

令和8年度第2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7月2日(木) 午前 10時00分 開会
午前 11時06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
三 輪 律 江
横 溝 惇
依 田 彩

(五十音順)

(2) 欠席委員 中 島 直 人

(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
計画課都市計画担当主査 出 縄 一 樹
計画課都市計画担当 内 藤 正 之
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 薄 井 俊 哉

3 傍聴者 14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)

(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)

(3) 日程第3

令和8年度 第1号議案 土地利用構想及び景観構想
(東芝町地内)

(4) 日程第4

令和8年度 第2号議案
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

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8年度第2回府中市土地利用景観調整審査会を開会させ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から日程第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「東芝町地内」の「土地利用構想及び景観構想」、日程第4として、継続案件である「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)」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。

【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】 それでは、令和8年度第2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、●●委員から欠席の連絡をいただいております。

【委員】 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、本日の会議は有効に成立しておりますことを、ご報告申し上げます。

次に審査会の会議録への署名ですが、順番では、●●委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

【委員】 よろしいです。

【委員】 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14名おりますが、傍聴を許可してよろしいでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【事務局】 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、●●委員、進行をよろしくお願いいたします。

【委員】 承知しました。

それでは、日程第1 令和7年度第4号議案、栄町一丁目地内について、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1、令和7年度第4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、令和8年2月16日及び4月30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、初めに資料1ページをご覧ください。こちらは前回の審査会で頂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「既存バスベイの効果について、具体的なデータを提示されたい。

仮にバスベイが廃止されることにより交通渋滞の発生等、地域交通に悪影響を及ぼすことが想定されるのであれば、その公益性に鑑み、東京都が管理主体となる方向での整理も含めて検討すべきである。その場合、市としても必要に応じて関係機関との調整・協議に主体的に関与し、適切な対応が図られるよう努められたい」との意見がございました。

資料２ページをご覧ください。２ページでは、バスベイに関する検討資料となります。こちらのご意見につきましては、事業者と市で回答をさせていただきます。

まず、事業者の回答としましては、「仮に管理主体が都道管理者になったとしても、本計画においてバスベイを設ける場合、事故発生時の対応方針の承認など、マンション居住者への管理負担は依然として発生します。

表層管理が都道管理者管轄になったとしても、上述の所有権者としての管理負担は残るため、権利関係に明るくないマンション居住者による永続的な所有には課題が残ります。

また上記に加えて、現計画では、バスベイを設けない状態で車いすを利用する方と歩行者がすれ違えるような幅の歩道状空地を確保しておりますが、バスベイを設けた場合、当該計画地内で十分な歩行空間を確保できず、歩行空間としての公益性が損なわれる懸念がございます。歩行空間を確保すべく建物を東側に移動すると、敷地内駐車場の車路を狭めることとなり、敷地内事故誘発のおそれがあります。さらに、住戸前にバスベイが近接することとなり、居住者やバス利用者に精神的な負担や嫌悪感を与え、将来的な苦情への発展の可能性を否定できません。

以上、管理上の課題に加え、歩行空間の確保や居住環境への影響といった観点での懸念が生じることから、バスベイの設置及び維持には障壁があります。

したがって本計画については、安全な歩行者空間の確保を配慮しつつ、バス待ち空間の整備を進めることで歩行者及びマンション居住者の双方の公益性にかなう計画とさせていただきたいと考えておりますので、何とぞご理解賜りますようお願い申し上げます」とのことです。

次に、市の回答としまして、府中市としても、バスベイが廃止されることで、地域交通への悪影響を及ぼす可能性があることを懸念し、都道管理者と協議したところ、民地を都が管理している事例はほとんどないとの見

解が示されましたが、一方で、バスベいの維持については、交通管理者から強い要望がある場合に限り、維持管理協定等の締結を検討する余地があるとのことでした。そこで、警察にも相談を行ったところ、「渋滞の発生」及び「信号のない横断歩道付近における車両の停車」の2点が懸念事項として示されたものの、本計画地周辺の道路状況を踏まえると、仮にバスベいが設置されない場合であっても、地域交通に著しい影響を及ぼすような渋滞は生じないとの見解が示されました。

これらの協議結果を踏まえると、当該地におけるバスベいについては、交通管理上その必要性が高いとは認められず、都道管理者による維持管理協定の締結も見込まれない状況です。

これらの見解を踏まえ、府中市としては、事業としてもバスベいの維持を図ることは難しい状況にあることから、これに代わる対応として、バス利用者の利便性及び快適性の向上に資するバス待ち環境の確保について、事業者に対して必要な対応を求めていくことが、地域への貢献につながるものと考えております。

続きまして、番号2「敷地南西の店舗備品スペースについて、備品が置かれた際を想定した目隠し等の設置による修景の考え方を確認したい」との意見がございました。

資料3ページをご覧ください。3ページでは、修景の考え方を示した資料となります。

事業者の回答としましては、「南側市道及び東側都道沿いに生垣による目隠しを行い、修景に配慮した計画とします」とのことです。

続きまして、番号3「店舗への搬入動線については、荷さばきスペースから店舗までの搬入に当たり一度道路に出なければならない動線となっていることから、路上駐車による搬入が生じないよう、適切な搬入経路を検討してほしい」との意見がございました。

資料3ページをご覧ください。3ページでは、店舗への動線計画を示した資料となっております。

事業者の回答としましては、「荷さばきスペースから直接店舗へ出入りできる新たな導線を確保し、道路に出ることなく資材を安全かつ効率的に搬入できる体制を整えます。さらに、店舗用車両が荷さばきスペースに停車している際に後続車両が路上で待機する状況を防止するため、計画地内

に追加の荷さばきスペースを設置し、店舗関係者及び管理人が車両誘導を適切に行う運用といたします」とのことです。

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】 説明いただきました。委員の皆さんにご質問やご意見を伺いたいと思いますが、まず、今日ご欠席の●●委員から何かご意見等ありましたか。

【事 務 局】 ●●委員の意見としては、「バスベイについて、撤去しても地域の公共交通上大きな不利は生じないということなので、現状の方針で問題ありません。」ということでした。

【委 員】 ありがとうございます。それでは改めて、そのほか、委員の皆さんいかがでしょうか。前回の審査会で出した意見についても今回対応してもらっているということになるかと思います。いかがでしょうか。

【委 員】 ●●です。ご説明ありがとうございます。1、2については了解しました。3について確認させてください。荷解きスペースを増やしたというのは、図面でいうところの水色で着色された部分ですよね。ここはもともと何でしたっけ。

【事 務 局】 こちらももとは転回スペースとして空地を確保していたものですが、一時的に店舗への搬入車両と宅配業者などがバッティングした際に、こちらに停めることができるということで荷さばきスペースを新たに設けたものです。

【委 員】 なるほど。もともとあった荷捌きスペースに、常に車両が停まることはないと思いますので、そんなに混むのかなと思ったのですけれども、今の話ですと、基本はもともとあった荷捌きスペースで駐車し、バッティングした際の担保としてスペースを設けているんですね。その場合、床面には「関係車両のみ」のように書かれるのでしょうか。

【事 務 局】 ご認識いただいているとおり、一時的なスペースとして用意しているので、そちらに白線まで描くかどうかというところは協議していくものとなります。ただ、そこは常に利用していいような場所としての表現は避けたいと思っています。あくまで宅配業者や店舗の業者さんが使用するようなスペースとして確保しているという認識です。

【委 員】 分かりました。床に何か書くと駐車していいスペースとして認識されてしまう恐れがあるので確認したのですけれども、その辺は調整いただけれ

ばと思います。この場所を荷捌きスペースとして確保しておくということについては異論ありません。私からは以上です。

【事務局】 ありがとうございます。

【委員】 そのほか、いかがでしょうか。

それでは、これまで議論も詰めてきたところもありまして、今回、可能であれば答申を出してもよいかなと思っております。

それでは、答申案の説明をしてもらってもよろしいでしょうか。

事務局、お願いします。

【事務局】 令和7年12月5日付7府都計第156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」、「新町・栄町地区地区計画」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。

1、本計画地は、地区計画における沿道商業地区であることや、もともと店舗であり、賑わいを創出していたことを踏まえ、本計画地の南西側に確保した店舗の店先空間について、賑わいを継承し、かつ、人々の憩いの場となるような空間づくりに努めること。

2、府中市景観計画や府中市景観ガイドラインに則した上で、歩行者や周辺の建物に配慮した素材・色彩を選定するとともに、周辺への圧迫感の軽減や修景に配慮した建築物の形態・意匠を工夫すること。

3、自主管理公園及び緑地については、歩行者やバス利用者等にも配慮した計画とし、将来にわたり良好な緑地環境が保たれるよう適切な植栽計画とすること。また、夜間における居住者及び歩行者等の安全性と快適性を確保するため、照度や視認性に配慮した設えとすること。

4、既設のバスベイの公共貢献を考慮し、安全かつ快適なバス待ち環境を整備すること。

5、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。

以上となります。

【委員】 それでは答申案について議論をしていきたいと思いますが、いかがでしょうか。先ほどの●●委員のご意見をこの答申に含めるか、それとも今後の協議とするかというところはあるかと思います。●●委員、どうでしょ

うか。

【委員】 協議の中で進めていただくので、わざわざ書かなくてもいいと思います。

【委員】 ありがとうございます。

それでは、文案としてはこのような答申案とさせていただきたいと思います。

そのほか、この審査会で出た、先ほどの●●委員の意見等は適宜事業者と今後の協議の中で議論してもらいたいと思います。

そのようなまとめでよろしいですか、皆さん。

(異議がない旨を確認)

【委員】 ありがとうございます。

それでは、こちら、案のとおり答申としたいと思います。ご協力ありがとうございました。事務局、それでよろしいですね。

【事務局】 事務局としては、特段支障ありません。

【委員】 それでは続いて日程第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）」について説明をお願いいたします。

【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、令和8年2月16日及び令和8年4月30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、初めに資料1ページをご覧ください。

こちらは前回の審査会で頂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「自主管理公園の水路境界部へのフェンス設置について、将来を見据えて現時点でフェンスを設置するのではなく、水路部分の土地利用に変更が生じた段階で設置することで、特段の支障はないのではないか。景観面を考慮すると、フェンスを設置せず植栽等により柔らかな境界を形成することが適切であると感じる」との意見がございました。

資料2ページから5ページをご覧ください。

資料2ページが土地利用計画図、3ページが緑化計画図、4ページが敷地南西側からの自主管理公園周辺のイメージパース、5ページが敷地北西

からの自主管理公園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、「フェンスは設けず、植栽のみで境界部を構築する計画としました。高低測量の結果、前面道路の北側から南側の水路にかけて、かなりの高低差があることが確認されており、特に水路部分は、敷地北側の道路から緩勾配で0.8メートル程度低くなっています。そのため、自主管理公園の地盤を住居部分よりも低く設定することで、水路との間に大きな段差が生じないように調整しました。この結果、水路との高低差は、おおむね0メートルから0.3メートル弱に抑えられています」との回答がありました。

続きまして番号2、「水路との境界部分の植栽については、フェンスに代わる柔らかな境界としての役割を果たすとともに、景観性を確保しつつ、積極的な立入りを抑制できるよう、防犯性や生育特性を踏まえた樹種の選定について検討すべき」との意見がございました。

資料2ページから5ページをご覧ください。

事業者の回答としましては、「水路からの立入りを抑制するため、オタフクナンテンやジンチョウゲといった常緑の低木に加え、ソヨゴなどの常緑中木を組み合わせた植栽とします。また、2回目（令和8年2月）の質疑において懸念されていた『奥まり目立たない場所ができるのではないか』という点については、低木の間に中木を配置することで視線の抜けを確保するとともに、道路側の入口幅を2メートルから4メートルに拡幅することで、極力死角が生じないように計画しています」との回答がありました。

番号3「機械式駐車場周辺のフェンスについては、隣地境界線上に一律に設置するという考え方にとどまらず、セキュリティラインを考慮した上で、植栽との配置やフェンスの位置関係について検討すべき」との意見がございました。

事業者の回答としましては、「機械式駐車場付近と当敷地の北側は他者所有の隣地であり、将来どのようなものが建ち、どのように利用されるかは不確定です。そのため、隣地側から当敷地へ自由に出入りされることは防ぐ必要があります。また、フェンスの外側に植栽を設けた場合、植栽の維持管理をすることが困難になります。

以上を踏まえ、フェンスは境界線上に設置し、植栽はフェンスの内側に

配置する計画としています」との回答がありました。

なお、事業者の都合による変更として、自主管理公園については、エントランス側に入口を追加するとともに、公園内の舗装の色を変更しています。

また、本日ご欠席の●●委員から頂いた意見について共有させていただきます。「フェンス撤去の調整結果についてはよくなったと思います。もう一步検討するとすれば、自主管理公園の南側端の鋭角になって狭まっていく部分については、公園内の広場的空間としては使いにくそうなので、思い切って植栽帯とし、ここにしっかりとした高木を入れると、公園中央の広い部分にも日陰ができ、快適に利用できる季節が増えるように思われます」との意見がございました。

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】 それでは、委員の皆さん、いかがでしょうか。基本的にはいろいろ対応が進められたかと思います。今回ご対応された案についてご意見が特段ないようでしたら、この件も今回4回目ということで、できれば答申を出したいと思いますが、答申の説明をしてもらっても、皆さん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、答申の説明をお願いします。

【事務局】 令和7年12月5日付7府都計第155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。

1、府中市景観計画や府中市景観ガイドラインに則した上で、周辺の建築物との調和を図り、色彩や素材を適切に選定すること。あわせて、建築物及び立体駐車場による周辺への圧迫感の軽減に努め、特に立体駐車場については、植栽や防音壁の設置等により、周囲から車両が目立たない計画とすること。

2、自主管理公園については、押立町緑地等の周辺空間との連続性を確保した計画とし、整備内容を十分に検討した上で、安全性に配慮し、地域住民に親しまれる公園とすること。

3、西側道路は、車両の通り抜けができない構造である一方、歩行者及び自転車の通過動線として利用されていることから、道路上に駐車が生じないように適切な計画とするとともに、歩行者等の安全が確保されるよう、必要な対策を講じること。

4、ワンルーム形式住戸を主体とする計画が、周辺地域の住環境や地域コミュニティに与える影響を十分に考慮した上で、適切な管理体制及び連携体制の構築のほか、廃棄物保管場所の確保など、必要な対策を講じること。

5、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。

6、浸水を想定し、水災害時の安全な避難体制づくりや水災害軽減に寄与した建築計画とすること。

7、近隣住民に対し、当該計画について十分に周知するとともに、住民から寄せられる意見等については、適切に対応すること。

以上になります。

【委員】 ご説明、ありがとうございました。

先ほどの●●委員からの意見は、2の中で地域に親しまれるといった、ふわっとした文言ではあるけれども、答申ということもあって、この先の細かい宿題等については今後の協議という理解でよろしいでしょうか、事務局としては。

【事務局】 はい、事務局としては、それで問題ないと思います。

【委員】 これまで議論した内容については網羅されているかと思いますが、皆さん、いかがでしょうか。

【委員】 1つよろしいですか。気になったのが、計画上公園がかなり水路に近くなっていて、この地域は水災害区域で、この公園がどのように対策がなされるのかが分からなかったのです。これは答申で言うと、6に配慮するようなことでしょうか。透水性を有していることやあるいはそういったペイメント的なパースになっていたのですけれども、そのあたりはあまりまだ考えられていないのでしょうか。府中市さん、このあたりどうでしょうか。

【事務局】 今の段階で公園の具体的な舗装形態については、まだ確認ができていな

いところなのですが、もちろん雨水がきちんと公園内で浸透できるような舗装とすることに関しては、公園の整備基準なども合わせながら協議していきたいと考えております。

【委員】 分かりました。おそらく今後協議されるだろうとは思ったのですが、昨今の都市型水害の発生もありますし水路を活用して遊水地をつくることでもないと思います。透水性の話は、答申案でいうと6のところ、建築計画という表現が建物のことだけ書いてあるので、公園にも配慮したような文言がいいのではないのでしょうか。

【委員】 ご意見ありがとうございます。要は2と6のどちらかの中で今のご意見の反映か可能かと思います。6に反映するとした場合、建築計画だけではなくて、ランドスケープというか、自主管理公園も含めるというイメージですね。

【委員】 キーワードが建築計画だけではなく造園のほうも入ってくるので、建築計画だけではどうか思いました。

【委員】 そうですね、限定していますよね。そうすると建築計画や外構計画だけというわけでもないと思います。

【委員】 そうですね。「寄与した全体計画」という表現はいかがでしょう。建築計画ではどうしてもその建物のことだけ考えてしまいそうで、周辺環境も含めるとしたら全体計画という逃げ方もありなのかなと思いました。もう少しピンポイントにしたほうがいいのであれば、「建築計画及び外構計画」みたいな言い方もあるのではないかと思います。

【委員】 事務局どうでしょう。文言の案と、今のご意見と、いかがでしょうか。

【事務局】 今、いただいた●●先生のご意見を踏まえて、●●委員と調整させていただければと思います。

【委員】 今、●●委員ご発言ありましたか。

【委員】 いっそ建築を取ってしまって、「計画」だけでいいかなと思ったのですが、けれども。

【委員】 私もそれでもいいかなと思ったりもしました。

【委員】 事務局、どうでしょうか。少し広げるという意味で。

【事務局】 その表現を使わせていただければと思います。

【委員】 分かりました。ご意見ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

【委員】 ●●です。「計画」とまとめるのはいいと思いますが、先ほどの●●先

生の全体という言葉も踏まえて、「全体の計画とすること」というのも考えられると思います。以上です。

【委員】 ありがとうございます。全体を考えてくれというのを強調する意味で、全体計画としても違和感ない用語ということだと思います。事務局、それでも大丈夫ですか。

【事務局】 はい、特段支障ございません。

【委員】 分かりました。全体計画で確定したいと思います。
そのほかはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、いろいろご意見ありがとうございます。6の部分を、「寄与した全体計画とすること」という文言として答申としたいと思います。よろしいでしょうか、皆様。

(異議がない旨を確認)

【委員】 ありがとうございます。
事務局もそれでよろしいですかね。

【事務局】 はい、事務局としては特段支障ありません。

【委員】 ありがとうございます。
それでは、事務局、日程第3の説明をお願いします。

【事務局】 それでは、日程第3、令和8年度第1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8年3月16日付で、東芝町地内におきまして「土地利用構想」及び「景観構想」の届出があり、令和8年4月30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、初めに資料1ページをご覧ください。

こちらは前回の審査会で頂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、「北東及び南西の隣地境界部分については、各隣地にコンクリート壁が立ち上がっており、これを残置したままでは通行上支障となるため、連続した歩行空間が確保されるよう、各土地所有者と協議を行ってほしい。併せて、連続した歩行空間にするに当たっては、隣地の歩道状空地と調和のとれたデザインとするとともに、樹種の選定及び舗装方法についても配慮したほうがよいと感じる」との意見がございました。

資料2ページから6ページをご覧ください。

こちらの各資料では、緑道の形状や選定した樹種、また、そのイメージが分かるパースとなっております。

事業者の回答としましては、「まず、コンクリート壁についてですが、本計画においては、大規模土地取引行為の届出に対する府中市からの助言に則して、道路沿いに歩行空間を設けております。隣地境界にあるコンクリート壁については、各土地所有者のご意向もあるかと存じますが、意見書及び審査会でのご指摘を踏まえ、車道及び歩行空間の連続性を確保するため、府中市の助言に基づき、隣地境界部分のコンクリート壁を撤去させていただきたい旨を各土地所有者に申し入れてまいります。

次に、歩行空間のデザインについてですが、隣地の歩道状空地と調和のとれたデザインとするため、隣地の植栽帯の端部と計画地内の植栽帯の端部を合わせて、連続性を確保するよう計画しています。植栽帯の形状についても隣地と同様に曲線状にしつらえております。

また、樹種についても、別紙『植栽計画図』のとおり、計画地内や周辺環境の植生に配慮した上で選定しております。なお、舗装方法については、隣地の歩道状空地と合わせ、インターロッキングブロックといたします」とのことです。

続きまして、番号2「敷地北側の修景については、隣地の緑道との関係性に十分配慮し、樹木の適切な配置等により、周辺に形成されている潤いのある景観が損なわれることのないよう検討されたい」との意見がございました。

資料2ページ、3ページ及び6ページをご覧ください。

2ページと3ページでは植栽計画が分かる資料、6ページでは、北側の植栽状況が分かるイメージパースとなっております。

事業者の回答としましては、「当初は、『府中市開発事業に関する指導要綱』に基づく駐輪場附置台数をサイクルポートにより確保する計画としておりましたが、一部サイクルポートの設置を見直し、二段ラックへ振替える計画といたしました。敷地北側の修景について、植栽3本を新たに配置し、敷地全体に潤いのある景観の形成を図ってまいります」とのことです。

続きまして、番号3、「敷地南側のバス停については、バス待ち環境の整備内容やデザインを具体的に示してほしい」との意見がございました。

資料 7 ページをご覧ください。

事業者の回答としましては、「バス待ち環境の整備内容については、バス停前に滞留空間として使用できるベンチを 1 基設置し、利用者が待ち時間を快適に過ごすことができるバス待ち空間を整備いたします。参考に、バス待ち環境のデザインをご確認いただけるよう、資料を添付いたします」とのことです。

続きまして、番号 4、「敷地西側に列植されている桜等の既存樹木については、保全に配慮することが望ましい。このため、駐輪場の配置の見直し等により、可能な限り既存樹木を維持保全できるよう、植栽計画について検討してほしい」との意見がございました。

事業者の回答としましては、「意見書並びに審査会におけるご指摘を踏まえ、敷地西側に列植されている桜等の既存樹木について、樹木の状態及び安全性の確認を目的とした、樹木医による調査を実施いたしました。当初は、添付図面のとおり、既存樹木を 2 本、存置する検討をしておりましたが、樹木医調査の結果、樹木の傾斜が大きいこと等を理由に、存置は困難であるとの結果でした」

資料 8 ページでは、樹木医診断の結果、桜とケヤキの位置について示し、資料 2 ページ及び 3 ページでは、存置を検討した桜とケヤキの位置を示しております。

事業者の回答の続きとなりますが、「現在、樹木医調査の結果を踏まえ、土地利用計画や解体及び新築工事による既存樹木への影響を総合的に判断し、北側の既存樹木 1 本を存置する再検討を実施しております。できる限り当該樹木の保存を前提とし、周辺景観に配慮した計画を検討してまいります」とのことです。

資料 9 ページをご覧ください。

こちらは、樹木医診断の結果を踏まえ、北側の桜の木を維持保全できるよう再検討した図面となっております。

続きまして、番号 5 「マンションのエントランスについては、利用形態や空間の使われ方、デザインの考え方等を把握するため、動線計画や滞留空間のあり方、意匠の詳細が分かる資料を具体的に示してほしい」との意見がございました。

事業者の回答としましては、「別紙資料を作成しましたのでご確認ください

さい」とのことですので、資料１０ページ及び１１ページをご覧ください。

１０ページでは動線計画を、１１ページではエントランス周辺のイメージを示した資料となります。

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きにおいて、土地利用構想の写しの縦覧を令和８年４月２日から４月２３日まで行い、意見書の提出可能期間を令和８年４月３０日までとしておりましたが、意見書が２４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。

お示ししている資料ですが、お送りはしておりませんので、画面をご覧ください。こちらは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、計画地西側には、ケヤキや桜の木が列植されているが、本計画において全て撤去することについて、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、「既存樹木については、新たな土地利用に伴い伐採は避けられませんが、関係法令に基づき、新たな植栽を施すことにより、周辺環境への配慮に努める計画としております。その上で、既存樹木については、可能な限り残すよう検討を行います」とのことです。

２点目として、本計画では、法令上認められるほぼ最大限の規模で計画され、近隣への圧迫感を与えることについて、多くの懸念が示されております。

事業者の見解としては、「本計画は、法令及び関係基準に基づき、共同住宅として必要な空地や緑地等の環境要件、安全性等を確保した上で建物及び付帯施設を配置しています」とのことです。

３点目として、北側のマンションに近接していることによるプライバシーへの配慮について、多くの意見がありました。

事業者の見解としては、「本計画北側部分については、敷地境界まで約６メートルから７メートルの離隔があり、また、一部ルーフバルコニー付き住戸については、さらに離隔が確保される形状としているため、北側マンションとは主要開口部が対面する形状とはしておりません。しかし、西向き棟及び東向き棟の北側窓ガラスを型板ガラスに変更するとともに、ルーフバルコニーのプライバシー対策については引き続き検討します」との

ことです。

4点目として、五層構造の機械式駐車場について、稼働時の騒音や排気ガスによる周辺環境への影響、また、圧迫感への懸念について、多くの意見がありました。

事業者の見解としては、「一般的に共同住宅に設置される仕様であり、構造上、駐車施設ブロックごとに1台ずつ入出庫する利用形態となることから、交通安全、騒音、排気ガスに対して、大きな影響があるものではないと考えています」とのことです。

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】 ご説明が今ありました。●●委員からのご意見はありましたか。

【事務局】 ●●委員からのご意見は特にありませんでした。

【委員】 分かりました。

それでは皆さんからのご質問、ご意見、出していただければと思います。いかがでしょうか。

【委員】 ●●です。よろしくお願いします。ご説明ありがとうございました。

1つ目のコンクリート壁のことなのですが、各土地所有者に申し入れてまいりますということで、これは今日の時点では、前回と同じように、こちらのコンクリート壁が残っている形のパスが出てきていますが、これは次回とかに何らか動きについてまたご回答いただけるという理解でよろしいですか。

【事務局】 こちら今後、各土地所有者と協議していく意向は確認しているのですが、今いただいている意見書の対応のほうが優先されておりまして、次回の審査会で、コンクリート壁が取れたパスで提出できるかどうかは未定です。ただ、コンクリート壁が取れたパスで次の審査会を迎えたいと思っているので、事業者と協議してまいります。

【委員】 引き続き、どうぞよろしくお願いいたします。

これは景観的にも配慮して舗装の仕様を調和していただいたりとか、いろいろ努力いただいているのですが、コンクリート壁が残る状態だと視覚障害の方であつたりとかにとっても大きなバリアになってしまいますので、スムーズな歩行環境が、安全面も含めてしっかり取れるように配慮いただけるとありがたいと思います。

【事務局】 承知いたしました。

【委員】 ご意見ありがとうございます。そのほか、いかがでしょうか。

【委員】 ●●です。周辺からかなり厳しいご意見をいただいているようで、対応に苦戦されているのだらうなというのは承知しております。特に、桜とか既存樹木については、地域の方々についてのかかなり大きな悩みどころなのだと思います。北西に1つ既存樹を残しますとお伝えいただいているのですが、もともとこの駐輪場がすごく多いように感じます。これだけの駐輪台数を確保することは、府中市の条例上必要なんでしょうか。

【事務局】 府中市開発事業に関する指導要綱においてで、ファミリータイプの住戸に対しては、駐輪台数が1戸につき2台必要になります。今回221戸の計画になりますので、最低でも442台は必要となるのでこれだけ多くの駐輪場スペースにを確保しております。

【委員】 北側に近接するところの駐輪場は、ものすごく雑然と置かれたり、平面のものもあり、すごく管理が難しく、マネジメントのほうが大変となります。、また、今まで高木だったところが駐輪場になるというのは、景観的な印象にも大きな変化があり、いろいろな懸念を生み出している要因にもなっているんじゃないかと思いますが、これらの変更の対応は難しいんでしょうか。既存の植栽はもう1本だけでもなんとか残せないのかなというのを、隙間を見ながら考えていますが、いかがでしょうか。

【事務局】 資料3ページをご覧ください。こちらは樹木医診断する前、当初残そうと考えていた既存樹木を示しておりますが、今お示ししている赤色の2本、こちらは桜とケヤキの木なのですけれども、当初、維持保全を検討しておりました。ただ、こちらが今後の建物の解体工事だったりとか、あとは、樹木医診断の結果を確認し、保全が難しい可能性があるという結論でした。そのため、保全する樹木の位置を変更し、北側に1本残すところに検討が進んでおります。なので、既存樹木の保全というご意見に関しては、もう少し残せないか引続き協議させていただきます。、一方で、保全できなかったとしても新たな植栽で緑地面積を確保する意向は聞いているので引続き検討させていただきます。

【委員】 駐輪場がかなり過密であることも1つの要因とは思いますが、事業者さんがどこまで譲歩できるかというのはあると思います。特に、北西のエリアの駐輪場の過密感により、これまでの景観からかなりの変更があるので、

少しバッファー的にそれをうまくするには、住戸側をどこか減らすなど、抜本的に考えていただくのもありなのではないかと思います。これは可能な限り調整していただければと思います。

【委員】 ありがとうございます。そのほかはいかがでしょうか。

当初、既存樹については2本ほど残したいとのことでしたが、現状では1本残るということですよね。なので、既存樹をもう少し残すか、もしくは高木になる木を新植することを考えると、高木になったときにも大丈夫なような緑の残し方をしてもらい、将来的に現況のような高木になっても生育可能な緑地の幅を確保してもらえるといいですね。今の図面の緑地の幅だと高木になったときにちょっと狭いのではないかと思います。ただ、全域で現況の緑地の幅を維持するというのが無理なことは分かりますが、将来高木となる樹木を新植しても可能なような、そういった植栽の広さというところも、どうしても駐輪場をいじめることにはなるかもしれないけれど、検討してもらいたいと思います。

【事務局】 ありがとうございます。駐輪場の形状は引き続き協議できる余地が少しあるのかなと思っているので、前の計画と見比べながら形状の検討だったり、あとは過密具合の解消に向けて協議させていただければと思います。ありがとうございます。

【委員】 お願いします。当初の高木2本残す案、もしくは既存樹木1本と新樹木1本の案というようなイメージで考えていますので、それも含めて検討して、またお願いしたいと思います。

そのほか、いかがでしょうか。市民の皆さんから出されたご意見をもう一度見せていただいてもよろしいですか。例えばプライバシーへの配慮等いろいろな意見を出していただいたということもあるかと思いますのでこの案件は引き続き両者の対応をしっかり見たいと思います。もし、まだご意見あれば、ぜひ出していただきたいのですけれども。よろしいでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 分かりました。

それでは、こちら継続案件として審議したいと思いますので、引き続き業者等との折衝対応をお願いします。事務局、よろしいでしょうか。

【事務局】 はい、承知いたしました。

【委員】 それでは続きまして、

日程第4、令和8年度第2号議案「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）について」事務局、説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、日程第4「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）」につきましてご説明いたします。

本件は、令和8年2月16日開催の本審査会において、分倍河原駅周辺地区のまちづくりの状況とともに、同地区におけるまちづくり誘導地区の指定及びまちづくり誘導計画の策定に向けた案の作成についてご報告し、令和8年4月30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。

前回の本審査会において、3点ご意見を頂きましたので、今回は意見に対する対応について資料にてご説明いたします。内容については、担当よりご説明させていただきます。

【事務局】 それでは、内容についてご説明させていただきます。

資料1ページをご覧ください。

前回の本審査会で頂いた3点のご意見と、これらを踏まえた対応についてご説明いたします。

初めに、番号1「主要生活道路3号におけるにぎわいや荷さばきについては、主要生活道路1号や2号と性質が異なる部分があると思われる。そのため、誘導計画案3ページ目、主要生活道路3号の記載については、建築物などを誘導し、にぎわいの活性化を図る場合、通学路としての利用や夜間の通行環境などについても配慮する必要がある旨の文言を書き加えるほうが望ましい。

また、主要生活道路3号は通学路としての利用が想定されることから、他の主要生活道路と比較しても、歩行者の安全性への配慮に重点を置くべき道路であるとする。

さらに、にぎわいによって新たに生じる課題については、生活道路の記載において整理し、例えば街路灯の整備の在り方なども含め、主要生活道路3号の性格を踏まえた対応が図られるよう、相互に関連づけて記載することが望ましい」との意見がございました。

次に、番号2、「まちづくり方針の構成は幹線道路、主要生活道路、生活道路、公園広場、その他の施設に区分されているが、歩行者ネットワー

クに関する考え方をどのように位置づけるかについて、検討の余地がある
と考える。そのため、にぎわいの形成やたまり空間等を含めて、考え方を
整理してもらいたい。道路や公園広場、建築物のいずれの枠にも当てはま
らない部分かもしれないが、そこの記述を検討してもらいたい」との意見
がございました。

次に、番号3「既存の商店街によるにぎわい軸というところの、『にぎ
わい』の意味をもう少し明確化したほうが、まちづくりの方針としてよい
と思われる」との意見がございました。

これらの意見を踏まえまして、本市の対応といたしましては、にぎわい
の創出や安全・安心を踏まえた駅周辺地区・駅前空間の形成についてまち
づくり方針の「2 地区施設の整備及び維持・保全の方針」において考え
方を明確にするとともに、主要生活道路3号をにぎわいの軸と捉え、黄色
マーカーのとおり追記及び文言整理を行います。

続きまして、修正の内容についてご説明いたします。

資料3、4ページのまちづくり方針をご覧ください。

初めに、「2 地区施設の整備及び維持・保全の方針」において、「道
路や公園・広場などの地区施設の整備及び維持・保全により、地区の安全
性、回遊性、防災性などを高める。特に、駅周辺については、南北自由通
路や北側溜まり空間の整備などにより、商店街から、駅前空間、駅南側の
商業施設などを結び、誰もが快適で分かりやすい地区の根幹となる連続し
たにぎわいの軸を形成する。また、南北のつながりに加え、東西自由通路
の整備などにより回遊性を高めるとともに、公園の整備による憩いの場を
確保し、安全・安心に歩いて楽しめる駅周辺地区・駅前空間を形成する」
との文言を追加し、にぎわいの創出や安全・安心を踏まえた駅周辺地区・
駅前空間の形成について考え方を明確にいたします。

資料4ページのまちづくり方針をご覧ください。

次に、主要生活道路3号（市道4-141号）に係る記載について、黄
色マーカーの文言を追加し、「南北自由通路から北側溜まり空間を介した
にぎわいの軸となる道路として、連続して安全に歩くことができる歩行者
優先の通りとなるように、自転車の押し歩きや、荷さばき車両の利用時間
帯等への配慮を求めるとともに、通学路としての安全性や夜間の通行環境
等にも配慮する」と文言を整理し、より路線の性質を踏まえた内容とした

します。

なお、前回の本審査会でもご説明しましたが、府3・4・6号の廃止に伴い該当箇所を削除いたします。

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】 ただいまご説明いただきました。委員の皆さんにご意見を伺いたいと思いますけれども、まず、●●委員からのご意見、何かありましたか。

【事務局】 ●●委員からのご意見は特にありませんでした。

【委員】 分かりました。

それではご意見、ご質問等あれば出していただきたいと思うのですが、いかがでしょうか。前回の審査会において出た意見については、対応いただいた修正案が出たかと思います。おおむね適切に対応いただいたという理解で皆様よろしいでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 それでは、こちらも答申案をお示しいただければと思います。ご説明をお願いします。

【事務局】 それでは、読み上げさせていただきます。

令和8年4月15日付8府都計第10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。

1、まちづくり誘導地区の指定について、まちづくり誘導地区の指定については、当審査会としての意見はありません。

2、まちづくり誘導計画の策定については、府中市都市計画に関する基本的な方針に沿った計画となっております。

なお、計画の推進に当たっては、地域特性を十分に踏まえ、安全・安心で、にぎわいのある快適なまちづくりが進められるよう、適切に取り組まれない。

以上になります。

【委員】 ご説明ありがとうございます。これまでの開発や建築の案件と答申のスタイルが少し違うので、このような書き方になっていますがいかがでしょうか。修正案をいただいたように、誘導計画の内容については審査会の意見を適宜反映した上での答申となっているかと思います。こちらは特に問題ないでよろしいでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 ありがとうございます。

それでは、本件につきましては、案のとおりとし、答申としたいと思います。事務局、それでよろしいでしょうか。

【事務局】 はい、ありがとうございます。

【委員】 それでは、日程第5「その他」について、事務局から説明をお願いします。

【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】 委員の皆さんも含めて、ほかにご質問やご意見ありますか。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 ありがとうございます。

それでは、特にないようですので、これで閉会したいと思います。

委員の皆様方には、大変ご多用の中、ご出席いただき、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。