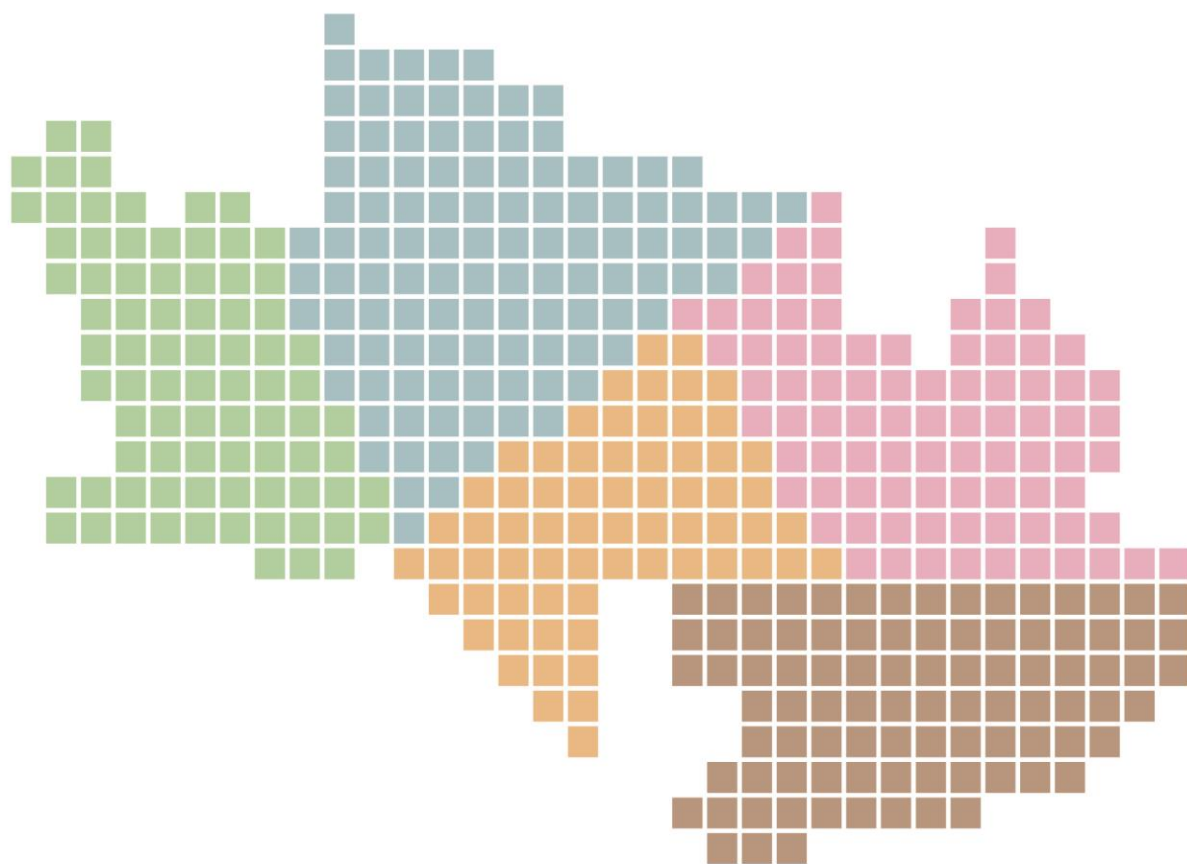


# 国分寺市 都市計画マスタープラン

～活気ある暮らしやすいまち こくぶんじ～



平成 28 年 2 月  
国分寺市



# 「活気ある暮らしやすいまち」の実現に向けて

国分寺市では、平成 12 年に策定した「国分寺市都市マスタープラン」の目指すまちの姿を実現するため、まちづくり条例の制定等、国分寺市の特性を活かしたまちづくりを進めるための仕組みづくり、また、国分寺駅北口再開発事業の推進や都市計画道路沿道のまちづくり等、具体的な都市計画施策の実現を進めてまいりました。

一方、策定から 10 年以上が経過し、これまでの間の市を取り巻く社会情勢や生活環境等の変化、市内のまちづくりの進捗等を踏まえ、国分寺市が魅力あるまちとして更なる発展を遂げるため、都市マスタープランの見直しを行い、「国分寺市都市計画マスタープラン」を策定しました。



都市マスタープランの見直しでは、幅広い世代の市民の皆様から多くの御意見をお聞きするため、市民意識調査や地域懇談会、団体ヒアリングや小学生を対象とした意見聴取等、様々な市民参画の機会を設け、丁寧に進めてまいりました。市民の皆様からは、国分寺市の特色である豊かな緑や閑静な住宅街といった点で満足をいただいている一方、道路、交通問題や災害に備えたまちづくり等を重視すべきという御意見も多くいただきました。

今回策定した都市計画マスタープランは、市民意向を反映し、市の魅力を守り、さらに引き出すとともに、超高齢社会、人口減少をにらみ、若い世代の人も子育てがしやすく、国分寺市に住む全ての人々が住み続けたいくなるまちを目指した内容としております。こうしたまちを実現することにより、国分寺市に来たい、住みたいと思う人が、より増えることにも繋がると考えています。まちづくりのテーマとして「活気ある暮らしやすいまち こくぶんじ」を掲げ、各構想の繋がりを明確にするとともに、より実行性を伴う計画とするため、中間年までに取組む 17 の主要施策を掲げました。それらの主要施策に取組むことにより、目指すまちの姿の実現が、着実に前進すると考えております。そして、市民の皆様がまちづくりのテーマの実現を少しでも早く実感できるようにスピード感を持って取り組んでまいります。

なお、実現に向けては、市民の皆様とともに取組むことが何よりも重要です。今後とも国分寺市のまちづくりに、より一層の御理解と御協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、都市計画マスタープランの策定に当たり、市民の皆様をはじめ、関係団体、事業者など多くの方々から様々な貴重な御意見等をいただきました。都市計画マスタープラン策定に御協力くださいました皆様にご心より御礼申し上げます。

平成 28 年 2 月

国分寺市長 井澤邦夫



# < 目 次 >

<b>I</b>	<b>はじめに</b> .....	<b>3</b>
1.	都市計画マスタープランの役割と位置づけ.....	3
2.	都市計画マスタープラン策定の背景.....	4
3.	都市計画マスタープランの構成.....	11
<b>II</b>	<b>全体構想</b> .....	<b>15</b>
1.	まちづくりの理念.....	15
2.	まちづくりの目標.....	16
3.	将来都市構造.....	19
4.	将来都市構造の実現に向けた主要施策.....	29
<b>III</b>	<b>分野別構想</b> .....	<b>33</b>
1.	土地利用.....	34
2.	道路・交通体系.....	43
3.	緑・景観形成.....	51
4.	安全・安心のまちづくり.....	59
<b>IV</b>	<b>地域別構想</b> .....	<b>67</b>
1.	本町・本多・東恋ヶ窪地域.....	68
2.	南町・東元町・西元町・泉町地域.....	76
3.	西恋ヶ窪・日吉町・内藤地域.....	84
4.	新町・北町・並木町・戸倉・東戸倉・富士本地域.....	92
5.	高木町・光町・西町地域.....	100
<b>V</b>	<b>実現のための方策</b> .....	<b>111</b>
1.	まちづくりの手法.....	111
2.	まちづくり条例に基づく協働のまちづくり.....	127
3.	中間年までの優先性.....	130
4.	都市計画マスタープランの見直し.....	145
	<b>用語集</b> .....	<b>149</b>
	<b>資料編</b> .....	<b>159</b>



はじめに





# I はじめに

## 1. 都市計画マスタープランの役割と位置づけ

国分寺市都市計画マスタープラン（以下、「都市マス」とします）は、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」の規定に基づき、第四次国分寺市長期総合計画や東京都の都市計画の内容に即して策定し、市の責任で展開する都市計画や、市民や事業者等と市が協働でまちづくりを進めていく際の指針となります。

今後も「協働」のまちづくりを基本に、実現に向けて取組を推進します。



市民：国分寺市自治基本条例第2条第2項で定義される、市内に居住する人や市内で働く人、市内で学んでいる人、公益的な活動を行う個人のことです。  
 事業者等：国分寺市自治基本条例第2条第3項で定義される、市内の事業者や企業、教育機関、公益的な活動を行う団体等のことです。

## 2. 都市計画マスタープラン策定の背景

### 2-1. 都市計画マスタープラン見直しの視点

都市マスは、長期的な視点に立ったまちづくりのテーマや目標、方針、更にはその実現に向けた方策を明らかにすることを目的としています。

見直しにあたっては以下に示す、市民のまちづくりへのニーズや国分寺市（以下、「本市」とします）における都市計画の進捗状況、更には、近年の社会情勢への対応等といった視点を踏まえています。

#### （1）市内の各地域でのまちづくりの進捗状況と、周辺市のまちづくりとの整合性

##### ①市民・事業者等のまちづくりへのニーズ把握と対応

市民意識調査、地域懇談会や団体ヒアリング等を実施し、市民のまちづくりへのニーズを把握し、都市マスへ反映します。 ⇒ [主な反映項目] 分野別構想・地域別構想

##### ②土地建物利用の実態と土地利用規制とのギャップの是正

市内の土地利用の現況や推移を把握し、土地利用の現状と土地利用規制とのギャップが生じているエリアに対する適正な土地利用の方向性を示します。

⇒ [主な反映項目] 分野別構想・地域別構想・実現のための方策

##### ③周辺市のまちづくりの検証と国分寺市の都市計画マスタープランとの整合確認

周辺市のまちづくりの状況を踏まえ、広域的な視点から取組む必要のあるまちづくりについては各市との整合を図ります。

⇒ [主な反映項目] 分野別構想・地域別構想・実現のための方策

#### （2）時代の要請事項への対応

##### ①最新の国の動向を踏まえた時代の要請事項の把握と対応

最新の国等が進める時代の要請を踏まえた都市計画行政を把握し、各施策を更新・充実・追加します。 ⇒ [主な反映項目] 分野別構想

##### ②上位・関連計画の把握と対応

東京都や本市の上位・関連計画を把握し、整合を図ります。

⇒ [主な反映項目] 分野別構想・実現のための方策

##### ③地域の実態に即した都市計画制度等のまちづくり手法の明示

都市マスに示す各まちづくりの方針を実現するため、地域の実態に即した都市計画制度等のまちづくり手法を示します。 ⇒ [主な反映項目] 実現のための方策

##### ④震災を契機とした災害に強いまちづくりへの対応

東日本大震災等の大規模災害を踏まえ、災害に強いまちづくりを推進していくための対応を示します。 ⇒ [主な反映項目] 分野別構想

## 2-2. 市を取り巻く状況

### (1) 社会情勢の変化

#### ①人口減少時代の到来

わが国の人口は、平成 27 年 1 月現在、約 1 億 2,702 万人となっていますが、国立社会保障・人口問題研究所による推計では 20 年後にあたる平成 47 年において、約 1 億 1,212 万人と、約 1,490 万人減少するとされています。更に、同年度の高齢化率は、現在の約 25% から約 33% に大幅に増加すると予測されています。このような人口減少時代、超高齢社会の到来が迫る中で、本市のまちづくりについても、成熟した社会における都市基盤のあり方を検討し、実現していくことが求められています。

#### ②環境配慮型の都市構造への転換

地球温暖化をはじめとして、世界規模での環境問題が取り沙汰される中で、CO<sub>2</sub> 排出量の抑制や、太陽光や風力発電など新たな再生可能エネルギーの活用など、環境にやさしい都市構造への転換が求められています。こうした状況のなか、地球温暖化対策に関する法令や計画等が策定され、事業者等においても環境負荷の低減に資する技術開発や、取組が進められており、本市においても市民、事業所、行政等の立場で、実現可能な取組を、適切に進めていくことが求められています。

#### ③防災・減災都市づくり

ここ十数年、国内においては新潟県中越地震（平成 16 年）、新潟県中越沖地震（平成 19 年）、岩手・宮城内陸地震（平成 20 年）、更には、東日本大震災（東北地方太平洋沖地震）（平成 23 年）と大規模な地震が発生しました。特に東日本大震災では、想定外の被害が発生し、改めて防災都市づくりの重要性や、大規模な災害に対する減災の必要性が高まっています。本市においても、防災拠点となる空間の整備や市民の防災に関する意識を向上させていくことが求められています。

#### ④基礎自治体への権限移譲を受けた独自性のある地域づくり

地域主権改革関連 3 法の施行により、都市計画やまちづくり、福祉、教育など様々な分野の権限移譲が行われることで、基礎自治体が、地域の独自性をもって様々な事業を展開できるようになりました。こうした状況のなか、人口、商業等の流出を抑制し、都市間競争力を高めていくため、様々な都市施設の整備、市民サービスの向上に資する取組を展開していくことが求められています。

### (2) 都市計画法の改正や新法の動向

近年の都市計画法の改正内容としては、敷地面積の最低限度を導入できる用途地域の拡大や都市計画提案制度の創設（平成 15 年施行）、大規模集客施設の立地規制（平成 19 年施行）など住環境を保全する手法や住民参加の機会の拡大等が行われてきました。

また、新法として景観法（平成 17 年施行）、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）（平成 18 年施行）等、まちづくりに大きく関わる法律が制定されました。本市のまちづくりにおいても、こうした法制度の動きに対応していくことが求められています。

### (3) 市内の動向

#### ①市の人口・世帯数

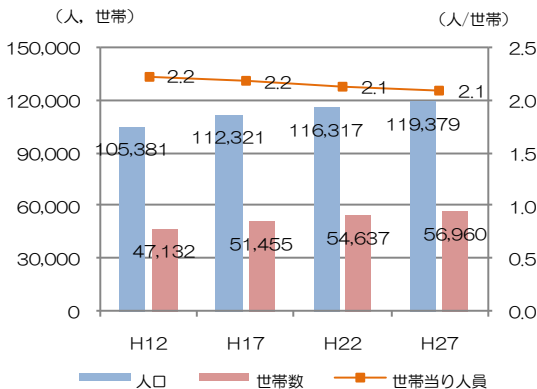
市内の人口・世帯数は、平成27年1月時点で119,379人、56,960世帯となっています。平成12年から平成27年の15年間の推移を見ると、人口、世帯数ともに年々増加しています。

一方、国分寺市人口ビジョン（平成27年7月策定）における市の将来人口推計では、平成72（2060）年の人口は108,002人としており、平成32年までは微増するものの、その後は緩やかに人口が減少すると推計しています。

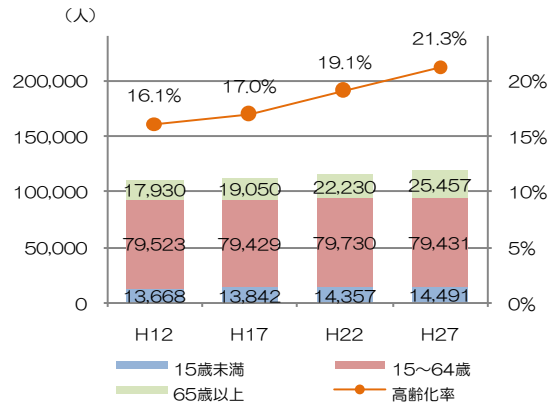
また、高齢化率は平成27年1月時点で21.3%となっており、平成12年から平成27年の15年間に16.1%から21.3%と増加しています。年少人口（15歳未満）、生産人口（15～64歳）については、横ばいか、やや増加傾向にあるものの、今後の予測としては減少していくことが想定されています。

なお、地域別にみると、南町・東元町・西元町・泉町地域が最も人口の多い地域となっており、人口の推移をみると、西恋ヶ窪・日吉町・内藤地域は横ばい傾向にあるものの、全体的に増加傾向にあります。特に、本町・本多・東恋ヶ窪地域や南町・東元町・西元町・泉町地域の人口の伸び率が高くなっています。

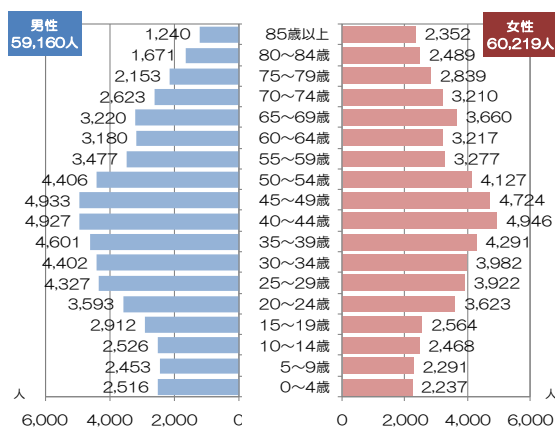
【人口・世帯数】



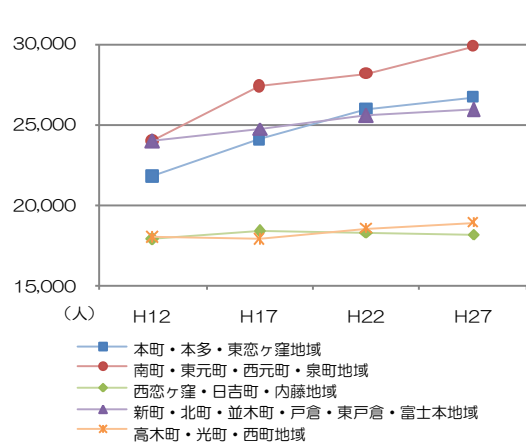
【3区分人口・高齢化率】



【男女別年齢別人口（平成27年）】



【地域別人口】



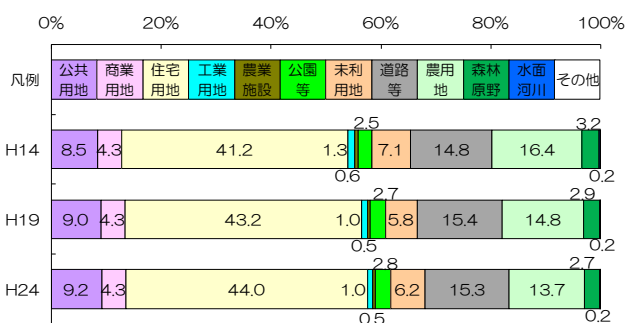
資料：住民基本台帳（各年1月1日現在）

※住民基本台帳法改正（平成24年）以前のデータには外国人人口が含まれていません。

## ②土地利用の推移

土地利用は、住宅用地が多く、他にも道路等や農地が多くなっています。

過去 10 年間の推移を見ると主に農地、森林等が減少し、住宅用地が増加しています。

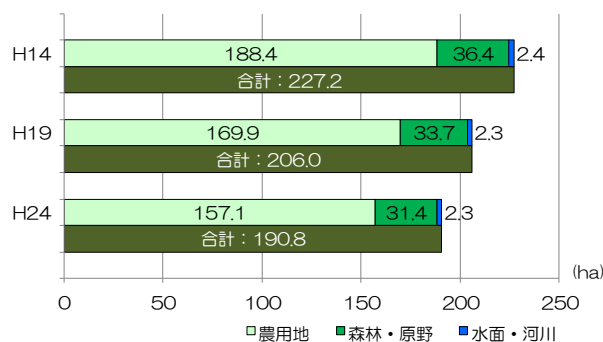


資料：土地利用現況調査

## ③自然系土地利用の推移

土地利用のうち、自然系土地利用（農用地、森林・原野、水面・河川）は、平成 24 年時点で 190.8ha となっています。

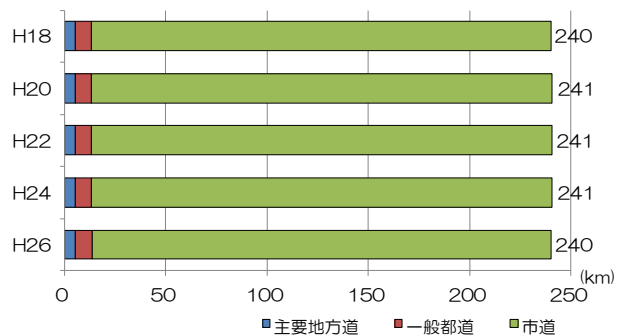
過去 10 年間の推移を見ると農用地、森林・原野が減少傾向にあり、農地については約 30ha 減少しています。



資料：土地利用現況調査

## ④交通基盤整備の状況

道路延長は、平成 26 年時点で約 240km となっています。平成 18 年時点と比較するとほぼ横ばい傾向にあり、都市計画道路の整備状況についても約 20%程度と低い割合となっています。



資料：国分寺市統計

## ⑤主な関連計画の策定状況

本市では、まちづくりに関連する計画として国分寺市緑の基本計画、国分寺市環境基本計画等のまちづくりに関連する計画を策定しています。

都市マス策定にあたっては、これらとの整合を図った計画とする必要があります。

計画名	策定（改定）年月	
国分寺市緑の基本計画	平成 13 年 3 月策定（平成 23 年 3 月改定）	
国分寺市環境基本計画	平成 16 年 3 月策定（平成 26 年 3 月改定）	
国分寺市住宅マスタープラン	平成 18 年 6 月策定	
国分寺市地域防災計画	平成 27 年 7 月修正	
まちづくりの計画 地域別の計画	国分寺駅周辺地区まちづくり構想	平成 19 年 8 月策定
	史跡武蔵国分寺跡周辺地区まちづくり計画	平成 19 年 8 月策定
	国分寺都市計画道路 3・2・8 号線沿道まちづくり計画	平成 21 年 9 月策定
	国分寺都市計画道路 3・4・11 号線周辺まちづくりの方向性	平成 26 年 12 月策定

## 国分寺市のまちなみ

市外へ通勤・通学する人が多く、住宅都市としての性格を有しています。



■ 低層住宅地（本多五丁目）

JR中央線、JR武蔵野線、西武国分寺線、西武多摩湖線が行き交い、多摩地域の交通の要衝となっています。



■ 交通の要衝となる国分寺駅

史跡や農地等の先人の遺産によって、豊かな文化、市街地環境が育まれています。



■ 国分寺



■ まとまりのある農地（西町五丁目）

公園が不足していますが、植木畑等の農地や樹林地等が多くあり、緑は豊かです。



■ 姿見の池緑地

農村の構造を引き継いで、ぜい弱な道路基盤のまま市街化しています。



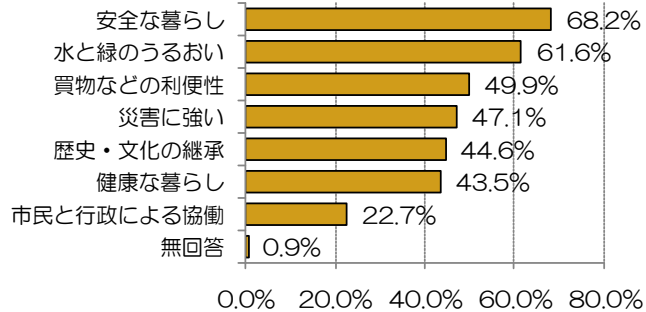
■ 狭あいな道路

## 市民のまちづくりに関する関心

～平成26年6月実施の市民意識調査より～

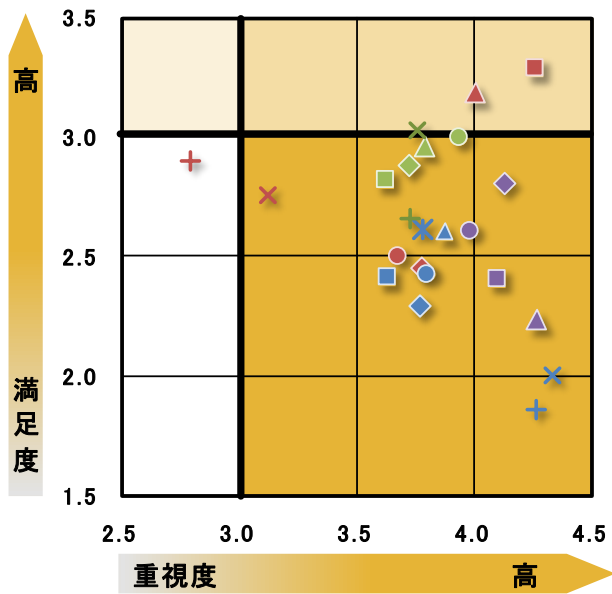
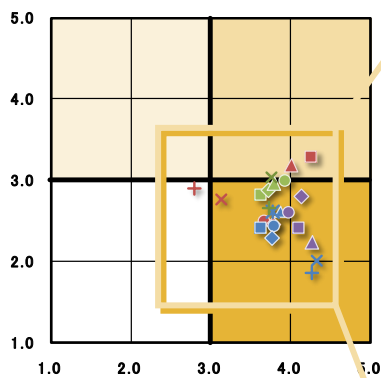
### 【目指すまちの姿として重視すべきキーワード】

- 災害や犯罪への対策に対する意識の高まりや、郊外の緑と調和した住宅地という特性から「安全な暮らし」「水と緑のうらおい」が上位となっています。



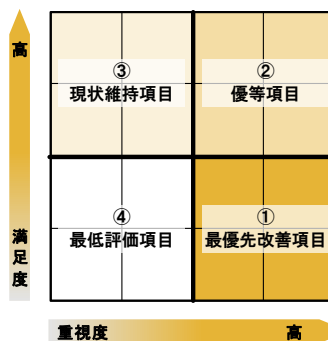
### 【分野別のまちづくりに関する重視度・満足度】

- 分野別のまちづくりに関する重視度は全体的に高く、満足度は全体的に低い傾向にあります。
- 特に、道路・交通や安全・安心の分野については全項目が満足度が3以下と低い一方で、重視度が3以上と高くなっています。



- 土地利用**
  - 豊かな緑の保全
  - 駅周辺での商業施設やオフィスの立地の促進
  - ◆ 生活に根差した商業地(商店街)の確保
  - ▲ 落ち着きのある住宅地の保全
  - ✦ 中高層(3階以上)の集合住宅地の形成
  - ✕ 近くに職場のある住環境の形成
- 道路・交通体系**
  - 広域の交通を担う広い道路の充実
  - 市内の交通を担う道路の充実
  - ◆ 住宅地内の狭い道路の拡張の推進
  - ▲ 誰もが散策を楽しめる道の形成
  - ✦ 安全に通行できる自転車道の形成
  - ✕ 安心して歩ける歩行空間の形成
  - ✧ 地域と地域を結ぶ公共交通の充実
- 緑・景観形成**
  - 人と人のふれあいの場の形成
  - 自然の豊かさを感じる空間の形成
  - ◆ 小規模な公園や緑地の市内各所への確保
  - ▲ 大規模な公園や緑地の充実
  - ✦ 魅力的な景観づくりの推進
  - ✕ 歴史やふるさとを感じる風景の保全
- 安全・安心**
  - 火災の延焼を防ぐ広い道路整備などの推進
  - 個々の建物の不燃化・耐震化の促進
  - ◆ 防災公園や、避難場所の充実
  - ▲ 緊急車両が通行できるよう狭い道路を改良

#### 満足度・重視度の見方



- ①最優先改善項目**  
○重視度が高いにも関わらず、満足度が低い項目。
- ②優等項目**  
○現状の満足度も高く、重視度も高い項目。
- ③現状維持項目**  
○満足度は高いものの、重視度は低い項目。
- ④最低評価項目**  
○満足度も低く、重視度も低い項目。

## 2-3. 都市マスタープラン策定後のまちづくりの進捗状況

### (1) 協働のまちづくりの進捗状況

平成12年に策定した都市マスタープラン（以下、「旧都市マス」とします）では、市民と市による協働のまちづくりを推進していくための制度づくりを位置づけており、これまで、それに基づくまちづくりを進めてきました。

取組	概要
国分寺市まちづくり条例 (平成17年1月施行) (平成23年8月改正施行)	・国分寺市まちづくり条例（以下、「まちづくり条例」とします）を制定し、まちづくりの仕組みの一つとして「協働のまちづくり」を規定し、市民と市が力をあわせて地域の特性を生かした協働のまちづくりを推進しています。
国分寺市まちづくりセンター (平成19年1月開設)	・まちづくり条例第85条の規定に基づき市が設置し、市民と市の協働のまちづくりを推進するため、市民活動団体と市の協働事業運営により、まちづくりに関する啓発・学習活動等を行っています。

### (2) 都市計画施策等の実施状況

旧都市マスでは、都市計画重点推進施策として9つの施策を位置づけています。各施策の実施状況については以下のようになっています。

(平成27年8月現在)

都市計画重点推進施策	実施状況
①「トライアングルゾーン」整備指針の検討	<b>【国分寺駅周辺の整備】</b> ・国分寺駅周辺地区まちづくり構想の策定 ・国分寺都市計画事業国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業の実施（実施中） <b>【西国分寺駅周辺の整備】</b> ・西国分寺駅東地区第一種市街地再開発事業の実施 <b>【史跡の整備】</b> ・史跡武蔵国分寺跡周辺地区まちづくり計画の策定 ・国指定史跡武蔵国分寺跡附東山道武蔵路跡保存事業の実施 <b>【景域の保持】</b> ・国分寺市景観まちづくり指針の策定 <b>【都市計画道路のルート検討（国3・4・1号線等）】</b> ・未実施
②「地域中心核」の形成	<b>【地区防災センターの機能の充実と連携】</b> ・防災まちづくり推進地区との協定締結（13地区） ・地区防災協力会の設立、開催支援 ・地域センター・公会堂の維持管理の実施 <b>【ふれあい公園の整備】</b> ・北町公園の整備 <b>【学校等の公共施設の緑化】</b> ・苗木生産供給事業の実施 ・校庭芝生事業の実施 ・屋上緑化等事業の実施 <b>【生活道路網の整備】</b> ・まちづくり条例の規定に基づく開発事業に伴う道路拡幅の実施
③「こくぶんじ恋のみち」の整備	・未実施
④国3・4・6号線など幹線道路の整備	・国3・4・6号線の整備（都施行により実施中）
⑤国3・3・8号線及び沿道の一体的整備 ※国3・2・8号線に路線名を変更	・国3・2・8号線沿道まちづくり計画の策定 ・国3・2・8号線沿道まちづくりの推進（地区計画の策定） ・国3・2・8号線の整備（都施行により実施中）
⑥身近な公共交通網整備の検討	・ぶんバスの運行
⑦駅周辺整備構想の検討	<b>【国立駅北口、恋ヶ窪駅周辺】</b> ・未実施
⑧農住共生市街地モデル地区整備	・都市農地まちづくり計画の仕組みを規定（まちづくり条例 第12条第1項第3項）
⑨「水と緑の軸」の整備	<b>【国分寺崖線の樹林地の保全・回復・連続化】</b> ・国分寺崖線の保全及び再生に関する措置を規定（まちづくり条例 第9条） <b>【河川・水路の保全・回復・連続化】</b> ・「野川流域河川整備計画」に基づく整備への協力（都施行） ・用水路整備の実施（一部実施）



### 3. 都市計画マスタープランの構成

都市マスは、本市のまちづくりの理念を示し、まちづくりの目標や都市構造を位置づけた「全体構想」、4つの分野に分けてまちづくりの方針を示した「分野別構想」、各地域の方針を示した「地域別構想」、まちづくりを円滑に推進するための具体的な施策を示した「実現のための方策」によって構成しています。

#### 国分寺市都市計画マスタープランの構成

#### 国分寺市都市計画マスタープラン【本編】

##### I はじめに

1. 都市計画マスタープランの役割と位置づけ
2. 都市計画マスタープラン策定の背景
3. 都市計画マスタープランの構成

##### II 全体構想

###### 1. まちづくりの理念

まちづくりのテーマ『活気ある暮らしやすいまち こくぶんじ』

###### 2. まちづくりの目標

- 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

###### 3. 将来都市構造

- 拠点と都市軸 □地域のまとまり □こくぶんじトライアングルゾーン

###### 4. 将来都市構造の実現に向けた主要施策

##### III 分野別構想

###### 1. 土地利用

- (1) 農地や樹林地等と住宅の調和
- (2) 市民交流や利便性の高い都市生活の場
- (3) 幹線道路の機能と住環境が調和した沿道環境
- (4) 職住近接した利便性の高い快適な都市生活の場

###### 2. 道路・交通体系

- (1) 交通を円滑に処理する道路ネットワーク
- (2) 安全・快適に抜ける道路ネットワーク
- (3) 市民が散歩や散策を楽しむことのできるみち
- (4) 便利に市内を移動できる交通体系

###### 3. 緑・景観形成

- (1) まちの魅力テーマとした公園・緑地
- (2) 水や緑、歴史の資源を活かし、連続的につなぐ
- (3) 市民と共生する農地
- (4) 個性あるまちの魅力と一体となったまちなみ

###### 4. 安全・安心のまちづくり

- (1) 災害時に有効に機能する道路
- (2) 災害に強いまちなみ
- (3) 安全に避難できる空間
- (4) 日常生活に安全・安心をもたらすまちづくり
- (5) 人と人のふれあいの場

##### IV 地域別構想

1. 本町・本多・東恋ヶ窪地域

2. 南町・東元町・西元町・泉町地域

3. 西恋ヶ窪・日吉町・内藤地域

4. 新町・北町・並木町・戸倉・東戸倉・富士本地域

5. 高木町・光町・西町地域

##### まちづくり計画 地域別の

・国分寺駅周辺地区まちづくり構想  
・国分寺市線沿道まちづくり計画

・史跡武蔵国分寺跡周辺地区まちづくり計画  
・国分寺市線沿道まちづくり計画

##### V 実現のための方策

1. まちづくりの手法
2. まちづくり条例に基づく協働のまちづくり
3. 中間年までの優先性
4. 都市計画マスタープランの見直し