

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.....	1
1.	開催目的.....	1
2.	開催概要.....	1
3.	次第.....	1
2	議事要旨.....	2
1.	意見交換要旨.....	2
(1)	第1部：土地利用について<総括>.....	2
(2)	第2部：環境施設帯に関する情報提供について.....	2
2.	議事概要.....	3
(1)	資料説明.....	3
(2)	意見交換(全体).....	3
3.	意見交換の結果.....	4
(1)	第1部：土地利用について<総括>.....	4
(2)	第2部：環境施設帯に関する情報提供について.....	5
3	参考資料.....	6
1.	広報資料.....	6
(1)	市報.....	6
(2)	国3・2・8号線沿道地区まちづくりニュース(第24号).....	7
2.	配布資料.....	8
(1)	資料：これまでの地区別検討会での意見の整理.....	8
3.	説明資料.....	9
	揭示資料.....	18

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」）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>

- | 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。
- | 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。
- | 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土地利用の考え方が流動的となっている。
- | 娯楽施設で立地が望ましい建築物に関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。
- | 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「ぶんバス」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。

(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>

- | 国分寺市内には植木農家が多いため、植栽については国分寺市内の植木組合等を通して地場産の資源を利用してほしい。
- | 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。
- | 今後、ブロック別検討会を実施するという事は、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。
- | 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という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。
- | 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。
- | 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。

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
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。
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。
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土地利用の考え方が流動的となっている。	
娯楽施設で立地が望ましい建築物に関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。	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。
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「ぶんバス」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。
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。	第二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>国分寺市内には植木農家が多いため、植栽については国分寺市内の植木組合等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>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の高さなど考慮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、一般的には、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>
<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>五日市街道から北側の小平3・2・8号線は、昨年度現況測量説明会を行い、現在、現況測量を行っている。今年度中には都市計画変更の予定と聞いている。</p>

今後はブロックに分けた検討を進める。

3 参考資料

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、地元の皆様さんとともに、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きます。

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

今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、環境施設等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、席数はどなたでも大丈夫です。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(戸番1-6-1)

第24号

国3・2・8号線沿道地区 まちづくりニュース

第4回地区別検討会を開催しました

地元の前さんとともに国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。

地区別検討会のメンバーを募集しています

- 現在40名程度のメンバーがいますが、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、連絡先をお知らせください。
- 参加対象者
検討エリア(国3・2・8号線から沿道30m以内)内における土地・建物の所有者および居住する市民で、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まちづくり室
〒1185-8531
国分寺市戸番1-6-1
電話: 042-325-0111(内線400)
FAX: 042-324-0160
Email: tochi@kokubunji.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(市自治体関係)やホームページでご覧いただけます。
http://www.city.kokubunji.tokyo.jp/torikumi/13963

地区別検討会プログラム

11:08	第1回(合同)
	- 地区の概要等について
11:21	第2回(合同)
	- 環境見学 *環境施設見学(国3・2・8号線沿道地区) *沿道環境について
3:24	第3回(地区別)
	- 土地利用について
4:24	第4回(地区別)
	- 土地利用について
5:24	第5回(地区別)
	- 土地利用について
6:24	第6回(地区別)
	- 土地利用について
7:24	第7回(地区別)
	- 土地利用について
8:24	第8回(地区別)
	- 土地利用について
9:24	第9回(地区別)
	- 土地利用について
10:24	第10回(地区別)
	- 土地利用について

第4回地区別検討会の様子

沿道の建築物について

■ 土地利用等と絡

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た項目について、第4回地区別検討会で再話し合いを行い、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要望があった項目

	○ / X → ○	○	-
商業マンション	<検討会意見(北地区)> ・中層は6～7階が基本で、せいぜい10階程度、中高層12階、高層15階前後のイメージ。高層は10階程度で、商業施設を併設に利用するのがよい。 ○ / X → ○		
高層スーパー(複合スーパー)	<検討会意見(南地区)> ・超人気種との共生ができることを前提に、沿道の活性化のために、複合スーパー・食感スーパーの立地を検討したい。 ・ただし、小学校の周辺はゲームコーナーのあるスーパーの立地は望ましくない。 - X → ○		
高層ビル	<検討会意見(南地区)> ・高層ビルが建ちやすい場所なので、高層ビルは許可したい。 ○ / X → ○		
ホテル	<検討会意見(北地区)> ・沿道企業や個人の人定宿舎は必要であるため、ホテルの立地は希望したい。 ・ただし、ラブホテルは望ましくない。 ○ - X → ○		

○ - 望ましい(建設許可) X - 望ましくない(建設許可) - - 検討意見がない(建設許可)

第3回地区別検討会で議論がされた項目

	-	-	-	-
複合住宅での商業施設併設	<検討会意見> ・複合住宅の商業施設に商業施設を併設することは良い。複合住宅の魅力ある店舗があるといい。保育所や児童館など、複合施設もあるといい。 ・ただし、駅前、沿道などにも配慮しながら検討する必要がある。			

まちなみのイメージについて

■ まちなみのイメージ写真

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、沿道の各賞の事例を参考にしながら、このようなまちなみのイメージが話し合いました。下の写真は、検討に使用した事務局賞の一部です。

■ 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>

- ・道路整備後は、若い世代が住みやすい雰囲気になると思う。
- ・集合住宅がゆとりを持って並ぶイメージ。複合施設は必要ではない。
- ・集合住宅や商業、事務所が並ぶイメージ。集合住宅の商業施設に魅力的な店舗が入るイメージ。複合施設は必要ではない。
- ・戸建住宅も、外観を綺麗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>

- ・駅前に合わせて高さを合わせることや、住宅と商業のバランスを考えることが理想。
- ・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強い沿道イメージではない。
- ・大規模店舗を並べてもいいが、居住性もよくそだててほしい。
- ・沿道空間が住宅だけでなく、通過空間になってほしい。

ご意見を伺います

国3・2・8号線沿道地区のまちづくりイメージについて、ご意見を伺います。

また、上のまちなみのイメージ写真から、望ましい、望ましくないイメージのまちづくりのイメージについて、お話し合いをお願いします。

望ましい(建設許可)イメージ

望ましくない(建設許可)イメージ

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

まちの河川、土地利用のルールも、南地区・北地区で概ね意見が一致していました。

まちの将来像（施設立地イメージ）

- 日常生活の身近なニーズに即応し、日常生活の高い利便性や快適性を確保する商業空間を創出してほしい。
- 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創出が求められる。
- 人々の暮らしを促し、言葉のやり取りやコミュニケーションの創出に寄与する施設の創出が、近隣からの利用にも見込める。

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

まちの将来像（施設立地イメージ）

日常生活の身近なニーズに即応し、日常生活の高い利便性や快適性を確保する商業空間を創出してほしい。

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創出が求められる。

人々の暮らしを促し、言葉のやり取りやコミュニケーションの創出に寄与する施設の創出が、近隣からの利用にも見込める。

土地利用の意見

項目	意見	対応
住居	住居の確保を促すことにより、高齢者が住みやすいまちづくりが実現する。	住居の確保を促すことにより、高齢者が住みやすいまちづくりが実現する。
商業	商業施設の創出を促すことにより、日常生活の利便性を高める。	商業施設の創出を促すことにより、日常生活の利便性を高める。
公園	公園の創出を促すことにより、生活環境を向上させる。	公園の創出を促すことにより、生活環境を向上させる。
道路	道路の整備を促すことにより、交通利便性を向上させる。	道路の整備を促すことにより、交通利便性を向上させる。
その他	まちの魅力を高めることにより、まちの活性化を促す。	まちの魅力を高めることにより、まちの活性化を促す。

土地利用ルール案

本条例は、まちの将来像を実現するために、土地利用のルールを定めることとする。

商業施設

- 商業施設の創出を促すことにより、日常生活の利便性を高める。
- 商業施設の創出を促すことにより、日常生活の利便性を高める。

公園

- 公園の創出を促すことにより、生活環境を向上させる。
- 公園の創出を促すことにより、生活環境を向上させる。

道路

- 道路の整備を促すことにより、交通利便性を向上させる。
- 道路の整備を促すことにより、交通利便性を向上させる。

その他

- まちの魅力を高めることにより、まちの活性化を促す。
- まちの魅力を高めることにより、まちの活性化を促す。

まちづくり提言書

これまでの検討（ページ目）

土地利用

+

これまでの意見・内容に照して、まちづくり提言書のテーマ

緑、景観、安全、安心、環境施設等

||

まちづくり提言書

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

これまで地区別検討会でいただいた意見から

緑、景観

- 緑の創出を促すことにより、生活環境を向上させる。
- 緑の創出を促すことにより、生活環境を向上させる。

安全、安心

- 安全なまちづくりを実現することにより、住民の安心感を高める。
- 安全なまちづくりを実現することにより、住民の安心感を高める。

環境施設等

- 環境施設の創出を促すことにより、生活環境を向上させる。
- 環境施設の創出を促すことにより、生活環境を向上させる。

その他

- まちの魅力を高めることにより、まちの活性化を促す。
- まちの魅力を高めることにより、まちの活性化を促す。

まちづくり提言書

これまでの検討（ページ目）

土地利用

+

これまでの意見・内容に照して、まちづくり提言書のテーマ

緑、景観、安全、安心、環境施設等

||

まちづくり提言書

まちづくり提言書

これまでの検討（ページ目）

土地利用

+

これまでの意見・内容に照して、まちづくり提言書のテーマ

緑、景観、安全、安心、環境施設等

||

まちづくり提言書

まちづくり提言書

これまでの検討（ページ目）

土地利用

+

これまでの意見・内容に照して、まちづくり提言書のテーマ

緑、景観、安全、安心、環境施設等

||

まちづくり提言書

まちづくり提言書

これまでの検討（ページ目）

土地利用

+

これまでの意見・内容に照して、まちづくり提言書のテーマ

緑、景観、安全、安心、環境施設等

||

まちづくり提言書

3. 説明資料



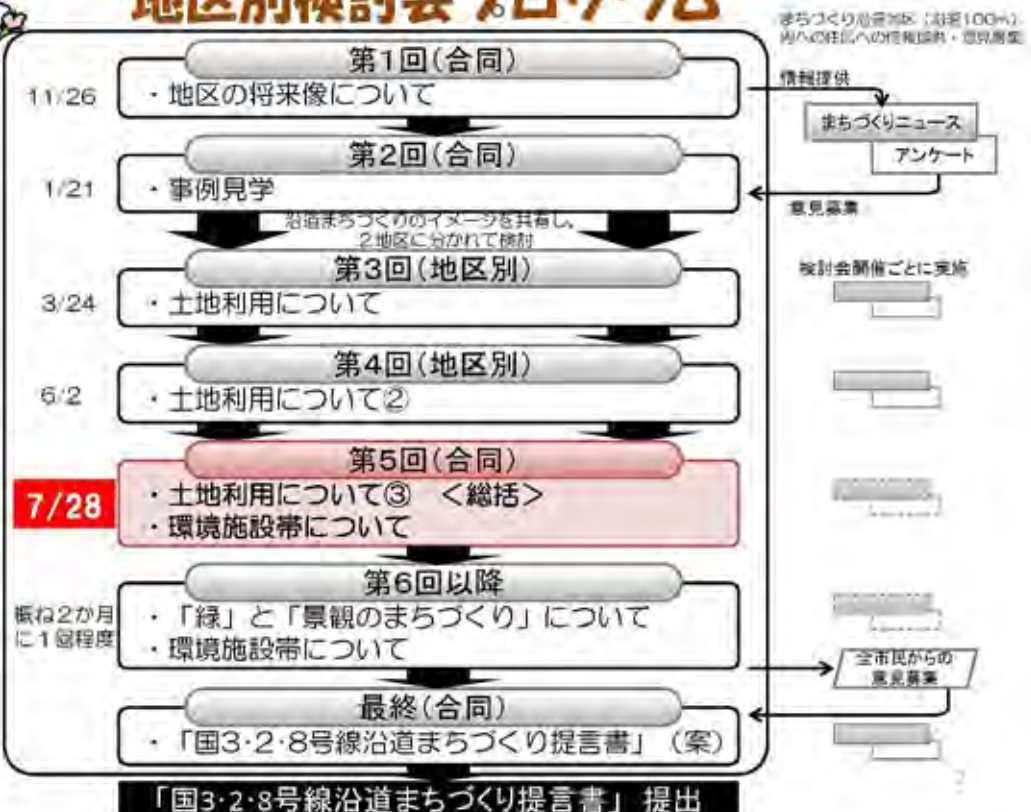
国分寺都市計画道路3・2・8号線 沿道まちづくり地区別検討会(第5回)

——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



3



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欲しい
- ・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

4



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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・地域生活の利便性が向上し、市が活性化すると思うから、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 ・住環境悪化につながるからディスカウント店は望ましくない ・大規模店舗は無責任に閉店することもあるので悪い面もある 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・銀行は近くにあると便利のため立地誘導したい 	<ul style="list-style-type: none"> ・市が活性化すると思うから事務所はあっても良い
公共公益 施設等	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・ガソリンスタンドを立地する場合は、地域の賑わいにつながる店舗併設が望ましい 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣の企業へ来る人の宿泊機能は必要であるため、ホテルはあっても良い ・ラブホテルは住環境等の悪化につながるからいらぬ 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・風俗施設やパチンコ店、ジ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 	<ul style="list-style-type: none"> ・生活にうるおいや楽しさ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

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

環境施設等

- ・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

沿道まちづくり計画
に掲げる
5つの基本理念

次回以降で検討

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

The collage shows various survey materials:

- 沿道の建築物について** (About buildings along the road): Includes a questionnaire titled "土地の現状と希望" (Current state and wishes of the land) with sections for "沿道" (Along the road) and "沿道以外" (Outside the road), and another titled "沿道建築物について" (About buildings along the road).
- まちづくりのイメージについて** (About the image of town planning): Includes a "まちづくりイメージボード" (Town planning image board) with 10 numbered images of different street scenes and a "沿道のまちづくりイメージ" (Town planning image of the road) section with a grid for selecting preferred images.
- 沿道のまちづくりイメージ** (Town planning image of the road): A section with a grid for selecting preferred images.
- 沿道のまちづくりイメージ** (Town planning image of the road): A section with a grid for selecting preferred images.

参考資料1

寄せられた意見

〈望ましいまちなみ〉について

- ・低層の住宅が立ち並ぶゆとりあるまちなみと歩いて散策できるような低層の商業施設が並ぶ、調和したまちなみ
 - ・大きな道路と歩道がはっきりと分かれているのがよい。緑地を沿道に用い、自転車道の確保もしてほしい
 - ・ゆとりもほしいけれど、買物に便利であることが望ましい
 - ・ゆとり、緑、公園等の憩いの場が必要
 - ・子どもと安心して散歩ができるようにしてほしい
-
- ・食品スーパー、総合スーパーを立地してほしい
-
- ・生活の利便性を高める商業施設が整ったまちなみ



13

参考資料1

寄せられた意見

〈望ましくないまちなみ〉について

- ・工場、高層ビル、高層の集合住宅が目立つまちなみは望ましくない
- ・高層ビル、工場があるまちなみは望ましくない
- ・用途地域上、工場の設置は不可能であると思うが、住宅だけで商業施設のないまちなみも望ましくない
- ・ガヤガヤと、静寂が乱されるまちなみ。無目的な人が昼夜を問わず近所を歩いているのは、非常に生活に不安を持つ
- ・時代遅れの商業施設が多く、望ましくない(個性のある魅力的なまちなみを望む)



14

参考資料1

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

11

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)

16

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

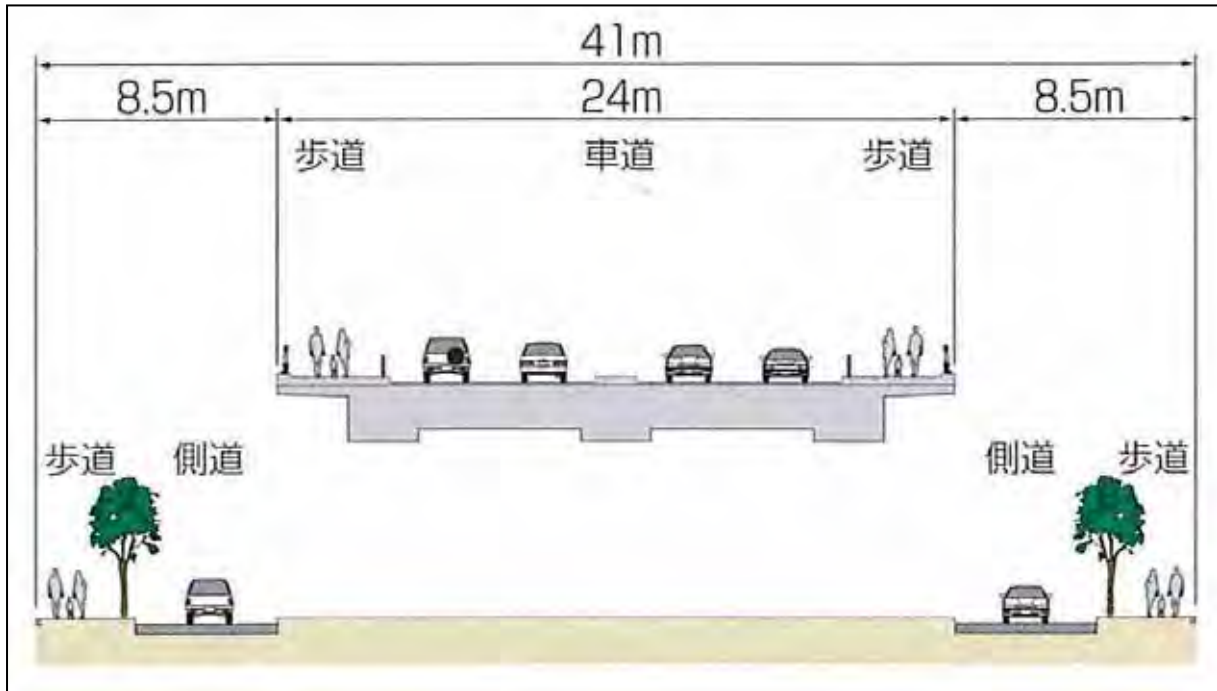
国3・2・8号線の概要



まちづくり方針図



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

