

令和3年度第1回  
福生市都市計画審議会会議録  
議事要旨

福生市まちづくり計画課

## 令和3年度 第1回福生市都市計画審議会 議事要旨

日時：令和3年5月13日（木）10：00～11：10

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、石川彌八郎、小林和人、小山明男、幡垣正生、  
串田金八、町田成司、甲斐重孝、高宮恭一、高橋宏彰、河野禎徳

事務局：清水靖弘、大村正仁、熊谷修、田村道生、豊嶋実、酒井弘之、森田典子、  
小川慎二、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 福生都市計画地区計画（福生駅西口地区地区計画）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

諮問第4号 福生都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

諮問第5号 福生都市計画道路の変更について

諮問第6号 福生都市計画交通広場の決定について

諮問第7号 福生都市計画公園の変更について

諮問第8号 福生都市計画第一種市街地再開発事業の決定について

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）特定生産緑地について

（3）用途地域等の一斉見直しについて

5 その他

6 閉 会

諮問第 1 号 福生都市計画地区計画（福生駅西口地区地区計画）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

諮問第 4 号 福生都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

諮問第 5 号 福生都市計画道路の変更について

諮問第 6 号 福生都市計画交通広場の決定について

諮問第 7 号 福生都市計画公園の変更について

諮問第 8 号 福生都市計画第一種市街地再開発事業の決定について

諮問第 1 号から諮問第 8 号までについては、福生市都市計画審議会運営要領第 4 条に基づき、利害関係にある委員は議事に参加できないことから、山下会長、田村委員、町田委員の 3 名は別室に退席する。会長が退席したため利害関係のない委員の互選により、森田職務代理が臨時の職務代理者として選出された。なお、諮問第 1 号から諮問第 8 号までは関連した内容であるので一括議題となった。

#### 【説明概要】

諮問第 1 号から諮問第 8 号までの案件は、本年 3 月 30 日の都市計画審議会に説明後、都市計画法第 17 条に基づく公告・縦覧・意見募集を 4 月 8 日から 22 日まで行うとともに、4 月 7 日と 11 日に説明会を実施したが、反対意見はなく意見書も提出がなかった。そのため原案どおり都市計画決定するため、諮問をする。次に各諮問事項について説明する。

（諮問第 1 号 福生都市計画地区計画（福生駅西口地区地区計画）の決定について）

本地区計画の範囲は、福生駅西口の J R 青梅線と銀座通りとの間に位置する区域で、大字福生字奈賀地内及び本町地内、広さは約 2.5 ヘクタールである。種類・名称は、福生都市計画地区計画、福生駅西口地区地区計画である。理由は、交通広場の再整備や福生駅西口広場、福生駅西口公園の整備による交通結節点及び歩行者滞留拠点としての機能向上、円滑な交通ネットワークの形成、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、福生の顔にふさわしい魅力的な市街地の形成である。都市計画決定告示は令和 3 年 7 月を予定している。

次に、区域の整備・開発及び保全に関する方針のうち、土地利用の方針は、(1) 敷地の共同化、土地の高度利用、商業・業務・文化・交流・居住等の多様な都市機能を導入し、地域の防災性向上、にぎわいと活気のある市街地を形成する。(2) 交通広場の再整備、福生駅西口広場、福生駅西口公園の整備、区画道路の拡幅整備、歩行者通路、歩道状空を整備し、交通結節点機能の向上、円滑な交通ネットワークの形成、ゆとりある歩行者空間の確保、安心安全かつ回遊性の高い歩行者ネットワークを形成する。(3) 積極的な緑化により、潤いと安らぎのある都市環境の形成と環境への負荷低減を図る。

次に、地区施設の整備の方針は、(1) 区画道路の拡幅整備と歩道状空を整備し、円滑な交通ネットワークの形成と安心安全な歩行空間を形成する。歩道状空地5号沿いの建物に店舗施設を導入し、にぎわいのある歩行者空間、歩いて楽しいまちなみの形成を図る。(2) 西口広場と周辺道路を南北につなぐ歩行者通路を整備し、福生駅へのアクセス性や地区内の回遊性向上に資する歩行者ネットワークを形成する。

次に建築物等の整備の方針は、商業・業務施設、市民サービス機能を有した公益施設、居住施設を整備するとともに、良好なまちなみ形成、歩行者環境の創出を図るため、(1) 建築物の用途の制限、容積率の最高限度と最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度を定める。(2) ゆとりある歩行者空間の確保及び沿道の良好なまちなみ形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。(3) 地区内の回遊性向上を図るため、北街区建築物内に西口広場と一体的に利用可能な屋内広場を整備するとともに、屋内広場と周辺道路をつなぐ歩行者動線を確保する。(4) 地区内の回遊性向上を図るため、福生駅西口改札と西口広場に面する建築物をつなぐ歩行者デッキを整備する。

次に地区整備計画における建築物の制限として、用途の制限では、勝馬投票券発売所及び場外車券売場等、倉庫業を営む倉庫、工場（店舗に附属する作業所を除く）、自動車修理工場、風俗営業等（接待を伴うものや性的な内容、マージャンやパチンコ店等）を規制している。

次に地区施設の配置及び規模は、道路では、区画道路1号から4号までを拡幅し、そのうち2号から4号までは歩道を設置する。その他の公共空地では、区画道路1号と4号を結ぶ南北の歩行者用通路として歩行者通路1号と2号を配置する。建築物の壁面後退は、1号壁面線は2メートル、2号壁面線は1メートル、3号壁面線は1.5メートルとし、歩道状空を確保する。

次に、建築物等に関する事項では、建築物の容積率の最高限度は10分の50とし、最低限度は10分の15とする。建蔽率の最高限度は、10分の8（耐火建築物は10分の10）、建築面積の最低限度は200平方メートルである。

(諮問第2号 福生都市計画用途地域の変更について)

種類・名称は、福生都市計画用途地域で、理由は、諮問第1号の地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、面積約1.7ヘクタールの区域の用途地域を変更する。変更内容は、地区計画区域の北側の近隣商業地域0.5ヘクタールと、第一小学校に沿った第一種中高層住居専用地域200平方メートルを全て商業地域に変更する。容積率は、近隣商業地域の300%の地域と、商業地域の400%の地域、第一種中高層住居専用地域の200%の地域を全て500%に変更する。建蔽率は、全て80%に変更する。この用途地域変更に伴い、生活利便性の高い中高層の複合市街地として、多目的な土地利用が可能となる。

(諮問第3号 福生都市計画高度地区の変更について)

種類・名称は、福生都市計画高度地区である。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、面積約0.5ヘクタールの区域の高度地区を変更する。変更の内容は、第一種高度地区の面積をマイナス200平方メートル、第三種高度地区の面積をマイナス0.5ヘクタール変更し、その区域は高度地区無指定とする。この高度地区の変更に伴い、真北方向における建築物の高さの制限が緩和され、建築物を高く建てるのが可能となる。

(諮問第4号 福生都市計画防火地域及び準防火地域の変更について)

種類・名称は、福生都市計画防火地域及び準防火地域である。理由は、用途地域の変更に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、面積約0.5ヘクタールの区域の防火地域及び準防火地域を変更する。変更の内容は、地区計画の区域内の準防火地域0.5ヘクタールを全て防火地域に変更するもので、この防火地域の変更に伴い、建築物は、準耐火建築物、もしくは耐火建築物のみが建築可能となる。

(諮問第5号 福生都市計画道路の変更について)

種類・名称は、福生都市計画道路3・4・6号中央通り線である。理由は、交通結節機能の強化や、駅周辺における安全で快適な歩行空間の形成を図るためである。変更の内容は、道路起点の位置を変更し、延長を約820メートルから約770メートルに変更し、路線の延長約420メートルの区間の車線の数を2車線に決定する。起点付近に面積約2,500平方メートルの交通広場を設ける。構造形式は地表式で、幅員は16メートル、幹線街路との平面交差が2か所となっている。

(諮問第6号 福生都市計画交通広場の決定について)

種類・名称は、福生都市計画交通広場第1号福生駅西口広場である。理由は、市街地再開発事業に併せて変更される福生都市計画道路3・4・6号中央通り線の交通広場と、

J R 福生駅を接続することにより、歩行者集散機能やたまり空間などを拡充し、歩行者環境の向上を図っていくため決定する。決定内容は、位置は福生市福生地内、名称は第 1 号福生駅西口広場、面積は約 1,400 平方メートルで、福生駅と変更後の都市計画道路 3・4・6 号中央通り線をつなぐ鍵型の形状であり、鍵型の空いている所に福生駅西口公園が移設となる計画である。

(諮問第 7 号 福生都市計画公園の変更について)

種類・名称は、第 2・2・66 号福生駅西口公園である。理由は、市街地再開発事業地内において都市計画公園の永続性や機能性等を検討した結果、福生市福生地内の約 0.05 ヘクタールの区域について、福生駅西口公園の種別、位置及び区域を変更するものである。変更の内容は、種別を当初決定時の児童公園から現在の該当種別である街区公園に変更し、番号及び公園名の変更はなく、位置は福生市大字福生字奈賀地内、面積は約 0.05 ヘクタールである。現在、西口の駅前広場と J R 青梅線との間にある福生駅西口公園を廃止し、新たに設置される鍵型の交通広場に囲まれた位置に新設するものである。

(諮問第 8 号 福生都市計画第一種市街地再開発事業の決定について)

種類・名称は、福生駅西口地区第一種市街地再開発事業である。理由は、交通広場の再整備や福生駅西口広場、福生駅西口公園の整備による交通結節点及び歩行者滞留拠点の機能向上に併せ、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の形成、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ることで、福生の顔にふさわしい魅力的な複合市街地を形成し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、約 2.2 ヘクタールの区域に、第一種市街地再開発事業を決定する。公共施設の配置及び規模は、まず道路で、幹線道路は 3・4・6 号中央通り線で、内容は諮問第 5 号で説明をしたとおりである。区画道路は、いずれも再開発地区側に拡幅セットバックする予定である。区画道路 1 号は、区域の北側市道第 1128 号線で、延長は約 85 メートル、現況 4 メートルの道路を 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、銀座通りの区画道路 1 号から福生駅西口交差点までの間で延長が約 100 メートル、現況 6 メートルの道路に両側 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、銀座通りの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の延長約 65 メートルで区画道路第 2 号と同様、全幅 10.5 メートルに拡幅する。区画道路 4 号は、市道第 1121 号線の区画道路 3 号との交差点から中新道踏切までの間、約 105 メートルで、こちらについても現況約 5 メートルの道路に、両側 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。その他公共施設は、広場と公園で、内容については諮問第 6 号及び第 7 号で説

明をしたとおりである。建築物の整備では、建築面積を北街区で約 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、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 メートルとなっている。建築敷地の整備については、北街区を約 7,300 平方メートル、南街区を約 6,900 平方メートルとし、道路境界からの建築物の壁面の位置を制限し公共的な歩行空間を整備する。また、本地区は、特定地区計画の区域内である。

本地区における地区計画の運用基準等は、事業の特殊性を鑑みて、今後、事業決定後、直接地権者や事業者に向けて地区計画の内容を配布する対応を考えている。

都市計画決定は、再開発事業以外については 7 月を予定しているが、市街地再開発事業については、都市再開発法の規定により、地区計画の条例の変更後でなければ、決定ができないため、9 月議会の条例変更可決後に決定告示をしたい。

#### 【主な質疑及び意見】

(委員)

2.5 ヘクタールは、50 メートル掛ける 50 メートルくらいの範囲か。

(事務局)

地区計画及び用途地域等の範囲は、JR の線路の敷地内も含んでいるので 2.5 ヘクタールであるが、再開発事業については、JR の敷地内は外れるため 2.2 ヘクタールとなり、0.3 ヘクタールの差がある。

(職務代理)

ほかに御質問、御意見がなければ、諮問第 1 号から諮問第 8 号に対する取りまとめに入る。本件は、「福生都市計画地区計画（福生駅西口地区地区計画）の決定」等についてである。なお、諮問第 8 号「福生都市計画第一種市街地再開発事業の決定」については、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改正後に決定する旨答申書に附帯事項として記載する。これらの諮問事項について計画案どおり決定することに異議はないか。

#### 【審議】

異議なし

(職務代理)

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、職務代理に一任をいただきたい。本日の諮問事項は以上である。進行を事務局へ返す。

山下会長、田村委員、町田委員入室

(会長)

これより報告事項に入る。

## 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)

都市計画マスタープランは、都市計画に関する基本的な方針で、都市計画法第 18 条の 2 に規定されており、市の総合計画や東京都が策定する都市計画区域マスタープランに即して策定する。現行計画は、平成 10 年 3 月に策定し、平成 24 年 3 月にコンパクトシティの方向性を入れて全面改定をし、その後、平成 26 年 3 月に一部改定を行った。用途地域や、都市施設、市街地開発などの都市計画決定変更や関連する各種計画は、このマスタープランに即して行うことになっている。改定の背景は、現行計画の目標年次が令和 3 年度であること、令和 2 年 3 月に福生市総合計画第 5 期が策定されたこと、令和 2 年度に都市計画区域マスタープランが改定されたこと等との整合を図ること、人口減少、少子高齢化等の社会情勢の変化に対応することである。改定の課題・施策の方向性は、土地利用方針では、駅周辺の複合的な土地利用と利便性の向上等に加え多様なライフスタイルへの対応や、老朽化する住宅団地の再生、公共施設の再配置などを追加する。道路・交通体系の形成方針では、ウォークアブルな都市空間としてのにぎわい交流軸の形成、富士見通りの整備等である。防災・防犯では、西口再開発事業に伴う帰宅困難者一時滞在施設の整備や、感染症への対応を、景観形成では、回遊性の向上とネットワーク形成を、環境と調和した町の実現方針では、魅力的な都市景観づくりなどを考えている。改定作業は、令和 2 年度、3 年度の 2 か年で行う予定で、昨年度は市民アンケート調査や、市民向けパネル展示による意見募集、現行計画評価検証を行った。また庁内検討委員会を 2 回開催した。市民アンケート調査は、市民 2,000 人を対象に行い、回収率は 42.3% である。市民意見募集のため、市役所本庁舎にてパネル展示と、意見募集を行い、2 件の御意見を頂いた。これらの調査・検証を踏まえ、まちづくりの課題及び目標の設定、

将来都市構造図などの全体構想案を検討し、素案を作成した。今後、全体構想案の作成、分野別整備方針、地区別構想案等の作成を行い、計画案として取りまとめ、本審議会に御説明をさせていただく。パブリックコメントを経て最終案を諮問させていただく。

### 【主な質疑及び意見】

なし

## 報告事項（２）特定生産緑地について

### 【説明概要】

（事務局）

生産緑地は、指定から30年経過した場合、所有者が市町村長に対し、いつでも買取りの申出ができるため、都市計画上不安定な状況に置かれることが問題であった。そこで、都市部の農地確保及び生産緑地の保全を目的として創設されたのが、特定生産緑地制度である。これは、生産緑地の指定告示から30年を迎える前に、申請により買取りの申出ができる期限をさらに10年延長するもので、特定生産緑地の指定を受けると農地課税が継続され、相続税納税猶予制度も適用される。指定を受けない場合は、それらの税制優遇等は受けられない。福生市の生産緑地の指定状況は、平成4年度から平成30年度までで合計52件、総面積は約6万5,750平方メートルである。特定生産緑地指定までのスケジュールは、令和元年度から令和2年度に所有者に制度の説明を行い、令和3年度に、令和4年11月に30年を迎える平成4年度指定分の申請受付を行い、その後、農地の確認を行う。令和4年度には、平成5年度指定分の申請受付に加え、平成4年度指定分で未申請がある場合の申請受付も併せて予定している。受付終了後、農地の確認、税務署の協議等を行い、令和4年10月の都市計画審議会で見聞聴取を行った後、令和4年11月に特定生産緑地として指定をしたいと考えている。なお、平成5年度指定分については、令和5年11月の指定を予定している。

### 【主な質疑及び意見】

（委員）

福生市の生産緑地の指定状況というのは、新たな指定という意味ですか。

（事務局）

生産緑地の指定状況は平成4年度から平成30年度までに指定した件数で52件である。

そのうち、平成4年度指定分が、令和4年11月に30年を迎え、税制の優遇制度が受けられなくなるので、その前に特定生産緑地の指定の申請を受けるものである。新規で生産緑地を指定する予定は今のところない。

### 報告事項（3）用途地域等の一斉見直しについて

#### 【説明概要】

（事務局）

現在、東京都が用途地域等の一斉見直しを行っており、各区市町で資料の作成が必要となったことから、用途地域図等を作成するものである。内容については、平成16年度に行った用途地域等の一斉見直しから約16年が経過し、用途地域等の境界の根拠となる道路等の地形地物に変更となり、現況との不整合が生じている箇所等を抽出するとともに、最新の地形図を用いた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、GISデータとして作成をする。地形地物の変化などに基づく用途地域の変更とは、例えば道路の沿道の用途地域界は道路端部から20メートルの幅という基準で決めているが、その道路の拡幅整備等により線形、端部が変わり、用途地域境が基準と整合が取れなくなってしまうということがある。本事業では、そういったところを道路の端部から20メートルへ再度指定をし直し、現状に合わせて見直すというものである。今後のスケジュールは、令和3年度に変更箇所の抽出や変更素案の作成等を行い、令和4年度に東京都と協議をして、変更原案を作成し東京都へ資料を提出する。令和5年度から令和6年度にかけて都市計画法の процедуруを行い、本審議会及び東京都の審議会にお諮りをした後、都市計画決定を行う予定である。

#### 【主な質疑及び意見】

（委員）

用途地域の一斉見直しの対象物はどの程度あるか。

（事務局）

令和3年度に抽出作業を行い、対象物の件数が出てくる。

（会長）

ほかにはないので、以上で本日の日程は全て終了した。これをもって審議を閉じる。