

**第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくりに関する  
第2回 地域懇談会 開催結果**

**1. 開催概要**

**1) 開催目的**

一低層エリアのまちづくりの方向性を踏まえ、まちづくりの実施方針への展開について報告し、都市計画で目指す街のイメージや具体的な実現手法について懇談する。

**2) 開催概要**

<b>日にち</b>		平成 30 年 2 月 18 日 (日)
<b>第 1 回</b>	<b>時間</b>	10:00~12:00
	<b>場所</b>	ひかりプラザ 203・204 会議室
	<b>参加者</b>	23 名
<b>第 2 回</b>	<b>時間</b>	14:00~16:00
	<b>場所</b>	本町・南町地域センター
	<b>参加者</b>	23 名

**3) 次第**

1. まちづくりの検討について
2. まちづくりの方向性について
3. 懇談 (まちづくりの実施方針への展開について)
4. その他

**4) 配布資料**

資料 1 : 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

資料 2 : 第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくりの実施方針への展開について

参考資料 1 : 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作成に向けた各種意向調査について

参考資料 2 : 第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくり 用語解説

参考資料 3 : 第一種低層住居専用地域指定エリアのまちの状況とまちづくりの課題

地域懇談会に関するアンケート調査票

**5) 開催風景**



## 2. 主な意見

<p>全体について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害に強いまちにすることは重要。</li> <li>・全体の考え方には賛同する。</li> <li>・様々な意見はあると思うが、市が推進力をもって進めてほしい。</li> <li>・各施策は、現状と照らしてよく考えられた案だと思う。この施策が20年前に始められていればよかったが、今できることを進めてほしい。</li> <li>・木造住宅の密集化を改善するエリアでの対策は、当たり前のこととして進めるべき。</li> <li>・もっと早くに検討に取り掛かってほしかった。対策が遅い。</li> </ul>
<p>建築物の耐火性を向上するには</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の示す施策を、ぜひ早く進めるべきと考える。</li> <li>・準防火地域に変更することで、資産価値が下がる可能性はあるのかを知りたい。</li> <li>・準防火地域に指定した場合、既存の建物にデメリットはないのかが気になる。</li> <li>・準防火地域の指定、容積率の変更で税金が上がるのではないかと。税金に関する対策を考えてほしい。</li> <li>・既存不適格になると、売買ができないのではないかと考える。</li> <li>・既存不適格についての対応や、考えられる課題等を整理してほしい。</li> <li>・町丁目単位ではなく、もっと小さい区域で取り組むべきではないかと考える。</li> <li>・防火措置をするにはどの程度の金額がかかるのか知りたい。</li> <li>・新築や、古い建物であっても改修に助成があると、進むのではないかと考える。</li> <li>・最近建て替えられた建物は、どの程度耐火性・防火性があるのか。近年の傾向がわかると良い。</li> <li>・耐火性のチェックができる仕組みはないのか。診断ができると、建替えやリフォームのきっかけになるのではないかと考える。</li> </ul>
<p>建築物の建替えを促進するには</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が方向性として示す容積率の緩和については、概ね賛同する。</li> <li>・容積率を引き上げると、固定資産税が上がるのではないかと考える。</li> <li>・建築費用が上がるので、今住んでいる人が住み続けられないのではないかと不安である。</li> <li>・容積率を引き上げることで、2階部分の隣地との距離が狭くなり、火災時には火が燃え移りやすくなるのではないかと。準防火地域の指定による対策と併せて考えていく必要がある。</li> <li>・容積率が上がることで、建て詰まりが進んだり、日当たり等が悪くなったりするのではないかと考える。</li> <li>・容積率を上げることが建替えにつながるのかを示してほしい。</li> <li>・お金のかかることなので、築20～30年程度では、簡単に建替えは出来ない。</li> <li>・容積率だけでなく、狭あい道路で、建築基準法の改正により接道が足りず、建替えができない建物がある。こうした物件が空き家の理由に</li> </ul>

	<p>もなっていると思う。建築できない敷地をどうするか、対策を考える必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建替えを促進するのは良いが、市からの助成等はあるのかが気になる。</li> <li>・建替えだけではなく、改修を促進してはどうかと考える。</li> </ul>
敷地の細分化を抑制するには	<ul style="list-style-type: none"> <li>・細分化の抑制には賛成する。</li> <li>・最低敷地面積の導入が建て詰まりの解消につながるのであれば、ぜひ導入してほしい。</li> <li>・早急に対策しなければいけない課題である。</li> <li>・小さい敷地が増えると、問題が増え、住環境に良くない。</li> <li>・相続税の緩和とセットで考えないと、敷地面積の最低限度を導入するのは難しいのではないか。</li> <li>・他市がどのように数値を決めたのか確認してほしい。</li> <li>・相続税対策で土地の細分化が進んでいると考える。税金についても現状を把握する必要がある。</li> <li>・空き地の取り扱いも考える必要がある。</li> <li>・制限を導入した後の、小さい土地への対策を考えてほしい。小さい土地は買い手がつかなくなってしまうのではないかと懸念している。</li> <li>・小さい敷地を市でまとめて買い取り、公園や公共施設の用地にするのはどうか。</li> <li>・全市を一律で規制する必要はないのではないか。小さい敷地が多い、一定のエリアのみ導入するのはどうか。</li> <li>・ゆとりある住環境を保全するエリアも含めて全体で導入したほうがよいのではないか。</li> <li>・防火のために必要な建物の間隔はどのくらいかを確認してほしい。</li> <li>・若い人たちは、土地や家を買うのも大変。敷地面積の最低限度など、制限を増やすと、若い人が国分寺に住まなくなり、高齢化が進むのではないかと考える。</li> <li>・敷地面積の最低限度を導入すると、デベロッパーなどが開発しにくくなり、新築されにくくなるのではないかと考える。新築されないと、建替えや耐火性の高い建物が増えない。</li> <li>・細分化されても、建物の耐火性の向上や建替えが進めば、防災にとってはある程度効果があるのではないか。</li> <li>・最低限度の制限値については、色々な意見があると思うが、全て受け入れていると制限値がどんどん小さくなってしまふ。</li> </ul>
狭あい道路の拡幅を進めるには	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路の対策は早急にしなければならない。</li> <li>・木造住宅の密集化を改善するエリアでは、道路を一番に考えなければならない。</li> <li>・考え方には賛同するが、実際に自分の土地を拠出することには抵抗感がある。</li> <li>・道路建設のタイムスケジュールをしっかりと示さないと進まない。</li> <li>・袋小路は子どもが遊ぶには安全。</li> <li>・各現場での判断が必要である。</li> <li>・ゆとりある住環境を維持するエリアはどのように対応していくのか。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エリア分けをすることで、ゆとりある住環境を維持するエリアの方は、当事者意識をなくしてしまうのではないか。</li> <li>・前後が4m未満の道路に接している敷地では、一方のみ壁面後退し、もう一方は壁面後退されない状況がある。</li> <li>・歩くにも危険な道が多い。庭木などが道にはみ出している。</li> <li>・緊急車両が通るには、どのくらいの幅員が必要なのか。6m以上の道路はほとんどない。</li> <li>・狭あい道路の改善を都市計画で考える必要がある。</li> <li>・壁面後退した部分の土地は市が買収してくれるのかが気になる。</li> <li>・まちづくり条例の開発事業で整備される分譲住宅地では、必ず通路の拡幅をしているのが良いことだと思う。</li> <li>・セットバックが必須の物件を買った場合、売る時に資産価値は下がるのかが気になる。</li> <li>・細い道は、車が入って来ず静かなので、それはそれでメリットがある。個々のメリットと全体のメリットは異なる。個別にメリットがあることは、全体で大きな効果が得られない。</li> <li>・農地の保全と道路の政策は両立して進めてほしい。</li> <li>・建替えて壁面後退を待っているのは、道路が広がるのに時間がかかる。</li> <li>・道路の計画をしっかりと作り、市民に示してほしい。</li> <li>・市が主導して道路整備を進めてほしい。</li> </ul>
<p>将来的に個別に課題を解決するためには</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民の意見を充分に把握し、市民と市とのキャッチボールをしながら進めていくことが重要。</li> <li>・まちづくりを進めるためには、都市計画だけでなく市の魅力をとらえ、他部署とも協力して魅力を発信していくことが重要。</li> <li>・地区計画も活用しながら、地域の方の合意も得ながら、対策を進めていく必要がある。</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市ができることがからやっていくことが大事だと考える。</li> <li>・道路幅員が足りず、建て替えられない建物がある。防災より前に、対策を考える必要がある。</li> <li>・人口減少時代に、東京だけ密集化するのは良いのか。</li> <li>・違反建築物を野放しにしている現状があるのではないかと懸念している。</li> <li>・ヨーロッパなどでは建物等に関する規制がもっと強い。日本は規制が弱いので、もっと強く制限していくべき。</li> <li>・個々の家で問題を解決するのではなく、全体で解決する大きな構想が必要ではないか。</li> <li>・農地の切り売りはよくない。</li> <li>・空き地に対応することもまちづくりである。</li> <li>・今回検討している内容はおおむね賛同するが、道路など他に優先して進めるべきことがあるのではないかと考える。</li> <li>・まちづくりを進めるには、まず都市計画道路の整備を進めてほしい。</li> </ul>

### 3. 地域懇談会に関するアンケート調査票

#### 1) 回答者数

40名（参加者46名）

#### 2) 回答結果

##### 【お住まいについて】

市内	件数
東元町	4
南町	1
泉町	2
本多	2
西恋ヶ窪	1
戸倉	1
日吉町	2
富士本	6
新町	1
並木町	1
光町	1
高木町	1
西町	2

市外	件数
立川市	3
あきる野市	2
三鷹市	1
小金井市	2
小平市	1
武蔵野市	1
杉並区	1
世田谷区	2
中野区	1
横浜市	1

##### 【今回の地域懇談会を知ったきっかけ（複数回答可）】

	回答数
1).市より送付された開催案内	35
2).市報	5
3).市ホームページ	2
4).Twitter	0
5).知り合いから	1
6).その他	0

##### 【地域懇談会に参加された理由（複数回答可）】

	回答数
1).エリアのまちづくりに関心がある	12
2).国分寺市のまちづくりに関心がある	17
3).資料について説明を聞きたかった	14
4).まちづくりについての意見がある	4
5).エリア内に住んでいる、または営業しているため	12
6).エリア内に土地・建物の権利があるため	19
7).その他	2

##### 【その他の内容】

- ・土地・家屋を相続で所有しており、空き家になっているのが気がかりでいるので、その件についても説明があるかと思い参加させていただきました。
- ・何も分からず、勉強のつもりで来た。

**【地域懇談会で、まちづくりについての意見は出せたか】**

	回答数
1).はい	31
2).いいえ	6
無回答	3

↓『いいえ』の理由

	回答数
1).市のたたき台に対して特に意見がない	2
2).資料の内容や説明がわからない	0
3).グループに分かれての意見交換では、意見が出しづらい	0
4).その他	6

**【その他の内容】**

- ・実際に住んでいないので、あまり意見が思いつかずすみませんでした。知識不足なので、皆様の意見が勉強になりました。
- ・今回は勉強のために来ました。
- ・議事の進行が不手際だったため。説明中に長々と意見を発言する人が多く、時間を浪費したため。
- ・引越ししてあまり期間が長くないので、状況を聞く形になりました。
- ・自己中心な人の話が終わらず、進行がうまくいっていなかったから。説明も十分にしきれていない感じで、もう少し説明が聞きたかった。
- ・グループ内に時間を占有しがちな方がいて、その他の人は機会に恵まれにくかった。

## 【地域懇談会に関する意見（自由記入欄から）】

### 【意見・感想】

- ・他の住民の方の考えを知ることができて良かった。
- ・大変参考になった。個別の相談は別の機会を設けていただければと思う。

### 【まちづくりの検討について】

- ・計画は早く立てるべき。数十年遅い。
- ・まちづくりの実施方針が確定したら、スケジュールを提示してほしい。
- ・たたき台自体をもっと現状を見て作るべき。
- ・理想論ではなくて、現実対応してほしい。
- ・住宅に関する補助制度の一覧（リスト）があるとよい。

### 【方向性等の内容について】

- ・実施方針については、他のエリアに将来的にも影響が無いようにして欲しい。
- ・まちづくりを本気で進めるなら、市の都市計画道路を1本でも完成させること、歩行できないような狭い道路の拡幅を進めることが必要。
- ・経済的問題が多い。土地が売れなくなる、道路を拓げると土地が狭くなる、防火地域にするとお金がかかる。新しく開発する土地の方に、早く規制をかけたほうがよい。
- ・最低敷地の導入は個人の資産に大きく影響を及ぼすので、100㎡以下を希望する。
- ・容積率を80%から100%にすると、日当たりが悪くなる住宅も出てくると思う。災害対策という視点だけでなく、環境面からの視点も必要だと思う。
- ・色々な意見があると思うが、農地を大切にしつつ、進めて欲しいと思う。
- ・住宅密集の解消が必要。土地が安くなることも必要か。
- ・市として検討していくべきことだと思う。ただし、国分寺市は高齢化が進み、土地が密集しているので、早く取り組むべき。検討を進めていく上で、どこかで必ずコストの問題になる。補助・自分の土地の価格・税金などのポイントに絞って議論をするのも良いと思う。市民の負担になるようなら、賛成は得られないと思う。
- ・空き家をどうにかしてほしい。
- ・丁寧な説明で、現状を理解することができた。道路が狭い等は、日常生活でも不便を感じることもあるので対応していただけると大変助かる。
- ・家の前の道路が狭い。
- ・木造住宅が密集している地域の住宅を高層化にして集約を図るのはいかがか。その地域の人には必ず高層住宅に入居できる権利を得られるようにする。
- ・不適格建築物への対応策を立てるべき。

### 【懇談会について】

- ・エリアの方に多く参加してもらう必要がある。
- ・開催案内にもう少し具体的な内容が欲しい。結局お金を出すのか、義務なのか、立ち退きす

る必要があるのか、のような不安が生まれるため、その心配があるのかわかる内容の案内だと良いと思う。

- ・最初に現状の問題点とゴールをわかりやすく話してほしかった。資料の情報はたくさんあってよいが、まとめ方が散漫だと思う。素人なので、全体にわかりやすい事例を入れてほしい。
- ・今回くらいの人数であれば、グループ分けせずに全体でやっても良かったのでは。直接市の担当者に声を届けたい。グループで出た意見をまとめられてしまっている。座席配置について、首を痛めていて振り向いてスクリーンを見ることができなかった。
- ・定例会の開催を求める。

**【その他】**

- ・国分寺街道の歩行者道路，駅から北に向かう道路も歩行者道路の充実を求める。

など