

令和元年度 第1回 国分寺市都市計画審議会 議事録

日 時：令和元年8月23日(金) 午前10時00分～午前12時00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. 副市長挨拶

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 国分寺都市計画公園の変更(案)について

7. 報告事項

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(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(5名)】 【第2号委員(5名)】 【第3号委員(2名)】

和泉 広恵

岩永 康代

坂本 純一

田和 洋太

小坂 みちよ

中村 眞奈紀

星 卓志

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： 【第1号委員】小柳 洋次, 中村 昌美(2名)

市出席者： 内藤 達也(副市長), 藤原 大(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), 庄司 久弥(まちづくり計画課計画担当), 山本 和希(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), 高木 恵美(まちづくり計画課計画担当係長), 山根 彩奈(まちづくり計画課計画担当), 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. 副市長挨拶

3. 新委員の紹介等

事務局より新委員の紹介

2号委員（中山ごう委員，小坂みちよ委員，吉田りゅうじ委員，はせべ豊子委員，岩永康代委員，さの久美子委員）

欠席委員の報告

1号委員（小柳洋次委員，中村昌美委員）

市側について，人事異動があったため紹介

4. 会長代理の指名

さの委員が会長より指名される。

5. 議事録署名委員の指名

中村（眞）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 : それでは諮問事項に入らせていただくので説明をお願いします。
(まちづくり部長より諮問説明)

会 長 : 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，担当から説明を願いたい。
(まちづくり計画担当より諮問説明)

会 長 : 只今の説明について，質問・意見等はあるか。

坂本 委員 : 以前と比べると追加の面積が増えたように考えられるが，これはどのような効果によるものなのかをお聞かせ願いたい。一方で，それにしても削除が多いと感じる。3年位前の都市計画審議会でも削除されたところがどうなったのかを調べていた。その報告では，大体9割位が戸建になっていた。今の説明では，傾向としては，現在も変わってなさそうに見える。それに対してどのようなお考えを持っているのかを聞きたい。

会 長 : 只今の質問について，担当から説明をお願いしたい。

まちづくり計画課長 : 4ページを見ていただくと追加指定の新規というところが増えている。こちらは，420㎡，470㎡という指定面積になっている。これは平成29年の生産緑地法の改正に伴い，市の条例を定めることにより追加の最低面積が500㎡以上から300㎡以上に引き下げられたことによるものだ。国分寺市は，平成30年4月からこの条例を施行し，今まで追加できなかったところが新たに指定できることになった。その他にも今まで建っていた農業倉庫を壊して，生産緑地に変えたというところもある。削除後の土地利用については，国分

寺市は宅地化が進んでいるので住宅が多いというのが実状である。中には、とりあえず解除して、他の利用方法を考え、残った土地については、改めて生産緑地として指定したいという人もいるが、実状としては宅地が多くなっていると考える。

坂本委員 : そのことに対してどのように考えているのかをお聞きしたい。

まちづくり計画課長 : 市としては、できるだけ農地を残したいと考える。特定生産緑地という新しい制度も案内し、多くの方に周知している。買取申出後の土地利用の扱いについては、所有者の方が遺産相続等でやむを得ず手放すことが多いと考えるので、農地を残すことが難しいのではないかと考える。住宅については、国分寺市まちづくり条例に則り、緑地を残しつつ、国分寺のまちにとって良い宅地にしていただいき、国分寺市の住宅都市を守っていきたいと考える。

会 長 : 他に何かよろしいか。

本多 委員 : 先程の話で、下限面積が 500 m²から 300 m²になったことで、今回、新しい生産緑地の申請がされたことを喜んでいる。解除をしたが、まだ農地として残っているところがあるというお話があった。これは相続がおり、解除の申請をしたが、相続後に売らずに済み、農地をそのまま残している所がまだあるということだ。その農地の再申請について聞きたい。例えば、20 年前に解除をして今まで農地として残っているところは、改めて生産緑地として再申請ができるという話だが、これは現在農地であればどこでも再申請は可能だと考えていいのか。例えば、解除して、そこを一度駐車場にして、またそれを農地として復旧した場合でも、生産緑地として申請が可能であるのか。

会 長 : 今の質問について願います。

まちづくり計画課長 : 農地転用されて、1 回畑以外のものになり、また畑に戻した場合も再申請が可能である。農業委員会で肥培管理されていると認められた農地について、1 回限り等の条件付きであるが、再申請を認めている。

会 長 : 他に質問等あるか。

はせべ 委員 : 18 ページの資料の中に市民への説明会での参加者が 1 名という記載があるが、参加者から意見等があったのか。意見があったならば、どのような内容なのかを詳しく伺いたい。

会 長 : 願います。

まちづくり計画係長 : この説明会では、特に意見は頂戴していない。

会 長 : よろしいか。

はせべ 委員 : はい。

会 長 : 何か他にはあるか。特になければ、一通り議論がされて理解が得られたと思うので決を採りたい。本案をもって都市計画の案とすることによってよろしいか。賛成の方、挙手を願いたい。

会 長 : 全員賛成により、本内容を原案のとおりとして答申する。

諮問第2号 国分寺都市計画公園の変更（案）について

会 長 : 続いて、諮問第2号「国分寺都市計画公園の変更（案）」について説明を願いたい。

（公園緑地係長より諮問説明）

会 長 : 今の説明について質問・意見を伺いたい。

中村 委員 : 懇談会の回答についてだが、おそらく近隣住民は、防犯と防災を非常に気にして、このような懇談会の内容になったのではないかと思う。それについてはどのように回答したのかをお聞きしたい。

公園緑地係長 : その場では、今後整備していくということで検討中として回答をした。提供公園については、既に開園していることは申し上げたが、提供公園の中には防災井戸を設置している。

中村 委員 : 具体的な案としては井戸をというお話しをして頂いたが、トイレの件はどのようなケースになっているかをお聞きしたい。

公園緑地係長 : 提供公園にはトイレがないので、今後市で整備するに当たり、トイレが必要かどうかも含めて、全体的な検討をする中で決めていくことになっている。

中村 委員 : 検討中ということか。

公園緑地係長 : はい。

中村 委員 : 承知した。

会 長 : 他にはいかがか。

坂本 委員 : 井戸を設置されたということだが、井戸の設置には大体どれ位の費用が掛かったか教えていただきたい。

会 長 : お願いします。

公園緑地係長 : 提供公園の開発事業者と市で協議した上で、開発事業者の負担で井戸を設置して頂いているので、正確な費用については、市では把握はできていない。

坂本 委員 : それについては把握する手段はないのか。

まちづくり部長 : 担当が説明をしたように、井戸については開発事業者が市の指導に即して設置することになっている。詳細な費用について、開発業者に尋ねることは、できないことではないと思うが、市としては単純にその物を設置していただければということでの対応をさせていただいているので、正確な費用をきちんと把握できるかは何とも言えないところである。

会 長 : 他にはいかがか。

吉田 委員 : むかしの井戸に関連して以前、視察で拝見した事がある。その際にむかしの井戸は飲用には適さないという造りだったと思うが、この公園は非常に広くて、子ども達に好まれているところなので、小さな子どもが面白がってむかしの井戸を使い、万が一飲用してしまった場合にそなえ、「飲用できない」といったような表示等、そのような工夫はどのようにしているのかを教えてください。

もらいたい。

まちづくり部長 : むかしの井戸については、私どもの所管ではなく、防災安全課が管理をしている。通常、昔の井戸を設置する場合には、「生水のまま飲まないでください」といった形で表示をその場所にし、注意喚起をしているところである。

吉田 委員 : 繰り返しにはなるが、大人であれば注意喚起で十分理解できるが、小さな子どもは少しでも目を離すと、例えば、暑い日が続くと水遊びをしていく中で、どうしても口の中に水が入ってしまう可能性は否めない。設置者が違うからということではなく、そういうことを市としてしっかりと把握をしておくべきだと思うが、いかがか。

まちづくり部長 : むかしの井戸については、先ほど申し上げた通り、対応していると認識しているが、都市計画審議会でそのようなご意見があったということで、改めて担当者に申し伝え、適切な管理と対応ができるように徹底していきたい。

会 長 : 他に何かあるか。

はせば 委員 : 先程、中村委員が言われた関連の話で、市民の説明会での意見について、検討するという答えがあったが、トイレに関しては、周辺の市民の方々も気にされて説明会に参加されたと思う。とてもいい場所なので楽しみにしているが、市民からは具体的にトイレを設置するのであれば、時間で施錠してほしいといった意見もあるので、そのような方向性をいつ決定するのかと言う意見に対してきちんと回答をした方がよいのではないかと。今後できた後に意見を言ったのに違ったと言う市民との相違があっては残念だと思う。その辺についてはどのようにお考えか。

緑と建築課長 : 今回、都市計画決定に向けた手続きを進めており、これまで懇談会や説明会を行っていく中で意見をいただいているが、この後の都市計画案についても説明会を行っていく予定である。都市計画の段階では、公園の中身については、その設計がまだ行われていないため、ほとんど説明はできない。設計は、この都市計画が決定した後の来年度に行うことになるので、設計を行っている最中にも説明会等を行って意見を伺うつもりである。その方向性については、設計を行っていく中で決めていき、意見を伺って、最終的な設計・管理をしていきたい。時期としては、来年度に引き続き行っていくことになる。

会 長 : 他にはいかがか。

岩永 委員 : 今のトイレの関連でお聞きしたいが、トイレが必要か否かについてや設計を含めて来年度検討していくということであるが、それについては庁内を含めてどのような組織の中で、またどのような担当が集まって検討する予定なのかを今わかっている範囲で教えていただきたい。

緑と建築課長 : 来年度に向けて、公園の中身がどのようなものが必要かというところは、南側にある提供公園との一体性を含めて考えていく。まずは、公園担当で考えをまとめ、防災性に関しての意見もでているので、防災安全課とも色々と協

議した上で、今あるもの以外にも防災性に配慮したものを付けられるかということも検討して考えていきたい。それ以外にも、多くの方に利用してもらいたいと思っているので、例えば、健康遊具などの配慮も必要ではないかと思っている。関連する部署に関しては、意見を頂きながら進めていきたい。

岩永 委員

: そのような形で進めていくということで、本日お願いしたいことだが、公園というのは、園庭のない保育園の子どもたちが、散歩に行き、公園で遊ぶということで、いわゆる代替園庭としての利用が非常に多くなって、市内の保育園の利用も非常に増えている。そのような視点からも保育園の子どもたちが遊ぶという前提で、トイレや水飲み場等についても検討が必要ではないかと思う。もう一点子育てに関連して、国分寺では「青空ひろば」と言って、公園の中で子どもたちが遊べる親子ひろば的なものを行っているが、市の南側の地域では、「青空ひろば」が今開催されていない、いわゆる空白地域となっている。大きくて非常に使い勝手の良い公園になるのではないかという期待があるので、その整備に当たり、何が必要なのかと言うような意見を広く集めていただいた上で、庁内で調整しながら、都市計画に反映していただきたいと思うのでよろしくをお願いしたい。

会 長

: はい。それでは、中山委員。

中山 委員

: 諮問第2号資料「国分寺都市計画公園の変更（案）」1ページの「都市計画の案の理由書」の記載に関連して聞きたいが、今回マスタープランには、西恋ヶ窪・日吉町・内藤地域について公園空白地域があると記載がある。今回、内藤地域の公園計画は、都市計画の変更に至っている訳であるが、市民から一定程度の広さを持った都市計画公園を整備してほしいという声が多数寄せられているので、西恋ヶ窪・日吉町の地域の公園空白地域についても今後の進め方や現在の考えがあればお聞きしたい。

緑と建築課長

: 西恋ヶ窪・日吉町の地域についても公園空白地域はある。内藤地域においては、生産緑地解除ということで今回のようなことになった。西恋ヶ窪・日吉町の地域についても、同様なことがあれば、当然ながら公園として使わせていただきたいという協議はしていきたいと思っている。現在、公園に特化した計画があるかと言われれば、まだできていない。今後の公園についての計画づくりも今考えているところであるので、計画ができ次第、それに沿って公園空白地域の解消を図っていきたいと考えているところである。

星 委員

: 今の話に関連するが、今後、市全体で公園の確保をどのような方針で考えているのかを伺いたい。本日卓上に配布されている冊子（都市計画審議会委員用資料）にある「国分寺市緑の基本計画 2011（概要版）」の3ページA3の全体的な「国分寺市緑と水の方針図」に身近な公園の整備検討（身近な公園が少ない地区）というオレンジの点線で囲まれたエリアがたくさんある。地

域全体の中で幾つかあると思うが、特にここが公園空白地帯で公園確保をしていかなければならないという認識を持っているところだと思う。これに対して諮問第2号資料「国分寺市都市計画公園の変更（案）」4ページの「国分寺市都市計画公園総括図（案）」での緑で囲まれたところが都市計画決定されている公園だとは思う。おそらく都市計画決定されていない小さな街区公園もたくさんあるかも知れないが、公園が少ない。公園がないところがたくさんあることがこれで確認できる。このような状況に対して、今後都市計画決定をするレベルの公園をどのようにして確保していくかという基本的な考えをお伺いしたい。その際に今回生産緑地解除により、大規模開発による提供公園があり、それに加えて買収という話であるが、2022年に大量に生産緑地が解除される可能性があるため、もちろん地権者の中には宅地開発を目指している方もいらっしゃるし、公共用地として買取りを希望される方もたくさんいると思うが、その辺をどのようにして捌いていくのか、公園をどこに確保するのかということは中々むずかしい問題だと思うが、それを含めての考えをお聞きたい。

緑と建築課長 : 都市計画公園は、確かに配置が都市計画図の中でも空白の部分があることはこちらでも認識している。既に都市計画公園になっている緑の線で囲まれているところについても寺社仏閣があり、中々整備に手が付けられるところが残っていないといえる。今ある都市計画施設としての都市計画公園を見直して、また現在都市計画施設としての線が引かれていない部分についても都市計画公園としていけるような方策も考えていかなければならないと思っている。その現状の見直しを進めた後、状況を踏まえながら、どこにどのように公園を配置していけるかというところを考えていきたいと思っている。

星 委員 : それは、現状の都市計画の見直しについてのお話で、今お伺いしたかったのは、今後公園空白地帯に都市計画決定をするレベルの公園を生産緑地の解除の流れと絡めてどのような方針で取り組まれようとしているかということである。

緑と建築課長 : 今まさにその問題をどのようにしていくかをこれから検討していく状況で、今明確な答えを示せるところではない。ただ、都市計画公園が不足していることは認識しているので、将来の目標として挙げている都市公園を住民一人当たり5㎡という目標に向かっていけるような方向でありたいと考えている。

会 長 : 他にはないか。私から質問があるが、1つは今回取得したのは土地開発公社の土地だということであるが、将来的に一体の公園として整備した時には市に移管されるのか。それと提供公園の所有権は市の所有になるのかを説明していただきたい。今回の都市計画（案）としての決定は、提供公園と今回取

得したものを合わせた0.16ヘクタールの一体の公園としてこの位置に決定したいということだと認識している。近年公園の利活用については、色々な人の知恵を活用することが盛んに行われていると思う。国分寺市で新たな公園を整備するに当たっても、こうした事例にならって、この一体の公園をどのような形で整備していくのか、どのような使い勝手の良いものにするのかという観点で人々に意見を求めたり、それに伴うワークショップを開催したりするのか考えているかどうかをお聞きしたい。もう1点は、本日の説明資料も理解しようとすれば分かるが、隣接している内藤の生産緑地の解除により、一帯が開発され、都市計画公園ができた時にその周辺がどのようなになるのか。また公園へのアクセスはどのような形になるのかといったことが分かる資料を用意していただいたほうが、本日参加された委員の方にとっても理解し易くなると思う。そのあたりは、本日は案としての審議になるので、次回決定の際には、是非分かる資料を用意していただきたい。以上、三点になるが、説明いただきたい。

緑と建築課長 : スクリーン上の図で示されたピンク色の部分が、今、国分寺市土地開発公社が所有しているものである。国分寺市が土地開発公社から買戻しをして、公園の整備をするので、最終的な所有は市になる。その下のピンク色の帯の部分は既に市が所有している。その南側が提供公園である。

会 長 : それは既に市の所有になっているということか。

緑と建築課長 : 既に市の所有になっている。整備をした後は、全体が市の所有になる。設計していくに当たり、まず懇談会などを行い、ある程度市で案の提示をしていくが、それに対して市民がどのように考えるかという意見を伺いながら公園の設計整備は進めて行く。資料については、そのアクセスというところが分かり難いということなので、次回決定時にはそれが分かる資料を用意させて頂きたいと思う。

会 長 : 市民の意見を聞くということは、もちろん大切なことだと思う。近年、色々な形のパブリックスペースの利用や公園の利活用については、先進的な試みを沢山やられていると思うので、それを参考にしながら、また国分寺市の市民は、まちづくりに非常に関心が高い方がいるので、そのような方々を巻き込んだ形で色々なアイデアを出して頂くような手続きも是非検討をしていただきたいので、よろしくお願いしたい。他には何かあるか。

吉原 委員 : 会長の意見とかぶるかもしれないが、今回の都市計画（案）の決定だが、例えば、道路の都市計画決定をするときには、最低でも断面図などは出てくる。今回の都市計画公園を決定するに当たり、開発事業者が提供した公園がもう既にできており、これから市で整備するところは今後検討するということがある。都市計画の決定は今年11月なので、先に何か概要でも、将来の形を

示して、都市計画（案）の決定、都市計画の決定という順番で進んでいくのが当たり前ではないかと思う。そのことについて、どのようにお考えかお聞きしたい。

建設環境部長

: 我々としてもそのような形で全てが一定の形として示せれば一番いいのかも知れないと思う。今回はあくまでもその地域について都市計画公園にしたいということなので、今回の示し方としてはこのようになってしまったと考える。今後どのような使い方をしたいのかというところは、先ほど緑と建築課長が言った通り、皆さんの意見等を踏まえながら、今の提供された公園と一体としてどういう形で上手く利用ができるのかについての意見を伺いながら整備していきたいということがある。今の段階で既に青色の部分については、現在の状況を示せばよかったということで少し反省しているところはある。この図面の上側の部分については、まだ未知のものということになっているので、このような形でしか示すことができなかったことは、理解していただきたいと思う。また資料としては、今後決定の段階で、既に提供されている部分についても今の指摘通り詳細な形等を提供させていただきたいと思う。以上になる。

会 長

: 私の理解するところでは、提供公園の整備内容については、市と開発事業者との間で協議されて、ある程度決めてきたという経緯がある。今回、新たに追加した800㎡近く、総体的に1,600㎡近くの一体的な公園として整備するといっても青色の部分は一応ある程度は出来上がっているわけで、それを全部更地にして、もう一回整備するのは、非現実的な案である。やはり普通であれば、青色の部分の出来上がっている施設の整備を前提とした上での一体的な整備ということを考えるのが、常識的であると思う。そのようなことから先ほど吉原委員が言われたことも含めて、次回の時には是非もう少し分かり易い資料を用意していただいて、一体的に整備するに当たり、新たなアイデアを組み込める要素があるかどうかを含めて是非説明を頂ければと思うので、よろしくお願いいたします。

星 委員

: 参考までに、国分寺市の場合は、どのような公園を都市計画決定するという考えを持っているかを伺いたい。つまり今回の都市計画決定は用地を確保するためのものではなく、都市計画決定をしなくても整備できるので、何のための都市計画決定なのかという話がなくてはならないのだが、基本的にどのような公園を都市計画決定しているのかということだけを伺いたい。

緑と建築課長

: 国分寺市にある都市計画公園は、市で都市計画決定しているものは少ない状況になっている。元々、国により都市計画決定されたものが、市に引き継がれ、今回ある程度の規模の土地が得られるということなので、市で都市計画決定をしていきたいということがある。面積が大体0.25ヘクタール位ある敷

地の規模のものを都市計画公園にしていきたいという考えでいる。その上で、配置がされていないところがまだあるので、これと同様の規模の土地が得られ、それを公園にすることができるのであれば、そこを都市計画として入手していきたいという考えである。

会 長 : 他には何かあるか。それでは今までの議論を経て、本案をもって、都市計画(案)とすることでよいか挙手を願いたい。賛成の方、挙手を願いたい。

会 長 : 皆さん賛成と言うことなので、全員賛成により本内容を案として答申することとする。補足的であるが、先ほど出た意見をよく念頭に入れて、11月の都市計画決定に際しては、是非丁寧な資料を用意いただけますようお願いしたい。

7. 報告事項

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 : それでは、報告事項に移りたい。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、担当から説明願いたい。

(まちづくり計画課計画担当より資料説明)

会 長 : それでは今の説明を聞いての、質問や意見をお伺いしたい。

坂本 委員 : 「第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくりに関する権利者意向調査結果(概要)」について、私の身内がこのアンケートに回答させていただいている。取りあえず「木造住宅の密集化を改善するエリア」と「住環境を見据えたエリア」に分けて、まちづくりをしていくという話だ。「木造住宅の密集化を改善するエリア」に関しては、建蔽率 50%、容積率 80%のエリアと東京都の防災都市づくり推進計画で木造住宅の密集地域とされているものを合わせて改善するエリアにされているが、これだと非常に目が粗い。懇談会などで「木造住宅の密集化を改善するエリア」に該当する地域の方の意見としても、改善するエリアに該当するが、そこまで密集化していないという意見があった。なので、今回のアンケートにはもう少し細かく指定をしていただきたいという意見を自由回答欄に書かせていただいたのだが、それが採用されていない。

会 長 : これは意見に近いと思うが、これについて何かコメントはあるか。

まちづくり計画課長 : アンケートを 14,000 件の方に出して、約 4,000 件の方から回答をいただいた。その中に色々な意見があったという状況だ。その中で全体的な意見等を勘案させていただきながら、今回の結果ということで示させていただいている。「木造住宅の密集化を改善するエリア」は今回の回答で示したとおりに進めていきたいと考えているが、今後、市民懇談会等を行う予定なので、その時に改めて意見を伺っていきたいと考えている。

会 長
会長代理

: 他にはいかがか。

: 「第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくりに関する権利者意向調査結果（概要）」について、実際にアンケートにお答えになった方も、今回反対と回答した方も多い。その中で土地売買に関しては、自分が今住んでいる分には問題はないが、将来的に売ることになるときに最低敷地面積の規定が自分の土地売買に影響があり、土地の値段が下がってしまうこと。他にも住宅ローンを組むことが難しくなるといった意見もあるが、このようなアンケートの回答が出た時に、実際に専門家にこのような状況が見込まれるのかどうかといったことも市として調査をされているのか。

まちづくり計画課長: 鑑定士に相談をさせて頂いている。大きい敷値の最低敷地面積についてはやはり一定程度の価格の下落が見られる状況ではあるが、100 m²から125 m²程度あればそれほどのことではないという回答を頂いている。また、参考として、敷地の面積が小さいと、逆に住み易さの観点からどうしても価格が下落をする傾向も考えられるという意見も伺っているところではある。最低敷地面積をどれ位にするかについては、今後も慎重に対応していきたいと考えている。

会長代理

: 近隣市でも最低敷地面積を取り入れているところがある。アンケートの回答で、わからないから反対という意見もある。市が意図することがアンケートの実施のみでは伝わらないと思う。専門知識がない市民にとってアンケートで答えろと言われても、鑑定士の答えが直接聞けないのであれば、やはり答えようがないというのが否めないと思う。先ほどの説明では、今すぐに最低敷地面積を取り入れるということではないということだが、もっと丁寧に行って必要はあると思う。今、100 m²の面積がない人も、そのままの面積で売買する分には基本的に影響はないが、影響があると思っている人が多くいる。行政側が今ある土地を分割するときに最低敷地面積が100 m²から125 m²になるという意味合いで示していても、受け取る側はそのことを中々認識していない現実があることがこのアンケートにも示されている。ここを解消していくように進めていくために、さらに丁寧な対応していただけるとアンケートでの反対や分からないという回答の部分がもう少し減るのではないかなと思うので、その部分の努力はしていただきたい。

まちづくり計画課長: アンケートが4,000件戻ってきている状況ではあるが、逆に言えば、10,000件程度が戻ってきていない状況ということである。ご指摘いただいた件についてどのような状況か、またどのような規制なのかということをお伝えし、改めて丁寧に進めていきたいと考えている。

星委員

: 最低敷地面積規制は、分割した時にいくつになるかが問題になる。例えば120 m²が60 m²の2つの宅地になったというような敷地の細分化が現にこのエリアで起きているのか。

会 長 : 星委員が言いたいことは、おそらく実際にその地域で宅地開発が行われるときにどのような形で細分化が起きているのかということについて、市がある程度把握されているのかということだと思う。

まちづくり計画係長 : 一低層のエリアについては、現在そのような調査はしていないが、史跡エリアについては、最低敷地面積について、かなり綿密に調査をしている。その中で過去5年ごとの建築確認状況を見ると、かなりの割合で細分化された宅地が増えている状況が確認できる。大規模な宅地開発がされる場合には、まちづくり条例により一定程度の敷地面積が確保されるが、相続が進んでいる状況もあり、行政の立場として、今ここで歯止めをかけておかないと手遅れになるという危機感は持っている。

星委員 : もちろん、そのようなことは大事なことだと思うが、やはり私権の制度の強化には、説得力が必要なため、根拠を持ってやらなければならない。このエリアでは、100 m²の面積が50 m²ずつに分かれて、こんな狭小宅地になってしまったと言うような現実の変化を交えて説得していかないと敷地面積の数字が決められないのではないかと考える。そこに関しては是非努力していただきたい。

まちづくり計画課長 : ご意見ありがとうございます。こちらについては、調査させて頂き、検討の材料にしたいと考えている。

会 長 : 他にはいかがか。

田和委員 : 第一種低層住居専用地域では、一番重要な問題は道路関係だと思う。建蔽率や容積率を上げるという部分に関しては、現況の道路は狭い部分が多いので、市としてある程度それを解消できるように検討していただきたいと考える。また、先ほどの最低敷地面積の関係にしても、まちづくり条例での最低敷地面積の数字が資料にも記載されているが、まちづくり条例については、今改正の動きがあるという話を聞いている。最低敷地面積についても、どの程度の面積がいいのかと言ったところは以前のまちづくり条例から色々変更になってきている部分はあると思うので、それについてはきちんとして議論をしていただきたい。

会 長 : 他に意見や質問はあるか。今、第一種低層住居専用地域指定エリアについての意見や質問があったが、もう1つ東恋ヶ窪エリアがある。用途地域としては準工業地域だが、もう少し細かくみていこうということである。具体的には特別用途地区で、3つの類型で案としてはだいぶ成熟していると思う。これについて何か質問や意見はあるか。商工会というか、地元の工場経営者からの意向などは把握しているか。

田和委員 : 商工会から直接細かい内容までは聞いていない。既存の各工場においても、現況準工業地域エリアではなく、それ以外の地域にある工場もあるので、今後どのような形で存続させていくのか、建物が老朽化してくれば建て替える

とかということも含めて考える必要があると思う。建て替え等ができないとなると国分寺で事業ができなくなり、納税してもらえる事業者も減ることになるので、新しい手続きを考える等の政策を都市計画の中で用途地域と共に考えていただきたい。これに関しては、工場自体を辞めて、そこを宅地としているところも段々増えていると思う。現状では工場が、用途的に建て替えができないところもあるので、そのようなところは、特例を作るなどの全体的な見直しをしていただけるように検討していただきたい。

会 長 : 他に何か質問や意見はあるか。東恋ヶ窪エリアについては、次回意見等を踏まえた案を持ってきて検討する形で、一低層関係は、スケジュール的にはまだわからないという理解でよい。

事務局 : はい。

会 長 : はい。他によろしいか。

星 委員 : 前回の都市計画審議会でも発言したが、史跡周辺エリアを面的に二種低層住居専用地域にする話だが、私の理解では、スポットで店舗周辺のところか、あるいは低層住宅地の中での主要な道路の沿道、路線型というのが基本的にイメージされていると思う。150㎡まで独立店舗ができるのであれば、車アクセスが当然増えるため、住環境とのバランスをどうするのかということに注意深く考えていかなければならない。面的に細街路の面しているところも含めて第二種低層住居専用地域にするのは少しいかなものかと思う。そこは理論武装するか、変更するかのどちらかにしていただきたい。

会 長 : 私も同様の印象を持った。外部から比較的多くの観光客が来るところの周辺に店舗ができることが想定される。そうなるとある程度沿道のどこか個所付けされるのが妥当だと思うが、そこが中々絞りきれないために面的にしているのであれば、もう少し検討していただきたい。他はよろしいか。それでは本日予定していた次第は一応終わったので、次第の最後「8. その他」について、事務局からお願いする。

8. その他

まちづくり計画係長 : 次回の第2回都市計画審議会の日程は、11月上旬から中旬を予定している。
後日、日程の調整をするのでよろしくお願いしたい。

会 長 : ありがとうございます。

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

大木 謙一郎

国分寺市都市計画審議会委員

中村 真奈紀