

平成 1 9 年度 第 4 回

府中市都市計画審議会議事録

平成 2 0 年 3 月 2 4 日開催

府中市都市計画審議会

議 事 日 程

平成 2 0 年 3 月 2 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 府中都市計画第一種市街地再開発事業の
変更原案
(府中駅南口地区第一種市街地再開発事
業)
- 日程第 2 第 2 号議案 府中都市計画住宅市街地の開発整備の方
針の都市計画変更原案
- 日程第 3 第 3 号議案 府中市景観計画の策定
(景観法第 9 条第 2 項に基づく意見聴取)
- 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会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、また、足元の悪い中、ご出席をいただきまして、大変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、まず 1 点目が府中駅南口地区第一種市街地再開発事業の変更原案、次に、府中都市計画住宅市街地の開発整備の方針の都市計画変更原案、そして府中市景観計画の策定に対する意見、以上の 3 件でございます。どうぞ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】 続きまして、連絡事項がございます。府中警察署長の 委員でございますが、平成 20 年 2 月 25 日付での人事異動がありまして、後任の 府中警察署長に引き続き本審議会の委員をお願いすることとなりましたので、お伝えいたします。

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。年度末、何かとお忙しいところ、また、あいにくの雨で足元の悪いところ、おいでいただきまして、ありがとうございます。

桜のほうも、予定より早く咲いたというか、本番の4月5、6日の桜まつりまで花がもつかななんて余計な心配をしているところでございますが、もっと心配なのは、景気が踊り場に入ってきた。踊り場という格好いいことですが、これは景気の後退につながるのではないかと、そんな危惧がされるところでございます。

それはさておきまして、本日は都市計画審議会でございますので、早速そちらのほうに入らせていただきます。

それでは、座らせていただきます。

まず、この会議を開催するに当たり、本日の委員の皆様方の出席状況でございますが、委員さん、委員さん、委員さんの3名の方が欠席ということでございます。会議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、この会議は成立いたします。

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、議席番号でいきたいと思います。8番の委員さん、議席番号9番の委員さんをお願いしたいと思いますが、よろしいですか。

(「異議なし」の声)

【議長】 それでは、お二方によろしくお願いします。

それでは、本日、審議事項が2件、意見聴取が1件ございます

ので、この3件につきまして、まず議案の説明をし、その後、ご質問等をお聞きし、最後に採決という順序で進めたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは、日程第1、第1号議案、府中都市計画第一種市街地再開発事業の変更原案(府中駅南口地区第一種市街地再開発事業)を議題としたいと思いますので、議案の説明をお願いいたします。

【水間府中駅南口周辺整備担当主幹】 地区整備推進本部の水間でございます。よろしくお願いいたします。

府中駅南口地区第一種市街地再開発事業につきましては、都が決定する都市計画となっております。昭和57年に東京都知事から都市計画の決定認可をいただいております。その後、平成15年に準備組合が再設立されまして、施設計画の検証並びに検討を行ってまいりましたが、今回、原案がまとまり、本審議会にご提案できる準備が整いました。

詳細につきましては、担当主査からご説明を申し上げます。よろしくご審議いただきますようお願い申し上げます。

【議長】 はい、よろしくお願いいたします。

【楠本地区整備推進本部担当主査】 地区整備推進本部担当主査の楠本でございます。よろしくお願いいたします。

私のほうから、府中駅南口地区第一種市街地再開発事業につきましてご説明いたします。計画の概要についてスライドをご用意いたしまして、お手元の資料についてもスライドに含めてございます。前方のスクリーンをご覧ください。

初めに、施行区域をご説明いたします。敷地につきましては商業地域、建ぺい率80パーセント、容積率600パーセント、高

度利用地区によりプラス50パーセントの650パーセントが当敷地の容積率となります。市内で一番高い容積率の地区でございます。

市街地再開発事業の都市計画は、赤い線で囲んだ全体、約3.8ヘクタールの区域にて、昭和57年に東京都から認可を受けています。その後、平成8年には第2地区、平成17年には第3地区で事業が完了し、残る第1地区、青い線で囲んだ約1.1ヘクタールにおいて事業を進めることとしてございます。

施行区域図です。左が現況、右が事業完了時の土地利用です。水色は敷地をあらわし、黒い部分が道路などの公共施設部分です。第1地区では公共施設率が26パーセントから35パーセントと、約10パーセントの増加です。現都市計画に従い、本事業により公共施設を整備いたします。右図の紫色の部分が都市計画道路、特に駅前広場、約2,700平方メートルの拡張整備が予定されております。これにより、北口から一体として約8,300平方メートルの駅前広場が完成することになります。

公共施設の配置をあらわした計画図でございます。今回、変更はございません。

ペDESTリアンデッキについても、現都市計画に従い、桃色の部分、約1,200平方メートルを拡張整備いたします。

公共施設、ペDESTリアンデッキの配置をあらわした計画図でございます。今回、変更はございません。

地下駐車場については、左図が現況、右図が完成後をあらわしたものです。今回は、施設用387台プラス公共用255台、合計642台を新たに整備することになります。地区全体では

1,500台を超えることとなります。これにより、都市計画に定められた1,080台以上が確保されることとなります。

続きまして、都市計画の変更案についてご説明いたします。

当初の市街地再開発事業についての都市計画では、中心商業地としての高度利用を主とした計画でありました。今回の変更理由は、住宅を導入し、居住者が増えることによるコミュニティー回復を図ること、次に、近隣環境への配慮、特に隣接するケヤキ並木への配慮による建築形態の変更の2点でございます。

住宅の導入に関して、主要用途に住宅を加えるとともに、駅前における公的なサービスを導入するために、公共公益施設を加えております。また、住宅建設の目標ですが、第3地区で既に、目標戸数200戸に対し240戸が供給されております。第1地区では60戸程度の住宅建設が計画されておりますので、その分を加えた300戸を計画戸数として変更するものです。

建物の形態に関しては、ケヤキ並木への配慮から、壁面を後退させた計画としております。その部分に本来であればつくることのできた床を、近隣との調和に配慮しながら、上に移転させることができるよう、高さを3段階に変更するものです。この形態変更に伴い、建築面積などを合わせて変更するものでございます。

建築物の形態を断面で見ると、ケヤキ並木側の壁面後退、約5メートルで、50メートルの高さであったものを、敷地境界から10メートルの範囲を25メートルの高さとし、それ以外の部分については、近隣地区と合わせ、60メートルと35メートルとする計画です。

なお、右図の茶色で塗りつぶした部分が、今回、計画している

建築物の外壁です。

高さの制限について、低層部では第2地区と合わせ25メートル、高層部については第2地区の高層部と合わせ60メートル、東側の低層部は第3地区と合わせ35メートルでございます。高さの限度をあらわした計画図でございます。こちらの計画図に高さの変更を反映しております。

続きまして、施設建築物の概要です。赤が追加事項になっており、青が追加事項に伴う変更事項です。敷地面積約6,740平方メートル、延べ面積約5万6,000平方メートル、容積率650パーセントの計画となっております。

断面図にて、建物の外形をご説明させていただきます。左上の図、赤い矢印の部分を南側から見た断面図となります。ケヤキ並木への配慮から、壁面について、低層部では約4メートルから5メートル、中層部では約12メートル、高層部では約20メートルを後退しております。

各階平面図をスライドにてご紹介させていただきます。これらは準備組合にて検討している計画案でございます。今後、設計を進めていく中で、変更などが生じますことをご承知おきください。

建物地下2階は、主に駐車場、グレーの部分です。地下1階は商業施設を予定しています。ピンクの部分です。なお、駅前広場下は公共駐車場となり、現在、伊勢丹東側の道路下にあります公共駐車場とつながる予定でございます。また、建物下の駐車場についても、利便性を図るため、相互に利用できるように連結される計画です。

左が1階、右が2階の平面図です。界限性を継承するため、建

物内の通路配置を現在のとおりの配置に近いものとしています。
当地区は、特に駅からケヤキ並木通りへの主動線を確保することが求められる位置にあります。したがって、短絡する経路に主動線を設けるとともに、ケヤキ並木に接する部分には、にぎわい空間として広場を設けております。

3階、4階については、店舗を予定しております。4階のセットバックした部分には、ケヤキ並木の緑を活用した魅力ある街路空間としてテラスを設けます。

5階は同じく店舗、6階、続いて7階は公共公益施設を予定しております。

8階から14階までは住宅を予定しております。計画に当たっては、多様な方々が住むことができる住宅として、高齢者対応・多世帯型住宅を意識しております。

続きまして、景観計画についてご説明いたします。景観計画につきましては、周辺との調和を目指します。総合コンセプトでございますが、シックアンドエレガンスでございます。

ケヤキ並木側については、右上図をご覧ください。フォーリスの低層部と高さや壁面の位置を合わせ、調和を図ってございます。

駅前広場側につきましては、第3地区の低層部と第1地区の低層部の高さをそろえ、駅前の顔づくりとして調和を図ってございます。

その他の部分につきましても、第2、第3地区で使われている曲面や、砂岩などの自然石やガラスを採用することで調和を図ってございます。また、外壁色につきましても、同系色のアースカラーとすることで調和を図ってございます。

本事業による開発の影響について、事前に調査いたしました。そのうち交通について簡単にご報告いたします。交通環境につきましても、完成後も正常運用できる結果を得ております。オレンジ色の円で示した甲州街道の3カ所については、車線によっては混雑が見込まれますので、信号現示の変更を行う必要がある交差点でございます。

また、日影についても検証いたしましたので、ご報告いたします。日影につきましても、現都市計画によるものに比べ、高さが10メートル高くなることによる影の伸びはあるものの、その影響は少なく、むしろ高層部の間口を狭めたことによる影響範囲の減少が確認できます。

等時間日影図でございます。影響範囲が南北方向に狭くなっていることが確認できます。

今後の予定についてご説明いたします。都市計画変更に関する予定といたしましては、本日のご審議を経て、4月に東京都へ案件提出、7月に公告縦覧を行い、その翌月には意見照会をさせていただくこととなります。その後、9月の東京都都市計画審議会を経て、10月に変更の告示をさせていただくこととなります。事業全体の予定については、来年、再開発組合設立を目指しているところです。予定どおりであれば、平成25年に施設建築物が完成し、昭和57年決定の都市計画が実現し、本市の長きにわたる悲願が達成されることとなります。

次に、アニメーションをご覧ください。

再開発ビルの建築に関する建築費は、約240億円で、内訳は国・都・市からの補助金を約120億円、保留床売り払いによる

処分金、約 120 億円を見込んでおります。

地区内の道路などの公共施設の整備費についてですが、整備費は全額、市の負担で、約 90 億円となりますが、国及び都からの補助金、約 50 億円を見込んでおります。

総事業費は、再開発ビルの建築に要する建築費の約 240 億円と、地区内の道路などの公共施設の整備に要する整備費用、約 90 億円とで、総事業費は 330 億円を予定しております。

これは、ケヤキ並木を大國魂神社側から北上している眺めでございます。アイレベルでございます。右側が施設建築物でございます。

こちらから見上げると、こういうような状況でございます。これは北側からズームしております。

これは、南側のペデストリアンデッキ上に出たところから施設建築物を眺めた様子でございます。

これは、府中駅の上空からの鳥瞰でございます。

以上で、府中駅南口地区第一種市街地再開発事業についてのご説明を終わらせていただきます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【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。ご質問等ございましたら、どうぞ遠慮なく出していただければ幸いです。委員さん、どうぞ。

【委員】 大きな問題でございますので、大きく 3 点ほどお尋ねしたいのですけれども、まず、これは高さについての考え方をお聞きしたいのですけれども、50メートルが60メートルという

ことで、基本的には問題ないと思うのですがけれども、第2地区は60メートルで、第3地区については、たしか100メートル以上の建物が、「くるる」の上というのは100メートル以上だったと思うのですが、そこと、この今回60メートルというふうに決めたところとの考え方の違いと申しますかね。考え方によっては、隣が高いのだから、もっと高くしてもいいのではないかなというような考え方もあるかもしれないし、今の計画でいくと、60に上げるのもおかしいのではないかなというような考え方もあると思うのですが、今回の高さに対する考え方についての基本的なところを、改めてお尋ねをしたいということが1点です。

それから2点目は、やっぱり交通問題というか、駐車場の関係で、今でもかなり土曜日とか日曜日、甲州街道、旧甲州街道、いろいろと駐車場待ちとか、競馬、競艇とかの帰りも重なったりすると余計なのではと思うのですが、かなり交通渋滞が見受けられると思うのですが、今度、また、新たに駐車場を増やしていきますと、さらなる、若干説明がありましたけれども、交通渋滞が考えられるのではないかと申すことを非常に心配する向きが多いと思うのですが、そのあたり、どんなふうに考えているのか。

あと、一部で、これはまだ決定事項ではないと思っておりますけれども、市長のほうでも、将来的にというか、近い将来にケヤキ並木を歩行者天国にしようか、みたいな話も一部であるようなのですが、そうなってくると、また、そういう駐車場の出入りも含めた交通渋滞というようなものが非常に心配されるのですが、そのあたりの考え方を聞いておきたいというふうに思いま

す。

それから、もう1点は、今回の変更による経費がどう変わったかということで、計画前の、今回、最後に説明があって、それぞれ総事業費330億円とか、トータルではそういう話がありましたけれども、当初の予定では大体どのぐらいの事業費で、それが例えば、国や都の補助金等が、当初見込んでいたものがどの程度で、今回の変更によって、どこがプラスになって、あるいは府中市の持ち出しが、当初は幾らだったけれども、今回の見直しで幾らに増えたとかいうふうなことで、今回の変更による、その変更分ということで、費用の面での変更がどうなったかということをお教えいただきたい。

以上です。

【議長】 ただいま、最初は3点とおっしゃったのだけれども、4点ですね。4点ございますので、担当のほうから説明してください。お願いします。

【水間府中駅南口周辺整備担当主幹】 それでは、第1点目の高さについての件でございますけれども、委員ご指摘のとおり、事業の採算性といいますか、再開発事業ということだけをとらまえて事業費の議論をした場合に、第3地区の「くるる」と同じ規模の施設がやっぱり必要だろうというふうな当初の提案が、組合のほうから私どものほうにはございました。

ただ、議会のほう、あるいは理事者のほうからも、ケヤキ並木に面しているということを最大限、考慮しなさいという指示が私どものほうへ参りまして、その中で準備組合のほうといろいろ、5年にわたりまして協議を重ねてまいりました。

今回の形まで低くしてきたといえますか、当初は大体120メートルぐらいの高さが必要だろうと。住宅も250戸ぐらいの住宅が必要ではないかというふうな議論をしておりました。

ただ、それでは府中の表玄関として、また、ケヤキ並木に面した施設として不十分ではないかというところで、準備組合のほうにお願いをし、知恵を絞っていただきまして、現在の60メートルまで下げてきたという経緯がございます。

50メートルというものを60メートルに上げたという考え方もあるかと思えますけれども、そういうことで、120メートルから60メートルに削ってきたという経緯がございます。それは、先ほど申しあげましたように、ケヤキ並木に対しまして光を当てる、採光と、それから通風の問題がございますので、高さを削ったというふうなことでございます。

続きまして、交通問題でございますけれども、委員ご指摘のとおり、現在、土・日では一定の時間、車が重なりまして、かなりの渋滞を起こしているということにつきましては、私どものほうも認識をしているところでございます。

そういう中で、今回、第2地区、第3地区、それと公共駐車場、それとA地区の地下の駐車場を全部結ぶことによりまして、出入りをどこからでもという形で分散をしようという計画を、現在、立てております。今後の課題といたしましては、その細かな調整はございますけれども、総体的な考え方といたしましては、すべての施設の出入口から、すべての車が出入りできるというようなことによりまして、分散することで、今、負荷がかかっております旧甲州街道と府中駅南通り線のT字路の交差点の混雑が緩和

できるのだと。

それと、先ほどもちょっとご説明申しあげましたように、信号機の交通の時間の現示によりまして、多少の解決が図れるのかなということで、これの交通管理者であります警視庁さんのほうとも十分に、今後、協議をしていかなければいけない問題だと思えますけれども、その辺につきましても、次の課題ということで、設計の確定までの間には行っていきたいというふうに思っております。

それと、ケヤキ並木の交通の関係でございますけれども、私どもも市長のほうから、馬場大門のケヤキ並木については、ケヤキの保全も含め、市民の憩いの広場にしたいという指示が入っております。将来、ケヤキ並木の車両が交通止めされた場合につきましても、そう支障はないという形のところで、現在、計画を進めさせていただいております。

それと、現行の都市計画と、今回の計画といたしますか、変更計画の事業費の差ということでございます。

昭和57年、これは当初の都市計画の段階での試算でございますけれども、総事業費につきましては、約240億円程度、今から約23年ぐらい前の試算でございますけれども、そのくらいかなというふうな試算の結果が出ております。

今回につきましては、建物で240億円、それと周辺公共施設につきまして90億円と。240億円につきましては、第3地区の建物とほぼ変わらないぐらいのボリュームかなというふうに思います。ただ、周辺の公共施設につきまして、かなり今回、整備の範囲が広いということでございまして、そこでかなり事業費を

食っているというふうにご理解をいただきたいと思います。

以上でございます。

【議長】 委員、追加質問をどうぞ。

【委員】 高さについての基本的な考え方ということでは、わかりました。そういうことで、少なくとも今のA地区の準備組合とか、その他のところのおおよその合意はとれたような形で、この60メートルに決められているという理解でよろしいわけですね。

そうなると、府中市内、ほかの地区というか、近隣商業とかのところについて、60メートル以上の高さになるようなことって、もうないのでしたっけ。府中市の中では、今後、60メートル以上の建物が建つ可能性は、まだ場所によってはありますよね。ちょっとそのあたりの兼ね合いで、ここを60メートルというような規定をするのであれば、そういうほかの地区についても、そういうことが必要なのではないかということも思うのですけれども、それはあくまでも、この第1地区に限定して、ケヤキ並木に隣接するからということでそうされるのか、そのあたりについて、もう一度お尋ねしたいと思います。

2件目の交通の関係については、ほかにも言いたいこともありますがけれども、とりあえず大丈夫だろうということではやられるということなので、細かいことについては十分、今日は署長さん見えていませんけれども、警察等、関連部門とも調整して、きちんとやっていただいて、交通渋滞等、できるだけないような形で進めていただければということで、要望しておきます。

事業費の関係についても、大体わかったのですけれども、そうすると、今回の見直し前、もし見直しをやらないとしたら、国や

都からどのぐらい補助金がおりにてくるとか、そういうことは分からない状況なのですが、その見積もりはしていないのですね。それで今回、見直しをしたことによって、国や都の補助金がこれだけ増えたとか、そういうことが分かれば知りたかったのですけれども、昭和57年の見込みということだけで、補助金等の説明がなかったのですけれども、もし分からないということであれば結構ですけれども、もしある程度、見込んでいたとしたら、そのあたり、教えていただければと思います。それによって府中市の持ち出しが、今回の見直しでプラス90億円、何億円になりましたというのが分かれば知りたかったので、もう一度そこを教えてください。

以上です。

【議長】 追加3点の質問でございますので、よろしく申し上げます。

【水間府中駅南口周辺整備担当主幹】 それでは、高さの件でございますけれども、私どもといたしましては、再開発事業を預かってございます。ケヤキ並木に面した再開発事業で建てる建物の最高の高さを50メートル以内に抑えたい。これは現行の第2地区でございますので、そこから高くはできないという判断から、60メートル以内というふうな考え方をしてきたところでございます。ですから、ほかの地区でということになりますと、また、それはちょっと、ケヤキ並木沿い、あるいは再開発事業と離れる部分がございまして、また、ちょっと違うのかなというふうに思っております。

それと、現在の計画と新たな計画といいますか、その差でござ

いますけれども、昭和57年当時の都市計画でのボリュームに
関します事業費の試算は、申しわけございませんけれども、して
ございませぬ。そのときにしました試算240億円という経過だけ
をお示しをしたというところでございます。

以上でございます。

【委員】 では、最後に一言。高さの関係については、そう
ですね。再開発の関係としては、そういう考えだというふうに思
うので、都市計画の立場で、例えば今の話でいくと、ケヤキ並
木の甲州街道から北側だったら、もっと高い建物が建ってしまう
ということになってしまうわけですよ。そうすると、せっかくケ
ヤキ並木沿いだということで、せっかく再開発でそういう制限を
しているのかかわらず、ほかではもっと高くなっているという
ことだと、ちょっと考え方が矛盾するのではないかと思ったので、
あえて指摘をさせていただいたのです。そのあたりで、都市計
画の立場で、もし考え方があれば、最後にそこだけお聞きして
おきたいということでお尋ねしたので。

事業費の関係については、かなり大きな額なので、今後、議
会等でも議論をまだしなければいけないのだろうというふうに
思いますので、この場ではこの程度にしておきますけれども、
ある程度、国や都の補助金が増やせるものなら、もっと増や
してほしいなというところで、そういう要望だけしておきます
ので、よろしくをお願いします。

【議長】 はい、お願いします。

【秋山都市整備部次長】 府中市におきましては、準工業地
域、工業地域におきましては、かなり高い建物が建つことが
予想され

ますので、特別用途地区とか、25メートル高度地区を入れて、高さについてのある程度のルールは作りました。確かに、今、委員おっしゃるように、今後のケヤキ並木沿いの高容積のところについての考え方が、やはり都市計画として示す必要があると思っていますので、ある程度、高さのルールは作っていきたいと思っています。その一つのとっかかりとしまして、本日、後ほど意見聴取を行います、景観での取り組みや、まちづくり条例での取り組みなど、さまざまな方法があると思いますので、この再開発事業がある程度、決まる状況になったときには、ケヤキ並木沿いに対します高さのルールについては準備をしていきたいと思っています。

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】 北口のほうと南口とは、ご質問があったのだけれども、ケース・バイ・ケースで検討するということですか。

【秋山都市整備部次長】 当然、今、ケヤキ並木に面しましては25メートル、又は35メートル、最大でも60メートルというようなことで決めておりますので、その辺の高さを十分尊重しながら高さを決めていきたい。それはケヤキ並木の北側につきましても、特に北側で、郵便会社のところが、かなり大きな用地がございますので、今後そういうところも視野に入れながら、高さのルールは検討してまいります。

以上でございます。

【議長】 よろしいですか。ケヤキ並木は天然記念物だから、あ

れを枯らしてしまったら、元も子もなくなってしまうので、日当たりだとか、風通しとか、排気ガスとか、いろいろな問題があるでしょうけれども、何とかあれば、次の世代の人まで、ずっと残しておきたいですね。

ほかに質問等、はい、 委員さん。

【委員】 公共施設について、若干お伺いしたいのですけれども、たしか建物の7階でしたっけ、公共施設部分がありました。これは具体的にどういう内容を計画されているのかということですね。

それから、駐車場はかなり便宜を図って、交通渋滞を省こうということで計画されているようですが、現実には、今、第2、第3地区で、車の問題と、駐輪場ですね。自転車置き場が非常に少ないという声がございます。かなり力点を入れて整理はされているようですけれども、今後、さらに施設が拡充されたことに伴って、自転車の利用者がかなりふえると思うのです。これを公共的な立場で対処されるのか、それとも空き地を今のよううまく利用するという形だけで対処されるのか。これから市民の声としては、かなり駐輪場に力を入れてほしいという声も聞いておりますので、その辺のお考えがございましたら、お聞かせをいただきたいと思います。

それから、もう一つ、つまらない質問なのですが、この地区における地権者は何名ぐらいおられたのか、その辺をお聞きしたい。

以上です。

【議長】 よろしくお願ひします。

【水間府中駅南口周辺整備担当主幹】 6階、7階部分の公共施

設の用途ということでございますけれども、現在、私ども、再開発の実施をしている部門といたしましては、6階、7階につきまして、一団であらかたの面積がとれますよということで、市のほうに、今、お話を申しあげているというところでございます。その中で、府中駅周辺地区につきまして、いろいろな施設がございまして、今後、そういう施設につきましても、いろいろ再編成をしていかなければならない時期に来ているのではないかということがございまして、6階、7階につきまして、面積が確定したわけでもございませぬし、金額も確定したわけではございませぬけれども、市のほうで公共公益施設を入れられればというところで、現在、そういう形で理事者のほうから指示を受けているところでございます。

それと、次の駐輪場につきましては、大店法の絡みがございまして、建物に付加されます駐輪場がございまして、それと、現在、周辺で道路などを使いまして駐輪している部分もございまして、A地区といたしましては、キャパとしましては、大体1,700台程度の駐輪場が可能ではないかというふうに見ております。建物の附置義務を除いた、そのほかの、余った分というのはちょっとおかしな言い方ですけども、その分につきましては、公共化につきまして、それも整備の一環の中で用意ができるということで、市のほうにはご相談をしているというところでございます。

地権者数につきましてでございますけれども、現在、46名、借地権者も含めまして、46名ということですので。

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】 ほかにはございませんか。はい、 委員さん。

【委員】 お願いします。

先ほどのご説明の中で、変更点というものが示されましたけれども、その中で、今、 委員さんからも少しご質問がありましたが、主要用途のところの公共公益施設ということと住宅ということが、用途部分では、今回、新しく入れられるということで、その理由について、2ページのところに幾らか書かれているのですが、先ほどの説明の中では、住宅部分に関する変更理由というものが、地区のコミュニティー回復のためを目的とするというご説明があったかと思いますが、改めて、この住宅棟を新しく目的として入れることと、あと、このコミュニティー回復のためという、その理由といえますか、もう少しその辺を詳しく説明していただきたい。

そのことと、もう一つ、公共公益施設を入れるということが新たに加わるわけですが、そのことに関しての、この2ページにある理由説明の中では、その部分がわかりづらいというか、入っていないような気がします。今回の主要用途の中に公共公益施設を加えるということに関しての理由として、明確に書く必要はないのかどうか、そのことをお願いします。

それと、あと、やはり先ほどの 委員のご質問の中に、地権者のことがありまして、46名というのは借地権者も含めてというのはわかったのですが、このように都市計画変更を行うに当たりまして、これらの地権者の方たちへの説明と、あと合意というのは、どのような形でされているのか、その必要性はない

のかどうかをお願いします。

以上です。

【議長】 以上3点につきまして、お願いします。

【水間府中駅南口周辺整備担当主幹】 初めに、住宅部分の件につきましてでございますけれども、現在、A地区、約1.1ヘクタール、約1万平方メートルちょっとございます。そこにお住みの方が10軒ほどということでございます。昔はかなりお住みになっていたというふうに聞いております。一つの例といたしまして、お祭りで、馬場東というところで、いろいろなお祭りにかかわっているところがございますけれども、このままいくと、馬場東という地区が、もしかすると人が住まない地域になってしまうのではないかというふうな危惧もございます。地元のほうからも、今、住んでいる方も、ここに住み続けたいという声もございますし、もう少し住民を増やしたい、将来にわたって、そこで世代交代ができるような住環境を、市の中心地でもありますけれども、回復していききたいという声がございますので、その辺を含めまして、住宅を導入していききたいというふうに思っております。

それと、公共公益施設につきましてですけれども、これにつきましては、周辺地域にある現行の施設を、スクラップ・アンド・ビルドというのですか、集約といいますか、そういうこともしていかなければならない。現行あるものを、いじると言ったらちょっと語弊があるかもしれませんが、集約をしていききたいというところで、公共公益施設というところでございます。

それと、地権者の関係でございますけれども、都市計画の変更につきましては、現在といいますか、今回のご提案をする前に、

地権者の方に意向調査をしてございます。その中で、あらかた、7割強、8割弱の方から、いいだろうというふうなお答えをいただいております。

それと、皆さんのところを回ってご意見をお伺いしている中では、再開発事業に対して反対をするというふうなご意見はございません。ただ、現在の段階では、ちょっと積極的には参加を控えたいという方はいらっしゃるかもしれませんが、反対をなさるというふうな声は聞いてございません。

以上でございます。

【議長】 よろしいですか。 委員さん。

【委員】 では、追加でお願いします。

そうしますと、今回、住宅部分が入るとするのは、新たにその地域でのコミュニティー再生を目指すということが一番の理由だということですね。ちょっと意見なのですけども、そうしましたらば、第3地区のところも非常に大きな住宅棟になったわけですけども、あそこでやはり同じように新たなコミュニティー形成というものが、今、どのような形で進んでいるのかということについてのご検証といいますか、やはりその辺との関係性というものも、十分にお考えの中に入れられるべきではないかなと思います。住宅棟については結構です。

あと、公共公益施設についてですけども、そうしますと、現行の施設とのスクラップ・アンド・ビルドを考えた中で、ここを公共公益施設として目的を入れ、具体的には6階、7階部分に、先ほどのご説明では、図面上でも公共公益施設が入るとすることのお話だったのでですけども、1点、確認をしたいのは、では、

現行の施設の何を、ある意味でスクラップしてここに持ってくるのかということに対してのご説明をいただきたい。

あと、この公共公益施設を、この再開発事業の中に入れるということですが、非常に保留床の多くの部分をここが占めているかと思いますが、この保留床の取り扱いということについて、もうこの計画段階で公共のものを入れるということを前提にして進めていくことが、この事業にとっていいことなのか、それとももっとオープンに、ほかの民間に向けても、必要性も含めて働きかけをしていくということの、ある意味でのメリットというものはないのかどうか。それは事業費の問題として、民間のほうがより高く売れる可能性はないのかとか、そういうことについての検討は既にされているのか、それがなく、もう公共公益施設を入れるということが、今、決定されているのかということについてのご説明をお願いします。

【議長】 はい、お願いします。

【水間府中駅南口周辺整備担当主幹】 まず、住宅の件でございますけれども、第3地区、現在240戸の戸数が入っております。240戸の戸数を作る段階で、7階の一部でございますけれども、一部といいますか、半分程度を使いまして、コミュニティー施設、集会場とか、そういうものもつくっておりますし、29階、一番上につきましては、ジャグジーバスといいますか、ゲストルームをつくりまして、皆さんの利便性というものを図っております。その中で、現在、地権者で中にお住いの方もいらっしゃいます。その辺の皆さんの声を聞きますと、そういう施設が有効に使われているというふうなお話を聞きますし、また、今後につ

きまして、こういう施設が必要ではないかというふうなご意見も聞いておりますので、そういうところを踏まえまして、今後の計画に役立てていきたいというふうに思っております。

次に、公共公益施設の件でございますけれども、計画当初といえますか、現在の都市計画の変更をお願いしている段階で、そこに入るものがあらかじめ決まっているというのは、第3地区につきまして、子育て支援センターを途中で入れました。途中で入れたことによって、建物の商業活動、あるいは建物の構造に、やはり支障を来している部分がございます。そういう経験を踏まえまして、A地区につきましては、計画あるいはこういう企画の段階から、そういうものをあらかじめ確定をしながら、設計あるいは計画を練っていきたいというふうに考えております。中身につきましては、今後の課題ということで、いろいろ検討しなければいけないというふうに思っているところでございます。

いずれにしても、私ども、三原則と呼んでおりますけれども、府中の表玄関、府中駅A地区につきましては、府中の表玄関、それと再開発事業の総まとめ、それと、先ほどちょっと触れさせていただきましたけれども、国指定天然記念物、馬場大門のケヤキ並木に隣接していると、この三つのことを念頭に置きまして、この三つから考え方が外れないということで、いろいろ地元の方、あるいは準備組合のほうとの協議、あるいはご相談をしながら、現在の計画を組み上げてきたというところでございます。

以上でございます。

【議長】 よろしいですか。はい、どうぞ。

【委員】 先ほど2回目にお聞きしたときに、現行施設とのスク

ラップ・アンド・ビルドということのご説明を1回目ですいているので、その現行施設の中での、いわゆるスクラップということに関して、今、どのようなご判断をされているのかということを知りたいのですが、そのことについてお願いします。

【水間府中駅南口周辺整備担当主幹】 現在の私どもの立場は、床を準備しているほうですので、これとこれを入れてくださいというのは、ちょっとお願いというのはできないといえますか、それは十分、中で検討をしていくことになるかなと思っております。スクラップにつきましては、過去は用途として非常に活躍した施設であるのかもしれませんけれども、現在、あるいはこれから30年先、50年先を見ますと、もうその用といえますか、仕事が終わってしまった、そのありようが終わってしまったというような施設もあろうかなというふうに思っております。そういうものをスクラップいたしまして、今度は新たな市民ニーズ、今後30年、50年先といえます、我々、私も含めまして団塊の世代という者もおりますので、その辺のニーズをきちんとつかんだ中で、次のステップに向かって、そういうニーズを的確につかまえていかなければいけないというふうに思っています。

以上でございます。

【議長】 よろしいですか。

【委員】 2回目の質問でもう1点伺ったのは、公共の施設を入れるということと、あと民間に床を売るということ、そのことについて、今の話では、公共施設を最初からもう入れるという前提でお話が進んでいますけれども、検討段階で民間に対してのある意味での公開性の中で、ひょっとすると、より高く売れるという

可能性についての追及をされたのかどうか、その結果として今があるのかどうかについて、お聞きします。

【水間府中駅南口周辺整備担当主幹】 一般的に申しあげまして、再開発事業におきまして大きい面積を買っていただく、あるいは使っていただくということになりますと、単価としては安くなります。それと、先ほどお話ししました駅前ということで、府中の表玄関、それと再開発の最終段階、それとケヤキ並木に面しているという三つのことを考えますと、導入する施設について、何でもいいというわけにはまいらないというところで、かなりの足かせがついてくる。そういうところから考えますと、こちらのほうから導入をお願いしていくということになりますと、単価については相当安くなるというふうに思っています。

現在、この使い勝手といいますか、そういうことにつきまして、きちんとシミュレーションをして値段を決めているわけではございませんので、その辺につきましても、今後の一つの課題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】 はい。

【議長】 ほかにはございませんか。きょうは傍聴席の中にも地権者の方がおられると思いますし、大変、関心のあることだし、よく地権者の方々とも相談して、時間も多少まだあるから、歩み寄るところは歩み寄って、いいところで、まずこの第1号議案がうまくいけば、こんなにこしたことはないと思います。

それでは、大分時間も経過いたしましたので、第1号議案につ

い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】 それでは、異議なしということでございますので、第1号議案、府中都市計画第一種市街地再開発事業の変更原案(府中駅南口地区第一種市街地再開発事業)については、原案のとおり決することに異議はございませんか。

(「異議なし」の声)

【議長】 それでは、原案のとおり決しました。どうもありがとうございます。

それでは、次に移ってよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

【議長】 それでは次、日程第2、第2号議案、府中都市計画住宅市街地の開発整備の方針の都市計画変更原案を議題としたいと思いをします。

議案の説明をよろしくお願いします。

【青木住宅勤労課長】 それでは、第2号議案、府中市都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更原案について、住宅勤労課よりご説明申し上げます。

説明の前に、大変申しわけございませんが、東京都から送付されました追加の資料がお手元にあります。左上に「別表2方針本文(新旧対照表)」と記載されたもので、横になっておりまして11ページから19ページまでございます。事前にお配りいたしました資料の後に続くものとなりますので、恐れ入りますが、机上に配付させていただきましたので、ご確認くださいますようお願い申し上げます。

それでは、府中都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更原案についてご説明申し上げます。

本住宅市街地の整備の方針は、都市計画法第7条の2、及び大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条第1項に基づき、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、東京都が定めるものでございます。

今回の改正につきましては、本方針は、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条第2項の規定によりまして、住生活基本法に基づいて策定される住生活基本計画、これは一般的に、いわゆる住宅マスタープランと呼ばれているものでございます。これに適合する必要があるとされておりますところでございます。

ここで東京都住宅マスタープランが、平成19年3月に改正されたことに伴いまして、その記載内容との整合性を図るため、また、都の住宅マスタープランの重点供給地域に合わせて、地区の見直し、事業進捗状況などの見直しが必要となったため、改正を行うものでございます。

それでは、お手元の資料に基づきまして、ご説明申し上げます。

お手元の資料の1ページから5ページまでは、方針本文の変更原案となっております。策定の目的、住宅市街地の開発整備の目標、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針、重点地区の整備及び開発の方針等について、それぞれ記載がございました。

現行の方針からの変更点につきましては、本日、追加で配付させていただきました新旧対照表に基づきまして、11ページから

19ページに示してございますので、恐れ入りますが、この新旧対照表により、主な変更点をご説明申し上げたいと存じます。右側が現行の方針、左側が変更案となっております。

初めに11ページの上段をご覧ください。1、策定の目的の(2)位置づけについてですが、本方針が整合を図る必要があります東京都住宅マスタープランの根拠法が、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法から住生活基本法に変わったことによる変更でございます。

続きまして、2、住宅市街地の開発整備の目標の(1)実現すべき住宅市街地のあり方についてですが、これは東京都住宅マスタープランの基本的方針の前文を引用したものとなっております。住宅市街地の整備の方向は、11ページの最下段から12ページにかけて、住宅市街地の持続可能性を重視するとしてございます。

次に、12ページ中段から13ページをご覧ください。現行の方針では、都の計画であります「東京構想2000」の中で、地域の特性を踏まえて設定した9のエリアのうち、府中市域は多摩東部エリアと多摩中央部南エリアに属しており、それぞれ実現すべき住宅市街地の目標が示されておりました。

変更案では、「東京の新しい都市づくりビジョン」において、地域の特性や、果たす役割などを踏まえまして設定した五つのゾーンのうち、府中市域は全域、核都市広域連携ゾーン、12ページの下段に書いてありますが、これに属することになりまして、そのゾーンにおいて実現すべき住宅市街地の整備の方向や、住生活の目標が示されております。

これは、東京都住宅マスタープランの中で、地域別の整備の方向として掲げられているものでございまして、これと整合を図ったものでございます。

14ページ、15ページをご覧ください。(2)住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標におきまして、現行の方針では、豊かでいきいきとした居住を実現するための四つの目標が示されておりましたが、変更案では、成熟した都市にふさわしい豊かな住生活の実現に向けた三つの目標として、良好な住宅ストックと良好な住環境の形成、住宅市場の環境整備、15ページに移りまして、都民の居住の安定確保が示されており、それぞれの目標等が示されてございます。これも同じく、東京都住宅マスタープランで三つの基本的方向として掲げられているものと整合を図ったものでございます。

16ページをお願いいたします。3、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針の(1)住宅市街地の特性を踏まえた類型区分についてでございますが、現行の方針では、住宅市街地の特性を踏まえて設定した六つの整備ゾーンのうち、府中市域には木造住宅市街地整備、住環境維持・向上、緑とゆとりの住宅地形成、そういう三つのゾーンがございましたが、これは先ほどの五つのゾーン区分とは別に、土地利用の特性や、整備の方向の類似性に着目した四つの類型に区分したものによつての変更となっております。府中市域には、既成住宅市街地の計画的再生・再編を図る区域と、住環境の維持・向上を図る区域とがありまして、区域や状況に応じた対応を図ることが示されております。これにつきましても、東京都住宅マスタープランと整合を図ったものとなっております。

ります。

17ページの下の段に移ります。住宅市街地の整備又は開発の方針でございます。これも東京都住宅マスタープランとの整合性を図ったもので、これまで多摩東部エリア、多摩中央部南エリアと言っていたものを、核都市広域連携ゾーンとして、駅周辺の集合住宅や、生活支援機能の集積等を計画的に推進していく、核都市広域連携ゾーンと、18ページに移りまして、ゆとりある住環境を維持・保全していく、住環境の維持・向上を図る区域とが定められております。

恐れ入りますが、資料の4ページ、5ページにお戻りください。変更点の大きな2番目でございます。4ページ右の下段、4、重点地区の整備又は開発の方針でございます。住宅市街地のうち一体的かつ総合的に整備又は開発すべき地域としての重点地域は、本市におきましては、府中駅南口地区の1カ所でございます。その詳細につきましては、6ページにその計画の概要、それから次に、7ページに総括図、8ページに附図がございます。

これにつきましても、10ページに新旧対照表を添付してございますので、恐れ入りますが、こちらで説明させていただきます。10ページをお開きください。右側が現行の方針、左側が変更案となっております。初めに、番号・地区名ですが、府.2府中駅南口地区で、これは変更ございません。

3番目の整備ゾーン区分は、先ほどご説明いたしました、住環境維持・向上ゾーンから、核都市広域連携ゾーンに変更となっております。

次のa、地区の整備又は開発の目標から、c、都市施設及び地

区施設の整備の方針までは、変更はございません。

一番下のd、市街地再開発事業の推進状況ですが、括弧内が「事業中」から「一部完了」になっております。これに関連いたしまして、申しわけございません、また8ページをお開きください。8ページの附図の右下に凡例がございますが、ここで市街地再開発事業の括弧書きの中が「事業中」のままになってございます。これを「一部完了」に修正するよう、都に回答いたします。

なお、今後のスケジュールでございますが、都は各区市町への原案の意見等を取りまとめて、今年の秋ごろに市へ意見照会が再びございます。その後に本審議会に、また付議いたす予定でございます。その後、東京都の都市計画審議会の審議の後、来年3月には都市計画決定する予定であると聞き及んでいるところでございます。

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申しあげます。

【議長】 議案の説明を終わりました。何か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】 今日、追加で出していただいた方針の変更案というものも、今日この場で議決といたしますか、それをする内容のものですよね。その上でちょっとお聞きしたいのですけれども、そもそもの変更の大きな理由といたしますか、それは、住生活基本法に基づいた計画になったということだと思っておりますけれども、基本的な話として、この住生活基本法ということと、以前の住宅マスタープランの内容で示されている、大都市地域における住宅云々という、この二つのものの法律で、何がどのように大きく変わった

のかということ、ちょっと前提として教えてください。

ちょっと1回のご説明では、なかなかわかりきれないところはあるのですが、あと、今回の変更案ということに関しまして、内容的なものというか、府中市の住宅のあり方ということに関して、一体、何がどのように変わるのか、あるいは内容的なものは変わらないのだというような、何かその辺について、もう少しわかりやすいというか、ざっくりばらんなご説明があると、大変ありがたいです。

それともう1点なのですが、10ページのところで、南口地区の部分に関しての核都市広域連携ゾーンに、住環境維持・向上ゾーンから変えますということなのですが、府中市の中で、この重点地区というのでしょうか、それに指定されているのが南口地区だけだということのようなのですが、そのことについて、なぜ府中市の中ではこのみが、これまでも、これからもだと思えるのですけれども、重点地区になっているのかということをお願いします。

以上です。

【議長】 本変更の大きな理由を初め、それを含めて3点の説明をお願いしたいと、こういうことで、よろしく申し上げます。

【青木住宅勤労課長】 まず住生活基本法と、それから、いわゆる大都市法との違いでございますが、大都市法のほうは、その目的といたしまして、大都市地域における住宅及び住宅地の供給を促進するというのが大きな目標でございます。それに対しまして住生活基本法は、住生活の安定の確保、及び向上の促進、これを目標としております。したがって、東京都の住宅マスタープラン

ランも、今後は住宅の供給よりも住生活の安定のほうへ向かうということで、変更されております。それに基づきまして、今回のこの計画につきましても変更にあつたものでございます。

それから、市との関係でございますが、この計画等を基本にしなが、市としての計画を作る必要があるところでございますが、これらが基本となつて方針等を定めていくものであるというふうにかえております。

【秋山都市整備部次長】 重点地区につきましては、現在、この1地区しかございません。

従前は中河原駅北口の再開発事業、それと南町にあります都営住宅の建てかえ、それと晴見町にあります旧公団住宅の建てかえ、この4カ所がございまして、既に府中駅南口以外は完成をしておりますので、今回、変更いたしますのは府中駅南口の変更でございます。

今後につきましては、住宅マスタープランの改定などを含めて、必要な地域については重点地区の指定が考えられますけれども、現在のところは、この事業中の1カ所だけでございます。

以上でございます。

【議長】 よろしいですか。 委員さん。

【委員】 分かりました。そうしますと、今後の都市部の住宅のあり方というものが、もうある意味で、増やすことよりも、質を確保する、安定性を確保するという方向に大きく変わってきた、その前提のもとでの変更だという理解でよろしいのですね。わかりました。ありがとうございます。

【議長】 それでは、ほかに。はい、 委員さん、お願いします。

【委員】 この方針変更のところに、老朽化した住宅団地の話が出てきて、大変いいことだろうと思うのですけれども、府中団地と車返団地というのは、都市計画一団地の住宅施設ということで、通常の用途地域よりも厳しい規制がかかっていると思うのです。そのことが、例えば車返団地ですと、もう三、四十年たつのですけれども、極めて老朽化しているし、それから耐震基準も旧基準でできている。そういった意味で、建てかえたりしなければいけないのだろうと思うのですけれども、その基準が規制になっていて、なかなかできないと。

聞くところによると、いわゆる地区計画で、緩和型の地区計画をつくらうとしているようですけれども、これはなかなか大変だと思うので、これは東京都と府中市がどういう役割分担をするかわかりませんが、まず今の段階になったら、その用途地域の一団地規制の緩和ということを考えていただきたいということと、それから次の議案にも関連するのですけれども、その再開発の中で、いろいろな景観を促進していくということも考えられるのではないかと。従来は非常に、昭和40年代の無計画な秩序を規制するために、極めて厳しい規制をかけたのだと思うのですが、これからは、先ほどの説明のように、新たな再開発、そういった意味で、模範的なシンボルとして規制緩和されたらいかがだろうかということと、府中市はどういうふうなことをやっていくのかということをお聞きできればありがたいのですが。

【議長】 はい、お願いします。

【秋山都市整備部次長】 今、出ました車返団地などの建てかえですけれども、これは委員おっしゃるとおり、都市計画の一団地

の指定がしてございます。これをどうやってやっていくかといいますと、現実には、都市計画制度の地区計画の中で対応していくのが一番だと思っています。

しかしながら、これらの大規模な土地に対して、現行の用途地域で建てかえをすることとなりますと、府中市の住宅が激増してしまって、また新たな行政課題も発生してまいりますので、これにつきましては、地域の公共公益施設との連携も含めまして、慎重に対応しているところでございます。

建てかえに関しましては、地域の合意がまず一番ですので、地域の方々と合意形成を図ることを主眼に置きまして進めていく所存でございます。

以上でございます。

【委員】 これはあと意見だけなのですけれども、まちづくりには、地区計画というのは極めて有効な方法だと思うのですけれども、住民にこれを求めるのは大変厳しい。やはり行政のほうがある程度、先行して誘導していかないと、できないのだろうと思いますので、住宅、住民がたくさん増えるかどうかという話は他のところでも同じなのであって、その辺は少し前向きに地域の方をご指導しながら、あるべき集合団地の姿を作っていただきたいなと思います。これは要望です。

【議長】 はい、どうぞお願いします。

【秋山都市整備部次長】 要望なのですけれども、今、私たちは、地域のあるべき姿といいますのは、都市計画におけますマスタープラン、これを詳細に、地域別のまちづくりの方針といいますけれども、その策定をやっております。そういう中でも、この団地

の建てかえについては議論をしておりますし、地域のあるべき姿をしっかりと見据えた中で、市の方針については決めていこうという考え方でございます。

以上でございます。

【議長】 よろしいですね。

【委員】 はい。

【議長】 ほかにはご意見等ございませんでしょうか。

ないようでございますので、第2号議案について採決したいと思っておりますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声)

【議長】 よろしいですか。それでは、第2号議案、府中都市計画住宅市街地の開発整備の方針の都市計画変更原案については、原案のとおり決することにいたしました。ありがとうございます。

次に移ってよろしいでしょうか。それでは、次に移ります。

日程第3、第3号議案、府中市景観計画の策定(景観法第9条第2項に基づく意見聴取)を議題としたいと思っております。

それでは、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】 では、日程第3、府中市景観計画の策定につきまして、ご説明いたします。

本件につきましては、平成19年11月12日開催の本審議会にご報告申しあげましたが、初めにその後の経緯等についてご説明させていただきます。

景観法に基づきます景観行政を担うことのできる景観行政団体として、昨年11月16日付で東京都から同意が得られましたので、本年1月1日付で、多摩地域では初めてとなります景観行政

団体となりました。

また、平成10年に制定しました府中市都市景観条例を、景観法との整合性を図るため、平成19年第4回市議会定例会におきまして議決をいただき、昨年12月25日に、府中市景観条例に全部改正をいたしております。条例の施行は本年4月1日からとなりますが、景観計画の策定に関しては、本年1月1日から施行しております。

これまでに、景観計画を策定するに当たり、住民等の意見を聞くため、パブリックコメントの実施及び公聴会の開催を行うほか、府中市景観審議会の意見を聞くなど手続を進めてまいりました。

本審議会へは、景観計画を定める最終段階といたしまして、府中都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、並びに府中都市計画に関する基本的な方針との整合性について、景観法第9条第2項に基づき、本審議会のご意見を伺うものでございます。

内容につきましては、担当主査からご説明申し上げます。

【議長】 はい、お願いします。

【松村地域まちづくり担当主査】 それでは、府中市景観計画の内容について、パソコンを用いましてご説明いたします。お手元の資料に含まれている内容でございます。前方のスクリーンをご覧ください。

府中市景観計画の位置づけになります。府中市景観計画策定に当たっては、図に示すとおり、都市計画の上位計画であります府中都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、府中都市計画に関する基本的な方針、これはいわゆる府中都市計画マスタープランになります。及び、第5次府中市総合計画、また関連計

画として、府中市緑の基本計画、府中市環境基本計画との整合を図っております。

また、平成19年12月25日付で、景観法に基づく府中市景観条例を制定しております。

上位都市計画との整合でございますが、これは景観計画の位置づけにありました、府中都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、府中都市計画に関する基本的な方針と整合を図るものです。

府中都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、東京都が一市町村を超える広域の見地から、都市計画の目標や、市街化区域と市街化調整区域の線引きの決定やその方針、その他、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針を定めたものでございます。

この中で、府中市は、核都市広域連携ゾーンに位置しており、府中都市計画区域の都市の将来像として、大國魂神社やケヤキ並木に代表される歴史と文化や、多摩川、浅間山、崖線に代表される自然を守り、これらの特性を生かすことで、他の都市にない、落ちつきのある、個性豊かなまちをつくと示されております。

後ほどご説明いたしますが、本計画では、この将来像を踏まえ、府中市の特性を景観の骨格として、景観形成推進地区を位置づけ、景観形成を進めることとしております。

また、府中都市計画に関する基本的な方針では、将来像を「心ふれあう緑ゆたかな住みよいまち」と位置づけ、景観のまちづくり方針では、「守る」、「育てる」、「取り除く」、「きちんと考えて、つくる」、このことを基本として、魅力と個性のある景観づくりの

ための方針を定めています。

本計画では、この考え方を景観形成の基本指針に示しております。

続きまして、計画の対象区域でございますが、景観計画の区域は、府中市全域といたします。

次に、基本理念でございますが、府中市では、美しい風格のある府中らしい良好な景観をつくるために、居心地のよい生活環境があるまち、府中らしい自然や緑のあるまち、歴史や文化の奥行きを感じさせるまち、これらを目指して、市民や事業者の皆さんと一緒に景観づくりを進めていくことといたします。

また、大切にしたい府中らしさといたしましては、多摩川や崖線の自然や緑、武蔵国府からの長い歴史、緑豊かなゆとりある生活環境、これら三つの要素を守ることといたします。

次に、景観づくりを進めるに当たって、景観形成の基本指針として、すぐれた景観を「守る」、すぐれた景観に「育てる」、好ましくない景観を「取り除く」、新しいものを作るときには「きちんと考えて、作る」、このことを基本として景観づくりを進めてまいります。

次に、景観形成推進地区でございますが、良好な景観形成の推進を重点的に取り組む必要がある地区として、大國魂神社・ケヤキ並木周辺、国分寺崖線、府中崖線、浅間山周辺、多摩川沿川、この五つの地区を景観形成推進地区として位置づけております。こちらの五つの地区ごとに、それぞれ景観形成の方針及び基準を定めております。

こちらは、大國魂神社・ケヤキ並木周辺景観形成推進地区にな

ります。紫色で示した部分が区域になります。この地区での景観形成の方針は、大國魂神社とケヤキ並木は府中のシンボルであり、周辺には武蔵国衙跡などの大変重要な歴史的資源があります。これらの資源を生かした府中駅周辺の景観づくりを進めます。

また、府中駅周辺などの業務施設や公共公益施設が集まる市街地では、商業地のにぎわいを連続させるとともに、都市の顔として風格のある空間づくりを進めることといたします。

続きまして、こちらは国分寺崖線景観形成推進地区になります。緑色で示している部分が区域になります。左側は武蔵台の区域になりまして、右側は多磨町の区域になります。この地区での景観形成の方針は、崖線の斜面部には武蔵野の緑が残っています。建築物の計画に当たっては、従前の地形を生かすとともに、連続した緑の景観を形成する工夫を行います。

続きまして、こちらは府中崖線景観形成推進地区になります。緑色で示している部分が区域になります。こちらの上の図が、府中市を中央で分けて、西側部分になります。下の図につきましては東側部分になります。この地区での景観形成の方針は、崖線に残る斜面緑地は、都市に残る貴重な自然資源です。建築物の計画に当たっては、従前の地形を生かすとともに、既存の緑を残すことといたします。

続きまして、こちらは浅間山周辺景観形成推進地区になります。緑色で示している部分が区域になります。この地区での景観形成の方針は、浅間山には武蔵野の植生を持つ樹林や植物が残っており、また、地域のシンボルとして親しまれています。こうした浅間山の緑の景観を守り育てていく工夫を行うことといたします。

続きまして、こちらは多摩川沿川景観形成推進地区になります。オレンジ色で示している部分が区域になります。こちらも上の図が府中中心より西側部分、下の図につきましては東側部分になります。この地区での景観形成の方針は、多摩川沿いに建築する場合は、多摩川河川敷の広々とした空間が感じられるようにすること、また、対岸からの眺望に配慮することといたします。

次に、一般地域でございますが、景観形成推進地区以外の地域を一般地域として、用途ごとに、駅周辺の商業地、幹線道路沿道、旧街道沿道、その他、住宅地等の四つの地域を設定しております。この四つの地域ごとに、景観形成の方針及び基準をそれぞれ示しております。

次に、景観重要公共施設でございますが、良好な景観の形成上、重要な公共施設につきまして、景観重要公共施設として位置づけ、整備や管理に関する方針などを定め、まちづくりと連携して良好な景観形成を図ることとしております。ケヤキ並木通りや、大國魂神社周辺の道路、下河原緑道、多摩川などを、景観重要公共施設といたします。

次に、景観協定でございますが、一定の区域内の良好な景観を形成するための景観協定については、これまでに締結された協定の規定を維持するとともに、景観法に基づいた景観協定への移行や、新たな協定の締結の支援をいたします。

次に、まちづくりと連携した景観施策の展開でございますが、こちらは景観法に規定のない、府中市独自の取り組みになります。公共施設の整備による都市空間の質の向上は、公共施設については、景観における先導的な役割を果たし、良好な景観の形成に寄

与するよう、整備、管理することが重要です。このことから、個々の公共施設における良好な景観の形成はもとより、周辺を含めた都市空間全体の質の向上を推進することといたします。

地域まちづくり条例との連携等は、現在、地域まちづくり条例では、大規模開発事業において、事前の協議を行っております。今後は、景観行政におきましても、地域まちづくり条例と同様に、大規模開発事業などについては、届け出前に協議を行う制度を設けることといたします。

歴史的建造物等を生かした景観形成は、歴史的もしくは文化的な価値を有する建築物又は史跡のうち、これらを含む周辺の良好な景観の形成に重大な影響を与えるものを、歴史的建造物として指定いたします。また、その周辺を含めた景観形成を推進するための指針を定め、市民・事業者・市の協働により、歴史的景観の形成を進めることといたします。

景観賞は、市民や事業者がさらに魅力ある景観づくりの意識を高め、美しい風格のあるまちを形成するものです。

審議機関は、大規模開発事業等の景観誘導に際して、専門的な調査等を行う専門部会を、新たに審議会に設置いたします。

以上が、府中市景観計画の内容になります。よろしくご審議をお願いいたします。

【議長】 大変ボリュームのある内容でございますので、いろいろなご意見もあろうかと思えます。どうぞご質問等ありましたら遠慮なく。全部、細々しくやっていると、これは大変だ。これだけのものをね。ポイントとか要点とか、これだけはどうしてもというようなところがありましたら、どうぞピックアップして、何

かございませんか。はい、 委員さん。

【委員】 意見が出ていないので、感想として述べさせていただきます。

大変、大論文で、よくできているだろうと、こう思うのですが、一市民としての感想を言いますと、市の木とか花とか鳥とかを制定して、市の鳥はヒバリになって、駅から来るときにヒバリのあれがあったのですけれども、その制定趣旨は、澄み切った青空に真一文字に舞いあがるヒバリは、だれもが住みたくなる都市を目指して進展を続ける府中市を象徴していますということで、すばらしい景観の象徴としてヒバ리를指定しているらしいのですけれども、僕も府中に来たときには、本当にヒバリがいて、すばらしいところだなと、こう思ったのですが、最近はまだヒバリを見ないので、この文章の中で、どこか、現状でもいいし、ヒバ리를戻そうとする景観をつくるならば、目標とか方針とか、どこかに入らないものかなというのが素朴な感想です。

【議長】 わかります。ヒバリは市のシンボルだけれども、最近、ヒバリを見かけないと。いるのはカラスばかりですね。あちこちカラスばかりいるのだけれども、そういうご意見もどうでしょう。なるほどなと思いますけれどもね。昔は多摩川へ行けばキジもコジュケイもいたものだけれども、いなくなってしまいましたね。それから珍しい鳥もたくさんいたのだけれども、いなくなってしまった。増えるのはカラスばかりですね。なるほど、そういうものを育てあげるといふか、市のシンボルにふさわしい対応を考えるとということですね。

【委員】 「考える」というのではなく、感想として、そこまで

言わないですけれども、感想です。

【議長】 まあ、ヒバリだからね。野鳥だから、なかなか、鶏なんかを増やすのなら、これは簡単だろうけれども、なかなか難しい面もありますけれども、ご意見、なるほどなと感じ入りました。

ほかにございませんか。はい、 委員さん。

【委員】 私も感想程度なのですが、17ページなのですが、そこで生活空間と景観というところの1項目として、ごみ収集のあり方やボックスデザインの検討というのが入っておりまして、この景観計画がいつ議論されたのかにもよるのかもしれませんがけれども、あえてここでボックスのデザイン、あるいは今後のスポットパーク化というようなことを、ここで入れ込む必要があるのかなという気がいたします。非常に、今、このごみというのは、ボックスのことだけではなく、府中市の中で非常に大きな課題になっているわけですから、あることを前提とした、このデザインの検討というのは、ちょっとこの計画の中では、いかなものかなという気がいたします。

それと、今後について伺いたいのですが、この計画が策定されました後といたしますか、この中で非常に理念的な部分でたくさん書かれていますが、それを今後どのような形で具体的な、要するに、非常に規制せざるを得ない部分も出てくるのではないかと思います。その今後の条例、あるいは何かそのような規制ということに関しての取り決めというのは、どのような形でつくられていくのかを、1点だけ質問いたします。

【議長】 2点、どうぞ。

【青木地域まちづくり担当主幹】 最初のごみボックスの関係で

ございますが、これにつきましては、景観特性の課題ということで記載させていただいております。また、ごみボックスについては、廃止ということではございませんので、今後、検討する中でその時代、時代に合わせた中で、今後、景観計画を改正する中で検討させていただきたいと思っております。

それと2点目の、今後、どのような形で具体化するかということでございますが、届け出が出された場合、景観形成基準をもとに、事業者へ指導してまいります。

また、現在、色彩ガイドラインを作成しておりますして4月1日から運用するように、ただいま手続をしておりますので、色彩につきましては、そのガイドラインに基づき、対応します。

その後、屋外広告物、緑化、歴史的建造物などのガイドラインを順次作成して対応してまいりたいと考えております。

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】 ほかにはございませんか。

なければ、第3号議案について、府中都市計画地域の整備、開発及び保全の方針、及び府中都市計画マスタープランと整合が図られているとして、本審議会の意見として異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声)

【議長】 よろしいですか。それでは、本案につきましては可決といたします。ありがとうございます。

それでは次に、日程第4に移りたいと思っておりますが、よろしいで

しょうか。

日程第4、その他でございますが、事務局側のほうから何かございましたら、お願いいたします。

【青木地域まちづくり担当主幹】 2点、報告をさせていただきます。

府中都市計画生産緑地地区の変更（削除）と、次回の開催予定につきまして、ご報告させていただきます。

初めに、府中都市計画生産緑地地区の変更予定につきまして、担当主査からご説明いたします。

【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と入った「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A4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、中河原駅の西側、四谷通りの南側に位置した地区になります。

続きまして、3ページをお願いいたします。競艇場の北東、中央自動車道の南側に位置しております地区でございます。

4ページをお願いいたします。甲州街道の北側、警視庁警察学校の西に位置しております地区でございます。

最後に5ページをお願いいたします。場所は、都立府中東高等

学校の北側に位置しております地区でございます。

これらの生産緑地地区につきましては、平成20年度、第2回目の生産緑地地区の変更で、本審議会に付議する予定でございます。

以上で1点目の報告を終わります。

【議長】 引き続きお願いします。

【青木地域まちづくり担当主幹】 それでは、次回の審議会の開催の予定でございますが、次回の開催予定は5月26日、月曜日、午後3時からを予定してございます。

案件としては、4件ございまして、府中都市計画生産緑地地区の変更、2点目として、府中都市計画道路の進捗状況について、3点目、公園緑地の進捗状況について、4点目として、多磨駅の東側にございます都市整備用地の用途地域変更、地区計画の素案につきましては、以上4点を予定しておりますので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

【議長】 以上、5月26日に都市計画審議会が開かれるということでございますので、手帳の隅っこのほうにでも書いておいていただければ幸いです。

ほかに委員の方々から、何かございましたら、ご発言いただきたいと思っておりますけれども、何かございませんか。特にございませんか。

なければ、これをもちまして、本日の都市計画審議会を終了させていただきます。どうも長時間、ありがとうございました。

午後3時40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