

令和2年度第1回
福生市都市計画審議会会議録

議事要旨

令和2年度 第1回福生市都市計画審議会 議事要旨

日時：令和2年11月11日（水）14：00～15：40

場所：福生市役所 第2棟4階 第一・第二委員会室

（出席者）

副市長：福島 秀男

委員：山下真一、森田正人、石川彌八郎、小椋祥司、小林和人、小山明男、

幡垣正生、串田金八、町田成司、柳下一利、高宮恭一、後藤広治

事務局：清水靖弘、藤井勲、大村正仁、豊嶋実、酒井弘之、関谷貴浩、山崎俊一郎

（次第）

1 開 会

2 市長挨拶

3 会長選出・挨拶

4 議 事

諮問事項

諮問第1号 福生都市計画地区計画（武蔵野工業線及び志茂中央線沿線地区地区計画）の決定について

諮問第2号 福生都市計画用途地域の変更について

諮問第3号 福生都市計画高度地区の変更について

議題事項

議 題1 東京都都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）の改定について

議 題2 福生都市計画都市再開発の方針（東京都決定）について

議 題3 福生市都市計画審議会運営要領（案）について

報告事項

福生駅西口地区市街地再開発事業について

5 そ の 他

6 閉 会

諮問第1号 福生都市計画地区計画（武蔵野工業線及び志茂中央線沿線地区地区計画）の
決定について

諮問第2号 福生都市計画用途地域の変更について

諮問第3号 福生都市計画高度地区の変更について

【説明概要】

本都市計画案は、9月1日から15日まで公告・縦覧を、9月2日と5日に説明会を実施し、9月15日まで意見募集を行ったが、意見書の提出がなかったため、計画案に変更はない。

諮問第1号の地区計画の範囲は、福生駅と牛浜駅の間に位置する現在整備中の都市計画道路武蔵野工業線及び志茂中央線沿線で、地区計画区域は道路端から20メートルの範囲である。

種類・名称は、福生都市計画地区計画武蔵野工業線及び志茂中央線沿線地区地区計画で、策定理由は、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を目指すとともに、周辺の住宅地と調和の取れた良好な市街地の形成を目指すため地区計画を決定するものであり、都市計画の決定告示は令和3年1月中に実施すべく準備を進めている。

次に地区計画の内容について説明する。

名称は武蔵野工業線及び志茂中央線沿線地区地区計画、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。

土地利用の方針は、周辺の良好な住宅地と調和した中層の住商複合地区としてのまちなみの形成を図ることである。

建築物等の整備の方針は、適正な土地利用の促進と周辺環境に調和した沿道のまちなみを形成するための方針を定めた。

地区整備計画については、建築物等に関する事項として、次の6項目を定めた。

- (1) 建築物の敷地の細分化を防止し、良好な市街地環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を100平方メートルとする。
- (2) ゆとりある市街地環境を形成するため、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5メートル以上とする。
- (3) 地区の周辺の住環境へ配慮し、建築物の高さの最高限度を15メートルとする。
- (4) 建築物等の形態または色彩その他の意匠は周辺の住宅地と調和する落ち着いたものとし、良好なまちなみ景観の維持・保全に資するものとする。

- (5) 本都市計画道路に面して垣または柵を整備する際は、生け垣または高さ 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、それに植栽を組み合わせ、全体の高さは 1.5 メートル以下とする。
- (6) 沿道の良好な景観形成や潤いある環境を創出するため、敷地内の緑化の推進を図るため、建築物の緑化率の最低限度として、敷地面積に対する緑化面積の割合を 8%以上とする。

次に、諮問第 2 号用途地域の変更について説明する。

種類・名称は、福生都市計画用途地域（武蔵野工業線及び志茂中央線沿線地区地区計画関連）で、理由は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を目指すため行うものである。地区計画区域のうち、現在、第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域である面積約 4.2 ヘクタールについて、第二種中高層住居専用地域に変更するものがある。この用途地域変更に伴い、建蔽率は 40%から 60%に、容積率は 80%から 200%に変更する。

次に、諮問第 3 号高度地区の変更について説明する。

種類・名称は、福生都市計画高度地区（武蔵野工業線及び志茂中央線沿線地区地区計画関連）で、理由は用途地域の変更に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果行うものである。用途地域の変更を行う約 4.2 ヘクタールの区域について、高度地区を第 1 種高度地区から、第 2 種高度地区に変更するものである。

最後に、市民の皆様、建築業者様向けに、本地区計画の内容を分かりやすく説明した運用基準（案）を作成したので報告する。

【主な質疑及び意見】

(委員)

用途地域を変更することにより、固定資産税は変わるのか。

(事務局)

固定資産税が変わるかどうかはつきりわからないが、固定資産税の基となる国が定める相続税路線価は、用途地域等の条件を考慮しているので固定資産税が上がる要因の一つにはなると考える。

(委員)

建築物の敷地面積の最低限度 100 平方メートルと壁面の制限 0.5 メートルについて、根拠は何か。

(事務局)

敷地面積 100 平方メートルについては、良好な住環境を形成するために必要と判断したもので、福生市まちづくり景観条例施行規則を根拠としている。壁面の制限 0.5 メートルについては、民法の規定を根拠としている。

(委員)

道路の拡幅に伴って、沿道の有効高度利用というのが可能になるが、隣接する地域、エリア外のところへの影響、問題が発生する可能性があるが、何か対策はあるか。

(事務局)

後背地の住宅地に影響が出ないように、地区計画で高さ制限 15 メートルを設定している。

(委員)

10 月 31 日に市内で交通死亡事故が発生している。交通規制の関係も、警察とよく協議をしていただき、事故の起こらない道路環境を作ってもらいたい。

(事務局)

武蔵野工業線 3・3・30 号線は、東京都施行の道路であり、西多摩建設事務所と協議を進めながら、安全対策等について配慮するようお願いをしたい。

(会長)

この都市計画道路は昭和 36 年に都市計画決定されて以来、60 年という長い間、建築制限がかかっている。福生市と西多摩建設事務所とよく相談して、できるだけ速やかに完成して交通事故のないまちづくりを目指していただきたい。ここで取りまとめを行う。原案どおり決定することに異議はないか。

【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、事務処理等については、会長に一任をいただきたい。

議 題 1 東京都都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）の改定について

【説明概要】

（事務局）

東京都では、現在、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる都市計画区域マスタープランの改定作業を行っており、改定の原案が示されたので、その概要を説明する。この都市計画区域マスタープランは、都市計画法に基づき、都市計画の基本的な方針を定めるもので、都が長期的視点に立って都市の将来像を明確にし、その実現に向けて大きな道筋を示すもので、目標年次をおおむね 20 年後としている。目指すべき将来像は、東京の都市構造を集約型の地域構造へ再編するため、地域特性に応じた拠点を育成することが掲げられている。福生市では、拝島駅が枢要な地域の拠点、福生駅が地域の拠点に位置づけられている。地域区分ごとの将来像として、福生市は多摩広域拠点域に区分され、今後、道路交通ネットワークが充実し、利便性が飛躍的に向上する区域とされ、駅を中心とする集約型の都市構造の推進と、緑地や農地などの緑の保全を進めるとしている。主要な都市計画の決定の方針は、市街地開発事業などによる拠点的地域の整備を行う際には、地域の特性を踏まえ、車中心から人中心の空間へと転換し、居心地がよく歩きたくなるまちなかの形成を促進するとされており、今後進められる福生駅西口地区市街地再開発事業にも大きく関わってくるものである。今後の予定は、東京都より都市計画法に基づく意見照会があるので、本審議会の意見を踏まえ、東京都へ回答をする予定である。なお、令和 2 年度及び 3 年度で改定を進める福生市都市計画マスタープランは、この都市計画区域マスタープランとの整合を図ることになる。

【主な質疑及び意見】

なし

議 題 2 福生都市計画都市再開発の方針（東京都決定）について

【説明概要】

（事務局）

都市再開発の方針は都市計画法第 7 条の 2 に規定され、市街地再開発の施策を総合的に体系づけたマスタープランであり、都市計画区域マスタープランと同様、土地利用、都市計画道路、市街地再開発事業等の個別の都市計画の上位の方針として位置づけられている。

現在、東京都において5年ごとの見直しが進められているが、その方針に新規に福生駅西口地区市街地再開発事業を位置づけていこうとするもので、効果としては再開発事業の積極的な推進のための動因となることや、事業実施における国や地方公共団体からの補助金をはじめとした必要な法的措置が講じられるものである。

今回、区域に定める事項としては、基本方針、都市再開発の施策の方向、1号市街地、再開発促進地区（2項地区）、誘導地区である。基本方針は、今回の設定に対する市街地整備の内容について、都市再開発の施策の方向は、拠点の整備、安全な市街地の整備、快適な居住環境の整備、自然や歴史、文化などの環境を生かした整備について定めるものである。計画的な再開発が必要な1号市街地として、福生市立地適性化計画で定めた都市機能誘導区域と同じ区域を設定しており、広さは54.9ヘクタールとなっている。

再開発促進地区は、現在、市街地再開発準備組合が発足し、再開発に向けての具体的な作業に入っている地域で広さは約2.2ヘクタールで、今後国をはじめとして制度の活用や、法的措置等の必要が生じる見込みがある区域である。再開発促進地区の範囲は、東は青梅線福生駅から西は銀座通りまで、北は市道第1128号線まで、南は市道第1121号線までで、北街区に公共施設と民間業務街区、南街区に商業地及び住宅地を予定している。併せて駅前広場や道路、公園についても、形状の変更等について手続を行っていく。

誘導地区は、福生駅西口地区市街地再開発準備組合の前身の福生駅西口地区まちづくり検討会に含まれていた区域の一部で、福生駅西口地区に引き続き、将来的に再開発での効果が期待できる地区である。

今後のスケジュールは、都市計画法第16条に基づき、7月1日から15日まで東京都により公告・縦覧を行ったが意見の申出等がないため、原案について東京都から市に対して意見照会があるので、本審議会の意見を踏まえ、東京都へ回答する予定である。その後、都の都市計画審議会の審議を経て、令和3年3月の告示へと続く予定である。

【主な質疑及び意見】

なし

議 題3 福生市都市計画審議会運営要領（案）について

【説明概要】

（事務局）

福生市都市計画審議会における会議の公開や委員の除斥などに関する取決めとして、福生市都市計画審議会運営要領（案）を作成した。要領の第1条は、要領の趣旨、第2条は、

会議の公開について、第3条は、議事録の作成等について、第4条は、委員等の除斥について定めるもので、直接の利害関係のある事項については、委員等はその議事に加わることができないと規定するものである。第5条は、職務代理について定めるもので、会長が除斥される場合の職務を代理する者は、利害関係のない委員の互選によって選任すると定めるものである。本審議会で決定されたら本日から施行したいと考えている。

【主な質疑及び意見】

なし

【審議】

異議なし

(会長)

この要領は、今後福生駅西口再開発の案件でも関わってくるということですので、委員の皆様には御承知おきいただきたい。異議なしということですので、原案のとおり決定し、本日から施行とさせていただきます。

報告事項 福生駅西口地区市街地再開発事業について

【説明概要】

(事務局)

福生駅西口地区市街地再開発準備組合で施行を進めている市街地再開発事業の都市計画素案について、東京都等との協議を経て内容がほぼ固まったことから、現時点での報告をする。JR福生駅西口の約2.2ヘクタールの地区における市街地再開発事業と地区計画の決定、都市計画道路3・4・6号中央通り線の変更、福生駅西口広場の新設、福生駅西口公園の変更、用途地域・容積率・建蔽率・防火地域・高度地区の変更案である。目的は、交通結節点及び歩行者滞留拠点として、敷地の共同化、土地の高度利用、多様な都市機能の導入により、円滑な交通ネットワークの形成、安全、安心かつ回遊性の高い歩行者ネットワークの形成、地域の防災性向上を図り、福生の顔としてふさわしい魅力的な複合市街地の形成を目指すものである。この計画案は、市が内容の確認を行った後、東京都都市整備局の連絡調整会議に付し、都市計画法第21条の2の規定に基づき準備組合から市へ都市計画決定依頼がなされるものである。市では都市計画法第21条の3の規定に基づき、この計画案について調査検討の後、審議会へ報告を行い、都市計画手続を進めていく。

再開発事業の名称は福生駅西口地区第一種市街地再開発事業で、施行区域は、JR青梅線と銀座通りに挟まれた地区で北は市道第1128号線、南は市道第1121号線までの約2.2ヘクタールである。

公共施設の配置及び規模は、まず幹線道路として都市計画道路3・4・6号（中央通り線）を変更し、起点は福生市福生、終点は福生市北田園二丁目とし、延長は約770メートル、構造形式は地表式、車線の本数は2車線、幅員は16メートル、起点付近に約2,500平方メートルの交通広場を設ける。理由は交通結節機能の強化や、駅周辺の安全で快適な歩行者空間の形成である。

区画道路は全て再開発地区側に拡幅し、区画道路1号は市道第1128号線で延長約85メートル、現況幅員4メートルを6メートルへ拡幅する。区画道路2号は市道第1128号線交差点から福生駅西口交差点までの市道幹線Ⅱ-10号線（銀座通り）で、延長約100メートル、現況幅員6メートルを両側に歩道を整備し10.5メートルへ拡幅する。区画道路3号は、福生駅西口交差点から市道第1121号線交差点までの銀座通りで、延長約65メートル、区画道路2号と同様の拡幅計画である。区画道路4号は、区画道路3号交差点から中新道踏切までの延長約105メートル、現況幅員約5メートルを両側に歩道を整備し、10.5メートルへ拡幅する。

交通広場として、広場名は福生駅西口広場、位置は福生市福生地内、面積は約1,400平方メートルを設け、幹線道路や公共公益施設と駅との結節機能の役割を持たせ、交通利用者等不特定多数の利用に資する。

都市計画公園として市街地再開発事業に併せて検討した結果、福生駅西口公園の種別、位置、区域を変更し、種別は街区公園、位置は福生市福生地内、面積は約0.05ヘクタールとする。

建築物の整備として、建築面積は北街区で約6,300平方メートル、南街区で約5,400平方メートルとし、延べ面積は北街区で約1万7,400平方メートル、南街区で約2万9,800平方メートルである。主な用途は店舗、業務、公益施設、住宅、駐車場等で、高さの制限は横田飛行場の航空法の関係から、地表面から55メートルである。

建築敷地の整備として、北街区で約7,300平方メートル、南街区で約6,900平方メートルで、道路境界から壁面の後退による歩行空間を整備し、区画道路1号と4号から福生駅西口広場をつなぐ歩行者通路についても整備をする。

次に、福生駅西口地区地区計画は、名称は福生駅西口地区地区計画、位置は福生市大字福生字奈賀地内、福生市本町地内である。面積は、既存の福生駅東口地区や駅前通りの沿道との用途等の統一を図ることから、再開発計画より0.3ヘクタールほど広い2.5ヘクタ

ールである。地区計画の目的では、拠点性の向上や円滑な交通ネットワークの形成、地域防災機能の向上などを掲げているほか、土地の利用や地区施設の整備方針では、地区の緑化や歩道状空地の整備などによる、にぎわいと潤いのある空間の整備を掲げている。

地区整備計画は、建築物の用途の制限として勝馬投票券発売所等、倉庫業を営む倉庫、工場、自動車修理工場、一部の風俗営業等を規制している。

地区施設の配置及び規模は道路及びその他公共空地で、道路は区画道路1号から4号まで全路線で拡幅を行い、区画道路2号から4号までは歩道を設置する。その他の公共空地は歩行者通路1号と2号、歩道状空地1号から5号で、歩道状空地は道路境界からの壁面後退位置を1号では2メートル、2号から4号までは1メートル、5号の交通広場に面した位置では1.5メートルの後退としている。

容積率の最高限度は、10分の50、容積率の最低限度は10分の15、建蔽率の最高限度は10分の8、建築面積の最低限度は200平方メートルである。なお、壁面の位置の制限に関して歩行者の供用に関して必要施設等は壁面後退の規定によらないとしている。

用途地域は、地区計画区域のうち近隣商業地域と第一種中高層住居専用地域を全て商業地域に変更し、建ぺい率は80%、容積率は500%に変更する。この容積率の変更に伴い全区域を防火地域とし、高度地区は無指定に変更する。

今後の進め方は、本地区の住民から意見を伺い、本計画案の周知・説明を行っていくとともに、東京都及び都市計画審議会との協議を行っていく。その協議を踏まえ、都市計画法の所定の手続きに基づき、令和2年度内に公告・縦覧、住民説明会、令和3年度中に都市計画審議会への諮問、答申をいただき、都市計画決定へ向けて進めていく予定である。

【主な質疑及び意見】

(委員)

計画の中身についてではないが、西口再開発を地域外の市民がどうプラスに受け止めているかが心配である。再開発を推進することが、市民にどれだけプラスになるのかを謳えないか。例えば市にとって固定資産税や所得税が増えるとか、何かプラスがこう幾つか出てくるのではないかと思うが、そういうことを並行しながら作っていくべきではないか。

(事務局)

再開発を進める意義ですとか、市民への周知は、準備組合と協議を重ねて検討している。現段階ではまだ素案ですので、広く周知できないが、これからこの計画が決定した折には、

都市計画の意義ですとか再開発のメリット等も周知していきたい。

(委員)

再開発事業には福生市としてもある程度、大きな財政負担をすることになる。福生駅周辺にだけ何故大きな投資をするのかという市民もいると思う。市民が再開発をマイナスに捉えたら、なかなか理解してもらうのも難しくなってくる。そこで、ちゃんと説明できるものを並行して作ることが必要ではないか。例えば税収入の話でもいいが、100世帯、150世帯入ってくると、大体市民税がこれだけ増えるよとか作っていかないとうまくいかないのではないか。ぜひそういうことも踏まえてやってもらいたい。

(事務局)

現在は都市計画の概念的なところでの話であるが、今後基本設計、実施設計を進めていくので、はっきりした段階で再開発の意義も含めて市民に周知し理解を得るよう努める。

(委員)

ハード的な計画作り、東京都への申請等大変であるとは思いますが、例えば複合施設を造る計画についてその意義や効果、市民にとってのプラス面だとか、いろいろ出てくると思う。税金の問題とか様々なことをピックアップしていけば、並行しながらできることだと思う。決まったときに考えるのでは、遅れてしまって市民理解を得るのが大変だと思うのでその辺をよく考えていただいて、成功するように進めていっていただきたい。

(委員)

市民が共用する駅に対して大きな費用をかける機会は数十年に一度かもしれない。市民が共感をもって応援をしてくれるようなやり方があると思う。ハードな詰めとともに、どういうまちづくりにするか、どういうふうにもちがかわっていくか、ソフトな部分を可視化して見せていく必要がある。一部の人は知っていても、市民の関心は薄く、市全体に広まっていない。共感をもって迎えてくれるような計画にしてほしい。ハード部分の進行と併せて、できてよかったねという結果を生むような、まちづくりの観点からのプログラムを、コンセプトを可視化して市民への周知や意見の聴取もしながらやってほしい。市外の人も例えばサイクリングのレストスペースを作ったら、周辺の遊歩道等のネットワークを利用して来てくれるかもしれない。

(事務局)

公共施設の部分では、図書館審議会、市P連、町会長協議会等 10 名程度から運営方法や内容について意見を伺っている。また、民間との連携とか今後の運用については、指定管理での運用を考えており、民間事業者や準備組合等と協議を重ねて、ハードだけではなくてソフトの部分も充実したものになるように検討をしていきたい。

(委員)

犯罪の発生状況について簡単に説明する。11 月 11 日現在で、福生署管内の刑法犯の認知件数は 898 件、前年と比較して 163 件マイナスである。福生市内では刑法犯の認知件数は 265 件、これもマイナス 94 件である。コロナの影響で犯罪が減ったと思われる。特に、強盗等の重要犯罪は発生していないが、侵入窃盗はコロナの影響で閉店時間が早くなり夜間帯の飲食店への侵入窃盗が 26 件発生している。特殊詐欺は、福生署管内では 20 件、福生市管内では 4 件である。還付金詐欺やキャッシュカードの詐欺等で、被害額は 122 万円で、平均 30 万円の被害になっている。まちの利便性が良くなると外国人犯罪が心配であり、未然に防いでいこうと思うので、安全安心なまちづくりを推進するため、お力添えをより一層願います。

(会長)

まちづくりには安心、安全が基本ですのでよく検討していただきたい。西口再開発については商工会が事務局を担わせていただいているが、具体的な検討が進んでおり、地権者への説明や総会等も順調である。今後は多額の投資費用の問題が出てくるが、大変であると思う。西口は、35 年程度前に 1 回立ち消えになっており、それから今回の再開発に結びついている。失敗は許されないと思うし、市民が期待に胸躍らせるようなまちづくりとか、市外の人が住んでみたいなと思えるようなまちづくりを行って、ぜひ成功させたい。福生市の支援や東京都の理解をいただかなければならないことも多々あり、委員各位にはぜひ関心を持っていただき、成功に導く手助けをしていただきたいので、よろしく願いたい。

以上で審議を閉じる。