

## 令和5年度第2回府中市都市計画審議会

### 【議事概要】

#### ○開催日

令和6年3月26日（火）14：00～16：00

#### ○開催場所

ジーベックホール（府中市文化センター）3階 会議室3

#### ○出席委員

岡辺重雄（会長）、加藤誠章、田中貴宏、北川祐治、小寺旭、芝内則明、梅林幾彦、栢英彦、桐島一義、高尾英里

#### ○議案

- ・第1号議案 備後圏都市計画用途地域の変更について
- ・第2号議案 備後圏都市計画特別用途地区の変更について
- ・第3号議案 備後圏都市計画地区計画の決定について

#### ○主な議論

（委員） 第1号議案の準工業地域への変更は、土地利用が上手くできていないところを、工場等に利用していくというのは大変いいことだと思う。しかし、第2号議案の大規模集客施設の制限については少し理解できないところがある。人が集まるものをあえて拒否する理由は何か。10,000㎡を超えるものは誘致したいぐらいではないのか。そういったことを本来考えたほうがいいのではないか。

（会長） まちなかの商業が衰退してきた理由は、郊外の大きなショッピングセンターができたことが影響していると言われている。また、「まちなかを歩いて暮らせるまちづくり」という時代にそぐわず、郊外に大きすぎる店舗を建てることはいかなるものかということでも全国的に決まってきた傾向にある。あえて、計画的に商業施設を誘致するということがあるのかもしれないが、そのあたりは都市計画の全体的な土地利用等を都市計画マスタープランの方針でどう考えているのかということと併せて、事務局から何かコメントいただければと思う。

（事務局） 特別用途地区「大規模集客施設制限地区」は平成19年告示・平成25年に変更している現行の制度であるが、元々は平成18年にまちづくり三法という法律の改正にもとづいて、府中市でも中心市街地活性化基本計画を策定し、全体的にコンパクトで機能的なまちづくりというものを目指した。郊外型の集客施設が立地することで生活の利便性や都市機能が拡散してしまい、反対にあまり便利でない状況になるということ避けたいというもの。府中市としてはできるだけ都市機能や集客施設は中心市街地に集約化していきたいということで、特別用途地区を指定しているという背景がある。今後、都市計画全体の考え方を更新していく中で、改めて検討していくべきことかと思う。

（委員） 人口がどんどん減っていく中で、インターチェンジに近接する三郎丸・河南町は非常に

いい場所で、外からも人が来ることができる場所。そういった意味でも、工場だけでなく、大規模な商業施設があれば周辺から人が来てもらえる。まちなかの店舗が衰退するという点については、店舗そのものが魅力ある店舗にならないといけないと思う。最近の流れで言うと、大規模な商業施設でも閉店している。かつてのようなまちの商店街対大規模な商業施設みたいな戦いではなくて、立地の良い場所には大規模な店舗を求め、まちなかには小規模だけでもそこにしかない魅力を作っていくべきで、それぞれの求められる役割が変わっていると思う。

今回の三郎丸・河南地区は、立地の良い場所でありながら手つかずで残っていたところで、まずは工場ということになるかもしれないが、将来的に工場の跡地等を店舗に買われる可能性を残すという意味でも、あえて大規模な集客施設を拒否するのではなくて、制限なしにしておいたほうがいいのではないかなと思う。

(事務局) 一般的に10,000㎡を超える商業施設等が来ると、交通量が多くなり、道路を広くしないといけない等、いろんな条件が変わってくると言われているのが10,000㎡であり、都市機能を阻害しないものの基準として10,000㎡は適正な括りではないかと考えている。現在、府中市内の準工業地域にある商業施設というのが1,000㎡から大きいものでも4,000㎡ほどで、商業地域にある天満屋さんが10,000㎡を超えるぐらいの規模。

(会長) 私は10,000㎡でも大きすぎるくらいにも思っているが、国では10,000㎡で線引きをされている。そのため、日本中見渡すと、ちょうど10,000㎡ぎりぎりを狙ったロードサイド型の店舗で、活性化や賑わいを作っている地方は結構ある。あとは、経済がここで儲かるのか儲からないのか、どのくらいのものが立地すればどのくらい人が住むのかというのを判断して立地を判断する。引き続き見ていかないといいかもしれないが、特別用途地区が指定されているおかげで、まったく商業施設が関心を示さないとか、逃してしまうとかそういうことでは無いと思う。住居地域を指定したままの場合と比べるとそういう意味では商業もやりやすくなっている。

(委員) なぜあえて制限をするのかということが疑問。最終的には商業施設の経営判断として、この場所での立地をどう考えるかで決められるだろうと思うが、アウトレットのようなものが立地できる場所は全国で探されていると聞いている。この周辺のエリアでも探されているし、良いところが無いかという相談も良く受けるが、なかなかない。アウトレットだと10,000㎡では狭いということになると思うが、あえて行政サイドがそういった制限をすることについては、できる限りその制限を設けない方が良いのでは。府中市の人口が減り、いろいろ本当に厳しくなっていく中で、放っておけば、府中から出て行ってしまおうということになってしまおうわけで、できる限り制限をしないという我慢が必要ではないのか。

(事務局) 都市計画は、秩序を持ちながらまちをつくるということが非常に大切だと思っており、府中市もコンパクトシティということで、府中駅周辺に、都市機能を集約させながら、周辺の拠点と移動で結ぶことによってまちづくりをしようと考えている。一定の秩序を保つためには、10,000㎡の制限を定めるということは重要だと考えている。

(会長) 秩序と合わせて、空間的な配置においても、中心市街地から福山市の方に向かう広大な準工業地域も同じような扱いになっており、西の方の三郎丸町・河南町も同じような扱いにしたほうがいいのではないかなということだと思う。私はもう少し、厳しくしたほう

がいいのではと思うが、引き続き 10,000 m<sup>2</sup>で制限を決めたいというお話ということ。

(委員) コンパクトシティとして府中駅中心のまちづくりを進められているが、現状どうなっているのかというと、どんどんお店はなくなるし、人も住んでいない。本当に行政が言われているようなコンパクトシティの方向に、少しでも進んでいるのかといたらそうではないと思う。今、都市計画で考えていることがよかったのかというのは、きちんと検証・総括する必要があるのでは。これから人口が減っていく中でのまちづくりをどうするのかを描かなければならないわけで、今までこうだったからその延長で物事を決めるということが続けていたのでは、我々の孫ぐらいの世代になったら、ここは昔町だったけど今誰もいないということになってしまうのではないかとということが大変心配している。

(会長) 住民説明会や縦覧では住民の方からどんなお考えの意見が出てきたかご紹介いただけないか。

(事務局) 今回、三郎丸町と河南町の方で、全体の説明会の前段として地元説明会を実施した。三郎丸・河南地区では農地が太陽光発電設備に変わりつつある。太陽光に変わると、地元の持ち主でない方が所有されて、地域に関わりをなかなか持たれないという課題がある。例えば水路の管理や土地の草の管理をほったらかしにされている状況もあり、地域でトラブルになることを気にされていた。最初は準工業地域になることによって、太陽光パネルの立地がさらに促進されるのではというようなご意見もあったが、住居系用途地域から準工業地域に変わることで、太陽光パネルの設置が促進されるわけではなく、反対に土地利用の選択肢が増えることによって、太陽光パネルを選ばざるを得なかった方が、準工業地域に変更になることで新たな土地利用を見出していただけの可能性もあるというような説明をした。また、工場が来ることによって、地域の環境的などころはどうなのかと心配される方はおられたが、基本的に法制度によって工場の騒音や振動等は規制されており、排水の関係も今の準工業地域が隣接する中で、それほどトラブルが大きく起こっている状況ではないということを説明し、一定程度ご理解をされているようだったので、大きな反対のご意見はいただかなかった。先ほどご意見をいただいたような大規模集客施設制限地区の指定に対しては、現在住居系の用途地域であるということもありご意見がなく、また商業施設が来ることは想像しにくいということが住民の方のお声としてはあった。

(会長) 住民の方の意見はご報告いただいたような状況であるため、今後商業が出てくるような雰囲気が醸成すれば、またいろんな議論が盛り上がってくるだろうと思う。

(委員) 今回の変更および決定は近隣の自治体の指定状況と整合が取れているものか。府中の中心市街地を守るために制限をかけたときに、隣の市では、なんでもありということになっていないか。その辺のバランスがとってあることが望ましいと思われるがどうか。

(事務局) 近隣、周辺すべての自治体とのバランスということになってくると、そこまでは取れないと思う。府中市を軸とした話として、規制をかけている。

(委員) 例えば隣の福山市新市町と比べたら違っているのか。

(事務局) 新市町は住居系の用途地域がメインで指定されているが、一部新市駅周辺に準工業地域

が指定されている。そのため、厳密に言うと、少し統一されていないような形。

(委員) 今回の変更についてどうこう言うものではないが、環境として良くしたいとなると、隣の市と比較して不利になるところがあると思う。ある程度のバランスはご検討いただけたらいいのではないかと思う。

(会長) その問題は昔からあり、真面目なところが損するみたいなどころがある。本来は県が調整すべきではないかというところもあるが、なかなかその機能は果たされていない部分がある。備後圏都市計画の中で準工業地域にこのような大規模集客施設の制限をかけているようなところはどのぐらいあるのか。

(委員) 特別用途地区という形で大幅な制限をかけているところというのは、おそらく記憶にないが、府中市のまちづくりの方向性として地場産業を守っていこうという大きなコンセプトがあるので、非常に独特な都市計画のやり方であるが、非常に素晴らしいものではないかと思う。

あとは先ほどのアウトレットといった近隣に大きなものが来るのではないかということについては、その辺りは需要というか、どれぐらいこの府中を中心としたエリアに、大規模なものが来るような話があるかどうかだと思う。ニーズ・シーズ調査なども踏まえた上での検討というのが必要かと思う。府中市のまちづくりとして、このような整理の仕方も1つの手としてはあると考える。

(委員) 太陽光パネルの立地について懸念している。土地の所有者が、だんだん歳をとってきても、家にも跡取りがいなため農地の管理ができなくなる。そうすると、管理をしてもらえて賃料も入ってくる太陽光発電設備に変わるといった状況。準工業地域に変更されることで、工場が来るのを待っているが、土地の所有者が太陽光パネルを選ぶかどちらが早いかは心配している。あとは、先ほど言われたようにコンパクトシティについては一度立ち止まって、コンパクトシティがうまくいっているのかどうか考えてほしい。

(事務局) 一度決まったことだから、必ず続けていかななくてはいけないというものではないと思っている。いただいたご意見を踏まえて、検討すべき部分は検討していきたい。またご意見を伺いながら何が府中市にとって大切なのか確認しながら進めていきたい。

(委員) 可能性を残しておく方がいいのではないのかということで、非常に勉強になった。我々都市計画を考えている人間には思いもよらないようなことが出てくる可能性はあり、それに対して可能性を残しておく必要があるのではないかということも思った。それに対して都市計画には秩序が必要というような話だったが、その秩序に対してその先には公共の利益という部分があり、そこが根拠だと思う。また、その部分は都市計画マスタープランの中で、かなり議論をしてきたと思うし、都市計画マスタープランに立ち返ったときに、どうなのかが説明の拠り所になると思った。あとは、府中市だけではなく、色んなところで住民の方からお伺いするが、コンパクトシティって本当に大丈夫なのかということ。その部分は、丁寧なコミュニケーションが必要ということも思った。それは日々都市計画の近くにいる立場から考えても、丁寧に、コミュニケーション取っていく必要があると思った。議案には直接関係なく、議案自体には賛成しているが、今議論をお伺いしながらそのようなことを思った。

(会長) 1つは都市計画マスタープランがうまく今回の説明に表現できてなかったため、なぜこのような変更になったのか計画的に説明できてないのではないかというご指摘だった。それは尤もで、委員の皆さんの頭の中に都市計画マスタープランがあるからという前提で話しているので、資料作成で弱かった部分がある。

もう1つは、地区計画制度について、これはどういう制度かという、その地域柄に合わせて、地域の地権者主体で具体的にその町のあり方を考えていくもの。その地域でどんな空間を作っていくか、道路・公園の配置はどのようにするかを考える。実は今回の計画には、空間的な発想はあまりない。そのあたりについて今後、この地区の住民たちは、この地区をどういうふうにしていきたいかということを考えながら、商業施設の配置だとか、農業的なエリアとして残していくような場所はどこかを考えていく必要がある。そのようなゾーニングが語られたら、より地区計画らしくなるような気がする。今回は用途地域の変更に伴って、用途の制限をできるだけ実情に合うような形で、第1弾の地区計画を決められたということではないかと思う。

「第1号議案 備後圏都市計画用途地域の変更について」「第2号議案 備後圏都市計画特別用途地区の変更について」「第3号議案 備後圏都市計画地区計画の決定について」異議なしのため、適当とみなされる。

以上