

## 第 10 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 31 年 2 月 13 日（水） 午後 2 時 00 分～3 時 30 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 小川 恵一郎 川口 幸子  
小林 治 塩野目 龍一 豊田 淳子 平岡 実  
藤原 大 本多 隆 本多 勝 ◎宮下 清栄  
森下 和仁 吉越 啓隆 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 号線周辺まちづくり計画（素案）  
の検討  
－第 5 章「取組の実現化プログラム」地区計画に係る取組を中心にした検討－
    - （2）平成 31 年度のスケジュールについて
  3. 閉会

### 配布資料

- ・資料 1：国分寺街道及び国 3・4・11 号線周辺まちづくり計画（素案）
- ・資料 2：平成 31 年度 スケジュール案（まちづくり計画決定手続き）
- ・参考資料 1：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

## 【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号線周辺まちづくり計画（素案）の検討

－第5章「取組の実現化プログラム」地区計画に係る取組を中心にした検討－  
事務局より、資料1「国分寺街道及び国3・4・11号線周辺まちづくり計画（素案）」に沿って説明。

#### 〈第1章から第3章まで〉

森下委員： P.29（まちづくりの方向性にある国分寺街道区間エリア）のまちなみのイメージ図が協議会で議論した内容と若干違う感じがする。具体的には、国分寺街道の道路形状がくねくねしているが、そのあたりの説明をお願いしたい。

事務局： イメージ図については、平成26年度に地域住民との懇談会での検討を経て、当時、まちの将来像というイメージを先行して示したものである。国分寺街道のみちの形状については、このイメージ図だけに捉われるものではない。今後のみちづくりについては、まちづくり計画（素案）でとりまとめた取組を基に国3・4・11号線の整備の進捗状況をみながら、この将来像を目指して、検討の場を設けていきたいと考えている。

#### 〈第4章〉

和田委員： P.35の土-⑤の具体的な取組の文について、「公共性の高い空地进行を誘導する」という表現になっている。お願いするのか、あるいは、ある程度強制的に指導していくのか、そのあたりの行政としてのスタンスを教えてほしい。

事務局： まちづくり条例では、の開発事業の規模に応じて、指導の仕方が異なってくる。1,000㎡以上の土地利用については公開空地を確保することが原則となるが、1,000㎡未満の場合は協議をして決めていく。敷地内緑地の一部を協議により公共的な空間に代えることは、協議するものであり、強制するものではないと考えて、目指す方向性を示し、「誘導する」という表現にした。

副会長： P.35について、重複区間エリアと新設区間エリアは、大体同じくらいの建ぺい率と容積率なので、大体同じくらいの高さが建ち並ぶのかなと考えられる。そして、公開空地を設けることによって、その分少し高い建物が建つ場合もあれば、公開空地は設けないという場合もあ

と思う。そういったなかで誘導を図ることになると思うが、インセンティブとなる市の助成などは考えられるのか。そういったことも次の段階で考えていかなければならない。また、重複区間エリアの建物の高さについての明確な記載はないが、同じくらいの高さになるであろう新設区間エリアとはまちの将来像の方向性が少し異なることを覚えておかないとならないと感じた。

事務局： 重複区間エリアは国分寺街道で近隣商業地域に指定されている「商」であり、新設区間エリアは新たに創出していく「住」であるので、「商」と「住」の棲み分けはされていると考える。今後の土地利用を考えるなかで、ご指摘についても踏まえていきたい。

会長： インセンティブを考えるとというのも、ソフト施策として大事なことである。

平岡委員： 国分寺街道について、府中市との関係性はいかがか。国3・4・11号線の整備後は市道になるが、国分寺市側と府中市側で大きく変わってしまうのか。

事務局： 府中市には随時、国分寺市のまちづくりについて情報提供している。府中市には府中市の考えがあると思うが、一本のつながった道なので、なるべく同じ方向を向いてもらえるように努めている。

会長： できるだけ、府中市と連携して、進めていただきたい。

## 〈第5章〉

和田委員： 取組の実現化プログラムの表について、市民の列にあった「遵守」という表記を削除したことが気になる。市民に遵守してもらわないとまちづくりは進まないのだから、遵守してもらう必要がある。「遵守」という表記を入れた上で、まちづくり計画（案）を告知して、市民に納得してもらった上で、進めていく必要があると思う。

森下委員： 規則をつくったら、遵守するのは当然なので、「遵守」という表記を削除することについては賛成である。

和田委員： それでは、実施主体の市民の列があるのは、おかしいと思う。まちづくりの主体となる市民が何をするのかを示した方がよいのでは。

豊田委員： 決められたルールがあって、そこに市民が順応していくということではよいと思う。

平岡委員： 土地所有者がルールを守ってくれればよいが、国分寺街道はテナントの店舗が多いことが課題である。新しくできた建物のほとんどが道路

際に建っている。できれば店舗は道路から、少し離して建てた方がよいと思う。

本多(隆)委員： ある程度ルールを守っていかないと、イメージしているようなまちづくりはできない。何をやるにしても、反対する方はいると思うが、この協議会で検討して方針をたてているのであれば、ある程度のルールをつくって、市民はそれを守っていかねばならないので、「遵守」と表記した方がよいと思う。

吉越委員： 商店街の立場からすると、規制はなかなか難しいと思う。例えば、市に商店街に入りましょうという条例をつくってもらったが、商店街に入っているのは50%程度である。条例をつくったから商店街に必ず入るというわけではないし、指導ができるわけでもない。用途や業種を規制しすぎると、新しい商売や業態が入ってくるのが、難しくなってしまうという気がする。

本多(勝)委員： ルールをつくったら守るのは当たり前だと思う。これから、地区計画のルールをつくっていくなかで、どれだけ住民の理解を得られるかが重要である。ルールによっては、新しい人が入りにくいといった面もある。これくらいのルールならいいという方向性をうまく見い出せばよいと思う。

小林委員： 住民と商人では考え方は違うと思う。国分寺街道で商売するには、オーナーの許可を得て、テナントに入るというケースが多いが、どんな業種が入ってもいいというわけではないと思う。個人的には、国分寺街道沿道には、小さい個店が並ぶようになるといいと思っている。住民と商人の共通点を見出して、何らかのルールをつくって、遵守してもらおうような方向で進めていくのがよいと思う。

副会長： もし遵守しなかったらどうなるか。

事務局： 用途地域は守らないと建築確認がおりないので、守らざるを得ない。地区計画は、地区整備計画と制限条例をかけると、法に定められるため守らざるを得ない。地区計画の目標や方針に記載する場合は、守っていただくように指導に努めるものである。

副会長： 外から商売をしたい人が入りやすいように、ルールが一応あるけれど守ってくれたらいいなという言い方なのか、これを守らないと入れないよという言い方なのかということが聞きたかった。

会長： 地区計画のなかには、目標だけ定めているものと、地区整備計画まで

定めているものがある。地区計画の範囲は、地区全体の場合もあれば、街区や道路沿道の区間ごとに設定することもできる。基本的には、地区計画は住民の意向を基にした自主ルールというのがスタートなので、そのあたりも踏まえてご意見をいただきたい。

和田委員： 今回つくっているのは、まちづくり計画（案）であって、具体的に地区計画をどうするかというのは、まだ先の話ではないかと思う。まずは、まちづくり計画（案）ができたことを周知して、市民や商店に理解してもらうことが重要である。

森下委員： P.51 の土-⑤「ゆとりある歩行買物空間の創出」の想定される手法については、「地区計画」ではなく「まちづくり条例の運用」として縛りを弱くするのが妥当という事務局からの提案という理解でよいか。

会 長： そのとおりである。

会 長： 今後、地区計画をかけるときには、住民説明会等の合意形成のステップがある。

和田委員： 私の先ほどの意見についてだが、想定される手法に地区計画と記載しておくべきだが、地区計画の詳細な内容までは今この場で諮ることはないという意見である。

藤原委員： 確かに、まちづくり計画策定後、地区計画を策定するまでには相当な時間がかかることが想定される。ただ、ここで、想定される手法に地区計画という表記をすると、まちづくり計画策定後は、地区計画策定に向けて進めていくということになる。そこを委員の皆さんにはぜひ認識していただいて検討をいただけたらと思う。まちづくり計画策定後は、お住まいの方、土地所有者に意識してもらわなくてはいけない。本協議会でまとめるのは、まちづくり計画（案）までである。後ほど事務局からスケジュールの説明があるが、今後は市民にまちづくり計画（案）を説明して、策定していくという経過がある。事務局の提案において、「遵守」という表記を削除した理由は、市が実施主体となるものであって、仕組みができれば市民が守るのは、当然のことなので、あえて「遵守」という表記は入れなくていいだろうという考えがあったからである。

和田委員： P.57 その他良好なまちづくりの取組の実施プログラムについて、この協議会で検討したものが網羅されていると思うが、表の良-①「緑・水辺・歴史的資源を有効活用」からに-③「シェアサイクルの検討」までの取組については、実施主体の市民の欄に○がついていない。「魅

力資源をまちづくりに活用」、「散策コースの検討」といった取組については、市民も参画していくことではないかなと思う。

会 長： 市民の参画というのは重要である。「散策コースの検討」などは、市民の意見を聴いて取り組んだ方がいいと思う。

森下委員： 良-②「国3・4・1号線の一部区間の整備」と、に-③「シェアサイクルの検討」については、実施主体の市民の欄の○は不要だと思う。

会 長： 基本的には、委員の合意形成を図られたと思う。本日のご指摘を踏まえた修正点については、私と事務局でまとめるということで、まちづくり計画（案）としてよろしいか。（⇒異議なし）

## **（2）平成31年度 スケジュール案（まちづくり計画決定手続き）**

事務局より、資料2に沿って、平成31年度のスケジュールについて説明。

特に意見なし

## **3. 閉会**

（事務連絡）

事務局より、3月27日に予定していた第11回協議会は開催せずに、今回の第10回で終了する旨を説明。

（会長よりお礼の言葉）

（事務局よりお礼の言葉）

以上