

平成 1 9 年度 第 3 回

府中市都市計画審議会議事録

平成 2 0 年 2 月 4 日開催

府中市都市計画審議会

議 事 日 程

平成 2 0 年 2 月 4 日 (月) 午後 2 時

北 庁 舎 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若松町二丁目地区
地区計画の決定

日程第 2 第 2 号 議 案 府中都市計画都市再開発の方針の見直し
に関する都市計画変更の原案

日程第 3 報 告 (1) 調布基地跡地 (都市整備用地) の動向
について

日程第 4 そ の 他

午後 2 時 0 0 分開会

【秋山都市整備部次長】 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催していただきたいと存じます。

開会に先立ちまして、都市整備部長の久保よりご挨拶を申し上げます。

【久保都市整備部長】 委員の皆様、こんにちは。本日は、大変お忙しい中、ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

本日の案件は、審議事項といたしまして、若松町二丁目地区地区計画の決定、府中都市計画都市再開発方針の見直しに関する都市計画変更の原案の 2 件、次に、報告事項といたしまして、調布基地跡地内の都市整備用地の動向についての 1 件、以上 3 件でございます。よろしくご審議を賜りますようお願いを申しあげまして、ご挨拶とさせていただきます。

どうぞよろしくお願いいたします。

【秋山都市整備部次長】 それでは、会長、よろしくお願いいたします。

【議長】 皆さん、こんにちは。昨日の節分祭は雪で、きょうは暦を見ると立春で、春でございますが、薄く氷が張っております、きょうが一番寒かったのではないかと思います。そんなことはどうでもいいのはございますが、月曜日で何かとお忙しいところ、府中市都市計画審議会をこれから開催したいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、座らせていただきます。

早速でございますが、会議を開催するに当たり、きょうの委員さんの出席状況でございますが、委員さん、委員さん、

委員さんが欠席という連絡が入っております。したがって、会議開催の可否のことでございますが、定足数に達しておりますので、これから会議を進めたいと思いますので、よろしく願いいたします。

次に、本日の会議の議事録署名人についてを決めたいと思います。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規定されておりますので、私のほうから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】 それでは、本日の議事録署名人につきましては、議席番号6番の委員さん、それから議席番号7番の委員さん、お二人にお願いしたいと思いますので、よろしく願いいたします。

(「異議なし」の声)

【議長】 それでは最初に、本日、審議事項が2件ございますので、この2件につきまして議案の説明をお聞きし、質問等ございましたら、その後、ご討議を交えまして、最後に採決という順序で進めてまいりますので、よろしく願いをいたします。

それでは、日程第1、第1号議案、府中都市計画地区計画若松町二丁目地区地区計画の決定を議題といたしたいと思いますので、議案の説明をよろしく願います。

【青木地域まちづくり担当主幹】 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若松町二丁目地区地区計画の決定につきまして説明をいたします。

初めに、本件につきましては、昨年11月12日開催の当審議会におきましてご審議の上、可決いただきました都市計画の原案と変更はございません。

本件は、市が決定する案件でございますが、決定するに当たり都知事の同意が必要となりますが、既に本年1月7日付で都知事の同意を得ております。

また、本議案の提案に当たりまして、本年1月15日から29日までの2週間、計画案を縦覧いたしました。縦覧者は11名ありましたが、意見書の提出はございませんでした。

詳細につきましては、担当主査からご説明いたします。よろしくお願いたします。

【高橋都市計画担当主査】 それでは、詳細につきまして、パソコンを使いましてご説明させていただきます。前方のスクリーンをご覧ください。スクリーンに表示されておりますのは、資料の4ページでございます。こちらは当該計画地の位置図でございます。図面の表示は、上が北方向となっております。

計画地は、京王線東府中駅の北に位置する若松町二丁目地区で、図中の赤い斜線の区域でございます。

位置図を航空写真に落とし込みますと、現況はスクリーンのようになります。

こちらが計画地の現況写真でございます。東府中病院の屋上から東方向を向いております。さらに、こちらは北側の航空自衛隊府中基地方面です。

計画地内では、ご覧のように、2階から3階建ての戸建住宅や共同住宅がほとんどを占めております。

続きまして、資料の1ページをご覧ください。

名称でございますが、若松町二丁目地区地区計画でございます。

位置は、府中市若松町二丁目地内、面積は、約3.4ヘクタールでございます。

地区計画の目標でございますが、本地区は、京王線東府中駅から近い距離にある利便性の高い地区であり、健全な市街地の形成を目指して、三本木土地地区画整理事業により、道路や公園などの都市基盤が整備された地区でございます。

本地区では、府中都市計画マスタープランにおいて、地域の身近な利便性を高める地域拠点として位置づけられた、東府中駅周辺との調和を図りながら、閑静で落ちつきのある住環境を保全し、良好な景観を有する住宅市街地を形成していくことを目標といたします。

続きまして、区域の開発、整備及び保全の方針でございます。

土地利用の方針では、戸建住宅、共同住宅及び小規模な商業・業務施設が共存する、良好な市街地環境の形成を図ることとしております。

また、緑豊かでゆとりある良好な住環境の形成を図り、防災面や防犯面で安全、安心して暮らせるまちづくりを進めます。

次に、建築物等の整備の方針でございます。6点ございます。

1点目は、健全な市街地環境を形成するため、建築物の用途の制限を定めます。

2点目は、ゆとりあるまち並みを確保するため、建築物の敷地

面積の最低限度を定めます。

3点目は、隣地の日照・採光・通風やプライバシーなどに配慮し、良好な近隣環境を保持するため、壁面の位置の制限、及び建築物の形態の制限を定めます。

4点目は、周辺の低層住宅地に配慮し、まち並みとして調和のある低中層住宅地の形成を図るため、建築物の高さの最高限度を定めます。

5点目は、良質な市街地環境を誘導するため、建築物や広告物の形態又は色彩などの制限を定めます。

6点目は、防災性及び安全性の向上を図り、緑豊かな市街地環境を形成するため、垣又はさくの構造の制限を定めます。

1枚めくっていただきまして、裏面の2ページをご覧ください。続きまして、建築物等に関する事項について、ご説明させていただきます。再びパソコンを使いまして、ご説明させていただきます。スクリーンをご覧ください。

初めに、建築物の用途の制限です。ワンルームマンションの戸数を制限することといたします。階数が4以上、かつ1戸当たりの住戸専用面積が30平方メートル未満で、全住戸が25戸以上の共同住宅の建築を制限いたします。

詳細の事例につきまして、ご説明させていただきます。階数が3以下のワンルームマンションについては、戸数の制限がありませんので、住戸が何戸であろうとも建築が可能となってきます。

一方、階数が4以上のワンルームマンションにつきましては、24戸までしか建築することができません。

また、当該計画地の用途地域は第一種住居地域ですが、現在の

用途地域による建築物の用途制限に上乘せする形で、工場、ホテル、畜舎などの用途を制限し、第二種中高層住居専用地域並みにいたします。

次に、建築物の敷地面積の最低限度でございます。1敷地100平方メートル以上として、宅地の狭小化を防止します。ただし、現在、既に敷地面積が100平方メートル未満の土地については、対象の除外となります。

次に、壁面の位置の制限では、地盤面からの高さ10メートル以下の範囲では、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置の道路境界線又は隣地境界線までの距離を、0.5メートル以上といたします。

また、地盤面から高さ10メートルを超える範囲では、壁面の位置を1メートル以上後退させるものとして、良好な近隣関係の保持を図ります。

続きまして、建築物の高さの最高限度でございます。建築物の高さは15メートル以下として、良好な低中層住宅地の形成を図ります。

次に、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限といたしまして、高さが10メートルを超える建築物については、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが1.5メートルの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超え、10メートル以内の範囲においては4時間以上、また、10メートルを超える範囲においては、2.5時間以上、日影となる部分を生じさせない形状とすることといたします。これは、現在の規制では、日影の測定面が平均地

盤面から4メートルの高さであるのに対して、これを1.5メートルに引き下げるといふものです。

調和のあるまち並み保全のため、建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩は、緑豊かな居住環境に調和した、落ちつきのあるものといたします。

また、屋外広告物等を設置する場合には、周辺の環境と調和するよう、色彩、形態及び設置場所に留意したものといたします。

最後に、垣又はさくの構造の制限につきましては、道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又は透過性のあるフェンスとすることとしておりますので、高いブロック塀などは設置できないこととし、開放感や防災面の向上を図ります。

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】 ただいま議案の説明を終わりました。

これより審議に入りたいと思います。

最初に、ご質問等ございましたら、どうぞ遠慮なく。そして、その後、討議を進めていただき、採決に入りたいと思いますので、よろしくをお願いいたします。

はい、 委員さん。

【委員】 まず住民の説明会というものがあったのでしょうか。ちょっと再確認で申しわけないですけれども、そういうものがどうだったかということで、もしあったとすれば、どんな意見が出たとか、どんな状況だったかというのを、簡単に教えていただければと思います。

それから、この場所の用途地域なのですけれども、もともとの用途地域が、ちょっと私のうる覚えなのですけれども、第一種住

居専用地域とか第二種住居専用地域とか、幾つかの用途地域が混在していたような記憶があるのですけれども、もともとの用途地域がどうだったのか。ここで地区計画が決まることによって、従来のそういう用途地域というものは、基本的に消えてしまうというか、この地区計画がより優先するという理解でいいのだと思うのですけれども、そのことの確認をさせてください。

それと、もう1件は、現在の、いろいろな条件、もろもろの条件をご説明いただきましたけれども、現行の中で、その要件にはまっていないようなものが、どの程度あるのか。15メートル以上の高さのものはないのだろうとは思いますが、敷地面積が100平方メートルに達していないものとか、いろいろ土地の利用の中で、ワンルームマンションだとか、いろいろ説明がありましたけれども、そういうもので現行の条件にはまっていないものがどのくらいありますか。まったくないのかどうか、そのあたりをご説明ください。

以上です。

【議長】 今、委員さんからご質問がありましたけれども、それに対してお答えを、よろしくお願いします。

【青木地域まちづくり担当主幹】 1点目の説明会の関係でございますが、平成19年6月と8月、2回、原案に関する説明会を開催してございます。その時点では、いろいろご意見等ございましたが、垣・さくについてのご心配等ございましたが、基本的には賛成というご意見でございました。

先に3点目の既存不適格の関係を回答させていただきます。

100平方メートル未満の敷地が、現状、17件ございます。

これは地区計画が決定しても、建築は可能となります。

それと、建物の高さの関係ですが、東府中病院が高さが18.04メートルで、既存不適格になります。しかしながら、東府中病院につきましては、地権者の方にご説明に行きまして、ご了解をいただいております。

それと、現在、マンションを建築中でございます。これについては、高さについてはクリアされておりますが、壁面後退について、10メートルを超える部分については不適格となります。事業者と協議しましたが、クリアすることができませんでした。この2件が既存不適格という状況になります。

それと2点目の用途の関係ですが、平成元年に第一種住居専用地域から住居地域に変更してございます。

【委員】 説明会の関係、6月と8月にやって、基本的には賛成ということなので、そこは了解しました。

現行の中で、例えば100平方メートルに達していないところが17件あるとかいう話で、これはあれですか、建て替えのときに問題ないという理解でいいのですか。普通に考えると、こういう地区計画をしますと、現行、建っているものについては、それは当然やむを得ないと思えますけれども、建て替えたりしたとか、あるいは売却をして、別の地主の方がそこに建て替えたりするというようなことが、地区計画で決めてしまうと、まずいいのではないかという感じがするのだけれども、そのあたりについて、もう1回教えてください。

東府中病院について、了解を得たということであれば、それは問題ないと思えますが、現行18メートルで、万が一、建て替え

をすれば、ここはもう次回の建て替えのときは、最大やはり15メートルに制限されるということなのですね。

もう一つ、その建設中のマンションについて、適合していないということは、あまり好ましくないのではないかというふうに思っているのですけれども、これはもう指導できないのか。せっかく地区計画を決めてやろうとしていて、新しくできるマンションですから、一番新しい建物が、この条件に合っていないということについては、あまり好ましくないように思うのですけれども、その辺についてはいかがでしょうかということをお願いしておきたいと思います。

用途地域については、既に変更済みだということですので、そこは理解したいと思います。

以上、すみません、もう1回、よろしくお願いします。

【議長】 よろしく申し上げます。

【青木地域まちづくり担当主幹】 まず、敷地面積が現状100平方メートル未満の場合は、売買されても、現状のままで建て替えが可能でございます。

あと東府中病院の関係でございますが、これは建て替えした場合については、新たな地区計画を守っていただくというようになります。

それと、現在、計画中のマンションでございますが、ここにつきましては、もともとが当該地の地区計画の申し出が、マンション紛争に絡みまして、地元の方のまちづくりに対する熱意から地区計画の提案がございました。その関係で、事業者と地域の方と話し合いの中で、残念ながら、現在の一部不適合となる部分があ

ざいますが、地域の方と事業者との合意といたしますか、了承の上で建築になったということでございます。

【委員】 一応、皆さん了解しているということですか。

【青木地域まちづくり担当主幹】 はい、そういうことでございます。

【議長】 それで話がついているということですか。

【青木地域まちづくり担当主幹】 はい。

【委員】 わかりました。

【議長】 よろしいですか。

【委員】 はい。

【議長】 ほかに、ご質問ございませんか。はい、委員さん。

【委員】 この地区計画をつくるに当たっては、住民の方とか行政の方が大変苦勞されたと思うのですけれども、どんな点が苦勞したかということ、一つ教えていただきたい。

もう一つは、後の議案とも関連しますけれども、行政は、こういう地区計画を推進、推奨していると思うのですけれども、どういうふうに関今後、これができたらかわっていくのかというようなことを、ちょっと教えていただければ、ありがたいのですが。

【議長】 その2点、よろしくお願いします。

【青木地域まちづくり担当主幹】 1点目の苦勞した点ということでございますが、ここは地区計画のお申し出になる前に、先ほど申しあげましたように、ワンルームマンションの計画がございましたので、これに対する議会への陳情等もございました。また、地域の方のまちづくりに対する思いというのでしょうか、そうい

ったところで、地域の方の熱意で地区計画の申し出ということになりました。

我々としても、地域の方に、勉強会からお手伝いをさせていただきながら進めてまいりましたので、苦勞したというよりも、事業者に対して指導するというのが、やはり一番、行政としては、大変厳しい状況ではございます。

地域の方につきましては、本当によく、まちづくりに対してご熱心に参加していただきましたので、本当に地域の方たちには感謝しております。

それと、今後の関係でございませうけれども、これは地区計画ができますと、あわせて条例も改正になります。これは建築行政を府中市で所管しておりますので、これらと整合するという形で、今後、条例の改正を進めてまいります。したがって、届出に関しましては、当該地区は地区計画、あるいは建築確認申請の段階でチェックされますので、今回の地区計画が、そのまま将来にわたって有効になってまいります。

以上でございます。

【議長】 よろしいですか。

【委員】 ありがとうございます。

【議長】 ほかにはございせんか。はい、 委員さん。

【委員】 これに関しましては、きょうこの場で決定ということですので、前回にも原案の段階では、ここにもご報告はあったのですが、意見としまして、やはり地域の皆さんが、自分たちの地域のまちづくりということを、このような形で、ある意味での利用制限も含めまして、十分に議論されて、このような地区計画で

進んでいくということは、非常にいい結果が出たなというふうに思っております。

それで、先ほどの 委員さんのお話の中にもあったのですが、やはり地域の、ある意味で、市民がこういう非常に専門的な地区計画づくりに向けて動くということは、非常にハードルの高い部分があるのだと思うのですが、そのときに、今の府中市の体制として、市民に対する、このような地区計画をつくりたいといったときに、どのような支援策を持っているのか。あるいは何か第三者的な専門家の支援ということを要請するような仕組みがあるのかどうか、そのことについてお聞きします。

【議長】 その点につきまして、お答えをお願いします。

【青木地域まちづくり担当主幹】 今回のような形の、住民提案型の地区計画があったときの支援ということですが、現状としましては、東京都の外郭団体でございますが、新都市建設公社から、まちづくりに関して、専門家の派遣を含めて支援がございます。

それと、地域の方が主催する勉強会ですとか、ご相談にも対応しております。何かあれば、ご相談いただければ、勉強会等の参加やアドバイスをさせていただいております。

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。そうしますと、今は新都市建設公社というところからの支援体制というものが中心になるかと思うのですが、やはり府中市としても、地区計画という、要するに住民参加型のまちづくりということを進めていく上で、市としての、あ

る意味での、それこそ金銭的なことも含めての支援というものを、今後、何かご検討されているとか、そういう方向性は持っていらっしゃるのかどうかだけ、もう一度お願いします。

【議長】 金銭的に何かそういうものがあるかどうか。

【青木地域まちづくり担当主幹】 市といたしましては、昨年、府中市地域まちづくり条例を改正いたしまして、コンサルの派遣とか技術的支援ということで、条例は改正してございます。ただ、基本的には、新都市建設公社の費用を使っていただいております。

以上でございます。

【議長】 よろしいですか。

【委員】 はい、ありがとうございます。

【議長】 それでは、ほかにございませんでしたら、第1号議案、府中都市計画地区計画若松町二丁目地区地区計画の決定について、原案のとおり決することに異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声)

【議長】 それでは、異議がないということでございますので、原案どおりといたします。ありがとうございます。

次に入る前に、たまたま、今、似たような話に関連するのですが、これは2月2日の読売新聞に出ておったのですが、府中のケヤキ並木のところにマンションの高いものを建てるのを、住民が、そのマンションを建てる、ケヤキに日が当たらなくなるというので、今、反対して、これ、高さをもっと低くしろというような動きがあるようでございます。これは天然記念物のケヤキを枯らしてしまったら、府中の名物がなくなってしまうものね。そういうようなことで、これはたまたま、きょう、私、持ってきました

けれども、大事なことではないかと思えます。

それでは、次に移ってよろしいでしょうか。

次に、日程 2、第 2 号議案、府中都市計画都市再開発の方針の見直しに関する都市計画変更の原案を議題といたしたいと存じます。議案の説明をよろしく申し上げます。

【青木地域まちづくり担当主幹】 ただいま議題となりました、第 2 号議案、府中都市計画都市再開発の方針の見直しに関する都市計画の変更の原案につきまして、説明をさせていただきます。

初めに、原案の内容に入る前に、都市再開発の方針について、若干ご説明させていただきます。

前方のスクリーンをご覧ください。都市再開発の方針についてですが、都市再開発の方針は、東京都が決定する都市計画でございます。市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランでございます。

本方針における「再開発」とは、土地区画整理事業などの市街地開発事業だけでなく、地区計画などの手法によるまちづくりや、都市施設の整備と一体となった土地利用を含んだものを指しております。

また、個別の都市計画の上位に位置づけられております。

都市計画に関する個別の都市計画と上位計画との体系のイメージ図でございます。右上の「都市再開発の方針」は、左上にございます「都市計画の区域の整備、開発及び保全の方針」とともに個別の都市計画の上位計画になります。

また、「都市計画の区域の整備、開発及び保全の方針」は、東京都が一市町村を超える広域的見地から、都市計画の目標や主要な

都市計画の決定の方針を定めるものでございます。これとともに「都市再開発の方針」は、土地利用、都市計画道路、市街地開発事業などの個別の都市計画の上位に位置づけられております。

次に、都市再開発の方針で定めるものが三つございます。

一つ目として「1号市街地」でございますが、都市計画区域のうち、計画的な再開発が必要な市街地でございます。本市におきましては、東部地域、中央地域、南部地域、西部地域、そして西南部地域の五つに区域分けをしております。

次に、「2号地区」でございます。「2号」あるいは「2項」の地区でございますが、「2号地区」と「2項地区」は同じものでございまして、「1号市街地」のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地域でございます。以降の説明は「2項地区」として説明させていただきますので、よろしく申し上げます。本市におきましては、府中駅南口地区、小柳町六丁目地区、日鋼町地区、北山町地区、西府町地区の五つの地域を指定しております。

次に、(3)の「誘導地区」でございますが、「2項地区」には至らないものの、再開発を行うことが望ましい地区でございます。本市におきましては、区画整理事業区域や、基地跡地などを含めた11地区を指定しております。

なお、本方針における現在までの経緯でございますが、平成8年5月に当初決定いたしました。その後、平成13年5月、平成16年4月の2回、一斉見直しを行い、現在の方針に至っております。府中市におきましては、今回で3回目となる一斉見直しでございます。

それでは、変更内容の詳細につきましては、担当主査からご説明させていただきます。よろしくお願ひいたします。

【浅野地域まちづくり担当主査】 それでは詳細を説明させていただきます。

初めに、お手元の資料の内容につきまして確認させていただきます。資料1ページは、今回の見直しに関する総括表でございます。2ページは「1号市街地」について、3ページは「2項地区」について、4ページは「誘導地区」についての一覧表となっております。5ページ以降は、今回の見直し後の本方針の文面になります。

続きまして、14ページをお願いします。変更後の総括図になりまして、15ページ以降は「2項地区」の図面となります。

続きまして、27ページ以降は新旧対照表となっております、本計画の変更点については、下線にて示してあります。

また、58ページ以降は、新旧対照図といたしまして、変更する地区を図面にて示してございます。

それでは、個々の詳細につきましてご説明させていただきたいと思いますが、変更内容につきまして、パソコンを使いましてご説明させていただきます。前方のスクリーンをご覧ください。

総括表といたしまして、見直し案の概要をまとめたものです。

最初に「1号市街地」でございますが、地区数は5カ所、地域面積は2,726ヘクタールと、変更はございません。

続きまして「2項地区」でございますが、変更前の5地区から12地区の、7地区の新規の指定となります。

続きまして「誘導地区」でございますが、11地区といたしま

して、変更はございません。

続きまして、各地区の詳細を図でご説明いたします。

最初に「1号市街地」でございますが、1番目、地域名が「東部地区」、地域面積が659ヘクタールで変更ございません。

2番目は、地区名が「中央地区」、地域面積617ヘクタールで変更ございません。

3番目は、地区名「南部地区」、地域面積が611ヘクタールで変更ございません。

4番目は、地区名「西部地区」、地域面積が453ヘクタールで変更ございません。

5番目が、地区名「西南部地区」、地域面積386ヘクタールで変更ございません。

次に、「2項地区」ですが、1番目は、地区名「府中駅南口地区」、地域面積3.8ヘクタールで変更ございません。

2番目は、地区名「小柳町六丁目地区」、地域面積1.3ヘクタールで変更ございません。

3番目は、地区名「日鋼町地区」、地域面積18.4ヘクタールで変更ございません。

4番目は、地区名「北山町地区」、地域面積35ヘクタールで変更ございません。

5番目は、地区名「西府町地区」、地域面積12.8ヘクタールで変更ございません。

6番目は、地区名「多磨町一丁目地区」、地域面積1.7ヘクタールで、新規指定となります。この地域は、平成15年11月に地区計画を指定した地区になります。

7番目は、地区名「府中アゼリア台住宅地区」、地域面積1.5ヘクタールで、新規指定となります。この地域につきましても、平成17年9月に地区計画を指定した地区になります。

8番目は、地区名「住吉町五丁目地区」、地域面積6.5ヘクタールで新規指定となります。この地域につきましても、平成18年9月に地区計画を指定した地区になります。

9番目は、地区名「調布基地跡地北部地区」、地域面積4ヘクタールで、新規指定となります。この地区は、今後、基地跡地の利用計画が策定されることから、面的な土地利用転換が予想され、広大な一団の土地として、今後の土地利用が重要と考えられるため、「2項地区」として指定するものです。

10番目は、地区名「調布基地跡地南部地区」、地域面積2.3ヘクタールで、新規指定となります。この地区も基地跡地の利用計画が策定され、北部と同様に「2項地区」として指定するものです。

11番目は、地区名「府中基地跡地地区」、地域面積16ヘクタールで、新規指定となります。この地区についても、先ほどの2地区同様に、基地跡地の利用計画が策定されるため、「2項地区」として指定するものです。

12番目は、地区名「若松町二丁目地区」、地域面積3.4ヘクタールで、新規指定となります。この地区は、先ほど第1号議案で審議していただきました地区計画の区域となり、将来に向け、現在のまち並みを保全する必要がある地区として指定するものです。

次に「誘導地区」ですが、順番に「調布基地跡地地区」、「府中

基地跡地地区」、「多磨駅周辺地区」、「東府中駅等周辺地区」、「府中駅周辺地区」、「分倍河原駅周辺地区」、「府中本町駅周辺地区」、「是政・小柳町地区」、「是政駅周辺地区」、「西府町地区」、「四谷・日新町地区」の、全部で11カ所になります。

なお、基地跡地地区などの一部を「誘導地区」から「2項地区」へ格上げする地区がございますので、地区範囲の変更となります。

なお、今後の予定でございますが、2月中に東京都へ原案を提出しまして、ことしの秋ごろに市へ意見照会がありますので、本審議会へ付議いたします。その後、東京都の都市計画審議会の審議の後、平成21年3月に都市計画決定の告示を予定しております。

以上で説明を終わります。

【議長】 議案の説明が終わりました。

これにつきまして、ご質問等ございましたら、どうぞ遠慮なく。
はい、 委員さん。

【委員】 3ページの1番の南口地区でございますけれども、これはA地区の中で、再開発事業が、今、進められているという場所だと思います。ご存じのように、第2地区の伊勢丹を中心にした開発、そして、くるるを中心にした第3地区が完成しておりますので、今、残っているのが駅前地区の、この3.8ヘクタールのところだと思っております。そして、そこは府中駅の一番の、何と言ったらよろしいのでしょうか、府中の一番の顔ですので、そしてケヤキ並木にも接しておりますし、ケヤキ並木を生かしたまちづくりという声が、大変多ございます。そんなことで、今、どんな進め方をされているのか、再開発関係の方がおられましたら、

ご説明をお願いいたします。

【議長】 以上のご質問で、説明をお願いいたします。

【水間主幹】 それでは、A地区の現況ということでございますけれども、平成15年10月に準備組合が立ち上がっております。その中で、現在、都市計画の決定を受けております数字に基づきまして、施設建築物、中の建物の検討を進めておりました。

今、委員さんからご指摘がございましたように、その中で府中駅の真正面、府中の顔というところ、それともう一つは、三つの地区で再開発事業を展開しております、その最後の地区、締め地区ということでございます。

それともう一つは、委員さんご指摘のように、ケヤキ並木に隣接してございます。ケヤキ並木に隣接しているということが、非常にこれから悩みかなと思って、準備組合といろいろ協議をさせていただいております。

その中で、現在の都市計画の範囲の中でということになりますと、ちょっと無理があるのかなということが出てきておりますので、その辺につきましては、今後、当審議会のほうにご相談申しあげまして、追加といいますか、変更といいますか、そういうことを視野にやっていきたいなと考えております。

内容といたしましては、地区の中に、現在、住宅が含まれておりません。そういうことから、地権者住宅を含めまして、住宅をのせていきたいなということと、ケヤキ並木の保全、活用ということから、ケヤキ並木側のファサード、天空率を極力上げていきたいということで、日照と風通しをよくしたいということから、ケヤキ並木側につきましては、デザインを少し考えたものにして

おります。

以上でございます。

【議長】 よろしいですか。はい、 委員さん、どうぞ。

【委員】 ありがとうございます。ケヤキ並木、そして府中駅の顔ということを考えていただきながらの再開発ということで、大変、心強いのですけれども、あそこは駅前広場ですとか、都市計画道路ですか。3.8ヘクタールの割合には、公共施設が多い。大変そういう意味では、地権者の方にも難しさというか、そういう開発なのかなと、こんなふうに思っております。でも、その辺の事のかみ合いをよく研究していただきまして、将来とも悔いのない開発をしていただきたい。この件は、議会の中でも特別委員会を設けて検討していただいておりますので、その辺の事と、地権者の方との折り合いをつけていただきながら、すばらしい開発、ケヤキ並木というのは、今、いろいろな形で保存していこうという機運も出ておりますので、ぜひその辺のことを加味しながら、よろしく願いをいたします。

ありがとうございます。

【議長】 どうもありがとうございました。

はい、 委員さん。

【委員】 先ほどの話の中では、今回、3回目の改正だというお話がありました。ちょっと聞き間違いしているかもわかりませんが、直近は平成16年の4月というようなお話があろうかと思ったのですが、2項地区の中はほとんど、12カ所のうち7カ所が地区計画の地域になっておりますけれども、多磨一丁目地区は、先ほどのご説明のように、平成15年11月になっていま

すけれども、東京都の手續等で、これは前回の改正が間に合わなかったという認識でよろしいのかどうか、これが1点です。

もう1点は、新旧対照表の中に、例えば28ページとか30ページのところを見ると、見直しの理由というところで、高度利用の削除に基づく文言整理ということになってはいますが、言葉、確かに文言の整理なのではあるけれども、その前に、施策の変更があったのではないだろうか、こう思うのです。その前の基本方針のところを見ると、その基本方針、28ページを見ると、中河原とか多磨駅とか是政の周辺地域は、土地の高度利用というような言葉があるのです。たまたま是政のところは、古いものもそういう言葉は使っていないのですが、これは考え方としては、高度利用をやめたのだらうと思うので、この施策の方向については、私、賛成なのではあるけれども、なぜそういうふうにしたのかということ。

それから32ページのところを見ると、イですけれども、イの新旧対照表を見ると、駅前広場というのがなくなっているのですけれども、「など」に入るとするのは、ちょっと変な説明になるかと思いますが、これは文章の整理というのではなくて、ここも施策の変更なのではないだろうか。後のほうに、事業の進捗による文章の整理というのもありますけれども、事業の進捗で整理したのか、施策の方向でやったのか、その辺のところを少し、文言の整理というだけではなくて、もう少し、なぜそういうふうにしたのか。あるいは、前回のときにふわっと書いているからそうしたのか、その辺のところをお教えいただければと思うのですけれども、お願いいたします。

【議長】 はい、お願いします。

【青木地域まちづくり担当主幹】 1点目の多磨町の関係でございますけれども、この地域につきましては、前回の改正に間に合わなかったものです。

2点目の、高度利用を削除した理由でございますけれども、これは都市計画マスタープランとの整合性という観点から、高度利用と表現しますと、それに縛られる可能性がありますので、都市計画マスタープランとの地域拠点の表現に合わせました。したがって、現状の都市計画マスタープランとの整合性がとれないため、改正をさせていただきます。

3点目の南部地域駅前広場の関係でございますけれども、これにつきましても、是政駅と競艇場の駅前では、今後、駅前広場を整備する予定がございませんので、この辺も含めまして整理させていただいたものです。

以上でございます。

【委員】 2番目の件というのは、もう既に都市計画マスタープランのほうで変えているから、追認的に文言の整理をしたという理解でよろしいですね。

【青木地域まちづくり担当主幹】 はい、そうでございます。

【議長】 よろしいですか。

【委員】 ありがとうございます。

【議長】 ほかにございませんか。はい、委員さん。

【委員】 簡単に、「1号市街地」は、ほぼ府中市、トータルすると全域だと思っておりますけれども、2,726ヘクタール、府中の面積が2,900何がしですよ。2,934ヘクタールでした

っけ。この差というのは、「2項地区」とかというのは、ここから除いているという考え方なのか、トータル的に、まったくこの市街地に入っていないところが、多摩川だとか、何かあるのかどうか、そのあたりを簡単に教えてください。

それと、今の委員さんの質問と若干関連するのですが、今後、今回この「2項地区」の中に、先ほど議決した若松町二丁目地区まで入れた形で、今回こういう見直しということになったということは、よかったのではないかと思うのですが、今後、地区計画というのが結構ふえる可能性もあるのではないかと思うのです。だから、今後の見直し等においては、ある程度、そのサイクルがもっと短くなるのではないかという感じがするのですが、そのあたりについてどのように考えて、ある程度、何年置きに見直さなければいけないとか、そういうものがあるのかどうか、今後どんなふうに考えているのか、そのあたりの考え方だけ教えてください。

以上です。

【議長】 はい、そこいらについてお願いします。

【青木地域まちづくり担当主幹】 「1号市街地」関係でございますが、多摩川が市街化調整区域になってございます。そのほかの地域が市街化区域で「1号市街地」となっております。

【委員】 多摩川だけということですか。

【青木地域まちづくり担当主幹】 多摩川、そうです。

【委員】 200、そんなにありますか。

【青木地域まちづくり担当主幹】 はい。

2点目の見直しのサイクルでございますけれども、これは東京

都が決定する都市計画でございますので、東京都からは次回の改正時期は聞いておりませんが、またこれから地区計画の指定もふえてくると思いますので、順次、改正があれば、その段階で地区計画の地域も含めてまいりたいと考えています。

以上でございます。

【議長】 よろしいですか。

【委員】 結構です。

【議長】 東京都の意向もあるでしょうからね。

ほかにもございませんか。

なければ、第2号議案につきまして採決したいと思いますが、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。それでは、第2号議案、府中都市計画都市再開発の方針の見直しに関する都市計画変更の原案については、原案のとおり決することにいたします。

それでは、その次に移ってよろしいでしょうか。

それでは、日程第3、報告事項1、調布基地跡地(都市整備用地)の動向についての報告を受けたいと存じますので、その報告をお願いいたします。

【青木地域まちづくり担当主幹】 それでは、報告事項1の調布基地跡地(都市整備用地)の動向につきまして、ご説明させていただきます。

それでは、お手元の資料とあわせまして、前方のスクリーンをご覧ください。

初めに、お手元の資料2の「土地の概要」のほうについて、先

にご説明させていただきます。位置は、府中市朝日町三丁目8番及び10番で、西武多摩川線多磨駅東、東京外国語大学の北側でございます。用途地域は、第一種住居地域で、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセントで、面積は約4.7ヘクタールでございます。

次に、資料1に戻りまして、趣旨でございますが、調布基地跡地は、かつては米軍の住宅施設用地として利用されておりましたが、返還後は警察大学校の公的施設の配置を中心とした土地利用が進められている状況でございます。

このような中、都市整備用地につきましては、東京都が公的住宅を整備する予定でございましたが、財政等の事情により、それを断念したため、現在は土地利用が進められていない状況でございます。

この都市整備用地については、国の指導に基づきまして、平成20年6月を目途として、東京都及び府中市が利用計画を策定し、国に提出することになっております。現在、関係機関と調整中でございますが、本市といたしましては、都市整備用地について、地域の活性化に資する土地利用を図ってまいりたいと考えております。

一方、府中都市計画に関する基本的な方針におきましても、都市整備用地周辺の多磨駅周辺地区を地域拠点と位置づけ、地域住民の生活に密着した、商業、業務、サービス機能の集積や、安全で快適な住環境の整備を図ることとしております。

次に、資料3の今後の予定でございますが、平成20年6月に国へ提出予定の土地利用計画策定にあわせまして、必要に応じた

用途地域の変更等を、関係機関と調整してまいります。

以上で説明を終わります。よろしくお願いたします。

【議長】 これにつきまして、何かご質問等ございませんでしょうか。はい、委員さん。

【委員】 府中の中で残された、駅に近い、大変よい土地であることは確かだと思うのです。

それで、今、府中市の総合計画の中で人口の予測、推計をやっているのですけれども、既に現在24万5,000人、後期計画では25万4,000人ぐらいを見越した都市整備をこれからしていくという一つの目標数字がございますね。それで、府中市が今、大変、人口の増が多くて、学校ですとか保育所関係ですとか、いろいろなところに、大変、整備をする必要性が出てきております。

聞くところによりますと、ここに国の住宅関係が1,000戸という大きな計画があるやに聞いておるのです。先ほどもお話ししましたとおり、多磨駅に大変近いところでございます。多磨駅周辺をまちづくりをしようという、そういう大きな計画もございました。そんな中で、1,000戸の住宅というのは、これは府中市にとってどうなのかと。

先ほども、都市計画の中の大きな見直しの中の区域の中には入ってございましたけれども、この辺を、残された、大変交通の至便地域でもありますので、もっと将来、府中市にとってよい施設が来るような用途地域というのでしょうか、土地利用をしっかり立てていただいて、その目的に合った整備のできる用途にしてもらいたいなど、こんなふうに思っておりますので、これはぜひよろ

しくお願いをいたします。

【議長】 私も同感な気がいたします。そのとおりだと思います。住宅ばかりできてしまったら、学校をつくることだって大変なんですよ。大変な問題ができると思うのですよね。そこいらをひとつ。

【久保都市整備部長】 ただいま委員さん、それから会長からのご発言がありましたが、この都市整備用地につきましては、国の公務員住宅というお話がありますが、やはり府中という自立都市を目指した、これからのまちづくりを進めていく上で、国ともいろいろと議論してまいりたいと思いますので、どうぞ本都市計画審議会にもご支援をいただきたいと思います。よろしく願いいたします。

【議長】 場合によったら、反対運動をやってもいいのではないですか。場合によってはですよ。どうなんですか、この将来方向についてはね。

大変大事なことだと思いますので、慎重を期して、将来に禍根を残さないようにやっていければ幸いだと思っております。

ほかに何かご質問等ございませんか。はい、委員さん。

【委員】 質問をさせてください。

先ほどのご説明の中で、今後の予定のところ、ここの土地利用計画の策定という、そこにあわせて用途地域の変更ということもという表現があるのですけれども、ここで言うております土地利用計画の策定というのは、平成20年6月までに国有地については、自治体としてどのような方針を持つかということを出さなければいけないという話が以前からありますけれども、そのこと

を指しているのか、ちょっとそこの説明をお願いします。

あと、ここで今回、出されていますのは、調布基地の中でも一番北側の部分なのですが、先ほどの促進地域でしたでしょうか、その説明の中で、榊原記念病院の東側についても、同じように促進地域に入っていますけれども、そこについてはどのような計画、今後のスケジュールを持っていらっしゃるのかをお願いします。

【議長】 以上2点ですか。

【委員】 はい、2点です。

【議長】 はい、よろしくをお願いします。

【秋山都市整備部次長】 先ほどご説明いたしましたように、本年の6月までに、東京都、府中市の共同で利用計画を策定するということが国のほうから示されています。しかしながら、あと半年を切っておりますけれども、詳細にどのようなものを出すということは示されておられません。これにつきましては、企画課とも、また東京都とも協議をしながら、今、進めているところでございます。

今後、都市計画としての進め方といたしましては、先ほど第2号議案でもご提案をさせていただいたように、当然、何かのルールが必要だと思っています。これは地区計画のルールが当該地には一番ふさわしいと思っておりますので、用途の見直しも含めまして、当該地にルールづくりを、事務方としては進めていきたいと思っております。これにつきましては、議会の特別委員会もございまして、そこで議会にもお諮りをしながら、当審議会にもご相談しながら進めてまいります。

いずれにしても、用途の見直しにつきましては、東京都の事務でございます。あわせまして、国の同意も必要ですので、これらについては東京都ともよく連携をしながら進めていきたいと思っています。

2点目の病院用地につきましても、これは市が策定することになりますけれども、これにつきましても、先ほどの第2号議案でもご提案いたしましたように、地区計画、これは壁面緑化だとか壁面後退なども含めまして、地域のまちづくりに資するようなルールづくりをしていきたいと思っております。

いずれにしても、どちらも、府中基地跡地も含めまして、6月までの策定に向けて準備を進めてまいります。

以上でございます。

【議長】 よろしいですか。

【委員】 はい、結構です。

【議長】 ほかにはございませんか。

(「なし」の声)

【議長】 なければ、時間の関係もございませぬので、報告事項1、府中基地跡地(都市整備用地)の動向についてを、報告了承とさせていただきます。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

【議長】 それでは、報告了承といたします。

次に移りたいと思いますが、よろしいでしょうか。

次に、日程第4、その他でございますが、事務局のほうからありましたら、どうぞ。

【青木地域まちづくり担当主幹】 その他の報告事項が3件ござ

います。

その前に、前回、本審議会におきまして、都市計画道路 3・2・2 の 2、東京八王子線の建設状況について報告をさせていただきましたときに、都市計画道路区域内の地権者数についてご質問がございましたが、その後、東京都へ確認いたしましたので、報告をさせていただきます。

東京都では、現時点では、都市計画道路の素案を示した段階であるということで、計画線は地図上で示したことから、地権者数については把握していないということでございます。しかしながら、計画線内に入ると想定される建物の数といたしましては、図上からの調査では、府中市と国立市、合わせて約 190 棟あるということございました。

以上が、前回のご質問に対するご回答でございます。

続きまして、報告事項で 3 点ございます。1 点目が、府中都市計画生産緑地地区の変更予定について、2 点目といたしまして、府中市都市計画審議会の会議の公開に関する取扱要綱の改正、3 点目といたしまして、次回の都市計画審議会の開催予定について報告をさせていただきます。

最初の 2 点につきまして、担当主査のほうからご説明をさせていただきます。よろしく願いいたします。

【議長】 それぞれお願いいたします。

【浅野地域まちづくり担当主査】 1 点目でございますが、今後、生産緑地地区の削除変更が予定されてい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 1」と入れた「府中都市計画生産緑地地区の変更（削除）予定について」といたし

ました A 4 判の資料に基づき、ご報告させていただきます。

2 ページをお願いします。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。場所は、市民健康センターの東側、サントリースポーツグラウンドの北側に位置した地区になります。

続きまして、3 ページをお願いします。国立府中インターチェンジの西側で、日新通りの北側に位置しております。

これら 2 カ所の生産緑地地区につきましては、都市計画の削除変更として、平成 20 年度第 1 回での本審議会に付議する予定でございます。

以上で終わります。

【議長】 以上、これで 1 点目はもういいのですね。あと 2 点目は。

【浅野地域まちづくり担当主査】 2 点目でございますが、「府中市都市計画審議会の会議の公開に関する取扱要綱」を改正いたしましたので、ご報告いたします。

本日、お手元にお配りしております A 4 判 1 枚の「府中市都市計画審議会の会議の公開に関する取扱要綱」をご覧ください。

改正箇所は、第 4 条の 2 行目になります。これまでは、会議開催の 2 週間前までの公表でしたが、会議開催の 1 週間前までの公表に改正しました。

これは、傍聴者対応で、希望者が往復はがきにより事前申込みをしていたものを、直接来場することになったことで、会議の事前公表時期を 2 週間前にする必要がなくなったことによるもので

す。

以上です。

【議長】 きょうも、傍聴者はもう帰られたのですか。きょうも見えておりましたけれどもね。

【浅野地域まちづくり担当主査】 お一方、まだいらっしゃいます。

【議長】 そうですか。そういう方々の取扱要綱ということですね。その取り決めが、今まではなかったのですか。漠然とした、あったけれども、もっとラフだったのですか。

【浅野地域まちづくり担当主査】 2週間前までの公開を、1週間といたしました。

【議長】 はい、わかりました。

それでは、1点目、2点目は終わりましたので、次の3点目に移りたいと思いますので、よろしく願いいたします。

【青木地域まちづくり担当主幹】 最後になりますが、次回の都市計画審議会の予定でございます。3月24日を予定しております。

開催場所は、北庁舎会議室になります。

案件でございますが、景観計画の策定についてと、市街地再開発事業の変更の原案についての2件を予定しておりますので、よろしく願いいたします。

【議長】 というようなことでございます。3月24日、年度末でお忙しいとは思いますが、月曜日、またお運びをいただければということでございます。

ほかに何かございませんか。

なければ、またこの後、ご予定のある方もおりますので、きょうの都市計画審議会をこれで閉会とさせていただきますよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

【議長】 どうも長時間、ありがとうございました。

午後 3 時 1 3 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