

平成29年度 第1回 国分寺市都市計画審議会 議事録

日 時：平成29年8月22日(火) 午前10時00分～午前11時50分

会 場：国分寺市役所 第一庁舎 第1・2委員会室

次 第：1. 開 会

2. 市長挨拶

3. 新委員の紹介等

4. 会長代理の指名

5. 議事録署名委員の指名

6. 諮問事項

諮問第1号 国分寺都市計画生産緑地地区の変更(案)について

諮問第2号 国分寺都市計画緑地の変更(案)について

7. 報告事項

(1) 都市計画事業の進捗状況について

①国分寺都市計画道路事業3・4・12号国分寺駅上水線

②国分寺都市計画緑地事業第5号恋ヶ窪用水路周辺緑地

③国分寺都市計画事業 国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業

(2) 生産緑地法改正に伴う条例化について

(3) 都市計画マスタープランに掲げる施策への取組状況について

8. その他

9. 閉会

会 長：大村 謙二郎

会長代理：丸山 哲平(議事4. 会長代理指名以降)

出席委員：【第1号委員】

【第2号委員】

【第3号委員】

小柳 洋次

秋本 あすか

栗原 進一

中村 昌美

岡部 宏章

坂本 純一

西浦 定継

甲斐 よしと

吉原 一彦

木島 たかし

星 いつろう

欠席委員：【第1号委員】和泉 広恵, 島崎 幸男, 矢野 朝則

市出席者：井澤 邦夫(市長), 中村 秀雄(まちづくり部長), 大澤 康雄(建設環境部長), 浅見 孝(経済課長), 加藤 政幸(まちづくり推進課長), 池田 順彦(駅周辺整備担当課長), 中村 隆生(建設事業課長), 藤原 聡(街路整備担当課長), 江本 一彦(緑と建築課長), 細江 隆(まちづくり推進担当係長), 高木 恵美(まちづくり推進担当係長), 渡邊 芳幸(駅周辺整備担当係長), 久保 崇徳(駅周辺整備担当係長), 佐藤 義文(事業計画担当係長), 細渕 拓也(公園緑地担当係長), 橋本 明生(まちづくり計画課計画担当), 木村 有里(緑と建築課公園緑地係)

事務局：細川 啓明(まちづくり計画課長), 篠原 剛史(まちづくり計画課計画担当係長), 坂内 俊(まちづくり計画課計画担当)

傍聴者：なし

1. 開 会

会長より開会の宣言

2. 市長挨拶

3. 新委員の紹介等

事務局より新委員の紹介

1号委員（中村委員）

2号委員（秋本委員，岡部委員，甲斐委員，木島委員，星委員，丸山委員）

欠席委員の報告（和泉委員，島崎委員，矢野委員）

市側について4月1日付け機構改革及び人事異動があったため紹介

4. 会長代理の指名

丸山委員が会長より指名される。

5. 議事録署名委員の指名

栗原委員が会長より指名される。

6. 諮問事項

諮問第1号 国分寺都市計画生産緑地地区の変更(案)について

会 長：諮問第1号国分寺市都市計画生産緑地地区の変更（案）について，事務局から説明願いたい。

（まちづくり部長より諮問説明）

（まちづくり計画課計画担当より資料に基づき説明）

会 長：今の事務局の説明について，質問や意見はあるか。

会 長：よろしいか，特に意見，質問がなければお諮りしたい。本案を持って都市計画の案とすることでよろしいか挙手を願いたい。

（賛成者挙手）

会 長：全員賛成ということで本案を案として答申する。

諮問第2号 国分寺都市計画緑地の変更（案）について

会 長：諮問第2号 国分寺都市計画緑地の変更（案）について，事務局から説明願いたい。

（建設環境部長より諮問説明）

（緑と建築課長より資料に基づき説明）

会 長：今の事務局の説明について，質問や意見はあるか。

会 長：よろしいか，特に意見，質問がなければお諮りしたい。本案を持って都市計画の案とすることでよろしいか挙手を願いたい。

（賛成者挙手）

会 長：全員賛成ということで本案を案として答申する。

7. 報告事項

会 長：報告事項については、(1) 都市計画事業の進捗状況については後にして、(2) 生産緑地法改正に伴う条例化について説明をお願いしたいが、よろしいか。

(2) 生産緑地法改正に伴う条例化について

会 長：事務局から説明願いたい。

事 務 局：本件については、本年2月の都市計画審議会での国の法改正について、閣議決定した概要を説明したところだが、その後、国会において生産緑地法の一部改正について5月に可決成立した。この法改正の中に生産緑地地区の面積要件の引下げに係る内容が書かれている。これについては、市の条例化によって引下げが可能となる旨の法の規定になっている。市がこの法の改正を受け、面積要件の引下げに係る条例化で、現在検討を行っている取組状況について報告する。

(まちづくり計画課計画担当より資料に基づき説明)

会 長：事務局からの説明について、質問等あるか。

西浦委員：今回の法改正で300㎡に下げられて救われる農地もある。別の見方をすると生産緑地として指定されると小さい農地が沢山出てくるのではないかという懸念があるかもしれないが、国分寺市の過去のデータから見るとそういうことは起き得ないか。これから生産緑地地区に指定すると細かくなっていくのではないか。

事 務 局：面積要件を下げることによって、西浦委員が言われた懸念という部分もあり得ると思う。こちらについては追加、削除にしても所有者の方の意向による部分が多い。今回の法改正では今まで小規模で指定できなかった農地を生産緑地地区として指定を可能とし、農地の減少の抑制・歯止めをかけるという趣旨のため市はそうした効果のほうを今後期待されると考えている。

会 長：西浦委員が言われた懸念もあるということは、よく理解していただき、今後、都市計画審議会でも報告されると思うが、どういう動きがあるかということをも是非注意深く観察していただきたいと思う。

中村委員：300㎡とすることで、農家レストラン、売店等の建築的な規制はどういう扱いになるか。

事 務 局：第一種低層住居専用地域に、生産緑地地区が指定されていることが多いので、今の用途地域であると農家レストラン等は設置することは出来ない。ただ、先ほどの資料の説明の中で用途地域に田園住居地域が一つ増える話をしたが、田園住居地域に指定することによって農家レストラン等が設置することが可能となる。

中村委員：解りました。

事 務 局：補足だが、農家レストラン等はできる規模というのがあり、用途地域によって建てられる規模が決まっている。第一種低層住居専用地域から他の用途地域に代わることによって、農家レストラン等ができるという話をしたが、用途地域によって規模も変わってくる。

会 長：生産緑地地区として指定されている多くのところは、用途地域的に国分寺市の場合、第一種低層住居地域であり、現行の第一種低層住居地域では店舗の規模要件については限定的である。もし、今回、新たに導入された田園住居地域に指定された場合は比

較的ある程度の規模要件が緩和されて、農家レストラン的なものの立地は可能であると理解してよろしいか。

事務局：田園住居地域に指定されるとその地域内においては500㎡までの農家レストラン等の設置が可能になる。

会長：今のところ、国分寺市として用途地域の見直しの中で田園住居地域を指定する考えはあるか。

事務局：田園住居地域の指定については、今後の検討課題であると認識している。農業従事者の方や地域にお住まいの方々の合意が必要なので、そういった方々の意見等を今後機会を捉え聞いていくなどして、また地域に指定された場合にどうなるのかという部分についても当面は研究をして、将来的に具体的な要望があれば検討していきたい。

会長：市長から東京都の38自治体で都市農地保全推進自治会協議会が作られているということで、今回の田園住居地域という新たな用途地域を全国の自治体でも検討するところが出てくると思うが、とりわけ首都圏、大都市圏が多いのではないかと理解している。今後も情報を集めていただいて都市計画審議会で報告していただければと思う。よろしく願います。

事務局：情報収集に努め、都市計画審議会へ適宜報告してまいりたい。

中村委員：農家レストランや直売所にはその持ち主のご家族等がやるから許可が得られるのか、それとも全く違う方が運営してやる場合も可能なのか伺いたい。

事務局：農家レストラン等の設置については、基本的には第三者でなく生産緑地を所有されている方、農業従事者が設置する場合に認められるということになっている。

会長：ただ、何処かの企業がその土地を経営委託することもあり得る。地主が土地を有効に活用することは難しく、レストラン経営になった場合にはそれなりの経営のノウハウが必要になる。

事務局：会長が言われた地主以外が経営する点については不透明な部分というのは感じるが、基本的には農地所有者や農業従事者が設置及び管理を行うこととなっている。ただ、企業、任意組合を構成して一緒になってやることは可能と考えており、今後、仕組み等については研究していきたい。

木島委員：田園住居地域について、市議会においても建設環境委員会で全く新しい用途地域の一つということで、報告があり会長が整理していただいた通り、丁寧に都市計画審議会の場でも意見を聞いていくことが必要だと思う。当然、当事者の方にとっても大きな判断が伴うことも考えられ、農家レストラン等を希望される場合は考えざるを得ない局面になるかと思うので、第一種低層住居専用地域との違い、どのような権利の制限がかかるのか、当事者の方にとっては財産をどのように守っていくかという観点が大したことだと思うので、都市計画審議会への説明はもとより当事者の方から、質問と意見が出ているようなので、しっかり丁寧な説明を心掛けていただきたい。

事務局：今回の生産緑地法の改正を踏まえて市民、農業関係者の方に周知を図ってきたところである。田園住居地域の制度の内容についても本日配布した資料で説明したところだが、まだ十分周知が足りているとは考えていないので、今後も機会を見て市民、農業従事者の方に周知徹底を図っていきたい。

(1) 都市計画事業の進捗状況について

会 長：事務局から説明願いたい。

事 務 局：3件の都市計画事業の進捗について、状況報告をさせていただきたい。

① 国分寺都市計画道路3・4・12号国分寺駅上水線

(建設事業課事業計画担当係長より資料に基づき説明)

② 国分寺都市計画緑地事業第5号恋ヶ窪用水路周辺緑地

(緑と建築課公園緑地担当係長より資料に基づき説明)

③ 国分寺都市計画事業 国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業

(駅周辺整備担当係長より資料に基づき説明)

会 長：3件一括して説明いただいたが、質問、意見あるか。

吉原委員：再開発ビルに駐車場を作ると思うが、再開発ビルの完成と同時期に駐車場がオープンすると考えてよいか。

駅周辺整備担当係長：その通りである。

吉原委員：心配なのは新しい再開発ビルができて駐車場もあるので、当然車で来る方がいると思う。再開発ビルの完成が29年度、交通広場ができるのが2年後の31年度、さらに北側に抜ける道路ができるのが33年度である。本当は全部一緒に完成すればいいが2年ずつずれ込んでいる。先にビルがオープンすると車で来る人がどの程度か分からないが、交通処理で大渋滞が起きるのではないかと心配をしている。国分寺駅南口に丸井がオープンした時、利用者が車で来て駐車場に入るために周辺の道路が全て車で埋め尽くされて、全く身動きが取れなかった。他の所へ行きたいのに、道が混んで車で出られないというようなことが起きるのではないかと心配している。予定は決まっているが、少なくとも北側へ抜ける道路については用地買収等もあるが、33年度に計画通りか出来ればもっと早めていただきたい。

まちづくり部長：計画論的には再開発と同時に広場ができ、そこへアクセスする街路もできることが必要であるということはその通りであると思う。そのようなことができるように市としては長年取り組んできているが、様々な状況で今説明したようなスケジュールでの整備となっている。ご懸念いただいたところについては、それぞれの事業を予定通り進めていくことに注力しているところであり、街路事業についても地権者の協力があったことだが、地権者にも丁寧に説明、対応をしていることに力を尽くしており、極力早期の事業完了に向けて努めてまいりたい。ご懸念いただいた交通渋滞については、そのような不安をお持ちにならないよう、事業が完了する間ご懸念が無いように進めていくということも認識しているところであり、そのように努めてまいりたい。

会 長：面的に駐車場の案内所地点等も含めて考えていかないと大きな渋滞ができる。西街区、東街区にどのような種類の物販が入るか決まっているか。

駅周辺整備担当課長：西街区については、三越・伊勢丹グループが入る。それに伴ってテナントの募集をしており、おおよそ決まっているが、正式な公表は秋以降と聞いている。東街区については、主に地権者の方が、従前店舗をやられていた方、また新たにビルの店舗をお貸ししてテナントを出店する形で進めている。

会 長：種類によって発生・集中のパターンが違ってくるかと思うが、吉原委員が言われた懸

念等に留意して施設整備に努めていただきたい。

星委員：交通広場に関して、公衆トイレの設置の計画があると思うが、それまでの工事期間の間バス、タクシーの利用者、歩行者等が使用できるトイレの設置を検討願いたい。そのような声もあるので可能かどうか検討願いたい。

駅周辺整備担当課長：トイレの設置だが、交通広場を整備した際には設置を予定している。ただ、その間交通広場の整備に当たっては、段階的に整備をしていく形でその中ではトイレの設置は今のところ予定していない。

小柳委員：国3・4・12号線については、駅前の再開発が31年度に完成して、その後交通量等が増えてきて、33年度完成を目途に進めていくと思うが、比較的22mという広い通りができ、東側の商店街には商業地域があって、将来的には市では道路沿いの用途変更や方向性等はどのように検討されているか。

事務局：国分寺駅北口のまちづくりについては、報告事項（3）で、駅前通りの在り方、新しく出来る都市計画道路沿道を含めたまちづくりをどうするか等、後ほど説明させていただきます。

（3）都市計画マスタープランに掲げる施策への取組状況について

会長：事務局から説明願いたい

都市計画マスタープランに掲げる土地利用計画の見直しについて

（まちづくり計画課長より概要説明）

（まちづくり計画課計画担当係長より資料に基づき説明）

国分寺街道及び国3・4・11号線周辺まちづくりについて

（まちづくり推進担当係長より資料に基づき説明）

西国分寺駅北口周辺まちづくりについて

（まちづくり推進担当係長より資料に基づき説明）

会長：ただ今の説明について質問、意見はあるか。都市計画マスタープランに掲げた施策を具体化する動きがあり、こまめにご報告いただきたい。

木島委員：都市計画マスタープランについて現状を確認したい。現在、国分寺駅北口また、史跡に関して説明会等、取組が進んでいるかと思う。これらについては非常にイメージしやすいものであるが、都市計画マスタープランに掲げて今回初めて具体的に踏み出し、広く意見を聞くことになると思われるのが、国分寺市の中心とも言うべき第一種低層住居専用地域指定エリアに係わる取組である。今の説明だと市民懇談会を1回終わったところの状況を含めてどのような感じであったのか説明いただきたい。また、どのような意見が出たか概要を分かる範囲で教えていただきたい。

事務局：第一種低層住居専用地域の市民懇談会は8月20日（日）に開催した。参加者は5名で、そこで出た意見については整理中であるが簡単に紹介したい。大きく分けて第一種低層住居専用地域のまちづくりというのは、良好な住環境を保全する内容と災害に強いまちを形成することの2本柱で考えている。それぞれの内容について出た意見として、良好な住環境の保全に関することについては、狭い敷地、建物が増えており、なんとかしていく必要がある、緑が減少していく中で生産緑地の防災機能として緑地を残したほうが良い、空き地・空き家の観点から整理していく必要があるのではないかと

いう意見があった。また、災害に強いまちなみの形成については、道路が狭い、新しく開発等があった場合に前面道路4 m確保のため、セットバックしているところがまちまちになり、道路が凸凹しているところもあるため、まっすぐにすることも考えていく必要があるのではないかという話があった。

西浦委員：都市計画道路3・4・12号線エリアについて、方針として地区計画を入れて低層階に商業施設を誘導するという実現方法が書かれているが、これから詳細に協議会等で検討していくと思うが、商業施設は入っていくのかどうか、駐車場の附置義務等で商業施設が中心市街地に入らないという周辺の自治体でも問題があるようだが具体的に考えているか。書いてある内容は、今後検討していくということか。

事務局：見ていただいている資料は大きな方向性ということで考えている。今後、具体的にどうしていくかについては考えていきたい。駐車場については、国分寺駅北口エリアは駅から近く歩行者が多いので、まず歩行環境を中心に考えていきたい。

会長：他にあるか。本日は沢山の説明と資料を用意していただいて、多分今日1回でなかなかご理解ができない部分もあったかと思うので、意見、質問があれば事務局に問い合わせさせていただくのもいいかと思う。また、都市計画審議会で丁寧な報告をしていただければと思っている。

8. その他

会長：事務局からお願いします。

事務局：次回、第2回都市計画審議会は、11月上旬から中旬を予定している。後日、日程調整をさせていただきたい。

9. 閉会

会長より閉会宣言

国分寺市都市計画審議会運営規則第3条の規定により、ここに署名する。

国分寺市都市計画審議会会長

大村謙二郎

国分寺市都市計画審議会委員

栗原進一