

平成25年度 第2回

府中市都市計画審議会議事録

平成25年7月26日開催

府中市都市計画審議会
議事日程

平成25年7月26日(金) 午後2時
府中市役所北庁舎3階第1・2会議室

日程第1 仮議席の指定について

日程第2 会長の選任について

日程第3 会長代理の指名について

日程第4 議席の指定について

日程第5 第1号議案 府中都市計画地区計画四谷五丁目地区地区計画の決定に係る原案

日程第6 その他

午後 2 時 0 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していただきたいと存じます。

開会に先立ちまして、まず委嘱状の伝達でございますが、本来ならば市長から委員の皆様一人一人にお渡しするところでございますが、時間の関係もでございますので、皆様の前に委嘱状を置かせていただいております。これをもって委嘱状の伝達に代えさせていただきますので、どうぞよろしく願いいたします。

それでは、高野市長からご挨拶申し上げます。

【高野市長】 皆さん、こんにちは。府中市長の高野律雄でございます。このたび、委員の皆様方には府中市都市計画審議会委員へのご就任をお願いさせていただきましたところ、快くお引き受けいただきまして、また、今日はお忙しいところ暑い中にもかかわらず全員の皆様にご出席をいただいております、心から厚く御礼を申し上げたいと思います。

日ごろ皆様方には市政の各般にわたりましてご理解とご協力を頂戴しております。おかげさまで 25 万人を超える府中市民の安全安心、そして快適なまちづくりを順調に進めることができているものと自負しております。

さて、府中市では、市民の皆様が将来にわたって緑豊かな都市の中で快適に暮らすことができるまちづくりをさらに推進していくために、地域や地区における個別のまちづくりの方針である地域別まちづくり方針を盛り込んだ府中市都市計画マスタープラン

を定めて、様々なまちづくり施策を展開しております。

また、地域特性を生かしました住みよいまちづくりを実現するために、これまで市民提案による5件の地区計画が都市計画決定されるなど、市民の主体的なまちづくり活動や市民参加型のまちづくりを進めているところでございます。

こうした状況の中で、委員の皆様方には今後2年間にわたりまして、府中市のよりよいまちづくりのためにご指導、ご審議を賜りたいと考えておりますので、何とぞよろしくお願い申し上げます。

委員の皆様方の一層のご健勝を心からご祈念申し上げまして、市長の挨拶といたします。どうぞよろしく願いいたします。

【楠本計画課長】 ありがとうございます。

委員の皆様には大変恐縮ではございますが、市長は他にも公務が重なっておりますので、ここで退席をさせていただきます。ご了解いただきたいと思います。と存じます。

(高野市長 退席)

【楠本計画課長】 それでは、本日は新たな委員の皆様による最初の会議でございますので、委員の皆様にご自己紹介をいただきたいと存じます。

それでは、〇〇委員から右回りに順番にお願いいたします。

【委員】 東京農工大学大学院の講師をしております〇〇と申します。よろしく願いいたします。

【委員】 むさし府中商工会議所の〇〇と申します。よろしく願いいたします。

【委員】 府中市商店街連合会の会長をしております〇〇と申します。よろしくお願ひします。

【委員】 府中市農業委員会の〇〇と申します。よろしくお願ひいたします。

【委員】 むさし府中商工会議所会頭を務めております〇〇でございます。よろしくお願ひします。

【委員】 東京都の都市整備局で技監をしておりました〇〇でございます。現在、東京都都市づくり公社の理事をしております。

【委員】 市議会議員をしております〇〇です。よろしくお願ひいたします。

【委員】 府中市議会市政会の〇〇でございます。どうぞよろしくお願ひします。

【委員】 市議会議員の〇〇でございます。よろしくお願ひいたします。

【委員】 市議会市政会の〇〇と申します。よろしくお願ひいたします。

【委員】 日本共産党府中市議団の〇〇と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

【委員】 市議会議員の〇〇でございます。よろしくお願ひいたします。

【委員】 市議会議員の〇〇でございます。どうぞよろしくお願ひします。

【委員】 府中警察署長の〇〇でございます。よろしくお願ひします。

【委員】 府中消防署長の〇〇と申します。よろしくお願ひいたします。

【委員】 若松町2丁目に住んでおります、住民の公募として応募させていただきました〇〇と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

【委員】 同じく、公募で応募させていただきました、分梅町に住んでおります〇〇と申します。よろしくお願ひいたします。

【楠本計画課長】 ありがとうございます。

続きまして、事務局のほうから自己紹介をさせていただきます。

【青木都市整備部長】 皆さん、こんにちは。都市整備部長の青木でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

【深美下水道・地区整備担当参事】 皆さん、こんにちは。同じく都市整備部下水道・地区整備担当参事の深美と申します。よろしくお願ひいたします。

【雫石都市整備部次長】 こんにちは。都市整備部次長の雫石でございます。よろしくお願ひいたします。

【小林計画課長補佐】 都市整備部計画課長補佐の小林と申します。よろしくお願ひいたします。

【大原公園緑地課長】 都市整備部公園緑地課長の大原と申します。よろしくお願ひいたします。

【角倉公園緑地課長補佐】 都市整備部公園緑地課長補佐兼けやき並木モール化担当副主幹の角倉です。よろしくお願ひいたします。

【松村管理課長】 都市整備部管理課長の松村でございます。ど

うぞよろしくお願ひします。

【山田下水道課長】 都市整備部下水道課長の山田と申します。よろしくお願ひいたします。

【高橋建築指導課長】 同じく建築指導課長の高橋と申します。よろしくお願ひいたします。

【塚田地区整備課長】 都市整備部地区整備課長の塚田と申します。よろしくお願ひします。

【轟地区整備課府中駅南口周辺整備担当主幹】 同じく、府中駅南口周辺整備担当主幹の轟です。よろしくお願ひいたします。

【後藤建築指導課長補佐】 同じく、建築指導課長補佐の後藤と申します。よろしくお願ひします。

【野澤下水道課長補佐】 都市整備部下水道課長補佐の野澤でございます。よろしくお願ひします。

【高野管理課長補佐】 都市整備部管理課長補佐の高野でございます。よろしくお願ひいたします。

【峯尾資産税課長】 市民部資産税課長の峯尾でございます。どうぞよろしくお願ひします。

【石川農業委員会事務局長】 農業委員会事務局長の石川と申します。よろしくお願ひいたします。

【佐々木財産活用課公有地担当主幹】 行政管理部財産活用課公有地担当主幹の佐々木と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

【金杉土木課長補佐】 都市整備部土木課長補佐の金杉と申します。よろしくお願ひいたします。

【楠本計画課長】 最後になりますが、都市整備部計画課長の楠本でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、議事日程に従い進めていただきたいと存じますが、会長がまだ選任されておられませんので、会長を決めるまでの間、会議の進行役を務めていただく方を決めたいと存じます。いかがいたしましょうか。

【委員】 事務局一任でお願いします。

【楠本計画課長】 ただいま事務局一任とのお声をいただきましたので、学識経験者の方の中から、大変恐縮ではございますが〇〇委員に進行役をお願いしたいと存じます。〇〇委員、議長席へ移動をお願いいたします。

(〇〇委員 議長席に着席)

【委員】 ただいまご指名いただきました〇〇でございます。会長が選任されるまで進行役を務めさせていただきますので、よろしくお願いします。では、座らせていただきます。

会議開催の可否でございますが、府中市都市計画審議会条例第7条第2項の規定による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。

それでは、事前にお配りしております資料の議事日程に従いまして、最初に会議の運営に係る事項として仮議席、会長、会長代理及び議席を決めていただき、その後、議案の審議をしていただきたいと思います。

それでは、議事日程に従い進めさせていただきます。

まず、日程第1、仮議席の指定についてでございますが、これ

につきましては、現在着席されております席ということによろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

【委員】 ご異議がないようでございますので、仮議席につきましては現在の着席されております席といたします。

次に、日程第2、会長の選任についてでございます。府中市都市計画審議会条例第6条に、会長は学識経験者として任命された委員のうちから選出することと定められております。したがって、学識経験者として任命された〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、私の6名の中から選出することとなります。

それでは、会長の選任について、いかがいたしましょうか。

〇〇委員。

【委員】 私の意見でございますけれども、今まで様々な要職に就かれて経験豊富な〇〇委員さんが適任ではないかと思っておりますので、〇〇委員さんを会長として推薦いたします。

【委員】 ただいま、〇〇委員から〇〇委員を会長に推薦するのご意見をいただきましたが、ご異議はございませんでしょうか。

(「異議なし」の声)

【委員】 異議がないようでございますので、〇〇委員に会長をお願いいたします。

それでは、会長が決まりましたので、私は降壇させていただきます。どうもご協力ありがとうございました。

(〇〇委員 議長席を降壇)

【楠本計画課長】 ○○委員、大変ありがとうございました。

それでは、府中市都市計画審議会運営規則第5条に、審議会の議長は会長が当たると規定されておりますので、ただいま会長に選任されました○○会長に議事の進行をよろしくお願いいたします。

では、○○会長、議長席に移動をお願いいたします。

また、大変恐縮ではございますが、○○委員、○○委員、○○委員、○○委員におかれましては、席を詰めていただきますようお願いいたします。

(○○会長 議長席に移動)

(各委員 席の移動)

【議長】 ただいま、会長に選任いただきました○○でございます。この都市計画審議会が円滑に進みますよう、皆様のお力添えをぜひとも賜りたいと思います。

では、これから進めていきたいと思っておりますので、よろしくお願い致します。

本日の議事日程に従いまして進めていきたいと存じます。まず、日程第3でございますが、会長代理の指名についてを議題といたしたいと存じます。

本件につきましては、府中市都市計画審議会条例第6条第3項に、会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する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】 異議なしというお声がかかりましたので、私のほうから指名させていただきたいと思います。会長代理につきましては、〇〇委員にお願いしたいと存じます。よろしくお願い申し上げます。

〇〇委員から一言だけご挨拶をお願いいたします。

【委員】 ただいま会長代理に指名されました〇〇でございます。府中市都市計画審議会の運営について皆様に協力をいただきながら会長代理の職務を果たしたいと思いますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

【議長】 〇〇委員には、ひとつよろしくお願いしたいと思います。

次に、日程第4でございますが、議席の指定についてを議題といたします。

本件につきましては、府中市都市計画審議会運営規則第4条に、委員の議席はあらかじめ会長が定めると規定されておりますので、現在着席されております席を議席と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で、現在着席されている席を議席とさせていただきます。

それでは、議案に入る前に、本日の議事録の署名人について決めたいと存じます。議事録の署名人につきましては、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、議長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】 異議なしということで、議長のほうから指名させていただきたいと思えます。

本日の議事録署名人につきましては、議席番号1番 〇〇委員、また、議席番号2番 〇〇委員をお願いしたいと存じます。よろしくをお願いします。

それでは、議事日程に従いまして、日程第5、第1号議案、府中都市計画地区計画四谷五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。よろしくをお願いします。

【小林計画課長補佐】 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四谷五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、府中市の南西部に位置する四谷五丁目地内の約1.7ヘクタールの土地について、緑の拠点としての機能の保全と周辺緑地とのネットワーク化を図るとともに、周辺の工場及び住宅と調和したまち並みを創出し、景観に配慮した良好な市街地環境を形成することを目的として、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住民からの申出に基づくものです。これまでに、住民からの申出に基づき5地区、約17.8ヘクタールの地区計画

が決定されておりまして、本地区が都市計画決定されますと計6地区、約19.5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、前方の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5ページに記載しております府中市の南西部を示す位置図でございます。位置は、西府駅の南西、国立府中インターチェンジの南側に位置する四谷五丁目地内の約1.7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。地区計画の目標につきましては、本地区は府中市の南西部に位置し、地区周辺は多摩川の自然や生産緑地として指定された田畑が大きな割合で占めている緑豊かな地域であり、地区内の四谷下堰緑地は市内でも有数の貴重な緑が多くあります。また、地区の西側は工場等が立地し、地区の南側には中層の住宅、東側には低層の住宅が建ち並ぶなど、工業系建物と住宅が共存している地区です。府中市都市計画マスタープランにおいては住工共存ゾーンに位置づけられ、産業機能と居住機能の調和・共存を図る土地利用を誘導することとしており、また水と緑のネットワーク化を図り、緑の拠点として保全、整備を行うこととしています。

これらのことから、本地区では、緑の拠点としての機能の保全と周辺の緑地とのネットワーク化を図るとともに、周辺環境と調

和したまち並みを創出し、景観に配慮した良好な市街地環境を形成することを目標としております。

続いて、資料 1 ページに示される土地利用の方針についてですが、地区内にある緑地の自然環境を生かした土地利用を図るとともに、地区外の緑と連続させながら周辺の工場や住宅と調和したまち並みを創出し、景観に配慮した良好な市街地環境を形成するため、資料 6 ページの計画図 1 のとおり地区を 3 つに区分し、北側から順に自然環境保全地区、環境配慮中層地区、環境配慮低層地区としまして、各地区にふさわしい土地利用を誘導します。

最初に、自然環境保全地区ですが、自然環境を生かした緑の拠点として緑地の保全を図ることとします。

次に、環境配慮中層地区ですが、北側の緑地を保全するとともに、緑の連続性に配慮した魅力ある緑地環境を形成し、周辺のまち並みと調和のとれた土地利用を図ることとします。

環境配慮低層地区ですが、沿道の緑化などによる緑豊かなまち並み及び良好な景観を形成するとともに、敷地の細分化を防止し、周辺環境に配慮した土地利用を図ることとします。

こちらは、資料 2 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。

地区の動線として沿道に緑地帯を配置した緑豊かで安全性の高い区画道路を整備し、ゆとりあるまち並みを形成します。歩行者に対して安全でゆとりある歩行空間を形成するため、歩道状空地を整備します。

緑地は、既存の緑地を保全及び適切な維持・管理に十分考慮し

た地域の特性を生かした緑の拠点となるような緑地計画といたします。

環境緑地は、公園や緑地につながる連続した緑のネットワークを形成するため、原則として道路に面する敷地部分、隣地に面する敷地部分のそれぞれ2分の1以上を緑化するものとし、魅力的な植栽を行うものとします。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代えることができるものといたします。

こちらは、資料7ページに記載しております計画図2でございます。

最初に、道路でございますが、都市計画法に基づき行われる開発行為によって新たに設置される茶色で示される道路を区画道路として地区施設に位置づけます。

緑地につきましては、地区内の北側でございます緑色で示される四谷下堰緑地を位置づけます。

続いて、その他の公共空地ですが、緑地の南側に面して緑色点線で表記される区域は環境緑地1として幅員2.5メートル以上、西側道路に面して水色点線で表記される区域は環境緑地2として幅員1メートル以上、区画道路等に面して紫色点線で表記される区域は環境緑地3として幅員0.5メートル以上、東側道路に面して赤色鎖線で表記される区域は歩道状空地として2メートル以上を位置づけます。

こちらは、資料2ページに記載しております建築物等の整備の方針でございます。周囲の緑と調和した良好な市街地環境を形成

することを目的に、次のとおり建築物等の整備方針を定めます。

1、魅力的なまち並みを形成し圧迫感の軽減を図るため、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及び建築物等の高さの最高限度を定めます。

2、景観に配慮したまち並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めます。

3、緑豊かで安全な市街地を形成するため、垣又は柵の構造の制限及び建築物の緑化率の最低限度を定めます。

続きまして、資料3ページから4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。

建築物等の整備の方針でご説明いたしました7つの項目について定めております。1つ目の建築物の敷地面積の最低限度につきましては、環境配慮中層地区において5,000平方メートル、環境配慮低層地区において100平方メートルといたします。

2つ目の壁面の位置の制限につきましては、自然環境保全地区において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は資料6ページの計画図1に示す2号壁面線を越えてはならないとし、環境配慮中層地区及び環境配慮低層地区においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図1に示す1号壁面線、3号壁面線、4号壁面線を越えてはならないとし、これに加え、壁面の位置の制限が適用除外となる建築物を定めます。

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、

自動車車庫で軒の高さが2.3メートル以下であるものは、適用除外といたします。

こちらは、資料6ページの計画図1でございます。計画図に示す壁面線として、環境配慮中層地区において自然環境保全地区や東側道路に面して配置された赤色鎖線で表記される区域を1号壁面線として2.5メートル以上、自然環境保全地区において東側道路に面して配置された紫色線で表記される区域を2号壁面線として2メートル以上、西側道路に面して配置された緑色鎖線で表記される区域を3号壁面線として1メートル以上、区画道路等に面して配置された水色点線で表記される区域を4号壁面線として0.5メートル以上境界線より後退することとします。

3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、3地区ともに、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及び歩道状空地の区域には、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。ただし、電柱及び環境緑地内で行う緑化に寄与するものにつきましては、この限りではないことといたします。

参考といたしまして、環境配慮中層地区の東側におきましては、歩道状空地を2メートル以上、及び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となります。門、塀等を設置する際には、緑を配置した区域の敷地側に設置することといたします。ただし、電柱及び緑化に寄与するものにつきましては適用除外といたします。

こちらは、環境配慮中層地区の東側の工作物の設置の制限のイ

イメージ図でございます。歩道状空地を2メートル以上、環境緑地を0.5メートル以上配置した内側に門、塀等を設置することとなります。また、壁面後退につきましては2.5メートル以上としております。

こちらは、環境配慮中層地区の西側の工作物の設置の制限のイメージ図でございます。環境緑地を1メートル以上配置した内側に、門、塀等を設置することとなります。また、壁面後退につきましては1メートル以上としております。

4つ目の建築物等の高さの最高限度につきましては、環境配慮中層地区において25メートル、環境配慮低層地区において10メートルといたします。

5つ目の建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限につきましては、3地区ともに建築物の外壁、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にすることといたします。

6つ目の垣又は柵の構造の制限につきましては、3地区ともに道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又は透過性を有するフェンスとし、垣又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いたします。

7つ目の建築物の緑化率の最低限度につきましては、環境配慮中層地区において、敷地面積に対する緑化面積の割合は15パーセントとしております。

今後の予定でございますが、関係権利者に意見を聴くとともに、

公告、縦覧により市民の意見を聴き、都市計画の決定に向けた手続き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。

ただいま、四谷五丁目の地区計画について説明をいたしました。

これより審議に入りたいと思います。

委員の中から何かご質問がありましたら受け付けたいと思います。

【委員】 いろいろとそれぞれ制限を設けたということで説明があったのですが、実際もう既にこの場所については現実的に計画が出ていると認識しています。今説明した制限に対して実際がどうなのかということで、何メートル以上とか何メートル以下とかいろいろありましたけれども、そのあたりの主なところを説明いただいて、実際にここに、例えば高層のいわゆるマンションの計画が出ていると思いますが、何メートルで何世帯でというような状況を簡単に説明いただいて、あと概略のスケジュールもあわせて教えていただければと思います。よろしくお願いします。

【議長】 ただいま〇〇委員のほうから2点ご質問がありました。この地区については、現状もう進行中のところもあるけれども、それはこの制限の中で不都合な点があるのか、順調にいつているのか、そのあたりご説明をお願いしたい。もう一つは、概略のスケジュール、その点も含めて説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いします。

【小林計画課長補佐】 それでは、お手元の資料の6ページをご

覧いただきたいと思います。こちらの中央の環境配慮中層地区におきまして、現在、中高層建築物の計画がなされておきまして、建築をしている最中でございます。こちらにつきましては、共同住宅187戸の建物が建つ予定でございます。階数といたしましては8階、約25メートルの高さのものが建つことになっております。26年の2月末頃に竣工するというところで計画が進んでいるところでございます。

続きまして、その南側、区画道路の周辺ですけれども、環境配慮低層地区におきまして、宅地の開発が行われているところでございます。面積としては約3,700平方メートル、25区画の区画割りで計画がされているところでございます。こちらにつきましては9月末頃に宅地造成が完了する予定でございます。

本件につきましては、中高層開発の事業者と南側の宅地開発の事業者、この2つの事業者から地区計画の原案の申出がされて、地区計画を定めるということで手続きを進めておきまして、実際にこちらの建物につきましては、先ほどご説明させていただいた制限につきまして配慮した形のものとなっているところでございます。

以上でございます。

【委員】 全体の状況はわかるのですが、先ほど、例えば歩道はそれぞれ何メートル以上とかあったじゃないですか。それに対して実際は例えば2メートル以上だから3メートルかもしれないし4メートルかもしれないわけですね。それは、さっき説明した例えば2メートル以上のところは2メートルですということに

なっているのか、制限は2.5メートルだけど実際は3メートルになっているところがあるのかというようなことを、もうちょっと教えてもらいたいのです。全て制限のとおりということであればそのように教えていただければという話です。

あと、あわせて近隣に対する説明というか、そういうことについてはどういうふうな状況になっているのか。何か近隣から要望とかそういうものがあるって、それに対応するようなことがあるかどうか、そのあたりもあわせて教えてください。

以上です。

【議長】 さらに2点質問がございました。ご説明いただけますでしょうか。

【小林計画課長補佐】 1点目の、制限に関してどれだけ今回の計画が反映されているかというところにつきましては、今回の計画は制限とほぼ同じ形で建物の形態が計画されているところがございます。つまり、壁面後退2メートルとなっているところにつきましては2メートルのところまで、2.5メートルとなっているところにつきましては2.5メートルまでという形で建物の計画がなされているというところがございます。

続きまして、近隣に対しての説明でございますけれども、こちらにつきましては、府中市地域まちづくり条例に基づく大規模開発事業ということになりまして、住民への説明を行っております。また、府中市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例がございます、その条例に基づきまして住民に対して説明を行っているところです。

住民からは、東側の歩道につきまして、有効的に安全に歩行できるような形態にさせていただきたいですとか、緑地の設置ということになっており、公園の設置は必要ないのかというようなご意見をいただいているところでございます。歩道につきましては、今説明させていただいたとおり、地区計画で安全性の担保を図っていくということで説明させていただいております。ご理解いただいております。

また、公園の設置につきましては、四谷下堰緑地のほうに緑地を設置いたしまして、緑地の形態をさらに増して緑の状況を環境的に良くするという形で整備するというところで、こちらについても住民の方のご理解をいただいているところでございます。

以上でございます。

【委員】 私もこの近くに住んでいるものですから、いろいろ気になっている部分があります。できるだけそういう近隣の要望についてはしっかりと受けとめて対応していただきたいと思いますし、ここに隣接するところは通学路になっていますので、工事中の安全対策とかも含めてしっかりとやっていただきたいと思いますということをお願いをしておきます。よろしくお願ひします。

以上です。

【議長】 ぜひとも近隣の説明は丁寧にとということで、〇〇委員のほうから要望がありました。

ほかに何かご質問ございませんでしょうか。

〇〇委員、どうぞ。

【委員】 確認ですが、環境配慮中層地区については、現在地権

者は1事業者で、マンション建設を行っている。環境配慮低層地区についても1事業者で25区画の造成を計画しているということで、それで間違いないでしょうか。

それと、自然環境保全地区については、これは緑地に初めて指定するという事によろしいのでしょうか。それで、ここは市の所有のものなのか、他の地権者がいるのか、それを説明お願いします。

【議長】 2つの地区は、業者はこれでいいんですよね。2業者ですね。

【小林計画課長補佐】 環境配慮中層地区につきましては、中高層建築物を計画して建築しているところが1事業者、地権者としてなっているところがございます。環境配慮低層地区につきましても、別の1事業者がこちらについて事業をしているところがございます。そちらの方が地権者となっております。

また、自然環境保全地区につきましては、現在は都市公園法の位置づけになっている緑地でございます。そして、今回の地区計画を決定することに伴いまして、地区施設の緑地として都市計画としても位置づけをすることとなる予定でございます。敷地の外、道路のところも今回の地区計画の区域として入れさせていただいているところがございますけれども、西側の三屋通り以外のところは府中市の土地となっております、三屋通りのところにつきましては東京都の用地ということになっております。

以上でございます。

【議長】 よろしいですか。

【委員】 はい。

【議長】 ほかにご質問がございますでしょうか。

〇〇委員、どうぞ。

【委員】 私も市民代表としてちょっとお尋ねしたいのですけれども、今の道路なんかでも、歩道のお話がありましたけれども、例えば今問題になっている自転車道路というものをどういうふうにご考えられているかということが一つ。

それから電柱のお話がありましたけれども、景観その他で今電柱を地下化して、表に出さないような方針が府中市でも一部やられているところがございますけれども、新しくこれからこういうふうにご開発していかうという場合は、その辺のところはどうなっているかということ。

もう一点は、こういうもので防災対策がどういうふうになされていくかということ。

それから、緑地を公園化するという場合に、従来の公園ということではなくて、これから少子高齢化社会で、もう少し利用価値のある公園というものが考えられないか。これは事業者さんの問題かもしれませんが、そういうものについて、ちょっとお話を聞きたいなと思っております。

【議長】 ただいま〇〇委員のほうから4点ご質問がございました。一番最初は、自転車専用の道路が何か考えられているのか。もう一つは、電線の地中化。残り2つ、全部で4点質問がございましたが、よろしいでしょうか。

【小林計画課長補佐】 この地区のということでお答えしてよろ

しいでしょうか。

【委員】 はい。

【小林計画課長補佐】 まず、1点目の道路に自転車道を整備する考えはないのかというところでございますけれども、こちらの東側の道路につきましては、道路幅員が現況6メートルというところでございます、こちらについて自転車道を整備するという形になってしまいますと、車道が狭くなったり歩道がなくなってしまうたりするということもありますので、今回につきましては歩道を整備することについて事業者と協議をして、歩道を設置することといたしました。西側の三屋通りにつきましては、今回の計画の中で道路の幅員が十分あるという中で、何か道路を改良するという計画はありませんでしたので、そちらについては現況のままという考えで進んでいるところでございます。

そして、2点目の電線の地中化でございますけれども、こちらの地区につきましては、電線を地中化する計画の区域ではないところでございまして、事業者としても電線を地中化するという考えが特別にないということからも、電線の地中化という形では事業は進んでいない状況でございます。

3つ目の防災の対策でございますが、今回は中高層建築物と宅地開発ということで、開発行為に該当する形になるのですけれども、こちらにつきましては、府中市地域まちづくり条例の中で、防災対策については協議をさせていただいているところです。その中で防火水槽の設置を中層住宅のところにつきましては80トンのものを、低層住宅のところにつきましては40トンのものを設置

するといった形で、防災対策のほうは考えているところでございます。

そして、4つ目につきまして、緑地を公園化する際の公園利用の考え方というところでございますけれども、今回の区域につきましては、周囲に公園が十分設置されているということがありましたので、今回の全体の開発事業につきましては、新たに公園を整備するという考えではなく、北側の四谷下堰緑地という府中市でも有数の保全していく樹林がございますので、そちらの緑を厚くするという意味合いで、そちらに緑をつける形で整備のほうを事業者とともに協議して進めさせていただいているところでございます。

以上でございます。

【議長】 ○○委員、今、4点ご説明ありましたが、このことについてこれでよろしいですか。

【委員】 ありがとうございます。ただ、自転車に乗る道路が、どうしても府中市の中でもこれからつくっていくという状況ですので、新しく始めるところはできれば最初から自転車道をつくられたほうがいいのではないかなとは思っております。

それと、もう一点追加になりますけど、これから高齢社会になって住民の方も車椅子で移動することが多くなりますので、道路なんかも段差の少ないバリアフリー的な道路をできればお願いしたいということを思っております。

【議長】 これは大丈夫ですね。

【楠本計画課長】 まず自転車の関係でございますが、これにつ

きましては、開発区域の中でそれなりの延長が確保された道路が整備され、なおかつ自転車レーンを設置するほうが好ましいといった場合につきましては、そういった指導もさせていただきますが、今回の区域に関しましては、さほど長い道路というわけではないものですから、そういった対応をさせていただいています。

また、高齢者の関係のご要望でございますが、これにつきましても、市の福祉のまちづくり条例をもとに指導要綱協議を進めながら、建物の外側だけではなくて、中側の関係もバリアフリーになるような形で、高齢者にとってもやさしいまちになるような努力というものはさせていただいております。

以上でございます。

【議長】 ありがとうございます。

この第1号議案につきまして、ほかに何かご質問ありますでしょうか。

〇〇委員、どうぞ。

【委員】 私もこの審議会は久しぶりなんですけど、今回提案されている四谷五丁目の地域は、先ほど説明があったように、四谷下堰緑地がこれまでも緑地として保全されていた地域で、それを隣接する土地利用者の方が説明のあったような土地利用を提案されて市のほうも了承したと。これは非常にいいまちづくりのつくり方かなというふうに私は思っています。

ここはもとは工場用地でしたから、市内盛んなところは、工場用地と近隣住民と、住工混在地域でもうまくまちづくりをしていこうというのが今の府中のまちづくり構想の中にこれまでもずっと

残っているんですけど、そんな中で昨今、工場といえども府中という土地柄で工場を続けていくというのは大変難しくなってきたというのがあって、土地を第三者に手放すというケースが多々あるのですが、その場合に、とにかくこの都市計画に基づいてまちづくり等をする上で、トラブルとなることが多いわけです。こういう四谷下堰緑地があるがゆえに、開発区域の中に今のまちづくり条例でいくと公園を何平方メートル以上つくりなさいという型どおりの指導がややもするとされがちなのですが、それを先ほどの質問に対して説明があったように、四谷下堰緑地のほうに接して緑地の厚みを増すという指導ができて合意が得られたということは、単なるぽつんと小さな公園ができて利用価値というのは非常に少ないのがこの府中の中にも多々ありますから、そういう点でもうまくいったのかなと思っています。

最後にお願いです、今申し上げたように、工場用地的なところがその用途地域のままで売買されますと、当然その土地利用の可能な範囲で周辺住民なり府中のまちづくりの意にそぐわない形でまちづくりが進行するケースがごく最近も起きてきているわけです。そういう点をぜひ府中市として、かつてつくった用途地域の中でその用途が変わる場合に、事前策としてどういう手が打てるのか、そういったこともこの都市計画審議会の中では事務方のほうで今後のあり方を検討されて、早め早めに提案されて、方向が定まってこの審議会に提案されても、それはそれで了承ということに当然なっていくわけなので、用途が、特に工場用地なんかは府中はまだ多くありますから、そういうことの変更がある場合

には、大規模土地の申請をしてやらなければいけないぐらいの面積と、そうではない場合の面積等もあるわけですから、周辺住民とマンションをつくるという計画になってからトラブルを抑えるという方式ではない、事前にもっとその方向性を示せるような計画を事務方で検討していったら、よりいいまちになっていくと思います。これまでのように工場で物をどんどん生産していく状況に今はないということから、市内の工業用地となっているところが第三者に売買されていくケースが多くなってきていますので、その点はぜひお願いしておきます。その方向を事前に把握しながら定めていただければと思いますので、よろしくお願ひしたいと思います。

前半は、この計画としてはうまくいった事例なのかなというふうに評価いたしますので、特に異議はございません。

以上です。

【議長】 ○○委員のほうから、前向きなご意見をいただきました。大変ありがとうございます。何しろこの地区は1.7ヘクタール、割と広い土地柄なので、これからは西も東もそういう地区がだんだんふえてきますので、前向きに考えて制限の中ですばらしいまちづくりができると思います。

ほかに何かご質問ございますでしょうか。

どうぞ。

【委員】 3点ほどお聞きしたいことがあります。

今、○○委員さんからも出ました工場の用途ということで、確認ですけれども、今回のこの計画でこれまでの用途地域の内でや

るのか、地域変更があるのかというのを教えてください。それが1点。

2つ目として、緑の環境をよくするという環境配慮を十分にと
いう説明がありました。そういう計画だと認識しているのですが、
8階という高い建物になりますと、今度は緑に対して風害とか、
そういう環境に与えるものがあるのではないかと予想されるので
すが、その辺はどんな予想というか、お考えをお聞きしたいと思
います。

3つ目ですが、この地域はまだ小学校とか子供さんが少ない学
校もあるわけでありましてけれども、187戸と25区画というと、
小さい子供さんをお持ちで小中学校の子供さんを持つ方が越して
いらっしゃる可能性があるわけですから、その辺で教育施設や保
育施設のほうの不足があるのかなのか。それと、そういう教育
的な施設への寄附等々の協議はどうなっているのかということ
をお聞きしたいと思えます。

3点、よろしく申し上げます。

【議長】 ただいま〇〇委員のほうから3点ご質問がございま
した。最後のは、187戸入居するのですが、そのあたり、お子
さんがその中にも多数いると思えます。そのような中で地区の環
境はどうなっているのかを含めてお答え願いたいと思えます。

【小林計画課長補佐】 まず1点目の、用途地域の変更はあるの
かというところにつきましては、今回の地区計画につきましては、
都市計画マスタープランにおける住工共存ゾーンという考え方を
踏まえまして、今回の計画は住宅ではございますけれども、今後、

工業のものも来ても大丈夫なような形で住工を調和した計画とする形で地区計画を定めていくということで考えております。については、用途地域の変更は、行いません。

2点目の緑の環境について、8階が建つことによって影響はどうかというところでございますけれども、こちらにつきましては、事業者が四谷下堰緑地の今回の計画に伴う影響を調べていただきまして、現在、四谷下堰緑地につきましては、ほぼ98%が落葉樹という形になっておりまして、落葉樹は冬季の期間は葉を落として休眠状態となることから、影響は少ないという結論が出ております。ただし、こちら一部東京都のレッドデータブックに載っているような植生もありまして、こちらについては事業者のほうで影響がわかり次第、一部移植等を検討していくということで、事業者から約束をいただいているところでございます。

そして3点目の、こちらの建物が建つことに伴いまして学校等の影響はどうかというところでございますが、こちらの学区域が日新小学校、第八中学校ということになっておりまして、現在、空きクラスがあり、対応については大丈夫であろうということで、府中市地域まちづくり条例の協議をする際に各課照会を行いながら、確認をとっているところでございます。

そのほか、児童に対する対応については教育負担金、保育所については保育負担金として、それぞれ負担金をいただくことになっております。ただし、金額については今協議中ということになっております。

以上でございます。

【議長】 3点説明いたしましたですが、よろしいでしょうか。

ほかにご質問ありませんでしょうか。

ないようなので、第1号議案、府中都市計画地区計画四谷五丁目地区地区計画の決定に係る原案について、原案どおり決するということよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

【議長】 大変ありがとうございます。

異議なしということなので、第1号議案につきましては原案どおり可決させていただきたいと思います。

では、次の議題でございますが、日程第6、その他ということでございますが、事務局から何かございますでしょうか。

【高島計画課都市計画担当主査】 事務局から3点ご報告させていただきます。

1点目は府中都市計画生産緑地地区の変更予定について、2点目は都市計画道路事業の認可について、3点目は次回の開催予定について、ご報告させていただきます。

【議長】 それでは、まず1点目について、ご報告願います。

【角倉公園緑地課長補佐】 今後、生産緑地の削除変更が予定されるものにつきまして、本日、お手元にお配りをしております右上に資料1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、ご報告を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。

初めに、1 ページ、地区名は朝日町地区、場所は西武多摩川線の東側、朝日町通り、東京外国語大学の西側に位置する地区でございます。

続いて、裏面2 ページをご覧ください。地区名は白糸台地区、場所は甲州街道の北側、府中第二中学校の南西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、都市計画の削除変更として平成25年度秋頃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】 ありがとうございます。

その他の1 点目、生産緑地の変更の予定地2 点を上げさせていただきました。このことについて、何かご質問ありますでしょうか。

ないようなので、報告了承ということで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。

では、2 点目をお願いしたいと思います。都市計画道路事業の認可について、よろしく申し上げます。

【高島計画課都市計画担当主査】 それでは、2 点目の都市計画道路事業の認可について、ご報告いたします。

本日、お手元にお配りしております右上に資料2 と記入しております資料をご覧ください。

本市の北西に位置し、現在事業中の府中都市計画道路 3・2・2 の 2 号東京八王子線、東八道路の延伸部分から国立市のさくら通りにつながる区間について、東京都から、事業認可を取得し事業に着手するとの連絡がありましたので、ご報告するものでございます。

路線名といたしましては、府中都市計画道路 3・4・5 号新奥多摩街道線、府中都市計画道路 3・2・2 の 2 号東京八王子線、国立都市計画道路 3・4・5 号立川青梅線の 3 路線でございます。

府中都市計画道路 3・2・2 の 2 号の認可につきましては、府中都市計画道路 3・4・5 号との接続部分、国立都市計画道路 3・4・5 号の認可につきましては市境からさくら通りまでの区間となっております。

施行者は東京都、告示日は平成 25 年 7 月 3 日、事業区間は府中市西原町三丁目から国立市富士見台一丁目まで、延長は 360 メートル、計画幅員は 20 メートル、事業期間は平成 25 年度から平成 31 年度でございます。

以上で報告を終わります。

【議長】 ただいま、この資料につきまして、日程第 6、その他で、都市計画道路事業の認可についてを説明させていただきました。このことについてご質問ありますでしょうか。

〇〇委員。

【委員】 現在、府中 3・2・2 の 2 号、いわゆる東京八王子線が進行中ですけれども、その道路ができるだけだと国立方面と連携する道路がまだ完成しないということで、今回、東京都が事

業をやるというのは、ぜひこれは促進をあわせてやっていただかないと、3・2・2の2号、東八道路が流れてきても、今の府中3・4・5号線ができていないと西側との連携が非常にとりづらい。いわば現甲州街道が詰まってしまうという状況になりますから、これは東京都としても東京八王子線の延長約1キロの事業を進めていますけれども、その完成に向けて合わせて同時決着するぐらいに府中市も全面協力をしていただいで促進していただきたいというふうに、これはお願いをしておきます。それに伴うさまざまな課題というのは当然あると思いますから、それはそれとして適宜対応していただければと思いますので、よろしくお願ひいたします。

以上です。

【議長】 ただいま、〇〇委員のほうから、ぜひとも促進をしていただきたいというご意見がございました。

ほかに何かご質問ございませんでしょうか。

〇〇委員。

【委員】 事業区間360メートルのところ、これまでさくら通りに抜ける道が非常に狭隘だったものですから、早くという声もありましたけれども、この道路は真っすぐ抜けていくと影響する家屋があるのではないかと予想されるのですが、何世帯ぐらいこの360メートルの中にかかってくるのかというのをお聞きしたいのですけれども、よろしくお願ひします。

【小林計画課長補佐】 こちらの関係地権者ということでよろしいでしょうか。

【委員】 はい。

【小林計画課長補佐】 こちらにつきましては、東京都において現在精査中ということでございますけれども、80名程度と伺っているところでございます。

【議長】 よろしいですか。

【委員】 その地権者の皆様にはお知らせが行っていると思うのですがけれども、その近隣の方々への説明会というのはどうなっているかということをお教えてください。

【議長】 説明会等何かございましたら、今現在で。

【小林計画課長補佐】 説明会につきましては、事業認可がされる前に説明会を行わせていただいているところでございます。事業概要及び測量説明会といたしまして、平成24年7月に府中と国立でそれぞれ説明会を開催させていただいているところでございます。

以上でございます。

【委員】 丁寧に、説明をさらに進めていただければと思います。要望です。

【議長】 よろしいですか。ほかにご質問ございますか。

2点目につきまして、ご質問がないようなので報告了承ということで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。

3点目をお願いします。

【高島計画課都市計画担当主査】 3点目といたしまして、次回

の開催予定についてご報告いたします。次回の開催につきましては、改めてご連絡をさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。

以上でございます。

【議長】 ありがとうございます。

ただいま報告が3点ございました。本日の日程でございますが、全て終了ということでございます。大変皆さんお忙しい中、この審議会にご出席を賜りましてありがとうございます。今後とも審議会につきましては、いろいろと皆さんのお力添え、ご協力を賜りたいと思っております。

では、本日の会議、これで終わりにしたいと思います。大変ありがとうございました。

午後3時04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 ○ ○ ○ ○