

## 平成29年度 第2回 国分寺市都市計画審議会 議事録

日 時：平成29年11月20日(月) 午後2時00分～午後3時25分

会 場：国分寺市役所 第1庁舎 第一・二委員会室

次 第：1. 開 会

2. 事務連絡

3. 議事録署名委員の指名

4. 諮問事項

諮問第3号 国分寺都市計画生産緑地地区の変更について

諮問第4号 国分寺都市計画緑地の変更について

5. 報告事項

(1) 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

6. その他

7. 閉 会

会 長：大村 謙二郎

会長代理：丸山 哲平

出席委員：【第1号委員】

和泉 広恵

小柳 洋次

島崎 幸男

中村 昌美

西浦 定継

吉原 一彦

【第2号委員】

秋本 あすか

岡部 宏章

甲斐 よしと

木島 たかし

星 いつろう

【第3号委員】

栗原 進一

坂本 純一

欠席委員：【第1号委員】矢野 朝則

市出席者：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)，江本 一彦(緑と建築課長)，細渕 拓也(緑と建築課公園緑地担当係長)，寺井 寛知(経済課農業振興係長)，橋本 明生(まちづくり計画課計画担当)

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. 事務連絡

事務局より欠席委員の報告

1号委員（矢野委員）

## 3. 議事録署名委員の指名

木島委員が会長より指名される。

## 4. 諮問事項

諮問第3号 国分寺都市計画生産緑地地区の変更について

会 長：諮問第3号国分寺都市計画生産緑地地区の変更について、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。

木島委員：宅地開発の予定で対象になっていたところが多くあり、緑地の基準を満たしていることについてはこの報告で了解した。説明の中で、開発事業者から提供公園として予定されている大規模な宅地開発があるという印象を受けたが、提供公園として見込まれる案件があれば教えていただきたい。

事 務 局：まず、地区番号102番、資料11ページの計画図になるが、宅地内緑化として約15%あり、まちづくり条例に基づく開発事業として6%の提供公園というかたちで整備される予定になっている。従って、緑化率15%に加えて6%が緑地としての機能を残すということになる。

もう1件あり、地区番号208番、資料13ページの計画図になるが、開発区域内のほぼ中央にまちづくり条例に基づき6%の提供公園が整備される予定となっている。緑化率の基準は12%だが、あわせて約18%の緑地機能が確保されるという計画になっており、各開発事業者によって今後、整備が進められる予定になっている。

島崎委員：提供公園を作るにあたって、国分寺市の植木を使用する指定はできないか。

事 務 局：まちづくり条例に基づく開発事業の中で、市との事前協議があり、その中に公園内の緑化については、地場産のものや市の花であるさつきを採用していただくことを事業者と協議・調整をおこなっている。

島崎委員：よろしくお願ひしたい。

会 長：よろしいか、議論が無く、皆さんの理解が得られたと思われるので、本内容を持って都市計画を変更することでよろしいか挙手を願いたい。

(賛成者挙手)

会 長：全員異議なしということで本案を可とする。

#### 諮問第4号 国分寺都市計画緑地の変更について

会 長：諮問第4号 国分寺都市計画緑地の変更について、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。

星 委 員：緑地は、子供たちが自由に入って遊ぶことが出来る場所なのか。

緑と建築課長：市民の方に供用しているの、自由に遊んだり、入っていい場所である。

会 長：既に買い取りは終わったということか。まだこれからか。

緑と建築課長：これから買い戻しを行う。

会 長：分かった。特に意見がないようなのでお諮りしたい。本案を持って都市計画を変更することに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可とする。

## 5. 報告事項

### (1) 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。

(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)

会 長：今の事務局の説明について、質問や意見はあるか。

西浦委員：2つ確認させていただきたい。北口のアンケート調査について、商業店舗の立地でも全国のチェーン店が立地して面白くない等あると思うが、地域の固有な商業活動をなんとか維持できないかという意見が色々あったかと思う。そういった意見やこれから一低層のアンケートをすと思うが、具体的にどのようにおこなっていくか、もくろみがあって聞いているのか、例えば一低層のアンケートを細かく案を示しているが、具体的にどう活かしていくか、もくろみがあったら教えていただきたいというのが1点目である。もう1点は、立地適正化計画を国分寺市はやるのかどうか知りたい。

事 務 局：まず、1点目のアンケート調査で聞いたことを具体的にどのように都市計画の中に落とししていくかということだが、色々な意見があり、丁寧に分析していかなければならないと思っている。分析した上で、全部を都市計画に入れることは難しいところがあるが、取り入れられるところについては取り入れるため、まずは分析をしてその仕分けを今後進めていきたいと考えている。分析の仕方等については、懇談会で配布した別紙1-4「国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりの実施方針への展開について（そ

の1)」の一番下に地域懇談会で検討する内容ということで、3つのステップで実施方針の内容について検討を進めていくこととしている。

まず、1回目(資料では第2回と書いてあるが、実施方針に対する懇談会としては実質1回目)では、都市計画で目指す街のイメージについて懇談をし、次にイメージを具体化する手法について、最後に1・2回のまとめをおこない、実施方針の内容について懇談・確認していくというステップを踏んでいく。その中で、アンケート結果や懇談会の意見を分析して都市計画に落とし込めるものとそうでないものを整理していきたいと考えている。

まちづくり計画課長：2点目の立地適正化計画の件については、一言で言うと都市の集約化という国が今進めている計画作りであるが現在、都市計画マスタープランにおいては、そのような考え方を持って計画づくりを進める等、具体的なことはない。ただ、今後は人口減少が見込まれることは国分寺においてもあるかと思うし、長期的な視点では人口の動向、土地利用の状況、都市の状況等を踏まえて、今後検討をしていくべきものであると現段階では考えている。

西浦委員：解った。アンケートについては、分析の結果が出たら見たいと思っているのでよろしくお願いしたい。

会長：一低層が市域の中で2/3を占めており、アンケートの中では比較的木造密集の問題がありそうなところを重点的に絞って考えるということで、国分寺市が該当するかわからないが、最近の大きな流れとして、居住者が高齢化したり、単身化が進んだり、場所によっては空き家が相当発生してきて空き家の管理問題が全国的に話題になっているところも出てきていると思うが、そのあたりについて、市として何か考えとか今回の検討の中でやろうとしているのか。

もう一つは、生産緑地が125haもありストックとしては多いが、2022年問題で一斉に生産緑地の指定期間が解除されその後どう利用するかという問題が出てきて、一方で国の制度として新しい住居系の用途地域が導入されるということで、一低層としていたところに田園住居地域的なものを考えていくのかどうか。

それから、第一種低層住居専用地域は一番良い居住環境を守るために、住宅を主体で基本的には店舗は小規模なもので、施設もほとんど認めないことになってきたが、世帯が高齢化してきたときに地域をサービスするような施設を第一種低層住居専用地域にも入れるべきではないかという議論が出てきて、実際に埼玉県の外外部にある、地区計画がかかっている計画団地で住居系以外の用途はほとんど認めないということになり、使い勝手が悪く地区計画を見直しすべきであるという議論が出てきている話があった。そういう意味で第一種低層住居専用地域の中でも国分寺の中でも変化の動きとか新たな社会環境の変化に対応すべきところが出てくるのかどうか等、今回の検討の中で見出しただけであればいいかなと思った次第である。

事務局：第一種低層住居専用地域指定エリアの取組では、住宅都市としての質の向上と防災上

の視点で進めているが、人口減少に向けた取組ということも狙いの一つであると考えている。今後の状況も見つつ、高齢化や単身化の話もあったが取り組んでいければと思っている。単身化については、最低敷地面積の導入ということも、用途地域等の都市計画の中で国分寺で初めてやってみようかということでもそういったことも内容には書いているので、取り組みをしていければと思う。また、高齢化や社会環境の変化に伴い、住宅都市としての利便性の向上についても見据えており、田園住居地域の検討も必要であると考えている。今回一低層の検討の中ではアンケート調査の最終ページにもあるように、田園住居地域についても意向を聞いていこうと考えている。皆様が低層住宅の中で農家レストラン・直売所等を設置した場合に、どういう意向を待たれるのか、あったほうが良いのかといったこともアンケートの中で意向を聞いて、今後の検討の基礎資料にしていければと考えている。

坂本委員：市民懇談会と地域懇談会に参加し、分かりやすく説明していただいたと思っている。その時に担当の方にお話ししたが、木造住宅の密集化を改善するエリアとゆとりある住環境を維持するエリアの二つに分けてあるが、木造住宅の密集化を改善するエリアに関しては、個別に見ていただきたいと思っている。ゆとりある住環境としたところでも、古い住宅が多く建っている所もあるし、地図上で青く示されたところでもゆとりがある地域があるのではないかと参加者から話があった。現地調査もしているということなので柔軟にエリアの指定をしていただきたいと、その時お話ししたが、改めて意見を頂きたい。

事務局：第一種低層住居専用地域指定エリアの考え方について、柔軟に対応していただきたいという趣旨だと思う。本日お示した資料は、上位計画や市民意見等を踏まえて課題として整理したものに対して、市の考え方ということで整理したものであり、今回はたたき台ということでお示している。頂いた意見やこれから行うアンケートで出た意見を踏まえてエリアについては、今後検討していきたいと考えている。

木島委員：(資料1) 7つのエリアの分け方で、地形地物調整エリアについて、具体的にはこれから都市計画審議会でも報告いただけると思うが、この定義、概念がよく分からない。今後のことを踏まえてあらかじめ市の考え方をわかりやすく教えていただきたい。都市計画マスタープランの位置付けには必ずしもこれが入っていないからこそ、あえて市が地形地物調整エリアとして位置付けていく目的についても併せて説明いただきたい。

事務局：用途地域の境は、基本的に地形地物で決められている。例えば、宅地開発等で道路が拡幅したことによって、用途境がずれてしまうことがある。平成16年までは用途地域の都市計画の変更は東京都で行っていたが、平成24年から市の方に用途地域の権限委譲となった。東京都で行っている間は、宅地開発等が行われたものをまとめて一斉見直しというかたちで用途地域のラインを変えていたが、今まで市ではやってこなかった。窓口で都市計画を案内する際に、そういった点を説明しづらい部分もあるのでよ

り都市計画を分かりやすくするため、不整合な部分も併せて変更していくということが趣旨である。そういった場所を現在、都市計画図を見ながら抽出しているところである。抽出したところについては、来年度の都市計画審議会で用途地域の変更ということで諮問し、説明をしたいと思っている。

和泉委員:アンケートとか地域懇談会等を開いて市民の皆さんの意見をどのように取り入れるか進めていると思うが、おそらく立場によってまちに対する期待が違うと思う。例えば、単身者の学生とか子育て中の女性とか違いがあり、限界があるかと思うがどういう立場からどういうものを求めていくのかという視点を可能であれば入れていただきたい。

事務局:アンケートの中でも属性ということで年齢等聞いているので、結果を踏まえながら今後慎重に検討していきたい。

会長:国分寺はそれほど大きなタワーマンションができていないが北口のところは大きい。今、東京の臨海部・湾岸部はものすごい勢いでマンションができていて、どういう方々が住んでいるのか、必ずしも分からないような構造が出てきている。民間のデベロッパーは必ずしも情報を開示しないと、どういう形の居住者属性が分かりにくい構造が出てきている。また、港区では国勢調査で解答しない人が相当増えているなど、そういう意味では、都市計画や住宅政策の基本になる世帯構造を正確に把握しなければいけなくなると思う。今後起こりうるマンション開発に関しても出来ればデベロッパーに協力していただいて、個人のプライベートまでいかなくても子育て層が多いのかどうか等、それによって必要となる施設への対応とか色々な社会ニーズが違ってくると思うので、大規模開発や大規模敷地の土地利用転換等に際して事業者と連携し、情報収集に努めるのが良いかと思う。

事務局:アンケート調査で年齢等聞いているが、それに加えて、例えば世帯構成とか今後のまちづくりに関わるような基礎的な情報は必要だと思う。今後の検討に活用できるように情報収集していきたい。

会長:他にはないか。討議いただいた諮問事項、報告事項の色々な意見が出たので、特に最後については、事務局で整理していただき対応願いたい。

## 6. その他

会長:事務局からお願いします。

事務局:次回の都市計画審議会については、例年2回であるが、今年度は第3回を3月末に開催したい。3月23日か27日のいずれかに開催することを考えている。後日、日程調整をさせていただきたいので、よろしく願いたい。詳細は追って連絡をする。

## 7. 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

大木 謙一郎

国分寺市都市計画審議会委員

木島 たかし

