

令和5年度第5回府中市土地利用景観調整審査会 会議結果

- 1 開催年月日 令和6年1月19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 桑 田 仁
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 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

令和5年度 第8号議案 大規模土地取引行為
(朝日町三丁目及び多磨町一丁目地内)

(3) 日程第3

その他

5 議 事

(1) 日程第1

【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5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。

それでは、都市整備部計画課長の●●から、ご挨拶申し上げます。

【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、継続案件である美好町三丁目地内の土地利用構想及び景観構想、日程第2として、大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。

よろしくご審議を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。よろしくお願いいたします。

【事 務 局】 それでは、●●会長、進行をよろしくお願いいたします。

【委 員】 皆さん、こんにちは。本年も、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、令和5年度第5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、本日の出席状況でございますが、●●委員から欠席の連絡を頂いているということでございます。

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ことを、ご報告いたします。

続いて、本日の審査会の会議録への署名ですが、順番では●●委員となっておりますので、お願いいたします。

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】 傍聴希望者が2名おりますが、傍聴を許可してよろしいでしょうか。

【委 員】 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】 特にご異議ありませんので、許可をしたいと思いますので入っていただいてください。

(傍聴者入室)

【委員】 いいですか。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（美好町三丁目地内）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。

【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出ており、令和5年11月7日及び12月15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。

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。

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「立面図のCとEの6.8YR4.1／1と4.9R4.0／0.1では彩度の差がなく、ぼやっとしていて重い感じがある。また、Aのタイルの3.7Y7.6／1.3は黄色寄りの暖色で、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とはいえ、明度が7.6と4.1では色がぶつかる。Cの明度を上げ、10YR5／1のような色彩に変更することで重たい印象が払拭され、建物全体の一体感が出るとされる」との意見がございました。

資料6ページをご覧ください。

一番面の広いB棟南側立面図を参考にご説明いたします。

丸Cの外壁の色彩を10YR5／1にし、重たい印象にならないように変更いたしました。また、5ページ及び7から9ページの立面図でも、丸Cの色彩が変更されております。

番号2「自主管理公園の使われ方、整備内容と維持管理について提示してほしい」との意見がございました。

資料の3ページをご覧ください。

前回審査会から改めて検討しなおし、また、住民からの既存樹木の保存等の意見も多くあったことから、移植は困難ですが、公園に既存樹木と同種であるサクラやモミジをシンボルツリーとして、親しみのある憩いの場となるような公園とするとのことです。

資料4ページをご覧ください。

中段が北側通路と自主管理公園との断面図、下段が北側道路から見た自主管理公園になります。

自主管理公園の外周にフェンスと植栽を設置することにより安全性を確保し、また、舗装は土系としております。維持管理においても管理会社により適切に行ってまいりますとのことです。

番号3「ラウンジと旧甲州街道の間に空間があるため植栽したほうがいい」との意見がございました。

資料の3ページをご覧ください。

ラウンジと旧甲州街道の間に植栽をするよう変更しております。また、資料11ページ以降のイメージパースにも反映されております。

番号4「断面図上では旧甲州街道側にフェンスを設置するとなっているが、パース上では設置しないものになっている。景観上は設置がないほうが好ましい」との意見がございました。

資料の4ページをご覧ください。

上段が旧甲州街道側の断面図になりますが、旧甲州街道側には景観に配慮し、フェンス設置は行わないこととなっております。

また、資料11ページはイメージパースとなっており、旧甲州街道側にフェンスはございません。

番号5「南西側の避難通路は常に開いているのか」との意見がございました。

こちらは管理、避難用であり、防犯上、普段は扉を施錠しているとのことです。

最後に、地域まちづくり条例の手続について説明いたします。

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5年12月22日に行いました。

主な内容としては、公述人から、本事業に対して周辺住民と会話したところ、望まぬ開発との声が多かった。集合住宅の建設は反対する。違う利用を図ってほしい。分倍河原駅のほうから当該地を見ると、非常に抜けた景色が広がっており、今回の30メートル級の建物は景観を大きく損なう。当該地の大樹や赤門を取り壊すことになると思うが、これが落ち着きのある住環境といえるか不安である。駐車場が世帯分確保されていないとのことで、路上駐車などで緊急車両の往来の疎外にならないか。日照、通風等いろいろな影響が出るような大きな建物で、とても心配である。東側に隣接する住居に対してバイク置場が設置されており、非常に静かな環境の生活に影響があるのではないかと心配しているとありました。

開発事業者から、意見に対する考えとして、日照及び通風については、計画地内の用途地域におけるそれぞれのルールを遵守して設計していく。通風について、北側道路沿いは、今の駐車場と同じ状況になるので、通風による影響はないと考えている。また、旧甲州街道は、建物規模を勘案し、経験則上は通風の影響はないと判断している。赤門は、旧所有者に確認したところ、特段、文化的価値というものはないということで確認している。また、現在に至るまで補強等が全くされておらず、老朽化しており保存は厳しい。樹木保存については、建物配置されるところは伐採する予定である。しかし、本計画との適合性も踏まえ、可能な限り現在計画地にある樹木の保全に努める。大規模マンション建設による美観喪失ということについては、本件により、当該周辺地域の美観喪失になるとは考えていない。通学時における児童生徒の安全性の担保については、各部署と協議し安全に努める。バイク置場については、位置などを検討し、管理方法も管理規約を定めて対応していくとありました。

なお、資料2ページにございますが、東側に、当初予定されておりましたバイク置場を中央の駐輪場脇に移動の変更をしております。

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】 ご説明ありがとうございます。

では、委員の皆さんからご質問、ご意見を頂きたいと思います。いかがでしょうか。●●委員からは何か聞いていますか。

【事務局】 事前に確認をいたしましたが、特段、意見はございませんでした。
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、よろしくお願いいたします。●●委員。

【委員】 聞こえますでしょうか。

【委員】 はい、聞こえます。

【委員】 すいません。確認事項ですが、自主管理公園は、結局今まで、たしか、何か遊具を入れようかどうか、何か分からなかった状態だったのが、植栽を新たに設けて、ベンチを3か所つけるのみということによろしいですか。

【委員】 事務局。

【事務局】 こちらにつきましては、当初、遊具を確かに設置するという計画を立てていたところではありますが、改めて検討しなおし、人が、人々が憩えるような場所となるよう、樹木とベンチのみという形になっております。
以上です。

【委員】 分かりました。

この敷地に入るのに、この公園の脇から車が出入するという計画は変わらないと思うんですけど、その場合、この公園でベンチに座る人たちというのは、ここの住民だけじゃなくて、通りすがりの人とか、いろいろ不特定多数で検討しているということですよ。

【事務局】 はい。そのとおりです。

【委員】 出入口付近のところの、旗竿のところの公園なので、ちょっと、どうしても、ちょっと行き交うところとの、たまりの作り方が、少し気にはなるんですけれども、その辺りは、この出入口自体は、本当に、このマンションの住宅系の車と、先ほどのオートバイ等がメインになるんですよ。それ以外、余り大きく人が動き回るような出入りがないということで大丈夫ですか、後ろ側の、この道路です。北側の、今、旗竿になっているところの接している道路は、そんなに車は出入り、行き交わない状態のところ、このマンションの車が出入りするという認識でよろしいですか。

【委員】 事務局。

【事務局】 こちら、そうですね。北側の道路につきましては、幅員が5.97メートルということで、余り、確かに車が行き交いするような道路ではないの

で、確かにそちらから、今回の住宅については車が出入りするような形になっております。

【委員】 分かりました。

管理会社の方々が、例えば落葉のことだったりとか、あと、木が茂ってくると、少し見通しが悪くなったりとか、こういう出入口の横の茂みみたいなところは、非常に、ちょっとその辺りの視認性の妨げになるようなことも含めて、ちょっと要注意な公園であることは確かなので、その辺りは管理会社のほうが、かなり丁寧にメンテナンスをしていったり、利用の仕方だったりとか、集まり方だったりとかを、余り制限することなく、うまく柔軟に運用してくれるようにしていただきたいというのが一点、要望としてはあります。

取りあえず、ちょっと今のところは以上で。

【委員】 ありがとうございます。

他、いかがでしょうか。ございませんでしょうか。よろしいですか。●
●委員。

【委員】 これは、ちょっとできるか分かんないですけど、前面道路からメールボックスまでが、結構、宅配とかの車が、確かに路駐するのかなというふうに思ったりするんですが、その辺りって大丈夫なのかなと。単純な疑問なんですけど。

結構、この前面道路、車通りが多いのかなと予測されるんですけども、裏側にも、そういった駐車場が存在しないと、裏からは、多分、そういう方は、アクセスは難しいのかなと思ったので、その辺りの動線計画というか、問題ないのかなと思って質問です。

【委員】 どうでしょうか。

【事務局】 確かに前面の旧甲州街道側に駐車場がございませんので、恐らく配達関係の車が旧甲州街道にとまるような形が想定されます。

ただ、北側と比べましても幅員が広いところでして、車をとまっても、一応、行き交いの車はできる関係ではございますが、事業主にもその辺は伝えていきたいと思います。

以上です。

【委員】 ということですが。

【委員】 ありがとうございます。

【委員】 他、いかがでしょうか。

【委員】 ●●ですけど、よろしいでしょうか。

【委員】 ●●委員、どうぞ。

【委員】 今のご質問に関連して、その旧甲州街道沿いに、他に立地しているマンションで、今のような荷物ですとか郵便とか、配送で路駐とかは見受けられることもあるのでしょうか。

何か、ここ、バス通っていませんつけ。ちょっと確認ですけども。そういったときに、他の、この沿道の他のマンションで、特段問題は生じていないのか、それとも何か問題が生じているのか、ちょっと確認、定性的かもしれないんですけど、何かあれば教えてください。

【事務局】 バスは、こちら、路線としては走っておりません。

近隣のマンションの状況は、分からないんですが、基本的に、駐車によつての苦情とかは、市のほうには特段入っていない状況です。

【委員】 分かりました。

【委員】 他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

今日含めて、3回にわたって議論してきましたので、そろそろ一旦、答申を出してもよろしいのかなというふうに思っているんですが、いかがでしょうか。答申の議論に進ん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、ちょっと事務局と事前にご相談をして、答申案文を用意していますので、まず、その説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、答申案についてご説明させていただきます。

令和5年10月27日付、5府都計第150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。

旧甲州街道沿道において、植栽などにより少しでも圧迫感を軽減させるとともに、旧甲州街道及び当該地の歴史を感じさせるような計画とすること。

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、当該建物が重い印象とならず建物全体で一体感が出るよう、色彩や素材を適切に選定すること。

自主管理公園については整備内容を十分に検討し、安全で多くの地域住民に親しまれる公園とすること。

敷地内の樹木はできる限り保全等を行い、緑豊かな空間とすること。

駐車場やバイク置場などの配置等について、周辺の住宅地に配慮した計画とすること。

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。

以上です。

【委員】 ということで、1から6まで、答申案文を作成しましたが、これについてご意見を頂きたいと思います。どこからでも結構ですので、お願いします。いかがでしょうか。今まで議論してきたことは網羅するような内容にしたつもりではありますが。

【委員】 ●●ですけど、よろしいでしょうか。

【委員】 ●●委員、どうぞ。

【委員】 方向は、このような方向でよろしいと思うんですけど、すみません、私が会議で出れなかったこともありまして、例えば、この歴史を感じさせるようなというのは、具体的に何か、どんな議論があったのか教えていただければと思います。

【委員】 事務局。

【事務局】 こちらにつきましては、令和5年11月7日の審査会において意見がございまして、そのときの意見を、ちょっと読み上げさせていただきますと、当該地は昔からあるお屋敷のようで、旧甲州街道の風景としてのアイデンティティーになっている。また、そういったお屋敷はアプローチとして引けを取っていたり、街道に対して、ある種の景観をつくっている。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のではないかという意見がございました。

一応、事業者としても、それに対しては、前面のエントランスの設えを当初より変更して、門のようなというか、そういったイメージで変更してきているものになります。

以上です。

【委員】 分かりました。いわゆる赤門とかのイメージというのは、一つ、それとということでしょうか。

それを、今回、赤ではないんだけど、門構えというところの、その歴史
というか、一つですかね。

すいません。じゃあ、ちょっとコメントのほう。

【委員】 答申案。

【委員】 そうです。この1の文章の流れで、植栽などというお話があって、歴史を感じさせるということだったので、何か、その樹種とかで昔を感じさせる、ちょっとそっちのほうのことを言っているのかなというふうに思いまして、今のお話で、建物ということだということでしたので分かったんですけども、何か、ちょっとそれが植栽と建物を1つの中で両方に言っているというところが、いまいち、ちょっと分かりにくいなと、ちょっと思った、正直なところでは。

【委員】 なるほど。どうしたらいいですか。1を2つに分ける。確かに圧迫感の軽減と歴史を感じさせるという別のこともかもしれない。

【委員】 でも内容として、意味が、その事業者さんにもちゃんと伝わればとは思っておりますが、今みたいな、その歴史を感じさせるというのは、何の歴史なのかというのが、ちょっと気になったんですけども。

【委員】 なるほど。どうしたらいいかな。

【委員】 逆に、先に歴史の話をしてからにしますか。

【委員】 そうですね。

【委員】 よろしいですか。

私も、今、●●先生のお話を聞きながら、なるほどと思っていたんですが、4のところを植栽系の、多分、もともとあった大きな木を残して、何か、その継承をみたいなイメージの話と、それから、少し門構えの建物の話と、両方あった記憶があるので、住民の方々からの意見というか、なので、やっぱり両方あったほうがいいと思うので、圧迫感のデザインの話と、4の敷地内の樹木の、できる限り前庭のところにも、あえて当該地の歴史を感じさせるというか、何かそういうニュアンスを入れて、1、4を前に持ってくる、2つに分けて、1、4の順番で持ってくるというのも一つなのかなと思いながら聞いておりました。

【委員】 なるほど。その方向で行きますか。

【委員】 すみません。

【委員】 ●●委員。

【委員】 圧迫感を軽減させるというのが、今、この文章でいくと、沿道においてと指してあるので、沿道だけみたいな形が、ちょっとしてしまうので、圧迫感の話を、むしろ2とつなげるのか、何かちょっと、全体の沿道だけではなくて、全面に対して圧迫感を軽減させるというような文章を少し入れたらどうかなと思います。

【委員】 そうですね。確かに圧迫感是全方向大事な話だから。圧迫感の軽減は2に入れちゃうと、色彩だけの話になっちゃいそうな気がするんですよね。なかなか難しい。

【委員】 今の、でもご意見で、私もいいなと思ひまして、当該建物についてで、色と、その圧迫感の軽減を2で言うという部分もあるかなと思ひまして。

1が、まさに歴史を感じさせるような計画ということを訴えて、それで4のところでも、これまでの樹木を歴史性を尊重して、踏まえて、保全等を行いとか、何かうまくいくようにというか、今のお話を聞いていて思いました。

【委員】 なるほど。今ここで、すぐに修文ができないな。

今の●●委員のお話が整理してくれた感じかなとは思ひるので、1番は、旧甲州街道沿いなので、その歴史をちゃんと継承して、それが感じられるような計画とすることというのが1の内容にして、2には、色彩や素材を適切に選定するなど周辺への圧迫感を軽減させるよう努めることとか、そんな感じですか。

4番は、できる限り保全等を行い、これまであった緑を保全等を行い、保全で歴史が含まれるとは、なかなか読めないですかね。4番、このままだと足りない。

【委員】 足りないとは思ひないんですけど。

【委員】 保全等を行い、当該地の歴史を感じさせる緑豊かな空間とすることか。

【委員】 そうですね。あるいは、少し継承みたいなキーワードを入れてもいいかもしれないなと思ひましたが、でも今の話だと、敷地内の樹木の話は、植栽などで圧迫感を軽減させることとセットにしてもいいのかなと思ひていたんですけど。

【委員】 そうすると、また混乱しそうな気がするんだけど。

【委員】 そうですか。そしたら、今、先ほど会長がおっしゃったような言い方でもいいかなと思ひて、ちなみに自主管理公園のほうは後ろに持ってきて、

3と4を入れ替えたほうが、ちょっとだけいい気がします。

【委員】 確かに。

【委員】 3は、もしかしたら6の前、先にバイク置き場とかもおんなじですよ、何となく。

【委員】 じゃあ、3を5の後、6の前に持ってきて、もう一回繰り返しになりますが、1は歴史を感じさせるような計画ということをポイントにする。2のところに圧迫感の軽減という文言を付け加える。4番のところに、歴史の継承とか、そういった言葉を加えて樹木の話を書く。そんな整理でよろしいですか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 じゃあ、具体的な文案は、ちょっと事務局でご相談させていただいて、必要あれば、皆さんにメール審議でお諮りしますけれども、一旦、会長預かりとさせていただいて、内容的にはこの方向で答申を出すということではよろしいでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 それでは事務局、引き続きよろしくお願いいたします。

あと、答申はこれでいいんですけども、ちょっと僕、一つ気になっているので、今後、事業者と協議するときに考えてほしいのは、5番のところで、あんまりこの審査会で話題になってこなかったんですが、立体駐車場がどのくらいのボリュームになって、どのくらいの騒音が出て、どれだけ近隣に影響するののかというあたりは、きちんと確認していただきたいなと、きっと無骨な鉄骨が建つんだと思うんですが、その見てくれも含めて、ちゃんと協議をしていいものを作ってもらうようにお願いしておきます。

ありがとうございました。では、これについては答申を出すということで、一区切りつけたいというふうに思います。

(2) 日程第2

審議内容：非公開

(3) 日程第3

【委員】 それでは日程第3、その他について、事務局から説明をお願いいたします。

【事務局】 次回の審査会の日程でございますが、日程調整した結果、令和6年2月20日の午前10時を予定しております。

以上でございます。

【委員】 2月20日の10時から、案件は何が来ている。

【事務局】 日鋼団地の建て替えになります。

【委員】 それが出てくるのね。分かりました。大物が出てきますので、ご出席をよろしくお願いいたします。

では、皆さんから、その他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】 では、特になさそうですので、これをもちまして、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。お忙しいところ、ご出席いただきまして、ありがとうございました。

会 長

● ● ● ●

委 員 (●●委員)

● ● ● ●