

平成30年度第2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6月28日(木) 午前 10時00分開会  
午前 11時17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 居住誘導区域の設定について
- (2) 日程第2 都市機能誘導区域及び誘導施設等の設定について
- (3) 日程第3 誘導施策及び施策の達成状況に関する評価方法について
- (4) 日程第4 その他

6 議 事

- (1) 日程第1 居住誘導区域の設定について

ア 事務局説明

「第7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」、「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】 浸水想定区域を浸水深5メートル以上と未満で区切った理由は何か。東日本大震災では、3メートル以上で危険性が高くなっているが、それよりも高い5メートル以上で区切っているの、しっかりした説明が必要である。

【事務局】 本市では、水害ハザードマップを昨年より配布しており、5メートル以上になると2階建ての家でも避難が困難であることから、居住誘導区域から除外させていただく考えである。また、3メートル以上のエリアについては、居住誘導区域に含めているが、「一定の災害リスクを有するものの防災対策を図っていくエリア」を設定し、今後周知を図っていく予定である。

【事務局】 補足として、基本的にはどの地域であっても、浸水想定区域全域においては、ソフト面を中心に災害対策を積極的に取り組んでいくとの考えである。しかしながら、5メートル以上については、2階建てであったとしても、避難することができず、全てが流されてしまうことがあるため、そこを一つの区切りとして、市としては居住誘導区域を設定したいと考えている。

- 【委員】 5メートル以上はもちろんだが、3メートル以上から5メートル未満までを居住誘導区域に指定しているところが悩ましい。現実的には、かなりのエリアが3メートル以上から5メートル未満までに指定されており、これを全て外すとなると、居住誘導区域が少なくなってしまうという懸念がある。実情との兼ね合いによる線引きになるが、いずれにせよ、3メートルを超えると、建物の倒壊や災害時の死亡リスクが急激に高まったというデータも示されているので、もう一歩踏み込んだ説明が必要である。
- 【事務局】 居住誘導区域の考え方を示しているが、居住誘導区域でも優先順位を一番下に位置付け、災害リスクがある区域ということで指定している。
- また、3メートル以上のエリアについては、ソフト対策を行う旨を追記するように今後検討する。
- 【部会長】 東日本大震災と違い、津波ではなく洪水であるので、それなりのリードタイムがあると思う。津波とはエネルギーのレベルが全然違うため、防災ではタイムラインをどう考えるか。少なくとも3メートル以上の所については、タイムラインをしっかりと検討するという考えが必要である。避難に対する余裕時間があるか等、検討する必要がある。
- 【委員】 居住誘導区域ということは、市がその場所に誘導させたいという考えになるので、理屈付けが必要である。
- 【事務局】 ご指摘のとおり、浸水のおそれがある箇所に対して居住誘導を図っていくという概念は不整合な面があるが、既に市街地化されているため、現実性を考慮しながら対策を図るため、積極的に居住を誘導はしないものの現在住んでいる方、あるいはこれから住まれる方にも災害リスクを認識していただく施策を展開しつつ、居住誘導区域に含め、対策を図っていきたいと考えている。
- 【委員】 私の意図は伝わっていると思うので、非常に難しい話かと思うが、検討いただきたい。
- 【部会長】 ハザードマップがどのような前提で作られたのか把握する必要がある。場合によっては、水害の専門家にもご意見を聞く必要がある。3メートル未満のエリアが広く指定されているが、堤防が1箇所決壊しただけではこのような状況にはならないと思う。したがって、どのようなシミュレーションの中で作成されたのかを把握する必要がある。どこが作成したものなのか。
- 【事務局】 こちらの基となっているものは、国土交通省の京浜河川事務所がデータを作成したものである。ご指摘のとおり、1箇所が決壊して全てこのような状況になるということではなく、それぞれの箇所で決壊した状況が重なった場合を前提としていると思われる。
- 【部会長】 今日結論が出るわけではないので、市民の皆さんの意見を聞きながら、引き続き検討課題ということにさせていただければと思う。
- 【委員】 多摩川沿いの準工業地域や工業地域については、工業と共存を図るエリアということになっているが、かなり住宅が張り付いてしまっているのか。
- 【事務局】 半分近くが住宅化されているような地域がある。
- 今回お示しした居住誘導区域では、工業地域については、居住誘導区域から外しているが、準工業地域については、工業だけでなく、住

宅も併存しているような状況なので、居住誘導区域に含めるという考えで整理している。

また、工業用地が入っていることで、人口密度がヘクタールあたり60人を下回る箇所もあるが、現状の利用状況を配慮し、居住誘導区域に含める整理をしている。

【委員】 中河原駅の南側についても、工業と共存を図るエリアになっているが、ここも準工業地域等に指定されているのか。

【事務局】 そのとおりである。

## (2) 日程第2 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

「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】 日鋼団地については、都市機能誘導区域に含めるという考えだが、用途地域の変更等の対応は考えているのか。

【事務局】 日鋼団地の現在の用途地域は、第一種中高層住居専用地域になっている。管理組合からの要望では、子育て支援や高齢者福祉、医療、商業などの都市機能を積極的に導入したいというものである。具体的には、保育所やクリニックモール、小規模なスーパーのようなものを想定しているということで、今のところ、現状の用途地域の中で収まるという認識でいるが、さらに具体的に進めていく中で、用途地域の変更の必要性があるかは検討が必要である。

【事務局】 今後は管理組合等ともお話しさせていただき、商業施設によっては、現状の用途地域では導入が難しいところもあるので、その際には用途地域の変更を検討する必要がある。

【委員】 何らかの都市計画での手立てがあるのであれば、区域設定の考え方に含みを持たせる形で記載しておいた方がよい。

【部会長】 改めて都市機能誘導区域の全体図を見ると、府中駅と分倍河原駅については区域が接しているので、区域を一つにしてもよいように思うがいかがか。

【事務局】 両区域については、それぞれ中心拠点と地域拠点に位置付けており、拠点の位置付けが異なる。

【委員】 都市機能誘導区域が市街化区域に占める割合が8パーセントということで、かなり絞り込まれている。今年度から、国の都市再構築戦略事業の補助率が、絞込みによって変わるようである。よく絞り込まれているというのは10パーセントということで、確実に国からの支援を受けられるようにしておく必要がある。

## (3) 日程第3 誘導施策及び施策の達成状況に関する評価方法について

### ア 事務局説明

「誘導施策及び施策の達成状況に関する評価方法について」配布資料に基づ

き説明。

## イ 概要

- 【部会長】 欠席委員から事前にいただいた意見については、定量的な目標値は、市がコントロールできるものというのと、例えば鉄道駅の平均乗降者数等コントロールできないものはやめた方がよいということか。
- 【事務局】 本市が展開している施策の中で、取組が具体的な成果として出てくる目標がよいのではないのかとご意見をいただいた。
- 【委員】 本年4月に、コンパクトシティ形成支援事業での立地適正化計画の策定支援の対象要件として、人口密度等の目標値と、公共交通利用者数の目標値を記載することが追加されている。今回提示のあった鉄道駅の平均乗降客数や人口密度を落としてしまうと、今の要件に合わなくなることから、この二つについては確実に残していただきたい。
- また、同じく要件として、地域公共交通網形成計画の作成を検討していくことが文言として追加されていることから、市で取り組んでいる都市・地域交通戦略との絡みもあろうかと思うので、今後の検討課題としていただければと思う。
- 【委員】 小売業の年間販売額を効果指標としているが、少し疑問がある。効果指標にするならば、事業所数や売り場面積等を指標にするべきではないか。
- また、農産物の出荷額を効果指標としているが、居住地との共存という観点からは、農地面積の方が妥当ではないか。
- また、利便性の高い公共交通のエリアについて、エリアの考え方を教えていただきたい。
- 【事務局】 公共交通の利便性が高いエリアについては、生活利便性の高いエリアのうち、鉄道駅から半径800メートル以内、1日片道30本以上のバス停留所から半径300メートル以内のエリアである。
- 【部会長】 先ほど委員からご指摘があった商業の指標については、販売額なのか、事業所数なのか、売り場面積なのか。どの指標が一番にぎわいを確認する上で妥当なのか。
- 【委員】 販売額で見た方がよい気がするが、売り場面積も関係性があると思うので、両方を見る必要がある。
- 【委員】 農地に関しては、販売している人とそうでない人がいるので、農地面積について確認する必要があると思う。
- 【部会長】 そもそも農産物の生産状況については、調べられるデータはあるのか。
- 【事務局】 東京都で農産物の生産状況について整理している報告書があるので、こちらを参考にしていきたいと考えている。
- 【委員】 まちづくりの方針2に「農や自然と調和したゆとりある居住地の形成」とあるため、出荷額で見るのはやはり疑問である。
- 【部会長】 一般的には農地面積で見るのが妥当だと思う。満足度に関しては毎年市で調査しているのか。
- 【事務局】 満足度については、毎年市政世論調査を行っており、その中で継続的な調査項目となっているものである。参考までに、日常の買い物や交通の利便性については、「非常に良い」、「まあ良い」と回答いただいている数字が、大体75パーセント前後の数字になっている。ま

た、定住の意向については、「当分住む」、または「ずっと住む」という方が92パーセントと高い数字で回答いただいているので、数字として把握しているという状況である。

【委員】 指標の目標値の設定に当たっては、現実的な推計の仕方もあると思う。5年後に見直すという手法はあると思うので、5年間ぐらいでどの程度の数値が予測されるのかという議論を今後のために行う必要がある。必ずしも、数値が上がれば良いとか下がれば良いということではない。人口密度も延々と上がっていけば良いという話ではなく、住み方とのバランスも考慮しながら設定していく必要がある。

また、今後データ自身が進化するので、府中市の独自性で、ビッグデータをしっかり活用していくことが重要である。15分単位ぐらいで、100メートルメッシュの中に何人滞在しているのかが分かるというもので、何月何日の府中市の中心部の滞留人口などを把握することが可能である。今までのデータでは、夜間人口や昼間人口は把握できたが、滞留人口までは把握できなかった。そうすることで、にぎわいについても測ることができ、まちなかに人が何人ぐらい集まっています、それがここ数年間、増えたのか減ったのかという極めてはっきりしたデータである。今後少し議論をされていくとよいと思う。

【部会長】 是非今後検討していただきたい。都市機能誘導区域だけに限定すると、滞留人口も容易に確認できるのか。

【委員】 特定のエリアを決めて、そのエリアで休日と平日とで調べるので、そんなに大変な話ではないと思う。

【部会長】 目標指標については、次回には目標値まで示されるという理解でよいか。どのような感じで目標値を設定するイメージか。

【事務局】 次回提示する予定である。都市機能誘導区域内の鉄道駅の平均乗降者数などの数値を考えている。

【委員】 先ほど委員から話があった都市機能誘導区域全体の面積については、市街化区域に対する面積を10パーセント未満に抑える必要があるということか。

【委員】 市街化区域の半分以上が都市機能誘導区域という自治体があるため、絞込みを行っていないものについては、国が補助金の補助率を下げるとのことである。その絞込みの一つの基準として50パーセント、かなり絞り込まれているもので10パーセントというものである。

【事務局】 昨年度末に国からヒアリングを受けた際には、都市機能誘導区域を10パーセント以下にするように指導を受けている。絞込みが不十分とみなされる50パーセント以上を超える場合については、交付率を下げるようである。

【委員】 9.7パーセントでは際どいということか。

【事務局】 9.7パーセントという数値は、(仮称)生活サービス機能維持区域を含めた数字であり、都市機能誘導区域だけで約8パーセントという状況である。また、委員から話があった地域公共交通網形成計画についても、国からは基本的には策定する必要があるとのことから、来年度以降、都市・地域交通戦略とも連携しながら、検討を進めていきたい。

【事務局】 委員からモバイルデータの活用の話があったが、鉄道系のデータの取得というのは、非常に壁が高いという実情がある。鉄道事業者であ

れば、どの時間帯にどういう属性の人がどれくらい集まっているのかというデータは、極めて精度の高いものを持っているが、なかなか入手が困難である。代わりにビッグデータを使って、都市機能誘導区域の都市機能がどれだけ良くなっているのかを比べたときに、そのような指標設定をしても、客観的に評価していただけるのか。

【委員】 そのようなデータが必要であるという研究を現在進めている。これまでのコンパクトシティの評価は、あまりにも漠然としていて、実態を掴みにくいと感じる。今日示された様々な指標も形が見えにくいもので、新しいビッグデータを活用したシステムを作ってはどうかということ、国にも提案やアドバイスを行っているところである。少し時間はかかるが、その仕組づくりを行っているので、提案できるような形になれば、また府中市にも提案をさせていただくことも考えられる。

【事務局】 試行的な部分で活用いただく一つの方法かと思うので、その際は是非お願いしたい。

【部会長】 府中市独自に設定している（仮称）生活サービス機能維持区域については、都市機能誘導区域ではないので国の支援は受けられない。しかしながら、府中独自にこういう区域を設定するというので、何かそこに対する施策を、ある程度考えないと整合がつかないと思う。

誘導施策の一覧を見ると、交通に関連する部分でいくつか出てくるが、それより重要になるのは、都市機能の維持、誘導に向けた固定資産税・都市計画税減免の検討であると思う。これは具体的にどんなことをイメージされているのか。書いていることはとても良いことだと思うので、その中身はどういうものを考えているのか。

【事務局】 課税担当部署と税制面での優遇措置が可能であるか調整を進めている最中で、具体的な部分については未定である。

【部会長】 イメージとしては、この生活サービス機能維持区域の中に、例えば生活サービス施設を決めて、その施設が逃げないように固定資産税等を減免するというイメージなのか。特定の施設だけ減免することは、税負担の公平性からも、かなりハードルが高いと思う。しかし、検討されること自体は、とても良いことだと思うので、しっかりと議論していただいて、そういった施策を府中市は展開していくとなれば、独自の売りになると思う。

【委員】 関連して、空き家の都市計画税の減免を外せないかと考えている。200平方メートルまで6分の1になっているが、空き家が市街地の中に存在し続けて、全く都市的な要素がないまま、6分の1の減免をずっと続けていることに関して、昔から随分議論されているが、アメだけでなくたまには少しムチも入れた中で検討いただきたい。

【部会長】 空き家の管理・活用施策の推進については、新規政策としての検討も考えられるが、都市計画税の6分の1の減免については国で決めていることなので、外すのは難しい。

#### (4) 日程第3 その他

【事務局】 次回の開催については、7月20日金曜日の午前10時からを予定

しているので、よろしくお願ひしたい。

以 上