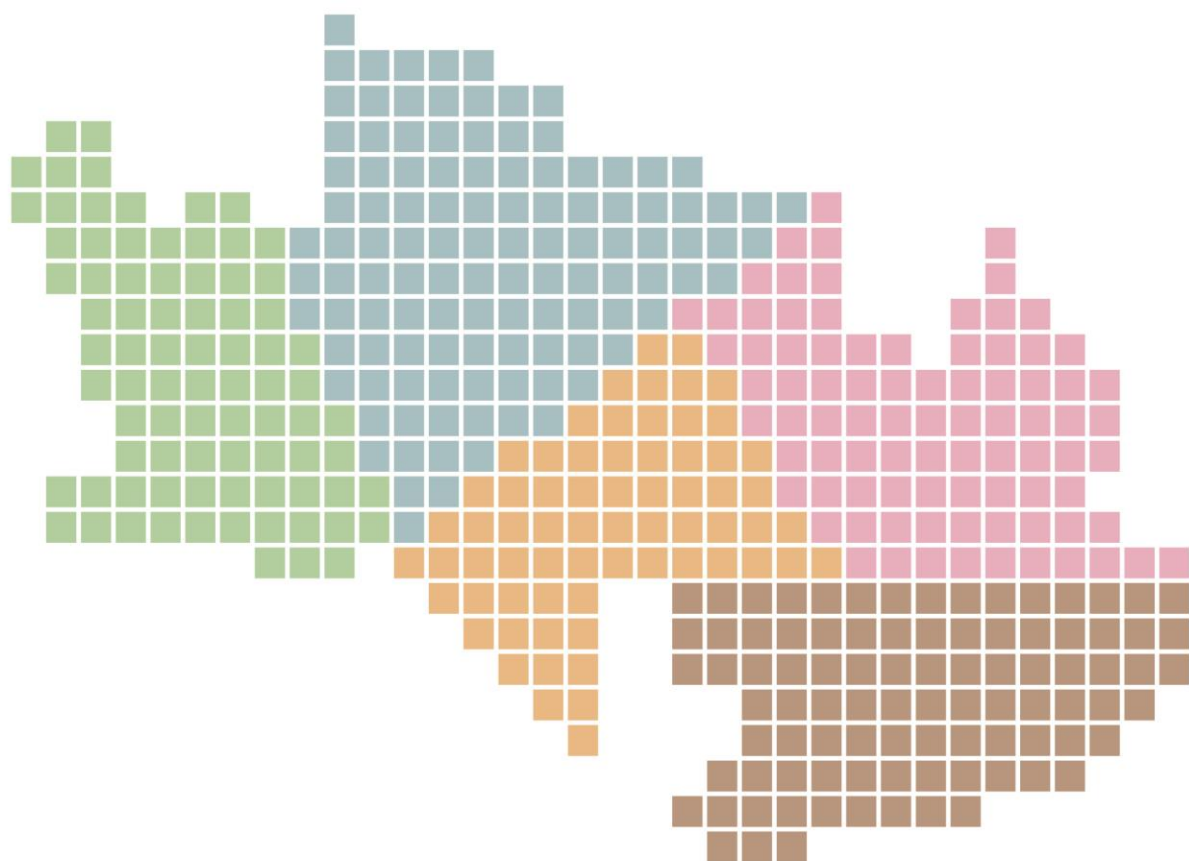


# 国分寺市 都市計画マスタープラン

～活気ある暮らしやすいまち こくぶんじ～

<あらまし>



平成 28 年 2 月

国分寺市

都市計画マスタープランの役割と位置づけ

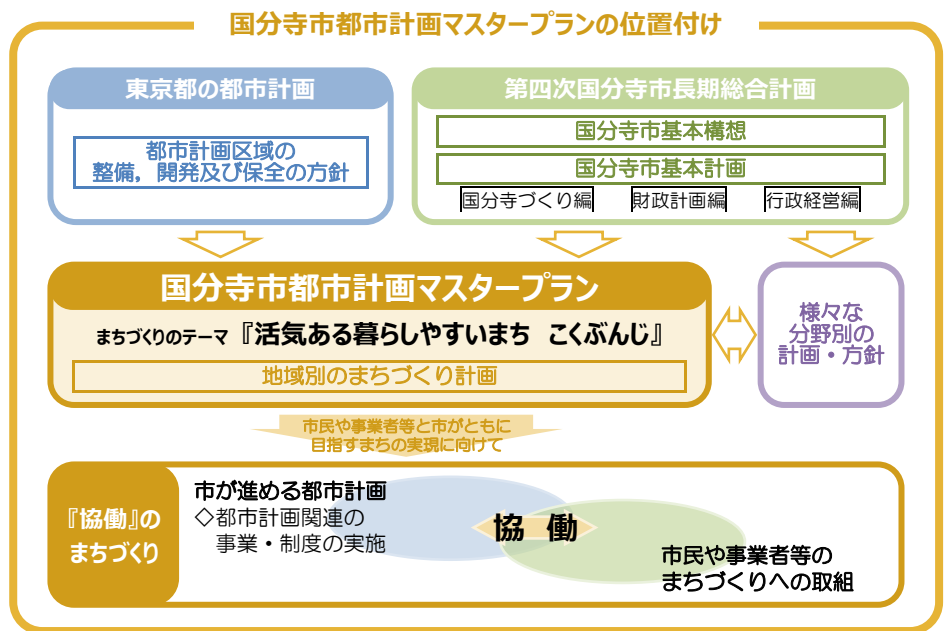
本編

p.3

国分寺市都市計画マスタープランは、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ものです

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。



都市計画マスタープランってなぜ必要なの？

まちの中には、皆さんの住宅やお店、道路、鉄道、公園といった様々な要素がありますが、それらを何の決めごともなく、自由につくってしまうと、まとまりのない暮らしにくいまちができてしまう恐れがあります。このため、誰もが暮らしやすいまちとなるよう、どこを住宅地や商業地にするのか、どこに道路を通して、公園を配置するのかを予め決めておくことを『都市計画』と言います。都市計画とは言わば、皆さんと市が共有すべき将来のまちづくりの“設計図”であり、そのまちづくりを進める道筋を明らかにするのが都市計画マスタープランです。



## 都市計画マスタープラン策定の背景

本編

p.4~10

都市計画マスタープランは、市民のまちづくりへのニーズや国分寺市における都市計画の進捗状況、近年の社会情勢への対応等といった視点から見直しを実施しています

都市マスの見直しにあたっては以下に示す視点を踏まえています。

### 都市計画マスタープラン見直しの視点

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

- 市民・事業者等のまちづくりへのニーズ把握と対応
- 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
- 周辺市と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

#### 時代の要請事項への対応

- 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
- 上位・関連計画の把握と対応
- 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
- 震災を契機とした災害に強いまちづくりへの対応

## 都市計画マスタープランの構成

本編

p.11

都市計画マスタープランは、全5章で構成しています

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【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
2. まちづくりの目標
3. 将来都市構造
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
2. 道路・交通体系
3. 緑・景観形成
4. 安全・安心のまちづくり

#### 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

#### 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

#### 地域別の まちづくり 計画

- ・ 国分寺駅周辺地区まちづくり構想
- ・ 史跡武蔵国分寺跡周辺地区まちづくり計画
- ・ 国3・2・8号線沿道まちづくり計画
- ・ 国3・4・11号線周辺まちづくりの方向性

## まちづくりの理念

本編

p.15

本市の特性を活かした今後のまちづくりを進めるための理念として、以下の「まちづくりのテーマ」を掲げます。

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

## まちづくりの目標

本編

p.16~18

都市マスは、概ね 20 年後を目標に、市民にとって住み続けたい都市となるよう、市民と市が共有するまちづくりの目標として、本市の将来のあるべき姿としての「国分寺市が目指すまち」と、その実現によってもたらされる「まちで暮らす市民の生活像（イメージ）」を示します。

### 国分寺市の将来のあるべき目標都市像（国分寺市が目指すまち）

- 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

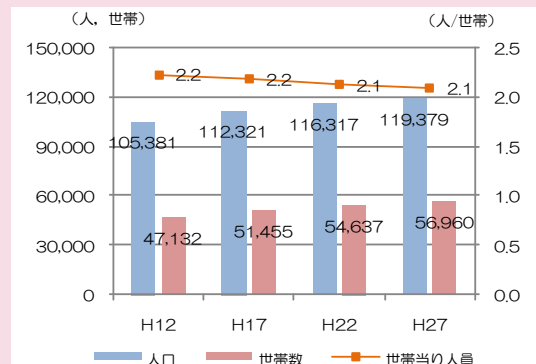
### まちで暮らす市民の目標生活像（イメージ）

- 利便性と快適性を兼ね備えた都市生活
- 歴史文化を感じ、うるおいある環境に育まれた暮らし
- 活気に満ち、快適で利便性の高いまちに支えられた魅力ある暮らし
- 緑豊かで利便性の高い道路・交通網に支えられ、地域の魅力を身近に感じる暮らし
- 人と人のつながりや安全で快適な環境に育まれた豊かな暮らし

### 国分寺市の人口って今後どうなるの？

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。

このため、都市マスでは、長期的な視点に立ち、若い世代の人も子育てがしやすく住み続けたいまちとし、人口の増加につなげていくことを目指しています。



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。

## 子どもたちが望む国分寺市の将来のまちの姿

市民にとって住み続けたいくなるまちとしていくためには、子どもたちに本市への関心を高めてもらい、将来のまちづくりの担い手となってもらう必要があります。

このため、都市マスの見直しにあたり、市内の小学生（第二小学校6年生、第七小学校5年生）を対象とした特別授業を実施しました。特別授業では、「まちづくり」の必要性を学んだ後、みんなが望むまちの姿をグループに分かれて話し合いました。



### 僕たち、私たちがつくる将来のまちのキャッチコピー

グループワークで考えた将来のまちのキャッチコピーでは、キーワードとして「歴史・伝統が残るまち」や、「緑・自然が多いまち」、「誰もが住みやすいまち」、「買物がしやすい便利なまち」等といった意見が挙げられています。



#### 第二小学校6年生（4クラス）

※子どもたちの意見を原文のまま掲載しています

- みんなが すみやすい町
- 自然がたくさんある大きな公園・伝統を大切にす
- お店が近くて暮らしやすいまち
- 緑が多いまち、住みやすいまち
- 暮らしやすく 緑が多いまち
- みんなが駅やお店に 行きやすいまち
- 住む人にやさしい町（空気がきれい等）
- 住民同士の交流が多い街
- 公園があり、駅やお店が近い町
- 明るくて安全な町
- 緑や公園等で人の心が安らげる、きれいで安全なまち
- 住みやすい便利な町
- 緑&豊か&便利&過ごしやすい&安全&何でもあるまち
- 住宅地と自然が両立し、安心できるまち
- 子供からお年寄りまで健康に暮らせる便利な町
- 緑が多い町・歴史がある町（伝統）・快適な町
- きれいで環境に良いまち
- 歴史ある緑がある町
- 近くに大きな公園があって遊びやすいまち・買物がしやすいまち
- 自然が多くて便利なまち
- 自然があふれていて 人々が住みやすいまち
- 自然豊かなまち
- 人がにぎわう町
- 建物もあるが 緑もあるまち・高い建物で住宅街が影にかくれないようなまち
- 緑と活気があふれるまち
- 環境にやさしい便利なまち
- 子供たちがのびのびと遊べて学べるまち
- 自然豊かで住みやすいまち
- 自然が多くて住みやすいまち
- 自然が豊かで便利/安全・スポーツ・史跡
- 人と緑が豊かなまち
- 自然が豊かで便利な町

#### 第七小学校5年生（2クラス）

- 第2の新宿 サッカー輸出大市
- 子どもが遊べるまち・緑がたくさんあるまち・楽しいまち
- 安心・安全、住みやすい、行きたい、大きな公園がたくさんある町（だれもが幸せになれるやすらぎの場・スポット、安全で公園がある住みやすい町）
- 大きい公園、自然があるまち
- 楽しく遊べるところをたくさん作る
- ①安心・安全・国分寺・②自然と歴史がのこる町
- 緑豊かな町
- ハイテクで自然のあるまち
- 5mに1本は木がはえている 緑と建物が調和している 便利な町
- 自然と化学と歴史と商業がたくさんあるすばらしい街
- 都市化したまち
- 高層ビルが多く、商業がさかんな町
- 緑があり、自然がいっぱいあるまち
- 駅付近は都市化し、はなれた所では緑・歴史
- 楽しく、住みやすい町/車が走りやすくて、人が歩きやすくて、自転車も走りやすい町
- 都会、緑、歴史が集まる住みやすい町

## 将来都市構造

本編  
p.19~29



## 市民にゆとりやうるおい、魅力ある都市生活をもたらす拠点と都市軸

### 拠点の位置づけ

■ 駅、史跡、大規模公園等を中心とした一帯において拠点を位置づけ、まちの資源や立地条件を活かしながら、本市の魅力を育み、まちづくり、地域活動等の中心となるゾーンをつくります。

**都市生活・文化交流の拠点** 商業・業務の集積による賑わい、多様な人々の交流により、新しい文化を創造する拠点

**地域振興拠点** 日常生活の利便性を向上させ、更なる地域発展を目指す拠点

**歴史文化の拠点** 歴史文化を継承し、国分寺の原風景を伝える拠点

**ふれあいの拠点** 市民が集い、憩い、交流する拠点

### 都市軸の位置づけ

■ 崖線や河川、用水路、主要幹線道路等の軸状の連続的な空間を都市軸と位置づけ、都市生活の安全性・快適性を高めます。

**主要骨格軸** 交通の利便性や都市生活の安全性、快適性を高める都市軸

**水と緑の軸** 緑豊かな都市空間をつくりだし、都市生活の安全性を高める都市軸

# 『くふんじトライアングルゾーン』の視点から整理しました

## 個性豊かで魅力あふれる地域のまとめ

p.25

- 地域活動やコミュニティ形成、防災活動の中心的な役割を担う公共施設が一定程度集積する一帯を『地域中心核』と位置づけます。
- これを中心に、身近な生活圏でまとめのある地域を単位として、市街地の成立ちや地域の特性を踏まえて、それぞれに個性と魅力あるまちをつくります。

### 地域中心核を形成する一帯

- ① 第七小学校, 第二中学校, 本多公民館・図書館, 本多児童館 ⇔ 国分寺駅北口再開発ビルの一帯
- ② 第一小学校, もとまち公民館・図書館 ⇔ 本町・南町地域センターの一帯
- ③ 市民スポーツセンター, けやき運動場, けやき公園 ⇔ 第三小学校 ⇔ 北の原地域センターの一帯
- ④ 第九小学校, 恋ヶ窪公民館・図書館, 市民室内プール, 生きがいセンターこいがくほの一帯
- ⑤ 泉町公園(武蔵国分寺公園), 第四小学校 ⇔ 第四中学校, 武蔵国分寺僧寺跡の一帯
- ⑥ 第六小学校, 第五中学校, 並木公民館・図書館, しんまち児童館 ⇔ 北町地域センターの一帯 ⇔ 国分寺高校の一帯
- ⑦ 国分寺市役所, 第一中学校 ⇔ 第十小学校, 福祉センターの一帯
- ⑧ 内藤地域センター ⇔ 第五小学校の一帯
- ⑨ 第八小学校 ⇔ 西町地域センター, 西町プラザ ⇔ 第三中学校の一帯
- ⑩ 第二小学校, 光公民館・図書館, 子ども家庭支援センター ⇔ ひかりプラザの一帯

## 国分寺市の拠点・都市軸・まちづくり資源が集積した、くふんじトライアングルゾーン

p.26~27

- 市内に広がる様々な魅力的なエリアの中でも、南東部に位置する拠点・都市軸・まちづくり資源が集積したゾーンを、『くふんじトライアングルゾーン』に位置づけます。
- ここでは国分寺駅や西国分寺駅, 武蔵国分寺跡等といった拠点や国分寺崖線, 野川や主要幹線道路による都市軸, 更にそれらの周辺に分布する崖線の緑, 農地, 社寺仏閣, 公共施設等といったまちづくり資源を最大限に活かして, その魅力を守り, 高めていきます。



■ 国分寺駅  
[都市生活・文化交流の拠点]



■ 西国分寺駅  
[都市生活・文化交流の拠点]



■ 武蔵国分寺跡  
[歴史文化の拠点]



■ 武蔵国分寺公園  
[ふれあいの拠点]



■ 国分寺崖線(西元町二丁目)  
[水と緑の軸]



■ 国3・4・3号線(多喜窪通り)  
[主要骨格軸]



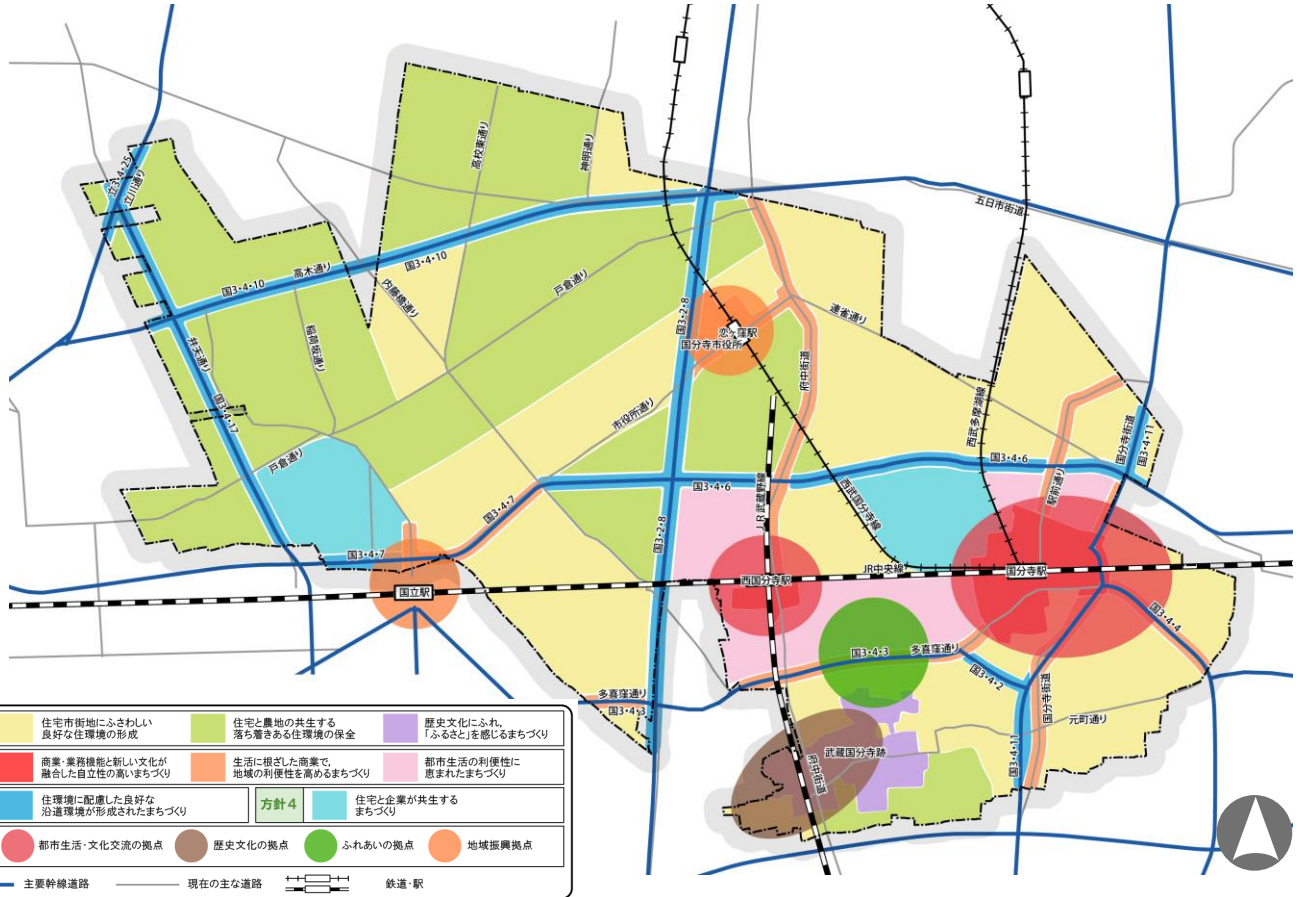
■ お鷹の道  
[まちづくり資源]



■ 国分寺  
[まちづくり資源]

土地利用

本編  
p.34~41



活用できるまちづくりの手法（例）

国分寺らしい快適な風土

**方針1** 農地や樹林地，歴史文化資源と住宅が調和したうるおいあるまちの形成

- 地区計画の策定
- 用途地域の変更
- 特別用途地区の指定
- 生産緑地地区の指定
- 敷地内の緑化・景観まちづくり

都市としての活力や生活の利便性

**方針2** 市民交流の場や利便性の高い快適な都市生活の場の形成

- 地区計画の策定
- 用途地域の変更
- 市街地再開発事業の推進
- 国分寺駅周辺のまちづくり
- 西国分寺駅周辺のまちづくり

生活利便性，良好な住環境

**方針3** 幹線道路の機能と住環境が調和した沿道環境の形成

- 地区計画の策定
- 用途地域の変更
- 防火地域・準防火地域の指定
- 敷地内の緑化・景観まちづくり
- 保存樹木・保存樹林地の指定

主要な企業敷地と周辺住宅地

**方針4** 国分寺に住み，働ける職住近接した利便性の高い快適な都市生活の場の形成

- 地区計画の策定
- 用途地域の変更
- 特別用途地区の指定
- 都市緑地法の活用
- 地域・企業と連携した公園・緑地の維持管理



# づくりの方針を示しています

## 道路・交通体系

本編

p.43~49



### まちの利便性、安全性

方針1

自動車交通を円滑に処理することのできる道路ネットワークの確立

### 活用できるまちづくりの手法（例）

- 都市計画道路の整備
- 要検討路線の位置づけの検討

### 快適な日常を生み出す身近なまち

方針2

安全・快適に歩くことのできる道路ネットワークの確立

- 地区計画の策定
- 歩行空間の整備
- 駅前広場等の整備
- 国分寺駅周辺のまちづくり
- ブロック塀の撤去

### まちの魅力を身近に感じ、ふれられるまち

方針3

崖線や用水路、河川、樹林地、屋敷林をつなぎ、市民が散歩や散策を楽しむことのできるみちの整備の推進

- 散策空間の整備
- 街路樹の整備

### 人が中心のまち

方針4

自動車交通を抑え、公共交通を主体として便利に市内を移動できる交通体系の確立

- 都市計画道路の整備
- 歩行空間の整備
- 身近な公共交通網の整備の検討
- ユニバーサルデザインの充実
- 歩行空間のバリアフリー化の推進



活用できるまちづくりの手法（例）

まちの個性

方針1

まちの魅力をテーマとした公園・緑地等の整備により、個性豊かなまちのイメージの形成

- ・公園・緑地の整備・維持管理
- ・公園の再配置
- ・地域の特性を活かした公園の確保
- ・地域・企業と連携した公園・緑地の維持管理

自然環境の豊かさ、歴史文化資源の恩恵

方針2

水や緑、歴史文化の資源を活かした連続性の創出

- ・都市緑地法の活用
- ・散策空間の整備
- ・街路樹の整備
- ・野川の整備
- ・歴史文化資源の活用

都市農業の魅力

方針3

市民と共生する農地を市内・地域内で育成

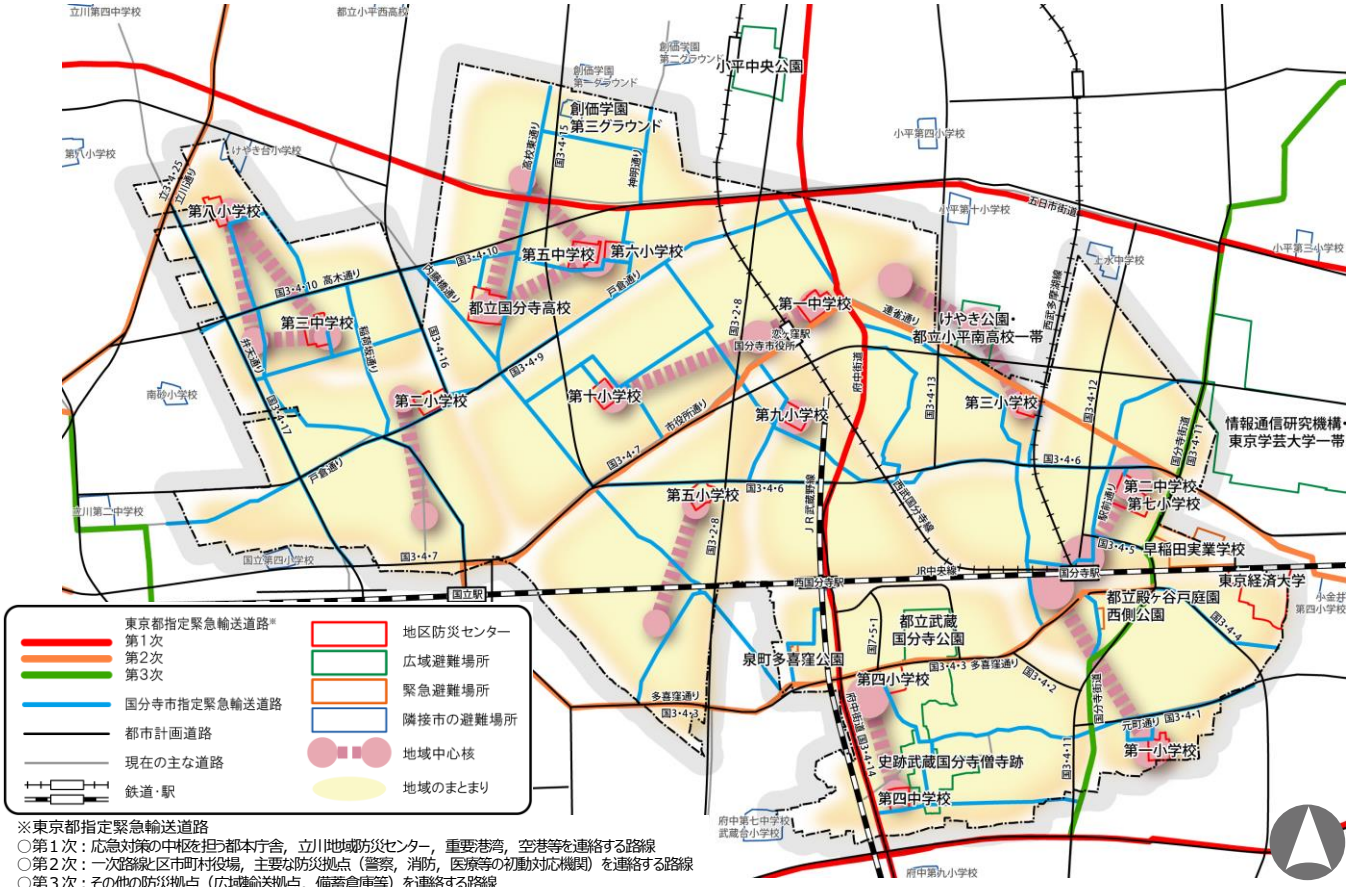
- ・生産緑地地区の指定
- ・まちづくり条例の活用
- ・農にふれる場の提供
- ・地産地消のまちづくり
- ・認定農業者制度の活用

魅力ある景観

方針4

個性あるまちの魅力と一体となったまちなみの創出

- ・地区計画の策定
- ・都市緑地法の活用
- ・公共施設等の緑化・耐震化の推進
- ・敷地内の緑化・景観まちづくり
- ・ブロック塀の撤去



火災の延焼抑制や迅速な救急救命活動

**方針1** 災害時に有効に機能する道路の形成

活用できるまちづくりの手法（例）

- ・地区計画の策定
- ・防災施設に近接する道路整備
- ・ブロック塀の撤去

安心して住み・働く

**方針2** 災害に強いまちなみの形成

- ・防火地域・準防火地域の指定
- ・公園の防災機能の充実
- ・公共施設等の緑化・耐震化の推進
- ・防災まちづくり推進地区の指定及び協定締結
- ・耐震診断・改修

安全を担保する避難空間

**方針3** 誰もが安全にアクセスでき、安心して利用できる避難空間の形成

- ・防災施設に近接する道路整備
- ・公園・緑地の整備・維持管理
- ・ユニバーサルデザインの充実
- ・一時避難場所の確保
- ・近隣市との連携

日々の安心が感じられる住環境

**方針4** 日常生活に安全・安心をもたらすまちづくりの推進

- ・地区計画の策定
- ・空き家等の適正管理・有効活用
- ・街路灯の維持管理
- ・ライフライン事業者等との連携

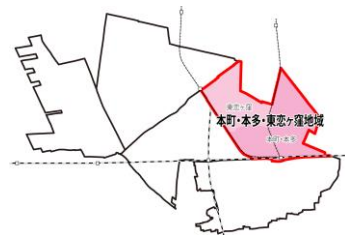
コミュニティの醸成を担う場

**方針5** 人と人のふれあいの場の形成

- ・公共施設等のマネジメント
- ・ユニバーサルデザインの充実

本町・本多・東恋ヶ窪地域

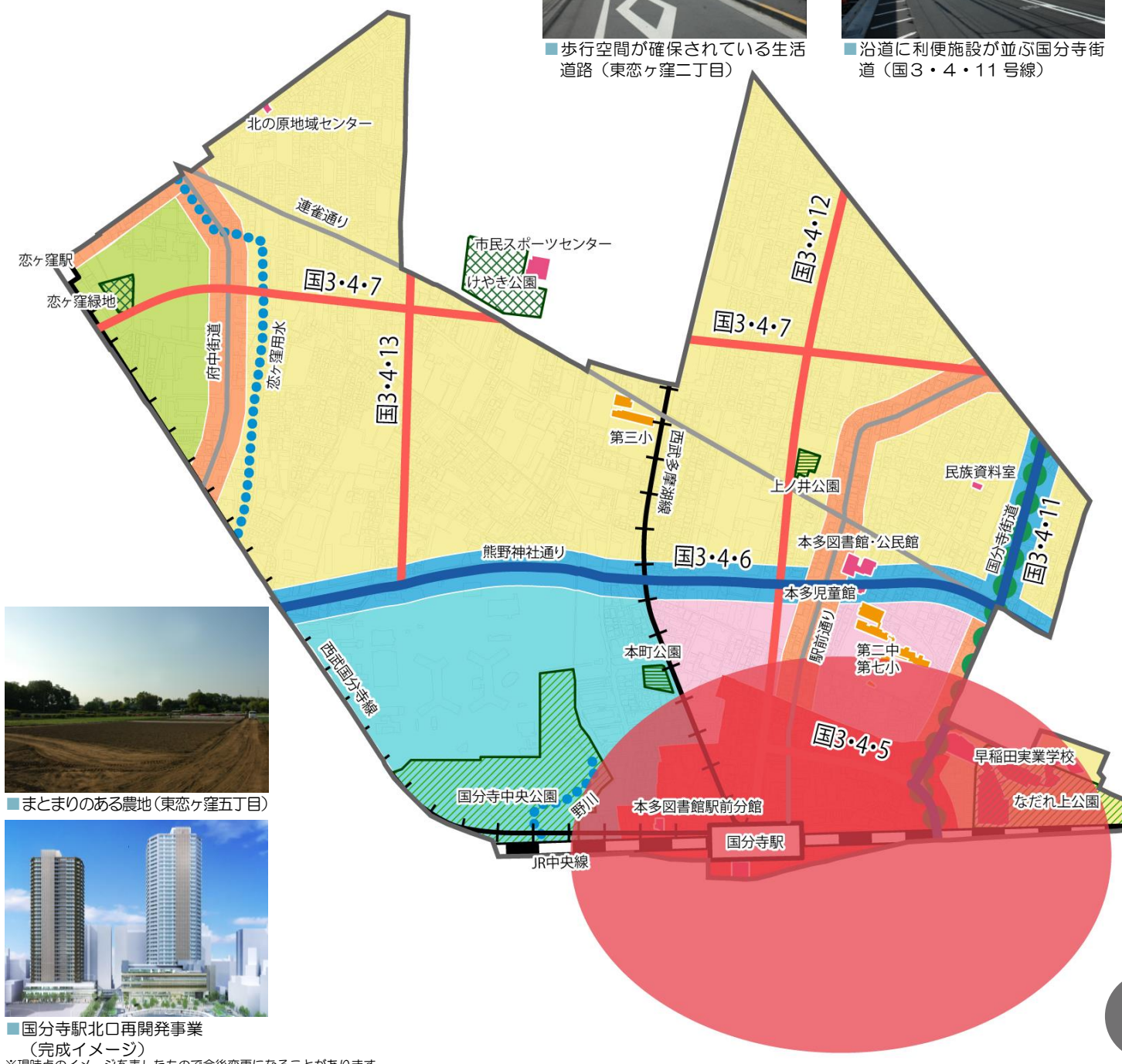
本編  
p.68~75



まちづくりのテーマ

賑わいある商業と、緑豊かな住環境が  
ともに感じられるまち

- 市の顔である国分寺駅周辺における国分寺駅北口再開発事業を契機とした賑わいある商業地の形成
- 地域北部や南西部におけるまとまりのある農地や日立製作所中央研究所内の緑を活かした落ち着いた住宅地の形成
- 緑豊かな住環境に貢献するよう、企業・地域住民との連携による公園整備・管理の検討
- 恋ヶ窪用水等の自然資源を活かした空間の形成
- 国3・4・12号線等の都市計画道路の整備による歩行者や自転車利用者の安全性の確保や、災害に強いまちの形成



■まとまりのある農地(東恋ヶ窪五丁目)



■国分寺駅北口再開発事業(完成イメージ)

※現時点のイメージを表したもので今後変更になることがあります



■塀のないまちなみ(本多三丁目)



■低層の住宅市街地(本多五丁目)



■歩行空間が確保されている生活道路(東恋ヶ窪二丁目)



■沿道に便利施設が並び国分寺街道(国3・4・11号線)

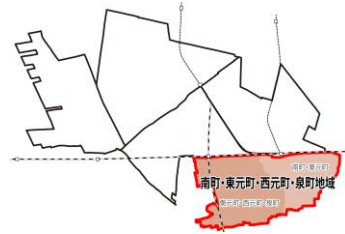
- 緑・景観**
- 方針1 大規模な緑地の活用や公園の適正配置による地域の人々のふれあいの場を形成します
  - 方針2 恋ヶ窪用水等の自然資源を活用した緑豊かな空間を形成します
  - 方針3 地域の個性を活かした魅力ある景観を形成します

- 安全・安心**
- 方針1 国3・4・12号線等の道路整備による災害時に備えた空間を形成します
  - 方針2 多くの住宅が建ち並び住環境において災害に強いまちなみを形成します
  - 方針3 災害時にも有効に機能する避難場所等を確保します
  - 方針4 国分寺駅北口の公共施設等周辺において誰もが快適に利用できる道路整備を推進します
  - 方針5 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

- 土地利用**
- 方針1 緑豊かでまとまった農地と住宅地が調和した落ち着いた住環境を保全します
  - 方針2 住宅市街地にふさわしい良好な住環境を形成します
  - 方針3 国3・4・6号線等の幹線道路の機能と住環境が調和した沿道環境を形成します
  - 方針4 国分寺街道等の道路沿道における地域の利便性を高める沿道環境を形成します
  - 方針5 国分寺駅北口に近接するエリアにおいて都市生活の利便性が高い環境を形成します
  - 方針6 国分寺駅北口一帯において都市生活・文化交流の拠点となる複合市街地を形成します
  - 方針7 日立製作所中央研究所の豊かな緑を守り・活かした住工共存の緑豊かな環境を形成します

- 道路・交通**
- 方針1 国3・4・6号線等の地域内の幹線道路を活かした安全・快適な空間を形成します
  - 方針2 国分寺駅周辺の商業機能を支える道路基盤を形成します
  - 方針3 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
  - 方針4 地域内の主要施設から公共交通の主要な基点へ便利に移動できる公共交通体系を形成します





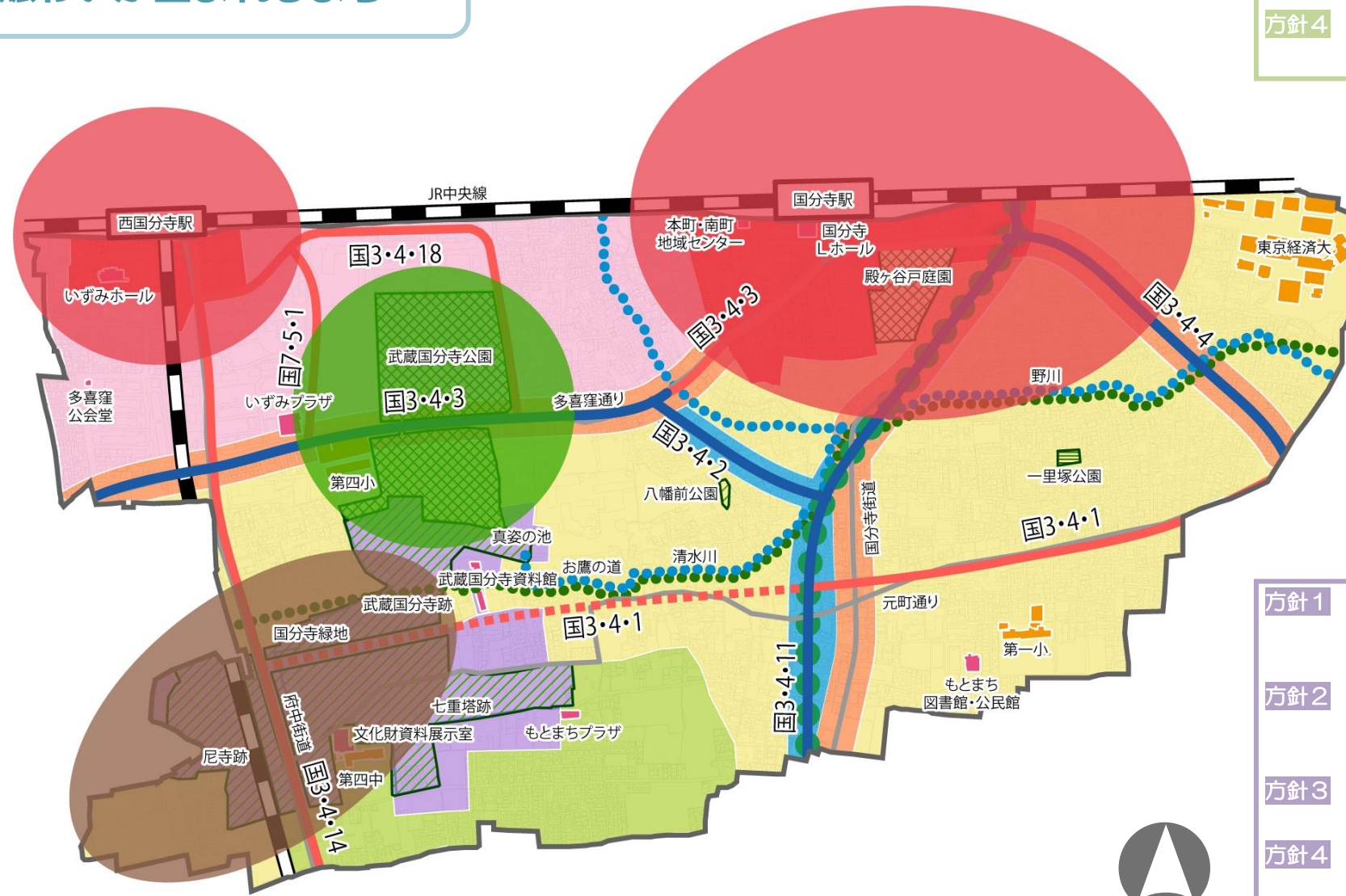
まちづくりのテーマ

豊富な地域資源を活かし、  
人々の交流と賑わいが生まれるまち

- 都市生活・文化交流の拠点となる国分寺駅南側，西国分寺駅南側一帯や歴史文化の拠点となる武蔵国分寺跡等一帯における魅力ある空間の形成
- 野川，崖線の緑，お鷹の道等の豊富な地域資源を活かした拠点をつなぐ空間の形成とともに，周辺の住宅地と調和した緑豊かな環境の形成
- 国3・4・11号線等の都市計画道路の整備による国分寺街道の安全性の向上や，災害に強いまちの形成

- 土地利用**
- 方針1 まとまりある農地と住宅地が調和した落ち着いた住環境を保全します
  - 方針2 崖線の緑と調和した良好な住環境を形成します
  - 方針3 国3・4・11号線等の幹線道路の機能と住環境が調和した沿道環境を形成します
  - 方針4 国分寺街道等の道路沿道における地域の利便性を高める沿道環境を形成します
  - 方針5 国分寺駅と西国分寺駅を結ぶエリアにおいて都市生活の利便性が高い環境を形成します
  - 方針6 国分寺駅南側や西国分寺駅南側一帯において都市生活・文化交流の拠点となる複合市街地を形成します
  - 方針7 武蔵国分寺跡を中心とした歴史文化にふられるまちなみを形成します

- 道路・交通**
- 方針1 国3・4・11号線等の地域内の幹線道路を活かした安全・快適な空間を形成します
  - 方針2 駅周辺や武蔵国分寺跡等の地域の拠点を支える道路基盤を形成します
  - 方針3 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



■武蔵国分寺跡



■来訪者が休憩できる施設（史跡の駅）



■国分寺街道



■西国分寺駅（南側）

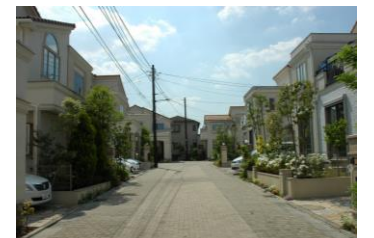


■国分寺駅（南側）

- 緑・景観**
- 方針1 大規模な緑地の活用や公園の適正配置による人々がふれあい，うるおいを感じられる場を形成します
  - 方針2 野川等の自然資源を活用した緑豊かな空間を形成します
  - 方針3 武蔵国分寺跡等の地域資源を活用した歴史的趣を感じられる景観を形成します
  - 方針4 地域の特性を活かした魅力ある景観を形成します

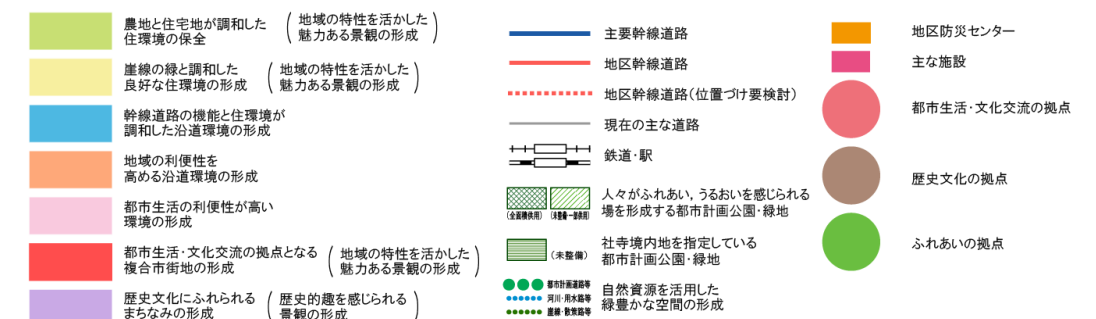


■野川（整備イメージ）  
※野川流域河川整備計画（H21.12 東京都策定）より



■緑豊かな住環境（東元町二丁目）

- 安全・安心**
- 方針1 国3・4・11号線等の道路整備による災害時に備えた空間を形成します
  - 方針2 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
  - 方針3 災害時にも有効に機能する避難場所等を確保します
  - 方針4 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





まちづくりのテーマ

快適な都市環境が豊かな地域資源と  
落ち着いた住環境に囲まれたまち

- 西国分寺駅北口周辺における快適な都市環境の形成
- 農地と調和した落ち着いた住環境の形成
- 地域内の恋ヶ窪用水や姿見の池、西恋ヶ窪緑地（通称：エックス山）等の貴重な自然資源を活用したまちづくりの展開
- 国3・2・8号線等の都市計画道路の整備による歩行者や自転車利用者の日常の安全性の向上や、災害に強いまちの形成

土地利用

- 方針1 まとまりある農地と戸建住宅が調和した住環境を保全します
- 方針2 低層の戸建住宅が広がるエリアにふさわしい良好な住環境を形成します
- 方針3 国3・2・8号線等の幹線道路の機能と住環境が調和した沿道環境を形成します
- 方針4 府中街道等の道路沿道における地域に根ざした沿道環境を形成します
- 方針5 都市生活・文化交流の拠点となる西国分寺駅北口一帯の都市機能を向上しつつ、拠点の周辺は現状の良好な住環境も考慮したまちなみを形成します

道路・交通

- 方針1 国3・2・8号線等の地域内の幹線道路を活かした安全・快適な空間を形成します
- 方針2 西国分寺駅へのアクセス機能を向上させる道路基盤を形成します
- 方針3 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



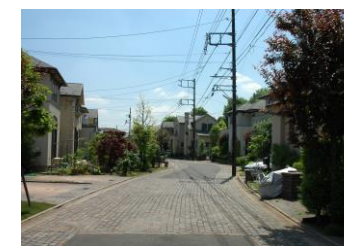
■府中街道（西恋ヶ窪一丁目付近）



■姿見の池緑地



■農地と調和した住環境（日吉町四丁目）



■塀のないまちなみ（日吉町四丁目）

- 緑・景観
- 方針1 大規模な緑地の活用や公園の適正配置による地域のふれあいの拠点となる憩いの空間を確保します
  - 方針2 地域の歴史文化や自然資源を活かし、ふるさとも感じることができる環境を形成します
  - 方針3 地域の個性を感じさせる良好な景観を形成します

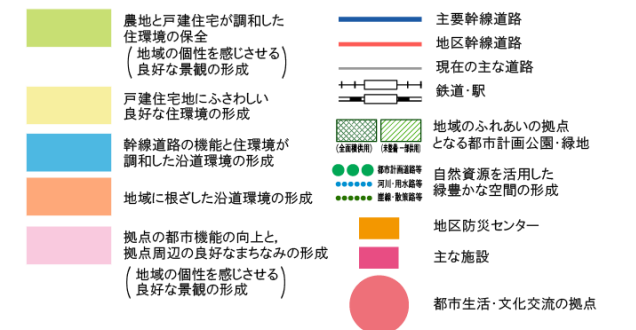
- 安全・安心
- 方針1 国3・2・8号線等の道路整備による災害時に備えた空間を形成します
  - 方針2 低層の戸建住宅が建ち並びエリアにおいて災害に強いまちなみを形成します
  - 方針3 災害時にも有効に機能する避難場所等を確保します
  - 方針4 西国分寺駅周辺における誰もが快適に歩くことのできる道路整備を推進します
  - 方針5 日常生活に安全・安心をもたらすまちづくりを推進します

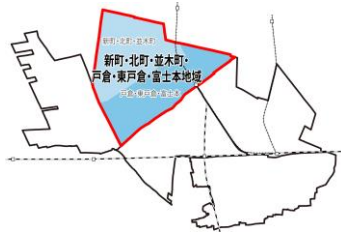


■農地と調和したまちなみ（日吉町一丁目）



■低層の戸建住宅地（日吉町二丁目）





まちづくりのテーマ

緑と水を身近に感じ、  
ゆとりある住環境が育まれるまち

- 低層の戸建住宅と市内でも規模の大きな農地が調和した落ち着いたまちなみの形成
- 砂川用水や恋ヶ窪用水等の地域の貴重な自然資源を活用して緑と水を身近に感じることのできる空間の形成
- 国3・2・8号線等の都市計画道路の整備による歩行者や自転車利用者の日常の安全性の向上や、災害に強いまちの形成

土地利用

- 方針1 大規模な農地が広がる環境を活かした農住共生の落ち着いた住環境を保全します
- 方針2 低層の戸建住宅が建ち並びエリアにふさわしい良好な住環境を形成します
- 方針3 国3・2・8号線等の幹線道路の機能と住環境が調和した沿道環境を形成します
- 方針4 恋ヶ窪駅周辺において地域の利便性を高め、魅力あるまちなみを形成します

道路・交通

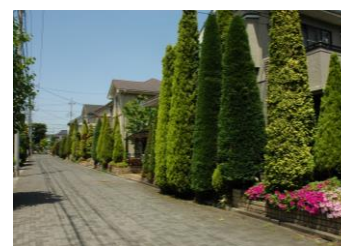
- 方針1 国3・2・8号線等の地域内の幹線道路を活かした安全・快適な空間を形成します
- 方針2 日々の生活における快適性を高める地域内の道路を形成します
- 方針3 地域内の主要施設から公共交通の主要な基点へ便利に移動できる公共交通体系を形成します



■ 五日市街道沿道の屋敷林



■ 大規模な農地（北町五丁目）



■ 低層の戸建住宅地（戸倉四丁目）



■ 恋ヶ窪駅

- 緑・景観
- 方針1 戸倉公園等の未整備公園の整備や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
  - 方針2 砂川用水や五日市街道の並木道など地域の自然資源を活用した緑豊かな空間を形成します
  - 方針3 大規模な農地が広がる環境を活かした農を感じることでできる良好な景観を形成します

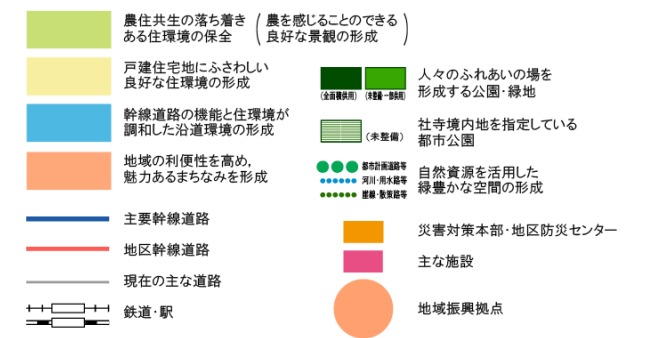
- 安全・安心
- 方針1 国3・2・8号線等の道路整備による災害に備えた空間を形成します
  - 方針2 低層の戸建住宅が広がる住環境において災害に強いまちなみを形成します
  - 方針3 災害時に有効に機能する避難場所等を確保します
  - 方針4 日常生活に安全・安心をもたらすまちづくりを推進します

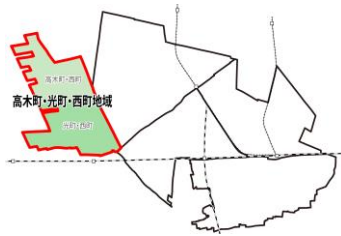


■ 窪東公園



■ 塙のないまちなみ（東戸倉二丁目）





まちづくりのテーマ

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

- 低層の戸建住宅が全体的に広がる落ち着いた住環境の形成
- まとまりある農地や地域を縦断する国分寺崖線、公益財団法人鉄道総合技術研究所内にいる豊富な緑を活かし、住宅地と調和した空間の形成
- 国立駅周辺の都市計画道路等の整備による地域住民の快適性を感じることのできる空間の形成
- 地域内で展開されている防災まちづくりの推進による災害に強いまちの形成

- 土地利用**
- 方針1 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いた住環境を保全します
  - 方針2 崖線の緑と調和した良好な住環境を形成します
  - 方針3 国3・4・7号線等の幹線道路の機能と住環境が調和した沿道環境を形成します
  - 方針4 国立駅北口周辺における地域の利便性を高めるまちなみを形成します
  - 方針5 公益財団法人鉄道総合技術研究所の豊かな緑を守り・活かした住工共存の緑豊かな環境を形成します



■ 公益財団法人鉄道総合技術研究所



■ 国立駅北口周辺

- 道路・交通**
- 方針1 国3・4・7号線等の地域内の幹線道路を活かした安全・快適な空間を形成します
  - 方針2 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



■ 緑と調和した住宅地（西町五丁目）



■ 崖線の緑が残る社寺（観音寺）

- 緑・景観**
- 方針1 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
  - 方針2 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
  - 方針3 地域の特徴を活かした魅力ある景観を形成します

- 安全・安心**
- 方針1 国3・4・16号線等の道路整備による災害時に備えた空間を形成します
  - 方針2 多くの住宅が建ち並び住環境において災害に強いまちなみを形成します
  - 方針3 災害時にも有効に機能する避難場所等を確保します
  - 方針4 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



■ 崖線の緑と調和したまちなみ（光町一丁目）



■ 塀のないまちなみ（高木町二丁目）

- 崖線の緑や農地と住宅地（地域の特性を活かした）が調和した住環境の保全（魅力ある景観の形成）
- 崖線の緑と調和した（地域の特性を活かした）良好な住環境の形成
- 幹線道路の機能と住環境が調和した沿道環境の形成
- 地域の利便性を高めるまちなみの形成
- 住工共存の緑豊かな環境の形成
- 主要幹線道路
- 地区幹線道路
- 地区幹線道路（位置づけ要検討）
- 現在の主な道路
- 鉄道・駅
- 人々のふれあいの場を形成する都市計画公園・緑地
- （未整備）社寺境内地を指定している都市計画公園・緑地
- 自然資源を活用した緑豊かな空間の形成
- 地区防災センター
- 主な施設
- 地域振興拠点



まちづくりの手法



本編  
p.111~126

本市が目指すまちの実現に向け、分野別構想や地域別構想に示した各方針を具体化するためには、各種都市計画制度や、都市基盤の整備、市民や事業者等との協働のまちづくり、民間活力の導入等、様々なまちづくりの手法を活用していく必要があります。

ここでは、まちづくりの手法を体系的に整理しています。整理した手法の中から有効な手法を選択し、必要に応じて手法を組み合わせるなどして方針の実現を目指します。また、今後の法改正等により、新たなまちづくり手法が出てきた場合は、それも含めて活用を検討します。

まちづくりの手法の体系

a. 規制・誘導手法

<都市計画法・建築基準法>

- ①地区計画の策定
- ②用途地域の変更
- ③特別用途地区の指定
- ④生産緑地地区の指定
- ⑤防火地域・準防火地域の指定

<その他関連法令>

- ⑥都市緑地法の活用

b. 都市基盤整備手法

- ①都市計画道路の整備
- ②要検討路線の位置づけの検討
- ③歩行空間の整備
- ④地域特性に応じた生活道路の整備の検討
- ⑤防災施設に近接する道路整備
- ⑥駅前広場等の整備
- ⑦散策空間の整備
- ⑧街路樹の整備
- ⑨身近な公共交通網の整備の検討
- ⑩公園・緑地の整備・維持管理
- ⑪公園の再配置
- ⑫地域の特性を活かした公園の確保
- ⑬公園の防災機能の充実
- ⑭野川の整備
- ⑮公共施設等の緑化・耐震化の推進
- ⑯公共施設等のマネジメント
- ⑰ユニバーサルデザインの充実
- ⑱歩行空間のバリアフリー化の推進
- ⑲市街地再開発事業の推進
- ⑳雨水流出抑制対策の推進

c. 官民連携手法

<まちづくり条例に基づく協働のまちづくり>

- ①まちづくり条例の活用
- ②武蔵国分寺跡周辺のまちづくり
- ③国分寺駅周辺のまちづくり
- ④西国分寺駅周辺のまちづくり

<その他の官民連携手法>

- ⑤敷地内の緑化・景観まちづくり
- ⑥地域・企業と連携した公園・緑地の維持管理
- ⑦ポケットパーク等の整備
- ⑧一団地の住宅施設の再生にあわせた周辺と調和したまちづくり
- ⑨歴史文化資源の活用
- ⑩農にふれる場の提供
- ⑪地産地消のまちづくり
- ⑫防災まちづくり推進地区の指定及び協定締結
- ⑬一時避難場所の確保
- ⑭空き家等の適正管理・有効活用
- ⑮街路灯の維持管理
- ⑯ライフライン事業者等との連携

d. 支援制度等活用手法

- ①認定農業者制度の活用
- ②ブロック塀の撤去
- ③耐震診断・改修
- ④保存樹木・保存樹林地の指定

e. その他手法

- ①近隣市との連携
- ②公有地の活用

## 方針からまちづくりの手法までのつながり

■今回策定した都市マスでは、まちづくりの方針から実現のために活用できるまちづくりの手法までのつながりがわかりやすいよう整理をしています。

市の将来像や目標は  
どんな内容が  
定められているだろうか？

⇒まちづくりテーマを掲げ、目指すべき将来の都市構造を定めています。

全体構想

分野別の方針は  
どんな方針が  
定められているだろうか？

⇒4つの分野別に方針を定め、各方針に対して活用できるまちづくりの手法を紹介しています。

分野別構想

地域別では  
どんな方針が  
定められているだろうか？

⇒分野別構想の方針を踏まえ、地域別に必要な方針を示しています。

地域別構想

方針の実現のためには  
どんな手法を  
使えばいいだろうか？

⇒4つの分野別に活用できるまちづくりの手法やその効果を整理しています。

実現のための方策

## まちづくりの手法の一部を紹介します

■ここでは、まちづくりの手法の紹介や市内の事例を紹介しています。

### 地区計画（土地の使い方のルール）

■地区計画は、比較的小規模で身近な地区をひとつの単位として、地域住民と市で話し合い地区の将来像やまちづくりの方向性を決めるとともに、道路・公園等の配置や建築物のルールを定めることで、地区の特性に応じたまちづくりを推進できる手法です。



### 市内で地区計画は策定されているの？

市内では以下の4地区において地区計画を定めています。

- 泉町地区地区計画
- 第四小学校周辺地区地区計画
- 国分寺駅北口地区地区計画
- 国3・2・8号線沿道北地区・中地区・南地区地区計画

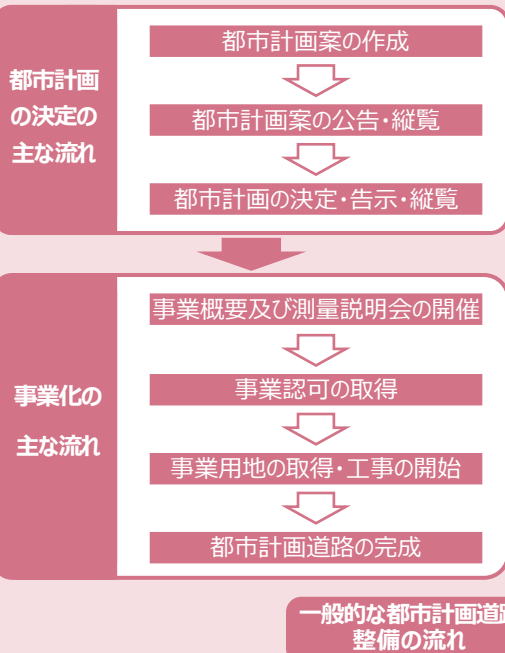
### 地区計画を策定するときは、市民はどのように関わるの？

地区計画は、一定のまとまりある地区を単位として、地区の特性を活かしたまちづくりのルールを定めるものです。このため、地区計画の策定においては、地区内にお住まいの方が主体的に話し合い、地区の将来像を共有化し、まちづくりのルールを検討することが重要です。その際、市は制度内容の情報発信や必要データの提供等により支援を行います。

皆さんが検討し、合意形成された内容について、市は都市計画決定の手続きや条例化を進め、法的に位置づけることが可能です。

## 都市計画道路の整備（まちの骨格づくり）

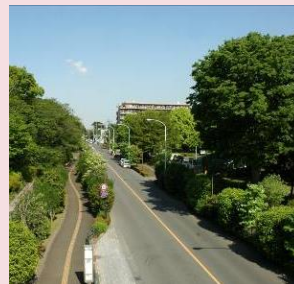
■道路は人や自動車が往来するだけでなく、地下に上水道、下水道、都市ガス等も埋設されており、生活に欠かせない重要な役割を担っています。特に重要な道路は、都市計画法に基づき『都市計画道路』として位置づけ、それらの道路整備を推進します。



## 市内のどこで都市計画道路が整備されているの？

市内では、以下のような道路を都市計画道路として整備しています。

ただし、本市の都市計画道路の整備率は約20%で、多摩地区の中でも低くなっています。今後は、都市マスの中間年までに優先する主要施策（p.25）に掲げた路線から順次、整備に向けて取組を進めます。



国3・4・3号線（多喜窪通り）  
（一部区間／泉町二丁目付近）



国3・4・5号線  
（一部区間／本町二丁目）



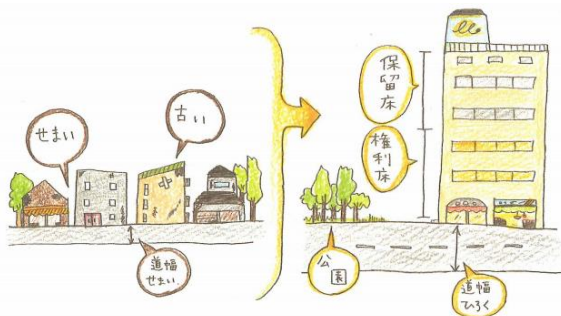
国3・4・6号線  
（一部区間／日吉町四丁目付近）



国3・4・11号線（国分寺街道）  
（一部区間／本多一丁目付近）

## 市街地再開発事業（総合的に整備する仕組み）

■市街地内の、土地利用の細分化や老朽化した木造建築物の密集、十分な公共施設がないなどの都市機能の低下がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として実施する手法です。



※権利床：再開発で建築された建物のうち、権利者が事業前に持っていた土地や建物と原則、同じ価値分の床で、権利者が取得するものです。  
※保留床：権利床以外の再開発によってできた新しい床で、売却して事業費に充てます。

## 市内で活用されている場所はあるの？

市内では、西国分寺駅の南口や東地区で存在し、現在、国分寺駅北口で事業を進めています。



西国分寺駅南口地区



国分寺駅北口地区  
（完成イメージ）

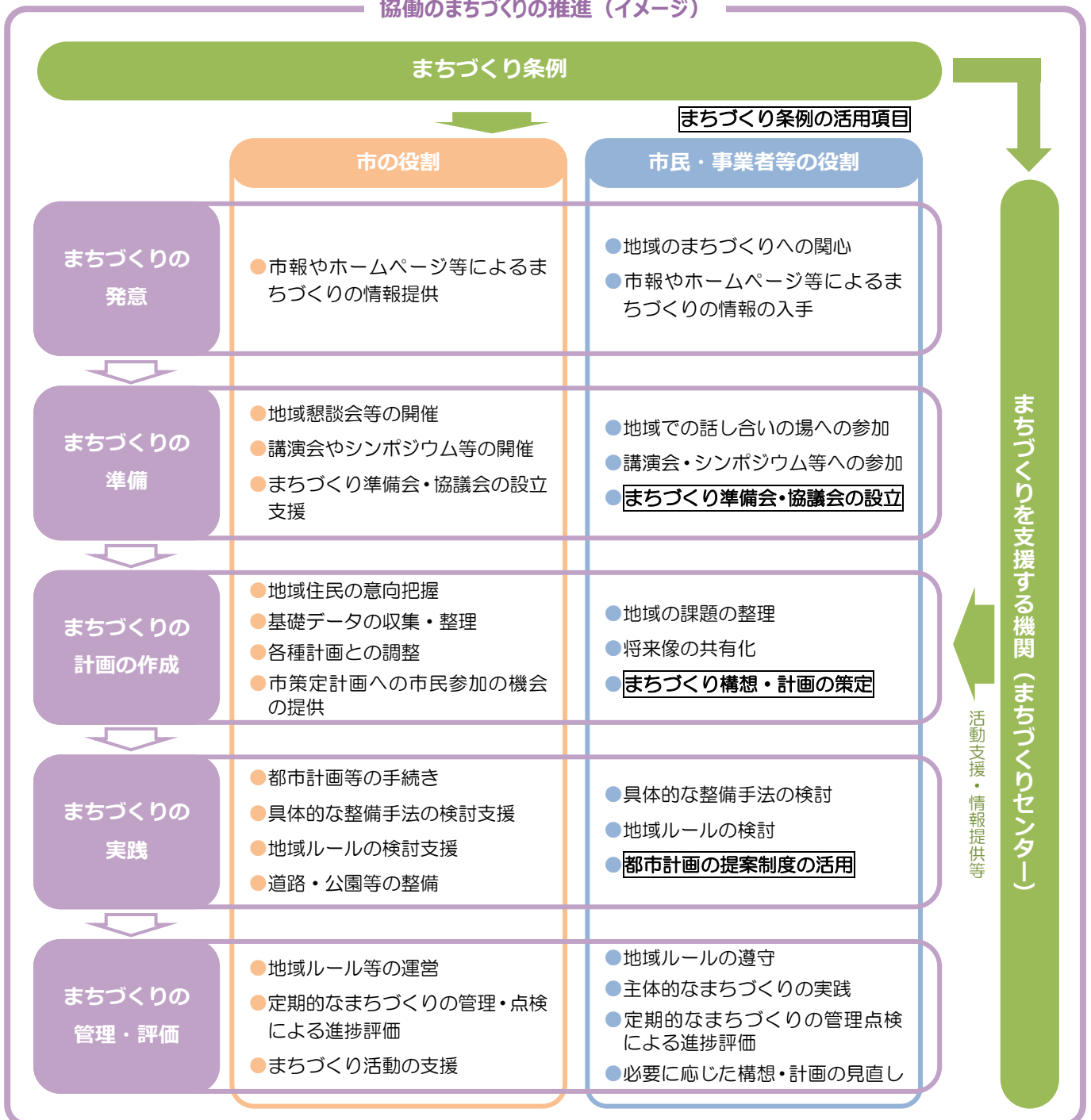
※現時点のイメージを表したもので今後変更になることがあります

本市ではまちづくりを進めるための環境整備として、平成 17 年 1 月にまちづくり条例を施行し、その中に市民や事業者等と市が協働で取組むまちづくりの仕組みを位置づけています。

ここでは、まちづくり条例に基づく主体別の役割と協働のまちづくりの推進イメージを紹介します。

まちづくり条例は、「こくぶんじ 恋のまち」をまちづくりの理念とし、“ひと”が主人公のまちづくりを掲げた都市マスタープラン（平成 12 年策定）を基に制定したものです。その理念を引き継ぎ、協働のまちづくりを積極的に取組んでいきます。

## 協働のまちづくりの推進（イメージ）

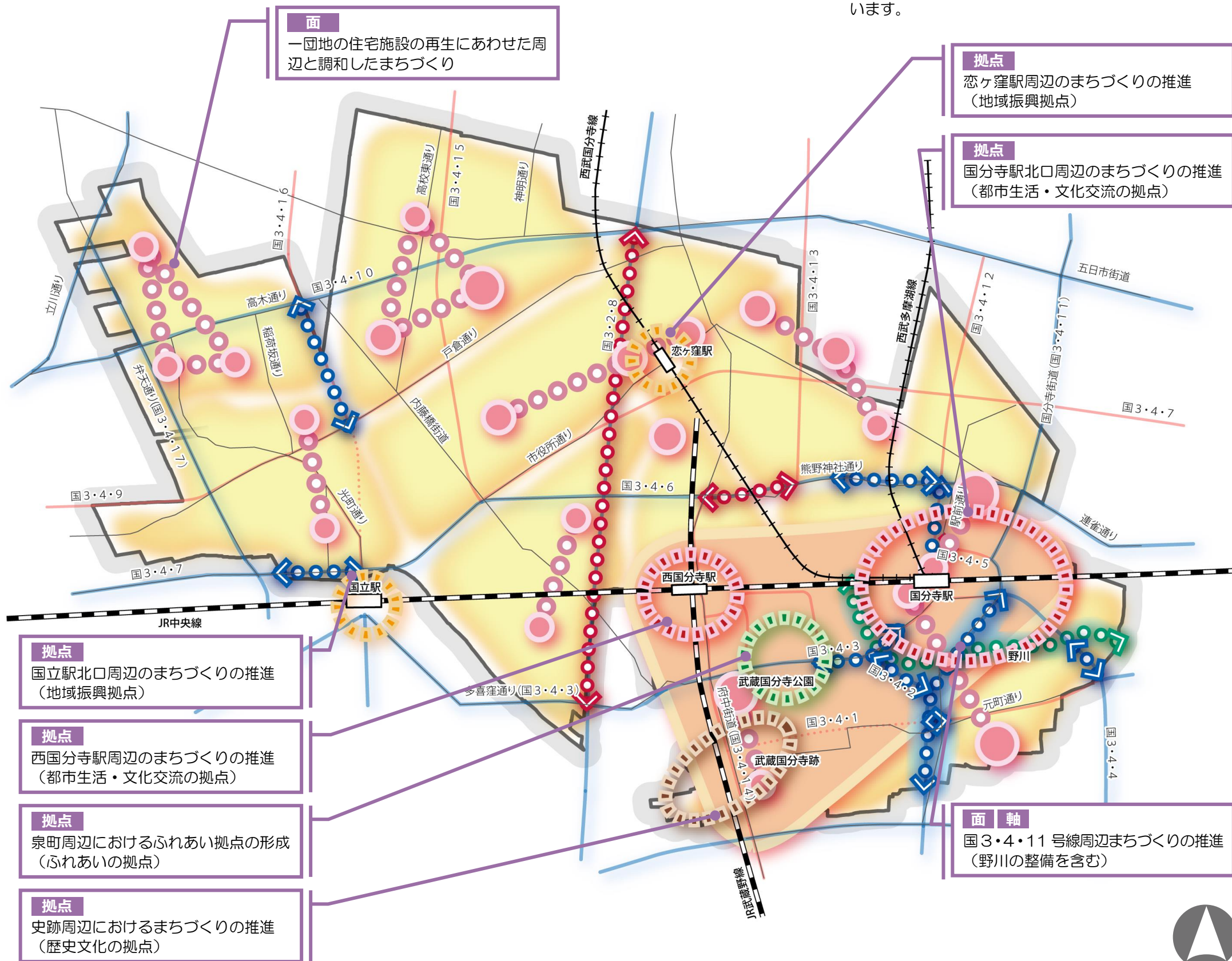


中間年までの優先性

本編  
p.130~144

ここでは、まちづくりの手法で整理した各手法（p.21）を活用して、本市が目指すまちの実現に向けて、中間年までに積極的に推進していく主要施策を位置づけています。

主要施策は、これまでの取組状況や地域の現状等を踏まえ、将来都市構造（p.5）で整理した「拠点・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」のそれぞれを実現していくために取組むべき施策を位置づけています。



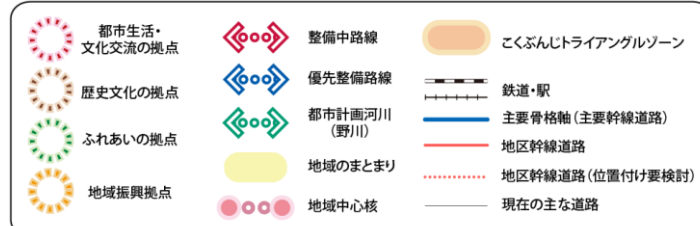
特定のエリア以外の施策

**軸** 歩行者・自転車利用者が安全・快適に利用できる道路空間の整備

- 整備中路線**
- 国3・2・8号線
  - 国3・4・5号線（一部区間）
  - 国3・4・6号線（一部区間）

- 優先整備路線**
- 国3・4・1号線（一部区間）
  - 国3・4・2号線
  - 国3・4・3号線（一部区間）
  - 国3・4・4号線（一部区間）
  - 国3・4・6号線（一部区間）
  - 国3・4・7号線（一部区間）
  - 国3・4・11号線（一部区間）
  - 国3・4・12号線（一部区間）
  - 国3・4・16号線（一部区間）

- 面** 地域中心核をつなぐ道路交通体系の確立
- 面** 公園空白地域の解消
- 面** 災害に強いまちなみの形成
- 面** 第一種低層住居専用地域内における住環境の保全
- 面** 現況の土地利用状況に即した土地利用規制の見直し
- 面** 農地減少の抑制
- 面** 大規模敷地における土地利用転換を想定した適切な土地利用の誘導
- 面** 空き家等への対応



都市マスは、中・長期的な視点におけるまちの将来構想を示すものであり、その具体化にあたっては各分野の個別計画等をもとに実践されます。

特に、中間年までに取組む主要施策については、（仮称）国分寺市総合ビジョンへ反映した上で、市の行政評価制度（施策評価・事務事業評価）や都市計画基礎調査等を活用して達成状況等を確認するなど継続的に点検・評価を行います。

一方、都市マスを推進していく中で、社会情勢が大きく変化することや、新たな地域合意の形成など、さまざまな理由により、内容の見直しや修正が必要になることがあります。

見直しや修正をする場合は、（仮称）国分寺市総合ビジョンや都が策定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等といった上位関連計画や関連法令との整合を図っていくとともに、市民と共有できる都市マスとしていくために情報を広く公開し、市民参加により実施していきます。

### 国分寺市都市計画マスタープラン あらまし

平成 28 年 2 月

発 行 / 国分寺市  
編 集 / 都市建設部都市企画課  
〒185-8501  
東京都国分寺市戸倉 1 丁目 6 番地 1  
電話：042-325-0111（代表）