

国分寺駅北口周辺エリアのまちづくり 都市計画原案説明会記録（概要）

開催日時：①平成 30 年 10 月 21 日（日）午前 10 時～11 時 30 分

②平成 30 年 10 月 22 日（月）午後 7 時～8 時 30 分

会 場：①本多公民館講座室 ②リオンホール B ホール

参加者数：①13 名 ②9 名

主な意見：

（１）全体について

■原案について

①容積率や高さの最高限度、日影規制など、全ての人が納得のいく計画を定めることは難しいと思うが、全体のバランスにも十分配慮してもらいたい。

②都市計画原案は、この内容で都市計画決定・変更を行うものとしてとらえた方が良いのか。また、都市計画原案の内容は、市報に掲載されているのか。

→まだ決定しているものではない。現在、都市計画法及び国分寺市まちづくり条例に基づいて手続きを進めている状態である。都市計画原案の内容は市報には掲載していないが、現在都市計画原案の縦覧を行っている旨を掲載しており、どなたでも窓口にお越しいただければご覧いただける。また、地権者の方には縦覧しているものと同じ資料を郵送している。

③B 地区について、素案から原案で変更した内容を詳しく伺いたい。

→B 地区の西側境界及び南側境界の道路に沿って、壁面の位置の制限（4 号壁面線・道路端から 0.5m 後退）を定めることとしている。この制限により、道路境界ギリギリに建築物の壁面が並ぶことを抑えることが出来る。

■周知について

④素案から原案を作成する際、説明会の結果などを踏まえて検討されたと思うが、原案から案を作成する際、また変更する可能性があるということか。また、その変更は、決定されてから報告がされるということか。

→原案から案を作成する際、内容を変更することもあり得る。変更した場合には、今回と同様の形での周知を予定している。

⑤都市計画が変更され、現在の制限が緩和されると、多くの方にとっていろんな問題が発生するのではないか。土地を買い上げる事業者もでてくるとされる。また、都市計画の変更によって、その周辺に住む方はまちの変化に驚くと思う。都市計画変更にかかる周知や意向把握は、他の自治体でも同じように行われているのか。

→周知や意向把握については、各自治体で様々な方法があると思うが、地権者や現在住んでいる方の意向が重要だと考えている。

⑥地権者や現在居住している方の意見が大事とのことだが、将来発生するであろう事態についても市に対応策を考えてもらいたい。

⑦都市計画変更区域内の方は、今回の都市計画変更の動きについて知っているということによいか。

→都市計画変更区域内の地権者の方には、郵送により、原案や縦覧の案内をお送りしている。

⑧住んでいる方には、送られていないということか。住んでいる方が、都市計画変更の動きを知らなかった、ということにはならないようにしてほしい。

→市報等による周知の他にも、できるところから取組んでいきたいと思っている。

⑨都市計画決定より、隣に突然高い建物が建って、日照が確保されなくなる可能性がある。また、セットバックにより建物が建てられなくなる可能性がある。都市計画道路整備を進めるための計画となっている印象を受ける。住民目線のまちづくりを進めてもらいたい。

■手続きについて

⑩公聴会は誰を対象とするものか。

→意見書を提出された方のうち、直接口頭で意見を述べたい方を対象に開催する。

⑪都市計画審議会は、東京都にあるのか。

→国分寺市に設置している。今回の都市計画決定・変更は全て国分寺市の都市計画審議会に諮問し、市で決定する。

⑫都市計画審議会は、どのような委員構成なのか。

→見識を有する委員、国分寺市議会議員、公募委員で構成されている。

⑬都市計画決定・変更が告示された後は、土地に権利を持つ人はすぐに変更後の都市計画を活用することが出来るのか。例えば、高さ 35m の建物を建設することが可能になるということか。

→都市計画としては可能となる。

■都市計画決定・変更の区域について

⑭道路沿道から 20m または 30m という形で都市計画を決定・変更することが出来るのか。

→そのようなことも可能であるが、今回のまちづくりについては、道路沿道だけでなく、その裏側についても歩いて巡っていただき、一帯の回遊性を高められるように、街区単位での都市計画決定・変更を行いたいと考えている。

（２）用途地域（建蔽率・容積率）について

①容積率が上がることによってさらに高い建物が建つ可能性がある。都心部のように、高層ビルの間に住宅が点在する可能性があるということか。

→住宅が点在する可能性もあるが、これまでのまちづくりの検討過程で、アンケートや地域懇談会、ヒアリング等を通して、地域の皆さまの意向を把握しており、本案についても概ねご理解をいただいていると認識している。

（３）地区計画について

■建築物等の用途の制限について

①建築物の用途制限について、パチンコ店は規制しないのか。子どもの通学の時間帯に、開店前の店舗の前に並んでいる光景は、治安が悪いイメージがある。街並みにふさわしいかどうかを検討し、パチンコ店も規制対象に書き加えていただきたい。また、騒音についても規制していただきたい。

■壁面の位置の制限について

②壁面の位置の制限を入れることによるメリットは何か。

→今回のまちづくりのテーマとなっているように、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のためには、人が歩きやすいスペースを多く確保し、街の魅力を高めていく必要がある。壁面の位置の制限を入れるメリットとしては、壁面後退を確保することで、人が安心して歩ける空間が確保できるということである。

③D地区において、素案の段階で位置づけられていた壁面の位置の制限が、原案ではなくなっているが、歩行者空間を確保する、という目的であれば、無くさない方がよいのではないか。

→D地区については、国 3・4・12 号線の整備に伴い、有効的に活用出来ない敷地が出てくる可能性がある、そのような敷地をどう取り扱うのかについて検討する必要がある。素案から原案を検討する段階で、敷地面積の最低限度や、壁面の位置の制限について見直しを行っているが、そのような敷地の取扱いの検討の進捗によっては、将来的に必要なに応じて都市計画を変更し、壁面の位置の制限を導入することも考えられる。今回お示ししている都市計画を決定して終わりではなく、今後の街路事業の進捗や、地域のまちづくりの機運を注視しながら進めていきたい。

④4号壁面線について、現状、C地区において、前面道路の幅員が4mに満たしていなかったため、道路中心線から2m後退しているが、さらに後退することか。

→建築基準法上の後退に加えて、0.5m下がって頂くことになる。道路幅員が4mの場合は、両側 0.5mずつの後退により、5mの道路状空間を確保する。

⑤4mに加えて、両側 0.5mずつ壁面後退した場合、容積率は、5mの道路に接道している、として計算されるようになるのか。

→そのためには、街並み誘導型地区地区計画を活用する必要があるが、活用するためには、敷地面積の最低限度を定める必要がある。C地区やD地区については、最低限度を定めないこととしている。そのため、道路としての幅員は4mのままとなる。将来的に、敷地面積の最低限度を導入した場合には、5mの道路状空間として容積率を緩和することも考えられる。ただし、現在C地区の用途地域は第一種住居地域であるため、容積率は前面道路が4mの場合、160%程度しか使えていない。今後の用途変更により、240%までは使えるようになると思われる。

⑥壁面後退をしたとしても、後退区域の土地の権利は道路にならず、そのまま民有地となると思うが、その際に、税金はどのような取扱いとなるのか。手続きを行えば道路として取り扱われるのか。

→担当部署ではないので確実なことは申し上げられないが、基本的には民有地になる。公衆用道路としてみなされれば減免の対象となる可能性はあると思われる。

⑦住宅の周りを万年塀で囲んであり、さらに、自動販売機を設置している。壁面後退や、壁面後退区域の工作物設置の制限、さらには、垣又はさくの構造の制限が定められるが、これらの対応はどうしたらよいのか。

→今回の都市計画を決めることによって、即座に何かの対応が必要になるわけではない。建て替え等の際は、新しい都市計画に沿って対応していただくことになる。

⑧A地区以外では、4号壁面線に接していても、道路幅員の計算は、壁面後退部分を含まない形で行われるということでしょうか。

→そのとおりである。

■区画道路について

⑨区画道路1号について、既存の道路幅員がどの程度かわからない。既決定の区画道路5号に連続して4mの幅員になるとしているが、どこからどこまでが4mとなるのか。西側の人が土地を売って、道路となるのか。

→南側の区画道路5号についても同様だが、道路の中心線から両側に下がってもらうこととなっている。

■高さの限度について

⑩容積率が向上するが、日照の確保はできているのか。

→日影については、日影が落ちる敷地の制限に従うこととなる。都市計画変更範囲外の住居系用途地域の敷地については、これまでと同様、住居系の用途地域の日影規制に基づいて、日照を確保していくことになる。

⑪現状で既に日光が当たらない。これで高さ35mの建物が建てば、全く日光があたらなくなる。

→35mは上限である。前面道路が狭い地域については、斜線制限により、大きな建物は建てることのできないので、必ずしも高い建物が建つわけではない。

（４）その他

①現状、コンビニエンスストアが立地しているが、もし、用途地域変更後、新たに近隣にコンビニエンスストアが立地し、既存のコンビニエンスストアが閉店した場合、そのテナントは空き店舗となる。防犯上、景観上もよくない。そういった点を考えてもらいたい。

②街路事業の進捗はどこで知る事が出来るのか。

→まちづくり計画課か、街路事業を所管している建設事業課にお問合せ頂きたい。

以 上