

建設環境委員会 陳情提出者補足説明会記録

とき 令和8年6月11日

国分寺市議会

建設環境委員会
陳情提出者補足説明会

令和8年6月11日（木）

○ 出席委員

委員長	中山 ごう
副委員長	久保 けいこ
委員	対馬 ふみあき
	寺嶋 たけし
	高瀬 かおる
	はせべ 豊子

○ 欠席委員

委員	脇村 たいき
----	--------

○ 議題

陳情第8－4号

国3・2・8号線（新府中街道）沿線の適正かつ有効な土地活用を図り、市の主要骨格軸にふさわしい、活力と交流の創出と、緑と調和し魅力ある街並み景観の形成を目指すためのまちづくり計画に関する陳情

午後 1 時00分開会

○中山委員長 それでは、ただいまから陳情第8－4号、国3・2・8号線（新府中街道）沿線の適正かつ有効な土地活用を図り、市の主要骨格軸にふさわしい、活力と交流の創出と、緑と調和し魅力ある街並み景観の形成を目指すためのまちづくり計画に関する陳情について、陳情提出者補足説明会を開催いたします。本陳情の趣旨について御説明をお願いいたします。

○発言者 それでは、陳情者を代表いたしまして、本陳情の要旨と提出に至った理由について御説明申し上げます。本陳情の対象となっている新府中街道沿線の日吉町一丁目地域は市の主要骨格地区として位置づけられ、地区計画が作成されているエリアです。また、当該地域は西国分寺駅北口周辺まちづくり計画でまちづくり推進地区に指定されており、これまで地域住民と市が協働で将来のまちづくりの方向性の議論を重ねてきたという経緯もあります。

しかしながら、この地域に計画されている7階建て、19.95メートル、136戸のワンルームマンションは前例がありません。低層住宅やファミリー層の多い地域の特性に適合した建物とはいえず、地域住民の安全かつ快適な住環境を阻害するおそれがあることから、地区計画や国分寺市まちづくり条例の基本理念から大きく逸脱していると考えています。

また、本計画地のすぐそばには第五小学校があり、7階建ての建物が建設された場合は、プールや校庭のみならず、教室の内部までもが容易に視認可能となり、子どもたちのプライバシーと安全が著しく損なわれる可能性が極めて高いと言えます。これは、市の総合ビジョンで掲げる「ひとと文化を育むまち」と相入れないものとなっていると思います。

本地域は、高齢者と働く世代と子どもたちが共に暮らし、良好なコミュニティが形成されてきました。しかし本計画により、現在近隣住民38世帯85名で構成されている当該地域に新たに136名という約1.6倍の方が加わることで、世帯構成が大きく変容します。この結果、住環境が根本から変質するおそれがあり、地域コミュニティへの影響が懸念されます。

私は以前、仕事に没頭し、地域のコミュニティとは無縁でした。地域コミュニティの重要性を考えたきっかけは東日本大震災でした。震災後に福島県の避難指示区域の近くで復興に当たっていたため、約半年間そちらで過ごしました。津波で壊れたままの家屋、線路上に止まったままの電車、取り残された犬などを見て、そこにあったはずの豊かなコミュニティが失われてしまったことを実感しました。一度壊れてしまったものは現在も取り戻すことはできていません。震災を機に地域のコミュニティを考えるようになり、自治会役員になりました。そして、防災安全課の防災まちづくり学校や防犯リーダー講習会に参加し、今では防災推進委員、防犯まちづくり委員をしております。また、将来の国分寺市を担う子どもたちを育成する社会教育課のわんぱく学校や地域リーダー講習会で子どもたちと活動しております。今では一緒に活動していた子どもたちも大学生となって、ボランティアとして活動を助けてくれています。そのほか、協働コミュニティ課の自治会・町内会連絡会においては、ワークショップでほかの自治会・町内会の役員の方々と自治会特有の悩みなどを共有しています。先月も連絡会終了後に、我々の地域で起きているマンション問題はどの地域でも起こり得ることから、関心のある方にチラシをお渡ししました。このように、私は市役所の方々と関わることでいろいろな地域の方々、子どもたちと接する機会が増え、本業に加え、地域の活動を通じてコミュニティを自分なりに形成してきました。

ただ、事業者は二度の住民説明会、三度の調整会を経ても「法令は遵守している。事業計画は変えない」と言い続けています。利益至上主義で、まちづくりの基本理念である協働によるまちづくりの姿勢が全く見えて

いません。また、事業者にも質問をしても明確な回答がないこと、特に地域住民が一番気にしているマンション建設後の売却先、管理方法等については全く説明がなく、地域住民としては不安を覚えるだけです。

市の職員の方々は市民と向き合い、同じ目線で話を聞いていただき、国分寺市のために尽力されていると思います。市役所だけでなく、駅などでお会いすれば、お話もさせていただいております。

事業者は東京23区東側の開発が多く、多摩地区での開発が初めてであり、地域特性に対する配慮が十分とは言えない建築計画によって、国分寺市の良好なコミュニティを損なうことになれば、市民、職員の皆さんが築いてきた誇りと希望までも失うことになりかねないと危惧しております。

また、防災面での懸念もあります。周辺には第五小学校、第九小学校があり、災害時には地区防災センターとなります。新府中街道は発災時の防災道路として機能することが期待されています。本道路沿いに防災拠点となる公園として、府中市側には武蔵台公園があります。しかし国分寺市側にはありません。本計画地は、その候補地として整備を検討すべきだと強く考えます。

よって、陳情事項は以下の3点となります。1つ目は、本計画の総合的な環境評価と事業者への指導となります。本計画は、子育て支援、定住促進、コミュニティ形成といった市の重要施策に大きく影響します。今後と同様な開発計画が乱立しないためにも、市として総合的な影響評価を行ってください。

また、国分寺市自治基本条例の基本理念は、主権者である市民の意見が生かされる行政を目指すこととなっております。調整会では事業者の協働の姿勢が全く示されなかったため、事業者に対して開発の見直しなどを指導してください。事業者にて適正に計画の見直しが行われない場合及び行われるまで、特例措置として国分寺市まちづくり条例第51条の開発基準適合確認通知書の交付をしないようにお願いします。

2つ目は、後退距離・配置などの緩衝規制の整備についてです。現行の地区計画・ワンルーム建築物基準・まちづくり条例には隣地への極端な近接を防ぐ規制が未整備だと思います。JR中央線南側の新府中街道沿線の武蔵台三丁目は第一種低層住居専用地域ですが、国分寺市側は第一種住居地域となっております。同じ沿線にもかかわらず陸橋を越えて用途地域が異なり、住環境の整備に違和感があります。今後同様な事例で地域の住民が混乱しないよう、まちづくり条例の改正も視野に入れ、市として具体的な基準やガイドラインの整備を検討してください。

最後、3つ目になります。本計画地は、街区公園扱いの緑地として保全することや、戸倉みんなの公園を例とした防災施設や未就学児童向け複合遊具施設、芝生公園などの地域住民が日常に集える場所として整備することを検討してください。

結びになりますが、本地域の住環境は、これまで地域住民が協力しながら育んできた大切な財産です。これを次世代に引き継いでいくことは、私たち住民の責務であると考えております。委員の皆様におかれましては、本陳情の要旨を御理解いただき、適切な御対応をいただきますよう、御審議のほど、お願い申し上げます。

以上で御説明を終わります。御清聴ありがとうございます。

○中山委員長　御説明ありがとうございました。

それでは、質問がある方は挙手にてお願いいたします。

○はせば委員　御説明、本当にありがとうございます。今日はお疲れさまです。陳情の内容と補足説明をお伺いさせていただきました。先ほどの御説明で二度の説明会と3回の調整会が行われたというところで、本当にいろいろなことをお調べになっていらっしゃるの、まちづくり条例がどのような内容で書かれているかというところも、もちろん御理解いただいてのこれまでの手続かと思っていますけれども、その中で、まず、3回の調整会が終わったというところで、その内容を少しお聞かせいただけたらありがたいと思いますけど、やり

とりのところをお聞きしてもよろしいでしょうか。

○中山委員長　　お願いします。

○発言者　　御質問ありがとうございます。第3回調整会議は6月8日、今週の月曜日に行われまして、事業者側はいつもの3名の方と、住民側の代表は4名という形で行いました。第1回の住民説明会から「規模は縮小できない、変えられない」ということで、唯一といいますか、我々の望みということで聞いていただいたのは、北側に約1.5メートルずらすということです。そのことによって、ここに模型がありますが、今までここが50センチメートルしかなかったところが約1メートル開くという形で、我々としてはそれは十分ではないという理解なんですけども、彼らとしては最大限譲歩したということを言われています。

規模が変えられないというのは、北側になぜずらせないかという、国分寺南線という高压電線がちょうど走ってまして、そこの距離を4メートル離さないといけないということになりますので、そういったことでぎりぎり寄せても1.5メートルという形なので規模は変えられない、ちょっとだけ位置はずらしますというようなことで、事業者側からの説明は、最初の説明会で1.5メートル北側にずらして、50センチのところを1メートル空けますという説明でございます。

我々としては、住民としても代案を持っていかないといけないということで、1階地下を掘りまして、ファミリータイプを9戸、ワンルームタイプを48戸の4階建てのマンションにしてほしいという代案を持っていておりましたけども、そちらも当然認められずという形で終わっております。それで調整会は調整つかずということで終わったという形なので、これから指導書が出てどうなるかという形だと思います。

○はせば委員　　御説明ありがとうございました。代案まで提示してもなかなか難しいということは、基本的には法律上は違反していない、違法ではないということが前提にあるからだと思ってお聞きしました。

あとは、自治会長、住民の方、先ほど本当にコミュニティを大事にしていきたいと、次の世代にというところで言えば、今回の陳情の1つ目の項目と3つ目の項目は今の計画に対しての陳情項目と捉えさせていただいたんですけれども、2つ目の項目は今後というところで市全体のそういった計画を鑑みて基準等を、ガイドラインも含めてつくっていただきたいということだと理解しています。そうすると、1つ目の項目と2つ目の項目がなかなか現状では調整会でも難しい、50センチメートルが1.5メートルという形にはなったところ以外は難しいという捉え方だと思うんですけれども、この状況の中で、ほかの住民の方の御意見で集約しているところがありましたら、お聞かせいただければと思います。

○発言者　　ありがとうございます。私は自治会の代表として地域住民の意見を聴いておりますので、境界に面した住民の方とは会話させていただいております。家に押しかけるといってはあれですが、家に行ったりしながら住民の声を聴いておりますけども、やはり最低でも2メートルは離してほしいというのが大勢の意見でございました。2メートル離して、それでもやはり4階建て、10メートルぐらいがいいですねという話が多いものですから、1メートル離れたところに7階建てというのはかなり圧迫感を感じるということで、そこは引き続き住民の方と協議しながら、調整会が終わった後もこの事業者とは会話をしていきたいと考えております。そうしなければ、我々の意図しないところにマンションが建つということで、近隣住民の方も1年以上も工事が続くということになれば外出もなかなかできないですし、窓も開けられないとかそういったこともありますので、そういった精神的な苦痛を和らげるためには、今後も住民の方とコミュニケーションを取りながら、逐一事業者側と連絡を取った上で、皆さんと意見交換の場を設けていきたいと思っております。

○はせば委員　　自治会長という立場で動いていらっしゃるんですけども、そうではなくて、住民の方、近隣の方のことを本当に御心配されて、地域というところを大事にくださっているということがよく分かりました。

取りあえずここまでで質問を終わりにさせていただきます。ありがとうございます。

○中山委員長　ほかに質問のある方。

○高瀬委員　本日はありがとうございます。一点だけ教えていただきたいんですが、先ほどの御説明の中で、国分寺市まちづくり条例の第51条にのっとりた手続が進まないようにということがあったかと思うんですけども、現在把握されているスケジュールの中ではどのように進むと見てらっしゃるのか、もし分かれば大丈夫なんですから教えていただけますでしょうか。

○発言者　今、調整会が3回終わりましたので、次に住民側としてできることはあっせんの申出という形で今、考えております。あっせんにつきましては、基本的には事業者、住民側双方からのあっせんがないと受理されない、あっせんの手続が進んでいかないと聞いておりますけども、例外的に相当なことがあれば住民側からのあっせんの申出があればあっせんの手続に入っていくということは記載されておりますが、相当な理由というのがなかなか見つからないということで、まずは住民側としてはあっせんの手続を出します。ただ、調整会が終わりましたので、市から指導書が出まして、その指導書に対して事業者側が何らかの開発に対しての説明を求めるというか、それが行われるんですけども、それが受理された上で、先ほどの国分寺市まちづくり条例第51条に基づいて開発基準適合確認書の通知がなされれば工事が始まっていくと理解しておりますので、あっせんを届け出たとしても、あっせんはあっせんでは何か止まるということではなくて、止められるのはまちづくり条例第51条の市からの通知書の交付がない限りは工事は進まないの、何とかそこを特例的に認めていただきたいというのが本日の陳情の補足説明にもなります。

○高瀬委員　ありがとうございます。

○中山委員長　よろしいですか。

ほかに質問のある方。

(「なし」と発言する者あり)

○中山委員長　それでは、ほかに補足してお話ししたいことはありますか。

○発言者　先ほど、はせべ委員からもありましたけども、当該地域以外にも同じような状況が国分寺市の至るところで起きるかなということで、先ほどの説明の中にもありましたとおり、自治会・町内会連絡会の中で役員の方に、我々のこのマンション計画の模型を持って行って、チラシを配って、同じことが皆さんの地域でも起こる可能性がありますよということで、何かありましたら情報を共有しますよということをお伝えしております。そういった意味で、自分たちの自治会以外のところにも仲間がいるというか、同じような境遇の方がいるということで、光町三丁目のマンション建設のところも同じような境遇だったということで、そういった形で国分寺市のまちが少しでもよくなるような働きかけを、このマンション計画をきっかけに、我々としてできることを最大限やっていきたいということで考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

以上となります。

○中山委員長　分かりました。

それでは、以上で陳情第8－4号についての陳情提出者補足説明会を終了いたします。ありがとうございました。

午後1時20分閉会