

国分寺駅北口周辺エリアのまちづくりの実施方針への展開について（その3）

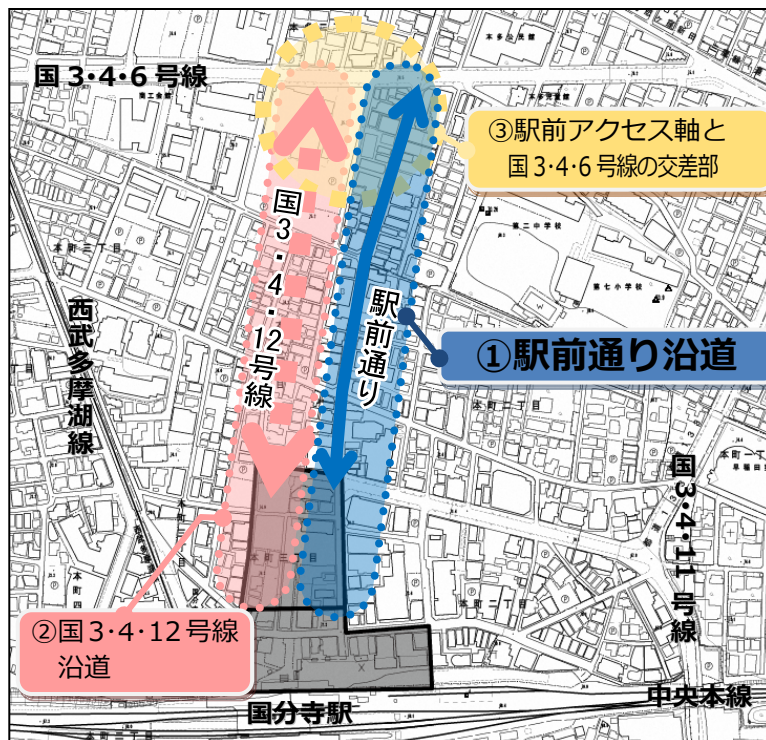
資料5

方向性を具体化する都市計画での実現手法

まちづくりの方向性や、これまでに頂いた意見を踏まえ、具体化に向けた都市計画での実現手法（例）を示します。

① 駅前通り沿道

安全な買い物環境の形成



まちづくりの方向性

歩行者優先の道路へと機能転換できる可能性があることから、徒歩・自転車利用の近隣住民が気軽に立ち寄り、安全・安心に買い回りや散策が楽しめる空間の提供や、ぶらぶら歩きの楽しいまちづくり、ショッピングモール化を目指します。

個店を中心とした、日用品の需要に対応できる**業種の充実**

駅前通りへ面する部分へ商業用途を誘導し、**商業が連続した人を惹きつけるまちなみの形成**

通過交通の抑制や歩行者・自転車交通の安全性の向上

店先空間の工夫や隣接店舗と協調した**ゆとりある客溜まり空間づくり**

先導的な**民間まちづくりの誘導**

実施方針で具体化検討する事項

業種の充実・商業が連続したまちなみを形成するには...

- 日用品等を扱う店舗が充実した商店街づくりにつなげるためには、魅力ある**商店街として望ましくない施設（風俗店や倉庫などの物流施設）**について立地を抑制する必要があります。
- ぶらぶら歩きながらウィンドウショッピングができるよう、**駅前通りに面する建物の低層階には店舗等が連続**するように誘導する必要があります。

人を惹きつけるまち・ゆとりある客溜まり空間を形成するには...

- 賑わい創出には、商品を品定めしたり、ウィンドウショッピングを楽しむ空間、高齢者や親子連れの方が休憩できる空間が必要であり、建物の壁面の後退を促し、**店舗前にお客様が滞留できる空間の確保**を誘導することが必要です。
- 建物が建て詰り、敷地面積が大きくはない駅前通りでは、建物の壁面位置の部分後退による建築物の建築効率が低下することから、その一方で**建築効率を高める（建築物の高さや容積に関する規制を緩和するなど）方策**について適用する必要があります。
- 人を惹きつける、個性あるまちなみを創出するためには**建物のそれぞれの外観、屋外広告物の大きさや色彩について、まちなみに一定の統一感**がでるように促すことが必要です。

民間まちづくりを誘導するには...

- 多くの人々が集まる施設（商業施設）の立地により、まちの回遊性を高めるため、**条件付きで建築物の高さや容積を緩和するなどの方策により、民間による建築物の建替え**を誘導することが必要です。

都市計画での実現手法（例）

参考資料2もあわせてご参照ください

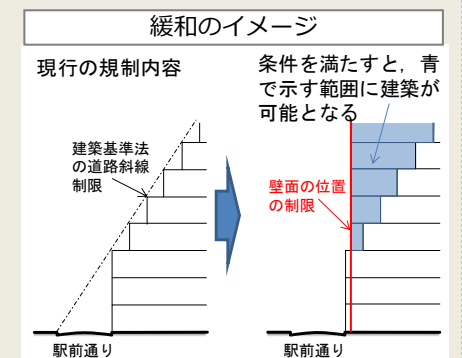
○地区計画の「建築物等の用途の制限」により、**建てることのできない建築物の用途を定めることで、商店街に望ましくない建築物の立地を抑制**することができます。

○地区計画の「建築物等の用途の制限」により、**低層階（1階部分など）に建てることのできる建物用途を定めることで、店舗などが連続するまちなみの形成**につながります。

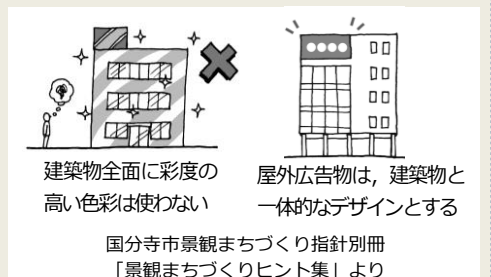


○地区計画の「壁面の位置の制限」により、**建物の壁面位置を定めることで、店舗前にお客様が滞留できる空間を連続的に確保**することにつながります。

○高度地区を変更することや、地区計画の「壁面の位置の制限」や「建築物の高さの最高限度」、「敷地面積の最低限度」などを定めることにより、**壁面位置の後退等を条件に、現在定められている建築物の高さの限度を緩和**することができます。これにより、建築効率を高めることができます。

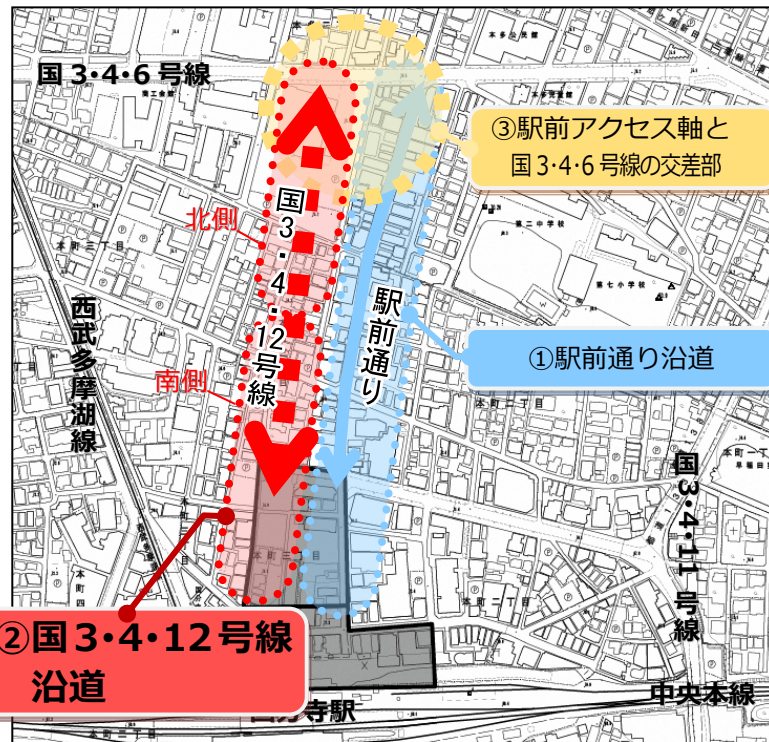


○地区計画の目標・方針に、**建築物の外観や、屋外広告物への景観的配慮の必要性を明示することで、まちなみに一定の秩序が保たれるよう促す**ことができます。



②国 3・4・12 号線沿道

国分寺市の新しいシンボル空間の形成



まちづくりの方向性

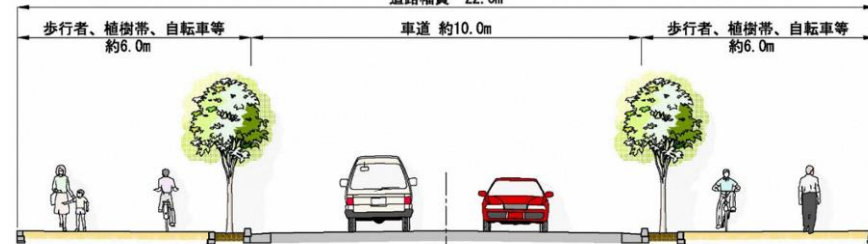
国 3・4・12 号線については、国分寺駅北口駅前への車両交通のメインアクセス軸として整備を行います。その沿道については、整備の進行により、建物の建替え更新が進むことから、国 3・4・12 号線の整備から遅れることなく、国分寺市の新しいシンボル空間の形成に向けた取り組みを進めます。

駅前広場に面する部分、国 3・4・12 号線沿道で、**一定以上の規模**を有する集合住宅、商業施設、オフィス、及びそれらが複合した建物の立地を促し、住商が共存した**複合市街地の形成**

印象的な都市景観の創出

幅員 22mの国 3・4・12 号線の整備とあわせ、災害時の避難路と、エリア一帯における**延焼遮断機能の確保**

国 3・4・12 号線標準断面図（イメージ）（平成 27 年 1 月 事業概要説明会資料より）



※整備形態は、今後、交通管理者等と協議し決定します。

実施方針で具体化検討する事項

一定規模以上の建物の立地、複合市街地を形成するには..

- 市の新しいシンボル空間として、住商が共存した複合市街地を形成するためには、**建てられる建築物の用途の緩和や、望ましくない施設（風俗店や倉庫などの物流施設）**について立地を抑制する必要があります。
- 市の新しいシンボル空間にふさわしい、風格のある街並みを創出するため、一定規模以上の建築物の立地が望まれます。このため、**建築物の規模（容積や高さ等）**について緩和する必要があります。
- 一定規模以上の建物の立地を誘導するため、**沿道敷地の細分化を抑制**することが必要です。

印象的な都市景観を創出するには...

- 新しいシンボル空間として、印象的な都市景観を創出するためには、**建築物のそれぞれの外観、屋外広告物の大きさや色彩について、まちなみに一定の統一感**がでるように促すことが必要です。
- 街路樹と一体となった緑豊かな空間を形成するため、**建築物の壁面の後退を促す**とともに、**道路の面する部分への緑の配置を促す**ことが必要です。

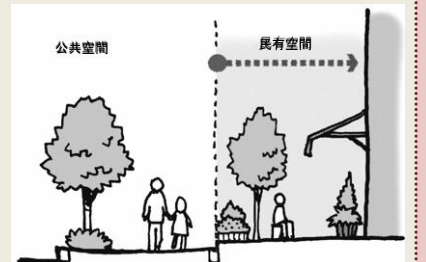
避難路の確保、延焼遮断機能を確保するには...

- 国 3・4・12 号線の整備とあわせて、エリア一帯における延焼遮断機能の向上を図るため、**沿道建築物の耐火性能の向上**を誘導することが必要です。
- 避難路の確保のためには、**沿道敷地と一体となって、後背地から国 3・4・12 号線へアクセス**することができる空間を確保するよう誘導することが必要です。

都市計画での実現手法（例）

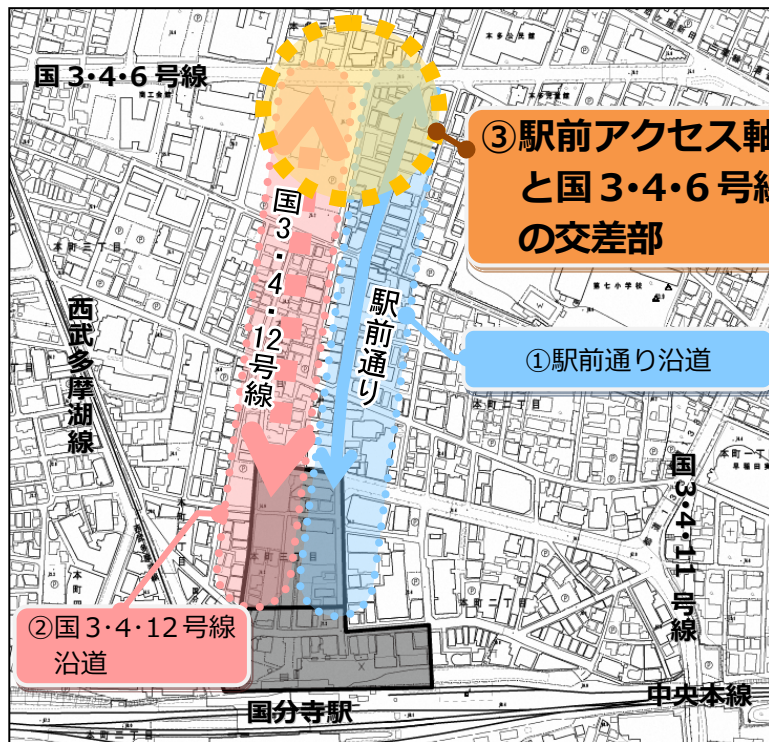
参考資料 2 もあわせてご参照ください

- 国 3・4・12 号線沿道のうち、北側については、**住居系の用途地域を商業系用途地域へ変更**することで、**一定規模以上の店舗や事務所等の立地を誘導**することが可能となります。
- 加えて地区計画の「建築物等の用途の制限」により、風俗店等の建てることのできない建築物の用途を定めることで、**国 3・4・12 号線沿道に望ましくない建築物の立地を抑制**することができます。
- 用途地域の変更により、**建ぺい率や容積率を緩和**することで、**一定規模以上の建築物の立地を誘導**できます。
- 高度地区を変更することとあわせ、地区計画で「建築物の高さの最高限度」を新たに定めることにより、**現在定められている建築物の高さの限度を緩和**することができます。
- 国 3・4・12 号線沿道のうち、南側についても、**容積率を緩和**することで、**土地の高度利用**を促し、市の新しいシンボル空間にふさわしい、風格のある街並みの創出につながります。
- 地区計画で「敷地面積の最低限度」を定めることで、**敷地細分化の抑制と、一定規模以上の建築物の立地を誘導**することができます。
- 地区計画の目標・方針に、**建築物の外観や、屋外広告物への景観的配慮の必要性を明示**することで、**街並みに一定の秩序が保たれるよう促す**ことができます。
- 同じく、地区計画の目標・方針に、**道路側への緑の配置の必要性を明示**することで、**国 3・4・12 号線の街路樹と一体となった緑豊かな空間の形成を促す**ことができます。
- 防火地域または準防火地域を指定することで、建物の建て替えの際に、**建築物の耐火性能を向上**でき、**国 3・4・12 号線と一体となった延焼遮断機能の確保**につながります。
- 国 3・4・12 号線に接続する主な東西道路に面する部分については、地区計画の「壁面の位置の制限」を定めることで、都市計画道路と後背地に形成されている住宅地を結ぶ、**道路状空間を連続的に確保**することができ、**避難路が確保**できます。



③駅前アクセス軸と国3・4・6号線の交差部

駅周辺へ人々を招き入れるゲート空間の形成



まちづくりの方向性

国3・4・12号線の整備により、市の中心を東西に貫く主要幹線道路である国3・4・6号線から、国分寺駅北口へのアクセス性が向上します。国3・4・6号線と国3・4・12号線及び既存の駅前通りとの交差部については、駅北口や周辺商業地へ人々を招き入れるゲート空間としての拠点を形成することで、駅前通りや国3・4・12号線といった駅前アクセス軸から駅へと賑わいが連続する沿道空間づくりを目指します。

暮らしに密着した“最寄品(食料品や普通生活雑貨など)”の需要に対応できる核店舗の立地を促進

生活サービス機能の拡充

街角づくりや施設配置による入口空間の演出を図るなど、ゲート空間の形成

実施方針で具体化検討する事項

核店舗の立地を促進・生活サービス機能を拡充するには...

■暮らしに密着した最寄品の需要に対応できる核店舗の立地や、住商が共存した複合的な建築物の立地を促すため、建てられる建築物の用途の緩和や、望ましくない施設(風俗店や倉庫などの物流施設)について立地を抑制する必要があります。

■核店舗の立地や、住商が共存した複合的な建築物の立地が望まれます。このため、建物の規模(建物の容積・高さ等)について緩和する必要があります。

■核店舗の立地を促進するため建築物の規模を検討することと合わせ、国3・4・12号線沿道から連続して、延焼遮断機能の向上を図るため、沿道建築物の耐火性能の向上を誘導する必要があります。

街角づくり・入口空間を演出するには...

■本市のシンボル空間として、街路樹と一体となった緑豊かな空間、人々が自由に利用できる、賑わいあるオープンスペースを創出するため、まちかどにおける建物の壁面の後退を促すことが必要です。

■ゲート空間を演出するため、建築物の壁面位置に配慮した街角づくりを進めるとともに、建築効率を高める(延床面積を確保するなど)方策を検討し建物の再整備が必要です。

■本エリアへの入口空間としての風格を創出するため、建築物のそれぞれの外観、屋外広告物の大きさや色彩について、まちなみに一定の統一感がでるように促すことが必要です。

■ゲート空間の形成に資する土地利用を誘導するため、沿道敷地の細分化を抑制することが必要です。

都市計画での実現手法(例)

参考資料2もあわせてご参照ください

○住居系の用途地域を商業系用途地域へ変更することで、一定規模以上の店舗や事務所等の立地を誘導することが可能となります。

○加えて地区計画の「建築物等の用途の制限」により、風俗店等の建てることのできない建築物の用途を定めることで、ゲート空間に望ましくない建築物の立地を抑制することができます。

○用途地域の変更により、建ぺい率や容積率を緩和することで、一定規模以上の建物の立地を誘導できます。

○高度地区を変更することとあわせ、地区計画で「建築物の高さの最高限度」を新たに定めることにより、現在定められている建築物の高さの限度を緩和することができます。

○防火地域または準防火地域を指定することで、建物の建て替えの際に、建築物の耐火性能を向上でき、国3・4・12号線と一体となった延焼遮断機能の確保につながります。
(国3・4・12号線沿道と同様)

○地区計画の「壁面の位置の制限」により、まちかど(交差点の角地)における建築物の壁面位置を定めることで、人々が自由に利用できる、賑わいあるオープンスペースの創出につながります。



○地区計画の目標・方針に、建築物の外観や、屋外広告物への景観的配慮の必要性を明示することで、街並みに一定の秩序が保たれるよう促すことができます。

○地区計画で「敷地面積の最低限度」を定めることで、敷地細分化の抑制と、一定規模以上の建築物の立地を誘導することができます。