

国分寺都市計画地区計画 史跡武蔵国分寺跡周辺地区地区計画の
都市計画決定（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、地区計画史跡武蔵国分寺跡周辺地区地区計画の都市計画決定・変更（案）を、公告（令和2年7月1日）の翌日から令和2年7月22日まで公衆の縦覧に供し、意見書を受け付けたところ、地区計画史跡武蔵国分寺跡周辺地区地区計画について、2通（2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. 国分寺都市計画地区計画史跡武蔵国分寺跡周辺地区計画についての意見

意見書の要旨	市の見解
<p>① 本地区計画や、予定されている用途の制限に関する条例に、所有者のみならず、賃借人、転借人や業務委託を受けて営業している者等、土地や建物の使用者にも、地区計画や条例の遵守義務があることを明確に記載いただきたい。</p> <p>② 都市計画案説明会資料では、店舗立地の認定基準(たたき台)が提示され、将来の維持管理に関することとして、所有者等の誓約書提出が盛り込まれたことは、低層住宅・小規模店舗調和地区の良好なまちづくりの観点からも評価される。</p> <p>この認定基準や誓約書提出については、ぜひ地区計画や、予定されている建築物等の用途に関する条例にも明記し、地区計画や条例と連動することを明確化いただきたい。</p> <p>あわせて、所有者のみならず、賃借人、転借人や業務委託を受けて営業している者等、土地や建物の使用者も遵守しなければならないことを、認定基準や誓約書に明確に記載いただきたい。</p> <p>特に、所有者等のような曖昧な表現ではなく、所有者、転借人等を含む賃借人や土地建物の使用者、営業者等のように、想定される対象者を明確に記載いただきたい。</p> <p>③ 地区整備計画の用途の制限と敷地面積の最低限度の条例化、店舗立地の認定基準の制定は、当該都市計画決定・変更とどのようにリンクされ、どのような内容で、どのようなスケジュールで決定し、周知されるのか、</p>	<p>①②建築物の用途の制限についての認定制度について、地区計画計画書には構成上、認定基準や誓約書の提出についての記述まではありませんが、認定基準を定めることにより適切な運用を図ってまいります。</p> <p>また、本地区の地区整備計画における建築物の用途の制限及び敷地面積の最低限度の条例化については、地区計画の決定後必要な手続きを進め、市議会に上程したうえで、今年度内に行う予定です。</p> <p>このような認定基準を定めたうえでの運用や条例化に向けた取組みにより、現在の良好な住環境の維持についてのご懸念に対して、お応えできると考えております。</p> <p>頂いたご意見については、認定基準の作成や条例化に向けた検討の参考とさせていただきます。</p> <p>③ 建築物の用途の制限についての認定基準については、国分寺市都市計画審議会の意見を聴いたうえで、9月上旬に予定する地区計画の決定にあわせて定め、運用をしてまいります。</p>

市民に明示いただきたい。

- ④ JR 武蔵野線に乗って西国分寺駅～北府中駅間で東の車窓を見ると、緑多き「奇跡の低層エリア」が目飛び込んでくる。周辺と比べて建物が少なく圧倒的な緑に囲まれた史跡公園周辺こそ、国分寺が誇る地域のランドマークであるが、長年の間に少しずつ畑や緑地が蝕まれてきている。これ以上の畑や緑地の減少にストップをかけ、末永く地域の財産として守っていく必要がある。また、エリア内各所に残る巨樹を積極的に保存木に指定し、後世に保存していく必要がある。
- 現住民の多くは畑や緑地の多く残る良好な住環境に惹かれて他所から転入してきて居住している。プレイステーション-ゲートボール場跡地の大規模宅地化は絶対容認できない。これ以上のエリア内宅地化（畑や緑地の減少）に歯止めをかける仕組み（住民アセス等）の導入が絶対必要・急務である。

また、建築物の用途の制限及び敷地面積の最低限度についての制限条例化については、地区計画の決定後必要な手続きを進め、市議会に上程したうえで、今年度内に条例化する予定です。

条例化手続きにおいては、適時市報や市ホームページ等により市民の皆様に周知してまいります。

- ④ 史跡武蔵国分寺跡周辺エリア内には、国分寺崖線の斜面緑地や農地による緑豊かな環境が形成されており、地区計画においても、崖線の緑や農地の保全とともに、それらと住宅が調和したうらおいとゆとりある住環境の維持・向上を図ることなどを目標にしています。

また、エリア内には都市計画緑地国分寺緑地や、東京都条例に基づく緑地保全地域の指定等がされているとともに、地区整備計画の土地の利用に関する事項には、敷地内緑化率の最低限度とともに、既存樹木の保存に努めることを定めております。これらのことは、ご意見におけるエリア内各所に残る巨樹を後世に伝えることに資するものであると考えます。

なお、国分寺市の緑の保護と推進に関する条例（昭和 49 年条例第 2 号）に基づく保存樹木等の指定制度があり、この地域でも多くの樹木が指定されています。

さらに、農地の保全に関する施策としては、生産緑地制度により、農家の方の耕作の継続を支援しております。

頂いたご意見については、緑を所管する部署と共有させていただきます。

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条に基づく開発行為の許可及び国分寺市まちづくり条例（平成 16 年条例第 18 号）に基づく開発事業について、権利者の意思に基づく申請を制限することはできません。なお、ご指摘のありましたプレイステーション跡地の大規模開発事業につきましては、現在、国分寺市まちづくり条例の手続きを進めているとこ

<p>⑤ 地域内道路整備は、クルマの走行性向上ではなく、道路沿線における住民の安全住環境確保が第一優先でなければならない。大半を占める狭幅の生活道路を含め、エリア内全域で、歩行者が安心して歩けるやさしい道路であることが必須であるが、現状は住民と全く無関係な外部車両の高スピード通り抜け走行により住民の安全が脅かされ、日々騒音・振動被害を受けている。</p> <p>幹線道路で囲まれるエリア内全域(一部府中市含む)を「ゾーン30」に指定して、クルマが高スピード走行できないようにするためのハード取り組みが絶対必要・急務である。</p> <p>⑥ 史跡公園から国分寺崖線緑地帯の北方を見ると高層マンションがいくつも突き出して景観を損ねている。これ以上の高層建築物を建築できないよう、景観条例を制定して高さ制限をかけるべきである。</p> <p>⑦ 建物色彩について、エリア内に外壁を原色塗装した建物が存在している。また、元町通沿いのコインパーキングの派手な黄色の電飾も原色であり、両者とも本規定に抵触するので、変更指導し改善すべきである。</p> <p>⑧ 地区計画案では、派手な色彩を避けると明記しているが、派手な色彩の明確な区分が明示されていない。誰が解釈しても明確に派手な色彩と認</p>	<p>ろです。周辺には史跡武蔵国分寺跡や国分寺崖線などがあり、こうした周辺環境に配慮した良好な住環境の創出が図られるよう開発事業者と協議調整を行っています。</p> <p>⑤ 道路に関する検討として、一部区間が史跡と重複して計画されている国分寺都市計画道路3・4・1号線について、史跡の歴史的価値等に鑑み、エリア内の区間については、廃止も見据えて検討をしておりますが、この検討の中では、地区内道路についても検討を進めてまいります。頂いたご意見につきましては、検討の参考とさせていただきます。</p> <p>⑥ 建築物の高さに関する制限については、地区の特性にあわせて都市計画により制限しております。</p> <p>また、平成16年6月に制定した国分寺市まちづくり条例においては、商業地域を除き、当該条例で定める国分寺崖線区域の内又は外で15m又は20m(特例の場合20m又は25m)の建築物の高さの制限を設け、指導しております。</p> <p>⑦ 地区整備計画による建築物等の制限については、地区計画決定前に建築された既存建築物に対しては適用されませんが、将来の建替えの際に地区整備計画に適合するものとしていただくことにより、良好な景観が形成されていくと考えております。</p> <p>⑧ 建築物等の色彩については、東京都景観計画や東京都景観色彩ガイドライン、国分寺市景観まちづくり指針、国分寺市景観まちづくりヒント集</p>
---	---

<p>められるよう、マンセル値等を明示するなど、具体的な記載に変更していただきたい。</p>	<p>などをもとに指導をまいります。 地区計画の届出を所管する部署において、国分寺市まちづくりヒント集に基づき、建築物の外壁と屋根に対する推奨色をマンセル表色系にて、色相、明度及び彩度を指導をまいります。</p>
--	--

2. その他についての意見

意見書の要旨	市の見解
<p>① 史跡公園の緑地内(七重の塔周辺含む)で歩行喫煙・ポイ捨てする者がいる危険があるため、史跡公園一帯とお鷹の道全線を禁煙エリアとして禁煙条例で追加指定すべき。また、ネコ等へのえさやりも条例で禁止すべきである。</p>	<p>① 頂いたご意見については、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（平成 18 年条例第 41 号）及び史跡公園を所管する部署と共有させていただきます。</p>