

The graphic consists of two overlapping blue circles of different sizes. The larger circle is on the right and contains the text '地区の現況'. The smaller circle is on the left and contains the text '第2章'. A horizontal blue line passes through the middle of both circles.

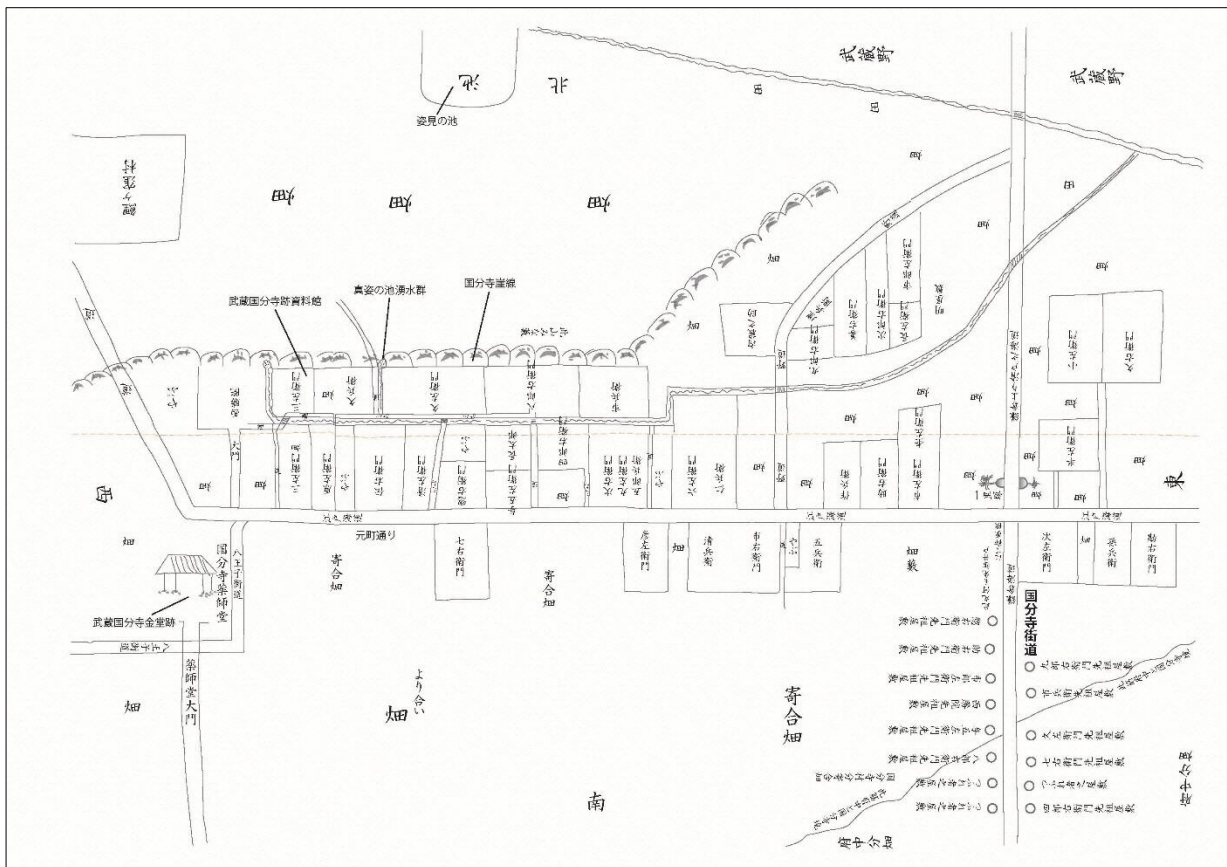
## 第2章

## 地区の現況

## 第2章 地区の現況

### 1. 地区の成り立ち

- 国分寺街道周辺の地区の成り立ちについては、延宝6年(1678年)前後に作成されたと推定される「国分寺村古絵図」に国分寺街道が描かれています。当時国分寺市域には、国分寺村と恋ヶ窪村の2つの村があり、他は人の住まない未開発地でした。古絵図には、国分寺街道(図中「鎌倉より清戸之海道」と記載)に一里塚も描かれており、国分寺村の中心部が一里塚を取り巻く一帯にあったと推察されます。なお、この古絵図では、元町通り(図中「江戸海道」と記載)周辺の住戸のそれぞれの先祖屋敷が国分寺街道の南寄りに集まって描かれており、もともと国分寺街道に面して立ち並んでいた住戸が国分寺街道の西側に移転し、発展していった様子がうかがえます。
- また、明治22年に甲武鉄道(現 JR 中央線)が開通すると当時の府中町は、東京との結びつきを強めるため、国分寺村と協議し、府中から国分寺駅間の国分寺街道を4メートルから7メートルに拡幅し、乗合馬車を通しました。その後、大正2年(1913年)に府中・国分寺間に東京でのバス営業第1号として運用を開始しました。



国分寺村古絵図(医王山国分寺蔵・市重要有形文化財)のトレース図

出典：国史跡追加指定記念 古代道路を掘る—東山道武蔵路の調査成果と保存活用—

(平成29年3月作成)を一部改変

## 2. 地区の概況

- 国分寺街道沿道には、店舗や事務所等が立地しています。
- 国分寺街道は、歩行空間や自転車の走行空間が狭く非常に危険です。
- 新しく整備される国3・4・11号線の計画地周辺は住宅地で、道が狭く、低層建物が建て込んでいますが、付近には農地も残っています。

⑤元町用水



①南町二丁目交差点



⑥国3・4・11号線新設区間付近



②住商併用建物が建ち並ぶ



⑦国3・4・11号線道路計画地



③一里塚第二交差点



⑧農地



④歩行空間が狭い



### 3. 人口の推移と高齢化率

- 国分寺市の総人口は、増加傾向です。推進地区とその周辺においては、駅寄りの南町二丁目・三丁目は増加率が高い一方、駅から離れた東元町地区は横ばいの状況です。
- 年齢3区分別人口構成比の推移では、全体的に老年人口が増え、生産年齢人口及び年少人口が減少する傾向ですが、南町二丁目・三丁目の生産年齢人口は市全体と比較して多く70%を超えています。一方で、市全体と東元町地区は、ほぼ同じように老年人口の割合が増加しています。東元町三丁目・四丁目は老年人口がそれぞれ23.7%・27.5%と高齢化※しています。

※総人口に対して65歳以上の高齢者（老年人口）が占める割合が21%を超えた社会を超高齢社会であると世界保健機構が定義しています。

図 2-1 総人口の推移

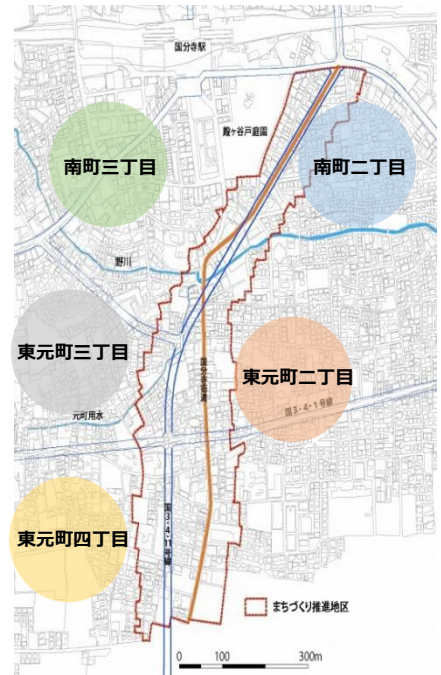
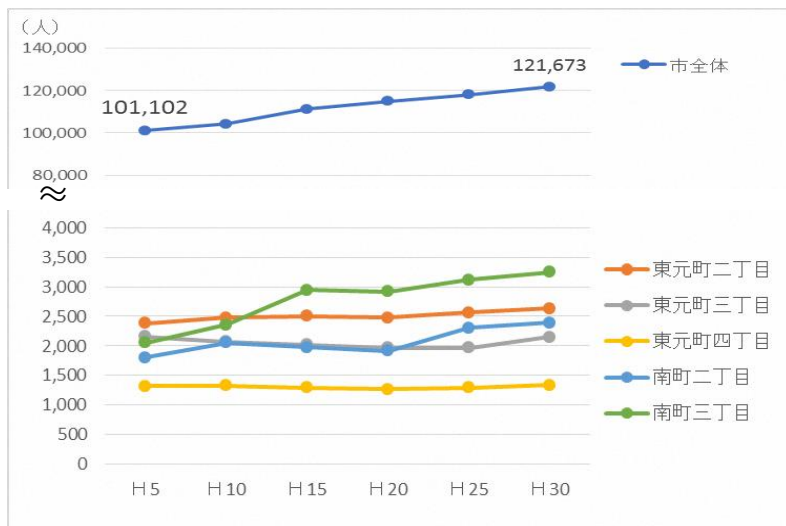


図 2-2 年齢3区分別人口構成比の推移

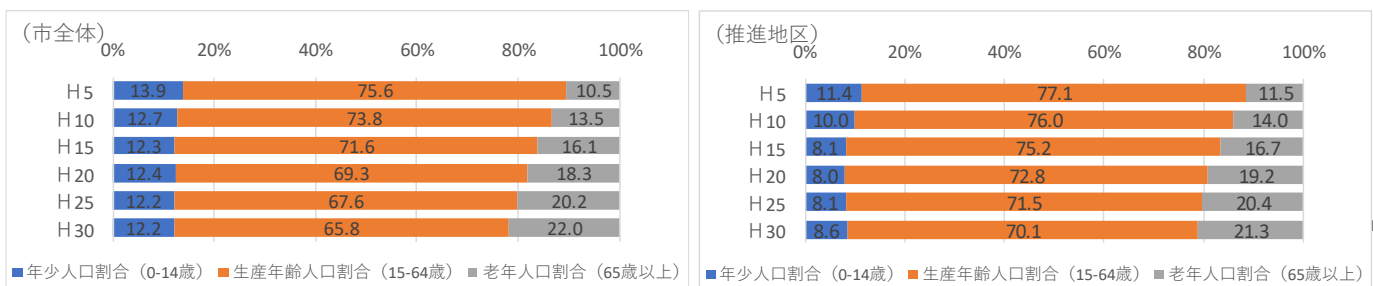
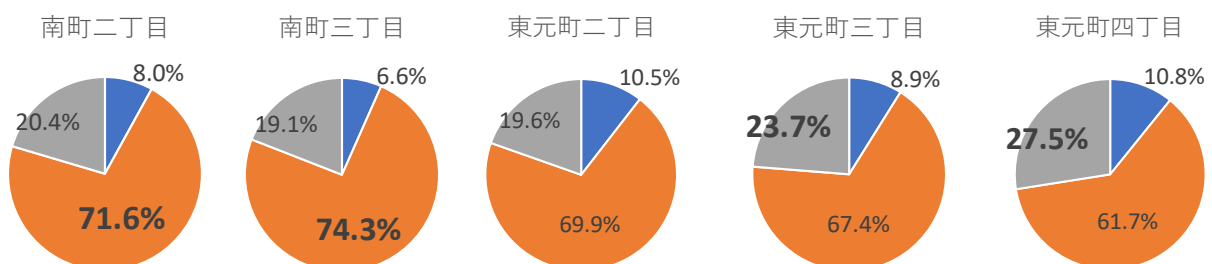


図 2-3 町丁目別年齢3区分別人口構成比 (H30)



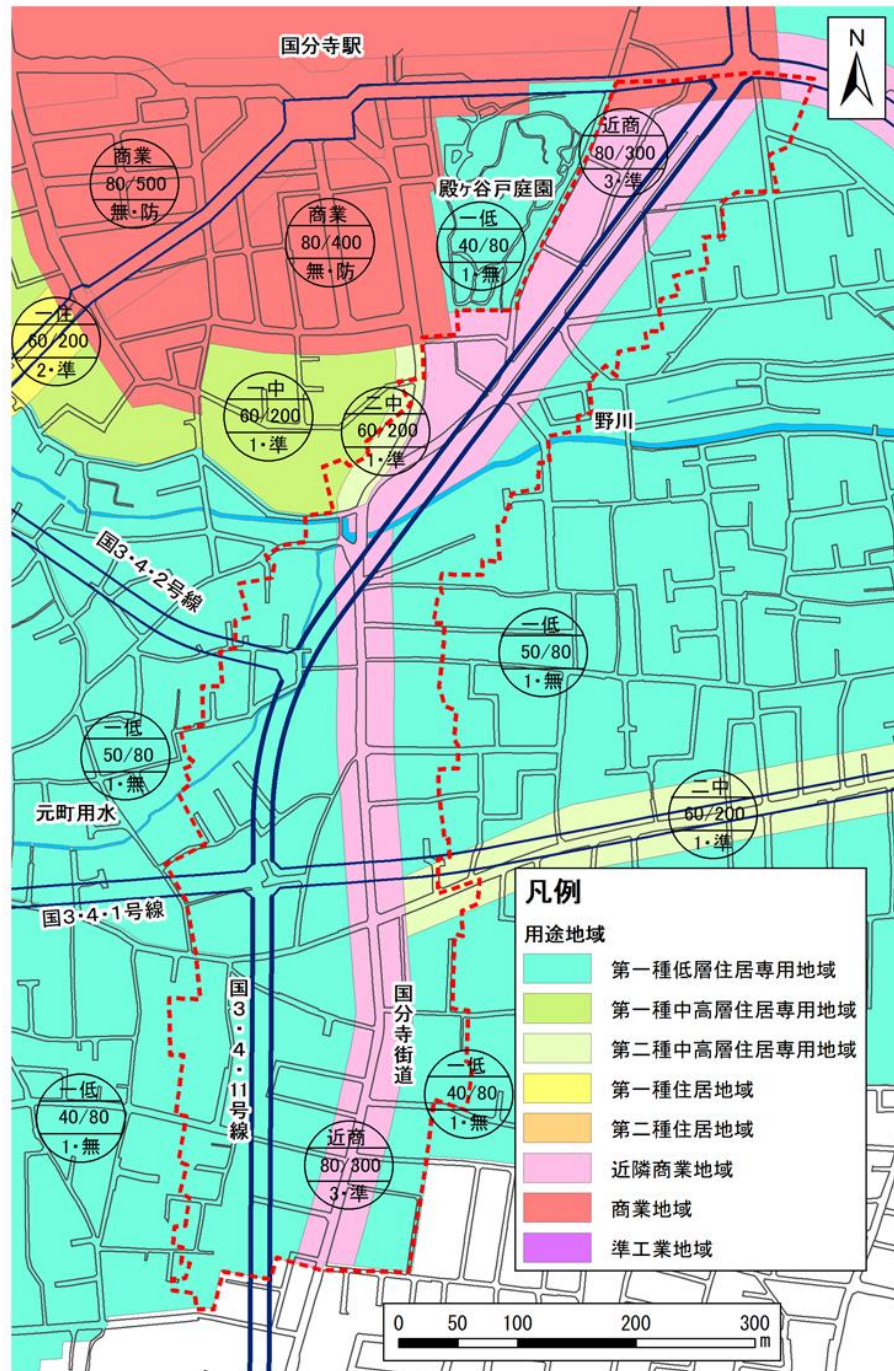
出典：住民基本台帳（各年1月1日現在）

## 4. 土地利用及び建物の状況

### 1) 土地利用

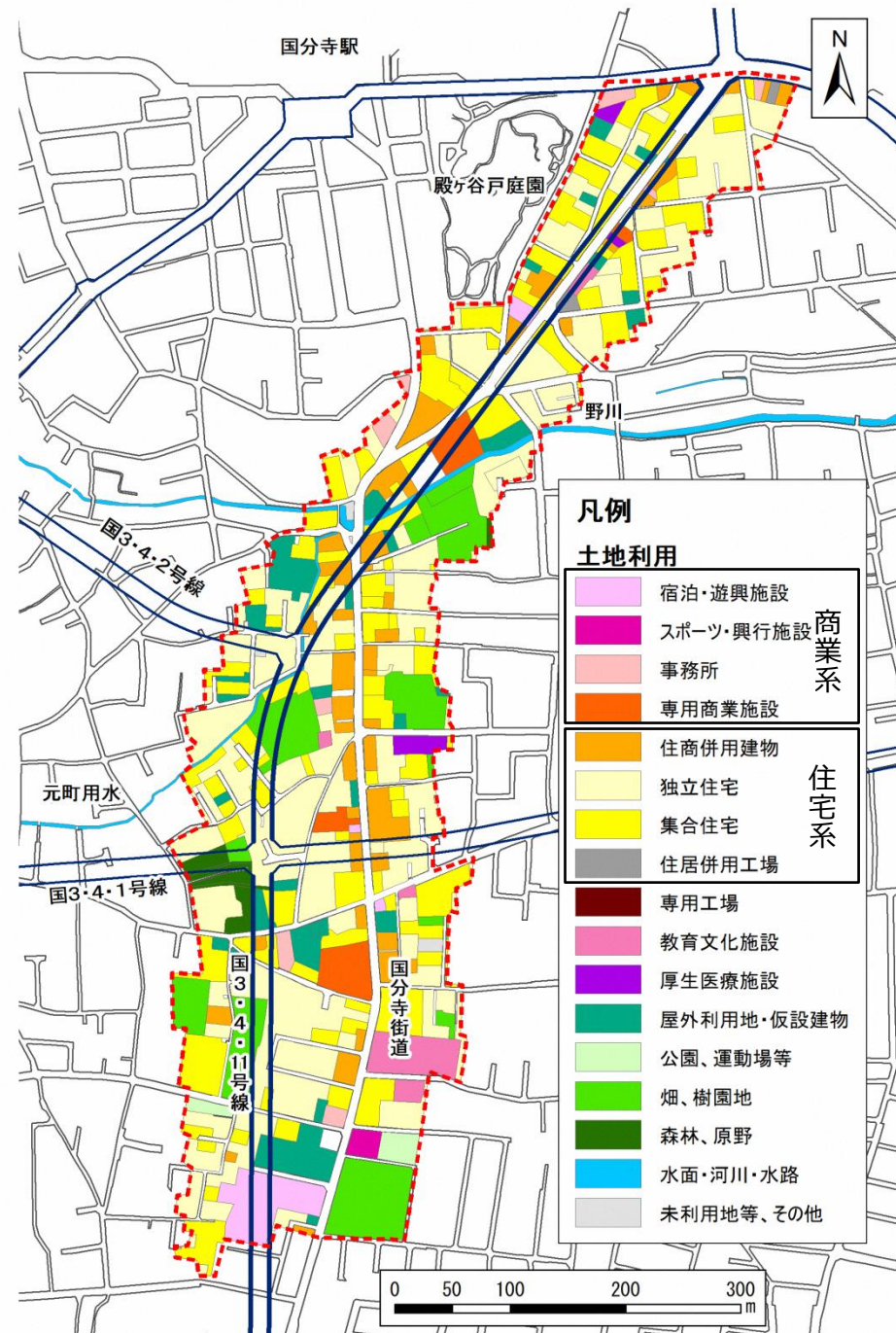
- 新設の国3・4・11号線の計画地周辺は、低層住宅のための良好な住環境を保護する第一種低層住居専用地域です。国分寺街道沿道は近隣の住民が日用品の買い物をする商業店舗等やその他の業務の利便を増進するため、近隣商業地域に指定しています。
- 国分寺街道沿道は、近隣商業地域ですが、空き店舗が散見され店舗から住宅専用建物への転換も目立ちます。
- まちづくり推進地区内の土地利用は、住宅系（独立住宅、集合住宅等）が60%を占めています。また、野川以南には、農地（畑、樹園地）や屋敷林も存在しています。

図 2-4 用途地域図



出典：平成 27 年 国分寺市都市計画図を用いて作成

図 2-5 土地利用図

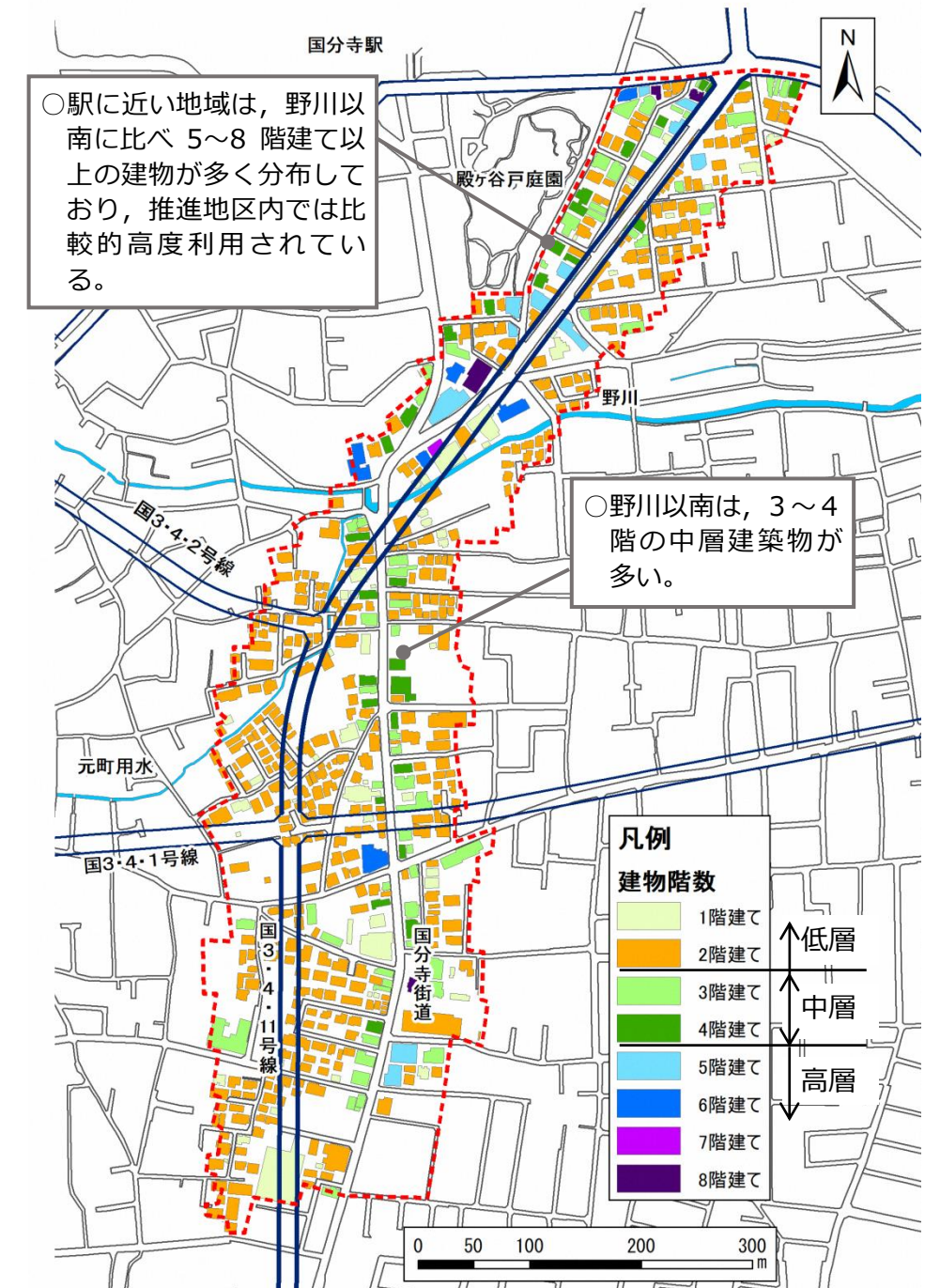


出典：平成 24 年度土地利用現況調査を用いて作成

### 2) 建物の状況

- 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おり、国分寺駅に近い地域の方が、階数の高い建物が多い傾向にあります。沿道以外の周辺地域は、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。

図 2-6 建物階数図



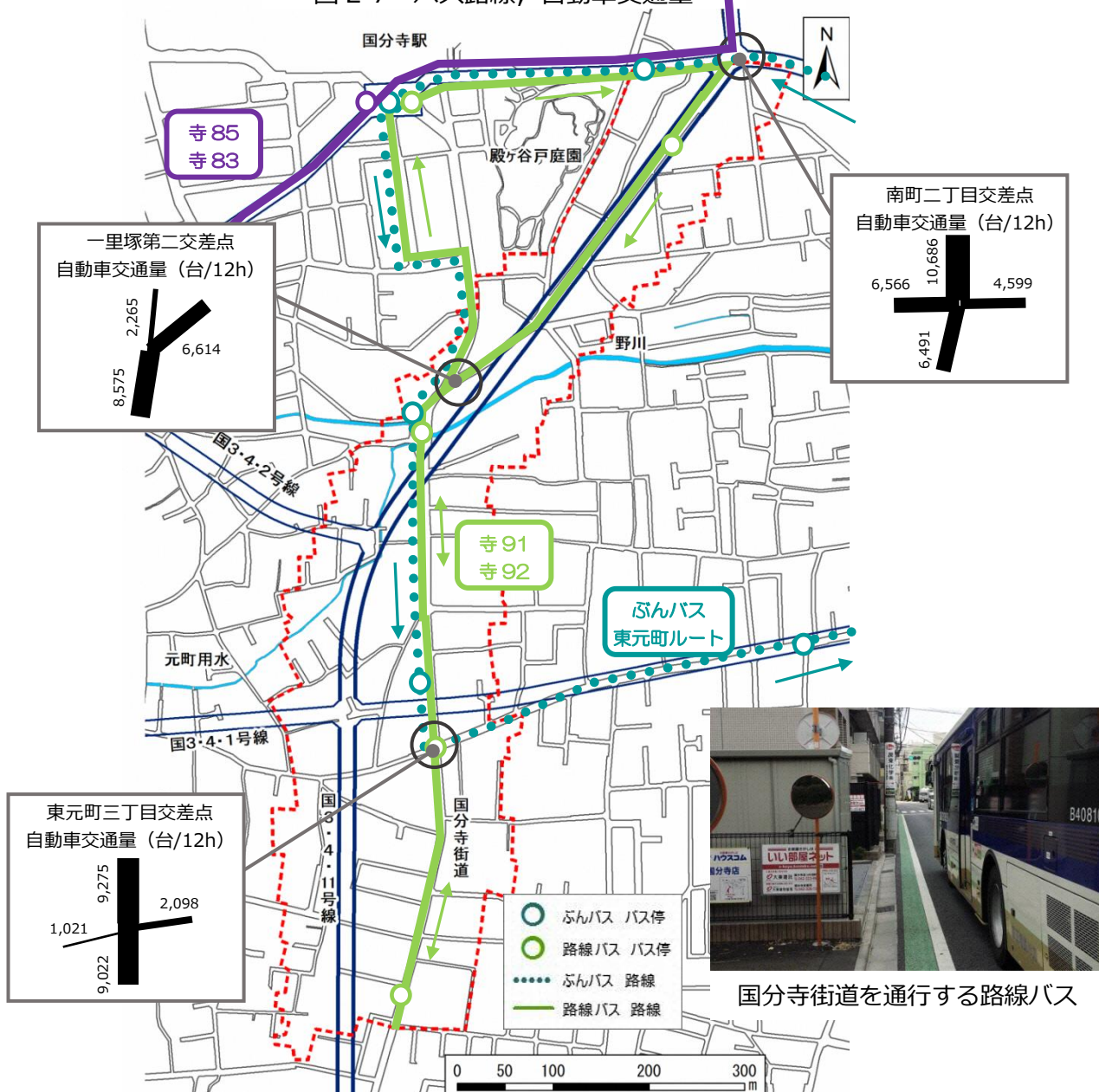
出典：平成 24 年度土地利用現況調査を用いて作成

## 5. 交通・道路の状況

### 1) バス路線・交通量

- 国分寺街道は、1日当たりの自動車交通量が9,000台を超えています。これは、「東京における都市計画道路の整備方針」において、今後も必要な都市計画道路の評価の基準である6,000台の1.5倍の交通量にあたります。
- JR中央線以南の国分寺街道は、国分寺駅と府中駅を結ぶバス路線の運行ルートになっており、国分寺市域では、バス停留所にバスベイ<sup>※</sup>を設けるスペースがなく交通渋滞の要因となっています。  
<sup>※</sup>バスベイとは、歩道に切り込みを入れてバスの停留所を設け、バスが停車するためのスペースです。後続車の追越しを容易にさせることができます。
- 国分寺駅から東元町三丁目交差点までの区間は、地域バス（ぶんバス）東元町ルート<sup>①</sup>の運行ルートにもなっています。

図 2-7 バス路線、自動車交通量



出典：平成 29 年度国分寺市主要交差点交通量調査報告書

## 2) 道路状況（道路幅員・歩道）

- 国分寺街道は、幅員が 7.5m～8 mと路線バスルートである幹線道路としては狭く歩道もないため、歩行者や自転車の通行に非常に危険な状況となっています。
- まちづくり推進地区全体を見ると、幅員が 4m 未満の道路が随所にあり、災害時の危険性が懸念されます。また、歩道のない道路が多く見られます。
- アンケート調査結果（平成 24 年 1 月実施）では、交通の課題に関する設問で、「歩道がない区間が多く、危険である」と「自転車が安全に通行できる空間がなく、危険である」という回答が 9 割以上を占めています。

図 2-8 道路幅員図



出典：国分寺市道路台帳（平成 24 年度時点）を用いて作成したものに一部修正を加えている

## 6. 緑・地域資源の分布

- 地区の西側には、都立殿ヶ谷戸庭園、史跡武蔵国分寺跡を含む公園・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。まちづくり推進地区は、国分寺駅と史跡武蔵国分寺跡等のまちづくり資源が集積するエリアをつなぐ場所に位置しています。

都立武蔵国分寺公園

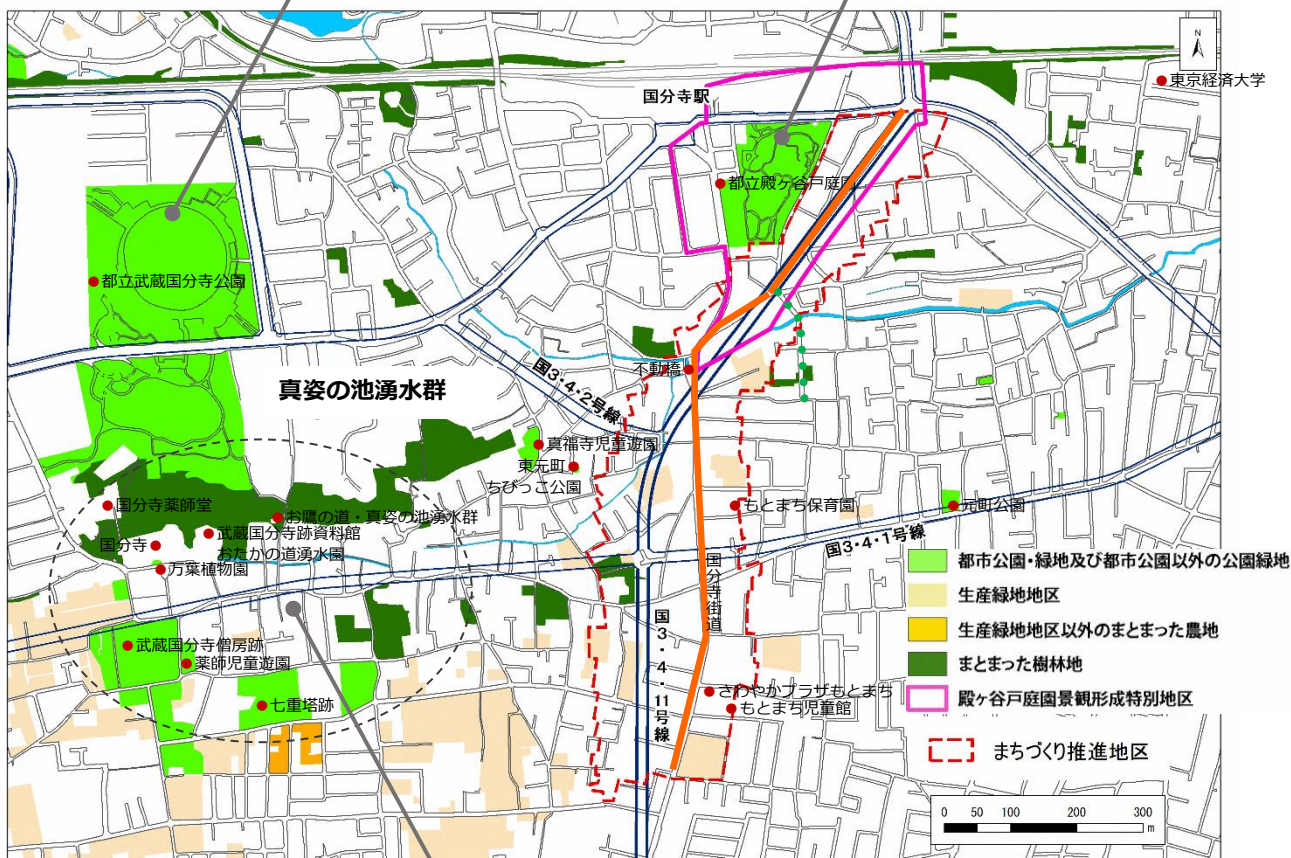


旧国鉄鉄道学園  
通信住宅跡地に  
造られ、水と緑の  
豊かな憩いの場  
になっている。

都立殿ヶ谷戸庭園



大正初期に別荘として造られた、和洋折衷の回遊式林泉庭園。昭和4年三菱財閥の岩崎家の別邸となり、昭和49年都が買収し、整備後、都立庭園として開園した。国指定名勝、都名湧水57選。



出典：平成24年度土地利用現況調査を用いて作成

史跡武蔵国分寺跡



環境省選定名水百選に選ばれている「お鷹の道・真姿の池湧水群」、国指定史跡「史跡武蔵国分寺跡」等、貴重な観光資源や史跡が多く存在し、市を代表する観光スポットとなっている。



## 7. 住民意向（平成 24 年アンケート調査）

- 平成 24 年 1 月に「国分寺都市計画道路 3・4・11 号線周辺まちづくりに関するアンケート調査」を実施しました。
- 調査結果では、国分寺街道の交通の課題に関する設問で、「歩道がない区間が多く、危険である」「自転車が安全に通行できる空間がなく、危険である」と回答した人が 9 割以上に上りました。また、まちなみの課題に関する設問で、「空き店舗が多く、にぎわいが無い」と「商業・サービス施設が少なく、買い物等が不便」という回答が過半数を占めています。

### 調査概要

#### ■ 調査対象

- ・ 調査対象区域（国 3・4・11 号線及び国分寺街道から約 50m 圏内）の居住者と土地建物所有者
- ・ 国分寺街道沿道の店舗経営者

#### ■ 調査実施期間

平成 24 年 1 月 11 日～平成 24 年 1 月 23 日

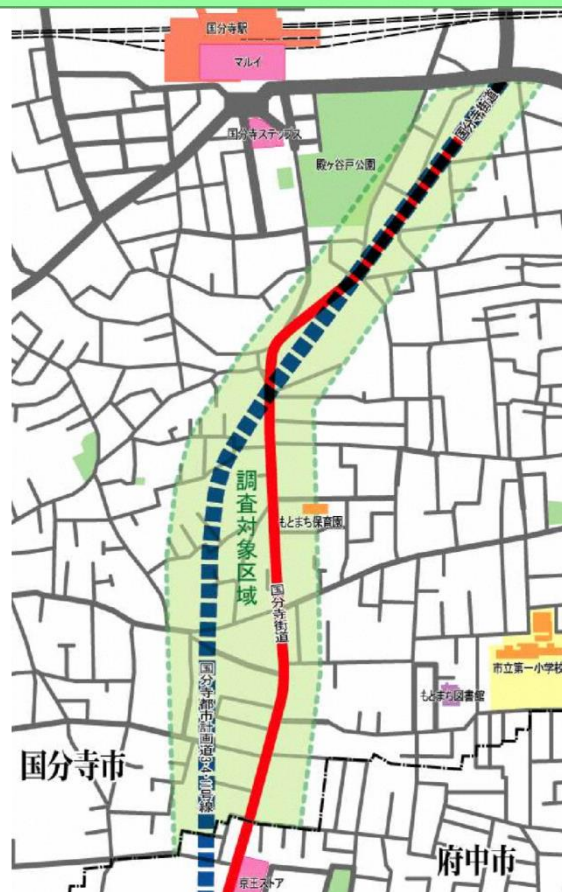
#### ■ 回収率

	合計	居住者	店舗 経営者	土地・建物 所有者
配布数	1,642	1,572	60	10
回収数	606	568	37	1
回収率	36.9%	36.1%	61.7%	10.0%

#### 国分寺都市計画道路 3・4・11 号線外について

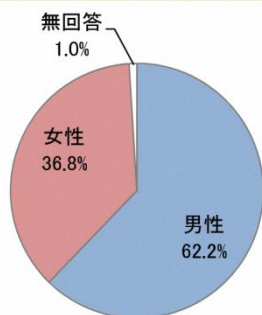
国分寺都市計画道路 3・4・11 号線外（以下、国 3・4・11 号線）は南北道路の整備が大きな課題になっている市及び東京都内において、東京都による整備が計画されている路線です。

平成 18 年度に策定された「多摩地域における都市計画道路の整備方針（第三次事業化計画）」において、国分寺市南町 2 丁目から府中市の東八道路までの区間を「優先整備路線」として位置づけています。

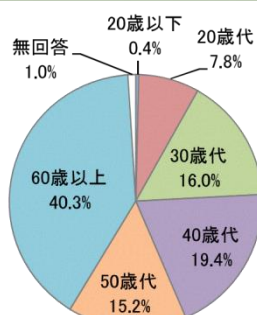


### 回答者の属性

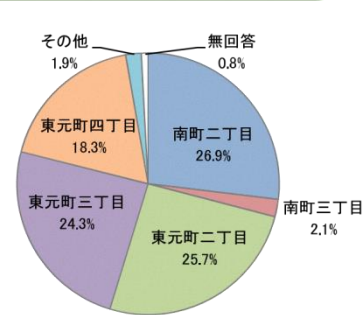
#### ■ 性別



#### ■ 年齢



#### ■ 住所



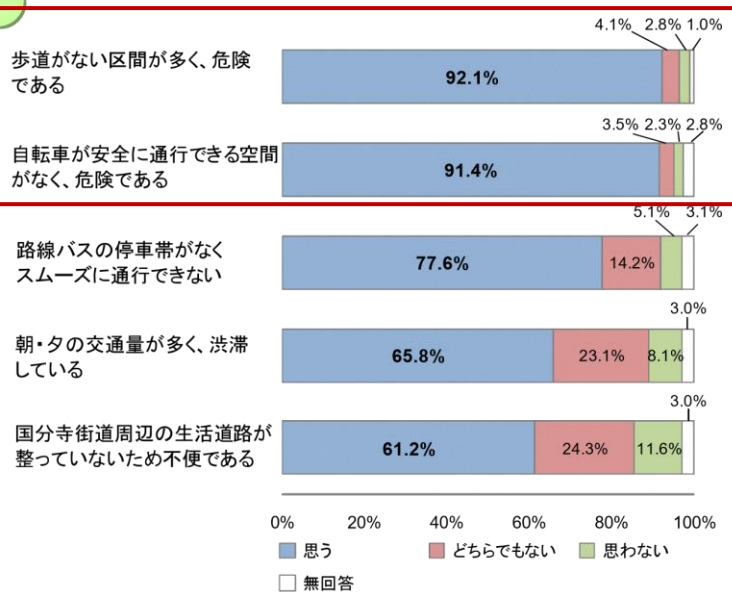
※グラフの数値は実際の数値の小数点 2 ケタ目を四捨五入して表示していますので、合計が 100%にならない場合もあります。

(有効回答数：606)

## 現状の国分寺街道の課題

### 交通の課題について

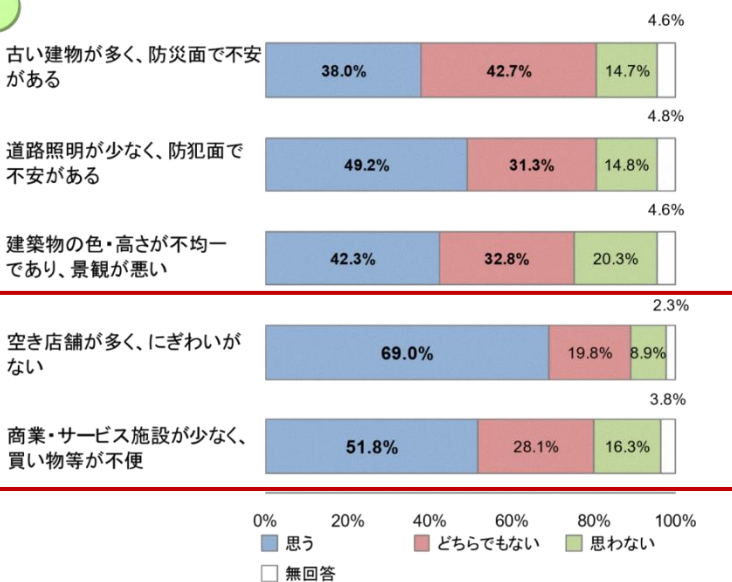
○5つの項目全てで、60%以上の方が課題として認識していることが分かります。中でも、“歩道がない区間が多く、危険である”と“自転車が安全に通行できる空間がなく、危険である”については90%以上の方が課題として認識していることが分かります。



### まちなみの課題について

○“空き店舗が多く、にぎわいが少ない”と“商業・サービス施設が少なく、買い物等が不便”の2項目は50%以上の方が課題として認識していることが分かります。

○“古い建物が多く防災面で不安がある”と、“道路照明が少なく、防犯面で不安がある”と“建築物の色・高さが不均一であり、景観が悪い”についても30%以上と、課題として一定の認識を得ています。



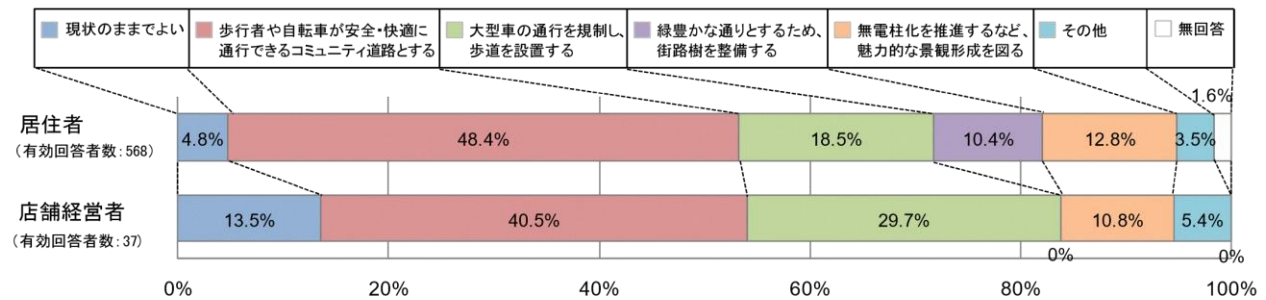
(有効回答数：606)

## 国分寺街道の道路と沿道のまちなみの整備のあり方

### ■ 道路の将来像について

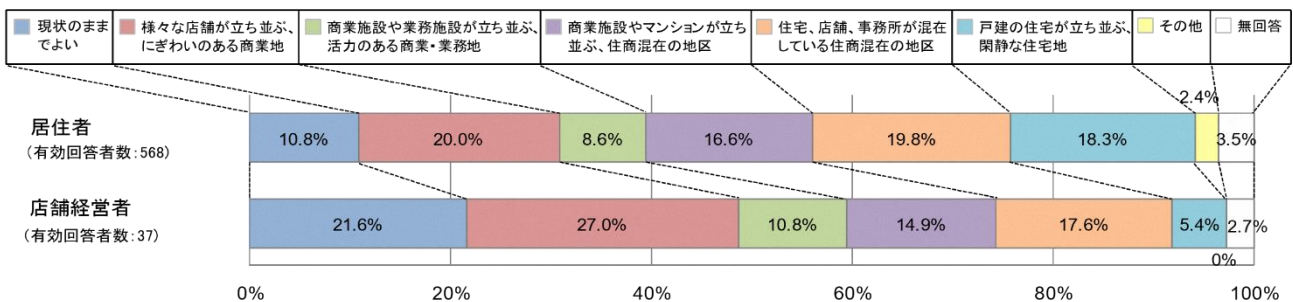
- 「居住者」、「店舗経営者」とともに“歩行者や自転車が安全・快適に通行できるコミュニティ道路とする”が最も多く、次いで“大型車の通行を規制し、歩道を設置する”が多くみられることから歩行者や自転車が安全に通行できる道路整備が国分寺街道に求められています。
- 「居住者」は、“緑豊かな通りとするため、街路樹を整備する”が10.4%であるのに対し、「店舗経営者」は0%と街路樹の整備への関心については違いがみられます。

(コミュニティ道路:自動車の通行を主な目的としない、歩行者の安全性や快適性を考慮した歩車共存道路です。)



### ■ 沿道のまちなみの将来像について

- 「居住者」、「店舗経営者」とともに“様々な店舗が立ち並び、にぎわいのある商業地”と“住宅、店舗、事務所が混在している住商混在の地区”の2項目が共通して多いといえます。
- 「居住者」は“戸建の住宅が立ち並び、閑静な住宅地”が多く、店舗経営者は“現状のままでよい”が多くみられる点が違いといえます。
- 沿道のまちなみの将来像については、「居住者」、「店舗経営者」ともに意見が分かれているといえます。



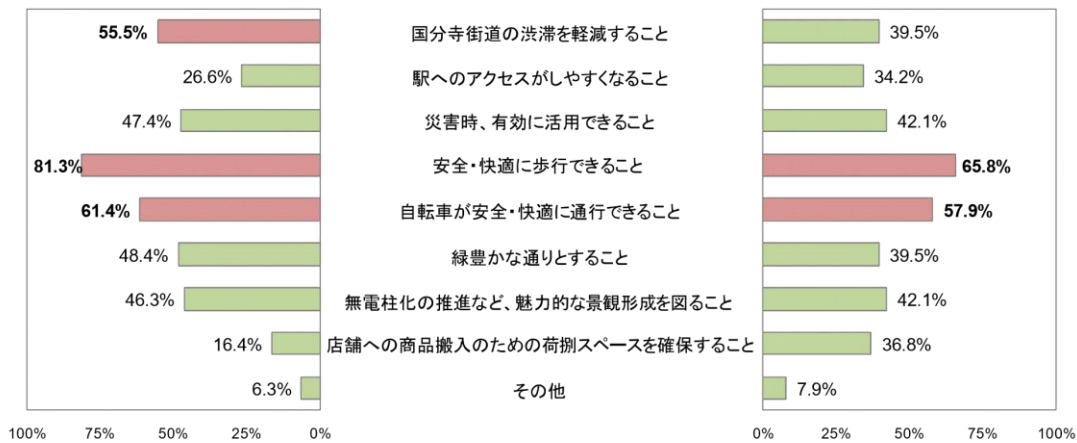
### 国3・4・11号線の道路と沿道のまちなみの整備のあり方

#### ■ 国3・4・11号線の道路に期待することについて

○現状の国分寺街道の課題と呼応するように、“安全・快適に歩行できること”と“自転車が安全・快適に通行できること”が最も多くみられます。また、居住者においては“国分寺街道の渋滞を軽減すること”も半数以上と多くみられます。

□ 居住者（有効回答数：568）

□ 店舗経営者（有効回答数：37）

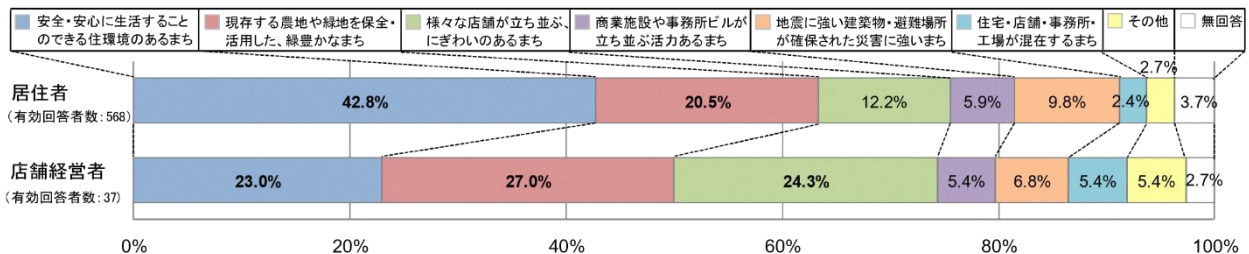


#### ■ 国3・4・11号線のまちなみの将来像について

○居住者においては“安全・安心に生活することのできる住環境のあるまち”が42.8%と最も多くみられます。

○店舗経営者においても、“安全・安心に生活することのできる住環境のあるまち”が23.0%と多いものの、“様々な店舗が立ち並び、にぎわいのあるまち”も24.3%と同様に多くみられます。

○“現存する農地や緑地を保全・活用した緑豊かなまち”が居住者では20.5%、店舗経営者では27.0%と共通して関心のある将来像といえます。

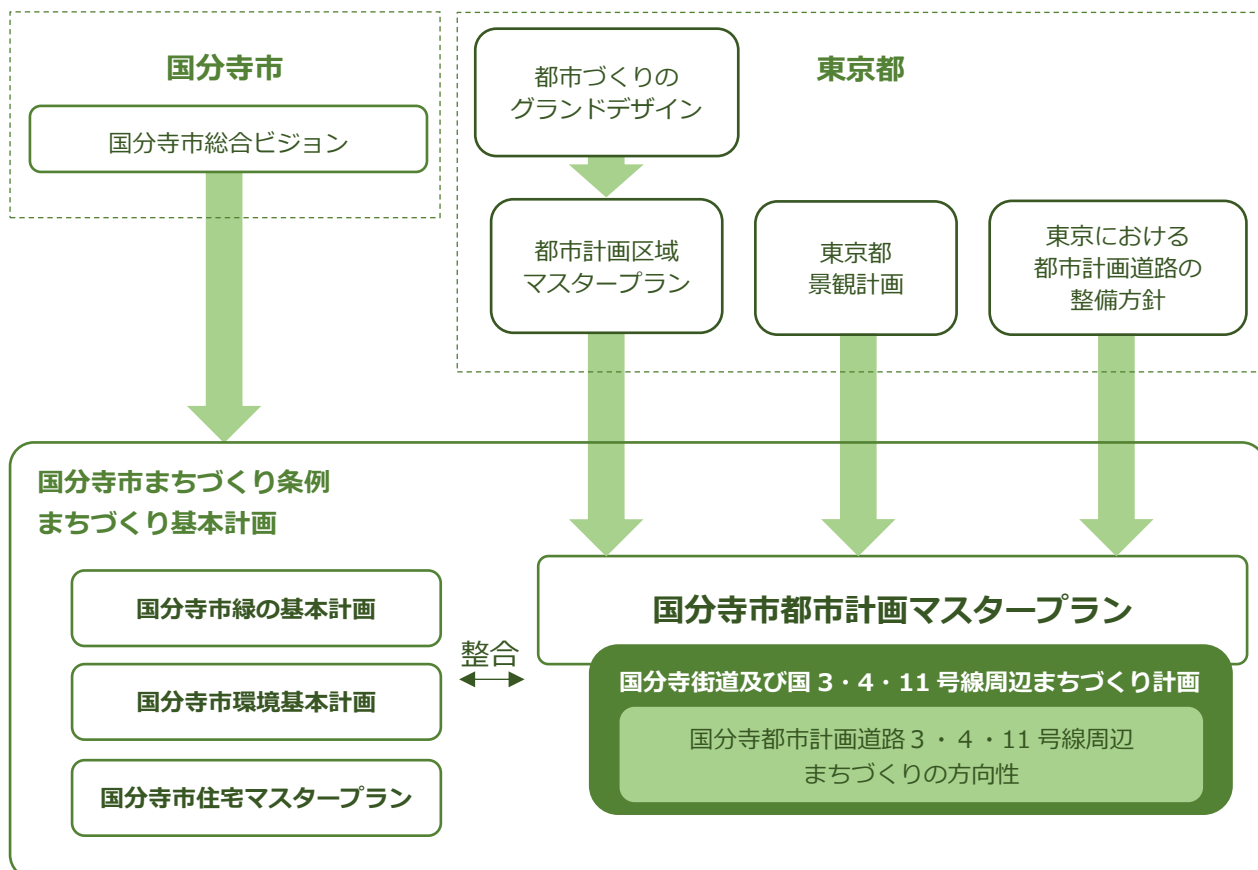


## 8. まちづくり計画の位置づけ及び上位関連計画

### 1) まちづくり計画の位置づけ

- ここでは、国分寺街道及び国 3・4・11 号線周辺地区のまちづくりを検討するにあたり、検討の基本となる上位関連計画における、本地区のまちづくり計画の位置づけを整理します。

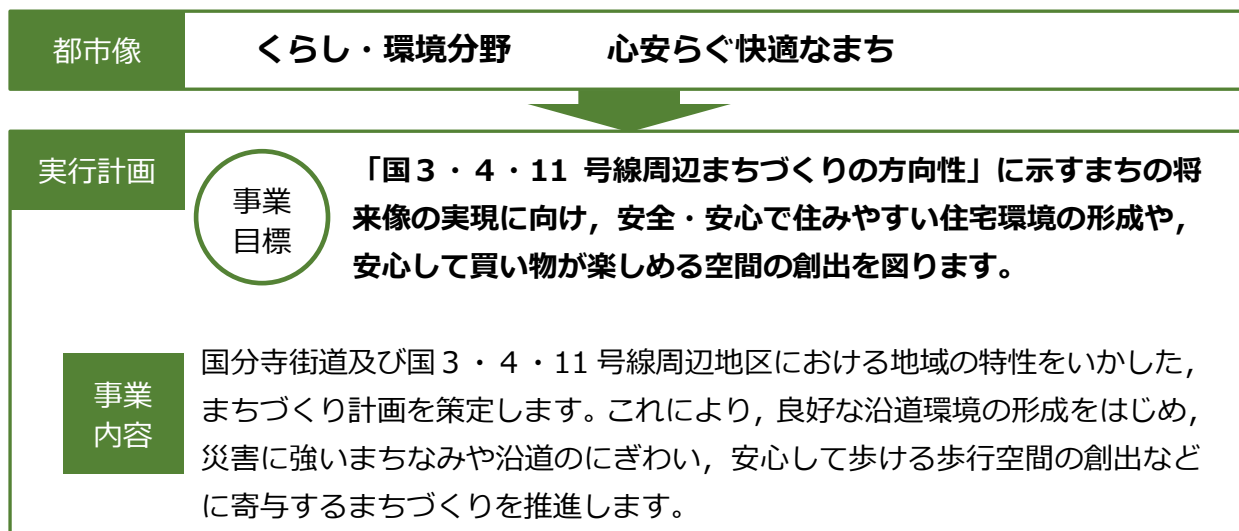
図 2-9 計画体系図



## 2) 上位関連計画

### (1) 国分寺市総合ビジョン（平成 29 年 3 月）

- 市が策定するすべての計画の基本となる総合計画で、平成 29 年度～36 年度の間に目指す将来像（ビジョン）と進むべき方向を明らかにしたものです。
- ビジョン実現のため、5つの分野別に都市像とその実行計画を定めています。



### (2) 国分寺市都市計画マスタープラン（平成 28 年 2 月）

- 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、市の都市計画や、市民や事業者等と市が協働でまちづくりをすすめていく際の指針となります。

#### [地域別構想] ー各地域のまちづくり方針を示したものー

- 南町・東元町・西元町・泉町地域の特性や課題を踏まえた上で当該地区の将来像として、「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」をテーマに掲げています。

#### 土地利用の方針

- 道路整備にあわせ、準防火地域等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、史跡武蔵国分寺跡と調和した魅力ある沿道環境を誘導します。
- 都市計画道路の整備との連携も考慮した上で、地域特性にあわせた沿道まちづくりを推進します。
- 国分寺街道は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。

#### 道路・交通体系の方針

- 幹線道路となる都市計画道路の整備を推進します。
- 国分寺街道と国3・4・11号線をつなぐ国3・4・1号線（一部区間）を優先的に整備します。
- 国3・4・11号線等の都市計画道路の整備に伴う自動車交通の流れの変化にあわせ、国分寺街道を歩行者主体のゆとりある歩いて楽しいみちとしていくなど、地域内の道路機能の転換を図ります。

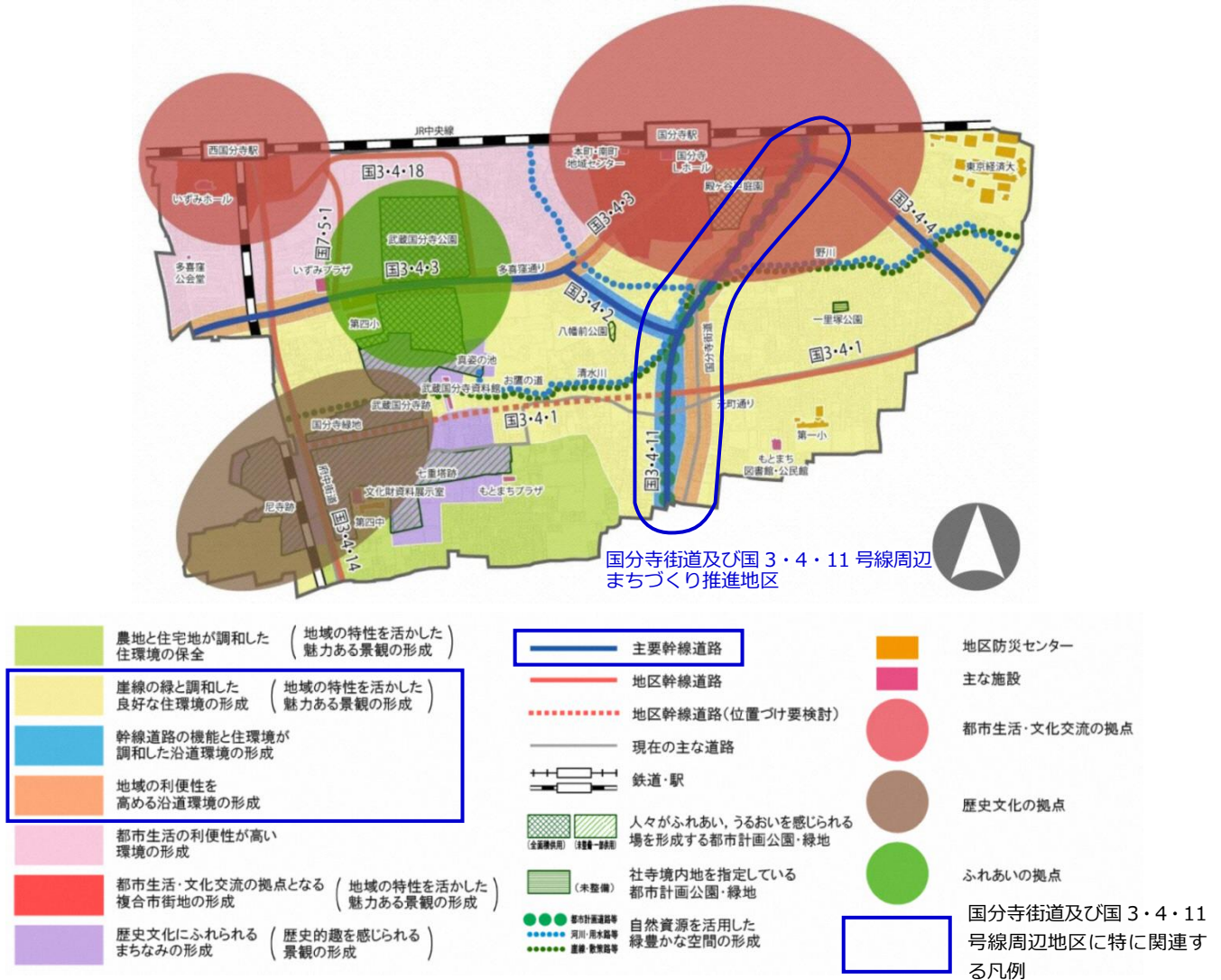
## 緑・景観形成の方針

- 都市計画道路の整備にあわせた沿道への街路樹の設置等を検討します。

## 安全・安心のまちづくりの方針

- 国3・4・11号線等の道路整備による延焼遮断機能を向上させます。
- まちの中での死角を無くすための地区計画による垣・柵の制限を検討します。

図 2-10 地域のまちづくりの方針図



## [実現のための方策] 一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もの一

- 国3・4・11号線を都市の骨格となる「主要骨格軸」と位置づけ、中間年までに取り組む主要施策の一つとしています。
- 優先整備路線<sup>※</sup>である国3・4・11号線の整備にあわせた周辺まちづくりの早期対応を図ります。
- 国3・4・11号線の整備にあわせた国分寺街道や道路沿道のまちづくりを進めることで、住みやすい住宅環境の形成や安心してショッピングが楽しめる空間の創出といった、より良いまち・環境づくりにつなげます。

※「多摩地域における都市計画道路の整備方針(第三次事業化計画)(平成18年4月)」における位置づけ

### (3) 国分寺市緑の基本計画 2011 (平成 23 年 3 月)

- 国分寺市の緑全般についての緑の将来像を描くとともに、この実現に向けた様々な取組を示し、市民、事業者等、市が一体となって協働で緑地の保全及び緑化を計画的かつ効果的に推進していくための指針となるものです。

#### 緑と水のネットワーク

- 都市計画道路などの幹線道路については、高木と低木による街路樹の植栽、沿道空間の緑化により、広がりのある緑やオープンスペース<sup>※</sup>を確保します。
- 用水路については、周辺の緑化や親水空間としての整備を検討します。  
<sup>※</sup>公園、河川・湖沼、山林、農地など、建築物や構造物などがない土地のこと

#### 緑の重点地区

- 緑と水の将来像の実現に向けて、特に重点的に緑化の推進を図るべき7地区を「緑化重点地区」と定めており、当該まちづくり推進地区は、そのうち5つの重点地区の対象範囲に含まれています。

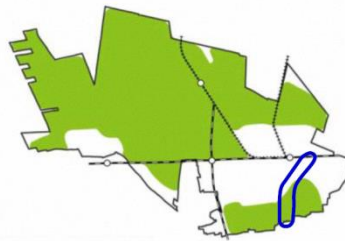
##### 国分寺崖線保全・整備地区

国分寺崖線及びその周辺の地区



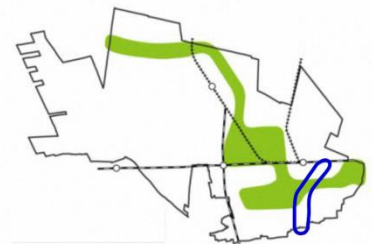
##### 農地等保全地区

まとまった農地が残り、雑木林や屋敷林など一体となって、国分寺の特徴である農地景観が広がる地区（大規模施設の敷地や、既に宅地化が進み、農地が消失している範囲を除く市全域）



##### 水辺保全・整備地区

市内の湧水地や野川、砂川用水、恋ヶ窪用水、元町用水（清水川）などの水辺及び水路跡の周辺の地区



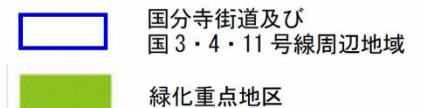
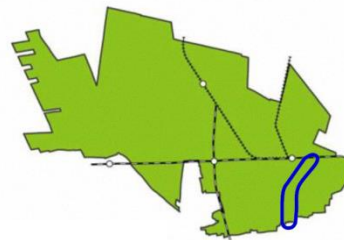
##### 緑の骨格軸形成地区

都市計画道路や屋敷林・社寺林が連なる五日市街道、都市計画河川（野川）を緑の骨格軸を形成する地区とする



##### 公園整備地区

市全域を公園整備の緑化重点地区とする





#### (4) 国分寺市環境基本計画（平成 26 年 3 月）

- 市民，事業者等，市が協働のもとに，未来に向かって健康で恵み豊かな環境を保全，回復及び創造するための総合的かつ基本的な計画です。

##### 緑と水が調和した潤いのあるまち

- 都市計画道路などの整備にあたっては，連続性のある新たな緑の創出を図り，沿道及び周辺の緑，水辺とのネットワークの形成を図ります。
- 既存の住宅地では，防災面や景観面などから生垣造成を促進するため，「生垣造成補助金交付制度」に基づき，その費用の一部を助成し，民有地の沿道緑化を図ります。
- 開発事業については，「国分寺市まちづくり条例」に基づき，開発区域内の緑化を指導し，良質な緑の創出を促進します。
- 用水路については，適切な維持管理を行うとともに，親水性に配慮した整備を検討します。

##### 環境に配慮した良好な都市空間を形成するまち

- 交通渋滞の解消や防災機能の向上などを図るため，都市計画道路の整備や，道路の拡幅，交差点改良，また，安全で快適かつ環境に配慮した歩道のバリアフリー化・透水性舗装などの道路整備を進めます。
- 建築物の高さ基準，開発区域面積に応じた敷地内の緑化・空地，雨水浸透施設の設置など，まちづくり条例による開発・建築の規制・誘導を進め，良質な住環境を創出します。
- 建築物の高さや意匠，緑化などのルールを定めた地区計画の策定や建築協定の締結など，地域住民との協働によるまちづくりを進めます。

#### (5) 国分寺市住宅マスタープラン（平成 29 年 3 月）

- 本市の住宅政策を総合的に推進するための基本となる計画で，住宅・住環境の将来像を示すとともに，それを実現させる方策を示したものです。

##### 誰もが住み続けたい・住みたい住まいづくり

- 良好な住環境の維持・向上を図っていくため，用途地域や地区計画等による敷地面積の最低限度の導入を行います。

##### 災害や犯罪に強い安全・安心の住まいづくり

- 「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）（平成 28 年 3 月）」に位置づけられた優先整備路線の整備を推進し，安全で快適な道路ネットワークを構築します。
- ブロック塀等撤去工事助成制度を周知し，ブロック塀等の撤去を推進します。

##### 環境負荷の軽減や良好な景観の形成に配慮した住まいづくり

- 都市農地の適切な保全や敷地内緑化の推進により，国分寺の自然の成り立ちが継承・活用された住環境を形成します。
- 景観まちづくり指針<sup>※</sup>を開発協議や地区計画区域内での建築行為の指導に活用していくとともに，市民全体への周知に向けて効果的な情報提供を検討し，魅力ある景観に寄与する住宅・住環境を形成します。

※本市の目指すべき景観像やその実現に向けた取組を定めたもの