

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 8 回）の記録

平成 24 年 12 月 1 日（土） 13：30～16：30

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) 第1部：「まちづくり提言書(案)」について.....	2
2.	議事概要.....	4
	(1) 資料説明.....	4
	(2) グループワーク.....	4
	(3) グループワーク発表.....	4
	(4) 第1回環境施設帯地区別検討会.....	4
3.	グループワーク結果.....	5
	(1) 北地区.....	5
	(2) 南地区.....	6
3	参考資料.....	7
1.	広報資料.....	7
	(1) 市報.....	7
	(2) 国3・2・8号線沿道地区まちづくりニュース.....	8
2.	配布資料.....	9
	(1) 国分寺市都市計画道路3・2・8号線沿道まちづくり提言書(案).....	9
	(2) 国3・2・8号線沿道まちづくり 今後の流れ.....	20
	(3) 地区別検討会でのこれまでの意見の整理「緑」と「景観」、「安全」と「安心」について.....	21
3.	説明資料.....	22
4.	掲示資料.....	33

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 8 回「地区別検討会」を開催した。

第 8 回地区別検討会では、これまでの地区別検討会で検討した内容を取りまとめた「まちづくり提言書（案）」についての意見交換を第 1 部として行った。

また第 2 部として、東京都北多摩北部建設事務所より、「第 1 回環境施設帯地区別検討会」を開催し、環境施設帯について意見交換を行った。

2. 開催概要

日時	平成 24 年 12 月 1 日（土）13：30～16：30
会場	市役所 第 5 庁舎 1 階会議室
参加者	16 名
傍聴者	1 名



3. 次第

1. 開会
2. 説明
 前回のおさらい
 本日のテーマ
3. 第 1 部
 「緑」と「景観のまちづくり」について
 「安全・安心」について
 「まちづくり提言書（案）」について
4. 第 2 部
 第 1 回 環境施設帯地区別検討会
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) 「まちづくり提言書(案)」について

1. 国3・2・8号線沿道まちづくり地区別検討会とは
記載通りで了承を得た。(特に意見なし)

2. まちづくりへの提言

記載通りの内容で概ね了承を得た。今回出された意見への対応については、事務局で検討の上、幹事一任とする。

2-1 検討エリアの将来像

北地区	南地区
<ul style="list-style-type: none">・土地利用に関する将来像の記載の順番について、周辺住民に関わる項目を一番上にすることで重み付けができないか。・国3・2・8号線の道路を挟むと東西の行き来がしにくくなり、現在よりも生活の利便性が低くなる可能性もある。そのため横断施設について別途検討が必要ではないのか。(「3.今後に向けて」に関連)	<ul style="list-style-type: none">・現段階で考える将来像はこれで良いと思うが、実際、道路が完成した後は想定外の変化があるかもしれない。

2-2 将来像を実現するために(ルールの考え方)

北地区	南地区
<ul style="list-style-type: none">・立地誘導すべき施設のうち、「地元の農畜産物を供給する店舗」については、「道の駅など」と具体的な記載ができないか。	<ul style="list-style-type: none">・建物高さについて、中層程度とあるが、ある程度の自由度があってもよいのではないか。・共同住宅の低層階には、道の駅など、周辺住民も利用し、市の税収効果やPRにもつながる公益性の高い施設があってもよいのではないか。またそれらを立地する際には、何らかのルールの緩和策を講じてもよいのではないか。

3. 今後に向けて

記載通りの内容で概ね了承を得た。今回出された意見への対応については、事務局で検討の上、幹事一任とする。

< 提言書の実効性を担保するために >

北地区	南地区
特に意見なし	<ul style="list-style-type: none">・提言書の内容を、都市計画をはじめとする市の施策にしっかり反映してほしい。また、提言書の内容を市が都市計画にどう反映させるのかを示す場を設けてほしい。・この提言書は、検討エリアで実際に暮らす住民が考えたものなので、この後募集する全市民を対象とした意見によって、全く違うものに変えられてしまわないように思っている。

< 今後の国3・2・8号線沿道の活力創出のために >

北地区	南地区
特に意見なし	<ul style="list-style-type: none"> ・新しく大きな道路ができるため、市内の交通も大きく変わると思う。子ども達のためにも、交差する市道の交通安全について取り組んでほしい。

< 環境施設帯について >

: 複数意見

北地区	南地区
<p>単なる通過道路としないためには、道路から沿道のまちを隠してしまう遮音壁はない方がよい。騒音の基準をクリアした上での遮音壁不設置について記載できないか。</p> <p>環境施設帯について提言書に記載するのであれば、実施に向かうようにしてほしい。提言書に載せても反映されていくか不安である。</p>	特に意見なし

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グループに分かれて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

(4) 第1回環境施設帯地区別検討会

北地区・南地区の2グループに分かれてグループワークを実施。

グループごとに討論

3. グループワーク結果

(1) 北地区

1. 国3・2・8号線沿道まちづくり地区別検討会とは

記載通りで了承を得た。(特に意見なし)

2. まちづくりへの提言

記載通りの内容で概ね了承を得た。今回出された意見への対応については、事務局で検討の上、幹事一任とする。

2 - 1 検討エリアの将来像
・土地利用に関する将来像の記載の順番について、周辺住民に関わる項目を一番上にする事で重み付けができないか。
・国3・2・8号線の道路を挟むと東西の行き来がしにくくなり、現在よりも生活の利便性が低くなる可能性もある。そのため横断施設について別途検討が必要ではないのか。(「3.今後に向けて」に関連)
2 - 2 将来像を実現するために(ルールの考え方)
・立地誘導すべき施設のうち、「地元の農畜産物を供給する店舗」については、「道の駅など」と具体的な記載ができないか。

3. 今後に向けて

記載通りの内容で概ね了承を得た。今回出された意見への対応については、事務局で検討の上、幹事一任とする。

：複数意見

< 提言書の実効性を担保するために >	< 今後の国3・2・8号線沿道の活力創出のために >
・特に意見なし	
< 環境施設帯について >	
単なる通過道路としないためには、道路から沿道のまちを隠してしまう遮音壁はない方が良い。騒音の基準をクリアした上での遮音壁不設置について記載できないか。	
・緑が十分にあれば、遮音壁は不要になる可能性もあるのではないかと。風通しも、遮音壁で抑制されてしまう。	
・遮音壁は多すぎると、道路から沿道のまちが見えなくなり、通過路線になってしまう危険性もある。遮音壁によって、国3・2・8号線を通る人が立ち寄るまちなみにならなくなってしまふ。	
・遮音壁の設置について、前回の環境施設帯ブロック検討会で初めて知った。遮音壁の有無によって、まちづくりの前提は大きく違ってしまうのではないかと。	
・調布などの現地視察では、遮音壁などはついていなかった。同様の道路だと思ふが、何が違うのか。	
環境施設帯について提言書に記載するのであれば、実施に向かうようにしてほしい。提言書に載せても反映されていくか不安である。	
・環境施設帯については、市が実施するのか、都が実施するのか。都が実施するのであれば、提言書に書く必要はないのではないかと。	

< その他の意見 >

- ・今、現地に住んでいる人たちは検討している内容を聞いているのか。
- ・用途も変更されるのか。

(2) 南地区

1. 国3・2・8号線沿道まちづくり地区別検討会とは
記載通りで了承を得た。(特に意見なし)

2. まちづくりへの提言

記載通りの内容で概ね了承を得た。今回出された意見への対応については、事務局で検討の上、幹事一任とする。

2-1 検討エリアの将来像
・現段階で考える将来像はこれで良いと思うが、実際、道路が完成した後には想定外の変化があるかもしれない。
2-2 将来像を実現するために(ルールの考え方)
・建物高さについて、中層程度とあるが、ある程度の自由度があってもよいのではないかと。
・共同住宅の低層階には、道の駅など、周辺住民も利用し、市の税収効果やPRにもつながる公益性の高い施設があってもよいのではないかと。またそれらを立地する際には、何らかのルールの緩和策を講じてもよいのではないかと。規制ばかりでは、地域振興のことを考えて何かやろうという人がいなくなってしまう。

3. 今後に向けて

記載通りの内容で概ね了承を得た。今回出された意見への対応については、事務局で検討の上、幹事一任とする。

<提言書の実効性を担保するために>
・提言書の内容を、都市計画をはじめとする市の施策にしっかり反映してほしい。また、提言書の内容を市が都市計画にどう反映させるのかを示す場を設けてほしい。
・この提言書は、検討エリアで実際に暮らす住民が考えたものなので、この後募集する全市民を対象とした意見によって、全く違うものに変えられてしまわないようにと思っている。
<今後の国3・2・8号線沿道の活力創出のために>
・新しく大きな道路ができるため、市内の交通も大きく変わると思う。子ども達のためにも、交差する市道の交通安全について取り組んでほしい。
・横断歩道について議論する場はなかったのか。
<環境施設帯について>
・特に意見なし

<その他の意見>

- ・市長に提出した後の流れはどうなるのか。
- ・今後は検討エリアの範囲に限らず、広域の視点をもってまちづくりに取り組んでほしい。沿道後背地についても、機会をとらえてまちづくりを検討することが必要である。

3 参考資料

1. 広報資料

(1) 市報(11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。

今回の第8回地区別検討会は、これまで話し合った内容の整理とまとめを行います。

【日時】12月1日(土)午後1時30分～4時30分【会場】市役所第5庁舎1階会議室【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
※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8回地区別検討会を開催します

第8回地区別検討会(12月1日)は、これまでの地区別検討会で検討した内容をまとめてとりまとめる提言書(案)について話し合います。
また、検討会の後半では、北多摩北部建設事務所より、環境施設等に随する、第1回地区別検討会を振り返ります。
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、喫煙はご遠慮ください。

12月1日土曜日
午後1時半～午後4時半まで
市役所第5庁舎1階会議室
(戸倉1-6-1)

登録はがき
〒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

〒372

〒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

お名前
ご住所
その他お知りなされたら、ご自由に記述ください

※ご登録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。

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8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号線から距離30mの範囲)内に所有する土地・建物の所有権および居住する権利で、まちづくりに関心のある方

○お申込みの計画、地区別検討会の検討内容については、ホームページ(市役所利用課)やホームページでご覧いただけます。
http://www.city.kokubunji.tokyo.jp/~tkwzmk/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
国分寺市都市建設部都市計画課
市役所第5庁舎2階
〒185-8501 東京都国分寺市1-6-1
電話 042-324-2111(内線400)
FAX 042-324-0100
Email tkwzmk@city.kokubunji.tokyo.jp

国3・2・8号線沿道地区 まちづくりニュース 第26号

発行日：平成24年11月
編集：国分寺市都市建設部都市計画課
〒185-8501 東京都国分寺市戸倉1丁目6番地1
TEL 042-324-2111(内線400) FAX 042-324-0100
http://www.city.kokubunji.tokyo.jp/~tkwzmk/13963/

第6・7回地区別検討会を開催しました

地域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6回、第7回地区別検討会を開催し、第6回では13名、第7回では14名のメンバーに参加いただきました。
検討会では、緑、景観、安全・安心のまちづくりに関するルールの検討を行いました。また、東京都より環境施設等の情報提供がありました。

地区別検討会プログラム

第1回(説明)
- 地区の概要等について

第2回(説明)
- 都市計画

第3回(説明)
- 国土利用について

第4回(説明)
- 環境施設等について

第5回(説明)
- 「緑」と「景観のまちづくり」について
- 「安全・安心」について

第6回(地区別)
- 「緑」と「景観のまちづくり」について
- 「安全・安心」について

第7回(地区別)
- 「緑」と「景観のまちづくり」について
- 「安全・安心」について

第8回(最終)
- 「国3・2・8号線沿道まちづくり提言書」提出

第9回(最終)
- 「国3・2・8号線沿道まちづくり提言書」提出

第10回(最終)
- 「国3・2・8号線沿道まちづくり提言書」提出



(次頁については4ページをご覧ください)

第6回・第7回の意見交換

第6回では、緑や景観をテーマに、模型を使って「建物の高さ」「建物の配置」「沿道の緑」等について意見交換しました。また、第7回では第6回の意見をらまえて、緑や景観に加え、「安全・安心」の視点から、将来の実現に向けたまちづくりの方向性や方法、仕組みについて話し合いました。

「緑」と「景観のまちづくり」について
○国3・2・8号線沿道を検討して欲しい、促進したがるまちやエリアにすることを...
○周辺の住宅地と調和したまちやエリアにすることを...

	北多摩	南多摩
沿道の緑	○沿道の緑は、緑のルールの策定をクリアすれば高さや容積率を緩和できるような仕組みがあってもいい。 ○国3・2・8号線沿道に設置する緑地や環境緑化の面積は不足がある。 ○環境施設等の設置が不足している。	○まちづくり委員の提案より高い緑地のルールが必要だ。 ○緑がある空間として、緑は、安全に配慮する必要がある。 ○交通量が多い場所等では、沿道の緑は少なめでよいという考え方があってもいい。
建物の高さ	○沿道の緑が薄い方が多い。 ○沿道に人口密度が低い高層ビルが多い。 ○木造に制限がある。 ○国3・2・8号線沿道に設置する緑地を確保することで、高さ規制できる仕組みがあるといい。	○沿道など、住環境への配慮が必要。 ○建物の位置は沿道の利用意向に配慮できるようにしたい。 ○沿道等にはある程度の高層ビルを確保し、高層ビルを確保することで、まちづくり委員の提案より高い緑地のルールが必要だ。 ○沿道等にはある程度の高層ビルを確保し、高層ビルを確保することで、まちづくり委員の提案より高い緑地のルールが必要だ。
建物の配置	○建物の配置は柔軟に対応して欲しい。 ○沿道に人口密度が低い高層ビルが多い。 ○木造に制限がある。 ○国3・2・8号線沿道に設置する緑地を確保することで、高さ規制できる仕組みがあるといい。	○沿道など、住環境への配慮が必要。 ○建物の位置は沿道の利用意向に配慮できるようにしたい。 ○沿道等にはある程度の高層ビルを確保し、高層ビルを確保することで、まちづくり委員の提案より高い緑地のルールが必要だ。 ○沿道等にはある程度の高層ビルを確保し、高層ビルを確保することで、まちづくり委員の提案より高い緑地のルールが必要だ。
建物の外観の色	○建物の外観は統一してほしい。 ○建物が不自然な色合いの建物がある。 ○沿道に人口密度が低い高層ビルが多い。 ○木造に制限がある。 ○国3・2・8号線沿道に設置する緑地を確保することで、高さ規制できる仕組みがあるといい。	○緑と調和した外観の色をほしい。 ○外観の色は統一してほしい。 ○沿道に人口密度が低い高層ビルが多い。 ○木造に制限がある。 ○国3・2・8号線沿道に設置する緑地を確保することで、高さ規制できる仕組みがあるといい。

「安全・安心のまちづくり」について
○まちの防犯性や安全性の向上、交通安全につなげるために...
○まちの防犯性や安全性の向上、交通安全につなげるために...

	北多摩	南多摩
防犯性の向上	○防犯カメラを設置してほしい。 ○防犯カメラが設置できない場合は防犯カメラを設置してほしい。 ○防犯カメラが設置できない場合は防犯カメラを設置してほしい。	○防犯カメラを設置してほしい。 ○防犯カメラが設置できない場合は防犯カメラを設置してほしい。 ○防犯カメラが設置できない場合は防犯カメラを設置してほしい。
沿道の防犯	○防犯カメラを設置してほしい。 ○防犯カメラが設置できない場合は防犯カメラを設置してほしい。 ○防犯カメラが設置できない場合は防犯カメラを設置してほしい。	○防犯カメラを設置してほしい。 ○防犯カメラが設置できない場合は防犯カメラを設置してほしい。 ○防犯カメラが設置できない場合は防犯カメラを設置してほしい。

東京都北多摩北部建設事務所からのお知らせ

国分寺市3・2・8号線沿道環境施設に関するアンケート調査結果



環境施設整備に関する主なご意見
■緑地タイプ・景観タイプについて
- 緑地の整備を安全とすれば、景観が多くなる緑地タイプがいい。
- 景観に配慮しながら、環境施設と合わせる緑地タイプがいい。

■防犯カメラについて
- 防犯カメラを設置してほしい。
- 防犯カメラが設置できない場合は防犯カメラを設置してほしい。

■沿道の防犯について
- 沿道の防犯カメラを設置してほしい。
- 沿道の防犯カメラが設置できない場合は防犯カメラを設置してほしい。

■その他のご意見
- 防犯カメラを設置してほしい。
- 防犯カメラが設置できない場合は防犯カメラを設置してほしい。

「緑」と「景観のまちづくり」について
○国3・2・8号線沿道を検討して欲しい、促進したがるまちやエリアにすることを...
○周辺の住宅地と調和したまちやエリアにすることを...

2. 配布資料

(1) 国分寺市都市計画道路3・2・8号線沿道まちづくり提言書(案)

**国分寺都市計画道路3・2・8号線
沿道まちづくり提言書(案)**

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

— 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、道路ができただけで、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。

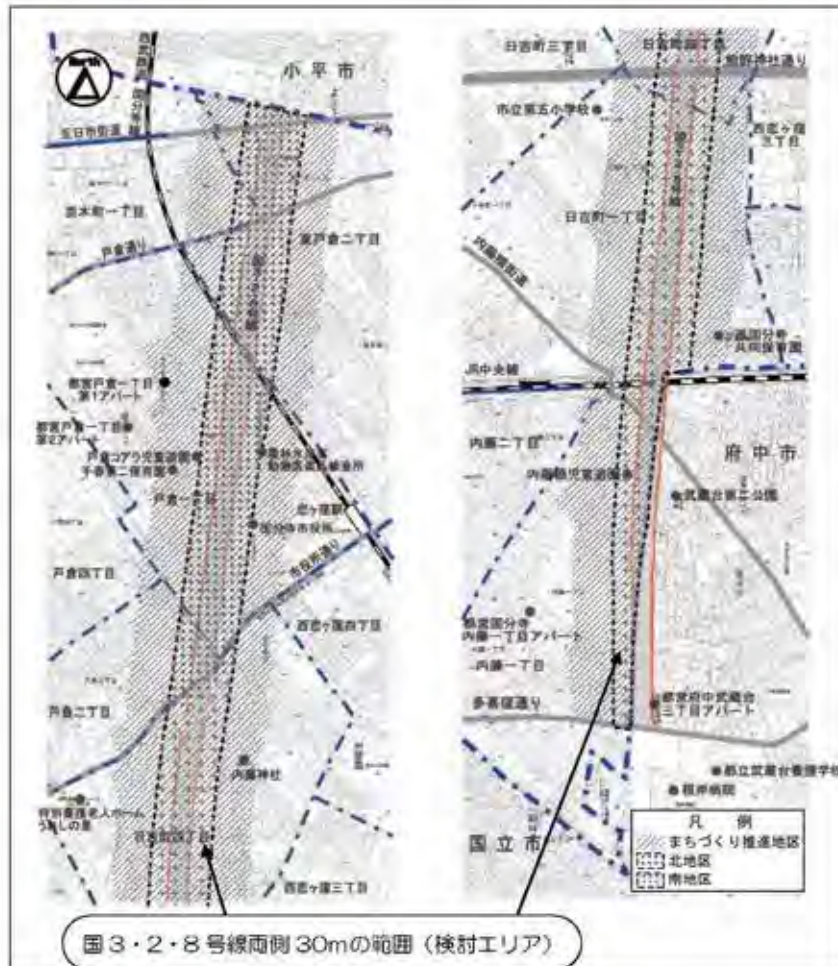


図 検討会における検討対象範囲

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。

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。

- ①検討エリアにおけるまちづくりの具体化に関すること。
- ②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。

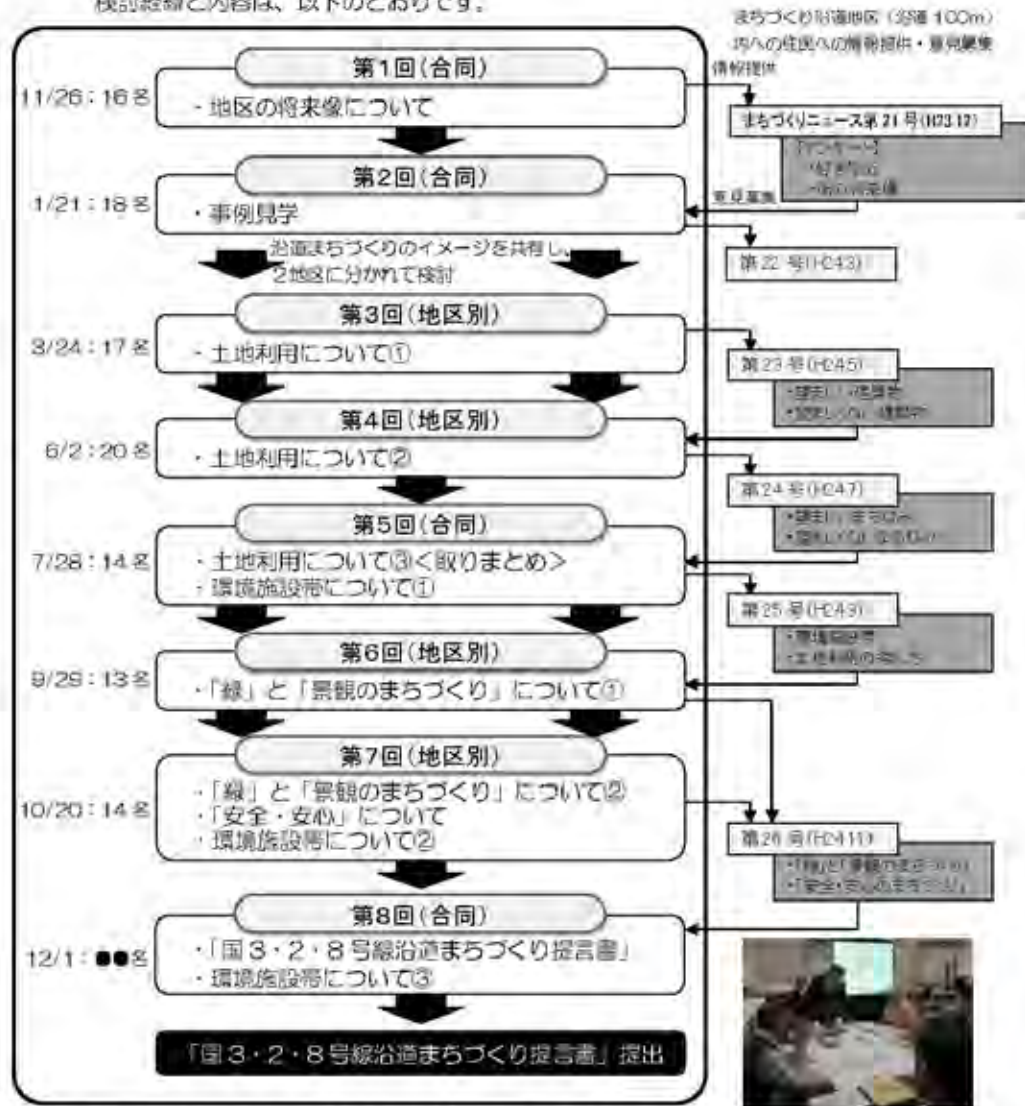
検討にあたっては、沿道まちづくり計画に示された将来像と5つの基本理念を念頭に置きつつ、地域の魅力や国分寺らしさを高めることを基本的な目標とし、土地利用、緑・景観、安全・安心、環境施設帯の4つをテーマとして、実効性のある施策の導入も視野に入れて検討を行いました。

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取りまとめました。



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112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。

- ・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、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、日用品や地元の農畜産物を供給する店舗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び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に商業振興策
- 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

■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

(2) 国3・2・8号線沿道まちづくり 今後の流れ

国3・2・8号線沿道まちづくり 今後の流れ	
日程	内容
平成24年度	<p>12月 第8回地区別検討会(12月1日) “まちづくり提言書について”</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり提言書(案)をもとに意見交換を行い、まちづくり提言書を取りまとめる。 <p style="text-align: center;">まちづくり提言書の提出(12月下旬)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区別検討会から市長へまちづくり提言書を提出する。
	<p>2月 全市民への意見募集(2月中)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・検討会(沿道市民)からまちづくり提言書が提出されたことを受け、市としてのまちづくりの方針を作成するにあたり、全市民の意見を反映させるため、参考にまちづくり提言書を公開し、意見を募集する。 ・意見募集の周知方法：市報、ホームページ、まちづくりニュース ・提言書の公開：都市計画課窓口、オープナー、市内公共施設への配架、ホームページへの掲載 ・意見提出方法：都市計画課窓口へ持参、郵送、Eメール、FAX等 ・意見募集期間：1ヶ月 <p>懇談会の開催(意見募集期間中)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりの方針を作成するにあたり、全市民を対象とした懇談会を開催する。
	<p>3月 第9回地区別検討会(最終)(3月中旬) “市民意見の報告”</p> <ul style="list-style-type: none"> ・意見募集でいただいた意見について紹介し、市としての対応案を説明する。 <p style="text-align: center;">まちづくりの方針の決定(3月下旬)</p>
平成25年度	<p>4月以降 都市計画決定・変更手続き</p>
	<p>平成25年度中 都市計画の決定・変更告示</p>

(3) 地区別検討会でのこれまでの意見の整理「緑」と「景観」、「安全」と「安心」について

地区別検討会でのこれまでの意見の整理 「緑」と「景観」、「安全」と「安心」について

地区別検討会での意見

緑・景観

建物高さ

- ▶ 建物の高さについて、ルールを指定する必要があり、
- ・「丸字通り（国立市）」の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おむねイメージも良い。
- ▶ 土地の有効利用のため、一定の高さの規制は維持したい。
- ▶ 高さの規制はあまり必要ない。
- ▶ まちづくり案件の高さの基準（6～7階程度）が妥当である。
- ・日影等の配慮を確保してほしい。
- ▶ 沿道側に緑を配すれば高さを緩和する等の考え方があっても良い。

建物配設

- ▶ 高層ビル商業施設等が入る場合は、歩行者利用の観点から、沿道側に駐車スペースを配設し歩行者が歩ける、強制は無い。
- ▶ 国3・2・8号線沿いに建物も配設した方がよい。
- ▶ 沿道側に建物がある程度確保の原則を確保し、緑や歩行者確保のことも考えられる。
- ▶ 建物の景観法規制に従って配設すれば良い。
- ・新たにルールとして規制する必要はない。
- ▶ 建物の景観法規制の活用策に配慮できるとよい。
- ・建物、敷地の大きさによって、活用（オープンスペース）を生かしたい。

沿道の緑

- ▶ 沿道は緑が多い方がよい。但し、安全性に配慮する必要がある（緑陰で交通の妨げにならないように）。
- ・道路幅員の確保を促すことで、歩行者の確保（歩道幅）の確保に繋がるとよい。
- ▶ 沿道に緑を配設した場合は、まちづくり事例で指定している緑化率を確保する考え方があっても良い。
- ▶ まちづくり事例の指定以外の緑化の確保（歩道・歩道として緑化した方がよい）。
- ・緑陰や歩道緑化のメリットは大きい（管理が大変である）。
- ・緑の活用について一様に規制をかけるのではなく、太陽光発電等の活用で対応してほしい。

建築物等の色彩

- ▶ 緑と調和した色としたい。緑と調和した色の外壁が建物数を多く見たい。
- ▶ 景観の色は緑調でなく、赤い事案にする等、自由度があっても良い。
- ・歩行者が不快な色は打てる色は良いが、緑や茶色が良い。

安全・安心

敷地の細分化

- ▶ フライオーバー対策、延焼防止のため、ゆとりある配設としたい。
- ▶ 建て替えた敷小面積は望ましく無い。
- ・建て替えた敷地のない区域に併せてほしい。
- ・景観に配慮すると敷地が狭く、空気が通る気配性が悪い。

建物の外観等

- ▶ 防火（安全）、景観の観点からブロック壁は望ましく無い。
- ・ブロック（2階建の壁等）+フェンスのバランスが望ましい。
- ・景観を良くするため、景観性のあるフェンス等としたい。
- ・歩道等もあっても良いが、高さをおおむねイメージも良い（景観を良く）すること。
- ▶ ブロック壁もフライオーバーの観点から、一概に除外すべきではない。
- ・ブロック壁でも景観を良く、高さおおむねイメージも良い。

防災に配慮した建て方

- ▶ 防火地域や準防火地域への指定は望ましくなくともある。
- ▶ 景観に繋がりが良い。

まちづくり提言書（案）

緑・景観

検討エリアの将来像

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

将来像を具体化するために（ルールの考え方）

建物高さ

- ・周辺環境との調和を考え、中層（6～7階）程度までを基準とし、緑や景観に配慮した場合は規制を緩和して建てる等の仕組みを設けることが望ましい。

建物配設

- ・国3・2・8号線側に駐車スペースや自転車置き場が不足しがちなまちなみにならないよう、敷地内の建物配設に配慮することが望ましい。

沿道の緑

- ・環境配慮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設することが望ましい。
- ・一定距離以上の歩行者歩道は周辺に十分な歩道が大きいので、国3・2・8号線に面する部分に緑陰の緑を配設したくなるような仕組みを設けることが望ましい。

建築物等の色彩

- ・魅力的なまちなみになるために、無彩色は控え、緑と調和する色とすることが必要。

安全・安心

検討エリアの将来像

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

将来像を具体化するために（ルールの考え方）

敷地の細分化

- ・建物の密集化による延焼防止、フライオーバー対策、通風等の確保のために、新たに敷地を分割する際の敷地面積が最低限度を定めることが必要。

建物の外観等

- ・景観等による環境的・防犯性向上のために、ブロック壁ではなくフェンスやフェンス等とすることが必要。

防災に配慮した建て方

- ・延焼防止のために、建物の不燃化促進が重要。

3. 説明資料



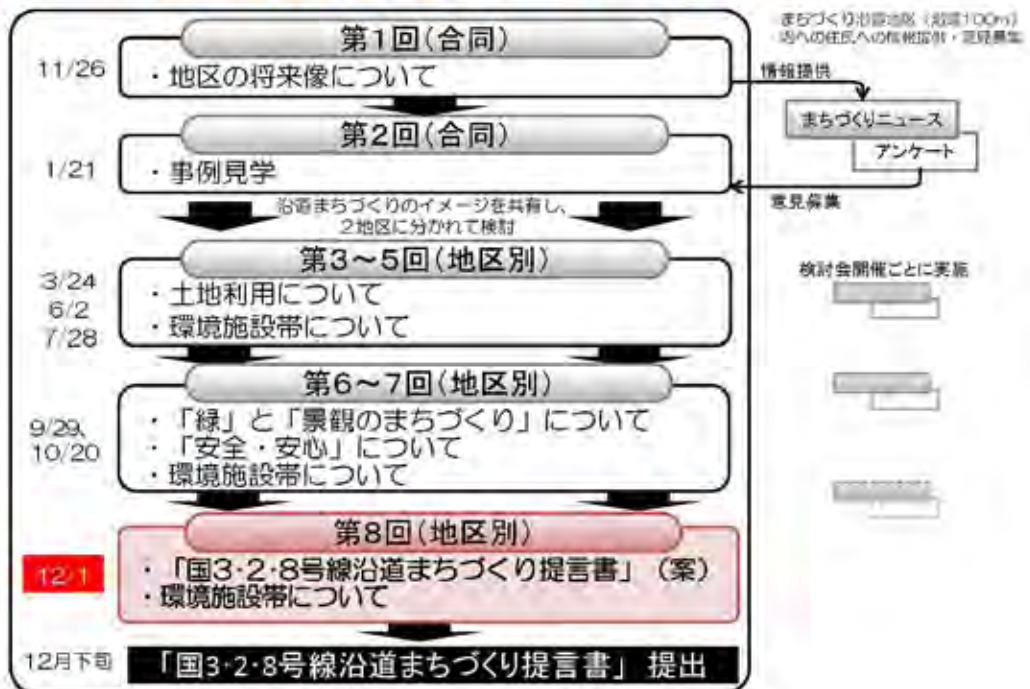
国分寺都市計画道路3・2・8号線 沿道まちづくり地区別検討会(第8回)

——本日のプログラム——

1. 開会
2. 説明
 - 前回のおさらい
 - 本日のテーマ
3. 第1部
 - 「緑」と「景観のまちづくり」について
 - 「安全・安心」について
 - 「まちづくり提言書(案)」について
4. 第2部
 - 第1回 環境施設帯地区別検討会
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>

- 土地利用のルール案
- 第6回、第7回地区別検討会の意見



土地利用のルール案①

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





土地利用のルール案②



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、事務所等を誘導したい。	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 遊戯施設 風俗施設	・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。 ・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。		



第6回、7回地区別検討会での意見の整理①

〈緑と景観のまちづくりについて①〉

	北地区	南地区
沿道の緑	<ul style="list-style-type: none"> ●沿道は緑が多い方が良い。(複数意見) ●沿道の緑は、緑のルールの条件をクリアすれば、高さ(まちづくり条例では20m)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。 ●沿道に緑を配置した場合に、緑化率を緩和する考え方があっても良い。 ●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"> ●緑がある空間としたい。但し、安全性に配慮する必要がある。(複数意見) ●環境施設帯で緑の多い場所や、交通量が多い場所では、沿道の緑は少なくともよい、というような考え方があってもよい。 ●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)
建物高さ	<ul style="list-style-type: none"> ●まちづくり条例の高さの基準程度が妥当である。(複数意見) ●沿道から見える緑を確保することで高さを緩和できる考え方があっても良い。 ●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程度の設定としたい。(複数意見) ●まちづくり条例の規定以外にも、条件によっては高さを緩和したい。 ●沿道側に緑を配置することで高さを緩和する考え方があっても良い。(複数意見) ●日照など住環境への配慮も必要。



第6回、7回地区別検討会での意見の整理①

〈緑と景観のまちづくりについて②〉

	北地区	南地区
建物の位置	<ul style="list-style-type: none"> ●建物の位置は条例等に従って配置すれば良い。(複数意見) ●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。 ●駐車場を後背地側につくる場合は、排気ガスや騒音に配慮する必要がある。 	<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) ●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。 ●低層階に商業施設等が入る場合は、歩行者利用の観点から、沿道側に駐車場等を配置しない方が良いが、強制は難しい。
建物の外壁の色彩	<ul style="list-style-type: none"> ●原色系は控えたい。 ●通行人が不快感を持たれる色は良くないが、様々な色が使える方が良い。 ●色はある程度自由度があっても良いと思う。 	<ul style="list-style-type: none"> ●緑と調和した色としたい。(複数意見) ●緑と調和した外壁の色が建ち並ぶまちなみがあっても良い。 ●外壁の色彩は強制ではなく、お願い事項にする等、自由度はあっても良い。



第6回、7回地区別検討会での意見の整理②

〈安全・安心について〉

	北地区	南地区
敷地の細分化	<ul style="list-style-type: none"> ●狭小宅地は望ましくない。(複数意見) ●今後、小規模不整形な空地が出てくるのではないか。その有効利用を検討すべき。 	<ul style="list-style-type: none"> ●建て詰まりしないゆとりある空間としたい。(複数意見) ●プライバシー保護、延焼防止のため、ゆとりある配置としたい。(複数意見)
防災に配慮した建て方	<ul style="list-style-type: none"> ●防火地域や準防火地域への指定を想定しておくべきである。(複数意見) 	<ul style="list-style-type: none"> ●防火地域や準防火地域にしておくべきである。(複数意見)
ブロック塀	<ul style="list-style-type: none"> ●ブロック塀は望ましくない。(複数意見) ●ブロック(2段程度の基礎)+フェンスのパターンが望ましい。 ●生垣等にする場合、何かしらの支援がないとルール化は厳しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ●防犯(安全)、景観の観点からブロック塀は望ましくない。 ●ブロック塀で基礎(2段程度)をつくり、その上にフェンスとするパターンも良い。

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>

- 意見の募集方法
- 寄せられた意見



9

参考資料1

意見の募集方法

- 実施期間:平成24年11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:4通

第6回～第7回の意見交換

東府では、まちづくりマスタープラン、建設費を定めた「建設計画」(建設費)を策定し、市民と対話して意見交換しました。また、沿道100mの居住者及び権利者を対象として、アンケートを実施し、意見を収集しました。アンケートの結果、沿道100mの居住者及び権利者の意見について取りまとめました。

「緑」と「星賀のまちづくり」について
 沿道100mの居住者及び権利者から寄せられた意見について、建設費を定めた建設計画(建設費)に反映させるための対応策をまとめました。

意見	対応策
沿道100mの居住者及び権利者から寄せられた意見について、建設費を定めた建設計画(建設費)に反映させるための対応策をまとめました。	沿道100mの居住者及び権利者から寄せられた意見について、建設費を定めた建設計画(建設費)に反映させるための対応策をまとめました。

「安全・安心のまちづくり」について
 沿道100mの居住者及び権利者から寄せられた意見について、建設費を定めた建設計画(建設費)に反映させるための対応策をまとめました。

意見	対応策
沿道100mの居住者及び権利者から寄せられた意見について、建設費を定めた建設計画(建設費)に反映させるための対応策をまとめました。	沿道100mの居住者及び権利者から寄せられた意見について、建設費を定めた建設計画(建設費)に反映させるための対応策をまとめました。

東京都北多摩北部建設事務所からのお知らせ

沿道100mの居住者及び権利者に対するアンケート調査結果

建設費の削減・削減方法について

建設費の削減方法として、沿道100mの居住者及び権利者から寄せられた意見について、建設費を定めた建設計画(建設費)に反映させるための対応策をまとめました。

沿道100mの居住者及び権利者に対するアンケート調査結果

沿道100mの居住者及び権利者から寄せられた意見について、建設費を定めた建設計画(建設費)に反映させるための対応策をまとめました。

10

参考資料1

寄せられた意見

〈緑と景観のまちづくり〉について

- ・散歩道や休憩場として利用できる空間としてほしい
- ・緑の多いまちは魅力的だが、沿道権利者の負担にならないように配慮してほしい
- ・沿道に並木ができるのは良いが、落ち葉で近所に迷惑がかからないような樹種を選んでほしい
- ・過度に大きな建物は必要なく、現在の緑ある環境を維持してほしい
- ・にぎわうまちよりも、豊かな緑の中で静かに暮らせる環境を維持してほしい

11

参考資料1

寄せられた意見

〈安全・安心のまちづくり〉について

- ・沿道は緑が多いほうが良いが、樹木を植える間隔が狭かったり、あまりにも生い茂っていると見通しが悪くなり、防犯上の観点もふくめて、歩行者が安全に通れる道路にしてほしい
- ・車から見ても死角が少ない道路にしてほしい
- ・まずは通学路から、子ども達が安全・安心に歩けるのか検討してほしい
- ・防犯カメラを要所要所に設置してほしい
- ・日吉町4丁目の近辺は農地に囲まれ、避難所として利用できるため防災用具、ベンチ等を設置してほしい
- ・消火器を設置してほしい

12

参考資料1

寄せられた意見

〈その他〉について

- ・道づくりは特に行政がリーダーシップを発揮してほしい
- ・国分寺市は2車線の道路が多く、道路が狭いと感じている
- ・開発よりも今住んでいる人達の満足度があがるような取組みに期待している
- ・国分寺市は道路が狭く、歩行者が道端で立ち止まらないと車1台も通れないような路地がたくさんあると感じている



今後の流れ

第8回検討会（本日）

まちづくり提言書(案)

(意見の反映)

まちづくり提言書の提出

12月下旬(予定)

全市民から意見募集

2月中の1ヶ月(予定)

第9回検討会

市民意見の報告

3月2日(土)(予定)

都市計画行政

4月以降

・都市計画の変更等



本日のテーマ



第1部

「まちづくり提言書（案）」について

- 検討エリアの将来像
- 将来像を実現するために（ルールの考え方）
- 今後に向けて

第2部

環境施設帯について

- 第1回 環境施設帯地区別検討会
（東京都北多摩北部建設事務所から）

15

まちづくり提言書（案）について

<目次>

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



16



まちづくり提言書（案）について①

〈検討エリアの将来像〉

土地利用に関する将来像

- 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

緑・景観に関する将来像

- 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

安全・安心に関する将来像

- 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

17



まちづくり提言書（案）について①

〈将来像を実現するために①〉

〈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

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、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
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 ・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することが必要 ・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 ・既存店舗への影響や、交通渋滞・事故の懸念があるため、大規模店舗は立地を制限することが必要
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
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
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 ・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
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
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

18



まちづくり提言書（案）について②

〈将来像を実現するために①〉

〈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

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

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
- 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

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

19



まちづくり提言書（案）について③

〈将来像を実現するために②〉

〈安全・安心〉

敷地の細分化

- 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

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

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

20



まちづくり提言書（案）について③

〈今後に向けて〉

提言の実効性を担保するために

- 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
- 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

今後の国3・2・8号線沿道の活力創出のために

- 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に商業振興策
- 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

環境施設帯について

- 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

21



今後の流れ

第8回検討会（本日）

まちづくり提言書(案)

（意見の反映）

まちづくり提言書の提出

12月下旬(予定)

全市民から意見募集

2月中の1ヶ月(予定)

第9回検討会

市民意見の報告

3月2日(土)(予定)

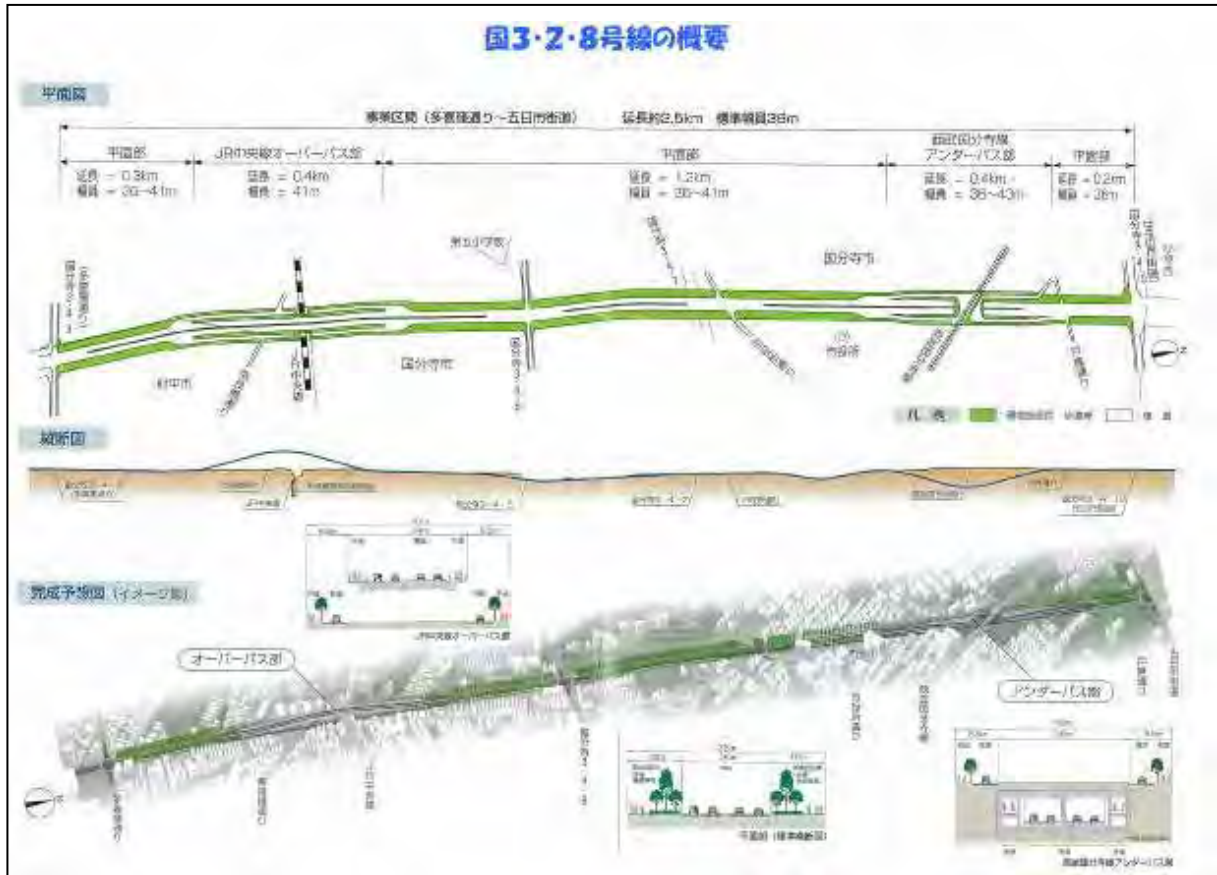
都市計画行政

4月以降

・都市計画の変更等

4. 掲示資料

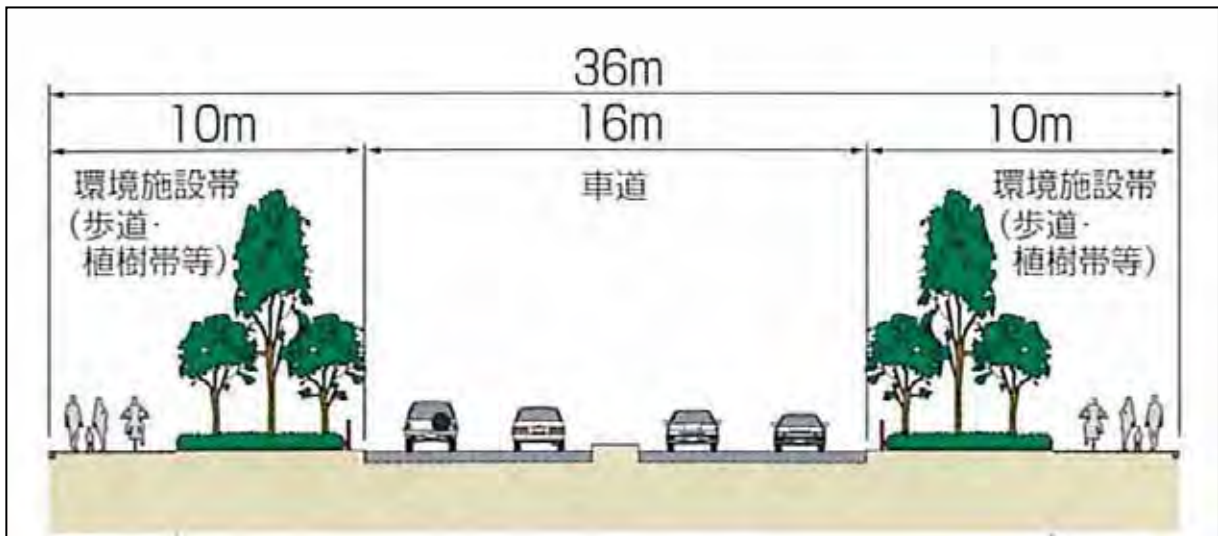
国3・2・8号線の概要



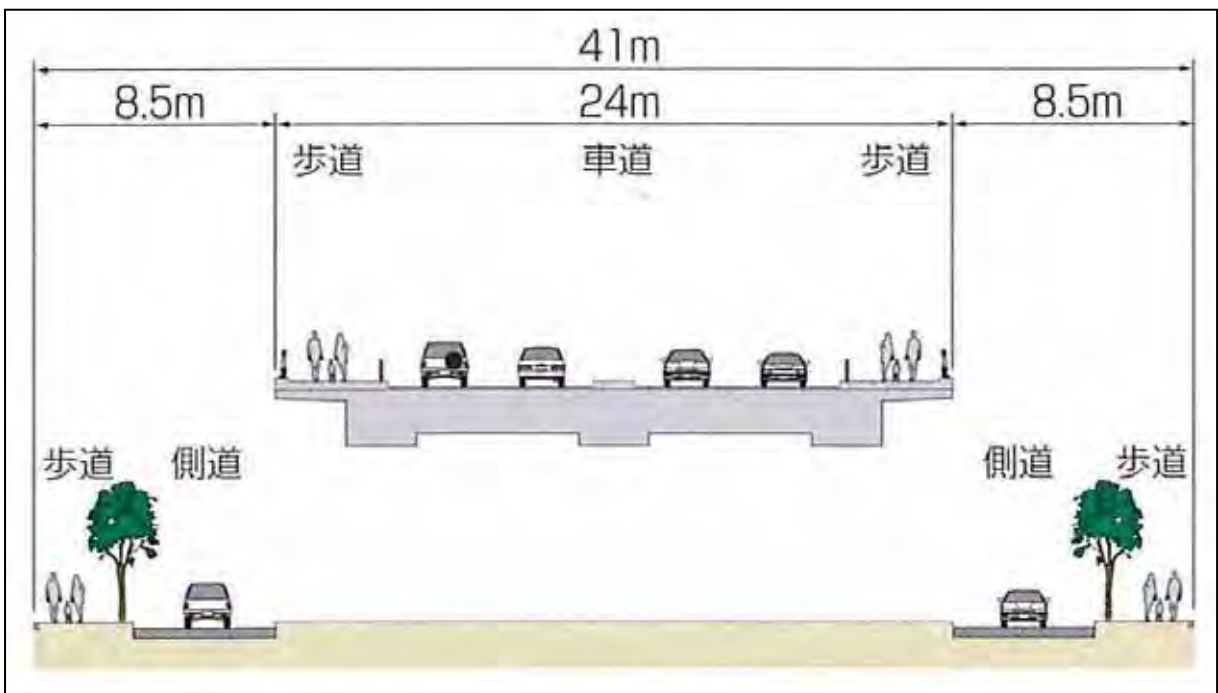
まちづくり方針図



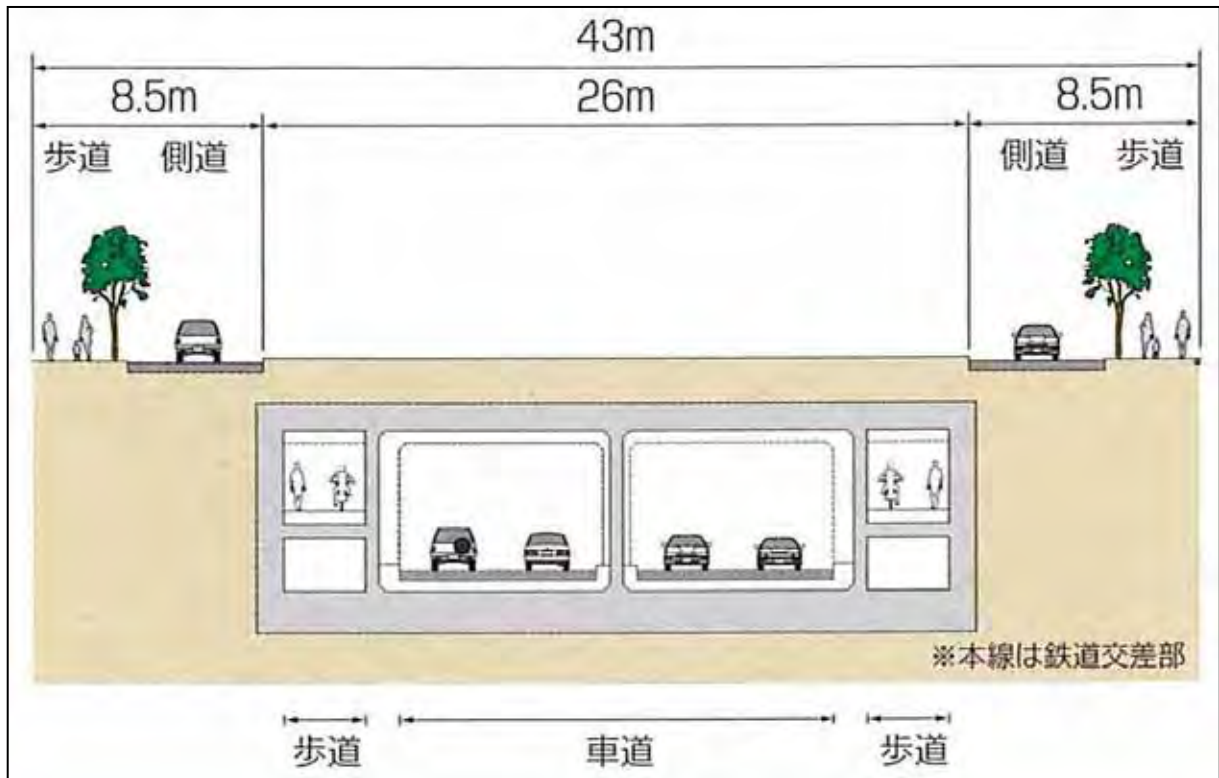
平面部



J R 中央線オーバース部



西武国分寺線アンダーパス部



都市計画図

