令和６年度第６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１２月２６日（木）　　午後１６時００分　　開会
　　午後１７時３３分　　閉会

２　出席者及び欠席者

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

⑵　欠 席 委 員　　横　溝　　惇

⑶　事　務　局　　都市整備部長　　松　村　秀　行
　　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　　７名

４　議事日程

⑴　日程第１
　　令和６年度　第４号議案　土地利用構想及び景観構想
　　（東芝町地内　エクシオグループ株式会社）

⑵　日程第２

令和６年度　第５号議案　土地利用構想及び景観構想
（寿町一丁目地内　東京都）

⑶　日程第３
令和６年度　第６号議案　景観構想変更
（日鋼町地内　Beta Investment Japan 株式会社）

⑷　日程第４
その他（継続案件の報告　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６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、次に、都市整備部長の●●からご挨拶申し上げます。

【事 務 局】　委員の皆様、こんにちは。都市整備部長の●●でございます。

本日は、お忙しい中、ご出席をいただきまして、誠に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、新規案件である東芝町地内の土地利用構想及び景観構想、日程第２として、新規案件であります寿町１丁目地内の土地利用構想及び景観構想、日程第３として、過去に審議いただきました日鋼町地内の景観構想の変更について、ご審議を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、ご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】　はい。対面でも久しぶりでございます。ただいまから、令和６年度第６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をいただいているということでございますが、出席者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、審査会会議録への署名ですが、順番では●●委員となっておりま

すが、よろしいでしょうか。

【委　　員】　はい。

【委　　員】　はい。よろしくお願いいたします。

続いて、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７名おりますが、傍聴を許可してよろしいでしょうか。

【委　　員】　はい。特に、傍聴を断る理由はないかと思いますので、お認めしてよろしいでしょうか。

（異議がない旨を確認）

【委　　員】　はい。じゃあ、入っていただいて。

（傍聴者入室）

【委　　員】　はい。それでは、議事に入りたいと思います。

日程第１、令和６年度第４号議案土地利用構想及び景観構想（東芝町地内）につきまして、事務局からご説明をお願いいたします。

【事 務 局】　それでは、日程第１、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１１月１３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るというものでございます。

それでは、資料に基づきましてご説明いたします。

資料右下にページ数が示してありますのでご確認ください。

資料に１ページをご覧ください。

こちらは、事業の概要になります。

開発事業者は、エクシオグループ株式会社で、主な事業目的は、事務所の駐車場の増築の計画になります。なお、既存建築物である事務所は、平成２２年に当審査会において審議を行ったものになります。

資料２ページをご覧ください。

開発区域面積は、７，４４８．７５平方メートルになります。

構想部分において、建築面積は２，１５９．８６平方メートル、延べ面積は９，６３８．８２平方メートル、高さは２４．８５メートル、棟数は１棟、６階建ての駐車場となっております。

資料３ページをご覧ください。

こちらは、事業区域の場所を示した位置図でございます。

赤色で示している部分が、事業区域の位置を示しております。

資料４ページをご覧ください。

こちらは、案内図でございます。

赤斜線で示している部分が事業区域を示しております。

区域北側は市道富士見通り、東側は市道５－４２号に接しており、西側は現在、民地の通路となっております。こちらは現在、市のほうへ寄附の相談が来ているものとなっております。また、南側には住宅地が接しております。

資料５ページをご覧ください。

敷地周辺の状況写真でございます。

写真Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｇは、事業区域北側の富士見通りから撮影したものになります。

写真Ｄ、Ｅ、Ｆは、事業区域東側の市道５－４２号から事業区域を撮影したものになります。

写真Ｈ、Ｉ、Ｊ、Ｋは、事業区域西側の通路から撮影したものになります。

資料６ページをご覧ください。

こちらは、都市計画図を示しております。

赤線で囲まれた部分が事業区域になります。

当該地の用途地域は、準工業地域、建ぺい率６０パーセント、容積率２００パーセント、２５メートル第二種高度地区、準防火地域となっております。

資料７ページをご覧ください。

こちらは、建物用途図でございます。

図面下部に、用途の凡例を記載しております。

当該地北側には専用工場、東側及び南側には独立住宅、西側には集合住宅が立地しております。

資料８ページをご覧ください。

こちらは、建物階数図でございます。

当該地周辺は、東側及び南側に低層建物、西側に中層建物が立地しております。

資料９ページをご覧ください。

こちらは、道路種別図でございます。

図面右下に凡例を記載しております。

事業区域北側は建築基準法第４２条第１項第１号道路、東側は建築基準法第４２条第２号道路に指定されておりますが、当該地東側に接する部分は４メートルの幅員となっております。

資料１０ページをご覧ください。

こちらは、府中市都市計画に関する基本的な方針における土地利用方針図を示しております。

今回計画部分は、住工共存ゾーンに該当し、中小規模の事業所と住宅の混在化が進む住工共存ゾーンでは、産業機能と居住機能との調和・共存を図る土地利用を誘導することが定められております。

資料１１ページをご覧ください。

こちらは、景観計画区域を示しております。

事業区域は、図面中央の赤色で示された箇所となりまして、一般地域のその他（住宅地等）になっております。

資料１２ページをご覧ください。

こちらは、計画概要書でございます。

現在、当該地内及び西側隣地に約３００台の車両駐車場及び資材置場を確保し使用しておりますが、これを当該地内に立体駐車場として収められるよう計画したものになります。

建物の計画としては、西側が中層から高層の建物群、東側が閑静な住宅地という周辺の環境を考慮して、西側に寄せた配置とし、５階建て一部の６階建てとして計画しています。

外観は開口部を必要最低限とし、周囲の景観になじみやすい色調にしております。

現在、北側の富士見通りに対して、幅１６５センチメートルを歩道として、東側の市道５－４２号に対して、２項道路後退分の幅８９から９４センチメートル分を道路として設え、敷地としては変わらないものの、市と協定を結び、歩道及び道路として市が管理しております。

今回の計画において、一部の既存の施設が当たる部分については後退できないものの、東側の道路中心から３．２５メートル後退し、自主管理歩道として整備していきます。

また、平成２２年の事務所の建設において、府中市地域まちづくり条例

第１７条に基づく事前協議に対象となっていなかったため、公園の設置などの基準を満たす必要はございませんでしたが、今回の計画においては、事前協議に対象となり、公園の設置が必要となります。

ただ、既存施設を動かすことが難しく、当該地に公園を設置することが困難であることから、開発事業に関する指導要綱第１３の公園以外の公共施設とすることができる規定に基づき、北側道路の後退部分と緑地で公園分の面積を確保しております。

資料１３ページをご覧ください。

こちらは、土地利用計画図でございます。

既存建物の２階建ての事務所と、計画建物の駐車場となります。前述したとおり、北側に歩道状整備された敷地、東側に歩道状空地となっており、既存緑地は薄い緑色、今回追加で設置する緑地は濃い緑色で示しております。計画建物においては、屋上緑化を行う予定です。

資料１４ページをご覧ください。

１４ページ及び１５ページは平面図でございます。

資料１６ページをご覧ください。

こちらは、立面図でございます。

外壁色は、マンセル値２．３ＢＧ５．３／０．４、北面立面図においては、１階部分を壁面緑化しております。

資料１７ページをご覧ください。

こちらは、断面図でございます。

資料１８ページをご覧ください。

１８ページ及び１９ページは、周辺状況立面図でございます。

資料２０ページをご覧ください。

こちらは、緑化計画図となっております。

資料２１ページをご覧ください。

こちらは、外構図となっております。

資料２２ページをご覧ください。

こちらは、当該地の北東側から見たイメージパースでございます。

資料２３ページをご覧ください。

こちらは、当該地の北東側からの写真にイメージパースを入れ込んだ景観シミュレーションでございます。

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、土地利用構想の写しの縦覧を令和６年１２月２日から１２月２３日まで行っております。

構想の縦覧期間中の１２月９日に住民説明会を開催しております。出席者は２名で、車両の出入りや樹木の落ち葉についての意見がございました。

また、意見書の提出可能期間としては、１月６日までとなっており、現時点では意見書は提出されておりません。

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】　はい。ご説明ありがとうございました。

それでは、ご質問、ご意見などありましたらいただきたいと思います。いかがでしょうか。

【委　　員】　よろしいでしょうか。

【委　　員】　はい。お伺いいたします。

【委　　員】　はい、確認なんですけども、こちらの建物は、１階部分が資材置場というか資材を置くスペースになっていて、２階以上が駐車場になっていて、その資材を置くスペース、一般的には倉庫というようなイメージなんですけど、倉庫の上に駐車場があるという理解でいいのかということと、あと、駐車場の利用というのはどんなふうに、何時ごろ例えば利用されるのか、気になるのは夜間の騒音が気になりまして、それで質問する次第です。

以上、２点です。お願いします。

【委　　員】　お願いします。

【事 務 局】　こちらにつきまして、１階の部分につきましては、保管庫という形になっておりますので、資材置場という形にはなっているんですが、基本的には、資材を置いていくという。

【委　　員】　基準法上、倉庫になるんですか、何。保管庫ってない気がする。

【事 務 局】　基準法上は、こちらの建物自体が、もともとある既存の事務所の付帯施設っていう形になっていまして、あくまで事務所の確認で。

【委　　員】　一体不可分という扱いなんですか。

【事 務 局】　そうですね。はい。一体としての。

【委　　員】　でも、そこまで、一体不可分といえるかちょっと気になる。もう一度、じゃあ、また次回確認しといてもらいたいんですけど、ちょっと、用途上、

一体不可分かって言われると、ちょっと気にはなります。

【事 務 局】　はい。

【委　　員】　分かりました。それが１点目で、２点目の駐車場の使われ方は。

【事 務 局】　一応、今回駐車場が、もともと敷地内の隣の西側の借りていた敷地を一体として、立体駐車場でまとめることになりまして、車両台数としては変わらないというふうに聞いています。

　で、時間帯については、やっぱりエクシオグループが工事をする会社ではありますので、朝早い時もあって、実際、通勤とか通学する時間帯、７時から８時なんかも通行するようなことは聞いてはいるんですけれども、実際そこの部分の安全性については、しっかりと誘導員を立たせて対応するというふうに聞いております。

【委　　員】　いえ、これまでも駐車場の台数としては、変わらないんでしたっけ。

【事 務 局】　そうですね。西側に。

【委　　員】　いや、変わらないかどうかという。

【事 務 局】　変わらないです。

【委　　員】　変わらない。

【事 務 局】　はい。

【委　　員】　そうすると、形として上に積んだってことですよね。

【事 務 局】　そうですね。

【委　　員】　ということは、出入りのところの交通問題はあまり変わらないかもしれないけど、上に積まれたことによって騒音がより発生するのが広がるんじゃないかと思って、そういう騒音が発生するかどうかのときに、特に夜間と早朝も含めて影響があるんじゃないかと思って、夜間等どのように使われるのかを聞いた次第です。

【事 務 局】　事業者の、先ほどの説明会の中で実際住民の方々、例えば公園についての質問等来ておりますが、一応、事業者としては、駐車場の中に駐車するので、現状から騒音の増加はないと考えておりますというふうな回答がありました。

　以上です。

【委　　員】　分かりました。じゃあ、一応、根拠について示してもらいたいというふうに思います。はい。

【事 務 局】　分かりました。

【委　　員】　はい。他にいかがでしょうか。はい、●●委員、どうぞ。

【委　　員】　質問なんですが、途中の説明の中で、条例上、通常であれば公園が要求されるのだけれども、公園が設置できないので、代替同等の緑地を設けることで、一応条件を満たしているというご説明があったんですが、代替同等の公園部分の緑地というのは、具体的にどの部分を指し、どのような判定によって、それが代替同等であるというふうにみなされているのか、教えてください。

【事 務 局】　公園の代わりというか、代替という形で緑地、そういったものを設置するというのは、まちづくり条例のほうで、指導要綱、こちらで、当該区分の全部または一部を公園以外の公共施設とすることができるということになっておりますし、ですので、今回、既存の施設が既に全部できてしまっている中で、公園を取るというのは難しいので、緑地を公園分の面積を緑地に換算して、公園が６パーセント、敷地面積の６パーセント必要になっていますので、その６パーセント分の公園を、北側に歩道として整備しているところがございますので、そこと合わせて、面積として６パーセント分を確保するという形で、今、計画となっております。

【事 務 局】　今、お答えした指導要綱の中の公園の当該部分の全部または一部を公園以外の公共施設とすることができるという、公共施設の定義の中に緑地だとかっていうのがございますので、公園で設置してもらう割合を、そのまま緑地として換算したような計画になっているというような形になります。

具体的には、１３ページの土地利用計画を見ていただくと、今、既存の緑地がこの薄い色の緑地というところになりまして、追加の緑地が濃い緑色になっておりますので、この追加の緑地合わせて、北側、この図面でいう左側のピンクの赤斜線の部分が民地のまま市の道路としてご提供いただいているようなところになりますので、そこの部分を全て公共施設と捉えて、公園の６パーセント分を賄うような形の計画をしているところになります。

【委　　員】　はい。一応、この１３ページの図を見ると、換算式に公園換算緑地っていう面積が３３０平米、ちょっと書かれていて、その他の必要緑地面積が足されて合計ってなっているんですが、もし、普通に平たく聞けば、あ、公園できるんだと思うわけですよね。だけど、公園ないわけですね。で、代替できますっていって、代替するんであれば、やっぱり面積的にもそう

ですし、質的に公園ってどなたもが利用できる潤いのある緑地として、緑地じゃなくてもいいんですが、オープンスペースとして設けられるものですよね。そういうふうに公開性が担保されているとか、アクセスが担保されるとかって意味で、それが面積があればいいのかっていう話ではないかなと思うので、ちゃんとどういうロジックで、それがきちんと公園を置き換えるものとして、今回提供されているのかっていうのは、しっかり図示するなどしておいたほうがよいのかなというふうに思います。

で、あともう１つ、ちょっと個人的な意見を申し上げると、これ多分北側の部分もあるので、これでセットバック部分と関連してきちんと整備していただいているんであれば、それなりに質的な面を持って評価できる部分もあるかなと思うんですが、結構細長くてスペース小さいので、パッと見てまとまった量があるんで、西側の部分ですよね。これでいうと下側の絵。私の理解が正しければ、こちら側の道路って私道ですよね。建築基準法の道路扱いしていない。で、そういうようなところに面している緑地が、そういうふうに評価できるのかっていうのは、ちょっとやや疑義があって、その点も含めて確認していただくといいのかなと思います。

以上です。

【委　　員】　はい、何かコメントありますか。西側の通路の話が少し。

【事 務 局】　西側の通路につきましては、現在、市のほうに寄附の申請がされておりまして、今、協議をしている最中ではあるんですが、将来的に市道になる可能性がございます。その方向で動いているところがございますので、一応こちらの緑については、道路側から見られるという形にはなっているというふうに認識をしております。

【委　　員】　分かりました。じゃあ一応、現状はこうだけれども、将来的な移管が予定されている道路っていうふうに理解されているんですね。

【事 務 局】　はい。

【委　　員】　了解いたしました。

【委　　員】　●●委員ご指摘の話は、私も感じていたところで、面積同等であればいいかっていうのは、条例上というよりは、指導要綱上の問題があるかと思うので、その辺りは今後、市のほうで検討していただいたほうがいいのかなとちょっと思います。

はい。他にいかがでしょうか。はい、●●委員。

【委　　員】　はい。今のお話とちょっと絡むんですけど、でも、２０ページとかでいうと、下の図面のところの私道が市道になっていくということで、ちょっとまとまった緑地に関して、少し開いていく可能性があることは承知したんですけど、今の柵の位置が下がるっていうイメージですかね。それとも、今の柵の中に、敷地の中に緑が、緑地ができていくっていう。柵がどこにあるかっていうのを一つ確認したいのと、それから、１２ページというと、この計画建物、つまり駐車場が、西側の今あるエクシオグループの駐車場、平面駐車場がここに移るという理解だと思うんですけど、これは可能であればでいいんですけど、この西側のところはどういう状況になるのかっていうのを、ちょっともし可能であれば教えていただきたい。２点です。

【委　　員】　はい、どうぞ。

【事 務 局】　柵の部分につきましては、まず、西側につきましては現状のままに出入口になると思うんですけど、で、東側の、こちら図面上でいうと、緑化計画図の図面上でいうと上の部分、こちらにつきましては、歩道状空地ができますので、そこの部分までは柵が下がるというようなこととなっております。

２点目の、今回の土地の、もともと駐車場として、平置き駐車場としてあった土地につきましては、西側のクレアーレ東芝府中の、東芝さんの土地という形になっておりまして、こちらは今後、恐らくいろいろ変わっていく可能性があり、それについて、話があったため、今回のような計画としていると聞いております。

【委　　員】　将来的に、ここが変わる可能性がある前提で、積み上げていくという理解でいいですか。

【事 務 局】　そうですね。はい。

【委　　員】　分かりました。ちょっと今、１２ページの絵で見ると、緑地のところの絵面が、さっき言っていたフェンスが内側に入っているように見えるんですけど、そうじゃないっていうことですよね。

【事 務 局】　そうですね。

【委　　員】　この真ん中あたりに、緑の真ん中あたりにフェンスがきて、敷地としては緑地が一体的に、この幅は多分、新規の緑地帯だと思うので、実際には植栽帯の間に多分フェンスがきて、さらに緑地がつながるみたいなことが断面的には起こるんですよね。

【事 務 局】　今、１２ページでいいますと、西側につきましては、赤い二点鎖線、こちらの部分にフェンスを設置。

【委　　員】　写真上は何か、写真だとちょっと奥に入っている。

【委　　員】　確かに。

【委　　員】　ように見えたので、具体的にいうと、２０ページの植栽図でいうと、この追加するところの、敷地境界のところで多分フェンスが立っていて、その緑地というふうに濃い緑で計画緑地の部分が、さらにフェンスの内側に、敷地のフェンスの内側に緑地をつくるみたいな計画なのかなと思っていたんですけど。

【委　　員】　確かにそうですね。５ページの現状写真のＩとかＪを見ると。

【委　　員】　そうですよね。

【委　　員】　図面から四、五十センチのところで、１回塀が切れて植栽があって、その奥にフェンスが見えますね。

【委　　員】　なので、つまり、先ほどの●●委員のお話からすると、この緑地が外に出るのか、内側にあるのかっていうのがすごい中途半端な状態に、今、計画されているようになっているので。

【委　　員】　緑地の中にフェンスが埋もれる。

【委　　員】　埋もれるのか、何か思い切って外に出すのか。で、外に出すんだったら、少し公園的な機能として、もしかしたら今後、溜まりなど、またそういうことが必要になるのか。だから、ちょっとこの緑地、計画緑地のイメージが全く読めないので、そこはちょっとご提案出しといたほうがいいかなと思います。

【事 務 局】　はい。フェンスの位置につきましては、改めてそちら、分かりやすいように作図をさせていただきまして、次回、ちょっとお示しするような形でよろしいでしょうか。

【委　　員】　お願いします。

【委　　員】　はい。よろしくお願いします。他に、いかがでしょうか。はい。●●さん、どうぞ。

【委　　員】　２件ありまして、２２ページのイメージパースのところで、微かにちらちら黄色っぽいものと白っぽいものが見えていて、それが何なのかっていうのを知りたいと感じて。

【委　　員】　これは、車に付随しているクレーンのかごじゃないかな。

【委　　員】　あ、なるほど。はい、分かりました。

【委　　員】　ですよね。

【委　　員】　で、いつもここにあるとは限らない。

【事 務 局】　限らない。ですね。

【委　　員】　はい、分かりました。ありがとうございます。

　あと、もう１つが立面図でいうところ、１６ページで、今、イメージパースが北東側しかないので分からないんですけど、西側のところが多分エレベーターがあるのか、落ち着いた色調でいいかなと思うんですけど、西面のところだけかなり大きく、暗い色が出てくるところがあるので、ちょっと圧迫感が出てくるんじゃないかなという懸念があるんですが、どのようにお考えでしょうか。

【委　　員】　はい、いかがでしょうか。

【事 務 局】　はい。まず、先ほどのイメージパースの関連もありまして、こちら側の、今、画面の東側のイメージパースがありますので、西側のほうも作成するようにさせていただきたいと思います。

　また、こちらの西側の立面図につきましては、確かに東側から見たときと、面が大きいというか、面の見える部分が多くなりますので、こちらは少し色を変えるか、もう薄くするっていう、そういった形のほうがよろしいでしょうか。

【委　　員】　そうですね。少し明度を上げるなどの、西南部分ですかね。西南のところで少し。あとは、抜けが、開口があるのでそんなに圧迫感ないと思うんですけど、西南の部分をちょっと少し明るくしたほうがいいかもしれないかなと思います。

【委　　員】　⑦と⑧の間ですね。

【委　　員】　そうです。Ａ、Ｂと７、８。

【委　　員】　はい。ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

　私から１点、北面に壁面緑化があるんですが、これ、ちゃんと維持されるのかが不安なのですが。維持できる、ちゃんと見通しを出していただいたほうがいいと思います。

【事 務 局】　はい。そちらについては。

【委　　員】　どういう植物の種類で、植物の種類出ていたっけ。

【事 務 局】　壁面緑化につきましては、記載はございませんでした。

【委　　員】　ないですね。日が当たらない側なんで、やや不安がありますので、ぜひ、そこは確認してほしいと思います。

はい。他いかがでしょうか。

じゃあ、今回は初回でございますので、次回までの宿題もあるということで、継続審議ということでお願いしたいと思います。はい。ありがとうございました。

では、続きまして、日程第２、令和６年度第５号議案土地利用構想及び景観構想（寿町一丁目地内）について、まず、事務局からご説明をお願いいたします。

【事 務 局】　それでは、日程第２、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１０月２４日付で、寿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ったものございます。

それでは、資料に基づきましてご説明いたします。

資料右下にページ数が示してありますのでご確認ください。

資料１ページをご覧ください。

こちらは、事業の概要になります。

開発事業者は東京都で、主な土地利用目的は学校の建替えになります。

資料２ページをご覧ください。

開発区域面積は、７万９，９２６．０５平方メートルになります。

構想部分において、建築面積は９，９０５．８０平方メートル、延べ面積は１万９，８８９．４３平方メートル、高さは１８メートル、棟数は２棟、３階建ての学校施設となっております。

資料３ページをご覧ください。

こちらは、事業区域の場所を示した位置図でございます。

赤色で示している部分が事業区域の位置を示しております。

資料４ページをご覧ください。

こちらは、案内図でございます。

赤色で示している部分が事業区域、そのうち斜線の部分が今回の建替え敷地となります。

区域北側は市道富士見通り、東側は都道国分寺街道、南側は桜通りに接しており、農業高校敷地の中央を市道３－７号が南北に走っております。

資料５ページをご覧ください。

敷地周辺の状況写真でございます。

写真①は、事業区域南側の桜通りから撮影したものになります。

写真②は、事業区域南東側の桜通りと国分寺街道から撮影したものになります。

写真④、⑥、⑩は、事業区域東側の国分寺街道から撮影したものになります。

写真③、⑤、⑦は、事業区域西側の市道３－７号から撮影したものになります。

写真⑧、⑨は、事業区域北側の富士見通りから撮影したものになります。

資料６ページをご覧ください。

こちらは、都市計画を示しております。

赤線で囲われた部分が事業区域となります。

当該地の用途地域は、大部分が第一種中高層住居専用地域、建ぺい率５０パーセント、容積率１００パーセント、第一種高度地区、準防火地域となっております。国分寺街道に　接する部分が近隣商業地域、建ぺい率８０パーセント、容積率３００パーセント、第三種高度地区、防火地域となっております。

資料７ページをご覧ください。

こちらは、建物用途図でございます。

図面下部に、用途の凡例を記載しております。

当該地周辺には、独立住宅及び集合住宅、西側にはスポーツ・興業施設が立地しております。

資料８ページをご覧ください。

こちらは、建物階数図でございます。

当該地周辺には、低層建築、中層建築物が立地しており、北側には高層建築物が立地しております。

資料９ページをご覧ください。

こちらは、道路種別図でございます。

図面右下に凡例を記載しております。

事業区域のうちに、今回の建替え敷地の東西南北道路については、建築基準法第４２条第１項第１号道路に指定されております。

資料１０ページをご覧ください。

こちらは、府中市都市計画に関する基本的な方針における土地利用方針図を示しております。

今回計画部分は、中密度住宅ゾーン及び近隣商業ゾーンに該当し、中密度住宅ゾーンでは、低層住宅と中高層住宅が調和した、良好な住環境の形成を誘導すること、近隣商業ゾーンでは、地域の持つ多様な資源を生かし、地域住民の生活に密着した商業、業務、サービス機能と都市型住宅の調和する土地利用を誘導することが定められております。

資料１１ページをご覧ください。

こちらは、景観計画区域を示しております。

事業区域は、図面中央の赤色で示された箇所となりまして、一般地域の幹線道路沿道及びその他（住宅地等）となっております。

資料１２ページをご覧ください。

こちらは、計画概要書でございます。

コンセプトは、７科目相互で学びあい、衣食住を社会へ発信する学校となっております。

①生徒と地域をつなぐ空間づくりとして農高プロムナードを設け、東西に分かれた学校の敷地と周辺をつなぐ屋外活動の拠点として農高広場を設け、多様なイベントに対応する。

②周辺環境に配慮した緑と調和する景観づくりとして、敷地内の既存樹木を生かした外構整備、馬場大門のケヤキ並木と調和した街並みを形成する。

③将来計画への配慮として、将来の西敷地計画を考慮し、渡り廊下で接続可能な計画とする、となっております。

資料１３ページをご覧ください。

こちらは、土地利用計画図でございます。

東側敷地の南側の棟は改修、新たに改築棟と体育館棟を新築し、全て廊下でつなぎます。また、テニスコートと書いてある南側の細長い棟は部室棟になります。

併せて、ページ数が飛びますが、資料２３ページをご覧ください。

東側敷地と西側敷地の間の道路の中心から４．５メートルの後退を行い、自主管理歩道として整備します。また、北側の富士見通りは、一部幅員が

９メートルない箇所があるため、若干ですが後退し、道路上に整備する箇所があります。

それでは戻りまして、資料の１４ページをご覧ください。

１４ページから１６ページは、平面図でございます。

左上に凡例を示しており、食物科、食品化学科、服飾科とあるものは、それぞれ専用の教室となっております。

資料１７ページをご覧ください。

１７ページ及び１８ページは、立面図でございます。

色彩につきましては、改築棟の外壁色はマンセル値１．２５Ｙ７．５／１．０、１．２５Ｙ７．０／３．０、改修棟の外壁色はマンセル値１．２５Ｙ７．５となっております。体育館棟の外壁色はＮ６．０となっております。

資料１９ページをご覧ください。

１９ページ及び２０ページは、断面図となっております。

資料２１ページをご覧ください。

こちらは、周辺状況立面図でございます。

資料２２ページをご覧ください。

こちらは、緑化計画の考え方となります。

樹種の設定においては、武蔵野の雑木林の構成種を主体とし、地域の原風景の再現を目指します。また、市場性や生徒の管理のしやすさなど、造園木としてふさわしい樹種を導入し、耐暑性の弱い樹種は採用しません。加えて、学校生活の心象に残る印象的な風景をつくるため、園芸種の花木で季節ごとの風景を演出します。

資料２３ページをご覧ください。

こちらは、緑化計画図及び外構図でございます。

本日、机の上に置かせていただきました図面、こちらが資料の２８ページとほぼ同じものにはなっているんですが、こちらのほうにそれぞれ樹種を、図面のほうにも樹種を書かせていただいているものになります。

こちらは、樹木の伐採計画図となっております。下段に樹木リストを載せております。残すものは赤で示しており、特に、当該地南東側、正門から入ったところにある、６６、６７、６８のヒマラヤスギは、府中市銘木百選に選ばれております。

戻りまして、資料の２４ページをご覧ください。

こちらは、当該地の南東側から国分寺街道沿いの鳥瞰でのイメージパースとなっております。

資料２５ページをご覧ください。

こちらは、当該地の南東側から国分寺街道沿いのアイレベルでのイメージパースとでございます。

資料２６ページをご覧ください。

こちらは、当該地の南東側からの写真に、イメージパースを入れ込んだ景観シミュレーションでございます。こちらが農業高校の正門になります。

資料２７ページをご覧ください。

こちらは、工事ステップ図でございます。敷地北側に仮設校舎を建て、既存校舎の建替えを行い、その後、仮設校舎を撤去、グラウンドとして整備する計画となっております。

最後に資料はございませんが、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におきまして、土地利用構想の写しの縦覧を令和６年１１月１５日から１２月６日まで行っております。

構想の縦覧期間中の１２月２日に住民説明会を開催しております。出席者は１０名で、仮校舎の影響や埋蔵文化財についての意見がございました。

また、意見書の提出可能期間としては、１２月１３日までとなっておりましたが、意見書の提出はございませんでした。

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】　ありがとうございました。

では、ご質疑、ご意見等ございませんか。

【委　　員】　こちらの建物の改築と改修ということで、改築というのは取り壊した建物で。改修のほうなんですけど、ちなみに今、築何年ぐらいの建物を改修しているのか。

【事 務 局】　こちらにつきましては、建築概要書のほうがちょっと残っておりませんでしたので、事業者のほうに改めてちょっと確認させていただきまして、お答えさせていただければと思います。

【委　　員】　この部分を残して、この部分を改修して、これを改築とか、建て替えのコンセプトとか構想とか、それについて何か文書があればと思ったんですけど、説明があったかもしれないんですけど、ありましたっけ。

【事 務 局】　こちらの建て替えのコンセプトというものは、一応概要書の中であるんですが、ただ、なぜここは改修にして、こちらは改築するのかとか、そういったところまでのコンセプトの資料としては載っていないと思いますので、ちょっとそこも全体計画、その辺りを確認させていただいて。

【委　　員】　そうですね。ちょっと全体にどういう考え方で、今のプロジェクトを進めるのかというところにつながるかと思いますので、お願いします。

【委　　員】　他いかがでしょうか。●●さん。

【委　　員】　今のお話につながるんですけど、多分１２ページに少し書いてあるのが、そのつもりなのかなと思っていたんですけども、全体の１３ページを見せていただくと、西側の１号館と５号館と、あとこっちらにもある植栽との関係というのが、同じ高校ですよね。なので、今の敷地の土地利用の構想に関しては、この東側のゾーンだというのは承知しているんですけども、農業高校として全体がどうなるかという図面が一切ない。

本来であれば、この建物の改修の部分は、例えば１７ページとかあるいは１９ページとか断面は大丈夫なんですけども、農業高校全体の植栽計画との兼ね合い、バランスみたいなものが分かる図面で、かつ今お話があったように構想的なことだったりとか、ゾーニング的なことだったりとか、今ちょうど１２ページの上に書いてあることが具体的にどの部分でどう起こっていくのかというのが、ちょっと模式図しかないので、そこをちょっと図面に落として、全体図面に落としていただく資料が頂きたいなというふうに思います。

【事 務 局】　ちょっと西側の敷地についても、時期まで聞いてないんですけども、またこちらのほうも建て替えていくような予定というのを聞いていまして、恐らく今あるものとの兼ね合いというよりかは出来上がるものも含めた上での構想になるのかなと思います。

【委　　員】　これが最初の呼び水で、これに踏襲されて西側が変わっていくという理解のほうがいいですか。

【事 務 局】　そこまででているようであれば、少し求めたいかなと思うんですけど。

【委　　員】　であれば、なおさら、ここの色合いなどの計画が、隣との兼ね合いでどういうふうにつながっていくのかなというのもあるのかなと思うので、そこまでぜひ考えていただいた上での計画がよろしいかと思います。

【事 務 局】　そうですね、ちょっと詳しい図面とか出てこないかもしれませんが。

【委　　員】　ゾーニングでも大丈夫です。

【事 務 局】　考えというか、そういうところだけでもよろしいでしょうか。

【委　　員】　はい、お願いします。

【委　　員】　他にいかがでしょうか。

【委　　員】　すいません、今のに関連して１２ページのところの、③の将来の西敷地計画を考慮し、渡り廊下で接続可能な計画というのは、中にある渡り廊下とかパースで渡り廊下があったのは見たんですけど、それとは違う、この渡り廊下というのは何の渡り廊下ですか。

【事 務 局】　こちら西側敷地の渡り廊下ということになりまして、今回は東側に建て替えている形になるんですが、図面上で言うと例えば１５ページ、図面の真ん中より左上で、それぞれのスパン丸のＸＢ３とか書いてあるところなんですが、点線で廊下のようなところが表示されておりまして、こちらで下の道路を渡って西側の道路、今後は西側のほうで建てる建物に渡るというところになります。

【委　　員】　この建物が、分かりました。この部分のことなんですね。

【委　　員】　ここも建て替える時にということですね。

【委　　員】　分かりました、ありがとうございます。

【委　　員】　他にいかがでしょうか。

【委　　員】　逆にすみません。今のお話で言うと、それじゃ例えば２３ページの外構図でいうとどこら辺に当たるのかというものが、角のところですかね。

【委　　員】　ベンチの置かれている辺りのちょっと右に。

【委　　員】　そうです。だから、ここもそういうことになると大分、もしかして渡り廊下の影響を受けるかもしれないということなんですよね。なので、植栽のところにも渡り廊下の位置を、将来的にはそのようになると、そういうときに書き込んでおいてもらえればと思います。

【委　　員】　●●さん。

【委　　員】　今の議論の延長みたいな話なんですが、１２ページのコンセプトで示されている農高プロムナードというのは、改修棟と改築棟の間の空間ということなんですよね。とても不思議なのは、その言葉は以降の例えば２３ページの外構図とかに、当然ながら農高プロムナードとか農高広場とかって示されて、それと共に追加資料で出ているような保全する樹木というのはどういうふうに配置されているみたいな説明がされているのかと思

いきや、樹木は書いてあるんですけど、これだけじゃなかなか読み取れないですよね。本当はそういうものをきちんとこの図面を通して書いておいたほうがよいのではないかなというふうに思います。

それで、その前提でちょっと、私ながらのやや不正確な理解かもしれないんですが、コメントさせていただくと、今、斜めにビュッとインターロッキングの舗装が入っていて、これ全然プロムナードの方向性と全く無関係で、この改修棟と改築棟を結ぶ渡り廊下みたいなものも、これを交差するようにあるんだと思うんですけど、これが本当にプロムナード的な空間で西側の敷地につながるようになっているのかどうかというのが、ちょっと気になりますね。

あんまりちょっと校内の外構のことに、こちらで口出すのはいいことないのかもしれないけど、少しその辺が考え方ときちんと整合するのかとか、実際機能的につながっていたらいいということで、渡り廊下設けているんだろうと思うんですけど、多分プロムナードの空間的な連続性を切断することになるので、少しどういう色彩でどのくらい開放的にするのかとか、そういうのもちょっときちんと考えられるとよりよいのではない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した。これはぜひ今後伝えていただければと思います。

【事 務 局】　現状で、ここの空間のイメージ図をつくらせるような話の方がよろしいでしょうか。

【委　　員】　多分この追加で出していただいた資料にも、恐らくいろいろお考えになって、可能な中で主要な樹木を保全して、新しい整備につなげていくのかお考えだと思うので、こういうことをちゃんと外構図とかで示しておいていただいたほうがいいんじゃないかなと思いました。もちろんパースを描いていただくのを妨げるというものではございません。

【委　　員】　多分正門から入ってちょっと行って、角度を振った眺めを見たいという感じかな。２６ページだと建物しか見えないので、ここから少し左に振った角度のプロムナードの全景を見せたものだったほうが分かりやすいかもしれないですね。ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。●●さんどうぞ。

【委　　員】　体育館棟の色というのは今回変えるんでしょうか。体育館棟がＮ６とい

う数字になっていますが、他の建物がＹ系の色になっていて、「ケヤキ並木と調和した街並みを形成する」というふうにあるので、Ｎ６だとコンクリートのグレーでも多少０．５とか色味が入っているので、完全なNだとちょっと青みを帯びて人工的な感じがすると思うので、０．５でも黄色味かＹＲかなんかを入れたほうがいいと思います。

【事 務 局】　事業者の方に伝えさせていただきます。

【委　　員】　ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

【委　　員】　もう１点だけ。あと同じあれで、屋上設備の目隠しが１０Ｙ８．５／０．５となっておりますが、どうせ目立たないようにするのであれば、むしろ明度を抑えて、７とか６とかにしたほうが遠くから見てもあまり目立たなくていいかなと思います。

以上です。

【委　　員】　ありがとうございます。他いかがでしょうか。

【委　　員】　多分この会議以降、これからだと思うんですけど、２３ページの図面と、それから後からいただいている植栽の伐採計画図とか、具体的に樹木がどこに落ちているかということを示している図面で、特に周辺の道路とか通路、歩道関係のところが、先ほども同じような話なんですけど、多分２３ページだと少し半円というか、多分座ったりすることを想定している場所なんじゃないかなというのが道沿いにちょこちょこあるんですけど。これがこの植栽の関係とどういうふうに、何かちょっと重なっていてうまくそこが落ちるのかしら、みたいなところが時々あって、この空間のイメージ、何か多分通行人の方が座ったりするのかという、いわゆる開き方のイメージがちょっと分かりにくいので、このあたりは結構、向こう側にも出てくる話なのかとか、先ほどの話でもうちょっと繰り返しになっちゃいますけど、もう少し具体的な敷地境界線の断面みたいなのを教えていただければと思います。

【委　　員】　特にこの引っ込んで植栽が１本植わっているとか。

【委　　員】　そうですね。ちょっと八重桜とかとバッティングしないのかなとかいう、ちょっとよく見るとぶち当たりそうなので。

【委　　員】　もう少し拡大して詳細が分かれば。

【委　　員】　そうですね。

【委　　員】　はい。他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、この件につきましても、今日が第１回目ですので、幾つか宿題が出てきましたので、よろしくお願いしたいと思います。ありがとうございました。

それでは、続きまして、日程第３、令和６年度第６号議案「景観構想の変更」日鋼町地内について、まずは事務局からのご説明をお願いします。

【事 務 局】 それでは、日程第３、景観構想の変更につきまして、ご説明いたします。

本件は、令和３年に土地利用構想及び景観構想が提出され、本審査会で審議した案件の変更になります。

本件は、事業者から当初の内容から変更する旨の相談があり、土地利用が大きく変わることがないものの、景観上の変更が見受けられたことから、１１月２９日付で景観構想の変更の届出があったものです。そのため、景観の変更に対し本審査会に改めて諮るものになります。

それでは、資料に基づきましてご説明いたします。資料中央下にページ数が示してありますのでご確認ください。

資料１ページをごらんください。

こちらは、令和３年度に当該地の大規模開発事業に対する助言とそれに対する対応・見解となっております。

開発事業者は当初と同じＢｅｔａ　Ｉｎｖｅｓｔｍｅｎｔ　Ｊａｐａｎ株式会社で、主な土地利用目的は、データセンターになります。

番号１、当該地は、すずかけ公園に隣接していることから、緑の連続性に配慮し、公園利用者や歩行者からの見え方に配慮した計画とすることについては、後ほど図面において説明いたしますが、道路側敷地南東部分に緑地を前回計画より増やすことにより公園利用者や歩行者からの見え方に配慮する計画を行うとのことです。

番号２、府中市景観計画や府中市景観ガイドラインに則し、分節化や外壁素材の選定並びに形態、意匠及び色彩の工夫等により、周辺環境との調和を図り、良好な景観の形成に資するものとすること。

なお、今後の設計にあたり、外壁のサンプル等により詳細な検討を行うことについては、外壁は周辺建物と調和する白をベースにした基本色のマンセル値に沿った計画とし、一部景観条例範囲内でのマンセル値の計画でアクセントを設ける色構成とするとのことです。

番号３、夜間の照明計画はすずかけ公園及びすずかけ通りからの見え方

に配慮し、適切な外構及び建築物の照明計画を行うことについては、道路側の外構部分にはポールライトを計画し、夜間も不気味な印象を与えないような照明計画とするとのことです。

番号４、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については、エネルギー設備はエネルギー高効率の設備の設置を行い省エネルギーに配慮します。

また、保安用発電機の設置を行うことで災害時の対策を行うとのことです。

番号５、雨水計画については、災害対策として雨水の流出抑制に努めることについては、雨水計画については敷地内全浸透の計画とし、流出抑制を行うとのことです。

番号６、府中インテリジェントパークまちづくり協議会と協力し、快適な都市環境の確保に努め、良好な景観と環境を維持することについては、原則、景観条例にのっとって計画を行い、良好な街並みを維持するようにまちづくり協議会と協議していくとのことです。

資料２ページをごらんください。

こちらは、案内図でございます。赤線で示している部分が事業区域となっております。

資料３ページをごらんください。

敷地周辺の状況写真でございます。

写真１～６は、事業区域東側の市道すずかけ通りから撮影したものになります。

写真⑦は、すずかけ公園南側に接する市道５―２２８号から撮影したものになります。

写真８～１２は、事業区域西側の市道５―２０１号から撮影したものになります。

資料４ページをごらんください。

こちらは、土地利用計画図でございます。前回から変わったところについてお伝えします。

計画建物の配置が若干ではあるものの南側へ移動したため、その分すずかけ通りとの間の緑地が減っておりますが、南東側に緑を新たに設置する

ことで連続性を確保いたします。また、防火水槽、守衛所、駐輪場、駐車場の配置が変更となっております。

資料５ページをごらんください。

５ページから１５ページは、平面図でございます。

続きまして、資料１６ページをごらんください。

１６ページ及び１９ページは、立面図でございます。

色彩につきましては、前回は外壁色をマンセル値１０ＹＲ８／１．５、１０ＹＲ５／１としておりましたが、今回は外壁色を７．４ＧＹ８．７／０．３、１．２ＰＢ６．２／０．４、Ｎ４．５と変更しております。

資料２０ページをごらんください。

こちらは、周辺状況立面図となっております。

資料２１ページをごらんください。

２１ページ及び２２ページは、断面図となっております。

資料２３ページをごらんください。

こちらは、緑化計画図となっております。

資料２４ページをごらんください。

こちらは、当該地の東側からすずかけ通り沿いのイメージパースでございます。

資料２５ページをごらんください。

こちらは、当該地の南西側からのイメージパースでございます。

資料２６ページをごらんください。

こちらは、２４ページと同じ東側からの夜間のイメージパースでございます。

資料２７ページをごらんください。

こちらは、２５ページと同じ南西側からの夜間のイメージパースでございます。

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】　ご説明いただきました。

それでは、ご質問、ご意見。

【委　　員】　確認ですけど、これは令和３年のときに議論した案件ということですよね。建築物の配置はたしか変わったという話だったんですけど、規模や形

状については変更ないという理解でよろしいんですか。

【事 務 局】　こちらそうですね、配置も若干南側に８０センチ程度下がったところで、高さなど、そういったものについては変わらないというふうになっております。

【委　　員】　まず、分かりました。

【委　　員】　他にいかがでしょうか。はい。

【事 務 局】　今ちょっとスクリーンのほうに映させていただきましたのが、前回、今年の２月に一度報告させていただいたときのイメージパースになります。こちらがすずかけ公園とすずかけ通り側のイメージパースです。

【委　　員】　いかがでしょうか。はい。

【委　　員】　変更なので、変更前の図面も欲しかったんですけど、それってパッと出たりしますか。

【事 務 局】　はい。

【委　　員】　どれくらい動いているのかがちょっと分かんないんですけど。あと何か防火水槽、たしか全然違うところにありましたよね。

【事 務 局】　令和３年から何回か変更がございまして、令和３年にやったときと、その後、今図面の北側の、右側の建物。こちらが今年の２月に変更の相談を受け、審査会で報告させていただいたものになります。

確かに防火水槽の位置ですとか、防火水槽が当初は、この入口のすぐそばにございました。今回につきましては、少し左上というか、北西側に防火水槽の位置が変わっています。

あと守衛室、守衛所が当時なかったものを、今回守衛所を作成しているので、それができた関係で駐輪場ですとか駐車場の位置が少し、それの影響で変わっているということになります。

【委　　員】　すずかけ公園側に少し下に動いて、今これで言うと、図面で言うと右下の南東のところに少し緑地帯を増やして、要は１枚薄くこっち側に寄せたみたいな、何かそんな計画という変更ですかね、緑地帯に関して言えば。南側のすずかけ通りとの、ちょっと近寄ってきた分、この角のところの使われ方というかイメージがちょっとよく分からないんですけど。

【事 務 局】　右下ところで。

【委　　員】　はいはい、この暗くなって。

【事 務 局】　植栽が見えたあたりのイメージが分からないということですか。

【委　　員】　そうですね、こっちどんな感じの、どういう植栽があって。

【事 務 局】　今のパースからだと少し分からないという。こちらのほうが見たり。

【委　　員】　なんか緑、塗った面積が増えただけのイメージなんですけど、それが低木なのか中木なのかとか、少し、単に植栽だけなのかちょっと入り込めるのかとか、その辺りと―すずかけ公園との兼ね合いと、先に助言している１番との折衝について教えてください。お願いします。

【委　　員】　はい。そこは次回、資料をお願いします。他いかがでしょうか。

【委　　員】　そうですね、このプロジェクトにコメントする機会はもうあまりないと思うので、ちょっと個人的な意見でも再度申し上げておきますけど、果たして、この建物って天空率まで使い、階高を６メーターとかという膨大な階高で大きいボリュームのものを建てているんですけど、果たしてどのくらいの昼間人口がいる建物なのかなと思います。個人的には、法的には可能だと思いますが、このインテリジェントパークで定めている地区計画の精神に、どれだけ合致したものなのかを私はかなり懐疑的に見ています。

ただ、可能だから建ってしまうというのは仕方がないと思うんですが、本当に地区計画を定めて、建築基準法で定める基準よりも、より高い水準のものを建てようということに対して、こんな規制上可能だから建ててしまうんだといって、こんな大きいボリュームのもの、ほとんど人が寄りつかないような建物を本当に建てるのがいいのかどうかは、かなり個人的には疑問に思っています。

以上です。

【委　　員】　これまでの議論の中でもそういう疑問は随分出てきていましたので、そのあたりは、本当は市からもう少し協議会とのやり取りをして、明確な回答がいただけるといいなという気は私もしているので、これからの宿題なのか。

じゃ、地区計画の精神て何だったのかというあたりが、どこかに行ってしまっているのかもしれないですね。協議会の人たちにとっても、そんなにあってもなくても何となくなっていないかという心配は私も持っていますので、ぜひその辺りの見直しをしていただく、できるんだったら見直しをしていただいたほうがいいかなと思います。ご意見ありがとうございます。

他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、もう少しやり取りが必要かと思いますので、これにつきましても継続審議いただきたいと思います。事務局は宿題よろしくお願いいたします。

では、日程第４、その他につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

【事 務 局】　１点目として、継続案件である土地利用構想及び景観構想「日鋼町地内」日鋼団地の建替えについて、現状の報告をさせていただきたいと思います。

【事 務 局】　それでは、日程第４、継続案件の報告につきまして、ご説明いたします。

本審査会におきまして、現在継続中の案件の報告をさせていただいております。

案件は、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）の１件となります。

本件におきましては、現在、市と事業者で協議中ではありますが、以前の報告より期間が開いてしまったことから、現時点での状況について報告させていただきます。

それでは、資料に基づきましてご説明いたします。

事前協議シートと図面のページ番号は個別に右下に示してありますのでご確認ください。

事前協議シートの資料１ページ及び２ページをごらんください。

こちらは７月の審査会での報告時に示した事前協議シートになります。当時は２ページの前回からの引継ぎ事項については記載しておりませんでしたが、事業者より記載があったため説明いたします。

番号７のＡ棟とＢ棟の間に貫通通路を設置することについてですが、図面の１ページをごらんください。

こちらは土地利用計画図でございます。安全面や防犯面の観点からＡ棟Ｂ棟間には設置できないとの見解となっておりますが、北側保留地との間に設置してある貫通通路に加え、歩行者の安全性に配慮し、南側にも自主管理歩道を造ることとしております。

事前協議シートの８番、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についてですが、図面の１ページを

ごらんください。以前の計画からまとまった空地が確保できるよう北西側の受水槽及び駐車場の位置を変更しております。今後子供たちが遊べる広場のようなものだけでなく、防災機能やコミュニティー形成に寄与するような計画を検討していくと聞いております。

事前協議シートの９番、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についてですが、図面の１ページをごらんください。

当該地北東側の保留地内ではあるものの、教育関連施設予定地と描かれた場所に保育施設や学童クラブなどを設ける予定としております。規模などについては今後関係部署と協議していくとしております。

図面の２ページをごらんください。

こちらはコンセプトになっておりますが、前述の南側の歩道を路園の緑、北西部にさくらみち広場を設ける、北西の保留地内に教育関連施設を設置することとしております。場合によってはミニスーパーなどの地域貢献可能な施設も検討していくとのことです。

事前協議シートの１０番、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についてですが、図面３から６ページをごらんください。こちらは、立面図となっております。

色彩につきましては、前回は外壁色をマンセル値２．５ＹＲ６／１．５、１０ＹＲ７／３としておりましたが、今回は外壁色を２．５ＹＲ６／１．５、１０ＹＲ８．５／０．５と変更しております。

図面７ページ、８ページをごらんください。

こちらは、色彩意匠の事例を示したもので、現段階では色彩等の検討が難しいものの、今後このような事例のように検討していくとのことです。

以上で説明を終わりますが、ご意見等があればいただきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

以上です。

【委　　員】　今日は審議というより報告なんですけれども、何かありましたら。前よりは少し検討が進んだかと思いますがいかがでしょう。言っておくべきところがあったらお願いします。

【委　　員】　２ページ目の共用施設予定というところと、１ページ目の図面でいうと共用という、細かい壁がそのまま残ってきているんですけど、これは構造

上はやっぱり真ん中に要は分節するようなイメージなのか、まとまってできそうなイメージなのかというのもちょっと、今日は４つ共用と書いてあるんですけど、図面上。こんなイメージになるかというのを、もう少し分かるように検討いただきたいなというのがありました。

この手の話でいうと共用部分を出して、テナント的に外に出すみたいなことがよくありがちなんですけど、もう少し柔軟に最初から計画していく上では、多分ちょっとパーツで４つということよりは、もうちょっと面積のやり方だったりとか、中のプランニングの可変性だったりとかも必要になっていくだろうと。最初の想定から大分変わっていくので、長い期間住み続ける。その辺りの共用と書かれている４スパンの在り方を、もう少し丁寧に検討いただいたほうがいいかなと思います。

あと教育関連施設は、多分担当のところと調整されているとは思うんですけれども、恐らく保育園のほうは大分余ってくるんじゃないかなというふうにも思いますし、認定こども園なのかとか、その辺も結構それによって大分動きが変わると思うので、教育関連施設予定地に委ねるのか、もう少しこの内部の方でもそのあたりも考えるとか、ということもちょっと考えていただいたほうがいいかもしれないなと思っております。そこは他部署と調整だと思いますけど、よろしくお願いします。

【委　　員】　ありがとうございます。

他いかがでしょうか。いいですか、今日は聞いておいたというだけでも。

【事 務 局】　ちょっと一応今●●先生のお話の中の、まず一つ、共用施設の関係なんですけれども、おっしゃるとおりだと思っていまして、今の状態ですと、まず外からの人がなかなか使えないような形態になっているのかなというふうに我々も考えていまして、そういったところもできないのかというところも含めて、今まだ協議をしているところでございまして、おっしゃるとおりだと思っています。引き続き協議させていただきたいと思っています。

ということと、保育施設については、府中市のほうでも、待機児童ゼロというところになっているところもありまして、ただ、社会情勢がかなり変わっている状況があって、女性が働くような形になってきている中で、子供は減っているんだけれども、実際の保育需要とか見えない需要的なものもあるというところなども、主管課としてはおっしゃっているところが

ありまして、今時点で整備をするという方向で進めるのがいいのか、それとも、まだこの計画というのはかなり先の計画になっているところもありますので、その段階での保育施設の整備というのを検討したほうがいいのか、あるいは府中市の場合は保育施設の整備に代わって費用負担という考え方もあって、場合によっては、その費用負担でもらったほうがいいんじゃないかというところも含めて、ちょっと検討させていただいているところもあります。

ただ、学童クラブについてなんですけども、子供が減っているから学童も大丈夫なんじゃないかという考えもあるにはあるんですけども、府中市におきまして今の日鋼団地という位置づけが、府中第一小学校が中心地の学校のところでございまして、学童が足りない状況になってございまして、そういった状況もあるので、学童は費用負担ということでの開発指導要綱の中にはなっているんですけども、施設整備ができないかというところについても我々としては協力していきたいと思っていまして、なので、教育関連施設というのがどういった形にするのがいいのかというところも、まだ協議をさせていただいているところでございます。

ちょっと今、状況としては、そういう状況でございます。

【委　　員】　ありがとうございます。

【委　　員】　承知していますので。

【委　　員】　他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

【事 務 局】　ご意見がないというところであれば。一応課題になっていた貫通通路の話があると思うんですが、今、貫通通路につきましては、もともと市のまちづくりとしての考えとしても、地域の住民、西側の住民の方からも言われているのが、当初示してあったすずかけ通り、この建物と建物の間に通路ができるというところが望ましいというふうに考えているところで、そちらについては協議を進めているところでございます。

しかしながら、こちらの日鋼団地の組合のほうのお話でいきますと、もともとは一団地認定があるという中で、共用的に使われてしまっていたという状況があって、地域の方々がある意味一団地認定で決まっているものでもないのに勝手に通り抜けている状況があるんだというのが日鋼団地側の主張でございまして、ただ、我々は一団地認定というところで位置づけているもので、こうした中を通り抜けできないような仕組みになっている

一団地認定というのは、基本的にはしていないんじゃないかと思っているところなんです。

ただ、そこについては当時の資料も、当時の基準からも読み取れないところがございまして、日鋼団地の主張も受け入れなきゃいけない部分というのはあるのかなと思っているところでございます。

また、日鋼団地のほうで、こちらを通る方というわけではないのかもしれないんですけれども、やはりマナーが悪かったりだとか、また防犯的な面として、通る方がというわけじゃないんでしょうけども、ちょっと空き巣に入られちゃったりだとかしている状況も出ているというところがあって、防犯面としてもこうした真ん中に通るというのは避けたいんだというのが、日鋼団地側の主張が今出ているところがありまして、なかなかここの協議について今難航しているというところでございます。

日鋼団地側のほうとしては、代わりにという部分ではあるんですけども、北側の東西通り道、これもともと案として出ていたところがあるんですけども、そこプラス南側の路園の緑という、すみません、２ページのところの、図面としては右側と言ったほうがいいですかね、地図上では南側になるんですけれども、この路園の緑というところも、もともと人が通れない形態の緑だったところを、もともと府中市の道として存在している道と併せて路園の緑としてここも通れるような形態にすることで、少しでも人が通りやすい形態ということで代替したらどうかというようなご意見も今出ていて、そうしたことも含めて今協議をしているというところになってございます。

今ちょっと協議をしている状況というところで、状況をお話しさせていただければと思いました。

【委　　員】　南側は通ってよくて、真ん中通っちゃいけないというのがあるんですか。論理が破綻しているような気もするんですけどね。南側だって住戸の目の前通るわけでしょ、人が。そこがうまくできるんだったら、真ん中だってできるような気がする。はい、分かりました。

他よろしいでしょうか。

それではまだまだ続くということですね、よろしくお願いします。

じゃ、その他のその他。

【事 務 局】　２点目といたしまして、次回の審査会についてですが、後日調整いたし

ます。以上になります。

【委　　員】　こちらで用意した議事は以上になりますのが何かほかに委員の皆様ありますか。

特になさそうですので、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たいと思います。どうもありがとうございました。

会　　長

●　●　●　●

委　　員（●●委員）

●　●　●　●