

令和5年度第3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5年11月7日(火) 午前 9時30分 開会
午前10時38分 閉会

2 出席者及び欠席者

(1) 委員 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
田中 友章

(3) 事務局 都市整備部 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 2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

令和5年度 第5号議案 土地利用構想及び景観構想
(美好町三丁目地内 大和地所レジデンス株式会社)

(3) 日程第3

令和5年度 第6号議案 大規模土地取引行為

(4) 日程第4

令和5年度 第7号議案 大規模土地取引行為

(5) 日程第5

その他

5 議 事

(1) 日程第1、日程第2

【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3回府中市土地利用景観調整審査会を開会していただきたいと存じます。

開会に先立ちまして、都市整備部計画課長の●●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、本当にありがとうございます。

本日の議題といたしましては、前回からの継続案件でございます、日程第1として、日鋼町地内の土地利用構想及び景観構想、日程第2といたしまして、新規案件となります美好町三丁目地内の土地利用構想及び景観構想、日程第3及び第4として、規模土地取引行為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、挨拶をさせていただきます。よろしくお願いたします。

【事務局】 それでは、●●会長、よろしくお願いたします。

【委員】 皆さん、おはようございます。では、令和5年度第3回府中市土地利用景観調整審査会を開会いたします。

まず、本日の出席状況ですが、●●委員と●●委員におかれましては、ご欠席という連絡をいただいております。

出席委員が過半数に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。

続いて、審査会の会議録への署名ですが、順番では、●●委員、そして

次が●●委員という順番なのですが、お二方ご欠席ということですので、飛びまして、●●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。

【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をお願いいたします。

【事務局】 はい、会長。本日2名傍聴希望がいらっしゃっております。

【委員】 はい、傍聴希望者2名いらっしゃるということですが、傍聴を許可してもよろしいでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 特にご異論はなさそうですので、入っていただいて結構です。

(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、事務局からまず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5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り、令和5年9月20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、資料の構成をご説明いたします。

まず、資料右下にページ数を示しておりますのでご確認ください。

1ページが前回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、2から5ページに質疑に対して変更したイメージパースを添付しております。右下にページ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。

1ページの事前協議シートをご覧ください。

番号1「駐車場について、自家用と来訪用は何台か」に対する回答といたしまして、「台数の配分は今後計画します。来訪者数は少なく、基本的

には自家用と考えます」とのことでございます。

番号2「西側の緑地を開放したらどうか」に対する回答といたしまして、「現状、団地側の西側道路のフェンスについては、色・形状・フェンス等がそろっております。まちづくり協議会との協議の上、周辺建物のフェンスとの調和を優先し、セットバックすることはできないと考えます」とのことでございます。

セキュリティ上の問題もあり、当該地のみフェンスを下げることは現実的に難しいとの話もいただいております。また、本緑地帯は、府中インテリジェントパークとして当該地周辺が整備されたときに、西側に位置する日鋼団地への配慮もあり、整備されたものになっております。

番号3「西側が完全に裏側のデザインになっている。もう少し考えてほしい」と番号4「建物上部のデザインが単調なため、緩和する工夫が必要」については、デザインの話であるため、併せての回答とします。

資料2ページをご覧ください。こちらは当該地東側の道路からのイメージパースでございます。赤字で示した部分が変更箇所であり、コンセプトとして低層部を横基調、高層部を縦基調としており、今回、高層部に縦のアクセントを増やし、単調な外観となることを避けているとのことでございます。

資料3ページをご覧ください。こちらは当該地西側の道路からのイメージパースでございます。東側のデザインを西側にも反映し、リズムのある外観としているとのことでございます。

資料4ページ及び5ページにつきましては、夜間のイメージパースとなっております。また、前回の審査会で意見のあった地区計画の考え方について、日鋼町地区地区計画が策定された当時は、電算センターは人が常駐する形態が主でありましたが、府中インテリジェントパークにおいては、電算センターという高度にインテリジェント化されたビルの大規模な集積を目的としており、システムの発展に伴い、事務スペースをコンピュータスペースへ転換していくことも想定し、地区計画を定めております。

まちづくり協議会としても、時代が変わり自前ではなく、外注が多くなってきていることも理解しているため、人が常駐しないデータセンターであっても容認しているとのことでした。

府中市としても建築基準法上の用途が問題なく、もともとの地区計画上

の考え方から逸脱していないことから、排除するものではな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いたします。

【委員】 ありがとうございます。それでは、ご欠席の委員の方からは何か聞いていますか。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 はい、事務局。

【事務局】 ●●委員及び●●委員より意見をいただいておりますので報告いたします。

●●委員からは、「歩行者にとって低層階に明かりがあるほうが安心できるのではないか」というようなご意見をいただいております。●●委員におきましては、「地区計画策定当時は昼間人口を想定していると考えられるため、人がいない建物が建つことに違和感がある。明かりがなく、大きなものが立つのは歩行者に不安を与える。人がいないのであれば、いなしなりに建物についてはしっかり検討する必要がある」と意見をいただいております。

また、前回いただいた意見の中で、当該地北側のデータセンターにつきまして、情報提供が●●委員よりございましたので、そちらについても併せて報告させていただきます。

当該地北側の建物につきましては、平成19年に府中地域まちづくり条例に基づき協議を行ったものとなっております。こちら今、画面に示されております1枚目、こちらが当初出された案となっております、その後、協議を進め、こちらが1回変更したものの。その次のページ、こちらがまた変更したもので最終案となっております。縦横の分節が当初より増えており、またより細かく分節されていっております。

以上で、いただいた情報提供の説明を終わります。

【委員】 ありがとうございます。それでは、皆さんからご質問、ご意見をいただければと思いますが、いかがでしょうか。

【委員】 じゃあ、●●から。

【委員】 ●●委員、どうぞ。

【委員】 まちづくり協議会の考え方、現在の考え方については理解しました。電

算センター、こういう大規模な、ちょっと大がかりな人の、無機質などという言い方するとあれなんですけど、そういう建物についてもある程度了解はしています。先ほどちょっと●●委員からもご提示のあった案ですね、過去の北側の建物と絡めて考えたときに、やはりちょっと今いただいていたものだと、少しオーバースケールしているというか、考え方として、もうちょっと分節してもいいんじゃないかなというような、そんな印象は受けました。

ちょっとスケール感が、少し人のミクロ的な視点から何となくちょっと大がかりになっているので、もう少し分節するようなデザインみたいなものは、せめて工夫できないかなというふうには思いますが、いかがでしょうか。

あと、西側の緑道のことに関しては、緑地の開放の件については、考え方についても協議会との調整のことも納得、ある程度了解したんですけれども、これも時代の流れで、たしか西側のほうの団地の方々、少し違和感というかですね、建物のそういう連鎖について、想定以上に少し違和感を当時から考えたときには持っているような気がするので、これはこの案件のことというよりは、このエリアの方針みたいなことを、これは前から言っているように少し中心のほうでも、協議会のほうでも、今後のビジョンみたいなところを少し考えていくということは、一つあるのかなというふうには思っております。

なので、西側の開放に関しては、致し方ないかなというふうに思いますが、ただ足元周りの緑の照明のこととか、●●委員のご指摘もごもっともだと思いますので、少し人のスケールに合わせた視点で、もう少し寄り添った計画をお願いできればと思っております。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。事務局、何か今の●●委員の意見にコメントあれば、お願いします。特にないですか。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 はい。

【事務局】 デザインにつきましては、●●委員からも分節化はいいことであるので、もっと進めてくださいというご意見もいただいています、今、事業者のほうではまだ構想段階の設計ということなので、今後、詳細設計に移る段

階で、外壁のサンプルとかも含めて協議していきたいと思っています。

【委員】 ありがとうございます。西側の緑地帯の話も、多分日鋼団地のほうの更新が今後どうなるかによって、そのときに一緒に議論するというのはあるかもしれないので、その辺りはうまく市が中に入って、タイミングを見てやっていただければいいかなと思いますね。ありがとうございます。他にいかがでしょうか。●●委員、どうぞ。

【委員】 分節化の件で、先ほど高層棟のほうが縦分節で、低層棟のほうが横分節というふうに伺ったので、もしもう少し分節化を強化するという点で、今、多分縦の分節はパネルの割に合わせて多分幅とか決められていると思うんですけど、横分節のほうは特に縛りがなさそうなので、むしろベースとアクセントの関係を逆にすると、より濃い色に白系の明るい色が入るというふうにすると、より分節が形に沿っていいかなというふうにちょっと思いました。

特段パネルの終わりとかの縛りがなければ、少し窓幅とかに、窓の高さとかに合わせてすると、もう少し違和感がない分節ができるので、ご検討いただければ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。事務局よろしいですか。協議の段階で参考にさせていただければいいかなというご意見だと思います。

【事務局】 伝えてまいりたいと思います。

【委員】 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。●●委員、●●委員よろしいですか。これも前回から、●●委員、どうぞ。

【委員】 すみません。建物の分節というのが、これで本当に分節として見えるのかというのが少し疑問だなと思ったりしながら聞いていたんですけど、建物のボリューム上こういうふうなことでの解決しかないのかなと思いつたんですが、フェンスの件について、色・形状・位置がそろっているということで、お話はすごく分かるんですけど、セットバックやこういうことではない、フェンスがそろえる必要が本当にあるのかを少し考えてもいいのかなと思ったりはしました。

フェンスというのはどっちにしても、こういずれ何年かで更新されていくようなものなので、ここでまず新しいものを入れ込むという検討もされると、その後、営繕で更新されていくときに隣とかも変わっていったりする

る一つのチャンスでもあるのかなと思ったので、そこはちょっと考えていただけるといいのかなと思いました。意見みたいな感じになりました。

【委員】 ありがとうございます。確かに建築物と寿命が違うのでというのはおっしゃるとおりかなと思いますね。ご意見として、これも協議の過程で生かしていただければと思います。

他にいかがですか。それでは、これも前回からずっと議論してきていることですので、今回の審議をもって一旦答申を出して、また協議を進めていただくということにしたいと思いますが、よろしいでしょうか。それでは特にご異議なさそうですので、答申案を基に議論をして答申を出していきたいと思いますので、事務局から案を提示していただけますか。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 はい。

【事務局】 それでは、こちら答申案について、こちらご用意させていただきましたので、ご説明させていただきたいと思います。

令和5年9月7日付5府都計第124号で諮問が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となっております。

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

1、歩行者からの視点において単調でボリュームの大きな建築物であることから、建築物の表情に変化をつけ、見え方に配慮したデザインとすること。

2、府中市景観計画や府中市景観ガイドラインに即し、分節化や外壁素材の選定並びに、形態、衣装及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かつ具体的な検討を行うこと。

3、夜間の照明計画は、すずかけ通りの見え方に配慮するとともに、周辺建築物との関係で違和感を生じさせないように、適切な外構及び建築物の照明計画を行うこと。

4、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。

5、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。

6、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】 こういう提案をしましたが、いかがでしょうか。何かご意見があれば、修正をかけていきたいと思いますが。さっきの●●委員がおっしゃった最後のフェンスの話、どうしましょうね。これだとちょっと入っていない。適切な外構にぎりぎり入るか。でも、これははずかけ通り側しか言ってないようにも読めるので、3番は。照明計画はという項目ですね。ちょっとそこが気になるなという感じがしましたね。6点だと入れようがないか。あと1点、独立させることでもない。

【委員】 1に入れるのはどうですか。

【委員】 そうですね。

【委員】 建物、建築物の表情、見え方だけじゃなくて、今の外構、緑とのバランスとか、連続性とかなんか。何かそんなワードを1に入れておくのはどうでしょうか。1しかないような気がします。

【委員】 そうですね。「すること」のところを「するとともに、外構のデザインにも配慮すること」ぐらいにしておきますか。

【委員】 そうですね。

【委員】 そのくらいしか。

【委員】 フェンスって具体的に書くのもあれですし。

【委員】 ちょっとあまり具体的に書きすぎると、拘束条件。

【委員】 このトーンだとそれぐらいですかね。それで私のほうはいいかなと思いました。

【委員】 「するとともに、外構のデザインにも配慮する」と。じゃあフェンスの話はそこに含まれるということだと思います。他いかがでしょう。2番、3番は結構具体的に書いているので、前回と今日の議論の内容がちゃんと汲み取られているかなとは思いますが。4、5、6は割と定型化している話なので。じゃあ、こんな形で、先ほどの1番のところの最後ですね。3行目「とすること」のところを「するとともに、外構のデザインにも配慮すること」という文言にさせていただいて、もう一回修正したのを私チェックしますので、方向性としてはそれでいきたいと思います。最終的に

はちょっと預からせていただければと思います。事務局よろしいでしょうか。

【事務局】 はい、ようございます。

【委員】 それでは、若干今のところ1番を加筆修正を加えた上での答申としたいと思います。ありがとうございました。

それでは、日程第1が終了しまして、日程第2に進みたいと思います。

日程第2、令和5年度第5号議案土地利用構想及び景観構想（美好町三丁目地内）について、まず事務局から説明をお願いします。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 はい、事務局。

【事務局】 それでは、日程第2、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5年8月31日付で、美好町三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。こちらは事業の概要になります。開発事業者は大和地所レジデンス株式会社で、主な土地利用目的は集合住宅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3,857.79平方メートルになります。建築面積は2,226.91平方メートル、延べ面積は9,961.10平方メートル、高さは30.10メートル、10階建てで戸数が113戸となっております。

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。Aの円で記載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。こちらは、案内図でございます。灰色で塗りつぶされている部分が事業区域を示しております。区域南側は都道である旧甲州街道に接しており、北側は市道番場北裏通りに接しております。現状、敷地西側には戸建ての住宅が2棟建っており、敷地東側は駐車場として利用されておりました。

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⑥は、当該地南側の旧甲州街道から事業区域を撮影したものでございます。写真⑦から⑨は、事業区域内から南側の旧甲州街道方向に撮影したものでございます。写真⑩から⑫は、当該地北側の市道番場北裏通りから事業区域を撮影したものでございます。写真③は、奥の戸建て住宅への入り口にある門となります。写真②や④で示されているとおり、敷地内に大きな樹木が植わっている状況でございます。

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、近隣商業地域と第一種中高層住居専用地域にまたがっており、近隣商業地域は建ぺい率 80 パーセント、容積率 300 パーセント、防火地域で、第一種中高層住居専用地域は、建ぺい率 60 パーセント、容積率 200 パーセント、準防火地域となっております。

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、独立住宅及び集合住宅が立地している状況です。

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、低層建物から中層及び高層建物が混在しております。

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。事業区域の南側及び北側は、建築基準法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路に指定されております。

資料 10 ページをご覧ください。こちらは、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、「中密度住宅ゾーン」と「近隣商業ゾーン」に該当し、中密度住宅ゾーンは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。近隣商業ゾーンでは、地域の持つ多様な資源をいかし、地域住民の生活に密着した商業、業務、サービス機能と都市住宅の調和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りまして、「一般地域」の「旧街道沿道」と「その他（住宅地等）」となっております。旧街道沿道の景観形成基準としましては、旧街道に面して壁状の形態を避ける配置とする。高さは周辺建築物と調和を図る。色調を落ち着いたものと

する。屋敷林や大木を残すよう工夫するなどが定められております。

資料1 2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。本計画の全体コンセプトは、府中美好は旧甲州街道に面し古くから町が形成され、歴史的な色合いを感じながら新しいものを受け入れる温かさを感じる住環境の立地の中で、程よく周りの環境になじみながらもしっかりとした存在感を感じるたたずまいとなるよう心がけたとなっております。

外観計画の考え方としては、都会的で洗練された心地よさと建物重厚感を感じるデザインとする。異なる素材、色彩の組み合わせ、形状を変えることで、様々な景色を感じられるようにした。

計画地旧街道に面するファサードは、マリオンを配置することでファサード変化を表現し、建物の重厚感を感じる色彩により歴史と今を感じさせるファサードとしている。色彩によるブロック化、建物を雁行させることにより長大壁面とならないように設計している。近隣建物との融合を図るべく、上層階には府中市景観ガイドラインに基づき、より抜け感をホワイト近似にて計画している。

旧甲州街道から視認される東西妻部分には、建物存在感を示すべく、グリッドやラインを採用し、デザイン形成をしているとなっております。

歴史的景観への配慮としては、既存樹林について建物配置に支障なきところについては極力残し、面影と昔の風景を残せるよう設計するとなっております。

緑につきましては、旧甲州街道沿いには、歩道にある高木と、計画地の沿道際に中木、低木を織り交ぜることで、緑の歩道を演出している。計画敷地隣地境界際には、緑を高木、中木、低木をミックスさせることで工作物を隠蔽し、緑の中に立つ建物とする。マンションに住まう人だけでなく、地域の方々にも四季を感じられる樹種を選定するとなっております。

最後に土地利用計画につきましては、計画敷地南側（旧甲州街道沿い）にマンション出入口を計画、落ち着いた交通量の少ない北側道路に車、駐輪出入口を配置することで歩車分離を図る。計画地北側道路沿いに200平方メートル超えの自主管理公園を計画することで地域の憩いの場を提供する。附属建築物・工作物（駐輪場・機械駐車施設）など無機質なモノは建物内、もしくは本体建物にて隠すこととするしております。

資料1 3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。

す。図面右側が北方向となります。建物は3棟に分かれており、北側に自主管理公園を計画しております。

資料14ページをご覧ください。14ページから23ページ、こちらにつきましては各階の平面図となっております。

飛びまして、資料24ページをご覧ください。24ページから28ページは、各面の立面図及び周辺状況立面図でございます。外壁色はマンセル値3.7 Y 7.6の1.3、4.9 R 4.0の1.0及び6.8 Y 4.1の1.0で計画されております。

資料29ページをご覧ください。29ページ及び30ページにつきましては、断面図となっております。

資料31ページをご覧ください。こちらは、緑化計画図となります。敷地北側に自主管理公園を配置するのと現在、既存樹木が多く植わっておりますので、敷地西側の既存樹木を残す方向で計画されております。

資料32ページをご覧ください。こちらは、外構計画図となっております。

資料33ページをご覧ください。こちらは、当該地南西側の旧甲州街道から見た「イメージパース」でございます。

資料34ページをご覧ください。こちらは、当該地南側の旧甲州街道から正面を見た「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續におきまして、土地利用構想の写しの縦覧を令和5年9月15日から10月6日まで行いました。

構想の縦覧期間中の9月29日に住民説明会を開催しております。出席者は29名で、主な意見としましては東側のバイク置き場における防音、排ガス対策、日影の影響がどれぐらいか、既存樹木について残してほしい意見と伐採伐根してほしいと両方の意見がありました。

また、意見書の提出可能期間としては、10月13日までとなっており、周辺住民から2通の意見書が提出されました。意見の内容としましては、バイク置き場と駐車場の騒音、排ガスについて、日照問題、ビル風について、また歴史が感じられる敷地にマンションは違和感がある。市民が憩える公園や農園の設置などの提案がございました。

今後、事業者からの見解書が提出され、2週間縦覧を行った後、公聴会

を開催する予定となっております。

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。ちょっと意見書の紹介のところで、音声が乱れたので、もう一回意見書のところだけお話いただけますか。

【事務局】 はい。それでは、改めて意見書の内容について、ご説明いたします。

提出期間が10月13日までとなっており、2通の意見書が提出されております。意見の内容としましては、バイク置き場と駐車場の騒音、排ガスについて、日照問題、ビル風について、また歴史が感じられる敷地にマンションは違和感がある。市民が憩える公園や農園の設置などの提案がございました。

以上になります。

【委員】 ありがとうございます。それでは、この案件初めてですので、いろいろ分からないこともあるかと思っておりますので、ご質問いただければと思いますが、いかがでしょうか。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 はい、事務局。

【事務局】 こちらについても、●●委員及び●●委員からご意見をいただいておりますので、ご説明させていただきます。

●●委員からのご意見につきましては、主に南側の色彩が重いように感じるというようなご意見がございました。

●●委員からにつきましては、かなり直立した建物に感じる、また色彩が濃いのではないかという意見。北側の車路と公園の関係について、どのようになるのか、断面等を用いて示してほしい。また、自転車はどのような経路になるのかというような意見がございました。こちらについては、事業者のほうに確認していきたいと考えております。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。では、ご出席の皆さんからご質問、ご意見をいただきたいと思っております。どこからでも構わないと思っておりますので、お願いいたします。

【委員】 じゃあ、●●からよろしいでしょうか。

【委員】 はい、●●委員お願いします。

【委員】 この計画で、まずちょっと分からないので教えてほしいんですが、ページ5の写真のところで見えている4の大きな樹木、それから10の少し菜園っぽいものがあるんですけど、ちょっとこの辺を少し、4の大きな樹木はこの敷地内にある何の木なんですかね。

それから、写真10はなんか市民菜園っぽいんですけど、今そういう状況なんですか、ちょっと確認だけさせてください。

【委員】 分かれば。事務局からお答えください。

【事務局】 写真4に載っている、恐らく大きな木というのは奥にある樹木かなと思われるんですが、こちらの樹種については、まだこちら確認が今取れておりませんので、事業者のほうに確認してまいりたいと思います。

また、写真10のこちら菜園のように見えておりますが、こちらは駐車場の生垣となっており、恐らく写真11の左側にある樹木が見えているのではないかというところになります。

【委員】 分かりました。というと、今割とこの辺りは敷地が幅をもって緑をもっているところですよ。今見せていただいた感じでいうと。10、11、12の辺りもいきなり駐車場として見えているよりは樹木で囲われている中に駐車場が広がっていて、4、5、6の辺りも少し旧甲州街道からちょっと緑の幅があつて中に住宅があるということでもよろしいですか。現地が分からないので教えてほしいだけです。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 はい、事務局。

【事務局】 こちら、そうですね、現状こちらの駐車場の部分につきましても、生垣等で囲われている状況でございます。

【委員】 分かりました。続けてよろしいですか。

【委員】 はい、どうぞ。

【委員】 ちょっと今のお話と、それからもう少し市としての、ちょっとすみません。資料を探しておりますが、この旧甲州街道沿いの指導というか、ありましたよね。

【委員】 書いてない。

【委員】 書いてないんだっけ。そうですね。

【委員】 景観の。

【委員】 そうですね、旧街道沿道で説明があつたのは、確か緑を残してどうのこ

うのっておっしゃっていたと思うんですけど、その辺りの考え方としては、今の話ですと建物がどんと南側まで、当然なんですけど、住宅を造って隣も住宅でマンションで、旧甲州街道ぎりぎりまで住宅が来るということについては、建物の色彩とかデザインで担保すると、それで問題はないという理解で、なんか緑を残すみたいなキーワードがあったんですが、それはあんまり関係ないという理解なんですか。これはちょっと市の考え方、府中市の考え方を教えていただきたいんですけど。

【委員】 はい。では、事務局。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 はい、どうぞ。

【事務局】 府中市景観計画及びガイドラインにおきましては、敷地内の樹木、特にこちらについては屋敷林となっておりますので、極力残すようにということで記載がされております。

今回の計画にあたって、一応事業者から相談があった際に、樹木、残せるかどうかという確認したところ、やはり中央部に関しては建物が計画されているので、中央部に結構大きな大木が残っているということでしたので、今回の計画には支障がないところで、緑化計画図、資料で言いますと31ページ、敷地の西側で黒い、濃い緑の丸印で書かれている既存樹木というところを残せるような形で、今、事業者のほうでは検討されている状況でございます。

以上です。

【委員】 分かりました。先ほどの写真の樹木が、いわゆる中央部分にあるというのがちょっと分からなくて、要は既存の樹木配置、要は屋敷林としての部分と、印象としては31ページの緑化計画の緑が、なんとなく既存の樹木の残し方がもう少し、もうちょっと重厚にさせていただいたほうがいいのかなというのとか、あるいは旧街道沿いのですね、緑の見え方だったりとか、もう少し配慮できないのかなというのが、ちょっとまずは印象です。

それから色づかいに関しては、●●委員とか皆さんがおっしゃったように、私も重い印象がありますので、ちょっとその辺がファサードですね、旧甲州街道からのファサードのお隣さんとの見え方も含めて、もう少し資料としてはその辺りが、もうちょっと後ろに下がってもいいのかなと思いつながりながら見てました。

あと、奥にある自主公園、自主管理公園というのは、これはこの中で管理していくという、管理組合のほうで管理していく公園という理解で正しいですか。

【事務局】 はい、そのとおりでございます。

【委員】 そうすると、ここは何となく多分、使えないので公園にしているような、北側のちょっと使いづらいところをそういう状態にしているような気もな
くはないんですけど、ちょっと北側で日も当たらないですし、先ほどの駐
車場との兼ね合いもあって、ちょっとこの細い路地風になっている旗竿
のこの旗の柄の部分になる場所ですね、この辺りもうちょっと考えても
いいのかなというのが、出入口のことも含めてどうもこちらのほうから出
入りするように考えているようなんですけど、その割にはこの公園は多分、
恐らくほぼほぼ使われなさそうな感じで残っていくような印象な場所なの
で、その辺りちょっともう少し考えていただきたいなというふうに思いま
した。

私からは以上です。

【委員】 ありがとうございます。他にいかがでしょうか。●●委員、どうぞ。

【委員】 はい、私も皆さんと大体の一緒ですが、まず色についてですが南、マン
セル値のほうで拝見しますと、Y系の彩度1ぐらい、例えばA棟でいきま
すと、24ページの立面図でいきますと、二丁掛けタイルがCというのが
6.8 Y 4.1の彩度1で、マリオンで使われているものが4.9 R 4の
0.1なんで、ほぼN系のニュートラル系の明度4ということで、こちら
実際に今この絵で見るよりももっと差がなくて曖昧で、さらに明度4が多
く出てくるので、やはり皆さんがおっしゃるようにちょっと重いのかなと
いう気がしていて、なので、もしまだ多分そんな詳しい形状まで、質感と
かまで決まってないと思うんですが、こういった質感のものを使われる予
定なのか、特にN系の4と、あとブラウン系の4の質感とかはちょっと変
えるなりなんなりしないと重く、重さが強調されるのではないかというふ
うに思いました。

あと、特に東側のほう、妻面があるところが黒い、明度4がかなりずば
っと立ち上がってくるので、東側の住戸に対してかなり重い印象になるの
で、フォトモンタージュというか、イメージパースのほうではあまり出て
こないですが、そちらの見え方なんかも少し、もうちょっと具体的に見え

て検討されたほうがいいのかなどというふうに思いました。

あと、旧甲州街道沿いのほうは緑もやはりぎりぎりまで建物があるので、全体にいつてすぐバルコニーなんかもあったりするので生活感が出てくるので、もう少しやはり私も緑があったほうがいいのかなど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。専門的なご指摘をありがとうございます。確かに東面とかの検討があまり出てきていないというがあるので、その辺りはちょっと新たに図面を作ってもらい必要がありそうですが、ありがとうございます。他いかがでしょうか。●●委員、どうぞ。

【委員】 前段で言われていた意見が僕も賛同でして、住民の意見の中で歴史の話をされている方がいたのかなと思うんですけど、歴史って何を具体的に言っているのかなと思ったんですが、この確かにこの③とか④の写真を見ると、少し大分景観的には良いものだったのかなと思ったりもするんですが、歴史のといえますか、ちょっと気になったりと、そういうことなのかなというのが一つ質問と、あと自主管理公園についても位置がどうなのかというのが少し僕も気になりました。特に調べてはないかもしれませんが、その辺り何か歴史的なものがあるものなんでしょうか。

【委員】 はい、ありがとうございます。事務局、いかがでしょうか。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 はい。

【事務局】 こちらの、今回対象となっているこの敷地についてなんですが、西側が戸建てがあつて東側が駐車場というお話をさせていただいております。ただ、もともと一帯をお持ちだったというようなお話も聞いておりました、そちらのやはり、言い方はあれなんですがお屋敷というか、建物として今回赤いところも門として大分昔から存在しているものになっておりました、ちょっとそこの戸建てがどういった歴史で戸建てになっているのかということまではちょっと分からないんですが、恐らく地元の方からすると、ずっとそこにこの景観というのが残っていたという、存在していたという状況で言っているのかなというふうに推測ができます。

また、公園の件につきましては、事業者のほうに検討させていこうかと考えております。

またこちらの建物というか、この建物や赤い門、こちらにつきましては文化財としての指定はないものになります。また、樹木等も保存樹木等は内部にはないということで聞いております。

以上です。

【委員】 ということですが、●●委員いかがでしょうか。

【委員】 ありがとうございます。結構、昔からあるお屋敷だったのかなというのが想像できるんですけど、そういう風景みたいなものって結構旧甲州街道沿ってある種、アイデンティティがあるのかなと思ったりするので、そういうようなデザインの継承じゃないですけど、そういったものはあまり今回のファサードには感じられるような感じがしないのと、あとそういうお屋敷って大体少しアプローチとして、少し引きを取っていたりとかそういったことがやっぱり街道に対しての、ある種景観を作っていたのかなと思って、その辺りを少し配慮されるといいのかなというふうに感じた、なかなかマンションなんかでは難しいと思うんですが。

【委員】 ありがとうございます。多分、それが旧街道沿道の景観という考え方なんでしょうね。漠然と抽象的にしか書かれていないのかもしれませんが、この事業者さんの提案のファサードの作り方はあんまりそれに合っていないんじゃないかというご意見とも取れるかなと思うんですね。ありがとうございます。他いかがでしょうか。

【委員】 すみません。もう一つ質問よろしいですか。

【委員】 はい、どうぞ。

【委員】 13ページとか14ページの1階の平面図と、31ページの緑化計画書の平面図で、見比べたときに集会室というのが西側の一番左端のところ、31ページ上だと集会室になっているんですけど、これって集会室があるってことですか。平面図の方では集会室というのがないんですよ。

もし、これが集会室であるのであれば、もしかしたら先ほどの自主管理の公園とか、私のイメージはもうちょっと北側にセットバックしたときに、恐らく住戸をどれくらい積むかというのが、日影とかいろいろなことで少し切られるようなイメージがあるのと、あとももしかしたらその駐車場とかの兼ね合いで近隣のところとのバッファーで駐車場の代わりに少し緑みみたいなのを厚くしたり公園にするみたいな話とか、それとちょっと集会室を抱き合わせるような計画とか、その辺りができんのかなと思ったりして、

今なんか突然真ん中に集会室があったので、その辺りちょっと確認も兼ねてご意見で、これ集会室あるってことですかね。

【委員】 事務局、分かります。確認しなければ分からないかな。

【委員】 そうですね。間違いなのか、やるのかやらないのか。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 はい。

【事務局】 ちょっとこちらの集会室の件については、事業者の確認させていただくとともに、今の考え方についてお伝えさせていただこうと思います。

【委員】 はい、ありがとうございます。他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。私も皆さんと同じ意見を持っていて、特に旧甲州街道側がちょっと心配というか、壁面は確かに下がっているんですけども、その前は個人のテラスになってしまって公共的な緑地はすごく狭いんですよ。ですから、ここがどうなるのかというのがすごく気になる場所ではあります。ですから、道路も含めた断面がちゃんとほしいなという気がするので、この南側ですね。今写っているファサードに対して直行する断面、個人の住戸とテラスと緑地帯とそれから歩道、車道という断面を用意してもらおうと分かりやすいかなというふうに思います。

それは、一つお願いしておきたいなと思いました。それから、これ北側のこの旗竿、旗の根元になるところにもう一棟別のマンションが建っていて、その日影が結構きついですかね。ここでかなり制約されている。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 はい。

【事務局】 今回、日影の関係での規制もありまして、例えばこの今画面に映っております旧甲州街道に面している部分も、段々になっているのも日影の影響で段々にしているということなので、恐らくそういったこともあると思います。

以上です。

【委員】 こども日影なんだ、これ東西軸だけど北に落とす影を減らそうとしている。なるほど、分かりました。さっき言った断面図はちょっとお願いします。他いかがでしょうか。●●委員もよろしいですか。

それでは、これ1回目でしたので、本当は現地行ければよかったんですけども、皆さん暇があったら確認していただいて、あるいはグーグルで見

るだけでも大分イメージが分かるので、現状については。この辺り見ておいていただければと思います。

じゃあ、事務局は今出たご意見を基に、次に向けて資料を作っていただくということで、協議を進めていただければと思います。では、この件につきましては継続審議とさせていただきます。ありがとうございました。

(2) 日程第3、日程第4

審議内容：非公開

(5) 日程第5

その他

【委員】 日程の第5、その他、事務局からご説明があればお願いいたします。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 はい。

【事務局】 次回の審査会の日程でございますが、すみません、連絡が遅くなりまして申し訳ございません。次回12月15日の午後5時から、ウェブ会議で予定したいと思いますが、よろしいでしょうか。

【委員】 はい。今日ご欠席の方も都合はどうなんでしょうか。

【事務局】 お二人も出席予定です。

【委員】 なかなか全員の都合がぴったり合うところがない。事務局も苦勞されているんですけども、誰かが欠席になってしまうのはちょっとお許しをいただいて、今回は12月15日金曜日でしたっけ、金曜日の夕方5時からオンラインで開催するということでございます。

以上、用意した議事は以上で全てになりますが、皆さんから何かございますでしょうか。特にないですかね。

(異議がない旨を確認)

【委員】 それでは、これも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。ご出席いただき、ご質問、ご意見、多数いただきました。ありがとうございました。

会 長



委 員 (●●委員)

