

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 3 回）の記録

平成 24 年 3 月 24 日（土） 10 : 00 ~ 12 : 00

# 目次

1	開催概要	
1.	開催目的	55
2.	開催状況	55
3.	次第	55
2	議事概要	
1.	グループワーク要旨	56
	(1) 望ましい建築物	56
	(2) 建ってほしくない建築物	57
2.	議事概要	58
	(1) 資料説明	58
	(2) グループワーク	58
	(3) グループワーク発表	58
3.	グループワーク結果	59
	(1) 北地区	59
	(2) 南地区	61
3	参考資料	
1.	広報資料	64
	(1) 市報国分寺	64
	(2) 国3・2・8号線沿道地区まちづくりニュース	64
2.	配布資料	65
	(1) 資料1：国3・2・8号線沿道まちづくり 土地利用方針（事務局案）	65
	(2) 資料2：第3回地区別検討会説明資料	65
	(3) 参考資料1：第21回まちづくりニュースアンケート結果	65
	(4) 参考資料2：第1回地区別検討会報告書（省略）	66
	(5) 参考資料3：第2回地区別検討会報告書（省略）	66
	(6) 参考資料4：市内および近隣市の主な商業・業務施設等の建築規模	66
	(7) 参考資料5：主要な施設の立地状況	67
	(8) 参考資料6：施設の一覧	67
3.	説明資料	68
4.	掲示資料	86

# 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 3 回「地区別検討会」を開催した。

第 3 回地区別検討会では、これまでの地区別検討会の意見等をふまえて事務局が作成した「土地利用方針（事務局案）」を説明し、これをもとに「望ましい建築物」と「建ってほしくない建築物」について意見を出し合った。

### 2. 開催概要

日 時	平成 24 年 3 月 24 日（土）10：00～12：00
見学地	市役所 プレハブ会議室第 3
参加者	17 名
参加者	11 名



### 3. 次第

1. 開会
2. 説明  
まちづくりニュースアンケート結果について  
土地利用方針（事務局案）について
3. グループワーク 北地区、南地区に分かれて実施
4. 閉会

## 1. グループワーク要旨

## (1) 望ましい建築物

施設の種類		北地区	南地区
店舗等	物販	<ul style="list-style-type: none"> <li>・食品スーパー</li> <li>・総合スーパー</li> <li>・ホームセンター</li> <li>・スポーツ用品店、家電量販店</li> </ul>	
			<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活関連店舗</li> <li>・小規模な若葉ケヤキモール</li> <li>・個人商店の集合体のようなもの (マーケット、買物小道、魚彩市場)</li> <li>・コンビニエンスストア</li> <li>・家具・インテリア店・生活雑貨店・薬局・玩具店・衣料品店・書籍展</li> <li>・自動車関連店舗</li> </ul>
	飲食	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ファミリーレストラン</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・本格的なレストラン</li> <li>・高齢者の立ち寄りやすい飲食店や店舗(カフェテリア)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ファストフード</li> <li>・カフェ</li> <li>・専門店</li> <li>・フードコートのなもの</li> <li>・国分寺ラーメンコーナー</li> <li>・農のあるまちの中レストラン</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道の駅、農産物直売所</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場を完備した店舗</li> </ul>		
娯楽施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・演芸(映画館・劇場)</li> <li>・場外発売場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スーパー銭湯</li> </ul>	
宿泊施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホテル</li> </ul>		
住宅・共同施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸・分譲マンション</li> <li>・高層マンション(8階以上)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・戸建住宅、集合住宅</li> <li>・中層マンション(6、7階)</li> </ul>	
公共施設・教育施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・警察署、消防署(交番)</li> <li>・体育施設(体育館、グラウンド、プール)</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社協又はボランティアセンター</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公民館、公共小規模集合施設</li> <li>・教育施設</li> </ul>	
福祉施設・医療施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療施設(総合病院、救急病院、クリニック、診療所、集合医療施設)</li> </ul>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・保育所</li> <li>・福祉センター</li> <li>・地域センター</li> </ul>	
事務所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・銀行</li> </ul>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・事務所</li> </ul>	
工場・倉庫等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ガソリンスタンド</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自動車修理工場</li> <li>・生活関連の工場(自転車屋・パン屋・豆腐屋・クリーニング店)</li> <li>・物流センター、倉庫(中規模)</li> </ul>	

(2) 建てほしくない建築物

施設の種類		北地区	南地区
店舗等	物販	・ディスカウント店	・ショッピングセンター（大規模） ・アウトレット ・総合スーパー等の大型店舗 ・食品スーパー
	飲食		・居酒屋
	その他	・風俗施設	
娯楽施設		・パチンコ店	
		・公衆浴場	・ギャンブル ・遊技施設
宿泊施設		・ホテル・旅館 ・ラブホテル	
住宅・共同施設		・高層住宅	
公共施設・教育施設			・公共施設
工場・倉庫等		・化学工場 ・自動車教習所 ・車庫、倉庫	・工場、倉庫（大規模・小規模）

## 2. 議事概要

### (1) 資料説明

まちづくりニュースアンケート結果について  
事務局より資料を用いてまちづくりニュースアンケート結果について説明。  
質問・意見なし

土地利用方針（事務局案）について  
事務局より資料を用いて土地利用方針（案）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グループで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

事務局より北地区・南地区のグループワーク結果概要を発表。  
質問・意見なし

### 3. グループワーク結果

#### (1) 北地区

施設の種類		望ましい建築物	理由
店舗等	物販	・食品スーパー	
		・総合スーパー	
		・ホームセンター (ケーヨーデーツー)	
		・スポーツ用品店 (ピクトリア・ゴルフ5等)	・ゴルフが趣味なので。
		・家電量販店(ヤマダ・コジマ)	
	飲食	・ファミリーレストラン	
		・本格的なレストラン	・地域の自慢になる。
		・専門のメニューを提供するひとつ星以上のレストラン・食堂	
	その他	・高齢者の立ち寄りやすい飲食店や店舗(カフェテリア)	・一人暮らしの高齢者が気軽に立ち寄れる飲食店がない。
		・道の駅 ・国分寺の名産物や農産物の展示販売の店舗 ・駐車場を完備した店舗	・市の特産品を周辺地域に発信したい。 ・地場産品を活かし、広域からの集客による地域産業の活性化。 ・上記の高齢者向けカフェテリアの併設も考えられる。 ・地産地消を考えないと通過道路になってしまう。
娯楽施設	・演芸(映画館・劇場)		
	・場外発券場	・税収入の拡大が図られる。	
宿泊施設	・ホテル	・東南アジアからの研修を受け入れているが、近くにホテルが無く不便。	
住宅・共同施設	・賃貸マンション		
	・分譲マンション		
	・高層マンション(8階以上)		
公共施設・教育施設	・スポーツセンター(国分寺市が管理運営する総合体育館)	・近くにない。	
	・グラウンド		
	・プール		
	・警察署	・防犯・防災の観点から独自の施設が近くにあった方がよい。(警察は小金井警察署の管轄)	
	・消防署		
	・社協又はボランティアセンター	・災害時にボランティアを管理する施設が必要。	
福祉施設・医療施設	・集合医療施設	・平時だけでなく災害時にも、人工透析や酸素吸入が必要な人に対応できる。	
	・総合病院	・近くに総合病院がない。	
	・救急病院	・救急車でたらい回しにならないように。(立川市の病院に連れて行かれた経験がある。)	
事務所	・金融機関(銀行)	・近くにあると便利である。	
工場・倉庫等	・ガソリンスタンド	・飲食店などと併設。	

施設の種類		建ってほしくない建築物	理由
店舗等	物販	・ディスカウント店 (ドン・キホーテ)	・住環境等の悪化につながる。
		・風俗施設	
娯楽施設		・パチンコ店	・住環境等の悪化につながる。
		・公衆浴場	・今の時代に必要ないのではないか。
宿泊施設		・ホテル・旅館	
		・ラブホテル	
住宅・共同施設		・高層住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・沿道景観が損なわれる。(高層マンションを規制することにより沿道の景観が開放的になる。)</li> <li>・首都直下地震等の災害時の倒壊により道路の緊急輸送機能を阻害する。</li> <li>・高層住宅による輻射熱がある。</li> </ul>
工場・倉庫等		・化学工場	・環境汚染につながる。
		・自動車教習所	
		・車庫・倉庫	

その他
<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の活性化のためには、風俗施設やラブホテル以外であれば、多様な店舗や施設が立地する方がよい。そのためには、近隣商業地域などに用途地域を緩和することが望ましい。</li> <li>・市役所通り・戸倉通り・府中街道、いずれも活気がない。道路整備により人口も減るので店舗が成り立つかどうか心配である。</li> <li>・福祉施設があるが、満たされていない。形骸化している。高齢者の孤独化防止。</li> <li>・大規模店舗は便利でよいが、大規模店舗同士の競合などにより無責任に閉店することもあるので、悪い面もある。</li> <li>・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。</li> <li>・沿道に魅力的な店が出来ると、玉川上水のサイクリングロードとつなげば、自転車に来て国分寺の店に立ち寄ることも考えられる。その際、自転車道は、車道に整備すると危険であるため、歩道に自転車のための空間を確保する必要がある。</li> <li>・もし、近隣の立川市に道の駅ができた場合にも、国分寺にも整備することは可能なのか。(都：立川市は東西方向の交通に対応しており、国3・2・8号線は南北交通に対応しているため、棲み分けは可能と考える。)</li> </ul>



(2) 南地区

施設の種類		望ましい建築物	理由
店舗等	物販	・生活関連店舗	
		・マーケット (肉屋・魚屋・青果・豆腐屋)	・地元の小売店の新しい店舗展開。生きる道。コミュニケーション。
		・買物小道	
		・魚彩市場	
		・個人商店の集合体のようなもの	
		・食品総合スーパー	・地域生活の利便性向上。
		・コンビニエンスストア	・地域生活の利便性向上。 ・利用しやすい場所。人と道路の利便性。
		・ホームセンター	・地域生活の利便性向上。
		・家電量販店	・生活に必要で利便性が高いから。
		・家具・インテリア店	
		・生活雑貨店	
		・ドラッグストア	・生活に必要で利便性が高いから。
		・トイザらス	
		・スポーツ用品店	
		・衣料品店	
	・物販店舗 (小規模な若葉ケヤキモール)		
	・自動車関連店舗	・生活にうるおい、楽しさが生まれる。	
	・書籍展(文教堂)	・郊外型の車で行けるような店がほとんど消えて不便を感じている。	
	飲食	・ファミリーレストラン (ビッグネームなら何でも可)	・生活に必要。便利。 ・あまり市内で利用できる店が現在少ない。 ・生活にうるおい、楽しさが生まれる。
		・ファストフード	・生活に必要。便利。
		・ファストフード店の集合体 (マクドナルド・ケンタッキー)	・あったら利用したい。
		・カフェ(ドトール)	・生活に必要。便利。 ・国3・2・8周辺に気楽に休める場がない。
		・専門店	・生活に必要。便利。
		・フードコート的なもの	・あったら利用したい。
		・国分寺ラーメンコーナー(このへんで有名なものを集める)	・あったらいいな。ぜひお願いしたい。
		・農のあるまちの中レストラン	・農地を見ながら食文化を育む。
		・飲食店全般	・一人暮らしの人が増えており、需要あり。
その他		・農産物直売所	・国分寺の緑を守るためには行政の力が必要。国任せにしない。
	・道の駅 ・農産物及び市内特産品の目立つある程度の面積を持った店 (道の駅的な直売所)	・農のあるまちの宣伝として。 ・国分寺市は多くの農産物を生産している。コミュニティーの場。 ・市内の産業の振興。	

施設の種類	望ましい建築物	理由
娯楽施設	・スーパー銭湯	・あると利用しやすい。
住宅・共同施設	・共同住宅	・西国分寺は交通の便が良く、通勤・通学に適した場である。
	・中層マンション	・住む人が増えることにより賑わいが生まれる。(6～7階建て程度)
	・戸建住宅、集合住宅	・色々な世代の人が集まりやすい。
公共施設・教育施設	・公民館	・3・2・8号西側には公民館がなく、各年代の人が集まれる場は必要。
	・公共小規模集会施設	・地域の集会
	・消防署	・市民への安全・安心なまちづくりのベース
	・交番	
	・公共施設	・インフラとしてはOK。
	・教育施設	・インフラとしてはOK。
・公園・スポーツ・レジャー施設の集合体	・いろいろな人が来て楽しめる場として。	
福祉施設・医療施設	・保育所	・子育てに対応して今後必要である。
	・診療所	・近くにあると安心できる。
	・総合専門病院	
	・クリニック	
	・医療施設	・総合・専門ともインフラとしてはOK。
	・福祉センター	・利便性と環境がマッチしたところにあるべきです。現状は、マイクロバス・バスを利用する人が多い。
	・福祉施設	・インフラとしてはOK。
・地域センター	・子育て世代から高齢者まで集える場所があるといい。	
事務所	・銀行	・車での利用が便利である。
	・事務所	・通信：インフラとして必要 ・事務所・事業所：市が活性化するならOK。
工場・倉庫等	・自動車修理工場	・現在不便を感じているため
	・生活関連の工場(自転車屋・パン屋・豆腐屋・クリーニング店)	・生活の利便性 ・必要だから
	・物流センター(中規模)	・幹線道路沿道利用施設として居住環境に及ばさない範囲である程度許容。
	・倉庫(中規模)	

施設の種類		建てほしくない建築物	理由
店舗等	物販	・食品スーパー	・来てほしくない。既存の店の経営を圧迫して全体のレベルの低下。共倒れ。 ・大規模過ぎて自動車流入量が多くなりすぎる。渋滞の恐れ。
		・ショッピングセンター（大規模）	
		・総合スーパー等の大型店舗 ・アウトレット	
	飲食	・居酒屋	・住環境悪化。必要なし。一部の人のもの。
その他	・風俗店		
娯楽施設		・パチンコ店	・あまり望ましくない。
		・ギャンブル	・不健康
		・遊技施設	
宿泊施設		・宿泊施設	・周辺住民の需要はないから。 ・宿泊施設はすべていらぬ。不健康。
公共施設・教育施設		・公共施設	・不要なものを作るのはやめてほしい。これ以上国分寺市の財政が逼迫することになるのは危険。
工場・倉庫等		・工場・倉庫（大規模・小規模）	・環境悪化しそう。

その他の意見
<ul style="list-style-type: none"> <li>・自然をできるかぎりたくさん残してほしい。</li> <li>・自転車専用レーンを作ってほしい。</li> <li>・今回挙げられている施設は女性が利用するものが中心のような気がする。リタイアした男性が居られる（過ごせる）場が欲しい。</li> <li>・人が集まってくれば、それに対応した施設が必要になる。（例えば、高尾山では頂上にトイレがないがミシュランに掲載され来訪者が増えたことによりトイレの設置を検討しているようだが、環境保全との兼ね合いが課題と聞いている）</li> <li>・内藤地域センターの退職者を対象にしたイベントに参加したが、その際につながりができた。そういった場も必要ではないか。</li> <li>・公民館利用の順番待ちが大変と言われている。グループでないと公民館利用が難しいようである。個人でも気軽に利用できるようにしてほしい。</li> </ul>

1. 広報資料

(1) 市報国分寺 (平成 24 年 3 月 15 日号)

**国分寺都市計画道路 3・2・8号線沿道まちづくり**

**第3回 地区別検討会開催**

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、地元の皆様とともに、まちづくりのあり方を考える「地区別検討会」を設置し、検討に取り組みんでいます。

第3回地区別検討会では、まちの将来像と、それを実現化するためのまちづくりのルールなどを話し合います。

**【日時】** 3月24日(土)午前10時～正午(会場) 市役所プレハブ会議室第三(2)対面(検討エリア) (国分寺市役所)

**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(事前登録が必要)

※傍聴はどなたでも当日直接会場へ。

↓都市計画課(内線)

(2) 国3・2・8号線沿道地区まちづくりニュース(第22号)

**第22号 国3・2・8号線沿道地区まちづくりニュース**

**第2回地区別検討会を開催しました**

地域の皆さんとともに国3・2・8号線沿道のまちづくりのあり方を検討する第2回地区別検討会(ハス見学会)を開催し、18名のメンバーに創設しました。

見学会では、今後の検討の要者とするため、石神市の道路沿道の土地利用や環境整備等の現状状況について見学し、意見交換を行いました。

**見学地**  
 ・国分寺公園(国分寺) ・国分寺公園(国分寺) ・国分寺公園(国分寺)  
 ・国分寺公園(国分寺) ・国分寺公園(国分寺) ・国分寺公園(国分寺)

**見学会の主な議題や意見**

国分寺地区別検討会の皆様へお礼です。ホームページ(市役所ホームページ)でホームページをご覧ください。

**出逢いの場、まちづくりの場について**

- ・多くの人が集まり意見交換ができる、場所の確保を強化していきたい。
- ・意見交換スケジュールに合わせて用途地域の指定が重要である。
- ・国分寺公園が整備されることで、国分寺公園の活用が期待されている。
- ・沿道の整備を進めると、国分寺公園の活用が期待されている。
- ・新しい道路では自転車道が整備されている。
- ・歩行者・自転車道が整備された道路が良い。
- ・古い建物が出来るに生活が楽しくなり、住居が充実すれば沿道の発展につながる。
- ・国分寺公園の整備が沿道のまちづくりに繋がっていく。

① (次頁については裏面をご覧ください)

**第3回地区別検討会を開催します**

3月24日土曜日 午前10時～正午まで 市役所プレハブ会議室第三(戸倉1-6-1)

次回の地区別検討会では、これまでに見学交換を行った地区の町長様や、見学会で買ったお土産のイメージなどをお話しし、まちづくりのルールなどについて話し合います。

メンバーは検討エリアに在住する方および土地・建物を所有する方で事前に登録を行った方です。(登録方法は下部に貼付)

なお、傍聴はどなたでもできます。お申し込みをお願いします。

**【お知らせ】国3・2・8号線を指定とする建築確認申請が可能になりました**

市では、国3・2・8号線について、事業主体である市営住宅より建築確認申請(42条第1項第4号)に申請する際の指定の申請を受け、平成24年1月17日に指定を行いました。これにより、国3・2・8号線沿道とする建築確認申請について建築確認申請が可能になりました。

●「建築確認申請(42条第1項第4号)に指定する道路」とは、●  
 都市計画事業などにより、本市に新設等を行う予定の道路で、道路幅員が指定されたものことと見做し、一般的には「4条道路」と呼ばれています。

指定は道路幅員にはなっていない、いわゆる「実体的な道路」ですが、2年以内にご着工される予定の道路として指定が決定することにより、建築基準法上の道路として扱われます。また、この指定は建築確認申請の土地取得等に当たっては適用されません。詳しくは国分寺市都市計画課建築確認課(電話)042-325-0111(内線482)まで。

**地区別検討会のメンバーを募集しています**

- 対象は、40名程度の規模が望ましいが、国分寺市から参加するメンバーを募集しています。
- 参加方法  
 電話、メール、〒A.A.宛先に直接届ける、住所、氏名、連絡先をお知らせください。
- 参加費  
 無料です。国分寺市役所(30分)のバスにのり、徒歩で会場までお越しください。
- お申し込み、お問い合わせ先  
 国分寺市都市計画課建築確認課  
 〒198-0001 国分寺市戸倉1-6-1  
 電話 042-325-0111(内線482)  
 FAX 042-325-0116  
 Email: kosei@city.kokubunji.lg.jp

②

## 2. 配布資料

### (1) 資料1：国3・2・8号線沿道まちづくり 土地利用方針（事務局案）

**国3・2・8号線沿道まちづくり 土地利用方針（事務局案）**

**1. まちづくりの具体化に関する取組の考え（経緯）**

**経緯・経緯**  
国3・2・8号線の整備に伴い、沿道が活気づいていくことが期待される。この機会に、沿道に在りての発展の機会を捉え、まちづくりを進めることとする。

**具体化の経緯**  
「まちづくり推進計画（案）」と併せて、沿道に在りての発展の機会を捉え、まちづくりを進めることとする。

「まちづくり推進計画（案）」  
「土地利用方針（案）」  
「まちづくり推進計画（案）」

**具体化の経緯**  
沿道に在りての発展の機会を捉え、まちづくりを進めることとする。

**具体化の経緯**  
沿道に在りての発展の機会を捉え、まちづくりを進めることとする。

**2. 具体的にまちづくりを進めるための取組の考え**

**まちづくり推進計画（案）**

**まちづくり推進計画（案）**

**「活力」と「のどかさ」の調和**

沿道に在りての発展の機会を捉え、まちづくりを進めることとする。

**まちづくり推進計画（案）**

**まちづくり推進計画（案）**

### (2) 資料2：第3回地区別検討会説明資料（省略・説明資料に示す）

### (3) 参考資料1：第21回まちづくりニュースアンケート結果

**国3・2・8号線沿道まちづくり 土地利用方針（事務局案）**

調査対象：国3・2・8号線沿道まちづくり推進計画（案）に関するアンケート結果

調査期間：令和3年12月1日～12月31日

調査方法：アンケート調査（紙質・オンライン）

調査対象：沿道に在りての発展の機会を捉え、まちづくりを進めることとする。

質問	回答	今後の取組
1. 沿道に在りての発展の機会を捉え、まちづくりを進めることとする。	沿道に在りての発展の機会を捉え、まちづくりを進めることとする。	沿道に在りての発展の機会を捉え、まちづくりを進めることとする。
2. 沿道に在りての発展の機会を捉え、まちづくりを進めることとする。	沿道に在りての発展の機会を捉え、まちづくりを進めることとする。	沿道に在りての発展の機会を捉え、まちづくりを進めることとする。
3. 沿道に在りての発展の機会を捉え、まちづくりを進めることとする。	沿道に在りての発展の機会を捉え、まちづくりを進めることとする。	沿道に在りての発展の機会を捉え、まちづくりを進めることとする。
4. 沿道に在りての発展の機会を捉え、まちづくりを進めることとする。	沿道に在りての発展の機会を捉え、まちづくりを進めることとする。	沿道に在りての発展の機会を捉え、まちづくりを進めることとする。
5. 沿道に在りての発展の機会を捉え、まちづくりを進めることとする。	沿道に在りての発展の機会を捉え、まちづくりを進めることとする。	沿道に在りての発展の機会を捉え、まちづくりを進めることとする。
6. 沿道に在りての発展の機会を捉え、まちづくりを進めることとする。	沿道に在りての発展の機会を捉え、まちづくりを進めることとする。	沿道に在りての発展の機会を捉え、まちづくりを進めることとする。

(4) 参考資料2：第1回地区別検討会報告書(省略)

(5) 参考資料3：第2回地区別検討会報告書(省略)

(6) 参考資料4：市内および近隣市の主な商業・業務施設等の建築規模

第3回地区別検討会 参考資料4

市内および近隣市の主な商業・業務施設等の建築規模

用途	施設名	面積(m <sup>2</sup> )	地上階	地下階	所在地	用途地域
娯楽施設	区分専有部	4,000	4	1	日吉町4	娯楽1-1区
公共施設	区分専有部(リブライザ)	5,600	6	1	向陽1	二区
公共施設	区分専有部(リブライザ)	1,000	2	0	西谷町4	一區
公共施設	内藤地区センター	400	2	0	内藤2	一區
福祉施設	特別養護老人ホーム うれしの家	5,700	3	1	日吉町4	二中高、一區
福祉施設	区分専有部(リブライザ)	4,900	5	1	向陽2	一住
福祉施設	区分専有部	800	2	0	日吉町1	一區
福祉施設	ほんだ保育園	600	2	0	本郷3	一區
病院	区分専有部(中央病院)	2,900	3	1	東元町2	一中高
店舗等	丸井区分専有部	29,800	11	2	南町3	商業
店舗等	東京ストア西園区分専有部	8,400	12	2	南町3	商業
店舗等	イトーヨーカドー東園区分専有部	8,300	5	1	東谷町5	準工
店舗等	西園区分専有部	2,900	5	1	本郷2	商業
店舗等	マルエツ伊豆店	1,600	1	0	戸倉4	二中高、一區
店舗等	オーケー区分専有部	1,300	1	0	本郷2	二區、一區
店舗等	いぬげや西谷ヶ谷店	1,300	1	0	西谷町3	二中高、一區
店舗等	Jマート区分専有部	1,100	3	0	日吉町3	二中高、一區
店舗等	ウェルパーク区分専有部	900	1	0	西園2	二中高、一區
店舗等	洋館の南山園分中店	700	1	0	日吉町3	二中高
店舗等	ザ・ダイソー東園区分専有部	400	1	0	東光町4	近郊
店舗等	緑の商店街区分専有部	300	1	0	西谷町3	二中高
店舗等	セブンイレブン区分専有部	100	1	0	東戸倉2	近郊
事務所	南白立ビルシステムズ	7,300	5	1	東谷町3	準工
事務所	NTT区分専有部	7,100	5	2	本郷2	二住
事務所	J-A区分専有部(3月竣工予定)	2,200	2	0	東谷町3	近郊
事務所	みずほ銀行区分専有部	1,700	6	1	南町3	商業
事務所	市民館第一庁舎	1,600	3	0	戸倉1	近郊、一住
工場倉庫等	南江、サーフプリント	2,400	4	1	東谷町3	準工
工場倉庫等	東京トヨペット南園区分専有部	1,600	4	1	東戸倉2	近郊
ホテル	ホテルメッツ区分専有部	3,900	11	0	南町3	商業
福祉施設	かわさき福祉センター	1,900	2	0	西谷町5	西園1-1区
福祉施設	パシオクロスベスタ	700	2	0	西谷町4	近郊
福祉施設	スノーワールドパルク西園区分専有部	7,200	4	1	向陽2	商業

※「全国大規模小売店舗集積2009」による店舗面積

業種	施設名	店舗面積(m <sup>2</sup> )	所在地	立地
S C	入野三井アウトレットパーク1	32,000	入野市	入野1 C
	イオンモール石見山陽	58,100	浜田市	新南地区
	イオンモール石見	50,000	日之出町	日之出1 C
	東大沢S C 南店	16,900	八王子市	多摩N1 邊の
	東大沢S C 北店	3,000	八王子市	多摩N1 邊の
	イトーヨーカドー三浦中央店	21,700	平塚市	駅前中央街
	イトーヨーカドー東大沢店	15,900	東大沢市	一
	伊豆S C エア	14,900	南中市	南中駅前
	ダイエー小田店	9,200	小田市	南中駅前
	伊豆グロッセ	6,000	南中市	南中駅前
H C	伊豆ワキモビル	5,300	立川市	五日市東
	ジョイフルホンダ藤原店	39,000	藤原町	新南地区
	入野三井アウトレットパーク(コストコ)	38,000	入野市	入野1 C
	コストコホームセンター多摩店	10,000	南町3	一
	Jマート三浦店	9,600	三浦市	東八幡
	南園ホームセンター小田店	3,000	東大沢市	新南地区
	ケーヨーデイズ	2,100	南中市	東八幡
	ケーヨーデイズ東大沢南園店	1,200	東大沢市	南町駅前
	オリンピック南園店	2,000	南中市	南園2-0号
	ドンキホーテ南園店	1,900	南中市	南園2-0号
S H	オーケー東大沢店	3,400	八王子市	駅前東
	いぬげや南園山陽店	1,900	立川市	立川駅前
	いぬげや南園山陽店	1,100	南園市	志木南
	コープとうきょうとくわ店	1,700	南園市	南園2-0号
	サニート南園山陽店	1,500	南園市	南園2-0号
	ヤマダ電気チェックランド南園店	8,000	南園市	一
	コジマNE W南園店	4,000	南園市	南園東
	コジマNE W南園店	2,400	八王子市	南園1-0号
	ラオックス三浦店	1,000	三浦市	東八幡
	南園ファミリアパーク(八王子南園)	22,600	八王子市	南園1-0号
その他	ニトリ南園店	6,600	西谷町5	新南地区
	ニトリ南園店	2,900	南園市	南園東
	紳士服の専門店小田南園店	1,400	小田市	小田駅前
	AOKI 立川南園店	1,300	立川市	すすがけ通
	ファッションセンターしまむら南園南園店	1,400	南園市	南園南園
	ファッションセンターしまむら南園店	1,100	南園市	南園南園
	ザ・ダイソーおひらけ南園店	2,700	南園市	新南地区
	ブックオフ南園山陽店	4,400	南園市	南園南園
	ウィンドアップ小田南園店	1,700	小田市	新南地区
	サンドラック南園南園店	1,100	南園市	南園2-0号
スーパーオートバックス南園店	1,600	南園市	南園南園	
オートバックス南園店	1,000	南園市	新南地区	
南園山陽南園店	1,300	八王子市	新南地区	

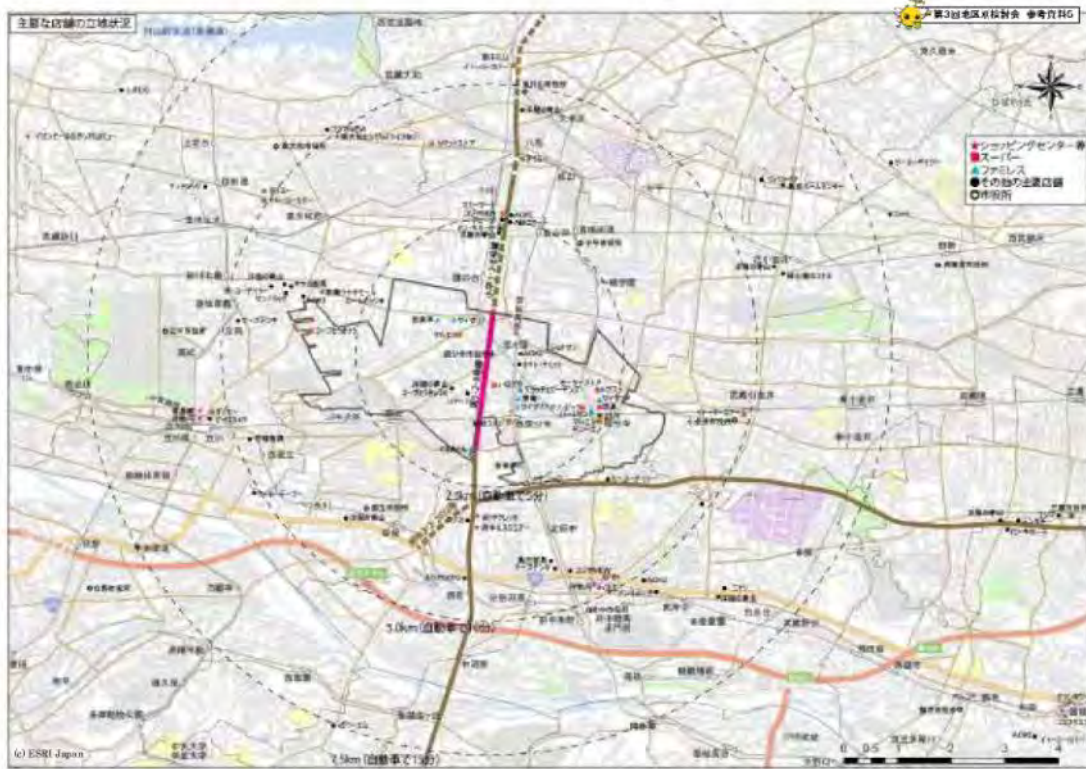
資料：「全国大規模小売店舗集積2009」  
 \*1 5/15日～マナジメント(株)HPによる  
 \*2 店舗面積(八王子市南園による)

建築基準法別表第二に示される建物用途とその例

建物用途	例
店舗等	日用品販売店、コンビニ、建具屋等
	百貨店、資料館スーパー、八百屋等
	食料、レストラン、喫茶店
	郵便代理店・銀行の支店、宅配業者等々のサービス業用店舗 自動車のショールーム、ギャラリー等 ガソリンスタンド*
事務所等	事業所
ホテル、旅館	ホテル、旅館
	ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等 カラオケボックス等
娯楽施設 風俗施設	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・乗券発売所等
	劇場、映画館、遊技場、歌舞場
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等
	娯楽館、小学校、中学校、高等学校 大学、高等専門学校、専修学校等
公共施設 病院 学校等	図書館等
	公民館等、一定規模以下の郵便局等
	地方公共団体の庁舎、支所
	神社、寺院、教会等
	病院
	公民館等、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 自動車教習所
工場 倉庫等	工場
	倉庫
	倉庫
	倉庫

\*併設する施設等により区分は異なる

(7) 参考資料5：主要な施設の立地状況




(8) 参考資料6：施設の一覧

施設の一覧

大分類	細分類	参考	大分類	細分類	参考	
店舗等 (建物)	アウトレットモール	入間川アウトレットパーク	店舗等 (飲食)	ファミリーレストラン	デニーズ、セイゼリア、カスト、ジョアワン、那庵	
	ショッピングセンター	イオンモール武蔵野山手 中規模 野中ショッピングスクエア、野中クレスト 小規模 荻野ケヤキモール		ファーストフード	マクドナルド、吉野家	
	百貨店	伊勢丹、高島屋	焼肉店・カフェ	サンマルク、ドトール、インターネットカフェ・マンガ喫茶		
	総合スーパー	イトーヨーカドー、ダイエー	専門店	ラーメン処、そば処、漬物屋、お好み焼き屋		
	ハイパーマーケット	オリンピック館広店・小倉井店、コストコ	居酒屋			
	スーパーセンター	ベイシア	宴会施設	パブ、スナック、クラブハウス		
	食品スーパー	いぬい、マルエツ、コープとうきょう、オリンピック館山手・由里店、ササチ、マミーマーケット	スポーツ	体育館、グラウンド、プール、フィットネスクラブ		
	コンビニエンスストア	ローソン、セブンイレブン、ファミリーマート	キャブ	びんご屋、乗合タクシー(池袋、練馬、練馬)		
	総合デパート/フロントストア	ドンキホーテ	演芸	劇場、音楽		
	ホームセンター	ジョイフル本田、ケーヨー・オーケー、オリンピック三鷹店・五川店、イマート、長瀬屋	公園	ポケットパーク、公園(公園、公園)		
	ドラッグストア	サンドラック、ウェルパーク、マツモトキヨシ、薬房	遊技施設	ゲームセンター、パチンコセンター、ボーリング場、ゴルフ練習場、カラオケボックス		
	家電量販店、カメラ店	ヤマダ電機、コジマ、ヨドバシカメラ、ビックカメラ	レジャー施設	動物園、市民館、博物館、図書館、スーパー銭湯		
	玩具	トイザらシ	宿泊施設	ホテル・旅館		
	スポーツ用品	ヴィクトリア、アピス、スポーツデポ	住宅	戸建て住宅		
	衣料	AOKI、コナカ、洋服の青山、さるや	集合住宅	高層 他府マンション(3階建て、高さ10m程度) 中層マンション(7階建て、高さ25m程度) 低層マンション(8階建て以上)		
ファッション	ユニクロ、しまむら		低層者 準集合住宅マンション、家族向けマンション			
	A&Cマート		新築形態 分譲マンション、賃貸マンション			
	服飾市場					
	酒松屋					
	ペットの専門店コジマ					
	ニトリ、無印、林内フレンチ					
	T-SUTAYA、GEO					
	ブックオフ、文芸堂					
	ダイソー(西田ショップ)、石野					
	八重田、西尾、西尾、西尾、西尾、西尾、西尾					
	カーディーラー、中古車販売店、バイク販売店					
	カー用品、カーアクセサリー、バイク用品					
	最先端、高層					
店舗等 (非-1)	生活関連	美容室、理容室、マッサー	公共施設	行政機関	市役所、区役所、公民館、ホール、図書館、消防署	
	レンタカー、レンタバイク、コインパーキング		教育施設	学校	小中学校、高等学校、大学、専門学校、夜間学校	
			福祉施設	学芸館	絵、手芸館	
				子供	保育園、幼稚園、保育園、児童館、親子ひろば	
				高齢者	デイサービスセンター、老人ホーム、老人福祉センター(生きがいセンター)	
				障がい者	障害者センター、視覚障害、共同作業所	
				医療施設	総合病院	診療所、歯科診療、救急病院
				専門病院	内科、外科、耳鼻咽喉科、皮膚科、眼科、産婦人科、小児科、婦科、泌尿科	
				福祉	高齢者、障害	
				非営利	オフィスビル、企業本社、コールセンター、研究所	
				工業・土木	大規模工場・倉庫	生産工場(機械、化学、食品)、物流センター、倉庫
				自動車	自動車修理工場、修理工場	自動車修理工場、修理工場
				建設関連	建設事務所、パンフレット、資料館、クリーニング所	

### 3. 説明資料

第3回地区別検討会 資料2




## 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3回)

— 本日のプログラム —

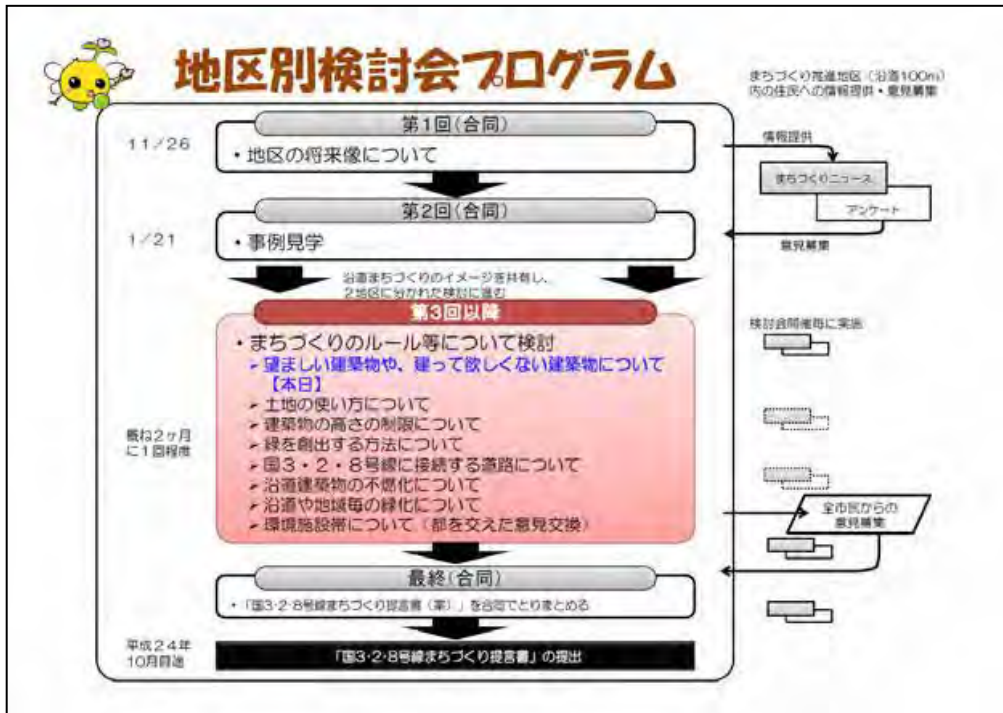
1. 開会
2. 説明
  - まちづくりニュースアンケート結果について
  - 土地利用方針（事務局案）について
3. グループワーク
  - 土地利用方針について
4. グループ発表
5. 事務局より
6. 閉会

## グループワーク



- 望ましい建築物とその理由
- 建ってほしくない建築物とその理由





## まちづくりニュース アンケート結果について

＜説明の内容＞ 参考資料 1

- ・意見の募集方法
- ・寄せられた意見
- ・意見に対する事務局の考え方

参考資料 1

意見の募集方法

- 実施時期:平成23年12月配布
- 対象者:沿道100mの居住者及び権利者
- 配布数:約2,200通
- 回収数:6通



参考資料 1

寄せられた意見

- 用途地域変更は不必要であり現在の用途地域のままでよい。(意見番号5)

事務局の考え方

- 国3・2・8号線を単なる通過道路にしないために、用途地域の変更等による**秩序あるまちづくりが必要**
  - ・生活利便性向上のための施設の誘導
  - ・住環境等に悪影響を及ぼす施設の規制
  - ・緑と調和した良好な景観の創出 等

参考資料 1

寄せられた意見

- 自転車専用レーンを作ってほしい。(意見番号3)
- イメージとして、戸倉の桜並木ロードと呼ばれるウォーキングロードが理想(意見番号4)

事務局の考え方

- 地区別検討会で、環境施設帯（歩道・自転車道・植栽帯等）の整備方針について検討。

参考資料 1

寄せられた意見

- 武蔵野の美しい雑木林、樹木、自然をできる限りたくさん残してほしい。(意見番号1)
- とにかく緑地化を進めてほしい。(意見番号2)

事務局の考え方

- 地区別検討会で、緑の保全・活用のルールやしきみづくりについて検討。

参考資料 1

寄せられた意見

- 既に立ち退いた人、建て替えた人、残地を買った人などがある中で、いまさら沿道のまちづくりとは。(何をするのか) (意見番号2)

事務局の考え方

- 沿道での無秩序な開発を抑制するために、まちづくりのルールについて検討。

参考資料 1

寄せられた意見

- 市を分断する国3・2・8号線は、直接・間接に市民生活に影響を与えるため、地区別検討会は、全市の希望者が参加できるようにすべきである。(意見番号5)

事務局の考え方

- 具体的な検討は、道路整備に伴う環境変化を直接受ける範囲の住民および権利者で実施。

※ その他の市民についてもまちづくりニュースやアンケート等による情報提供・意見収集を実施。

参考資料 1

#### 寄せられた意見

- ・国3・2・8号線を横切る生活道路・横断歩道がどこに設置されるのか公表されていない。(意見番号6)

#### 事務局の考え方

- 「横断施設設置に関する市の方針」は、オープンハウス及び市のホームページで説明・公表。

※この方針に基づき道路の事業主体である東京都へ要望準備中。

## 土地利用方針(事務局案) について

<説明の内容>

資料 1

- ・まちづくり具体化方針
- ・土地利用のルールを考える視点
- ・土地利用のルール(案)



資料1

## 土地利用方針の概要

### 1. まちづくりの具体化に関する市の考え方

前提条件	誰もが住み続けたいくなる国分寺
具体化の方針	地域の魅力や国分寺らしさを高める
具体化の方法	用途地域の変更や地区計画の導入など
具体化に取り組む範囲	国3・2・8号線から両側30mの範囲

### 2. 具体化に取り組む範囲(検討エリア)における土地利用のルールの方針

「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

土地利用のルールを  
考える視点

土地利用の  
ルール(案)

資料1

## まちづくり具体化方針(第1回のおさらい)

### ■ 前提条件

- 国3・2・8号線の整備を機に、誰もが住み続けたいくなる国分寺となるためには、良好な住環境の保全だけでなく、活力ある沿道空間を創出することが必要。

誰もが  
住み続けたいくなる  
国分寺

活力ある道路空間の創出

良好な住環境の保全

### ■ 具体化の方針

- 「国3・2・8号線沿道まちづくり計画」の将来像と5つの基本理念
- 地域の魅力や国分寺らしさを高める

### ■ 具体化の方法

- まちづくりのルールを決める  
例) 用途地域指定の変更  
地区整備計画の導入

### ■ 具体化に取り組む範囲

- 国3・2・8号線整備に伴う環境変化を直接受け、まちづくりの具体化を早急に行う必要がある範囲  
(⇒ 国3・2・8号線から両側30mの範囲)

資料1

## まちづくり計画の基本理念

- 多様な土地利用と調和した国分寺らしいまちづくり
- 良好な「暮らし・住環境」の保全と創出を進めるまちづくり
- 「活力」と「交流」を促すまちづくり
- 暮らしに「安全」「安心」をもたらすまちづくり
- 環境軸の形成による「緑」と「景観」のまちづくり

資料1

## 土地利用のルールを考える視点1

### まちづくり計画の基本理念

- 良好な「暮らし・住環境」の保全と創出を進めるまちづくり



### 土地利用のルールを考える視点

#### 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

- ・ 歩いて暮らせるまち
- ・ 多様な土地利用が調和した質の高い日常生活空間の創出
- ・ 周辺住宅地の生活利便性を向上させる店舗・施設の立地誘導

### 第1回地区別検討会の意見

- ・ 人が歩きたくなる街
- ・ 多様なお店があるにぎわいのある街
- ・ 土地の有効利用ができる街

資料1

## 土地利用のルールを考える視点2

まちづくり計画の基本理念

- 「活力」と「交流」を促すまちづくり



土地利用のルールを考える視点

**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**

- ・ 高齢者や子育て層を含めた多様な世代が立ち寄りやすい店舗・施設の立地誘導

第1回地区別検討会の意見

- ・ 多様なお店があるにぎわいのある街
- ・ 明るい街
- ・ 子供が安心して遊べる街
- ・ 分断されない

資料1

## 土地利用のルールを考える視点3

まちづくり計画の基本理念

- 良好な「暮らし・住環境」の保全と創出を進めるまちづくり



土地利用のルールを考える視点

**都市農地や緑と調和した住環境づくり**

- ・ 農のある暮らし
- ・ 新鮮な地元の農畜産物を扱う店舗・施設の立地誘導

第1回地区別検討会の意見

- ・ 広い農地を活用する



資料1

## 土地利用のルールを考える視点4

### まちづくり計画の基本理念

- 多様な土地利用と調和した国分寺らしいまちづくり



### 土地利用のルールを考える視点

#### 現在の住環境や生活環境を活かしつつ 誰もが住み続けたいまちづくり

- ・ 周辺住宅地の住環境や子どもの教育環境に悪影響を及ぼすおそれのある施設の立地を規制

### 第1回地区別検討会の意見

- ・ 静かな住宅地
- ・ 子供が安心して遊べる街
- ・ 生活道路を重視する
- ・ 災害に強い街

資料1

## 土地利用のルールを考える視点5

### まちづくり計画の基本理念

- 多様な土地利用と調和した国分寺らしいまちづくり
- 「活力」と「交流」を促すまちづくり



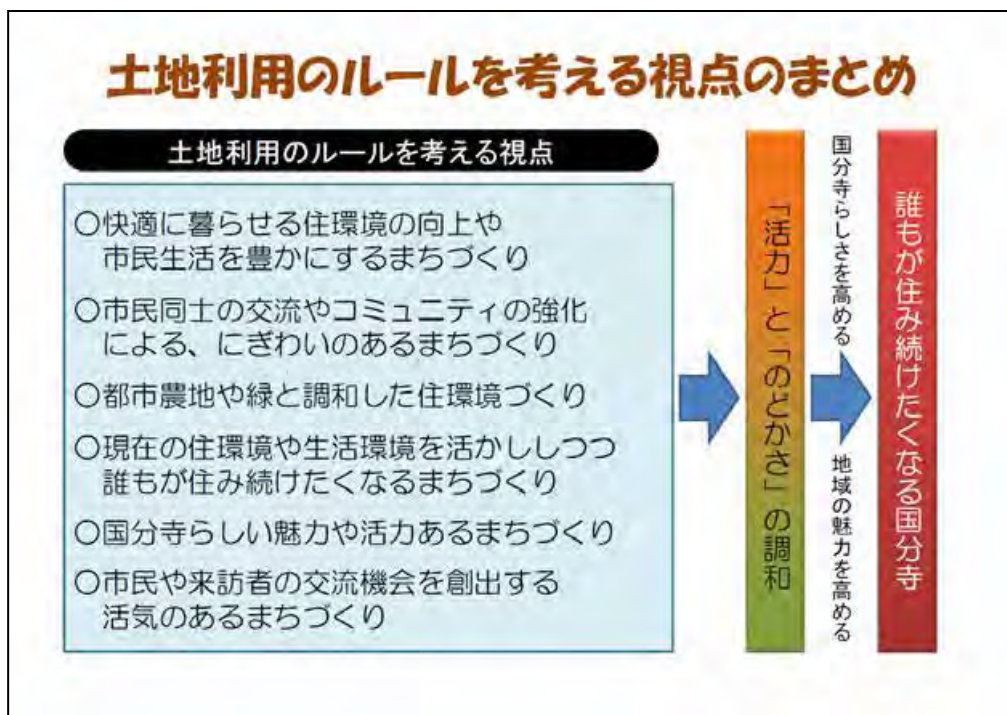
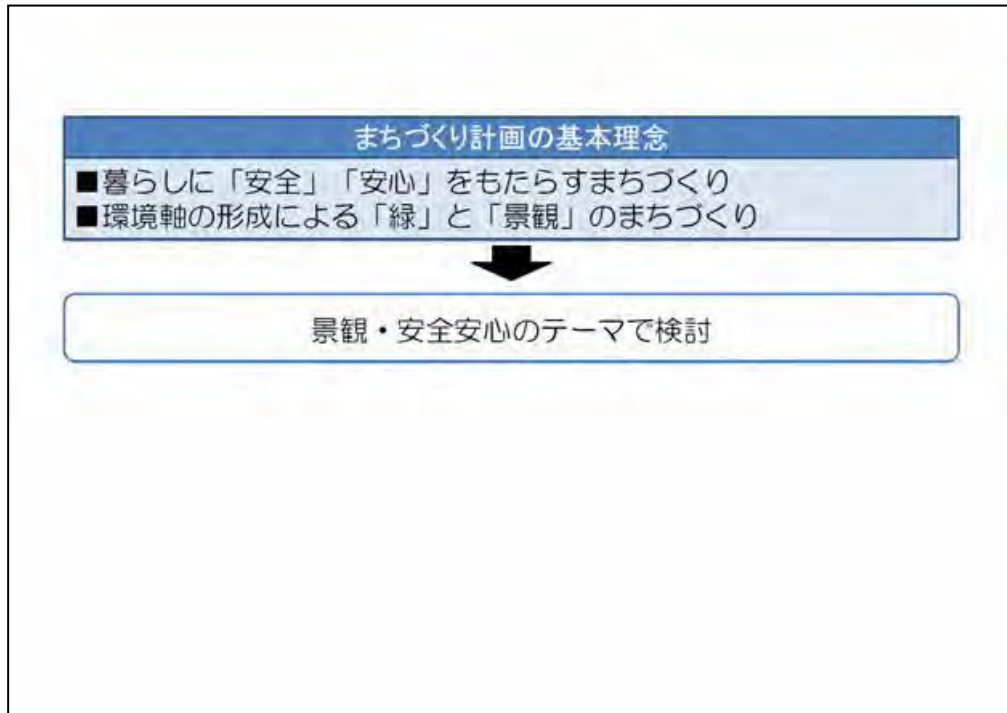
### 土地利用のルールを考える視点

#### 国分寺らしい魅力や活力あるまちづくり 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

- ・ 国分寺の地場産業を代表する「農」を対外的にPRできる集客施設の立地誘導
- ・ 通過道路にしない

### 第1回地区別検討会の意見

- ・ 広い農地を活用する
- ・ 活力ある沿道・活性化
- ・ 人とお金が集まる街
- ・ 単なる通過道路にしない（ただし沿道に大型店舗ができて渋滞するのは困る）



資料1

## 土地利用のルール(案)

### 施設の種類

住宅・共同住宅等

公共公益施設等

店舗等

事務所等

工場・倉庫等

ホテル・旅館等

風俗施設・遊戯施設

資料1

## 土地利用のルール(案)

住宅・共同住宅等

### 土地利用のルールを考える視点

- ・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
- ・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



### 誘導

### 土地利用のルール(案)

- 多様な住宅立地を促進し、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立地誘導したい

### 第2回地区別検討会の意見

- ・多様な店舗があり便利で賑わいがある。(すすかけ通り)
- ・多様な店舗があって良い。(東八道路)

資料1

## 土地利用のルール(案)

公共公益施設等

### 土地利用のルールを考える視点

- ・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
- ・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



誘導

### 土地利用のルール(案)

- 教育・医療・福祉関連施設の立地可能性は保持したい
- 銀行・役所等は立地誘導したい

資料1

## 土地利用のルール(案)

店舗等

### 土地利用のルールを考える視点

- ・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
- ・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



誘導

### 土地利用のルール(案)

- 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
- 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

### 第2回地区別検討会の意見

- ・多様な店舗があり便利で賑わいがある。(すすかけ通り)
- ・多様な店舗があって良い。(東八道路)

資料1

## 土地利用のルール(案)

店舗等

### 土地利用のルールを考える視点

- ・国分寺らしい魅力や活力あるまちづくり
- ・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



誘導

### 土地利用のルール(案)

○広域からの利用客を対象とした一定規模の店舗は立地誘導したい

### 第2回地区別検討会の意見

- ・大きな商業施設がなく静かな雰囲気であるが、もう少し規制を緩和しても良いのではないか。(調布保谷線)

資料1

## 土地利用のルール(案)

店舗等

### 土地利用のルールを考える視点

- ・現在の住環境や生活環境を活かしつつ誰もが住み続けたいまちづくり



### 土地利用のルール(案)

規制

- 大規模店舗が発生させる大量交通は渋滞や事故、生活道路への交通流入の要因
- 大規模店舗立地による市内の既存店舗への影響が懸念

### 第2回地区別検討会の意見

- ・店舗が並び賑やかだが、住宅地に新たに造る道路には対応しくない。(東八道路)

資料1

## 土地利用のルール(案)

事務所等

### 土地利用のルールを考える視点

- ・国分寺らしい魅力や活力あるまちづくり
- ・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



誘導

### 土地利用のルール(案)

- 一定規模の事業所は立地誘導したい

資料1

## 土地利用のルール(案)

工場・倉庫等

### 土地利用のルールを考える視点

- |                                    |                                  |
|------------------------------------|----------------------------------|
| ・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 | ・現在の住環境や生活環境を活かしつつ誰もが住み続けたいまちづくり |
|------------------------------------|----------------------------------|



誘導

### 土地利用のルール(案)

規制

- |  |  |
|--|--|
| ○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(パン屋、豆腐屋、自転車店、クリーニング屋等)は立地誘導したい | ●大規模な工場や物流施設等は環境悪化の恐れ<br>●新規立地の住民に理解が得られ難い |
|--|--|

資料1

## 土地利用のルール(案)

ホテル・旅館

### 土地利用のルールを考える視点

- ・現在の住環境や生活環境を活かしつつ誰もが住み続けたいまちづくり



### 土地利用のルール(案)

規制

- 駅から離れており、一般のホテル・旅館の立地は見込めない
- 偽装ラブホテルになってしまう可能性が大きい

資料1

## 土地利用のルール(案)

遊戯施設・風俗施設

### 土地利用のルールを考える視点

- ・現在の住環境や生活環境を活かしつつ誰もが住み続けたいまちづくり



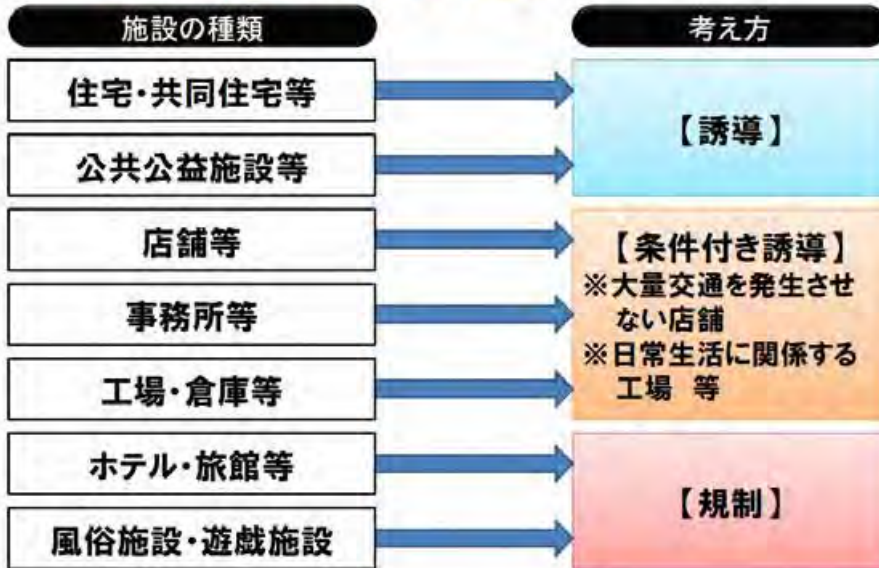
### 土地利用のルール(案)

規制

- 住環境や子どもの教育環境に悪影響を及ぼすおそれ

資料1

## 土地利用のルール(案)



## グループワーク



- 望ましい建築物とその理由
- 建ってほしくない建築物とその理由



施設の 種類	望ましい建築物 とその理由	建ってほしくない建築物 とその理由
店舗等（物販、 サービス、飲食）	… …	… …
娯楽施設		… …
宿泊施設		… …
住宅 共同住宅	… …	
公共施設 教育施設	… …	
福祉施設 医療施設	… …	
事務所	… …	… …
工場・倉庫等	… …	… …

望ましい建築物  
………

理由  
………

#### 4. 掲示資料

国3・2・8号線の概要（省略）

まちづくり方針図（省略）

都市計画図（省略）

国3・2・8号線への横断施設設置に関する市の方針について（省略）

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 4 回）の記録

平成 24 年 6 月 2 日（土） 10 : 00 ~ 12 : 00

## 目次

1	開催概要	89
1.	開催目的	89
2.	開催概要	89
3.	次第	89
2	議事要旨	90
1.	グループワーク要旨	90
(1)	土地利用について	90
(2)	まちの全体像について	91
2.	議事概要	92
(1)	資料説明	92
(2)	グループワーク	92
(3)	グループワーク発表	92
3.	グループワーク結果	93
(1)	北地区	93
(2)	南地区	94
3	参考資料	96
1.	広報資料	96
(1)	市報	96
(2)	国3・2・8号線沿道地区まちづくりニュース	97
2.	配布資料	98
(1)	資料1：第4回地区別検討会説明資料	98
(2)	資料2：第3回地区別検討会の検討結果一覧表	98
(3)	資料3：国3・2・8号線沿道まちづくり 土地利用方針（事務局案）	99
3.	説明資料	100
4.	掲示資料	106

### 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 4 回「地区別検討会」を開催した。

第 3 回地区別検討会での議論において、土地利用に関して一定の意見が得られたものの、項目によっては地区内で相反している意見が見られるなど、掘り下げた議論が必要であったこと、また、個別の建物の議論だけでなく、まち全体で考えた際の沿道イメージについての意見交換も同様に必要であったことから、第 4 回地区別検討会では、掘り下げた議論が必要な項目についての意見交換と、まちの全体像（建物が沿道に並んだイメージ）についての意見交換を行った

### 2. 開催概要

日時	平成 24 年 6 月 2 日（土）10：00～12：00
会場	市役所 プレハブ会議室第 1
参加者	20 名
傍聴者	5 名



### 3. 次第

1. 開会
2. 説明
  - 前回のおさらい
  - まちづくりニュースアンケート結果について
  - 本日のテーマ
3. グループワーク
  - 土地利用について（おさらい）
  - まちの全体像について
4. グループ発表
5. 事務局より
6. 閉会

## 1. グループワーク要旨

## (1) 土地利用について

	北地区	南地区
第3回地区別検討会の相反意見について		
高層マンション	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中層は6～7階が基本で、せいぜい10階程度。中高層12階、高層14階前後のイメージ。</li> <li>・高さは10階程度で、低層階は商業に利用するのが良い。</li> <li>・敷地に対してゆとりを持たせる等の条件を守れば高く建てられる、もしくは将来的に可能となる仕組みがあるとよい。</li> </ul>	(地区内で意見相反していなかったため、議論なし)
食品スーパー・総合スーパー	(地区内で意見相反していなかったため、定義の確認のみを行った)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の利便性向上と活性化のために許容したい。(多数)</li> <li>・既存店は取扱品が少なく不便。衣料品なども扱うスーパーがあると便利。</li> <li>・新規出店の店舗と個人店舗が共生できるようにする必要がある。</li> <li>・小学校の周辺は、ゲームコーナーのあるスーパーの立地は望ましくない。</li> </ul>
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣の企業等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。</li> <li>・パーティーなどが行えるホテルが市内にないのが現状。</li> <li>・ラブホテルはだめ。(複数意見あり)</li> </ul>	(地区内で意見相反していなかったため、議論なし)
その他(居酒屋)	(議論なし)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者が集まれる場所のため、そこまで厳しくする必要はない。(複数意見あり)(第3回地区別検討会では規制する意見だったが、許容する。)</li> </ul>
土地利用に関する事務局からの提案		
集合住宅での低層階商業利用などの複合的な土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅と商業の複合利用は良い。複合化は魅力ある店舗があると良い。(複数意見あり)</li> <li>・保育所や薬局など、福祉の機能もあると良い。(複数意見あり)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、緑などにも配慮しながら検討する必要がある。(複数意見あり)</li> </ul>

(2) まちの全体像について

	北地区	南地区
まちの全体像について		
沿道の姿	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路整備直後は、広い環境施設帯を持つ落ち着いた雰囲気になると思う。(複数意見あり)</li> <li>・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や、集合住宅や商業、事務所などが混在するまちなみ、集合住宅の低層階に魅力的な店舗が入るまちなみも、場所によっては良い。(複数意見あり)</li> <li>・戸建住宅も、外構を緑豊かにしてデザインに配慮した戸建住宅があると良い。(複数意見あり)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観に配慮して高さをあわせることや住宅と商業のバランスを取ることが理想。(複数意見あり)</li> <li>・建物の高さについて、ルールを設定する必要がある。(複数意見あり)</li> <li>・一定の高さの街並みは確保したい。(複数意見あり)</li> <li>・緑や店の看板など、景観を考慮したまちづくりを進める必要がある。(複数意見あり)</li> <li>・周辺事例を参考とするより、国3・2・8号線の特徴を考慮する必要がある。</li> <li>・南地区の中で特に地域を分けた制限はしなくて良い。(複数意見あり)</li> <li>・歩いて商業空間を楽しめる雰囲気があると良い。多様な店舗があった方が楽しみがある。(複数意見あり)</li> <li>・集客のある、魅力あるまちなみにしたい。(複数意見あり)</li> </ul>
店舗の使い方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来の理想形としては、歩いて回れるような低層の商業施設が並ぶようになってほしい。(複数意見あり)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本的には、ロードサイド型の商業施設が張りついた沿道のイメージではない。(複数意見あり)</li> </ul>
その他の意見		
その他の意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、お年寄りが買物できる。</li> <li>・沿道で大規模な開発が持ち上がった場合、災害時の拠点となるような場を配置できる可能性があるため、大規模開発を排除する必要はない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・沿道空間が住宅だけだと、通過交通になってしまう。</li> <li>・大規模店舗を立地しても良いが、居住地から近隣に立地していると迷惑である。</li> </ul>

## 2. 議事概要

### (1) 資料説明

まちづくりニュースアンケート結果について

事務局より資料を用いてまちづくりニュースアンケート結果について説明。

質問・意見なし

第3回地区別検討会の検討結果一覧表

事務局より資料を用いて第3回地区別検討会の検討結果一覧表について説明。

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グループで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



### 3. グループワーク結果

#### (1) 北地区



相反意見を話し合おう！（該当する欄について検討）	
【高層マンション】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国分寺市まちづくり条例では、高さ 20m 以上は規制することのだが、中層は 6～7 階が基本で、せいぜい 10 階程度。中高層 12 階、高層 14 階前後のイメージを持っている。</li> <li>・高さは 10 階程度で、低層は商業に利用。</li> <li>・敷地に対してゆとりを持たせるなど、条件をクリアすれば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よい。</li> </ul>
【食品スーパー】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定義の確認 いなげや等。</li> </ul>
【総合スーパー】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定義の確認 ドンキホーテ、旧イトーヨーカドー、イオン等。</li> </ul>
【ホテル】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。近隣には宿泊施設がなく、立川や吉祥寺に宿泊している。</li> <li>・パーティーなどが行えるホテルが市内にないのが現状である。</li> <li>・ラブホテルはだめ。偽装ラブホテルとならないように、行政の方でしっかり指導を行ってほしい。</li> </ul>
土地利用に関する事務局からの提案	
<input checked="" type="checkbox"/> 集合住宅での低層階商業利用などの複合的な土地利用 反対意見なし。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣施設との共存が必要（路上駐車も考えられるため、渋滞要因となりかねない）。</li> <li>・住宅と商業の複合利用は良い。複合化は魅力ある店舗があると良い。</li> <li>・保育所や薬局など、福祉機能もあとよい。</li> </ul>	



まちの全体像を考えよう	
沿道の姿	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・戸建住宅も、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。</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;">  <p>調布保谷線（調布市）</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>品川通り(調布市)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>代官山アドレス前</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>横浜市泉区緑園</p> </div> </div>
店舗の使い方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来の理想形としては、国立市の大学通りのように低層の商業施設が並ぶようになってほしい。</li> <li>・西武線のアンダーパス沿道は土地利用が難しいが、そこを低層の商業が並ぶように活用できると良い。</li> <li>・国立市青柳の甲州街道沿いは、規制が強すぎて建物が建たない。そうならないためにも出来るだけ何でも建てられるようにしたい。</li> </ul> <div style="text-align: right;">  <p>大学通り(国立市)</p> </div>

その他	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共性のある駐車場をある程度配置させることも必要になるかもしれない(業者と利用者の負担にならないようにするため)</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・沿道で大規模な開発が持ち上がった場合、災害時の拠点となるような場を配置できる可能性があるため、大規模開発を排除する必要はない。</li> <li>・地域を分断する道路になるため、防火や景観面等に配慮した考え方が必要。道路の東西が不便することなく利用出来るように、バランスを保つ機能配置が必要。</li> </ul>	

## (2) 南地区

相反意見を話し合おう！ (該当する欄について検討)	
【高層マンション】 (地区内で意見相反していなかったため、議論なし)	
【食品スーパー・総合スーパー】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・規制する必要はなく、地域の利便性を向上させるために、誘導、許容していきたい。(多数)</li> <li>・既存店に配慮して、新規出店の際には個人店舗と共生できるようにする必要がある。</li> <li>・既存店は取扱品が少なく不便。イトーヨーカドーが撤退して不便になった。衣料品なども扱うスーパーがあると便利。</li> <li>・小学校(五小)の周辺は、ゲームコーナーのあるスーパーの立地は望ましくない。</li> </ul>	
【ホテル】 (地区内で意見相反していなかったため、議論なし)	
【その他(居酒屋)】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者が集まれる場所のため、そこまで厳しくする必要はない(第3回地区別検討会では規制する意見だったが、許容していく考えで良い)。</li> </ul>	
土地利用に関する事務局からの提案	
<input checked="" type="checkbox"/> 集合住宅での低層階商業利用などの複合的な土地利用 反対意見なし <ul style="list-style-type: none"> <li>・低層階に商業施設を設けることは多様性があると思う。ただし、景観、緑などにも配慮しながら検討する必要がある。(多数)</li> <li>・歩いていけるまち、商業空間を楽しめる雰囲気があったほうが良い。多様な店舗があった方が、楽しみがある。</li> <li>・マンションの1、2階を商業利用する、そういった商業のあり方も考えても良い。</li> </ul>	

まちの全体像を考えよう	
沿道の姿	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の高さについて、ルールを設定する必要がある。</li> <li>・一定の高さの街並みは確保したい(土地の有効活用のために)。</li> <li>・沿道建物の高さはある程度あっても良い。</li> <li>・高さの規制はあまり必要ない。</li> <li>・緑や店の看板など、景観を考慮したまちづくりを進める必要がある。</li> <li>・「国立大学通り」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。(多数)</li> <li>・「国立大学通り」と国3・2・8号線は地域事情が異なり(駅近辺ではないため) 国3・</li> </ul>
	 
	大学通り(国立市)      代官山アドレス前

	<p>2・8号線の特性に考慮する必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・南地区の中で特に地域を分けた制限はしなくてよい。</li> <li>・「国立大学通り」、「調布保谷線」、「代官山」の沿道イメージに関して賛成意見が多い。</li> <li>・住宅だけの沿道空間だと通過交通になってしまう。</li> <li>・土地利用（建築物の用途）について、自由度がなくなるのは良くない。許容範囲を広げても良い。</li> <li>・集客のある、魅力ある、まちなみにしたい。</li> </ul>
店舗の使い方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本的には、ロードサイド型の商業施設が張りついた沿道のイメージではない。</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p style="text-align: center;">旧山手通り（渋谷区）      調布保谷線（調布市）</p>

その他	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・電柱については地下化の予定なのか（地下化の予定）</li> <li>・大規模店舗を立地しても良いが、居住地から近隣に立地していると迷惑である。</li> </ul>	

## 1. 広報資料

(1) 市報(5月15日号)

国分寺都市計画道路  
 N・N・O号線沿道  
 地区別検討会  
 第4回  
 「地区別検討会」開催

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る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」を開催し、検討に取り組んでいます。

第4回地区別検討会は前回に引き続き、まちの将来像とそれを実現化するためのまちづくりのルールなどを話し合います。

**【日時】** 6月2日(土)午前10時～正午  
**【会場】** 市役所アレハブ会議室第一「対象」検討エリア(「国3・2・8号線」から両側30mの範囲)に在住の方および土地・建物を所有する方※参加には事前登録が必要

※傍聴はとなたでもできます。当日直接会場へお越しください。

↓都市計画課(内455)

## 第4回地区別検討会を開催します

次回の地区別検討会は、これまで意見交換を行った地区の将来像や、道路沿道への立地が望ましい施設イメージなどを参考に、まちづくりのルールやまちの姿について話し合います。

メンバーは検討エリアに在住する方および土地・建物を所有する方で、事前に登録を行った方です。(登録方法は下部に記載)

なお、傍聴はどなたでもできます。直接会場へお越しください。

**6月2日土曜日**  
午前10時～正午まで  
市役所プレハブ会議室第1(戸倉1-6-1)

## 国3・2・8号線沿道地区 まちづくりニュース 第23号

発行日：平成24年5月  
編集：国分寺市都市建設部都市計画課  
〒185-8501 国分寺市戸倉1-6-1 第23号2階  
電話：042-325-0111(内線455)・FAX：042-324-0160  
E-mail:shikokaku@toky.kokubunji.tokyo.jp

## 第3回地区別検討会を開催しました

地元の皆さんとともに国3・2・8号線沿道のまちづくりのあり方を検討する第3回地区別検討会を開催し、17名のメンバーに参加いただきました。

検討会では、北、南地区にわかれて、これまでの検討内容の説明とあわせて沿道への立地が望ましい建築物や望ましくない建築物について意見交換を行いました。

**地区別検討会プログラム**

- 11/26 第1回(合同)：地区の将来像について
- 1/21 第2回(合同)：事例見学
- 3/24 第3回(地区別)：土地利用について
- 4/25 第4回(地区別)：土地利用について②
- 5/22 第5回以降：「緑」と「景観のまちづくり」について、環境施設等について
- 最終(合同)：「国3・2・8号線沿道まちづくり提言書」(案)

平成24年12月版

郵便はがき  
〒185-8501 国分寺市戸倉1-6-1 第23号2階  
東京国分寺市戸倉1丁目6番地1  
国分寺市 都市建設部 都市計画課 行

**地区別検討会のメンバーを募集しています**

- 現在40名程度の登録がありますが、第4回以降から参加するメンバーを随時募集しています。
- ※応募方法：電話、メール、FAXまたは直接窓口へ、住所、氏名、連絡先をお伝えください。
- ※参加対象者：検討エリア(国3・2・8号線から両側30mの範囲)内における土地・建物の所有者および在住する市民で、まちづくりに関心のある方
- ※応募先・連絡先・問い合わせ先：国分寺市都市建設部都市計画課(市役所第2庁舎2階) 〒185-8501 国分寺市戸倉1-6-1 電話：042-325-0111(内線455) FAX：042-324-0160 E-mail:shikokaku@toky.kokubunji.tokyo.jp

お名前  
ご住所  
その他何かありましたら、ご自由にお書きください。

### 意見交換の概要

■北地区 (おおむね市役所通り以北)		
【望ましい建築物】		
施設の種類	望ましい建築物	理由
物販	食品スーパー、総合スーパー、ホームセンター、家電量販店	市が活性化すると思うから。
	スポーツ用品店	ゴルフが趣味だから。
飲食	ファミリーレストラン	市が活性化すると感じるから。
	本格的なレストラン	地域の自慢になるから。
その他	高齢者の立ち寄りやすい飲食店や店舗	一人暮らしの高齢者が気軽に立ち寄れるから。
	道の駅・農産物直売所、駐車場を完備した店舗	市の特産品を周辺地域に発信したいから。他、市が活性化すると感じるから。
娯楽施設	映画館、劇場	地域の拡大が感じられるから。
	ホテル	観光客からの滞在を促すから。近くのホテルが無いため。
住居・公共施設	賃貸・分譲マンション、高層マンション	住む人が増えることにより賑わい生まれるから。
	警察署・消防署	防犯・防災の観点から、近くにあった方がいいから。
公民館・教育施設	スポーツセンター、グラウンド、プール	災害時にボランティアを管理する施設が必要だから。
	市民会館、ボランティアセンター	近づくに都合が悪いから。他、近くにあると便利だから。
福祉施設・医療施設	銀行	地域の賑わいにつながるから。
	郵便局	
工業・商業	飲食店などが併設したコンビニエンスストア	
【望ましくない建築物】		
施設の種類	望ましくない建築物	理由
物販	ディスカウント店	住環境悪化につながるから。
	風俗施設	住環境悪化につながるから。
飲食	パチンコ店	住環境悪化につながるから。
	公衆浴場	今の時代に必要ないと感じるから。
娯楽施設	ホテル・旅館、ラブホテル	住環境悪化につながるから。
	高層マンション	沿道景観が損なわれるから。他、
住居・公共施設	化学工場	環境汚染につながるから。
	自動車教習所、車庫・倉庫	住環境悪化につながるから。

■南地区 (おおむね市役所通り以南)		
【望ましい建築物】		
施設の種類	望ましい建築物	理由
物販	食品スーパー、総合スーパー、ホームセンター、家電量販店、スポーツ用品店、家電量販店、生活関連店舗、コンビニエンスストア	地域の活性化を促すから。他、市が活性化すると感じるから。
	複合施設(複合体的なまち)	コミュニティの活性化を促すから。他、生活に必要、便利だから。
飲食	ファミリーレストラン、ファストフード、カフェ、等	賑わいがあるまちの印象として必要だから。他、あると利用しやすいから。
	スーパー銭湯	住む人が増えることにより賑わい生まれるから。他、市街内の安全・安心なまちづくりのベースとして必要だから。他、いろいろな人が集まる場所として必要だから。地域の集いに利用したいから。
その他	警察署・消防署	近づくに安心と安心できるから。他、子育てに役立つ必要があるから。
	福祉センター、地域センター	子育て世代が活動する場を確保する必要があるから。他、
福祉施設・医療施設	銀行、事務所	市が活性化すると感じるから。他、
	自動車修理工場	住環境悪化につながるから。他、
工業・商業	自動車修理工場	住環境悪化につながるから。他、
	物流センター、倉庫(中規模)	住環境悪化につながるから。
【望ましくない建築物】		
施設の種類	望ましくない建築物	理由
物販	ジョウリングセンター、複合スーパー等の大型店舗	大規模すぎて自動車・歩行者が多くなりすぎるから。他、住環境悪化につながるから。
	風俗施設	住環境悪化につながるから。他、
飲食	気楽施設	住環境悪化につながるから。
	ジャンブル、遊園施設	不衛生だから。他、
娯楽施設	娯楽施設	周辺住民の必要はないから。他、
	公共施設	不要なものを作るのはやめてほしいから。
福祉施設・医療施設	工業・商業	住環境悪化につながるから。

### 事務局案

**土地利用のルールを考える視点**

- 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
- 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
- 都市農地や緑と調和した住環境づくり
- 現在の住環境や生活環境を活かすつ創出も、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
- 市民や来訪者の交流機会を創出する活気あるまちづくり

「活気」と「のどかさ」の調和  
住み続けたいまちづくり 住環境を向上させる

誰もが住み続けたいまちづくり

**ご意見を募集します**

左表を参考に、立地が望ましいと思う建築物、望ましくないと思う建築物を自由にお書きください。あわせて、理由がなければお書きください。

望ましい建築物	望ましくない建築物

## 2. 配布資料

(1) 資料1：第4回地区別検討会説明資料（省略・説明資料に示す）

(2) 資料2：第3回地区別検討会の検討結果一覧表

区分		土地利用（建築物の用途）	北	南
住宅・共同住宅等		戸建住宅	—	○
		集合住宅	○	○
		高層マンション	○ / ×	—
		中層マンション	—	○
公共公益施設等		警察署（交番）、消防署	○	○
		体育施設、医療施設	○	○
		社協、ボランティアセンター	○	—
		教育施設、公民館、集会施設	—	○
		保育所、福祉センター、地域センター	—	○
店舗等	物販	食品スーパー、総合スーパー	○	○ / ×
		大規模店舗	—	×
		ホームセンター、ｽｰﾊﾟｰ用品店・家電量販店	○	○
		ディスカウント店	×	—
		アウトレット	—	×
		生活関連店舗、家具・インテリア・生活雑貨	—	○
		薬局・玩具・衣料・書籍	—	○
		コンビニエンスストア	—	○
	飲食	自動車関連店舗	—	○
		ファミリーレストラン、カフェテリア	○	○
		ファストフード	—	○
		フードコート、国分寺ラーメンコーナー	—	○
	その他	居酒屋	—	×
		道の駅、農産物直売所	○	○
	事務所等	駐車場を完備した店舗	○	—
銀行		○	○	
工場・倉庫等	事務所	—	○	
	ガソリンスタンド	○	—	
	自動車修理工場、生活関連工場	—	○	
	物流センター、倉庫（中規模）	—	○	
	化学工場、自動車教習所、車庫	×	—	
ホテル・旅館等	工場、倉庫	—	×	
	ホテル	○ / ×	×	
風俗施設・遊戯施設	旅館	×	×	
	映画館・劇場	○	—	
	場外発売場	○	×	
	公衆浴場	×	○	
	遊戯施設	—	×	
	ラブホテル	×	×	

(3) 資料3 : 国3・2・8号線沿道まちづくり 土地利用方針 (事務局案)



### 3. 説明資料



第4回地区別検討会 資料1

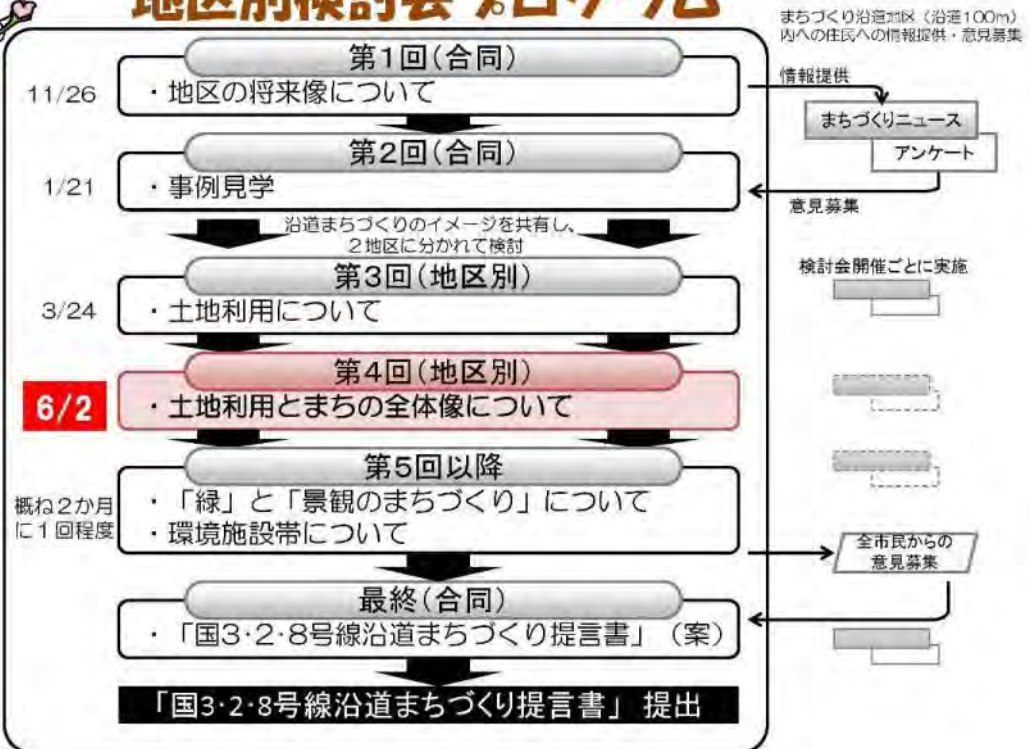
## 国分寺都市計画道路3・2・8号線 沿道まちづくり地区別検討会(第4回)

——本日のプログラム——

1. 開会
2. 説明
  - 前回のおさらい
  - まちづくりニュースアンケート結果について
  - 本日のテーマ
3. グループワーク
  - 土地利用について(おさらい)
  - まちの全体像について
4. グループ発表
5. 事務局より
6. 閉会



## 地区別検討会プログラム





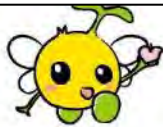
## 前回のおさらい

＜説明の内容＞

- 立地が望ましい施設
- 立地が望ましくない施設



3



## 第3回地区別検討会の結果①

＜立地が望ましい施設（店舗）＞

施設の種類	望ましい建築物	理由	
店舗等	物販	スーパー	・市が活性化と思うから。
		ホームセンター	・市が活性化と思うから。
		スポーツ用品店	・ゴルフが趣味なので。
		家電量販店	・市が活性化と思うから。
		生活関連店舗	・市が活性化と思うから。 ・生活に必要で利便性が高いから。
		マーケット(小売店の集合体)	・地元の小売店の新しい店舗展開。 生きる道。コミュニケーション。
	飲食	ファミリーレストラン	・市が活性化と思うから。 ・生活に必要。便利。
		本格的なレストラン	・地域の自慢になる。
		カフェ	・一人暮らしの高齢者が気軽に立ち寄れる飲食店がない。 ・生活に必要。便利。 ・国3・2・8周辺に気楽に休める場がない。
		ファストフード	・生活に必要。便利。
		飲食店全般	・一人暮らしの人が増えており、需要あり。
	その他	道の駅・直売所	・市の特産品を周辺地域に発信したい。 ・地域産業の活性化と圏外利用者の獲得。

4



## 第3回地区別検討会の結果①

### 〈立地が望ましい施設（その他）〉

施設の種類	望ましい建築物	理由
娯楽施設	映画館・劇場	・市が活性化するというから。
	場外券場	・税収の拡大が図られる。
	スーパー銭湯	・あると利用しやすい。
宿泊施設	ホテル	・東南アジアからの研修を受け入れているが、近くにホテルが無く不便。
住宅・共同施設	マンション	・住む人が増えることにより、賑わいが生まれる。 ・西国分寺は交通の便が良く、運動・通学に適した場である。
	戸建住宅、集合住宅	・色々な世代の人が集まりやすい。
公共施設・教育施設	スポーツ施設	・近くにない。・いろいろな人が来て楽しめる場として。
	消防署、警察署、交番	・防犯・防災の観点から独自の施設が近くにあった方がよい。 ・市民への安全・安心なまちづくりのベース。
	公共施設	・3・2・8号西側には公民館がなく、各年代の人が集まれる場は必要。
福祉施設・医療施設	保育所	・子育てに対応して今後必要である。
	医療施設全般	・近くにあると安心できる。
事務所	福祉センター	・利便性と環境がマッチしたところにあるべき。 現状は、バスを利用する人が多い。
	銀行	・車での利用が便利である。
	事務所	・市が活性化するならOK。
工場・倉庫等	ガソリンスタンド	・つくるならば飲食店などの併設が良い。
	生活関連の工場	・生活の利便性。・必要だから。
	倉庫等	・幹線道路沿道利用施設として居住環境に及ぼさない範囲である程度許容。



## 第3回地区別検討会の結果②

### 〈立地が望ましくない施設〉

施設の種類	望ましくない建築物	理由	
店舗等	物販	ディスカウント店	・住環境等の悪化につながる。
		食品スーパー	・来てほしくない。既存の店の経営を圧迫して全体のレベルの低下。共倒。
		大型商業施設	・大規模過ぎて自動車流入量が多くなりすぎる。渋滞の恐れ。
	その他	飲食	居酒屋
風俗店		・住環境等の悪化につながる。	
娯楽施設	パチンコ店・遊戯施設等	・住環境等の悪化につながる。・不健康。 ・あまり望ましくない。	
	公衆浴場	・今の時代に必要ないのではないか。	
ホテル・旅館等	宿泊施設	・周辺住民の需要はないから。 ・宿泊施設はすべていらぬ。不健康。	
住宅・共同施設	高層住宅	・沿道景観が損なわれる。 ・首都直下地震等の災害時の倒壊により道路の緊急輸送機能を阻害する。 ・高層住宅による輻射熱がある。	
公共施設・教育施設	公共施設	・不要なものを造るのはやめてほしい。これ以上国分寺市の財政が逼迫することになるのは危険。	
工場・倉庫等	化学工場	・環境汚染につながる。	
	自動車教習所	・住環境悪化につながるから。	
	倉庫	・住環境悪化につながるから。	



参考資料1

寄せられた意見

**望ましい建築物**

- ・物販・飲食関係の施設は望ましい。
- ・道の駅、農産物直売所。
- ・人口増加と税収が入るようなものを作ってほしい。
- ・交番、警察署。                      ・ファミリーレストラン。
- ・公園。                                      ・ショッピングモール(アウトレットモール)。

**望ましくない建築物**

- ・焼却炉は望ましくない。
- ・風俗施設(ラブホテル含む)。
- ・24時間営業の店(コンビニ、ディスカウント店、カラオケ、パチンコ)。
- ・居酒屋。
- ・工場、倉庫。

9

参考資料1

寄せられた意見

**その他の意見**

- ・塀のある家などは隅切りをつくってほしい。
- ・街の活性化につながることは前向きに進めるべき。
- ・工事の早期完了。
- ・建ぺい率・容積率の見直しを。
- ・人口増と土地評価額アップにつながる。
- ・子どもと安心して外出できる環境に。

10

## 本日のテーマ



### 土地利用について

- 第3回地区別検討会の検討結果をふりかえる
  - ⇒ 意見の過不足を確認
  - ⇒ グループ内の相反意見について、もう一度、話し合おう
  - ⇒ 共同住宅の低層階での商業利用について考えよう

### まちの全体像について

- 全体像としての沿道イメージを考える
  - ⇒ 商業施設や住宅等、望ましい施設はどのように建ち並ぶのが良いか考えよう

#### 4. 掲示資料

国3・2・8号線の概要（省略）

まちづくり方針図（省略）

都市計画図（省略）