

令和5年度第2回土地利用景観調整審査会 会議録

- 1 開催年月日 令和5年9月20日（金） 午後5時00分 開会
午後6時00分 閉会

2 出席者及び欠席者

- (1) 委員 田中友章
谷垣岳人
野澤康
三輪律江
横溝惇
依田彩
(五十音順)

- (2) 欠席委員 桑田仁

- (3) 事務局 計画課長 小林茂
計画課長補佐 國分大樹
計画課地域まちづくり担当主査 下田博昭
計画課地域まちづくり担当 柳瀬郁

3 傍聴者 1名

4 議事日程

(1) 日程第1

令和5年度 第4号議案 土地利用構想及び景観構想
(日鋼町地内 Abeona 特定目的会社)

(2) 日程第2

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5年度第2回府中市土地利用景観調整審査会を開会していただきたいと存じます。

開会に先立ちまして、都市整備部計画課長の小林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、新規案件である日鋼町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。よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 それでは、●●会長、よろしくお願いいたします。

【委員】 改めまして、皆さん、こんにちは。

ただいまから令和5年度第2回府中市土地利用景観調整審査会を開会いたします。

本日の出席状況でございますが、●●委員から欠席の連絡をいただいております。そのほかの委員におかれましては、ここにご出席いただいておりますので、過半数に達しております。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。

続いて、会議録への署名ですが、順番で●●委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

【委員】 はい。

【委員】 よろしくお願いたします。

では次に、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、傍聴希望者1名おりますので、傍聴許可してよろしいでしょうか。

【委員】 はい。よろしいでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 では、傍聴許可いたしますので、お入りください。

(傍聴者入室)

【委員】 それでは、日程第1、令和5年度第4号議案土地利用構想及び景観構想（日鋼町地内）について、まずは事務局からご説明をお願いいたします。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 事務局。

【事務局】 それでは、日程第1、令和5年度第4号議案土地利用構想及び景観構想についま

して、ご説明いたします。

本件につきましては、令和5年7月31日付で、日鋼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確認ください。

資料の1ページをご覧ください。こちらが事業の概要になります。開発事業者はA b e o n a 特定目的会社で、主な土地利用目的はデータセンター及び事務所の計画でございます。

資料2ページをご覧ください。開発区域面積は1万1,233平方メートルになります。建築面積は5,394.48平方メートル、延べ面積は、3万3,451.65平方メートル、高さは49.9メートル、7階建てとなっております。

資料3ページをご覧ください。こちらは事業区域の場所を示した位置図でございます。赤で塗られた部分が事業区域の場所、位置を示しております。

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。赤色の網かけ部分が事業区域になります。

資料5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。写真①から⑤は、当該地の東側の市道すずかけ通りから事業区域を撮影したものでございます。写真⑥から⑩は、当該地の西側の市道5-201号から事業区域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ます。当該地の用途地域は、準工業地域、建ぺい率60パーセント、容積率300パーセント、防火地域となっております。

なお、当該地は地域冷暖房施設の区域となっております。

また、日鋼町地区地区計画区域内であり、府中インテリジェントパーク景観協定が締結されております。

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。当該地周辺は日鋼町地区地区計画区域内であることから、事務所建築物が大半を占めております。実態としては事務所及び電算センターが立地しております。当該地西側には日鋼団地となっているため、集合住宅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

2階から3階の低層建物から、8階から10階の高層建物が混在しております。なお、西側は日鋼団地となっていることから、4階から5階の共同住宅が集中しております。

資料9ページをご覧ください。こちらは道路種別図でございます。図面右下に凡例を記載しております。事業区域の西側は、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、東側は同法第42条第1項第1号及び第42条第1項第2号道路に指定されております。

資料10ページをご覧ください。こちらは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。今回計画部分は、都市型産業ゾーンに該当し、周辺地区との調和・共存を図り、都市型産業を保全・育成する土地利用を誘導することが定められております。

資料11ページをご覧ください。こちらは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っております。一般地域のその他（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。こちらは計画概要図でございます。本計画の全体コンセプトは、地区計画の方針に沿った知識集約型新業務地にふさわしいデータセンター・事務所ビルを計画する。建物計画は周辺に溶け込む色調を採用することで圧迫感を低減するとともに、建物ボリュームに変化を持たせ、先端性のイメージを出す。一方、緑豊かな府中市になじむよう、既存緑地帯や周辺の生け垣の保持、さらなる敷地内緑化に努め、市の方針に沿った計画とするとなっております。

景観に対する考え方としては、西側及び東側の連続する既存緑地は保持する計画としております。また、建物外装についても、景観ガイドラインに沿うとともに、周辺建物の外装色や素材も考慮し、今後の具体的計画を進めていくこととなっております。

外観コンセプトとしては、周辺になじむよう四隅の角を取るような納まりとし、周辺への圧迫感を軽減させ、主となる建物ボリュームは縦基調、低層部ボリュームは横基調とすることで、単調な外観となることを避け、地区の先進性に寄り添う端正な外観としているとのことです。

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兼外構図でございます。土地利用を示しており、敷地の東側が車両及び歩行者の出入口、北側に平置き駐車場を配し、建物西側に地下タンクを設置しております。

資料14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。西側及び東

側の既存緑地を残し、主に敷地境界部分を緑化する計画となっております。

資料15ページをご覧ください。こちらは配置図兼1階平面図でございます。

資料16ページをご覧ください。資料の16ページから20ページについては、各階の平面図となっております。

資料の21ページをご覧ください。21ページから24ページは、各面の立面図でございます。外壁色はマンセル値10YR8の1.5及び10YR5の1で計画されております。また、最上部に防音パネルを設置しており、そのマンセル値は2.5YR7の2となっております。

資料の25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。上段は当該地東側から見た周辺状況となっております。下段は当該地南側から見た周辺状況となっております。

資料26ページをご覧ください。26ページ及び27ページは、断面図となっております。

資料28ページをご覧ください。こちらは当該地南東側のすずかけ通りから見たイメージパースでございます。

資料29ページをご覧ください。こちらは当該地南西側の市道5-201号から見たイメージパースでございます。

資料30ページをご覧ください。こちらは当該地南東側から見た夜間の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。こちらは当該地南西側から見た夜間のイメージパースでございます。

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、32ページから40ページまで、本計画地に関する日鋼町地区地区計画及び府中インテリジェントパーク景観協定の資料を添付させていただきました。

また、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申請におきまして、土地利用構想の写しの縦覧を令和5年8月15日から9月5日まで行いました。

なお、意見書の提出可能期間としては9月12日までとなっております、意見書の提出はございませんでした。

また、大規模開発事業における住民説明会を令和5年8月30日に開催しております。出席者は18名で、主な意見といたしましては、「無機質なデータセンター

ばかりが建ち、まちとしてあまりよろしくない」、「騒音は大丈夫なのか」、「電気容量などは大丈夫か」といった意見があり、「異常に騒音を出すものではない」、「電気容量は東京電力から直接供給となっており、協議していく」との回答があったとの報告を受けております。

また、本日、メールで失礼させていただいたのですが、送らせていただいた資料がございまして、こちらは前回、土地取引を行った際にあった助言に対する見解書が提出されております。

1、日鋼町地区地区計画で定める緑豊かな知識集約型新業務地の形成を図ることという助言に対しまして、地区計画の方針に沿った知識集約型新業務地にふさわしいデータセンター・事務所ビルを計画する。建物計画は周辺に溶け込む色調を採用することで圧迫感を低減するとともに、建物ボリュームに変化を持たせ、先端性のイメージを出す。一方、緑豊かな府中市になじむよう、既存緑地帯や周辺の生け垣の保持、さらなる敷地内緑化に努め、市の方針に沿った計画とすると回答しております。

2番目としまして、地区計画区域内の既存建築物との調和を図るとともに、周辺の環境に配慮した緑化計画とすることという助言に対しまして、ガイドラインによって規定されている範囲内で周辺に溶け込む色調を採用し、周囲と調和する計画とした。また、敷地西側の緑地帯及び樹木、敷地東側の公開空地沿いの植栽は共に保存する計画とした上で、周辺環境と連続した緑化計画を今後進めるとの見解があります。

3番目といたしまして、府中インテリジェントパークまちづくり協議会に加入し、活動に協力することという助言に対しまして、協議会に加入し、活動に協力し、地域まちづくりに貢献していきますとの見解が示されております。

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。

では、新規案件ですので、ご質問、ご意見などあるかと思っておりますので、よろしくようお願いいたします。どうぞ。いかがでしょうか。●●委員、どうぞ。

【委員】 すみません、すごく基本的なところで、データ用の施設なのでそれほどないと思うんですけど、おおよそどれぐらいの方々がどういう形で常駐したり、利用するのかという、全員の規模を教えてくださいたいのと、それから13ページの配置図の中で、出入口があって、平置き駐車場があったりするんですけど、これ駐車場はもう来訪みたいなものではなくて、スタッフだけの利用で、どれぐらいの期間、どう

いう感じで出入りするのかというところを補足情報としてもう少し教えてください。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 はい。

【事務局】 まず、一つ目の質問といたしまして、何人常駐するかということについてですが、平均で10人程度を想定しております。また、駐車場につきまして、出入りの頻度としては1日10回程度ということなのですが、来訪用の駐車場かどうかについては、確認がまだ取れておりませんので、そちらについては確認した上で回答させていただきます。

以上です。

【委員】 ●●さん、よろしいですか。

【委員】 はい、分かりました。

【委員】 ほかにいかがでしょうか。いかがですか。

【委員】 すみません。

【委員】 ●●さん、どうぞ。

【委員】 ちょっと前のときにいなかったのだから分からないのですが、令和3年度のときの議案の関係というか、どういうものが出てきて、どういう形に落ち着いたのかというのをちょっとご存じでしたら教えていただきたいのですが。

【委員】 隣の隣の敷地の話だと考えていいですか。では、事務局。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 はい。

【事務局】 令和3年度に審議を行いました案件につきましてご説明いたします。画面を共有いたします。

令和3年度につきまして、2件同じようなデータセンターの計画がございました。今回の計画地は赤色で示しているところで、令和3年度の第1号議案で青い枠、令和3年度の第7号議案で緑の枠の敷地につきまして同じようなデータセンターの計画がございました。

青い敷地が令和3年度の第1号議案、緑の枠が令和3年度の第7号議案です。今回は赤色の枠で囲まれたところになります。一応、最終的なイメージとしましては、2棟同じようなデザインで建物が計画されているような状況で、すずかけ通りから見た前面は、少し表情がないような建物となっております。

審議会の意見といたしましては、まずは地区計画の趣旨、平成元年に地区計画がこちらの地区、策定されているんですけども、当時の電算センターの用途と現在の

電算センターの用途が、人が出入りしないという建物になりますので、この辺が当時の地区計画の趣旨に合っているのかというご意見がございました。あと、外観につきましては、やはり無機質な外観になりますので、もっと表情に変化を持たせるような、例えばダミー窓の設置などをしたらどうかという意見がございました。

現在の状況ですが、2棟ともまだ計画は進んでおりませんで、南側の敷地につきましては、設計者を替えた上で計画を全面的に見直すということ聞いております。現在更地の状況になっております。北側の建物なんですけど、こちら既存のビルを活用しまして、中をデータセンターの用途に変えるという計画で、現在、外観の修繕という形で地区計画の届出が出ている状況になりまして、パースで示されているような建物は建たないということ伺っております。

以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。

【委員】 ●●さん、よろしいですか。

【委員】 はい。これができるのかどうかというのをちょっと資料から読み取れなかったので、ありがとうございます。

【委員】 このとおりににはできない状況になっているということですよ。

【事務局】 そうです。また、南側計画地が全く白紙になっておりますので、今後恐らく新しい計画が出てくるかと思えます。

【委員】 ほかにいかがでしょうか。●●委員。

【委員】 教えてください。ちょっと、今議論されていたことに関わるのと、あと前回審議したときに、多分、私は委員を務めていて、当時そのようなことを発言した記憶があるのですが、このような計画がこのエリアで提案されている一つの根拠として、地区計画の土地利用の方針に、以下引用ですが、「先端産業に関わる研究用途施設、電算事務センター及びアメニティー施設を配置するとともに（中略）知識集約型新業務地として秩序のある土地計画を図る。」というふうに書かれているということなんです。ですから、知識集約型新業務地というものがどのようなものであって、そこに含まれるときの3要素のうち、研究業務施設及びアメニティー施設と並列して置かれるところの電算事務センターなる用途というのがどのように解釈されるのかということなのかなと思うんです。要するに、ここの電算事務センターということだけを取り出して用途を吟味するのであれば、前回もそうですが、今回の提案されている半ば無人の、あるいは業務地でありながら限りなく業務に携わる人がそこに存在しないような用途の建物というのが認められるのかもしれないのですが、先

ほど私が引用させていただいたような知識集約型新業務地、知識が集約されるというのは、人間に多分集約されるんだと思うんです。これがただの本当にAIで、サーバーが置いてあればそこに知識が集約されるという解釈であれば、ちょっとそれは否定していただいて、上書きしていただく必要があると思うんですが、私が個人的に解釈するには、知識集約型新業務地というのは、やっぱりそういうような人間がつかさどる知識が集約する場所で、そこに人間が集う場所であるので、だから、故に研究業務施設と、電算事務センターと、アメニティー施設というのが3つ並列で併記されるということであれば、十分僕はこれは理解できるものですが、そういうような解釈を個人的にはしています。そういうふうな観点でいうのであれば、先ほど言った電算事務センターという言葉だけを取り出して、機能を適合・非適合ということを使うというのは、やはりちょっとやや乱暴な議論だ。これは多分、今まで進んできた審議の過程の連続性がありますので、加えて、後出しじゃんけんのようなことになるのは甚だアンフェアだと思いますので、事業者の方。やはりある段階で、ここの解釈というのをきちんと、これは本審議会の議論を上回るのがあれば、もう少し都市計画的な手続の中にも一度還元していただいて、きちんとした解釈を提示する。その結果、もしかしたら既存不適格みたいなものが生じる可能性も否定できないわけですけども、先ほどの住民説明会の中でも紹介されていた議論もあるように、限りなく業務者がいない知識型新業務地を造ることが、ここのエリアの地区計画の趣旨と合うのかどうかという議論は、やっぱりどこかでしっかりとさせていただく必要があるのではないかと思います。それをしないと、先ほどの紹介された2地区のときの議論から、多分この後、この地区で出てくるときに、ここの用途を言葉だけ取り出してやったときに適合するからいいでしょうということについて、今私が申し上げたような議論を何度も繰り返さなきゃいけないことになるのではないかなというふうに思います。これは、半分はコメントで、半分は府中市さんのほうの地区計画の問題ですが、その辺はどういうふうに考えるのかお示しください。

【委員】 はい。恐らく、令和3年にも同じような議論をやったと思いますし、地区計画つくって三十何年たっているんで、見直すなり、解釈をしっかりとやり直すべしという今の●●委員のおっしゃるような話は、そのときもしたような記憶がありますけれども、市としてはどうお考えなんですか。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 はい。

【事務局】 市としての考えというところなんですけれども、前回でもこちらについて議論があったかと思いますが、我々として、まずこの当時の考えと今の考え、この電算センターの考えというのは、確かに当時求めていた電算センターの考えと、今実際に配置されようとしている電算センターというのは、人の常駐がほとんどないような状況になっているというところからすると、考え方が当時とは違うというふうには感じております。ただ、この電算センター自体が建築基準法上、事務所としての考えでいいのか悪いのかというところに行く、ここに建てることはできるのかなという認識はしていきまして、ただ、市としてこれを今後認めていくのか、こういう方向で地区計画としてこの考えでいいのかというところについては、今、ほかの市も含めて研究させていただいているところございまして、今後どのようにしていくのか、場合によっては地区計画を変更して、●●委員おっしゃっていたとおりに、今あるものについては既存不適格という形になってしまう可能性もあるので、そういう形にしていくのか、それともこの電算センター自体も知識集約型とは、当時の考えとは違うけれども、新たに市としてこれも地域集約型だという認識でいくのかというところを今整理させていただいているところございまして、今はまだお答えできないんですけれども、現時点の地区計画の考え、地区計画に示されている内容としては、これは読まざるを得ないというふうに考えております。ただ、当時の考え方とは確かに違う部分がありますので、そこについてはちょっと研究させていただいて、必要に応じてこちらの地区計画については変更等も考えさせていただきたいと考えております。

以上です。

【委員】 ●●委員、いかがですか。

【委員】 ちょっと細かいことで恐縮なんですけど、参考までに教えていただきたいんですけど、今の議論の中で、建築基準法上の用途の話と、建築基準法で定めるところの最低限の基準を上回る整備をするための地区計画の中にある土地利用の方式の基準と、あと2つあると思うんですけど、ちなみに建築基準法上の用途というのは、建築物の用途という意味では、今回提出されているようなものというのは事務所という用途に含まれるということになるんですか。あるいは、建築基準法上というより、ほとんど人がいない、だがサーバーが大量にあるような施設というのは、何か別の用途になるんですか。無論、今回これ準工業地域で、要するに土地計画、都市計画における建築物の用途としては全然問題ないということは理解しているんですけど、その上で建築基準法上の用途、この建物は何ですというカテゴリー等々、

どうということになるのでしょうか。このことを聞いている一つの理由は、先ほどのことも書いてあって、もう一個、地区整備計画の中でB地区に関しては、(1)が事務所、研究所、研修所というもので、(2)、(3)書いてあるんです。だから、多分これ普通に考えると特別なものではないように思われるのは、(1)の中に含まれるものだったんです。明らかに研究所で、研修所ではなさそうですから、事務所で読まれるということになる。要するに、一つは建築基準法上、これが事務所というカテゴリーのものでなければ、別の読み方をここでする必要があるんじゃないかということももう一つ。あと、先ほど議論したように、より上位のものとしては、せつかく地区計画を定めていて、要するにこの地区、エリアの独自のきちんと整備をしようということをやっているわけですから、それを多分より高い水準のものに整備されると期待されるわけです。そういうような前提で先ほどの基準というのがあるというふうに私は理解しているので、そうであれば、3つ列記されるものがそこに、その文脈においてふさわしいようなものとして、電算センター、電算事務センターというものが位置づけられるということができた。この2つの多分論点があると思うので、まずは前半のほうをちょっと確認させてください。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 はい。

【事務局】 建築基準法上の用途につきましては、事務所ということで確認をしております。

【委員】 了解しました。そうすると、やっぱりこの論点は先ほどの土地利用の方針のところの記述をどう整理するかということに還元されるということですね。ありがとうございました。

【委員】 ほかにいかがでしょうか。先ほど、令和3年の2つあるうちの北側は現状の建物をリノベーションするんですか。それで、データセンターにするというお話だったんですが、そういうのが事例としてうまくいくのであれば、ほかの相当立派な建物が建っているのに、無理やり更地にして、新築して物すごいボリュームののっぺらぼうを造るというのじゃないやり方がもしかしてあるのかなと思って聞いていたという感想が一つと、もう一つは、この地区計画が平成元年ですから、昭和の終わりから平成の頭ぐらいですね。その当時のインテリジェントは、●●先生と同世代だからご存じだと思いますが、24時間眠らないという方ですね、たしか。もう夜中もらんらんと光が輝いていて、世界のどこか昼間の国とアクセスして仕事をするというのがインテリジェントビルとか、インテリジェントシティのイメージだ

ったので、ここもそういうことを目指していたのかなと何か勝手に推測したんですけども、だからそういうのがどんどん変わってきて真逆なものができるようになっていときに、何か●●先生の言ったことの繰り返しになりますけれども、今までどおりの運用をしているだけでは駄目だろうなと思うので、ぜひこのあたりの地区計画、市の方が悩まれたり、勉強されたりするのも大事なんですけど、地元の方々はどうなんですか。必ず参加して協力しなさいと書くけど、参加するほうがきちんと活発に動いていて、こういう議論をしていることが伝わっているんですか。伝えなきゃ議論は始まらないですよ。

【事務局】 会長。

【委員】 はい。

【事務局】 すみません、おっしゃるとおり、インテリジェントパークのまちづくりの協議会があるんですけども、確かにそちらのほうに今こちらの、今の話というのは言っていない状況がありますので、私たちのほうできちんと伝えるべきだということを改めて反省させていただきました。またこちらについては改めてきちんと協議会のほうに伝えてまいりたいと思います。

【委員】 それも本来、令和3年のときに素早くやっておくべきだったような気がします。僕からは言わなかったのがまずかったかもしれませんが、では、そこはきちんと投げかけて、説明会でご意見が出たというのはやっぱり貴重なことでもありますし、その方がどういう方かは分かりませんが、そう思われている方が我々以外にも地元いらっしゃるということですから、そこはうまく聞き取る必要があるかなと思いますけれども、よろしくお願いします。

【事務局】 分かりました。

【委員】 すみません、ちょっと追加したいのですが。

【委員】 ●●委員、何かありますか。

【委員】 今、お話を聞いていたことに関連してなんですけど、多分、●●会長もおっしゃっているように、その当時の電算事務センターの用途というのが、現代の用途と大きく乖離しているというのがありますけど、ここはやっぱり、そもそも業務地として開発していこうという意図があったんですか、面的に。それで多分こういうふうになっているので、恐らくそういうものがあるかどうかちょっと確認していただくんですけど、業務地であると当然そのときに前提としている昼間人口という、就労人口みたいなものがやっぱり想定されているのだと思うんです。先ほど用途の話をしましたけれども、いわゆるオーソドックスな事務所ということであれば、面積当

たりの就業者数というか、就労者数当たりの単位面積とか幾つか、そういうものがやっぱり建築法規的にあるので、そういうような要するに定量的な指標として、そこに訪れる働く方の人数というのは、こういうものに附随していると思うんです。そのときに、現在それが同じカテゴリで可能であるからといって、大幅にその人口密度というか、就労者が少ないような建物を安易に容認していいのかという議論も大切であって、そもそも業務地としてここを土地利用するという前提で、様々な報告において説明されているのならば、そのことの継続性ということもきちんと吟味する必要があるというふうに思いました。

以上です。意見です。

【委員】 ありがとうございます。まさにそのとおりだと思います。

ほかにいかがでしょうか。ご意見、ご質問、ありますでしょうか。●●委員、●●委員、よろしいでしょうか。

【委員】 では。

【委員】 ●●委員、いかがですか、続けて。

【委員】 ちょっと今、●●委員の話聞いていて思ったのが、何となくインテリジェントパークの地区計画の名前を使って、何か少し悪い方向に使われているような気が少しして、なので、ちょっと世代でくくるのもあれなんですけど、僕らの世代からすると、インテリジェントパークに行くと少し、もうちょっと活発なときもありつつも、データセンター的なものの必要性があるんだろうなという感覚もありそうなので、もうちょっと、人口密度の件もありますが、もうちょっと1階レベルの話だとか、そういうところのどういう方向性を持った景観、景観というか、人のにぎわいも含めた景観をつくるべきかみたいなところがありつつの地区計画だと思うのですが、そのあたりの目指すところというか、そういったところというのは議論されているのでしょうか、市の中で。

【委員】 いかがですか。

【事務局】 会長。

【委員】 はい。

【事務局】 私たちのほうで、今現時点でデータセンターというところの考え方が、今、会長や●●委員からのお話なんかもあるとおりに、当時のものと今のものと確かに変わってきているところがあるというところは、この会の中でもいろいろご意見をいただいていた中で認識しているところでございます。そこで、我々としても本当にこの前の状態に戻すのが、状態を維持するような形の地区計画にするのがいいのか、そ

れとも新しいこうしたデータセンターというのも市にとって必要なんじゃないかという考えもないとは言えないので、そうしたところも含めて検討はしていきたいというふうに考えています。現地では、ちょっとすみません、中でそこまでの議論は正直できていない状況でありまして、理事者とかからはいろんなご意見は今お考えというのはいただいているところです。ただ、まだ市としてどうしていくのかというところについては、他のところも含めて調査研究させていただいて、どうしていくのかというのを決めようというところで、今動いているところでございます。

【委員】 ●●委員、どうですか。

【委員】 何となくですけど、今結構いろんな地域でデータセンターがすごい建てられている印象があって、多分この地区がある種狙われている感覚もある気がするんですが、ある意味そういった建物のバブルみたいな状態になっている中で、がんがん建ててしまったことによる残り、この建物がとはいえ50年、60年、下手すると100年の話になってくるときに、本当にデータセンターで大丈夫かという感想があり、そのあたり、例えば景観の話とちょっと違うかもしれませんが、そのあたりはもうちょっと明確に市としての方針を打ち出すべきタイミングなんじゃないかなということは思いました。ちょっと意見は違いましたが。

【委員】 そうだと思います。我々、この審査会の根拠になっている条例をつくったときは、企業の土地がマンションにどんどん建て替わっていくのを危惧してつくったんですよ。それと似たようなことがこのデータセンターということで起きているのかもしれないです。府中は地盤が安定しているので、しかも都心から割と近くて便利なので、狙われるといえは狙われると思います。企業の土地もまだたくさん残っているところもありますし、こういうふうに土地利用転換をしていくところも多々あると思いますので、何かやっぱり、市の計画課だけにとどまらない大きな方針が必要かもしれないです。

他に、ちょっと大きな話ばかりになりましたけれども、とはいえ、この建築行為に対して、開発行為に対して何らかの結論は今後出していかなきゃいけないと思うんですけども、そのためのご質問とか、次回に向けて何か必要だというものがあればお願いします。●●委員、どうぞ。

【委員】 そもそもちょっと私も同じような発想をしていて、土地利用的な話は、議論は引き続きあるという前提で、前に出ていたと思うんですけど、公開空地のつけ方のところを考えられないのかなというのがせめて思っていて、歩道状公開空地つける位置が、今東側のほうで普通に道路に面した状態であるんですが、こちら側はあまり

歩行者の方々がたくさん通るようなイメージではない道のような気がしていて、一方で、日鋼団地のほうの敷地境界線のところ、道路境界線のところ、多分、フェンスで仕切ってしまうような見方で、前も同じようなことを言ったような気がするんですけど、ここを少し共有するような、開いていくような敷地の使い方とか、そういう意味ではそこで働く10人の方々が、先ほどの過ごし方というか24時間の使い方の中で、ここに人が、どれくらい人の気配を求められるかとか、あるいはとどまらせられるかみたいなことが、一つのポイントになりそうなのが公開空地的な意味合いかなとも思うんですけど、もう少し工夫することは可能なかなと思いますので、いかがでしょうか。

【委員】 はい。ありがとうございます。

【委員】 すみません。

【委員】 市のほうから何か。29ページのパースを見ると、フェンスがずーっという感じですけど、ここをもう少しという話でしたよね。

【委員】 はい、そのとおりで、何となくここから景観的な緑だけで、逆にもうちょっと開いていったりとかすると、本質的な問題ではないかもしれないんですけども、せめてかなと思っております。前も話が。

【委員】 前もこっち側の緑地の話だと思います。

【委員】 全く同じイメージです。

【委員】 ちょっとその辺はご検討いただいて、また次回でも回答をいただければと思いますが、今の段階で何か市の方からありませんか。

【事務局】 はい、会長。前回もちょっと確認はしたところであるんですが、西側の緑地につきましては、高低差がありまして、擁壁が建っているんですけども、公開できるような形になっているかどうかまちづくり協議会に確認してみたいと思います。

【委員】 でも、このパースを見ると何となく傾斜がある手前は平らで高木がある。

【事務局】 ただ、そこは幅はかなり狭いと思います。

【委員】 狭くても何かフェンス、この分下がるだけでちょっと気持ち的に違うかもしれない。

【委員】 全部東側に固めなくても分散してもいいと思うので。

【委員】 ちょっとそのあたり確認をしていただけますか。

【事務局】 はい。

【委員】 ほかにいかがでしょうか。●●委員、どうぞ。

【委員】 今の話とちょっと関係するんですが、やはり基本、西側のほうに団地があつて、

普段お住まいの方が毎日通られることを考えると、あまりにもこちらの西側のパースが裏というか、完全な裏方になってしまって圧迫感もありますし、多分明るいので、あとスリットを入れて少し分節化をされているということで配慮はなされていると思うんですが、もう少しこちら側のファサードのほうも裏っぽくない感じというのをやっぱりつくる必要が、やっぱり団地からもし、住まわれている方に対してもう少し配慮が必要なのではないかと思うように至りました。

【委員】 そうですね。ありがとうございます。

ほかにご意見、ご質問ありますか。

【委員】 よろしいですか。

【委員】 ●●委員、どうぞ。

【委員】 これも多分、前回審議したときにほぼ同じことを申し上げたんですが、一般的な事業所ビルであれば、多分、執務空間への採光などの関係で、外装に一定の開口部を設けられることが一般的だと思います。周辺の要するに一般地区も含めた業務ビルは多分そのようになっている、既存建築部分はそういうことと思うんです。そことも調和を求めるということは、多分、今回も同じような要件が上がってくると思うんですが、今回の場合は、要するに先ほどから議論になっているほとんど居室でないような部屋がたくさん含まれる特殊な事務所ビルなので、実質的なアピアランスが倉庫のように、無窓のファサードが結構相当のボリュームで立ち上がるというわけですか。昔の配送センターみたいな、かなりやや乱暴なファサードになるということが一般用としても想定されるし、今回のそれに当てはまるものであると思います。やはり今回の場合は、地区計画が定められていて、周辺との調和みたいなことが出てくると、そこへの工夫は欠かせないと思います。とりわけ30ページのパースなどを見てもそうだと思うんですが、上のほうにほとんど人がいない大型のこれだけのスケールで立ち上がると、やっぱり不気味な感じがして、こちら辺を歩く方々にやっぱりかなり心理的な圧迫感というか、恐怖感とまでは言わないですが、ある種の畏怖を感じさせるような景観になってしまうことが非常に危惧されるので、そのことへの対応というのは必要だと思います。これ多分従前に、まだこの審議会が合体する前に、都市景観審議会だったか、景観審議会だったかのときに、かなり初期の電算センターを審議をしたことがあるのを覚えています。そのときなどはかなり細かな意見を出して、事業者の方にも改善をしていただいたというふうに記憶しています。そのような運用の前例もあって、その継続性の基に今回の審議会もあるというふうに認識していますので、やはりその辺はちょっと考えていただいた

ほうがいいと思います。冒頭でも言った前提となっている地区計画で生み出そうとしているにぎわいだとか、総合的な複数の建物を連担する景観ということを考えてから、この個別の建物の事情でそういうことに対する悪影響をもたらしてはいけないので、そこを緩和する方法というのを考えていただきたいなと思います。必ずしも私はフェイクウィンドウとか、そういうようなものを造ることに賛成するわけではなくて、本来はその建物の用途というのがきちんと表出して、よい景観がつくられるものが望ましいだろうと思うんですが、先ほど議論した理由によって、それがかなわないのであれば、やっぱりそれによる悪影響を緩和するための措置というのは事業者の方にしっかり考えていただくのは筋だなと思います。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。この景観審議会の時代に審議した事例は、場所とかぼんやりとでも何か覚えている情報はありますか。

【委員】 ちょっと時間をいただければ調べられると思いますけど。

【委員】 市の方で分かっているのかな。●●委員から教えてもらったほうが早いかな。

【事務局】 一応、30ページのパスで、右に写っている電算センターが平成18年ぐらいに審議はされています。

【委員】 その話か。

【委員】 何となくですけど、夜景のパスとかを何かに書いていたので、夜間、不気味にならないようにということを申したのを覚えています。万全とは言えないけど、大分改善していただいたなというふうに思います。

【委員】 では、ちょっと思い出していただいて、事務局、何か質問がありますか。

【委員】 了解しました。

【委員】 お願いします。

ほかにいかがでしょうか。事業者さんに対してというよりは、市に対してのご意見もいっぱいあったように思いますので、市に対して申し上げたことはそうそうすぐには解決できないことばかりかもしれませんが、だからってこれを通さないで時間を引っ張るというわけではありませんので、これをより良くするほうの議論の方向を考えていきたいなと思いますので、また引き続き議論をしていきたいというふうに思います。他になければ、この件については次回また継続的に審議をしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 ありがとうございます。では、日程第1というのは終了して、具体的な案件は、

今日はこれだけになります。

日程第2、その他について事務局からお願いいたします。

【事務局】 はい、会長。次回の日程についてでございますが、現在、手続中の案件が1件、土地利用構想で1件ございます。あと、ちょっと相談で大規模土地取引行為の届出が近々出されるというような相談を受けていますので、また改めて審査会の日程を調整したいと思いますので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

【委員】 今日の継続も含めると3件になりそうだということですね。

【事務局】 はい。あと、情報としましては、日鋼団地の建て替えがまた計画が煮詰まっておりますので、近々またご審議いただくようになるかと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

【委員】 分かりました。大物が来ます。

【事務局】 その際には、ちょっと日鋼団地を見たことのない委員さんもいらっしゃるのので、できれば現場のほうも回るような体制を整えたいと思っておりますので、そのときはまたご調整させていただきますので、よろしくお願いいたします。

【委員】 今日すみません、僕の都合でこんな時間になったので、現場に行けないということになりましたが、なかなか昼間の時間帯は取れない、平日の昼間は取れないです。どこかで取ればと思います。

ほかに皆さんからご質問、ご意見等ございませんでしょうか。よろしいですか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 それでは、特になさそうですので、これにて本日の府中市土地利用景観調整審査会は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)

● ● ● ●