

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3回 地域懇談会 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の方向性を踏まえ、具体的な都市計画決定・変更につながる『まちづくり実施方針』を検討するにあたり、これまで頂いたご意見から作成した『まちづくり実施方針（案）』を示した上で、地域の皆様を中心としてご意見を伺う。

2) 開催概要

①	日時	平成 30 年 4 月 21 日（土） 10:00～11:30
	場所	リオンホールBホール
	参加者	75 名
②	日時	平成 30 年 4 月 25 日（水） 19:00～20:30
	場所	ひかりプラザ 2 階 203・204 号室
	参加者	30 名

3) 次第

1. まちづくり実施方針（案）について
2. 懇談（まちづくりの実施方針への展開について）
3. その他

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実施方針（案）

別紙：第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくり実施方針（案） 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

まちづくり全般について	<まちづくりの考え方について> ・安全・安心な街並みになると、人が増えて良い街が維持されると思う。 ・都市計画の制限が厳しくても、住みやすい街になるとよい。 ・国分寺を魅力ある街にしてほしい。都市計画の制限を厳しくしすぎると、国分寺を選んでもらえなくなる。 ・人口減少を食い止めるために、トライアングルゾーンなど市の魅力の発信が必要である。 ・まちづくりは都市計画だけではなく、市全体で一体的に進めるべき。市の魅力を発信し、住みたいと思われる街になるよう計画を進めてほしい。 ・住みたいだけではなく、住み続けたいと思ってもらうことが重要。 ・上位計画との一貫性が必要である。特に、国分寺市は、人口を増加させていくという方向を示しているが、今回の施策と整合が図られているのか。都市計画の制限を強化しすぎると、暮らしの場として選べなくなり、人口が減ってしまうことにつながるのではないかと心配である。 ・そもそも課題が発生した原因を明確にし、人口ビジョン等を踏まえて市が目指す街の方向性を整理した上で、都市計画の検討をするべき。 <まちづくりの進め方（優先順位、スケジュール、周知等）について> ・これ以上、生活環境等を悪化させないように、優先順位を考えて取り組む必要がある。 ・木造住宅の密集化を改善するエリアと、ゆとりある住環境を維持するエリアの境界に土地を持っている方に対して配慮し、スケジュールなどを丁寧に説明するべき。 ・今後のスケジュールで、どの部分が今年度都市計画決定されるのか、はっきり示すとわかりやすい。 ・まちづくりの検討のポイントはなにか、各施策のメリット・デメリットをしっかりと示すべき。 ・施策を進めることによる市民へのデメリットを丁寧に説明しながらまちづくりを進めるべき。 ・全体のスケジュールはどのように考えているか。ルールを新しくすると、いつ頃安全・安心な街が実現されるのか。 ・市でもっとまちづくりの検討のPRをするべき。 ・市民への検討状況の周知や情報提供は丁寧に行うべき。 ・私権を制限することになるため、地権者や地域住民の意見は十分に踏まえて検討を進めるべき。また、懇談会や検討状況の周知も丁寧にするべき。
建築物の耐火性を向上するには	<施策の導入について> ・建築物の耐火性を向上させることは当然必要。 ・耐火性が向上することならもちろん賛成する。

	・古いアパートなど、周辺で火事があると燃え広がる可能性があり危険。 ・現状では、外壁が木造の建築物も多いのではないかな。 ・数軒建替えが進むだけでは、街や街区全体の防災性はなかなか向上しない。連続性のある取組みにしてほしい。 ・防火・準防火地域に指定された場合、建替えすると、費用はどの程度増加するのか。 ・ブロック塀撤去助成のように、建替えにも助成があると良い。 ・建ぺい率 40%のエリアでも、防火・耐火性能の高い建物にすると建ぺい率 50%まで建てて良いなど、緩和要件を設けると建替えが進むのではないかな。 <その他> ・建替え以外で街並みの防火性・耐火性が向上する手法も考えてほしい。 ・不燃材料の情報などは、どのように市民に提供するのか。 ・準防火地域に指定されると、土地の売買をしづらくなるのではないかな。 ・東京都が抽出した木密地域は、災害時への対応の緊急性が高いことは理解できるが、準防火地域に指定され制限が厳しくなると、この地域を選んで住む人が減るのではないかな。
敷地の細分化を抑制するには	<制限の導入について> ・一低層エリアでは、住宅地のゆとりを優先するべきである。最低敷地の基準は最優先で導入すべきである。 ・敷地面積の最低限度を定めることは良いと思う。 ・住環境を維持すること、将来にわたって良い環境の街を作ってほしい。敷地の細分化を防ぐ必要がある。 ・大きな建物の跡地や敷地の分割が進んでいると感じる。今後新しく建てられる建物に対して、新しいルールをきちんと指導していくことが必要。 ・近年急速に敷地の細分化が進んだと感じる。 <制限値の設定について> ・あまり制限値が大きくなると、値段が高くなり、若い人は買いにくくなるのではないかな。 ・新築するには最低でも 35 坪くらいは必要ではないかな。 ・普通の収入の人が買える住宅価格のゾーンがある。値段を考えると、敷地が多少小さくなるのは仕方ない。 ・100 m²を超えると土地の価格が格段に上がってしまう。 ・125 m²では既存不適格の量など問題が多い。100 m²以下で検討するのが良いのではないかな。 ・広い敷地は高くて購入できない。近年の国分寺市では、敷地面積 100 m²程度の分譲地が多い。基準値をどのくらいにするかは大きな問題である。 ・基準値は、地域によって異なるものを設定すべき。 <他自治体の状況について> ・最低敷地を導入した他市では、人口の増減など、どのようなメリット

	やデメリットがあったのか。 ・他市の指定状況が書いてあるが、隣接市との連続性も考慮して設定するべき。 <その他> ・相続等による土地・建物の売買に対しても、何かしら市が対策を取ればよいと思う。 ・敷地が狭いと感じている人に対して、隣の土地が空いた場合に買い取りなどを推奨してはどうか。敷地の狭小化の抑制だけでなく、敷地が広がる可能性があるのではないか。 ・敷地の細分化に関する抑制（最低敷地面積の導入）は、現状で大きな敷地の所有者に対する施策であり、制度の導入後に最低敷地面積以下となる敷地の所有者は、どのように住環境を良くする取り組みができるのか考えられるとよい。 ・生産緑地の平成 34 年問題で、農地の宅地化、建替えが進むのではないか。その際の対策が必要。 ・敷地の細分化が進んだ地域で、空き家になっているところがある。民間の開発に任せていては良くない。 ・細分化されて利用できなくなる空き地もあるため、市が買い取って利用してはどうか。 ・狭あい道路に接する土地で壁面後退や道路整備を行うと、建築できる敷地面積は減ってしまう。このことと、最低敷地面積の導入は矛盾するのではないか。
建築物の建替えを促進するには	<施策の導入について> ・容積率が上がると、建替えの自由度が増すので良いと思う。 ・容積率の変更されるのを待っている人もいる。50/80 では家が狭くなってしまう。 ・土地の購入を考えていたが、急いで買う必要はないと感じた。容積率が緩和されるのを期待している。 ・二世帯住宅を建てたい方などにとっては、容積率が 100%になると総二階が建てられるのでありがたい。 <規制値について> ・容積率は近隣自治体の街並みとの兼ね合いも考慮して決めるのがよい。 ・開発される地域と、ゆとりある地域を分けて活かしてもらいたい。 ・現状では 40 坪程度の敷地が多いと思われる。建物の建替えにより、環境が悪化しないよう、周辺に住んでいる方の気持ちも大切にしてもらいたい。 <施策導入に関する懸念事項> ・建替えを促進するために容積率を緩和するというが、これにより建物の 2 階部分の床面積を増そうとすると斜線制限にひっかかるおそれがある。こうした制約があることを配布資料に記載しておくことが必要である。 ・容積率を上げると、小さな敷地でも大きな建物が建つようになる。細分化を抑制する施策と対立しているのではないか。

	・容積率が 100%になると、2 階部分は隣地と近づき延焼の危険性が増す。容積率 80%・22 条区域のままより、容積率 100%・準防火地域に変更した方が防火・耐火性があると科学的な根拠や事例を示すべき。 ・容積率が上がると建替えは進むのか疑問。 ・建替え促進については、容積率より建ぺい率の緩和の方が効果があるのではないか。若者は子ども部屋を設けるなど二階建てを好むが、高齢者は平屋の方が暮らしやすい。世帯の状況によって容積率緩和をメリットと感ずるかは異なる。 <その他> ・自発的な建替えを期待するばかりでは、計画倒れになってしまう。市民にとって助成などインセンティブを用意しなければ、建替えのきっかけにならないのではないか。
狭あい道路の拡幅を進めるには	<施策について> ・市内の道路が狭く、交通事故も多く起こっている。事故を減らし、救急車や緊急車両が通れる道を確保するために拡幅は必要である。 ・消防車が通れる道路にする必要がある。 ・道路が狭いため、建替えにあわせて壁面後退が進むと良い。自主的な取組みを待つのではなく、地区計画等も含めて法的にルールを定めることも必要ではないか。 ・道路沿いの建物の壁面の位置が不揃いで通りにくい。連続した道路拡幅が必要な道もある。 <拡幅に係る費用について> ・道路幅員 4m の確保を最優先すべき。建替えと合わせて幅員確保を進めるなら、市の推進力を示すことが必要。また、補助があると建替えが促進されるのではないか。 ・壁面後退による土地の提供や、固定資産税の減免があると、協力が得られるのではないか。 ・市の経費を削減し、狭あい道路拡幅のための資金を作るべき。 <施策展開にあたり考慮すべき事項について> ・道路幅員の拡幅により敷地が狭くなるとデメリットしかないため、地区計画を定めて、アメとムチで対策するのが良い。(土地所有者にメリットを与えるよう検討) ・壁面後退でできた空間には、安全に通行できるよう対策が必要。植木鉢などが置かれているところがある。 ・道路拡幅には、市民・地域住民の考えに配慮していただきたい。計画等が事前に分かると良い。 ・道路幅員 4m は必要だと思うが、全ての道路で 6m も必要とは思わない。小型の消防車など、他の対策も考えられるのではないか。 ・壁面後退する分、市が代替地を提供してはどうか。 ・行き止まりの狭あい道路で 2 軒以上接している場合があり、セットバックや車の転回など、1 軒だけの問題ではない。関係する敷地すべてに配慮してほしい。

	・市内の狭い道路は、農地・農道が道路・宅地に変わることによってできた。都市計画の問題と、古くからある問題は分けて考えてほしい。 <その他の手法による解決策について> ・道路を拡げる以外の方法で防災上の対策を検討するべき。 ・公共事業で防災上の施策を先に進めるべき。例えば、電柱を地中化し、自動消火栓システムを埋め込むなど。 ・電柱の地中化を希望する。 ・区画整理で道路拡幅するべき。 ・道路拡幅や道路状空間の創出を示す、建物が後退した図においては、後退した敷地境界ギリギリに建物が建っている図ではなく、敷地境界から多少セットバックした図にしておくべきである。 ・道が拡がるのを待つより、一方通行を増やす、ガードレールを設置するなどの対策を考えてはどうか。道が狭く、車がすれ違うのも大変な状況である。
将来的に個別に課題を解決するためには	<将来的な解決について> ・木造住宅の密集化を改善するエリアだけではなく、将来的にはゆとりある住環境を改善するエリアでも個別に見ると状況が悪い地域があるため、個別に対策を行う必要がある。 ・ゆとりある住環境を維持するエリアでも、個別の課題などがあるため、状況を確認して対策して欲しい。 <地域住民の意向把握について> ・各町会・自治会の会合に赴き、もっと踏み込んだ話をするべき。 ・地域住民の団結が大切。地区の集まりなどに参加して説明をするべき。 ・地域懇談会での意見、まとめなどを各町会に回覧するようにし、広く地域住民に考えてもらいたい。 ・地区計画等は、地域住民の意向の把握も重要である。 <懸念事項や、その他の方策についてなど> ・人口減少に伴って、空き家・空き地がどの程度増えるかシミュレーションが必要ではないか。 ・街を分散させないようにしなければならない。 ・道路の整備により、車が通行しやすくなると、通行量が増えて危険になる道もあると考えられる。速度等、道路を利用する市民の立場に立って車の走行も考慮する必要がある。 ・木造住宅の密集化を改善するエリアでは制限が厳しくなる分容積率が緩和されるが、ゆとりある住環境を維持するエリアにはインセンティブがないため、将来的に建替えが進まないのではないか。 ・景観や風致、風情が重要。道路は狭くても、無電柱化すれば少しは改善される。 ・都市計画道路の整備等、他計画とのスケジュール調整が重要である。 ・良い街並みになるように、塀や柵を規制してほしい。 ・道路に植木、生け垣などが伸び、通行しにくい道路がある。市道で規制等はできないか。

その他	<助成等の措置について> ・都市計画の変更によって、固定資産税や路線価が変わる。経過措置が必要ではないか。 ・個別の事情にあわせて、経過、猶予のある進め方が必要。 ・各施策を具体化するためには、助成金を出すべき。 ・行政がすべきことは先にやり、市民だけに負担を強いないように進めるべき。 ・市民の個人の努力や私有財産に期待するだけでなく、公共物についても市が同様の努力をするべき。 ・建物のみだけではなく、既存住宅の緑化のために助成を進めるべき。 ・国の税制度の問題もある。相続について、猶予が必要。 ・将来的に良い住環境を維持するため、まちづくりの取組には賛同するが、建替えを進めるためにはある程度の補助は必要ではないか。 <空き地・空き家の問題や活用について> ・空き家は防災・防犯の観点からも有効活用をするべき。市で買い上げ、その時に各施策の具体化をしてはどうか。 ・木造の空き家は火災の危険性があるので、活用するべき。 ・高齢化が進行しているが、死亡届が提出されたら、相続人に空き家対策の方法や資料を配り、対策してもらうべき。 ・空き家対策も重要である。 ・密集化している地域は、公園が少ない。空き家を市で買い上げ、公園や公共施設にできないか。 ・住宅地内の空き家も問題である。準防火地域の議論より先に、危険な空き家の対策が必要である。 <建替え等に対する相談体制について> ・建替えや制度について、相談できる窓口があるとよい。 ・建築物を建築する際、単に法律や基準等に沿って許可等を与えるだけでなく、隣地のプライバシーへの配慮等について、行政からアドバイスを行ってほしい。 <その他> ・違法建築物が多いのはよくない。ルール of 根底が崩れる。 ・規制をするとどのような効果があるのか。自然環境への影響も踏まえて、検討してほしい。 ・道路の拡幅は必要だが、消防車がどこまで入って来られるのか、消火栓がどこにあるのか、総合的に防災性を把握する必要がある。 ・建築物の防災性だけではなく、災害時の避難場所の確保も重要。 ・農地の保全も重要。市で買い取りなどは考えていないのか。 ・富士本一丁目は、バス路線が充実していない。建築物への規制を厳しくするのであれば、併せて市民にとっての暮らしやすさも考えてほしい。
------------	--

3. 地域懇談会に関するアンケート調査票

1) 回答者数

73 名（参加者 105 名中）

2) 回答結果

【お住まいについて】

市内	件数
東元町	10
泉町	7
本多	10
東恋ヶ窪	3
戸倉	3
日吉町	2
富士本	14
新町	2
光町	1
高木町	4
西町	6
無回答	3

市外	件数
小平市	1
三鷹市	1
府中市	2
町田市	1
あきる野市	1
板橋区	1
無回答	1

【今回の地域懇談会を知ったきっかけ（複数回答可）】

	回答数
1).市より送付された開催案内	62
2).市報	10
3).市ホームページ	1
4).Twitter	0
5).知り合いから	0
6).その他 ・ 以前の懇談会に参加したため。 ・ 地区、自治会の回覧板	4

【地域懇談会に参加された理由（複数回答可）】

	回答数
1).エリアのまちづくりに関心がある	29
2).国分寺市のまちづくりに関心がある	31
3).資料について説明を聞きたかった	18
4).まちづくりについての意見がある	5
5).エリア内に住んでいる、または営業しているため	39
6).エリア内に土地・建物の権利があるため	17
7).その他 ・ 建替えの打合せ中で、容積率が変わるのは大きな問題になるため。 ・ 防災に関心があるため。	2

【地域懇談会に関する意見（自由記入欄から）】

【意見・感想】

- ・役に立った。
- ・思ったより大人数が参加していて驚きました。
- ・お話を伺えてよかったです。単に区画整理のお話ではなかったので安心しました。
- ・国分寺がもっと住みよくなってほしい。
- ・初めて参加して、内容について理解しきれない所もある。逐次、資料をもとに検討していきたい。
- ・今回の出席者を見ると、高齢の方が多い。今後建替えをする機会があるのか、疑問が残る。新しい世代に積極的に進めるべき計画ではないか。もっと広く市民に知らせるべきでは。
- ・初めてなので良く分かりませんでした。今後売却出来るのかが知りたかった。

【まちづくりの進め方について】

- ・決定事項は早目に色々な手段で公開するようにしてほしい。
- ・総論には賛成だが、各論には困難といった議論が多かった。方針、計画の時間軸を示す必要があるのでは。（10年、20年など）当面の課題に対する対応方針にすぎないような感じがした。
- ・まちづくりは市全体の関連部署も参加して、意見を聞いたり、質疑応答も必要ではないか。
- ・まちづくりのコンセプトは概ね良い。計画の策定にあたっては、私権に関わるが多く、形式的な進め方だけでは極めて危険。
- ・全体ビジョンの中での取組が必要。住居関連については問題が多すぎる。
- ・自然が多い「植木の街 国分寺」を生かしつつ、生活の利便性を求める難しさはあると思いますが、住みやすい街をつくっていただきたい。
- ・災害に負けない安全安心な街として今後も発展していったほしいです。

【まちづくり実施方針（案）①木密エリアで実施することについて】

- ・この数年で、近所では住宅区画の狭小化が大きく進みました。最低敷地面積のルールや容積率のルールを早く施行することが意味ある対策になると思います。スピード感を持って動いていただきたい。
- ・一低層、木密地域の現状をこれ以上悪化させないための具体的施策の実施が必要かつ最優先と思う。このまま時間を費やすと、間に合わなくなる。
- ・容積率についてお願いします。現在建替えの検討中です。容積率が変わることにより、将来的に車椅子を家の中で使用することが可能になり、個人的には大変助かることです。多くの計画があるのですが、まずは容積率について決定されるよう切にお願いします。建替えに関して希望を持って進みたいと思います。現在のハウスメーカーは、どこも耐火・防火に関して優れており、市の課題をもクリアすることと思います。
- ・建替えが差し迫っているので、容積率の変更が今年度中に確実に決まるのか強い関心があります。計画が長期化する可能性が出てくると、こちらも建替えを進められなくなるので、予定・状況をこまめにアップデートしていただけるとありがたいです。本日の例示では、容積率 100%という数字が示されていましたが、基本的にはこの数字を実現する方向なのでしょうか。具体的な数字も決まり次第すぐに発表していただきたいと思います。
- ・50/80 エリアの容積率の拡大を進めてほしい。
- ・建替えを検討しているため、今回の容積率変更の可能性には非常に期待しています。ただ、具体的な時期の見直しなどを早めに明らかにしていただきたいです。また、準防火地域に合った建物にするにあたり、当初の建築予算よりも 100 万円近くアップしそうです。それに対

して何か補助などはないのでしょうか。大幅な金額変更ですので、市民の方々の建替えを促進するためには、何か対策をお願いしたいです。とにかく色々な決定が遅くなると、建替えが進められず障がありますので、早急な決定を望みます。

- ・市の説明を伺って、防災、災害のないまちづくりにはまったく同感ですが、不燃性、耐火性等、建て替える場合コストが上がります。まちづくりは賛成ですが、個々の負担が増える、デメリットの面についても説明をしていただきたいし、要するに安全安心なまちづくりにはかなりの資金が必要になる。市としては補てん制度も考えていただきたい。
- ・容積率を 100%にすると北側斜線も適用のままなのかどうか良く分かりませんでした。
- ・最低敷地面積は 100 m²が望ましいのでは。三鷹市、武蔵野市で 100 m²に指定されている。建ぺい率 50%、容積率 100%、準防火地域、最低敷地 125 m²だと、土地や建築にコストがかかり、人が集まるのか疑問。
- ・案で(c)容積率の見直しに、建替えの際に(b)敷地面積の最低限度の制限がかかるとあるが、現時点で小さい敷地に住んでいる人が建替えできなくなると困る。
- ・売地、建売の場合、小さい面積になり、ますます密集化している現況です。
- ・防災対策が大部分を占めているが、それだけでは不十分なのは。
- ・対策とその効果が短絡的過ぎるのではないか。例えば容積率を上げると建替えが進むなど。セットバックは容易ではない。
- ・容積率アップになる地域は不動産の価値が上がると思うが、その他の地域は逆に価値が下がることがないか心配。

【まちづくり実施方針（案）②一低層全体で実施することについて】

- ・市内は道路が狭いので危険。狭あい道路の解消、道路整備は優先してもらいたい。特に通学路など、子どもの安全面の確保が必要。準防火地域の指定は延焼時の想定だが、まずは燃えない対策が必要ではないか。
- ・計画を進めるためには、住民の防火・防災意識の向上が不可欠だと思います。消火活動に支障のある狭あい道路対策は急ぐ必要があると考えます。
- ・道路計画はまちづくりに欠かせないと思いますが、今ある計画だけでも知らせていただきかった。
- ・道路状の電柱を撤去すれば道路の実用幅は拡大する。
- ・生活に必要な幅の道路が全市内に確保されているかの検討が必要。バスが市民の生活に必要なところに配置されているか検討が必要。
- ・建築物の対策と同時に道路等の問題を同時に進めてほしい。
- ・エリアごとの具体的なまちづくりの計画を示してほしい。
- ・資料として、予定されている道路計画を盛り込んだ詳細な地図が欲しい。建替えよりも道路の位置の心配の方が喫緊の問題。
- ・富士本 2 丁目は容積率変更の対象地域になっていないが、理由がよくわからない。その他の地域でも同様の意見があると思う。

【実施方針と並行して進めることについて】

- ・空き家の対策を徹底することが大切と思う。
- ・国分寺市は公園が少ないのもっと増やしてほしい。農地を市が買い取って公園にするなど。
- ・植栽が道路にはみ出しているお宅が多い。歩行する時に邪魔になり危ない。
- ・景観も考慮してやってください。生け垣をアピールして、緑あふれるまちづくりを希望します。
- ・「ブロック塀は危険、生け垣は安全」という考え方は短絡的である。

【懇談会について】

- ・ 2 回目の参加ですが、前回と同じ内容で、より改善されたものではなかったので残念です。
- ・ このような懇談会は何のためにやっているのか、市民の意見を聞いたという実績づくりのため？出来レースなのではないか。市は何をしようとしているのか。
- ・ 色々なご意見が聞けて良かった。
- ・ スムーズな新まちづくり案の実施をお願いします。とても良い会だと思いました。
- ・ グループの皆さんの意見が聞けて、参加してよかった。きちんと意見を聞いていただけてよかった。
- ・ 今後も懇談会の開催を希望します。
- ・ 今まで 2 回懇談会をやっていたことを知らなかった。今回ポストに案内があり知ったので、個別配布をがんばってください。
- ・ 一部の人がばかり話しており、参加者の意見を吸い上げることが難しい。
- ・ 現在のまちづくりの状況について具体的に内容がわかると思い参加しましたが、懇談の意味がよくわかりませんでした。市から示す案について、賛成か反対かという答え方しかできない議題でした。
- ・ グループで意見を聞くのはなかなか難しい。関係ない話をだらだらする人がいると、途中でやめさせられないので非効率である。もっとすんなりと意見を聞ける方法を工夫してほしい。

【その他】

- ・ 市民の意欲と行政の熱意のピットリ一致が必要。
- ・ 防災対策の費用を行政で負担していただくようにすると、建替えがより進むのではないでしょうか。
- ・ 市からの補助を活用できるとよい。
- ・ まちづくりには市の助成が最大限必要になると思う。
- ・ 二世帯住宅の促進、補助金の検討が必要。
- ・ 家を建てる人にばかり負担のかかる話を進めるのではなく、市と市民が互いに負担を負うように話を進めていく必要がある。
- ・ 野川にフタを掛け、上部空間を活用してはどうか。
- ・ 意見を聞く場として、町会等の集まりを活用してはどうか。
- ・ 高齢なので、健康面が心配であり、まちづくりよりもこちらの方が優先というのが個人としての姿勢です。