

令和3年度 第1回 国分寺市都市計画審議会 議事録

日 時：令和3年4月23日(金) 午後4時00分～午後5時00分

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1号 国分寺都市計画用途地域の変更(案)について  
    諮問第2号 国分寺都市計画防火地域及び準防火地域の変更(案)について  
5. その他  
6. 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	はせべ 豊子	
	野澤 千絵	吉田 りゅうじ	
	本多 勝		
	吉原 一彦		

欠席委員(2名)：【第1号委員】牛山 久仁彦 【第2号委員】中山 ごう

市出席者：加藤 政幸(まちづくり部長), 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)

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

会長より開会宣言

## 2. 議事録署名委員の指名

野澤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1号 国分寺都市計画用途地域の変更(案)について

### ●諮問第2号 国分寺都市計画防火地域及び準防火地域の変更(案)について

会 長：諮問第1号及び諮問第2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1号及び諮問第2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1号及び諮問第2号について、何か質問・意見等はあるか。

野澤委員：説明参考資料 P. 3に記載のある、東京都防災都市づくり推進計画における木造住宅密集地域に抽出されており、建蔽率 40%・容積率 80%が指定されている東元町一丁目の一部地域を、建蔽率 50%・容積率 100%に変更する理由を教えてください。建蔽率 40%・容積率 80%のまま準防火地域に指定するという方法もあると思うが、なぜこの地域だけかなりの緩和をするのか。

計画担当：この地域に関しても、他の地域と同様に、準防火地域の指定と敷地面積の最低限度を導入することにより、延焼の危険性を減らしていきたいと考えているが、それだけだと建て替えが進まないことが予想される。そのため、この地域についても他の地域と同様に容積率を 100%に上げて、建て替えを促進していきたい。また、市で用途地域を定める際のルールである国分寺市用途地域等に関する指定方針及び指定基準も踏まえて検討したところ、容積率 100%の場合は、建蔽率 50%が適切と考えられるため、東元町一丁目の建蔽率 40%・容積率 80%の地域についても、他の地

域と同様に建蔽率 50%・容積率 100%に変更したいと考えている。

野澤委員：要するに 100 m<sup>2</sup>の敷地面積の最低限度から逆算していくと、それなりに快適に住めるような延べ面積とするなら容積率を 100%にする必要があり、容積率を 100%に変更するなら、建蔽率を 40%ではなく、50%にすることが妥当ということである。細かいことは、細分化を防止しながら建て替えを促進することが最大の目的という理解でよいのか。

計画担当：そのとおりである。

会 長：他にあるか。

はせば委員：諮問第 1 号～第 2 号関係資料等の P. 8 ⑤都市計画変更前後の規制についての質問に対して、「都市計画が変更された後に着工した場合は、変更後の規制がかかるためご注意ください」と回答しているが、都市計画変更の時期について、もう少し丁寧に市民や業者に周知をすることは検討しているのかお教え願いたい。

計画担当：今年の夏頃に予定している都市計画案の公告・縦覧の際に、住民や権利者の皆様にポスティングや郵送で案内を送付する予定である。その中で都市計画変更の時期について、何月何日と明示することは難しいが、今よりも具体的な時期を示したいと思う。

はせば委員：市民の方々に不親切にならないよう丁寧に対応していただきたい。もう 1 つ、同じページの⑦計画変更の周知の 2 つ目の質問に対して、「不動産会社から問い合わせがあれば、計画内容についてお知らせする」と回答しているが、今後、市から不動産会社へ能動的に通知等でお知らせをすることなどは考えているか。

計画担当：不動産会社の方は土地の売買等をする前に都市計画の照会をされているため、対象エリアについて窓口や電話で用途地域等をお問い合わせいただいた際には、都市計画変更の手続きを進めていることを既に説明させていただいている。今後も引き続き、窓口等で周知の徹底を図っていきたいと考えている。

はせば委員：承知した。今後も周知の徹底をお願いしたい。

会 長：着工の日が、決定告示後または同日だと既存不適格になってしまうとのことで、着工と告示のタイミングがかなり重要であり、大きな権利の問題になると思うが、ぎりぎりのところでの周知などの対応は考えているのか。

計画担当：先ほどと同様の説明になってしまうが、今年の夏に予定している都市計画案の説明会や周知資料等で出来る限り具体的な時期を説明したいと思っている。また、窓口での用途地域等の照会への対応や市報等への記事の掲載で、周知の徹底を図っていきたいと考えている。

会 長：告示の日は事前に予告するものなのか。

計画担当：告示は決定していないと確定的な日付をお伝え出来ないの、あくまでも予定という形でお示ししていきたいと考えている。

会 長：今回、権利制限・制限強化があるため、十分に周知していただければと思う。他に  
あるか。ないようなので、諮問第1号及び諮問第2号について一括して決をとらせて  
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の案とするものとして答申することとする。

## 5. その他

会 長：最後に、次第「5. その他」について何かあるか。

計画担当：令和2年11月20日の本審議会にて諮問させていただいた、「都市計画区域の整備、  
開発及び保全の方針」通称「都市計画区域マスタープラン」及び「都市再開発の方  
針」について、説明させていただいた案の内容から変更はなく、予定通り2月の東  
京都都市計画審議会に付議され、令和3年3月31日に決定告示されたので、報告  
させていただく。御審議いただき、感謝申し上げます。

事務局：次回、第2回都市計画審議会は8月中旬を予定している。日程調整等は追って連絡  
させていただきたい。

## 6. 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

野村千絵