

令和3年度第8回土地利用景観調整審査会 会議録

1 開催年月日 令和4年 2月 4日(金) 午後 3時 開会
午後 5時 5分 閉会

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

3 傍聴者 4名

4 議事日程

4 議事日程

(1) 日程第1

令和3年度 第6号議案 土地利用構想・景観構想
(住吉町二丁目地内 東京都)

(2) 日程第2

令和3年度 第7号議案 土地利用構想・景観構想
(日鋼町地内 Symphony 特定目的会社)

(3) 日程第3

令和3年度 第8号議案 土地利用構想・景観構想
(日新町一丁目地内 日本電気株式会社)

(4) 日程第4

令和3年度 第9号議案 土地利用構想
(南町四丁目地内 株式会社新日本建物)

(5) 日程第5
令和3年度 第10号議案 景観構想
(南町四丁目地内 株式会社新日本建物)

(6) 日程第6
その他

5 議事

【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8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、都市整備部次長の高橋から挨拶申し上げます。

【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から日程第3は、継続案件である住吉町二丁目地内、日鋼町地内、日新町一丁目地内の「土地利用構想」及び「景観構想」についての審議。日程第4及び日程第5として新規案件である南町四丁目地内の「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。

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

【事務局】 それでは●●会長、進行をよろしく願いいたします。

【委員】 皆さん、こんにちは。

【一同】 こんにちは。

【委員】 それでは、令和3年度、第8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、本日の出席状況でございますが、●●委員から欠席のご連絡をいただいております。出席委員過半数でございますので、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、順番では●●委員ということになりますので、よろしく願いいたします。

【委員】 はい。承知しました。

【委員】 続きまして、傍聴者の有無について事務局から報告お願いいた

します。

【事務局】 本日4名傍聴希望がございます。

【委員】 傍聴許可してもよろしいでしょうか。

【委員一同】 はい。

【委員】 特にご異議ありませんので、入っていただけてください。
傍聴よければ声掛けてください。

【事務局】 まだ1名来ておりませんが始めたいと思いますので、よろしく
お願いいたします。

(1) 日程第1

【委員】 それでは、さっそく議事に入りたいと思います。

日程第1、令和3年度、第6号議案、土地利用構想および景観
構想、住吉町二丁目地内について、事務局からまずご説明をお願い
いたします。

【事務局】 会長。

【委員】 はい、事務局。

【事務局】 それでは、日程第1、令和3年度、第6号議案、土地利用構想
およ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10月8日付で、住吉町二丁目
地内におきまして、土地利用構想および景観構想の届出があり、
令和3年11月19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、前回の審査会でのご意見を踏まえ、事業者より計画
が修正されましたので、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。

はじめに、資料の構成をご説明いたします。

1ページが事前協議シートとなっており、右下にページ番号を
示しております。続くページに参考にはなりますが、位置図、案
内図および配置図の変更後と変更前の資料を添付させていただ
いております。配置図以降は、事業者から提出された資料となっ
ております。説明資料については、右上に資料番号を示してあり
ますのでご確認ください。

なお、本件は前回の審査会でもご説明させていただいたとおり、
平成27年度に当審査会で審議いただき、答申をいただいた案件
の残地で共同住宅を建築する計画となっております。

それでは、説明を進めさせていただきます。事前協議シートの

番号1、「周辺状況立面図を見るとF棟と住吉保育所の離隔が近い印象を受け、圧迫感があるように感じるが、隣棟間隔を確認してほしい」というご意見に対しまして、ご説明いたします。

資料1-①をご覧ください。こちらは今回計画されているF棟と隣接する住吉保育所の隣棟間隔を示した立面図でございます。F棟と保育所は約8メートルの隣棟間隔を確保しており、その間を中木で植栽する計画であるとのこと。

資料1-②をご覧ください。こちらは今回計画されているF棟と保育所の配置関係を示した配置図でございます。合わせて植栽の計画についても示しております。

続いて、事前協議シートの番号2、「既存の都営住宅の色彩に関して、どのような議論や指導を行ったか、平成27年度に審議したときの議事録を確認してほしい」というご意見に対しまして、ご説明いたします。

こちらは平成27年度の審議内容を確認したところ、配色の明度さについてご指摘があり、色彩を変更した経緯がありました。また、現地も変更後の色彩で施工されておりました。前回審査会で提出したものは、平成27年度時の変更前の色彩と同じものが提出されていたため、訂正した立面図が提出されました。訂正部分は各棟の外壁妻側の色彩となっておりまして、7.5YR6.0/4.0に訂正しております。

資料2の①および②はE棟の各立面図でございます。

続いて、資料の①および②はF棟の各面の立面図でございます。それぞれ妻面の色が修正されております。

続いて、番号3、「各部屋の隔て板の色彩が黄色っぽく見えるが、実際の色彩を確認してほしい」というご意見に対しまして、ご説明いたします。

こちら資料4をご覧ください。こちらは竣工済の住棟の隔て板の写真でございます。前回審査会で提出した資料は、印刷の関係で黄色味がかって出力されてしまっておりました。色彩は表記のとおりの色を使用し、資料にお示しいたしました竣工済の住棟と同様の色彩を使用する予定であるとのこと。

続いて、次の説明に入る前にですが、資料の訂正をさせていただきます。事前協議シート番号4の資料ページですが「資料5-①から③」と示しておりましたが、「資料6-①から③」の誤りでございます。また、同シート番号5の資料ページは、「資料5」

に訂正させていただきます。大変申し訳ありません。

それでは、番号4、「既存公園の見え方を確認してほしい。また、新設公園について既存の公園と向かい合わせとなるよう配置できないか検討してほしい」というご意見に対しまして、ご説明いたします。

資料6-①をご覧ください。こちらは、既存公園の見え方を示した写真と、前回の審査会でいただいたご意見を基に公園の配置を変更した図でございます。右側の図の中で灰色の矢印が撮影位置を示しております。今回計画する公園については、既存公園との連続性に配慮した計画に変更しているとのことです。

資料6-②をご覧ください。こちらは、変更後の公園平面計画図でございます。

資料6-③をご覧ください。こちらは、変更前の公園平面計画図でございます。

続いて、番号5、「F棟北側の公園と下河原通りの歩道との段差について現状が確認できる資料を作成してほしい。また、公園の入り口について、バリアフリーとする必要はないか検討してほしい」というご意見に対しまして、ご説明いたします。

資料5をご覧ください。こちらは、F棟北側の公園と下河原通りの境界部分の写真と、断面図でございます。公園をかさ上げる計画に変更することで、北側道路の歩道の高さを合わせて整備し、バリアフリー化に努めるとのことです。なお、歩道と公園の段差部分については、市の道路課に相談の上、段差部分を埋め戻し、歩道に整備する予定であるとのことです。

続いて、番号6、「道路沿いにあるごみ置き場やポンプ場等の配置について検討してほしい。位置が変えられないのであれば見え方の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、ごみ置き場の配置につきましては、敷地の奥に配置することを検討しましたが、収集車両等の切り回しが困難であることと収集の利便性の観点から、道路に近い位置に配置しているとのことです。しかしながら、見え方については施工済みの住棟と同様の仕様とし、統一感のある計画にするよう配慮するとのことです。

資料7をご覧ください。こちらは、施行済みの住棟のごみ置き場とポンプ場の写真でございます。今回計画の住棟においても、

施行済み住棟と同様、外壁で囲むことで、道路側から見えにくく配慮した設えとするとのことです。

続いて、番号7、「E棟南側の緑道および西側の住宅地に対する配慮について資料を作成してほしい」というご意見に対しまして、まず南側緑道に対する配慮についてご説明いたします。

資料8-①をご覧ください。こちらはE棟と緑道の配置を示した図と緑道周辺を撮影した写真でございます。左上に示した灰色の矢印が撮影箇所を示しております。緑道への配慮として、右上の図のように、E棟の南側を緑道に沿って植栽を配置し緑道との連続性および一体性を確保するとのことです。なお、植栽については、E棟東側にある既存のD棟と同様のものを使用するとのことです。参考写真7-2および3と同様の計画を検討しているとのことです。

資料8-②をご覧ください。こちらは、先ほど説明させていただきましたE棟南側植栽範囲を示した図と、植栽のイメージ写真でございます。

続きまして、E棟西側の住宅地に対する配慮についてご説明いたします。

資料9をご覧ください。こちらは、E棟の配置図の変更前と変更後を示した図とE棟西側の敷地内通路の現況写真でございます。変更前の図の下部に示した灰色の矢印が撮影位置でございます。今回、住民説明会で出た要望に配慮し、E棟西側の敷地内通路から団地内を南北に通る市道4-338号に通り抜けられるよう、土地利用を変更しております。また、敷地内西側には、違法駐車防止を図る目的から駐輪場を配置しているとのことです。

続いて、番号8、「市道4-338号の歩道について、バリアフリー化するなど歩きやすい歩道として整備できないか検討してほしい」というご意見に対しまして、ご説明いたします。既存の住棟周辺の歩道については、切り下げの新設および復旧整備を行うとともに、今回計画地に隣接する市道部分と一体として、歩道幅員2メートルを確保するとのことです。

資料10をご覧ください。こちらは既存住棟の歩道拡幅部分を示した写真でございます。今回、各部分についても同様に幅員2メートルを確保するとのことです。

以上で説明を終わります。よろしくご審議くださいますようお願いいたします。

【委員】 ありがとうございます。これは前々回ですかね、議論した内容について対応、見解が示されましたので、これについてご質問ご意見、さらにございましたらよろしくお願いたします。いかがでしょうか。

【委員】 はい、会長。

【委員】 ●●委員、どうぞ。

【委員】 ご説明ありがとうございます。立面図で確認させていただいて、例えば修正後のE棟、他の棟もなんですけど、妻側の端っこに柱型が出てきていて、施行済みのものは実際に凹凸があつて柱が出ている形状で施工されているのですけれども、今、着彩の図面を見てもみますと図面線が入ってなくて色分けだけしているように見えるのですけど、これは既存棟と同じと考えて間違いないですかという確認です。以上です。

【委員】 事務局、いかがでしょうか。

【事務局】 はい、会長。建物の形状につきましては、既存の住棟と同じということで確認はしております。

【委員】 じゃあよろしいです。ありがとうございます。

【委員】 他、いかがでしょうか。

【委員】 よろしいでしょうか。

【委員】 ●●委員、どうぞ。

【委員】 公園の部分の修正については、レベルをバリアフリー化とか一体的に西側の部分の反対側の公園の側にスペース取っていただいたりして、だいぶ良くなったのかなというふうに思いました。それでこの西側の部分に一つシンボルツリーが予定されているように書かれているのですけども、こちらのほうは具体的に樹種の選定とか進んでいるのかという質問と、もしこれがこの後、検討されるのであれば、多分反対側の公園に接する部分でわりかしよく視認できると思うので、ぜひ慎重にというか、連続的ないい整備になるように検討していただきたいというのがコメントです。もし決まっていれば教えてください。

それからもう一点。もう一点は、これ多分確認なのですが、E棟西側の住宅地の部分、先ほど説明いただいたように、住民説明会の要望を受けて貫通通路を確保して、そちら側の住宅地側に駐輪場を設けているということなのですが、これはですから住宅地の側から違法駐車防止の要望があったので、こういうところに本来であれば団地の内側に向かってある駐輪場が廃止されること

については、了解はしっかり得られているのだという理解で良いか。多分、それはそうだと思うのですが、念のため確認させてください。以上です。

【委員】 いかがでしょうか。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 はい、どうぞ。

【事務局】 まず1点目の公園のシンボルツリーにつきましては、凡例で市の木であるケヤキかイチョウなどと書かれておりまして、まだ樹種等の選定は決定しておりませんので、今後の詳細の協議におきまして樹種の選定を行っていきたいと思います。

それから、2点目のE棟の貫通通路の件ですけれども、こちらに関しましては既存の前に建っていた住棟の南側が通り抜けるような状況でございまして、今回の建て替え計画にあたって同じように敷地内通路通り抜けとしてほしいというところから意見がございまして、計画を東京都のほうで見直したという経緯になります。

位置に関しましては、従前は南側に通路がありましたが、今回はちょっと北側に寄せております。その関係で、南北の通路が違法駐車されるという懸念から駐輪場を移設して、そこは駐車されないように配慮したという計画になります。以上でございます。

【委員】 ●●さん、いかがでしょうか。

【委員】 そのような形で確認していただいているならば結構だと思います。

【委員】 他にいかがでしょうか。

【委員】 はい。●●ですけどいいでしょうか。

【委員】 はい、どうぞ、●●さん。

【委員】 障害者用の駐車場の位置なのですが、使い勝手を考えると、スロープで入り口が南側にあるのですが、その隣の駐輪場を一部駐車場に切り替えることになって、駐車台数が減っちゃうかもしれないのですが、障害者用駐車場の南側の駐輪場の部分に持っていけば、車椅子を使う人ですから、スロープのすぐ目の前に車が止められるという点で、多少ではあるのですが、計画的にはそちらのほうの方が好ましいかなというのが一点と、そのことによって、公園に何か障害者用の駐車場がちょっと飛び出ていることについて改善されたりしませんかということですね。駐輪場の所要台数というのがもし厳格にあるのであれば難しいかも分からないです

が、それが工夫しだいかなという気がします。

あと、公園のレイアウトについては、既存の公園との連続性という点で、随分良くなったと思うのですが、逆に既存の公園に隣接する部分にぎりぎりまで駐車場が食い込んでいるのがちょっとしゃくだなと思って、逆に敷地の東側の端っこに通路を1本、下河原通りに通して、その通路沿いに駐車場をレイアウトすれば、最低5台ぐらいは確保できるので、先ほどの障害者用の駐車場の西側に3台あるのですが、これも公園にできるかなと。入り口の部分にまとまった、横断歩道の手前でもありますし、ここで何か遊ぶっていう公園ではないと思うのですが、レイアウト少し工夫すればもっと良くなるのかなと。

あと3点目は、せっかく整備する公園に対して、この居住者がどこにもアプローチする場所が、通路がないというのは、ちょっと何か変な気がするので、どっか、先ほどの障害者用駐車場の車椅子の乗り降りスペース、ここぐらいを公園と団地内住民が行ったり来たりできる通路が確保されていると、公園の使い勝手も良くなるし、団地居住者にとっても喜ばれるのではないのかなと。

以上3点について、改善の余地ありやなしやというのをちょっと議論、交渉というか、議論していただければなと思います。

【委員】 ありがとうございます。事務局から何かありますか。

【事務局】 はい、会長。まず駐車台数に関しましては、基準上の最低ラインを確保しておりますので、これ以上台数の削減はできないですが、配置等につきましては、さらに改善できるかどうかも含めて東京都と協議をしていきたいと思いますが、詳細な設計の段階で打ち合わせをしたいと思います。

【委員】 ちょっと段差もあるから、どうなるか分かんないですね。それからアプローチの問題とか、その辺も詳細の協議の中でということですかね。

【事務局】 はい。今回、下河原通りとの段差をなくしたということで、公園をかさ上げしておりますので、駐車場との段差ができておりますので、その辺スロープの設置ができるかどうかも含めて協議していきたいと思います。

【委員】 お願いします。他、いかがでしょうか。●●さん、どうぞ。

【委員】 最悪スロープではなくてもいいので、最低、今までと同じように階段が公園と駐車場の間にあればいいのかなと。今、全くないですよ。

- 【委員】 はい。確かにおっしゃるとおりだと思います。
- 【委員】 ここで積極的に遊びたいという公園ではないと思いますが、移動経路としてもちょっと抜けてったほうがいいかなと思います。
- 【委員】 事務局、その辺りよろしくお願いします。
- 【事務局】 はい、分かりました。
- 【委員】 他にいかがでしょうか。おおむね議論も尽くされて今みたいな詳細なところの協議の内容にも踏み込んでいますので、今日は答申を出したいなということで事務局と準備をしましたので、まずは事務局からそれをご紹介いただいて、文案の吟味をしていただきたいと思います。事務局お願いします。
- 【事務局】 はい、会長。それでは、答申案のほうを読み上げさせていただきます。画面に答申案のほうはご確認できますでしょうか。
- 【委員】 はい、大丈夫です。
- 【事務局】 それでは説明させていただきます。令和3年11月9日付、3府都計第149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中密度住宅ゾーンであり、低層住宅と中高層住宅が調和した良好な住環境の形成が求められています。また、「府中市景観計画」では一般地域、その他（住宅地等）であり、落ち着きとゆとりが感じられ、緑の多い良好な住環境を形成することを目標としております。これらのことから、次の事項を助言されたい。
- 1、当該計画敷地および周辺の公共施設の整備にあたっては、団地として、地域貢献を考慮した設えとし、バリアフリー化整備を行い、利用者が安全で快適なものとする。
 - 2、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、緑の連続性に配慮した外構計画により、周辺環境はもとより、団地全体としての調和に配慮し、良好な景観の形成に資するものとする。
 - 3、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。
 - 4、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。

以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。今日、先ほどの議論していただいた内容については、1または2のところに含まれるかなとは思いますが、もう少し書き加えたほうがいいのか、言葉を変えたほうがいいのかというご提案があればお願いしたいと思います。

いかがでしょうか。よろしいですか。●●さん、さっきの辺りの話は、●●さん。

【委員】 よろしいでしょうか。基本的にいいと思うのですが、公共施設という中に、これは公園および周辺の歩道も含んでいるということで公共施設と書いてらっしゃるかと思うのですが、ちょっと具体的に公園および周辺道路というような言い方をしてもいいかなと思いましたが、どっちがいいか、私も今、決めかねているのですが、具体的に示したほうがより分かりやすいという面もあるかなと思います。以上です。

【委員】 事務局、この辺の周辺の公共施設は、公園と道路で間違っていない。

【事務局】 はい、会長。委員がおっしゃるとおり、公園と道路を想定しております。

【委員】 分からないわけではないでしょうね。きっと。

【委員】 そうなのです。そうなのですが、どっちいいかなっていうぐらいでした。

【委員】 ありがとうございます。他に、●●さん、さっきとの関係でどうでしょう。

【委員】 この内容でいいと思うのですが、あとはデザインの問題かなという気がしました。だから事業者側がどうこの文章を読み込んで計画立案するかっていう、計画力っていいですかね。そこかなと。ですから具体的な事業の推進の段階で調整していただければ。

【委員】 分かりました。事務局しっかり今の議論は聞いていたと思いますので、この後の協議の中で詳細は詰めていっていただくということでよろしいかなと思いますが。

【委員】 よろしくお祈りします。

【委員】 事務局もそれでよろしいですね。

【事務局】 はい。

【委員】 それでは、意見出ましたが基本的にはこのままで答申としたいと思いますが、よろしいでしょうか。

【委員一同】 はい。

【委員】 それでは、答申はこのとおり修正なしでいきたいと思います。
ありがとうございました。

(2) 日程第2

【委員】 では、続いて日程第2、令和3年度、第7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、まずは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。

【事務局】 それでは、日程第2、令和3年度、第7号議案、土地利用構想およ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10月29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出があり、令和3年12月16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、前回の審査会でのご意見を踏まえ、事業者より計画が修正されましたので、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。

はじめに、資料の構成をご説明いたします。1ページ目が事前協議シートとなっており、右下にページ番号を示しております。続くページに参考にはなりますが、位置図および案内図を添付させていただいております。案内図以降は、事業者から提出された資料となっております。説明資料については、右上に資料番号を示しておりますので、ご確認ください。

それでは、説明を進めさせていただきます。

番号1、「外壁色について、周辺建物との調和を踏まえ、再度検討すること」というご意見に対しまして、ご説明いたします。

資料1から資料5をご覧ください。こちらは資料1から順に東立面図、西立面図、南立面図、北立面図、および周辺状況立面図でございます。また、資料6から資料9をご覧ください。こちらの資料6から順に南側パース、南東側パース、南西側パース、北東側パースでございます。

周辺建物の色彩は、彩度は0から3程度の無彩色、明度は6から9程度の明るいものが多いことから、コンセプトである地層のイメージを残しつつ、マンセル値を景観ガイドラインに基づき7.5 Y R 7 / 2 とし、周辺建物との調和に配慮したとのことです。

続いて番号2、「ダミーの窓等を設置することで表情に変化を付けることができるか検討すること」というご意見に対しまして、ご説明いたします。

資料1、資料5、資料7、資料9をご覧ください。こちらは、それぞれ計画建物西側のすずかけ通り側から計画建物を見たものを示しております。今回、事業者としては、地層というコンセプトを維持したいとの意向があり、その上で描く層を水平に分節化することで水平基調の計画としています。また、各層ごとに縦格子により、垂直方向にも分節するとともに、縦格子の間隔を変化させることで、建物の表情が単調にならないよう、動きを付けた計画としているとのことです。なお、ダミー窓の設置については検討を行いました、ルーバー越しとなり、あまり効果的ではないと考え、今回の計画には取り入れてないとのことでした。

続いて番号3、「夜間の景観について、建物周辺の歩行者に対し、不気味な印象を与えないよう配慮した色彩および照明計画となるよう検討すること」というご意見に対しまして、ご説明いたします。

こちら資料10から資料12をご覧ください。それぞれ資料10から順に南東側、北東側および南西側から見た夜間のパースでございます。前回の審査会からいただいた意見から、歩行者へ不気味な印象を与えないよう、低層階部分を明るい照明計画に変更しております。

続いて、番号4、「2棟間の緑地について、連続性のある一体的な緑化をすることができるよう検討すること」と、番号5、「南側計画建物の配置について、車両動線を南側に計画することができるか検討すること」のご意見に対しましては、説明が関連することから、合わせてご説明させていただきます。

資料13、資料14、資料15をご覧ください。こちらは資料13から順に緑化計画図、隣地合同配置図、作業者等配置図でございます。2棟の間については、セキュリティ上フェンスが必要であるとのことから、当該地西側緑地帯の隣地境界部分については、フェンス部分に生垣等を計画し、一体的な緑化となるよう計画したとのことです。それ以外の部分については、格子上のフェンスを採用し、隣地境界部分に沿って、緑化ブロックを両敷地に配置することで、一体的に見えるような緑化計画にしたとのことです。

また、20年から30年に一度、メンテナンスにより、大型の設備機器の交換が見込まれることから、資料15で示しているように、隣棟間でクレーン車等の重機による作業スペースを確保する計画としているとのことです。

なお、作業スペースの範囲に設置するフェンスについては、着脱式のものを計画しており、セキュリティを確保するため、施錠できるものを検討しているとのことです。このメンテナンススペースを確保する都合上、ご意見いただいた、南側の計画建物を北側に寄せ、南側に車路を設けるという計画は難しいとのことでした。

続いて、番号6、「南側計画建物の駐車場の配置について、北側計画建物同様、駐車場の一部を西側に配置することができるか検討すること」というご意見に対しまして、ご説明いたします。

資料15をご覧ください。ご意見いただいたとおり、南側の計画建物の駐車スペースを西側に移動できないか検討しましたが、搬入車両の車両動線としていることから、駐車スペースを移動することはできないとのことでした。資料15に示す濃い青色で描かれているものが搬入車両の軌跡を示しております。

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】 ありがとうございます。それでは、今のご説明についてご質問ご意見がありましたらお願いしたいと思います。いかがでしょうか。配置計画とか動線計画について大きく変えることができないという回答で、あとは色彩計画とか窓の話、あるいは夜間の照明の話についてやり取りがあったということですが、その辺り、いかがでしょうか。

【委員】 よろしいでしょうか。

【委員】 ●●さん、どうぞ。

【委員】 夜間の照明計画の件ですけれども、前回、不気味な印象を与えないような配慮をお願いしたいということで意見を出しているのですけれども、もちろん今回、低層部の照明を追加していただいていることで、一定程度の改善は図られていると思うのですけれども、前回、不気味な印象というふうな言い方をしているのは、従前からこの種の土地利用の建物に対する議論の中でも出ていたことではあると思うのですけれども、言い換えると、ここの地区で地区計画を策定したときに、どこまでこういうタイプの建物の、土地

利用の建物を想定していたのかはちょっと分からないですが、多分こういうようなサーバーが集積して、ほとんど無人に近いような状態っていうのが十分に想定されていなかった面もあると思うのですね。そういう前提で非常に大きな建物ボリュームが実質上無人に近い形で利用されるといふ建物が表出する不気味さというのを、どう緩和していくのかというのが重要なポイントだろうなというふうに思います。

これは、いろいろコンセプト考えていただくのは結構なのですが、こちらの意見に関する回答としては、実際今これデザインでやっていることとしては、水平基調で建物の幅いっぱいを使って照明を付けて、それを強調した上で、分節の二層おきに照明を付けているので、やはり大きいボリューム感っていうのが上部に黒いボリュームとして浮かび上がることは避けられないのだと思うのですよね。ですから、そういうものを少し緩和してあげるといふ努力は引き続きやっていただいたほうがいいのかというふうに考えています。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。

今、言った辺りは、なかなか共感されていないというか、それぞれの主張が平行線になっているような気もするのですけどね。その辺り、協議している市としては何か感じ取っているものがありますか。

【事務局】 はい、会長。表情とかの照明計画については、これからの設計になるかとは思いますが、なかなか事業者としてもどのようにしたらいいかということは悩んでいる状況です。

【委員】 そうすると、まだ改善の余地はある？

【事務局】 そうですね。今後詳細の設計に移ると思いますので、その辺でまた照明計画相談させていただければなと思っております。

【委員】 場合によっては、じゃあ●●委員の力を借りてっていうのもあるかもしれないですね。

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】 すみません、ダミーの窓の話も、多分同じ感じだと思うのですが、地層で、水平基調にしているっていうのが今の話とかなり連動している話題でして、恐らくダミーの窓を入れることがどうというよりも、少し横が強調されない、若干分節化するというか、

そういうことはあり得るのかどうなのかみたいな話を、これも多分詳細計画なのかもしれないのですが、今の話をセットになる話題かなと思って聞いておりましたので、ご検討一緒にしていただくのがありかと思えます。

【委員】 事務局、ありますか。

【事務局】 はい、会長。今回の協議にあたって、すずかけ通り側がちょっと縦の分節が足りないのかなっていう感じはしております、西側とか南側にあるようなこういった縦の分節に関しての検討もお願いしているところではございますが、現状としてはルーバーで縦の分節化を図っているということになります。

【委員】 分かりました。

【事務局】 先ほど言った縦の分節化については、今後も求めていこうと思っております。

【委員】 分かりました。お願いします。他いかがでしょうか。●●さん、どうぞ。

【委員】 今の分節の話の続きなのですが、例えば現行のルーバーの縦格子の意匠を生かしつつ、縦のスリット的な窓を開口部っていうデザインも十分にあり得る、ですよ。何か丸かバツかで決めるのではなくて、全体として見たときの表情付けっていうことをコンセプトの中で実現するところあると思えますので、ぜひご検討くださいということをお願いしたいと思えます。

【委員】 ありがとうございます。●●さん。

【委員】 よろしいでしょうか。確認ですけど、この周辺状況で言いますと、一番歩行者と人通りが多いのは、やっぱりすずかけ通りと考えるとよろしいですよ。つまり、敷地の東側ということですかね。そうしますと、やっぱりその中で東立面がすごくポイントになると思っております、特に今の●●委員ですとかのご発言にもあったように、やっぱり通行量も加味して東側のファサードについて一層の工夫を考えてもらいたいというふうに思います。以上です。

【委員】 ありがとうございます。確かにそうですね。人通り多いって言っても、そんなに多いわけではない通りだとは思いますが。

【委員】 ただ、一番そういう意味ではメインの通りという位置付けにはなるかなと思えます。

【委員】 そうですね。メイン側が一番さっぱりしちやっているから。他、いかがでしょうか。

【委員】 はい、すいません。

- 【委員】 ●●さん。
- 【委員】 水平が常に同じ間隔で層になっているっていうのも何か私の中では若干違和感があるのですが、そういうのは、もう規格っていうのか、階層でもないですね、階高とも関連しているわけではないですね。同じ一定間隔で来ているのは。
- 【委員】 どうなのでしょう。
- 【事務局】 はい、会長。
この水平基調のところは、階高のところでは水平基調とされています。
- 【委員】 そうなのだ。
- 【委員】 そこに変化があってもっていうご意見。
- 【委員】 そうですね。要は一定の間隔で。
- 【委員】 中と外が。
- 【委員】 そうですね。別に連動しなくてもいいので、むしろ、窓とかだとそういうことが発生するのですが、逆にリズムを付けてもいいのではないのかなと思ったりもして、水平が強調されるのであれば、むしろそういう少し、例えばときどき細かい層が、水平層ができる見え方みたいなのがあってもいいのかなと思ったりもしたので、もしかしたら縦もそうなのですが、横の考え方もあっても、ちょっとご検討いただくのもありかなと思います。それによって縦のイメージも覆ってくるかもしれない。
- 【委員】 なるほど。分かりました。それも一案ですね。あんまりいろんなこと一遍にやっちゃうとごちゃごちゃになっちゃうから。
- 【委員】 そうですね、なのでそこら辺はもうデザインの力量だとは思いますが。
- 【委員】 ●●さん。
- 【委員】 考え方ですけど、例えば南側とか北側は、多分、機能上煙突みたいなものがあるので、それで分節しているんですね。東側についても平面図を見ると階段室とかエレベーターとかあるので、こういうものを表出させようと思えば表出させることができるはずなんです。それするかどうかは別の問題として。だからやはりこれが水平基調で、2棟ある建物の横幅いっぱいを立面にそれを表現するというをしているので、こういうデザインになっているので、それはそれでそういうデザインは考えられるのはいいのですが、デメリットとして私が当初言ったことの繰り返しになりますけど、そういうほとんど無人に近い特殊な土地利用

をする建物がここで可能になっているという前提を自覚していただいて、そういう土地利用することによるデメリットをいかに緩和するのかっていうのも、デザインをする方の腕の見せどころだと思っんです。だって都市空間、人間が使うものですから、そういうふうに良からぬ印象を与えることってのは、あまりいいことではないと僕は思っんです。ですから、そこはやっぱりそれをどうやるのかっていうのはデザインの見せどころで、やっぱり昼間と夜でまた、昼間は例えばこういう比較的シンプルで、微妙なルーバーのパターンみたいなものは読み取れますけど、夜にそれは見えないので、やはりそれは照明計画をどういうふうに考えると、そういうことも含めて工夫していただくということが大事なんだろうなというふうに思っます。これコメントです。

【委員】 ありがとうございます。他はいかがでしょう。

【委員】 よろしいですか。

【委員】 はい。●●さん、どうぞ。

【委員】 あんまりこだわるつもりはないのですが、6番の南側計画建物の駐車場の配置についてという部分で、ちょっと車の回転軌跡など考慮するとできませんという回答だったようなのですが、南側の建物を、もうこれ工事着手してればどうしようもないのですが、着手しているのでしたっけ。南側とか。

【事務局】 会長。まだ工事の着手はしてありません。

【委員】 単純に北側建物と同じように反転させれば同じ回転軌跡が確保できるので、建物の施設配置計画を見ても全くそのまんまコピーして置いているだけの建物ですよ。であれば反転させても問題ないのではないかなと単純に思っ次第なんですが、すずかけ通り沿いにベタッと駐車場がくるより、多少緑地が確保できているようですので、北側のほうが。同じような考え方ができる、やろうと思えばできなくはないのではないかなと単純に思っ次第です。ですから、事業者側ができませんって言っていることに対しては、ほんとにそうなのか、検討したのか、ちょっと残念だなというか、そんな気がしています。意見です。

【委員】 確かにそう言われればそうかもしれないですね。

【委員】 多少、不都合が生じるかも分かんないですけどね。なんで北側の建物でできて南側でできないのか。採光条件があるわけでもないですし。

【委員】 事務局、何か分かります？

【事務局】 会長。●●委員がおっしゃったとおり反転すればできるのではないかということは、事務局のほうからも話はさせていただきました。その上で、事業者側の意見としては、煙突が多く出てくる面が、公園と反対の北側に計画されていまして、これを反転してしまうとちょっと公園側に煙突が多く出てきてしまう計画になるので、事業者としては極力建物との間に煙突を設ける形で計画したということで、こちらとしてもこれに関してはやむを得ないのかなということで、今回の計画でご審議していただこうと思いきまして、資料を出させていただきました。以上です。

【委員】 どっちを取るかですね。きつとね。

【委員】 その煙突がのっぺりしたファサードに少し陰影を生み出すなんてことはないのですか。ちょっと煙突の部分のファサードがちょっとよく分かんないです。これか。これ見られるんですね。何か凸凹ができるわけですね。

【事務局】 そうですね。今、画面に映しているこの北側のところが煙突になります。

【委員】 なるほど。これが公園側に出ちゃうのはあまり良くないのではないのという、そういう考え方ですね。なるほど。了解です。

【委員】 他よろしいでしょうか。どこまでいっても多分デザインの話で、どうしたらいいっていうのはいろいろ見解が分かれるところかなとは思いますが、どうしましょう。一応こちらで答申案を用意しているので、答申に進んでもよろしいですか。もう一回議論をするっていうほどの、今日いただいたご意見ではあれかなとは思っているので、よろしければ答申案を読んでいただきたいと思います。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 はい、お願いします。

【事務局】 それでは答申案のほう読み上げさせていただきますと思います。項目から読み上げていきます。

1、当該地およ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、無表情の建築物が連続することから、建築物の表情に変化を付け、見え方に配慮すること。

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ならびに形態、意匠およ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するとともに周辺建築物の照明と調和するよう、適切な外構および建築物の照明計画を行うこと。

4、隣接する敷地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設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。主には今日の議論でも1、2、3、4も関係してくるかな。その辺りが議論になったかと思います。この辺りで、前文はいつものとおりですし、ここは日鋼町地区の地区計画があったり、インテリジェントパーク景観協定がありますよってということが書いてあって、その次にこの1から7の項目が並んでいるという構成はいつもと同じになりますので、この1、2、3、4辺りで文言の修正あるいは加筆が必要であればご指摘をいただければと思います。いかがでしょうか。

【委員】 よろしいでしょうか。

【委員】 ●●さん、どうぞ。

【委員】 3番なのですけれど、「すずかけ公園およびすずかけ通りからの見え方に配慮するとともに」、ここまではいいと思うのですが、ここで1回点を打つとして、周辺建物の照明と調和するようになっていうのは、どういうことになるのかなと思うんですよね。先ほど言ったように周辺の建物と全然使われ方が違うので、人がいる周りのいる建物と、人がいないこの建物が調和するっていうのがどういうことなのかちょっとよく分からないなと思って読みました。例えばこういう周辺建築物との関係において違和感を生じないようにとか、そういうような書き方をする。ネガティブなものを抑えてくださいという書き方をするのも1つの方法かなと思いました。ご検討ください。

【委員】 ありがとうございます。

【委員】 はい。

- 【委員】 はい、●●さん、どうぞ。
- 【委員】 照明のところは3の方で今みたいな話になると合わせると、1のところの部分は、連続する無表情の建築物というよりは、もう少し無表情で、何て書くか分かんないですけど、ボリュームが大きいというか、そういう無表情のボリュームの大きい建物が連続しているってことを強調して、表情に変化を付け見え方に配慮するっていうのも、どういうイメージなのかがちょっと分からないので、これが照明計画によって配慮することもあるし、デザインそのものを変更するみたいなことも両方加わって1なのですかね。もしかしたら見え方に配慮するデザインにすることっていう、配慮したデザインにすることっていうふうにストレートに指示してもいいのかなとも思ったりもしたんですけど、どうでしょう。強いですか。
- 【委員】 建築物の。
- 【委員】 まず、無表情で。
- 【委員】 無表情でボリュームが大きい建築物。
- 【委員】 が連続することから、建築物の表情に変化を付け見え方に配慮したデザインにすることっていうストレートでは駄目ですか。
- 【委員】 見え方に配慮したデザイン。そうですね。分かりました。それはいかがでしょうか。ちょっと後で全部整理しますが。
- 【委員】 よろしいでしょうか。●●です。
- 【委員】 はい。
- 【委員】 4をちょっと見せていただけますでしょうか。隣接する敷地と緑の連続性ということで、東側にすずかけ通りも植栽があって連続するので、敷地および街路とか、敷地と公共空間が、街路の緑の連続性ということで、敷地および街路というふうに入れてはどうでしょう。
- 【委員】 なるほど。そうですね、敷地だけじゃないってことですね。ありがとうございます。他、いかがでしょうか。よろしいでしょうかね。整理をします。1番については、まず2行目、「無表情の建築物」というところに「無表情でボリュームが大きい」というふうに補って、「無表情でボリュームが大きい建築物が連続することから」ということで、最後のところに「配慮すること」というところを「配慮したデザインとすること」と書き加えます。これが1点ですね。それから、3番の部分ですが、●●先生のご意見を入れると、2行目ですね。配慮するとともに、点、周辺建築

物……、「周辺建築物との関係で違和感を生じさせないように」とかかな。●●さん、どうでしょう。

【委員】 そのような感じでよろしいんじゃないでしょうか。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および建築物の照明計画を行うこと。

【委員】 はい。「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、適切な外構および」。

それから4番は、●●さんのご意見で、「隣接する敷地」の後に、「および街路との緑の連続性に配慮した外構計画とする」ということで、1、3、4を加筆修正するというので、責任を持って私がチェックをして答申としたいと思いますが、よろしいでしょうか。

それでは、修正を加えた上で答申を出したいと思います。事務局、よろしいですね。

【事務局】 はい。修正後、会長と確認して答申を出したいと思います。

【委員】 お願いします。

それでは日程第2は終了いたしました。

(3) 日程第3

【委員】 続きまして、日程第3、令和3年度、第8号議案、土地利用構想および景観構想、日新町一丁目地内について、事務局からご説明お願いいたします。

【事務局】 会長。

【委員】 はい、事務局。

【事務局】 それでは、日程第3、令和3年度、第8号議案、土地利用構想およ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11月9日付で、日新町一丁目地内におきまして、土地利用構想および景観構想の届出があり、令和3年12月16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、前回の審査会でのご意見を踏まえ、事業者より計画が修正されましたので、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。

はじめに、資料の構成をご説明いたします。1ページ目が事前協議シートとなっており、右下にページ番号を示しております。

説明資料につきましては、右上に資料番号を示しておりますので、ご確認ください。

それでは、説明をさせていただきます。事前協議シートの番号1、「建物上部のロゴについて、マンセル値および照明計画が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。

資料1をご確認ください。こちらはサイン計画を示した資料になっております。サインの大きさは縦約1.8メートル、横約6メートルを計画しており、素材はステンレス素地を考えているとのことです。マンセル値は近似値ではありますが、N8.5程度を予定しております。また、照明計画はないとのことでございます。

資料2をご覧ください。こちらは立面図でございます。サインの設置位置は、建物の東側壁面上部のみとなっております。また、外壁の色彩計画および一部建物形状が変更となりましたので、合わせてご報告させていただきます。

参考ではございますが、資料3として前回お示しさせていただいた立面図を添付しております。外壁の色彩の変更といたしましては、窓に沿って配色していた銀色のストライプを廃止し、ベースの白色のみの計画となっております。

また、前回資料の東側立面図にございます屋上部分の壁面が一部廃止となっております、建物の形状が変更となっております。

続きまして、番号2、「周辺の既存建物と合わせ、連続的な外構計画となるよう検討してほしい」というご意見に対しまして、ご説明いたします。

資料4および資料5は、今回の計画を示しており、資料4が工場全体の計画図を示しております。資料5は今回計画建物の周辺を示した外構図でございます。

また、資料6および資料7は、それぞれ工場の全体と計画地周辺の外構図を、変更前の図面を示した資料でございます。

資料5で示しておりますとおり、外構計画はおおむね現況に準ずる形で緑化を計画しており、全体の外構計画と連続した計画となるよう配置されたものとなっております。

以上で説明は終わらせていただきます。

なお、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

の写しの縦覧を行い、令和3年11月30日から12月28日まで意見書を受け付けておりましたが、意見書の提出はなかったことを合わせてご報告させていただきます。

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。意見書もなかったということですが、何か今日の追加のご説明についてご質問ご意見ありましたらお願いいたします。

前回説明があったものより、見え方としてはちょっとボリュームが小さくなったということと、質問があったサインの詳細が分かったということですね。特にございませんでしょうか。

意見が無いようでしたら、この案件につきましても、事務局と答申案を作ってみましたので、それをご紹介して議論をしていたらいいと思います。事務局お願いします。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 はい、事務局。

【事務局】 それでは、答申案のほう読み上げさせていただきます。画面のほうに答申案のほう確認できますでしょうか。

【委員】 はい。

【事務局】 ありがとうございます。

それでは、項目のほうから読み上げさせていただきます。

1、当該建築物の緑地計画においては、周辺の既存緑地と連続性を持たせ、周辺環境に配慮した計画とするよう努めること。

2、環境への負荷の低減のため、省エネルギー設備等の設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。

3、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。

以上でございます。

【委員】 ということで、3項目をまとめてみましたが、これについてご意見ありましたらお願いいたします。特にないでしょうか。

大きな工場の敷地の中の施設ですので、あまり周辺環境に影響はないのかなというふうに思いますので、このぐらいでよろしいかと思うのですが。特にないようでしたら、このままで答申としたいと思いますがよろしいですか。

ありがとうございます。それでは、これを答申として市長に出したいと思います。ありがとうございます。

(4) 日程第4及び日程第5

【委員】 では、続きまして日程第4、令和3年度、第9号議案、土地利用構想、南町四丁目地内についてですが、この案件につきましては、日程第5の令和3年度第10号議案、景観構想、南町四丁目地内と関連しますので、一括でご説明をしていただいた上で、土地利用構想と景観構想それぞれについて議論をしたいと思います。では、事務局お願いいたします。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 はい、事務局。

【事務局】 それでは、日程第4、令和3年度、第9号議案、土地利用構想および日程第5、令和3年第10号議案、景観構想につきまして、一括してご説明いたします。本件につきましては、令和3年12月21日付で、南町四丁目地内におきまして、土地利用構想および景観構想の届出があったものでございます。

それでは、ファイルに「土地利用構想 南町四丁目地内 株式会社新日本建物」と書かれている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。本開発事業の事業者は、株式会社新日本建物、主な土地利用目的は、集合住宅でございます。

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。当該地は、市の南西に位置し、京王線中河原駅から南東に約900メートルのところに位置しております。赤色で示した範囲が開発区域でございます。

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9,251.18平方メートルとなっており、赤色で表現されている部分が開発区域でございます。

資料5ページをご覧ください。こちらは、昨年8月に届出された大規模土地取引行為に対し、現在の土地所有者宛てに市から助言した文書を添付しております。

資料6ページをご覧ください。こちらは、助言に対する事業者の見解書を添付しております。

助言内容の1項目目は、当該地は敷地の大半が府中市都市計画に関する基本的な方針に示す土地利用方針において、住工共存ゾーンであることから、産業機能と居住機能が調和・共存した土地

利用を図ること。このことから、住宅を計画する際には、土地の区画形質の変更を伴わない範囲内における建築計画することに対する見解は、弊社は、当該地において住宅を計画しております。ただし、土地利用に関しては府中市マスタープランのまちづくり方針または地域別まちづくり方針に沿うべく、最大限配慮する意向であります。具体的には助言2および3において記載いたします。ただし、現在の接道状況では、東京都建築安全条例第10条の3により、延床面積2,000平方メートル以下の建築物となるため、土地の価値が著しく損なわれます。よって、都市計画法に基づく開発道路を設置する計画としております。何とぞご理解賜りたくお願い申し上げます。との見解です。

助言内容の2項目目としましては、隣接する都営住宅、事務所および工場等に配慮した配置計画とするとともに、既存の周辺道路および遊歩道を活用した動線計画とすることに対する見解は、東側にまとまった緩衝緑地帯を設け、隣接事務所および工場等に配慮し、住工の共存を図れるような計画とします。また、隣接する北側・西側の都営住宅に対しては、極力計画建物を南側に寄せ、かつ西側は建物をセットバックすることで、都営住宅に配慮いたします。との見解です。

助言の3項目であります第三都市遊歩道の緑との連続性に配慮した公園計画および緑地計画とすることに対する見解は、設置する提供公園については、第三都市遊歩道沿いに設けます。また、遊歩道沿いには緑地を計画することで、既存の第三都市遊歩道との緑の連続性に配慮し、緑豊かな計画とします。との見解です。

以上が事業者の見解となります。

資料7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①から⑥は、敷地南側の第三都市遊歩道から撮影したものでございます。資料⑦から⑪は、敷地東側の府中市道から撮影したものでございます。

資料8ページをご覧ください。こちらは都市計画を示しております。赤線で囲まれた部分が事業区域を表しております。当該地の用途地域は、準工業地域および第一種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%、準防火地域となっております。

なお、準工業地域の部分は25メートル第2種高度地区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、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。当該地西側は、都営住宅がありまして、東側および南側につきましては、工場や事務所などが建ち並んでおります。

資料10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。当該地西側の都営住宅は、6階から10階建ての建物があり、東側および南側につきましては、低層から中層の建物が建ち並んでおります。

資料11ページをご覧ください。こちらは道路種別図でございます。図面右下に凡例を記載しております。事業区域の北東に幅員6メートルの市道4-425号に接道しております。南側の第三都市遊歩道につきましては、建築基準法外道路となっております。

資料12ページをご覧ください。こちらは、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でございます。今回、計画部分は、大部分が住工共存ゾーンに該当し、産業機能と居住機能との調和・共存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13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下の赤色で示された箇所となりまして、多摩川沿川景観形成推進地区および一般地域、その他住宅地等となっております。

資料14ページをご覧ください。こちらは計画概要書でございます。コンセプトといたしまして、1つ目が、まつりごとの中心地であった歴史性を踏まえた、格式あるファサードを実現するために、落ち着きある色彩計画とするとともに、緑の木漏れ日を反射し、ひらけた空に溶け込むガラス手すりを使用する。2つ目が、大地の地層を感じさせる土や、周辺の深い緑を取り入れた木目をマテリアルとしながら、飾り柱によるグリッド・水平の強調といった幾何学的な形状で、落ち着きのある邸宅とする。3つ目が、南側の豊かな緑道沿いには、積極的に緑化をし、地域住民へ緑を提供する。でございます。

資料15ページをご覧ください。こちらは土地利用計画図でございます。当該計画は、都市計画法の開発行為により、敷地北東側の府中市道から延長約16メートルの道路を築造し、集合住宅を建築する計画です。8階建てで住戸数は230戸、駐車場115台、自転車460台で1階部分に保育所を建設する予定となつ

ております。

資料16ページをご覧ください。16ページから20ページは、各階の平面図でございます。

資料21ページをご覧ください。21ページから24ページは、東、西、南、北の立面図でございます。外壁色は10YR7/3をベースとして計画されております。

資料25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26ページをご覧ください。こちらは敷地南側の周辺状況立面図でございます。中央が当計画建物を示しております。

資料27ページをご覧ください。こちらは敷地北側の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。こちらは緑化計画図でございます。

資料29ページをご覧ください。こちらは南西側に設置する提供公園の平面図でございます。

最後に、参考資料として、府中市水害ハザードマップを添付してございます。土地利用構想の資料のご説明は以上となります。

続きまして、「景観構想 南町四丁目地内 株式会社新日本建物」と書かれているファイルの資料につきましてご説明いたします。資料につきましては、1ページから29ページまでは、日程第4、土地利用構想と同様でございます。

資料30ページをお開きください。こちらは、敷地東側から見たイメージパースでございます。

資料31ページをご覧ください。こちらは、敷地南側から見たイメージパースでございます。

資料32ページをご覧ください。こちらは、敷地北側から見たイメージパースでございます。

資料33ページをご覧ください。こちらは、敷地南側の第三遊歩道から見た景観シミュレーションでございます。

資料の説明は以上となります。

最後に、資料にはございませんが、本年1月27日に庁内で組織する開発事業等調整委員会において、本案件に対する意見がありましたので、ご報告いたします。

1点目が、多摩川の浸水想定深さが3メートルから5メートルに想定されている地区において、「1階に保育所を建設することが妥当なのか」という意見と、「電気設備浸水対策ガイドライン

への配慮を求める」といった意見がございました。

2点目が、敷地南東の細長い敷地と道路との接続部分で、民有地の敷地の地下に昔の水路と思われる構造物が存在し、その構造物が第三都市遊歩道の地下にある市の構造物と接続しており、今回の開発事業において、その接続部分の処理について協議が必要との意見をいただいております。

以上となります。

続きまして、条例の手続きの状況ですが、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4年1月24日から2月14日まで行っております。なお、意見書の提出期間としては、2月の21日までとなっております。

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】 ありがとうございます。それでは、まずは厳密に分けることは難しいとは思いますが、土地利用構想に関する質疑を行いたいと思います。ご質問ご意見がありましたら、お願いいたします。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】 まず、土地利用構想に関してということで、そこちょっと限定して意見や質問差し上げますけれども、従前に配布いただいた資料の他に、手書きの資料として補足で提出いただいた資料を拝見していて、その中に土地利用構想の基本事項が書かれています。そこで土地利用の方針というのが書かれているのですが、先ほども事務局から説明があったように、都市マスでこの地区が住工共存ゾーンだということで、産業機能と居住機能との調和・共存を図る土地利用を誘導しますということで、そういう土地利用を図ることということが前回の助言にも書かれているのですが、この基本事項のところ拝見すると、公園の配置とか住棟の配置の計画のことが書いてあるのですが、全くこの土地利用のことが言及されていないということで、そういうことが書いてあるものを判断しようがないのではないかというふうに思うのですが、この辺りはいかがなんでしょうか。

【委員】 事務局、答えられますか。

【事務局】 はい、会長。事業者から提出された記載事項によりますと、公

園の配置と建物の南側に寄せた計画となっておりますので、こちらに関しては、先ほどの都市計画マスタープランに基づく土地利用方針に関してどのような見解があるかというのを今後事業者に求めたいと思います。

【委員】 まずは●●さん。

【委員】 ありがとうございます。恐らく、これ確認も兼ねてですけども、公園の配置や建物の計画は土地利用ではないので、建物の計画に係るもので、まずはこの産業機能と居住機能が調和・共存した土地利用というのが本計画、本土地利用構想において、どういうふうに考えられているのかというのを、正確にきちんと事業者から提出していただいて、それに基づいての審議ということに、本格的な審議ということになるのではないかというのが私の意見です。他の先生方のご意見もあるかもしれません。ひとまずここで区切ります。

【委員】 ちなみに去年、都市マスが改定されているので、この地区がどういうふうに記述されているかを確認しておきたいのですが、事務局、分かれば教えてください。

【事務局】 はい、会長。昨年11月に都市計画に関する基本的な方針、都市計画マスタープランが改定されまして、今回の地域が第7地域と呼ばれる地域になります。その地域別まちづくり方針におきましては、当該地域のまちづくりの課題といたしまして、浸水想定区域の水災害対策といたしまして、水災害時の避難体制づくりや水災害軽減に寄与する取り組みを進めていく必要があること、また、震災と水災害の両面を考慮した避難場所や避難所の整備、充実や避難体制づくりが求められていますと記載されております。

また、まちづくり方針といたしまして、にぎわいと活力のあるまちづくりの項目ということにおきまして、ものづくり産業の立地環境の維持・強化といたしまして、大規模事業所が立地する都市型産業ゾーンは、特別用途地区や地区計画等により住宅棟の立地を制限し、産業用地の維持・保全に努めます。住工共存ゾーンでは、工場の操業環境の保全、住環境と調和したまちづくりを進めますと定めております。

次に、安全安心のまちづくりの項目におきましては、水災害に対する市民意識の啓発や、水災害時の避難所、避難経路の確保という項目を定めておりまして、水災害を考慮したまちづくりといたしましては、水災害の発生を防止する方策、水災害が発生した

場合における人的被害を最小化するための対策および建築物その他の財産への被害を最小化するための対策の検討について記載しております。

以上でございます。

【委員】 ですので、●●さんもおっしゃったように、その辺りに対する方針がきちんと示されているべきかなと私も思いますので、その辺りを追加でお願いしたいと思います。

他、いかがでしょうか。

【委員】 はい。

【委員】 はい、●●さん、どうぞ。

【委員】 私も同じく土地利用ということで言及しますと、今の話に完全同意させていただきましますとともに、ここはちょっと複雑なゾーンで、住工共存っていうことで、これは既に助言のところでも産業機能と居住機能が調和・共存するということを指定する場所であるということを明記していますが、今回の計画では、どちらかと言うともう住宅に、全部住宅だっていうことも含めると、ちょっとその辺りが少し土地利用として適しているのかなということを少し疑問視する部分であります。

それからあと保育所。これはどちらかと言うと建築計画かもしれないのですが、保育所を入れているということは、土地利用構想の話で言えば、もしかしたら次の景観のほうに絡んでくるのだと思いますが、公共施設を入れるということで、少し住宅をつくることに関しての配慮みたいなことが検討はされているとは思いますが、一方で保育施設というものをここに投入することは、先ほどの産業と居住の共存だったりとか、あとは都市計画上は、都市計画マスタープラン上は、少し浸水だったりとかその辺の部分に配慮する上で、そもそもそういうものを入れていいのかなというような、そんな見解もあると思いますので、むしろその辺の入れる内容ですね。住宅がいいのかとか業務、その辺の配慮をもう少し方針を明確に出していただく、むしろ入れる、やるのであれば、その辺りの見解を示していただかないと、ちょっと何とも言えないかなというのを私としても感じました。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。

私からもう一点、これも建築計画の話になってしまうのかもしれませんが、道路付きが非常に良くないところで建てているので、特に南側の住棟に関しては、基準法上はクリアするので

しょうけれども、例えば南に面した棟で火災が起きたときに、消防車であるとかあるいは救助のためのはしご車がどうやって取り付くのかって考えると、どうやっても行けないような気がするんですが、その辺りってというのは消防の見解ってというのは聞けないもんなんですかね。

【事務局】 はい、会長。その点につきましては、事業者のほうで消防署なりとの協議があると思いますので、そちらの協議をするように伝えたいと思います。

【委員】 分かりました。確認ですが、今の段階では基準法はクリアしてんですよね。

【事務局】 はい。基準法はクリアしています。

【委員】 分かりました。他にいかがでしょうか。

【委員】 よろしいでしょうか。

【委員】 はい、●●さん、どうぞ。

【委員】 ちょっと追加のことなのですが、先ほど事務局から都市マスのテーマ別まちづくり方針などの地域別まちづくり方針のご紹介がありましたけれども、ちょっと一点確認の上で意見を申し上げたいのですが、都市マスの全体構想のテーマ別まちづくり方針の中で、安全安心のまちづくりという項目があって、その中で水災害対策の推進について触れられていると承知しています。で、この中で、安全安心のまちづくり方針図というのは、この資料には入っていないのですが、これ一つは当然土地利用に関わるものなので、上位の都市マスとの関係を示す上では、資料にもこの安全安心のまちづくり方針図における本地区の位置付けというのもきちんと明示していただいた上で説明いただいたほうがいいかなと思います。

それで、その方針図を見ると、当該地区は水災害対策を重点的に推進するエリア、括弧浸水想定3メートル以上という地区に位置しているものだというふうに私は理解しています。もし間違っていたらご指摘ください。

それで、その前提においてこの水災害対策の推進のところの水災害対策と避難体制の充実というところに、最初のポツのところに、浸水想定区域における開発事業を行う際は、水災害を考慮した建築物を誘導できる仕組みを検討しますというふうに書いてあります。ですから、恐らくこの改定時にそういうふうな姿勢で臨むということは示されていて、まだ多分検討がその途上にあると

ということだと思うのですが、今回この本審議会でこのような議論をして適切な助言をしながら誘導していくというのも、既存の仕組みの中にあるものですので、私自身の意見としては、この審査会が機能を果たせるという中においては、この部分はしっかりやったほうが良いのではないかなというふうに考えております。

それで、先ほど言ったように第7地区の中でも、かなり水災害のこと書かれていますし、数年前の台風で多摩川の下流部でも水災害発生して亡くなった方も右岸川崎方に出ていますので、まさにそれはハザードマップで示されたリスクが顕在化して、建物も水没したり、大幅な被害が物的にも出ていますし、人的にも出ていますので、そういうところにただ最低限の基準を定めるところの建築基準法を満たしているの、そういう開発を進めて良いのかという意味では、私自身はかなり強い懸念を持っています。ですので、そういうようなことについては議論を深めていただいて、そういう懸念をきちんと事業者にも伝え、場合によってはこういうことが都市マスに書かれているということも含めて、開発の許可権者にきちんとそういう懸念を伝えるということをした方が良いのではないかなというのが私の意見です。以上です。

【委員】 ありがとうございます。●●委員のご認識には間違いはないと私は思いますが、事務局よろしいですかね。

【事務局】 はい、会長。改定された都市マスの方針にもありますとおり、その辺も事業者のほうに確認したいと思います。

【委員】 よろしくお願ひします。他、いかがでしょうか。この件はまだスタートしたばかりで継続案件になりますので、もし後日何か質問、ご意見がありましたら事務局のほうに伝えていただければというふうに思います。

では引き続き、景観のほうに話題を移したいと思いますが、景観についてご意見ご質問がありましたらお願いいたします。いかがでしょうか。はい、●●さん、どうぞ。

【委員】 ●●です。土地利用のほうは適切でないという前提の中で景観のこの問題を言うのはちょっと心苦しくはあるんですけども、まずコンセプトと外観のデザインのところで、台地の地層であるとか、深い緑の森とかという言葉が出てきているんですけども、これエリアとしては川沿いで、比較的明るく開放的な景色というのを特徴として、そういう誘導をしている地域なんですね。景観計画のエリアとしては、一般地域のほうにかかってはいるんです

けれども、ちょっと目の前が多摩川のエリアになるので、やっぱり周辺見渡すと非常にモダンな明るい建物が中心になっているということを事業主がどう捉えてこの計画に反映させているかということのをいまひとつ確認の上、やはりこの地域ならではの周辺環境の特性を生かしたという計画を今一度考慮していただきたいなというふうに感じました。

以上です。意見になります。

【委員】 ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

【委員】 はい。

【委員】 はい、●●さん、どうぞ。

【委員】 2点ほど申し上げたいと思います。まず、第三都市遊歩道沿いの、土地利用ともちょっと関連するのですが、第三都市遊歩道沿いの緑化っていうのですかね、これ多分1メートルぐらいの幅だと思うのですが、これで果たして第三都市遊歩道沿いの緑化、コンセプトのところにはグリーンロードっていうふうに書かれて、さも緑をいっぱい取りましたよって言いたいように見えるのですが、ほとんど既存の第三都市遊歩道におんぶに抱っこみたいな形ですよね。これはちょっともうちょっと頑張っってよって言いたいというのが一点。それから、住工共存ゾーンであることからってということで、産業機能と居住機能が調和・共存した土地利用というのは、景観的にも関連すると思うのですが、土地利用としてこれ、通常の住宅用途の開発と何が違うのというのが全然見えてこないですよね。東側の準工業地域との間の景観形成に関しては、やっぱり住宅エリアの中でのスポット開発よりは、より準工業エリアとの関係に配慮した、つまり具体的に配慮するとなると、緑地をそこに重点的に確保するっていうところが一つ答えだと思うのですが、これは何も考えてないのではないのというふうには見えてしまうんですよね。そこんところはもう少し強く言ってもいいのかなと思います。以上です。

【委員】 ありがとうございます。確かにおっしゃるとおりかなと思います。私もこの南側の緑道に沿ったところの緑化っていうのは、結構気になっていて、個別の庭が並んでいるところに目隠しの樹木が入っているだけっていう感じなんですよね。個別の庭っていうのは居住者が入って利用が始まっちゃうと、緑地として担保できるかどうか危ういところもあるので、もう少しここは何とかしないといけないかなというふうに私も思いました。

他にいかがでしょうか。

【委員】 よろしいでしょうか。

【委員】 はい、●●さん、どうぞ。

【委員】 今、景観構想の資料の15ページを拝見しているのですが、例えば敷地の北側が3段ピット付きの機械式駐車場等が計画されていると。

ちょっとどのようにこの駐車場の見え方が出てくるのか、ちょっと現状では分からないので、その資料が次回以降ほしいということと、これの、ともすれば非常に機械的な駐車場が、金属的な素材等、このままむき出しに出てきてしまうという懸念もありますので、そういったところへの景観配慮をどのように考えているのかというのを確認したいと思います。ありましたっけ。ちょっと私見きれていないかもしれないのですけれども。

【委員】 いや、ないです。何か付けてくれるといいのかな。

【委員】 どのような形で周辺景観との調和を、特に非常に境界部分に3段の駐車場を今計画されていますので、その配慮についてどう考えているかを確認したいと思いました。以上になります。

【委員】 そうですね。じゃあその辺は資料提供をお願いしてください。他にいかがでしょうか。

【委員】 よろしいでしょうか。

【委員】 ●●さん、どうぞ。

【委員】 まず、先ほどの土地利用の問題がああいう状況なので、それと並行してどこまでこの景観構想に関する審議を並行して進めるのかというのは、ちょっと気になっているところではあるのですが、前提が整ってないのにどんどん審議をするっていうのはいかななものかという思いも少しあるのですが、そういう前提でちょっと申し上げると、先ほどの南側の緑道に沿ったところの部分なのですが、この敷地の特徴として緑道に面したところに非常に長い、中央部分に対して2倍以上の緑道に接している長さを持っている特徴があります。これは多分、先行している従前の土地利用とか使われ方などにも起因しているのだと思いますが、要するに何らかの経緯で緑道と非常に一体的な空間があって、それがこういう土地形状に反映しているのかもしれない。そうであるならば、そういうことも配慮して南側の緑道の景観との一体性ということが議論されるべきなのだと思います。

されども、現状見ていると、ある部分は提供公園で切り離し、

ある部分は受水槽が置いてあって残りが緑。ある部分、中央の部分は思いきり窓先空地でほとんどバッファがないと。残りの部分は南側の緑道が建築基準法第42条外の道路なので、そのための避難路確保するためにほとんど使ってしまったという。これがそういう景観的な一体性みたいなものにかなうのかという、甚だ疑問です。この南側の緑道が避難路をどう扱われるのかというのがちょっとよく分からないのですが、もしそういうところである程度の説明ができるのであれば、そちら側に避難の接続を取って、この限りなく非常に長いリボンのエリアというのは、その緑道との一体性みたいなものもきちんと考えてみるというのが一つの考え方なのではないかなというふうに思いました。

あともう一つ、これももう一つ先ほどの土地利用のこととも関係するんですけど、土地利用のほうの届出書の周辺環境および景観の保全の方針のところには、周辺建物の影響を考慮し、計画建物も極力南側に寄せた計画とすると書いてありますね。これは要するに南側にこの緑道があるので、そこの日照上とか環境を担保するようなオープンスペースがその緑道の存在によって担保されていることをアドバンテージとして使って南側に寄せるっていうのは、ちょっといかなものなのかなと思うんですね。本来は南側の緑道との一体性考えるのなら、そこはしっかり関係を取るだけのセットバックをするなりして、一体的な距離感を作っていくというのが本来の在り方だと思うので、これは土地利用のほうの考え方と景観のほうの考え方をどういうふうに高いレベルで両立されるのかということをしっかり考えていただきたいというのが私の意見です。以上です。

【委員】 ありがとうございます。なかなか切り分けて議論するのは難しいなというのは私も感じていますので、うまく事務局と調整しながらやりたいと思いますが。

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】 先ほど土地利用のほうでも、私も申し上げたとおり、そもそも保育施設を入れること、そもそもおかしいんじゃないかっていう前提があるのですが、それを踏まえて、仮に保育施設を入れるとしても、ちょっとこの状況、周りを考えなかったときに、この入れ方はあまりにちょっと入れてみた、みたいなレベルなので、

もう少し保育施設を入れたところで、その使い方、子どもたちがどういうふうに、周辺からも集まってくる可能性がありますので、その辺をちょっと考慮した街路計画だったりとか、あるいは園庭を代替するような公園との関係性みたいなものをもう少し考えてもらいたいと思います。

一方で、仮にここに入れたとして、1階に入れるというのはどうなのかという。屋上型みたいなものもあり得るのかもしれないですけども、その辺はちょっと私の中であまり府中市では想定されたことないんじゃないかなと。もっと東京都内とか都心ですとそういうのあり得るのかもしれないんですけども、ちょっとそういう屋上庭園型の保育施設みたいなもの、ないわけではないので、そういう可能性も含めて、あとは事業者さんとの選定の中で、本来本当に保育施設をここに入れることが適切かどうかということも含めて協議していただきたいと思うのが1点です。

それから、もう一つはちょっと見せていただいている図面たちを見ますと、特に断面図立面図あたりが、やっぱり少しパーツに分かれている感じがするんですね。それぞれの棟ごとの立面図とか断面図みたいなものはあるんですけども、敷地全体をばっさり切ったりとか、あと周辺の例えば前の遊歩道との関係あるいは場合によっては川との関係も含めてなんですけど、ちょっと大きくくりで高さ関係を抑えていたりとか、敷地の建物と敷地の関係を抑えているような、そういうこと検討している図面が今回添付されていないので、特に土地利用の中でも特に景観構想に関して協議する場合は、その辺りの書類というか、そこをちょっともう少し、逆にこれだけの戸数をつくるのであれば、高さ関係だけではなくて、足元まわりのゆとりだったりとか、圧迫感みたいなものをもう少しきちっと確認できる資料をしっかりと提出してもらいたいかなというふうに思いました。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。断面立面長く取れっというのは、よく学生に言うような話ですけども、おっしゃるとおりかなと思います。

他、いかがでしょうか。

それでは、なかなか切り分けが難しい中で、日程第4と日程第5議論していただきましたので、第5につきましても、継続審議としたいと思いますので、事務局、事業者さんと調整して追加資

料等の準備をお願いしたいと思います。

【事務局】 はい。了解しました。

(5) 日程第6

【委員】 では、実質の審議は以上でございます、日程第6、その他について事務局からご説明お願いいたします。

【事務局】 はい。次回の日程でございますが、現在のところ3月の上旬を予定しております。事前に会長の方の予定は確認しているのですが、けれども、今日、委員さんのご都合をお聞きしたいのですが、よろしいでしょうか。

(日程調整)

【事務局】 では、次回3月9日水曜日の5時ということで予定をお願いしたいと思います。

【委員】 はい。分かりました。以上ですか。

【事務局】 以上になります。

【委員】 はい。それでは本日も長時間にわたりご議論いただきどうもありがとうございました。他に何かございますか。よろしいですか。それでは、これを持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。

会 長

委 員 (●●委員)