

地域のまちづくりの方針（案）に至った経過

土地利用

(1)

現行都市マスタープラン(平成12年3月策定)における地域のまちづくり方針※赤字は、土地利用に関する方針

現行都市マスタープラン概要版 P13・P15 より

新町・北町・並木町地域のまちづくりの方針

- ・連坦する農地、屋敷林、水路などが生みだす歴史的な景域を保全し、無秩序な宅地化を抑制します。
- ・産業としての農業を振興し、農を介して人々の交流を育む場をつくります。
- ・公共交通を充実させ、買い物などの地域住民の日常生活の利便性を高めます。
- ・学校などの公共施設を活かして、コミュニティや防災の中心となる空間を整備します。

戸倉・東戸倉・富士本地域のまちづくりの方針

- ・農地を活かして、安全で心豊かに暮らせるまちをつくります。
- ・農地を保全するとともに、適正かつ計画的に宅地化を誘導します。
- ・多様な機能を持つ主要幹線道路の整備とともに、一体感のあるまちをつくります。
- ・学校や市役所などの公共施設の機能の向上、連携を図り、コミュニティや防災の中心となる空間をつくります。

(2)

第1回地域懇談会で示した市民意向や地域の現状分析を踏まえた考えられるまちづくりの方向性(案)

- 『豊かな緑の保全』への対策
 [対象] 生産緑地がまとまって分布するエリア
- ・ゆとりある住環境を維持するための土地の細分化の抑制
 - ・農地や緑の減少を抑制するまちづくりの推進
- 『落ち着いたある住宅地の保全』への対策
 [対象] 第1種低層住居専用地域指定地区
- ・落ち着いた、ゆとりある住環境への更新を促す土地利用規制の適用
 - ・耐火性の高い建物へと建替の促進
- 『生活に根差した商業地の確保』への対策
 [対象] 恋ヶ窪駅周辺地区
- ・市北部の生活拠点としての恋ヶ窪駅周辺でのまちづくりの推進
- 『生活に根差した商業地の確保』への対策
 [対象] 国3・2・8号線沿道地区
- ・飲食・物販機能、生活サービス機能など、地域の生活の利便性を高める沿道利用の促進
- ※用途地域の第1種住居地域への変更、地区計画の策定等のまちづくりを推進中

(3)

第1回地域懇談会のご意見(地域の現状)から抽出した本地域の課題

- ・小規模な宅地を増やさないための対応が必要である
- ・農地の減少を抑えるための対応が必要である
- ・現在の良好な住環境を継続して守るための対応が必要である
- ・恋ヶ窪駅周辺の利便性を高めるための対応が必要である
- ・生活圏内で日常生活の利便性が確保できるための対応が必要である

第1回地域懇談会(10/8, 10/11)におけるご意見(地域の現状)

- ・小規模な住宅が増えてきている。
- ・農地、緑地は今後減ることは仕方ないが、細分化する際はしっかりと指導してほしい。
- ・まちづくり条例の規制外となる500㎡未満の小規模敷地にも最低敷地制限を設けたほうがよい。
- ・北町では農地が減って住宅が増えてきている。
- ・土地の跡継ぎがいなくなることで、農地の宅地化が一気に進んでしまう。
- ・畑がなくなって家が建ってきている。相続税等の税金も影響しているのではないかと。
- ・農地を守るために市が具体的にできることをすべき。(市民農園、緑地公園等)
- ・農業の営農に関しては、地元生産者と連携して活性化していく必要がある。
- ・緑や水があり、閑静な住宅地であることが地域の良さである。
- ・安全で快適な住環境にしてほしい。
- ・恋ヶ窪駅周辺には買物するところがない。自転車、車を止めるところもない。
- ・商業施設も様々な利用に応えられるよう多様化が求められる。
- ・子育て世代はスーパーを利用する。
- ・高齢者はスーパーよりコンビニの方が良く、歩いていける範囲にあると良い。
- ・新町、並木町は国立駅の商圈となっている。
- ・新町は日常の買物は交通の便がよいので立川市へ行く。
- ・国3・2・8号線が整備され、沿道に商業施設が建っても、新町の人は交通手段がないため利用しないのではないかと。
- ・第1種低層住居専用地域の高さ制限を2階(10m以下)からを3、4階まで緩和して欲しい。
- ・まちづくり条例の最低敷地125㎡に不満がある開発業者の話聞くべき。
- ・北町4、5丁目は間口が狭く、奥行きが長い土地が多い。

懇談資料1で示した新町・北町・並木町・戸倉・東戸倉・富士本地域のまちづくりの方針(案)との関連

方針1：大規模な農地が広がる環境を活かした農住共生の落ち着いたある住環境を保全します

方針の実現に向けた方向性	(1)	(2)	(3)
①土地利用の細分化の抑制	●	●	●
②まとまりある農地の減少の抑制	●	●	●

方針2：低層の戸建住宅が建ち並びエリアにふさわしい良好な住環境を形成します

方針の実現に向けた方向性	(1)	(2)	(3)
①宅地内における空間の確保	-	●	●

方針3：恋ヶ窪駅周辺において地域の利便性を高め、魅力ある街並みを形成します

方針の実現に向けた方向性	(1)	(2)	(3)
①恋ヶ窪駅周辺の魅力あるまちづくりの推進	●	●	●

方針4：国3・2・8号線等の幹線道路を活かした住環境に配慮した沿道環境を形成します

方針の実現に向けた方向性	(1)	(2)	(3)
①日常生活の利便性を確保する沿道環境への誘導	●	●	●
②道路沿道における防火性の高い建築物の立地誘導	●	●	-

新町・北町・並木町地域のまちづくりの方針

- ・連坦する農地、屋敷林、水路などが生みだす歴史的な景域を保全し、無秩序な宅地化を抑制します。
- ・産業としての農業を振興し、農を介して人々の交流を育む場をつくります。
- ・**公共交通を充実**させ、買い物などの地域住民の日常生活の利便性を高めます。
- ・学校などの公共施設を活かして、コミュニティや防災の中心となる空間を整備します。

戸倉・東戸倉・富士本地域のまちづくりの方針

- ・農地を活かして、安全で心豊かに暮らせるまちをつくります。
- ・農地を保全するとともに、適正かつ計画的に宅地化を誘導します。
- ・**多様な機能を持つ主要幹線道路の整備**とともに、一体感のあるまちをつくります。
- ・学校や市役所などの公共施設の機能の向上、連携を図り、コミュニティや防災の中心となる空間をつくります。

(2)

第1回地域懇談会で示した
市民意向や地域の現状分析を踏まえた
考えられるまちづくりの方向性(案)

『安全に通行できる自転車道の形成』への対策

【対象】 都市計画道路(全般)

- ・自転車ネットワークの形成に向けた検討の推進と、対象となる都市計画道路の整備の推進

『安心して歩ける歩行空間の形成』への対策

【対象】 国3・2・8号線

- ・ゆとりある歩行者自転車道の確保

『安心して歩ける歩行空間の形成』への対策

【対象】 主要幹線道路に該当する都市計画道路

- ・幹線道路となる都市計画道路の整備の推進によるゆとりある歩行空間の確保

『住宅地内の狭い道路の拡幅の推進』への対策

【対象】 住宅地内の道路

- ・住宅地内での壁面後退による道路幅員の確保の推進

『地域と地域を結ぶ公共交通の充実』への対策

【対象】 ぶんバス

- ・ぶんバスルートの検討
- ・主要駅への各路線の乗り継ぎの検討

(3)

第1回地域懇談会のご意見(地域の現状)から抽出した本地域の課題

- ・歩行空間を確保するための対応が必要
- ・道路上の空間を確保するための対応が必要
- ・地域内の交通機能を向上させるため都市計画道路の整備が必要

第1回地域懇談会(10/8, 10/11)におけるご意見(地域の現状)

- ・道路を全体的に広げるのではなく、歩道を広げることを優先すべき。
- ・自転車道よりも先に歩道を整備すべき。
- ・歩道が狭い道路に電柱がたっていて危険。歩道としての機能を最低限確保して欲しい。
- ・国分寺高校東通りは地域の取り組みが進んでいる。車道と歩行者空間を分けるポールの設置は良い事例である。
- ・国分寺高校東通りで駐車禁止のためのポールを設置したことで、車の運転が危ない。しっかりと歩道を整備して欲しい。
- ・内藤橋通りは歩道が狭くて危ない。
- ・壁面後退は、税金の減免など特例がないと実現は難しいのではないかと。
- ・特定の通りの沿線(内藤橋通り等)を指定して壁面後退を進めるべき。
- ・戸倉は幅員4m未満の道路が多い。建物を建替える際は壁面後退するようしっかり指導するべき。
- ・幅員4mの道路でも交通量が多く危険。
- ・通学路は、安全、景観の点から改善していくべき。
- ・道路整備にも優先順位をつけて進めて欲しい。
- ・都市計画道路はいつ整備が予定されているのかを明確にして欲しい。
- ・道路整備は優先順位だけでなく、道路の必要性についても検討すべき。
- ・道路へ庭木がはみ出していて車や歩行者の支障となっている(国分寺高校東通り等)。要請しても改善してもらえない場合は、条例で市が強制執行できるようにすべき。
- ・新町で庭木が歩道にはみ出しているところがあり、車や歩行者の支障となっている。
- ・ブロック塀を撤去して道路側に駐車場を設置することも有効。
- ・国分寺高校の東西道路が交通面の課題である。
- ・国分寺高校の西通りは速度制限(30km/h)を設けるべき。
- ・住宅地内の道路は速度規制(20km/h)を設けるべき。
- ・歩行者の安全性を確保するために、車に対する規制も必要。(速度制限等)
- ・通学路にも木がはみ出している。道路に出ている部分は、市から指導して欲しい。
- ・北町5丁目の信号は配置が悪い、信号の看板も剥けている。
- ・高校生の自転車のマナー向上を学校に申し入れている。

懇談資料1で示した新町・北町・並木町・戸倉・東戸倉・富士本地域のまちづくりの方針(案)との関連

方針1：国3・2・8号線等の地区内の幹線道路を活かした安全・快適な空間を形成します

方針の実現に向けた方向性	(1)	(2)	(3)
①都市計画道路の整備による歩道・自転車走行空間の確保	●	●	●

方針2：日々の生活における快適性を高める地区内の道路を形成します

方針の実現に向けた方向性	(1)	(2)	(3)
①主要な生活道路における道路幅員の確保	-	●	●
②都市計画道路の整備に合わせた適切な道路機能の転換	●	-	●
③恋ヶ窪駅周辺における駅前空間の形成	-	●	-

方針3：地域内の主要施設へ便利に移動できる公共交通体系を形成します

方針の実現に向けた方向性	(1)	(2)	(3)
①交通利便性の向上	●	●	-

新町・北町・並木町地域のまちづくりの方針

- ・連坦する農地、屋敷林、水路などが生みだす歴史的な景域を保全し、無秩序な宅地化を抑制します。
- ・産業としての農業を振興し、農を介して人々の交流を育む場をつくります。
- ・公共交通を充実させ、買い物などの地域住民の日常生活の利便性を高めます。
- ・学校などの公共施設を活かして、コミュニティや防災の中心となる空間を整備します。

戸倉・東戸倉・富士本地域のまちづくりの方針

- ・農地を活かして、安全で心豊かに暮らせるまちをつくります。
- ・農地を保全するとともに、適正かつ計画的に宅地化を誘導します。
- ・多様な機能を持つ主要幹線道路の整備とともに、一体感のあるまちをつくります。
- ・学校や市役所などの公共施設の機能の向上、連携を図り、コミュニティや防災の中心となる空間をつくります。

(2)

第1回地域懇談会で示した
市民意向や地域の現状分析を踏まえた
考えられるまちづくりの方向性(案)

『自然の豊かさを感じる空間の形成』への対策

【対象】生産緑地地区

- ・生産緑地等の農地の減少を抑制する取り組みを進め、市の特色ある自然の豊かさを感じることでできる景観の保全

『小規模な公園や緑地の市内各所への確保』への対策

【対象】未整備都市計画公園(街区公園)

- ・未整備都市計画公園の整備推進

『小規模な公園や緑地の市内各所への確保』への対策

【対象】公園空白地域

- ・既存のちびっこ公園、緑地、生産緑地などを活用した都市計画公園の再配置の検討

『魅力的な景観づくりの推進』への対策

【対象】玉川上水・砂川用水

- ・既存の水辺である玉川上水・砂川用水を生かした水と緑のネットワークの形成

『魅力的な景観づくりの推進』への対策

【対象】文化財を有する社寺等

- ・社寺を活かした歴史やふるさつを感じることでできるまちづくりの推進

(3)

第1回地域懇談会のご意見(地域の現状)から抽出した本地域の課題

- ・地域の拠点となる公園を確保するための対応が必要
- ・小規模公園に求められる機能を整理する対応が必要
- ・公園が不足している場所を解消するための対応が必要
- ・公園を適切に維持管理するための対応が必要
- ・地域資源を活用した良好な景観まちづくりへの対応が必要

第1回地域懇談会(10/8, 10/11)でのご意見(地域の現状)

- ・北町公園は広くて子供の利用も多い。実のなる木も植えてあり景観的にも良い。
- ・地域ごとに大きな公園が必要。防災の拠点にもなる。
- ・公園に遊具がないと子供の利用は減る。
- ・公園の利用がないのであれば、利用されるよう工夫をすべき(健康器具等)。
- ・公園は芝生化されていることもメリットである。
- ・ぐるぐる公園には防災倉庫が設置されている。
- ・小規模公園は利用者が少ない。子供達が集まる公園をしっかりと整備・管理してほしい。
- ・小規模公園は人も来ない、防災拠点にもならないのではないか。
- ・日吉町では、小さい子供が小規模公園を利用している。
- ・小規模公園は、自治会で管理するという考えもある。
- ・児童遊園は地権者が亡くなることで、宅地化の懸念もある。
- ・公園整備は、生産緑地の買取請求の 때가チャンスである。
- ・公園は一定の間隔で整備すべき。
- ・市内に公園を充実させて欲しい。
- ・十小の周辺に公園が少ない。
- ・重点公園整備地区等を指定して、公園整備は思い切ってやるべき。
- ・五日市街道は屋敷林も重要な景観要素。民地だが、何とか維持してほしい。
- ・生産緑地だけでなく、自然の林や樹木も国分寺らしい魅力ある景観を創出している。
- ・砂川用水は貴重な資産である。
- ・けやき並木、砂川用水等を保全していくことが重要。
- ・非常に美しいと感じる街、きれいな街にしていきたい。そのためには市民の盛り上がりが必要。
- ・畑の周りの木が茂って道路にはみ出している部分や、青色フェンス、野放しにされている畑の草等は、景観的にも良くない。地主、農家に対して適切な指導が必要。
- ・市内の緑比率が低いままである。緑の基本計画の目標値に対して対策が進んでいない。
- ・愛宕神社のケヤキが切られたのはもったいない。
- ・市には案内標識がなく、観光客等も困っている。
- ・ひばり児童遊園は子供が集まる人気の公園なので、市が買い取って維持管理してほしい。

懇談資料1で示した新町・北町・並木町・戸倉・東戸倉・富士本地域のまちづくりの方針(案)との関連

方針1：戸倉公園等の未整備公園の整備や公園の適正配置による地域の人々のふれあいの場を形成します

方針の実現に向けた方向性	(1)	(2)	(3)
①未整備都市計画公園の整備の検討	-	●	●
②公園空白地域の解消	-	●	●
③公園・緑地の適切な維持管理	-	-	●

方針2：砂川用水や五日市街道の並木道等地域の自然資源を活用した緑豊かな空間を形成します

方針の実現に向けた方向性	(1)	(2)	(3)
①砂川用水、恋ヶ窪用水を活用した憩いの空間の確保	●	●	●
②都市計画道路等の整備に合わせた緑豊かな沿道空間の確保	●	-	-
③五日市街道等の屋敷林や街道沿いの並木等で構成される緑の連続性の保全	●	●	●

方針3：大規模な農地が広がる環境を活かした農を感じることでできる良好な景観を形成します

方針の実現に向けた方向性	(1)	(2)	(3)
①農地と調和した景観まちづくりの推進	●	●	●
②環境保全機能を持つ農地の適切な保全	●	●	-

新町・北町・並木町地域のまちづくりの方針

- ・連担する農地、屋敷林、水路などが生みだす歴史的な景域を保全し、無秩序な宅地化を抑制します。
- ・産業としての農業を振興し、農を介して人々の交流を育む場をつくります。
- ・公共交通を充実させ、買い物などの地域住民の日常生活の利便性を高めます。
- ・**学校などの公共施設を活かして、コミュニティや防災の中心となる空間を整備**します。

戸倉・東戸倉・富士本地域のまちづくりの方針

- ・**農地を活かして、安全で心豊かに暮らせるまち**をつくります。
- ・農地を保全するとともに、適正かつ計画的に宅地化を誘導します。
- ・多様な機能を持つ主要幹線道路の整備とともに、一体感のあるまちをつくります。
- ・**学校や市役所などの公共施設の機能の向上、連携を図り、コミュニティや防災の中心となる空間**をつくります。

(2)

第1回地域懇談会で示した市民意向や地域の現状分析を踏まえた考えられるまちづくりの方向性(案)

『緊急車両が通行できるよう狭い道路を改良』への対策

[対象] 消火活動困難度がやや高い地区

- ・住宅内道路の道路幅員の確保(道路拡幅、壁面後退等)など、災害に強いまちづくりの推進

『防災公園や、避難場所の充実』への対策

[対象] 国3・2・8号線

- ・市役所への国3・2・8号線を活用した1次緊急輸送道路としての機能を担う道路整備

『防災公園や、避難場所の充実』への対策

[対象] 地区防災センター

- ・避難場所となる教育施設周辺街路の拡幅、周辺建築物の耐震化を推進
- ・避難場所となる教育施設への誰もが利用しやすいユニバーサルデザインの導入

『火災の延焼を防ぐ広い道路整備などの推進』への対策

[対象] 国3・2・8号線

- ・延焼遮断帯となる国3・2・8号線の整備の促進(整備中)

『火災の延焼を防ぐ広い道路整備などの推進』への対策

[対象] 地区防災センターに近接する都市計画道路

- ・地区防災センターに近接する都市計画道路の整備
- ・火災延焼による被害抑止のため、都市計画道路等による広い道路整備の推進
- ・道路沿道における耐火性の高い建築物への更新の促進

『個々の建物の不燃化・耐震化の促進』への対策

[対象] 木造建物が多い地区

- ・防火地域・準防火地域の指定を行うなど、災害に強いまちづくりの推進

(3)

第1回地域懇談会のご意見(地域の現状)から抽出した本地域の課題

- ・木造住宅の多い場所において火災の延焼を未然に防ぐための対応が必要
- ・災害時の交通基盤の強化を図るための対応が必要
- ・地域住民と行政が協働で防災まちづくりに取り組むための対応が必要
- ・一時避難場所を確保するための対応が必要

第1回地域懇談会(10/8, 10/11)でのご意見(地域の現状)

- ・木造住宅が多いので火災や、住宅地内の道路を消防車が通れるのが気になる。
- ・市内で一番の心配は、地震後の火災である。
- ・道路を広げるだけでなく、短期的な対策として狭い道路を通れる消防車を作るべき。ぶんバスでも細い道に入れない場合は小型車を使用している。
- ・道路の拡幅は、現実的に可能なのか。どのような手法で実現するのか。
- ・災害時には地域住民の協働が必要。
- ・消火栓、防火水槽の確保、消防団の再結成が必要。
- ・備蓄品の内容が不十分ではないか。
- ・生産緑地が閉鎖的になっている。防災時の一時待機所になっているがいざという時に中に入れない。
- ・一時避難所がフェンス等で入れない。しかし、常時開けておくと逆に防犯面の問題もある。
- ・避難場所に農地を活用したらどうか。
- ・農地が宅地化してきていることで、一時避難所が減ってきている。
- ・北町公園は浄水場の対応がされているので、避難場所として活用できる。
- ・道路の街灯が暗いので、LED化を進めるべき(市が行うべき)。
- ・園芸畑の周辺は夜間暗くて怖い。緑も必要だが、そういった箇所では市で街灯を整備すべき。
- ・五日市街道は明るくて良い。信号もLED化してはどうか。
- ・街灯については、自治会だけでなく市で修繕費や電気代を補助して欲しい。
- ・夜間の防犯面については、住民による監視も必要。
- ・実際に足で歩いて細かい危険箇所を見つけるべき。

懇談資料1で示した新町・北町・並木町・戸倉・東戸倉・富士本地域のまちづくりの方針(案)との関連

方針1：国3・2・8号線等の道路整備による災害に備えた空間を形成します

方針の実現に向けた方向性	(1)	(2)	(3)
①延焼遮断機能の向上	-	●	●
②主要な生活道路の道路上空間の確保	-	●	●

方針2：低層の戸建住宅が広がる住環境において災害に強い街並みを形成します

方針の実現に向けた方向性	(1)	(2)	(3)
①住宅地における災害に強い建築物への建替え	-	●	●
②地域住民との協働による防災まちづくりの推進	-	-	●

方針3：災害時に有効に機能する避難場所等を形成します

方針の実現に向けた方向性	(1)	(2)	(3)
①地区防災センターにおける防災機能の拡充	●	●	●
②避難場所となるオープンスペースの確保	●	-	●