

令和6年度 第1回

府中市都市計画審議会議事録

令和6年6月25日開催

府中市都市計画審議会
議事日程

令和6年6月25日(火)午後1時30分
府中駅北第2庁舎会議室

日程第1 第1号議案 府中都市計画用途地域等の変更に係る原案について

日程第2 第2号議案 府中都市計画地区計画北山町・西原町地区地区計画の決定に係る原案について

日程第3 第3号議案 府中都市計画地区計画新町・栄町地区地区計画の決定に係る原案について

日程第4 第4号議案 府中都市計画生産緑地地区の変更について

日程第5 報告 (1) 府中都市計画道路の進ちよく状況について
(2) 府中都市計画公園・緑地の進ちよく状況について

日程第6 その他

午後1時30分開会

【計画課長】それでは定刻前ではございますが、全員お揃いになりましたので、ただ今から、府中市都市計画審議会を開会させていただきたいと存じます。初めに、机の上に配布している都市計画図でございますが、このたび新しく作成いたしましたのでご活用いただければと思います。

それでは、開会に先立ちまして、都市整備部長の〇〇よりご挨拶申しあげます。

【都市整備部長】委員の皆さま、こんにちは。都市整備部長の〇〇でございます。本日はお忙しい中を、また、このように暑い天候の中、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、審議事項が4件、報告事項が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して、ごあいさつ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。

【計画課長】それでは、〇〇会長、よろしくお願いいたします。

【議長】それでは、会議に入りたいと思います。会議を開催するに当たりまして、まず事務局のほうで、本日の委員の出欠状況について報告をお願いします。

【都市計画担当主査】はい、議長。それでは、本日の委員の皆さま方の出欠の状況を報告いたします。〇〇委員がご都合により欠席のため、本日は代理として、府中警察署、〇〇課長にご出席いただいております。以上です。

【議長】ありがとうございます。会議開催の可否ということで、定足数に達しているということのご報告がありましたので、本日の会議は有効に成立しているということになります。

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する」と規定されておりますので、私のほうで指名させていただきます。本日の議事録の署名につきましては、議席番号3番、〇〇委員と、議席番号4番、〇〇委員にお願いしたいと思いますので、よろしくお願い致します。

続きまして、本日の傍聴希望者の状況を事務局から報告願います。

【都市計画担当主査】はい、議長。本日は傍聴希望者が1名いらっしゃいます。

【議長】傍聴希望者がいらっしゃるということでございますが、傍聴を許可してよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【議長】ありがとうございます。それでは傍聴者の入室までしばらくお待ちください。

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、議案を審議させていただきたいと存じます。

それでは、議事日程に従いまして、日程第1、第1号議案「府中都市計画用途地域等の変更に係る原案について」を議題といたしますが、第2号議案が関連する案件でございます。事務局から2件を一括して説明を受けまして、それからご質問、ご意見をいただき、採決はそれぞれに行うこととしたいと存じますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【議長】ありがとうございます。それでは日程第1、第1号議案「府中都市計画用途地域等の変更に係る原案について」、日程第2、第2号議案「府中都市計画地区計画北山町・西原町地区地区計画の決定に係る原案について」の2件の議案について、事務局から説明をお願いします。

【計画課長補佐】はい、議長。それでは、ただ今議題となりました、第1号議案「府中都市計画用途地域等の変更に係る原案について」及び、第2号議案「府中都市計画地区計画北山町・西原町地区地区計画の決定に係る原案について」をまとめてご説明いたします。

本件につきましては、北山町・西原町地区において、当該地区住民から提示されたまちづくりの提案を受け、府中都市計画道路3・2・2の2号東京八王子線及び府中都市計画道路3・4・5号新奥多摩街道線沿道並びに木造住宅が密集した地域及びその周辺地域の防災性の向上などを目的として、用途地域等の変更及び地区計画の原案を作成しましたので、お諮りするものでございます。

本日ご審議いただいた後に、説明会及び都市計画法に基づく16条縦覧を行い、その後、東京都協議、17条縦覧を経て、次回の本審議会で決定に向けたご審議をいただきたいと思いますと考えております。議案の詳細につきましては、担当よりご説明いたします。

【都市計画担当主査】それでは、初めに第1号議案「府中都市計画用途地域等の変更に係る原案について」ご説明いたします。第1号議案、資料1ページをご覧ください。1の趣旨でございますが、先程の計画課課長補佐から話した内容と重複しますので、割愛いたします。

次に、2の内容の(1)箇所でございますが、資料2ページの位置図をご覧ください。位置は、図の赤い斜線で囲われた区域で、北山町一丁目から二丁目まで、西原町二丁目から四丁目まで及び西府町四丁目の各地内でございます。

次に、資料1ページにお戻りください。(2)の用途地域等の変更の詳細でございますが、資料3ページの計画図でご説明いたします。府3・2・2の2及び府3・4・5の道路端から30メートルまでの範囲の、緑色及びオレンジ色の部分において用途地域等の変更をするものです。緑色で示す1の地区は「第一種低層住居専用地域、建ぺい率40%、容積率80%、第一種高度地区、防火指定なし」から、「第一種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率20

0%、第二種高度地区、準防火地域」に変更するもので、面積は約9.6ヘクタールです。

次に、オレンジ色で示す2の地区では「第一種中高層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率100%、第一種高度地区、準防火地域」から「第一種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%、第二種高度地区、準防火地域」に変更するもので、面積は約0.9ヘクタールです。

次に、資料1ページにお戻りください。3の今後の予定でございますが、公告、縦覧により市民の意見を聞き、都市計画の変更に向けた手続きを進める予定でございます。以上が第1号議案の説明となります。

続きまして、第2号議案「府中都市計画地区計画北山町・西原町地区地区計画の決定に係る原案について」ご説明いたします。第2号議案の1ページをご覧ください。1の趣旨でございますが、先程の計画課課長補佐から話した内容と重複しますので、割愛いたします。

2の主な内容でございますが、資料2ページから10ページでご説明させていただきます。初めに、資料7ページの位置図をご覧ください。位置は、図の赤い太線で囲われた区域で、市の北西部の北山町一丁目から四丁目まで、西原町二丁目から四丁目まで及び西府町四丁目各地内でございます。

次に、資料2ページにお戻りください。名称は、北山町・西原町地区地区計画、位置は先程ご説明したとおりです。面積は約72.8ヘクタールです。

次に、地区計画の目標ですが、本地区は、一戸建て住宅などの低層住宅地が広がっており、狭あい道路が多い木造住宅の集積する地区となっています。本地区を貫く形で、府中都市計画道路3・2・2の2号東京八王子線及び府中都市計画道路3・4・5号新奥多摩街道線が事業中です。また、令和3年8月には、北山町・西原町地区まちづくり協議会からの案の提出を受けて、北山町・西原町地区まちづくり誘導計画を策定しました。今後、都市計画道路の整備が進むことで様々な変化が生じることから、地域の良い住環境の形成と、都市計画道路沿道の土地利用の誘導等を進めていくことが求められております。これらのことから、災害に強く、歩行者や自転車の誰もが安全に移動できる、緑豊かで良い住環境を有する市街地の形成を図ることを目標といたします。

次に、土地利用の方針ですが、資料2ページにも記載はございますが、資料10ページの方針付図でご説明させていただきます。本地区計画の区域を7つの地区に分け、それぞれにふさわしい土地利用を誘導していきます。

ピンク色で示す住商共存地区ですが、面積は約3ヘクタールで、地域の日常生活を支える商業・サービス等の身近な店舗を主体としつつ、周辺の住宅地の環境に配慮した土地利用とします。

次に、黄色で示す沿道住宅地区ですが、面積は約11.1ヘクタールで、住

宅や共同住宅、日常生活を支える身近な店舗等が調和し、周辺の低層住宅地の住環境に配慮した、幹線道路と一体となって延焼遮断機能を有する沿道市街地の形成を図ることとします。

次に、黄緑色で示す中層住宅A地区ですが、面積は約8.3ヘクタールで、一戸建て住宅や共同住宅等を中心とした住宅地としての土地利用とすることとします。

次に、オレンジ色で示す中層住宅B地区ですが、面積は約1.2ヘクタールで、周辺の低層住宅地の住環境に配慮した、一戸建て住宅や共同住宅等を中心とした土地利用とすることとします。

次に、濃い緑色で示す中層住宅C地区ですが、面積は約6.3ヘクタールで、一戸建て住宅や共同住宅等を中心とし、周辺の低層住宅地の住環境に配慮しつつ、地域の生活利便性を高める機能の充実を図ることとします。

次に、薄い緑色で示す低層住宅A地区ですが、面積は約28.9ヘクタールで、一戸建て住宅や低層共同住宅を中心とした、緑豊かでゆとりのある低層住宅地の形成を図ることとします。また、東京都防災都市づくり推進計画において木造住宅密集地域に位置付けられた地区においては、建築物の不燃化を促進することとします。

最後に、水色で示す低層住宅B地区ですが、面積は約14ヘクタールで、一戸建て住宅や低層共同住宅を中心とした、緑豊かでゆとりのある低層住宅地の形成を図ることとします。

次に、資料8ページの計画図1をご覧ください。黄色で示す、沿道住宅地区を含めた北西側の5地区につきましては、建築物の建築に関する具体的なルールを定める地区整備計画区域とします。地区整備計画区域から外れた区域につきましては、図の黄色で示す沿道住宅地区の南東にあります三井住友銀行研修所跡地について、本市で活用等を検討しているため、その方針が決まるまでは地区整備計画を定めないこととします。

次に、資料3ページをご覧ください。

地区施設の整備の方針ですが、1の区画道路は、緊急車両の通行に配慮した、隅切りや道路内の歩行空間を確保し、自動車のスピードの抑制対策、自転車ナビマークや自転車ナビラインの設置等により、歩行者の安全確保に努めることをはじめとする、1から4に示すものとしたします。

次に、建築物等の整備の方針ですが、1の周辺の住宅地の住環境に配慮し、地域の日常生活を支える適切な商業・サービス機能の立地を誘導するため、建築物の用途の制限を定めることをはじめとする1から6に示すものとしたします。

次に、その他当該地域の整備、開発及び保全に関する方針ですが、1としま

して、消防活動困難区域においては、近傍の防火貯水槽を活用した消防活動体制の充実を図ります。2としまして、未接道敷地については、建築基準法の接道要件のきめ細かな運用等による、計画的な建て替えや旧耐震基準の建築物の除却を図ります。

次に、資料4ページに移りまして、地区整備計画の位置及び面積は記載のとおりです。

次に、地区施設の配置および規模については、こちらにも記載がありますが、資料9ページの計画図2でご説明いたします。赤色の線で示すものは、地区内の既存の幅員6メートル以上の道路を、区画道路1号から8号として位置付けます。幅員・延長は凡例に記載のとおりです。また、緑色で示すものは、地区内の既存の都市計画公園以外の公園を公園1号から4号として位置付けます。面積は凡例に記載のとおりです。

次に、資料4ページに戻りまして、地区の区分の名称及び面積は記載のとおりです。

次に、建築物の用途の制限ですが、4ページと5ページの両方に記載がありますので交互にご覧ください。住商共存地区では、マージャン屋等をはじめとする1から9までに示す建築物は建築してはならないこととします。沿道住宅地区、中層住宅A地区、中層住宅B地区、低層住宅A地区では、神社等、1及び2に示す建築物は建築してはならないこととします。

次に、資料5ページに移りまして、建築物の敷地面積の最低限度ですが、住商共存地区、沿道住宅地区、中層住宅A地区では100平方メートルとし、中層住宅B地区、低層住宅A地区では110平方メートルと定めます。ただし、既にあるこれらの面積に満たない敷地は、敷地を分割しなければ建築できるものとします。

次に、壁面の位置の制限ですが、1の、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線及び道路境界線までの距離は0.5メートル以上とします。ただし、外壁もしくはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるものなど、(1)から(3)に示すものについては制限を適用しないこととします。また、2の幅員がそれぞれ6メートル未満の道路が交差する角敷地では、長さが2メートル以上となる隅切りを設けます。

次に、建築物の高さの最高限度ですが、住商共存地区、中層住宅A地区では20メートル、沿道住宅地区、中層住宅B地区では15メートル、低層住宅A地区では10メートルとします。

次に、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限ですが、全ての地区において建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱ならびに工作物の色彩は、まち並みと調和した落ち着いた色調で、府中市景観計画の色彩基準に適合したもの

とし、屋外広告物等を設置する場合は、周囲の景観に配慮し、形態及び設置場所に留意することとします。

次に、垣又は柵の構造の制限ですが、全ての地区において、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ます。ただし、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、この限りでないこととします。

資料1ページにお戻りください。3の今後の予定でございますが、公告、縦覧により市民の意見を聞き、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した。それでは、第1号議案、第2号議案でございますが、ただ今の説明につきまして、ご意見、ご質問ありましたらよろしく願います。どうぞ。

【〇〇委員】ご説明ありがとうございます。〇〇です。この北山町・西原地区においては、まちづくり協議会が実施されていたかと思しますので、どのような意見があったかを教えてください。また、協議会で実施されたアンケートの中でこの地区計画、用途地域の変更等に対して、どのようなご意見があったかを教えてください。

【議長】願います。

【計画課長補佐】はい、議長。それでは、ご質問のありました、北山町・西原町地区地区計画のこれまでのまちづくり協議会での議論等について、お答えいたします。

まず、まちづくり協議会におきましては、平成30年6月にまちづくり協議会が発足しまして、地域の自治会長、PTA、商店会長の方などから構成しまして、このまちづくりについての議論が進められているところでございます。その後、令和2年9月4日にまちづくり誘導計画という、地域の土地利用の方針を定める計画を策定しまして、その後、令和3年9月から今回の地区計画の内容として、どのような制限を設けるのかという議論を行ってきました。

このまちづくり協議会で出たご意見でございますが、地域において、ゆとりのある住宅地を維持するように、敷地面積の最低限度を設けたり、先程の地区計画の説明であった建築物の用途の制限をある程度して、地区の生活や住環境を守ろうというような議論を行いまして、今回の制限内容につながっているところでございます。

【計画課長】はい、議長。続きまして、用途地域の変更に関してのご意見でございますが、アンケート等も実施した上で、協議会でもしっかり協議していただいたところでございます。用途地域が変わるということに関しましては、今のままで用途地域を変えないでほしいといった意見もございました。しかしな

から6割ぐらいは、用途地域を変える方がよいというご意見でございました。防災性を向上した方がよいといったご意見、また、現在ほとんどのところが第一種低層住居専用地域になってございまして、大きな道路が通るにもかかわらず、一戸建ての住居しか建てられないような形態になっているというのは、今後のまちづくりにおいても、にぎわいというほどではございませんが、まち並みというところも考えると、少しでも商店ができるような用途地域にしたほうがいいのではないかとといったご意見も多くありました。その中で、協議会として用途の変更をしたいと、市へ提案があったというところでございます。

市といたしましても、こちらにつきましては、防災性の観点、そして、今言ったようなまちづくりという観点からも、用途を変えた方がよいとし、今回このような形で審議していただいたところでございます。以上でございます。

【議長】いかがでしょうか。

【〇〇委員】ありがとうございます。アンケート結果の市民からの意見を見させていただくと、おおむね今ご回答いただいたご意見であったと思います。実際に用途地域等が変更される地域の住民の皆さんに対しての丁寧な説明が行われて、ご納得いただいているのかどうかも確認したいと思います。

沿道においては、現在は一戸建てしか建てられないところですので、景観を重視する意味で中高層の建築物を建てないでほしいというご意見もあるかと思いますが、その点について市はどのように考えているのかを教えていただければと思います。

一方で、防災や地域の買い物に際して日用品を買える場所を作ってほしいというご要望はあると思います。その際に、商店等を誘致できるのかは、どのように考えているのか教えてください。以上です。

【議長】いかがでしょうか。

【計画課長】はい、議長。まず、周辺の方の納得はいただいているのかというところでございますが、こちらにつきましてはきましてはアンケートを採らせていただいた上で、協議会で諮らせていただき、地域の方に対して、まちづくりニュースで毎回情報を流させていただいているところでございます。また、協議会では、説明会も実施しており、地域の方へご説明をいただいているところでございます。出席者は少なかったところではありますが、協議会としてそのような手続きをしていただき、協議会で用途地域を変えた方がいいという判断をしていただいたところでございます。

ただ、地域の方からは、中高層になると高さの制限が撤廃されて、高い建物が建つ可能性があるというご懸念がございましたので、地区計画の中で、高さの制限を定めさせていただいて、日影等があまり落ちないような形にさせていただいて、協議会の委員の方たちにも、ご理解をいただいているところでござ

います。

また、商店の誘致でございますが、直接私たちから誘致することは考えてはおりませんが、用途地域が変わることになれば、道路も大きなものが通りますので、コンビニ程度の商店等が入ってくるものと考えてございます。以上でございます。

【議長】いかがでしょうか。

【〇〇委員】今後も市民に対して用途地域の変更や地域のまちづくりが、今どのように進んでいるかというところをお知らせしていただき、広報等での十分な周知をお願いしたいと思います。

実際に、新たに建築される時の例えば紛争予防の意味でも、しっかりとした対応をしていただきたいと思います。この用途地域が変更されたことによって、そのようなことが起こらないように、事業者や住民との良好な関係性を構築できるように、常にご配慮いただきたいと思いますので、よろしく申し上げます。以上です。

【議長】他にご意見、ご質問がありましたら、よろしく申し上げます。

【〇〇委員】〇〇でございます。いつもありがとうございます。私の感想といたしましては、ここにも書いてあるとおり、この地域は木造住宅密集地域なので、道もないようなところもあり、長年にわたりご要望をいただいている地域ですので、やっと手が付くと。また、まちづくり協議会の中で、丁寧に市の方に意見を聞いていただいたというお声を聞いています。

細かいことで申し訳ないですが、8ページのピンクの住商共存地区のところは、すごく狭い道路ですよね。こういうものをどのようにこれから解消していくのか、道があんまり良くないところが住商になっているなと思っています。

あの辺を歩くと、一方通行、道が細い、急に二股になるところがすごく多いじゃないですか。それをどのように、まちづくり、道路づくりをやっていくのかを、具体的に住民の方々ともお話ししなきゃいけないと思います。どのようになさっていくのか、この住商共存地区だけではありませんが、色々なところに関して聞いてみたいなと思ったので、お答えいただくとありがたいなと思います。以上です。

【議長】いかがでしょうか。

【計画課長補佐】はい、議長。ご質問いただきました、住商共存地区における狭い道路への対応でございますが、恐れ入りますが、第2号議案の資料の3ページをお開きください。こちらは、この地区計画の、区域の整備・開発及び保全に関する方針を定めておまして、この3ページの真ん中の地区施設の整備の方針というところがございます。この2の部分で、地区内の道路につきましては、狭あい道路の拡幅整備を促進し、4メートル以上の幅員と角地の隅切り

を確保するとともに、行き止まり道路においては、奥敷地の二方向避難の経路の確保に努めると定めております。この記載のとおり、狭あいの道路につきましては、この方針に基づきまして、きちんとした幅員が取れるように対応してまいるところでございます。以上でございます。

【〇〇委員】はい、会長。

【議長】〇〇委員。

【〇〇委員】狭あい道路の解消もされていくということで確認ができました。あの辺りの道は、本当に狭くてややこしいので、住民の方も解消されることはお喜びになると思います。

道路を通す場合の補償や狭あい道路を解消していく場合にも土地を譲っていただかなければいけない等、色々出てきます。地区計画ができた後、用途変更があると、必ず、一人一人の市民の財産というものがどうあるべきなのか出てきます。そこを大事にさせていただきながら計画を進めていただきたい。その方がどういう暮らしをしているかというのを大事にしていくことが、まちづくりの基本だと思うので、そこを大事にしていただきたいと思います。

延焼遮断帯ができることも、もっとお知らせしていただきたいです。火事になったら大変だよねという声は、あの地区でもものすごく聞くので。そういう、変化した後に起きるいいことも、そしてまた、一人一人の財産を大事にすることも念頭に置きながら、このまちづくりをお進めいただければと思います。以上でございます。ありがとうございました。

【議長】ありがとうございます。他にご意見、ご質問ございますでしょうか。先に手を挙げた〇〇委員お願いします。

【〇〇委員】〇〇です。よろしくお願いいいたします。資料3ページの、用途地域のところですが、緑の一低から一中高に変更するところと、オレンジの一中高から一中高にしているところを説明いただきたいと思います。

【議長】よろしいですか。

【計画課長】はい、議長。初めに、用途地域の変更というところで、元々こちらは第一種低層住居専用地域というところが緑のところでございます。こちらについては、先程ご説明しましたとおり、大きな道路が通ることによりまして、防災性の向上という観点で、こちらが延焼遮断帯にもなり得る道路ということになりますので、延焼遮断帯の効果を確実に発揮させるためには、まず、沿道のところについても、耐火建築物が建つような用途地域にしないと、なかなか延焼遮断帯の機能を100%発揮できないというところがございます。まず防災性の向上という点で、一種中高層住居専用地域という、少し用途地域を上げていくような考えとさせていただいたところがございます。

一種中高層住居専用地域にした理由といたしましては、今の第一種低層住居

専用地域の状態ですと、耐火建築物を建てる可能性、準耐火建築物を建てる可能性というのがほとんどありません。防火地域の指定がないところになるので、これを第一種中高層住居専用地域にしまして、防火地域の指定なしの地域を準防火地域の指定にしたいというところがまず一つございました。

また、用途地域をもっと上げるという考えもありますが、この用途地域をさらに上げてしまいますと、色々な用途の建物が建ってしまう等、住環境に大きく変化が出てしまうところもあります。そうした意見も踏まえながら、防災性も確保できるような用途地域を検討した結果、第一種中高層住居専用地域というのを選ばせていただいたところになります。

のところも、沿道として一体の用途地域を指定したほうがいだろうという考えがございまして、元々オレンジのところは第一種中高層住居で、建ぺい50%、容積率100%、第一種高度地区になっていたものを、建ぺい率60%、容積率200%、第二種高度地区に変えさせていただいたところでは。

この容積率200%というのも、少し大きな建物が建つような形態の用途地域にしないと、耐火建築物、準耐火建築物という建築物として耐火性能を持ったものは、建つことがなかなか難しいというところがありましたので、ある一定規模の大きさのものが建てられるような仕組みの用途地域にさせていただいたというところでございます。以上です。

【〇〇委員】ありがとうございます。あともう一点、10ページに消防活動困難地域への対応というのがありますが、具体的に、狭あい道路で4メートルに拡幅する以外に、何か対応を考えていらっしゃいますか。

【計画課長】はい、議長。こちらの消防活動困難区域への対応というところでございますが、今回、この10ページに示させていただいている、赤い斜線のところが消防活動困難区域という位置付けになってございます。こちらの消防活動困難区域というのが、消防水利、もしくは6メートル以上の道路から、消防車のホースの延長が最大で200メートル、曲がりを含めると、半径140メートルの範囲で消防活動が可能でない区域を指します。

そこで、東京都とも協議させていただいた中で、こちらの防火貯水槽から同じような形でホースを届くように考えていけば、消防活動困難区域は解消できるのではないかとこのところで、この防火貯水槽は現時点では存在していますが、将来的にも維持できるよう、今回位置付けさせていただいたところになります。

現時点で消防活動困難区域といいながらも、同時多発的に発生した場合には活動が困難になりますが、通常の単発の災害であれば対応できる状況であると、我々は認識してございまして、今時点で緊急的に何かをしようというところではございません。今時点で考えているのは、この地区計画で防火貯水槽というのを

位置付けて、しっかり残していこうということです。

そして将来的には、国立市のほうに南北に伸びている都市計画道路がありますが、この都市計画道路が整備されれば、西側にある消防活動困難区域は解消すると考えてございます。こうした道路の整備の促進というのも、これは国立市が整備することになると思いますが、協議してまいりたいと考えてございます。以上です。

【〇〇委員】ありがとうございました。

【議長】それでは続きまして、〇〇委員お願いします。

【〇〇委員】今の渡辺委員の関連質問ですが、私も元消防団の分団長をやっていたOBで、防火貯水槽だけでは限度があるわけですよ。消火栓が少ないのであれば、消火栓を増やす計画を考えていらっしやらないのでしょうか。消防署、あるいは地元の分団等の消防署関連と相談の上、例えば消火栓をもっと、何力所か増やす必要性も考えられます。防火貯水槽だけに頼るのはちょっと危険じゃないかなという、私の考えです。

他にも丸印が3つありますけれども、これも現存の防火貯水槽と考えれば、周りの消火栓等の整備をどのように考えられているのか、お聞きしたいと思います。

【議長】お願いします。

【計画課長】はい、議長。現時点で消火栓をこちらで増やすというような考えは、申し訳ございませんが、協議をしていないのではっきり分かりません。今後、頂いたご意見を踏まえて、担当部署のほうとは調整させていただきたいと思っております。現時点で地区計画としてできることとして、既存の防火貯水槽を位置付けさせていただきたいと思っております。

【議長】お待たせしました。〇〇委員お願いします。

【〇〇委員】すいません、そんなに待ってなかったです。3つほどコメントのような質問になります。七小通りの特徴をどう捉えるかってところがとても大事なんじゃないかなと思っています。恐らく縦に一本繋がっているんで、今まではここを通過交通とか、抜け道みたいに使っていたと思います。多分この都市計画道路ができることによって、そういうものがなくなってしまい、より歩行者中心の道、あるいは子どもたちの通学路になるのかなと思って眺めていました。

要は、協議会の議論の場で、この道の位置付けがちゃんと議論されていて、こんな道にしようとか皆さんで考えておられるかどうか、とても大事かなと思いました。新しくできる道路の議論ばかりされているのは、少しもったいないなというところがあるので、この七小通りの位置付けが、果たしていいのかということですね。

もう少し踏み込んで言いますと、現状、七小通りの用途地域を変えない方向でいっていますよね。それで地区計画で一部制限かけるという提案が上がってきています。地図や写真を見る限り、部分的に小さい3階建てぐらいのアパートが建っているぐらいで、ほとんど一低層なので、もっと用途地域を落とすという選択肢もあり得たのではないかと思います。結論がそうならなかったということなので構わないですが、きちんと議論したかというところが少し気にはなりますので、この七小通りの性格についてお伺いしたいというのが1つ目でございます。

2つ目でございますが、今度新しくできる都市計画道路の沿道30メートルの用途地域を変える案だと思いますが、現状では敷地が細分化されているので、ほとんど延焼遮断帯ができないだろうなと思いました。部分的に大きめの農地が残っているので、そこにはちょっとしたマンションが建ち、1階にコンビニでも入るのかなと思って見っていますが、これだと大して効果がないのではないかと考えています。

このままの敷地だと、多分細長いビルは建たないと思うので、デベロッパー等が入ってきて、3軒ぐらいまとめて動かすとかしないと、延焼遮断帯はできないのではないかと考えるので、恐らく狙いが外れるだろうと思います。もう少し開発を促進するような別の施策をここに重ねていくのか、あるいは、中途半端な状態は良くないなと思うので、もう少し用途地域を落とすかということですよ。広がった敷地のところだけマンションが建ち、あとは戸建て住宅があるという、少しでこぼこ感があるまち並みができて、それが40年、50年続くのもあまり良くないなと思うので、その辺りをどうするかという辺りが、敷地割りを見る限りは、検討が弱いのではないかと考えたので、お考えをお聞かせいただきたいのが2点目です。

あと、3点目は少し細かいところですが、2ページから3ページの地区計画の計画文書の土地利用の方針の説明のところ、2の沿道住宅地区では住宅や共同住宅と書いてあって、3以降は戸建て住宅や共同住宅と書いていますよね。きちんと言葉や語順をそろえていただきたいという要望でございます。これは回答要らないです。修正すれば済む話です。以上でございます。

【議長】お願いいたします。

【計画課長】はい、議長。ご質問、2点についてお答えさせていただきます。初めの七小通りでございますが、実際はかなり商店が少なくなっておりますが、商店街という位置付けもございまして、我々としても引き続き、こちらの商店を残していきたいという考えがございまして、住商共存地区の用途地域の変更はせず、今のままの方向で考えているところでございます。また、可能であれば今回都市計画道路が通ることによって、七小通りについても、にぎわいが少

しでも広がっていくような形になると考えているところでございます。

【〇〇委員】住商共存地区のところというのは、10ページの地図のこのピンク色のところですよ。

【計画課長】そうです。

【〇〇委員】その南側の話もしておりました。南側のほうに、第一種中高層住居専用地域が七小通り沿いにずっと残っていますよね。これを見直したり、もう少しダウンゾーニングしたりする可能性はあったのではないかという質問でした。

【計画課長】南側のところにつきましては、先程ご説明させていただきました三井住友銀行研修所跡地がございまして、市としてこちらの用地を取得も含めてどうしていくかを現在検討中でございます。こちらの動きが定まってから、この南東の部分につきましては検討していきたいと考えてございます。

こちらの用途地域については、そういった考えも含めて、どうしていくのか、検討させていただきたいと考えているところでございます。

続きまして、2点目でございますが、沿道の用途を上げても細分化されている敷地が多いので、おっしゃるとおりだと思います。細分化されておりますので、先程ご説明させていただいた耐火建築物や準耐火建築物が建つというところを目指してはおりますが、そうしたものが、この沿道のところでできていって、延焼遮断帯が形成されるかということ、なかなか難しいところは確かにあるかと思っています。しかしながら、こちらの位置付けをすることによって、少なからずそういった建物が建つということになりますので、少しでも延焼遮断帯の形成の可能性があるということで、我々としては位置付けをさせていただきたいと思っております。

こちらについて、開発の整備の促進をしていくのかということですが、今時点でそこまで、我々から誘導していくような考えはございませんが、地区計画で今回位置付けさせていただいた目標に向かって、開発や中高層の協議があった際には指導してまいりたいと考えてございます。以上でございます。

【〇〇委員】難しいのはよく分かっています。最低敷地の面積等も、もう少しやりようがあるかなと思いましたが、また延焼遮断帯ほどではありませんが、木をちゃんと植えておくと燃え移らなくなるという話もありますから、緑を増やすという方向に作戦を切り替えるのも大事なかなと思いましたが。以上です。これは意見です。

【議長】ありがとうございます。先程の用語関係については、精査して、案を縦覧するまでには、修正するしないを検討すると思います。よろしく願います。

他にご意見、ご質問いかがでしょうか。他にないようですので、それでは採

決に移らせていただきます。

まず、第1号議案でございます。「府中都市計画用途地域等の変更に係る原案について」、議案のとおり決するという事で異議はございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【議長】ありがとうございます。異議がないということでございますので、本案につきましては議案のとおり決することといたします。

続きまして、第2号議案、「府中都市計画地区計画北山町・西原町地区地区計画の決定に係る原案について」、議案のとおり決することと異議はございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【議長】ありがとうございます。こちらにも異議がないようですので、本案につきまして、議案のとおり決することといたします。

それでは続きまして、日程第3、第3号議案「府中都市計画地区計画新町・栄町地区地区計画の決定に係る原案について」を議題といたします。それでは、事務局から議案の説明をお願いします。

【計画課長補佐】はい、議長。それでは、ただ今議案となりました、第3号議案「府中都市計画地区計画新町・栄町地区地区計画の決定に係る原案について」ご説明いたします。本件につきましては、新町・栄町地区において、当該地区住民から提出されたまちづくりの提案を受け、周辺環境に配慮した土地利用を誘導するとともに、木造住宅が密集した地域の防災性の向上を図ることにより、ゆとりのある住環境を維持し、安全かつ安心で安らぎのあるまちづくりを推進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しましたので、お諮りするものでございます。

本日ご審議いただいた後に、説明会及び、都市計画法に基づく16条縦覧を行い、その後、東京都協議、17条縦覧を経て、次回の本審議会へ決定に向けたご審議をいただきたいと考えております。議案の詳細につきましては、担当よりご説明いたします。

【都市計画担当主査】それでは、第3号議案「府中都市計画地区計画新町・栄町地区地区計画の決定に係る原案について」ご説明いたします。第3号議案、資料1ページをご覧ください。1の趣旨でございますが、先程の計画課課長補佐から話した内容と重複しますので、割愛いたします。

次に、2の主な内容でございますが、資料2ページから資料11ページで説明いたします。初めに、資料7ページの位置図をご覧ください。位置は、図の赤い線で囲われた区域で、栄町一丁目、新町一丁目及び新町三丁目各地内となっております。地区計画を定める区域でございます。

次に、資料2ページにお戻りください。名称は、新町・栄町地区地区計画、

位置は先程ご説明したとおりです。面積は約29.9ヘクタールです。

次に、地区計画の目標ですが、本地区は、都営住宅、関東医療少年院及び財務省官舎跡地の大規模な敷地や、幹線道路沿いに商業施設が立地しているとともに、地区内の大半はゆとりのある閑静な低層住宅地です。また、新町三丁目は木造住宅密集地域に指定されており、地震による建物の倒壊や火災延焼が危惧されております。

これらのことから、本地区では次の4つの目標を定めることとします。1、多様な世帯が住まい、閑静ながらも活気のある生活利便性の高い住宅地。2、東八道路と国分寺街道による交通利便性を生かした、歩行者や自転車が安全で快適に移動できるまち。3、災害時の消防、救急活動ができるとともに、住民の防災意識向上により、いざという時の備えも万全で、安心して暮らせるまち。4、地域で育てる緑が豊かにあふれるまち。以上の4つです。

次に、土地利用の方針ですが、資料2ページに記載はございますが、資料の8ページの計画図1でご説明いたします。黒の点線で囲われた区域を、地区計画区域及び地区整備計画区域としており、地区計画区域と建築物の建築に関する具体的なルールを定める地区整備計画区域は一致しております。本地区計画を6つの地区に分け、それぞれにふさわしい土地利用を誘導するものです。

ピンク色で示す沿道商業A地区ですが、面積は約0.6ヘクタールで、地域に密着した生活・サービスを複合した沿道市街地の形成を図ることとします。また、周辺の住環境や歩行空間に配慮した土地利用を図るとともに、身近な生活を支え、地域の交流の場ともなる商店街としての土地利用を誘導することとします。

次に、薄いオレンジ色で示す沿道商業B地区ですが、面積は約2.4ヘクタールで、周辺の低層住宅地への日影等の影響に配慮し、地域に密着した、生活・サービスを複合した沿道市街地の形成を図ることとします。高齢世帯及び若年世帯が居住する、一戸建て住宅や共同住宅等を中心としつつ、周辺の低層住宅地の住環境に配慮した、生活利便性の向上につながる土地利用を図ることとします。

次に、黄緑色で示す中高層住宅地区ですが、面積は約3.3ヘクタールで、高齢世帯及び若年世帯が居住する、一戸建て住宅や共同住宅等を中心としつつ、周辺の低層住宅地の住環境に配慮した、生活利便性の向上につながる土地利用を図ることとします。

次に、緑色で示す低層住宅地区ですが、面積は約20.2ヘクタールで、緑豊かでゆとりのある、一戸建て住宅や低層共同住宅を中心とした住宅地としての土地利用を図ることとします。

次に、濃い緑色で示す大規模敷地A地区ですが、面積は約2.4ヘクタール

で、周辺の低層住宅地の住環境に配慮し、緑豊かでゆとりのある環境の形成を図るとともに、地域生活の魅力や防災性の向上に資する土地利用を図ることとします。戸建住宅地の開発が行われる場合には、街区外周道路に面した駐車場の設置を制限するなど、歩行者等の安全の確保を図ることとします。

次に、濃いオレンジ色で示す大規模敷地B地区ですが、面積は約1ヘクタールで、地域に密着した生活・サービスを複合した沿道市街地の形成を図ることとします。周辺の住環境と調和し、地域生活の魅力や防災性の向上に資する土地利用を図り、また、戸建住宅地の開発が行われる場合には、街区外周道路に面した駐車場の設置を制限するなど、歩行者等の安全の確保を図ることとします。

次に、資料3ページにお戻りください。地区施設の整備の方針ですが、1の地域交通の骨格となる区画道路では、沿道建築物の壁面後退等による歩行空間の拡充や、自動車や歩行者・自転車が安全に通行できる道路の改善、整備を進めるなど、1から3に示すものとしたします。

次に、建築物等の整備の方針ですが、災害に強い安全・安心な市街地の形成と、ゆとりのある良好な住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限から、建築物の緑化率の最低限度までを定めることとします。

次に、その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針ですが、資料11ページの方針付図をご覧ください。青矢印で示す位置に、自転車・歩行者ネットワークの確保を図るとともに、青点線で示す区域に、新町第三公園を拡張する公園整備の方針を定めます。次に、資料3ページにお戻りください。先ほどの資料11ページの方針付図の内容が1となりまして、その他2から4までの方針を定めます。

次に、地区施設の配置および規模については、こちらにも記載がありますが、資料9ページの計画図2でご説明いたします。計画図2の赤色の線で示すものは、地区内の既存の主要な道路を、区画道路1号から9号として位置付けます。幅員・延長は凡例に記載のとおりです。次に、緑色で示すものは、地区内の既存の公園で、都市計画公園以外の公園1カ所を位置付けます。面積は約2,600平方メートルです。次に、青色で示す、3のその他の公共空地につきましては、地区内の歩行者が安全に通行するための空間を、歩道状空地1号から5号としてそれぞれ位置付けます。幅員・延長は凡例に記載のとおりです。

次に、資料4ページにお戻りください。建築物の用途の制限についてですが、資料5ページにも続きがございますので交互にご覧ください。沿道商業A地区では、マージャン屋などをはじめとする、1から5までに示す建築物を建築してはならないこととします。沿道商業B地区及び大規模敷地B地区では、神社などをはじめとする、1から5までに示す建築物を建築してはならないことと

します。中高層住宅地区、低層住宅地区および大規模敷地A地区では、神社、寺院、教会、その他これらに類する建築物は建築してはならないこととします。

次に、建築物の敷地面積の最低限度ですが、沿道商業A地区、沿道商業B地区、中高層住宅地区では100平方メートルとし、低層住宅地区では110平方メートルとします。ただし、既にあるこれらの面積に満たない敷地は、敷地を分割しなければ建築できるものとします。

次に、大規模敷地A地区では、一戸建ての住宅、又は、二戸長屋、店舗併用住宅は110平方メートルとし、それ以外の建築物は11,000平方メートルとします。ただし、集会所、防災用倉庫、トイレについてはこの限りでないこととします。

次に、大規模敷地B地区では、一戸建ての住宅、又は、二戸長屋、店舗併用住宅は110平方メートルとし、それ以外の建築物は1,500平方メートルとします。ただし、集会所、防災用倉庫、トイレについてはこの限りでないこととします。なお、大規模敷地A地区および大規模敷地B地区にこれらの制限をかける趣旨としましては、関東医療少年院および財務省官舎跡地が開発される際に、一戸建て住宅等の場合を除き、敷地を分割されないようにするためです。

次に、壁面の位置の制限ですが、1の建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5メートル以上とします。続いて、資料10ページの計画図3をご覧ください。図の中央よりやや下の関東医療少年院跡地の周囲については、安全な歩行空間の確保等のため、1号から5号壁面線を定めています。白三角の点線で示している5号壁面線は、高さ13メートル未満の部分は5メートル以上、高さ13メートル以上の部分は8メートル以上とします。ただし、戸建住宅の場合は1メートル以上とします。なお、この5号壁面線を設ける趣旨としましては、関東医療少年院および財務省官舎跡地が開発される際に、隣地への圧迫感を軽減させるためです。

同様に、道路境界線または道路中心線までの壁面線を当図で示しております。青丸の点線で示している1号壁面線は道路境界線より0.5メートル以上、青四角の点線で示している2号壁面線は道路中心線より4メートル以上、白四角の点線で示している3号壁面線は道路中心線より4.5メートル以上、青三角の点線で示している4号壁面線は道路中心線より4メートル以上とします。

次に、資料6ページにお戻りください。壁面の位置の制限の続きですが、3として、外壁もしくはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるものなど、(1)から(3)に示すものについては制限を適用しないこととします。また、4の幅員がそれぞれ6メートル未満の道路が交差する角敷地では、長さが2メートル以上となる隅切りを設けます。

次に、壁面後退区域における工作物の設置の制限ですが、資料10ページの計画図3をご覧ください。青色で示す、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、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、ベンチなど、市長が設置することが適当と認めるものは制限を適用しないこととします。

次に、資料6ページにお戻りください。建築物の高さの最高限度ですが、沿道商業A地区では25メートル、沿道商業B地区、中高層住宅地区および大規模敷地B地区では20メートル、低層住宅地区、大規模敷地A地区では10メートルとします。

次に、建築物の形態又は色彩、その他の意匠の制限ですが、全ての地区において、建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱、並びに工作物の色彩は、まち並みと調和した落ち着いた色調で、府中市景観計画の色彩基準に適合したものとし、屋外広告物等を設置する場合には、周囲の景観に配慮し、形態及び設置場所に留意することとします。

次に、垣又は柵の構造の制限ですが、全ての地区において、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ます。ただし、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、この限りでないこととします。

次に、建築物の緑化率の最低限度ですが、大規模敷地A地区及び大規模敷地B地区においては15%とします。ただし、敷地面積が1,500平方メートル未満の建築物については、この限りでないこととします。

次に、資料1ページにお戻りください。3の今後の予定でございますが、公告、縦覧により市民の意見を聞き、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。それでは、ただ今の説明を受けまして、ご意見、ご質問のある方はお願いいたします。〇〇委員お願いします。

【〇〇委員】2ページの土地利用の方針に、北山町・西原町地区では出ておりませんでした。高齡世帯および若年世帯が居住する一戸建てや共同住宅という表現があります。ここの地域において、高齡世帯、若年世帯というのを特に書き入れる必要があったのか、またニーズがあったのかをお聞かせいただきたいです。

それから、最後のページの公園の拡張でございますが、丸になっており、都営住宅が一部かかるということでしょうか。都と協議しているということでしょうか。この2つをお聞かせください。

【議長】お願いします。

【計画課長】はい、議長。1つ目の、高齢世帯、若年世帯という記載についてですが、こちらは協議会の中でも、この地区はかなり高齢世帯が増えてきているというご意見がありまして、ぜひ目標の中にも入れていきたいという話がございましたので、入れさせていただきました。

2つ目の公園の拡張でございますが、今後国の方では一体的に売却する方向で考えているというところがございますので、その際には、関東医療少年院跡地とこちらの宿舎の跡地になるところにつきましては、一体的に売却をしていただき、こちらの新町第三公園を拡張していただくような体裁で進めていきたいと考えているところでございます。

なぜ、こちらを一体的に大きくするかというところにつきましては、新町のこちらの区域は大きな公園がないというところで、元々防災公園を府中市に設置してもらいたいといった地域のご要望もございました。しかしながら、現時点で府中市が設置する考えはないというところがございますので、この大規模な国の施設跡地が開発される際に、一体的な大きな公園になるように、地域の方ともお話しして、新町第三公園を拡張するような形態にさせていただいたところでございます。以上でございます。

【〇〇委員】分かりました。2ページを事前に読んでいて、高齢者と若年が出てくるので、ご質問いたしました。今のお答えの中で協議会でそのようなお話があったということでしたので、分かりました。

公園も、都営じゃなくて少年院のところでしたね。確かにあそこは、今のお答えの中でもありましたように、防災公園を非常に切望しているところなので、ここに大きな公園を造っていただいて、それから先にまた何か発展していく可能性もあるのかなと思って、お話を聞いておりましたので、よろしく願いいたします。

もう一つお聞きしたいのですが、このピンクの沿道商業A地区の開発のコンセプトをもう一回お聞かせいただけますでしょうか。よろしく願いします。

【議長】お願いします。

【計画課長補佐】はい、議長。沿道商業地区のコンセプトについてお答えいたします。まず、資料としましては、恐れ入りますが資料2ページをお開きください。こちらの表の下段の、区域の整備・開発及び保全に関する方針の、土地利用の方針の部分でございますが、こちらの1番が沿道商業地区に該当するところになります。こちらが土地利用の方針、コンセプトというところになります。

お話ししますと、地域に密着した生活・サービスを複合した沿道市街地の形成を図る。また、周辺の住環境や歩行空間に配慮した土地利用を図るとともに、身近な生活を支え、地域の交流の場ともなる商店街としての土地利用を誘導す

るところでございます。以上でございます。

【議長】〇〇委員。

【〇〇委員】この商業地区というのを本当にやっていけるのかどうかというのが気になるのですが、ここでは都市計画ですので、定めた後に、何らかの誘導というのは、庁内連携でやっていくのかと思っておりますが、また何らかのところでご報告をいただきたいと思っております。以上です。ありがとうございます。

【議長】他にご意見ございますでしょうか。〇〇委員お願いします。

【〇〇委員】ありがとうございます。私から1点お伺いさせていただければと思います。11ページの自転車・歩行者ネットワークの確保についてお伺いさせていただきます。詳細の説明で大体のところは分かりましたが、現在、この自転車・歩行者ネットワークが斜めに横断するような形で出来上がっているかと思っております。恐らく、区画道路の1号と8号をつなぐような形で線を引きたいということかと思っておりますが、こちらが、車ではなく自転車・歩行者ネットワークという書き方になっているところにつきまして、こういったようなものを市としては想定をされているのかということについて、1点お伺いさせていただければと思います。お願いします。

【議長】お願いします。

【計画課長補佐】はい、議長。方針付図の自転車・歩行者ネットワークを確保する考え方につきましてお答えいたします。こちらのネットワークの確保のこの線でございますが、地域住民の提案によりまして、関東医療少年院跡地が地区内を東西に分断していることから、関東医療少年院跡地を、東西に歩行者、自転車が通り抜ける通路等の確保が必要という要望があったため、このような線を引いているところでございます。

【計画課長】こちらは通り抜けというところで、かなりご要望があり、位置付けさせていただきましたが、自動車を通すべきかということにつきましては、協議会の中でもご意見が分かれているところがございます。結果といたしまして、せめて自転車・歩行者ネットワークは確保したいというご要望があったものですから、我々としては、まずその位置付けは確実に残していく形とさせていただいております。

こちらの書き方といたしましても、今後開発が行われて、道路を整備していく際には、そうした懸念もあったところではございますので、真っすぐつながる形になると自動車のスピードが上がってしまう等、課題もありますので、そうしたところはしっかり協議させていただき、自動車を通すとしても安全を確保した形で、調整していきたいと考えてございます。以上です。

【議長】〇〇委員。

【〇〇委員】ありがとうございます。すみません、もう一度お伺いをさせていただきたいのですが、現時点では自転車・歩行者ネットワークの確保であって、車を通す可能性もあるという意味合いで捉えましたが、それで合ってますでしょうか。

【計画課長】そのとおりでございます。自動車を通すことに対しては、賛成の方も反対の方もいらっしゃるというところがありまして。その理由としましては、これをつなげることによって安全性が守られなくなるのではないのかというご懸念がありましたので、仮にここを開発で自動車を通したいという話であれば、安全性を確保するような形での自動車通行というのを認めるように、協議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。

【議長】〇〇委員。

【〇〇委員】ありがとうございます。地域の方々のご意見を、常に大事に対応していただければと思いますが、ここまで来て右折・左折をしなければいけない車は、大きく回り道になってしまうとなると、にぎわいの創出も含めてですが、かえって危険な部分も増えてしまうのではないかと、真っすぐ通してしまったほうが、普通に通過できる道になるのではないかという気もしています。その辺りも含めて、地域の方と協力しながら話を進めていただければと思います。以上です。ありがとうございます。

【議長】〇〇委員お願いします。

【〇〇委員】: 今、〇〇委員からもありました、自転車の通行に関連してお聞きしたいことがございます。地区計画の目標では、「東八道路と国分寺街道による交通利便性を活かした、歩行者や自転車が安全で快適に移動できるまち」とあります。東八道路、また、国分寺街道においての歩行者空間の確保、また、自転車通行帯の確保は、どのように今後図られていくのかということをまず教えてください。

関東医療少年院跡地を、自転車・歩行者ネットワークの確保をするということがありましたが、車も通す可能性もあるということでした。近くの新町文化センターから北に伸びているところも、周辺に保育施設等がありまして、安全性を確保する点では、少し危険を感じるという市民の声もお聞きしているところがあります。その点では、十分な安全確保の対策を、今後考えていく必要があると思いますが、この地区計画の周辺においても連動して、そういった取り組みを進めていくのかどうか教えてください。

最後に、8ページの計画図1で、沿道商業B地区、薄いオレンジの大規模敷地B地区を間に挟んで、また沿道商業B地区が始まっておりますが、この沿道商業地区Bに、全てならなかった理由を教えてください。以上です。

【議長】お願いします。

【計画課長】はい、議長。東八道路、国分寺街道の安全性の確保というところでございますが、まず国分寺街道でございますけれども、府3・4・21号という都市計画道路が、国分寺のほうへ抜けて行くような形で道路整備が検討されているところでございます。こちらは、第4次事業化計画という、東京都と関係市で作成した計画の中で、優先整備路線として位置付けられておりまして、現在計画を進めているところでございます。今後こちらの道路が整備されることによりまして、今の国分寺街道自体はバス路線になっておりますが、幅員がかなり狭い状況ですので、新しい都市計画道路のほうに一部の機能が移ることによって、通過交通は新しい都市計画道路に切り替わるようなことも考えられます。まず大きな考えとしては、そういった安全性が確保されることが考えられます。

東八道路につきましては、現在は車道と自転車道というのがしっかり分かれていないようなところもあるため、東京都には、そうしたところの安全確保を府中市からも要望させていただいているところでございます。地区計画の中にもこのように位置付けさせた上で、市としてもそういった行動を東京都に対して行っているというところでございます。

2つ目の地区計画の周辺への取り組みというところでございますが、我々としましては、将来的には、地域の特性に合ったまちづくりということで、府中市全域に地区計画を定めていきたいと考えてございます。今回はこの区域についての地区計画を定めましたが、今後、色々な課題が出てくる地域につきましては、協議会などを設けた上で地区計画を定めるなどしていきたいと考えてございます。

ただし、全域を一気にすることは、なかなか難しいところがありますので、大きな課題があるようなところから、府中市としても入っていくような形でございます。また、地域の方からのまちづくりの盛り上がりがあれば、そうしたところについては協力をしてまいりたいと考えてございます。

3つ目の東八道路沿道に沿道商業B地区を挟む形で、大規模敷地のB地区があるというところでございますが、基本的にこちらの地区の決め方といたしまして、用途地域を前提として定めているところがございます。そうした中で、本来であれば一体でやるという考えも、〇〇委員がおっしゃっているようにあると思います。しかしながら、今回こちらについては、大規模敷地の関東医療少年院と宿舎のところがございますので、ここについて、同じような地区としての位置付けをしてしまいますと、制限について弱まってしまいうところがありますので、こちらについては、大規模な建物が建てられる前提での地区ということで、地区分けをさせていただいたところでございます。以上でございます。

【〇〇委員】分かりました。ありがとうございます。自転車、歩行者の安全確

保という点では、今後、様々な協議をさせていただければと思います。沿道商業地区の考え方についても分かりましたので大丈夫です。ありがとうございます。

【議長】〇〇委員。

【〇〇委員】すみません、私から1点ございます。府中市のことだけではなくて、こちらの場所については、国分寺市と小金井市が一緒になっているところでございますので、府中市だけで都市計画を決めても、他市の状況もあると思いますので、その辺の調整はどうなっているのかだけ教えてください。

【議長】お願いします。

【計画課長補佐】はい、議長。地区計画策定に当たりまして、近隣市との関係についてお話しします。比留間委員のおっしゃるとおり、市境に接している地区になりますので、近隣自治体の影響はあろうかと思えます。この地区計画策定に当たりましては、府中市のほうから近隣市に地区計画の内容などを事前に情報提供しておりまして、お住まいの方に影響がないように取り扱い、対応しているところでございます。以上でございます。

【計画課長】特に国分寺市におきましては、実際に先ほど説明させていただきました、府3・4・21号という路線につきまして、新たにこちらに都市計画道路を整備するという中で、国分寺市では、まちづくり協議会を作って、色々な形でお話をしていると我々としても伺っているところでございます。

先ほどお話したとおり、お互いの動きを情報共有させていただきながら、行政境で大きく何かが変わるような形にならないように調整してまいりたいと考えてございます。以上でございます。

【議長】〇〇委員。

【〇〇委員】3市がまたがっているところは、ここぐらいしかないのですが、それぞれの市の財政もかなり関わってくるので、大変難しいと思いますが、何より府中市民の皆さんが不便を感じないようにお願いします。また、この辺りは、ちゅうバスのような小金井市のコミュニティバスが通っていたり、国分寺市のコミュニティバスも通っていますが、府中市のバスは通っていません。これはこの辺の特徴なのでしょうが、その辺も共同で使えればいいのかと思います。その辺もぜひご尽力いただければと思います。以上です。

【議長】ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

それでは、他にご意見、ご質問がないようでございますので、採決に移りたいと思います。

第3号議案「府中都市計画地区計画新町・栄町地区地区計画の決定に係る原案」について、議案のとおり決するという事で異議はございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【議長】ありがとうございます。異議がないということでございますので、本案につきましては議案のとおり決することといたします。

続きまして、日程第4に移ります。第4号議案「府中都市計画生産緑地地区の変更について」を議題といたします。事務局から議案の説明をお願いします。

【公園緑地課長補佐】はい、議長。それでは、ただ今議題となりました、第4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を廃止するものでございます。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4号議案、資料の1ページをお開きください。第1の種類およ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88.24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についてでございますが、削除となりますのが8件、削除する面積は、約8,630平方メートルでございます。

2ページをお開きください。こちらは、新旧対照表と変更概要となっております。この中で、生産緑地地区の8件の削除のほか、削除に伴う端数処理や、生産緑地の登録面積と登記簿面積を一致させるなどの面積精査により、330平方メートルを増することといたします。2ページ下段の変更概要でございますが、変更事項の欄、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、3ページ以降の計画図のとおりでございます。3の面積の変更につきましては、地区数は416件から415件で、1件の減。府中市全体の生産緑地地区の面積は、約89.07ヘクタールから約88.24ヘクタールとなり、約0.83ヘクタールの減となります。

続きまして、変更となる個々の地区について、A3版の計画図にてご説明いたします。初めに、A3版の計画図の3ページ、右下の凡例をご覧ください。計画図の表示は、緑の縦じまの部分が生産緑地として既に指定されている区域、赤の塗りつぶし部分が今回削除を行う区域となっております。

それでは、図面右側をご覧ください。地区番号25、地区名、紅葉丘地区。府中第二中学校の南東側に位置し、令和5年6月8日に、生産緑地指定から30年経過により買い取りの申し出がなされたもので、地区の一部、約1,300平方メートルを削除するものです。

次に、図面左下をご覧ください。地区番号167、地区名、若松町地区。上染屋八幡神社の西側に位置し、令和5年4月21日に、主たる従事者の死亡により買い取りの申し出がなされたもので、地区の一部、約50平方メートルを削除するものです。

次に、図面左側をご覧ください。地区番号178、地区名、若松町地区。若

松町公園の東側に位置し、令和5年6月2日に、生産緑地指定から30年経過により買い取りの申し出がなされたもので、地区の一部、約1,150平方メートルを削除するものです。

続きまして、計画図の4ページをご覧ください。図面中央をご覧ください。地区番号229、地区名、府中町地区。府中第二小学校の北西側に位置し、令和5年8月16日に、生産緑地指定から30年経過により買い取りの申し出がなされたもので、地区の全部、約1,550平方メートルを削除するものです。

続きまして、計画図の5ページをご覧ください。図面中央をご覧ください。地区番号302、地区名、南町地区。中央自動車道の南側に位置し、令和5年9月22日に、主たる従事者の死亡により買い取りの申し出がなされたもので、地区の一部、約650平方メートルを削除するものです。

続きまして、計画図の6ページをご覧ください。図面中央をご覧ください。地区番号317、地区名、南町地区。郷土の森博物館の西側に位置し、狭あい道路拡幅整備事業による公共施設等の設置により、地区の一部、約10平方メートルを削除するものでございます。

続きまして、計画図の7ページをご覧ください。図面右側をご覧ください。地区番号415、地区名、四谷地区。日新町公園の南側に位置し、令和5年5月1日に、生産緑地指定から30年経過により買い取りの申し出がなされたもので、地区の一部、約2,250平方メートルを削除するものでございます。

次に、図面左側をご覧ください。地区番号444、地区名、四谷地区。日新小学校の南西側に位置し、令和5年7月6日に、主たる従事者の死亡により買い取りの申し出がなされたもので、地区の一部、約1,670平方メートルを削除するものです。以上、府中都市計画生産緑地地区の変更案につきまして、ご説明させていただきました。

なお、生産緑地地区の削除につきましては、府中市農業委員会より、令和6年5月24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、令和6年4月12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、令和6年5月10日から5月24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ございます。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4号議案の透明なファイル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総括図として、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、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。それでは、ただ今の説明に基づきまして審議に入りたいと思います。ご意見、ご質問ございましたらお願いいたします。○委員お願いします。

【○○委員】毎度申し訳ございませんが、府中市の近隣市の方々ともお話しする機会が多いのですが、生産緑地を解除することは、結局農地が減ってくということになってくるのかなと思います。多摩市などにおいては、市が農地を買い上げることが、このところ続いています。これは何度も何度もお聞きしてきておりますが、府中市において、生産緑地、農地を買い上げていくというお考えはないのでしょうか。見解をお聞きしたいです。

【議長】お願いします。

【公園緑地課長】はい、議長。生産緑地の買い取りの申し出がございまして、それを市が農地として買い取るというところでございますが、本市としては今まで実績等はございませんし、生産緑地の買い取りの申し出があった際に、農地を市が買い取るという制度の検討については、ご指摘のとおり、他市の事例等もございまして、今のところ、市の方針としては定まっているところはございません。

ただし、都市農地として保全をする、もしくは、生産緑地の買い取りの申し出があった際、市の他の利用として買い取るということについては、これまでも行ってまいりましたし、これからもそうした利活用ができる生産緑地の買い取りの申し出がある際には、市全体としてそれを考えていくということになります。その中で、農地ということが、今後、検討の余地があるのかどうかというのは、関係部署も含めて考えていきたいと思っております。以上でございます。

【議長】○○委員。

【○○委員】お考えは分かりました。何度も何度も、今までに同じことを聞いております。府中市の農地が極端に減ってきており、私の家の前は若松町の方の広い農地でしたが、家が10軒と特別養護老人ホームが建ちました。それ自体はいいことなのでしょうが、こうやってどんどん大きな畑が、府中市の中からなくなっていいのかというのを、私は非常に危機感を持っておりますので、そのところを、農業者の方々とは府中市が十分に協議していただければと思います。以上でございます。

【議長】他にご意見、ご質問はございませんでしょうか。よろしいですか。それでは、他にございませんようですので、第4号議案について採決に移りたいと思います。

第4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で、異議はございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【議長】ありがとうございます。異議がないようですので、本案につきましては、議案のとおり決することといたします。

それでは、続きまして、日程第5、こちらは報告事項になります。報告事項の1、「府中都市計画道路の進ちょく状況について」、事務局から報告をお願いします。

【道路課長補佐】それでは、報告1、府中都市計画道路の進捗状況につきましてご報告いたします。恐れ入りますが、資料1ページをご覧ください。1の施行主体別進捗状況でございますが、国、東京都、府中市全体で37路線、延長7万1,590メートルが都市計画決定されております。完成率につきまして、国施行は国道20号の1路線、完成延長は6,730メートルで、完成率100%。東京都施行は11路線、完成延長は2万5,640メートルで、完成率73.8%。府中市施行は25路線、完成延長は2万6,713メートルで、完成率88.6%でございます。以上、国、東京都、府中市を合わせた37路線の全体完成延長は、5万9,083メートルで、完成率82.5%でございます。

続きまして、2の路線別進捗状況でございますが、恐れ入ります、資料3ページ、A3判資料の府中都市計画道路進捗現況図におきましてご説明させていただきます。最初に、東京都施行の主な進捗状況でございますが、図面左側、赤色でお示ししております、府中都市計画道路3・2・2の2号、~~東京八王子線~~、新府中街道との交差点から、国立市境の西府町4丁目までの区間、延長1,030メートルにつきまして、平成23年7月に都市計画事業認可を受け、事業に着手しております。また、平成31年2月に、令和7年度まで事業期間を変更し、現在、用地取得とともに整備工事が進められており、令和5年4月1日現在の用地取得率は、国立都市計画道路分を含め、約99%となっており、今年度は排水管設置工事及び電線共同溝工事を実施する予定と伺っております。

次に、当該路線の北側の、同じく赤色でお示ししております、府中都市計画道路3・4・5号新奥多摩街道線、延長240メートルにつきまして、平成25年7月に都市計画事業認可を受け、事業に着手しております。また、平成31年2月に、令和7年度まで事業期間を変更し、現在、用地取得とともに整備が進められており、令和5年4月1日現在の用地取得率は、国立都市計画道路分を含め、現在約92%となっており、今年度は排水管設置工事を実施する予定と伺っております。

次に、図面中央上側、赤色部分の、府中都市計画道路3・4・21号府中国分寺線についてでございますが、平成31年3月に、令和9年度までの事業期間といたしまして、都市計画事業認可を受け、事業に着手しております。

続きまして、府中市施行の主な進捗状況でございますが、図面右側、赤色の、

府中都市計画道路3・4・16号府中東小金井線、都道人見街道から北へ、市道1-131号までの一期区間、延長744メートルにつきまして、平成22年4月の都市計画事業認可後、2度の事業期間の変更認可を受け、令和7年度までの事業期間としております。現在、用地取得を進めており、令和6年3月末現在の用地取得率は約98%となっており、今後、用地取得の進捗状況を踏まえ、街路築造工事および電線共同溝工事を実施してまいります。

続きまして、同じく、府中都市計画道路3・4・16号府中東小金井線、市道1-131号から北へ、東八道路までの二期区間、延長411メートルにつきまして、平成28年4月に都市計画事業認可を受け、令和4年度までの事業期間として事業を進めてまいりましたが、令和5年3月に令和10年度までの事業期間の変更認可を受けております。現在、用地取得を進めており、令和6年3月末現在の用地取得率は約92%となっており、今後、用地取得の進捗状況を踏まえ、街路築造工事及び電線共同溝工事を実施してまいります。

続きまして、3・4・16号の東側、かつ多磨駅の西側に位置する、赤色の、府中都市計画道路3・4・11号多磨墓地前線といたしまして、西武多摩川線多磨駅の西側交通広場、約1,800平方メートルを含む、あんず通りまでの区間、延長140メートルについてでございますが、平成28年4月に都市計画事業認可を受け、令和4年度までの事業期間として事業を進めてまいりましたが、令和5年3月に令和11年度までの事業期間の変更認可を受けております。なお、令和6年3月末現在の用地取得率は約84%となっており、引き続き用地取得を進めてまいります。以上で報告を終わります。よろしくお願いたします。

【議長】ありがとうございました。ただ今の報告について、ご意見、ご質問ございませんでしょうか。それでは、本案について報告了承とさせていただきます。

続きまして、報告事項の2でございます。「府中都市計画公園・緑地の進捗よく状況について」、事務局から報告をお願いします。

【公園緑地課長補佐】はい、議長。それでは、府中都市計画公園・緑地の進捗状況につきましてご報告いたします。報告事項の2、次ページの資料をご覧ください。表の数値は令和6年4月1日現在のものがございます。表の一番下の合計欄でございますが、都市計画決定している公園・緑地は合計90カ所、面積は291.60ヘクタールでございます。

次に、都市計画決定している公園・緑地のうち、全部または一部で供用を開始している公園・緑地は87カ所、面積は151.70ヘクタールでございます。また、供用を開始していない未供用の部分は139.90ヘクタールで、全部が未供用となっている公園・緑地は3カ所でございます。なお、供用率は

全体で52.02%でございます。

次に、市民1人当たりの公園・緑地の供用面積でございますが、5.84平方メートルでございます。以上で表の説明を終わります。今後とも公園・緑地の適切な維持管理と整備に努めてまいります。以上で報告を終わります。

【議長】ありがとうございました。ただ今の報告につきまして、ご質問、ご意見ございましたらお願いします。〇〇委員。

【〇〇委員】全部未供用が3カ所ということでしたが、未供用となっている理由は何なのか教えてください。

【議長】お願いします。

【公園緑地課長】はい、議長。都市計画公園で全部が未供用というものについては、多くは土地を取得していないという状況でございます。例を挙げると農工大の敷地等の企業や事業者の土地が、都市計画公園の未供用部分という扱いになってございます。以上でございます。

【議長】〇〇委員。

【〇〇委員】農工大の敷地も、都市計画公園の未供用と位置付けられているのが分かりました。ありがとうございます。公園に関しては、市民要望も大変に高いところであり、府中市は公園が多いといわれておりますので、これからますます整備が大変ですけども、よろしく願いいたします。ありがとうございました。

【議長】ありがとうございます。他にございますでしょうか。〇〇委員。

【〇〇委員】ありがとうございます。都市計画公園の設置物に関してなんですが、例えばトイレについては、全部設置されているのかどうか。今、市議会のほうでも、和式のトイレを洋式化するというところで、要望等も出てきております。今後の計画としては、年に2カ所程度、改善をしていくことになっておりますが、残されている箇所がかなり多いので、そこをピッチを上げてやっていただきたいという要望もあります。現時点で、都市計画公園においてはどのような状況なのかということを確認をさせていただきます。お願いします。

【公園緑地課長補佐】お答えさせていただきます。トイレにつきましては、市内の市立公園の中で100カ所、トイレとしてはございます。洋式化のご要望は大変強くございますが、先程委員がおっしゃったように、年に2カ所、3カ所、4カ所ぐらいで、随時更新はしております。老朽化しているところを中心に、順次更新していきたいと考えております。以上でございます。

【議長】〇〇委員。

【〇〇委員】分かりました。その点については順次進めていきたいです。予算配分をしていただいて、もう少し数を増やして一気にやるというような考え方もあると思いますので、ぜひよろしく願いします。

【議長】他にございますでしょうか。よろしいですか。それでは、以上、ご意見、ご質問ないようですので、本案については、報告了承とさせていただいてよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【議長】ありがとうございます。

続きまして、日程の第6「その他」でございます。事務局側から何かございますでしょうか。

【都市計画担当主査】はい、議長。事務局から1点ご報告させていただきます。今後の都市計画審議会の開催予定についてでございます。次回の予定は12月を予定しております。また皆さまには開催通知等でお知らせしたいと思っておりますので、よろしく願います。以上でございます。

【議長】分かりました。ありがとうございます。今の点、ご意見、ご質問ございませんね。よろしいでしょうか。

それでは、なければ、本日の日程は以上となります。議案もたくさんございましたし、結構時間をかけて審議していただきました。委員の皆さま方、大変にありがとうございます。本日は地区計画ということで、まちづくりの具体的なご議論が、色々な角度からできたと思います。さらに、先程最後にご報告あったように、都市計画道路等の大きな事業の動きと連動しているということも、今回はっきり議論の対象になったかと思っておりますので、こうした議論をまた都市計画として次に重ねていきたいと思っております。

以上をもちまして、本日の府中都市計画審議会を閉会させていただきます。ありがとうございました。

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