

「国分寺市まちづくり条例の見直しの方向性（案）主な見直し項目」に関する市民意見（概要）に対する市の見解

1. 公開空地（歩道状空地）	
市民意見（概要）	市の見解
①一律に規制するのではなく、必要な場所に対し、必要な歩行空間（幅員）の基準を定め、公開空地を設けるべきだと考える。	<ul style="list-style-type: none"> 市内には歩道のない道路も多いことから、開発事業に合わせて新たな歩行空間の創出又は拡充が図られる公開空地は、安全・安心のまちづくりに必要な整備であると考えます。開発区域面積1,000㎡未満又は宅地分譲については、公開空地の設置に協力が得られないことが多いことから、対象要件を見直すものです。一方で、開発区域の形状や前面道路の状況によって、設置が困難な場合は公開空地でなく、敷地内の緑地に代替する規定を設けています。基本的には一律適用としますが、周辺環境などの状況を踏まえ、必要な場所に有効な歩行空間を設け、状況に応じて緑地に代替するなど、柔軟に対応していきます。
②開発区域面積500㎡以上から（公開空地の設置の）対象になると、比較的小規模な共同住宅等を計画する場合、敷地形状や間取りなどの設計プランの自由度が制限されてしまう。	
③歩行空間の創出は公開空地に求めるのではなく、道路の拡幅によるべきである。	
④市内は幹線道路でも歩道がせまく、人とのすれ違い、ベビーカーや車いすが安全に通行するには狭い。公開空地の対象要件引き下げにより、将来的に抜本的な歩行空間の改善に寄与することを期待し歓迎する。	
⑤公開空地の対象を共同住宅や店舗等に限定するのは不公平だ。一戸建てに協力を要請するのは重要である。	<ul style="list-style-type: none"> 宅地分譲の場合、一つの区画が小規模なため、当該敷地に公開空地を創出するのは規模的に厳しいことから、宅地分譲以外の開発事業を対象としています。今回の見直し案では、一戸建ての建築を目的とした開発事業についても協力を要請する規定（良好な地域環境の創出が図られる場合は他基準の一部緩和を認めます。）としており、公開空地の創出、拡充を図ります。
⑥（令和元年7月開催の）市民懇談会では、固定資産税等の優遇措置や維持管理に対する市の負担を求める意見が多数あったが、本見直しに反映されていない。	<ul style="list-style-type: none"> 公開空地の税の優遇措置については、過去の裁判の判例から、固定資産税の減免は困難ですが、他自治体の事例などを収集しながら、地方税法などの関係法令に抵触しないよう、優遇措置の可能性を検討しています。
2. 公園等	
市民意見（概要）	市の見解
①「小さい公園は意味がない」、「だれも遊んでいない」等の意見があるが、公園はほっとでき、災害時にも役立つ空間である。市全体の公園配置計画に合わせ、また、周辺状況を見極め、金銭代替を検討すべきである。	<ul style="list-style-type: none"> 地域によっては、近隣に同規模の公園が点在し、小規模公園は整備しても十分に利用されないことが多く、一方で、維持管理の負担が生じることとなるため、より有用な公園整備に充てることを目的に、金銭代替を認めるものです。ただし、公園が不足している地域では公園の整備が前提となります。 公園整備協力金は基金に積み立て、将来の都市計画公園の整備などに活用できればと考えています。小規模な公園を増やすのではなく、公園の質を求めることも重要だと考えます。憩いの場となるレクリエーション機能だけでなく、災害時に役立つ防災機能を有した公園など、多くの方に利用される質の高い公園の整備に活用していきます。 まちづくり条例の開発基準は民間の開発事業について定めていますので、開発行為で公園が整備される度に、市の事業でさらなる公園を整備していくことを条例に規定するのは困難です。
②公園空白地域では防災活動など住民の自主的活動の拠点にできる公園がなく、防災倉庫設置に困っている地域がある。公園空白地域や自主的活動拠点が必要な場合は金銭代替でなく、公園整備を優先すべき。	
③公園空白地域の場合、開発行為の公園整備に加え、市で追加購入し、一定規模以上の公園整備を規定してほしい。	
④公園整備協力金は、緑地保全のための用地取得や整備資金に活用してほしい。	

3. 新設道路の整備基準	
市民意見（概要）	市の見解
①延長 35m以上の袋路状道路の整備基準を含め、東京都の開発行為の許可基準に合わせた内容に変更することを要望する。道路幅員が広いことにより、車両がスピードを上げて進入、路上駐車がしやすくなる。	<ul style="list-style-type: none"> 道路延長が短い行き止まり道路は、数軒ほどの沿道住民の利用に限定されるため、公共性及び維持管理の観点から、事業者の管理に見直す内容としています。ただし、延長の短い行き止まり道路でも、将来延長される見込みのあるものは市の帰属、管理していく方針です。
②道路は公共施設のため、延長 35m以下であっても市が維持管理を行うべきである。	
③防災の観点から、新設道路はすべて幅員 6 m以上の通り抜け道路にすべきであり、5 mの緩和は不要である。	<ul style="list-style-type: none"> 道路幅員 6 mは、電柱や側溝などの道路構造物があっても、消防車両を含む車両の円滑な相互通行を可能にするために必要という考えに基づくものです。都市計画法施行規則においても、開発区域内について、住宅を目的とした開発事業では道路幅員 6 mを原則としていますが、延長 120m未満の場合、転回広場の設置などを条件に、幅員 5 m以上の整備を可能としています。今回の見直しでは、通り抜け道路を誘導するため、延長 120m以下の通り抜け道路の場合、幅員 5.5m以上の基準を 5 m以上に変更する内容です。新設道路の整備、道路幅員の部分的な拡張においては、交通安全施設の設置など、周辺の交通安全対策を図っていきます。車両のスピード超過、路上駐車が発生については、必要に応じて、交通管理者と道路管理者と協議しながら対応します。
④まちづくり条例の対象事業及び前面道路の後退の有無により、道路幅員が不均一となる。他自治体のように道路計画（主要道路・生活道路）を立て、条例の道路後退もその計画に沿うようにすべきである。	
4. 緑と水のまちづくり協力金	
市民意見（概要）	市の見解
①事業者には協力金でなく、できるだけ環境整備をお願いしたい。	<ul style="list-style-type: none"> 緑と水のまちづくりへの協力については、一団の樹林地や外周の緑地帯などの環境整備が原則であり、開発区域の立地条件等から環境整備が困難な場合、協力金の提供に代えることを認めています。環境整備に向けた協議を行い、国分寺市の特色である緑と水の保全及び創出を図ります。 今後は単価の見直しを定期的実施し、都市計画公園の整備などが行われた場合は、適宜、見直しを検討していきます。 協力金は緑と水と公園整備基金に積み立てており、将来的には都市計画公園の整備等に活用していく予定です。
②緑と水のまちづくりに寄与する環境整備は、住まいへの満足度、住宅地の価値を高め、住み続ける意欲につながり、人口減少を歯止めにつながる。	
③16年間変更していない協力金の単価を上げるのは当然だ。緑と水の環境整備・保全に協力金の活用を望む。	

5. 敷地内の緑地等	
市民意見（概要）	市の見解
①商業地域の新たな緑化率について、安易な緩和には緑被率の低下、息苦しい街並みになるので、緑化率12～15%の基準を4%まで下げるのは反対である。	<ul style="list-style-type: none"> ・商業地域は高度利用を図る地域であり、緑化の配置や生育環境が厳しく、歩行空間の拡充が求められる地域でもあるため、地上緑化に偏らない緑化・空地率（屋上緑化や壁面緑化を含む。）を適用したいと考えています。地域の方や来訪者の方が安心して買い物ができる歩行環境の改善を優先しながら、緑地及び公開空地の整備を事業者と協議調整していきます。 ・周辺環境への影響が大きい、開発区域面積500㎡以上の一戸建ての建築を目的とした開発事業については、緑化率の確保が必要となります。それ以外の一戸建ての場合は小規模開発事業等指導要綱に基づき、緑化の推進を指導していきます。 ・開発事業に対する緑化の助成は困難ですが、保存樹木の枝おろしの補助や保存樹林地奨励金による助成制度を実施しています。 ・開発区域の形状や周辺環境の状況は様々であり、緑化計画に当たっては植栽の生育環境を考慮し、案件ごとに個別に協議調整していきます。
②事業者には創意工夫で緑化率を下げずに設定し、快適なまちづくりに協力してほしい。	
③緑化の保全、適正な維持管理においては、土地所有者や事業者だけに負担させるのではなく、市による助成や税優遇措置を要望する。	
④日当たりの悪い南側以外の緑地や高さ3m以下に設置する壁面緑化は必要ない。	
6. 国分寺崖線の保全及び再生に関する措置	
市民意見（概要）	市の見解
①共同住宅などの開発事業について、面積要件300㎡以上から500㎡以上に引き上げることは賛成である。	<ul style="list-style-type: none"> ・第1種低層住居専用地域の場合、都市計画法で絶対高さ10mの制限を掛けており、低層住居地域における周辺環境に与える影響は限定的であるため、対象事業の面積要件を500㎡以上に引き上げます。ただし、地階を含む階層が3以上の中高層建築は引き続き条例の対称対象としています。なお、条例の対象要件に該当しない開発事業については、国分寺市小規模開発事業指導要綱に基づき、周辺環境への配慮や緑化の推進を指導しています。 ・国分寺崖線区域は、東京都景観条例で定める国分寺崖線景観基本軸の指定区域をもとに、国分寺崖線の台地側から概ね80m、低地側から概ね360mの範囲を基準としてエリアを設定しています。景観だけでなく、緑の創出、地下水の涵養から、国分寺崖線及び周辺地域を含め、まちづくり条例で区域を指定しています。一方で、崖線及び周辺の多くは宅地化されている実態があるため、緑の質の向上を図りながら、国分寺崖線区域内における緑化・空地率などの整備基準について、見直しを検討していきます。 ・税の公平性の観点から、道路や公園などの公共施設と異なり、国分寺崖線区域の指定を理由に固定資産税の減免などの優遇措置を講ずることは困難です。
②一戸建て以外での開発事業について、第1種低層住宅専用地域の開発区域面積を300㎡から500㎡に緩和することは止めてほしい。行政チェックなしに開発が進む不安があり、高さ制限があることを理由に緩和することは納得できない。	
③国分寺崖線区域の指定範囲の見直しを改めて強く要望する。東京都景観条例により国分寺崖線は規制を受けているので、まちづくり条例では、本当に保全すべき区域のみ指定を行うべきである。	
④湧水源等の保全は重要だが、現在の国分寺崖線区域は東京都景観条例のエリアを当てはめただけで、実情に合わない平坦地まで、区域として制限するのは問題である。過大な区域指定と過剰な制限であり、個人の資産活用や権利に制限をかけるのは深刻問題である。	
⑤まちづくり条例で国分寺崖線とその周辺の範囲を国分寺崖線区域に指定している重要な意味を考え、今後も保全すべきであり、緩和については慎重に願う。	
⑥国分寺崖線の区域は現状から狭めないでほしい。	
⑦国分寺崖線区域に指定されることによる緑化・空地率の加重は所有者・事業者への負担が大きい。	
⑧崖線区域の指定範囲における税優遇を要望する。	

7. 駐車施設（自動車駐車場）	
市民意見（概要）	市の見解
①カーシェアリングの普及や若者の車離れにより、共同住宅の駐車場の空きが多く、基準緩和を要望する。	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の需要が少なくなっている実情を踏まえ、商業地域及び近隣商業地域においては整備基準を見直し、想定利用台数に基づく駐車施設計画書を提出させ、精査のうえ適切な台数を確保していきます。
②原則としての台数を定めたいうえで、市と事業者の両者協議による台数設定が望まれる。	
8. 防災倉庫	
市民意見（概要）	市の見解
①防災倉庫の設置は、土地所有者又は事業者の負担増であり、近隣住民等も利用されることから、市による助成や維持管理が必要と考える。	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業により整備する防災倉庫の設置助成は困難です。しかし、市防災まちづくり推進地区の指定を受けて行う自治会・町内会の防災まちづくり活動に対しては、地区防災計画策定後、市から防災活動助成費を交付しており、当該助成費をもとに市立公園等に防災倉庫を設置するなど、地域の防災活動を支援しています。 ・宅地分譲や戸建て住宅で整備する提供公園に設置する防災倉庫は市が帰属を受けて維持管理を行っています。なお、市防災担当が中心となって周辺自治会等に働きかけながら、防災倉庫の活用を行っています。
②地域住民の利用も想定した防災倉庫の設置は非常に良い取組である。関連部署の連携により、地域住民との防災倉庫の協働利用について橋渡しを要望する。	
9. 敷地面積の最低限度	
市民意見（概要）	市の見解
①相続税納税等のための農地売却による農地の減少を抑制するためにも、最低限度基準を110㎡（第1種低層住居専用地域）に引き下げを強く望む。	<ul style="list-style-type: none"> ・国の総合的住宅政策である「住生活基本計画」における一般型誘導居住面積水準（豊かな住環境、多様なライフスタイルに対応するための住宅面積の水準）の確保を施策目標として掲げており、市内の一戸建て住宅の世帯人数データ及び市内の多くを占める容積率80%の地域をもとに、開発区域面積5,000㎡未満の場合、第1種低層住居専用地域の最低敷地面積を125㎡と規定しています。 ・しかしながら、将来の人口減社会、少子高齢化の進展などの大きな社会情勢の変化、市民懇談会等での意見を踏まえ、市として若い世代の定住化促進をはじめ、実態調査や団体等へのヒアリングの結果など、総合的に判断し、最低敷地面積を引き下げることとしています。 ・国分寺市人口ビジョン（第2版）（令和元年12月）では令和12年以降、人口減少の推計が示されています。担税世代である生産年齢人口の減少による市税収入の減少、社会保障費の拡大など、まちづくりへの影響も大きいことから、これまでの基本的な考え方を踏まえながら、引き続き検討を行っていきます。
②市内の1世帯当たり人員は、条例施行前の平成15年は2.2人、令和2年は2.05人である。現状、市内の土地取引面積は100～110㎡が多いとされ、他市事例も参考に緩和すべきである。	
③現行基準（125㎡）から5㎡の引き下げでは、将来の人口減少、少子高齢化の進展、市内の建築行為の実態を考慮していない。	
④緩和の方向性の提示には評価するが、開発区域面積5,000㎡未満の第一種低層住居専用地域ではわずか5㎡の緩和にとどまる。少子高齢化社会をむかえ、家族構成も少人数化し、価格面からも新たな住宅を購入する若年層世代からみて、敷地が過大なことで単価が高くなり購入が難しくなる。さらなる緩和が必要である。	
⑤今後の人口減社会、少子高齢化の進展を踏まえ、若い世代、新たな住宅取得世代、他市他区在住の都民が国分寺市を選んで住み続けてもらえるよう、最低敷地面積を115㎡に見直すよう強く要望する。	

<p>⑥開発区域面積 5,000 m²未満は(敷地面積の最低限度) 115 m², 開発区域面積 5,000 m²以上は(敷地面積の最低限度) 120 m²になるよう引き下げることが、人口減少・少子高齢化などの社会環境の変化に対応できる「持続可能な社会」の形成につながるものとする。このことにより、相続税納税の際、土地の売却総額を高くすることができ、多くの農地を残せると考える。さらに踏み込んだ見直しを行わなければ、都市農地を残していくことは非常に困難になるだろう。</p>	
<p>⑦前回の改正から 10 年近く経過し、ニーズの変化や核家族化で 1 世帯当たりの住居面積も減少している。多摩地域では最低敷地面積をおおむね 100～120 m²としている自治体がほとんどで、国分寺市及び近隣市で持ち家を検討した場合、不必要な住居面積の購入を避け、人口増の機会を失う要因になり得る。最低敷地面積を 110 m²から 115 m²くらいまで引き下げることが妥当であり、再考を切望する。</p>	
<p>⑧建て詰まりによる延焼しやすい住宅地が形成されないよう防災の観点から最低敷地面積は 200 m²にすべきである。</p>	
<p>⑨事業面積の区分の細分化はあまり望まないが、開発区域面積 1,000 m²以上 3,000 m²未満程度の中規模開発事業区分を新設することも視野に入れてほしい。</p>	
<p>⑩相続税納税のために農地の売却面積を増やすことを余儀なくされるケースが見込まれるため、最低敷地面積や開発に伴う建蔽率や容積率の緩和を行うことで、緑地の保全にもつながると考える。</p>	
<p>⑪大きな家の需要が減少している社会情勢において、見直しの方向性案の最低敷地面積では自治体間競争の中で、働き世代、子育て世代を呼び込むことは難しい。</p>	
<p>⑫ 1 区画の面積を大きくしても、購入可能額から価格設定される現在の市況では、最低敷地面積が大きい基準では地価が下がる要因となる側面がある。</p>	
<p>⑬事業者にとって戸数が増える等の利点はあるが、窮屈な街並みになるので、敷地面積を引き下げるのは止めてほしい。単価が下がり、若い人も購入しやすいという側面はあるが、家の購入の選択理由は様々である。</p>	
<p>⑭住宅購入の選択肢は多種多様。価格だけで人口減や少子高齢化の歯止めにならず、快適な街並みと福祉の充実により、住みたい・住み続けたいという意向につながる。</p>	<p>※前ページに市の見解を記載</p>

10. 外壁の後退距離	
市民意見（概要）	市の見解
①外壁後退距離の規定を児童福祉施設等にも適用することは賛成である。しかし、後退距離 0.5 mに緩和できる外壁の総合計を 3 mから 10mまでに変更するのは反対である。建物間が狭い街並みが増え、防災上危険を増す。	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時の延焼防止、採光や通風に配慮し、安全・安心の面から住宅に限らず適用したいと考えます。一方で、敷地形状によっては、外壁の後退距離の確保が困難となるほか、建物配置や設計の自由度を失い、かえって良好な街並み・居住環境の形成、多様な居住ニーズの実現が損なわれるケースが想定されます。 ・建築行為の実態から、戸建て住宅の建築物の一边がおおよそ 10m以内のものが多く、外壁等の長さの総合計を 3 mから建築物の一边までを想定した 10mまで緩和したいと考えます。
②見直し案では、敷地形状や設計の自由度を考慮するには不十分で、外壁等の後退距離 0.5m以上を望む。	
③住宅以外の開発事業に適用する場合、長さの総合計が 10m以下では長さが足りない。住宅以外の開発事業には適用すべきではないと考える。	
11. その他	
市民意見（概要）	市の見解
①今後の市民参加について、コロナ禍のパブリック・コメントにおいては、従来のやり方では難しい場合もあるので、オンライン説明会の開催など、工夫してほしい。	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり条例は、国分寺市の地域特性を踏まえ、開発事業に伴う手続及び土地利用に関する基準を定めることにより、市民の福祉を高め豊かな緑と水と文化財にはぐくまれた安全で快適なまちづくりの実現に寄与することを目的としています。今後もこの条例の目的や基本理念にのっとり、安全で快適かつ良好なまちづくりの実現に努めていきます。 ・条例改正原案の作成後は、新型コロナウイルス感染症拡大防止を講じながら、パブリック・コメントを実施する予定です。今後もしっかりと市民の方々の意見を丁寧に聴きながら、地域特性を考慮した土地利用の適切な規制及び誘導を図り、効果的な条例改正に向けて取り組んでいきます。
②現行基準を安易に緩和すべきでない。	
③土地所有者の意見に従う条例改正はすべきでない。	
④まちづくりの負担を土地所有者や事業者が強いるだけでなく、商業施設の誘致、交通利便性の向上、福祉・教育文化施設や行政サービスの充実等による「住みたいまち国分寺市」を期待するとともに、地域資源である農地が残る、緑豊かな安全で快適なまちづくりを進めてほしい。	