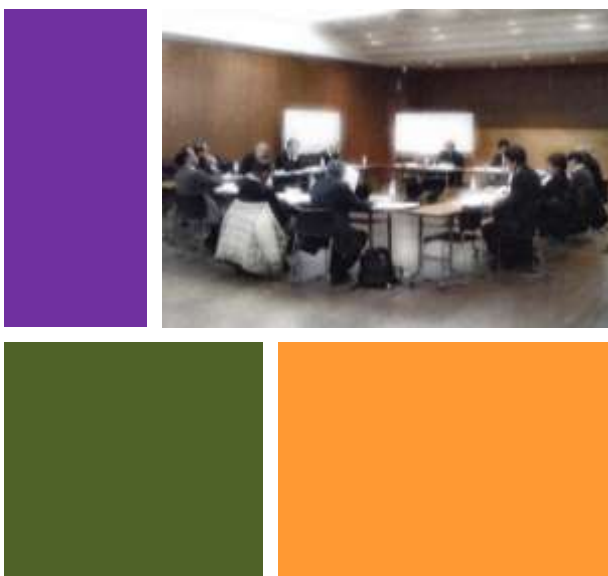


国分寺街道及び国 3・4・11 号線周辺まちづくり

中間報告



平成 30 年 4 月

国分寺街道及び国 3・4・11 号線周辺まちづくり協議会

— 目 次 —

1. まちづくりの背景	1
2. これまでの検討経過	2
3. まちづくり方針	
(1) 国3・4・11号線新設区間エリア	3・4
(2) 国分寺街道区間エリア	5・6
(3) 国分寺街道・国3・4・11号線重複区間エリア	7・8
4. まちづくり計画の策定に向けて	9

1.まちづくりの背景

概況

【地区の概況】

①土地・建物利用

- 地区内の多くは、第一種低層住居専用地域で、国分寺街道沿道は近隣商業地域に指定されています。
- 土地利用は、住宅系（独立住宅、集合住宅等）が60%を占めています。また、野川以南には、農地（畑、樹園地）も存在しています。国分寺街道沿いには、商店と中層程度の住宅が混在しています。
- 第一種低層住居専用地域であることから、建物の多くは2階建て程度です。国分寺街道沿道は、3～4階建て以上の建物が多く分布しています。国分寺駅に近い地域の方が、階数の高い建物が多傾向にあります。

②道路幅員、歩道

- 国分寺街道は北側一部を除き、大半が幅員7.5m程度の道路です。交通量が多いため、歩行空間や自転車の走行空間が狭くなっています。
- 地区全体をみると、幅員が4m未満の道路が随所に残っています。

③通過交通

- 国分寺街道は、国分寺駅の東を經由し小平市と府中市をつなぐ重要な幹線道路であり、交通量が多い状況です。
- 国分寺街道は、国分寺駅と府中駅を結ぶバス路線（寺91・寺92）になっており、頻繁に運行しています。バス乗車場は狭い路肩に設置されています。
- 国分寺駅から東元町三丁目交差点までの区間は、ぶんバス東元町ルートが運行するルートにもなっています。

④緑、地域資源の分布

- 都立殿ヶ谷戸庭園、武蔵国分寺跡を含んだ公園・緑地、国分寺崖線上のまとまった樹林地、農地と屋敷林など、比較的緑豊かな地域が広がっています。
- 国分寺駅と史跡エリアをつなぐ場所に位置しています。



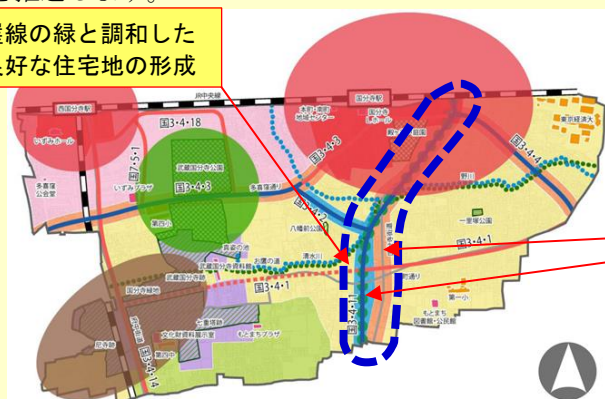
【地区に関わる上位計画】

①国分寺市総合ビジョン【平成29年3月】

◆国3・4・11号線周辺まちづくり推進事業

国分寺街道及び国3・4・11号線周辺地区における地域の特性を活かした、まちづくり計画を策定します。これにより、良好な沿道環境の形成をはじめ、災害に強いまちなみや沿道のにぎわい、安心して歩ける歩行空間の創出などに寄与するまちづくりを推進します。

崖線の緑と調和した良好な住宅地の形成



②国分寺市都市計画マスタープラン【平成28年2月】

地域の利便性を高める沿道環境の形成

幹線道路の機能と住環境が調和した沿道環境の形成

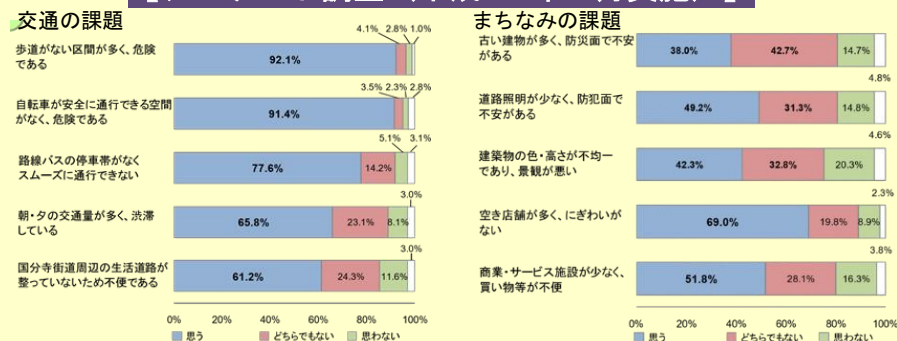
検討の開始（平成23年度～）

【検討の契機】

国分寺街道は、幹線道路としては道路が狭く歩道がないことから、歩行者や自転車の通行が危険な状況です。この状況を改善するため、国3・4・11号線を『都市計画道路の整備方針』※において優先整備路線に位置付けました。道路整備に伴い、周辺地域における住環境・商業環境に大きな変化が予想されるため、道路整備の前にあらかじめ地域の将来像を定め、より良いまち・環境となるよう「まちづくり」に着手しました。

※都と28市町で定めた第三次事業化計画及び都と特別区及び28市町で定めた第四次事業化計画。

【アンケート調査（平成24年1月実施）】



◆交通の課題について：90%以上の方が、「歩道がない区間が多く、危険である」、「自転車に安全に通行できる空間がなく、危険である」ということを課題として認識しています。

◆まちなみの課題について：50%以上の方が、「空き店舗が多く、にぎわいが少ない」、「商業・サービス施設が少なく、買い物などが不便」ということを課題として認識しています。

【まちづくりの方向性（平成26年度策定）】

アンケートによる住民意向調査などを基に作成した「まちづくりの方向性」のたたき台を基に懇談会でのご意見を踏まえ、「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」をまとめました。



【事業概要及び測量説明会（平成28年2月実施）】

平成28年2月4日、東京都北多摩北部建設事務所が、国分寺都市計画道路3・4・11号線及び府中都市計画道路3・4・21号線（府中市栄町二丁目地内から国分寺市東元町三丁目地内）の事業概要及び測量説明会を行いました。



推進地区の指定（平成28年度） 協議会の設置（平成29年度）

【まちづくりの推進地区の指定（平成28年度）】

「国3・4・11号線周辺まちづくりの方向性」に示す将来像の実現に向けた検討のため、国分寺街道及び国3・4・11号線周辺を、国分寺市まちづくり条例に基づく「まちづくり推進地区（市街地整備及び都市環境の改善を目的としたまちづくりを重点的・優先的に推進する必要がある地区）」に指定しました。

◆指定範囲

南町二丁目交差点から府中市境までの区間において、国3・4・11号線の計画線50mの範囲+国分寺街道（国3・4・11号線交差点～府中市境）沿道50mの範囲とします。なお、50mラインにまたがる場合は、当該敷地を含めた範囲を基本としています。

◆推進地区の概要

指定区域：南町二丁目・三丁目、東元町二丁目・三丁目・四丁目 地内
区域：南北約1.2km
区域面積：約19.6ha



【まちづくり推進地区の指定範囲】

【まちづくり協議会の設置（平成29年度）】

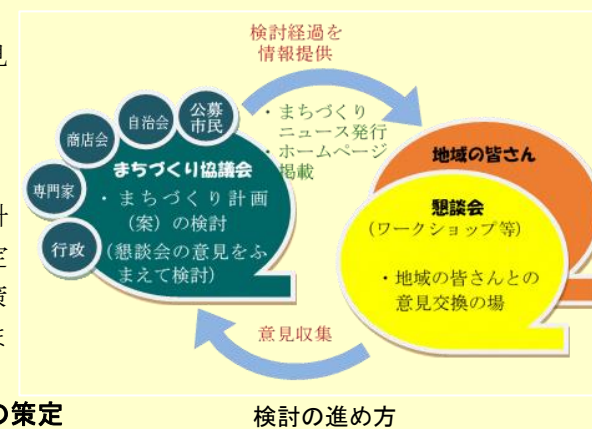
◆まちづくり協議会の設置

地区住民や公募市民、識見を有する者などで構成する「国分寺街道及び国3・4・11号線周辺まちづくり協議会」を設置し、まちづくりの方針や土地利用のルールなどを定める「まちづくり計画」の策定を目指して検討を開始しました。

◆推進地区まちづくり計画の策定

推進地区まちづくり計画の策定にあたっては、まちづくりの指針となる「国分寺市都市計画マスタープラン」、まちの将来像を示した「国3・4・11号線周辺まちづくりの方向性」を基本とし、以下の項目を主な検討事項とします。

- ①国分寺街道及び国3・4・11号線周辺地区の特性を踏まえた目指すべき将来像
- ②土地利用（用途、敷地規模など）に関する事項
- ③緑・景観（緑の配置、建築物の高さ、色彩、意匠など）に関する事項
- ④安全で安心なまちづくり（垣、柵の制限など）に関する事項
- ⑤その他良好なまちづくり（にぎわいの創出など）を推進するために必要な事項



2.これまでの検討経過

【検討開始】

【第1回まちづくり協議会】

《平成29年6月21日（水） 国分寺Lホール》

第1回まちづくり協議会では、これまでの取組、協議会の進め方、地区の上位計画・現況等の確認を行い、意見交換を行いました。

これまでの取組では、「国3・4・11号線周辺まちづくりの方向性の策定」「まちづくり推進地区の指定」までの経緯を報告しました。



国3・4・11号線新設区間エリアの検討



【第1回懇談会】

《平成29年7月29日（土） もとまち公民館》

〈テーマ〉国3・4・11号線新設区間周辺の望ましいまちなみを考える（土地利用ほか）

第1回懇談会では、「国3・4・11号線新設区間エリアのまちづくり」について、検討テーマに沿って、ご意見を伺いました。

《検討テーマ》

- 土地利用に関する事項
- 緑・景観に関する事項
- 安全・安心なまちづくりに関する事項
- その他良好なまちづくりに関する事項

【第2回まちづくり協議会】

《平成29年8月23日（水） 国分寺Lホール》

第2回まちづくり協議会では、第1回懇談会での意見などを参考にして、「国3・4・11号線新設区間エリアのまちづくり」をテーマに、グループ検討を行いました。

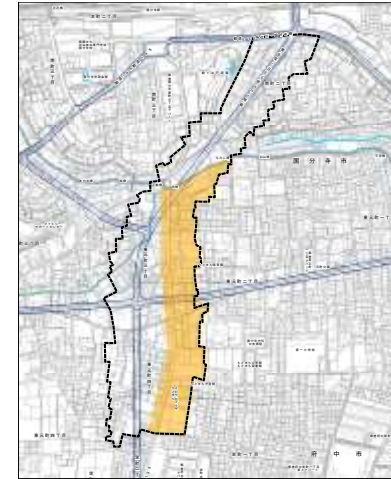


【第3回まちづくり協議会】

《平成29年11月15日（水） 国分寺Lホール》

第3回まちづくり協議会では、これまでの懇談会、協議会での意見、検討を踏まえ、「国3・4・11号線新設区間エリア」のまちづくり方針をまとめました。

国分寺街道区間エリアの検討



【第2回懇談会】

《平成29年12月17日（日） 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）
（国分寺街道区間エリアと国分寺街道・国3・4・11号線重複区間エリア）

第2回懇談会では、生活道路として生まれ変わる国分寺街道のみちづくりと、2つの区間エリアのまちづくりについて、検討テーマに沿って、ご意見を伺いました。

《検討テーマ》

- 国分寺街道のみちづくりに関する事項
- 土地利用に関する事項
- 緑・景観に関する事項
- 安全・安心なまちづくりに関する事項

【第4回まちづくり協議会】

《平成30年1月17日（水） 国分寺Lホール》

第4回まちづくり協議会では、第2回懇談会での意見などを参考にして、「国分寺街道の「みち」づくり」「国分寺街道区間エリアの望ましい「まち」づくり」「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」をテーマに、グループ検討を行いました。



【第5回まちづくり協議会】

《平成30年2月14日（水） 国分寺Lホール》

第5回まちづくり協議会では、これまでの懇談会、協議会での意見、検討を踏まえ、「国分寺街道区間エリア」と「国分寺街道・国3・4・11号線重複区間エリア」のまちづくり方針をまとめました。

《検討のプロセス》

まちづくりの方向性

アンケートによる住民意向調査や懇談会での意見をふまえ、目指すまちの将来像を示したもの

まちづくり方針

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

実現化方策等の検討を加えて計画の案へ

推進地区まちづくり計画(案)

本協議会にて以下の内容について検討し策定する。

- (1)土地利用に関する事項
- (2)緑・景観に関する事項
- (3)安全・安心なまちづくりに関する事項
- (4)その他良好なまちづくりに関する事項

3. まちづくり方針 (1) 国3・4・11号線新設区間エリア

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

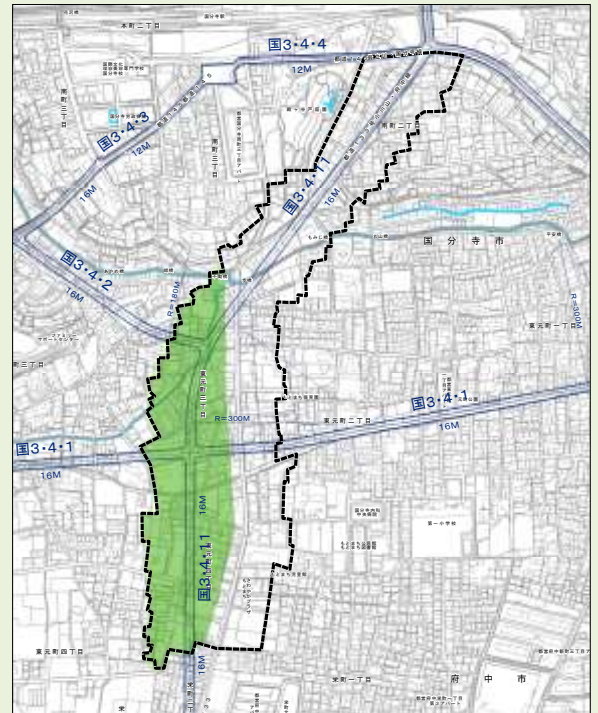
国3・4・11号線新設区間エリアでは、災害に強い
中層住宅を誘導し、安全・安心のまちを目指します。
緑豊かな本エリアの特性を将来も維持するため、民
有空間及び公共空間の緑化を進めるとともに、市の貴
重な歴史資源である史跡との調和を図り、住みやすい
住宅環境のまちを目指します。



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

まちなみのイメージ (H26 まちづくりの方向性策定時)

国3・4・11号線新設区間エリア



まちづくり方針

(第3回協議会時点での確認)

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、緑とう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。

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の国3・4・1号線の一部を整備し、2本の道路を結ぶルートを確認します。

3. まちづくり方針 (1) 国3・4・11号線新設区間エリア



3. まちづくり方針 (2) 国分寺街道区間エリア

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

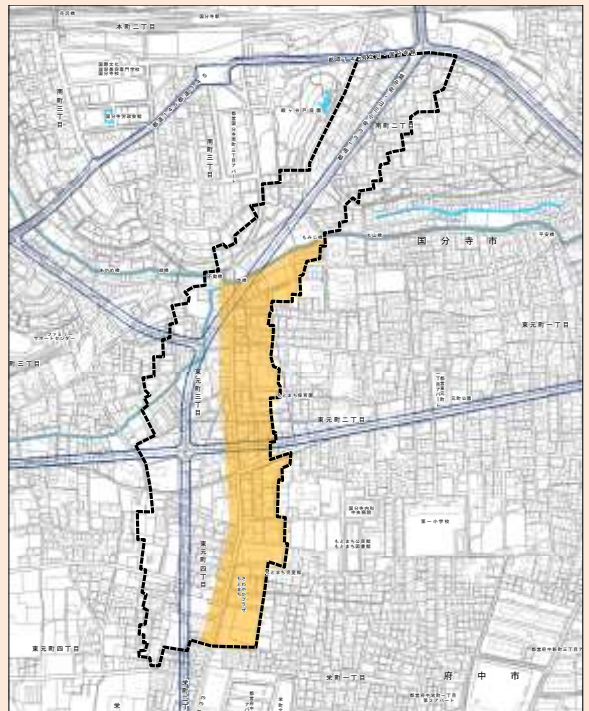
国分寺街道区間エリアでは、現在担っている幹線道路の機能を都市計画道路が担うため、**歩行者が、安心して歩くことができ、**ショッピングが楽しめるまちを目指します。

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 (H26 まちづくりの方向性策定時)

国分寺街道区間エリア



まちづくり方針

(第5回協議会時点での確認)

国分寺街道のみちづくりについて

- 国3・4・11号線の整備に伴う自動車交通等の環境の変化にあわせ、国分寺街道は、幹線道路から生活道路としての機能へ転換し、「**歩行者主体のゆとりある歩いて楽しいみち**」とすることを目指します。

土地利用について

- 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。

緑・景観について

- 沿道への**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。
- 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。

安全・安心について

- 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。

3. まちづくり方針 (2) 国分寺街道区間エリア

目標	取組方針	具体的な取組	想定される手法
<p>国分寺街道のみちづくり</p> <p>国3・4・11号線の整備に伴う自動車交通等の環境の変化にあわせ、国分寺街道は、幹線道路から生活道路としての機能へ転換し、「歩行者主体のゆとりある歩いて楽しいみち」とすることを目指します。</p>	<p>国分寺街道を通る自動車交通量と走行速度を抑制する対策を検討し、歩行者主体のみち、地域の生活のためのみちとします。</p> <p>国分寺街道を通る公共交通（バス交通）のうち「ぶんバス(地域バス)」は、現行の走行ルートをもととし、地域の足を確保します。</p>	<p>《道路の考え方》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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・速度の規制の設定を設けるなどのハード、ソフト両面での工夫をします。 ○歩車が共存し、誰もが安心して歩けるコミュニティ道路となるよう、ドライバーが心理的に走りにくくなるような道の設えやデザイン、歩車空間区分の舗装の仕様などを検討します。 ○歩行空間のゆとりを確保するため、電線類の地中化や電柱の民地への移設などを検討します。 <p>《地域バスの考え方》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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生活利便性に配慮し、現行の走行ルートを維持します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●交通管理者・道路管理者との交通規制に関する調整・協議 ●地域住民、商業者等の関係権利者の意向把握や、整備改修に向けての関係機関との調整・協議のうえ、道路整備事業等による取組 ●庁内関連部署との調整・協議
<p>土地利用について</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>《建物用途の誘導》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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。 <p>《土地利用・建築の規制》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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。 	<ul style="list-style-type: none"> ●用途地域の維持 ●ガイドラインの作成 ●まちづくりと並行した商業振興・商店街活性化等に関する事業等による取組 ●ガイドラインの作成
<p>緑・景観について</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>《緑化の誘導》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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。 <p>《まちなみ景観の誘導》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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。 	<ul style="list-style-type: none"> ●ガイドラインの作成 ●まちづくりと並行した道路整備事業、商業振興・商店街活性化等に関する事業、バリアフリー化に関する事業等による取組 ●地域住民、商業者等の関係権利者の意向把握や、交通管理者・道路管理者との交通規制に関する調整・協議のうえ、道路整備事業等による取組 ●地区計画制度の導入やガイドラインの作成
<p>安全・安心について</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>《安全安心の取組み》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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。 <p>《具体的な取組》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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、電線類の地中化や電柱の民地への移設などを検討します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●ガイドラインの作成 ●まちづくりと並行した道路整備事業、商業振興・商店街活性化等に関する事業、バリアフリー化に関する事業等による取組 ●交通管理者・道路管理者との交通規制に関する調整・協議 ●地域住民、商業者等の関係権利者の意向把握や、整備改修に向けての関係機関との調整・協議のうえ、道路整備事業等による取組

3. まちづくり方針 (3) 国分寺街道・国3・4・11号線重複区間エリア

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。

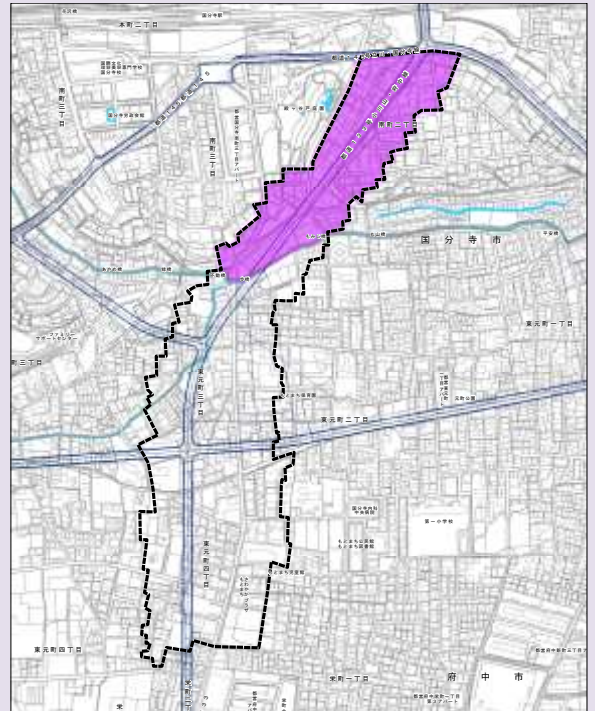
中高層建築物の立地を誘導し、特に、駅に近い北側のエリアでは、低層階に店舗等があり学生や住民が集い楽しむことのできるまちを目指します。



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 (H26 まちづくりの方向性策定時)

国分寺街道・国3・4・11号線重複区間エリア



まちづくり方針

(第5回協議会時点での確認)

土地利用について

- 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。
- 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。

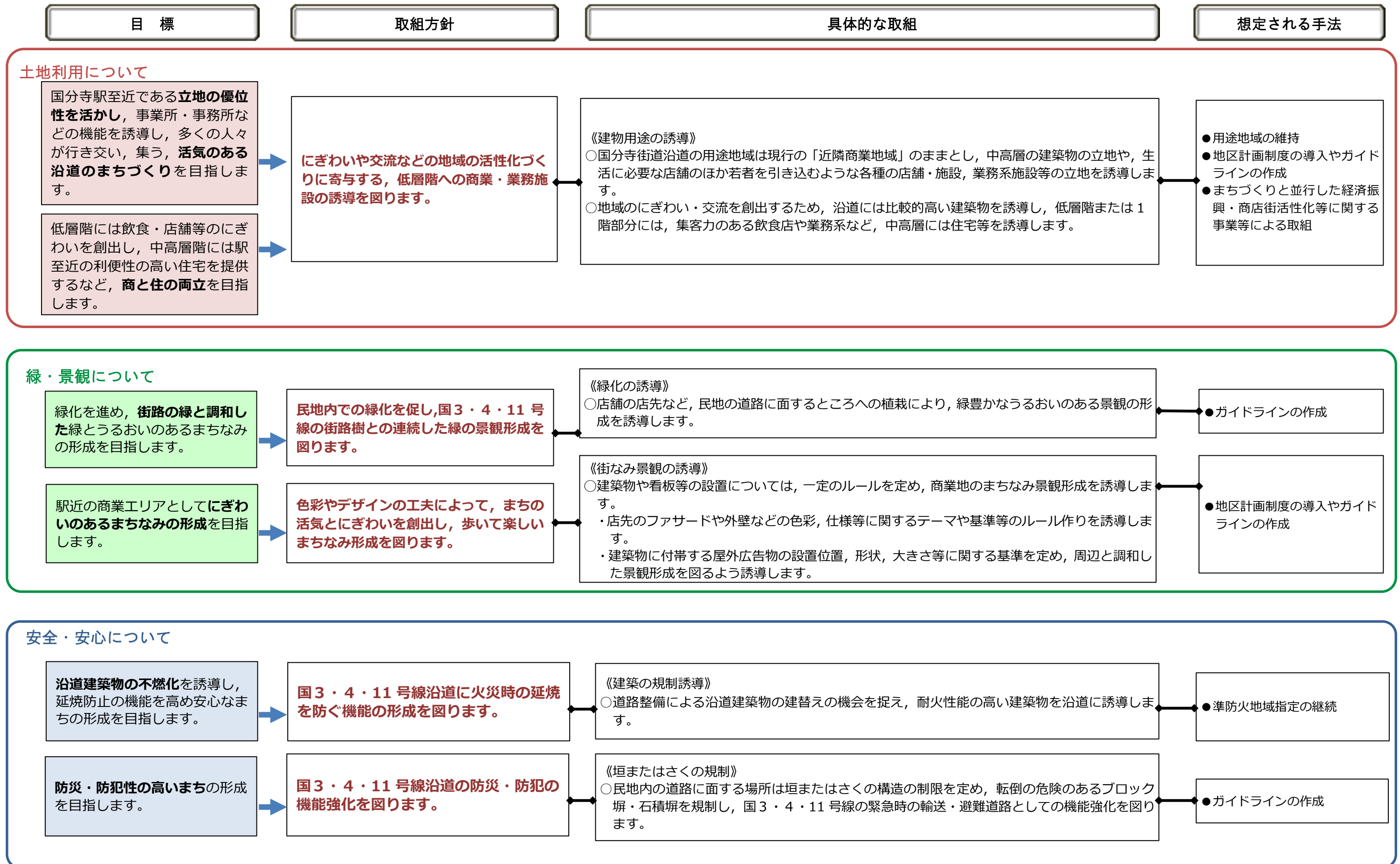
緑・景観について

- 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。
- 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。

安全・安心について

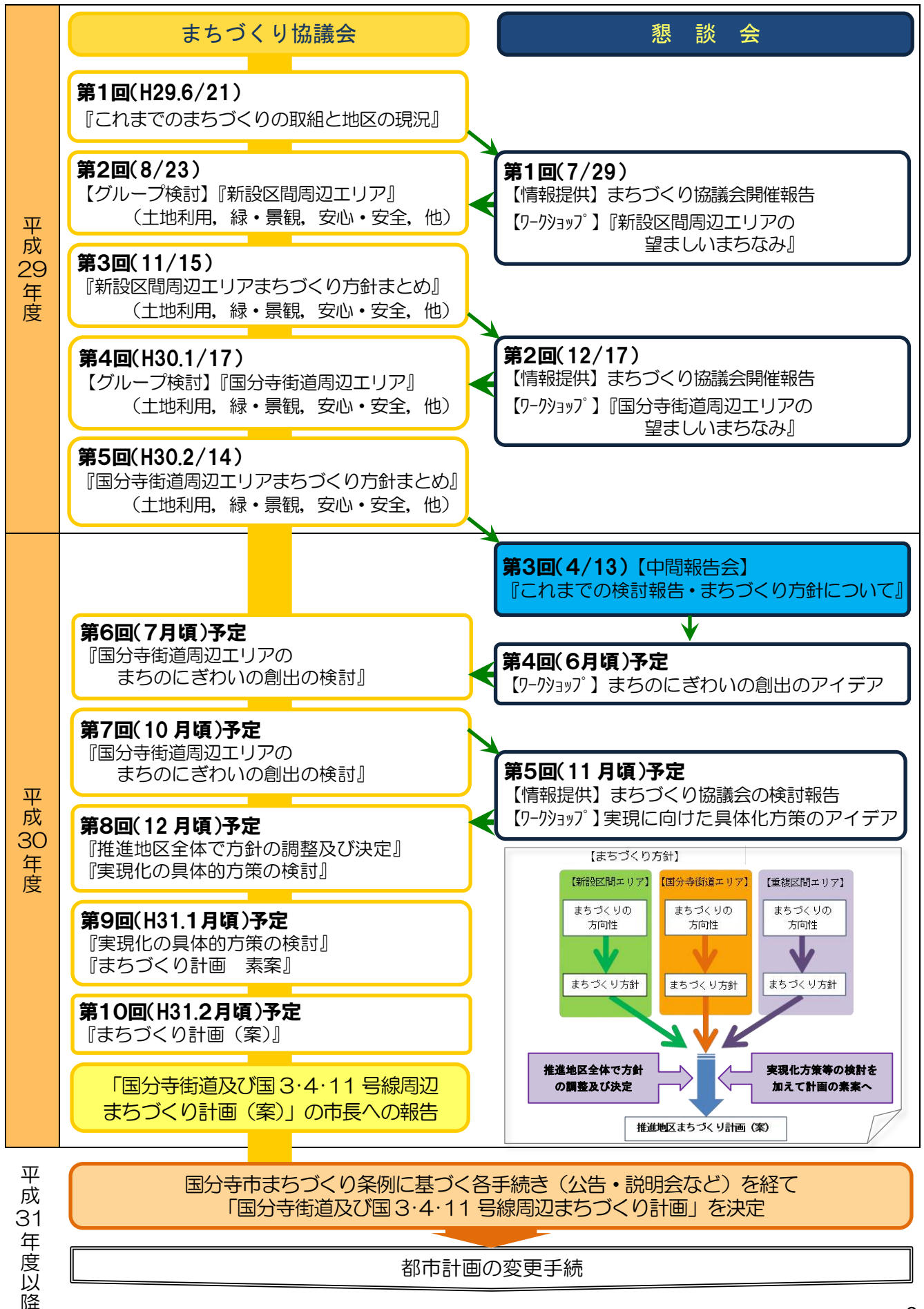
- 沿道建築物の不燃化を誘導し、延焼防止の機能を高め安心なまちの形成を目指します。
- 防災・防犯性の高いまちの形成を目指します。

3. まちづくり方針 (3) 国分寺街道・国3・4・11号線重複区間エリア



4.まちづくり計画の策定に向けて

今後は、国分寺街道周辺エリアのにぎわい創出の検討と、まちづくり方針を踏まえた実現化に向けた具体的方策を検討し、「まちづくり計画」として取りまとめていきます。



発行

国分寺市 まちづくり部 まちづくり推進課

〒185-8501 国分寺市戸倉1丁目6番地1 電話番号：042-325-0111（内線456）

E-mail：machisuishin@city.kokubunji.tokyo.jp

◎国分寺街道及び国 3・4・11 号線周辺まちづくりに関する情報は、市のホームページにも掲載しています。

市ホームページ、サイト内検索で 国 3・4・11 と入力して検索してください。

◎また、右記の QR コードからも国分寺市のサイトにアクセスできます。

