

第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくりに関する 第1回地域懇談会の開催結果

1. 開催概要

1) 開催目的

一低層エリアのまちづくりに関する問題意識・課題を把握し、まちづくりの方向性（たたき台）に対する意見を収集し、まちづくりの方向性の決定につなげる。

2) 開催概要

①	日時	平成 29 年 11 月 18 日（土） 14:00～15:30
	場所	ひかりプラザ2階 203・204 会議室
	参加者	31 名
②	日時	平成 29 年 11 月 22 日（水） 19:00～20:30
	場所	Lホール Bホール
	参加者	10 名

3) 次第

1. 第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくりについて
2. 今後のスケジュールについて

4) 配布資料

資料：第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくりについて

別紙：第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくり 参考資料
地域懇談会に関するアンケート調査票

5) 開催風景



2. 主な意見

木造住宅の密集化を改善するエリア	【道路について】 ・道路が狭いうえに、電柱が張り出していて危ない。移設や地中化も考えるべき。 ・4m 未満の道路が多く、緊急車両が入れず不安。 ・歩道・街路灯がなく危険。通学路も狭く危険。せめてガードレールがほしい。 ・私道を公道として使用しているところで、未整備のところがある。 ・道路、舗装の整備状況が悪い。 ・消防車の小型化も検討してほしい。 ・大型車が増え、道路の現状に合っていない。 ・道路が狭く、災害時だけでなく、平常時にも救急車が入れないことが不安。 ・狭あい道路で壁面後退しても、向かいの家の建替えや道路の舗装が進まず、そのままになっている。道路の拡幅の仕方を考える必要がある。 ・敷地の二方向で狭あい道路に接している場合、一方のみセットバックして、もう一方はセットバックが進まないのではないか。(本多 4 丁目 11,12 周辺) ・壁面後退してできた土地を寄付すると税金が緩和されるなど、メリットがあれば壁面後退が進むのではないか。 ・道路がクランクになっているところは、壁面後退では改善しないため、市が土地を買い取ってまっすぐにするべき。 ・泉町一丁目では、野川や線路で行き止まりになっている道が多い。 ・野川の近くでは傾斜や急な坂が多く、災害時が心配。 【最低敷地の制限について】 ・敷地の狭小化、細分化が進んでいると感じる。 ・人口が増えており、周辺の農地や空き地にどんどん家が建っている。その際、二軒に分割される場合が多い。 ・60 年前に大規模分譲された地域で、世代交代し子どもが家を継がず、売りに出されて細分化されている状況がある。 ・あまり敷地が大きいままでも、買い手がつかない。 ・特に旗竿地では隣地と近くなり、日照や通風が悪い。 ・小さい土地が生まれるのはよくない。 ・最低限の敷地面積のルールは必要。 【建替え・容積率の見直しについて】 ・容積率の緩和を考えるのは良い。 ・建替え時に耐火性のある建物にすることは重要。 ・50/80 でも総二階が建っているところがある。 ・北側斜線制限により、現在でも 50/80 を最大限活用して建物が建てられない。
-------------------------	--

	・高齢化しており、老人だけでは建替えは進まないのではないか。 ・容積率を変えることでの建替え促進は、うまく進むエリアと進まないエリアが出てムラができるのではないか。 ・10mの高さ制限の中や、容積率を上げることで、3階建の家が建つ可能性がある。圧迫感や、隣の家の日照など、住環境が悪くなるのではないか。 ・容積率を上げることで、大きな建物ができることが不安。 【空き家・防災・防犯について】 ・空き地・空き家を防災上どう扱うのか。災害時などに持ち主が不在で誰が対応するのか。 ・密集地域や、空き家の火災、延焼が心配。 ・空き家対策は、防災・防犯に効果がある。 ・ポスティング、市外へは郵送などで、空き家の所有者に対応を呼びかけるのがよい。 ・空き家バンクのことを知らなかった。もっとPRをするべき。 【その他】 ・建築協定などを締結していても、法律ではないので開発業者が無理に建ててしまうのではないか。 ・建替え時に、行政から防災や住環境に関する指導、情報提供をきめ細かにするべき。最終的には条例化することもある。 ・集合住宅が多く、特に単身世帯のアパートが増えており、まちづくりへ関心が低いと感じる。 ・住民の高齢化が進んでおり、特に古い木造住宅で独居老人がいるのが心配。
ゆとりある住環境を保全するエリア	【農地・みどりについて】 ・農地・農家の後継者不足が課題。 ・相続によって宅地開発が進み、林や緑地が減少している。 ・生産緑地を売却する場合、市が必要と判断したら買取りするべき。 ・駐車場はあるが、公園や空地が少なく、防災のための空地がない。災害時や日常的に使える集会所がない。 ・市の保存樹木の対象を小さな木まで広げることで、緑の保全につながるのではないか。 【ブロック塀・生け垣について】 ・道路に面してブロック塀が多く、災害時の倒壊が心配。 ・ブロック塀、生け垣助成があるのはよいが、維持管理の支援も必要。高齢者では生け垣の手入れが大変。 ・植木が敷地外にはみ出したり、カーブミラーにかぶったりしている。 ・ブロック塀を生け垣にすると面積が増えてしまう。 ・緑の維持が大変なため、助成等をしてほしい。 ・生け垣の維持管理ができていないところがある。生け垣にすることで、枝を折るなどいたずらされる、鳥が集まりフンをする、防犯性が劣る

	など懸念がある。 ・ブロック塀は高さ基準があるとよい。 ・透過性のあるフェンスなどにも設置の助成があるとよい。 【個別の課題について】 ・ゆとりある住環境を維持するエリアは大地主が多く、土地が広いところが多い。 ・ゆとりある住環境を維持するエリアの中でも、個別に見ると密集化している地域がある。 ・現地調査で課題があった場所についても議論してもらいたい。 ・線路や川、土地の高低差などで囲まれ、行き止まりや出入りが困難な地域がある。
その他	・国分寺市全体が住宅都市として目指す方向性、全体のテーマを示したうえでまちづくりを考えるべき。 ・都市計画だけでなく、今後の少子高齢化への対策、若い世代が国分寺市に戻ってきたくする施策とあわせて考える必要がある。 ・まちづくりのスケジュールを明確にして進めるべき。 ・土地の細分化、農地の宅地化は相続税の対策をしなければ状況は改善しない。 ・市境などでは、隣接する市と連携した施策をしてほしい。 ・既存の助成や、耐火性能の高い手法など、情報を教えてほしい。 ・建ぺい率を違反して建てている家を調査・把握して対策して欲しい。 ・道路中心から 2mのセットバックが守られていなかったり、建ぺい率を違反して建てていたりするところがある。 ・昔の農業用の用水路跡が市の土地のまま雑草地になっている。有効利用する方法はないか。 ・公共施設が老朽化している。 ・懇談会等の資料に航空写真、写真などを活用すると、状況がわかりやすくてよい。

3. 地域懇談会に関するアンケート調査票

1) 回答者数

36 名（参加者 41 名）

2) 回答結果

居住地域		第 1 回	第 2 回
南町	5	1	4
泉町	1		1
本多	3		3
東恋ヶ窪	1	1	
西恋ヶ窪	4	4	
戸倉	2	2	
日吉町	1	1	
富士本	6	5	1
新町	6	6	
光町	2	2	
高木町	2	2	
西町	3	3	

地域懇談会を知ったきっかけ（複数回答）	
1).市より送付された開催案内	27
2).市報	5
3).市ホームページ	2
4).Twitter	0
5).知り合いから	2
6).その他	3
（その他）ポスティング，チラシ	

地域懇談会に参加された理由（複数回答）	
1).エリアのまちづくりに関心がある	18
2).国分寺市のまちづくりに関心がある	17
3).資料について説明を聞いたかった	16
4).まちづくりについての意見がある	7
5).エリア内に住んでいる，または営業しているため	16
6).エリア内に土地・建物の権利があるため	9
7).その他	2
（その他）防災に関心があるため，他市に住む家族に現状を説明するため	

地域懇談会で，まちづくりについての意見は出せたか	
1).はい	29
2).いいえ	2
無回答	4

上記の「2).いいえ」の理由	
1).市のたたき台に対して特に意見がない	1
2).資料の内容や説明がわからない	1
3).グループに分かれての意見交換では，意見が出しづらい	0
4).その他	2
（その他）市としての進め方がはっきりしない。要はどう良い方向になるか。	

地域懇談会の開催についての意見

【意見・感想】

- ・道路、敷地面積、防火、耐火についての規制をしたいが、なかなか難しい。
- ・空き家対策について市役所、市民が活動していることがあまり知られていないことが残念。今後のまちづくりは、防災だけでなく防犯を考えることも必要。
- ・建ぺい率のエリア決定はどう決めているのか。
- ・容積率を変えたら解決する問題ではない。狭あい道路は市が予算を付けて拡げるしか方法がない。老朽化住宅は解決が難しい。具体的な案が必要か。
- ・将来的には人口減少により家屋の価値は下がっていくのでは（50年の単位で）。道路については交差点部分のみでも拡幅、多車線化が有効と思います。
- ・既存の町を行政がどのように介入してまちづくりをするのか、具体性がなかった。密集木造住宅は年数も古く、住人も高齢化で建替えもままならない。高齢者がなくなって相続されない家屋をまちづくりにどう活用するかも考慮してほしい。
- ・4m道路に電柱が対面であるため、有効に道路が利用できていない。
- ・割と今更の話しかなかった。建ぺい率、容積率の変更はこれから討議されるのか。
- ・問題がある場所に市役所が直接足を運んで見てほしい。

【会の運営について】

- ・前回の懇談会にも増して、資料が詳しくわかりやすかったです。また、コンサルさんがあらかじめ論点を提示されていて、それをたたき台に意見を出すことが出来たことも良かったです。
- ・もろもろの現状がわかりよかった。
- ・知らないことも多くてとても勉強になりました。近い未来の国分寺のことを他人事としないで考えないといけないと思いました。
- ・市としての計画を示したうえでの意見交換をしてはどうか。
- ・市がたたき台を出し、それに対する意見を出すようにしたらどうか。
- ・国分寺市の方針がいまひとつ具体性を欠いている（意志が不明確な）印象でした。
- ・人数が少なくびっくりしました。もう少し、回数を多くしてみてもいい。費用がかかりすぎますか？
- ・町会ごとの説明会や改善検討会が有効ではないか。
- ・一低層エリア（7箇所）で懇談会を開催するのはいかがでしょうか。大変と思いますが。
- ・18時など、もう少し早い時間に開催してほしい。
- ・市民（住民）から出た意見を検討していただき、市のまちづくりに是非活かしてほしい。
- ・今回の内容を広く広報してフィードバックしてほしい。
- ・隣接するグループとの関係で声が聞きづらい。グループ間の広さの確保を工夫して意見交換したい。
- ・説明があちこちに行くより、ページ順に説明がわかりやすいのではないかな。せっかく良い資料が活かされない。
- ・グループ討議の資料として国分寺市内のマップ（特徴点等）があるとよかった。
- ・次回お知らせください。
- ・必ず土日開催願います。意見が市に届くようにしてほしい。「開催したこと」が「市民の意見を取り入れました」にすりかえないように願います。
- ・私の耳が悪く、年配の方も多いので、係の方はマイクを使っても大きな声で。聞き取りにくい場合がある。説明の時、係の方がグループに一人ずつ入って資料を教えてほしい。目も悪いので、スクリーンも見えにくい。係の方の紹介が聞こえず、わからない。資料に表記を。
- ・打合せを含めて早く進めよう。