

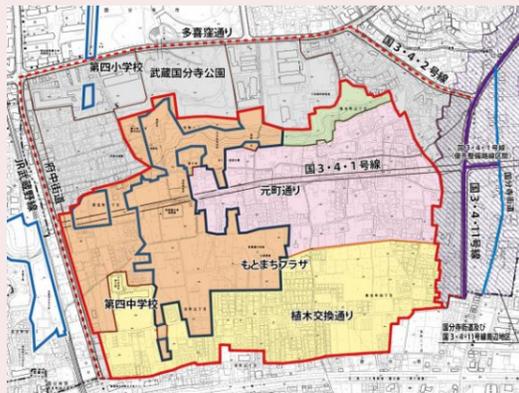
都市計画で目指すイメージ及び具体化する都市計画での実現手法

まちづくりの方向性を踏まえ、まちづくり実施方針の検討にあたって都市計画でめざす街のイメージ（例）及び具体化に向けた都市計画での実現手法（例）を示しています。

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。

- 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

実施方針で具体化に向けて検討する事項（例）

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の用途や規模を検討する必要があります。
- 地域住民・史跡来訪者の利用：カフェ、そば・うどん等の飲食店やコンビニ、地域の農産物等を買うことができる物販店
- 地域住民の利用：日用品等の物品販売店舗、美容院等のサービス業
- 史跡来訪者の利用お土産物販売店、観光案内所、公衆便所 など

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・意匠について検討する必要があります。
- 崖線による豊富な緑を生かしたエリアとしていくため、生垣化の推進や敷地内での緑の配置を検討する必要があります。

ゆとりある空間を確保するには…

- 敷地の細分化を抑制し、良好な住環境を維持するため、敷地面積の最低限度を検討する必要があります。

都市計画での実現手法（例）

●現在の第一種低層住居専用地域からの用途地域の変更や特別用途地区の指定、地区計画の「用途の制限」による特定の建物用途の緩和等により、低層住宅地と調和した規模の店舗等が立地可能となります。



●地区計画や景観地区の目標・方針や「形態又は色彩その他の意匠の制限」に一定の方向性の明示することにより、史跡や緑と調和した景観形成を促すことができます。



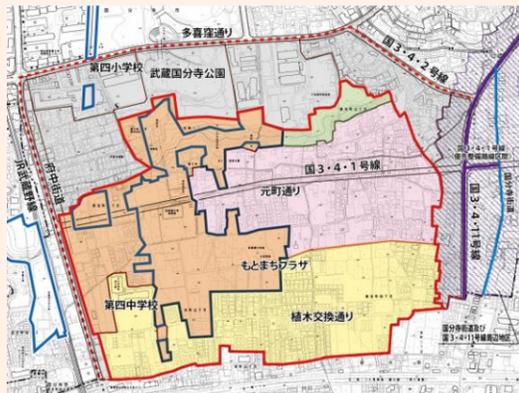
●地区計画や景観地区の「垣又はさくの制限」により、道路に面して緑を確保することができます。

●地区計画や景観地区の「敷地面積の最低限度」により、敷地の細分化を抑制することができます。

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。



- 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

実施方針で具体化に向けて検討する事項（例）

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・意匠について検討する必要があります。
- 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、生垣化の推進や敷地内での緑の配置を検討する必要があります。

ゆとりある空間を確保するには…

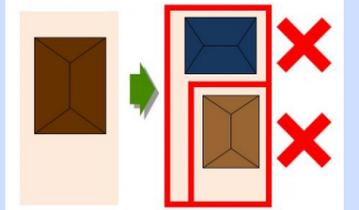
- 敷地の細分化を抑制し、良好な住環境を維持するため、敷地面積の最低限度を検討する必要があります。

都市計画での実現手法（例）

●地区計画や景観地区の目標・方針や「形態又は色彩その他の意匠の制限」に一定の方向性の明示することで、農地と住宅が調和した景観形成を促すことができます。

●地区計画や景観地区の「垣又はさくの制限」により、道路に面して緑を確保することができます。

●地区計画や景観地区の「敷地面積の最低限度」により、敷地の細分化を抑制することができます。



※実施方針と並行して、別途取り組む項目

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。

○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



実施方針で具体化に向けて検討する事項（例）

広域交通の道路ネットワークを確保するには…

- 広域交通の道路ネットワークを確保するためには、国3・4・1号線を除いた周辺の都市計画道路の優先整備路線としての位置付け等を考慮した広域道路ネットワークにより交通に支障がないことを検討する必要があります。

広域避難場所や史跡へのアクセス機能を確保するには…

- 広域避難場所や史跡へのアクセス機能を確保するためには、地区内道路による道路状の空間の確保や生活道路ネットワークの確保によるアクセス機能の向上を検討する必要があります。

エリア外で延焼遮断帯を確保するには…

- エリア外で延焼遮断帯を確保するには、一般延焼遮断帯として位置付けられている国3・4・1号線について周辺の状況等を踏まえ、今後、市と東京都において、検討を進めていく必要があります。

都市計画等での実現手法（例）

- 周辺の優先整備路線となっている都市計画道路（国3・4・3号線、国3・4・2号線、国3・4・11号線）の整備を推進することで、広域交通道路ネットワークを確保します。

- 地区計画や景観地区の「壁面の位置」及び「壁面後退区域における工作物の設置の制限」により、地区内の生活道路の一部を道路状空間とすることで、広域避難場所や史跡へのアクセス機能を向上させることができます。

- 周辺状況を踏まえ、一般延焼遮断帯をエリア外で確保することで、国3・4・1号線が担う一般延焼遮断帯の機能を確保することができます。具体には、一般延焼遮断帯を周辺の都市計画道路（国3・4・3号線、国3・4・2号線）に位置付ける方法や、鉄道等に位置付ける方法があります。なお、見直しの方法は、東京都との協議により検討を進めます。

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



実施方針で具体化に向けて検討する事項（例）

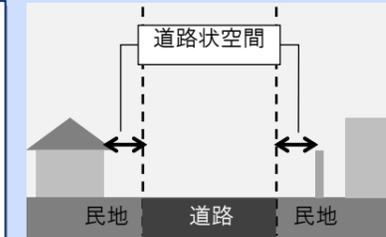
地区内の生活道路を確保するには…

- 地区内を歩いてめぐることのできるまちとし、安全な歩行者環境を確保するため、元町通り沿道等における道路状空間を確保する方を検討する必要があります。

- 生活道路ネットワークとしていくためには、元町通り、植木交換通り等の東西動線だけでなく、それらを結ぶ南北動線の確保についても検討する必要があります。

都市計画での実現手法（例）

- 地区計画や景観地区の「壁面の位置」及び「壁面後退区域における工作物の設置の制限」により、地区内の生活道路の一部を道路状空間とすることで、地区内の安全な歩行環境を確保することができます。



- 史跡整備の完成形を見据えた、地区内の道路や新しい道路を地区計画の「地区施設」として位置付けることにより、生活道路ネットワークを確保することができます。