

これまでの地区別検討会での意見の整理 土地利用について

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ました。

「 」: 複数意見 「・」: 単数意見

国3・2・8号線周辺の地域の魅力(セールスポイント)は、自然豊かでのどか、住みやすいこと

好きなまち = 国分寺が多数意見。その理由は...
 現在はのどかで住みやすい
 自然が豊かであること、静かであること

- ・生まれ育ったまちなので愛着がある
- ・昔は田舎だった。今も農地がたくさん残っている
- ・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



どんな沿道にしたいか

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

道路ができたことで沈み込むことなく、活力ある、地域が生き生きするような沿道にしたい。集客のある、魅力ある沿道にしたい
 人とお金が集まるようなまちづくり

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
 多種多様な店舗があり、日常生活が便利になる、にぎわいのあるまち

通過交通にならないように

住宅だけの沿道空間だと通過交通になってしまう。交通目的だけの道路にはしたくない

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欲しい

- ・大規模過ぎると自動車流入量が多くなる。渋滞の恐れ

歩いて商業空間を楽しめるまち

大学通り(国立市)のように建物の低層部分に多種多様な商業施設が並ぶと良い

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

子育て世代から高齢者まで集える場所があると良い。
 ・各年代の人が集まれる場は必要である

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

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

- ・国3・2・8号線周辺に気軽に休める場がない

その他

- ・国分寺市全体を考えても、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
- ・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
- ・コミュニティが分断されることのない明るいまち
- ・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
- ・国3・2・8号線の特性に応じた沿道づくり

沿道のイメージ

「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
 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



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

土地利用の意見

	北地区	南地区
住宅 共同住宅等	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	地域生活の利便性が向上し、市が活性化と思うから、スーパーや家電量販店などを誘導したい 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	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	銀行は近くにあると便利なため立地誘導したい	市が活性化と思うから事務所はあっても良い
公共公益 施設等	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	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	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	・物流施設等は、居住環境に影響しない範囲ならあっても良い
宿泊施設	・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 ラブホテルは住環境等の悪化につながるからいらぬ	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	風俗施設やパチンコ店、ギ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 市が活性化と思うから映画館や場外券売場があると良い	・生活にうるおいや楽しさが生まれるので娯楽施設があると良い

土地利用ルール案

太字は検討会意見をもとに事務局が整理した項目

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すべき。	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すべき。 ・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べき。 ・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べき。 ・既存店舗への影響や、交通渋滞・事故の懸念があるため、大規模店舗は制限すべき。	
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べき。	制限付き誘導
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。	規制
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。	

なお、今後新たにまちづくりの機運が高まり、個別の土地利用の見直しが必要となった場合は、沿道だけでなく面的な土地利用も含めて別途検討を行うこととする。

これまでの地区別検討会での意見の整理

今後の検討事項

「 」: 複数意見 「・」: 単数意見

これまでに地区別検討会でいただいた意見から

緑、景観

建物の高さについて

- 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(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たせる等)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

緑と調和した魅力的なまちなみ

緑や店の看板等、景観を考慮したまちづくり
外構を緑豊かにしてデザインに配慮した戸建住宅がシンボリックにあると良い
低層階に商業施設を設けることは多様性があって良い。ただし、景観や緑などに配慮してほしい

- 「大学通り(国立市)」は住宅と商業のバランスが良く、また、景観に配慮し高さをあわせるイメージも良い
常に美しいまちなみが保全できるような取り組みがあると良い
- 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街づくりはできない

沿道の景観を誘導して魅力的なまちなみを形成



横浜市泉区緑園



大学通り(国立市)

自然をできるかぎりたくさん残してほしい

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場を配置できるようにしたい
- 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である

誰もが安心して過ごせるまちにする

- 高齢者が過ごせる場、交流を深めるイベントの開催
- 子供が安心して遊べる街

環境施設帯

自転車利用に配慮した歩道空間の形成

- 自動車と自転車の接触事故が心配である。また、歩道・自転車道が広く、はっきり区分されていると、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と良い
- 玉川上水のサイクリングロードをつなげば自転車で国分寺の店に立ち寄ることも考えられる
- 自転車専用レーンを作ってほしい
- 速度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思ふ
- 歩道スペースの植栽は、高さが2m くらいまでの低木が好ましい



調布保谷線(調布市)

その他

- 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

その他

- 道路が完成するまでのプロセスチャートを示してほしい。権利者が考えるべきこと、知っておかなければならないこと、及びその順番を示してほしい。
- 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

- 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

「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、生活環境を活かす
- 誰もが住み続けたいまちづくり
- 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

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
- 市民の協力のもと、環境創造型の緑豊かなまちづくり

太字は今後検討するとしている項目

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

これまでの検討(1ページ目)

土地利用



これまでの意見・内容に関して
第6回以降に検討するテーマ

緑、景観
安全、安心
環境施設帯



まちづくり提言書

