



国分寺街道及び国 3・4・11 号線周辺 まちづくり計画

令和 2 年 2 月

国分寺街道及び国 3・4・11 号線周辺まちづくり協議会

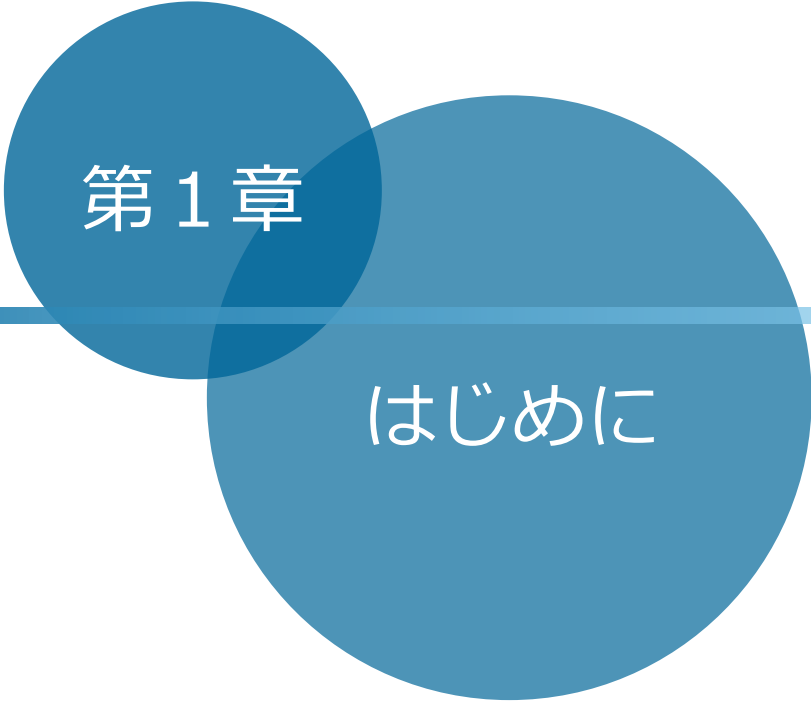
国分寺市

－目 次－

第1章 はじめに -----	1
1. 国分寺街道及び国3・4・11号線周辺まちづくり計画策定の背景 -----	2
2. まちづくり計画とは -----	3
3. まちづくり計画策定の検討体制 -----	5
4. まちづくり協議会の検討プロセス -----	6
第2章 地区の現況 -----	9
1. 地区の成り立ち -----	10
2. 地区の概況 -----	11
3. 人口の推移と高齢化率 -----	12
4. 土地利用及び建物の状況 -----	13
5. 交通・道路の状況 -----	15
6. 緑・地域資源の分布 -----	17
7. 住民意向（平成24年アンケート調査） -----	18
8. まちづくり計画の位置づけ及び上位関連計画 -----	22
第3章 まちの将来像 -----	27
1. まちの将来像「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」 -----	28
第4章 まちづくり方針 -----	31
1. まちづくり方針の構成 -----	32
2. まちづくり方針 土地利用 -----	33
3. まちづくり方針 緑・景観 -----	37
4. まちづくり方針 安全・安心 -----	41
5. まちづくり方針 その他良好なまちづくり -----	45

第5章 実現化の方策-----	49
1. 取組の実施時期-----	50
2. 取組の実現化プログラム 土地利用 -----	51
3. 取組の実現化プログラム 緑・景観 -----	53
4. 取組の実現化プログラム 安全・安心 -----	55
5. 取組の実現化プログラム その他良好なまちづくり -----	57
6. まちづくり計画方策一覧図 -----	59
7. 取組の効果的な推進に向けて -----	61

参考資料 -----	65
1. 史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり（平成31年2月素案時） -----	66
2. まちづくり協議会設置要綱 -----	67
3. まちづくり協議会委員名簿 -----	68



第1章

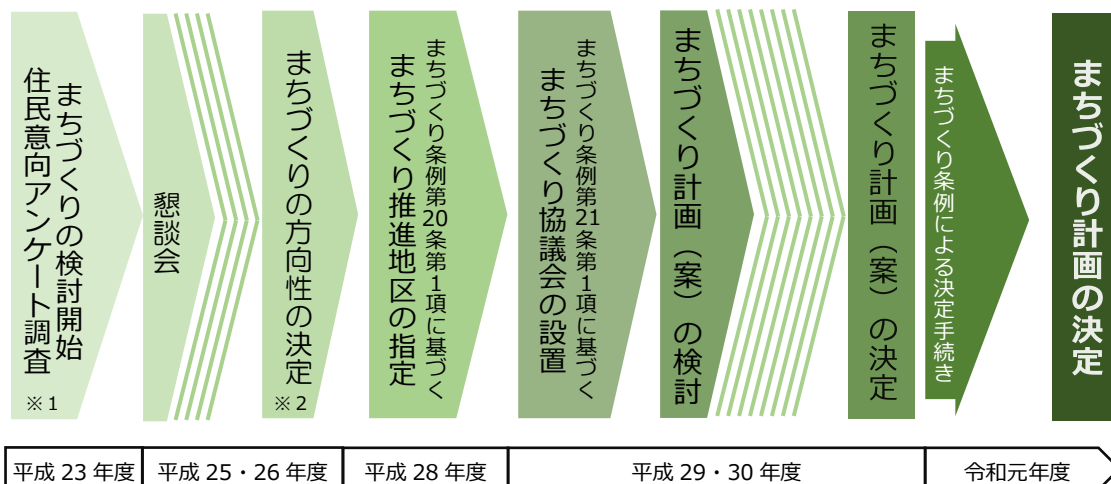
はじめに

第1章 はじめに

1. 国分寺街道及び国3・4・11号線周辺まちづくり計画策定の背景

- 国分寺街道は、国分寺駅の東側を通り府中駅と小平市域を南北に結ぶ幹線道路であり、国分寺駅と府中駅、小平駅をつなぐ路線バスルートとしても重要な道路です。しかしながら、JR中央線以南の国分寺街道は、幹線道路としては幅員が狭く歩道がない箇所が多いことから、歩行者や自転車の通行が危険で早急な改善が求められています。
- 国分寺都市計画道路3・4・11号線（以下、「国3・4・11号線」といいます。）は、市の中心市街地における重要な南北軸となる道路で、国分寺街道に代わるものとなり、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において早急な整備が必要な路線の一つです。
- これらの課題を早期に改善するために、国3・4・11号線の南町二丁目交差点から府中市域の東八道路までの区間を東京都と28市町で策定した都市計画道路の整備方針における優先整備路線の一つとして位置づけました。
- 国3・4・11号線の整備に伴い、国3・4・11号線沿道と現在の国分寺街道沿道の周辺地域における住環境・商業環境の大きな変化が予想されます。そこで、道路整備に先立ち、基礎調査やアンケートの実施^{※1}、市民参加の懇談会を重ね、目指すまちの将来像を示した「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」^{※2}（以下、「まちづくりの方向性」といいます。）を平成26年12月に決定しました。
- この「まちづくりの方向性」で示す将来像を実現するための方策や取組を検討するため、国分寺街道及び国3・4・11号線周辺地域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」に指定し、平成29年6月より、「国分寺街道及び国3・4・11号線周辺まちづくり協議会」（以下、「まちづくり協議会」といいます。）による国分寺街道及び国3・4・11号線周辺まちづくり計画（以下、「まちづくり計画」といいます。）の検討を開始しました。

図1-1 まちづくり計画策定に向けたこれまでの取組



※1 住民意向アンケート調査については、P.18を参照

※2 まちづくりの方向性については、第3章を参照

2. まちづくり計画とは

1) まちづくり計画の位置づけ

- まちづくり計画は、「まちづくりの方向性」を踏まえて、まちの将来像の実現化方策として、土地利用等についての具体的な取組やその進め方を示したものです。このまちづくり計画を基本として、市民と市が連携して国分寺街道及び国3・4・11号線周辺地域の土地利用やにぎわい創出などのまちづくりに取り組んでいきます。
なお、本計画では、様々な取組において検討から実施に至るまでユニバーサルデザインの考え方を踏まえ、個々の取組を進めていきます。
- まちづくり計画は、国分寺市まちづくり条例に基づく手続きを経て決定することにより、市のまちづくり基本計画の一つに位置づけられます。

【国分寺市まちづくり条例（抜粋）】

第2章 まちづくり基本計画等

（まちづくり基本計画）

第7条 市長は、基本理念にのっとり、次に掲げる計画等を国分寺市まちづくり基本計画(以下「まちづくり基本計画」という。)として、国分寺市のまちづくりの基本にしなければならない。

(1) 基本構想

(2) 法第18条の2(市町村の都市計画に関する基本的な方針)第1項の規定により定められた国分寺市都市計画マスタープラン

(3) 国分寺市環境基本計画

(4) 都市緑地法第4条第1項の規定により定められた国分寺市緑の基本計画

(5) 第4章の規定により定められたまちづくり計画

(6) 法第12条の4(地区計画等)の規定により定められた地区計画等

(7) 建築基準法第69条(建築協定の目的)の規定により定められた建築協定

(8) その他国分寺市のまちづくりの基本となる計画で、あらかじめ、第10条の規定により設置された国分寺市まちづくり市民会議の意見を聴いて市長が指定したもの

2) まちづくり推進地区の範囲

- 国分寺街道（及び国3・4・11号線）の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号線の計画線の両側約50mの範囲と国分寺街道（国3・4・11号線交差部から府中市境まで）の両側約50mの範囲とします。なお、50mラインに敷地がまたがる場合は、当該敷地を含めた範囲を基本としています。

図1-2 位置図

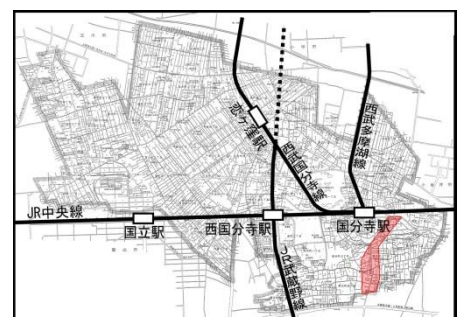


図 1-3 まちづくり推進地区の指定範囲

● まちづくり推進地区の概要

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

(図 1-3 参照)

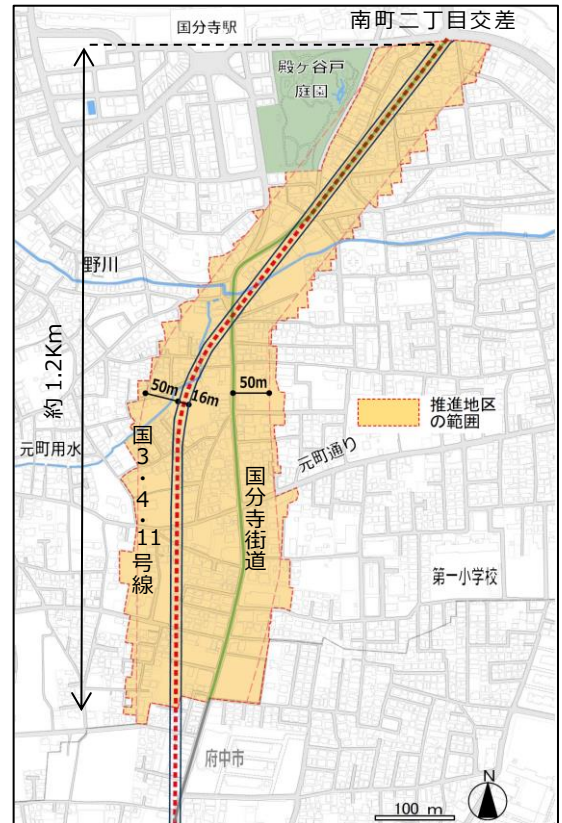
● 国分寺都市計画道路 3・4・11 号線の概要

国 3・4・11 号線は，昭和 40 年 4 月 13 日に都市計画決定した計画幅員 16m の都市計画道路です。

事業効果として，交通渋滞の緩和，安全で快適な道路空間の確保，防災機能の向上が期待されています。(図 1-4 参照)

東京都は，2019 年（平成 31 年）3 月 20 日付けで，国土交通省から国 3・4・11 号線外の事業認可を受け，事業に着手することになりました。

(図 1-5 参照)



事業の概要

路 線 名：国分寺都市計画道路 3・4・11 号府中国分寺線
及び府中都市計画道路 3・4・21 号府中国分寺線
施行箇所：府中市栄町二丁目地内から国分寺市東元町三丁目地内
幅 員：16m（標準）
車 線 数：2 車線
事業期間：2019 年（平成 31 年）3 月 20 日から
2028 年（令和 10 年）3 月 31 日

図 1-5 事業認可を取得した事業範囲

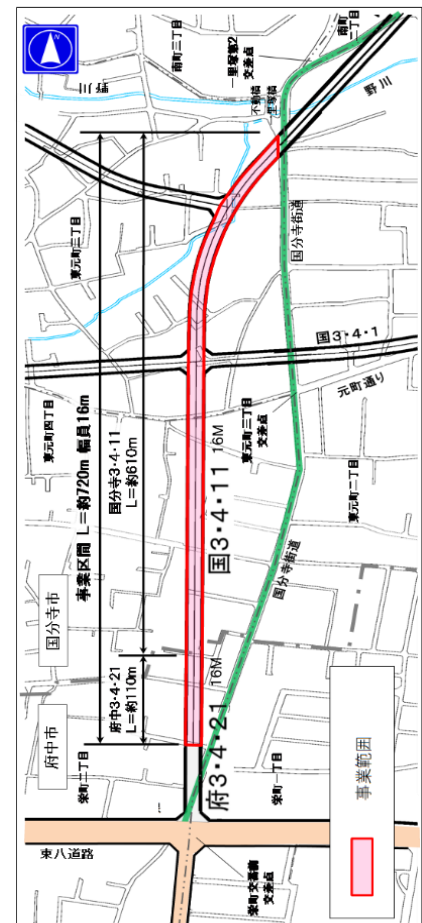


図 1-4 道路断面のイメージ図



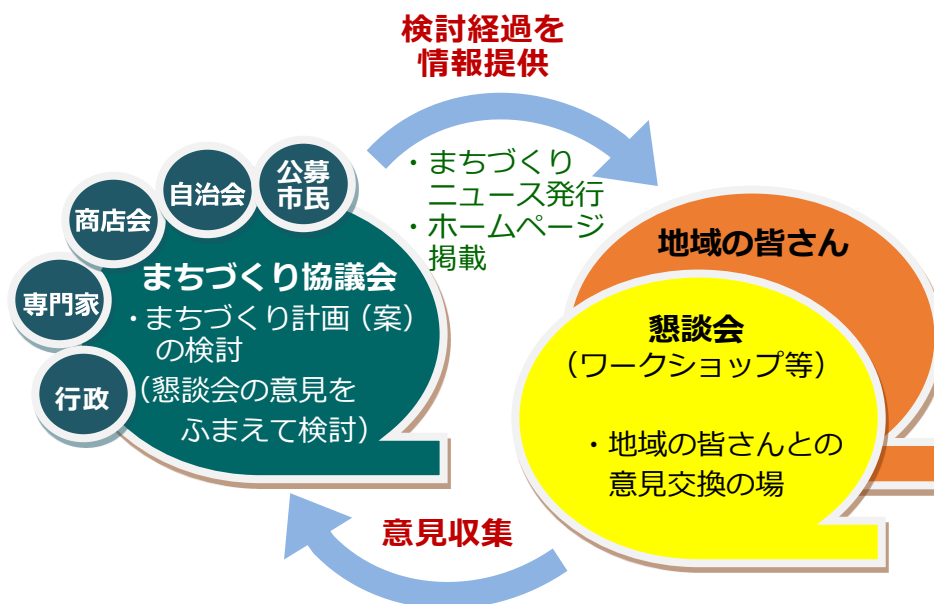
図 1-4 図 1-5

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
事業概要及び測量説明会 資料抜粋 一部編集
(東京都北多摩北部建設事務所平成 28 年 2 月実施)

3. まちづくり計画策定の検討体制

1) まちづくり協議会の設置

- まちづくり計画の策定にあたっては、公募市民・自治会等・商店会・専門家・行政等で構成するまちづくり協議会にて検討を行いました。その検討内容について、まちづくりニュースやホームページ等を通じて地域の皆さんに情報提供を行うとともに、地域の皆さんと意見交換を行うための懇談会も適宜開催しました。



まちづくり協議会



懇談会（ワークショップ）

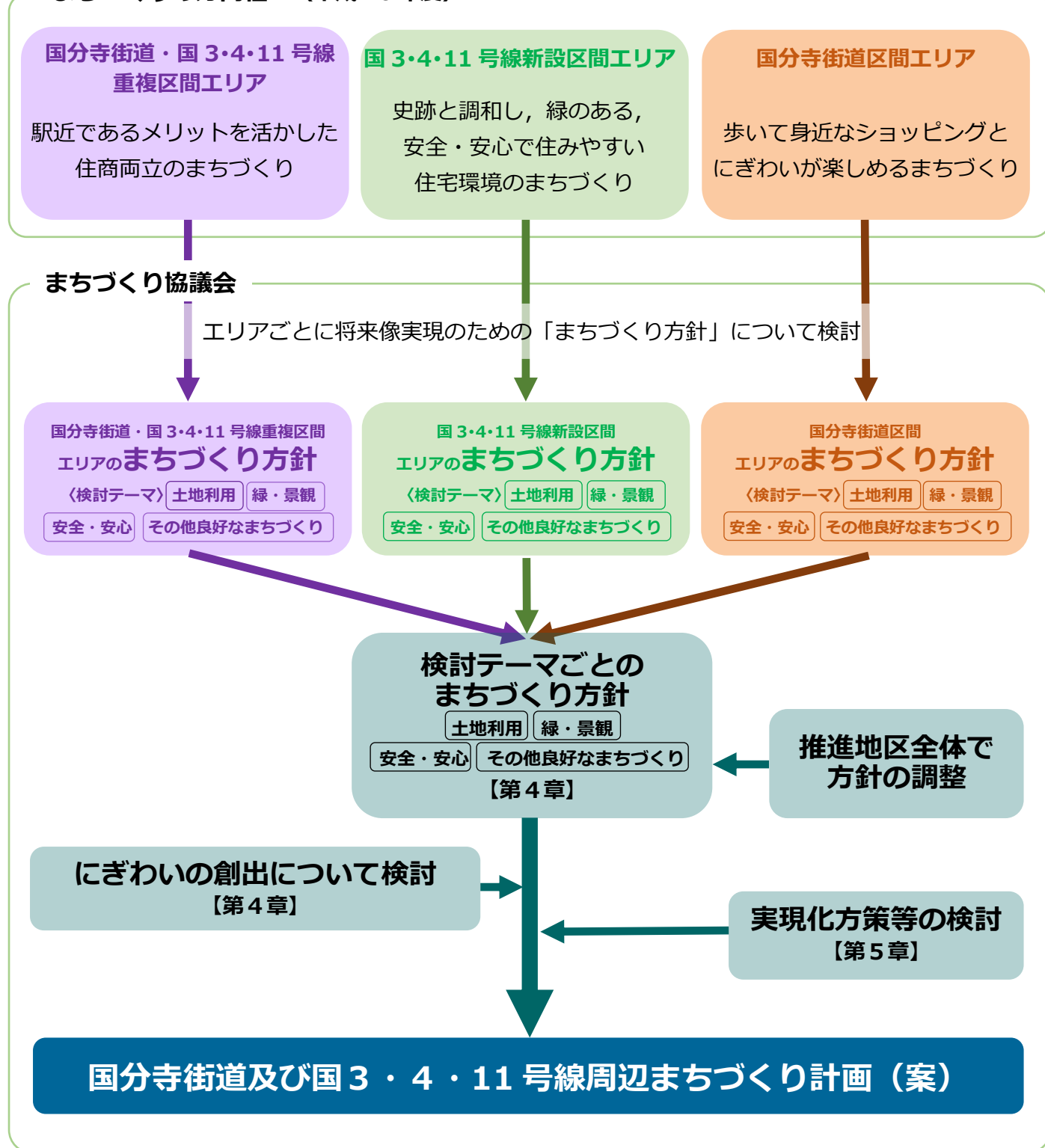


4. まちづくり協議会の検討プロセス

1) 検討プロセス

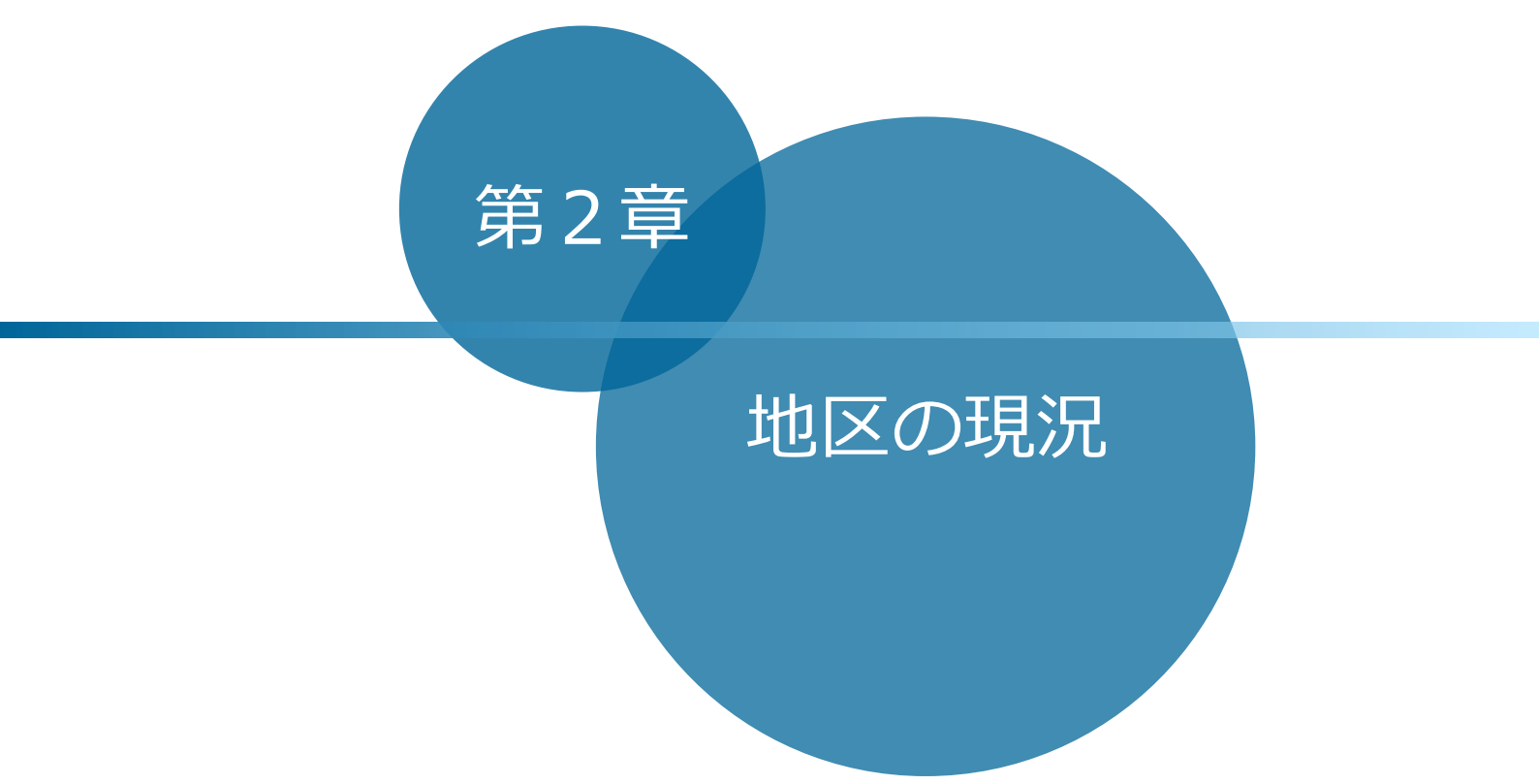
- まちづくり協議会では、「まちづくりの方向性」の3つのエリアごとの将来像を基本とし、将来像実現のための「まちづくり方針」について下記のプロセスで検討を進めました。

まちづくりの方向性（平成 26 年度）



2) 検討の流れ



A decorative graphic consisting of two overlapping blue circles and a horizontal line. The line is dark blue on the left and light blue on the right, passing through the intersection of the circles.

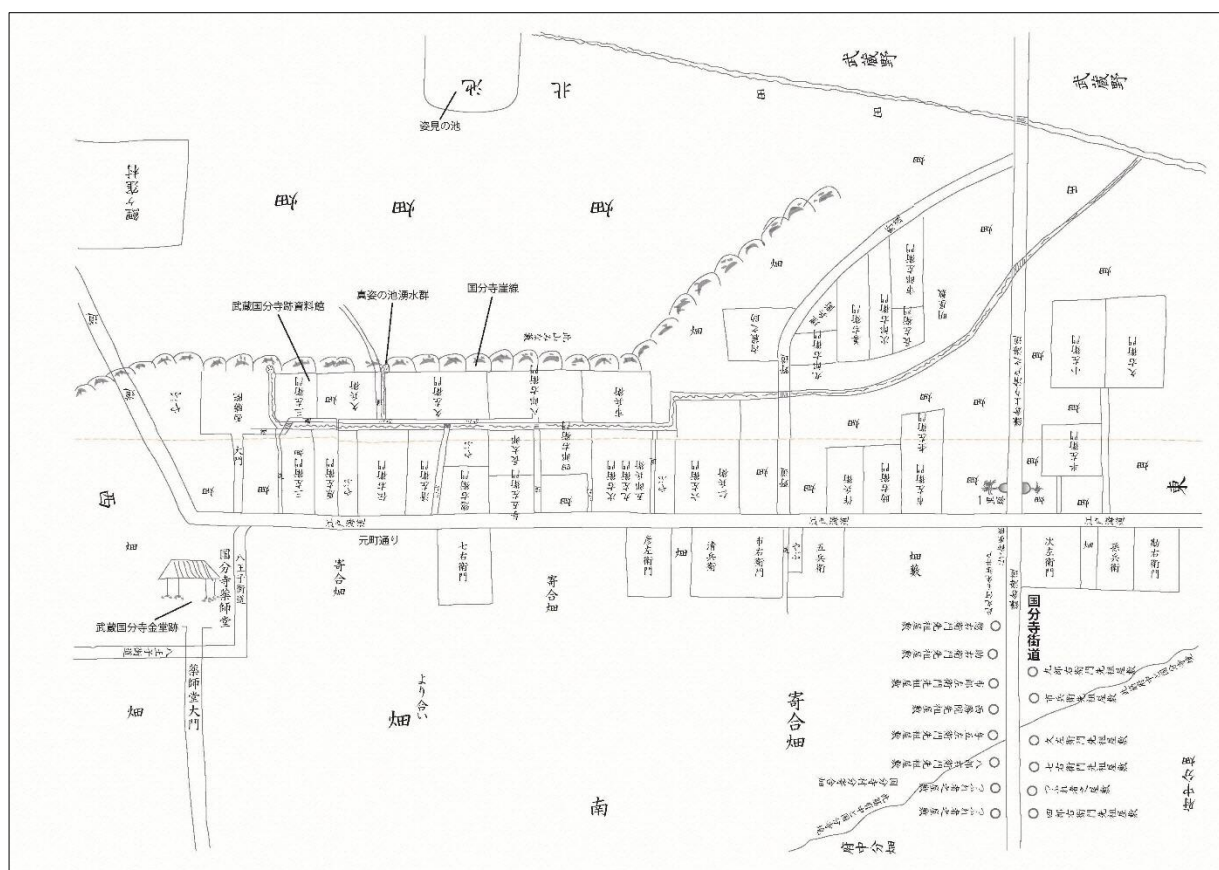
第2章

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

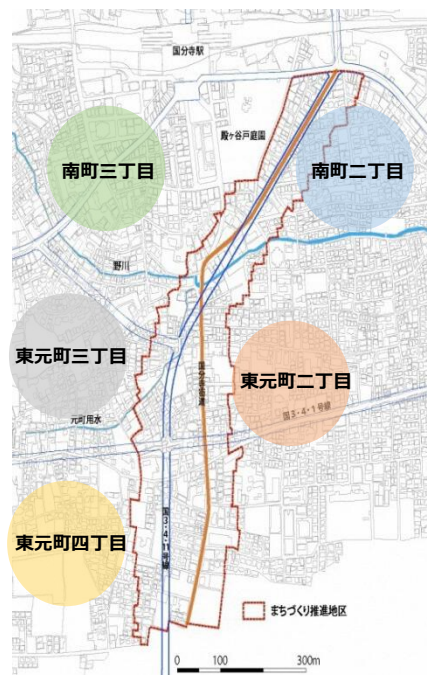
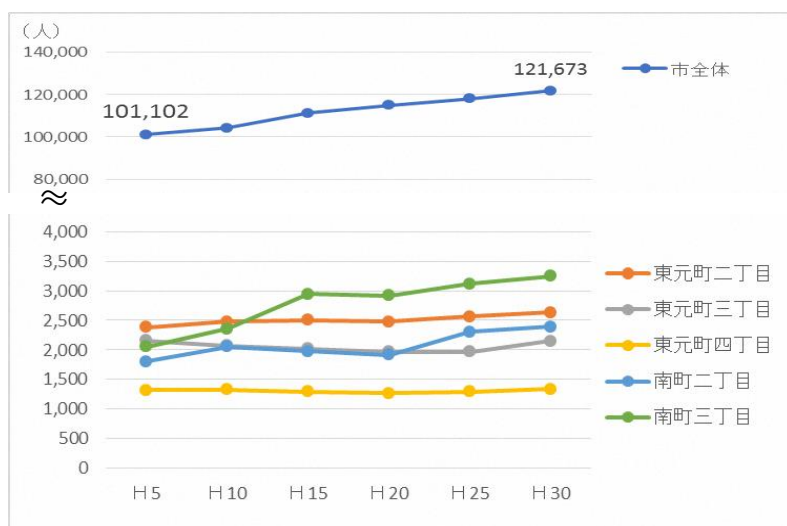


図 2-2 年齢3区分別人口構成比の推移

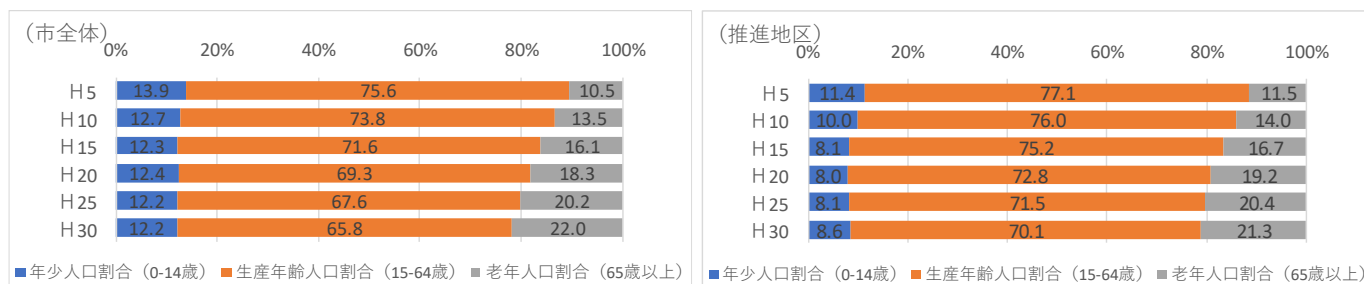
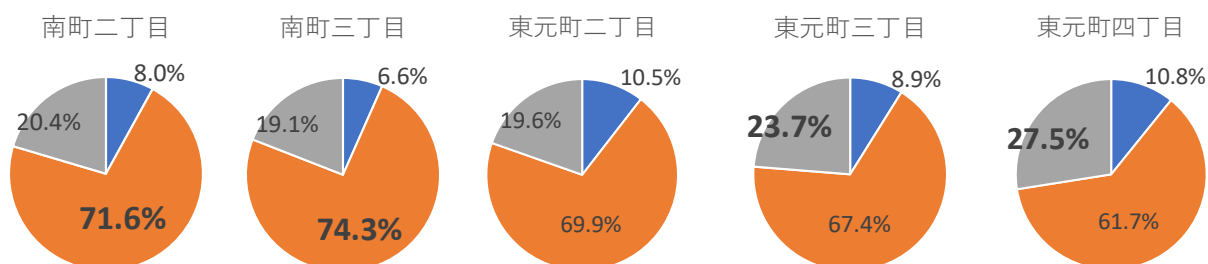


図 2-3 町丁目別年齢3区分別人口構成比 (H30)



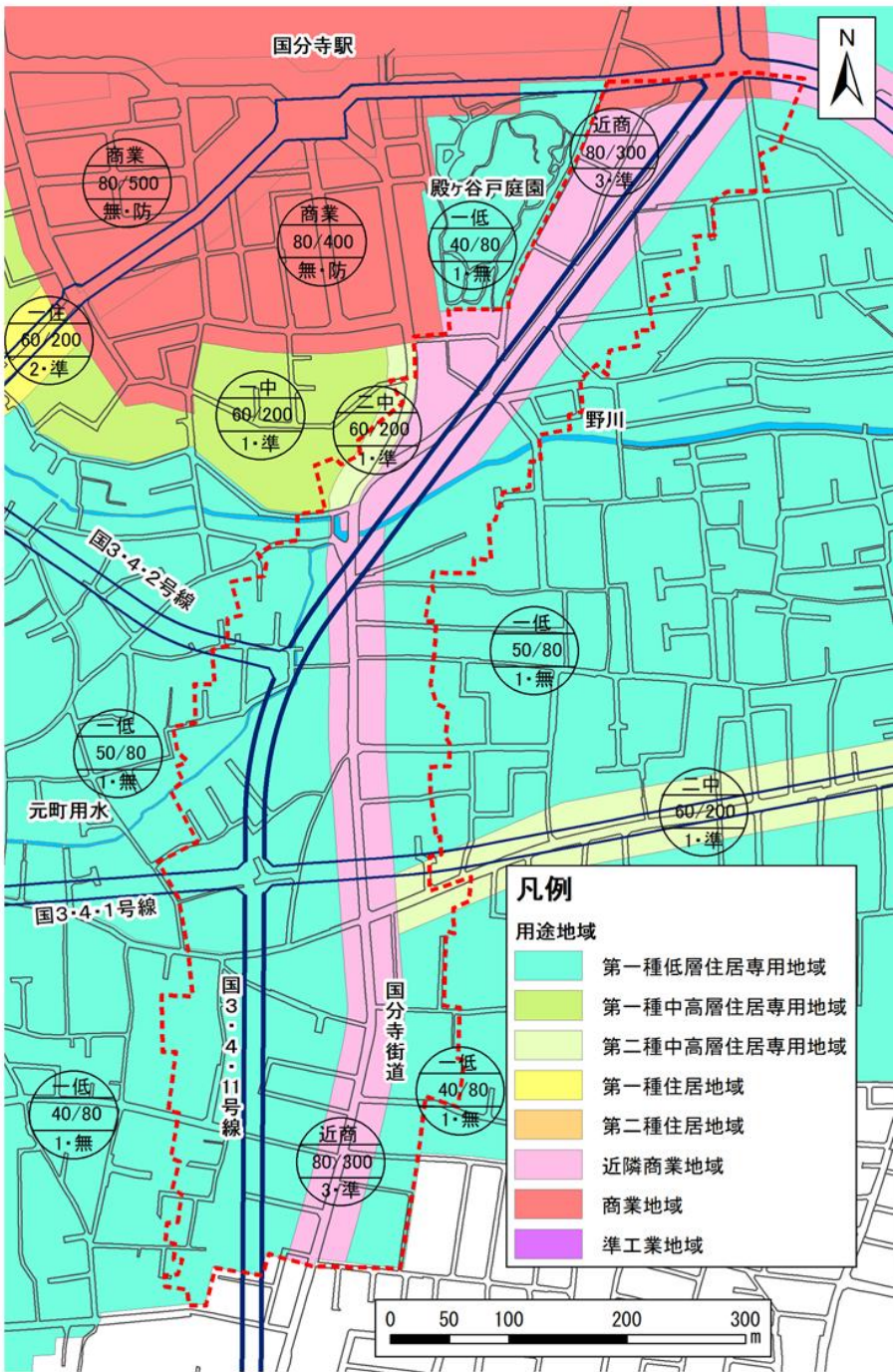
出典：住民基本台帳（各年1月1日現在）

4. 土地利用及び建物の状況

1) 土地利用

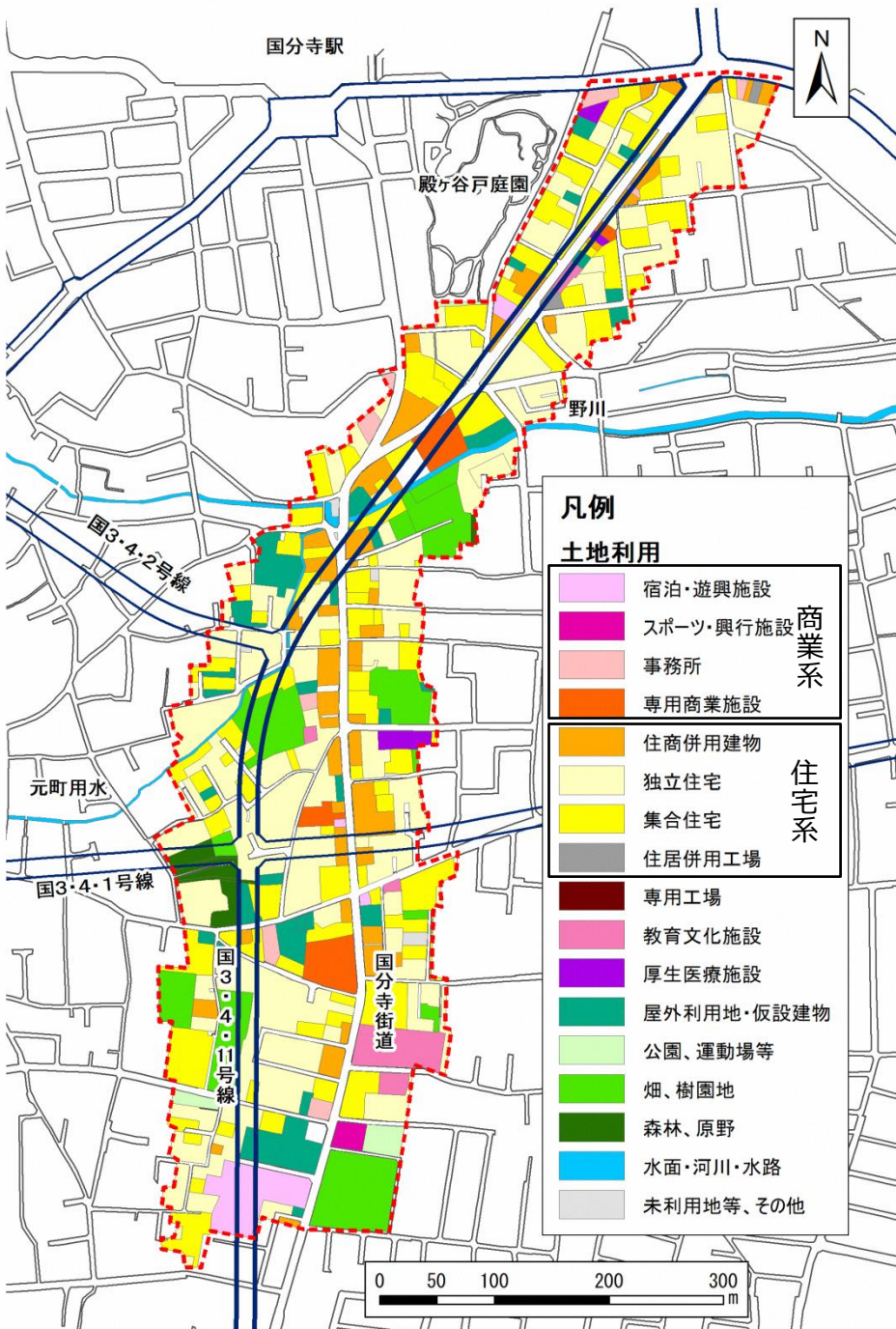
- 新設の国3・4・11号線の計画地周辺は、低層住宅のための良好な住環境を保護する第一種低層住居専用地域です。国分寺街道沿道は近隣の住民が日用品の買い物をする商業店舗等やその他の業務の利便を増進するため、近隣商業地域に指定しています。
- 国分寺街道沿道は、近隣商業地域ですが、空き店舗が散見され店舗から住宅専用建物への転換も目立ちます。
- まちづくり推進地区内の土地利用は、住宅系（独立住宅、集合住宅等）が60%を占めています。また、野川以南には、農地（畑、樹園地）や屋敷林も存在しています。

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

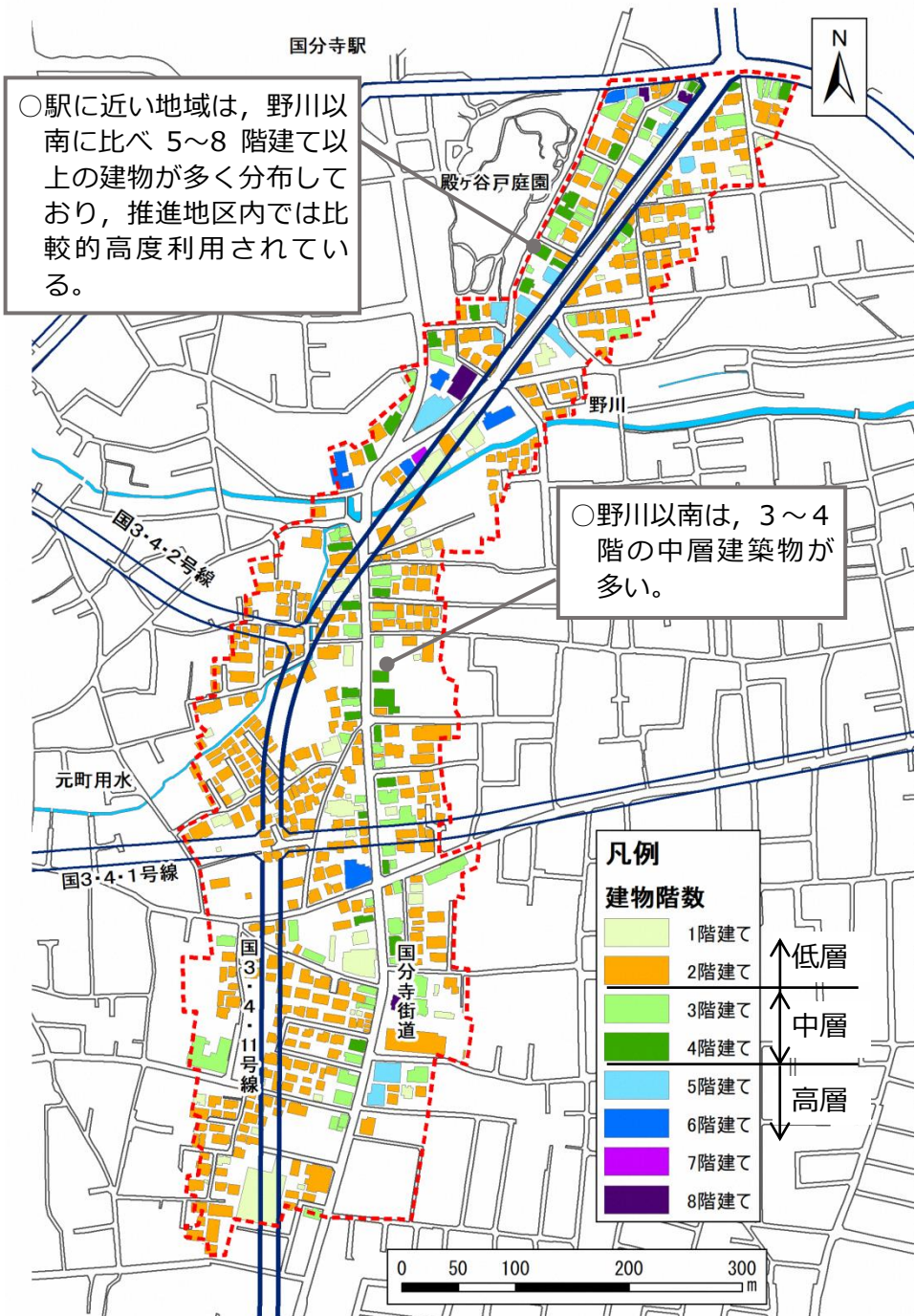


出典：平成 24 年度土地利用現況調査を用いて作成

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

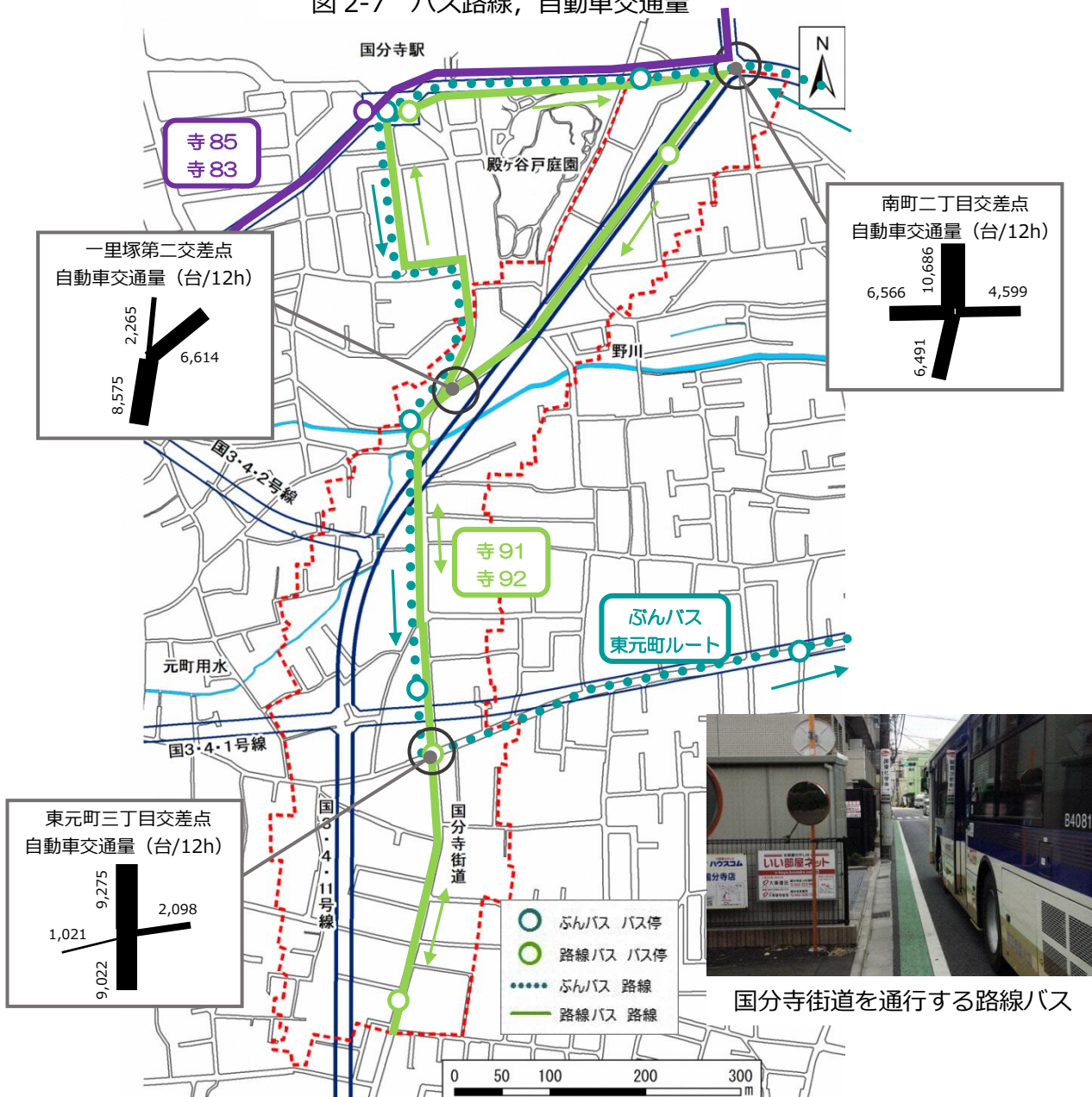
1) バス路線・交通量

- 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、今後に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。
- J R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※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。

※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^①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

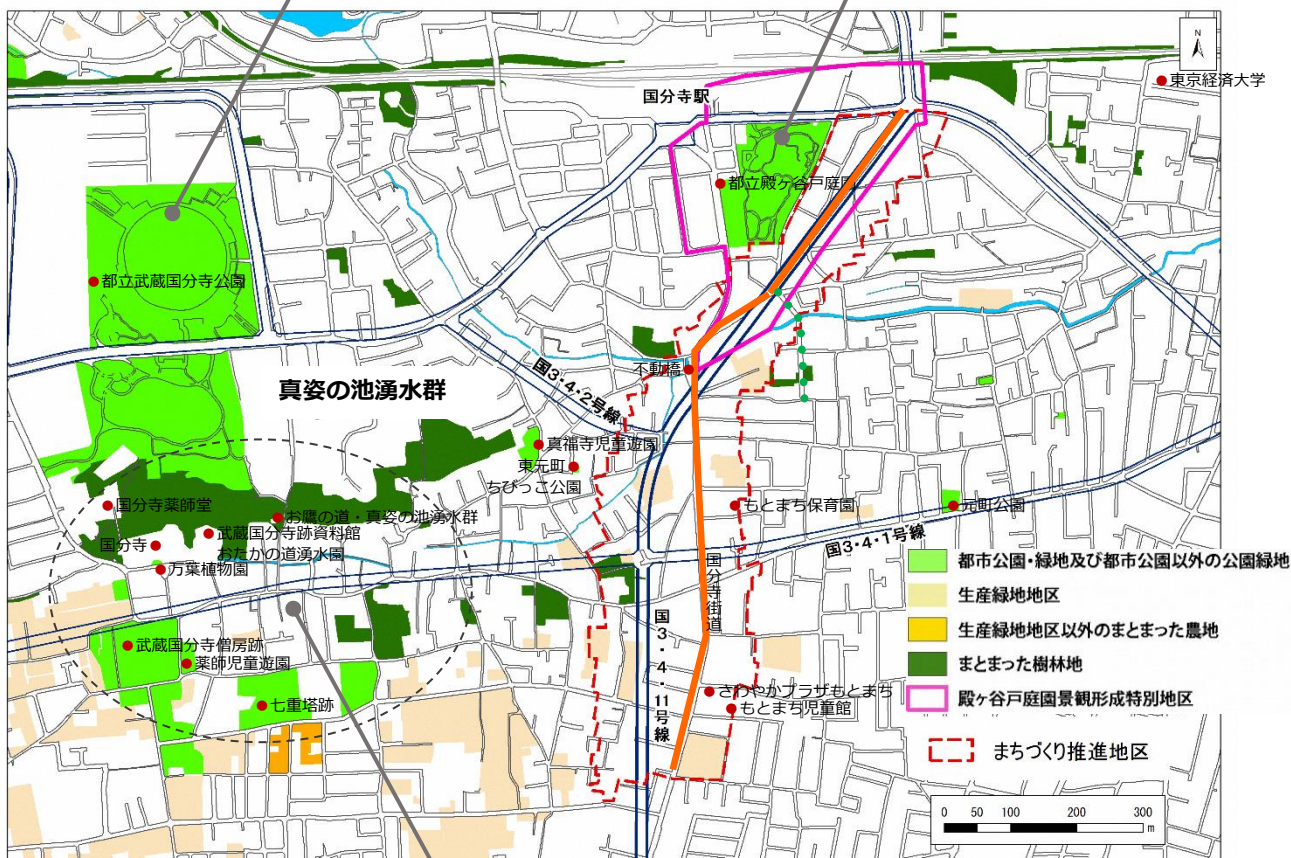


旧国鉄鉄道学園
通信住宅跡地に
造られ、水と緑の
豊かな憩いの場
になっている。

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、にぎわいがいい」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

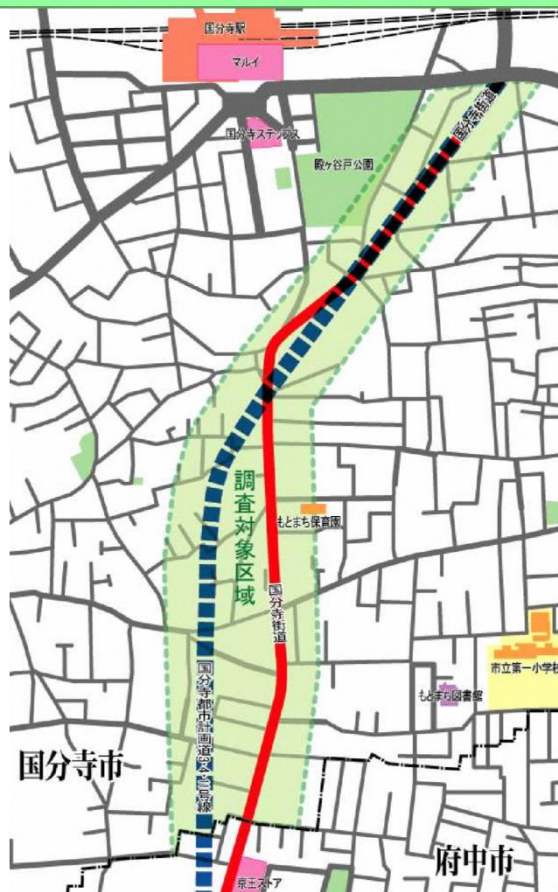
■ 回収率

	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

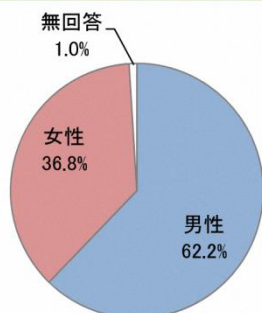
国分寺都市計画道路 3・4・11 号線外（以下、国 3・4・11 号線）は南北道路の整備が大きな課題になっている市及び東京都内において、東京都による整備が計画されている路線です。

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。

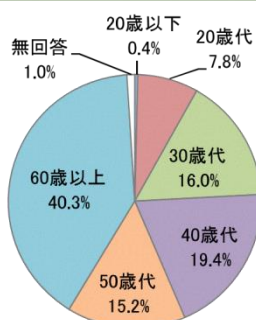


回答者の属性

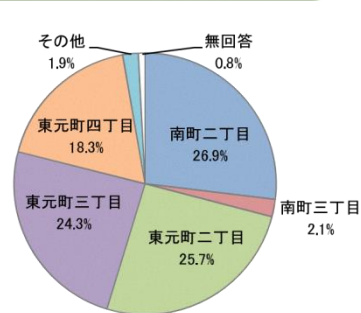
■ 性別



■ 年齢



■ 住所



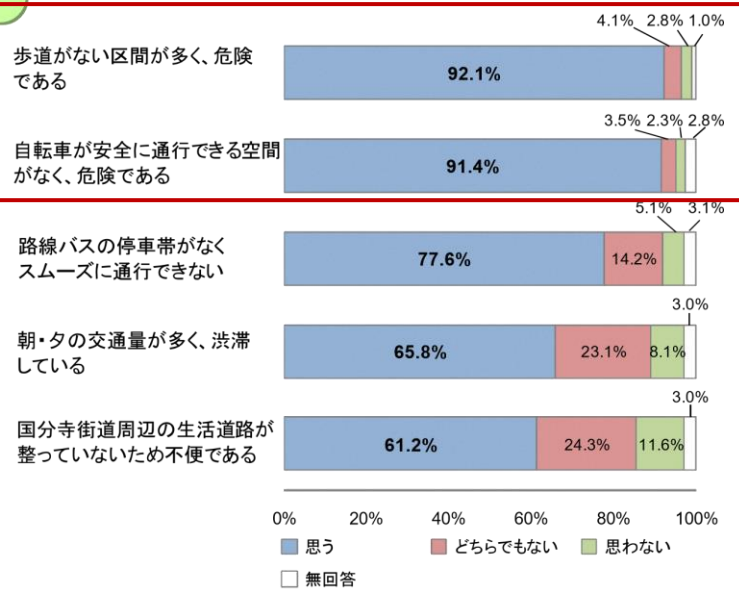
※グラフの数値は実際の数値の小数点 2 ケタ目を四捨五入して表示していますので、合計が 100%にならない場合もあります。

（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

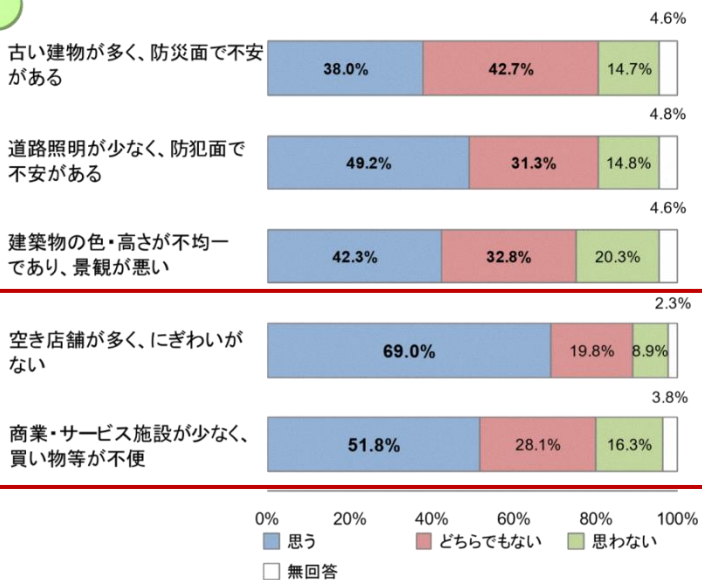
○5つの項目全てで、60%以上の人が課題として認識していることが分かります。中でも、“歩道がない区間が多く、危険である”と“自転車が安全に通行できる空間がなく、危険である”については90%以上の人が課題として認識していることが分かります。



■ 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%以上の人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)

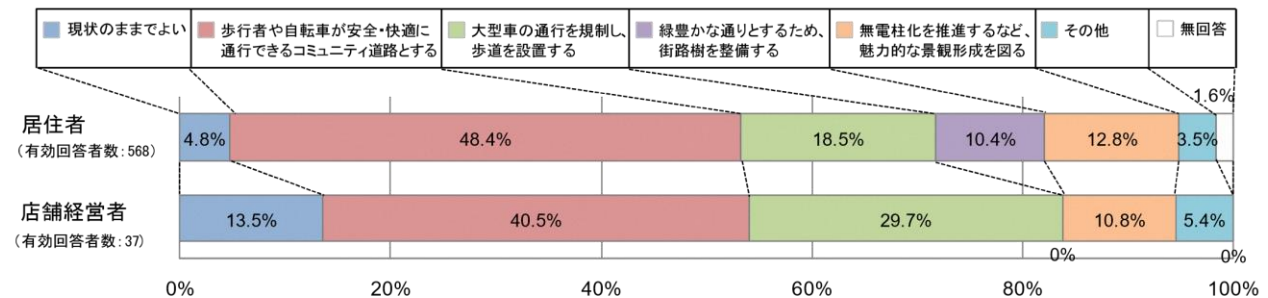
国分寺街道の道路と沿道のまちなみの整備のあり方

■ 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。)

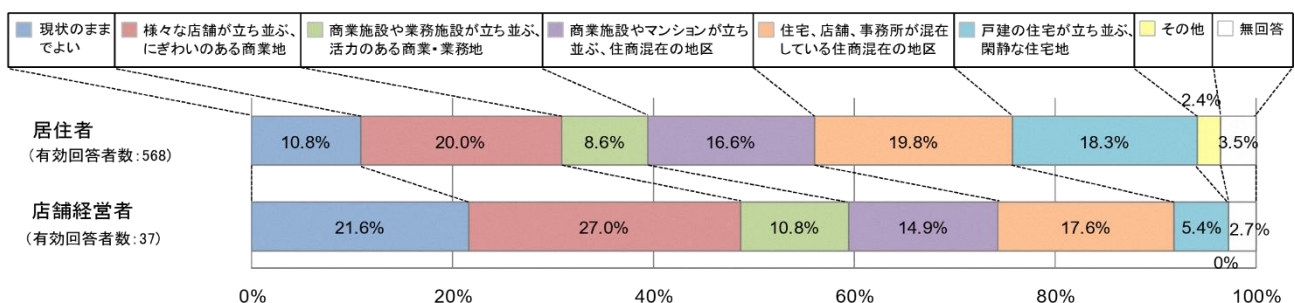


■ 沿道のまちなみの将来像について

○「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。

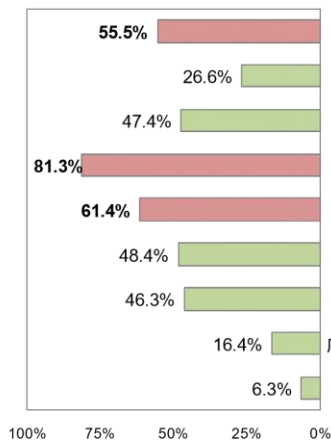


国 3・4・11 号線の道路と沿道のまちなみの整備のあり方

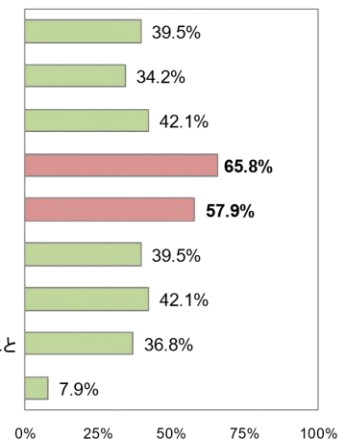
■ 国 3・4・11 号線の道路に期待することについて

○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）

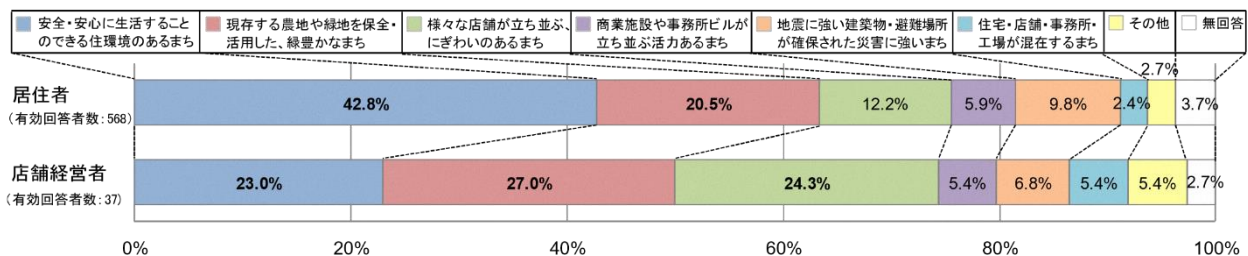


■ 国 3・4・11 号線のまちなみの将来像について

○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。

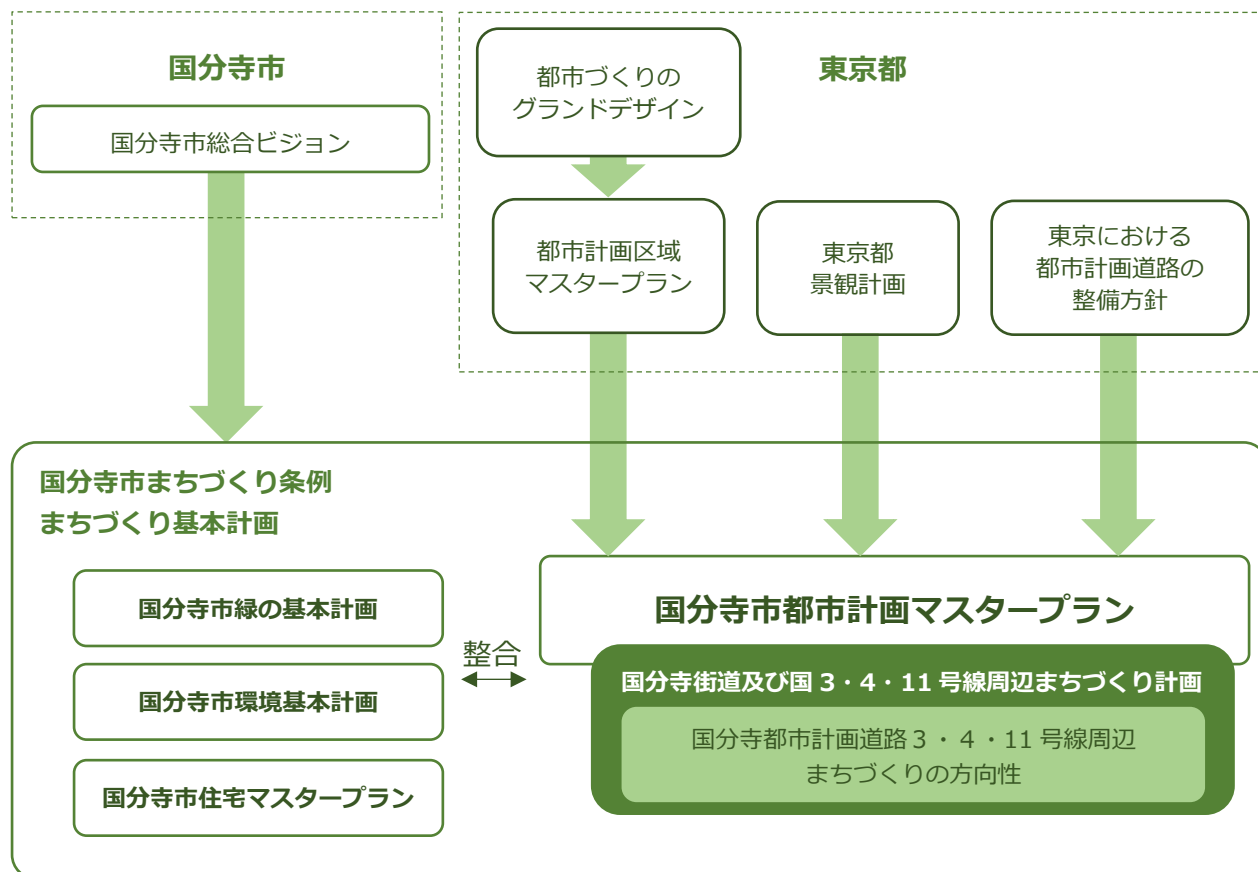


8. まちづくり計画の位置づけ及び上位関連計画

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。

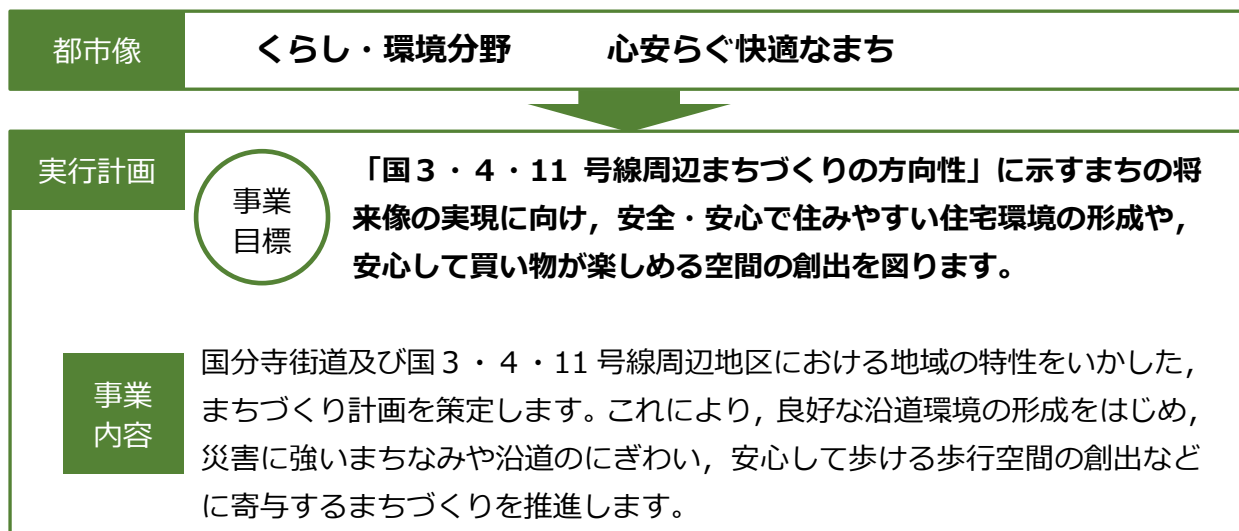
図 2-9 計画体系図



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。

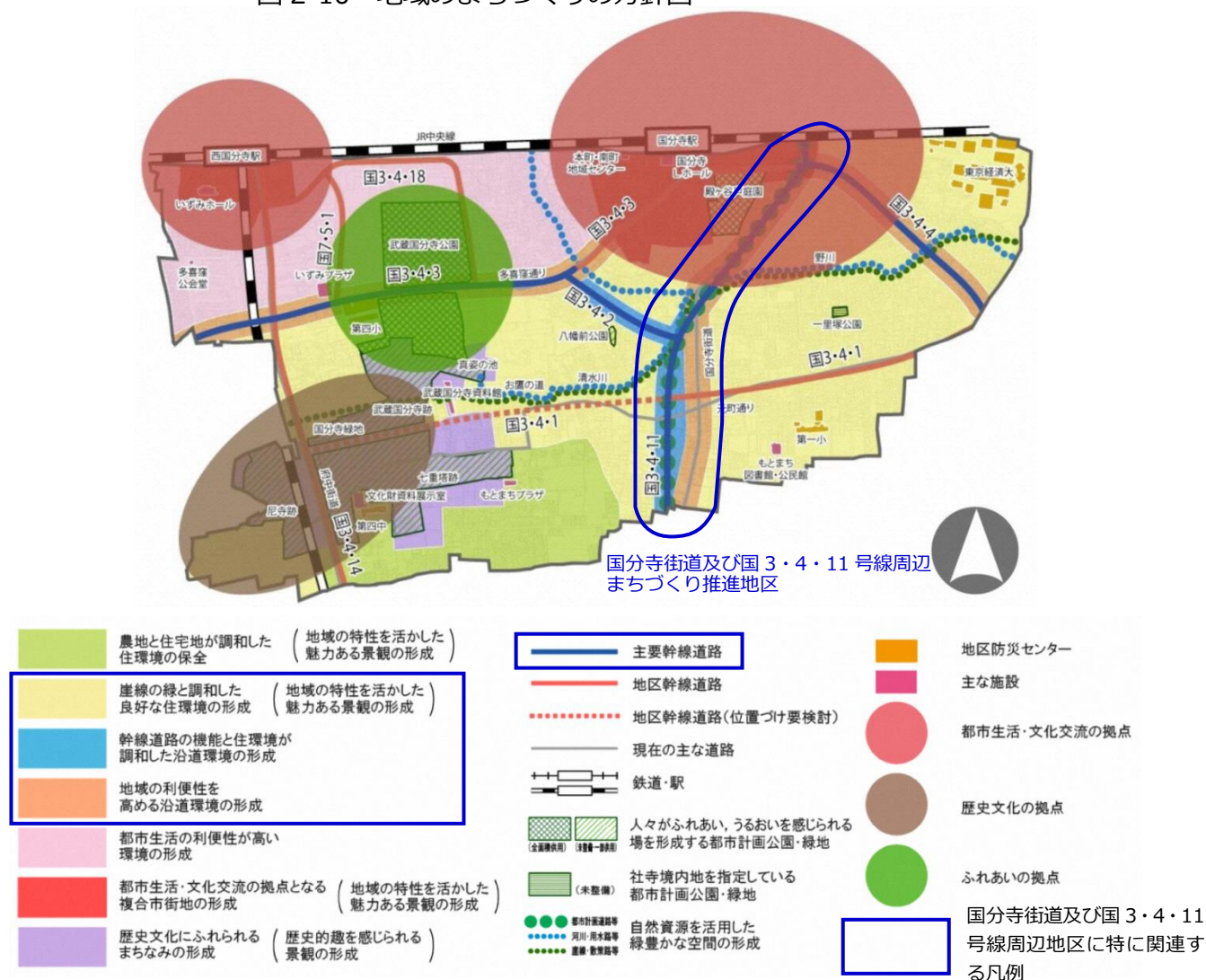
緑・景観形成の方針

- 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※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※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。

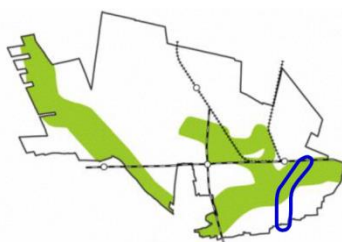
※公園、河川・湖沼、山林、農地など、建築物や構造物などがない土地のこと

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る、雑木林や屋敷林などと一体となって、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



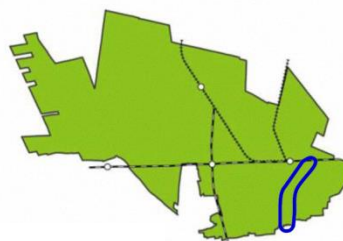
緑の骨格軸形成地区

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



国分寺街道及び
国3・4・11号線周辺地域



緑化重点地区

(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。

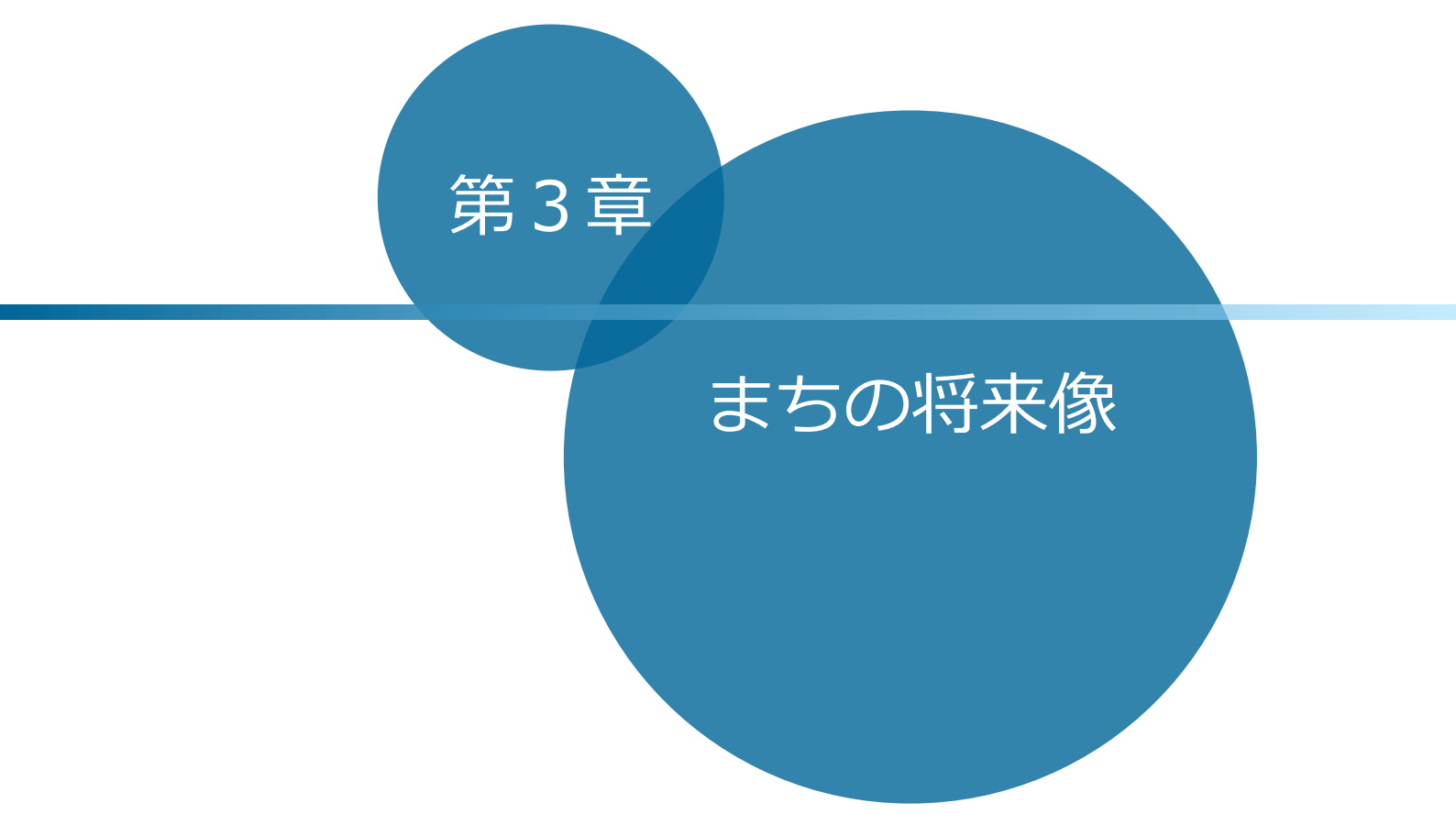
災害や犯罪に強い安全・安心の住まいづくり

- 「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※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



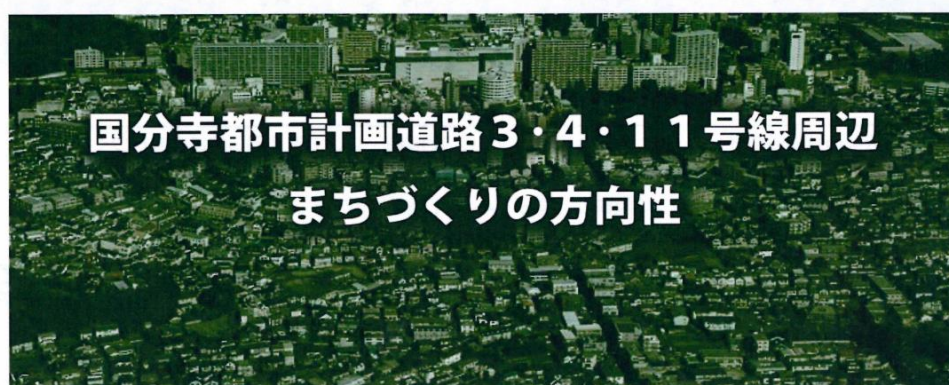
第3章

まちの将来像

第3章 まちの将来像

1. まちの将来像「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」（平成26年12月）

- 「まちづくりの方向性」は、住民意向アンケート調査を基に市民参加の懇談会でのご意見を踏まえ、沿道や周辺地域のまちづくりを進めるために、この地域の目指す将来像を示したものです。
- 地域特性の違いから、推進地区内を3つのエリアに分け、【国分寺街道・国3・4・11号線重複区間エリア】、【国3・4・11号線新設区間エリア】、【国分寺街道区間エリア】、それぞれのエリアの将来像を示しました。



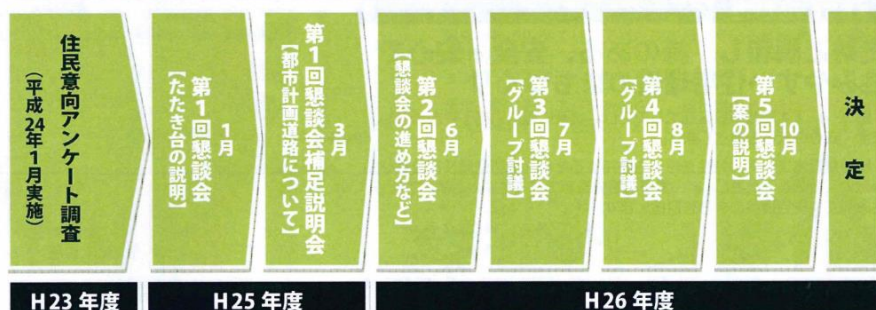
■ 国分寺街道と国分寺都市計画道路3・4・11号線について

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であり、この危険な状況を改善するため、国分寺都市計画道路3・4・11号線（以下、「国3・4・11号線」という。）を第三次事業化計画※の優先整備路線に位置付けました。

国3・4・11号線の整備に伴い、現在の国分寺街道沿道と新たに造る国3・4・11号線沿道の周辺地域における住環境・商業環境の大きな変化が予想されます。このため、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・環境となるように「まちづくり」を進める必要があります。

※東京都と28市町で策定した「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）」では平成18年度～平成27年度までに優先的に整備する未着手の路線を選定しました。

策定までの取組み



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。

国分寺市 都市建設部 まちづくり推進課 〒185-8501 東京都国分寺市戸倉 1-6-1
Tel : 042-325-0111 (代表) (内線 456) Fax : 042-324-0160
E-mail : machisuishin@city.kokubunji.tokyo.jp

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

■ まちづくりの方向性について

「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」は、沿道や周辺地域のまちづくりを進めるために、目指すまちの将来像を示したものです。

この内容を都市マスタープランに反映し、国3・4・11号線周辺まちづくりを進めてまいります。

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。



まちなみのイメージ

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

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

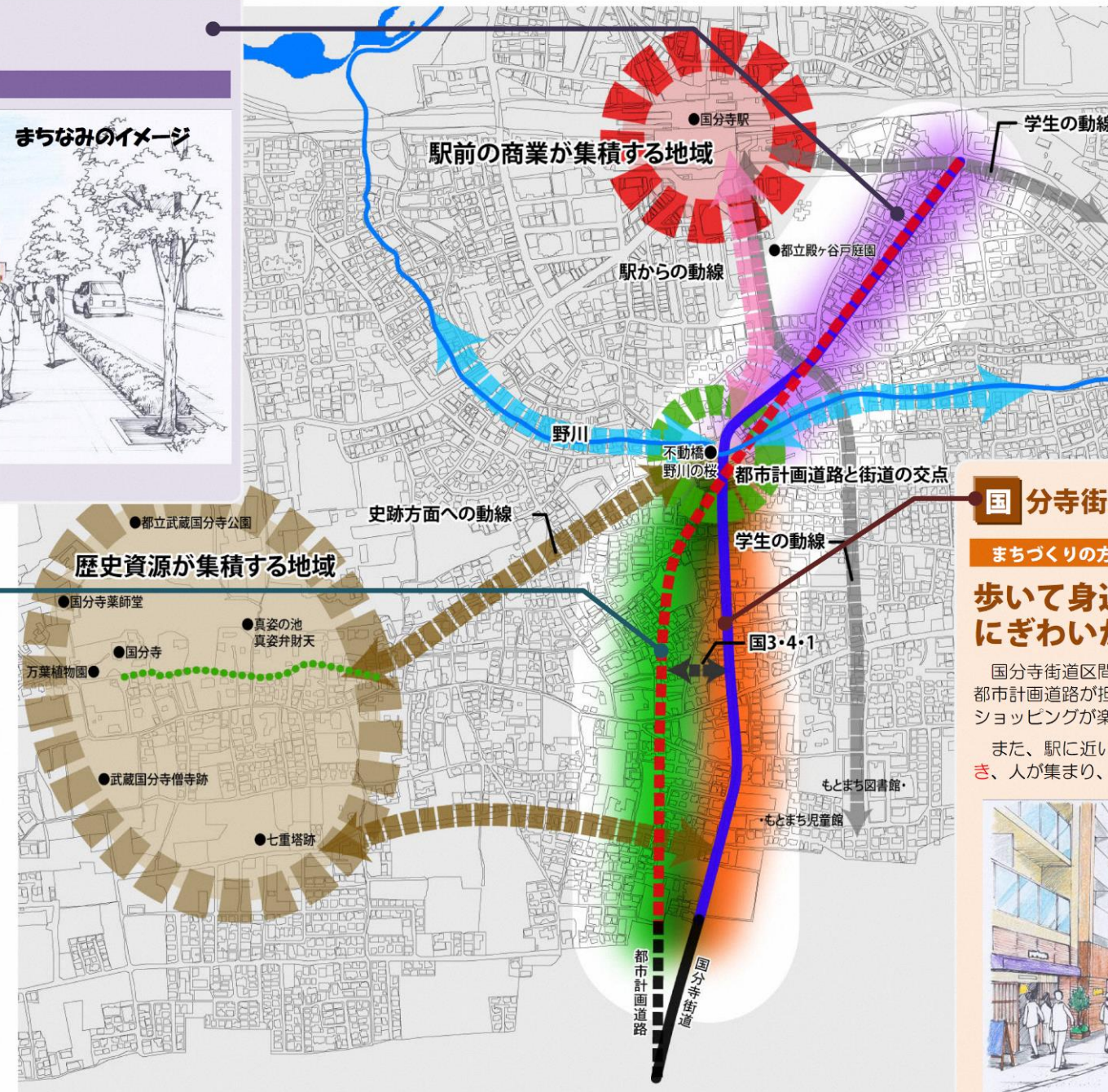
国3・4・11号線新設区間エリアでは、災害に強い**中層住宅を誘導**し、安全・安心のまちを目指します。

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。



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



国分寺街道区間エリア

まちづくりの方向性

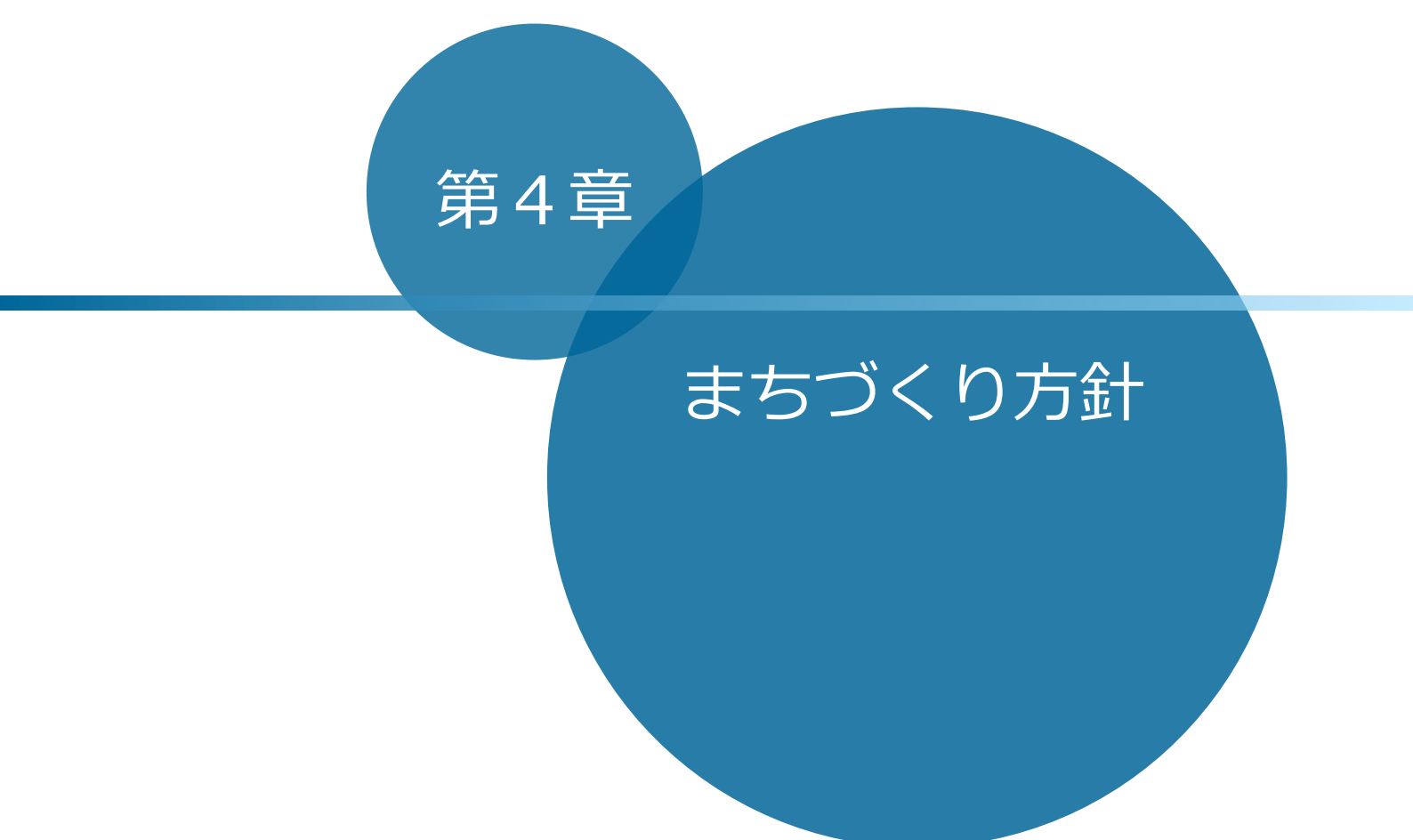
歩いて身近なショッピングとにぎわいが楽しめるまちづくり

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

A decorative graphic consisting of two overlapping blue circles. The smaller circle on the left contains the text '第4章'. The larger circle on the right contains the text 'まちづくり方針'. A thin horizontal blue line passes behind the circles.

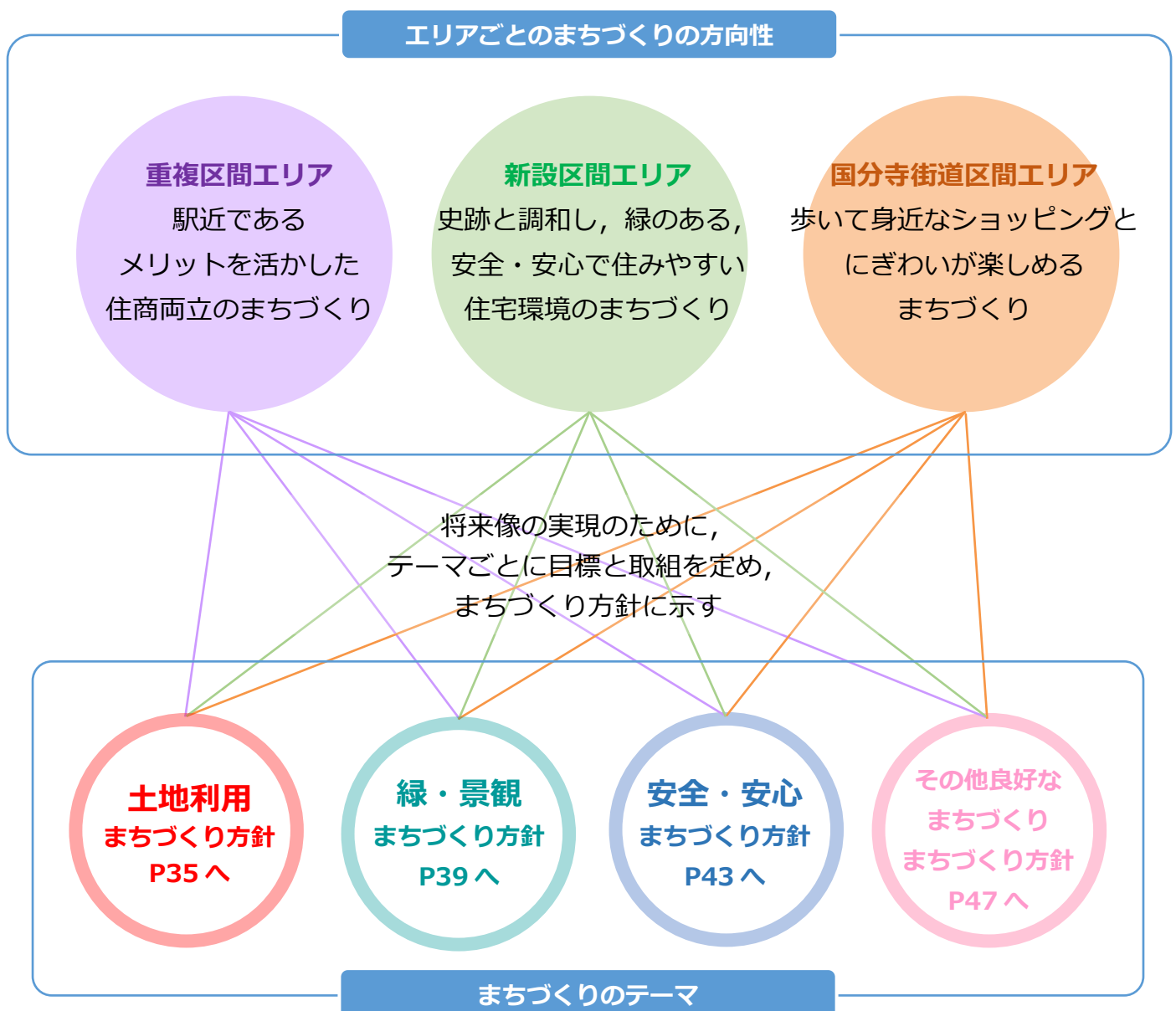
第4章

まちづくり方針

第4章 まちづくり方針

1. まちづくり方針の構成

- まちづくり協議会では、将来像である「まちづくりの方向性」と現況とのかい離を課題ととらえ、課題解決のための取組について意見交換し、検討を進めました。
- 「まちづくり方針」は、「まちづくりの方向性」で示す将来像を実現するための**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**の3階層で構成しています。



2. まちづくり方針 土地利用

検討課題

【重複区間】【国分寺街道区間】

- 近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の立地を図る近隣商業地域に指定しています。しかし近年は店舗から住宅への転換がみられるなど商業地としての活力の低下が懸念されます。更なるにぎわいを目指し、商業地としての魅力の向上を検討する必要があります。

【新設区間】

- 幹線道路にふさわしい用途地域の検討が必要です。それによる土地利用の高度化により、敷地の細分化や建てづまり等、過度に高密度になることを防ぎ、ゆとりある良好な住環境を保全するための検討が必要です。

【沿道の後背地】

- 国分寺街道や国3・4・11号線沿道の後背地[※]については、沿道の土地利用により周辺地域の住環境が影響を受けるため、目指すまちづくりの方針を検討する必要があります。

※沿道の後背地・・・路線式用途指定（都市計画道路の境界線もしくは計画線から一定の範囲で用途地域を定める）区域の外側の地域



協議会の意見

【重複区間】

- 商業機能を維持するため、用途地域を変更する必要はない。
- 事務所などの業務系を誘導すれば、昼間人口が増え、人の流れができ、周辺の店舗が維持できる。
- 低層階に商業系施設を誘導して、商業環境を維持したい。

【新設区間】

住宅	● 戸建て住宅・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、公共公益施設を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を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に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。

次ページに続く

協議会の意見 続き

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を立地することが望ましい。 ● 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。

- ミニ開発^{※1}を防ぎ、ゆとりある住環境を守るためのルールがあったほうが良い。

【国分寺街道区間】

- 商業機能を維持するため、用途地域を変更する必要はない。
- 物流施設等は、大型車両の交通が増加することから規制したい。
- 低層階に店舗を誘導することは望ましいが、強制するのは難しい。
- 買い物や歩行のための空間を確保するためのルールづくりは理想。商店街の活性化にも繋がる。しかし、現状、マンション等も建っており実現は難しい。

【沿道の後背地】

- まちづくり推進地区の西側に隣接する、史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり^{※2}の『低層住宅・小規模店舗調和地区』に接する部分は、史跡を訪れる観光客を国分寺街道に導くためにも、まちづくりの方向性の連続性に一定の配慮が必要だ。
- 一方、上記の部分も現在の低層の静かな居住環境は守りたい。
- 国分寺街道沿道の後背地のうち、第一種低層住居専用地域の部分については、現在の静かな住環境を維持したい。



まちづくり方針（土地利用）へ

※1 ミニ開発・・・個々の住宅の敷地規模を小さくして、低廉な住宅供給を行うこと。ミニ開発された住宅地は、空地が少なく道路も行き止まり状が多いなど、住環境は、概して悪く、防災面での問題も多い

※2 史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくりについては、P.66を参照（平成31年2月の同まちづくりの都市計画素案説明資料）

まちづくり方針（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
土-①

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。

《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商業施設、業務施設等の立地を誘導します。

中層の住宅が主体

目標

国3・4・11号線沿道は、中層の住宅を主体として、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
土-②

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》

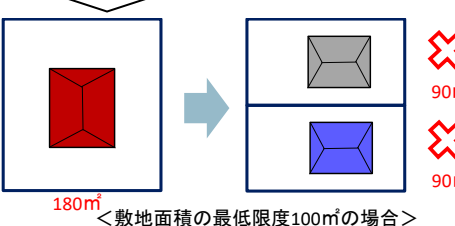
○中層の住宅を主体とし、生活利便性向上のため、公共公益施設や日用品・食料品を供給する店舗、地元の農産物を供給する施設等が立地できる**用途地域に変更**します。
○史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくりとの土地利用の連続性に配慮します。

取組方針
と具体的
な取組
土-③

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。

《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。



商業空間の連続

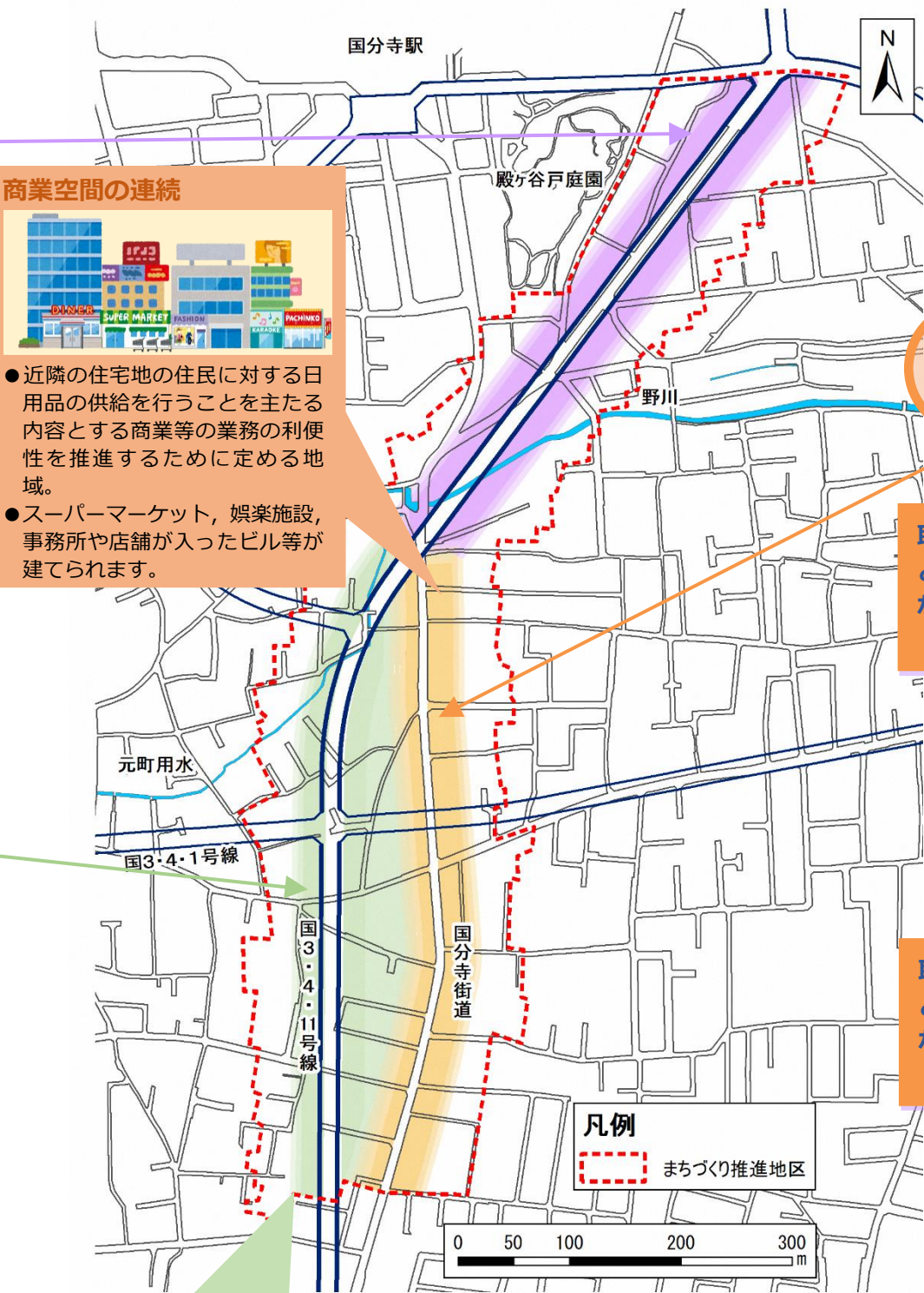


- 近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業等の業務の利便性を推進するために定める地域。
- スーパーマーケット、娯楽施設、事務所や店舗が入ったビル等が建てられます。

住宅が主体の空間



- 主として中層住宅に係る良好な住宅の環境を保護するために定める地域。
- スーパーマーケットや飲食店、病院、店舗が入ったビル等が建てられます。



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

地域から愛される商店街

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。

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。

《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。
○商店街への立地がふさわ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。

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。

《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、建築物の建替え時に、道路境界線から民地側に、**公共性の高い空地を誘導**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。

沿道の後背地の良好な住環境の維持

《良好な住環境の維持》

○国分寺街道及び国3・4・11号線沿道の後背地は、現に形成されている戸建て住宅を主体とした良好な住環境を維持するとともに、個々の敷地内の緑化の推進と、農地や屋敷林の保全により、緑豊かな魅力ある住環境の形成を目指します。

3. まちづくり方針 緑・景観

検討課題 緑

【重複区間】

- 街路樹の緑に加え、民地内の緑化による潤いのあるまちなみづくりのための検討が必要です。

【新設区間】

- 農地や屋敷林等、緑が多く存在しています。それらの保全のための検討が必要です。
- 街路樹の緑に加え、民地内の緑化による潤いある住環境づくりのための検討が必要です。

【国分寺街道区間】

- 商業系用途地域のため、緑の確保が困難ですが、潤いのあるまちなみづくりのため、緑化推進の検討が必要です。

検討課題 景観

【重複区間】

- 東京都景観計画における殿ヶ谷戸庭園の文化財庭園等景観形成特別地区内に位置しており、庭園内からの眺望を保全することが必要です。よって、近隣商業地域ですが、落ち着いたまちなみ形成のための検討が必要です。

【新設区間】

- 史跡と調和した住宅地にふさわしい落ち着いたまちなみ形成のための検討が必要です。

【国分寺街道区間】

- 商業地として、にぎわいを楽しめるまちなみ形成のための検討が必要です。



協議会の意見 緑

【重複区間】

- 国3・4・11号線の整備で街路樹を設置し、緑化してほしい。

【新設区間】

- 生産緑地や屋敷林等の今ある緑はできるだけ残したい。
- 民地内の道路沿いの緑は、見通しが悪くならないように中・低木にした方がいい。

次ページに続く

協議会の意見 続き

- 生け垣を誘導する等のルール化を検討し，なるべく緑化した方がいい。
- 国分寺ブランドとして「もみじ」を活用してはどうか。

【国分寺街道区間】

- 商業地については，店先等道路沿いのスペースを活用して低木やプランター等で緑化する。
- 国分寺街道については，壁面緑化も検討してみてもどうか。

協議会の意見 景観

【重複区間】【国分寺街道区間】

- 商店街は，わかりやすいサインやバナー等の工夫が欲しい。
- 旧街道らしいまちなみをアピールする等，今ある個性を活かしていくのはどうか。

【新設区間】

- 建物の色彩などは統一感があった方がいい。
- 派手な建物は規制したい。



まちづくり方針（緑・景観）へ

まちづくり方針（緑・景観）

街路樹との連続した緑

目標

取組方針と具体的な取組 緑-①

緑化を進め、街路の緑と調和した緑と潤いのあるまちなみの形成を目指します。

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。

《緑化の誘導》

- 店舗等の店先など、民地内の道路に面するところへの植栽により、緑豊かな潤いのある景観の形成を誘導します。

取組方針と具体的な取組 緑-②

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。

《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〉
 - ・道路に面するところへの生け垣や庭木の植樹により、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、潤いの感じられる景観の形成を誘導します。

にぎわいに華を添える緑

目標

取組方針と具体的な取組 緑-③

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。

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。

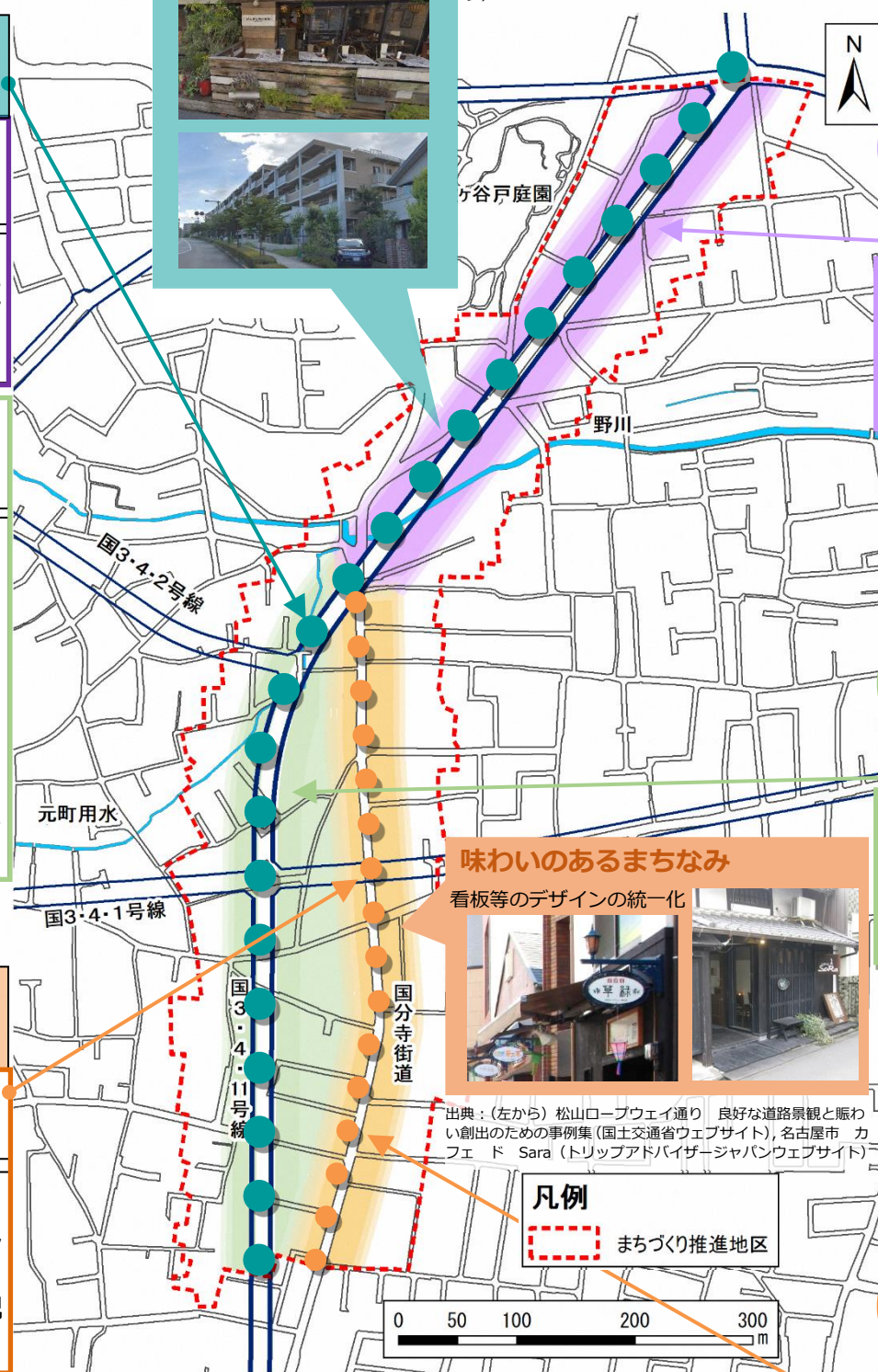
《緑化の誘導》

- 店舗等の店先や道路沿いの空間を活用して、季節を感じられる民地内の緑化促進を誘導します。
- 国分寺街道の道路検討に際しては、道路内の緑化にも配慮して検討します。

国3・4・11号線の街路樹と民地内の緑化



出典：（上から）渋谷区 Mr.FARMER 表参道本店（Google マップ）、八王子市みなみ野（Google マップ）



味わいのあるまちなみ

看板等のデザインの統一化



出典：（左から）松山ローブウェイ通り 良好な道路景観と賑わい創出のための事例集（国土交通省ウェブサイト）、名古屋市 カフェド Sara（トリップアドバイザージャパンウェブサイト）

凡例

まちづくり推進地区

目標

取組方針と具体的な取組 景-①

目標

取組方針と具体的な取組 景-②

目標

取組方針と具体的な取組 景-③

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

駅近の商業エリアとしてにぎわいのあるまちなみ景観の形成を目指します。

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。

《まちなみ景観の誘導》

- 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づくりを誘導します。
- ・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。

秩序と統一感のまちなみ

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。

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。

《まちなみ景観の誘導》

- 建築物や看板等の色彩については、原色を抑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、原色を抑え、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、原色を抑え、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。

味わいのある商店街・親しみやすいまちなみ

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。

現在の味わいの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。

《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）のルールづくりを誘導します。
- 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づくりを誘導します。

秩序と統一感のあるまちなみ景観



壁面の色の彩度を低く抑える



けばけばしい色彩は用いない



建築物全面に彩度の高い色彩は使わない

出典：国分寺市景観まちづくり指針別冊 景観まちづくりヒント集

4. まちづくり方針 安全・安心

検討課題

【交通について】

- 国分寺街道には歩道がない箇所が多く、歩行者や自動車が危険な状況を改善するため、路線バス等の大型車や通過交通車両を国3・4・11号線に移し、国分寺街道を歩行者主体の安全な道路とするための検討が必要です。

【防災・防犯について】

- 国3・4・11号線は震災時の緊急輸送道路としての機能を有するため、沿道の防災性を高めるための検討が必要です。
- 幹線道路沿道の土地利用の高度化に伴い、建物の不燃化を促進し、道路空間とあわせた建築物の燃えにくさによる延焼遮断機能の形成について検討する必要があります。
- 道路整備により既存の敷地が小さくなることや狭小敷地での建替えはやむを得ませんが、土地利用の高度化による土地の細分化や建てづまりは延焼のおそれを増大させるため、それを防ぐための検討が必要です。

【基盤整備について】

- 地区内には道路幅員4m未満の狭あい道路が残っており、災害時の避難や消火活動等に不安があります。また今後、まちづくり推進地区内の用途地域変更やそれに伴う建ぺい率や容積率の変更により、土地利用の高度化が予想されます。それら建築敷地の前面道路の幅員について、道路幅員を拡幅する等の基盤整備の必要性について検討する必要があります。



協議会の意見

【交通について】

- 国3・4・11号線の整備後は、路線バスは国3・4・11号線を通るべきだ。
- ぶんバスは、今後も国分寺街道を通るのが良い。
- 旧道となる国分寺街道は、歩行者の安全を確保するために、自動車の流入を防ぐための工夫が必要だ。また、自動車の速度を抑制する工夫もすべきである。

【防災・防犯について】

- 防災性の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ルール化した方がいい。

次ページに続く

協議会の意見 続き

【基盤整備について】

- 狭い敷地に後退させて前面道路を拡幅すると、さらに敷地が狭くなってしまうので、既存のルール以上のことをやるのは、かなり厳しいと思う。
- お鷹の道につながるような道路を地区施設として位置づけて、観光のルートとすることは考えられる。
- ネットワークされている生活道路の幅員を6mにすると、国3・4・11号線ができたときに抜け道利用されるおそれがある。基本的には、住民が通行するだけの4m道路のままの方がいいと思う。

【その他】

- 道路や店の出入り口の段差・傾斜をできるだけなくして、バリアフリー化する。
- バリアを取り除くより、ユニバーサルデザインを意識したまちづくりを考えてほしい。



まちづくり方針（安全・安心）へ

まちづくり方針（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

取組方針と具体的な取組 安-①

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。

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。

《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 安-①

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。

《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 安-②

建物の密集化の防止に努め、延焼防止を図ります。

《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、宅地の建てづまりを防ぎます。

目標

取組方針と具体的な取組 安-③

防災・防犯性の高いまちの形成を目指します。

国3・4・11号線沿道の防災・防犯の機能強化を図ります。

《垣又はさくの構造の制限》

○民地内の道路に面する場所は垣又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 安-③

国3・4・11号線沿道の防災・防犯の機能強化を図ります。

《垣又はさくの構造の制限》

○民地内の道路に面する場所は垣又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。

沿道建築物の不燃化



出典：親しみやすい国分寺の都市計画
防火指定のない地域：建物の間隔が広い住宅街などの地域の場合、火が燃え移る危険が低く、建物規模も小さいため、燃えにくい素材で建ててはならない。
防火地域・準防火地域：商業地域などの場合、建物の間隔が狭いため延焼の危険が高く、建物規模が大きく消防活動もしづらいため、燃えにくい素材で建ててはならない。



歩行者が安全・安心に通行できる道路



出典：(左上から) 久我山商店街 (itot ウェブサイト)、ハンプの設置事例 (国土交通省 国土技術政策総合研究所ウェブサイト)、下北沢一番商店街 (下北沢一番商店街ウェブサイト)、世知原「くらしのみちづくり」社会実験 (長崎県ウェブサイト)、神楽坂通り (東京神楽坂ガイドウェブサイト)、シケインの設置事例 (速度規制等 WG 生活道路対策における物理的デバイス (警視庁ウェブサイト))

凡例

まちづくり推進地区

本計画におけるユニバーサルデザインの考え方

ユニバーサルデザインの考え方は、年齢や身体状況、性別、国籍等に関わらず、できるだけ多くの人が利用できる環境づくり等を考えることです。本計画では、エリアにとらわれず、様々な取組において検討から実施に至るまでユニバーサルデザインの考え方を踏まえ、個々の取組を進めていきます。

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

取組方針と具体的な取組 安-④

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。

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。

《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。

取組方針と具体的な取組 安-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生活の利便性に配慮し現行の走行ルートを維持します。

取組方針と具体的な取組 安-⑥

生活道路としての適正な幅員確保

《狭あい道路の解消》

○まちづくり推進地区内の幅員4m未満の生活道路は、住環境の向上や、災害時の避難路の確保、消防活動等の防災性の強化を図るため、4mにするために適切に指導します。

目標

取組方針と具体的な取組 安-⑦

安心して買い物ができる商店街づくり

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。

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。

《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。

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。

取組方針と具体的な取組 安-⑧

《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。

5. まちづくり方針 その他良好なまちづくり

検討課題

【国分寺街道周辺のにぎわいの創出】

- 国分寺街道沿道のかつての商業地のにぎわいの再生を目指し、住民や商業者等と行政が協力してにぎわいを創出するための取組の検討が必要です。

【地域資源の活用】

- 元町用水と国3・4・11号線が交差する部分については、その整備方法について、地域住民の意見を取り入れながら検討する必要があります。
- 魅力ある地域資源を活かしたまちづくりをするための取組の検討が必要です。

【地域のネットワーク】

- 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持つ役割がまちの活性化に相乗効果をもたらすよう、地域のネットワークの検討が必要です。



協議会での意見

【国分寺街道周辺のにぎわいの創出】

- 次ページ参照

【地域資源の活用】

- 緑資源や元町用水や湧水等については、国分寺市の財産として残していくのが良い。
- 国分寺市は、史跡のまちであり、史跡武蔵国分寺跡周辺の観光資源を回遊するまちづくりが望ましい。



まちづくり方針

（良好なまちづくり・にぎわいの創出）へ

にぎわいの創出について まちづくり方針の考え方と協議会での意見

【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の検討においては、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です。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い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（国分寺市内の農家が販売を目的として生産した農畜産物の愛称）やこくベジを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、地域資源を活用するものとししました。

《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.史跡武蔵国分寺跡
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（良好なまちづくり・にぎわいの創出）

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。

取組に-①

（活用資源：C.不動橋・一里塚）
《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づけ、観光のおもてなし拠点ををつくります。

取組に-②

（活用資源：A.農地・こくベジ B.史跡武蔵国分寺跡 D.野川・元町用水 I.周辺の施設）

《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。

取組に-③

（活用資源：A.農地・こくベジ B.史跡武蔵国分寺跡 D.野川・元町用水 I.周辺の施設）

《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。

取組に-④

（活用資源：F.商店会や町会 G.周辺大学の学生の活力）

《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。

史跡武蔵国分寺跡周辺エリア



B. 史跡武蔵国分寺跡 お鷹の道 真姿の池

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。

取組良-①

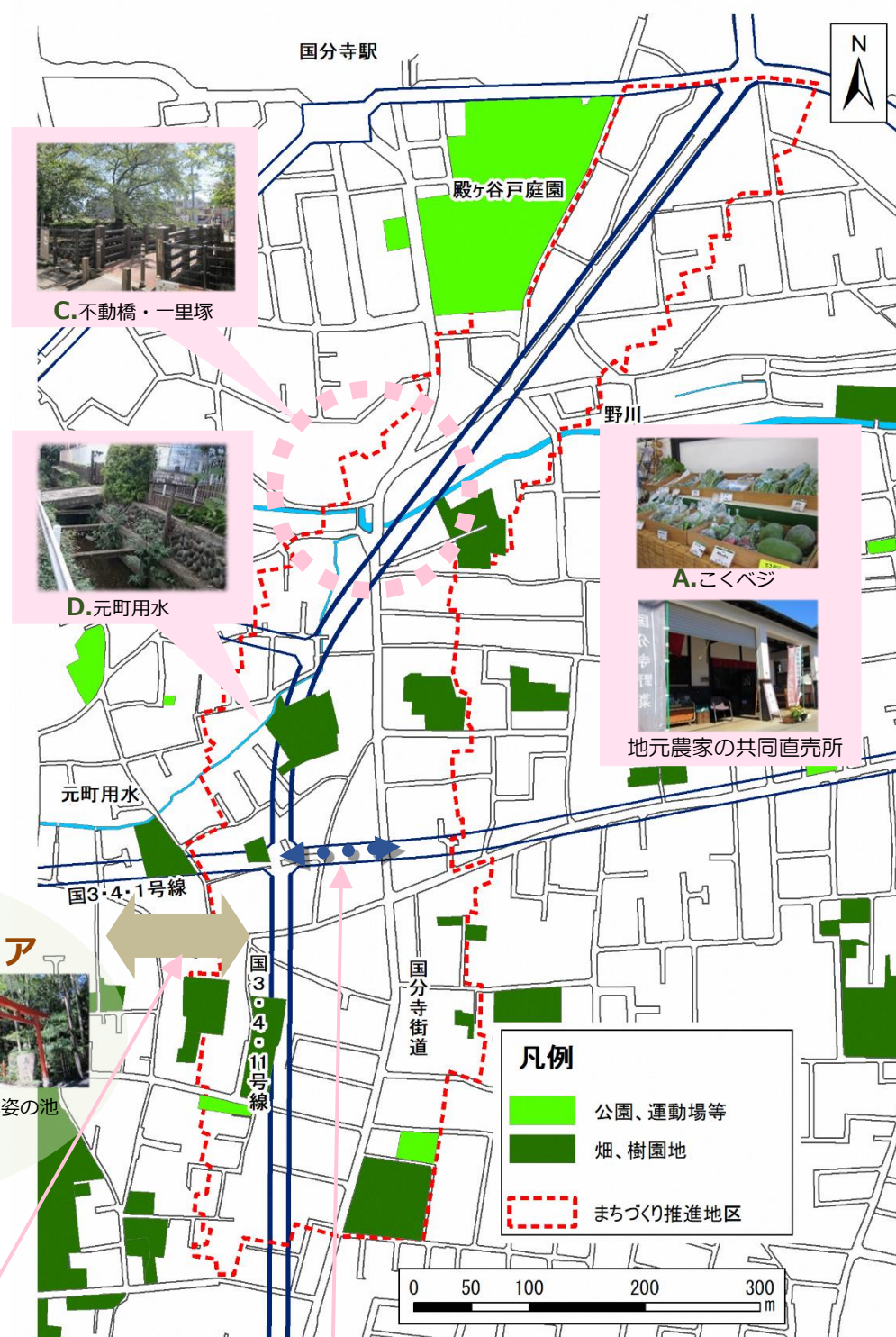
《緑・水辺・歴史的資源を有効活用》

○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。

取組良-②

《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号線整備にあわせて整備します。



C. 不動橋・一里塚



D. 元町用水



A. こくベジ



E. 地元農家の共同直売所



F. 史跡武蔵国分寺跡の桜



G. 農産物直売所



H. 元町通り付近

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。

取組に-⑤

（活用資源：A.農地・こくベジ）
《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。

取組に-⑥

（活用資源：G.周辺大学の学生の活力）
《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り組むことを支援し、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。

取組に-⑦

（活用資源：H.空き店舗）
《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。

取組に-⑧

（活用資源：E.住民 F.商店会や町会）
《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、地域住民への買い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づくりを推進します。

取組に-⑨

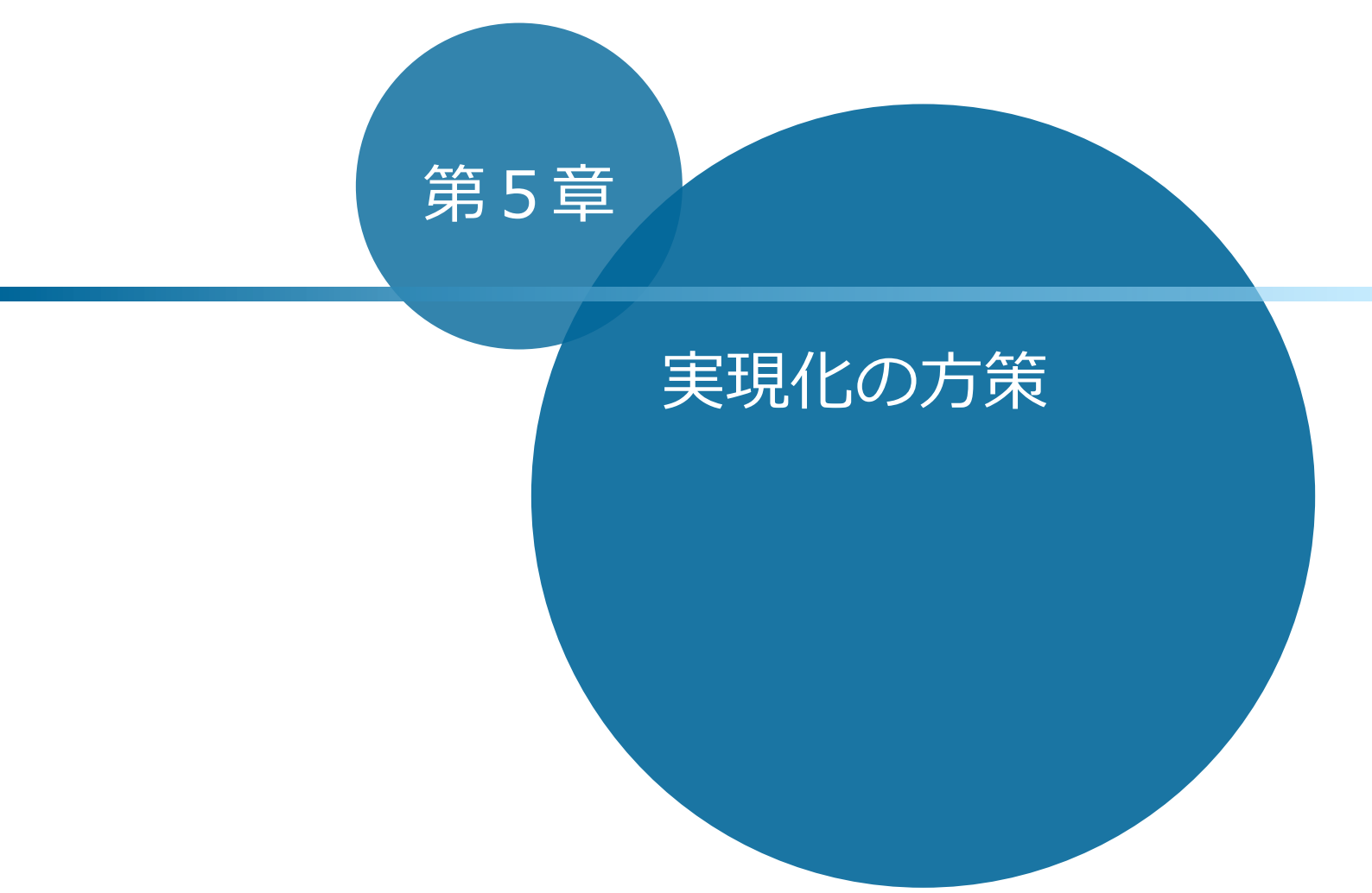
（活用資源：E.住民 F.商店会や町会）
《エリアマネジメントの検討》

○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づくりを進めます。

取組に-⑩

（活用資源：E.住民 F.商店会や町会）
《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。



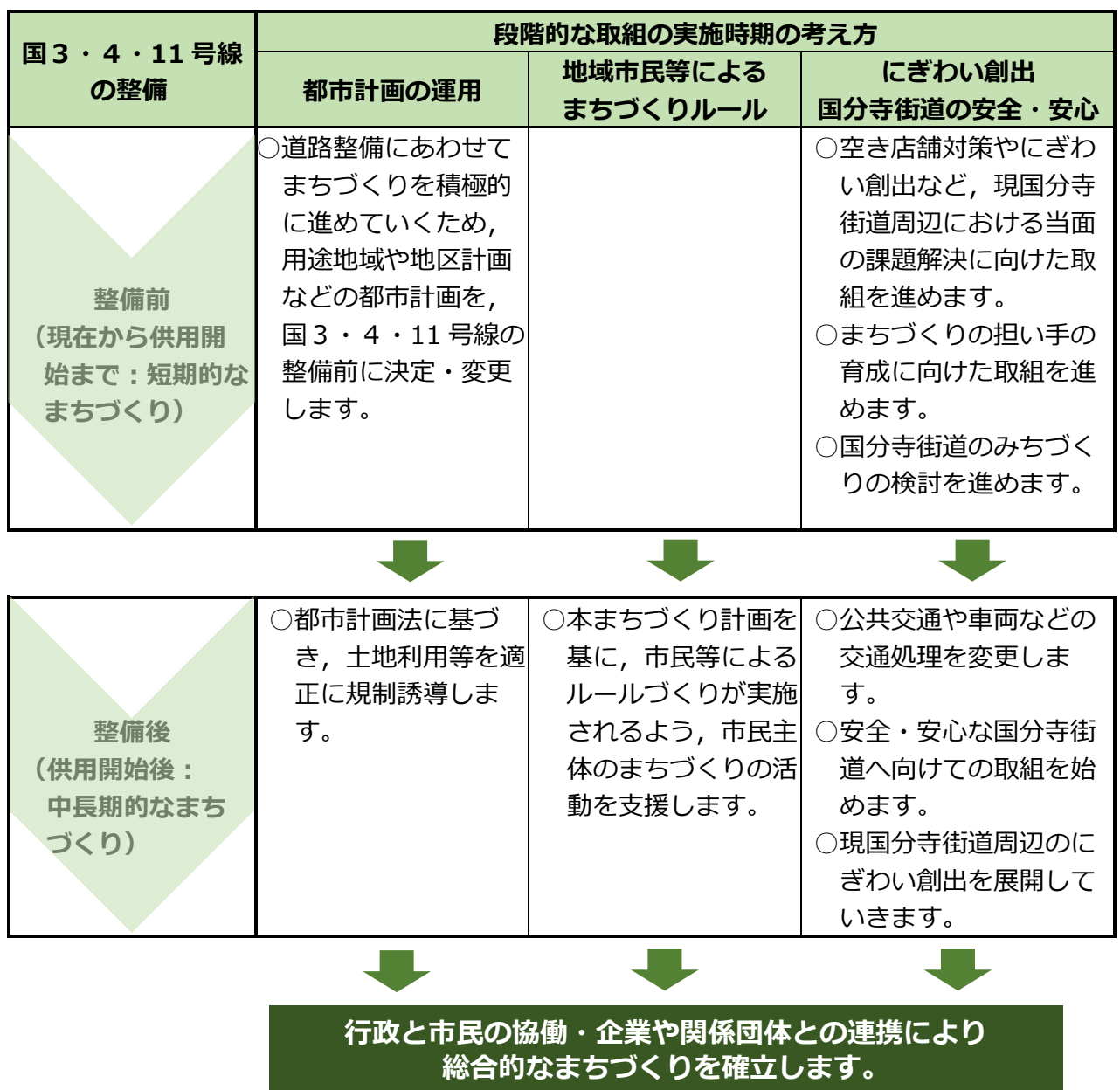
第5章

実現化の方策

第5章 実現化の方策

1. 取組の実施時期

- 本地区のまちづくりは、国3・4・11号線の整備にあわ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、緑のある、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開していきます。



2. 取組の実現化プログラム 土地利用

※まちづくり方針（土地利用）・・・P.35

目標	取組方針	対象エリア			具体的な取組 ※土-〇：土地利用に関する取組	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	市	その他	
							整備前	整備後				
立地の優位性を活かした活気のあるまち 商と住の両立	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			●	土-① 建物用途の誘導 ・中高層の建築物の立地，商業・業務施設等の立地を誘導	・現行の用途地域の維持 ・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 ・エリア価値を向上させるエリアマネジメント等の取組	● 策定	→ 運用	○ 遵守	● 策定		・各種中小企業支援制度の活用
中層住宅を主体とした良好な住環境の形成	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	●			土-② 建物用途の誘導 ・中層住宅を主体とし，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	● 見直し		
	宅地の細分化を防ぎ，ゆとりある土地利用を維持	●			土-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	● 策定		
地域から愛される商店街	利便性の高い商店街を目指す		●		土-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 ・商店街への立地がふさわしくないと考えられる用途，業種を必要に応じて規制	・現行の用途地域の維持 ・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 ・エリア価値を向上させるエリアマネジメント等の取組	● 策定	→ 運用	○ 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		●		土-⑤ ゆとりある歩行・買い物空間の創出 ・建築物の建替え時に，道路境界線から民地側に，公共性の高い空地を誘導 ・店先空間を有効活用するためのルールづくり	・まちづくり条例の運用	● 運用	→		● 運用		
						・地域市民等によるルールづくり		● ルールづくり	○ 支援		・商店会など市民主体のガイドライン作成	
沿道の後背地の良好な住環境の維持		●	●	●	土-⑥ 良好な住環境の維持 ・戸建て住宅を主体とした良好な住環境を維持	・現行の用途地域の維持	● 運用	→		● 運用		

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

3. 取組の実現化プログラム 緑・景観 ※まちづくり方針（緑・景観）・・・P.39

目標	取組方針	対象エリア			具体的な取組 ※緑-○：緑に関する取組 景-○：景観に関する取組		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					
								整備前	整備後	市民	市	その他	
緑と潤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	●		●	緑-① 緑-②	緑化の誘導 ・ 民地内の緑化促進	・ 地区計画	● 策定	→ 運用	○ 遵守	● 策定 ● 助成		・ 生け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		●		緑-③	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			・ 商店会など市民主体のガイドライン作成 ・ 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
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			●	景-①	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 ・ 地域市民等によるルールづくり	● 策定	→ 運用 ● ルールづくり	○ 遵守 ● ルールづくり	● 策定		
落ち着いた色合いの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	●			景-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	● 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	現在の味わいのある商店街の雰囲気を活かしたまちなみ形成		●		景-③	まちなみ景観の誘導 ・ 沿道のデザインコンセプトの検討 ・ 店先づくりのルール化 ・ 屋外広告物の掲出の方法や大きさ等のルール化	・ 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			・ 商店会など市民主体のガイドライン作成

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

4. 取組の実現化プログラム 安全・安心 ※まちづくり方針（安全・安心）・・・P.43

目 標	取組方針	対象エリア			具体的な取組 ※安-○：安全・安心に関する取組	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	市	その他	
							整備前	整備後				
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	●		●	安-① 安-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	● 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	●			安-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	● 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	●		●	安-③ 安-③ 垣又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	● 策定 ● 助成		・ブロック塀撤去 助成制度の活用
周辺道路の安全確保	路線バスの運行ルート を移行	●			安-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	・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		●		安-⑤ 地域バスのルートの維持 ・地域バスは, 利用者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		
生活道路としての適正な幅員確保		●	●	●	安-⑥ 狭あい道路の解消 ・地区内の幅員 4 m未満の生活道路を 4mにするための適切な指導	・建築基準法の運用	● 指導	→	○ 遵守	● 指導		
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		●		安-⑦ 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	● 運用	→	● 協力	● 運用	● 交通管理者	
						・店先空間への休憩施設の設置を誘導		● 取組	● 取組			・商店会など市民主体のガイドライン作成
	安全・安心な歩行空間を確保		●		安-⑧ 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	・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	● 交通管理者	・交通規制に関しては交通管理者と協議 ・社会実験（施策の導入に先立って道路空間の多目的利用を図る実験）
						・電線地中化の検討		● 検討	● 検討			

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

5. 取組の実現化プログラム その他良好なまちづくり ※まちづくり方針（その他良好なまちづくり）・・・P.47

目標	取組方針	対象エリア			具体的な取組 ※良-○：良好なまちづくりに関する取組 に-○：にぎわいの創出に関する取組		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					
								整備前	整備後	市民	市	その他	
市の魅力資源をまち づくりに活用	緑・水辺・歴史資源を 有効活用	●			良-①	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P Rを推進 ・元町用水の環境維持と水辺の景観資源 の積極的な活用	・国分寺の魅力発 掘・発信事業と連 携した取組	●		○ 協力	● 取組		・用水の付替は、可 能な限り開渠とす る
							・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	● 東京都	
		●	●		良-②	国 3 ・ 4 ・ 11 号線と国分寺街道の連絡 強化 ・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		
観光客が国分寺街道 に寄りたくなる魅力 づくり			●	●	に-①	来訪者へのおもてなし拠点の設置	・観光案内等の拠点 を整備		●	○ 協力	● 整備		
		●	●	●	に-②	散策コースの検討 ・目的や好みで選択可能な複数の散策コ 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	● 検討 発信	● 観光 協会	
		●	●	●	に-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	・観光事業と連携し た取組	●			● 導入		
国分寺街道の魅力を 知ってもらう		●	●	●	に-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 メディアを用いたわかりやすい情報の 発信	・国分寺の魅力発 掘・発信事業と連 携した取組	●	●	● 発信	● 発信	● 観光 協会	
買い物を楽しむこと ができる商店街			●	●	に-⑤	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 人材育成等の取組	●		● 実施	● 人材 育成		・東京経済大学・国 分寺地域連携推進 協議会など
			●	●	に-⑥	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た地域の名産 品開発やチャレンジショップ運営等の 支援	・大学との地域連携 協定	●		● 実施	● 連携		
			●	●	に-⑦	空き店舗の利活用 ・空き店舗活用・リノベーションスク ール等の取組を行う人材の育成	・官民連携まちづく り事業による 人材育成等の取組	●		● 実施	● 人材 育成		
良好な地域コミュニ ティの形成			●		に-⑧	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、地域の歴史資源や 観光資源と関連したイベント等の開催	・社会実験		●	● 実施			
			●	●	に-⑨	エリアマネジメントの検討 ・公共空間の維持管理・活用を担いエリ ア価値を向上させるエリアマネジメン トを行う人材の育成	・官民連携まちづく り事業による 人材育成等の取組	●		● 実施	● 人材 育成		
			●	●	に-⑩	コミュニティビジネスの支援 ・地域資源を活かして地域の課題を解決 するコミュニティビジネスを行う人材 の育成と実施支援	・官民連携まちづく り事業による 人材育成等の取組	●		● 実施	● 人材 育成		

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

6. まちづくり計画方策一覧図

＜重複区間エリア＞

整備前

都市計画の手法によるまちづくり

- 土-① 建物用途の誘導
- 緑-① 緑化の誘導
- 景-① まちなみ景観の誘導
- 安-① 沿道建築物の不燃化
- 安-③ 垣又はさくの構造の制限

＜にぎわいの創出＞

整備後

- に-① 来訪者へのおもてなし拠点の設置



不動橋

＜良好なまちづくり＞

整備前

- 良-① 緑・水辺・歴史的資源を有効活用



元町用水



史跡武蔵国分寺跡

＜良好なまちづくり＞

整備前

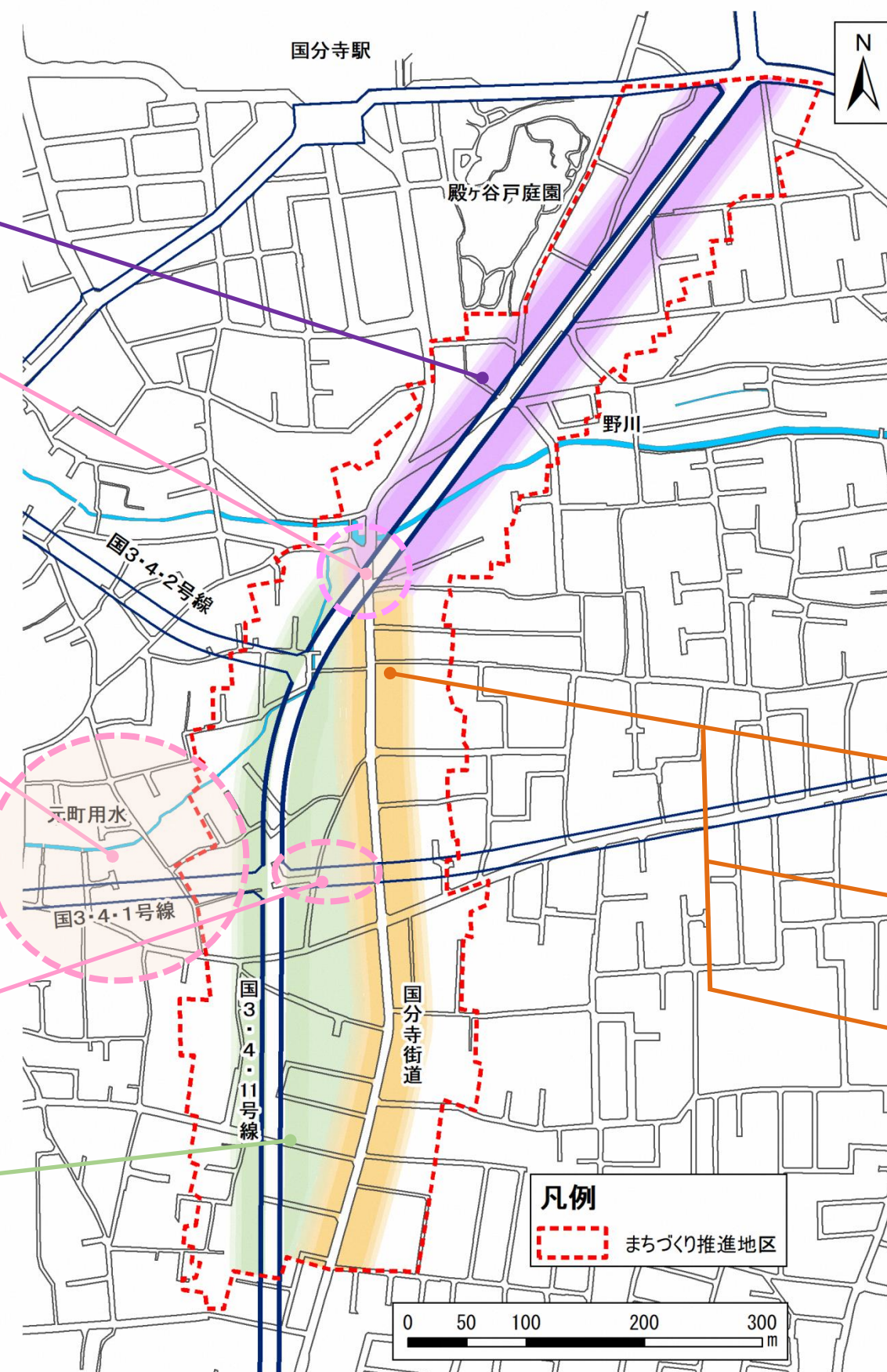
- 良-② 国3・4・11号線と国分寺街道の連絡強化

＜新設区間エリア＞

整備前

都市計画の手法によるまちづくり

- 土-② 建物用途の誘導
- 土-③・安-② 敷地細分化防止
- 緑-② 緑化の誘導
- 景-② まちなみ景観の誘導
- 安-① 沿道建築物の不燃化
- 安-③ 垣又はさくの構造の制限



＜にぎわいの創出＞

- に-② 散策コースの検討 整備前
- に-③ シェアサイクルの検討 整備前
- に-④ 情報発信の促進 整備前
- に-⑤ こくベジプロジェクトとの連携 整備前
- に-⑥ 周辺地域の大学と連携した取組 整備前
- に-⑦ 空き店舗の利活用 整備前
- に-⑧ 国分寺街道の道路空間を利用し、地域の歴史や資源と関連したイベントの開催 整備後
- に-⑨ エリアマネジメントの検討 整備前
- に-⑩ コミュニティビジネスの支援 整備前



整備前

整備前

整備前

整備前

整備後

整備前

整備前



地元商店会のイベント



ぶんぶんウォーク（イベント）

＜バスルート＞

整備後

- 安-④ 路線バスのルートは国3・4・11号線に移行
- 安-⑤ 地域バスのルートは現行ルートを維持

＜国分寺街道区間エリア＞

整備前

都市計画の手法によるまちづくり

- 土-④ 建物用途の誘導
- 土-⑤ ゆとりある歩行・買い物空間の創出

地域市民等によるルールづくり

整備後

- 緑-③ 緑化の誘導
- 景-③ まちなみ景観の誘導

国分寺街道のみちづくり

整備後

- 安-⑦ ユニバーサルデザインを意識した商店街づくり
- 安-⑧ 安全・安心な歩行空間を確保

＜沿道の後背地＞

整備前

- 土-⑥ 良好な住環境の維持

＜地区内道路＞

整備前

- 安-⑥ 狭あい道路の解消

7. 取組の効果的な推進に向けて

1) 協働によるまちづくり

- まちづくりの実現にあたっては、市民、事業者、行政等がまちづくりに関わるそれぞれの役割を認識し、良好なパートナーシップにより互いに協力し合う“協働によるまちづくり”を進めていくことが重要です。

まちづくりに関わる各主体の役割

1. 市民の役割

〈地権者・地区内居住者・開発事業者〉

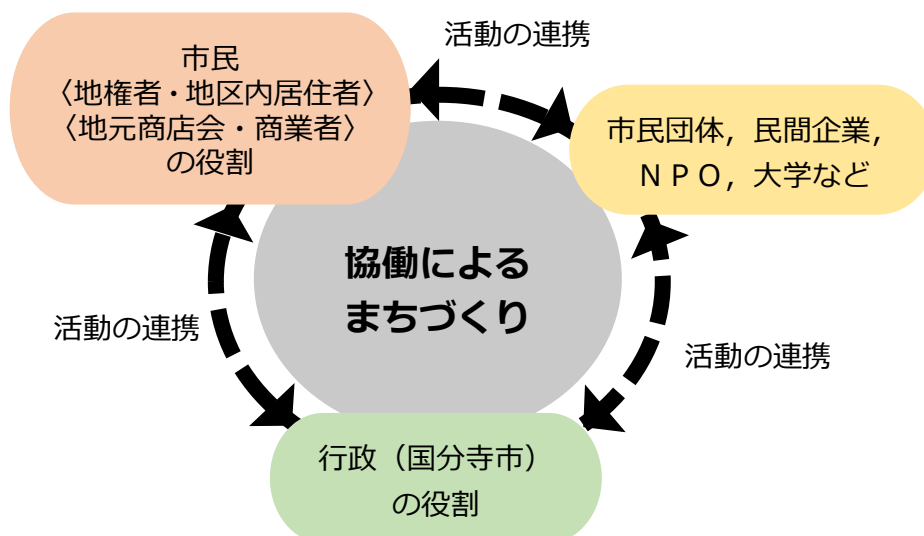
- まちづくりの取組への積極的な参加，協力
- まちづくりルールへの遵守 など

〈地元商店会，商業者等〉

- 商店会等の組織活動の維持
- 市民団体，民間企業，NPO，大学などとの活動の連携
- にぎわい創出への積極的な取組
- まちづくりルールの検討，策定 など

2. 行政の役割（国分寺市）

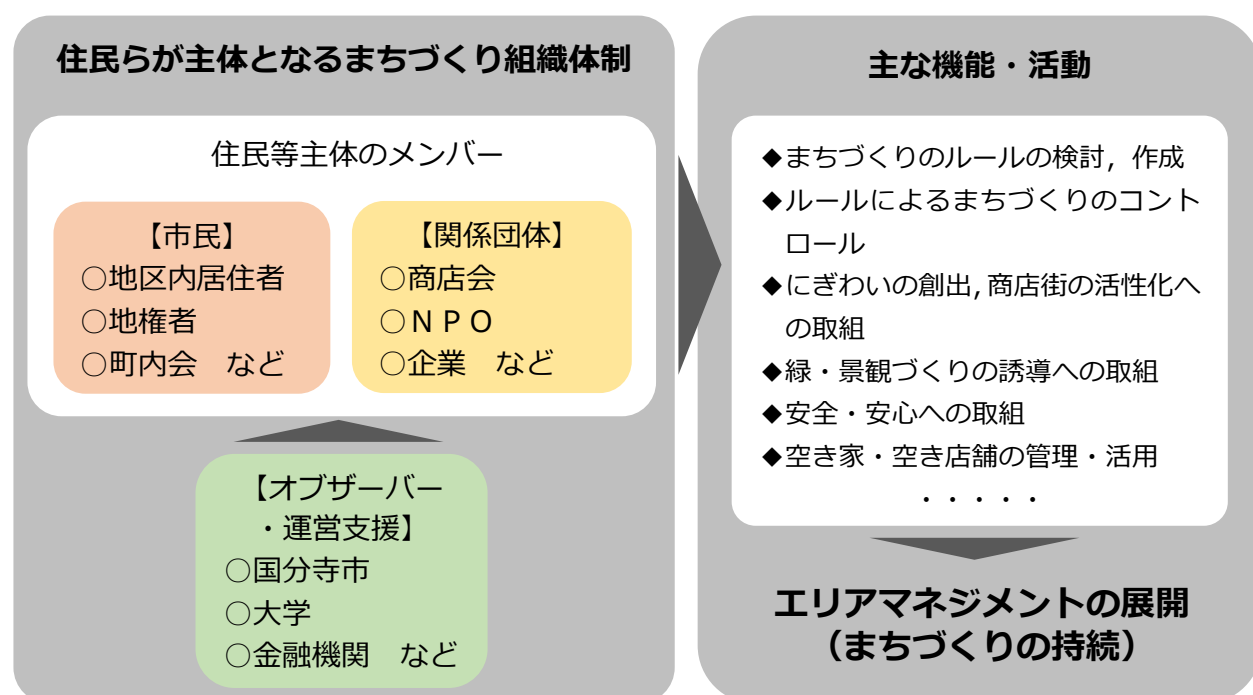
- 住民主体のまちづくり活動・取組への支援，まちづくり活動を行う人材の育成
- 市民団体，民間企業，NPO，大学などとの活動の連携
- まちづくりルールの策定，運用の支援
- まちづくり情報の提供
- 関係機関への要請，調整
- 道路，広場等の公共施設の改善 など



協働によるまちづくりのイメージ

2) 住民らが主体となるまちづくり組織体制の確立

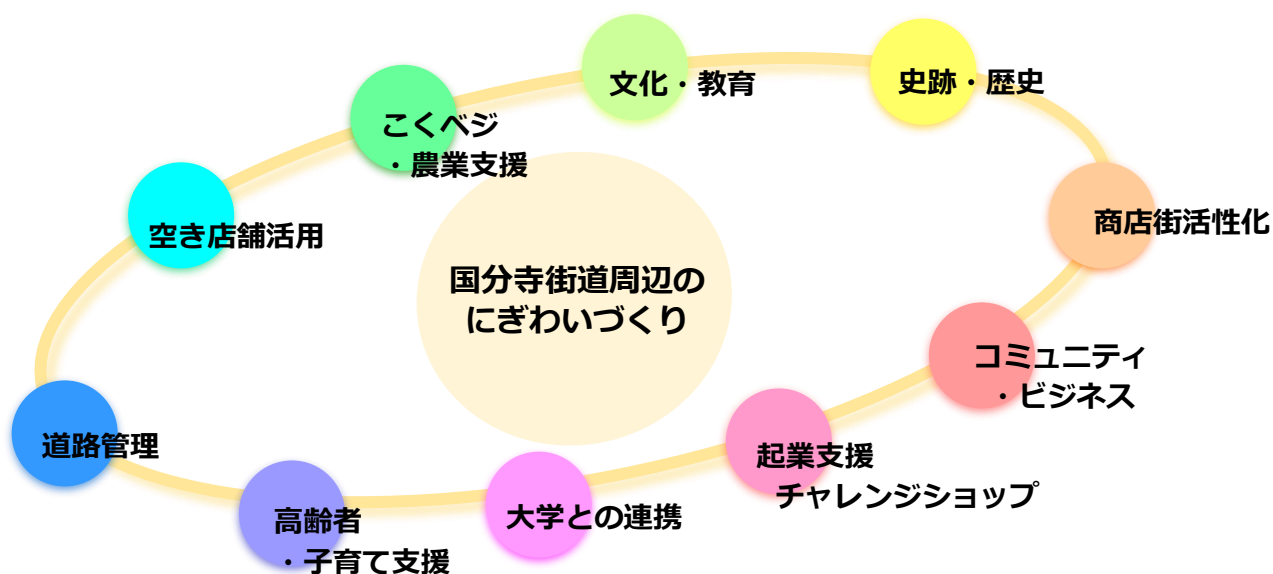
- 地区のまちづくりは、地区にどのような課題があるかを把握し、その課題解決やまちづくりの方向性の実現に向けて、地域の住民や商業者等が主体となって考え、一体で取り組んでいくことが重要です。
- そのため、地区における各種取組について総合的に検討協議する場になるとともに、まちづくりを総括的に管理していく組織体制を確立することが望まれます。また、将来的には、地域のまちづくりのルールを定めるとともに、ルールに基づくまちづくりのコントロールや商店街のにぎわいの創出、緑・景観づくりの誘導、安全・安心への取組などを主導していく、エリアマネジメントを実践していく組織づくりへの発展を目指します。



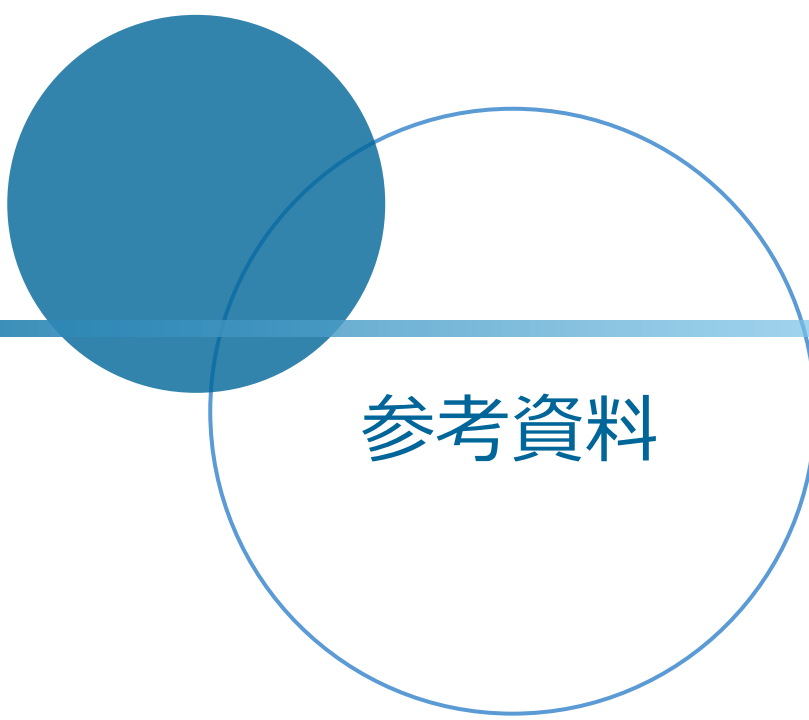
住民らが主体となるまちづくり組織体制のイメージ

3) 各種分野の連携によるにぎわいづくり

- 地区のにぎわいづくりは、まちづくり・都市計画の分野のみでの実現は困難であり、産業振興や観光, 教育文化, 交通対策などの各種の分野に渡って展開していくことが求められます。
- このことから、庁内における各分野の所管課が有する情報等を共有化するとともに、それぞれが取り組んでいる事業や助成制度等を有効に活用していけるよう、庁内や公的な機関等との連携を図りながら進めていきます。



各種分野の連携によるにぎわいづくりのイメージ

A decorative graphic consisting of two overlapping circles and a horizontal line. The left circle is solid blue, and the right circle is a light blue outline. A horizontal line, with a darker blue segment on the left and a lighter blue segment on the right, passes through the center of the circles.

參考資料

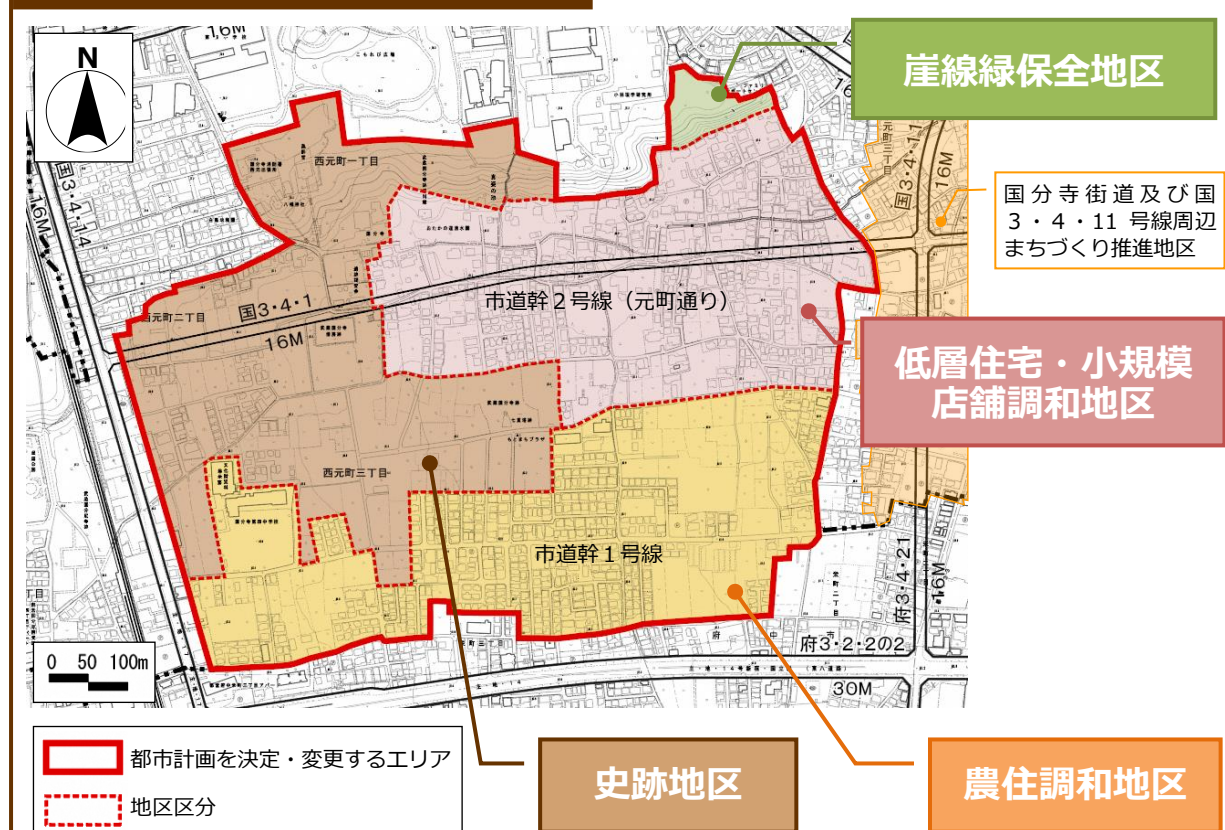
1. 史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり（平成 31 年 2 月素案時）

- 史跡武蔵国分寺跡周辺エリアでは、史跡の整備とともに周辺の観光資源を活かした観光の活性化や本市の魅力を高めるためのまちづくりを推進しています。まちづくりの方向性と実施方針の実現のため、都市計画で目指す目標を下記のとおり素案として整理しています。

都市計画で目指す目標

全体	1 崖線の緑や農地の保全，それらと住宅が調和したゆとりある住環境の維持・向上 2 低層住宅の良好な住環境と調和した小規模店舗等の誘導による地域住民や史跡来訪者の利便性の向上 3 沿道空間における緑の創出，史跡や崖線の緑と調和した景観の創出
史跡地区	史跡整備の推進による魅力ある歴史文化の拠点の形成
低層住宅・小規模店舗調和地区	良好な住環境の維持や，地域住民や史跡来訪者の利便性の向上等による市内外の人が史跡とともに立ち寄れる魅力ある空間の創出
農住調和地区	農地と調和した住環境の保全や景観形成による良好な住環境の形成
崖線緑保全地区	人々に潤いとやすらぎを感じさせる空間としての緑の適切な保全

都市計画を決定・変更するエリア



※都市計画を決定・変更するエリアや地区区分は、地形地物や敷地境界により明確に区分するため、まちづくり実施方針等のゾーン区分から一部変更をしています。

都市計画素案の説明資料「史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり都市計画素案について」（平成 31 年 2 月）に
国分寺街道及び国 3・4・11 号線周辺まちづくり推進地区を加筆

※なお、当該エリアにおけるまちづくりの検討は、令和 2 年 1 月時点ではその都市計画原案の作成・公告まで、都市計画法及び国分寺市まちづくり条例に基づく都市計画決定等の手続きが進んでいます。

2. まちづくり協議会設置要綱

国分寺街道及び国 3・4・11号線周辺まちづくり協議会設置要綱

(設置)

第1条 国分寺街道及び国 3・4・11号線周辺地区（国分寺市まちづくり条例（平成16年条例第18号。以下「条例」という。）第20条（まちづくり推進地区の指定等）第1項に規定するまちづくり推進地区として平成29年告示第30号により公告された地区をいう。以下同じ。）について、条例第21条（推進地区まちづくり協議会）第1項の規定に基づき、国分寺街道及び国 3・4・11号線周辺まちづくり協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(任務)

第2条 協議会は、国分寺街道及び国 3・4・11号線周辺地区の推進地区まちづくり計画（条例第12条（まちづくり計画）第1項第4号に規定する推進地区まちづくり計画をいう。）の案の策定に関し、次に掲げる事項について検討し、その結果を市長に報告する。

- (1) 土地利用に関する事項
- (2) 緑・景観形成に関する事項
- (3) 安全で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の推進に関する事項

(組織)

第3条 協議会は、次に掲げる委員18人以内をもって組織する。

- (1) 公募により選出された市民 2人以内
- (2) 国分寺街道及び国 3・4・11号線周辺地区に関係する自治会又は町内会の推薦を受けた者 6人以内
- (3) 国分寺街道及び国 3・4・11号線周辺地区及び周辺の商店会の推薦を受けた者 3人以内
- (4) 識見を有する者 3人以内
- (5) 市の職員 4人以内

(任期)

第4条 委員の任期は、第2条の推進地区まちづくり計画の決定をもって終了する。

2 委員が欠けたときは、後任の委員を補充することができる。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によってこれを定める。

- 2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、会長は、会議の議長となる。

- 2 協議会は、委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。
- 3 協議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(意見の聴取等)

第7条 協議会は、会議の運営上必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、その意見を聴き、又は委員以外の者に対し、資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、まちづくり部まちづくり推進課において処理する。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

3. まちづくり協議会委員名簿

(平成 29 年度)

(敬称略)

役 職	氏 名	所 属 等	区分
会 長	みやした きよえ 宮下 清栄	法政大学 デザイン工学部 都市環境デザイン工学科 教授	4 号
副会長	え もり ひさし 江守 央	日本大学 理工学部 交通システム工学科 助教	4 号
委 員	たか しま せいさぶろう 高島 成三郎	公募市民	1 号
	わだ あつし 和田 淳	公募市民	1 号
	おがさわら てつはる 小笠原 鐵治	南町二丁目町会	2 号
	とよだ じゅんこ 豊田 淳子	国分寺南口町会	2 号
	はら としお 原 俊男	元町親交会	2 号
	ほんだ たかし 本多 隆	元町自治会	2 号
	ほんだ まさる 本多 勝	元町自治会	2 号
	もりした かずひと 森下 和仁	元町親交会	2 号
	こばやし おさむ 小林 治	国分寺駅南口商店会	3 号
	ひらおか みのる 平岡 実	東元町商店会	3 号
	よしこし ひろたか 吉越 啓隆	国分寺南栄商店会	3 号
	ながしま つよし 長島 剛	多摩信用金庫 価値創造事業本部 地域連携支援部長	4 号
	みずこし としお 水越 寿男	国分寺市政策部長	5 号
	おがわ けいいちろう 小川 恵一郎	国分寺市市民生活部長	5 号
	なかむら ひでお 中村 秀雄	国分寺市まちづくり部長	5 号
	おおさわ やすお 大澤 康雄	国分寺市建設環境部長	5 号

- ※ 1 号委員：公募により選出された市民
 2 号委員：自治会又は町会の推薦者
 3 号委員：商店会の推薦者
 4 号委員：識見を有する者
 5 号委員：国分寺市の職員

(平成 30 年度)

(敬称略)

役 職	氏 名	所 属 等	区分
会 長	みやした きよえ 宮下 清栄	法政大学 デザイン工学部 都市環境デザイン工学科 教授	4 号
副会長	え もり ひさし 江守 央	日本大学 理工学部 交通システム工学科 准教授	4 号
委 員	たか しま せいさぶろう 高島 成三郎	公募市民	1 号
	わだ あつし 和田 淳	公募市民	1 号
	おがさわら てつはる 小笠原 鐵治	南町二丁目町会	2 号
	とよだ じゅんこ 豊田 淳子	国分寺南口町会	2 号
	はら としお 原 俊男	元町親交会	2 号
	ほんだ たかし 本多 隆	元町自治会	2 号
	ほんだ まさる 本多 勝	元町自治会	2 号
	もりした かずひと 森下 和仁	元町親交会	2 号
	こばやし おさむ 小林 治	国分寺駅南口商店会	3 号
	ひらおか みのる 平岡 実	東元町商店会	3 号
	よしこし ひろたか 吉越 啓隆	国分寺南栄商店会	3 号
	かわぐち ゆきこ 川口 幸子	多摩信用金庫 価値創造事業本部 地域連携支援部長	4 号
	しおのめ りゅういち 塩野目 龍一	国分寺市政策部長	5 号
	おがわ けいいちろう 小川 恵一郎	国分寺市市民生活部長	5 号
	ふじわら まさる 藤原 大	国分寺市まちづくり部長	5 号
	おおさわ やすお 大澤 康雄	国分寺市建設環境部長	5 号

- ※ 1 号委員：公募により選出された市民
 2 号委員：自治会又は町会の推薦者
 3 号委員：商店会の推薦者
 4 号委員：識見を有する者
 5 号委員：国分寺市の職員

国分寺街道及び国 3・4・11 号線周辺
まちづくり計画
令和 2 年 2 月

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 042-325-0111（内線 456）

