

令和7年度 第2回 国分寺市まちづくり市民会議 議事録

日 時：令和7年9月17日（水）14時00分から15時00分まで

場 所：国分寺市役所 会議室201

議 題：諮問事項

【諮問第1号】大規模開発事業に係る土地利用構想指導書の交付について

委 員：【第1号委員】

新井崇	池上碧（欠席）	石川有香
中川千鶴	藤澤佑吉	

【第2号委員】

島崎幸男	矢野朝則（欠席）
------	----------

【第3号委員】

安藤亮（欠席）	宇於崎勝也（欠席）	岡村浩志
桐原明子	柴田賢次	農端康輔（欠席）

出席職員：まちづくり部長

加藤 政幸（幹事）

まちづくり推進課長

高木 恵美（事務局）

開発事業担当係長

中田 裕一（事務局）

開発事業担当

山口 京一郎（事務局）

開発事業担当

谷 駿（事務局）

傍聴者：2名

1. 開会

2. 欠席委員（池上委員・矢野委員・安藤委員・宇於崎委員・農端委員）の確認

3. 議事録署名委員の指名

会長より石川有香委員が指名される。

4. 議題

(1) 質問事項

【質問第1号】大規模土地取引行為の届出に関する助言について

柴田会長：事務局から説明があった。また、委員から事前に聴取した意見について、事務局の見解が示された。この事務局の見解に対し、質疑、意見等はあるか。

中川委員：交差点の角のところについて、公開空地で歩行空間が広くなるということだが、公開空地と緑地の境目は壁ができるのか。

事務局：現段階では明確に示されてはいない。今後の手続きにおいて事業者より具体的な計画が提示されることとなる。

中川委員：マンションの一角として柵ができる可能性が高いということか。それとも、みんなが足を踏み入れられるエリアなのか。それが今は決まっていないということか。

事務局：事業者に確認は取っていないが、当該箇所は視認性の確保が重要な場所となるため、仮に高いフェンスを設置する計画となつた場合は、透視可能なメッシュフェンスにするなど遮へい物を設けないような形で整備できないか協議をしたいと考えている。

新井委員：23番10（開発事業地の南西側の一部欠けた部分）が、開発事業区域の範囲外となっている理由は何か。また、今後どのような利用がなされるのか。

事務局：事業者が当該土地の所有者と交渉をした結果、開発区域から外さざるを得なかつたと聞いている。

島崎委員：開発事業地の南西側の一部欠けた部分は、開発事業地の元土地所有者の親族が所有している。この親族と開発事業地の元土地所有者は関係が良くなく、今回の開発事業地に含められなかつたものと推察している。この親族は、市であれば、この土地を売つてもいいと言つてはいる。市が買つうなら、税金の優遇もあるはずだ。

また、開発事業地の前面道路は戸倉や北町、並木町、高木町といった

方面の大勢の人が通るため、非常に混雑する場所である。それ故、光町通りから戸倉通りへ右折するためのレーンが欲しい場所である。市が動けば土地を売ってもらえると思う。開発地の欠けた部分と交差点付近の土地を交換してもらえばよい。これがうまくいけば、広い範囲の人が市に感謝する。特に雨の日は混雑が激しく、この交差点を通過するために信号を4回、5回と待つ状態となる。この交差点は市域西側の交通渋滞のポイントである。

新井委員：あまり通りたくない場所である。

島崎委員：そのとおり。今がチャンスと考える。右折レーンを設けてスムーズに動けるようにしたい。当該箇所が残されても何にもならないのではないか。

柴田会長：確かに変わった形だなど皆疑問に思っていたのではないだろうか。道路整備については建設環境部が担当だと思うので、事務局は市民会議からこのような意見が出たことを伝えてほしい。

島崎委員：住みよいまちづくりのポイントだと考える。市はこういうことをやらないで何をやるのか。

新井委員：周りが綺麗になってもここだけ空き地になって残るだけである。

中川委員：右折レーンが難しかったら、せめてバスペイができるだけでも渋滞の解消に繋がるのではないか。

新井委員：その空き地のあたりにバスペイができたら形としては丁度よいと思う。

島崎委員：道路を広げてもらえると助かる。

柴田会長：バスペイと右折レーンという2つの話がでている。これについて、事務局は関係部課に意見聴取等をしてほしい。この場で結論は出ないが、内部で揉んでもらうのがよいのではないか。

事務局：本開発案件についてはすでに府内で情報共有をしており、厳しい状況と思われるが、市民会議でいただいた御意見として申し伝える。

柴田会長：地元の皆さんのが心配しているということを伝え、再度確認してほしい。

事務局：承知した。

中川委員：事前意見収集シートにも記載したが、公園で子どもが遊ぶとうるさい、庭先に物を取りに子どもが入ってきたといったトラブルが起きやすい。ボール等が入らないような対策を講じることと、計画地に入居する方に対し、近隣に公園があり一定の音が出る旨を了解してもらった方が騒音問題として発展し、通報されるといった恐れが少なくなるだろう。子どもたちがそういったトラブルに遭わずに遊べる公園にしてほしい。

柴田会長：事業者によく伝えること。

他に意見等が無ければ、事務局からの説明にあった、指導事項第3の留意事項に地域住民に対して丁寧な説明を行い、御理解をいただきながら進める旨の文言を追記したうえで、原案どおりの方針とすることによろしいか。

一 同：異議なし。

柴田会長：では、そのように進める。

事務局：指導書案については、先ほど会長からお話いただいた箇所に加え、事前意見収集の際に御意見をいただいた3点についても、事務局にて本御意見に沿って指導書案を修正した後に、最後に会長に御確認いただいたうえで進めたい。

柴田会長：事務局が整理したうえで、最終的な土地利用構想指導書の内容確認については、会長に一任いただき最終答申といたしたいが、よろしいか。

一 同：異議なし。

柴田会長：では、そのように進める。以上で本諮問事項について審議を終了とする。

5. 事務連絡

6. 閉会挨拶（柴田会長）

以上

国分寺市まちづくり市民会議 会長

柴田 賢次

国分寺市まちづくり市民会議 委員

石川 有香

令和7年度 第2回 国分寺市まちづくり市民会議

次 第

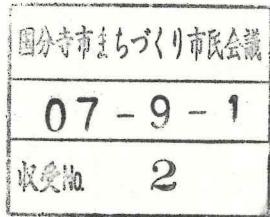
開催日時：令和7年9月17日（水曜）午後2時～

開催場所：国分寺市役所2階 会議室201

1. 開会
2. 議事録署名委員の指名
3. 議題
 - 【諮問第1号】大規模開発事業に係る土地利用構想について（諮問）
4. その他
5. 閉会

【会議資料】

- 諒問第1号：大規模開発事業に係る土地利用構想について（諮問）
- 諒問資料：諒問事項概要説明
- 資料1：土地利用構想指導書（案）
- 資料2-1：土地利用構想届出書（写し）
- 資料2-2：案内図
- 資料2-3：土地利用計画図
- 資料2-4：平面図・立面図
- 資料2-5：写真（事業者撮影）
- 資料2-6：まちづくり基本計画との整合を検討した図書
- 資料3：写真撮影位置図及び写真
- 資料4：開発事業の手続フロー
- 資料5：道路公図
- 資料6：都市計画図
- 資料7：国分寺市まちづくり基本計画における届出地の位置づけ
- 資料8：国分寺市まちづくり条例（抜粋）
- 資料9：広域位置図



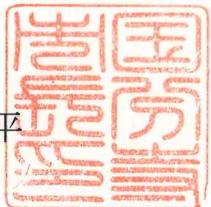
諮詢第1号

令和7年9月1日

国分寺市まちづくり市民会議

会長 柴田 賢次 様

国分寺市長 丸山 哲平



大規模開発事業に係る土地利用構想について（諮詢）

国分寺市まちづくり条例（以下「条例」といいます。）第10条第2項第9号の規定に基づき、下記事項について諮詢します。

記

1 大規模開発事業に係る土地利用構想指導書の交付について

（対象物件）

開発事業番号 R 7 - 大 1 - (1) (2)

開発事業名称 (仮称) 国分寺市光町一丁目計画

事業者名 大和地所レジデンス株式会社

代表取締役 下村俊二

2 謝問理由

条例第63条第1項の規定に基づき、事業者より提出のあった大規模開発事業に係る土地利用構想について、条例第68条第1項の規定に基づく土地利用構想指導書の交付を行うに当たって、条例第68条第3項の規定に基づき、まちづくり市民会議の意見を聴くため。

1. 賒問事項

【諮詢第1号】大規模開発事業に係る土地利用構想について（諮詢）

令和7年8月4日付けで国分寺市まちづくり条例（以下「条例」といいます。）第63条第1項に規定する大規模開発事業に係る土地利用構想届出書が提出されました。

このため、条例第68条第1項の規定に基づき、市は、事業者に対して土地利用構想に関する指導書を交付します。同条第3項の規定に基づき、市は、あらかじめまちづくり市民会議（以下「市民会議」といいます。）の意見を聴いた上で当該指導書を交付する必要があるため、別添土地利用構想指導書の案について御審議いただきます。

① 土地利用構想の届出概要

土地利用構想の届出日	令和7年8月4日
開発事業番号	R7-大1-(1)(2)
開発事業名称	(仮称)国分寺市光町一丁目計画
開発区域の場所	国分寺市光町一丁目22番4ほか
開発区域面積	6,519.40 m ²
開発事業の目的	共同住宅 93戸・宅地造成 10区画

※ 土地利用構想の詳細については、資料2-1（土地利用構想届出書（写し））を御参照ください。また、開発事業の手続フローについては、資料4を御参照ください。

② 市民会議から御意見をいただく内容

- 土地利用構想指導書（案）について

【配付資料】

- 資料1：土地利用構想指導書（案）
- 資料2-1：土地利用構想届出書（写し）
- 資料2-2：案内図
- 資料2-3：土地利用計画図
- 資料2-4：平面図・立面図
- 資料2-5：写真（事業者撮影）
- 資料2-6：まちづくり基本計画との整合を検討した図書
- 資料3：写真撮影位置図及び写真
- 資料4：開発事業の手続フロー
- 資料5：道路公図
- 資料6：都市計画図
- 資料7：国分寺市まちづくり基本計画における届出地の位置づけ
- 資料8：国分寺市まちづくり条例（抜粋）
- 資料9：広域位置図



様式第 46 号(第 61 条の 2 関係)

国ま推収第 590 号

令和 年 月 日

大和地所レジデンス株式会社

代表取締役 下 村 俊 二 様

国分寺市長 丸 山 哲 平

土地利用構想指導書

国分寺市まちづくり条例第 68 条第 1 項の規定により、次のとおり指導します。

開発事業番号	R 7 - 大 1 - (1) (2)
開発事業の名称	(仮称) 国分寺市光町一丁目計画
開発区域の場所	国分寺市光町一丁目 22 番 4 ほか

指導内容

第1 基本的考え方

本地域は、『国分寺市都市計画マスタープラン』の高木町・光町・西町地域に当たり、まちづくりのテーマを「緑の連なりを身近に感じることができる都市環境が育まれるまち」として位置付けている地域である。

また、計画地は「崖線の緑やまとまりある農地と住宅地が調和した落ち着きある住環境」を目指す地域である。

土地利用に当たっては、上記の地域特性を考慮の上、国分寺市まちづくり条例（以下「条例」という。）の理念のもと、条例第7条第1項に規定する国分寺市まちづくり基本計画（以下「まちづくり基本計画」という。）との整合を図るとともに、次の事項に留意した上で、良好な地域環境の形成に寄与する計画とすること。

- ① 周辺環境との調和を意識すること。
- ② 近隣住民等からの意見に配慮し、良好な近隣関係の構築に努めること。
- ③ 地域のまちづくり活動と連携する等、自助・共助による安全で安心なまちづくりの取組に寄与すること。

第2 土地利用に関する事項

貴社より示されている土地利用構想（以下「本構想」という。）が地域に及ぼす影響を考慮の上、まちづくり基本計画に適合することを前提に、次の1から7の事項について指導する。なお、今後、本件土地を第三者に譲渡または分譲する場合は、本指導事項について承継されること。

1. 緑化への配慮について

- (1) 本件土地は大部分が豊かな緑に覆われている環境であったことを踏まえ、条例別表第5の基準を遵守した上で、さらなる敷地内緑地を行う等、緑の減少抑制に努めること。
- (2) 積極的な接道緑化を行うことで、緑の連続性を確保する計画とし、周辺環境との調和に配慮すること。

(3) 本件土地の緑化においては国分寺ブランド「司シルエット（イロハモミジ）」といった地場産（国分寺産）の樹木を活用すること。

2. 景観への配慮について

(1) 本地域は緑と住宅地が広がる落ち着いたまちなみを形成しているエリアであることから、『国分寺市景観まちづくり指針』に基づき、崖線の豊かな緑との調和を図り、うるおいのある景観の創出を図ること。

(2) 『国分寺市景観まちづくり指針別冊 景観まちづくりヒント集』に基づき、建築物の意匠や色彩は落ち着きのある配色とし、周囲の住宅と調和した景観を形成する計画とすること。

3. 公園の整備について

(1) 条例施行規則別表第3の2の整備基準を遵守し、地域に親しまれる憩いの場となる空間とすること。

(2) 本件土地の大部分は従前緑地であったことを考慮し、公園の整備においても緑の減少抑制に努めること。

4. 災害に強いまちなみの形成について

(1) 土地利用においては、宅地形状に考慮するとともに、開放的な外構計画や貯水槽の設置等、災害に強いまちの形成に寄与する計画とすること。

(2) 公園の整備に当たっては、開放井戸、かまどベンチ、及び災害用トイレといった防災関連施設の整備を計画すること。

(3) 本地域は光町北部自治会による防犯・防災のまちづくりが展開されていることから、新たな住民に対し地域のまちづくり活動を紹介し、自助・共助による安全で安心なまちづくりの取組に寄与すること。

5. 道路・交通体系について

(1) 本件土地が接する前面道路（北側：市道幹11号線、南側：市道幹17号線）について、通過交通量が多く通学路となっていることから、本構想で掲げている公開空地による歩行空間を設け、交

差点部には歩行者のための待機スペースを設ける等、歩行者等が安心して通行できる空間の創出に努めること。

(2) 市道幹 17 号線は交通量が多く、本件土地前面にはバス停留所がある。本構想によるバス停留所の利用者数の変化を踏まえ、本件土地にバスの乗客のための待機スペースを設ける等、円滑で安全な交通環境に資する計画とすること。

6. 環境への配慮について

建築物には太陽光発電設備の設置をはじめ、エネルギー効率の高い機器を設置することにより、二酸化炭素排出量の削減に努める取組を展開すること。

7. 電気・通信事業者との調整について

市道幹 17 号線は市において無電柱化事業を実施していることを踏まえ、電気・通信の引込みについては電気・通信事業者と適切に調整すること。

第3 留意事項

条例第 41 条に基づく開発基本計画の届出に当たっては、条例施行規則第 38 条第 1 項第 7 号に基づく見解書を添付すること。

以上

資料2-1



様式第42号(第59条関係)

令和7年8月4日

国分寺市長 殿

土地利用構想届出書

国分寺市まちづくり条例第63条第1項の規定により、次のとおり届け出ます。

大規模開発事業者	住所 氏名 電話	東京都港区西新橋二丁目8番6号 大和地所レジデンス株式会社 代表取締役 下村 俊二 03-3509-1380
代理人	住所 氏名 電話	神奈川県大和市大和南1-7-11 株式会社アンバーパートナーズ [REDACTED] 046-240-7741 担当: [REDACTED] [REDACTED]

(法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

開発事業番号	R7-大1-(1)(2) (※届出時に記入してください。)		
開発事業の名称	(仮称)国分寺市光町一丁目計画		
開発事業の目的	<input checked="" type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅等(□賃貸・■分譲) <input checked="" type="checkbox"/> 中高層建築物 <input type="checkbox"/> その他()		
開発事業の場所	国分寺市光町一丁目22番4ほか7筆		
開発区域の面積	6,519.40m ²	国分寺崖線区域	<input checked="" type="checkbox"/> 内 · <input type="checkbox"/> 外
まちづくり計画	<input type="checkbox"/> 有(名称:) · <input checked="" type="checkbox"/> 無		
都市計画等の概要	用 途 地 域	一低専、一中高、二中高	指 定 建 蔽 率 40, 60, 60%
	高 度 地 区	<input checked="" type="checkbox"/> 第1種高度地区 <input type="checkbox"/> 指定無	指 定 容 積 率 80, 200, 200 ‰
	防 火 地 域 等	□防火地域 <input checked="" type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> 指定無	
	日 影 規 制	3h-2h 1.5m, 3h-2h 4m	
	地 区 計 画	<input type="checkbox"/> 有(名称:) · <input checked="" type="checkbox"/> 無	
	都 市 計 画 施 設	<input checked="" type="checkbox"/> 有(名称:国3・4・9) · <input type="checkbox"/> 無	
土地利用構想の基本事項	土地利用の方針	崖線の緑やまとまりのある農地と住宅地が調和した落ち着きのある住環境を保全し、敷地内緑化や提供公園の緑化を積極的に行い、緑地と住宅地の調和のとれた落ち着きのある住空間を計画します。	
	公 共 施 設 ・ 公 益 施 設 の 整 備 の 方 針	幹線道路を活かした安全・快適な空間を形成します。 歩道状空地や交差点付近への公開空地の整備を行い、歩行者が安全に歩行、滞留できるような計画とします。	
	周 辺 環 境 及 び 景 觀 の 保 全 の 方 針	公園の適正配置による地域の人々のふれあいの場を形成します。また、公園に隣接した敷地内も緑化することで調和のとれた一体的な緑化を計画します。	

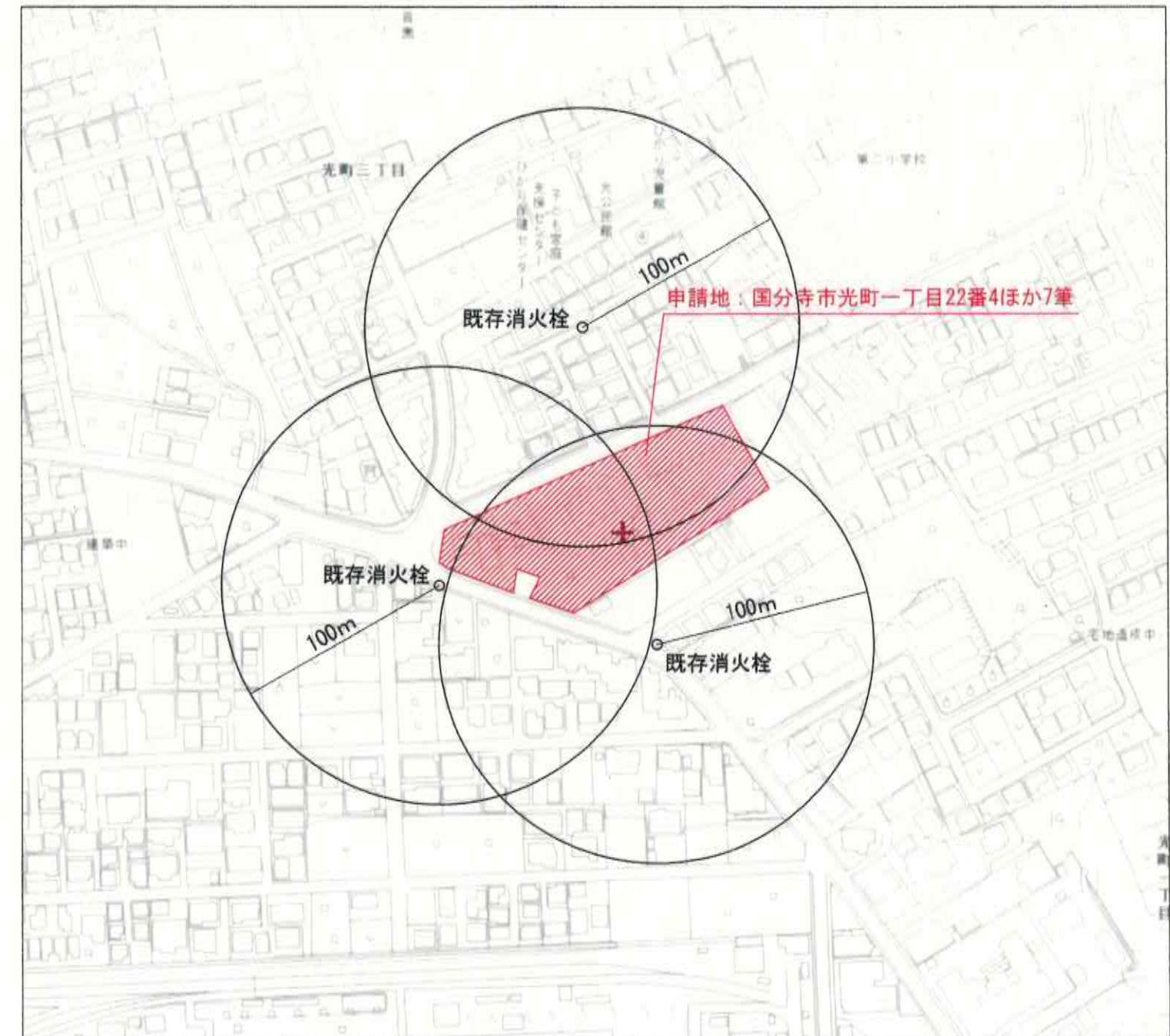
(裏面)

土地利用構想の概要	土地利用概要		現況	構想
			面積(m ²)	面積(m ²)
土地利用構想の概要	土地利用概要	宅地	6,519.40m ²	5,265.64m ²
		農地	m ²	m ²
		緑地	m ²	m ²
		道路	m ²	678.40m ²
		公園	m ²	521.83m ²
		緑地	m ²	m ²
		水路	m ²	m ²
		その他	m ²	m ²
建築概要	建築概要	その他	m ²	53.53m ²
		合計	6,519.40m ²	6,519.40m ²
			構想部分	既存部分
		建築面積	2,007.85m ²	m ²
		延べ面積	6,558.49m ²	m ²
		建蔽率	51.27%	%
		容積率	167.46%	%
		建物棟数	1棟	棟
説明会の予定		住宅戸数	10戸	戸
		予定区画数	10区画	区画
開発事業の予定		区画平均面積	134.93m ²	m ²
		説明会の日時	令和8年8月20日19時から	
添付図書		説明会の場所	さくらホール(国立市東1-4-6 国立商協ビル2階)	
		事業着手予定期	令和8年7月15日	
		事業完了予定期	令和10年7月30日	
添付図書		■案内図 ■土地利用構想図 ■開発区域及び周辺の写真 ■まちづくり基本計画との整合を検討した図書 ■委任状(代理人が本手続を行う場合) □その他()		

※建築概要欄は、建築面積から建物棟数までを共同住宅について、住宅戸数から区画平均面積までを宅地造成の記載とする。

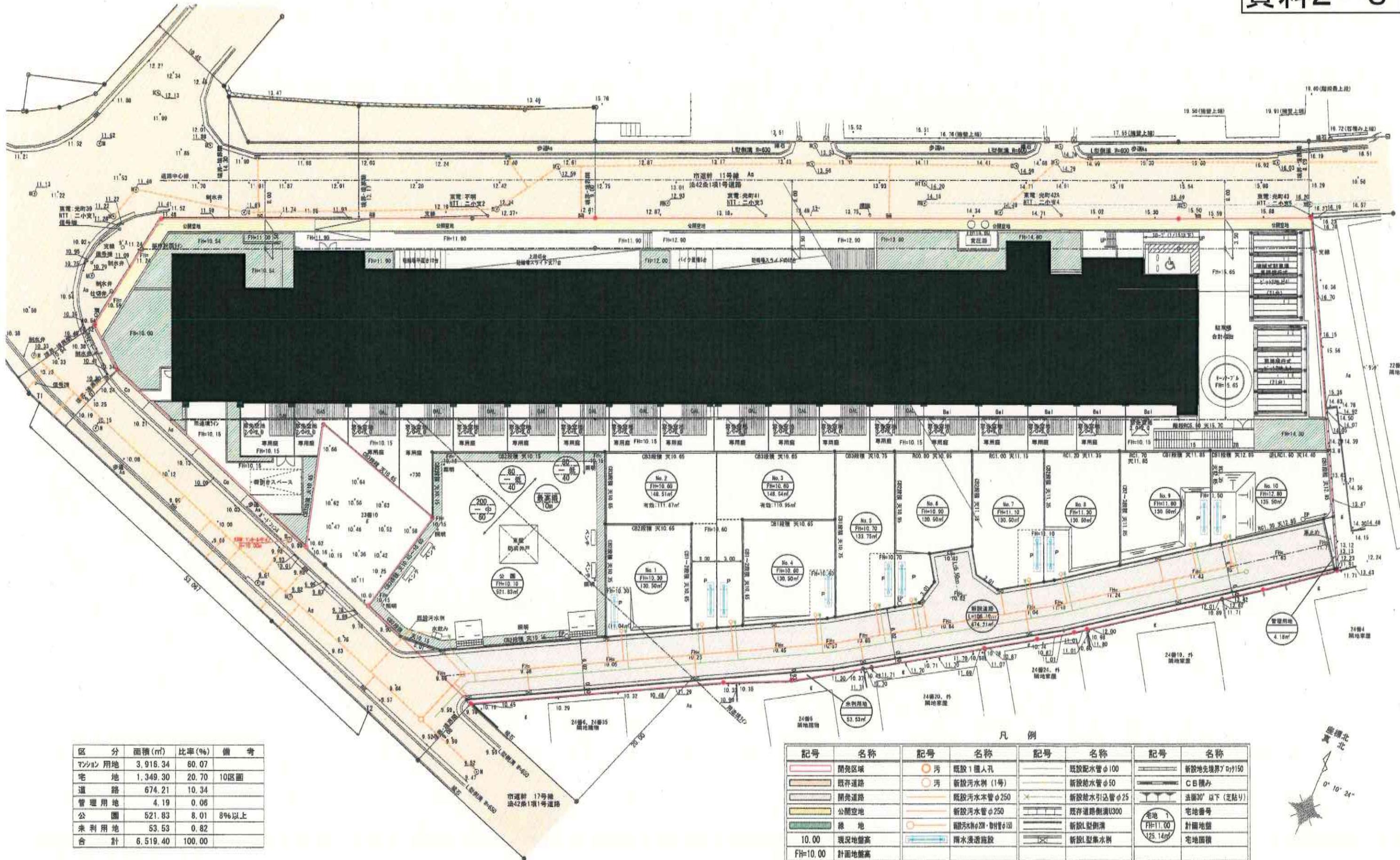


位置図 1/10,000



区域図 1/2,500

COR	• •	• •	• •	DATE R 07.08. 03	● 株式会社アンバーパートナーズ 〒242-0016 神奈川県大和市大和南1-7-11 TEL 046-240-7741	TITLE (仮称)大和地所国分寺計画	SHEET NO.
	• •	• •	• •	CHECKED DRAWING	一級建築士大臣登録 第 █ 号	S. TITLE 位置図・区域図・消防水利図	SCALE 図示



COR	*	*	*	*	*	*	*	*	*

DATE R 07.08.03

CHECKED DRAWING

株式会社アンバーパートナーズ

〒242-0016 神奈川県大和市大和南1-7-11 TEL 046-240-7741

一級建築士大臣登録 第号

TITLE (仮称)国分寺市光町一丁目造成工事

S. TITLE 土地利用構想図

SCALE 1/400

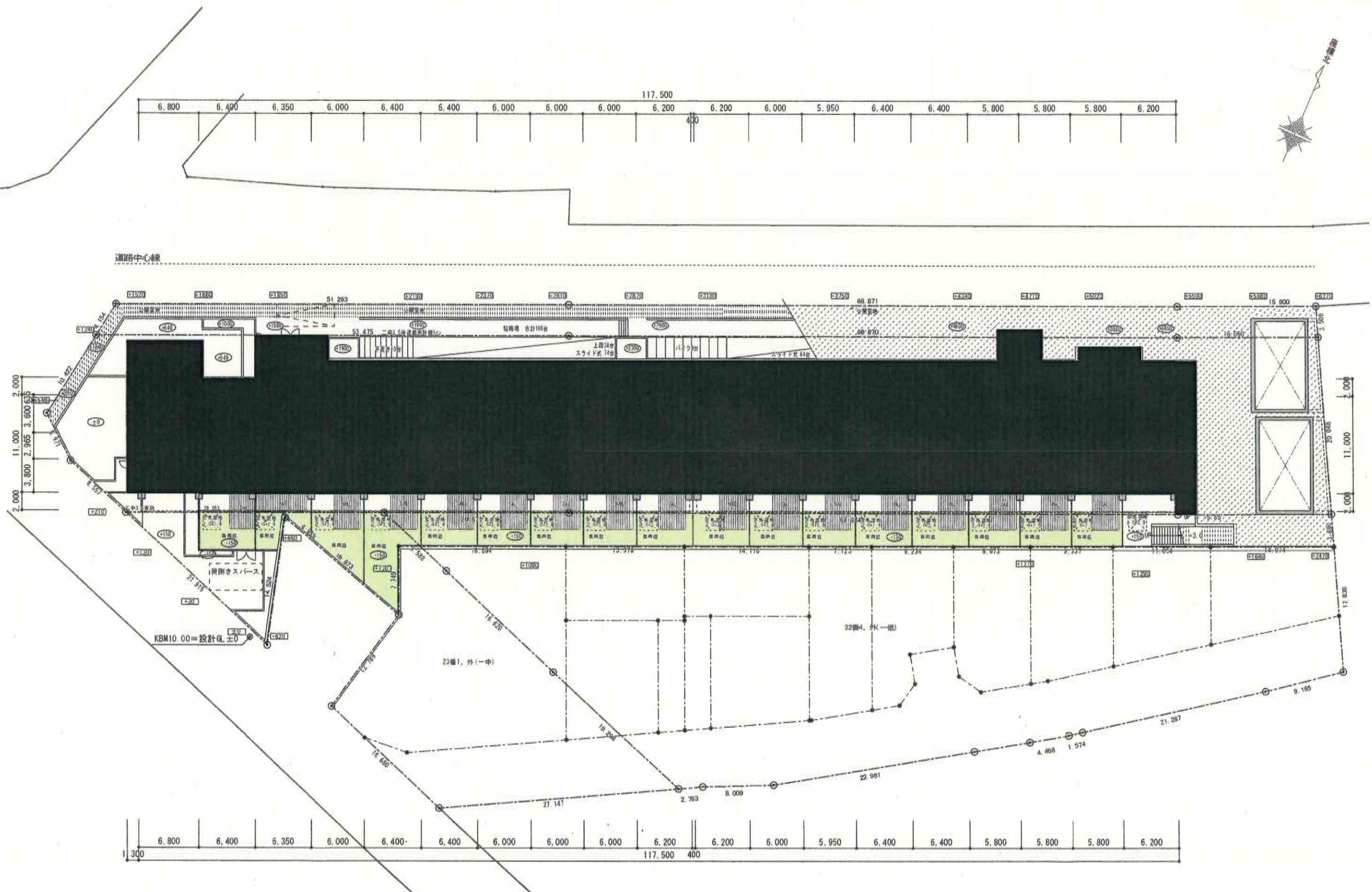
(仮称)国分寺市光町1丁目計画(共同住宅面積表)

計画地	東京都国分寺市光町1丁目22-4他						建築面積	2,007.85	m ²(	607.37	坪)	建ペイ率	51.27%	
用途地域	第2種中高層住居専用地域	第1種中高層	第1種低層	建ペイ率	60/60/40	許容	57.99%	容積対象床面積	6,558.49	m ²(	1983.94	坪)	容積率	167.46%
	準防火地域	準防火地域		容積率	200/200/80	許容	187.95%	施工床面積 (バルコニー除)	8,215.93	m ²(	2485.31	坪)		
高度地区	第1種高度	第1種高度	第1種高度	日影規制	5M	3h	3h	専有面積 (住戸)	6,390.13	m ²(	1933.01	坪)	専有比	97.43%
その他の法規制			10m		10M	2h	2h	法延床面積 ①~④・⑦・⑧	7,290.43	m ²(	2205.35	坪)		
敷地面積(実測)	3,916.34	m ²(	1,184.69	坪)		測定面高	4m	1.5m	駐車台数	43台	46.24%	駐輪台数	186台	200.00%
提供道路面積		m ²(		坪)	構造	鉄筋コンクリート造			備考	・第2種中高層 第1種中高層(3,523.40m ²)第1種低層(392.94m ²)=敷地面積 3,916.34m ²				
提供用地面積		m ²(		坪)	敷地図	測量図				※各官公庁指導等により計画が変更になる事があります。				
計画敷地面積	3,916.34	m ²(	1,184.69	坪)	道路幅員	東 M	西 M							
許容建築面積	2,271.08	m ²(	687.00	坪)		南 9.0M	北 9.0 M							
許容延床面積	7,360.76	m ²(	2,226.62	坪)	真北	測量図								

※特記なき場合、駐輪場上屋等の付属建物及び機械駐車、駐輪設備による付加面積は除く

面積表	①~③	容積対象床面積			容積対象外床面積					①~⑧ (バルコニー除)	⑨ バルコニー 施工床面積	戸数	階高	タイプ別床面積				
		① 容積床面積	② 住戸	③ MB	④ 屋内共用	⑤ 廊下等・EV 備蓄倉庫	⑥ 開放廊下	⑦ 外部階段	⑧ ピロティー等					住戸	専有(m ²)	坪	×戸数	
階						50					50.00							
1階	1,267.09	1,138.09	9.00	120.00	317.63	98.77	19.92		184.23	1,887.64	220.78	17	3.21					
2階	1,232.35	1,222.51	9.84		57.96	175.22	19.92			1,485.45	239.78	18	2.86					
3階	1,232.35	1,222.51	9.84		45.44	183.97	19.92			1,481.68	239.78	18	2.86					
4階	1,407.95	1,398.11	9.84		38.34	183.97	19.92			1,650.18	239.78	20	2.86					
5階	1,418.75	1,408.91	9.84		38.34	183.97	19.92			1,660.98	239.78	20	2.86					
6階																		
7階																		
8階																		
9階																		
10階																		
11階																		
12階																		
13階																		
14階																		
15階																		
合計	m ²	6,558.49	6,390.13	48.36	120.00	547.71	825.90	99.60		184.23	8,215.93	1,179.90	93	14.65				
	T	1,983.94	1,933.01	14.62	36.30	165.68	249.83	30.12		55.72	2,485.31	356.91		最高高さ 15.00m				

住戸	専有(m ²)	坪	×戸数
A	84.42	25.53	4
B	70.40	21.29	5
C	62.84	19.00	5
D	66.00	19.96	25
E	70.40	21.29	12
F	68.20	20.63	8
G	65.45	19.79	5
H	63.80	19.29	15
I	73.40	22.20	2
J	75.80	22.92	8
K	80.60	24.38	2
L	73.60	22.26	2
合計	6,390.13	1933.01	93



(仮称) 国分寺市光町1丁目計画

2025-08-0

1/40

1階平面図

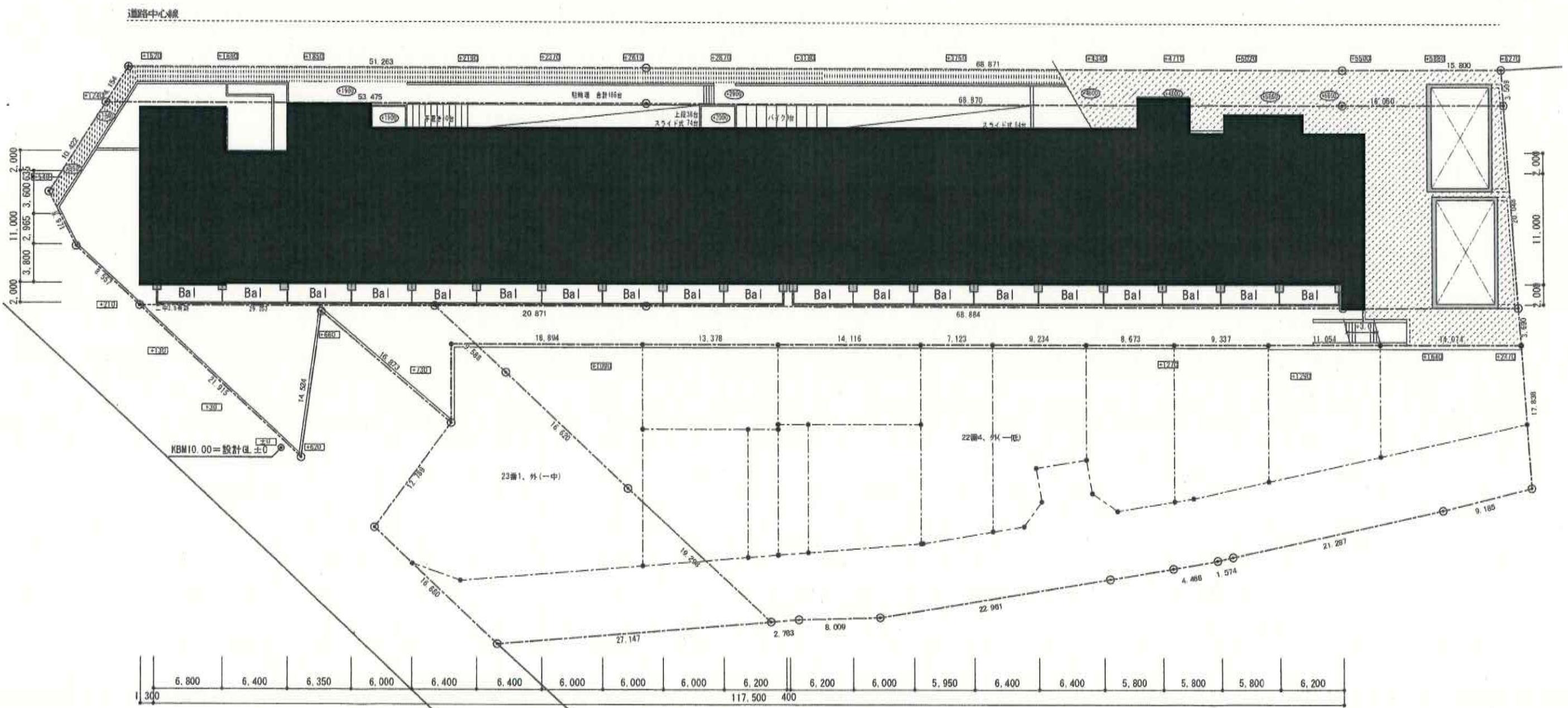
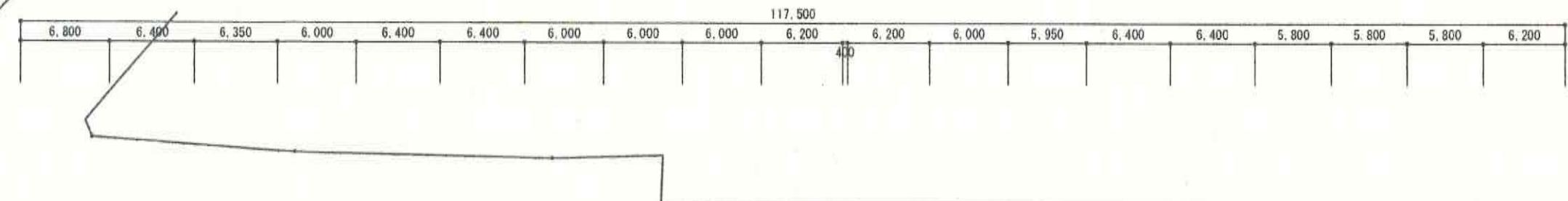
JOB No

1

SHEET T

SHEET No





(仮称) 国分寺市光町1丁目計画

2025-08-07

1/400

2階平面図

JOB No. J06

DES

DRA

DATE

SCALE

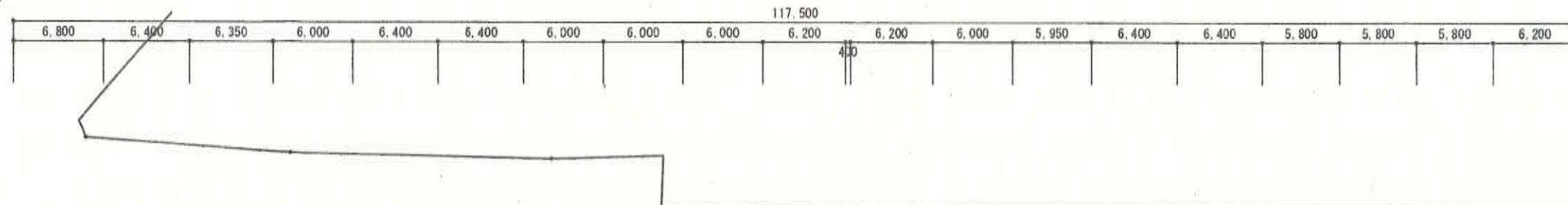
SHEET TITLE

SHEET No.

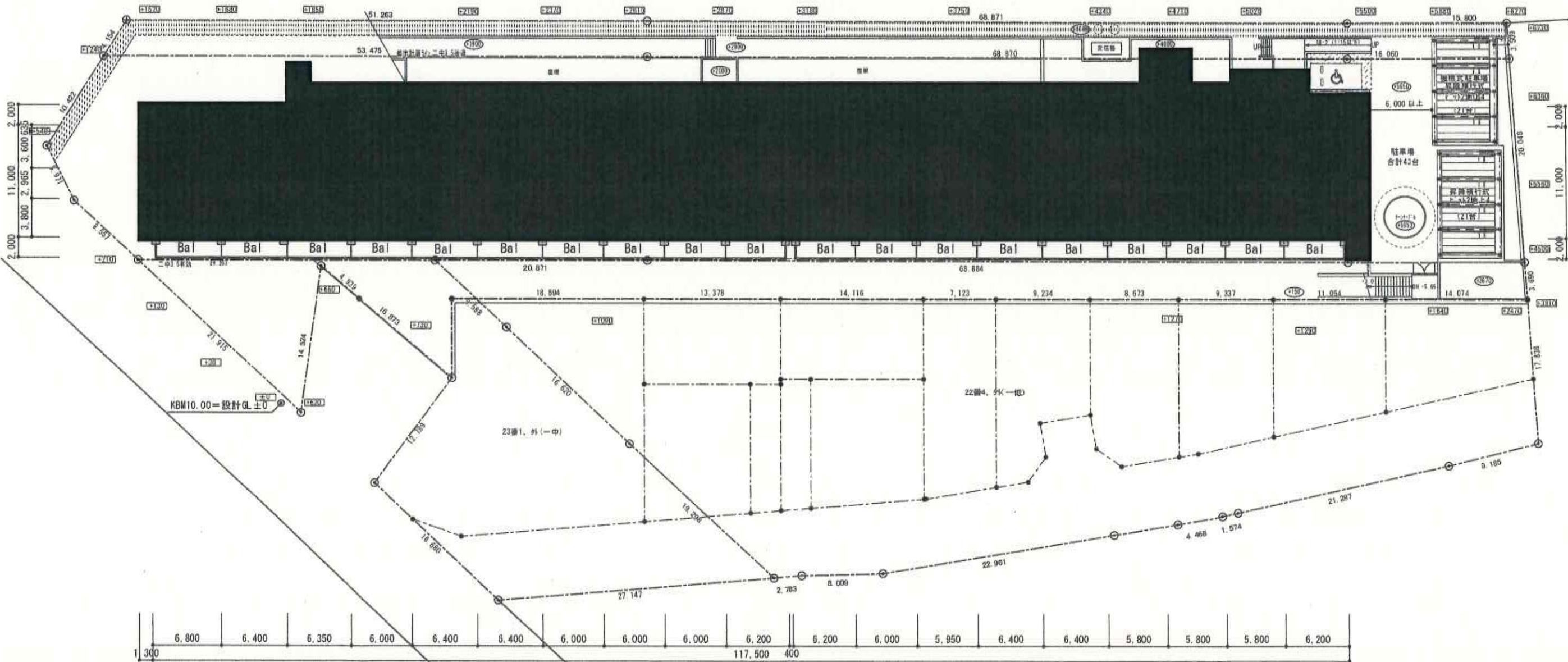


(株) JPF - 建築設計事務所

登録 第05 - 1 - 1



道路中心線



(仮称) 国分寺市光町1丁目計画

2025-08-07

1 / 40

3階平面図

JOB No. JOB

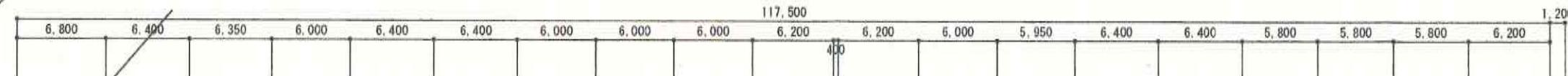
10

50

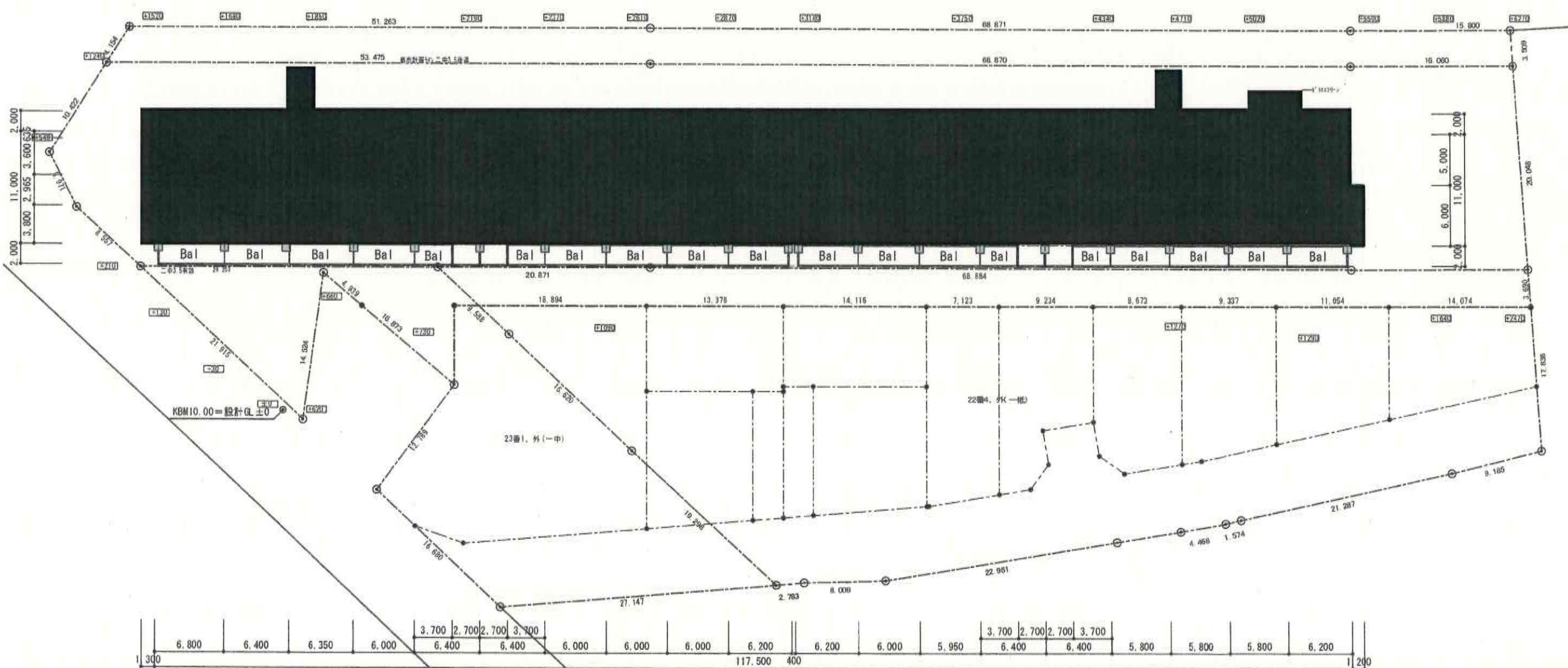
SHEET T11

SHEET No





道路中心线



(仮称) 国分寺市光町1丁目計画

2025-08-01

1/40

4階平面図

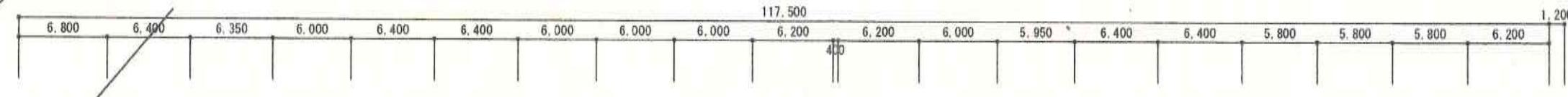
JOBS No. 106

10

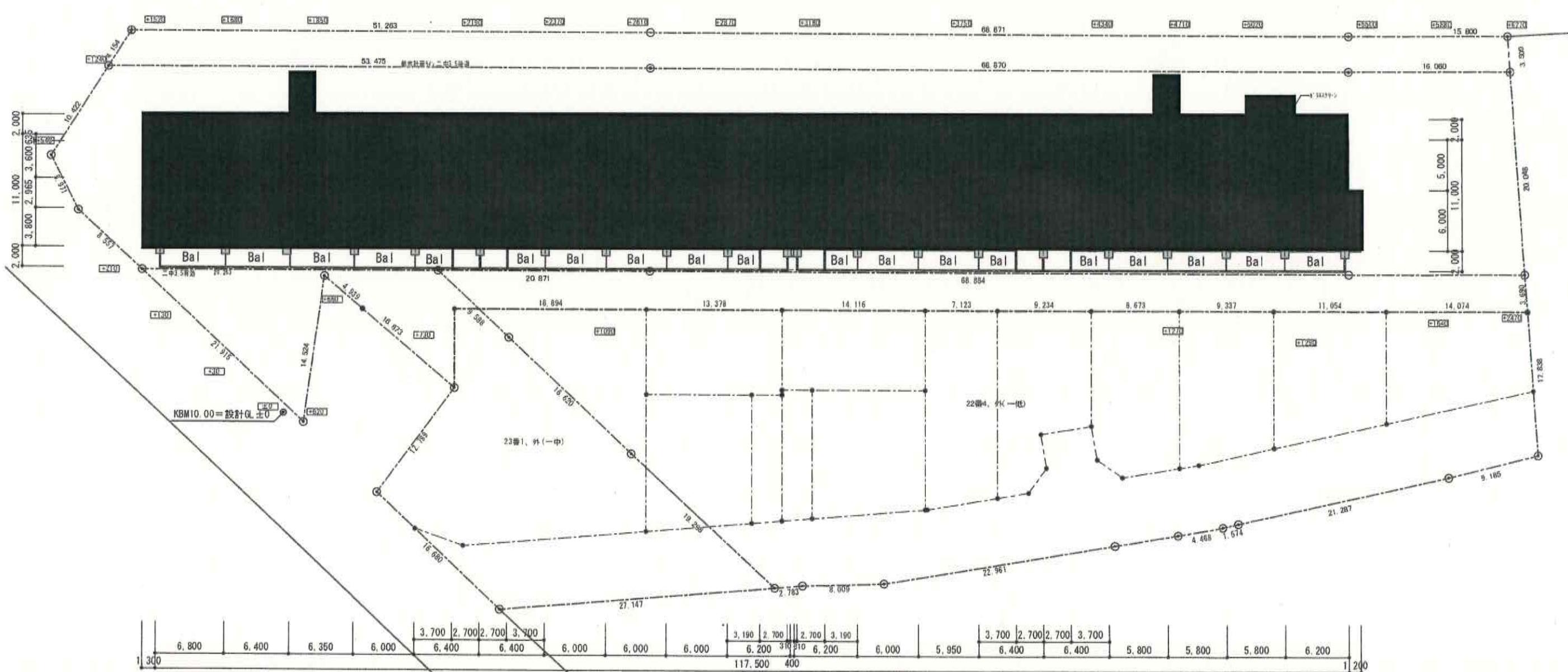
SWEET 31

SUETT No.





道路中心網



(仮称)国分寺市光町1丁目計画

2025-08-07

1/40

5階平面図

JOB No. 100

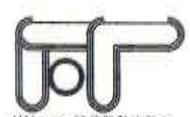
DEE

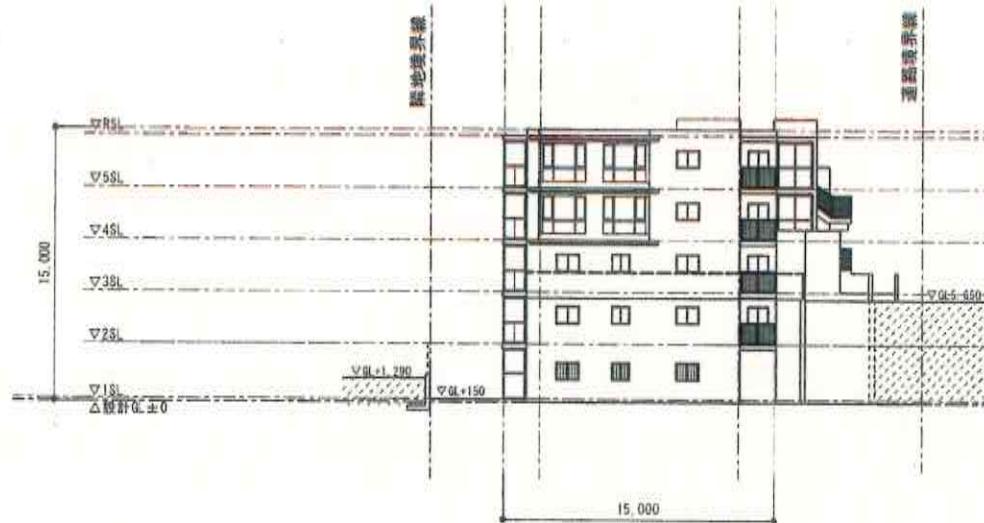
68

17

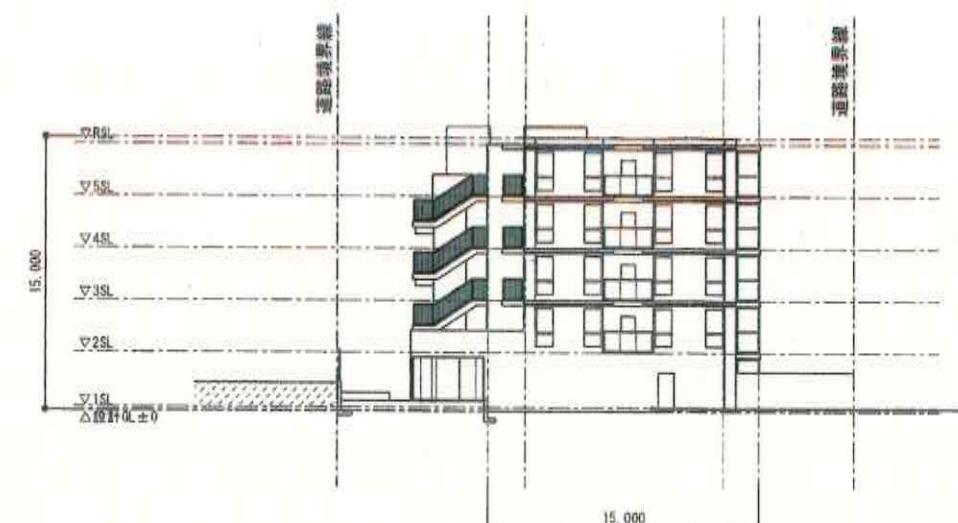
第六章 教育政策

八百萬事





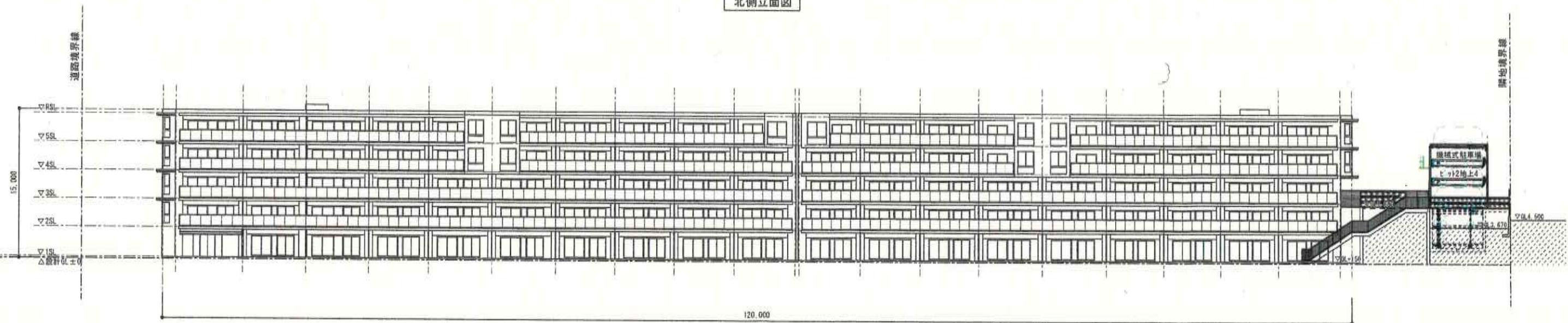
東側立面図



西側立面図



北側立面図



南側立面図

(仮称) 国分寺市光町1丁目計画

2025-08-06

1/400

立面図

JOB No. J08

DES

DRA

DATE

SCALE

SHEET TITLE

SHEET No.

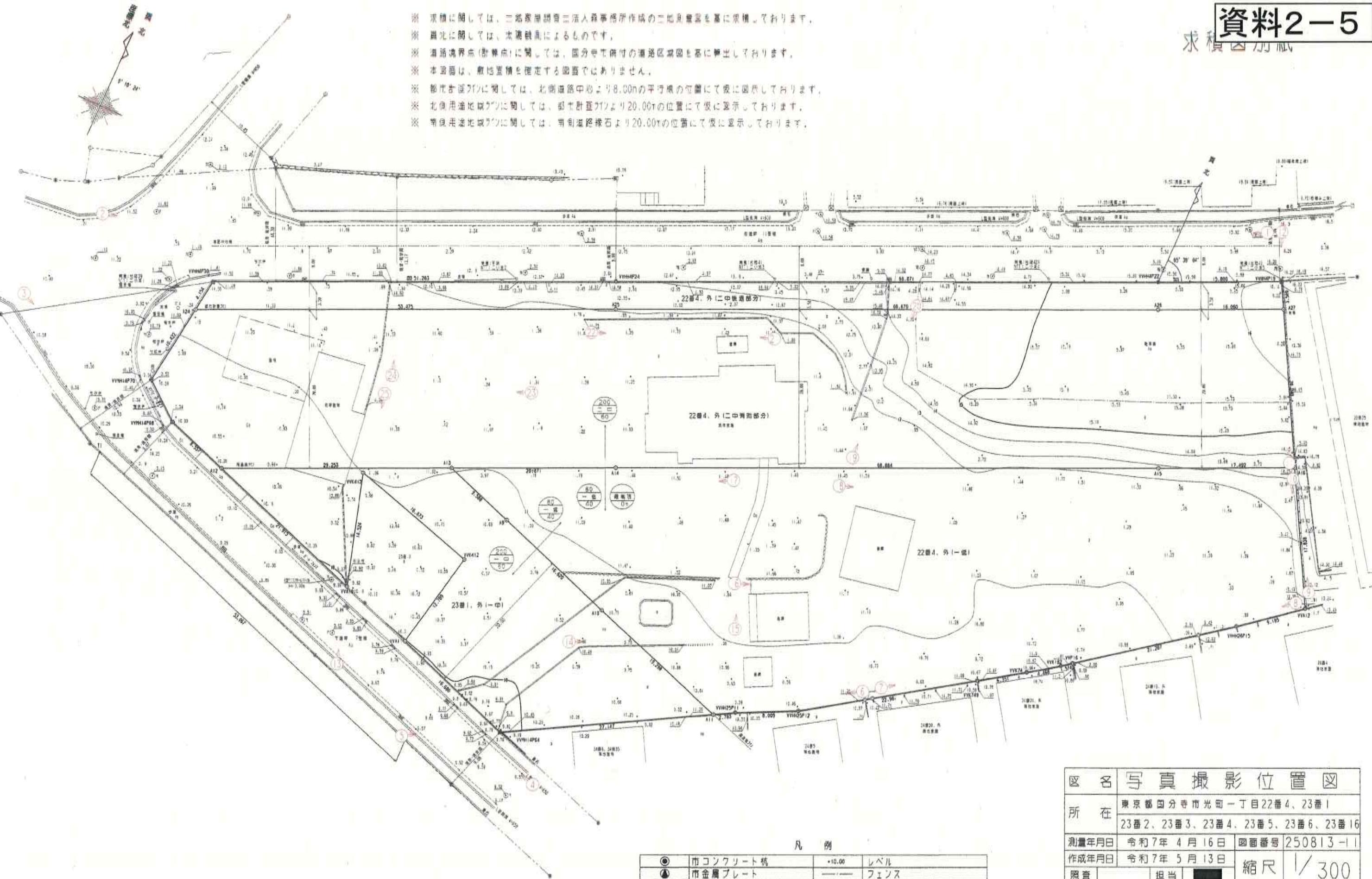


作成: 2025-08-06

資料2-5

求積圖示

- ※ 求積に関しては、二階家屋請負法人森事務所作成の二階角屋面を基に算出しております。
- ※ 面積に関しては、本裏見面によるものです。
- ※ 道路境界点(計算点)に関しては、國分寺市附付の道路区域図を基に算出しております。
- ※ 本面積は、敷地面積を確定する面積ではありません。
- ※ 都市計画ゾンにに関しては、北側道路中心より8.00mの平行線の位置にて仮に図示しております。
- ※ 北側港途地域ゾンにに関しては、都市計画ゾンより20.00mの位置にて仮に図示しております。
- ※ 南側港途地域ゾンにに関しては、南側道路路縁石より20.00mの位置にて仮に図示しております。



凡例

◎	市コンクリート杭	●	10.00	レベル
△	市金属プレート	—	—	フェンス
●	市錆物杭	⊗	⊗	樅
◎	民コンクリート杭	(H)	—	マンホール
△	民金属プレート	—	—	コンクリートブロック塀
□	御影石杭	—	—	コンクリート擬壁
⊕	金属錆	As	—	アスファルト舗装
○	マンホール刻み	Co	—	コンクリート
○	計算点	g	—	砂利敷・土

图 例 附 影 噪 声 分 析

所 在 東京都国分寺市光町一丁目22番4、23番1

23番2、23番3、23番4、23番5、23番6、23番16

測量年月日	平成7年4月16日	圖面番号	Z50813-1
作成年月日	平成7年5月13日		1

標尺 300

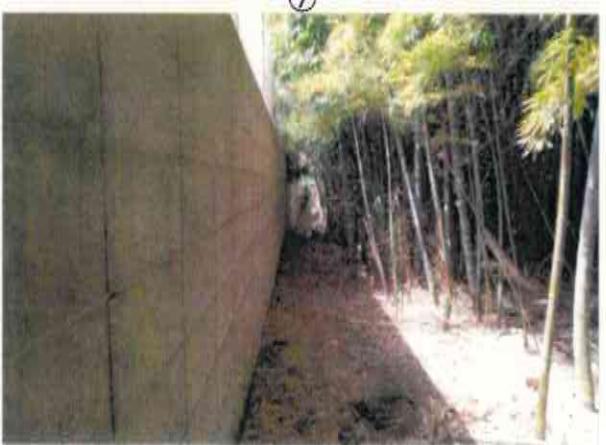
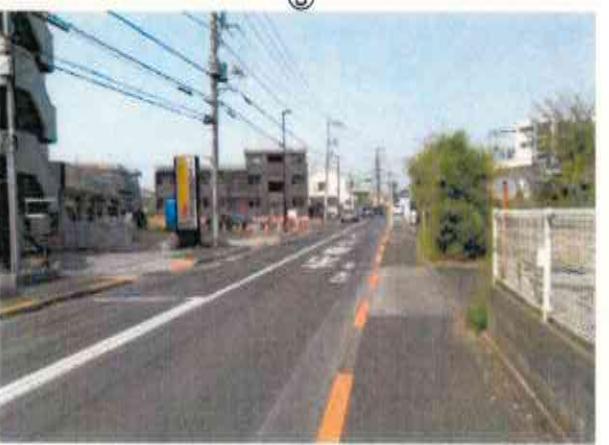
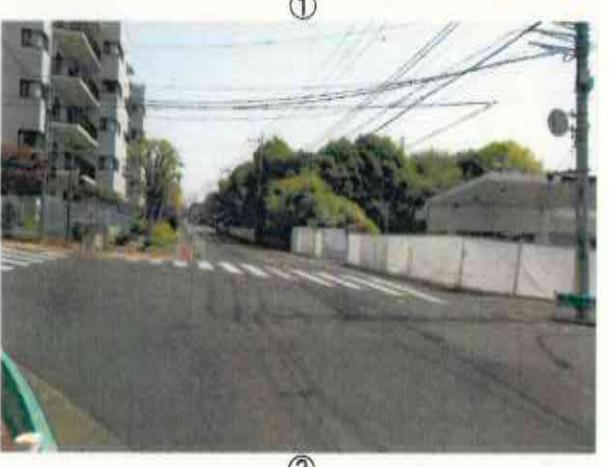
神奈川県大和市大和南一丁目7番11号

土地家屋調査士法人 アンバーパートナーズ

TEL 046-340-7669 FAX 046-340-7744

現況写真

令和7年4月16日撮影



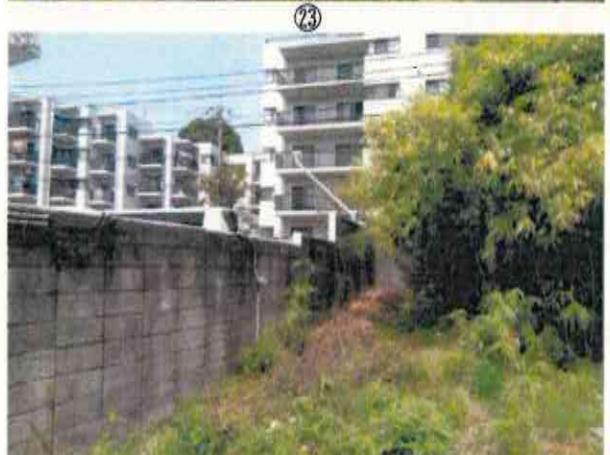
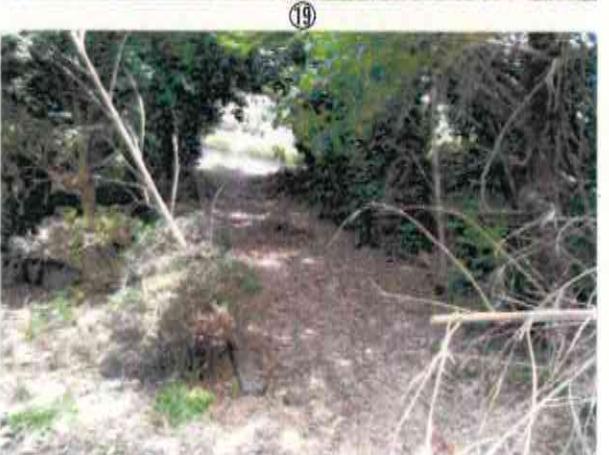
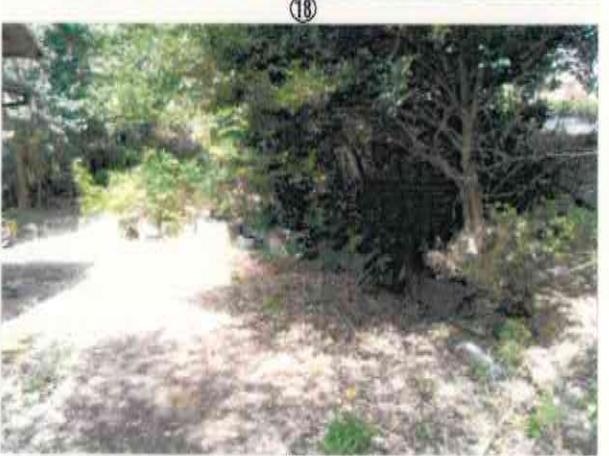
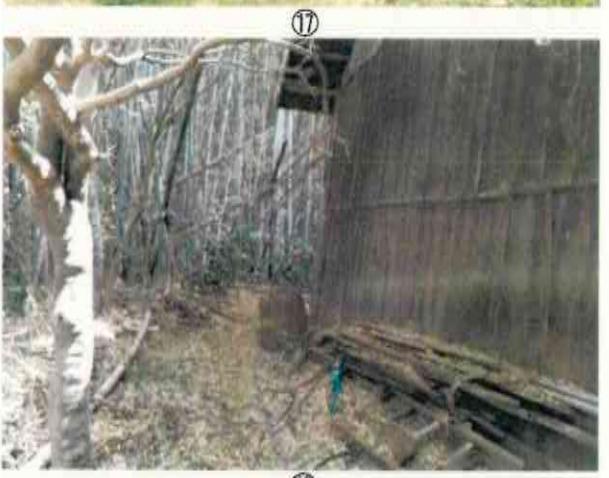
現況写真

令和7年4月16日撮影



現況写真

令和7年 4月16日 撮影



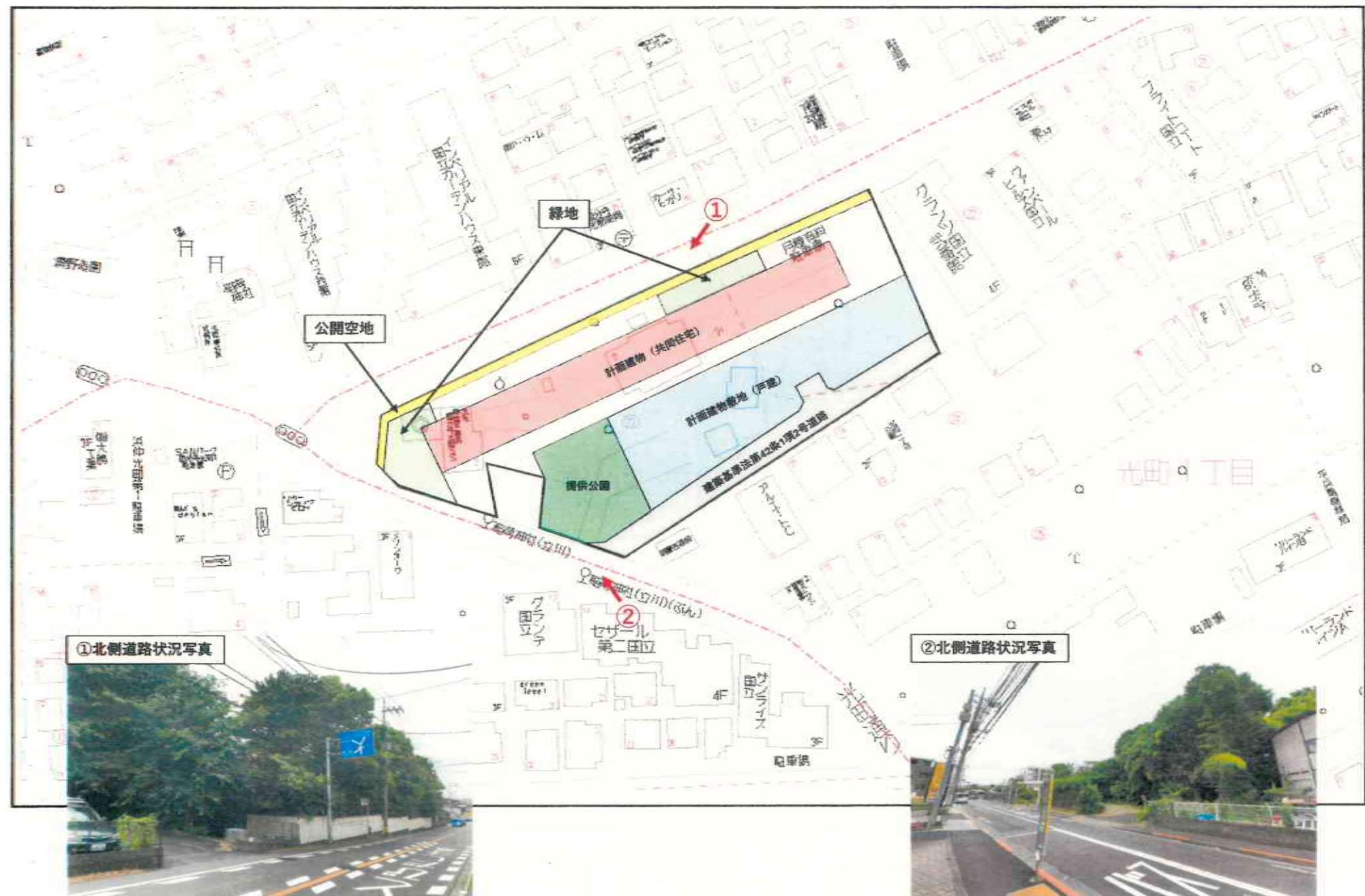
現況写真

令和7年 4月16日 撮影



『国分寺市光町1丁目計画』と『まちづくり基本計画について』

土地利用計画



『第2次国分寺市総合ビジョン』に示す未来のまちの姿

【歴史をつなぎ 未来をひらく 個性がひかり輝くまち】

その実現に向けて、次の施策を計画しています。

子どもを育み学びがつながるまち（子ども・学び）

国分寺市まちづくり条例に基づき、提供公園を設けます。

入居者だけでなく、地域住民の子供の遊び場として緑地や遊具等を市と協議して整備する予定です。子供が地域に見守られながら安全・安心に成長できる環境を整備します。

活力あふれる成長のまち（歴史・文化・地域づくり）

提供公園を設けることにより、子供から高齢者までが自然に集い、交流する場となり、地域コミュニティの形成を促進します。

また、マンション管理組合および戸建の購入者に対して町内会への加入を推進します。

自分らしくいきいき暮らせるまち（共生社会・健康・福祉）

断熱性能の高い住宅とすることで住戸内の温度が一定に保たれるため、夏は涼しく、冬は暖かな室内環境を実現します。

高血圧・動脈硬化のリスク軽減や夜間頻尿減少による転倒リスクの軽減、健康寿命の延伸につながり、入居者が自分らしくいき暮らすことのできる住宅を供給します。

エネルギー効率のいい「高断熱」

断熱性能の高い住まいは、熱が移動しないで、温度を保ちやすいため、エアコンの負担を減らすことで省エネになります。

断熱性の向上



ヒートショックのリスクを低減し、1年を通じて健康的に暮らせる



未来につながる持続可能なまち

太陽光パネルや高効率設備を導入することで、一次エネルギー消費量を削減します。

マンションについては断熱性能を高めることで、ZEH-M oriented（ゼッヂマンションオリエンティド）の取得を目指します。

また、提供公園内にシェアサイクルを設置し、自動車の代替手段とすることでCO₂排出量の削減に貢献します。

《ZEHマンション断面概念図》



- ① 新素材の導入
- ② 高性能窓
- ③ Low-E複層ガラス
- ④ エコジョーズ
- ⑤ 熱湯循環
- ⑥ 温水式床暖房
- ⑦ 節電式水栓
- ⑧ LED照明
- ⑨ 保溫浴槽
- ⑩ 人感センサー付照明
- ⑪ 24時間換気システム
- ⑫ 玄関ダウントイレ

安全・安心で快適なまち（都市環境・安全・安心）

歩行者が安全・安心に通行できるように、歩行空間として公開空地を整備します。また、交差点部にも歩行者の待機スペースとして公開空地を整備します。さらに、災害対策として提供公園内に防災井戸、かまどベンチ、防災東屋、シェアサイクルを設置する予定です。

※水質検査の結果によっては井戸を設置できない可能性があります。

《設備イメージ写真》

防災井戸



かまどベンチ



防災東屋



シェアサイクル



地域別構想（高木町・光町・西町地域）

【緑の連なりを身边に感じることができる都市環境が育まれるまち】

その姿の実現に向けて、下記施策を計画しています。

地域のまちづくりの方針図



土地利用

崖線の緑やまとまりのある農地と住宅地が調和した落ち着きのある住環境を保全します。

敷地内緑化や提供公園の緑化を積極的に行い、緑地と住宅地の調和のとれた落ち着きのある住空間を計画します。

道路・交通体系

幹線道路を活かした安全・快適な空間を形成します。

公開空地を整備し、歩行者が安全に歩行、滞留できるような計画とします。

緑・景観形成

公園の適正配置による地域の人々のふれあいの場を形成します。

また、公園に隣接した敷地内も緑化することで調和のとれた一体的な緑化を計画します。

安全・安心

災害時に有効に機能する提供公園とするため、防災井戸やかまどベンチ、防災東屋、シェアサイクルを設置します。

※水質検査の結果によっては井戸を設置できない可能性があります。

『第三国分寺市環境基本計画』における目指す環境像2050

【緑・水・生きもの・多様なつながり　人と自然の共生の歴史を未来へ引き継ぐまち】

その姿の実現に向けて、下記施策を計画しています。

地球環境

太陽光パネルや高効率設備を導入することで、一次エネルギー消費量を削減し、CO₂排出量を抑制します。

また、断熱性能を高めることで、冷暖房に使用するエネルギーを抑制します。

また、シェアサイクルポートを設置し、自動車の代替手段として環境負荷を軽減します。

循環型社会

サーキュラーエコノミー（循環経済（資源の効率的・循環的な利用を図りつつ、付加価値の最大化を目指す社会経済システム））への貢献として、提供公園内に端材や廃材などの木を再利用したベンチを設置する予定です。



自然環境

まちづくり条例に基づき、子供の遊び場、地域住民の憩いの場となる公園を設置します。

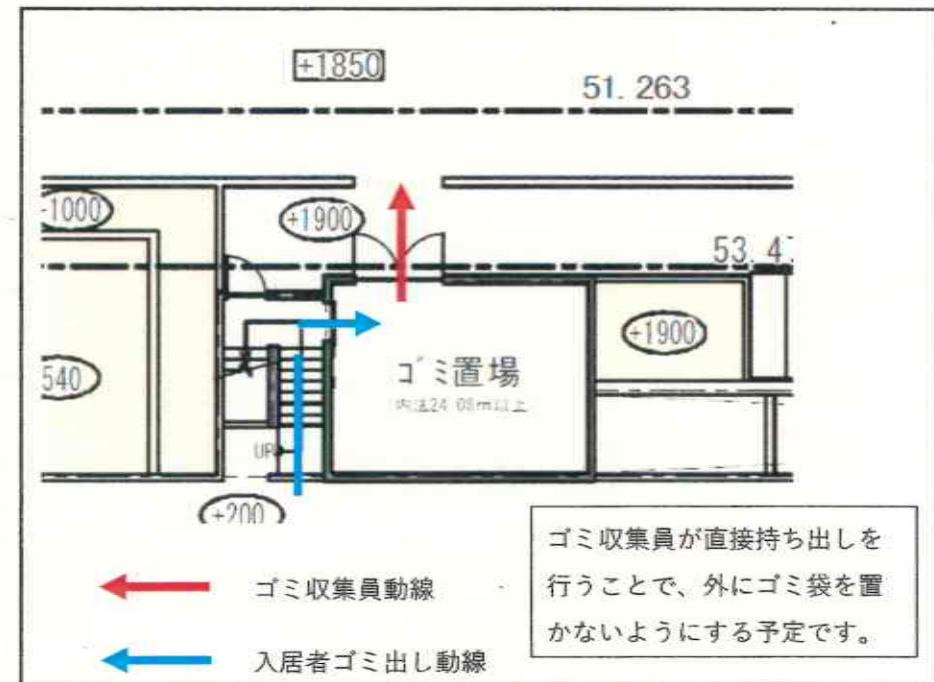
また、開発区域内の隣地や沿道部を積極的に緑化することで、うるおいのある景観を創出し、建築物の人工的な印象を和らげ、圧迫感を軽減します。

生活環境

マンションについては、生活騒音が近隣住民へ影響を及ぼさないように鉄筋コンクリート造とし、遮音性を高めた計画とします。

また、ゴミ置場を室内に設置することで、匂いによる近隣住民とのトラブルを回避するとともに、まちの美観保全に努めます。

マンションの機械式駐車場については、静音性の高い装置を設置します。



4.国分寺市住宅マスタープラン

住宅施策の基本方針の実現に向けて、下記施策を計画しています。

誰もが住み続けたい・住みたい住まいづくり

物件周辺に公園が少ないため、市と協議して地域住民の憩いの場、災害時の一時避難場所として提供公園を整備する予定です。

また、ファミリー向けの分譲マンション、戸建ての開発を行うことで広範囲から若年層が流入し、地域の活性化が見込まれます。

環境負荷の軽減や良好な景観の形成に配慮した住まいづくり

太陽光パネルや高効率設備を導入することで、一次エネルギー消費量を削減し、CO₂排出量を抑制します。また、積極的な沿道緑化を行うことで建築物の人工的な印象を和らげます。さらに建物については、基調色の彩度、明度の落ち着いた外観デザインとし、周辺環境との調和を図ります。提供公園内には再生木材を利用したベンチやシェアサイクルポートを設置し、環境負荷を軽減します。



既存ストックの活用・維持管理を重視した住まいづくり

マンションについては、耐久性が高く維持管理のしやすい鉄筋コンクリート造とする予定です。

建物の管理については、開発事業者のグループ会社にて行う予定です。共用部等の清掃を行うことで衛生面の管理を徹底し、共用部の異常に対しては緊急センターにて24時間対応することで、周辺への影響が最小限となるよう努めます。

災害や犯罪に強い安全・安心の住まいづくり

災害時に備えて提供公園内に防災井戸（生活用水の確保）、かまどベンチ（焼き出し等で利用可）、防災東屋を設置する予定です。

※水質検査の結果によっては井戸を設置できない可能性があります。

また、公園内にシェアサイクルポートを設置する予定のため、災害時の移動手段としても利用できます。

さらに、公開空地を整備することで安全な歩行空間を確保します。

犯罪対策としては境界沿いにフェンスを設置するとともに、防犯カメラを設置し、外部からの侵入等を監視します。



image photo



参考写真

良好なコミュニティを育む住まいづくり

提供公園を設けることにより、子供から高齢者までが自然に集い、交流する場となり、地域コミュニティの形成を促進します。

計画地周辺は住宅街であり、保育園や小学校もあるため、入居者だけでなく地域住民との交流も活発化することが見込まれます。

二方向の道路に面した見通しの良い位置に公園を設置するため、安全に子供を遊ばせることのできる場所となります。



地域における緑地保全及び緑化推進のため、次の施策を計画しています。

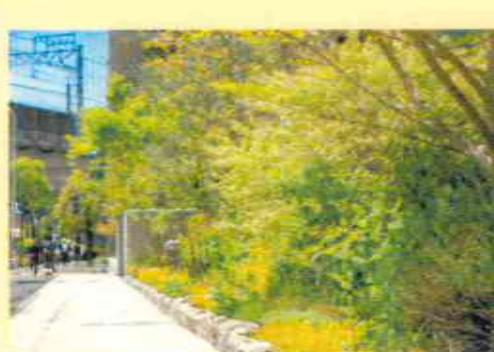
公園・緑地の整備

国分寺市崖線区域に位置するため、まちづくり条例に基づいて開発面積の8%以上の提供公園を整備します。

子供から高齢者まで様々な世代の方の憩いの場、交流の場とするため、設置する遊具等の設備や植栽計画について市と協議を行う予定です。

緑と水のネットワーク

提供公園内の緑化だけでなく、敷地境界や沿道、戸建て宅地内にも積極的に緑化を行うことで、緑豊かな住環境となるように計画をします。



まち中の緑化

まちづくり条例に定められている「縁と水のまちづくりへの協力」について、まちづくり協力金への代替ではなく、以下の通り環境整備を行い、縁と水のまちづくりに寄与する予定です。。

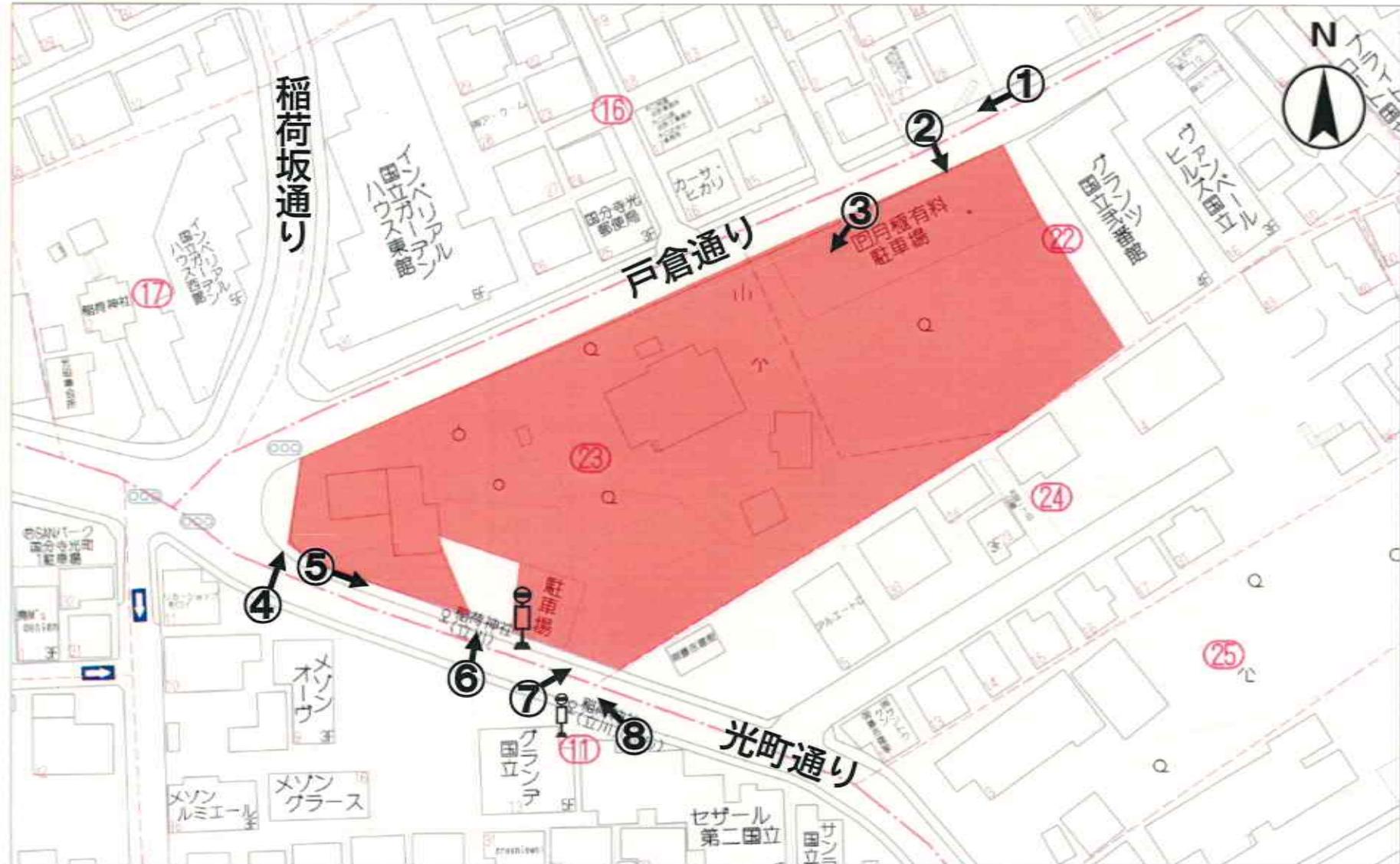
・施策1：一戸建ての住宅における高木の植樹

各宅地内の道路に接する部分に高さ3m以上の高木を植樹する予定です。※路地状敷地の区画を除く

・施策2：開放井戸の設置

提供公園内に開放井戸および案内板、防災東屋を設置する予定です。
※水質検査の結果によっては井戸を設置できない可能性があります。

写真撮影図



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



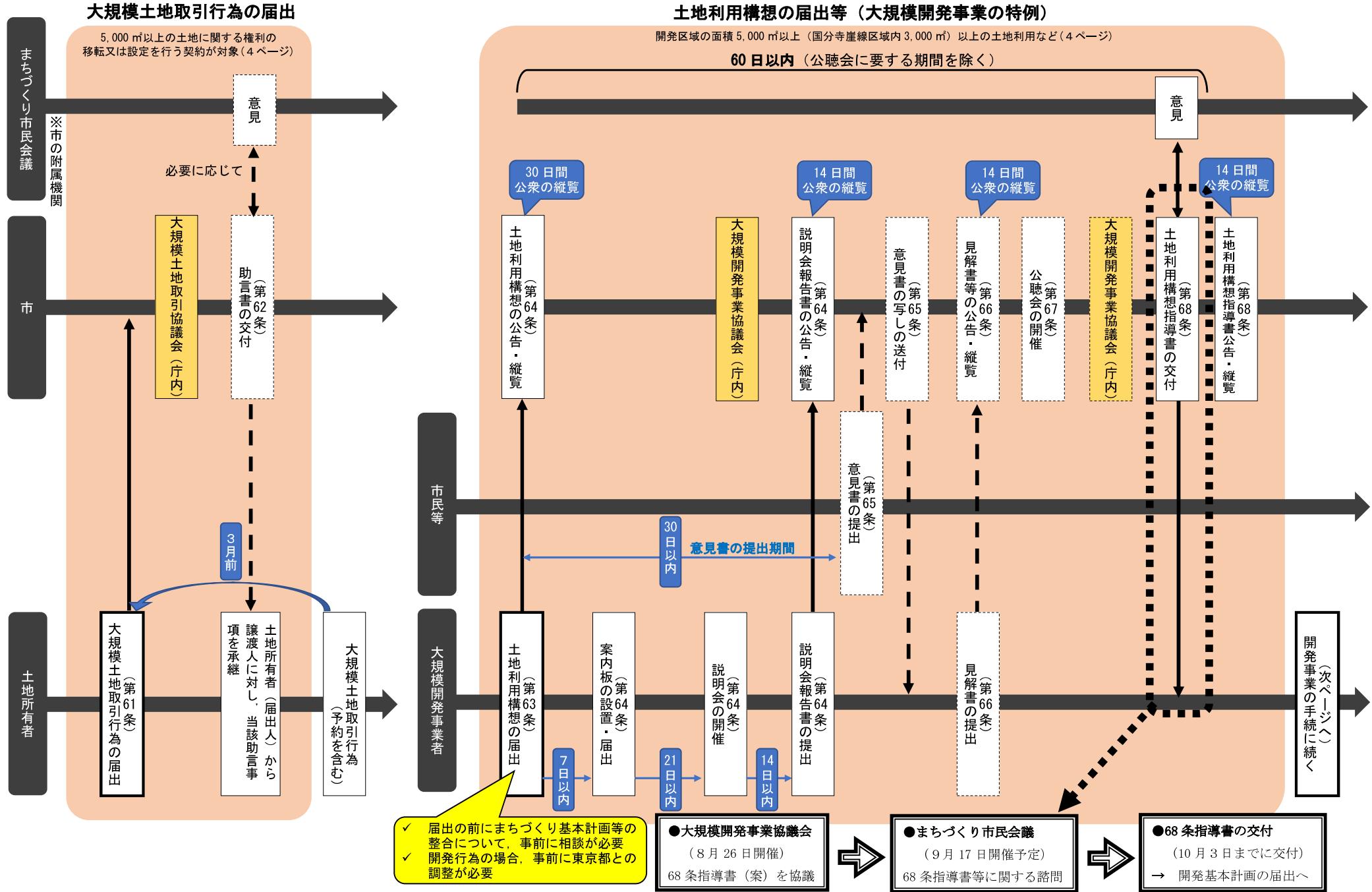
3 開発事業の手続フロー

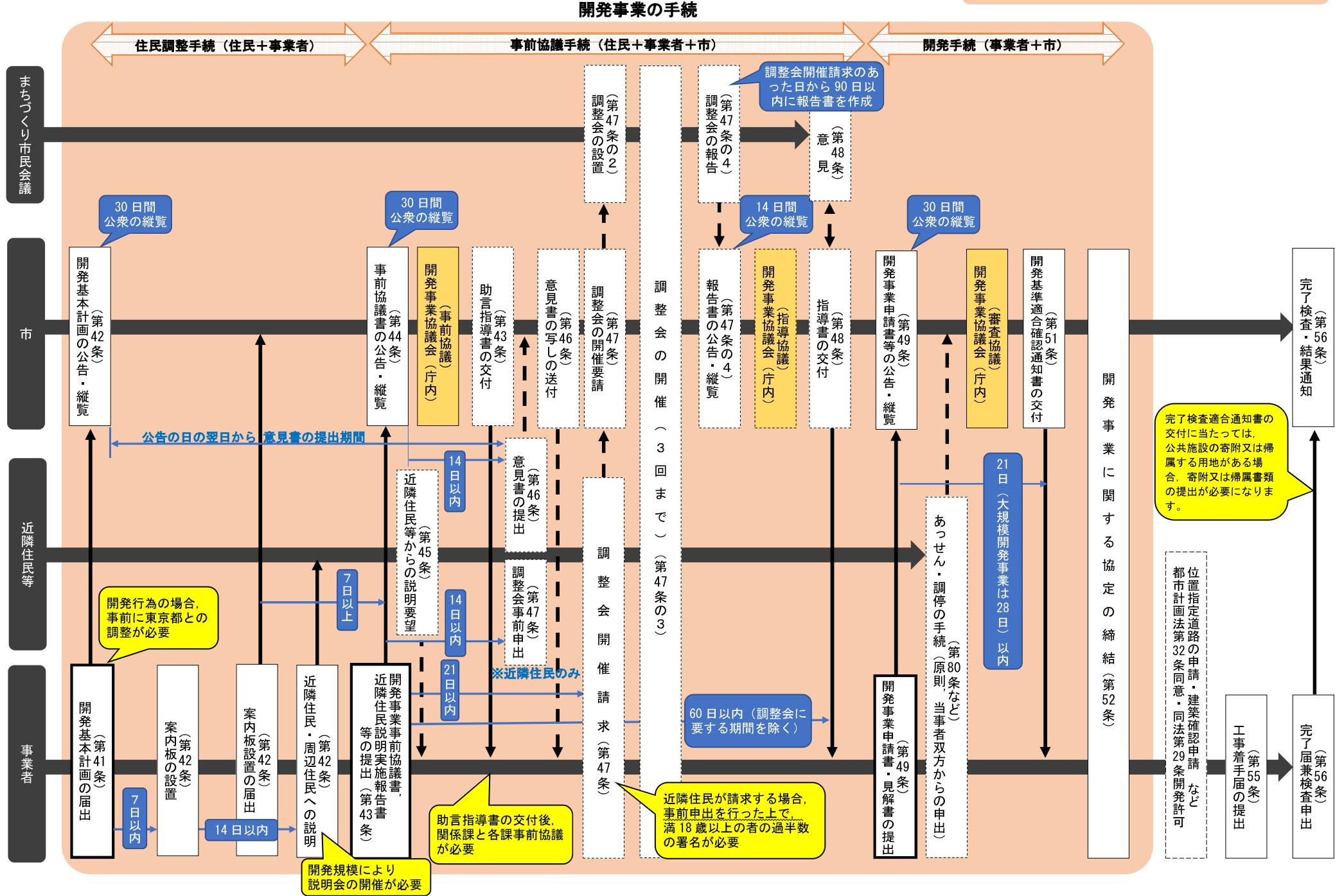
凡例

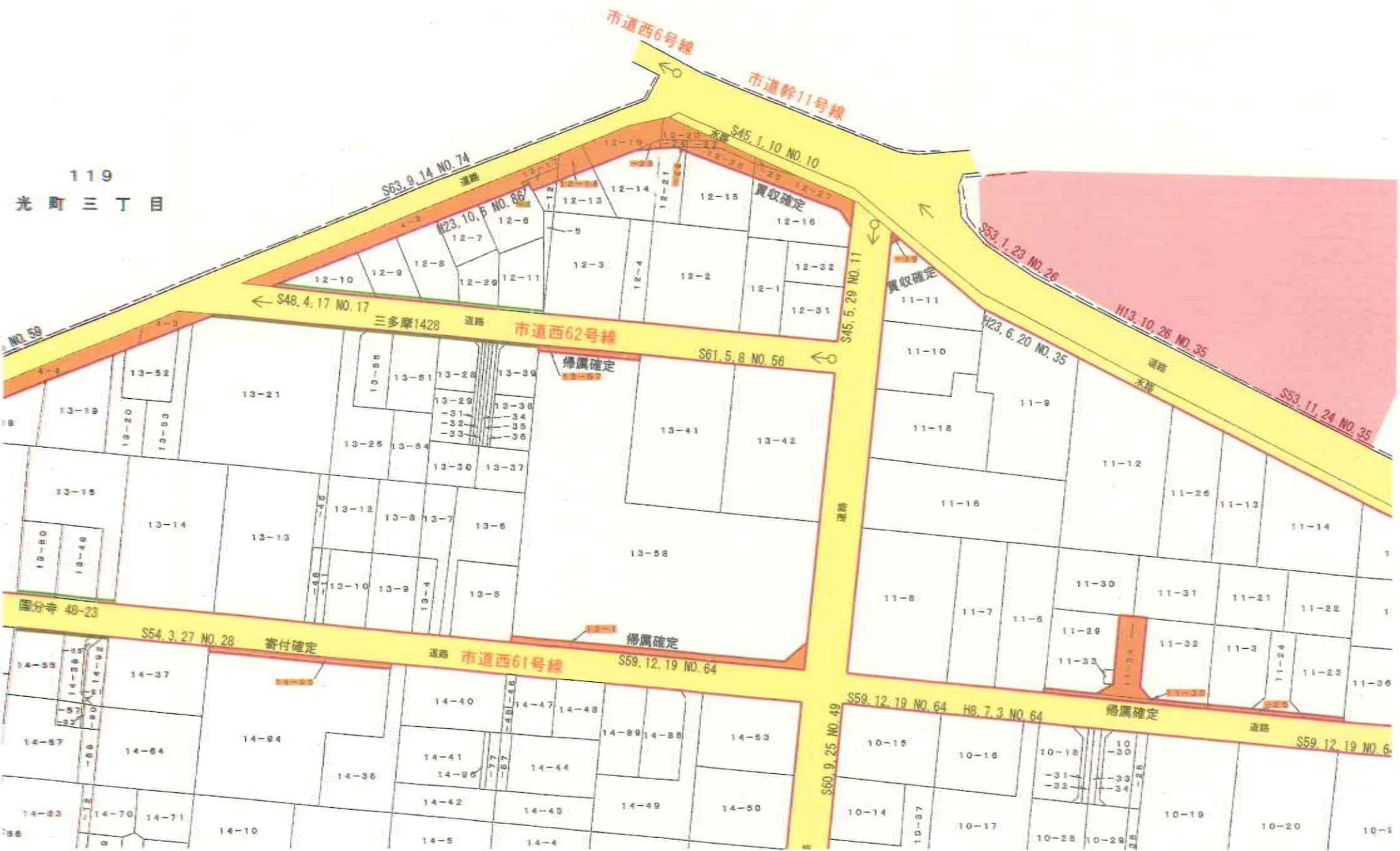
通常生じる手続

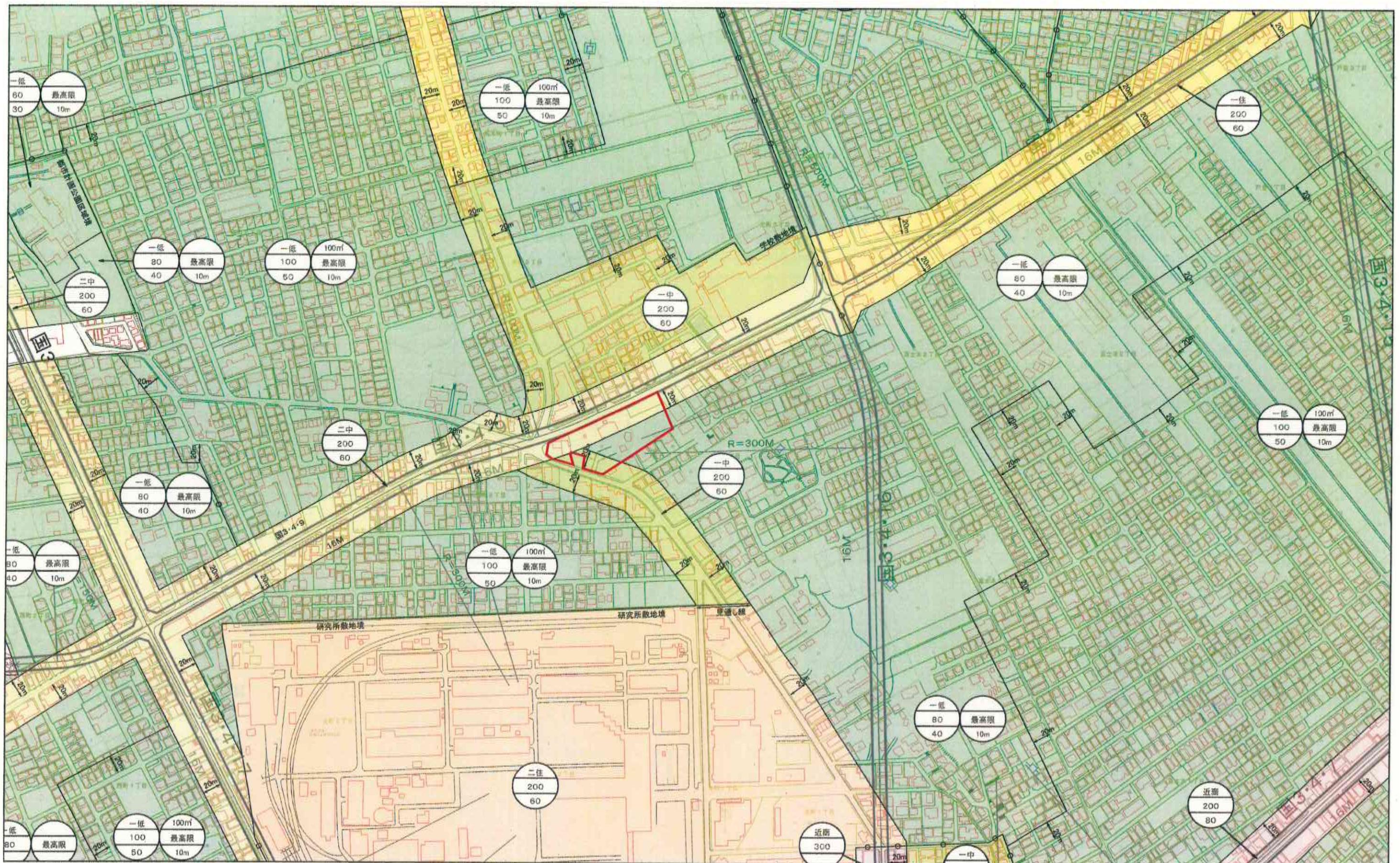
必要に応じて生じる手続

(1) 大規模土地取引行為・大規模開発事業の手続フロー









届出地:光町一丁目22番4 ほか

面積:6,519.40 m²

用途地域:第一種低層住居専用地域(建ぺい率40%、容積率80%)

第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)

第二種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)

国分寺市まちづくり 基本計画	届出地の計画上の位置付け () 内は記載ページ
第2次国分寺市 総合ビジョン (令和7年3月)	<p>基本構想(国分寺市ビジョン)</p> <ul style="list-style-type: none"> 「未来のまちの姿-歴史をつなぎ 未来をひらく 個性がひかり輝くまち-」「まちづくりの基本理念」「分野別の都市像」(P.16~P.20)において市全体のまちづくりについて記載している。
国分寺市 都市計画マスタープ ラン (平成28年2月)	<p>全体構想 (まちづくりの理念) (P.15)</p> <ul style="list-style-type: none"> 「活気ある暮らしやすいまち こくぶんじ」を市全体のまちづくりテーマとしている。 <p>(まちづくりの目標) (P.16)</p> <ul style="list-style-type: none"> 歴史文化を継承・創造し、水と緑が生活にうるおいを与えるまち 誰もが健康で、安全・快適に暮らせるまち 未来を見据えた魅力あるまち <p>地域別構想 -高木町・光町・西町地域- (P.100)</p> <p>(まちづくりのテーマ)</p> <ul style="list-style-type: none"> 「緑の連なりを身近に感じることができる都市環境が育まれるまち」 <p>(土地利用の方針)</p> <ul style="list-style-type: none"> 崖線の緑やまとまりある農地と住宅地が調和した落ち着きある住環境を保全します 崖線の緑と調和した良好な住環境を形成します <p>(道路・交通体系の方針)</p> <ul style="list-style-type: none"> 日々の生活における快適性を高める地域内の道路を形成します <p>(緑・景観形成)</p> <ul style="list-style-type: none"> 農地や緑地等を活用した公園の適正配置による地域の人々のふれあいの場を形成します 地域資源を活かした歴史文化、自然を感じられる空間を形成します 地域の特性を活かした魅力ある景観を形成します <p>(安全・安心のまちづくりの方針)</p> <ul style="list-style-type: none"> 多くの住宅が建ち並ぶ住環境において災害に強いまちなみを形成します 災害時にも有効に機能する避難場所等を確保します 日常生活に安全・安心をもたらすまちづくりを推進します
第三次国分寺市 環境基本計画 (令和7年3月)	<p>国分寺市が目指す環境像2050</p> <ul style="list-style-type: none"> 「緑・水・生きもの・多様なつながり 人と自然の共生の歴史を未来へ引き継ぐまち」(P.69) <p>国分寺市が目指す環境像を実現するための施策の展開(P.71)</p>

	<p>基本戦略 1 脱炭素化と循環型社会の形成によるゼロカーボンシティの実現 (P.78)</p> <p>基本方針 1-2 省エネ化と再エネ導入の推進(P.80)</p> <p>　　施策 1-2-1 住まい・建物、設備・機器の省エネ化の普及促進</p> <p>　　施策 1-2-2 再エネ導入の促進</p> <p>基本方針 1-3 緑の保全・創出(P.82)</p> <p>　　施策 1-3-1 市域の緑の保全・創出</p> <p>　　施策 1-3-2 広域連携による緑の保全・創出</p> <p>基本方針 1-4 循環型社会の形成(P.83)</p> <p>　　施策 1-4-1 資源循環の推進</p> <p>　　施策 1-4-2 地域経済循環の推進</p>
国分寺市 緑の基本計画 2011 (平成 23 年 3 月)	<p>緑と水の将来像 (P.30)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「緑と水とともにいきるまち こくぶんじ」 <p>緑の確保の目標水準(P.32)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 42 年までに緑地率 25%、一人あたりの都市公園面積 5 m²や緑被率 26%の確保 <p>緑地保全及び緑化推進のための施策体系(P.60)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1-(4)水環境の保全・活用(P.65) ・ 3-(3)身近な公園・緑地の整備・充実(P.72) ・ 3-(5)安全で安心できる公園の整備・充実(P.73) ・ 4-(2)民有地の緑化(P.77) ・ 5-(2)防災ネットワークの形成(P.80) <p>地域別の緑地保全及び緑化推進のための施策 (高木町・光町・西町地域) (P.121)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公園・緑地の整備に関わる地域の基本方針 (P.124) 　　身近な公園が少ない地区での公園整備を検討します ・ まち中の緑化に関わる地域の基本方針 (P.124) 　　地域内の住宅地について、緑豊かな市街地を目指します ・ 緑と水のネットワークに関わる地域の基本方針 (P.124) 　　国分寺崖線上の宅地は、敷地内の緑化を進め、現存する緑との連続性を確保します
国分寺市 住宅マスタープラン (平成 29 年 3 月)	<p>国分寺市の住宅施策の基本方針</p> <p>基本方針 1 誰もが住み続けたい・住みたい住まいづくり (P.32)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 緑のうるおいのある住環境の形成 <p>基本方針 2 災害や犯罪に強い安全・安心の住まいづくり (P.41)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 安全で快適な道路ネットワーク・歩行空間の確保 <p>基本方針 3 環境負荷の軽減や良好な景観の形成に配慮した住まいづくり (P.47)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内緑化の推進 ・ 景観に配慮した住まいづくりの誘導 ・ 省エネルギー・創エネルギー機器の設置の推進
地区計画等	届出地については地区計画等なし
建築協定	届出地については建築協定なし

国分寺市まちづくり条例 拠粹

(まちづくり基本計画)

第7条 市長は、基本理念にのっとり、次に掲げる計画等を国分寺市まちづくり基本計画として、国分寺市のまちづくりの基本にしなければならない。

- (1) 基本構想
- (2) 都市計画法第18条の2（市町村の都市計画に関する基本的な方針）第1項の規定により定められた国分寺市都市計画マスタープラン
- (3) 国分寺市環境基本計画
- (4) 都市緑地法第4条第1項の規定により定められた国分寺市緑の基本計画
- (5) 第4章の規定により定められたまちづくり計画
- (6) 法第12条の4（地区計画等）の規定により定められた地区計画等
- (7) 建築基準法第69条（建築協定の目的）の規定により定められた建築協定
- (8) その他国分寺市のまちづくりの基本となる計画で、あらかじめ、第10条の規定により設置された国分寺市まちづくり市民会議の意見を聴いて市長が指定したもの

(土地利用構想の届出等)

第63条 次に掲げる開発事業(以下「大規模開発事業」という。)を行おうとする者(以下「大規模開発事業者」という。)は、第41条第1項の規定による開発基本計画の届出前に、規則で定めるところにより、当該大規模開発事業に係る土地利用構想を市長に届け出て、この節に規定する手続を完了しなければならない。

- (1) 開発区域の面積が5,000平方メートル(国分寺崖線区域内(当該開発区域が国分寺崖線区域の内外にわたるときの適用については、規則に定めるところによる。次号において同じ。)にあっては、3,000平方メートル)以上の開発事業
- (2) 共同住宅等で計画戸数が100戸(ワンルーム建築物にあっては、200戸)以上の開発事業又は床面積の合計が10,000平方メートル以上の開発事業。ただし、国分寺崖線区域内にあっては、共同住宅等で計画戸数が60戸(ワンルーム建築物にあっては、120戸)以上の開発事業又は床面積の合計が6,000平方メートル以上の開発事業とする。
- (3) 店舗面積(大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)第2条(定義)第1項に規定する店舗面積をいう。以下同じ。)の合計が1,000平方メートル以上(法第8条第1項第1号に規定する商業地域又は近隣商業地域で行う開発事業を除く。)の開発事業
- (4) 開発区域の面積が2,000平方メートル以上の新たな墓地の設置(既存墓地の拡張を除く。)を目的とする開発事業
- (5) 葬祭場、遺体保管所又はエンバーミング施設の用に供する床面積の合計が1,000平方メートル以上の開発事業

(土地利用構想に関する指導書の交付)

第68条 市長は、まちづくり基本計画、第65条第1項の意見書、第66条第1項の見解書及び前条第1項の公聴会の内容を踏まえ、大規模開発事業に係る市の指導事項を記載した書面(以下「土地利用構想に関する指導書」という。)を作成し、規則で定める期間内に大規模開発事業者に交付しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定により土地利用構想に関する指導書を交付したときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該土地利用構想に関する指導書の写しを当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。
- 3 市長は、第1項の土地利用構想に関する指導書の交付に当たっては、あらかじめ、市民会議の意見を聴かなければならない。

広域位置図

資料9

N



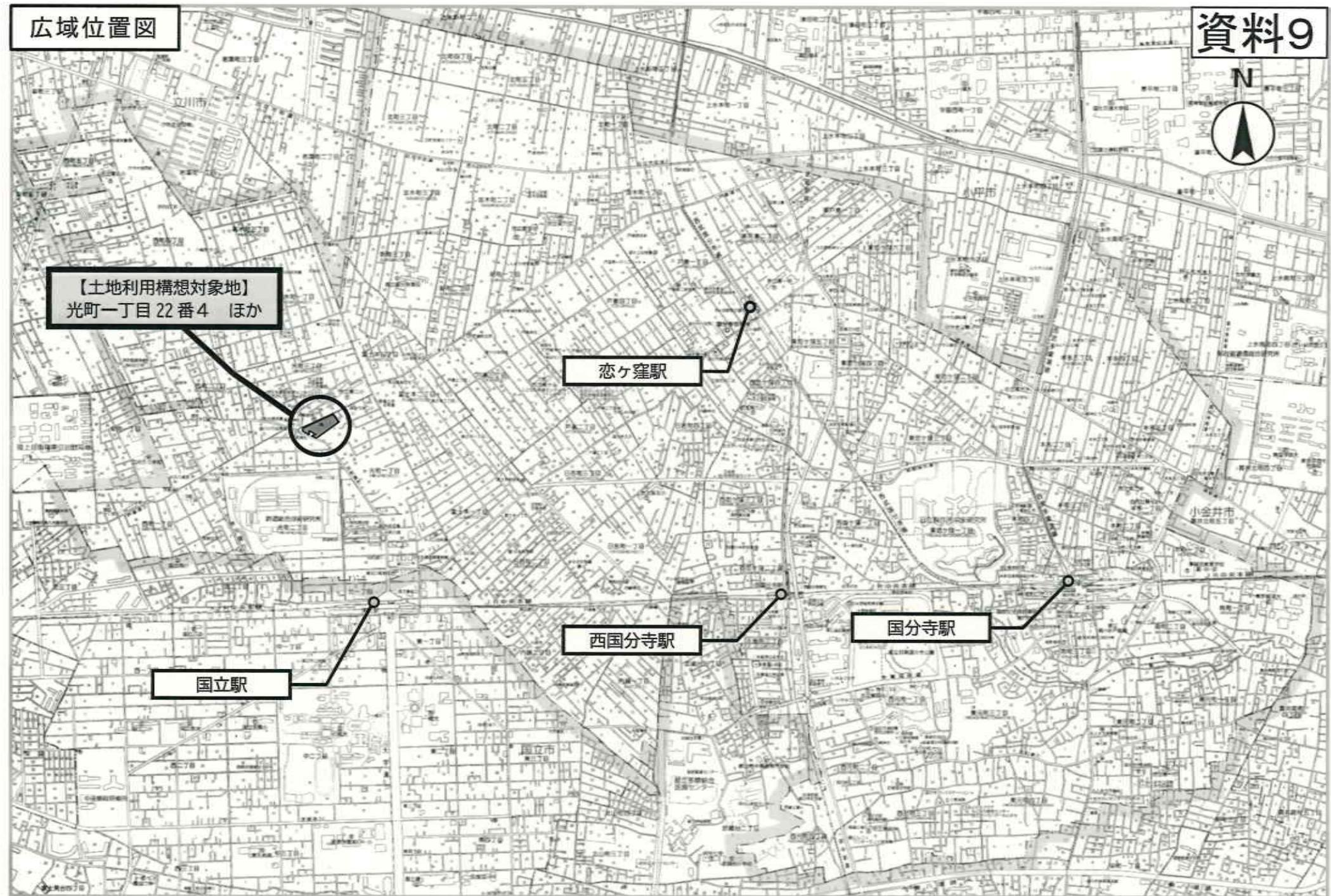
【土地利用構想対象地】
光町一丁目 22 番 4 ほか

恋ヶ窪駅

国立駅

西国分寺駅

国分寺駅



【質問第1号】「大規模開発事業に係る土地利用構想について」に関する事前にいただいたご意見と事務局の見解

指導事項		委員氏名	ご意見	事務局の見解
(1)	本件土地は大部分が豊かな緑に覆われている環境であったことを踏まえ、条例別表第5の基準を遵守した上で、さらなる敷地内緑地を行う等、緑の減少抑制に努めること。	宇於崎委員	「さらなる敷地内緑地を行う等」の部分について「さらなる敷地内緑化を積極的に行う等」としてはどうか。	ご意見の内容を踏まえた文言としたいと考えます。
		石川委員	既存の緑が豊かであるため、緑地率を形式的に満たすだけでなく、地域住民が「緑の連続性」を実感できる植栽計画を望む。	緑の連続性については、1 (2)において指導してまいります。
		中川委員	資料2-6「土地利用計画」画面において、当該領域西側の角部分を「緑地」としているが、ここは五差路の角地で、かつ小学生が学校に通学する際に信号待ちをするスペースである。全面を緑化すると待機スペースや視認性を損なう可能性があるため、この箇所は緑地ではない公開空地とし、緑地面積は別の場所に確保するよう務めること。緑地とする場合は、上記の懸念を考慮した緑化を行うこと。	ご指摘の箇所については、公開空地（幅員1.5m）が整備される計画であり、現状より歩行空間自体は広がることとなります。しかしながらご意見のとおり、現状と比べて視認性の低下は避けられませんので、更なる公開空地の整備や、緑地とする場合にも樹種に配慮するなど、開発事業の手続きにおいて事業者と協議いたします。
1. 緑化への配慮について	積極的な接道緑化を行うことで、緑の連続性を確保する計画とし、周辺環境との調和に配慮すること。	石川委員	接道部緑化は、歩行者目線の景観や日常的な安心感に直結するため、具体的な樹種やメンテナンス方法まで示してほしい。	樹種については開発事業の手続きにおいて、緑化計画図等を用いて植樹位置や本数を協議いたします。また、緑地については開発事業の協定書において適切に維持管理がなされるよう記載いたします。
		新井委員	併せて、枝葉などが公開空地や敷地外にはみ出し、通行の妨げとなったり景観を損ねたりすることのないよう注意を払うべきである旨を、付記した方が良いと思われる。	
		中川委員	総面積に対する緑化面積率の規定はあるのでしょうか？	まちづくり条例別表第5において基準がございます。本計画の場合、緑地率は道路及び公園部を除いた敷地面積に対し、15%となります。また、共同住宅部に関しては緑地率の他に公開空地や屋上・壁面・バルコニー等の緑化を合わせた緑地・空地率の規定があり、道路及び公園部を除いた敷地面積に対し、22%（接道部の40%以上を緑化する場合は20%）となります。
(3)	本件土地の緑化においては国分寺ブランド「司シルエット（イロハモミジ）」といった地場産（国分寺産）の樹木を活用すること。	藤澤委員	イロハモミジなど国分寺ブランドや地場産の樹木を推奨する指導が、むしろ事業者への押し付け（強制）となっていないか懸念されます。近年開発された戸建て住宅地を歩いてみて感じたのは、各戸とも同じような樹木が植えてあり、同じような佇まいで個性が感じられないことでした。緑化に成功すれば良し、というものではないと思うのです。	本指導事項については、あくまで行政指導の範疇であり、事業者へ強制する位置づけではありません。なお、司シルエットや地場産の樹木を活用することは、開発事業における緑化等整備基準において推奨しています。
		石川委員	国分寺産の樹木活用は評価できる。地域アイデンティティを高める取組みとして積極的に導入を期待する。	
2. 景観への配慮について	本地域は緑と住宅地が広がる落ち着いたまちなみを形成しているエリアであることから、『国分寺市景観まちづくり指針』に基づき、崖線の豊かな緑との調和を図り、うるおいのある景観の創出を図ること。	石川委員	「崖線の緑と調和した景観」が確保されるか、建物高さ・配置により圧迫感が生じないか注視したい。	建物の高さにつきましては、まちづくり条例別表第3の3の項及び同条別表第4に基づき、本計画地は最低地盤面から15mまでと規定しています。圧迫感等の景観整備につきましては、『国分寺市景観まちづくり指針』に基づき協議をしてまいります。
		新井委員	特に、北側については、崖線上に位置する傾斜地であることを活かした景観整備（例えば、階段状に整地して異なった種類の植生を植える、せせらぎを造るなど）に努めるよう、付記した方が良いと思われる。	
	『国分寺市景観まちづくり指針別冊 景観まちづくりヒント集』に基づき、建築物の意匠や色彩は落ち着きのある配色とし、周囲の住宅と調和した景観を形成する計画とすること。	石川委員	落ち着きのある配色や意匠は重要。特にマンション部分は遠景でも視認されるため、景観指針に沿った明示的な設計を希望。	景観整備につきましては、『国分寺市景観まちづくり指針』に基づき協議をしてまいります。
		宇於崎委員	戸建て住宅10区画は敷地割のみが示されていることから、分譲し、購入者が自由に住宅の設計が行えるものと考えられる。本事業者は宅地の購入者に対して、土地利用に関して市から強い指導を受けていることを周知し、建築物の形態意匠と緑化について協力要請を行うようにしてもらいたい。	本指導書の第2において、「本件土地を分譲する場合は本指導事項について承継されること」としています。

【質問第1号】「大規模開発事業に係る土地利用構想について」に関する事前にいただいたご意見と事務局の見解

指導事項		委員氏名	ご意見	事務局の見解
3. 公園の整備について	(1) 条例施行規則別表第3の2の整備基準を遵守し、地域に親しまれる憩いの場となる空間とすること。	宇於崎委員	防災東屋を設置する予定となっているが、公園の中央に東屋、その内部に井戸が配置されている。平常時、災害時ともに公園を広く利用しようとする場合、中央に東屋があると不便なことも考えられる。道路側やベンチ側などに寄せる検討を行って、最適な場所を選んでもらいたい。	ご意見の内容を踏まえ、詳細については開発事業の手続きにおいて事業者と協議いたします。
		石川委員	本計画地は通学路として子どもの利用が多いと想定されるため、公園利用に伴うトラブルを事前に予測し、運用ルールを定めた上で地域住民と連携していくことが必要。	本計画地に整備される公園は市に帰属されるため、担当課において適切に管理してまいります。
		中川委員	本地域は小学校が近く、公園はある程度以上の人数の子どもが遊ぶことも想定して整備すること。騒音問題やボール等が住宅内に入ることがないよう、公園と住宅が接する部分が最小限となるよう公園を配置すること。また、公園と住宅が接する部分に関しては、住民とのトラブルが生じないよう、ボール等の侵入を防ぐ3m以上のネット等の設置および販売時の公園騒音に対する説明を行うこと。（この地域全体の利益から考えると、公園は敷地西側の角地が適している）	本計画において、公園と住宅が接する部分は少ないと考えますが、ご意見の内容を踏まえ、詳細については開発事業の手続きにおいて事業者と協議いたします。
(2) 本件土地の大部分は従前緑地であったことを考慮し、公園の整備においても緑の減少抑制に努めること。		石川委員	緑地減少の抑制は評価できる。樹木伐採が避けられない場合も、同等以上の緑化を整備計画で担保してほしい。	公園の有効スペースを考慮しつつ、ご意見の内容を踏まえ、詳細については開発事業の手続きにおいて事業者と協議いたします。
		中川委員	緑化に際しては、子どもの遊び場となることを考慮し、将来にわたり視認性が損なわれることが予想される植樹は行わないこと。また今後の温暖化対策として、夏場は適度な木陰が得られる植樹を行うこと。	
4. 災害に強いまちなみの形成について	(1) 土地利用においては、宅地形状に考慮するとともに、開放的な外構計画や貯水槽の設置等、災害に強いまちなみの形成に寄与する計画とすること。	石川委員	外構計画や貯水槽設置は有効。地域の防災拠点との連携が図れるよう、自治会と協議してほしい。	地域の防災拠点との連携に係る自治会との協議については、4(3)において指導してまいります。 開発区域内に降水する雨水については、区域内で浸透を行うほか、雨水ますを設け下水道に排出する計画となります。ご意見を踏まえ、詳細につきましては開発事業の手続きにおいて事業者と協議いたします。
		中川委員	崖線の一部を切り崩し、低い位置で集合住宅の低層階を建築する計画となっている。線状降雨帯等の大雨発生時に周辺の傾斜地の雨水が集中する可能性があるので、対策を講じること	
	(2) 公園の整備に当たっては、開放井戸、かまどベンチ、及び災害用トイレといった防災関連施設の整備を計画すること。	石川委員	防災井戸やかまどベンチの設置は実効性が高い。利用訓練の実施や案内表示まで含めて計画していただきたい。	ご意見を踏まえ、詳細については開発事業の手続きにおいて事業者と協議いたします。なお、案内表示については、防災に係る整備基準に基づき案内板を設置し、当該公園に整備される防災施設を明示いたします。
		中川委員	防災関連設備の選定および配置に際しては、日常の公園活用時および有事の有効面積の確保も考慮し、デッドスペースが最小限となる配置となるよう配慮すること	
	(3) 本地域は光町北部自治会による防犯・防災のまちづくりが展開されていることから、新たな住民に対し地域のまちづくり活動を紹介し、自助・共助による安全で安心なまちづくりの取組に寄与すること。	宇於崎委員	「取組に寄与すること」の部分について「取組に参加を促すこと」としてはどうか。	ご意見の内容を踏まえた文言としたいと考えます。
		石川委員	光町北部自治会との連携を歓迎。新住民が自然に参加できる仕組み（町内会加入促進等）があると望ましい。	

【質問第1号】「大規模開発事業に係る土地利用構想について」に関する事前にいただいたご意見と事務局の見解

指導事項		委員氏名	ご意見	事務局の見解
5. 道路・交通体系について	(1) 本件土地が接する前面道路（北側：市道幹11号線、南側：市道幹17号線）について、通過交通量が多く通学路となっていることから、本構想で掲げている公開空地による歩行空間を設け、交差点部には歩行者のための待機スペースを設ける等、歩行者等が安心して通行できる空間の創出に努めること。	藤澤委員	11号線と17号線をつなぐ通り抜け道路（南北縦断通路）は、やはり設置されませんでした。私見ではむしろ公園の設置以上に重視すべきものと考えていただけに、残念です。事業者の収益性を優先すべきとの理由からやむをえないと諦めるべきなのでしょうか。	事業計画上、ご意見のような道路整備は困難であったと推察されます。
		新井委員	土地利用構想図（資料2-3）を見る限り、南側の市道幹17号線（光町通り）沿いには公開空地を設ける予定がないようであるが、現状では歩道が狭いので、公開空地を設け歩道を拡幅するよう強調した方が良い。	ご意見を踏まえ、文中の「本構想で掲げている」を削除し、さらに公開空地を広げられないか今後も協議を行ってまいります。
		石川委員	通学路であることを考慮し、交差点や公開空地での安全性確保は必須。特に朝夕の通学時に歩行者が安全に滞留できる空間を希望。	
		中川委員	敷地西側角部分は五差路の角地で、かつ小学生が学校に通学する際に信号待ちをするスペースである。またバスが鋭角に曲がり前輪と後輪の差が大きい場所もある。見通し等の視認性に考慮とともに、自動車等の交通と歩行者を分離できる安全な待機スペースを十分確保すること。	
(2) 市道幹17号線は交通量が多く、本件土地前面にはバス停留所がある。本構想によるバス停留所の利用者数の変化を踏まえ、本件土地にバスの乗客のための待機スペースを設ける等、円滑で安全な交通環境に資する計画とすること。		石川委員	バス停利用者の安全確保に賛成。雨天時も考慮した待機スペースの設計を望む。	公園の一部をバスの乗客のための待機スペースとすることについては、事業者にも検討を求めております。 ご意見の内容を踏まえ、開発事業の手続きにおいて協議してまいります。
		新井委員	バス停留所（稻荷神社・国立駅方面）は最大30本以上／時のバスが通過しているが、バスが道路を塞ぐ形になると渋滞が起きやすく、変則的な五差路の交差点の直後であるため危険性も高い。これを機に、バスペイを設置すべきであると考える。公園との一体的整備も一案であろう。	
		中川委員	当該地区的バス停（稻荷神社）は、4方向からの5路線のバスが停車するバス停である。また五差路部分にあり通学路でもあり、小学生を含めた往来者や自転車も集中し、バス利用者と往来者や自転車の接触事故が起きやすい地理的環境にある。バスの乗客のための待機スペース確保の際には、往来者や自転車等の動線も考慮し接触事故防止対策等、円滑で安全な交通環境に資する計画とすること。	
6. 環境への配慮について	建築物には太陽光発電設備の設置をはじめ、エネルギー効率の高い機器を設置することにより、二酸化炭素排出量の削減に努める取組を展開すること。	石川委員	太陽光発電や省エネ設備の導入は評価する。導入後の維持管理が確実に行われる仕組みも示してほしい。	関係法令に基づき、適切な維持管理・処置がなされるものと思われますが、事業者には改めて確認してまいります。
		新井委員	本件土地のうち、交差点付近は元ガソリンスタンドであるが、そのことに伴う表土の処理等、特別な処置は必要ないのであろうか？	
7. 電気・通信事業者との調整について	市道幹17号線は市において無電柱化事業を実施していることを踏まえ、電気・通信の引込みについては電気・通信事業者と適切に調整すること。	石川委員	電気・通信のインフラ整備は住民生活に直結するため、工事時期や利用開始時期について、事前に地域への周知を徹底していただきたい。	事業者に対し、近隣住民に適切な情報公開を行い、理解を得るようにお伝えします。