

史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり 都市計画原案作成に向けた懇談会 開催結果

1. 懇談会開催概要

本年2月に作成した都市計画素案に対して、皆様から頂いたご意見をふまえ、都市計画原案の作成に向けて計画内容の見直し検討を進めています。検討内容について、地権者の皆様のご意見を伺うため、懇談会を開催しました。

懇談会の前半は配布資料をもとに検討内容を説明し、後半には、ご意見やご質問を受け付けました。

開催日時：①令和元年10月31日（木）

午後7時～8時30分

②令和元年11月2日（土）

午前10時～11時30分

会場：もとまち地域センター集会室

対象：上図に示す範囲の土地に権利を有する方を中心に

周知方法：上図に示す範囲の土地に権利を有する方々に懇談会開催の案内及び検討内容の概要を送付するとともに、10月15日号市報、市ホームページ、まちづくり計画課Twitterにて周知

配布資料：1. 史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり 都市計画素案の見直し検討について
～都市計画原案に向けて～

2. 都市計画素案へのご質問・ご意見に対する回答

3. 都市計画に対するご意見記入シート

参加者数：①及び②の2回で計62人



図 都市計画を決定・変更するエリア

2. 懇談会でのご意見等について

主に以下のご意見等を頂いた。

■都市計画の計画内容について

(1)敷地面積の最低限度に関すること

- 平成19年のまちづくり計画のなかでは、敷地面積の最低限度に関する記載は生産緑地が対象となっていたはずだが、今回全体が対象となったのはなぜか。
 - まちづくり条例の対象外となる既存宅地の建替えに対しても、敷地が細分化されないよう、今回のルールを検討した。
- 現状のままを望んでいるので、この計画には反対である。ゆとりある住環境とは、感じ方が個人によると思うが、それを市がルール化する意味を教えてください。
 - 史跡と調和した当該エリアの住環境を将来にわたり維持するためである。
敷地の細分化が進んでいる現状がある。建て詰まりによる防災面での影響や、通風採光など周囲への影響、また敷地は一度分割されると将来元に戻すことが難しいなどの理由から、市として本ルールを提案している。
- 国分寺市は住宅地として人気があるため、今、規制をかけなければ、小さい敷地が増えていくものと考えられる。
- 既存の宅地の取扱いはどうなるのか。110㎡未満の土地を更地にして売却した場合、購入者は建築することができるのか。
 - 現在の敷地が規制値110㎡を下回っていても、そのまま使うならば、建て替え可能であり、売買及び購入者の建築を妨げることはない。
- 敷地面積の最低限度の規制をかけることによって資産価値が下がるのではないか。
 - 金融機関へのヒアリングでは、敷地面積の最低限度の規制をかけることによって資産価値が下がるものではないと聞いている。

(2) 緑化に関すること

- 緑化のルールについては、条例を定めるのか。
 - 条例化はしない方向で検討している。緑化は地区計画に定める地域のルールとして守っていただきたい。
- 条例化しないものに罰則はあるのか。
 - 罰則は考えていない。着工前の地区計画の届出の際に指導がある。
- 既存の住宅に対してはどのように関わるのか。
 - 可能な限り協力をお願いしたいが、基本的には建物を建て替える際のルールである。
- 緑化に関しては、補助制度を検討するなど促進策が必要と考える。
- 大きく育ちすぎる樹木は管理しきれないので、手入れの少ない品種に絞るなど、もう少し細かく考えるべきである。
- 通常まちづくり条例にかかる場合、緑地率はどのようになるのか。
 - 開発区域の面積にもよるが、まちづくり条例では13%から18%が適用される。
- ここでの緑化率はどのように計算するのか。
 - まちづくり条例と同じ算定基準とすることも考えている。
- 緑化率は指定しない方が良いと思う。更地つまり空地率を指定し、その空地に植えるかどうかは個人の自由としてはどうか。
- 年を取ると維持管理が大変であり、行政がそこまで口を出してくることに違和感がある。
- 今のまちなみが損なわれることが嫌なので、緑化についてはある程度の数値で努力目標として導入していただきたい。

(3) その他

- 用途地域の変更にに関して、周辺へ配慮し、業種や営業時間を制限すべき。
 - 第二種低層住居専用地域への変更では、住環境に影響のあるものはこれまで同様建築されないと考えるが、店舗等は地区計画にて、配慮を求めていく。
- 地区内の道路状況を改善してほしい。
- 外壁の後退距離の制限は定めるのか。
 - この地区計画で定めることは考えていない。

■都市計画以外の内容について

- 史跡来訪者のための駐車場の整備が必要ではないか。
- 無電柱化はできないのか。
 - 現在のところ生活道路において無電柱化は考えていない。
- 子育てに関する事項を計画に入れてほしい。

3. ご意見記入シートについて

ご意見記入シートにより、主に以下のご意見等を頂いた。

- 敷地面積110㎡は適正だと思う。(ほか、肯定的な意見6件*)
- 敷地面積の最低限度について規制をかけることに反対。(ほか、否定的な意見1件**)
- 緑化のルールに賛成。(ほか、肯定的な意見7件*)
- 緑化は5%が適当というご意見が3件。10%を目標にというご意見が1件。
- 緑化基準は不要。(ほか、否定的なご意見3件**)
- 緑化については内容を具体的に示してほしい。
- 市で緑化の補助を検討してほしい。
- 将来のためにルールを設けることに賛成。(＊の件数に含む)
- 今の環境で十分。規制をかけないでほしい。(＊＊の件数に含む)
- 用途地域について、住環境を守るため、立地できる業種を具体的に示し、チェックしてほしい。
- 一般来訪者にトイレを提供する必要はない。公園に設置する検討を。
- 景観について、もっと具体的なルールを盛り込んでほしい。
- 道路の検討に早急に取り組んでほしい。(ほか、同意見9件)
- 駐車場の確保やぶんバスの路線拡大等も含め、長期的で総合的な検討を望む。

以上