

# 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市の考え方(抜粋)

### 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。

### 具体化の方針

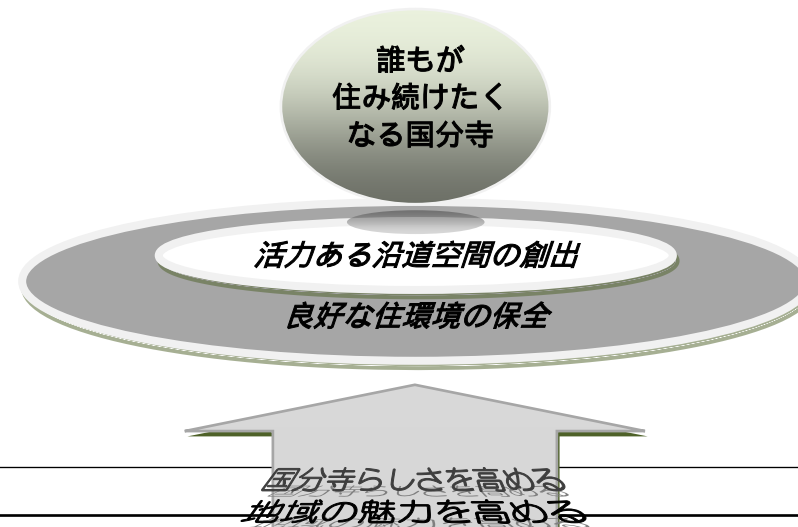
「国3・2・8号線沿道まちづくり計画」に示された将来像と5つの基本理念を念頭におきつつ、**地域の魅力や国分寺らしさを高めることを基本的な目標として取り組む。**

### 具体化の方法

良好なまちづくりを進めるためのルールが必要。そこで、まちづくりを具体化するために、**用途地域指定の変更や地区整備計画の導入などを行い、秩序のあるまちづくりを推進する必要がある。**

### 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る範囲は、まちづくりの具体化を早急に行う必要があることから、その範囲は国3・2・8号線から両側30mの範囲(以下「検討エリア」)**とする。



## 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考え方

### 「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

多様な土地利用と調和した国分寺らしいまちづくり  
沿道が豊かな緑と調和したまちづくり  
・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くなるまちづくり  
・国分寺らしい魅力や活力あるまちづくり

良好な「暮らし・住環境」の保全と創出を進めるまちづくり  
・都市農地や緑と調和した住環境づくり  
・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

「活力」と「交流」を促すまちづくり  
・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  
・国分寺らしいまちなみの形成  
・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

暮らしに「安全」「安心」をもたらすまちづくり  
・教育環境、交通安全対策、防犯・防災まちづくりの推進  
・安全・安心のまちづくり  
・ユニバーサルデザインのまちづくり

環境軸の形成による「緑」と「景観」のまちづくり  
・環境軸を形成し、地域の特性に応じて緑あるまちづくりや美しいまちづくり  
・地域資源を活かしながら、これらをつなぐ緑のネットワークの形成

緑・景観・安全安心のテーマで検討

### 土地利用のルールを考える視点

「活力」と「のどかさ」の調和

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  
の歩いて暮らせるまち  
の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  
の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

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  
の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

都市農地や緑と調和した住環境づくり  
の農のある暮らし  
の新鮮な地元の農畜産物を扱う店舗・施設の立地誘導

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くなるまちづくり  
の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

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  
の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  
の通過道路にしない

### 土地利用のルール(案)

種類	考え方	
住宅 共同住宅等	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	誘導
公共公益 施設等	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	
店舗等	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	
工場 倉庫等	小規模な作業所を併設する店舗のうち、日用品を供給するもの(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	規制
ホテル 旅館	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大	
遊戯施設 風俗施設	住環境や子どもの教育環境に悪影響を及ぼすおそれ	
工場 倉庫等	大規模な工場や物流施設等は環境悪化の恐れ 新規立地の住民理解得られ難い	
店舗等	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	
店舗等	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	制限付き誘導
事務所等	一定規模の事業所は立地誘導したい	



# 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

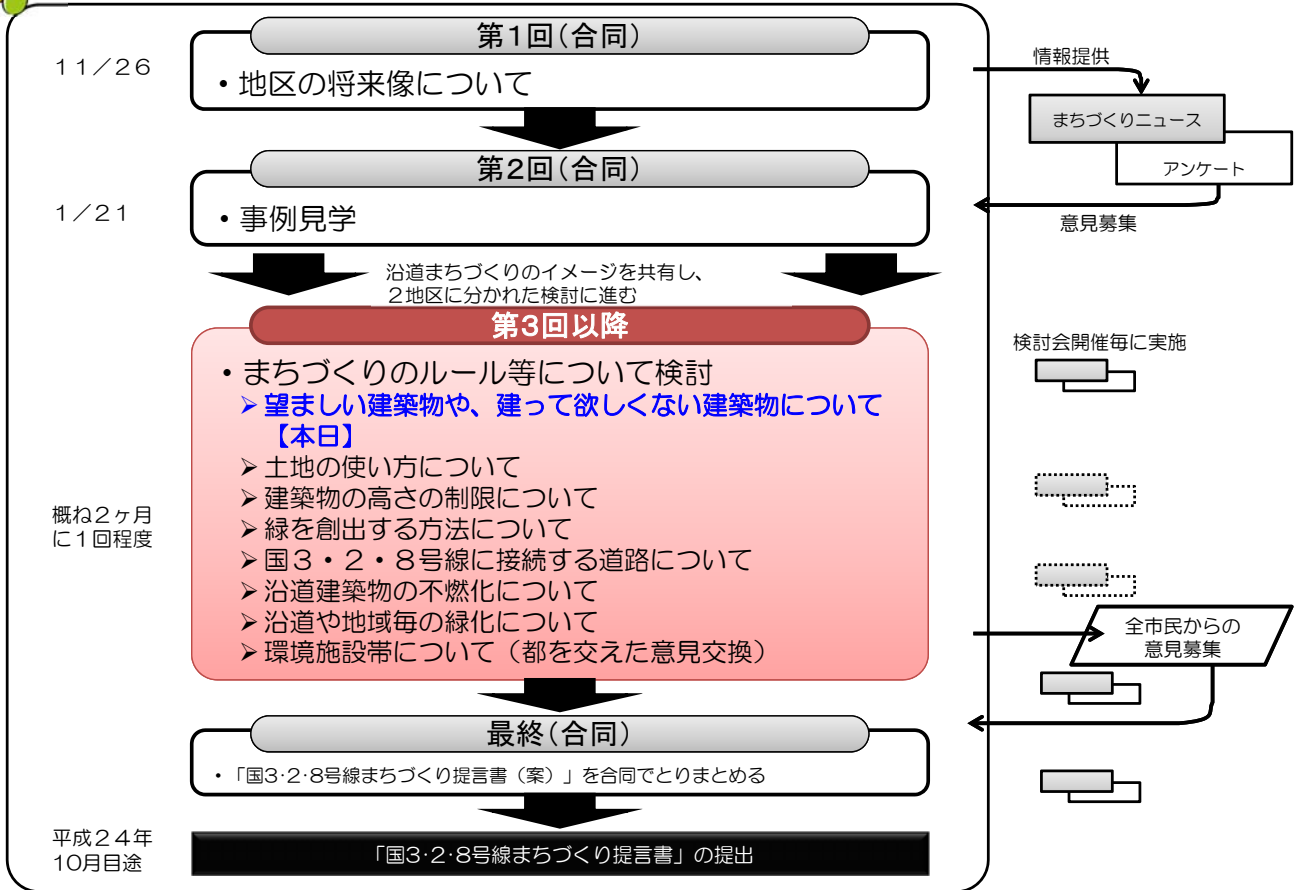


- 望ましい建築物とその理由
- 建ってほしくない建築物とその理由



# 地区別検討会プログラム

まちづくり推進地区（沿道100m）  
内の住民への情報提供・意見募集





### 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

### 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。

### 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。

### 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。

### 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。

### 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考え方

「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

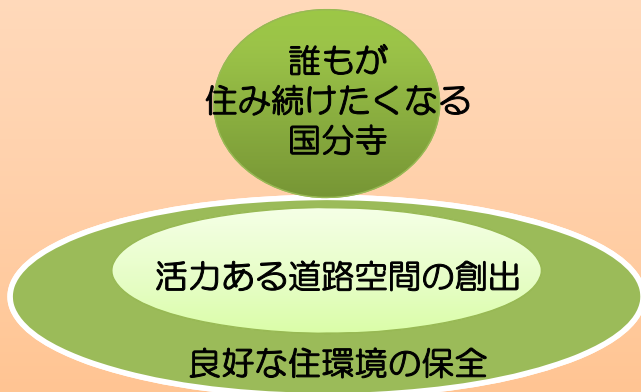
土地利用の  
ルール(案)



# 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。



## ■ 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)

# 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

# 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

# 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

## 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

## 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

# 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）

まちづくり計画の基本理念

- 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



景観・安全安心のテーマで検討

# 土地利用のルールを考える視点のまとめ

## 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しつつ  
誰もが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  
活気のあるまちづくり



「活力」と「のどかさ」の調和



国分寺らしさを高める

地域の魅力を高める

誰もが住み続けたい国分寺

# 土地利用のルール(案)

## 施設の種類の種類

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

# 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)

# 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

# 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)

# 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)

# 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相応しくない。(東八道路)



# 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

# 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

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul> |
|---|---|

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
- 新規立地の住民に理解が得られ難い

# 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くなるまちづくり



## 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

# 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くなるまちづくり

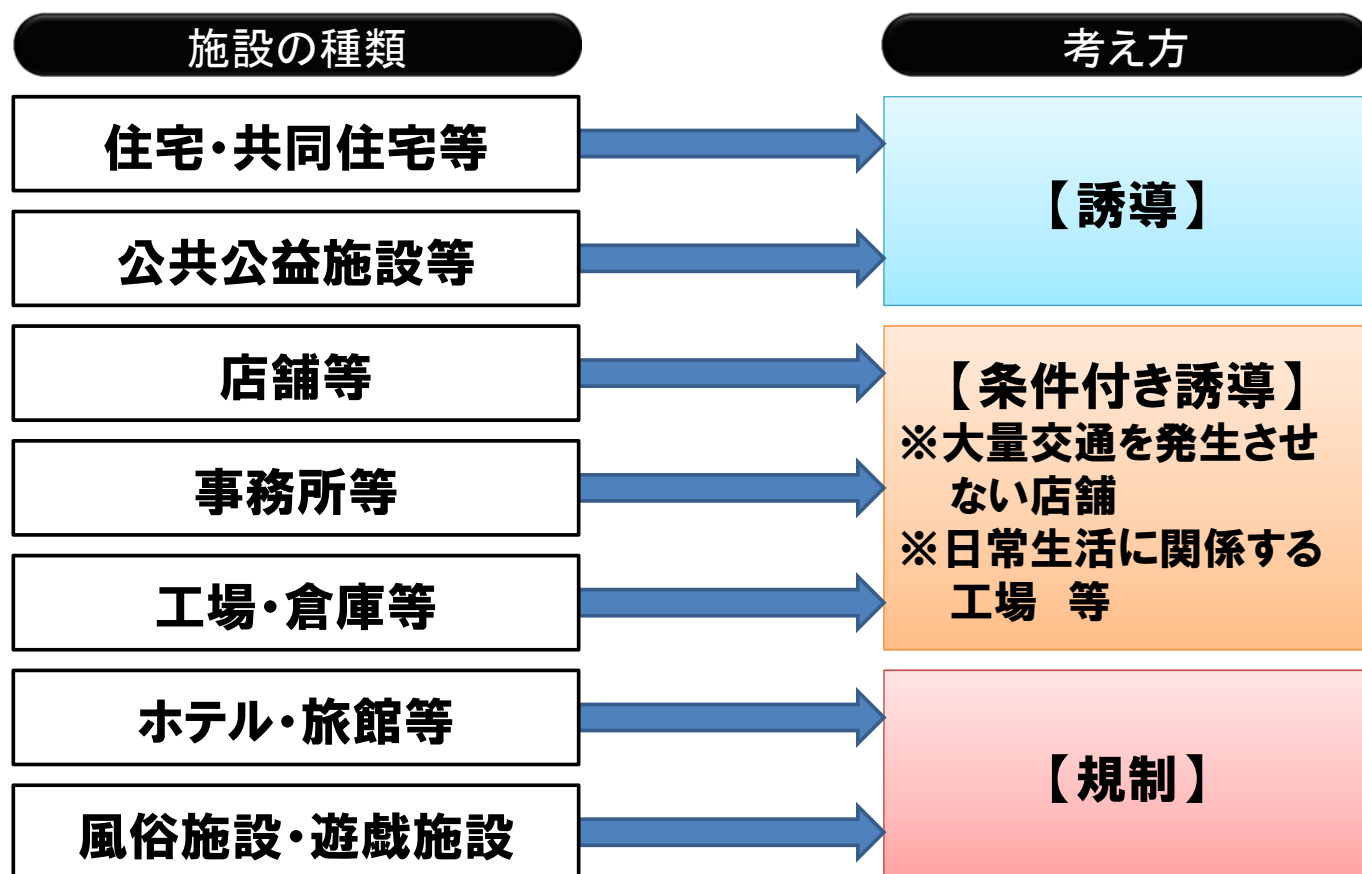


## 土地利用のルール(案)

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

# 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）	<div style="border: 1px solid #add8e6; padding: 2px; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px;">...</div> <div style="border: 1px solid #add8e6; padding: 2px; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px;">...</div>	<div style="border: 1px solid #add8e6; padding: 2px; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px;">...</div> <div style="border: 1px solid #add8e6; padding: 2px; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px;">...</div>
娯楽施設		<div style="border: 1px solid #add8e6; padding: 2px; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px;">...</div> <div style="border: 1px solid #add8e6; padding: 2px; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px;">...</div>
宿泊施設		<div style="border: 1px solid #add8e6; padding: 2px; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px;">...</div> <div style="border: 1px solid #add8e6; padding: 2px; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px;">...</div>
住宅 共同住宅	<div style="border: 1px solid #add8e6; padding: 2px; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px;">...</div> <div style="border: 1px solid #add8e6; padding: 2px; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px;">...</div>	
公共施設 教育施設	<div style="border: 1px solid #add8e6; padding: 2px; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px;">...</div> <div style="border: 1px solid #add8e6; padding: 2px; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px;">...</div>	
福祉施設 医療施設	<div style="border: 1px solid #add8e6; padding: 2px; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px;">...</div> <div style="border: 1px solid #add8e6; padding: 2px; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px;">...</div>	
事務所	<div style="border: 1px solid #add8e6; padding: 2px; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px;">...</div> <div style="border: 1px solid #add8e6; padding: 2px; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px;">...</div>	<div style="border: 1px solid #add8e6; padding: 2px; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px;">...</div> <div style="border: 1px solid #add8e6; padding: 2px; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px;">...</div>
工場・倉庫等	<div style="border: 1px solid #add8e6; padding: 2px; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px;">...</div> <div style="border: 1px solid #add8e6; padding: 2px; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px;">...</div>	<div style="border: 1px solid #add8e6; padding: 2px; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px;">...</div> <div style="border: 1px solid #add8e6; padding: 2px; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px;">...</div>

望ましい建築物  
.....  
理由  
.....

参考資料1：まちづくりニュース第21号アンケート結果

実施時期；平成23年12月下旬に配布

実施方法：まちづくりニュース第21号紙面にアンケートはがきを掲載。

ポスティングおよび郵送にて配布。回収は郵送による。

対象：国3・2・8号線沿道まちづくり推進地区（沿道100m）にお住まいの方

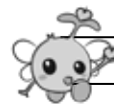
検討エリア（沿道20m）に土地・建物をお持ちの方

意見：

回収状況：配布数/居住者約2,100通、権利者約80通、計約2,180通

回収数/6通（平成24年3月22日現在）

	意見	事務局の考え方
1	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と思います。	・今後の地区別検討会の中で、緑の保全・活用のルールやしきみづくりについて検討します。
2	既に立ち退いた人、建て替えた人、残地を買った人などがいて、今更、沿道のまちづくりとは？とにかく緑地化を進めてほしい。	・国3・2・8号線の開通により、交通利便性が格段に向上することから、沿道で無秩序な開発が進行してしまう恐れがあります。これらを防ぐためには、まちづくりのルールが必要であると考え、現在、検討に取り組んでいます。 ・また、緑の保全・活用のルールやしきみづくりについては、今後の地区別検討会の中で検討します。
3	自転車専用レーンを作ってほしいです。自転車には車道を走るように指導されていますが、実際にはとても危険です。せっかく新しい道路を作るので事故のない安全なものにしてください。	・今後の地区別検討会の中で、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します。
4	イメージとして、国分寺（戸倉）桜並木ロードと呼ばれる桜並木のウォーキングロードが理想	・今後の地区別検討会の中で、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します。
5	1.市を分断する「328」は、直接、間接に市民生活に影響を与える。したがって、「地区別検討会」には、全市の希望者が参加できるようにすべきである。	・地区別検討会は、道路整備に伴う環境変化を直接受ける範囲（沿道30m）の住民及び権利者で行うこととしました。これは、今後、地区整備計画の決定等により、一定の制限を受ける可能性があるため、具体的な検討は、この範囲の住民および権利者で行う必要があると考えたからです。 ・ただし、沿道まちづくり推進地区（沿道100m）についてもまちづくりニュースやアンケート等により検討経過の情報提供や意見収集を行い、検討に適宜反映することとしています。また、検討の進捗に応じて、全市民を対象とした意見聴取の機会を設けることとしています。
5	2.「328」は不便な所だから、「活性化」の条件は、きわめて低い。 3.「農住調和地域（都）」としての国分寺市は、静かな街であってほしい。 4.現在は当該地域のほとんどが「第一種低層住居専用地域」だから、その用途地域変更には無理があり、反対である。 5.高層マンションは、周囲の生活環境に影響し、景観も悪化させるから、反対である。 6.上記の理由等から、「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。	・国3・2・8号線の整備を機に、誰もが住み続けたい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であると考えます。 ・国3・2・8号線を単なる通過道路にせず、沿道に一定規模の集客施設や周辺住宅地の生活利便性を向上させる店舗や施設を立地可能とするとともに、周辺住宅地の住環境等に悪影響を及ぼす施設立地を規制し、また、周辺の緑と調和した良好な景観を創出するためには、用途地域指定の変更や地区整備計画の導入などを行い、秩序あるまちづくりを推進する必要があると考えます。
6	工事がすでに開始されているにもかかわらず、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も公知されていない。計画はすでにあるはず（あるいはアンケートに基づくニーズの把握は出来ているはず）であり、早期開示をお願いしたい。	・現在は準備工事を進めており、4月以降JR中央本線交差部の工事に着手する予定です。 ・また、平成22年9月に行った、既存道路の利用に関するアンケート調査結果および、その結果を踏まえた横断施設設置に関する市の方針については、同年12月に開催したオープンハウスにおいて公表、説明を行うとともに、市のホームページでも公開しています。この市の方針に基づき、道路の事業主体である東京都へ要望する準備を進めています。



# 1 第1回地区別検討会開催概要

## 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1回「地区別検討会」を開催した。

## 2. 開催状況

日 時	平成23年11月26日（土）10:00～11:30
会 場	市役所 プレハブ会議室第一
参加者	16名
傍聴者	13名



## 3. 次第

1. 開会
2. 事務連絡（運営等について）
3. 説明

「国3・2・8号線沿道まちづくり計画」の概要  
地区別検討会の目的と進め方・スケジュール  
環境施設帯の整備について

4. 幹事の選出
5. 自己紹介・意見交換
6. 事務局より
7. 閉会

## 1. 意見要旨

好きな街	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国分寺市（自然・静か・子供の教育）</li> <li>・国立市の大学通り（緑や歩道を含む開放感、緊急時にもヘリポート等として使える）</li> <li>・表参道、けやき並木のあるところ</li> </ul>				
街の将来イメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・活力ある沿道・活性化</li> <li>・分断されない・迂回しなくて良い</li> <li>・災害に強い街</li> <li>・静かな住宅地</li> <li>・明るい街</li> <li>・沿道と地域がつながって保全された街</li> <li>・人とお金が集まる街</li> <li>・単なる通過道路にしないために用途地域の見直し等を行う（ただし沿道に大型店舗ができて渋滞するのは困る）</li> <li>・子供が安心して遊べる街</li> <li>・人が歩きたくなる街</li> <li>・多様なお店があるにぎわいのある街</li> <li>・広い農地を活用する（農業を継続したい人は生産緑地とする）</li> <li>・都市開発により土地の有効利用ができる街</li> <li>・生活道路を重視する</li> <li>・住宅地に広い道路ができるので不平不満がでるのは仕方がない。そのような不平不満を解消できる街</li> </ul>				
地区別検討会の進め方・検討テーマ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提言書の内容が地区別検討会で検討した内容から変えられることがないようにしてほしい</li> <li>・会議の終了時間を示してほしい ニュースには掲載しているが案内状にも掲載するよう次回から留意する</li> <li>・多くの人に参加できる曜日に開催してほしい（休日）</li> <li>・地権者の思いを優先してほしい</li> </ul>				
次回見学会で行きたいところ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・成功例だけでなく失敗例も見てみたい</li> <li>・歩行者と自転車の分離方法を見てみたい</li> <li>・東八道路（木が多すぎる、通過道路になっている、沿道施設へのアクセスが悪い、無駄な残地がある）</li> <li>・小平 3・3・8 号線の青梅街道と新青梅街道との間の区間</li> <li>・国立市の大学通り（歩行者と自転車が共生）</li> <li>・府中所沢線の府中病院前（坂道で自転車のスピードが速く危険）</li> <li>・表参道（にぎやか・きれい）</li> <li>・甲州街道の南武線矢川駅南（歩道が狭い）</li> <li>（見学会の場所は本日の意見を踏まえて事務局に一任する）</li> </ul>				
その他	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="279 1753 438 1944">道路整備について</td> <td data-bbox="438 1753 1437 1944"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国 3・2・8 号線による地域分断が心配</li> <li>・国 3・2・8 号線は予定通り H27 年に完成する予定か。 用地取得次第だが現時点では H27 年完成予定である</li> <li>・50km/h の制限速度は市に悪影を与える</li> <li>・空中道路（横断歩道橋）をつくる</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="279 1944 438 2049">現状について</td> <td data-bbox="438 1944 1437 2049"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現在はのどかで住みやすい町である</li> <li>・個人的には農業を続けるのが難しい状況にある</li> <li>・残地内での建て替えに悩んでいる</li> </ul> </td> </tr> </table>	道路整備について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国 3・2・8 号線による地域分断が心配</li> <li>・国 3・2・8 号線は予定通り H27 年に完成する予定か。 用地取得次第だが現時点では H27 年完成予定である</li> <li>・50km/h の制限速度は市に悪影を与える</li> <li>・空中道路（横断歩道橋）をつくる</li> </ul>	現状について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在はのどかで住みやすい町である</li> <li>・個人的には農業を続けるのが難しい状況にある</li> <li>・残地内での建て替えに悩んでいる</li> </ul>
道路整備について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国 3・2・8 号線による地域分断が心配</li> <li>・国 3・2・8 号線は予定通り H27 年に完成する予定か。 用地取得次第だが現時点では H27 年完成予定である</li> <li>・50km/h の制限速度は市に悪影を与える</li> <li>・空中道路（横断歩道橋）をつくる</li> </ul>				
現状について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在はのどかで住みやすい町である</li> <li>・個人的には農業を続けるのが難しい状況にある</li> <li>・残地内での建て替えに悩んでいる</li> </ul>				

## 2. 議事概要

### (1) 自己紹介

東戸倉で生まれて60年近くになる。昔は五日市街道を戦車が通った記憶もある。当時は恋ヶ窪駅もなく鷹の台駅を利用しており、23区に行くときは「東京に行く」と言って、国分寺は田舎だという感覚だった。国分寺市で一番幅の広い道路ができるので、活力のある沿道ができればと思っている。好きな街は表参道である。

国分寺市で一番幅の広い道路ができるので、地域が分断されることが心配である。道路ができたことで沈み込まない、活力のある、災害にも強い街、地域が生き生きとするような、道路ができることで市が活性化するような道路ができればいいと思っている。

新設される国3・2・8号線から空中道路(歩道)ができることを希望する。制限速度が50km/hでは市が相当のダメージを受けることになると考えている。

市内の別の場所から今の場所に引っ越してきたこともあり、好きな街は国分寺市である。その理由は、自然が豊かであること、静かであることである。また、引っ越したときには国3・2・8号線の計画もあり、にぎやかになることも想像していた。ただし、活発でにぎやかで活力ある道路も大切だが、なるべく静かな住宅も確保してもらいたい。

勤務地がこの地域にある。国分寺の良いところは、のどかで住みやすい街であるところだと感じている。道路によって国分寺市が活性化するといいと思っている。

4月に江戸川区から引っ越してきた。自然が豊かで住みやすく子供の教育にも良いところが引っ越してきた理由である。沿道が地域と密接につながって、皆さんが手を入れて、常に美しい街並みが保全できるような取組ができればと考えている。

恋ヶ窪駅から北に行った畑の近くに住んでいる。その辺りは広い農地が多い。また、道路によって分断される地域であり、道路ができることで街が変わってくると思うが、コミュニティが分断されることのない明るい街を望んでいる。

好きな街は国立市の大学通りである。自転車レーンや歩行空間、植栽などが気に入っているが、荷下ろしのスペースが不足しているので違法駐車が絶えない。災害時には、ヘリや軽飛行機が着陸できる幅があるので、災害時や緊急の患者などを大きな病院に運ぶことができる。将来のイメージとしては、人とお金が集まるように道路を工夫しないと、市の財政も逼迫しているので、その辺りを考えていきたいと思う。

生まれ育った街なので、国3・2・8号線には期待している。好きな街は表参道である。活気ある街にするためには人とお金が集まるようなまちづくりが必要だと思う。

内藤に畑を持っている。道路ができることで簡単に横断できなくなることがないように、迂回し



なくても良い道づくりをお願いしたい。

オーバースパスにかかる関係で、既にセットバックした土地をさらに買収されることになったが、お国のために仕方がないと前向きに考えている。道路に対しては、市が単なる通過点にならず税収が上がるように、皆さんの賛同を得ながら、用途地域や容積率、建ぺい率の見直しをしてほしいと思う。会議について、終了時間が記載されていなかったので次からは気をつけてほしい。また、勤め人は平日は参加できないので、今後も、参加者の意向を踏まえ、できるだけ多くの人に参加できる日程としてほしい。

府中のケヤキ並木のそばで生まれ育って、40年ほど前に引っ越してきた。そのため、ケヤキ並木が好きである。道路によって外出する人、歩く人が増えればいいと思う。また、孫がいるので、孫が安心して遊べる街がよいと思う。

道路整備には賛成だが、家の建て替えをしないといけないのが残念である。今は横浜に住んでいるが、そのうち戻ってきたいと思っている。

好きな街は、今回の計画に近いところでは、大学通りなど。緑と歩道があり、開放感がある。将来イメージは、大学通りのように、多様なお店や診療所などがあるような方向性が良いと思う。用途地域にも関係すると思う。沿道まちづくり計画を検討したときに出された考えに沿って、多種多様な業種が立地するにぎわいのある街がよい。

好きな街は自分が生まれ育ったこの街である。住宅の中を通ることで、狭い土地の中に急に広い道路ができることで不平不満があると思う。そのような中で、活気がある街にするにはどうしたらいいかは難しい問題である。沿道にある広い畑など、市の税収を上げるために用途地域の見直しも必要かと思う。しかし、沿道に大型店舗ができることで渋滞してしまうのも困る。自分たちや子供の将来を考えると、国分寺にお金落ちるような道路ができればと思う。技術的な問題に関しては専門家の意見も聴いて、最善の方法を皆さんと考えていきたい。

生産緑地で税金が安い、農業は体が資本なため、農業を続けるのも難しい。本当は広い道路ができるのはいいけど。しかし、せっかく広い道路ができるのなら、都市開発をしてほしい。農地や屋敷をとられた人のことを思うと、地権者を優先してほしい。用途地域を見直して、土地が何にでも利用できるようにしてほしい。生活道路も大切にしてほしい。特に内藤橋付近は、道路の幅が広く立体交差もあるため、住宅には相応しくない。用途地域を見直して土地の有効利用(高い建物)ができるようにしてほしい。農業を続けたい人は生産緑地とし、誰もがそれぞれの目的に合わせた土地の使い方ができるようにしてほしい。

## (2) 意見交換

見学会では、最も成功しているところと、最も失敗しているところの両極端を見たい。

東八道路は、クスノキがありすぎて、日陰になるし、防犯にも悪いのであまり好ましくないと思う。交通量が多いため排気ガスが多く、沿道の商業施設の駐車場のアクセスが悪く1車線がつぶれて危なくなっている。また、よく分からない側道の切れ端が残っているのが無駄である。

既に完成している小平 3・3・8 号線の旧青梅街道から新青梅街道の間の部分。また、府中 3・2・8 号線の東八道路の付近。

最近、自転車と歩行者の事故が増えているというニュースを多く聞く。大学通りは無理に自転車道を分離していて危ないが、歩行者と自転車の分離がうまくできているようなところも見学のポイントにあげても良いと思う。なだらかな坂である府中病院の前は、歩道は広いが歩行者と自転車が分離されていないので、自転車が勢いよく走ってきて危険である。減速のための杭も、自転車がぶつかりそうで危ない。

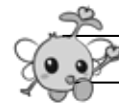
にぎやかなところと言うと表参道などは、きれいで人が集まって良いと思うが、この地区のどこに当てはまるのか分からない。府中市の完成区間とつながるので、そことイメージを合わせる必要もあると思う。

J R 南武線の矢川駅南の甲州街道は歩道が狭くなっている

他のワーキングで、検討会でまとめた内容と冊子にして市長に提言した内容が、学識者の考えで変えられていやな思いをしたことがある。そのようなことがないようにしてほしい。

道路計画について、予定通り平成 27 年度に完成する予定なのか。  
用地取得次第だが現時点では H27 年度完成予定である。

勤務先の用地の 4 分の 1 が道路用地となり、残った土地での建物の配置に悩んでいる。



# 1 第2回地区別検討会開催概要

## 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2回「地区別検討会」を開催した。

第2回地区別検討会は、国3・2・8号線沿道まちづくりの参考とするため見学会（バスツアー）を実施した。

## 2. 開催状況

日 時	平成24年1月21日（土）13:15～17:00
見 学 地	五日市街道 - すずかけ通り - 立川通り - 品川通り - 調布保谷線 - 東八道路 - 府中街道
参 加 者	18名



## 3. 見学地

- ・五日市街道（国分寺市）
- ・すずかけ通り（立川市）
- ・立川通り（立川市）
- ・品川通り（調布市）
- ・調布保谷線（調布市） 現地見学
- ・東八道路（三鷹市）
- ・府中街道（国分寺市）

当日悪天候のため、調布保谷線（調布市）以外は車中見学とした。

## 1. 意見要旨

すずかけ通り	沿道土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な店舗があり便利で賑わいがある。</li> <li>・用途地域の制限により活気が見られない。</li> </ul>
	歩道・自転車道	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩道が狭い</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新しくできた通りで理想的</li> <li>・交通量が少なくゆったりとしている。</li> </ul>
調布保谷線	沿道土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
	歩道・自転車道	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩道・自転車道が広く安全で快適に通行できる。</li> <li>・歩行者が少なく無駄が多い。</li> </ul>
	植栽	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大きな木が少なく低木中心で見通しがよい。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国3・2・8号線の整備イメージがよく分かった。</li> </ul>
東八道路	沿道土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な店舗があって良い。</li> <li>・店舗が並び賑やかだが、住宅地に新たに造る道路には相応しくない。</li> </ul>
	歩道・自転車道	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩道や自転車のスペースが確保されていると良い。</li> </ul>
	植栽	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高木のメンテナンスが大変ではないか。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通目的の道路であり、まちづくりを意識していなかったのではないか。</li> </ul>
五日市街道	沿道土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域の制限の緩い立川市区間に店舗が多い。</li> </ul>
府中街道	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・沿道があまり活用されていない。</li> </ul>
甲州街道	沿道土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・40～50年前と変わらない。</li> </ul>
	歩道・自転車道	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩道が狭く歩行者や自転車の利用が少ない。</li> </ul>
全体を通しての感想	用途地域・まちづくり等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多くの人が集まり活性化につながるよう、制限の緩和を含むメリハリのある用途地域の見直しが必要である。</li> <li>・道路整備スケジュールに合わせた用途地域の見直しが必要である。</li> <li>・国領のまちが発展したのは、地元の協力があってのことだろう。まちづくりは皆の力で完成すると思った。</li> </ul>
	歩道・自転車道	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新しい道路では自転車道が整備されていて良い。</li> <li>・速度の異なる自転車への配慮も必要である。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同じ用途地域や道路幅員でも周辺施設の状況や駅からの距離によって街並みが異なっていた。</li> <li>・広い道路が出来ると住みやすくなり、住民が増えればまちの発展につながる。</li> <li>・見学地を参考に今後のまちづくりに活かしていきたい。</li> </ul>

## 2. 議事概要

### (1) 意見交換

すずかけ通りは、調布保谷線に比べると車道・歩道ともに狭かった。今回計画されている36m幅員の道路の事例を見て、現在利用している道路と比較して歩道も広く、自転車や子どもも安心して通ることが出来ると感じた。用途地域によってまちの発展も変わるだろう。地区別検討会の中で色々な議論が出来ると良い。

すずかけ通りは、ブラブラ歩き、店をのぞくには良いが、歩道が狭い。自転車を利用するので、調布保谷線のように自転車道と歩道とがはっきり区分されていると安心して利用できる。ただ、商店が近くにあるというのは、生活する上では良い。

国3・2・8号線は、概ね調布保谷線のような道路になるのだろう。低木類が多く、見通しの利く歩道が非常に良いと思った。用途地域に関しては、沿道の発展を考えると、東八道路のように多様な利用・施設立地を可能とするものが望ましい。

調布保谷線の側道の形態等が参考になった。調布保谷線は既設道路の拡幅だが、国3・2・8号線は新設であるため、国分寺市の活性化、うるおいにつながるような用途地域の考え方が必要。市民が集って生活できるような方向で考えて頂けると良い。

調布保谷線の事例は参考になった。理想的な道路であるが、国3・2・8号線には向かないだろう。国3・2・8号線の周辺には既に住宅が立地している。デベロッパーによる大規模な土地買収がなければ、調布保谷線のようにはならないだろう。国3・2・8号線沿道でどのようなまちづくりをしたいのかが分からない。参考にならない。

調布保谷線が理想的だろう。最近、自転車の利用者が多い。調布保谷線では、自転車道と歩道とが分かれているが、自動車と自転車との接触事故が心配である。自転車のスピードを抑えられるような工夫があると良い。

調布保谷線も色々な方の意見に基づき完成していると思う。国3・2・8号線についても色々知恵を絞って良い方向に向かっていきたい。次の世代に残していける道路にしたい。国領に20数年ぶりに行ったが、あれだけすごい街になったとは知らなかった。地元の協力があったのだろう。まちづくりはやはり皆の力で完成すると感じた。

調布保谷線はなかなか良く出来ていた。道路が完成してから地権者、民間事業者が計画を始めると、道路完成から5~10年しないと街並みが出来てこないと感じた。国3・2・8号線の沿道まちづくりでは、スピーディーに対応してほしい。用途地域の見直しも含めて、東京都と国分寺市とが密接に連絡を取り合い、検討を進めてほしい。道路完成時には、ある程度の民間施設がオープンすることが望ましい。前倒しの行政を期待している。

日常的に利用していた道路をバスの中から見たが、甲州街道の国立周辺は駅から遠いこともあり、

40~50年前と同じ状況だった。調布保谷線の事例を見て、用途地域の見直しを含めて、活性化につながるまちづくり、多くの市民の集まるまちづくりにつながれば良いと感じた。

同じ用途地域でも周辺施設・駅からの距離等によって街並みが異なっていた。同じ36m幅員の道路でも、沿道に商業施設が並んでいる場合や、閑静な住宅が並んでいる場合があった。検討会の中で色々と議論したい。

細かな説明があったので、用途地域等についてよく理解できた。実際に事例を見ながら考えることができ、参考になった。

今回から参加した。自転車を利用することが多いため、自転車の通行区分がしっかりと確保されている道路はありがたい。

震災の関係もあり、最近自転車に関する問題が多く見られる。歩行者・自転車がきちんと区分された道路が良い。将来的な有効利用が可能な道路が良い。

自転車が趣味だが、30~40km/h、20~30km/h、10~20km/hの自転車が同じレーンを走ると危険である。速い(30~40km/h)自転車は車道側を走った方が良いと思う。そのあたりの配慮がないと、自転車同士の交通事故が生じる可能性があると感じた。

自宅のある地区では、国3・2・8号線を挟んで府中市と接している。歩道や植栽等についての府中市側の考え方や動きが気になった。

広い道路が出来ると住みやすくなり、住民が増えればまちの発展につながると思う。

今後の検討に向けて勉強になった。

道路が完成するまでのプロセスチャートを作成してほしい。東京都から、用途地域の検討が先で、側道についてはその後の検討になると説明があったが、順序関係が分からない。権利者が考えるべきこと、知っておかなければならないこと、及びその順番を示してほしい。

### 3. 振り返りシート

見学会の最後に、振り返りシートを参加者に配布し、気づいた点、感じたこと等を記入していただいた。

#### < すすかけ通り >

沿道の土地利用について

- ・店舗が多くのおびり店を見て歩くのに良い。
- ・道路周辺の建物は小さな商店街、マンション等も建ち並び活気のある町並みであるように思えた。
- ・比較的大きめの店舗が多く人々が集まっている。
- ・沿道に立地している電気店・自転車用品店・服店等の大規模専門店、スーパーは、隣に来てほしくないが近くにあると便利。
- ・用途地域の制限により限られた店舗等しか建てられないので、街並みに活気が見られない。
- ・一昔前の景観である。
- ・用途地域の相違により微妙に建物の高さや広さが違っていることがわかり参考になった。

歩道・自転車道について

- ・歩道が狭い。
- ・歩道はやや狭く歩行者等の通行が不便な感じがした。
- ・自転車の白ラインがある。(車道側)

全体的な印象

- ・新しく出来た道路で理想的な道ではないかと思う。
- ・大通りとしてはよかったが参考にはならない。
- ・車道は2車線だったが通行量が少ないのか渋滞もなくゆったりとしていた。

#### < 調布保谷線 >

沿道の土地利用について

- ・用途地域は区間により違うのではないかと？
- ・見学したところは閑静な街並みで美しいが、近隣の商業施設で景観が大きく変わる事も考えられるので、一概に良いとも言えない。
- ・店がないのは用途地域で制限されているのか。
- ・二中高のエリアということで大きな商業施設は見受けられず静かな雰囲気であったが、もう少し緩和されていても良いのではないかと思った。

歩道・自転車道について

- ・車道、歩道、自転車道と区別され今後できる道として良い。
- ・国3・2・8号線と同じ幅員で、歩道、車道とも広く感じた。
- ・歩道スペースがたっぷりしており、景観としてもきれいであった。
- ・歩行者・自転車運転者が安心して利用できる。
- ・自転車が安心して通行できそうであった。
- ・出来れば自転車専用信号を付けられたらいい。
- ・スピードの出るロードバイク等は車道側を走ってもらいたい。
- ・10mの作り込みは、全国の模範となるよう歩行者と自転車のレーンを分けて安全を図ると良い。
- ・歩道の利用者が少ないのに広い。
- ・無駄が多く、車の利用、自転車の利用にも配慮が必要。

#### 植栽について

- ・緑が確保されており安らく。
- ・大きな木があまりないが良い。
- ・環境施設帯の整備がとても良かった。
- ・民地と歩道の間に低木の植栽か花壇の様なものを整備するともっと歩道からの景観が良くなる。
- ・歩道スペースの植栽は、高さが2mくらいまでの低木が好ましい。
- ・緑地帯は低木中心で見通しが良くよい。
- ・副道タイプより緑地タイプが良い。

#### 全体的な印象

- ・大通りとしてはよかったが参考にはならない。
- ・幅員 36m 道路を実際に見ることができ、今後このような道路ができるのかというイメージを持つことができた。
- ・一番印象に残ったのは、深大寺公園前の歩道の広さでした。それと、バスが十分なゆとりの車道で、安定した運行が見られたことです。
- ・調布市は京王線の沿線の繁華街で、品川通りも賑やかな街に見えました。また、深大寺もあり、完成した調布保谷線を見ることが出来、大いに参考になりました。

#### <東八通り>

##### 沿道の土地利用について

- ・多様な店舗があつてとても良い。
- ・ロードサイドに大きな店舗が並びにぎやかであるが、住宅地に新たに造る道路としてはあまりふさわしくない。
- ・住民が集うような商店街も少なく、単に自動車道路というイメージであった。
- ・大きな商業施設も多く開けている感じであった

##### 歩道・自転車道について

- ・道路中央の緑地帯は誰も使用できないので自転車レーン等にするほうがよい。
- ・もう少し歩道や自転車用のスペースが確保されていると良い。

##### 植栽について

- ・街路樹が高木でありメンテナンスが大変ではないか。

##### 全体的な印象

- ・東八通りは交通目的だけで作られた道路であり沿道のまちづくりをあまり意識していなかったのではないかと。国3・2・8号線はその様なことがないようにしたい。
- ・大通りとしてはよかったが参考にはならない。
- ・周辺には学校が多く学園都市であり、文化の中心地と思いました。

#### <五日市街道>

##### 沿道の土地利用について

- ・国分寺側は店舗等の面積制限が1500㎡ときつく店舗利用のみであり、立川市側は制限3000㎡のため5階のビルもある。そのため、商売する方は立川側に行ってしまう、圧倒的に立川市に大小の商店が点在している。
- ・飲食関係の建物が多いと感じられた。

##### 歩道・自転車道について

- ・幅員の制限があるので仕方がないのだろうが、もう少し歩道スペースに余裕がほしい。



< 府中街道 >

全体的な印象

- ・道路としての用途・利便性は一番活用度が悪い感じがする。国分寺不活性化の原因ではないか。

< 甲州街道 >

全体的な印象

- ・歩道が狭いため歩行者や自転車の利用が少ない。そのため、車の量に反して店舗はにぎわっていない。

< 中央南北線 >

全体的な印象

- ・立川市役所の所在地で。高層建築物や航空機の製造工場もあり、ビジネス街、工場街の印象が残りました。

< 全体を通しての感想 >

用途地域・まちづくり等について

- ・国分寺市全体として考えれば用途地域の見直しは必要と思われる。
- ・同じ用途地域でも周辺地域との関連で土地利用が大きく異なっている。バランスよく全体を調整するのではなくメリハリを付けて用途を分けたほうがよい。
- ・国分寺市にとって東山道以来の大道路が開通するが、この道こそが新しい時代のニーズに合った活性化のまちづくりを作り上げることから、近隣商業地域にする事が国分寺市民の次世代への贈り物だと考える。
- ・道路が整備されても、沿道の（民間）整備が遅れているように感じる。用途地域の見直し等、道路設計（計画）と並行して進め、道路が開通した時には民間（地権者）の開発（計画）整備が完了して、同時に利用できる様な工程で手続き等を進めてほしい。前倒しの許可等を認めてほしい。
- ・今回見学した道路の沿道は大型店が並んでいて土地・空間の利用はすばらしい。しかし、国3・2・8号線は既に個人住宅が新築されており、大きな土地・空間の利用のためには大型デベロッパーによる買収が必要となり、個人住宅は退去を求められる。
- ・用途地域を緩和したとしても、区画整理等を含めた総合的な開発をしないと、景観の面でもきれいな街づくりというのは出来ないのではないか。

歩道・自転車道について

- ・最近つくられた道路は、歩道や自転車の通行区分がしっかり確保されており、利用勝手が良い。

その他の意見

- ・今後検討していく上で参考になった。
- ・将来を見据えて今後の町づくりに活かせるようにしたい。
- ・国分寺市役所の役員の方の国分寺周辺の建ぺい率による建物の種類の説明により、具体的な建物に関する基礎知識が得られました。今後とも宜しくお願い申し上げます。
- ・東戸倉二丁目の道路予定地において、工事関係者と思われる方が路上駐車をしており車の出入りにじゃまである。また、業者の対応も良くなかった。

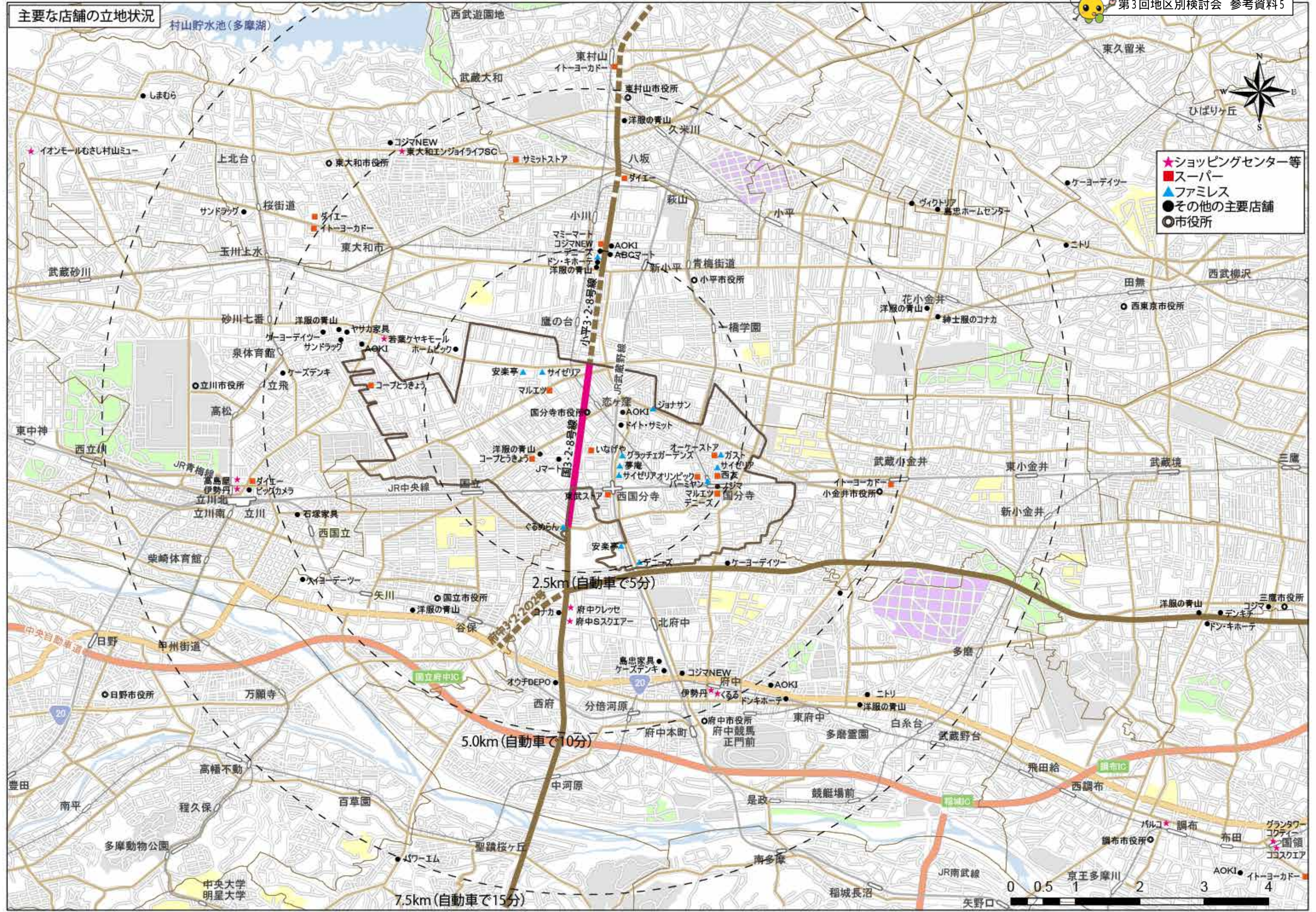


## 市内および近隣市の主な商業・業務施設等の建築物規模

用途	施設名	面積(m <sup>2</sup> )	地上階	地下階	所在地	用途地域
公益施設	国分寺郵便局	4,000	4	1	日吉町4	近商・一低
公共施設	国分寺市ひかりプラザ	5,600	6	1	光町1	二住
公共施設	恋ヶ窪図書館・公民館	1,000	2	0	西恋ヶ窪4	一低
公共施設	内藤地域センター	400	2	0	内藤2	一低
福祉施設	特別養護老人ホーム うれしのの里	5,700	3	1	日吉町4	二中高・一低
福祉施設	国分寺市いずみプラザ	4,900	5	1	泉町2	一住
福祉施設	やなぎ保育園	800	2	0	日吉町1	一低
福祉施設	ほんだ保育園	600	2	0	本多3	一低
病院	国分寺内科中央病院	2,900	3	1	東元町2	一中高
店舗等	丸井国分寺店※	29,800	11	2	南町3	商業
店舗等	東武ストア西国分寺店※	8,400	12	2	泉町3	商業
店舗等	ドイツ恋ヶ窪店(旧イトーヨーカドー恋ヶ窪店)※	8,300	5	1	東恋ヶ窪5	準工
店舗等	西友国分寺店※	2,900	5	1	本町2	商業
店舗等	マルエツ戸倉店	1,600	1	0	戸倉4	二中高・一低
店舗等	オーケー国分寺店※	1,300	1	0	本多2	二住・一住
店舗等	いなげや西恋ヶ窪店	1,300	1	0	西恋ヶ窪3	二中高・一低
店舗等	Jマート国分寺店※	1,100	3	0	日吉町3	二中高・一低
店舗等	ウェルパーク国分寺西町店	900	1	0	西町2	二中高・一低
店舗等	洋服の青山国分寺店	700	1	0	日吉町3	二中高
店舗等	ザ・ダイソー東京国分寺東元町店	400	1	0	東元町4	近商
店舗等	味の民芸西国分寺店	300	1	0	西元町3	二中高
店舗等	セブンイレブン国分寺東戸倉店	100	1	0	東戸倉2	近商
事務所	㈱日立超LSIシステムズ	7,300	5	1	東恋ヶ窪3	準工
事務所	NTT国分寺ビル	7,100	5	2	本多2	二住
事務所	J A国分寺支店(3月竣工予定)	2,200	2	0	東恋ヶ窪4	近商
事務所	みずほ銀行国分寺支店	1,700	6	1	南町3	商業
事務所	市役所第一庁舎	1,600	3	0	戸倉1	近商・二住
工場倉庫等	㈱オ、ケーブルプリント	2,400	4	1	東恋ヶ窪3	準工
工場倉庫等	東京トヨペット㈱国分寺店	1,600	4	1	東戸倉2	近商
ホテル	ホテルメッツ国分寺	3,900	11	0	南町3	商業
遊技施設	カラオケシダックス国分寺	1,900	2	0	東恋ヶ窪5	近商・一低
遊技施設	パチンコラスベガス	700	2	0	西恋ヶ窪4	近商
運動施設	スポーツクラブルネサンス西国分寺	7,200	4	1	泉町2	商業

※「全国大規模小売店総覧2009」による店舗面積

主要な店舗の立地状況



- ★ショッピングセンター等
- スーパー
- ▲ファミレス
- その他の主要店舗
- 市役所

2.5km (自動車で5分)

5.0km (自動車で10分)

7.5km (自動車で15分)

0 0.5 1 2 3 4

中央大学  
明星大学

グラントワー  
コクティ  
国領  
コスピア

AOKI

イトーヨーカドー

## 施設の一覧

大分類	細分類		参考
店舗等 (物販)	アウトレットモール		人間三井アウトレットパーク
	ショッピング センター	大規模	イオンモールむさし村山ミュー
		中規模	府中ショッピングスクエア、府中クレッセ
		小規模	若葉ケヤキモール
	百貨店		伊勢丹、高島屋
	総合スーパー		イトーヨーカドー、ダイエー
	ハイパーマート		オリンピック国立店・小金井店、コストコ
	スーパーセンター		ベイシア
	食品スーパー		いなげや、マルエツ、コープとうきょう、オリンピック村山店・田無店、サミット、マミーマート
	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
	総合ディスカウントストア		ドンキホーテ
	ホームセンター		ジョイフル本田、ケーヨーデーツー、オリンピック三鷹店・立川若葉店、Jマート、長崎屋
	ドラッグストア		サンドラッグ、ウェルパーク、マツモトキヨシ、薬局
	家電量販店、カメラ店		ヤマダ電気、コジマ、ヨドバシカメラ、ビッグカメラ
	玩具		トイザらす
	スポーツ用品		ヴィクトリア、アルペン、スポーツデポ
	衣料 ファッション	紳士服	AOKI、コナカ、洋服の青山、はるやま
		カジュアル	ユニクロ、しまむら
		靴	ABCマート
		眼鏡	眼鏡市場
	ベビー、キッズ		西松屋
	ペットショップ		ペットの専門店コジマ
	家具・インテリア		ニトリ、島忠、村内ファニチャー
	レンタルショップ		TSUTAYA、GEO
	書籍		ブックオフ、文教堂
	生活雑貨		ダイソー(百円ショップ)、花屋
	食品		八百屋、魚屋、肉屋、酒屋、お菓子屋、弁当屋、ピザ屋
	自動車販売		カーディーラー、中古車販売店、バイク販売店
	自動車関連		カー用品、ガソリンスタンド、
	農産物		直売書、道の駅
店舗等 (サービス)	生活関連		美容室、理容室、マッサージ
	自動車関連		レンタカー、月極駐車場、コインパーキング

大分類	細分類		参考
店舗等 (飲食)	ファミリーレストラン		デニーズ、サイゼリア、ガスト、ジョナサン、夢庵
	ファーストフード		マクドナルド、吉野屋
	喫茶店・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
	専門店		ラーメン屋、そば屋、焼き肉屋、お好み焼き屋
	居酒屋		
	風俗施設		パブ、スナック、ラブホテル
娯楽施設	スポーツ		体育館、グラウンド、プール、フィットネスクラブ
	ギャンブル		ぱちんこ屋、場外券売り場(競馬、競輪、競艇)
	演芸		映画館、劇場
	公園		ポケットパーク、小規模公園、運動公園
	遊戯施設		ゲームセンター、バッティングセンター、ボーリング場、ゴルフ練習場、カラオケボックス
	レジャー施設		動物園、水族館、植物園、遊園地、スーパー銭湯
宿泊施設	ホテル・旅館		ビジネスホテル、リゾートホテル、旅館
住宅	戸建て住宅		
	集合住宅	高さ	低層マンション(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) 高層マンション(8階建て以上)
		居住者	単身者向けマンション、家族向けマンション
		所有形態	分譲マンション、賃貸マンション
公共施設	行政施設		市役所支所、図書館、公民館、ホール、警察署、消防署
教育施設	学校		小学校、中学校、高等学校、大学、専門学校、養護学校
	学習塾		塾、予備校
福祉施設	子供		保育所、託児所、幼稚園、児童館、学童保育所、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、授産施設、共同作業所
医療施設	総合病院		診療所、総合病院、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、接骨院、歯科、動物病院
事務所	金融・通信		郵便局、銀行
	事業所		オフィスビル、企業本社、コールセンター、研究所
工場・ 倉庫	大規模工場・倉庫		生産拠点(機械、化学、食品)、物流センター、倉庫
	小規模工場		自動車修理工場、町工場
	生活関連		自転車店、パン屋、豆腐屋、クリーニング屋