

**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。

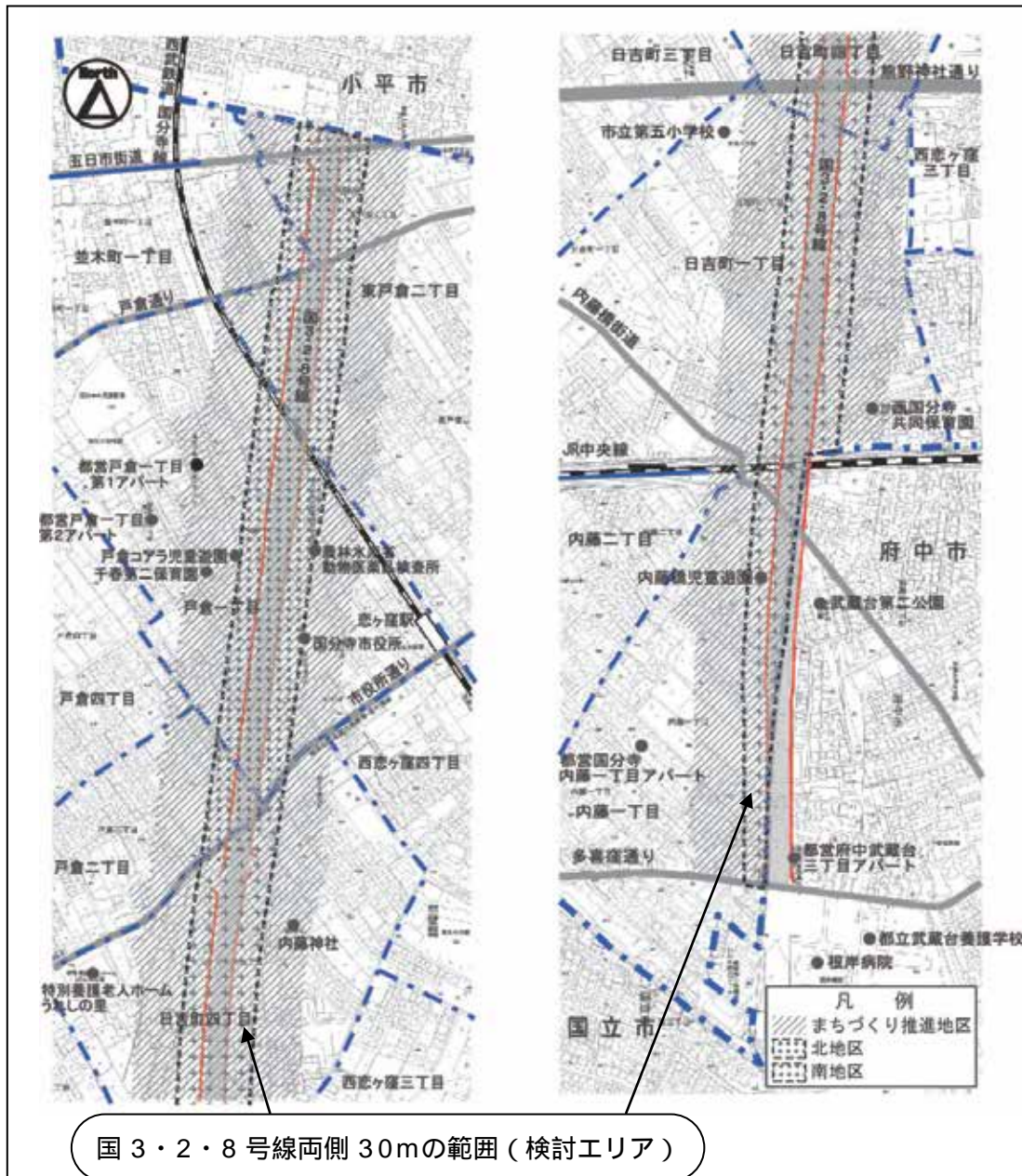


図 検討会における検討対象範囲

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。

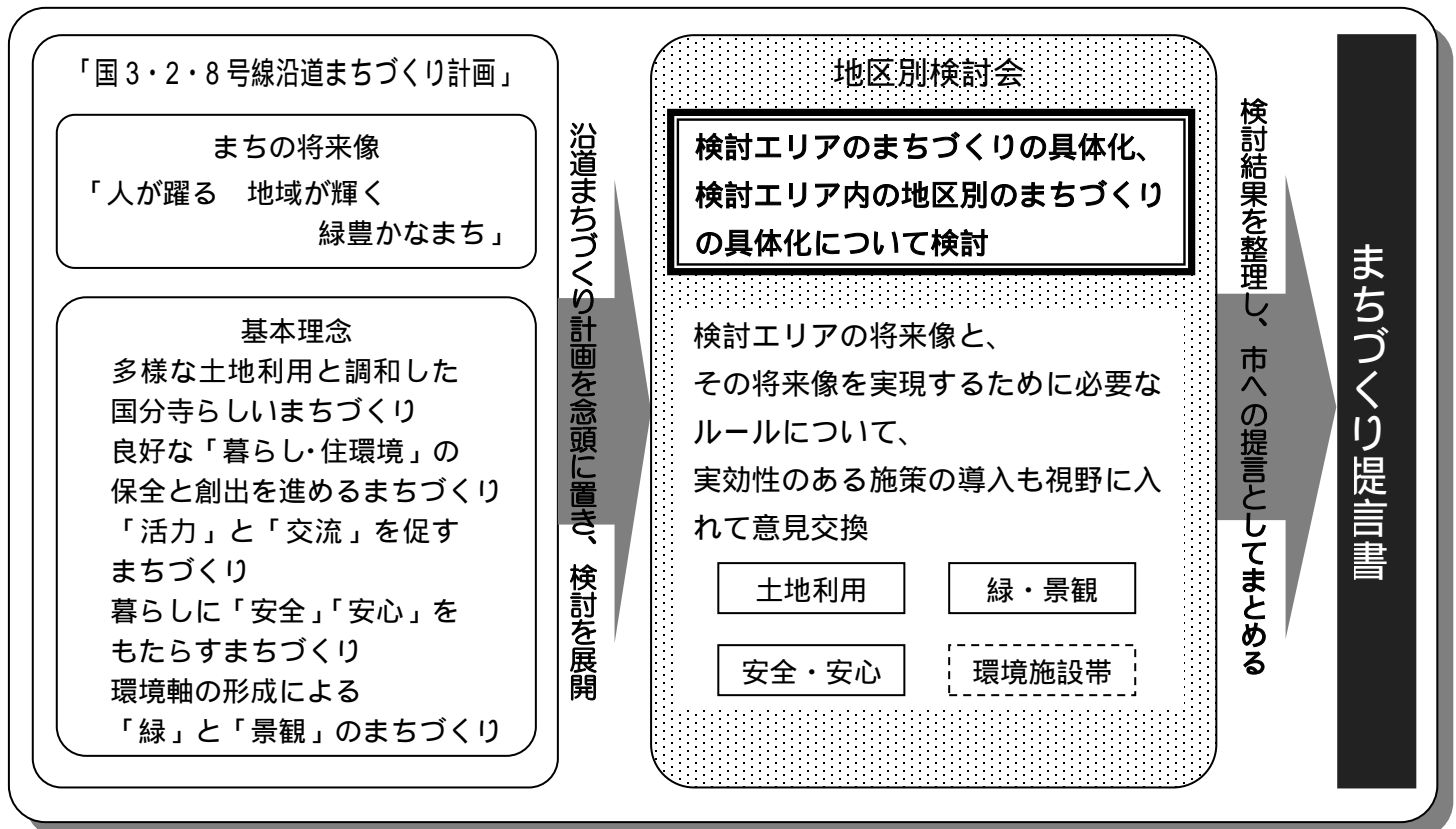
1 - 3 検討会の役割

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。

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。

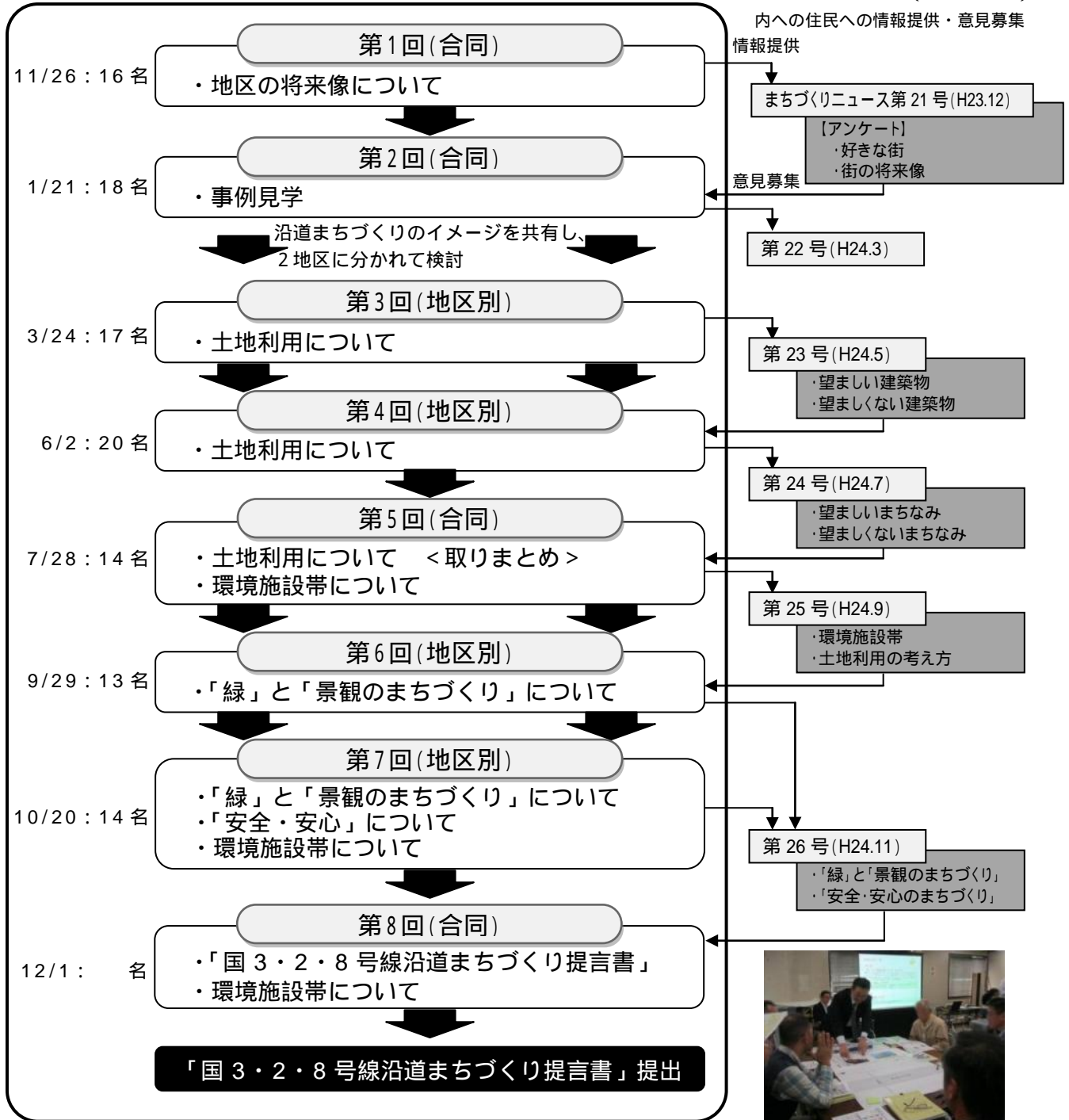
これらの結果から、検討エリアの将来像と、その将来像を実現するために必要なルールの考え方を整理し、このまちづくり提言書をとりました。



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 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

国分寺都市計画道路3・2・8号線沿道まちづくり まちづくり提言書(案) 資料編

これまでの検討会意見一覧	1
アンケートからの意見	1 3
地区別検討会記録	逐一配布しているものと 同じであるため、省略
地区別検討会名簿	1 6 5
国3・2・8号線沿道まちづくり計画(概要版)	最初に配布した沿道まちづくり 計画(概要版)であるため、省略

これまでの検討会意見一覧

1 まちの将来像について

(太字：複数意見)

<国 3・2・8 号線周辺の地域の魅力(セールスポイント)>

自然豊かでのどか、住みやすいこと

- 「好きなまち=国分寺」。
- 生まれ育ったまちなので愛着がある。
- 自然豊かでのどか、住みやすさと子供の教育にも良い環境に惹かれて引っ越してきた。
- 昔は田舎だった。今も農地がたくさん残っている。

<土地利用に関する将来イメージ>

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

- 通過交通にならないように。
- 市の活性化・財政に寄与するような沿道に。
- 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。
- 道の駅のような農を PR する地域振興施設があると良い。
 - ・ 東八道路は交通目的だけで作られた道路であり沿道のまちづくりをあまり意識していなかったのではないか。国 3・2・8 号線はその様なことがないようにしたい。
 - ・ 住宅だけの沿道空間だと通過交通になってしまう。
 - ・ 都市開発により土地の有効利用ができるまちが良い。
 - ・ 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方が良い。
 - ・ 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方が良い。規制は緩くしておいて、今後の活用方法を考えるべき。
 - ・ 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。
 - ・ 規制はあまり設定せず、自由度を高めておきたい。
 - ・ 商店が近くにあるというのは、生活する上では良い。
 - ・ 多様なお店があるにぎわいのあるまちが良い。
 - ・ 多種多様な業種が立地するにぎわいのあるまちが良い。
 - ・ 多様な店舗があり便利で賑わいがある。
 - ・ 多様な店舗があって良い。
 - ・ 多様な利用・施設立地を可能とするものが望ましい。
 - ・ 将来イメージは、国立の大学通りのように、多様なお店や診療所などがあるような方向性が良い。
 - ・ 住宅地に広い道路ができるので不平不満がでるのは仕方がない。そのような不平不満を解消できるまち。
 - ・ 立体交差点付近の土地利用は難しいが、そこを低層の商業が並ぶように活用するなど、有効利用してほしい。

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。
- 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。
- 歩いて商業空間を楽しめるまちが良い。国立大学通りが理想。
- 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。
- ・ 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方が良い。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。
- ・ 静かな住宅地が良い。
- ・ 沿道に大型店舗ができることで渋滞してしまうのも困る。
- ・ 基本的には、ロードサイド型の商業施設が張りついた沿道のイメージではない。
- ・ ロードサイドに大きな店舗が並びにぎやかであるが、住宅地に新たに造る道路としてはあまりふさわしくない。
- ・ 道路によって外出する人、歩く人が増えれば良いと思う。
- ・ 人が歩きたくなるまち。
- ・ 歩いていけるまち、商業空間を楽しめる雰囲気があった方が良い。多様な店舗があった方が、楽しみがある。
- ・ 沿道と地域がつながって保全されたまち。
- ・ 国 3・2・8 号線による地域分断が心配。
- ・ コミュニティが分断されることのない明るいまちを望んでいる。

< 沿道のまちなみイメージ >

- 「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。
- 国立大学通りのように低層の商業施設が並ぶようになってほしい。
- 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。



2 建物用途に関する意見

(1) 住宅・共同住宅

・中層マンション

- ・ 住む人が増えることにより賑わいが生まれる(6～7階建て程度)。

・高層マンション

- ・ 一定の制限を設けた上で、許容することも考えられる。
- ・ 高さは10階程度で低層階は商業に利用するのが良い。

・戸建住宅、集合住宅

- ・ 色々な世代の人が集まりやすいのであっても良い。
- ・ 西国分寺は交通の便が良く、通勤・通学に適した場であるのでニーズがある。

・集合住宅の低層階には店舗をはじめ、保育所や薬局など福祉機能が備えられると良い

- ・ 集合住宅の低層階には商業施設を誘導したい。
- ・ 複合化は魅力ある店舗や保育所や薬局など福祉機能が備えられると良い。
- ・ 低層階に商業施設を設けることは多様性があると思う。ただし、景観、緑などにも配慮しながら検討する必要がある。
- ・ 住宅と商業の複合利用は良い。複合化は魅力ある店舗があると良い。
- ・ マンションの1、2階を商業利用する、そういった商業のあり方も考えても良い。
- ・ 低層は商業に利用。
- ・ 近隣施設との共存が必要(路上駐車も考えられるため、渋滞要因となりかねない)。

(2) 公共施設

・消防署

- ・ 防犯・防災の観点から独自の施設が近くにあった方が良い(警察は小金井警察署の管轄)。
- ・ 市民への安全・安心なまちづくりのベース。

・公園・スポーツ・レジャー施設等

- ・ いろいろな人が来て楽しめる場として欲しい。
- ・ 近くにないからあると良い。

・社協又はボランティアセンター

- ・ 災害時にボランティアを管理する施設が必要。

・公共施設

- ・ インフラとして必要。
- ・ 不要なものを作るのはやめてほしい。これ以上国分寺市の財政が逼迫するのは危険。

・公民館

- ・ 国3・2・8号線の西側には公民館がなく、各年代の人が集まれる場は必要。

・教育施設

- ・ インフラとして必要。

・総合病院等、医療施設全般

- ・ 平時だけでなく災害時にも、人工透析や酸素吸入が必要な人に対応できる。
- ・ 救急車でたらい回しにならないように。(立川市の病院に連れて行かれた経験がある。)
- ・ 近くに総合病院がない。近くにあると安心できる。
- ・ 総合・専門ともインフラとしては必要。

・福祉施設

- ・ 利便性と環境がマッチしたところにあるべき。現状は、バスを利用する人が多い。
- ・ インフラとして必要。

(3) 店舗

・食品スーパー・総合スーパー

- ・ 規制する必要はなく、地域の利便性を向上させるために、誘導・許容していきたい。
- ・ 既存店に配慮して、新規出店の際には個人店舗と共生できるようにする必要がある。
- ・ 既存店は取扱品が少なく不便。イトーヨーカドーが撤退して不便になった。衣料品なども扱うスーパーがあると便利。
- ・ 小学校(五小)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。

・ホームセンター・家電量販店

- ・ 地域生活の利便性が向上する。
- ・ 生活に必要で利便性が高いから、あると良い。

・スポーツ用品店

- ・ 生活に必要で利便性が高いから、あると良い。
- ・ ゴルフが趣味だから。

・ディスカウント店

- ・ 住環境等の悪化につながる。

・コンビニ、ドラッグストア等

- ・ 地域生活の利便性が向上する。
- ・ 利用しやすい場所にほしい。
- ・ 人と道路の利便性が向上する。

・マーケット(肉屋・魚屋・青果・豆腐屋等)

- ・ 地元の小売店の新しい店舗展開に。
- ・ 生きる道。
- ・ コミュニケーション。

・自動車関連店舗

- ・ 生活にうるおい、楽しさが生まれる。

・ショッピングセンター・アウトレット

- ・ 大規模過ぎて自動車流入量が多くなりすぎる。渋滞の恐れ。

・飲食店全般

- ・ 一人暮らしの人が増えており、需要あり。

・ファミリーレストラン

- ・生活に必要。便利。
- ・現在、市内で利用できる店が少ない。
- ・生活にうるおい、楽しさが生まれる。

・高齢者の立ち寄りやすい飲食店や居酒屋、店舗（カフェテリア）

- ・一人暮らしの高齢者が気軽に立ち寄れる飲食店がない。
- ・生活に必要・便利。
- ・国3・2・8周辺に気楽に休める場がない。

・本格的なレストラン

- ・地域の自慢になる。

・農のあるまちの中レストラン

- ・農地を見ながら食文化を育む。

・ファストフード、フードコート

- ・生活に必要。便利。
- ・あったら利用したい。

・専門店

- ・生活に必要。便利。

・国分寺ラーメンコーナー

- ・あったら利用したい。

・道の駅・農産物直売所等

- ・市の特産品を周辺地域に発信したい。
- ・高齢者向けカフェテリアの併設も考えられる。
- ・地場産品を活かし、広域からの集客による地域産業の活性化。
- ・国分寺市は多くの農産物を生産している。コミュニティの場。
- ・国分寺の緑を守るためには行政の力が必要。個人任せにしない。

(4) 工場・倉庫等

・工場・車庫・倉庫

- ・環境悪化しそう。

・自動車教習所

- ・望ましくない。

・ガソリンスタンド

- ・飲食店等との併設が望ましい。

・生活関連の工場（パン屋、豆腐屋、自転車店等）

- ・生活の利便性が向上する。
- ・必要だから。

・自動車修理工場

- ・現在不便を感じているため、できてほしい。

(5) 事務所

・金融機関(銀行)

- ・ 近くにあると便利。
- ・ 車での利用が便利。

・事務所、事業所

- ・ インフラとして必要。
- ・ 市が活性化するなら必要。

(6) 宿泊施設

・宿泊施設全般

- ・ 周辺住民の需要はない。
- ・ 宿泊施設はすべていない。不健康。

・ホテル

- ・ 必要ない。
- ・ 偽装ラブホテルとならないように、行政の方でしっかり指導を行ってほしい。
- ・ 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。近隣には宿泊施設がなく、立川や吉祥寺に宿泊している。
- ・ パーティーなどが行えるホテルが市内にないのが現状である。

(7) 遊戯施設・風俗施設

・ギャンブル全般

- ・ 不健康である。

・パチンコ店

- ・ 住環境等の悪化につながる。あまり望ましくない。

・公衆浴場

- ・ 今の時代に必要ないのではないか。
- ・ あると利用しやすい。

・場外発券場

- ・ 税収の拡大が図られる。

・演芸(映画館・劇場)

- ・ あると良い。

・風俗施設

- ・ 住環境悪化。必要なし。一部の人のもの。

(8) その他

- ・ 公共性のある駐車場や公衆トイレ等の配置も必要になるかもしれない。
- ・ 沿道で大規模な開発が持ち上がった場合、災害時の拠点となるような場を配置できる可能性があるため、大規模開発を排除する必要はない。
- ・ 子供が安心して遊べるまちにしたい。

3 緑・景観

<建物高さ>

- 建物の高さについて、ルールを設定する必要がある。
- まちづくり条例の高さの基準（6～7階程度）が妥当である。
- 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。
- 土地の有効活用のため、一定の高さの街並みは確保したい。
- 高さの規制はあまり必要ない。
 - ・ マンションは、中層で6～7階が基本で、せいぜい10階程度。
 - ・ 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。
 - ・ 日照など住環境を確保してほしい。
 - ・ 条件によっては高さを緩和したい。
 - ・ 敷地に対してゆとりを持たせるなど、条件をクリアすれば高く出来るようにするか、もしくは将来的に可能となる仕組みがあると良い。
 - ・ 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。
 - ・ 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。
 - ・ 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。
 - ・ 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。
 - ・ 緑化量で容積の上乗せする仕組みがあっても良い。
 - ・ 沿道建物の高さはある程度あっても良い。
 - ・ 高さの規制はあまり必要ない。
 - ・ 高さの制限緩和策については、場合によっては、まちづくり条例の方が分かり易いのではないかと。
 - ・ 「国立大学通り」は住宅と商業のバランスが良く、景観に配慮し高さをあわせるイメージが良い。

<建物配置>

- 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。
- 建物の位置は法規制に従って配置すれば良い。新たにルールとして規制する必要はない。
- 建物の位置は地権者の利用意向に配慮できるようにしたい。
 - ・ 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方が良い。
 - ・ 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。
 - ・ 駐車場は地下に利用することも考えられる。

<沿道の緑>

- 沿道は緑が多い方が良い。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）。
- 沿道に緑を配置した場合に、まちづくり条例で規定している緑化率を緩和する考え方があっても良い。
- 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方が良い。
- 敷地内の緑を創出する場合、管理の負担が大きいため、緑の管理方法等は今後検討した方が良い。
 - ・ 自然をできるかぎりたくさん残してほしい。
 - ・ 環境施設帯の緑を活かして、沿道側も緑をつくることで、歩行空間が緑道みたいな空間になれば望ましい。
 - ・ 外構を緑豊かにしてデザインを配慮した戸建住宅があると良い。
 - ・ 環境施設帯の緑が多い場所や交通量が多い場所では、視認性の確保のため、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良い。
 - ・ 緑化は市の補助がないと不可能である。
 - ・ 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）。
 - ・ 緑の配置について一様に規制をかけるのではなく、大規模開発等の個別調整で対応すれば良い。
 - ・ 緑については環境施設帯の緑で十分である。
 - ・ 敷地内の緑化は具体的に何が緑に該当するのかも検討した方が良い。
 - ・ 常に美しい街並みが保全できるような取組ができればと考えている。
 - ・ 区画整理等を含めた総合的な開発をしないと、景観の面でもきれいなまちづくりというのは出来ないのではないか。
 - ・ 屋上緑化はあっても良い。

<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ち並ぶまち並みがあっても良い。
- 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。
 - ・ 原色系は控えたい。
 - ・ 緑や店の看板など、景観を考慮したまちづくり。
 - ・ 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。
 - ・ 色は自由な方がまちは明るくなる。

4 安全・安心

<敷地の細分化>

- 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。
- 建て詰まった狭小宅地は望ましくない。
 - ・ 狭小宅地にすると土地が売れず、空地が増える可能性がある。
 - ・ 事例写真のような宅地が建て詰まった魅力のない沿道にはしたくない。

<建物の外構等>

- 防犯（安全）景観の観点からブロック塀は望ましくない。
- ブロック塀も素材や強度があがっているため、プライバシー保護の面から、一概に除外すべきとは言えない。
 - ・ 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が良い。
 - ・ ブロック塀でも防犯を考慮し、高さを下げる工夫が必要（腰の高さ）。
 - ・ 見通しを良くするため、透過性のあるフェンス等としたい。
 - ・ 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。
 - ・ 生垣等にする場合、何らかの支援がないとルール化は厳しい。

<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想定しておくべきである。
- 災害に強いまちが良い。
 - ・ 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。

5 その他の意見

実効性の担保

- 国分寺市全体を考えると、用途地域の見直しは必要。
- 地権者の思いを優先して、用途地域を見直し、土地が有効活用できるようにしてほしい。
 - ・ 単なる通過道路にしないために用途地域の見直し等を行う（ただし沿道に大型店舗ができて渋滞するのは困る）。
 - ・ 用途地域を見直して、土地が何にでも利用できるようにしてほしい。
 - ・ 道路に対しては、市が単なる通過点にならず税収が上がるように皆さんの賛同を得ながら、用途地域や容積率、建ぺい率の見直しをしてほしいと思う。
 - ・ 国3・2・8号線は新設であるため、国分寺市の活性化、うるおいにつながるような用途地域の考え方が必要。
 - ・ 用途地域の変更が先決である。
 - ・ 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。
 - ・ 近隣商業地域にする事が国分寺市民の次世代への贈り物だと考える。
 - ・ 市の活性化のためには、風俗施設やラブホテル以外であれば、多様な店舗や施設が立地する方が良い。そのためには、近隣商業地域などに用途地域を緩和することが望ましい。
 - ・ バランスよく全体を調整するのではなくメリハリを付けて用途を分けた方が良い。
 - ・ 国立市青柳の甲州街道沿いは、規制が強すぎて建物が建たない。そうならないためにも出来るだけ何でも建てられるようにしたい。
 - ・ 調布保谷線は用途地域の制限により活気が見られない。
 - ・ 多くの人が集まり活性化につながるよう、制限の緩和を含むメリハリのある用途地域の見直しが必要である。
 - ・ 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。
 - ・ 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。
 - ・ 南地区の中で特に地域を分けた制限はしなくて良い。
 - ・ 地権者の思いを優先してほしい。
 - ・ 広い農地を活用したい。

地域住民の交流の場の創出、イベント等の開催

- ・ リタイアした男性が居られる（過ごせる）場が欲しい。
- ・ 内藤地域センターの退職者を対象にしたイベントに参加したが、その際につながりができた。そういった場も必要ではないか。

バスなどの公共交通が必要

- ・ 駅間を結び、市役所を通過する南北の幹線道路になるため、バスなどの交通が必要。バスがあれば、お年寄りが買い物できる。
- ・ 国 3・2・8 の全線にぶんバスの路線を設定し、沿道の商業をまわるシャトルバスのように使うなど、ソフト施策を含めた総合的なまちづくりが必要である。
- ・ 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。

その他

- ・ 広い道路が出来ると住みやすくなり、住民が増え、まちの発展につながる。
 - ・ 沿道の将来像を持つ事が必要である。
 - ・ 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。
 - ・ 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。
 - ・ 来訪者目線よりも、住む人にとって気持ちの良い空間であることを一番に考えるべきである。
 - ・ 市役所通り・戸倉通り・府中街道、いずれも活気がない。道路整備により人口も減るので店舗が成り立つかどうか心配である。
 - ・ 市役所の場所がどうなるかによって、まちが大きく変わる。
-
- ・ まちづくり条例から厳しくするのは望ましくない。
 - ・ 現在のまちづくり条例だけでも良好な姿になるのでは。
 - ・ 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。
 - ・ 民間の公的貢献に対してはインセンティブを与える。
-
- ・ 狭小の土地をどう救済するのか。
 - ・ 残地内での建て替えに悩んでいる。
 - ・ 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。
-
- ・ 道路の東西が不便することなく利用出来るように、バランスを保つ機能配置が必要。
 - ・ 分断されない、迂回しなくて良いまちに。
 - ・ 横断歩道橋をつくってほしい。
-
- ・ 提言書の内容が地区別検討会で検討した内容から変えられることがないようにしてほしい。

6 環境施設帯

自転車走行空間について

- 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、歩行者・自転車がきちんと区分された道路が良い。
 - ・ 歩道・自転車道が広く安全で快適に通行できるように。
 - ・ 歩道が狭いと歩行者や自転車の利用が少なくなる。
 - ・ 自転車道と歩道とがはっきり区分されていると安心して利用できる。
 - ・ 自転車専用レーンを作ってほしい。
 - ・ 自動車と自転車との接触事故が心配である。
 - ・ 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。

植栽の樹種の選定等について

- ・ 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。
- ・ 民地と歩道の間到低木の植栽か花壇の様なものを整備するともっと歩道からの景観が良くなる。
- ・ 低い樹木帯で緑ある空間としたい。(見通しの良い)
- ・ 高木はメンテナンスが大変だと思う。

その他

- ・ 沿道に魅力的な店が出来ると、玉川上水のサイクリングロードとつなげば、自転車で来て国分寺の店に立ち寄ることも考えられる。その際、自転車道は、車道に整備すると危険であるため、歩道に自転車のための空間を確保する必要がある。
- ・ 速度の異なる自転車への配慮も必要である。
- ・ 環境施設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。
- ・ 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。
- ・ 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。

アンケートからの意見

まちづくりニュース

(1) 第21号 配布数約 2,200 通 回収数 6 通

意見内容

- ┆ 用途地域変更は不必要であり現在の用途地域のままでよい。
- ┆ 自転車専用レーンを作ってほしい。
- ┆ イメージとして、戸倉の桜並木ロードと呼ばれるウォーキングロードが理想。
- ┆ 武蔵野の美しい雑木林、樹木、自然をできる限りたくさん残してほしい。
- ┆ とにかく緑地化を進めてほしい。
- ┆ 既に立ち退いた人、建て替えた人、残地を買った人などがある中で、いまさら沿道のまちづくりとは何をするのか。
- ┆ 市を分断する国 3・2・8 号線は、直接・間接に市民生活に影響を与えるため、地区別検討会は、全市の希望者が参加できるようにすべきである。
- ┆ 国 3・2・8 号線を横切る生活道路・横断歩道がどこに設置されるのか公表されていない。

(2) 第22号

・アンケート実施なし

(3) 第23号 配布数約 2,200 通 回収数 4 通

意見内容

望ましい建築物

- ┆ 物販・飲食関係の施設は望ましい。
- ┆ 道の駅、農産物直売所。
- ┆ 人口増加と税収が入るようなものを作ってほしい。
- ┆ 交番、警察署。
- ┆ 公園。
- ┆ ファミリーレストラン。
- ┆ ショッピングモール(アウトレットモール)。

望ましくない建築物

- ┆ 焼却炉は望ましくない。
- ┆ 風俗施設(ラブホテル含む)。
- ┆ 24 時間営業の店(コンビニ、ディスカウント店、カラオケ、パチンコ)。
- ┆ 居酒屋。
- ┆ 工場、倉庫。

その他

- ┆ 塀のある家などは隅切りをつくってほしい。
- ┆ 街の活性化につながることは前向きに進めるべき。
- ┆ 工事の早期完了。
- ┆ 建ぺい率・容積率の見直しを。
- ┆ 人口増と土地評価額アップにつながる。
- ┆ 子どもと安心して外出できる環境に。

(4) 第24号 配布数約2,200通 回収数8通

意見内容

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

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)

その他

- ┆ 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

(5) 第25号 配布数約2,200通 回収数38通

意見内容

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

その他

- ┆ 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

(6) 第26号 配布数約 2,200 通 回収数 3 通

意見内容

「緑」と「景観のまちづくり」について

- | 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

「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
- | 防犯カメラを要所要所に設置してほしい
- | 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
- | 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

地区別検討会名簿

北地区	南地区
氏名	氏名
赤羽根 康成	片山 善夫
阿部 裕二	上村 和弘
阿部 久美子	河合 稔
荒川 眞須美	小泉 正夫
市橋 一郎	神山 健司
栗原 進一	神山 正行
神山 光司	新藤 和男
坂本 幸雄	新藤 圭一
清水 克敏	竹本 哲夫
須崎 文好	田中 健一
長山 ゆき子	田中 貞
蛭田 恵光	内藤 孝雄
福田 貞治	内藤 豊一
堀口 伊作	中原 千賀子
松本 好高	中村 則
森田 嘉志	中村 光利
渡部 重雄	中村 安幸
北地区 17 名	二宮 照美
	久本 裕詩
	平野 哲夫
	本多 厚
	松田 繁美
	室川 潤一
	森田 寛一
	矢部 明

南地区 25 名

「 」: 幹事
各地区五十音順

敬称略

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	12 月	<p>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とりとめる。 <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。
	2 月	<p>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。
	3 月	<p>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	4 月 以降	都市計画決定・変更手続き
	平成 25 年度中	都市計画の決定・変更告示

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

太字は複数意見

緑・景観

建物高さ

- > 建物の高さについて、ルールを設定する必要がある。
 - ・「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合わせるイメージも良い。
- > 土地の有効利用のため、一定の高さの街並みは確保したい。
- > 高さの規制はあまり必要ない。
- > まちづくり条例の高さの基準（6～7階程度）が妥当である。
 - ・日照等の住環境を確保してほしい。
- > 沿道側に緑を配置すれば高さを緩和する等の考え方があっても良い。

建物配置

- > 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。
 - ・国3・2・8号線より建物に配置した方が良い。
 - ・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。
- > 建物の位置は法規制に従って配置すれば良い。
 - ・新たにルールとして規制する必要はない。
- > 建物の位置は地権者の利用意向に配慮できるようにしたい。
 - ・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。

沿道の緑

- > 沿道は緑が多い方が良い。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）。
 - ・環境施設帯の緑を活かして、沿道側も緑を配置することで、歩行空間が緑道みたいな空間になれば望ましい。
- > 沿道に緑を配置した場合に、まちづくり条例で規定している緑化率を緩和する考え方があっても良い。
- > 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方が良い。
 - ・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）。
 - ・緑の配置について一様に規制をかけるのではなく、大規模開発等の個別調整で対応すれば良い
- > 敷地内の緑を創出する場合、管理の負担が大きいので、緑の管理方法は今後検討した方が良い。

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ち並ぶまち並みがあっても良い。
 - ・原色系は控えたい。
- > 外壁の色彩は強制ではなく、お願い事項にする等、自由度があっても良い。
 - ・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。

安全・安心

敷地の細分化

- > 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。
 - ・建て詰まった魅力のない沿道にはしたくない。
- > 建て詰まった狭小宅地は望ましくない。
 - ・狭小宅地にすると土地が売れず、空地が増える可能性がある。

建物の外構等

- > 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（2段程度の基礎）+フェンスのパターンが望ましい。
 - ・見通しを良くするため、透過性のあるフェンス等としたい。
 - ・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。
- > ブロック塀もプライバシーの保護の面から、一概に除外すべきとは言えない。
 - ・ブロック塀でも防犯を考慮し、高さを下げる工夫が必要。

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想定しておくべきである。
- > 災害に強いまちが良い。

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

- ・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
- ・一定規模以上の開発事業は周辺に与える影響が大きいため、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、緑と調和する色彩とすることが必要

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、プライバシーや日照・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

- ・地震等による倒壊防止や防犯性向上のために、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

- ・延焼防止のために、建物の不燃化促進が必要