

史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり 都市計画素案に対するご意見等について

1. 都市計画素案説明会でのご意見等

1) 説明会開催概要

これまで行った地域懇談会やアンケート調査、ヒアリングなどで頂いた地域の皆さまからのご意見を参考に史跡武蔵国分寺跡周辺エリアの都市計画素案を作成し、その内容を周知するために、都市計画素案説明会を開催しました。説明会の後半には、ご意見やご質問を受け付けました。

開催日時：①平成31年2月14日（木）
午後7時～8時30分
②平成31年2月16日（土）
午前10時～11時30分
③平成31年2月16日（土）
午後1時～2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とした地域の方々

周知方法：上図に示す範囲の土地に権利を有する方々に送付した都市計画素案周知資料に素案説明会の案内を記載、2月1日号市報、市ホームページ、まちづくり計画課 Twitter

配布資料：1. 史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり 都市計画素案について
2. 都市計画に関するQ A
3. 都市計画に対するご意見記入シート

参加者数：①～③の3回で計61人



図 都市計画を決定・変更するエリア

2) 説明会での質疑におけるご意見等について

都市計画素案説明会での質疑において、主に以下のご意見等を頂いた。

■都市計画素案について

(1) 建築物の用途に関すること

①「史跡来訪者が利用できる便所を備えた店舗・飲食店その他これらに類する用途に供するものを誘導する」と記載があるが、具体的にはどのような誘導を行うのか。

⇒店舗のトイレを史跡来訪者等にも利用できるようにしていただく等、地区計画の届出にあわせて指導していくことを考えている。

②店舗は延床面積が150㎡以下であれば連続で立地してもよいのか。ある程度の地区の中で立地する店舗数は限られるのか。

⇒1つの敷地ごとに延床面積が150㎡以内の店舗が建てられるので、敷地が別であれば、連続して立地することも可能である。

③用途地域を第二種低層住居専用地域へ変更することにより、騒音や臭いが出たりするなどのデメリットがあるのではないかと。

⇒アンケート調査や懇談会において小規模な店舗等の立地の重要性について伺っており、その意見を踏まえて、第二種低層住居専用地域への変更を素案として提示している。騒音や臭い等を都市計画等で規制することは難しい。

④農住調和地区の用途地域は変更するのか。農住調和地区では、小規模店舗は建てられないのか。

⇒お示ししている素案では、農住調和地区について用途の地域変更は行わないこととしている。第一種低層住居専用地域でも、店舗兼用住宅であれば立地可能となっている。

(2) 建築物の敷地面積に関すること

- ①既存の 125 ㎡未満の敷地は敷地面積の最低限度の制限の導入により、将来的に売却や建替えることができなくなることはないか。
⇒125 ㎡未満の敷地は、地区計画の決定時以降、分割をせず現状のままであれば、建物敷地として売買や建替えが可能である。
- ②敷地面積の最低限度により、財産的にマイナスになる場合や相続等で課題になってくると思われる。
- ③農家は相続の時にかなりの税金がかかり、税金を支払うために農地を手放す必要がある。市は農地を守る、緑を守ることを考えているが、現状は農地の維持が難しい状況となっている。
- ④敷地面積の最低限度の設定は反対である。少子高齢化社会の中で、125 ㎡以上の大きい敷地が必要となるのか。まちづくり条例で敷地面積の最低限度等の厳しい制限が既にあるため、これ以上の制限を加えることは資産価値等が低下してしまうように思われる。
- ⑤史跡周辺エリアに居住したい核家族世帯は増えていると思われるが、敷地面積の最低限度の 125 ㎡は核家族にとっては広すぎると思われる。
- ⑥敷地面積の最低限度の 125 ㎡は史跡エリアの土地の平均より広いように思われる。売買が困難になる等の理由で空き家等となり、放置された環境になってしまわないか心配である。
- ⑦なぜゆとりある住環境のための敷地面積の最低限度が 125 ㎡なのか。
- ⑧敷地面積 100 ㎡で販売されている家も多い。アンケートの結果等により 125 ㎡としているのか。
- ⑨近隣の市町村では敷地面積の最低限度を 100 ㎡、110 ㎡としているところが多い。
⇒敷地面積の最低限度の根拠は、市の住宅施策において、ファミリー層の定住化を掲げており、夫婦と子供の 3 人の居住を想定し、現状の敷地の状況と国の住生活基本計画で定められている誘導居住面積水準に基づいて、125 ㎡としている。これまでのアンケート等では、敷地面積の最低限度を 30 坪や 40 坪等としてはどうかといった意見があったが、具体的な数値は伺っていない。
- ⑩敷地面積が 125 ㎡で延べ床面積が 100 ㎡の住戸は 7,000 万円～8,000 万円の金額で高額である。そのため、敷地面積の最低限度を 125 ㎡とすることで良好な住宅街になるとは思えない。敷地面積の最低限度が 125 ㎡でよいアンケートをとって確認してもらいたい。

(3) 垣又はさくの構造に関すること

- ①ブロック塀を建ててはいけなくなっているが、強度があれば災害に対して安全なのではないか。生垣にしても視界がさえぎられ、維持管理は所有者の負担となる。
- ②周辺の住環境に調和した垣やさくとはどのようなものか。例えば、透過性はないが、コンクリートの壁なら鉄骨が入っているため、災害時に倒壊の危険のない塀とすれば可能か。
- ③見通しがよいフェンスはプライバシーが損なわれる。
⇒垣又はさくの構造を設ける目的は、交通の安全性の確保、透過性のあるものにするることによる防犯上の死角発生の抑制等である。

(4) 建築物等の形態又は色彩その他意匠に関すること

- ①建築物の形態の記載は他の規制と比べてあいまいである。個別対応が必要なものだと思うが、申請等で時間がかかることがないよう、基準等を明確にしておくべきである。

(5) 上記以外で都市計画素案に関するもの

- ①素案の地区区分は何に基づいて区分しているのか。
⇒現地の状況や史跡の指定範囲、国分寺緑地の指定範囲等を踏まえ、それぞれの特性に応じた地区に、道路等の地物により区分している。
- ②崖線緑保全地区の緑の保全の方法は決まっているのか。
⇒崖線緑保全地区の緑の保全については、地権者の方の協力が必要なため、目標・方針として方向性を提示している。
- ③素案に史跡を活かす等、ソフト面の計画の内容がない。ソフト面でどのようにするのかについて説明がなければ、結果の賛否を問うだけのものとなる。
- ④今は自然がありよい環境だが、観光客向けの整備により、ごみの増加や静かな環境がうるさくならないか心配だ。

■道路に関すること

(1)都市計画道路について

①国3・4・1号線の一部の廃止とはどの範囲で、スケジュールはどのようになっているのか。

⇒廃止も見据えて検討している国3・4・1号線の範囲は国3・4・14号線（府中街道）と国3・4・11号線の間の区間である。次年度以降、地域住民の方にもご意見を聞く場を設けながら、当該区間の廃止も見据えた検討を進める予定である。

②国3・4・1号線の廃止に向けた展望等はあるのか。都市計画道路を廃止することは難しいと思われる。

⇒平成28年3月に東京都と区市町が合同で「東京都における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」を策定しており、国3・4・1号線の当該区間は、史跡の重要性等を鑑みて、廃止も見据えて検討することとしている。

③国3・4・1号線の廃止は都と市の調整だけでよいのか。国との調整はないか。

⇒東京都と市で協議し、検討を進める。

④国3・4・1号線はどのような目的で計画されたのか。

⇒国3・4・1号線の当該区間の役割・機能としては、避難場所へのアクセス向上、都市の魅力の演出・発信、延焼遮断帯の形成がある。国3・4・1号線の当該区間の廃止も見据えた検討にあたっては、それらの役割・機能の代替について検討する必要がある。

(2)生活道路等について

①市道幹1号線は、今後、幅員を広くする等の計画はあるか。幅員が狭いため、バスを通すことができないと聞いたことがある。

⇒地区内道路については、市道幹1号線等も含めた地区内の生活道路ネットワークについて検討を進めていきたいと考えている。

②国3・4・1号線を廃止する場合、元町通りは広い道路ではなく、蛇行しており、自動車の運転時にストレスを感じている。

⇒地区内の生活道路ネットワークについては、次年度以降に地域の皆様のご意見を伺いながら検討を進めていく予定である。

③元町通り等、国3・4・1号線以外の道路の具体的な内容はあるか。

④元町通りを広げるという話もあるようだが、沿道に住んでいる方、一軒ごとに説明を行うのか。また、道路の検討には参加できるのか。

⇒周知の方法は市報やポスティング等、可能な限り対応していきたい。地区内の道路は、道路幅員が狭い等の危険性のある道路もあるため、地区内の生活道路ネットワークについて次年度以降に地域の皆様とともに検討していきたい。

⑤史跡地区内にある道路がなくなるのか、残るのかよく分からない。

⇒国3・4・1号線の廃止も見据えた検討とあわせて、地区内道路の検討を行い、史跡の範囲についてはふるさと文化財課と連携を図り進めていく。

⑥宅地開発に伴い整備される道路の幅員について、制限を設けた方がよい。

⇒開発事業では、規模に応じて、東京都の開発指導や市のまちづくり条例等に基づく指導等により、適切な道路幅員とするよう指導している。

■その他のご意見

①都市計画マスタープランでは「活気ある暮らしやすいまち」を掲げている。住みたいと思う世代の意向をくみ取ってもらいたい。

②説明会の中でデメリット等についての意見もあったが、この場に来られていない方からも意見を集めてもらいたい。

③国分寺市立第四中学校等近くにあるぶんバスの転回場は周りに鉄のパイプの柵があるだけの環境のため、店舗等を整備してはどうか。

④武蔵国分寺跡等も含めて、ベンチやテーブル等の来訪者がゆっくりとできる場所がない。店舗等だけでなく、そのような改善もしてもらいたい。

- ⑤観光に力を入れるとのことだが、駐車場の計画の記載がない。史跡は桜の名所の穴場となっており、多くの人を訪れる。そのため、臨時の駐車場でもあるとよい。
- ⑥プレイステーションが廃止されると、エリアの子育ての魅力が減る。代替となる場所等対策をとれないか。
- ⑦史跡周辺エリアは規制が多く、子どもが自由に遊べないという意見を聞いている。遊び場がなくなることについて、新しく整備する計画や、多世代が交流できる場、についてワークショップ等の利用者の声を聞く機会はあるか。
- ⑧史跡エリアでのびのびと子どもが遊んでいたが、硬球やゴルフボール等のスポーツで使うボールが使えない等の規制がある。史跡は観光地として注目を浴びるかもしれないが、地域の子育て世代にとって、子どもが委縮して遊びにくい環境になるのではないかと心配である。
- ⑨アンケートについて、約2,000件配布して、約20%の回収は少な過ぎるのではないかと。また、世代ごとの回答数の差も大きい。遊び場が少ない等の意見は若い世代等のアンケートの回収率が上がれば、意見も増えると思われる。都市計画の方向も変わるかもしれない。

3) ご意見記入シートについて

都市計画素案説明会において、ご意見記入シートにより、主に以下のご意見等を頂いた。

■都市計画素案について

(1) 建築物の用途に関すること

- ①高齢者が買い物に行くのが大変（バス等のアクセス）であり、店舗（カフェ）が少なく集える場所が少ないので、第二種低層住居専用地域になることで住民や観光客が集える場が増えるのは良い。
- ②第二種低層住居専用地域への変更は、環境が悪化することが明確なため反対である。店舗はエリア外の直近の場所にあればよいのではないかと。
- ③小規模な店舗が増えることは良いが、開業の際に周囲への挨拶がないなどのマナーの問題について、市からも指導をして欲しい。

(2) 建築物の敷地面積に関すること

- ①敷地分割が125㎡というのは、現在の国分寺の土地売買の実情と合っていない気がする。100㎡ぐらいでないと、200～250㎡位の家が売れ残り、空き家だらけになると思う。
- ②敷地面積の最低限度は100㎡又は制限なしが良い。
- ③敷地面積の最低限度の設定には反対だ。この設定による、現在の住民にメリットはなく、デメリットしかない。
- ④建築物の敷地面積の最低限度は決めた方が良くと思う。近隣とのトラブルも少ないと思う。
- ⑤住宅建て替えの促進の観点から、現状の住宅の大きさを考慮して敷地面積の最低限度を決定してもらいたいと思う。

(3) 垣又はさくの構造に関すること

- ①「垣又はさくの構造に関すること」のルールは不要ではないかと。

(4) 建築物等の形態又は色彩その他意匠に関すること

- ①小規模集合住宅が周辺の景観を乱すケースも見受けられるため、景観保全のための指導を行ってほしい。

■道路に関すること

(1) 都市計画道路について

- ①国3・4・1号線の一部区間廃止を検討されているようだが、他の都市計画道路についても変更があるのか。

(2)生活道路等について

- ①元町通りは現行の細いままでよい。
- ②国3・4・1号線を整備しないのであれば、地区内の他の道路を拡幅してほしい。

■その他のご意見

- ①総体的には賛成だが、スピード感をもって進めてほしい。
- ②史跡周辺エリアの都市計画について、住んでいる人達の意見を吸収し、長期的に計画することは良い。現在の素案に特別反対するものではなく、良い方向に向かっていると思う。
- ③国分寺市は府中市と比べて、子育て環境が整っていない。崖線の緑や生産緑地を活かした子どもが自然を感じることでできる遊び場ができると良いのではないかな。
- ④観光地化により、交通量が増えることや子どもの遊び場も制限が厳しくならないか心配。遊具等がなくても良いので、子どもの遊びを考えて欲しい。
- ⑤子育て世代も参加しやすいよう、説明会等に託児をつけて欲しい。
- ⑥まちづくりの要素に係る他の部署も説明会と一緒に参加して、まちづくりと一緒に考える機会をつくってほしい。
- ⑦若い世代向けの情報の周知方法として、駅周辺の商業施設のスクリーンモニター等で動画の広告を映すくらいのアピールをした方が良い。市政に興味ある方は何もしなくても市報は見るので、興味のない方にも見てもらえる工夫が必要だと思う。

2. はがき及び窓口でのご意見

都市計画素案の周知の送付資料に同封した、返信用はがき及び窓口にて、主に以下のご意見を頂いた。

■都市計画素案について

(1)建築物の用途に関する事

- ①農住調和地区こそ駅から遠いので店舗は必要。
- ②現在は閑静な住宅街であるが、店舗やコンビニができると夜間に騒ぐ者が出たり、治安が悪化したと思うので、第二種低層住居専用地域への用途地域変更は反対。

(2)建築物の敷地面積に関する事

- ①敷地面積の最低限度125㎡は広すぎる。100㎡程度がよい。
- ②敷地面積の最低限度の規制に反対。
- ③宅地開発で今まで一軒だったところに2～3軒建つことで、密集住宅になり、住宅環境が悪くなる。40坪以下の住宅は規制してほしい。
- ④これからの少子化になると土地が余り、地価が下がることや、ベッド生活が普通になってきた現在、日本文化の6畳では狭すぎるため、建築物の敷地面積は140㎡以上にするのがよい。

(3)垣又はさくの構造に関する事

- ①土地所有者の負担を増やすことになるので反対。

■道路に関する事

(1)都市計画道路について

- ①国3・4・1号線の整備は史跡を破壊することにならないか。
- ②国分寺街道と国3・4・11号線をつなぐ国3・4・1号線の約80mの区間はどのような整備がされるのか。

(2)生活道路等について

- ①民地にセットバックを求める以前に、史跡整備が完了するまでの間だけでも、市で道路を拡げてほしい。

■その他のご意見

- ①現在の史跡工事は必要なかった。昔のままで良かった。
- ②公園内に小鳥の巣箱を設けたり，池をつくったりして欲しい。
- ③史跡ゾーンの桜の木の落ち葉が民家に入ってくる。夏はセミが大量発生してうるさい。
- ④空家同然の民家があり，観光に訪れた人が不快に感じるのではないかな。観光都市を目指すなら行政で対策できないかな。
- ⑤子どもの安全管理（交通及び治安）が気になる。
- ⑥ぶんバスの現在の万葉・けやきルートは，西元町三丁目、東元町四丁目の住民にとって利便性が低いのでルートを改めて，運行本数を増やせば，住民の利用率は各段にアップすると思う。
- ⑦まちづくりの中で子育てに関する視点が何も触れられていない。子どもの遊び場の整備も一緒に考えて欲しい。
- ⑧プレイステーションが移転することで，子供の遊び場が無くなってしまう。
- ⑨プレイステーション周辺の住民はこれまで煙害，騒音，壁への石投げ等の被害にあってきた。現在は良い方向になってきているので，移転後もこの状況を保って欲しい。
- ⑩市の顔である国分寺駅南口のロータリーにあった木を切ってしまうなど，緑豊かなまちになっていない。駅前には緑多く魅力的な場所にするべきではないかな。
- ⑪国分寺駅南口の階段がほこりでとても見苦しいので，掃除をしっかりとって欲しい。
- ⑫国分寺駅周辺は，飲食店から発生するゴミが毎日歩道に出されており，悪臭や景観が悪くなっている。ゴミ対策についての計画を考えて欲しい。
- ⑬公園の周囲にいつもタクシー等が路上駐車している。対策を取るべき。