

**第4回  
国分寺街道及び  
国 3・4・11号線周辺  
まちづくり協議会**

平成30年1月17日

国分寺市まちづくり部まちづくり推進課

# 次第

## 1. 開会

## 2. 国3・4・11号線新設区間周辺エリアの まちづくり方針の振り返り

## 3. 第2回まちづくり懇談会の報告

## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

### グループ検討

- (1) 検討内容の説明
- (2) グループ検討
- (3) グループ発表

## 5. その他

## 6. 閉会

### 3. 第2回まちづくり懇談会の報告

#### 《意見交換のテーマ》

国分寺街道周辺の望ましいまちなみを考える  
(土地利用ほか)

#### 1. 国分寺街道の「みち」づくりを考えよう

～生活道路として生まれ変わる国分寺街道～

#### 2. 国分寺街道区間エリアの望ましい「まち」づくりを考えよう (土地利用等)

#### 3. 国分寺街道・国3・4・11号線重複区間エリアの望ましい「まち」づくりを考えよう (土地利用等)



## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

本日

### 第4回 協議会

日時：1月17日 場所：Lホール

検討内容：

「国分寺街道周辺のまちづくり」  
グループ検討

- (1) 国分寺街道の「みち」づくり
- (2) 国分寺街道区間エリアの望ましい「まち」づくり
- (3) 国分寺街道・国3・4・11号線重複区間エリアの望ましい「まち」づくり

懇談会の意見をふまえて、国分寺街道区間周辺のまちづくりの取組について検討

### 第2回 懇談会

日時：12月17日

場所：もとまち公民館

テーマ：

国分寺街道周辺の望ましいまちなみを考える（土地利用ほか）

ワークショップによる市民の意見を収集

\* 懇談会での意見は参考資料2：懇談会意見のまとめを参照

本日の検討を踏まえて事務局でまちづくり方針案のたたき台を作成

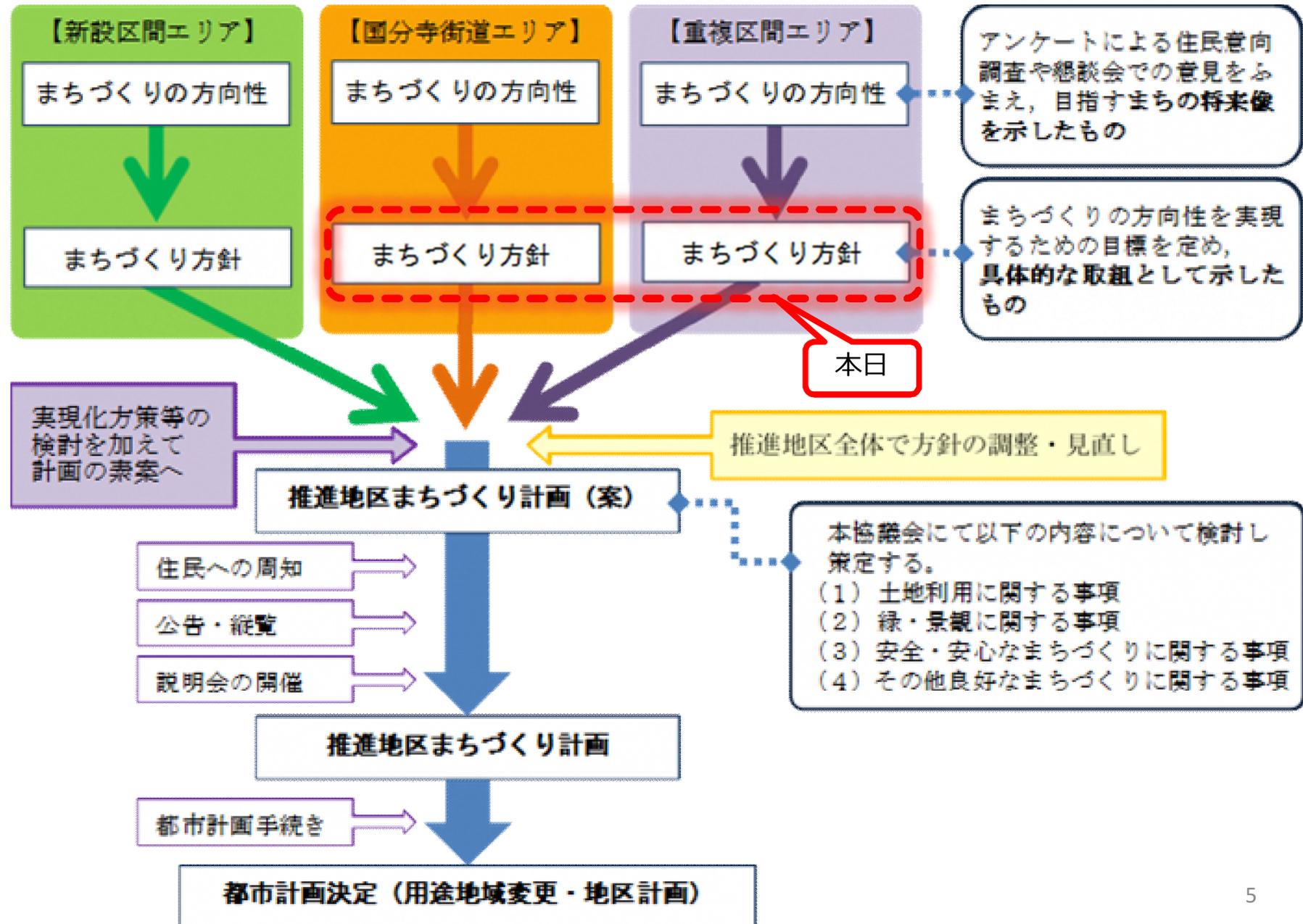
### 第5回 協議会

日時：2月14日 場所：Lホール

検討内容：

「国分寺街道周辺のまちづくり方針」のまとめ

## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて



## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

### ○対象エリアと検討テーマ

#### 1. 国分寺街道の「みち」づくり

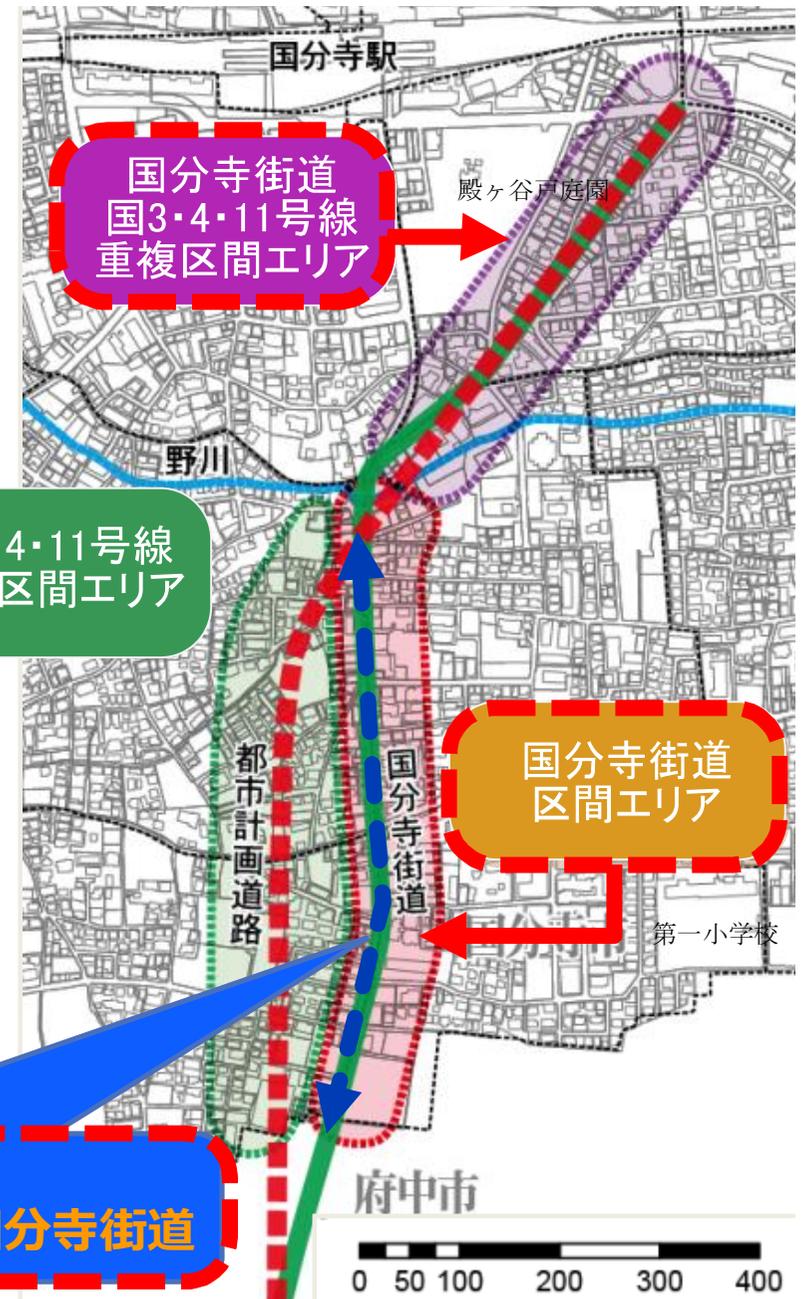
国3・4・11号線の整備によって、これまでの「幹線道路」の役割から「生活道路」として生まれ変わる国分寺街道の目指す方向性を検討

#### 2. 国分寺街道区間エリアの望ましい「まち」づくり

#### 3. 国分寺街道・国3・4・11号線重複区間エリアの望ましい「まち」づくり

2つのエリアについて、「土地利用」「緑・景観」「安全・安心」などをテーマに「まちづくりの方向性」実現への取組について検討

国3・4・11号線の整備によって、「生活道路」として生まれ変わる国分寺街道



## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

### 国分寺街道区間エリアのまちづくりの方向性

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

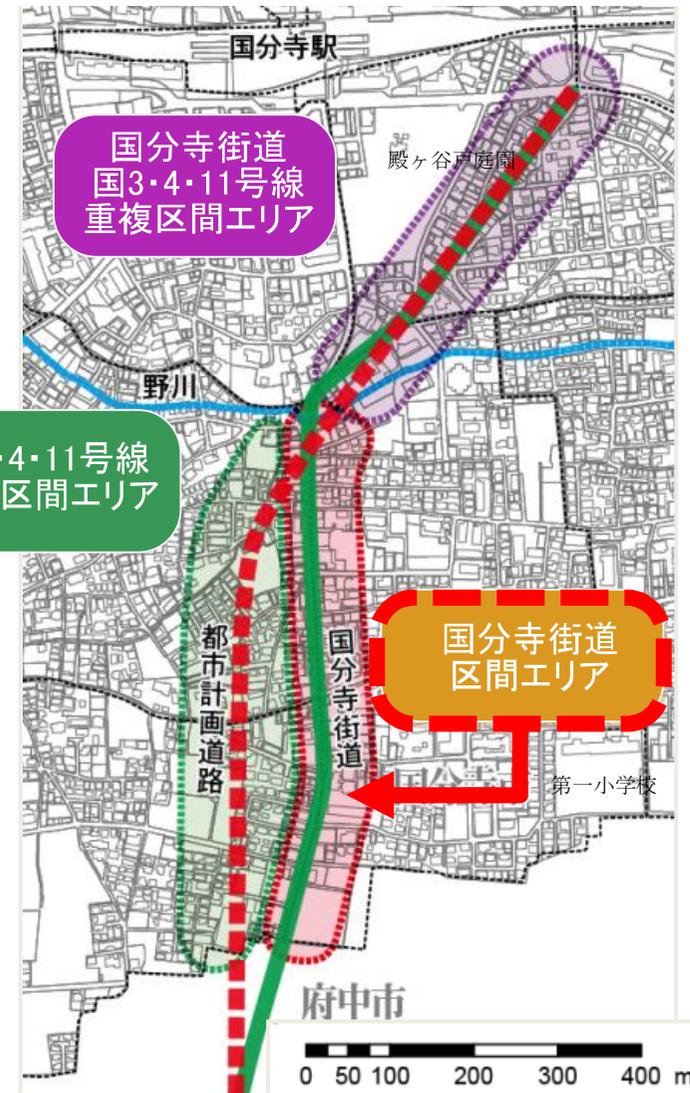
国分寺街道区間エリアでは、現在担っている幹線道路の機能を都市計画道路が担うため、**歩行者が、安心して歩くことができ、ショッピングが楽しめるまち**を目指します。

また、駅に近いエリアを中心に、建築物の**低層階に店舗等が続き、人が集まり、人を呼ぶ、にぎわいのあるまち**を目指します。



まちなみのイメージ

壁面後退により前面空間を創出して緑を配置した場合のイメージ



## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

### 国分寺街道・国3・4・11号線重複区間エリア のまちづくりの方向性

#### 駅近であるメリットを活かした 住商両立のまちづくり

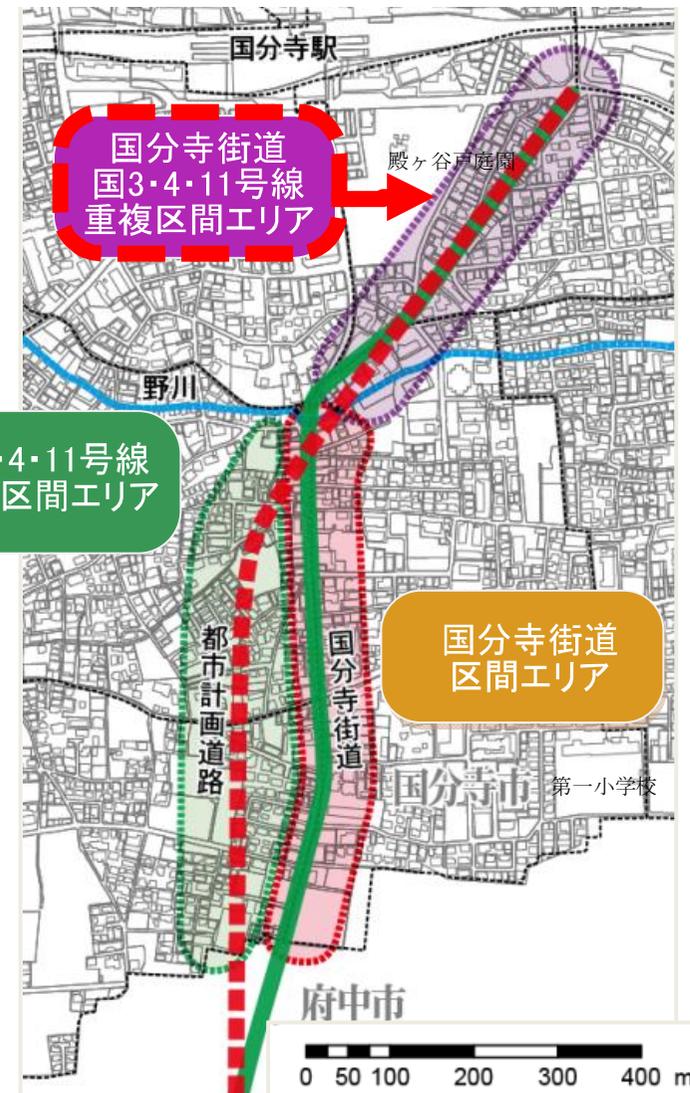
国分寺街道・国3・4・11号線重複区間エリアは、国分寺駅に最も近いエリアである優位性を活かし、多くの人々が行き交うまちを目指します。

中高層建築物の立地を誘導し、特に、駅に近い北側のエリアでは、低層階に店舗等があり学生や住民が集い楽しむことのできるまちを目指します。

壁面後退による  
オープンスペースを  
創出した場合のイ  
メージ



まちなみのイメージ



## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

検討のための参考資料  
(現況確認・実例紹介)

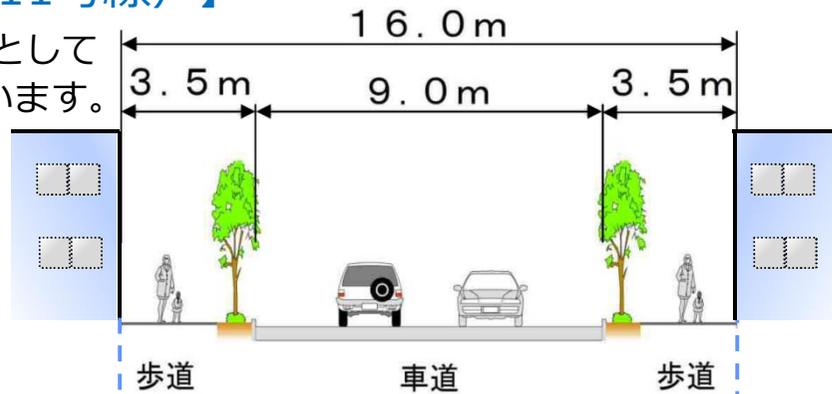
# 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

## (i) 16mの新設道路と国分寺街道との幅員の比較

### 道路幅員

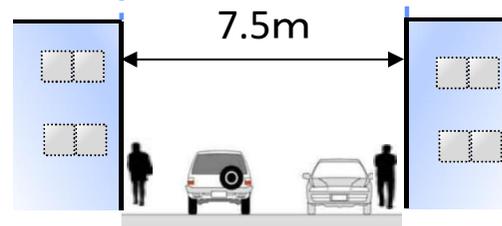
#### 【新設道路 (国3・4・11号線)】

幹線道路としての機能を担います。

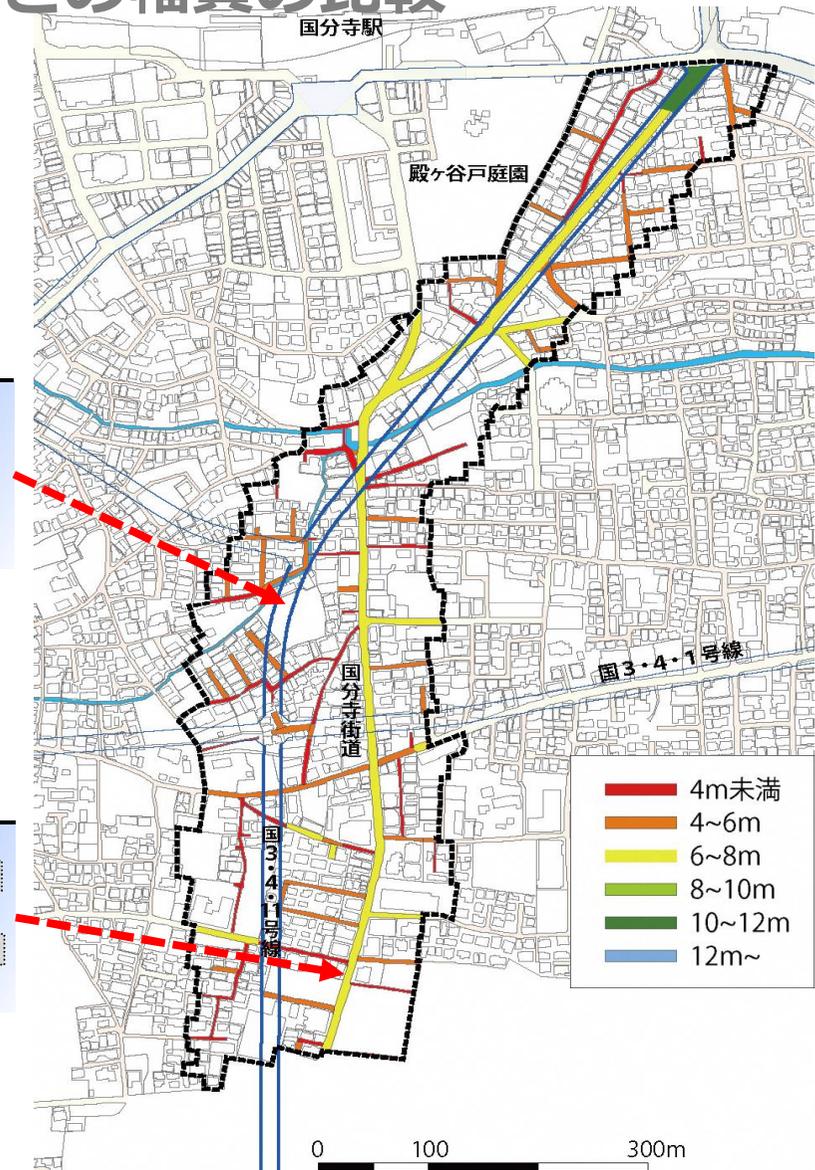


#### 【国分寺街道】

地域の生活のために利用される道路へ機能が変わります。



※この図面はイメージ図です。



出典: 平成24年度土地利用現況調査を用いて作成

## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

### (i) 16mの新設道路と国分寺街道との幅員の比較

#### ○幅員16mの実例



国3・4・4号線（国分寺市南町 東京経済大学付近）

## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

### (i) 16mの新設道路と国分寺街道との幅員の比較

#### ○幅員16mの実例



国3・4・5号線（国分寺市本町 早稲田実業付近）

## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

### (i) 16mの新設道路と国分寺街道との幅員の比較

#### ○幅員16mの実例



国3・4・6号線（国分寺市西恋ヶ窪 市立第五小学校付近）

## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

### (i) 16mの新設道路と国分寺街道との幅員の比較

#### ○幅員16mの実例



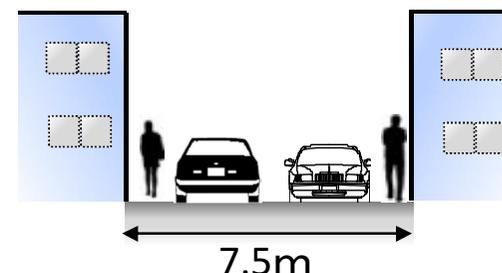
都道133号線（府中市 明星学苑付近）

## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

### (ii) 歩行者が安心・安全に通行できる道路の実例

#### ○相互通行

国分寺街道を相互通行と仮定した場合



メリット	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 現行の通行方法を維持できる</li><li>・ 自動車の運転手同士が互いの通行を意識するので、自動車のスピードが出にくい。</li></ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 通過交通が発生する恐れがある</li><li>・ 幅員が7.5m程度のため、歩行空間があまり広げられない。</li></ul>
実現するための検討事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 歩行者空間確保のため、中央線の消去やカラー舗装などの整備の検討が必要になる。</li></ul>

## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

### (ii) 歩行者が安心・安全に通行できる道路の実例

#### ○相互通行（歩車共存道路）

- ・ 道路中央線のマーキングによる車線区分せずに相互通行
- ・ 車道を狭め，歩行空間をマーキングして確保



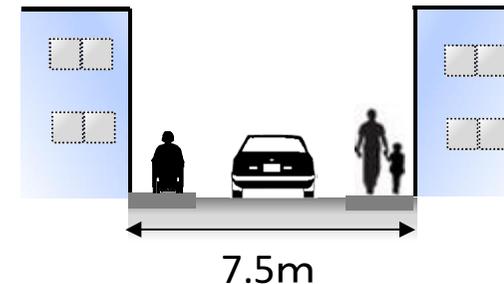
戸越銀座商店街（品川区）：道路幅員約7m

## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

### (ii) 歩行者が安心・安全に通行できる道路の実例

#### ○一方通行

国分寺街道を一方通行と仮定した場合



メリット	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 歩行空間が今より広がる。</li><li>・ 今よりも自動車を意識しないでもよい。</li></ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 通過交通が発生する恐れがある。</li><li>・ 対面からの通行がないため自動車のスピードが出やすい。</li><li>・ 地区内の自動車利用者が不便になる。</li></ul>
実現するための検討事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 地権者が多く、合意形成が困難である。 (どの区間を一方通行にするか周辺道路も含め検討する必要がある。)</li><li>・ 一方通行にする場合は、交通管理者と協議が必要になる。</li></ul>

## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

### (ii) 歩行者が安心・安全に通行できる道路の実例

#### ○一方通行（歩車共存道路）

- ・ カラー舗装により，車両通行帯と歩行者通行帯を視覚的に分離し，双方が互いの通行を意識
- ・ 段差のないフラットな構造により，歩きやすい空間を確保



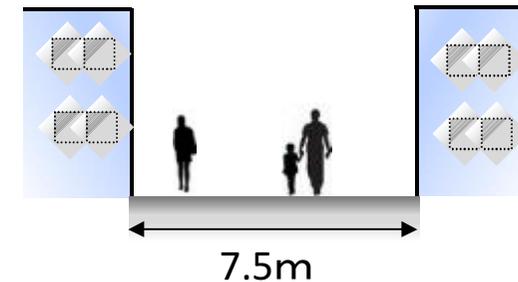
下北沢一番街（世田谷区）

## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

### (ii) 歩行者が安心・安全に通行できる 道路の実例

#### ○歩行者専用道路

国分寺街道を歩行者専用道路と仮定した場合



メリット	<ul style="list-style-type: none"><li>・歩行者の安全が確保される。</li><li>・マルシェ, フリーマーケット等のイベントなどに活用できる。</li></ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"><li>・住民の自動車通行も規制されてしまい地区内の自動車利用者が不便になる。</li><li>・商品を搬入する自動車も規制されてしまう。</li><li>・ぶんバスが通行できない。</li></ul>
実現するための検討事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・地権者が多く, 合意形成が困難である。 (どの区間を歩行者専用道路にするか周辺道路も含め検討する必要がある。)</li><li>・歩行者専用道路にする場合は, 交通管理者と協議が必要になる。</li></ul>

## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

### (ii) 歩行者が安心・安全に通行できる道路の実例

#### ○歩行者専用道路

- ・曜日・時間帯等によって、車両の通行を禁止
- ・自動車を気にしない、安全で安心な買い物の空間を確保



早稲田通り  
(通称：神楽坂通り)  
(新宿区)

## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

### (ii) 歩行者が安心・安全に通行できる道路の実例

#### ○道路構造による抑制

- ・道路構造に，物理的，視覚的な様々な工夫により，速度と交通量を抑制

#### ハンプ（凸部）



クランク型シケイン（屈曲部）



#### フォルト（狭窄）



スラローム型シケイン（屈曲部）



# 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

## (iii) 地区の現況

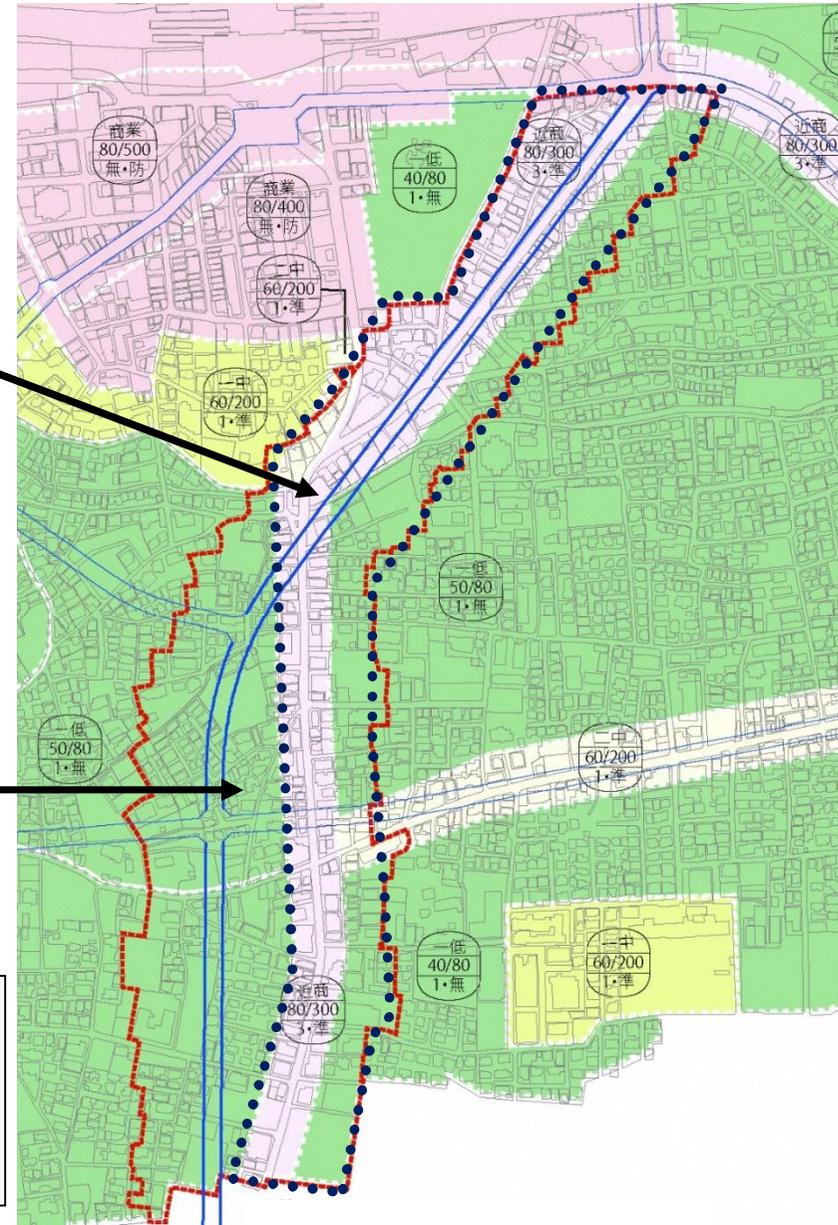
### 用途地域

#### 近隣商業地域

- まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。
- 住宅や店舗のほかにも小規模の工場も建てられます。

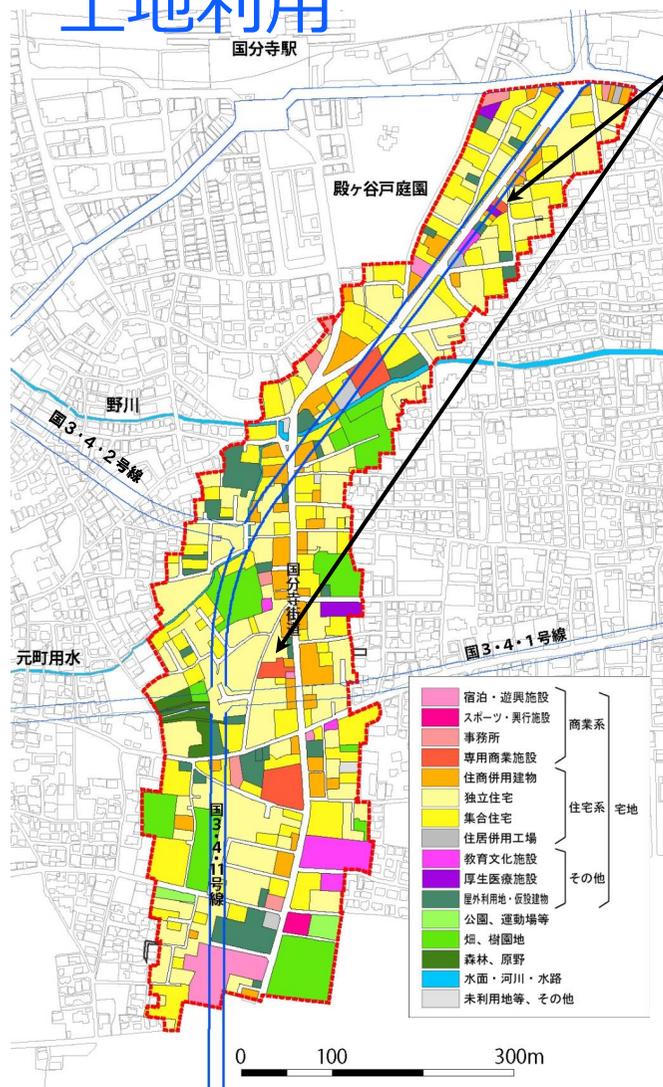
#### 第一種低層住居専用地域

- 低層住宅の良好な住環境を守るための地域です。
- 住宅の他に住宅と兼用の小規模なお店や診療所、保育所などを建てることができます。



# 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

## (iii) 地区の現況 土地利用

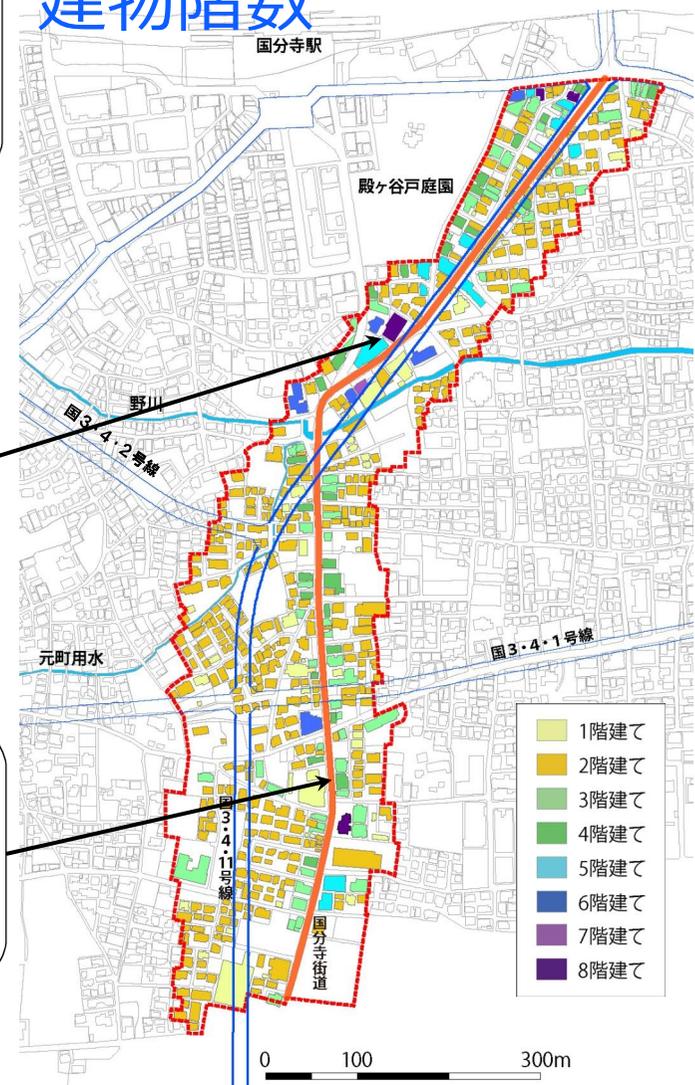


国分寺街道沿道は、商業系建物や住商併用建物が多い。

駅に近いところには5～8階建以上の耐火造の建物が多く分布しており、比較的高度利用されている。

国分寺街道沿道は、3～4階建の耐火造の建物が多い。

## 建物階数



# 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

## (iv) 都市計画制度によるまちづくりルールの説明

### 用途地域

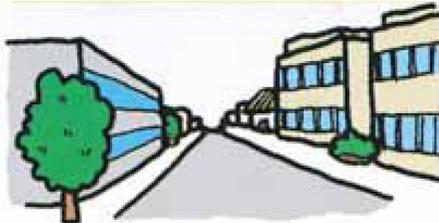
用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、12種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められます。国分寺市では8種類の用途地域が指定されています。

#### 第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

#### 第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

#### 第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

#### 第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

#### 準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

#### 近隣商業地域



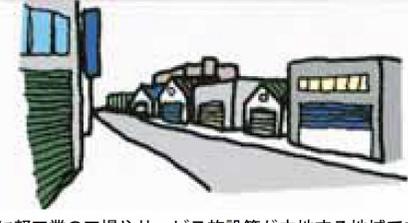
まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

#### 商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

#### 準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

# 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

## (iv) 都市計画制度による まちづくりルールの説明

### 用途地域内の 建築物の用途制限

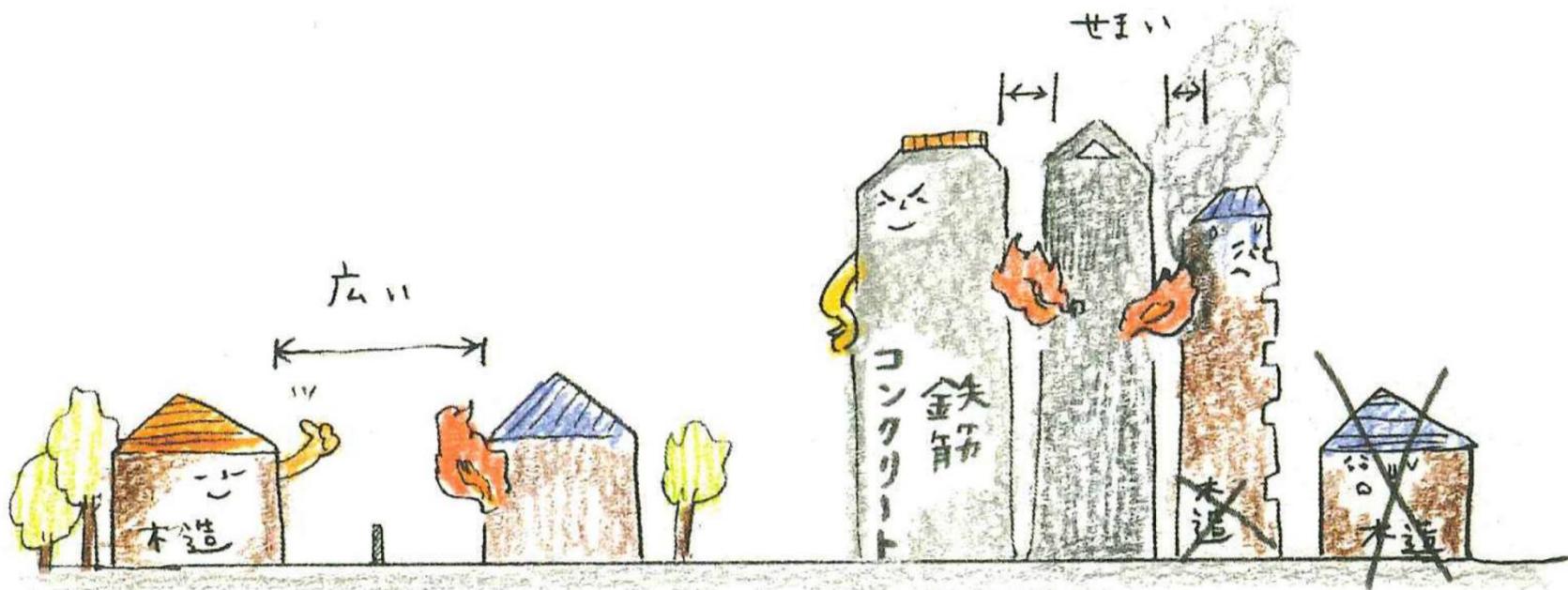
用途地域内の建築物の用途制限		一	二	一	二	準	近	商	準	工	工	備	考	
 ①、②、③、④、▲、△ 面積、階数等の制限あり		低	低	中	中	住	住	住	商	業	工	業	専	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		非住宅部分の用途制限あり	
店舗等の床面積が 150㎡以下のもの			①	②	③	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び理髪屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。	
店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの				②	③	○	○	○	○	○	○	④	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅建建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。	
店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの					③	○	○	○	○	○	○	④	③ 2階以下	
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗、飲食店を除く。	
店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの							○	○	○	○	○			
事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○			
事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○			
事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○		▲2階以下	
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの							○	○	○	○	○			
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの								○	○	○	○			
ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	○		▲3,000㎡以下	
遊戯施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等				▲	○	○	○	○	○	○		▲3,000㎡以下	
カラオケボックス等						○	○	○	○	○	○			
麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						○	○	○	○	○	○			
劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲	▲	○	○	○		▲客席200㎡未満	
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等								○	▲	○	○		▲個室付浴場等を除く	
幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
大学、高等専門学校、専修学校等				○	○	○	○	○	○	○	○			
図書館等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
神社、寺院、教会等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
病院		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
公衆浴場、診療所、保育所等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
老人福祉センター、児童厚生施設等		▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○		▲600㎡以下	
自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○		▲3,000㎡以下	
単独車庫（附属車庫を除く）				▲	▲	▲	▲	○	○	○	○		▲300㎡以下 2階以下	
建築物附属自動車車庫		①	①	②	②	③	③	○	○	○	○		① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下	
倉庫業倉庫								○	○	○	○			
畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○		▲3,000㎡以下	
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋			▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○		原動機の制限あり	
建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下													▲2階以下	
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場						①	①	②	②	○	○		原動機・作業内容の制限あり	
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○		作業場の床面積	
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○		① 50㎡以下 ② 150㎡以下	
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場										○	○			
自動車修理工場						①	①	②	③	③	○		作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○		① 1,500㎡以下 2階以下	
	量が少ない施設												② 3,000㎡以下	
	量がやや多い施設												国土交通大臣が指定する蓄電池により貯蔵される硫黄及びナトリウムを除く	
	量が多い施設													
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等													都市計画区域内においては原則都市計画決定が必要	

注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

### (iv) 都市計画制度によるまちづくりルールの説明

#### 防火地域・準防火地域



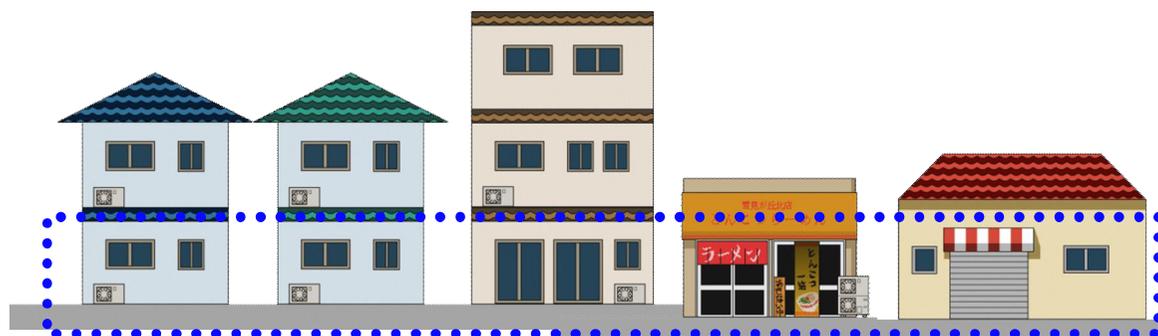
建物の間隔が広い住宅街などの地域の場合は、火が燃え移る危険が低く、消防車の通り道も確保しやすいため、建物の素材を木造にしてもよい。

建物の間隔が狭い商業地域などの場合、火が燃え移る危険が高く、消防車の通り道も確保しづらい。高いビルの近くに木造の建物は建ててはだめ。燃えにくい素材で建てましょう。と指定されているのが防火地域。

## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

### (iv) 都市計画制度によるまちづくりルールの説明

#### 地区計画の活用 ～まちの将来像を実現するために～



1階部分に住宅系と商業系建物が混在

#### ● 建物の用途

例：商店街なので、1階はお店にして建物の用途をそろえましょう。

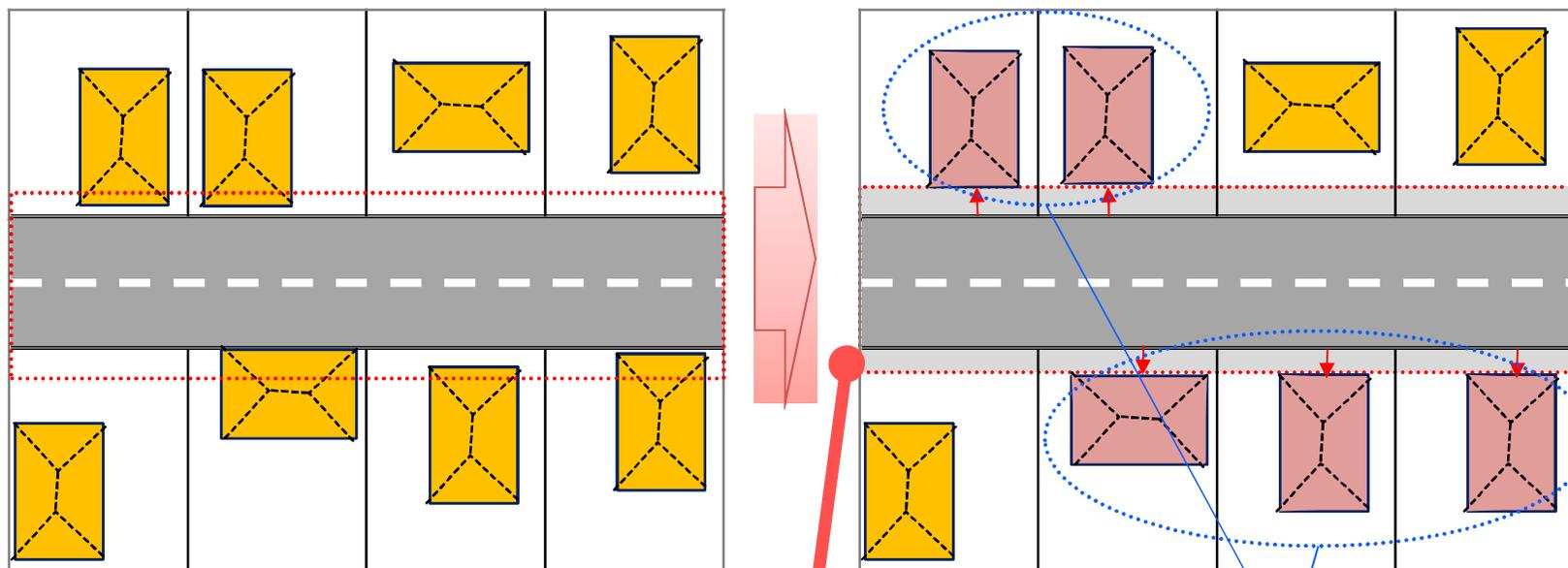


1階部分を商業系建物に統一するよう誘導

## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

### (iv) 都市計画制度によるまちづくりルールの説明

#### 地区計画の活用 ～まちの将来像を実現するために～



#### ● 建物の壁面の位置

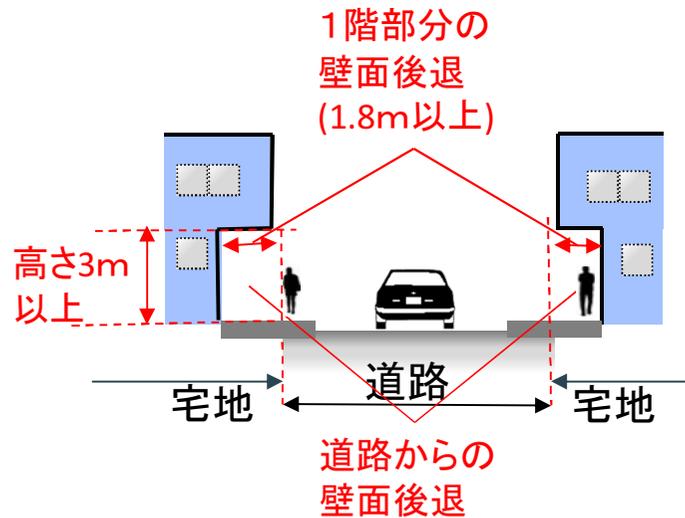
例：道路と建物との間に空間を確保して、歩行者のための空間としましょう。

建物の更新時に、  
道路から後退して建築

## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

### (iv) 都市計画制度によるまちづくりルールの説明

建物の1階部分をセットバックし、歩行者空間を確保した実例



歩行空間

1階部分の  
壁面後退

横浜市元町商店街



## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

### (iv) 都市計画制度によるまちづくりルールの説明

#### 地区計画の活用 ～まちの将来像を実現するために～



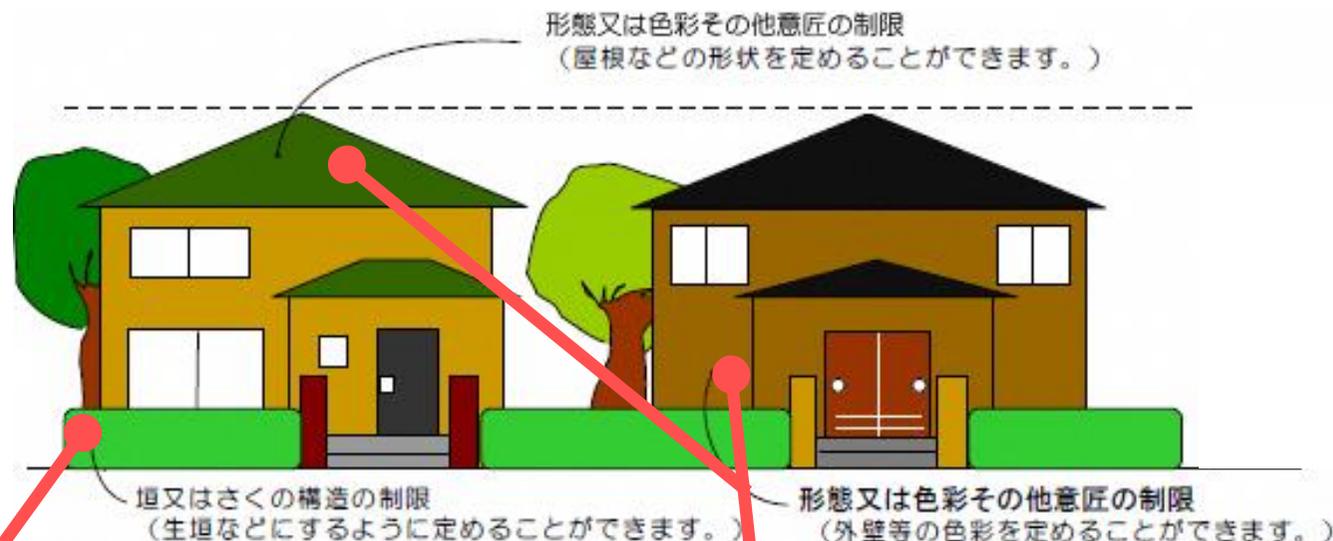
#### ● 建物の高さの最高・最低 限度

例：周辺地域を含めたまちの将来像に基づいて、みんな同じくらいの高さの建物を建てましょう。

## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

### (iv) 都市計画制度によるまちづくりルールの説明

#### 地区計画の活用 ～まちの将来像を実現するために～



#### ●垣・柵の構造、高さ

例：地震時に倒壊の危険があるブロック塀はやめて、生垣や見とおしの良いフェンスにしましょう。

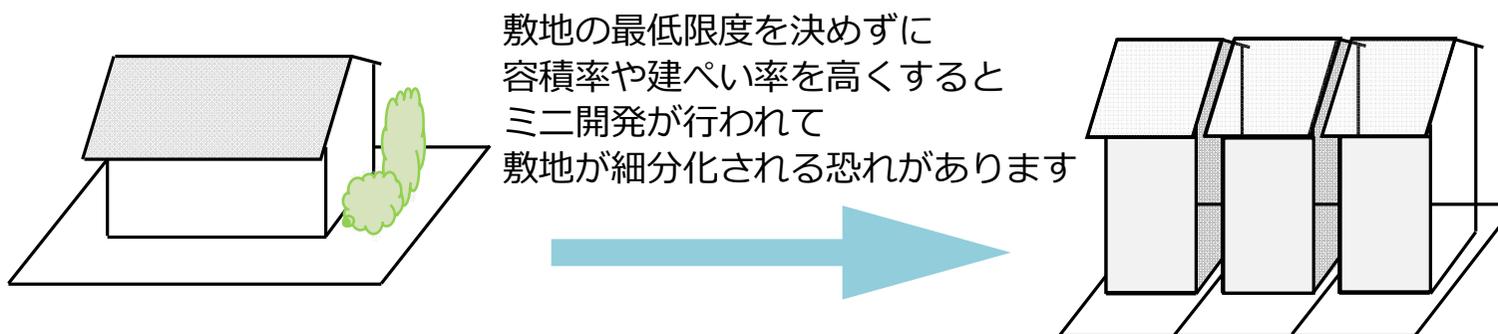
#### ●建物の形態や意匠

例：美しいまちなみをつくるため、屋根の形や建物の色・外装材をそろえましょう。

## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

### (iv) 都市計画制度によるまちづくりルールの説明

#### 敷地面積の最低限度



ミニ開発の特徴と問題点 国土技術政策総合研究所 HP より

- 建物の密集により日照・通風・プライバシー等の住環境レベルが低い住宅が供給されます。
- 延焼の危険性が高くなります。
- オープンスペースが減少しゆとりがなく、個性のないまちなみになります。

**敷地面積の最低限度を定め、敷地を小割にせず、建てづまりを防ぎ、現在のまちの環境を守りましょう。**

## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

### 意見交換のルール

- ✓ 他の人の意見を聞き，否定をしないように  
しましょう。
- ✓ 自分と違う意見も尊重しましょう。  
※グループ内の意見を一つにまとめるものではありません。
- ✓ 限られた時間で，みんなが発言できるように、  
発言時間が長くなりすぎないようにしましょう。
- ✓ テーマから逸れないように気をつけましょう。

## 4. 国分寺街道周辺エリアのまちづくりについて

### 【ステップ1：自己紹介、役割分担】



#### 【ステップ2：グループ検討】

1：国分寺街道の「みち」づくり

2：国分寺街道区間エリアの望ましい「まち」づくり

3：国分寺街道・国3・4・11号線重複区間エリアの望ましい「まち」づくり

(~11:30 まで)



#### 【ステップ3：発表】

3グループ×5分程度

(~11:45 まで)

## 5. その他

第5回協議会	日にち	30年2月14日(水)
	時間	14時~
	会場	Lホール