

平成29年度第6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3月23日（金） 午後 2時00分開会
午後 3時20分閉会
- 2 出席委員 森本 章倫
大久保 秋生
中井 検裕
升 貴三男
- 3 欠席委員 饗庭 伸
石阪 脩
郭 東仁
- 4 傍聴者 なし
- 5 議事日程
(1) 日程第1 府中市立地適正化計画の方向性（案）に関するオープンハウスの開催結果について
(2) 日程第2 都市機能誘導区域を定める拠点等について
(3) 日程第3 その他
- 6 議 事
(1) 日程第1 府中市立地適正化計画の方向性（案）に関するオープンハウスの開催結果について
- ア 事務局説明
「立地適正化計画の方向性（案）に関するオープンハウスの開催について」、配布資料に基づき説明。
- イ 概要
- 【委員】 市民の意見の中で、拠点がここは嫌だ等、現在議論している根幹に関わるものはなかったか。
- 【事務局】 今回は、拠点候補地の17箇所を示しただけで、特定の場所を明示していないため、拠点の位置付けに関して踏み込んだ内容の意見はなかった。ただし、自由意見として、日鋼団地の建替えに絡めて北府中駅の周辺をどうにかできないのか等の意見はあった。
- 【委員】 オープンハウスに来場した方の属性はどうだったか。若い世代は来ていたのか。
- 【事務局】 開催場所によって異なり、生涯学習センターにおいては、体育関係の施設ということもあり、市内・市外から比較的若い親子連れの方が多くいらっしゃり、高齢者も含めて幅広い年齢層の方が来場していた。文化センターにおいては、高齢者の方が多かったが、商業施設であるフォーリスにおいては、来場者数が最も多く、人通りが多いスペースに設置したため、30代前後の若い世代から60代前後の方まで幅広く

い方々が来場し、特定の世代に偏りはなかったと認識している。

【委員】 アンケートの回答状況をみると、やはり高齢者が多いように思うがいかがか。設問②の重要だと思う交通手段について、自動車やバイクが少ない状況からすると、高齢者が多かったのではないかと思う。

【事務局】 高齢者の視点で健康的に暮らすには何かと問いかけたところ、若い世代の方でも自分が高齢者になった想定で回答された結果、バスや健康のために徒歩と回答した方が数字として多くなったと認識している。

(2) 日程第2 都市機能誘導区域を定める拠点等について

ア 事務局説明

「立地適正化計画におけるまちづくりの方針及び都市機能誘導区域を定める拠点等について」配布資料に基づき説明。

イ 概要

【委員】 資料4の2ページでは、拠点に位置付ける評価軸が3つあり、3つ目の主なまちづくりの動向や地域のまちづくり機運の状況が、都市機能誘導区域にするか否かの大きな基軸となっていると思うが、いつの時点のまちづくりの機運を想定しているのか。現時点なのか、来年、再来年にまちづくりの動きが出てきたら都市機能誘導区域に含めるのかどうか、考えを伺いたい。

【事務局】 まちづくりの機運について、現状においてここ数年で動きがあるものを想定しており、さらにその先を見据えた形にはなっていない。

【委員】 考え方の整理だが、都市計画マスタープランとして20年後の都市のあるべき形を検討している。その形の中のいくつかについては、まちづくりの機運があるから都市機能誘導区域を設定して、拠点の育成に努めるという考え方となっている。つまり、まちづくりの機運があれば、どこでも都市機能誘導区域になるのではなく、あくまでも都市計画マスタープランの拠点の中でまちづくりの機運がある場合に、今後の見直しの中で都市機能誘導区域の対象となる場合があるという理解でよろしいか。

【事務局】 そのとおりである。

【委員】 都市機能誘導区域で、このような設定手法の事例はあるのか。現実的ではあるが、割と珍しいような気がする。

【部会長】 あるかどうかをはっきり回答できないが、まちづくりの動きがある箇所を中心に都市機能誘導区域を設定している事例は、おそらくあると思う。

【委員】 まちづくりの機運の有無をかなり重要な軸としていて、1つ目の交通結節機能の状況、2つ目の都市機能の立地状況のいずれかだけでは拠点に位置付けられないような形になっている。

【部会長】 関連した話として、まちづくりの機運として挙げられている事項の多くは整備を伴うものとなっている。整備するということは、市が力を入れる場所になるので、人材面や財政面からみても一挙に6箇所もできるのか心配なところである。

- 【事務局】 25万人の市民を抱える市として、挙げられているまちづくりについては、市として取り組んでいるところである。ただし、矯正研修所については、民間ディベロッパーに頼る部分もあるが、挙げているものについては対応できると考えている。
- 【委員】 北府中駅周辺地区は、日常生活拠点にもかかわらず、都市機能誘導区域を定める拠点となっていることに違和感がある。個人的には、地域拠点に力を注ぐイメージがあるが、地域拠点で都市機能誘導区域を定めない拠点があるのに、なぜ日常生活拠点で都市機能誘導区域を定める拠点があるのか。市民の方々からも不満が出るのではないかと懸念する。
- 【事務局】 都市計画マスタープランにおいて拠点を位置付けした中で、拠点機能として立地適正化計画に持ってきたときに、全体的に都市機能誘導区域を設定できるように組み立てたいと考えている。その中で、北府中駅周辺地区は、まちづくり誘導計画を策定しており、まちづくりの動きがあるということで、今回新たに挙げさせていただいた。
- 【委員】 話はわかるが、そうなるとなぜ地域拠点に設定されないのかという疑問を抱く。北府中駅周辺は住宅地であり、日常生活拠点と言われれば理解できるが、地域拠点や都市機能誘導区域を設定することにギャップを感じる。
- 【部会長】 北府中駅周辺地区は日常生活拠点でありながら、都市機能誘導区域を定めるという、ここだけ特別重みのある位置付けとなっている理由は何か。あるいは、地域拠点として都市機能誘導区域を定めるという形もあるのではないかと、というご意見もあるが、いかがか。
- 【委員】 いずれにせよ、改定中の都市計画マスタープランとの整合性を明示する必要があり、乖離があってはならない。北府中駅周辺地区のような例外があると、ほかの地区がどうなのか等考えると耐えられないと思う。そもそも立地適正化計画は時間をかけて実行する計画であるため、現時点でまちづくりの機運があるために都市機能誘導区域を設定するという手法は、市としていかがなものか。
- 【部会長】 もう少し拠点を絞り込んだ方が良いのではないかとのご意見でよろしいか。
- 【委員】 中心拠点、地域拠点等、都市計画マスタープランを改定して拠点を位置付けようとしている箇所を都市機能誘導区域から除外して、なおかつ下位の拠点を都市機能誘導区域に指定するとすると、目指す方向が2つ存在することになる。
- 【部会長】 重要なお意見かと思うが、市としてはいかがか。
- 【事務局】 改定中の都市計画マスタープランの位置付けも含めて、再検討させていただく。
- 【部会長】 北府中駅周辺地区については、再検討をお願いします。
- 【委員】 3ページの都市機能誘導区域外の緑の点線と、その中の青線の(仮称)生活サービス機能維持区域の違いをもう一度説明していただきたい。
- 【事務局】 (仮称)生活サービス機能維持区域は、市が独自で設定する区域である。都市機能誘導区域は、立地適正化計画の都市再生特別措置法に基づく法定区域であるが、(仮称)生活サービス機能維持区域は、法定区域ではない。このような事例が他市であるかどうかは確認できていな

い。都市計画マスタープランで想定している地域拠点で、都市機能誘導区域を定める拠点から外れる拠点である、東府中駅周辺地区、多磨霊園駅周辺地区、中河原駅周辺地区は、駅を中心とした生活サービス機能の維持が必要と考えており、法定上の届出義務は発生するが、都市機能誘導区域への誘導は行わず、施設の維持をしていただきたいと考えている。都市機能誘導区域外で、新たに(仮称)生活サービス機能維持区域を設定して、地域拠点についても生活サービス機能の維持を図る。

現時点では、具体的に都市機能誘導区域外と(仮称)生活サービス機能維持区域の違いを示せていないが、市としても何かインセンティブを持たせたいと考えている。

【委員】 地域拠点で(仮称)生活サービス機能維持区域を設定することについては理解できるが、日常生活拠点で(仮称)生活サービス機能維持区域を設定することは、先ほどの都市機能誘導区域の設定と同様の違和感がある。

【部会長】 ねじれが生じているというご指摘はごもっともだと思うので、検討していただきたい。

また、もう一度確認だが、都市機能誘導区域外の施設立地については、すべからく都市再生特別措置法により届出が必要であり、積極的に都市機能誘導区域内へ誘導を図る。しかし、(仮称)生活サービス機能維持区域で施設立地が検討された場合、積極的な都市機能誘導区域内への誘導は行わないという取扱いになるということだが、当該区域へ積極的に施設の誘導を図ることはあるのか。

【事務局】 (仮称)生活サービス機能維持区域は、既存の施設を維持していくことを考えている。

【委員】 説明を聞いても、手続きの簡略化や助成制度等インセンティブがないと、文字を書いているだけで事実上は何も効果がなく、意味があると思えない。市独自の区域を設定するのであれば、財源や手続きでどこまで踏み込めるのか議論してほしい。

【部会長】 参考までに、居住誘導区域外で居住を維持することを任意で設定している事例はあるが、それはアメを与えるのではなく、メッセージやアナウンスメント的な意味合いを持っている。市としては、居住誘導区域外としたが、一定程度の集積があるので維持していくという市民へのメッセージとして設定している。実態としては、ほとんど設定した効果がないが、このような意味合いで設定をする事例はある。現在提示されているものは、この都市機能誘導区域版のような形だと思う。例えば、(仮称)生活サービス機能維持区域から施設が撤退しそうなときには、市が撤退を引き止めるというメッセージ性を持つかもしれないが、それ以上に助成をするか否かという点についてはご検討いただきたいと思う。

【委員】 計画を策定するまでの合意形成に必要なメッセージと捉えてしまいそうである。策定するとき、なぜ区域外になるのかという意見に対して、区域外だが任意の区域を設定するという説明するためのテクニックのように感じる。実効性のあるものにしたいのであれば、先ほど申しあげた何らかのインセンティブを与える必要がある。

【部会長】 ご提案をいただいたので、事務局で検討するようにお願いする。

また、現在、都市機能誘導区域をどこに設定するかという議論をしているが、都市機能誘導区域をどのラインで線引きするかという検討は行っているのか。中心拠点は、以前策定した中心市街地活性化基本計画の中心市街地区域のラインで問題ないと思うが、例えばそのほかの分倍河原駅周辺の区域等について、具体的な検討は行っているのか。

【事務局】 そこまでの検討はできておらず、来年度以降の検討を予定している。

【部会長】 個人的な意見であるが、具体的な区域の線引きを試してみても良いと思う。線引きをして、区域の土地利用状況を確認し、例えば区域内の空き地に病院や福祉施設等を誘導していきたい等のイメージを固めていかないと、この拠点を都市機能誘導区域に設定すると決めたが誘導するものがなかったという可能性もあり得る。区域案以前の検討作業としてやられてはどうか。場合によっては、本部会に提示していただければ議論することもできる。どこで線引きするかというのは意外と難しいと思う。他の自治体の経験では、商店街のようなエリアを道路で区切るのか、商店街全てを含めるのか等、細かな話も最後には必ず出てくる。一度、具体的な線引きをする作業を試みてはどうか。中心拠点は先ほど申した区域で良いと思うが、そのほかの5箇所の拠点について、具体的な検討してみると、北府中駅周辺地区については東芝が立地していること等から線引きが難しい地区も出てくる。一度ドローイングしてみると良いと思う。

【委員】 私も賛成である。基本的には居住誘導区域を含まない都市機能誘導区域は存在しないため、居住誘導区域を決めることが、都市機能誘導区域のバックボーンとなる。

【部会長】 先ほどの北府中の話に関連するが、東芝を居住誘導区域外とする予定であれば、当然東芝を都市機能誘導区域には設定できない。そうになると、かなりいびつな形の都市機能誘導区域になりかねないため、このような観点からも検討した方が良い。

【事務局】 今回の部会で拠点を決めた後、次回以降の作業と思っていたが、今回提示した仮の拠点で具体的な線引きを検討したい。

【部会長】 少し前倒しで作業を進めると良いと思う。具体的に都市機能誘導区域内の用途地域が何かを確認することも大事である。

【委員】 今の話と関連して、防災上の視点として災害危険区域との関係性も確認した方が良い。さすがに災害の危険性が高いエリアを区域に指定するわけにはいかない。

【部会長】 主に居住誘導区域の話だと思うが、作業としては一歩前に進めて、前倒しで検討を進めて良いと思う。

【事務局】 災害の面から確認だが、現状水害ハザードマップでは多摩川の決壊区域が市域の3分の1程度ある。ただ、それら全てを現段階で居住誘導区域から除外するわけにはいかないが、一部決壊区域の重心になるようなエリアについては線引きを考えている。また、計画の見直しを5年毎に行うことになっているが、居住誘導区域を機動的に変更して、都市計画マスタープランを実現化するツールとしてのスピード感で良いのか疑問に感じている。区域は中々変わるものではないとも思うが、場合によっては流動的に変えても良いものなのか、教えていただきたい。

【委員】 どのようなハザードになっているのか分かるものはあるか。

- 【事務局】 立地適正化計画の方向性（案）の17ページの図で説明すると、分倍河原駅、西府駅、東府中駅等の南側が浸水想定区域となっている。
- 【委員】 浸水想定区域のデータには浸水深のデータも入っているのか。
- 【事務局】 入っている。
- 【委員】 浸水想定区域全てを除外することは到底不可能であり、よく言われる浸水深2メートルを除外する等、浸水深が深いところについては考慮する必要がある。
- 【事務局】 目安として何メートルであれば考慮する必要があるのか。
- 【部会長】 家屋の1階全てが浸水してしまうのは危険と言われている。
- 【委員】 東日本大震災では浸水深2メートル以上になると死者数や家屋の倒壊が急増するとされている。
- 【事務局】 もう一つ居住誘導区域の話でいうと、工業系土地利用をどう考慮するかという議論もある。
- 【部会長】 工業系土地利用については、他の自治体でも悩ましい問題となっている。しかし、基本的には人口減少が進むため、居住誘導区域を縮小する見直しはあると思うが、拡大する見直しは中々考えにくいと思う。
- 【事務局】 区域から外すなら、いま外すということか。
- 【委員】 「外す」と言うと、「外れた」と言われてしまう。市街化区域は居住可能だが、市として積極的に居住誘導するエリアとしては、危険性が高いエリアを除くという理屈が良いと思う。居住誘導区域外だからと言って住んではいけない、インフラの整備はしないと言うわけではない。ただ、リスクがあるため現時点では安全性の高いエリアに限って、居住誘導区域として設定するという説明が良い。仮に災害が起きた場合に、最初から区域指定をしていると、なぜ区域に含めたのか行政の瑕疵と言われかねない。
- 【部会長】 私が手伝っている埼玉県戸田市では、全域が荒川の浸水想定区域になっている。しかし、居住誘導区域を設定しないといけないため、堤防を補強しているため決壊しないという理屈でまとめようと議論している。
- 【事務局】 計画の見直し時に、都市機能誘導区域が拡大する見直しはあり得るか。
- 【部会長】 定期的に見直すことは良いと思うが、居住誘導区域を設定するときに、全てを居住誘導区域とするのか、浸水深が一定程度のエリアは外す等の議論はした方が良く思う。それはある意味、機械的に判断した方が良くとも思う。同じ浸水深なのにこちらは区域内で、こちらは区域外とならないように仕分ける方が説明しやすいと思う。ハザードマップは、色々な条件を設定して作成されているため、その条件についても確認した方が良く思う。

(3) 日程第3 その他

- 【事務局】 次回部会の開催については、5月中旬以降を予定している。日程等については改めて調整させていただく。

以 上