

国分寺駅北口周辺エリアのまちづくり実施方針（案）

参考資料

平成 30 年 1 月

1. 国分寺駅北口エリアのまちづくりに関する意向調査について

(1) 意向調査の概要

まちづくりの進捗状況や、地域の課題を整理した上で作成した国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりの方向性について、地域の皆さんや関係団体からご意見を伺うため、アンケート調査、ヒアリング調査、地域懇談会を開催しました。また、まちづくりの方向性を決定し、まちづくり実施方針へ展開するにあたり、地域懇談会を開催し、地域の皆さんからまちのイメージについてご意見を伺いました。

各種意向調査の概要は、以下に示す通りです。

1) アンケート調査

調査目的 まちづくりの方向性（たたき台）に対する住民意向を確認いたしました。

調査対象 ①本エリアの土地・建物に権利を有する方

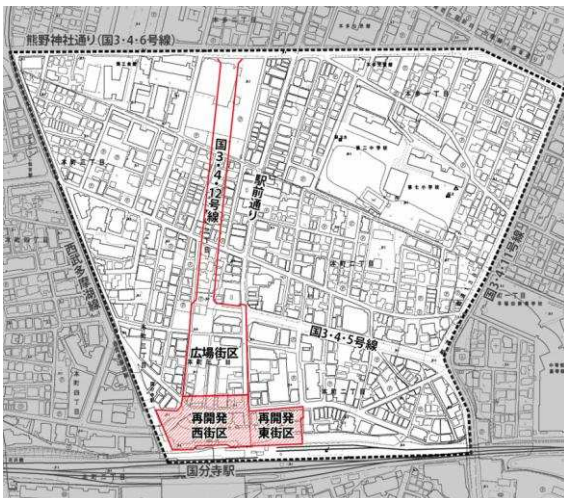
調査方法 : 郵送配布・郵送回収

②駅前通り・国3・4・12号線の沿道にお住まいの方営業等をされている方
: ポスティング配布・郵送回収

調査時期 平成29年6月8日～6月26日（当日消印有効）

回収状況 565通（回収率18%）

調査対象エリア



2) ヒアリング調査

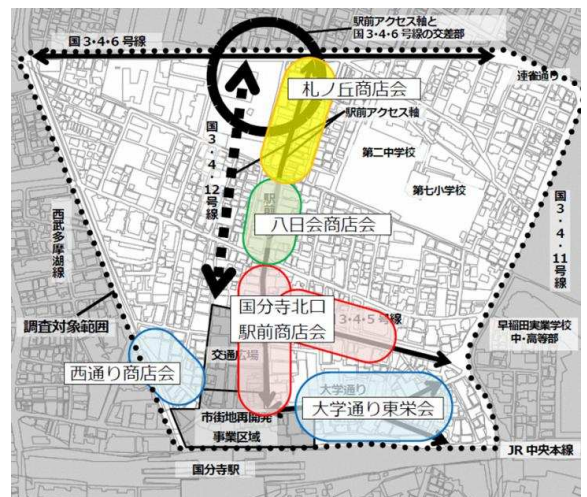
調査目的 まちづくりの方向性（たたき台）に対するご意見を伺うとともに、各関係団体が考えている国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりに関する問題意識・課題を伺いました。

調査対象

- ・国分寺市商工会
- ・北口駅前通り交通安全まちづくり協議会
- ・調査対象エリア内の商店会
（八日会商店会、札ノ丘商店会、国分寺北口駅前商店会、大学通り東栄会、西通り商店会（実施順））

調査時期 平成29年6月上旬～6月下旬

商店会の位置



3) 地域懇談会

開催目的 地域の方を中心として、皆様のまちづくりに関するご意見を伺う機会として、地域懇談会を開催しました。

①第一回 地域懇談会

開催日時 平成 29 年 7 月 9 日（日） 10:00～11:30

開催場所 国分寺Lホール

参加者数 23 名

テ ー マ 国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりの方向性について

②第二回 地域懇談会

開催日時 平成 29 年 9 月 10 日（日） 10:00～11:30

平成 29 年 9 月 13 日（水） 19:00～20:30

開催場所 本多公民館 視聴覚室

参加者数 41 名

テ ー マ まちづくりの方向性について

まちづくり実施方針への展開について

③第三回 地域懇談会

開催日時 平成 29 年 11 月 11 日（土） 10:00～11:30

開催場所 本多公民館 視聴覚室

参加者数 12 名

テ ー マ まちづくりの実施方針への展開について

④第四回 地域懇談会

開催日時 平成 30 年 1 月 14 日（日） 10:00～11:30

開催場所 本多公民館 講座室

テ ー マ 国分寺駅北口周辺エリアのまちづくり実施方針（案）について

実施風景

第一回 地域懇談会



第二回 地域懇談会



第三回 地域懇談会



(2) 各種意向調査の詳細

1) アンケート調査

調査目的 まちづくりの方向性（たたき台）に対する住民意向を確認いたしました。

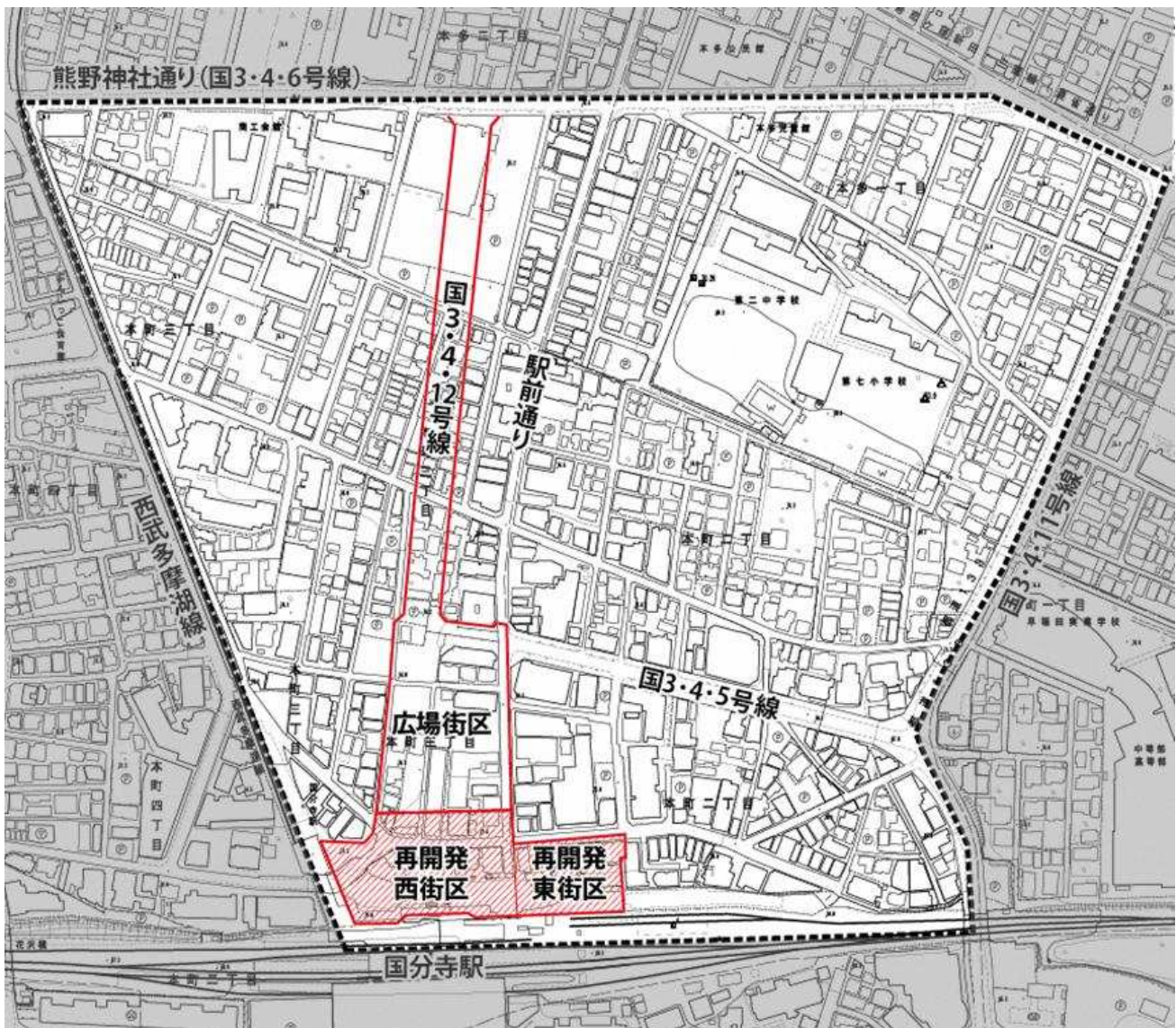
調査対象 ①本エリアの土地・建物に権利を有する方
②駅前通り・国3・4・12号線の沿道にお住まいの方営業等をされている方

調査方法 ①郵送配布・郵送回収
②ポストイング配布・郵送回収

調査時期 平成29年6月8日～6月26日（当日消印有効）

回収状況 565通（回収率18%）

調査対象エリア



1) のアンケート調査では、まちづくりの方向性（たたき台）に対して、「重要である」「やや重要である」「どちらでもない」「あまり重要でない」「重要ではない」「わからない」の6つの選択肢で回答していただきました。

全ての方向性において、おおむね6割以上の方から「重要である」「やや重要である」という回答をいただきました。

※グラフ凡例

■重要である ■やや重要である ■どちらでもない ■あまり重要ではない ■重要ではない

○『駅前通り沿道』について

まちづくりの方向性（たたき台）	重要・やや重要 回答割合	回答結果
①徒歩・自転車利用の近隣住民が気軽に立ち寄り、安心安全に買い回りや散策が楽しめる空間の提供	93.3%	<p>0% 20% 40% 60% 80% 100%</p> <p>75.8% 17.5%</p>
②ぶらぶら歩きの楽しいまちづくりや、ショッピングモール化の実現	76.1%	<p>0% 20% 40% 60% 80% 100%</p> <p>47.5% 28.5%</p>
③日用品の需要に対応できる業種の充実	82.4%	<p>0% 20% 40% 60% 80% 100%</p> <p>51.2% 31.2%</p>
④駅前通りに面する部分へ商業用途を誘導し、商業が連続するまちなみの形成	74.3%	<p>0% 20% 40% 60% 80% 100%</p> <p>41.9% 32.4%</p>
⑤通過交通の抑制や歩行者・自転車交通の安全性向上	93.3%	<p>0% 20% 40% 60% 80% 100%</p> <p>76.5% 16.8%</p>
⑥店先空間の工夫や隣接店舗と協調した客溜まり空間づくり	71.6%	<p>0% 20% 40% 60% 80% 100%</p> <p>37.4% 34.2%</p>
⑦先導的な民間まちづくりの誘導	66.1%	<p>0% 20% 40% 60% 80% 100%</p> <p>36.6% 29.5%</p>

○『国3・4・12号線沿道』について

まちづくりの方向性（たたき台）	重要・やや重要 回答割合	回答結果
①国分寺市の新しいシンボル空間の形成	60.1%	
②集合住宅，オフィス及びそれらが複合した建物の立地を促し，住商が共存した複合市街地を形成	60.8%	
③印象的な都市景観の創出	60.7%	
④災害時の避難路とエリア一帯における延焼遮断機能の確保	91.7%	

○『駅前アクセス軸と国3・4・6号線の交差点』について

まちづくりの方向性（たたき台）	重要・やや重要 回答割合	回答結果
①駅前通りや国3・4・12号線といった駅前アクセス軸から駅へと賑わいが連続する沿道空間づくり	73.6%	
②暮らしに密着した“最寄り品（食料品や普通生活雑貨など）”の需要に対応できる核店舗の立地を促進	77.6%	
③生活サービス機能の拡充	80.3%	
④街角づくりや施設配置による入口空間の演出を図るなど，ゲート空間の形成	59.3%	

○自由記述の主なご意見

『駅前通り沿道』について

分類	主な自由意見（複数意見）
全体に係ること	○地元目線のまちづくり
土地利用に係ること	○昔ながらの古い商店の存続 ○専門店の誘致 ○個店中心の商店街づくり ○国分寺らしい特徴のある店舗の設置 ○日常の買物が便利になるようにしてほしい ○パチンコ・ゲームセンター・風俗店等は排除すべき ○女性・子供が住みやすく ○無理な店舗誘導でシャッター通り化しないように ○チェーン店ばかりのまちはのぞまない
	○人が惹きつけられるようなまちづくり ○古い店・新しい店が混在するまちづくり ○吉祥寺・国立の商店街を参考に
	○老若男女がくつろげるベンチの設置 ○ゆっくりゆったり買い物ができる ○花や緑を植えたフラワーポットをおく ○緑が多く癒し空間がある
	○映画館やコンサートホールの立地誘導 ○個店のビルへの集約
道路・交通に係ること	○公共交通の見直し ○バス停の見直し ○タクシードライバーの運転マナーの向上 ○車両交通規制を設ける ○車を一方通行に ○信号機の設置を検討してほしい ○アーケードの設置等雨に濡れない商店街づくりを ○歩道の整備 ○歩行者と車を分離すべき ○特に安心・安全を最優先に ○狭い道路に車・自転車・歩行者が混在し危険 ○無電柱化

■その他、まちづくりの方向性の具体化に向けた意見

分類	主な自由意見（複数意見）
土地利用に係ること	○出店に関する経済的支援について検討してほしい。
道路・交通に係ること	○駐輪場の設置，違法駐輪をさせない仕組みづくり ○自転車利用のマナー啓発をしてほしい。
その他	○ごみで道路が汚れている ○飲食店のごみ出しのマナーが悪い ○通行者のマナー啓発をして欲しい。

②国3・4・12号線沿道について

分類	主な自由意見（複数意見）
全体に係ること	○空家対策についても考慮してほしい。
土地利用に係ること	○商業施設やオフィスの優先的すべき。 ○個人商店が少なくならないように。 ○当市のオリジナルを形成すべき。 ○学生や他市から人が集まってくるまち。 ○ゆっくりできるカフェやおしゃれなお店を増やす。 ○あまり高層マンションは建てないでほしい。 ○過剰な期待によるまちづくりの失敗はさけるべき。 ○沿道は、商業施設や高層住宅などの高度利用を促すべき。 ○騒音・振動や排気ガスへの対策も必要。
	○高齢者や子供たちにやさしいまちづくりをしてほしい。 ○他の駅前にはない魅力を創り出すべき
	○国3・4・12号線等の整備を含むまちづくりの早期実現を期待したい ○防災が最も大切。 ○住宅地として安全に十分に配慮してほしい。 ○広い歩道にすべき。 ○街路樹の並木を作る ○自転車レーンの整備が必要。 ○ゆとりと、安全な道づくりをしてほしい。

■その他、まちづくりの方向性の具体化に向けた意見

分類	主な自由意見（複数意見）
その他	○国3・4・6号線の立体交差の建設など、他の計画と並行したまちづくりを進めてほしい。 ○国3・4・12号線は、駅前通りと連携することで、一方通行化を検討することはできないか。 ○道路にパーキングを設置するとともに、路上駐車を取り締まりを行ってほしい。 ○バスやタクシーの利用しやすいまちづくりをしてほしい。

③駅前アクセス軸と国3・4・6号線の交差点について

分類	主な自由意見（複数意見）
全体に係ること	○国3・4・12号線等の整備を含むまちづくりの早期実現を期待したい
土地利用に係ること	○既存大型店舗の存続を強く要望します。
	○最寄品を買物しやすい環境づくり ○地域密着が商業エリアが必要 ○パチンコ店・娯楽施設は規制すべき ○外から人を呼ぶためには駐車場も必要
	○小さな公園の整備 ○緑の豊かさをアピールするゲート空間 ○シンボル・市民広場的活用を ○背景と現代が融合した雰囲気づくり ○国分寺の特徴をアピールする空間づくり

■その他、まちづくりの方向性の具体化に向けた意見

分類	主な自由意見（複数意見）
道路・交通に係ること	○交差点での渋滞や迷惑駐車が発生しないように。 ○国3・4・6号線の整備
その他	○住宅地まで店舗が広がることによる騒音対策を実施してほしい

2) ヒアリング調査

調査目的 まちづくりの方向性（たたき台）に対するご意見を伺うとともに、各関係団体が考えている国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりに関する問題意識・課題を伺いました。

調査対象 ・国分寺市商工会

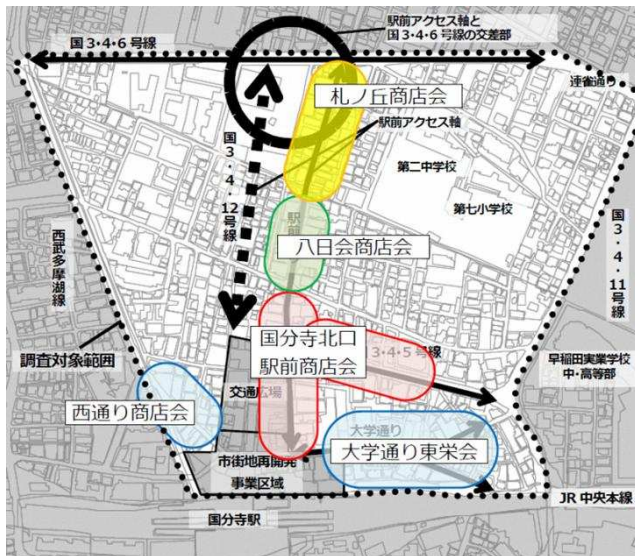
・北口駅前通り交通安全まちづくり協議会

・調査対象エリア内の商店会

（八日会商店会、札ノ丘商店会、国分寺北口駅前商店会、大学通り東栄会、西通り商店会（実施順）

調査時期 平成 29 年 6 月上旬～6 月下旬

商店会の位置



○ヒアリングでの主なご意見

駅前通り沿道について

分類	主なご意見
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ○古くからの地元の商店の活用や、専門店を誘致するなど、個店中心の商店街づくり・国分寺らしいまちづくりをしてほしい。 ○沿道への魅力的なお店の誘致などにより、立川や吉祥寺に負けないまちづくりをしてほしい。 ○土地を有効活用するための緩和策も検討してほしい。 ○イベント時だけでなく、回遊性を高めていく必要がある。（学校施設や公民館を文化拠点としてする連携等）
道路・交通	<ul style="list-style-type: none"> ○できるだけ車の進入を制限するなど、歩行者・自転車を優先した道づくりをしてほしい。 ○歩道の整備、歩く空間の拡幅など、車と分離して、安全に歩くことのできるようにしてほしい。 ○電線の地中化、道路の舗装にタイルを使うなど、歩行者を意識した商店街としての演出をしてほしい。 ○信号機の設置、アーケードやベンチの設置など、歩きやすい歩道空間としてほしい。 ○駐輪場の設置、違法駐輪をさせない仕組みづくり、自転車利用のマナー啓発をしてほしい。 ○壁面後退ではなく、電線の地中化を進めた方が良いのではないかと

国3・4・12号線沿道について

分類	主なご意見
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ○国3・4・12号線沿線の用途地域は緩和すべき。 ○国3・4・12号線沿線は、1階部分を店舗とするなどの一定の規制が必要。 ○用途地域変更による固定資産税が上がることの懸念がある。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ○道路の整備に当たっては交通機関と沿線住民と十分協議を実施すべき。

駅前アクセス軸と国3・4・6号線の交差点について

分類	主なご意見
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ○既存大型施設の存続を強く要望します。 ○情緒あるまち、国分寺の歴史と現代が調和したまちなど、国分寺らしいづくりをしてほしい。 ○国3・4・6号線沿道の用途地域の変更をすべき。 ○既存大型施設以外にも回遊の核となる魅力的な店舗ができるとうい。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ○駅北口の再開発、国3・4・12号線の整備が、駅北側の活性化の起爆剤になるとよい。この機を逃せば、商店会もエネルギーが切れてしまう。 ○国3・4・12号線の整備が遅れば、再開発事業後の駅前への主要動線は、国3・4・5号線に流れ、駅北の南北軸への影響も想定されるため、着実な事業の推進をお願いしたい。 ○道路などのインフラ整備、地区計画や条例の規制などは、連動して進めていく必要がある。 ○都市計画の方向性が定まると商業振興はやりやすくなる。

3) 地域懇談会

第一回地域懇談会

開催目的 国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりの方向性（たたき台）を説明し、地域の皆様をはじめ、全市民の皆様のまちづくりに関するご意見を伺う機会として、第1回地域懇談会を開催しました。

開催日時 平成29年7月9日（日）10:00～11:30

開催場所 国分寺Lホール

参加者数 23名

テーマ 国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりの方向性について

頂いたご意見

駅前通り沿道について

分類	頂いたご意見
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ○駅前商店街は1階は路面のみか。狭い駅前なので、地下2～3階の商店街にしてはどうか。 ○日常生活に関係のない店になってしまわないよう配慮が必要である。 ○物販は、日常生活には大切なお店であるので、悪くならないよう配慮してもらいたい。 ○個人商店が変わらず運営していけるようにしてほしい。 ○駅前通りを一方通行にする説は現実的なのか。 ○駅から駅前通りに抜けていく所は、交通処理、駐車場、歩行者、学生の朝夕の安全性の確保の対応が必要である。
道路・交通	<ul style="list-style-type: none"> ○歩行者天国にしてほしい ○土日歩行者天国にできるのか（例：八王子「遊ロード」）。 ○駅前通りについて、平成34年完成予定時、車は入ってくるのか。 ○本来は車が入れない方がよい。 ○自動車も一応通れないと物流が困るのではないか。 ○高齢者にやさしくないまちになるのが心配である。 ○高齢者への対応（車いすを運ぶ車の通行可）は必要である。 ○駅前通りを一方通行にする説は現実的なのか。 ○駅から駅前通りに抜けていく所は、交通処理、駐車場、歩行者、学生の朝夕の安全性の確保の対応が必要である。

国3・4・12号線沿道について

分類	頂いたご意見
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ○あまり高層マンションが林立しないようにする。（路面がエントランスだらけにならないようにするべき） ○人を集客するような方向のまちづくりをすべき。 ○シンボルとなりうる施策用地の確保はどうするのか。 ○渋谷のように商業の機能区分ができるとうよい。 ○商業を重視しすぎないように、生活者ベースの配慮をして欲しい。
道路・交通	<ul style="list-style-type: none"> ○国立の大学通りの様な並木道があると景観がよくなる（桜等）。 ○街路樹の整備の範囲はどうなっているか。 ○自転車のマナーを良くしてほしい。 ○自動車は駐停車できるのか。車で来た人は商店街で買い物ができない。 ○南口につながる道路の時間帯規制がある。 ○バス停の位置について、西武バスとの協議は行っているのか。 ○南北のアクセスがもっと良くなるとよい。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ○容積率が上がると防火の点で心配がある。 ○水害への対応も検討してほしい。 ○道路整備を始めて、沿道ができあがるには20年かかる。 ○国3・4・12号線の道路幅は何メートルになるのか。

駅前アクセス軸と国3・4・6号線の交差点について

分類	頂いたご意見
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ○住んでいる人にとって交差点の既存大型施設は重要である。 ○北口ゲートのイメージと、地区計画の規制力が不明である。 ○転居が必要になった場合、何か、優遇があるのか。
道路・交通	<ul style="list-style-type: none"> ○熊野神社前の交差点の交通量は問題だと感じている。 ○道ができると便利になるが、スムーズな交通処理を望む。 ○国3・4・12は突き当たりとなるため、対応を検討すべきである。 ○交互通行になるのか。その場合、国3・4・6号線への交差が狭いのではないか。 ○荷さばきトラック専用駐車場の確保が必要である。 ○大型車が雨水管の上を通る際に振動・騒音がある。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ○綺麗なアパートが立つようになってきた。 ○延長部分はどうする予定であるのか。

その他

分類	頂いたご意見
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ○駐車場があると外から人を呼ぶことができる。 ○他地域から何で人を集めるのか。他の駅前にはない魅力を創り出すべき。 ○地元のためなのか、市外の人呼び込みたいのかを明確にすべき。 ○このエリアの中で市の公共施設の役割は何か、駅ビルには何が入るのか。 ○各町内会で会合する場所が北口にない。既存の施設は活用しにくい面もあるので、今回のまちづくりで何か考えているのか。
道路・交通	<ul style="list-style-type: none"> ○国3・4・6号線について今後の予定はどうなっているのか。 ○国3・4・6号線の立体交差の工事はいつ始まるのか。 ○国3・4・6号線について東京都は早期事業化して、整備を推進してもらいたい。 ○大学通りと線路側の道路の整備に関してはどうなっているのか。 ○駅周辺のバリアフリー化も重要である。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ○こういった問題をクリアして素晴らしいまちづくりをしてきた町を市が見学すべきだ。 ○バスの走行時の振動が気になる。道路の下部に空間がある、または舗装に問題があるのか。 ○ゲリラ豪雨に対する対策は進んでいるのか。 ○現在、対策の進捗が止まっている喫煙所について、今後設置があるかどうか。 ○狭い道に生ごみが散乱しているため、ごみ収集に関しての方法は検討してもらいたい。 ○放火事件や自転車泥棒が発生している。防犯対策はどうか。 ○ソフト面重要です。
進め方	<ul style="list-style-type: none"> ○今回のまちづくりの進行に情報発信が必要である。 ○障害者の方、子供にも参加を促すべきだ。 ○グループ内の方からも意見があったが、先進的、特徴的な事例を知りたい。同程度の人口規模、商業環境のところならなおよい。東経大の学生とか、市内の学校の先生とかもっとステークホルダーを呼びべき。

第二回地域懇談会

実施目的 まちづくりの方向性を報告し、都市計画で目指す街のイメージについて懇談するため、第2回地域懇談会を開催しました。

実施日時 平成 29 年 9 月 10 日（日） 10:00～11:30

平成 29 年 9 月 13 日（水） 19:00～20:30

開催場所 本多公民館 視聴覚室

参加者数 41 名

テーマ まちづくりの方向性について

まちづくり実施方針への展開について

（駅前通りについて）

分類	頂いたご意見
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ○サービス系、病院、塾等ばかりでは駅前商店街がさみしくなる。店舗の誘致が必要。 ○駅前通りはごちゃごちゃしていてイメージが良くない。 ○国分寺のブランドが分かるような通りにしたい。 ○再開発によりつくられる店舗との差別化・連携が必要。 ○全体が安っぽい。 ○店、区画がそれぞれ小さい。ゆったりした空間が欲しい。 ○誰もが参入・出店できる結果、飲食店街になってしまっている。 ○物流環境が確保されている必要がある。集配施設が欲しい ○マンションができ人口が増えることとあわせ、地元の人のためにも全てのものがそろったような通りにしたい。 ○商店に後継ぎがない場合、ビル化も必要ではないか。 ○商店街の意向は案に入っているか。 ○国分寺のブランドが分かるような通りにしたい。
道路・交通	<ul style="list-style-type: none"> ○バスとタクシーしか通れない工夫を。 ○中野区のブロードウェイのアーケード式は参考にしたい ○国 3・4・12 号線が出来ることで人が分散されてしまうのではないか。 ○歩行者の安全が第一。 ○一方通行にした方がよい。アーケードを駅前と国 3・4・12 号線と両方に設置したい。 ○大型車が進入できないようにした方がよい。 ○買物途中に休憩できるような空間は必要（ベンチや公園）。 ○歩行者のゲート空間となるのは、国 3・4・12 号線側ではなく駅側の方ではないか。 ○歩行者の流れが作れるか疑問である。

分類	頂いたご意見
その他	<ul style="list-style-type: none"> ○オリンピックの視点がない。 ○バリアフリーと共に人間性のある対策が必要である。 ○国 3・4・12 号線沿線に集客されて、格差がつくのではないか。 ○協働のまちづくりへのアドバイスが欲しい。 <ul style="list-style-type: none"> ○国分寺は学生が多い。 ○整骨院のみで医療面が不十分。 ○駐車場を駅前通りと国 3・4・12 号線の間に分散して設置してはどうか。 ○電線の地下埋設は金銭面からも難しい。建物を建て替える際にも妨げになる。

(3・4・12号線沿道について)

分類	頂いたご意見
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ○クリーンで上品な都市空間にしていくと良いのではないか。 ○中層位の建物で住・商が混在する街に。 ○建物の高さは、5 階～7 階建ての建物がよいのではないか。 ○統一感のあるイメージの良い通りになればよい。 ○駅に集中しすぎないよう、駅前に必要な用途は考えるべき。 ○どのような建物を誘致していくか、という議論を深め、すかすかの街並みにならないように。 ○企業が立地することで人口が増えるようにしたい。 <ul style="list-style-type: none"> ○商業的な誘導ばかりでなく多少の規制が必要。 ○住民が多くまちへ流れるよう、マンションを建設し高層化したい。 ○用途地域も変更した方がよい。 ○容積率 400%では建築できる建物に限界がある。 ○容積率の緩和はされるのか。 ○建て替える人のメリットが出るようにしないといけない。 ○駅からわざわざ目指して来る魅力的な施設にする。
道路・交通	<ul style="list-style-type: none"> ○自転車と歩行者の分離をはかる。 ○バスは国 3・4・12 号線に通してはどうか。 ○通りとしての統一感が欲しい。 ○裏側の細い道も活用できるようにしてほしい。 ○沿道に設置する街路樹は、広がらない細めの葉が落ちない物がよい。 <ul style="list-style-type: none"> ○自転車は軽車両なので歩道と一緒にするべきではない（自転車レーンの整備）。 ○駐車場がなければ路上駐車がふえて、バスの通行が危険になる懸念がある。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ○緑地と休憩所は必要。 ○整備により、凸凹で利用しにくい土地ができてしまう。 ○大規模開発だと提供緑地等で緑が多くなる。 ○整備による相乗効果で外部から人を呼べるようにしたい。 <ul style="list-style-type: none"> ○オープンカフェがあり、広い歩道があることで安心できる通りにしてほしい。 ○人の流れが再開発ビルで終わらないよう、軸につながるようにしてほしい。 ○小平市から抜けてくる自転車がスピードを出しやすくなるのではないか。

(駅前アクセス軸と国 3・4・6 号線の交差点について)

分類	頂いたご意見
土地利用	<p>○駅の周辺だけで完結しないように、交差点には、目的地（ランドマーク）となるような施設が必要。</p> <p>○イベントが実施できるような空間が必要ではないか。</p> <p>○メインの場所として重要。</p>
その他	<p>○交差点に駐車場をおき、駅方向への人の流れをつくってもよいのではないか。</p> <p>○駅前通りと 3・4・12 号線の 2 つの交差点間の連携策を検討して欲しい。それぞれ個性があることが大切である。</p>

その他

分類	頂いたご意見
土地利用	<p>○駅の東側のまちなみをどうするのか。</p> <p>○駅前通りと国 3・4・12 号線とのバランスが必要。</p> <p>○ゲート空間になるのは、本来は駅側ではないか。</p>
道路・交通	<p>○駅前広場から安全に駅前通り、国 3・4・12 号線に入れるようにしてほしい。</p>
その他	<p>○駅前通りと国 3・4・12 号線のバランスを取りながらまちづくりを進めてほしい。</p> <p>○以前立ち退きを経験した。その後、店舗や利便機能が入らず、まちの再開発が進んだことを実感できなかった。</p> <p>○意見を聞きながら丁寧にまちづくりを進めてほしい。</p> <p>○国分寺の持つ宇宙開発、新幹線開発の拠点といった特徴を街の目玉の一つに据えるのはどうか。</p> <p>○武蔵国分寺跡だけでなく、宇宙開発などの最先端技術と融合する街がよい。</p> <p>○規制を担保できるように条例化したほうがよい。</p> <p>○「文化の街本多」として、本多地域のまちづくりも考えて欲しい。</p> <p>○国 3・4・6 号線との交差点まで、駅前通りと国 3・4・12 号線の検討が終わっているのはなぜか。</p> <p>○ぶんバスをもっと活用して欲しい。</p> <p>○街として誰をターゲットにするかを明確にすべき。</p> <p>○今のままが一番良い。</p> <p>○どういう環境が望ましいかが重要。</p> <p>○大学通り沿道の事も考えてほしい。売上、交通量が減っている。</p>

第三回地域懇談会

実施目的 具体的な都市計画決定・変更につながる『まちづくり実施方針』を検討するにあたり、これまで頂いたご意見から考えられる都市計画での実現手法例を示した上で、エリアごとの都市計画での実現手法について懇談するため、第3回地域懇談会を開催しました。

実施日時 平成 29 年 11 月 11 日（土） 10:00～11:30

開催場所 本多公民館 視聴覚室

参加者数 12 名

テ ー マ まちづくりの実施方針への展開について

（駅前通り）

分類	頂いたご意見
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ○パチンコ店が多すぎるので規制してもよいと思う。 ○駅前は通学路でもあり、子どもの目にふれるので、キャバレー、個室浴場は規制してもよいと思う。 ○街並みの規制はしてもしなくてもどちらでもよい。規制してできた唯一の街並みも、規制のない雑多な街並みにもそれぞれに魅力がある。 ○壁面をさげることにより、歩きにくい現状が改善されるのはよい。 ○今後の人口減少を考慮し、本当に高さの緩和が必要か検討したほうがよいのではないか。
道路・交通	<ul style="list-style-type: none"> ○中高層の建物が並び、道幅が広いと安心して通行できると思う。 ○壁面をそろえたり、建物の高さを揃えるには、長い時間がかかる。歩行者の安全を確保するために、短期的な取組（一方通行等）と、長期的な取組（地区計画）の両方が必要だと思う。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ○一般的なよい街並みと言えるたてももの高さがわからない。 ○喫煙者が多い通りは避けてしまうため、禁煙エリアにしてはどうか。 ○喫煙所の整備をする必要がある。

(3・4・12号線沿道)

分類	頂いたご意見
土地利用	<p>○商業として使い勝手のよい用途にした方がよい。その際、容積 200%では足りないのではないかと思う。</p> <p>○何が建つかでまちのイメージは変わる。商業で賑わうよりは、企業の誘致で賑わうイメージがある。事務所などのオフィス利用を促してはどうか。</p> <p>○スケールメリットがあるので、建築物は高層で、大きいものでいいと思う。</p> <p>○ワンルームマンションだけの通りになってしまうのはよくない。</p> <p>○商業優先の用途地域にすると規制がしづらいのはやむをえない。後から規制は難しいので、はじめからある程度規制ができる用途にしておいた方がよい。</p> <p>○緑地、植栽はあったほうがよいが管理が問題。</p>
道路・交通	<p>○駐車場、駐輪場がたりない。来街者の回遊性だけでなく、住民の回遊性を考えると、駅側、交差部のそれぞれに必要なと思う。現状不足している。</p>
その他	<p>○まちのターゲットが決まっていないので魅力の定義がしづらい。</p>

(駅前アクセス軸と国3・4・6号線の交差部)

分類	頂いたご意見
土地利用	<p>○既存店舗に替わる大規模で集客ができる建物のイメージができない。</p> <p>○既存店舗は残してください。</p> <p>○土地の細分化は、防災面からもよくないので抑制した方がよい。</p> <p>○回遊性の面からオープンスペースはあったほうがよい。</p> <p>○業種を規制しないのであれば、色などの景観は統一してもよいかと思う。</p> <p>○現状から大きく景観を変える事はさほどのぞまれていないように思う。</p> <p>○既存店舗が建て替えられた場合、交通渋滞を引き起こすことにもなるのではないか</p>

その他

分類	頂いたご意見
その他	<p>○景観の価値観は様々あるため、よい景観を決めるのは難しい。</p> <p>○街灯、植栽等を、再開発街区から周囲へ連続して整備するなど、街としての統一感を創出すべきである。</p> <p>○お寺も目的地にすると良い。</p> <p>○地藏通りを盛り上げたい。ふるさととして古い国分寺の懐かしさを売り込みたい。</p> <p>○神社の参道を充実させ、スタンプラリーを行う。</p> <p>○どんなハコ（建物）ができるにしろ、国分寺オンリーに産業、ソフト、店を作るのが必要。</p> <p>○どんどんやってほしい。</p> <p>○やっていると思うが、国分寺の現状把握（どんな人がどんなことに魅力を感じてすんでいるのか、来ているのか）を行い、ターゲットを定めた上で、継続するのか、変える必要があるのか議論したい。</p>

2. 国分寺駅北口周辺エリアのまちづくり 都市計画手法について

1) 用途地域

住居の環境の保護または業務の利便の増進を図るため、また建物の用途の混在を防ぐものとして定める地域です。用途地域を定めると、住居、商業、工業など市街地の大枠の土地利用が決まり、それぞれの内容に応じて、建てられる建物の用途が決められます。

国分寺市では

● 8種類の用途地域を指定しています。

【住居系】	・ 第一種低層住居専用地域	764.7ha	(市域の約66.7%)
	・ 第一種中高層住居専用地域	75.4ha	(市域の約6.6%)
	・ 第二種中高層住居専用地域	52.1ha	(市域の約4.5%)
	・ 第一種住居地域	106.3ha	(市域の約9.3%)
	・ 第二種住居地域	34.9ha	(市域の約3.0%)
【商業系】	・ 近隣商業地域	31.3ha	(市域の約2.7%)
	・ 商業地域	34.7ha	(市域の約3.0%)
【工業系】	・ 準工業地域	48.6ha	(市域の約4.2%)

① 第一種住居地域

住居の環境を保護するため定める地域です。一戸建てとマンションが混在する住宅街になります。ガソリンスタンドや小規模場の事務所なども建設する事ができます。遊戯場、風俗施設は建設する事ができません。

国分寺市では

- 市域の約9.3%を占めています。
- 本多1, 2丁目、東恋ヶ窪2, 3, 4丁目の各一部といった商業系、工業系用途地域に囲われた地域や、国3・2・8号線や府中街道などの幹線道路沿道に指定しています。



< 第一種住居地域の建物イメージ >
低層と中層の建物が混在した地域

② 第二種住居地域

住居の環境を保護するため定める地域です。パチンコ店、カラオケボックス、ホテルや大型のスーパーなども建てる事ができます。

国分寺市では

- 市域の約3%を占めています。
- 国分寺市役所や光町2丁目といった事業者等の大規模敷地、国3・4・6号線と国3・4・12号線の交差部において指定しています。



< 第二種住居地域の建物イメージ >
住宅と商業が混在した地域

③近隣商業地域

近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業等の業務の利便を推進するために定める地域です。例えば、一階が店舗となっているような住居がある住宅街に隣接する商店街があります。住宅や店舗のほか小規模の工場、映画館などの娯楽施設も建てることができます。

国分寺市では

- 市域の約2.7%を占めています。
- 国分寺街道沿道や、恋ヶ窪駅周辺、国立駅北口周辺などの地域において指定しています。



＜近隣商業地域の建物イメージ＞
中高層の建物を中心とした地域

④商業地域

主として、商業等の業務の利便性を推進するために定める地域です。住宅や、小規模の工場も建てるができます。銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まります。

国分寺市では

- 市域の約3%を占めています。
- 国分寺駅北口周辺及び南口周辺、駅前通り、西国分寺駅南口周辺等において指定しています。



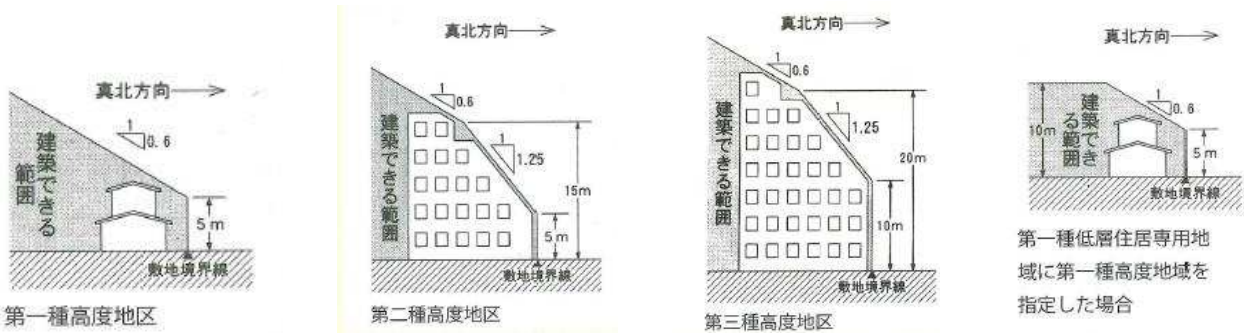
＜商業地域の建物イメージ＞
高層の建物を中心とした地域

2) 高度地区

用途地域に合わせて、まちの環境の維持(日照等)や土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度や最低限度を規制するために指定することができます

国分寺市では

- 北側隣地に対する日照への配慮をした建築物の高さの最高限度として定めています。
- 高度地区の指定範囲の内、絶対高さの制限のある地域があります(第一種低層住居専用地域が該当)。



3) 防火地域・準防火地域

市街地における火災の危険を防除するため、耐火性能の高い構造の建物を建てるよう定めた地域のことです。

防火地域内で建てられる建築物

階数 \ 延べ面積	100㎡以下	100㎡超
3階以上	・耐火建築物	
2階以下	・耐火建築物 ・準耐火建築物	

準防火地域内で建てられる建築物

階数 \ 延べ面積	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上			
3階	・耐火建築物 ・準耐火建築物 ・防火上必要な技術的基準に適合する建築物	・耐火建築物 ・準耐火建築物	・耐火建築物
2階以下	・防火措置した建築物		

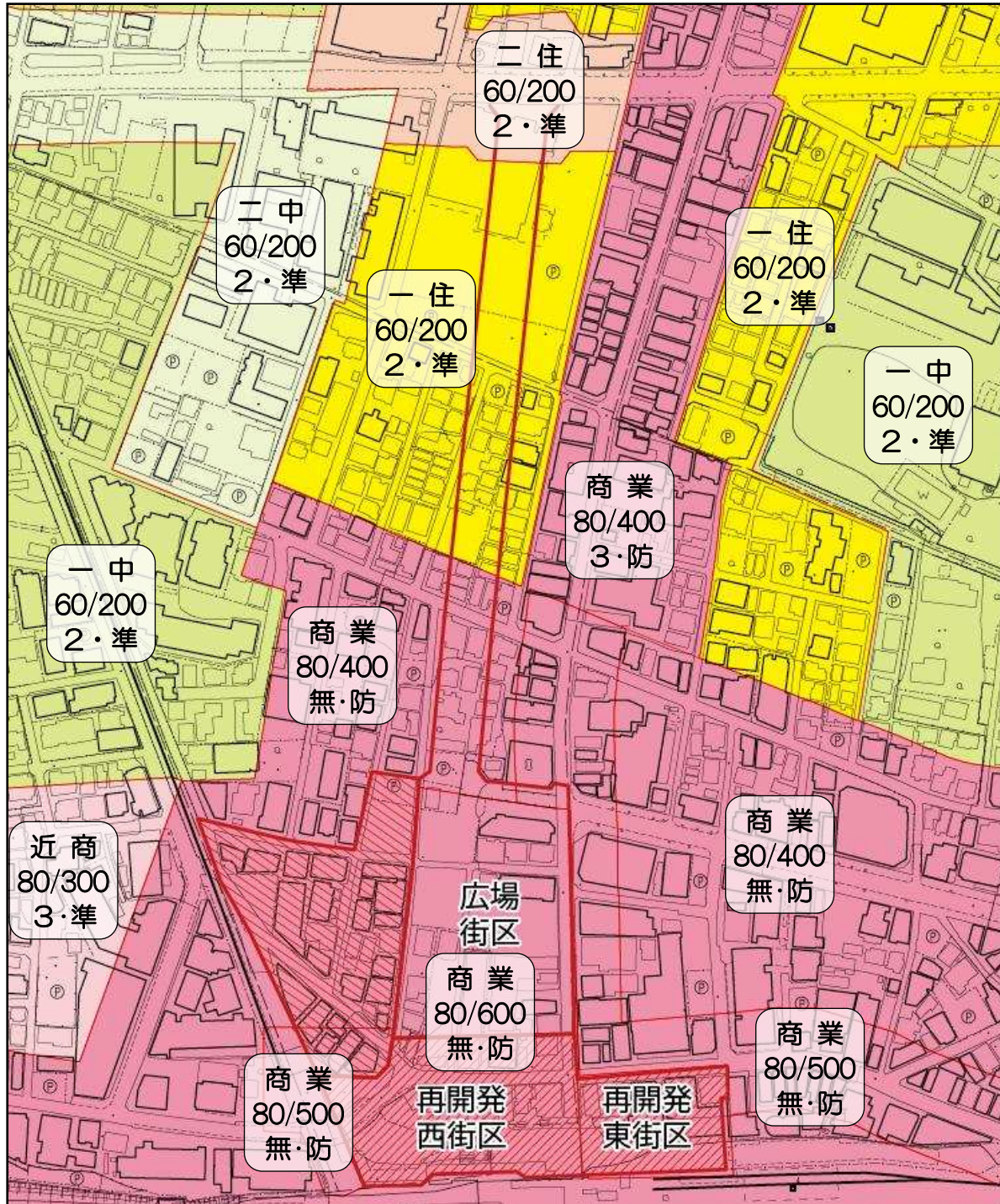
耐火建築物: 主要構造部が鉄筋コンクリート造等の耐火構造であって、通常の火災による加熱に火災終了まで耐える構造である建築物

準耐火建築物: 壁・柱・床などの構造が政令で定める準耐火性能の技術的基準に適合するもの、又は国土交通大臣の認定を受けたもの。通常の火災に対して一定時間、壁や柱等に変形等の損傷が生じないことといった基準がある。

国分寺市では

- 第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域では、準防火地域が定められています。
※但し泉町地区地区計画区域内及び隣接する鉄道敷地内の区域は防火地域に指定
- 商業地域では、防火地域が定められています。

《北口周辺エリアの用途地域》



凡例の見方

二 中	用途地域名称
60/200	建ぺい率/容積率
2・準	高度地区・防火地区

表示	用途地域	図中表記
	第一種中高層住居専用地域	一中
	第二種中高層住居専用地域	二中
	第一種住居地域	一住
	第二種住居地域	二住
	近隣商業地域	近商
	商業地域	商業

《用途地域別の建築物の用途制限》

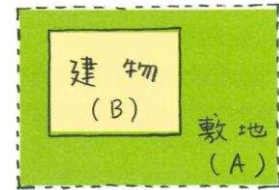
用途地域内の建築物の用途制限 <small> <input type="checkbox"/> 建てられる用途 <input type="checkbox"/> 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり </small>		一	二	一	二	準	近	商	準	工	工	備 考	
		低	低	中	中	住	住	商	業	工	業		専
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	④	
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	▲2階以下	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○		
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○			
ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○		▲3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等					▲	○	○	○	○	○		▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等						○	○	○	○	○		
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						○	○	○	○	○		
	劇場、映画館、演芸場、観覧場						▲	▲	○	○			▲客席200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等								○	▲			▲個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○			
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	病院			○	○	○	○	○	○	○			
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○		▲600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○		▲3,000㎡以下
	単独車庫（附属車庫を除く）				▲	▲	▲	▲	○	○	○		▲300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○		①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり												
倉庫業倉庫							○	○	○	○			
工場・倉庫等	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○		▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○		原動機の制限あり ▲2階以下
	建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下												
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場											○		
自動車修理工場						①	①	②	③	③	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設					①	②	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下
	量が少ない施設									○	○	○	②3,000㎡以下
	量がやや多い施設										○	○	国土交通大臣が指定する蓄電池により貯蔵される硫黄及びナトリウムを除く
	量が多い施設											○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては原則都市計画決定が必要												

注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

4) 建ぺい率

敷地面積に対する建築面積の割合です。敷地内にゆとりの空間をつくり、日照を確保したり、防災性を高めるために定めるものです。いわゆる「建坪」のことです。

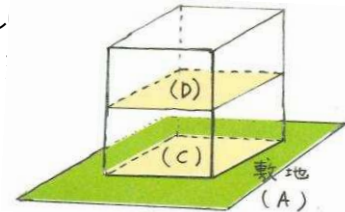
(右の図では、建築面積Bの敷地面積Aに対する割合)



5) 容積率

敷地面積に対する建築延べ面積の割合です。それぞれの地域にふさわし大きさの建物が建てられるように定めるものです。なお、建築延べ面積とは、物の床面積の合計のことです。

(右の図では、延べ床面積C+Dの敷地面積Aに対する割合)

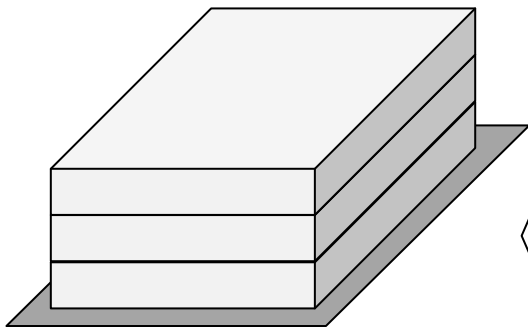


国分寺市では

- 駅などの拠点となる商業系の用途地域では、店舗や事務所ビルが立地できるよう、建ぺい率を80%、容積率を200~600%に指定しています。
- 幹線道路の沿道などでは、住宅や小規模な店舗が立地できるよう、建ぺい率を60%または80%容積率を200%または300%に指定しています。
- 低層住宅を中心とした用途地域では、建ぺい率を30%、40%、50%に、容積率を60%、80%100%に指定しています。(2階建程度)
- 工業系の用途地域では、建ぺい率を60%に、容積率を200%に指定しています。

同じ指定建ぺい率・指定容積率でも、敷地内に空地を多く設けることにより、高い建築物を建てることができます。

指定建ぺい率 80%、指定容積率 300%
敷地面積 1,000 m²の場合

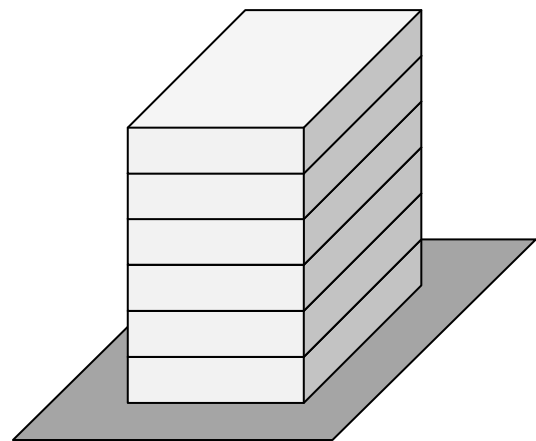


・建ぺい率 80%を最大限活用してしまうと、3~4階程度しか建てる事が出来ません。

1階あたりの面積: $1,000 \text{ m}^2 \times 80\% = 800 \text{ m}^2$

建てられる建築延べ面積: $1,000 \text{ m}^2 \times 300\% = 3,000 \text{ m}^2$

建てられる階数: $3,000 \text{ m}^2 \div 800 \text{ m}^2 \div 3 \sim 4$ 階



・使用する建ぺい率を 50%程度にする(=敷地内に空地を多く設ける)と、6階程度まで建てる事が出来ます。

1階あたりの面積: $1,000 \text{ m}^2 \times 50\% = 500 \text{ m}^2$

建てられる建築延べ面積: $1,000 \text{ m}^2 \times 300\% = 3,000 \text{ m}^2$

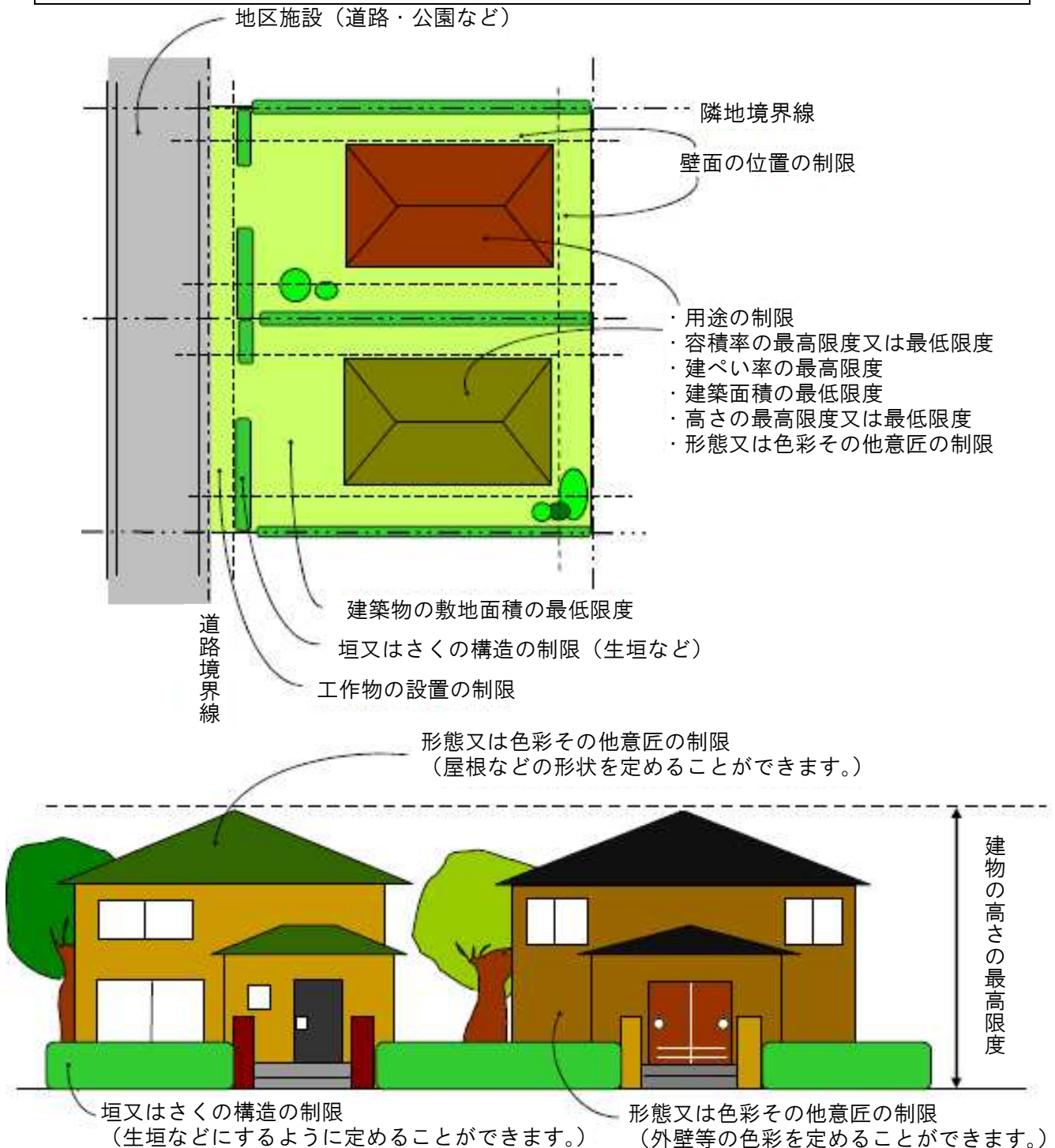
建てられる階数: $3,000 \text{ m}^2 \div 500 \text{ m}^2 = 6$ 階

6) 地区計画制度

用途地域よりも具体的で詳細に地区ごとの建物の建て方に関するルールを決める事ができる制度です。比較的小規模で身近な地区をひとつの単位として、地域と行政の話し合いによって地区の将来のまちづくりの方向を決め、道路、公園などの施設の配置や建築物等に関するルールを定め、地区の特性に応じた良好なまちを目指すための計画です。

○地区計画で定められる事項(例)

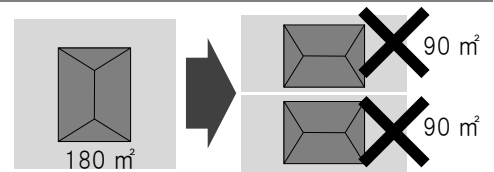
地区施設(道路, 公園, 緑地等)
建築物等の用途の制限 建築物の容積率の最高限度・最低限度 建築物の建ぺい率の最高限度
建築物の敷地面積の最低限度・建築面積の最低限度 建築物の高さの最高限度・最低限度
壁面の位置の制限 壁面後退区域における工作物の設置の制限 形態または色彩その他の意匠の制限
垣または柵の構造の制限



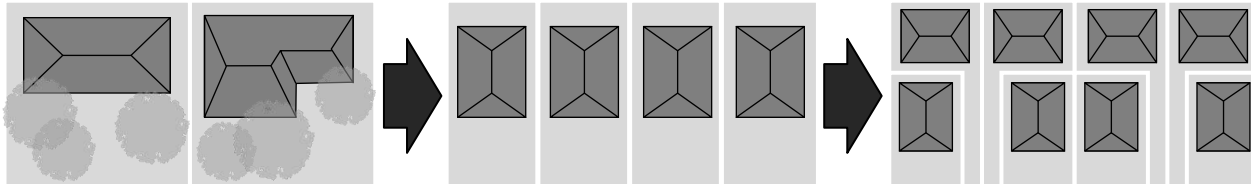
7) 敷地面積の最低限度

敷地の分割による狭小宅地の創出を防ぐ場合などにおいて定める敷地面積の最低限度のことです。定められた面積以下に敷地を分割し、建築を行うことができなくなります。

敷地の分割が進むと、敷地が狭小化し隣あった建物の間隔が狭くなり、木造住宅などでは火災時の延焼の危険性が増加します。また、快適な住環境に必要な通風採光やゆとりが損なわれます。



例：敷地面積の最低限度 100 m²の場合



例：敷地の分割が進み、敷地が狭小化、隣あった建物の間隔が狭くなった場合

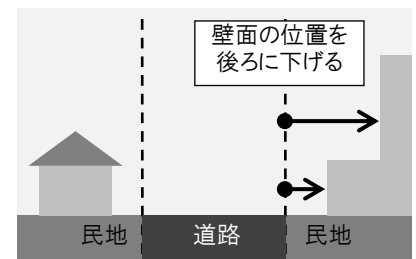
国分寺市では

- 都市計画では敷地面積の最低限度は定めていません（一部の地区計画区域を除く）。
- 国分寺市まちづくり条例では、500m²以上の宅地開発の場合、敷地面積の最低限度を設けています。（一低層では、500m²以上5,000m²未満の開発規模の場合125m²、5,000m²以上の開発規模の場合135m²）
- 500m²未満の宅地開発の場合、国分寺市小規模開発事業等指導要綱に基づき、指導を行っています。

8) 壁面後退

敷地境界線から内側へ建物の壁面位置を後退させることです。

なお、国分寺駅北口周辺エリアの資料に用いている「壁面後退」は、敷地と道路の境界線(官民境界)から敷地の内側へ建物の壁面位置を後退させることを示しています。



9) 道路状空間

既存の道路幅員が狭く、緊急車両の通行や日常生活に支障を及ぼす道路等において、沿道の建物や塀等を後退することで、民地部分に設けられた道路状の空間のことです。

