

国分寺街道及び国 3・4・11 号線周辺

まちづくり計画（素案）

たたき台

平成 30 年 11 月

-目次-

第1章 はじめに-----	
1.1 計画策定の背景と目的-----	
1.1.1 背景経緯-----	
1.1.2 計画策定の目的-----	
1.2 計画の対象地区-----	
1.3 計画の位置付け-----	
1.4 計画策定の進め方-----	
1.4.1 検討体制-----	
1.4.2 検討内容-----	
第2章 地区の現況-----	
2.1 地区の現況-----	
2.1.1 地区の概況-----	
2.1.2 土地利用及び建物の状況-----	
2.1.3 道路・交通の状況-----	
2.1.4 緑，地域資源の分布-----	
2.1.5 にぎわいの状況-----	
2.2 上位関連計画-----	
2.2.1 国分寺市総合ビジョン（平成29年3月）-----	
2.2.2 国分寺市都市計画マスタープラン（平成28年2月）-----	
2.2.3 国分寺市環境基本計画（平成26年3月）-----	
2.2.4 国分寺市緑の基本計画2011（平成23年3月）-----	
2.2.5 国分寺市住宅マスタープラン（平成29年3月）-----	
2.2.6 国3・4・11号線周辺まちづくりの方向性（平成26年12月）-----	
第3章 課題の整理-----	
第4章 地区のまちづくり方針-----	1
4.1 まちづくり方針の構成-----	1
4.2 まちづくり方針-----	2
4.2.1 土地利用-----	2
4.2.2 緑・景観-----	5
4.2.3 安全・安心-----	9
4.2.4 その他良好なまちづくり-----	13

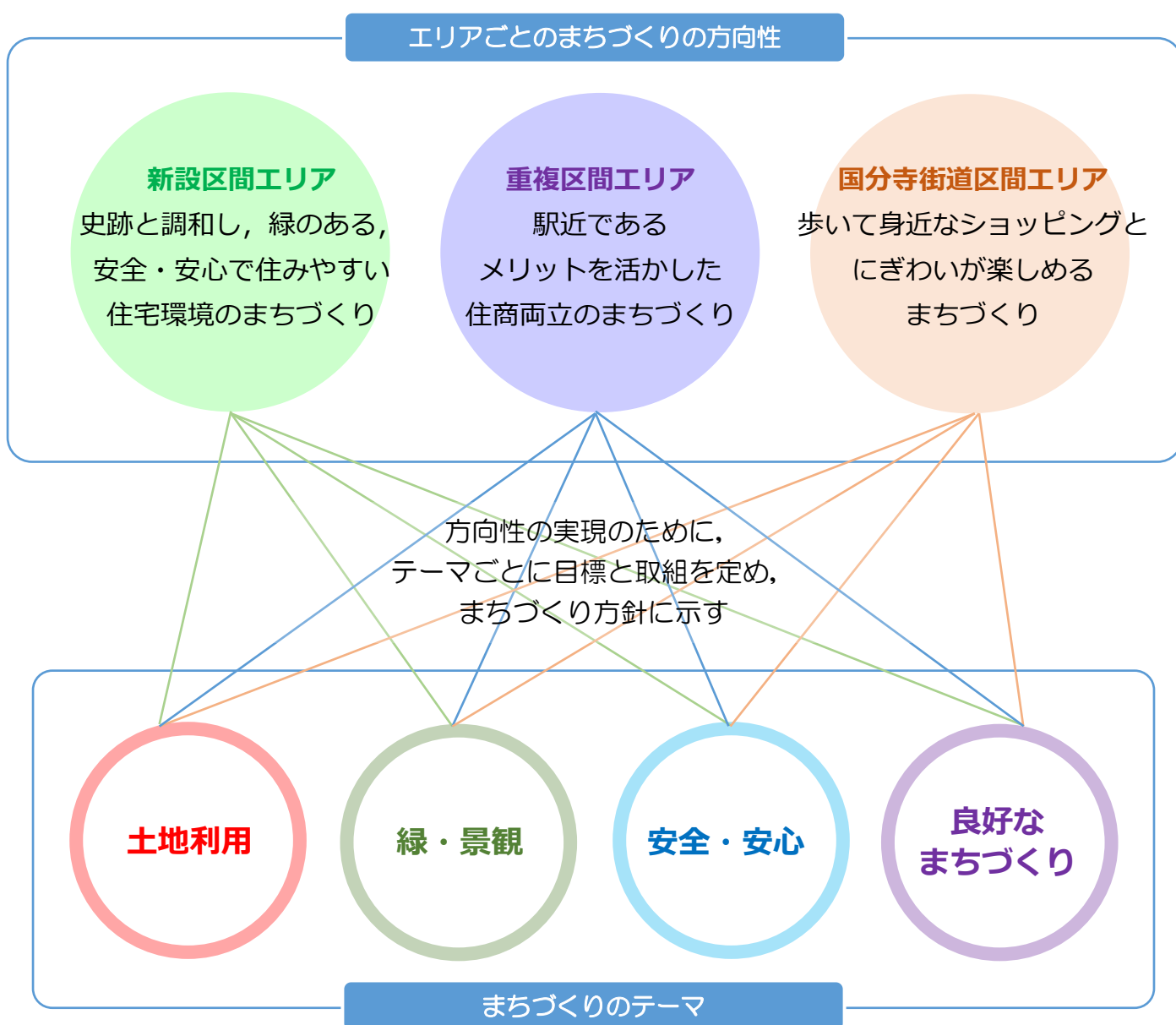
第5章 実現化の方策	17
5.1 取組の実施時期	17
5.2 取組の実現化プログラム	19
5.3 取組の効果的な推進に向けて	
5.3.1 協働によるまちづくり	
5.3.2 住民等主体によるまちづくり組織体制の確立	
5.3.3 各種分野の連携によるにぎわいづくり	
第6章 参考資料	
6.1 アンケート調査結果概要	
6.2 協議会設置要綱	
6.3 協議会委員名簿	
6.4 検討の経緯	

第4章 地区のまちづくり方針

4.1 まちづくり方針の構成

「まちづくりの方向性」では、3つのエリアごとに将来像を定めました。「まちづくりの方向性」を実現化するために、それぞれのエリアの現状や課題を踏まえ、「土地利用」、「緑・景観」、「安全・安心」、「その他良好なまちづくり」の4つのテーマごとに、まちづくり方針を定めます。

まちづくり方針は、「まちづくりの方向性」を実現化するための目標と目標達成のための取組方針、取組方針を踏まえて実施する具体的な取組で構成されています。



4.2 まちづくり方針

4.2.1 土地利用

【現況と課題】

- まちづくり推進地区内の用途地域は、国分寺街道沿道は近隣商業地域に指定され、近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の立地が許容されています。また、その後背地は第一種低層住居専用地域に指定されており、低層戸建てを中心とした住宅地が形成されています。
- 国3・4・11号線新設区間エリアにおいては、現行の用途地域はほとんどが第一種低層住居専用地域に指定されており、国3・4・11号線の整備に伴い、幹線道路沿道に相応しい土地利用を検討する必要があります。
- さらに、国3・4・11号線の整備後も土地利用が高密度になることを防ぎ、現在の良好な住環境が維持されるよう、敷地面積の最低限度などのルールにより、まちづくりを適正に誘導していく必要があります。
- 国分寺街道沿道の土地・建物利用は、国分寺駅に至近な野川の北側（国分寺街道・国3・4・11号線重複区間エリア）では中高層建築物の商業系及び住商併用の建物が多く立地しており、比較的土地の高度利用が図られています。一方、野川の南側（国分寺街道区間エリア）は旧来からの街道筋の商業地が形成され、3～4階建の中低層の住商併用の建物が多く立地しています。
- しかし、近年は空き店舗の増加や専用住宅への転換が多くみられ、既存商業地としての機能維持とともに、国3・4・11号線の整備にともなう国分寺街道の道路機能の転換を契機とした新たなまちの魅力づくりを誘導していく必要があります。

■まちづくり方針図（土地利用）

商と住の両立

目標
国分寺駅至近である立地の優位性を活かし、事業所・事務所などの機能を誘導し、多くの人々が行き交い、集う、活気のある沿道のまちづくりを目指します。

目標
低層階には飲食・店舗等のにぎわいを創出し、中高層階には駅至近の利便性の高い住宅を提供するなど、商と住の両立を目指します。

取組方針と具体的な取組
にぎわいや交流などの地域の活性化づくりに寄与する、低層階への商業・業務施設の誘導を図ります。

《取組 1-① 建物用途の誘導》

- 国分寺街道沿道の用途地域は現行の「近隣商業地域」のままとし、中高層の建築物の立地や、生活に必要な店舗のほか若者を引き込むような各種の店舗・施設、業務系施設等の立地を誘導します。
- 地域のにぎわい・交流を創出するため、沿道には比較的高い建築物を誘導し、低層階または1階部分には、集客力のある飲食店や業務系など、中高層には住宅等を誘導します。

中低層の住宅が主体

目標
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。

取組方針と具体的な取組
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。

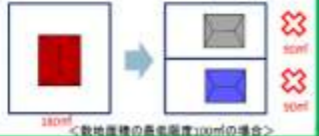
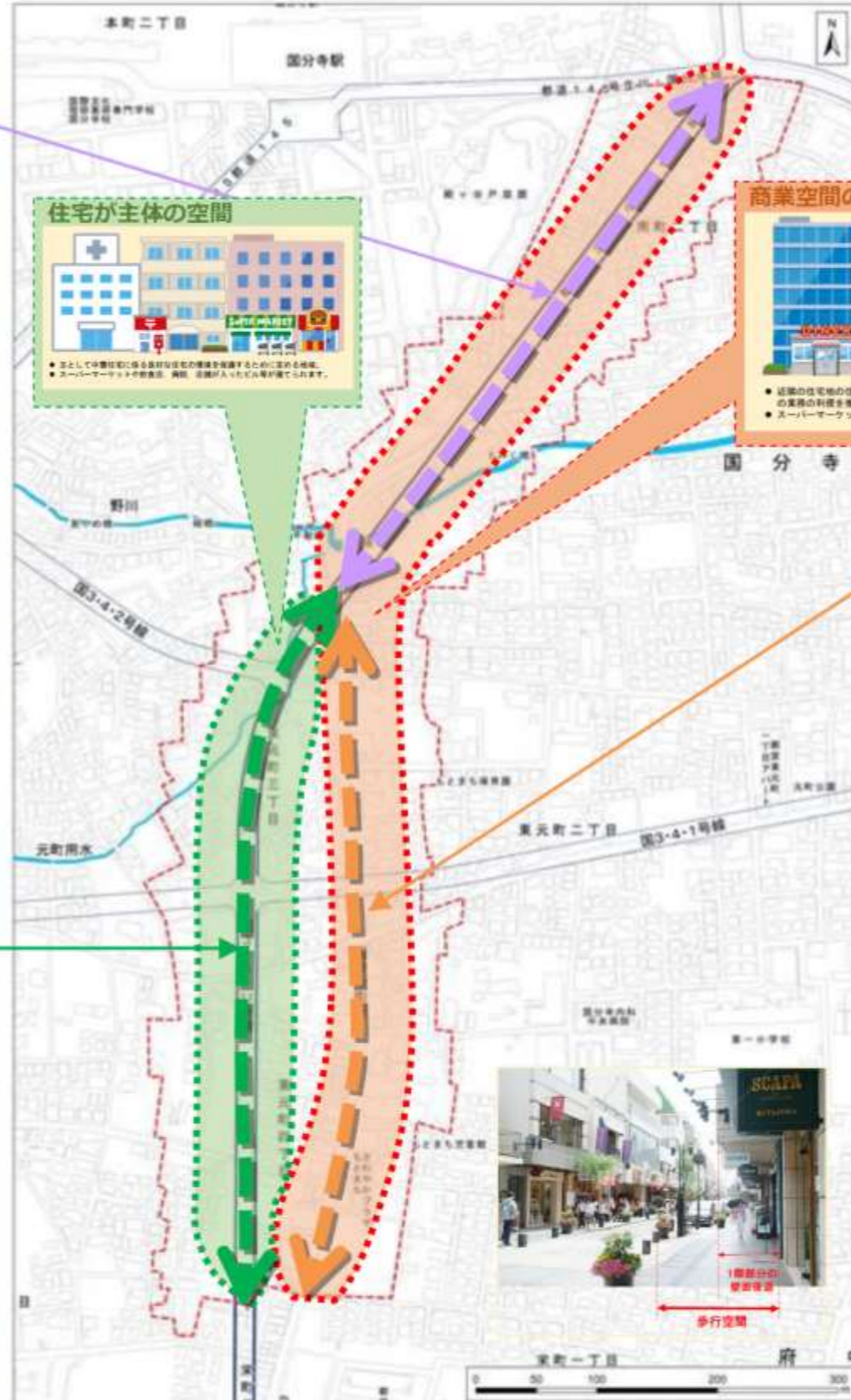
《取組 1-② 建物用途の誘導》

- 戸建住宅・中層マンションを主体とし、生活利便性向上のため、公共公益施設や日用品・食料品を供給する店舗や地元の農産物を供給する施設等が立地できる用途地域に変更します。
- 史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくりとの土地利用の連続性に配慮します。

取組方針と具体的な取組
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。

《取組 1-③ 敷地細分化防止》

- 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。

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 30 都市基交審第 43 号

凡例

- 国分寺街道・国 3・4・11 号線重複区間エリアの取組
- 国 3・4・11 号線新設区間エリアの取組
- 国分寺街道区間エリアの取組

商業空間の連続



- ・店舗の住宅地の位置に対する日用品の供給を行うことと主たる内容とする商業地の業務の利便性を高めるために定める地域。
- ・スーパーマーケット、飲食施設、事務所や店舗が入ったビル等が建てられます。

地域から愛される商店街

目標
商店街の維持・発展のために、歩行者中心のゆとりある買い物空間の創造と店舗の集積を誘導し、地域から愛される商店街を目指します。

取組方針と具体的な取組
地域住民にとって身近な、より利便性の高い商店街づくりを目指し、国分寺街道沿道に新たな店舗等の立地を誘導します。

《取組 1-④ 建物用途の誘導》

- 国分寺街道沿道の用途地域は現行の「近隣商業地域」のままとし、日常生活に必要な店舗、さらには史跡を訪れる観光客の買い物需要に応える店舗等の立地を誘導します。
- 商店街への立地が相応しくないと考えられる用途、業種の立地を必要に応じて規制するルールを定め、地域住民にとって身近な商店街の形成を目指します。
- 商店街のにぎわい創出と商店街らしいまちなみの形成を図るため、沿道の建築物の1階部分または低層階に店舗・事業所などの用途を誘導します。

取組方針と具体的な取組
ゆとりある歩行空間や、買い物のために店先に人が溜まれる空間の創出を誘導します。

《取組 1-⑤ ゆとりある歩行・買い物空間の創出》

- 国分寺街道沿道にゆとりある空間を創出するため、建築物等の建替え時にセットバックを誘導するなど、長期的なまちづくりを踏まえた誘導策を講じます。
- 安全な歩行空間として、また快適なショッピングや商店街の活性化を図る空間づくりのため、店舗の店先や建替え時に創出された空間などの有効活用に関するルールづくりもあわせて検討します。



4.2.2 緑・景観

【現況と課題】

- 野川の南側には、畑、樹林地などの農地が多く存在しており、また、まとまりのある規模の生産緑地も存在し、推進地区周辺には豊かな緑資源があります。
- さらに、野川や元町用水などの水辺資源やまちづくり推進地区に隣接して、都立殿ヶ谷戸庭園、国分寺崖線上のまとまった樹林地、屋敷林などがあり、緑と水辺の豊かな地域が広がっています。
- これらの豊かな地域資源を維持保全していくとともに、地域資源と調和した良好な環境のまちづくりを展開していく必要があります。
- また、空き店舗が目立ち、商店から住宅への転換がみられる国分寺街道沿道は、かつてのにぎわいの再生を目指し、周辺に広がる歴史的資源などを活かした商業地の街並み景観づくりを誘導していく必要があります。
- さらに、国3・4・11号線については、道路の整備に伴って、統一感のある落ち着いたまちなみの景観づくりを市民の協力によって創造していく必要があります。

街路樹との連続した緑

目標
緑化を進め、街路の緑と調和した緑とうるおいのあるまちなみの形成を目指します。

取組方針と具体的な取組
民地内での緑化を促し、国3・4・11号線の街路樹との連続した緑の景観形成を図ります。

《取組 2-① 緑化の誘導》
○店舗の店先など、民地の道路に面するところへの植栽により、緑豊かなうるおいのある景観の形成を誘導します。

目標
緑化を進め、緑とうるおいのあるまちなみの形成を目指します。

取組方針と具体的な取組
民地内での緑化を促し、国3・4・11号線の街路樹との連続した緑の景観形成を図ります。

《取組 2-① 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、うるおいの感じられる景観の形成を誘導します。

秩序と統一感のまちなみ

目標
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。

取組方針と具体的な取組
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。

《取組 2-② 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。



凡例

- 国分寺街道・国3・4・11号線重複区間エリアの取組
- 国3・4・11号線新設区間エリアの取組
- 国分寺街道区間エリアの取組

活気とにぎわいのまちなみ

目標
駅近の商業エリアとしてにぎわいのあるまちなみの形成を目指します。

取組方針と具体的な取組
色彩やデザインの工夫によって、まちの活気とにぎわいを創出し、歩いて楽しいまちなみ形成を図ります。

《取組 2-③ 街なみ景観の誘導》
○建築物や看板等の設置については、一定のルールを定め、商業地のまちなみ景観形成を誘導します。
・店先のファサードや外壁などの色彩、仕様等に関するテーマや基準等のルール作りを誘導します。
・建築物に付帯する屋外広告物の設置位置、形状、大きさ等に関する基準を定め、周辺と調和した景観形成を図るよう誘導します。

にぎわいに華を添える緑

目標
沿道の緑化を誘導し、商店街のにぎわいに華を添える緑景観の形成を目指します。

取組方針と具体的な取組
沿道の緑化を促進し、歩いて楽しい商店街づくりを誘導します。

《取組 2-④ 緑化の誘導》
○店舗等の店先や道路側の空間を活用して、季節を感じられる民地内の緑化促進を誘導します。
○国分寺街道のみち（交通規制、幅員構成、形状・デザイン等）については、道路内の緑化にも配慮して検討します。

味わいのある商店街・親しみやすいまちなみ

目標
建築物等に関しては、国分寺街道の歴史と文化を感じる親しみやすいまちなみ景観の形成を図ります。

取組方針と具体的な取組
現在の味わいある商店街の雰囲気を活かした親しみやすいまちなみ景観形成を図ります。

《取組 2-⑤ まちなみ景観の誘導》
○沿道のデザインコンセプトを検討し、統一感のある親しみやすいまちなみの形成を誘導します。
○おもてなしの心を感じさせる店先づくり（看板や建築物外装）のルール作りを誘導します。
○建築物に付帯する屋外広告物は、掲出の方法や大きさを揃えるようなルール作りを誘導します。

4.2.3 安全・安心

【現況と課題】

- 国分寺街道の道路幅員は、約 7.5mから8mと、国分寺市の南北方向の幹線道路でありながら十分な道路空間が確保されていない状況にあります。
- さらに、自動車交通量も多く、路線バスが頻繁に往来するなど大型車両も混入しており、歩行者や自転車利用者にとっては危険な状況にあります。
- また、まちづくり推進地区を全体的にみても幅員4m前後の道路や行き止まり道路が多く分布しており、災害時の危険性が懸念されます。
- 宅地規模をみると、国分寺街道の後背地や国 3・4・11 号線の新設区間エリアには戸建て低層の小規模な画地の住宅地が形成されており、国 3・4・11 号線の整備に伴って沿道などを中心に、宅地の細分化が進むとともに建物の密集化による防災性や住環境の悪化が懸念されます。
- 国分寺街道は、国 3・4・11 号線の整備によって現在の幹線道路としての機能が地域住民のための生活道路に転換されることから、安心して歩くことができ、買い物が楽しめる歩行者主体の道路空間づくりを進めていく必要があります。
- 併せて、バス交通については、道路機能が転換されることを踏まえて、ルート移行などの方向性を調整していく必要があります。
- また、まちづくり推進地区の防災性や防犯性を高めるため、土地、建物及び垣又はさくなどの規模、構造、位置などのルール化により、まちづくりを適正に誘導していく必要があります。

■まちづくり方針図（安全・安心）

沿道建築物の不燃化と 防災・防犯性の高いまち

目標
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。

取組方針と具体的な取組
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。

《取組 3-① 沿道建築物の不燃化》
○道路整備による沿道建築物の建替えの機会を捉え、耐火性能の高い建築物を沿道に誘導します。

取組方針と具体的な取組
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。

《取組 3-① 沿道建築物の不燃化》
○耐火性能の高い建築物を沿道に誘導します。

取組方針と具体的な取組
建物の密集化の防止に努め、延焼防止を図ります。

《取組 3-② 敷地細分化防止》
○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。

目標
防災・防犯性の高いまちの形成を目指します。

取組方針と具体的な取組
国3・4・11号線沿道の防災・防犯の機能強化を図ります。

《取組 3-③ 垣またはさくの構造の制限》
○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。

取組方針と具体的な取組
国3・4・11号線沿道の防災・防犯の機能強化を図ります。

《取組 3-③ 垣またはさくの構造の制限》
○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。



凡例

- 国分寺街道・国3・4・11号線重複区間エリアの取組
- 国3・4・11号線新設区間エリアの取組
- 国分寺街道区間エリアの取組

通過交通ルートの移行

目標
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。

取組方針と具体的な取組
国3・4・11号線に通過交通及び公共交通（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。

《取組 3-④ 路線バスのルートの移行》
○路線バスルートを国3・4・11号線に移すよう協議します。

《取組 3-⑤ 地域バスのルートの維持》
○ぶんバス（地域バス）は、地域住民や商業者、利用者等の意向を把握のうえ、歩行者の安全確保と地域住民の現行の走行ルートを維持します。

安心して買い物ができる 商店街づくり

目標
安全・安心な歩行空間を確保し、歩きたくなる商店街づくりを目指します。

取組方針と具体的な取組
ユニバーサルデザインを意識した道路整備や施設建築を誘導し、安心して買い物ができる商店街づくりを誘導します。

《取組 3-⑥ ユニバーサルデザインを意識した商店街づくり》
○ユニバーサルデザインに配慮し、道路と民有地が一体となった安全な歩行空間を確保します。
○店舗等の店先や建築物の建替え時に創出された空間などにベンチ等の休憩施設の設置を誘導し、買い物客にやさしい商店街を形成します。

取組方針と具体的な取組
歩行者の安全・安心を確保するため、国分寺街道を通る自動車の走行速度を抑制する対策を検討します。

《取組 3-⑦ 安全・安心な歩行空間を確保》
○抜け道利用を防止するため、国分寺街道の出入り口に車両流入抑制の工夫をします。
○自動車の走行速度を抑制するため、幅員構成・車道の形状の変化や通行・速度の規制などのハード、ソフト両面での工夫をします。
○歩行空間のゆとりを確保するため、電線類の地中化を検討します。

4.2.4 その他良好なまちづくり

【現況と課題】

- 国3・4・11号線の整備に伴い、国分寺街道沿道は、安心して買い物が楽しめる歩行者が主体の道路へと機能転換されます。
- かつての商業地のにぎわいを再生させるとともに、良好なまちづくりに向けて、住民相互及び住民と地元商業者との地域コミュニティを醸成し、時代のニーズに対応する新たな交流を創出していくことによるまちの活性化が求められています。
- まちのにぎわいの創出の取組に向けて、まちづくり推進地区周辺に分布する農地、緑・水辺の自然、歴史文化などの地域資源、さらには国分寺街道に点在する空き店舗などを有効に活用していく必要があります。
- 推進地区には、武蔵国分寺跡、お鷹の道、真姿の池、国分寺崖線などの史跡や豊かな自然が広がる史跡エリアが隣接しており、周囲の地域資源をまちづくりに最大限に活かして観光・レクリエーションなどと連携したにぎわいの創出の取組を展開していく必要があります。
- こくベジプロジェクトなどの全市的な課をまたいでの連携や近隣に立地する大学及びその学生、NPOなどの人的なネットワークを活用し、各種分野におよぶ複合的かつ総合的なにぎわいの創出への取組を検討する必要があります。

【国分寺街道周辺のにぎわいの創出】

- 国分寺街道周辺のにぎわい創出について検討するうえで、まず初めに、地域住民がどのようなにぎわいを求めているのかについて、明確にし、共有することが重要だと考えました。そこで、「国分寺街道周辺にふさわしいにぎわい」について懇談会や協議会で意見を収集したところ、次のようなにぎわいが国分寺街道に求められており、これらを、にぎわいの定義として整理しました。

にぎわいの定義

1. 地域住民のコミュニティを中心とした地域の豊かさによって創出されるにぎわい

- 魅力的な商店街があり、地域住民が日々の買物を楽しむことができる。
- 空き店舗が少なくなり、新たな商店が増え、地域経済が活性化している。
- 商店街にはこくベジや（ブランド化した地場野菜）をこくベジ活かした商品を扱う店があり、選ぶ楽しみ、買って食べる楽しみがある。
- 地域の大学の学生が地域の活動に積極的に参加し、連携した取組みが実施され、新しい価値を生み出している。
- 地域の歴史や特性を活かしたイベントの開催が行われている。
- 地域の人々が心地良く過ごせるコミュニティの場があり、コミュニティが形成されている。

2. 主に観光客や来訪者が集まることによって創出されるにぎわい

- 観光客のためのおもてなしの拠点が設置され、史跡を訪れる人が国分寺街道に寄って休憩、飲食、土産物の購入などをし、地域経済が活性化している。
- 何度も訪れたい魅力があり、リピーターが増える。
- 観光客は、歩き、自転車、バス等、様々な交通手段で地域を回遊する観光ルートを選択をすることができ何度も楽しめる。
- 国分寺街道に関する情報が多数発信されていて、受信した人が国分寺街道に興味を持ち、訪れる。

にぎわい創出の目標と取組

- これらのにぎわいを創出するために目標を設定し、国分寺街道ならではの個性あるにぎわいを創出するために、取組は、目標達成のために地域資源を活用するものとなりました。

《にぎわいの創出の考え方》

にぎわいの定義

→【目標】×

(活用資源)

- A.農地・こくベジ B.武蔵国分寺跡
- C.不動橋・一里塚 D.野川・元町用水
- E.住民 F.商店会や町会 G.周辺大学の学生の活力
- H.空き店舗 I.周辺の施設

→

取組

■まちづくり方針図（その他良好なまちづくり）

主に観光客や来訪者が集まることによって
創出されるにぎわい

目標
観光客が国分寺街道に寄りたくなる魅力をつくります。

取組

《取組 4-① 来訪者へのおもてなし拠点の設置》
○不動橋付近をエリアの拠点に位置付け、観光のおもてなし拠点をつくります。

《取組 4-② 散策コースの検討》
○史跡等、周辺地域の観光資源や個性的な店舗等と国分寺街道を回遊する散策コースを複数用意し、観光客が目的や好みにより選択でき、何度も楽しめるようにします。

《取組 4-③ シェアサイクルの検討》
○周辺地域の観光資源を周遊する、ワンウェイ（各拠点に乗り捨て可能）なシェアサイクルの基地の設置について検討します。観光や買い物の利便性を高めるための拠点などについて研究をすすめます。

目標
国分寺街道の魅力を知ってもらうための情報発信をします。

取組

《取組 4-④ 情報発信の促進》
○地域の担い手（商店街や周辺地域の大学生）により、多様な媒体でわかりやすい情報発信を行います。

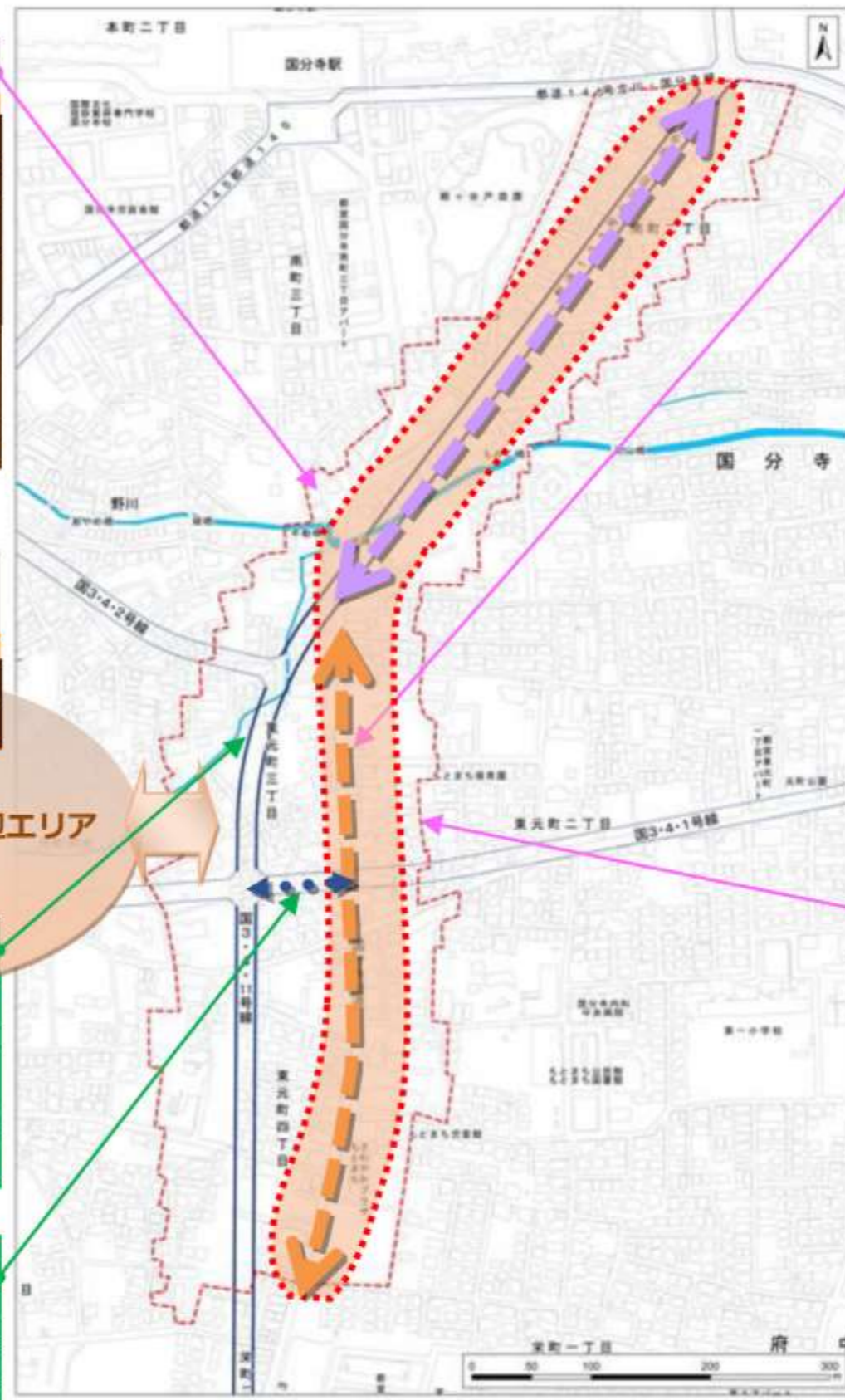
周辺との連携

目標
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。
緑・水辺・歴史的資源を有効活用します。

取組

《取組 4-⑤ 緑・水辺・歴史的資源を有効活用》
○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。

《取組 4-⑥ 国3・4・11号線と国分寺街道の連絡強化》
○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。



凡例

- 国3・4・11号線新設区間周辺の取組
- 国分寺街道周辺の取組

地域住民のコミュニティを中心とした
地域の豊かさによって創出されるにぎわい

目標
買い物を楽しむことができる商店街づくりを目指します。

取組

《取組 4-⑦ こくベジプロジェクトとの連携》
○農園を活用した体験プログラムや講座を地域の農家、店舗、行政、団体などで連携して実施したり、育てた野菜をそこで調理しその場で味わえるよう国分寺街道沿いに提携するシェアキッチン兼食堂を造ったりするなどの民間プロジェクトを支援します。
○国分寺街道が歩きやすい道となることから、道路空間を活かし、こくベジをはじめとした旬の食材を販売するマルシェイベントを開催し、人々のにぎわいを生みだします。

《取組 4-⑧ 周辺地域の大学と連携した取組への支援》
○周辺地域の大学生と連携し、こくベジを使った地域の名産品になるような商品の開発や、地域の学生が学びの一環としてチャレンジショップに取組むことを支援し、学生が地域へ入っていくためのきっかけづくりを進めます。

《取組 4-⑨ 空き店舗の利活用》
○空き店舗オーナーが事業者へ貸し出したいようになるよう、オーナーが手間を掛けずに安く貸し出せるマッチングの仕組み創設の検討や、リノベーションスクールの開設等を支援します。

目標
良好な地域コミュニティの形成を目指します。

取組

《取組 4-⑩ 地域の歴史や資源と関連したイベントの開催》
○国分寺街道が歩行者主体の道路となることから、道路を使った大胆なイベントの開催を支援します。道路空間を活用したイベントを開催し、まちのキーパーソンの発掘や、地域住民への買物以外の楽しみの提供、店主と客のコミュニケーションの機会作りを推進します。

《取組 4-⑪ エリアマネジメントの検討》
○公共空間の維持管理・活用を担いながら、行政や民間組織との調整を図るエリアマネジメント組織の導入を検討します。イベント等のまちのにぎわいの担い手をつなぐ組織作りを進めます。

《取組 4-⑫ コミュニティビジネスの支援》
○身の回りの問題を、地域住民が、人材やノウハウ、施設などの地域資源を活かし、ビジネスの手法を用いて自分たちで解決するコミュニティビジネスの支援を行います。

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）30都市基交著第43号


第5章 実現化の方策

5.1 取組の実施時期

本地区のまちづくりは、東京都が施行する国 3・4・11 号線の整備に併せて進めるものであり、国 3・4・11 号線の整備の前後でまちの姿は大きく変貌を遂げるものと想定されます。また、地区のまちづくりの取組は、整備後も長期的な展望を持ち、各エリアのまちづくりの方向性に示す「史跡と調和し、安全・安心で住みやすい住宅環境のまちづくり」「歩いて身近なショッピングとにぎわいが楽しめるまちづくり」「駅近であるメリットを活かした住商両立のまちづくり」を目指し、取組を持続していくことが重要です。

このことから、本地区のまちづくりの実現に向けて、国 3・4・11 号線の整備の前後による段階的な取組の実施時期の考え方を次のとおりとし、長期的なまちづくりを展望していきます。

国 3・4・11 号線の整備	段階的な取組の実施時期の考え方		
	都市計画の運用	地域市民等によるまちづくりルール	にぎわい創出 国分寺街道の安全安心
整備前 (現在から供用開始まで：短期的なまちづくり)	○まちづくりを道路整備に併せて積極的に進めていくため、用途地域や地区計画などの都市計画を、国 3・4・11 号線の整備前に決定・変更します。		○空き店舗対策やにぎわい創出など、国分寺街道周辺エリアにおける当面の課題解決に向けた取組を進めます。 ○まちづくりの担い手の育成に向けた取組を進めます。 ○国分寺街道のみちづくりの検討を進めます。
整備後 (供用開始後：中長期的なまちづくり)	○都市計画法に基づき、土地利用等を適正に規制誘導します。	○本まちづくり計画を基に、市民等によるルールづくりが実施されるよう、市民主体のまちづくりの活動を支援します。	○公共交通や車両などの交通処理を変更します。 ○安全・安心な国分寺街道へ向けての取組を始めます。 ○国分寺街道周辺エリアのにぎわい創出を展開していきます。



**行政と市民の協働・企業や関係団体との連携により
総合的なまちづくりを確立します。**

5.2 取組の実現化プログラム

<土地利用>

目標	取組方針	対象エリア			具体的な取組	想定される手法	実施時期		実施主体				備考
		新設 区間	国分寺 街道	重複 区間			国3・4・11号線		市民	事業者	市	その他	
							整備前	整備後					
良好な住宅環境の形成	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	●			1-② 建物用途の誘導 ・戸建て・中層マンションを主体とし、生活利便性向上のための施設等が立地できる用途地域に変更	・用途地域の見直し	● → 見直し	→ 運用	○ 遵守	○ 遵守	● 見直し		
	土地の細分化を防ぎ、ゆとりある土地利用を維持	●			1-③ 敷地細分化防止 ・敷地面積の最低限度のルールを定める	・地区計画	● → 策定	→ 運用	○ 遵守	○ 遵守	● 策定		
商店街の維持・発展	利便性の高い商店街を目指す		●		1-④ 建物用途の誘導 ・国分寺街道沿道への日常生活に必要な店舗、観光客等の需要に応える店舗等の立地を誘導 ・商店街への立地が相応しくないと考えられる用途、業種の規制 ・沿道の建築物の1階部分または低層階に店舗・事業所などを誘導	・用途地域の維持 ・地区計画 ・まちづくりと並行した経済振興・商業活性化等に関する事業等による取組	● → 策定	→ 運用	○ 遵守	○ 遵守	● 策定		・各種中小企業支援制度の活用
	ゆとりある歩行・買い物空間の創出		●		1-⑤ ゆとりある歩行買物空間の創出 ・建替え時におけるセットバック（壁面後退）の誘導	・地区計画	● → 策定	→ 運用	○ 遵守	○ 遵守	● 策定		
					・店先空間を有効活用するためのルールづくり	・地域市民等によるルールづくり		● → ルールづくり	● → ルールづくり	○ 遵守	○ 支援		・まちづくりの機運が高まった時に市民によるルール化
立地の優位性を活かし、にぎわいを創出	地域の活性化に寄与する、低層階への商業・業務施設の集積を目指す			●	1-① 建物用途の誘導 ・中高層の建築物の立地、店舗・施設、業務系施設等の立地を誘導 ・沿道の建築物の1階部分または低層階に店舗・事業所などを誘導、中高層階には住宅等を誘導	・用途地域の維持 ・地区計画 ・まちづくりと並行した経済振興・商業活性化等に関する事業等による取組	● → 策定	→ 運用	○ 遵守	○ 遵守	● 策定		・各種中小企業支援制度の活用

実施主体 市 民：居住者や企業・商店を含む。
 事業者：開発事業者を指す。
 その他：東京都や警察などの関係団体を指す。

<緑・景観>

目標	取組方針	対象エリア			具体的な取組	想定される手法	実施時期		実施主体				備考
		新設 区間	国分寺 街道	重複 区間			国3・4・11号線		市民	事業者	市	その他	
							整備前	整備後					
緑とうるおいのあるまちなみの形成	国3・4・11号線の街路樹との連続した緑の景観形成	●		●	2-① 緑化の誘導 ・民地内の緑化促進	・地区計画	● 策定	→ 運用	○ 遵守	○ 遵守	● 策定 ● 助成		・生垣緑化助成制度の活用
商店街のにぎわいに華を添える緑景観の形成	沿道の緑化を促進し、歩いて楽しい商店街		●		2-④ 緑化の誘導 ・民地内の店先や道路沿いに緑化を促進するとともに道路内の緑化も検討	・地域市民等によるルールづくり		● ルールづくり	● ルールづくり	○ 遵守			・まちづくりの機運が高まった時に市民によるルール化 ・交通機能及び歩行空間確保のうえ、道路内緑化の可能性を検討する
落ち着いたあるまちなみ景観の形成	秩序と統一感のある良好なまちなみ形成	●			2-② まちなみ景観の誘導 ・建築物や看板等の色彩・規模等のルールづくり	・地区計画	● 策定	→ 運用	○ 遵守	○ 遵守	● 策定		
国分寺街道の歴史と文化を感じる親しみやすいまちなみ景観の形成	現在の味わいある商店街の雰囲気を活かしたまちなみ形成		●		2-⑤ まちなみ景観の誘導 ・統一感のある沿道のデザインコンセプトづくり ・店先づくりのルール化 ・屋外広告物の色彩、規模等のルール化	・地域市民等によるルールづくり		● ルールづくり	● ルールづくり	○ 遵守			・まちづくりの機運が高まった時に市民によるルール化
にぎわいのあるまちなみ景観の形成	色彩やデザインの工夫により歩いて楽しいまちなみ形成			●	2-③ まちなみ景観の誘導 ・建築物や看板等の色彩・規模等のルールづくり	・地区計画	● 策定	→ 運用	○ 遵守	○ 遵守	● 策定		

実施主体 市 民：居住者や企業・商店を含む。
 事業者：開発事業者を指す。
 その他：東京都や警察などの関係団体を指す。

<安全・安心>

目標	取組方針	対象エリア			具体的な取組	想定される手法	実施時期		実施主体				備考
		新設 区間	国分寺 街道	重複 区間			国3・4・11号線		市民	事業者	市	その他	
							整備前	整備後					
周辺道路の安全確保	路線バスの運行ルートを移行	●			3-④ 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	・バス会社、府中市及び東京都と協議	○ 協議	● 移行			○ 協議	● バス会社	
	地域の足を確保		●		3-⑤ 地域バスルートの維持 ・利用者の意向を把握の上、歩行者の安全と地域住民の生活の利便性に配慮し、現行のバスルートを維持	・庁内関連部署との調整・協議	● 調整	→			● 調整		
延焼防止の機能を高め安心なまちの形成	沿道建築物の不燃化	●	●	●	3-① 沿道建築物の不燃化 ・準防火地域の指定により、耐火性能の高い建築物を沿道に誘導	・準防火地域の指定	● 指定	→ 運用	○ 遵守	○ 遵守	● 指定		
	土地の細分化による建物の密集化を防止し、延焼を防ぐ	●			3-② 敷地細分化防止 ・敷地面積の最低限度のルールを定める	・地区計画	● 策定	→ 運用	○ 遵守	○ 遵守	● 策定		
防災・防犯性の高いまち	国3・4・11号線沿道の防災・防犯の機能強化	●		●	3-③ 垣またはさくの構造の制限 ・ブロック塀・石積塀の規制、フェンス等による見通し確保	・地区計画	● 策定	→ 運用	○ 遵守	○ 遵守	● 策定 ● 助成		・ブロック塀撤去助成制度の活用
歩きたくなる商店街	ユニバーサルデザインを意識した商店街づくり		●		3-⑥ ユニバーサルデザインを意識した商店街づくり ・道路と民有地が一体となった安全な歩行空間の確保	・バリアフリー法及び東京都福祉のまちづくり条例等の運用	● 策定	→ 運用	○ 遵守	○ 遵守	● 運用		
						・店先空間への休憩施設の設置を誘導	・地域市民等によるまちづくりの取組		● 取組	● 取組			
	安全・安心な歩行空間を確保		●		3-⑦ 安全・安心な歩行空間を確保 ・国分寺街道を通る自動車交通量と走行速度を抑制 ・電線地中化の検討	・交通管理者・道路管理者との交通規制に関する調整・協議 ・道路整備事業等	● 検討 協議	● 整備			● 検討 協議 整備		・交通規制に関しては交通管理者と協議
							● 検討				● 検討		

実施主体 市 民：居住者や企業・商店を含む。
 事業者：開発事業者を指す。
 その他：東京都や警察などの関係団体を指す。

<その他良好なまちづくり（にぎわいの創出など）>

目標	取組方針	対象エリア			具体的な取組	想定される手法	実施時期		実施主体				備考
		新設 区間	国分寺 街道	重複 区間			国3・4・11号線		市民	事業者	市	その他	
							整備前	整備後					
史跡や湧水等の市の地域資源の活用	緑・水辺・歴史資源を有効活用	●			4-⑤ 緑・水辺・歴史的資源を有効活用 ・史跡や湧水など魅力資源の積極的なPRを推進	・国分寺の魅力発掘・発信事業と連携した取組	●				●		
					・もとまち用水の環境維持と水辺の景観資源の積極的な活用	・用水が国3・4・11号線と重なる部分は、道路整備に伴い道路外に付替	●				● 調整		・用水の付替は、可能な限り開渠とする
国3・4・11号線と国分寺街道を結ぶルート確保	国3・4・1号線の一部区間の整備促進	●	●		4-⑥ 国分寺街道と国3・4・11号線をつなぐ国3・4・1号線の一部区間の整備	・道路整備	● → ● 事業化 供用開始			● 整備			
買物を楽しむことができる商店街			●	●	4-⑦ こくベジプロジェクトとの連携 ・農業体験と連携した体験イベント等を行う人材の育成	・官民連携まちづくり事業による人材育成等取組	●		● 実施		● 人材育成		
					4-⑧ 周辺地域の大学と連携した取組への支援 ・周辺大学の学生と連携し、まちの名産品開発やチャレンジショップ運営等、連携した事業を実施	・大学との地域連携協定	●		● 実施		● 連携	・東京経済大学・国分寺地域連携推進協議会など	
					4-⑨ 空き店舗の利活用 ・リノベーションスクール等、実施する人材の育成	・官民連携まちづくり事業による人材育成等取組	●		● 実施		● 人材育成		
地域コミュニティの形成			●	●	4-⑩ 地域の歴史や資源と関連したイベントの開催 ・道路空間を活用した地域の歴史資源や観光資源を活用したイベント等の実施	・社会実験		●	● 実施				
					4-⑪ エリアマネジメントの検討 ・公共空間の維持管理や活用及びイベント等にぎわいを創出するまちづくりの担い手の育成	・官民連携まちづくり事業による人材育成等取組	●		● 実施		● 人材育成		
					4-⑫ コミュニティビジネスの支援 ・地域の課題を解決するコミュニティビジネスの担い手の育成と実施支援	・官民連携まちづくり事業による人材育成等取組	●		● 実施		● 人材育成		
観光客が国分寺街道に寄りたくなる魅力をつくる			●	●	4-① 来訪者へのおもてなし拠点の整備	・観光案内等の拠点を整備		●			● 整備		
					4-② 散策コースの検討 ・多世代が楽しめる複数の散策コースの検討及び情報発信	・国分寺の魅力発掘・発信事業と連携した取組	●				● 検討 発信	● 観光協会	
					4-③ シェアサイクルの検討 ・シェアサイクルの効果的な利用に向けた研究と導入の取組	・観光事業と連携した取組	●				● 導入		
国分寺街道の魅力を知ってもらおう		●	●	●	4-④ 情報発信の促進 ・地域の担い手による複数のソーシャルメディアを用いた情報の発信	・国分寺の魅力発掘・発信事業と連携した取組	●	●	● 発信		● 観光協会		

実施主体 市 民：居住者や企業・商店を含む。
 事業者：開発事業者を指す。
 その他：東京都や警察などの関係団体を指す。

