

平成23年度 第4回

# 府中市都市計画審議会議事録

平成24年1月27日開催

# 府中市都市計画審議会

## 議 事 日 程

平成24年1月27日（金）午後2時

府中市役所北庁舎第1・2会議室

日程第1 第1号議案 府中都市計画公園第2・2・30号押立町公園の変更

日程第2 第2号議案 府中都市計画用途地域等の変更に係る素案

日程第3 第3号議案 府中都市計画地区計画日新町四丁目地区地区計画の素案

日程第4 第4号議案 府中市用途地域等に関する指定方針及び指定基準

日程第5 報 告 都市計画公園・緑地の整備方針の改定について

日程第6 そ の 他

午後 2 時 0 0 分 開会

【松村計画課長】 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いと存じます。

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】 委員の皆様、こんにちは。本日は大変お寒い中、また、お忙しいところ、ご出席くださいます、ありがとうございます。

本日の案件でございますが、審議事項が 4 件、報告事項が 1 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。

【松村計画課長】 それでは、〇〇会長、よろしくお願いいたします。

【議長】 ありがとうございます。今年も引き続きよろしくお願いいたします。

では、席に座らせていただきまして、審議を進めていきたいと思っております。よろしくお願い致します。

それでは、本日の会議の開催に当たりまして、本日の委員の皆様方の出欠状況でございますが、〇〇委員が欠席との連絡をいただいております。なお、本日の会議の開催については、定足数に達しており、本日の会議は有効に成立しておりますので、進めていきたいと存じます。

次に、本日の会議の議事録署名人についてでございますが、府

中市都市計画審議会運営規則第13条第2項に、議長及び議長が指名する委員が署名するということになっておりますが、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。異議なしの声が上がりましたので、私のほうから2名、議事録署名人を指名いたしたいと思います。議席番号の9番、〇〇委員、お願いしたいと思います。もう1名を議席番号の10番、〇〇委員にお願いしたいと思います。よろしくお願い申し上げます。

次に、本日の審議会開催に当たりまして、傍聴の希望者が2名おいででございますので、傍聴を許可し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ございますので、では、傍聴者の方を2名、誘導していただきたいと思っております。しばらくお待ちください。

(傍聴者入室)

【議長】 それでは、議事日程に従いまして、日程第1、第1号議案、府中都市計画公園第2・2・30号押立町公園の変更を議題としたいと存じます。

それでは、議案の説明をお願いします。

【雫石都市整備部次長】 それでは、ただいま議題となりました府中都市計画公園第2・2・30号押立町公園の変更につきましてご説明いたします。

本件は、府中市が都市計画決定する府中都市計画公園第2・2・

30号押立町公園におきまして、公園区域を拡張するとともに、公園機能の向上を図るため、隣接する公共用地と押立町公園の一部を交換することについて、押立町公園を変更するものでございます。

本件におきましては、府中都市計画公園第2・2・30号押立町公園の変更に係る原案として、昨年11月4日の本審議会でご審議いただいております。

なお、本件の都市計画変更につきましては、都市計画法第19条に基づき、昨年12月2日付で東京都知事から、意見はない旨の協議結果の通知を得ております。

また、都市計画法第17条の規定に基づき、昨年12月12日から12月26日までの2週間、公告・縦覧を行い、縦覧者及び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。

それでは、変更の詳細につきましては、担当からご説明いたします。

**【小林公園緑地課緑化推進係長】** お手元の資料に基づきましてご説明いたします。

資料の1ページをご覧ください。府中都市計画公園の変更計画書でございます。府中都市計画公園中、第2・2・30号押立町公園を次のとおり変更いたします。

都市計画公園の種別は、街区公園でございます。

名称でございますが、番号は第2・2・30号、公園名は押立

町公園でございます。

位置は、府中市押立町四丁目地内、面積は、約0.19ヘクタールでございます。

備考は、公園内の施設等を示しておりまして、園路、広場、休養施設、遊戯施設、便益施設、植樹帯でございます。

区域は、計画図表示のとおりでございます。後ほど計画図でご説明いたします。

変更理由は、公園区域を拡張し、整形化を図ることにより、他目的に活用できる空間として公園機能を向上させるものでございます。

続きまして、資料の2ページをご覧ください。新旧対照表といたしまして、種別、名称、位置まで変更はございません。面積は、旧面積として約0.15ヘクタール、新面積として約0.19ヘクタールでございます。備考は、区域及び面積の変更を記載しております。

続きまして、変更概要といたしまして、名称は第2・2・30号押立町公園、変更事項といたしまして、1の区域の変更は、計画図表示のとおりでございます。2の面積の変更は、約0.15ヘクタールから約0.19ヘクタールへの変更でございます。

続きまして、前方のスクリーンをご覧ください。

押立町公園周辺の航空写真でございます。図中左下の凡例にございますとおり、緑色で示す区域が現行の都市計画公園の区域を示しております。

続きまして、府中都市計画公園計画図でございます。資料は3

ページでございます。図中左下の凡例にございますとおり、黒色の太線で示す区域が、今回、計画を変更する区域、そのうち赤色で示す区域が、今回、追加する区域、青色で示す区域が、今回、削除する区域でございます。

今回、追加する区域といたしましては、押立町公園の南側に隣接する公共用地、約700平方メートルでございます。

今回、削除する区域といたしましては、公園区域のうち東側の一部、約300平方メートルでございます。

これらの追加及び削除により、公園区域の面積は、約0.15ヘクタールから約0.19ヘクタールとなりまして、約0.04ヘクタールの増でございます。

最後に、お手元の封筒の中の図面は、都市計画変更に必要な図書「府中都市計画公園総括図」でございまして、府中市全域の地図に本公園の区域を示したものでございます。

以上で、府中都市計画公園第2・2・30号押立町公園の変更の説明を終わります。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を終わりました。

それでは、これから質疑に入りたいと思います。何かご質問がございましたら、お願いしたいと存じます。この議案につきましては、前回の審議会において原案を審議していただき、本日、案として提出されたところでございますが、何かご質問がありましたら、お願いしたいと思います。よろしいでしょうか。それでは、〇〇委員。

【委員】 一つだけ確認ですけれども、今回追加の区域は、未利用の公共用地ということでしょうか。

【議長】 今、ご質問がありました。今回の追加する部分は未利用の部分ということですか。はい、どうぞ。

【雫石都市整備部次長】 未利用地です。

【委員】 先ほど航空写真でも何もなかったもので、確認したのですけれども、ありがとうございました。

【議長】 よろしいですね。

【委員】 はい。

【議長】 ほかに何かご質問ございますでしょうか。

(「なし」の声)

【議長】 ないようなので、採決に移りたいと思います。

第1号議案でございますが、議案のとおり決することでしょうか。

(「異議なし」の声)

【議長】 ありがとうございます。異議なしの声がありましたので、第1号議案につきましては、議案どおり可決させていただきたいと思います。ありがとうございました。

では、続きまして日程第2、第2号議案、府中都市計画用途地域等の変更に係る素案を議題としたいと存じます。本案は、日程第3、第3号議案、府中都市計画地区計画日新町四丁目地区地区計画の素案と関連する案件でございますので、事務局から2件を一括して説明し、採決はそれぞれに行い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、議案の説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

**【角倉計画課長補佐】** それでは、ただいま議題となりました第2号議案、府中都市計画用途地域等の変更に係る素案及び第3号議案、府中都市計画地区計画日新町四丁目地区地区計画の素案につきまして、あわせてご説明いたします。

本件につきましては、現在、日新町四丁目地内で行われております土地区画整理事業区域及びその周辺地区において、周辺市街地と調和した緑豊かなゆとりある住環境の形成を目的とし、用途地域等の変更に係る素案及び地区計画の素案を作成しましたので、お諮りするものでございます。

現在、用途地域は、東京都が決定するものでありますが、本年4月以降は府中市が決定することとなり、今回あわせてお諮りするものでございます。府中市が決定する防火地域及び準防火地域、地区計画と同様に、都市計画の手続の中で、東京都とは協議を行うこととなります。本日も審議いただいた後に、説明会及び都市計画法に基づく第16条縦覧を行い、本年4月ごろ開催予定の本審議会でご審議いただき、その後、東京都と協議、第17条縦覧を経て、本年11月ごろ開催予定の本審議会へ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。

**【高島計画課都市計画担当主査】** それでは、初めに第2号議案、府中都市計画用途地域等の変更に係る素案につきまして、ご説明させていただきます。

第 2 号議案、資料の 1 ページをご覧ください。

1 の趣旨でございますが、日新町四丁目地区において、公共施設の整備改善及び良好な住宅地の形成を図ると同時に、都市農業の営農環境を確保するための土地区画整理事業が行われており、周辺市街地と調和した緑豊かなゆとりある住環境の形成を目的とする地区計画の素案の作成にあわせ、用途地域等の変更に係る素案を作成するものでございます。

2 の素案の主な内容につきましては、前方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 7 ページの位置図でございます。用途地域等の変更箇所は、府中市の西部、J R 南武線西府駅から西に約 1. 2 キロメートル、中央自動車道国立府中インターチェンジから東に約 0. 3 キロメートルの、都立府中西高校に接した日新町四丁目地内の緑色で示している箇所でございます。図面、赤線で示しているのは、国立市との行政境、青線で示しているのは、第 3 号議案でご説明させていただきます地区計画区域でございます。

こちらは変更箇所の航空写真でございます。都立府中西高校周辺の緑色の線で示している区域が用途地域等の変更区域で、現在、土地区画整理事業が行われております。赤線で示しているのが国立市との行政境、青線で示しているのは、第 3 号議案でご説明させていただきます地区計画区域でございます。

こちらは資料 8 ページの計画図でございます。緑色で示している箇所が変更区域でございます。現在、第一種低層住居専用地域であり、建ぺい率 40 %、容積率 80 %、第一種高度地区、防火

指定のない場所でございます。変更内容につきましては、このうち用途地域で定める建ぺい率、容積率の変更、また、防火指定について変更するものでございます。建ぺい率は40%から50%に変更し、容積率は80%から100%に変更いたします。防火地域及び準防火地域については、防火指定なしから準防火地域へ変更いたします。面積につきましては、約4.1ヘクタールでございます。

府中都市計画用途地域の計画書につきましては資料2ページから4ページ、府中都市計画防火地域及び準防火地域の計画書は資料5ページから6ページでございます。

恐れ入りますが、第2号議案資料の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聴き、都市計画の変更に向けた手続を進めるとともに、説明会を開催する予定でございます。

続きまして、第3号議案、府中都市計画地区計画日新町四丁目地区地区計画の素案につきましてご説明させていただきます。

第3号議案、資料の1ページをご覧ください。

1の趣旨でございますが、日新町四丁目地区において、土地地区画整理事業による土地利用の維持・保全を図るとともに、周辺市街地と調和した緑豊かなゆとりある住環境の形成を図ることを目的として、地区計画の素案を作成するものでございます。

2の素案の主な内容といたしまして、区域を五つに区分し、土地利用の方針及び地区施設の整備の方針を定めます。また、そのうち二つの地区について、環境緑地、建築物等の用途の制限、建

建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度等を定めるものでございます。

詳細につきましては、前方スクリーンに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。

こちらは第3号議案、資料6ページの位置図でございます。対象地区は、府中市の西部、JR南武線西府駅から西に約1.2キロメートル、中央自動車道国立府中インターチェンジから東に約0.3キロメートルの都立府中西高校を含めた日新町四丁目地内の青線で示している、面積約9.6ヘクタールの区域でございます。赤線で示しているのは国立市との行政境、緑色で示しているのは、第2号議案でご説明させていただきました用途地域等の変更区域でございます。

こちらは地区計画区域の航空写真でございます。都立府中西高校を含む青線で示している区域が、地区計画区域でございます。現在、土地区画整理事業が行われている区域のほか、周辺の市街化が進んでいる地区を含めた区域としております。赤線で示しているのは国立市との行政境、緑色で示しているのは、第2号議案でご説明させていただきました用途地域等の変更区域でございます。

こちらは資料2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、府中市南西部、中央自動車道国立府中インターチェンジの東側に位置し、農地が広がる緑の多い低層住宅地であり、地区内では良好な住宅地の形成及び都市農業の営農環境の確保を目的として、土地区画

整理事業により公共施設の整備が行われております。これらのことから、土地区画整理事業による土地利用の維持・保全を図るとともに、周辺市街地と調和した緑豊かなゆとりある住環境の形成を目標といたします。

こちらは資料 9 ページの方針付図でございます。赤線で示しているのは国立市との行政境、青線で示しているのは、地区計画区域でございます。緑豊かなゆとりある住環境の形成を図るため、地区計画区域を五つに区分し、それぞれの土地利用の方針を定めます。

紫色で示している区域、面積約 0.1 ヘクタールを沿道 A 地区といたします。用途地域は準工業地域、建ぺい率 60%、容積率 200% の区域で、現在、土地区画整理事業が行われている区域でございます。

茶色で示している区域、面積約 0.1 ヘクタールを沿道 B 地区といたします。用途地域は準工業地域、建ぺい率 60%、容積率 200% の区域で、市街化の進んでいる地域でございます。

緑色で示している区域、面積約 4.1 ヘクタールを低層住宅 A 地区といたします。用途地域は第一種低層住居専用地域、建ぺい率 40%、容積率 80% の区域で、現在、土地区画整理事業が行われており、第 2 号議案でご説明させていただきました用途地域等の変更を行う区域でございます。

黄色で示している区域、面積約 1.8 ヘクタールを低層住宅 B 地区といたします。用途地域は第一種低層住居専用地域、建ぺい率 40%、容積率 80% の区域で、市街化の進んでいる区域でござ

ございます。

水色で示している区域、面積約3.5ヘクタールを公共公益施設地区といたします。用途地域は第一種低層住居専用地域、建ぺい率40%、容積率80%の区域で、都立府中西高校が立地している区域でございます。

こちらは、資料2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。

沿道A地区では、土地区画整理事業による土地利用の維持・保全を図るとともに、低層住宅地との調和に配慮した土地利用を誘導し、緑豊かなゆとりある環境の形成を図ります。

沿道B地区では、低層住宅地との調和に配慮した土地利用を誘導し、緑豊かなゆとりある環境の形成を図ります。

低層住宅A地区では、土地区画整理事業による土地利用の維持・保全を図るとともに、戸建住宅を中心とする低層住宅地として、緑豊かなゆとりある住環境の形成を図ります。

低層住宅B地区では、戸建住宅等の低層住宅を主体とした、緑豊かなゆとりある住環境の形成を図ります。

公共公益施設地区では、公共公益施設としての機能を維持いたします。

こちらは資料7ページの計画図1でございます。赤線で示しているのは国立市との行政境、青線で示しているのが地区計画区域でございます。

地区計画区域内で地区整備計画を定める地区といたしまして、紫色で示しております沿道A地区と、緑色で示しております低層

住宅 A 地区において地区整備計画を定めます。先ほどもご説明いたしました但、両地区とも、現在、土地区画整理事業の行われている区域でございます。

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。地区施設の整備の方針といたしましては、土地区画整理事業により整備された区画道路等の維持・保全を図るとともに、緑豊かな住環境を形成するため、道路に面する部分に環境緑地を配置いたします。環境緑地は、原則として道路に面する敷地の部分の 2 分の 1 以上を緑化するものとし、魅力的な植栽を行います。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 8 ページの計画図 2 でございます。赤線で示しているのは国立市との行政境、青線で示しているのは地区計画区域でございます。

地区施設といたしまして、紫色で示しております幅員 8 メートルの区画道路、茶色で示しております幅員 6 メートルの区画道路、黄色で示しております幅員 7 メートルの区画道路、水色で示しております幅員 5 メートルの区画道路を定めます。また、それぞれの区画道路の両側に、緑色で示しております 0.5 メートル以上の環境緑地を定めます。

地区施設の計画書につきましては、資料 3 ページでございます。また、今後、地区内中央の濃い緑色で示しております区域を都市計画公園としていく予定でございます。

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。ゆとりある住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、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、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定めます。

続きまして、資料４ページから５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。

沿道Ａ地区及び低層住宅Ａ地区において、建築物等の整備の方針でご説明いたしました七つの項目について定めるものでございます。

一つ目の建築物等の用途の制限につきましては、沿道Ａ地区のみに定め、次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならないことし、建築することのできる建築物等を定めます。

- １、住宅。
- ２、共同住宅、寄宿舍又は下宿。
- ３、老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの。
- ４、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの。
- ５、診療所又は病院。
- ６、事務所。
- ７、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、建築基準法施行令第１３０条の５の３で定めるもの。政令で定めるものは、銀行の支店、損害保険代理店等でございます。



8、工場のうち、建築基準法施行令第130条の6で定めるもの。政令で定めるものは、パン屋、米屋等食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50平方メートル以内、原動機の出力合計が0.75キロワット以下のものでございます。

9、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物。政令で定めるものは、郵便の業務に供する施設で延べ面積が500平方メートル以内のもの、老人福祉センター等で延べ面積が600平方メートル以内のもの等でございます。

10、前各号の建築物に付属するものでございます。

低層住宅A地区につきましては、第一種低層住居専用地域でありますので、用途の制限は定めません。

二つ目の建築物の敷地面積の最低限度につきましては、沿道A地区及び低層住宅A地区ともに120平方メートルとし、120平方メートル未満の敷地に分割することを制限いたします。

こちらは敷地の分割例でございます。240平方メートルの敷地を分割する場合において、120平方メートルずつに分割する際は、両方の敷地を建築敷地とすることが可能ですが、140平方メートルと100平方メートルに分割する際には、140平方メートルの敷地を建築敷地とすることは可能ですが、100平方メートルの敷地については建築敷地とすることができないというものでございます。

三つ目の壁面の位置の制限につきましては、沿道A地区及び低層住宅A地区ともに、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位

置は、道路境界線までの距離は0.7メートル以上、隣地境界線までの距離は0.5メートル以上といたします。

また、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。

四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、沿道A地区及び低層住宅A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には、門、塀、その他の工作物を設置してはならないことといたします。

地区施設のところでご説明させていただきましたが、環境緑地につきましては、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になります。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、工作物の設置の制限のイメージ図でございます。0.5メートルの環境緑地を配置した内側に、門、塀等を設置することとなります。

五つ目の建築物の高さの最高限度につきましては、低層住宅A地区のみに定め、10メートルといたします。沿道A地区につきましては、府中都市計画高度地区において25メートル第二種高

度地区に指定されているため、最高限度は定めません。

六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、沿道 A 地区及び低層住宅 A 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とすることといたします。

七つ目の垣又はさくの構造の制限につきましては、沿道 A 地区及び低層住宅 A 地区ともに、道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣又は透過性を有するフェンスとするものといたします。ただし、垣又はさくの基礎の部分のうち、高さが 0.6メートル以下の部分につきましては、適用除外といたします。

こちらは、垣又はさくの構造の制限のイメージ図でございます。ブロック基礎等は 0.6メートル以下にし、その上は、生垣又は透過性を有するフェンスとするものでございます。

恐れ入りますが、第 3 号議案資料の 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聴き、都市計画の決定に向けた手続を進めるとともに、説明会を開催す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。

ただいま第 2 号議案並びに第 3 号議案の説明が終わりました。ご質問がありましたら、お願いいたしたいと思っております。はい、どうぞ。

【委員】 用途地域のほうで、敷地の最低限度を定めなくて、地区計画のほうで敷地120平方メートルにしているのですけれども、なぜ用途のほうで縛らなかったのか。

【議長】 用途地域につきまして質問がございました。はい、よろしく申し上げます。

【角倉計画課長補佐】 地域の特性に合わせて最低敷地面積を定めていることから、地区計画のほうで120平方メートルというものを定めたものでございます。

【議長】 ○○委員、それでよろしいでしょうか。

【委員】 最低敷地は、用途地域の中でも定められるので、今回、用途地域を変更するわけだから、建ぺい率を50パーセントに上げたときに、最低敷地の120平方メートルを地区計画ではなく、用途地域で定めないのか。

【角倉計画課長補佐】 本市におきましては、用途地域の中で最低敷地限度を定めてあるところは、今のところございません。地域の建ぺい率、容積率、そういったものを検証しまして、その地域の特性に合わせた中で、地区計画のほうで誘導しているところでございます。

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。質問がないようでしたら、これからご意見をいただきたいと思います。ご意見がございましたら、この第2号議案、第3号議案についてご発言をいただきたいと思います。

す。いかがでしょうか。

質問、意見等ないようですので、第2号議案につきまして採決してよろしいでしょうか。

(「はい」の声)

【議長】 ありがとうございます。

第2号議案、府中都市計画用途地域等の変更に係る素案につきまして、議案のとおり可決し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。異議なしという声をいただきましたので、第2号議案につきましては議案どおり可決させていただきます。

続きまして、第3号議案でございますが、府中都市計画地区計画日新町四丁目地区地区計画の素案ということでございますが、この第3号議案につきましても、採決を行ってよろしいでしょうか。

(「はい」の声)

【議長】 ありがとうございます。

では、第3号議案、府中都市計画地区計画日新町四丁目地区地区計画の素案でございますが、議案どおり可決し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。異議なしという声をいただきましたので、第3号議案につきましては、議案どおり可決させていただきます。ありがとうございます。

それでは、議事日程に従いまして、日程第4、第4号議案、府中市用途地域等に関する指定方針及び指定基準を議題としたいと存じます。

それでは議案の説明をお願いしたいと思います。よろしく願いします。

【角倉計画課長補佐】 それでは、ただいま議題となりました第4号議案、府中市用途地域等に関する指定方針及び指定基準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21年12月に閣議決定されました地方分権改革推進計画、及び平成22年6月に閣議決定された地域主権戦略大綱に基づき、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律が成立し、用途地域については、東京都で定めていたものが、本年4月以降は本市で定めることとなりました。

これまでの本市の用途地域に関する都市計画手続といたしましては、東京都の指定方針及び指定基準に基づき市が素案を作成し、素案、原案を本審議会でご審議いただいた後に、東京都に申出しておりました。その後、東京都において都市計画の手続を進める中、本市への意見照会があり、その内容について本審議会でも3回目のご審議をいただき、その旨を東京都に回答し、東京都の都市計画審議会を経て、東京都が決定するという流れでございました。

本年4月以降につきましては、意見照会の内容についてご審議いただいております。3回目のご審議においては、決定に向けたご審議をいただければと考えております。

また、今後は用途地域の決定を行う上で、決定権者でありました東京都とは協議を行うこととなり、これまでの東京都の指定方針及び指定基準につきましては、協議を行う上での基準としていくとのことでございます。

これらの経過を踏まえ、本市における用途地域等に関する指定方針及び指定基準の案を作成しましたので、お諮りするものでございます。

議案の詳細につきましては、担当よりご説明いたします。

**【高島計画課都市計画担当主査】** それでは、第4号議案、府中市用途地域等に関する指定方針及び指定基準につきましてご説明いたします。

第4号議案資料の1ページをご覧ください。

1の趣旨でございますが、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律の成立に伴い、用途地域の決定権限が東京都から市へ移譲されることから、本市において、第5次府中市総合計画後期基本計画及び府中市都市計画に関する基本的な方針を踏まえ、適切に用途地域等の指定を行うため、本指定方針及び指定基準を策定するものでございます。

2の概要につきましては、府中市用途地域等に関する指定方針及び指定基準本文を用いましてご説明させていただきます。3ページおめくりいただき、本文1ページをご覧ください。東京都では、東京の都市づくりビジョンに示した将来像の実現に向けて、府中都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を策定し

ております。また、本市においても、第5次府中市総合計画基本構想に掲げる都市像「心ふれあう 緑ゆたかな 住みよいまち」を実現するため、第5次府中市総合計画後期基本計画及び府中市都市計画に関する基本的な方針を策定しております。これらを踏まえ、21世紀にふさわしい活発で潤いのある都市環境を形成するため、住宅、商業、農業、工業及びサービス機能を適正に配分する土地利用の促進を図ることを目的とし、府中市用途地域等に関する指定方針及び指定基準を定め、本市の地域特性を生かし、適切に用途地域等の指定等を行うものでございます。

本文2ページをご覧ください。用途地域等に関する指定方針といたしまして、1の用途地域に関する指定方針では、目指すべき市街地像を実現するため、府中市都市計画に関する基本的な方針の土地利用方針に示されております10のゾーンそれぞれの特性に応じた土地利用を推進し、適切に用途地域を指定することを定めております。

本文3ページをご覧ください。2のその他の地域地区に関する指定方針では、良好なまち並み景観の形成、防災性の向上など地域の特性を生かし、目標とする市街地像への誘導を図るため、特別用途地区、高度地区、防火地域及び準防火地域等について定めております。

本文4ページから5ページをご覧ください。3の留意すべき事項では、用途地域等の変更にあたっては、都市計画事業等の進捗よくに応じ、適時適切に行うこと、原則として地域特性に応じた地区計画を合わせて定めること、隣接する用途地域相互における



土地利用の差が過大にならないこと、用途地域ごとに適切な標準面積を確保すること等の留意事項を踏まえ行うことを定めております。

続きまして、本文 6 ページからは用途地域等に関する指定基準を定めております。本文 6 ページから 7 ページをご覧ください。用途地域に関する指定基準といたしまして、1 の第一種低層住居専用地域では、指定する区域につきましては、低層住宅地に係る良好な住居の環境を保護するための地域とし、7 ページの適用区域の区分に応じて、建ぺい率 30% から 60%、また容積率 60% から 150% の中で、地域特性を踏まえた上で検討していくものとしております。

本文 8 ページから 9 ページをご覧ください。2 の第二種低層住居専用地域では、指定する区域につきましては、主として低層住宅地に係る良好な住居の環境を保護するための地域とし、9 ページの適用区域の区分に応じて、建ぺい率 40% から 60%、また容積率 80% から 150% の中で、地域特性を踏まえた上で検討していくものとしております。

本文 10 ページから 11 ページをご覧ください。3 の第一種中高層住居専用地域では、指定する区域につきましては、中高層住宅地に係る良好な住居の環境を保護するための地域とし、11 ページの適用区域の区分に応じて、建ぺい率 30% から 60%、また容積率 100% から 200% の中で、地域特性を踏まえた上で検討していくものとしております。

本文 12 ページから 13 ページをご覧ください。4 の第二種中

高層住居専用地域では、指定する区域につきましては、主として中高層住宅地に係る良好な住居の環境を保護するための地域とし、13ページの適用区域の区分に応じて建ぺい率40%から60%、また容積率100%から200%の中で、地域特性を踏まえた上で検討していくものとしております。

本文14ページから15ページをご覧ください。5の第一種住居地域では、指定する区域につきましては、住居の環境を保護するための地域とし、15ページの適用区域の区分に応じて、建ぺい率50%から60%、また容積率100%から300%の中で、地域特性を踏まえた上で検討していくものとしております。

本文16ページから17ページをご覧ください。6の第二種住居地域では、指定する区域につきましては、主として住居の環境を保護するための地域とし、17ページの適用区域の区分に応じて、建ぺい率50%から60%、また容積率100%から300%の中で、地域特性を踏まえた上で検討していくものとしております。

本文18ページから19ページをご覧ください。7の準住居地域では、指定する区域につきましては、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するための地域とし、19ページの適用区域の区分に応じて、建ぺい率50%から60%、また容積率100%から300%の中で、地域特性を踏まえた上で検討していくものとしております。

本文20ページから21ページをご覧ください。8の近隣商業

地域では、指定する区域につきましては、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業、その他の業務の利便を増進するための地域とし、21ページの適用区域の区分に応じて、建ぺい率60%から80%、また容積率100%から400%の中で、地域特性を踏まえた上で検討していくものとしております。

本文22ページから23ページをご覧ください。9の商業地域では、指定する区域につきましては、主として商業その他の業務の利便を増進するための地域とし、23ページの適用区域の区分に応じて、容積率200%から600%の中で、地域特性を踏まえた上で検討していくものとしております。

本文24ページから25ページをご覧ください。10の準工業地域では、指定する区域につきましては、主として、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するための地域とし、25ページの適用区域の区分に応じて建ぺい率50%から60%、また容積率100%から300%の中で、地域特性を踏まえた上で検討していくものとしております。

続きまして、本文26ページをご覧ください。11の工業地域では、指定する区域につきましては、主として、工業の利便を増進するための地域とし、容積率は原則200%、建ぺい率は原則60%とし、地域の特性を踏まえた上で検討していくものとしております。

本文27ページをご覧ください。12の工業専用地域では、指定する区域につきましては、工業の利便を増進するための地域と

し、容積率は原則 200%、建ぺい率は原則 60%とし、地域特性を踏まえた上で検討していくものとしております。

本文 28 ページをご覧ください。その他の地域地区に関する指定基準といたしまして、特別用途地区、高度地区、防火地域及び準防火地域等について定めております。

恐れ入りますが、第 4 号議案資料の 1 ページにお戻りください。3 の実施日でございますが、本年 4 月 1 日から運用していきたいと考えております。

以上で説明を終わります。よろしくご審議をお願いいたします。

**【議長】** ありがとうございます。第 4 号議案につきましては、府中市の用途地域等に関する指定方針及び指定基準についてということでございますが、委員の皆さんから何かご意見がございましたら、お願いしたいと思っております。はい、〇〇委員、どうぞ。

**【委員】** 質問ですけれども、これまでの東京都の用途地域等に関する指定方針及び指定基準を大体ベースにして、一部、規制を強めているところが容積率等であるという理解ですけれども、それでよろしいでしょうか。

**【議長】** 東京都の指定基準を、今言われたところの部分だけということではよろしいですか。

**【角倉計画課長補佐】** 東京都の指定方針、指定基準をベースに、府中市として定めるものでございます。なお、今のご質問の中で、規制を強めたものがあるかということでございますが、東京都の基準にある容積率でも、府中市の現在の容積率に合わせたものということで、その上限部分は削除したものでございます。

以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。

【議長】 よろしいでしょうか。ありがとうございました。

ほかにご意見はございますでしょうか。はい、〇〇委員、よろしく申し上げます。

【委員】 確認ということで質問させていただきます。

4 ページの 3 に留意すべき事項とございますね。1 の用途地域等の適時適切な見直しと。そのうちの(2)なのですが、土地区画整理事業の施行区域にあつては、誘導容積型地区計画とあわせて用途地域等の変更を行うと。これをちょっと説明していただければと思うのですが、お願いいたします。

【議長】 はい、わかりました。今の点ですが、ご説明、よろしいでしょうか。

【角倉計画課長補佐】 こちらに記載してあります誘導容積型地区計画というものは、公共施設の整備状況により、その容積率を使うことができるというものでございます。日新町、先ほど議案にございましたが、こちらは誘導容積型を使っておりませんので、先ほどご審議いただいたものがそのまま決定すれば、使うことができるというものでございます。

以上でございます。

【委員】 それともう一つなのですが、現在、土地区画整理事業が終わったところは、このような形、もう道路整備も全部終わっていると思うのですが、その辺はいかがなのでしょう。これも何か当てはまるのでしょうか。今、終わっているところですね。

【議長】 既に区画整理が終わったところですね。

【委員】 その辺まで及ぶのでしょうか。その辺もお伺いしたいと思います。

【角倉計画課長補佐】 今のご質問でございますけれども、市内の区画整理事業が行われて、終了したところはどうなっているかということかと思えますけれども、ここの部分について、先ほどの誘導容積型地区計画については、これまで府中市内では決定したところはありません。

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す。

ほかにご意見がございましたら、お願いいたします。はい、○  
○委員、どうぞ。

【委員】 ○○です。先ほど、基本的には都の方針や基準をそのままということでしたけれども、実際に市内で影響を受けるところは、具体的に建蔽率が変わるとか、容積率が変わるとか、あとそのほか影響を受けるところが全くないのかどうかですね。というのが一つ。

もう一つは、一団地の住宅施設というのがありますが、これについては何か扱いが変わったりとか、影響するところはあるかないか。

【議長】 市内で、この基準により影響があるところがあるのかないのか。

【角倉計画課長補佐】 まず1点目の影響があるかないかという

ことをございますが、これまでと同様に、都市計画の中で変更する場合につきましては、本審議会にお諮りした後に変更するものということになりますので、今回のこの指定方針、指定基準ができたからといって、急に変更するものではございません。

2点目の一団地ということをございますけれども、お手元の資料の5ページ、留意すべき事項というところをございますけれども、5の柔軟な土地利用の展開というところをございまして、現在の一団地が都市計画の中でかかっている場合、その部分を仮に変更しようとする場合をございますけれども、地区計画などのメニューにより変更することが可能をございます。

以上をございます。

【議長】 よろしいでしょうか。

【委員】 はい。

【議長】 ほかにご質問ございますでしょうか。

ないようですので、第4号議案につきましては採決してよろしいでしょうか。

(「はい」の声)

【議長】 ありがとうございます。

では、第4号議案、府中市用途地域等に関する指定方針及び指定基準について、議案のとおり決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声が上がりましたので、本案につきましては議案のとおり決することいたします。ありがとうございました。

次に、日程第5、報告事項、都市計画公園・緑地の整備方針の改定について、事務局から報告をお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

【栗石都市整備部次長】 本件につきましては、平成18年3月に東京都及び区市町で、都市計画公園・緑地の計画的、効率的な整備の促進を目指し、今後10年間のうちに優先的に整備する予定の公園・緑地や、民間の力を活用した公園・緑地の整備の方策などを示した「都市計画公園・緑地の整備方針」を策定いたしました。が、公園・緑地の整備の進ちよくや社会情勢の変化に対応するため、昨年12月に改定しましたので、ご報告するものでございます。

詳細につきましては、担当からご説明いたします。

【議長】 はい、申し上げます。

【小林公園緑地課緑化推進係長】 お手元の資料に基づきましてご説明いたします。

資料の1ページをご覧ください。

1の趣旨でございますが、平成18年に都区市町が合同で策定した「都市計画公園・緑地の整備方針」について、都市計画公園・緑地の整備の進ちよく状況や社会情勢の変化に対応し、安全かつ快適で緑ゆたかな東京の実現を目指すため、改定したものでございます。

恐れ入ります、本日お配りいたしました、右上に資料1と記載されている資料をご覧ください。本方針の概要版となっております。1枚めくっていただきまして、左側の図面をご覧ください。



東京都全体の重点公園・緑地の位置図でございまして、本方針において優先的に整備を進めていく優先整備区域を含んだ公園・緑地の位置を示したものでございます。

左下の凡例をご覧ください。緑色で示す区域が都市計画公園、黄緑色で示す区域が都市計画緑地を示しております。丸で示しておりますのが、本方針で優先的に整備を進めていく公園・緑地でございまして、赤丸が東京都の事業、黄色丸が特別区の事業、青丸が市・町の事業になります。また、記載されている番号につきましては、本図面の右側に示す公園・緑地の一覧表の番号と一致しております。

恐れ入ります、資料の1ページにお戻りください。次の2の内容でございしますが、(1)の本市において優先的に整備する公園・緑地の区域といたしましては、都市計画公園・緑地の未供用区域のうち、今後10年間で優先的に整備する区域を定めております。

アの東京都が施行する区域といたしましては、(ア)の都市計画公園第5・5・1号府中の森公園の一部、(イ)の都市計画公園第7・5・2号浅間山公園の一部、(ウ)の都市計画公園第7・6・1号武蔵野公園の一部、イの府中市が施行する区域といたしましては、(ア)の都市計画緑地第12号二ヶ村緑地の一部でございします。

恐れ入ります、資料の2ページをご覧ください。先ほど説明いたしました、本市において優先的に整備する公園・緑地の位置図でございします。黒色で示す区域が公園・緑地を示してございまして、図面の中央の黒色で示す区域が府中の森公園、右隣にございします

のが浅間山公園、図の右上が武蔵野公園、図面の中央の下に二ヶ村緑地の位置を示しております。

続きまして、資料の3ページから6ページは、本市において優先的に整備する公園・緑地の区域を示した図面でございます。各図面の右下の凡例にございますとおり、黒線で示す区域は都市計画決定されている区域、灰色で示す区域は既に開園している区域、斜線で示す区域が今後10年間で優先的に整備する区域でございます。

資料の1ページにお戻りください。(2)の多様な主体との連携による整備促進といたしましては、公共事業者や民間事業者等と連携し、多様な主体による都市計画公園・緑地の整備を進めていくものでございます。

なお、本方針は、市役所6階公園緑地課、中央図書館、各文化センター、市政情報センター、市のホームページなどご覧になれます。

以上で、都市計画公園・緑地の整備方針の改定について、説明を終わります。よろしく願いいたします。

**【議長】** ありがとうございます。ただいまの日程第5につきまして、報告させていただきました。この件につきまして、何かご質問ございましたら、ご発言をお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。はい、〇〇委員、どうぞ。

**【委員】** 都市計画公園・緑地の整備方針改定版の最後のところに、改定のポイント①、②とあるのですが、これに基づいて、今、東京都の計画がかかっている都市公園の緑地の整備をされる、1

0年間に優先的にされるというふうに、今、受け取ったのですけれども、この改定のポイントの2番を特にもう少しわかりやすく教えていただきたいのです。先ほど幾つか、その整備をされる地域がありましたけれども、ここが現在まだ整備がされていなくて、今後この方針のポイントに従って整備をしていくとなると、特にこの改定のポイントの2がどのようなになるか、もう少し詳しく教えていただきたいと思ひまして、お尋ねをします。よろしくお願ひします。

【議長】 はい、改定の2の内容ということですね。はい、どうぞ。

【小林公園緑地課緑化推進係長】 改定のポイントの2、民間の力を活用し、まちづくりと公園・緑地の整備を両立する新たな仕組みを創設することにつきましては、東京都全域でこの方針を策定しておりまして、府中市は今回、該当していないところではございますが、開発ポテンシャルの高いセンターコアエリアという東京都の中心部、区を中心としたところのエリアを定めまして、こちらの都市計画公園・緑地を対象に、民間開発におきまして、未供用区域の一定規模以上が地区施設等の緑地として確保される場合には、当該区域の都市計画公園等を廃止するといったものでございます。緑を確保することになるということになれば、都市計画公園として整備されなくても、実際、緑として残っていくということであれば、その分は都市計画として外してもいっても構わないという考え方を示したものでございます。

以上でございます。

【議長】 ○○委員、よろしいでしょうか。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、今言われた東京都事業の31から33番と市町事業の20番ですか、ここには該当しないということで確認させていただきたいと思うのですけれども、特に府中の森公園のところに民家が建っている部分がこの対象になっているのが、この計画図にありますけれども、300平方メートルという小さな地域で、ここは今現在、お宅が建っていて、優先的に整備を進めるところとの関係といたしますか、それを知りたいのと、それからもう1つ、浅間山公園のところにあります0.38ヘクタールですか、ここは全て畑になっている場所でありますので、ここを、公園として整備をされていくということで確認してよろしいのでしょうかという、二つお願いします。

【議長】 今、2点、質問されました。府中の森の民家があるところの1点、それから浅間町の2点ですね。

【小林公園緑地課緑化推進係長】 府中の森公園の300平方メートルのところでございますが、今、こちらの部分につきましては、東京都のほうで事業の認可をしております、地権者と交渉中と聞いております。

二つ目の浅間山の区域でございますが、こちらにつきましては、府中市の苗圃、若松苗圃として管理しているところでございます。こちらにつきましては、今後、東京都と協議いたしまして、どのように整備していくのか、検討していきたいと考えております。

以上でございます。

【議長】 2点、よろしいでしょうか。

【委員】 はい。

【議長】 ほかに皆さんから何か。はい、どうぞ。

【委員】 お願いですけれども、ここまで東京都と各区市町で整備方針をつくられて、担当者の方は非常にご苦労さまでした。都と色々なお話をされて、府中市のところも、なるべく公園を整備してもらえるように、きっと協議していただけたのではないかなというふうに思っています。それで、せっかくここまで計画ができたので、これら都の公園、避難場所としても重要な公園だと思うので、これで終わることなく、東京都の方に整備促進をぜひ働きかけていただきたいたいというのと、できれば早くできた分、もう少し、300平方メートルなり2,000平方メートルだけではなくて、それぞれの公園を一步でも広く整備できるように、東京都にお願いしていただけたらというふうに思いますので、よろしくお願ひいたします。

【議長】 ありがとうございます。今、ありがたい要望が出ましたので、よろしいですね。お願ひします。はい、どうぞ。

【小林公園緑地課緑化推進係長】 補足としまして、私たち府中市のほうで、東京都の都市計画公園の事業促進を進めていただくために、陳情行動を行っているところでございます。

以上でございます。

【議長】 ○○委員、どうもありがとうございます。

ほかにご意見はありますでしょうか。

(「なし」の声)

【議長】 ないようですので、以上、報告事項については報告了承ということでよろしいでしょうか。

(「はい」の声)

【議長】 ありがとうございます。

続きまして、日程第6、その他ということですが、事務局から何かございましたら、お願いしたいと思います。よろしいですか。はい、どうぞ。

【高島計画課都市計画担当主査】 事務局からは2点ございます。

1点目は、府中都市計画生産緑地地区の今後の変更予定について、2点目につきましては、次回の開催日程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点目についてご報告をお願いします。

【小林公園緑地課緑化推進係長】 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2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の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、及び生産緑地法第8条第4項の規定に基づく公共施設の設置を行う旨の通知がされた地区でございます。

1ページ、白糸台地区、場所は、京王線の南側、府中第九中学

校の北東側に位置した地区でございます。

2 ページ目をご覧ください。白糸台地区、場所は、朝日保育所の南側、朝日町通りの西側に位置した地区でございます。

3 ページ目をご覧ください。押立町地区、場所は、都立府中東高等学校の南側、押立町公園の北東側に位置した地区でございます。

4 ページ目をご覧ください。若松町地区、場所は、府中第十小学校の北側、浅間山通りの東側に位置した地区でございます。

5 ページ目をご覧ください。西原町地区、場所は、富士見通りの北側、西原町公園の南西側に位置した地区でございます。

6 ページ目をご覧ください。西府町地区、場所は、甲州街道の北側、本宿町公園の南西側に位置した地区でございます。

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24年度4月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。ただいま資料2につきまして報告をいただきました。このことにつきまして、何かご質問がありますでしょうか。はい、〇〇委員、どうぞ。

**【委員】** 買取予定のものを教えていただけますか。

**【議長】** この資料2の中で買取予定があるということがありましたら、報告をお願いいたします。

**【小林公園緑地課緑化推進係長】** 一つ目は押立町地区になります。3ページをご覧ください。こちらの部分につきまして、公共

施設の用地として買い取るようになっております。

6 ページをご覧ください。こちらにつきましては、道路敷地としての買取を行うことになっております。

以上の2件になります。

【議長】 ○○委員、よろしいでしょうか。

【委員】 ありがとうございます。

【議長】 ありがとうございます。

ほかにご意見ございますでしょうか。

ないようですので、2点目、報告をお願いしたいと思います。

【高島計画課都市計画担当主査】 2点目といたしまして、次回の開催日程について報告いたします。

次回の開催は、4月下旬を予定しており、審議事項といたしましては、府中都市計画生産緑地地区の変更、及び日新町四丁目地区に関連いたします用途地域等の変更に係る原案、日新町四丁目地区地区計画の原案、都市計画公園の原案を予定しております。

以上でございます。

【議長】 ありがとうございます。2点目の報告事項でございますが、何かご質問ありますでしょうか。

ないようですので、これで報告事項を終わらせていただきたいと思います。

本日の日程は以上ということでございます。大変長時間にわたりましてご審議をいただきまして、ありがとうございます。内容が大変多くございましたが、皆様のご理解をいただく中、大変スムーズのうちに審議会が経過できました。本当にありがとうございます。



ございます。

またこの1年、色々と皆さんにはお世話になるとは思いますが、  
ひとつお力添えを賜りたいと思います。

今日はどうもありがとうございました。

午後3時06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           ○       ○       ○       ○