

国分寺街道・国3・4・11号線重複区間エリアのまちづくり

まちづくりの方向性

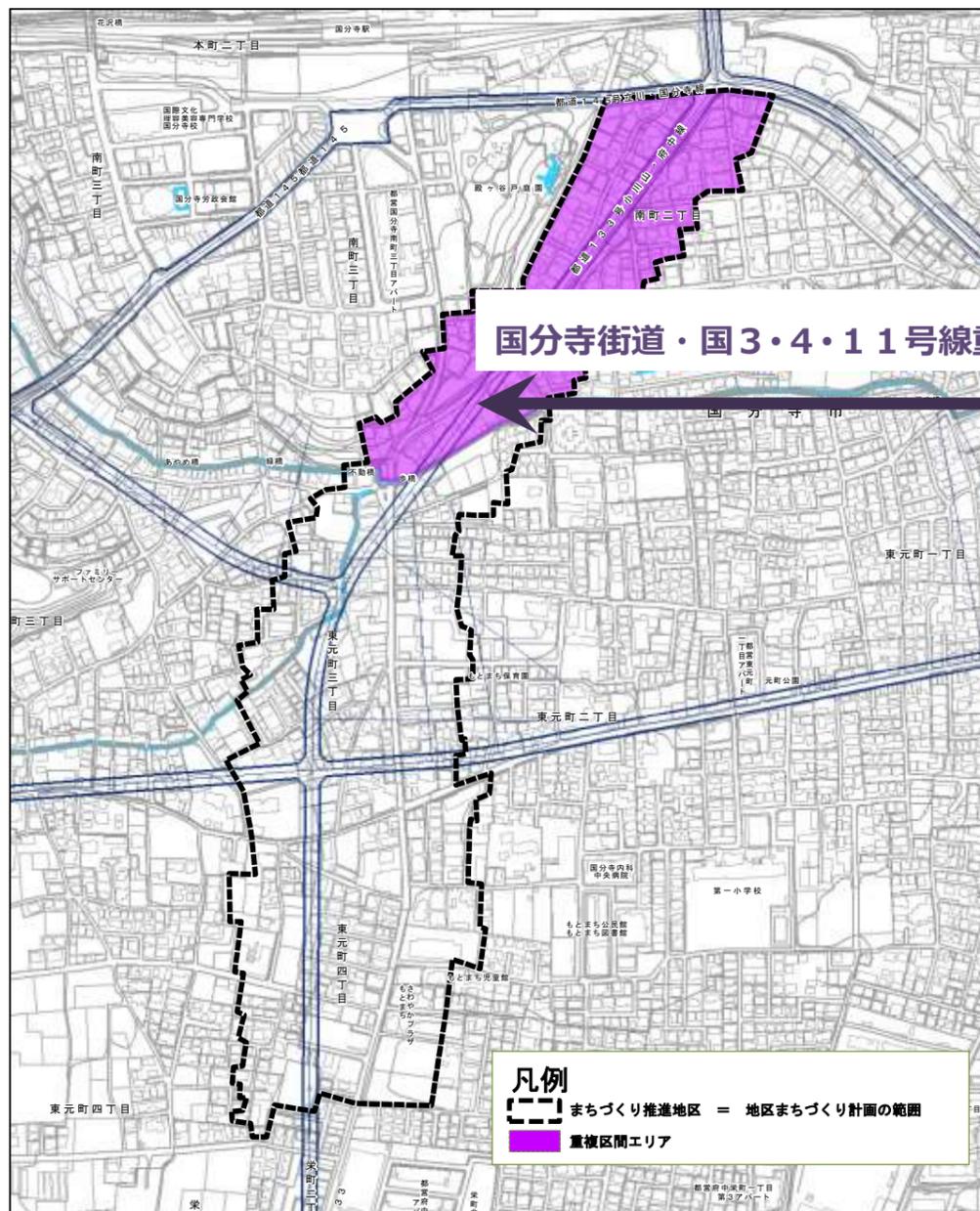
駅近であるメリットを活かした住商両立のまちづくり

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



まちづくり方針

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。

まちづくり方針は、「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です。(国3・4・11号線道路事業は含みません)

まちづくり方針

- 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。



【取組】

■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各種の店舗・施設、業務系施設等の立地を誘導します。
- 地域のにぎわい・交流を創出するため、沿道には比較的高い建築物を誘導し、低層階または1階部分には、集客力のある飲食店や業務系など、中高層には住宅等を誘導します。

《想定される手法》

- 用途地域の維持
- 地区計画制度の導入やガイドラインの作成**
- まちづくりと並行した経済振興・商店街活性化等に関する事業等による取組み

凡例 黒文字：協議会で意見が統一されたもの  
 青文字：協議会の意見が分かれているもの  
 赤文字：上位計画の位置づけ等を踏まえて事務局で提案したもの

【協議会での主な意見】

《用途地域と誘導する建物用途》

- ◆現状の商業的な機能を維持するためには、近隣商業地域を変更する必要はない。(意見多数)

《施設の誘導》

- ◆駅に近いことから、事務所などの業務系を誘導していくのが良い。昼間人口が増えることにより、周辺の店舗への人の流れができ、店舗を維持できる。
- ◆地区計画等を活用し、積極的に1階部分の商業系施設を誘導して、商業環境を維持していくべき。
- ◆大学も近いので、学生が利用する様な商業施設を誘導し、学生を呼び込む。これによって国分寺街道へも人が流れるようになるのではないかと。
- ◆地域住民は駅へのアクセス等でこの区間は通らず、また、学生もあまり流れてこない。商店街を形成するイメージができない。

《壁面後退》

- ◆16mの道路が整備されるので、壁面後退などは規制しないで現状維持とする。
- ◆地形条件から壁面後退はできないと思われる。

まちづくり方針

- 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。



【取組】

■ 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、民地の道路に面するところへの植栽やプランターなどの設置により、**緑豊かなうるおいのある景観の形成を誘導**します。

《想定される手法》

- ガイドラインの作成

■ 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作りを誘導します。
- ・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。

《想定される手法》

- 地区計画制度の導入やガイドラインの作成

凡例  
 黒文字：協議会で意見が統一されたもの  
 青文字：協議会の意見が分かれているもの  
 赤文字：上位計画の位置づけ等を踏まえて事務局で提案したもの

【協議会での主な意見】

《緑化の取組》

- ◆国3・4・11号線の整備により、街路樹を設置し緑化してほしい。

【上位関連計画】

- ◆緑地の減少を抑制するとともに緑豊かな住環境の形成に向けて宅地内の緑化等を推進します。(都市計画マスタープラン)

【協議会での主な意見】

《建築物等の景観（色やデザインのルール化）》

- ◆商店街としてわかりやすいサインやバナー等の工夫はあってほしい。

まちづくり方針

- 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。



【取組】

■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。

《建築の規制誘導》

- 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。

《想定される手法》

- 準防火地域指定の継続

■国3・4・11号線沿道の防災・防犯の機能強化を図ります。

《垣またはさくの規制》

- 民地内の道路に面する場所は垣また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。

《想定される手法》

- ガイドラインの作成

凡例 黒文字：協議会で意見が統一されたもの  
 青文字：協議会の意見が分かれているもの  
 赤文字：上位計画の位置づけ等を踏まえて事務局で提案したもの

【上位関連計画】

- ◆延焼遮断機能を向上させ、災害時に機能する道路ネットワークを形成します。(都市計画マスタープラン)

- ◆日常生活に安全・安心をもたらすまちづくり推進するために、(中略)まちの中の死角を無くすための地区計画による垣・さくの制限を検討するなど協働によるまちづくりを進めます。(都市計画マスタープラン)

## その他の意見への対応

### 安全・安心について

	協議会での意見	他の事業などでの対応の考え方
歩行者の安全安心	○国 3・4・11 号線の整備により道路が拡幅され、歩道ができるので安心である。	
	○重複区間の途中に信号機を設置してほしい。	⇒必要に応じて関係機関と協議します。

### 良好なまちづくりについて

	協議会での意見	他の事業などでの対応の考え方
地域活性化	○周辺の住宅地に多く存在している古民家を店舗などに活用する。若者が集まるようになるのではないか。 ○不動橋付近にまちの案内板などを設置し、商店街や歴史などをアピールする。 ○周辺店舗を活かしたウォーキングコースなどができないか。 ○買い物や観光に訪れる人の駐車場がないので、確保する必要がある。	⇒にぎわいの創出など良好なまちづくりの中で考慮し検討します。