

矢川上土地区画整理事業の都市計画廃止、用途地域等および地区計画の都市計画に関するパブリックコメント

募集期間:令和7年3月21日(金)～令和7年4月10日(木)

意見総数:6通(7名)

番号	意見（ご意見は原文ママ）	市の考え・答え
1	用途地域の変更について 建蔽率や容積率の変更により、自分の建てたい建物の選択肢が増えるので賛成です。また資産価値が増えると思います。十数年前の話ですが、我が家を建て直すときに地下室を作りたかったのですが、作れなかったことがあり、今もとても残念に思っています。 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なか、特にこの地区は立川断層にも近く、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。災害に強い地区にするためにも準防火地域に指定して建物の防火力を強化することは必要なことなので賛成です。	○ 国立市には、まちづくりに関する方針や計画を示した都市計画マスタープランという計画があります。富士見台地域は、現行の計画で将来像を中層の住宅地とする方針となっています。 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。 ○ 市では、建ぺい率が60%へと変更とすることで、建築物の不燃化を促進し、市街地の防災性の向上が図られるという効果が期待できるものと考えています。
2	本都市計画案の一つは、現在において矢川上土地区画整理事業の中の住宅地区を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の変更案である。 この変更案は、建物の高さの限度を10mから12mへ高くすること、	○ 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(17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。

日影規制を緩和すること、建ぺい率を緩和して容積率を増加することを含んでいる。 この変更案は、この地域に住む近隣住民にとって、生活環境の大きな変化をもたらします。これまでに、都市整備部は住民の有志 10 数人とともに該当地域の都市計画について複数回にわたって検討する勉強会を開催してきましたが、多くの地域の住民に対する話合いのための議論の場を、今年 1 月 24、25 日の当該都市計画の説明会まで開いてきませんでした。 1 月 24 日の説明会において、出席した多くの市民から、市民への説明会の開催をすることを要請して、またこの都市計画素案を市民の意見を踏まえて練り直すことを要望しました。国立市都市整備部は、以上の多くの住民や市民が地域の将来に向けた話合いをする場を設けるべきである。 また、矢川上地域の都市計画変更案には、区画道路1号、2号、3号の既存の道路拡幅や一部新設が含まれている。一部の住民を対象とした勉強会で検討されてきたと思うが、公共の施設として設置されるゆえに、この地域における区画道路の拡幅などの必要性について多くの地域の住民の間の議論が必要である。 「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」に関する説明会が、今年 1 月 24 日、25 日に開かれて、多くの近隣の住民や市民から地域の生活環境に関わる都市計画の変更案であるから、市民との間の議論をふまえて合意形成に務めることを要望する多くの意見が出されました。国立市都市整備部は、このことをふまえて、市政を進めていただきたい。	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。 引き続きご意見聴取に努めてまいります。 ○ 区画道路については、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。 狭隘道路の拡幅、通り抜けできる道路の整備、見通しの悪い交差点の改善等は、市の都市計画マスタープランの施策の一つになっています。また、令和6年に改定を行った国立市南部地域整備基本計画の策定の際にも道路の整備について広くご意見を求めてきたところです。 また、地区計画等の案の作成等については、地区計画等が、区域内の詳細な土地利用、施設等に関する計画であり、土地所有者等に具体的な制限・負担が課せられる場合があることから土地の所有者等の利害関係者から意見を求めて作成することが重要と考えておりますので、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。
---	--

3	・矢川上土地区画整理事業の廃止を急ぐのは、都市計画道路国立3・3・15号線建設のためであることは明らかです。区画整理事業地域になっていると、道路建設用地取得が困難だからです。3・3・15号線建設は、地域住民の居住を脅かす大問題であり、見直す必要があります。道路建設を進めさせないために、土地区画整理事業は現状のまま維持していただきたい。 ・地区計画は、そもそも地域の住民が必要としたときに、住民が主体となって作成するものです。市が作成した内容を住民に知らせず、十分な話し合いもせずに進める今回のやり方を現時点でストップし、住民の声を聞いて検討し直す必要があります。実際に、多くの方から「今のままで何も変えないでほしい」という意見が出されています。 ・用途地域の変更は、日照問題など住民生活に多大な問題を生じさせます。本来、用途地域の変更は、土地区画整理事業とも地区計画とも全	○ 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。 ○ 国立市には、まちづくりに関する方針や計画を示した都市計画マスタープランという計画があります。富士見台地域は、この計画で将来像
---	--	--

	く別ものです。売るための土地所有者はぜひ進めたい案件でしょうが、現在居住している住民にとっては大変大きな問題であり、住民合意のないまま進めることは許されません。	を中層の住宅地とする方針となっています。 他方で、ご指摘頂いた内容のご意見をお持ちの方が、地区内に一定いらっしゃるものと認識しておりますので、今後、引き続き地域の皆さまのご意見の聴取に努めながら、検討を行っていきたいと思います。
4	・「国立市都市計画マスタープラン第2次改訂版(2018年6月版)」(以下、「マスタープラン」)では都市計画道路3・3・15号の整備を促進すること、事業が進展していない矢川上土地区画整理事業を見直しすることについて言及されています。 ・本事案は「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政における手続きのロジックのみ遂行が計られ、その背景にある目的を理解することができません。 従って、当該地域の土地区画整理事業を廃し地区計画に移行するのではなく、「マスタープラン」においても都市計画決定された矢川上土地区画整理事業を活用した「まちづくり」を求める意見を述べます。 市のHPの「土地区画整理事業とは」の解説にもあるように、土地区画整理事業と公共施設である都市計画道路との関係を踏まえれば、何れも1961年(昭和36年)に都市計画決定された矢川上土地区画整理事業と都市計画道路3・3・15号の両者の関係は合理的なものであり、公共施設の整備と居住者としての利用価値のたかい宅地を得ることが実現できる方策となっていました。 1961年都市計画決定の矢川上土地区画整理事業も60年あまりを	○ 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課題となっており、今後もかけ続けることは、適切ではないと考えています。ただし、都市計画公園、都市計画道路などの都市計画施設の区域内においては、法令等に基づく制限等が継続します。 ○ 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

経たなかで幾度かの計画変更(対象区域を縮小する等)を伴っているようですが、この区画整理事業地域を地区計画に変更することに理解を示す居住者の理由として、「減歩」を伴う区画整理事業を敬遠する傾向があると南部地域まちづくり課は説明しています。 しかし、市街地ではこのような傾向は国立市に限らず、国土交通省としても市街地の再編、活用の手法として「柔らかい区画整理」を示し、国立市においても 2024 年 6 月に改訂された「南部地域整備基本計画改訂版」ではじめて「柔らかい区画整理」を手法として加えています。国土交通省が示すその事例集を見ても矢川上に適用できるものが見受けられ、1 月 24 日・25 日の説明会資料において「地区計画でできること」と示されたものは全て「柔らかい区画整理」で実行できるはずです。 都市計画道路 3・3・15 号が事業化・整備が実施された場合、矢川上地区にとっては極めて大きなインパクトを持つ公共施設となります。私共が居を構えた 1959 年(昭和 34 年)から形作られてきたこれまでの街区は、全く異質な文脈で出現するこの公共施設は街区の様相を一変し、あらゆる意味での住環境を破壊し、都市計画道路 3・3・15 号の存在を無視した「地区計画」は全く無意味な効力しか持ちえません。 「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ー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。	区域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。 ○ 本件の、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、検討を行っていきたいと思います。
---	--

	■まとめ 1.地区計画に移行するのではなく、土地区画整理事業区域であることを継続すべきです。 2.用途地域の見直しは、住民の意見をもう少し丁寧に組み上げて実行すべき事柄と考えます。 以上です。	
5	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について 1. 上記の計画案は、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？ したがって、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。 しかも、素案や原案など、いつ、どこで、決められたのでしょうか？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	○ 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

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。 2. 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。 そもそも地区計画によるまちづくりは住民が必要と判断した場合に、住民が主体となって意見を出し合う話し合いによって作成されるものです。 そもそも矢川上地区の住民の要求から始まったわけではなく、都道の3.3.15号線建設を進めてもらうためには土地区画整理事業の都市計画廃止、地区計画の都市計画を完了する必要があるから、市が住民に働きかけて、「まちづくり勉強会」を始め、地区計画化の方向でまとめたということでしょう。しかも用途地域変更まで付け加えて、4階建てマンションが建築できるようにしています。 同勉強会は市民が意見を交換できる貴重な機会ですが、事情があって申し込みが遅れた市民の参加を認めませんでした。会場がいっぱいで参加不能という状態ではありませんでした。市の担当者は住民の意見を聴くということで、戸別訪問をして説明したそうですが、今どき昼間は働いていて留守の家庭も多い昨今です。実際、何軒に会えたのか、具体的な数字は発表されていません。	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。 ○ 地区計画は、比較的小さな地区、あるいは共通した特徴を持つ地域ごとに、道路などの規模や配置を定め、住みやすいまちづくりを進めるまちづくりの手法です。地区計画では地域の特性にふさわしい良好な環境を整備し、開発し、保全するきめ細やかなルールを定めることができます。 このルールに地域の道路など、現在の不足要素などを定め、64年前に決定された土地区画整理事業の計画を廃止し、新たなまちづくりを進めていきたいと考え、検討を進めてまいりました。 今回の地区計画は、用途地域の変更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、勉強会での意見等も踏まえた内容としておりますが、今後も、引き続き地域の皆さまのご意見聴取に努めながら、検討を行ってまいります。 ○ 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何うなど、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
--	--

住民の意見をできるだけ幅広く知るために他市などではアンケート調査なども実施しています。多くの住民が何が起きているかさえ、知らされないまま、一部の住民の意見を聴いただけで市が独走しているように感じます。 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開催し、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。しかも勉強会の最後には「素案」は市がまとめると引き取ってしまいました。 実際、矢川上地区の住民の中には賛成派ばかりいるわけではありません。「今のままでよい」「地区計画にして大型道路を通して欲しくない」などの意見があります。 現状の静かな住環境のままでいたいということです。つまり賛成派の意見、反対派の意見があるのです。強引に賛成派の意見を多数派として事を進めていくことはやめていただきたいです。それぞれの立場からの意見によく耳を傾け、じっくり検討して進めていくべきです。特に大規模な道路建設につながっている問題ですから、出来上がってしまえばもとに戻すことはできません。 3. 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。今から多額の税金をつぎ込んで、国立市	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。 ○ 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(17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。 ○ ご意見で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。 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
--	---

	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。 4. 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。	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。 ○ 市では様々な機会を通じて、営農者に限らず多方面の業務に携わる方々のまちづくりに関するご意見も聞いてきたところであります。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。
6	① 1月に都市計画課で行なったパブコメについては、どのように扱われていますか？「まちづくりニュース」17号には、1月24, 25日の説明会の主な質疑応答が載っていますが、出席した者として、ずいぶん印象が違います。 ②土地区画整理事業の廃止理由を明確にしてください。長いこと放置され、すでに一定の市街地が形成されているということは、「廃止」する必要もないということでしょうか？	○ 説明会后、令和7年1月27日から2月17日までの間、市では意見書を提出することができる期間といたしました。頂いたご意見及び市の見解については、市ホームページへ掲載をいたします。 市が発行したまちづくりニュース第17号の「説明会での主な質疑応答」については、当日説明会でいただいた意見・質問、それらに対して行った回答の要旨を掲載しています。 ○ 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課題となっており、今後もかけ続けることは、適切ではないと考え、これまで

	③用途地域の変更については、住民合意が取れている状況ではないと思います。 ④この地域は現在、低層で静かな環境を保っています。すでに大型マンションに隣接しており、ここは規制してでも高い建物はあって欲しくない場所だと思います。 大型幹線道路によってまちが寸断されないよう計画の見直しをすることの方が重要です。 ⑤都市計画道路計画の見直しについて 2022 年、すでに国土交通省の都市計画運用指針一部改正で、関係	検討を進めてまいりました。 ただし、都市計画公園、都市計画道路などの都市計画施設の区域内においては、法令等に基づく制限等が継続します。 ○ 国立市には、まちづくりに関する方針や計画を示した都市計画マスタープランという計画があります。富士見台地域は、この計画で将来像を中層の住宅地とする方針となっています。 今回の用途地域変更は、矢川上土地区画整理事業の都市計画を廃止する検討の中で、地区内の市街地としての状況が、一定水準に至っていることが確認できたことと、新たに予定される地区計画によるまちづくりにより、進めていくものです。 他方で、現在検討中の内容について、反対のご意見をお持ちの方が、地区内に一定いらっしゃるものと認識しておりますので、今後、引き続き地域の皆さまのご意見の聴取に努めながら、検討を行っていきたいと思います。 ○ 地区計画に地区独自のまちづくりのルールを定めることで、用途地域のルールを制限し、たとえば建築物の高さ制限を設けることもできることから、地域の望ましい市街地を目指すことができます。 市では、これまでの皆さまのご意見を踏まえ、現在、建築物等の高さの最高限度を地区計画に定めことを示しておりましたが、ご指摘頂いた内容のご意見をお持ちの方が、地区内に一定いらっしゃるものと認識しておりますので、今後、引き続き地域の皆さまのご意見の聴取に努めながら、検討を行っていきたいと思います。 ○ 今回実施したパブリックコメントは、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
--	---	--

	市町村の意見を十分に尊重すること、都と市の間で十分な意見疎通を図ることが追加されています。よって、市としての方針を持つことが大事です。説明会というだけでなく、市民同士の話し合いの場を設定してください。 また、都市計画提案制度等地区計画の申出制度による民間主体の提案を行政が活かして都市計画を見直す体制をつくって欲しいと思います。	て3月21日から4月10日の間意見を募集したものです。なお、都市計画道路3・3・15号線の都市計画とは直接の関係があるものではありません。 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。
--	--	---