

国分寺都市計画用途地域，国分寺都市計画高度地区，
国分寺都市計画防火地域及び準防火地域，
国分寺都市計画地区計画国 3・4・12 号線沿道・駅前通り沿道地区地区計画
及び国分寺都市計画地区計画国分寺駅北口地区地区計画の
都市計画決定・変更（案）についての意見書に対する見解

国分寺都市計画用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、国 3・4・12 号線沿道・駅前通り沿道地区地区計画、国分寺駅北口地区地区計画の都市計画決定・変更（案）を、公告（平成 31 年 1 月 7 日）の翌日から平成 31 年 1 月 28 日まで公衆の縦覧に供し、意見書を受け付けたところ、3 通（3 名）の意見書の提出がありました。その要旨と市の見解は次のとおりです。

1. 国分寺都市計画用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域についての意見

意見書の要旨	市の見解
① 都市計画案の内容は、変更区域の外側の住民にとっても大きな住環境の変化となるはずだが、現計画では、変更区域の外側の住民への配慮がない。解決策として、B 地区の西側の地区についても B 地区と同様の都市計画変更を行うべきと考える。このことにより、紛争を未然に防ぎ、都市計画道路に面した建物だけでなく裏通りも賑やかなまちづくりができると考える。 また、当該区域には老朽マンションが複数存在しており、これらのマンションの修繕及び建替えの計画も考慮すべきと考える。	① 国分寺市では、国分寺駅周辺地区まちづくり構想に基づき、3 つの段階でまちづくりを進めています。現在は、国分寺都市計画道路 3・4・12 号線（以下「国 3・4・12 号線」という。）の整備が進んでいることから、第 2 段階であり、国 3・4・12 号線の整備から遅れることなく、まちづくりについて検討を進めております。 国 3・4・12 号線沿道については、都市計画道路の整備効果を活かし、建築物の更新に合わせ、風格のある街並みで印象的な都市景観を有する国分寺市の新しいシンボル空間となるよう、拠点にふさわしい複合市街地の形成を図るとともに、エリア一帯の回遊性を高めていくことを掲げています。エリアについては、国 3・4・12 号線の新設により新たに接道することとなる敷地と連担して接する土地まで、原則道路で区切られる一街区等を範囲に最小限に区切った範囲としております。 頂いたご意見のとおり、用途地域の変更により、老朽マンションの建替えを促進することも想定できますが、用途地域の変更に伴う影響を考慮し、慎重に検討を行う必要があります。国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりについては、現在示す都市計画の決定・変更で終わりではなく、今後の老朽マンションの建替え等も含め、まちづくりの計画や進捗状況、周辺住民のまちづくりの機運に応じて引き続き、国分寺駅周辺地区まちづくり構想の第 3 段階で検討を行うことと考えています。
② C 地区における高度地区の変更は、地域特性を考えると受け入れ難い。「住商が共存した複合市街地の形成を図る」とあるが、高度地区指定を無しに	② 国 3・4・12 号線沿道については、都市計画道路の整備効果を活かし、建築物の更新に合わせ、風格のある街並みで印象的な都市景観を有する国分寺

変更した場合、特に国 3・4・12 号線の後背地で、前面道路幅員が 4 m 程度の区域において、「住商が共存した」と言えるのかが考えられない。 従って、A 地区の変更前と同程度の第三種高度地区に変更していただきたい。	市の新しいシンボル空間となるよう、拠点にふさわしい複合市街地の形成を図るとともに、エリア一帯の回遊性を高めていくことを掲げています。 このことから、国 3・4・12 号線沿道において効率的な建築が可能となるよう、高度地区を変更することとしております。 また、後背地については、高度地区の変更により効率的な建築が可能となる一方で、前面道路幅員による道路斜線制限がかかることにより、建築物の高さについては周辺環境に対して一定の配慮がされることとなっております。このことにより、商業・業務の誘導と、周辺の住環境との調和を両立させた住商の共存を図ることができると考えております。
--	--

2. 国分寺都市計画地区計画についての意見

意見書の要旨	市の見解
① C 地区における建築物等の用途の制限について、これまでの用途地域が第一種住居地域であること等により、住宅が立地する可能性があることから、ゲームセンター・カラオケボックス・スナックについても規制するようにしてほしい。 また、深夜営業や騒音が懸念され、生活空間が脅かされることを危惧している。都市計画変更前の地域特性に十分配慮した騒音対策を講じていただきたい。 ② C 地区についてはとても変化の大きい内容となっている。この都市計画案では、住環境の悪化、既存住民と新たな事業者間の紛争の可能性があり、近隣住人同士の紛争などは未然に防ぎたい。 地区計画が策定されると、国分寺市まちづくり条例に定めている紛争防止の配慮は求められなくなるのではないかと懸念している。 このため、C 地区に限り、地区計画に住民生活を守るための配慮事項や紛争調停等の明記を求める。	① ② 地区計画案については、これまでアンケートやヒアリング、地域懇談会で頂いたご意見を参考に作成しています。その目標（「地区計画の目標」）としては、商業・業務機能と周辺の住環境の調和を実現した、国分寺の新たな都市活力の源泉となる、エリア一帯が連携した「複合市街地」の形成を掲げております。当該目標に基づき、土地利用の可能性を広げることを基本と考えています。 また、国分寺市においては、国分寺市まちづくり条例第 41 条に係る開発基本計画の届出対象となる建築行為については、地域環境に配慮し、開発紛争の起こりにくい地域共生型開発事業を誘導するための手続きを、国分寺市まちづくり条例に基づき指導しております。その中では、近隣住民への説明や、意見書の提出、調整会の開催請求などを規定するとともに、計画等に当たっての配慮事項（日照に及ぼす影響の軽減、観望対策、騒音等の拡散防止など）を定め、事業者により良好な近隣関係の保持に努めるよう求めています。こちらの規定については、地区計画策定後も、従前と同様に適用されるものとなっております。

3. その他についての意見

意見書の要旨	市の見解
① C地区において、近隣敷地がどのように変化していくかが不安である。自分の敷地にどれだけ日光が当たるのか、自分の敷地の建築物を大きく出来るとしても、原資には限りがあり、このままでは家の将来設計が建てられない。 希望する地権者から、自分の敷地も含め、周辺の敷地で最大限どのような建築物が建てられるのか求められたとき、その時点での当該敷地面積及び敷地形状における建築可能な建物の概要を示していただきたい。 ② 「国分寺市ポイ捨ての防止及び路上喫煙の規制に関する条例」において、まちの美化、快適で安全な生活環境を目指しているので、この都市計画決定・変更を機に、道路標示・看板・指導員による周知徹底、全ての商業地域を路上喫煙禁止区域に指定、罰則規定の追加など、ポイ捨て防止・路上喫煙禁止の強化を図ってほしい。 ③ 国3・4・12号線の整備に伴い薄く残る土地について、公的費用にて買取り、ただのビル群とならないように、当該地にモニュメントやベンチ、テーブル及び案内板を設置するなど、子どもからお年寄りまで心を寄せられる優しく個性的な空間としてほしい。 ④ 国3・4・12号線の植栽については、「市の新しいシンボル空間」として、季節を一番に感じられる「桜」の木を植えてほしい。将来、樹木が大きくなることを考慮し、ある程度の間隔を取りながら数種類を選定していただきたい。	① まちづくり計画課を始め、建築指導課など市役所の窓口では随時、さまざまな相談を受け付けておりますので、いつでもお問合せください。 ② ご意見については、事業の実施にあたり、参考とさせていただきます。 ③ ④ ご意見については、事業の実施にあたり、参考とさせていただきます。