令和８年度第１回府中市土地利用景観調整審査会　会議録

１　開催年月日　令和８年４月３０日（木）　　　午前　９時３０分　　開会

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　午前１１時４５分　　閉会

２　出席者及び欠席者

⑴　委　員　　　秋　山　一　弘

　　　　　　　　桑　田　　　仁

　　　　　　　　中　島　　　伸

　　　　　　　　中　島　直　人

　　　　　　　　三　輪　律　江

　　　　　　　　横　溝　　　惇

　　　　　　　　依　田　　　彩

　　　　　　　　（五十音順）

⑵　欠 席 委 員　　なし

⑶　事　務　局　　都市整備部　計画課長　　　　　小　林　　　茂

　　　　　　　　　計画課長補佐　　　　　　　　　小　川　敬　義

　　　　　　　　　計画課地域まちづくり担当主査　西　村　拓　矢

　　　　　　　　　計画課地域まちづくり担当　　　武　佐　駿　一

　　　　　　　　　計画課地域まちづくり担当　　　永　井　涼　也

　　　　　　　　　計画課都市計画担当主査　　　　出　縄　一　樹

　　　　　　　　　計画課都市計画担当　　　　　　内　藤　正　之

　　　　　　　　　まちづくり拠点整備推進本部

　　　　　　　　　分倍河原駅周辺整備担当主幹　　髙　島　大　輔

　　　　　　　　　まちづくり拠点整備推進本部

　　　　　　　　　分倍河原駅周辺整備担当主査　　山　田　　　誠

　　　　　　　　　まちづくり拠点整備推進本部

　　　　　　　　　分倍河原駅周辺整備担当　　　　薄　井　俊　哉

３　傍聴者　　　　１２名

４　議事日程

⑴　日程第１

令和７年度　第７号議案　大規模土地取引行為

⑵　日程第２

令和７年度　第４号議案　土地利用構想及び景観構想

（栄町一丁目地内　京王電鉄株式会社）

⑶　日程第３

令和７年度　第５号議案　土地利用構想及び景観構想

（押立町一丁目地内　株式会社インヴァランス）

⑷　日程第４

令和７年度　第６号議案　土地利用構想及び景観構想

（新町二丁目地内　東京市町村総合事務組合）

⑸　日程第５

令和８年度　第１号議案　土地利用構想及び景観構想

（東芝町地内　タクトホーム株式会社）

⑹　日程第６

令和８年度　第２号議案

分倍河原駅周辺地区まちづくり誘導地区及び誘導計画（案）

⑺　日程第７

その他

５　議　　事

【事 務 局】　それでは、定刻でございますので、ただいまから令和８年度第１回府中市土地利用景観調整審査会を開会させていただきたいと存じます。

開会に先立ちまして、都市整備部計画課長の●●よりご挨拶申し上げま

す。

【事 務 局】　本日は、お忙しい中お集まりいただきまして、誠に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といたしまして、継続案件である●●地内の大規模土地取引行為、日程第２から第４として、継続案件である栄町一丁目地内、押立町一丁目地内及び新町二丁目地内の土地利用構想及び景観構想、日程第５として、新規案件である東芝町地内の土地利用構想及び景観構想、日程第６として、新規案件である分倍河原駅周辺地区まちづくり誘導地区及び誘導計画（案）についてご審議いただくものでございます。

よろしくご審議賜りますようお願い申し上げまして、挨拶とさせていただきます。よろしくお願いします。

【事 務 局】　それでは、●●委員、進行をよろしくお願いいたします。

【委　　員】　よろしくお願いいたします。

それでは、令和８年度第１回府中市土地利用景観調整審査会を開会いたします。

本日ちょっと案件が多いもので、皆様のご協力よろしくお願いいたします。

最初に、本日の出欠状況ですが、事務局から報告をお願いいたします。

【事 務 局】　本日の出欠状況でございますが、特に欠席は、事前連絡はいただいていないのですけれども、現状、●●委員が来られていないような状況でございます。

以上でございます。

【委　　員】　分かりました。今のところまだ入っていらっしゃらないのですけれども、府中市地域まちづくり条例施行規則第３８条第２項に基づいて、本日の会議は有効に成立しておりますことをご報告申し上げます。

次に、審査会の会議録への署名ですが、●●委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

続きまして、通常、傍聴者の確認ですけれども、今回、日程第１が非公開案件となりますので、日程第１について審議した後に、傍聴者の確認及び入室を行いますので、よろしくお願いいたします。

それでは、日程第１、令和７年度第７号議案、大規模土地取引行為（●

●地内）について、事務局から説明をお願いいたします。

＜日程第１　審議内容：非公開＞

【委　　員】　続きまして、日程第２からは公開案件となりますので、まず傍聴者の有無について事務局から報告をお願いいたします。

【事 務 局】　本日、審査会を開催するに当たりまして、傍聴希望者が１２名おり、うち２名は途中入室になりますが、傍聴を許可してよろしいでしょうか。

【委　　員】　公開案件ということかと思いますので、許可したいと思います。よろしいですかね。

（異議がない旨を確認）

【委　　員】　ありがとうございます。

それでは、傍聴者の入室が完了するまでしばらくお待ちください。

（傍聴者入室）

【事 務 局】　入室が完了いたしましたので、●●委員、進行をよろしくお願いいたします。

【委　　員】　それでは、日程第２、令和７年度第４号議案、土地利用構想及び景観構想（栄町一丁目地内）について説明をお願いしたいと思いますが、オンラインの参加の委員の方からは画面共有できていますか。大丈夫ですね。

では、説明をお願いします。

【事 務 局】　それでは、日程第２、令和７年度第４号議案、土地利用構想及び景観構想につきまして、ご説明いたします。

本件につきましては、令和７年１１月１４日付で栄町一丁目地内におきまして、土地利用構想及び景観構想の届出があり、令和７年１２月１５日及び令和８年２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、事前に送付させていただいた資料に基づき、ご説明いたします。

資料右下にページ番号を示しておりますので、ご確認ください。

資料１ページをご覧ください。

こちらは、前回の審査会でいただいた質疑等を整理した事前協議シートとなっております。

番号１、バスベイの維持管理について。自主管理公園として整備する歩道を区分所有するのであれば、バスベイを区分所有できない理由が不明である。現状のバスベイの公共貢献を考慮した計画としてほしい、との意見がございました。

資料２ページをご覧ください。

２ページでは、バス待ち環境の整備内容が分かる資料となります。

事業者の回答としましては、車道としてバスベイを維持管理することにつきましては、大型車両が頻繁に通行するため、補修内容や頻度に関して歩道とは異なる対応が必要となります。歩道以上に管理負担が増えることが想定されるため、事業者としてはマンション管理組合等がバスベイを継続して維持することは困難であると考えておりますが、少しでも快適なバス待ち環境の整備をし、公共貢献を考慮した計画といたします。バス待ち環境の整備計画が把握できる資料を作成いたしました、とのことです。

続きまして、番号２、敷地南西の店先空間について、緑地形状の工夫や空間の広がりなどのデザインがなく、ツリーサークルの一部を撤去しただけでは賑わいを継承する店先空間として不足しているため、改めて確認したい、との意見がございました。

事業者の回答としましては、賑わいを継承する店先空間づくりにおきまして、従前にお示ししておりましたレアウトから次の変更をすることで、店舗の存在感の向上並びに街角としての賑わいの創出に寄与するようにいたします、とのことです。

まずは、資料３ページをご覧ください。

３ページでは、店舗出入口断面図を示しております。

①店舗出入口のガラス面を道路側へ寄せ、歩行者の目に留まりやすい配置に変更します。

②①の位置変更に伴い、店舗ガラスの設置高さを従前より高くします。

③店舗部分の庇を従前よりも張り出し、庇下に店舗の看板スペースを設けます。

次に、資料４ページ及び５ページをご覧ください。

こちらでは、変更の内容をイメージパースで示しております。

④店舗側面にあった壁を取りやめ、店舗の視認性を向上させます。

⑤店舗前面のツリーサークルを全て取りやめます。

⑥店舗横の緑地帯にベンチを設け、滞留できる空間とします、とのことです。

続きまして、番号３、既存の街路樹について、維持保全する意向について確認したい、との意見がございました。

事業者の回答としましては、既存の街路樹であるイチョウについては、京王ストアの運営時より、落葉や銀杏による臭気や汚れの課題を抱えておりました。本計画では、自主管理公園として歩道を整備する方針も踏まえ、より良好な歩行空間を確保するため、撤去することといたします、とのことです。

続きまして、番号４、敷地北西部の緑地について、ボリュームのある緑地となっており、夜など死角となる可能性がある。そのため、人が滞留するような緑地のデザインや夜間照明を計画するなどの配慮をしてほしい、との意見がございました。

資料６ページから９ページをご覧ください。

資料６ページでは、１階平面図、７ページから９ページでは夜間の照明計画やイメージパースを示しております。

事業者の回答としましては、敷地北西部の緑地につきましては、従前は厚みのある緑地を想定した計画としておりましたが、クスノキ等の常緑樹を一部取りやめ、緑地の形状を工夫することで死角を生じさせない変更をいたします。

また、夜間の防犯対策として、緑地内に庭園灯やホール灯を設けることで、夜間でも安全な緑地空間の形成を図ります。

夜間における照明計画図及び夜間パースを作成しました。

なお、人が滞留できる緑地については、敷地北西部ではなく、南西部の店舗前で設ける計画といたします、とのことです。

続きまして、番号５、市内のバスベイの管理主体について教えてほしい、との意見がございました。

こちらのご意見につきましては、市のほうで回答させていただきます。

バスベイの管理主体についてですが、原則、道路管理者が管理するものとなります。しかし、市内においては、道路管理者ではなく民間が管理するバスベイもございます。

また、バスベイではございませんが、都道に接する中高層建築物の開発

事業では、自主管理公園内に良好なバス待ち環境を整備するものとして、ベンチを設置した事例がございます。

以上で説明を終わります。よろしくご審議くださいますよう、お願いいたします。

【委　　員】　説明、今終わりました。委員の皆さん、ご質問、ご意見等ありましたら、お願いいたします。いかがでしょうか。●●委員、お願いします。

【委　　員】　オンラインから失礼します。聞こえていますでしょうか。

【委　　員】　聞こえています。

【委　　員】　今の最後の府中市さんからの回答の中で、バスベイの管理主体が道路管理者であるところもあるということが書いてあると思うのですけれども、例えば今回のケースで、先ほどの事業者さんの回答だと、多分バスベイのところが、恐らく維持管理の費用が非常にかかるので設置をしないという、多分そういう回答だと思うのですけれども、逆に言うと、今回のバスベイを道路管理者さんのほう、つまりこれだと府中市さんなのか、東京都なのか分からないのですけれども、そちらに維持管理をしていただくという可能性はないのでしょうか。その点についてまず確認したいのですけれども。

【委　　員】　事務局、お願いします。

【事 務 局】　おっしゃるとおり、道路管理者が管理するというところであるのですけれども、都道になりますと、少しハードルが高くなりまして、そういった事例は市内にはございません。一部市道では、そういった事例もなくはないのですけれども、市道においてもそういった事例が少ない中で、都道での事例はないということで、今回は都道に接していますので、維持管理を都道管理者にしていただくというところは難しいかなと考えております。

【委　　員】　多分、事業者さんのほうも、交渉事項なのだと思うのですね。今回のバスベイがどのくらい実際に役に立っているかというか、あれがなくなると、どういうことが起きるかという、その辺の検証の下で、バスベイがなくなると、本当に渋滞が起きるというようなことがあるのであれば、東京都さんとしっかり交渉して、東京都のほうが、場合によっては、管理するといったような可能性もあると思うのですけど、その前提となるこのバスベイ自体の効用というか、効果がはっきりとしていないところが問題なのかなと思っていまして。少なくともこの審議会では、そういう何らかのデータとか、検証した結果は出ていないのですけれども、それは何か事業者さん

に求めるのはちょっと難しいのではないかと思っていまして、本来は道路管理者のほうがやることなのではないかと思うのですけれども、そのあたりを府中市として、うまく調整していただくようなことはできないのでしょうかね。

【事務局】　我々、市のほうが主体となって東京都と調整するということは、おっしゃるとおり１つの策としてはあると思いますので、一度、計画課の中でも検討させていただきまして、前向きに動いていければなと考えております。

【委　　員】　分かりました。ありがとうございます。

【委　　員】　その検討が今、●●委員のお話ですと、バスベイがなくなったときの渋滞も含めた交通への影響もという観点、そういう具体的なデータを出していただくということについても今ご意見があったかと思いますので、それも含めて検討のほう、お願いしたいと思います。

【事務局】　承知いたしました。

【委　　員】　●●委員、そんな形でよろしいでしょうか。

【委　　員】　大丈夫です。

【委　　員】　ありがとうございます。そのほか、お願いします。

【事務局】　今の件なのですけれども、市道ではないところもありますので、東京都とそのあたりは確認をさせていただいた上で、協議させていただきたいと思っております。

　事業者からは、今回の件について、東京都には一度話はしてあるところの中で、現時点では、東京都から、そこを残してくれという要望は来ていないのです。なので、どれだけ向こうのほうでデータが残っているものがあるのかというのは分からないところがあるので、そのあたりも確認させていただきたいと思っておりますが、現時点、東京都としては、これを残していくという方向性ではないというところは、事業者からの相談の中では答えをいただいているというところでございます。

【委　　員】　今のお話は、事業者さん経由で東京都の意向を聞いたということですから、府中市としても直接都の意向を確認するということをお願いするということですかね。

【事務局】　そちらについては確認させていただきます。

【委　　員】　そのほかいかがでしょうか。●●委員、お願いいたします。

【委　　員】　ご説明ありがとうございました。４番の北西部の緑地のところについて

の対応をこういうふうに変更したということについては、一定理解しました。

回答の中にある敷地南部、北西部ではなく店側のところに人が滞留できる緑地を計画しますというふうに書いてあるので、そのあたりの南西部の店舗前の人が滞留できる緑地というのが図面上読み取れなかったので、もう少しそこをご説明いただきたいなと思いました。お願いします。

【事 務 局】　図面ですと６ページ、１階平面図でして、右が北なので、南西の店舗前の交差点のあたりに四角で、少しＬ型のものなのですけれども、こちらがベンチを表しておりまして、こちらの表現を４ページのパースで言う右下の交差点の奥のところ、ベンチのようなものを置いているのですけれども、こちらに少し空間を設けて、店先空間としての空間づくりというところも含めての滞留空間として、今回はデザインいただいております。

【委　　員】　分かりました。図面上、四角がベンチだと今認識しましたので、分かりました。そちらにこういう感じでつくるということですね。

一方で、ベンチ以外は、あちらのもともとの厚みのあった緑のほうには全面撤去というか、なしという計画でということですよね。

【事 務 局】　おっしゃるとおりです。

【委　　員】　分かりました。一旦確認してから考えます。ありがとうございます。

【委　　員】　パースだとＬ字の形が分かりにくいのですけれども、ここは計画ではＬ字のベンチが置かれるということですかね。

【事 務 局】　はい。

【委　　員】　そのほか。お願いします、●●委員。

【委　　員】　敷地南西のところも、今、パースだと何もないのですけれども、６ページの図面を見ると、白い砂壁のあたりは店舗備品スペースということになるので、きっと多分お店が入るとそこに何か備品がバラバラ出てくるので、修景は少し気をつけたほうがいいかなというふうに申し上げておきたいと思います。

【委　　員】　ご意見ありがとうございます。こちらも事業者に、備品スペースの目隠しを含めた修景の仕方を確認するということをお願いする、ということでよろしいでしょうか。

【委　　員】　はい。

【委　　員】　ありがとうございます。そのほか、いかがでしょうか。お願いします、

●●委員。

【委　　員】　その質問に伴って、どういう店舗になるかが分からないので、何とも言えないのですけれども、店舗自体の搬入とそれに対する多分トラックなり何なりが着く場所とかというのは、確保されているのでしょうか。

【事 務 局】　店舗の搬入経路ということですか。

【委　　員】　はい。

【事 務 局】　搬入経路は、南東のこちらの駐車場、荷さばきスペースというのがあるのですけれども、こちら使用した上で、一度南側の道路に出て、その動線で店舗に搬入するという流れになりますので、図面でいう、この店舗の下側、東側のほうからの出入口は特にございませんので、一度南側の道路に出た上でという動線になります。

【委　　員】　ありがとうございます。ちょっと大変そうだなというか。

【事 務 局】　おっしゃるとおり大変で、例えば、●●委員に以前ご意見いただいた引っ越しの搬入とか、そのあたりも今、南東側の駐車場に止めた上で、一度道路に出て、宅配も含めという計画になってございますので、少しそのあたり、事業者のほうには、確認は随時していただいているところなのですけれども、今のところ、現状の計画ではそのようになっております。

【委　　員】　出入口から、住棟のほうに行く部分のスペースが十分あるかとか、もう一度確認はお願いしたいと。どれぐらいチェックをしているのかとかも含めてですね。

【事 務 局】　承知しました。

【委　　員】　そのようなことですかね。

【委　　員】　バスベイと同じで、今後、路駐で搬入してしまったりとか、多分考えうるなと思ったりするので、そのあたり、搬入経路を整えたほうがいいのかなというふうに思いました。

【事 務 局】　承知いたしました。ありがとうございます。

【委　　員】　ありがとうございます。当然計画はされているのだけれども、実際にその計画どおりに使われない可能性が懸念される、不便だからということですよね。

【委　　員】　そうですね。

【委　　員】　ありがとうございます。時間的なところもありまして、一旦これで質問事項、事業者のほうに確認したい点、市のほうに確認したい点、出たかと

思いますが、いかがでしょうか。ほかにまだあれば。大丈夫でしょうか。

それでは、継続案件としまして、引き続き審議したいと思います。よろしくお願いします。

それでは、続きまして、日程の第３ですね。お願いいたします。

【事 務 局】 それでは、日程第３、令和７年度第５号議案、土地利用構想及び景観構想につきまして、ご説明いたします。

本件につきましては、令和７年１０月２８日付で押立町一丁目地内におきまして、土地利用構想及び景観構想の届出があり、令和７年１２月１５日及び令和８年２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。

初めに、資料の構成でございますが、日程第２と同様のため、割愛させていただきます。

それでは、資料１ページをご覧ください。

番号１、自主管理公園について。出入口は複数箇所、特に水路側に設けたほうが奥まり目立たない場所ができず、よいと感じる。水路側の出入りができないとしても、フェンスの設置は不要なのではないか、との意見がございました。

資料２、３ページをご覧ください。

資料２ページが土地利用計画図、３ページが自主管理公園周辺のイメージパースになります。

事業者の回答としましては、水路側への出入口を設置することについて、道路課と再度協議を行いましたが、水路は通常横断・縦断するものではないことから、出入口の設置は難しいとの回答をもらっています。それによって出入口が１か所しか設けられないことについては、公園緑地課にも了承を得ています。

フェンスの設置について。水路側は水路とはいえ隣地のため、将来水路以外の用途に利用される可能性も鑑み、フェンスを設ける計画とします。フェンスの高さは前回計画より下げた１．１メートルとし、奥まった目立たない場所ができないよう、樹木は低木帯ではなくフェンスより高い２メートル程度の中木を植樹します。

フェンスの１．１メートルという高さは、建築基準法上のバルコニーなどで求められる手すり高さと同程度のため、目線の邪魔にならず、かつ水

路からの横断・縦断を防ぐ侵入防止としても機能する高さと考えます。
　樹木については、中木とすることで公園内の見通しがきくとともに、フェンス高さを超えて緑が見え、通行者に木立の景観を提供できると考えています、との回答がありました。
　番号２、接道緑化の基準が７割とあるが、接道とはどの部分を示しているのか確認したい、との意見がございました。
　資料２ページをご覧ください。
　こちらは、土地利用計画図に接道緑化の対象となる境界線部分を赤線で表記しております。
　事業者の回答としましては、東京都に確認したところ、西側の道路部分だけでなく、南西及び南側の水路を挟んで道路がある面についても道路同等とみなし、接道緑化を要するものとして算定するとのことでした。道路部分をピンク、道路同等とみなされる水路部分を水色にて彩色しました。この２つが敷地と接する長さの合計の７割の接道緑化が必要とされます、との回答がありました。
　続きまして、番号３、機械式駐車場の防音壁の色彩や仕様が分かる資料が欲しい。また、パースを見ると、ブラウンの明度が低く、やや圧迫感を与えるように見えるため、色彩を検討してほしい、との意見がございました。
　資料４ページをご覧ください。
　こちらは、立体駐車場のイメージパースになります。左下には実際に使用されている参考例を示しております。
　事業者の回答としましては、パネルのサンプルとパースを提出します。防音パネルの色は濃いめのグレーブラウンですが、パネルの大きさは１枚当たり縦９０センチ×横２メートルで、継ぎ目の目地が入りますので、完全な平板でなく、若干の陰影がつきます。道路からは１２メートル程度の離隔を取り、一定の圧迫感軽減に配慮しています。中間部分と北側部分を中高木で緑化し、視覚的圧迫感をさらに軽減します、との回答がありました。
　ただいま、事業者からサンプルを頂いているのを、対面でいらっしゃっている委員の方には回させていただきます。
続きまして、番号４、壁面の色彩について、周辺の建物には暖色系が多く、

周辺との調和のため、無彩色ではなく、明度や彩度を少しでも有した色彩を採用すべき、との意見がございました。

資料５ページから７ページをご覧ください。

こちらは外壁の変更前後を示した立面図とイメージパース図になります。

事業者の回答としましては、主に妻側、寒色系グレー（Ｎ５．９）の色味のタイルを、暖色系のグレー（６．７ＹＲ４．８／０．８）の色味に変更予定です。変更前後の立面図とパースを提出します、との回答がありました。

続きまして、番号５、外部にごみの持ち出し場所がないが、回収方法を教えてほしい、との意見がございました。

資料の２ページをご覧ください。

事業者の回答としましては、ごみの持ち出しについては、資源循環推進課と協議を行い、日中の８時から１６時までは施錠しないことを条件に、敷地内にごみ収集車がバックで入り、廃棄物保管庫から収集することを想定しています。そのため、持ち出し場は設置しない計画となっています、との回答がありました。

続きまして、資料にはございませんが、本件は地域まちづくり条例に基づく大規模開発事業の手続におきまして、公聴会を令和８年３月２４日に行っております。

公聴会での意見としましては、周辺の住環境や景観との調和を十分に図り、建物による圧迫感の低減に配慮した計画とすることを求める意見。浸水や震災を想定した具体的な防災対策を講じるとともに、平常時及び災害時の双方において、地域住民が活用可能な集会所等の施設や公園整備を求める意見。交通量の増加を踏まえ、歩行者の安全確保及び近隣への影響に配慮した出入口、車両動線計画とし、転回等については敷地内で完結する計画とすることを求める意見。ごみ出し等の日常管理を含めた管理体制の一般性確保と管理人常駐体制の徹底、併せて、竣工後の具体的な運用方法の明示を求める意見。投資用利用を想定した場合の居住実態を踏まえ、地域コミュニティとの関係性についての考え方を示すとともに、説明会等を通じた丁寧かつ継続的な合意形成を求める意見などがございました。

なお、資料２ページに赤枠で示しておりますが、事業者の都合により、公聴会や説明会での意見を踏まえ、立体駐車場そばの荷さばき駐車場を

１台増やし、身障者用の駐車場を東側に移動する計画に変更しております。

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】　説明、今、いただきました。委員の皆さん、ご質問、ご意見等ありましたら、お願いいたします。いかがでしょうか。●●委員、お願いします。

【委　　員】　まず、ご説明ありがとうございます。これ前回、現地も見させていただいたので、状況はよく分かったつもりなのですけれども、自主管理公園の件なのですが、入り口がつくれないというのはよく分かりました。

フェンスの話なのですけれども、あんまり揚げ足をとるわけではないのですが、まず１つ目のフェンスを設ける理由が、将来水路以外の用途に利用される可能性も鑑み、というところなのですけれども、将来この水路が何か別のものに使われる可能性というのは本当にあるのかというのもあるのですが、もし将来そういうことがあるのであれば、将来設置すればいいのではないかというふうに思われるのですけれども、なぜ将来のために今設置しなければいけないのかというのが１つ分からないというのが１点目と。

あと２点目ですけれども、水路からの侵入防止として機能するというふうにおっしゃっているのですが、まず位置づけとしては、理論上は、水路は人が通らないので、横断とか縦断というのはあんまり侵入を気にする必要はないのではないかと思うことと同時に、自主管理公園として水路側から人が入ってくるということが、何かまずいことがあるのかどうかというのがちょっとよく分からなくて。東京都としてまずいとか、水路の管理者として何か問題があるというのはまあいいとしても、事業者さんは本当に水路側から人が公園に入ってくることに対して、何か問題意識を持たれているのでしょうか。

公園なので、みんながたくさん使ってくれればそれでいいのではないかと思うのですけれども、２個目のところも、事業者さんとしてどういう意図で言っているのかちょっと分からないので、実際に交渉に当たったというか、協議をされた府中市さんのほうから、今の２点ですかね。繰り返しはしませんけれども、なぜ今設けるのかということと、水路側からの侵入防止というのを、なぜそこまで気にするのかということについて、補足をお願いできますか。

【事 務 局】　まず１点目の、将来水路の利用がどうなるかというところによって、現時点でフェンスを設置する理由というところなのですけれども、フェンスの設置の有無についてはかなり事業者と協議をしまして、まず現時点でフェンスを設置する理由としては、現時点で設置しなかった場合に、その水路が将来別の用途に利用されたときに、その段階でフェンスを設置することが難しいというような事業者の回答をもらっています。なので、設置をするのであれば、将来ではなく今というところの回答をまずいただいています。

２点目の事業者として水路の侵入に関する意識というか問題意識というところなのですけれども、それに関しては、事業者は通ってほしくないというところは恐らくないと思っていまして、といっても、市が水路を横断・縦断するものではないという道路課の回答もあるのも併せて、それであれば、フェンスを設置するというような事業者の回答にはなっています。

なので、フェンスの設置ではなく、境石とか高さがないようなものの設置も検討するよう協議を重ねたのですけれども、事業者としては最終的にフェンスを設置するという現状の計画になっております。

【委　　員】　分かりました。まず、景観的にはやっぱり相当フェンスが景観を害しているというか、ないほうがよっぽどいいというのはもう確実で、その上で、１点目なのですけれども、やっぱりちょっと分からないのは、水路が将来別の用途に利用されるというのはあるのですかというか、これ、水路は府中市さんの管理ですか、東京都さんなのですか。

【事 務 局】　府中市の管理になります。

【委　　員】　今まで府中市さんのほうで、この水路を何か別の用途に変えるという計画があったり、あるいは変えたという実績は何かありますか。

【事 務 局】　今、現状接している部分の水路については、利用があるものなので、ほかの用途に利用されたりはしないのですけれども、この水路が将来的に利用されなくなった場合には、場所にもよるのですけれども、市のほうで払い下げなどをして、事業者の宅地の面積にするとか、そういった例というのはあります。

【委　　員】　実際の、この敷地に合わせた可能性を検討したらいいと思うのですけれども、府中市さんがそのまま道路状にやるとしても歩道になるだけだし、事業者さんのほうの土地に編入した場合は、むしろフェンスがあると逆に

何も使えないというか、多分、事業者さん、買う理由もなくなるので意味がないと思うのですよね。

仮に、事業者さんがこのフェンスを今はつくらないとして、その場合、将来この水路の部分を土地利用変更する人のほうが、境界部に何かをつくってあげればいいのではないですか。だから、事業者さんは将来ここにフェンスをつくらなければいけなくなるなんてことを心配しないでいいのではないですか。

【事 務 局】　おっしゃるとおりだと思いますので、改めて事業者と協議をして、フェンスの設置については。

【委　　員】　とにかく、フェンスをなるべくつくらないほうがいいと思うのですよ。今の樹木とか、すごくいいと思うのですよ。樹木とか柔らかな境界とかのほうが。ここについては、本音ベースというか、実際このフェンスがあろうがなかろうが関係ないというか、本当に誰にとってもお得にならないようなフェンスだと思われるので、ここはもうちょっとしっかりと交渉していただきたいなというふうには思いました。

【事 務 局】　承知しました。協議させていただきます。

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

【委　　員】　今のそのフェンスのところもそうなのですが、この植栽は中木だったりとか、計画としては書かれているのですけれども、一体どういう樹種であったりとかを入れていくのか。緑地の部分もそうなのですが、その資料というのはどこか、ありましたでしょうか。

【委　　員】　事務局、お願いします。

【事 務 局】　今、この案件の審議３回目なのですけれども、１回目の審議のときに樹種を示した資料がありますので、今、画面映しますので、少しお待ちください。

低木が中木に変わっているのですけれども、その周りにあるここに「ソ」と書いてある樹種については、ソヨゴと呼ばれる、２メートル程度の中木です。

【委　　員】　ありがとうございます。恐らくそこの樹種をどう選んでいくかというところがフェンスの代替になるような、柔らかな植樹帯として、積極的に人がそこから侵入したりとか、何か入ってくるということではないようなも

のが選べていれば、それがもう既にフェンスの役割としては代替できるのではないかと思うので、そこのところも含めて、先ほどのフェンスの話と一緒に、ここの樹種の選定について、改めて事業者の方と確認や協議していただけるといいのではないかなと思いました。

【事 務 局】　ありがとうございます。共有して、協議させていただきます。

【委　　員】　●●委員、お願いします。

【委　　員】　同じくフェンスの件で、先ほどの立体駐車場、機械式駐車場のところも、参考例のようではなく、手前に木を入れていただいたので、人の目線から見ると、大分緑で印象がよくなるのでいいかなと思っておりますが、やはりこのフェンスの問題があって、ここに木が入ったら、すぐに後ろ、機械式駐車場なので、この通りのフェンスの位置が、セキュリティをかけるにしても、この位置ではなくて、その木の後ろなのか、あるいはその機械式駐車場とその低木のところの境目のあたりに入れるとか、少し、隣地境界線に全部入れるという考え方ではなくて、本当に入りそうな危ない可能性のある、入ったら困るというところにだけ設置するというようなほうがいいのではないかと思います。

【事 務 局】　おっしゃるとおりだと思います。改めて、その内容についても協議させていただきます。

【委　　員】　ありがとうございます。そのほか、いかがでしょうか。●●委員、色のことについて、いかがですか。

【委　　員】　重いのは重いのですけれども、暗い色のほうが目立ちにくいというのはあるので、明るい色にしてしまうと、圧迫感という面では問題ないのですが、結構目立つ。機械式駐車場を目立たせたくないので、そういう意味では暗い色にするというのは１つの考え方なので、この参考例のように、本当に道路際、際々にこの色が立ち上がると問題だなとは思っているのですが、手前に今回樹木を入れて、１２メートルぐらい距離をとっているということなので、それなら緑のほうに目がいくのでいいかなと。

　ただ、住んでいる人側からのほうが、結構駐車場の脇とかが重いという人はいるかもしれないですけれども、まあ、しようがないかなという。あんまり色がなかったのですよね、ほかにしようと思ったときに。シャンパンゴールドぐらいになると、今度少し黄みが強くなるので、この建物の外観が割とそこまで黄色っぽくないので、色を合わせていこうとすると、や

っぱりその色しかないのかなと思った次第です。

【委　　員】　ありがとうございました。そのほかいかがでしょうか。

一旦、今こちらも、まだ、ちょうど境目のところ、フェンスもしくは植栽について、やはり検討いただきたいということだと思いますので、引き続き継続して検討してもらいたいと思います。そのようなことでよろしいでしょうか。

（異議がない旨を確認）

【委　　員】　それでは、引き続きの検討としたいと思います。事務局のほう、よろしくお願いします。

それでは、次の日程第４になりますかね、お願いいたします。

【事 務 局】　それでは、日程第４、令和７年度第６号議案、土地利用構想及び景観構想につきましてご説明いたします。

本件につきましては、令和７年１１月１３日付で、新町二丁目地内におきまして土地利用構想及び景観構想の届出があり、令和７年１２月１５日及び令和８年２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。

初めに、資料の構成ですが、日程第２と同様のため、割愛させていただきます。

それでは、資料１ページをご覧ください。

番号１、駐車場の出入口が増築前より増え、多い印象を受ける。それぞれ対象となる利用者や出口と入り口を明確化しないと、車両等の交錯の原因にもなり得るので検討してほしい、との意見がございました。

資料２ページをご覧ください。

こちらは、増築前後の動線計画を示した図になります。

事業者の回答としましては、駐車場の出入口の総数は増築前と変動はない。東側駐車場は、主にテナントのみを利用する来訪者の駐車場を想定している。南側、北側及び別館駐車場は、会議出席者など会館利用者の車両や自治会館の管理に関わる車両（メンテナンス車両等）を想定している。

また、南西及び南東の出入口は、増築後の南側車寄せ上部全体に２階居室が張り出しており、大型車両の通り抜けができないため、大型車両用と想定している。駐車場内の車路の幅員は、車両のすれ違いに影響がないよう全体的に５から６メートルを確保しているとともに、駐車車両が多くな

る会議開催時には常に警備員が誘導し、車両等が交錯する事態を回避する。

これらを踏まえ、出入口の数や交通対策については、交通管理者や道路管理者に確認しています、との回答がありました。

資料２ページ及び３ページをご覧ください。

資料２ページは、増築前後の公園の範囲を示した図、資料３ページは自主管理公園再整備のコンセプトやイメージを示したものになります。

番号２、自主管理公園の位置づけを確認したい。また、現状のまま公園として位置づけたとしても、その状態で周囲に利用されるようには見えない。周囲が利用しやすいような形態に整備すべきではないか、との意見がございました。

事業者からは、自主管理公園の位置づけについて、現在、本館北側の鉄塔付近（ａ）と別館南西側の府中市が管理する公園に隣接する部分（ｂ）を条例上の公園と位置づけており、別館西側の「広場」としている部分（ｃ）とあわせて、自治会館の開館時間中、地域住民が自由に利用できるよう開放している。

今回は、小金井市の指導により、本館再整備に当たり必要とされる公園面積が６％から８％へ２％増加したことに対応するため、別館南西側の公園部分（ｂ）に加え、一体の芝張りの部分、「広場」としている西側部分（ｃ）及び緑化ブロック舗装の北側駐車場部分（ｄ）まで公園の範囲を拡張し、自主管理公園として位置づける。

なお、北側緑化ブロック舗装の部分（ｄ）については、災害等を含めた緊急時に駐車場として利用するため、引き続き緑化ブロック舗装とする。また、本館北側の鉄塔付近（ａ）は公園として廃止する。

また、利用しやすい形態の公園の整備について、今回の再整備では、本館北側の鉄塔付近の公園（ａ）を廃止し、別館敷地側（ｂ～ｄ）に公園機能を集約・拡充することで、規模感や快適性、使いやすさの向上を図る計画であり、自主管理公園として、開館時間中は地域住民に開放する。

平成８年の別館の整備に際し、南西側に遊具が設置された土舗装の児童公園が隣接しているため、敷地西側全体を芝張りの「広場」とすることが利用上適切と考え、行政協議の上、遊具設置なしとした経緯があるが、今回、近隣住民、研修生の休憩場所や暑熱対策の日陰スポットとしても利用できるよう、別館南西側の部分（ｂ）に２か所、北側緑化ブロック舗装の

部分（ｄ）に１か所、計３か所にベンチを新設する。

なお、近年、遊具等の安全管理が困難な情勢にあること、職員研修施設の真横であり、遊具使用者の喚声等による研修実施への影響などを勘案し、遊具設置の指導基準を持つ小金井市との協議の上、遊具の設置は見合わせている。

これらにより、自主管理公園として、地域住民等が使いやすいよう配慮した計画としている、との回答がありました。

番号３、新たに誘致する予定のテナントの業種は決定しているのか、との意見がございました。

事業者の回答としましては、会館利用者、職員及び近隣住民も利用可能な飲食施設の誘致を予定している、との回答がありました。

また、小金井市まちづくり条例に基づき、３月１３日にまちづくり委員会が開催されており、その際に出された意見について共有いたします。

小金井市まちづくり委員会は、学識経験者だけでなく、市職員や公募市民が委員として参加していることや、今回計画されている自治会館が公共施設であることから、施設のしつらえに関する直接的な意見ではなく、運用に関するものが多く、計画されている研修室や会議室の一部をワークショップ等にも活用可能な空間とすることで、地域貢献につながる計画としてはどうかといった意見などがありました。

以上で説明を終わります。よろしくご審議くださいますようお願いいたします。

【委　　員】　ただいま説明いただきました。委員の皆さん、ご意見等ありましたら、お願いいたします。いかがでしょうか。●●委員、お願いします。

【委　　員】　ありがとうございます。自主管理公園の話についてはよく分かりました。事情とかも分かったのですけれども、なかなか物理的にこれ以上のことは難しいかなというか、確かに会議室の横にあるので、そういうことだろうなと思うのですけれども、サイン表示というか、単純に行政的な位置づけが変わっただけで、多分地域の人から見ると、あくまでこの研修所の外構であり、研修所の方が使う場所というふうな認識があって、その辺は変わらないと思うので、自主管理公園だということで拡張した部分、芝生の部分とか、駐車場の部分ですけれども、やっぱり、「公園ですよ」というか、あるいは「自由に入っていいですよ」とか、サインがないと実際には使い

にくいのかなと思いましたので、そういうところに最後気をつけていただけると、名目上の自主管理公園ということではなくて、しっかりと今ある既存公園、自主管理公園の延長になるのかなと思いました。

そのあたり、ぜひお伝えくださいということぐらいです。

【委　　員】　ありがとうございます。

【事 務 局】　ありがとうございます。事業者に伝えて、そのように対応できればと思います。

【委　　員】　そのほかいかがでしょうか。今ちょうど、●●委員の発言にもありましたけれども、大分計画としても固まってきて、いろいろ調整はあったかと思います。

できれば、今回、答申の議論をしたいと思うのですけれども、よろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、事務局、答申案を出してもらえますか。

【事 務 局】　それでは、読み上げさせていただきます。

【委　　員】　オンラインの参加の委員から見えていますか。大丈夫ですか。お願いします。

【事 務 局】　令和７年１２月５日付、７府都計第１５４号で諮問のあったことについて審議した結果、当審査会の意見は次のとおりです。

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

１、動線計画については、車両や歩行者等の動線を整備し、適切な計画とすること。併せて敷地内駐車場については、車両と歩行者、または車両同士の交錯が極力生じないよう配慮するとともに、必要に応じて誘導員を配置するなど、円滑な誘導及び安全確保のための対策を講じること。

２、自主管理公園については、本計画地南西側に隣接する新町第二幼児公園とのつながりを維持しつつ、研修生や周辺地域の利用者が滞留し、快適に利用できる憩いの場となるよう、整備内容を検討すること。

３、府中市景観計画や府中市景観ガイドラインに即した上で、周辺の建築物との調和を図り、色彩や素材を適切に選定すること。加えて、建築物が与える周辺への圧迫感を軽減させるよう努めること。

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

と。

以上の４点になります。

【委　　員】　今、答申案をご説明いただきました。委員の皆さん、いかがでしょうか。

●●委員、お願いします。

【委　　員】　さっきの点との関連ですけれども、多分２番目のところの整備内容というと、前回と同じ意見なので、多分もう大体対応したというか、そういうことに受け取られるように思いますので、例えばここに少し「サイン設置なども含めて整備内容を検討すること」とか、何かちょっと一言入れてもいいかなという気はしました。２番の最後のところです。

【委　　員】　何か文案といいますか、入れ方が、もしもアイデアがあれば。

【委　　員】　「憩いの場となるよう」の後に、「整備内容を検討すること」と書いてあるのですけれども、そこに例えば「サイン表示なども含めて、整備内容を検討すること」とか、何か一言入れてあげるだけで、大きな整備だけではなくて、もうちょっと小さなサインぐらいのものでもいいのだなというか、それも大事だなということになるのかなと思いました。

【委　　員】　ご意見ありがとうございます。事務局、いかがでしょうか。

【事 務 局】　ご意見ありがとうございます。

【委　　員】　「、」の後ですね、「整備内容」と「、」の間に「サイン計画等」というのを入れるという、そういうご意見でよろしいでしょうか。

【委　　員】　はい、そうです。

【委　　員】　そのようにしたいと思います。そのほか、いかがでしょうか。よろしいですかね。

それでは、今、●●委員のご指摘があった点、最終的な文言は私と事務局で確認したいと思いますけれども、今のご意見を反映した答申としたいと思います。そのような最終チェックは私ということでご理解いただいた上で、このような答申案でよろしいでしょうか。

（異議がない旨を確認）

【委　　員】　では、ご賛成いただいたということで、そのように答申したいと思います。ありがとうございます。

それでは、引き続き、日程第５についてお願いいたします。

【事 務 局】　それでは、日程第５、令和８年度第１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。

本件つきましては、令和８年３月１６日付で、東芝町地内におきまして、土地利用構想及び景観構想の届出があったものでございます。

それでは、資料に基づきまして、ご説明いたします。

資料右下にページ数が示してありますので、ご覧ください。

資料１ページをご覧ください。

こちらは、事業の概要になります。開発事業者はタクトホーム株式会社、設計者は、株式会社長谷工コーポレーションで、主な土地利用目的は、集合住宅の新築工事の計画になります。

資料２ページをご覧ください。

開発区域面積は８，２８０．７８平方メートルになります。建築面積は３，８７８．１１平方メートル、延べ面積は１万９，３４３．１５平方メートル、高さは２９．８メートル、棟数は１棟の１０階建てとなっております。

資料３ページをご覧ください。

こちらの資料は、左側が位置図、右側が案内図となっております。

赤枠で示している部分が事業区域の位置を示しております。

資料４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５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。黄色枠で示している部分が事業区域となります。当該地の用途地域は第一種中高層住居専用地域となっております。

資料６ページをご覧ください。

こちらは、建物用途図でございます。当該地周辺には集合住宅や独立住宅が立地している状況です。

資料７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、北側及び西側に高層建物、南側及び東側に低層建物が立地しております。

資料８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。図面右下に判例を記載しております。事業区域の東側及び南側の道路は、建築基準法第４２条第１項第１号に指定されております。

資料９ページをご覧ください。

こちらは、府中市都市計画に関する基本的な方針における土地利用方針図を示しております。今回の計画敷地は、中密度住宅ゾーンに該当し、低層住宅と中高層住宅と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１０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、赤色で示された箇所となりまして、一般地域のその他（住宅地等）となっております。

資料１１ページをご覧ください。

こちらは、計画概要書でございます。本計画のコンセプトは、建物、緑、町並みを一体の風景として捉え、敷地内に設ける緑地や公園については、周辺環境との連続性に配慮し、緩やかにつながる計画とすることで、町全体の景観や住環境の向上に寄与することとしています。

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。本事業におきましては、開発区域内において必要とされる公園面積について、車道及び歩道に代替して整備する計画としております。図面上では、南側及び東側に自主管理公園と記載している範囲が対象区域でございます。こちらの自主管理公園につきましては、周辺道路との連続性及び歩行者の安全性に十分配慮し、車道部分については現況より１メートルの拡幅を行うとともに、歩道については幅員４メートルを確保する計画としております。

また、本事業における住宅戸数につきましては、２２１戸を予定しております。住宅戸数が１００戸以上となる計画の場合、教育施設等の整備について、市と事業者との間で事前協議を行うこととしておりますが、本事業における教育施設等の整備については、負担金による対応を行う方針としております。そのため、新たな施設整備や配置を伴うものではなく、図面への反映は行っておりません。

資料１３ページから１６ページをご覧ください。

こちらは、各階平面図でございます。

資料１７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１８ページ及び１９ページをご覧ください。

こちらは、各面の立面図でございます。外壁色は府中市景観計画における外壁基本色であるマンセル値１０ＹＲ７/１で、強調色であるマンセル値１０ＹＲ３/０．５で主に計画されております。強調色に関しては、各壁面の２０％以下におさめて計画されております。

資料２０ページをご覧ください。

こちらは、周辺状況立面図でございます。

資料２１ページをご覧ください。

こちらは、植栽を含めた立面図でございます。

資料２２ページ及び２３ページをご覧ください。

こちらは、緑化計画平面図及び緑化イメージ図でございます。

資料２４ページ及び２５ページをご覧ください。

こちらは、２４ページが当該地南西から、２５ページが当該地南東から見た景観シミュレーションでございます。

資料の２６ページ及び２７ページをご覧ください。

こちらは、２６ページが当該地北東から、２７ページが当該地南東から見たイメージパースでございます。

最後に、資料にはございませんが、本件は地域まちづくり条例に基づく大規模開発事業の手続におきまして、土地利用構想の写しの縦覧を令和８年４月２日から４月２３日まで行っております。

住民説明会につきましては、構想の縦覧期間中である４月１１日及び１２日に開催しております。

また、意見書の提出可能期間としては、本日４月３０日までとなっており、現時点で１９件の意見書が提出されておりますので、意見の概要をご説明させていただきます。

主な意見につきましては、４件ございます。

１点目は、既存樹木の保全に関する意見でございます。計画地西側にはケヤキや桜の木が列植されておりますが、本計画では、これら既存樹木を全て撤去する計画となっていることから、地域の緑地環境や景観への影響を懸念し、可能な限り既存樹木を保全するよう求める意見が出ております。

２点目は、建物規模に関する意見でございます。本計画では、容積率１９９．９９％と、法令上認められるほぼ最大限の規模で計画されていることから、周辺に対する圧迫感や眺望を懸念する意見が出ております。

３点目は、プライバシーへの配慮に関する意見でございます。本計画では、北側に向けてバルコニーが設けられる計画となっておりますが、これにより、北側に位置する既存の集合住宅との間で、視線の交錯が生じるおそれがあることから、プライバシーに十分配慮した計画とするよう求める意見が出ております。

４点目は、機械式駐車場に関する意見でございます。５層構造の機械式駐車場を設置する計画について、稼働時の騒音や排気ガスによる周辺環境への影響また圧迫感に対する懸念が示されており、これらの影響を低減するための対策を求める意見が出ております。

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】　説明終わりました。委員の皆さん、ご意見、ご質問ありましたら、お願いいたします。●●委員、お願いします。

【委　　員】　ご説明ありがとうございました。今日、現地も視察させていただいて思ったのですけれども、やはり４ページの、周辺状況写真のところにある隣地境界のところと、この今回の歩道上の自主管理公園のところの兼ね合いなのですけれども、③番と⑦番の写真のところが、これがそれぞれ各隣地側のほうのコンクリートの擁壁が立ち上がっていて、これがやはり今回の開発でつくられる自主管理公園の歩道空間とぶつかっているのが非常に危ないなというふうに思いました。

２４ページのイメージパースのところを見ると明らかなのですけれども、そこの歩道空間のところに、ちょうどコンクリートの壁が立ち上がっていて、ここはやっぱりどう考えても歩行環境として危ないと思います。

ただ、これは現地で確認すると、今回の開発敷地ではなくて、それぞれ隣地側のものになってくるので、今回の事業者の敷地外になってくるところではあるので、市のほうでも間に入っていただきながら、これを何らか、この今回の開発に併せて、ちゃんと歩道環境が一貫してつなげられるように、何らか手だてを打たないと非常に危険かなというふうに思います。

なので、何らか、どういう方法があり得るかというのをまずご検討いただけたらと思います。

【委　　員】　ご意見ありがとうございます。事務局、どうでしょう。

【事 務 局】　こちらにつきましては、届出があった後に、私からも確認しておりまし

て、今後、隣地の所有者と協議をして、撤去する方向ではもちろん考えておりますので、また協議状況を報告しながら協議を進めていきたいと思います。

【委　　員】　よろしくお願いします。

【委　　員】　この先ほどの写真のその③番と⑦番、それぞれ、だから違う所有者、事業者ということですよね。引き続き、こちらの検討はしてください。お願いします。

　そのほかはいかがでしょうか。●●委員、お願いします。

【委　　員】　今の●●委員の話を聞いてですけれども、ちゃんと聞き取れたかどうか分からないのですが、この北側と西側はもう既に集合住宅があって、それぞれ自主管理歩道というか、公園を持っているということですよね。デザイン上の連続性というか、例えば、インターロッキングなのでしょうけれども、今回は今回で多分何か考えられているのだと思うのですけれども、例えば今の壁の話もありますが、西側のほうの自主管理歩道の在り方、あるいはその舗装の仕方と何か連続性を持たせるとか、北側であれば、北の先にある住宅のほうの自主管理公園との連続性。それは壁があるないだけではなくて、デザイン的にもうまく一体のものとして見せられると、景観としてはいいのかなと思うのですけれども、そのあたりというのは、今回何か配慮がされているのでしょうかね。ちょっとそれは確認できなかったのですけれども。

【事 務 局】　現状としては、検討中ではあるのですけれども、もちろん周辺との連続性というのは今回検討した上で、こういった自主管理公園を設けておりますので、舗装の連続性などを検討し、デザインは協議していこうと思います。

【委　　員】　舗装や樹種とかですか。

【事 務 局】　そうですね。

【委　　員】　もちろん周りが広葉樹種だから全部その樹種でということでなくてもいいのですけれども、少しこう、いきなり変わらないようにというか、少しずつ変わっていくとか、隣地の境界部分には同じような樹種が少しあって、こっちの角にいくにしたがって変わっていくとか、いずれにせよ、全く周りと同じにするとかということではないとは思うのですけれども、何か連続性が感じられるような配慮をしていただけるといいのではないかなと思

いました。

【事 務 局】 ご意見ありがとうございます。

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

【委　　員】 先ほどと似ているのですけれども、隣地境界のところで北側のところにずっと歩道が通っていると思うのですが、今のところ、駐輪場がずらっと、西側のほうから配置されているので、歩道を歩いたときの殺風景な感じを少し払拭するようなご配慮をいただきたいなと思うのですが。

今、２６ページのパースだと、駐輪場がずらっと並んでいて、植栽は広い道路側のほうには入っているのですけれども、２６ページの鳥瞰図、その境界の北側の歩道のところですね。現況写真の４ページの②番の写真だと、少し植栽が入っていたりするので、多少その歩道に対して潤いなんかも、既存はあるので、今回も少し検討されたほうがいいのではないかと思いました。

【事 務 局】 おっしゃるとおり、北側と西側というのは、今植栽の計画では少し物足りない印象がございますので、今後、先ほど意見書のところでも既存樹木についてのご意見をいただいておりますので、それを踏まえて事業者のほうには、今後調整していきたいと思っております。

【委　　員】 特に北側の、通路に今なっているところですよね。では、今のご意見、受け止めてもらいたいと思います。

【事 務 局】 承知いたしました。

【委　　員】 そのほかいかがでしょうか。今日我々現地で見た委員の中では、見たところがあるのですが、あのバスベイですかね。バス停があったのは１２ページの図面ですかね。この辺の向かい側にちょっとポケットパークといいますか、あるところなのですけれども、ここに、もしもこのバス停、動くこともあるかもしれませんけれども、いずれにしてもそのバス停周りがもう少しデザインの配慮、乗降客のためのベンチも含めて、もう少し考えてもらいたいというふうに思います。

【事 務 局】 緑化計画図のほうなのですけれども。こちら、構想段階でのこちらの自主管理公園のデザインを示しているのですけれども、一応バス停の設置位置付近には、ベンチを設置する計画となっていまして。

【委　　員】 ありますか。ごめんなさい。

【事 務 局】　いえ、とんでもないです。なので、一応今の想定では、バス停の位置は変わらず、またそこのバス停の付近にはベンチを設置するということで、構想段階では計画いただいております。

【委　　員】　二重、ダブルラインといいますか、そこのところがベンチ。

【事 務 局】　そうですね。少し分かりづらいですけれども、そちらになります。

【委　　員】　分かりました。検討はしているということですね。

【事 務 局】　はい。

【委　　員】　分かりました。そのほか、いかがでしょうか。●委員、お願いします。

【委　　員】　先ほど、意見でもあったと伺っていますけれども、やっぱり西側の今ある桜がかなり立派な桜で、老木化の問題がどれくらいかとかというところまでちょっと判断できないのですけれども、かなり立派な桜が列植されていて、今の計画ですと、西側、駐輪場を置いて、まるっとあそこを切ってしまうというのは、やっぱり今ある敷地を引き継いでいく、新しく集合住宅が設計される、開発していくという中で、あの緑資源を使わないというのはちょっと敷地の使い方としても、もったいないのではないかと思うのです。そうすると、駐輪場のその配置の仕方も含めて、もう少し既存樹木を生かして残すような配置の仕方というのを考えられてもいいのではないかなと思いました。

　これだけの規模なので、当然駐輪場を一定量確保する必要があるという予見はよく分かりますし、先ほどの北側の話でいくと、北側の集合住宅側のほうでとっている緑道がありますので、ある種、この北側敷地いっぱいに駐輪場を充てて、そこは向こう側の緑を借景的に活用していくというのは、１つの方法としてあるのではないかと思うのですけれども、逆に言うと、この敷地でせっかくつくられている西側の桜であったりの緑地は、こちら側でもう少し担保してあげると、地区全体の緑としても価値が上がるのではないかなというふうに感じますので、この西側の駐輪場、完全に施設だけ配置していくようなやり方ではなく、既存の緑を生かすやり方を少し検討いただけるとありがたいかなと思いました。

【事 務 局】　ありがとうございます。意見書でも主な意見として挙げたように、多数意見をいただいておりますので、それを踏まえて、事業者のほうには見解をいただいた上で、また今後、協議させていただきます。

【委　　員】　お願いします。そのほか、いかがでしょうか。

【委　　員】　大体先生方のご指摘のところ、私も全部気になったので、図面を詰めていただければと思っているのですけれども、共用部周りの詳細がちょっと分からなくて。メインの入り口は多分この奥まったところの「共用」と書いてある、メールボックスがあるようなところなのですよね。一番角にある共用というのは、集会所みたいなイメージなのですかね。

【事 務 局】　そうですね。おっしゃるとおり、集会所になります。

【委　　員】　要はここにお住まいの方はどんなふうに入ってくるのかがちょっと分かりづらくて。奥まったところのその共用のところから入るということですか。

【事 務 局】　一応、出入りとしては東側からで、土地利用計画ではスポット的に空白になっているところがメインエントランスになっています。

【委　　員】　分かりました。共用のあたりの人の動きと、あと駐輪場がそこにぽこんと８台入っていたりするのとか、何となくこのあたりが、このマンションの顔になるのだとしたら、その辺のところと緑の関係とか、あと共用の、先ほどの集会所のところは道路側からステップが入っているような状態になっているみたいなので、この使われ方のイメージだったりとか、その辺は次の資料のところでは、協議してご説明いただければありがたいなと思いました。

以上です。

【事 務 局】　承知いたしました。次に向けて準備させていただきます。

【委　　員】　ご意見ありがとうございます。そのほかはいかがでしょうか。

では、こちらは引き続き継続案件ということで、今日いただいた審査会でのご意見や今いただいている近隣のご意見も踏まえた上で、事業者との協議の結果をまた継続案件として、こちらで議論させていただきたいと思います。このような形でよろしいでしょうか。

（異議がない旨を確認）

【委　　員】　それでは、そのように進めたいと思います。

続いて、それでは日程の第６ですかね、事務局から説明をお願いいたします。

【事 務 局】　それでは、日程第６、分倍河原駅周辺地区まちづくり誘導地区及びまちづくり誘導計画（案）についてご説明いたします。

本件は、令和８年２月１６日開催の本審査会で、分倍河原駅周辺地区の

まちづくりの状況とともに、同地区におけるまちづくり誘導地区の指定及びまちづくり誘導計画の策定に向けた案の作成についてご報告した案件でございます。

前回の審査会以降、まちづくり誘導計画案について、オープンハウス、縦覧及び意見書の募集を実施し、これらを踏まえた案の修正を行いましたので、同計画の策定に向けて府中市地域まちづくり条例第９条の２第２項及び第９条の４第４項の規定に基づき、本審査会のご意見を賜りたく、お諮りするものでございます。

続きまして、内容については、担当よりご説明させていただきます。

【事 務 局】 それでは、内容についてご説明させていただきます。

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分倍河原駅周辺地区の地図です。区域は、府中市の西部に位置するＪＲと京王線の２路線が乗り入れている、分倍河原駅を中心とした区域です。

まちづくり誘導計画案については、令和８年２月に開催された本審査会でご報告させていただいた後、令和８年３月３日から３月１７日までの２週間、まちづくり誘導計画案の縦覧を行うとともに、３月１５日、１６日の２日間、オープンハウスを開催し、まちづくり誘導計画案について、周知をいたしました。

また、縦覧開始日から３月２３日までの３週間、意見書の提出を求めたところ、４名から意見書が提出され、８件の意見がございました。

続きまして、資料２をご覧ください。

こちらは、令和２年に策定したまちづくり基本計画における地区展開の具体的なまちづくりの施策と、今回縦覧したまちづくり誘導計画案に対して寄せられたご意見の該当箇所について位置を示したものです。

続きまして、資料３をご覧ください。

縦覧したまちづくり誘導計画案に対する意見と見解についてご説明します。

先ほど位置をお示しした資料２と併せてご覧ください。

意見の内容といたしましては、まちづくり方針に関するものとなり、初めに、上段２つ、番号１－３と３－１についてご説明します。

先ほどの資料２の地図では紫色の丸でお示しした踏切の箇所となります。

番号１－３では、京王線府中５号、６号踏切は、東京都の踏切対策基本方針の鉄道立体化以外の対策の検討対象区間の踏切である。踏切拡幅や自由通路による機能代替（廃止）等の安全対策を検討すべきである、との意見があり、番号３－１では、分倍河原駅は地域交通の拠点であるが、踏切による交通分断や防災上の課題があるため、府中駅から中河原駅までの区間の連続的な立体交差化を要望する。また、ＪＲ南武線は将来的な輸送力向上を検討する必要がある。これらを検討課題として、本計画に位置づけてほしい、との意見がありました。

この意見に対する市の見解は、当地区は府中崖線や２つの鉄道で分断された地形特性により、回遊性や駅前の滞留空間など、改善すべき多くの課題を抱えていることから、まちづくりの目標に記載のとおり、たまり空間や駅前広場、駅舎改良の基盤整備に加え、線路などによる分断の回遊性の向上に資するための自由通路の整備の取組を進めています。

この中で、東西自由通路については、京王線府中６号踏切に近接して整備することとしております。また、京王線府中５号踏切を含む幹線道路については、自動車と自転車の主要な動線とすることに加え、誰もが安全に利用できる歩行空間を備えた道路とすることを、まちづくり方針の「２　地区施設の整備及び維持・保全の方針」に追記してまいります、としております。

続きまして、番号１－１についてご説明します。

資料２の地図では、資料右上の青色でお示しした旧甲州街道東側となります。

番号１－１では、特に道路幅員が狭い旧甲州街道の市道４－１３９号から京王線踏切までの区間は、府中市都市計画マスタープランにある「歩行空間の確保」や「交通安全対策」の方針に併せた記載を本計画に追加し、道路拡幅整備を計画・推進すべきである、との意見がありました。

この意見に対する市の見解は、幹線道路１号（旧甲州街道）沿道では、開発事業に合わせて誰もが安全に利用できる歩行空間が確保されるように建築物等を誘導することを、まちづくり方針の「３　建築物等の整備方針」に追記してまいります、としております。

続きまして、番号１－２についてご説明します。

資料２の地図では、資料下段の灰色でお示しした鎌倉街道となります。

番号１－２では、鎌倉街道は府３・４・６号の廃止に伴い、代替の役割を担うものと考えるため、都等と協力をし、北側歩道敷地と合わせて都市計画道路と同等の整備を行い、自転車や歩行者の快適な通行空間の確保並びにバリアフリー化を進めるべきである、との意見がありました。

この意見に対する市の見解は、鎌倉街道を含む幹線道路については、自動車と自転車の主要な動線とすることに加え、誰もが安全に利用できる歩行空間を備えた道路とすることを、まちづくり方針の「２　地区施設の整備及び維持・保全の方針」に追記してまいります、としております。

続きまして、番号２－１と２－２についてご説明します。

資料２の地図では、資料右上の赤色でお示しした商店街となります。

番号２－１では、商店街に居酒屋以外のカフェや食事ができる店舗があるといいとの意見があり、番号２－２では、通学路でもある商店街通りについて、夜間の治安対策を実施してほしい、との意見がありました。

この意見に対する市の見解は、まちづくり方針の「３　建築物等の整備方針」に記載のとおり、商店街地区では歩行者が商店街を気持ちよく安全に歩くことができ、魅力ある店舗が集積したにぎわいのある商店街の形成を目指し、建築物等を誘導してまいります、としております。

続きまして、番号４－１について、ご説明します。

資料２の位置図では、先ほどお示しした１と同様、赤色でお示しした商店街となります。

番号４－１では、荷さばき車両の利用場所固定や時間指定が店舗等の負担となり、にぎわいのストッパーとなる懸念がある、との意見がありました。

この意見に対する市の見解は、当地区のまちの将来像である「にぎわいがつながり・ひろがる　歩行者中心の　人に優しい　コンパクトなまち」の実現に向け、まちづくり方針の「２　地区施設の整備及び維持・保全の方針」に記載のとおり、主要生活道路３号（市道４－１４１号）の商店街通りについては、南北自由通路から北側たまり空間を介して連続して安全に歩くことができる歩行者優先の通りとなるように、自転車の押し歩きの推奨や荷さばき車両の利用時間帯等への配慮を求めてまいります。

また、まちづくり方針の「３　建築物等の整備方針」に記載のとおり、商店街地区では、歩行者が商店街を気持ちよく安全に歩くことができ、魅

力ある店舗が集積したにぎわいのある商店街の形成を目指し、建築物等を誘導してまいります、としております。

続きまして、一番下の番号４－２についてご説明します。

資料２の位置図では、緑色でお示しした駅前たまり空間と生活道路となります。

番号４－２では、緊急時に緊急車両が円滑に通行できるよう、安全性を高める道路整備を進めてほしい、との意見がありました。

この意見に対する市の見解は、まちづくり方針の「２　地区施設の整備及び維持・保全の方針」に記載のとおり、たまり空間は、駅とまちを快適につなぐ歩行者中心のにぎわいや集いの場とするとともに、災害時や緊急時には、避難や救護活動が円滑に行えるよう、緊急車両の転回スペース等にも配慮して整備を進めてまいります。

また、生活道路については駅への動線及び災害時の避難動線の確保等のため、建築基準法第４２条第２項の位置づけがあり、幅員が４メートル未満の道路は、建築物の建替え等に伴い、幅員４メートルへの拡幅整備を進めてまいります、としております。

縦覧したまちづくり誘導計画案に対する意見と見解についてのご説明は以上となります。

続きまして、資料４をご覧ください。

こちらは、いただいた意見を踏まえ、縦覧に供したものを修正したまちづくり誘導計画（案）でございます。

それでは、修正箇所についてご説明いたします。

初めに、２ページをご覧ください。

先ほどの意見で、京王線府中５号・６号踏切は、踏切拡幅や自由通路による機能代替、廃止等の安全対策を検討すべきであるとの意見や、鎌倉街道は自転車や歩行者の快適な通行空間の確保並びにバリアフリー化を進めるべきであるとの意見をいただきましたので、資料下段のまちづくり方針の「２　地区施設の整備及び維持・保全の方針」で、道路についての方針を記載しておりますが、その中の幹線道路の２行目に赤字で記載のとおり、文言を追加しております。

続きまして、３ページをご覧ください。

上から７行目で、こちらは意見による修正ではございませんが、「府中

都市計画道路３・４・６号は周辺の既存道路の整備状況等とあわせて、在り方を検討する。」と記載しておりましたが、現在廃止に向けた手続を進めているため、全文削除することとしております。

それに伴い、１ページ、８ページ、９ページに記載の府中都市計画道路３・４・６号も削除をいたします。

続きまして、４ページをご覧ください。

先ほどの意見で旧甲州街道の市道４－１３９号から京王線踏切までの区間は、府中市都市計画マスタープランにある歩行空間の確保や交通安全対策の方針に合わせた記載を本計画に追加し、道路拡幅整備を計画・推進すべきであるとの意見をいただきましたので、まちづくり方針の「３　建築物等の整備方針」の下から３行目に赤字で記載のとおり、文言を追加しております。

続きまして、６ページをご覧ください。

先ほどと同様の意見に基づき、建築物及び工作物等に関する事項の商店街地区の４行目と旧甲州街道沿道近隣商業地区の２行目に、それぞれ赤字で記載のとおり文言を追加しております。

なお、資料５は、今ご説明いたしました修正箇所の修正前後の比較図となっております。

市といたしましては、府中都市計画道路３・４・６号の廃止に関わる都市計画変更の決定の後に、ただいまご説明いたしました修正内容のとおり、分倍河原駅周辺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。

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、お願いします。

【委　　員】　今ご説明をしていただきました。それでは、ご意見出していただければと思います。いかがでしょうか。もちろん、ご意見、ご質問、お願いできればと思います。

【委　　員】　私のほうが分かっていなくて申し訳ないのですけれども、これ、誘導計画というのがあって、その後に再開発とか何か計画が次、予定されているのでしょうか。どんな流れになるのですかね。この手続というのは。

【事 務 局】　誘導計画のそもそもの位置づけと、今後の展望なのですけれども、誘導計画につきましては、府中市地域まちづくり条例に基づきまして、どういったまちづくりを進めていくというその方向性、誘導していく考え方を取

りまとめて、その地区のまちづくりを進める上での指針とすべき計画を策定するものなのですが、別途、分倍河原駅周辺地区につきましては、これまで駅舎の改良整備ですとか、それに伴う周辺の基盤整備について、事業としてこれまで取組を進めてきているところでございまして、そちらと今まちづくり本部のほうで、分倍河原駅周辺整備担当として事業を進めているという部分と、誘導計画としてこの地域のまちづくりとして地元の方を入れた、細やかな土地の利用の誘導についての指針ということで、それぞれ別のセクションで整理をされてきておりまして。

この誘導計画というのが、ほかの地域でもそうなのですけれども、地区計画ですとか、実際の、具体の土地利用の規制誘導の手法も視野に入れて、今回そういった内容を整理して進めていくような形になっておりまして、これまでに新町・栄町では、法務省関連施設の土地利用展開に伴う対応として、周辺のまちづくりを踏まえた誘導計画を定めて、それが地区計画に具体的に移行していたりと、ここについても、そういった機運が地域の中で高まってくれば、具体的な制限を伴う地区計画ですとか、そういった、より上位のものを定めていくことも視野に、取組を進めていくといったようなところになります。

【委　　員】　ありがとうございます。地区計画のほうに移動していく可能性があるということですね。

【事 務 局】　はい。

【委　　員】　分かりました。ありがとうございます。

【委　　員】　よろしいでしょうか。ありがとうございます。そのほか、いかがでしょうか。

【委　　員】　荷さばき車両についての意見があったかと思うのですが、現況がどのような時間指定や場所で、今後どのようにしていこうとしているのかがちょっと分からなかったので、もう一度ご説明いただけますか。

【事 務 局】　荷さばき車両につきましては、現況、特に時間帯の指定をしているものはございません。ここは歩行者の安全確保をするために将来的に時間帯を設定しまして、地元とも協議をしながら、こちらの時間帯の設定というのを協議していきたいと考えております。

【委　　員】　今のご意見、荷さばきに関するまちづくりの目標、方針等も含めた、記載は今のところないのですか。

【事 務 局】　今回の誘導計画の案で、３ページのところです。こちらのまちづくりの方針の主要生活道路のところで、商店街のところの市道４－１４１号になるのですけれども、こちらについて、自転車の押し歩きの推奨や荷さばき車両の時間帯等の配慮というところで記載させていただいております。

【委　　員】　分かりました。よろしいですかね。

【委　　員】　ということは、基本的には北側のほうはあまり車両を入れさせないで、公共のタクシーなり何なりとかも、基本南側の駅前広場に集約しようということでよろしいですか。

【事 務 局】　北側の商店街通りは、狭い通りになっておりまして、分倍河原駅の乗降客、駅から降りる半数は北側、半数は南側で、ちょうど３万人ずつぐらい、１日当たりいるのですけれども、この狭いところに入ってきていますので、荷さばきの時間帯を設定して、できるだけ歩行者を快適にということで。分倍河原の特徴的なのが、通勤通学ですとか、あと夕方の時間帯が特に人が多くなりますので、車両については、その時間帯は商店街と協力しながら、そういう荷さばきの方たちに周知をして、ご配慮いただくというところと。

　また、現在は駅前に空間がなく、万が一災害があったときというのは、広場がありませんので、緊急車両用の北側たまり空間というのは設けようとしています。それ以外のものは基本的には南側のほうで、今もタクシーとバスの停留所があるのですけれども、そこも併せて再整備をしまして、基本的には車両は、今、委員おっしゃられているように、南側のほうに誘導していきたい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。●●委員、お願いします。

【委　　員】　この誘導計画の地区施設図、資料４の９ページ目ですかね。今ご説明あった、たまり空間なのですけれども、この北側たまり空間の必要性みたいなものは現地も今日見ていて理解できたのですが、この西側にもう１つ、東西自由通路の西側のたまり空間というのがあるのですけれども、これはどういう位置づけで必要としているものなのかというのが、いまいちイメージが湧かなかったのですけれども、どういったものになりますか。

【事 務 局】　今現状の分倍河原駅につきましては、西側には一切駅施設等がなくて、住宅が立ち並んでいるような状況ではあるのですけれども、今回６号踏切

という狭い踏切がありまして、それの代替的にもということで、東西自由通路を整備します。こちらのほうの整備に向け、住宅街のところで人の誘導の流れが変わりますので、そこの西側にも空地としてたまり空間的なものを位置づけるというところで、西側たまり空間を整備してまいります。

こちらの地図の、西側たまり空間の北側に抜けるオレンジ色で書いてあるところが、こちらも今、家が立ち並んでいるのですけれども、そこの用地のほうを取得しまして、基本的にはその西側のたまり空間から北側の旧甲州街道まで抜けられるように、広場とあと道路は６．５メートルの道路を整備していくということで計画しております。

以上です。

【委　　員】　これは、どちらもたまり空間をつくるのは、行政の、公共の用地買収で空間をとっていくという形でいいのですか。

【事 務 局】　はい。両方とも道路区域に入れまして、市側のほうで整備してまいります。

【委　　員】　なかなか、この動線と交通量が今後東西自由通路でどれくらい増えてくるのかというのが、ちょっとまだ僕自身イメージできていないのですけれども、この西側のたまり空間がその意味で駅利用者がたまるというのには形の線形として、どういうふうに使いやすくなるだろうかというところ、まだよく分からないので、おおむね、東西自由通路の両端部にたまり空間が必要であるという合理性は分かるのですけれども、この青の線形のありようが、これでうまくいくのかなというのが、ちょっとまだ理解し切れないなというところでした。

ただ、恐らく東西自由通路であったりとか、駅整備していく、駅舎改良の整備していくときの工事ヤード空間が必要になるので、まず前提としてそうした敷地が代替されるのかなと勝手には想像しているのですけれども、なので、その意味で、ここを最終的にどういう整備空間にしていくのかというところは、今後整備事業が始まっていく中で検討されていくことだと思うのですけれども、結構重要なところかなと思いました。

また、北側のたまり空間も、空間として必要なのは分かるのですけれども、ここが、用地買収していって、空地で広場になると、そこに露出する東側の建物は恐らく住居系の用途が、広場にこうやって露出していくような形になるので、商業としての一体的な北側に伸びていくところと、この

広場をどうつくっていくかとか、また隣地との関係をつくっていくかというところは、今回まだ誘導計画の段階、計画段階なので、よいとは思うのですけれども、いずれ実際にこれが事業化されていった先で、うまくその辺、検討というか、地元と調整したりとか、隣地地権者と調整していかないと、ずばっと空間だけが抜けてしまって、むしろ寂しくなってしまうみたいなことだったりとか、うまく使えるような空間にならなくなると、ちょっと残念なことになるかなというのが懸念されるので、そのあたり、今後の事業の中ではぜひご検討いただけるとありがたいかなと思いました。

【事 務 局】　分倍河原駅の周辺整備事業につきましては、基本設計が令和６年度で終わっていまして、７、８、９年度で、今実施設計をやっている段階でございます。予定としては、事業を令和１０年からということで計画しておりまして、ある程度の図面というのも、形にはなってきております。

西側のそちらのたまり空間という、名前は「たまり空間」と呼んでいるのですけれども、先ほど申しましたように、基本的には人が滞留するとか、そういうのではなく、新しくできる動線のところにバッファとして広場を設けるというところと、あとそこの、絵には表現されていないのですけれども、そちらにつきましても、障害者用の車が寄りつけられるような形での車寄せというのを計画してございます。

あと、北側たまりのほうの東側のところですけれども、そちらも近隣商業地域ではあるのですけれども、戸建ての住宅が立ち並んでいるような状況でございますので、そちらについては北側のたまり空間のところは植栽帯のバッファを設けるのと、あとフェンスのしつらえが今後近隣さんとの調整が必要になりますけれども、今のところは目隠しフェンスを想定しており、駅利用者の目線がいかないような形での整備というところを考えてございます。

以上でございます。

【委　　員】　ありがとうございます。

【委　　員】　ありがとうございます。そのほか、●●委員、お願いいたします。

【委　　員】　そのちょっと今のところのあたりにちょっと絡んでくるのですが、その上のオレンジの主要生活道路３号のにぎわいのところとか、あと荷捌きの話とか、先ほど話題になっていたことなのですけれども、これって、ほかのオレンジの主要生活道路１号とか２号とかと、ちょっと性質が違う部分

が、文脈があるのかなと思っておりました。

その内容で言うと、文案のほうのまちづくり誘導計画の恐らく３ページ目の主要生活道路のところの３ポツ目ですかね、主要生活道路３号のところに書いている書き方が、ご指摘を受けたこととあんまり対応していないような気がしているのですけれども、ここはもう少し、例えば、商店街のにぎわいの話だったりとか、荷捌きのことは書いてあるのですけれども、あと通学路とか夜間の通行とか、少し、もしそういうふうに建築的なものを誘導し、にぎわいが活性化するのであれば、そのあたりについても配慮する必要があるというような文言を、もうちょっと書き加えるべき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。事務局、お願いします。

【事 務 局】　こちらの主要生活道路と幹線道路の位置づけというのは、幹線道路というのは、今回、分倍河原駅周辺地区の外周道路で、そちらに車と自転車を誘導していくということにしておりまして、それ以外の次の主要なところを主要生活道路ということで、商店街通りですとか、ほかの通りも同じような位置づけに、なっているところでございます。

こちらのにぎわいを創出するというところは、最初のほうのまちづくりの目標のほうですとか、こちらのほうに記載しているところです。答弁変わります。

【事 務 局】　同じまちづくりの方針の３番の「建築物等の整備方針」の中の商店街地区に当たります。その主要生活道路３号につきましては、商店街地区に該当いたしますので、この建築物等の整備方針の中で、にぎわいのある商店街の形成を目指すと、そうした建物等も誘導するというふうに記載をしてございますので、そちらのほうで、にぎわいの創出を図っていきたいというふうに考えています。

以上でございます。

【委　　員】　趣旨は承知しているのですけれども、私の中では、その生活道路のここの部分のご意見の中であった、にぎわいをすることによって新たに加わるであろう課題については、生活のほうで、例えば街路灯をどうするのかとか、そういうような話が出てくるのは、生活道路の道のほうではないのかなというふうに思ったので、先ほどの前半のところの、にぎわいの、まち

づくり方針のほうの主要生活道路の３つ目のポツのところに呼応するような形で、うまく書き込んだほうがいいのではないかなという意見です。

以上です。

【事 務 局】 今ご意見いただいた、にぎわいを道路の区分としてどう受け止めるかということが、ここに位置づけられていることが適切であろうという趣旨かと思いますので、この点を踏まえまして、少し表現について、調整を検討させていただきたいと思います。ありがとうございます。

【委　　員】 ぜひお願いします。ちょっと暗いのが危ないとか、あと通学路だったらなおさら、その辺を配慮するのが、ほかの主要生活道路よりも、ちょっと力点を置かなければいけない道なのかなと思ったので、よろしくお願いします。

【委　　員】 ご意見、ありがとうございます。そのほか、いかがでしょうか。

これは今、いろいろご意見、たまりとかも含めて、書き方かもしれないのですけれども、まちづくり方針の中で、その歩行者ネットワークがどのように表されるのでしょうか。今これは幹線道路、主要生活道路、生活道路、公園広場、その他の施設ですけれども、歩行者ネットワークという考え方でどのように整理するのか。この中にそれぞれの例えばにぎわい、広場とか、そういったところに、たまり空間とかも含めて、考え方を整理しておくというのがあってもいいのかなというふうに思いました。

ちょうど、道路でもなく、公園広場でもなく、建築物ではないという扱いかもしれないのですけれども、そこの記述を検討していただけるといいかなと思いました。

私のほうの意見でした。そのほか、いかがでしょうか。●●委員、お願いします。

【委　　員】 分倍河原駅のにぎわいと言われている部分の、「にぎわい」の意味がちょっと分かりづらいかなと思っていて。乗降者数で言うと、一番ある意味でにぎわっていると言える場所だと思うのですけれども、あくまでここって、通過動線での分倍河原駅としての使われ方だと思うのですが、それを通過、要は回遊性とか、そういったことだけではなくて、滞留型のまちに変えていきたいよという、にぎわいの意味を指しているという認識で合っているのでしょうか。

【事 務 局】 今回、分倍河原駅の整備につきましては、令和２年度に分倍河原駅周辺

地区まちづくり基本計画を策定いたしまして、それに基づきまして事業のほうを進めているところでございます。

誘導計画についても、そちらと整合をとるような形で進めておりまして、先ほどの生活道路の関係も、まちづくり基本計画という前段の市の計画では、生活軸と位置づけておりまして、こちらのにぎわいにつきましても位置づけがございまして、こちらは今、商店街の通りとまずは駅、あと駅の南側に大規模商業施設がございますので、こちらをつなぐ軸をにぎわい軸という形で位置づけております。

将来的には駅広も整備されてきますので、今乗り換えの人が多い駅ではありますので、そういう人たちが少しでも外に出てきていただけるようにということでの意思はありますけれども、前段としては今の地形上、北と南で分断されていたりですとか、あと駅前から南のほうの状況が全く見えないような形になっていますので、そちらのほうを、新たに自由通路を真っすぐ商店街通りから南側に抜けるような形で、直線的に自由通路を再整備することによって、軸としてつなげていこうというところがにぎわい軸の位置づけです。

以上でございます。

【委　　員】　いかがでしょうか。

【委　　員】　今日行かせてもらって、ある意味で人はいっぱいいて、にぎわっていないことはないなとは思うのですけれども、地にお金が落ちているかというと、そんなこともないのかなと思ったりもしていて。この南側の大型商業施設の状況は分からないですが、既存の商店街とこの一本南北軸で通そうとしているこの軸ということの、このにぎわいの意味をもう少し明確化、明言化したほうが、まちづくりの方針としてはいいのかなというふうに思ったりしたという意見です。

【委　　員】　引き続き検討いただくということでよろしいでしょうか、その件。

【事 務 局】　にぎわい軸の書き方のところを、今おっしゃられた、どういうにぎわいかというのが分からないところもありますので、先ほどの、つなげるための軸というような表現を追記するような形で検討していきたいと思います。

【委　　員】　検討ください。お願いします。そのほか、継続案件ということで、一旦よろしいでしょうか。また引き続き議論させていただきたいと思います。

一旦、継続でよろしいでしょうか。

（異議がない旨を確認）

【委　　員】　それでは、こちらにつきましては、継続案件として引き続き審議したいと思います。よろしくお願いします。

それでは、日程の第７、「その他」についてお願いいたします。

【事 務 局】　次回の審査会の日程についてですが、未定となっております。

以上でございます。

【委　　員】　また決まれば調整ということですかね。

【事 務 局】　はい。

【委　　員】　それでは、あと、委員の皆様も含めて、ほかにご質問、ご意見ありますでしょうか。よろしいでしょうか。

（異議がない旨を確認）

【委　　員】　それでは、特にないようですので、これで終わらせていただきます。

委員の皆様方には、大変ご多用の中、ご出席いただきましてお礼を申し上げます。

それでは、本日の府中市土地利用景観調整審査会を閉会といたします。どうもありがとうございました。