

令和5年度第1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5年度第1回福生市都市計画審議会議事要旨

日時：令和5年10月4日（水）15：00～16：00

場所：福生市役所 第1棟 4階 庁議室

（出席者）

市長：福島秀男

委員：山下真一、田村半十郎、石川彌八郎、小椋祥司、小林和人、古谷清一、幡垣正生、
森田哲哉、三原智子、菊地敏晃、水越文広、水谷正史、鮫島俊二

事務局：清水靖弘、清水大嘉、豊嶋実、酒井弘之、森田典子、小川慎二、澤田一樹

（次第）

1 開 会

2 副市長挨拶

3 会長挨拶

4 議 事

諮問事項

諮問第1号 福生都市計画生産緑地地区の都市計画変更について

議題事項

議題1 令和5年度特定生産緑地の指定について

報告事項

（1）用途地域等の都市計画変更について

（2）福生市立地適正化計画の改定について

5 その他

6 閉 会

諮問第 1 号 福生都市計画生産緑地地区の都市計画変更について

【説明概要】

(事務局)

生産緑地地区は、農地の保全や災害の防止、潤いのある豊かな都市環境の形成のため指定をするもので、福生市では現在、件数 47 件、面積 6 万 370 平方メートルが指定されている。この度、所有者死亡による買取り申出に伴い行為制限が解除され生産緑地としての機能を失った当該地区の変更について諮問する。削除する生産緑地地区は、福生市武蔵野台地内の指定番号 1 番、面積約 2,060 平方メートルと同じく武蔵野台地内の指定番号 63 番、面積約 680 平方メートル、そして福生市加美平地内の指定番号 5 番、面積約 1,140 平方メートルの 3 か所である。変更後は、指定件数 44 件、面積 5 万 6,490 平方メートルとなる。指定番号 1 番と 63 番の場所は、福生武蔵野浄水所の南側で、指定番号 5 番の場所は、福生六小交差点を羽村方向に進んだ西側である。変更案は、7 月 18 日に公告し、同日から 8 月 1 日まで縦覧を行ったが、意見書の提出はなかった。

【主な質疑及び意見】

なし

【審議】

全員異議なし

(会長)

異議なしということで原案どおり決定する。なお、事務処理は、会長に一任いただきたい。本日の諮問事項は以上であり、次に議題事項に入る。

議題事項 1 令和 5 年度特定生産緑地の指定について

【説明概要】

(事務局)

生産緑地は指定から 30 年経過後はいつでも買取り申出が可能となり、都市計画上不安定な状況に置かれることが問題となっていた。そこで、買取り申出期日や税制優遇の期間を 10 年延期する制度として、特定生産緑地制度が平成 30 年 4 月に創設された。市では、申請のあった 10 地区について、本審議会の御意見を伺った上で、新たに特定生産緑地の指定を行いたい。指定の効果としては、農地の保全や良好な住環境の形成、土地利用の適正化が期待される。指定予定件数は 10 件、面積は約 9,440 平方メートルである。

現在の市の生産緑地の指定状況は、平成4年度指定箇所32箇所、平成5年度指定箇所11箇所、(うち3箇所は平成4年度指定分と重複)平成23年度指定箇所4箇所(うち1箇所は平成4年度指定分と重複)、平成30年度指定箇所4箇所、重複箇所を除いた合計は47箇所である。平成5年度指定11箇所のうち、不指定申請の1箇所を除いた10箇所を今回特定生産緑地として指定しようとするものである。今後の予定は、当審議会の御意見を伺った後、令和5年10月下旬に告示を行う。特定生産緑地の位置等は、総括図と計画図に図示している。

【主な質疑及び意見】

(委員)

不指定となった生産緑地はその後どうなるのか。

(事務局)

不指定となった農地は、農地課税から宅地課税となり段階的に課税額が上がり、ほとんどが宅地開発等により売却され家が新築される。

(委員)

農業委員会では引き続き農地パトロールを行い農地の把握に努めたい。

(会長)

他に意見等がないので議題事項1は終了する。次に報告事項に入る。

報告事項 (1) 用途地域等の都市計画変更について

【説明概要】

(事務局)

本件は、令和3年度第1回と第3回(書面開催)及び令和4年度の都市計画審議会でも報告をしているが、東京都が実施している用途地域等の一斉見直しに伴い、各区市町で用途地域図等を作成するものである。平成16年度に実施した用途地域等の一斉見直しから約18年が経過し、用途地域等の境界の根拠である道路等の地形地物の変更により不整合が生じた箇所等を抽出し修正や変更を行うとともに、最新の地形図による図面への更新などを行うものである。なお、作成する計画図は、地理情報システムの活用が可能となるよう、GISデータとして作成する。今回、抽出した件数は、約135件で、そのうち東京都と協議をした結果、都市計画変更となる箇所は6箇所、残りは軽微な修正箇所である。都市計画変更の1箇所目は福生市営競技場付近で用途境を字界から道路の中心線に変更する。2箇所目は志茂立体付近で道路の拡幅に伴い変更する。3箇所目は

福生公園付近で用途境が一部不明確なため変更する。4箇所目は牛浜郵便局付近で道路の拡幅に伴い変更する。5箇所目は拝島自動車教習所付近で用途境としている横田基地引込線跡地が不明確なため変更する。6箇所目は国道16号武蔵野橋沿線で、道路の拡幅に伴い変更する。今後の予定は本審議会後、都市計画案について東京都協議を行い、令和5年12月に公告・縦覧、令和6年2月に本審議会に諮問させていただき令和6年4月に都市計画決定告示を行う予定である。

次に瑞穂町内で区域区分の変更があり、同一の都市計画区域のため福生市にも令和5年10月に東京都から意見照会があり、本市には影響がないため意見なしで回答する。こちらも令和5年12月に公告・縦覧を行う予定である。

【主な質疑及び意見】

(委員)

用途地域等は、今までは人口が増え、建ぺい率や容積率等を上げるのが当たり前だったが、人口減少などを考えると建ぺい率や容積率を下げる、防火地域を準防火地域にするなどの検討も必要と思うが、福生市での検討はいかがか。

(事務局)

今回の変更は、地形地物の変更に伴うものでありそのような検討はしていない。

(委員)

一部のエリアでは、建ぺい率、容積率を有効活用していない敷地もあるので、今後、検討してほしい。

(事務局)

貴重な御意見として参考にさせていただく。

報告事項 (2) 福生市立地適正化計画の改定について

【説明概要】

(事務局)

立地適正化計画は、急激な人口減少と高齢化の中においても持続可能な都市経営を可能にするため、医療・福祉・子育て支援・商業施設等がまとまって立地し、これらの生活利便施設等に、徒歩や公共交通等を介して容易にアクセスできるよう、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考えに基づいたまちづくりを推進することを目的としており、福生市では平成30年3月に策定した。

次に、居住誘導区域は、公共交通の利便性が確保され、将来人口密度が一定水準保た

れている区域を、居住誘導区域として設定した。

次に、都市機能誘導区域は、都市機能を都市の拠点地域に誘導・集約し、各種サービスの効率的な提供を図る区域で、区域ごとに立地を誘導すべき施設を位置付けており、福生市では、福生駅を始めとした各駅の周辺を都市機能誘導区域に設定した。

次に、防災指針は、都市再生特別措置法の改正に伴い新たに定めるもので、その内容は、災害ハザード情報の収集・整理、災害リスクの高い地域の抽出や防災上の課題整理、防災に対する取組方針や具体的な取組、スケジュールの検討などであり、福生市国土強靱化地域計画や福生市地域防災計画と整合・連携を図り検討する。

次に、本計画で定めた目標・指標について、策定から5年ごとに評価・分析を行い都市計画審議会に報告するとされていることから、現状値と評価結果を報告する。

まず、福生駅周辺における都市機能の立地促進や福生駅周辺の拠点性強化の項目では、福生駅西口市街地再開発事業が計画検討段階のため都市機能数は維持しているが増加はない。また、都市機能に関する市民満足度や福生駅乗車数等の指標等は、同じ理由から評価が困難なため現状値の把握は行っていない。次に、地価公示価格の変動率は、参考値として現状値を記載している。

次に子育て世代の定住促進・誘導や高齢化社会への対応、優良な都市基盤と住環境の維持の項目では、子育て世代向け住宅の供給戸数が令和4年度末時点で目標値の半分に到達した。15歳未満人口の減少率については、西多摩地区の平均減少率が15.28%の中、福生市は11.12%となっており、現時点で目標を達成している。待機児童数については、0人を継続しており、目標を達成している。介護予防事業参加者数は、参加者数は減少しているが、令和3年度より令和4年度の参加者数は増加しているので今後、増加が見込まれる。介護認定率は、年々増加しているので目標指標としては見直しを行いたい。都市計画道路整備率は、現在4路線で事業中なので今後、整備が進むと認識している。都市基盤にかかる市民満足度は、今後、総合計画等のアンケート調査などにより確認する。

次に公共交通ネットワークの充実の項目では、福祉バス利用者数は減少しているが、コロナ禍が理由と考えられ、令和3年度より令和4年度の利用者数は増加しており、また、令和6年1月から新たなルートが増えることから、今後増加が見込まれる。福祉バス利用圏域内人口カバー率もルート数が増えるため、目標を達成できると考える。公共交通における市民満足度は、今後、アンケート調査等により確認する。

最後に今後の予定であるが、改定案は12月議会で報告し、議員意見聴取やパブリックコメントを行い、次回の都市計画審議会の諮問・答申を経て計画を策定し、3月議会に

報告した後、計画公表へと進んでいきたい。

【主な質疑及び意見】

(委員)

今後の人口減少問題への対応のため、公共施設の集約やコンパクトなまちづくりが必要であり、今回の計画と福生駅西口再開発事業との連携が重要と思うが、どんな機能を集約させ、どんな施策を実行していくのか。

(事務局)

どんな機能を福生駅西口再開発事業で集約していくかは検討中である。

(委員)

本計画において福生駅周辺にどんな施設を集約し、そこで何を施策として展開するかが重要である。

(事務局)

本計画では全ての駅を拠点として位置づけている。誘導施設は概ね現計画と変更ないが担当課と協議していく。

(会長)

再開発事業は、どんな機能を集約するか具体的に検討を進めて早期完成に向け、市と事業者が連携し進めていければ良いと考える。

(委員)

都市計画道路の整備率に関連して市民満足度があるが、これは、アンケートの満足、やや満足などの回答の結果を割合で表したものか。

(事務局)

そのとおりである。

(会長)

他に意見等がなければ報告事項は終了する。

次にその他に入る。何かあるか。意見がないようなので以上で本日の日程は全て終了とし、審議を閉じる。