令和6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6年5月29日(水) 午前 9時30分 開会
午前10時20分 閉会

2 出席者及び欠席者

(1) 委員 谷垣 岳人
野澤 康
横溝 惇
依田 彩
(五十音順)

(2) 欠席委員 桑田 仁
田中 友章
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 柳瀬 郁
計画課地域まちづくり担当 永井 涼也

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

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6年度 第2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く存じます。

本来であれば、都市整備部計画課長の●●から挨拶申しあげるところでございますが、公務があり遅れて参加いたしますので、計画課課長補佐の●●から挨拶申しあげます。

【事務局】 本日は、お忙しい中、ご出席いただきまして、ありがとうございます。

本日の議題といたしましては、日程第1として、継続案件である「栄町一丁目地内」の「土地利用構想及び景観構想」、日程第2として、継続案件である「朝日町三丁目及び多磨町一丁目地内」の「土地利用構想及び景観構想」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あげまして、挨拶とさせていただきます。

【事務局】 それでは、●●会長、進行をよろしくお願いいたします。

【委員】 それでは、令和6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、「●●委員」「●●委員」「●●委員」から欠席の連絡をいただいております。

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。

【委員】 承知しました。

【委員】 つづきまして、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】 傍聴希望者が3名おりますが、傍聴を許可してよろしいでしょうか。

【委員】 特に問題ないと思いますが、どうですか。

(意義がない旨を確認)

【委員】 それでは、ご異議がありませんので、入っていただいでください。

【事務局】 はい。

(傍聴者入室)

【委員】 それでは、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5年度第10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6年2月15日付けで、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6年3月29日及び4月19日の本審査会において、ご審議いただいている案件でございます。

それでは、前回の審査会でのご意見を踏まえ、事業者より回答がありましたので、今回送付させていただきました資料に基づき、ご説明いたします。

はじめに、資料の構成をご説明いたします。

まず、資料右下にページ番号を示しておりますのでご確認ください。

1ページが前回審査会でいただいた質疑等を整理した事前協議シートとなっており、2ページから4ページに質疑に対する資料を添付しております。

それでは、説明を進めさせていただきます。

1ページの事前協議シートをご覧ください。番号1「集会所において、自主管理公園と一体的な利用が確認できる詳細な資料を示してほしい。」との意見がございました。3ページをご覧ください。集会所の詳細図になります。集会所は、自主管理公園側に面して開放窓を設置し、出入りが可能な形状としております。

2ページをご覧ください。集会所と公園間には植栽等支障となるものは設置しておらず、集会所と自主管理公園は、一体的な利用が可能となっております。

番号2「自主管理公園と栄町中央公園の連続性やそれに伴う安全性の確保について、詳細な図面を示してほしい。」との意見がございました。

2ページをご覧ください。外構に関しては、現時点で詳細な図面はないも

の、飛び出し防止のために自主管理公園の北側の出入口をクランクさせ、通路と自主管理公園の間に植栽を植えるなど安全性を確保するとともに、舗装や樹種等を合わせるなど、連続性に配慮する計画としています。

番号3「一団地認定における北側通路の位置付けを教えてください。通路の幅員に関する規定などがあれば、植栽の位置などによる影響があるのではないか。」との意見については、「一団地認定上は通路について幅員などの規定がございますが、北側通路においては、一団地認定上の通路には該当しないため、幅員などの規定はありません。ただ、利用として人の通行を目的としているため、有効幅員として2mは確保する計画としています。」との回答がありました。

番号4「現建物の一団地認定の時期と、その条件を教えてください。」との意見については、「現建物は一団地認定を受ける必要のない建物になります。」との回答がありました。

番号5「明星学苑との境界のブロック塀について、前回資料の周辺状況立面図では東京都の敷地内に入っているようだが、どちらの所有になるのか。また、どの程度老朽化しているかも分かれば教えてください。」との意見がございました。

4ページをご覧ください。ブロック塀は都営住宅敷地外にある明星学苑所有のものであり、学苑に問い合わせたところ、いつ頃設置したのか正確な数字は不明であり、詳細な図面もないとのことでした。当日資料として、ブロック塀の写真を用意しましたのでご覧ください。こちらがブロック塀の現状になります。

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】 説明が終わりました。

委員の皆さん、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

【事務局】 はい、会長。よろしいでしょうか。

【委員】 事務局、どうぞ。

【事務局】 欠席の委員から意見をいただいておりますので、ご紹介します。

●●委員からは、集会所と自主管理公園の間には段差などが無いようにしてほしい。集会所の公園側に軒などは必要だと思うので、検討してほしい。との意見がございました。

●●委員からは、自主管理公園の整備内容が不明瞭であるため、一体的な利用が可能かの判断が難しい。遊具や植栽などもどのようなものなのかよく検証してほしい。集会所にデッキや縁側なども検討したらどうか。明星学園側の塀と駐車場の間に緑地帯を増やせるよう、配置などを工夫してほしい。自主管理公園は南西側にあるまとまった緑地との連携も考えてほしい。との意見がございました。

●●委員からは、北側の栄町中央公園と自主管理公園間の通路について、舗装の仕上げを変えるなどして、車両通行の抑制ができるとう良い。集会所に縁側や庇など利用者が自主管理公園と一体的に利用できるような工夫の必要がある。との意見がございました。

以上になります。

【委員】 ありがとうございます。委員の皆さん、意見いかがですか。

それでは、私から。図面の自主管理公園について、公園内の樹木などは表示していないのですか。

【事務局】 まだ公園の整備内容までは決まっていないとのことで、遊具は文言として入れさせていただいており、それを踏まえて協議していくとのことです。

【委員】 自主管理公園の国分寺街道側の一番下出入口ですが、防火貯水槽が設置されているんですけど、大丈夫でしょうか。

【事務局】 防火貯水槽は地下埋設になるので、公園の出入口には影響はありません。

【委員】 他にありませんか。

本件につきましては、今回の審議をもって答申を出すことを考えております。いかがでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 それでは、当案件における、答申案について議論していきたいと思えます。事務局は答申案の説明をお願いします。

【事務局】 それでは、答申について読み上げさせていただきたいと思えます。

府中市地域まちづくり条例第33条第2項第4号及び府中市景観条例第20条第6号に規定する事項について

令和6年3月7日付5府都計第234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、敷地内に立地する建築物の統一感が出るよう色彩を適切に選定するとともに、周辺と調和する形態とするよう努めること。

2、主要地方道14号（東八道路）へ抜ける通路は緑化し、歩行者にとって良好な空間とすること。

3、駐車場や駐輪場の配置や交通計画は、歩行者にとって安全な計画とし、舗装による工夫など安全性に配慮するとともに、良好な景観形成に努めること。

4、自主管理公園は栄町中央公園との連続性や南側の緑地との連携に配慮した計画とすること。

5、集会所は自主管理公園等と一体的な利用ができるよう、使用者に配慮した施設とすること。

6、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。

以上になります

【委員】 ありがとうございます。それでは、答申案について議論していきたいと思いますが、いかがですか。

特に無いようですので、本件につきましては、案のとおりとし、答申といたします。

【委員】 それでは、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、事務局から説明をお願いします。

【事務局】 それでは、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 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日付けで、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」の届出があり、令和6年3月29日の本審査会において、ご審議いただいている案件でございます。

それでは、前回の審査会でのご意見を踏まえ、事業者より回答がありましたので、今回送付させていただきました資料に基づき、ご説明いたします。

はじめに、資料の構成をご説明いたします。

まず、資料右下にページ番号を示しておりますのでご確認ください。

1 ページ及び2 ページが前回審査会でいただいた質疑等を整理した事前協議シートとなっており、3 ページから11 ページに質疑に対する資料を添付しております。

それでは、説明を進めさせていただきます。通常であれば番号順に説明いたしますが、番号9がコンセプトに関する意見ですので、先に説明させていただきます。

2 ページの事前協議シートをご覧ください。

番号9、「ゾーニングの考え方について、緑の矢印や賑わいゾーンの考え方が分かりづらい。賑わいゾーンは、内部に向けてか、外部に向けてか、どのように賑わいゾーンを作るのか、などが不明である。また、これらが設計に反映されているように見えない。」との意見がございました。

3 ページをご覧ください。緑の矢印は、特に緑を意識した空間にすることが必要だと考えているエリアを示しています。賑わいゾーンは、府中市地域拠点として当該施設と周辺地域とのお互いの活性化を目的として記載しています。ピンクの矢印は、北西の自主管理公園と南西のメインエントランスを繋ぐ人の動線として表示しておりましたが、自主管理公園と施設出入口のプラン変更に伴いゾーニングの考え方を再考し、人の賑わいのゾーンとして自主管理公園と南西角の出入口を設定しました。

それでは戻りまして1 ページをご覧ください。

番号1、「看板やサイン計画について、景観と賑わいの両立は重要な点であるため、しっかり協議してもらいたい。」との意見については、「看板・サイン計画等は施設名称・入居テナント等が決まってくるタイミングで本格的に検討する予定であり、景観・賑わいの両立を意識しながら計画を行い、適宜協議を行いながら進めていきます。」との回答がありました。

番号2、「当該地は過去の土地利用に照らして大きい街区で、余裕のある開発ができる土地である。そういった性質も踏まえ、当該地南西側の角は、多磨駅からの顔となる部分であることから、イメージツリーを植える、壁面緑化なら周りの緑化計画を踏まえるなど、出入口1付近は力を入れた整備が必要となってくる。事業者の考えと詳細図面を提示し、計画を練ってほしい。」との意見がございました。

10ページをご覧ください。こちらは、当該地南西角のイメージパースになります。前回から変更した部分として、エントランス部を門型ゲートとし、外から認識されやすい強調したデザインとし、イメージツリーを出入口左右に配置しました。また、賑わいや楽しさを感じる床デザインとしました。なお、詳細デザインについては今後、デザイナー等を起用し精査するとの回答です。

番号3、「搬出入口や駐車場の出入口が多いと感じる。歩道の切り下げや歩行者と交錯する車両交錯が出てくるので、南側敷地を駐輪場やバイク置場にするなどの工夫により、搬出入口を1組、駐車場出入口を3組程度に抑えられないか。」との意見がございました。

4ページをご覧ください。周辺の交通状況を考慮し、他事例なども参考に出入口を計画しておりますが、ご意見を踏まえ、南側敷地の利用を駐輪場とすることで出入口の数を減らすよう見直しました。今後、関係各所との協議を行い、必要台数やテナント等の計画を踏まえ、出入口の統廃合が可能な場合には、歩行者の安全性や快適性を考慮しつつ減じてまいりたいと考えているとの回答がありました。

番号4、「公共交通の利用を推奨するのであれば、バス停の位置などは重要となってくる。バス停の誘致などは考えているのか。バス停と平面計画の関係性などの考え方について教えてほしい。」との意見がございました。

当日資料で申し訳ございませんが、近隣のバス停の位置を示した資料をご用意いたしましたのでご覧ください。既存のバス停が近隣に多くあることから、新たなバス停の誘致については考えておりません。4ページをご覧ください。人見街道上の小田急バス停は当該敷地に隣接しているものの歩道が狭いことから、滞留スペースを自主管理公園内に設け、かつ、自主管理公園と施設の出入口を一部変更し、バス停から公園を通り、施設へ直接出入りすることができるようにいたしました。8ページがバス停と自主管理公園の鳥瞰パースとなっております。

番号5、「都立武蔵野の森公園に対しては裏であり、駅側に力を入れている様にも見えず、四面同じようなファサードになっている。周辺の環境を踏まえた計画としてほしい。」との意見がございました。

今後、建物形状や壁面素材など詳細に検討を進め、より魅力的なものに

していく予定であり、多磨駅、東京外国語大学、武蔵野の森公園等周辺の景観を特に意識して計画していくとの回答がありました。また、4ページをご覧ください。南東側の車両のスロープの東側について、駐輪場を設置していましたが、植栽とし東側に緑量を増やしております。

番号6、「北側の街道沿いの立面が無窓であり、長大壁面となっているのは望ましくないため、再考が必要である。歩行者のスケールで考えてほしい。」との意見については、9ページをご覧ください。こちらは北側のイメージパースとなっております。

壁面の色彩の変更による外壁面の分節や自主管理公園に面した商業施設出入口の設定、明るい壁面デザインによる賑わいの確保などの手法をとり、外壁面が魅力的な表情となるようにしました。なお、窓においては入るテナントにより設置位置が大きく変わるため、現時点では表示しておりませんが、テナントが決まり次第、市と協議していくとの回答がありました。

番号7、「圧迫感の軽減として分節化を図る必要がある。外壁の色彩は、色相を10YRではなく7.5YRや5YRに寄せるか、彩度を0.5にし、調和させる。全体が吹付タイルのみであるため、素材も顔となる箇所には質感の良いものを使った方がよい。」との意見がございました。

5ページ及び6ページをご覧ください。

こちらは各面の立面図になります。大きな壁面を分節し、色相については、外壁基本色を7.5YR9/1、5YR8/2としました。

番号8、「壁面沿いに駐輪場が配置される計画となっているが、それがイメージできるような図面を示してほしい。」との意見がございました。

10ページをご覧ください。こちらは南西角のイメージパースで、右上に駐輪場付近の拡大したものを表示しております。地区計画の幅3mの環境緑地に加え、その他緑地3m程度、計6mの植栽帯の奥に駐輪場を設置しているため、目立たないと考えているとのことです。また、北西の自主管理公園と建物の間に設定していた駐輪場は、自主管理公園と施設出入口のプラン変更に伴い、北東の平面駐輪場にまとめる計画に変更しております。

右上に参考と書かれた資料をご覧ください。

前回、平成27年度の当該地における大規模開発事業に対する協議内容を知りたいとの意見があったため、参考資料として、当時の答申を添付し

ております。

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続きにおきまして、土地利用構想に対する意見書の提出可能期間は4月5日までで、5通の意見書が提出されました。その後、事業者から意見書に対する見解書が提出され、土地利用構想に関する見解書の写し及び意見書の写しの縦覧を令和6年5月1日から5月15日まで行っております。

意見書の主な内容として、大規模店舗ができることによる渋滞の懸念及びその対応策について、テナントについて、イベントの開催などについて、人見街道の拡幅について、災害発生時の拠点としての活用について、事業者や行政、地元自治会などの協議会の設立について、などの意見がございました。

見解書の主な内容として、渋滞については市や警察などと協議していく。テナントについては現時点では未定だが意見も参考にしながら検討する。イベント開催は検討していく。防災の取り組みは協力していく。関係各所と協議をしていくが、協議会の設立は考えていない。との見解が示されました。

今後、公聴会を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。こちらは欠席の委員から何か伺っていますか。

【事務局】 はい、会長。

【委員】 事務局。

【事務局】 こちらについても欠席の委員から意見をいただいておりますので、ご紹介します。

●●委員から、駐車場と駐輪場の位置が不明確なので色付けをしてほしい。南側敷地の駐輪場から商業施設に入るためには駐車場の出入口と交差する必要があるのではないかと、場合によっては道路を直に渡ってしまう人もいるかもしれない。歩行者動線を確認したい。それぞれの道路の性格を踏まえ、各面を作っていく必要がある。との意見がございました。

●●委員からは、現敷地には大きい樹木はどの程度あるのか、プロットしたものが欲しい。既存樹木は南東側や自主管理公園などに移植できないか。高木があることで建物の大きさを緩和することができるのではないかと。

積極的に移植を検討してほしい。北西側のトラックヤードはバッファが無く、駐車場や駐輪場からこの壁面が見えるのはどうか。駐車場は全て建物の上に設置し、中高木を植えてトラックヤードを隠すなどの工夫をした方が良い。搬出入はどのようなトラックが入ってきて転回などできるのか、どう動くのかが分からない。との意見がございました。

●●委員からは、変更後の建物ものっぺりしている。との意見がございました。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。それでは、委員の皆さん、意見をお願いします。

【委員】 はい。

【委員】 ●●委員どうぞ。

【委員】 外壁の色彩についてですが、10YRから7.5YRに寄せて変更したのは調和が取れて良いと思います。ただ、暗い方、5YRの方の明るさの対比について、メリハリがあまりないように思えて、5YR 8/2では明るさの対比が1しかないので、こちらは前回の明るさの方が良いのではないかと思います。

あと、施設名称についてですが、こちらはこの図面のおりになるわけでは無いと思いますが、図面上だと青色になっていて、あまりよろしくないと思いますので、周辺との調和を考えて計画してもらえればと思います。

【事務局】 了解しました。外壁の色彩については、事業者に対応するように伝えます。屋外広告物は仮の表示かと思いますが、青色などにならない様、事業者へ伝えます。

【委員】 屋外広告物だけでなく、サインなどはこれから具体的に思いますが、壁面との調和も重要だと思いますので、そこもよろしくをお願いします。

【委員】 3ページのゾーニングの考え方についてですけど、東西南北の各交差点は、地域との重要な結節点だと思いますが、建物側が閉じてしまっているように感じます。内部空間だけでなく、賑わいなどが建物から外へ滲み出すような計画とした方が良いかと。外部空間と建物の関係性をしっかり考えてほしいと思います。

【事務局】 事業者の方に話させていただきます。

【委員】 重要な話かと思いますが、是非しっかりとやってもらえたらと思いま

す。

【委員】 難しいかと思いますが、四つ角はもう少し工夫してもらって。のっぺりしている感があるので、公園側に食事ができるところとかがあると良いかと思いますが。

【委員】 のっぺり感ですね。確かに建物と外構が分離しているように感じます。駅から公園に抜けるとかの中での動線を作ることも大事かと思います。明確なコンセプトを考えて示してもらいたいですね、中と外の関係が分かるように。

あと、この計画だと、車の出入口ばかりある。渋滞はクリアしたとしても、人の目線で計画してほしいですね。地域の文脈を読み取って計画しないと。まだまだ足りていないと思います。

【委員】 会長。

【委員】 はい、●●委員。

【委員】 小田急のバス停が敷地北側にあると思いますが、人の滞留を考えると、少しバスが入れる様にくぼみを作れないですか。この場所は片側一車線なので、あると良いかと思いました。

【事務局】 事業者を検討するよう伝えます。

【委員】 他に無いですかね。

あまり具体的な計画が示されていないので、あまり意見が出づらいのかもしれないですね。

【事務局】 事業者側としてもこれから設計していくところと聞いておりますので、どこまで出せるかを確認しながら、と考えております。

【委員】 審査会としてはある程度は踏み込んだ計画を出してもらわないと、難しいところがありますが。

【事務局】 おっしゃる通りです。

【委員】 良いでしょうか。

【委員】 ●●委員、どうぞ。

【委員】 駅から武蔵野の森公園に行くときに、武蔵野の森公園の入り口がこの図面だと表示されていないので、どちらになりますか。

【事務局】 はい。図面の南東の交差点付近が入り口になっておりますが、図面に表示するよう伝えます。

【委員】 よろしくお願ひします。他にございますか。それでは、当案件について

は継続案件とし、引続き審議していきたいと思ひます。

それでは、日程第3「その他」について、事務局から説明をお願いします。

【事務局】 次回の審査会の日程についてですが、後日調整いたします。

以上でございます。

【委員】 委員の皆さんも含めて、他にご質問、ご意見等、何かございますか。

それでは、特にないようですので、これで終わらせていただきます。

委員の皆様方には、大変ご多用の中をご出席いただき、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させていただきます。ありがとうございました。

会 長

● ● ● ●

委 員 (●●委員)

● ● ● ●