

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

ご質問・ご意見に対する回答

史跡武蔵国分寺跡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。都市計画素案についてのご質問・ご意見に対する回答の概要は以下のとおりです。なお、都市計画以外のご意見等については概要を記載するとともに、担当課へお伝えしております。

1. 都市計画素案について

(1) 建築物の用途に関すること

	ご質問・ご意見	回答
	利便性	
1	高齢者の方々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。	小規模な店舗や飲食店等が立地することで、史跡来訪者だけでなく、地域住民の皆様の利便性の向上に繋がるものと考えております。
	用途地域変更による影響	
2	150㎡の小規模な店舗であっても連続して立地することで、無秩序な景観となるなど、観光面でのマイナス面の要素も考えられるため、エリア内での店舗数や店舗間の距離を制限すべきと考える。	店舗数や店舗間の距離を制限することは、事業者の立地選定や事業展開に対する権利を過度に制限することになるため、都市計画で制限することは困難と考えます。 ただし、建築物等の形態又は色彩その他の意匠に関する制限において、周辺の景観への配慮を求めており、景観を著しく損なう店舗等は立地しないものと考えております。
3	用途地域が第二種低層住居専用地域に変わった場合の資産価値、騒音や臭い等のデメリットはないのか。	第二種低層住居専用地域に変更することによる資産価値については、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、今回の用途地域

	ご質問・ご意見	回答
		<p>の変更や地区計画の決定のみでは判断しかねます。</p> <p>店舗等の立地による騒音や臭い等について、周辺環境への配慮を求めている方法も検討していきたいと考えています。</p>
4	<p>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。</p>	<p>都市計画素案においてお示している第二種低層住居専用地域への変更では、床面積 150 ㎡以内の小規模な店舗について、独立した店舗も含め立地することができるようになりますが、現状の第一種低層住居専用地域でも、床面積 50 ㎡以内の店舗について、住宅と兼ねるものであればすでに立地することができる状況にあります。どちらの用途地域も低層住宅に係る良好な住居の環境を保護することが指定の主たる目的であり、まちの環境は用途地域の変更後も大きくは変化しないと考えています。</p> <p>また、史跡周辺に史跡の雰囲気と調和した小規模な店舗が立地し、魅力溢れるエリアとなることで、回遊性の向上やリピーターの獲得等の効果も期待されます。</p>
<p>用途地域等の変更範囲</p>		
5	<p>農住調和地区は用途地域の変更は行わないのか。小規模店舗の設置は禁止されているのか。</p>	<p>農住調和地区は農地と調和した住環境を目指しており、主に指定されている第一種低層住居専用地域では、床面積 50 ㎡以内の店舗について兼用住宅の立地は可能となっています。</p>
6	<p>農住調和地区こそ駅から遠いので店舗は必要。</p>	<p>また、隣接する低層住宅・小規模店舗調和地区の第二種低層住居専用地域への用途地域変更は小規模な店舗の立地が可能となり、農住調和地区にお住まいの方にとっても、利便性の向上に資すると考えています。</p>

	ご質問・ご意見	回答
7	低層住宅・小規模店舗調和地区では建蔽率が 50%となっている箇所もあるが、エリア内の全ての地域で建蔽率を 50%としてもらいたい。	史跡周辺エリアでは、店舗等の立地による利便性の向上とあわせて、良好な住環境の維持・向上も図っていくこととしており、建物の規模については現状の規模と調和したものとする必要があると考えているため、エリア内全ての建蔽率、容積率の変更は現時点では考えておりません。
	トイレ等の整備	
8	「史跡来訪者等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」とあるが、具体的にはどのように誘導するのか。	店舗等の立地の際には、史跡来訪者等が利用することができる便所の設置に協力をしていただけるよう、案内や周知等の方法について検討していきたいと考えています。
9	店舗で買い物や飲食等をせずに便所を借りるのは、利用者も使用しにくいのではないのか。	店舗等の立地の際には、史跡来訪者等が利用することができる便所の設置に協力をしていただけるよう、案内や周知等の方法について検討していきたいと考えています。
10	各店舗に便所の設置を期待するのではなく、市で、トイレ付きのポケットパーク等の整備を検討してもらいたい。	史跡内は建築行為や地面を掘ることについて制限があり、便所の設置や下水道の整備などが難しくなっています。 また、史跡以外の公園等への便所の設置については、設置場所の確保や維持管理費、更に、近隣の方の理解も必要となるなどの課題が多くあります。このようなことから、店舗等の立地の際には、史跡来訪者等が利用することができる便所の設置を誘導したいと考えています。
	マナー	
11	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。	店舗の開業にあたってのマナーについて啓発していくことも検討していきたいと考えています。

(2) 建築物の敷地面積に関すること

ご質問・ご意見		回答
時代背景		<p>敷地面積の最低限度は、導入することにより、敷地の細分化を抑制し、ゆとりある住環境の維持につながるものです。敷地の細分化が進むことで、建詰まりや日照・通風が悪くなる等の住環境への影響が懸念されます。一方で、導入することにより、今後、敷地を分割し、敷地面積の最低限度を下回った場合は建替え等が不可能になります。</p> <p>市の計画である「国分寺市住宅マスタープラン」(平成29年3月)では、「若者・子育て世代が魅力を感じることができる住宅・住環境の形成」を方向性の一つに掲げており、都市計画素案でお示ししている敷地面積の最低限度125㎡は敷地面積の分布状況のほか、ファミリー世帯が快適に生活できる住宅供給や住環境の維持の必要性を踏まえて設定しています。</p> <p>国が策定した「住生活基本計画」(平成28年3月)では、安定してゆとりある住生活を営むために世帯人員に応じた必要な居住面積を「誘導居住面積水準」として位置付け、算出式が示されています。この算出式による検討にあたっては、少子高齢・人口減少社会を踏まえて少人数世帯への負担も考慮し、ファミリー世帯の中でも小さい構成である両親と子供1人の3人世帯を想定して計算し、容積率80%の場合に必要な敷地面積を求めると125㎡となります。</p> <p>また、現状の史跡周辺エリアの敷地面積の分布状況を見ると、敷地面積の最低限度を設定する低層住宅・小規模店舗調和地区及び農住調和地区全体では、戸建住宅の敷地面積の平均が180㎡を超えています。一方で近年建築された戸建住宅は125㎡未満の敷地も一定数みられます。</p> <p>市では、緑豊かで安全・安心な生活環境の維持・向上を図っていく必要が</p>
1	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。	
2	史跡エリアに住居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。	
エリア内の現況		
3	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。	
4	物件情報を見ると、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。	
5	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します。100㎡ぐらいからでないと、200～250㎡位の家がどんどん残り、空き家だらけになると思います。	
6	敷地面積の最低限度は100㎡又は制限なしが良い。	
7	まちづくり条例による開発区域内の敷地面積の最低限度について規制を緩和してほしい。	
資産価値の低下		
8	敷地面積が100㎡あれば家を建てることはできるため、125㎡では土地の価値が下がると思われる。	
9	敷地面積の最低限度の設定には反対です。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。	

ご質問・ご意見		回答
良好な住環境のため制限は必要		あると考えております。宅地の細分化が進む状況の中で、ゆとりある良好な住環境を確保していくためには敷地面積の最低限度を導入する必要があると考えておりますが、引き続き検討してまいります。
10	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。	
11	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。	
12	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、建築物の敷地面積を140㎡以上にする。	
現状の住宅の大きさの考慮		
13	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いただきたいと思います。	
将来的な人口動向等への影響		
14	まちづくり条例により、国分寺市は制限が厳しくなったため、転入人口が減少した時期があった。最近マンションにより増加しているが、敷地面積の最低限度はもう少し検討してもらいたい。	現状が125㎡未満の敷地については、地区計画決定以降も分割をせず、現状のままの敷地を利用するのであれば、建築敷地として売却や建替えは可能です。
15	敷地面積の最低限度により、将来的に125㎡未満の敷地の売却や建替えることができなくなることはないか。	

(3) 垣又はさくの構造に関すること

ご質問・ご意見		回答
ルールの必要性		
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。	<p>史跡周辺エリアにおける良好な景観形成を図るため、道路に面した緑化を図ることが重要だと考えています。また、住環境の保全や、交通安全面での安全性の確保、防犯上の死角発生の抑制の観点からも「垣又はさくの構造に関すること」のルールは必要な内容だと考えております。</p> <p>ブロック塀については、過去の震災等により倒壊し、通行人が怪我をしたり、緊急車両の通行が妨げられたりした事例も見られるため、一定の制限が必要だと考えています。</p> <p>なお、生垣だけでなくフェンス等の透視可能なものなども可能です。</p>
プライバシー		
2	見通しがよいフェンスはプライバシーが損なわれるのではないか。	
ブロック塀の規制		
3	ブロック塀を建ててはいけないとなっているが、強度のあるものであればよいのではないか。生垣は視界が遮られ、維持は所有者の負担となる。	
周辺の住環境との調和		
4	周辺の住環境に調和した垣及びさくとはどのようなものか。	<p>派手な色彩ではなく、周辺景観と調和した形状のものであれば可能とすることを考えています。具体的に使用したいものがあれば、個別に市に相談いただきたいと思います。</p>

(4) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠に関すること

	ご質問・ご意見	回答
基準		
1	建築物の形態意匠に関する内容は他の規制と比べてあいまいである。基準があいまいの場合、届出等の際、余分に時間が掛かるのではないか。	建築物の形態・意匠については、建築主や設計者の自由を過度に制限することにつながるため、定性的な表現として都市計画素案に示しています。地区計画の届出の際に「東京都景観計画」及び「国分寺市景観まちづくり指針」における基準や方向性を踏まえた配慮をしていただくよう指導したいと考えています。
景観保全		
2	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。	地区計画決定後は、小規模集合住宅を含めた全ての建築物が届出の対象となります。届出内容については、地区計画に基づいて、周辺景観との調和を求めてまいります。

(5) 上記以外で都市計画素案に関すること

	ご質問・ご意見	回答
崖線緑保全地区の緑		
1	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の方法については、まだ決まっておらず、今後も検討していく必要があり、目標・方針として方向性を示しています。
ソフト面の計画		
2	素案にソフト面の計画の内容がない。史跡を活かす等、どのように活性化するのかについて記載がなく、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。	平成19年8月に地域の皆様とともに策定した「史跡武蔵国分寺跡周辺地区まちづくり計画」では、まちづくりの将来像を「歴史的環境を活かし、自然と暮らしが融和したまち」と設定しており、その実現のために「史跡や緑と共生した生活環境改善のまちづくり」や「来訪者を温かく迎える地域交流のまちづくり」などをテーマに計画や実現方策が位置付けています。これを踏まえてまちづくりを検討し、都市計画素案を作成しております。 なお、都市計画素案は、史跡周辺エリアのまちづくりの中で、都市計画に関わる規制の見直し等を対象としています。
環境の悪化		
3	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。	観光客のマナーについては、今後、並行して啓発などの取組を検討していく必要があると考えております。

2. 道路に関すること

(1) 都市計画道路に関すること

	ご質問・ご意見	回答
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になっているのか。	廃止を見据えて検討している国3・4・1号線の範囲は国3・4・14号線と国3・4・11号線の間であり、令和元年度以降、地域住民の方のご意見を聴く場を設けながら道路に関する検討を進める予定です。
2	国3・4・1号線の廃止に向けた展望等はあるのか。また、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・特別区・26市・2町で策定した「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）」において、国3・4・1号線の当該区間は、史跡の歴史的価値や周辺交通状況に鑑み、廃止も見据えて検討することとしています。今後、国3・4・1号線が担う役割や機能の確保に向け、検討を進めます。
3	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。	
4	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。	現在、市内の他の都市計画道路については、変更を行う予定はありません。
その他		
5	国3・4・1号線（の廃止を見据えて検討している区間）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や機能としては、避難場所へのアクセス向上、都市の多彩な魅力の演出・発信、延焼遮断帯の形成があります。
6	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。	整備形態については、今後、交通管理者や国3・4・11号線の施行者である東京都と協議し、検討を進めていきます。

(2) 生活道路に関すること

	ご質問・ご意見	回答
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話を聞いたことがある。	<p>国3・4・1号線の廃止も見据えた検討において、生活道路ネットワークの確保も必要と考えています。生活道路ネットワークを確保していくためには、史跡整備の影響を考慮した道路状空間の確保等を検討していく必要があり、令和元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す。</p> <p>検討にあたっては、地域住民の皆様のご意見をお聴きする場を設けていくことを考えており、今後の進め方等については決定次第、市報やポスティング等により可能な範囲で周知に努めていきたいと考えています。</p> <p>史跡指定範囲内の道路についても担当課と連携を図り検討を進めていきたいと考えています。</p>
2	国3・4・1号線を廃止する場合、市道幹2号線（元町通り）は拡幅するのか。市道幹2号線（元町通り）は、蛇行しており、自動車の運転時にストレスを感じている。	
3	市道幹2号線（元町通り）は狭いことによって、車もスピードを出さないといった面もあるので、現行の細いままでよい。	
4	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。	
5	元町通りを広げるといった話もあるようだが、沿道に住んでいる方、一軒ごとに説明を行うのか。また、道路の検討は参加できるのか。	
6	史跡地区内の道路は史跡整備によりなくなるのか。	
7	500㎡以上の開発事業では、まちづくり条例により、6m以上の道路を整備することが定められている。史跡周辺エリアは幅員が狭い道路が多いが、開発規模に関わらず道路を広げる必要はないのか。	

3. 都市計画以外のご意見

項目	ご意見
まちづくり全体に関する事	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総体的には賛成だが、スピード感をもって進めてほしい。 ・ 史跡周辺エリアの都市計画を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。 ・ 史跡と湧水と里山をイメージした、新しい観光を考えてほしい。 ・ 今残っているまとまった緑を里山のイメージで観光と融合して行ってほしい。
史跡地区に関する事	<ul style="list-style-type: none"> ・ ぶんバスの転回所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。 ・ ベンチや机等の来訪者がゆっくりとできる場所がないので、店舗等だけでなく、そのような場所もつくってほしい。 ・ 観光に力を入れているが、駐車場の計画がないのは良いのか。 ・ 史跡内にいつもタクシーやトラック等が駐車している。駐車できないようにし、別途駐車場を設けるべき。 ・ 史跡は桜の名所の穴場となっており、多くの人を訪れているので、その時だけでも臨時の駐車場でもあるとよい。 ・ 現在の史跡工事は必要なかった昔のままで良かった。 ・ 小鳥の巣箱を設けたり、池をつくったりして欲しい。 ・ 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。
崖線緑保全地区に関する事	<ul style="list-style-type: none"> ・ 崖線緑地保全地区に建築できないのであれば、市で土地を買収してもらいたい。また、固定資産税が安くなるとよい。
史跡周辺エリアの現状に関する事	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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と。観光都市を目指すなら行政で対策できないか。
防犯・治安に関する事	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子どもの安全管理（交通及び治安）が気になる。
ぶんバスに関する事	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
子育て・プレイステーションに関する事	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちづくり中で子育てに関する視点が何も触られていない。子どもの遊び場の整備も一緒に考えて欲しい。 ・ プレイステーションが移転することで、子供の遊び場は無くなってしまう。 ・ プレイステーションの移転によって、子育て世帯の遊び場へのニーズが高まっており、若い人も関心を持っている。 ・ 子どもの遊び場がなくなることについて、子育て世代等の利用者の声を聞く場を設けて欲しい。 ・ 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の

項目	ご意見
	<p>できる遊び場ができるの良いのではないか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国分寺市は「活気ある暮らしやすいまち」を都市計画マスタープランで掲げている。「活気」は観光地化、「暮らしやすい」は利便性の向上を示していると思うので、多様な世帯が交流できる場についても整備して欲しい。 ・史跡内は、以前のようにボール遊びができなくなってきたので、子どもが自由に遊べる場を考えて欲しい。 ・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。 ・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。
国分寺駅周辺に関すること	<ul style="list-style-type: none"> ・来訪者の増加のためには、国分寺駅から史跡地域の間、特に駅周辺の景観の向上を図って欲しい。 ・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。 ・国分寺駅南口の階段がほこりでとても見苦しいので、掃除をしっかりして欲しい。 ・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。
会議の運営に関すること	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。