

## 史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり 都市計画案説明会記録（概要）

開催日時：①令和2年7月4日（土）

②令和2年7月7日（火）

③令和2年7月9日（木）

各日とも午前9時30分～午後9時の間において1組につき30分

会場：もとまち地域センター集会室

参加者数：①9組16名 ②3組6名 ③1組1名

### 主な意見：

#### （1）地区計画について

##### ■建築物等の用途に関することについて

- ・低層住宅・小規模店舗調和地区はどのようになるのか。
- ・低層住宅・小規模店舗調和地区に店舗が必要なのか。

→平成28年に策定した都市計画マスタープランにおいて、武蔵国分寺跡周辺は貴重な観光資源であるため、来訪者が休憩できる店舗の立地の誘導等により、観光の活性化やまちの魅力を高めることなどが位置付けられている。

地区計画により良好な住環境の維持・向上を図ったうえで、用途地域を第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域へ変更し、小規模な店舗等の立地可能とすることなどにより地域住民や史跡来訪者の利便性の向上を図り、まちの魅力を高めていきたい。

- ・店舗は認定基準に適合しないと建てられないということか。また店舗にも緑化が必要か。

→店舗等の建築にあたっては、地区整備計画にて定める緑化も含め、認定基準に適合した計画としていただき、認定後に建築していただく。

なお、今回は認定基準のたたき台として地区計画全体計画に適合・整合していただくことをお示ししている。このたたき台についても、皆さまよりいただくご意見をふまえてさらに検討し、認定基準の案を8月の都市計画審議会で示したうえで作成していく。

- ・建築時だけでなく、その後もルールが守られるようにしてほしい。

→店舗等を建築する際の認定申請では、将来にわたり適切に管理するよう求めるとともに、そのことについて誓約書を提出していただく予定である。

- ・小規模店舗にトイレ設置の基準が入ったため良いと思う。

- ・ユニバーサルデザインにどう配慮するのか。

→店舗を建築する際等に通路幅やトイレの寸法などについて、都の福祉のまちづくり条例に適合したものとさせていただくことなどにより、誰もが住みやすい、訪れやすいまちづくりを目指す。

- ・元町通りにコンビニ、スーパーは反対する。買物に行けない病人、高齢者には市が現在ある店舗等から配達してもらおう契約をし、便宜を図ってほしい。

##### ■建築物の最低敷地面積について

- ・敷地面積の最低限度は110㎡では狭い。
- ・敷地面積はもっと広い方が良かった。
- ・以前の提案は125㎡だったと思うが、110㎡はどのように決めたのか。

→敷地面積の分布状況や国の計画などをもとに、ゆとりある良好な住環境を将来に渡って維持していくため、都市計画素案時には敷地面積の最低限度を125㎡としてお示しした。素案に対する皆様のご意見を踏まえて再度検討し、懇談会等を開催するなどしてご意見を伺いながら、地区計画整備計画に敷地内緑化率に関する事項を追加することにより、より一層緑豊かでうるおいのある住環境の形成を図ることとしたうえで、敷地面積の最低限度を110㎡に見直しをした。

懇談会では、敷地面積や緑化率に応じたシミュレーションなどをお示しした。

## ■垣又はさくの構造について

- ・建て替えをする際に地区計画に適合させればよいのか。  
→そうである。今後建築行為をされる際には、適合したものとしていただく。
- ・道路沿いの大谷石の塀について、撤去費用は補助してもらえるのか。  
→ブロック塀等の撤去工事の助成制度では、大谷石等の石塀も対象となる。
- ・ブロック塀等の撤去工事の助成制度は史跡周辺エリア独自のものか。  
→史跡周辺エリアのみではなく、市全域の制度である。
- ・制限は強制か。  
→地区のルールとして定めたものなので、建て替えの際等はお守りいただきたい。
- ・門柱であれば石材でも可能か。  
→門柱は制限の対象外であるため、石材も可能である。
- ・生垣にした場合、剪定しないと道を圧迫する。道路の白線部分まで繁茂しているところがある。
- ・生垣だと中が丸見えになってしまうが、どう考えるか。  
→不可視の塀で囲うことによる死角の発生をおさえることができる。防犯性の向上を図るとともに、地震が起きた際の避難経路や緊急車両の経路を確保していきたい。
- ・塀を造り替えるのみの場合、登録や届出が必要か。  
→塀を作り替えるのみの場合は地区計画の届出は不要だが、まちのルールとして地区計画に適合するものとしていただきたい。
- ・ブロック塀3段（高さ60cm）までは可能とあるが、その上部にスチール製のフェンス等を設置することは可能か。  
→可能である。

## ■緑化について

- ・緑化を行わないと改築できないか。建ぺい、容積率と同じで、強制力があるのか。  
→地区計画の届出の中で緑化率はチェックを行う。緑化については条例化を予定していないが、地区のルールとして決めさせていただくので、お守りいただきたい。
- ・緑化はスポットでも良いので、補助金や助成金の制度を設けるなど、今以上に緑化率を上げる場合のインセンティブが必要だと思う。
- ・樹木について大きく育ちすぎているところがあり、剪定をしていないところは周りに迷惑が掛かっている。

## ■地区計画全般

- ・地区計画の制限はどこまで及ぶのか。  
→地区整備計画のうち、用途の制限及び敷地面積の最低限度については制限条例化する予定であり、適合しない場合は建築することができない。条例に違反した場合は、違反した事項により建築主や設計者、施工者、法人とその使用人などに罰則がある。

## (2) その他

### ■道路について

- ・史跡周辺エリアの国3・4・1号線の整備はどうなるのか。
  - ・国3・4・1号線は、最大の関心事である。
- 史跡周辺エリア内の国3・4・1号線について一部区間が国指定の史跡と重複しており、史跡の歴史的価値や周辺交通状況に鑑み、国3・4・11号線から国3・4・14号線（府中街道）までの区間について廃止も見据えて検討している。
- 史跡周辺エリアのまちづくりの方向性においては、国3・4・1号線が担う役割や機能を確保することや、道路状空間の確保と生活道路ネットワークの確保等が位置付けられており、今後も継続して検討をしていく。

- ・元町通りがものすごく狭い。元町通りをそのまま残すとなると、安全・安心な歩行環境の確保が難しいのではないか。道路沿いの敷地（民地）を使って拡幅するようなことを考えているのか。
- ・元町通りはそのままか。道路が狭く、通行しにくい。
- ・地区内の道路は自転車が通れないところもある。まず道路を考えないといけない。
- ・農家に協力してもらい、農地を多少削ることも考えながら、元町通りを中心に広い視野で道路を広げていかないといけない。
- ・幅員の狭い相互通行の道路を一方通行としてもよい。
- ・脱自動車の発想で、自転車を駐輪できるスペースをエリア内に設けてもよい。
- ・道路の建設は難しく、何年もかかると思う。スピードや騒音の対策として、基本的には歩行者専用の道路にして、地区の入り口に大きな駐車場を設けるのが理想的と思う。
- ・災害時を考慮し、電線を地中埋設してはどうか。このままでは地震の際、電柱からトランスが落下し道路を遮断する可能性があると思う。
- ・土地がスポット的に空いたら市が買い上げ、歩行者優先でそのスポットを自動車のたまり場にするなども考えられる。多喜窪通りと同じような交通量にするのは違うと思う。
- ・道路整備計画はすぐに出てるのか
  - 道路に関することは今後も継続して検討を進めていく。今後懇談会を開催するなど、皆さまのご意見を伺いながら検討を進めていく。
- ・道路については今後も検討を進めていくとあるが、用途地域の変更などと道路についてはワンセットで考えないといけない。道路について後回しにするといつまでたっても改善しない。こういう機会に道路をやらないといけない。
- ・国3・4・11号線はいつ整備されるのか
  - 事業認可期間は平成40年3月31日までとなっている。

#### ■空き家

- ・史跡周辺エリア内には空き家があり、荒れていて汚らしい感じがする。鎌倉などのように市民が一体となって補助するなり、援助していければ良いと思う。

#### ■治安・環境

- ・駅からここまでの間、「女性の一人歩きは危険」という看板がある。来訪者に良い印象を与えない。別表現にするなど、街灯1本でも設置して道路を明るくした方がよい。
- ・史跡は夜、治安が良くない。史跡内の道路に駐車も多い。
- ・見知らぬ人が増えると犯罪が増えるのではないかと心配である。レストランなどができて来訪者が増えた場合、治安がどうなっていくのか。住んでいる側としてはあまり人に来てほしくない部分もある。今までの静かな住環境が損なわれないようにしてほしい。
  - 第二種低層住居専用地域への変更により建築可能となるのは150㎡以内の小規模な食堂・喫茶店・店舗等であるとともに、店舗等の建築にあたっては、地区整備計画の認定制度により周辺住環境に配慮した計画としていただく。また、地区整備計画の垣又はさくの構造の制限は、防犯上の死角発生を抑制し、防犯性の向上に資するものであると考える。さらに、観光を所管する部署等とも連携しながら、今後も史跡周辺エリアのまちづくりの検討を進めていく。
- ・緑や湧水を大切にしまちづくりをしてほしい。蛍が出現する豊かな自然に配慮しつつ、多くの人に見てもらおう、そのバランスだと思う。
- ・崖線緑保全地区について、どのように保全していくのか。
  - 土地所有者の方などの協力を得ながら検討を進め、緑の保全をしていきたい。

#### ■スケジュールに関して

- ・今後の予定は。
  - 都市計画案に対する意見を踏まえたうえで、8月に都市計画審議会へ諮問し、9月に都市計画決定・変更をする予定。
- ・9月より前に建築する場合はどうなるのか。

→都市計画決定前は、今回の都市計画案の内容は適用されず、現在のルールで建築していただく。

#### ■その他

- ・パブリックコメントは行うのか。  
→パブリックコメントに代わるものとして、都市計画の手続きを行っている。
- ・史跡整備に時間をかけすぎである。
- ・まわりを整備しても史跡本体を整備しないといけない。
- ・都市計画案自体は素晴らしい。
- ・トイレがなく、あってもきれいでない。
- ・人の流れとして、国分寺駅からの経路を想定しているのか。お鷹の道への経路は西国分寺からの方が多と思う。  
→国分寺駅から史跡周辺への人の流れもある。エリアの東側には、都市計画道路の国3・4・11号線、幅員16mの新しい道路を整備中であり、そのことも人の流れを生むと想定している。
- ・史跡指定地の電線について、景観上よくない。史跡指定地だけでも無電柱化してほしい。春には桜の花がきれいなのに、電線があるのでがっかりする。