

## 第1回 まちづくり条例見直し検討に関する市民懇談会③（記録）

### 1 開催概要

日 時	令和元年7月6日（土）15時～17時
場 所	ひかりプラザ 203・204 会議室
参加者数	7名
次 第	1 開会あいさつ 2 事務局紹介 3 全体説明 <第一部> （1）懇談会の趣旨，目的 （2）現行条例の概要の説明 （3）運用上の主な課題 （4）今後のスケジュール （5）質疑応答 4 グループ懇談会 <第二部> テーマ： 開発事業の整備基準①（敷地面積，道路，公園など） （1）役割分担・意見交換・とりまとめ・発表 5 閉会あいさつ
配布資料	・全体説明（第一部）資料（スライド写） ・国分寺市まちづくり条例のあらまし（抜粋）

当日の様子①（全体説明）



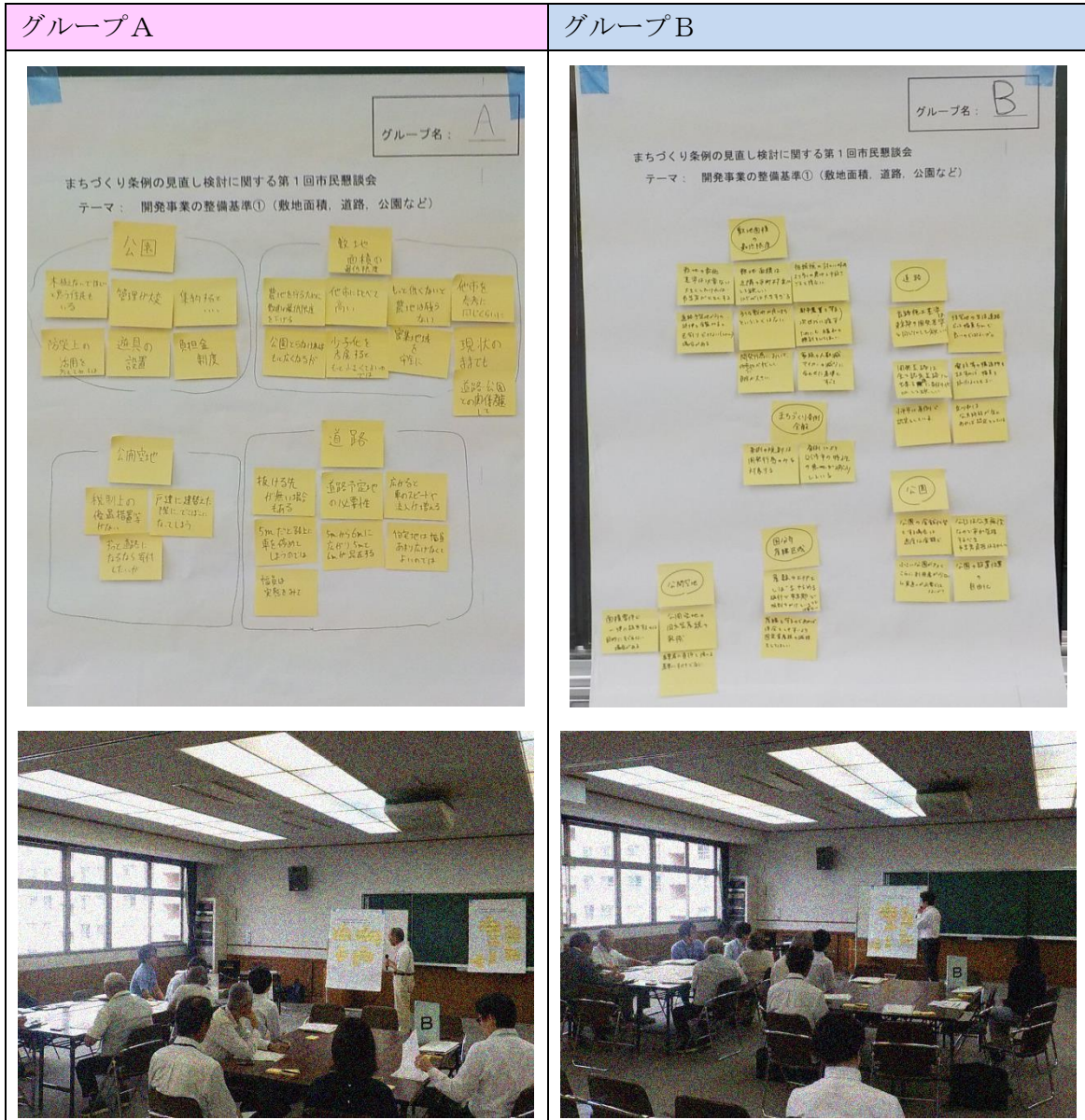
当日の様子②（意見交換）



## 2 グループ懇談会の概要

2グループに分かれ、検討テーマに沿った意見交換を行い、グループごとに発表を行った。

検討テーマ：開発事業の整備基準①（敷地面積、道路、公園など）



7月6日午後開催分 主な意見

項目	Aグループ	Bグループ
敷地面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地面積の最低限度が125㎡となっているため、相続時に多くの農地を売却しなければならない。農地を守るために、基準の緩和を求める。</li> <li>他市に比べて基準が厳しい。他市同様の基準に引き下げるべき。</li> <li>少子化など社会情勢を考慮すると、今の基準では敷地面積が大きい。</li> <li>現行の規定でもよいと思うが、道路の基準や公園の基準との関係を考慮した規定にしてほしい。</li> <li>公園設置が義務でなければ、敷地面積の最低限度は大きくてもよい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一戸建ての敷地面積は事業者判断で必要に応じて大きくすることができるため、最低限度の基準は必要ない。</li> <li>国分寺市の基準（125㎡）は過大であり、開発行為では他市に比べて、事業者の負担が大きい。近隣市並みの基準としてほしい。</li> <li>大きな敷地面積を確保することが良いまちづくりということではない。</li> <li>敷地面積の最低限度が大きいと、相続税の支払いのために、より多くの農地を手放さざるを得ない。</li> <li>道路予定地が設置された隣接地で開発事業を行い、道路予定地から道路を延伸する際、敷地面積の最低限度の基準により、区割りできない土地が残ってしまう場合がある。</li> <li>都市農業を守るため、農地を次世代に渡すために、基準の緩和を検討してほしい。</li> <li>1世帯当たりの人数や自動車保有率の減少に合わせた基準とすべき。</li> </ul>
道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路予定地を設ける規定があるが、将来の延伸の可能性が無ければ不要としてよい。</li> <li>道路後退により幅員が広がるため、自動車の速度が速くなり、交通量が増えて危険である。</li> <li>幅員が広がることにより、路上駐車が増えてしまう。</li> <li>同一路線内で異なる幅員の道路となってしまう。</li> <li>住宅地の幅員は拡幅しなくてよい。</li> <li>道路は周辺の実態によって拡幅の有無を決めればよい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路の整備基準は東京都の開発基準と同じにしてほしい。</li> <li>住宅地の生活道路は幅員5mでよい。</li> <li>道路後退は事業者の負担になるため、幅員を拡げるのではなく、電柱等の構造物を道路上以外に設置するなどの工夫で、道路空間を確保すればよい。</li> <li>行き止まり道路は全て認定道路に出来るよう、条例化してほしい。なお、小平市や立川市では認定している。</li> </ul>
公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園の植樹は虫が発生や枝の越境により、公園の周辺住民に被害を与える場合がある。</li> <li>管理が大変なので、無理に新設しなくてもよい。</li> <li>集約して、大きな公園をつくったほうがよい。</li> <li>公園設置に代わる負担金制度を用意したほうがよい。</li> <li>遊具の設置をしたほうがよい。</li> <li>防災上の活用を検討したほうがよい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園は公共施設なので、事業者管理でなく市で管理すべき。事業者管理公園より、公園の設置位置を自由化してほしい。前面道路に沿った、一番価値の高い場所に公園を設置するように指導されるのは事業者にとって厳しい。</li> <li>市内には小さい公園が多く、利用者が少ないため、公園の整備基準について見直しが必要である。</li> </ul>
公開空地	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般の方が利用できる公開空地を設置したのだから、税制上の優遇措置があってもよい。</li> <li>戸建の場合は公開空地が不要なので、同一路線で凸凹になる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発事業面積1,000㎡以上の場合、一律に設置されるが、狭小な歩行空間の確保という目的にそぐわない場合がある。</li> <li>公開空地は敷地内であり、事業者に負担を強いる基準にすべきでない。</li> <li>公開空地は一般の公衆に開放しているので、固定資産税を軽減するべきである。</li> </ul>
国分寺崖線区域		<ul style="list-style-type: none"> <li>崖線区域を保全するのであれば、厳しい開発基準を設けるのではなく、土地所有者が保全しやすいように固定資産税の軽減をしてほしい。</li> <li>崖線区域は東京都の国分寺崖線景観基本軸をもとに指定しているが、開発事業の基準において、規制をかけるエリアを同じにする必要はなく、崖線区域エリアを絞るべきである。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅密集地域が安全になるような規定を設けてほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発事業の基準を適用する対象は開発行為に限定すべき。開発事業の基準の適用範囲が広いため、その分、国分寺市の特性である農地が減少している。</li> </ul>

### 3 アンケート結果

#### (1) アンケート回答数

参加者	7名
アンケート回答	6名

#### (2) 参加者の分類

##### ①居住地の分布

居住地	数
北町	1
戸倉	2
内藤	1
並木町	1
西町	1
全体	6

##### ②参加者の年代

年代	数
40代	1
50代	1
60代	4
全体	6

##### ③参加者の住居形態

住居形態	数
一戸建て	5
共同住宅	1
全体	6

#### (3) 市民懇談会の感想や意見

<ul style="list-style-type: none"><li>・まちづくり条例見直し検討に参加し勉強になった。意見を検討し、良き国分寺市を築いてほしい。</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>・新設道路の行き止まり道路はすべて、認定道路にしてもらいたい。</li><li>・敷地面積を他市並みに合わせた方が、農地の減少を防ぐことができると思う。</li><li>・都市農地と農業を守るため、条例の改正を望む。</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>・農業者の願いを市政に反映してほしい。国分寺の農地は毎年 3ha 程度減少しているので、それを少しでも減らしたい。</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>・市の担当課の職員と話ができたので良かった。もっと多くの方が参加されるのかと思ったが、見知った人のみだったので残念に感じた。</li><li>・いろいろな立場の意見があると思うが、社会情勢の変化にあわせた条例の改定をしてほしい。</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>・条例を改正して基準等を緩和しないと、国分寺市の特性である農地がなくなってしまう。</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>・主な課題以外に、全国的に見直しを進める地方再生・まちづくり・住宅建設など、人口移動・気候変動・住宅ストック・スーパーシティ・コンパクトシティ、様々な課題を考えて、国分寺市まちづくり条例の見直しを検討する必要がある。</li><li>・地方創生・人口移動・気候変動を政策として進める国としては、農地を守るために相続税等の税制を見直す必要があると思う。いつになるか未定だが、まちづくり条例の見直しにも配慮してほしい。</li><li>・一般市民の参加がもう少し多くいたらよかったと思う。</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>・農業者の立場では少しでも農地を残して次世代に送るためにも、開発事業に係わる道路、敷地面積等の基準の見直しをお願いしたい。</li><li>・最低敷地面積はもう少し小さい面積でも良いのではないか。他市と同じ様に考えてほしい。</li></ul>

