

国分寺都市計画用途地域，
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・変更（原案）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（原案）を、公告（令和2年1月6日）の翌日から令和2年1月20日まで公衆の縦覧に供し、令和2年1月27日まで意見書を受け付けたところ、用途地域及び地区計画史跡武蔵国分寺跡周辺地区地区計画について、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についての意見

意見書の要旨	市の見解
① 現状が第一種低層住居専用地域である「低層住居・小規模店舗調和地区」の用途地域を第二種低層住居専用地域に変更してまで、店舗・食堂・喫茶店を誘致しなければならない必要があるのか疑問である。住民が現在の住環境が維持できるということを行政として担保し、都市計画、条例・条例施行規則、地区計画等に明記し、厳格化して規制していただきたい。	① 史跡武蔵国分寺跡周辺地区は、国分寺市都市計画マスタープランにおいて、市の南東部に位置する拠点・都市軸・まちづくり資源が集積したゾーンとして「こくぶんじトライアングルゾーン」に位置付けており、まちづくり資源を活かして、その魅力を守り、高めていくエリアとしています。 このことを受け、「低層住宅・小規模店舗調和地区」については、用途地域を第二種低層住居専用地域に変更するとともに、地区計画等で周辺環境への配慮や緑化等のルールを定めることにより、より魅力的なまちなみの形成や緑豊かな住環境の保全を図ってまいります。 地区計画の方針では、店舗等の営業に伴う臭気、騒音及び周辺道路網に与える交通負荷、並びに夜間の営業等について周辺の住環境や風紀に十分配慮することを定めます。また、地区整備計画では建築物等の用途の制限を定め、低層住宅・小規模店舗調和地区での店舗等の建築の際には、市が建築計画を一件ごとに審査したうえで、地区計画に整合すると認めたものを建築可能とします。 さらに、建築物等の用途に関する制限については、条例化に向けて取り組むとともに、条例化後は、地区計画の適合について、法令に基づき適切に対応してまいります。 このような計画や取組みにより、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。

2. 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についての意見

意見書の要旨	市の見解
① 建築物の用途に関することについて、市長が認めるものの基準は条例・条例施行規則等で厳格に規制し、店舗の営業形態・業種・取扱商品、営業時間、臭気・騒音対策、駐車場や駐輪場等の交通負荷対策、廃棄物や排水の処理対策、屋外広告物、近隣への配慮などは、建物所有者のみならず店舗営業者等に対しても遵守が徹底されるよう対策し、厳格に規制する具体的施策を立案・実施していただきたい。この意見の背景には、営業者が建物所有者ではなく、業務委託人となることにより、法規制が営業者に遡及できなくなる懸念があり、実質的な営業者にも遵守させる方策を確実に実施し、周知・徹底いただきたい。 ② 敷地面積の最低限度について、現在最も登録物件数が多いと思われる検索サイトにおいて国分寺市の物件を検索したところ、土地面積 110 m²以上のものは建売物件総数の約 40%であった。一方で、土地面積 100 m²以上であれば建売物件総数の約 60%となり、半数を超える結果であった。したがって、敷地面積の最低限度を 110 m²とすることは、約 60%の入居を拒否するものであり、敷地面積の最低限度を 100 m²以上とすることで、より現実的にファミリー世帯の流入を見込むことができると考える。景観が悪くなるという考えもわかるが、実状と乖離した計画をたてれば、人が入ってこなくなり、土地の人气が下がり、そして土地評価額も下がっていくことになる。閑散として子供も人もいない静かすぎる土地に住むことになるのは、この土地を愛するものとしてとても辛く悲しいことであるため、考慮いただきたい。 ③ 現状の国分寺市の土地売買において多く見受けられるのは 100～110 m²である。敷地面積の最低限度 110 m²では、土地売買の実情に合っていないと思われるため、敷地面積の最低限度を 100 m²に変更していただきたい。	① 市長が認める基準については検討中ですが、店舗等の営業に伴う臭気、騒音及び周辺道路網に与える交通負荷、並びに夜間の営業等について周辺の住環境や風紀に十分配慮することを含め、新築だけでなく、改修においても、本地区において設定する地区計画への適合を審査してまいります。 また、建築物等の用途に関する制限については、条例化に向けて取り組んでまいります。条例化後は、地区計画の適合について、法令に基づき、適切に対応していくとともに、地区計画の内容や制度の周知を徹底してまいります。 ②③建売物件の購入条件に関しましては、土地面積の他に、建物面積や周辺環境等の様々な条件が考えられます。また、市内には建蔽率や容積率の数値が様々設定されておりますので、どの土地も同じ条件で建築できるわけではありません。敷地面積の最低限度を 110 m²とすることが、直ちに 60%の入居を妨げるものではないと考えております。 ご意見としていただいた敷地面積の最低限度を 100 m²とした場合については、昨年 10 月と 11 月に開催した都市計画原案作成に向けた懇談会でお示しした資料でご説明したように、戸建住宅のモデル化による検討では、居室はやや狭く、庭を確保するためには隣地側に建物を寄せる等しなければならず、やや建て詰まり感があるという結果になりました。 また、敷地面積の最低限度を定める低層住宅・小規模店舗調和地区及び農住調和地区全体では、現状の戸建住宅の敷地面積の平均は 180 m²を超えており、ゆとりある住環境が形成されています。このことも相まって地域の魅力を形成しているものと認識をしています。 これらのことを踏まえ、現在の良好な住環境の維持を図ることのできる面積としては、敷地内緑化とあわせて、敷地面積を少なくとも 110 m²は

④ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠に関することについて、商業店舗が法規制を遵守しながらも、景観を無視した色彩やデザイン、照度で目立つ広告物を掲出することは自明のことである。建築物の用途に関することと同様に、建物の賃貸人や転借人、食堂・喫茶店や店舗の営業者に、屋外広告物のデザイン、色彩、照度、大きさ、区画外のはみ出し厳禁などを遵守させる方策を確実に実施し、条例・条例施行規則や地区計画で具体的に周知・徹底いただきたい。 ⑤ 史跡武蔵国分寺跡周辺エリアを始めとする市内の景観維持のためにも、例えば「府中市景観条例・府中市景観条例施行規則」のような、景観が維持できる強制力のある条例・条例施行規則を制定いただきたい。	確保していく必要があると考えております。 ④ 地区計画には建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限についても、規定していきます。これにより、適切に対応してまいります。 ⑤ 国分寺市域においては、東京都景観条例及び東京都景観条例施行規則により、行為や規模、場所に応じて東京都への届出や協議が必要となっています。なお、史跡武蔵国分寺跡周辺地区は、東京都景観計画における国分寺崖線景観基本軸としての位置付けのもと、当該条例及び施行規則により景観形成が図られています。
--	--

3. その他についての意見

意見書の要旨	市の見解
なし	なし