

国分寺都市計画道路 3・2・8 号線沿道まちづくり 第 6 回ブロック検討会 資料

平成 20 年 2 月 26 日 (火)
国分寺市都市計画課



意見交換



事例視察



まち歩き



イメージ共有

■ 本日の流れ

1. 開会
2. 報告事項 1 : 次世代アンケートの結果について (10)
3. 報告事項 2 : 全体協議会での議論の報告 (20)
4. まちづくりの計画を話し合うために基本的な
ルールを知っておきましょう。(80)
どんなルールがあるのでしょうか?
5. 次回の予定など (5)
6. 振り返りシートの記入 (5)
7. 閉会

国 3・2・8 号線沿道まちづくりに関する次世代アンケート調査結果について

1. アンケート調査の概要

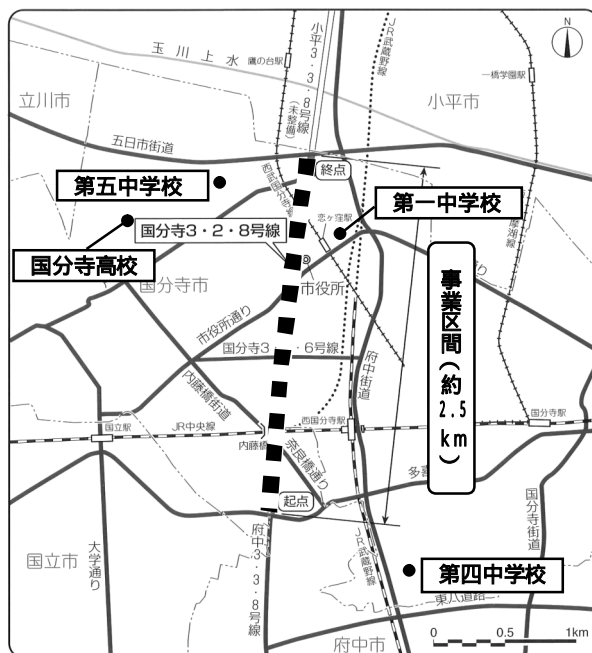
(1) 実施目的

本調査は、国 3・2.8 号線沿道まちづくりの計画検討において、多様な立場からの視点とともに、長期的な展望が必要であることから、次世代を担う若者の意見を把握することを目的に実施したものである。

(2) 調査対象

市内公立高校生および国 3・2・8 号線周辺の中学校生徒のうち、1, 2 年生を対象とした。

学校名	人数
都立国分寺高校	640 名
市立第一中学校	376 名
市立第四中学校	240 名
市立第五中学校	264 名



(3) 質問内容

- 問 1. あなたのことについてお伺いします。
- 問 2. 国分寺はどのようなまちだと思いますか。
- 問 3. 新しい道路ができる時に、あなたは、どのような歩道を整備してほしいと思いますか。
 - 3-1. まず、歩道のみどりは、どのようなイメージがよいと思いますか。
 - 3-2. 歩行者と自転車の分離は、どちらのイメージがよいと思いますか。
- 問 4. 新しい道路ができる時に、道路沿いのまちなみが、どうなったら良いと思いますか。
- 問 5. あなたは、新しく出来る道路の沿道まちづくりに関心がありますか。
- 問 6. その他、国分寺のまちづくりや道路についてご意見があればご自由にお書きください。

(4) 調査方法

クラス単位ごとに調査票を直接配布・回収するものとした。

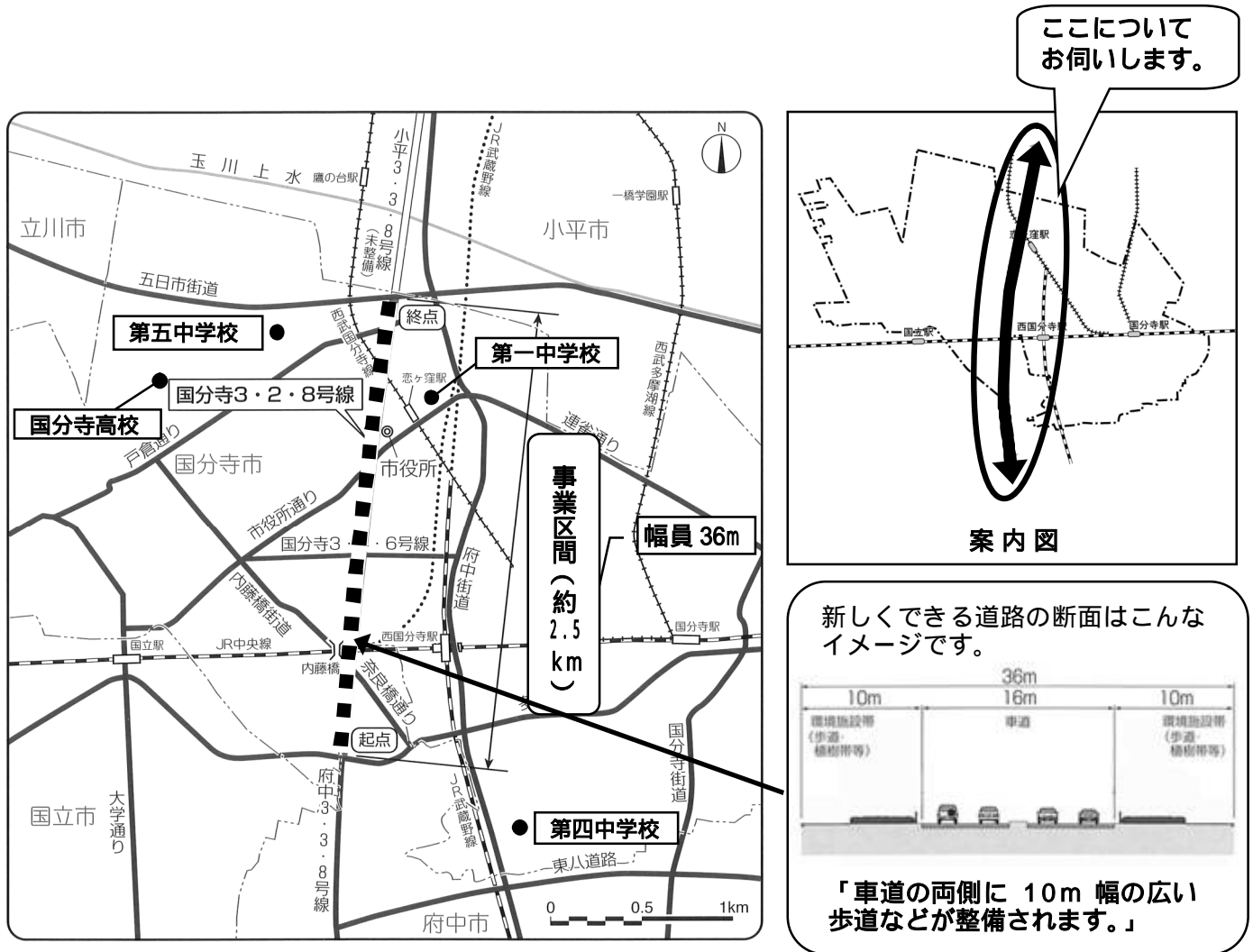
(5) 実施状況

実施時期：平成 19 年 11 月 12 日～12 月 14 日
 配布数：約 1,520 枚
 回収数：1,427 枚
 国分寺高校：608 枚
 第一中学校：360 枚 第四中学校：214 枚 第五中学校：245 枚 計 819 枚
 回収率：約 94%

国分寺市のまちとみちに関するアンケートのお願い

国分寺市都市計画課

「国分寺市に市内の南北につなぐ新しい道路が今後整備されます！」



国 3・2・8 号線の沿道まちづくりに興味を持った人はこちらをどうぞ！

国分寺市役所HPより都市計画課のページをごらんください。

沿道まちづくりの検討風景・検討内容が分かります。

http://www.city.kokubunji.tokyo.jp/ptl_ka/40tos/detail/index.html

案内窓口（連絡先）

国分寺市都市計画課までお願いします。

電話：042-325-0111（内線512）

メール：toshikeikaku@city.kokubunji.tokyo.jp

国分寺市のまちとみちに関するアンケート



- 1 あなたのことについてお伺いします。それぞれあてはまるものを1つだけ選んでをつけて下さい。

学 年	1年 ・ 2年
お住まい	国分寺市内 ・ 市外

- 2 国分寺はどのようなまちだと思いますか。それぞれ、「はい」か「いいえ」で教えてください。

質問項目	はい	いいえ
緑が多いまちだと思う	1	2
農地（畑など）が多いまちだと思う	1	2
住宅が多く静かなまちだと思う	1	2
買物が便利なまちだと思う	1	2
交通の便がよいと思う	1	2
公園や広場など遊べる場所が多いと思う	1	2
市内道路は、安全で快適に歩けると思う（自転車などで走れる）	1	2

- 3 新しい道路ができる時に、あなたは、どのような歩道を整備してほしいと思いますか。それぞれ、当てはまるものを1つだけ選んで、番号にをつけてください。あくまで、部分的なイメージとしてご回答下さい。

3-1．まず、歩道のみどりは、どのようなイメージがよいと思いますか。



1．緑が豊かなイメージ



2．1と3の中間のイメージ



3．低い木を中心とした見通しの良いイメージ

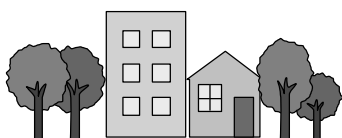
3-2．歩行者と自転車の分離は、どちらのイメージがよいと思いますか。



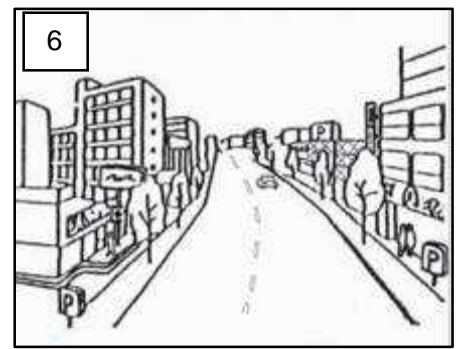
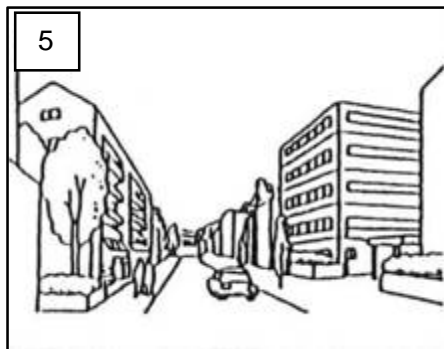
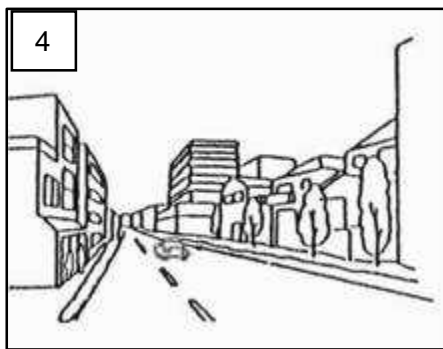
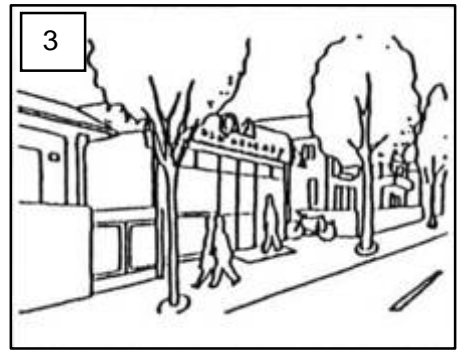
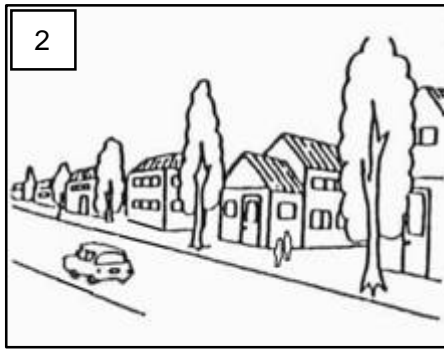
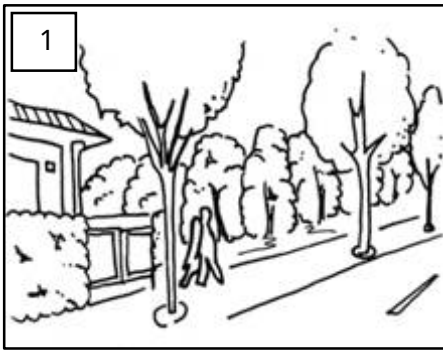
1．色による分離で広々としたイメージ



2．真ん中を植物で分離したイメージ



- 4 新しい道路ができる時に、道路沿いのまちなみが、どうなったら良いと思いますか。最も良いと思うイメージを1つだけ選んで、番号に をつけてください。また、選んだ理由もあわせて答えてください。
あくまで、部分的なイメージとしてご回答下さい。



このイメージを選んだ理由は？（回答例：緑が多いから、まちなみが美しいから、まちが静かそうだから、生活が便利そうだから、にぎやかなイメージだからなど）

- 5 あなたは、新しく出来る道路の沿道まちづくりに関心がありますか。当てはまるものを1つだけ選んで、番号に をつけてください。

- 1．とても関心がある 2．まあまあ関心がある 3．あまり関心がない
4．全く関心がない 5．分からない

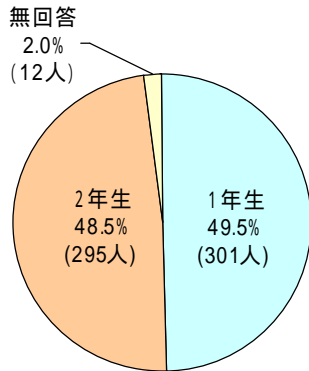
- 6 その他、国分寺のまちづくりや道路についてご意見があれば自由にお書き下さい。



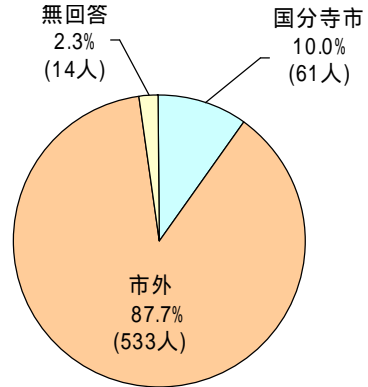
2. 中高生アンケート（国分寺高校）調査結果

問1. アンケート回答者の属性

学年 (n=608)

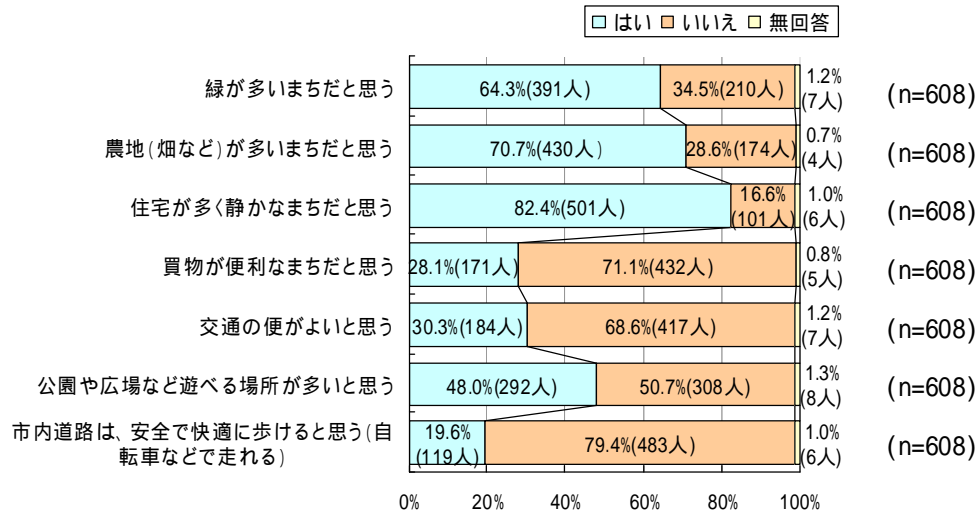


お住まい (n=608)



問2. 国分寺のまちのイメージ

住宅地として静かなまちのイメージが強い反面、まちとしての利便性や安全性が不足しているイメージを持っている。中学生に比べ、この傾向が顕著に表れている。

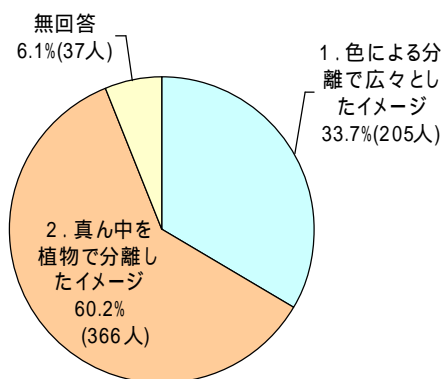
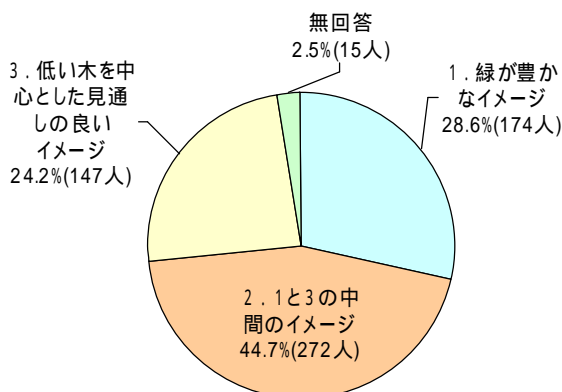


問3. 新しい道路ができる時の望ましい歩道整備イメージ

3-1. 歩道のみどりのイメージ (n=608)

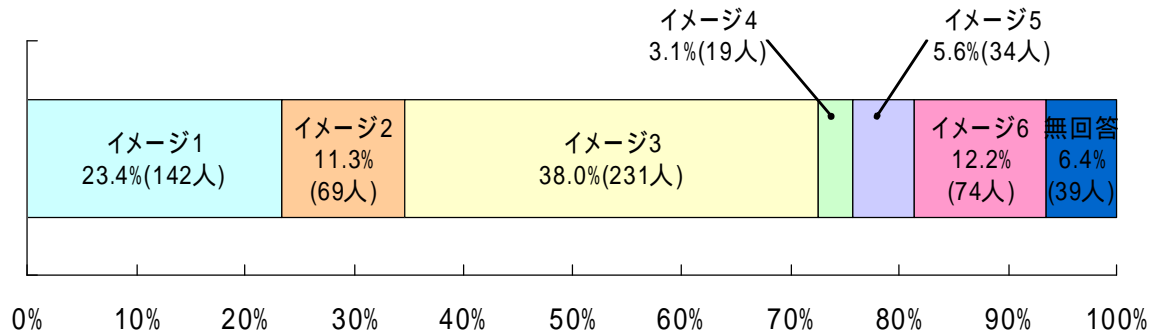
3-2. 歩行者と自転車の分離イメージ (n=608)

歩道としては、歩行者と自転車を物理的に分断することで安全性を確保し、環境面と防犯面をあわせ持つ、低・中高木混在の植栽イメージが求められている。



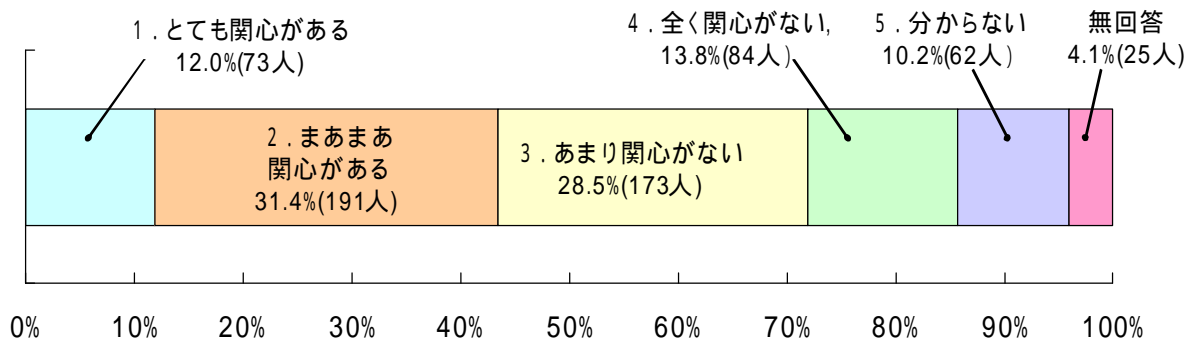
問4 . 新しい道路ができる時の望ましい沿道イメージ (n=608)

問1のまちづくりイメージで不足と感じている、ある程度の利便性(コンビニの出店など)を確保しつつ、緑を大切にしているイメージが求められている。また、自転車利用の安全性(交通安全)と防犯上の安全性を確保することもイメージを選択する際の重要なポイントになっている。



問5 . 沿道まちづくりに対する関心度 (n=608)

沿道まちづくりに関心があるのは、概ね4割程度となっている。

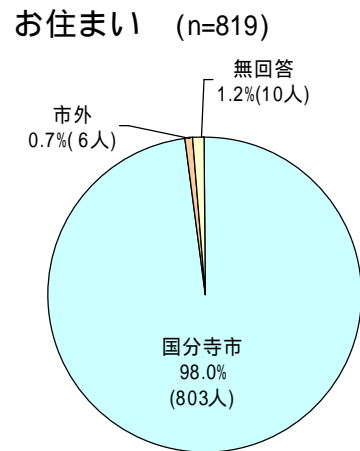
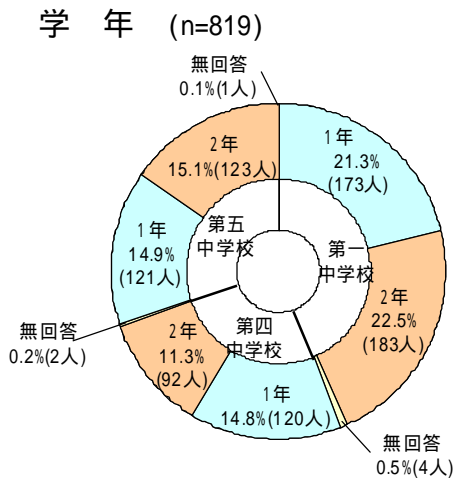


問6 . 自由回答(高校生)

自由意見については、別途整理を行い、閲覧の予定。

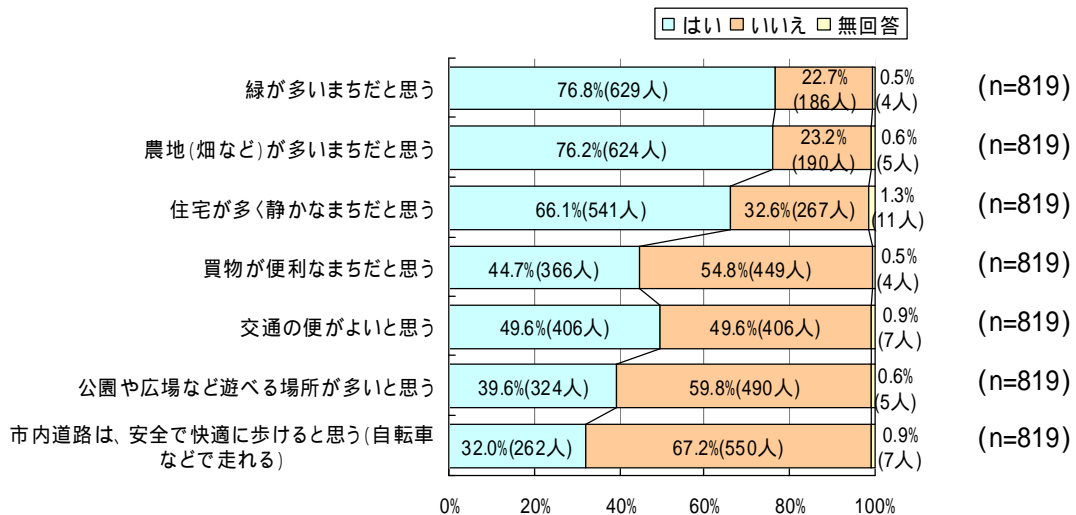
3. 中高生アンケート（第一・四・五中学校）調査結果

問1. アンケート回答者の属性



問2. 国分寺のまちのイメージ

高校生に比べ、住宅地として静かなまちのイメージ、利便性や安全性が不足しているイメージが少なくなる反面、農地や緑の多いまちのイメージが強く印象づけられている。

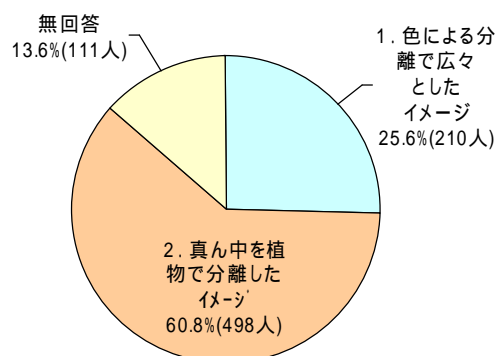
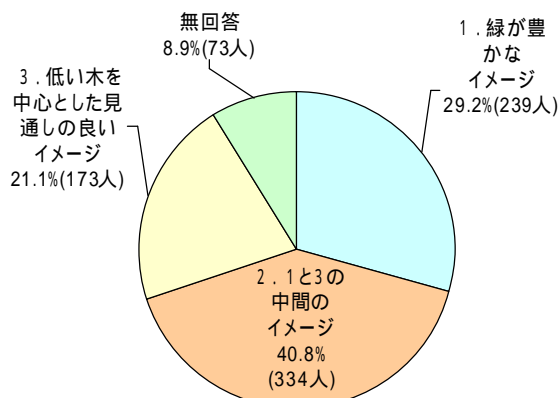


問3. 新しい道路ができる時の望ましい歩道整備イメージ

3-1. 歩道のみどりのイメージ (n=819)

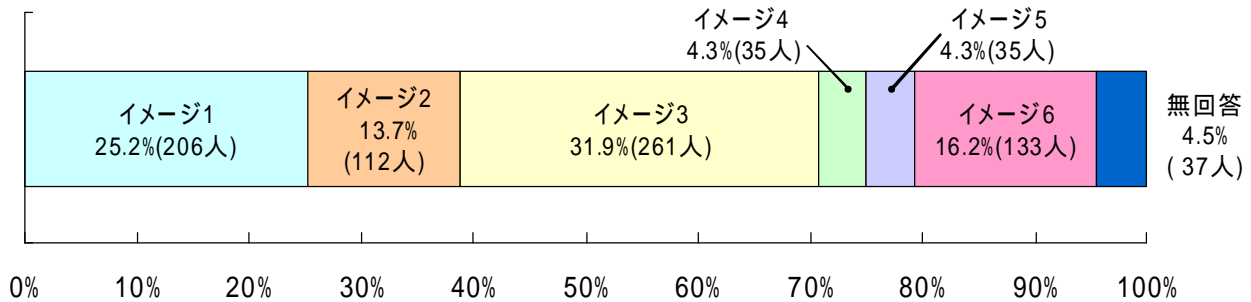
3-2. 歩行者と自転車の分離イメージ (n=819)

高校生の傾向と同じく、歩行者と自転車を物理的に分断することで安全性を確保し、環境面と防犯面を合わせ持つ、低・中高木混在の植栽イメージが求められている。



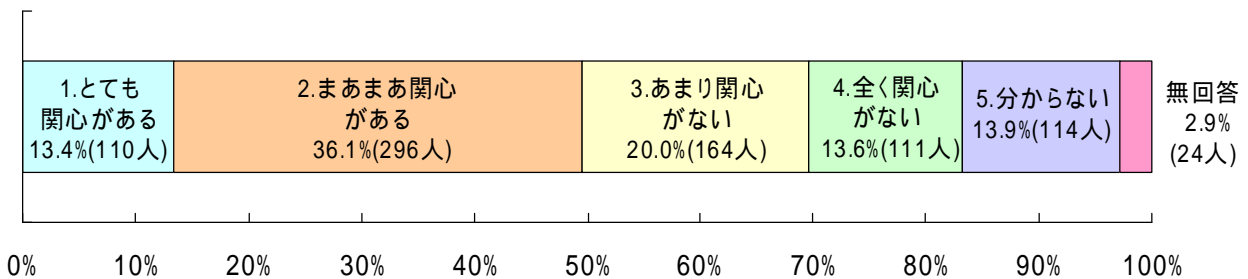
問4 . 新しい道路ができる時の望ましい沿道イメージ (n=819)

高校生と同様、ある程度の利便性（コンビニの出店など）を確保しつつ、緑を大切にするイメージが求められている。特に、国分寺の緑（国分寺らしさ）を残したいという意見が多く見られた。また、自転車利用の安全性（交通安全）と防犯上の安全性を確保することもイメージを選択する際の重要なポイントになっている。



問5 . 沿道まちづくりに対する関心度 (n=819)

沿道まちづくりに関心があるのは、概ね5割程度である。国分寺に住んでいる中学生の方が高校生に比べ、沿道まちづくりに対する意識・関心が高い傾向となっている。



問6 . 自由回答（中学生）

自由意見については、別途整理を行い、閲覧の予定。

これまでのブロック検討会の主な意見の整理

ブロック検討会の主な意見	沿道まちづくりの視点（全体協議会意見から）		
	A班	B班	
<ul style="list-style-type: none"> ・地域発展のためには、ある程度の沿道の土地の有効利用も考えたい。 ・沿道の地権者が土地利用転換できるように、土地の活用ができるような可能性を残しておく必要がある。 ・店舗ができることにより、地域が活性化するのでいいのではないか。 ・将来、若者が集まるようなまちにしていきたい。 	⇒	利便性・活力	利便性・活力
<ul style="list-style-type: none"> ・生活道路は、沿道に住む人たちの不利益にならないように配慮し、国3・2・8号線に接続できるようにしてほしい。 ・生活道路を抜け道に使われないようにしてほしい。抜け道利用をさせないためには、地域住民の協力がないとダメだと思う。 ・子どもや高齢者が安全に渡ることができる横断歩道がほしい。 ・学校をはじめとする公共施設等、子供たちの安全についても考えて欲しい。 ・住宅地の中を通る道路なので、第五小学校の学区分断が問題。学区の変更も考えてほしい。 ・国3・2・8号線ができると交通アクセスがよくなるので、他府県からの自動車が増加する。これにより、犯罪を誘発しないようにしてほしい。 ・袋路になっている場合等の生活道路の見直し。 ・災害時に3・2・8号線を活かせるような道路のアクセスを確保できるようにすべき。 ・歩道は見た目優先にならず、弱者の足元に優しいつくりにして欲しい。レンガ敷きは考えるべき。 ・新しい道路ができると排気ガスや振動の問題がある。道路の中で解決する方法はあるのか。 		⇒	防災・防犯 交通安全
<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用の方向を皆で考え、ルールをどうするか検討する必要もある。 ・現在は建ぺい率が低いですが、国3・2・8号線の整備によって建ぺい率を上げて欲しい。 ・街並みが見通せるように低木が主体の植栽がよいのではないか。 ・街路樹は地区毎にバラバラに整備するのではなく、全体の統一感も考慮したい。 	⇒	景観	景観
<ul style="list-style-type: none"> ・元々農地が多い地区なので今後も育てていくほうがよい。 ・農地保有者にとっては、自己負担で緑を保全・保護するのは、税金の問題も有り難しいことを分かってほしい。 	⇒		農(を守る)
<ul style="list-style-type: none"> ・道路整備と合わせて、緑を結ぶグリーンベルトも考えていかなければならない。 ・グリーンベルトは、生産緑地ではなく、街路樹や公園の緑で形成するものだ。 ・まち全体では、屋敷林や樹林地を残していくという方針を考えてもいいのではないか。 ・砂川用水を活かしたい。 	⇒	環境(生活環境を含む)	水と緑
<ul style="list-style-type: none"> ・今すんでいる人の環境と生活を大事にしたい ・いつまでも暮らし続けていきたいと思えるまちにしたい。 ・大型店が出来ないようにしたい。 ・五小近くに国3・4・6号線との交差があるが、道路沿いの建物についてある程度の規制をかけられないか。(大型店・パチンコ店等を制限する等) 	⇒		住環境の快適性
<ul style="list-style-type: none"> ・国分寺の中で一番いいところを通る道路なのだから、単なる通過道路ではなく国分寺市民に寄与するような道路にしたい。 	⇒	公の視点 ~空間のつくり方~	_____
<ul style="list-style-type: none"> ・内藤神社付近は、緑が多いので保全したい ・内藤橋にもシラカシの木があるのでそこを同じように工夫し残していければと思う。 	⇒	_____	国分寺らしさ

視点：利便性・活力

- ・ 色々な店（クリニック等）が出来て交流することで地域の活性化につながる
- ・ 規制をしない自由なまち（ある程度自由）生活の利便性を（ゾーニング）を上げる
- ・ お年寄り、子供など多様な世代を応援（子育ての人のためのお店がある）
- ・ のびのびできる。歩いて楽しいまち、ジョギング・散歩などで使える
- ・ コミュニティの活性化、活気のあるまち
- ・ まちと緑の調和
- ・ 緑があって住宅ばかりでなく色々な暮らしを支える為の店があるまち
- ・ 通過する方の立ち寄りこともあるけど、沿道に住む方のための土地利用
- ・ にぎわいの使い方（商業/居住）を整理すべき。

視点：公の視点～空間のつくり方～

- ・ 道路が出来てから考える可能性も残して欲しい（自由も必要）
- ・ 清々しい開放感などという大きな想像
- ・ 駅へのアクセス
- ・ 東西の分断が大きいので適宜、横断させることも大切
- ・ 郊外型の大型店舗がくるような可能性はかなり厳しい

視点：防災・防犯

- ・ 逃げ道と救助に利用する時の使い方のバランスを図る
- ・ 歩道の使い方（災害時や防犯対策）が重要
- ・ 歩道は分離せずに使える方が防災上は良い
- ・ 現況の道路で細い道路について安全を考えるのも必要
- ・ 防災軸とつながるまちづくりの部分は、間口を広くとることで対応
- ・ 細い道路は防災の面から間口を広げることが大事
- ・ 子どもたちが安全でのびのびできるまちづくりということで、沿道に広い公園をつくってほしい（避難場所にも活用できる）
- ・ 防災は平常時と非常時を分けて考えるべき。

視点：環境（生活環境含む）

- ・ 緑豊かなまち、緑のネットワーク
- ・ 雑草とりなどのメンテナンスは地域の力で
- ・ 相続の時に緑が減るのはせつない
- ・ コミュニティ形成の面から店舗も必要
- ・ 建物と緑との調和（ゾーニング）
- ・ 高度利用/拠点
- ・ 国3・2・8号線を活かした周りのまちづくり
- ・ ミニ開発を地区計画で規制
- ・ 開発行為等指導要綱だけでは不十分

将来像は・・・

自由なくらし・環境への調和に配慮した可能性のあるまち

[キーワード]

- ゾーニングとのイメージを持つことが大事
- バリアフリー
- 開放的で生活と関わる道路
- 高齢社会に対応した道路（子供にも安全）

視点：交通安全

- ・ バリアフリーを第一に
- ・ 交通安全宣言市
- ・ 安全・安心
- ・ 子供からお年寄りまで・マナーの向上も大事
- ・ 利便性と安全性のバランスのとれたまちづくりが重要
- ・ 信号のバランス（平面交差）右左折の処理
- ・ 学生が多いところは自転車も多いので対応した道路
- ・ 交差点間に1箇所程度の横断歩道が欲しい 東西連絡
- ・ 混雑（渋滞）しない道路（工事やメンテナンスが原因で混むのは嫌）
- ・ 横断歩道は動線的に必要（100～150m毎に）
- ・ 横断歩道は最小限でよい。トラック等の停止、発進により騒音が発生する。

視点：景観

- ・ 美しいまち
- ・ 武蔵野の面影
- ・ 出来上がって“良かったな”となる大テーマの設定が必要
- ・ 一定の自由度も必要
- ・ 地区計画でミニ開発などを規制（500㎡以上：条例，500㎡以下：指導要綱）
- ・ 住・楽などゾーニングを導入し、バランスのとれた街並み
- ・ 高い建物でも、緑に配慮したものを作っていけば良い
- ・ 地区ごとの方向性（ゾーン）を決めて緑に配慮
- ・ 道路自体で緑が分断されるので緑地帯は、統一のとれた（バランス感）緑であるべき
- ・ 街路樹について、将来の子どもたちの誇りになるような、桜の並木が欲しい。
- ・ 農地利用の方針をふれておくべき。

視点：利便性・活力

- 賑やかなまち
- 賑わいの創出
- 活気のあるまち
- 交流空間
- 賑わいについては、部分的に必要なところもあるので、活力という言葉でどうか。
- 移動のしやすさ
- 人が集まる
- コミュニティの活性化

視点：住環境の快適性

- 住み続けられる
- 暮らしやすい
- 歩いて楽しいまち
- 歩行者と自転車を大切にしたいまち
- 緑と景観だけでなく、住環境の快適性も必要
- 住環境の保全
- 良好な住宅地

視点：国分寺らしさ

- 歴史文化
- 誇りを持てる
- 品格のある
- 武蔵野の面影
- 武蔵野らしさではなく国分寺らしさをどう作るか。
- 武蔵野の原風景
- 国分寺らしさ
- 静かなまち
- 環境にやさしい

視点：安全・安心

交通安全

防災・防犯

- 通り抜けができないまち
- 自転車利用のしやすさ
- 子供たちの安全
- 移動のしやすさ
- 犯罪を誘発しない
- 防災軸
- 災害に強いまち
- 緑が多くなると暗くなるので、ただ、緑をつなげばいいというものではない。(夜の通勤・通学で人気がないのは問題)
- 交通問題が重要(市街地や周辺は道路がすべて分断される対策)
- 国分寺には、大きい道と細い道しかない。それを繋ぐ道路も必要
- 生活道路を脅かされないようにしてほしい
- 交通体系を考えるべき(Uターンの問題)

将来像は・・・

くらし・環境・豊かさ・いきいき・輝く
+
をつなぐみち・はぐくむみち

[キーワード]

- まちの価値を高める
- 人のつながりを育むまち
- 幹線道路とくらしの共存
- 国分寺市民のためになる道路
- 良好な住環境のもとで豊かなくらしが続けられるまち
- 歩いて楽しい歩道
- 新たな出会い
- 国分寺に住みたいと思うまち
- 大学通りのように

視点：農(を守る)

- 持続可能な発展
- 農住が共生する
- 農の緑をどう考えるか。

視点：福祉

すべての人にやさしい

- 子供からお年寄りまで
- バリアフリー
- 子育てしやすいまち
- 安心して安全に子供からお年寄りまで暮らせることも必要(福祉も含む)

視点：水と緑

- 緑のネットワーク
- 自然を満喫
- 緑との共生
- 緑の美しさ
- 緑豊かなまち


視点：景観

- まちと緑の調和
- 美しいまち街並み
- 景観と緑の美しさが重要。
- 建物、サイン、緑がすべて美しいと感じるものにしたい。
- この道に入ったら、あぁいい道だというものにしたい

みんなでつくるまちづくり

国分寺都市計画道路3・2・8号線沿道まちづくり

第6回ブロック検討会の進め方



平成20年2月26日
国分寺市都市計画課

1

1. 本日の流れ

本日の進め方
報告事項 1：次世代アンケートの結果について
報告事項 2：全体協議会での議論の報告

まちづくりの計画を話し合うために、基本的なルールを知っておきましょう
意見交換
ルールのわかりづらい点を質問しよう

2

2. 次世代アンケート調査結果について

目的: 沿道まちづくりに関する次世代を担う若者の意見の把握

対象: 都立国分寺高校、市立第一、四、五中学校1, 2年生
計1, 520名

質問内容

問1: 回答者の属性

問2: 国分寺のまちのイメージ

問3: 望ましい歩道整備イメージ

問4: 望ましい沿道イメージ

問5: 沿道まちづくりに関する関心度

問6: まちづくりや道路に対する自由意見

実施状況: 実施時期 平成19年11月12日～12月14日

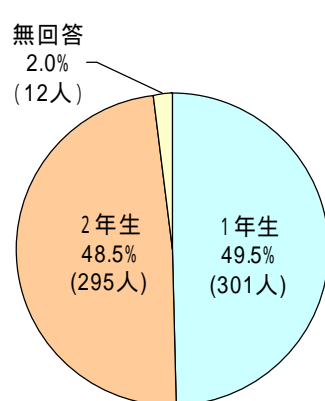
回収率 94%

3

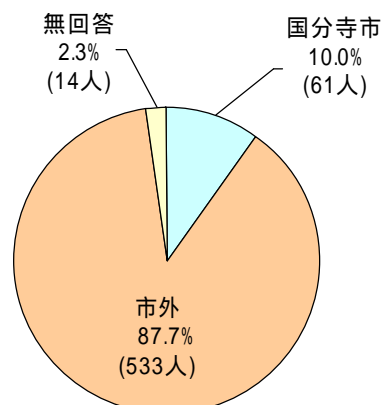
高校生編

問1: アンケート回答者の属性

高校生は9割が市外から通学している



学 年



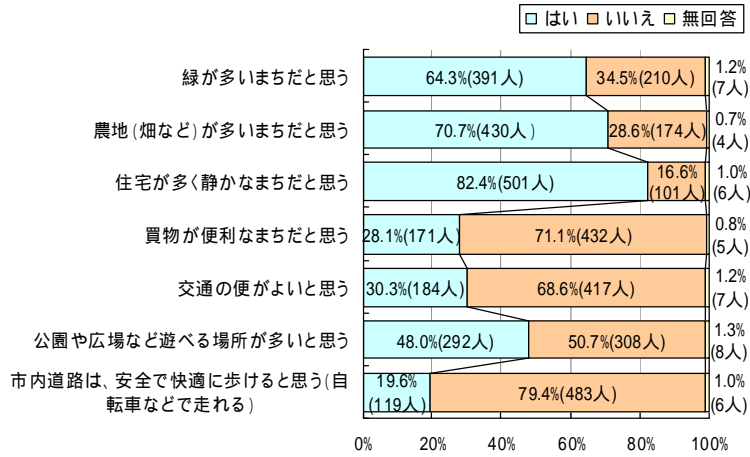
お住まい

4

高校生編

問2：国分寺のまちのイメージ

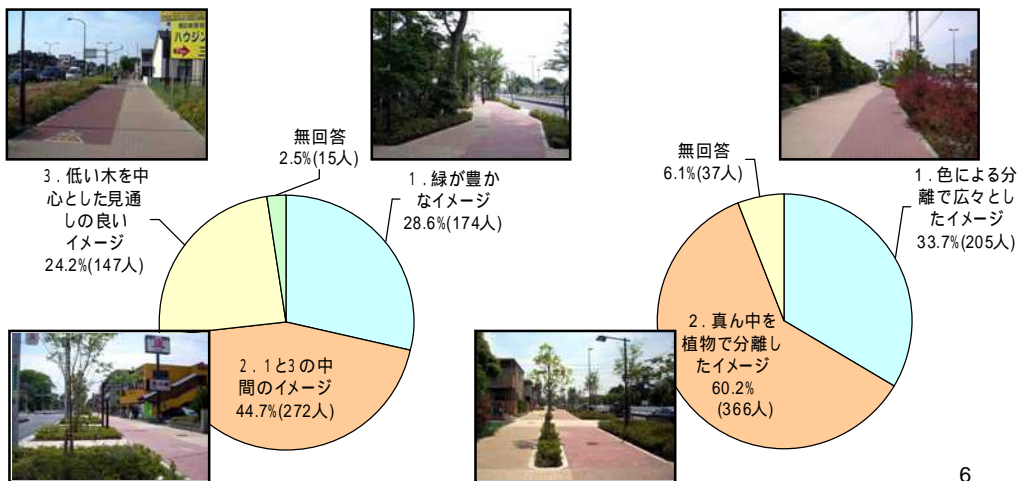
住宅地として静かなまちのイメージが高い
その反面、まちの利便性や安全性は低いと感じている



高校生編

問3：望ましい歩道整備イメージ

歩道のみどりは、環境と防犯をあわせもつ中間イメージ
自転車利用の安全性確保をするため、物理的な分離を望む



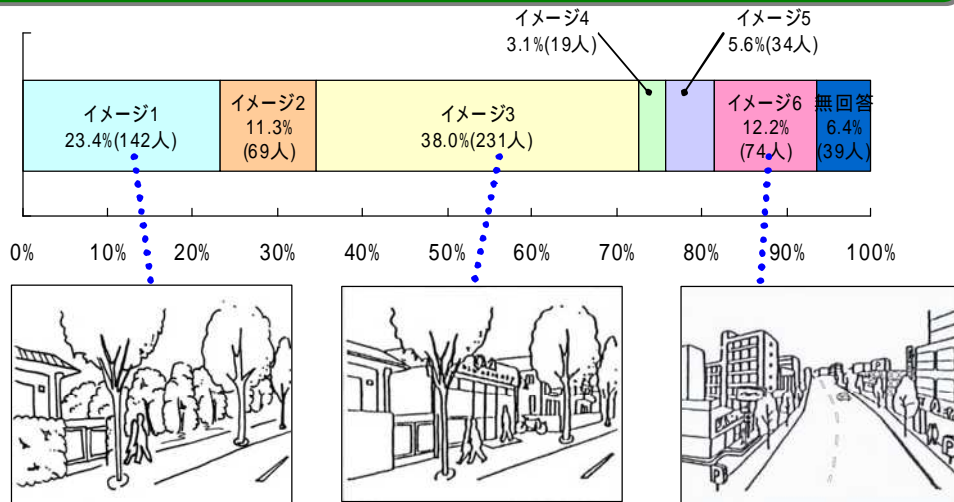
歩道のみどりのイメージ

歩行者と自転車の分離イメージ

高校生編

問4：望ましい沿道イメージ

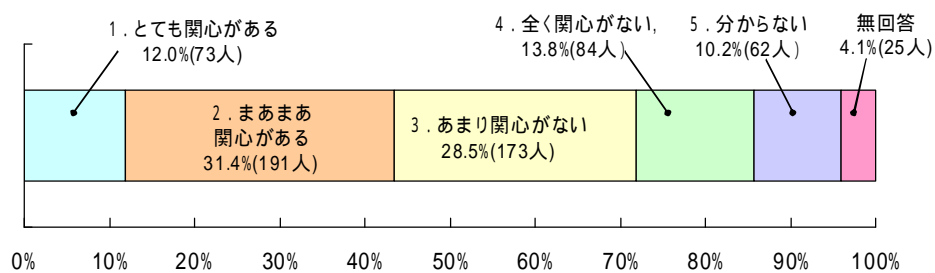
ある程度の利便性と緑が共存したイメージを望む
交通安全と防犯への配慮もポイント



高校生編

問5：沿道まちづくりに関する関心度

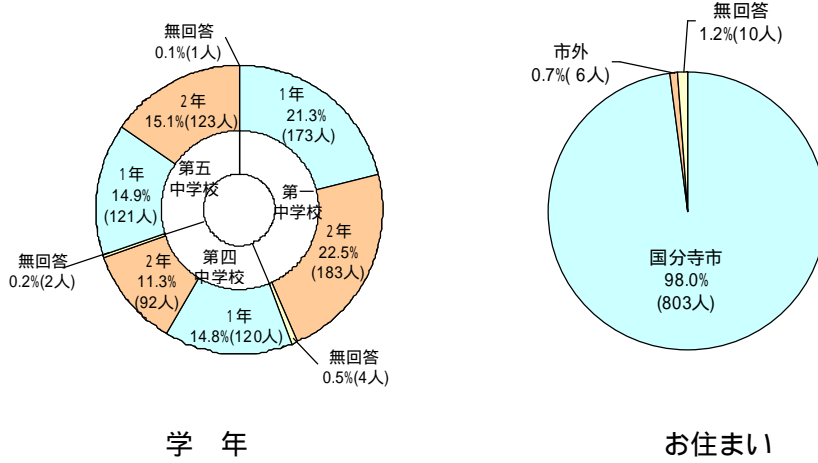
関心があるのは全体の4割程度



中学生編

問1：アンケート回答者の属性

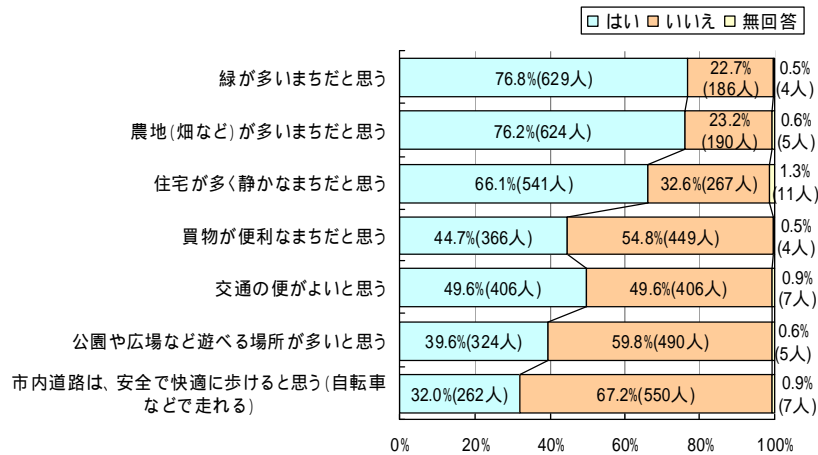
中学生は、ほとんどが市内に在住している



中学生編

問2：国分寺のまちのイメージ

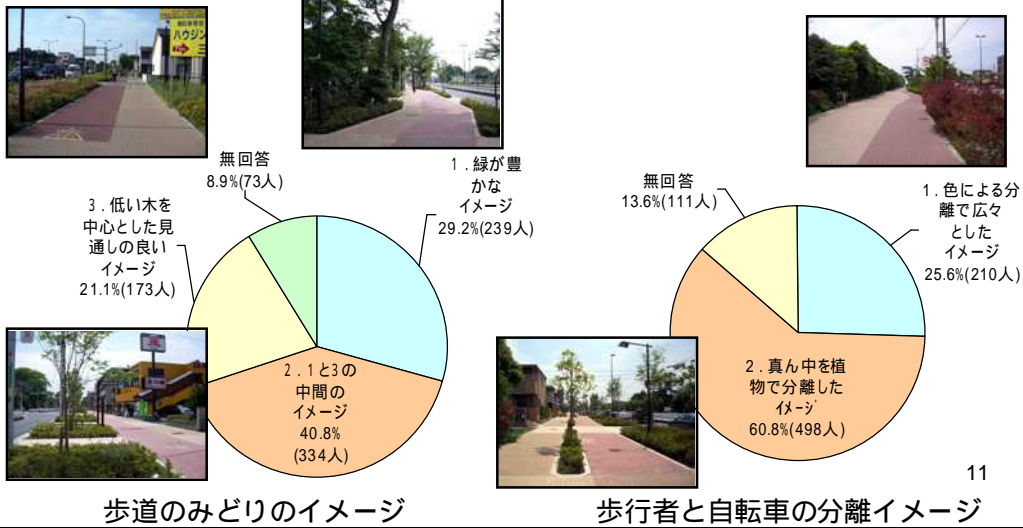
静かな住宅地のイメージは高校生に比べ低い
逆に、緑や農地が多いと感じている人は高校生に比べ高い



中学生編

問3：望ましい歩道整備イメージ

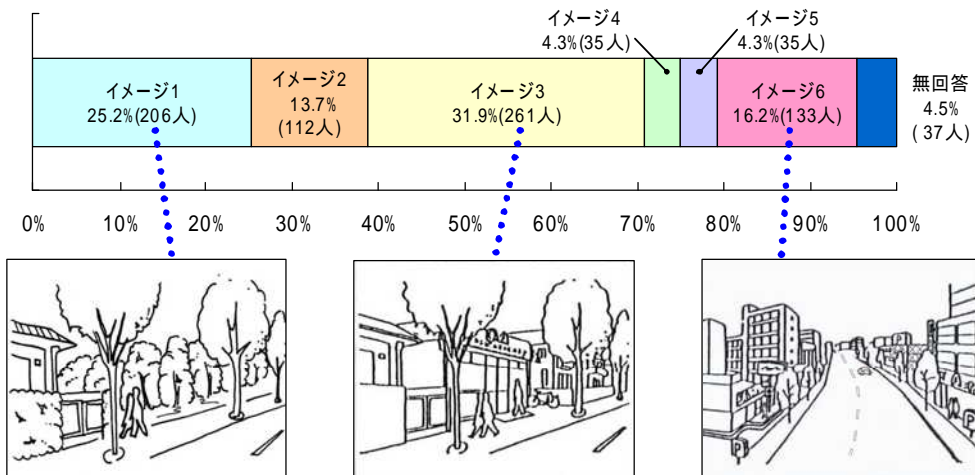
歩道のみどりは、環境と防犯をあわせもつ中間イメージ。
自転車利用の安全性確保をするため、物理的な分離を望む。



中学生編

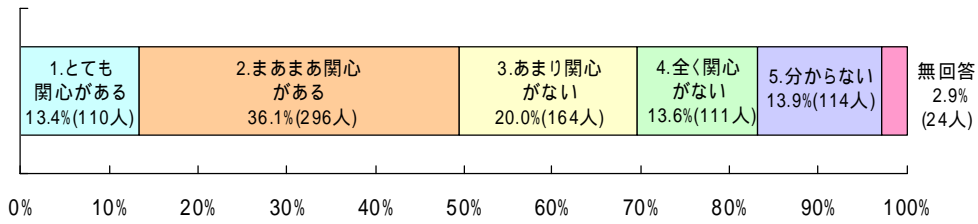
問4：望ましい沿道イメージ

高校生と同様、利便性と緑の共存がポイント
その中でも国分寺の緑 = 国分寺らしさを残したいという回答が大
交通安全と防犯への配慮もポイント

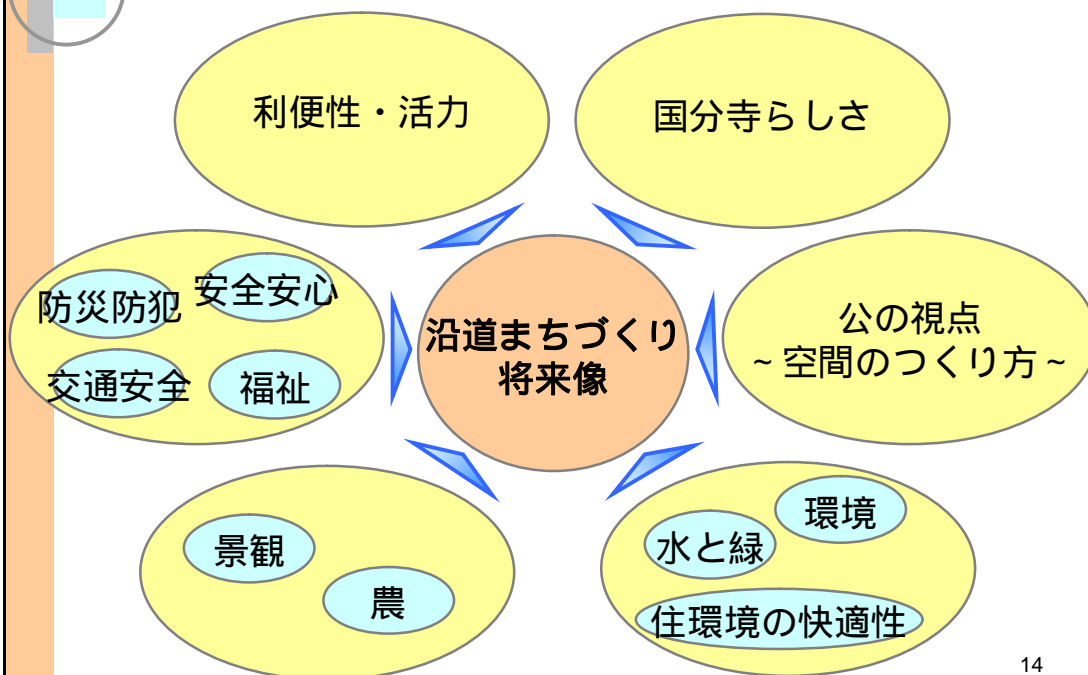


問5：沿道まちづくりに関する関心度

関心があるのは全体の5割程度



3. 全体協議会での議論の報告



4.まちづくりの計画を話し合うために、 基本的なルールを知っておきましょう

15

1.なぜルールを話し合う必要があるの？

これまでのブロック検討会などでも様々な意見が出されてきました。

- 『なるべく環境を変えないように考えるのか？』
- 『少しでも、賑わいがある活力のある沿道のまちにするのか？』

みんなが好き勝手なことをいうと、生活環境が変わることで本当に困ってしまう人がいることに気づくことが大事なのではないでしょうか？

16

- 沿道まちづくり計画は、幹線道路が整備されることによって生じるであろう様々な意見を話し合い、多くの市民が理解して満足できる計画にすることが目的です。
- この計画が、誰もが住み続けたいと思えるまちづくりの糧になるよう、関係する人たちが話し合っまちづくりのルールについて考えていくことが大切だと思います。
- まずは、このルールの元となる法律や、制度について少しご説明を差し上げます。

17

2. どんなルールがあるのでしょうか？

ルールには、計画を作るために必要な法律や、条令などから、計画を実現化するために必要な手法や、制度まで幅広い内容があります。

ここでは、代表的なものを確認しましょう。

都市計画法による
 ・用途地域
 ・地区計画
 建築基準法による
 ・建築協定
 まちづくり条例

など

都市計画法に基づく
 ・市街地整備手法
 ・開発行為等
 建築基準法による
 ・建築行為等
 まちづくり条例

など

18

本日のメニュー

用途地域等とは

地区計画と建築協定

市街地整備の手法例

用途地域等とは

表 住居系市街地の典型的な市街地像に対応した用途地域の選定の考え方(例示)

地区類型(典型的な市街地のイメージ)	用途地域											
	1 低	2 低	1 中	2 中	1 住	2 住	準 住	近 商	商 業	準 工	工 業	工 専
戸建住宅を主体とする専用度の高い住宅地	◎	◎						△	△	△	△	△
低層共同住宅を主体とする専用度の高い住宅地	◎	◎						△	△	△	△	△
小規模な日用品販売店舗等が相当数立地する低層住宅地		◎							△	△	△	
戸建住宅地等の主要な生活道路の沿道で小規模な日用品販売店舗等が立地する地区		◎							△	△	△	
戸建住宅地等で生活利便施設等が集中的に立地する地区		◎							△	△	△	
中低層または中高層住宅を主体とする専用度の高い住宅地			◎						△	△	△	
既成市街地において中規模な店舗等が相当数立地する中低層または中高層住宅地				◎	◎	◎			△	△	△	
中高層住宅地内の主要な道路の沿道で店舗等が立地する地区					◎	◎	◎		△	△	△	

凡例 ◎:地区類型にふさわしい用途地域 (空白):あり得る用途地域

△:一般的には好ましくない用途地域 ;あり得ない用途地域

(注) 表に示した内容は例示であり、実際の運用にあたっては、各市町村の特性に応じ工夫すべきである。

表 幹線道路沿道市街地の典型的な市街地像に対応した用途地域の選定の考え方(例示)

地区類型(典型的な市街地のイメージ)	用途地域											
	1 低	2 低	1 中	2 中	1 住	2 住	準 住	近 商	商 業	準 工	工 業	工 専
幹線道路の騒音等から後背住宅地等の環境を保護するための緩衝機能を果たす地区					◎	◎	◎		△		△	
後背住宅地等の需要に対応した大型店舗等が立地する幹線道路沿道				△		◎	◎	◎			△	
自動車利用による集客を前提とした大型物販店舗や飲食店等が立地する幹線道路沿道				△	△			◎	◎		△	
都心部等における商業業務施設が集積する幹線道路沿道				△					◎		△	
自動車修理工場など自動車関連施設が集積する幹線道路沿道					△	△				◎	◎	

凡例 ◎地区類型にふさわしい用途地域 (空白)あり得る用途地域

△一般的には好ましくない用途地域 あり得ない用途地域

(注) 表に示した内容は例示であり、実際の運用にあたっては、各市町村の特性に応じ工夫すべきである。

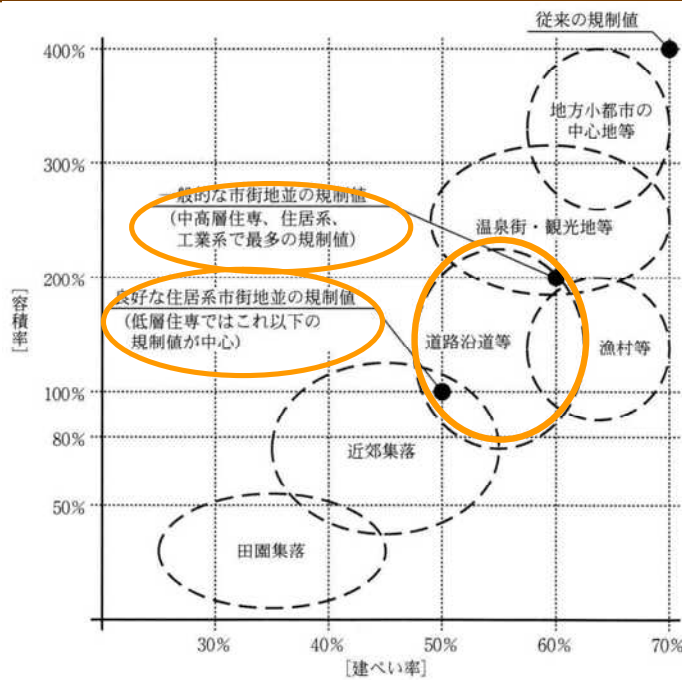


図 用途白地地域の建ぺい率・容積率指定の考え方

良好で低層な住環境のイメージ



中高層住宅に係る良好な住環境や日用品の供給を行う目的の施設があるイメージ



地区計画と建築協定

- ・キメ細かい約束事を決める手法に「地区計画」と「建築協定」というものがあります。

	地区計画	建築協定
根拠法	都市計画法、建築基準法	建築基準法
性格等	公的な「都市計画」となる(取り決めた内容は、都市計画図書で規定)	建築基準法に根拠を持つものの、取り決めは「私的契約」と考えられている(取り決めた内容は、協定書で規定)
決定主体	土地所有者等の意見を反映させて市が決める(一部、知事の承認)	協定者による話し合いなどで決める
効力の範囲	都市計画決定後は、地区内の土地所有者等に効力が及ぶ	認可広告後に、土地所有者等となった者にも効力が及ぶ

25

ここでは地区計画の内容を確認しましょう。

・地区計画とは

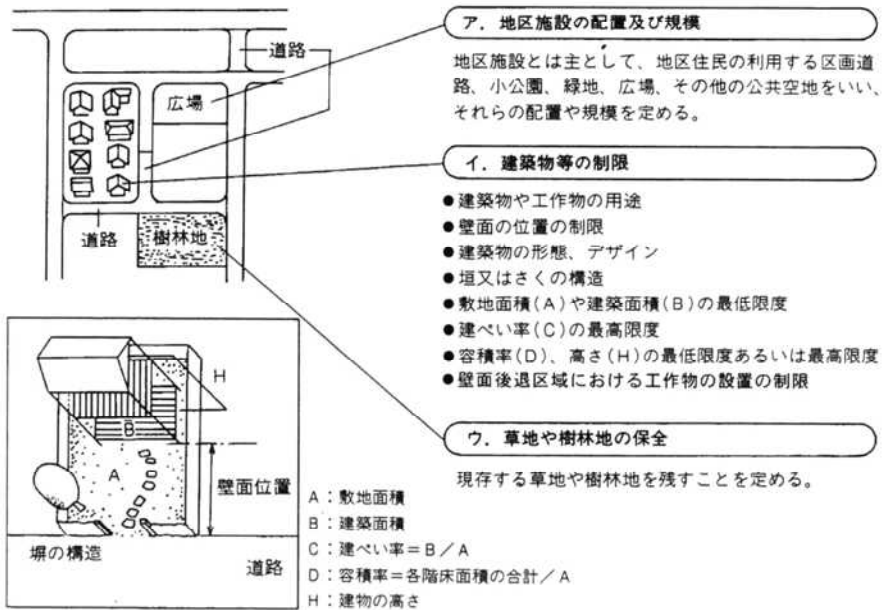
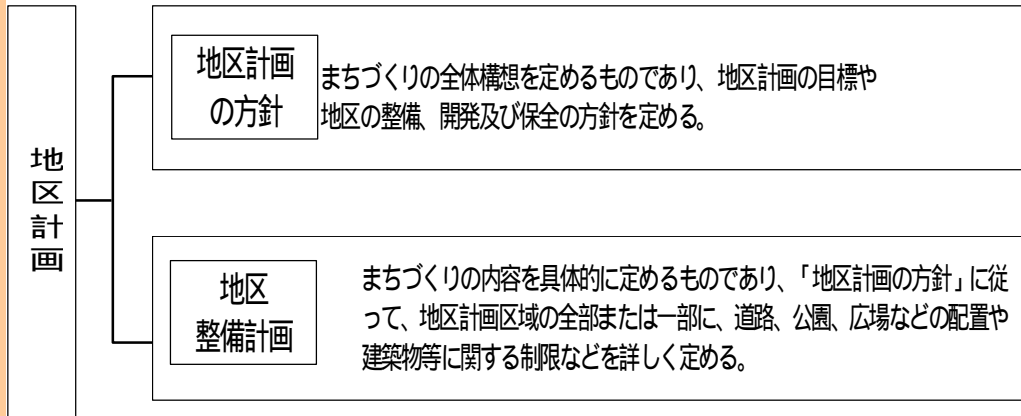
地区計画は、地区単位でつくる計画で、地区独自のまちづくりのルールとなる

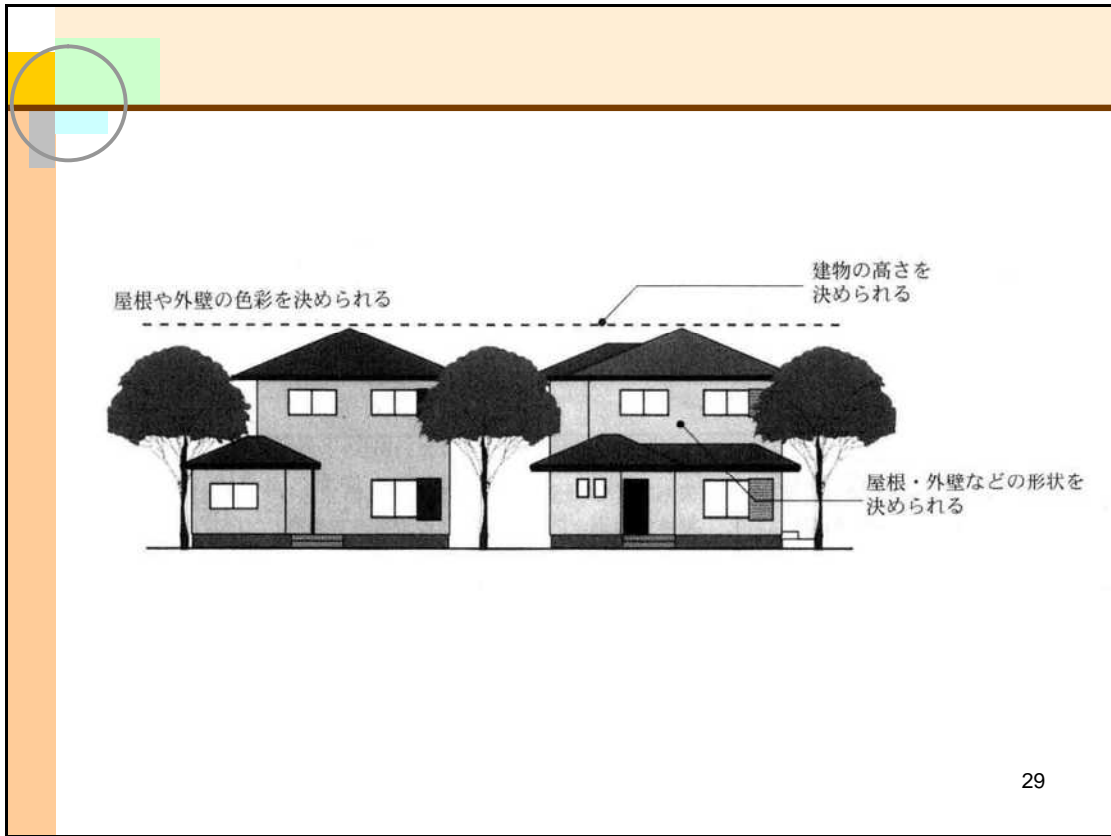
地区計画は、都市計画法で定められている制度である

地区計画は、住民の意見を反映させて定める

26

地区計画で定められる内容を知りましょう





市街地整備の手法例

表 都市計画法に基づく代表的な市街地開発事業

市街地開発事業	根拠法
土地区画整理事業	土地区画整理法
新住宅市街地開発事業	新住宅市街地開発法
市街地再開発事業	都市再開発法
住宅街区整備事業	大都市における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法