

平成25年度 第3回

府中市都市計画審議会議事録

平成25年11月1日開催

府中市都市計画審議会

議 事 日 程

平成25年11月1日（金）午前10時

府中市役所北庁舎3階第3・4会議室

日程第1 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

日程第2 第2号議案 府中都市計画生産緑地地区の変更

日程第3 その他

午前 10 時 00 分 開会

【楠本計画課長】 それでは、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く存じます。

開会に先立ちまして、都市整備部長の青木よりご挨拶申し上げます。

【青木都市整備部長】 皆さん、おはようございます。委員の皆様には大変ご多用の中ご出席くださいます、ありがとうございます。

さて、本日の案件でございますが、審議事項が2件でございます。よろしくご審議を賜りますようお願い申し上げます、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。

【楠本計画課長】 ご審議いただく前に、警視庁の人事異動に伴いまして、〇〇前府中警察署長に代わり、〇〇府中警察署長が10月21日付で府中市都市計画審議会の委員に委嘱されましたので、ご報告いたします。

それでは〇〇会長、よろしくお願いいたします。

【議長】 ありがとうございます。ただいま、事務局より報告がありましたように、新たに〇〇委員が府中市都市計画審議会委員に委嘱されましたので、まず初めに〇〇委員より一言ご挨拶をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

【委員】 皆さん、おはようございます。8月26日に、府中警察署長に着任をいたしました。

私の印象としまして府中市は、非常に緑が多くて静かなまち、素晴らしいまちという印象を持っております。委員として、府中

市のために少しでも貢献できるように頑張りたいと思いますので、ご指導のほどよろしくお願ひします。

【議長】 大変ありがとうございました。ぜひともよろしくお願ひしたいと存じます。

では、これより審議会を開催いたします。

本日の委員の皆様方の出席状況でございますが、〇〇委員と〇〇委員から欠席の連絡をいただいております。

また、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署名人について決めたいと存じますが、府中市都市計画審議会の運営規則第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、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】 ありがとうございます。それでは、異議なしということでございますので、指名をさせていただきます。

本日の議事録の署名人でございますが、議席番号3番、〇〇委員お願ひします。もう1名は、議席番号4番、〇〇委員にお願ひいたします。よろしくお願ひします。

本日の傍聴者でございますが、今のところおりませんので、引き続き進めさせていただきたいと存じます。

それでは、日程に従いまして進めていきたいと思ひます。日程第1、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。

【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、本年7月26日開催の本審議会におきまして、ご審議の上可決いただきました府中都市計画地区計画四谷五丁目地区地区計画の原案について手続きを進め、このたび地区計画の決定を行うにあたり、本審議会にお諮りするものでございます。

前回の審議会以後、都市計画法に基づく説明会や縦覧、意見書の提出、東京都との協議を経ております。意見書につきましては2通ございました。本件につきましては、前回お諮りしました原案からの変更はございません。今後につきましては、本審議会の審議を経た後に、都市計画の告示を行う予定でございます。

なお、本件につきましては、府中市が決定する都市計画でございます。

それでは、議案の詳細及び意見書の要旨を含め、前回ご審議いただいた後の手続きの状況につきまして、スクリーンを用いましてご説明いたします。前方の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地区計画区域を示す位置図でございます。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ヘクタールの区域で、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赤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ございます。

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とともに、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。

こちらは、資料 6 ページに記載しております計画図 1 でございます。地区の区分としまして、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、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す。

こちらは、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います。自然環境保全地区では、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。

環境配慮中層地区では、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は、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、道路に面する敷地の部分、隣地に面する敷地の部分のそれぞれ 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したします。

こちらは、資料 7 ページに記載しております計画図 2 ござい

ます。地区施設といたしまして、茶色で示す幅員6メートルの道路を区画道路として位置づけるとともに、地区内の北側にございます緑色で示す四谷下堰緑地を緑地として位置づけます。

また、そのほかに、緑地の南側に面して緑色点線で示す区域を環境緑地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示す区域を環境緑地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示す区域を環境緑地3として幅員0.5メートル以上、東側道路に面して赤色破線で示す区域を歩道状空地として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平方メートルとします。

2 つ目の壁面の位置の制限につきまして、自然環境保全地区においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、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こととし、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こととし、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。

壁面の位置の制限が適用除外となる建築物についてでございますが、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する赤色一点鎖線で示す区域を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する紫色線で示す区域を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する緑色破線で示す区域を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する水色点線で示す区域を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の区域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、この限りでないこととします。

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パーセントとします。

続きまして、7月26日開催の審議会後の手続きの状況につきまして、ご報告いたします。

本年7月26日の審議会以後、都市計画法第16条の規定に基

づき、8月23日から9月6日までの2週間、地区計画の原案の縦覧を行うとともに、9月13日まで意見書の提出を求めました。縦覧者は3名で、意見書の提出はございませんでした。また、9月5日及び6日に地権者に説明を行いました。

その後、都市計画法第19条の規定に基づき東京都と協議を行い、10月2日付で意見のない旨の協議結果通知を受領し、都市計画法第17条の規定に基づき、10月3日から17日までの2週間、縦覧を行い、同期間、意見書の提出を求めました。縦覧者は3名で、意見書が2通ございました。

意見書の要旨につきましては、そのほかの意見に関するものとして3点ございました。

なお、意見書の要旨及び市の見解につきましては、第1号議案資料7ページの後ろにお付けしております。

意見の1つ目は、地区計画区域から多摩川通りまで続く四谷下堰緑地は、一体的に整備・保全されているので、全体を自然環境保全地区として位置づけるべきであるとの内容です。

この意見に対する市の見解としましては、本地区計画は、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、大規模な土地利用転換に伴い、北側に位置する四谷下堰緑地等に配慮するものとしております。

2つ目は、四谷下堰緑地全体の維持・保全等に関する事項を示すべきであるとの内容です。

この意見に対する市の見解としましては、自然環境保全地区は、土地利用の方針において、自然環境を生かした緑の拠点として緑地の保全を図るとしているとともに、地区施設の整備の方針において、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するとしております。

3つ目は、歩道状空地については、道路東側の既存の歩道側に配置することで歩道の拡幅を願いたいとの内容です。

この意見に対する市の見解としましては、歩道状空地は、建築敷地の一部を地区施設として位置付けるものであるとともに、敷地側に配置することで南側から続く歩道と連続させ、歩行者に対して安全でゆとりある歩行空間を形成しているとしております。

これらの見解により、原案からの変更は行っておりません。

以上で、府中都市計画地区計画四谷五丁目地区地区計画について説明を終わります。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、第1号議案につきまして、説明が終わりました。

それでは、これより審議に入りたいと思います。ご質問がありましたらお願いいたします。

【委員】 1点だけ確認させていただきたいと思います。緑地のことですけれども、環境配慮中層地区のところにはマンションが今建設中ということで、マンションが建ったときに、一定の緑地を出さなければならないことがありますけれども、その一部が自然環境保全地区に入っているのですか、ということをお聞かせください。

すが、別ですよ。

そのことでお聞きしたいのは、自然環境保全地区、現存の四谷下堰緑地の今ある緑地が、ここの部分に限ってですけれども、どのぐらいあって、今回プラスされるのはどのぐらいかということ。マンションができることによって整備する緑地、それはどこにどのぐらいできるのですか。子どもの遊び場みたいなところはできませんよねというようなことも聞かれているのですけれども、そのあたりのことについて、概略的に教えていただければと思います。

【議長】 ありがとうございます。ただいま〇〇委員から、緑地について2点ほど質問をいただきました。どうですか。

【小林計画課長補佐】 今回のこちらの計画につきましては、環境配慮中層地区におきまして、中高層建築物が建築されております。また、環境配慮低層地区におきまして、戸建ての住宅が建設される予定で、宅地の造成が行われているところでございます。

公園につきましてはですけれども、環境配慮低層地区で行われている開発事業の公園につきましては、府中市が帰属を受けることになっております。こちらの公園につきましては、自然環境保全地区内の一番南側のところに、約1.5メートルの幅で設置をしていただくことで協議をしたところでございます。

続きまして、環境配慮中層地区におきまして設置される公園でございますけれども、こちらにつきましては、自主管理公園ということになりまして、府中市に帰属を受けることにはなっておりません。そのために、自然環境保全地区のほうには含んでおりま

せんが、環境配慮中層地区内の一番北側のところに環境緑地1として、2.5メートル以上緑地を設置していただくことになっており、こちらに公園を緑地として設置させていただいているところでございます。

こちらについてのそれぞれの面積でございますけれども、四谷下堰緑地の東側の部分の面積につきましては、約4,700平方メートルでございます。こちらにつきましては、南側の環境配慮低層地区の開発事業に伴いまして追加される面積が、約230平方メートルでございます。

環境配慮中層地区において設置される公園の面積につきましては、約500平方メートルになりまして、北側に設置されることとなります。

以上でございます。

【議長】 ありがとうございます。〇〇委員どうぞ。

【委員】 15パーセント以上という説明がありましたね。それはどこに対して15パーセント以上なのか、もともとの敷地に対してということですか。

全体の面積から見て今の話だと、感覚的で申しわけないんですけど、緑地の面積がちょっと少ないように感じます。間違いはないですか。

特に環境配慮中層地区について、約500平方メートルと言っていましたけど、横長にただ緑ができるだけなんですかね。もともと期待していたものに対して、そういう緑地とか、あるいは公園的なイメージというのが少ないようなイメージを受けるんです

よ。基準をクリアしているといえそうなのかもしれないのだけど、もともと、余りここにマンションが欲しくないみたいなこともあった中で、やむを得ないなということで受けたことなので、市として恩恵がないのではないかということもあるので、もう一度その緑地、これで十分だということでお答えいただければと思うのと、あわせて、マンションができるので、市に対して、例えば教育の負担金だとかのメリッ的なところがあれば、あわせてお答えいただければと思います。

【議長】 ありがとうございます。2点お願いしたいと思います。まず、15パーセントの意味合いと、何かメリットがあるんですかというご質問です。よろしくお願いします。

【小林計画課長補佐】 まず、15パーセントの考え方でございますけれども、環境配慮中層地区におきまして、15パーセント、公園から今回の場合は緑地に代えさせていただいているのですが、それも含め緑地を15パーセント設置させていただいております。緑地には北側の環境緑地1のほかにも、東側に設置していただいている環境緑地3や西側に設置していただいている環境緑地2、その他外構の植栽などを含めた緑地の合計が15パーセント以上ということになります。

そのほか市として何かメリットはあるのかということにつきましては、まず一つは、先ほど委員さんのほうからもございました教育の負担金というのがございます。こちらにつきましては、いただくことになっているとともに、保育所の設置に代わりまして、こちらについても負担をいただくということで協議が進んでいる

ところでございます。

その他のメリットといたしましては、東側の道路沿いを、今回歩道状に整備しております。こちらの歩道を設置することに伴いまして、南側の歩道と北側の歩道の連続が図れることとなります。周囲の方々にも、安全でゆとりある道路整備ができると認識しております。

以上でございます。

【議長】 ありがとうございます。

どうぞ。

【委員】 環境配慮中層地区に対して15パーセントだということなんですよ。話を聞いていると、環境配慮中層地区というのは全体で5,000平方メートルということですか。5,000平方メートルの15パーセントと言ったら、先ほどの公園のところでは、500平方メートルと、10パーセントしかないわけですよ。ちょっとその辺がわかりにくい。もうちょっとわかりやすく、こういうことだということで説明いただかないと、ごまかされているということはないと思いますけど、誤解を招くのではないかとということがありますから、ちょっと気になったところです。

あと、負担等については、金額はこれからということですかね。かなりこの地区は児童数も今増えているところで、近隣の小学校も日新小学校はプレハブを増設して、今、校舎をつくったりしていて、ひょっとしたらまた足りなくなるかもしれないみたいなこともありますから、きちっとそういう対応をしてもらいたい。

今、ちょうど工事をやっていて、結構通行止めになったりして、今年はず雨が多かったり台風があったりしたせいかもしれないですけど、天気が悪くても結構工事をやっているんです。通学で児童がたくさん通っており危ないところもありますから、そういう安全対策には、改めてきちっと対応するようにお話をさせていただければということをお願いをしておきます。

最初のところだけお答えいただければと思います。よろしくお願ひします。

【楠本計画課長】 まず、公共負担の関係のご質問ですが、前のほうに図面を出させていただいています。茶色の部分が低層の開発行為になります。これは都市計画法第29条の開発行為で、ここで出ている公園をまず上の自然環境保全地区のほうに繰り込める。ここの部分は、条例をクリアしています。

それから環境配慮中層地区、ここにつきましては、事業者の土地の中に緑を設けますので、緑のほうの公的な網というのはかけられません。しかし、現実的には緑として使えるように、既定の数字を確保した中で対応させていただいています。もともと四谷下堰緑地自体は、開発区域に入っておりませんが、ここをあえて今回の地区計画の中では入れさせていただいています。

この開発行為に対する公共負担については、当然条例で規定されるものはクリアした中で、なおかつ、負担金につきましても、詳細な額は決まっておりますが、お支払いいただくということで協議をしておりますので、開発行為に対する事業者側の公共負担というのは、それなりの高さ以上にあるものと評価してござい

ます。

それから、交通の関係は、十分事業者側に伝えさせていただきます。

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でしょうか。〇〇委員。

【委員】 〇〇と申します。ちょっと確認することでお伺いします。

3 ページの建築物等に関する事項で、建築物の敷地面積の最低限度を100平方メートルということを書いてありますが、これは1戸当たりの100平方メートルということに理解してよろしいですか。

【議長】 1戸当たりの100平方メートルでよろしいですかということですが。

【小林計画課長補佐】 1戸当たりの面積でございます。

【委員】 そうすると、これは0.4ヘクタールで、何所帯ぐらいできるのでしょうか。低層だけで結構でございます。

【小林計画課長補佐】 こちらの開発につきましては、25区画の予定でございます。

【委員】 わかりました。それと最後に、開発地域以外の全体のバランスですね。そちらのほうの最低敷地面積との見た目ですが、そういうバランス的なものはいかがですか。その辺がちょっと気にかかりましたので、確認ということでお伺いします。

【楠本計画課長】 まず、住宅のバランスと申しますか、この最

低区画面積を設定するという考え方の根本は、やはり居住の環境を確保したいという考え方がございます。その中で市の中では、ある程度、開発の場合は110平方メートルですとか、100平方メートルですとか決めて、行政指導させていただいていて、開発でない場合もそういった指導をさせていただいています。周りの市の中で考える居住水準は、これぐらいは確保していただきたいということでやっておりますので、市全体の中でのバランスはとれているものと評価してございます。

以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

【議長】 ありがとうございました。

ほかにございませんでしょうか。

【委員】 1点だけ確認させてください。〇〇です。

〇〇委員さんの質問した中のもう一度確認ですが、低層の部分は北側に帯状に一括するというお話で、それはそれで前のときも意見を申し上げましたので、理解するのですが、中層部分のところの500平方メートルというのは、説明だと、やはり北側のほうに帯状みたいに聞こえました。そうすると、いわゆる通常マンション類でつくった場合には、その一角に500平方メートルの広場ができて、そこに住まれる方々の広場みたいな形で管理されているので、その自主管理がうまくいく場合、いかない場合というのは、その場所場所で、自主管理という表現が非常に曖昧なところがあります。そのことも前回意見を申し上げましたが、今度の場合も500平方メートルの何がしかの広場になった、遊具と

かそういうものを置いたような形になるのか、そうではなく、あくまでも四谷下堰緑地に緑をふやすという意味で、四谷下堰緑地側に開発の範囲の中に500平方メートルを帯状につけて、トータル管理をします。ただ、自主管理ですから、植えた木の管理などは管理組合なりがやるという方法もあるわけで、このマンションにはそこに住まわれる子どもたちの遊び場みたいなものはないという理解でよいのか、その辺だけ確認させてください。

【議長】 わかりました。中高層の500平方メートル、どういう形で自主管理されるのか。何かお答えありますでしょうか。

【小林計画課長補佐】 環境配慮中層地区における中高層の開発の公園につきましては、地元の意見もございます。また、府中市といたしましても、自然環境保全地区に位置づけている四谷下堰緑地、数少ない自然の形態の残った緑地を保全するために、北側に緑地を帯状につけるという判断は正しいと考えまして、整備をしていただいているところでございます。

こちらの管理につきましては、四谷下堰緑地自体が地元の有志の方の管理をしている部分もございますので、そういった方とも協議をしながら、どうするかというのは検討していきたいと考えているところでございます。

以上でございます。

【委員】 わかりました。完成後は、形は帯状に四谷下堰緑地と一体になるという、それ自体は理解しました。

それから、管理の方法ですけれども、民間の人たちの管理にお願いするということですが、とにかくマンション側の自分た

ちの敷地内の部分というのは、一般的にほかにも境がはっきりしない部分があるのですが、そういうところは、公としては割と手をかけているのですけれども、マンション側のほうの経費、要するに費用負担の問題なんですよね。自主管理というのは費用負担の問題で、その部分を民間に仮にお願いしたとしても、費用が発生するわけですから、公側の発生するお金と、自主管理側で発生するお金のやりとりは、契約上、手助けしてもらおう協議はできても、費用の発生の部分は、どういう管理をきちっとしていくのかを決めておかないと、民間の力とはいいながら、ただ働きさせるわけにはいかんでしょうから、その辺はどういう考えでいるのかだけ、最後に聞かせてください。

【議長】 費用負担のこれからの方向づけ、それは今決まっているのか、これから協議なのか、ちょっとご説明お願いしたいと思います。よろしくお願いします。

【楠本計画課長】 今回、なぜ公園ではなくて緑地になっているかというのは、四谷下堰緑地というのは、極めて地域に愛されていて、ここを大事にしているというところが地域性としてございます。その中で、通常の遊具などを置く公園ではなくて、緑地を充実させようということで、こういった土地利用になっています。

地区計画の中では、ハード的な部分を、こういった形で決めさせていただいているのですが、もともと、ここについては、自然保護に非常に興味といたしますか、そういったところに取り組んでいらっしゃる市民の方が入られていますので、こういったところで、市のほうとも、公園、緑地管理と十分協議しながら、中にキ

ツネノカミソリですとか、希少な植物などが入ってしまして、それらをどうやって管理していこうかと。

市のほうでの管理についても、こういうふうにやってくださいとか、詳細なやりとりを、ソフトの部分ですけれども、現実にはやらせていただいています、今回、新しく入れるところにつきましても、景観協定を、地元の今回入られる方たちの中で協定を締結させていただいて、単純に通常の何もないうところに費用負担が発生して、費用割合はこうしましょうねというような考え方ではなくて、もともと市民が主体の管理をしているところでやらせていただいています、それに合わせて管理を行うという考え方になってございます。

通常の管理協定を結ぶようなやり方ではなくて、今は四谷下堰緑地を管理している主体がいらっしゃるので、そこと協議をしながら進めさせていただくということでございます。

以上でございます。

【議長】 よろしいでしょうか。

【委員】 言わんとすることは何となくわかるのだけど、今現在は四谷下堰緑地というのは、公の土地を市民の力で一緒にやっている。ところが今回の開発によって、北側の部分は民地に、本来、公園を近くにつくろうとしたものを、一体化するために北側につけている。その敷地は民間の土地なんですよ。だから、民間の土地で発生する管理経費というのが起きるわけですから、今までのように公のところを市民の力で公がきちっとやっているものを、民間の土地に対して、その人たちがどうかかわり合っていくのか

というのは、しっかり協議するなり明確にしておかないと、先々、いつまでも同じ人がやっているとは限らないわけだから、きちっと協定の中でも費用負担の場合はどうするのか、その辺は決めておいた方が、管理上、後々まで維持されていくというふうに思っていますので、その点は要望させていただきます。ひとつよろしくお願いしたいと思います。

以上です。

【議長】 その点、協定の中で、今要望を出していただいたので、この要望、意見を取り入れてよろしいですか。

【楠本計画課長】 今のご要望ですけれども、しっかりと受けとめさせていただきます。景観協定の中で、地域のコミュニティ形成について、仕掛けをつくってございます。こういった中で、地域と一緒に対応させていただきたいと考えてございます。

以上です。

【議長】 ありがとうございます。要望として受けとめていただきたいと思います。

ほかに何かご質問はございませんでしょうか。

ないようですので、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の件、議案のとおり決定すること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、認めたいと思います。第1号議案は、可決をさせていただきました。大変ありがとうございます。

次に、日程第2、第2号議案、府中都市計画生産緑地地区の変更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。

【大原公園緑地課長】 それでは、ただいま議題となりました第2号議案、府中都市計画生産緑地地区の変更につきまして、ご説明いたします。

本件は、生産緑地の機能を維持することが困難となった生産緑地地区の一部を廃止するもの、及び市街化区域内において適正に管理されている農地等について、生産緑地地区の指定を行うものでございます。

なお、本件は、府中市が決定する都市計画でございます。

それでは、第2号議案、資料の1ページをお開きください。第1の種類及び面積でございますが、変更後の生産緑地地区の面積は、約103.14ヘクタールでございます。

第2の削除のみを行う位置及び区域でございますが、削除となりますのが16件、削除する面積は約38,260平方メートルでございます。

2ページをお開きください。削除の理由といたしまして、買取り申出に伴う行為制限の解除、公共施設等の用地としての取得、並びに区画整理事業により、生産緑地の機能を維持することが困難となった生産緑地地区の一部を廃止するものでございます。

続きまして、第3の追加のみを行う位置及び区域でございますが、追加となりますのが14件、追加する面積は約24,690平方メートルでございます。

追加の理由といたしまして、農業との調整を図り、良好な都市環境の形成に資するため、市街化区域内において適正に管理されている農地等を指定するものでございます。

3 ページをお開きください。新旧対照表でございますが、削除及び追加する地区の面積と位置につきまして、変更前と変更後を一覧表にまとめたものでございます。

4 ページをお開きください。下段の変更概要でございますが、1 の位置の変更につきましては、新旧対照表のとおりでございます。2 の区域の変更につきましては、計画図により後ほどご説明いたします。3 の面積の変更につきましては、地区数は469件で変わりなく、府中市全体の生産緑地地区の面積は、約104.49ヘクタールから約103.14ヘクタールとなり、約1.35ヘクタールの減となります。

なお、追加指定にあたりましては、農業委員会より、本年8月12日付で、生産緑地として適正であるとの了承の回答をいただいております。削除もあわせた本件の都市計画変更案につきましても、本年8月29日付で了承の回答をいただいております。

また、都市計画法第19条第3項の規定に基づき、東京都知事との協議を行い、本年9月20日付で、意見のない旨の協議結果通知を受けております。

その後、都市計画法第17条第1項の規定に基づき、本年10月3日から10月17日までの2週間、縦覧を行い、同法第17条第2項の規定に基づき意見書の提出を求めたところ、意見書の提出はございませんでした。

今後につきましては、本審議会の審議を経た後に、都市計画変更の告示を行う予定です。

それでは、変更の詳細につきまして、担当よりご説明させていただきます。

【角倉公園緑地課長補佐】 それでは、府中都市計画生産緑地地区の個々の地区につきまして、前方のスクリーンによりご説明をさせていただきます。スクリーンをご覧ください。

スクリーンは、第2号議案、資料の5ページから18ページの計画図を表示いたします。

初めに計画図の表示についてご説明をいたします。右下の凡例をご覧ください。緑の縦じま部分は、既に指定されている区域、赤の塗りつぶし部分は削除する区域で、図は上が北となっております。

それでは、図面右側、番号20、地区名朝日町。東京外国語大学の西側、朝日町公園の東側に位置し、平成25年2月22日に主たる従事者の死亡により買取りの申出がなされたもので、地区の一部、約1,010平方メートルを削除するものです。

続きまして、図面左側、番号42、地区名紅葉丘。西武多摩川線の西側、白糸台小学校の北側に位置し、平成25年2月4日に主たる従事者の死亡により買取りの申出がなされたもので、地区の一部、約910平方メートルを削除するものです。

6ページでございます。初めに図面中央の上側、番号30、地区名紅葉丘。府中第二中学校の西側に位置し、平成25年5月1日に主たる従事者の死亡により買取りの申出がなされたもので、

地区の全部、約 580 平方メートルを削除するものです。

続きまして、番号 30 の西側、番号 31、地区名紅葉丘。浅間山通りの東側に位置し、平成 25 年 5 月 1 日に主たる従事者の死亡により買取りの申出がなされたもので、地区の全部、約 860 平方メートルを削除するものです。

続きまして、番号 31 の南側、番号 62、地区名白糸台。甲州街道の北側、府中第二中学校の南西側に位置し、平成 25 年 3 月 28 日に主たる従事者の死亡により買取りの申出がなされたもので、地区の全部、約 750 平方メートルを削除するものです。

続きまして、図面右下、番号 58、地区名白糸台。あんず通りの西側、白糸台体育館の南東側に位置し、平成 25 年 2 月 4 日に主たる従事者の死亡により買取りの申出がなされたもので、地区の全部、約 760 平方メートルを削除するものです。

7 ページでございます。番号 102、地区名白糸台。京王線武蔵野台駅の東側、白糸台通りの西側に位置し、平成 25 年 2 月 28 日に自転車駐車場用地となり、地区の一部、約 430 平方メートルを削除するものです。

8 ページでございます。初めに図面中央の右側、番号 146、地区名小柳町。小柳小学校の西側、府中第九中学校の南側に位置し、平成 25 年 5 月 1 日に主たる従事者の死亡により買取りの申出がなされたもので、地区の一部、約 690 平方メートルを削除するものです。

続きまして、図面中央の左側、番号 147、地区名小柳町。九中通りの東側に位置し、平成 25 年 5 月 1 日に主たる従事者の死

亡により買取りの申出がなされたもので、地区の全部、約 1, 340 平方メートルを削除するものです。

9 ページでございます。番号 221、地区名新町。府中第五中学校の北側、東八道路の南側に位置し、平成 25 年 5 月 1 日に主たる従事者の死亡により買取りの申出がなされたもので、地区の全部、約 1, 070 平方メートルを削除するものです。

10 ページでございます。初めに右下の凡例をご説明いたします。緑の塗りつぶし部分は、今回追加を行う区域となっております。

それでは、図面中央、番号 261、地区名清水が丘。しみず下通りの南側、府中第八小学校の北西側に位置し、地区の一部約 30 平方メートルを追加するものです。

11 ページでございます。番号 301、地区名南町。中央自動車道の南側、下河原緑道の西側に位置し、地区の一部、約 220 平方メートルを追加するものです。

12 ページでございます。番号 323、地区名本町。府中第三小学校の南側、下河原緑道の西側に位置し、平成 25 年 5 月 1 日に主たる従事者の死亡により買取りの申出がなされたもので、地区の全部、約 670 平方メートルを削除するものです。

13 ページでございます。番号 348、地区名西原町。府中第七小学校の南東側、西原町東公園の北側に位置し、地区の一部、約 460 平方メートルを追加するものです。

14 ページでございます。番号 506、地区名西府町。本宿体育館の西側、富士見通りの南側に位置し、平成 24 年 12 月 26

日に主たる従事者の死亡により買取りの申出がなされたもので、地区の一部、約 1, 590 平方メートルを削除するものです。

15 ページでございます。番号 583、地区名多磨町。東八道路の南側、西武多摩川線の東側に位置し、地区の全部、約 800 平方メートルを追加するものです。

16 ページでございます。番号 584、地区名栄町。東八道路の北側、都立府中高等学校の北西側に位置し、地区の全部、約 920 平方メートルを追加するものです。

17 ページでございます。番号 466、467、468、470、地区名日新町。いずれの地区も国立府中インターチェンジの東側、都立府中西高等学校に隣接して位置し、府中都市計画事業日新町四丁目土地区画整理事業の施行により、地区の全部、番号 466、約 6, 610 平方メートル、番号 467、約 2, 740 平方メートル、番号 468、約 10, 700 平方メートル、番号 470、約 7, 550 平方メートルを削除するものです。

18 ページでございます。番号 585 から 593 までの 9 地区、地区名日新町。いずれの地区も、府中都市計画事業日新町四丁目土地区画整理事業の施行により、地区の全部、番号 585、約 760 平方メートル、番号 586、約 2, 270 平方メートル、番号 587、約 1, 850 平方メートル、番号 588、約 3, 320 平方メートル、番号 589、約 1, 510 平方メートル、番号 590、約 5, 240 平方メートル、番号 591、約 2, 620 平方メートル、番号 592、約 2, 660 平方メートル、番号 593、約 2, 030 平方メートルを追加するものです。

以上が、府中都市計画生産緑地地区の変更の説明となります。

なお、第2号議案の封筒の中にございます図面は、都市計画変更に必要な図書、府中都市計画生産緑地地区の総括図でございまして、府中市全域の地図に生産緑地の区域を示したものになります。

以上でございます。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。日程第2、第2号議案、府中都市計画生産緑地地区の変更について説明をしていただきました。第2号議案につきまして、何かご質問はございませんでしょうか。

今回、削除も追加も大変多く、生産緑地地区の減少があったのですが、感想はどうですか、〇〇委員。

【委員】 農業委員会としては、この件に関しては了承してございます。面積の大きい理由は、一つは通常の主たる従事者の死亡による、主に相続税支払いのための買取り申出のための生産緑地解除。

もう一つは、日新町の区画整理という事業がありまして、事業で面積が削除されて、なおかつ区画整理されて、生産緑地に追加された。その面積がかなり大きいので、数字的に大きくなったのですけれども、農地の変動に関しては、追加申請という制度をきちっとつくっていただいたので、それで以前に比べて減少率は鈍くなっているというふうに理解しています。

そういう意味で、死亡による解除に関しては、相続税の路線価評価といいますか、農地評価のやり方が変わらない限り、これか

ら先も当然出てくるものと考えています。

あと、追加申請のことですけれども、今後もこれを続けていただいて、農地の減少に、歯どめまではかかりませんが、農地の減少を減らしていただいて、農地の持つ多面的機能も言われていますけれども、防災や環境など、そういうような諸々のことに役立つと思いますので、ぜひぜひ、こういう制度を市当局でできる方法というのは、このぐらいしか正直ないと思っていますので、続けていただければと思っています。

【議長】 大変ありがとうございました。何かご質問、ありますでしょうか。

【委員】 質問ではなくて教えていただきたいのですが、日新町で区画整理によって削除して追加しているの、それぞれのトータル量がどういうふうに変ったのかということと、区画整理を以前ここでやっているの、区画整理の減歩率が幾らなのか教えていただければと思います。

【議長】 ○○委員から2点ご質問がありました。よろしいですか。

【塚田地区整備課長】 初めに1点目の従前、区画整理前の面積と区画整理後の面積ということでお答えさせていただきます。

区画整理前の面積につきましては、466から470番、17ページに表示をしております赤い部分、こちらが区画整理区域内の全ての生産緑地の位置です。これにつきましては、合計で約27,600平方メートルになります。

続きまして、追加面積でございますが、次の18ページのグリ

ーンで追加される部分につきまして、全て区画整理前の生産緑地を、そのまま新しく仮換地といたしまして、換地されたところに配置をしたものでございます。こちらのほうの面積の合計につきましては、約22,260平方メートルとなっております。

減歩率につきましては、26.64パーセントでございます。

以上でございます。

【議長】 ○○委員、よろしいでしょうか。

【委員】 はい。

【議長】 いかがですか。○○委員。

【委員】 市民感覚でお話ししますので、認識がちょっと違っているかも知れませんが、生産緑地という指定を受けますと、税制の優遇といたしますか、そういうものが市民の一人としては、あるのではないかと。

そういうものに対して、今の削除なり追加なりということの場合で、削除した場合に、例えば期限が決められていて、その期限が生産緑地であればこういう税制ですというようなことを決められたとしたら、その途中で、理由はどうであれ、この土地で変更が行われていた場合は、市民感覚としてはちょっとおかしいんじゃないかという疑問が出るわけです。

ですから、それに対して、例えば途中で、そういう事態が起こった場合に、どういう条件なり、基準があるのかどうか、あったのかどうかということと、あるいは、今後またこういう事態が多分起こるのは間違いないと思うけれども、そういうものに対して、市民感覚が持っている税制の不公正というものに対して、説得力

がある何か説明があると、この都市計画とは直接は関係がないかもしれませんが、我々の一般的な感じとして、今まで生産緑地で50年なり100年なり生産をするから、こうですよということが行われていたのに、途中で、いや実はもう農業に携わる人がいないとか、理由はいろいろあるにしても、それはちょっと市民感覚としては、不公平感を免れないのではないかと。その辺のところについて、どういうお考えなのかをちょっとお聞きしたいと思います。

【議長】 ありがとうございます。〇〇委員から、市民感覚の中で、生産緑地法はちょっと疑問があるところがあるんだけどもという意見、どうですかね。これはなかなか広い分野のことですけれども、簡単に説明していただけますかね。

【峯尾資産税課長】 生産緑地になった場合に、評価額がかなり低くなります。府中市の場合には1平方メートル当たり108円と決まっております。これがまた生産緑地が解除された場合には、相当高額になります。こちらにつきましては法律で決まっております。年度の最初1月1日現在にどういう状況になっているかということで、そこで決定していくと、そのような状況になっております。

以上でございます。

【角倉公園緑地課長補佐】 生産緑地の制度につきまして、簡単にご説明をさせていただきます。

生産緑地は、今回もでございますが、追加をさせていただきますと、本審議会を経た後の都市計画の告示から30年間、まず耕作

をしていただくことというのが大原則でございます。

しかしながら、耕作人におきまして、削除の制度でございますが、主たる従事者、耕作をしている方が、死亡、あるいは今回はございませんが故障というケース、その耕作ができないような状態になる、そういったところのケースに限ってでございますけれども、削除することができるとしてございます。

したがいまして、削除するには、大きなハードルがまずございます。何が何でも、理由によってとか、そういったことによって削除できるものでもございませんので、またそういったものにつきましても、個々に我々が削除するところを確認をしております。また、農業委員会のほうともよく調整をしながら、そういったところを対応しておりますので、厳格に対応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】 ご理解いただけますか。

【委員】 農業関係の団体なもので、こういうふうな死亡で農地を売りに出すというふうな内容だと思いますけれども、そもそも平成3年のときに生産緑地法が変わりまして、平成4年より、今の府中市の生産緑地が設定されています。

農地には、生産緑地と市街化農地という2つの農地が府中にはあります。今あるのは、その中で150ヘクタールぐらいの全体では農地があるんですけれども、そのうちの今ここに出ている103ヘクタールは生産緑地、あとの40ヘクタールぐらいは市街化農地なんです。

相続が発生しますと、まず最初に、生産緑地も市街化農地も、宅地並み課税でまず税金の計算をするわけです。生産緑地は、もし農業をやるというふうな確約がとれば、その分の相続税を、ちょっと大まかに言ってしまいますけど免除されます。そのかわり、市街化農地に関しては、宅地並み課税で路線価でやりますから、数億という形の税金がかかります。府中市の農家は、大体、現実そういう形になっています。

あと、兄弟が、要するに相続人がいらっしゃる例が一般的なんですね。均分相続ですから、農家の後継者が農業をやっているわけなんだけれども、法律的には、お母さんも入れまして兄弟が全員均等に相続できるというふうな法律ですので、その辺のところ、今度は家庭内でいろいろ問題が発生しているのが現実なんです。

そういう諸々の事情で、どうしても土地を売らざるを得ない。でないと相続税が払えないというのが、現状の府中市といえますか、この近郊の農家の実態なんですね。

その辺のところ、先ほど言いましたけれども、土地の評価、例えば家があって、物置がある。物置は全部宅地並み評価なんですね。農地じゃないですから。そういう形で、どうしても税金を払わなければいけなくなってくるということで、全員とはいいませんけれども、死亡時に生産緑地を解除したい。

平成34年でこの今の期限、30年が切れるんです。そこでまた改めてどうするかという判断が出るとは思いますけれども、現状、今のやり方だと、どうしてもこんな形にならないと、うまく農家

として続けていけないという現実なんですね。

あくまで生産緑地は、確かにいろいろ税金が免除されていますけれども、それに関しては、縛りが本当にきつくて、30年たたなければだめなのと、それから納税猶予を受けた場合には、死ぬまで耕作しなければいけないというふうな規定がある。

あと、死亡により、故障により、若干の救済措置があるという形で、通常の農地に比べて、きつい縛りがあるということをご理解いただければと思うのです。

【議長】 ありがとうございます。よろしいでしょうか。

ほかにご質問がなければ、採決をしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

では、第2号議案、府中都市計画生産緑地地区の変更について、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】 大変ありがとうございます。異議なしということで、第2号議案、可決をさせていただきました。大変ありがとうございます。

では、日程第3、その他ということですが、事務局から何かありますでしょうか。

【高島計画課都市計画担当主査】 事務局からは2点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です。2点目は、第6次府中市総合計画の策定について、ご報告させていただきます。

【議長】 ありがとうございます。では、1点目からご説明をお願いいたします。よろしくをお願いいたします。

【角倉公園緑地課長補佐】 今後、生産緑地地区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。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があり、現在、生産緑地地区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、地区名は矢崎町地区、場所は中央自動車道の北側、JR南武線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、地区名は住吉町地区、場所は四谷通りの南側、京王線の中河原駅の北西側に位置する地区でございます。

続いて、3ページ、地区名は若松町地区、人見街道の南側、若松小学校の東側に位置する地区でございます。

これらの生産緑地地区につきましては、都市計画の削除変更として、平成26年度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。では、2点目について、ご報告をお願いいたします。

【高島計画課都市計画担当主査】 それでは、2点目の第6次府中市総合計画の策定について、ご報告いたします。

本日お手元にお配りをしております、右上に資料 2 と記入して
おります、リーフレットに基づきまして、概要をご報告いたしま
す。

1 枚お開きいただき、資料の 1 ページをご覧ください。総合計
画は市の最上位計画として、市の将来の長期的な展望のもとに、
市政のあらゆる分野を対象とした、総合的かつ計画的なまちづく
りの指針を定めるものであり、基本構想及び基本計画で構成して
おります。

基本構想は、市のまちづくりの基本的な理念であり、市の目指
す新しい都市像及び将来の基本目標を示しており、平成 26 年度
を初年度とし、平成 33 年度までの 8 年間で計画期間としており
ます。

基本計画は、基本構想における都市像及び基本目標を実現する
ために、市が取り組む施策の体系及び基本的な方向を示すもので
あり、前期基本計画、後期基本計画に分けて策定し、それぞれ 4
年間で計画期間としております。

右側 2 ページをご覧ください。市民と市がともに目指す都市像
は、みんなで創る 笑顔あふれる 住みよいまち、みどり・文化・
にぎわいのある洗練された都市を目指して、としております。

この都市像は、まちづくりの基本理念とする、市民がまちづく
りに主体的に参加しながら、相互に尊重し協力し合い、家族や地
域でのつながりを大切にし、ふるさと府中の歴史・文化や自然環
境を守り愛着を持って、安全安心で健やかに暮らすことを踏まえ
て設定しております。

資料をお開きいただき、内側の4ページ、5ページをご覧ください。先ほどの都市像を実現するための分野別の基本目標を4つ、また、行財政運営の大綱を示しております。

基本目標につきましては、1つ目は、健康・福祉分野として、人と人々が支え合い幸せを感じるまち、2つ目は、生活・環境分野として、安全で快適に暮らせる持続可能なまち、3つ目は、文化・学習分野として、人とコミュニティをはぐくむ文化のまち、4つ目は、都市基盤・産業分野として、人を魅了するにぎわいと活力のあるまちとしております。

特に本審議会にかかわりの深い都市基盤・産業分野の基本施策といたしましては、計画的なまちづくりの推進、まちの拠点整備、公共交通の利便性向上、社会基盤の保全・整備、商工業の振興、都市農業の育成の6つを示しております。

また、今後、府中市都市計画に関する基本的な方針につきましては、社会経済情勢の変化や、第6次府中市総合計画との整合を図るため、改定に向けた検討を行ってまいります。改定にあたりましては、本審議会にご報告をさせていただきながら進めてまいりたいと考えております。

以上で報告を終わります。

【議長】 ありがとうございます。ただいま、事務局より、府中市都市計画生産緑地地区の変更予定と、第6次府中市総合計画の策定について、ご報告いただきました。

この2点につきまして、何かご質問ございましたらお願いしたいと思っております。

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。

本日の議案、また報告でございますが、これで全て終わることができました。大変ありがとうございます。委員の皆様方には、大変お力添えいただきまして、ありがとうございました。本日の府中市都市計画審議会、これで終わりとしたいと思います。

本日はまことにありがとうございました。

午前 11 時 14 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 ○ ○ ○ ○