

令和元年度第2回
福生市都市計画審議会会議録
議事要旨

福生市都市建設部まちづくり計画課

令和元年度 第2回都市計画審議会 議事要旨

日時：令和2年1月27日（月）10：00～

場所：福生市役所 第1棟4階庁議室

（出席者）

市長：加藤 育男

委員：山下真一、森田正人、田村半十郎、石川彌八郎、小椋祥司、小林和人、石川恵一
幡垣正生、串田金八、町田成司、都丸貞雄、齊藤俊之

事務局：小川裕司、北村章、藤井勲、大村正仁、酒井弘之、山崎俊一郎

1 開 会

2 市長挨拶

3 会長挨拶

4 議 事

諮問事項

諮問第1号 福生都市計画地区計画（富士見通り地区地区計画）の決定について

報告事項

報告1 武蔵野工業線及び志茂中央線沿線地区地区計画（案）について

報告2 「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針」について

5 その他

6 閉 会

諮問第1号 福生都市計画地区計画（富士見通り地区地区計画）の決定について

【説明概要】

昨年10月23日に開催の都市計画審議会において、本地区区計画案の説明を行った。その後、12月5日から12月19日まで公告・縦覧を、12月14日に説明会を実施し、12月19日までを意見書の受付期間としたが、意見書の提出がなかったため、計画案に変更はない。

種類・名称は、福生都市計画地区計画富士見通り地区地区計画である。策定理由は、福生都市計画道路3・4・7号富士見通り線の整備に合わせ、市の中心的な商業地区として、安全で快適な商店街、国際色豊かな景観形成による魅力あふれるまちを目指すため、面積約4.7ヘクタールの区域について、地区計画を決定するものである。

都市計画策定の経緯の概要書について、決定告示を2月14日頃までに実施すべく、準備を進めている。

福生都市計画富士見通り地区地区計画の計画書について説明する。

名称は、富士見通り地区地区計画、位置は福生市大字福生及び武蔵野台二丁目各地内、面積は、約4.7ヘクタールである。

土地利用の方針は、本地区を3つの地区に分け、それぞれの地区特性にふさわしい土地利用を誘導する。

建築物等の整備の方針は、国際色豊かで魅力的なまちなみの形成と、安全で快適な商業空間を形成するため、6項目を定め、特に富士見通り沿道については、建築物等の形態または色彩、その他の意匠の制限を定めること、ゆとりある歩行空間を確保することとする。

地区施設の整備の方針は、歩行者の回遊性や防犯性の向上に配慮し区画道路を配置する。地区整備計画について、位置は地区計画と同じで、面積は、約2.2ヘクタールである。地区施設の配置及び規模は、既設の区画道路、これは、市道第1060号線の一部で、幅員6メートル、延長は約120メートルである。

建築物等に関する事項では、富士見通り沿道の商業地区Aの約2.2ヘクタールについて制限をかける。

建築物等の用途の制限について、富士見通りに直接面する敷地の建築物において、1階の主たる部分の用途は、店舗、飲食店等の商業施設以外のものや、性風俗関連の営業にあたるものは建築してはならないものとしている。

建築物等の形態または色彩、その他の意匠の制限では、富士見通りに直接面する敷地の建築物は、開口部や出入口は富士見通り側に設けること。屋外広告物は、多言語表示とし国際色豊かな賑わいの創出に配慮したものとする。出入口は、バリアフリーに配慮したものとするものとしている。

垣または柵の構造の制限では、富士見通りに直接面する敷地で垣、または柵を整備する際は、生垣あるいは高さは1.5メートル以下とし、高さ60センチメートル以下のブロックまたはコンクリートの基礎の上に見通しのできるフェンス等を施し植栽を組み合わせたものとするとしている。

計画図1は、地区計画区域内を3つの地区に分けた計画図で、計画図2は、地区計画区域内に設けた地区整備計画区域と地区施設を示した計画図である。

お手元に配布したパンフレットは、建築業者向けに、本地区計画の内容をわかりやすくまとめたものである。特に商業地区Aの区域における建築物等に関する規制の内容を載せている。また、地区計画区域全域における建築物等に関するルールを4点載せている。これは、規制としてではなく、まちづくりの努力義務である。

1点目は、富士見通りに直接面する100平方メートル以上の敷地では、1階部分を50センチメートル以上壁面後退するよう努める。

2点目は、敷地を分割する場合は、100平方メートル以上とするよう努める。

3点目は、市道第1060号線周辺では、店舗等の出入口をライティングや防犯カメラ設置など、防犯性の向上に努める。

4点目は、戸建て住宅、共同住宅では、道路沿いを緑化するよう努めるとしている。

【主な質疑及び意見】

(委員)

前回の審議会でも意見は述べているが、どのように反映されているのか。

(事務局)

前回の審議会で見聞があった、今後のまちづくりの推進をどのように進めていくのかという点については、テナントに入られる方などを中心に進めていただければと考えている。

そこで飲食業組合などに相談しながら今後の進め方については考えていきたい。

(委員)

色彩の制限はルールをちゃんと作り、具体的にしないと、設計するほうも困ると思う。国際色豊かという話もある程度の枠組みは作っておいたほうがよいのではないかと。色についても禁止する色とか制限をかけるべきではないかと。

(事務局)

看板に多言語表示等、外国風情が漂うようなものに協力いただけるよう進めていきたい

い。色については制限、統一するということは現在のところは考えていないが、何かしら基準というものを設定ができるように考えていきたい。

(委員)

地区整備計画のところに「建築物等の形態または色彩、その他の意匠の制限」と書いてあるのに「しない」という選択は、これで読み取れるのか。最初からわかるような形で出さないとトラブルの元になるので統一的に何か出してもらえないか。

(事務局)

地区計画の整備計画の中の「色彩、その他意匠の制限」という項目については、様式として国が定めたもので、制限という表現となっている。今回、考えているのは、色彩等について、いわゆる国際色豊かなまちなみの創出に配慮したものとするという書き方をしている。

いろいろと意見をいただいているが、国際色豊かな色彩というのはそれぞれ感覚が違う。テナントにより、色々な色をイメージしているかと思われる。そのため、今回色彩については、どの色を使ってはいけないと、市のほうでは考えづらいところもあるため、個別で、それは判断せざるを得ないと思っている。ただ、それだと、なかなか事業をされる方に迷惑をかけることもあるかと思うので、具体的に示せるものを今後内部で考えていきたいと思っている。

ただ、記載について統一的に決めるということは、今回考えていない。

(会長)

事務局で公平性を持って、きちんと判断できるような形を今後検討し、指導してほしい。

(委員)

16号にヤシの木が植えられているが、この富士見通りもヤシの木にするのか。オープンテラスのまちづくりにしようとか、具体的な答えが返ってくればよいなと思っていたが、これから検討するとのことなのでよろしくお願ひしたい。

(事務局)

まちづくり協議会から街路樹についてオリーブの木の提案があり、特産物の開発等、活性化もしていけるのではないかという意見もあった。今後、検討していきたい。

(委員)

売買をする際の重要事項説明に制限がかかっていると明記されないと、あとでトラブルになる。確認申請等の許可申請と整合がとれた上で建物が建築されることになるのか。

(事務局)

都市計画決定告示後に、条例を改正する。福生市では建築指導事務所が建築確認をおろすが、そちらと整合がとれるように、窓口に業者が調査に来た際には条例に基づき指導をする。

(委員)

不動産の売買が起こったときの制限はどうなるのか。重要事項説明に特記しなければならぬことが制度的になされているのか。

(事務局)

不動産の売買については特に制限はないが、条例で制定された区域は、重要事項説明に必ず盛り込むということが義務づけられている。取引予定のところの調査段階で、都市計画について問合せが市にあることが通常のため、そこで説明や指導ができると考える。

(委員)

地区計画ではないが、福生の場合、市の施設や文化財に対する、誘導板がない。有効に市の施設が活用され、人が入ってくる形を取ってもらいたい。

(委員)

国際的とはどういうことなのか、多様性だから、なんでもかんでもありというのが国際的になるのか。国際的という言葉に逃げてしまわないで、もっと具体的に絞り込んだほうがよい。

(委員)

条例等で具体的に形態的な規制、色彩的な規制、用途的な規制等、具体的なものを示してほしい。それがなければ、作る側も審査する側もどちらもわからない。国際色豊かという、統一性とか調和とか、そういう文言を入れておかないと、非常に様々に氾濫する可能性がある。

(事務局)

条例化は建築物等の用途の制限について行い、色彩や意匠の制限についてはガイドラインとしてお願いしている事項である。条例化は3月の議会で提案ができればと考えている。

(会長)

「国際色豊か」のところの具体的な内容について、今後の見通しについて具体的に教えてもらいたい。

(事務局)

3月の議会で条例案を提案し、可決後、3か月間周知期間を経て、7月ごろからの施行を考えている。そこまでには具体的な内容ができるように進めていきたい。

(会長)

できたものについて郵送でよいので委員に送ってほしい。

(委員)

今、既に建てようとしている建物も見受けられるが、それに関しては大丈夫なのか。

(事務局)

実際に規制に係るのは、条例が施行されてからだが、こういう規制が今後かかるという内容を権利者の方や、関係者のみなさんにはパンフレットを配布し、話をしている。今の段階ではお願いという形ではあるが周知に努めている。

(会長)

たくさん質問と要望が出たので、そのあたりを汲み取って、よいまちづくりをしてほし

いと思う。ここで取りまとめを行う。原案通り決することに異議はないか。

【審議】

異議なし。

(会長)

原案の通り異議なしと決した。事務処理については、会長に一任願いたい。

報 告 1 武蔵野工業線及び志茂中央線沿線地区地区計画（案）について

【説明概要】

11月に地元説明会を開催し、意見募集を行ったので報告する。

武蔵野工業線は、都市計画道路3・3・30号いわゆる産業道路、志茂中央線は都市計画道路3・4・2号いわゆる多摩橋通りである。

現在、東京都において、整備が進められているが、市としては、当該道路の沿道区域において、適正かつ有効な土地利用を図り、周辺の住宅地と調和の取れた良好な市街地の形成を図るため、地区計画によるまちづくりを行うものである。

地区計画（案）の概要について説明する。名称は、武蔵野工業線及び志茂中央線沿線地区地区計画で、位置は、福生市大字福生字武蔵野及び大字福生字志茂各地内、面積は約4.5ヘクタールである。

区域の整備・開発及び保全の方針のうち、地区計画の目標は、市の中央部で福生駅と牛浜駅の間に位置した交通利便性の高い本地区を、両都市計画道路の整備に合わせ、沿道の土地の適正かつ有効な利用を図り、日常生活利便性の向上、周辺住宅地と調和の取れた良好な市街地の形成を図ることを目指すこととしている。

建築物等の整備の方針について、1点目は建築物の敷地面積の最低限度、2点目は建築物の壁面の位置の制限、3点目は建築物の高さの最高限度、4点目は建築物等の形態、色彩、意匠の制限、5点目は垣、柵の構造の制限、6点目は、敷地内の緑化推進を図る、以上が、建築物等の整備方針である。

地区整備計画は、その建築物等の整備方針に基づき、制限等による整備計画を示したものである。まず、位置及び面積は、地区計画区域の全域を地区整備計画とする考えである。建築物等に関する事項のうち、建築物の敷地面積の最低限度については、100平方メートル

とする。壁面の位置の制限は、隣地境界線までの距離を 0.5 メートル以上とし、建築物等の高さの最高限度は 15 メートルとする。

建築物等の形態、または色彩、その他の意匠の制限は、周辺の住宅地と調和し、良好なまちなみ景観の維持・保全に資するものとし、屋外広告物は、周辺環境と建築物等との一体性に配慮した形態と意匠とする。垣・柵の構造の制限は、生垣又は、高さ 60 センチメートル以下のブロックやコンクリート基礎に見通し可能なフェンス、植栽等を組み合わせたもので 1.5 メートル以下とする。建築物の緑化率の最低限度は、敷地面積に対する緑化面積の割合を 8 パーセント以上とする。

今までの経過は、令和元年 11 月 12 日に都市計画法に基づき公告を実施し、26 日までを縦覧期間として、11 月 16 日及び 21 日に説明会の実施、12 月 2 日まで意見書募集を行った。その結果、説明会には両日合わせ 74 名の参加と、意見書が 1 通提出された。

今後の予定については、東京都において当該都市計画道路を建築基準法第 42 条第 1 項第 4 号の指定手続きを行った後、東京都都市整備局と協議し、本地区計画案の説明会、公告・縦覧を経て、本都市計画審議会へ諮問答申を行い、都市計画決定へ向けて進めていきたい。

提出された意見書について、意見は 4 点である。

1 点目は、説明会は市民全体に対し行うべきではとの意見である。これについては、周知は広報、HP にて行っており、全市民を対象としたものと考えている。また、説明会開催日から意見書の提出締切りまでの期間が、短いとの意見については、法で定められている期間は 3 週間であり、11 月 12 日に公告を実施し 12 月 2 日までを意見募集期間とした。11 月 1 日発行の広報ならびに、11 月 16 日及び 21 日の説明会でも周知を図っていることから、適正であるものと考えているが、説明会等の時期については、検討していきたい。

2 点目は、100 平方メートル以下の土地が生じる場合は、その事態を解決する努力を行うべきではとの意見である。これについては、施工は東京都であるため、意見を東京都に対して伝えていきたいと考えている。

3 点目は、生垣化、緑地化に要する費用やメンテナンス費用について、援助、支援すべきではとの意見である。これについては、基本的には個人の資産に関わることから、所有者負担にてお願いするものと考えている。なお、ブロック塀を生垣化する場合には、補助制度がある。

4 点目は、用途地域等の変更により固定資産税が上昇する場合は、援助、支援すべきではとの意見である。これについては、資産価値や有効活用度、利便性の向上も予測されることから、援助、支援することは考えていない。

【主な質疑及び意見】

(委員)

ブロック塀を生垣に変更する場合に市の補助があるが、対象はブロック塀だけなのか。

(事務局)

これは環境課で行っている補助であるが、新たに生け垣を設置する方に対してであるため、必ずしもブロック塀でなくても可能かと思われる。

(会長)

道路の竣工時期や進捗状況について市で把握している範囲で教えてほしい。

(事務局)

進行状況について、東京都に確認をしたところ用地買収が完全に終わっていないため、まだ時間はかかると聞いている。

(会長)

東京都は用地買収する気があるのか。長期間の土地の制限をかけていることについてどう考えているのか。説明がないと住民は納得しないのではないか。

(事務局)

先日行った東京都との打合せの中で、令和2年度中には地元の方に対し、説明会を行っていきたいという話があった。

(会長)

ぜひ速やかに進めていただいて交通事情がよくなるようにしてほしい。

報 告 2 「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針について」

【説明概要】

東京都と特別区及び26市2町は協働で、未着手の都市計画道路を対象として整備すべきものは整備し、見直すべきものは見直すとの基本的な考えに基づき、都市計画道路の在り方について調査検討を行い、「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針」を策

定し、令和元年 11 月 27 日に公表したことから、報告するものである。検討の結果、福生市内で変更予定箇所は、1 か所で、福生市北田園一丁目地内の多摩橋の多摩川左岸下流側にある橋詰である。

変更に伴う影響・効果について、橋詰は縮小の方向性となり、今後の土地の有効活用が可能となる。

今後の予定は、東京都において、関係自治体等と調整を図りながら都市計画変更の手続きを行っていく。

【主な質疑及び意見】

(委員)

ラウンドアバウト等は織り込まれていないのか。

(事務局)

交差点にできるようなものはないと思われる。

5 その他

なし。