

令和3年度 第2回

# 府中市都市計画審議会議事録

令和3年11月5日開催

府中市都市計画審議会  
議事日程

令和3年11月5日(金) 午前10時  
府中駅北第2庁舎会議室

日程第1 第1号議案 府中市都市計画に関する基本的な方針の改定について

日程第2 第2号議案 特定生産緑地の指定について

日程第3 第3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の改定について

日程第4 その他

午前 10 時開会

【都市整備部次長】 それでは定刻でございますので、ただ今から府中市都市計画審議会を開催していただきたいと存じます。

開会に先立ちまして、都市整備部長の松村よりごあいさつ申し上げます。

【都市整備部長】 委員の皆さま、こんにちは。都市整備部長の松村でございます。本日はお忙しい中を出席いただきまして、誠にありがとうございます。本日の案件は審議事項が 3 件でございます。どうぞよろしくご審議を賜りますようお願い申しあげまして、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たします。

【都市整備部次長】 ありがとうございます。ご審議いただきます前に、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まして〇〇府中警察署長が 9 月 17 日付で着任されましたので、ご報告させていただきます。

それでは〇〇会長、よろしくお願いたします。

【議長】 皆さん、おはようございます。

早朝より都市計画審議会に出席を賜りましてありがとうございます。よろしくお願したいと思ひます。

では、着座をさせていただきますして、進めていきたいと思ひます。

ただ今、事務局から報告がありましたとおり、新たに〇〇委員が都市計画審議会の委員に委嘱されましたので、〇〇委員よりごあいさつをいただきたいと思ひます。

【〇〇委員】 ただ今ご紹介いただきました〇〇と申します。9 月 17 日付で府中警察署長として着任いたしました。どうぞよろしくお願をいたします。

【議長】 ありがとうございます。まず、本日の委員の皆さま方の出欠の状況でございますが、〇〇委員が欠席とのご連絡をいただいております。

会議開催の可否でございますが、定足数に達しておりますので、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の署名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となっております。私が指名させていただいてよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【議長】 異議なしということで、私から指名させていただきたいと思えます。

では、議席番号3番、〇〇委員、お願いいたします。次に議席番号5番、〇〇委員をお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

続きまして、本日の審議会開催につきまして、傍聴希望者がおりますが傍聴許可してよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【議長】 異議なしということで入室を許可したいと思います。しばらくお待ちいただきたいと思います。よろしく申し上げます。

(傍聴者入場)

【議長】 では、進めていきたいと思えます。それでは議事日程に従いまして、日程第1、第1号議案府中市都市計画に関する基本的な方針の改定についてを議題としたいと存じます。議案の説明をお願いします。

【計画課長補佐】 はい、議長。それでは府中市都市計画に関する基本的な方針の改定につきましてご説明させていただきます。

前回7月8日の府中市都市計画審議会でご審議いただいた後の経過について、ご説明させていただきます。

7月8日の府中市都市計画審議会で行った委員からの意見を踏まえて、一部修正し、7月12日に〇〇会長から高野市長に府中市都市計画に関する基本的な方針の見直しについて答申がなされました。

9月1日から9月30日までパブリックコメント手続を実施しました。この結果といたしましては、2名の方から5件の意見をいただきましたので、詳細につきましては後ほどご説明いたします。

また、東京都と協議を行い、内容を一部修正しております。修正箇所につきましては、後ほどご説明いたします。

本方針の改定について最終審議をしていただきたく存じます。

詳細につきましては、担当主査よりご説明いたします。

【都市計画担当主査】 はい、議長。

【議長】 お願いします。

【都市計画担当主査】 それでは、府中市都市計画に関する基本的な方針の改定につきまして資料を用いましてご説明させていただきます。

資料3の本方針の案につきましては、前回の府中市都市計画審議会において詳細をご説明しておりますので、本日は修正点のみご説明させていただきます。

第1号議案と書かれている赤色のインデックスの次のページをお開きください。右上に資料1と書いてあるページでございます。こちらが前回の府中市都市計画審議会開催以降、本文を修正した一覧でございます。

まず始めに、1の前回の府中市都市計画審議会においていただいたご意見を反映したものでございます。51ページの記載内容で、低炭素まちづくりの推進における、太陽光などの再生可能エネルギーの有効活用について、スマートエネルギー都市について言及したほうがよいとのご意見がございましたので、スマートエネルギー都市の実現に向けて、という文言を追加してございます。

つづきまして、2その他でございますが、46ページに、JR中央線複々線化・立体化について記載しておりますが、東京都との協議において指摘があり、立体化につきましては事業が完了しているため、削除いたしました。

た。つづきまして、150ページに、北山町・西原町まちづくりにおける誘導計画の策定について記載しておりますが、他地区における誘導計画策定についての記載は、策定の経緯を記述しているため、当地区においても、木造住宅密集地域等の防災上の課題や、都市計画道路の整備による周辺環境の変化に対応するためという文言を追記してございます。

なお、1については、パブリックコメント手続実施前に修正し、2についてはパブリックコメント手続実施後に修正しております。

つづきまして、次のページの資料2をお開きください。こちらは、令和3年9月1日（水）から9月30日（木）に実施いたしました、パブリックコメント手続の実施結果でございます。2名の方から、5件のご意見をいただいております、表にまとめてございます。

1つめのご意見は、スマートエネルギー都市の実現に向け、太陽光などの再生可能エネルギーの有効活用を進める方針について、賛同する。という内容でございますため、当該方針のとおり、今後も再生可能エネルギーの有効活用を推進してまいります。

2つ目の意見は、近年、地震や風水害による災害が激甚化・頻発化しており、大規模で長期の停電が発生していることから、平時の環境負荷軽減と災害に対する強靭性を持つ自立・分散型エネルギーの導入など、自立化・多重化によるエネルギーの確保が必要と考える。という内容でございます。

こちらのご意見に対しましては、本文63ページに、学校施設等の避難所においては、災害規模を想定した避難生活に必要な物資の備蓄を行うとともに、応急設備の充実を図ることとしております。

3つ目のご意見は、避難所については、今後もウイルス感染症対策を継続するとともに、災害が発生した場合には、避難所での密集を避ける在宅避難という考え方や事前の備えについて啓発が必要だと考える。という内容でございます。このご意見に対しての市の考え方としては、避難方法な

どの具体的な取組については本方針に記載はいたしません、関係課にご意見を伝えることといたします。

4つ目のご意見は、地域別まちづくり方針第3地域の府中基地跡地留保地の土地利用による、にぎわい活力の創出に関して、災害時のみならず、通常時においても活用できるエネルギー供給の多様化は、安定したエネルギーの確保と地球温暖化対策とを両立できる取り組みとして重要と考える。という内容でございます。こちらのご意見に対しましては、府中基地跡地留保地利用計画にお示ししているとおり、府中基地跡地留保地については、再生可能エネルギーの活用及び地域におけるエネルギーの利用効率化の検討など、様々な環境配慮技術の導入を検討し、環境負荷の軽減に配慮してまいります。

5つ目のご意見は、北山町・西原町地区まちづくり誘導計画の実態に合わせるため、第5地域（北西部）まちづくり方針の地域範囲に西府町四丁目の一部を追加する。という内容でございます。

説明にあたりまして、当該地の地図をご覧くださいたく存じます。

恐れ入りますが、資料3の173ページをお開きいただき、地図を横向きにしてご覧ください。

府中第十中学校の左上に赤色斜線で示している西府町四丁目の一部は、北山町・西原町地区まちづくり誘導計画の実態に合わせ、この区域を第6地域から北山町・西原町が属する、第5地域に編入すべきという意見でございます。

本方針での、地域別まちづくり方針の地域区分については、鉄道の駅勢圏、小中学校区、文化センター圏域等の日常生活圏の状況や土地利用等の様々な要因を踏まえて区分しているため、現行の地域区分のままいたします。

以上がパブリックコメント手続によるご意見でございますが、いずれも

既に記載があるなど、反映や修正を要するものではございませんでした。

最後に、今後のスケジュールにつきまして、ご説明いたします。本審議会にて改定について議決が得られた後は、本方針の策定の決定について告示を行い、その後、令和4年2月には市民向けに府中市都市計画に関する基本的な方針の改定を広く周知するためのイベントを実施する予定でございます。

以上で、説明を終わらせていただきます。

よろしくご審議くださいますようお願いいたします。

【議長】 議案の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。審議につきましては、まず質問ご意見をいただき、最後に採決という順序で進めてまいりたいと思います。

それでは、ご質問やご意見はございますでしょうか。

【〇〇委員】 はい。

【議長】 〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 資料1の冒頭で結構なんですけど、低炭素まちづくりの推進してありますけども、具体的に言うと、脱炭素社会の取り組みということにつながっていくとは思いますが、具体的なこの数値目標っていうのはあるんでしょうか。そこだけ1点お聞きいたします。

【議長】 1点、ご質問がありました。ご回答お願いします。

【計画課長補佐】 はい、議長。脱炭素についての数値目標というご質問でございますが、こちらに関しましては、この基本的な方針について、特に記載をしているものではございません。前回の都市計画審議会の際にもご答弁させていただきました環境基本計画、また府中市地域温暖化対策地域推進計画等の個別計画において記載がされるものではないか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、どうぞ。

【〇〇委員】 ご答弁ありがとうございます。やはりこうした目標を掲げていくべきではないかなと思いました。市もSDGsの考え方に基づいてさまざまな政策に取り組んでいるわけですから、しっかりとした数値目標をこれから出していただきたいなということを要望させていただいて、質問終わらせていただきます。ありがとうございます。

【議長】 ありがとうございます。他にご質問やご意見はございますか。

【〇〇委員】 はい。〇〇です。

【議長】 〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 3点お願いします。資料1で51ページを修正するというので、スマートエネルギーに関する文言を追加していただいたということですが、このスマートエネルギーについての簡単な定義、市の考え方を教えてください。

それについて、特にエネルギーの自家消費だとか、エネルギーの地産地消というものを含んだ意味なのかどうかの一つ。2つ目は資料2ですね。パブリックコメントのナンバー2、自立・分散型エネルギーの導入などのご意見があって、それに対して市の考え方として避難場所の話が書いてありますが、応急設備の充実とあるんですけれども、この応急設備の充実というのがこのエネルギーの話によると、ガスバルクが各学校に導入されて、緊急時は稼働するということになっているかなと思うんですけど、そのことを指すのかどうかということと、またあるいは自立・分散型エネルギーというものについて、新しい何か導入だとか検討されているのかどうかということが2つ目です。3つ目は、同じくパブリックコメントのご意見4番です。これも自立・分散型エネルギーうんとありますが、それに対する市の考え方として、地域におけるエネルギーの利用効率化の検討という答えがありますが、この地域における

エネルギーの利用効率化とは、どういうものを指すのかを教えてください。特にこの自立・分散型エネルギーということについての考えと併せて、市の考えと併せて教えてください。以上3点です。

【議長】 はい、ありがとうございます。〇〇委員より3点ご質問いただきました。ご回答をよろしく申し上げます。

【計画課長補佐】 はい、議長。

【議長】 はい。

【計画課長補佐】 1点目のスマートエネルギー都市の実現についての質問に順次お答えさせていただきます。スマートエネルギー都市の定義についてでございますが、スマートエネルギー都市とは、必要最低限のエネルギーを使って快適な都市生活を送ることのできる低炭素なエネルギー社会であり、そのために、エネルギーにおける需要面においては省エネ、節電対策、及びエネルギーマネジメントを推進し、電力需要を抑え、電力の効率的効果的な使用を行うこととされております。また、供給面においては、太陽エネルギー等の再生可能エネルギー設備や高効率なコージェネレーションシステム等が普及し、エネルギーの地産地消を行う都市をいうものとされているところでございます。そのため、2点目のエネルギーの自家消費、エネルギーの地産地消についても含むものと考えているところでございます。以上でございます。

【危機管理担当副参事】 はい、議長。

【議長】 はい。

【危機管理担当副参事】 続きまして2点目の避難所における応急設備の充実に関するご質問でございますが、委員ご指摘のとおり、現在、避難所となります市立小中学校全てにおいて、ガスバルクの整備が完了しております。また、避難所には防災倉庫がございまして、そちらの中には、市のほうで用意をしております発電機を2種類用意して停電対策に

努めているところでございます。また、小学校では、屋上に発電機を設置する事業を進めておりまして、今後中学についても検討するということは関係課のほうから意見を聞いているところでございます。

また、今後の新たなエネルギーというところで申しますと、民間企業等でも電力、ガス等、供給をしていただけたところもあつたりもしますんで、関係機関と協定を結んだりですとか、あとは学校施設内において新たな電力が供給できるかどうかというのが今後検討していくということで考えております。以上でございます。

【道路企画担当主幹】 続きまして、3点目の府中基地跡地留保地に関連します地域におけるエネルギーの利用効率化というご質問についてでございますが、こちらは、留保地につきましては利用計画に基づいて、現在もいろいろ検討しているところでございますが、例えばエネルギーマネジメントシステムの導入、このようなことがあるかと思いますが、こちらの土地利用につきましては、まだまだ先のことになりますので、いろんな方面から検討させていただきたいと思っております。

それから、自立・分散型エネルギーというご質問の部分についてでございますが、先ほどのご答弁にもありますが、エネルギーの地産地消、それから自立的で持続可能な災害に強いエネルギーシステムというような形で認識しているところでございますので、こちらは今現在の具体的な計画というものはあるものではございませんが、こういったところも検討していかなければいけないと考えております。以上でございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【議長】 よろしいですか。他にありますか。〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 2つありまして、質問と意見ということでお願いします。1つは、これからの来年、年度末に向けて市民の方へお知らせしていくということなんですけど、37ページにありますにぎわい活力拠点

というところに、市が有する緑豊かなまち、スポーツタウン、文化、芸術のまちなどのブランドイメージとあるんですけれども、このブランドイメージというのは、結構大事かなと思います。みんなが愛着を持って進んでいくというこのブランドイメージというのは、どういった経緯で連携されているのかなというのが質問です。

もう一つは、意見なんですけれども、皆さんおっしゃられているとおりなんですけど、近隣の市なども、ゼロカーボンシティなどの表明をしていると思うんですけれども、その辺りもご検討いただけるといいかなと思います。以上です。

【議長】 ありがとうございます。〇〇委員から質問いただきました。

【政策課長】 はい、議長。にぎわいの拠点におきますブランドイメージの部分というところがございますけれども、やはりこちら特に府中基地跡地留保地の利用の中でこのような視点を持ってやっていくというところで掲げさせていただいたところがございます。本市は長い間、緑の部分のところを利用、今まで育ててきているところ、また本市といたしましてスポーツというところ今までも取り組んでおりますし、市内にはトップチーム等もございます。こういうようなブランドイメージ、さらに今までの整備してまいりました文化芸術いろんな施設、また体育施設、こういうものを生かしてこのブランドイメージ、本市の持っているこのブランドイメージというものを生かしていきたい。持っているイメージを府中基地跡地の中でより施設を、整備していく中で、このブランドイメージをさらに高めるような利用を進めてまいりたいという視点の中からこういう記載をさせていただいているというところがございます。こちらの中に、今もう一つお話ありましたゼロカーボンの話につきましても、市といたしましても、やっぱり国が掲げているゼロカーボン

に対して取り組んでいく必要があると捉えておりますので、先ほど答弁もございましたが、府中基地跡地の利用の中でもこういう取り組みを進めることによって、より一層本市のブランドイメージというものを高めてまいりたいと考えているというところでございます。

以上です。

【議長】 ありがとうございます。〇〇委員、何かありますか。よろしいですか。他に何かご意見やご質問ありますか。

【〇〇委員】 はい。

【議長】 〇〇委員どうぞ。

【〇〇委員】 ご説明どうもありがとうございました。質問はございません。意見で、今回、修正等も加えていただいたりし、とりわけ私の住んでいる地域は北西部になるんですけども、そういった意味では150ページのところにまちづくりと連動した形での文言の修正を入れていただいた。これは高く評価したいなと思っています。

ご指摘いただいたパブリックコメントの中でも、西府町4丁目の一部を追加して欲しいというようなご意見もありましたが、実質的にはまちづくり協議会の中にこうした西府町4丁目の一部の方たちも加わっての協議会を今行っているということなので、この府中市都市計画に関する基本的な方針は、そのとおりになっていないという不満の声をお持ちの方もいらっしゃるかもしれませんが、実質的にはちゃんと一体となって取り組むということになっておりますので、その点は評価したいなと思っております。

この資料見させていただいて、今後、災害等もある、あとこの地域だと木造住宅密集地域のところもあったり、あとは狭あい道路もあるんですけど、この都市計画に関する基本的な方針の中には、文言的には盛り込んでおりますので、今後の細かいところについては、各個別の施策で

取り組んでいただきたいと思います。今回の都市計画に関する基本的な方針については、私は評価をしたいという意見を述べさせていただきます。ありがとうございました。

【議長】 ○○委員、ありがとうございました。ご意見ありがとうございました。他に何かありますか。

【○○委員】 はい。

【議長】 ○○委員、どうぞ。

【○○委員】 ○○でございます。意見だけ述べさせていただきますと思います。これは基本方針ですから、これから具体的に個別の進ちよくを諮っていくということになると思いますけども、先ほどスマートエネルギーのところでは、基地跡地の話がありましたけども、ぜひこれからできるであろう水素エネルギーの活用だとか、そういったのも検討課題の中に入れて進めていただきたいと思います。エネルギーマネジメントの話も出ましたけども、エネルギーマネジメントにつきましては新たなところだけではなくて、例えばこの中心市街地のビルが府中駅の南口に3つあるわけですから、そこをトータルしたエネルギーマネジメントをまずは導入するというのも一つの手ではないかなというふうに思いますので、その辺の検討もお願いしたいと思っております。

なお、先ほどの水素エネルギーにつきましては、ちゅうバスに導入するだとか、そういったのも含めて交通機関への導入も考えられると思いますので、ぜひそれらを含めた幅広い検討をお願いしたいということ要望しておきたいと思います。この方針につきましては賛成いたしますので、よろしく申し上げます。以上でございます。

【議長】 ありがとうございます。○○委員から水素エネルギーについてご意見をいただきました。ありがとうございました。

他に何かございませんでしょうか。ないようですので採決をしたいと

と思いますが、よろしいでしょうか。

第1号議案、府中市都市計画に関する基本的な方針の改定について、議案のとおりとすることで異議はないでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

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

ここで職員の入替えを行います。しばらくお待ちいただきたいと思っております。よろしくお願ひします。

(職員入れ替え)

【議長】 では続けていきたいと思ひます。

日程第2、第2号議案、特定生産緑地の指定についてを議題としたいと存じます。では議案の説明をお願いいたします。

【公園緑地課長補佐】 それでは、ただいま議題となりました、第2号議案、特定生産緑地の指定について、ご説明いたします。

本議案は、令和4年に指定から30年が経過する生産緑地392の地区のうち、181の地区について、更に10年間延長する特定生産緑地に指定するものです。

残りの地区についても、今後の都市計画審議会において指定に向けた手続きを予定しております。

このように、指定手続きを複数回に分けさせていただくのは、平成4年に指定された生産緑地の件数が非常に多いためでございます。また、税務署協議や、農業従事者からの提出資料の点検作業にも時間を要することなどもあり、こうした事務処理が整ったものから当審議会にお諮りさせていただきたいと考えております。

なお、特定生産緑地の指定は都市計画決定ではございませんが、都市

計画決定に準じた法的効果を生じさせるものであることから、生産緑地法第10条の2において、市長村長は指定しようとするときはあらかじめ当該生産緑地に係る農地等利害関係人の同意を得るとともに、市町村都市計画審議会の意見を聴くこととされています。

それでは、資料の1ページをご覧ください。

こちらは今回指定しようとする特定生産緑地の対象地区を表にしたもので、この1ページから5ページまで記載しております。

はじめにこの表についてご説明させていただきます。

表の上段をご覧ください。表は左から、番号、位置、面積、申出基準日、備考、図面番号を記載しています。

右端の図面番号でございますが、A3版の指定図が32枚ございますので、32を分母として記載しております。

次にA3版の図面資料として、指定図をご覧ください。

左下の凡例のとおり、緑の囲いが生産緑地地区、濃い緑の網掛けが今回新たに特定生産緑地に指定する区域です。また、右上には図面番号を記載しております。

ここで、先ほどの資料との照合ですが、一例を挙げさせていただきます。

恐れ入りますが、A4版資料の1ページとA3版資料の指定図の右上の図面番号32分の2を開いてご覧ください。

A4版の資料1ページの最上段に記載してあります番号3は、多磨町一丁目地内に位置し、当該地は図面番号32分の2で、図面の右端中央の濃い緑の網掛けとなり、その上に黒文字で3番と表示しております。

このような構成で、181の地区について資料を作成しました。また、封筒の中にごございます図面は、府中市全域の地図に今回指定する特定生産緑地の区域を示した総括図でございます。

最後に、特定生産緑地の指定は生産緑地所有者等の同意が前提となっていますが、今回指定を計画する181の地区は、所有権、地上権、賃借権その他農地等利害関係人の承諾を得ていることを確認しています。また、今回指定を計画する特定生産緑地の一部は相続税の納税猶予を受けていることから、抵当権者である税務署長から同意を得ていることも報告いたします。

説明は以上となります。よろしくご審議くださいますようお願いいたします。

【議長】 特定生産緑地の指定について説明がございました。この件につきまして、ご質問やご意見ございましたらお願いしたいと思います。

〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 農業委員会の〇〇でございます。ちょっと聞き漏らしたかもしれませんが、特定生産緑地とそれから生産緑地と緑で囲ってある、緑の空欄と網掛けの部分の違いというのが、例えば地図の32分の31なんですけれども、右上のほうに399番、これ実は私の土地なんですけれども、399番、それとこの間に道路が、日新四谷通りなんですけれども、その右側の空欄っていうんですか、緑で囲ってありますけれども、ここも生産緑地なんです。それで、特定生産緑地の指定はこれ両方とも私としてはやっただけなんですけど、何で片側だけが緑の網掛けになっているのか、ちょっとこの辺、先ほどの説明ではよく分からなかったです。399番のところ、網掛けになっている、緑の網掛けも生産緑地、特定生産緑地に指定しました。その右側は、道路挟んで小さな字で11番ですかね。11番と書いてありますが、ここ私の田んぼなんですけれども、ここも全部特定生産緑地に申請してあるんですけれども、違いは私だけじゃなくて他の地域にもあるんじゃないかなと思って、質問します。

【議長】 ○○委員からご質問ありました。お答え願います。

【公園緑地課長補佐】 はい。それでは改めて図面について詳細説明させていただきます。今回の特定生産緑地、今回のこの181の地区について特定生産緑地に指定させていただくといっておきまして出ささせていただいた分の図面上は、この新規指定地域ということで濃い緑で網掛けになっている部分でございます。ただ、手続上、今回だけではなくて、また次回以降もこの令和4年の特定生産緑地指定に関してのものというのは、また改めて書類等整い次第、順次こちらに出ささせていただきますので、今回の提案として出ささせていただいた部分からは除かれていますけれども、順次手続をさせていただく次回以降の特定生産緑地の指定の手続としてやらせていただく部分です。また、一般的には他にも追加で令和5年以降の追加の指定での特定生産緑地の分ですとか、もともと特定生産緑地に移行しない分で現在の生産緑地の分についても、緑色の囲みだけは併せて表示をさせていただいているというところになります。

以上でございます。

【○○委員】 ということは、この特定生産緑地の地図は、まだ最終版じゃないという理解でよろしいんですか。

【公園緑地課長補佐】 今回の181地区についての濃い緑を塗らしていただいたものなので、令和4年に最終的にどこまでっていうのは、今後も手続の中でまた提案させていただく予定でございます。

【○○委員】 いや、一緒に手続しているのに何で片側だけが緑、網掛けになっていて片側だけが外れているのかなとその辺の理解に苦しんだんですけれど。

【公園緑地課長補佐】 今回181の地区について出ささせていただいているのは、書類等が整ってこちらでの確認作業ですとか、税務署の協議ですとかが終わったものから順次出ささせていただいてまして、地区の

中で所有者が複数あったりとか、多い場合、一つの所有者の方で複数にわたっているものとかを、書類の精査等が必要になってくる時期がちょっとずれたりするとかもありますので、今回お出ししているのは一部という形になっております。なので、先ほど指摘がありましたけど、最終版じゃなくて何回かに分けさせていただいている中で整えさせていただいているという予定になっています。以上でございます。

【〇〇委員】 いや、今の説明もよく分かんないですけど、申請者が同一氏名で私、〇〇が申請を出したのは複数あるけれども、それでも一部しか今回は特定生産緑地の地図になってないということですかね。名前が違っているとか、番地が離れているとか、そういうのだったら理解できるんですけど、同じような番地なんですよ。その辺が全然理解できません。

【議長】 〇〇委員が納得できませんと言っています。〇〇委員、これは、調べてお返事願うということでしょうか。

【〇〇委員】 分かりました。よろしくお願いします。

【議長】 よろしいですか。他にありますか。〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 〇〇でございます。今、須田課長補佐のほうからお話があったんですけど、この特定生産緑地、府中市で最終的にどのくらいあるのかという部分と、最終的に多分、平成4年に始まったので来年に、満期を迎えると思うんですけど、それまでにこれをしっかりと作るということなので、いつ最終的にできるんだというのもやっぱりしっかりとしないと、この都市計画審議会の中でやっていく以上は、やっぱりうまくないんじゃないかと。

私も質問しようと思ったのは、じゃあこのグリーンで色付いてないところは、特定生産緑地にならないのと思ってしまうことになると思うんです。そうすると市街化農地になって、所得税とかは当然変わってくる

わけです。やはりしっかりと特定生産緑地の来年の10月辺りに変わるはずですから、〇〇さんに限らず他の人もやっぱり疑問に思うと思うんです。そういうことをしっかりやっていないと、まずいかなと思います。

【議長】 ありがとうございます。〇〇委員、何かご意見ありますでしょうか。〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 ちょっと質問なんですけれども、今回181の特定生産緑地ということであるんですけども、この全体で、冒頭の説明のところちょっと数字聞き漏らした三百なんぼの生産緑地があって、その中で181ということ、これは令和4年度基準日のものがその件数、三百なんぼの件数ということなのか。

それで今の申請の傾向として、この中から特定生産緑地に移行しないのがだいたいどんな傾向で現段階つかめているのかどうか、その傾向と、あと今後令和5年度以降の部分っていうのが、あとトータルで順次なのかもしれないけど、どのくらい残っているのか教えてください。

【議長】 〇〇委員からご質問がありました。現状とこれからの推移について説明をお願いします。

【公園緑地課長補佐】 はい、議長。それではまず現在の傾向というところでございますが、令和4年度に期限を迎える392地区のうち、現在、一部の希望も含めまして特定生産緑地に移行希望している地区の数としては369地区、特定生産緑地への移行を見送るという地区の数としては23地区となっております。申請者の数といたしましては352件、複数地区お持ちの方もいらっしゃいますので、352件となりまして、そちらのうちおよそ10%程度が見送りということで、全部または一部を指定希望というのはおよそ90%の方が特定生産緑地の移行を希望しているという状況でございます。そちらが今、令和4年度に指定期

限を迎える方の申請の状況でございます。

令和5年度以降につきましては、令和5年度については現在申請のご案内をしているところでございます。件数的にはおよそ25件程度の方に令和5年度指定期限ということのご案内をしている、現在申請等受け付けているという状況でございます。以上でございます。

【議長】 よろしいですか。他に何かありますでしょうか。ないようですので、本件、特定生産緑地の指定について採決させていただきたいと思えます。

第2号議案、特定生産緑地の指定について議案のとおり決することで異議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。先ほどの〇〇委員の件については、後ほど報告があると思えます。

続きまして、日程第3、第3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の改定について、議題といたしたいと思えます。それでは議案の説明をお願いします。

【計画課長補佐】 それでは、府中市用途地域等に関する指定方針及び指定基準の改定についてご説明させていただきます。

第3号議案と書かれている赤色のインデックスの次のページにある資料1をお開きください。

1の趣旨をご覧ください。本件につきましては、平成24年に府中市用途地域等に関する指定方針及び指定基準（以下「指定方針及び指定基準」といいます。）を策定し、府中市都市計画に関する基本的な方針（以下「都市計画マスタープラン」といいます。）を踏まえた用途地域等の指定を行ってまいりました。

その後、国においては、平成29年の都市計画法の改正により、これ

までの用途地域に、新たに田園住居地域を追加し、また、本市においては、現在、新たな都市計画マスタープランの作成を進めているところがございます。

これらの状況の変化を踏まえ、都市計画マスタープランで示す将来都市像の実現に向けた土地利用を推進するため、指定方針及び指定基準を改定するものでございます。

そしてこの度、指定方針及び指定基準の改定案を作成しましたので、お諮りするものでございます。

次に、2の内容について、主な改定内容をご説明させていただきます。

(1) 用途地域等に関する指定方針についてですが、先ほどご審議いただきました新たな都市計画マスタープランの土地利用方針において、工業維持ゾーン、大規模土地利用誘導ゾーン、沿道型土地利用検討ゾーン及び農住共存ゾーンが追加されることから、都市計画マスタープランの土地利用方針に合わせてこれらのゾーンを追加するものでございます。

(2) 用途地域等に関する指定基準についてですが、新たに田園住居地域の指定基準を追加するとともに、近隣商業地域及び商業地域の指定基準を変更するものでございます。

詳細につきましては、担当主査よりご説明いたします。

【都市計画担当主査】 はい、議長。

【議長】 はい、よろしく申し上げます。

【都市計画担当主査】 それでは、はじめに、指定方針及び指定基準の概要につきまして、ご説明いたします。次のページの資料2をお開きください。

こちらが、指定方針及び指定基準の改定案でございます。指定方針及び指定基準は、新たな都市計画マスタープランに基づき、本市の地域特

性を生かした用途地域等の見直しを行う際の基本的な考え方を取りまとめたものでございます。

また、本案につきましては、東京都の用途地域等に関する指定方針及び指定基準を踏まえて作成しております。その理由としましては、用途地域等の都市計画は、都が定めている都市計画区域マスタープランなどの上位計画に即することが規定されており、市と都が連携して都市計画に取り組む必要があるため、整合を図ることとしています。

それでは、資料2の1ページをお開きください。

ローマ数字1、用途地域等に関する指定方針について、ご説明いたします。ここでは、大きく3つの項目について記載しております。1の用途地域に関する指定方針では、目指すべき将来都市像を実現するため、新たな都市計画マスタープランの土地利用方針に示しております、1ページから2ページに記載の、14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。

2ページをお開きください。

2のその他の地域地区に関する指定方針では、都市間競争力の強化、防災性の向上、良好なまち並み景観の形成など地域の特性をいかし、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、生産緑地地区、その他の地域地区の指定方針を定めております。

3ページをご覧ください。

3の留意すべき事項では、1として、用途地域等は適時適切に見直しを行うこと、2として、用途地域等の変更にあたっては、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、3として、用途地域等の区域は、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、

また、地形地物等を境界線とすること、4ページに移りまして、4として、用途地域ごとに適切な標準面積を確保すること、5として、柔軟な土地利用の展開を図ること、6として、運用については、必要に応じて指定方針及び指定基準を変更すること、を定めております。

5ページをご覧ください。

ローマ数字2、用途地域等に関する指定基準について、ご説明いたします。都市計画法で定められている13種類の用途地域それぞれについて、5ページから28ページにかけて、指定する区域、建ぺい率と容積率、高度地区、防火地域及び準防火地域、規模などについて基準を示しております。

29ページをお開きください。

2のその他の地域地区に関する指定基準では、1として、特別用途地区、2として、高度地区、3として、防火地域及び準防火地域、4として、生産緑地地区、5として、その他の地域地区の指定基準を定めております。以上が資料2の説明となります。

次のページをお開きください。

こちらは、資料3、新旧対照表でございます。左が改定案で、右が現行の指定方針及び指定基準でございます。これをもちいて、今回の改定箇所について、ご説明させていただきます。下線が引いてある箇所が、改定箇所でございます。新たな都市計画マスタープランに合わせて、細かい文言修正を行っておりますが、文言修正につきましては説明を省略し、主な改定内容についてのみ、ご説明いたします。

それでは、3ページをお開きください。

右側の現行の指定方針及び指定基準では、「はじめに」として、策定の背景を記載しておりますが、平成24年当時の経緯が書かれているため改定案においては削除しております。

4 ページをお開きください。

ローマ数字 1、用途地域等に関する指定方針についてですが、新たな都市計画マスタープランにおいては、にぎわいと活力のあるまちづくり方針において、「中心拠点」、「地域拠点」のほか、「日常生活拠点」、「にぎわい活力拠点」を、追加していることから、同拠点を追加しております。

1. 用途地域に関する指定方針についてですが、現在の都市計画マスタープランでは、土地利用方針を 10 のゾーンに区分しておりましたが、新たな都市計画マスタープランにおいては、4 つのゾーンを新設し、14 のゾーンに区分することといたしましたので、それに合わせて指定方針を定めるものでございます。

1 番をご覧ください。低密度住宅ゾーンにつきましては、新たな都市計画マスタープランにおいて、新たに農住共存ゾーンを設定していることから、農地の保全など、農地に関する記載については、農住共存ゾーンの方へ記載することとしており、低密度住宅ゾーンからは削除しております。

5 ページをご覧ください。

7 番をご覧ください。工業維持ゾーンについては、新たな都市計画マスタープランにおいて、新設されたゾーンで、工業系用途の維持・保全を図る地域として、追加するものです。

6 ページをお開きください。

12 番から 14 番についても、新たな都市計画マスタープランにおいて、新設されたゾーンでございます。

12 大規模土地利用誘導ゾーンについては、土地利用転換に合わせて周辺環境との調和を図るもの、13 沿道型土地利用検討ゾーンについては、今後の都市計画道路の整備に伴い、地域特性に応じた土地利用の方

針を検討する必要があるもの、

14 農住共存ゾーンについては、生産緑地地区をはじめとする都市農地の保全に努め、農業と共存した良好な低層住宅を中心とする市街地形成を図るものとして、それぞれ追加をするものです。

続きまして、2. その他の地域地区に関する指定方針についてですが、新たな都市計画マスタープランでは、府中市の都市資源に磨きをかけて強みをいかし、都市間競争での優位性を戦略的に創り出していくことを重要ととらえ、また、火災、震災に加え、水害、土砂災害対策についても促進していく方針としております。

また、令和元年に改定された東京都の用途地域等に関する指定方針及び指定基準においても、国際競争力の強化、防災性の向上が追記されております。

これらに合わせて、その他の地域地区に関する指定方針に、都市間競争力の強化、防災性の向上を図ることを追記するものでございます。

7 ページをご覧ください。

中段の、3. 留意すべき事項の、2 地区計画の原則化、(1) をご覧ください。

新たな都市計画マスタープランでは、魅力ある住環境を維持するまちづくりとして、良質な住宅の確保や、より高質な市街地住宅地形成について、また、水と緑・環境と共生するまちづくり方針として、緑の保全、「緑の拠点」形成や緑化の促進について、記載しております。

さらに、令和元年に改定された東京都の用途地域等に関する指定方針及び指定基準においても、住宅の質の向上、緑の保全・創出について記載されております。

これらに合わせて、改定案では、住宅の質の向上、緑の保全・創出について追記するとともに、特に、緑の保全・創出については、東京都の

記載に合わせ、地域の特性に応じ、厚みとつながりのある緑の充実や緑の量的底上げ、質の向上を図るための地区施設の配置や緑化率の設定などについても考慮することを追加するものでございます。

続きまして、8ページをお開きください。

田園住居地域の指定基準の追加について、ご説明いたします。

田園住居地域については、平成29年の都市計画法の改正により、新たに用途地域として創設されたことに伴い、今回、指定基準として、8田園住居地域を追加しております。

国による形態規制の説明において、低層住居専用地域と同様とされているため、本指定基準においても、低層住居専用地域を基に指定基準を設定しております。

(1) 指定する区域といたしましては、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住環境を保護するために定める地域としており、ア、低層住宅と農地が混在し、両者の調和により良好な住環境と営農環境の形成を図る区域、イ、土地区画整理事業等により、道路などの公共施設が整備されている区域等で、住環境と営農環境の形成を図る区域としております。

(2) 建ぺい率と容積率の組み合わせは、指定標準のとおりとしており、のちほど、詳細をご説明いたします。

(3) 外壁の後退距離は、必要な区域について1.5メートル又は1mに指定する。ただし、地区計画により異なる数値を定めることができるものとしております。

(4) 敷地面積の最低限度は、必要な区域について指定するものとしております。

9ページをご覧ください。

(5) 高度地区につきましては、原則として、第一種高度地区に指定

するものとしております。

(6) 防火地域及び準防火地域につきましては、建ぺい率50パーセント以上の区域は準防火地域に指定するものとし、農地が混在し、延焼のおそれの低い区域については、この限りでないものとしております。

(7) 建築物の高さの最高限度は、10メートルに指定するものとしております。

(8) 規模につきましては、おおむね1ヘクタール以上とし、形状は整形としております。ただし、低層住居専用地域と隣接し、指定する区域の農地が良好な住環境の形成に寄与する場合は、この限りでないものとしております。

(9) 用途地域又は地区計画等で定める事項につきましては、用途地域の変更を行う場合は、良好な住環境と営農環境を維持するため、必要に応じて敷地面積の最低限度や壁面の位置などに関する事項を定めることとしております。特に低層住宅地の環境に配慮が必要な場合は、必要に応じて環境形成型地区計画を定めることとしております。

10ページをお開きください。

こちらは、田園住居地域の建ぺい率と容積率の組み合わせを定めた、指定標準でございます。

4つの適用区域の区分に応じて、建ぺい率を30パーセントから60パーセント、容積率を60パーセントから150パーセントの間で指定していくものとしております。以上が田園住居地域の説明です。

続きまして、近隣商業地域と商業地域の指定基準の変更についてご説明します。

これまで、近隣商業地域及び商業地域については、鉄道駅周辺や幹線道路沿道等の地域のみを指定しておりましたが、新たな都市計画マスタープランでは、にぎわいと活力のあるまちづくり方針において、「にぎわ

いのある拠点市街地の形成」を掲げ、鉄道駅をはじめとした市内各所に拠点を形成していくこととしていることから、近隣商業地域及び商業地域の指定基準を変更するものです。

10ページの下段から11ページをご覧ください。

9 近隣商業地域の（1）指定する区域の、アといたしまして、新たな都市計画マスタープランで定めた地域拠点、日常生活拠点、にぎわい活力拠点の区域を追加しております。

（2）容積率について、イといたしまして、新たな都市計画マスタープランで定めた地域拠点、日常生活拠点、にぎわい活力拠点の区域を追加しております。

13ページをお開きください。

指定基準に追加したことから、指定標準においても、（5）として、地域拠点、日常生活拠点、にぎわい活力拠点の区域を追加し、建ぺい率を60パーセント又は80パーセント、容積率を200パーセントから400パーセントの間で指定していくものとしております。

14ページをお開きください。

10 商業地域の（1）指定する区域の、アといたしまして、中心拠点の区域を追記しております。

（2）容積率について、アといたしまして、府中駅周辺は新たな都市計画マスタープランで中心拠点として設定していることから、同様に変更するものでございます。

15ページをご覧ください。

中心拠点の区域を追加したことに伴い、指定標準においても左側の（6）に記載のとおり、容積率を500パーセント又は600パーセントのどちらかを指定していくものとしております。

以上で説明を終わります。よろしくご審議くださいますようお願い致

します。

【議長】 それではこれより審議に入りたいと思います。ご意見ご質問等ございませんでしょうか。

【〇〇委員】 はい、議長。

【議長】 〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 すいません、2点ご質問させてください。1つは2ページの防災性の向上とありますけども、ここで想定されている災害は何を挙げられているのかをお聞きします。

それと19ページ、田園住宅地域についてですが、外壁の後退距離についてですけども、この1.5メートルに指定するとなった場合、この土地の広さによっては基準の建ぺい率、また容積率に満たない建物になってしまうという可能性があると思うんですが、そういったことについてはどのような考えでやっているのかお聞きしたいと思います。その2点、お願いします。

【議長】 ありがとうございます。〇〇委員より2点、ご質問いただきました。ご返答願います。

【計画課長補佐】 はい、議長。ご質問いただきました、まず防災性の向上に係る想定されている災害ということですが、想定するものとしては、火災、また地震災害、水害、土砂災害対策を想定しているところがございます。

【都市整備部次長】 議長。

【議長】 どうぞ。

【都市整備部次長】 2点目の壁面線を指定することによって、法定の建ぺい率、容積率が使い切らないんじゃないかというご指摘でございますけども、こちらは指定するに当たって、当該地区の敷地面積等を確認しながら壁面を指定することによって建ぺい容積が使い切らないという

ことは起きないようにしっかりと精査して指定していきたいと考えております。以上でございます。

【議長】 ○○委員、どうぞ。

【○○委員】 ありがとうございます。2つ目の答弁については、よく理解できました。土地の売買に関して、やっぱりトラブルにならないように説明するということが前提になってくると思いますので、その辺の配慮よろしくお願ひしたいと思います。その上で、こうした壁面後退というのは大事な視点だと思いますので、ぜひ実行に移していただきたいとは思っています。よろしくお願ひします。

1点目の災害についてですけれども、やはりここでさまざまな災害の話を説明の中にもいただきましたけれども、実際のところを見ていくと、水災害に対しては、ちょっと見えないかなという感じがしましたのでお聞きしました。この表の中で、やはり市内の3分の1の地域と3分の1の人口を占めている浸水想定区域があると思いますけれども、その部分に対しての取り組みっていうんですかね。特に浸水深が5メートル以上になってしまうと想定された地域がありますので、この辺に対してはやはり建ぺい率、容積率も含めた形でどのように考えているのか、少しお聞きしたいと思います。

【都市整備部次長】 はい、議長。浸水想定区域5メートル以上の区域の建ぺい率、容積率の考え方でございますが、市におきましても、一部の団体から浸水想定区域においては、特に容積率を上げ、垂直避難することによって、生命を守ることを可能とするため、低容積率のところを、少し容積率を上げて、水災害に対する対策を都市計画でとっていけないかというご意見も頂いているような状況でございます。建ぺい率、容積率だけにとられるのではなく、総合的な都市計画の観点から、浸水想定区域において市民の皆さんが安心・安全で住めるようなまちづく

りというものを検討していかなければならないと考えておりますので、もう少しいろいろな選択肢を持ちながら、まちづくりを今後検討してまいりたいと考えております。以上でございます。

【〇〇委員】 丁寧にご答弁いただきましてありがとうございます。やはりこの地域は、ただ厳しいっておっしゃるだけではなくて、そこに住んでいる方の自助を促すためのさまざまな取り組みというのは必要になってくるとは思っています。そういう中で、一つの方法として建ぺい率と容積率を上げて、5メートルを超える浸水にも耐えられる、そういう建物をその方たちが自らの力で造っていくということも一つではないかなというふうに思っていますので、意見を述べさせていただきました。今回、掲げられた中でも都市間競争の強化というものがありますので、具体的にやはりそれも含めて進めていかななくてはいけないのかなどに思いました。答弁にもありましたように、総合的な都市計画の中でしっかりと取り組みをさせていただければと嬉しいなと思ひまして、質問させていただきました。ご答弁いただきありがとうございます。

【議長】 他にご意見、ご要望ありませんか。はい、〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 今回の基準が変わって新たに設けられている用途地域の文章もあるんですけども、今回、既存の用途地域から変更などがあった場合、容積率、建ぺい率、また高さ基準などが緩和されたり、反対に厳しくなるとか、そういったことがあるのか、それとももし移行する場合も、だいたい変わらないで地域名称が変更になるだけなのか、その辺がちょっと分からなかったなので、教えてください。

【都市整備部次長】 議長。

【議長】 はい、どうぞ。

【都市整備部次長】 今回、ご提案しております用途地域等に関する指

定方針、指定基準に関しましては、今後、仮に用途地域等を見直す場合が発生したときには、この指定基準、指定方針指定基準に基づいて見直しを行うということになります。今回、市内で用途地域を見直すというわけではございませんので、新たな容積、建ぺい率に移行するというのが具体的にどこかにあるというお話ではございません。また今後見直しが生じた際には、議案として当審議会にご提案させていただいて、審議をいただくことになってまいりますので、今回はあくまでも指定する際は、この方針基準に基づいて今後指定を行っていくという、大まかな方針となっております。以上です。

【議長】 よろしいですか。他に何か。〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 都立大学の〇〇でございます。質問というかアドバイスみたいになっちゃうかもしれないんですけども、大きく2点ほどございます。まず1点目なんですけれども、この指定基準の組み立てって前半に指定方針があって、後半に指定基準があるという組み立てだと思っております。また、今回、都市計画マスタープラン改定あったから変更しますというような立て付けだと思っておりますけれども、都市計画マスタープランの区分変更を受けて、指定方針が変わったのは分かるんですけども、指定方針と指定基準がうまくつながってないような感じがします。それぞれの指定基準を見ると、(1)に指定する区域と書いてあって、その中にこういうふうにしますと書いてあるんですけども、ここになぜその都市計画マスタープランで書いた何とか地域が入ってこないのかなというのは、すごく不思議で、そこは一貫性がないような感じがしたので、どう考えたらいいんだろうかということが質問の1つ目ということでございます。

あともう一つなんですけれども、今回、特に新しく田園住居地域の指定基準というのが大きなポイントではないかと思っておりますけれども、これ

はこういう考え方もあるんじゃないかということなんですけれども、田園住居地域は、農地があることが大事みたいなコンセプトですよ。今までは、農地は宅地化するべきだということだったんで、こういう用途地域はなかったんですけども、共存しましょうということだと思っんです。それで、この指定する区域のところ、例えばこれぐらい農地が残っていれば指定するとか、何らかの数値的なことを言っといたほうがいいんじゃないかなというふうに思います。近隣商業地域は、30ぐらい事業所があるとか、いいよみたいなことが書いてあったりするんですけども、この田園住居のところもこれぐらい農地が残っている。残っているっていうのは多分言いにくいので、生産緑地地区が指定されている。で、先ほど話題になった特定生産緑地になっていくということだと思っんですけれども、それがこれぐらいだったら田園住居地域に指定できる。指定しなきゃいけないというところとちょっとややこしいんで、指定できるという表現なんだろうと思いますけども、こういうふうに農地がこれぐらいあることが望ましいんだということを、この中で打ち出したほうが、態度がはっきりし、いいんじゃないかなと思いました。2点目は田園住居地域の書き方がどうかということでございます。

以上2点、よろしく願いいたします。

【議長】 2点、〇〇委員からいただきました。ありがとうございます。

【都市整備部次長】 はい、議長。

【議長】 はい、どうぞ。

【都市整備部次長】 1点目の指定方針、指定基準の考え方が都市マスと若干つながってないんじゃないかというご指摘でございますが、指定方針の中においては、それぞれ14のゾーンという形で、土地利用のゾーン追加させていただくとともに、指定基準におきましては、基本的に

は、議案1号の資料3の41ページをご覧いただきたいんですけども、議案第1号議案の資料3の41ページをご覧いただきたいと思います。

こちらの、にぎわい活力のあるまちづくり方針図と基本的には連動させるような形で指定基準のほうは検討しております。先ほども若干説明させていただいたんですが、例えば駅周辺地が……

【〇〇委員】 35ページじゃないですか。41ページですか。

【都市整備部次長】 41ページ。

【〇〇委員】 35ページではなく。

【都市整備部次長】 41ページの方針図をご覧いただきまして、この中で、拠点の考え方を指定基準の中に、今回盛り込ませていただきました。

【〇〇委員】 分かりました。図ですね。

【都市整備部次長】 はい。商業地域それから近隣商業地域の中に、拠点のにぎわいを持たせるというところで、拠点において近商、商業の考え方というのを整理して盛り込ませていただいておりますので、委員ご指摘のとおり、土地利用方針がそのままずっと方針から基準へという形で流れていないんですけど、一応、都市計画マスタープランの中で土地利用方針それからこの41ページの方針図というような形で、連動させるような形での盛り込みはさせていただいたと考えておるところではございます。

【〇〇委員】 例えば都市計画マスタープランを見て、農住共存ゾーンとなっているわけですね。それで田園住居地域になるのかなと思うと、全くつながっていないみたいなことにはなりそうなので、調べていくとですね。だからその一貫性がやっぱり気になります。あと細かいことなんですけど、結構言葉がずれているので、都市型産業と言ったり都市型工業と言ったりしてありますから、そこきちんと精査していただけれ

ばと思います。

【都市整備部次長】 分かりました。文言はもう一度確認させていただきます。ありがとうございます。

それから2点目の田園住居の考え方の中で、農地の面積を基準として入れるべきではないかというご提案でございますが、基本的には当該基準につきましては、東京都の基準を引用している部分がございますので、その辺はもう一度、東京都と協議、確認してみたいと思います。

以上でございます。

【議長】 よろしいですか。他に何かおありでしょうか。はい、〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 すいません。公園協会の〇〇でございます。今の〇〇先生の発言に関連するというわけでもないんですけども、意見でございます。

都市計画のマスタープランができて、それから今まさに指定基準とか方針が決められるということですね。実際のまちをどういうふうに変えていくかという、そういうツールを決めていくと。ですから、マスタープランを書いただけじゃなくて、実際にまちをそういうふうにしていくということになるわけですけども、この基準とこのマスタープランだけでは変わってこないんですね。これから府中市の方が頑張って、まちに入ってこういうふうなまちにしましょうよと市民の方がこのマスタープランを共有して頑張っていくと。特に先ほどの農業関係、農地関係の話は、この資料にも書いてありますとおり、農業関係の部局とも連携を取ってということになります。ただ、都市計画関係の分野の方々だけでは解けないことがありますので、まさに市の総合力でまちづくりを頑張ってくださいということもスタートになると思いますので、これから頑張ってくださいと思います。

【議長】 ありがとうございます。他にありますか。

【〇〇委員】 はい。

【議長】 〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 ゾーンが4つ新しく加わるんですけれども、農住共存ゾーンに関連して、田園住居地域の指定基準とかも加わっているんで、これは連動しているのかなと思うんですけど、工業維持ゾーンというものを新たに指定されたとして、工業関係の地域の指定基準が変更ないわけですよ。

仮に新しく工業維持ゾーンというものが、今の地図でいうと、確かありますけれども、ゾーンに指定された場合、具体的に何がどういうふうになるかですね。指定基準は変わっていないわけなので、どういうふうになっていくイメージなのかというのは、知りたいなと思いました。

【計画課長補佐】 はい、議長。

【議長】 はい、どうぞ。

【計画課長補佐】 工業維持ゾーン、こちらを都市計画マスタープランにおいて新設をさせていただきました。こちらにつきましては、都市計画マスタープランにおいて都市型産業専用地区という指定をしている地域がございますけれども、その都市型産業専用地区の指定がない工業地域を想定して、こちらの工業維持ゾーンというものを設定しているところでございます。こちらに関しましては、指定基準につきましては特に準工業地域、工業地域ということで地域を指定していくところでございますので、今回の指定方針及び指定基準の改定について変更しているところは特にございません。以上でございます。

【都市整備部次長】 議長。

【議長】 はい、どうぞ。

【都市整備部次長】 ちょっと答弁を補足させていただきます。委員ご指摘の工業維持ゾーンにつきましては、現行の用途地域で既に準工業地域あるいは工業地域に指定されているところになります。さらにこの工業、準工業地域において、本来、住宅と工業が併存して住環境が確保されたというような土地利用がされていくわけなんですけども、特にこの工業維持ゾーンについては、住宅というよりも工業に特化するような形での土地利用を図っていくことが望ましい、現行のその産業を維持していきたいというようなゾーンとしての位置付けになっておりますので、これについては用途地域というよりは、特別用途地域等でもうちょっと制限をかけて、住宅ではなく産業に特化するような、先ほど説明させていただきましたが、特別用途地域の都市型産業専用地区と指定されている、例えば東芝ですとかNECといった大規模な土地があります。そういったところについては、住宅が建設できないってというような特別用途地域が指定されておりますので、そういった特別用途地域の検討も含めて産業を維持してくというようなゾーンに位置付けておりますので、直接、今回の用途地域の指定方針、指定基準とは直接は絡んでこない、間接的なそういう関係にあるとご理解いただければというふうに思います。以上でございます。

【議長】 よろしいですか。

【〇〇委員】 はい。

【議長】 他に何かご質問ご意見ありますでしょうか。〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 全般的に思うことなんですけれども、私が住んでいる第8地区の四谷、日新の辺りは、現在はまだ一応緑は結構多いんですけれども、相続が発生するたびに、だいたい月に1反以上、年間1ヘクタール以上の農地がだんだん消えているんですよ。そこに何ができるのかと

思うと、ほとんどが建て売りの住宅なんです。

建て売り住宅は、皆さんご存じのようにかなり接近して建てられていて、そういう住宅の中に例えば10軒建て、庭木1本植わってない。ほとんどコンクリートですね。緑の保全だとかCO<sub>2</sub>削減だとか言っているわりには、そういった緑がどんどんなくなっていく。植物はご存じのように二酸化炭素を吸って、酸素を出してくれるわけです。微々たる量かもしれませんが、そういった新規住宅に対する、例えば庭木は何本以上植えて欲しいとか、そういったことを府中市のまちづくりの中でしていかないと、どんどん緑が減っていく一方だなど。私の近所のところ見ても、新規住宅ができたところは、1つの相続が発生しますと、だいたい10軒、数十何軒と家が建つわけです。そういったところは、植木1本ない家も結構多いです。そういったことに対して、今、CO<sub>2</sub>削減や緑の保全ためにもきちっとして、何かそういった建築に対する規制っていうんですか。条例じゃないんですけども、そういったことを何か考えてほしいなというのが私の要望というか希望なんですけれども、その辺いかがお考えでしょうか。

【都市整備部次長】 はい。

【議長】 どうぞ。

【都市整備部次長】 現在、いわゆる都市計画法の開発行為、500平方メートル以上の土地において区画形質の変更を行う場合におきましては、府中市の場合ですと地域まちづくり条例という条例がございまして、その中において一定規模以上の緑地を確保しなければならないということで、条例で位置付けられています。数字で言いますと、敷地面積に対して5%の緑地を宅地内に確保しなければならないという部分で、条例上位置付けておりますので、今ご説明しましたように、都市計画法に基づく開発行為の場合ですと緑化が担保されているんですが、開発行

為に該当しない区画割による分譲といったものについては、現在の条例の中では対応していない部分がございますので、委員ご指摘の点について、今後、在り方について検討していければと考えてございます。

以上でございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。ぜひ前向きに検討していただきたいと思います。

【議長】 他に何かご意見ございますか。

【〇〇委員】 すいません、よろしいですか。

【議長】 はい、〇〇委員どうぞ。

【〇〇委員】 すいません、1つ前のご質問で、特別用途地区の指定基準がないのかというお話だと思っておりますよね。

この指定基準29ページの特別用途地区などって書いてあるんで、ここにあるべきじゃないかと思ったんですけど、そこはどういうことだろうというのが1つです。さっき、特別用途地域っておっしゃったんですけど、特別用途地区だと思っておりますね。

【都市整備部次長】 はい、すいません。

【〇〇委員】 そこは細かいんですけど、修正したほうがいいかなという、それが1つ。要は29ページにもっとちゃんと書いたほうがいいんじゃないのということです。あと今の〇〇委員のご質問で、2つ目の議題とも絡むんですけども、1割ぐらいの生産緑地が動きそうだって見えるわけですよ。それを放置しとくと、〇〇委員がご懸念のことが多分、起きてしまうと思うので、もう見えている未来に対しては少し積極的に介入していただいて、いいまちをつくっていくために何かやっただけのほうがいいかなと思いました。2点目は意見です。1点だけちょっとだけ確認させていただければと思います。以上です。

【都市整備部次長】 はい、議長。

【議長】 はい、どうぞ。

【都市整備部次長】 1点目の特別用途地区の件に関しましては、委員ご指摘の29ページに2の1として特別用途地区ということで、簡潔に書かれてるのみなんですけど、なかなかここで特別用途地区、さまざまな特別用途地区があると思いますので、それについて列記するということは、ちょっと現実的ではないかなと理解しておりますので、やはりその都度、特別用途地区については、内容を精査していく必要があるのかなと。一律基準に合致している、してないというところで整理をするのはちょっと難しいのかなと事務局として考えているところでございます。

続きまして2点目の生産緑地の件につきましては、委員ご指摘のとおりだと思いますので、開発行為に伴う場合については条例がございますが、開発行為が伴わない場合というのは、現在、何の規制もないような状況ですので、そこについて新たにメスを入れて切り込んでいかなければ、これからの緑ある住環境というのはなかなか維持していくのは難しいということは再認識させていただきました。その辺は改めて検討させていただければと思いますので、よろしく願いいたします。

【議長】 ○○委員、よろしいですか。

【○○委員】 1点目、すっきりはしないんですけども、要は府中市が定めた特別用途地区っていうのがあって、こういうところに定めるもの、こういうところに特別用途地区をかけるという、何らかの方針に基づいてかけないと駄目だと思うんです。その方針がどこにも示されていないのは何か良くない、気持ちが悪いなということです。都市マスにも多分書いてないと思いますので、都度、都度、問題が出てくるたびに対応することはよく分かるんですけども、そのときに何を考えてここに定めたかということを書いておかないと、10年20年たったときに分か

らなくなってしまうので、だからちょっとそこは検討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。他にありますか。〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 ありがとうございます。ゾーンが14個に分かれたというのは、恐らく市街化、都市化が進んで、現状に追従する形が大きいのかなと思ったんですけれども、都市マスにもいろいろと書かれているような、今後のコンセプトに基づいて、しっかりと用途地域との関連性というのをどこかしらでお示しいただいたほうがいいなと思っております。地区計画の原則化というのは、このゾーンがたくさん分かれたことと関係するのかなと思ったんですけど、用途地域における建ぺいとか容積率とか、そういうざっくりとしたことだけでは決められない、先ほどの農地のパーセンテージだったりとか、都市型産業と言っているものとか、工業と言っているものが、だいたい何を指してるのかとか、どのような割合であるのが望ましいのかというのを地区計画でこれからもう少し細かく、今、係ってないところでお定めになるということでしょうか。というのが質問です。

【都市整備部次長】 はい、議長。

【議長】 はい、どうぞ。

【都市整備部次長】 地区計画の原則化の部分でございますけれども、こちらにつきましては、東京都一律の考えでございます、新たに用途地域を見直す際については、基本的には地区計画を抱き合わせて見直すというのが原則という考えです。これは今回の都市計画マスタープランの改定に合わせたということではなくて、従前からの考え方をそのままというような形になってございます。これからの今後の地区計画の在り方ですけれども、府中市の考え方といたしましては、基本的にはやはり地

域、地域でのまちづくりってというのは、いろんな顔があります。例えば第一種住居地域であっても、中高層のところもあれば低層の住宅もございいますので、一律、もっと言うところの14のゾーンだけで統一的にゾーニングをできるというわけではないと考えておりますので、府中市内全域に地区計画をかけるぐらいが理想だと認識しております。それぐらい府中市は、個々の地域ごとのまちづくりというのが進んでおりますので、今後どんどん積極的に地区計画は導入していきたいと考えているところでございます。以上です。

【議長】 よろしいですか。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【議長】 他に何かございますか。ないようですので、第3号議案について採決したいと思えます。第3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の改定について、議案のとおり決することで異議ないでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

異議なしということで、本件につきましては議案のとおり決することといたします。大変ありがとうございました。

最後になりましたが、日程第4、その他につきまして、事務局から何かありますでしょうか。

【都市計画担当主査】 はい、議長。

【議長】 はい、どうぞ。

【都市計画担当主査】 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、令和4年1月27日午後3時からを予定しております。また、皆さまには開催通知で改めてお知らせしたいと思えますので、よろしく願いいたします。以上でございます。

【議長】 ありがとうございます。事務局から、令和4年1月27日予定ということでございます。よろしく申し上げます。

報告は終わりました。この件についてご質問ございませんでしょうか。

【〇〇委員】 すいません、議長。申しあげたいことあるんですけど、よろしいですか。

【議長】 はい、どうぞ。

【〇〇委員】 寿町1丁目信号に新しいホテルができました。その交差点のところ、歩道橋が駅からつながって、信号を渡らずに済むので大変ありがとうございます。長い間待っていたんです。助かります。

2つ目が、けやき並木北の信号があるんですけど、それがスクランブルのようになったんです。斜め横断禁止っていう幕が下がっています。

ところが小学生や元気な方でさえも、走って渡っているのが現状です。これはほんとに何とかしていただかないと危ないんですね。私は杖を持って歩きますけれども、渡り切れない。年配の方も途中で赤になってしまって、ほんとに危険なんです。それを警察の署長さんが加わられたので聞いていただきたいと思って、とにかく渡り切れない状況なので、あと可能であれば3秒か5秒長くしていただきたいんです。現状調べていただいて、点滅を長くするとか、とにかく交差点がまっすぐじゃないんですね。斜めです。元気な方々もほんとに困っているって、みんな走って渡っています。小学生が転んだら大変ですから、ご検討いただければありがたいと思います。よろしく願いいたします。以上です。

【〇〇委員】 今の信号の関係については、確認をしておきたいと思います。

【〇〇委員】 嬉しいです。ありがとうございます。

【議長】 〇〇さん、よろしく申し上げます。ありがとうございます。

本日の議案、全て終わることができました。大変ありがとうございました。これで終了と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 ○ ○ ○ ○