

国立都市計画矢川上地区地区計画原案に対する意見書に係る市の見解

【区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者(7名)の意見】

整理 番号	意見	市の考え・答え
「地区計画の目標」に関すること		
	なし	
「区域の整備・開発及び保全に関する方針」に関すること		
	なし	
「地区整備計画」に関すること		
1	地区計画の策定に伴って、「住宅地区」では4階建てのビル(マンション)、「沿道地区」では5階建てのビル(マンション)が林立する可能性・危険性があります。こうした可能性・危険性は事前に抑止しておく必要があります。	第一種中高層住居専用地域では、用途地域による建築物の制限により事務所等は建てられません。また店舗等は、2階以下に限り建てられます。(住宅地区では地区計画の制限により事務所等に加え店舗等も建てられません。) また、第一種中高層住居専用地域の住宅地区、沿道地区はともに地区計画で住宅等への制限はかけていないため、それぞれ4階、5階建てのマンションは、建築基準関係規定に適合するものであれば、建築できると考えます。 しかし、指定された容積率を使いきる場合、1階あたりの床面積は、建物の階数を増やすほど小さくなります。住宅地区で4階建て、沿道地区で5階建てを建てた場合、1階あたりの床面積は現在の低層地域の建ぺい率40%を下回るか、同等となります。住宅地区は、敷地面積が200㎡(約60坪)未満の土地が全体の約50%、沿道地区では約60%を占めています。敷地面積が小さな土地ほど1階あたりの床面積は小さくなり、また高さの面で建築基準関係規定に適合するのが難しくなると考えられることから、ビル(マンション)が林立する可能性が低い環境

		であると考えます。
2	2 号の整備をめぐって、同区画道路の必要性・必然性もないと思います。すでにある道路(グランソシェの周回道路)のすぐ近くに、わざわざ新たな道路を、しかも短くて直角にカーブする道路を設置する意味はないと思います。	区画道路2号は、行き止まりとなっている道路を解消する目的で計画する道路です。行き止まり道路は災害などの際、ブロック塀や家屋の倒壊により道が塞がれ、避難ができなくなる恐れがあるため、行き止まりを解消し通り抜けができるように計画しています。
3	地区計画に指定されたら高さ制限や日照権も緩和されると今の環境が守られないと思いました。	地区計画は、用途地域により制限が緩和される建築物等の高さや用途などに対し、当該地域の住環境に応じた新たな制限をかけるものです。
4	行き止まり道路の話もありましたが、行き止まりがあるからこそ、通り抜けや見知らぬ車が入ってこないのが安心なのです。	現在、矢川上地区内には行き止まり道路がいくつかあります。これらの道路のうち、今回の地区計画で行き止まり道路の解消を計画するのは、区画道路2号線として定めた防災安全上の観点から必要と考える1路線のみとなっています。また、この道路は、行き止まりの解消を図る整備によって、地区内での移動において距離や時間の短縮が図られるものではないことから、整備完了後も通り抜け道路として利用される可能性は低いと考えます。
5	説明会資料 P15(「3.1 用途地域とは」に記載の国立都市計画用途地域の位置図に「3-3-15 中新田立川線」が記載。その他資料 P26、P31 にも記載がありますが、道路の整備は矢川上地区区画道路の対象外になるのでしょうか。	都市計画道路や都市計画公園は、個別で決定される都市計画の施設となっています。そのため都市計画道路は、矢川上地区の地区計画に区画道路として整備計画を定めることはできません。
6	防火・準防火地域について、消防自動車を通る道幅を広げる必要はないのか。	今回、地区計画で整備の計画を予定する区画道路は、1～3 号の3路線あります。そのうち1号線は、緊急車両の乗り入れができないなど、防災安全上の観点から道路に接していない無接道の宅地を解消します。

		またこの道路は、行き止まり道路であることから、災害時のブロック塀や家屋の倒壊があっても避難ができるよう、道路の幅員を6mとして計画しています。また3号線は、現在幅員が一部2mの道路で、道路の南側にはポールが建てられ自動車の通行はできません。北側には幼稚園もあることから新たな通過交通の発生などを抑制し、また既存の住環境への影響を考慮して、引き続き南側への車両の通行は制限し、一方で災害時には緊急車両が通行できる最低限の幅員となる4mへ拡幅する計画としています。
7	消火栓の設置する方法はないのか。	総務省消防庁の消防水利基準において、消防水利は防火対象物から一の消防水利に至る距離が120メートル以下、となっており矢川上地区はこれを満たしています。
8	防犯カメラ等を設置し、住民の安全性を高めてほしい。	市では公共の場所に設置されるカメラの設置や運用が適切に行われるよう条例を制定し、安心安全カメラとして公共施設や通学路、商店街などにカメラを設置し、運用しているところです。安心安全カメラの設置は条例の目的に則り、市民の権利を保護しながら、犯罪の抑止や事故防止を目的とし、市や教育委員会、公共施設管理者、自治会や商店会、鉄道事業者などが設置できることとされ、設置については、市民要望や必要性を考慮した上で設置者が判断することとなっております。ご要望につきましては、関係部署と共有させていただきます。
9	建築物の敷地面積の最低限界の見直し住宅地区の最低敷地面積を110㎡に定める計画ですが、100㎡にすること切望します。 説明会の中で、令和元年から行なわれていた勉強会で「今の住環境を変えない計画にしたい」旨の発言がありその意向により110㎡と定め	用途地域が第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地位へと変更になった場合における敷地面積の最低限度について、第3回のまちづくり勉強会では、市よりまちづくり条例の規定値100㎡を事例に皆様に説明しました。そしてこの100㎡をもとにA班、B班の2班

	たと解説があった記憶です。勉強会で具体的に 110 m²という数字が出ていないのであれば市側の誇大解釈と思います。	で議論いただきました。その結果 100 m²で良いという意見と、もう少しゆとりが欲しいと意見が分かれた(まちづくりニュース第4号参照)ことから、第4回のまちづくり勉強会では引き続きの議論を行っています(まちづくりニュース第5号参照)。このような経緯を踏まえ、全体として今の住環境を変えない計画にしたいという考えのもと、第一種低層住居専用地域におけるまちづくり条例の規定を参考に110 m²となっています。今回の都市計画廃止、変更等に関し、いただきましたご意見を参考とさせていただきます。
10	大きすぎる敷地を定めてしまうと土地価格がネックとなり国立市に流入を検討する方が、購入を諦めてしまうと考えられます。説明会でも土地を探している方からもと「購入価格がネックだ」という意見もありました。流動性を阻害し、将来、売れない、買えない、住まないという負のスパイラルに陥り荒廃しないためにも国立市の他の地域と合わせ100 m²(30坪)程度にすべきと思います。	将来の財産価値のみに強く意識を向けすぎず、この地域で生活するといった観点での本地区のまちづくりのあり方も考慮いたしました。小規模な住宅地となることを予防し、ゆとりある住環境を実現するといった、本地区のまちづくりのあり方も踏まえ、いただきましたご意見を参考とさせていただきます。
11	20年ほど前に地区内で住宅火災がありました。 その際、既存道路に消防車の進入がありませんでした。当時の消防の消火計画は不明ですが、今回の都市計画で指摘されている道が狭く災害に強いとはいえない現状であることは間違いありません。 区画道路3号南側には隅切りが配置されていません。 南側に接道する既存道路は4mと狭くグランソシエ外周道路から侵入してきた緊急車両が通行できるか不安に感じます。	隅切りの設置といった点ですが、この度の地区計画策定にあたっては、地域の方々に参加いただいた勉強会の意見から現在の矢川上地区を極力変えることなく、地域の安心・安全の向上を図りたいと考えています。 そのため、当該箇所につきましては、災害時などにおける緊急車両の通行のみを想定しているため、地域への影響は最小限で一定の安心安全を向上させるといった計画を示させていただきました。 緊急車両(ポンプ車)は、道路構造令に示されます小型自動車等(L=6.0m、W=2.0m、H=2.8m)の軌跡により通行できることを確認しております。

12	今後準防火仕様の家に建て替わるまで数十年かかるでしょう。それまでに火災がないとは限りません。隅切りの設置を強く切望します。	今回の都市計画廃止、変更等に関し、いただきましたご意見を参考とさせていただきます。
13	関連した事項ですが、グランソシエ外周道路から区画道路 3 号にスピードを緩めず進入するバイクを多く見かけます。道路整備実施時、バイクが減速しないと侵入できないようなポール配置を望みます。(歩行者が通れるほどの隙間しかない横並びのポール設置等) 警察指導もあると思いますが、ご検討いただけますと幸いです。	ご要望につきましては、詳細は設計時に警察との協議などにもよりますがご要望のとおり進めていきたいと考えています。市が検討段階で想定したものとしては、現在南側のみのポールに加え北側へのポールの設置等を考えております。
その他地区計画に関すること		
14	地区計画の策定手続きについて、地区計画を策定する際は、対象となる地区の住民の意見が最大限反映されるべきです。	法令、都市計画マスタープラン等の規定、その他方針に基づき、引き続き住民意見を反映してまいります。
15	矢川上地区計画案への意見ですが原案に賛成します。	今回の都市計画廃止、変更等に関し、いただきましたご意見を参考とさせていただきます。
16	大まかな手順としては、「素案」を経て「原案」の作成に進むこと。	令和元年以降検討しているのは「素案」であり、先だって開催した説明会も「素案」の説明会となります。「素案」とは、法律上定義はなく、「初めてつくった案」という意味で素案としています。
17	1 月 24 日の説明会に参加して説明を受けましたが、説明パンフレットに原案として文字が打たれていましたが、まだ素案の段階だとの説明をされましたが、それで宜しいのですか。	
18	住民の意見を聞いての素案作り～案～原案と進むのが普通の進め方だと思いますのでしっかり区別をして頂きたい。	引き続きご意見聴取に努めてまいります。
19	市が良かれと思うことも住民から見たらいいということもあるで	

	しょうしその反対もあると思いますので、もっと多くの住民の意見を聞いて下さい。	
20	今回の案は、住民の意見集約のための手続という面でも大きな問題を抱えていると思います。	
21	多くの住民の意見を聞かずに地区計画が進んでいるようですが、立ち止まってもっと住民に分かるようにメリット・デメリットをしっかりと説明してください。	説明会では、都市計画の廃止や変更等により実際に変化する具体的な点を客観的にお示しました。土地区画整理事業の廃止、用途地域の変更、準防火地域への指定、地区計画の策定では、都市計画の決定前後で、課税の評価が変わること、鉄筋コンクリート造や地階の建築が可能となること、軒や窓に延焼を防ぐ性能が必要となること、といったような変更点を説明させていただきました。引き続きわかりやすい説明に努めてまいります。
22	「地区計画は市民が主体となってつくります」と謳っているよう、もっと時間をかけて多くの住民を参加させて勉強会を開いていただきたい。参加希望者は大勢います。	矢川上地区まちづくり勉強会は、令和元年7月に地区外、地区内の関係権利者の皆様にご案内を郵送し参加いただける市民の方を募集いたしました。また、これとは別に、まちづくりニュースの創刊号でも勉強会参加者を募集しています。加えてこの募集期間中には、戸別訪問を実施し、またグランソシエにおいてはマンション理事会の定例会へ伺うなど、どちらも勉強会のご案内及びご参加のお願いを行っています。これらの結果、10名程度としていた参加募集に対し、13名の市民の方にご参加いただける結果となり、令和元年8月に第1回勉強会を開催いたしました。勉強会は第1回より傍聴可能としており、検討内容や結果についても、まちづくりニュースを通じてお伝えしています。まちづくりニュースは、これまで6年以上にわたり計16号を発行し、先日の説明会でのスライド資料のほとんどは、すでにこのまちづくりニュースにおいて考

		え方の過程からお示しています。また、ニュースに記載した連絡先をご覧くださいご意見、ご質問もいただいております。そしてさらに、詳しい説明をご希望される地域の方からのご連絡もこれまで複数あり、これらに対しては、関連資料を用意し、お宅へ直接伺いご説明もさせていただいています。
23	なぜ市は、この計画を進めようとしているのでしょうか。	長期未着手の都市計画となっていた土地区画整理事業の見直しにより、当該地区は地区計画といった新たなまちづくり手法への転換が可能な水準であることを確認しています。土地区画整理事業の都市計画が決定されていることによる建築制限といった権利の制限は、地域課題の一つであると認識しています。
24	私は、縦覧された地区計画案には反対です。	今回の都市計画廃止、変更等に関し、いただきましたご意見を参考とさせていただきます。
25	都市計画整備との関連をめぐって、「用途地域等に関する指定方針」（2021年）における「3.留意すべき事項」の「(1)用途地域等の適時適切な見直し」に、次のような記述があります。『都市計画道路等の整備に伴う用途地域等の変更は、供用開始の時期等を捉え、適切に見直しを行うとともに、誘導容積型地区計画を有効に活用していく。』今回の用途地域の変更も「都市計画道路等の整備に伴う」ものと考えられますが、その点については説明会等において言及されることはありませんでした。	今回の地区計画策定は、「都市計画道路等の整備に伴う用途地域変更」「誘導容積型地区計画」ではございません。
26	「素案」を作成した段階で、その内容を周知徹底するために説明会を開催すること。これらを前提としてアンケート調査等を行うこと。「原案」の	説明会等の結果については最大限留意してまいります。引き続き丁寧な説明に努めてまいります。

	作成に際しては、説明会及びアンケート調査等の結果に最大限留意すること。	
27	今回の案を作成する過程では、まちづくり勉強会、戸別訪問などが行われています。しかし、勉強会の参加者はごく限られており、戸別訪問はその性質上、断片的な説明にとどまらざるを得ません。	矢川上地区まちづくり勉強会は、令和元年7月に地区外、地区内の関係権利者の皆様にご案内を郵送し参加いただける市民の方を募集いたしました。また、これとは別に、まちづくりニュースの創刊号でも勉強会参加者を募集しています。加えてこの募集期間中には、戸別訪問を実施し、またグランソシエにおいてはマンション理事会の定例会へ伺うなど、どちらも勉強会のご案内及びご参加のお願いを行っています。これらの結果、10名程度としていた参加募集に対し、13名の市民の方にご参加いただける結果となり、令和元年8月に第1回勉強会を開催いたしました。勉強会は第1回より傍聴可能としており、検討内容や結果についても、まちづくりニュースを通じてお伝えしています。まちづくりニュースは、これまで6年以上にわたり計16号を発行し、先日の説明会でのスライド資料のほとんどは、すでにこのまちづくりニュースにおいて考え方の過程からお示ししています。また、ニュースに記載した連絡先をご覧いただきご意見、ご質問もいただいております。そしてさらに、詳しい説明をご希望される地域の方からのご連絡もこれまで複数あり、これらに対しては、関連資料を用意し、お宅へ直接伺いご説明もさせていただいております。
28	「マスタープラン」、都市整備部、南部地域まちづくり課の姿勢は都市計画道路 3・3・15号を整備することを踏まえた「まちづくり」を示していないことが根本的な問題ではないかと考えます。 土地地区画整理事業、都市計画道路、地区計画をそれぞれの法的な枠組みで捉え、該当地域の住民のための「まちづくり」の視点を無視して行	長期未着手の都市計画となっていた土地地区画整理事業の見直しにより、当該地区は地区計画といった新たなまちづくり手法への転換が可能な水準であることを確認しています。土地地区画整理事業の都市計画が決定されていることによる建築制限といった権利の制限は、地域課題の一つであると認識しています。

	政における手続きのロジックのみ遂行が図られ、その背景にある目的を理解することができません。	
29	東京都都市づくり政策部で示された「地区計画策定に向けて 住民発意型による原案作成までのプロセス」によれば、今回の「矢川上地区地区計画原案」はやはり「矢川上地区地区計画素案」とすべきではないでしょうか。1月24日の説明会においても、「原案」「素案」の表記は庁内の文書管理解釈によるものと釈明されていましたが、正しく修正がなされるべきものではないでしょうか。	令和元年以降検討しているのは「素案」であり、先だって開催した説明会も「素案」の説明会となります。「素案」とは、法律上定義はなく、「初めてつくった案」という意味で素案としています。
30	1月下旬開催の説明会に際して配付された「お知らせ」には、「都市計画道路に関する説明会ではありません」との文言が付されていました。ここには、都市計画道路の整備と用途地域の変更及び地区計画の策定との関係を曖昧にしようとする姿勢が見られるのではないのでしょうか。	説明会は、矢川上土地区画整理事業の都市計画廃止、用途地域、準防火地域の変更及び地区計画の策定に関して1月24日、25日に開催したものです。 都市計画道路に関しては、一般的には、事業に着手するための事業認可を取得する際には、施行主体(3・3・15号線であれば東京都)による事業説明会等が開催されます。事業化に際して、都市計画に定められている内容に変更等が必要な場合においては、事業認可を取得する前に、都市計画変更の説明会等、必要な都市計画変更手続きが実施されることとなります。
31	先日(25日)説明会に参加させていただきました。感想ですが、市が戸別説明に来て下さった時、メリットの話だけが印象に残っています。今回の説明会で一番感じたのは3・3・15道路の布石のように感じました。	地区計画は、用途地域に定められた制限等を地区の実情にあわせるため、また土地区画整理事業の廃止にあたり、地区内の安心安全な市街地形成に必要と考えられる隔切りや生活道路の整備等をめざすため定めるものです。
32	都市計画道路 3・3・15号の存在を無視した「地区計画」は全く無意味	土地区画整理事業は、道路や公園等必要な公共施設の用地を計画区域

	なものです。「まちづくり」で住民・関係権利者との合意形成を図りつつ、より良い住環境、街並みの景観、有機的なコミュニティなど想像力をも発揮した「まちづくり」を目指す調停手法は「土地区画整理事業」の活用でしか得られず、必要が生じれば土地区画整理事業の計画変更によって解決が計られてゆくのではないのでしょうか。 法が「まちづくり」をするのではなく、想像力など英知の結集が法を手法に「まちづくり」を成し遂げることを願っております。 上記を踏まえて、昨年、4月に行われた「南部地域整備基本計画改訂版(案)たたき台」に対するパブリックコメントにおいても区画整理と都市計画道路を一体とした「まちづくり」をコメントしましたが、都市計画道路の実施と地区計画の目指すもののすみ分けがある主旨の回答がなされました。本意見を踏まえても見解が変わらない場合は、わかりやすくその論拠をお示しください。	内の地権者の土地から減歩という形で確保され、区域内の基盤整備と区画形質の変更がなされます。土地区画整理事業の区域内に都市計画道路の計画がある場合、この道路の整備も他の公共施設と同様に、必要な用地を減歩により取得し進められることから、一般的に土地区画整理事業と区域内にある都市計画道路は一体的に事業が進められます。 土地区画整理事業の都市計画の廃止につきましては、都市計画道路3・3・15号の都市計画とは直接の関係はありません。まちづくりのあり方や、今後の検討プロセスに関してご指摘をいただいておりますが、今後も、引き続き地域の皆さまのご意見の聴取に努めながら、検討を行っていききたいと思います。
33	1月24日の説明会において、質問された方の発言に聴き取れない部分がありました。「地区計画を行うということは、都市計画道路は当面事業化されない、と云うことか。」との主旨に受け取りましたが、正しく質問をご教示いただき、あわせてその回答もお示しください。	1月24日の説明会において「区画整理事業の廃止と都市計画道路の整備は関連しないと言っていたが、都市計画道路の整備については、これまでと同様に国立市の施工であり、当面着手予定はないという認識で良いか。」といったご質問がありました。これに対し「土地区画整理事業が廃止された後の都市計画道路の整備の主体は、今後東京都と国立市が協議していく。少なくとも今後すぐに市施工で整備を始めることはない。」と回答しています。
地区計画以外のご意見等		
34	説明会では明らかに別件の計画を反対するために参加している方々がいらっしゃいました。回答権もなく発言され市民の健全な説明会を妨害する意図を感じました。以降出入り禁止を望みます。	-

35	道路問題がある以上やはりセットでの説明を求めます。 スライド 15 には道路予定も載っています。私達の財産権は守られるでしょうか？	-
36	用途地域の変更について、建物の自由度が広がり自分の建てたい建物の選択肢が増えるので良いと思います。 準防火地域への変更について、今後益々大地震が来る可能性が高まっている中、この地区は立川断層も近く、より火災による災害が懸念され、対策も必要だと思います。	-
37	そもそも現状の区画整理状態で、不便を感じていませんので、建蔽率や容積率を緩和して住環境を整備する必要を感じません。 第一種住居専用地域の建蔽率 40%、容積率 80%や建蔽率 50%、容積率 100%の方が静かな住環境を保てるはずです。 今更、高さ制限を緩和することの必要性を感じません。 3・3・15 線の道路との関係は別との説明でしたが本当ですか？ この道路を造りたいがための、一連の動きにしか見えません。 20 年以上住んでいる住民としてはこのままでいいのです。	-
38	私は、この用途地域の変更そのものに反対です。 矢川上地区は現在、「一低層」のもとで 2 階建て住宅を中心とする良好な住環境が守られていますが、「一中高層」に変更されることで住環境が激変します。 ちなみに、この点に関する行政の姿基本的な考えは、説明会等においておおよそ次のように説明されてきました。「都市計画マスタープラン（第 2 次改訂版）」（2018 年）や「用途地域等に関する指定方針」	-

	(2021 年)において、「街並みに調和した中層住宅ゾーン」の整備がうたわれており、これに伴う変更です。しかし、この方針はそれぞれの地域(この場合は矢川上地区)の特性を無視していると言わざるを得ません。 改めて、こうした変更が矢川上地区における現在の良好な住環境を激変させるものであることを強調したいと思います。 都市計画道路の整備については、都施工区間と市施工区間(矢川上地区)に分かれています。このうち市施工区間は、もともと土地区画事業の一環という意味を持っていたと思います。 そうした中で、土地区画整理事業の廃止がうたわれています。このことから、同事業の廃止により、市施工区間を都施工区間に変更し、都市計画道路の整備を促進しようとしているのではないかという疑念が生じてきます。	
39	令和 7 年 1 月 24 日の矢川プラスで開催された説明会に参加した者です。 説明資料について、以下に質問、意見を持ちました。ご返答願います。 資料 P9(「2.2 矢川上土地区画整備事業について」において土地区画整備事業は実施されないまま 60 年以上が経過)、とあるが、廃止の手続きはどのような方法で行われるのでしょうか。 今回の説明では土地区画整備事業の改変というものなのでしょうか。	-

国立都市計画矢川上地区地区計画原案に対する意見書に係る市の見解

【区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者以外(7名)の意見】

整理 番号	意見	市の考え・答え
「地区計画の目標」に関すること		
1	大学と地域との交流は具体的にどのようなことを考えているのか	勉強会では、広域避難場所となっている東京女子体育大学があることで、地域も参加できる避難訓練を実施するなど、地域の防災性を高め、地域交流の場ともなる、などといった意見がありました。戸別訪問では、大学図書館の利用などできるとうれしい、学園祭に行ったことがある、といったお話をいただきました。
「区域の整備・開発及び保全に関する方針」に関すること		
2	緑化を推進するということだが、敷地内緑化であるので、これから新しくできる建築物ができない限り緑化率は上がらないということか。	垣又はさくの構造の制限における生垣については、建築物の建て替え等のタイミングが多くなると考えますが、敷地内緑化による緑化の推進は建築物の建て替え時等によらず推進する方針としています。
3	用途制限をされている状況で、一定の商業機能というのはどのように確保するのか	住宅地区では第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域へと用途地域の制限がやや緩和されますが、これまでの住環境を維持する目的で商業機能は第一種低層住居専用地域と同じとなるような地区計画の制限となっています。 一方でこれまでも第一種中高層住居専用地域の沿道地区には、地区計画によって住宅地区同様制限をかけることもできますが、こちらはコンビニエンスストアなど床面積が500㎡以下の店舗等を引き続き確保するため地区計画による制限をかけないこととしています。

「地区整備計画」に関すること		
4	狭隘道路、行き止まり道路はどのように解決するのか	幅員 4mに満たない狭隘な箇所を含む道路、35m以上の行き止まり道路を地区計画の地区施設として区画道路1号から3号の3路線の整備計画を示しました。区画道路1号は、緊急車両の乗り入れができないなど、防災安全上の観点から道路に接していない無接道の宅地を解消します。またこの道路は、行き止まり道路となることから、災害時のブロック塀や家屋の倒壊があっても避難ができるよう、道路の幅員を6mとしています。区画道路2号線は、行き止まりとなっている道路を解消する目的で計画する道路です。行き止まり道路は災害などの際、ブロック塀や家屋の倒壊により道が塞がれ、避難ができなくなる恐れがあるため、行き止まりを解消し通り抜けができるように計画しています。現状の道路の幅員は 5mであることから、地域の既存の住環境を極力変えないよう新たに整備する道路の幅員もこれにあわせ 5mとしています。区画道路3号線は、現在幅員が一部 2mの道路で、道路の南側にはポールが建てられ自動車の通行はできません。北側には幼稚園もあることから新たな通過交通の発生などを抑制し、既存の住環境を極力変えないようにするため、引き続き車両の通行は制限し、一方で災害時には緊急車両が通行できる最低限の幅員として 4mとしています。
5	高さ制限や、敷地の最低面積、垣の制限など、具体的にその数値になった基準や根拠はあるのか	高さに関する制限については、一般的な1階あたりの高さ3mといった高さを基準とし、沿道地区15m、住宅地区12mとなっています。敷地面積の最低限度については、国立市のまちづくり条例の建ぺい率30%、容積率 60%を除く一低層地域は110㎡、一中高地域では、100㎡といった基準を参考としています。今のまちを大きく変えていくようなまちづくりは行わないということから、すでに一中高地域の沿道地区では、敷地面積の最低限度は設けていません。住宅地区では、用途地

		域の変更により110㎡から100㎡となりますが、これまでと同じとなるよう110㎡の敷地面積の最低限度を設けています。 垣の制限に関しては、道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣又はフェンス等とするとしていますが、地盤面から高さ0.6m以下の部分はこの制限を除外しています。垣さくは、擁壁、石積み、ブロック積と比較し、通風、採光、視覚的な面で開放的といった特徴があります。擁壁、石積み、ブロック積などは地震などにより倒壊の恐れがあり、国立市総合防災計画ではブロック塀の安全化を促進するとし、高さ1m以上のブロック塀を0.6m以下にする助成金事業も行っています。この0.6mという高さは、倒壊した場合、幼児等であっても下敷きを防ぐ高さとなっています。
6	この地域では、体育大北側の道路の歩道が極端に狭く危険なことが問題で、学園通り沿の環境は良好である。	ご意見の道路は、さくら通りから体育大学北側道路を經由し立川市へ通じる東西道路です。南武線連続立体交差事業による踏切解消やさくら通りの延伸整備などによる当該道路の交通量も踏まえた検討が必要と考えています。
7	わざわざ15mのマンションを建てられるようにして日のささない道にする必要はない。	学園通りとの道路境界より20mの範囲の区域はすでに第一種中高層住居専用地域となっています。今回予定している地区計画の策定により、これまで高さの制限がなかった地域に対して新たに15mといった建築物の高さの最高限度を設けるものです。
8	住宅地区に消防車やホースが届かないなどの危険個所があれば早急に改修すべきだが、今回の「地区計画」の主な目的が「道路整備を行わない路線の隅切り」というのは納得できない。	今回の地区計画の主な目的は、道路整備を行わない路線の隅切りではなく、まちづくり勉強会での結果をもとに地区計画の目標を示しています。 なお、隅切り整備は、歩行者・自転車・自動車間の視認性向上や自動車

		のコーナー部の曲がりやすさの向上が図られます。また、緊急車両においては消防車のみではなく、救急車も想定できます。
9	都市計画道路予定地では隅切りは必要ないということか。	都市計画道路予定地か否かによらず、地区計画に定める予定となる区画道路1～3号線以外の路線では、曲がり角の角度が120度以上の場合を除き、底辺の長さが2mとなる隅切りの設置が必要です。
その他地区計画に関すること		
10	都市計画法に基づく説明会、公告・縦覧・意見書提出、審議会(案)、都市計画審議会へと手順通りに急いで進めるのではなく、何よりもまず住民の意見を丁寧に聞き、十分な話し合いを行うことが肝要です。審議会(案)を作成する前の今の段階で手続きを一旦停止し、住民参加での再検討が必要です。	意見聴取や合意形成においては、各種法定手続きに加え、法定外のまちづくり勉強会や戸別訪問、またまちづくりニュースの配布など、令和元年度より6年間に渡り実施しています。引き続きご意見聴取に努めてまいります。
11	まちづくり勉強会と個別訪問では、矢川上住民の声を聞いたことにはなりません。	矢川上地区まちづくり勉強会は、令和元年7月に地区外、地区内の関係権利者の皆様にご案内を郵送し参加いただける市民の方を募集いたしました。また、これとは別に、まちづくりニュースの創刊号でも勉強会参加者を募集しています。加えてこの募集期間中には、戸別訪問を実施し、またグランソシエにおいてはマンション理事会の定例会へ伺い、どちらも勉強会のご案内並びにご参加のお願いを行っています。これらの結果、10名程度としていた参加募集に対し、13名の市民の方にご参加いただける結果となり、令和元年8月に第1回勉強会を開催いたしました。勉強会は第1回より傍聴可能としており、検討内容や結果についても、まちづくりニュースを通じてお伝えしています。まちづくりニュースは、これまで6年以上にわたり計16号を発行し、先日の説明会でのスライド資料のほとんどは、すでにこのまちづくりニュースにおいて考え方の過程からお示ししています。また、ニュースに記載した連絡先を

		ご覧いただきご意見、ご質問もいただいております。そしてさらに、詳しい説明をご希望される地域の方からのご連絡もこれまで複数あり、これらに対しては、関連資料を用意し、お宅へ直接伺いご説明もさせていただいています。
12	全住民の声を聞くために、矢川上全世帯を対象にしたアンケート調査の実施を提案します。	いただきましたご意見を参考とし、引き続きご意見聴取に努めてまいります。
13	今回提出された意見書の扱いについて。担当部署で集約してまとめたものを市長に報告するという従来の方法だけではなく、ぜひ、全ての意見書を直接市長に届けていただきたい。意見書は、市長宛てに提出されたものです。	担当課へ提出頂いた国立市長あての意見書につきましては、適切な事務手続きを進めてまいります。
14	1月24日、25日の説明会やその後の原案縦覧や意見書提出という一連の流れは、正規の手続きの流れとして認めるわけにはいきません。	都市計画の手続きに関し、いただきましたご意見は参考とさせていただきます。
15	素案や原案など、いつ、どこで、決められたのでしょうか。	説明会に先立ち、担当課が作成したものを国立市として発信すべく内部決裁により決定しています。
16	これまでに詳細を見たことや検討したこともありません。単に1回の説明会ではなく、もっと丁寧に市民の意見を聴いていただきたいです。	引き続き丁寧な説明に努めてまいります。
17	なぜ今、矢川上の土地区画整理事業を廃止して、地区計画や用途地域変更が必要なのでしょう。居住者の要望からというより、市役所の側の政策的な必要性があったからだと思います。	土地区画整理事業の都市計画が決定された昭和36年以降、事業化に向けた検討がなされましたが、整備する公園や道路など、公共施設の面積が大きく、所有する土地への影響も大きかったため、事業への理解は得られず、計画は未着手のままとなりました。そして高度経済成長期な

		どもを経て、農地として使用されていた土地では、民間開発が進み、住宅建設に伴う道路整備などにより市街地に必要な基盤も徐々に整ってきました。このような経過から、市では平成14年度の都市計画マスタープランに土地区画整理事業の見直し、地区計画等の制度を活用したまちづくりを方針として示しました。平成30年度に国立市都市計画マスタープランは2度目の改訂を行い、これを受け令和元年度から地区計画等の制度を活用したまちづくりの検討に着手しました。道路面積や延長、道路に接していない住宅の有無、消防活動が困難となる区域の有無、また道路や公園、市街地の防災機能がどの程度整備されているかなども調査し、現在の市街地整備状況を確認しました。この結果、矢川上地区は、昭和36年以降、住宅や大学が建設され、これとあわせて道路や上下水道、電気などといった生活インフラなどの整備も進み、現在は、土地区画整理事業によらないまちづくりが可能な水準に達していることを確認しています。以上により市では、矢川上土地区画整理事業の都市計画を廃止し、同時に地区計画をあらたなまちづくりの手法として定める方向で検討を進め、地域の皆さまとの意見交換を行ってまいりました。今後も、引き続きご意見聴取に努めながら、検討を行ってまいります。
18	例えば国分寺市では国分寺駅南口の再開発を進めた際の地区計画によるまちづくりでは説明会を丁寧に行き、原案提示後も原案の一部修正などして市民の意見を尊重しています。千葉県浦安市では説明会だけではなく、住民へのアンケート調査を実施して幅広く意見を収集しています。国立市でも努力していただきたいです。	地区計画策定は、市街地開発事業に伴うもの、用途地域の変更に伴うもの、住民発意によるものなど様々で、その経緯や地域の特性などにより計画の周知や合意形成の手法も様々であると考えます。矢川上地区における地区計画策定に向けての取り組みとして、これまでまちづくり勉強会の開催(6回)まちづくりニュースの発行(16回)、全戸別訪問(令和元年度より毎年度)を実施し、1月24日、25日には説明会を行いました。また市民の方々からの要請を受け、休日も含めパブコメ、オープンハウス等も実施しています。今後も、引き続き地域

		の皆さまのご意見聴取に努めてまいります。
19	実は平成 14 年度の東京都のガイドラインによれば、地区計画に変更可能な整備水準が定められており、その中に都市計画道路整備率 100 %という記載があります。国立市では都市計画道路、つまり 3・3・15 号線建設が必須条件となっています。道路とは関係ないと言われますが、そんなことはありません。	ご意見にございますガイドラインでは、「整備手法が変更可能な水準」の中に都市計画道路整備率 100 %が示されているのではなく、「整備完了水準」に示されています。矢川上地区は「整備手法が変更可能な水準」と考えています。
20	今この地域で優先的に取り組む課題とは思えない。	今回の都市計画廃止、変更等に関し、いただきましたご意見を参考とさせていただきます。
21	国立市が今、優先的に進めなければならない事業は何なのか、限られた予算の使途を再考し、住民の声を反映させたまちづくりをお願いいたします。	優先的に進める事業等の選択は重要と考えます。限られた財源の下、選択と集中による効率的な事業実施が必要と考えています。
22	これまでこのような計画について当該地域に住む私の元にはなんら情報が届いていませんでした。	先日開催いたしました説明会では、矢川上土地区画整理事業の都市計画廃止、用途地域、準防火地域及び地区計画といった都市計画に関して廃止、変更、決定等を予定するため実施したものです。 この四つの都市計画は、市民の皆様の土地や建物に対し一定の制限等が及ぶため説明会開催にあたっては、当該地域の土地などの関係権利者と当該地域にお住まいの方に対し説明会開催のご案内をお送りしています。上記以外の市民の皆様には、市報、市ホームページ及び市内の市掲示板にて周知したところです。権利関係の有無につきましては法務局の登記情報を基に調査しているところですが、当該地域に権利関係を有する、もしくはお住まいにも関わらず届いていない場合、大変申し訳ございませんが南部地域まちづくり課までご連絡いただけます

		ようお願いいたします。
23	これらの計画は我々住民が求めているものなののでしょうか。このような変化はこの地域に今、必要とされているものなののでしょうか。	昭和36年に都市計画決定した矢川上土地区画整理事業の計画については、住民が求めているものなのか、このような変化はこの地域に今必要とされているものなのかといった点なども検討し、長期未着手となっている土地区画整理事業の都市計画の廃止などを予定するものです。
24	少なくとも私、並びに近隣住民はこのような変化の必要性を実感していません。	今回の都市計画廃止、変更等に関し、いただきましたご意見を参考とさせていただきます。
25	緑豊かな国立市が壊れるのではないかと恐れています。	新たに定める地区計画では、緑豊かでゆとりある住環境を形成するための敷地内緑化や生垣等も促進する内容となっています。
26	住民の意見を十分に聴かずして、また、住民の理解を得ずして、都市計画を進めることには賛成できません。	説明会でお示した地区計画に関しては、矢川上地区の皆様に参加いただいたまちづくり勉強会での成果をもとに作成をいたしました。都市計画手続きに際しましては、引き続き市民意見聴取、合意形成に努めてまいります。
地区計画以外のご意見等		
27	今回は地区計画(原案)についての意見書提出となっていますが、国立市は、矢川上土地区画整理事業の都市計画廃止、用途地域等及び地区計画の都市計画決定を同時に行おうとしています。 その背景には、都市計画道路 3・3・1 5 号線建設のための道路用地取得や、沿線地域の開発計画(土地利用計画)の思惑があるものと思われます。	-

	とりわけ、現在道路建設の歯止めとなっている矢川上土地区画整理事業は、廃止すべきではありません。 大型の都市計画道路が建設されれば、住みやすい住環境、矢川などの国立の豊かな自然環境が壊されてしまいます。 3・3・15号線建設と、さくら通りの西への延伸NO!は、多くの市民の皆様の声です。 また、現在の第一種低層住居専用地域を、第一種中高層住居専用地域に変更することは、地元の住民にとって大変大きな影響のある問題です。きちんとした合意形成がなされる必要があります。	
28	1月24日のまちづくり説明会では、3.3.15号線の件には触れなかった。 しかしその道の前段階として「いずれ道を通すがため」のこの地区の街整備だと思えた。 市の人、都の人が、この地区に生活の場を持っているとすると、この道路づくりを両手を挙げて喜ぶのだろうか？ この計画を担当されている方々のご苦労は良くわかりますが、この道路(3・3・15号線)は本当に必要でしょうか。喜んで賛成しますか。 失礼ですが、たぶんその意思を無視してやっている？ ありがたいことに、私たち今の地で、何不自由なく生活しております。 道路づくりが何のために、誰のために計画されているのか、全く不明ですし、その必要性も、その道の重要度も理解できていません。 申し訳ございませんが、何回も説明されているけれど、その道路(3.3.15号線)の必要性は未だに不明です。住民の真意を知っていただきたい。	-

29	今回の計画案は、前市長の政策でした。今回の市長選挙結果として市長が変わりました。新市長が誕生したのです。有権者として投票したのは、政策を変えて欲しいから新市長を選んだのです。 しかも新市長が市長の座に着いた後に、市の広報に説明会や同上計画の「原案」(この呼称については疑義あり)説明会や縦覧、意見書提出という公告が掲載されました。 もちろん広報は準備がありますから訂正が出来なかったかもしれませんが、何らかの方法が可能なはずでした。 おそらく市長が変わるとは予想だにできなかったかもしれませんが、現実には変わりました。 広報に載れば、新市長の政策として読まれます。異なる政策方針を持っている可能性が予測できたのに、確認せずに掲載したということは重大なミスともいえるのではないですか？ 今から多額の税金をつぎ込んで、国立市内に大規模道路を建設するより、もっと市民の福祉や教育など必要なことに使ってほしいです。 ついでですが、国立市のまちづくりに関してです。市内の地主さんたちは、土地はあっても、高齢者だったり、人手もなく、採算も取れない状態で農業はできず、広い土地の税金を支払わねばなりません。道路建設に当たって、土地が売れば助かることでしょう。しかし、世界情勢や将来を考えると、私たちの食料はどうなるかと心配です。食糧生産をするための土地として、農地を確保し、食料を確保することは今後重要な課題になるのではないのでしょうか？国立市も農業を保護し、従事者を確保する方法を工夫するべきです。大規模道路より、その方が重要ではないかと考えます。	-
30	「矢川上地区区画整理事業の都市計画を廃止」とあるが、体育大やグラソシェを除く地域で可能な手法とも思うが、住民の合意は取れている	-

	のか？ この地域で用途地域の変更を希望する人は何%いるのか？ 国立市は全国一律のルールに沿って、全市で中層住宅ゾ-ンに誘導していくとどこかで決めたのか？ 建て替えの際に家を燃えにくい構造にすることは良いが、同時に省エネや環境に配慮することが重要で、建ぺい率 40 %でも必要なことである。 これはやはり都市計画道路 3・3・1 5 号線建設の準備のための「地区計画」なのでしょう。それであれば、真正面から都市計画マスタープランの見直しも含め、全市的な課題として、市の持てる情報を公開し、継続的に市民も議論できる会議を開催することを提案します。 今国立にとって大切なのは、気候変動や人口減少を視野に、将来を見据えたまちづくりの方向を市民と市役所が一緒になって議論し、小さくとも特色ある豊かなまちを創っていくことではないでしょうか。	
31	災害時の道幅の拡張は必要だと多いますが3、3、15 道路に関して国立の南部の自然が壊されないよう、矢川の水脈が断ち切られたりないようにお願いします。 南部地域の農の問題にも関わってきそうに感じます。	-