

## 令和3年度第6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11月25日(木) 午後 5時30分 開会  
午後 6時53分 閉会

2 出席委員 加藤幸枝  
桑田仁  
田中友章  
野澤康  
欠席委員 宇野健一  
谷垣岳人  
三輪律江  
(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)

(2) 日程第2

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)

(3) 日程第3

報告事項 府中市都市計画に関する基本的な方針の策定について

(4) 日程第4

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6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●●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として、継続案件である武蔵台一丁目地内の土地利用構想及び景観構想について、日程第2として新規案件である住吉町二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。

また、日程第3として府中市都市計画に関する基本的な方針の策定について報告させていただきます。

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】 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ます。

【委 員】 それでは、令和3年度第6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、●●委員と●●委員から欠席の連絡を頂いております。過半数には達しておりますので、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。

【委 員】 会長、すいません。私、予定を後ろに毎回入ってて、6時50分までなんですけども、会議は成立しますでしょうか。

【委 員】 大丈夫でしょう。日程第3は報告なので、大丈夫だと思います。いいですね、事務局。

【事務局】 はい。

【委 員】 申し訳ありません。

【事務局】 あとすいません、●●委員がまだ来られてないですけども、途中から来られる可能性もあります。

【委 員】 分かりました。今の時点で4人、ぎりぎり成立してるってことですね。ありがとうございます。

では続きまして、審査会の会議録への署名ですが、順番でいきますと●●委員ということになりますので願います。ありが

とうございます。

続きまして、傍聴人の有無について事務局からご報告をお願いいたします。

【事務局】 本日、4名傍聴希望がありまして、3名が日程第1のサンケイビルの事業者が3名、日程第2の東京都が1名、計4名来ております。

【委員】 そうですか。じゃあ入室をしてもらいましょう。よろしいですね、傍聴については。

では、傍聴者を入れていただきますので、しばらくお待ちください。

(1) 日程第1

【委員】 よろしいでしょうか。それでは、日程第1から進めてまいりたいと思います。日程第1は「令和3年度第4号議案『土地利用構想』および『景観構想』武蔵台一丁目地内について」でございます。まず事務局から前回以降の経緯について、ご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1、令和3年度第4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7月1日付で武蔵台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8月6日および10月7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。

初めに1ページが事前協議シートになっております。2ページ目以降は事業者から提出された資料となっております。事前協議シートは右下にページ番号を示し、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。

1ページをご覧ください。こちらは前回の審査会でいただいた意見、課題について大規模開発事業者の対応・見解を示した事前協議シートでございます。左から整理番号、前回の当審査会でいただきました意見や抽出された課題、大規模開発事業者の対応・見解、最後の列が資料番号を示しております。

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および番号2につきましては、資料が重複いたしますので、合わせてご説明いたします。

まず番号1、「自主管理公園から横海道北1号塚への遊歩道に計画している植栽について、道路側から建物際へ位置を変更できるか検討してほしい」というご意見に対しましてご説明いたします。初めに、対象資料の説明を簡単にさせていただきます。資料1をご覧ください。こちらは、前回の審査会でお示しさせていただいた元案について説明した資料になります。

資料2をご覧ください。こちらは前回の審査会でいただいた意見を基に、計画建物と当該遊歩道の間には植栽を計画した別の案を説明した資料となります。

資料3-1をご覧ください。こちらは自主管理公園北側から横海道北1号塚へ続く遊歩道を見たイメージパースでございます。

資料3-2をご覧ください。こちらは当該遊歩道を西側から見たイメージパースでございます。

改めて資料1をご覧ください。元案については、遊歩道と駐車場の間に植栽を設けることで、従業員と一般歩行者の視線が交錯することなく快適に通行できることと、フェンスに加えて植栽帯が駐車場との緩衝帯になるため、フェンスのみの場合より接触事故を防ぐことが可能であるとの見解でございます。

資料3-2をご覧ください。一般歩行者と従業員の目線の交錯を緩和するため、前回資料より駐車場に面する部分の植栽を低木から一部中木に変更しております。また、植栽帯は接触事故防止のための緩衝帯の役割を持つことを考えているとのこと。

資料2をご覧ください。こちらは外壁との距離を取ることで、圧迫感は軽減されるものの、歩行者と駐車場の距離が近く、一般歩行者と従業員の視線が交錯することから、快適性が損なわれるのではないかとの見解でございます。また、遊歩道とフェンスが近いことから、元案よりも歩行者と車両の接触事故の可能性が高まるのではないかとの見解でございます。

以上のことから、事業者としては資料1の元案にて協議を進めたいとの意向がありました。

続きまして番号2、「公園部分の舗装仕上げが明確になっていないため、ストリートファニチャーの配置が適正であるか判断できない、舗装の計画、ストリートファニチャー・樹木の配置計画等を示した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。先ほど番号1の説明において、事業者の意向として元案で進めたいとのことでしたので、資料1を用いてご説明いたします。

資料1をご確認ください。舗装仕上げ、ストリートファニチャーの配置を表現しております。ベンチ等のストリートファニチャーは黒い破線にて表現しております。遊歩道部分は、透水性カラーアスファルトを考えており、遊歩道以外の表層部分は土とし、適宜植栽を配置するとのことでした。

北側の遊歩道沿いの土の部分にあるベンチにつきましては、土間基礎としております。また、塚の前にあるベンチにつきましては、舗装部分に置くように移動しております。舗装部分に植栽された樹木については、散水できるよう根本部分にラバーマット等を設置することを検討しております。

資料3-1をご覧ください。こちらはイメージパース中央の高木が舗装部分に植栽された樹木を表現しております。根本部分については散水できる設えを検討しているとのことでした。

また、資料3-1および資料の4のイメージパースでストリートファニチャーを表現しておりますので、ご確認ください。

続きまして、番号3から番号5までについて、資料が重複しますので、合わせてご説明させていただきます。資料4をご覧ください。こちらは横海道北1号塚周辺のイメージパースでございます。

番号3、「塚の周辺のスペースは回遊できるか確認してほしい」についてご説明いたします。塚周辺については、メンテナンス動線として使用することを考えており、一般の方が回遊する設えとすることは現状考えていないとのことでした。そのため、チェーンにより侵入を制限するよう、パースを修正しております。また、ふるさと文化財課からも塚をできるだけ保存するため、掘削部分を最小限の大きさとしてほしいとの回答がありました。

番号4、「塚の保存方法について、現状の状態で保存するか、人が行きたいと思うような思考を凝らした設えとすることができるのか、ふるさと文化財課の意見を踏まえ、検討してほしい」についてご説明いたします。保存方法については、市民に開放された空間とし、塚の歴史等を記載した説明看板を設置するとともに、塚の前面のスペースにはベンチや植栽を配置し、くつろぐことができる設えを検討しているとのことでした。ふるさと文化財課の見解としましては、塚自体に損傷がなければ設えを工夫することは問題ないとのことでした。

番号5、「塚の樹木は残るのか、ふるさと文化財課の意見を踏まえ検討してほしい」について説明いたします。樹木については、塚自体の表面を見せるため、全て伐採することを考えているとのことです。

なお、番号3から番号5についての詳細は、ふるさと文化財課と引き続き協議を行っていくとのことです。

続いて番号6、「室外機のバルコニーまたは排気フード等、外壁の突起物と外壁色のコントラストの検討をした資料を作成してほしい」についてご説明いたします。

資料5-1から5-6までは、春分の各時間における影の表情を表現したイメージパースでございます。それぞれ7時、8時、11時、12時、15時、16時の影を表現しております。

資料5-3をご覧ください。11時ごろがダクトフードの影が最も長くなり、各時間帯によって壁面の印象が変わるため、実際には壁面の圧迫感は軽減されるものと考えているとのことです。

続いて番号7、「敷地出入口部分の門扉等についても表現した資料を作成してほしい」についてご説明いたします。

資料6をご覧ください。こちらは外構を表現した図でございます。乗用車の出入口部分は、スライドゲートもしくはチェーンゲートを検討しております。大型車両の出入口については、スライドゲートを検討しているとのことです。

また、敷地周辺については、フェンスを設置することを検討しておりますが、詳細については、隣接居住者等と調整の上、決定していく予定であるとのことです。

以上で説明を終わります。なお、10月26日に開催予定であった公聴会については、公述人の申し出がなかったことから中止となりましたので、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。それでは、今のご報告につきまして、さらにご質問ご意見ありましたらいただきたいと思えます。

いかがでしょうか。どなたからでもお願いします。

●●さん、いかがでしょうか。シミュレーションが出てきたんですけども。

【委員】 すいません。これ、資料の5-1の状態というのは、元々2色で振り分けられていましたか。前回資料が手元になくて。

【事務局】 はい、会長。

- 【委員】 はい、事務局。
- 【事務局】 外壁の色につきましては、白系とシャンパンゴールド系で2色になっております。
- 【委員】 元々その質感の変化も効いているとは思っているので、一日の中での陰影の変化があるというのは考慮して良いかと思えます。恐らく元々の素材も使い分けのほうを外観の印象としては利いていると思えます。
- 【委員】 まあよろしいかというお考えでいいですか。
- 【委員】 はい。
- 【委員】 ありがとうございます。他にいかがでしょうか。  
ご欠席の委員からは特にご意見は聞いてないですか、事務局。
- 【事務局】 はい。欠席の委員からは特に意見はいただいておりません。
- 【委員】 そうですか。分かりました。
- 【委員】 すいません、追加でいいですか。今後のお願いになるんですけども、資料4のところに出てきています舗装の仕上げですね。ベンチの部分と、それから縁石があって、手前の植栽の部分は、これは天然系のものになると思うんですけども、ベンチの部分のその舗装材の材料が違うから致し方はないと思うんですけど、あまり人工的で派手な印象にならないように十分ご配慮いただきたいというお願いです。以上です。
- 【委員】 分かりました。じゃあこの点は、後で答申の議論をしたいと思うんですが、答申に入れるというよりは、議事録に残しておいて事務局が調整していただくということによろしいですか。
- 【事務局】 はい。
- 【委員】 じゃあ事務局、それでご対応をいただきたいと思えます。他にいかがでしょうか。
- 【委員】 ●●です。
- 【委員】 ●●さん、どうぞ。
- 【委員】 今の●●委員のご質問と関連して、資料4で見えている塚の前の広場上の部分も2番にあるように透水性カラーアスファルト舗装するということなんですか。
- 【事務局】 はい。会長。
- 【委員】 はい、事務局。
- 【事務局】 塚の前についてはカラー舗装となります。
- 【委員】 分かりました。それでしたら私も●●委員と同じ意見です。色味によってすごく雰囲気的人工的になったり平凡に見えたりするの

で、答申への書き方はあると思いますけど、配慮が必要かなと思います。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。●●さん、いかがですか。

【委員】 はい。2点ほどコメントさせていただきたいんですけども、一つは、今見せていただいた資料のところに塚が映っていて、現状は樹木等があるということで、先ほどのご説明で、この部分は塚自体の表面を見せるため樹木伐採するということで伺っているんですけど、文化財として今ある起伏されてるものを除去して、かつ遺跡である状態、しかるべき表面の状態に整理をするっていうことに多分なると思うんですけど、私もこの手のことは必ずしも専門でないので、こうしたほうがいいということ言うことはなかなか難しいんですけど、全部取り去ってしまって、新しい状態の、はい、これが塚ですと言われても、なかなか遺跡としてのふさわしいように見えるかどうかちょっとやや不安なので、そういうところの整備の在り方などについて、きちっと類例等も確認をして進めていただきたいなと思っています。こちらのほうは、多分、ふるさと文化財課のほうの意見が多分あられると思うので、もし現時点で何か方針が、より詳しく分かっていたら補足していただきたいのですが、そうでなければ、その辺をよく聞いて進めていただきたいというのが1点目の意見です。

2点目の意見は、最後の7番のスライドゲートの部分に関連してなんですけれども、資料の3-1を見ると、手前から奥に、アプローチの部分を描いているパースが描かれているんですけども、恐らくこれゲートの設置に関わるものとして、左側と右側に袖壁があるんですね。これは前回のもと同じようなパースを拝見すると、左側の部分はシースルーで奥が見えるような素材で作られていたので、緑が連続しているような状態でしたし、右側も多分袖壁はなかったんじゃないかなと。これは多分ゲートとしては遮蔽性というのもあるんでしょうけれども、一方で緑の連続性とか、そういうものとの関係する部分だと思うので、どうしてもこの袖壁が必要でないんだっただらば、従前の状態のほうがパース見る限りは好ましいのではないかと思いましたが、この辺りも何か制約があれば教えていただきたいんですけど、そうでなければ従前のような形に戻すこともご検討いただけると良いのではないかと思います。以上です。

【委員】 事務局、今の2点についてお分かりになりますか。

【事務局】 はい、会長。1番目の塚の保存に関しましては、ふるさと文化財課にもヒアリングはさせていただきまして、今後、塚の整備後の維持管理も含めて、その辺事業者と密に協議をしたいということで伺っております、事業者の提案によっては、塚の保存に関わる協議をまた詳細に詰めていくということになっております。

2番目の袖壁の件につきましては、今後事業者と詰めていきたいと思っております。今の意見を踏まえて、緑の連続性が確保できるような形で調整したいと思っております。

【委員】 前回の絵見ると、確かに●●さんのおっしゃるとおりですね。右側はないし、左側は他のところのフェンスも同じで、縦ルーバーの透過性のものなので。ここにゲートは入らないねっていうのは確かにあるとは思いますが、その辺りは実際にどういうゲートを付けるかによって随分変わってくると思うんですけども、確かにここに壁が両側できちゃうと、せっかくの緑が分断されるっていうご意見はもつともだなと思っておりますので、ぜひその辺りは調整をお願いしたいところですね。ありがとうございます。

他に意見ございますでしょうか。●●さん、いらっしゃいませんね。

【事務局】 はい、まだ。連絡は来てないんですが。

【委員】 そうですか。この遊歩道の植栽の辺りは●●委員のご意見があったかと思いますがどうでしょうか。しょうがないかな。事業者としては、駐車場、車の通路側のほうに植栽は置いたままにしたいということですが、今ご出席の皆さまからその辺りご意見があればいただきたいと思っております。本当は両側にあるのがベストですけども、それはないものねだりなので。じゃあこれで仕方ないと。事業者のお考えを尊重するというところで進めてよろしいですかね。

それでは、これもう3回目になりますし、だいぶ案も修正を加えていただいて詰められてきたということで、ここで答申を出したいと考えて準備をしてありますので、その答申案をご披露いただいて、それについて議論をしたいと思います。じゃあ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、答申案の説明をさせていただきます。画面に答申案は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。それでは説明させていただきます。令和3年7月15日付、3府都計第83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、「府中市景観計画」では一般地域、幹線道路沿道およびその他（住宅地等）に区分されており、周辺の住環境との調和、樹木などによる豊かな街路空間の創出等、景観形成の方針として掲げられている。これらのことから、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、敷地内に存在する横海道北1号塚については、可能な限りの範囲において保存するとともに、地域に愛される歴史的景観資源として、塚の保存方法や塚周辺の自主管理公園の整備について関係部署と協議を行うこと。

3、計画施設は、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、単調な設えは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。

4、本施設の発生・集中交通量に対応する交通対策について、計画施設の周辺に与える影響を踏まえ、適切な安全対策を講じること。また、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。

5、当該地周辺に対し、騒音等の影響について、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環境負荷低減措置を講ずること。

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。

以上で説明終わります。

【委員】 ありがとうございました。ちょっと議論入る前に1個確認ですが、3番の5行目の「また」の後、屋外広告物ですよね。

- 【事務局】 申し訳ございません。訂正します。
- 【委員】 じゃあそこは入れてということで、それでは、こういった答申案を作りましたけれども、何かご意見、加筆修正が必要な部分があればご指摘いただきたいと思います。
- 【委員】 ●●です。どこに加筆するかが悩んでるんですが、内容としては塚を取り囲むように、新しい壁と天井と、あと塚の前の歩道などの人工物について、素材や色を塚となじむように検討してもらいたいと思うんです。これが3に当たるのか、それとも2なのかというところで悩んでおりますね。塚に接する部分という意味では2かもしれないですけども。
- 【委員】 そうですね、どうしよう。事務局どうしましょう。さっき出たようなお話ですかね。
- 【事務局】 そうですね。ちょっと長くなるので、もう1個別建てて2の下あたりに。
- 【委員】 でも2の後半に含もうとすれば含まれそうな気がするんですけど。保存方法や塚周辺の自主管理公園の整備。関係部署とだから違うってことでしょうか？
- 【委員】 塚ということですので、2のあとに「また」でつなげて、「また」塚を囲む壁面や天井および自主管理公園の素材や色彩については、塚となじむように配慮すること。または、素材の色、色彩が塚となじむように配慮することと。提案です。
- 【委員】 いかがでしょうか。
- 【委員】 ●●です。
- 【委員】 ●●委員、どうぞ。
- 【委員】 私も2の後に追加がよろしいと思います。
- 【委員】 じゃあ2の後に、こういう文章を入れではどうかということで、協議を行うことで、段落を変えて、「また、塚を囲む壁面、天井、自主管理公園などの素材、色彩について、塚となじむように十分配慮すること」。なじむでいいですかね。ちょっと悩んだんですが。
- 【委員】 はい、私も悩んでおります。
- 【委員】 「調和するように、」にしますか。じゃあ2の後半に一文付け加えるという形で、先ほど来のご意見ご議論を反映させることにしたいと思います。他にいかがでしょう。
- 次のページにあります、4、5、6についてはいかがでしょうか。
- よろしいですか。では、さらにご意見がなければ、先ほどご説明があったものに対して2番の後半に、「また塚を囲む壁面、天井、

自主管理公園などの素材、色彩について塚と調和するように十分配慮すること」という文章を付け加える。それから最初に私からご指摘しましたが、3番の5行目に屋外広告等と書いてありますが、そこ「屋外広告物等の掲出」というふうに、「物」を挿入するという事で答申としたいと思います。よろしいでしょうか。

ではご議論いただきまして、ありがとうございました。最終チェックは私が責任を持ってやりたいと思います。

(2) 日程第2

【委員】 では、続きまして日程第2、新しい案件でございますが、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、事務局から説明をお願いいたします。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 事務局、お願いします。

【事務局】 それでは日程第2、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。本開発事業者の事業者は東京都、主な土地利用目的は共同住宅でございます。本件は、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。

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400メートルのところに位置しております。水色で網掛けした範囲が開発区域でございます。赤色で囲んだ範囲が今回の建築敷地でございます。

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7万9,200.39平方メートルとなっております。水色の網掛け部分で表現されております。また、建築敷地については、南側の敷地がE棟、2,044.93平方メートル、北側の敷地がF棟、2,445.42平方メートル、合計4,490.35平方メ

ートルの計画となっております。

資料5ページをご覧ください。こちらは敷地周辺の状況写真で  
ございます。写真①から③はF棟敷地の北側に位置する下河原通  
りからF棟の敷地を撮影したものでございます。写真④は下河原  
通りから隣地の既存都営住宅方向を撮影したものでございます。  
写真⑤はF棟敷地西側に位置する市道4-338号をF棟敷地北  
側から南方向を撮影したものでございます。写真⑥は市道4-3  
38号からF棟の敷地を撮影したものでございます。なお、写真  
②、③および⑥に写っている建物は旧9号棟になり、現在は解体工  
事を行っております。写真⑦はE棟敷地北側から市道4-338  
号の南方向を撮影したものでございます。なお、写真右側に写っ  
ているさら地部分がE棟の計画敷地でございます。写真⑧は市道4  
-338号からE棟敷地を撮影したものでございます。写真⑨は  
市道4-338号をE棟敷地南側から北方向を撮影したものでご  
ざいます。写真⑩および⑪は、E棟敷地南側から既存敷地内通路を  
撮影したものでございます。写真⑫はE棟敷地西側の既存敷地内  
通路を撮影したものでございます。

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。赤線で囲まれた部分が事業区域となり、青い破線で  
囲われた部分が建築敷地を表しております。当該地の用途地域  
は、「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、当該地は「南町四丁目・住吉町二  
丁目地区地区計画」の区域内となっております。

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。図面下部に用途の凡例を記載しております。当該地周  
辺は独立住宅および集合住宅が大半を占めており、当該地南  
側には、住吉小学校が位置しております。

資料8ページをご覧ください。こちらは「建物階数図」でござ  
います。当該地周辺は、既存の都営住宅が5階から6階建て、  
その他2階から3階建ての低層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。図面左下に凡例を記載しております。事業区域の北  
側および中央は、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。また、南側は同法第42条に規定されてい  
ない道路となります。

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。なお、府中市都市計画に関する基本的な方針につきましては、本年11月8日に策定を行いまして、土地利用方針図も策定後の図を使用しております。詳細は日程第3でご説明いたします。今回計画部分は、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。事業区域は図面中央の赤色で示された箇所となりまして、一般地域その他（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。本計画は整備済みの都営住宅の調和を図り、統一感のある景観、色調となるよう配慮しつつ、老朽化した集合住宅を除去し、集合住宅を新設することにより良好な住環境の形成を図っていきます。

資料13ページをご覧ください。こちらは事業区域全体の「土地利用計画図」でございます。当該建築敷地は事業区域の西よりに位置している赤枠で囲まれた敷地でございます。

資料14ページをご覧ください。こちらは建築敷地周辺の「土地利用計画図」でございます。南側の敷地がE棟で、高さ14.42メートルの5階建てで住戸数は45戸となります。北側の敷地がF棟で、同じく高さは14.42メートルとなっており、一部5階建てで建物東側部分が3階部分まで一層ずつ低くなる計画となっております。住戸数は52戸となります。それぞれの敷地に対し、南側に共同住宅を配置し、北側は駐車場を配置しております。なお、F棟北側の下河原通り沿いには公園を配置しております。

資料15ページをご覧ください。こちら15ページから17ページは「E棟の平面図」になっております。

資料18ページをご覧ください。18ページから21ページは「F棟の平面図」でございます。

資料22ページをご覧ください。こちらは「E棟の南側および東側の立面図」でございます。外壁色は平成27年度に協議していただいた共同住宅と同色の計画となります。

後ほどご説明いたしますF棟についても、同様の計画となります。

資料23ページをご覧ください。こちらは同じく「E棟の北側および西側立面図」でございます。

資料 2 4 ページをご覧ください。こちらは「F 棟の南側および東側立面図」でございます。

資料 2 5 ページをご覧ください。こちらは同じく「F 棟の北側および西側立面図」でございます。

資料 2 6 ページをご覧ください。こちらは「E 棟の断面図」でございます。

資料 2 7 ページをご覧ください。こちらは「F 棟の断面図」でございます。

資料 2 8 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。赤枠で囲んだ部分が当計画建物を示しております。

資料 2 9 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。共同住宅の四方を囲う形で緑地を配置しております。なお、1 4 ページの説明時にもお伝えしましたが、F 棟北側に公園を配置した計画となっております。

資料 3 0 ページをご覧ください。こちらは「植栽計画図」でございます。ツツジやサツキ等の常緑低木とユキヤナギ等の落葉低木を合わせて配置し、シラカシやヤマモミジ等の高木についても、常緑樹と落葉樹を配置しております。また、シンボルツリーとして、ケヤキやイチョウなどを配置した計画となっております。

資料 3 1 ページをご覧ください。こちらは「公園平面計画図」でございます。公園についても植栽計画同様、低木、高木、常緑樹、落葉樹を組み合わせた配置となっております。また、公園には防災対策として防火水槽を設置しております。

資料 3 2 ページをご覧ください。こちらは当該地南側上空から見た「イメージパース」でございます。

資料 3 3 ページをご覧ください。こちらは「E 棟の景観シミュレーション」でございます。

資料 3 4 ページをご覧ください。こちらは「F 棟の景観シミュレーション」でございます。

資料 3 5 ページをご覧ください。こちらは「一団地認定区域図」でございます。事業区域は南町四丁目団地部分が建築基準法第 8 6 条に基づく一団地の認定を受けている地域となっております。なお、本計画の建築敷地は、一団地認定の区域外に位置しております。

資料 3 6 ページをご覧ください。こちらは一団地認定の最新の配置図となります。1 7 号棟から 2 6 号棟および A 棟から D 棟ま

での14棟で構成されております。

資料37ページをご覧ください。こちらは各棟の建物概要となります。資料のご説明は以上となります。

なお、参考ではございますが、資料の後ろに本計画地に係る「南町四丁目・住吉町二丁目地区地区計画」の資料と、平成27年度に市から東京都へ行った助言を添付させていただきました。

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續きにおきまして、土地利用構想の写しの縦覧を令和3年11月1日から11月22日まで行いました。なお、意見書の提出可能期限としては、11月29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11月11日に開催しております。出席者は11名で、主な意見としましては、「E棟の建築物と駐車場の間にある車路を隣接地から通行できるようにしてほしい」「砂埃や解体工事の騒音等の対策をしてほしい」「小学校の通学路への安全対策を講じてほしい」「浸水想定区域になっていることから防災について検討するべきではないか」といった意見があったとの報告を受けております。

意見書の提出は、現在のところございません。

以上で説明は終わります。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した。何年前、6年前になるんですかね。6年前に一度視察もしたところだと思いますので、ご参加いただいた方は記憶がある場所かなと思いますが、そのまだ建っていなかった、建て替えていなかった部分の建て替えという案件になります。新規案件ですので、まずはご質問等出していただいて、理解を深めていくということが今日の位置付けかなと思いますので、よろしく願いいたします。

ちょうど今、案内図というか平面図が出てるので聞いておきたいんですが、これA3で送っていただいた資料で600分の1で正しいんですね。

聞きたいのは、F棟の南側に府中市立住吉保育所というのがあって、別のページの断面を見ると、わりと高さが10メートル近くあるものなのですが、そのわりにF棟とちょっと近くないかなというような、直感的にこの図面を見ると印象を受けたんですけれども、その辺りどうなんですかね。離隔距離が多分10メートルも

なくて、保育所が9.9メートルとか書いていて、新しく建つF棟は5階建てですから、わりとおたがいに圧迫感がある関係になるのかなと思ったんですが。●●さん、そのぐらいのスケール感ってどうなんですか。こういう団地だから、もっとゆったり建ちそうな気もするんですけど。民間開発だと平気で建つのは当たり前なんですけれど、この団地、このF棟わざわざ南に寄せて建てて、北側に駐車場とか突っ込んで公園まで取ってるので、何かそもそもの住み心地の観点からいうとちょっと落ちてるのかなという気がしたんですけど。というのが私の感想です。この計画を見たときの。どうぞ他の方もご意見ご質問、どんどん出していただければ。

【委員】 ●●です。あるのかもしれないんですけども、現状の建物の階数を確認したいと思ったんですが、写真で見るのか、どこかに数値が入ってますでしょうか。

【委員】 事務局、お願いします。

【事務局】 はい、会長。14ページの配置計画図にA棟、B棟、C棟、D棟の各階数が表示されてまして、A棟が4階から6階、B棟が5階建て、C棟も5階建てでD棟が4階から6階建てという形になります。

【委員】 ●●委員のおっしゃったのは、除却する建物についてですね。B棟のほうはもう除却しちゃったのでさら地。F棟で何か写真にまだ写ってますって言ったのが。分かりますか。

【事務局】 5ページの②番が従前の建物の写真となっております、階数的には5階建てになりますか。

【委員】 写真での判断ですね。分かりました。ありがとうございます。

【委員】 いいですか、それで。

【委員】 とりあえず。どれぐらいボリュームが変わるのかどうかというのを確認したいと思ったんです。だいたいのイメージで大丈夫です。

【委員】 他にいかがでしょうか。●●委員、どうぞ。

【委員】 2点ありまして、完成してるCD棟というのは、今のこの今回の計画と同じ色でできているという理解でよろしいのでしょうか。

【委員】 はい、事務局。

【事務局】 はい、会長。同色の計画としております。

【委員】 それがCDは既にできているということですかね。

【事務局】 はい。AからDまでは既にできております。

【委員】 あと、32ページなどの、34ページのパースシミュレーションを見ますと、隔て板のところがちよっと黄色っぽいように見える

んですけれども、これはコピーの具合ですか。後日でも構いません。

【事務局】 はい。確認いたします。

【委員】 その上でなんですけれども、6年前にどういう助言しているか、すいません、記憶にないんですけれども、当時、先行する住棟に対して計画案があつて、何か具体的な指導をしていたでしょうか。

【委員】 事務局、どうぞ。

【事務局】 会長。参考資料の一番最後の2枚が当時の助言事項になっておまして、景観に関しては2番目で府中市景観計画やガイドラインに則した色彩の選定、形態・意匠の工夫やというところですよ。

【委員】 ●●委員が言いたいのはもう少し具体的にやり取りがあつたかということですね。

【事務局】 はい。すいません。その辺は議事録を確認したいと思います。

【委員】 すいません。

【委員】 ぜひお願いします。

【委員】 恐らくもうちょっと具体的なこと言つてた記憶が何となくあるんですけど、先行する計画にそれが今一つ反映されてないんですね。で、私はそれはその先行してるものに合わせる、残り2つは合わせるというのは致し方ないかなと思つて、その過去の助言指導が今一つ効果的に生きてないというところを反省しなきゃいけないなという気持ちです。以上です。

【委員】 調べていただけますか。

【事務局】 はい、分かりました。

【委員】 他にいかがでしょうか。

【委員】 はい。

【委員】 ●●委員、どうぞ。

【委員】 恐らく私多分、この視察も参加できてなかつたんじゃないかと、記憶がないので。で、こちらのほう見た覚えはありますが、そういうことだつたと思います。それで、いただいた図面等を見ると、今回の対象事業敷地外でありますけれども、反対側に都営住宅の一部として多分提供してる公園があつて、さらにその西側に都市計画道路の用地みたいな残地があつたりして、その東側に今回道路を挟んでF棟が計画されているということなのだと思つてます。多分、駅からのアプローチってのは、この北側の道を西側のほうからやってくるということになるので、多分駅のほうからアプローチされる方は、この一群の住宅地、団地に対してこの都市計画道路の残地、公園越しにここは通ってくるわけですよ。だから

こちら辺がどういうふうに見えているのかっていうのがちょっと気になっているの発言なんですけれども、一つはちょっと今後、より大きいほうの公園がどういう整備になってるのかという情報をもう少しいただきたいのと、今、言ったような視点でいうと、現状の提案されている公園の位置がうまく連携されるような位置なのかなというのがちょっと気になりますね。あと冒頭、●●会長がおっしゃってた配棟計画のことも考えると、これやはりこの北側に道路があるので多分日影等はそういうところで多分だいぶ緩和されるんだと思うんですけど、ほんとだったらもうちょっと向かい合うように取れたとすると、非常に良いのではないかなというふうに思います。これ今後のことなので、仮に現在の配置を尊重するとなると、多分いきなりアプローチした、アイストップになるところにごみ置場とかポンプ室がおいてあるので、これがこういう位置が良いのかとか、仮にこの位置であるならば、もう少しどう見えるのかっていうのを確認した方が良いのかなと思いました。

それから、一方でE棟に関しては、多分南側に緑道というか、旧水路の緑道があると思いますので、そことの関係というもの、それからあと西側の住宅地のほうからのつながり、隣接する部分ですね。その状況がどうなのかというのをもう少し分かるとういかなと思います。

【委員】 ありがとうございます。今、お答えは難しいものばかりだと思うので、今、●●委員からご指摘があった点について、追加資料というか、その辺りをそろえていただければと思いますが。よろしいですか。

では、●●委員ですかね。

【委員】 はい、すいません。これは前回の建て替えと組となって、そういう意味ではA棟からF棟までが建て替わるという認識なんですけど、その場合、今、●●委員からもあったように、E棟に対してアプローチの、特に気になっているのが道路ですね。E棟とF棟の間走る南北の道路なんですけれども、歩道部分の設えも含めて、多分だいぶ昔の基準でつくられているのではないかと、写真での判断なんで、そこが改修されているかもしれないんですけど、いずれにせよそれ建て替えて、建物としては新しく生まれ変わったんで、ぜひ外構の歩道等についてもバリアフリーとか、今の歩きやすい基準としてある整備をして、デザインし直してみたいかと思っております。これが計画敷地外になってはしまうんですけど、

この一帯、A棟からF棟までの全体を考えると、道路についても考えるべきではないかというふうに思っています。

そこについてぜひ検討してもらいたいというのが意見です。

【委員】 南北道路は歩道あるんですか。写真の⑤見ると、あるようなないような、分かんないんですが。

【委員】 そうなんです。

【事務局】 会長、⑧の写真で、道路からE棟敷地を見てるんですけども、歩道があります。

【委員】 あるのか。

【委員】 片方ですか。

【事務局】 反対側はないですね、白線のみです。

【委員】 片方ですよ。

【事務局】 はい。

【委員】 片方ですね。

【委員】 どうもまだやはりここの歩道の設えもかなり古い時期の歩道のように思うんですよ。ぜひこういった外構だけじゃなくて、外構と連動して歩道も含めて検討いただきたいと思います。

【委員】 そうですね。今回の事業計画の外だと言われれば、そうなのかもしれないですが。せっかく●●委員がおっしゃるように住宅部分が全部きれいになるので合わせてやってもいいかなという気はしますね。ありがとうございます。

他いかがでしょうか。

【委員】 すいません。

【委員】 はい、●●さん。

【委員】 細かなことですが、先ほどちょっと指摘したときに一緒に言えば良かったんですが、この北側にある公園のところ、今31ページの公園平面計画図ですが、これを見ると多分敷地外なんです、レベル差があるんですか、ここは。階段状のものが描かれていて、その外にバス停っていうのがあるので、このバス停、ここにお住まいの方が使われるようなバス停なのかどうかちょっと分からないんですが、ここに公園を配置してる意図というのは、このバス停との関係があるのかなのかというのがもし分かれば教えていただきたいのと、あと2つ目として、ここにレベル差があるということで、敷地外だから致し方がないという考え方なのかですね。ここ、元々こういう階段があったのでこの位置に既存の階段を使ってということなのか、恐らく敷地の外に階段の部分の幅というか、長さ

分だけ緑地帯のようなものがあるように思えるので、そこがどうなっているのかということですね。

あとちょっと素朴な疑問ですが、こういうふうに公園を設置するときに、段差があってバリアフリーでない状態で公園を設けるということは良いのかどうかということも確認していただきたいと思います。段差があった場合です。段差でない場合はその旨ご説明いただければと思います。

【委員】 今の時点でお分かりのことありますか。

【事務局】 はい、会長。段差部分につきましては、ここは確か水路がありまして、その上部を舗装しているような状況だと思いますが、現地の写真等も含めて次回そろえたいと思います。

【委員】 ぜひよろしくをお願いします。住宅側が低いんですね。

【委員】 ぜひ高低差というか、グランドレベルからの高さというか、それが分かると。どこ基準でもいいです。

【委員】 そうですね。

Googleストリートビューを見ると北側の道路のほうがちょっと高いように見えますね。じゃあちょっとその辺り、断面なり現地写真なり、資料追加していただけると助かります。

他いかがでしょうか。それではいくつか宿題も出ましたので、あとは説明会で質問とご意見が出てるといふことでもありますので、そっちの対応もあるかと思っておりますので、この件については継続審議として、次回またさらに資料出してもらって議論したいというふうに思います。事務局、よろしくをお願いします。

### (3) 日程第3

【委員】 それでは、●●委員は次に抜けていただいて、続きまして報告事項になります。日程第3「府中市都市計画に関する基本的な方針の策定」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、お願いします。

【事務局】 それでは、府中市都市計画に関する基本的な方針の策定についてご説明させていただきます。初めに策定までの経過につきましてご説明させていただきます。本方針は、平成14年に全体構想、平成22年に地域別構想をそれぞれ策定し、平成24年には調布基地跡地都市整備用地利用計画の変更に合わせて一部改定いたしました。本市においては、これまで本方針の実現に向けてさまざまな

施策を推進してまいりました。法改正や東京都の上位計画の改定の動きに対応するため、平成27年から平成28年にかけて現行の方針の評価および改定に向けた方向性を整理しました。その後、市長から府中市都市計画審議会へ都市計画に関する基本的な方針の見直しについて諮問し、調査審議を実質的に行う府中市都市計画マスタープラン改定検討部会を設置しました。

府中市都市計画マスタープラン改定検討部会は、府中市都市計画審議会の学識経験者5名と臨時委員2名からなる7名で構成されており、平成29年6月5日に第1回都市計画マスタープラン改定検討部会を開催し、本年6月10日まで調査審議を重ねてまいりました。策定にあたり、市民の意見も取り入れております。まちづくりに関する意見交換会を4回、アンケートを2回、オープンハウス形式でのパネル展示を実施し、市民の方々のご意見を聴取しております。また、令和3年9月1日から30日にかけてパブリックコメント手続きを実施した後に、令和3年11月8日に策定いたしました。

続きまして、本方針の概要についてご説明いたします。府中市都市計画に関する基本的な方針の6ページをお開きください。それでは改定の基本的な考え方について説明いたしております。

(1) 計画期間はおおむね20年後を見据えており、令和3年度から令和23年度までとしております。

(2) 将来人口につきましては、2030年、令和12年度ごろをピークに減少に転じると予想しております。本計画は、これらの将来人口の予測を前提とし、人口構造の変化によって生じる課題への対応を考慮した計画としています。

8ページをお開きください。改定のポイントについて4点ほどありますので、ご説明いたします。初めに、「①要素別・分野別からテーマ別まちづくり方針へ転換」でございます。複数の分野にまたがった課題を解決するために、要素別・分野別からテーマ別へと再構成し、基本目標の実現に向けたまちづくり方針を定めております。

次に、「②震災、水災害、土砂災害等の災害対策への対応」でございますが、従来では想定できない規模の災害が全国的に発生していることから、災害に対応できるまちづくりの方針を策定しております。

次に、「③社会情勢や新技術への対応」でございますが、ICT等

の新技术を積極的に活用したまちづくりを目指すものとしております。

最後に、「④地域の特性を生かした地域の将来像や身近なまちづくりへ特化」でございますが、各地域での共通事項を全体構想へ移行し、地域特性や地域で重視するまちづくりに特化した構成としております。

続きまして28ページをご覧ください。28ページからは第2章、まちづくり方針全体構想を記載しております。1、将来都市像でございますが、都市計画に関する基本的な方針は、府中市総合計画等の上位計画に即し定めることとされていることから、本計画の将来都市像については、第7次府中市総合計画を踏まえ、「きずなを紡ぎ 未来を拓く 心ゆたかに暮らせるまち 府中」と設定しております。

29ページをご覧ください。2、基本目標でございますが、将来都市像を実現するため、現状と課題から抽出した8つの主要課題から5つの基本目標を設定いたしました。基本目標1、にぎわいと活力のあるまちづくり、2、誰もが快適に移動できるまちづくり、3、水と緑・環境と共生するまちづくり、4、魅力ある住環境を維持するまちづくり、5、安全・安心のまちづくり。この5つの目標を実現するため、土地利用方針および基本目標に対応した5つのテーマ別のまちづくり方針を定め、施策を展開してまいります。

30ページから34ページまでは、3、土地利用方針でございます。土地利用方針は、5つのテーマ別まちづくり方針に関わる包括的な方針となっております。ゾーンの数としましては、前計画の10ゾーンから14ゾーンに増加しております。追加したゾーンとしては32ページをご覧ください。⑦工業維持ゾーン、33ページの⑫大規模土地利用誘導ゾーン、34ページの⑬沿道型土地利用検討ゾーン、⑭農住共存ゾーンでございます。

また、35ページについては、土地利用方針図を示しております。

37ページをお開きください。4、テーマ別まちづくり方針を示しております。ここでは5つのテーマごとに大きな方針を掲げております。(1)として、にぎわいと活力のあるまちづくり。ページ飛びまして43ページをお開きください。(2)として、誰もが快適に移動できるまちづくり。49ページをお開きください。(3)として水と緑・環境と共生するまちづくり方針。55ページをお開

きください。(4)として、魅力ある住環境を維持するまちづくり。61ページをお開きください。(5)として、安心・安全のまちづくり。以上の5つの方針が第2章のまちづくり方針全体構想となります。

続いて67ページをお開きください。67ページから220ページまでは、第3章、地域別まちづくり方針(地域別構想)としまして、市内を8つの地域に分け、地域ごとの具体的な都市施設の整備方針やまちづくりの取り組み方針を示しております。

69ページをご覧ください。地域区分につきましては、これまでの8地域と同様の区分としております。地域別まちづくり方針の詳細な説明は、時間の都合上省略させていただきます。

続きまして221ページをお開きください。221ページから232ページまでは、第4章、まちづくりの実施方針といたしまして、今後のまちづくりの進め方や、市民との協働推進のための仕組みの充実、効率的・効果的なまちづくりの推進を記載しており、社会、経済の変化に合わせて本方針の柔軟な見直しを検討することとしております。

以上で説明を終わらせていただきます。よろしくお願いたします。

【委員】 これはご報告ですので、何か今質問があればということだけですね。議論してももう決まったことですし。何かありますか。結構膨大な資料ですけども。これもわれわれ目配りしながら審査を進める必要があるということで、一度目を通して見ていただければと思います。事務局からご説明ありがとうございました。

#### (4) 日程第4

【委員】 では、続けて日程第4「その他」について、事務局から願いたします。

【事務局】 はい、会長。次回の日程でございますが、今現在、日程の調整中でございます。今日、●●委員に確認できれば良かったんですが、現在のところ12月16日の午後3時からを一応予定しておりますが、また決まりしだいメールでお知らせしたいと思っております。以上となります。

【委員】 じゃあ今は、候補としては16日の15時からというのに絞られてるということですね。

【事務局】 はい。そうでございます。

【委員】 分かりました。本年度は開催が多いですね。次回もオンラインです  
すね？

【事務局】 はい。オンラインの予定でして、景観計画の改定案と、あと新規  
案件で2件ございまして、そちら計3件を審議していただきたい  
と思います。

【委員】 分かりました。では決まりしだい速やかにご連絡をいただければ  
と思います。次回もご出席よろしくお願ひしたいと思います。

では、皆さんから、と言ってももうお2人しか残ってませんが、  
●●委員、●●委員から何かございますか。よろしいでしょうか。

それでは、特になさそうですので、これで終わりにしたいと思ひ  
ます。ご多忙の中、夜遅くまでご審議いただきましてありがとうご  
ざいました。これに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】 どうもありがとうございました。

会 長

● ● ● ●

委 員 (●●委員)

● ● ● ●