

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 7 回）の記録

平成 24 年 10 月 20 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・景観について.....	2
	(2) 安全・安心について.....	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
	(4) 環境施設帯について.....	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
2.	説明資料.....	7
3.	掲示資料.....	15

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 7 回「地区別検討会」を開催した。

第 7 回地区別検討会では、第 6 回の意見をふまえて、緑や景観に加え、「安全・安心」の視点から、将来像の実現に向けたまちづくりの方向性や方法、仕組みについて意見交換を行った。

また第 2 部として、東京都北多摩北部建設事務所より、環境施設帯に関する情報提供を行った。

2. 開催概要

日時	平成 24 年 10 月 20 日（土）10：00～12：00
会場	市役所 プレハブ会議室第 1
参加者	14 名
傍聴者	0 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
4. 第 2 部
 環境施設帯について
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
沿道の緑	<ul style="list-style-type: none"> ・沿道は緑が多い方が良い。(複数) ・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。 ・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。 ・緑の配置については、一様に規制をかけるのではなく、大規模開発用地について個別調整で対応すれば良い。 	<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(緑陰で交通の妨げにならないように)。(複数) ・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良い、という考え方があっても良い。 ・敷地内の緑を創出する場合、管理の負担があるため、緑の管理方法等は今後検討した方が良い。
建物高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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) ・日照など住環境への配慮が必要。
建物の位置	<ul style="list-style-type: none"> ・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"> ・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) ・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、自由度があっても良い。

(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) ・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) ・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)
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は想定しておくべきである。(複数) 	<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)
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) ・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。

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

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) 環境施設帯について

東京都北多摩北部建設事務所より、環境施設帯の情報提供。

質問・意見なし

3. グループワーク結果

(1) 北地区

緑・景観について	
沿道の緑	<ul style="list-style-type: none"> ・沿道は緑が多い方が良い。(複数) ・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。 ・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。 ・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。 ・緑の配置については、一様に規制をかけるのではなく、大規模開発用地について個別調整で対応すれば良い
建物高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・実際には不整形な土地が多いため、具体的に検討することは難しい(今回は整形な土地で検討しているため)。 ・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。
建物の位置	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
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。 ・色は自由な方がまちは明るくなる。 ・色はある程度自由度があっても良いと思う。
安全・安心について	
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) ・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。 ・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。 ・宅地が建て詰まった魅力のない沿道にはしたくない。
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は想定しておくべきである。(複数)
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) ・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。 ・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) ・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。

(2) 南地区

緑・景観について	
沿道の緑	<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（緑陰で交通の妨げにならないように）。（複数） ・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、沿道の緑は少なくても良い、という考え方があっても良い。 ・敷地内の緑を創出する場合、管理の負担があるため、緑の管理方法等は今後検討した方が良い。 ・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ほうが良い。
建物高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・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） ・高さを抑えると自由度がなくなり、にぎわいの形成にも影響するため、緩和する考え方があると良い。 ・日照など住環境への配慮が必要。
建物の位置	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・建物配置については、条例等に従えば、その他にルールを設定する必要はない。
建物の外壁の色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・緑と調和した色としたい。（複数） ・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。
安全・安心について	
敷地の細分化	<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） ・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）
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にしておくべきである。（複数）
ブロック塀	<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。 ・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。 ・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。

3 参考資料

1. 広報資料

(1) 市報(10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ます。

今回の第7回地区別検討会は、「緑・景観」「安全・安心」について話し合います。

【日時】10月20日(土)午前10時～正午【会場】市役所プレハブ会議室第一【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。傍聴をご希望の方は直接会場へお越しください。

↓都市計画課(内455)

(2) 国3・2・8号線沿道地区まちづくりニュース(第25号)

第6回地区別検討会とあわせて案内。

詳細は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)の記録参照。

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7回)

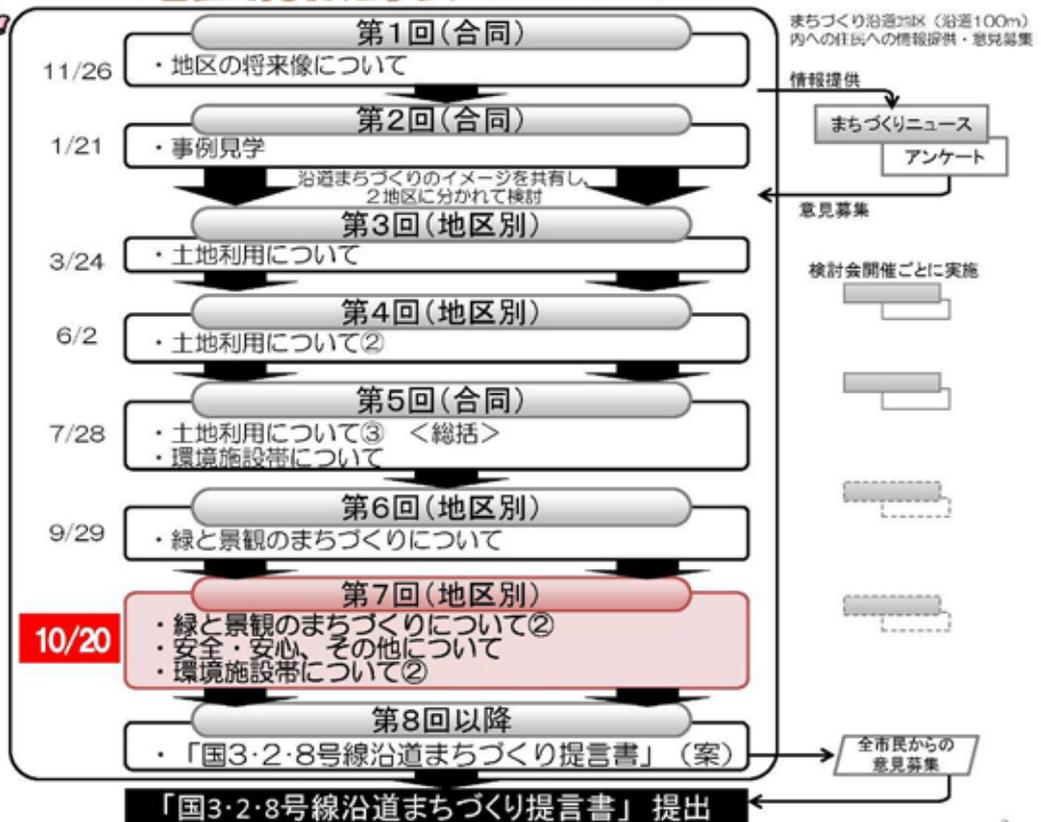
——本日のプログラム——

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
 - その他について
4. 第2部
 - 環境施設帯について
5. 事務局より
6. 閉会

1



地区別検討会プログラム



2



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

土地利用

緑、景観

安全・安心

環境施設帯

第8回

まちづくり提言書(案)

全市民から意見募集

(意見の反映)

まちづくり提言書

市に提出

都市計画行政

・都市計画の変更等

3

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回地区別検討会での意見の整理



4



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



5



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。	
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。	規制
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、 <u>後背地のことを考慮し、立地を制限したい。</u>	
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。	

※太字は検討会意見をもとに事務局が整理した項目

6



第6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〉

	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。 ◆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。 ◆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。 ◆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。 ◆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。 ◆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。 ◆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。

7



第6回地区別検討会での意見の整理②

〈緑と景観のまちづくりについて〉

	北地区	南地区
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。 ◆現在のまちづくり条例だけでも良好な姿になるのでは。 ◆沿道の将来像を持つ事が必要である。 	<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。 ◆規制はあまり設定せず、自由度を高めておきたい。 ◆駐車場は地下に利用することも考えられる。

8

緑・景観 安全・安心について

<説明の内容>

- 沿道まちづくり計画の考え方（基本理念）
- ルールを考える視点



9



沿道まちづくり計画の考え方①

緑・景観に関連する基本理念

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、これらをつなぐ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

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

「活力」と「交流」を促すまちづくり

- ・国分寺らしいまちなみの形成



緑・景観のルールを考える視点（第7回に関連する内容）

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

- 多様な土地利用・地域の特性に応じた良質な緑の配置

沿道が豊かな緑と調和したまちづくり国分寺らしいまちなみの形成

- 沿道環境や景観との調和を図り、沿道の魅力を高めるまちなみを形成
- 立ち寄りたくなる美しいまちなみ

市民の協力のもと、環境創造型の緑豊かなまちづくり

- 市民参加による、美しいまちなみの創出

10



沿道まちづくり計画の考え方②

安全・安心に関連する基本理念

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



安全・安心のルールを考える視点（第7回に関連する内容）

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

- 犯罪を誘発しないよう、見通しに配慮する
- 地域の防災力の向上に資する災害に強いまちづくり

11

本日のテーマ



第1部

「緑」と「景観のまちづくり」について

- 国3・2・8号線沿道を、歩いて楽しめる、回遊したくなる美しいまちなみにするために必要なルールについて意見交換を行います。（第6回の続き）
- 後背地の低層住宅へ、圧迫感を感じさせないようにするために必要なルールについて意見交換を行います。（第6回の続き）

「安全・安心」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必要なルールについて意見交換を行います。（新規）

第2部

環境施設帯について

- 環境施設帯について
（東京都北多摩北部建設事務所から）

12

第2部：環境施設帯に関する情報提供

(1) 環境施設帯とは

環境施設帯の定義

- ・環境施設帯は、幹線道路の沿道の生活の環境を守るために、沿道と車道との間に設置するもの。植樹帯、歩道、自転車道、副道等の組合せで構成される

環境施設帯の整備タイプは2種類

緑地タイプ

特徴

- ・ゆとりある歩行空間と植栽空間が確保される
- ・植栽帯により、沿道からの出入り（歩道の切り下げ）がある程度制限されるため、比較的大きな画地など出入り箇所が限られる場所に適している

副道タイプ

特徴

- ・副道を介して出入りするため、出入り箇所の制限が少なく、住宅地など出入口が連続している場所に適している
- ・本線の通行に影響を受けず荷下ろしや車庫入れが可能
- ・緑地タイプよりも、植栽できる部分が少なくなる

(2) 環境施設帯検討会の仕組みや進め方

住民の国3・2・8号線の関わりを軸に3つの区域に分類

沿道住民（国3・2・8号線に面する方） 「ブロック別検討会」

- ・環境施設帯の整備の方向性について「緑地タイプ」「副道タイプ」のどちらで整備するかを選定を行う（側道区間を除き、5区間に分けブロック別に検討）
- 現在、ブロック別検討会を開催し検討中（第1回ブロック別検討会を9月29日、30日に開催）

地域住民（国3・2・8号線から30mに住まいの方を対象） 「地区別検討会」

- ・植樹帯の配置や樹種、自転車走行空間等について「地区別検討会」の場で検討。
- 第1回地区別検討会を12月1日開催予定

周辺住民（国3・2・8号線から100mに住まいの方を対象）

- ・まちづくりニュースによる周知及びアンケートの実施

(3) まちづくりニュースのアンケート調査での主なご意見（平成24年9月実施）

< 緑地タイプ・副道タイプに関するご意見 >

- ・現状の環境保全を主眼とすれば、緑地が多くなる緑地タイプがよい。 等
- ・車道に停車車両があると、通行障害となるので副道タイプがよい。 等

< 自転車道に関するご意見 >

- ・自転車と歩道を分離してほしい。 等

< 遮音壁に関するご意見 >

- ・無色透明な遮音壁を設置してほしい。
- ・静かな住宅地を守ってほしい。 等

< 樹木の配置や樹種に関するご意見 >

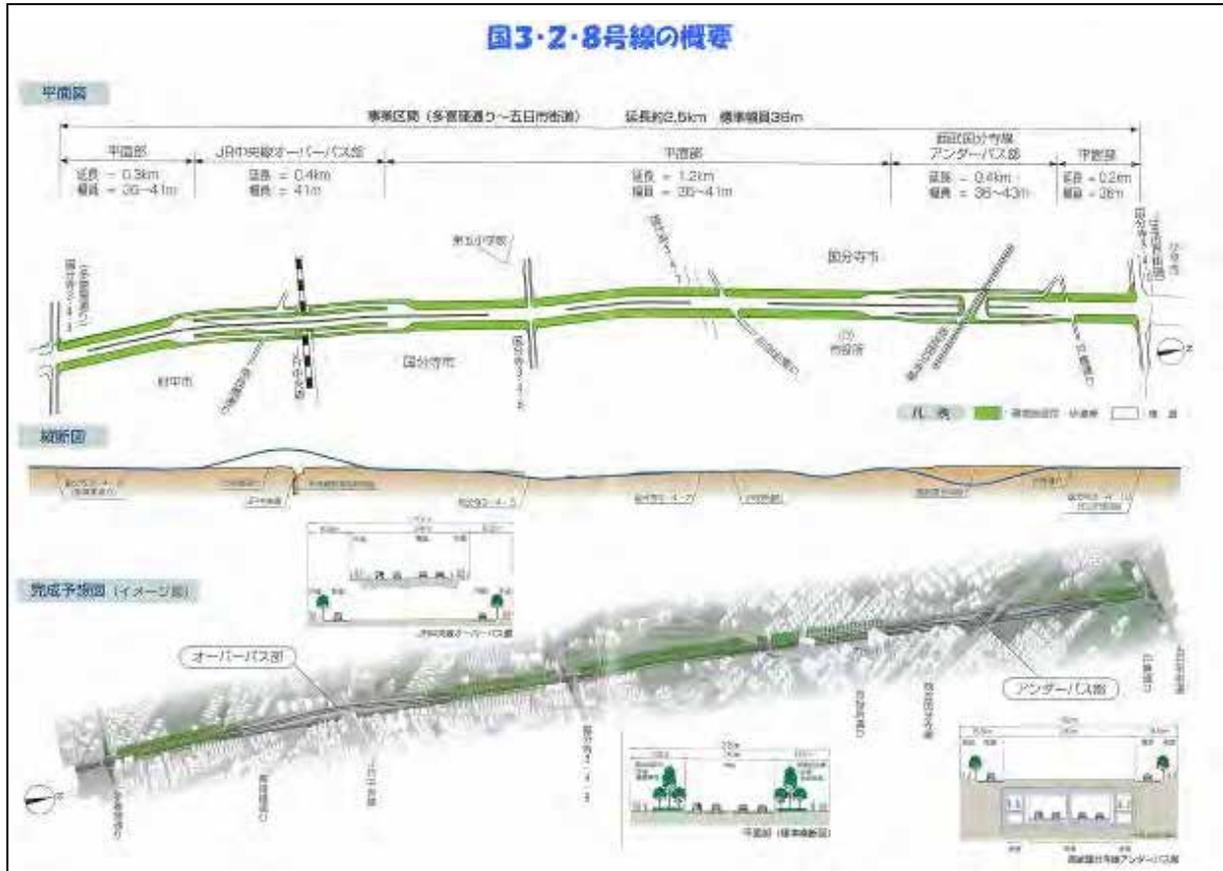
- ・大きくならない木がよい。
- ・春は桜並木、秋はもみじ並木として季節を楽しむことが出来るものにしてほしい。
- ・きれいな花が咲く樹木を配置してほしい。
- ・国分寺にはハナミズキの畑が多くあるので、ハナミズキがよい。
- ・落葉で沿道の家迷惑にならないようにしてほしい。 等

< その他のご意見 >

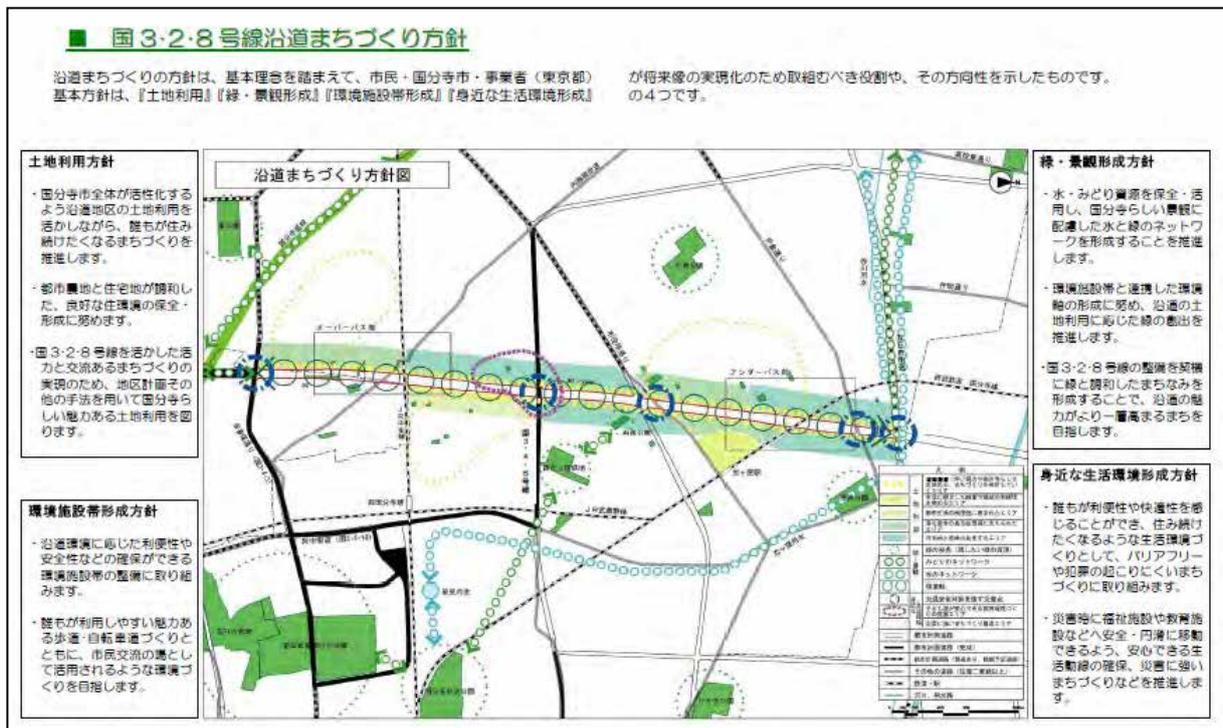
- ・本道路は防災上も極めて有意義と考え、早い完成を期待している。
- ・住宅街であること、すなわち住民の生活している地域であることを配慮してほしい。
- ・道路の建設により今より暮らしやすい環境になることを望む。
- ・この道路により浸水危険地域を解消してほしい。 等

3. 掲示資料

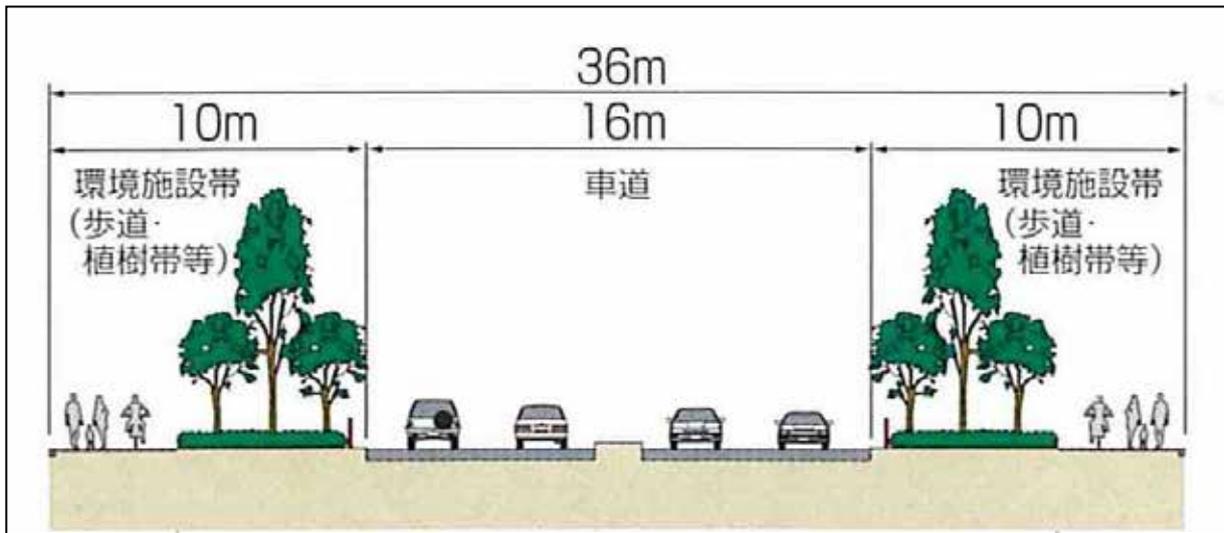
国3・2・8号線の概要



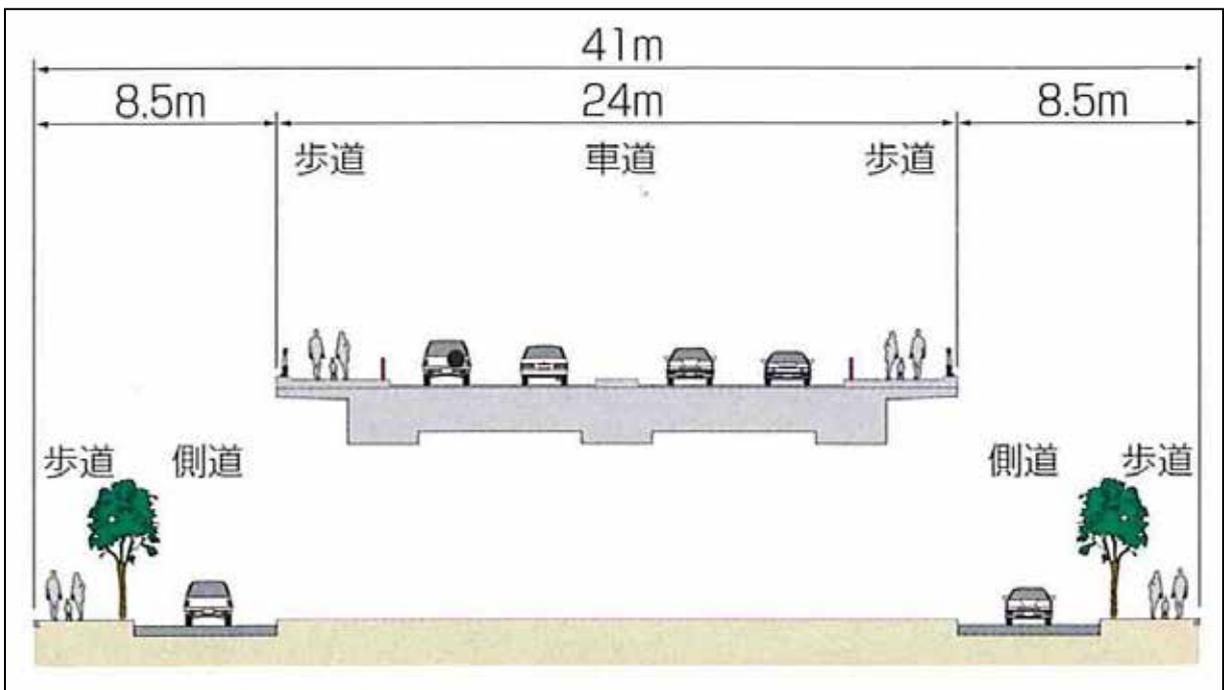
まちづくり方針図



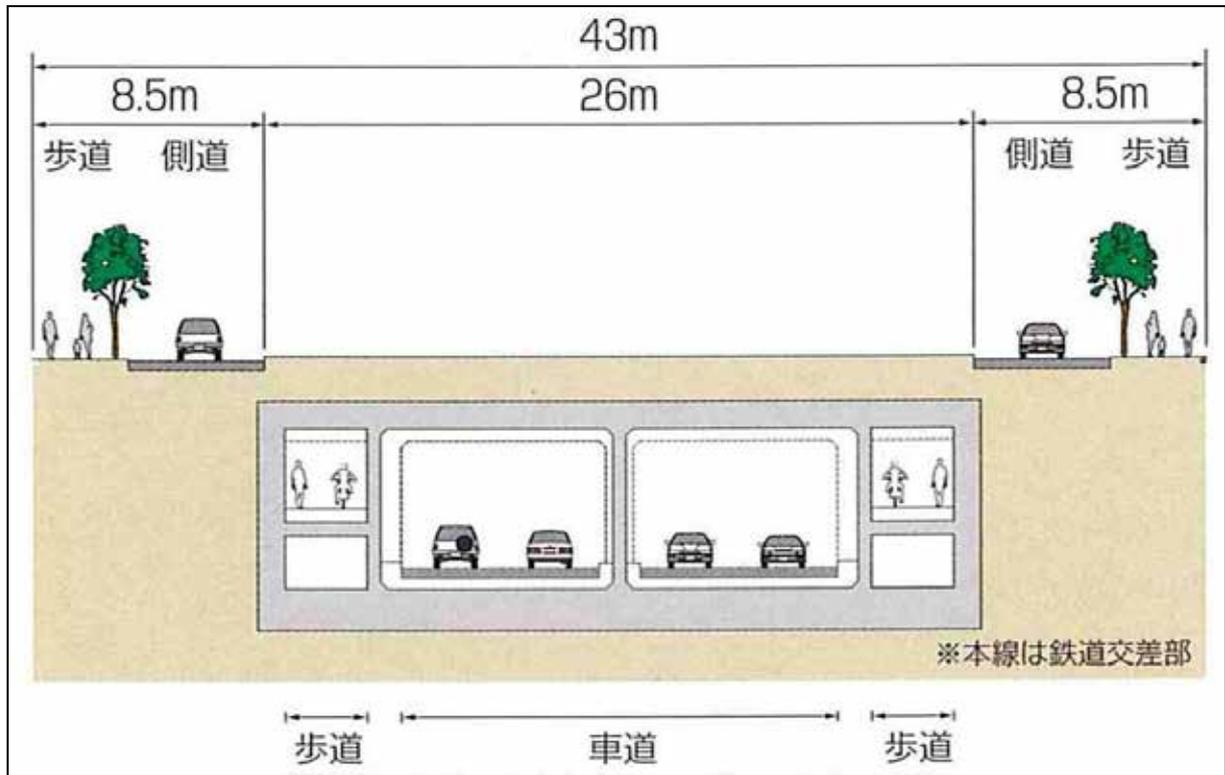
平面部



J R 中央線オーバース部



西武国分寺線アンダーパス部



都市計画図

