令和6年度第4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8月20日(火) 午後 2時00分 開会
午後 3時05分 閉会

2 出席者及び欠席者

(1) 委員 桑田 仁
谷垣 岳人
田中 友章
野澤 康
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 柳瀬 郁
計画課地域まちづくり担当 永井 涼也

3 傍聴者 2名

4 議事日程

(1) 日程第1

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)

(2) 日程第2

令和6年度 第2号議案 大規模土地取引行為

(3) 日程第3

令和6年度 第3号議案 大規模土地取引行為

(4) 日程第4

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4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。

それでは、都市整備部計画課長の小林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」、日程第2として、新規案件である「東芝町地内」の「大規模土地取引行為」、日程第3として、新規案件である「天神町一丁目地内」の「大規模土地取引行為」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、よろしくお願いいたします。

【委員】 皆さんこんにちは。それでは、今年度、令和6年度第4回の府中市土地利用計画調整審査会を開会いたします。

まず、本日の出席状況ですが、●●委員から欠席という連絡をいただいております。出席者が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、順番では●●委員ということになりますが、お願いしてよろしいでしょうか。

【委員】 承知いたしました。

【委員】 よろしくお願いたします。続きまして、傍聴者の有無について事務局からご報告をお願いいたします。

【事務局】 傍聴希望者が2名おりますが、傍聴許可してよろしいでしょうか。

【委員】 2名の方がいらっしゃるということですが、傍聴は認めてもよろしいでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 特にご異議ありませんので、傍聴の方にお入りいただきください。

(傍聴者入室)

【委員】 よろしいですか。

【事務局】 大丈夫です。

【委員】 では、早速議事に入ってまいります。

日程第1、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、事務局から前回以降のご報告をお願いします。

【事務局】 それでは、日程第1、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3丁目及び多磨町1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、7月17日の本審査会においてご審議いただいていた案件でございます。

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、資料の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ページ及び3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、「樹種については武蔵野の植生を踏まえた樹種とすべき」及び番号2、「既存樹木にも移植可能な樹木があると思われる。自主管理公園や南東の緑地帯に移植したり、シンボルツリーにするなどの今ある樹木を継承しながら緑地を造るほうがいい」との意見がございました。

資料2ページをご覧ください。

府中市の植生は赤丸、当該付近の公園内の樹種は青丸で示しております。

既存樹木については、前事業者から既存樹木の多くは移植に適さないものだったと聞いておりますが、いま一度、樹木医による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木等で保存し、新植で利用することも検討します。選定樹木や既存樹木の利用の詳細については、いただいたご意見を踏まえながら、今後ランドスケープを検討する中で併せて検討してまいりますとの回答がありました。

番号3、北東のトラックヤードと駐車場間の植栽がイメージパースに反映されておらず、どれくらいの緑量かが分からな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。こちらは自主管理公園の鳥瞰パースであり、トラックヤードと駐車場間の植栽を表示いたしました。

番号4、自主管理公園に隣接する駐輪場や駐車場も必要に応じて一体利用ができるような設えにするなどしたらどうか。多様な使い方を考えてよく検討してほしいとの意見がございました。

条例などの基準により必要台数が決まっており、また、ラックによる駐輪を考えておりますので、現状の計画では一体利用は難しいと考えております。ただ、ご意見を踏まえ、イベント時に駐輪場や駐車場も一体利用が可能となるよう、交通協議による部分も大きくはありますが、全体的な駐車場駐輪場の配置変更なども視野に多様な使い方ができるよう検討いたしますとの回答がありました。

番号5、樹木の足元に座って休めるスペースをベンチだけでなく自然な形で増やしてもらいたいとの意見がございました。

人の動線などを詳細に検討する必要があることから、現時点で配置までお示しすることが難しいものではありますが、樹木の木陰で休めるスペースなどを導入してまいりますとの回答がありました。

番号6、建物内の通行は何時まで可能なのかとの意見がございました。

通行可能な時間は施設の営業時間内としており、営業時間は今後検討していくとの回答がありました。

参考としてららぽーと立川立飛の営業時間は午前10時から午後9時までとなっております。

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。では、これにつきましてご質問、あるいはさらなるご意見がありましたらお願いいたします。いかがでしょうか。特にありませんか。

大分今の段階で言えることが出切っているのかなという感じでしょうかね。

【委員】 今会長おっしゃったように、現時点で、細かく決まっていなくていいところがあるかと思えますので、私、5番について意見を出したんですけれども、やっぱり、現時点で、これ以上のデザイン、ここまでは難しいので、検討するというご意見であったので、今のところここまでかなというふうに思っています。

【委員】 ありがとうございます。他に、いかがでしょうか。

これまでのご説明の中でも、デザイナーを入れてという発言が何度か事務局からもありましたし、今の段階で決まっていなくていいこともたくさんあるので、一度ここで答申を出して、その後、また、詳細が詰まってきたら、ここで検討の俎上に上げてもらうという形を取らせてもらえればと思います。答申案を用意いたしましたので、事務局説明をお願いします。

【事務局】 それでは、改めまして、答申案について説明させていただきます。

令和6年3月7日、5府都計第232号で諮問が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。

当該地は住宅地や公園、駅、教育施設等、多様な環境が近隣に存することから、それぞれの特性に配慮した適切な形態とするともに、当該建物内部のみならず、外部にも広がる賑わいを創出すること。

2. 当該地西側に地域拠点である多磨駅が位置し、来客者が最も利用する南西角は当該計画の顔となることから、顔としてふさわしい質の高い設えとなるよう十分に検討すること。

3. 当該地東側に緑の地域的拠点である武蔵野の森公園が位置することを踏まえ、武蔵野の森公園との連続性を確保すること。

4. 当該地内の既存樹木について積極的な保全移植に努め、今ある樹木を継承しながら豊かな緑地を形成すること。また、周辺の緑地との連続

性に配慮するとともに、武蔵野の植生を踏まえた樹種とすること。

5. 計画施設は、府中市景観計画や府中市景観ガイドラインに則し、分節化や色彩、素材の選定などの形態意匠の工夫により、単調な設えを避けるとともに、圧迫感の低減に努めるなど、周辺環境と調和した良好な景観の形成に資すること。また、屋外広告物やサインについては、府中市景観ガイドライン、屋外広告物編に則し、景観との賑わいの両立ができ、かつ建物と調和したものとすること。

6. 自主管理公園については、人が滞留し、憩える空間となるような計画とし、多様な使い方ができるような公園とすること。

7. 駐車場及び駐輪場の配置や出入口について、安全性の確保のため、歩行者との交差が極力少なくなるよう対策を取ること。また、景観にも配慮した適切な配置動線計画とすること。

8. 来客車や荷さばき等に係る交通対策について、計画施設の商圈が広域に渡ることを踏まえ、現況及び将来の都市基盤の整備状況を見据えた十分な調査、検討を行うこと。

交通対策について、地域への影響に配慮し、適切な渋滞及び安全対策を講じるよう、関係機関と協議すること。

9. 当該地西側に存する多磨駅について、当該計画に伴い駅利用者の増加が見込まれることから、地域のまちづくりについて、府中市及び鉄道事業者と連携し、検討すること。

10. 大規模商業施設として、地域住民や商店及び府中市他、東京外国語大学を初めとする調布基地跡地一帯における関係機関との連携による地域社会への貢献を念頭に置いた枠組みの構築を検討すること。

11. 当該開発事業は、環境影響評価法や、大規模小売店舗立地法等に基づく手続きを要することから、今後、関係機関と関係法令に係る協議及び手続を行う過程で、計画の進捗状況に応じて内容を府中市に報告するとともに、協議を行い、指導を踏まえ検討すること。

12. 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。なお、本方針は、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、引き続き適切な時期に、本審査会に相談し、意見を踏まえ、判断されたい。

以上になります。

【委員】 ということで、結構長い答申案をつくりました。いかがでしょうか。どこからでも結構です。と言っても見えなくなってしまうので、まず、1から5で行きましようか。この下のほうまで映りますか。この範囲でいかがでしょうか。この範囲で何かありましたら、ご発言をお願いいたします。

●●委員、どうぞ。

【委員】 細かなことなんですけど、5番のところについて、どういうふうに対応するかは書いてあるんですが、多分これ、今回の当該施設は非常に規模も大きくて、長大壁面を有しているということについて、多分この分節化や色彩素材の選定などということを書いてあるので、もしかしたらそのこと、何を懸念しているのかというのを書いておいたほうがいいのかと1つ思いました。

それから、これは非常に些末なことなんですけれども、表現として、例えば3番だと、武蔵野の森公園が位置することという言い方をしているんですが、例えば1番とか、近隣に存するという言い方をしていて、あまり存するという言い方をしないので、もしかしたらこれは、もう1か所ぐらい出てきたと思うんですけど、位置するとかにそろえたほうが読みやすいのかなと思いました。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。そうですね、あまり、確かに「存する」は使わない言葉なので、ちょっとそこは直しましょうか。位置するとか、単にあるでもいいと思うんで、事務局はちょっとそこ、何か所かありそうなのでお願いします。

それから5番については、「ガイドラインに則し」の後に、「大規模な施設であることから」とかって入れますか。

【委員】 そうですね、最初のところに「計画施設は」って書いてあるので、「計画施設は規模も大きく、壁面も長大であることから」とかってのを入れていただくのもあると思います。

【委員】 じゃあそれをいただきましよう。じゃあ、今、●●委員の提案を入れて、「計画施設は規模も大きく壁面も長大であることから、」という形で言葉を補っていきたいと思います。ありがとうございます。他、いかがでしょうか。よろしいですか。じゃあ後半に行きましよう。6番以降。いかがで

しょうか。どうぞ。

【委員】 11番なんですけれども、最後のその「指導を踏まえ検討すること」とあるんですけれども、これは何を検討するということなんですか。ちょっとごめんなさい。うまく読めていなくて。

【委員】 事務局いかがですか。

【事務局】 確かにちょっと、この文章がなかなか合っていないことかもしれないけど、こちら、結局、計画の進捗状況に応じて内容を報告するとともに協議を行い、指導を受けて、本計画について改めて検討してくださいという意味合いで、この検討というのが入っているところではありますけど、確かにちょっと表現としては、何を検討するのか、そういうのが、不足しているかなと考えております。

【委員】 計画を検討する。

【事務局】 計画を改めて、協議をしっかりと行って、指導を踏まえて検討してくださいという、そういう意味合いで。

【委員】 意味は分かりました。何かちょっとこなれたにできるといいかなと思います。ちょっと後回しにさせていただいても結構です。

【委員】 他にあります。●●さんから。

【委員】 今、私が気づいたのは11番、今のところ。

【委員】 協議を行うことで終わらせたらだめなんですか。指導を踏まえ、検討することって、他の項目には書いてないですよ。もちろんそうしてほしいんですけど。

【委員】 例えば、指導を踏まえた内容とする。

【委員】 それだと、言い過ぎかな。協議と指導って条例に書いてあるんでしたっけ。

【事務局】 協議につきましては、まちづくり条例で今後、事前協議を行っていったりですとか、その他条例上も位置付けがございます。指導という言葉については、条例上何か特別なものがあるというわけではないんですが、行政指導的などところで協議をした上で、必要な方針としていくというものになりますので、条例上だと協議という言葉が出てくるところになります。

【委員】 そこは結構大事な話で、条例の趣旨というのは、ちゃんと協議をしましょうっていう趣旨なので、指導する根拠には多分なっていないと思うんですよ。だから今までの開発指導とはちょっとこの条例は意味が違うと思うの

で、ここに指導という言葉が出てこないほうが良いような気がするんですけども、市としてはどうですか。もちろん、指導してそれに従ってもらいたいというのは裏ではあるんですけども、協議をするっていうことが大事なんです。違いますか。

【事務局】 おっしゃるとおり、こちら、内容としては協議という内容で、条例の趣旨としてはよろしいかと思しますので、そちらのほうで修正させていただければと思っております。

【委員】 じゃあ、11番、最後のところ、「協議を行い」のところを「協議すること」で終わらせるのか、「協議を行い、それを踏まえて計画をさらに検討すること」とかまで書くかどうかですが、●●先生いかがですか。

【委員】 協議を行い、それもいいかもしれないんですけど、適切な計画とすると何かですね、計画が重なってはいるんですけども、「適切な計画とすること」とか何かそういうふうなほうがいいかなと思いました。

【委員】 なるほど。じゃあ「協議を行い適切な計画とすること」という文言にしてはどうかという●●先生のご意見で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、11番の語尾についてはそういうふうに修正をしたいと思えます。

他にこの2ページ目で何かお気づきの点がありましたか。よろしいでしょうか。

特になさそうですので、先ほど●●委員からご意見いただきました5番のところ、このところで、「計画施設は」の後に「規模も大きく壁面も長大であることから」というほうを入れる。それから、11番、●●委員からご意見をいただきました最後のところ、「協議を行い」以降のところを、「協議を行い、適切な計画とすること」というふうに文言を追加あるいは修正することで、この答申案を1回出すということにしたいと思えます。

【委員】 ●●先生、「存する」という話ありませんでしたか。何か所か「位置する」と「存する」ということで。

【委員】 1番の、これは「位置する」でいいですね。「近隣に位置することから」。あと「存する」ありますか。当該地西側に、これは単に「ある」でいいですか。「位置する」に統一しますか。「位置する」にしちゃいましょう。9番も位置するにします。それだけかな。それだけみたいですね。

はい、じゃあ、1番と9番の「存する」を「位置する」に修正をするということ。この3つ、4点について修正を加えた上で、答申としたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(異議がない旨を確認)

【委員】 それでは修正を加えた上で、修正の確認を私がいたしますのでお任せいただきたいと思います。修正を加えた上で答申としたいと思います。

事務局にお願いですが、最後の4行が非常に重要ですので、今後の成り行きはしっかりとウォッチして、我々にも報告していただきたいというふうに思います。よろしくをお願いします。

【事務局】 分かりました。

日程第2、第3の審議内容は非公開

会 長

● ● ● ●

委 員 (●●委員)

● ● ● ●