

平成30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30年5月17日(木) 午前 10時00分開会
午前 11時32分閉会
- 2 出席委員 石坂 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 饗庭 伸
- 4 傍聴者 1名
- 5 議事日程
 - (1) 日程第1 都市機能誘導区域及び誘導施設等の設定について
 - (2) 日程第2 居住誘導区域の設定について
 - (3) 日程第3 その他
- 6 議 事
 - (1) 日程第1 都市機能誘導区域及び誘導施設等の設定について

ア 事務局説明

「第6回府中市都市計画マスタープラン改定検討部会での意見概要と対応の考え方」、「都市機能誘導区域及び誘導施設等の設定について」、配布資料に基づき説明。

イ 概要

【委員】 都市機能誘導区域を定める拠点の抽出条件について、(a)交通結節機能、(b)都市機能の立地状況、(c)主なまちづくりの動向や地域のまちづくり機運を挙げていて、(a)(b)(c)の全て揃うか、(a)と(c)があれば都市機能誘導区域を設定するとなっている。(a)と(b)については客観的に定めることができるが、(c)については定義付けが必要ではないか。

【事務局】 まちづくりの動向や地域のまちづくり機運について、都市機能誘導区域の拠点としているエリアについては、具体的な計画等がある場所を選定している。

府中駅と府中本町駅については、府中市中心市街地活性化基本計画の中心市街地地域として指定をしているので、これらを後押しする形で設定している。

つづいて、分倍河原駅については、府中市都市・地域交通戦略の策定がされたため、エリアとして設定している。

つづいて、多磨駅については、駅の改良があると同時に、まちづくりの提案が出ていることや地元のまちづくり協議会等もあることか

ら、対象としている。

また、西府駅については駅が開業し、周辺は地区計画等で整備がなされているとともに、まちづくり誘導計画が策定されていることから、対象としている。

最後の多摩メディカル・キャンパスについては、東京都の整備となるが、多摩メディカル・キャンパス整備基本構想が策定されており、多摩総合医療センターや神経病院等の複数の病院が集積しているため、対象としている。

それ以外の地域拠点の駅については、一定の都市機能の集積は見られるものの、現状においてまちづくりの計画がないことから、今回都市機能誘導区域としては外しているが、今後、まちづくりの動きがあった場合は、計画の見直しを検討していくことを考えている。

【委員】

いずれにしても定義付けが必要であると思う。例えば、都市機能が立地しているにもかかわらず、今回選ばれなかったということは、過去の事実について考慮していないということになる。仮に今のまちづくりの計画が終わった後は、都市機能誘導区域から外れることになってしまう。

立地適正化計画は、そのようなコンセプトで作られていないので、未来永劫にわたってどの場所に都市機能誘導区域を指定し、都市全体の広域性を担保しながらまちづくりを進めていくという、極めて長期ビジョンの中で都市機能誘導区域を設定するものだと理解している。

この(c)をどのように理解して、区域を設定するのか。また、計画の見直しのタイミング等で、どのようにPDCAを回していくのかを整理をしておいた方が、市民にも理解していただきやすいと思う。

【事務局】

今回は、都市機能誘導区域の案として示させていただいており、まちづくりの計画等を考慮しながら設定している。今後、詳細に説明できるようにまとめていきたい。

【部会長】

少し整理すると、今日の資料は、一つは、どのような条件が揃えば都市機能誘導区域に設定するのかという区域の決め方の話である。

もう一つは、具体的に、それらの条件に基づいて区域を指定したらこのような区域になりそうだという二つの話がある。今、委員からのご指摘があったのは、一つ目のそもそもの決め方の論理や定義という話である。もう一方の観点である実際の線引きについても資料として出されているので、地元の委員の皆さんが詳しいかと思うので、ご意見をいただければと思う。

府中市の計画案の特徴として、(仮称)生活サービス機能維持区域を設定していることがある。先ほど委員から、事業が完了したら都市機能誘導区域から外れるのかというご指摘があった。それについては立地適正化計画をどう捉えるかということだと思う。本来は長期的かつ固定的に都市機能誘導区域を設定するものだと思うが、一方で、都市機能誘導区域には色々な誘導施策があり、そういう面だけを見ると、やや端的に区域を設定したり外したりという形もないわけではない。

この計画自体をどう捉えるのかという話なので、事務局で(仮称)生活サービス機能維持区域を含めて整理された方が良い。府中市の考え方として、例えば、中心拠点は都市機能誘導区域から外れることは未来永劫多分ないと思うが、他の所は、事業が完了したら区域から外

れ、代わりに維持区域に変わるというようなそういう柔軟なコンセプトがあっても良いかもしれない。まちづくりが完了すれば、そこからはずっと維持をしていくというような使い方もあるのかもしれない。継続的に議論させていただければと思う。

また、具体的な区域だが、設定にあたっては、「用途地域界や地区計画・まちづくり誘導地区や、団地再生等の進行中プロジェクトの促進及び公的不動産の活用等を念頭に置き、道路界等の地形地物を基に設定」とあるが、それに従って本当に区域が設定されているのかを確認する必要がある。多摩メディカル・キャンパス周辺地区は、少しいびつな形をしているので区域設定の説明が必要である。少なくとも、これら一帯を都市機能誘導区域に設定しようとするならば、このメディカル・キャンパスという広域医療拠点と何らかの関係性が必要であると思うがいかがか。

【事務局】 多摩メディカル・キャンパス周辺地区については、ご指摘のとおりいびつな形になっている。こちら南側から西に抜けるT字になっている部分については、北山町の商店街が存する近隣商業地域のエリアを拾っている。北山地区については、昨年から、木造住宅密集エリアにおけるまちづくりが検討されており、まちづくり協議会の発足に向けて動きがある状況なので、後押しするという観点から区域に含めている。

【部会長】 ここは広域医療拠点となっているので、その定義の中に無理やり入れることに違和感がある。つまり、広域医療拠点に資するような機能を集積させるということであれば分かるが、病院の中に色々な機能が立地しているのではないか。例えば、ある程度の買い物機能や金融機能もあるのではないか。当然、密集市街地の改善や地域の商店街の活性化は大事なことだが、少しテーマが違うように感じる。

【委員】 (仮称)生活サービス機能維持区域については、どのような視点でエリアを設定しているのか。広く区域を設定しているところもあれば、白糸台駅のように小さく区域を設定している拠点もある。

【事務局】 (仮称)生活サービス機能維持区域については、改定作業中の都市計画マスタープランの地域拠点の中で、都市機能誘導区域には該当しないエリアと日常生活拠点について区域を設定している。基本的には、商業系の用途地域をベースに、駅から半径300メートルの範囲内や都市機能の立地状況、地区計画での用途制限を見ながらエリアを指定している。

【委員】 北府中駅周辺を区域に設定する必要があるのか分からない。300メートルを少し越えた所に商店街があったかと思うが、そもそも拠点を駅に設定する必要があるのか。

【事務局】 鉄道駅周辺については、公共交通ネットワークの観点から拠点の設定を検討している。

【委員】 分倍河原駅周辺地区について、半径800メートルを越えて団地再生プロジェクトを推進するエリアが含まれている。具体的には、このエリアにどういった機能を誘導していきたい考えなのか。誘導施設を見ても、新たに誘導する施設がない中で、この少し飛び出している部分を含めるということは、何か機能を付加させていきたいと感じるが、どのように理解すればよいか。

【事務局】 日鋼団地については、耐震改修か建替えかの議論が進んでいる。まだ結論は出ていないが、まちづくりの動きがあるということで、区域に含んでいる。また、東側の部分については、一部準工業地域の中に入っているが、府中インテリジェントパークがあり、知識集約型の施設が集積している区域があるため、一体的な位置付けとし、区域を設定している。

【委員】 プロジェクトの内容が分からないが、一般的には団地再生については居住誘導だと思う。したがって、居住誘導区域に入るのは分かるが、都市機能誘導区域に指定して、そこに例えば商業機能や金融機能を誘導するというのは、駅から800メートル以上離れていることを考えるとあまりしっくりこない。居住系の再生プロジェクトなら居住誘導に入れるのが適切かと思うがいかがか。

【事務局】 団地再生プロジェクト自体がどう動くかによるが、基本的に福祉機能や商業機能の導入を検討しながら進めていることもあり、都市機能誘導区域に含める形で提案させていただいている。

【委員】 都市機能誘導でないといけない理由は何か。

【事務局】 昨年度に行ったオープンハウスにおいて、住宅だけではなく、色々な可能性を持ったプロジェクトであるとの意見をいただいたことから、都市機能誘導区域に含めて整理している。

【部会長】 居住機能を高めるというのも都市機能誘導区域の目的の一つである。例えば、住宅を高密度に配置するというのは、居住誘導区域の中ではあり得る。いわゆるタワーマンション型を想像していただければと思うが、それは誘導施設としては設定しないが、都市機能誘導区域の持つ意味の一つではあると思う。つまり、都市機能誘導区域というのは、居住誘導区域も含んでいるものであり、市街地再開発事業等が典型的なものであると思う。

(2) 日程第2 居住誘導区域の設定について

ア 事務局説明

「居住誘導区域の設定について」配布資料に基づき説明。

イ 概要

【委員】 府中駅周辺に再開発ビルが立地し、そこには住宅が併設されている。商業の立場から言うと、そこは商業施設ができて欲しかった。駅のすぐ近くに住まわれてる方は便利で良いが、これから都市間競争も激しくなる中で、昼間人口を増やしていかなくてはならない立場からすると、駅のすぐ近くには、出来るだけお客さまを呼ぶ商業施設や他の施設を入れていただき、できるだけ居住地域は駅から少し離れた形で配置していただければと思っている。府中駅周辺の一小・二小は子供が増えすぎて困っている状況である。

【事務局】 当然駅周辺には商業施設等の集約は必要であると思う。誘導施設、誘導施策を検討していく中で、その周辺に居住を積極的に誘導する区域という形で市も考えている。

【部会長】 基本的に、都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に設定することに

なっているので、ある都市機能誘導区域において居住をご遠慮いただき、他の都市機能を優先して誘導するという考えは、立地適正化計画においては想定外である。それについては、他の手立てになると思うので、事務局で検討していただきたい。

【委員】 2040年においても高い人口密度を誇る府中市にとっての居住誘導とは何かを考える必要がある。既に高密度に居住がされているので、その上にさらに居住を進めていくということは、住環境の悪化が懸念される。誘導区域に入った方が良いのか、入らないで比較的到低密度な状況が維持された方が住環境としては幸せなのか等をよく考えて、居住誘導区域を検討した方が良いかと思う。

積極的に外していくような場所があっても良いと思うのが一つと、そもそも今回、用途地域についてはあまり考慮されていないように思う。一種低層住宅のような非常に密度を低くした良好な住宅地から、商業系も立地可能な用途地域まであって、恐らくまだ余剰分があると思う。住居地域としては、実際に実容積率が低くて、まだ上に少し乗せていく必要がある所と、用途地域からすると、かなり住宅の充足率が高くて、これ以上乗せられない所もあると思う。その辺も少し考慮されて、府中市らしい居住環境を本当に向上させるための居住誘導区域を考えた方が良く思う。

【部会長】 難しい話だと思うので、少し時間をかけて事務局で検討いただければと思う。

【委員】 府中市総合計画では25万人が想定されていたが、現在はそれを超えている。適正な人口についても、考えていく必要があると思う。

【部会長】 人口ビジョン上はどうなっているか。

【事務局】 人口ビジョンにおいては、2025年をピークに減少に転じる見込みで、2040年の時点では25.5万人、2060年の時点で23.5万人の総人口の確保を目指している。

【事務局】 人口の話だが、上限を設定する仕方はしていない。社人研が出しているベース的なデータがあり、それを基に市で行う施策があり、人口減を少し止めていくという想定になっている。ただし、これも人口を上で切るような話ではない。したがって、府中市の場合は、人口規制を行っている都市ではない。

【部会長】 市のそれぞれの地域を見ると、先ほどの一種低層住専のような所は、また図柄が違うと思う。今後はどのような作業を進めてくのか。

【事務局】 今回はイメージとして提示させていただいたが、精度を上げ次回の部会で提示したい。その際は、工業や防災対策の部分について、考え方を整理した上で提示を考えている。

【部会長】 特に防災対策を図る区域については、具体的にどのように対策を図るかが重要である。

【委員】 居住誘導区域は、用途地域の状況も分かると見やすいと思う。

【部会長】 次回の部会において提示いただければと思う。

(3) 日程第3 その他

【事務局】 時間の開催については、6月28日午前10時から、次々回の開催

については、7月20日午前10時からを候補として調整をしている。
日程等については改めて通知させていただく。

以 上