

令和元年度第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

令和元年度 第1回都市計画審議会 議事要旨

日時：令和元年10月23日（水）10：30～

場所：福生市役所 第1棟4階庁議室

（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、小椋祥司、小林和人、石川恵一
幡垣正生、串田金八、町田成司、柳下一利、都丸貞雄、村岡恒典

事務局：小川裕司、北村章、藤井勲、大村正仁、酒井弘之、菊地秀一、小山直記、
山崎俊一郎

1 開 会

2 市長挨拶

3 会長挨拶

4 議 事

議 題 1 福生市都市計画審議会傍聴要領（案）について

【説明概要】

傍聴に関する取り決めに定めた福生市都市計画審議会傍聴要領（案）を作成した。

第1条は要領の趣旨、第2条は傍聴の手続きについて、第3条は傍聴人の定員を定めるもので、傍聴人については受付順とする。第4条から第6条は傍聴人への規制事項や遵守事項について、第7条は写真等の撮影及び録音等の禁止について、第8条及び第9条は傍聴人の違反に対する措置について、第10条は要領に定めるもの以外の必要な事項は審議会に諮り、会長が決定することを定めるもの。

本要領（案）について、決定をいただき本日から施行したい。

【審議】

異議なし。

議 題 2 「富士見通り地区地区計画（案）について」

【説明概要】

福生都市計画道路3・4・7号富士見通り線の拡幅整備に伴い、本地区計画により市の中心的な商業地区として安全で快適な商店街、国際色豊かな景観形成による魅力にあふれるまちを目指す。この地区計画（案）は富士見通りまちづくり協議会より提出された「富士見通り地区まちづくり計画制定に向けた市長への提言書」、及びまちの魅力づくり対策特別委員会より提出された「富士見通りについてに関する提言」に基づき作成を進め、東京都との事前協議、都市計画法第16条に基づく公告、縦覧及び説明会を実施した。

本地区計画の名称は、富士見通り地区地区計画とし、位置は福生市大字福生及び武蔵野台二丁目各地内、面積は約4.7haである。

地区計画の目標は市の中心的な商業地区として安全で快適な商店街、国際色豊かな景観形成による魅力にあふれるまちを目指す。

土地利用の方針は、本地区を3つに分け、地区特性にふさわしい土地利用を誘導する。

商業地区A（富士見通り沿いの区域）は、国際色豊かな商店街として魅力的なまちなみを誘導し、歩行者の回遊性やバリアフリーに配慮してにぎわいと心地よい商業空間を形成する。

商業地区Bは市道第1060号線東側の細街路の整備、建築物の建て替えによる耐火性の向上、安全安心なにぎわいと活力ある商店街を形成する。

商業住宅地区は、便利な商業機能に加えて快適な都市型住宅を誘導し、商業機能と住環

境が調和するまちなみを形成する。

建築物等の整備の方針は、国際色豊かで魅力的なまちなみの形成、安全で快適な商業空間を形成するため6項目を定め、特に富士見通り沿道については建築物等の形態または色彩、その他の意匠の制限を定めるとともにゆとりある歩行空間を確保する。

地区施設の整備の方針は、歩行者の回遊性や防犯性の向上に配慮し区画道路を配置する。

地区整備計画の面積は約2.2haで、既設の市道第1060号線の一部、幅員6m延長約120mの区間を地区施設の区画道路とする。

建築物等に関する事項は、商業地区Aについて制限をかける。富士見通りに直接面する敷地の建築物は、1階の主たる部分の用途が店舗、飲食店等の商業施設以外のものや、性風俗関連の営業にあたるものは建築してはならず、開口部や出入り口は富士見通り側に設ける。屋外広告物は多言語表示とし国際色豊かなにぎわいの創出に配慮するとともに出入口はバリアフリーに配慮する。

富士見通りに直接面する敷地で垣またはさくを整備する際は、生垣あるいは全体の高さを1.5m以下とした高さ60cm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植栽を組み合わせたものとする。

この地区計画（原案）について、8月15日（木）から29日（木）まで公告・縦覧を行い、8月24日（土）に市民説明会を開催した。また9月4日（水）まで意見募集を行ったが意見はなかった。今後、東京都協議を行い、都市計画法第17条に基づく公告、縦覧を経て令和2年1月下旬頃に本審議会に諮問させていただき、令和2年3月中に都市計画決定を行いたい。また、「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」の改正も並行して進めていく。

【主な質疑及び意見】

（委員）

犯罪を捜査する上で、防犯カメラ等が非常に大事である。防犯カメラの設置をお願いしたい。

（委員）

自転車道の考えはどのようなものか。

（事務局）

出来れば歩行者と分離した形での自転車道の設置を考えており、東京都や警察と協議を進める。

(委員)

広告物の多言語表示は、店の人にお任せということになると、表現が間違ったり、英語の綴りが違っていたりして、かえってイメージダウンになりかねない。その辺の指導は十分注意したほうがよい。

(事務局)

多言語表示の広告物等については、今後まちづくりガイドラインで、詳しく定めて誘導していきたい。

(委員)

国際色豊かについて説明いただきたい。

(事務局)

富士見通りや市道第 1060 線の区域周辺については、さまざまな文化、飲食店もあり、それぞれの区域の特性をそのまま生かした形で誘導したい。

(委員)

国際色豊かというのと、16 号沿線に看板等があるが、ほどほどにしないとビル全体が看板になってしまう。そこはにぎやかさや国際色を発揮しながら、何らかのルールを設けてほしい。

(委員)

看板等については本来ならば地域の人たちがチェックしながらやるべきもの。行政も、指導は行うが、それ以後は行政も限度があると思う。その辺をどう今後進めていくのか。

(事務局)

まちづくり協議会としては、一定の役割を終えられたとの考えでいると思うが、まちづくりは地元や関係者の意向が重要であるので、ガイドラインの策定について、細かい内容を詰めていく際には、御意見をいただく機会を設けていきたい。

(委員)

ガイドラインを作ることも大切だが、例えばその都度、家主さんが行政に問い合わせをして確認しながら進めることになり、地域の人たちは行政のほうに委ねてやるようなまちづくりになるのでは。

(事務局)

ガイドラインの内容方針等は行政に問い合わせをしていただくことになるが、地元の皆さんにも自分たちのまちをつくるという想いを誘発していけるような形で行っていきたい。

(委員)

全てのことを行政に問い合わせないと進まないというのは、厳しいところもある。地域の人たちがよく理解して地域の人たちの団体等を作らないと、大変になっていくだけだと思うので何かいい策を考えるべき。

(会長)

まちづくり協議会のような形で、民間と協力をしながらぜひうまく進めてほしい。

議 題 3 「武蔵野工業線及び志茂中央線地区地区計画（案）について」

【説明概要】

本地区計画の区域は、都市計画道路 3・3・30 号武蔵野工業線（産業道路）と 3・4・2 号志茂中央線（多摩橋通り）の沿道から 20m の範囲を予定している。

当該道路は市の骨格を形成する幹線道路として東西方向の交通の円滑化や防災性の向上に寄与する道路であり、日常生活利便施設の立地に適した地区となる。しかし、現在、当該道路沿道は住宅以外の用途の立地が困難であるので、利便性を高める土地利用の転換を図るため、地区計画を定めて用途地域の見直しを図っていきたいと考えており、その原案を作成した。

当該地区のまちの将来像は、「日常生活の利便性が高く、周辺の良い住環境と調和するまち」とし、まちづくり方針として、周辺の住宅地と調和の取れた良好な市街地の形成をはかるため、建築物等の整備の方針を 5 項目掲げた。

1 項目は建築物の敷地面積の最低限度を 100 m² とし、敷地の細分化を防止する。

2 項目は建築物の外壁等から隣地境界線までの距離を 0.5m 以上とし防災性の向上を目指す。

3 項目は建築物の高さの最高限度を 15m とし後背地の住環境を保全する。

4 項目は建築物の意匠等を落ち着いた形態や色彩とし、良好なまちなみ景観の維持・保全に資するものとする。また、屋外広告物は建築物等との一体性に配慮したものとする。

5 項目は当該道路沿道に垣またはさくを設置する際は、生垣または 0.6m 以下の基礎の上に見通しのできるフェンスに植栽を組み合わせ、全体の高さを 1.5m 以下とし、緑豊かなまちなみを創出する。

今後、本審議会の意見等を踏まえ令和元年 11 月 12 日から 26 日まで、都市計画法第 16 条に基づく公告・縦覧を実施し、12 月 2 日まで意見書募集をする。11 月 16 日及び 21 日に市民説明会を開催し、意見等を踏まえた地区計画（案）を令和 2 年 1 月下旬頃に都市計画審議会にて報告する。その後、東京都協議、都市計画法第 17 条に規定する公告・縦覧、令和 2 年度に入り都市計画審議会に諮問させていただき、都市計画決定を行う予定である。

【主な質疑及び意見】

（委員）

建物の形態及び意匠・色彩は、建築確認上、色まで提出するのか。

（事務局）

色や形態について具体的にどのようなものにしていくかは、より良い住環境の整備という方向で、まとめていきたい。

（委員）

色彩については使用できない色を限定してもらったほうが規則的にはわかりやすい。

（委員）

建築物のルールに緑化を規定して住宅地の環境を保全してほしい。また、洪水等を発生させないためにも雨水浸透を積極的に行ってほしい。地区計画を導入するのであれば、未来に向けた整備のルール化、明確な条文化が必要である。

（委員）

建築確認でも地区計画が適合しているかどうか審査している。そのための条件として、今回の地区計画の内容を市で条例に位置づけることが必要であるが、そのあたりの見通しはいかがか。

（事務局）

都市計画決定に向けて作業を進めていくとともに、条例化も進めていく。

議 題 4 「福生市都市計画都市再開発の方針(東京都決定)について」

【説明要旨】

現在、東京都において「都市再開発の方針」の見直し作業が進められている。この方針は、都市計画区域マスタープランとともに土地利用、都市計画道路、市街地再開発事業などの個別の都市計画の上位に位置づけられており、今回その中に新規事業として福生駅西

口地区市街地再開発事業を位置づけていきたい。現在の都の方針では、福生都市計画の範囲である福生市、羽村市、瑞穂町では再開発関連の地区は設定されていないが、今回の改正で福生駅西口を中心にした地区を再開発事業に係る地区として新たに設定したい。

地区に設定する効果は、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補助金をはじめとした必要な法的措置が講じられる。方針に定める事項は1号市街地、再開発促進地区（2号地区2項地区）、誘導地区となる。

今回方針に定める事項の案は、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、誘導地区である。

基本方針では今回の設定に対する市街地整備の内容を、都市再開発の施策の方針では、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記載している。

1号市街地は、都市機能の誘導と再開発については密接な関係があることから、今後の市街地再開発事業に向けての目安となる地区として、立地適正化計画の都市機能誘導区域と同じ区域を設定している。

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を設定している。

誘導地区は当初「福生駅西口地区のまちづくり検討会」に入っていた地区の一部で、将来的に再開発での効果が期待できる地区を設定している。

再開発促進地区（案）の広さは約2.0haで、東西はJR青梅線福生駅から銀座通りまで、北は市道第1128号線、第一小学校の東門付近から南は市道第1121号線、中新道踏切につながる通りまでとなっている。北街区に公共施設を、南街区には商業及び住宅地を予定しており、駅前広場は位置及び形状を変更、都市計画道路の変更についても東京都と協議を継続している。

再開発方針改正のスケジュールは、現在、市から事前調整用の計画書を都へ提出し、都から素案作成依頼を待っている。今後は東京都の作業がメインとなり、来年度の9月には改正案について市に意見照会があるので本審議会に諮問させていただく予定である。その結果を2021年1月に都に回答、都の都市計画審議会での審議を経て3月の告示へと続く予定である。告示後は国の諸制度への対応がなされるため、滞りなく慎重に進めて参りたい。

【主な質疑及び意見】

（委員）

福生駅西口に交番があるが、交番を建物の中に入れられてしまうと、大震災があった際

に交番も壊れる可能性がある。交番を独立で作ってもらえるよう強く要望する。

→（事務局）

現在、東京都と最終的にまちの作り込み、街路の形を検討しているところである。また、警視庁本庁からも交番に関わる必要事項等について伺っている。準備組合を通じて交番の位置等について複数の案を作っているところで、独立の建物等もあわせて検討している状態である。

（委員）

駐車場の関係は何か考えているのか。

→（事務局）

駐車場については現在、様々な形態を考えている。まちのあちらこちらに駐車場を作ってしまうと、公共施設、民間施設及び住宅の面積が減ってしまうため、なるべく統一した場所に設置しながら共用化も考えていきたい。

議 題 5 「福生駅西口地区市街地再開発事業進捗状況について」

【説明概要】

再開発事業の対象地域は約 2.0 haの範囲で、現行の用途地域は近隣商業地域で容積率 300%と、商業地域で容積率 500%または容積率 400%であるが、本事業では用途地域を近隣商業地域から商業地域に変更、それに伴い、準防火地域から防火地域への変更、容積率は全て 500%への変更を計画している。

地区計画（案）については、名称は福生駅西口地区地区計画、位置は、福生市大字福生地内及び本町地内約 2.4 haである。本計画では交通広場（都市計画道路）の位置を現在より西側に移動し、福生駅西口と交通広場は福生駅西口駅前広場（その他交通施設）で繋ぐ計画である。また、広場の北側は公共施設、南側は商業施設及び住宅を設け、回遊性や一体感を持ち、にぎわいのあるまちづくりを目指している。

道路については、駅前通りと J R 青梅線に平行な道路については、現在、都道と市道の重複認定となっているが、令和 2 年度に都道を廃道し市道として管理していく予定。また廃道となる道路の代替として幅員 2.0m の歩行者通路 1 号及び 2 号を設置する。外周に設ける区画道路は北側に幅員 6.0m の区画道路 1 号、西側と南側に幅員 10.5m の区画道路 2 号、3 号を現道拡幅により設置する。区画道路に面する部分は建物の壁面後退により幅員 1.0 m から 2.0m の歩道状空地を設置し、交通広場に面する部分は高さ 3.5m までの部分の建物壁面後退により幅員 1.5m の歩道上空地の設置を計画している。

都市計画協議状況は、福生駅西口地区市街地再開発準備組合とともに東京都各課や交通管理者、公共交通事業者等と協議を行っており、今後も継続して協議を行っていく。

今後のスケジュールは、現在計画の検討を行っている状況で、令和2年度以降都市計画決定、令和3年度以降再開発組合設立・事業認可、令和4年度以降権利変換計画認可、令和5年度以降着工、令和8年度以降に竣工供用開始を目指している。ただし、東京都や各関係機関協議により変更する場合がある。

【主な質疑や意見】

(委員)

区画道路2号の部分と、区画道路3号の部分について、福生第一小学校東門のあたりから駅前通りに入ってくるところ、銀座通りに入って野口酒屋さんのところを左に曲がる抜け道は現在、一方通行であるが、道幅が広がることによってどのようなになるのか。

(事務局)

現状の交通規制について変更はしない予定である。

(委員)

2023年着工となると、その間は七夕祭り関係は難しくなるのか。

(事務局)

七夕祭りに関しては庁内で検討し、これから協議をする。

(委員)

私は再開発準備組合の理事長をやっている。西口再開発というのは、現状の福生市と今後の少子高齢化等を考え、新たなまちづくりということで始めたもので、20年後も30年後も福生の状況がどう変わろうとも対応できるものを考えている。審議会で皆さんの見識ある意見をいただき参考にしたい。

(委員)

先日、パブリックコメントを求めるといことで資料が公開された。この計画は、例えば箱根ヶ崎や拝島のように、将来を見越し駅の東西を繋ぐという考え方で作らないと今までどおり東西が分かれる可能性がある。東西が結びつけられるような福生駅を中心としたまちづくりをと思っている。また、例えば丸の内など都内では、公園ができたかのようなまちづくりとか、緑が豊かで人がそこに行きたくなるようなまちづくりがある。福生駅の

あるべきビジョンやコンセプトがわからなかったが、建物に囲まれた広場は未来型の駅前広場にふさわしいかどうか。また、今回は公共施設と商業施設がペアでどう機能するかが大事であり、それだけに広場は大事。人が集まり、にぎわうようなコンセプトが示されなければいけない。建物の計画の前に将来へむけたプログラムをきちんとつくることが大事です。特に公共施設は市民全体が使うので、この施設を市民参加型で作りに上げるというプロセスを市民協議会等を立ち上げたりして作ってほしい。先見性をもって公共と民間のタッグを作りながら、事例になるようなモデル化した仕組みを作り、やっていただきたい。

(事務局)

今後の施設のつくり込みや内容については準備組合と詰めていきたい。駅は今回の再開発の区域ではないがJRにこういう要望があったということを含めて話をしていく。

市民の意見は、この審議会を含め、様々な利用団体の方の代表に集まっていただく会も設定する予定である。その中でいろいろな意見を取り入れてより良いものが出来るように進めていきたい。

5 その他

【報告概要】

令和元年台風第19号により、福生南公園全体が浸水、多摩川中央公園、福生かに坂公園は一部が浸水し、10月13日から閉鎖している。原ヶ谷戸どんぐり公園、中福生公園は一部が冠水したが13日に冠水が解消、せせらぎ遊歩道公園は竹が1本倒れた。福生南公園、多摩川中央公園、福生かに坂公園は当分の間閉鎖となっているが、なるべく早い復旧を目指していく。

【主な質疑及び意見】

(委員)

多摩川について、あそこは老人ホーム等たくさんあると思うが、市は連携を取っているのか。避難勧告が出て避難した人もいたと思うが。

(事務局)

老人施設に限らず要援護者、災害が起きた際に手伝ってほしいという方は、あらかじめ登録してもらっており行動を取る際の連絡調整を密に行っている。

6 閉会