

令和2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2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1月28日（木）14：00～14：50

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、幡垣正生、
串田金八、町田成司、柳下一利、高宮恭一、後藤広治、村岡恒典

事務局：清水靖弘、北村章、藤井勲、大村正仁、豊嶋実、酒井弘之、山崎俊一郎

（次第）

1 開 会

2 市長挨拶

3 会長挨拶

4 議 事

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

【説明概要】

福生駅西口地区市街地再開発事業は、公共施設、住宅、交通広場、公園及び駅前広場の整備が主な整備の内容である。事業区域はJR青梅線と銀座通りとの間の区域で、北側は福生第一小学校正門付近の市道第1128号線から、南側は中新道踏切に繋がる市道第1121号線のところまでである。当地区の課題として、①土地利用では、低未利用地の存在、にぎわい・魅力の不足、②都市基盤では、狭小な街路、不整形な土地が多く、交通安全性、利便性及び交通機能の不足、③防災では、老朽化した木造建物が密集するとともに避難場所等の防災機能の不足、④歩行者環境では、狭小な道路や通り抜けの駅前広場に起因する自動車と歩行者の交錯、⑤街並み景観では、商業施設中心で緑地空間が少ないなどが挙げられる。

福生市都市計画マスタープランでは、福生駅周辺における商業・文化・業務等の集積、駅前居住や活性化の推進を方針として掲げており、福生市立地適正化計画では、図書館、体育館等の多様な都市機能を駅周辺に集約化し、拠点性の向上を図ることが掲げられているが、今回の都市計画案はこれらの上位計画と整合を図っている。

次に整備の基本方針は、都心や中核拠点への交通利便性が高い福生駅前に立地するポテンシャルを生かし、当地区の課題の改善や上位計画の方針を踏まえ、JR福生駅周辺のまちづくりの起点となるとともに、周辺への波及効果をもたらせることが求められていることから、5つ掲げた。方針1は、「拠点性の向上と賑わい創出」、方針2は、「歩きたくなる・訪れたくなるまち」、方針3は、「緑と潤いのある環境・街並みづくり」、方針4は「都市基盤の強化」、方針5は「地域の防災拠点の創出」である。

次に施設の構成イメージは、駅前の交通広場を中心に羽村方面に地上5階建ての公益施設、昭島方面に店舗等と共同住宅を配置し、交通広場に隣接して公園等があり、共同住宅等は15階建てを想定しており、公益施設・店舗・住宅の共同の駐車場を備える予定である。人の動線は、福生駅を降りて歩行者デッキを通り、1階の広場及び公園に降りて、そこから交通広場や店舗、公益施設のほうに流れて行くとともに、2階部分からも直接公益施設、店舗、住宅のほうに行けるような計画になっている。また、生活動線として、線路沿いに幅2メートルの歩行者用通路を整備、周辺の区画道路を拡幅整備するとともに再開発区域側に建物を壁面後退し歩道上空地の整備を行う。区画道路1号では

2メートル、区画道路2号、3号、4号では1メートル、交通広場に面する部分は1.5メートルの壁面後退を行う。交通広場はバス乗り場、タクシー乗り場、タクシープール、自家用車の乗降場などを整備し、交通結節点としての機能を向上させる計画である。

次に、都市計画案である福生駅西口地区第一種市街地再開発事業及び福生駅西口地区地区計画等（案）について説明する。今回の案は、福生駅西口地区市街地再開発準備組合が計画している市街地再開発事業の都市計画案で、東京都等関係各所との事前協議の結果を踏まえたものである。準備組合から都市計画法第21条の2の規定に基づき計画提案があり、市として内容等の確認を行った結果、特に問題ないことから、都市計画の決定に向けた手続を開始することとし、今回審議会に報告するものである。

本市街地再開発事業及び地区計画等案は、JR福生駅西口地区での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号中央通り線の区域の変更、福生駅西口広場の新設、福生駅西口公園の位置の変更、地区内の用途地域、容積率、建蔽率、防火地域及び高度地区の変更をしようとするものである。

これらの都市計画に基づき、福生駅西口地区を交通結節点及び歩行者滞留拠点としての都市機能向上を図るとともに、敷地の共同化や土地の高度利用、多様な都市機能の導入により円滑な交通ネットワークと安心安全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。

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、施行区域面積は約2.2ヘクタールである。

公共施設の配置及び規模は、まず幹線道路は、都市計画道路3・4・6号中央通り線を都市計画変更するもので、起点を福生市福生、終点を福生市北田園2丁目とし、延長は約770メートル、車線数は2車線、幅員は16メートルである。起点付近の交通広場は面積約870平方メートルから約2,500平方メートルへ変更するものである。

次に区画道路は全て再開発地区側に拡幅するもので、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メートルに拡幅する。区画道路2号は、市道幹線Ⅱ-10号線（銀座通り）で、区画道路1号との交差点から福生駅西口交差点までの間で、延長約100メートル、現況幅員6メートルを両側に幅員2.5メートルの歩道を整備し全幅10.5メートルへ拡幅する。区画道路3号は、同じく銀座通りで福生駅西口交差点から市道第1121号線との交差点までの間、延長約65メートルを区画道路2号と同様に拡幅する。区画道路4号は、区画道路3号との交差点から中新道踏切までの間、延長約105メートルで、現況幅員約5メートルの両側に幅員2.5メートルの歩道を整備

し全幅を 10.5 メートルへ拡幅する。

次に、その他公共施設のうち広場は、都市計画上の交通広場として新たに都市計画決定するもので、番号を第 1 号、広場名を福生駅西口広場、位置を福生市福生地内、面積は約 1,400 平方メートルで、整備の理由は、福生駅西口付近の歩行者空間の拡充を図るためとしており、幹線道路や公共公益施設と駅の結節機能としての役割を持たせ、交通利用者を初めとした不特定多数の利用に資するものとして整備を行う。

次にその他の公共施設のうち公園は、都市計画公園第 2・2・66 号福生駅西口公園で、市街地再開発事業に合わせて種別、位置及び区域を変更する都市計画変更を行うもので、種別は街区公園、位置は福生市福生地内、面積は約 0.05 ヘクタールである。

次に建築物の整備として、北街区は建築面積約 6,300 平方メートル延べ面積約 1 万 7,400 平方メートル、南街区は建築面積約 5,400 平方メートル、延べ面積約 2 万 9,800 平方メートルである。主な用途は公共公益施設、住宅、店舗、業務、駐車場等となっている。高さの制限は横田飛行場の航空法制限の関係から、地表面から 55 メートルである。

次に建築敷地の整備は、北街区は約 7,300 平方メートル、南街区は約 6,900 平方メートルで、整備計画として道路境界からの建物壁面後退による歩行空間の整備、区画道路 1 号と 4 号と福生駅西口広場をつなぐ歩行者通路を整備する。

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。面積は約 2.5 ヘクタールで、用途地域の変更範囲の関係から、再開発計画の面積より 0.3 ヘクタール広くなっている。地区計画の目標は、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、土地利用や地区施設の整備方針では、地区の緑化や歩道上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、まず、建築物の用途の制限として（１）勝馬投票券販売所及び場外車券売場等、（２）倉庫業を営む倉庫、（３）工場（店舗に附属する作業所を除く）、（４）自動車修理工場、（５）接待を伴うものや性的な内容、マージャンやパチンコ店などの風俗営業等を掲げている。次に、地区施設の配置及び規模は、道路として区画道路 1 号から 4 号まで、その他の公共空地として歩行者通路 1 号及び 2 号、歩道状通路 1 号から 5 号までを整備する。歩道状空地は、区画道路等からの建物の壁面後退により生み出すもので、1 号は幅員 2 メートル、2 号から 4 号までは幅員 1 メートル、5 号の交通広場に面する部分は幅員 1.5 メートルである。次に、容積率の最高限度は 10 分の 50 である。容積率の最低限度は 10 分の 15 であるが、公衆便所及び巡査派出所等については適用除外である。次に建蔽率の最高限度は 10 分の 8 であるが耐火建築物は 10 分の 10 である。

次に建築面積の最低限度は 200 平方メートルであるが、公衆便所及び巡査派出所等については適用除外である。次に、壁面の位置の制限は、歩道状空地を生み出すための制限であるが、歩行者の通行の用に供する通路等は適用除外である。これらの内容は歩行者を中心とした新たなネットワークを作り出していくという計画に沿ったものである。次に、用途地域等の変更は、地区計画区域全域を商業地域、容積率 500%、高度地区無指定、及び防火地域に変更する。

今後の進め方は、令和 3 年 2 月 1 日から 15 日まで都市計画法第 16 条の規定に基づく公告・縦覧を実施し 2 月 21 日までの期間で意見募集をするるとともに、2 月 4 日及び 7 日に住民説明会を開催、その御意見等を踏まえ 3 月上旬に都市計画法第 19 条の規定に基づく東京都協議を行いたい。次に 3 月下旬から 4 月上旬に、16 条公告縦覧結果や東京都からの意見等について当審議会に報告させていただき、引き続き都市計画法第 17 条の規定に基づく公告・縦覧と住民説明会を実施する予定である。その後、4 月下旬から 5 月中旬頃をめどに、当審議会への諮問、答申をさせていただき、地区計画等の都市計画決定を令和 3 年 7 月に行いたい。その後、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改正について 9 月議会で議決をいただき、市街地再開発の都市計画決定を 9 月に行いたいと考えている。

【主な質疑及び意見】

(会長)

駅に向かって再開発区域の入り口の右側のところに駅前交番を造るということで、そこからはロータリーが全部見渡せて、通行する人達が全て見渡せるので安全上非常に良くなり明るい駅前になると思う。歩行者優先の良い駅前になると思う。

(委員)

福生駅は改修工事をしないのか。エレベーターは改修するのか。

(事務局)

福生駅本体は改修する予定はないが、プチギャラリーは、新たな公共施設の中に取り込む予定である。駅から西口広場に降りる階段付近はペDESTリアンデッキを接続するので少し改修工事がある予定である。現在のエレベーターは撤去し、新たにペDESTリアンデッキの脇にエスカレーターとエレベーター、階段を設置する予定である。

(委員)

改札口の2階とペDESTリアンデッキは同じ高さなのか。

(事務局)

その予定であるが、もしかしたら階段が数段生じる可能性があるが、なるべくフラットにしたいと考えている。

(委員)

最終的な完成までには法的な手続はもちろんその他たくさんのかかることを乗り越える必要があるが、ここまで随分積み重ねて計画してきており、準備組合から素案が提出された。予定では7月に地区計画の都市計画決定、9月に再開発の都市計画決定とのことであるが、いろいろ御協議、御意見いただいた上で決定していただきたいと思う。

(会長)

2023年の着工を目指して着々と進むということで、そのスケジュールに合わせて、この審議会でもいろいろとお話しすることが出てくると思うので、よろしく願います。福生駅が福生市と西多摩の顔となり、その周辺も発展して福生市や西多摩地区がさらに発展すれば良いと思う。他になければ、その他、何か御意見、御質問等ありますか。

(委員)

1月25日の月曜日に福生警察署で、少女に対する連続強制わいせつ事件と思われる被疑者を逮捕した。テレビで大きく報道されたが、新聞は取り上げ方が若干少なかった。事案の概要は12月16日の午後9時過ぎに女子高生が永田橋をあきる野の自宅に向かって帰ってくる途中、後ろから男がスタンガンを突きつけ、強制わいせつ事件を行おうとした犯行だが、女性が騒ぐため逃走した事案である。被疑者逮捕の決め手は、福生市内の防犯カメラの記録と、被疑者が空き家に隠した犯行用具等を見つけた市民の通報である。防犯カメラは非常に重要な決め手となるので今回もぜひ防犯カメラの設置をお願いする。

(会長)

防犯カメラは防犯上、非常に有効とのことですので、設置について検討をお願いする。他に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。