

令和3年度第2回
福生市都市計画審議会会議録
議事要旨

福生市まちづくり計画課

令和3年度 第2回福生市都市計画審議会 議事要旨

日時：令和3年11月8日（月）14：00～15：00

場所：福生市役所 第2棟4階 第一・第二委員会室

（出席者）

市長：加藤育男

委員：山下真一、森田正人、田村半十郎、小林和人、小山明男、小椋祥司、幡垣正生、
堀雄一朗、串田金八、甲斐重孝、高橋宏彰、河野禎徳

事務局：清水靖弘、大村正仁、豊嶋実、森田典子、海津侑美、山崎俊一郎

（次第）

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 福生都市計画生産緑地地区の都市計画変更について

報告事項

（1）福生市都市計画マスタープランの改定について

（2）福生駅西口地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定について

（3）都市計画変更素案について 福生都市計画道路3・4・2号志茂中央線

5 その他

町田委員逝去による退任に伴う、堀委員の新任について

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する。福生市では件数52件、面積6万5,750平方メートルが指定されている。このたび、所有者死亡による買取り申出に伴い行為の制限が解除され、機能を失った生産緑地地区の変更について諮問する。削除する生産緑地地区は、福生市福生地内の指定番号14番、面積約2,570平方メートルと福生市北田園一丁目地内の指定番号61番、面積約1,010平方メートルの2件で、合計約3,580平方メートルである。変更後の指定件数は50件、面積は6万2,170平方メートルとなる。指定番号14番は、松林通りから入ったわかぎり通り沿いで北側に福生第四小学校がある。指定番号61番は、永田橋通りとの交差点から田園通りを500メートルほど進み右折した所で、付近には子ども応援館等がある。変更案は、10月18日から11月1日まで公告縦覧を行ったが意見書の提出はない。

【主な質疑及び意見】

(委員)

昔は例えば区画整理や再開発等に使うために、保留地を確保しておくという考え方があったが、現在市では保留地の用意をしておくという考えはないのか。

(事務局)

保留地については、公園や緑地の部署の担当も集め審議をしたが、今後の予定も特にないことから、行わないという結論である。

【審議】

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、事務処理については、会長に一任をいただきたい。本日の諮問事項は以上であり、次に報告事項に入る。

報告事項(1) 福生市都市計画マスタープランの改定について

【説明概要】

(事務局)

福生市都市計画マスタープラン（第2期）の素案を作成したので要点を説明する。

都市計画マスタープランは、市町村が都市計画法に基づいて定める都市計画に関する基本的な方針である。福生市では平成10年3月に第1期の計画を策定し、平成24年3月に全面改定、平成26年3月に一部改定を行い、都市計画に関する施策や事業を推進している。都市計画マスタープランに定める事項は、土地利用や市街地整備、道路・交通、景観、公園・緑地、防災・防犯、地域の魅力づくり等に関する方針等である。

策定の経緯は、令和2年度に現行計画の評価点検、市民アンケートやパネル展示による市民意見の聴取、庁内検討会の開催を行い全体構想案を作成した。今年度は、パネル展示の実施、庁内策定委員会等の開催、東京都各課及び住宅供給公社やURとの協議等を行い全体計画を取りまとめた。今後の予定は、1月4日から18日までパブリック・コメント、1月8日と12日に市民説明会を行う。その後、2月頃、本審議会に諮問させていただき、答申を踏まえて3月に決定、議会報告、4月に広報等で市民周知を行う。

改定の背景は、現行計画が令和3年度に目標年次を迎えること、福生市総合計画（第5期）との整合を確保すること、人口減少や頻発化する自然災害、コロナ禍での新たな生活様式等の社会情勢の変化等への対応である。計画期間は令和4年度から令和23年度末まで、計画の構成は、第1章計画の目的など、第2章福生市の現況とまちづくりの課題、第3章まちづくりの目標、第4章分野別整備方針、第5章地域別構想、第6章まちづくりの実現化方策である。

現行計画の駅を中心としたコンパクトなまちづくり方針と3つの地域区分等の大きな枠組みは踏襲した。新たな視点として、立地適正化計画に基づく駅周辺の拠点づくりの推進、ウォークラブルなまちづくりとその軸の形成、福生市個別施設計画に基づく地域行政サービス拠点の形成、高齢化や経年が進む住宅団地の再生、福生市国土強靱化地域計画に沿ったまちづくりの推進の5点を加えた。

まちづくりの基本理念は、第5期福生市総合計画における基本理念と整合を図り、「人を育み 夢を育む 未来につながるまち ふっさ」としている。

まちづくりの目標は、「人々の交流がにぎわいを生み出す魅力あるまちづくり」、「住みたい・住み続けたいと思える安全・安心で快適なまちづくり」、「歴史・文化を継承し、暮らしの中にゆとりと潤いが溶け込むまちづくり」の3つの目標を掲げるとともに、関連性が強いと考えられるSDGsの目標も併せて示した。

将来人口フレームは、第5期福生市総合計画の将来人口推計に基づき、令和23年度の人口を4万7,900人と設定した。

将来都市構造は、地域行政サービス拠点の形成と2つのウォークラブル軸（にぎわい交

流軸と緑と水のネットワーク)を設定した。にぎわい交流軸は多様な都市機能の誘導や魅力ある景観形成等により、緑と水のネットワークは緑と水の連続したネットワークによる潤いある良好な景観形成等により、どちらも回遊性の向上や交流人口の促進を図り、誰もが歩いて楽しめるウォーカブルな都市空間を形成する。

分野別整備方針の主な改正点は、土地利用方針では地区計画の活用等による住宅団地の再生、4つの地域行政サービス拠点の形成、福生駅周辺における市街地の再生やウォーカブルなまちづくりの推進、文化の森周辺の文化・スポーツ交流機能を持った市街地の形成などである。道路・交通体系の形成方針では、未着手の武蔵野工業線・牛浜線の整備方針、ウォーカブル軸の形成、福生駅周辺や地域行政サービス拠点等の拠点間交通アクセスの検討などである。防災・防犯に配慮したまちの実現方針では、事前防災の推進による災害に強い都市構造の形成、福生駅周辺における帰宅困難者一時滞在施設の整備、危険な踏切の改良などである。景観形成方針では、市の顔にふさわしい福生駅周辺の景観形成などである。環境と調和したまちの実現方針では、新たな生活様式による公園などのオープンスペースの柔軟な活用方法の検討などである。

地域別構想の主な改正点は、3地域の共通事項として、地域行政サービス拠点の形成、多摩川の浸水想定区域などの災害ハザードエリアにおける防災対策の推進などである。

北部地域は、福生駅周辺の多様な都市機能の誘導による拠点性の向上、中央通り、銀座通り、富士見通り沿道と駅周辺をウォーカブル重点エリアに位置づけ、魅力的でウォーカブルな都市空間形成の誘導、地区計画の活用も視野に入れた加美平住宅の再生の誘導、東福生駅のバリアフリー化の推進などである。

中部地域は、国道16号、産業道路、多摩橋通り、新奥多摩街道、銀座通り、市道第1102号線等のウォーカブルな都市空間形成の誘導、文化の森周辺に文化・スポーツ交流拠点を形成、世代循環や多世代の交流を促すUR福生団地の再生の誘導などである。

南部地域は、国道16号、新五日市街道、睦橋通り等のウォーカブルな都市空間形成の誘導、地区計画の活用も視野に入れた熊川住宅の再生の誘導などである。

まちづくりの実現化方策は、限られた財政の中で計画的、効率的な施策・事業展開を行うため、多様な主体によるまちづくりへの積極的な参加を促すこととし、PPP、PFIなど民間活力の積極的な導入、市民や事業者による都市計画提案制度の活用などを掲げた。計画の中間見直しを時間軸に位置づけるとともに、PDCAサイクルを活用した計画の進行管理を掲げた。説明は以上である。

【主な質疑及び意見】

(委員)

まちづくりの目標ではSDGsなども記載され、今日までの市の変化や議論等、最新の動向等を踏まえ、図表も多く使って分かりやすくまとめられた計画案のようだ。

図表のデータ等のうち、第2章の人口動態の最新のデータは2018年であるが、地域別構想では2021年の住民基本台帳の数値が表記されている。掲載するデータは、統計調査等の実施年度によって必ずしも最新が前年や前々年ではないかと思うが、人口は最新の数値が出せると思うので今後差し替える考えはあるか。産業3区分別従業者数の推移のデータは、データの年度間隔が5年と3年が混在しているが何故か。2014年以降の最新データがあれば差し替えるのか。パネル展示はどのような内容を実施したのか。加美平住宅や熊川住宅、福生団地の再生についてもパネル展示等の中でも説明したのか。

(事務局)

人口動態のデータは2019年度発行の市勢統計から作成しており、市勢統計では最新のデータである。概ねの傾向を示すために掲載したが、事務報告書等で令和2年度までの数字をつかむことは可能であるので今後差し替えたい。産業3区分別従業者数は、平成8年から18年までは5年ごとに行われていた事業所統計調査のデータで、その後、事業所統計調査は経済センサスに統合され、そのデータが平成21年であることから年度間隔が3年となった。平成26年が最新のデータでそのままとしたい。市民意見の聴取について、当初は説明会やまち歩きなどのワークショップの開催を考えていたが、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い開催できなくなったことから、パネル展示により市民意見を伺った。令和2年度は令和3年2月12日から2月19日まで市役所1階で福生市の現況やまちづくりの課題などを展示し、ウェブでも回答フォームを作り2名の方から御意見をいただいた。令和3年度は、令和3年8月20日から8月27日まで市役所1階と市民会館1階展示スペースでパネル展示を行い、11名の方から御意見をいただいた。小学生、中学生向けのアンケートでも1名の方から御意見をいただいたほか、ウェブでの回答も1件あり合計13件の御意見をいただいた。地域別構想については半数以上の方から、良いと思うとの回答をいただいた。自由記述欄では、安全で誰もが住みやすい町になってほしいとか、再開発に期待を持って見守っているなどの御意見等があった。団地等の再生についても簡単ではあるがパネル展示するとともに、UR都市機構、東京都住宅供給公社からも意見を聞いた。

(会長)

数字については事務局では最新のものを持っていると思うので、対応いただきたい。

(委員)

ウォーカブルなまちづくり、緑と水のネットワークとにぎわい交流軸というウォーカ

ブル軸の形成を新しく設定しているが、これらの軸を日常の生活に根づかせることが大事である。これらの軸を利用して人々の出会いや活動が活発化する、にぎわいが生まれるなど、日常生活に定着することが大事である。例えば標識を設けたり、あるいは拠点と拠点を結ぶような何か仕掛けを作ったりということが大事である。16号を含めた縦の軸線はあるが、16号から多摩川に向けた横の軸線が弱い。例えば、観光で福生に来て登録文化財のヤマジュウの標識などは16号にはない。人々を導入する軸線と、拠点施設と人々を誘導する連携した標識、案内板、様々な仕掛けが必要だ。頭の中だけではなく、日常に根づくような工夫が大事であり、具体化をお願いしたい。

(事務局)

御意見のような点は今回の計画に取り入れていきたい。16号と多摩川を結ぶ軸としては、福生駅西口から多摩川への導入路と、福生駅の西口から東口、東口から国道16号へと、歩いて暮らせるようなウォークアブルなまちづくりを進めたい。国で進めているほこみち制度のような、広い歩道の上にテラスやベンチを置いたりとか、企業や市民の方々とも協力をしながら、居心地の良い歩いて暮らせるようなまちづくりを進めたい。今後の公共施設の再編に伴う施設間の交通の問題もあり、福生のコンパクト性を生かして、市民が町中を回遊し居心地のいいようなまちを作っていくためにこの計画を進め、各施策にもこの内容を持ち込んでいきたい。

(会長)

将来人口フレームは、2041年で4万7,900人であるが、ここまで減少しないように、一生懸命努めていきたい。皆様からもいろいろと英知を出していただけると大変有り難い。よろしく願います。次に移らせていただく。

報告事項（2）福生駅西口地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定について

【説明概要】

(事務局)

福生都駅西口地区第一種市街地再開発事業は、5月13日の当審議会で諮問し、「原案のとおり決定することに異議なし、ただし、都市再開発法第2条の2の規定に基づき、福生市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例の公布後に決定とする」との答申をいただいた。当該条例の一部を改正する条例は、議決証明のとおり令和3年9月28日に原案可決となり同日付で交付した。これを受け、令和3年9月28日、福生市告示第169号にて、福生都市計画第一種市街地再開発事業、福生駅西口地区第一種市街地再開発事業の決定を行った。また、再開発事業の決定と同日に、

都市計画法第 57 条第 1 項の規定により、土地の先買い等に関する公告を行った。再開発事業の決定区域内で土地を有償譲渡する場合は福生市長に届出が必要となり、届出後 30 日以内に福生市長が土地を買い取る旨の通知をしたときは市がその土地を買い取り、買い取らない旨の通知が届くまでか届出後 30 日の期間は土地を譲渡することができない。この内容について、再開発事業区域内に看板を立て周知をした。

【主な質疑及び意見】

(委員)

再開発事業は、7月の地区計画決定、9月の再開発事業の決定ということで、大きな転機を迎えている。設計コンサル、コーディネーター、指定管理者等の事業者チームも決定したので市との協議も十分行い、計画完成に向けて一生懸命努力したい。皆さんからも御意見を伺い勉強させていただきたいのでよろしくお願いします。

(委員)

西口再開発では建蔽率や容積率はどの程度上がるのか。

(事務局)

再開発区域は全て商業地域になり、容積率は全て 500%になる。建蔽率は 80%であるが、商業地域の区域内で耐火構造の場合はプラス 20%が加わり、事実上 100%となる。

(委員)

容積率や建蔽率が上がるが、駅前の公共空間であり空地率、緑被率、例えば立体的なテラス緑地など環境に寄与するような作り方が大事である。郊外の駅前にふさわしい、自然が立体化され、親自然性が保たれるような都市施設にしてほしい。例えば、立川北口駅付近のグリーンスプリングスという新しい開発区域があるが景観、ランドスケープが見事にきれいで建物と緑地、水辺の空間など皆さんが楽しめるような形で造られている。福生という郊外の駅の拠点の中で、新しい建築像、都市像を描いていただきたい。一方で、所沢市の武蔵野ミュージアムのように、一図書館、本を楽しむ場所であるとともに、全く新しい取組で入場料を取る施設でありながら都内からも人を集客できるような施設もある。本というものをミュージアムとして造ることで、図書館のイメージも全く変わり本の接触の仕方も変わる。そういうコアテナントといったもの、新しい視点で魅力を増すような取組、単に空間、箱を用意するだけでないものをぜひ期待したい。

(事務局)

再開発準備組合の計画では、容積率は大体平均で 300%から 400%前後の容積率で、指定容積率の 500%までぎりぎり使うものではなく、長大なビルの壁ができたり、駅前の空間を圧迫したりするような計画ではない。ウォークブル、回遊して楽しいような、人

の顔の見える空間作りを目指している。緑化についても多摩環境事務所と事前協議を行い、壁面緑化、屋上緑化など市民の憩える場所を作るとともに、玉川上水から福生駅に至るまでの緑地の連続、隣接する福生第一小学校の校庭の樹木等との調和を考え計画を作っている。多摩産材などの木材を使用し西多摩の自然の豊かさと都市が調和するような計画となるよう、現在準備組合が進めている。

報告事項（３）都市計画素案について、福生都市計画道路 3・4・2 号志茂中央線

【説明概要】

（事務局）

橋詰は主に橋の架け替え用地等であるが、東京都は令和元年 11 月に策定した「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針」の中で、未着手の都市計画道路の検証を行い、既に橋梁が完成、または概成道路となっている橋詰は、その必要性を確認した上で計画の変更（橋詰の縮小）を行う箇所とした。その結果、東京都から福生都市計画道路 3・4・2 号志茂中央線について、多摩橋付近の橋詰の縮小を行うとともに、終点位置をあきる野市との行政界まで延伸する都市計画変更素案が示された。今後の予定は、東京都主催のオープンハウス型の近隣説明が 11 月 13 日に子ども応援館で行われ、その後、東京都から市へ意見照会があるので次回の都市計画審議会で見聞を伺いたい。

【主な質疑及び意見】

なし

（会長）

以上で本日の日程は全て終了とし審議を閉じる。