

史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり 都市計画原案説明会記録（概要）

開催日時：①令和2年1月9日（木）午後7時～8時30分
②令和2年1月11日（土）午前10時～11時30分

会場：もとまち地域センター集会室

参加者数：①16名，②18名

主な意見：

（1）全体について

①用途地域の変更は住民にとってメリットがあるのか。

→用途地域を第二種低層住居専用地域に変更することにより，日用品を販売する店舗が立地可能になるため，利便性が高くなり，住民にとっても住みやすくなると考えている。

②今回の計画を策定するにあたり，具体的にどのようなまちを目標としているか。「このようなまちが良い」というモデルのようなものはあるのか。

→都市計画マスタープランやまちづくりの方向性・実施方針等をもとに今回の計画を策定した。史跡地区であれば，魅力ある歴史文化の拠点の形成，低層住宅・小規模店舗調和地区であれば，市内外の人が史跡と共に立ち寄れる魅力ある空間の創出等を目標としている。

（2）地区計画について

■建築物等の用途の制限について

①建築物の用途制限について，店舗の賃貸や転貸，業務委託先へ効果は遡及するのか。宅地建物取引業法による重要事項説明においては，説明するだけで済んでしまい，転借人や業務委託先がルールを守らないことが懸念される。

→用途については，地区計画の制限条例化を行う。それにより建築時だけでなく，その後についても建築基準法の規定により守っていただくことになる。

②市長が認める店舗とは，住民の意見が反映される仕組みとなっているのか。

→本地区計画は，これまで懇談会などで住民の皆様からいただいた意見をふまえ，反映し作成している。そのため，本地区計画に適合していることが認定の基準となると考えている。地区計画に適合していない場合は，認定せず店舗を建てることのできない制度となっている。

③地区計画計画書では，「十分配慮」といったマイルドな書き方になっているが，騒音や臭気のある店舗や24時間営業の店舗は立地しない可能性が高いと考えてよいか。

→建築計画の際に，建築主と協議し，地区計画に適合するように調整していく。

④店舗立地に関する交通負荷はどのように審査するのか。

→基準については現在検討中であるが，荷捌き場所を確保していただくことなどを考えている。

■緑化について

①緑化の定義は決まっているのか。

→今回の地区計画の緑化率の定義・基準は，国分寺市まちづくり条例によるものとしている。

②地区計画が告示された際に，現存する敷地が緑化の条件を満たさない場合，どのように対応するのか。

→地区計画策定後は，建築物の建築時等に届出書を提出していただくことになり，その際には基準に適合した計画としていただく。

③建替え時には，「ここに，このような木を植える」という形で地区計画の届出をするということか。

→建築等の着工30日前までに地区計画の届出書を提出していただくが，その際に地区計画に適合していることがわかる計画図等を提出していただくことになる。

④緑化15%の剪定はかなり負担がかかることが想定される。緑化は良いことであるが，住民にかかる負担も考えてほしい。

⑤高木は15年，20年後には成長が見込まれ，越境や落ち葉などの問題が生じる可能性がある。市は

どのように対応を考えるか。

→基本的には、木の剪定や落ち葉の管理は所有者にお願いすることになるが、今後の検討課題と考える。

⑥樹木が越境していたり、剪定をしていない住宅も散見され、そのような住宅では観光に資する景観とは言えない。自宅は、まちづくり条例により15%程度の植樹をしているが、春と秋に剪定が発生し、意外と大変である。

⑦緑化義務について、史跡地区が対象外となっている理由はなにか。

→史跡地区は、都市計画緑地の国分寺緑地もしくは国指定の史跡となっており、将来的には緑地等としての整備がされることになるため、対象外とした。

⑧緑化率5%の義務について、罰則はあるのか。

→緑化に関して罰則は考えていない。建築物の建築時等に提出していただく届出書にて、緑化計画を確認させていただくが、その際、地区計画に適合しない場合は、適合への要請等をさせていただく。

⑨花壇は面積にカウントされるのか。

→緑化にあたっては、地積面積と植栽本数の両方を確保する必要がある。少なくとも1本以上の植樹がなければ、花壇や芝、苔だけでは地積面積にカウントすることはできない。加えて、この地積面積とは別に、樹木の高さに応じて計算した植栽本数も確保していただくことになる。

⑩罰則のことや、緑化の詳細な基準など、文章になっていないと、我々住民としては不安である。また、計画の良し悪しも判断できない。

⑪隣地の高木の剪定がされていないため自宅まで越境し迷惑を受けた経験がある。維持管理に関する取り決めはどのように検討しているか。

→基本的には樹木の所有者に手入れをしていただくことになる。市の協力方法などについては、今後の検討課題と考える。

⑫高木の禁止や、年1回の手入れの義務化など、対策が必要と考える。

→今後の検討課題と考える。

⑬ブロック塀を生垣にする際の補助はあるか。

→建築指導課でブロック塀撤去に関する助成制度がある。また、緑と建築課では生垣に関する助成制度がある。

⑭生垣等の補助について、この地区に限定した補助の拡充は考えていないのか。

→本地区に限定した補助は考えていない。

■建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限に関することについて

①建築物の形態色彩その他意匠について、府中市の景観条例のような条例化は考えていないのか。府中市のけやき通りは見事である。

→現時点では景観条例化することは考えていないが、都条例や国分寺市景観まちづくり指針に基づき、色彩などへの配慮をお願いしたいと考えている。

(3) その他

■道路について

①地区内の道路に関して、整備計画はあるのか。

→都市計画道路3・4・1号線について、一部が国の史跡に指定されており、史跡の歴史的価値や周辺交通状況に鑑み、廃止も見据えて検討している。それにあたり、都市計画道路の持つ役割や機能を、地区内の生活道路ネットワークや道路状空間の確保等により代替する必要がある。詳細は、今後懇談会などを開催し、地域の方の意見を聞きながら進めていきたい。