

# 国分寺街道及び国 3・4・11 号線周辺

## まちづくり計画（素案）

### たたき台

平成 30 年 12 月

## -目次-

第1章 はじめに-----	
1.1 まちづくり計画の策定の背景と目的-----	
1.1.1 背景経緯-----	
1.1.2 計画策定の目的-----	
1.2 まちづくり計画の対象地区-----	
1.3 まちづくり計画の位置付け-----	
1.4 まちづくり計画の策定の進め方-----	
1.4.1 検討体制-----	
1.4.2 検討内容-----	
第2章 地区の現況-----	
2.1 地区の現況-----	
2.1.1 地区の概況-----	
2.1.2 土地利用及び建物の状況-----	
2.1.3 道路・交通の状況-----	
2.1.4 緑，地域資源の分布-----	
2.1.5 にぎわいの状況-----	
2.2 上位関連計画-----	
2.2.1 国分寺市総合ビジョン（平成29年3月）-----	
2.2.2 国分寺市都市計画マスタープラン（平成28年2月）-----	
2.2.3 国分寺市環境基本計画（平成26年3月）-----	
2.2.4 国分寺市緑の基本計画2011（平成23年3月）-----	
2.2.5 国分寺市住宅マスタープラン（平成29年3月）-----	
2.2.6 国3・4・11号線周辺まちづくりの方向性（平成26年12月）-----	
第3章 課題の整理-----	
第4章 地区のまちづくり方針-----	1
4.1 まちづくり方針の構成-----	1
4.2 まちづくり方針-----	2
4.2.1 土地利用-----	2
4.2.2 緑・景観-----	7
4.2.3 安全・安心-----	11
4.2.4 その他良好なまちづくり-----	15

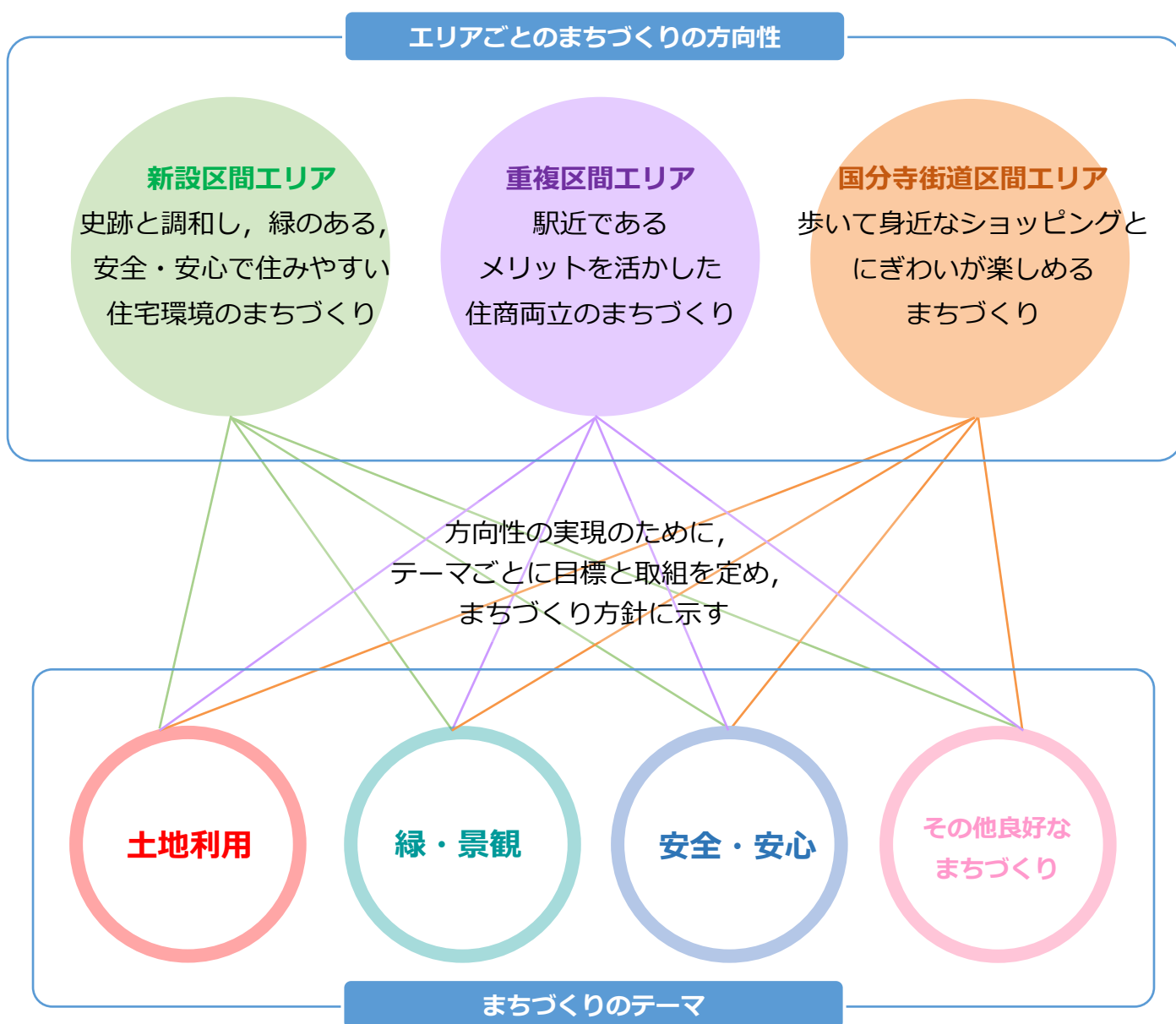
第5章 実現化の方策	19
5.1 取組の実施時期	19
5.2 取組の実現化プログラム	21
5.2.1 土地利用	21
5.2.2 緑・景観	23
5.2.3 安全・安心	25
5.2.4 その他良好なまちづくり	27
5.3 取組の効果的な推進に向けて	31
5.3.1 協働によるまちづくり	31
5.3.2 住民等主体によるまちづくり組織体制の確立	32
5.3.3 各種分野の連携によるにぎわいづくり	33
第6章 参考資料	
6.1 アンケート調査結果概要	
6.2 協議会設置要綱	
6.3 協議会委員名簿	
6.4 検討の経緯	

## 第4章 地区のまちづくり方針

### 4.1 まちづくり方針の構成

「まちづくりの方向性」では、3つのエリアごとに将来像を定めました。「まちづくりの方向性」を実現化するために、それぞれのエリアの現状や課題を踏まえ、「土地利用」、「緑・景観」、「安全・安心」、「その他良好なまちづくり」の4つのテーマごとに、まちづくり方針を定めます。

まちづくり方針は、「まちづくりの方向性」を実現化するための**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**で構成されています。



## 4.2まちづくり方針

### 4.2.1 土地利用

#### 課題

##### 【重複区間】【国分寺街道区間】

- 近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の立地を促進する地域である近隣商業地域に指定されています。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。かつてのにぎわいの再生を目指し、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】

- 幹線道路に相応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、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。



#### 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、公共公益施設は立地できることが望ましい。
店舗	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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は立地できることが望ましい。</li><li>● 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。</li><li>● 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。</li></ul>
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。
工場 倉庫	<ul style="list-style-type: none"><li>● 日用品を供給する小規模な作業所を併設する店舗は立地できることが望ましい。</li><li>● 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。</li></ul>
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。

## 協議会の意見 続き

### 【新設区間】

- ミニ開発を防ぎ、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。
- 物流系施設は、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。
- 買物や歩行のための空間を確保するためのルール作りは理想。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。



**まちづくり方針（土地利用）へ**

# 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。

## 中低層の住宅が主体

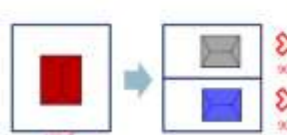
**目標**  
中低層の住宅を主体としつつ、幹線道路沿道の立地条件を活かして店舗や事務所等の多様な土地利用を可能にし、それらが調和した良好な住宅環境の形成を目指します。

**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。

《物用途の誘導》  
○戸建住宅・中層マンションを主体とし、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や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。




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

### 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。

## 地域から愛される商店街

**目標**  
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。

**取組方針と具体的な取組 土-④**  
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。

**取組方針と具体的な取組 土-⑤**  
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、建築物等の建替え時に、道路境界線から民地側に、**壁面の後退を誘導**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。



### 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。

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)30都市基交著第43号

## 4.2.2 緑・景観

### 課題 緑

#### 【重複区間】

- 街路樹の緑に加え、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】

- 農地や樹林地等、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、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】

- 商業地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。

### 課題 景観

#### 【重複区間】

- 商業地ですが、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し、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相応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今ある緑はできるだけ残したい。
- 民地内の道路側の緑は、見通しが悪くならないように中・低木にした方がいい。
- 生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、店先等道路側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。

次ページに続く



**協議会の意見 続き**

**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**  
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。

**取組方針と具体的な取組 緑-①**  
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》  
○店舗の店先など、民地の道路に面するところへの植栽により、緑豊かなうるおいのある景観の形成を誘導します。

**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〉  
・生垣や庭木の植樹により、道路に面するところに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、うるお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**  
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。

**取組方針と具体的な取組 緑-③**  
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。

国3・4・11号線（新設区間・重複区間）の街路樹との緑の連続



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

**目標**  
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。

**取組方針と具体的な取組 景-①**  
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。

## 秩序と統一感のまちなみ

**目標**  
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。

**取組方針と具体的な取組 景-②**  
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、原色を控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、原色を控え、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、原色を控え、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

**目標**  
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。

**取組方針と具体的な取組 景-③**  
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。

### 秩序と統一感のあるまちなみ景観



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交審第43号

### 4.2.3 安全・安心

#### 課題

##### 【交通について】

- 国分寺街道の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。
- 幹線道路沿道は土地利用が高度化されるため、建物の不燃化を促進し、道路空間と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恐れを増大させるため、それを防ぐための検討が必要です。

#### 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。

##### 【その他】

- 道路や店の出入口の段差・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）

目標

## 沿道建築物の不燃化と防災・防犯性の高いまち

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、宅地の細分化を防ぎます。

目標

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。**

《垣またはさくの構造の制限》  
○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。

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。**

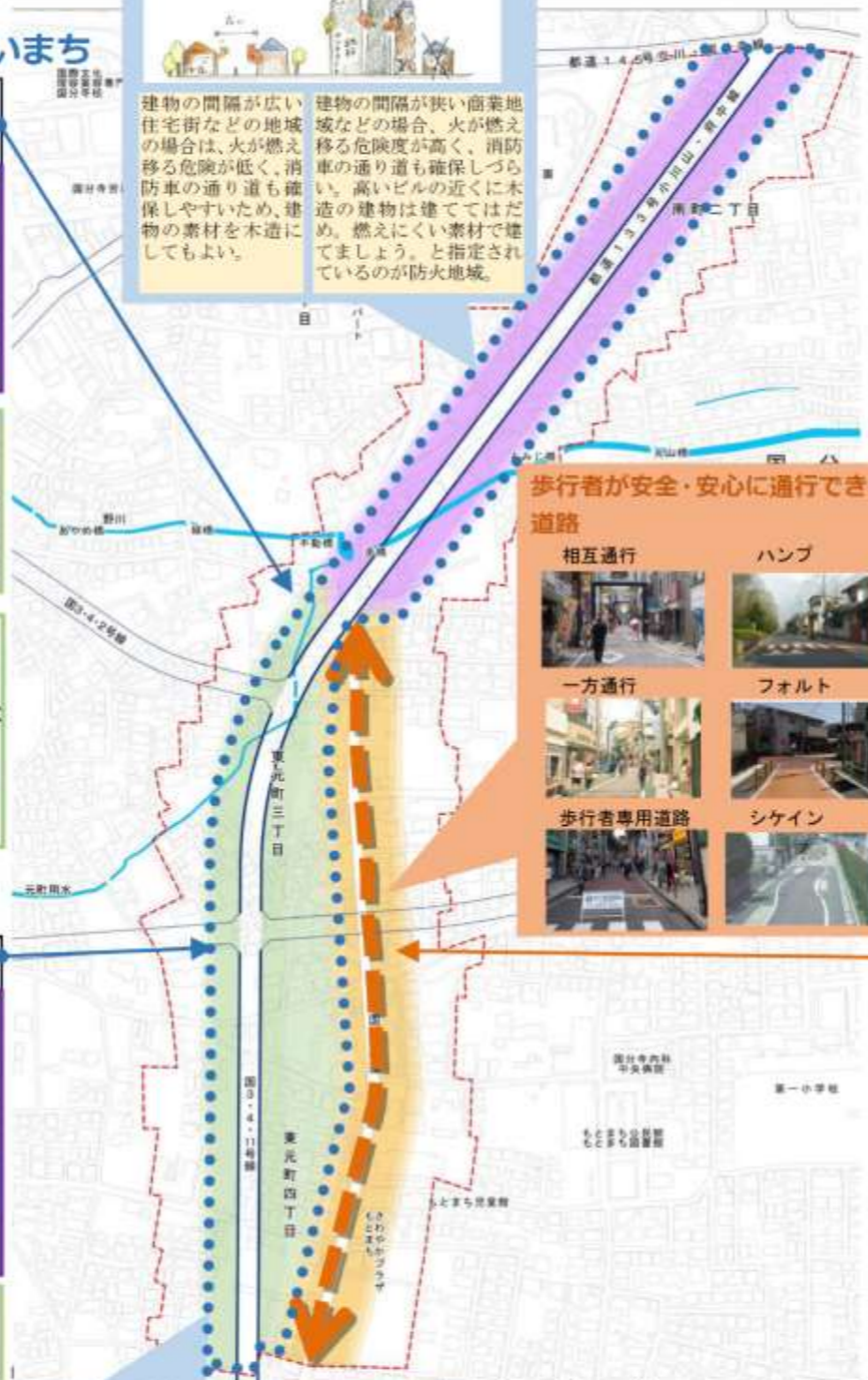
《垣またはさくの構造の制限》  
○民地内の道路に面する場所は垣またはさくの構造の制限を定め、転倒の危険のあるブロック塀・石積塀を規制し、国3・4・11号線の緊急時の輸送・避難道路としての機能強化を図ります。  
○民地内の道路に面する場所はフェンス等とし、道路からの見通し確保による防犯性の向上を図ります。

### 沿道建築物の不燃化



建物の間隔が広い住宅街などの地域の場合は、火が燃え移る危険度が低く、消防車の通り道も確保しやすい。高いビルの近くに木造の建物は建ててはだめ。燃えにくい素材で建てましょう。と指定されているのが防火地域。

建物の間隔が狭い商業地域などの場合、火が燃え移る危険度が高く、消防車の通り道も確保しづらい。高いビルの近くに木造の建物は建ててはだめ。燃えにくい素材で建てましょう。と指定されているのが防火地域。



### 歩行者が安全・安心に通行できる道路



### 防災・防犯性の高いまち

倒壊の危険のあるブロック塀を規制し、生垣、フェンス等にした場合



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)30都市基交第43号

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

目標

## 通過交通ルートの移行

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）の運行ルート进行し、周辺道路の安全性の確保を図ります。**

取組方針と具体的な取組 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現行の走行ルートを維持します。

目標

## 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。

取組方針と具体的な取組 安-⑥

《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。

取組方針と具体的な取組 安-⑦

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。

《安全・安心な歩行空間を確保》  
○抜け道利用を防止するため、国分寺街道の出入口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。

## 4.2.4 その他良好なまちづくり

### 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みの検討が必要です。

#### 【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、その対処について、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みの検討が必要です。

#### 【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、武蔵国分寺跡周辺の観光資源と回遊した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について検討するうえで、まず初めに、地域住民がどのように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だと考えました。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、次のように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や（ブランド化した地場野菜）をこくベジ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、連携した取組みが実施され、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を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、目標達成のために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.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（その他良好なまちづくり）

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

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

**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** 《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付け、観光のおもてなし拠点をつくります。

**取組に-②** 《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** 《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** 《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。

**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号線整備に合わせて整備します。



**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** 《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** 《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** 《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くなるよう、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** 《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作りを推進します。

**取組に-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作りを進めます。

**取組に-⑩** 《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。

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。  
(承認番号) 30都市基交審第43号

## 第5章 実現化の方策

### 5.1 取組の実施時期

本地区のまちづくりは、東京都が施行する国3・4・11号線の整備に併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、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望していきます。

国3・4・11号線の整備	段階的な取組の実施時期の考え方		
	都市計画の運用	地域市民等によるまちづくりルール	にぎわい創出 国分寺街道の安全安心
整備前 (現在から供用開始まで：短期的なまちづくり)	○まちづくりを道路整備に併せて積極的に進めていくため、用途地域や地区計画などの都市計画を、国3・4・11号線の整備前に決定・変更します。		○空き店舗対策やにぎわい創出など、国分寺街道周辺エリアにおける当面の課題解決に向けた取組を進めます。 ○まちづくりの担い手の育成に向けた取組を進めます。 ○国分寺街道のみちづくりの検討を進めます。

整備後 (供用開始後：中長期的なまちづくり)	○都市計画法に基づき、土地利用等を適正に規制誘導します。	○本まちづくり計画を基に、市民等によるルールづくりが実施されるよう、市民主体のまちづくりの活動を支援します。	○公共交通や車両などの交通処理を変更します。 ○安全・安心な国分寺街道へ向けての取組を始めます。 ○国分寺街道周辺エリアのにぎわい創出を展開していきます。
---------------------------	------------------------------	--	---

行政と市民の協働・企業や関係団体との連携により  
総合的なまちづくりを確立します。



## 5.2 取組の実現化プログラム

### 5.2.1 土地利用

※まちづくり方針（土地利用）・・・P.5

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	事業者	市	その他	
							整備前	整備後					
立地の優位性を活かし、 にぎわいを創出	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 <b>建物用途の誘導</b> ・中高層の建築物の立地、店舗・施設、業務系施設等の立地を誘導 ・沿道の建築物の1階部分または低層階に店舗・事業所などを誘導、中高層階には住宅等を誘導	・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	● 策定	→ 運用	○ 遵守	○ 遵守	● 策定		・各種中小企業支援制度の活用
良好な住宅環境の形成	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 <b>建物用途の誘導</b> ・戸建て・中層マンションを主体とし、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	○ 遵守	● 見直し		
	土地の細分化を防ぎ、ゆとりある土地利用を維持	●			土-③ <b>敷地細分化防止</b> ・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	○ 遵守	● 策定		
商店街の維持・発展	利便性の高い商店街を目指す		●		土-④ <b>建物用途の誘導</b> ・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 ・商店街への立地が相応しくないと考えられる用途、業種の規制 ・沿道の建築物の1階部分または低層階に店舗・事業所などを誘導	・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	● 策定	→ 運用	○ 遵守	○ 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 <b>ゆとりある歩行買物空間の創出</b> ・建築物等の建替え時に、道路境界線から民地側に、壁面の後退を誘導 ・店先空間を有効活用するためのルールづくり	・地区計画 ・地域市民等によるルールづくり	● 策定	→ 運用	○ 遵守	○ 遵守	● 策定		・まちづくりの機運が高まった時に市民によるルール化

※実施主体 市民：居住者や企業・商店を含む。  
事業者：開発事業者を指す。  
その他：東京都や警察などの関係団体を指す。

5.2.2 緑・景観

※まちづくり方針（緑・景観）・・・P.9

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		市民	事業者	市	その他	
							整備前	整備後					
緑とうるお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	○ 遵守	● 策定 ● 助成		・生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	○ 遵守			・まちづくりの機運が高まった時に市民によるルール化 ・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	● 策定	● 運用	○ 遵守	○ 遵守	● 策定		
落ち着いたある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	○ 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 ・統一感のある沿道のデザインコンセプトづくり ・店先づくりのルール化 ・屋外広告物の色彩、規模等のルール化	・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	○ 遵守			・まちづくりの機運が高まった時に市民によるルール化

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

5.2.3 安全・安心 ※まちづくり方針（安全・安心）・・・P.13

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	事業者	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 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	○ 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	○ 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 垣また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	○ 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行き	●			安-④ 路線バスルートの移行 ・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 地域バスルートの維持 ・利用者の意向を把握の上、歩行者の安全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			● 調整		
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-⑥ 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	● 運用	○ 遵守	○ 遵守	● 運用		
					・店先空間への休憩施設の設置を誘導	・地域市民等によるまちづくりの取組		● 取組	● 取組				・まちづくりの機運が高まった時に市民による取組
	安全・安心な歩行空間を確保		●		安-⑦ 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・商店を含む。  
 事業者：開発事業者を指す。  
 その他：東京都や警察などの関係団体を指す。

5.2.4 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.17

目標	取組方針	対象エリア			具体的な取組 ※良-O：良好なまちづくりに関する取組 に-O：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		市民	事業者	市	その他		
							整備前	整備後						
史跡や湧水等の市の地域資源の活用	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PRを推進	・国分寺の魅力発掘・発信事業と連携した取組	●				●			
					・もとまち用水の環境維持と水辺の景観資源の積極的な活用	・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		・用水の付替は、可能な限り開渠とする
国3・4・11号線と国分寺街道を結ぶルートの確保	国3・4・1号線の一部区間の整備促進	●	●		良-② 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をつくる		●	●	●	に-① 来訪者へのおもてなし拠点の整備	・観光案内等の拠点を整備		●				●	整備	
					に-② 散策コースの検討 ・多世代が楽しめる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	●	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の取組	・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おう		●	●	●	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取組	●			●	実施	●	人材育成	
					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、まちの名産品開発やチャレンジショップ運営等、連携した事業を実施	・大学との地域連携協定	●			●	実施	●	連携	・東京経済大学・国分寺地域連携推進協議会など
					に-⑦ 空き店舗の利活用 ・リノベーションスクール等、実施する人材の育成	・官民連携まちづくり事業による人材育成等取組	●			●	実施	●	人材育成	
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 ・道路空間を活用した地域の歴史資源や観光資源を活用したイベント等の実施	・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や活用及びイベント等にぎわいを創出するまちづくりの担い手の育成	・官民連携まちづくり事業による人材育成等取組	●			●	実施	●	人材育成	
					に-⑩ コミュニティビジネスの支援 ・地域の課題を解決するコミュニティビジネスの担い手の育成と実施支援	・官民連携まちづくり事業による人材育成等取組	●			●	実施	●	人材育成	

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

## 5.2.5 まちづくり計画施策一覧図

**＜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



武蔵国分寺跡

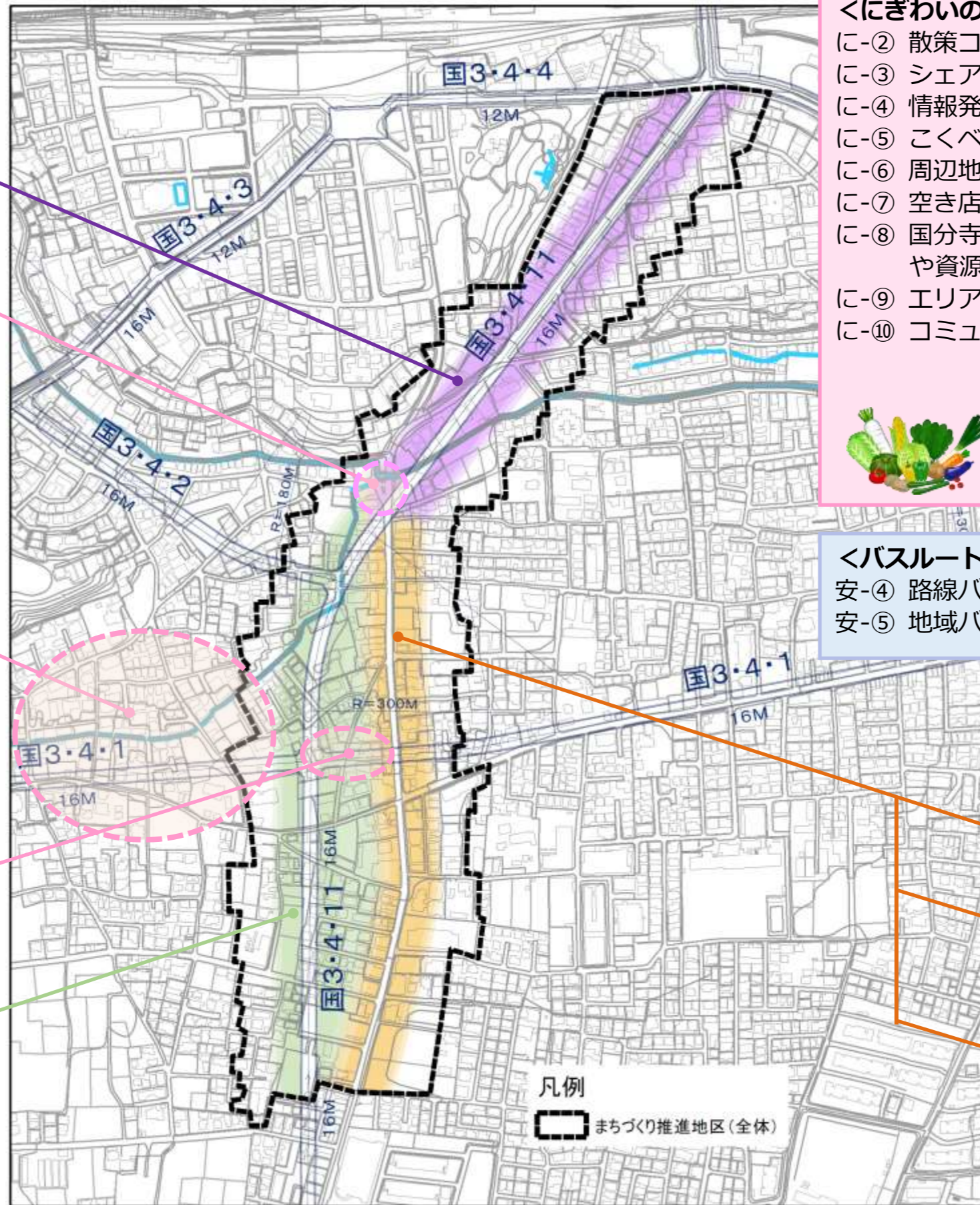
**＜良好なまちづくり＞** 整備前

良-② 国3・4・1号線の一部区間の整備

**＜新設区間エリア＞** 整備前

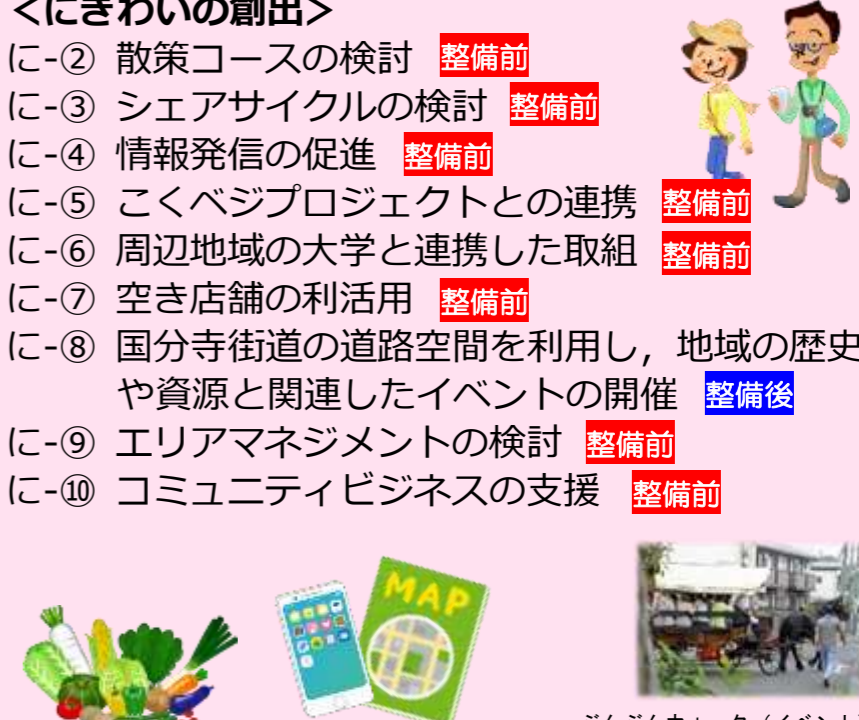
都市計画の手法によるまちづくり

- 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



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-⑥ ユニバーサルデザインを意識した商店街づくり
- 安-⑦ 安全・安心な歩行空間を確保

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）30都市基交著第43号

## 5.3 取組の効果的な推進に向けて

### 5.3.1 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〉

- 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〉

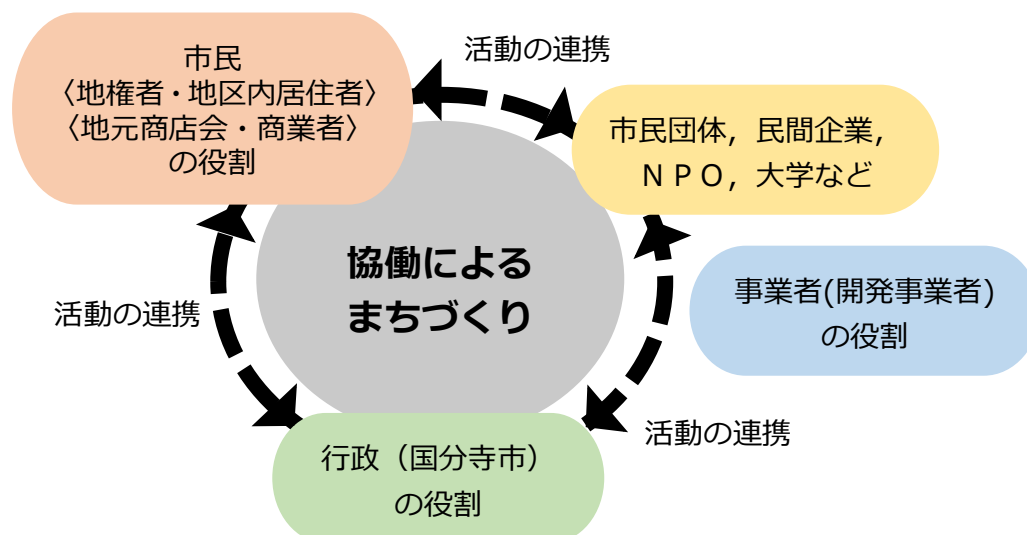
- 商店会等の組織活動の維持
- 市民団体，民間企業，NPO，大学などとの活動の連携
- にぎわい創出への積極的な取組
- まちづくりルールの検討，策定 など

##### 2. 事業者（開発事業者）

- まちづくりルールの遵守 など

##### 3. 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

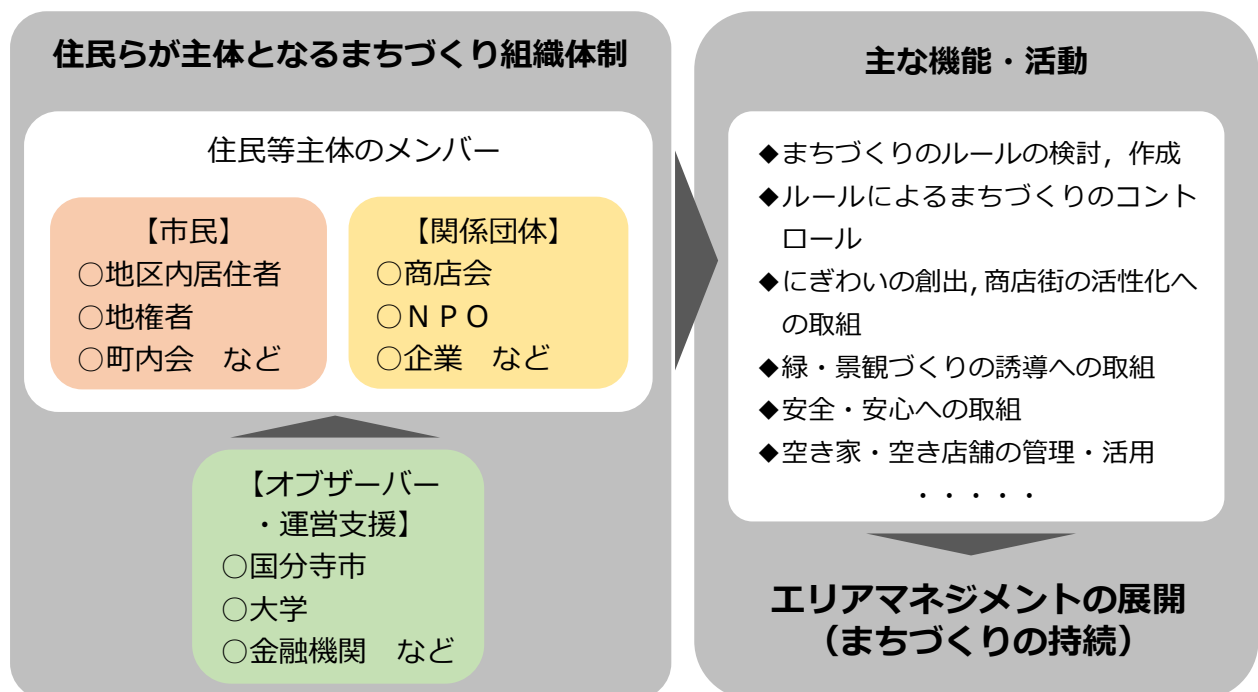


協働によるまちづくりのイメージ

### 5.3.2 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めます。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。

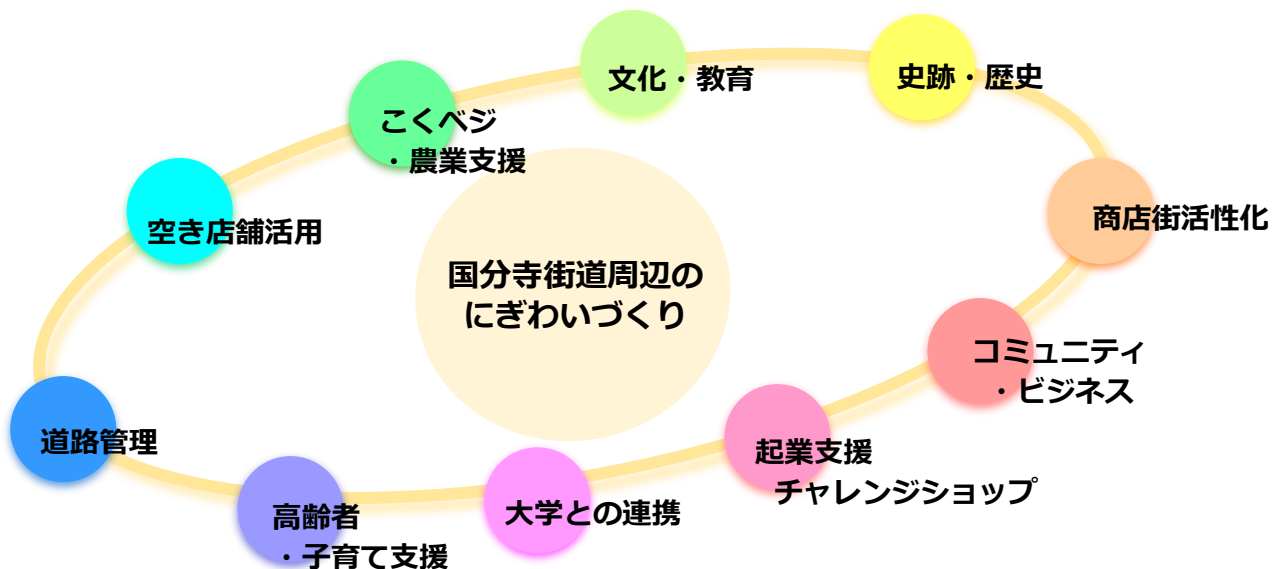


住民らが主体となるまちづくり組織体制のイメージ

### 5.3.3 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の有する情報等を共有するとともに、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