

史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり実施方針

(案)

平成 30 年 2 月

目 次

1. はじめに	1
2. まちづくり実施方針の検討の流れ	1
3. 対象エリア	2
4. 対象エリアの概要	2
5. エリアのまちづくりの考え方	9
6. 史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくりの方向性	10
7. 史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり実施方針への展開について	12
8. 史跡武蔵国分寺跡周辺エリアの実施方針	14
9. 実施方針と並行して別途取り組むこと	22
10. 今後のスケジュール	23
11. 今後の課題	23

1. はじめに

史跡武蔵国分寺跡（以下、「史跡」とします。）周辺は、現在、史跡整備が進められているとともに、市内の貴重な観光資源となっています。このため、史跡周辺については、保存だけでなく活用に向けた史跡整備とともに、周辺に集積するまちづくり資源を活かし、来訪者が休憩できる店舗の立地の誘導やアクセスの向上等を図ることで、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進めます。更に、史跡周辺は崖線の斜面緑地や農地による緑豊かな環境を形成しているため、それらを活かした魅力的なまちなみの形成や良好な住環境の維持・向上を図るためのまちづくりを進めています。

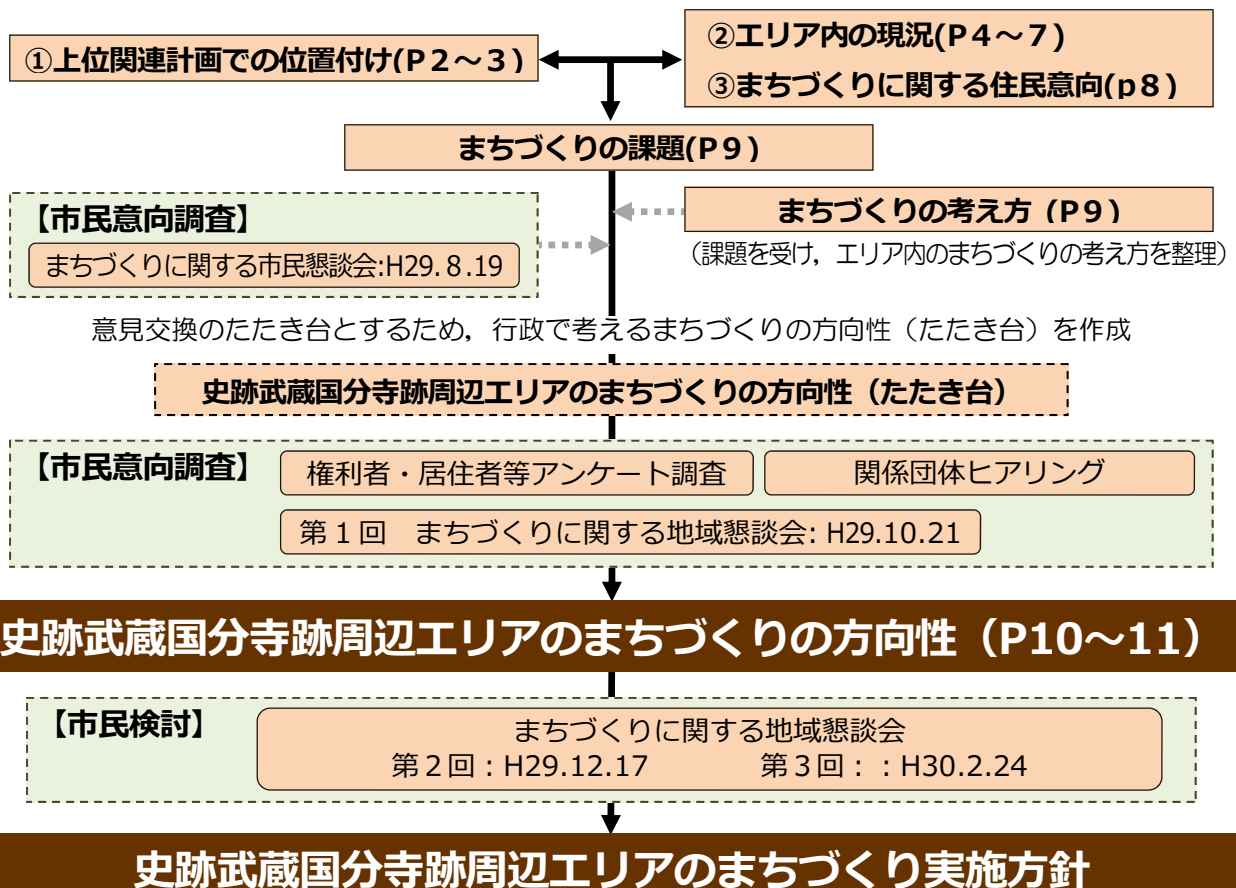
市では、こうした考えのもと、市の計画での位置付けやエリア内の現況、住民意向から、まちづくりの課題やエリアのまちづくりの考え方を整理した上で、『史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくりの方向性』をとりまとめました。

この「まちづくりの方向性」に示された各方向性を具現化していくためには、市が主体となって都市計画に係る施策を実施していく必要があります。

この『史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり実施方針』は、「まちづくりの方向性」に示された内容を実現するため、まちづくりに関する地域懇談会等を通じて市民意向を踏まえつつ、市が主体となって取り組むべき都市計画に係る施策について取りまとめたものです。市では、このまちづくり実施方針を踏まえて、都市計画決定・変更手続きを実施していきます。

2. まちづくり実施方針の検討の流れ

まちづくり実施方針の検討にあたっては、まず、「①上位関連計画での位置付け」を踏まえた上で、②～③の内容を比較し、まちづくりの課題を抽出した上で、それらを踏まえ整理したまちづくりの考え方やまちづくりの方向性のたたき台を基に、市民の方の意向を伺いながら方向性を決定しました。その後、まちづくりの方向性の具体化に向け、地域懇談会において住民意向を伺い、実施方針をとりまとめています。

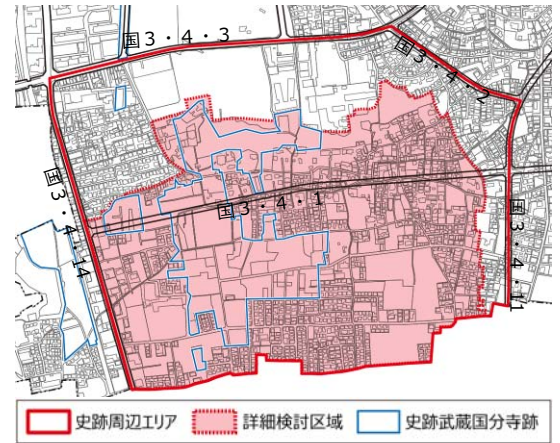


3. 対象エリア

史跡を中心として、都市基盤として大きく分かれる周辺の都市計画道路までの範囲を史跡周辺エリアとします。

具体的には、東側は国3・4・11号線、西側は国3・4・14号線（府中街道）、南側は市境、北側は国3・4・3号線（多喜窪通り）、国3・4・2号線に囲まれた範囲としております。

その中で、実施方針については、まちづくりの課題や考え方を踏まえ、まちづくりを推進すべきエリアとして詳細検討区域（赤点線）を設定しています。



4. 対象エリアの概要

(1) 上位関連計画での位置付け

①国分寺市まち・ひと・しごと創生総合戦略及び国分寺市都市計画マスタープラン等

市では、史跡周辺について、まち・ひと・しごと創生総合戦略や都市計画マスタープランにおいて以下のとおり位置付けています。

また、史跡周辺の良好な住環境と史跡整備の調和を目指し、地域住民等とともに策定した史跡武蔵国分寺跡周辺地区まちづくり計画（以下「まちづくり計画」とします。）を以下のとおり定めています。

国分寺市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成27年10月初版）

基本目標：まちの魅力の発掘・発信により交流人口を多く獲得し、定住化を促進

<具体的な施策>（一部抜粋）

- ・日本の宇宙開発発祥の地、史跡武蔵国分寺跡、お鷹の道・真姿の池湧水群などの地域資源を活用した交流の促進

国分寺市都市計画マスタープラン（平成28年2月）

<歴史文化の拠点 / 武蔵国分寺跡周辺>

- ・武蔵国分寺跡の整備の推進と周辺の歴史文化資源を活かした歴史文化にふれられるまちづくりを推進
- <こくぶんじトライアングルゾーン/国分寺駅、西国分寺駅とともに市内の南東部一帯で構成>
- ・まちづくり資源を最大限に活かした魅力の保全・向上
- ・まちづくり資源を観光に活かしたまちづくりの推進による、市内外の人が訪れる魅力溢れるエリア

都市マスの地域別構想を補強し、地域のまちづくりの具体的な方向性を示す計画

史跡武蔵国分寺跡周辺地区まちづくり計画（平成19年8月）

将来像：歴史的環境を活かし、自然と暮らしが融和したまち

<基本方針・テーマ>

- 史跡や緑と共生した生活環境改善のまちづくり
- ・ 史跡と共生する住環境の保全と創造
- ・ 安全・安心、緑豊かなまちづくり

- ・ 既存住宅における緑化の推進
- ・ 最低敷地面積のルール化
- ・ ブロック塀の生垣化の推進
- 等

- 来訪者を温かく迎える地域交流のまちづくり
 - ・ 緑－国分寺崖線の保全と再生
 - ・ 水－湧水を活かした親水性豊かな地域の環境づくり
 - ・ 景観－歴史と緑に包まれた美しいまちづくり
- 史跡の価値を高める緑と水と景観のまちづくり
 - ・ 歩いてめぐり美しくわかりやすい道すじづくり
 - ・ 来訪者のおもてなしと地域交流の促進
- 史跡を活かした安全・快適な交通まちづくり
 - ・ 快適な生活交通環境づくり
 - ・ 安全・安心して利用できるみちづくり
 - ・ 歩いてめぐりまちづくり

- ・ 国分寺緑地の整備推進
- ・ 斜面緑地の計画的保全
- ・ 真姿の池周辺の環境整備
- ・ 外壁等の色彩コントロール 等
- ・ 歩行者プロムナードの整備
- ・ ユニバーサルデザイン対応型トイレの整備
- ・ ベンチやポケットパークの整備 等
- ・ 国3・4・1号線の見直しの推進
- ・ 生活道路ネットワークの確保
- ・ 道路の部分拡幅 等

② 指定史跡武蔵国分寺跡 附東山道武蔵路跡保存管理計画

史跡の保存管理，整備活用については，以下のように位置付けています。

国指定史跡武蔵国分寺跡 附東山道武蔵路跡 保存管理計画（第2次）（平成24年4月）

＜保存管理の基本方針＞（一部抜粋）

- ・ 豊かな自然・歴史環境に恵まれた地域の特性を十分生かし，これらとバランスのとれた国分寺跡の保存を押し進め，併せて地域住民の生活との調和を図る

＜整備活用の基本方針（メインイメージ）＞

- ・ 国分寺崖線の緑を借景とし，壮大な武蔵国分寺の伽藍をイメージした史跡公園の整備

＜僧寺跡の最終完成イメージ＞



③ 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）

都市計画道路として計画している国3・4・1号線は，以下のように位置付けています。

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）

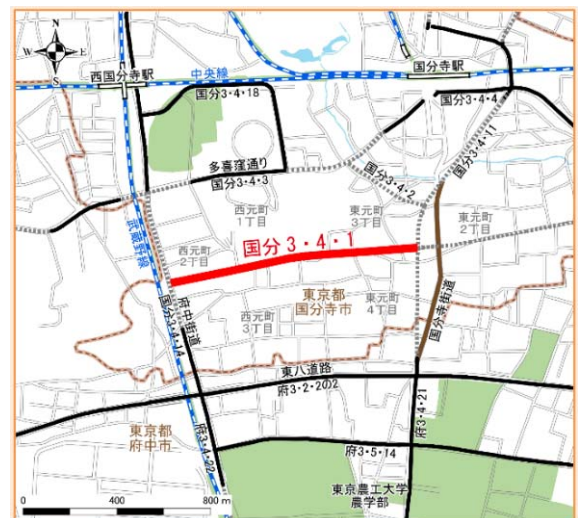
＜計画内容再検討路線＞

国3・4・1号線

当該区間は，一部が国の史跡に指定されており，都と国分寺市では，史跡の歴史的価値や周辺交通状況に鑑み，廃止も見据えて検討していきます。引き続き，史跡周辺における交通体系を含めたまちづくりについて，地区計画等の活用を視野に検討を進めていきます。

＜国3・4・1号線の機能＞

- ・ 避難場所へのアクセス向上
- ・ 延焼遮断帯の形成
- ・ 都市の多彩な魅力の演出・発信

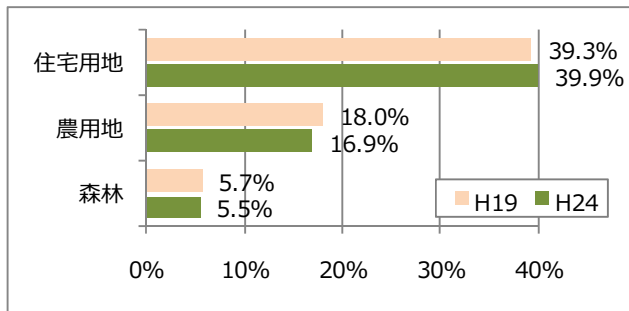


(2) エリア内の現況

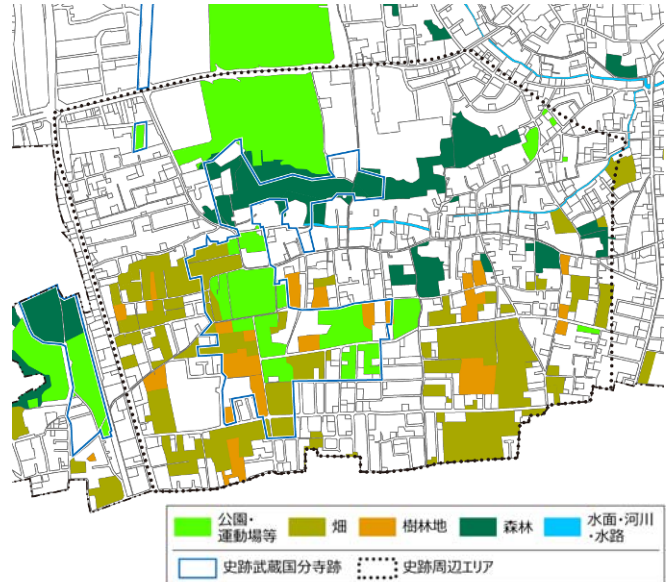
① 緑・農地

国分寺崖線の斜面緑地や農地等が豊富に残る緑豊かなエリアとなっています

- ・エリア内には国分寺崖線の斜面緑地や農地がまともに残っています。
- ・農用地（畑・樹林地）や森林が減少し、宅地等に変わっている箇所が一部で見られます。



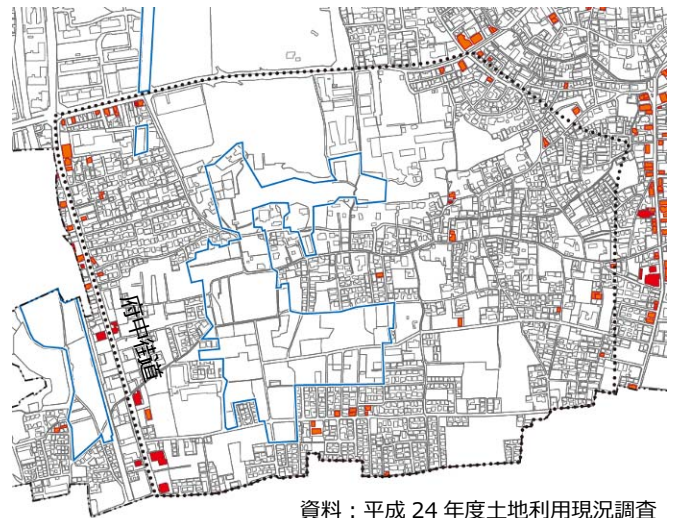
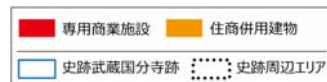
資料：平成 24 年度土地利用現況調査



② 商業施設等

来訪者が休憩できる店舗等（専用商業施設、住商併用建物）がほとんど立地していません

- ・エリア内の大部分は第1種低層住居専用地域となっており、府中街道沿道を除き、専用商業施設は立地せず、住商併用建物も点在する程度となっています。
- ・点在する住商併用建物も事務所建築物との併用が多く、店舗等はほとんど立地していません。



資料：平成 24 年度土地利用現況調査

③景観

自然景観や歴史景観が豊かで、落ち着いた低層住宅地の景観を形成しています

[自然景観]

- ・国分寺崖線の斜面緑地や、お鷹の道、真姿の池湧水群等が集積し、多くの水と緑を感じることで自然景観を形成しています。

[歴史景観]

- ・国分寺本堂や楼門等の歴史的建造物が位置しているとともに、史跡内の区画の整備や歴史公園により、市の歴史の奥深さを印象づける歴史景観を形成しています。

[生活景観]

- ・国分寺崖線の斜面緑地や農地と一体となった住宅地が位置し、落ち着いた低層住宅地の景観を形成しています。

- ・武蔵国分寺公園や殿ヶ谷戸公園等の市内でも規模の大きい公園が位置し、人々に憩いを感じさせる景観を形成しています。

[産業景観]

- ・府中街道沿道で商業店舗や事務所等が建ち並ぶ景観を形成しています。

国分寺崖線の緑と低層住宅地



お鷹の道



史跡武蔵国分寺跡



広がりある農地

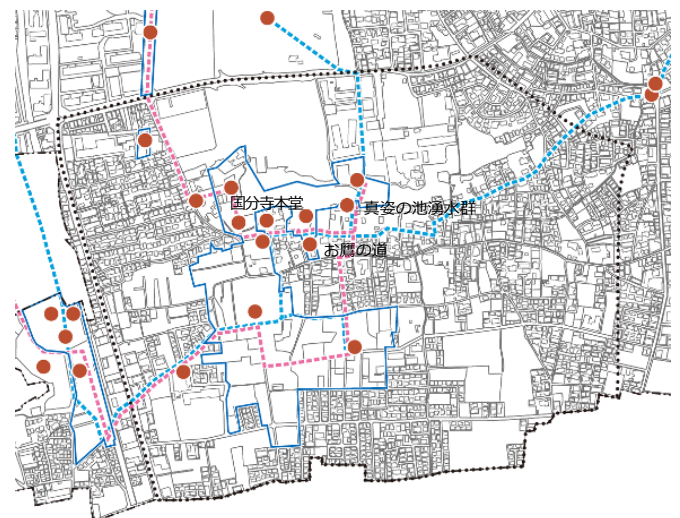


④まちづくり資源

史跡内及びその周辺にまちづくり資源の集積が見られるエリアとなっています

- ・エリア内のまちづくり資源は、史跡北部及びその周辺に集積し、特にお鷹の道や真姿の池湧水群に来訪者が多く見られます。
- ・史跡南部は整備があまり進んでおらず、まちづくり資源もあまり分布していないため、来訪者はあまり見られません。

- まちづくり資源
- 武蔵国分寺跡ルート
- 国分寺こいのみちルート
- 史跡武蔵国分寺跡
- ⋯⋯ 史跡周辺エリア

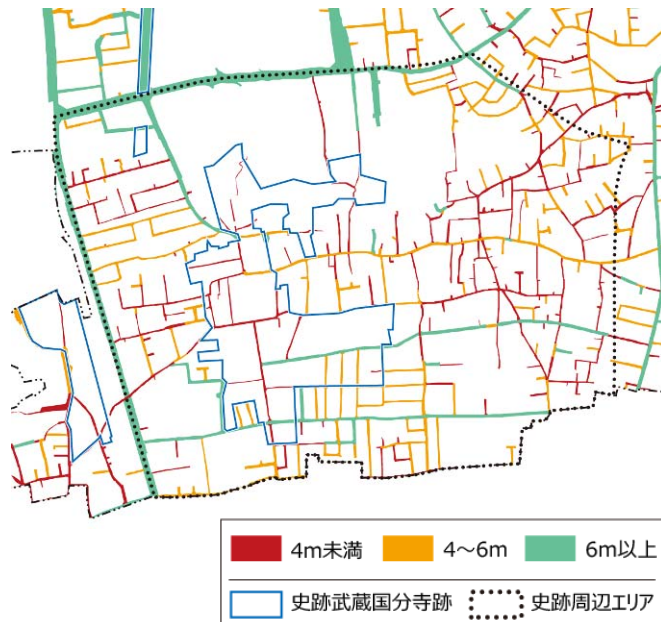


資料：国分寺歴史・観光マップ

⑤道路

幅員の狭い道路が多く、道路沿道にブロック塀等が建ち並ぶ箇所が見られるエリアとなっています

- ・エリア内は、6m未満の道路が多く、一部では4m未満の道路が多い箇所も見られます。
- ・幅員の狭い道路沿道に、ブロック塀が建ち並んでいる箇所が見られ、震災時に倒壊することで避難等の支障になる恐れがあります。

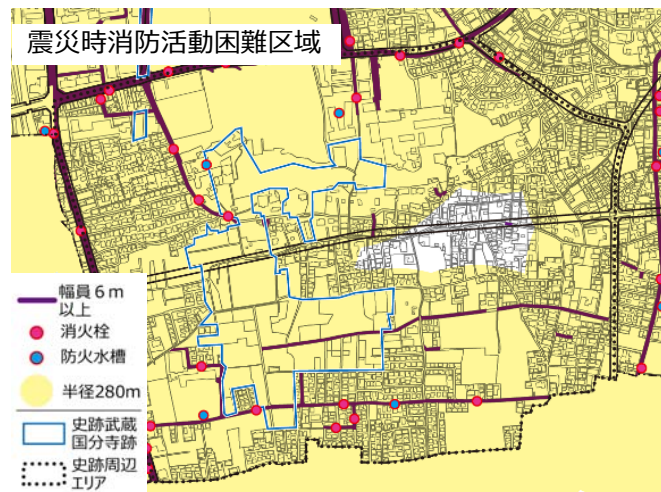
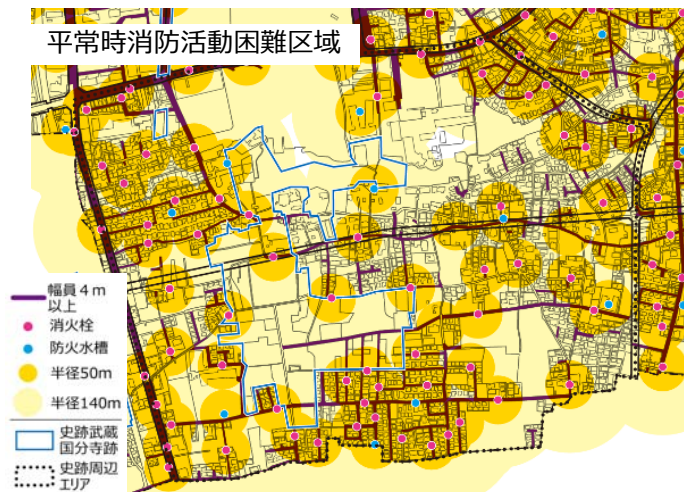


資料：平成24年度土地利用現況調査

⑥道路（防災視点）

平常時消防活動困難区域は、最大半径140mで見た場合、概ね解消されています
震災時消防活動困難区域は、エリア中央部に6m以上道路が不足しているため、一部に該当箇所が見られます

- ・平常時消防活動困難区域は、消防水利から半径50mの範囲で見ると、大部分をカバーできない状況となっているものの、最大半径140mまで範囲を広げると、平常時消防活動困難区域は概ね解消されています。
- ・震災時消防活動困難区域は、史跡周辺エリア中央部において幅員6m以上の道路が不足しており、その周辺の消防水利が活用できないため、一部に該当箇所が見られます。



※平常時消防活動困難区域：幅員4m以上道路沿道の消防水利から半径50m（最大半径140m）
※震災時消防活動困難区域：幅員6.5m以上道路沿道の消防水利から半径240m（本検討では6.0m以上で調査）（東京消防庁資料より）

資料：平成24年度土地利用現況調査，防災安全課提供資料

⑦史跡の整備状況

- ・平成 24 年 4 月現在, 史跡内に歴史公園を 4 箇所整備し, 国分寺本堂や国分寺楼門の南側の区画の一部が整備済みとなっています。
- ・史跡の南部は, 整備があまり進んでおらず, 歴史的建造物等もほとんど立地していません。



出典：国指定史跡武蔵国分寺跡 附東山道武蔵路跡 保存管理計画（第 2 次）

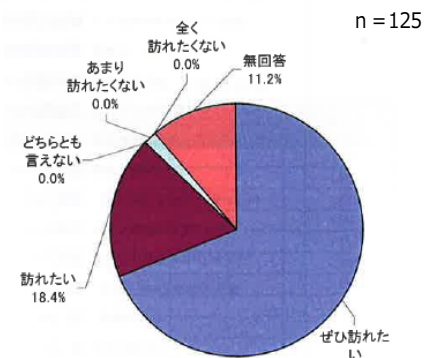
⑧観光の状況

- ・平成 16 年度に実施した市南部の交通量調査結果を見ると, 国分寺駅が圧倒的に多いものの, 真姿池弁財天入口（お鷹の道）についても 2 番目に多くなっています。
- ・お鷹の道来訪者へのアンケート結果を見ると, 今後の来訪意向として「ぜひ訪れたい」が約 7 割と高くなっています。
- ・平成 17 年度に実施した史跡周辺の自治会の住民を対象としたアンケート調査結果を見ると, 来訪者が増えることについて「生活環境が守られれば観光客が増えて良い」が約 6 割と高くなっています。
- ・「歴史的価値を持つ地区として当然のことである」をあわせると, 約 8 割の住民が来訪者の増加に理解を示しています。

〔市南部での歩行者交通量調査結果（H16）〕
（8 時～18 時（10 時間）・5 日間平均）

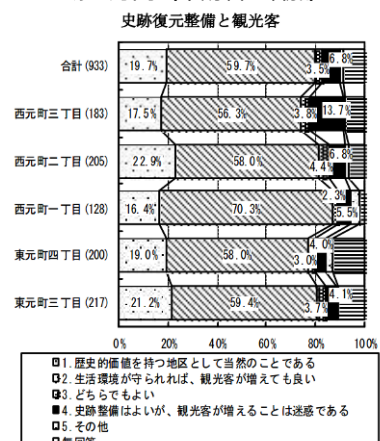


〔お鷹の道来訪者の今後の来訪意向（H16）〕



出典：国分寺観光資源調査報告書（平成 17 年 3 月）

〔今後のまちづくりの方向（来訪者の増加）について〕



出典：史跡武蔵国分寺跡周辺地区まちづくり計画

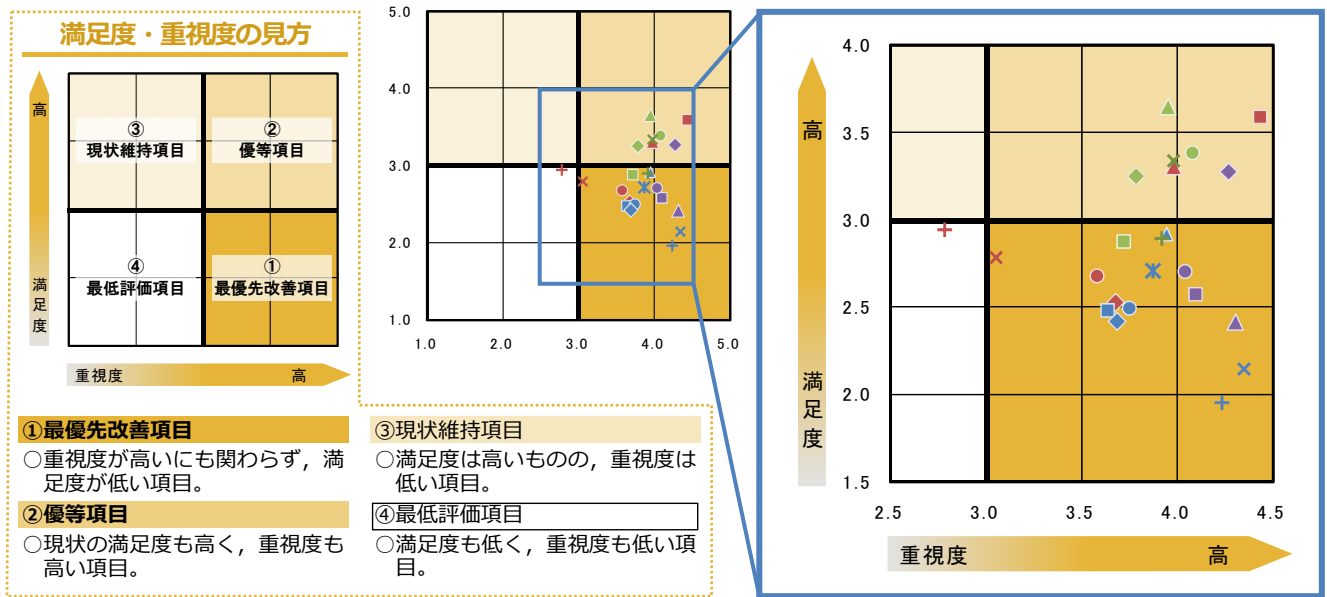
(3) まちづくりに関する住民意向

まちづくりに関する住民意向は、都市マスの改訂検討の際に実施した市民意向調査（平成 26 年 6 月実施）において、史跡武蔵国分寺跡周辺エリアに該当する第四小学校区の分野別のまちづくりに関する重視度・満足度を調査したものです。

<まちづくりに関する重視度・満足度>

○各分野のまちづくりともに重視度が高く、満足度が低くなっています。

○特に重視度が高い項目としては、土地利用の「豊かな緑の保全」、道路交通体系の「安心して歩ける歩行空間の形成」、安全・安心の「緊急車両が通行できるような狭い道路を改良」となっています。



- | 土地利用 | 道路・交通体系 | 緑・景観形成 | 安全・安心 |
|--|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ 豊かな緑の保全 ● 駅周辺での商業施設やオフィスの立地の促進 ◆ 生活に根差した商業地(商店街)の確保 ▲ 落ち着きのある住宅地の保全 + 中高層(3階以上)の集合住宅地の形成 × 近くに職場のある住環境の形成 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 広域の交通を担う広い道路の充実 ● 市内の交通を担う道路の充実 ◆ 住宅地内の狭い道路の拡幅の推進 ▲ 誰もが散策を楽しめる道の形成 + 安全に通ることができる自転車道の形成 × 安心して歩ける歩行空間の形成 * 地域と地域を結ぶ公共交通の充実 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 人と人のふれあいの場の形成 ● 自然の豊かさを感じる空間の形成 ◆ 小規模な公園や緑地の市内各所への確保 ▲ 大規模な公園や緑地の充実 + 魅力的な景観づくりの推進 × 歴史やふるさとを感じる風景の保全 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 火災の延焼を防ぐ広い道路整備などの推進 ● 個々の建物の不燃化・耐震化の促進 ◆ 防災公園や、避難場所の充実 ▲ 緊急車両が通行できるような狭い道路を改良 |

また、都市マスの改訂にあたり実施した市民意向調査に加え、地域懇談会（平成 26 年 10～12 月）及び国分寺市住宅マスタープランの改訂にあたり実施した市民意向調査（平成 28 年 8 月）における史跡周辺エリアに関連する意見は以下のとおりです。

<市民意識調査での自由意見及び地域懇談会での意見>

- 緑豊かな住環境を生かしたまちづくりを進めてほしい。
- 各農家の後継ぎがおらず、畑を続けられなくなって宅地になりつつある。
- お鷹の道は休日は人が多いが、地元にお金を落としてもらえていない。
- 武蔵国分寺跡周辺をもっと観光地として整備してほしい。
- 住宅地内に 4m 未満の道路が多過ぎる。
- ブロック塀は日当たりや災害面でも不安があるので、高さ制限等を設けられないか。

(4) まちづくりの課題

「上位関連計画における位置付け」におけるまちづくり計画での「基本方針・テーマ」を軸として、他の上位関連計画の位置付けを踏まえた上で、「まちづくりに関する住民意向」, 「エリア内の現況」とのギャップを史跡周辺エリアのまちづくりの課題として以下のとおり整理しています。

まちづくりの課題
① 緑や農地と調和した良好な住環境の保全・形成が必要
② 沿道の生垣化による緑豊かな住環境の形成が必要
③ 緑豊かな環境をつくりだしている国分寺崖線の斜面緑地の適切な保全が必要
④ 住宅地と調和してゆとりある住環境をつくりだしている都市内農地の適切な保全が必要
⑤ 史跡・緑を活かした低層住宅地としての落ち着いた景観形成が必要
⑥ 周辺の歴史的景観に配慮した沿道景観の形成が必要
⑦ まちづくり資源等を結ぶ来訪者の歩行者プロムナードの確立が必要
⑧ 史跡来訪者が休憩や観光を楽しめる利便施設の立地誘導が必要
⑨ 国3・4・1号線の見直しを踏まえた広域交通の道路ネットワークの構築が必要
⑩ 幅員の狭い道路での安全性の確保が必要

5. エリアのまちづくりの考え方

史跡周辺エリアのまちづくりは、課題の内容を踏まえるとともに、まちづくり計画の将来像である“自然と暮らしが融和したまち”や、市全域の視点から見た総合戦略や都市マスの将来像である“地域資源を活用した交流の促進”や“市内外の人を訪れるエリア”，“人々の交流や賑わい”といった位置付けを踏まえる必要があります。

このため、史跡周辺エリアのまちづくりは、地域住民の視点に立った緑豊かで安全・安心な“生活環境の維持・向上”と、来訪者の視点からも史跡周辺を魅力あるエリアとするためのまちづくり資源を活かした“交流の促進”という地域住民と来訪者の双方の視点からのまちづくりの展開が考えられます。

緑豊かで安全・安心な生活環境 の維持・向上

- 緑や農地と調和した環境の保全
 - ・ 国分寺崖線の斜面緑地，農地の保全
 - ・ 緑や農地と調和した住環境の保全
- 道路空間の確保
 - ・ 国3・4・1号線の見直しを踏まえた広域交通の道路ネットワークの構築
 - ・ 災害時でも安全・安心な道路空間の確保

史跡周辺のまちづくり資源を活かした 交流の促進

- まちづくり資源の魅力の向上
 - ・ 史跡整備及び周辺の環境整備の推進
- まちづくり資源を周遊できるよう繋ぐ
 - ・ 歩行者プロムナードの確立，来訪者用の駐車場等の整備
- 周辺環境を含めた滞留できる空間の整備
 - ・ 地域住民の利便性の向上や来訪者が休憩できる空間の確保
 - ・ 歴史・自然景観と調和した景観の形成

6. 史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくりの方向性

史跡周辺エリアのまちづくりの方向性については、まちづくりの進捗状況や、地域の課題を整理し、エリア内の権利者や居住者へのアンケート調査、地域懇談会の開催、関係団体等へのヒアリング調査を通じて関係者のご意見を収集し、そのご意見を踏まえて以下のように整理しました。

ゾーン別のまちづくりの方向性

史跡周辺エリアでは歴史文化の拠点の形成、緑の適切な保全、農地と調和した良好な住環境の形成、市内外の人々が史跡とともに立ち寄れる魅力ある空間の創出につながるよう、一帯での魅力を高めるため、土地利用や現況に応じ、以下の4つのゾーンに分け、そのゾーンごとに方向性を設定しています。なお、詳細検討区域については、まちづくりの課題や考え方を踏まえ、まちづくりを推進すべきエリアとして設定しています。

史跡ゾーン

史跡周辺エリアの観光振興の核として、国指定史跡武蔵国分寺跡附東山道武蔵路跡保存管理計画（第2次）や、史跡武蔵国分寺跡周辺地区まちづくり計画に基づいた史跡の保存だけでなく、活用に向けた整備を推進することで、**魅力ある歴史文化の拠点の形成を目指します。**

- ユニバーサルデザイン対応型トイレの整備
- ベンチやポケットパークの整備 等

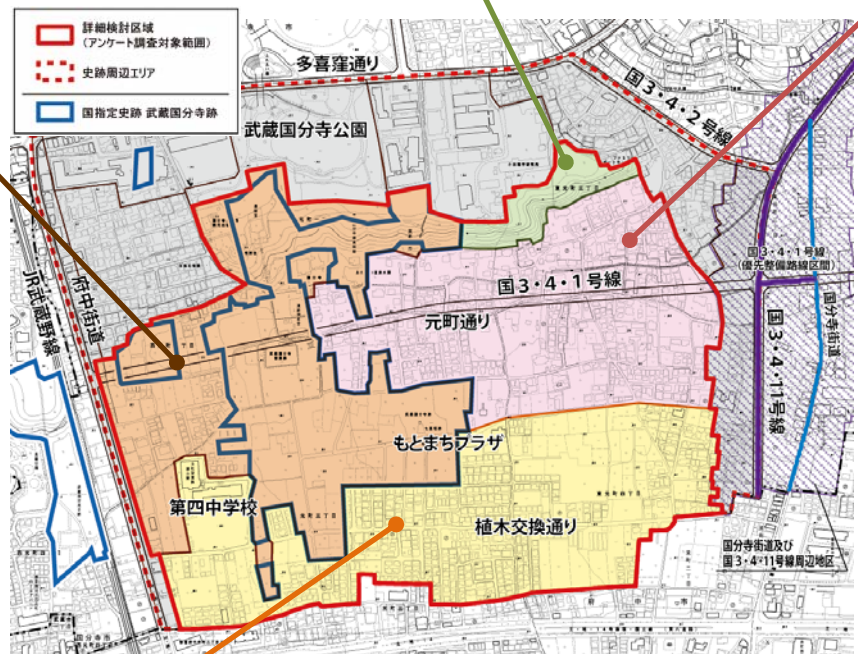
実現手法 史跡整備の推進等により実現

※エリア内のその他の箇所は周辺のまちづくりにより推進策を検討している等の理由からゾーニングからは除外

崖線緑保全ゾーン

史跡周辺エリアの中でも、国分寺崖線の斜面緑地がまとまって残る箇所であるため、史跡ゾーン内の緑と連続して一帯となるよう、人々に潤いとやすらぎを感じさせる空間として**緑の適切な保全を目指します。**

- 斜面緑地の計画的保全等
- 実現手法 地権者等との調整を踏まえ推進



農住調和ゾーン

エリア内の農地の多くは既に生産緑地に指定されているものの、平成34年以降に所有者の意向により市への買取申請が可能となることから、農地を適切に保全していくとともに、宅地化された場合においても農地と調和した住環境を保全するためにゆとりある空間の確保や、農地と住宅が調和した景観形成を図っていくことで、**農地と住宅が調和した良好な住環境の形成を目指します。**

- 最低敷地面積のルール化
- ブロック塀の生垣化の推進
- 外壁等の色彩コントロール
- 都市農地の保全に向けた検討 等

実現手法 地区計画などでの最低敷地面積や形態・意匠等の制限などによる良好な住環境の形成を実現

低層住宅・小規模店舗調和ゾーン

史跡周辺エリアの中でも、国分寺本堂、お鷹の道、真姿の池湧水群、崖線の緑地をはじめとしたまちづくり資源が集中するエリアとして、史跡と一体となった散策空間として魅力の向上が期待されます。

今後は、良好な住環境を維持するためにゆとりある空間を確保していくとともに、周辺の住環境と調和した落ち着いたある店構えの店舗等の点在による地域住民や史跡来訪者の利便性の向上や、史跡や崖線の緑と調和した景観形成を図っていくことで、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を目指します。

- 低層住宅の良好な住環境と調和した小規模な店舗や休憩施設の誘導
- 既存住宅における緑化の推進
- ブロック塀の生垣化の推進
- 外壁等の色彩コントロール
- 最低敷地面積のルール化 等

実現手法
用途地域の変更などでの小規模な店舗等の立地誘導による利便性の向上の実現
地区計画などでの形態・意匠等の制限などによる魅力ある空間形成を実現

道路に関する方向性

都市計画道路の方向性

都市計画道路国分寺3・4・1号線は広域道路の機能を担う道路であり、広域交通の処理や延焼遮断帯などの機能を担っています。

一方で、史跡周辺エリア内の歴史文化の拠点となる史跡の指定範囲と位置が重複しています。史跡の重要性を踏まえ、広域交通は周辺の都市計画道路を整備することにより、国3・4・1号線に頼ることのない広域交通の道路ネットワークの構築を目指します。

また、延焼遮断帯、避難場所へのアクセス向上、都市の多彩な魅力の演出・発信の機能については、本エリア内外において、その機能を確保することを検討します。



- 国3・4・1号線に頼ることのない広域交通の道路ネットワークの構築 等

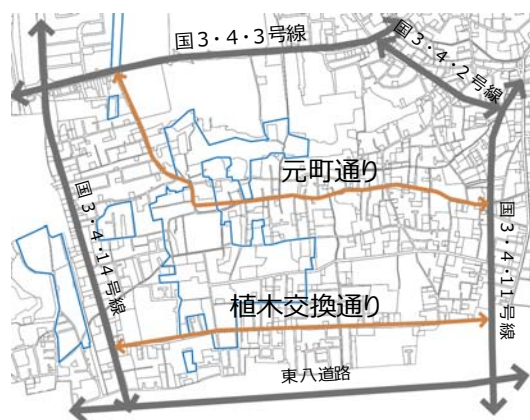
実現手法
国3・4・1号線（府中街道～国3・4・11号線）の見直しの推進により実現

地区内道路に関する方向性

地区内道路は、災害等の緊急時への対応や通過交通の流入抑制、安心して歩ける歩行者環境の改善に向けた道路状空間の確保、また、史跡整備の完成形を見据えた生活道路のネットワークの確保などが必要となります。

エリア内の主要な生活道路は、元町通り、植木交換通りが軸となることから、史跡武蔵国分寺跡周辺地区まちづくり計画の中で整理しているとおり、史跡を活かした安全・快適な交通まちづくり※を検討します。

具体的には、地域の意向を踏まえ、地区計画の策定による地区施設の指定や壁面位置の制限の設定による道路状空間を確保することなどを検討し、地区内の道路状空間の確保と生活道路ネットワークの確保を目指します。



※史跡を活かした安全・快適な交通まちづくりの内容

- 史跡を活かした快適な生活交通環境づくり
- 安全・安心して利用できるみちづくり
- 歩いてめぐるまちづくり

- 生活道路ネットワークの確保 等

実現手法
地区計画などでの壁面位置の制限などのまちづくり手法について地域の意向を踏まえた検討

7. 史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり実施方針への展開について

具体的な都市計画決定・変更につながるまちづくり実施方針への展開にあたっては、都市計画において具体化できる事項を対象とします。それ以外の手法での実施が必要である事項については、実施方針の検討と並行して別途取り組んでいきます。

史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくりの方向性の内、実施方針で具体化に取り組むこと

まちづくりの方向性

史跡ゾーン

史跡周辺エリアの観光振興の核として、国指定史跡武蔵国分寺跡附東山道武蔵路跡保存管理計画（第2次）や、史跡武蔵国分寺跡周辺地区まちづくり計画に基づいた史跡の保存だけでなく、活用に向けた整備を推進することで、魅力ある歴史文化の拠点の形成を目指します。

- ユニバーサルデザイン対応型トイレの整備
- ベンチやポケットパークの整備 等

鷹緑保全ゾーン

史跡周辺エリアの中でも、国分寺崖線の斜面緑地がまとまって残る箇所であるため、史跡ゾーン内の緑と連続して一帯となるよう、人々に潤いとやすらぎを感じさせる空間として緑の適切な保全を目指します。

- 斜面緑地の計画的保全 等

低層住宅・小規模店舗調和ゾーン

史跡周辺エリアの中でも、国分寺本堂、お鷹の道、真姿の池湧水群、崖線の緑地をはじめとしたまちづくり資源が集中するエリアとして、史跡と一体となった散策空間として魅力の向上が期待されます。

今後は、良好な住環境を維持するためにゆとりある空間を確保していくとともに、周辺の住環境と調和した落ち着いた店構えの店舗等の点在による地域住民や史跡来訪者の利便性の向上や、史跡や崖線の緑と調和した景観形成を図っていくことで、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を目指します。

- 低層住宅の良好な住環境と調和した小規模な店舗や休憩施設の誘導
- 既存住宅における緑化の推進
- ブロック塀の生垣化の推進
- 外壁等の色彩コントロール
- 最低敷地面積のルール化 等

農住調和ゾーン

エリア内の農地の多くは既に生産緑地に指定されているものの、平成34年以降に所有者の意向により市への買取申請が可能となることから、農地を適切に保全していくとともに、宅地化された場合においても農地と調和した住環境を保全するためにゆとりある空間の確保や、農地と住宅が調和した景観形成を図っていくことで、農地と住宅が調和した良好な住環境の形成を目指します。

- 最低敷地面積のルール化
- ブロック塀の生垣化の推進
- 外壁等の色彩コントロール
- 都市農地の保全に向けた検討 等

都市計画道路

都市計画道路国分寺3・4・1号線は広域道路の機能を担う道路であり、広域交通の処理や延焼遮断帯などの機能を担っています。

一方で、史跡周辺エリア内の歴史文化の拠点となる史跡の指定範囲と位置が重複しています。史跡の重要性を踏まえ、広域交通は周辺の都市計画道路を整備することにより、国3・4・1号線に頼ることのない広域交通の道路ネットワークの構築を目指します。

また、延焼遮断帯、避難場所へのアクセス向上、都市の多彩な魅力の演出・発信の機能については、本エリア内外において、その機能を確保することを検討します。

- 国3・4・1号線に頼ることのない広域交通の道路ネットワークの構築 等

地区内道路

地区内道路は、災害等の緊急時への対応や通過交通の流入抑制、安心して歩ける歩行者環境の改善に向けた道路状空間の確保、また、史跡整備の完成形を見据えた生活道路のネットワークの確保などが必要となります。

エリア内の主要な生活道路は、元町通り、植木交換通りが軸となることから、史跡武蔵国分寺跡周辺地区まちづくり計画の中で整理しているとおり、史跡を活かした安全・快適な交通まちづくりを検討します。

具体には、地域の意向を踏まえ、地区計画の策定による地区施設の指定や壁面位置の制限の設定による道路状空間を確保することなどを検討し、地区内の道路状空間の確保と生活道路ネットワークの確保を目指します。

- 生活道路ネットワークの確保 等

実施方針と並行して、別途取り組むこと

実施方針で具体化に向けて検討する事項

方向性の具体化検討のあり方

その他の事業での対応の考え方

史跡整備等による推進

- ・国指定史跡武蔵国分寺跡附東山道武蔵路跡保存管理計画（第2次）に基づく整備
- ・ユニバーサルデザイン対応型トイレの整備
- ・ベンチやポケットパークの整備
- ・歴史的建造物等の復元
- ・駐車場の整備
- ・案内板，学習案内板の設置 など

■ 意向調査から得られた考慮すべき事項

- ・自然を残しながらの整備の推進
- ・来訪者のマナー向上
- ・情報発信の検討 など

斜面緑地の保全の検討

- ・斜面緑地の保全方策等について検討 など

■ 意向調査から得られた考慮すべき事項

- ・安全・安心の視点を踏まえた保全方策の検討 など

■ 意向調査から得られた考慮すべき事項

- ・お鷹の道の維持管理の推進 など

小規模な店舗や休憩施設を誘導するには…

建てられる建築物の用途のあり方などについて検討

史跡や崖線の緑と調和した景観を形成するには…

建物の色彩や緑の配置のあり方などについて検討

ゆとりある空間を確保するには…

最低敷地面積のあり方などについて検討

農地と住宅が調和した景観を形成するには…

建物の色彩や緑の配置のあり方などについて検討

ゆとりある空間を確保するには…

最低敷地面積のあり方などについて検討

都市農地の保全の検討

- ・第三次国分寺市農業振興計画に基づく農地の保全方策等についての検討 など

広域交通の道路ネットワークを確保するには…

優先整備路線の整備の推進を考慮した広域交通の道路ネットワークのあり方の検討

周辺都市計画道路の整備による推進

- ・優先整備路線の整備推進
（国3・4・11号線，国3・4・2号線，国3・4・3号線）

広域遊樂場所や史跡へのアクセス機能を確保するには…

地区内道路での道路状空間の確保や生活道路ネットワークのあり方について検討

エリア内外で延焼遮断帯を確保するには…

周辺状況を踏まえた延焼遮断帯のあり方について検討

■ 意向調査から得られた考慮すべき事項

- ・路上駐車や通過交通に対する交通規制
- ・植木交換通りと国分寺街道交差部の拡幅 など

地区内の生活道路を確保するには…

建物の壁面の位置などによる道路状空間のあり方などについて検討

生活道路ネットワークの確保

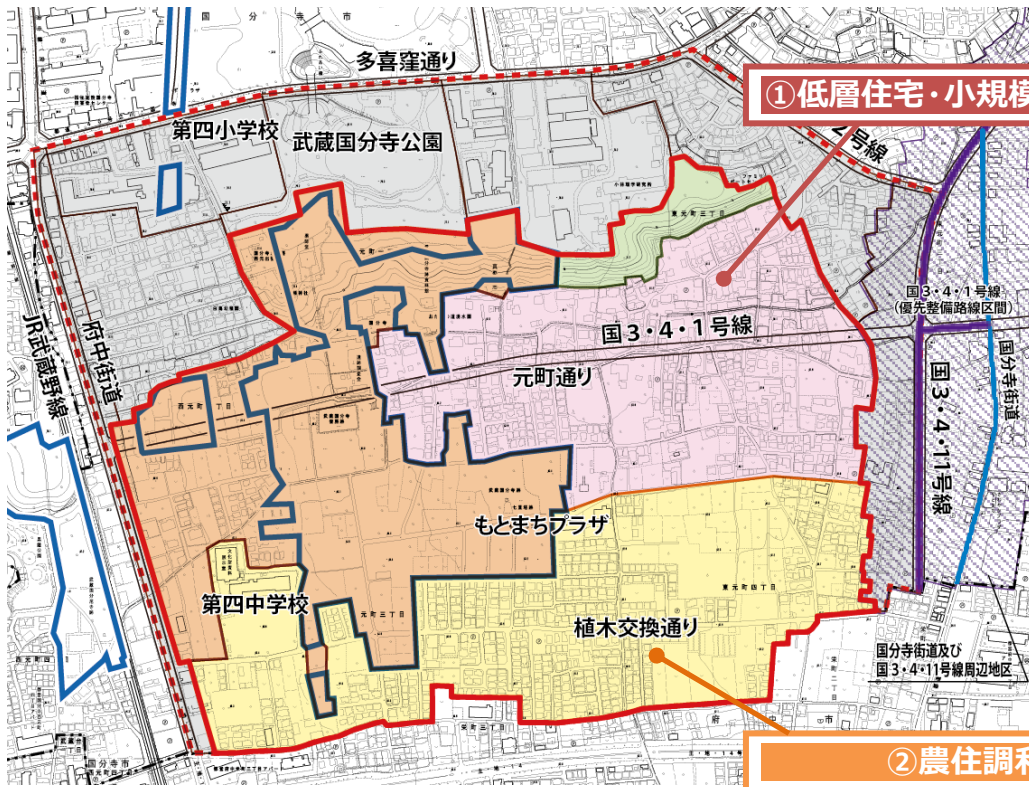
- ・史跡整備を見据えた生活道路ネットワークの検討

8. 史跡武蔵国分寺跡周辺エリアの実施方針

実施方針では、史跡周辺エリアのゾーン別のまちづくりの方向性のうち、「7. 史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり実施方針への展開について」で整理したとおり、都市計画の具体化に向けた検討が必要な「低層住宅・小規模店舗調和ゾーン」、「農住調和ゾーン」について内容をまとめます。

更に、道路に関する方向性で整理した「都市計画道路」、「地区内道路」に関する内容をまとめます。

ゾーン別のまちづくりの方向性



道路に関する方向性



① 低層住宅・小規模店舗調和ゾーン

■まちづくりの方向性

- 低層住宅の良好な住環境と調和した小規模な店舗や休憩施設の誘導
- 既存住宅における緑化の推進
- 外壁等の色彩コントロール
- ブロック塀の生垣化の推進
- 最低敷地面積のルール化 等

■都市計画での実現手法

- 用途地域の変更 ○地区計画の策定 ○特別用途地区の指定
 - ・「建築物等の用途の制限」(建物用途の緩和)
- 地区計画の策定
 - ・「敷地面積の最低限度」
 - ・「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」
 - ・「垣又はさくの構造の制限」

② 農住調和ゾーン

■まちづくりの方向性

- 最低敷地面積のルール化
- 外壁等の色彩コントロール 等
- ブロック塀の生垣化の推進

■都市計画での実現手法

- 地区計画の策定
 - ・「敷地面積の最低限度」
 - ・「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」
 - ・「垣又はさくの構造の制限」

③ 都市計画道路

■まちづくりの方向性

- 国3・4・1号線に頼ることのない広域交通の道路ネットワークの構築 等

■都市計画等での実現手法

- | | | |
|---|---|-------------------------------|
| 国3・4・1号線の機能 <ul style="list-style-type: none">○広域交通のネットワーク○広域避難場所や史跡へのアクセス機能○延焼遮断帯 | <ul style="list-style-type: none">・周辺の都市計画道路の整備の推進・地区内でのアクセス機能の向上・一般延焼遮断帯のエリア内外での確保 | 都市計画道路の変更(国3・4・1号線の廃止) |
|---|---|-------------------------------|

④ 地区内道路

■まちづくりの方向性

- 地区内の道路状空間の確保
- 生活道路ネットワークの確保 等

■都市計画等での実現手法

- 短期的な視点での道路状空間の確保
- 史跡の完成形も見据えた道路状空間の確保
 - ・元町通り、植木交換通り等での東西方向の動線の確保
 - ・現況道路や史跡整備の影響を考慮した南北方向の動線の確保

① 低層住宅・小規模店舗調和ゾーン

■まちづくりの方向性

史跡周辺エリアの中でも、国分寺本堂、お鷹の道、真姿の池湧水群、崖線の緑地をはじめとしたまちづくり資源が集中するエリアとして、史跡と一体となった散策空間として魅力の向上が期待されます。

今後は、良好な住環境を維持するためにゆとりある空間を確保していくとともに、周辺の住環境と調和した落ち着いた店構えの店舗等の点在による地域住民や史跡来訪者の利便性の向上や、史跡や崖線の緑と調和した景観形成を図っていくことで、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を目指します。

■実現方策

小規模な店舗や休憩施設を誘導するには…

○地域住民や史跡来訪者の利便性を向上させるためには、低層住宅の良好な住環境と調和する店舗や休憩施設等を誘導する必要があります。…(a)

史跡や崖線の緑と調和した景観を形成するには…

○史跡や崖線の緑と調和した景観形成を図るため、建物の外壁等について望ましい色彩や形態・意匠に配慮を促す必要があります。…(b)

○崖線による豊富な緑を生かしたエリアとしていくため、道路に面した緑化を促す必要があります。…(c)

ゆとりある空間を確保するには…

○良好な住環境を維持するため、敷地の細分化を抑制する必要があります。…(d)

(都市計画等で実現すること)

(a)特定の建物用途の緩和

(都市計画等で実現すること)

(b)建築物の意匠、屋外広告物への景観的配慮を促進

(c)道路側への緑の配置を促進

(都市計画等で実現すること)

(d)敷地の細分化の抑制

※参考 懇談会等の意見

- 一定の来訪者がいるなら、カフェや土産物屋、案内所は立地しても良い。
- 小規模な店舗であればあると良い。

※参考 懇談会等の意見

- 都心の近くでこんなに自然と住宅が残っている景観は貴重。
- 史跡のまちにふさわしい景観を保つことは大切。

※参考 懇談会等の意見

- 敷地の細分化は避けた方がよい。
- 小さい敷地が増えることを望む人はあまりいない。

② 農住調和ゾーン

■まちづくりの方向性

エリア内の農地の多くは既に生産緑地に指定されているものの、平成34年以降に所有者の意向により市への買取申請が可能となることから、農地を適切に保全していくとともに、宅地化された場合においても農地と調和した住環境を保全するためにゆとりある空間の確保や、農地と住宅が調和した景観形成を図っていくことで、農地と住宅が調和した良好な住環境の形成を目指します。

■実現方策

農地と住宅が調和した景観を形成するには…

○農地と住宅が調和した景観形成を図るため、建物の外壁等について望ましい色彩や形態・意匠に配慮を促す必要があります。…(b)

○農地によるゆとりある住環境を生かしたエリアとしていくため、道路に面した緑化を促す必要があります。…(c)

ゆとりある空間を確保するには…

○良好な住環境を維持するため、敷地の細分化を抑制する必要があります。…(d)

(都市計画等で実現すること)

(b)建築物の意匠、屋外広告物への景観的配慮を促進

(c)道路側への緑の配置を促進

(都市計画等で実現すること)

(d)敷地の細分化の抑制

※参考 懇談会等の意見

- のどかな雰囲気は残してほしい。
- 派手な色彩の建物は確かにあるので気になる部分はある。

※参考 懇談会等の意見

- 農地を買い取った開発業者が小さい敷地にしてしまうので、ルールで縛れるのであればあった方がよい。

■都市計画での実現手法

(a)特定の建物用途の緩和

エリア内で求められる建物用途を立地可能とするため、用途地域の変更、地区計画の策定、特別用途地区の指定を組み合わせることなどによって、立地可能な建物用途を緩和します。

理由	緩和を想定する建物用途
地域住民・来訪者の利便性の向上が期待できます。	小規模なカフェ、そば・うどん等の飲食店、パン屋、地域の農産物等を買うことができる物販店 など
地域住民の利便性の向上が期待できます。	日用品等の物品販売店舗 など
来訪者の利便性の向上が期待できます。	土産物販売店、観光案内所、トイレ等の休憩施設 など

用途緩和のイメージ



(b)建築物の意匠、屋外広告物への景観的配慮を促進

○地区計画の目標・方針を定める

地区計画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します。



○建築物の外壁や屋外広告物の色彩は落ち着いた色彩とする など

(c)道路側への緑の配置を促進

○地区計画の目標・方針を定める

地区計画に道路側への緑等の配置の必要性を明示します。

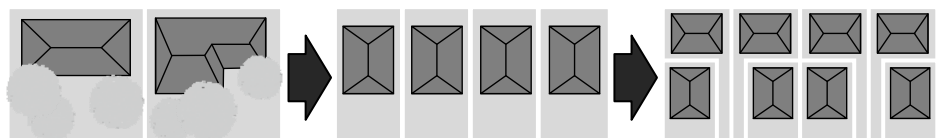
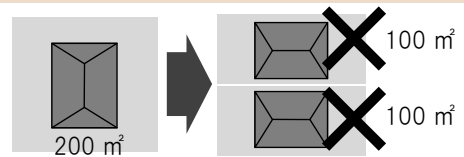


(d)敷地の細分化の抑制

○敷地面積の最低限度

敷地細分化を抑制するため、地区計画で「敷地面積の最低限度」を定めます。

例：敷地面積の最低限度 110 m² の場合



例：敷地の分割が進み、敷地が狭小化、隣あった建物の間隔が狭くなった場合

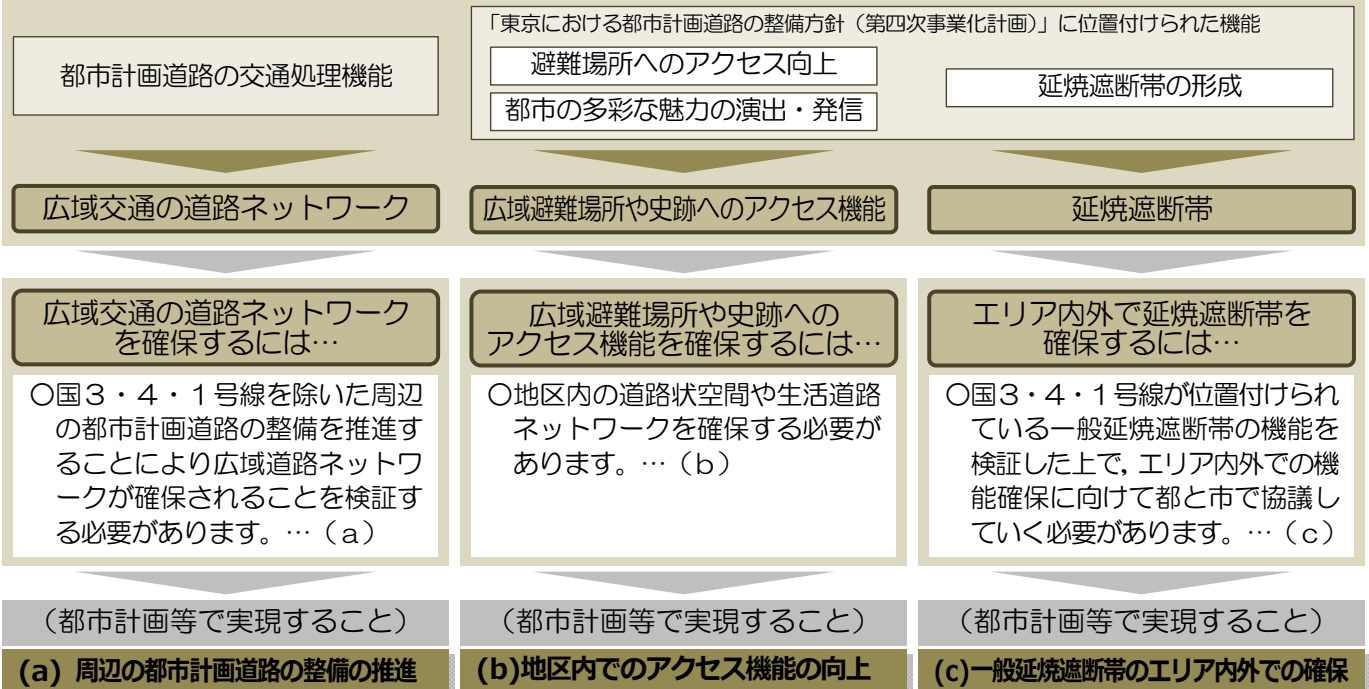
③ 都市計画道路

■まちづくりの方向性

都市計画道路国分寺3・4・1号線は広域道路の機能を担う道路であり、広域交通の処理や延焼遮断帯などの機能を担っています。一方で、史跡周辺エリア内の歴史文化の拠点となる史跡の指定範囲と位置が重複しています。史跡の重要性を踏まえ、広域交通は周辺の都市計画道路を整備することにより、国3・4・1号線に頼ることのない広域交通の道路ネットワークの構築を目指します。また、延焼遮断帯、避難場所へのアクセス向上、都市の多彩な魅力の演出・発信の機能については、本エリア内外において、その機能を確保することを検討します。

■実現方策

国3・4・1号線の機能は、「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）」に位置付けられた3つの機能及び都市計画道路が担う交通処理機能を踏まえ、以下の3点に整理しています。



都市計画道路の変更（国3・4・1号線の廃止）

- ※参考 懇談会等の意見
- 国3・4・1号線は廃止で良い。お金を掛けて整備する必要性が低い。
 - 大きい道路は新たにいらさない。

■都市計画等での実現手法

(a) 周辺の都市計画道路の整備の推進

周辺の未整備である都市計画道路の多くは、優先整備路線に位置付けられています。それらを整備することで、国3・4・1号線の周囲の都市計画道路が完成し、広域交通の道路ネットワークの確保につながります。



(b)地区内でのアクセス機能の向上

広域避難場所や史跡へのアクセス性を向上させるため、地区内の道路状空間や生活道路ネットワークを確保します。(具体的な内容は p.20～21 「④地区内道路」参照)

(c)一般延焼遮断帯のエリア内外での確保

○一般延焼遮断帯の機能の検証

- ・国3・4・1号線が位置付けられている『一般延焼遮断帯』は、防災生活圏（おおむね小学校区程度の広さで区分された区域）において火を外に出さない、もらわないようにすることで大規模な市街地火災を防止するために設定されています。一般延焼遮断帯間の距離は約1kmメッシュとしています。
- ・延焼遮断帯は、以下の道路等の幅員や沿道建物の不燃化率※の状況によって機能します。

- | | |
|---|--------------------|
| ①幅員 27m以上 | |
| ②幅員 24m以上 27m未満 | 沿道 30m の不燃化率 40%以上 |
| ③幅員 16m以上 24m未満 | 沿道 30m の不燃化率 60%以上 |
| ④幅員 11m以上 16m未満 | 沿道 30m の不燃化率 80%以上 |
| ⑤全延長について、耐火建築物の多い地域や避難場所等の中を通過するか、又は接している区間 | |

※不燃化率 = (耐火建築物の建築面積 + 準耐火建築物の建築面積 × 0.8) ÷ (全建築物の建築面積) × 100 (%)

一般延焼遮断帯の機能について、エリア内外で確保するため、都と市で協議します。

④ 地区内道路

■ まちづくりの方向性

地区内道路は、災害等の緊急時への対応や通過交通の流入抑制、安心して歩ける歩行者環境の改善に向けた道路状空間の確保、また、史跡整備の完成形を見据えた生活道路のネットワークの確保などが必要となります。

エリア内の主要な生活道路は、元町通り、植木交換通りが軸となることから、史跡武蔵国分寺跡周辺地区まちづくり計画の中で整理しているとおおり、史跡を活かした安全・快適な交通まちづくり※を検討します。

具体には、地域の意向を踏まえ、地区計画の策定による地区施設の指定や壁面位置の制限の設定による道路状空間を確保することなどを検討し、地区内の道路状空間の確保と生活道路ネットワークの確保を目指します。

※史跡を活かした安全・快適な交通まちづくりの内容

- 史跡を活かした快適な生活交通環境づくり
- 安全・安心して利用できるみちづくり
- 歩いてめぐれるまちづくり

■ 実現方策

地区内の道路状空間の確保＋生活道路ネットワークを確保するには…

○緊急車両の通行や史跡内の見学者の安全性の向上のため、短期的な視点での現状の道路等を最大限活かした生活道路ネットワークを検討する必要があります。… (a)

○歩いてめぐることのできるまちとして、安全な歩行者環境を確保するため、史跡整備の影響を考慮した道路状空間の確保及び生活道路ネットワークを検討する必要があります。… (b)

(都市計画等で実現すること)

(a) 短期的な視点での道路状空間の確保

(b) 史跡の完成形も見据えた道路状空間の確保

※参考 懇談会等の意見

- 元町通り沿道の敷地は土地が広い部分もあるので、少しセットバックしてもらうことは可能ではないか。
- 緊急車両が通れるような道路を増やしていく必要がある。

■ 都市計画等での実現手法

(a) 短期的な視点での道路状空間の確保

(a-1) 東西方向

- ・元町通り・植木交換通り
- ・上記以外の本エリア内における道路状空間の確保

(a-2) 南北方向

- ・本エリア内における道路状空間の確保

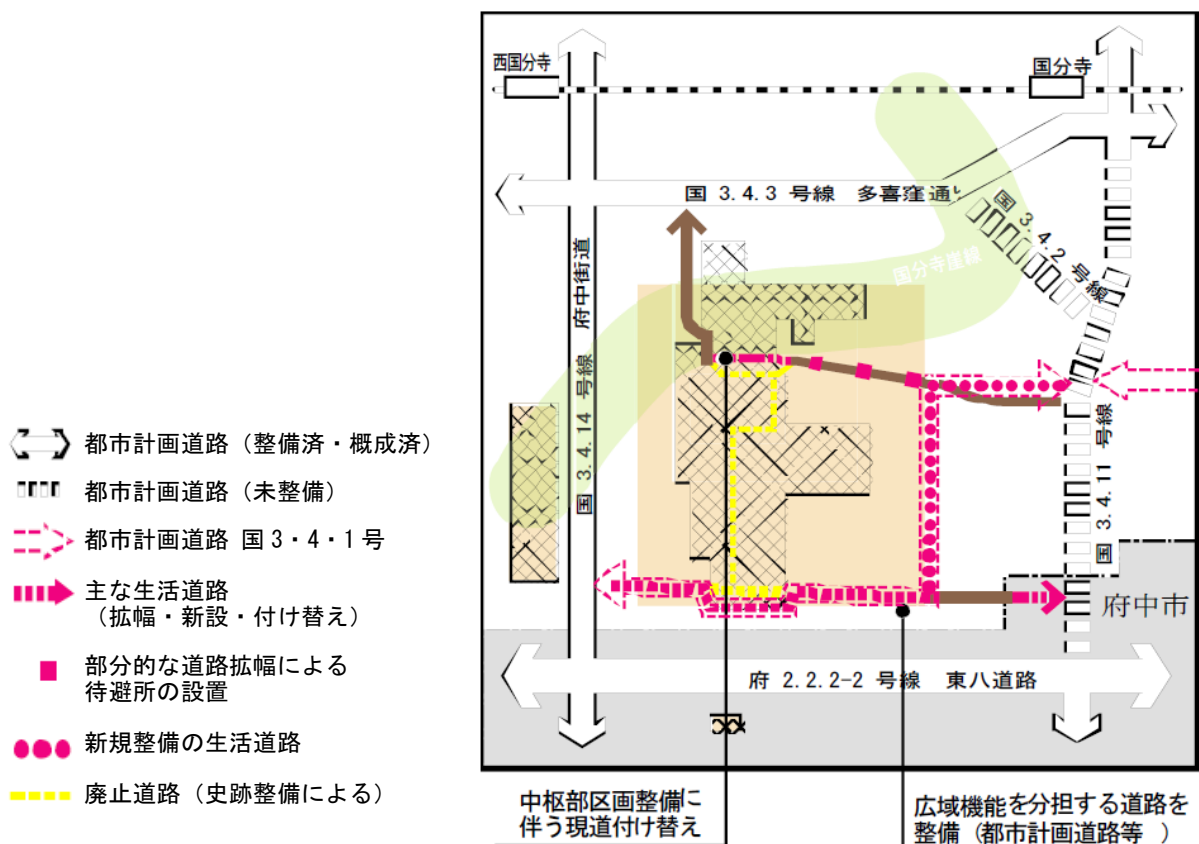
(b) 史跡の完成形も見据えた道路状空間の確保

(b-1) 東西方向

- ・元町通り（壁面後退等の導入の検討，付替等の検討）
- ・植木交換通り（付替等の検討）

(b-2) 南北方向

- ・史跡整備の影響を考慮し，史跡指定地以外で生産緑地の買取申出等が生じた場合に市が買い取るなどにより，地区計画による「壁面の位置の制限」及び「地区施設（区画道路）」の指定について検討します。
- ・例えば，下図のような生活道路ネットワークが考えられます。

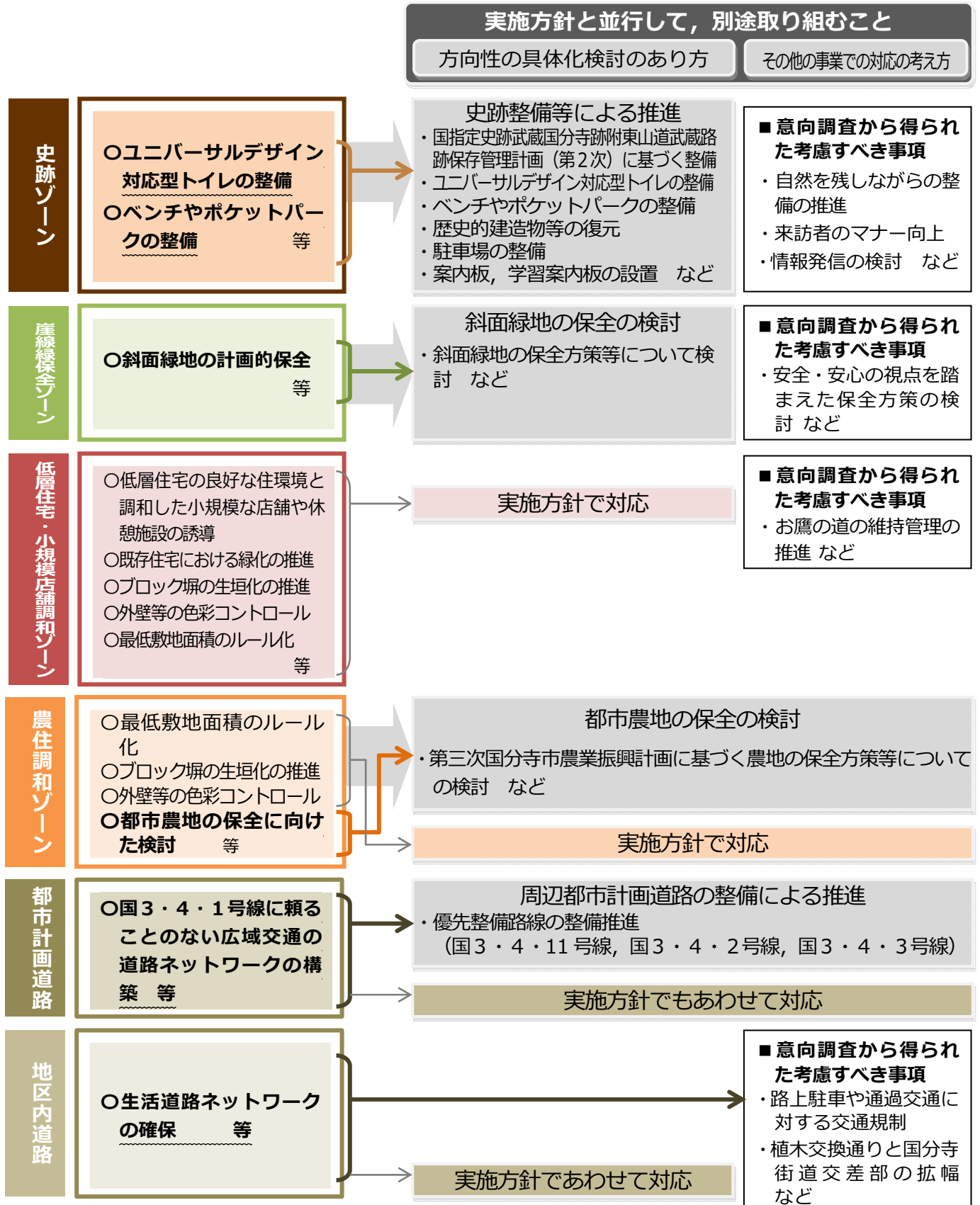


出典：史跡武蔵国分寺跡周辺地区まちづくり計画

9. 実施方針と並行して別途取り組むこと

『史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくりの方向性』の実現にあたっては、本実施方針に示す都市計画に係る施策だけでなく、p.13 に示す通り、別途、史跡整備をはじめとする取組みを推進することが必要です。

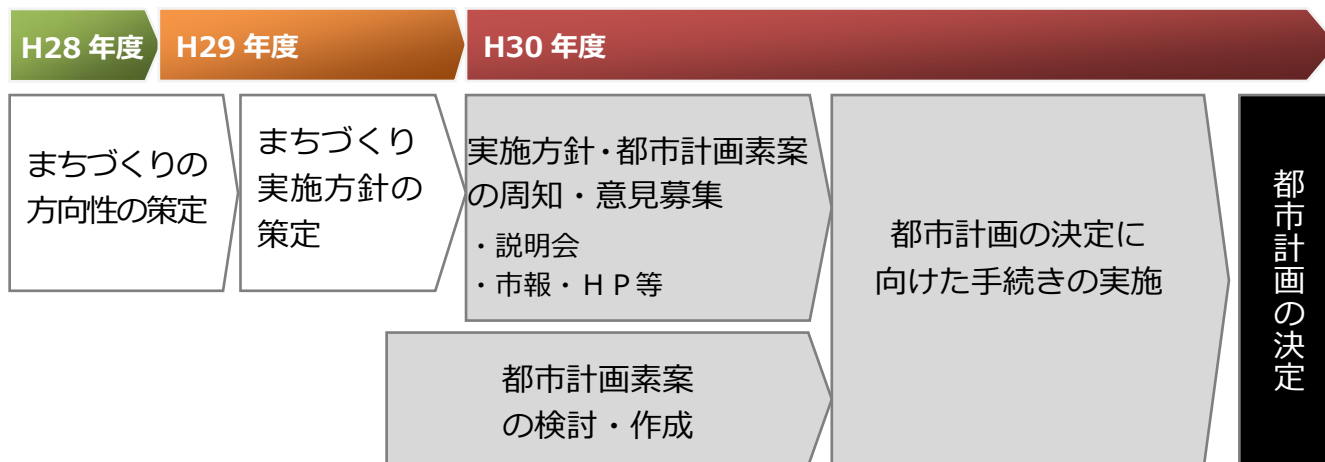
以下では、これまでにとりまとめている実施方針と並行して取り組むべき事項を整理しています。今後のまちづくりの展開の中で、多様な主体と連携しながら対応を検討します。



10. 今後のスケジュール

平成 28 年度から平成 29 年度においてとりまとめた『史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくりの方向性』を踏まえ、『史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり実施方針』を策定しました。

今後は、まちづくりの実施方針を具体化した都市計画の素案を検討・作成し、説明会などにより、まちづくりの実施方針や都市計画の素案に関する周知を図るとともに、市民等からの意見募集を行ったうえで、都市計画の決定手続きを進め、平成 30 年度中の都市計画の決定を目指します。



11. 今後の課題

『史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくり実施方針』は、p.9 のエリアのまちづくりの考え方で示したとおり、「緑豊かで安全・安心な生活環境の維持・向上」と「史跡周辺のまちづくり資源を活かした交流の促進」の実現に向け、都市計画等の手法を用いて実現するための方法を取りまとめたものであり、この実施方針を具体の都市計画へと反映していきます。

一方で、「史跡周辺のまちづくり資源を活かした交流の促進」については、実施方針と並行して、史跡整備の推進等、ハード・ソフト両面から取組みを推進していく必要があります。史跡整備については、『史跡武蔵国分寺跡（僧寺地区）整備実施計画』において、今後、中枢地区伽藍建造物復元、ガイダンス施設の整備が予定されており、それらの整備に進むことで史跡の魅力の向上に繋がり、来訪者の増加が期待されるため、その対応が必要です。

僧寺跡の最終完成イメージ



出典：国指定史跡武蔵国分寺跡 附東山道武蔵路跡保存管理計画（第2次）（平成 24 年 4 月）