですが、何とかより現状に近づけてもらいたいという気はします。

【委員】 ありがとうございます。

他はいかがでしょう。●●さん、どうぞ。

【委員】 今の●●委員の意見に引き続いてなんですけど、やはり大事な部分がしっかり保全されるということが重要だと思いますので、ど

ういう位置が保全されて、どういう位置が欠損するのかということ
は確認しておいたほうがよいと思います。

5 ページの写真を見ると、塚があって、樹木に囲まれた形でその
一体となるエリアがあるように存在しているわけですがけれども、そ
の周りを削るとなると、樹木の伐採が伴うのか、伴わないのか。当
然ながら、建物が上にかぶってくるということになると、樹木がそ
の後、健全に生育することが困難になると思いますので、その辺の
方針も明らかになっている部分はしっかり示していただきたいと思
います。

あと、そのことに関連して、16 ページの断面図を見ると、塚が
一部削られていて、擁壁でGLに接していて、その隣に基礎がある
わけです。ですから、この基礎を上部の建物も含めてですがけれども、
この建物を施工するために、工事中にどういう改変がなされるのか
という。最終的にこういった形だからいいでしょうということと加
えて、実際にはそこも削られるんだけど、後で埋め戻して似たよう
な形状になるということと、現状のものそのまま、オーセンティックな
状態を継続して保全されるのでは、文化財的には意味が違うと思う
ので、その辺りもしっかり示していただくことが重要だと思います。

【 委 員 】 ありがとうございます。

そうですね。似た形に復元して、できたというのはまずいと思
います。ありがとうございます。

他はいかがでしょうか。

【 委 員 】 ●●です。

【 委 員 】 ●●さん、どうぞ。

【 委 員 】 3点確認とお願いです。

まず1点目が、15 ページの仕上げのところですが、外装材のホ
ワイトとシャンパンゴールドとあって、これの写真も立面図もホワ
イトのほうが明度は高いと思いますが、数値的には、ホワイトのほ
うの明度が7になっていて、これはたぶん数字が誤りなんじゃない
かと思うので、確認をお願いします。

それから、2点目は、建物上部のサインが結構大きいものが複数
箇所ついていて、線路側からの視認性ということは理解できるん
ですがけれども、例えば南側の2カ所をメインのところと1カ所と、あ
とはサブ的なものを、入り口前の低い位置などに設置する等、周り
が住宅街ということもありますので、配慮を検討していただけない
かと思います。

それから、最後、3点目は、他の面に比べて東側が凹凸もなく大

きい面が出てくるんですけど、向かい側が大規模な集合住宅なので、線路を挟んでいるとはいえ、正面に大きい壁があるという印象が拭えないと思います。開口部も小さく凹凸もない、また材料が限られることもあるので、意匠上の工夫は難しいとは思うんですが、例えばテクスチャーがあるパネルと組み合わせるとか、少し単調にならないような、表情をつける工夫が何とか東側でできないかというお願いです。

以上です。

【委員】 大事なご指摘かと思いますが、数値の問題は事務局、今の時点では分からないですか。確認しないといけないですか。

【事務局】 はい、会長、数値に関しては確認して、次回ご回答します。

【委員】 はい、お願いします。

他にいかがでしょうか。

【委員】 質問してもよろしいでしょうか。

【委員】 はい、●●さん、どうぞ。

【委員】 20ページの遊歩道のアプローチですが、これは遊歩道が1号塚のほうに向かっているのと、それから、道路側に沿っているのとありますが、これはその塚入り口から入って、塚入り口から出るというイメージですよね。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 はい、事務局。

【事務局】 基本的に、北側の塚入り口と書いてある所からの出入りになります。少し南側に門扉を検討しておりまして、基本的には開放していますが、夜間等は防犯の関係から閉鎖する形で検討をしています。

【委員】 公園の中で通り抜けのようなことが発生するという事ですよね。

【事務局】 会長。

【委員】 はい。

【事務局】 基本的には、出入り口は1カ所を想定しておりまして、北側のみになります。

【委員】 歩行者は。

【事務局】 はい。

【委員】 門扉から先は関係者。

【事務局】 門扉から先も開放しますが、夜間については閉める形になります。塚まで一般の市民は入っていける形です。

【委員】 すいません。12ページ、13ページには車のことしか書いてなくて、全体の人動きが読めなかったもので、確認しているんですけど

ど。

- 【事務局】 20ページの自主管理公園の配置図をご覧いただきたいんですけども、北側の塚入り口と、北側に沿って公園、遊歩道、こちらから一般の市民を誘導して敷地内に入りまして、塚の前面にベンチ等を配置し、塚を見学できるスペースを設けているといった計画でございます。
- 【委員】 ●●さんのご質問は、この塚の前のスペースの南側にある門扉が昼間は開いて、南側の横街道に抜けられるかどうかと。
- 【事務局】 すいません。そちらは管理通路、管理のための門扉ですので、一般の方は通れません。
- 【委員】 一般の人は通り抜けられない。
- 【事務局】 はい。
- 【委員】 分かりました。そういうことですか。塚入り口から入って出るという形ですね。
- 【事務局】 はい。
- 【委員】 袋小路というイメージですね。
- 【事務局】 そうですね。塚入り口から入って、出るようなイメージです。
- 【委員】 南北に敷地を通り抜けることはできないんですね。
- 【事務局】 はい。東八道路から横街道までの貫通はできないということになります。
- 【委員】 はい、分かりました。
- 【委員】 分かりました。
- 【委員】 ●●さん、よろしいでしょうか。
- 【委員】 はい、大丈夫です。この北側の三角形のベンチの所までは、門扉って、その所に境があるので、そこまでも一応、夜間でも入れるのか。そして、右側のうねうねした道には抜けられないんですね。
- 【事務局】 はい。門扉より北側の三角形の土地に関しましては、開放するような形で考えているとのことですよ。
- 【委員】 24時間。
- 【事務局】 すいません。そこは確認します。
- 【委員】 分かりました、はい。
- 【委員】 よろしいですか。
- 【委員】 はい。そうですね。動線が見つらなかったのでも、確認していただきたいと思いました。
- 【委員】 他にいかがでしょうか。
- 【委員】 はい。
- 【委員】 はい、●●さん、どうぞ。

【 委 員 】 今の議論に若干関連するんですけど、せっかく敷地があるから、文化財まで開放、公開通路を確保する努力しているんですが、駐車場計画の影響で残念な空間になってしまっている。駐車場のために非常にしわ寄せを受けている印象を受けるので、駐車場のレイアウトを工夫することによって、移動空間に植栽スペースを含めるなど、気持ちのいい場所になりそうな気がするんですが、いかがでしょうか。

例えばですけど、隣地境界線に沿って、駐車側の移動通路を確保することで、建物と駐車場の間のスペースに余裕が生まれます。若干、駐車台数が減るかもしれませんが、それほど厳密に駐車場台数が求められるということも考えにくいので、文化財への移動空間を工夫することはできないでしょうか。今の案ですと、建物と駐車場の隙間に1.2メートルのフェンスで囲まれた2メートル幅の通路が計画されていますが、非常に味がない。あまり積極的にここを移動したいと思う空間にはなりにくい気がしました。

駐車場のレイアウトの工夫だけなので、検討だけでもやってみていただければと思います。

ありがとうございます。

【 委 員 】 ありがとうございます。

逆に、それをやることによって、西側の戸建て住宅とかへの影響ってというのは今より増える可能性ってないですか。

【 委 員 】 車の出入りは、恐らく従業員の通勤用だと思いますが。

【 委 員 】 そんなに頻繁にあるわけではないですね。

【 委 員 】 ないような気がします、実際どうでしょうか。

【 委 員 】 駐車場の使われ方のイメージについて、事務局、ご存じですか。

【 事務局 】 はい。こちらの駐車場に関しましては、従業員用の駐車場になります。

【 委 員 】 そうすると、通勤に関しては朝と夕方、車が一斉に移動することになりますかね。

【 委 員 】 そうですね。その辺は少し確認して、駐車場計画の見直しが可能であればお願いしましょう。

【 委 員 】 そうですね。せっかく文化財を残そうと努力されている効果を高めるためにも、検討する価値はあると思います。

【 委 員 】 分かりました。

他にいかがでしょうか。

【 委 員 】 はい。

【 委 員 】 はい、●●さん、どうぞ。

【 委 員 】 今のことも関連するんですが、この自主管理公園周辺と、その敷地の周辺の境界上のフェンスがどうなっているのかが、分かりません。

今、その自主管理公園と駐車場の間をフェンス1.2メートルという高さのものです。これが1.2メートルであれば、ほどほどだと思います。これが1.5メートルとか1.8メートルになると、全然話が違ってくると思います。乗り越えようと思えば乗り越えられる高さである1.2メートルでいいんでしょうか。

また、敷地境界線に沿って、割と高いフェンスが出てくるのではないかと思います。これは、描かれていないので、未規定ですが、これがどういう考え方なのかということです。そうすると、フェンスの高い部分がちゃんとつながってないような気がします。その辺りが先ほど言った門扉で夜間管理するということであれば、どういうことなのかということも含めて確認していただいたほうがいいと思います。

もし仮に、セキュリティーをかなり重視された形でフェンスの高さを設定すると、遊歩道の導入部では建物がすごい直立していて、そこに高いフェンスが建っていたら、その間を歩きたいという人はあまり出てこないと思います。だから、ここはある程度セキュリティーを担保しながらも、従業員駐車場の部分との関係をどうするかというのは少し整理したほうがよいと思います。

その点で、計画では駐車場の出入り口が両方についています。しかし、一般の公園利用者は通り抜けられないけれども、通勤の車及び通勤者は通り抜けられるっていう状況になっているんですけど、これは本当にそれでよいのか。仮に、メインの車出入り口を限定すれば、もう少し計画上、余裕が出てくると思います。仮に限定できなかったにしても、塚の前にある自主管理公園より北側の部分は少し利用を変え、例えば、もう少し透水性の高い舗装にして、景観上は一体的に緑のあるような景観がつかれるであるとか、そういったことも考えていただ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。

フェンスの問題と、関連して駐車場の造り方についてご意見を頂きました。

他はいかがでしょうか。

【 委 員 】 よろしいでしょうか。

【 委 員 】 はい、●●さん、どうぞ。

【 委 員 】 今のご意見等に関連するんですが、北側の東八道路からの車出

入りが両方向、南側の横街道からの出入りも両方向です。例えば、東八道路沿いに関しては、どちらか一方になっていけば車に対してのもう少し遊歩道の造り方の自由度が上がるかもしれないし、従業員の駐車場ということで、横街道からのアクセスだけでも十分足りるのではないかと思います。東八道路沿いからの車出入りについて、狭く造るなどの、両方向の通行でない方法を検討いただければと思います。

【 委 員 】 ありがとうございます。

その辺り、この遊歩道、公園、塚の保存と西側の駐車場のことは一体として考え得るだろうということがお三方から指摘いただいたのだらうと思いますので、事務局から事業者へ伝えていただければと思います。

【 委 員 】 はい。すいません。もう1点、今のことに補足になりますが、それでよいかどうか分からないですが、もう一つ検討してもよいかもしれないことがあります。通勤の歩車、あるいは、歩車、自転車。それから、一般の方が使えるような歩車共存道路のような通路を西側の境界に沿って通り抜けさせて、そこからそれぞれ駐車場アプローチ、自主管理公園アプローチ等をとれると、もしかすると、通り抜けという形が取れるのではないかと。

通勤に限って言えば、そこまで頻繁に車が通るわけではないですよ。ですから、ボンエルフのような道路で通勤していただいて、そこを近隣の方が通り抜けたり、古墳にアプローチできたりするというのも一つの可能性かもしれません。

ただ、これは現状の土地利用の考え方から踏み込んでいるので、それが十分方向性として検討に足りるのかも含めてご検討いただくといいと思いました。

【 委 員 】 ありがとうございます。

他はいかがでしょう。

【 委 員 】 はい、すいません。

【 委 員 】 はい、●●さん。

【 委 員 】 今のお話は私も全て賛同します。

もう一つ、自転車の動きが読めませんでした。また、12ページと13ページで駐輪場の描かれ方がちょっと違いました。おそらく12ページが正しいと思うんですが、意外に自転車で通勤されることも増える時代だと思いますので、駐車場と駐輪場の一体的な考え、ぜひ自転車の動きに関しても計画に入れていただきたいです。

【 委 員 】 そうですね、はい。ありがとうございます。

他によろしいでしょうか。

【委員】 ●●です。もう一つよろしいでしょうか。

【委員】 はい、●●さん。

【委員】 先ほどの文化財の件になりますが、今はオープンな形で保存されてきていて、今回の計画では、3方向は囲われるわけですね。上も入れると6面中5面が囲まれる。そうすると、湿気や通風などの環境がだいぶ変わってくるので、傷まないのかというのをふるさと文化財課にその可能性について確認はしてもらえればと思います。

【委員】 はい、分かりました。

他はいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

私からも一つ、二つお願いしておきたいんですが、1つは横街道を使って出入りする物流の車両がどのくらいの交通量の増加を招くのかというあたりがちょっと分からないので、想定をしておいた方がいいと思います。先ほど報告のあった説明会のご意見でもご心配されている方々がいらっしゃるので、その辺りの想定をきちんとしておいた方がいいと思います。あまり広い道路でもありませんので。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 はい、事務局。

【事務局】 トラックの想定台数になりますが、現状、テナントが決まってないため明確なところは分かりませんが、想定されるものとして、台数が多い業種になりますと、2トン車程度の小型車、ハイエースなどのバンのような車両が1日100台以上になるかと考えられます。

また、台数が少ない業種として、メーカー等の保管庫として使われるケースですと、数台から数十台、1日に車両が出入りする可能性があるということで考えられております。

【委員】 テナントが決まってないと。分かりました。

コンセプトで地域物流にも寄与するということを言っているので、宅配のような、大型のトラックで運んできて、小さい車両に小分けして、出たり入ったりするというイメージもありそうですね。

【事務局】 はい。可能性としてはあると思います。

【委員】 はい、分かりました。

しかし、この件については地元の方々にもきちんと説明する必要があると思います。テナントについて2つ程度しか、想定はできな

いとは思いますが、ある程度のことは示したほうがいい気がしますね。

それともう一つは、先ほど、●●委員がおっしゃったように、東側の面がかなり大きいので、そこは何とかしたほうがいいのかというの、私も感じました。

それと最後に、ふるさと文化財課に確認してほしいんですが、この敷地は東山道武蔵路がかかっている可能性がありそうな場所なんですけど、それは大丈夫かどうかというのを確認してください。現状、建物が建っていて使われているため、発掘調査を行っても遺構は出てこない可能性のほうが高いですが確認をお願いいたします。東山道武蔵路を真っすぐ走らせてくると、計画地にかかりそうな気がするの、確認をお願いしたいと思います。

私からは以上です。

他によろしいでしょうか。

●●さん、どうぞ。

【委員】 お願いになりますが、先ほどから、議論になっている文化財の保存が、平面的には保存できているということはよく分かるんですが、立体的な保存の姿がもう少しイメージアップされると、意見が出しやすいと思います。これは、塚ですから、真ん中盛り上がっているわけですよ。

【委員】 はい。

【委員】 1階、階高がどのぐらいか分かんないんですけど非常に、●●委員もおっしゃっていましたが、残された空間が非常に限られたスペースの中にさしあたり物理的に残っていて、記録保存でもいいぐらいのものにしかないのではないのかという懸念があるので、場合によっては上部を2層分抜くなどの検討ができないでしょうか。

【委員】 はい、そうですね。

【委員】 その辺りも含めて、もう少し立体的な将来像をビジュアルに示していただくと、ありがたいです。

【委員】 16ページの右に、その断面図があって、天井高が5,500で、塚の高さが2,200なので、このように人が頂上に乗るかどうかは分かりませんが、仮に載った場合、1,500ぐらいしか余裕はないですね。

【委員】 そうですね。

【委員】 頭がつかえる感じがしますが。

確かに、2層分ぐらい抜いてみると、まだ開放的な感じはしますね。いずれにしても、もう少し立体的なイメージを出してもらった

ほうがいいということでしょう。

【委員】 残す価値をもう少し高める努力をご検討いただければと思います。アプローチも合わせてお願いします。

【委員】 はい。ありがとうございます。
他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。
事務局、よろしいですか。

【事務局】 はい。ご質問、ご意見いただいた部分に関しまして、事業者に確認しまして、次回審査会において見解を出したいと思います。

【委員】 では、よろしくをお願いします。本件につきましては、継続審議ということにいたします。

それでは、日程の第5終わりますして、第3に戻ります。これは大規模土地取引行為ということで、本審査会運営要綱の規定によって非公開の案件となりますので、傍聴者の方々には退席いただきたいと思っております。

事務局、お願いします。

(傍聴者退席)

(3) 日程第3、日程第4

審議内容：非公開

(4) 日程第6

内容

【委員】 では、日程第6、「その他」。事務局からお願いいたします。

【事務局】 次回の審査会の日程につきまして、ご報告いたします。次回は来週になりますが、8月12日木曜日、午後2時からオンライン会議にて開催を予定しております。

案件は「景観計画改定の素案について」でございます。

資料のほうは昨日発送いたしました。メールにおいてもデータを送付したいと思っておりますので、よろしくをお願いいたします。

以上となります。

【委員】 はい。また来週ありますので、忘れないでご出席をいただきたいと思います。と思っております。

景観計画なので、結構膨大なドキュメントになりますので、できるだけ事前にざっとでもいいので目を通していただいて、ご参加いただければありがたいと思っております。

その他、皆さんから何かございますでしょうか。
よろしいでしょうか。

では、特にないようですので、これで閉会としたいと思います。
本日はお忙しい中、ご出席をいただきまして、どうもありがとうございました。

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

【 一 同 】 ありがとうございました。

会 長



委 員 (●●委員)

