

令和7年度第6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8年2月16日(月) 午後10時00分 開会  
午後 0時00分 閉会

2 出席者及び欠席者

(1) 委員 秋山 一 弘  
桑田 仁  
中島 伸  
中島 直人  
横溝 惇  
依田 彩  
(五十音順)

(2) 欠席委員 三輪 律 江

(3) 事務局 都市整備部 計画課長 小林 茂  
計画課長補佐 小川 敬 義  
計画課地域まちづくり担当主査 西村 拓 矢  
計画課地域まちづくり担当 武佐 駿 一  
計画課地域まちづくり担当 永井 涼 也  
まちづくり拠点整備推進本部  
分倍河原駅周辺整備担当主幹 高島 大 輔  
まちづくり拠点整備推進本部  
分倍河原駅周辺整備担当主査 山田 誠  
まちづくり拠点整備推進本部  
分倍河原駅周辺整備担当 関 輝 仁

3 傍聴者 9名

4 議事日程

(1) 日程第1

令和7年度 第4号議案 土地利用構想及び景観構想  
(栄町一丁目地内 京王電鉄株式会社)

(2) 日程第2

令和7年度 第5号議案 土地利用構想及び景観構想  
(押立町一丁目地内 株式会社インヴァランス)

(3) 日程第3

令和7年度 第6号議案 土地利用構想及び景観構想  
(新町二丁目地内 東京市町村総合事務組合)

(4) 日程第4 報告事項

分倍河原駅周辺地区まちづくり誘導地区及び誘導計画 (案)

(5) 日程第5

令和7年度 第7号議案 大規模土地取引行為

(6) 日程第6

その他

## 5 議 事

(1) 日程第1から日程第4まで

**【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7年度第6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から第3として、継続案件である栄町一丁目地内、押立町一丁目地内及び新町二丁目地内の土地利用構想及び景観構想、日程第4として、分倍河原駅周辺地区まちづくり誘導地区及び誘導計画(案)、日程第5として、新規案件である●●地内の大規模

土地取引行為についてのご審議をいただくものでございます。

案件は多いところではございますけれども、よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。

本日でございますけれども、本日が議会の初日ということになってございまして、私、席を外さなければなりませんので、大変申し訳ないですが、よろしく願いいたします。

【事務局】 それでは、●●会長、進行をよろしく願いいたします。

【委員】 改めまして、皆さん、お忙しいところお集りいただきましてありがとうございます。

それでは、令和7年度第6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、本日の出欠状況でございますが、事務局から報告をお願いいたします。

【事務局】 本日の出欠状況でございますが、●●委員から欠席のご連絡をいただいております。

【委員】 ●●委員ご欠席とのことですが、過半数を超えておりますので、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、本日の議会は有効に成立しておりますことをご報告申し上げます。

次に、審査会の議事録への署名ですが、順番では●●委員にお願いしたいと思いますので、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】 本日の審査会を開催するに当たりまして、傍聴希望者が9名おりますが、傍聴を許可してよろしいでしょうか。

【委員】 問題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、傍聴者の入室が完了するまでしばらくお待ちください。

(傍聴者入室)

【事務局】 傍聴者の入室が完了しましたので、●●会長、進行をよろしく願いいたします。

【委員】 それでは、日程第1、令和7年度第3号議案土地利用構想及び景観構想について、事務局から説明をお願いします。

【事務局】 それでは、日程第1、令和7年度第3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7年11月14日付で、栄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り、令和7年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、事前に送付させていただいた資料に基づきご説明いたします。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。

資料1ページをご覧ください。こちらは、前回の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ます。

番号1、店舗前の植栽計画について、植栽により店舗の視認性を低下させている。視認性を低下させている要因として、敷地南側の緑地が建物の面よりも西側にあることが考えられるため、にぎわいを継承するために店先空間をデザインするなど、どのような街角をつくるコンセプトなのか確認したいとの意見がございました。

資料2ページから4ページをご覧ください。事業者の回答としましては、近隣商業地域の特性を踏まえ、1階部分に店舗を入れたマンション計画としているため、交差点に面した立地を生かし、マンションと店舗のそれぞれが認識されやすい街角づくりを目指しております。店舗の存在感を高めるため、店舗前面においては、当初、緑道空間の形成のために設けておりましたツリーサークルの一部を撤去することにより、視認性の向上を図りますとのことです。

12ページ及び14ページでは、ツリーサークルを一部撤去したイメージパースを作成しておりますのでご覧ください。

続きまして、番号2、現況のバスベイについて、現状からどう変わるのか、経緯も含めて確認したい。バスベイがなくなるとしたら公共性が低くなるのが懸念されるため、考え方について確認した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。バスベイに関する協議記録の資料となります。

事業者の回答としましては、バスベイについては、これまで京王電鉄の管理の下、設置・運営されておりました。しかしながら、本計画では分譲マンションの建設を予定しており、将来的な所有権者及び管理主体は各住戸の購入者となります。従来どおりのバスベイを維持・管理していくこと

は困難であるため、所轄警察及び都道管理者と協議の上、撤去を予定しておりますとのことです。

続きまして、番号3、敷地北側の植栽計画のコンセプトを確認したい。また、自主管理公園として一般の人が通行する歩道と敷地の境界線が分かる資料を確認したいとの意見がございました。

資料6ページ及び7ページをご覧ください。7ページが敷地北側の植栽計画についての断面図となります。

事業者の回答としましては、植栽計画については、東京都自然保護条例及び府中市開発事業に関する指導要綱を踏まえ、各種基準を満たすことを前提に検討を進めています。その上で、コンセプトを「にぎわいをつくる緑のコリドー」とし、敷地北西側は高木と中木を列植することにより、歩道状空地を通行する歩行者が建物と一体となった緑の歩行空間を感じるつくり込みといたします。参考に、自主管理公園と建物敷地との境界をご確認いただけるよう、計画敷地の構成が視覚的に把握できる資料を作成いたしますとのことです。

資料13ページ及び15ページでは、敷地北側の植栽計画のイメージパースを作成しておりますのでご覧ください。

続きまして、番号4、木調ルーバーなどのマンセル値について、7.5 Y R 4の4だと、斜めから見たときに彩度が高いように見えるため、彩度を抑えたものにしてほしいとの意見がございました。

資料8ページから10ページでは、各立面図のマンセル値の変更をしており、12ページ以降のイメージパースでは彩度を抑えたもので作成しております。

事業者の回答としましては、木調ルーバーなどのマンセル値7.5 Y R 4の4については、7.5 Y R 4の3にて再考し、彩度を抑えた計画といたしますとのことです。

続きまして、番号5、メールコーナーについて、宅配業者の車両の駐車位置及び動線を確認したい。また、荷ほどきスペースの利用者や用途の想定を教えてほし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。11ページは、宅配業者の駐車位置及び動線を示した資料となります。

事業者の回答としましては、宅配業者の駐車位置及びメールコーナーま

での想定動線につきましては、別紙動線計画図のとおりです。また、荷さばきスペースにつきましては、マンション居住者並びに店舗のための宅配業者が停車することを想定しておりますとのことです。

続きまして、番号6、都営住宅側の通路に対して、景観上、閉じてしまっているように思えるため、考え方を確認したいとの意見がございました。

資料2ページの土地利用計画図をご覧ください。

事業者の回答としましては、都営住宅側に面するB棟は、建物高さを約10メートルとしており、東側隣地境界線と計画建物との離隔は、B棟で約4メートル、A棟で約19メートル確保されているため、閉鎖的な印象を与えない配棟計画であると判断しておりますとなっております。

続きまして、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において、土地利用構想の写しの縦覧を令和7年11月28日から12月19日まで行い、意見書の提出可能期間を令和7年12月26日までとしておりましたが、意見書は提出されませんでした。

また、事業に対する府中市としての意見を集約する目的で行われる府中市開発事業等調整委員会が令和8年1月29日に行われ、幾つか意見がありましたので報告いたします。

1点目は、開発区域西側に既存樹木があり、可能であれば維持保全してほしいと意見がありました。

2点目は、マンションのエントランス前の横断歩道について、信号機の設置など、警察と協議したほうがいいのかとの意見がありました。

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】** ただいま説明いただきました。委員の皆さん、ご質問、ご意見等ありましたらお願いいたします。いかがでしょうか。

**【委員】** ご説明ありがとうございます。前回の意見に対するご対応というのがよく分かりました。

特に2番目のバスベイに関してなんですけども、確かに現状では、京王のスーパーがあつて、京王が土地を持っていて、それが前面にバスベイをつくっていて、それが分譲マンションになると、区分所有になって難しいという。

まず、基本的に区分所有というのは、分譲マンションになっても、歩道部分はそのまま共有部分として持ち続けるので、特にバス停だから何が難しいのかというのはちょっと分かんなかったんですけども、そこについてもう少しご説明いただきたい。

あと、今日まさに現地を見て分かったんですけど、周辺でもバスベイはかなり設置されていて、恐らく京王さんが持っている土地の前じゃなくても、大学の前とか幾つか大規模な施設前も多かったんですけども、国分寺街道沿いでも幾つかあると思うんですよね。

あれを見ていると、必ずしも京王が持たなくても、バスベイを維持しているところはあるんじゃないかというふうにも見えたので、ちょっとそのご説明の内容が分かりにくいというか、もう少し正確なご説明がいただきたいなと思いました。

というのは、やっぱり、今回、協議の話が、バスベイを設けなくていいでしょうという形で協議されているんですけども、現状のバスベイがどういうふうに公共的な貢献をされていて、なるべく維持するという方向で本来は議論をするのが、まちづくりとしては大事なんじゃないかと思いましたので、その辺りぜひ、再度、事業者の方にはお伺いしてほしいなと思います。

あるいは、市のほうで、他のバスベイも把握されてて、誰がどういうふうに管理しているとか、もしそういうような情報があれば、ぜひお伺いしたいなと思いました。

【委員】 いかがですか。

【事務局】 ありがとうございます。

おっしゃるとおり、歩道は引き続き自主管理公園として、マンション側のほうで管理していくというところなので、一部やはり車道と歩道で違いがあるのかとか、その辺りもうちょっと深掘りして事業者のほうには求めていきたいと思っております。

もう1つ、市のほうで把握しているバスベイに関しては、まだ調べ切れていなかったのので、次回調べ直してご報告させていただきたいと思います。ありがとうございます。

【委員】 お願いします。

【委員】 今のに関連して。道の反対側のあそこのバス停の名前、交番前というバ

ス停ですかね。あれは残るんですよね。

【事務局】 そうですね。残ります。

【委員】 反対側は残って、逆側はバス停がないというのも、なかなか私の経験上もあまり見ないなという、大体道の両側にそれぞれあると思います。

【事務局】 そうですね。すみません、ちょっと説明が不足していて申し訳なかったんですけども、バス停自体は残りまして、今回、バスベイがなくなるということなんです。なので、バス停は引き続き、ちょっと土地利用計画図2ページのところで、マンション側の植栽帯の中にかぶってしまっていて見にくいんですけども、A棟の住戸でいう2つ目と1つ目の間に、バス停は引き続き残りまして……。

【委員】 そうか、失礼しました。このバス停のマークついてるものですか。

【事務局】 そうですね。

【委員】 じゃあ、この件は引き続き調べてもらいたいということでお願いします。

【事務局】 はい。

【委員】 その他いかがでしょうか。

では私からひとつ。2ページの資料で、左の端に店舗出入口があって、そここのところの植栽を、事業者のほうでも工夫したということがあったかと思うんですが、店舗出入口と書いてあるところのすぐ左の植栽、これは残っているということなんですかね。

【事務局】 そうですね。

【委員】 この角というのはすごく大切になるかと思うんですけども、ここのデザインの考え方を確認したいというところが1番のところであったんですけども、事業者の回答だとちょっとよく分からないです。この空地のデザインが、歩行に関して広がっているわけでもないの、ここのところについてはもうちょっと確認したいと思うんですけども、いかがでしょうか。

【事務局】 ご意見ありがとうございます。おっしゃるとおり、前回、●●先生のほうから、ここの店先空間のデザインということで検討してくれという話で、事業者のほうとは何度かやり取りはしていたんですけども、建物の形状が変わるとか、緑地の形状が変わるところは反映ただけでなくて、あくまでツリーサークル、当初3つあったところを1つに残して、視認性を高めるという点で、少しでも空間として広く取れるようにというところを意図していると伺っています。

- 【委員】 前回の図ってありますか。
- 【事務局】 少々お待ちください。
- 【委員】 前回よりは視認性は高まっているような気はしたんですけど、確かに前回どんなものでしたっけ。
- 【委員】 もちろん緑地の面積を取る、緑地は大事なんで。前はツリーか何か、ツリーサークル、そういうことか。
- 【委員】 そうです。
- 【委員】 ちょっと、だから意味が違ってんな。確かに対処の仕方が違っていませんか。
- 【委員】 視認性が高まったというのは、その面もあるのかもしれませんが、一番最初の一番左角というか、そのデザイン、しつらえが、もうちょっと考えるべきじゃないかというご意見だったかと思うんですけどね。  
そのところが、今いただいた事業者からの説明では不足しているというか、結局、空地の緑の部分のデザインに関しては、三角形の部分とか、どのようになるのかというところがあまり変わっていないように思えたんですね。
- 【事務局】 そうですね。
- 【委員】 はい。引き続き検討いただきたいと思います。
- 【事務局】 はい。ありがとうございます。
- 【委員】 もう1つは、バス停は移設予定だから、移設の場所はどこら辺になるんですか。バス停が移設予定ってコメ印で書いてありますよね。
- 【事務局】 そうですね。書いてありますね。
- 【委員】 これはどこになるんですか。
- 【事務局】 バス停の設置位置についてですかね。
- 【委員】 はい。
- 【事務局】 バス停のマークのようなものが丸でしてある場所……。
- 【委員】 それが移設予定なのかなと思ったんです。
- 【事務局】 そうですね、移設予定。
- 【委員】 それで、どこに行くのかなと。
- 【事務局】 現状ですが、今記載している場所の道路側、バスベイがあるので、道路側に出ているんですけども、それを敷地側に移設するというところで、あくまで今、予定で記載しているんですけども、今後のバス事業者との協議

の中で正確な位置は決めていくので、あくまで今は現状に一番近いところで記載させていただいています。

【委員】なるほど。そうすると、だからこの緑についても、バス停が移設される位置に応じて、またちょっと変わってくるということになるわけですかね。

【事務局】そうですね、そのとおりです。

【委員】ちょっと今、現状ではまだ分からず、協議中という理解でよろしいですか。

【事務局】はい、そうです。

【委員】なるほど。先ほどのバスベイの話ともリンクするお話ですけれども、分かりました。

【事務局】ありがとうございます。

【委員】はい、では●●委員、お願いします。

【委員】先ほどの意見のあった西側の既存樹木というのは街路樹のことですか。

【事務局】そうですね。

【委員】それは、今回は、多分それだと保存されていないと思うんですけど。

【事務局】そうですね。庁内会議へかけた際に公園緑地課のほうから出た意見ではあったんですけども、西側に接するところで、イチョウの木が立ち並んでいまして、そちらが今回全て撤去されることになっています。

【委員】撤去の理由としては、街路樹の整備状況が悪そうではあったんですけど、何かそういう診断をされたということですか。

【事務局】そうですね。ちょっと事業者のほうに何か診断をして、街路樹の保存状態の状況といいますか、その確認はできていなかったの、なぜ今回撤去するという計画になったのか確認させていただきます。

【委員】あれはあれで、状況は見た目では分からなかったですけど、ただ、樹齢もあって、それなりに樹幹がしっかりしてそうではあったので、あれを一からああいうふうに育てるのはかなり大変かなと考えると、うまく生かせれば、街路沿いの緑地の中に、もしかしたらその位置でできるかどうかというのは、まず、デザインのしどころだと思いますけども、そういった意見が市にあったということは、ご検討いただいたほうがいいのかと思いますので。

【事務局】承知しました。ありがとうございます。

【委員】その他いかがでしょうか。一旦、いかがでしょうか。よろしいでしょうか

ね。引き続き継続案件ということで議論させていただきたいと思います。

【事務局】 会長、すみません。

【委員】 お願いします。

【事務局】 ●●委員から、事前にご意見をいただいております、その旨を読み上げさせていただきます。

【委員】 お願いします。

【事務局】 ●●委員からの意見としましては、北西角の自主管理公園については、低木と植栽の緑地化のみのもので、ベンチや小道みたいなものもないので、なかなかのボリュームで、面として植栽があり、夜など暗く、死角になりそうな印象。人がとどまる計画ではないため、夜間照明などが用意されていないような気がするが、その辺りの配慮が必要ではないかとの意見がありましたので、こちらも改めて事業者のほうには確認して、意見を伺っていきたいと思っています。

【委員】 はい、お願いします。

その他は、一旦よろしいでしょうか。ちょっと案件も今回多いというところもありまして、引き続き、こちら継続案件で進めたいと思いますので、また何かお気づきのところがありましたら、途中でお聞きいただいても構わないです。一旦次の案件に行きたいと思います。

それでは、日程の第2です。お願いしたいと思います。

【事務局】 それでは、日程第2、令和7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7年10月28日付で、押立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り、令和7年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。

初めに、資料の構成をご説明いたします。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。

資料1ページは、前回の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ます、2ページ目以降は、回答に対する補足資料になります。

番号1、敷地南西部分の押立町緑地、水路、自主管理公園、フェンスや生け垣の関係を示す断面的な資料を確認したい。押立町緑地の状況を考慮したコンセプトの自主管理公園であれば、境界沿いのフェンスや低木をな

くし、押立町緑地と一体的な利用ができる仕様とするべきではないか。何か経緯や意図があれば教えてほしいとの意見がございました。

資料2、3、4ページをご覧ください。資料2ページが敷地南西水路周辺の現況写真、3ページが自主管理公園周辺のイメージパース、4ページが断面図になります。

事業者の回答としましては、当初は押立町緑地との一体利用を考えていましたが、府中市道路課と協議したところ、水路側は閉じて出入りができないようにすることとの指導がありました。また、東京都緑化条例により接道部分に7割以上の緑化が必要なため、水路部分にも連続して低木の生垣を設置する計画としました。水路側の出入りをなくし、境界の明確化のためフェンスを設けましたが、低木帯を設けることで周辺緑地との視覚的なつながりを持たせる計画としております。つながり感の分かる資料として、水路付近の現況写真、自主管理公園付近のパース、断面図を提出しますとの回答がありました。

続きまして、番号2、敷地北側の立体駐車場の高さと同隣地境界の関係について、北側にはコンビニがあるので、駐車場が与え得る圧迫感や隣地境界部分のつくり込みを確認したいとの意見がございました。

資料4ページから7ページをご覧ください。こちらは、順に断面図、5ページが配置図、6ページが周辺状況立面図、7ページが立体駐車場周辺のイメージパースになります。

事業者の回答としましては、隣地境界部分のつくり込み、圧迫感が分かる資料として、断面図と同周辺状況立面図にフェンス・植栽の情報を追記し、パースを作成しました。立体駐車場については、北側のコンビニに配慮し、また、近隣様からの要望も受けたため、東側に立体駐車場をずらし、西側道路との距離を広く取り、粗大ごみ置場を設けるとともに植栽帯を増やしましたとの回答をもらっております。

続きまして、番号3、敷地東側隣地境界部分の状況を確認したい。また、本計画の建築に伴い、もともと計画敷地内にあったフットサルコートは利用できなくなるのか、北東にあるゴルフ場は残置するのか確認したいとの意見がございました。

資料8ページをご覧ください。こちらは敷地図になります。

事業者の回答としましては、本計画に伴いフットサルコートは閉鎖しま

すが、北東のゴルフ練習場は計画区域外のため残置しますとの回答がありました。

続きまして、番号4、周辺からのアクセスについて、自動車・自転車・歩行者の動線計画を教えてください。併せて、居住者の動線計画だけでなく、周辺を通行する歩行者・自転車・自動車の動線状況を確認したいとの意見がございました。

資料9ページをご覧ください。こちらは、近隣と本計画の居住者動線を示した図になります。

事業者の回答としましては、居住者動線については、自動車・自転車・歩行者ともに敷地西側基準法道路からのアクセスを想定しています。周辺通行動線については、敷地南側の共同住宅へのアクセスとして、歩行者・自転車は敷地西側道路を利用していますが、当該道路が行き止まりのため、自動車は通り抜けできません。現況計画敷地はコインパーキングとしても運営されており、パーキング利用者、その他宅急便業者などの車が通行していますが、交通量はあまり多くありませんとの回答がありました。

続きまして、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において、土地利用構想の写しの縦覧を令和7年11月28日から12月19日まで行い、意見書の提出可能期間を令和7年12月26日までとしておりました。意見書が本件について40件提出されております。意見として多かったものを幾つか抜粋してご説明いたします。

こちらは今、資料にはないんですが、画面に映しておりますのが、意見書として提出された主な内容と、それに対する事業者の見解をまとめたものになります。

まず、1点目としてですが、周辺にファミリー向けの集合住宅が立地する中、本計画が主にワンルーム形式、投資用を含むものであることについて多くの反対意見が寄せられています。

事業者の見解としては、住戸構成は、都市部における多様な居住ニーズや敷地条件、周辺の用途地域に基づき、法令の範囲内で適切に設定している。投資用住戸であるか否かは事業者の判断による。ターゲット層は社宅利用や学生・都心に勤める単身のサラリーマン層を想定しており、需要は十分にあると思われるとのことです。

2点目として、民泊への転用や治安悪化への懸念が示されており、それに対する事業者の見解としては、管理規約・賃貸借契約に民泊禁止の条文を入れ、民泊禁止とする。管理人の勤務詳細については未定だが、常駐管理とし、日中は清掃や管理業務等を行う。地域への影響については、管理体制や運営面での配慮を行いながら進めるとのことです。

最後に、3点目として、200戸を超える規模の集合住宅の新築計画であることから、敷地西側に存する生活道路の交通量が増加することによる安全面の悪化について多くの意見がありました。

事業者の見解としては、敷地内に6メートルの車道、前面空地と荷さばきスペースを確保している。宅配業者の車や引越し等でも道路上に停車することがないように指導・管理していく。歩道に関して、現状の道路から1メートルセットバックすることにより、歩行者が通行しやすくなる想定であるとのことです。

最後に、事業に対する府中市としての意見を聴取する目的で行われる府中市開発事業等調整委員会が令和8年1月29日に行われ、こちらも西側道路の交通集中に関する意見がありました。

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】 今、説明、終わりました。委員の皆さん、ご質問、ご意見等ありましたらお願いします。いかがでしょうか。●●委員、お願いします。

【委員】 ご説明ありがとうございます。最後の、市民の方々の意見の話とはちょっと違うんですけども、前回のフェンスの話で確認なんですけども、府中市道路課と協議したところ、水路側を閉じて出入りはできないようにすることという話がありますね。

水路側が閉じないといけないという理由は何なのかというか、例えば、1個隣にあるマンションなんですけども、当然、マンションは前面が水路になっていると思うんですけども、当然フェンスなんかないというか、全部入り口が水路に直接面していると思うんですよね。

だから、ここだけなぜ出入りを閉じないといけないのかというのがまずちょっと分からないので、そこは府中市さんの考え方なので、それを聞きたい。

あと、出入りができないというのは、フェンスを造るということとイ

コールなのかどうかというのがちょっとよく分からなくて、既に植栽だけでも出入りができないように思いますので、フェンスじゃないといけないのかどうかというのは、そこはもしかしたら業者さんの解釈かもしれませんが、知りたいということです。

あと、それと関連してもう1つは、接道部の7割以上緑化が必要だということはよく分かるんですけど、その7割というのはどういうふうに計算するかというか。ここの、特に自主管理公園の水路側のところを全部緑化というのは、生け垣にしないと7割が達成できないということなのか、そうでないのかというのは、これだけだと全く分からないので、そこはしっかりと、どこが接道部で、どこで7割になっているかというのを示してほしい。というのは、仮にこれ、こういうような形で生け垣を造るにしても、もう少し空けたほうが良いというふうに思われます。入り口は今1箇所だけだと、かなり公園としても使いにくかったり、特に奥のほうが逆に危ないというか、人の目につかないような場所になったりするんで、水路側のほうに空けられるのであれば、植栽をちょっとだけでもない場所をつくって空けるとか。

フェンスは、本来は要らないと思うんですけど、もしフェンスがあったとしても、フェンスが開けられるようになっているとか、何かそんなことで日常的に入れるようにできたりするので、その辺のことを加味しながら、どこで7割なのかをしっかりと示してほしいなと思いましたが、その辺り、今分かる情報で、ぜひお聞かせください。

**【事務局】** まず順番に、1点目の道路課による指導の緑地のところの話として、まだ協議が整っていないところではあるんですが、道路課の意見としては、現状、水路は、人が横断とか縦断するということを想定していないものなので、ここに例えばフェンスを置かないで横断できるようになってしまうと、水路が老朽化していく速度が速くなるということが想定されるというのが道路課の見解なんですけど、おっしゃるとおりで、隣のマンションでは水路越しで入り口があったりしているので、細かいところは協議して、入り口が現状1か所しかない計画であることを踏まえ、今後協議していくものと考えております。

今回、水路沿いに生け垣とフェンスを合わせて設置しているような状況については、生け垣自体が水路側の出入りをなくすことを目的としたもの、

フェンスに関しては、隣地との、水路との境界を明確化するために設置しているというふうに業者から聞いておりました、実際、その協議によってはフェンスを一部分なくして出入りができるようにするという可能性も今後はあり得るとこちらのほうで考えていますので、いただいた意見を踏まえて今後協議していきたいと思っております。

ここで3点目につながるんですが、接道緑化の基準については、今回、基準法道路の接道が、お話にもあったとおり、西側のみなので、西側の7割として算定していると思うんですけど、事業者から直接確認できている情報ではないので、次回それを再確認するとともに、それを踏まえた上で水路部分、接道の緑化が関係ないのであれば、一部分オープンにするなど、そういったところは今後できるかなと思うので、次回資料をお見せできればと思います。

【委員】 よく事情は分かりました。必ずしも今の案になるということじゃない可能性もあるのかなと思いますけども、ぜひ次回、その辺りお願いいたします。

【事務局】 1点目の道路課の見解というところで補足なんですけれども、一応、道路課のほうは今単体で水路というところについては通行できない、そもそも水路は通行するところではないというところで、隣のマンションは、おそらくその、通行する場所を横断的に構造を変えたりとかして通行できるようにしているようなところがあると思うので、その辺も含めて事業者で対応できるかどうかというところを併せて確認したいと思います。

【委員】 あと1点、今のご質問の件で、境界を明確化するためのフェンスというのは、市が要望したわけではないという理解でよろしいですか。

【事務局】 そうですね。市として要望したものというよりは、市としても通行できないためにフェンスとか何らかの策を講じてしてくださいというところはお話ししたんですけど、その境界の明確化という目的ではないということですね。

【委員】 つまりフェンスを設けるように指導したわけではないと理解でよろしいですか。

【事務局】 そうです。

【委員】 分かりました。

その他いかがでしょうか。●●委員、お願いします。

【委員】 2点ほどございまして、1点目が、パース7ページ目の機械式駐車場の防音壁の仕様と色彩について確認したいのが1点目です。

今、現場へ行くと、かなり道路が低めで、やや圧迫感があるので、確認したいというのが1点目です。

あと、もう1点目が、前回ちょっと上げなかったんですけども、周辺の建物が割と暖色系の落ち着いた色彩であるのに対して、今回の建物が全体的にN系の無彩色系で、特に手すり壁など、全体的に明度が暗いので、周辺との調和という観点からすると、ややちょっと調和に欠けるかなと思いましたので、多少、0.5でもY系にしていきたいと思います。

周辺との調和から考えると、彩度1ぐらいあってもいいので、少し暖色系に寄せて、周辺との調和を図っていただきたいと思います。

以上です。

【事務局】 ありがとうございます。

まず、防音壁の仕様についてなんですけど、色は、パースにもあるとおり、ブラウン系を想定しているというところは聞いているんですけど、細かいところは確認できていないので、サンプルとかそういったものを次回お見せできればと思います。

2点目の、周辺建物との色の色彩の調和というところについては、おっしゃるとおりだと思いますので、この色彩を選んでいるコンセプトを次回お示しするとともに、少しでも暖色系に寄せられるようなことができればと思います。

【委員】 じゃあ、一旦、そちらのほう検討いただくということで、検討をお願いしたいと思います。

その他いかがでしょうか。こちらも、今のご質問、主にこの緑地の部分プラス色彩の部分ということですけども、引き続き継続していただくということで……。

【事務局】 会長、すみません。

【委員】 お願いします。

【事務局】 先ほどの日程第1と同様で、●●委員から1点意見をいただいていますので……。

【委員】 ぜひ、先に言っただけだとありがたいです。

【事務局】 申し訳ございません。

【委員】 お願いします。

【事務局】 説明させていただきます。

●●委員からの意見としましては、途中のお話にもあったんですけど、水路と一体的でなく、刈り込みの植栽でがっちりと区画されている計画については残念な印象を受ける。行政からの指導ということでは仕方ないのでしょうか。との意見をいただいておりますので、先ほど意見がしてあった自主管理公園の水路沿いのところの、閉鎖的なところというところがあるので、次回資料をお見せ、何らか反映した資料をお見せできればと思います。

【委員】 分かりました。先ほどのご意見と連動しているかなと思います。

【委員】 よろしいですか。改めてなんですけど、廃棄物、ごみの話なんですけども、多分、保管場所は中にありますけど、ごみ出しはどこかにするんですか。管理人さんが、例えば、朝とか、どこか沿道に出したりとかって、そういうような運用ですか。中までは入ってこないですか。

【事務局】 そうですね、居住者の方が敷地のオレンジがかっているところがごみ置場なんですけど、そこに24時間出せるような形になっていまして、管理人の方がごみ出しをするような。

【委員】 それはどこに出すんですか、ごみ出しは。外ではない？

【事務局】 確認できていないので、次回確認します。

【委員】 はい。もし、ごみを出す場合、その場所がちょっと分からないというか、あるいはそれが、もちろん収集時間に合わせて出されると思うんですけども、しっかりその場所をできれば確保できてないと、景観的にもというよりも、あの周辺の方々にとって……。

【委員】 かなりの量がありますよね。

【事務局】 そうですね。

【委員】 ちょっと、他のマンション、周りもマンションなので、他のマンションと同じかもしれませんけども。

【委員】 では、確認いただくということで、●●委員、よろしいですか。

【委員】 はい。

【委員】 他によろしいでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 それでは、当案件、引き続き継続……。

【事務局】 一応補足で、最初の説明で、今回、意見書が40件出ている関係で、おそらく、公聴会も開く予定ではありますので、次回の審査会で、公聴会でのお話も少し展開しながら審議いただければなと思いますので、よろしくお願いたします。

【委員】 分かりました。大丈夫ですかね。それでは、引き続きの継続としたいと思います。

では、続いて、日程の第3につきまして説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、日程第3、令和7年度第6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7年11月13日付で、新町二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7年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。

初めに、資料の構成をご説明いたします。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。

資料1ページは、前回の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ます、2ページ目以降は回答に対する補足資料になります。

それでは説明を進めさせていただきます。

資料1ページをご覧ください。番号1、増築後の研修所の利用者数について、増築前と比較してどの程度の増加が見込まれているか確認したい。併せて、増築前後での車両及び人の動線計画を確認したいとの意見がございました。

事業者の回答としましては、施設利用者数の推移について、令和1年が、会議利用者数が2万4,967人、通所の研修が1万3,547人の合計3万8,514人、令和6年は、会議室利用が1万5,759人、通所研修が1万1,018人の合計2万6,777人、増築後は、会議室利用が1万5,000人、通所の研修が9,000人の合計2万4,000人を見込んでいる。オンラインによる会議や研修の拡充等により、コロナ禍以前と比較して4割弱減少する見込みとのことでした。

資料2ページをご覧ください。こちらは増築前後の動線計画を示した図となっております。

車両及び人の動線計画については、追加資料1にて確認願う。増築前は、南東車両出入口から東側駐車場、北側駐車場を通過して敷地北西へ抜けるた

め、車両と人の動線が重なる部分が多く、歩行者の安全に懸念が残る動線となっている。増築後は、歩道状空地を本館敷地外周に設けるため、車両と人の動線を分離した安全な動線計画となるとの回答がありました。

番号2、別館側にある自主管理公園の仕様を確認したいとの意見がございました。

事業者からは、舗装は芝張り及び緑化ブロックとし、研修機能に必要な休憩場所の整備、ベンチなどの増設を行う。旧駐車場のスペースは車両侵入防止用のポールを新たに設置するとの回答がありました。

番号3、本館側敷地については駐車場が多い印象を受けるため、増築前後の駐車場台数を確認するとともに、その台数設定の意図について確認したいとの意見がございました。

資料2ページをご覧ください。事業者の回答としましては、駐車場台数の変動について、増築前は、本館75台、別館18台の計93台、増築後は、本館44台、別館5台、本館テナント用が15台の計64台を計画している。増築後は駐車場台数の合計が29台減となる。

増築前後の駐車場台数設定の意図については、自治会館の施設は、主として市町村職員の研修及び市町村の会議に使用されており、現本館での会議開催方法の見直しによる会議室の稼働状況を踏まえ、増築後の本館の会議室数の適正化を図り、従来より建物規模を縮小したこと。これに伴い、別館部分も含め来館者用の駐車台数を減じるとともに、新たに誘致するテナント用の駐車場に振り替えたこと。

車両の大型化に伴い、従来より1車両区画の幅を拡張したこと。また、研修所利用者、館内勤務職員の自動車での通所や通勤を禁止していることなどの事項を考慮した上で、首長等の出席を伴う会議開催時、通常の会議開催時及び設置予定のテナント利用者用として必要な駐車台数を計画しているとの回答がありました。

続きまして、番号4、立面図の表について、色彩と仕様が対応した形式に修正してほしい。外壁にはRP系を使用しているが、立面図やパースでは整合が取れていないように見受けられるため確認したいとの意見がございました。

資料4から6ページをご覧ください。

事業者の回答としましては、立面図について、色彩と仕様が対応した形

式に表を修正しました。想定している外装材の素材・色を追加資料に添付します。パースは添付したテクスチャにて作成しています。立面図はテクスチャから生成AIにて読み取ったマンセル値として5RP7の1を5YRの2に修正、また、5RP5の1を5YR4の1の2色を訂正しておりますとの回答がありました。

番号5、ストーンアート調やブラスター調など、各部材の詳細が不明なため、想定している素材のカタログ等の資料を用意してほしいとの意見がございました。

資料4ページをご覧ください。こちらは素材のカタログになります。

続きまして、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いて、土地利用構想の写しの縦覧を令和7年11月28日から12月19日まで行い、意見書の提出可能期間を令和7年12月26日までとしておりましたが、意見書は提出されませんでした。

また、資料にはございませんが、最後に、事業に対する府中市としての意見を聴取する場で行われる府中市開発事業等調整委員会が令和8年1月29日に行われ、意見としましては、既存バス停を移設し、敷地内に設置することができないかという意見がありました。

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】 ただいま説明いただきました。まず、●●委員のご意見はありますか。

【事務局】 本件については特にいただいておりません。

【委員】 分かりました。それでは、委員の方々いかがでしょうか。

【事務局】 外壁素材のサンプルみたいなものを事業者から頂いておりまして回させていただきますてもよろしいですか。

【委員】 はい。分散して回しますか。

【事務局】 そうですね。

【委員】 では、見ていただきながらということで。

2ページ目の動線のその変更のところをもう少し詳しくといいますか、ちょっと読み取りにくかったところがあるので、図示しながら教えてもらえると助かるんですけど、お願いしたいです。

【事務局】 増築前については、少しちょっとブラウンがかかったところを歩行者が通行していたような状況なので、敷地内にある駐車場なんかとの交錯があっ

て、安全面に若干懸念があったというような話が事業者からありましたので、増築後については、2 m幅の歩道状空地を設ける形になるので、この中を通るよりは、外周を歩いて、歩行者と自動車の交錯がなくなって、安全面が向上するというような話をいただいております。

【委員】 では、ブルーの、青の動線が敷地のこう新本館をなめるように回っていたところがなくなるという、そういうことですね。

【事務局】 そういうことですね。

【委員】 そこを歩くのは一般の人ですか。

【事務局】 そうですね。

【委員】 ここに来館する人って、本館のところにも入ってしまって、それで別館とつながっているところを歩いていくので、あまり外周を歩くとかというイメージはなかったんですけど。

【事務局】 そうですね。実際利用される方は、現状も外周を回っている方もいますし、中を通っていく方も、どちらもいるとは思いますが、外周には現状、歩道状空地がない状況なので、それも安全性は増しますし、多分、よく知っている方は敷地内を通るという現状あると思うので、そういった方については、どちらかという外周を今後は通っていくんじゃないかなというところですね。

【委員】 分かりました。ありがとうございます。

その他はいかがでしょう。

【委員】 ●●です。●●です。よろしいでしょうか。

【委員】 お願いいたします。

【委員】 今伺った動線の敷地内での交錯を整備されたというのは分かったんですけども、あと併せて、駐車場が新しく建てる建物の周りにはかなり分散的に配置していて、それに伴って車道からの自動車の進入口が結構多い印象を受けるんですけども、駐車場が分散しているのは、利用者が違うのか、その辺りの各駐車場の場所を、別館側は説明があったような気がするんですけども、本館側の駐車場は、何か区画で利用する人たちが違うのでしょうか。

また、それぞれに合わせて、進入口がこれだけ多くある必要が本当にあるのだろうかというのも疑問として思いましたので、その辺りについてお伺いできたらと思います。

【委員】 お願いします。

【事務局】 まず、敷地内、今回、駐車場が台数減しているんですが、分散しているという意見はおっしゃるとおりだと思いますので、用途としては、敷地の東側にある15台と書いてある部分は、その近くにあるテナントの駐車場になるんですけど、それ以外は、基本的には会議とかでいらっしゃる方が使用されるような駐車場になります。

【委員】 ありがとうございます。

そうしたときに、どれくらいピークタイムがあつて、それぞれの場所から入ってくるかが分からないんですが、出入口がたくさんあることで、どこから入ってよいかってところが不明瞭になるんじゃないかということと、各方面から同時に入ってきたときに、進行方向がぶつかり合うような形で、譲り合いながら駐車場の中で駐車場所を探していくような形になるようなことが想像されるんですけど、こんなに多くなくてもいいのではないかという、もう少し駐車場の入る出入口、自動車の進入口を絞ったほうが、むしろ外側を歩く歩行者との錯綜も減るんじゃないかと少し思いました。

【事務局】 ありがとうございます。おっしゃるとおりだと思いますので、次回、出入口数を検討した上で減らすのか、また、それに対する自動車の相互の交錯に対する何か対応策とか、そういったものがあれば次回資料をお示ししたいと思います。

【委員】 よろしくお願いします。

【委員】 お願いします。

【委員】 よろしいですか。2番の自主管理公園の話で基本的な話なんですけども、現状が、別館の広場になっているところが自主管理公園になるということなんですけど、位置づけというか、自主管理公園は、何かの制度にのっとって、ある基準があつて適用されるものですか。下の広場と自主管理公園の実質的な違いというのは何になるんですか。

【事務局】 実際に言葉としての広場というのは、ちょっと事業者が書いているものなので、今回設置する、今、画面に映している青くなっているところについては、全て自主管理公園の面積として算定するものになります。

なんですけど、自主管理公園の公園として見るかどうかの基準に関しては、小金井市のほうも公園関係の課があるので、こちらと協議したりです

とか、また、府中市にも公園緑地課の公園の整備の基準というものがあるので、そういったものに基づいて協議していくような形にはなりません。

【委員】 すみません、小金井市との境があったことはそれはそれとして、今までは自主管理公園はなかったんですか。ちょっと分かんないんですけど、それは、今回何かの制度によって、自主管理公園を造らなきゃいけないから、それを位置づけたと、そういうことなんですか。

【事務局】 そうですね。現状、写真だと、2番の部分については、現状も同じような形で、芝張りの広場みたいな形で利用されていて、西側にある府中市の公園と、自治会館の開館中に解放され利用できるような状態になっているものになっておりまして、この敷地の別館の北側のところについては、現状駐車場として利用されておりまして、そこを、緑化ブロックにもなっているんで、そのまま公園として位置づけるというような整備をしています。ただ、公園の仕様については、今後協議できる余地もあるかなと思っております。

【委員】 まず位置づけなんですけど、今まで自主管理公園だったのかどうかということを知りたいんですけど、まずは。それをただ拡張しているのか。

【委員】 自主管理公園を造らなきゃいけないというふうな仕組みがあって、自主管理公園として今回、この開発に伴って、新たにその敷地の中の一部をそのような形で位置づけたと、そういうことなのかなと思ったんですが、そうではないんですか。

【事務局】 ちょっと、自治会館の建築時の協議の履歴が今すぐに確認できていないので……。

【委員】 自主管理公園というのは、事業者さんが勝手に言っているわけじゃなくて、多分、言葉的には何かの制度にのっとっているように思われるんですが。

そのとき、公園なので、今までとはやっぱり、単なる敷地の中の空地とは意味が違ってきて、その後に仕様の話が出てくると思うんですけども。まずはその位置づけをはっきりさせてほしい。

それと自主管理公園というの、公園なので、本当に公園的な利用がなされるのかなと。事業者さんの回答を見ても、この施設を利用する方々の休憩するベンチができるということだけしか書いていないので、それは公園ではないんじゃないかと思うんですけども。

公園というのは、周囲の方々を含めて使える。それは使用だけじゃなくて、例えば公園というのは確かに管理の問題とか接道部分、24時間開いているのかとか、そのまま開ける必要があるかとかという議論があるんですけど。

公園としてなら、まあ先ほど、この後協議されるとありましたけども、公園という位置づけがあるのであれば、今までの単なる広場ではなくなるので、ちょっとこの回答だけでは、全く公園にはならないように聞こえます。

特に、駐車場のやつを変えるとやっているけど、駐車場のやつは、もともと、レンガ調のタイルで舗装されているから、それをそのまま公園だというふうに言えば、公園になるというのが多分書いてあるんですけど、とてもこれで公園的に利用されるような空間にはならないと思います。なので、制度の話と、その制度の位置づけがはっきりしたら、次はその制度の位置づけというのは、つまり、この公園に求められる役割みたいなのが見えるから、それが果たして今の追加資料2だけではそれは満たせないんじゃないかとか、その仕様の話が議論できるという、そういうことかなと思います。

ちょっと資料が足りないんじゃないかと。あるいは府中市さんとしての整理がまだちょっと。よく分かりますけども、あるいは小金井市さんなんですかね、そこも分かってないです。

【委員】 お願いします。

【事務局】 自治会館は今回こういう形で諮らせていただいているんですけども、これまでも増築だとか、建て替えのタイミングで、まちづくり条例に基づいた公園だとか緑地を求めてきたところにあって、現状からすると、うちの条例だと、公園なんかも一部分、緑地に変えられたりだとか、その都度、少し解釈を変えながら進んできたところがあると思いますので、その部分、府中市の立てつけと、あと、併せて、小金井市さんのそのときの状況がどうだったかというところも合わせて次回整理して展開できるようにします。

【委員】 一旦整理してください。

あと、先ほど●●委員のご意見のとおり、駐車場の出入り、あと、出入りというのは、まとめて出入りとなっているけど、出口と入り口があるわ

けで、それを区別して、双方向だと双方向だし、出口だけ、入り口だけという整理も必要。あと、バイクと車もちょっと分けて考えて、表記は同じになっているんだけども、バイクのところはバイクですよ。バイクと書いてあるところは、多分車は入らないとかですね。だいぶ複雑に見えちゃうところもあるので、そこを整理した資料を出してもらおうようにお願いしたいと思います。

【事務局】 はい。

【委員】 その他いかがでしょうか。お願いします。

【委員】 ちょっと確認だけします。テナントって何が入るんですたっけ。

【事務局】 まだ事業者の確認できないので、次回確認し、報告します。

【委員】 テナントの内容によってもまた影響があるかと思います。

【事務局】 そうですね。

【委員】 引き続き、継続したいと思います。いかがでしょうか。一旦よろしいでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 それでは、こちらの案件についても継続ということで、引き続き事業者とまた確認をして、次回また議論したいと思いますので、よろしくお願いします。

続きまして、日程第4ですかね。お願いします。

【事務局】 それでは、日程第4、報告事項分倍河原駅周辺地区まちづくり誘導地区及びまちづくり誘導計画（案）についてご説明いたします。

初めに、まちづくり誘導地区及びまちづくり誘導計画についてご説明いたします。

府中市地域まちづくり条例では、地域の特性や課題の緊急性、まちづくりの実現性等を踏まえ、将来、地区計画や景観協定等を活用したまちのルールづくりを進める必要がある地区を、まちづくり誘導地区として指定するとともに、その地区内のまちづくりの目標や方針などを、まちづくり誘導計画として策定する仕組みを定めています。

また、地域まちづくり条例第9条の2第2項及び第9条の4第4項では、まちづくり誘導地区の指定及びまちづくり誘導計画を策定しようとするときは、あらかじめ本審査会の意見を聞かなければならないと定められています。

なお、府中市内にまちづくり誘導地区は7地区ございます。

続きまして、内容については、担当課からご説明させていただきます。

**【事務局】** それでは、ご説明させていただきます。

資料1をご覧ください。こちらは、まちづくり誘導地区の指定を予定している分倍河原駅周辺地区の位置図です。区域は、黄色で示している府中市の西部に位置するJRと京王線の2路線が乗り入れている分倍河原駅を中心とした区域です。

続きまして、資料2をご覧ください。初めに、1のまちづくり誘導計画の検討のきっかけについてご説明します。

分倍河原駅周辺では、2つの鉄道や府中崖線による地形的な要因によって、地区内の回遊性が阻害されているといった地域特性があり、また、駅前の滞留空間の不足や駅周辺の狭隘な道路など、防災上や安全性に課題を抱えている地域でございます。

これらの課題を踏まえ、地元の商店会や自治会が中心となった分倍河原駅周辺まちづくり協議会が設立され、まちづくりの要望を取りまとめた分倍河原駅周辺地区まちづくり提案書が平成30年に本市へ提出されています。

提案書では、誰もが安心して買物ができる商店街通りの形成や、ゆとりある良好な住環境の保全に向けたまちづくりのルールの検討が求められていることから、当地区におけるまちづくりの目標及び方針を定めることを目的として、まちづくり誘導計画の策定に向けた検討が始まりました。

次に、2の分倍河原駅周辺地区まちづくり誘導計画の検討の経緯についてご説明します。

平成4年に地元よりまちづくり協議会が設立され、平成8年には、まちの課題を解決するためのまちづくり提案書が市へ提出されました。これを受けて市では、平成8年から27年にかけて駅南側のエレベーターの設置や自転車駐車場の開設などに取り組んでまいりました。

平成28年からは、残された課題の解決に向けて、地元が中心となったまちづくり勉強会が開催され、翌29年には、地元にて新たにまちづくり協議会が新設されるとともに、資料下段に記載のとおり、現在に至るまでまちづくりニュースの発行に加えて、継続して協議会を開催しております。

2ページをご覧ください。平成30年には、まちづくり協議会より、地

区の課題を解決するための新たなまちづくり提案書が本市へ提出されました。

まちづくり提案書の概要について説明させていただきますので、別紙1をご覧ください。

まちづくり提案書の主な内容としましては、資料下段に記載のとおり、（１）活気ある駅周辺・駅前空間の形成、（２）にぎわいの創出や災害時の連携、（３）誰もが安心して買物ができる商店街通りの形成、（４）歩行者や自転車が安全に通行できる外周道路、地区内道路の整備、（５）ゆとりある良好な住環境の保全、（６）府中崖線の自然や歴史を生かした景観形成について提案されています。

恐れ入りますが、資料2の2ページにお戻りください。

続きまして、同年の平成30年には、学識や関係機関等で構成される協議会から答申をいただき、本地区における交通施策の実施計画となる府中市都市・地域交通戦略を策定しております。

府中市都市・地域交通戦略、分倍河原駅周辺地区の概要版について説明させていただきますので、別紙2をご覧ください。

交通戦略は、1の実施プログラムとして、課題解決のための施策とスケジュールを示すとともに、2の施策の評価、3のPDCAサイクルに基づく見通しについて記載されております。

恐れ入りますが、資料2の2ページ中段にお戻りください。

続きまして、平成31年からは、まちづくりの方向性やルールに関するアンケート調査を開始しており、現在までに5回実施しております。

令和元年からは、まちづくりルールの検討会を実施し、こちらは地区の北西側の住宅街と駅前の商店街を対象に、各地区5回ずつ、両地区合同で3回実施し、計13回検討会を開催しております。

令和2年につきましては、先ほどご説明しましたまちづくり提案書と都市・地域交通戦略を踏まえ、まちづくりの施策の全体像を示す計画、分倍河原駅周辺地区まちづくり基本計画を策定しました。

まちづくり基本計画の概要について説明させていただきますので、別紙3をご覧ください。

まちづくり基本計画では17の施策を掲げており、都市・地域交通戦略で掲げているハード施策に加え、まちづくり提案書で要望されているまち

づくりのルールの検討といったソフト施策を掲げております。

まちづくり基本計画では、地区の将来像を「にぎわいがつながり・ひろがる歩行者中心の人に優しいコンパクトなまち」としており、施策においては、良好な商店街の形成や、良好な住環境の保全を掲げるとともに、地区全体でまちづくりのルールづくりを行うこととしております。

恐れ入りますが、資料2に戻りまして、3ページをご覧ください。

続きまして、令和4年につきましては、まちづくりルールの検討経過や基盤整備に関するオープンハウスを2回開催しており、幅広い来場者からご意見をいただいております。

また、同年には、駅周辺の基盤整備について、円滑に事業を進めるため、鉄道事業者と基本協定を締結して、令和5年から分倍河原駅周辺整備事業における基本設計を実施しました。

分倍河原駅周辺整備事業の基本設計の概要について説明いたしますので、別紙4をご覧ください。

資料における①から⑤までの主な整備内容としましては、資料下段に記載のとおり、①の駅北側に駅前のたまり空間を整備するとともに、②のJRをまたぐ南北自由通路と③の南側駅前広場の再整備、④の駅西側のたまり空間と⑤の京王線をまたぐ東西自由通路を整備してまいります。工事は令和10年度から18年度までを予定しています。整備内容については、まちづくり誘導計画案における地区施設に反映されております。

恐れ入りますが、資料2の3ページにお戻りください。

続きまして、令和5年につきましては、検討中のまちづくりルールについて周知・意見交換するため、オープンハウスを開催しております。また、ルールの検討内容については、地元のまちづくり協議会に協力いただきながら、中間報告会として、説明会形式でも内容を周知しております。

令和6年につきましては、先ほどご説明したとおり、府中市都市・地域交通戦略について、より明確なスケジュールに修正をしております。

令和7年につきましては、1月にまちづくり誘導計画の素案等についてオープンハウスを開催するとともに、まちづくりニュースでも地元で周知しております。

最後に、3の分倍河原駅周辺地区まちづくり誘導計画の策定に向けた今後のスケジュールについてご説明いたします。

令和8年3月に、まちづくり誘導計画（案）に関するオープンハウスを開催するとともに、府中市地域まちづくり条例第9条の4第1項の規定に基づき、2週間縦覧を行うとともに意見書の提出を受け付けます。その後、本審査会のご意見を伺いながら、令和8年7月にまちづくり誘導計画を策定したいと考えております。

続きまして、資料3をご覧ください。分倍河原駅周辺地区まちづくり誘導計画（案）についてご説明いたします。

初めに、1ページ目はまちづくり誘導地区の区域を示しており、片町2丁目、片町3丁目、美好町3丁目、分梅町1丁目に及ぶ区域で、面積は約21.7ヘクタールです。北側は旧甲州街道、西側は分梅通り、南側は鎌倉街道、東側は市道4の139号及びかえで通りに囲まれた区域です。

なお、地区の南側に破線で示す都市計画道路の府3・4・6号が計画されておりますが、現在、廃止に向けた手続を進めております。

続きまして2ページをご覧ください。まちづくりの目標についてご説明いたします。

本地区は、先ほど資料でご説明した内容等を踏まえ、まちづくりの目標の下段に記載のとおり、駅周辺の良い商業・業務機能の集積、良い居住環境の保全、良い景観の保全・活用等を促進するため、災害に強く安心・安全なまち、交通利便性のよさを生かした生活利便性やにぎわいのあるまち、歩行者が気持ちよく安全に歩くことができるまち、ゆとりのある良い居住環境が整ったまちの4つを目標としてまちづくりを進めております。

続きまして、2ページ下段から4ページにかけて記載しているまちづくり方針及び土地利用に関する事項については、目標に向けたまちづくりを進めていくため、現在の商業系・中高層・低層系の用途地域等を基に本地区を6つの地区に区分し、各地区にふさわしい土地利用を誘導することとしています。

続きまして、5ページの地区施設の配置及び整備に関する事項については、既存の道路等に加え、新たに整備する施設等についても地区施設として記載していきます。

続きまして、6ページの建築物及び工作物等に関する事項については、土地利用に関する事項と同様、現在の用途地域等を基に住環境等を保全す

る内容としております。

地区の区分について、まちづくりの方針や建築物及び工作物等に関する事項に併せてご説明させていただきますので、別紙5をご覧ください。

すみません、紙の資料で失礼いたします。分倍河原駅周辺地区まちづくり誘導計画（案）概要版についてご説明させていただきます。

名称、位置及び区域等につきましては、先ほどご説明したとおりとなります。

続きまして、資料左側の商業系地区の主な内容について説明します。

商業系の地区につきましては、①商店街地区、②駅南側近隣商業地区、③旧甲州街道近隣商業地区になります。

初めに、①の商店街地区についてご説明します。

商店街地区のまちづくりの方針として、商店街通りは、歩行者優先の通りとなるよう、自転車の押し歩きの推奨や、荷さばき車両の時間帯への配慮を掲げています。また、商店街通りに面する各店前においては、置き看板や自転車がはみ出さないよう店前空間の確保に努めるとしてしています。

続いて、②の駅南側近隣商業地区の内容についてご説明します。

駅南側近隣商業地区のまちづくりの方針として、南側駅前広場は、鉄道やバス等の乗り換えの利便性向上のため再整備するとしてしています。また、建築物及び工作物等に関する事項としましては、建築物の用途は、商店街地区と周辺部と連携し、にぎわいが形成される施設を基本とするとしてしています。

続いて、③旧甲州街道近隣商業地区の内容についてご説明します。

旧甲州街道近隣商業地区のまちづくり方針については、旧甲州街道の歴史的面影と調和したまち並みが形成されるように、建築物等を誘導するとしてしています。また、建築物及び工作物等に関する事項については、建築物の用途は、周囲の居住環境と調和の取れた施設とするとしてしています。

続いて、資料右側の住宅系地区の主な内容について説明します。

住宅系地区は、④中層住宅A地区、⑤中層住宅B地区、⑥低層住宅地区になります。

各地区の共通事項について、抜粋してご説明します。

まちづくり方針については、ゆとりある居住環境の保全や良好な景観形成、また、駅への動線及び災害時の安全な避難動線の確保を目指し建築物

を誘導することとしています。建築物及び工作物等に関する事項については、適切な敷地規模や隣棟間隔の確保、道路に面する塀等は、上部を生け垣やフェンスとすることとしています。

続いて、④の中層住宅A地区についてご説明します。建築物及び工作物等に関する事項については、建築物の高さは周囲に配慮した高さとしてしています。

続いて、⑤の中層住宅B地区についてご説明します。建築物及び工作物等に関する事項については、建築物の用途は、周囲の住環境と調和の取れた施設とすることや、建築物の高さは、周囲に配慮した建物の高さとなるよう努めるとしています。

最後に、⑥の低層住宅地区の内容についてですが、こちらは④から⑥の住宅系における各地区の共通事項に記載のとおりの内容となっております。

以上で説明を終わります。よろしくお願いいたします。

【委員】 今説明いただきました。ご意見等、お願いいたします。いかがでしょうか。

【事務局】 会長、すみません。●●委員からのご意見がありまして、先にお伝えさせていただきますと、●●委員からは、初見の資料のため、よく読み込めなかったが、公立小中学校への通学路は、このエリアを縦横断している場合、朝の登校時間帯や下校時間以降の子供たちの集団での動線にも注視して計画してほしいとの意見がございました。

【委員】 ありがとうございます。

その他いかがでしょうか。これは、扱いとしては、こちらで答申とかいう話ではなくて、ご意見が出れば、それをお伝えするという、そういう理解でよろしいですね。

【事務局】 そうですね。

今後ですが、先ほど、まちづくり条例第9条の5のところで、本審査会に諮問する上では、あらかじめ、縦覧と意見をもった上で、その報告も兼ねて諮問するようというところの位置づけがありますので、今回縦覧と意見を3月に予定していることから、まず、ここの審査会では、報告事項として、こういったものを今後予定していますというところの意味で報告としていまして、次回の年度開けての審査会のところで諮問させていただくと、また、答申はその後にいただくこととしています。

【委員】 分かりました。今日はそういう意味では、報告をいただくという理解と、その中でも、あらかじめ疑問があったり、何かあればお伝えしておく。実際のその議論については、次回以降時間を取られるという理解でよろしいということですね。

【事務局】 はい、そうですね。

【委員】 そういった理解の中で、現状何かあれば、もちろん、ご意見いただければと思います。いかがでしょうか。それが今のスケジュールのところ、そういう理解ですね。

【事務局】 そうですね。

【委員】 これで見ると、だから、7月に調整審査会があって、そのときに議論するという。でも、その前ですよ。

【事務局】 そうですね。今、一応予定は、4月のどこか、もしくは5月のところで、令和8年度第1回審査会のほう開催を予定させていただいて、今、そちらに記載の7月以降というのは、第2回のところで予定していますので、その間に一度予定はさせていただきたいと思っています。

【委員】 そうですよ、スケジュール的に。

今、スケジュールを補足いただきました。そのような形です。

いかがでしょうか。お願いします。

【委員】 土地利用図のほうで、1番の広場と、商店街地区が旧甲州街道のほうまで張り出しているんですが、街道は連続しているとか、通りがあれなので、本来ならば3番がずっと並んでいるほうが素直な気がするんですが、この1番が③の近隣商業地区まで張り出しているのは何か理由があるんでしょうか。

【事務局】 現在、地元のほうから、特に商店街のほうについて、商店街通りについて自転車の押し歩きでしたり、あと、荷さばき車両の制限でしたり、そういった要望が非常に多くなっておりまして、このエリアについて、商店街の区域を対象として、今、範囲に含めているところでございます。

【委員】 よろしいでしょうか。

【委員】 はい。

【委員】 だから、この商店街通りの両側20メートルというのが、商店街地区という理解でよろしいんですかね。その商店街通りが旧甲州街道まで接続していると。

- 【事務局】 はい。
- 【委員】 その他いかがでしょうか。お願いします。
- 【委員】 平成29年に他地区見学で、世田谷の祖師ヶ谷大蔵周辺見学ということなんですけど、これは何か似た事情があるんですか。
- 【事務局】 商店街の似た性質のある部分というところで現地に行っておるのですが、細かい部分につきましては、また、こういったところを調査したのかとかは、次回提出させていただけたらと思います。商店街を参考として現地調査に行っております。
- 【委員】 祖師ヶ谷大蔵駅と分倍河原駅って全然違うような気もしたので、ちょっと確認しました。
- 【委員】 その他いかがでしょうか。
- 【委員】 1点だけ。
- 【委員】 ●●委員、お願いします。
- 【委員】 現地を見ていないのでわからないんですけども、まちづくり基本計画と、この誘導計画の関係について、基本計画の中で、大体反映されているなどと思って見ていたんですが、自転車駐輪場の移転再整備というのが基本計画に上がっているんですけど、これは、今回誘導計画で計画しているのか、あるいは、駅前の周辺事業として実現されるんでしょうか。
- 【事務局】 現在、自転車駐輪場の移転再整備につきましては、手続等進めているところをごさいます、現時点でまだ具体的に地区施設等には入っていないところをごさいます。
- 【委員】 頂いた地区施設図には確かにないんですけども、移転先が決まれば、それは地区施設になるというような、そういう理解なんですか。どうですか。一応、基本計画を実現させるという意味では、何かそこだけが今、齟齬があるような気がしているんですけど。
- 【委員】 お願いします。
- 【事務局】 自転車駐車場につきましては、今、駅に直近なところにありまして、今、移転先としては、片町公園という、図面でいうと駅の南側の、駅前広場の右側、緑色で片町公園というのがあるんですけど、そちらの地下と、その隣接地のほうに移設しようという形では考えておりますけども、行政のほうでやるものですので、今までの他の地区の誘導地区を見ると、道路とか公園等は位置づけしているんですけども、個別の施設というのは位置づけ

していませんので、今回、誘導計画の中の反映は考えておりませんが、自転車につきましても、移転先というのは具体的に決定して、今、手続、進めているところでございます。

以上でございます。

【委員】 分かりました。だから、別紙を読んだところでないわけですね。周辺整備の計画だと、現状の駐輪場はなくなっていると、そういう理解でいいですか。あのエリアも既になくなっているような気がします。

【事務局】 そうですね。こちらは最終形で、こちらの絵のところではなくしている主な理由といたしましては、この自転車駐車をどかして、ここに大型のクレーンを据え付けて、駅前の橋梁の工事をしなきゃいけないということで、自転車駐車を移転して、その後のあとの土地利用というのは、ここはまだ未利用で、工事自体が令和18年まで予定しておりますので、その時期に合わせて、またこの土地については、土地利用、時期に合わせて検討していきたいというふうに考えております。

【委員】 分かりました。ありがとうございます。

【委員】 その他いかがでしょうか。一旦よろしいでしょうかね。引き続き、4月もしくは5月でしっかりまた議論させていただくということによろしいでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 それでは、本審査会の諮問も含めて、誘導地区及び誘導地区の決定に向けて、引き続き進めていただければと思います。

(2) 日程第5

審議内容：非公開

(3) 日程第6

その他

【委員】 日程第6ですけども、いかがでしょうか。

【事務局】 次回の審査会の日程についてですが、未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。先ほどのお話だと、4月、5月ぐらいの開催ですかね。またご調整いただけるという理解ですか。

【事務局】 そうですね。また事前にご連絡させていただきます。

【委員】 何か委員の皆様で、発言漏れ等、何かありますでしょうか。他によろしいでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 それでは、特にないようですので、これで終わりにしたいと思います。

委員の皆様には、大変ご多用の中をご出席いただきまして厚くお礼を申し上げます。

それでは、本日の府中市土地利用景観調整審査会を閉会とします。どうもありがとうございました。