

令和5年度第7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6年3月29日(金) 午前10時 開会
午前12時 閉会

2 出席者及び欠席者

- (1) 委 員
- | | | |
|---|---|-----|
| 桑 | 田 | 仁 |
| 田 | 中 | 友 章 |
| 野 | 澤 | 康 |
| 横 | 溝 | 惇 |
| 依 | 田 | 彩 |
- (五十音順)

- (2) 欠席委員 谷 垣 岳 人
三 輪 律 江

- | | | |
|-----------|----------------|---------|
| (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 | 西 村 拓 矢 |
| | 計画課地域まちづくり担当 | 柳 瀬 郁 |

- 3 傍聴者 3名

4 議事日程

- (1) 日程第 1

令和５年度 第１０号議案 土地利用構想及び景観構想
(栄町一丁目地内 東京都)

- (2) 日程第2

令和5年度 第11号議案 土地利用構想及び景観構想

(朝日町三丁目及び多磨町一丁目地内 三井不動産株式会社)

(3) 日程第3

令和5年度 第12号議案 府中市景観ガイドラインの改定

(4) 日程第4

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7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●●から挨拶申し上げます。

【事務局】 本日は、年度末の本当にお忙しい中、ご出席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、新規案件が3件、日程第1として、栄町1丁目地内の土地利用構想及び景観構想、日程第2として、朝日町3丁目及び多磨町1丁目の土地利用構想及び景観構想、日程第3として、府中市景観ガイドラインの改定について、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、よろしくお願いいたします。

【委員】 皆さんおはようございます。令和5年度の最後になりますが、第7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、●●委員と●●委員におかれましては、ご欠席という連絡が入っております。

出席者過半数に達しておりますので、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。

次に、審査会の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。よろしくお願いいたします。

【委員】 承知しました。

【委員】 それでは、進めたいと思います。本日の審査会に当たって傍聴者いらっしゃいますでしょうか。事務局から報告お願いいたします。

【事務局】 はい、会長。本日3名、傍聴希望がいらしております。

【委員】 本日3名傍聴希望者がいらしているということですが、傍聴者を許可してもよろしいでしょうか。傍聴者を認めてもよろしいですか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 それでは、傍聴者に入ってもらってください。

(傍聴者入室)

【委員】 それでは、本日は、日程第1、令和5年度第10議案土地利用構想及び景観構想(栄町1丁目地内)について、事務局からご説明をお願いいたします。

【柳瀬技術】 はい、会長。

【委員】 事務局。

【柳瀬技術】 それでは、日程第1、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6年2月15日付で栄町1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。開発事業者は東京都で、主な土地利用目的は集合住宅の計画であり、当該地にある都営住宅の建て替えになります。

資料2ページをご覧ください。開発区域面積は1万1,553.01平方メートルになります。建築面積は1,922.85平方メートル、延べ面積は1万2,116.74平方メートル、高さは26.81メートル、棟数は2棟、2棟とも9階建てであり、住戸数が合計270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。赤斜線で示している部分が事業区域の場所を示しております。

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。赤斜線で示している部分が事業区域を示しております。区域北側は都道である東八道路に一部接しており、西側は都道である国分寺街道に接しております。敷地北側には栄町中央公園、府中市栄町体育館があり、東側には明星学園が存しております。

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①②は、事業区域北側の東八道路から撮影したものになります。写真③は、事業区域北側の栄町中央公園から事業区域を撮影したものになります。写真④から⑧は、事業区域西側の国分寺街道から撮影したものになります。写真⑨から⑫は、事業区域内を撮影したものでございます。写真①及び⑩は、東八道路から事業区域内への通路を撮

影したものになります。

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。赤線で囲われた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近隣商業地域にまたがっており、北側の東八道路に抜ける通路が一部準住居地域となっております。第一種中高層住居専用地域は、建蔽率60パーセント、容積率200パーセント、準防火地域、近隣商業地域は、建蔽率80パーセント、容積率300パーセント、防火地域、準住居地域は、建蔽率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。

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。当該地北側には市立栄町体育館、東側及び南側には学校、西側には独立住宅、集合住宅、店舗等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、低層建物や中層建物が立地しております。

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。事業区域の西側及び北側は、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。

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、大規模公共公益施設ゾーンと近隣商業ゾーンに該当し、大規模公共公益施設ゾーンは、市民生活の向上に貢献するよう、緑、オープンスペース及び各種の公共公益機能の維持・向上と市のまちづくりにおける連携を促進する、近隣商業ゾーンでは、地域の持つ多様な資源を生かし、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、一般地域の幹線道路沿道と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、計画概要書でございます。本計画の全体コンセプトは、土地利用の方針として、老朽化した集合住宅を除去し、集合住宅を新設することにより、豊かで快適な住環境を確保する。

公共施設・公益的施設の設備の方針として、公園を接道した場所に配置し、周辺

との調和、良好な環境を整備する。

周辺環境及び景観の保全の方針として、隣接している文教施設や住宅地などの周辺環境との調和を図り、建物の色調や植栽配置に配慮するとなっております。

資料13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。建物は2棟あり、西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19ページは、A棟及びB棟の各階平面図でございます。

資料20ページをご覧ください。20ページから25ページは、A棟及びB棟の各面の立面図でございます。

外壁色はマンセル値2.5Y9／1.5、10YR8／3及び10YR6／3で計画されております。

資料26ページをご覧ください。26ページから29ページは、A棟及びB棟の断面図でございます。

資料30ページをご覧ください。こちらは、周辺状況立面図になります。

資料31ページをご覧ください。31ページ及び32ページは、緑化計画図となります。

資料33ページをご覧ください。こちらは、外構図になります。

資料34ページをご覧ください。こちらは、当該地の鳥瞰のイメージパースでございます。

資料35ページをご覧ください。こちらは、当該地南西側の国分寺街道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续におきまして、土地利用構想の写しの縦覧を令和6年3月8日から3月29日まで行っております。

構想の縦覧期間中の3月19日に住民説明会を開催しております。出席者は1名で、意見はございませんでした。

また、意見書の提出可能期間としては4月5日までとなっており、現時点で意見書は提出されておられません。

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、新規案件ですので、ご質問あるいはご意見、必要な資料等ございましたら発言をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

【委員】 よろしいでしょうか。●●です。

【委員】 はい。●●さんどうぞ。

【委員】 5ページの土地利用構想、景観構想の周辺状況を写真拝見しているんですけども、敷地の北側の明星学園と体育館の間に道路があるかと思うんですけども、これはもともとあったのかと思うんですけど。特に接道は、これ、西側の1項1号も含めて取れているから、特にこれは今はこういう敷地にはなっているけども、なくてもいいというものですよね、違うんですか。ちょっとそこを教えていただければ。

【委員】 事務局。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 はい。

【事務局】 こちらにつきましては、西側が1項1号道路となっておりますので、そちらで接道は取れております。

【事務局】 あと、補足ですけども、今通路となっている部分は敷地内通路ということで、基準法の道路ではございません。

【委員】 分かりました。通常も、普段もここは一般の方も通れるようになっているのか、それともやっぱりこのアパート内の方のみみたいな掲示が出ているのか、どんな感じなんですか。

【事務局】 一般の方も通行はできます。

【委員】 分かりました。

【事務局】 あと補足なんですけども、今回の2棟の建物につきましては、建築基準法の一団地の認定を取る予定となっております。

以上でございます。

【委員】 分かりました。

【委員】 他いかがでしょうか。

【委員】 はい。

【委員】 ●●さん、どうぞ。

【委員】 A棟とB棟と2棟あるんですが、それぞれパネルが使われていて、そのパネルの色彩と外壁色の色彩との関係がちょっと、色相が、外壁が2.5Y系と10YR系、7.5Y系と3色相使われていて、微妙に変えているところに、今回意図があればお聞きしたいんですけど。

【委員】 分かれば答えていただきたいと思います。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 はい。

【事務局】 こちらの色相が分かれている意図まではちょっと確認をしておきませんので、そこはちょっと確認させていただきたいのですが、実際に、こちらは合わせたほうが望ましいということですよ。

【委員】 はい、そうですね。基本的には、1棟、色相がなるべくそろっているほうが棟全体としてのまとまりとか統一感というのが形成できると思いますので。特に、また外壁色の②と③が、彩度が3と、そこそこ色気のある色が使用されていますので、色相をそろえたほうがいいのかと思います。その際に、多分パネルは既製品か何かを使われると思うので、7.5 Y R系が割と変えようはないのかなという気がしますので、2.5 Y系をもう少し赤み寄りに変えろとか、あと色相ももし例えば10 Y Rは10 Y Rにしたいということであれば、彩度をもう少し下げろとか、ちょっと工夫が必要かなと思いました。

以上です。

【事務局】 事業者のほうにお伝えさせていただいて、確認と今のご意見については伝えさせていただきます。

【委員】 よろしくをお願いします。他いかがでしょうか。

【委員】 よろしいでしょうか。

【委員】 ●●さん、どうぞ。

【委員】 ●●ですけれども、33ページの外構図を拝見しながらちょっと見ているんですが、ちょっと説明聞き逃しちゃったかもしれないんですが、北東の部分に隣接する明星学園の体育館とテニスコートがあり、さらにその端に公園がありますよね。公園は、だから公的な公園で、その東側の2つの敷地は、本敷地のさらに東側に大きくある学校施設の用途というふうに承知しています。

それで、この外構計画でいうと、この2つに挟まれているというか、要するに旗ざお状の旗部分になるような通路というのが、ここではインターロッキングになっているので、できるだけここは車が通らないような考え方をしている。それは、もしかしたら、現状の学校用途として使われている利用で、生徒とかが横断的に通行するということを想定しているのかとか、その飛び地になっちゃっている体育館とテニスコートをどういうふうに学園側が利用しているのかということとも関係すると思うんですが、その辺が、まずどういう利用が想定されているのかというのが気になります。

それから、今回申請が出ている一団地認定を予定しているAとBとの敷地ですけれども、この敷地内通路が、要するに西側の道路に2か所接続していて、さらに先

ほど私が指摘した北側の道路にも接続しているということなのですが。3方の通路が3か所にこういうふうに接続するという形で、今提案されているように通路のレイアウトをされていることが、多分一団地認定の要件になっているという考え方でよろしいのでしょうか。

これを逆に言うと、今3つ接道しているわけですが、これが3つのうちの2つでも一団地認定が十分クリアできるのか、いやそうではなくて、既存の使われ方も含めて、この3か所を必須とするという考え方でいいのか、あるいはそのうちの3つのうち1つを限りなく歩専道に近いような考え方でいいのかとか、そういうことがちょっと気になっています。

まず、この点について、情報をお持ちでしたら教えていただけますでしょうか。

【委員】 では、事務局、お願いします。

【事務局】 はい、会長。まず、体育館と明星学園との間の通路につきましては、歩行者のみで、現状もそういう利用がされております。こちらの体育館は、府中市立体育館とテニスコートは市営のテニスコートなんですけども、明星学園につきましては私立の学校ですので、特にこの体育館とテニスコートを利用するということは特段ないと思います。

基準法の一団地の認定の条件になっているかどうかというのは、ちょっと現時点では分かりませんので、業者のほうに確認したいと思います。

以上です。

【委員】 分かりました。すみません、私、誤解していました。このテニスコートと体育館も市のほうの施設ということですね。ですから、学校施設として飛び地になっていることではないということは、了解しました。すみません、私の勘違いでした。

であれば、それでよいのですが、北側のところが歩行者専用道路に限りなく近いような通路の利用ということですね。であるならば、今これ完全にインターロッキングにできてしまっていますよね、全幅員。もともとの敷地図を見ると、何かもう少し細かく中央に緑地帯があるような感じになっているので、もしかしたらこの部分にもうちょっと植栽などを、今のやつは例えば5ページの写真のところにある図のレイアウトを見ると、真ん中の部分に緑地帯があって、歩行者利用するような感じに描かれています。多分、今提案されている内容は完全に全部の幅員がインターロッキングで一切植樹帯とかもないんですが、もしここは車の利用、通行を想定せずに、歩専道的な通路の接続というか北側の道路への避難とかができるような通路の接続という考えであれば、必ずしも真ん中に今と同じように植樹帯がある必要

ないと思うんですが、この全部をそうしてしまうのではなくて、両側にある程度の、両側ないしは中央に植樹帯を持つような考え方をしてもよいのではないかなというのが1点目、これは意見です。

それから、続いてちょっと申し上げますが、この敷地、33ページの外構図に戻ると、東側の明星学園側に駐車場があるんですが、駐車場のある部分はほとんど、反対側が体育館の裏であんまり気にならないんでいいという考え方もあるのかもしれないけども、ほとんどバッファなく隣地になっていますが、このあたりはその隣地側の学園側ときちんと話し合いができていのかどうかということですね。多分、今のレイアウトで、ここにバッファを取るとなかなかちょっと難しいことが生じそうなので、必ずしもこれをやめたほうがいいという意見ではないんですが、通常、隣地があって、そちらが例えば住宅地であるような場合はこのような扱いはあまり推奨されていなかったはずなので、その点についてもちょっと考え方を確認したいなというふうに思いました。

それから、今回の計画では、西側の道路に沿って公園の予定地がありますが、ここは、今、公園と書いてある、書いてあるところが、実際どういうレイアウトになってくるのか。ここが、全部、要するにどういう舗装をするのか、土のままなのか植栽するのか分かりませんが、一般用にこういう空間ができるのか、いやいやそうではなくて、この中に樹木とかベンチとか遊具とかがレイアウトされてくるのであれば、少しそのことも加味して周りの緑地帯との関係を考えて方がよいのではないかなというふうに思います。

ここに関しては、この公園の予定地と、その北の角に公園が既にありますから、やっぱりこの連続した緑地というか公園利用の場所の関係というのが大切になってくると思うんです。そうすると、これはだから先ほど言っていた通路の考え方で、2か所道路に接続してくるので、ここにこういう通路が出るのはやむを得ないんだと思うんですが、つながった緑と当然歩道の部分で、歩行者の連続的な移動とかもあるので、この辺も少し考えながら、そんなに多数の車が通行する場所ではないと思うんですが、少しその辺も留意したほうがいいかなというふうに思いました。

以上です。

【委員】 一団地に関しては少し確認していただくことがあったかと思いますが、その他はご意見として、北側に抜けていく通路の今ある植栽を全くなくすのかというあたりと、それから東側の駐車場が隣地の明星学園と非常に接近していることがどうなのかという話と、それから西側の公園予定地と北側の既にある栄町中央公園との関係

であったり、公園そのものの仕上げというかな、造りを明確にしてほしいという話だったと思います。

事務局から何か今の段階でコメントあれば、お願いします。

【事務局】 ただいまの意見については、事業者に伝えます。

ちょっと補足としまして、北側の公園との接続のところにつきまして、現地の写真撮ってまいりましたので、ここでご覧いただければと思います。

今映しているのが、国分寺街道側から撮った写真で、この通路は今の敷地内通路になります。公園側には柵がありまして、ちょっと奥のほうに入り口があります。こちらが公園側から見た写真になります。

続きまして、敷地内通路の奥から国分寺街道側を写した写真になりまして、こちらに公園の入り口があるような状況です。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。

【委員】 ちょっとコメントしてもよろしいでしょうか。

【委員】 はい。

【委員】 今の写真の情報を加味して考えるならば、既存の公園から通路側への出入口というか、今写真写っているところ。それがここであるならば、もしかしたら新しく設定する公園の通路側の出口も、東側に寄せたほうがいいのかもかもしれません。

さらに言うと、今、出口の出たところにポンプ室がありますけれども、このポンプ室ももしかしたら南側のほうに少し寄せるとかして、通路が出たところにいきなりポンプ室の上屋があるよりは、少しバッファの緑が受けてくれるような関係のほうがよいのかもかもしれません。細かなことですが、少しそういうことも含めて、全体の、こういう公開される公園緑地帯の関係性を少し考えていただくとよいかもしれないなと思いました。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。ちょっと公園の詳細がまだ何も分からない状況ですので、それが出てきて議論するという必要はあると思いますし、今の段階で事業者に伝えておいていただければというふうに思います。

他にいかがでしょうか。

【委員】 すみません。

【委員】 ●●さん、どうぞ。

【委員】 先ほどの色彩の件で、もう一点追加したいと思います。

今、基調色が2.5 Y 9 / 1.5ということでかなり明るい色を使用されていて、ちょっと手前に植栽がある、西側に関しては植栽帯があるとは思いますが、かなり明るくて、まぶしいとかぐらいのかなりちょっと明る過ぎるかなという気がしますので、多分それはその下の基壇部とかの色の対比を取るために使用されているのかなと思うんですが、外壁色の①、②、③に関しては、それぞれ明度を一段ずつ下げてもいいかなと。例えば、9、1.5は8、1.5で、8、3は7、3で、6、3は5、3くらいのほうが、緑との関係はよくなるかなというふうに思いました。多分既存3階のが急に高くなるので、圧迫感を軽減するとかいった考えもあって、明るくされているのかなとは思いますが、一段下げても十分明るいと思いますので、ご検討いただければと思います。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

【委員】 すみません。13ページの土地利用計画図なんですけれども、これ今、インデックスがあるように、道路、公園、緑地、その他という分類で今、塗っているんですけども、例えば、駐車場と、あと、先ほどから話題となった北側のアクセス路とかも、みんなその他でちょっとまとめられてしまっているんで、ここのところをもう少し、少なくとも歩行者用通路ですとか、幾つかこの中での計画、その他だとちょっとあまりにも、建物も含めてその他にもなってしまうので、もう少し詳細に分類してもらいたいというふうには思います。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。

【委員】 すみません、もう一点よろしいでしょうか。

【委員】 はい、どうぞ。

【委員】 この敷地内の駐車場・駐輪場のレイアウトが描かれているんですけど、特に駐車場部分に関して、どういうふうに車を動かして止める計画なのか。あと、全てこれ平置きなんですね。これどっちがいいのか分かんないんですが、でも、こういう住宅だと平置きなんでしょうね。少しその辺の考え方ですね。

あと、これもちょっと細かなことなんですが、A棟とB棟の間に集会場があって、今のレイアウトだと、もう集会場は何か通路に囲まれていて、東側は何か駐輪場にそのまま隣接しているような感じなので、この集会場をどう使うのかってことを考えて、もしかしたらこの周りにもう少し集会場の屋外空間として使えるような部分、あるいは、駐輪場に直接面するんじゃなくて、少し緑地でバッファを取るとか、少

しこの辺りの工夫もできるのではないかなというふうに思います。これが民間の開発だと、機械駐の部分で少し効果的、効率的に設けて、駐車場の面積を少なくして、緑地をうまく取れるように工夫してはみたいな話が出てくると思うんですが、今回の場合は、ちょっとそういうのにはうまくフィットしないのかもしれないんですが、一応念のために駐車場・駐輪場の考え方ですね。これは必要なものと思うんですが、べったりそういうのを張り付けるよりは、できるだけコンパクトに効率的に設けて、周りの共用的に使われる場所との関係を優先したほうがいいかと思いますので、そのあたりの考え方が分かるような資料が出していただけるなら出していただけるようにして、あと、さっき最後に言った集会場周りのちょっと空間のレイアウトを、もう少し工夫できるのかなということをお伝えいただければと思います。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。事務局から何かありますか、今の。

【事務局】 そうですね。駐車場は、今のところは、平置きの駐車場に計画されております。取りあえず今の情報はそれぐらいです。

【委員】 多分、都営住宅なので、何らかの縛りがあると推測しますので、そのあたりを確認していただければと思います。ほかよろしいでしょうか。●●さん、どうぞ。

【委員】 1件だけちょっと、●●先生の意見に近いですが、北側の通路が現状の通路と比べて駐車場の量がかなり増えていたので、通行量がかなり増えるんじゃないかなっていうふうに予測されると思うんですけれども、そうなると、やっぱり公園が地続きにこうなっている中、結構通行量が増える通路をここに配置することが、少し安全性を含めて検討の余地ありなのかなというふうに感じました。

【委員】 じゃあ、そのあたりも、ぜひ事業者様からコメントを頂いて、次回確認できればというふうに思います。ほかよろしいでしょうか。

それでは、幾つか宿題も出ましたので、事業者と調整をしていただいて、次回に資料を追加で出していただくということをお願いしたいと思います。この案件につきましては、継続審議といたします。

では、続いて、日程第2、令和5年度第11号議案、土地利用構想及び景観構想、朝日町三丁目及び多磨町一丁目地内について、事務局からご説明をお願いいたします。

【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6年2月16日付で、朝日町三丁目及び多磨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。

開発事業者は三井不動産株式会社で、主な土地利用目的は、物販店舗等になります。

資料2 ページをご覧ください。

開発区域面積は3万9,746.51平方メートルになります。建築面積は2万4,196平方メートル、延べ面積は11万6,726平方メートル、高さ25メートル、5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、当該地における大規模都市取引行為の助言に対する見解書になります。

1、周辺住宅地の良好な居住環境の維持に努め、地域住民の生活を支える商業、業務、サービス機能を備え、周辺の住宅地、公園及び大学との調和、共生を図る土地利用とすることとの助言に対し、周辺の住宅、武蔵野の森公園等の自然環境や大学の景観等の調和に配慮し、良好な環境を有する町並みの形成に努めます。商業・サービス機能を集積した生活利便性の高い施設を計画することで、周辺地域と共生できる土地利用を検討しますとの見解になります。

2、安全で快適な歩行空間の創出に寄与し、現状及び将来の都市基盤の整備状況を見据えた上で、周辺の交通状況に配慮した計画とすることとの助言に対し、建物の配置を敷地境界からセットバックすることにより、バリアフリーな歩行空間を創出し、また、沿道緑地を設けることにより、安全で緑豊かな歩行空間のネットワークの形成に努めます。将来の都市基盤の整備状況を見据え、関係各所と協議の上、周辺の交通状況に配慮した交通計画や公共交通機関との連携を図りますとの見解になります。

3、既存樹木の保存等を行い、緑地等を十分に確保するとともに、多磨駅前と武蔵野の森公園とを結ぶ緑の連続性に配慮し、歴史や緑を生かした街区デザインとすることとの意見に対し、武蔵野の原風景を継承できる樹木の選定、緑地の確保を検討します。沿道緑地の設置や敷地北西に自主管理公園を設置、壁面緑化等により周辺地域の緑豊かな景観との調和を目指しますとの見解になります。

4、多磨駅及びその周辺地域と連携し、地域拠点として、新しい来街者を取り込む環境づくりを推進することとの意見に対し、多磨駅及び周辺の公園や大学、スタ

ジアムなどの既存のまちの機能を踏まえ、施設配置や動線等に配慮し、多磨駅周辺の回遊性・魅力向上に寄与する施設計画を検討します。地域住民のみならず、新しい来街者にとっても安全、安心で魅力的な、にぎわいのある新たな地域拠点の形成を目指しますとの見解になります。

資料4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。赤色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5ページをご覧ください。

こちらは、案内図でございます。こちらは、事業区域の場所を示した案内図でございます。赤斜線で示している部分が、事業区域を示しております。

当該地は、北側敷地と南側敷地に分かれております。北側敷地は4面が道路に接しており、北側が都道人見街道、西側が市道朝日町通り、南側が市道多磨駅東通り、東側が市道スタジアム通りとなります。南側敷地は、市道多磨駅東通りと市道スタジアム通りに接しております。

資料6ページをご覧ください。

こちらは、敷地周辺の状況写真でございます。写真①及び②は北側敷地南西側から、写真③は北側敷地の北側から、写真④⑤は北側敷地の北東側から、写真⑥⑦は北側敷地南東側から、写真⑧は南側敷地北側から、写真⑨は北側敷地南側から、写真⑩から⑫は北側敷地南西側から撮影したものでございます。

資料7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。赤線で囲われた部分が事業区域となります。

北側敷地の用途地域は、近隣商業地域を中心とし、一部北側に第一種低層住居専用地域となっております。近隣商業地域は、建蔽率80パーセント、容積率300パーセント、第3種高度地区、防火地域で、第一種低層住居専用地域は、建蔽率40パーセント、容積率80パーセント、第1種高度地区、防火指定なしとなっております。

南側敷地の用途地域は、第一種住居地域、建蔽率60パーセント、容積率200パーセント、第2種高度地区、準防火地域となっております。

なお、当該地は、北側の第一種低層住居専用地域の部分を除いた区域で、多磨駅東地区地区計画が決定されております。

資料8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、南側に大学、東側は都立武蔵野の森公園、北側及び西側は住宅や商業施設が混在している地域となります。

なお、敷地内に建物については、図面上ですと今、記載されておりますが、現在はございません。

資料9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、南側の大学敷地は中層から高層建物、北側及び西側は低層から中層建物が立地している状況でございます。

資料10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。

当該地は、接している道路全て建築基準法第42条第1項第1号道路となっております。

資料11ページをご覧ください。

こちらは、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。

当該地は、近隣商業ゾーンを中心としており、一部が低密度住宅ゾーン及び中密度住宅ゾーンに該当しており、低密度住宅ゾーンでは、戸建て低層住宅地を主体に、落ち着いた雰囲気を持った良好な住環境の形成を誘導すること、中密度住宅ゾーンでは、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生かし、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12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、一般地域の幹線道路沿道、旧街道沿道、そのほか住宅地等となっております。

資料13ページをご覧ください。

13ページから18ページは、計画概要書でございます。一部抜粋して説明いたします。

15ページをご覧ください。

ゾーニングの考え方について、多磨駅周辺の回遊性の向上として、駅、商店街、

武蔵野の森公園、大学、スタジアム等の既存施設との回遊性を意識し、施設の出入口を複数箇所に計画します。住宅エリアからの徒歩アクセスが多く見込まれる人見街道と朝日町通りの交差部に、地域住民の皆様の憩いのスペースとなるような広場の設置を計画します。人見街道は対象地区の接する道路であり、通行量が多い一方で、最も幅員が狭いことや、朝日町通り以西はさらに幅員が狭くなり、当該交差点が複雑な形状であることなどから、本広場の設置は見通しの確保にも寄与します。

また、にぎわいゾーンとして日常生活の利便性をサポートする機能の充実を図るとともに、新たな雇用の場を創出し、多世代かつ多様な住民が暮らし、働き、楽しみ、交流する、駅を中心としたコンパクトなまちづくりに貢献します。

大学や病院、公園等を訪れる来街者を受け入れ、様々な人が交流しにぎわう、安心、安全で多様な機能を持つ地域拠点としての役割を担います。

調布基地跡地の開発で整備された新しいエリアの緑豊かで良好な環境を継承し、ゆとりある歩行空間と緑化空間を創出することにより、周辺環境との調和を図りますとなっております。

18ページをご覧ください。

交通計画の考え方として、北側に接する人見街道の交通量に配慮し、メインの駐車場の出入口を北側には設置しません。

スタジアム通り、朝日町通り、多磨駅東通りにメインの駐車場出入口を設置します。3つに出入口を分散させることによって、入出庫の集中を分散させ、地域交通への負荷を軽減します。

十分な歩行者のスペース確保として、敷地外周は歩道と歩道状空地に加え、十分な歩行者スペースを確保しており、歩行者の安全、安心に配慮した計画とする。これまでの実績と経験に基づき、安全性はもちろん、周辺との回遊性、にぎわいの連続性にも配慮した動線を検討するとしております。

鉄道・バス・自転車等々による来店の促進として、自動車交通対策の一つとして、公共交通利用による来店を推奨する。公共交通機関による来店を促進するイベント等を行うことで、自動車交通の負荷の軽減を実現した事例もあり、本計画地に適した施策を検討するとしております。

実績と経験に基づく警備員の適正配置として、敷地内外通路、駐車場内等の危険が想定される場所には、積極的に警備員を配置し、安全策に努める。また、安全対策のみならず、自動車のスムーズな誘導を行うため、交通誘導警備員を適所に配置するとしております。

資料19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。北側敷地においては、北西側に自主管理公園、北東側に平面駐車場となっており、店舗への出入口は、西側の朝日町通り、南側の多磨駅東通り、東側のスタジアム通りの3方向からとなっております。また、南側敷地は平面駐車場となっております。

資料20ページをご覧ください。

20ページから25ページは、各階平面図でございます。

当該地は地区計画区域であり、北側敷地は、朝日町通り沿いと多磨駅東通り沿いには歩道状空地3メートル以上と全道路沿いに環境緑地3メートル以上が必要となります。また、壁面後退10メートル以上が必要となります。南側敷地においては、環境緑地1メートルと壁面後退1メートル以上が必要となります。

資料26ページをご覧ください。

26ページ及び27ページは、各面の立面図でございます。外壁色はマンセル値10YR9/1、5YR5/2、5YR3/1及び5YR4/4で計画されております。

資料28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29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30ページをご覧ください。

こちらは、緑化計画図となります。壁面緑化と屋上緑化も行う予定となっております。

資料31ページをご覧ください。

こちらは、外構図となります。

資料32ページをご覧ください。

こちらは、当該地を北西側から見たイメージパースでございます。

資料33ページをご覧ください。

こちらは、当該地を南西側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、当該地を南東側から見たイメージパースでございます。

資料の最後に、参考資料を添付しております。

こちらは、当該地の地区計画の内容と計画図でございます。

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6年3月8日から3月29日まで行っております。

構想の縦覧期間中の3月24日及び25日に住民説明会を開催しております。出席者は約320名で、主な意見としては、「交通に関して」「人見街道の交通量や狭さなどについて」「朝日町通り等の出入口について」意見がありました。

施設の内容に関して、「施設名称やテナント構成、商圈について」「災害対策」などの意見がございました。

スケジュールに関して、「今までの経緯について」「埋蔵文化財調査の影響について」「今後のスケジュールが変更されることはあるのか」などの意見がございました。

また、「景観上、人見街道の無電柱化を進めるべき」との意見がありました。

意見書の提出可能期間としては4月5日までとなっており、現時点では意見書は提出されておられません。

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、質疑と意見に入りたいと思います。何かありましたらご発言をお願いいたします。

【委員】 ●●です。

【委員】 どうぞ。

【委員】 ちょっとスケジュールでの確認なんですけど、今、意見聴取を4月5日までというお話だったかと、だから、意見を聞いている最中なんですよねという、なんで、また、それも含まれての議論もまたさせてもらえるという理解でよろしいんでしょうか。

【委員】 そうなと思います。

【委員】 今日の時点では、途中で我々のほうでも意見を出すという、そういう理解でいいですか。

【委員】 はい。

【委員】 分かりました。

一点、じゃあ、すみません、32ページと、保有施設だとファサード、あと、特に看板等に関してが一つ大きなポイントになるのかなと思います。これは北西ですけど、いずれにせよ、こういうサイン計画についてなんですけども、この後、

33ページとか34ページで計画があるんですけども、この辺は、現状では、送っていただいている景観ガイドラインの中で、ちょうど今、送っていただいていますけど、このサインについては、今、屋外広告物編、これに準じての指導になるんでしょうか。

【委員】 課長。

【事務局】 こちらのサインにつきましては、府中市景観ガイドラインの屋外広告物編のほうで協議させていただく形になります。

【委員】 分かりました。これは、あくまでまだイメージなんですよ。だから、こういう看板が出るとは限らないと思うんですけども、やっぱり看板については非常に、まあ両立ですね。景観の両立と、やっぱりにぎわいの醸成というのは大事な点かと思うので、しっかり議論してもらいたいというふうには思います。取りあえず、まずは以上です。

【委員】 ありがとうございます。

【委員】 よろしいでしょうか。

【委員】 ●●委員、どうぞ。

【委員】 ●●ですけど、ちょっとまずは、基本的なことをまず一つ伺います。私の記憶が正しければ、この敷地、一度別事業の提案について、本審査会で審査をしているのではないかと思います。そのときには、今回提案されている敷地と、東西に多磨駅のほうから来る道路の南側に、今回の計画では、非常に限定的な部分だけ駐車場の利用がされて敷地に含まれていたんですが、たしか前回の審議をした計画では、この道路に沿った細長い敷地全てが入っていたように記憶します。ということは、今回除外されている部分があるわけですよ。東京外語大の敷地境界と多磨駅東通りの間に残地があるというふうに認識しています。ここの敷地がどのようなのかということをお教えいただきたいというのが、1点目の質問です。

2点目は、そのように私の記憶が正しければ、前回ここの敷地について審議をしていますので、そのときにも、この大きな敷地全体の敷地利用の考え方、あるいは、当然ながら商業系の施設などが計画されると、交通の関係の負荷がかかりますので、そのとき、そのこともいろいろ話し合ったというふうに記憶しています。であるならば、そのときに本審査会でどのような議論をして、どういう考え方を示していたのかということと、今回の審議においてどのような指摘をして審議をしていくのかということについては、一定の一貫性があったほうが望ましいと思うんですね。なので、前回どのようなことを議論されて、どのような考え方でどういうふうに修正

っていうか、改善を図っていただいたのかなどに関する情報もちよっと頂いたほうが、私たち適切な審議ができるのではないかと考えているんですが、この件についても一切情報なかったので、何かあれば教えていただきたいですし、可能であれば、次回までに何らかのサマリーのようなものを頂けるといいのかなとも思いました。まず、この点についてお伺いします。

【委員】 事務局、いかがでしょうか。

【事務局】 南側の残地になっている部分なんですけど、確かに前回は、イトーヨーカ堂が土地利用構想を出したときは、この南側の敷地、東西全て構想範囲に入っておりました。それで、この中で議論がありまして、大半が公園とか、公園の計画がございました。今回につきましては、イトーヨーカ堂が三井不動産に事業を譲渡するときに、この南側の残地につきましては、また別事業者に売り渡す予定になっておりまして、今のところ、別事業者が共同住宅を建てる予定と聞いております。まだ具体的な計画は出ておりませんので、この審査会にはちょっとお示しはできないと思うんですけども、そういう計画であるということで聞いております。すみません、前回の審議経過につきましては、次回の審査会の資料に添付したいと思います。

以上でございます。

【委員】 ●●委員、いかがでしょう。

【委員】 では、資料については次回までに準備していただければと思います。

今のご回答を受けて、幾つかコメントさせていただくんですが、まず、15ページのゾーニングの考え方の図がありますけども、この、何ていうのかな、これも前回どうだったのかということになるんですね。北東の部分に大きな緑の丸があります。新しいイメージの良好なイメージを継承と書かれている部分ですが、これが一体何を意味している丸なのかというのをちょっと確認したいですね。恐らくは、前回の計画のときには、南側の、多磨駅東通りの南側の敷地が主に公園として一体的に開発されていたので、恐らくこの丸に類するのが、この南側というか、南西側の道路の反対側及び敷地の、今、出入口①って書いてある辺りにあったのではないかと類推されるんですね。これを要するに都市計画的に考えたのか。駅との関係から考えれば、それは極めて合理的で納得のいくものではないか。そのことで比較すると、今回の事業の大きな提案も、大元の部分で大幅に後退しているのではないかという議論が出てくるんですね。今回、これ地区計画を定めている施設で、恐らくこういうようなエリアを地区施設として定めるというところまではいっていないと思うんですが、恐らく府中市としてもいろいろなお考えをお持ちになって地区計画

を定めて、駅前のまちづくりを推進されてきて、前回の計画において、そのような計画を一度、残念ながら実施に至らなかったわけですが、示されていると。審議会を通っているという経緯もあるので、少しそのことを前提として、今回の大きな考え方を見直して、点検していくことも大事なのではないかなというふうに思います。

そのことを前提とすると、今回、先ほどあったように、南側の残地が残念ながら一体的な計画がされないと、かなり小さな敷地になってしまって、集合住宅の計画がされるとなると、そこも以前、大きな公園が、公園というか、大きな丸があったようなところにそういう空間が生まれる、南側の敷地単独で生まれることはなかなか望まれないと。そうすると、やっぱり今回の敷地で、出入口①と書いてある辺りに、ある程度駅からここに向かってきたところですね。その駅前のちょっと街区に比べると、ここのゾーンというのは、大きな敷地、外語大の敷地も含めて、過去の土地利用に照らして、大きい街区で比較的余裕のある土地利用ができていて、一体の開発を迎え入れる入口の所になりますので、やはり出入口①の部分は、ぜひちょっと力を入れた整備をしていただくべきではないか。これだけの規模の開発ですので、すこしその辺の余力もある程度あるでしょうから、そのことについても、事業者の方からどういう考え方をしているのかというのについては、説明を頂きたいなというふうに考えています。

次に、19ページに行きます。

19ページの土地利用計画図なんですが、そのほかの書類にもあるように、今回、低層3階が店舗で、4階、5階、それから屋上にかなり大規模な駐車場を設けているという施設になっているので、やはりその交通計画、駐車場のレイアウト等というのが、一つ大きな検討課題になってくると思うんですね。恐らくこれ、確認なんです、これでいうと、搬出入の車の出入口というのが、割かし北側の部分に、東側、西側の道路に対して1組ずつ、それから、利用者の方、お客様が使われる車両の出入口が四周に1か所1組ずつ、それから、南側の分離した駐車場に1組あるので5組、全部を合わせると7組あるわけですね。これについても、前回の計画のときにどうだったかっていうことをちょっと点検したいんですが、個人的な感想を申し上げますと、いささか7組必要だって言われて、はい、そうですかっていうのをなかなか言い難いと思います。これは、当然ながら車両の出入口が1組ずつ増えてくれば、そこを全て歩道の切下げがあつて、当然ながらそこを歩行者の方と交錯する車両交通が出てくるわけですから、基本的に少なければ少ないほどいいというのが私の立場です。できるならば搬出入を1組、利用者を3組ぐらいに押さえていただ

くってというのが、クレバーな、能力のある設計者が設計をするならば、目標値としては設定できるようなレベルではないかなというふうに考えています。

その上で、今、この南側の飛び地部分を全部平置き駐車場にしているんですが、場合によっては、ここの部分は駐車場よりは、もう少し駐輪場、バイク置き場みたいなものをもう少し緑地に合わせて取っていただくとかですね。少しその辺も考えて、やや、やっぱりちょっと言葉が、表現よくないかもしれないですが、現在の交通計画、車両の出入口のレイアウト見ると、かなり煩雑に見えるので、少し歩行者の利用とか、全体的なより広域的な土地利用のことも含めて整理をしていただくということが必要ではないかなというふうに考えています。まずはここまでです。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。事務局から何かコメントあればお願いします。

【事務局】 会長、よろしいでしょうか。

【委員】 はい。

【事務局】 一点だけ。取引のときに少し説明させていただいた部分ではあるかと思うんですけれども、前回との今回の計画の大きな違いというところの一つとして、参考で付けさせていただいております多磨駅東の地区計画のところの計画図1というのがあるんですけれども、こちらご覧いただけますでしょうか。今、画面に出させていたいただいたものになります。

もともとこちらの土地なんですけれども、イトーヨーカ堂が計画しているときというのは、●●委員のおっしゃっていたとおり、南側のところ敷地全部と、北側のこの区画のところの北側の一部を除いた形での敷地だったというところがございます。具体的には、この計画図1の描いてある北側の部分のところの一点鎖線、このような形での敷地の境界ということになってございました。その後、イトーヨーカ堂等々が用地の取得を進めまして、北側の人見街道の部分、前は接していなかったんですけども、接するような形で敷地が今度は広がったというところで、北側の部分については用地を取得して、今回の計画では、そこが含まれた形での計画ということになってございます。以前よりも南側の部分一部減った状況ではございますが、北側の部分は増えているということで、新たに人見街道に接するような形の敷地計画の中での計画ということになったというところを、一応ご説明させていただきたいと思いますので、ご承知おきいただければと思います。

以上です。

【委員】 じゃあ、先ほど●●委員がおっしゃったことは、事業者との協議の中で確認をし

ていただければというふうに思います。ほかにございますか。いかがでしょうか。

●●委員、どうぞ。

【委員】 最初に質問なんですが、公共交通を多く利用するということで、駅が西側に多磨駅がありまして、鉄道のほうは分かるんですが、バスの利用で、バス停がこの周囲に、近くにあるのかとか、あと、どこか遠方からこの商業施設のために行くようなバスの運用みたいなのがちょっと考えられているのかどうかを聞きたいんですが。

【委員】 事務局。

【事務局】 既存のバス路線につきましては、今、京王バスと小田急バスがございまして、京王線の飛田給駅からスタジアム通りを通りまして多磨駅を経由するルートと、あと、三鷹駅へ向かうバスのルートがございまして、それぞれ敷地にバス停が近接に何か所かございます。この施設が出来上がった後の送迎バスとかは、未定となっております。

以上でございます。

【委員】 ●●さん。

【委員】 ありがとうございます。何かバス停が、なるべく公共交通の利用を高めるということをいったときには、バスも止まるとすると、バスがどこに止まって、そこにまた人の流れが生まれるので、どういうふうになるのかなというのを伺いたくて質問しました。

【委員】 確かにバス停と出入口とかの平面計画が全然関係が分からないので、そのあたりは確認したほうがいいかなと思います。ありがとうございます。ほかいかがでしょうか。

【事務局】 会長、まず、バス停の位置が、飛田給駅から多磨駅に向かうバス停のところが、武蔵野の森公園のちょっと南側にございます。あと、三鷹駅から北側から来るルートで、この北側に1か所バス停がございます。多磨駅から三鷹駅に向かうバス停が、こちらの敷地の西側にございます。今、既存のバス停としては以上になります。

【委員】 なるほど。それを前提とするのか、例えば、飛田給から来たバスのバス停をもう少し店舗の近くまで誘致するのかっていうあたりもあるかもしれないですね。それによって出入りがどうなるかっていうあたりは。恐らく現状では、現状のバス停で想定されているのかなとは思いますが、ちょっとそのあたり、事業者を確認をしておいていただいたほうがいいかなと思いますね。ほかいかがでしょうか。

なければ、私からも2点ほど。次回に向けてになるかもしれませんが、一つは、東側、何かどのファサードも似たりよったりなんですけれども、東側の公園

に対する意識ってあんまり感じられないと思うんですけども、半分は車の上がっていく動線だし、出入口はちょっとだけあるんですかね。人の出入口としては東側はないんですかね。

【事務局】 東側はないです。

【委員】 公園に対して完全に裏を見せているデザインというか、配置計画があんまりいいとは思えないので、だからといって、駅側にすてきなファサードになっているかっていうと、ないし、何をしたいんだろうかっていうのがよく分からないですね。僕も●●委員がご指摘されたような、前のやつも見て、さっき見ていたんですけども、前の事業者のデザインのほうがよっぽど可能性を感じるような絵を描いてきていたような気がして、今回の案は非常に四面同じようなファサードデザインになっていて、周辺の環境を全然読み込んでいるというふうに感じられなかったもので、もう少しその辺りをきちんとやって提案を作ってほしいなというのが1点です。

それからもう1点は、事業計画図でも配置平面図でもいいんですけども、南側の壁面に沿ってずっと駐輪場って書いてあって、北側もそうなんですけれども、ここにずらっと自転車が並んだイメージってどうなんだろうなというのがちょっと気になりました。どういう想定なのか、ちょっと細かい話なんですけれども、細かい図面もなければイメージパースもないので、その辺りがちょっと気になったところになります。あとは●●委員がおっしゃったようなことも含めて、ちょっとこのままじゃまずいかなという気はしておりました。

私からは以上です。

【委員】 他に委員の皆さんからございますでしょうか。

【委員】 よろしいでしょうか。●●ですけども、今の●●会長のご指摘も踏まえてちょっと補足なんですけど、主に立面と外周の街との関係についてですけども、ちょっとパースで見ていったほうがいいと思うんですが、まず32ページにあるイメージパースについて。北西側の今回、先ほどの大きな丸のついてた一番メインだとおっしゃっている人見街道沿いの自主管理公園側の角がこれですね、要するにこれ北門の立面なんですけど、無窓でかなり広大な立面、要するにもともとあった土地を購入されたので人見街道側それでも面しているわけですよね、ですから、街道側の立面をどう作るのか、そこに大きな公園、自主的公園を設けられて、そこにどういう表情を持たせていくのかっていうのを考えたのが、ちょっとこれはないだろうと思うんですよ。少し、主張も書いてありますけど、人間がこういうときにこういう何か大きい立面がドーンときて、全然分節もされないし、緑量も何かちょっとこの

ぐらいで、あとここが色彩的にも下側がリボン状に濃くなっていて、北側でこれで本当にいいんだろうかとちょっと思ったりもするんですが、確かに施設名称やサイン目立つと思うんですけど、ちょっとこれはないだろうと思うので、ここもちょっと再考が必要かなと思います。

それから次に33ページの次のページのやつは、私はこの駅のほうから多分迎えてくれるっていう部分だと思うので、ここはスペース的なものもありますけど、やはりちょっと何て言うんですか、ちょっとイメージツリーになるようなものを少し置くとか、何かもうちょっと表の顔になるような感じっていうのを、施設の看板だけではなくて、もうちょっと考えていただきたいなと思います。

サインの周りにちょっと壁面緑化みたいなのをやっているのかもしれませんが、壁面緑化するんだったらばそのことも周りの緑化計画と踏まえて考えて、ちょっと駅側の顔づくりみたいなものはぜひ、多分、駅のほうから歩いてくると皆さん見るのはここだと思うので、ちょっと考えていただきたいなというふうに思います。

それから次の34ページを先ほどもおっしゃっていたと思うので、これだから、かなり大きい施設なので色彩とかも結構大きく浮いてくると思うんですよね。だから、特に濃いほうの色のトーンをどうするのかとか、高さもあるので全部同じでいくのか、少し段階的に変えとか、分節化をするとか、少しそういう丁寧な工夫もしていただいて、スケールアウトしないように、自動車のスケールの建物ではなくて、やっぱり人間のスケールの建物も考えていただきたいなと思います。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。他にご意見ありますでしょうか。御質問でもかまいません。●●さんどうぞ。

【委員】 では、その色彩について、何点か。1点目は先ほどと同じで、外壁色が10YR 9/1というとかかなり明るい色を使われているので、これ全く壁面、横に長くて全く分節がないので、そのあたりもう少し圧迫感を軽減という意味で分節化を図るとともに、多分、床の舗装がちょっと赤みのあるものが周りに敷いてあるので、5YRというのは明るい色を選ばれているのかなというふうに思うのですが、やはりこちらも10YRではなくて、そしたらもう少し7.5YRなり、5YRに寄せるか、10YRにするにしても彩度0.5にするとか、少し色相の調和というところにご配慮いただければというふうに思います。

あとは、周りに緑もありますし、ちょっと今全体仕上げが吹き付けタイルだけということで、ちょっとあまりにも雑というか周りの、他の外語大学のほうもタイル

を使われたりとかして、比較的景観、自然との調和というところに配慮されていると思いますので、こちらの施設に関してももう少し、色だけではなくて素材を、全体ということではなくて、メインの顔になるところですかにもう少しちょっと質感の良いものを使われたほうが景観に対する寄与では重要なことだろうと思いました。

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。●●さん。

【委員】 31ページの外構図なんですけれども、特に今回いろいろご意見が出たファサードもそうなんです、図面でいう南西の角、やっぱり駅に一番近いところの植栽、イメージパース、33ページだと植栽が多少記載はされているんですけれども、この外構図で見ると、タイル舗装ということでちょっと緑等の植え方があんまりちょっと掘みにくい、若干緑地が斜めにありますけど、ただ、ここはすごいデザインのにも大変大事なところなので、詳細の設計を含めて、かつ、それを図面としてももう少し詳細な図面を出してもらいたいというふうに思います。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。●●さんいかがですか。

【委員】 ちょっと結構、根本の話で気になったのは、やっぱり15ページのゾーニングの考え方のこの矢印の意味とかが分からないなと思っていて、この緑色の矢印と赤色の矢印の差というのは何かちょっと分からなくて、にぎわいゾーンと言われているのかなのか。じゃあ緑は似合わないのか、落ち着いたという意味なのか、その辺りもちっと分からないなという、この図に対してなんですけど。にぎわいゾーンと言われているのがこの外周部を指しているのか、この全体のこの内部を含めたにぎわいゾーンと言っているのかも分からず、かつ、本来であれば多磨駅東通りと、通りに対してどういうにぎわいを生むのかというゾーニングの考え方になると思うんですが、その辺りが設計に反映されていない気がしていて、この図に対して、じゃあどういうにぎわいゾーンを作っているのかという設計の説明がちょっと分からないというのが大きくあります。

【委員】 おっしゃるとおりだと思っています。

【委員】 これも事業者伝えて回答を得てほしいと思いますし、設計に生きてくるといいかなと思います。

他にいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、これ大きな案件ですので慎重にやらないといけないとは思いますが、

スピーディーにやらなきゃいけないというのももちろんあると思いますので、また次回、今日たくさん宿題が出ましたので、その辺りを事務局のほうで整理していただいて事業者と協議をした結果をお知らせいただいて、さらに議論を深めていきたいと思います。

日程第2につきましても継続案件ということで、引き続きの審議にいたします。
それでは、日程第3に進みたいと思います。

令和5年度第12号議案府中市景観ガイドラインの改定について、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3、府中市景観ガイドラインの改定につきまして、お手元の資料に基づきましてご説明いたします。

本件は、令和5年2月17日の本審査会において、改定概要を報告したおよびその後改定の内容を作成しましたので、本審査会に諮るものです。

資料として府中市景観ガイドラインの住宅地開発編、建築物編、屋外広告物編、色彩編を用意しておりますが、枚数が多いことから、改定の概要を用意しましたので、概要に基づき説明いたします。

資料1ページをご覧ください。

こちらは、令和5年2月17日に報告した際にいただいた意見のそれに対する対応を表にしたものです。

1番として、多摩川沿川において、治水や浸水対策の項目が入っているが、景観のガイドラインとしては適切ではないのではないか。との意見について、治水、浸水対策については景観の側面から考えた場合、景観ガイドラインを含めることが適切ではないため削除しました。本項目については、令和6年度に改正する開発事業に関する事業要綱に新たな基準として設けることとします。

2番として、景観ガイドラインをどの場面でどのように使うのか、どこまでをガイドラインに記載するのかなどは整理したほうがいい。との意見について、景観ガイドラインは各条例の手続を行っている上で活用するものに、それらの手続が不要な規模のものであっても、景観に配慮するために活用できるものとして考えております。

また、府中市景観計画の前段である府中市都市景観計画に府中市の景観に対する考え方を記載しており、単に景色だけを捉えるものではなく、そこに住む人々の住みやすさや街に対する愛着などの心の感性なども含めて考えることを基本としております。

2 ページをご覧ください。

1 の改定の目的といたしまして、令和 5 年 5 月に改定された府中市景観計画に伴い、府中市景観条例に基づく各景観ガイドラインのより効果的な活用と景観計画による新たな取組に対応するための見直しと、景観計画の改定に合わせた修正を行うものです。

2 の改定のポイントといたしまして 3 点ございます。

3 ページをご覧ください。

(1) 住宅地開発編、中高層建築物等編、緑化編、歴史的建造物等編の 4 編を、住宅地開発編、建築物等編の 2 編に再編します。既存の緑化編及び歴史的建造物等編のより分かりやすい効果的な活用方法を検討し、住宅地開発編と建築物等編にそれぞれ組み込む形とします。緑化の内容については、地区区分ごとに緑化の項目を追加します。また、歴史的建造物等編の内容については、地区区分に新たに歴史的景観資源周辺を追加します。

4 ページをご覧ください。

(2) 屋外広告物編の見直しを行います。

ア、デジタルサイネージやプロジェクションマッピングについての照明や、写真を用いた新たな広告形態による屋外広告物について、適正な誘導を図る指針を追加します。

5 ページをご覧ください。

イ、地区区分別の指針において、景観形成推進地区内の高さ 12 メートルを超える部分を利用する屋外広告物については、使用する地色をマンセル値より明確化します。特にけやき並木通りに面する屋外広告物については、すべての屋外広告物について適応するものとします。

6 ページをご覧ください。

ウ、写真・絵画は誘目性が高く、建築物のデザインや景観への影響が大きいため、やむを得ず、写真・絵画等を表示する場合、写真等の部分すべてを彩度の高い色と見なし、地区区分別の指針における色彩の基準を適用するものとします。

9 ページをご覧ください。

(3) 色彩編の見直しを行います。

ア、景観計画の改定に伴い、屋根色の基準をすべての地区区分において規定します。

イ、太陽光パネルを屋根に設置する場合に、屋根色に含めて誘導することを明記

します。

以上で説明を終わります。よろしくご協議をお願いいたします。

【委員】 ありがとうございます。一度、2月ですか、2月のこの場で議論をしたものの最終的な取りまとめをして改定をしようということですが、何かご質問、ご意見、この段階でありますでしょうか。●●さん何か。

【委員】 すみません。私2月のとき出席できてなかったと思うので、すみませんそのときにもうちょっと意見があったかもしれないんですが、ちょっとまず質問なんです。屋外広告物編の3ページを見ていただくと、対象となる屋外広告物という説明があるんですね。自販機などもガイドラインでは対象とするというふうに言っています。おそらく、この範疇に含まれるんだと思うんですが、今ここで想定しているサイネージとかビジョンというのは、通常は壁面に広告を掲出する電子機器がパネルとして貼られるという、この下の図に書いてあるような、大型ビジョンとかというような形が想定されるんですが、近年、窓内広告ではなくてガラスなんです、通常は一定の透明度を確保されるのでガラスであるので、屋外広告物から除外されるにも関わらず、ある特殊な時間帯に限っては、そういうふうになるとそこに要するにビジョンと同じように映像が投影できる技術というのが開発されつつあって、そういうものを、これは脱法的にやっている意図はないと思うんですが、新しい技術を積極的に取り入れるという意図で建物に採用するというケースが都心の建物に出てきています。それがどこまで府中市に建てられる建物に使われるかどうかというのは分からないのですが、せっかくの機会なので、少しそういう技術もあることを前提として、今回その窓内広告や自販機も対象とするならば、そういうガラス面に表示されるものであっても、その対象とできるようにしておいていたほうがいいのではないかと思いますし、その前提でこのデジタルサイネージやプロジェクションマッピングなどの基準も点検して入れ込んだらよいのではないか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。事務局いかがでしょうか。

【事務局】 今、●●委員のおっしゃっていただいたガラス面へのそういう投影というか、ビジョンという形についてなんです、こちらの屋外広告物のほうでも、運用といたしまして、今の3ページのところで窓面広告というのがございまして、こちら通常であれば窓に貼るところではあるんですが、今のそういったガラス面への投影等もこちらのほうで対象としていきたいと考えております。

以上です。

【委員】 日進月歩のところがあるので、一步一步追いかけていかなきゃいけないところではあるんですけども、今のところ窓面広告の一部として扱ってこういうことで、またそれがどんどん増えてきたりしたら独立した項目ができるかもしれませんけれども。そんな対応で当座はいいのかなと思いますが、●●さんどうでしょうか。

【委員】 そうですね。ひとまず運用上はいいと思うんですが、この3ページの対象外となる窓面の内側を利用したものというふうになると、ガラス自体はどうなんだみたいな話になるので、ちょっと泳ぎが少し、ガラス面もそうだよというような、読めるような投影ができるとさらにいいかなと。運用としては承知しましたので、当面はよろしいかなと、一応、参考です。

【委員】 ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

今1つご意見があったところは、屋外広告物編の3ページの前段の文章のところですね。そのあたりをもしかしたら少し修正したほうがいいかもしれないなというところですけども、他に特になければ2回目ですので先に進めるために答申を出したいと思いますが、よろしいでしょうか。もう1回やると言えばやりすけれども。

答申を出した上で、またじっくり見ていただく時間もなかなか取れないかもしれませんが、見ていただいて、気づいた点があれば事務局にお知らせいただくということで対応していきたいと思いますが。

じゃあ、事務局から答申案の紹介をしてください。

【事務局】 それでは、答申案について説明させていただきます。府中市景観条例第20条第1項第3号に規定する事項について。

令和6年3月21日付都計第241号で諮問のあったことについては次のとおり答申します。

1、府中市景観ガイドラインは、別添案の内容を踏まえて改定してください。
以上になります。

【委員】 極めてさらっとした答申案でしたね。

どうでしょうか。案の内容を踏まえて改定してください。別件の案の内容及び審査会における議論を踏まえてと書いていただいたほうがいいのではないかと思います。いかがでしょうか。

お認めいただけるのであれば、別添の案及び審査会での議論の内容を踏まえてというふうに、加筆をした上で答申としたいと思います。よろしいでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委 員】 事務局はそれでよろしいですか。

【事 務 局】 大丈夫です。

【委 員】 それでは、本件につきましては一部加筆をして答申させていただくことにしたいと思います。ありがとうございました。

では、日程第4、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、次回4月19日の午後2時半からオンラインでの開催となります。

以上でございます。

【委 員】 ありがとうございます。4月19日、金曜日の午後2時半からになります。

それでは、議事は以上になりますけれども、委員の皆さんから何か他に御質問、ご意見ありますでしょうか。よろしいでしょうか。

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

● ● ● ●