令和６年度第３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７月１７日（水）　　午後　４時３０分　　開会
　　午後　５時２０分　　閉会

２　出席者及び欠席者

⑴　委　員　　桑　田　　仁
　　谷　垣　岳　人
　　田　中　友　章
　　野　澤　　康
　　依　田　　彩
　　（五十音順）

⑵　欠 席 委 員　　横　溝　　惇
　　三　輪　律　江

⑶　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　　４名

４　議事日程

⑴　日程第１
　　令和５年度　第９号議案　土地利用構想及び景観構想
　　（日鋼町地内　府中日鋼団地管理組合）

⑵　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）

⑶　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、ただいまから令和６年度第３回府中市土地利用景観調整審査会を開催していただきたいと存じます。

計画課長補佐の●●におきましては、公務のため、遅れて参加いたしますので、よろしくお願いいたします。

それでは、初めに、都市整備部計画課長の●●からご挨拶申し上げます。

【事 務 局】　皆様、こんにちは。本日はお忙しい中ご出席賜りまして、誠にありがとうございます。

本日の議題のうち、日程第１の継続案件である、日鋼町地内の土地利用構想及び景観構想については、本日、経過を報告させていただきます。

日程第２の継続案件である、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は、ご審議いただくものでございます。

それでは、よろしくご審議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。よろしくお願いいたします。

【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】　皆さん、改めましてこんにちは。本日もよろしくお願いいたします。

それでは、令和６年度第３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、●●委員から欠席というご連絡を頂いております。

出席者は過半数に達しておりますので、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。

次に、審査会の会議録への署名ですが、順番で行きますと●●委員にお願いすることになりますが、よろしいでしょうか。

【委　　員】　はい、大丈夫です。

【委　　員】　よろしくお願いいたします。

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】　傍聴希望者が４名おりますが、傍聴を許可してよろしいでしょうか。

【委　　員】　４名いらっしゃるということですが、傍聴を、特に差し支えないと思いますが、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、傍聴者を入れるまで、しばらくお待ちください。

【委　　員】　お願いします。

（傍聴者入室）

【委　　員】　よろしいですか。

【事 務 局】　はい。

【委　　員】　では、日程第１、令和５年度第９号議案土地利用構想及び景観構想（日鋼町地内）について、事務局から説明をお願いいたします。柳瀬さん、お願いいたします。

【事 務 局】　それでは、日程第１、令和５年度第９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１月１５日付で、日鋼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６年２月２０日、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、今回送付させていただきました資料等に基づき、ご説明いたします。

なお、現在、各課題について協議を継続している状況でございますが、前回の意見に対する現時点での事業者側の考えが示されたこと、また、公聴会を開催いたしましたので、報告をさせていただきます。

それでは、資料をご覧ください。

こちらは、前回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、「現建物の一団地認定時の認定基準を提示してほしい。確認できないとしても、確認できる時点での認定基準から推測するとどのような考えとなるのか」との意見がございました。

現在の一団地認定の基準の資料を添付しております。こちら、現団地の建築時の認定基準というものは確認できませんでしたが、遡って確認できるものとしては最も古く、平成１１年のものになっております。

具体的には、建築物の構造、接道条件、区域内の通路、建築物の設定、敷地と道路及び通路との関係、斜線制限等、日影制限、建蔽率、容積率などの項目があり、敷地内の通路や空地は、区域内の通路、斜線制限等、建蔽率及び容積率の部分に記載がございます。

区域内の通路においては、区域内の通路の幅員などの基準がありますが、公開に関する基準はございません。

斜線制限等においては、認定における道路斜線の制限に適合しない場合に、区域内に幅員２メートル以上の歩道状空地を設けるなどの幾つかの規定を満たせばよいこととなっております。

建蔽率及び容積率においては、認定における容積率の制限に適合しない場合に、区域内の空地のうち、区域全体の敷地面積の２０パーセント以上を公開したものであること、幅員２メートル以上の歩道状空地を設けることなどの規定を満たせばよいこととなっております。

ただ、現建物の斜線制限及び建蔽率及び容積率においては、これらの基準に合致しているため、日鋼団地では空地に関する規定はないとのことです。

ただ、資料の回答につきましては、規定は確認できないとの記載となっておりますが、現建物においては空地に関する規定がない旨の内容となっております。

番号２、「自転車の危険な走行や歩きたばこ、ポイ捨てなどは必ずしも計画に由来するものではなく、完全になくすことはできないのではないか。因果関係をきちんと整理して回答するべき」との意見がございました。こちらについては、通り抜け通路の考え方であるため、市としても継続して協議してまいります。

番号３、「樹木については、「残せるものは残す」ではなく、主要な樹木は移植案も含め、残すことを検討すべき」との意見に対し、「樹木医診断の上、残すことが可能な樹木、移植可能な樹木、シンボルツリーの形成を検討していきます」との回答になっております。

番号４、「東山道武蔵路の保存活用について、団地の売りにもなるよう、積極的にその生かし方を考えるべき」との意見に対し、「府中市内の保存活用の事例やアイデアを参考にして、標識や看板の設置等、ふるさと文化財課と協議の上、検討していきます」との回答になっております。

番号５、「エントランス、中庭、共用部が、居住者が使う動線として一体的な利用が大事になってくるが、現計画だと駐車場の中を通るなど、そうなっていない。また、ごみ収集場や廃棄物保管場所などの動線とはゾーンを分けるなどを行い、交錯しないほうがよい。動線の考え方なども示してほしい」との意見に対し、「中庭へは建物内からの動線が主になる予定です。エントランスから中庭は駐車場経由というよりは、建物内から中庭の動線が多いと想定されます。また、ごみ収集場の位置は居住者の利便性に配慮し、エントランスまでの動線内に計画しております。居住者同士の動線が交錯する位置に設置することで、居住者同士のコミュニティー創出につながると考えております」との回答になっております。

番号６、「Ａ棟とＢ棟の間に貫通通路は必要だと思う」という意見については、２の回答と同じであるため、省いております。

番号７から１０までは、現在、事業者と協議中である項目を記載しております。

具体的には、Ａ棟とＢ棟間に貫通通路を設置すること、自主管理公園については、現在の敷地内のコミュニティー形成も鑑み、子供たちが遊べるような配置や形状を検討し、具体的な整備内容、利用方針を示すこと、周辺の住民が活用できる共用部（スペース）について検討し、自主管理公園以外にも確保すること、周辺への影響を少しでも減少させるため、計画建物の配棟、形状、色彩などを再考することとなります。

次に、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きまして、公聴会を６月３日に行っております。

事前に送らせていただいた、「公聴会の結果」とある資料をご覧ください。

公聴会の主な意見として、「ビル風による被害が懸念される。工事時における既存家屋や地盤への影響が心配である。インテリジェントパーク建設時に、日鋼団地側から、美好町二丁目地域にも一緒に反対運動をするよう話があり、署名活動をした記憶があるが、今回１４階建ての計画が日鋼団地から上がるのはおかしい。プライバシーの問題がある。日照が確保できるよう計画の変更を強く要望する。近隣の道路は自転車や車の往来が多く、通学路にもなっているが、日が当たらなくなると大変危険である。設置している太陽光パネルに光が当たらなくなり、発電量不足になることが

予想される。電波障害の調査は、しっかりとやってほしい。北側の保留地を含めると、あまりにも大規模すぎるのではないか。地域の公共機関や公共施設への影響が懸念される。圧迫感があり、空も見ることができなくなる。日鋼団地の貫通通路について、遠回りではなく真ん中を通れるようにしてほしい。南側に歩道整備をお願いする。道路の交通量が増えてくるのが不安である。歩行者の動線などもしっかり考えてほしい。東側に建物を寄せてほしい。建物の高さを低くしてほしい。解体時の害虫や害動物などの対策をしてほしい。美好町と日鋼団地は共存共栄に基づいて、広く地域社会や住みやすいまちづくりを心がけて目指してほしい」との意見がございました。

以上で説明を終わります。ご意見等ございましたら、よろしくお願いいたします。

【委　　員】　ありがとうございました。

最初の課長のご挨拶の中でもありましたが、まだ中間報告という段階でございますが、何かこの段階で質問とか、あるいは意見がありましたら、お願いいたします。いかがでしょうか。よろしいですか。

事務局、今後はどんなスケジュール感で進んでいくと思われていますか。

【事 務 局】　今後の進め方という形になりますが、先ほどちょっとお話しさせていただいた、引継事項となっているところが、やはり大きく課題となっておりまして、そちらについては、市と事業者とで協議をさせていただこうと考えております。

それである程度、方向性が出た段階で、最終的に審査会で諮らせていただいて、ご意見をまとめさせていただくというような考えでおります。

以上です。

【委　　員】　皆さんからは、いかがでしょうか。

特になければ、また次の報告を頂いて議論すればよろしいかと思いますが、それでよろしいですかね。

（異議がない旨を確認）

【委　　員】　それでは、引き続き市のほうで協議をしていただいて、ある程度、先が見えたところで、またこの審査会に報告、審議をしたいと思います。事務局、よろしくお願いいたします。

【事 務 局】　はい。

【委　　員】　それでは、引き続き継続案件として審議を進めるということで、日程第１は終了したいと思います。

続きまして、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、事務局から説明をお願いいたします。事務局。

【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、５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。

初めに、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、前回審査会で頂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２３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ページをご覧ください。

番号１、「四方の道路、それぞれの地域の性格を踏まえ、当該計画の各面をつくっていく必要がある」との意見については、北面は地域交通の要である、人見街道への負荷を抑える観点から、駐車場の主な入り口を設けず、公園などを整備し、歩行者にとって過ごしやすい環境の整備を目指します。

武蔵野の森公園に面する東面は、緑を充実させた環境づくりを行います。

南面は、多磨駅と武蔵野の森公園を結ぶ動線として、敷地内においても緑を充実させた環境づくりを行います。

西面は、歩行者にとって歩きやすい空間を目指し、歩道状空地、環境緑地の整備を行います。

詳細は、項目ごとで説明いたします。

番号２、「東西南北角はゾーニング上、重要な結節点であるため、よりよいものとなるよう、もう少し検討できないか」との意見がございました。

それぞれの角地について、南西、開口の追加、南東、緑の充実、北西、公園のにぎわい強化、北東、武蔵野の森公園利用者の利便性向上のための出入口追加等により、改良を図りました。

こちらも詳細は、項目ごとに説明いたします。

番号３、「自主管理公園について、整備方針や内容などが不明瞭であるため、どういった公園にするのか、どのように人が滞留できるのかなどを示してほしい」との意見がございました。

１２ページをご覧ください。

自主管理公園のイメージパースです。

「施設利用者のみならず、まちの人々の憩いの場を目指すため、遊具の設置による子供の遊び場、ベンチの設置による休憩場所、バス停の乗り降り、待合スペース、地域やテナントと連携した、にぎわいイベントの実施などが必要と考えており、詳細設計を進めてまいります」との回答がございました。

番号４、「外壁の色彩について７．５ＹＲ９／１と５ＹＲ８／２では、明度が１しか違わないため、下部の明度を下げ、めり張りのある色彩としたほうがよい」との意見がございました。

９ページ及び１０ページをご覧ください。

こちらは立面図になりますが、下部の色彩を５ＹＲ５／２に変更しております。

番号５、「変更後も外壁面がのっぺりしているように感じる。検討してほしい」との意見がございました。「今後、デザイナーと検討を進め、事業者の商業施設である他のららぽーと、ららテラスシリーズ等と同等グレードを目指します」との回答がございました。

番号６、「建物と外構が分離しているため、建物の内部空間から、にぎわいなどが外部空間ににじみ出るように、内部と外部の関係性を十分に検討し、示してほしい」との意見については、１１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。

また、併せて１４ページをご覧ください。

こちらは南西側のイメージパースとなっております。

南西エントランス周辺、北側自主管理公園に面したエントランス周辺にカフェ等を想定し、外向きに開放し、建物内部のにぎわいが外部ににじみ出るように変更しております。

番号７、「駐車場と駐輪場の位置が不明瞭なので、色づけをしてほしい」との意見がございました。

４ページをご覧ください。

駐車場と駐輪場の色分けを行っております。

番号８、「車の動線だけでなく、自転車及び歩行者の動線が確認できるように示してほしい」との意見がございました。

３ページをご覧ください。

来店動線図を作成いたしました。赤矢印が歩行者、自転車の動線、黄色矢印が鉄道利用者の動線、緑矢印がバス利用者の動線を表しております。

また、南側敷地駐輪場出入口から北側敷地への乱横断を避けるため、出入口を東側の横断歩道側に変更しております。

番号９、「建物内の人の動線も示してほしい」との意見がございました。

４ページから６ページをご覧ください。

こちら４ページのほうに、画面に表示させていただいたものは、事前に送らせていただいた、資料２、エレベーターとエスカレーターの位置を追加したものになっており、店舗内のオレンジで示されたものが人の動線となっております。階段は、主な動線ではなく、避難用として裏側に設置することが多いため、記載しておりません。「今後、誘致する店舗により、通路位置が変更になる可能性はありますが、施設の中を回遊できるようなサーキット型の主動線を予定しております」との回答がございました。

番号１０、「武蔵野の森公園の出入口を表示してほしい」との意見がございました。

３ページ及び４ページをご覧ください。

当該地の道路を挟んで西側に、武蔵野の森公園の配置を記載しております。当該地の南東角が、メインの入り口となっております。

番号１１、「武蔵野の森公園との連携について、南東角は公園側からの大事な顔になるので、駐車場へのスロープ前の緑化以外でもしっかりと考えてほしい。場合によっては、南側敷地の一部を緑化するなども必要になるのではないか」との意見がございました。

４ページをご覧ください。

武蔵の森公園出入口から見る南東角を顔として意識し、緑化以外にもスロープの見え方にも注意して計画を進めるとともに、武蔵野の森公園とのアクセスを向上するため、施設東側に出入口を追加しました。さらに、ご意見を踏まえ、南側敷地東側にも緑地を設け、北側敷地南東角と合わせてゲートツリーとする変更を行いました。

番号１２、「変更後の緑化計画図を示してほしい」との意見がございました。

７ページをご覧ください。

緑化計画図を、変更後に合わせ、作成いたしました。

番号１３、「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」。

番号１４、「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。積極的に移植を検討してほしい」の意見がございました。

１６ページをご覧ください。

平面上に既存樹木をプロットしたものであり、青の矢印が、１７ページ以降の写真の撮影箇所を示しております。樹種としては、コブシ、エノキ、ミズキ、桜、ムクノキ、クスノキ、マテバシイ、センダン、イチョウ、ケヤキ、シラカシとなっております。

「前事業者から既存樹木を移植できるかどうかの診断をした結果、既存樹木の多くは移植には適さないものだったと聞いておりますが、いま一度、移植可能樹木の調査を行い、計画に活用できないか検討します。また、移植が困難な場合は、土地の歴史を継承する意味で、既存樹木を接ぎ木等で保存し、新植で利用することを検討します」との回答がございました。

番号１５、「北東側のトラックヤードはバッファーがなく、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ほうがよい」との意見がございました。

７ページをご覧ください。

「駐車場を全て上に乗せることは難しい」との意見がございました。また、トラックヤードと駐車場、駐輪場間に植栽を追加する変更を行ってお

ります。

番号１６、「搬出入のトラックは、転回などができるのか。動線を示してほしい」との意見がございました。

８ページをご覧ください。

こちらは、トラックヤードの軌跡検討図となっております。

番号１７、「サインについて、壁面と調和したもので計画してほしい」との意見がございました。

「サイン計画は、外壁との対比や周辺緑地との調和を意識して計画する」との回答がございました。

番号１８、「バスが停留できる空間を確保できないか」との意見がございました。

「バスベイについては、今後、警察、府中市等相談予定」との回答がありました。

次に、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きまして、公聴会を７月１日に行っております。

事前に送らせていただいた、「公聴会の結果」とある資料をご覧ください。

公聴会の主な意見として、「本プロジェクトは、皆、非常に期待している。人見街道の交通渋滞予防のため、拡幅や交差点における右折ライン等の設置をしてもらいたい。バス停にバスベイを設置してほしい。無電柱化を推進してほしい。災害時の一時避難場所やドローンが離着陸できるようにしたらどうか。撤退せず、事業を永続するよう切にお願いしたい。ありふれた商業施設のような外観となっているので、地域性の特徴を捉えたデザインにしてほしい。事業のコンセプトについて、市民参加も促してみてはどうか。市もテナントの選定に入ったほうがよい。地域活性化のため、イベントの開催などの検討をお願いする。近隣の店舗とも協力していってほしい。車優先ではなく、歩行者にとってもストレスのない環境となるよう、公共交通機関のルート変更なども含め、活用を検討してほしい。地下シェルターを造り、備蓄可能な倉庫などの整備をしたらどうか」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】　ご説明ありがとうございました。

それでは、ご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。いかがでしょう。●●さん、どうぞ。

【委　　員】　確認ですけど、こちらの案件についても、今、デザインをつけている段階でよろしかったでしたっけ。

【委　　員】　まだ、デザイナーが入ってっていうことは、やっていないというお話でした。

【委　　員】　そうですよね。だから、詳細に関しては、また出てくるという理解でよろしいんでしょうか。

【委　　員】　事務局、いかがでしょうか。

【事 務 局】　こちらにつきましては、現状、現在の土地利用構想というものに関しては、市からの助言を踏まえて契約を進めてもらいたいという考えから、契約の３か月以上前から提出していただいて、協議をしているというところになっております。

ただ、現状、こちら、通常の大規模よりも、はるかに規模が大きいものということで、契約後に環境アセスメント、埋蔵文化財の調査等、いろいろな手続がありまして、そこから設計が入っていくという話を聞いておりまして。今の現状ですと、デザイナーが入っていくのが、恐らく来年以降になってくるというところが、話として聞いております。なので、そちらのタイミングで、改めて意見等は頂ければと思ってはおります。

以上です。

【委　　員】　分かりました。デザイナーさんが入ったタイミングで、改めて土地利用構想や計画構想を、もう少し細かく議論するという理解でしょうか。

【委　　員】　事務局。

【事 務 局】　そうですね、改めて構想を出させるかということよりかは、手続、審査会への諮り方は、景観構想で諮らせていただくか、もしくは、別途、報告等で諮らせていただくかとか、幾つかのやり方を検討しておりまして、そちらの手続で実際には諮っていくという形になります。

【委　　員】　分かりました。じゃあ、手続としては、今、細部が決まっていないところがあるかもしれないが、これで今日、この中で議論を進めるという理解でよろしいんですね。

【事 務 局】　はい。

【委　　員】　分かりました。

【委　　員】　他は、いかがでしょうか。

【委　　員】　すみません。今の●●委員のご質問に関連した質問なんですが、よろしいでしょうか。

【委　　員】　はい、どうぞ。

【委　　員】　私が理解するのに、こちらの審査会では、段階的協議という仕組みがないはずなので、答申を出してしまうと正規のトラックから外れるから、答申を出したら答申済みという扱いになるんだと思うんですが。その場合に、後にデザイナーが入って、こうだというふうに、改善しますと言われても、それはどう扱えばいいんですか。

　要するに、段階的協議で２段目があるっていうのが、仕組み上、担保されているんであれば、１段階目の協議が終了したという答申を出していく、２段階目の協議をやって、２段階目の答申を出すっていうことができるんでしょうけれども。そういうふうになっていないのではないかと思うんですが、いかがでしょうか。

【委　　員】　事務局、お考えがあればお願いします。

【事 務 局】　こちらの答申の扱いについては、先ほど申し上げたとおり、なかなか詳細まで煮詰まっていない中で、以前のイトーヨーカドーのときの答申を見ていただくと、この答申の中でも、なかなかこの段階で未確定な要素が多いというところの中で、この時点で、一度、答申を出していただいているようなところでございます。これが前回の答申になるんですけれども、最後のところに、「本答申は、未確定な要素が多い構想に対するものであることから、事業者との調整に当たっては、計画の進捗状況及び内容等について、引き続き、適正な時期に本審査会に相談し、意見を踏まえ、判断されたい」という答申になっております。

　実際は、交通協議が進んだり、デザイナーが入ってきたりというところの段階で、基本的には報告ベースで上げさせていただきながら、内容が、今回出していただく答申に大きく外れるようであれば、改めて審議してもらうような形を取らせていただきたいと思っております。

【委　　員】　ということなんですが、●●委員、いかがでしょう。

【委　　員】　分かりました。では、そのときにきちんと相談させていただいて、次回相談いただいたときに、私たちが申し上げる意見というのを、通常、答申

をまず出す前の時点と同等に、きちんと扱っていただけるっていうか。そうでないと、「もう答申出ちゃっているから、あとは知りません」みたいなことを言われると、多分、そうであるならば、やっぱり、ここで出ている資料に、十分、答申を出す水準になるかどうかっていうことを見るしかないと思うので。その辺をしっかり確約していただくっていうか、確約っていうのは変な言い方ですね。その辺をしっかり調整して最終的な判断は会長に一旦お任せしたいと思いますが、その辺をしっかり、そういうふうな記述が答申にある以上は、それが実質化していただくということを、ぜひお願いしたいと思います。

【委　　員】　はい。了解しました。

他、いかがでしょうか。中身の話はよろしいですか。

【委　　員】　すみません、よろしいでしょうか。

【委　　員】　●●委員。

【委　　員】　中身の件ですが、回答表でいいますと、１３番、１４番あたりなのですが。

今回、樹木の調査をしていただいて、いろいろ、これを見ると、移植可能な樹木は多くないということですが、見るからに、結構、立派そうな樹木がたくさんあります。確かに、長らく放置されていたので、コンディションはよくないかもしれませんが。

これは直接的に比較対象できるか、比較できるか分かりませんが、現在、私、明治大学の中野キャンパスというところで、週の半分というか半分ずつ、生田キャンパスと中野キャンパスで仕事をしておりますが。中野キャンパスは、もともと警察学校があったところで、最後、しばらく放置されていて、その後、都市公園を造る形で、民間の業務ビル、それから、いくつかの大学のビルの開発をしました。

そのときに、本学が土地を購入したときに見に行きましたが、この写真に見るように、荒れ放題の状態でしたが、結構、大きい樹木もあって、それを、移植をしていただいて、まとまった緑量のある都市公園と、本学及び隣接する大学の境界辺りがまとまってありますので、週末などに行くと、たくさんの市民たちが集まられて、とてもよい空間になっていると思います。

ですから、大きい敷地があって、それだけ時間を経た緑があるというの

は、単に緑比率の問題ではなくて、時間も含めた緑量というか緑のバリューっていうのがそこにあると思うんです。ですから、今回の場合、もっとそれをしっかり評価していくっていうことが必要なのではないかなというふうに思います。

ですから、移植可能な調査っていうのを、誰がどうやってやるのかが大事ですよね。当然、事業者の方は、これを移植したくないと思ったら、移植しないで、「移植が難しい」っていう評価を出す方にお願いしたいだろうなと。ちょっとこれは、へそ曲がりかもしれませんが。

だから、本来は、これも中立的に第三者が評価するんならいいんですけれども、そうじゃないんだったら、この調査っていう結果、云々かんぬんっていうのは、よく分からない。多分それなりに、幾らでもお金がかかっていいっていうんであれば、かなり移植が厳しい樹木も、樹木医などを入れて、セーブした上でお金をかけて移植するっていうことができると思いますが、それはそれで、なかなか現実的ではないと思うんです。

ですから、今回のプロジェクトに照らし合わせて、どのぐらいのものがリーズナブルなのかということがありますが、最終的には、その過程及び結果っていうのが、ちゃんとそれで評価に耐え得るものなのかなっていうことにも思いますので、そこのあたりをしっかりやっていただきたいなというふうに思います。

それで、今回、これでいうと、その次の１５番のところに、「トラックヤードと駐車場、駐輪場との間に植栽を追加する」ということで、これを前回指摘したときに、このトラックヤードのサービスのあまりに見てよい、快適でないところも丸見えなのでということで、そこに入れていただいていて。よく見ると、７ページの緑化計画図では、「ホ」だから、ホルトノキが、だーっと１列に植えられているという形になっています。

ですが、１２ページのパースを見ると、それは描かれていないので、これがどのぐらいの緑量の緑なのか、判別がつきません。なので、それを仮に移植するとなると、移植可能な樹木っていうのは、この自主管理公園周辺に移植するのがリーズナブルだと思いますので。

今回、特に、この自主管理公園側の資料足していただいて、このパースにあるように、こういうふうに人が流れて出て、そこにキッチンカーが置かれたりとかっていうことが書いてありますので、この辺がうまく機能す

るように。場合によっては、この平置きの駐車場の部分を、完全にアスファルトでペープしてしまうんではなくて。

今のパースでいう、パースとこの緑化平面図を照らし合わせて、「ホ」の位置にあるやつが同じように植わってくるということでいいのか。そのあたりも含めて、ちょっと確認したいんですが、いかがでしょうか。

【委　　員】　事務局、答えられますか。

【事 務 局】　まず、幾つかご意見いただいた中で、まず１つ目の、移植可能樹木、樹木の関係につきましては、今の調査を誰がやるかとかそういったところもありますので、そこは事業者のほうに申し伝えるとともに、先ほどの、ここのトラックヤードの北側のところのが、まず、これは、イメージパースに反映されていないというところで、そこも修正というか確認いたします。

また、ごめんなさい、恐らく市のほうのネット環境の関係で、ちょっと途中で切れてしまったんですが。駐輪場のところにつきまして、アスファルトではなくて、緑化ブロックとかそういったものを入れるというお話でよろしかったでしょうか。

【委　　員】　違う。

【委　　員】　平面駐車場と駐輪場のどういう駐輪の仕方にするのかによるんですけれども。要するに、平面のオープンスペースがあるので、イベント時とかそういうときに、この駐輪場は、ここじゃなくて南側のほうを使って集中的に止めて、ここを開けて、平面駐車場のところも開けて、一体的に使うとかね。テントを出してとか、そういうこともできるじゃないですか。

そのときに、本当にアスファルトの物すごい照り返しのあるものよりは、浸透性のある舗装にして、この手前にある公園と一体的に使えるようなランドスケープとするっていうことも考えられるんじゃないかなというふうに思います。

ちょっと追加で、あともう少し言っちゃうと、あとそうなってくると、ここどういう使い方をするのかっていうのは、非常に大事ですよね。そのときに、本当にこの滑り台みたいな遊具が真ん中にどーんとあるのは、もうちょっとそういう、今申し上げたような多様な使い方を考えて、「こういうふうな使い方をするんだから、こういうふうに置いておこう」とか、もしかしたら、キッチンカーが止まっているところ、今、完全に、恐らく駐輪場との間をバッファーにしてっていう考え方ですけど、先ほど僕が言

ったような形にするんだったら、一体的に使うことも考えられるのでっていうんだったら、そういうような連続性も担保しながら、うまく分けられるときは、分けられるような、しつらえっていうのも考えられますよね。

あと、ちょっとすみません、先ほど、「この自主管理公園のほうに緑量のある樹木を移植するのが合理的だ」っていうふうに申し上げたんですが、ちょっと改めて見てみると、東南側のほぼ三角形の角のところが、やっぱり、もしかしたら一番、そういうのも日が当たりますので、この三角形の部分と、自主管理公園にうまく配分して植えるということになるかもしれませんので、このコーナーにシンボルツリーみたいなのがありますけれども、もし、ちょっと移植するのは大変だけれど、非常にいい樹形の樹木が現存しているんであれば、少しお金をかけてそれを移植して、歴史をつないだシンボルツリーみたいなコーナーをつくっていくっていうことができると思うんですよね。

そうすると、新しく植えた樹木だから１０年ぐらいしないと大きくなんないよ、よりは今あるものを一生懸命、移設して、「歴史を継承しながら、この緑地をつくったんですよ」っていうようなことも言えるじゃないですか。だから、その辺もきちんと考えていただく。

だから、多分、先ほどデザイナーっていう話は、何のデザイナーなのか分かんないですけど、建物のほうのデザイナーも入れるのかもしれませんが、もしかしたら、ランドスケープのほうのデザイナーというか、ランドスケープアーキテクトをしっかり入れていただくことも、同様に大事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。

では、そのあたり事業者さんに伝えて、また協議の中でお話合いをしていただければと思います。

【事 務 局】　はい。

【委　　員】　よろしいですか。他にいかがでしょうか。

【委　　員】　今のその、北西側の公園のイメージのお話を、私も続けたいと思いまして。

１つは、先ほど●●先生からも、植わっている木の種類とかが、建物の近いほうはホルトノキ。それで、ちょっと今、見たんですけど、例えば、

日当たりが良好なほうを好むとか、かつ、これは相当、日陰になりそうですね。かつ、あまり武蔵野との関係もないということで。ちょっと、まさにランドスケープデザインが、ここはきっちり、ぜひ、デザイナーが入ってもらいたいと思います。

そういう中で、樹種とかの選択ですね。やはり、隣の公園もあるわけですし、武蔵野の樹木を生かすっていうようなことは大事なのではないかと思います。それが１つと。

あと、先ほどもお話あったように、デザインがまだ未確定かもしれないけど、いずれにしても、少し線形に樹木が並んでいくのは、北側か南側かはあるけれども、こういうデザインですから、少し線形に並ぶのかなと思うんです。そのときに、やっぱり、現状はベンチが、ぽろり、ぽろりと置かれておりますけれども、ベンチを置くか、もしくは、ツリーサークルみたいなのとか、いずれにしても樹木の足元に、座って休めるスペースをもっと増やして、そういうデザイン。ベンチを置くアイデアだけではなく、今言ったように、植栽を守る仕掛けと、座れるようなのを兼ねるようなのとかも、いろいろありますよね。

だから、こういう線形に木が植わるようでしたら、そういう部分を、ぜひ、座れるスペースを自然な形で増やしてもらいたいというふうに思います。

私のほうからは以上です。

【委　　員】　ありがとうございます。ご意見として、承っておきたいと思います。

他、いかがでしょうか。●●委員、どうぞ。

【委　　員】　以前、質問したかもしれないですが。３ページ建物内の動線についてですが、こちらは基本的には、営業時間中しか通れないという認識で、よろしいでしょうか。

【委　　員】　じゃあ、事務局。

【事 務 局】　こちらにつきましては、何時まで使えるかとかそのあたりまでは、ちょっと事業者のほうに確認はしていないんですが、基本的には、その店舗の営業時間内で閉まっているのではないかというところになります。

一応、そちらにつきましては、事業者のほうに確認させていただきます。

【委　　員】　よろしいですか。

【委　　員】　はい。

【委　　員】　他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、最初に幾つか質疑がありました、この案件について、どの段階でどういうふうにしていくかっていうことも含めて、次回ご提案をしていきたいというふうに思います。事務局と相談して、ご提案をしたいと思いますので、また次回、ご審議いただければというふうに思います。

本件につきましても継続案件ということですので、会議が終わってから、お気づきの点があれば、事務局に伝えていただければというふうに思います。

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いたします。

【事 務 局】　次回の審査会の日程についてなんですが、今、８月２０日の火曜日の午後で調整をしておりますが、確定次第、また改めて委員の皆様にはご連絡させていただきますので、よろしくお願いいたします。

以上です。

【委　　員】　８月２０日の予定ということで、またご連絡いただけるということで、よろしくお願いいたします。

では、その他、皆さんから何かございますでしょうか。よろしいでしょうか。

特になさそうですので、本日もお忙しい中、ご出席を頂きまして、ありがとうございました。

それでは、これをもちまして、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。どうもありがとうございました。

会　　長

●　●　●　●

委　　員（●●委員）

●　●　●　●