

第9回 国分寺街道及び国 3・4・11 号線周辺まちづくり協議会議事録

日 時：平成30年12月19日（水） 午後2時05分～3時20分

場 所：リオンホール（cocobunji WEST5階）

出席者：（協議会委員/五十音順 敬称略）

○江守 央 小笠原 鐵治 小林 治 原 俊男

平岡 実 藤原 大 本多 隆 本多 勝

◎宮下 清栄 森下 和仁 和田 淳

（◎：会長 ○：副会長）

事務局：国分寺市まちづくり部まちづくり推進課

次 第： 1. 開会

2. 検討事項について

（1）国分寺街道及び国3・4・11号線沿道の後背地のまちづくりについて（土地利用）

（2）国分寺街道及び国3・4・11号線周辺まちづくり推進地区内の基盤整備について

（3）まちづくり方針・取組の実現化プログラムの修正について

3. 閉会

配布資料

- 資料1-1：国分寺街道及び国3・4・11号線沿道の後背地のまちづくり検討（土地利用）
- 資料1-2：国分寺街道及び国3・4・11号線周辺まちづくり推進地区内の基盤整備についての検討
- 資料2：国分寺街道及び国3・4・11号線周辺まちづくり計画（素案）たたき台
- 参考資料1：第8回 国分寺街道及び国3・4・11号線周辺まちづくり協議会議事録

【議 事】

1. 開会 会長の開会宣言により協議会が開会。

2. 検討事項

(1) 国分寺街道及び国3・4・11号線沿道の後背地のまちづくりについて（土地利用）

事務局より、資料1-1に沿って、国分寺街道及び国3・4・11号線沿道の後背地のまちづくりについて説明。

会 長： これまでの協議会においては、国分寺街道及び国3・4・11号線の沿道を中心に検討してきた。沿道の後背地については、良好な居住環境を守っていききたいというのが共通認識だったと思うが、今回の協議会で改めてご検討いただきたい。

平岡委員： 先日、地元の会合で、ベビーカーで国分寺街道を通行できなくて困っているという意見があった。国3・4・11号線はいつ整備されるのか。

事 務 局： 国3・4・11号線の街路事業は東京都施行であり、今年度中に事業認可取得予定と聞いている。仮に今年度中に事業認可取得されれば、来年度から用地取得が始まり、事業説明会で説明があった通り、おおむね5～7年くらいで整備されると思う。

和田委員： 新設区間エリアの国3・4・11号線沿道と国分寺街道沿道との細長いエリアについて、資料2のP.5の土地利用のまちづくり方針図を見ると、新設区間エリアの国3・4・11号線沿道と同じ色になっている。同じ方針と考えてよいのか。

事 務 局： その細長いエリアを第一種低層住居専用地域のまま残すのは、不合理な点があると考えている。今回の検討エリアは後背地であるが、その部分についてもご意見があれば伺いたい。

会 長： 連続性を考慮すると、資料2のP.5の土地利用のまちづくり方針図のような形でよいと思う。

和田委員： 国分寺街道沿道は商店街としての魅力を発揮するようなエリアであり、新設区間エリアの国3・4・11号線沿道は土地利用の転換が考えられるエリアだと思うが、その間の細長いエリアは普通の住宅地なので、低層住宅を維持するという考え方がよいと思う。

副 会 長： 後背地をどう考えるかという話だが、（例えば）世界遺産の場合は、遺産を保存する中心部分のコアゾーンと、緩衝エリアとして遺産の保

存と現在の生活を調和させるバッファゾーンに分けて考えている。こちらの後背地については、第一種低層住居専用地域のままという考えもあるが、沿道のまちづくりを既存のまちなみとどう融合させていくかを考えていくような緩衝エリアに位置づけてもいいと思う。沿道と一体的になって土地の価値が上がるということも重要である。

森下委員： 国3・4・11号線沿道と史跡武蔵国分寺跡周辺エリアの間のエリアについて、史跡武蔵国分寺跡周辺エリアとの連続性を考慮すると、少し規制を緩和するというのも仕方がない気はする。ただし、土地を売却する人にとっては資産価値が上がってよいかもしれないが、居住し続ける場合は税金が上がるだけということも考えられるため、合意形成が難しいかもしれない。個人的には、できるだけ第一種低層住居専用地域のままの方がよいと思う。

会 長： 後背地のまちづくりの方向性としては、基本的には国分寺市都市計画マスタープランの方針の通りに、崖線の緑と調和した良好な住環境の形成を目指すということによろしいか。(⇒異議なし)

会 長： それでは、土地利用のまちづくり方針については、「国分寺街道及び国3・4・11号線沿道の後背地は、現に形成されている戸建て住宅を主体とした良好な住環境を維持するとともに、個々の敷地内の緑化の推進と、農地や屋敷林の保全により、緑豊かな魅力ある住環境の形成を目指す。」といった記載をするということによろしいか。(⇒異議なし)

(2) 国分寺街道及び国3・4・11号線周辺まちづくり推進地区内の基盤整備について

事務局より、資料1-2に沿って、国分寺街道及び国3・4・11号線周辺まちづくり推進地区内の基盤整備について説明。

本(勝)委員： 現在国分寺市では、古い建物を壊して、新しく建物を建てた場合に、道路幅員を何mにしなければいけないといったルールはあるのか。

事務局： 建築計画の規模にもよるが、例えば一軒家の敷地の建替えて、前面道路が2項道路の場合は、道路中心から2mの位置まで敷地を後退することが建築基準法で義務付けられていて、幅員が4mに拡幅されることが担保されている。また、市のまちづくり条例において、基本的には500㎡以上の開発事業の場合は、道路中心から3m後退して、前面道路は幅員6m以上とすることが規定されている。

移(勝)委員： 狭い敷地で道路を拡幅すると、さらに敷地が狭くなってしまうので、今事務局から説明があったような既存のルール以上のことをやるのは、かなり厳しいと思う。

和田委員： お鷹の道につながるような道路を地区施設として位置づけて、観光のルートとすることは考えられると思う。

森下委員： 狭い道路が国 3・4・11 号線に直接つながっているのが現状である。また、元町用水周辺などは、ミニ開発による行き止まり道路もみられる。もしネットワークされている生活道路の幅員を6mにすると、国 3・4・11 号線ができたときに抜け道利用される恐れがある。基本的には、住民が通行するだけの4m道路のままの方がいいと思う。

副会長： 街路ができて、コミュニティが創出されて、様々な活動が行われるというのが理想と考えている。そのためのスペースが公園だったり街路だったりする。そこで、どういう活用方法があるのかを想定したり、どういう道路があるとその活動ができるのかといったことを考えることも必要になってくるかもしれない。そういうコミュニティが生まれやすい土地であると、土地自体の価値が上がったりすると思う。また、街路を検討するときには、車道、歩道、街路樹、建物のように、断面で考えることが多いが、そういった道路空間をどう使うかによって、道路幅員などを検討していくことが理想的だと思う。幅員が6m必要というパターンがあったり、地域の人が通行するために4mでいいというパターンがあったり、様々なイベントができるような広い道路が必要というパターンがあると思う。そういった検討が今後も続いていくといいかなと考えている。

会長： 観光のための道路などについては、次のステップで考えていく必要があるかもしれないが、現状では建築基準法に基づいた幅員4m道路を確保していくことを基本とするということによろしいか。(⇒異議なし)

会長： 安全・安心のまちづくりの方針に、「狭あい道路を幅員4mに拡幅することを促進し、まちづくり推進地区内の住環境の向上や、災害時の避難路の確保、消防活動等の防災性の強化を図る。」といった記載をするということによろしいか。(⇒異議なし)

(3) まちづくり方針・取組の実現化プログラムの修正について

事務局より、資料 2、事務連絡別紙に沿って、まちづくり方針・取組の実現化プログラムの修正について説明。

- 和田委員： 本日の後背地の検討については、どう反映されるのか。例えば、資料 2 の P.5 の土地利用のまちづくり方針図では、後背地が白地になっている。別の色を付ける必要はないと思うが、後背地も推進地区の範囲内であることを明確にしないと、沿道だけの計画と誤解されると思う。
- 副会長： 資料 2 の P.32 について、住民らが主体となるまちづくり組織体制の確立というところで、エリアマネジメントの展開という記載もあり、今後の展望が見えてきたと思う。エリアマネジメントをするときに、まちのデザインコントロールをする組織をつけることが往々としてある。まちなみ全体のデザインというのは重要だと思うので、そういったところにも注視していただければと思う。また、P.33 の各種分野の連携によるにぎわいづくりのイメージは素晴らしいと思う。コミュニティ・ビジネス、企業支援、チャレンジショップといった記載があるが、何か目星がついているのか伺いたい。
- 事務局： まちづくり推進課では、市民主体のまちづくり活動の支援も行っている。来年度から、まちづくりを主体的に行う人を育てていく講座を開催しようと考えている。まちづくりのキーマンとなるような人材を育てて、国分寺街道や再開発エリアなどの市内各地で、まちづくりにおいて活躍していただきたいと考えている。
- 副会長： それは重要な視点だと思う。よく農産物等の地産地消という話はあるが、人材についても地元の人が活躍するというのが、まちの活性化につながると思う。さきほどデザインコントロールの話をしたが、そういうところも地元の人でやる人がいればいいと思う。明るい展望が見えてよかった。
- 和田委員： わかりやすく修正されたと思う。資料 2 の P.29 のまちづくり計画施策一覧図について、まちづくり方針の後ろに掲載しているが、先に見せることも考えられる。
- 事務局： P.29 のまちづくり計画施策一覧図には、前段のまちづくりの方針の取組を一通り載せていて、詳細な内容は前に戻って、見ていただく形である。
- 和田委員： ハード施策とソフト施策が一緒になっているが、もしかしたらハードとソフトを分けた方が見やすいかもしれない。しかし、事務局として工夫した結果、このようにハード施策とソフト施策をすべて載せた方が見やすいと判断したのだと思う。

会 長： まちづくり方針がテーマ別に整理されているので、全体を一覧できるようにインデックスのような意味で作られていると思う。もし、さらに見やすくなる余地があるのであれば、工夫を検討していただきたい。

3. 閉会

(事務連絡)

事務局より、今後の予定について説明。

- ・第 10 回協議会 2月 13 日(水) 午後 cocobunji プラザ・リオンホール
内容は、「まちづくり計画(素案)の検討」を予定。
- ・第 11 回協議会 3月 27 日(水) 午前 cocobunji プラザ・リオンホール
内容は、「まちづくり計画(案)の決定」を予定。

以上