

令和5年度第4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12月15日（金） 午後 5時30分 開会
午後 6時03分 閉会

2 出席者及び欠席者

- (1) 委 員 桑 田 仁
田 中 友 章
野 澤 康
三 輪 律 江
横 溝 惇
(五十音順)

- (2) 欠席委員 谷 垣 岳 人
依 田 彩

- (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 1名

4 議事日程

(1) 日程第1

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)

(2) 日程第2

その他

5 議 事

【事 務 局】 それでは、定刻になりましたので、ただいまから令和5年度第4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、ご出席頂きまして、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として、継続案件である美好町三丁目地内の土地利用構想及び景観構想についてご審議いただくものでございます。

よろしくご審議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。

【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】 皆さん、こんばんは。

それでは改めまして、今年度第4回の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、●●委員と●●委員からは欠席の連絡をもらっているということでございます。

出席者は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ことをご報告いたします。

続いて、審査会の会議録への署名ですが、順番でいきますと●●委員にお願いすることになりますのでよろしいでしょうか。

【委 員】 はい、大丈夫です。

【委 員】 よろしく願いいたします。

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】 本日、傍聴希望者1名おりますので、傍聴を許可してよろしいでしょうか。

【委 員】 特に傍聴を禁止する必要はないかと思いますが、よろしいでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委 員】 それでは、入っていただいて。よろしいですか。

(傍聴者入室)

【委 員】 では、議事に入りたいと思います。

日程第1、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

目地内につきまして、前回からの継続案件になりますが、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1、令和5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5年8月31日付けで、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」の届出があり、令和5年11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、事業者より回答がありましたので、今回送付させていただきました資料に基づき、ご説明いたします。

はじめに、資料の構成をご説明いたします。

まず、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。

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ページから17ページに質疑に対する資料を添付しております。

なお、11ページと17ページのイメージパースについて、一部修正があったため、差し替え資料を事前に送らせていただいております。申し訳ございません。

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「既存樹木の内、大きなものの樹種について教えてほしい」及び番号2「既存樹木を多く残すなど、より緑を重厚にしたほうがよいと思う」との意見について、併せて回答します。

資料4ページをご覧ください。こちらは当該地内の樹木について確認したのになります。ケヤキやモミジ等が大半を占めており、大きいケヤキで20メートル程度の樹高になっているとのことです。なお、残存する樹木はオレンジで示しております。前回の緑化計画図において、4本残存することとなっておりましたが、実際の位置を改めて確認したところ、建物や窓先空地に係っていることが判明し、現状残せる既存樹木が3本となっております。

番号3「自主管理公園を北側に設置しており、車路もあるため、利用は少ないのではと考えられる。また、車路と公園の兼ね合いもあるので、北側の土地利用について改めて検討してほしい」及び番号4「自主管理公園

と車路の関係について断面図等で示してほしい」との意見について、併せて回答します。

資料３ページをご覧ください。こちらの緑化計画図において、公園の植樹を示しており、車路と公園の間には中高木及び低木を設置しております。回答としては「自主管理公園の配置を変えることは難しいと考えておりますが、車路と公園の歩車分離等で安全性は確保します」とのことでございます。

また、資料５ページをご覧ください。下段に車路と自主管理公園の断面を示しております。回答としては「自主管理公園と敷地内通路境界に植樹することで緩衝帯及び歩車分離を図り自主管理公園を使用する方の安全性を確保します。また、遊具を設置し、それらを利用する公園利用を検討しており、ボールの飛び出しなどの危険性は少ないと考えております」とのことでございます。

番号５「色彩について、立面図の丸Ｃと丸Ｅは絵で見るより差はなく、明度４付近が多いことから重く見える。特に丸ＥはほぼＮ系であり、Ｎ系の明度４とブラウン系の明度４の質感は、変えるなど検討する必要がある」及び番号６「東側妻面も明度４の重い色が立ち上がってきており、そちらの見え方も具体的に検討し、図面で示してほしい」という意見について、併せて回答します。

資料６ページから１０ページが立面図、資料１１ページから１７ページがイメージパースとなっております。回答といたしましては、「前回のパースは本来の色より濃く出てしまっていたため、正しい色に修正いたしました。ご意見を考慮し、材質を検討、質感を変えるなど対応してまいります」とのことでございます。

番号７「当該地は、昔からあるお屋敷のようなもので、それが旧甲州街道の風景としてのアイデンティティになっているのではないかと。また、そういったお屋敷はアプローチとして引きを取っていたりしており、街道に対してある種の景観を作っていたと思う。今回の計画では、そういったもののデザインの継承や配慮が見受けられないため、検討したほうがよい」との意見がございました。

資料１１ページをご覧ください。こちらは南側のイメージパースになります。回答といたしましては、「比較的大規模な当該建物は、宿場町にあ

る旅籠のような印象にはなりにくいものの、甲州街道に古くからみる白や黒の漆喰あるいは土塀のような色彩を建物全面に用いることによって色彩として府中の歴史的背景と向き合うようにしています。加えて、可能な限り外壁面を細い柱を用い分節することで、街道沿いの連格子や日本家屋にみる陰影を表現できる建物を目指しており、玄関部も門を意識した形状に変更いたしました」とのことです。

番号8「集会室を設ける予定があるのであれば、緑地や公園と合わせた計画としたほうがよい」との意見がございましたが、集会室は設けない計画とのことであり、前回の緑化計画図において誤記であるとのことですので。

番号9「旧甲州街道側の緑地が狭い。緑の見え方について配慮した上で、もう少し壁面後退してもよいのではないか」との意見がございました。

資料3ページをご覧ください。旧甲州街道側の植栽を増やしております。また、資料11ページは南側のイメージパースとなっておりますが、植栽が表現されております。回答といたしましては、「建物配置については変更できませんが、歩道を歩く視認性に配慮し、緑をより多く植樹いたしました」とのことです。

番号10「旧甲州街道側の道路を含めた断面図が欲しい」との意見がございました。

資料5ページをご覧ください。上段が旧甲州街道側の断面図となっております。

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きにおきまして、土地利用構想に関する見解書の写し及び意見書の写しの縦覧を令和5年11月15日から11月29日まで行いました。

意見書は2通提出されており、主な内容としましては、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。

見解書の主な内容としては、バイク置き場等に関しては利用規約集等に注意喚起や運用面を記載する、日照問題については日影規制を遵守し影響の検証は適宜対応する、ビル風については大きな影響はないと考えている、

歴史が感じられる敷地への違和感については条例を遵守し、良好な住宅の供給により地域に貢献していくとなっております。

また、今後、来週１２月２２日に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】 ご説明いただきまして、ありがとうございます。

それでは質疑に入りたいと思います。前回から変わったところ、変わらないところがあるんですけども、いかがでしょうか。

今日、ご欠席の委員の方から何か事前に聞いていることはありますか。

【事務局】 本日ご欠席の●●委員より意見をいただいております。

イメージパースの見え方を調整したのは理解できるが、やはり明度４は重く感じる。立面図の丸Ｃと丸Ｅは４５二丁掛タイルとなっており、６．８ＹＲ４．１／１と４．９Ｒ４．０／０．１では彩度の差がなく、ぼやっとして重い感じがある。丸Ｃの明度を多少上げるだけでもよくなると思う。また、丸Ａのタイルの３．７Ｙ７．６／１．３は黄色寄りの暖色となっており、丸Ｃの６．８ＹＲ４．１／１．０は赤色寄りの暖色であり、彩度が１．３と１．０とは言え、明度が７．６と４．１では色がぶつかってしまう。前述のとおりＣの明度を上げ、色彩を１０ＹＲ５／１などにした場合であっても、明るい７．６と対比はとることは可能であり、重たい印象が払しょくされ建物全体の一体感が出ると思われる、との意見を頂いております。以上になります。

【委員】 ありがとうございます。色彩について、ご専門の●●委員からこのような意見がありましたということです。

他に、いかがでしょうか。ないですか。

【委員】 結論から言うと、建物配置の位置関係は一切動かしていないという理解でいいですか。

【事務局】 事業者にもその旨も検討するように話をさせていただいたところではございますが、やはり計画上、配置については移動できないということで、回答されているところであります。

【委員】 分かりました。それは日影とかそういう関係でしたっけ。

【事務局】 日影の関係でということで聞いております。

【委員】 分かりました。断面が出てきていて、結構、甲州街道沿いに樹木が増えている配慮、努力は分かるんですが、むしろちょっと、これ一番どこ切っているのかなと思っているんですけど、一番狭いところを切っている。

【委員】 分かりますか。

【委員】 結構、真ん中辺かな。

【委員】 これによって違いますね。

【委員】 大分。真ん中辺のような気がするんですけど。一番。

【事務局】 おそらくという形なんですけど、やはり緑地がこの断面図上も表示されておりますので、緑地が一番厚いところを切っているのかなと思う形になります。

【委員】 一番東の住戸。

【委員】 そうですね。一番東ですかね。

【事務局】 はい。かと思われます。

【委員】 分かりました。そうするとちょっと、現実的に西側のほうにはこんなに植えられないんじゃないのかなと、まず思うのと。なので、ここは廃れるだろうなというふうに考えたときに、ちょっと立面的なところの隠しとはならない気はしているんですけど。それが1点です。

それから、ちょっと私すみません、字が小さくて読みづらくて申し訳ないんですけど、その西側のところの通路が、これは裏から勝手口みたいな感じ。ごめんなさい、字が読めなくて。

【委員】 避難通路って書いてある。

【委員】 避難通路ですか。避難通路かな。日常的には開いていなくて、鍵がかかっているという状態ですかね。

【事務局】 鍵がかかっているかどうかという、ちょっと確認までは取れていないんですが、平面図を見る限り窓先空地からも出ていけるというようになっていますので、外から入ってくることは想定していない通路になっているかなと思います。

【委員】 普段は使わないということですね。

【事務局】 はい。

【委員】 分かりました。

あと、自主管理公園の舗装はどういうイメージなんですか。断面図はあまりそこまで書き込まれていない。

【事務局】 会長。

【委員】 事務局。

【事務局】 こちら自主管理公園の舗装については、まだちょっと確認は取れていませんので、どういった舗装にしていくのかというところで、そこは確認させていただきたいと思います。

【委員】 前と繰り返しになってしまうんですけど、北側のこの手の公園は、多分ほとんど使えない、使いづらいというか。遊具も置いたところで、ちょっと暗がりになる感じもするんですけど。旗竿なので仕方ないのかなというふうに思いますが、なんかちょっとその辺り、もうちょっと考えたいところが、すみません、案があるわけではないんですけど、ちょっとやっぱり少し残念な気がするんですけど。まずはそこまで。

【委員】 ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。●●委員。

【委員】 今の●●委員の意見とかなり重なるんですけど、この北側の自主管理公園の使われ方をどういうふうに想定しているのかがあまりよく分からないので。1つはそれによってどういうふうにペイブメントをするのかしないのか、何か土のままなのか、そうでないのか、あるいはこの車路の側からも立ち入りができるようにもなっていますし、北側の道路からも入れるようになっていると思うんですけど。どういうふうに竣工後、管理するつもりなのかというのと、どういうふうにしつらえておくのかって多分関係していると思うので、あまりその意図が、前回のものも今回のものもちょっと見ても色がべたっと塗ってあるだけなので、ちょっとその辺を教えてくださいなというふうに思います。

【委員】 今の段階で分かることはありますか。

【事務局】 どういった使われ方をしていくのかというのを事業者を確認しているんですが、現状まだ公園のほうの使われ方まで、一応遊具等で置いていったほうがいいんじゃないかという話が出ている程度ということで、まだ使われ方について検討段階といいますか、方針も決めていないような状況だということで聞いております。一応周りについても、今、植栽を配置するところまでは決めているそうなんですけど、フェンス等もするのかしないのかということまでまだ決まっていないということでお話を聞いております。

以上です。

【委員】 あとすみません、もう1点、今の点は分かれば次回答えていただけるといいかなと、問合せいただけるといいかなと思います。

もう1つは、エントランスのところを入れていったところにラウンジというのがありますけれども、風除室の隣り。ここの前のところは、一切植栽とかがないんですが、こっち側に入れられないわけですね。だから、ラウンジの前のところとかも植栽とかを植えてもよいのではないかなと思ったんですけど、ここはそういう使い方をする空間ではないんですか。普通に考えると、風除室の奥から入って、奥に入ってラウンジに行くので、ラウンジのところから直接出入りをするのではないように思うのですが、そうでなくてラウンジのほうからもし出入りができるのであれば、そこに植栽は来ないと思うのですが、その辺りはいかがですか。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 事務局。

【事務局】 ラウンジの件につきましては、確かにこちらからの出入りではないように見えますので、事業者のほうに確認させていただき、もし可能であれば植栽するような話をさせていただきたいと思います。

【委員】 多分そうであれば、ラウンジからも外の緑が見えたほうがいいのかと思うので、その辺をご検討いただく形で。

【委員】 よろしくお願ひします。今映っている一番左のあれですね。

他にいかがでしょうか。はい、●●さん。

【委員】 ちょっとその続きなんですけど、断面図で植栽の、甲州街道沿い側の断面図で歩道と植栽の間にメッシュフェンスと書いてあるんですけども、ファサードにはメッシュフェンスって何か見えない、パース上では見えない感じがするんですけども、これはどっちが正しいのか。結構ここにメッシュフェンスがば一つてくると、見た目が違うんじゃないかなというふうに感じるものがあると思います。左、その辺でメッシュフェンスが切れている、確かにセキュリティ上、メッシュフェンスがないと、多分ここ区切れないだろうなと思いつつ、結構フェンスだらけの見た目になるんじゃないかなという感じに思います。質問です。

【委員】 事務局、分かりますか。

【事務局】 こちらにつきましては、確かに断面図のほうにメッシュフェンスと書いて

てありますので、ちょっとパース上だと出てこないところがありますので、そこは確認させていただきたいと思います。

【委員】 恐らくあるんじゃないかと思いますが。確かにここに入ると結構うるさいですね。やむを得ないと言われればやむを得ないですけど、防犯上とか。●●さん、よろしいですか。

他、いかがでしょう。●●さん、よろしいですか。

【委員】 すみません。今、皆様のご意見と重なるところは思っておりまして、あとは、甲州街道沿いの西側の植栽部分ですから非常に狭いというところがあるんですけども、一方で、日当たりはよさそうですので、樹種を工夫して。環境的にはいいかもしれないと思うんです、植物の環境的には。なので、樹種をちゃんと工夫して、しっかり根付くのではないかと思うので、樹種をぜひ工夫してもらいたいと思います。緑化計画図拝見していたんですけども、狭くて、あんまり樹種が、A6、ヒメシャラというのがあったんですけど、いろいろ工夫の余地は狭い中でもあるんじゃないかと思うので、もう少し外構の樹種とか、前回の資料31ページの緑化計画図をちょっと拝見していたんですけども、ここ狭いんですけども、少しいろいろ工夫をしてもらえれば、いいものができるんじゃないかというふうに思うので、ぜひ狭いところにもうちょっと正確な密度を上げてもらいたいと思います。

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か。一通り皆さんにお話は聞きましたけれども、他にあれば、さらにご発言をお願いいたします。よろしいでしょうか。

(発言がない旨を確認)

【委員】 冒頭の事務局の説明にあったように、この後、公聴会があるということですので、その様子もまた次回の審議の俎上に上げていきたいと思います。

今日、事業者を確認しますというのが何点か出ましたので、それについても、事務局は宿題として確認のほうをお願いしたいと思います。

では、これについては、引き続き継続案件としていきたいと思うので、また次回、ご審議をよろしくお願いしたいと思います。

では、実質的な審議事項は今日これだけです。

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。

【委員】 はい。

【事務局】 次回の審査会の日程でございますが、令和6年の1月19日の金曜日を予定しております。会議の形態ですが、まず3時を目安に現場に視察に行き、帰ってきて5時くらいから審査会を始めたいと思っております。現場に参加される方と、ウェブ会議で参加される方、双方で検討しておりますのでよろしくお願いいたします。

以上です。

【委員】 ということで、現場というのはこの案件。

【事務局】 それから、今後予定される案件の現場をちょっと視察したいと思っております。

【委員】 はい、分かりました。では、ご都合がつく方は3時からお付き合いいただけるといいかなと思います。

【委員】 すみません、ちょっと当日が難しいんですけど、ちょっと調整させていただいて、別途、ちょっと見学とかさせてもらうことも可能でしょうか。すみません、事務局、お手数おかけしちゃうんですけど。

【事務局】 はい、別日ってということですね。

【委員】 そうです。すみません。

【事務局】 その辺も調整したいと思いますので。

【委員】 調整させてください。

【事務局】 はい。他の委員の方も調整できればその範囲で行いたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

【委員】 よろしくお願ひします。

【委員】 じゃあ、取りあえずは個別にやっていただいて、もし日程を重ねられるのであれば、複数名を一緒にご案内いただくということで、よろしくお願いいたします。

それでは、他に何か全体を通してご発言ありますでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 では、遅い時間にご出席いただきましてありがとうございました。これをもっ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す。

会 長



委 員 (●●委員)

