

平成26年度 第2回

府中市都市計画審議会議事録

平成26年8月6日開催

府中市都市計画審議会
議事日程

平成26年8月6日(水)午後2時30分
府中市役所北庁舎3階第1・2会議室

日程第1 第1号議案 府中都市計画地区計画白糸台三丁目地区地区計画の決定に係る原案

日程第2 その他

午後 2 時 3 0 分開会

【楠本計画課長】 それでは定刻でございますので、ただいまから府中市都市計画審議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、都市整備部まちづくり担当参事の深美よりご挨拶を申し上げます。

【深美都市整備部まちづくり担当参事】 委員の皆様、こんにちは。都市整備部まちづくり担当参事の深美でございます。本日はお忙しい中、また大変暑い中、会議のほうにご出席を賜りまして、まことにありがとうございます。

本日はご審議いただく審議事項が 1 件になりますが、よろしくご審議を賜りますよう、お願い申し上げまして、簡単ではございますが、挨拶とさせていただきます。よろしくお願い申し上げます。

【楠本計画課長】 それでは、 会長、よろしくお願いいたします。

【議長】 では、これから会議に入っていきたいと思います。

会議を開催するにあたりまして、本日の委員の皆様方の出欠状況でございますが、 委員と 委員から欠席というご連絡をいただいております。

また、本日の会議の開催の可否でございますが、定足数に達しておりますので、本日の会議は有効に成立しております。

次に、本日の会議の議事録の署名人についてでございますが、府中市都市計画審議会運営規則第 13 条第 2 項に、議事録には議長及び議長が指名する委員が署名するものとする規定されておりますので、議事録署名人については私のほうで指名させていた

だいてよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

【議長】 ありがとうございます。異議なしということございますので、私のほうから指名させていただきます。

それでは本日の議事録署名については、議席番号10番、委員、議席番号11番、委員をお願いいたします。よろしくをお願いします。

続きまして、本日の審議会を開催するにあたりまして、傍聴希望者が2名ございます。傍聴を許可してよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

【議長】 異議なしということで、許可をいただきましたので、傍聴者の入室まで、しばらくお待ちいただきたいと思えます。

(傍聴人入室)

【議長】 では、議事日程に従いまして進めていきたいと思えます。

日程第1、第1号議案、府中都市計画地区計画白糸台三丁目地区地区計画の決定に係る原案を議題といたします。

それでは議案の説明をお願いします。

【酒井計画課都市計画担当主査】 それでは、ただいま議題となりました第1号議案、府中都市計画地区計画白糸台三丁目地区地区計画の決定に係る原案につきまして、ご説明させていただきます。

本件につきましては、本市の東部に位置する白糸台三丁目地内の約0.6ヘクタールの土地について、緑豊かなゆとりある市街地環境を創出するとともに、交通ネットワークに配慮し、周辺と調和した良好な居住環境の形成を目的として、都市計画法の規定に

基づき地区計画の原案を作成するものです。

なお、本原案の内容は、府中市地域まちづくり条例の規定による当該地区の権利者からの申し出に基づくものです。これまでに、この地区計画の申出制度に基づき6地区、約19.5ヘクタールの地区計画が決定されておりまして、本地区が土地計画決定されますと、計7地区、約20.1ヘクタールとなります。

それでは、議案の詳細につきまして、前方スクリーンにおいてご説明させていただきます。スクリーンをご覧ください。

こちらは資料4ページに記載しております府中市の東部を示す位置図でございます。位置は白糸台駅・武蔵野台駅の北東、警視庁警察学校の西側に位置する白糸台三丁目地内の約0.6ヘクタールの土地で、図の赤色の区域でございます。

こちらは地区計画区域の航空写真でございます。図の中央に位置します黄色い線で囲われた区域が地区計画区域となります。

こちらは資料1ページに記載しております地区計画の目標でございます。本地区は府中市の東部に位置し、地区南側は甲州街道の沿道に面して自動車販売店が立地しておりますが、地区周辺は低層住宅を中心としたゆとりのある町並みが形成されている地区です。府中市都市計画マスタープランにおいては、低密度住宅ゾーンに位置づけられ、戸建ての低層住宅地を主体に落ち着いた雰囲気を持った良好な居住環境の形成を誘導することとしております。これらのことから、本地区では、緑豊かなゆとりのある市街地環境を創出するとともに、交通ネットワークに配慮し、周辺と調和した良好な居住環境の形成を目標としております。

続いて、資料1ページに記載しております土地利用の方針でござ

ざいますが、地区周辺の住宅地の環境に配慮した土地利用の誘導及び連続性のある景観の確保に努め、良好な市街地環境を形成することとしています。

こちらは資料 1 ページに記載しております地区施設の整備の方針でございますが、地区の動線として、安全で快適な区画道路を整備し、区画道路に面して環境緑地を配置することで緑豊かな町並みを形成します。また、地区の良好な環境を形成するため公園を配置し、適切な維持管理を行います。環境緑地は、原則として道路に面する敷地の部分の 2 分の 1 以上を緑化するものとします。ただし、やむを得ない理由があるときは、敷地内に同等の緑化を行うことで、これにかえることができるものとします。

こちらは資料 5 ページに記載しております地区計画図でございます。はじめに道路でございますが、灰色で示す道路は、都市計画法に基づく開発行為によって新たに築造される道路で、区画道路 1 として地区施設に位置づけます。次に青色で示す道路は、幅員 7.2 メートルの既存道路と北側隣地の歩道状空地に合わせて開発行為により拡幅する幅員 2 メートルの歩道を区画道路 2 として地区施設に位置づけます。公園につきましては、地区内の南西側でございます緑色で示す約 2 1 5 平方メートルの範囲を地区施設に位置づけます。環境緑地につきましては、地区内の緑色の点線で表記した幅 0.5 メートル以上の範囲を環境緑地として地区施設に位置づけます。

こちらは資料 1 ページに記載しております建築物等の整備方針でございます。緑豊かなゆとりある市街地環境及び周辺と調和した良好な居住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建

建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限及び垣または柵の構造の制限を定めることとします。

続きまして資料 2 ページから 3 ページに記載しております建築物等に関する事項についてご説明いたします。先ほどの建築物等の整備の方針でご説明いたしました 7 つの事項について定めております。

1 つ目の建築物等の用途の制限につきましては、建築することができる建築物として、一戸建ての住宅、二戸長屋及びこれらの建築物に付属するものとします。

2 つ目の建築物の敷地面積の最低限度につきましては 1 2 0 平方メートルとします。

3 つ目の壁面の位置の制限につきましては、建築物の外壁またはこれにかわる柱の面の位置は、道路境界線または隣地境界線から 0.5 メートル以上とし、これに加え、壁面の位置の制限が適用除外となる建築物または建築物の部分を定めます。壁面の位置の制限が適用除外となる建築物または建築物の部分につきましては、1 点目は外壁またはこれにかわる柱の面の中心線の長さの合計が 3 メートル以下で、かつ区画道路 2 に面するもの。2 点目は、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下で、かつ床面積の合計が 5 平方メートル以内であるもの。3 点目は自動車車庫で軒の高さが 2.3 メートル以下であるもの。これらのは適用除外とします。

4 つ目の壁面後退区域における工作物の設置の制限につきまし

ては、壁面の位置の制限が定められている区域のうち、道路に面する敷地の部分で緑を配置した環境緑地の区域には、門、塀、その他の工作物を設置してはならないこととします。

参考といたしまして、道路に面する敷地においては、区画道路に面する敷地の部分の2分の1以上を幅0.5メートル以上の緑化をすることになります。門、塀等を設置する際には、緑化をしていない部分または緑を配置した区域の敷地側に設置することとなります。ただし電柱または植物を支える支柱といった緑化に寄与するものにつきましては適用除外とします。

こちらは区画道路に面する敷地の工作物の設置のイメージ図でございます。環境緑地を0.5メートル以上配置した内側に門、塀等を設置した場合のイメージとなります。また、壁面後退につきましては0.5メートル以上確保する必要があります。

5つ目の建築物の高さの最高限度につきましては、当該地区は第一種低層住居専用地域で最高高さ10メートルの制限がございますが、北側に隣接する住宅地への日影などの影響をできる限り抑えるため、9.5メートルとしております。

6つ目の建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限につきましては、建築物の外壁、屋根及び工作物の色彩は、府中市景観計画の色彩基準に適合したものとするとともに、屋外広告物等を設置する場合には、周囲の景観と調和するよう色彩、形態及び設置場所に留意したものとすることとします。

7つ目の垣または柵の構造の制限につきましては、道路に面して設ける垣または柵の構造は、生け垣または透過性を有するフェンスとしますが、垣または柵の基礎の部分のうち高さが0.4メー

トル以下の部分については適用除外とします。こちらは垣または柵の構造の制限が適用除外となるもののイメージ図でございます。垣または柵のうち地盤面からの高さが0.4メートルを超える部分につきましては透過性を有するフェンスなどにする必要がございます。

今後の予定でございますが、関係権利者に意見を聴いた後に、公告、縦覧を行うとともに、市の住民及び利害関係人の意見を聴き、都市計画の決定に向けた手続を進める予定でございます。

以上で説明を終わります。よろしくご審議をお願いいたします。

【議長】 ありがとうございます。議案の説明が終わりました。

それでは審議に入りたいと思います。皆様方から何かご質問がございましたら、お願いいたします。

【委員】 幾つかの条件がある中で、120平方メートルの中に建物が建ちますよね。そして、門や塀については一応設置してはならないと、先ほど説明があったんですが、その中でも事例が出て、門柱のほかに緑化だとか、そういうことをして、その内側に塀とか、そういうのをつくるのはいいという例があったんですが、その場合に緑の部分が外になるんですけれども、とかく現状では道路面に対して緑化があって塀が内側にあるという場合のその管理です。木は自由に枝が伸びていくわけですから、当然のごとく、こういう表現では非常に恰好よく緑があって敷地があってとなるんですけれども、いざ管理となると、市民の人たちが歩行区分のところに木の枝が出てくるとか、そういうのがあって、いちいちそれを市がね、市民が言ってもなかなかうまくいかないでしょうから、当然市のほうに話が来て、それで市のほうが権利者に指示

をして改善をするというようなことが、これまでだというふうに思っているんですが。あえてこういう形でつくられていく新しい住宅については、一定のルールをして、やっぱり管理というものに対して地主さんにルール化するとか、そういったことが必要だろうというふうに思っているんですが、その辺は従来どおりのパターンなのか、何か考えがあるのか。その1点だけ伺っておきたいと思います。

【議長】 ありがとうございます。

【楠本計画課長】 外構部の考え方ですが、これは事業者側からのご提案もありまして、セミパブリックスペースを設けて道路から敷地側にかけてオープンなつくり込みをしながら、景観的な配慮をしていきたいということでございますので、そこにつきましては、景観法・景観条例にかかわる景観協定を行った中で、その管理についても、今、委員がご心配をされているようなところもフォローするような形でやっていきたいと、そのように考えております。

以上でございます。

【議長】 委員。

【委員】 話はわかるんですよ、話はね。現にこういう形で一定の住宅をつくって、家の周りに緑が確保されて、いざその管理となると、それなりの、木の種類にもよるんですが、いずれ大きくなっていくような木を植えた場合は、その辺が路上のほうに伸びてくるわけですから。そういう管理が、景観がどうのこうのという机上ではわかるんですけど、現場という立場からすると、それを誰が管理するかということ、市民の人から見れば、枝が伸びてきて

危ないなというような気持ちがあっても、それを直接本人が通ったときに市民が言うわけにいかないですから。市役所に言うなり、その管理を求めるわけだけれども、そういうのというのは、一定のルールで、せっかくこういうような形で居住される人の前から、こういう位置づけをするわけですからね。居住される皆さんにも、そういうことを徹底することが必要だろうと思うんです、これからの場合はね。特に府中市、市民協働という形で高野市長もとで新しい取り組みをどんどんしていこうというときですから、従来のようなパターンで、伸びたら市が行って管理してくださいというようなシステムよりは、一定のこれだけの区域を住宅街にするわけですから、そういったことをやるべきだと思うんですけれども、その辺よく考えてね、やったほうが良いと思うんですけど。今の答弁だと、従前のパターンですよ。それはそれでわかるんですけど、その辺もう少し、新しい方式でどうしていくかということがあったら教えてください。

【議長】 事務局。

【楠本計画課長】 従前の制度も利用していきながら、委員ご心配の部分というの、現実に10年前くらいの開発では、発生しているのが現状でございますので、これから地域まちづくり条例に基づきます開発協議があります。こういった中で自治会の管理規約についても、市として言及しまして、また、公園が入っておりますので、公園ですとか歩道の管理も含めて、市のほうで協働のまちづくりをするということになっておりますので、ご協議をさせていただきたい、そのように考えております。

以上でございます。

【委員】 前向きに、トラブルが起きないようにしてください。

【議長】 何しろ植栽は5年、10年と経ちますと、かなり大きな植栽になってしまいますので、そのあたりを考えてね。他に、
委員。

【委員】 今回、地権者からの申し出の地区計画ということで、地権者から申し出のエリアでかけるということ、これは非常にいいことだというふうに思っているんですが。せっかくその地区計画をかけるということであれば、今回は整備計画までかけてしまうわけですが、方針でかまわないと思っているんですが、周辺の開発に、既に開発されているところもですね、なるべく地区計画の網をかけながら、建築協定などあるのかもしれませんが、なるべくその地区計画できっちりとそういった地域づくり、よいまちづくりに誘導していくということが必要じゃないかと思っています。ですからこのほかに、例えば、航空写真がありましたけれども、東側の開発ですとか、南側のまだ開発していないところとかですかね。そういったエリアというものを、もう少し幅広に、基本的には地区計画というのは明確な建築物を利用しながらかけていくというのが一般的なので、そういった意味では少し幅広にとって、これは地元のご理解を得なければいけないということで市役所さんも大変だと思っていますし、また、地権者さんにもスケジュールがあるのかもしれませんが、ぜひそういったことを、この件について、特にどうのこうのということではないんですが、そういった努力をしていただけたらと思います。今回の中で、こういったその取り組みがされたか、ご説明をいただいて、今後に向けて、どういうふうにしていこうかというのだけ、教え

ていただきたいと思います。

【塩澤計画課長補佐】 当該地の南側が日産自動車の販売店になっておりまして、もともこの開発区域が同じ日産自動車の土地になっておりまして、私ども府中市としても、できれば南側一画を含めて地区計画をかけられないかというご提案は当然させていただいたところですが、相手の事業者としては、今回はこの区域ということでの、また時間的な制約等もありまして、今回このような形になったんですけれども。府中市としても、委員おっしゃったような考えでいたんですけれども、結果的にはこういう結果になってしまったというところです。

以上でございます。

【委員】 努力していただいているというのは非常に有り難いと思っていますし、ぜひ引き続き取り組んでいただけたらと思っています。方針だけでもいいのでね。地区整備計画までは大変だと思うので、方針だけでもかけることによって、地域の方にも、そういう取り組みを促すことにもなるのかなというふうに思っていますので、ぜひ引き続き努力していただきたいと思います。よろしくをお願いします。

【議長】 ありがとうございます。他にご質問はございませんか。

【委員】 現地を見てないんで申しわけないんですけども、何点かお尋ねしたいんです。

まず、説明で関係権利者ということがありましたが、関係権利者というのは、1人というか1企業ということによろしいんですか。それとも複数あるのかどうか、その確認です。

それから、最低面積が120平方メートルということになって

ますので、これはそれでいいと思うんですけど。以前別のところで110平方メートルだったか100平方メートルだったか、もうちょっと少ない面積の指定をされた地区計画があったような記憶があるんですけど、そのあたりどうなのか。その120平方メートルというのは、府中市としてはそういう方針で今後もいくとかということも含めて、それとも120平方メートルをずっと通しているんだというのだったら、そうなんですけど、以前ちょっと違う地区計画があったような記憶があるので、そのあたりをあわせて教えていただければと思います。

あとは確認なんですけど、道路とか公園、あと環境緑地等については、関係権利者のほうで整備をして府中市に寄付してもらえということによろしいんですか。その確認と、最後に、道路や公園や環境緑地を除いた部分は、原則として戸別の住宅になるのかなという感じがするんですけど。それ以外にできるものがあるのか。ないとすれば戸別の住宅この120平方メートルで考えた時に、おおよそ何世帯ぐらいできるのか、そのあたりを伺いたい。

以上です。

【議長】 事務局。

【塩澤計画課長補佐】 1点目の関係権利者の件でございますけれども、この黄色の枠がかかったところは1人の事業者の敷地になります。

次に区画割りの120平方メートルの件でございますけれども、府中市開発事業に関する指導要綱では、容積率が100パーセント以下であれば110平方メートル以上ということで指導をさせていただいておりまして、今回は事業者の計画で120平方メー

トルという区割りで39区画を計画しておりまして、府中市としても、この地区については120平方メートルを担保していきたいということで120平方メートルとさせていただいております。今後としましては、府中市地域まちづくり条例の指導要綱の中で110平方メートル以上という形で今後指導させていただきたいと思っております。

あと、ここにあります道路とか公園ですとか環境緑地の件でございますけれども、道路と公園に関しましては市のほうに寄付、帰属される予定でございます。環境緑地に関しましては、市民の方が維持管理していくという位置づけになっております。

以上でございます。

【委員】 39ですね。わかりました。そうすると、この120平方メートルというのは、ここに限ってということで、今後、府中市の通常は110平方メートル以上ということでやられるということで、わかりました。事業者の考え方ということなんですね。

一つ最後に確認なんですけど、39世帯ということで了解しました。公園についてなんですけど、公園はいろいろあるんですけど、どのような公園にするかということについては、どのような話がなされて、それで、それは市のほうから要望出したりとかということがあるのかどうか。あと、街路樹も植えるんですけどか。そのあたりの、街路樹ないんだったらいいですけど、あるんだったらどんな樹木やるかとか、そのあたりがどういうふうに進められているのか。教えてください。

以上でございます。

【角倉公園緑地課長】 公園につきましては事業者との協議の中で、

まずこの地区について地域の特性を考慮した中で、公園としては開発事業の6パーセントを公園施設ということでございますけれども、周辺に歩道を設置するということでもございましたので、公開の空地、いわゆる歩道空地を合わせまして全体で6パーセントの公園を設置をしているところでございます。公園としましては、この地域では215平方メートルの公園を確保しましたので、広場として全体の公開スペースの3.59パーセントを公園として取ってございます。そのほか周辺の歩道状の面積としまして145.86平方メートルを足しまして、全体で6パーセント以上の公園空地として確保してございます。

以上でございます。

【楠本計画課長】 土地利用は、府中市地域まちづくり条例に基づきます府中市土地利用調整審査会ですとか、府中市景観条例に基づきます府中市景観審議会のご意見を踏まえて、そういった指導をさせていただいていますが、中のスペックにつきましては、公園の中に、こういったものを入れるかということにつきましては、これから開発協議の中で詳細に詰めてまいりたいと。ただ、考え方といたしまして、市民協働のまちづくりで公園につきましては、市民の皆さんと一緒に管理して愛着を持っていただくというところもございますので、そういった方針を持ちながら調整をしてまいりたいと、このように考えてございます。

以上でございます。

【委員】 ラストにそのことで一言だけ。今、お話のあったとおりだと思いますから、公園については、実は昨日市制施行60周年記念事業の子ども市議会というのをやりまして、子どもさんから

いろんな質問があったんですけど、結構公園に関する質問、要望というのが、かなり件数が多かったものですから、そういう意見も取り入れられるところはしっかり取り入れていただいて、やっぱり、ただ面積を確保すればいいよと、ただ公園をつくれればいいよということではなくて、しっかり利用する皆さんに愛される、喜んでいただける、そういう公園していただくようによろしくお願いをしたいと思います。

以上です。

【議長】 ありがとうございます。 委員、どうぞ。

【委員】 二つほどございまして、先ほどの公園ということに関連しますと、公園の一つの機能として、何か地震対策の機能として使えないだろうか。例えば、ここはたまたまそれほど大きくないと思うんですけども、貯水タンクの問題とか、それから備蓄倉庫だとか、それから例えば、道路が渋滞したとき、救急車だとか消防車、そういうものを出入りができるような構造にするとか、いろいろ提案はあると思うんですが。ここの公園に限らずこの府中市の中の公園を全体的に一度活用を、もう少し活用するような形で何か案があるんじゃないか。例えば、今言われています高齢化社会の高齢施設の施設が足りないというところで、公園というものを何か一部ですけれども、公園に活用して、そういう施設に公園を利用するとかということも可能なんじゃないかと。

私は個人的な考え方ですけれども、公園というのはそもそも、今の公園は多分明治維新後に出来上がったもので、それまでは殿様が個人的な形で枯山水だなんだという庭を持っていたものが、明治維新に変わって、一つの皆さんの所有物として公園が成り立

った。そのときには全員が、その地域なり何なりの全員の希望があって利用していた。当初は子どもたちの遊具がたくさんあって、今は遊具とかそういうものじゃなくて、もうちょっと社会の要求というのは違ってきているんじゃないだろうかと思います。ここに限らず公園の活用というものについては、ご一考いただきたいなということをお願いしたいんです。

それからもう一つは、これはお尋ねなんですけれども、今回、道路が地区内で車道と歩道ができているんですけど、どうしても私のイメージでは、これから道路に関連しては、車道、歩道、自転車道という三位一体の考え方を取り入れてもらえないだろうかと。今回については、この中で地区の中も歩道はございます。歩道の中は自転車も使えますよというお話だろうと思いますが、特別その自転車道については、ここの地域に限って言えば、どういうお考えであられるのか。それだけをお聞きしたい。

【塩澤計画課長補佐】 まず1点目の公園の防災的な機能というところで、計画の中では公園の中に80立方メートル、80トンの防火水槽を地下に埋設するという計画になっておりまして、それが防災的な機能で有効的に活用できるかなというふうに思っております。

あと自転車道の考え方ですけども、この区画道路2に関しまして歩道が設置されるわけなんですけども、道路交通法の改正で自転車は基本的には車道を通るといような考え方になっておりまして、今回のここの歩道に関しましては、いわゆる自転車と歩行者が共有できる交通規制にはなっておりませんで、基本的な考え方としては、道路交通法に基づいて、この区画道路2に関しまし

ては、歩道はできますけども、自転車は車道を通るのが原則ではないかなというふうに思っております。

以上でございます。

【委員】 それに関連してなんですけれど、府中市で最近見かけるんですけど、車道の中に自転車のマークをつけて、この辺は自転車が走っていいと、これはすごくよろしいと思うんですが。それで市民としてちょっと不満なのは、どうしてあのマークの色が白のマーク、白色でしかできてないのか。今、自転車道路はブルーみたいなものを使われていますよね。それで歩道系というか、そういうものについてはグリーン系が使われていて、危険地域はレッド系と、何かはっきりしませんけれど。せっかく自転車系をブルー系でしたのなら、できればそういうものは統一されると、車を運転していても、ここは自転車を通るからということでちょっと注意もするような気持ちもするので。できれば、これはこの所管課ではないかもしれませんが、何かマークの色を統一されていかれると有り難いなという感じを思っているんですけれども。

【楠本計画課長】 地区幹線クラスの道路に自転車の専用レーンを設けるということは、ここ数年で取り組んできている状況でございます。市のほうも取り組んでいます。東京都を中心に各市集まって、いろいろどこをどういうふうにやるかというようところで会議体を持って、試行的に取り組んでいる状況でございますので、そういったものの統一化というのは、まだまだこれから行われるものであるのかなというふうに考えています。ただ、自転車、歩行者、自動車の安全に関しましては、交通管理者と十分に協議をさせていただきながら取り組ませていただきたいと思いますと考え

ています。

以上でございます。

【議長】 よろしいですか。 委員。

【委員】 確認ということでお伺いしたいんですが。この原案の3ページに建築物の高さ最高限度が9.5メートルとあるんですが、これは第一種低層住居専用地域ですよ。そうすると都市計画上10メートル、12メートルと制約されていますね。大分これ9.5メートルということで厳しくなっているんじゃないかと。私の経験だと、余り10メートル以下というのは聞いた例がないので。もちろん厳しいほうが私も有り難いと思っているんですが、その辺をお伺いしたいんですが。

【塩澤計画課長補佐】 確かに委員さんおっしゃるとおり9.5メートル、第一種低層住居専用地域10メートルの制限がかかっているところなんですけども、府中市地域まちづくり条例に基づいて、いろいろ近隣の方たちと、特に北側の方からいろいろお話がありまして、申し出を受けました事業者からのご提案に基づいて、こういう形になったんですけれども、一番は近隣の北側の住民といろいろ話し合った結果が、9.5メートルになったというような経緯でございます。

以上でございます。

【委員】 私ども住民としてはきついほうが環境にいいというのでわかるんですが。もう1点なんですけど、これは壁面の位置の制限ですね、2ページの。これは都市計画道路で1.5メートルですか、外壁の後退という、それもありますね。これも影響するわけですか。環境緑地で道路から0.5メートルというのを取ってまして、

それと後退で0.5メートルということ、1メートルということ
をカバーしているのかなと、そういう単純な見方で、今、見たん
ですが、その辺はいかがなんでしょうか。それだけ今気がつきま
して、1メートル、1.5メートルにしようということであったの
で、合計して1メートルということを取られているのかなという、
あくまでも確認ということ。私が言っていることが間違っ
ていれば、御勘弁ください。

【塩澤計画課長補佐】 敷地境界から0.5メートルの壁面後退な
ので、環境緑地帯からプラス合わせて1メートルという解釈では
なくて、敷地境界から0.5メートルの壁面後退です。

【委員】 私は単純に。

【塩澤計画課長補佐】 前方のスクリーンを御覧になっていただ
ければと思います。ちょうど環境緑地が0.5メートルという上のブ
ルーのところの壁面後退も、道路境界の敷地後退から0.5メー
トル以上壁面後退するという解釈です。

【委員】 最後にこれはやはり同じ2ページなんですが、これはあ
くまでも教えていただきたい。二戸長屋と出ておりますね、建築
物等の用途の制限の1番で一戸建ての住宅、あと二戸長屋。これ
は具体的にはどういう建築物か教えていただきたい。アパートか
何か、あるいは二世帯住宅か。

【塩澤計画課長補佐】 そうですね。ここにしましては戸建ての
住宅を建てるということになります。例えば、何年か先に建て替
えをしたときに、2つ玄関があるような、長屋。

【委員】 二世帯住宅のようなということで承知してよろしいです
か。確認ということで、以上でございます。

【議長】 ありがとうございます。ほかにご質問ありますか。

【委員】 伺いたいんですけども。私この場所から割と近いところに住んでいますので、現地に行ってきました。それで、もう現実には39戸の予定でということで開発も進められているようなんですけども、一番東側の線と、そのお隣の地区というのが、すごく今のところは行き来がない状態のようでしたけれども、それにこのように区画道路をつくるということは、この航空写真が何かを見せてください。そう、この割と新しい建売りの8戸ぐらいが並んでいらっしゃる方たちは今どんつき状況なんですけれども、そこが道路ができるということになると思います。そのことについては、ここのそこから見通し線から東にお住いの方というのはご承知なのかどうかというのが1点です。ですから区画道路についても、お互いに行き来があるという状況がプラスなのかマイナスなのかというのはよくわからないところがあるので、どういのご反応なのかを伺いたいと思います。

それともう1点、公園の場所なんですけれども、今更なのかもしれませんが、北側のマンションとの間は道路がないと思いましたが、それで、でも公園をもっと有効に使っていただけたらと思えば、私の考えでは、そのマンションの方の若い方がお使いになるとか、こちらの建売りの方がお使いになるということであれば、公園の場所というのは、下のほうは割と大きな事業所が多いわけですから、どういう意味でこの場所になったのかなということで教えていただきたいと思ったんですけども、その2点です。

【議長】 2点のご質問です。見通し道路の東側の方からのお話はあったのか、あとは公園ですね。

【塩澤計画課長補佐】 区画道路の位置、東側の開通道路のつながることなんですけども、ここに関しましては、府中市地域まちづくり条例に基づきまして、周辺の住民の方たちにご説明をしております。説明会には東側の戸建ての方も数名いらっしゃっております。つながることはご承知でございます。市としては、この道路がつながることによって、交通ネットワーク、避難路、今は行き止まりになっておりますので、これがつながることによって交通ネットワークが広がりますして、防災上ですとか避難の経路についても、つながれば非常にプラスな効果的な道路になるというふうに思っております。

あと公園の場所ですけれども、北側に持って行くですとか、審査会、審議会の中でいろいろ話がありましたけれども、府中市としても、地域に開かれた公園ということの観点からいいますと、いわゆる今ある既存の道路に面した方や住民たちが使えるということであれば、区画道路2のところを持ってくるということと、プラス当該地の南側がまた開発された際には、当該地に抱き合わせでくっつけて、将来的に南側の土地が開発されたときには、今ある既存の公園とプラスするということにより、より大きくなるというようなことも睨みまして、ここが一番適切かなというふうに思っております。

以上でございます。

【議長】 よろしいですか。

【委員】 わかりました。一応そういうスパンでここだということ承知しました。

【議長】 委員。

【委員】 私は仕事で何回か行ったことがあるので、ちょうど見通し線南側のところの部分なんですけども、現在は多分車の出入りの間口になっていると思うんですけど、これ非常に右側が見づらいんですね。ほとんどの車が左の甲州街道に向かって走る車なんですけど、現状ここで開発を行うことによって、この公園ができる、角地に公園が予定されるということになりますので、通常、この日産に入られる方、正面から入られると左にしか左折ができないんですけど、今の出入りの間口からいけば甲州街道左右に行ける道路になるんです。この間口を、今、日産がどう思って生かすのか生かさないのか、ちょっとわからないんですが、もし生かす予定であるんですと、今見通し線と書いてある部分が、かなり危険度が高いかなというふうに感じているんですが、その辺の何か対策等を講じられる考えがあるのかどうか、その1点だけ教えていただきたいんですが。

【楠本計画課長】 この開発が行われる際に日産のほうにもご協議をさせていただいていまして、甲州街道の部分の見通しが非常によろしくないということで、日産自動車には協力をいただいています。今、ご指摘の公園の南側の部分につきましてもつくり込みの段階で少し対策を考えさせていただきたいと思っています。

以上でございます。

【委員】 安全に配慮していただければと思いますので、その辺のご協議をよろしくお願いします。

【議長】 ほかにありますか。 委員。

【委員】 地区計画7つ目だということで、優良な居住環境をつくることが目的ということで、歓迎をしたいと思いますので、改め

て2点ほど、本当は基本的なことですので、最初に聞けばよかったんですけども、今日は大変活発な議論がありましたので、改めてということで確認だけしたいと思います。

1点目ですけれども、私も少し周りを見てまいりまして、9月1日から建設が始まるというふうに看板が出てたんですけども、車で一周して見ただけなので、工期を教えてくださいたいのと、それから、子どもたちも学校が近いので安全対策を十分取られて工事を行われていると思いますので、その辺の状況など、近隣の方には十分に説明された上での計画だと思えますけど、教えてくださいたいと思います。

それから2点目なんですが、これは土地利用構想のまちづくり方針に基づく方面からお聞きをしたいんですが、説明会が7月20日に行われて11人の参加があったということ調べました。そこで出された質問や意見など、どんな点があったかということ教えてください。それと同時に、近隣住民の方からの意見書の提出があったのかどうか、どこかで言われたのかもしれませんが、改めて教えてください。

以上2点よろしく申し上げます。

【議長】 工期と安全対策について。

【塩澤計画課長補佐】 工期の件でございますが、今、府中市地域まちづくり条例に基づく事前協議書が提出されておまして、今、詳細な協議に入っている段階でございます。協議が締結しますと、東京都の開発許可を得る形になりまして、その開発許可を得て着工するということで、9月からの予定になっております。造成工事は今年中に終わる予定と聞いています。終わりましたら来年の

1月17日から建築工事に着工すると聞いております。

通学路の安全対策ですが、区画道路2に関しましては通学路になっていまして、白糸台小学校の児童が通っておりますので、その辺は事業者のほうにも、開発事業事前協議の中で、詳細に指導、協議していきたいと思えます。

説明会の内容でございますが、府中市地域まちづくり条例に基づきまして、まず土地利用構想の説明会を今年の1月26日に開催しております。そこでは22名の方がご出席されまして、説明の内容としまして、北側のマンションの方がほとんどご出席されておりまして、やはり北側のマンションに対して配慮願いたいという点と、あと、道路が真っすぐ直線になるのでスピードが上がるので、その対策をしてほしいですとか、北側に道路を持ってきてほしいというような、ご要望があり府中市地域まちづくり条例に基づく意見書も出されました。意見書を出された中で府中市の条例に基づいて公聴会も開きまして、公聴会で意見が出された中で、最終的にこういう土地利用計画になったという経緯でございます。

以上でございます。

【委員】 1点目わかりましたけれども、私の家のマンションのところで、家のマンションを建てるときに、当然安全対策、ばっちりやってくれださったと思いますが、安全に安全を重ねても、実は私の子どもぶつけられてしましまして、そういうこともありますので、ぜひ十分な配慮をお願いしたいと思っています。

それから、2点目のことですが、公聴会で意見が出されたということですがけれども、それを盛り込んだ内容にちょっとでも近

づけるように、地域の方々の、これから共栄共存といいますが、一緒に暮らしていく方々になりますので、ぜひそのように配慮に配慮をしていただけるようによろしくをお願いします。

以上です。

【議長】 ありがとうございます。他にご質問ありませんか。

第1号議案についてご質問ないようですので、採決をしたいと思います。

第1号議案、府中都市計画地区計画白糸台三丁目地区地区計画の決定に係る原案について、ただいま説明がありましたとおり、議案のとおり決することによろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

【議長】 ご異議なしと認めます。第1号議案については可決されました。多くのご意見をいただきまして、大変ありがとうございました。

続きまして、日程第2、その他につきまして、事務局から何かございましたら、お願いいたします。

【宮本公園緑地課緑化推進係長】 事務局から1点、府中都市計画生産緑地地区の変更予定について、ご報告させていただきます。

今後、生産緑地地区の削除に伴う変更が予定されるものにつきまして、本日、お手元にお配りしております、右上に資料と入っております府中都市計画生産緑地地区の変更(削除)予定についてによりご報告させていただきます。

次ページの地図をご覧ください。右下に凡例がございますが、黒丸でお示ししてございます部分が生産緑地法第10条の規定に基づく買取り申出の手続きがあり、現在、生産緑地としての制限が

解除されている地区でございます。

はじめに1ページ、地区名は白糸台地区、場所は甲州街道の北側、朝日町通りの西側に位置する地区でございます。

続いて2ページ、地区名は白糸台地区、場所は品川街道の北側、白糸台駅の東側に位置する地区でございます。

続いて3ページ、地区名は白糸台地区、一つ目の場所は地図の左側、品川街道の南側、南白糸台小学校の北側に位置する地区、2つ目は地図の右側、品川街道の北側、旧甲州街道の南側に位置する地区でございます。

続いて4ページ、地区名は是政地区、場所は府中第八小学校の西側、是政文化センターの北西側に位置する地区でございます。

続いて5ページ、地区名は西府町地区、場所は七小通りの東側、武蔵府中熊野神社古墳の北側に位置する地区でございます。

続いて6ページ、地区名は日新町地区、場所は都立府中西高等学校の南側、中央自動車道の北側に位置する地区でございます。

この生産緑地地区につきましては、都市計画の削除に伴う変更として、平成26年度秋ごろに開催予定の本審議会に付議する予定でございます。

以上でございます。

【議長】 報告が終わりました。この件につきまして、ご質問はございませんでしょうか。報告了承ということによろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

【議長】 ありがとうございます。その他について、何かございますでしょうか。

ないようですので、私のほうから 1 点よろしいでしょうか。

この都市計画審議会において、委員につきましては農業委員会の改選に伴いまして、今回の都市計画審議会をもって最後ということになりました。最後に一言ご挨拶を賜れば有り難いと思いますので、よろしいでしょうか。

【委員】 貴重な時間を取っていただきまして、議長大変ありがとうございます。

今、ご紹介されましたとおり、先月 7 月 19 日付をもちまして、府中市農業委員会改選、任期満了に伴いまして、私、農業委員会会長を退任させていただきました。都市計画審議会は 6 年間にわたってお世話になりまして、大変お世話になったと思っております。次回の審議会の説明があったとおり、生産緑地の変更に伴う議案というのに、毎回ではございませんけれども、農業委員会として、また私個人的な意見を述べさせていただきまして大変ありがとうございました。都市農業、府中の農業も農地も、やはり制度の上では減少の一途をたどっているわけでございますけれども、その中で国の制度はともかく、府中市として、府中市のできる範囲の農地、それから緑地を残すような努力というのは、市当局では、それについては大変努力されていると私は感じております。具体的には、今出ていた生産緑地の追加申請も相変わらず追加させていただいていきますし、私の現職中にも、相続税の支払いに伴う生産緑地の買取り申出のあった農地について、その後、残っている農地については、面積とその状況が満たした場合には、改めて生産緑地にまた追加していいというふうな要綱の変更もしていただきました。この件に関しましては、各市でもなかなかできな

いような内容でありまして、府中市は各地域に比べて、そういう意味で先進的に農地、緑地を残そうというふうな形で行動しているというふうに私は考えております。大変ありがとうございました。これから先、農業だけでなく商業、工業もバランスよく素晴らしい府中になるようお祈り申し上げます。また次回、新しい会長がお見えになると思いますけれども、よろしく願いいたします。6年間大変お世話になりました。

【議長】 大変ありがとうございました

本日の日程は以上でございます。

委員の皆様方には、大変ご多用の中、厚い中、ご出席を賜り、大変ありがとうございました。

これをもって府中都市計画審議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。

午後 3 時 3 2 分 閉会

以上、会議のてん末を記載してその相違ないことを証するため、ここに署名する。

議 長

委 員

委 員