

## 令和3年度第5回土地利用景観調整審査会 会議録

- 1 開催年月日 令和3年10月7日(木) 午前10時 開会  
午前11時16分 閉会

- 2 出席委員 宇野 健一  
加藤 幸枝  
桑田 仁  
田中 友章  
谷垣 岳人  
野澤 康  
欠席委員 三輪 律江  
(五十音順、敬称略)

- 3 傍聴者 なし

### 4 議事日程

(1) 日程第1

令和3年度 第4号議案  
土地利用構想・景観構想  
(武蔵台一丁目地内)

株式会社サンケイビル・J A三井リース建物株式会社)

(2) 日程第2

令和3年度 第5号議案  
府中市景観計画の変更について

(3) 日程第3

その他

### 5 議事

【事務局】 それでは、定刻でございますので、ただ今から「令和3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。

本会議も、引き続き新型コロナウイルス感染拡大防止のため、オンラインでの開催となります。

開会に先立ちまして、都市整備部次長の高橋からごあいさつ申し

上げます。

【事務局】 皆さん、おはようございます。

【一同】 おはようございます。

【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、継続案件であります武蔵台一丁目の土地利用構想、それから景観構想についての審議と、日程第2といたしまして、こちらも継続案件になりますが、府中市の景観計画についてご審議いただくものでございますので、よろしくご審議を賜りますようお願い申し上げまして、ごあいさつとさせていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

【事務局】 ありがとうございます。

それでは●●会長、進行をよろしく願いいたします。

【委員】 はい。皆さん、おはようございます。

【一同】 おはようございます。

【委員】 それでは、「令和3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。

本日の出席状況でございますが、●●委員から欠席のご連絡があったということでございますが、出席者、過半数でございますので、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。

次に、審査会の会議録への署名ですが、順番でいきますと●●委員の順番でございますが、今申し上げたように欠席でございますので、●●委員にお願いしたいと思っております。

【委員】 はい、承知しました。

【委員】 では、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、事前申し込みで日程第1の事業者、サンケイビルから4名、申し込みがありました。が、まだ来ておりませんので、このまま始めたいと思っております。

【委員】 はい。途中で来たらどうしますか？

【事務局】 中断して入れたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

【委員】 では、差し挟んでください。よろしく願います。  
ということで、傍聴者なしで始めたいと思っております。

(1) 日程第1

【委員】 では、早速日程第1、令和3年度第1号議案、土地利用および景観構想、武蔵台一丁目地内について、事務局から、前回から今日までのご説明をしていただきます。事務局、お願いします。

【事務局】 それでは、日程第1、令和3年度第4号議案、土地利用構想およ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3年7月1日付で武蔵台一丁目地内におきまして土地利用構想および景観構想の届け出があり、令和3年8月6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。

なお、当案件は、令和3年7月21日から8月18日まで土地利用構想の写しの縦覧について意見書を受け付けており、2件の意見書が近隣住民から提出されました。事業者からの見解書も提出されておりますので、後ほど併せてご報告させていただきます。

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させていただきます。

初めに、資料の構成についてご説明いたします。

最初の4ページ分には計画の概要と位置図および案内図を参考で添付しております。続いて、1ページと2ページになりますが、事前協議シートとなっております。3ページ目以降は事業者から提出された資料となっております。

事前協議シートは、右下にページ番号を示し、説明資料については右上に資料番号を示しておりますので、ご確認ください。

1ページ及び2ページをご覧ください。1ページ、2ページ、事前協議シートをご覧ください。

こちらは、前回の審査会で頂いたご意見、課題について、大規模開発事業者の対応および見解を示した事前協議シートでございます。なお、2ページの下段に大規模開発事業に係る土地利用構想に関する意見および事業者見解、事業者の対応を記載しております。

左から、整理番号、前回の当審査会で頂きました意見や抽出された課題、大規模開発事業者の対応・見解、最後の列が資料番号を示しております。

それでは、番号1、「横海道北1号塚について、どの範囲が削られ、どの範囲が保存されるのかを示した図面を作成してほしい」という意見に対しましてご説明いたします。

資料1をご覧ください。

塚に対して建物の外形および保存範囲を重ねた図を作成いたしました。図面の上が北側を示しており、薄い黄色で示した部分が建物の範囲を示しており、赤い実線で囲まれた範囲が保存範囲を示しております。保存範囲は、南北に13メートル、東西に17メートルの計画となっております。なお、保存範囲につきましては、ふるさと文化財課と協議し、おおむね了解を得ておりますが、今後の詳細設計において微調整する予定です。

1ページへお戻りください。

番号2、「横海道北1号塚周辺の施工で塚への影響は無いのか、確認できる資料を作成してほしい」というご意見に対しましてご説明いたします。

資料2をご覧ください。

塚周辺の断面図を作成いたしました。竣工時の影響範囲については、杭の計画などにより、資料1で示した塚の保存範囲を狭めることのないよう計画するとのことです。

1ページへお戻りください。

番号3、「横海道北1号塚についてなるべく現況に近い状態を保存できるよう検討してほしい。また、保存方法について、通風等の環境が変わることにより傷んでしまわないか、囲まれた状態での保存が良いのか、ふるさと文化財課と協議を行い確認してほしい」というご意見に対しましてご説明いたします。

資料2および次のページの資料2、変更前をご覧ください。

塚の植栽については、塚が傷まないよう抜根せずに伐採することを考えているとのことです。通風については、開口が大きく問題ないと考えており、塚周辺に雨水等の水が滞留しないよう、側溝を設け、排水計画をするとのことです。また、開放感を高めるため、塚周辺の天井高を5.5メートルから6メートルに見直しております。

続いて、資料5-1及び5-2をご覧ください。

こちらは周辺状況立面図および立面図でございます。

続いて、資料6-3及び6-4をご覧ください。

こちらは、各階平面図および断面図でございます。近隣住民から、建物高さが高いとのご意見があったことから、5階建から4階建てに計画が見直されております。建物の高さは35.305メートルから29.9メートルになるとのことです。ふるさと文化財課からは、塚上部を開放するよう要望がありましたが、協議の結果、現在

示されている保存形状でやむを得ないと判断しております。

1 ページへお戻りください。

番号4、「横海道北1号塚の保存方法の具体的なイメージ図を作成してほしい」というご意見に対しましてご説明いたします。

資料3-1及び3-2をご覧ください。

こちらは塚の保存イメージをパースで表現したものです。天井高は6メートルを計画しており、一般的なマンション等の2層分の高さで検討しております。

資料3-2は、資料3-1の近景となっております。

1 ページへお戻りください。

番号5、「『東山道武蔵路』にかかっているか確認する」というご意見に対しましてご説明いたします。

資料4をご覧ください。

こちらは、平成21年3月に府中市教育委員会が発行した『府中市横海道中央塚の調査』という書籍の一部を抜粋したものでございます。敷地内を南北に東山道武蔵路が通っております。埋蔵文化財の調査は、ふるさと文化財課と協議を進めており、試掘調査を行った上で、必要に応じて発掘調査、または記録保存を行うとのことです。

1 ページへお戻りください。

番号6、7及び8は、資料が重複しておりますので一括してご説明させていただきます。

資料5-1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5-2をご覧ください。

先ほどもご説明しましたが、こちらは立面図でございます。それぞれ次のページは、前回審査会時に提出された変更前の資料を添付させていただいております。

まず、番号6、「東側の立面計画が単調で長大な壁面であるため、計画を改めて検討してほしい」という意見に対しましてご説明いたします。

東側壁面は、縦のラインを追加し、他の壁面と調和を図った案を検討したとのことです。また、外壁素材は工業生産品のものを検討しているため、テクスチャー等の特殊加工は難しいとのことでした。

続いて、番号7、「サイン計画についてメインとサブに分ける等、設置位置及び大きさを再度検討してほしい」というご意見に対しま

してご説明いたします。

資料5-2をご覧ください。

現在計画されている4カ所のサインは、入居するテナントのサインも含めた想定的位置を示しております。今後、トラック出入り口付近の独立サイン等も含めて、総合的にサインの検討を行ってまいります。なお、サインのサイズについては、今後詳細な検討を行いますが、前回から少し小さくした案を作成いたしました。前は縦6.6メートル、幅8メートルに対し、今回は縦5メートル、幅6メートルに修正しております。

続いて、番号8、「外壁に使用する色彩について、ホワイトの明度が『7.0』になっているが、もっと高い明度ではないか確認してほしい」というご意見に対しましてご説明いたします。

色彩のマンセル値については、ご指摘があったとおり数値に誤りがありました。詳細で言いますと、ホワイトとシャンパンゴールドの数値が入れ替わって表記されておりましたので、修正させていただきました。正しいものとしましては、CFホワイトが9YR 8.5/0.1、シャンパンゴールドが8.8Y 7.0/0.4となります。

1ページへお戻りください。

番号9から13までについても、資料が重複しておりますので一括してご説明させていただきます。

先に資料についてご説明いたします。

資料6-1をご覧ください。

こちらは配置図でございます。

資料6-2をご覧ください。

こちらは1階平面図でございます。

資料6-5をご覧ください。

こちらは自主管理公園北側部分のイメージパースになります。

資料6-6をご覧ください。

こちらは自主管理公園の平面計画になります。それぞれ次のページに変更前の図面を添付しております。

まず、番号9、「遊歩道、駐車場、塚の保存を一体的な計画として考え、駐車場の配置計画を見直すなど、公園と横海道北1号塚との関係をもっと良好なものへ検討してほしい。遊歩道については透水性の高い舗装の利用などを行うことで景観上一体的な緑地を作ることができないか検討してほしい」および番号10、「開発区域

北側部分の自主管理公園は24時間開放されているものか確認してほしい」という意見に対しましてご説明いたします。

公園、塚、駐車場の一体的に検討した計画を見直しました。

資料6-1をご覧ください。

東京都駐車場条例で必要な駐車台数を確保しつつ、北側の自主管理公園から塚へ続く遊歩道と駐車場車路の間に植栽帯を設け、塚へのアプローチ空間を緑豊かな設えとして検討しました。自主管理公園は、北側道路と道路との間にフェンスや門扉を設けず、24時間開放された状態を想定しております。なお、塚への通路入り口は門扉を設けて、開閉時間を管理するとのことです。なお、東京都駐車場条例に基づき、必要な駐車台数を設ける計画となっております。

続いて番号11、「歩行者の動線計画を示した資料作成してほしい」、番号12、土地利用計画図と1階平面図で相違があったため、「駐車場の配置計画を確認してほしい。また、自転車の動線計画を示した資料を作成してほしい」および番号13、「自主管理公園のフェンスについて、高さは1200ミリメートルで乗り越えられるもので検討しているが、この仕様で問題ないのか確認してほしい」というご意見に対しまして、ご説明いたします。

最後、資料6-1をご覧ください。

配置図で各種動線計画を示された資料でございます。赤色の矢印が歩行者を想定した一般動線でございます。青色の矢印が自転車を想定した従業員の動線でございます。緑色の矢印が乗用車の動線でございます。灰色の矢印がトラック動線となっております。塚へのアプローチ動線と駐車場車両の間のフェンスについては、安全性の観点で設置が考えられており、車と人との接触事故を防ぐ目的で考えられているため、1,200ミリメートルの高さでよいと考えているとのことです。

なお、駐車場の配置計画については、資料6-1、配置図と、資料6-2、1階平面図とで整合を取るよう修正しております。

事前協議シート2ページへお戻りください。

番号14、「隣地境界のフェンスがどのような仕様になっているかがわかる資料を作成してほしい」というご意見がありましたので、ご意見に対しましてご説明いたします。

資料7をご覧ください。

こちらは、西側隣地境界の現状のフェンス等の資料を作成しました。現状は黒のメッシュフェンス、もしくは万年塀が設置されてい

ます。今後、現状を踏まえながら隣地権利者と協議の上、フェンスの高さ、仕様等を決定していくとのことです。

2ページへお戻りください。

番号15、「歩車共存の通路を西側敷地境界に設けることで通り抜けを検討できるか」というご意見に対しましてご説明いたします。

右側の欄をご覧ください。

西側敷地境界部分については、隣接している住宅へのプライバシーの配慮を優先した計画としておりますので、今回は検討が難しいとのことでした。

再び2ページをご覧ください。

下段の表をご覧ください。最後に、大規模開発事業に係る土地利用構想に関する意見書についてご説明いたします。意見書は2件提出されました。

1件目の1点目が、高さ35.305メートルであり、眺望が損なわれる。地上5階建てと表記があるが、現実的には10階建てに相当するのではないか。2点目が、物流施設ということであるが、夜間に車両の出入りが激しいと推察される。夜間の騒音に対する対策はどのように行う予定かの2点になります。

2件目についてですが、1点目が、我が家の3部屋から春夏秋冬の富士山の眺望が全て遮断されてしまう。2点目が、オフィスビルから物流施設になることで、夜間の騒音問題に懸念がある。3点目が、我が家の3部屋は西側に面しており、午後の日当たりが遮断され、冬場の西陽だまりが遮断される。以上の3点になります。

1件目および2件目で共通して、高さや眺望および夜間の騒音について意見が出されております。まず高さや眺望については、先ほど資料でもご説明いたしました。眺望への配慮は対応が困難であったため、建物高さを1層減らすことで高さへ配慮いたしました。また、夜間の騒音については、東側の壁面に開口部を作らないことにより、騒音を漏らさないよう配慮した計画としております。

最後に、日影についての意見が出されましたが、個別で状況が異なることから、必要に応じておのおの対応するとの見解となっております。

なお、公聴会の公述人の募集を令和3年10月1日から10月4日の1週間行い、公聴会を10月26日に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。  
それでは、質疑に入りたいと思います。ご意見、ご質問ある方、  
よろしく願いいたします。
- 【事務局】 会長、すみません。傍聴者が来たようですが、傍聴を許可してよ  
ろしいでしょうか。
- 【委員】 皆さん、いかがでしょうか。
- 【一同】 はい、結構です。
- 【委員】 特に異論なさそうですので、入っていただきましょう。
- 【事務局】 はい。それでは少々お待ちください。  
それでは、よろしく願いいたします。
- 【委員】 はい。それでは質疑に入りたいと思います。どなたからでも結構  
ですので、よろしく願いいたします。
- 【委員】 よろしいでしょうか。●●です。
- 【委員】 はい。●●さん、どうぞ。
- 【委員】 意見、事前協議シートの1ページ目の9番で、「塚へのアプロ  
ーチ空間を緑ある豊かな設えとした案を作成致しました」ということ  
ですが、この配置、資料6-1の中で、ちょっと「緑ある豊かな設  
えとした」というところはどこら辺なのか、ここをちょっと教えて  
もらってよろしいでしょうか。
- 【委員】 はい、事務局。
- 【事務局】 会長。資料の6-6をご覧いただくと分かりやすいかと思いま  
す。その次のページ変更前と比べていただきたいと思います。
- 【委員】 分かりました。6-6だったんですね。すみません。
- 【事務局】 すみません。そうですね。資料の説明のほうが、こちらのほうが  
よろしいかと思えます。敷地北側の乗用車の出入り口付近に緑化を  
施して、塚へのアプローチの緑化を施したということになります。
- 【委員】 ●●さん、よろしいでしょうか。
- 【委員】 あと、今の緑化の、例えば低木、中木、高木等のどのような植栽  
がされるか。6-6で、何かそこは分かれますか。
- 【事務局】 現状では樹種までは決定しておりません。参考に資料6-5でイ  
メージパースが付けられていると思いますが、塚の入り口へのアプ  
ローチのところに中木程度を植えておまして、駐車場の車路の脇  
には低木を植える予定になっております。  
以上です。
- 【委員】 分かりました。資料6-5が塚の入り口のところですよね。こう

いうところには少しベンチ等の設えがあり、車路と、資料6-6には書き込まれてないけども、こういった設えがなされるというイメージですね。

【事務局】 はい、そのとおりです。

【委員】 分かりました。なるべくこういうストリートファニチャーとかも配置をしてもらえればと思います。図面に書いてないので分かりにくいんですけど、ぜひ憩える空間にしてもらえればと思います。以上です。

【委員】 はい、ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。はい、●●さん、どうぞ。

【委員】 今の●●委員の問題意識に関連して、少し補足的な提案です。建物と園路の間に全く植栽スペースなく、逆に駐車場側に、1メートルぐらいアジサイが植わっている部分があるのですが、これは個人差があると思いますが、私のこれまでの経験で言うと、これだけの長大な壁面に沿って何も植栽がない空間を歩くっていう空間というのは、あまり多分気持ちがいい通りにはならないと思います。建物沿いに理想的には2メートルぐらいの幅が欲しいんですけども、最低1メートルぐらいの植栽スペースが確保されていて、建物と通路の間に低木、中木ぐらいのグリーンベルトがあると、ランドスケープ的な視点で、塚までの移動空間がより良くなるのではないかなと思いました。

【委員】 ご意見、ご提案として、ただ、駐車スペースと建物に挟まれたところだと、両サイドに緑地の設置はなかなか厳しそうですね。

【委員】 厳しそうですね。駐車場がフェンスだけで僕はいんじゃないかなと思うんですけど。

【委員】 分かりました。では、その辺りはさらに検討していただくということで。

【委員】 そうですね。賛同されるようであれば、その方向で。ないということであれば、このままでも結構です。

【委員】 はい、分かりました。ありがとうございます。

他、いかがでしょうか。●●さん。

【委員】 よろしいですか。今のご指摘の点にちょっと関連してなんですけれども、資料の6-5、6-6、変更前、変更後を見比べているんですけども、前回の資料には、ある程度大きめのシンボルツリーの表記とかベンチの位置の表記があったんですね。ただ、今回からは、少なくともベンチの表記とか高木の表記がなくなっているので、

6-5のイメージ図から推察するしかないんですけども、よく分からないのは、6-5を見ると、植栽帯のように書かれているところに人が立っていたり、ベンチが置かれていたりしているんですね。多分これ、舗装してないエリアではないかと思われるので、何かそれぞれのエリアがどういう使われ方を想定されているのか、よく分からない部分がありまして。加えて、特に塚の前のところの領域が、少し小さめにされて、他に多分緑地帯を振り分けるということをしていると思うんですけども、恐らくそれは、この駐車場のレイアウトとかとも関係しているのだと承知しているんですが、この塚の周りのエリアというのはどういう使われ方をするのかっていうのが、いま一つよく分からないんですね。

だから、そこら辺はもう少し、この塚およびその周辺のオープンスペースどういう使われ方をするのか。そのためにどういうふうに舗装するエリアを取り、どういうふうに緑地帯を取り、どういうふうにストリートファニチャー等を置かれるのかと。ベンチとか、テーブルを置くかどうか分かりませんが、それに関連して、多分この塚に関わる情報の掲示等もされるのかと思いますので、これは、この資料の時点でどこまで詳細に書くのかということはあるかもしれませんが、その辺をもう少し考えていただきたいなと思います。この審議会の資料として受け取って記録する資料として、どこまで書いとくのかというのも、一応念のため確認して、整合性を取っていただけるといいかなと思いました。

以上です。

【委員】 はい、ありがとうございます。今の点、何か事務局からはありますか。

【事務局】 塚の周りの件ですけども、資料3-1に塚の周りのイメージパースを付けておりまして、塚の前の円形状になっているところにベンチを置いているような計画としておりますが、図面のほうにその表記がされておられませんので、そちらも表記した形で次回お示ししたいと思います。

【委員】 これ、多分縁石の外のエリアというのは舗装されていない、芝とか貼るのか分かりませんが、多分どこにベンチを置くのかって、結構いろいろと考え方があると思うので、その辺りも少し整理をしてください。今の状態だと、舗装されているエリアを描いているものもあれば、そうでないエリアもあったりしているので、少し考え方を整理していただいたほうがいい気がします。

【委員】 はい。地表面の仕上げと使い方が多分関係してくる。資料6-5も同じようにグレーとベージュの所との違いがよく分からないんですよね。この女性が立っているところ、看板を読んでいるところ、どういう位置付けなのかっていうのが、確かに●●さんのご指摘のとおり曖昧なままになっているので、その辺りのイメージが明確になると、われわれも判断しやすいかなと思います。その辺、事業者さんに伝えていただけたらと思います。

他にいかがでしょうか。●●さん、お願いします。

【委員】 事前協議シートの7にあるサイン計画についてなんですけれども、テナントさんが想定されたものだという事なんですけど、これ、実際に中のテナントさんが、例えば数社あって、複数のサインが付くとか、そういう可能性は考えられるのでしょうか。

【委員】 事務局。

【事務局】 はい。今のところ、テナントがまだ決まっていない状況でして、決まり次第のサイン計画ということになると思うんですけども、複数あった場合も、なるべく屋外広告物ガイドラインに基づいて集約するか、それとも1社とか2社に絞った形での指導はしていきたいと思います。

以上です。

【委員】 はい、よろしくお願いします。ありがとうございます。

【委員】 よろしいですか、●●さん。

他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

近隣住民の方からのご意見というのは、なかなか対応が難しいところではありますので、それでも1層下げた、5メートルちょっと下げたということですけども、その辺りは致し方ないでしょうか。何かご意見があればお伺いしたいと思いますが。現状の協議シートの2ページ目の回答でおおむねしょうがない。それでご納得はいただけないかとは思いますが、ご納得いただくしかないのかなという気もするんですけども、よろしいですかね。その他、他の意見も含めて。

先ほどの説明の最後に公述人の募集が明日までですかね。

【事務局】 はい。

【委員】 という話でしたけれども、今のところいらっしゃるんですか。

【事務局】 今のところは応募ありません。

【委員】 そうすると、公聴会は開催されない可能性が高い。

【事務局】 はい。中止の可能性もございます。

- 【委員】 分かりました。  
他にいかがでしょうか。よろしいですか。
- 【委員】 ちょっと教えてもらいたいことがあるんですけど、いいですか。
- 【委員】 はい。●●さん、どうぞ。
- 【委員】 横海道北1号塚の保存状態が、今回パースでかなりビジュアルに表現されてイメージしやすくはなったんですが、建物の外壁に沿って幅1メートルの雨水排水用のスペース、管理用のスペースに観覧者はこの中、立ち入れるのか。つまり、ぐるっと回遊できるのかどうか。できるだけ地形を保存するために、建物のぎりぎりのところまで塚を保全しようと努力したんですけど、ここが限界ということで、その限界と思われるところ、直擁壁で支えられているんですけども、伐採されるわけですよ。木の根が地表に見えるような状態になると。  
つまり、できるだけ現状保存するのか、残すことによってもう少し気持ちのいい空間に多少アレンジするのか。既にこの案でも3面に擁壁を建てて手を加えているわけですが、個人的に擁壁を建てるぐらいだったら、ここにかつての豪族のお墓がありましたっていうことであれば、現代風に少し外周をダウンニングして擁壁が要らないような形にしたりするとか、何かもう少しアイデアがあってもいいのかなど。ただ木を切って、ここに塚があったよっていうことを何か頑張っただけで残したということだけではなくて、そこに何か新たな付加価値を付けるような。恐らくここ、日常的に遊びに行くような公園じゃなくて、目的があって利用される方がほぼ100%に近いんじゃないかなと思うので、残すんだったらそれなりの工夫がもう少し欲しいなど。これも意見です。採用する、しないは、事業者の方でご判断いただければと思います。
- 【委員】 ありがとうございます。それは事業者の判断もあるでしょうけど、恐らくふるさと文化財課のほうがどう考えるかなという気はしますね。  
おっしゃるとおり、何か付加価値を付けることで歴史的な事実と変わることを嫌がるかもしれないですね。その辺は、ちょっとまたふるさと文化財課ともやりとりしていただければと思います。事務局、よろしいですかね、それで。
- 【事務局】 はい、分かりました。
- 【委員】 他、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。●●さん。
- 【委員】 すみません。細かなことなんですけど、2点ほど。1つ目は、前回

も何かそういうことを少し申し上げたかもしれないんですが、今回、一般動線、従業員動線、乗用車動線などの動線を明示していただいたので、エリアの考え方はよく分かって、恐らく自主管理公園のみが24時間開放で明示されていて、それ以外の部分は管理をされると思うので、恐らく敷地に入るところに、敷地の外周にフェンスができて、敷地に入るところに門扉が出てくるということだと思っんですが、資料の6-6とかに、可能であればその辺りもしっかり書いておいていただいたほうが、誤解が少ないのかなというふうに思いました。

それから、外観の何かパースや立面図を見ていて気が付いたんですけど、既に前回指摘された外壁の色のこととか塗り分けのことというのは検討していただいていると思うんですが、今回の建物、窓がほとんどなくて、突起物としては、恐らくこれ、換気扇のフードみたいなものとバルコニーが出てきて、それが結構大きな面に対してぼつぼつと出てくるので、そのコントラストがどのぐらいになるのかというのが結構外観の表情を決めるように思うんですね。そうすると、面積的にも小さいながらも、こういう突起物がどのぐらい外壁色に対してコントラストを持つのかっていうのが結構鍵になるのかと思うので、恐らく既製品等を使うかもしれないので、あまり選択肢がないのかもしれないんですが、その辺も、もし可能であれば明示していただいたほうがいいのかなというふうに思いました。

その明示されるときに、どういうふうな対比、対比を強める側で考えるのか、抑える側で考えるのかっていうのも多分あると思いますので、考え方とともに検討した結果を示していただけたらいいかなと思います。

もし●●委員からコメント等あれば補足していただけると、私、やや専門外なので、よろしくをお願いします。

【委員】 そうですね。その辺りの詳細は特に出てきてはいないので、●●さん、どうでしょう。

【委員】 資料5-2の立面図等を拝見しますと、確かにその部分の表記がないので追記していただいたほうがいいかなと思います。

これだけのやっぱりボリュームなので、考え方としては、変化の要素として扱って、少しやや対比的に扱っていくというほうが、ボリューム感のコントロールとか、少しリズム感のある印象にはなるかなとは思っています。

西立面のところに1カ所、色が変わってるところがあるんですけど、これって開口部ですか。

【事務局】 こちら、塚の部分になります。

【委員】 分かりました。  
以上です。

【委員】 よろしいですか。ありがとうございます。

では、次回に向けて、その辺り、少し作業をしていただくことにしたいと思います。

じゃ、●●さん、お願いします。

【委員】 先ほど●●先生がおっしゃったことと少し関連するのかもしれませんが。この塚は、現状ですと、前回頂いた資料、ちょっとかなり高い木が何本も立っていたり、中低木もいろいろあって、かなり雰囲気のある塚になっているんですけども。資料の3-1とかでいくと、全て植栽は伐採をして、土のこんもりとした盛り土みたいなものだけが残るっていうようなことになってしまうのか。それとも、低木というか中木というか、その程度のものは残されるのか。これも文化財課とのお話でかと思いますが、天井があるので雨は降らないので、水もないので、植栽が維持できるのかどうかという問題もあるんですけど。少し、本当に土の山だけだと何か寂しいなというか、見に来る人も「何だ、これは」という感じになってしまうのかなという気もするので、その辺り、どんな感じになるんでしょうか。

【委員】 はい、事務局、何かお分かりでしょうか。

【事務局】 まだ植栽についてはこれからの協議になりまして、もしかすると低木程度は残すような計画になる可能性も残しております。

【委員】 はい、分かりました。恐らく文化財サイドから考えると、塚っていうのは、その上に植栽があるものではないので、歴史的な意味からすると伐採してしまうほうが正しいんだという主張だと思うんですね。ですから、その辺はまたふるさと文化財課と協議を進めていただければなというふうに思います。

よろしいでしょうか。何かございますでしょうか。

それでは、この件についてはさらに継続審議としたいと思いますので、引き続きよろしくお願いをいたします。

(2) 日程第2

【委員】 続きまして日程第2、令和3年度第5号議案「府中市景観計画の変更について」、まずは事務局から説明をお願いいたします。事務局、お願いします。

【事務局】 それでは、日程第2、令和3年度第5号議案「府中市景観計画の変更」につきましてご説明いたします。

それでは、資料に基づきご説明させていただきます。

意見対応表をご覧ください。

こちらにつきましては、前回の本審査会において素案をお示しした際に頂いた意見に対する市の対応や見解について示した表になります。

それでは、その順番にのっとして説明させていただきますが、資料、素案の4ページをご覧ください。

1つ目といたしまして、「景観計画の構成について、第1章に説明を記述した方が良い」との意見がありましたので、第1章の最後に構成を追加しております。

素案の24ページをご覧ください。

2つ目として、「第3章の構成の説明が不足しており、記述した方が良い」との意見がありましたので、第3章の構成が分かるよう、文言を追加しました。

素案の27ページをご覧ください。

3つ目として、「施策毎の四角で囲われた記載について、詳細であったり、参考であったり位置づけがバラバラで分かりづらい」との意見がありましたので、参考となる関連施策・事業の紹介等であることが分かるように修正をしております。

素案の28ページをご覧ください。

4つ目として、「多摩川の対岸の景観について検討した方が良い」との意見がありましたので、施策2は、多摩川の眺望景観を構成する対岸の多摩丘陵のまとまりのある緑の保全等、広域的に連携した取り組みについて明記しました。

素案の37ページをご覧ください。

5つ目として、「施策6で市民農園を推進するなど、記載した方が良いのではないか」、6つ目の意見として、「農地でない土地を農地にし、農地を増やすことも考えられるため、戦略的に考えていく必要がある」との意見がありましたので、緑の基本計画の記載を踏まえ、施策6の内容に「市民農園や学校教育における農業体験の場

としての農地の活用を推進します」「生産緑地地区に指定されていない農地の追加指定に取り組むとともに、宅地などに転用された農地の再転用に対する追加指摘も見据えます」と追記しました。

素案の54ページをご覧ください。

7つ目として、「壁面緑化、屋上緑化で良いように見えるため、地上での緑化が第一であることを示した方が良い」との意見がありましたので、施策20で、「駅周辺等では、ヒートアイランド現象の緩和や地球温暖化の抑制に向けた取り組みとして、地上部の緑を確保した上で、壁面緑化や屋上緑化も推進します」と修正しました。

8つ目として、基本方針10で、府中の場合は住宅市街地の割合が大きく、緑や歴史的資源等がありそうなので、公共的な施設を住み手側が作り提供するようなことなどを推進できる内容を、施策20～24で盛り込んだらどうかとの意見がありましたので、緑の基本計画の記載を踏まえ、施策20に「市民が主体となった個性豊かな緑のまちづくりを促すため、個人の庭を一般公開するオープンガーデン等の取り組みの推進や、支援策等を検討します」を追加いたしました。

9つ目として、「目標4、5では新たに設置する緑の話はあるが、現存する緑についての目標が弱いので、日常の小さな景観に対する視点も盛り込んだ方が良い」との意見がありましたので、「施策21美しく住み心地の良い住宅地を保全・創出する」の丸の2つ目と3つ目に、既存の緑の保全についての内容を盛り込みました。

素案54ページから56ページをご覧ください。

10個目として、「基本方針の9や10で、新規だけでなく、既存のものの増築や改築などにおける視点が必要である」との意見がありましたので、基本方針9の施策20、21および基本方針10に既存建築物の増改築についても対象とする旨を追加しました。

素案55ページをご覧ください。

11個目として、「光害について防犯上の観点についても記載した方が良い」との意見がありましたので、施策21について、「住宅地の照明や街灯は、防犯上の観点からの適切な照度確保を図るとともに光害を引き起こす過剰な明かりを避け、門灯統一等のまち並みや住環境に十分配慮した照明計画を誘導します」と修正しました。

12個目として、「施策22で題名が検討するようになっており、他の施策名と異なる」との意見がありましたので、施策22は、「新たな広告形態や照明について適正に誘導する」と修正しました。

素案58ページをご覧ください。

13個目として、「基本方針11について、所有や管理・利活用の主体が分れているものを一体的に景観形成するため、協働が必要であるといった旨を基本方針に記載した方が良い」との意見がありましたので、基本方針11に「都市景観は、自然や様々な建築物・工作物、多様な生活の営みから成る都市空間の視覚的な調和であり、良好な景観を形成するためには、景観を構成する多様な要素やその所有者・利用者等の各主体の協働が欠かせません」という表現を加えました。

続きまして、素案112ページから114ページをご覧ください。

14個目として、駅周辺の商業地等の屋根色について、「屋根面の立ち上がりを外壁に含めて面積割合を計算するとあるが、面積割合の規定について、使用可能色の表の下に追記した方が良い」との意見については、今まで屋根色の規定のなかった駅周辺商業地、幹線道路沿道、大規模開発事業の屋根色の使用可能範囲を定めております。

素案128ページをご覧ください。

15個目として、「第5章のPDCAについて詳細を示した方が良い」との意見がありましたので、目標ごとに重点施策を定め、順次進めていくこととしました。

なお、重点施策については、現在開催中の景観計画改定の素案に関するオープンハウスの市民の意見を踏まえ決めてまいります。

16個目として、計画期間の後半の10年間は人口減少や高齢化の影響が現れてくる中で、どのように準備を考えておくか、方針があれば教えてほしいとの意見については、社会情勢や景観施策を取り巻く環境の変化に応じて、本審査会に諮り、柔軟に計画の改善や見直しを行ってまいります。

17個目として、「けやき並木通りについて、現行の景観形成基準やガイドラインの運用では基準が緩く、専門委員によるアドバイスも反映されていないため、通りにふさわしい、良好な景観の形成への直結は難しい。現行の基準等の運用のままでは、ただ対象を拡大しても基準に納まっていることで認めざるを得ない状況は変わらない」との意見につきましては、今後、けやき並木通りの沿道に特化したガイドラインを作成し、基準を明確にするなど、推奨事例や専門家の意見を参考に景観誘導を行ってまいります。

なお、10月4日から10月8日まで、景観計画改定の素案に対

するオープンハウスを開催しており、それら意見を踏まえ、景観計画の案を策定しています。

以上で説明を終わります。

【委員】 ご説明ありがとうございました。

では、質疑に入りたいと思います。いかがでしょうか。前回出たご意見には、それなりに対応していただいていると思いますが。

オープンハウスはどのようなやり方で行っているのですか。あと1日ですけども、今までどんな状況なんですか。

【事務局】 今週の月曜日から市役所本庁舎および東西の文化センターにおいて、オープンハウスという形で、景観計画の素案の概要をまとめた8枚のパネルを使用し、市民の皆さまにアンケートを取ってご意見をお聞きしている状況です。

以上です。

【委員】 誰かが常駐して意見を聞いているんですか。

【事務局】 はい。職員が常駐して、市民の方に説明しながらご意見をお聞きするような形態を取っております。

【委員】 そうですか。ありがとうございます。

【事務局】 時間は午前10時から午後4時まで行っております。

【委員】 ありがとうございます。

何か皆さんからご質問、あるいはさらにお気付きの点がありましたらお願いしたいと思いますが、特にないのですか。

前回、●●委員からいろいろご提案、ご意見があったと思いますが、●●さんとはこれを基には話はされたんですか。

【事務局】 この意見対応表についてはまだしておりませんので、今後確認してまいりたいと思います。

【委員】 では、ぜひ見ていただいて、さらにご意見あればもらっておいたほうがいいのかと思います。

よろしいでしょうか。

【委員】 すみません。

【委員】 ●●さん、どうぞ。

【委員】 細かなことですが、2点ほど。

1つは、意見が出ていた、この意見対応表の8番の、「家を公開し地域コミュニティに必要な機能を提供するなど」という辺りなんですけど、これ、今回、オープンガーデンなど緑、庭とか、そういう緑のあるエリアを開いていただくことを記入していただいているんですが、確か前回のディスカッション、指摘は、このことだけ

ではなくて、これから地域コミュニティが変わってくる中で、いわゆる家開きみたいなものとか、あと府中市がどうなっているのか分かりませんが、空き家活用で少しコミュニティ施設的な機能を持ち込むとか、そのような取り組みによって、その活動自体が表出してきた、いわゆる景観づくりにつながるようなことが言われていたと思いますので、その辺りのニュアンスが何か書き込めるようであれば、少し工夫してみていただけるといいのかなというふうに思いました。

あともう一つは、細かなことなんですけど、同じく13番の部分で、基本方針11に記述を付け加えていただいているんですけど、これを読むと、「多様な生活の営みから成る都市空間の視覚的な調和であり」と書いてあるんですけど、確かに視覚的な要素の調和が重要な要素であることは確かなんですけど、必ずしも視覚的な要素に限定された調和ではないと思うので、あえてここで「視覚的な」ということを特出しで書くのかどうか。もう少し、何か景観の持つ総合的な部分を表現できるような工夫ができるのであれば、考えてみていただいてもいいかなと思いました。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。確かにこちらのご意見も大事なことです。事務局は参考にして、もう少し書き方を考えていただければと思います。

【事務局】 はい、分かりました。

【委員】 他にいかがでしょうか。

【委員】 すみません、大変細かい話。●●です。よろしいでしょうか。

【委員】 はい、●●さん、どうぞ。

【委員】 今のやはり58ページなんですけど、目標5のところ「市民・事業者と行政の協働」という書き方で、基本方針11だと全部中黒なんですけれども、何か違いってあるのでしょうか。

【委員】 確かに。事務局、どうですか。

【事務局】 すみません。表現のほうは統一していきたいと思えます。

【委員】 分かりました。何か意味が込められているのであれば、より正しい、伝わる意味のほうで、多分中黒のところ、並列ですよ、完全に。ちょっとそこら辺、検討いただいとということ、すみません、細かくて。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。

●●さん、前回資料が間に合わなかったとことで、あまりご発言  
いただかなかったんですが、その後どうですか。

【委員】 今こちらを拝見して、この資料を拝見していたんですけども、記  
述は随分いろいろ細かく精緻になったと思ひまして、私はおおむね  
問題ないと思っております。

【委員】 そうですか。ありがとうございます。もし何かさらに細かいこと  
でもあれば、事務局に伝えてくれれば良いと思ひます。

【委員】 はい、承知しました。

【委員】 他にいかがでしょうか。●●さん、どうぞ。

【委員】 107ページの建築物等における色彩基準の考え方の解説のと  
ころなんですけれども、冒頭も含めて、府中市景観ガイドライン(色  
彩編)を定めて解説していきますという文言はあるんですけど、景  
観計画の文言が、例えば数値に合っていれば適切、合っていないか  
ら駄目という一律なことではなくて、やっぱりガイドラインのどう  
いう点に配慮してほしいとか、具体的な色の使い方の推奨とか、  
そういうデザインについて語っている部分がたくさんあるので、や  
っぱりその意図をちゃんと理解するとか、よくそれを読み解いて考  
えてくださいねっていうところが、もう何か2行ぐらいしっかり書  
かれていてもいいような気がいたしました。

以上です。

【委員】 はい。そこは大事ですね。確かに数値的に合っていれば良いとな  
りがちなので、ぜひ書き込みましょう。事務局、お願いします。

【事務局】 はい、分かりました。

すみません、事務局からちょっと●●委員にお聞きしたいんです  
が、今回、大規模開発事業と沿道商業地域の屋根色のほうを追加い  
たしましたが、あまり大規模開発事業に屋根色、あまり想定がない  
んですが、こちらの基準、横引きで入れているんですけども、特に  
基準として問題はございませんでしょうか。

【委員】 問題ないと思うんですけど、考えられる大規模の展開としては、  
例えば他自治体であったのは、屋根がそのまま折り曲がって外壁の  
一部のような形になっていて、扱いとしては屋根だけれども、見掛  
け上は外壁のように見えるみたいなものはあったんですよ。何か  
ホールなどだったんですが、それを考えると、やはりこの基準あり  
きで、特殊事例については都度審査をしていくということで問題は  
ないかなと思っております。

【事務局】 ありがとうございます。

- 【委員】 よろしいですか。  
他、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。  
先ほど事務局からご説明があったとおり、まだオープンハウスを開催中なので、それが終わって市民の方々の意見を取りまとめて、さらにそれを反映させて、もう一回ここで審議するっていう段取りでよろしいですかね。
- 【事務局】 はい、そのとおりです。特に第5章、計画の推進に向けてのところの重要施策のところを決めていきたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。
- 【委員】 分かりました。ということなので、まだ皆さんからも意見を出していただくチャンスはありますし、次回の審査会を待たずにお気付きの点があれば事務局に伝えていただければよろしいかと思ます。
- 【委員】 すみません。1点だけよろしいでしょうか。  
すみません。50ページの目標3の中なんですけども、全部は読めていないかもしれないんですけど、歩いて楽しいっていうのが基本方針7にあると思うんですけども、少し13とか14のほうにも関連すればいいかなと思います。ただ、詳しく見ると幾つかちゃんと記述があったので、歩いて楽しいや、16に「歩きたくなる」っていうのもありましたので、強く出ていてもいいのかなという意見でした。
- 【委員】 13、14みたいな駅周辺とか商店街も歩いて楽しいというのは大切な要素かと思うので、その辺りはもう少し書き込んでもいいかなというご意見かと思ます。  
ありがとうございました。他、よろしいですか。  
それでは、これにつきましても継続審議といたしますので、分厚く100ページ以上のものですから、お時間のあるときに見ていただいて、ご意見がありましたら事務局にお伝えください。よろしいですか。  
ありがとうございました。

(3) 日程第3

【委員】 日程第3、「その他」について、事務局から何かありましたらお願いいたします。

【事務局】 はい。次回の審査会の日程につきましては、11月の中旬から下旬ごろを予定しておりますので、また後日調整させていただきたいと思っております。よろしくをお願いいたします。

【委員】 はい。また日程調整は今後進めるということになります。

ということで、今日ご用意した議題は以上になりますが、何か皆さんからありましたらお願いいたします。

なさそうですので、本日はお忙しい中、ご出席をいただきましてどうもありがとうございました。

これをもちまして、本日の土地利用景観調整審査会を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。

【一同】 ありがとうございました。

会 長



委 員 (●●委員)

