

**国分寺都市計画道路3・2・8号線  
沿道まちづくり提言書**



## はじめに

国分寺都市計画道路3・2・8号線は市の中心を南北に貫く幹線道路であり、平成19年11月に東京都が事業に着手し、現在、用地の大部分が取得されるとともに、JR中央線や西武国分寺線との交差部分の工事も始められています。

沿道に住む立場から、改めて取得された用地を見ると、広幅員の道路ができるのだな、と期待するとともに、道路ができた後、わたしたちが暮らすこのまちはどうなってしまうのだろう、と不安も覚えてきました。

道路ができれば、その沿道環境が大きく変わることは避けられませんが、その変化は市にとっても市民にとっても、よりよい変化でなければなりません。

そのような考えのもと、平成21年9月には、『国分寺都市計画道路3・2・8号線沿道まちづくり計画』を市と市民で協力して策定し、沿道の住環境や生活環境の向上を図り、市全体の活性化に寄与する沿道空間を創出することとしました。

この『まちづくり計画』を単なる計画とせず、具体的に行政の施策として、まちづくりの環境整備を進めてもらうためには、道路沿道のまちづくりについて、市民が真剣に考え、意見交換する場を設けることが必要と考え、「国3・2・8号線沿道まちづくり地区別検討会」を立ち上げました。

「地区別検討会」では、土地利用、緑・景観、安全・安心、環境施設帯など様々な項目を設定し、国3・2・8号線を単なる通過道路としてしまわず、道路沿道地域の魅力を高めることを基本的な目標とし、1年以上に渡って意見交換を行い、道路沿道の将来像と、将来像実現のために必要なルールの考え方について整理を行いました。今回とりまとめた本提言書は「地区別検討会」での議論の集大成です。

国分寺市長におかれましては、この提言の内容と、そこに込めたわたしたちのまちづくりへの思いを十分に考慮いただき、今後のまちづくりの施策に反映していただけるよう、お願い申し上げます。



平成24年12月

国3・2・8号線沿道まちづくり地区別検討会

北地区幹事 松本好高

南地区幹事 中村安幸

メンバー一同

## 目次

1 . 国 3 ・ 2 ・ 8 号線沿道まちづくり地区別検討会とは .....	1
1 - 1  検討会の位置づけ .....	1
1 - 2  検討会参加者について .....	3
1 - 3  検討会の役割 .....	3
1 - 4  検討会の経過 .....	4
2 . まちづくりへの提言 .....	5
2 - 1  検討エリアの将来像 .....	5
2 - 2  将来像を実現するために（ルールの考え方） .....	6
3 . 今後に向けて .....	8





## 1 . 国 3・2・8 号線沿道まちづくり地区別検討会とは

### 1 - 1 検討会の位置づけ

市は国 3・2・8 号線の整備を機に、その沿道地区のまちづくりを進めるため、まちづくり条例に基づき「国 3・2・8 号線沿道まちづくり推進地区」(道路用地境界から両側約 100m の範囲)を指定し、「国 3・2・8 号線沿道まちづくり計画」を策定しました。

同計画の中でも、国 3・2・8 号線に接する部分は「道路整備に伴い魅力や交流を高める、まちづくりを検討していくエリア」としての位置付けがされております。

国 3・2・8 号線が住宅地の中に新設されることに伴い、それに接する部分で暮らす私達の生活環境は大きく変化することが予想されます。将来にわたって、誰もが住み続けたいくなる国分寺としていくためには、良好な住環境の保全だけではなく、この機を活かした活力ある沿道空間の創出が必要だと考えます。

「国分寺都市計画道路 3・2・8 号線沿道まちづくり地区別検討会」(以下「検討会」という。)は、国 3・2・8 号線整備に伴う環境変化の影響を直接受け、まちづくりの具体化に早急に取り組む必要がある国 3・2・8 号線から両側 30m の範囲(以下「検討エリア」という。)を対象に、検討エリアの具体的なまちづくりについて考えることを目的に平成 23 年 11 月に設置されました。以降、検討エリアの住民および権利者からなるメンバーにより、まちの将来像と、その実現に向けた話し合いを重ねてまいりました。

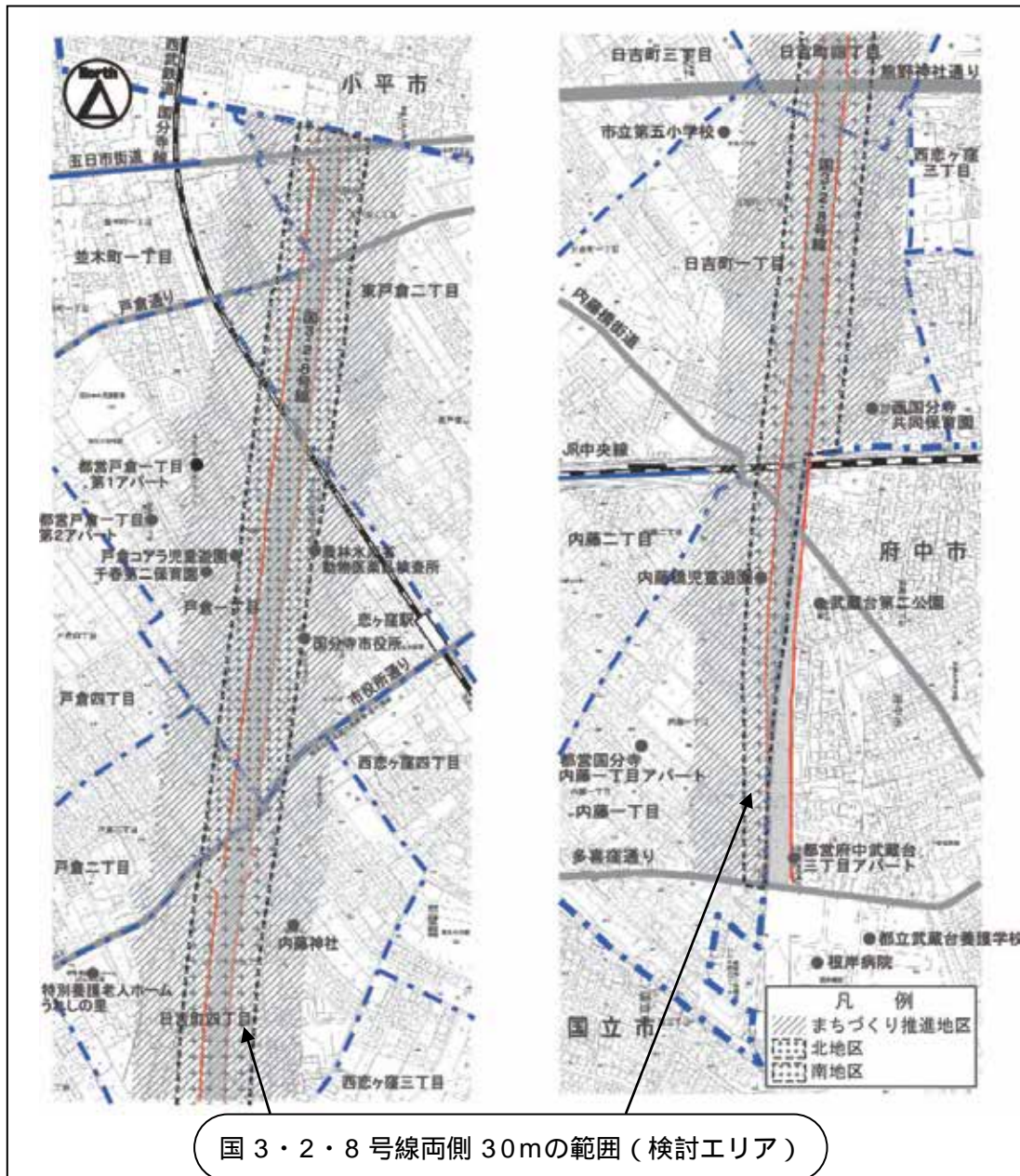


図 検討会における検討対象範囲

検討に当たっては、国 3・2・8 号線の沿道区域は南北に長いことから、市上位計画での位置づけや駅の利用状況などを考慮し、市役所通りを境に北地区と南地区に分けて、検討を行いました。

検討の結果、北地区と南地区でまちづくりの方向性がほぼ同様であったため、本提言書では、北・南で一つの提言としてとりまとめることとしました。





### 1 - 2 検討会参加者について

以下に示す「参加対象者」であれば、事前にメンバー登録をすることにより、いつでも検討会に参加できることとして、随時参画を呼びかけながら、検討会を開催いたしました。

#### 参加対象者

検討エリアに在住する市民、検討エリアの土地や建物の所有者であり、検討会に参加を希望する方。

#### 参加者

参加対象者の中で、地区別検討会のメンバー登録をした方。

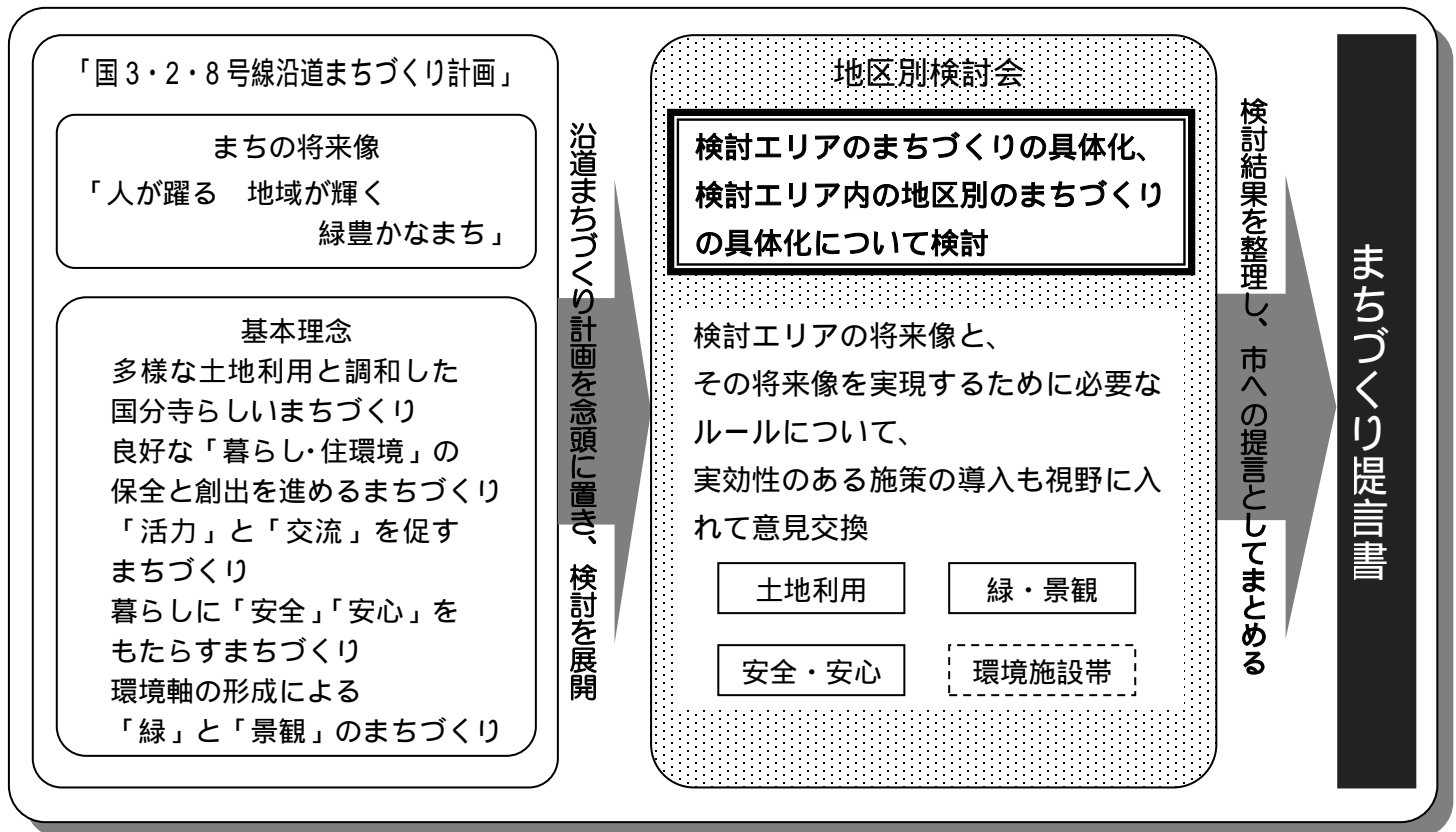
### 1 - 3 検討会の役割

検討会は次に掲げる事項について検討し、まちづくりに向けた提言書としてとりまとめ、市長に報告する役割を担います。

検討エリアにおけるまちづくりの具体化に関すること。  
検討エリア内の地区別のまちづくりの具体化に関すること。

検討にあたっては、沿道まちづくり計画に示された将来像と5つの基本理念を念頭に置きつつ、地域の魅力や国分寺らしさを高めることを基本的な目標とし、土地利用、緑・景観、安全・安心、環境施設帯の4つをテーマとして、実効性のある施策の導入も視野に入れて検討を行いました。

これらの結果から、検討エリアの将来像と、その将来像を実現するために必要なルールの考え方を整理し、このまちづくり提言書をとりました。

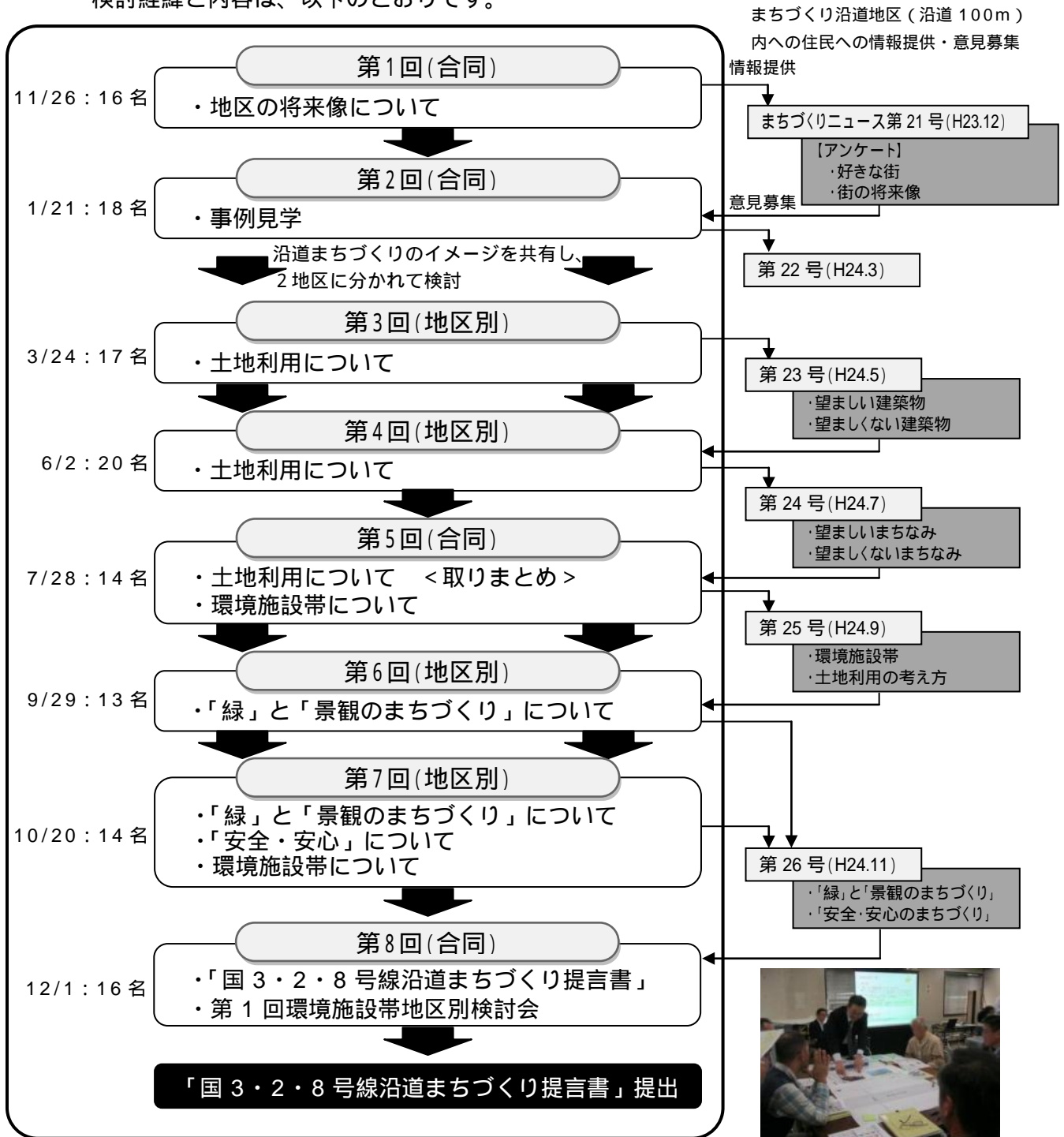




### 1 - 4 検討会の経過

検討会での活動は、平成 23 年 11 月 26 日の第 1 回目開催以降、8 回にわたり開催を重ねてきました。(延べ参加人数 128 名)

検討経緯と内容は、以下のとおりです。



環境施設帯については、東京都北多摩北部建設事務所が事務局となって、同時並行で「環境施設帯地区別検討会」を開催し、検討を行っています。





## 2. まちづくりへの提言

### 2-1 検討エリアの将来像

現在の国3・2・8号線周辺の地域の魅力は、武蔵野らしい自然がまだたくさん残っており、のどかで住みやすいことです。しかし、一方で周辺に店舗等がなく、生活が不便と感ずることがあります。

今回、国3・2・8号線という、今までの国分寺にはない立派な道路が整備されます。これを単なる通過道路にせず、沿道を活力ある、地域が生き生きするようなまちにしたいと考えています。

ただし、今の良好な住環境を悪化させないように、地域の魅力を損なわないように保護することも必要です。

これらの考え方から、土地利用に関する将来像として以下の3つを設定しました。

- ・高齢者等をはじめ、周辺住民が気軽に立ち寄れる便利で快適な暮らしをサポートする施設の展開が出来るまち
- ・日常生活上の身近なニーズに対応し、日常生活の高い利便性や快適性を提供する商業空間を歩いて楽しめるまち
- ・人々の参集を促し、にぎわいやコミュニケーションの創出に寄与する施設の展開ができ、広域からの利用客も見込めるまち

また、活力ある沿道空間の創出や、地域の魅力や価値を高めるためには、生活利便性を高めることだけでなく、通っていて気持ちいい、安全で快適に暮らせる、など、国3・2・8号線を通りたい、ここに住みたいと思えるまちにすることが必要だと考えます。

これらの考え方から、緑・景観および安全・安心に関する将来像として以下の2つを設定しました。

- ・国3・2・8号線を通りたくなるような、緑と調和した魅力的な沿道のまちなみ
- ・教育環境・交通安全、防犯・防災に配慮されており、誰もが安心して暮らせるまち

これら5つの項目が実現されたまちが、私達が望ましいと考える検討エリアの将来像です。



## 2 - 2 将来像を実現するために（ルールの考え方）

検討エリアの将来像を実現するために、必要と考えるまちづくりのルールの考え方を以下の通り提言します。

### 土地利用

活力と生活利便性向上を可能にする規制緩和と現在の住環境の悪化が懸念される施設の立地抑制が必要と考えます。

住宅 共同住宅等	・多様な住宅立地を促進するとともに、共同住宅等の低層階には、周辺住民が利用する店舗や飲食店、公益性の高い福祉施設等を誘導するために、それらを積極的に配置したくなるような仕組みを設けることが望ましいと考えます。
店舗等	・高齢者や子育て層も立ち寄りやすい飲食店や店舗は立地誘導することが必要と考えます。 ・利便性の向上、地域の活性化のために、日用品や食料品を供給する店舗や、道の駅など地元の農畜産物を供給する施設は立地誘導することが必要と考えます。 ・広域からの利用客も見込める、一定規模の店舗は立地誘導することが必要と考えます。 ・既存店舗への影響や、交通渋滞・事故の懸念があるため、一定規模以上の大規模店舗は立地を制限することが必要と考えます。
事務所等	・市の活性化につながるため、一定規模の事務所は誘導することが必要と考えます。
公共公益 施設等	・生活利便性の向上のため、公共公益施設等の立地可能性は保持しておくことが必要と考えます。
工場 倉庫等	・小規模な作業所を併設する店舗のうち、日用品を供給するものは立地誘導することが必要と考えます。 ・規模によらず物流施設等は基本的に24時間大型車出入りの可能性があるため既存宅地の住環境に配慮し、立地を制限することが必要と考えます。
宿泊施設	・偽装ラブホテル立地の危険性の方が大きく、住環境や教育環境の悪化が懸念されるため立地を制限することが必要と考えます。
遊戯施設 風俗施設	・住環境の悪化や子供の教育への悪影響が懸念されるため、立地を制限することが必要と考えます。

### 緑・景観

#### 建物高さ

- ・建物の高さは、周辺環境との調和を考え、中層（6～7階）程度までを基調とし、緑や景観に配慮した場合には制限を緩和できる等の仕組みを設けることが望ましいと考えます。

#### 建物配置

- ・歩いて楽しめるまちになるためには、国3・2・8号線側に駐車場や駐輪場ばかりが並ぶ魅力のないまちなみにならないよう、敷地内の建物配置に配慮することが望ましいと考えます。



### 沿道の緑

- ・環境施設帯と調和した緑の空間を創出するために、国 3・2・8 号線に面する部分に緑を配置することが望ましいと考えます。
- ・特に、周辺に与える影響が大きい一定規模以上の開発事業に対しては、国 3・2・8 号線に面する部分に積極的に緑を配置したくなるような仕組みを設けることが望ましいと考えます。

### 建築物等の色彩

- ・魅力的なまちなみにするために、原色系は控え、緑と調和することが必要と考えます。

## 安全・安心

### 敷地の細分化抑制

- ・建物の密集化による延焼を防止し、プライバシーや日照・通風などが確保された良好な住環境を維持するために、新たに敷地を分割する際の敷地面積の最低限度を定めることが必要と考えます。

### 建物の外構等

- ・地震等による倒壊を防止し、道路からの見通し確保による防犯性向上のために、垣やさくを設ける場合には、ブロック塀ではなく生垣やフェンス等とすることが必要と考えます。

### 防災に配慮した建て方

- ・火災等の延焼を防ぐため、建てかえ等を契機に不燃化が促進されることが必要と考えます。





### 3. 今後に向けて

提言の実効性を担保するために

今後、将来像を実現するためには、本提言書に示した、まちづくりのルールの考え方をふまえて、地区計画等の実効性のあるルールにしていくことが必要だと考えます。

「本提言書」の趣旨をご理解頂き、今後、国 3・2・8 号線沿道が現在の良好な住環境と調和し、活力ある・地域が生き生きするようなまちになるよう、都市計画の変更も視野に入れた当地区の個性にあったまちづくり施策の展開について検討していただくことを要望いたします。

今後の国 3・2・8 号線沿道の活力創出のために

国 3・2・8 号線沿道を、活力ある・地域が生き生きするようなまちにするためには、都市計画等の変更のみでなく、以下に示すようなその他の施策についても取り組んでいただくことが必要と考えます。

今後はこれらについても関係機関との調整を図っていただき、実現に向けた検討を進めていただくことを要望いたします。

地域住民の交流の場の創出、イベント等の開催

地域の生活に密着したにぎわい空間形成のための商業振興策

市役所を通過する南北道路となるため、利便性を向上させるためのバスなどの公共交通の充実

既存の生活動線や地域コミュニティを考慮し、道路によって分断されないよう配慮した横断施設の設置

交差する市道についても、子供等に配慮した安全・安心な道路づくり

検討エリアの後背地など、より広域のまちづくりの必要性について

環境施設帯について

環境施設帯については、東京都が事務局となり、地区別検討会と同時並行で話し合いを行ってまいりました。環境施設帯の中でも下記の項目については、まちづくりに関連があることから、実現に向けた検討を進めていただくことを要望いたします。

環境施設帯を安全に通行するための自転車走行空間の整備

住民意向をふまえた地場産の樹種の選定について

住民参加による環境施設帯の植栽管理

騒音の基準をクリアした上での遮音壁不設置について