

令和2年度 第2回 国分寺市都市計画審議会 議事録

日 時：令和2年11月20日(金) 午後2時～午後4時

会 場：国分寺市役所 第1庁舎3階 第1・2・3委員会室

次 第：1. 開 会

2. 議事録署名委員の指名

3. 資料確認等

4. 諮問事項

諮問第6号 国分寺都市計画生産緑地地区の変更について

諮問第7号 都市計画区域の整備，開発及び保全の方針について

諮問第8号 都市再開発の方針について

5. 報告事項

(1) 都市計画変更(国分寺都市計画緑地第4号姿見の池緑地)

(2) 第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくりについて

6. その他

7. 閉 会

出席委員(14名)

会 長：星 卓志(第1号委員)

会長代理：さの 久美子(第2号委員)

出席委員	：【第1号委員】	【第2号委員】	【第3号委員】
	遠藤 誠司	岩永 康代	大仲 強
	大巻 直人	小坂 みちよ	坂本 純一
	田和 洋太	中山 ごう	
	本多 勝	はせべ 豊子	
	吉原 一彦	吉田 りゅうじ	

欠席委員(2名)：【第1号委員】牛山 久仁彦，野澤 千絵(2名)

市出席者：加藤 政幸(まちづくり部長)，中村 隆生(建設環境部長)，桜井 隆二(緑と建築課長)，小野木 博一(緑と建築課公園緑地係長)，木村 有里(緑と建築課公園緑地係)，山本 和希(まちづくり計画課計画担当)，豊田 晶仁(まちづくり計画課計画担当)，森田 眞行(まちづくり計画課計画担当)

事務局：島崎 進一(まちづくり計画課長)，窪田 章子(まちづくり計画課計画担当係長)，浦川 歩南(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. 議事録署名委員の指名

小坂委員が会長より指名される

3. 資料確認等

事務局より資料確認

4. 諮問事項

会 長：諮問事項に入る。諮問事項について、まちづくり部長より説明を願いたい。

(まちづくり部長より諮問説明)

●諮問第6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6号について、担当より説明願いたい。

(まちづくり計画課計画担当より資料に基づき説明)

会 長：諮問第6号について、質問・意見等はあるか。

吉田委員：資料P. 24説明会の概要書について、1番下に質問事項が2点あるが、どのような回答をされたのか教えていただきたい。

計画担当：1つ目の総括図は縦覧図書で見るとは可能かという質問に関しては、可能であるとお答えした。2つ目の特定生産緑地の指定状況は何割程度かという質問に関しては、説明会時点の申請率である約7割程度と回答した。

吉田委員：これらの質問は1問1答で終わりか。

計画担当：そうである。

吉田委員：説明会の出席者は1名とのことだが、説明会以外で本件について電話等問い合わせがあればご紹介いただきたい。

計画担当：都市計画変更の件に関する問い合わせ等はない。特定生産緑地に関しては申請等を受け付けている状況のため、何件か電話や窓口で対応している状況である。

吉田委員：問い合わせがないのは、担当が親身に当該者と対応している結果だと思う。今後も丁寧に対応していただければと思う。

会 長：他にあるか。ないようなので、諮問第6号について決をとらせていただく。本内容をもって都市計画変更することに賛成の方は挙手を願う。

＜全員賛成＞

会 長：全員賛成により本内容をもって都市計画変更するものとして答申することとする。

●諮問第7号 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について

●諮問第8号 都市再開発の方針について

会 長：諮問第7号及び諮問第8号の議事の進め方について、内容がそれぞれ密接に関連しており、円滑な議事進行のために、一括して説明と審議を行いたいと思うが、よろしいか。

＜異議なし＞

会 長：異議がないようなので、諮問第7号及び諮問第8号について、一括して説明と審議を行うものとする。それでは担当より一括して説明願いたい。

(まちづくり計画課計画担当より資料を基に説明)

会 長：諮問第7号及び諮問第8号について、質問・意見をいただく前に、手続きの件で確認させていただきたい。東京都が決定権のある都市計画の案について、関係市町村の意見を聞くという手続きに対して市としてどう答えるかについての諮問という理解でよろしいか。

計画担当：そうである。

会 長：市として、回答する予定の案等はあるのか。

課 長：本審議会にていただいた意見を参考にさせていただくが、案の通りであるご回答いただければ、市としてもその旨回答していきたいと考えている。

会 長：現時点で市としては、「意見なし」と回答しようと思っているわけではないということか。

課 長：この案については、事前に市へ照会という形で依頼がきている。国分寺市の都市計画マスタープランとの相違がないと確認をしており、市としてはこの内容で問題ないと考えている。

会 長：今の考え方について、この審議会に諮問しているという理解でよろしいか。

課 長：そのとおりである。

会 長：手続き上の確認をした上で、何か質問・意見はあるか。
特段質問・意見はないようなので、諮問第7号、第8号について決をとらせていただく。国分寺市としては、特段意見はないということについて賛成の方は挙手を願う。

＜全員賛成＞

会 長：全員賛成により、本内容のとおりとするものとして答申することとする。

5. 報告事項

(1) 都市計画変更について（国分寺都市計画緑地第4号姿見の池緑地）

会 長：次に報告事項に入る。報告事項（1）都市計画変更（国分寺都市計画緑地第4号姿見の池緑地）について、担当より説明願う。

（緑と建築課公園緑地係長より資料を基に説明）

会 長：軽易な変更のため、手続きを省略出来るとの説明をいただいた。今回は、次回の都市計画審議会での諮問に向けての説明だったが、質問・意見等あるか。

遠藤委員：今回の場所が自宅の近くであり、地主さんとも知り合いである。資料1の今後のスケジュールで用地買収が令和4年度となっているが、多少前倒しで進めていくことは可能なのか。

係 長：用地買収にあたっては、補助金を活用する予定である。事業認可を受けたのちに用地買収を行いたいと考えているため、現時点では令和4年度の買収を予定している。対象地は民地であり、借用もさせていただいているため、所有者ともスケジュールについては確認している。

遠藤委員：所有者の方が高齢のため、早めに進めた方が良いと思い提案させていただいた。

会 長：他にあるか。

はせば委員：公園を公有化して、管理していくのは良いことだと思う。現在西恋ヶ窪若松公園は、グループ市民団体が毎月清掃しており、公園の中に倉庫等もあると思うが、今後市民に対しての説明会や協議の場などはあるのか。

係 長：はせば委員がおっしゃる通り、すでに若松公園として開園しているため、利用者の方もいらっしゃり、公園サポート事業として公園の維持管理をしてくれている団体も2つある。スライドで整備イメージを示させていただいたが、これらを団体の方々にも共有させていただき、意見等を伺ったうえで再整備を行っていきたいと考えている。

はせべ委員：市民の方々からも親しまれている場所だと思うので、市民の方々や管理団体の方々と協議をしながら良い方向に進めていただきたいと思います。

会 長：他にあるか。

中山委員：近隣住民として、この公園が公有化することは喜ばしいことである。公園の一部改修があるとのことで、管理団体の方々からはご意見を伺うと説明があったが、周辺住民の方へも説明会等を通して意見を聞き、公園整備を進めていくということで良いか。

係 長：周辺の自治会等とは協議していく予定である。

中山委員：団体に限って協議する考えということか。市民等の個人向けの説明会などを開き、意見を聞く予定はないという認識でよいか。

係 長：周辺自治会に整備についての説明会を設ける旨を案内し、そこに参加していただくことで、意見等を聞く場は設けていきたいと考えている。

会 長：他にあるか。

坂本委員：防災機能の面で昔の井戸の整備をお願いしたい。周辺団体として要望も出させていたのだが、凶面を見る限り、反映はされていないように見受けられる。公有化されるとのことで是非一緒に検討していただけないか。

係 長：昔の井戸の整備ということで、所管の防災安全課とも協議をしながら検討していきたい。

会 長：他にあるか。

会長代理：この一部改修工事というのは、図に赤で示された親水空間と植樹の一部改修工事という予定という認識でよいか。

係 長：おっしゃる通り、主に水路側と植樹の一部改修工事を行う予定である。

会長代理：先程、周辺自治会には説明をしていただけるとのことであったが、現在この公園は西恋ヶ窪一丁目地域連合防災会の地区本部に指定している場所でもあるので、防災会等にも意見を聞いていただきたい。防災祭り等も行っており、災害時には拠点と

なる場所でもあるので、様々な立場の方から意見を伺い、未来のことを見据え、様々なことを想定し、全てがうまくいくような形でつくりあげていただきたい。

会 長：他にあるか。

現状は都市計画公園にはなっていないとのことだが、都市公園法ではどのような公園区域になっているのか。

係 長：都市公園にはなっておらず、条例上の公園という位置づけになっている。

会 長：条例上の公園というのがあるのか。

係 長：国分寺市立公園条例というのがあり、市が管理している公園については、条例の中で位置づけている。

会 長：今回、緑地を拡大することだが、現状の公園を都市計画公園あるいは都市公園にしないで、緑地にするというのは、どういう考えからなのか。

係 長：対象地は、姿見の池緑地の区域と隣接している土地である。姿見の池緑地の区域については整備方針や緑の基本計画の中で、拡大拡充をしていくというべき区域に位置づけられている。水路と親しむことができ、連続性も保てるので緑地の区域を拡大していく方が相応しいと判断し、区域の拡大という位置づけにしている。

会 長：公園としての機能が定着しており、今後も公園としての機能が継続されることが重要であると思うが、緑地に位置付けることで齟齬が生じるといったことはないか。

係 長：現在も公園として利用しているため、遊具については引き続き設置し、公園機能も継承しつつ、水路部分の親水化を図っていきたい。

会 長：他にあるか。ひととおり意見をいただいたため、報告事項（１）は終了とする。担当はいただいた意見を参考に進めていただきたい。

（２）第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくりについて

会 長：次に報告事項（２）第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくりについて、担当より説明願う。

（まちづくり計画課計画担当より資料を基に説明）

会 長：この案件については、前回も多くの意見をいただき、それを踏まえてかなり詳細なデータをお出しいただいた。それらを踏まえ、意見・質問等はあるか。

吉原委員：前回の都市計画審議会で素案の叩き台について説明があった際に、全体的な傾向として、最低敷地面積 100 m²では少し狭いのではないかという意見が多かったと思う。その後の素案説明会でも 100 m²で説明を行ったと資料に記載がされている。来年の 1 月・2 月には原案を提示するとのことだが、最低敷地面積 100 m²という値を前提として進めているように見受けられる。その辺りはいかがお考えか。

計画担当：敷地面積の最低限度は、都市計画で定めるものになるため、強制力が伴う。建て詰まりを防止するために導入をしていきたいと考えているが、住民の皆様の負担になる部分でもあるため、なるべく負担が少ない範囲で定めていきたいと考えている。資料 4 の P. 2 下の段に、小エリア別の敷地規模別現況を記載している。この数値によると、敷地面積の最低限度を 105 m²や 110 m²に上げると、エリアによっては既存不適格の建築物が 3 割を超えるところもある。都市計画は住民の合意形成が非常に重要であると考えているため、住民の合意形成が図れる範囲で有効的な敷地規模を定めていきたいと考えている。また、500 m²以上の開発については引き続きまちづくり条例にて規制を行うため、これらと併せてまちの住環境を維持していきたいと考えている。

吉原委員：素案説明会での質疑の資料を見ると、割と広めの方が良いといった意見が多いように見受けられるが、説明会での雰囲気はどうだったのか。

計画担当：説明会の中では 100 m²だと小さすぎるのではないかという意見はあまり見受けられなかったが、郵便はがきやご意見記入シートではもう少し大きくした方が良いという意見をいただいた。

課長：資料 1 のスケジュールに記載がある通り、平成 29 年度～30 年度で実施方針を作成する前段階で地域懇談会を行った。その際、最低敷地面積の導入については「なぜ、個人の財産に規制をかけるのか」と参加者から大反対を受けた。また国分寺市議会でも様々な意見をいただき、それらの意見を踏まえ、検討した結果、100 m²という値を素案として出させていただいた。説明会等で 100 m²と提示させていただいたところ、反対の意見は少なかったため、100 m²で認められたのではないかと考えている。しかし、これで決定ではなく、この後原案、案といった手続きを行うため、さらに検討を行いたいと考えている。

吉原委員：最低敷地面積を導入することに対して猛反発を受けたため、100 m²くらいならなんとかいけるのではないかということで、この数値でいきたいということか。

課長：なんとかこれでいきたいということではなく、先程説明の中でもあったが、100 m²

以上の大きさにすると、概ね3割が既存不適格になる。これを超えるとうまくいかないだろうとの意見を前会長からもいただいている。また、100㎡であれば国の基準としている誘導居住面積水準をまかなっていきける。それらを考慮したうえで、検討させていただき、現時点での市の考えとして100㎡を提示させていただいている。

会 長：他はいかがか。

坂本委員：説明会にも参加させていただいたが、自分の家はどうなるのかと心配される方が結構いたように見受けられた。資料5のP.3に敷地規模の状況が記載されており、平成22年～26年よりも平成27年～令和元年までの方が敷地面積の小さい割合が増えていることが示されている。この資料では、小さい敷地面積の需要が高まっていることも捉えることができる。最低敷地面積を導入することで、需要に対応することができなくなるが、それについてはどのようにお考えか。

計画担当：確かに小さい敷地を求めている方もいるかと思うが、まちづくりの観点からすると一度細分化された敷地はなかなか元に戻らない。東京都防災都市づくり推進計画において、木造住宅密集地域に抽出されている地域もあり、防災上の観点から狭小な宅地は未然に防いでいきたいと考えている。現在すでに100㎡未満の敷地については、そのままの敷地面積であれば今後も建て替えは可能であるため、小さな敷地を求められる方に関しても、既存の宅地の売買によって需要を満たしていけるのではないかと考えている。

坂本委員：狭小な宅地の建設を未然に防ぐには、準防火地域指定や容積率の変更に伴う建て替えの促進だけでは難しく、最低敷地面積を導入しなければならないということではないか。

計画担当：防災性の観点から狭小な敷地が増えてしまうと建て詰まりが発生し、延焼の危険性が高くなる。最低敷地面積を導入することで、それらを防いでいきたいと考えている。

会 長：他にあるか。

会長代理：資料3の素案説明会の概要を見ると、3日間で8回、計222人の方が参加され、市が主催の他の説明会と比べるとかなり関心をもっていただいているように見受けられる。市民の方々の意見は、災害に強いまちは良いと思うが、自分の建物はどうなるのかは不安といった両極端な意見が多いかと思う。この資料に記載されている意見や質問に対する回答は、公表されるものなのか。市民の方々は、自分の家が100㎡

なかったら、もう建て替えることができないのか等の同じような不安を抱えている方が多いと思う。説明会に出席することはできなくても、その不安を払拭するような答えがどこかに提示されているというのは、今後進めていく中で大事だと思う。全員に配布することは難しいと思うのでQ&A等をホームページに載せるなどの対応を取ったらいいのではないかと思う。

計画担当：資料3をベースにしたものをホームページ等で公開していきたいと考えている。

会 長：他にあるか。

岩永委員：資料5のP.3について、建蔽率50%容積率80%のエリアの敷地規模の細分化が進んでいることは理解できた。建蔽率40%容積率80%エリアと建蔽率50%容積率80%エリアで、敷地規模の細分化に大きく差がある主な理由はどのようなことなのか教えていただきたい。

計画担当係長：差がある理由や原因は明確にはわからないが、推測として、建蔽率40%容積率80%のエリアには農地が多く残っているため、まちづくり条例に該当する500㎡以上の土地分譲が多く、比較的大きな敷地になるのではないかと思う。建蔽率50%容積率80%のエリアはもともとの敷地が比較的小さく、そこが更に分割されることで、敷地規模の細分化が進んでいるのではないかと思う。

岩永委員：建蔽率40%容積率80%エリアは、広い農地を売却することで開発に該当することに加え、農地でなくても、もともとの面積が大きいために、建蔽率50%容積率80%よりも建蔽率40%容積率80%エリアの方が敷地規模が大きくなっている要因の1つではないかと分析しているということの良いか。

係 長：そのとおりである。

会 長：敷地規模の最低限度の規制の導入の目的には、面開発をして120㎡や165㎡といった最低敷地面積を設けることで、かなり良好な住環境を守るというものと、細分化を防いで密集を防止するという2つがあると思う。資料4 P.2の敷地規模別現況の集計表を見ると、累計で200㎡未満が75%、地区別でも大体7割～8割位が200㎡未満となっている。最低敷地面積100㎡を導入すると、この200㎡未満の土地に規制がかかり、個人的にはかなり効き目があるのではないかと思った。もちろん既存のものは建て替え出来るということだが、100㎡～200㎡が分割出来なくなれば、効果はあるのではないかと思う。

他にあるか。ひととおり意見等いただいたので、報告事項(2)は終了とする。担

当はいただいた意見を参考に手続きを進めていただきたい。

6. その他

会 長：最後に、次第「6. その他」について何かあるか。

事 務 局：次回、第3回都市計画審議会は、1月末～2月初旬を予定している。詳細は追ってご連絡差し上げたい。

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

星 卓志

国分寺市都市計画審議会委員

小坂 みちよ