



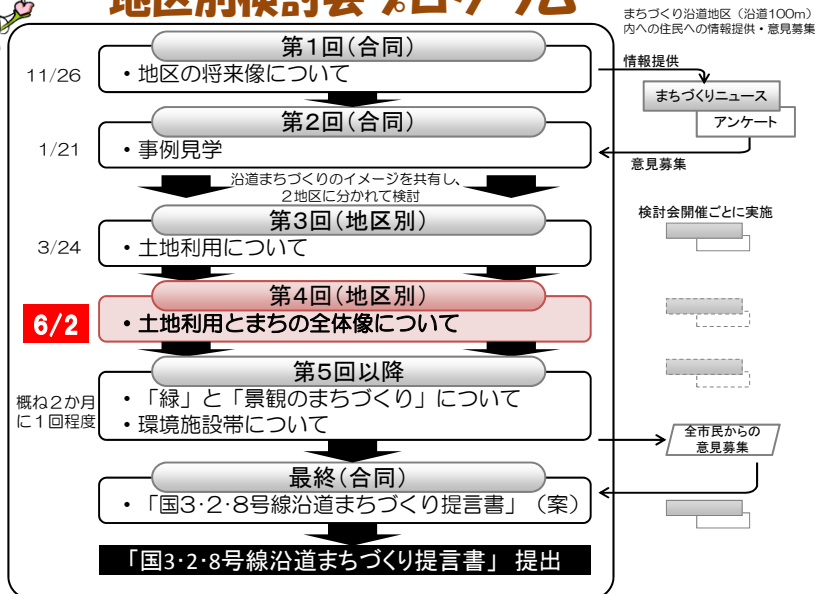
国分寺都市計画道路3・2・8号線 沿道まちづくり地区別検討会(第4回)

——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
 - 土地利用について(おさらい)
 - まちの全体像について
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>

- 立地が望ましい施設
- 立地が望ましくない施設



3



第3回地区別検討会の結果①

<立地が望ましい施設（店舗）>

施設の種類	望ましい建築物	理由	
店舗等	物販	スーパー	・市が活性化と思うから。
		ホームセンター	・市が活性化と思うから。
		スポーツ用品店	・ゴルフが趣味なので。
		家電量販店	・市が活性化と思うから。
		生活関連店舗	・市が活性化と思うから。 ・生活に必要で利便性が高いから。
		マーケット(小売店の集合体)	・地元の小売店の新しい店舗展開。 ・生きる道。コミュニケーション。
	飲食	ファミリーレストラン	・市が活性化と思うから。 ・生活に必要。便利。
		本格的なレストラン	・地域の自慢になる。
		カフェ	・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。
		ファストフード	・国3・2・8周辺に気楽に休める場がない。 ・生活に必要。便利。
		飲食店全般	・一人暮らしの人が増えており、需要あり。
	その他	道の駅・直売所	・市の特産品を周辺地域に発信したい。 ・地域産業の活性化と圏外利用者の獲得。

4



第3回地区別検討会の結果①

〈立地が望ましい施設（その他）〉

施設の種類	望ましい建築物	理由
娯楽施設	映画館・劇場	・市が活性化すると思うから。
	場外発券場	・税収の拡大が図られる。
	スーパー銭湯	・あると利用しやすい。
宿泊施設	ホテル	・東南アジアからの研修を受け入れているが、近くにホテルが無く不便。
住宅・共同施設	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。 ・西国分寺は交通の便が良く、運動・通学に適した場である。
	戸建住宅、集合住宅	・色々な世代の人が集まりやすい。
公共施設・教育施設	スポーツ施設	・近くにない。・いろいろな人が来て楽しめる場として。
	消防署、警察署・交番	・防犯・防災の観点から独自の施設が近くにあった方がよい。 ・市民への安全・安心なまちづくりのベース。
	公共施設	・3・2・8号西側には公民館がなく、各年代の人が集まれる場は必要。
福祉施設・医療施設	保育所	・子育てに対応して今後必要である。
	医療施設全般	・近くにあると安心できる。
事務所	福祉センター	・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。
	銀行	・車で利用が便利である。
工場・倉庫等	事務所	・市が活性化するならOK。
	ガソリンスタンド	・つくるならば飲食店などの併設が良い。
	生活関連の工場	・生活の利便性。・必要だから。
	倉庫等	・幹線道路沿道利用施設として居住環境に及ぼさない範囲である程度許容。



第3回地区別検討会の結果②

〈立地が望ましくない施設〉

施設の種類	望ましくない建築物	理由	
店舗等	ディスカウント店	・住環境等の悪化につながる。	
	物販	食品スーパー	・来てほしくない。既存の店の経営を圧迫して全体のレベルの低下。共倒。
		大型商業施設	・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	居酒屋	・住環境悪化。必要なし。一部の人のもの
その他		風俗店	・住環境等の悪化につながる。
娯楽施設	パチンコ店・遊戯施設等	・住環境等の悪化につながる。・不健康。 ・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。	
ホテル・旅館等	宿泊施設	・周辺住民の需要はないから。 ・宿泊施設はすべていらぬ。不健康。	
住宅・共同施設	高層住宅	・沿道景観が損なわれる。 ・首都直下地震等の災害時の倒壊により道路の緊急輸送機能を阻害する。 ・高層住宅による輻射熱がある。	
公共施設・教育施設	公共施設	・不要なものを造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ことになるのは危険。	
工場・倉庫等	化学工場	・環境汚染につながる。	
	自動車教習所	・住環境悪化につながるから。	
	倉庫	・住環境悪化につながるから。	

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5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

意見交換の概要

(おむね町役所通り以北)

建設したい建築物	建設しない建築物
店舗 飲食店、コンビニエンスストア、ホームセンター、家電量販店 住宅 戸建住宅、マンション、アパート、プレハブ住宅 その他 公園、児童遊園地、スポーツ施設、コミュニティセンター、公民館、図書館、公民館、公民館、公民館	店舗 飲食店、コンビニエンスストア、ホームセンター、家電量販店 住宅 戸建住宅、マンション、アパート、プレハブ住宅 その他 公園、児童遊園地、スポーツ施設、コミュニティセンター、公民館、図書館、公民館、公民館、公民館

事務局案

土地利用のルールを考える視点

- 申請に専らせる住環境の向上や市民生活の豊かにする観点から
- 申請者との交渉やコミュニティの醸成による、にぎわいのあるまちづくり
- 既存建物や緑地・農地を確保し、まちづくり
- 商店街の活性化や商業地を活性化し、まちづくり
- 居住者らしい賑わいや交流のあるまちづくり
- 市民や事業者の交流機を創出する機会のあるまちづくり

※申請者の意見も参考に、まちづくりを進めます。

参考資料1

寄せられた意見

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。
- ・ファミリーレストラン。
- ・公園。
- ・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。

9

参考資料1

寄せられた意見

その他の意見

- ・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。

10

本日のテーマ



土地利用について

- 第3回地区別検討会の検討結果をふりかえる
 - ⇒ 意見の過不足を確認
 - ⇒ グループ内の相反意見について、もう一度、話し合おう
 - ⇒ 共同住宅の低層階での商業利用について考えよう

まちの全体像について

- 全体像としての沿道イメージを考える
 - ⇒ 商業施設や住宅等、望ましい施設はどのように建ち並ぶのが良いか考えよう



区分		土地利用（建築物の用途）	北	南
住宅・共同住宅等		戸建住宅		
		集合住宅		
		高層マンション	/ ×	
		中層マンション		
公共公益施設等		警察署（交番） 消防署		
		体育施設、医療施設		
		社協、ボランティアセンター		
		教育施設、公民館、集会施設		
		保育所、福祉センター、地域センター		
店舗等	物販	食品スーパー、総合スーパー		/ ×
		大規模店舗		×
		ホームセンター、ｽｰｯ用品店・家電量販店		
		ディスカウント店	×	
		アウトレット		×
		生活関連店舗、家具・インテリア・生活雑貨		
		薬局・玩具・衣料・書籍		
		コンビニエンスストア		
		自動車関連店舗		
	飲食	ファミリーレストラン、カフェテリア		
		ファストフード		
		フードコート、国分寺ラーメンコーナー		
		居酒屋		×
	その他	道の駅、農産物直売所		
駐車場を完備した店舗				
事務所等	銀行			
	事務所			
工場・倉庫等	ガソリンスタンド			
	自動車修理工場、生活関連工場			
	物流センター、倉庫（中規模）			
	化学工場、自動車教習所、車庫	×		
	工場、倉庫		×	
ホテル・旅館等	ホテル	/ ×	×	
	旅館	×	×	
風俗施設・遊戯施設	映画館・劇場			
	場外発券場		×	
	公衆浴場	×		
	遊戯施設		×	
	ラブホテル	×	×	

国3・2・8号線沿道まちづくり 土地利用方針(事務局案)

1. まちづくりの具体化に関する市の考え方(抜粋)

前提条件

国3・2・8号線の整備を機に、**誰もが住み続けたいくなる国分寺**となるためには、**良好な住環境の保全**だけでなく、**活力ある沿道空間を創出**することが必要。

具体化の方針

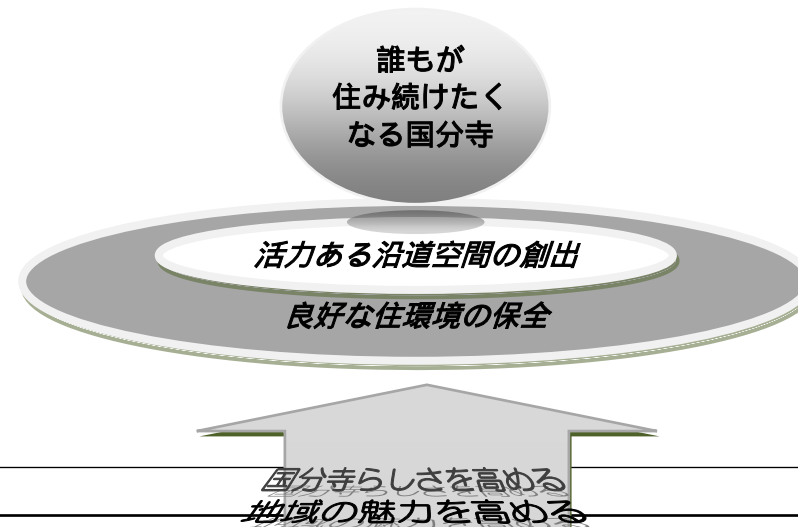
「国3・2・8号線沿道まちづくり計画」に示された将来像と5つの基本理念を念頭におきつつ、**地域の魅力や国分寺らしさを高めることを基本的な目標として取り組む。**

具体化の方法

良好なまちづくりを進めるためのルールが必要。そこで、まちづくりを具体化するために、**用途地域指定の変更や地区整備計画の導入などを行い、秩序のあるまちづくりを推進する必要がある。**

具体化に取り組む範囲

国3・2・8号線整備に伴う環境変化を直接受ける範囲は、まちづくりの具体化を早急に行う必要があることから、その範囲は国3・2・8号線から両側30mの範囲(以下「検討エリア」)とする。



2. 具体化に取り組む範囲(検討エリア)における土地利用のルールの考え方

「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国分寺らしいまちづくり
沿道が豊かな緑と調和したまちづくり
・現在の住環境や、生活環境を活かしつつ誰もが住み続けたいくなるまちづくり
・国分寺らしい魅力や活力あるまちづくり

良好な「暮らし・住環境」の保全と創出を進めるまちづくり
・都市農地や緑と調和した住環境づくり
・快適に暮らせる住環境の向上や市民生活を豊かにするまちづくり

「活力」と「交流」を促すまちづくり
・市民や来訪者の交流機会を創出する、活気のあるまちづくり
・国分寺らしいまちなみの形成
・市民同士の交流やコミュニティの強化による、にぎわいのあるまちづくり

暮らしに「安全」「安心」をもたらすまちづくり
・教育環境、交通安全対策、防犯・防災まちづくりの推進
・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

環境軸の形成による「緑」と「景観」のまちづくり
・環境軸を形成し、地域の特性に応じて緑あるまちづくりや美しいまちづくり
・地域資源を活かしながら、これらを結ぶ緑のネットワークの形成

緑・景観・安全安心のテーマで検討

土地利用のルールを考える視点

「活力」と「のどかさ」の調和

快適に暮らせる住環境の向上や市民生活を豊かにするまちづくり
の歩いて暮らせるまち
の多様な土地利用が調和した、質の高い日常生活空間の創出
の周辺住宅地の生活利便性を向上させる店舗・施設の立地誘導

市民同士の交流やコミュニティの強化による、にぎわいのあるまちづくり
の高齢者や子育て層を含めた多様な世代が立ち寄りやすい店舗・施設の立地誘導

都市農地や緑と調和した住環境づくり
の農のある暮らし
の新鮮な地元の農畜産物を扱う店舗・施設の立地誘導

現在の住環境や生活環境を活かしつつ誰もが住み続けたいくなるまちづくり
の周辺住宅地の住環境や子どもの教育環境に悪影響を及ぼすおそれのある施設の立地を規制

国分寺らしい魅力や活力あるまちづくり
市民や来訪者の交流機会を創出する、活気のあるまちづくり
の国分寺の地場産業を代表する「農」を対外的にPRできる集客施設の立地誘導
の通過道路にしない

土地利用のルール(案)

種類	考え方	
住宅 共同住宅等	多様な住宅立地を促進し、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立地誘導したい	誘導
公共公益 施設等	教育・医療・福祉関連施設の立地可能性は保持したい 銀行・役所等は立地誘導したい	誘導
店舗等	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 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	誘導
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(パン屋、豆腐屋、自転車店、クリーニング屋等)は立地誘導したい	誘導
ホテル 旅館	駅から離れており、一般のホテル・旅館の立地は見込めない 偽装ラブホテルになってしまう可能性大	規制
遊戯施設 風俗施設	住環境や子どもの教育環境に悪影響を及ぼすおそれ	規制
工場 倉庫等	大規模な工場や物流施設等は環境悪化の恐れ 新規立地の住民理解得られ難い	規制
店舗等	大規模店舗が発生させる大量交通は渋滞や事故、生活道路への交通流入の要因 大規模店舗立地による市内の既存店舗への影響が懸念	制限付き誘導
店舗等	広域からの利用客を対象とした一定規模の店舗は立地誘導したい	制限付き誘導
事務所等	一定規模の事業所は立地誘導したい	制限付き誘導