

平成30年度 第1回 国分寺市都市計画審議会 議事録

日 時：平成30年8月24日(金) 午後2時00分～午後4時00分

会 場：国分寺市役所 書庫棟会議室

次 第：1. 開 会

2. 副市長挨拶

3. 新委員の紹介等

4. 会長・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

7. 報告事項

(1) 都市計画変更について(国分寺都市計画公園第2・2・12号さつき公園)

(2) 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

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

田和 洋太

中村 昌美

星 卓志

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】

坂本 純一

中村 眞奈紀

欠席委員：【第1号委員】本多 勝

市出席者：内藤 達也(副市長)、藤原 大(まちづくり部長)、佐藤 一幸(西国分寺駅等周辺整備担当部長)、桜井 隆二(緑と建築課長)細渕 拓也(緑と建築課公園緑地担当係長)、庄司 久弥(まちづくり計画課計画担当)、岡部由太郎(まちづくり計画課計画担当)、木村 有里(緑と建築課公園緑地係)、伊原 史浩(経済課農業振興係長)

事務局：島崎 進一(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

まちづくり計画課長より開会の宣言

任期満了に伴い、会長及び会長代理不在のため新たに選任するまでの間、事務局より議事進行を行わせていただくので、よろしくお願ひしたい。

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

1号委員（和泉広恵委員，大村謙二郎委員，小柳洋次委員，田和洋太委員，中村昌美委員，星卓志委員，吉原一彦委員，本多勝委員）

3号委員（坂本純一委員，中村眞奈紀委員）

欠席委員の報告（本多勝委員）

市側について，4月1日付け人事異動があったため紹介

4. 会長及び会長代理の指名

事務局：会長の選任を行いたい。国分寺市都市計画審議会条例第5条第1項の規定

により，会長は，第1号委員の中から選挙により定めることになっている。選任の方法だが，自薦若しくは他薦によって選任としたいと思うがいかがか。

<異議なしの声>

異議なしと伺った。会長選については自薦若しくは他薦で行いたい。会長について自薦若しくは他薦はあるか。

吉原委員：本審議会の会長に大村委員を推薦したい。大村委員におかれましては，これまでに携われた都市計画分野のご経験に加え，これまでの審議会において，大変公平公正な議事進行をされていましてので，引き続き会長へのご就任をお願いしたいと考える。

事務局：吉原委員から会長職として大村委員がご推挙されたが，ほかに推薦される方はないか。ないようなので，大村委員を国分寺市都市計画審議会会長に選任したいと思うが異議はないか。

<異議なしの声>

異議なしと伺ったので，大村委員を国分寺市都市計画審議会会長に選任することとする。それでは，会長が決まったので席を移っていただきたい。会長が決まったので，会長より会長代理の指名をしていただきたい。

会長：会長代理には丸山委員を指名し，今回より会長代理を務めていただきたいと思うがいかがか。

<異議なしの声>

会長：よろしくお願ひしたい。

事務局：会長代理席へ移っていただきたい。それでは会長，会長代理から就任のご挨拶をお願いしたい。

会長：会長に選任された大村である。先程，副市長から都市計画審議会の役割についてお話があったように，歴史的な話を申し上げますと，来年は都市計画法が初めて制定されてから 100 年の節目である。今年，現行の都市計画制度が出来て 50 年の節目ということで，この 100 年あるいは半世紀の間には日本の都市計画は大きく変わってきた。特に大事なのは，基礎自治体である市町村の都市計画が果たす役割が増々重要になってきた歴史ではないかと思っている。都市計画を取り巻く環境が大きく変わってきており，副市長のお話にありましたように，人口減少社会等，かつての成長時代とは異なる様相になっている。国分寺市都市計画審議会委員を務めさせていただいているが，各委員が非常に建設的に積極，自由，活発に意見をされているのを見て，国分寺市の都市計画行政に建設的な役割を果たしていきたいと思っているので，その進行役を引き続き務めさせていただければ幸いである。よろしく願います。

事務局：会長代理，ご挨拶をお願いしたい。

会長代理：会長をしっかりと支えをして職務を全うしたいので，よろしく願います。

事務局：以降の進行につきましては，会長をお願いしたい。

5. 議事録署名委員の指名

坂本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：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，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。追加で配られた資料について，何か追加のご説明はあるか。

事務局：本日配付した追加資料は，報告事項（1）で説明する。

会長：他に何かご質問やご意見はあるか。毎年の都市計画審議会で生産緑地地区を都市計画決定しているが，実質的には利用転換が進んでいるものを，都市計画的に追認する形になっているため，意見が出しにくいと思う。都市計画審議会で何度か申し上げているが，国分寺市では 10 年，20 年の間に生産緑地が減少傾向にあり，その多くが宅地供給となっていると思う。国分寺市全体の大きな動向として，戸建て住宅の建設状況の中で，この生産緑地がどの程度役割を果たしているか，それは増えていく傾向にあるのかそれとも減ってきているのか，あるいは，この生産緑地が指定解除

される中で宅地供給として果たしている役割は、どの程度推移しているのか等、そのあたりを調べてご報告していただいた方が良いかと思う。都市計画的に見て生産緑地が減少していくことに対しては、副市長のお話にあったように様々な悩みがあると思う。また、2022年に生産緑地が30年の期限を迎えると更に宅地供給の可能性があり、そうならないよう制度改定や方針について国でも議論されていると思うが、国分寺市として、全体の5年、10年、15年の間で住宅供給の中、生産緑地がどの程度の役割を果たしてきているのか、捉えているのかお聞きしたい。可能であればそのような形で進めていただいた方が良いのではないかと。

事務局：国分寺市でも住宅供給が多くある中で、生産緑地がどの程度の割合になっているかについては、現在押さえていない。ただ、住宅開発がある場合には、市のまちづくり条例の中で緑を一定程度確保するように基準を定めているので、全ての生産緑地が無くなるというわけではなく、一定の緑を確保できていると考えている。会長から何度もそういったお話を受けているので、今後は可能な範囲で調べて、この都市計画審議会の中で資料としてお示したい。

会長：基本的には、相続が発生した時に大きな敷地が細分化されて住宅が増えていくという形だが、国分寺の場合はまだ余裕がある。報告資料を見ると135㎡程度とそれほど小規模ではないが、人口の減少動向がマクロにある一方で、戸建て住宅供給可能地域が国分寺の場合は多くあるのではないかと。そういう見極めというか全体的な動向としてどんな形で推移しつつあるのかというのは、ぜひ、押さえられたほうが良い気がするのでご考慮いただければと思う。他に何かご意見、質問あるか。

星（卓）委員：生産緑地が非常に多いことは、図面を拝見しても分かる。多摩地域は生産緑地が随分多くて、元々、農地にスプロール上に市街地が形成されて残った農地が生産緑地になったという経緯だと思う。それが先ほどお話にあったように、間もなく一斉に生産緑地の指定が解除される時期だからこそ、今年の法改正で田園住居地域という用途地域が出来て、もう少し農地を守ろうではないかということがあった。だから今、大きな方針を持たなければならない重要なタイミングである。つまり、これが全て宅地化されたらインフラが持たなくなるとし、新しい制度の活用と生産緑地の地権者の意向等、諸々総合的に見て今後、3、4年の中でどういう方向で市内の農地を土地利用として、どういう方向付けをするのか、あるいは場合分けをするのか等の大きな方針を持つ必要があると思う。そういう方針として、都市計画マスタープランの一部の中で議論するということが必要ではないかと思う。このように生産緑地がぽつぽつと解除され宅地化が進んでいるということだが、それがスプロール状態をさらに助長することになってはいないかと少し懸念している。例えば、資料P.10を見ると非常に多くの生産緑地があり、そのうちの一部の35番が宅地化するということが、しっかりと道路のネットワークが形成されていくのかどうか。東京のこのようなエリアは裏宅地や行き止まり道路、細街路等、道路ネットワークが非常に弱いところが多くあると思う。ゆくゆくこの生産緑地から個別的に宅地化

していく時に、裏宅地や行き止まり道路ではなく、道路がネットワークされていくような開発指導、基本的にきちんと宅地化されていくような指導方針あるいは基準なりを持っているのか。ないのであれば持ったほうが良いと思う。

会 長：有難うございました。個別の件は先程、話があったようにまちづくり条例の仕組みの中で、一定の質を担保されていると我々は理解しているが、今、おっしゃられたようにまち全体の良好な市街地環境の形成に繋がるかどうかは中々難しい問題だと思う。他にはいかがでしょうか。

中村（昌）委員：土地の問題と道路の問題がリンクしているのかについて伺いたい。例えば、資料P. 9に書いてある国3・4・1号線という都市計画道路は、前回の都市計画審議会で廃止するというような話だったかと思う。もしも、廃止がなくなり、今回の土地が宅地化した時に、都市計画道路にかかる部分が出てくると思う。また、P. 13の133番についても宅地化された場合に都市計画道路が土地の一部にかかるかと思う。この点について、都市計画道路がかかっている部分は、都市計画道路として進めるため、家を建てる事が出来ない、建築面積から除く等、都市計画道路と土地利用とでリンクしているのか。

事務局：13ページをご覧になりながら説明をさせていただく。生産緑地地区の133番の地区に都市計画道路の一部がかかっている状況である。この都市計画道路が事業認可を取得している場合であれば、こういった土地については、市や東京都といった事業者（道路の施行者）が買収し、宅地開発をする場合には、その敷地は含まれないかたちになる。国3・4・1号線については、現在廃止に向けて検討している段階だが、仮に残ったとして事業認可を取得していない場合であれば、その敷地については、そのまま建築敷地として活用され、宅地開発が可能である。ただ、その宅地開発をする場合においても一定の制限がある。都市計画法第53条で、三階建ての建物やRCの建物が建てられないといった制限が出てくる。

会 長：他に何かあるか。もしなければ、一通り議論がされて生産緑地の指定解除・追加に関しての理解が得られたと思うので、本案をもって都市計画の案とすることでよろしいか挙手を願いたい。

（賛成者挙手）

会 長：全員賛成により本案を案として答申する。

7. 報告事項

（1）都市計画変更について（国分寺都市計画公園第2・2・12号さつき公園）

会 長：都市計画変更について（国分寺都市計画公園第2・2・12号さつき公園）について、事務局から説明願いたい。

（緑と建築課長より資料に基づき説明）

会 長：今の説明について、質問や意見はあるか。

会 長：確認だが、開発行為に基づいて市が開発業者と協議をして、提供公園の規模や面積がこの数値になったと理解しても良いか。

緑と建築課長：そうである。

吉原委員：この図面を見ると、上半分が市整備公園、下半分が提供公園で、恐らく一体的に整備するかと思うが、別々で作るとバラバラになったりしないのか、計画・指導がなされているのかどうかは質問の一つ目である。二つ目として、その下の方にグレーで塗られている未利用地や、上の方で区画割りされてない大きな空き地が何なのか、将来どうやって開発されるのか、それが二つ目の質問である。

緑と建築課長：提供公園については、開発で造られるものなので、公園の中に出来る施設や通路等は市と開発業者とで協議を進めている。北側については、今後設計を進め、今回出来る提供公園に合わせて連続性があるように整備をしていくので、南側北側で全然バラバラな公園になるということはない。南側の未利用地については農地になるかと思われるが、管轄外なので正確に答えられない。

会 長：未利用地と書いてあるところも開発用地なのか。

公園緑地担当係長：開発の敷地の中に入っている。

会 長：未利用地のままで、開発業者が土地所有者になるのか。

公園緑地担当係長：土地所有者から今後農地で使うと聞いている。

会 長：開発業者でなく前地権者の土地なのか。

公園緑地担当係長：そうなると聞いている。

会 長：一帯の開発なのかどうかを含めて、フリーハンドになっているのか、また農地のまま保全され一体の土地とした場合、生産緑地の規模基準があるかと思うが、本当にここが農地として使用するのか等、少し分かりにくい。今日、都市計画審議会で決定している内容だが、指定解除になっている農地なのか。

公園緑地担当係長：そうである。

会 長：当面の間は農地として利用する可能性もあるということか。

公園緑地担当係長：所有者の方の意向では、農地として使うと聞いている。

会 長：その場合の扱いとしては宅地化農地となる。宅地並み課税でもなお、農地として利用するということになる。

公園緑地担当係長：上側の空白の敷地だが、ここは宅地開発がされて家が建っている。

会 長：ここは、開発用地ではないということで良いか。

公園緑地担当係長：開発用地ではない。

会 長：次回でも結構だが開発行為の中で、協議事項として未利用地の使い方、どのような形の扱いになったか等、追跡調査して報告していただいた方が良い。生産緑地地区の指定解除は、都市計画決定したものであるから今から持ち出す話ではないと思う。開発用地となったはずが、未だ農地として使われる土地が600数m²ある理由が分からない。

まちづくり部長：このような大規模開発の場合、元地主がとりあえず開発道路を造り、何かの時にすぐに処分できるように整えておくことがある。処分するまでの間については、

今回の場合、農地として利用するということだが、例えば駐車場として残すというようなケースが往々にしてある。

会長：暫定的な土地利用として理解できる。ただ、その暫定的な土地利用が農地だというのは奇異に思えるし、それがどのような経緯でそうなったか、未利用地としての期間はどのくらいなのか。土地所有者のフリーハンドで農地としていたが、もう少しより収益性の高い土地利用が考えられれば、違う形にすることもあるかと思う。戸建て住宅地であるから、用途地域上は一低層だと思うが、沿道のところは商業施設となっているから違うのか。

事務局：沿道は第一種住居地域である。

会長：次回でも結構だが、その後なぜそのようになったか、報告をお願いしたい。

甲斐委員：一帯整備による都市計画公園として、一定の敷地面積を有する公園が出来ることについては、歓迎するところである。その中でこれだけの面積を要するようになったからには、様々な機能という面でも充実させていくべきだと思う。この時代に新設するある一定規模の都市計画公園としては、市としてお願いが出来るのであれば、例えば、防災のためのマンホールトイレを設置する等、新しく道路が作られ下水が設置されるので、そのような機能もコストを上乗せして増設するよりも、低減したコストで設置が出来るかと思う。これだけ防災に強いまちを求められる時代の要請がある中で、この公園がどの程度の機能を有していくのか、この時代における使命として、単なる公園としてではない複合活用を目指していくのかというのは、国分寺市の色々な能力が問われているところだと思う。新設のこれだけの規模の公園をどう生かしていくかについては、試金石として問われているので、縦割りの一部署が担うのではなく、色々な英知を結集してこの公園に新機能を注入していく意気込みで取り組まなければならないと思う。改めて、縦割りを排して多角的な議論を行い、この公園の機能を高めていくという必要性が問われている局面なので、現状を説明いただきたいのと、今後について申し上げた中で足りない部分があれば検討の可能性を模索してもらいたい。重大な局面であることを認識してご答弁をいただきたい。

緑と建築課長：スケジュールでお示ししているが、施設整備については、33年度からの予定なので、それに向かって今後設計を進めていく。この間、懇談会を開催したが、さらに段階を追って地域に対する説明会を行っていく予定である。説明会については、一回に限らず複数回行っていくので、様々なご意見をいただくことになると思う。今、委員がおっしゃった意見だけでなく、他にも地域に住んでいる方々の意見を取り入れながら、公園の機能というものを考えていきたい。頂いたご意見を設計の中に入れて整備進めていく予定である。

その中で先程お話があったように、庁内の各機関からの情報収集と一緒に話し合っていきながら整備・検討を進めていきたいと考えている。

甲斐委員：市としての力量が問われるので、十分にご検討いただきたいと改めてお願いする。二点目に、これだけの住宅開発にまつわって、幅員6mの開発道路が宅地に沿って張り

巡らされているわけであるが、生活道路として大きな役割を果たしていないと思われる道路が、確実に6mの幅が常時必要なのか。例えば、住宅地の中だけの機能としての道路が、コミュニティ道路的に樹木を植えて車が相互交通でき、人が歩ける幅を保ちつつすれ違ふことが可能な箇所は必要だと思うが、常時車が相互交通するわけではないので、そのスペースに樹木を植える等、コミュニティ道路的な整備も特色ある国分寺のまちづくりを考えていく上で、可能性としてあると思う。大規模な宅地開発の中で通過交通が伴わないであれば、コミュニティ道路的な要素としての可能性を發揮していく必要があるのではないかと思う。全部の生活道路を6mとしても、相互交通が常にあり得るわけではないので、そのような可能性を少し模索できる場所ではないかという気持ちも込めて、果たして、ただの道路であっていいのか、検討の可能性有無も含めて、今、現状でお答えできる範囲内で構いませんのでお答えをこの場でお聞かせいただきたい。

緑と建築課長：大変申し訳ないが、緑と建築課でお答える出来る内容ではない。まちづくり条例の中で、各課での協議を行っているところで、道路に関しては道路管理課、公園に関しては緑と建築課となっている。各課で協議を行った上で、条例の基準に沿ってお渡しした図面が出来上がってきているので、各課責任を持った、条例基準に則った審査・協議をしてきている。

甲斐委員：現況では、道路は道路管理課、公園は緑と建築課となっているが、この縦割りを超えていく必要があると思う。常時車両の相互交通が想定されない道路に決まっているわけであって、三鷹市では長距離でコミュニティ道路化されているところが散見しており、人口減の中で通過車両が増えることがないであろう道路の幅員を6m維持するのであれば、これからそのような道路に対してコミュニティ道路化したり、駅前では道路認定されている歩道の中に樹木等があったり、道路としての存在が多様に価値観を含んでいく要素を担っていくという意味で多目的化していくと思う。

今後、国分寺としてどう見据えていくか、どのような多様性や多目的性を一つの道路という機能に持たせていくか。国分寺の可能性や国分寺が目指していく緑というものが、宅地化により減っていき、緑被率は努力すればカバー出来る可能性があるが、緑地率的なところはかなり厳しい中で、道路の中にきちんと樹木があってコミュニティ道路化していくという可能性により、緑の回復を図っていくという新たな国分寺としての道があると思う。

会 長：話を簡潔にお願いしたい。

甲斐委員：そういう意味で、部長から全体的な今後を見据えたお言葉をいただきたい。

まちづくり部長：道路については、東京都の開発許可を受けて行う開発行為に基づいて作っている道路である。先程、緑と建築課長が説明したように、道路の築造についてはまちづくり条例に規定があり、また、開発行為なので東京都の開発許可基準の中で一定のものを造らなければいけないと定められている。甲斐委員のおっしゃるような道路の築造の可能性という部分については、基準に則することが本来の筋であり中々

難しいが色々な部分で今後研究していく課題として認識しているので、受け止めさせていきたい。

甲斐委員：期待している。

会 長：他にはないか。

星（卓）委員：東京都からの指摘・助言により、都市計画公園の区域を変更すること自体は大いに結構である。実際の整備の在り方をどう考えるかについてだが、先程のスケジュールの説明で、提供公園については、現在協議を進めていて平成31年度に供用開始、工事が進む流れということで、市整備公園については地元の皆さんの意見を聞きながら整備内容を検討していくという話だったが、一つの都市計画公園として決定するということは、当然一つの公園として全体計画がなくてはいけないと思う。一つの都市計画公園は重たいものであるから、全体計画の中で整備時期がずれることは当然あり得る。全体像を持った上で指導・協議をするべきだと思うが、その辺はどうなのか。そこがうまく整合していないのであれば、まずは全体計画を作るべきではないかと思う。

会 長：今のご意見について何かあるか。

緑と建築課長：先に提供公園が出来ることはスケジュール的に変えられないが、出来上がった提供公園と一体になるように北側を整備していく。先程の繰り返しになるが、南側北側とで明らかに全然違う公園にならないように設計を進めていく。その中で例えば、施設については遊具やベンチがいくつ必要で、トイレが要るのか要らないのか、防災機能はどうするのかといった概要的なものはある程度考えている。それをどこへ配置するかということは、北側についてはこれから詰めていかないといけない。具体的に施設をどのように配置していくかというところまでは絵が描けていないが、何が必要であるかというところの全体像は何となく立てているところである。

会 長：皆さんもご関心があるかと思う。具体的な整備が、どのような形で進行していくのかということは、随時ご報告をいただいた方がいいと思う。これからせっかく造られる一帯の都市計画公園であるから、色々な方々の参加や意見を受け取る仕組みがどのように繋がっていくのか、随時ご報告していただきたい。よろしく願います。

緑と建築課長：了解した。

（2）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：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、事務局から説明願いたい。

（まちづくり計画課担当係長より資料に基づき説明、まちづくり計画課長より補足説明）

会 長：大変盛り沢山の内容で幾つかの案件については、過年度の都市計画審議会でご報告されている。限られた時間ではあるが、何か質問や意見はあるか。

中村（真）委員：初めて参加して今までの経緯が全く分からないので、初歩的な質問で申し訳ないが、資料1-2都市計画マスタープランに掲げる土地利用計画見直しの進め方で、

右端の「地形地物の変化等により用途境の調整が必要となったエリア（市全域）」について、自分が生活しているエリアに近いのもう少し分かりやすく説明いただきたい。

会 長：今のご質問について、お答えいただきたい。

事務局：用途地域の境については、道路の中心を境としていることが多い。例えば、道路沿いで開発があった場合、道路部分が後退したことで、現状、道路中心が少し変わっている箇所が部分的にある。そのような箇所について、用途境を案内する際に分かりやすくするために、変えていこうというものである。数としては多くないが、今後、用途境を案内する上で、分かりづらい箇所については変更していきたいという趣旨である。

会 長：他のエリアは、一帯のまとまりのあるエリアというように認識されるが、地形地物のエリアは分かりにくい。現況と用途地域指定の範囲とで齟齬がきたしているところがあるということで、市にとっては重要だが市民にとってはあまりよく分からない話かと思う。

中村（眞）委員：有難うございました。

会 長：他に何かあるか。

岡部委員：敷地の最低面積の問題だが、課長が補足説明の最後に「引き続き検討している段階です」と言われたが、色々な報告があり、どの範囲で引き続き検討しているのかよく分からなかった。お聞きしたいのは、資料1-1別紙1-3国分寺駅北口周辺エリアのまちづくり都市計画素案についてP. 24に敷地の最低面積が挙げられていて、A地区、C・D地区については100㎡以上、B地区については1,500㎡以上となっている。課長が言われていたように今A・C・D地区に住んでいる方で、100㎡を下回っている敷地で住んでいる方が今後どうなるのかが問題になるかと思う。今、どのような問題意識が意見として出されているのか教えていただきたい。

事務局：資料1-1別紙1-3のP. 8, 9の表の⑤建築物の敷地面積に関するところのところに100㎡と書いてある。これは一つの目安として示しているが、現在、100㎡より小さい敷地については、今の面積が最低敷地面積ということになる。ただ、100㎡という数字がもう少し小さくてもいいのではないかと、最低敷地面積が無くてもいいのではないかとといったご意見がある。建て詰まりや狭小すぎるのはいかがなものかというところで、100㎡としているが、このようなご意見をいただいているのでそれを含めて検討していきたい。

会 長：100㎡という基準が適正かどうかについては、現況調査の中で100㎡未満が非常に多い地区に100㎡というのはあまり意味がなく、既存不適格の度合いがどの程度あるかが、判断の目安になると思う。市の方としてはバックデータをお持ちだと思うので、それぞれの街区ごとに最低敷地面積を100㎡に設定した時に、既存不適格がどれくらいありそうか、大体どれくらいの分布があるか等、もし分かれば、次回にご報告いただいた方が良くと思う。

岡部委員：最低敷地面積の基準を設ける事自体が必要ないのではないかという意見が出ているというのは、どのような理由か。

事務局：小さい敷地が多いということ、また現在、商業地域なので小さいお店が沢山あるということを考えて100㎡ではなく80㎡でもお店が建つのではないかといったご意見をいただいている。最低敷地面積を定めなくても、今までそのようにやってきているので、改めてかける必要がないのではないかというご意見も出ている。会長が言われたこともあるので、見直しをしている段階である。

岡部委員：まだ検討中ということか。

事務局：まだ確定はしていない。

岡部委員：分かった。1, 500㎡以上の案が出ているB地区について、今でも大きなスーパーがあるが、都市計画道路を造ることで立ち退いてしまわないようにしてほしい。一定規模のスーパーは、地域にあってほしいという要望も出ていると思うが、そういうことも踏まえて1, 500㎡以上という案になっているのか。

事務局：B地区は、駅の入口にあたり、一定規模大きいスーパーやお店を設置したいということで、小さい敷地面積にすると細かなものが入ってくる可能性があるため、今あるお店が残ってくれば一番良いが、そういうところを考えて一定程度の規模ということで考えている。

会長：よろしいか。他にはあるか。

和泉委員：地域住民のご意見をどのように吸い上げるかという話で、それぞれのエリアで検討段階が違うということがあるかと思うが、参加者の人数等がかなり異なっていたり、あるいはアンケートに関して回収率20%ぐらいが今は仕方がないのかもしれないが、そのあたりでこういう数字についてどのようにお考えか。今後、更に地域住民の方々の意見を反映していくためにどのようなことをなさっているか伺いたい。

会長：お願いできますか。

事務局：地域住民の参加が少ない、アンケートの回収率が低いのではないかというご指摘であるが、このようなまちづくりではなく、市の全体計画を行う場合のアンケート回収率については三割程度なので、少し低いと認識している。少しでもまちづくりに興味を持ってもらうために周知方法を色々考えていかなければいけないと思っており、今回のまちづくりについても市報やホームページに載せるというのは市の計画の場合では一般的であるが、今回対象としたエリアの中で説明会のピラを撒いたりしている。どうしても懇談会になるとご年配の方が多くなってしまい、若者の参加者が低いということもあって、今の時代背景を考えるとインターネットやツイッター等を活用しながら若者の参加を増やしていきたいというところでツイッターでの周知を行ってきている。今後もそういったことをやっていきたいと思っている。また、大学生ぐらいの方も懇談会によっては何名か参加している実情があるので、今後もツイッター等活用しながら、より多くの地域懇談会への参加やアンケートの回収率を上げていきたいと考えている。

会 長：他には何かあるか。

星（卓）委員：今回、取り組むのが資料1-1別紙2-3 P. 12の青い部分ということで、木造住宅密集地域あるいは木造住宅密集地域的なところを優先的に取り組むことは理解できるが、一方で黄緑部分のゆとりある住環境を維持するエリアについても、ゆとりある住環境を維持するからには、敷地面積の最低限度を決める必要があると思う。今回、同時でなくとも今後どうしていくのか、どう考えているのか、というのが各論としての意見である。実は、生産緑地と非常に密接があり、第一種低層住居専用地域に多くの生産緑地があるかと思うが、今後、宅地化が進み人口が増えていく。あるいは敷地面積の最低限度が決まっていないため、ミニ開発になる。つまり、国分寺市の将来人口をどう考えるか、それをどうフレームとして持つのかということと非常に関連しているので、総合的に考える必要があるかと思う。そこから派生するが、他のエリアも含めて色々な取組があり、各々重要な課題なので、考えていることは良い方向だと思っている。やはり、これだけのことをやるならば、用途地域の全市見直しという形でしたほうが良いと思う。今、全国的にも行っていないが、都市計画法上は基礎調査を行い、全体見直しをすることが本来義務付けられているので、地形地物も含めて一体で見直しすることを、今回は無理にしてもそういう課題認識をしていただきたいと思う。

会 長：よろしいか。貴重なご意見かと思う。

事務局：はい。

会 長：他にはあるか。

中村（昌）委員：国3・4・12号線の整備が進み、国3・4・6号線との交差部をゲート空間にすることは良いかと思うが、国3・4・6号線のスケジュールについて、開通はどのようになっているか。国3・4・6号線が開通してからでないと、国3・4・12号線との交差部については、進まないのではないかと思う。消防署からすると、国3・4・6号線があるのとないのとでは、消防車がどれだけ迂回しているか。国3・4・12号線との接点が出来れば、駅前通りを通らず大型車両でも入っていける。だから非常にスケジュール的なことを気にしているので、教えていただきたい。

会 長：お願いいたします。

事務局：国3・4・6号線については、西武多摩湖線と国分寺線の二つの踏切がある前後区間がまだ出来ていないという趣旨の質問と想定されるが、まず、多摩湖線の部分については、東京都の方で事業をやることになっていて、平成27年度に策定された第四次事業化計画の中で、今後10年間で事業に着手する路線として位置付けられている。また、国分寺線の部分については、今、東京都の方で事業認可を取得しており、事業が目に見える形で進んでいないかもしれないが、事業は進んでいる。いつ終わるのかについては、今、正確にお答えできないが、事業認可の中で事業期間が定められている。

中村（昌）委員：分かった。

会 長：他にはよろしいか。今日は、盛り沢山の内容で、消化しきれないものもあった。次回

以降、説明資料が多く、時間配分が難しいので、調整していただければと思う。

8. その他

会 長：事務局から願います。

事 務 局：次回、第2回都市計画審議会は、今後、日程調整をさせていただきたいと思うが、11月中旬から下旬を予定している。詳細は追ってご連絡差し上げたい。

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

大村 謙一郎

国分寺市都市計画審議会委員

坂本 純一