

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（第 5 回）の記録

平成 24 年 7 月 28 日（土） 10 : 00 ~ 12 : 00

目次

1	開催概要	109
1.	開催目的	109
2.	開催概要	109
3.	次第	109
2	議事要旨	110
1.	意見交換要旨	110
	(1) 第1部：土地利用について<総括>	110
	(2) 第2部：環境施設帯に関する情報提供について	110
2.	議事概要	111
	(1) 資料説明	111
	(2) 意見交換(全体)	111
3.	意見交換の結果	112
	(1) 第1部：土地利用について<総括>	112
	(2) 第2部：環境施設帯に関する情報提供について	113
3	参考資料	114
1.	広報資料	114
	(1) 市報	114
	(2) 国3・2・8号線沿道地区まちづくりニュース(第24号)	115
2.	配布資料	116
	(1) 資料：これまでの地区別検討会での意見の整理	116
3.	説明資料	117
4.	掲示資料	125

1

開催概要

1. 開催目的

平成 21 年 9 月に策定した「国分寺都市計画道路 3・2・8 号線（以下「国 3・2・8 号線」）沿道まちづくり計画」に示された将来像の実現を目指し、実効性のある施策の導入も視野に入れたまちづくりのあり方を検討していくため、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」）を対象に、地元の皆さんとともにまちづくりのあり方を検討する第 5 回「地区別検討会」を開催した。

第 5 回地区別検討会では、まちづくり提言書を見据えて、第 1 回～第 4 回の地区別検討会の意見を取りまとめ、土地利用に関する住民の総意、方向性を確認するため意見交換を第 1 部として行った。また、東京都北多摩北部建設事務所より、環境施設帯に関する情報提供を第 2 部として開催した。

2. 開催概要

日時	平成 24 年 7 月 28 日（土）10：00～12：00
会場	市役所 プレハブ会議室第 1
参加者	14 名
傍聴者	4 名



3. 次第

1. 開会
2. 説明
これまでのおさらい
本日のテーマ
3. 第 1 部
土地利用について＜総括＞
4. 第 2 部
環境施設帯に関する情報提供について
5. 事務局より
6. 閉会

2 議事要旨

1. 意見交換要旨

(1) 第1部：土地利用について<総括>

<意見交換>

- | セールスポイントを守るための方向性として、現在の環境を保護するためのルールがあったほうがよい。悪化を防ぐという観点ではなく、積極的に守る姿勢が必要。
- | 娯楽施設で立地が望ましい建築物の誘導する意見で矛盾が生じている。住環境の悪化を防ぐための「制限」に関する意見と活性化を促進するための「誘導」に関する意見が相反している。
- | 道路が整備されてから沿道の建物が変わるまで時間があるはず。規制を強くするよりも多様な活用方法の可能性があったほうが良い。
- | 建物が新たに建築された場合は、それをどう活用するのかを考えたほうが良い。規制は緩くしておいて、今後の活用方法を考えるべき。
- | 用途地域は沿道全て同じ色で塗られてしまうのか。規制をあまりかけないで自由度を高めることも考えられる。現状、住宅がある所はあまり変えないで、活用できそうな土地があれば部分的に分けて指定することも考えられる。
- | 沿道だけを考えるのではなく、もっと広域でまちづくりの方向性を考えるべき。
- | 交通アクセスとして「ぶんばす」を活用し、市役所に来たら買い物や食事ができるようにするなど全体像をみながら検討すべき。市役所がどうなるかによって、大きく変わる。
- | 土地利用については多面的な利用ができるようにし、保護することをあまり強調しなくてもいいと考えている。
- | 保護することを強めたいのではなく、場所によって線の引き方を変更する等も考えられる。
- | まちづくりの方向性、前提条件がはっきりしていないから流動的となっている。
- | 自転車道をつくりたい等、住民の意見を取り入れてもらえるのか。

(2) 第2部：環境施設帯に関する情報提供について

<質問内容>

- | 国分寺市内には植え木農家が多いため、植栽については国分寺市内の農家組織を通して地場産の資源を利用してほしい。
- | 今後、ブロック別検討会を実施するということは、環境施設帯の整備タイプが決まっていないということか。
- | 国3・2・8号線に絡んだ話で、小平市の五日市街道から北側の現在の進捗状況はどうなっているのか。
- | 緑地タイプと副道タイプの2種類しかないので議論しても仕方ないと思う。
- + 国3・2・8号線は拡幅ではなく新しい道路である。建替えをしない方にとっては水が入ってくるのが考えられるため高さの調整が必要である。どういう基準で高さを決定しているのか。また既に個別で相談できるのか。
- | 雨水排水の対策はどうなっているのか。
- | 歩道の高さは車道より高いのか。
- | 電柱は地中化の予定なのか

2. 議事概要

(1) 資料説明

第1部

これまでのおさらい

事務局より資料を用いて地区別検討会での意見の整理について説明。

質問・意見なし

これまでの意見を踏まえた考え方の展開

事務局より資料を用いてまちの将来像と実現のための考え方、土地利用ルール案について説明。

質問・意見なし

まちづくりニュースアンケート結果について

事務局より資料を用いてまちづくりニュースアンケート結果について説明。

質問・意見なし

第2部

環境施設帯とは

東京都北多摩北部建設事務所より、環境施設帯の定義等について説明。

質問・意見なし

側道部について

東京都北多摩北部建設事務所より、側道部（JR中央線オーバースタック部、西武国分寺線アンダーパス部）について説明。

質問・意見なし

検討の仕組みや進め方

東京都北多摩北部建設事務所より、検討の仕組みや進め方について説明。

質問・意見なし

(2) 意見交換（全体）

第1部

まちの将来像、土地利用のルールとも、南地区・北地区で概ね意見が一致していたため、全体で意見交換を実施。

全体で意見交換（結果は次ページ以降に記載）

第2部

環境施設帯に関して、全体で質疑応答を実施。

全体で質疑応答（結果は次ページ以降に記載）

3. 意見交換の結果

(1) 第1部：土地利用について<総括>

意見内容	事務局回答
セールスポイントを守るための方向性として、現在の環境を保護するためのルールがあったほうがよい。悪化を防ぐという観点ではなく、積極的に守る姿勢が必要。	開発に伴い、みなさんが大事と考えているものが影響されないようにするため、住環境を守る観点から「悪化を防ぐ」と表現している。表現自体については今後調整したい。
娯楽施設で誘導する意見で矛盾が生じている。住環境の悪化と活性化が相反している。どうまとめるのか。	財政面で良い点があるが、現在の良好な住環境を壊すことになりかねない施設立地については規制することが望ましいと考えている。
道路が整備されてから沿道の建物が変わるまで時間があるはず。規制を強くするよりも多様な活用方法の可能性があったほうが良い。	現段階では偽装ラブホテルのみを制限できる対応策がなく、住環境等を守るためには制限が必要になると考える。
建物が新たに建築された場合は、それをどう活用するのかを考えたほうが良い。規制は緩くしておいて、今後の活用方法を考えるべき。	今後の意見等を含めて、みなさんの考えを効果的に実現できる都市計画行政を進めていく。
用途地域は沿道全て同じ色で塗られてしまうのか。規制をあまりかけないで自由度を高めることも考えられる。現状、住宅がある所はあまり変えないで、活用できそうな土地があれば部分的に分けて指定することも考えられる。	沿道全体を一律ではなく、場所ごとに細かく区分することは選択肢として想定している。 景観等については次回以降検討予定であるため、次回以降の意見・結果から、今回の土地利用の考え方を変更する場合もある。
沿道だけを考えるのではなく、もっと広域でまちづくりの方向性を考えるべき。 交通アクセスとして「ぶんばす」を活用し、市役所に来たら買い物や食事ができるようにするなど全体像をみながら検討すべき。市役所がどうなるかによって、大きく変わる。	今後のまちづくりに関する参考意見として承る。
土地利用については多面的な利用ができるようにし、保護することをあまり強調しなくてもいいと考えている。	地区別検討会で大事にしたいと考える内容が確認できれば、方針は一定の内容に収束できると考えており、本日頂いたみなさんの意見から、個々の意見のまとめ方は微調整すると思うが、まちの将来像は変更することはないと考えている。
保護することを強めたいのではなく、場所によって線の引き方を変更する等も考えられる。 まちづくりの方向性、前提条件がはっきりしていないから流動的となっている。	
自転車道をつくりたい等、住民の意見を取り入れてもらえるのか。	第2部での環境施設帯に関する情報提供で説明したい。

現段階では概ね事務局（案）を住民の総意とすることになり、土地利用以外の検討を続ける。

(2) 第2部：環境施設帯に関する情報提供について

質問内容	東京都回答
<p>国分寺市内には植え木農家が多いため、植栽については国分寺市内の農家組織を通して地場産の資源を利用してほしい。</p>	<p>みなさんの意見を聞きながら対応していきたい。</p>
<p>今後、ブロック別検討会を実施するということは、環境施設帯の整備タイプが決まっていないということか。</p>	<p>今後、ブロック別検討会で意見交換を行い、選定を行う。</p>
<p>国 3・2・8 号線に絡んだ話で、小平市の五日市街道から北側の現在の進捗状況はどうなっているのか。</p>	<p>昨年度説明会を行い、小平 3・2・8 号線は現在測量等を行っており、聞いた話によると今年度中には都市計画の変更（予定）と伺っている。</p>
<p>緑地タイプと副道タイプの2種類しかないので議論しても仕方ないと思う。 国 3・2・8 号線は拡幅ではなく新しい道路である。建替えをしない方にとっては水が入ってくることが考えられるため高さの調整が必要である。どういう基準で高さを決定しているのか。また既に個別で相談できるのか。</p>	<p>道路の高さについてはセンターの高さで決定している。既存道路と交差している箇所については既存道路を優先して高さを決めている。 申請をすれば計画線の位置や高さを教えることができるため個別に対応していきたい。</p>
<p>雨水排水の対策はどうなっているのか。</p>	<p>道路の排水について、住宅に入らないように道路の中で排水処理できるような構造とはなっている。</p>
<p>歩道の高さは車道より高いのか。</p>	<p>車道と歩道については、歩道のほうが高くなる。具体的なすりつけ方法は、個別の相談に応じたい。</p>
<p>電柱は地中化の予定なのか。</p>	<p>地中化の予定である。</p>

今後はブロックに分けた検討を進める。

1. 広報資料

(1) 市報(平成24年7月15日号)



市は、国分寺都市計画道路3・

2・8号線(以下「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

がある範囲を対象とし、地元の

皆さんとともに、まちづくりの

あり方を考える「地区別検討会」

を設置し、検討に取り組んでい

ます。

前回に引き続き、まちの将来

像と、それを実現化するための

まちづくりのルールなどを話し

合います。

【日時】7月28日(土)午前10時～

11時30分【会場】市役所プレハ

ブ会議室第三【対象】検討エリ

ア(「国3・2・8号線」から

両側30mの範囲)に居住する方

および土地・建物を所有する方

※参加には事前登録が必要です

※傍聴はどなたでもできます

(当日直接会場へ)。

↓都市計画課(内455)

第5回地区別検討会を開催します

次回の地区別検討会は、これまで話し合った土地利用についての意見の整理・とりまとめと、環境施設帯に関する情報提供を行います。
メンバーは検討エリアに在住する方および土地・建物を所有する方で事前に登録を行った方です。(登録方法は下部に記載)
なお、傍聴はどなたでもできます。直接会場へお越しください。

7月28日土曜日
午前10時～午前11時30分まで
市役所プレハブ会議室第3(戸倉1-6-1)

郵便はがき
〒185-8501 東京都国分寺市戸倉 1丁目6番地1
国分寺市 都市建設部 都市計画課 行

〒185-8501
国分寺市戸倉1-6-1
電話: 042-325-0111 内線455
FAX: 042-324-0160
Email: toshkokaku@city.kokubunji.tokyo.jp

地区別検討会のメンバーを募集しています

★現在40名程度の登録がありますが、第5回以降から参加するメンバーを随時募集しています。
★応募方法
電話、メール、FAXまたは直接窓口へ、住所、氏名、連絡先をお伝えください。
★参加対象者
検討エリア(国3・2・8号線から両側30mの範囲)内における土地・建物の所有者および在住する市民で、まちづくりに関心のある方
★応募先・連絡先・問い合わせ先
国分寺市都市建設部都市計画課(市役所第2庁舎2階) 〒185-8501
国分寺市戸倉1-6-1
電話: 042-325-0111 内線455
FAX: 042-324-0160
Email: toshkokaku@city.kokubunji.tokyo.jp

◎沿道まちづくり計画、地区別検討会の検討経過については、オープナー(市役所開扉棟)やホームページでご覧いただけます。
<http://www.city.kokubunji.tokyo.jp/torikumi/13963/>

国3・2・8号線沿道地区 まちづくりニュース 第24号

発行日:平成24年7月
編集:国分寺市都市建設部都市計画課
〒185-8501 国分寺市戸倉1-6-1 2階2号室
電話:042-325-0111(内線455) FAX:042-324-0160
Email:tooshkokaku@city.kokubunji.tokyo.jp

トピックス
第4回地区別検討会を開催しました
第5回地区別検討会を開催します

第4回地区別検討会を開催しました

地元の皆さんとともに国3・2・8号線沿道のまちづくりのあり方を検討する第4回地区別検討会を開催し、20名のメンバーに参加いただきました。
検討会では、北、南地区にわかれて、これまでの検討内容の説明とあわせて、土地利用についてグループ内の相反意見についてもう一度話し合い、まちの全体像(沿道イメージ)について意見交換を行いました。

地区別検討会プログラム

- 11/26 第1回(合同)
 - ・地区の将来像について
- 1/21 第2回(合同)
 - ・事例見学
- 3/24 第3回(地区別)
 - ・土地利用について
- 6/29 第4回(地区別)
 - ・土地利用について
- 7/28 第5回(地区別)
 - ・土地利用について
 - ・環境施設帯について
- 8/22 第6回以降
 - ・「緑」と「景観のまちづくり」について
 - ・環境施設帯について
- 最終(合同)
 - ・「国3・2・8号線沿道まちづくり提言書」(案)

「国3・2・8号線沿道まちづくり提言書」提出

第4回地区別検討会の様子

(次回については4ページをご覧ください) ①

沿道の建築物について

土地利用希望

第3回地区別検討会で話し合った土地利用に関して、グループ内で相反のあった意見や、事務局からの提案に対して議論がされなかった項目について、第4回地区別検討会で再度話し合いを行い、下表のようにまとまりました。

相反のあった項目及び第3回地区別検討会から変更があった項目

	北	南
高層マンション	○/× → ○	—
商品スーパー、総合スーパー	○	○/× → ○
居酒屋	—	× → ○
ホテル	○/× → ○	×

○:望ましい建築物 ×:望ましくない建築物 —:特に意見がない建築物

第3回地区別検討会で議論がされなかった項目

	北	南
集合住宅での低層商業利用などの複合的な土地利用	— → ○	— → ○

②

まちなみのイメージについて

まち容観のイメージ写真

第4回地区別検討会では、沿道に建築物が並んだまちなみのイメージについて、沿道の写真の事例を参考にしながら、どのようなまちなみが良い話し合いました。下の写真は、検討に使用した事例写真の一部です。

検討会での意見

【沿道のまちなみのイメージについて】

<北地区>

- ・沿路整備後は、広い環境施設帯を持つ落ち着いた雰囲気になると思う。
- ・集合住宅がゆとりを持って並ぶまちなみも、場所によっては許容したい。
- ・集合住宅や商業、事務所が混在するまちなみ、集合住宅の低層階に魅力的な店舗が入るまちなみも、場所によっては許容したい。
- ・戸建住宅も、外構を緑豊かにしてデザインに配慮した戸建住宅があると良い。
- ・歩いて回れるような低層の商業施設が並ぶようになってほしい。

<南地区>

- ・景観に配慮して高さをあわせることや、住宅と商業のバランスを取ることが理想。
- ・建物の高さについて、ルールを設定する必要がある。
- ・一定の高さのまちなみは確保したい。
- ・歩いて商業空間を楽しめる雰囲気があると良い。多様な店舗があった方が楽しみがある。
- ・ロードサイド型の商業施設が並びつた沿道イメージではない。
- ・大規模店舗を立地しても良いが、両住地のすぐそばだと違和感である。
- ・沿道空間が住宅だけだと、通過交通になってしまう。

ご意見を募集します

国3・2・8号線沿道はどんな建築物が並ぶまちなみのイメージですか。ご自由にお書きください。

また、上のまちなみのイメージ写真から、望ましい、もしくは望ましくないまちなみのイメージに近いものがあれば、あわせて番号をお書きください。

望ましいまちなみのイメージ

望ましくないまちなみのイメージ

③

2. 配布資料

(1) 資料：これまでの地区別検討会での意見の整理

これまでの地区別検討会での意見の整理 ①土地利用について

まちの将来像、土地利用のルールとも、南地区・北地区で概ね意見が一致していました。

国3・2・8号線周辺の地域の魅力(セールスポイント)は、自然までどか、住みやすいこと

好きな家や一軒家が多数見られ、その理由は…

- ・生活しやすいまちなので電気があふ
- ・自然までどか、自然環境がよい
- ・自然環境がよいこと、静かであること
- ・自然環境がよいこと、静かであること
- ・自然環境がよいこと、静かであること

どんな沿道にしたいか

せっかく立派な道路ができるのだから、活力ある・地域が生き生きするような沿道にしたい

市の活性化・財政に寄与するよう沿道に

生活に必要で暮らしが便利になる沿道が立地してほしい

ただし、今の良好な住環境と調和したヒューマンスケールの沿道に

活力も大事だが、なるべく静かな住宅地を確保してほしい

大規模店舗付近にあると便利だが、家の隣に建ててほしくない

その他

まちの将来像(施設立地イメージ)

- ・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環境を歩いて楽しめるまち
- ・高齢者をはじめ、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
- ・人々の憩いを促し、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、広域からの利用者も見込めるまち

まちの将来像実現のためには

活力と生活利便性向上(商業施設等の立地)を可能にする規制緩和と

現在の住環境の悪化を防ぐための規制が必要

土地利用の意見

	新田地区	南地区
住宅	◎住宅が密集することにより静かさが失われるからマンションがあること	◎中層住宅の高さのマンションは好まない
店舗等	◎店舗生活の利便性が向上し、市が活性化すると聞くと、スーパーや喫茶店など店舗がほしい	◎大規模店舗は商業地に入居が望ましくない
事務所等	◎銀行は近くにあると便利なため立地してほしい	◎市が活性化すると聞くと事務所はあってもいい
公共施設	◎児童遊園・体育館や図書館が近くにあると良い	◎スポーツセンター、グラウンド、プールは立地してほしい
工場	◎住宅の利便性向上のために必要だが、日川沿いを走る店舗や生活関連の工場は立地してほしい	◎工場は望ましくない
倉庫	◎ガリソンランドを立地する場合は、地味な建物にならないようにしてほしい	◎無店舗等は、居住環境に影響しない物置ならあってもいい
宿泊施設	◎温泉ホテルは住環境の悪化につながるからほしくない	◎温泉施設は、周辺住民の要望がないからほしくない
商業施設	◎市が活性化すると聞くと駅前や日川沿いに商業施設があると良い	◎生活にうるさいや静かさが失われるので商業施設があると良い

土地利用ルール案

※本学は検討会意見をもとに事務局が整理した項目

項目	内容
住宅	・多様な住宅立地を促進するとともに、共同住宅の低層階には、周辺住民が利用する店舗や商店を誘導すべき
店舗等	・利便性の向上、地域の活性化のために、日用品や地元産品を供給する店舗立地を誘導すべき
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べき
公共施設	・生活利便性の向上のため、公共施設等の立地可能性は保持すべき
工場	・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を誘導してほしい
倉庫	・規模によらず物流施設等は基本24時間大型出入りの可能性があり、環境悪化の恐れがあるため、後継地のごときを考慮し、立地を制限したい
宿泊施設	・偽装ラホテル立地の危険性が大きく、環境悪化が懸念されるため立地を制限したい
商業施設	・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、立地を制限したい

これまでの地区別検討会での意見の整理 ②今後の検討事項

これまでに地区別検討会でいただいた意見から

静、景観

建築物の高さについて

- ◎建築物の高さについて、ルールを指定する必要がある
- ◎一定の高さがまちの景観を維持したい(土地の有効活用のため)
- ◎高さの制限は必要だが、安心感がある、安心感がある
- ◎ある条件をクリアすれば(対地に対して)高さの制限を高く出来るようにする、もしくは将来的に可能となる仕組みがあると良い

静と調和した魅力のまちづくり

- ◎緑や木の街並み、景観を考慮したまちづくり
- ◎外構を併設してデザインに配慮した戸建住宅がマンションにあると良い
- ◎緑地帯に商業施設を誘導することは多様性があると良い。ただし、景観が壊れないようにしてほしい
- ◎「大学通り(国立市)」は住宅と商業のバランスが良く、また、景観に配慮し高さをおさめるイメージも良い
- ◎景観に美しいイメージが保たれるような取り組みがあると良い
- ◎区画整理等を志すための前倒し的な開発をしてほしい。景観の面でまちづくりはできない

沿道の景観を調和した魅力のまちづくりを形成

◎自然をできるだけたくさん残してほしい

安全、安心

災害などの被害を抑え、安全なまちにする

- ・災害に強い街
- ・災害時の拠点となるような機能を設けるようにしたい
- ・地域を分断する道路になるため、防火区に配慮した考え方が必要である

誰もが安心して過ごせるまちにする

- ◎高齢者が過ごせる街、交流を深めるイベントの開催
- ・子供が安心して遊べる街

環境施設等

自転車専用道に配慮した歩道の形成

- ◎自転車専用道が安心である。また、歩道・自転車専用道が広く、ほゞきり分けされていると、安全で快適に通行できる
- ◎自転車専用道を利用することが多いので、自転車の通行区分がしっかりと確保されている道路はありがたい
- ◎歩道や自転車専用スペースが確保されていると良い
- ◎玉川上水のサイクリングロードを走つた後自転車専用道に立ち寄ることが出来る
- ◎自転車専用レーンを作してほしい
- ◎建物の異なる自転車への配慮が必要である

地域にふさわしい樹木のある空間づくり

- ◎基本はメタセコイヤが好ましい
- ◎歩道スペースの植栽は、高さ2mくらいまでの樹木が好ましい

その他

- ◎環境施設等は車の出入りに影響があるため、駐車場のスペースとセットで考えることが必要
- ◎生活道路を重視して考えることが必要

これまでの検討(1ページ目)

土地利用 +

これまでの意見・内容に関して第6回以降に検討するテーマ

静、景観
安全、安心
環境施設等

まちづくり提言書

「国3・2・8号線沿道まちづくり計画」に示される5つの基本理念

多様な土地利用と調和した区分等しいまちづくり

- ・沿道が静かな静かなまちづくり
- ・環境の良さや景観・生活環境の向上に寄与するまちづくり
- ・景観が美しいまちづくり

良好な「暮らし・住環境」の確保と調和したまちづくり

- ・都市環境の向上と調和したまちづくり
- ・景観に調和したまちづくり
- ・生活環境の向上に寄与するまちづくり

「活力」と「交流」を促すまちづくり

- ・市民参加型のまちづくり
- ・市民参加型のまちづくり
- ・市民参加型のまちづくり

環境の形成による「静」と「景観」のまちづくり

- ・環境の形成による「静」と「景観」のまちづくり
- ・環境の形成による「静」と「景観」のまちづくり
- ・環境の形成による「静」と「景観」のまちづくり

暮らしに「安全」「安心」をもちたすまちづくり

- ・教育環境、交通環境の向上
- ・安全・安心のまちづくり
- ・ユニバーサルデザインのまちづくり

※本学は今後検討することをしている項目

3. 説明資料



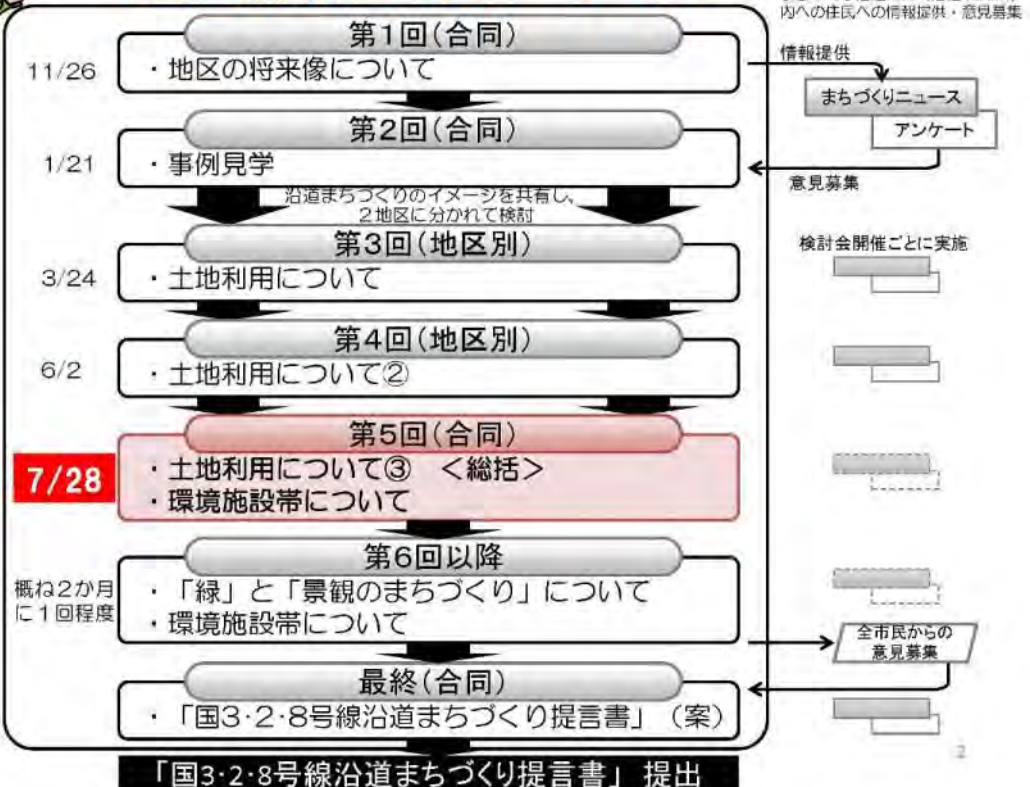
国分寺都市計画道路3・2・8号線 沿道まちづくり地区別検討会(第5回)

——本日のプログラム——

1. 開会
2. 説明
 - これまでのおさらい
 - 本日のテーマ
3. 第1部
 - 土地利用について 〈総括〉
4. 第2部
 - 環境施設帯に関する情報提供について
5. 事務局より
6. 閉会



地区別検討会プログラム



これまでのおさらい

<説明の内容>

- 地区別検討会での意見の整理



地区別検討会での意見の整理①

<まちづくりに向けた意見の整理>

国3・2・8号線周辺の地域の魅力(セールスポイント)は、自然豊かでのどか、住みやすいこと

せっかく立派な道路ができるのだから、活力ある・地域が生き生きするような沿道にしたい

- ・市の活性化・財政に寄与するような沿道に
- ・農のあるまちの宣伝として、市の特産品を周辺地域に発信したい
- ・生活に必要で暮らしが便利になる店舗が立地してほしい
- ・通過道路にならないように

今の良好な住環境と調和したヒューマンスケールの沿道に

- ・活力も大事だが、なるべく静かな住宅も確保してほしい
- ・大型店舗は近くにあると便利だが、家の隣には来てほしくない
- ・歩いて商業空間を楽しめるまち
- ・ロードサイド型店舗が連続する沿道はあまりふさわしくない
- ・地域のコミュニケーションの場になるようなところがあると良い
- ・一人暮らしの高齢者等が気軽に立ち寄れる飲食店等があると良い



地区別検討会での意見の整理②

〈他地区事例からの意見の整理〉

- ・「大学通り（国立市）」、「調布保谷線」、「代官山」の沿道イメージが望ましい
- ・泉町二丁目のように10階建て程度の集合住宅がゆとりを持って並ぶまちなみも、場所によっては良い
- ・集合住宅や商業、事務所などが建ち並び、にぎわいのある品川通り（調布市）のようなまちなみや、集合住宅の低層階に魅力的な店舗が入る代官山のようなまちなみも、場所によっては良い
- ・道路が整備された直後は、調布保谷線のような、広い環境施設帯を持つ落ち着いた雰囲気になると思う



大学通り(国立市)



地区別検討会での意見の整理③

〈土地利用に関する意見の整理〉

	北地区	南地区
住宅 共同住宅等	・住む人が増えることにより賑わいが生まれるからマンションがあると良い ・中層程度の高さのマンションは許容したい ・集合住宅の低層階には商業施設が入ると良い	
店舗等	・地域生活の利便性が向上し、市が活性化するとと思うから、スーパーや家電量販店などを誘致したい ・市の特産品を発信したいから、道の駅・農産物直売所を立地誘導したい ・一人暮らしの高齢者等が気軽に立ち寄れる飲食店等があると良い	・大規模な店舗は自動車流入量が過大になることや、既存店の経営を圧迫することから、望ましくない。 ・居酒屋はあっても良い
事務所等	・銀行は近くにあると便利のため立地誘導したい	・市が活性化するとと思うから事務所はあっても良い
公共公益 施設等	・警察署・消防署や医療施設が近くにあると良い ・スポーツセンター、グラウンド、プールは立地誘導したい	・あらゆる世代が集える場所が必要だから公民館等があると良い ・不要な公共施設は作る必要ない
工場 倉庫等	・生活の利便性向上のために必要だから、日用品を供給する店舗や生活関連の工場は立地誘導したい ・化学工場などは環境汚染や住環境悪化につながるから、工場・倉庫は望ましくない	・物流施設等は、居住環境に影響しない範囲ならあってもよい
宿泊施設	・近隣の企業へ来る人の宿泊機能は必要であるため、ホテルはあって良い ・ラブホテルは住環境等の悪化につながるからいらぬ	・宿泊施設は、周辺住民の需要がないからいらぬ
娯楽施設 風俗施設	・風俗施設やパチンコ店、ギャンブルは不健康で、住環境や教育環境に悪影響を及ぼすおそれがあるからいらぬ ・市が活性化するとと思うから映画館や場外券券場があると良い	・生活にうるおいや楽しさが生まれるので娯楽施設があると良い

これまでの意見を踏まえた考え方の展開

<説明の内容>

- まちの将来像と実現のための考え方
- 土地利用ルール案



まちの将来像と実現のための考え方

まちの将来像(施設立地イメージ)

- 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
- 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
- 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



まちの将来像実現のためには

活力と生活利便性向上(商業施設等の立地)を可能にする規制緩和と現在の住環境の悪化を防ぐための規制が必要



土地利用ルール案

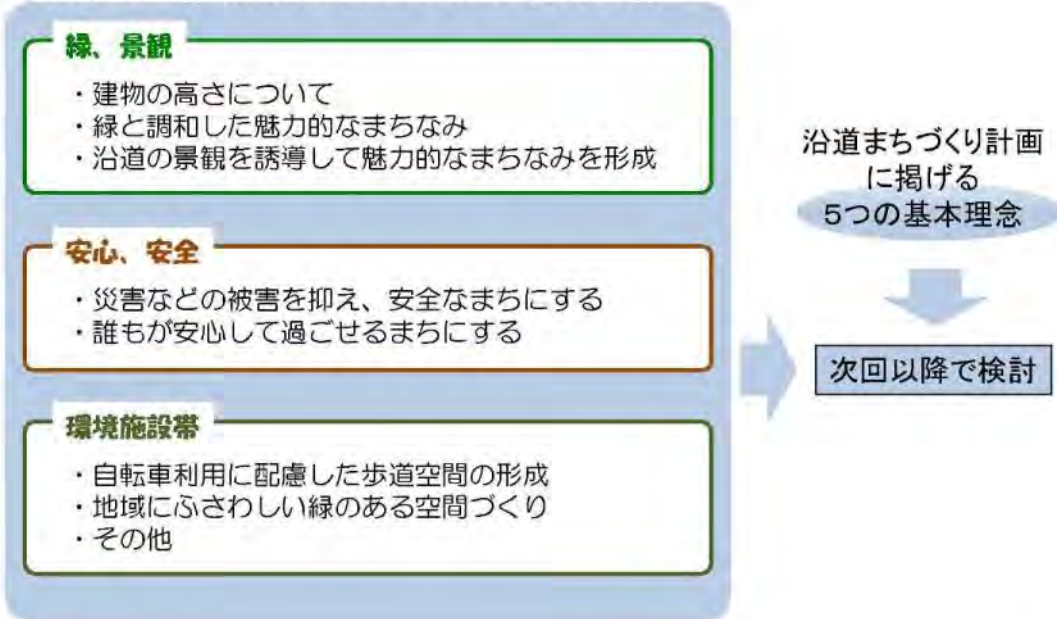
住宅 共同住宅等	・多様な住宅立地を促進するとともに、共同住宅の低層階には、周辺住民が利用する店舗や飲食店を誘導したい。	誘導
店舗等	・高齢者や子育て層も立ち寄りやすい飲食店や店舗は立地誘導したい。 ・利便性の向上、地域の活性化のために、日用品や地元の農畜産物を供給する店舗は立地誘導したい。 ・広域からの利用客も見込める、一定規模の店舗は立地誘導したい。 ・既存店舗への影響や、交通渋滞・事故の懸念があるため、大規模店舗は制限したい。	
事務所等	・市の活性化につながるため、一定規模の事務所は誘導したい。	規制
公共公益施設等	・生活利便性の向上のため、公共公益施設等の立地可能性は保持すべき。	
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したい。 ・規模によらず物流施設等は基本24時間大型車出入りの可能性があり、環境悪化の恐れがあるため、後背地のことを考慮し、立地を制限したい。	
宿泊施設	・偽装ラブホテル立地の危険性の方が大きく、住環境の悪化が懸念されるため立地を制限したい。	
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、立地を制限したい。	

※太字は検討会意見をもとに事務局が整理した項目



今後の検討事項

これまでに地区別検討会でいただいた意見の要約



まちづくりニュース アンケート結果について

<説明の内容> **参考資料1**

- 意見の募集方法
- 寄せられた意見



参考資料1

意見の募集方法

- 実施期間:平成24年7月配布 ●対象者:沿道100mの居住者及び権利者
- 配布数:約2,200通 ●回収数:8通

沿道の建物について

2 土地利用等について

第3自治体別検討会で話し合った土地利用に関して、グループ内で話し合った建物等、事業者からの情報に基づき議論が行われたことについて、第4自治体別検討会で再検討し意見を伺い、下記のようになります。

意見をいただいた項目及び第3自治体別検討会から案があった項目

	○ / X → ○	○ / X → ○	○
建物高さ			
建物高さ制限			
用途			
用途制限			

第3自治体別検討会で議論がされた項目

	○ / X → ○	○ / X → ○	○
意見項目			
意見項目			
意見項目			

まちづくりのイメージについて

3 街並みイメージについて

第4自治体別検討会で、沿道建築物が育んだまちづくりのイメージについて、自治体の委員を交えて話し合いました。まちづくりのイメージについて、沿道建築物が育んだまちづくりのイメージについて、自治体の委員を交えて話し合いました。まちづくりのイメージについて、沿道建築物が育んだまちづくりのイメージについて、自治体の委員を交えて話し合いました。

まちづくりのイメージについて、沿道建築物が育んだまちづくりのイメージについて、自治体の委員を交えて話し合いました。まちづくりのイメージについて、沿道建築物が育んだまちづくりのイメージについて、自治体の委員を交えて話し合いました。

まちづくりのイメージについて、沿道建築物が育んだまちづくりのイメージについて、自治体の委員を交えて話し合いました。

自治会での意見

3 2 沿道のまちづくりのイメージについて

沿道のまちづくりのイメージについて、自治体の委員を交えて話し合いました。まちづくりのイメージについて、沿道建築物が育んだまちづくりのイメージについて、自治体の委員を交えて話し合いました。

まちづくりのイメージについて

まちづくりのイメージについて、沿道建築物が育んだまちづくりのイメージについて、自治体の委員を交えて話し合いました。まちづくりのイメージについて、沿道建築物が育んだまちづくりのイメージについて、自治体の委員を交えて話し合いました。

寄せられた意見

〈その他〉について

- ・東京都の地図ではど真ん中にある国分寺市ですので、見本になるまちでありたい
- ・地域に根差したお祭り等で活性化してほしい
- ・事業等について相談できる窓口を設置してほしい

本日のテーマ



土地利用について〈総括〉

- 提言書を見据えてこれまでの意見を総括する
 - ⇒ 事務局の〈総括〉案を確認
 - ⇒ 案に対する意見交換
 - ⇒ みなさんの総意を整理

環境施設帯について

- 環境施設帯に関する情報提供
(東京都北多摩北部建設事務所から)

第2部：環境施設帯に関する情報提供

1. 環境施設帯とは

環境施設帯の定義

- ・環境施設帯は、幹線道路の沿道の生活の環境を守るために、沿道と車道との間に設置するもの。植樹帯、歩道、自転車道、副道等の組合せで構成される

環境施設帯の整備タイプは2種類

緑地タイプ

特徴

- ・ゆとりある歩行空間と植栽空間が確保される
- ・植栽帯により、沿道からの出入り（歩道の切り下げ）がある程度制限されるため、比較的大きな画地など出入り箇所が限られる場所に適している

副道タイプ

特徴

- ・副道を介して出入りするため、出入り箇所の制限が少なく、住宅地など出入口が連続している場所に適している
- ・本線の通行に影響を受けず荷下ろしや車庫入れが可能
- ・緑地タイプよりも、植栽できる部分が少なくなる

2. 側道部について

- ・JR中央線オーバース部と西武国分寺線アンダーパス部については側道部を設けて整備。

3. 検討の仕組みや進め方

住民の国3・2・8号線の関わりを軸に3つの区域に分類

沿道住民（国3・2・8号線に面する方） 「ブロック別検討会」

- ・環境施設帯の整備の方向性について「緑地タイプ」、「副道タイプ」のどちらで整備するかを選定を行う（側道区間を除き5ブロック別に検討）

地域住民（国3・2・8号線から30mに住まいの方を対象） 「地区別検討会」

- ・植樹帯の配置や樹種、交差する道路の取り付け等について、「地区別検討会」の場で検討

周辺住民（国3・2・8号線から100mに住まいの方を対象）

- ・まちづくりニュースによる周知及びアンケートの実施

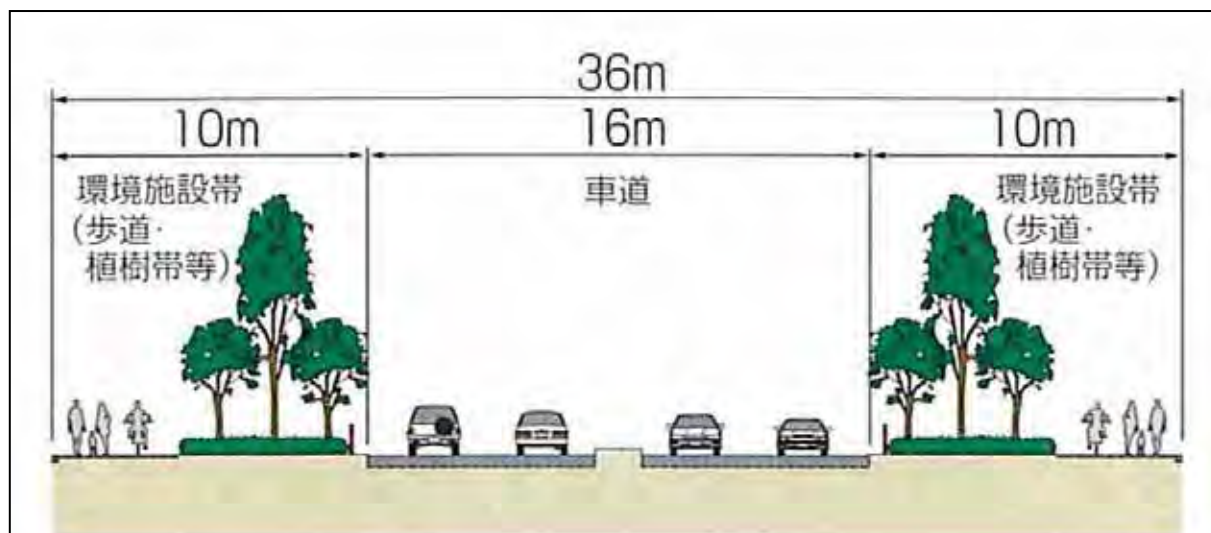
4. 掲示資料

国3・2・8号線の概要（省略）

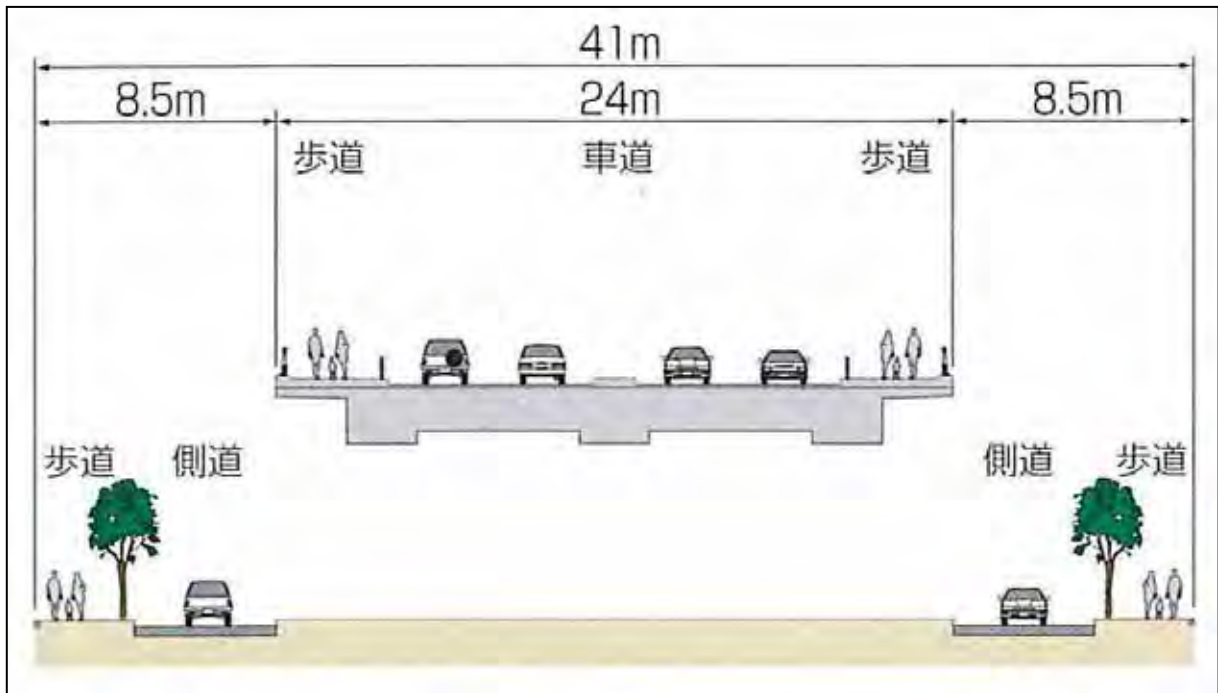
まちづくり方針図（省略）

都市計画図（省略）

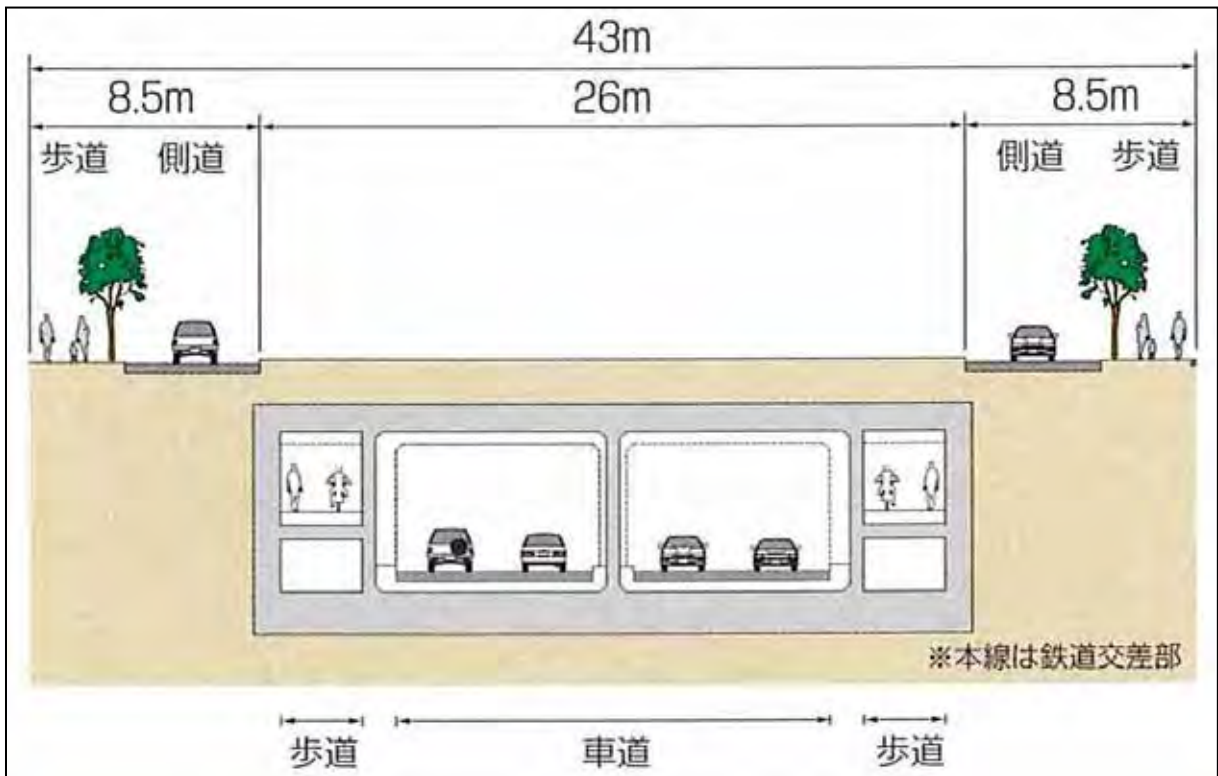
平面部



J R 中央線オーバースタック部



西武国分寺線アンダーパス部



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（第 6 回）の記録

平成 24 年 9 月 28 日（土） 10：00～12：00

目次

1	開催概要.....	129
1.	開催目的.....	129
2.	開催概要.....	129
3.	次第.....	129
2	議事要旨.....	130
1.	グループワーク要旨.....	130
	(1)「緑」と「景観のまちづくり」について.....	130
2.	議事概要.....	131
	(1)資料説明.....	131
	(2)グループワーク.....	131
	(3)グループワーク発表.....	131
3.	グループワーク結果.....	132
	(1)北地区.....	132
	(2)南地区.....	133
3	参考資料.....	134
1.	広報資料.....	134
	(1)市報.....	134
	(2)国3・2・8号線沿道地区まちづくりニュース.....	135
2.	説明資料.....	136
3.	掲示資料.....	143

1

開催概要

1. 開催目的

平成 21 年 9 月に策定した「国分寺都市計画道路 3・2・8 号線（以下「国 3・2・8 号線」）沿道まちづくり計画」に示された将来像の実現を目指し、実効性のある施策の導入も視野に入れたまちづくりのあり方を検討していくため、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」）を対象に、地元の皆さんとともにまちづくりのあり方を検討する第 6 回「地区別検討会」を開催した。

第 6 回地区別検討会では、前回までの「緑」、「景観」に関わる意見をふまえ、「建物の高さ」、「建物の配置」、「沿道のみどり（環境施設帯との調和）」等について、縮尺 1/200 程度のスタディ模型を使い意見交換を行った。

2. 開催概要

日時	平成 24 年 9 月 29 日（土）10：00～12：00
会場	市役所 プレハブ会議室第 1
参加者	13 名
傍聴者	1 名



3. 次第

1. 開会
2. 説明
 前回のおさらい
 まちづくりニュースアンケート結果について
 本日のテーマ
3. グループワーク
 「緑」と「景観のまちづくり」について
 （配慮事項について）
4. グループ発表
5. 事務局より
6. 閉会

1. グループワーク要旨

(1) 「緑」と「景観のまちづくり」について

	北地区	南地区
建物の高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり条例の高さの基準(6~7階程度)が妥当である。(複数意見あり) ・将来的に人口減少するのに高い建物は本当に必要なのか。 ・前回までの討論通り、建物の高さは6~7階程度までが良いのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ある程度は高さを高く設定したい。(複数意見あり) ・条件によっては高さを緩和したい。 ・日照など住環境への配慮も必要。 ・まちづくり条例に従った高さ(中層程度まで)とし、まちづくり条例の制度規定以外にも、条件が揃えば高さの上乗せができる仕組みを検討することが必要である。
建物の位置	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の位置は法規制に従って配置すれば良い。(複数意見あり) ・建物、敷地の大きさによって、空間(オープンスペース)を生み出したい。 ・建物の位置は法規制に従って配置することを基本としたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の位置は地権者の利用意向に配慮できるようにしたい。(複数意見あり) ・沿道後背地側はある程度の空間を確保し、樹木等を配置することも考えられる。 ・建物の位置はルールとして強制する必要はない。
沿道のみどり	<ul style="list-style-type: none"> ・緑化量で容積率の上乗せする仕組みがあっても良い。 ・植栽や壁面緑化の義務化は不安がある。(管理が大変である) ・緑については環境施設帯の緑で十分である。 ・沿道のみどりは、緑のルールの条件をクリアすれば、高さ等について緩和させるような仕組みがあっても良い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり条例の規定以上の緑化の創出は必要ない。(複数意見あり) ・まちづくり条例の規定以外の緑化の創出はお願い事項として検討したほうが良い。(複数意見あり) ・沿道のみどりは、まちづくり条例の規定以上の緑化の創出は必要ないと思うが、まちづくり条例の規定以外はお願い事項として創出する考え方で良い。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・民間の公的貢献に対してはインセンティブを与える。 ・まちづくり条例よりも厳しくするのは望ましくない。(複数意見あり) ・現在のまちづくり条例だけでも良好な姿になるのでは。(複数意見あり) ・沿道の将来像を持つ事が必要である。(複数意見あり) 	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり条例を緩和させる項目があっても良い。(複数意見あり) ・規制はあまり設定せず、自由度を高めたい。(複数意見あり) ・駐車場は地下に利用することも考えられる。

2. 議事概要

(1) 資料説明

前回のおさらい

事務局より資料を用いて前回のおさらいについて説明。

質問・意見なし

まちづくりニュースアンケート結果について

事務局より資料を用いてまちづくりニュースアンケート結果について説明。

質問・意見なし

グループワークについて

事務局より資料を用いてグループワークの進め方について説明。

質問・意見なし

(2) グループワーク

北地区・南地区の2グループでグループワークを実施。

グループごとに討論（結果は次ページ以降に記載）

(3) グループワーク発表

北地区・南地区のグループワーク結果概要を発表

質問・意見なし

3. グループワーク結果

(1) 北地区

建物の高さ
<p><意見></p> <ul style="list-style-type: none">・まちづくり条例の高さの基準（6～7階程度）が妥当である。（複数意見あり）・将来的に人口減少するのに高い建物は本当に必要なのか。 <p>前回までの討論通り、建物の高さは6～7階程度までが良いのではないかと</p>
建物の位置
<p><意見></p> <ul style="list-style-type: none">・建物の位置は法規制に従って配置すれば良い。（複数意見あり）・建物、敷地の大きさによって、空間（オープンスペース）を生み出したい。 <p>建物の位置は法規制に従って配置することを基本としたい。</p>
沿道のみどり
<p><意見></p> <ul style="list-style-type: none">・緑化量で容積の上乗せする仕組みがあっても良い。・植栽や壁面緑化の義務化には不安がある。（管理が大変である）・緑については環境施設帯の緑で十分である。・緑化は市の補助がないと不可能である。・建ぺい率を抑え、高さを確保すれば、緑も増やす敷地も確保できるが、その場合には緩和などの配慮も必要である。 <p>沿道のみどりは、緑のルールをクリアすれば、高さ等について緩和させるような仕組みがあっても良い。</p> <p>生垣等はあっても良いが、高さを低くする等、安全性を考慮（見通しを良く）すること。</p>
その他
<p><意見></p> <ul style="list-style-type: none">・民間の公的貢献に対してはインセンティブを与える。・まちづくり条例から厳しくするのは望ましくない。（複数意見あり）・現在のまちづくり条例だけでも良好な姿になるのでは。（複数意見あり）・まちづくり条例の改正期と合わせて検討が必要。・沿道のまちづくりにあわせ、まちづくり条例そのものを緩和させるか、部分的に厳しくするか、特例ルールのあり方を考える必要はある。・狭小の土地をどう救済するのか。・地価が下がると農家の人も広く売らないといけなくなる。・沿道の将来像を持つ事が必要である。（複数意見あり）・用途地域の変更が先決である。（複数意見あり）

(2) 南地区

建物の高さ
<p>< 意見 ></p> <ul style="list-style-type: none">・高さ制限については設定せず、にぎわいのある空間としたい。・ある程度は高さを高く設定したい。(複数意見あり)・条件によっては高さを緩和したい。・日照など住環境を確保してほしい。 <p>基本的に自由度を高めておきたい。まちづくり条例を緩和した規定があっても良い。</p> <p>まちづくり条例に従った高さ(中層程度まで)とし、まちづくり条例の制度規定以外にも、条件が揃えば高さの上乗せができる仕組みを検討することが必要である。</p>
建物の位置
<p>< 意見 ></p> <ul style="list-style-type: none">・建物の位置はあまり気にしなくて良い。(複数意見あり)・可能であれば、戸建住宅との空間を設ける等も必要である。・沿道後背地側はある程度の空間を確保し、樹木等を配置することも考えられる。・国3・2・8号線よりに建物を配置したほうが良い。 <p>建物の位置はルールとして強制する必要はない。</p>
沿道のみどり
<p>< 意見 ></p> <ul style="list-style-type: none">・まちづくり条例の規定以上の緑化の創出は必要ない。(複数意見あり)・緑のルールの条件をクリアすれば、高さ等について緩和させるような仕組みがあっても良い。・まちづくり条例の規定以外の緑化の創出はお願い事項として検討したほうが良い。(複数意見あり)・屋上緑化はあっても良い。・低い樹木帯で緑ある空間としたい。(見通しの良い) <p>沿道のみどりは。まちづくり条例の規定以上の緑化の創出は必要ないと思うが、まちづくり条例の規定以外はお願事項として創出する考え方で良い。</p>
その他
<p>< 意見 ></p> <ul style="list-style-type: none">・まちづくり条例を緩和させる項目があっても良い。(複数意見あり)・駐車場は地下に利用することも考えられる。・用途地域によって、周辺に対するインパクトが違ってくる。・規制はあまり設定せず、自由度を高めておきたい。(複数意見あり)

1. 広報資料

(1) 市報(9月15日号)

**国分寺都市計画道路
3・2・8号線沿道
まちづくり**
第6回
「地区別検討会」開催

市は、国分寺都市計画道路3・2・8号線(以下「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範囲を対象に、地元の皆様とともに、まちづくりのあり方を考える「地区別検討会」を設置し、検討に取り組んでいきます。

今回の第6回地区別検討会では、緑・景観に関するルールなどを話し合います。

【日時】9月29日(土)午前10時～正午
【会場】市役所プレハブ会議室第一※当日直接会場へ
【対象】検討エリア(国3・2・8号線から両側30mの範囲)に在住する方および土地・建物を所有する方※参加には事前登録が必要です。詳しくは都市計画課へ

※どなたでも傍聴できます。

↓都市計画課(内455)

第6回・第7回地区別検討会を開催します

第6回地区別検討会(9月29日)は、緑、景観について模型などを使ったワークショップを行い、第7回地区別検討会(10月20日)で「緑・景観」「安全・安心」の考え方についてとりまとめます。また、第7回は北多摩北部建設事務所から環境施設帯に関する情報提供を行う予定です。
メンバーは検討エリアに在住する方および土地・建物を所有する方で事前に登録を行った方です。(登録方法は下部に記載)
なお、傍聴はどなたでもできます。直接会場へお越しください。



第5回地区別検討会の様子

地区別検討会のメンバーを募集しています

- ★現在 40 名程度の登録がありますが、第6回以降に参加するメンバーを随時募集しています。
- ★応募方法
電話、メール、FAXまたは直接窓口へ、住所、氏名、連絡先をお伝えください。
- ★参加対象者
検討エリア(国3・2・8号線から幅約30mの範囲)内に所有する土地・建物の所有者および在住する市民で、まちづくりに関心のある方

◎沿道まちづくり計画、地区別検討会の検討経過については、ホームページ(市役所附属)やホームページでご覧いただけます。
<https://www.city.kokubunji.tokyo.jp/torikumi/13963/>
◎国3・2・8号線に関する市への問い合わせ先、地区別検討会のメンバーへの応募先

国分寺市建設部都市計画課
市役所第2庁舎2階
〒185-8501 国分寺市戸倉1-8-1
電話：042-325-0111(内線455)
FAX：042-324-0160
Email:toohkaku@city.kokubunji.tokyo.jp

国3・2・8号線沿道地区 まちづくりニュース 第25号

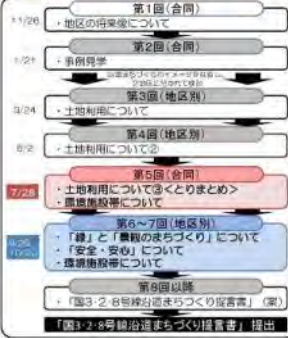
発行日：平成24年9月
編集：国分寺市建設部都市計画課
〒185-8501 国分寺市戸倉1-8-1 市役所第2階
電話：042-325-0111(内線455) FAX：042-324-0160
E-mail:toohkaku@city.kokubunji.tokyo.jp

トピックス
土地利用の考え方についてとりまとめた環境施設帯のアンケートを行います

土地利用の考え方についてとりまとめました

地元の方さんとともに国3・2・8号線沿道のまちづくりのあり方を検討する第5回地区別検討会を開催し、14名のメンバーに参加いただきました。検討会では、これまでの検討内容を踏まえた土地利用の考え方について、とりまとめを行いました。また、東京都より環境施設帯の情報提供がありました。

地区別検討会プログラム



(次回については4ページをご覧ください)

環境施設帯に関する情報については、折り込み紙面をご覧ください。

環境施設帯アンケートにご協力お願いします!

- 折り返しご返付(国分寺3-2-8号線中野内環状道路等に隣するアンケート調査のお願い)をお願ひいたします。下記の各項目に○印をご記入のうえ返信(ご手配不要)をお願ひいたします。【締切：9月19日(水)】
- Q1: 環境施設帯のタイプについて
1. 緑地タイプがよい 2. 緑道タイプがよい
 - Q2: 環境施設帯の検討項目について(複数回答可)
1. 樹木の配置や樹種 2. 自転車道
3. 遊歩道 4. その他
 - Q3: 樹木の種類について
1. 落葉樹がよい 2. 常緑樹がよい
 - Q4: 環境施設帯に関するご意見や要望について

【ご意見欄(Q2、Q3)に該当は各自ご記入ください】

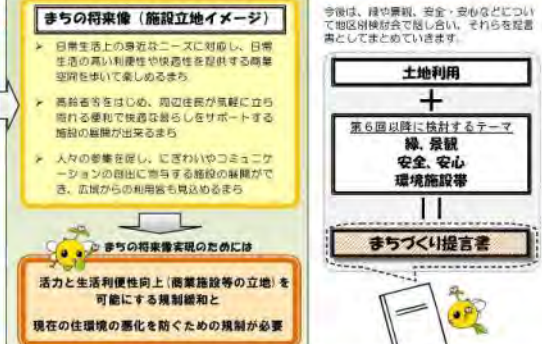
ご協力ありがとうございました

土地利用に関するこれまでの意見の整理

国3・2・8号線周辺の地域の魅力(セールスポイント)は、自然かでのどか、住みやすいこと好きなら3面分が多数意見。その理由は――
・自然が豊かであること、静かであること
・生まれ育ったからなので愛着がある

- どんな沿道にしたいか**
せつかく立派な道路ができるのだから、活力ある・地域が生き生きするような沿道にしたい
・市の活性化・財政に寄与するような沿道に
・農のあるまの意向として、市の林産品を周辺地域に発信したい
・生活に必要で暮らしが便利になる店舗が立地してほしい
・緑道交通にならないように
- ただし、今の良好な住環境と調和したヒューマンスケールの沿道に**
・活力も大事だが、なるべく静かな住宅も確保してほしい
・大型店舗は近くにあって便利だが、家の隣にはまじりたくない
・地域のコミュニケーションの場になるようなところがあるといい
・歩いて商業空間を楽しめるまち
・ロードサイド型店舗が建物はあってもおさまりにくい
・一人暮らしの高齢者が気軽に立ち寄れる飲食店等があるといい
- 沿道のイメージ**
・「大宮通り(国立市)」、「前市原団地」、「代官山」の沿道イメージが望ましい
・集合住宅や商業、事務所などが建ち並び、にぎわいのある袋川通り(前市原)のようにならなかり、集合住宅の整備に魅力ある店舗が入る代官山のようにならなかり、場所によっては静か

土地利用の考え方のとりまとめ



今回は、緑や景観、安全・安心などについて地区別検討会で話し合い、それらを提案書としてまとめています。



第5回地区別検討会での意見

- 土地利用の規制等について**
沿道環境の健全
・悪化を防ぐという観点ではなく、セールスポイントを守るため、場所によっては積極的に現状の住環境を保護する考え方を採り入れても良いのではないかと。
- 土地利用の多様性の確保**
・沿道一線に制限をかけるのではなく、今後活用可能性が高い土地が確保されているエリアは、部分的に規制を緩めるなど多様性があった方が良いかと。
・現状を尊重することを強調するのではなく、示されたルール案に則り、多様な土地利用が可能となるように進めていくべきである。
・沿道が完成してからすでに沿道の希望が変わるわけではない。規制を強くしておくよりも、将来的な沿道のにぎわいを妨げないように、活用の可能性を広げておいた方が良いかと。
- その他**
・環境施設帯で住環境の悪化と活性化という点で意見が相反しているが、どのような方向性で進めていくか。
広域でのまちづくりの考え方
・必要だけを考えるのではなく、市役所に集まる買い物や食事、休憩ができるようにするなど、$バスなどの交通環境の整備も含め市役所を中心とした総合的なまちづくりを規制すべき。市役所が集まることによって、3-2-8号線は活気が出てくる。

土地利用ルール案

住宅	商業	その他
住宅 共同住宅等 ・多様な住宅立地を促進するとともに、共用住宅の整備促進には、周辺住民が利用する店舗や飲食店を誘導すべき。 ・高齢者や子育て世代も立ち寄りやすい飲食店や店舗は立地誘導すべき。 ・利便性の向上、地域の活性化のために、日用品や地元の農産物を供給する店舗も立地誘導すべき。 ・広域からの利用も誘導する。一定規模の店舗は立地誘導すべき。 ・既存店舗への影響や、交通渋滞・事故の懸念があるため、大型店舗は制限すべき。 ・市の活性化につながるため、一定規模の手続きを簡便化する。	商業 ・生活利便性の向上のため、公共施設等との立地可能性は確保すべき。 ・小規模な作業所を併用する店舗のうち、日用品を供給するものは立地誘導しない。 ・規模によらず防災施設等は基本24時間大型車出入りの可能性があり、環境悪化の恐れがあるため、後発館のことは考慮し、立地を制限したい。 ・高層ビル・ホテル立地の危険性のほか大きく、住環境の悪化が懸念されるため立地を制限したい。 ・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、立地を制限したい。	その他 ・その他、考慮が必要とまちづくりの機能が求められ、偏る土地利用の抑制が必要となった場合は、沿道だけでなく広域的な土地利用も視野に環境施設帯を行うこととする。

※ご意見は地区別検討会に報告します。また、まちづくりニュースなどに掲載する場合があります。

※なお、考慮が必要とまちづくりの機能が求められ、偏る土地利用の抑制が必要となった場合は、沿道だけでなく広域的な土地利用も視野に環境施設帯を行うこととする。

2. 説明資料



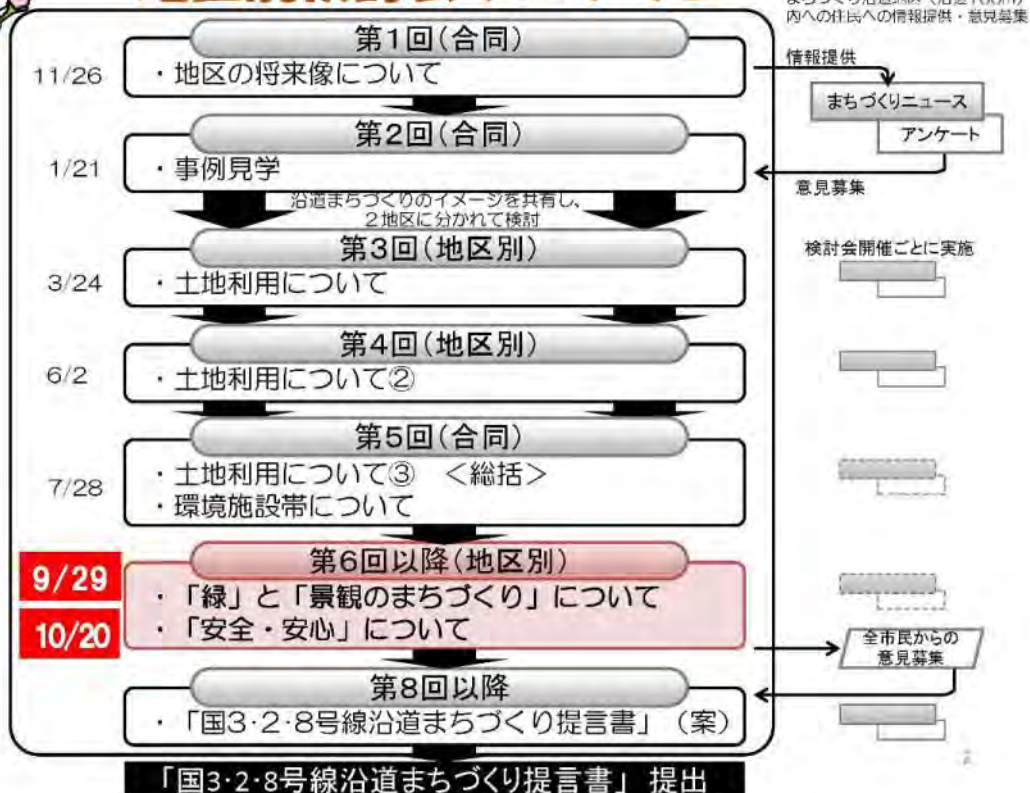
国分寺都市計画道路3・2・8号線 沿道まちづくり地区別検討会(第6回)

——本日のプログラム——

1. 開会
2. 説明
 - 前回のおさらい
 - まちづくりニュースアンケート結果について
 - 本日のテーマ
3. グループワーク
 - 「緑」と「景観のまちづくり」について
(配慮事項について)
4. グループ発表
5. 事務局より
6. 閉会



地区別検討会プログラム



前回のおさらい

<説明の内容>

- 地区別検討会での意見の整理



地区別検討会での意見の整理①

<まちづくりに向けた意見の整理>

まちづくりに向けた想いは・・・

国3・2・8号線周辺の地域の魅力（セールスポイント）は、自然豊かでのどか、住みやすいこと

せっかく立派な道路ができるのだから、活力ある・地域が生き生きするような沿道にしたい

今の良好な住環境と調和したヒューマンスケールの沿道に



地区別検討会での意見の整理②

〈まちの将来像と実現のための考え方〉

まちの将来像として…

- 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
- 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
- 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

地域の良さを守りながら、将来像を実現するために…

活力と生活利便性向上(商業施設等の立地)を可能にする規制緩和と現在の住環境の悪化を防ぐための規制が必要



地区別検討会での意見の整理③

〈土地利用に関する意見の整理〉

- 地域への影響が懸念される施設は、ルールを定めて立地を抑制。

住宅 共同住宅等	・多様な住宅立地を促進するとともに、共同住宅の低層階には、周辺住民が利用する店舗や飲食店を誘導したい。	誘導
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したい。 ・利便性の向上、地域の活性化のために、日用品や地元の農畜産物を供給する店舗は立地誘導したい。 ・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したい。 ・既存店舗への影響や、交通渋滞・事故の懸念があるため、大規模店舗は制限したい。	制限付き誘導
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したい。	
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すべき。	
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したい。 ・規模によらず物流施設等は基本24時間大型車出入りの可能性があり、環境悪化の恐れがあるため、後背地のことを考慮し、立地を制限したい。	
宿泊施設	・偽装ラブホテル立地の危険性の方が大きく、住環境の悪化が懸念されるため立地を制限したい。	規制
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、立地を制限したい。	



今後の検討事項

これまでに地区別検討会でいただいた意見の要約

緑、景観

- ・ 建物の高さについて
- ・ 緑と調和した魅力的なまちなみ
- ・ 沿道の景観を誘導して魅力的なまちなみを形成

安心、安全

- ・ 災害などの被害を抑え、安全なまちにする
- ・ 誰もが安心して過ごせるまちにする

環境施設帯

- ・ 自転車利用に配慮した歩道空間の形成
- ・ 地域にふさわしい緑のある空間づくり
- ・ その他

空間ボリュームを想像しながら、まちの姿について意見交換



検討



沿道まちづくり計画に掲げる5つの基本理念

まちづくりニュースアンケート結果について

<説明の内容> 参考資料1

- 意見の募集方法
- 寄せられた意見



参考資料1

意見の募集方法

- 実施期間:平成24年9月配布
- 対象者:沿道100mの居住者及び権利者
- 配布数:約2,200通
- 回収数:38通

The collage contains several key documents:

- 土地利用に関するこれまでの意見の整理**: A summary of past opinions, including points like '国3・2・8号線周辺の地域の魅力(セールスポイント)は、自然美でのどか、住みやすいこと' and 'せちやく広葉樹建築ができるのだから、活力ある・個性が生き生きするような沿道にしたい'.
- 土地利用の考え方とりまとめ**: A summary of land use ideas, mentioning 'まちの将来像(施設立地イメージ)' and 'まちづくり提言書'.
- まちづくり提言書**: A public proposal form with fields for name, address, and contact information, and a section for 'まちづくり提言'.
- 国分寺地区開発計画での意見 土地利用の規制等について**: A document discussing regulations and zoning in the area.
- 土地利用A-1概要**: A summary of the land use plan, detailing the area's characteristics and proposed developments.

参考資料1

寄せられた意見

<土地利用の考え方>について

- ・大型店舗ではなく、散歩を楽しめるような商店街のイメージにしてほしい
- ・国3・2・8号線は商業集積地へのアクセス道路として位置づけ、土地利用を検討してほしい
- ・沿道周辺に住む方の生活利便性向上を目的とした開発に留め、緑豊かな国分寺のイメージを保つようにしてほしい
- ・自然豊かで静かなまちづくりを目指してほしい
- ・周辺環境に配慮したまちづくりとしてほしい

参考資料1

寄せられた意見

〈その他〉について

- ・地権者の意見、思いを取り入れてほしい
- ・今回の土地利用の考え方と事業者の考え方をどう擦り合わせるのか
- ・「取りまとめ」について、子どもの視点が欠けている
- ・緑ある空間の適切な維持管理が必要
- ・国3・2・8号線は防災上の観点からも重要な道路であり、早く完成してほしい

11

本日のテーマ



「緑」と「景観のまちづくり」について

- 沿道後背地に配慮すべき点は？
- まち並みに配慮すべき点は？
- 国3・2・8号線の環境施設帯のみどりとの調和に配慮すべき点は？

12

これまでに地区別検討会でいただいた意見から

緑、景観

建物の高さについて

- ◎建物の高さについて、ルールを設定する必要がある
- ◎一定の高さのまちなみは確保したい（土地の有効活用のために）
- ・高さの規制はあまり必要なく、ある程度あっても良い
- ・ある条件をクリアすれば（敷地に対してゆとりをもたせる等）高く出来るようにするが、もしくは将来的に可能となる仕組みがあると良い

緑と調和した魅力的なまちづくり

- ◎緑や店の看板等、景観を考慮したまちづくり
- ◎外観を緑豊かにしてデザインに配慮した戸建住宅がシンボリックにあると良い
- ◎低層階に商業施設を設けることは多様性があると良い。ただし、景観や緑などに配慮してほしい
- ◎「大学通り（国立市）」は住宅と商業のバランスが良く、また、景観に配慮し高さをあわせるイメージも良い
- ◎常に美しいまちなみが安全できるような取り組みがあると良い
- ・区画整理等をきめた総合的な開発をしないと、景観の面でもきれいな街づくりはできない

沿道の景観を誘導して魅力的なまちづくりを形成



◎自然をできるだけたくさん残してほしい

安全、安心

災害などの被害を抑え、安全なまちにする

- ・災害に強い街
- ・災害時の拠点となるような場を配置できるようにしたい
- ・地域を分断する道路になるため、防火等に配慮した考え方が必要である

誰もが安心して過ごせるまちにする

- ◎高齢者が過ごせる場、交流を深めるイベントの開催
- ・子供が安心して遊べる街

環境施設等

自転車利用に配慮した歩道空間の形成

- ◎自動車と自転車の接触事故が心配である。また、歩道・自転車道が広く、はっきり区分けされていると、安全で快適に通行できる
- ◎自転車を利用することが多いため、自転車の通行区分がしっかりと確保されている道路はありがたい
- ◎歩道や自転車のスペースが確保されていると良い
- ・玉川上水のサイクリングロードをつなげば自転車で国分寺の店に立ち寄ることも考えられる
- ・自転車専用レーンを作してほしい
- ・速度の異なる自転車への配慮も必要である

地域にふさわしい樹のある空間づくり

- ・高木はメンテナンスが大変だと思う
- ・歩道スペースの植栽は、高さが2m くらいまでの低木が好ましい



その他

- ・環境施設等等は車の出入りに影響があるため、駐車場のスペースとセットで考えることが必要
- ・生活道路を重視して考えることが必要

※第5回地区別検討会資料より抜粋

3. 掲示資料

国3・2・8号線の概要（省略）

まちづくり方針図（省略）

平面部（省略）

J R 中央線オーバーパス部（省略）

西武国分寺線アンダーパス部（省略）

