

## 国3・4・11号線新設区間周辺エリアのまちづくりについて

### まちづくりの方向性

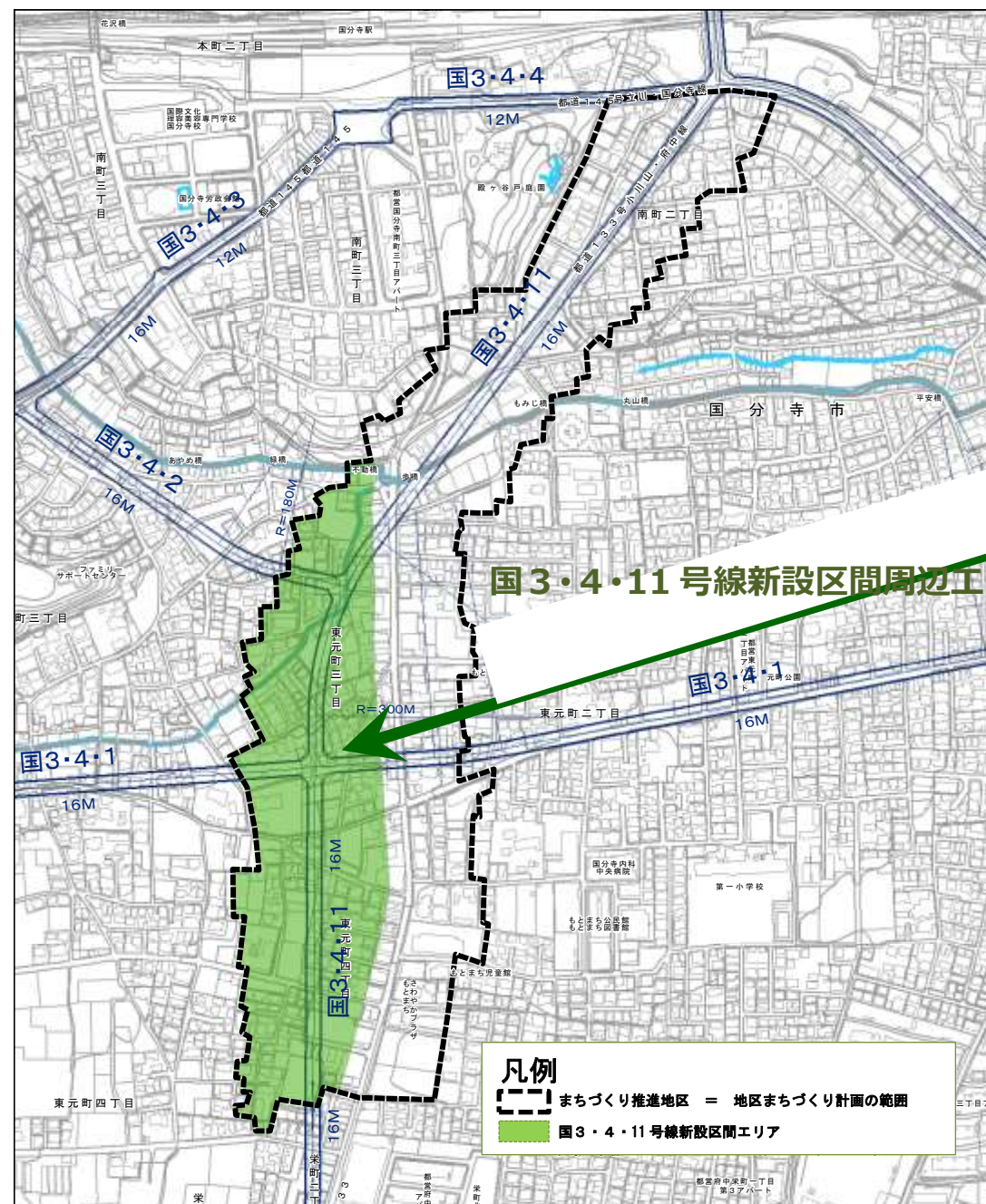
### 史跡と調和し、緑のある、安全・安心で住みやすい住宅環境のまちづくり

国3・4・11号線新設区間エリアでは、災害に強い**中層住宅を誘導**し、安全・安心のまちを目指します。

緑豊かな本エリアの特性を将来も維持するため、民有空間及び公共空間の**緑化を進める**とともに、市の貴重な歴史資源である史跡との調和を図り、住みやすい住宅環境のまちを目指します。



まちなみのイメージ



### まちづくり方針

#### 土地利用について

- **中低層の住宅を主体**としつつ、幹線道路沿道の立地条件を活かして店舗や事務所等の多様な土地利用を可能にし、それらが調和した良好な住宅環境の形成を目指します。

#### 緑・景観について

- **緑化を進め**、緑とつながりのあるまちなみの形成を目指します。
- 建築物等に関しては、史跡のまちにふさわしい**落ち着いた色合いのまちなみ景観**の形成を図ります。

#### 安全・安心について

- 国3・4・11号線に通過交通を集約し、**周辺道路の安全確保**を目指します。
- 沿道建築物の**不燃化**を誘導し、延焼防止の機能を高め安心なまちの形成を目指します。
- **防災・防犯性の高いまち**の形成を目指します。

#### 良好なまちづくりについて

- 史跡や湧水など市の魅力資源をまちづくりに活かします。
- 国3・4・11号線と国分寺街道の間を連絡する国3・4・1号線の整備を進めます。

まちづくり方針は、「まちづくりの方向性」を実現するための目標を定め、具体的な取組として示したものです。(国3・4・11号線道路事業は含みません)



まちづくり方針

○中低層の住宅を主体としつつ、幹線道路沿道の立地条件を活かして店舗や事務所等の多様な土地利用を可能にし、それらが調和した良好な住宅環境の形成を目指します。



【取組】

■ 良好な住環境の保全と幹線道路沿道にふさわしい土地利用のバランスに配慮した用途地域の変更を検討します。

《建物用途の誘導》

住宅	○戸建住宅・中層マンションを主体にしたまちとすることが望ましい。
公共公益施設	○生活利便性向上のため公共公益施設は立地できることが望ましい。
店舗	○利便性の向上、地域の活性化のために、日用品や食料品を供給する店舗や地元の農産物を供給する施設は立地できることが望ましい。 ○国分寺街道沿いの既存店舗への影響や、交通渋滞・事故の可能性があるため、一定規模以上の大規模店舗は立地を制限することが望ましい。 ○飲食店については、食事や飲酒を主目的とするものはできるが、風営法にかかるような業態のものは規制することが望ましい。
事務所	○市の活性化につながるため、事務所は立地できることが望ましい。
工場 倉庫	○日用品を供給する小規模な作業所を併設する店舗は、立地できることが望ましい。 ○物流施設・工場・倉庫等は大型車両の出入りの可能性があるため、既存宅地の住環境に配慮し、立地を制限することが望ましい。
宿泊施設 遊戯施設 風俗施設	○これらが立地可能な国分寺駅周辺・国分寺街道沿道エリアとの役割分担やすみわけに配慮し、住環境への悪影響が懸念されるなどの理由から、立地を制限することが望ましい。

《想定される手法》

- 用途地域の見直し

■ 宅地の細分化を防ぎ、ゆとりある土地利用を維持し、良好な住環境の形成を図ります。

《土地利用の規制誘導》

○敷地面積の最低限度についてのルールを定め、宅地の細分化を防ぎます。

《想定される手法》

- 地区計画によるルール化

凡例 黒文字：協議会で意見が統一されたもの  
青文字：協議会の意見が分かれているもの  
赤文字：上位計画の位置づけ等を踏まえて事務局で提案したもの

【協議会での主な意見】

《土地利用（建築物の用途）について》

- ◆国分寺街道がどのような土地利用になるのか。これによって新設道路沿道の土地利用が変わってくる。（国分寺街道とのすみ分けや役割分担に配慮。）
- ◆公共公益施設等は、国分寺街道における同種類の建物とダブらないようにすべき。

区分	土地利用（建築物の用途）	意見の傾向		
		○	×	
住宅・共同住宅等	戸建住宅	多	-	
	集合住宅	多	少	
	中層マンション（3-5階）	多	少	
	高層マンション（6階以上）	少	多	
公共公益施設等	保育所、教育施設、地域センター、公民館、集会施設、診療所、病院、福祉センター、警察署（交番）、消防署、体育施設	多	少	
店舗等	物販	コンビニエンスストア、食品スーパー、生活関連店舗（薬局・玩具・衣料・書籍等）	多	少
		ディスカウント店、ホームセンター、スポーツ用品店、家電量販店	半	半
	飲食	ファミリーレストラン、ファーストフード	多	-
		居酒屋	半	半
		スナック、キャバレー	-	多
	その他	道の駅、農産物直売所	多	少
事務所等	銀行、不動産店舗、事務所	多	少	
工場・倉庫等	パン屋、豆腐屋、菓子屋	多	少	
	ガソリンスタンド	半	半	
	自動車修理工場	少	多	
	物流センター、コンテナ倉庫、工場、自動車教習所、車庫、化学工場	-	多	
ホテル・旅館等	ホテル・旅館	少	多	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場・ゴルフ練習場、カラオケ店、映画館・劇場	少	多	
	クアハウス	半	半	
	場外券売場・パチンコ	-	多	

《建築物の敷地面積の最低限度のルール化について》

- ◆ミニ開発を防ぎ、ゆとりのある住環境を守るためには、ある程度のルールがあった方がよいが、地権者の合意形成が難しいことが想定される。
- ◆ルール化することに意味があるのか、疑問である。
- ◆ルールはあってもよいが、現時点ではまだ検討するレベルではないのではないか。

【上位関連計画】

- ◆良好な住環境の維持・向上を図っていくため、開発事業以外の宅地などについても、用途地域や地区計画による敷地面積の最低限度の導入を行います。（住宅マスタープラン）

まちづくり方針

- 緑化を進め、緑とるおいのあるまちなみの形成を目指します。
- 建築物等に関しては、史跡のまちにふさわしい落ち着いた色合いのまちなみ景観の形成を図ります。



【取組】

■ 民地内の緑化を促進します。

《緑化の誘導》

○開発や建築物の建替えにあわせて、民地内の緑化促進を誘導します。

〈住宅の緑化のルール〉

- ・生垣や庭木の植樹により、道路に面するところに緑豊かなまちなみ景観の創出を誘導します。

〈商業施設の緑化のルール〉

- ・小規模な商業店舗は、店先や外構などの道路に面するところに、植栽等により、潤いを感じられる景観の形成を誘導します。

《想定される手法》

- 地区計画によるルール化やガイドラインの作成（強制力を伴わない緩い誘導）

■ ルールを定め、秩序と統一感のある良好なまちなみ景観形成を図ります。

《街なみ景観の誘導》

○建築物や看板等の色彩については、原色を控える等のルールを定め、良好なまちなみ景観形成を誘導します。

〈住宅の景観づくりのルール〉

- ・建築物の屋根や外壁は、原色を控え、落ち着いた色彩を用いるよう誘導します。

〈商業施設の景観づくりのルール〉

- ・建築物の屋根や外壁は、原色を控え、落ち着いた色彩を用いるよう誘導します。
- ・建築物に付帯する屋外広告物は、派手な色彩を避け、その大きさを最小限に抑えるよう誘導します。

《想定される手法》

- 地区計画によるルール化やガイドラインの作成（強制力を伴わない緩い誘導）

凡例  
 黒文字：協議会で意見が統一されたもの  
 青文字：協議会の意見が分かれているもの  
 赤文字：上位計画の位置づけ等を踏まえて事務局で提案したもの

【協議会での主な意見】

《既存の緑地の保全について》

- ◆なるべく残そう。（同様意見多数）
- ◆生産緑地については、できれば残したいが、相続税等の問題もあるため、所有者の立場になって考える必要がある。
- ◆歴史的な経緯から、今ある緑は残していく。
- ◆民地内の道路側の緑は、見通しが悪くならないように中・低木にする。
- ◆できる限り屋敷林は残していただきたい。

《緑化の推進について》

- ◆なるべく緑化した方がよい。（同様意見多数）
- ◆生け垣を誘導するなどのルール化を検討。
- ◆生け垣の街並みとするのはよいと思うが、維持するコストが大変である。
- ◆民地の緑化のルールもきっちり決めるのではなく、ガイドライン的なものがよい。
- ◆国分寺ブランドとして『もみじ』を活用してはどうか。

【上位関連計画】

- ◆緑地の減少を抑制するとともに緑豊かな住環境の形成に向けて宅地内の緑化等を推進します。（都市計画マスタープラン）

- ◆緑豊かなまちを形成するためには、樹林地や都市農地などのほか、新たな緑の創出が必要になります。（国分寺市環境基本計画）

【協議会での主な意見】

《建築物等の景観（色やデザインのルール化）について》

- ◆最低限のルールはあった方がよい。
- ◆歴史の街並みをつくるのであれば、色彩を統一化してもよい。
- ◆建物の色彩等は統一感があつた方がよい。（同様意見多数）
- ◆派手な建物は NG。（同様意見多数）
- ◆特定の色を指定するのではなく、ある程度幅がある中での色彩のコントロールが必要。
- ◆高さを 12～13m程度に制限し、統一する。
- ◆統一感のある街並みはいいが、「これでないとダメ！」という規制ではかえって反発を招く。ガイドライン的なものを示して「このような感じで」と言う方がよい。
- ◆殿ヶ谷戸公園との関係もあるので、東京都の景観計画に準じたルールで。

まちづくり方針

- 国3・4・11号線に通過交通を集約し、**周辺道路の安全確保**を目指します。
- 沿道建築物の不燃化**を誘導し、延焼防止の機能を高め安心なまちの形成を目指します。
- 防災・防犯性の高いまち**の形成を目指します。



【取組】

■公共交通（路線バス）の運行ルートを移行し、周辺道路の安全性の確保を図ります。

《路線バスルートの移行》

- 路線バスルートを国3・4・11号線に移すよう協議**します。

《想定される手法》

- バス会社・府中市及び東京都と協議

■国3・4・11号線沿道に火災時の延焼を防ぐ機能の形成を図ります。

《建築の規制誘導》

- 耐火性能の高い建築物を沿道に誘導**します。

《想定される手法》

- 防火地域の指定

■建物の密集化の防止に努め、延焼防止を図ります。

《土地利用の規制誘導》

- 敷地面積の最低限度についてのルールを定め、宅地の細分化を防ぎます。**

《想定される手法》

- 地区計画によるルール化

■国3・4・11号線沿道の防災・防犯の機能強化を図ります。

《垣またはさくの規制》

- 民地内の道路に面する場所は垣またはさくの構造の制限を定め、転倒の危険のあるブロック塀・石積塀を規制し、国3・4・11号線の緊急時の輸送・避難道路としての機能強化を図ります。**
- 民地内の道路に面する場所はフェンス等とし、道路からの見通し確保による防犯性の向上を図ります。**

《想定される手法》

- 地区計画によるルール化やガイドラインの作成（強制力を伴わない緩い誘導）

凡例 黒文字：協議会で意見が統一されたもの  
 青文字：協議会の意見が分かれているもの  
 赤文字：上位計画の位置づけ等を踏まえて事務局で提案したもの

【協議会での主な意見】

《交通安全について》

- ◆路線バスは国3・4・11号線を通るべき。（同様意見多数） ⇔ 現状のまま、国分寺街道に通す。現在のバス停を国3・4・11号線に移動させることは不便に感じる。
- ◆『ぶんバス』は今後も国分寺街道を通るのがよい。（同様意見多数） ⇔ 『ぶんバス』だけとは言え国分寺街道にバスを通すとしたら、歩行車の安全を確保できるのか疑問がある。
- ◆バス停の停車スペースは必要。

【上位関連計画】

- ◆国3・4・11号線の都市計画道路を整備に伴う自動車交通の流れの変化にあわせ、（中略）地域内の道路機能の転換を図ります。（都市計画マスタープラン）

- ◆国3・4・11号線の一部区間等の沿道エリアでは、道路整備に合わせ、防火地域・準防火地域の指定などにより防火性の高い建築物の立地を誘導（中略）します。（都市計画マスタープラン）

- ◆良好な住環境の維持・向上を図っていくため、開発事業以外の宅地などについても、用途地域や地区計画による敷地面積の最低限度の導入を行います。（住宅マスタープラン）

【協議会での主な意見】

《防災・防犯について》

- ◆防災性向上のために、ブロック塀を規制して生け垣やフェンスを誘導することについては、ルール化した方がよい。
- ◆ガイドライン的なものを示して「このような感じで」と言う方がよい。

【上位関連計画】

- ◆日常生活に安全・安心をもたらすまちづくり推進するために、（中略）まちの中での死角を無くすための地区計画による垣・柵の制限を検討するなど協働によるまちづくりを進めます。（都市計画マスタープラン）



まちづくり方針

- 史跡や湧水など市の魅力資源をまちづくりに活かします。
- 国3・4・11号線と国分寺街道の間を連絡する国3・4・1号線の整備を進めます。



【取組】

■ 緑・水辺・歴史的資源を有効活用します。

《活用の取り組み》

- 史跡や湧水など、魅力資源の積極的なPRを推進します。
- 元町用水の環境維持と水辺の景観資源としての有効活用に努めます。

《想定される手法》

- 国分寺街道エリアも含め、魅力あるまちづくりにいかせるよう検討します。
- 用水が国3・4・11号線と重なる部分は、道路外に付け替え、可能な限り水面を表に残します。

■ 国3・4・1号線の一部を整備し、国3・4・11号線と国分寺街道を結ぶルートを確認します。

《土地利用の規制誘導》

- 幹線道路機能を持つ国3・4・11号線と商業機能を有する国分寺街道の沿道それぞれの道路の持つ役割が、まちの活性化に相乗効果をもたらすよう、2本の道路を東西に繋ぐ国3・4・1号線の一部を国3・4・11号線整備に合わせて整備します。

《想定される手法》

- 国3・4・1号線の整備推進

凡例

- 黒文字：協議会で意見が統一されたもの
- 青文字：協議会の意見が分かれているもの
- 赤文字：上位計画の位置づけ等を踏まえて事務局で提案したもの

【協議会での主な意見】

- 《史跡と調和するためのアイデアについて》
- ◆歴史的な経緯から、今ある緑は残していく。

《元町用水について》

- ◆史跡へのつながりの観点から、元町用水の環境整備は行っていくべきである。
- ◆国3・4・11号線と重なる部分は付け替えたとしても可能な限り、水面を表に残した方がよい。

【上位関連計画】

- ◆国3・4・11号線の一部区間等の沿道エリアでは、道路整備に合わせ、防火地域・準防火地域の指定などにより防火性の高い建築物の立地を誘導するとともに、エリア西側に位置する武蔵国分寺跡と調和し魅力ある沿道環境を誘導します。(都市計画マスタープラン)

- ◆国分寺街道のバイパスとなる国3・4・11号線の整備を促進するとともに、国分寺街道と国3・4・11号線をつなぐ役割となる国3・4・1号線(一部区間)、(中略)を優先的に整備します。(都市計画マスタープラン)

## その他の意見への対応

### 緑・景観について

	協議会での意見	他の事業などでの対応の考え方
野川等の整備	○野川・元町用水の整備がどうなるかがポイントになる。	⇒水路所管部署において、用水のあり方の検討に取り組んでいます。野川整備促進については、野川に関するまちづくりの中で検討していきます。
	○不動橋周辺などいくつかのポイントで緑化を推進する。	
国分寺街道周辺エリア	○国分寺街道を旧街道の歴史的な街並みにして、人が流れるようにする。	⇒国分寺街道周辺エリアのまちづくりの中で考慮し検討します。
	○歴史的な資源と商業が組み合わせられるようにする。	
国分寺崖線	○基本的には、崖線『ハケ』の緑を中心に保全していく。	⇒緑の基本計画の「緑と水の保全・活用」施策項目にあげられています。

### 安全・安心について

	協議会での意見	他の事業などでの対応の考え方
防犯	○商店街に防犯カメラを設置してはどうか。 ○防犯的な観点から言えば、新設区間エリアに交番があってもよいのではないか。	⇒防犯関係所管部署等と連携して、必要に応じて検討します。
防災	○現在の地区は密集市街地になっているので、災害時の避難などに必要となる空地や公園などをどこに確保するのか決めておく必要がある。	⇒国3・4・11号線の道路整備により改善が見込まれますが、防災関係所管部署と連携して、必要に応じて検討します。
道路	○歩行空間ができるだけバリアフリーであること。	⇒バリアフリーに配慮した整備を都に要望します。
バス	○バス停を設けるのであれば、お年寄りなどに配慮しベンチを設置し、座ることのできる空間をつくる。	⇒バス会社と可能な範囲で協議します。
	○コミュニティバスの停留所を増やすなど、路線バスが移っても、国分寺街道の利便性を確保する。	⇒交通対策所管部署と連携して、必要に応じて検討します。
国分寺街道周辺エリア	○速度制限を厳しくすることによって、国分寺街道に車が通らなくなるのではないか。 ○国分寺街道を一方通行にすることには反対する。車の速度が上がって、逆に危なくなる。 ○車の速度抑制は点・線の対策だけでなく、速度を20~30km/hに制限する範囲を定めるなどのゾーンでの対応を検討する。	⇒国分寺街道周辺エリアのまちづくりの中で考慮し検討します。

### 良好なまちづくりについて

	協議会での意見	他の事業などでの対応の考え方
地域活性化	○史跡の場所がわかりにくいいため、史跡をモチーフにした案内板の設置や、わかりやすい入り口・道づくりに取り組む。	⇒観光ルートの検討及びまちの魅力を発信する仕掛けづくりなどの検討が必要です。
国分寺街道周辺エリア	○国分寺駅からは坂道となっており、歩いて来づらい場所である。車利用で来る人も多いことに考慮する。	⇒国分寺街道周辺エリアのまちづくりの中で考慮し検討します。
	○商店街への買い物客や観光の人を呼ぶために自転車は必要である。シェアサイクルの駐車を分散させて配置することや自転車放置エリアの設定などを検討してはどうか。	
	○交通量が減った後の国分寺街道に学生を歩かせるようにする。学生が歩くようになれば、店にも入るのではないか。	
	○桃の湯を残していきたい。市内に銭湯はわずかに2つしか残っていない。	
	○史跡を活用することにより国分寺街道のイメージづくりに役立ててはどうか。	