

平成30年度第4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10月15日(月) 午前 10時00分開会
午前 11時10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 まちづくりに関する意見交換会及び府中市立地適正化計画(素案)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 府中市立地適正化計画(案)について
- (3) 日程第3 その他

6 議 事

- (1) 日程第1 まちづくりに関する意見交換会及び府中市立地適正化計画(素案)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

「第9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」、「まちづくりに関する意見交換会及び府中市立地適正化計画(素案)に関するオープンハウスの開催結果について」、配布資料に基づき説明。

イ 概要

【部会長】 都市計画マスタープランに関する意見もかなり出ているので、改定に当たっては、なるべく反映していただきたい。

- (2) 日程第2 府中市立地適正化計画(案)について

ア 事務局説明

「府中市立地適正化計画(案)について」配布資料に基づき説明。

イ 概要

【部会長】 今後の予定について確認したい。

【事務局】 当部会後は、委員の意見などを踏まえ計画(案)を整理し、11月9日の都市計画審議会にて審議いただく。その後議会に報告を経てパブリックコメント手続を実施し、1月以降に策定する予定である。

- 【部会長】 それでは、今年度末に立地適正化計画を完成させ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】 40ページの凡例の下の文言について、途中で終わっている。
また、区域の変更がかなり生じているが、参考資料に反映されていない。微妙に整理されていない部分があるので、最終的にチェックされたい。
最後に、都市機能誘導区域を定める地域拠点の抽出条件について、「(b)都市機能の立地状況」が追加されているが、以前7月頃の資料を確認すると多磨駅と西府駅には「○」が付いていなかった。(b)については行政サービス等が充実しているということなので、多磨駅は果たして該当するのか疑問がある。
- 【事務局】 40ページにつきましてはご指摘のとおり修正する。
2点目の区域変更に関わる事項について、多磨霊園駅と是政駅については、事前にお配りした資料において修正が間に合っておらず、区域修正前の図面が入っているが、修正作業を既に行っている。
3点目の都市機能誘導区域を設定する地域拠点の抽出条件について、以前は各種都市機能の平均値をとり、それより低い場合は「×」で整理していた。しかし、実際は両駅周辺において、都市機能が一定存在していることから、今回は「○」を付けている。
- 【部会長】 本日欠席の委員から事前にいただいているご意見について、事務局としてどのように考えるのか。
- 【事務局】 委員から空き家及び農地に関する目標値についてご意見をいただいている。はじめに、空き家について、「未解決の荒廃した空き家」については、荒廃した空き家よりも流通の空き家の件数を把握すべきではないかというものであり、不動産業者等へのヒアリングにより件数を確認してはどうかなどのご意見をいただいている。しかしながら、公平性をきした数値がとれるのかという問題があり、現状においてはそのままの指標で進めていく考えである。
つづいて、農地に関する目標値については、開発事業において公園を提供する代わりに農地を提供してもらってはどうかとご意見をいただいている。制度的に可能かどうかまだ整理ができていないため、こちらについても現状のままの指標で進めていく考えである。
- 【委員】 伊勢丹が撤退するという話があり、本計画にも影響してくるのではないか。
- 【事務局】 伊勢丹の撤退についてはマスコミで発表されたところであるが、今後恐らく本計画が策定されて、都市機能誘導区域から撤退する施設については、伊勢丹が第一号になろうかと思う。そのような中で、伊勢丹のような施設の撤退が後に続かないように、本計画の中で撤退しない、あるいは撤退しても跡地の利用計画を誘導できるような施策を推進していく必要がある。伊勢丹の撤退は決まったことなので、本計画の中で何かするという事は難しいが、第二・第三の伊勢丹が出ないような施策を実行していきたいと考えている。なお、本計画における現状値や目標値については、数値に大幅な変更が生じうる場合は、5年後の計画の見直しの中で検討していく必要があると考えている。
- 【部会長】 撤退の時期は決まっているのか。

- 【委員】 来年の9月である。
- 【部会長】 計画そのものを変更するというよりは、誘導施策や効果の定量化の部分で少し考えておいた方がよい。撤退後すぐにテナントが入れば大きな影響はないと思うが、1年でも床が空くとなれば大きな影響がある。本計画にどう書き込むかは別として、例えば方針1に整理された誘導施策の中で、どこをテコ入れするのかについて考えておいた方がよい。
- 【委員】 伊勢丹の後については、伊勢丹ホールディングスが専門店街を整備するという話がある。
- 【部会長】 中心市街地活性化基本計画と関係があるかと思うので、事務局と地元でしっかりと協議していただきたい。
- 【委員】 1点目として、地形地物を基に居住誘導区域を再整理しているが、浸水想定区域が半分だけ入っているエリア等で微妙な箇所の処理はどうされたのか。
- また、2点目として、期待される効果の「e. 市内の工場等の製造品出荷額等の増加」において、平成50年度の出荷額が記載されているが、これは将来価値なのか、もしくは現在価値として記載しているのか。将来の数字についていつの時点の金額なのか書かれていないので、その2点について伺いたい。
- 【事務局】 1点目の居住誘導区域について、道路で囲われている街区範囲で、半分以上が浸水3メートル以上の浸水想定区域が占めるエリアについて、基本的には居住誘導区域から除外した。一方、半分以下のエリアについては、浸水3メートル以上の浸水想定区域も居住誘導区域に含めている。
- 【委員】 具体的にどうやって区域設定したかを記載するのকাশないのかは、悩ましい気がする。
- 【事務局】 現状値を平成26年度の8,916億5,922万円から、ここ数年は4～5パーセントずつ毎年増えている状況ではある。平成20年度は9,000億円と高額な年もあったが、翌年はリーマンショックの影響で7,400億まで落ち込んだ。その後は徐々に回復しつつあるので、現在値を平成26年度の8,900億円、将来の平成50年度の目標値9,000億円と設定している。このまま機械的に増えていくと倍以上の数字になってしまうので過去の最高値を目標値として設定した。
- 【委員】 誤解がないように、現在価値なのか将来価値なのかは記載する必要がある。
- 【部会長】 先ほどの地形地物を基にした区域設定について、当日資料を見ると、割と街区がはっきりしていて、道路で分けができていように見えるところもあるが、例えば中河原の東側はジグザグしていて街区がきちんとできていないように見える。そこは道路で区切っているのか。
- 【事務局】 中河原駅の東側にかけて3メートル以上の浸水想定区域になっている。大きな道路以外に細い道路等もあり、基本的に道路の中心に整理させていただいている。
- 【部会長】 多摩川から北の方に行くと、スポット的に浸水想定区域が現れてくる。これらの箇所については、幹線道路等によって区域設定を行っているかと思うが、その辺りを委員が気にされているのではないか。

- 【委員】 区域から外れている、外れていないという部分について、客観的に区域取りの説明をできるようにしておくべきである。
- 【部会長】 ご意見なので、検討していただきたい。結構重要な線なので、きちんと説明できるようにしておいた方がよい。個人的には線をずらした方がよいところもあるので、もう一度精査していただきたい。
- 【委員】 「居住を誘導すべき区域」の図は考え方を示した図面かと思うが、どういった概念で捉えればよろしいか。
- 【事務局】 人口密度の高い地域と、利便性の高い地域等を合わせて図示している。
- 【委員】 もしそうならば、「居住を誘導すべき区域」といきなり掲示せずに、凡例をそのように書いていただかないと分からない。
- 【部会長】 ①～③の前提条件をきちんと記載すべきである。
- 【委員】 「居住を誘導すべき区域」という名称を変えた方が良いのではないか。
- 【部会長】 ご指摘のとおり結論に見えてしまうかもしれない。
- 【部会長】 いただいた意見に基づき修正作業を進めていただき、一度個別に委員に確認いただいた上で次のステップに進むということになるのか。
- 【事務局】 今回のご意見を踏まえて整理させていただき、委員の皆さまには新旧対照表とともに資料を送付させていただく。またそこでご意見があれば個別にお伺いしたい。
- 【部会長】 それではそのような形で計画案として都市計画審議会にご報告するというところでお願いします。

(3) 日程第3 その他

- 【事務局】 今後の本部会の日程について、11月9日に都市計画審議会へ報告した後、2月の中旬以降の開催を考えており、立地適正化計画の最終的な報告とともに、都市計画マスタープランについても、市民からいただいた意見を反映し、改定作業を進めているので、途中経過等を報告させていただければと思う。
- また、日程第2については、委員よりの指摘事項を整理した上で、委員個別に説明する考えであるが、最終的な計画案については部会長一任ということでした承りたく、よろしくお伺いしたい。
- 【部会長】 都市計画審議会までに各委員の方々に意見を伺うとのことだが、最終的には、部会長一任とさせていただきたい。

以 上