

第1回 まちづくり条例見直し検討に関する市民懇談会①（記録）

1 開催概要

日 時	令和元年7月3日（水）19時～21時
場 所	市役所第一庁舎3階 第一・第二委員会室
参加者数	14名
次 第	1 開会あいさつ 2 事務局紹介 3 全体説明 <第一部> （1）懇談会の趣旨，目的 （2）現行条例の概要の説明 （3）運用上の主な課題 （4）今後のスケジュール （5）質疑応答 4 グループ懇談会 <第二部> テーマ： 開発事業の整備基準①（敷地面積，道路，公園など） （1）役割分担・意見交換・とりまとめ・発表 5 閉会あいさつ
配布資料	・全体説明（第一部）資料（スライド写） ・国分寺市まちづくり条例のあらまし（抜粋）

当日の様子①（全体説明）



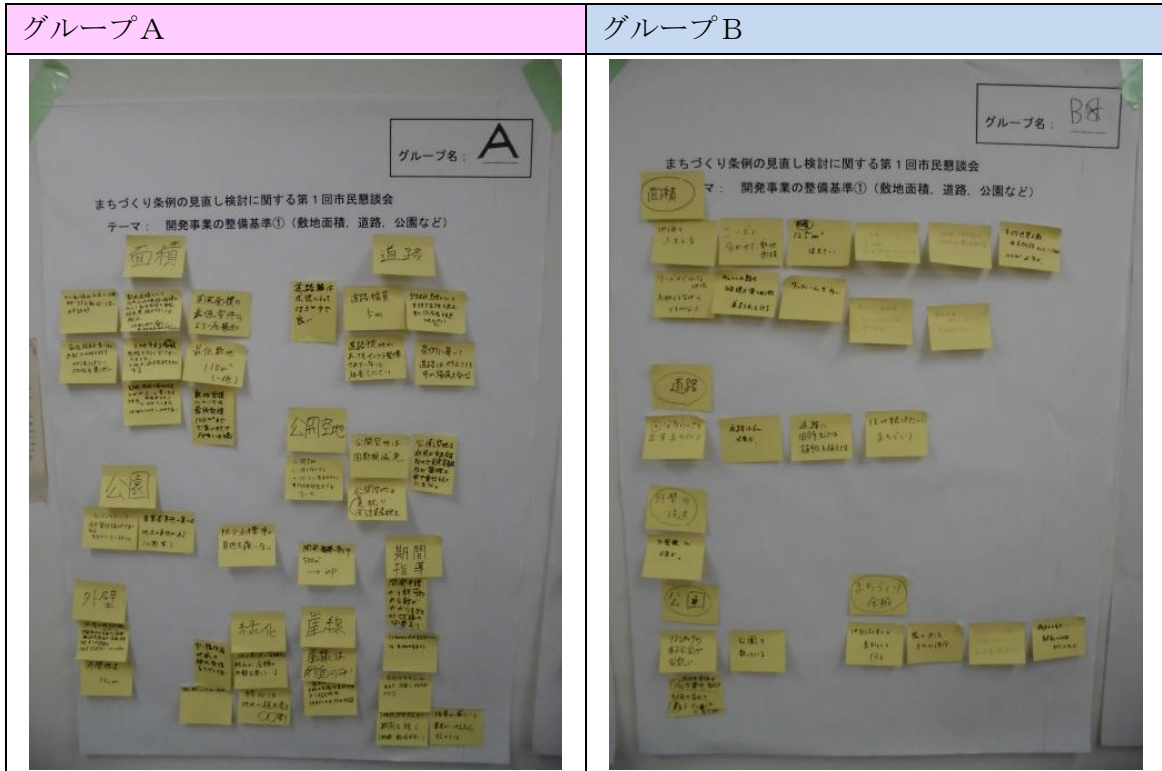
当日の様子②（意見交換）



2 グループ懇談会の概要

3グループに分かれ、検討テーマに沿った意見交換を行い、グループごとに発表を行った。

検討テーマ：開発事業の整備基準①（敷地面積、道路、公園など）



7月3日開催分 主な意見

項目	Aグループ	Bグループ	Cグループ
敷地面積	<ul style="list-style-type: none"> • 土地の価格を鑑み、核家族でも手の届く程度の敷地面積の最低限度としてほしい。 • 開発区域面積の規模に応じて敷地面積の最低限度を規定することは廃止すべき。 • 他市と比較して、基準が厳しい。 • 敷地面積の最低限度が大きいと、区割りによって土地が残ってしまい販売しづらい。 • 第一種低層住居専用地域では110㎡程度としてほしい。 • 敷地面積の最低限度は100㎡程度でもよいのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> • 土地価格を考慮しながら、エリアに応じて敷地面積の最低限度を変えるべき。 • 宅地購入者のニーズに合わせた敷地面積となるようにすべき。敷地面積が125㎡だと購入価格が高く、子育て世代には大きな負担となる。 • 1世帯あたりの人数は平均2.2人程度である。4人家族をモデルとした敷地面積は実情に合わない。 	<ul style="list-style-type: none"> • 第一種低層住居専用地域で開発区域面積が5,000㎡未満の場合、敷地面積の最低限度は125㎡であるが、他市と比べて厳しい。条例施行前と比べて、1世帯あたりの人数が減ってきているので（平成15年2.20人→平成30年2.06人）、敷地面積の最低限度の見直しをしてほしい。 • 多摩地域の各市と同じ程度の基準にすべきである。
道路	<ul style="list-style-type: none"> • 道路の幅員は状況により5m程度でよい。 • 開発道路は、袋路状であっても、条例に則って整備するのであれば、必ず市が帰属を受けられるよう定めるべきである。 • 袋路状道路を新設する場合、土地が大きく減少してしまうため、道路予定地を廃止し、転回広場の基準も変更すべきである。 • 道路予定地を設けても、インフラが整備されていないと延伸しにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> • 道路の植樹の際は市内で生産している樹木を植える等の工夫があるとよい。 • 駅前では桜を植えるなど、季節を感じる樹木があるとよい。 • 道路後退による幅員6mは必要なか疑問に感じる。 	<ul style="list-style-type: none"> • 開発事業に伴い、部分的に道路が拡幅されることになり、不整形な道路は交通安全上よくない。 • 多摩地域では東京都の開発基準に準じている市が多く、国分寺市の基準は厳しすぎる。 • 道路後退は一律の基準ではなく、道路ネットワークの計画等に基づき、路線ごとに必要な幅員（5m又は6m）を定めた方がよい。 • まちづくり条例の開発手続が不要なものも、一定の道路後退は必要ではないか。敷地減少分は容積率にインセンティブを付けてほしい。 • 災害時などの緊急車両を考慮し、幅員を6mにしたいという考え方は理解できるが、「基礎的な防災機能を持つ道路」は必ずしも6mは必要ない。 • 市で道路後退部を買い取る、又は、敷地面積が減少しても、道路後退前と同一規模の建築ができるような基準としてほしい。
公園	<ul style="list-style-type: none"> • 公園の整備をするのはよいことだが、事業者の裏には地主の負担があることを認識してほしい。 • 小規模な公園が散在することは維持管理が大変であるため、計画的に整備すべき。 	<ul style="list-style-type: none"> • 開発で作った公園は遊具が少なく、子どもは遊ばない。アスレチックを造るなど工夫が必要。 • 市面積の約1/10は農地なので、駅前も含めて“農”をテーマとした公園がほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> • 緑の基金を設け、防災公園などを整備すべき。 • 小規模な公園が散在することは維持管理が大変である。公園の整備でなく、金銭代替などを行い、公園の集約化を図れるとよい。
公開空地	<ul style="list-style-type: none"> • 第三者が自由に通行できる公共的要素がある空間のため、固定資産税を減免してほしい。 • 公共的な空間のため、維持管理は市が負担すべきである。 • 事故や破損の際のメンテナンスに費用がかかり、管理の負担が大きいため、規定を廃止すべきである。 • 管理が行き届かず、ゴミ捨て場になってしまう場所がある。 		
敷地内緑化	<ul style="list-style-type: none"> • 第一種低層住居専用地域は緑化基準を下げしてほしい。 • 植栽や剪定は地元の植木屋に発注してほしい。 • 緑地が増えるのは良いことだが、維持管理が難しい。 • 恣に交差点前の緑化が、店舗の外観を書いている。 		
外壁後退	<ul style="list-style-type: none"> • 外壁の後退距離の基準は、防火地域の指定がなくとも、道路境界線及び敷地境界線から0.5m以上とすべきである。 • 間口を鑑みると、1mの外壁後退距離は厳しいと感じる。 	<ul style="list-style-type: none"> • 外壁後退規定は民法の規定の50cmで十分である。 	
国分寺崖線区域	<ul style="list-style-type: none"> • 国分寺崖線区域の範囲が広い。保全すべき区域のみ指定し、斜面地でない部分は区域から除外してほしい。 		
手続期間	<ul style="list-style-type: none"> • 開発基本計画の届出から都市計画法の開発許可まで、他市では4ヶ月で済むところ、6ヶ月もかかるので、手続期間をできる限り短くしてほしい。 • 協定締結までの期間が長いと感じるので、改善の必要がある。相続税の納税が間に合わないので手続期間を短くできないか。 		<ul style="list-style-type: none"> • 条例手続から都市計画法の開発許可まで6ヶ月の期間を要する。相続税の納税が間に合わないので手続期間を短縮してほしい。
その他	<ul style="list-style-type: none"> • 開発基本計画の届出対象となる面積要件を500㎡以上から引き上げてほしい。 • 防火水槽等の負担を事業者に強くないようにしてほしい。 • 全体的に国分寺市の基準は国や東京都の基準より厳しく、業者が嫌えんのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> • 国分寺らしさを出すまちづくりをした方がよい。 • 市としての魅力、子どもたちが楽しめる街として他の市町村と差別化を図るようにすべき。 • 市内ではワンルーム住宅の供給が多い。 • 住み続けたいと思うような工夫が条例に加えられるとよい。 • 国分寺駅北口再開発事業のツインタワーマンションをいいと思っている市民はほとんどいない。市は事業完了後の検証をすべきである。 	

3 アンケート結果

(1) アンケート回答数

参加者	14名
アンケート回答	12名

(2) 参加者の分類

①居住地の分布

居住地	数
北町	1
内藤	1
西恋ヶ窪	3
西町	2
東元町	1
日吉町	2
本町	1
市外	1
全体	12

②参加者の年代

年代	数
40代	4
50代	4
60代	1
70代	3
全体	12

③参加者の住居形態

住居形態	数
一戸建て	11
共同住宅	1
全体	12

(3) 市民懇談会の感想や意見

<p>・自宅の前面道路を1mセットバックするという、市の西国分寺駅北口周辺まちづくり計画案を見て驚き、どのようにつくられていくのかを知るために参加した。まちづくりプランを練ってからの道路計画にしていくことが大切と改めて思った。</p>
<p>・開発事業では6mの道路が新設されるが、従来からある道路は4m未満しかなく、新たにできた道路だけ6mとなっていて、全体の道路ネットワークがちぐはぐなものとなっている。</p>
<p>・敷地面積が広ければ購入価格が大きくなってしまっているので売りにくく、買い手は他市へ逃げてしまう。売り手は大きく土地を手放さなければならない。</p>
<p>・検討した意見をしっかりと改正に生かしてほしい。</p>
<p>・懇談会の意見に真摯に向き合って検討してほしい。農家の方は控えめな方が多いので、色々な意見を聞いてもらいたい。</p>
<p>・参加者が少なかったなので、もう少し周知をさせる為、時間をもって集め、まちづくりに対して、未来思考の意見が少ない気がした。これから町と関わる人が参加しなくてはそもそも意味がない気がする。どうか、保育園などについても伝えてほしい。</p>
<p>・私としてはまちづくり全体に関する懇談会だと思い、質問等をしたが、その回答に不満があり再度質問したかったが、時間がなくてできなかった。</p>