

国分寺駅北口周辺エリアのまちづくり 都市計画案説明会記録（概要）

日時：①平成31年1月15日（火）午後7時～8時30分

②平成31年1月19日（土）午前10時～11時30分

会場：①本多公民館講座室 ②本多公民館集会展示室

参加者数：①14名 ②11名

主な意見：

（1）都市計画案の内容について

■建築物等の用途の制限について

①「麻雀屋・パチンコ店等」にはゲームセンターも含まれるのか。

⇒ゲームセンターは含まれない。原案から案の段階で、建築物の用途の制限について、まちのイメージに合わないため、ギャンブル性が高い用途を規制することとした。

②ゲームセンターは騒音が気になると思っている。既に、駅の近くにゲームセンターがあるが、もともと騒音があってもあまり気にならないエリアだった。それが、住宅地であったところにゲームセンターができるのではないかと思っている。C地区は、一階部分を住宅にしてもよいとしているので、扉は必ず閉める等の規制を追加してもらいたい。

③風営法第2条第1項第4号と第5号にかかるものはどちらも規制したほうが良いと思っている。C地区はもともと住宅地であり、子育て世代にとっては騒音や治安が気になる。地区ごとに制限をかけるということはできないのか。既に経営をしている人たちのビジネスに対して意見をするつもりはないが、C地区は住宅地であったところから商業地への規制緩和なので、もともとの住環境に配慮してもらいたい。

④ゲームセンターやパチンコ店は扉を閉めるだけではなく、二重扉にしてもらいたい。以前、駅前広場に仮設的に設置されていたパチンコ店は、騒音も気にならず、見た目にも配慮されていた。現在もパチンコ店は再開発ビルの地下に設置されているが、生活していて音が気になることはない。騒音が想定される施設は、住民のことを考えて配慮してもらいたい。

⇒住環境への配慮に関するご要望として受け止めさせていただく。二重扉について都市計画で制限することは難しいが、C地区は住宅が多いエリアなので、まちづくり条例に基づく開発事業の協議・建築確認申請時等に、事業者にも配慮を促していきたい。

⑤B地区に、現在ショッピングセンターが立地することが決まっているわけではなく、まったく違う建物が建つ可能性もあるということか。市としては、大きな施設を建てることのできる条件を整備した、という状況で、具体的にどのような建物を建てるかというような話は進んでいないということか。B地区について、実際の住民の声はスーパーを建ててほしいというものである。地域にとって重要な施設であり、なくなると困る。地区計画を定めた結果、違うものができるかもしれないというのは、ごまかしているように感じる。

⇒国3・4・12号線沿道について、新しいシンボル空間の形成のためには、核となる施設が必要ではないかということで、地区計画を定めている。都市計画の検討にあたっては、アンケート等を通して意見を伺っている。その中で建物用途についても伺っており、「風俗施設」や「パチンコ」、「倉庫」等の規制に関する意見をいただいている。地区計画についてはこのような意見を反映した形となっている。既存の大型商業施設が、住民の皆さんの暮らしにとって重要な施設であると市も認識し、再建してもらいたいとも考えている。その意見を事業者にも伝えているという状況である。ただし、最終的な判断は地権者が決めるため、市としては要望を伝え、市としても再建を促すべくお願いをしている。

■壁面の位置の制限について

⑥壁面線とはなにか。定められた壁面線上に壁ができる、という理解でよいか。

⇒壁面線を定めなければ、道路の境界ぎりぎりまで建物を建てることができるようになってしまう。例えば、4号壁面線の場合、最低限、建物の壁面を道路境界から0.5mは下がってもらおうという事を定めたものである。敷地の制限などがあると思うが、0.5m以上下がってもらってもかまわない。

⑦駅前通りは、歩行者優先の道路とあるが、どのような形をイメージしているのか。建物の建替えに伴うセットバックによって、道路を拡幅するという事のみか。

⇒駅前通りについては、建て替えの際の壁面線の制限によって、部分的に空間を広げていく。

⑧駅前通りを歩行者優先の道路にするというのであれば、駅前通りについては車の出入りを制限し、歩行者専用道路にするという考えはないのか。壁面後退による9mの幅員の確保が必要なのか。

⇒駅前通りに関しては、「国分寺まちづくり条例」に基づいて、これまでも壁面の位置の制限による道路空間の確保を進めてきた。今回の地区計画は、条例に則った形の内容となっている。

■街並み誘導型地区計画について

⑨「街並み誘導型地区計画」を導入する範囲は、駅前通り沿道の部分のみなのか。

⇒資料11ページに記載している通り、オレンジの網掛け部分のみとなる。

⑩D地区は街並み誘導型地区計画を使うことができない。壁面線を増やすなどして、将来的に大規模な開発もできるように、可能性を残してほしい。また、地区計画の中に、数十年後に変更可能であることを記述することはできないのか。

⇒街並み誘導型地区計画を活用するためには、敷地面積の最低限度を含む5つの制限を定める必要がある。地元の機運が高まった段階で検討し、必要に応じて、地区計画を変更することで、街並み誘導型が活用できるものと考えている。地区計画の中に、数十年後に変更可能であることを記述することは難しい。

■都市計画変更の区域について

⑪都市計画変更のエリアを拡大したほうがよいと思う。エリア付近のマンションに住んでいるが、用途地域等の変更に伴い、日照など周辺環境が変化した場合、何も対応できなくなる。選択肢として用意してもらいたい。

⇒エリアの設定や、用途地域等の変更による日照等の影響については、慎重に検討を進めていく必要がある。ご意見として受け止める。

■その他

⑫B地区の「ゲート空間」とはどのようなものを想定しているのか。形あるものなのか、それともイメージ的なものなのか。

⇒ゲート空間とは、資料に示すように街のイメージとして記述しており、具体的な建築物を想定しているものではない。駅周辺の再開発事業が完成しており、その部分とつながるような、市の玄関口、顔となるようなものを誘導したいと考えている。

⑬地区計画は、住民の声に基づいて変更していくとのことだが、B、C地区の用途地域は商業地域にするという大きな変更を行っている。この変更は、市民の声によるものなのか。

⇒昨年度から、地域懇談会等を開いて、住民の方の意見を参考にまちづくりの方向性を定め、その方向性を達成するために必要な地区計画を定めている。

(2) 都市計画等の手続きについて

①現在縦覧している都市計画図書は、本日配布された資料と同じものなのか。それ以外にも何か別の情報が掲載されているのか。

⇒本日の配布資料は、縦覧している図書から抜粋した内容である。縦覧図書は、権利者の方には郵送している。

②都市計画の決定・変更は平成31年3月に行われるのか。

⇒現在は都市計画の案の公告・縦覧を行っており、意見書の提出を受け付けている段階である。意見書の提出があった場合は、意見に対する市の見解を作成し、公告・縦覧する。その後都市計画審議会で審議し、平成31年3月に告示を予定している。

③国3・4・12号線はいつ完成するのか。道路が完成していなくても、用途地域や地区計画の都市計画変更はするのか。B地区、C地区は道路が完成していないため、都市計画決定・変更のメリットがないと感じる。道路完成の見通しが立ってから都市計画決定・変更してもよいのではないのか。

⇒国3・4・12号線は、平成33年度の完成を目指している。事業の進捗を見越し、都市計画決定・変更の手続きを進めている。

④原案の際には、公聴会が設置されるとあったが、案の際には設置しないのか。

⇒公聴会は、都市計画法に基づく手続きであるが、案では定められていないため、実施の予定はない。

⑤公聴会は、都市計画法上、原案の段階で実施することとして最低限定められているものと認識している。案の段階で開くことを否定するものではなく、複数回実施してもよいということではないか。今回の都市計画変更に関して、最低限のプロセスを進めるのではなく、もう少し意見を言う場を設けてもらいたい。また、市と市民の中立的な立場となるオンブズマンのような場の設置はできないのか。

⇒都市計画法上、案の段階で公聴会を開いてはいけないということではないが、公聴会以外でも懇談会等でご意見を伺う機会を設けている。また、市にオンブズパーソンの制度はあるが、本件専属として中立的な立場の人員を改めて配置することは難しいと考えている。

⑥本日の説明会の中で、都市計画案に対して様々な意見があった。住まわれている方にとっては切実な問題だと思うので、3月の都市計画決定・変更の告示に向けて、今日のご意見に対する市の見解や検討プロセスを示してもらいたい。

⇒本日いただいたご意見については、概要を整理した上で、HP等で公開していく予定である。また、都市計画審議会で審議をしていただく際にも、説明会の概要等を示していく。

(3) まちづくりの相談等について

①まちづくりについて相談できる場所を、市役所内ではなく対象地域の近くに設けてもらいたい。常設でなくても、例えば定期的に相談場所のようなものを設けることや、事前に電話で予約をして市職員が訪問する等の形も考えられる。高齢者は、市役所に相談に行くことも難しい。

⇒市の相談窓口の設置については、電話での問い合わせに対して訪問で説明をするという方法等、前向きに検討したい。また、定期的に相談場所のようなものを設けることも、実施出来ないということはないと考える。場所や人員のこともあるが、出来ることから前向きに検討していきたい。

②相談場所の設置や、周知には特に力を入れていただきたい。都市計画の変更によって、何か問題が起こってからのアフターケアを考えるのではなく、未然に防ぐためにできることを考え、現段階から対応策を計画に組み込んでもらいたい。

⇒いただいたご意見を受け止め、出来ることは実施していきたい。

③今回の都市計画変更や道路は簡単な問題ではないため、対応する市の体制を強化してもらいたい。
⇒内容によっては、市民の皆様には十分に対応できていない部分もあるが、先ほどいただいたご意見も踏まえ、定期的な相談の受付等については前向きに検討したい。

④国分寺市まちづくり条例に、市長が招集して「まちづくりの集い」を開催するというプロセスがあった。どのような手続きを踏めば開催してもらうことができるのか。今回の都市計画変更に対して、もっと意見を言いたい、もう少し時間が欲しいと思っている。「まちづくりの集い」は、そのような目的とは違うのか。

⇒まちづくり条例に「まちづくりの集い」という項目はあるが、今回の都市計画の決定・変更とは異なるプロセスでの項目であり、現段階で開催することは難しいと考えている。

⑤都市計画の決定・変更が施行されてから、日照権などの様々な問題が起きるのではないかと懸念している。国分寺市まちづくり条例と地区計画はどちらが優先されるのか。まちづくり条例には、事業者は日照や騒音、交通安全等に関して近隣の住宅に配慮しなければならないと定められているが、例えば地区計画が施行されてから事業者と近隣住民との間で日照などのもめ事を行った場合、市はどのように対応してくれるのか。

⇒地区計画のうち、地区整備計画が指定されている項目では、まちづくり条例の開発事業の整備基準より地区計画の制限が優先される。また、まちづくり条例に該当する規模の開発の場合は、事業者が近隣住民に対して説明会を行うなど条例に則った手続きをする必要があり、調整ができなかった場合等は、市が仲介することもできる。

⑥用途地域変更後の相談窓口はどこになるのか。

⇒国分寺市まちづくり条例、地区計画の届出等はまちづくり推進課が担当である。また、建築確認申請については建築指導課である。問い合わせ先がわからない等があれば、まちづくり計画課に問い合わせさせていただきたい。

(4) 都市計画道路について

①国3・4・12号線の道路の幅員、スケジュール及び用地買収はどのようになっているのか。

⇒資料のとおり、平成27年度の事業説明会の段階では、幅員は22mで、車道10m、歩道6mずつの構成となっている。事業については、事業認可を取得したうえで、平成33年度の完成を目指して進めており、用地買収を段階的に進めている。

②国3・4・12号線が決定されたのは、いつごろか。

⇒昭和40年に決定している。

③国3・4・12号線の整備の今後の予定はどのようになっているのか。

⇒国3・4・12号線は、連雀通りを超えて、五日市街道に到達する形で都市計画決定している。その中で、国3・4・6号線から交通広場に通じる部分を優先的に整備することとしている。残りの区間を今後整備しないというわけではなく、将来的に整備していく。整備の時期については未定である。

④国3・4・12号線について、駅前通りと国3・4・12号線間の既存道路を活用して整備するという考えはなかったのか。細い道路を残す必要があるのか。その道路を活用して、国3・4・12号線を整備すれば、新たに用地買収をする必要性もないと思う。また、既存大型店舗の敷地の真ん中を通す必要があるのか。もし、今から駅前通りと国3・4・12号線間の既存道路のほうに計画線を変更するという事になった場合、今まで都市計画施設に関する制限を受けていた人や、新たに制限を受けるようになった人から、補償問題になることはあるのか。

⇒都市計画道路の線形は、国分寺市だけではなく広域で決まっている。国3・4・12号線の計画を変更す

る前提で話をすることはできないが、もし国分寺駅北口周辺エリア内の都市計画道路の線形を変更すると、今回整備しない区間にも影響がある。

⑤国 3・4・12 号線の計画線が直線ではないのはなぜか。現時点において、直線に変更することはできないのか。

⇒昭和 40 年頃の決定のため、当時の資料を見ないと明確には答えられないが、広域的な道路網や道路起終点の全体のバランスを見て線形を決めたと思われる。

(5) その他

①都市計画の決定・変更の告示後は、固定資産税等にどのような影響があるのか。

⇒告示後に税金がすぐに上がるわけではない。都市計画が変更になることで、土地の価値が変わり、周辺の土地の取引状況に応じて税金が変わる可能性がある。

②民間の土地取引の価格の推移をみて税金は変わるのか。一般的に、住居系地域より商業系地域の方が路線価は高くなるのか。国 3・4・12 号線が完成していなくても、用途地域が変更されると、路線価が高くなり税金が上がるのか。

⇒税金の基準となる路線価は 3 年に一回見直しが行われる。一般的に、第一種住居地域から商業地域に変更すると数%上昇する傾向にある。一概にはいえないが、都市計画道路ができていない段階では、即座に大きく路線価は上がらないと思われる。

③自分の敷地にかかる制限や、税についてももっと具体的に知りたい。もともと、決して税が安いエリアではない上に、今後上がると思われる。正確でなくてよいので、およそ何%上がる程度は知りたい。税の担当課とも連携して対応してもらいたい。

④駅前通りを歩行者専用道路にし、買い物という視点からは、自転車専用道路も通してほしい。現実問題として、駐輪するところがなく、自転車があふれている。

⇒ご意見として受け止めさせていただく。

⑤国 3・4・12 号線の整備により、駅前通りの交通量が減る。荷捌き用の車両を除いて、一方通行等の規制はできないのか。道路の完成は、平成 33 年度で少し先の話になる。また、建物を建て替えても、虫食い状態になってしまう。新しい道路の整備に数十年かかるかもしれないので、バス以外の車両を制限するなどは考えられないのか。

⇒一方通行等については、駅前通りの商店会等からも希望があり、社会実験も行っている。ご意見として受けとめさせていただく。