

国分寺都市計画用途地域，国分寺都市計画高度地区，
国分寺都市計画防火地域及び準防火地域，
国分寺都市計画地区計画国 3・4・12 号線沿道・駅前通り沿道地区地区計画
及び国分寺都市計画地区計画国分寺駅北口地区地区計画の
都市計画決定・変更（原案）についての意見書に対する見解

国分寺都市計画用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、国 3・4・12 号線沿道・駅前通り沿道地区地区計画、国分寺駅北口地区地区計画の都市計画決定・変更（原案）を、公告（平成 30 年 10 月 9 日）の翌日から平成 30 年 10 月 23 日まで公衆の縦覧に供し、平成 30 年 10 月 30 日まで意見書を受け付けたところ、4 通（4 名）の意見書の提出がありました。その要旨と市の見解は次のとおりです。

1. 国分寺都市計画用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域についての意見

意見書の要旨	市の見解
<p>① 国 3・4・12 号線沿道・駅前通り沿道地区地区計画の B 地区の西側の地区について、老朽マンションが複数存在する。これらのマンションの修繕及び建替えの計画や住環境の変化（騒音増加や日照の減少等）に対する問題を考慮し、B 地区と同様に用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域を変更することで、建替えを促進し、都市計画道路に面した建物だけでなく裏通りも賑やかなまちづくりができると考える。</p>	<p>① 国分寺市では、国分寺駅周辺地区まちづくり構想に基づき、3つの段階でまちづくりを進めています。現在は、国分寺都市計画道路 3・4・12 号線（以下「国 3・4・12 号線」という。）の整備が進んでいることから、第 2 段階であり、国 3・4・12 号線の整備から遅れることなく、まちづくりについて検討を進めております。</p> <p>国 3・4・12 号線沿道については、都市計画道路の整備効果を活かし、建築物の更新に合わせ、風格のある街並みで印象的な都市景観を有する国分寺市の新しいシンボル空間となるよう、拠点にふさわしい複合市街地の形成を図るとともに、エリア一帯の回遊性を高めていくことを掲げています。エリアについては、国 3・4・12 号線の新設により新たに接道することとなる敷地と連担して接する土地まで、原則道路で区切られる一街区等を範囲に最小限に区切った範囲としております。</p> <p>頂いたご意見のとおり、用途地域の変更により、老朽マンションの建替えを促進することも想定できますが、用途地域の変更に伴う影響を考慮し、慎重に検討を行う必要があります。国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりについては、現在示す都市計画の決定・変更で終わりではなく、今後の老朽マンションの建替え等も含め、まちづくりの計画や進捗状況、周辺住民のまちづくりの機運に応じて引き続き、国分寺駅周辺地区まちづくり構想の第 3 段階で検討を行うことと考えています。</p>

2. 国分寺都市計画地区計画についての意見

意見書の要旨	市の見解
<p>① 「国 3・4・12 号線沿道において、市の新しいシンボル空間の形成を図り」とあるが、既存の住民がどのように「市の新しいシンボル空間の形成」に参画すればよいのかが示されていない。「市の新しいシンボル空間」とは一体何を指すのか。「風格ある街並みで印象的な都市景観を有する」や「住商が共存した複合市街地」とあるが、用途地域変更の告示や変更後の都市計画による建築指導を行うだけでコントロールできることなのか。</p> <p>② 既存住民の現状を細かく把握し、地区計画のエリアをさらに細分化して、地区の状況ごとに遊戯施設や風営法に係る施設を規制するなど、共生できる提案やアイデアなど、方向性を示す必要がある。共働き世帯が多くなる社会に合わせ、保育園や学童施設とオフィスや店舗が近い、住と商が共存した子育てしやすいエリアにすることであれば、協力したい地権者も増えるのではないかと。原案では、一般的に騒音やイメージ等で忌避されるパチンコ店も立地可能である。騒音・景観対策を施す店舗もあるが、やはりギャンブル・賭け事のイメージが強い業種である。それは風格ある街並みに適しているのか。</p>	<p>① 新しいシンボル空間とは、現在工事中の国分寺駅北口の交通広場を起点として熊野神社通りまで整備する国 3・4・12 号線とその沿道の街並みのことです。国 3・4・12 号線は、国分寺駅北口地区の交通広場からつながる、幅員 22m の広幅員の道路です。その沿道についても、賑わいや優れた景観の創出のため、土地の有効・高度利用を図るとともに、高さの限度や色彩など、一定の秩序を位置付けたまちづくりを進めることで、国分寺駅北口の新しい顔となるシンボル空間形成につながると考えています。また、シンボル空間の形成につながる具体の施策については、平成 29 年度以降、地域懇談会などにおいて都市計画によって実現できることを主眼に意見交換を行い、都市計画原案として示しています。目指すべきまちの実現のため、都市計画変更や、変更後の都市計画による建築指導により、コントロールしていきたいと考えています。また、地域の皆さまに対しては、これまで頂いたご意見を参考に都市計画原案を作成するという形により、「市の新しいシンボル空間の形成」に参画をしていただいております。都市計画によって実現が難しい事項については、適時適切に、全庁的に継続して検討していきたいと考えています。</p> <p>② 地区計画原案については、これまでアンケートやヒアリング、地域懇談会で頂いたご意見を参考に作成しています。まちづくりの目標として、住と商の共存は重要な要素として認識しておりますが、地区計画原案では、土地利用の可能性を広げたいと考えています。現時点で建築物の用途の範囲を絞ることは、土地利用の可能性を狭め、まちの賑わいの創出の妨げにつながると考えています。但しその中で、遊戯施設については、今回頂いたご意見や、これまでに頂いたご意見を参考に、規制を行う方向で検討を進めてまいります。</p>

3. その他についての意見

意見書の要旨	市の見解
<p>① 計画から住民軽視の姿勢を強く感じる。スケジュールについて、当該住民の生活を大きく変えるような今回の変更の場合、素案・原案の周知から告示に至るまでのプロセスが適正な手続きを踏んでいるのかが疑問である。意見書から告示までのスケジュールについては、住民意見をくみ取って修正しうる合理的なスケジュールだとは到底思えない。「住商が共存した複合市街地」の形成を掲げるのであれば、現住民へのヒアリングを徹底し、市のビジョンをもっと細かく具体的に地権者に説明するなど、相当期間の延期を要求する。</p> <p>② 国3・4・12号線の整備により、D地区内の南北道路西側と国3・4・12号線の間には建物が築けない幅の狭い土地が残される。国3・4・12号線沿道は市の新しいシンボル空間と位置付けられるとともに駅前ロータリーの出入り口としても非常に重要な箇所である。人や交通の流れを妨げないよう、土地の利用（憩いの場として整備するなど）について、新旧が共存する活気あるシンボル空間を目指し、都市計画道路事業所管を交えて、更にご検討いただきたい。</p>	<p>① 都市計画の検討については、国分寺市まちづくり条例の規定では、「市民等の意見を反映させるため、市民参加による検討組織の設置、懇談会の開催その他必要な措置を講ずるものとする」としています。今回の都市計画原案の公告・縦覧までの検討にあたっては、国分寺駅北口周辺エリアの全地権者等を対象としたアンケート調査や、商店会等を対象としたヒアリング、地域懇談会により、エリアの地権者を含めた方のご意見を伺ってきたところです。</p> <p>また、都市計画原案の公告・縦覧に先立ち、都市計画素案を作成し、全地権者等に対して周知し、内容に対しての意見を伺い、頂いたご意見を参考に都市計画原案を作成しています。都市計画原案については、行政が一方的に作成して示したものではないと認識しています。</p> <p>今回の都市計画原案についても、公告・縦覧に合わせて全地権者に対して原案説明資料及び縦覧図書を送付することにより、内容を周知しております。また、意見書の受付や説明会の開催など、都市計画法及び国分寺市まちづくり条例に基づく手続きの実施について案内しております。</p> <p>なお、都市計画の変更については、国3・4・12号線の整備に伴う早期の建替え更新を望む意見もあることから、遅滞なく進めていきたいと考えています。</p> <p>② ご意見については、事業を実施している建設環境部と連携し、都市計画で目指す姿に即した進め方について検討を行ってまいります。</p>

③ 用途地域の変更など、規制緩和をしただけの原案は、新たにこの地域に参入したい人にとっては魅力的だが、住民にとっては、路線価の上昇など、住民追い出しと受け止める人もいるのではないか。

④ 35mのビルを建築したい地権者や、遊戯施設を営業したい地権者等、昼夜を問わず訪問する強引なデベロッパーなどに対して、近隣に相談窓口を設けることなど、住民や地権者を守ってもらえるのか。

③ 都市計画原案の作成までには、国分寺駅北口周辺エリアの全地権者等を対象としたアンケート調査や、商店会等を対象としたヒアリング、地域懇談会により、エリアの地権者を含めた方のご意見を伺ってきたところです。また、平成30年度には、都市計画素案を全地権者等に対して周知し、内容に対しての意見を伺った上で都市計画原案を作成しており、概ねご理解を頂いているものと考えています。

④ 地区計画策定後は、都市計画法の規定に基づき、地区計画区域内の建築行為等については届出が必要となります。また、一定規模以上の開発事業に対しては、国分寺市まちづくり条例に基づく指導を行うこととしています。近隣への相談窓口の設置は困難ですが、こうした所管課においては、随時市民からの相談に応じており、その他の様々なトラブルについても相談できる市民相談窓口も、市役所には設置しております。国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりについては、現在示す都市計画の決定・変更で終わりではなく、ここからが新たなまちづくりのスタートになると考えています。今後ともよりよいまちづくりとなるよう、市民の意見を伺いつつ、鋭意取り組んでまいります。