

# 平成29年度第1回府中市都市計画マスタープラン改定検討部会 会議録

- 1 開催年月日 平成29年6月5日(月) 午後1時30分開会  
午後3時00分閉会
- 2 出席委員 饗庭 伸  
石阪 脩  
大久保 秋生  
郭 東仁  
中井 検裕  
升 貴三男  
森本 章倫
- 3 欠席委員 なし
- 4 傍聴者 0名
- 5 議事日程
  - (1) 日程第1 部会長代理の指名について
  - (2) 日程第2 府中市都市計画に関する基本的な方針(府中市都市計画マスタープラン)の改定について
  - (3) 日程第3 立地適正化計画の策定について
  - (4) 日程第4 その他
- 6 議 事
  - (1) 日程第1「部会長代理の指名について」
    - ア 概要  
中井部会長より部会長代理に森本委員を指名。
  - (2) 日程第2「府中市都市計画に関する基本的な方針(府中市都市計画マスタープラン)の改定について」及び日程第3「立地適正化計画の策定について」
    - ア 事務局説明  
「府中市都市計画に関する基本的な方針(府中市都市計画マスタープラン)の改定について」及び「立地適正化計画の策定について」配布資料に基づき説明。
    - イ 概要  
【委員】 今後の検討にあたり、府中市においてこれからどこに開発が起きそうか、どこの土地が動くのかを最初に共有しておく必要がある。中でも生産緑地がどう動くのかということが一番大きいと感じており、指定解除された場合にアパートが急増する等の動きが出てくる可能性がある。  
2つ目が、土地区画整理事業の施行地区において人口が増加しているということもあるので、現在事業中の箇所もあるかと思うが、

妙なアンバランスが起きないようにすべきである。施行地区は割り  
と自由に建物が建ってしまうこともあるので、そういった箇所は何  
をすべきかということも考える必要がある。

3つ目が、府中市には大・中・小の工場用地があるかと思うが、廃  
業のタイミングは読めない中で、撤退後はマンションが建つことが  
多い。これについて果たしてこれで良いのか、工場跡地についても  
考える必要がある。

4つ目が、古い集合住宅の建替えの話があるのかどうか。区分所  
有の古いマンションを建替える際には大きな騒ぎが起きる可能性が  
ある。

今後の検討において、この4つが府中市にとって大きな課題にな  
ろうかと思う。そして、これらに対してただ住宅で良いのか、そこ  
に農地を残していく必要はないのか、医療や保育施設等の生活利便  
施設を開発に組み込んでいく必要があるのかというあたりを、立地  
適正化計画で明らかにしていくという認識でよろしいか。

また、8ページの生活利便性の高い区域について、区域の考え方  
についてお聞きしたい。

【部会長】 まず、生活利便性の高い区域について説明いただきたい。

【事務局】 生活利便性に高い区域については、それぞれ設定した基幹的公共  
交通・医療施設・商業施設の利用圏域が全て重なる区域である。コン  
ビニについては、国土交通省のハンドブックに定義がないので市独  
自に設定したものである。

前段お話があった生産緑地等については、田園住居地域を活用す  
るだけでなく、農業委員会や農協等と話をしながら進めていきたい。

また、工業用地については10数年前にゾーニングを行い、都市  
型産業専用地区として位置付けており、これらを考慮して区分して  
いくものと考えており、このあたりについてもお知恵をお借りした  
い。

集合住宅については建替えの計画がある。また、都営住宅につい  
ても多く存在するので、またご相談させていただきたい。

様々な特徴がある市だが、府中市のベースになっているのは住宅  
都市であるため、都市経営的な発想を入れながら、こういう風にな  
っていくからこういう施策を打っていくといったまとめ方が出来れ  
ばと思っている。色々な分野から来られた先生方が居るので、それ  
ぞれの観点からご意見をいただきたい。

【部会長】 土地区画整理事業についてはいかがか。進捗状況等を含めて説明  
いただきたい。

【事務局】 西部地区については一部施行した箇所があるが、大半は未着手で  
ある。また、東部地区についても未着手という状況であり、立地適  
正化計画でも整理していきたいと考えている。

両地区の都市計画決定は昭和40年まで遡り、当時中央高速が建  
設中で、南北が分断されてしまう恐れがあるということも、大急  
ぎで決定した経緯がある。こうした中で、道路整備や下水道整備等  
が進められ、市街地にとって必要な基盤整備についてはかなり手  
をつけている状況である。都市的な投資もかなりしてきているため、  
今後どうしていくかは悩みどころである。

また、区画整理事業区域と合わせて農地が多く存在する場所であり、今後どのように農地を保全していくか等、農業施策も合わせて整理していきたい。

【部会長】 事務局の話を整理すると、普通に考えれば土地区画整理事業地区は居住誘導区域内となるが、農地が混在する状況を考えると、外に出すことも選択肢としては考えていきたいが、居住誘導区域外となると、これから土地区画整理事業を施行するというのは論理的に矛盾しているので、それについてどう解決していくかが課題の一つとして残りそうだ。例えば区域を廃止して変わりに基幹的な道路だけを整備するとか、あるいは地区計画で置き換えていくとか、もう少し田園的な環境に方針を変えていく等、いずれにしても今のままで理屈がつかないということのようである。そういう理解でよろしいか。

【事務局】 都市計画決定した当時、人口減をどこまで予測していたかということはあるが、その中で、都市的な投資を行っていくのか、農村的な投資をするのかという選択をしていかないといけない。いずれにしても市が単独で判断していくものではなく、実際に農業に従事されている方の意見等を踏まえながら方向性を出していきたい。

【委員】 確認だが、皆さん自由に発言し、お答えいただいているようだが、今後もこのようなスタイルで行っていくのか。何かを決めたり、答申したりするものではないのか。

【部会長】 今日は1回目なので自由に意見をいただいているが、次回以降は恐らく事務局からこういう風に進めていきたいという話があり、それに対して委員の皆様から意見をいただくようなことを想定している。そういう意味では自由に発言できるのは今日だけなので、様々な意見を出していただくことが、事務局にとっても今後の作業面でもよろしいかと思う。

【委員】 生産緑地については相続と共に年々減少し、100ヘクタールを切っている状況である。また、後継者の問題もあり、今後の農地の保全が課題である。

【部会長】 この問題は、今回立地適正化計画を作成する上での大きな論点になると考えている。今後生産緑地については制度が変わり、特定生産緑地であると平成34年を超えても生産緑地であり続けられることと、恐らく来年ぐらいには借地でも生産緑地が続けられるようになるかもしれない。市のほうで今後の制度改正の予定等はあるか。

【事務局】 詳しいことまではお話できる段階ではないが、500平方メートルから300平方メートルに指定面積要件を引き下げる検討等はさせていただければと思っている。

【委員】 複数ある駅の順序付けの考え方、例えばAグループ・Bグループ等の区分があるのかどうか。都市機能誘導区域を全ての駅に設定するわけではないと思うので、そういう考え方があるのかどうかお聞きたい。

2つ目が、一般の居住用ではなく、農地を集約するような土地区画整理事業の考え方があるのかどうか。

3つ目が、工業系を守っていくために何か検討されているのかどうか。

4つ目が、団地等を高層化して空地を生み出す等の動きがあるのかどうか、以上4点をお聞きしたい。

【事務局】 まず、駅については、府中市内には14駅あり、全ての駅に対して同じ密度で投資をしていくかと言えばそういうものではない。府中駅と分倍河原駅の2つについては、都の区域マスタープランにも位置付けがあり、それなりのプランがある。その他については未定であるが、乗降客数や鉄道事業者の考え等も合わせて整理していく。

農地集約の土地区画整理事業については市内に実例が2件あるが、それ以外は把握していない。これは地権者の動きによって進められたものであり、今後も動きがあれば市として潰すようなことはしない。

工業系の維持については、府中市はものづくりが強く、都内でも1位の出荷額を誇るが、逆に強いところほど施策を打っていないのが現状である。市としても政策部門・産業部門と連携しながら検討していきたい。

団地の関係については、東京都に対しては、既存の中層化している建物について地区計画をかけていく話を進めている。

【部会長】 都営住宅の中で、具体的に近々再編の動きがある住宅はあるのか。

【事務局】 南町住宅と美好町住宅について集約の話があり、跡地利用も検討していく必要がある。

【委員】 農地の集約については、前向きに施策を打って出る形で進めていただきたい。地元もどちらかと言うと自ら動くというより、何かプラス要因があれば動くということもあると思う。待っていたら減る一方なので、しっかり生産緑地についての議論を進めていただきたい。

【委員】 農地が少しでも残るように議論していただきたい。

【委員】 工業については意外と何もしていないのが現状であるが、今のところ出荷額は8,000億円を超え、東京都の市区町村別で見てもダントツにトップである。しかし、今から懸念するのが、工業地の中で撤退後のスペースにマンション・アパートが建つと、歯抜けの状態でそれが広がってしまうことである。今後何もしなければ工業用地が減ってしまうという予測は出来る。市として撤退後の空いたスペースを事業者に斡旋したり、近隣に声をかける等をしないと、中心にマンションが建ってしまうと大きな工場の誘致も出来なくなり、段々それが広がると事業用地の規模が小さくなってしまう。そろそろ抜本的な施策を打っていただきたいと思う。

【事務局】 工業系の用途地域については、都市型産業専用地区を指定し住居系の立地を規制している。

今後も都市計画と工業と連携し良い策を検討していきたい。

【委員】 交通の面から言うと、都市機能誘導に関しては、十分な交通インフラがあるということを前提に議論していくので、交通インフラとの関連性について議論しておきたいと思う。

1つは、公共交通ネットワークとの関連性はどうなっていくのか、駅前広場はあるのかどうか、駐輪施設はあるのかどうか、乗換えの重要な拠点であるにもかかわらず老朽化していないか、乗換えの空間として駅の中もきちんと整備されているかどうか等を整理し、駅

全てを拠点にするというわけではなく、駅をしっかりと分類した上で、拠点設定につなげていただきたい。

2つ目は、都市計画道路の整備状況や広域幹線道路から生活道路に至るまで階層構造を成しているか等、交通面からも確認しておいていただきたい。

3つ目は、ここには書かれていないが、交通安全や防災の観点からも少し議論をしておいていただければと思う。首都圏直下型地震が起こることが想定される中で、立地適正化計画との関連性を整理しておく必要があり、あるいは、交通安全上、事故が多発している箇所等を整理しておく必要がある。

【事務局】 そのような視点を踏まえ整理する。

【委員】 商店街については、見守りや各商店の街路灯設置等の重要な役割を担っている面もある。高齢化を向かえ、商店街も段々減少し厳しい状況であるが、商店街が生き残る方向性についても議論していただきたい。

【部会長】 今回は立地適正化計画と都市計画マスタープランの両計画を作成する中で、当面は立地適正化計画ということと言うと、他の先生方も言われていたが、まずは拠点をどうするか、拠点をどこに設定して何を集めるのかを明確にする必要がある。20年先を見据えた計画ではあるが、当面10年ということを見ると、府中市の場合、人口そのものはあまり減らないけれども、高齢化が進行することが予想されているので、特に高齢者に対しての生活拠点づくりをどのように進めていくかが大きな課題であると思う。通常内科等は地域に満遍なくあった方が良くても、ある種の医療機能はまとまってある方が便利だったりするので、医療や福祉の話をきめ細かく整理し、駅周辺をどう整備していくかを考えていただきたいと思う。

また、もう1つは、居住を積極的に誘導しない地区をどう考えるか、工場や農地が比較的集積している地域において、これ以上の居住誘導をどう考えるか、これらを明示的に打ち出していくのか、もう少しオブラードに包んだ形で表現するのか。全域的に満遍なく居住誘導に都市的な投資をしていく時代ではないし、公共団体の財政的にももたないと思うので、居住について抑制的に考える地域をどうするのか、そこについて逆にどういう手立てを打っていくのかというあたりが、立地適正化計画のポイントであると思う。団地の建替えの話もあるが、どちらかと言うとそれは都市計画マスタープランの方で、立地適正化計画で全体の構造的な話を先に整理した方が良くと思う。

【事務局】他にこういう視点での分析が必要ではないかというものがあればご意見いただきたい。

【部会長】 こういう資料を用意してくれないかというものがあれば、今日でも後日でも結構なので、なるべく早いうちに教えていただければと思う。

【委員】 商店街がかなりあるという事なので、商業施設とともに商店街を整理しておいた方が良く思う。コンビニがあれば良いというものではないので、整理しておく必要がある。

【委員】 交通戦略でも整理されると思うが、公共交通の利用実態や乗降客

数等については、連携を図りながら進めていただきたいと思います。

(3) 日程第4「その他」

次回、第2回府中市都市計画マスタープラン検討部会の開催日程については、7月27日（木）午後3時からを予定する。

以 上