

令和2年度 第1回 国分寺市都市計画審議会 議事録

日 時：令和2年8月20日(金) 午後2時00分～午後5時30分

会 場：国分寺市役所 第1庁舎3階 第1・2・3委員会室

次 第：1. 開 会

2. 市長挨拶

3. 新委員の紹介等

4. 会長の選任

5. 議事録署名委員の指名

6. 資料確認等

7. 諮問事項

諮問第1号 国分寺都市計画用途地域の変更について

諮問第2号 国分寺都市計画高度地区の変更について

諮問第3号 国分寺都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

諮問第4号 国分寺都市計画地区計画

(史跡武蔵国分寺跡周辺地区地区計画)の決定について

諮問第5号 国分寺都市計画生産緑地地区の変更(案)について

8. 意見聴取事項

(1) 特定生産緑地の指定について

9. 報告事項

(1) 第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくりについて

(2) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について

(3) 都市再開発の方針について

10. その他

11. 閉 会

出席委員(14名)

会 長：星 卓志(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】 【第2号委員】 【第3号委員】

牛山 久仁彦

岩永 康代

大仲 強

大巻 直人

小坂 みちよ

坂本 純一

田和 洋太

はせべ 豊子

野澤 千絵

吉田 りゅうじ

本多 勝

吉原 一彦

欠席委員(2名)：【第1号委員】遠藤 誠司 【第2号委員】中山 ごう

市出席者：井澤 邦夫(市長)，内藤 達也(副市長)，加藤 政幸(まちづくり部長)，
山本 和希(まちづくり計画課計画担当)，豊田 晶仁(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)，窪田 章子(まちづくり計画課計画担当係長)，
浦川 歩南(まちづくり計画課計画担当)

傍聴者：なし

1. 開 会

会長代理より開会の宣言

2. 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（牛山久仁彦委員，野澤千絵委員，星卓志委員，吉原一彦委員，大巻直人委員，田和洋太委員，本多勝委員）

3号委員（大仲強，坂本純一委員）

市・事務局の担当職員紹介

4. 会長の選任

会長代理：会長の選任を行う。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となっている。選任の方法については，自薦，他薦によって行いたいと思うがいかがか。

＜異議なし＞

会長代理：異議なしと認める。では，会長について自薦若しくは他薦はあるか。

本多委員：本審議会会長に星委員を推薦したい。星委員におかれては，これまでに携われた都市計画・行政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・公正な意見を述べられていたため，会長への就任をお願いしたいと考える。

会長代理：本多委員より，会長として星委員との推薦があったが，ほかに推薦はないか。ないようなのでお諮りする。星委員を国分寺市都市計画審議会の会長に選任することに異議はないか。

＜異議なし＞

会長代理：異議なしとのことなので，星委員を本審議会の会長に選任することとする。星委員は，会長席に移っていただきたい。それでは会長より，就任にあたり一言ご挨拶をお願いしたい。

会 長：前任の大村会長の見識には足元にも及ばないが，精一杯努力したいと考える。7年前まで札幌市に勤めており，都市計画行政も長年経験し，都市計画審議会に諮問をお願いする立場であった。市側の立場からすると，都市計画審議会はとても緊張するものである。経験上，審議会でも活発な議論がなされることは，都市計画行政を非常にたくましくするというのをわかっているのだから，委員の皆様には活発な議論をお願いできればと思う。よろしく願います。

会長代理：以降の進行については、会長にお願いする。

5. 議事録署名委員の指名

吉原委員が会長より指名される

6. 資料確認等

事務局より資料確認

7. 諮問事項

会 長：諮問事項に入る。諮問事項について、まちづくり部長より説明を願いたい。

(まちづくり部長より諮問説明)

●諮問第1号から第4号

会 長：諮問第1号から諮問第4号までの議事の進め方について、内容がそれぞれ密接に関連しており、円滑な議事進行のために、一括して説明と審議を行いたいと思うが、よろしいか。

<異議なし>

会 長：異議がないようなので、諮問第1号から諮問第4号までを一括して、説明と審議を行うものとする。それでは諮問第1号から諮問第4号まで担当から一括して説明願いたい。

(まちづくり計画課計画担当より資料を基に説明)

会 長：諮問第1号から諮問第4号について、何か質問・意見等あるか。

野澤委員：地区計画の策定で1番論点になっているのは、敷地面積の最低限度の110㎡だと思う。まちづくり条例で第一種低層住居専用地域で開発が行われる場合は、500㎡以上だと最低敷地面積125㎡と決まっているが、地区計画が定まるとまちづくり条例と地区計画どちらが優先されるのか。

計画担当：今回の地区計画が定まると、まちづくり条例にかかるものについても、地区計画で定めた110㎡が適用となる。ただ、地区計画の最低敷地面積は、開発にかからない小さな敷地に関しても適用となるため、まち全体で敷地規模を確保し、ゆとりある住環境を実現していくと考えている。

野澤委員：そうすると、相当な規制緩和になってしまうが、このあたりの議論はどうなっているのか。この地域は、建蔽率40%容積率80%なので110㎡だと半地下にしないと88㎡くらいの延べ床面積の建物しか建たないということになる。一方で相続発生等の理由で、細分化したい等の要望がある人にとっては、110㎡にした方が売りやす

いので、どちらがいいというわけではないと思うが、まちづくり条例で 125 m²と決められている他の地域から、なぜここだけといった意見はないのか。

会 長：委員の皆さんの理解のために、まちづくりの条例の規定と地区計画の関係等、基本的な仕組みをもう 1 度、説明願いたい。

計画担当：まず、500 m²以上の大規模な宅地開発が行われる際は、まちづくり条例に基づき、最低敷地面積 125 m²等の規制がかかる。そしてこのまちづくり条例の中では、地区計画などにより地区の特性に応じて地区整備計画が定められた場合は、そちらの規制値によると定められている。今回は、地域の皆様と意見交換などをさせていただき、ゆとりある住環境を確保するためにはどうすればいいのかをこれまで議論した中で 110 m²というものを定めた。

会 長：市内一律にどこでも 125 m²というわけではなく、開発許可の場合に 125 m²ということで間違いないか。

計画担当：これまではまちづくり条例の開発事業に該当する場合、125 m²となっていたが、地区計画が定まると該当地区に関しては、今回定める 110 m²の規制値がかかってくる

会 長：開発行為となっても 110 m²なのか。

計画担当：開発行為となっても 110 m²になる。

野澤委員：住民参加で決められて、110 m²になっていると思うが、まちづくり条例の 500 m²以上だと確か、前面道路が中心線から 4 m セットバックしないといけない等の上乗せの基準があったと思う。最低敷地規模は 110 m²だが、まちづくり条例に基づく開発基準の前面道路のセットバック等は、守らなければならないという認識でよろしいか。

計画担当：おっしゃる通りである。敷地面積の最低限度については地区計画が適用されるが、例えば道路中心からの後退や緑化率 13%～18%等の地区整備計画で定めのないものについては、引き続き開発の基準が適応される。

野澤委員：もう 2 点質問させていただきたい。

1 点目は認定基準についてだが、店舗等とはコンビニから焼鳥屋、カフェ等いろいろあると思うが、こういった店舗の「等」という定義がなされているのか。

2 点目は幅員 4 m 以上の道路と接道とあるが、店舗のタイプによっては 4 m の道路

では狭いと思う。市道幹2号線（元町通り）の沿道はコンビニ等が建ちそうだが、道路が狭い部分に幅員4mで店舗が建つというのは結構問題になるのではないかと疑問に思うのだが、どのような議論がされたのか、教えていただきたい。

計画担当：まず1点目の店舗等の「等」については、第二種低層住居専用地域となることにより新たに建てられるようになる建物全体のことを指しており、150㎡の制限はあるが、物品を販売するような店舗だけではなく、喫茶店や食堂、地域住民のためのサービス店舗等も含まれている。そういった喫茶店や飲食店サービス店舗等をあわせて「等」と表現させていただいている。2点目の、4mの道路に店舗等が建築されると、周辺の住環境への影響が大きいのではないかとという質問だが、今回第二種低層住居専用地域に変更することで建築できることになる建物は150㎡以内の店舗等に限られる。そのため、街並みは変わっていくが、地域住民の方になるべく負担をかけない範囲での建築がされを考えている。そういった小規模な店舗を想定しているため、4m道路、もしくは自動車の荷捌きスペースを確保することにより、地域の良好な住環境は守られると考えている。

野澤委員：最後にもう1点、この認定基準のP.7第3章 維持管理 ウ 店舗等の転用について質問したい。地区計画は建築または増築等の行為がある際にかかってくるものだ。ウには、「店舗等の転用にあたり、認定を受けた際の要件を変更する場合は、変更内容に係らず事前に協議し、必要な手続きを行うこと。」となっているが、この手続きに関しては何にか条例で定めるのか、それともお願いベースの話なのか。

計画担当：用途の認定については、地区計画の制限条例に盛り込む予定であり、その場合は強制力を持つものとなる。通常、地区計画の届出は、建築の際のみに必要だが、何年か経過後に店舗の看板や種類が変わることが想定される。そういった場合にも適切な運用を求めるために、認定基準の中で、維持管理責任者や用途の認定内容に関わる部分について変更がある場合は、再度申請を求めるなどの必要な手続きを定め、運用していくことを考えている。

会 長：前期からこれは議論になっていて、最初は何の縛りもない第二種低層住居専用地域だった時期があったが、野澤委員にご指摘いただいた通り、道路の幅員の問題や店舗の種類等の問題は1回審査した方がいいとのことで、このような認定基準ができた。この認定基準は非常に細かく作られており、さらに未来永劫続くという画期的なものであると私は考えている。

他に意見・質問等あるか。

田和委員：店舗の中身が変わると認定の申請が必要になるとのことだが、事業者が店舗を選定

して運営したいという申出をしてから審査にどのくらい時間がかかるのか。その時間によって、不動産の流通性自体もずいぶん変わってきてしまうので、大体どのくらいの期間かけて審査する等の基準が決まっているようなら、お聞かせ願いたい。

計画担当：審査期間については、この認定基準を運用する課と調整を続けている段階だが、最初の認定については、地区計画の届出と合わせて提出をいただくことを考えている。この地区計画の届出については、建築の30日前までに提出をすることが法令で定められている。実際にはその前段階から、事前相談をいただくことになるが、なるべく事業者の方に負担のならない範囲で審査の方を進めていきたいと思う。具体的な審査期間に関しては、検討中である。

田和委員：期間をある程度明確にしていただけると事業者さんの方も取り組みやすいと思うので明確にしていいただきたい。

会長：いま、この認定の申請と地区計画の届出をあわせて提出するとの話だったが、認定を受けてからでないと、地区計画に適合するか判断できないのではないかと。地区計画の届出の前に認定を受けていないと、地区計画の届出の審査をできないのではないかと。

計画担当：手続きについては今後も検討を進めて参りたいが、認定基準の中には地区整備計画の内容も含まれている。例えば、緑化率5%、敷地規模、形態・意匠の制限等があり、通常の建築物の地区計画の届出と内容が重複する部分もあるため、あわせて提出をしていただくことによって審査を効率化したいと考えている。当然、地区計画にも適合していないと認定基準にも適合していないということで認定はおりない。事前相談があったうえで地区計画の届出及びこの認定の申請を合わせてしていただくということになる。

吉原委員：もう1度確認したいのだが、現在まちづくり条例では500㎡以上の開発は最低敷地面積が125㎡、今回地区計画を受けると最低敷地面積が110㎡の開発ができるということか。

計画担当：その通りである。それ以外の開発基準については引き続き、まちづくり条例の開発基準に適合していただくことになる。

吉原委員：そうすると例えば、開発業者が今まで広い土地を分割して最低敷地が125㎡だったのが、地区計画をかけることによって110㎡の敷地の開発ができる、つまり、戸数がたくさん建てられるということか。

計画担当：その通りである。

会長代理：先ほど野澤委員も質問されていて、私の整理のために確認させていただきたいのだが、認定基準を作成する前、前回の審議会で最初の入口はかなり厳しい規定になっていたとしても、何年か経過した際に転用が起きた場合、市が監視する体制を作っていたきたいと申し上げさせてもらっている。誓約書を条例の中で提出していただくことになっているが、例えば変更や廃業した際に次の事業者がすぐには決まらないことも考えられる。そういった場合、廃業届や管理責任者が決まっていなかった段階での変更届やそれらに類するものを、最初の事業者が提出する規定はあるのか。新しい責任者が制限条例をよく理解されていなくて、規定が守られないということがないようにしていただきたい。意見書の中にも色合いについて、抜け道がないようにしていただきたいというご意見がある。先ほど会長が非常に厳しい制限条例だとおっしゃっていたが、そういったものも想定の上で、担保された条例になっていくのかどうか確認させていただきたい。

計画担当：店舗等を建築した後の手続きについては窓口で案内させていただくと共に、用途認定基準の P.7 第 3 章 維持管理 アで、「所有者及び当該建築物に関わる宅地建物取引業者は、売買契約書（賃貸の場合は賃貸契約書）、重要事項説明書、管理規約、パンフレット及び広告等に本地区計画の義務を明記し、購入者又は賃貸契約者等に十分周知すること」とさせていただいている。これらを徹底することで、将来店舗の変更があった等の場合には必要な手続きを求めて参りたいと考えている。

会長代理：この文章だと、不動産業者等にある程度ゆだねる形になるのではないかと感じたが大事なものは市との連携だと考える。まちづくり条例でも、非常に厳しい条件をつけていたが、建物を建てた後、そこが改築してしまったときには市は手を出せないと事例が散見されていたこともあった。これから新たに作る地区計画の中では、そういった抜け道ができないような仕組みを作っていかなければならないと考える。ましてや、店舗に関しては、地域の方や観光にきた方に便利になるようにという気持ちで作ったものが、考えが足りず、結果的に近隣の方の住環境を壊すようなことになっては、非常に困る。様々な場合を想定していただき、建築後にどう監視するのか、課税課はいつもパトロールをしているから、そこに頼むとかそういった庁内連携の仕方もあると思うので、条例等で見えない部分の仕組みもぜひ作っていただきたいと思う。

計画担当：運用等も含め、いただいたご意見を参考に検討させていただきたいと思う。

会 長：他に質問・意見あるか。

岩永委員：会長代理の意見は私も思っていたところで、今回、所有者や営業形態等の大きな変更の際にはしっかり確認していくことが記載されているが、同じ所有者・営業形態だったとしても、時間が経つにつれて、最初は守られていたものが守られなくなるということもあると思う。定期的なチェックの仕組み、はじめに認定した項目を何年か経過後に再チェックをするような仕組みを作ることが、継続して基準を守っていただく為には必要だともうので検討いただきたい。

計画担当：参考とさせていただく。

はせべ委員：用途認定の基準について、P.4 のア 営業に伴う臭気について、同ページのウ 営業に伴う騒音や振動については、東京都環境確保条例の数値が提示されているが、臭気に関しては「脱臭装置の設置等の臭気対策により」との文言のみである。臭気対策について協議をするとされているが、その判断には何か基準があるのか、それとも協議するだけで終わるのか、手続きについて教えていただきたい。

計画担当：臭気に伴う規制については、東京都の環境確保条例で小規模な店舗等に対しては、定量的な規制値が示されておらず、数値で示すことが難しい。事前相談として環境対策課と協議していただき、周辺住環境への配慮を求めて、良好な街並みを維持していきたいと考えている。

はせべ委員：事前相談以外にも臭気が気になった際には実際にチェック等も合わせてするという事でよろしいか。

計画担当：建築物が建ったあとについても、周辺の皆様からご意見等があった場合には、環境対策課の方で対応させていただく。

はせべ委員：承知した。もう1点、用途認定基準のP.8の2 近隣住民説明で、用途認定を受ける場合には近隣住民へ説明を行うとの記載があるが、説明会の内容や説明会での住民からの意見の公表、意見に対しての見解等の報告書を提出が必要なのか等の細かいことは決まっているのか。

計画担当：近隣住民説明については、案件により内容が大きく異なるものであるため、まちづくり推進課との事前相談の際に、どのような説明をしていくのか、どのような記録を提出していくのかを協議で決めていく形になると考えている。現在、まちづくり条例の開発でも近隣説明会を実施しているため、それを参考にさせていただきながら検討したいと考えている。

はせば委員：近隣住民の理解を得ることは重要であるため、市側もよく検討し、対応していただければと思う。

会 長：他にはいかがか。

野澤委員：説明参考資料の P.4 の史跡地区の準工業地域が第一種低層住居専用地域にダウンゾーニングされている箇所について、この地区は地図上だと何も建っていないように見えるが、ここは民有地なのか。大幅なダウンゾーニングで、所有者にとっては準工業地域のままのほうが資産的には良いため、大反対しそうなエリアだが、この辺りはどのような地域なのか教えていただきたい。

計画担当：こちらの第一種低層住居専用地域の建蔽率 30%容積率 60%に落とす地区については、現在準工業地域と、第一種低層住居専用地域で建蔽率 40%容積率 80%が指定されている地域であるが、この区域は国分寺市の歴史公園と東京都の緑地保全地域、それから小さな稲荷神社ある箇所で、宅地利用がされていないところである。所有者の東京都の環境局及び国分寺市の歴史公園を所管する部署ともダウンゾーニングすることについて協議をさせていただいた。

野澤委員：基本的に公有地という認識でよろしいか。

計画担当：公有地と稲荷神社があるところである。

野澤委員：相当なダウンゾーニングについて、意見書や反対意見は出ていないという理解でよろしいか。

計画担当：ダウンゾーニングについて、反対意見は出ていない。

野澤委員：承知した。

会 長：先ほどの最低敷地面積 125 m²、110 m²の関係について、まちづくり条例 P23 第 78 条第 3 項で「地区計画等の地区整備計画が定められている場合又は法令に基づき計画的な土地利用が行われると市長が認める場合の建築物の敷地面積の最低限度については、これらの計画に定める基準によることができる。」とあり、自動的に 110 m²になるわけではないと読めるが、この運用はどうされるのか。まちづくり条例上では 125 m²のまま適用させることも可能なのか。

計画担当：ご指摘のまちづくり条例第 78 条第 3 項については、「又は」以降の部分が「市長が

認める場合」につながっており、今回の対象部分を続けて読ませていただくと、「前2項の規定にかかわらず、地区計画等の地区整備計画が定められている場合の建築物の敷地面積の最低限度については、これらの計画に定める基準によることができる。」となる。

会 長：今回は市長が認めなくてもいいということだが、「これらの計画に定める基準によることができる。」といったできる規定だから、自動的になるのではない気がするのだが。

課 長：これまでの運用上では、地区計画で定めたものを優先させていただいている状況である。（まちづくり条例第69条第3項に基づき運用している。）

会 長：承知した。認定基準の話に意見が集中してしまったが、この内容は都市計画決定の内容ではないわけである。一通り意見・質問が出たので、決議をしたいと思うがよろしいか。

＜異議なし＞

会 長：諮問第1号～諮問4号までを、本内容をもって、都市計画変更・決定することに賛成の方は挙手を願う。

＜全員賛成＞

会 長：全員賛成とのことで、本内容をもって都市計画変更・決定するものとして答申することとする。また、認定基準については様々な意見がでたので、慎重な検討をよろしく願いたい。

●諮問第5号 国分寺都市計画生産緑地地区の変更（案）について

8. 意見聴取事項（1）特定生産緑地の指定について

会 長：次にこのあとの議事の進め方について、委員の皆様にお諮りする。
諮問第5号及び意見聴取事項（1）については、どちらも生産緑地に関することになるため、円滑な議事進行にあたり、一括して説明を行っていただきたいと思うが、よろしいか。

＜異議なし＞

会 長：異議がないようなので、諮問第5号及び意見聴取事項（1）について一括して、説明を行うものとする。それでは諮問第5号及び意見聴取事項（1）について担当より説明願いたい。

（まちづくり計画課計画担当より資料を基に説明）

会 長：説明に対して意見・質問はあるか。

野澤委員：特定生産緑地の指定については、ぜひ進めていただければと思う。

未申請が 28.67ha ある理由と、特定生産緑地に指定を希望しない 1.65ha は相続が発生して宅地化するものがほとんどなのかを教えていただきたい。

計画担当：未申請の箇所については、特定生産緑地にするかを迷っている方と、最近相続が起き、今後の取り扱いが決まっていない方もいらっしゃる。特定生産緑地に指定を希望しないとの意向の方は、最近相続が起き、まもなく買取り申出をされる方と、30年経過してから他の土地利用をする意向の方がいらっしゃる。

会長：未申請の方の中には迷っている人もいるとの話だったが、特定生産緑地は30年経過の日以前に申請をすればいいのか。

計画担当：特定生産緑地は、申出基準日前に公示をしなければいけないので、申請の最終締切は令和3年12月頃となる予定である。

会長：まだ余裕があるということだ。

吉原委員：特定生産緑地に指定しないと5年後、宅地並み課税になるのか。

計画担当：特定緑地生産にせず、買取り申出もしないで生産緑地のままだと5年間で段階的に宅地並み課税にあがる。

吉原委員：未申請が手続き対象のうちまだ約3割もあるが、宅地並み課税になるのにこのままでもいいのかと思ってしまう。市として、生産緑地を今後どのようにしていきたいのか、所有者の方にどうしてほしいか等の方向付けはあるのか。

課長：特定生産緑地に関しては、これまでJA及び農業委員会を通して、もれなく情報をお知らせしている。また、先ほど説明があったように申請等を3年間繰り返す予定である。市としては出来るだけ多くの農地を特定生産緑地にしていきたいと考えており、またJA、農業委員会も同様に考えていると聞いている。したがって、今後についても未申請の方に、案内や説明会をしていく予定である。特定生産緑地に指定しない意向がある方に関しては、気持ちが曖昧な方もいらっしゃると思うので、声掛けはしていきたい。

会長：他にあるか。

本多委員：特定生産緑地に関して、いまJA・農業委員会等と連携し、なるべく多くの方へ特定

生産緑地に申請いただきたいとお話だが、JAに入っていない所有者も若干いると聞いている。そういった方々にも是非市の方から直接積極的に声掛けいただければと思う。JAとしても、市内に多く農地が残り、農業ができるような環境をつくっていただきたいので、よろしく願いしたい。

課 長：JAに入っていない方、農業委員会に顔を出さない方もいらっしゃるようなので、最終的に返答がない方については、戸別訪問することも考えている。また、そのやり方等についても効果的な方法を考えていきたいと考えている。

吉原委員：先ほど、もれなく周知はしているという話だったが、お知らせはJAに入っていない方にもしているのか。

課 長：昨年度、平成4年指定の生産緑地をお持ちの方には資料を郵送で送付し、ご案内をさせていただいている。ご本人がお持ちの土地のどこまでが生産緑地か、はっきり覚えていない方もいらっしゃるようなので、場所を示した図面及び地番、地積の案内をさせていただいている。その中に説明会の案内等も封入している。

会 長：ほかにいかがか。

野澤委員：現在未申請の3分の1の生産緑地が、すべて特定生産緑地に希望しないとなった場合には、令和4年11月以降に一気に宅地化が進むという可能性がある。国分寺市のまちづくりのいいところは生産緑地が残っていて、それを相続が発生するたびに少しずつ時期をずらしながら宅地化することで、年齢層が一気に偏らず、新しい世代が融合してくることであると考えます。生産緑地は、農地を守っていく施策である一方で、世代交代を促す人口施策にもなっているので、未申請の方々が特定生産緑地に指定を希望しない方向に偏らないように、説明だけではなく、営農環境をサポートするまちづくり団体との連携をする等の対策を考えるのもいいかなと思う。農業だけではなくて国分寺市の人口構成全体、将来にかかわる話なので、そのあたりも意識されるといいと思う。

会 長：他にあるか。ないようなので、まず、諮問第5号について採決をとらせていただく。本内容をもって、都市計画の案とすることに賛成の方は挙手を願う。

＜全員賛成＞

会 長：全員賛成により、本内容をもって都市計画の案とするものとして答申することとする。次に意見聴取事項（1）、特定生産緑地の指定について、本内容に関して、賛成の方は挙手を願う。

＜全員賛成＞

会 長：全員賛成により、本審議会としては特定生産緑地指定に賛成することとする。

9. 報告事項

(1) 第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくりについて

会 長：次に、報告事項に入る。報告事項(1) 第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくりについて、担当より説明願う。

(まちづくり計画課計画担当より資料を基に説明)

会 長：現段階は、素案のたたき台になるが、今の説明について意見・質問はあるか。
確認だが、まちづくり条例の最低敷地面積 125 m²というのは、ここで最低敷地面積を決めても 125 m²が適用されるということによろしいか。

計画担当：その通りである。先ほどの史跡の案件については、地区計画及び制限条例がかかり強制力が発生するため、まちづくり条例ではなく、制限条例に定められている値になるが、この第一種低層住居専用地域のまちづくりに関しては、地域地区で定める敷地面積の最低限度の 100 m²ということになる。そのため、開発事業については、まちづくり条例で定める開発基準が適用され、敷地面積の最低限度についても引き続き現在の 125 m²が適用されることになる。

会 長：ほかにあるか。

野澤委員：第一種低層住居専用地域の容積率を 100%にするのは、建築物の建てやすさという意味でもいいと思うが、敷地面積の最低限度の 100 m²というのは若干、考えた方がいいと思う。500 m²を超えて、まちづくり条例にかかると 125 m²になるが、500 m²未満なら 100 m²になるとすると、499.9999 m²といった条例逃れが横行するのではないかと思う。とはいえ、指導要綱もあるため、そこまで条例逃れを促進してしまう可能性があるかは不明だが、これまでの条例の運用実績を見て検討されるといいのではないかと思う。問題になってくるのが 500 m²未満くらいの屋敷の所有者に相続が発生して、土地開発業者さんに売るといふようなときだと思うが、密集したエリアというは 2 項道路が多く、セットバックをしないと家を建てることができない。セットバックの面積を考えると敷地の最低限度を 100 m²にしても 5 件も建たないと思う。そうすると、100 m²にする意味がなく、110 m²や 120 m²でも問題ないのではないか。500 m²を超えない屋敷が売られたらどうなるかのシミュレーションをして、もう少し検討されるといいと思う。それと、出来れば平均敷地規模ではなく、どれくらいの敷地規模のものが何%ぐらいあるのかといった分布があると、既存適格等の話も含めて、判断しやすい。次回以降は分布図やグラフみたいなものを示していただけると助かる。

会 長：先ほど話題になったが、生産緑地も少なからず今後宅地化する箇所が出てくる。それが任意開発になって 100 m²の宅地が増えるのは、あんまり良くないのではないかなと思う。

野澤委員：細分化することで、宅地開発が起き、一時的に人口が増えることはあるが、これから、人口のみならず世帯数も減ってくる。そうすると小さい敷地は使いづらくなる。むしろ今後は、隣地統合を拡大していく方向に進むので、細分化させていくと将来の空き家を増やしてしまうことになる。いまはいいとしても、中長期的な視点でいくと、国分寺市のゆったりとした緑豊かな空間で、中央線沿線で便利だという地域の特性を活かした住宅を供給したり、誘導したりした方が将来の国分寺にとっては空き家だらけにならなくていいと思うので、ぜひ検討いただきたいと思う。

課 長：この 100 m²については、まちづくり条例との兼ね合い及び現在の居住水準からして当初は 125 m²で考えていた。しかし、懇談会等で市民の方々から、若い人が購入しやすく、住むことができるようにしてほしいといった意見をいただいた。先ほど担当からも説明させていただいたが、3人世帯の誘導居住面積水準を満たすには 100 m²の敷地が必要になるということで、100 m²を提案させていただいている。

会 長：3人世帯というのはどういう意味か。

計画担当：3人世帯というのは世帯人数が3人の場合である。資料2の裏側、右側に＜住生活基本計画（全国計画）における居住面積の例＞を示させていただいており、これは、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルのために必要と思われる住宅の面積を国で示したものである。算定式には、 $25 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 25 \text{ m}^2$ との計算式があり、ここにファミリー世帯の最小の構成の1つであると考えられる、世帯人数3人を当てはめると、100 m²という数値がでる。そして、容積率 100%の土地で、敷地面積 100 m²を確保するためには、最低敷地面積 100 m²が必要となるといった計算になる。

田和委員：住生活基本計画のファミリー世帯の人数について、この計算式は一般型で計算されているが、都市型で計算すると 75 m²くらいになる。そうすると、いまの容積率 80%でも、十分に確保することができる。また、第一種低層住居専用地域の平均の敷地面積が 73 m²くらいだと思う。3人で 100 m²となると、普通に考えてかなり大きな住宅になる。まちづくり条例についても、一般型で計算されているため、容積率 80%で考えると最低敷地面積 125 m²という数値になるとの回答をいただいたことがあるが、実情に合った数値で考えると都市型の数値を使用してもいいように思うがいかがか。

計画担当：こちらの意見については、意見書でもいただいております。資料3のP.2の3に市の意見を示させていただいている。誘導居住面積水準の都市型については、都市の中心とその周辺における共同住宅居住が想定されており、最低限の敷地面積の規制値を検討するうえでは、戸建て住宅を想定して検討したいと考える。共同住宅になると住居が横や縦に続く形になり、必然的に敷地規模が大きくなる。市内においては、共同住宅ではなく戸建て住宅で考えたいため、都市型ではなく一般型で計算をさせていただいている。

田和委員：資料の中で、建築面積が平均で大体73㎡というのが出ていたが、それと比較すると100㎡は差が25㎡くらいあるので、かなり大きいのではないかと感じるが、どのようにお考えか。

課長：最低敷地を定めたのには目的がある。参考資料まちづくり実施方針のP.13をご覧ください。まちづくりの方向性として、建築物の耐火性の向上や敷地の細分化を抑制することで、火災時の延焼防止をすることや建物の建替えを促進し、狭あい道路の拡幅が示されている。これらを実現するために、防火地域・準防火地域の指定、敷地面積の最低限度の導入、容積率の見直しを行うことを考えている。

田和委員：面積に関しては100㎡で問題ないと考えているが、道路について実際4m確保できているか等の道路の関係と合わせて見ていくのも必要だと感じる。

会長：ほかにあるか。

吉原委員：A3版資料、第一種低層住居専用地域指定エリア 都市計画素案裏面左側に権利者意向調査結果が掲載されており、敷地面積の最低限度の数値について、100㎡にするべきが約3割で、120㎡にするべき・125㎡にするべき等の100㎡より大きくするべきとの意見が、5割を超えていて、圧倒的に100㎡よりは大きい面積にするべきという意見の方が多い。また、右側のく多摩地域における用途地域（第一種低層住居専用地域）での指定状況について＞の他市との比較で、武蔵野市、三鷹市、狛江市、小金井市が100㎡で、東大和市が110㎡、清瀬市や町田市が120㎡になっている。国分寺市は東大和市や町田市に近いと思っているので、そうすると100㎡は狭いのではないかなという印象がある。ただ、木密地域の改善が目的ということで、防火地域や準防火の指定をし、不燃化にすることを考えて100㎡にしているのか。

会長：先ほどの説明では、準防火地域に指定にするとの話だった。

吉原委員：準防火地域に指定するから、100 m²でもよいということなのか。100 m²にすることで、ファミリー世帯が買いやすい値段になり、開発業者にしてみれば狭ければ狭いほど売やすいと思うが、私としては、もう少しあげてもいいと考える。

会 長：敷地の最低面積の基準は非常に重要な論点で、いまは素案のたたき台になるので多くの意見をいただければと思う。他にはいかがか。

坂本委員：参考資料、まちづくりの実施方針 P.13 について、建物の耐火性の向上等の3つの方策が示されているが、対象のエリアがとても広い。そのエリアを一括で単一に指定することに合理性があるのかが疑問である。

会 長：今の質問は、同じ建蔽率 50%容積率 80%が指定されているエリアでも、現況はそれぞれ違う側面があるため、もっと丁寧に対応した方がいいのではないかと意見だがいかがか。

計画担当：現在、建蔽率 50%容積率 80%の箇所と、木造住宅密集地域とを一括して都市計画の変更を目指しているが、それらのエリアの現況についてはP.5～7に記載しており、中でもP.6 ⑤不燃領域率に関しては、建蔽率 50%のエリアは38.5%と著しく低い状況になっている。また、建蔽率 40%容積率 80%の地区に関しても、木造住宅密集エリアに指定されている箇所があるが、こちらも不燃領域率が低い状況となっている。建蔽率 50%容積率 80%のエリアに関しては、⑦建築物の建築年代に示しているとおり、建替えが進んでいない。このようなエリアの現況を踏まえ、都市計画の変更による防火性の向上等を目指していきたい。

会 長：坂本委員の意見は、今の説明のような全体の平均値ではなく、もっと細かく地区分けをすると、地区によって様相が違って、そのうえでこの平均値が出ているのではないか。もっと細かく見ていかなくていいのかという意見だと思うがいかがか。

課 長：実施方針を作成するにあたり、権利者の方へ全世帯アンケート調査を行った。その際にエリアごとで集計をしたが、どのエリアも同じような傾向が見られた。当初はエリアごとで地区計画を作成することも考えていたが、状況が類似していることやアンケートで同じ傾向がみられたため、一括したものを提案させていただいている。

坂本委員：建蔽率 50%容積率 80%を建蔽率 50%容積率 100%に変更させるのは独立して行い、それとは別に最低敷地面積を定めてはいけないのか。なぜワンセットにしなければいけないのか。

会 長：建蔽容積が同じ箇所でも、その中で、ある箇所は最低敷地面積 100 m²である箇所は 125 m²でいいのではないかとということか。

坂本委員：いろいろパターンを考えてもいいのではないかとということだ。

課 長：今回、地域地区という形で提案させていただいているが、場合によっては地区計画ということも考えられる。最低敷地面積だけではなく、その他ルールに関しても地域で適したものを検討することも考えている。ただ、現段階では、先ほども申し上げた通り、アンケート調査でどのエリアについても大体同じ方向を向いていたため、地域地区という形で提案させていただいている。

会 長：最低敷地面積について、100 m²だと狭いのではないかと意見が多いが、ほかに意見はあるか。

はせべ委員：いま地区ごとに地区計画をという話があったが、地区計画を作った場合には地域地区で最低敷地面積 100 m²を定めても、地区計画の基準が最優先という捉え方でよいのか。

計画担当：地域地区で 100 m²と定めても、地区計画をかけて 110 m²や 120 m²を設定し、かつ地区計画の制限条例の中に盛り込めば、強制力を発揮するので、地区計画の規制値が適応されることになる。しかし、重複して指定することになるため、地区計画を定める場合は必要に応じてどちらかを消すことも考えていく。

課 長：現段階は素案のたたき台になる。この後、素案、原案、案という段階を踏むため、その都度市民の方に提案させていただき、意見を伺い、見直し等をさせていただければと考えている。

会長代理：敷地の細分化を抑制するという目的があるのと同時に、住民の方にアンケートをとった際、細分化できないことが不安だというご意見があった。古い建て替えが進んでいない地域の方は昔の基準で作っているお宅が多いので、敷地が広い。その方から見て今回、市が提示している 100 m²というのは細分化に当たるのか当たらないのか。100 m²という値はまちづくり条例からみてもかなり狭い数字である。細分化というのはどのくらいを想定して 100 m²が妥当だとそういった考え方をある程度持っていないといけない。150 m² 160 m² 200 m² くらいの敷地に住んでいる方たちからみて、いま建っている家が細分化されているとみるのかどうなのか。市はどのくらいの数字だと細分化と判断するのかといった考えをある程度示していただかないと、100 m²というものの妥当性がない。

計画担当：何㎡であれば細分化なのかを示すのは、非常に難しい。ただ、資料２の裏面で示している、住生活基本計画を元に計算している数字は少なくとも確保していくことが必要であると考えている。今回、定めるものについては最低限の基準となるため、100 ㎡を下回るような敷地が発生しないようにすることで、一定程度の住環境は確保され、防災性の向上も行うことができる。また、500 ㎡以上の開発については、まちづくり条例に基づいて規制がかかるため、それと合わせて住環境を改善していきたいと考えている。

会 長：敷地面積の最低限度は、100 ㎡でいいのかが大きな議論になっているが、もう少し細かい現況のデータが欲しい。

田和委員：現在まちづくり条例の改正に向けて動いていると思う。最低敷地面積についても、現行の125 ㎡から少し下がると思うが、協議等はされているのか。

課 長：まちづくり条例は、いまおっしゃられた通り、見直しを検討している状況である。まちづくり条例の最低敷地面積の数字は具体的に決まっていない。まちづくり条例は500 ㎡以上の開発の場合に適用されるため、市全体に与える影響等具体的に見て決めている。今回は、木造密集住宅に適用されるもののため、主旨が違うものになるが、調整を図っていききたいと考えている。

会 長：多くの意見が出たが、次回もっと具体的なデータを提示していただきたいと思う。

(2) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について

(3) 都市再開発の方針について

会 長：次に報告事項(2)都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について及び報告事項(3)都市再開発の方針についてだが、内容が密接に関係しているため、一括して説明を願いたい。

(まちづくり計画課計画担当より資料を基に説明)

会 長：意見・質問はあるか。

確認になるが、東京都が決定する都市計画区域マスタープラン及び都市再開発の方針について該当する市町村に意見照会をするが、それに対して市として意見をどう返すかを審議会にも意見聴取するというところでよろしいか。

計画担当：その通りである。

会 長：この東京都の案について市としてはどのような意見を返すのか、今の段階で決まっていること等あればお教え願いたい。

計画担当：原案の段階で、東京都と協議等を行い、調整を図ったうえで作成をしているため、現段階で市の意見はある程度加味されていると考えている。

会 長：正式に意見照会がきても、市としては特段意見がないということでもいいのか。

計画担当：現段階ではそうなる。市民会議及び国分寺市都市計画審議会での意見聴取については、まちづくり条例で定められているため、しっかりと意見を頂戴したいと考えている。

会 長：資料3-2の右下の国分寺駅北口について、これまでの都市再開発方針と変わっていないのか。

計画担当：図面について、微修正を行っている。

会 長：国分寺駅北口の関係がはっきりわからないが、駅の直近の北口が住宅地になっておりそのさらに北側が商業地になっているが、このような土地利用が正しいのか疑問に思う。再開発事業を行ったところで、駅の直近の大半が住宅なのかもしれないが、駅のすぐ前を住宅地としていいのか。

部 長：恐らく、商業利用より住宅利用の方の面積が大きいので、位置づけ的には住宅地になってしまっているのだと思う。

会 長：市のマスタープラン等の土地利用計画的には商業地なのではないか。

部 長：都市計画上は商業地域の位置づけになっている。

計画担当：この件については、確認して次回改めてご報告させていただきたい。

会 長：他に質問等ないか。では、先ほどの質問に関しては、次回お答えいただければと思う。では最後に次第10.その他について何かあるか。

10. その他

事務局：次回、第2回都市計画審議会は、11月中旬を予定している。詳細は追ってご連絡差し上げたい。

11. 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

星 卓 志

国分寺市都市計画審議会委員

吉 原 一 彦