

平成29年度 第3回 国分寺市都市計画審議会 議事録

日 時：平成30年3月27日(火) 午後2時00分～午後3時50分

会 場：国分寺市役所 第1庁舎 第一・二委員会室

次 第：1. 開 会

2. 事務連絡

3. 議事録署名委員の指名

4. 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

(2) 「国分寺市生産緑地地区指定基準」の一部改正について

(3) 都市計画変更について(国分寺都市計画公園(仮称)内藤公園)

5. その他

6. 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

島崎 幸男

中村 昌美

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】

栗原 進一

坂本 純一

欠席委員：【第1号委員】西浦 定継, 矢野 朝則

市出席者：中村 秀雄(まちづくり部長), 加藤 政幸(まちづくり推進課長),
細江 隆(まちづくり推進担当係長), 高木 恵美(まちづくり推進担当係長),
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), 橋本 明生(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)

事務局：細川 啓明(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：2名

1. 開 会

会長より開会の宣言

2. 事務連絡

事務局より欠席委員の報告

1号委員（西浦委員，矢野委員）

3. 議事録署名委員の指名

中村委員が会長より指名される。

4. 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

①都市計画マスタープランに掲げる土地利用計画の見直しについて

会 長：事務局から説明願いたい。

(まちづくり計画課計画担当係長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。

島崎委員：都市計画道路名の最初に付く「国」は，国分寺なのか，それとも国道を意味するのか。

事 務 局：国分寺の「国」である。国分寺市内に，国道は無い。

島崎委員：「国」の後に付く「3」は何を意味するのか。

まちづくり計画課長：国3・4・1と通称呼んでいるが，国分寺都市計画道路3・4・1号小金井国分寺線が正式名称である。国分寺都市計画区域なので，国分寺都市計画道路を略して「国」と付けている。国3・4・1号線の場合，頭の数字は道路の種別を示しており，「3」は一般道である。そして「4」については，道路の幅員の番号であり，数字が小さくなるほど幅員が大きくなる。また，最後の「1」については，市内の都市計画道路の通し番号であり，1から18までである。

小柳委員：国分寺駅北口周辺エリアにおいて，黄色で着色しているエリアについては，地区計画で建築物の立地を抑制していくと，また史跡武蔵国分寺跡周辺エリアにおいては，店舗系の立地を可能にしていくと書いてある。史跡武蔵国分寺跡周辺エリアの場合，地域の方のために，用途の見直しを行い，地区計画の中で店舗の用途制限をかけていくというような趣旨かと思う。資料1別紙2-3に用途の制限について記載があるが，現実的に建つ可能性はあるのか。地区計画の中で制限する店舗の範囲が難しいかと思う。市としてどのようなイメージを考えているのか。

事 務 局：史跡武蔵国分寺跡周辺エリアについては，今の用途地域では規模にもよるが，1階が店舗，2階が住宅であれば立地が出来るような環境である。それを住宅がなくても

独立店舗として立地可能なエリアにしていきたいと想定している。店舗が立地する可能性については、現状お店が無いため、イメージしているものは無いが地域住民・市民の意向を聞くと、史跡という魅力ある空間生かしたまちづくりや史跡来訪者をもてなすようなお店が無いといったご意見があったので、まず、市としては店舗が立地出来るような環境を整えることが重要だと考えている。その後、それを知った民間の方が起業・出店することで、少しずつお店が増えていければ良いと考えている。

中村委員：国3・4・1号線の廃止により、代替となる元町通りと植木交換通りについて拡幅など具体的な計画はあるのか。緊急時走行していると、国分寺市管内は、東西または南北に走る大きな基幹的な道路が非常に少ないエリアだと感じる。個人的に、国3・4・1号線の計画は非常に良いと思った。植木交換通りは道幅が狭く、元町通りにあたっては、より狭く曲がりくねっているため、例えば大型ポンプ車が入る場合、どうするのか。将来的に、国3・4・1号線に代わって拡幅するのであれば、やり方として賛成だが、何か具体的な計画はあるのか。

事務局：現在、元町通りと植木交換通りを拡幅する計画は無い。ただ、国3・4・1号線が廃止されることによって、東西の道路である国3・4・1号線に代わる機能が必要であると考えている。国3・4・1号線に代わる機能を元町通りや植木交換通りを中心に、今後、幅員や具体的な場所など検討していく。

中村委員：東西の道路については、国分寺断崖の上に多喜窪通り、それより下となると東八道路になってしまう。是非、そういったかたちの道路整備をお願いしたい。

吉原委員：国分寺駅北口周辺エリアについて、再開発西街区と再開発東街区が今年の4月にオープンするかと思うが、都市計画決定されている国3・4・12号線の現在の進捗状況を教えていただきたい。また、沿道の用途地域の変更や高さ制限の緩和等、都市計画変更がされると思うが、都市計画変更が先なのか、道路整備が先なのか、教えていただきたい。古い用途地域のままだと中々、再建が出来ないと思う。

まちづくり計画課長：国3・4・12号線の整備の進捗状況に関しては、平成29年3月1日に事業認可を取得しており、現在、担当課で用地買収に向けた物件調査等を行っているという状況である。予定としては、平成33年度が事業認可の期間なので、用地取得後、これに向けて整備が進められるという状況である。また、今回ご案内した沿道の用途地域等の都市計画に関しては、都市計画道路の進捗状況等を考慮して、再建に間に合うかたちで、出来れば来年度内の都市計画決定が必要だと考えている。

星委員：資料1別紙3-3の第一種低層住居専用地域指定エリアについて、「東京都防災都市づくり推進計画」における木造密集地域に関して詳しくお聞きしたいのと、裏面には敷地細分化の抑制が対策として記載されているが、高齢化が進んでいる地域や、土地の売却の際に細分化されている現実がある中、その辺について課題も含めてお聞かせいただければと思う。

事務局：まず、東京都が抽出した木造住宅密集地域に関しては、資料1別紙3-3の①に記載しているが、「東京都防災都市づくり推進計画」において、震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集する地域として、市内7町丁目が抽出されている。地域の抽出の仕方として町丁目単位で抽出されており、比較的大きなエリアで抽出されているため、見かけと若干異なるところがあるかと思う。また、課題に関しては、建物と建物が近くにあったり、老朽化が進んでいたり、木造住宅が多かったり、そういった状況を踏まえて、まずは燃えにくい建物にするために準防火地域の指定や敷地の規模が小さくならないよう、最低敷地面積の導入を検討していくとして、第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくりの方向性の中で整理している。そういったものを誘導していくために、建物の更新を促進するための策が必要であると思うので、容積率の緩和をあわせて検討していきたいと考えている。

栗原委員：国3・4・1号線を廃止の方向で検討しているという話があったが、通し番号が「1」なので一番最初に立てられた計画かと推測する。それが今まで実施されず、当時一番重要と思われた国3・4・1号線が廃止になるということだと、優先順位の付け方が甘かったのではないかと思う。もし廃止するなら、他にも廃止すべき都市計画道路があるのか等、絵に描いた餅にならないうちに実現可能性に特化したほうがいいのではないかと思う。

まちづくり計画課長：国3・4・1号線ほか市内の都市計画道路の計画については、ほとんどが昭和40年に同時に決定された。国3・4・1号線がなぜ通し番号が「1」なのかについては、一般的な都市計画道路決定の手順として、概ね市内の南から東西方向の道路にまず番号を振り、次に東から南北道路に番号を振るといった番号の振り方がある。国3・4・1号線が一番初めに決定されたというわけではない。また、道路整備の優先順位の在り方や廃止については、都市計画道路は広域的な機能を持つため、国分寺市だけではなく東京都と区市町が一同に検討し、第四次事業化計画を作っている。この計画により、道路整備の優先順位や見直しすべき路線を定めており、それに基づき、各市において、道路整備や見直しの検討を進めている。また、優先整備でも見直しの位置付けも無い路線は、今後の都市計画道路の在り方について東京都を中心に検討を進めているので、検討成果がお示しできるような段階になったら、本審議会で説明させていただきたい。

会長：みなさん関心をお持ちかと思うので、国分寺市で決定された都市計画道路の進捗状況と国3・4・1号線のような時代の流れとともに必要性が高くなってきた道路など全体状況が把握できる資料を、機会を設けてお示しいただきたい。

坂本委員：第一種低層住居専用地域指定エリアについて、「東京都防災都市づくり推進計画」で木造住宅密集地域が指定されているとのことであったが、現行のハザードマップの一つ前は出火や延焼に関して書かれていて、細かく地域が定められていたかと思う。そういったものを踏まえて、もう少し細かなエリアの指定をお願いしたい。また、道路

が狭いから消防車が入りにくいということもあるが、線路、崖、川で切られてしまっていることも考えられるので、そういった細かなエリアの指定を検討いただきたい。

事務局：今年の2月頃に東京都が新しい防災マップを公表している。そのマップと今回の検討エリアを重ね合わせたわけではないが、概ね青色で着色している木造住宅の密集化を改善するエリアが、建物が燃えやすかったり、倒壊しやすかったりするエリアとなっており、我々が考えている方向性が、エリア的には合致するのではないかと考えている。また、エリアの詳細な取り方については、前回までにも色々ご指摘いただいているが最終的にはエリアごとに地区計画等を定めて細かなルールを決めていければと考えている。ただ、現在そこまで至っておらず、個別に課題解決するには、もう少し時間がかかると考えている。まずは、木造住宅の密集化を改善するエリアとして、大きなエリアで考え、今後詳細については資料1別紙3-3のP. 2の左下に記載あるが、道路状空間の確保に向けた取組など、個別の課題解決を図るため、エリア毎に検討を進めていきたい。

和泉委員：国分寺駅北口周辺エリアと史跡武蔵国分寺跡周辺エリアの両エリアは、住民だけでなく、特に来訪者に関連が深いと思う。この二つのエリアをどのように関連付けていくのか、考えを伺いたい。例えば、国分寺駅北口の商業エリアに来る方が史跡の方に行くような、あるいは史跡に来た方が商業エリアに行くような、動線といった関連付けを計画の中に入れることも可能かと思う。

まちづくり計画課長：両エリアの連携したまちづくりにより、何か相乗効果を生み出そう、といった特段の意図は無い。国分寺駅北口周辺エリアにおいては、国分寺駅北口再開発事業の波及効果による賑わい・活力の創出、史跡武蔵国分寺跡周辺エリアについては、魅力発信という部分が非常に強く、国分寺市全体の活性化にあたっては、都市計画マスタープランにも位置付けており、また別にまち・ひと・しごと創生総合戦略の中にも定めている。賑わい・活力・魅力の創出、さらに人口増へ繋げる等、そのような意図をもって各エリアのまちづくりに取り組んでいるという部分については共通していると考えている。

和泉委員：今後、発展・整備されていくところなので、関連付けることが出来たら良いと思う。

木島委員：国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりについて、実施方針ということでほぼ方向性が決まり最終局面に入りつつあるかと思う。その上で、議会でも触れさせていただいているが、資料1別紙1-3のP. 9に記載ある対象エリアの在り方について、国分寺駅北口周辺により密接的に関わりがあるであろう、また商店街もある本町四丁目周辺エリアの考え方についてもまちづくりを進めるにあたって、一定程度地域住民の方の意向等を踏まえて一緒に検討していく必要があるかと思う。最終的にどのように整理されてきているのか、今後のことも踏まえて見解を伺いたい。

まちづくり計画課長：西武多摩湖線より西側の本町四丁目のエリアに関しては、まちづくりの上位計画である国分寺駅周辺地区まちづくり構想の中で、まちづくりを行っていく

旨の記載が確かにある。今回は、国3・4・12号線と駅前通り沿道を中心とした都市計画を進めていくという内容になっているが、今後はまちづくり構想に定めてある、ご指摘のあったエリアも面的に進めていく必要があると考えている。本日は、実施方針（案）をお示ししているが、（案）を取る過程で現在作業を進めている。頂いたご意見については、実施方針の中に将来的に対応していく旨の記載について検討しているところである。また、本審議会においても、決定した実施方針をお示しするので、その際確認いただきたい。

会長：頂いた貴重なご意見を、次のステップに向けて展開して頂ければと思う。

(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

②国分寺街道及び国3・4・11号線周辺まちづくりについて

③西国分寺駅北口周辺まちづくりについて

会長：事務局から説明願いたい。

(まちづくり推進課まちづくり推進担当係長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。

岡部委員：西国分寺駅北口周辺まちづくりの検討について、P. 5のまちづくりの方向性（案）を見させて頂いて、地域住民の意向が反映されていて、非常に評価が出来る部分が多い計画だと実感した。地域の方から意見を伺っていることと過去のアンケートで多く挙げられていた意見についても反映されていると思った。車優先ではなく歩行者優先ということで、人が中心のまちづくりであることも強調されており、国3・2・8号線、熊野神社通り、府中街道、中央線で囲まれた四角形の中に大きな道路が無く、車が入ってこないで過ごしやすい地域であるため、歩行者にとって安全に歩きやすい地域だと思っている。そういった点を今後も大事にしていだけるような方向性が打ち出されていると思う。経済成長優先ではなく、住民の方が暮らしやすい地域にしていくということが強調されているので、評価できるものだと思う。また、今後のスケジュールについて、まちづくりの方向性を踏まえてまちづくりの具体化を進めていくと書かれているが、平成30年度のまちづくり計画の検討のなかでどの程度具体的なことが決定されるのか、教えて頂きたい。例えば、まだ抽象的な部分はあると思うが、北口駅前エリアでは、駅に近い利便な立地を活かした土地利用の推進や駅前にふさわしいまちなみを形成していくということだが、ビルの建設など具体的なことも含めてどのようにまちづくり計画の段階で位置付けられていくのか、もう少し説明いただきたい。

まちづくり推進担当係長：今後のまちづくりの更なる具体的な内容については、今後の議論となるため、明確に答えるのが難しいが、例えば駅前の土地利用に関しては、現在、第一種低層住居専用地域ということで中々土地利用が図れない状況だが、では、ここ

に必要な機能は何なのか、どこまでの機能を求めるのか、こういったイメージを求めているのか、などを計画の中で明確にしていきたい。ただし、事業や建築制限など詳細については、この計画の中でお示しすることは難しいと考えている。土地利用としてのイメージを落とし込んでその後の都市計画の素案に繋げていけるよう進めていきたいと考えている。

甲斐委員：これだけの協議会が行われてきている中で、多様な意見があるかと思う。

国分寺駅北口の再開発は、長年の時間を経て今日までこぎつけたわけだが、商業地域での再開発は困難であった。再開発法の中での容積率を目一杯得られたとしても、従前から商業地域だったところに容積率を上乘せしてもなお、地権者に利益が及ばない。ただ、西国分寺駅においては、第一種低層住居専用地域であるがゆえに、再開発に関して皆さんがまとまっていた話になれば、各地権者が所有する土地の対価に値する容積率は何倍にも膨れ上がるわけであり、土地所有者にもきちんとしたメリットが享受できて、なおかつ駅前公共広場に値するものが創出できるという点で、再開発をするにあたっては好条件である。国分寺駅北口では、組合施行が上手くいかず、市施行になったゆえに長期間、市財政への圧迫があった。逆に第一種低層住居専用地域だからこそ、再開発の可能性がある場所だと思うので、そういった研究も協議会の中で意見としてあるということは報告の中で伺っているが、そのような点も含めた計画案になるのか、否か。また、協議会での話し合いで醸成されている雰囲気等から見えることを途中経過報告として話を伺いたい。

まちづくり推進担当係長：今後の議論の中で、事業手法など検討の中に具体的に含めるのかというご意見かと思うが、当然ながらまちの将来像を考えていく上で、まちづくり計画が実現しないと検討も意味をなさないと考えている。実現手法については、どこまで議論に盛り込むか今後の話になるが、全く実現手法を考えずに議論することは難しいと思っている。例えば、協議会で将来像を描いて実現していく議論を進めていく中では、手法も踏まえながら検討を進めていくことになると考えている。

坂本委員：西国分寺駅北口周辺まちづくり 中間報告のP. 3に網羅的で詳細に意見が紹介されていて、分かりやすい絵だと思った。ただ、この絵とP. 6のゾーニングの絵との関係性が分かりづらいため、説明を頂きたい。

まちづくり推進担当係長：P. 3の課題図については、個別の課題だけでなく、全体の課題や提案等を示しており、これを分類・エリア分けしていくとP. 6の絵に近いかたちになるのではないかと事務局より提案をし、協議会の中で議論を進め、概ね了承してきたところである。現段階では、課題から大まかにエリア分けをしたところであり、地形地物で区切るような段階ではないため、疑問に思われる部分があるかもしれないが、今後検討を進めていきたいと考えている。

(2) 「国分寺市生産緑地地区指定基準」の一部改正について

会 長：事務局から説明願いたい。

(まちづくり計画課長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。

(全員質問、意見なし。)

(3) 都市計画変更について(国分寺都市計画公園(仮称)内藤公園)

会 長：都市計画変更について、説明願いたい。

(緑と建築課公園緑地担当係長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。

会 長：開発区域の面積はどのくらいか。また、主たる開発用途は何か。

公園緑地担当係長：主たる開発用途は、商業施設と宅地分譲である。開発区域の面積については、手元に資料が無いので、今は分からない。

会 長：商業施設部分が大きいのか。分からなければ次回で良い。次回、土地利用計画図でどのくらいの規模か分かればお知らせいただきたい。これは、開発行為か。

公園緑地担当係長：開発行為である。

5. その他

会 長：事務局から願います。

事務局：今年度の都市計画審議会は、3回に渡り、ご審議いただいたが本日が最後である。また、次年度につきましては、開催日時等決まり次第、お知らせするが、概ね、3～4回の開催を予定している。あわせて、4月1日付け人事異動があったため、報告する。

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

大村 謙一郎

国分寺市都市計画審議会委員

中村 昌美