

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.....	1
1.	開催目的.....	1
2.	開催概要.....	1
3.	次第.....	1
2	議事要旨.....	2
1.	グループワーク要旨.....	2
	(1)「緑」と「景観のまちづくり」について.....	2
2.	議事概要.....	3
	(1)資料説明.....	3
	(2)グループワーク.....	3
	(3)グループワーク発表.....	3
3.	グループワーク結果.....	4
	(1)北地区.....	4
	(2)南地区.....	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.....	7
2.	説明資料.....	8
3.	掲示資料.....	15

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 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

2 議事要旨

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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり条例に従った高さ(中層程度まで)程度は高さを高く設定したい。(複数意見あり) ・まちづくり条例の制度規定以外にも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。
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。 	<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。
沿道のみどり	<ul style="list-style-type: none"> ・沿道のみどりは、緑のルールをクリアすれば、高さや容積率について緩和させるような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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり条例の規定以外の緑化のルールはお願い事項として検討したほうが良い。(複数意見あり) ・まちづくり条例の規定より厳しい緑化のルールは必要ない。(複数意見あり)
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、自由度を高めておきたい。(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。
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。
沿道のみどり
<p><意見></p> <ul style="list-style-type: none">・沿道のみどりは、緑のルールをクリアすれば、高さや容積率について緩和させるような仕組みがあっても良い(複数)・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、高さの緩和などの配慮も必要である。・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。・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。
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)・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。・まちづくり条例の改正期と合わせて検討が必要。・土地の一部を道路用地に収容された狭小敷地での再建救済措置として、建ぺい率・容積率の引き上げも必要ではないか。・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">・まちづくり条例に従った高さ（中層程度まで）程度は高さを高く設定したい。（複数意見あり）・まちづくり条例の制度規定以外にも、条件によっては高さを緩和したい。・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。・日照など住環境を確保してほしい。・基本的に自由度を高めておきたい。
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）・国3・2・8号線よりに建物を配置したほうが良い。・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。
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外の緑化のルールはお願い事項として検討したほうが良い。（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より厳しい緑化のルールは必要ない。（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）
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、地元の方々とともに、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。

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】市役所アレハブ会議室第1※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45)

2. 説明資料



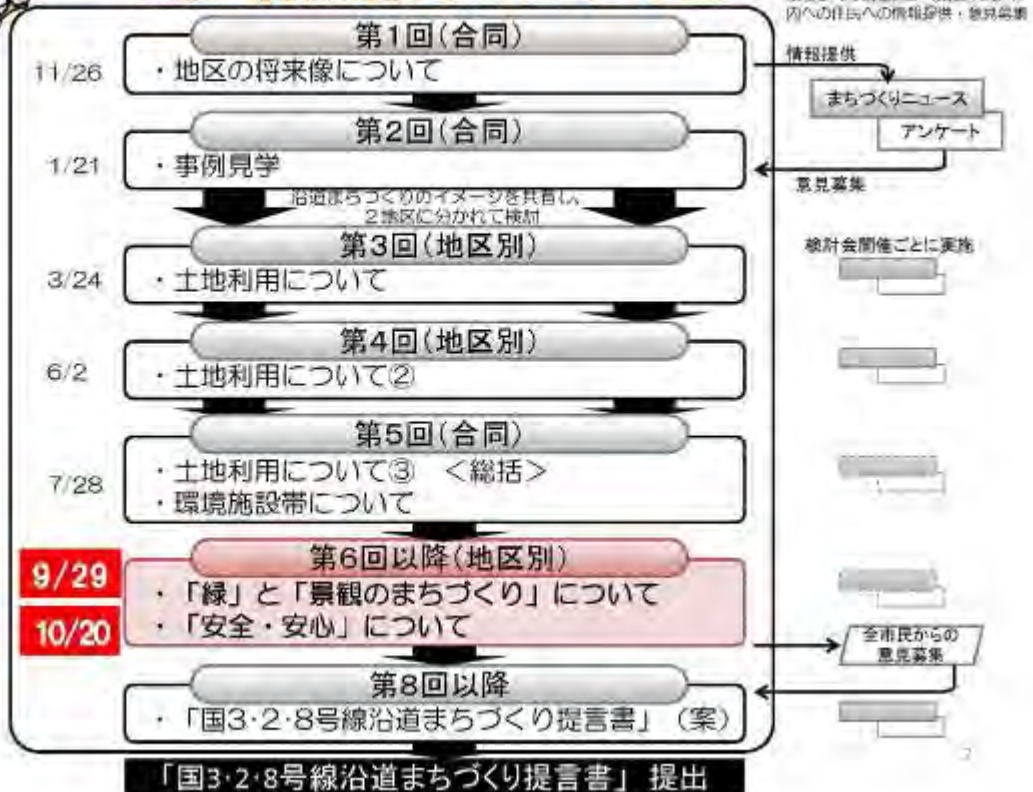
国分寺都市計画道路3・2・8号線 沿道まちづくり地区別検討会(第6回)

——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。	規制
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。	



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

7

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



8

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



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

※「①」：施設整備 「②」：車線整備

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ち定むる等）高く出来るようにするが、ちくは将来的に可能となる仕組みがあると良い

景と調和した魅力的なまちづくり

- ◎緑や水の景観が、景観を豊かにしたまちづくり
- ◎外観を留意かしてデザインに配慮した戸建住宅がソックホム的にあると良い
- ◎景観間に商業施設を設けることは多様性があるが、ただし、景観や緑などに配慮してほしい
- ◎「大学通り（国立市）」は店舗と商業のバランスが良く、また、景観に配慮し高さやあわせるイメージも良い
- ◎常に美しいまちなみが保たれるような取り組みがあると良い
- ・区画整理も含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

沿道の景観を調和して魅力的なまちづくりを形成



◎自転車でもきれいな通りとくさん通ってほしい

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施設を設置できるようにしたい
- ・道路を分断する道路になるため、防災用に対応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

- ◎高齢者が通じせる道、交通を促めるイベントの開催
- ・子供が安心して遊ぶ環境

環境施設等

自転車利用に配慮した歩道空間の形成

- ◎自転車と自動車の接触事故が頻発である。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、自転車の通行区分けがしつかりと確保されている箇所はありがたい
- ◎歩道や自転車のスペースが確保されていると良い
- ・互川上流のサイクリングロードをきっかけに自転車専用道がのび立ち寄ること考えられる
- ・自転車専用レーンを作ってほしい
- ・歩道の異なる自転車への配慮も必要である

地域にふさわしい緑のある空間づくり

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



その他

- ・環状線敷帯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

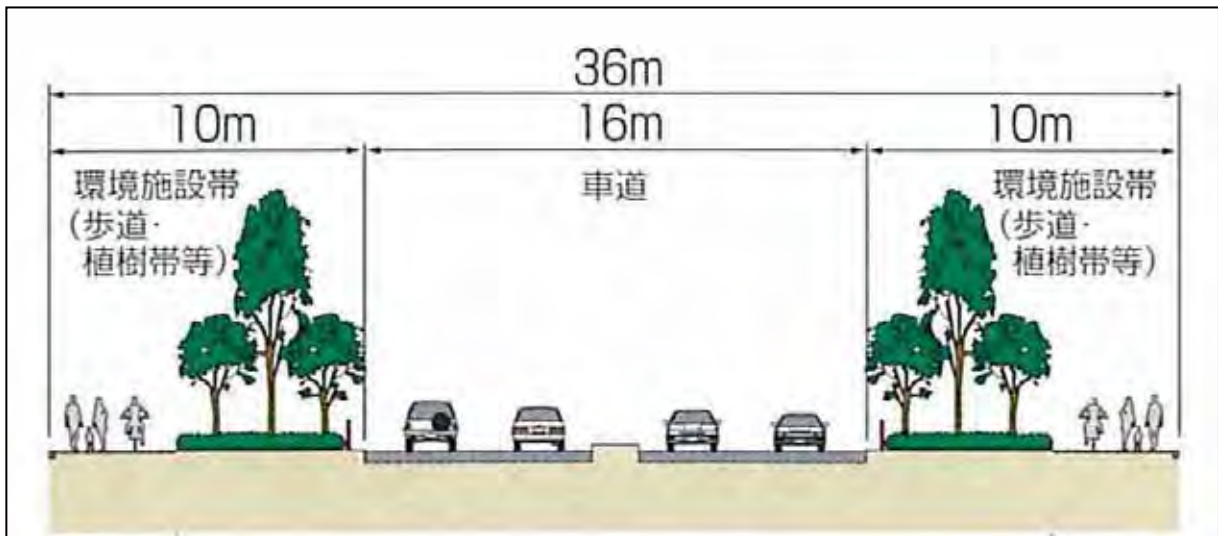
国3・2・8号線の概要



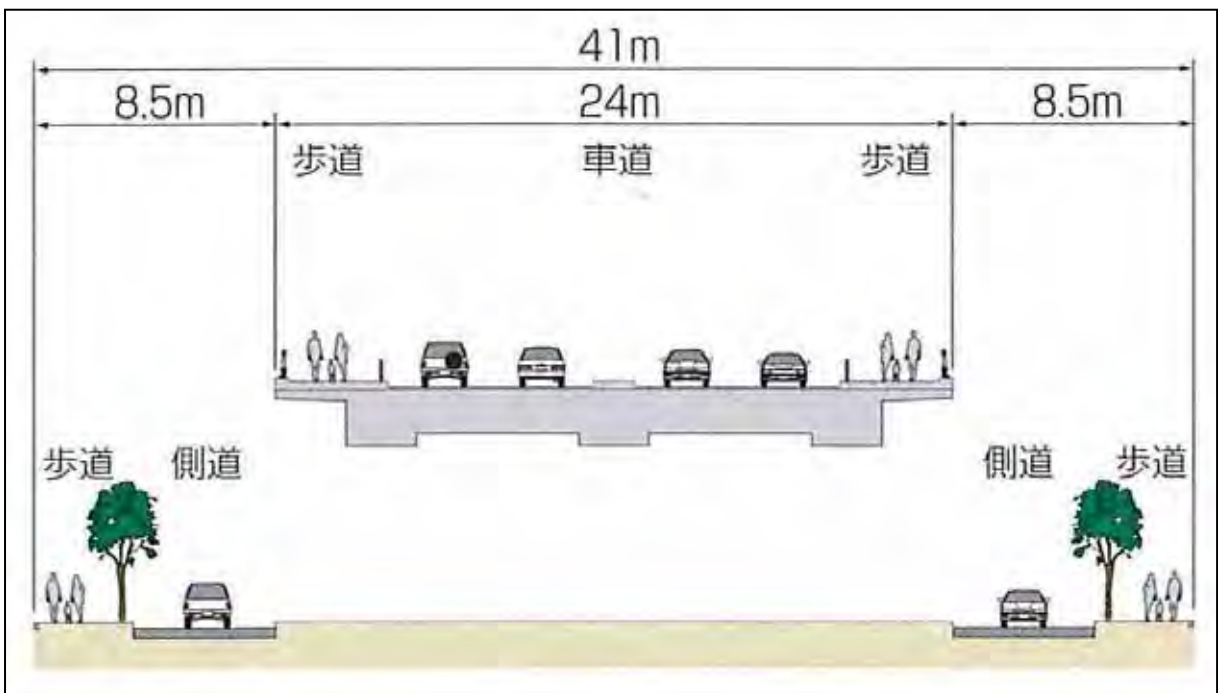
まちづくり方針図



平面部



J R 中央線オーバース部



西武国分寺線アンダーパス部

