

『国分寺街道及び国3・4・11号線 周辺まちづくり計画』に関する懇談会

令和8年5月22日・24日
国分寺市 都市企画部 都市づくり課

撮影・録音および公開について

本懇談会では、記録のため、会場内の写真撮影・録音をいたします。記録は、個人情報に配慮したうえで、市ホームページ等に掲載する可能性があります。あらかじめご了承ください。

本日の予定

1. 開会
2. 「まちづくり計画」の振り返り（20分）
3. 都市計画の手法の紹介（8分）
4. 今後の予定（2分）
5. 意見交換会（30分）
6. 閉会

1. 開会

懇談会の目的

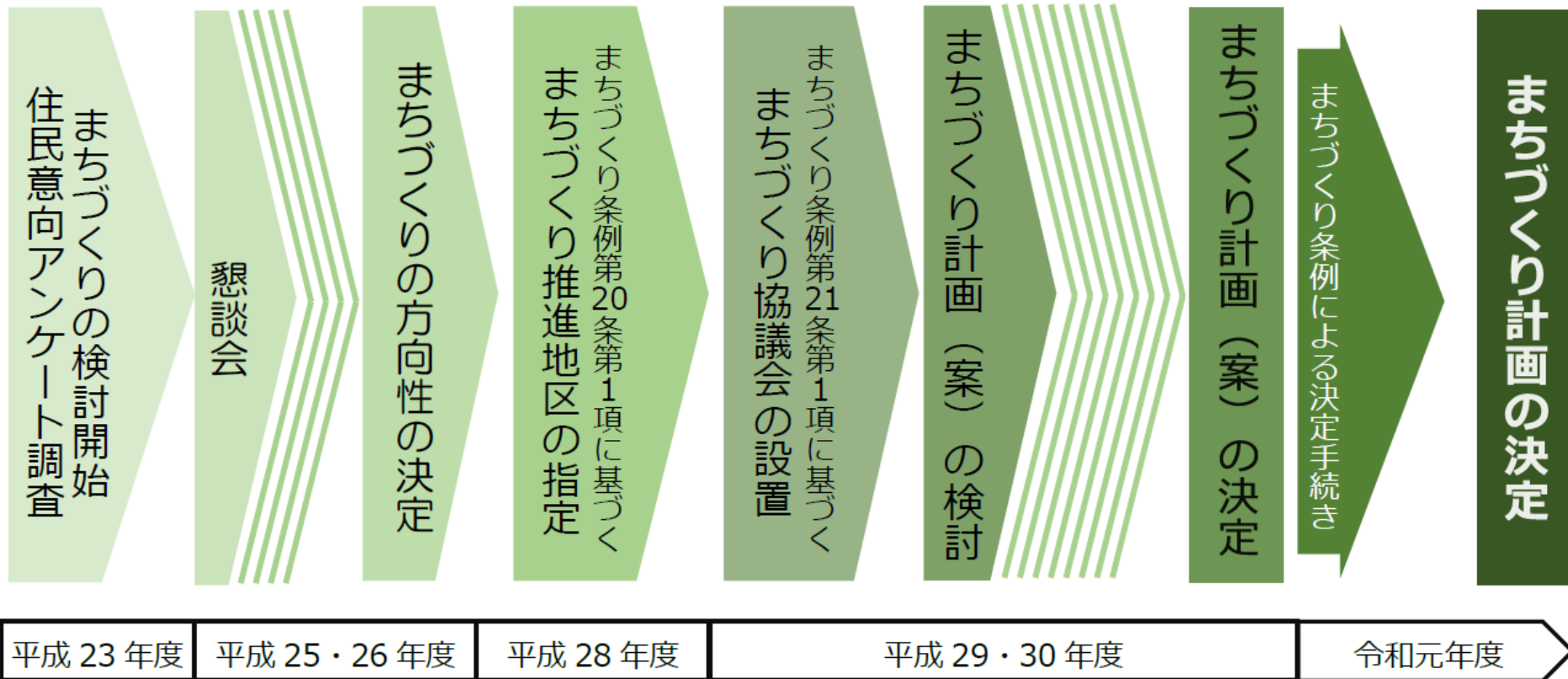
- ・ 「まちづくり計画」 ※を振り返る
※ 『国分寺街道及び国3・4・11号線周辺まちづくり計画』
- ・ 今後の都市計画変更等の
検討のためのご意見をいただく

2. まちづくり計画の振り返り

2. まちづくり計画の振り返り

(1) 計画策定の背景と計画の位置付け

■ まちづくり計画策定に向けたこれまでの取組

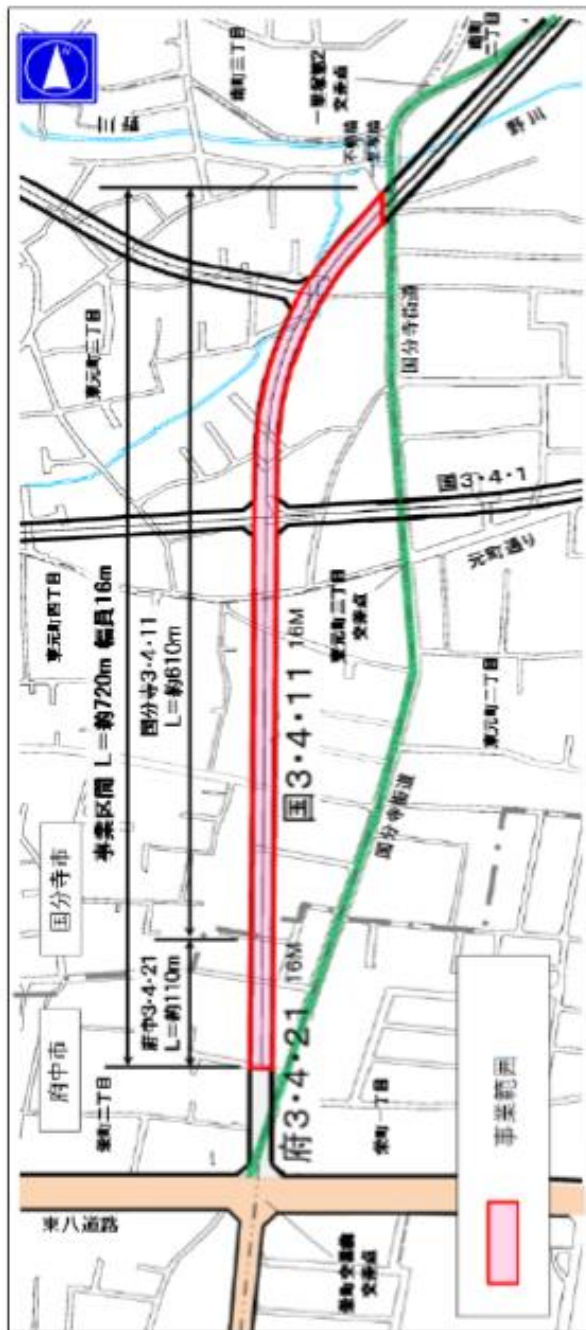


■ まちづくり推進地区の指定範囲

「まちづくり計画」概要版 p2



■事業認可を取得した事業範囲



■路線名：

国分寺都市計画道路 3・4・11号線府中国分寺線
及び府中都市計画道路 3・4・21号線府中国分寺線

■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）

■事業期間：

平成31年3月20日から令和10年3月31日

出典：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）

2. まちづくり計画の振り返り

(2) まちづくり協議会の検討プロセス

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

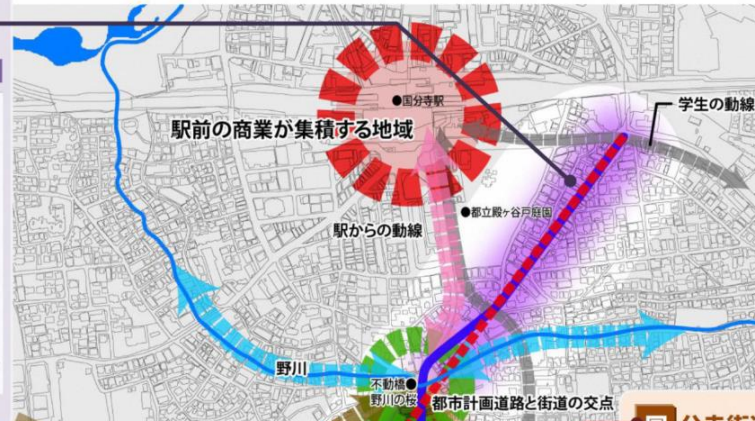
国分寺街道・国3・4・11号線重複区間エリア

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。



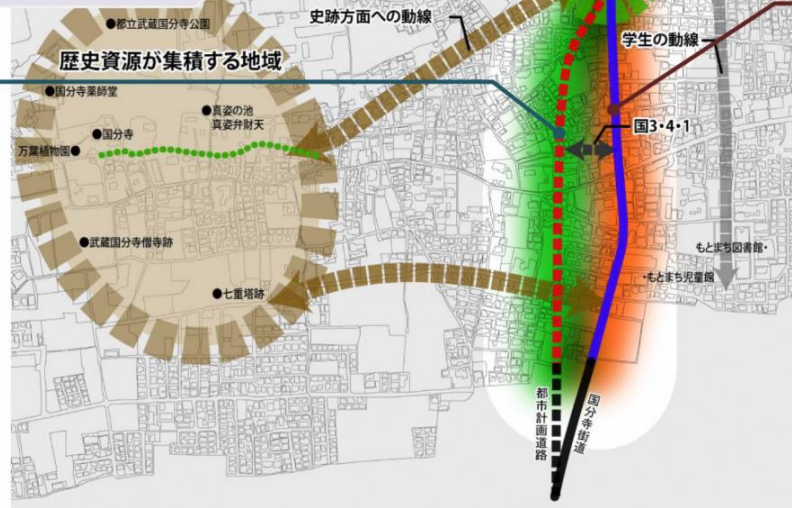
国3・4・11号線新設区間エリア

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。



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。



まちづくりの方向性（平成 26 年度）

国分寺街道・国 3・4・11 号線
重複区間エリア
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 3・4・11 号線新設区間エリア
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

国分寺街道区間エリア
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

まちづくり協議会

エリアごとに将来像実現のための「まちづくり方針」について検討

国分寺街道・国 3・4・11 号線重複区間エリアの
まちづくり方針

国 3・4・11 号線新設区間エリアの
まちづくり方針

国分寺街道区間エリアの
まちづくり方針

検討テーマごとの
まちづくり方針

土地利用 緑・景観
安全・安心 その他良好なまちづくり

推進地区全体で
方針の調整

にぎわいの創出について検討

実現化方策等の検討

・まちの将来像の実現のために、「取組
の実現化プログラム（手法、実施時期、
実施主体）」等を検討

国分寺街道及び国 3・4・11 号線周辺まちづくり計画（案）

2. まちづくり計画の振り返り

(3) まちづくり方針

- ①土地利用
- ②緑・景観
- ③安全・安心
- ④良好なまちづくり・にぎわいの創出

①土地利用

「まちづくり計画」概要版 p7-8

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》

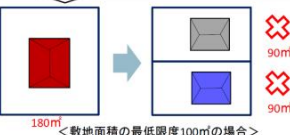
- 中層の住宅を主体とし、生活利便性向上のため、公共施設や日用品・食料品を供給する店舗、地元の農産物を供給する施設等が立地できる**用途地域に変更**します。
- 史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくりとの土地利用の連続性に配慮します。

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。

取組方針
と具体的
な取組
土-③

《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

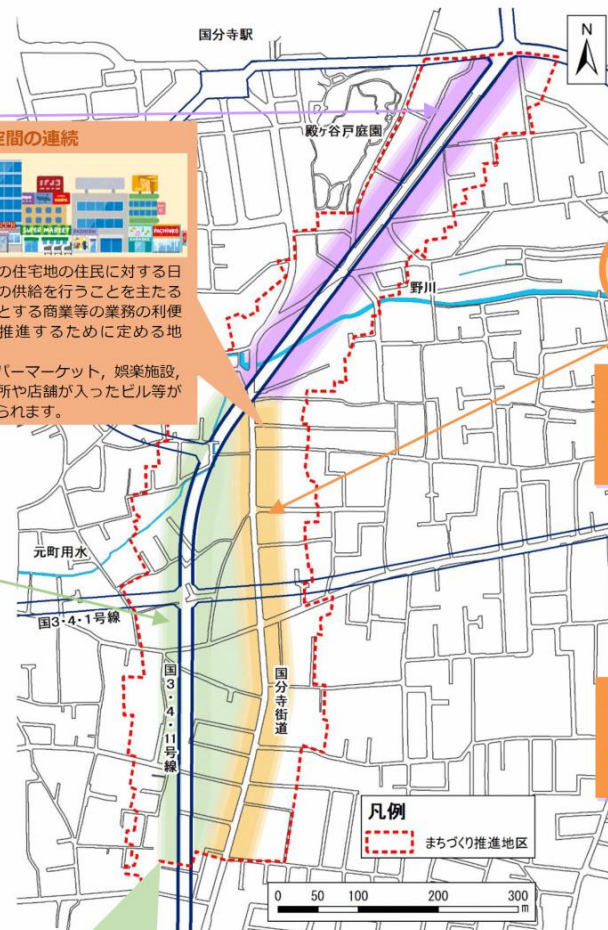


- 近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業等の業務の利便性を推進するために定める地域。
- スーパーマーケット、娯楽施設、事務所や店舗が入ったビル等が建てられます。

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留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。

取組方針
と具体的
な取組
土-⑥

②緑・景観

「まちづくり計画」概要版 p9-10

まちづくり方針（緑・景観）

目標

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。

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。

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。

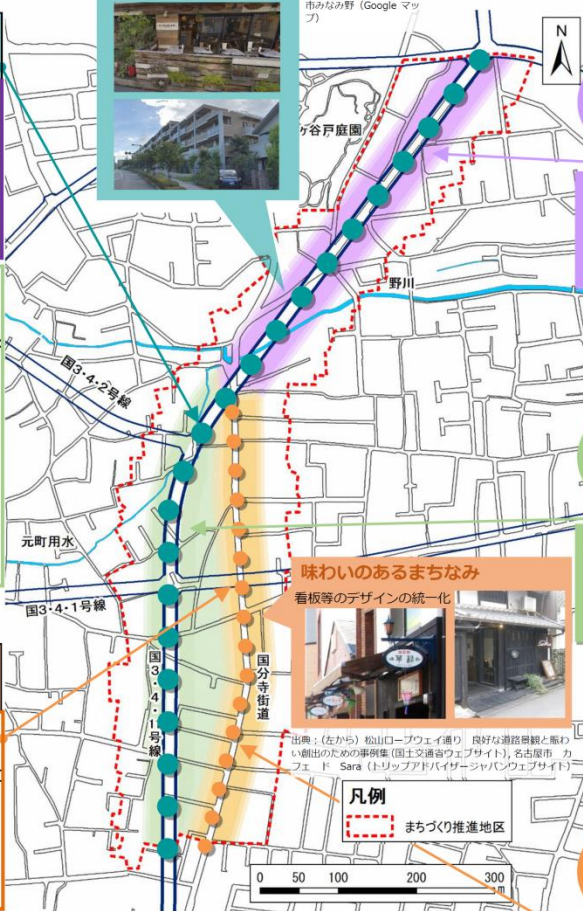
《緑化の誘導》

- 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



出典：（左から）松山ロープウェイ通り、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に）、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に）

凡例



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
けげばけしい色彩は使わない
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

③安全・安心

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、宅地の建つまりを防ぎます。

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：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つらいため、燃えにくい素材で建てなくてはならない。



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、生け垣、フェンス等にした場合



出典：（上）地区計画/フレット（和光市）、（下）国分寺ウェブサイト

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

取組方針
と具体的な
取組
安-④

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、地域住民や事業者、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。

取組方針
と具体的な
取組
安-⑧

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。

④良好なまちづくり・にぎわいの創出

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つくります。

取組に-② (活用資源：A.農地・こくベジ B.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.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



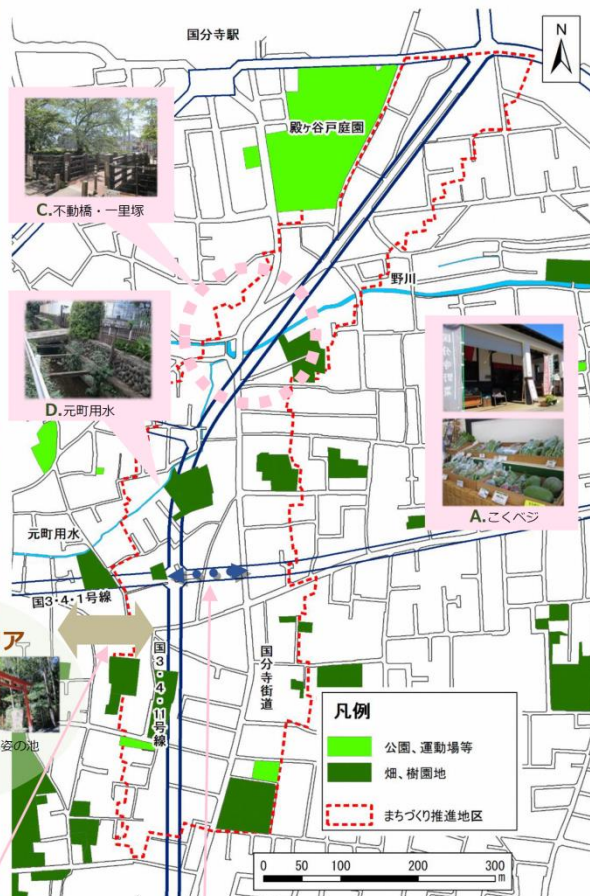
B.武蔵国分寺跡 お風の道 真安の地

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。



史跡武蔵国分寺跡の桜



農産物直売所



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みことを支援し、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 (活用資源：E.住民 F.商店会や町会)
《地域の歴史や資源に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。

2. まちづくり計画の振り返り

(4) 実現化の方策

1. 取組の実現化プログラム 土地利用

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 国3・4・11号線 整備前 整備後		実施主体	備考
		整備前	整備後		
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	市：●策定 市民：○遵守	・各種中小企業支援制度の活用
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	市：●見直し 市民：○遵守	
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	市：●策定 市民：○遵守	
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	市：●策定 市民：○遵守	・各種中小企業支援制度の活用
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 ・地域市民等によるルールづくり	● 運用	→ 運用	市：●運用 市民：●ルールづくり 市：○支援	・商店会など市民主体のガイドライン作成
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	市：●運用	

※実施主体
市民：居住者や企業・商店・開発事業者を含む
●：主体 ○：協力・支援等

2. 取組の実現化プログラム 緑・景観

具体的な取組 ※緑-〇：緑に関する取組 景-〇：景観に関する取組	想定される手法	実施時期 国3・4・11号線 整備前 整備後		実施主体	備考
		整備前	整備後		
緑-① 緑化の誘導 ・民地内の緑化促進	・地区計画	● 策定	→ 運用	市：●策定 市民：○遵守	・生け垣緑化助成制度の活用
緑-② 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	● 策定	→ 運用	市：●策定 市民：○遵守	・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
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	市：●策定 市民：○遵守 ●ルールづくり	
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	市：●策定 市民：○遵守	
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	● 策定	→ 運用	市：●策定 市民：○遵守	・商店会など市民主体のガイドライン作成

国分寺街道区間 新設区間 国分寺街道区間

※実施主体
市民：居住者や企業・商店・開発事業者を含む
●：主体 ○：協力・支援等

3. 取組の実現化プログラム 安全・安心

具体的な取組 ※安-〇：安全・安心に関する取組	想定される手法	実施時期 国3・4・11号線		実施主体	備考
		整備前	整備後		
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	市：●指定 市民：○遵守	
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	市：●策定 市民：○遵守	
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	市：●策定・助成 市民：○遵守	・ブロック塀撤去助成制度の活用
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	市：○協議 バス会社：●	
安-⑤ 地域バスルートの維持 ・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	→ 運用	市：●調整	
安-⑥ 狭あい道路の解消 ・地区内の幅員4m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	→ 運用	市：●指導 市民：○遵守	
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 ・店先空間への休憩施設の設置を誘導	・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 ・地域市民等によるまちづくりの取組	● 運用	→ 運用	市：●運用 市民：●協力 交通管理者：●	・商店会など市民主体のガイドライン作成
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 ・電線地中化の検討	・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	市：●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）

※実施主体

市民：居住者や企業・商店・開発事業者を含む
●：主体 ○：協力・支援等

4. 取組の実現化プログラム その他良好なまちづくり

具体的な取組 ※良-〇：良好なまちづくりに関する取組 に-〇：にぎわいの創出に関する取組	想定される手法	実施時期 国3・4・11号線		実施主体	備考
		整備前	整備後		
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 ・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 ・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	●	●	市：●取組 市民：○協力	・用水の付替は、可能な限り開渠とする
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	市：●整備	
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		●	市：●整備 市民：○協力	
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	●		市：●検討 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	●		市：●導入	
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	●	●	市：●発信 観光協会：●	
に-⑤ こくへじ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	●		市：●人材育成 市民：●実施	
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	●		市：●実施 市民：●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取組	●		市：●人材育成 市民：●実施	
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		●	市：●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取組	●		市：●人材育成 市民：●実施	
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取組	●		市：●人材育成 市民：●実施	

※実施主体

市民：居住者や企業・商店・開発事業者を含む
●：主体 ○：協力・支援等

重複区画 新設区画 国分寺街道区画

3. 都市計画の手法

3. 都市計画の手法

(1) 用途地域等

3. 都市計画の手法

用途地域

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるものです。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められます。

用途地域

住居系

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150mまでの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500mまでの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500mまでの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

住居系

第一種住居地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられません。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買い物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域

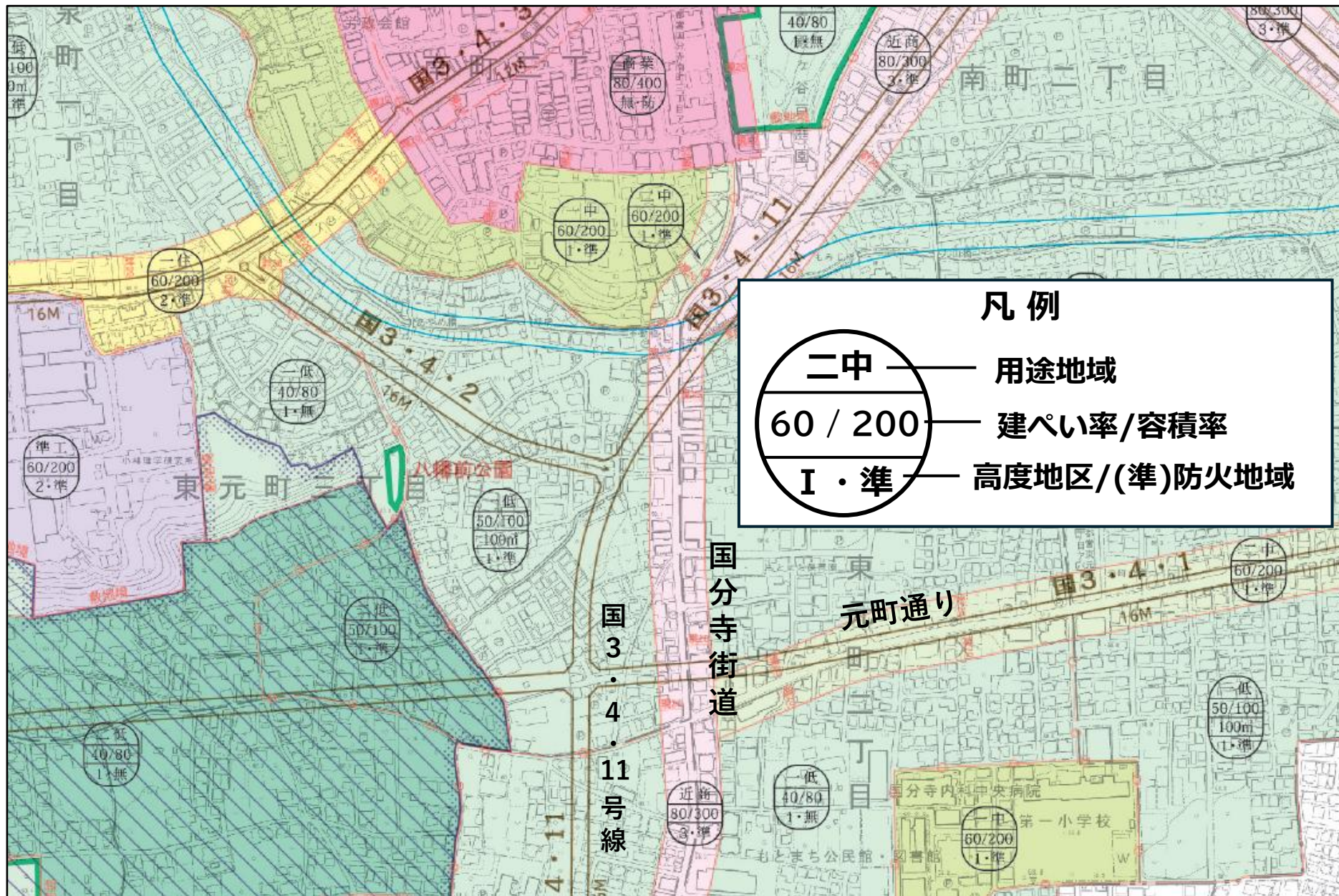


主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

商業系

工業系

都市計画図



都市計画図

(商業系) 近隣商業地域



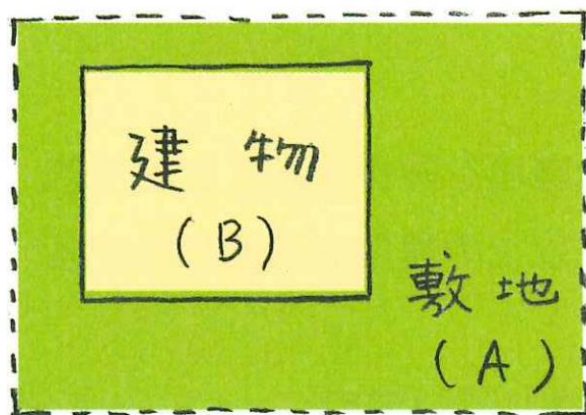
(住居系) 第二種中高層住居専用地域



(住居系) 第一種低層住居専用地域



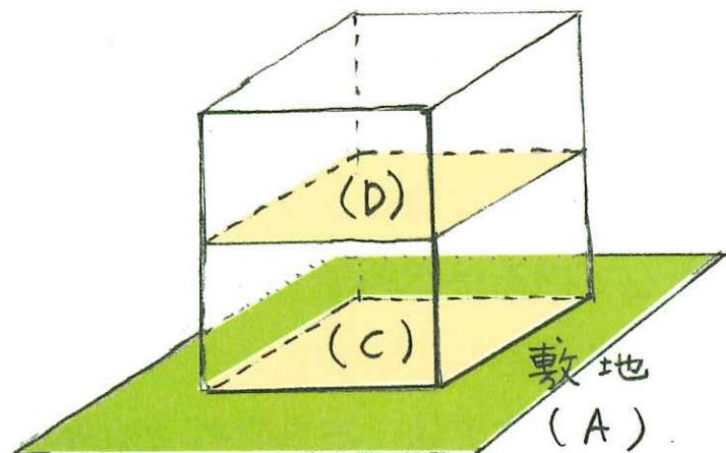
建ぺい率・容積率



◇ 建ぺい率

建築面積 (B) の敷地面積 (A) に対する割合

$$\frac{\text{建築面積 (B)}}{\text{敷地面積 (A)}} \times 100 = \text{建ぺい率 (\%)}$$



◇ 容積率

延べ床面積 (C+D) の敷地面積に対する割合

$$\frac{\text{延べ床面積 (C + D)}}{\text{敷地面積 (A)}} \times 100 = \text{容積率 (\%)}$$

防火地域・準防火地域

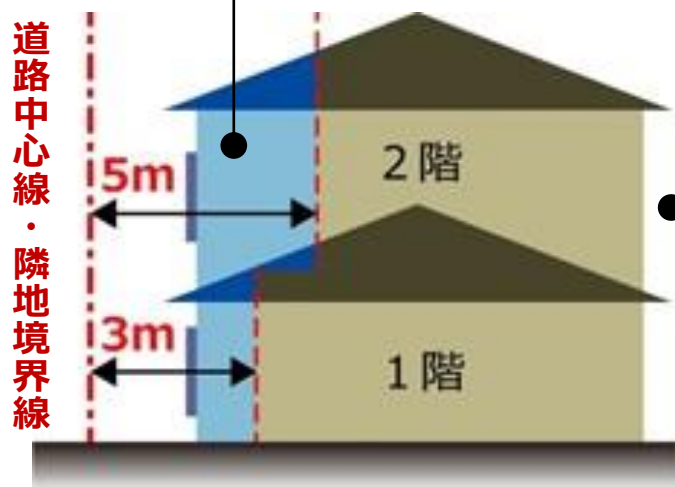
火災の危険を防ぐために、建築物の構造を制限する地域

例

準防火地域内における建築物

<住宅（2階建・延べ120㎡）の場合>

外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分は防火構造・防火設備

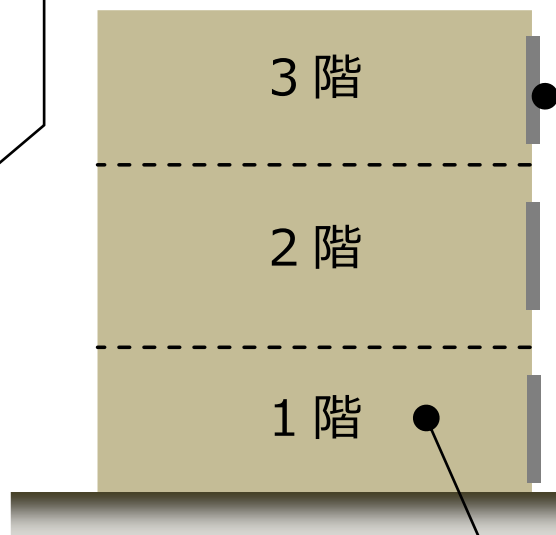


例

準防火地域内における建築物

<小規模アパート（3階建・延べ600㎡）の場合>

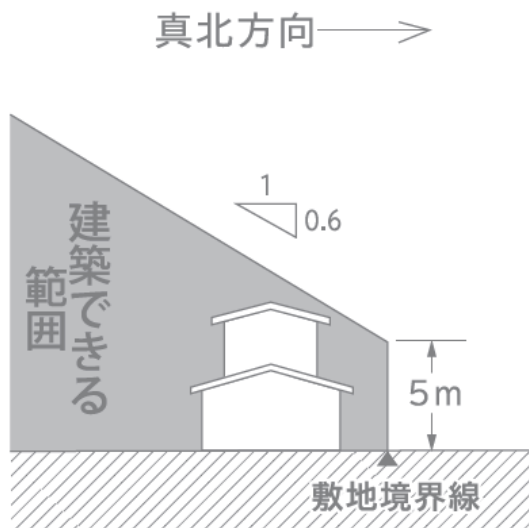
開口部（窓、ドア）は防火設備（防火ドア・網入りガラス等）



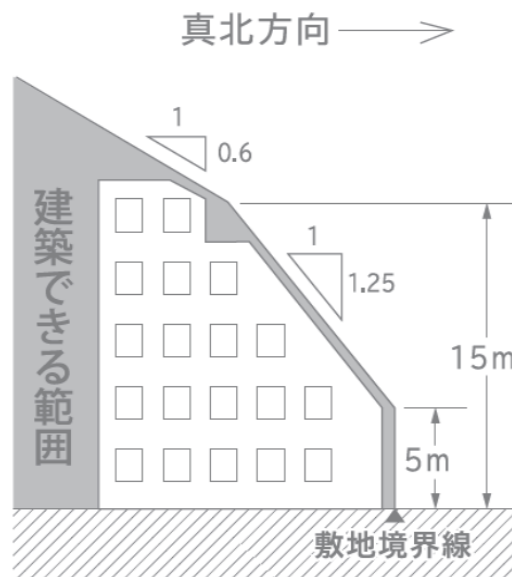
主要な構造部分（柱や梁、屋根、外壁等）は一定時間以上変形・損傷を生じない等の性能

高度地区

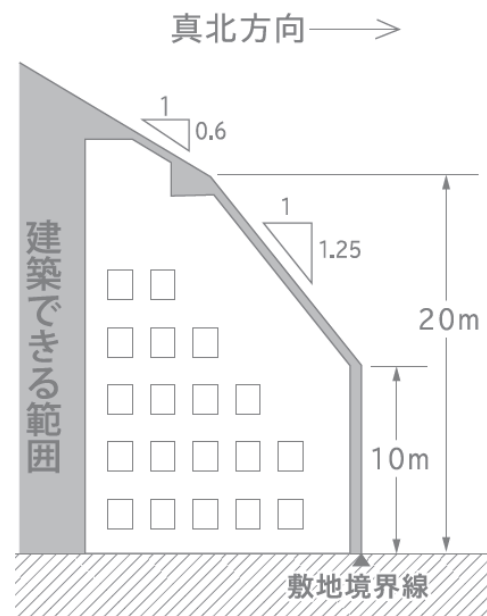
まちの環境の維持（日照等）や土地利用の増進を図るため、
建物の高さを規制する地域



第一種高度地区



第二種高度地区



第三種高度地区

3. 都市計画の手法

(1) 用途地域等

用途地域

建ぺい率・容積率

防火地域・準防火地域

高度地区

3. 都市計画の手法

(2) 地区計画

3. 都市計画の手法

地区計画

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」です。地区の目標や将来像を示す「地区計画の目標・方針」と、生活道路の配置や、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成されます。

地区計画（目標・方針）

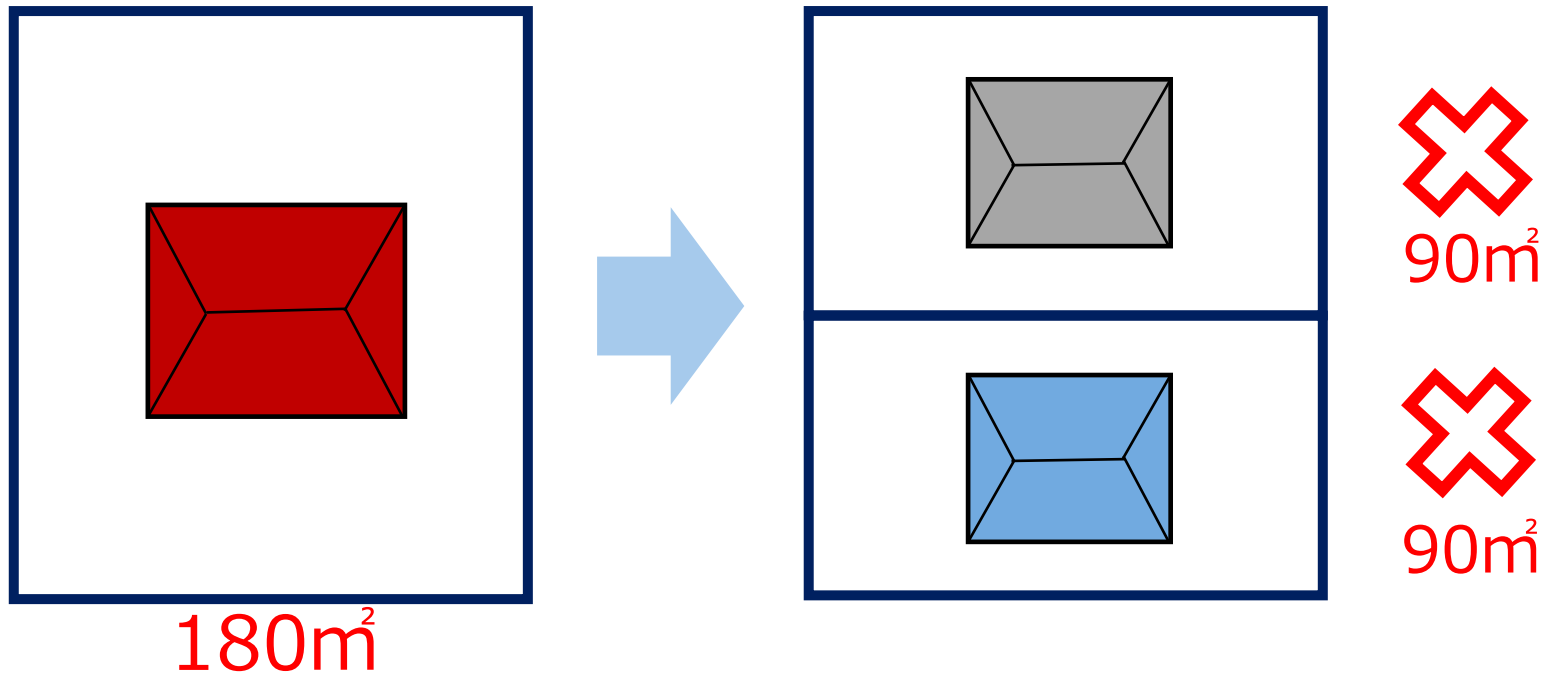
名称	
位置	
区域面積	
地区計画の目標	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針
	地区施設の整備の方針
	建築物等の整備の方針
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針

地区計画（地区整備計画）

建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限
	建築物の容積率の最高限度又は最低限度
	建築物の建ぺい率の最高限度
	建築物の敷地面積の最低限度
	建築物の建築面積の最低限度
	壁面の位置の制限
	壁面後退区域における工作物の設置の制限
	建築物の高さの最高限度又は最低限度
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
	建築物の緑化率の最低限度
	垣又はさくの構造の制限
土地の利用に関する事項	

地区整備計画で定められること（一例）

宅地の細分化を防止（建築物の敷地面積の最低限度）



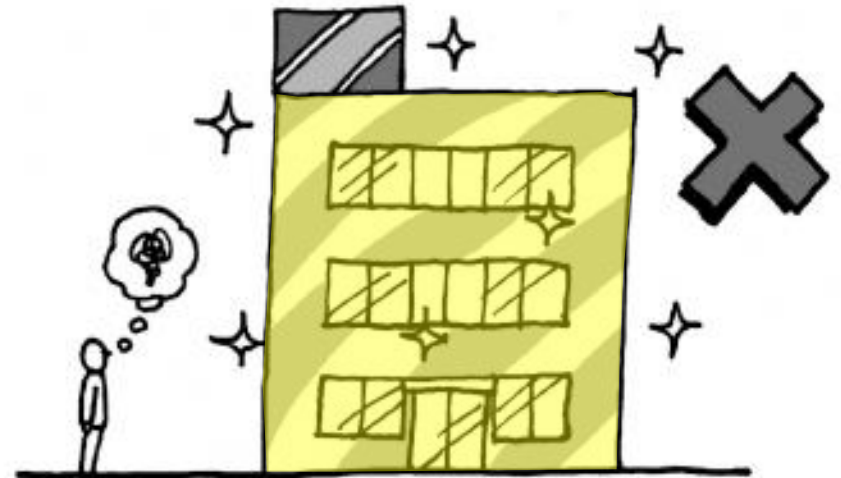
敷地面積の最低限度 120m^2 の場合

地区整備計画で定められること（一例）

統一感のあるまち並みを形成
（建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限）



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

地区整備計画で定められること（一例）

緑あるまち並みを形成（建築物の緑化率の最低限度）



地区整備計画で定められること（一例）

防災防犯の機能を向上（垣又はさくの制限）



地区整備計画

建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限
	建築物の容積率の最高限度又は最低限度
	建築物の建ぺい率の最高限度
	建築物の敷地面積の最低限度
	建築物の建築面積の最低限度
	壁面の位置の制限
	壁面後退区域における工作物の設置の制限
	建築物の高さの最高限度又は最低限度
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
	建築物の緑化率の最低限度
	垣又はさくの構造の制限
土地の利用に関する事項	

4. 今後の予定

The map displays the following land-use categories from the legend:

- 第一種低層住居専用地域** (First-type Low-rise Residential Special Use Zone)
- 第二種低層住居専用地域** (Second-type Low-rise Residential Special Use Zone)
- 第一種中高層住居専用地域** (First-type Medium-high-rise Residential Special Use Zone)
- 第二種中高層住居専用地域** (Second-type Medium-high-rise Residential Special Use Zone)
- 第一種住居地域** (First-type Residential Zone)
- 第二種住居地域** (Second-type Residential Zone)
- 近隣商業地域** (Neighborhood Commercial Zone)
- 商業地域** (Commercial Zone)

Other labels on the map include:

- 国分寺駅 (Kunitake Station)
- 野川 (No-gawa River)
- 国3・4・2号線 (National Route 3-4-2)
- 国3・4・1号線 (National Route 3-4-1)
- 国3・4・11号線 (National Route 3-4-11)
- 元町用水 (Motomachi Waterway)
- 殿ヶ谷戸庭園 (Tonomagaya-ho Garden)
- 国分寺街道 (Kunitake Street)

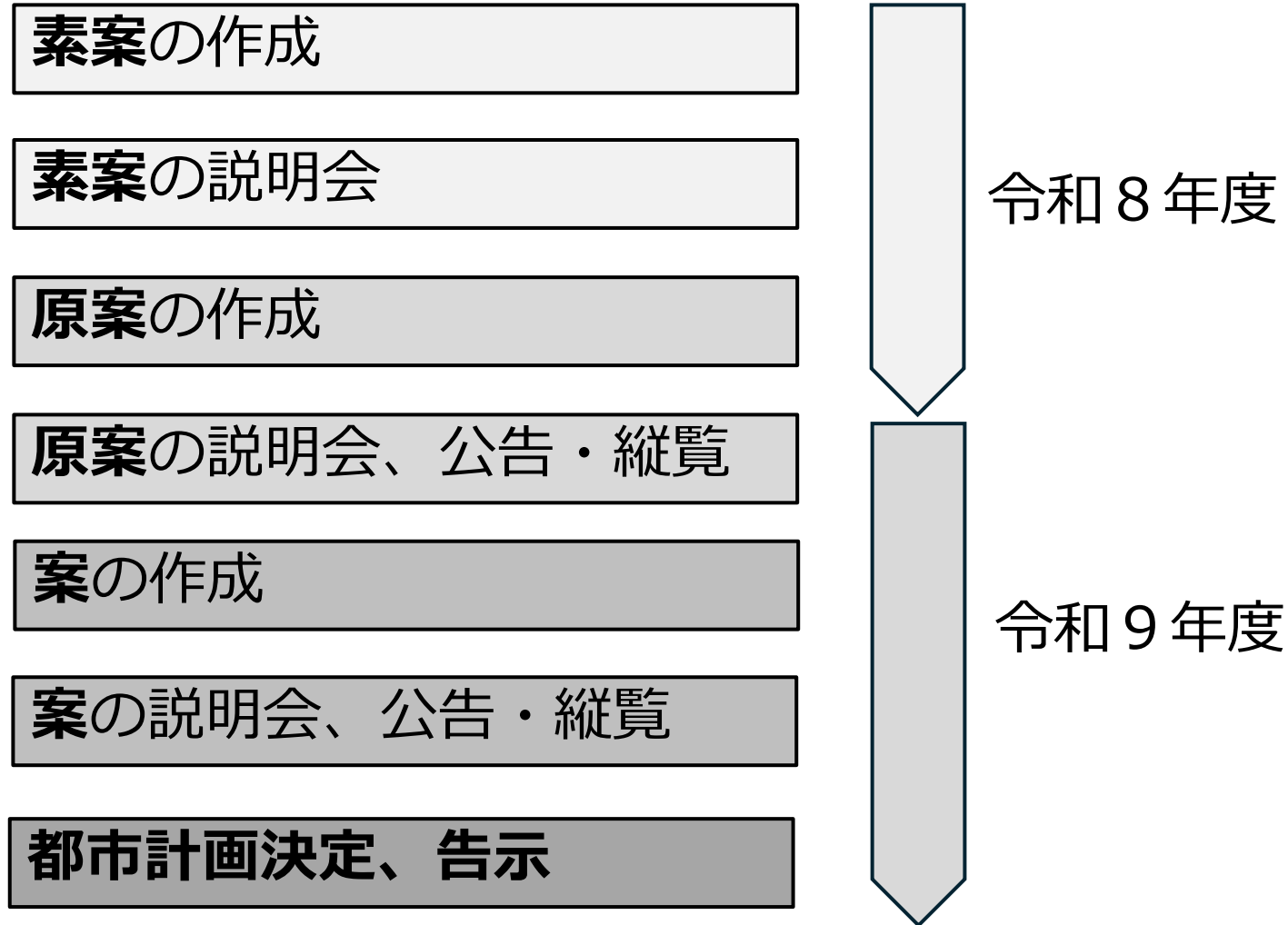
A scale bar at the bottom indicates distances from 0 to 300 meters.

国3・4・11号線及び国3・4・1号線の
事業認可区間の沿道

青マル：国3・4・11号線周辺エリアのまちづくりに関する
アンケート実施範囲

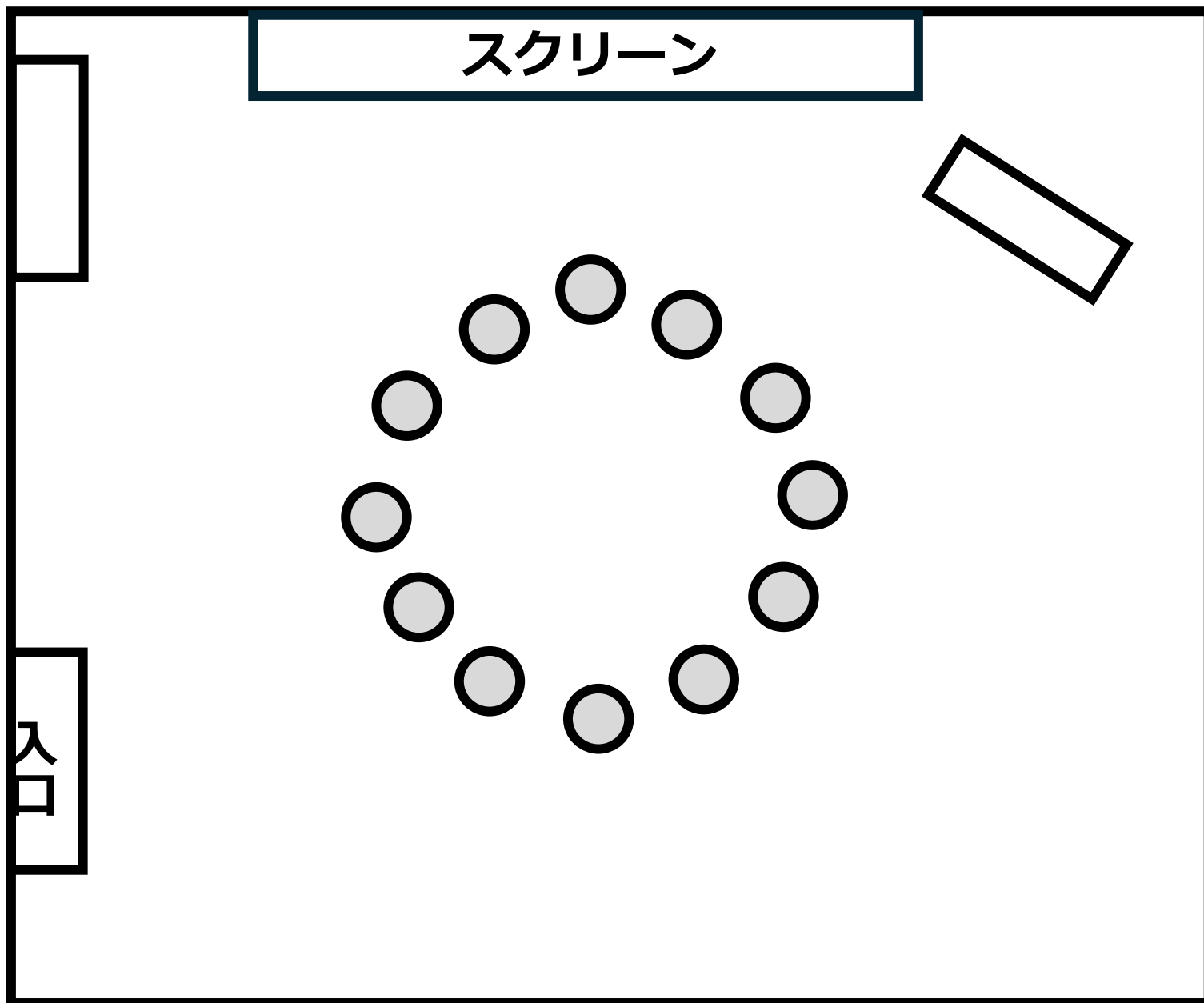
42

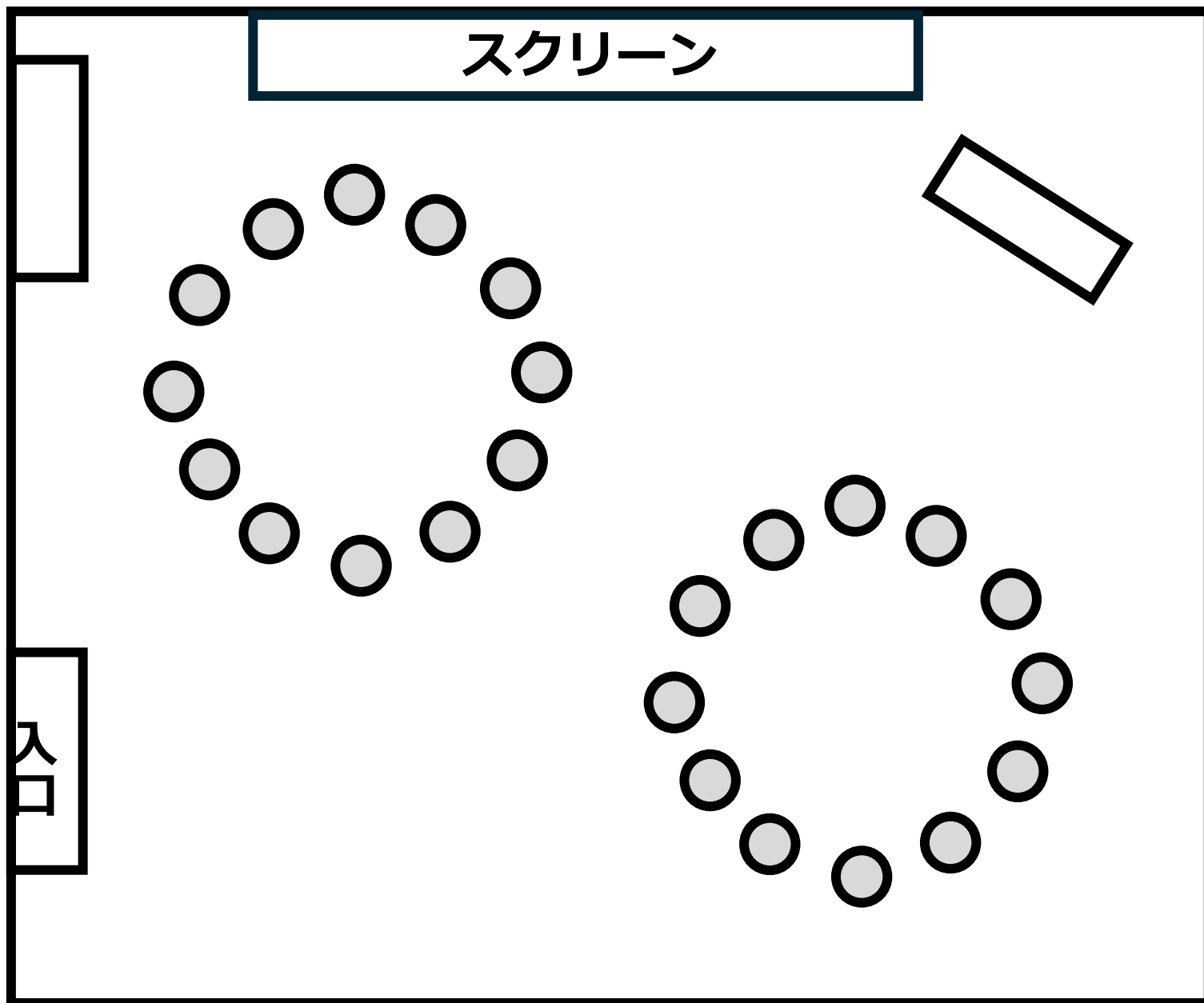
今後の都市計画変更（決定）の流れ



※予定であり、変更の可能性があります

5. 意見交換会 (30分)



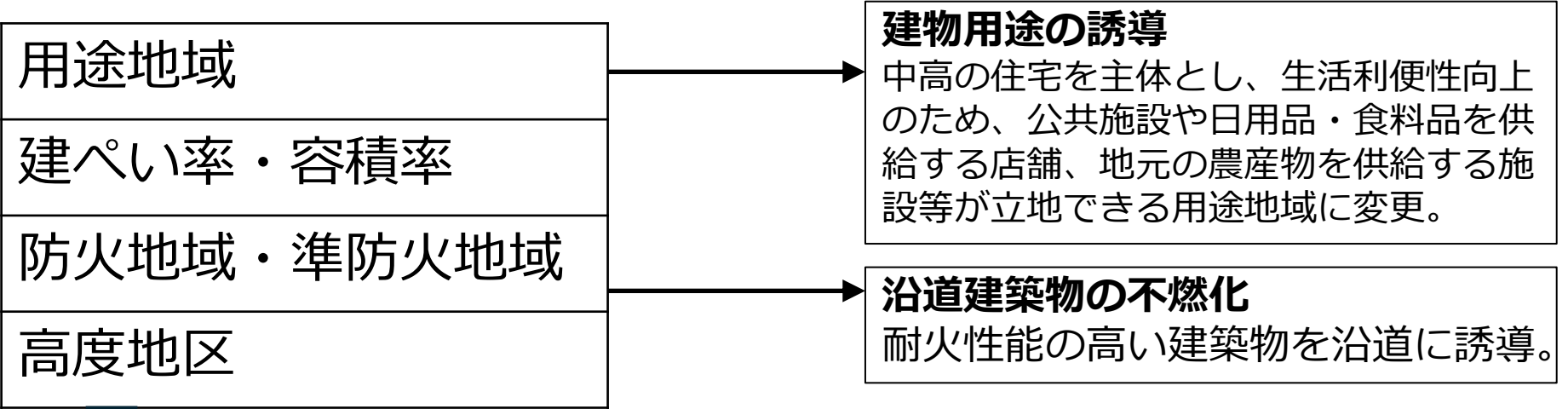


意見交換のルール

- ✓ 他の人の意見を聞き、否定しないようにしましょう
- ✓ 自分と違う意見も尊重しましょう
- ✓ 限られた時間で皆が発言できるように、
発言時間が長くなりすぎないようにしましょう
- ✓ テーマから逸れないように気をつけましょう

意見交換テーマ① 用途地域等について

国3・4・11号線の沿道に立地してほしい、あるいは、立地してほしくない建物についてのご意見



用途地域が変更されることで、次のような施設が立地できるようになります。
(第二種中高層住居専用地域の例)

店舗等	事務所等	公共施設等	工場・倉庫等
2 階以下かつ 1,500㎡以下	1,500㎡以下	病院、大学、 高等専門学校、 専修学校等	自家用倉庫 (2 階以下かつ 1,500㎡以下)

意見交換テーマ② 地区計画について

まちづくり計画の実現に向けた地区計画のまちづくりルールについて、賛成や改善などのご意見

地区計画で定められるまちづくりのルール

建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限
	建築物の容積率の最高限度又は最低限度
	建築物建ぺい率の最高限度
	建築物の敷地面積の最低限度
	建築物の建築面積の最低限度
	壁面の位置の制限
	壁面後退区域における工作物の設置の制限
	建築物の高さの最高限度又は最低限度
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
	建築物の緑化率の最低限度
	垣又はさくの構造の制限
土地の利用に関する事項	

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、宅地の細分化を防ぐ。

まちなみ景観の誘導

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。

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。

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・石垣塀を規制。

意見交換テーマ③ その他まちづくり全般について

国分寺街道及び国3・4・11号線周辺のまちづくりで、特に大切にしたいことなど

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。



まちのイメージ



駅前の商業が集積する地域

駅からの動線

学生の動線

都立高・国分寺駅

野川

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

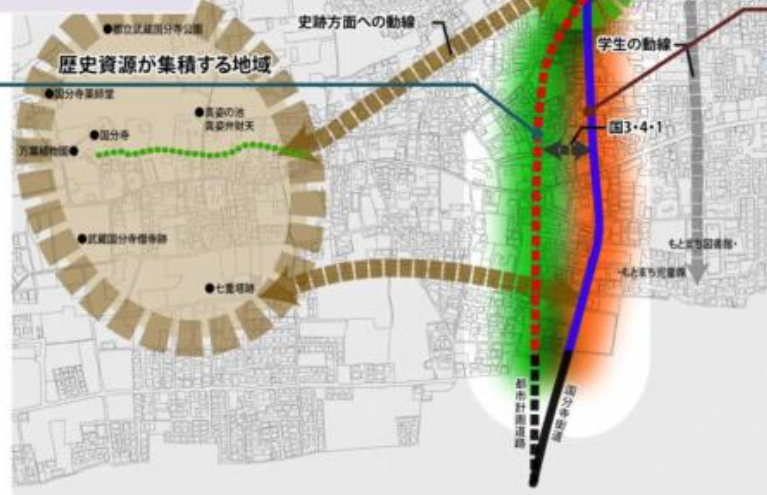
史跡と調和し、緑のある、安全・安心で住みやすい住宅環境のまちづくり

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。



まちのイメージ



史跡方面への動線

歴史資源が集積する地域

国分寺駅

高層の池

高層の池

国分寺駅

国分寺駅

七重塔跡

国3・4・11

学生の動線

国3・4・11

もみぢ公園

もみぢ公園

6. 閉会