

令和2年度第3回土地利用景観調整審査会 会議録

- 1 開催年月日 令和3年3月25日（木） 午後3時31分開会
午後4時33分閉会

- 2 出席委員 宇野健一
加藤幸枝
桑田仁
田中友章
野澤康
欠席委員 谷垣岳人
三輪律江
(五十音順、敬称略)

- 3 傍聴者 0名

4 議事日程

(1) 日程第1

令和2年度 第4号議案 まちづくり誘導地区の指定
(北山町・西原町地区)

(2) 日程第2

令和2年度 第5号議案 まちづくり誘導計画の策定
(北山町・西原町地区)

(3) 日程第3

その他

5 議 事

(1) 日程第1及び日程第2

ア 事務局からの説明

令和2年度第4号議案、まちづくり誘導地区の指定（北山町・西原町地区）について、配布資料に基づき説明。

イ 審議の概要

【委員】 これだけの意見が出るというのは割と異例であると思うが、事務局としては何が原因だと考えているか。

【事務局】 意見書を提出した方の人数は少ないが、かなりの意見を頂いて

いる要因として、都市計画道路の事業と絡め、そもそも都市計画道路の事業に反対していることからまちづくりにも反対であるという趣旨的な解釈がされている意見が多数あったというところが、こういった結果につながっていると認識している。

【委 員】 了解した。理解は得られるのか。

【事 務 局】 一つ一つ意見と見解を整理しているが、反対的な意見については、既にこの誘導計画で解決済みであったり、あるいは誘導計画とは関係のない意見であったりするため、そういったものは全て解決できると考えている。

これだけの意見を頂いていることは真摯に受け止めなければならず、頂いた意見を丁寧に次回の説明会で説明し、理解をいただきたいと考えている。

【委 員】 了解した。数だけ見ると驚いてしまうので、丁寧に理解を得るというのは重要であるし、市の計画として出すので、市としてもそれなりの覚悟がないとうまくいかないと思う。

【委 員】 都市計画道路の整備状況および今後の整備スケジュールがどういうふうに想定されているのかということをお願いしたい。また、地区の設定について、新府中街道の西側が主な地区となっているが、大きい建物がある新府中街道の東側にも地区設定がされているが、これは何か理由があるのか教えてほしい。

【事 務 局】 初めに、都市計画道路の整備の状況についてお答えする。府 3・2・2 の 2 号と府 3・4・5 号の 2 路線について整備が進められている。府 3・2・2 の 2 号の進捗状況は、用地買収がかなり進んでいる状況であり、面積比で約 97%の進捗状況となっている。工事の状況は、令和 2 年度につきましては、擁壁の設置工事、配水管の設置工事、街路築造工事等を行っている。

続いて、府 3・4・5 号の進捗状況は、用地買収率については面積比で 71%となっている。令和 2 年度の工事の状況は、街路の築造工事を行っている。

事業期間は、2 路線とも令和 7 年度末までとして進めている。

西原町一丁目については、用途地域が工業地域に指定されている。このさらに東側が東芝の事業所になっており、こちらも同じ工業地域であるが、特別用途地区の都市型産業専用地区が指定されているため、住宅の建設ができない。

一方、西原町一丁目については、特別用途地区の指定がされていないが、現況の土地利用としては、一部住宅はあるものの、ほ

とんどが業務系、あるいは商業系の用途の土地利用になっており、現在見直している都市計画マスタープランにおいても、この地域につきましては産業ゾーンとして維持していきたいという位置付けを考えている。それらを踏まえ、今回、誘導地区に含める形で、この地区の土地利用を今後も維持していくような都市計画を進めていきたいと考えている。

【委 員】 了解した。

【委 員】 地区施設の配置および整備に関する事項で、主要生活道路が 1 号から 6 号まであるが、横街道は幅員 2.73 メートルから 7.55 メートルと、これは実態に即して幅員が記述されていると思うが、計画ということであれば、最低 4 メートルから 7.55 メートルと書けると良いと思われるが、何か 2.73 メートル以上の拡張は難しいという判断からこの数字を採用しているということか。生活道路にも、2 本、1 号、2 号に 2.7 メートルと記載されているが、これも、何度も説明した結果、この数字になっているということか。

【委 員】 その下に米印で、4 メートル未満のものについては 4 メートル以上にすると書いてあるが、何か回答はあるか。

【事 務 局】 こちらは建築基準法第 42 条第 2 項道路の認定幅員をそのまま記載してしまっているが、道路としては 4 メートルになるため、4 メートルに修正させていただきたい。その上で、この米印の 4 メートル未満のものについては 4 メートル以上にするという記載は削除する。

【委 員】 了解した。

【委 員】 そこも沿道の方々に言われないように、慎重にやった方が良い。

【事 務 局】 補足になるが、この生活道路というのは狭あい道路が非常に多く、地元では一番、二番程度の課題に挙げられていると思われる。今回の内容は十分ご理解いただけると考えているものの、今後も丁寧に説明していきたいと思う。

【委 員】 同じような観点で、公園について新規はないのか。一目見た印象では、かなり住宅地が密集しているように見える。実際、古い市街地なので庭木等は結構育っていると思われるが、計画としてもう少し公園や緑地を位置付けることは難しいのか。

【事 務 局】 資料 6 の 7 ページ地区施設図の中央部分、府 3・4・5 号の南側に西原町四丁目公園とあり、平成 29 年 12 月に新たに開設された公園となっている。

当該地周辺の公園の設置については、府 3・4・5 号と府 3・2・2

の 2 号が完成する際にどういう公園が地域に必要なかということが既に町内でも議論されている。その中で、この府 3・4・5 号と府 3・2・2 の 2 号で地域が分断されることにより新たな公園が必要であるということで、今説明した西原町四丁目公園を、新たに設置した。そのため、既にこの周辺における公園の設置については充足されているという事務局としては考えており、既存の施設のみを公園として位置付けるというような形にしている。

【委員】 物足りない気もするが了解した。

【委員】 様々な意見と見解を確認したところ、まちづくりの目標でも、「デザインや色彩について制限をされるべきではない」等の割と強い意見がある中で、府中市がこれまで取り組んできた景観ガイドライン（色彩編）等が周知されていない、行き渡っていないということが明確だと思う。共に取り組むことで地域の価値も上がるということを、本当に大変だと思うが、丁寧にご紹介いただきたい。

【委員】 地元の様子についてだが、まちづくり誘導計画の策定は協議会の会員を中心に検討してきたとなっているが、協議会の会員と一般の住民とで何か考え等の乖離があったりするのか。

【事務局】 まちづくり協議会というのは、自治会の会長や商店会の代表、PTA の理事等の固定のメンバーとなっている。他の一般の住民にはニュースを全戸配布し周知を図ってきた。

内容を議論する場には協議会のメンバーだけが参加していたため、本縦覧で意見書が出たときに、今まで参加できなかったというような不満が書いてある意見もあった。

補足になるが、今説明したとおり、協議会の会員で、最初、会員だけでやっていたが、一般の方からは、会員以外にも参加させてほしいというようなご意見も途中で出てきたため、途中からは一般の方も協議会の傍聴が可能となるよう変更した。そのため、冒頭参加できなかった部分についての不満というのは意見として頂いているような状況である。

そのことから、若干の行政側の会の運営の在り方に不満を持たれているというところが一つの要因になっていると考えている。

【委員】 了解した。地区が分断してしまうようなことは望ましくないと思うので、防災性の向上や住環境改善など自体は取り組むべきだと思うので、これまで以上に地区が分断をしないように、より丁寧に進めていってほしい。

【委員】 せっかく良い計画ができ、まちづくりが進む際に、コミュニテ

ィが分断されるというのは本末転倒なので、ぜひ気を付けて、慎重に進めていただきたい。

【委員】 直接関連するかは不明だが、資料を確認すると、割りと建物が密集した地域に、これだけの都市計画道路が入っているので、地域が分断されるということのインパクトは、考えなければいけないというのは、今の委員の意見にも同感である。

本地域には第七小学校があつて、その周囲に少し商業系の用途、現状はあまり残っていないかもしれないが、おそらくその周囲で学区が広がっている箇所に都市計画道路が入ってきているような気がする。その辺りはどうなっているのか行政は理解していると思うので、実際、都市計画道路完成を踏まえたフォローが必要だと思う。都市計画道路のインパクト自体は避けられないので、このまちづくり誘導計画を策定する段階で、運用面で少し気を付けて進めていただくと良い。

【委員】 ぜひよろしくをお願いしたい。

【委員】 7 ページの地区施設図について違和感がある。生活道路という位置付けで道路が記述されているが、行き止まり道路が結構存在している。行き止まり道路が地区施設として適切なのか。

確かに現状は行き止まり道路だとは思いますが、まちづくり誘導計画を策定するのであれば、将来を見据え、生活道路のネットワークをこのように誘導したいという表記があっても良いような気がする。行き止まり道路が地区施設として表現されているのはどうか。

【委員】 生活道路を地区施設としている意図は何か。市道を全部地区施設としているのか。

【事務局】 生活道路は、全市道を地区施設としている。そのため、行き止まりの認定道路もある。

委員の指摘のとおり、本来のまちづくりの趣旨からすれば、将来的なまちづくりなので、こことここを通り抜けにするという形での地区施設に位置付けるというのが本来の誘導計画の在り方であると事務局も理解しているところではあるが、現実的には、この地域の防災のまちづくりについて早急な解決を優先的に考える必要があり、道路の通り抜けを検討していくと、誘導計画の策定まで非常に時間を要してしまうことから、残念ながら断念しているという状況である。

【委員】 了解した。ただ、しっくりくるものではないと思う。

【委 員】 全市道を地区施設として生活道路に位置付けることは、地域住民からの要望なのか。

【事 務 局】 ほとんどの生活道路が狭あい道路となっているため、拡幅する必要があることを示すために位置付けている。

【委 員】 了解した。

【事 務 局】 本地域は公道がほとんど整備されていない地域であり、建築基準法第 42 条第 2 項の道路以外の市道というのは、ほとんどが開発行為による道路、あるいは位置指定道路が市に帰属されて認定道路となっている地域であり、道路網が脆弱な地域である、

【委 員】 実態は実態として分かるが、計画書として表記するかどうかという問題だと思う。幅員 4 メートルというのは、当然建築基準法で拡幅する必要があるのは分かっている。

次の段階として地区計画まで策定すれば、消えていくとは思いますが、その辺りは今後まだ検討の余地があるので、今結論を出す必要はないと思う。

【委 員】 狭あい道路整備は当然必要だと思う。一方で、行き止まり道路に関しては拡幅すべきだが、基本的にはその道路に面する住民の努力になるのか、それとも、補助等があるのか、重要と思われるので教えてほしい。

【事 務 局】 正直、行き止まり道路に関しては手詰まりな状況である。ただ、建築基準法第 42 条第 2 項の道路の拡幅については解決できると考えており、これまでは、建築工事が行われて建て替えする際に、狭あい道路の拡幅整備を進めていたが、現在、府中市は他市などの先進的な事例を参考にしながら、条例化の制定の検討を行っているところであり、そういった手法も取り入れながら、狭あい道路の拡幅は今後急速的に進んでいくと考えている。

【委 員】 了解した。他市などでもこういう狭あい道路の拡幅の例があった。非常に悩ましいところであり、致し方ないと思うが、一般的にこの計画を見たときに、行き止まり道路というのはその道路に面している人たちだけのものという見方もある。通り抜けられれば、公的なネットワークを構成できるため理想ではあるが、今ここで解決できるわけではないことは理解できる。

【事 務 局】 道路に関しては、市民から頂いた意見もあるので、次回の説明会で市民の意見も聞いてみたいと考えている。

【委 員】 お願いする。

それでは、これから説明会や意見交換等が進むということなの

で、第 1 号議案及び第 2 号議案については継続審議とする。ぜひ慎重に進めていただければ思う。

(4) 日程第 3

ア 事務局からの説明

- (ア) 専門調査報告について資料に基づき説明。
- (イ) 次回の審査会は令和 3 年 4 月 30 日午前 10 時から開催予定。

会 長 ● ● ● ●

委 員 (●●委員)
● ● ● ●