国分寺駅北口周辺エリアのまちづくり　都市計画素案

ご質問・ご意見に対する回答

国分寺駅北口周辺エリアで検討を進めている都市計画素案について，ご質問・ご意見をいただきました。ご質問・ご意見（Ｑ）に対する回答（Ａ）の概要は以下のとおりです。

**１．まちづくりの進め方について**

|  |  |
| --- | --- |
| Ｑ① | 今回の地区計画は，現行の規制が大きく変わるが，これは，各地区の皆さまの協議の結果作成したものか。 |
| Ａ① | これまで，アンケート調査やヒアリングに加え，地域懇談会を開催するなど，地域の皆さまのご意見を伺ってまいりました。まちづくり実施方針や，今回お示しする都市計画素案は，地域の皆さまのご意見を踏まえて作成しています。 |
|  |  |
| Ｑ② | 今回，都市計画素案を送付してもらい，勉強になった。今後の計画，まちづくりの進捗の情報共有をお願いしたい。市報やインターネットだけでなく可能であれば郵送で対応してもらいたい。 |
| Ａ② | 都市計画法や国分寺市まちづくり条例に定められた都市計画決定の手続きに基づき行っていきますが，可能な方法で地権者の方に周知を図っていきます。 |
|  |  |
| Ｑ③ | 都市計画素案の説明会の会議録は公開するのか。公開する場合は，どのような形で公開するのか。 |
| Ａ③ | 説明会の会議録は，ＨＰ上で公開する予定です。また，都市計画の手続きのなかで，説明会の案内など，地権者の方には郵送でも通知を実施する予定です。 |
|  |  |
| Ｑ④ | 感動した。これからの発展・進化し続ける街になっていくよう期待している。  遅延なく，計画を進めてもらいたい。 |
| Ａ④ | 平成３０年度の都市計画決定を目指し，進めていきたいと考えています。 |
|  |  |
| Ｑ⑤ | 今住んでいる人，営業している人の生活を壊さないように，都市計画を変更するなら手厚い対応をするよう望む。 |
| Ａ⑤ | 地域の方のご意見をうかがいながら，可能な範囲で進めていきたいと考えています。 |

|  |  |
| --- | --- |
| Ｑ⑥ | 都市計画の内容などの問い合わせ先はどこか。 |
| Ａ⑥ | まちづくり計画課にお問い合わせください。 |

**２．まちづくりの方向性について**

|  |  |
| --- | --- |
| Ｑ① | 計画によって駅前通り商店街がマンション街になり，さみしい通りになってしまうのではないか。 |
| Ａ① | 駅前通り沿道は，一階部分に，商業系の施設を誘導するため，建築物等の用途の制限を設定しています。これにより，店舗等が連続する賑わいある空間づくりを促進していきます。 |
|  |  |
| Ｑ② | 国3・4・12号線沿道に商業が移転してしまい，駅前通り商店街の商業が衰退してしまうのでないか。 |
| Ａ② | 駅前通りでは，歩行者優先への機能転換を図り，国3･4･12号線沿道は車両交通のメインアクセス軸の形成を目指しています。２つの道路沿道で特色が異なる空間を形成することで，駅前通りと国3･4･12号線の沿道を回遊し，楽しみながら買い物ができる商業地の形成を目指すこととします。 |
|  |  |
| Ｑ③ | 商店街の活性化について，市はどのように考えているのか。駅前通りが，中野や吉祥寺のような連続した商店街や，アーケード街のようになれば買い物もゆったりとできるのではないか。市が積極的に行うべきことも弁えて，まちづくりの誘導をお願いしたい。 |
| Ａ③ | 「国分寺市地域産業活性化プラン」に基づき，本市の産業構造を踏まえ，商業を核としつつ，農業や工業，観光等との連携を強化し，相互作用を生み出すことにより，地域産業の活性化を図ることを目指しています。 |
|  |  |
| Ｑ④ | Ｃ地区の敷地面積が50㎡未満の戸建て住宅に住んでいる。日影規制の解除，用途地域の変更，準防火地域の変更等がとても不安である。商業地域に変更されることで，デベロッパーからの個別交渉が始まるかもしれない。Ｂ地区，Ｃ地区を，国分寺市の新しいシンボルとして掲げているのであれば，所有者任せにせず市が先頭に立って整備を進めてもらいたい。 |
| Ａ④ | ご意見として受け止めさせていただき，できることは取り組んでいまいります。 |

|  |  |
| --- | --- |
| Ｑ⑤ | 国3･4･12号線沿道を商業地域にしたいとのことだが，商業施設が建ち並ぶ可能性は高いと考えているのか。駅北口に新しいビルができ商業施設は既に入っている。これ以上，国分寺に商業施設が必要か，甚だ疑問。地元の出店は望めないと思う。 |
| Ａ⑤ | 国3･4･12号線沿道は，住商が共存した，訪れる人に親しまれる国分寺市の新しいシンボル空間の形成を目指しています。この方向性に沿って，沿道建築物が建築できるような環境を整えるべく，都市計画を定めたいと考えています。 |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Ｑ⑥ | ゲート空間の形成とあるが，国分寺駅で下車した人を引っ張るような核となる施設として想定しているものは何か。 |
| Ａ⑥ | 都市計画のなかで，特定の施設を誘導することは定められませんが，核となる施設ができるような立地環境を整えたいと考えています。 |
|  |  |
| Ｑ⑦ | 人が集まる魅力的な街並みとなるように，適切な商業施設を誘致してもらいたい。 |
| Ａ⑦ | 都市計画のなかで，特定の施設を誘導することは定められませんが，多様な店舗が立地し、賑わいのあるまちづくりを進めていくための都市計画としていきたいと考えています。 |

**３．国３・４・１２号線について**

|  |  |
| --- | --- |
| Ｑ① | 駅前広場と，国3・4・12号線の植栽の樹種は既に決まっているのか。 |
| Ａ① | 現段階では決まっていません。 |
|  |  |
| Ｑ② | Ｄ地区において，国3・4・12号線整備に伴い薄く残る土地があるが，この部分の取り扱いについて，市はどう考えているのか。 |
| Ａ② | 都市計画道路事業に伴う用地取得は原則，都市計画線に掛かる部分のみとなります。都市計画道路に掛からない部分の土地利用は，都市計画で一定の方向性を示すものの、具体の使用用途は土地の所有者に委ねられます。 |
|  |  |
| Ｑ③ | 都市計画道路の事業と，まちづくりの事業の部署は連携しているのか |
| Ａ③ | 都市計画道路の事業とまちづくりの事業の部署で、連携して進めています。都市計画道路事業により建築物の建て替えが必要となる方々の考え方等にも配慮した上で，都市計画の素案を検討しています。 |
|  |  |
| Ｑ④ | そもそも国3・4・12号線の必要性がわからない。 |
| Ａ④ | 国3･4･12号線は，再開発事業とともに都市基盤の整備や防災の観点から重要な都市計画道路です。国分寺駅北口へのアクセス性の向上を図るとともに，周辺地域の安全性の向上，快適な都市空間の創出及び周辺地域の防災性の向上を図ります。 |

**４．用途地域の変更について**

|  |  |
| --- | --- |
| Ｑ① | Ｂ地区について，第一種住居地域から商業地域への変更により土地価格が上がる一方，敷地面積の最低限度の導入により土地の価値が下がるのではないか。また，固定資産税などの増税が見込まれるが，増税に対して救済措置の検討はしているのか。 |
| Ａ① | 土地の価格は，公的緩和，規制によっても変わる可能性はありますが，その他経済情勢や土地の需要供給のバランスによっても変動するため，今回の都市計画変更及び地区計画の設定のみでは判断しかねます。また，救済措置等の検討は行っておりません。 |

**５．防火地域への変更について**

|  |  |
| --- | --- |
| Ｑ① | 準防火地域から防火地域への変更により，既にある建築物で，防火地域の規制に適合していないものは，違反建築物になるのか。 |
| Ａ① | 防火地域への変更により，不適格建築物となりますが，すぐに建て替え等が必要ということではありません。今後，建て替えや大規模改修等の際に，防火地域に適合した建築物として頂く必要があります。 |
|  |  |
| Ｑ② | 準防火地域から防火地域へ変更されることで，建て替えの際，現在の構造規模以上の費用がかかることが想定されるが，救済措置はあるのか。 |
| Ａ② | 防火地域に適合する建築物にすることで，建築費の上昇が想定されますが，これに対する救済措置は検討していません。防火地域への変更により，一帯の耐火性が向上し，火災に対して安全なまちの創出につながります。  また，建築基準法の改正に伴い，防火地域等内の建築物に関する規制の合理化が示されております。詳細は，まちづくり計画課又は建築指導課へご確認ください。 |

**６．敷地面積の最低限度について**

|  |  |
| --- | --- |
| Ｑ① | 現在の敷地面積が制限値以下の場合，建替えができるのか。 |
| Ａ① | 敷地面積の最低限度を下回る敷地は，さらに分割をしないことを条件に，建替えが可能です。詳細は，まちづくり計画課にご確認ください。 |
|  |  |
| Ｑ② | 国3・4・12号線の整備に伴い，敷地が100㎡以下となる場合，建替えが可能なのか。また，売買できるのか。 |
| Ａ② | 国3･4･12号線の整備に伴い，100㎡以下となる敷地については，残った敷地での建替えが可能です。売買等，詳細はまちづくり計画課にご確認ください。 |

※敷地面積の最低限度については，素案について頂いたご意見を踏まえ，都市計画原案では，Ａ地区の敷地面積の最低限度を70㎡とするとともに，Ｃ地区・Ｄ地区では敷地面積の最低限度を定めないこととしております。

**７．建築物等の高さの最高限度の導入について**

|  |  |
| --- | --- |
| Ｑ① | 日影規制の指定解除によって趣のない街並みになるのではないか。 |
| Ａ① | 日影規制が解除されるＢ地区，Ｃ地区については，高さの最高限度を定めており，統一感のあるまちなみが形成されるよう促していきます。 |

**８．屋外広告物等の規制について**

|  |  |
| --- | --- |
| Ｑ① | 屋外広告や音を規制してほしい。 |
| Ａ① | 地区計画素案において，屋外広告に対する一定の配慮を求めていますが，音の制限，色彩の制限などの具体の数値的制限を定めることは予定していません。 |

**９．既存大型施設の再建について**

|  |  |
| --- | --- |
| Ｑ① | Ｂ地区にある既存大型店舗は地区にとって必要な施設である。国3・4・12号線の整備後の残地で再建するのか。 |
| Ａ① | 当該店舗は，地域の方々にとって必要な施設だということは懇談会等でも伺っており，市としても重要な商業施設と考えております。素案に示す都市計画変更で，残っていただけるようにしていきたいと考えております。また，地域の皆様の御意見や，市の考えについても，事業者にお伝えしております。 |

**10．その他のまちづくりに関することについて**

|  |  |
| --- | --- |
| Ｑ① | このまちづくりに伴う建替え更新等が一度に実施されなければ，目指すまちが実現しないのではないか。例えば，壁面後退の制限を設けているが，建替え等の時期が違うと，統一的な壁面線が出来ないのではないか。住民の方の話をよく聞き，住民の方が納得できる地区計画とし，できるだけ統一的に早急に実施してもらいたい。 |
| Ａ① | 国3・4・12号線の整備にあわせて，沿道の皆さまが建替え等をしやすくなるよう，早急に都市計画等による規制・緩和を行う必要があると考えます。駅前通りにおいても，現行規制を見直し，効率的に建築物が建てられるようにすることで，街並みの更新を促す都市計画としています。両路線沿道で魅力あるまちなみを形成すべく，一体的に都市計画を検討する必要があると考えています。 |
|  |  |
| Ｑ② | 歩行者優先への機能転換を図り，回遊性を向上するということだが，駅前に来るための交通手段の問題があると思われる。自家用車でまちにいらっしゃる方のための駐車スペースはどうするのか。 |
| Ａ② | 土地の具体的な利用方法は所有者の判断となり，商業地に必要とされる駐車場等の確保までを計画に位置づけることは難しいため，素案の中には記載していません。 |
|  |  |
| Ｑ③ | 都市計画だけでなく，補完すべき条例などの整備を含め，継続的迅速な対応を望みます。 |
| Ａ③ | 地区計画の内容は建築制限条例に定め，地区計画の内容を担保します。その他，必要に応じて補完すべき条例などの整備を検討してまいります。 |

|  |  |
| --- | --- |
| Ｑ④ | 広場周辺東街区のまちづくりをどのように考えているのか。 |
| Ａ⑤ | 再開発事業が進み，その効果を周辺へ波及させるため，東街区においてもまちづくりを検討する必要があると考えています。 |

|  |  |
| --- | --- |
| Ｑ⑤ | Ａ地区とＢ地区の間の道路が４ｍと狭く，夜は薄暗いため，女性の一人歩きなどが心配である。壁面の位置を制限し，６ｍ道路にしてもらいたい。 |
| Ａ⑤ | 今回のまちづくりでは，南北の主要アクセス軸として，駅前通りと国3・4・12号線を位置付けるとともに，主要な生活道路での道路幅員の確保を進めていくことを目的としています。全ての道路で６ｍの道路状空間を確保することは，現時点では検討しておりません。 |