

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P10・P14より

西恋ヶ窪地域のまちづくりの方針

- ・ **快適な都市環境をつくるきっかけとなるように西国分寺駅の北側を整備**します。
- ・ **西国分寺駅～地域中心核～恋ヶ窪駅にかけて、多機能ゾーン**をつくり、それにふさわしい基盤整備をします。
- ・ **緑豊かで良好な住環境**を目指します。
- ・ 歴史、水、緑など市街地環境の復元と保全を図ります。
- ・ 学校などの公共施設の集積を活かして、コミュニティや防災の中心となる空間を整備します。

日吉町・内藤地域のまちづくりの方針

- ・ **農地を保全**し、都市農業の新しい展開を支えます。
- ・ 地域の歴史や水、緑などの資源を活用し、まちづくりを進めます。
- ・ 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】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

【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

『駅周辺での商業施設やオフィスの立地の促進』への対策

【対象】西国分寺駅北地区

- ・ 都市生活・文化交流の拠点としての西国分寺駅北地区でのまちづくりの推進

(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

- ・ 農地の減少を抑えるための対応が必要である
- ・ 西国分寺駅北口周辺の立地を活かした土地利用への対応が必要である

第1回地域懇談会(10/15, 10/19)におけるご意見(地域の現状)

- ・ 相続税対策などで農地を売って宅地化する人が増えている。農地を売ってもそのまま農地にできるように取組みをしてほしい。体験農園などをしたらどうか。
- ・ 西国分寺駅のように、駅に近接して第一種低層住居専用地域に指定されているところはあるのか。駅前には商業地として整備すべき。
- ・ 西国分寺駅の乗降者数が10年で1万人ほど増えている。快適な住環境のためには、ある程度の商業も必要である。
- ・ 西国分寺駅は北口だけでなく、東口の新規開設など、全体の整備を考えるべき。
- ・ 国分寺駅北口の工事にあたり駐輪場が暫定的に移転したが、空きも多く、マンションから苦情があり撤去された。事前の住民への説明・相談が不十分だった。
- ・ 企業、研究所などの大規模敷地やその周辺の整備については、所有者と行政、市民とが協力して考えていく必要がある。
- ・ 東京都公文書館の整備は市と連携して進めているのか。建設工事や、開館後には交通量の変化や騒音の問題が起きるのではないかと。開館前から十分に対策をしてもらいたい。

懇談資料1で示した西恋ヶ窪・日吉町・内藤地域の
まちづくりの方針(案)との関連

方針1：まとまりある農地と戸建住宅が調和した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：低層の戸建住宅が広がる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：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	—	●	—

方針4：府中街道等の道路沿道における地域に根ざ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魅力ある沿道まちづくりの推進	●	—	—

方針5：西国分寺駅北口一帯の都市機能を向上し、周辺環境と調和した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都市生活・文化交流の拠点となるまちづくりの推進	●	●	●
②駅に近い利便な立地を活かした土地利用の推進	●	●	●
③農地と調和した住宅地づくりの推進	●	●	●

西恋ヶ窪地域のまちづくりの方針

- ・快適な都市環境をつくるきっかけとなるように西国分寺駅の北側を整備します。
- ・西国分寺駅～地域中心核～恋ヶ窪駅にかけて、多機能ゾーンをつくり、それにふさわしい基盤整備をします。
- ・緑豊かで良好な住環境を目指します。
- ・歴史、水、緑など市街地環境の復元と保全を図ります。
- ・学校などの公共施設の集積を活かして、コミュニティや防災の中心となる空間を整備します。

日吉町・内藤地域のまちづくりの方針

- ・農地を保全し、都市農業の新しい展開を支えます。
- ・地域の歴史や水、緑などの資源を活用し、まちづくりを進めます。
- ・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

【対象】公園等に連絡する道路

- ・姿見の池等、公園や公共施設に連絡する住宅地内道路でのゆとりある歩行空間の創出

『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、道路幅員構成の再配分の検討

【対象】国3・4・14号線

- ・西国分寺駅へのアクセスを考慮した自転車通行空間の形成

『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

『市内の交通を担う道路の充実』への対策

【対象】国3・2・8号線

- ・国3・2・8号線の整備の促進
- ・ゆとりある歩行者自転車道の確保

【対象】国3・4・6都号線等の都市計画道路

- ・都市計画道路の整備の推進

(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

- ・歩行空間を確保するための対応が必要である
- ・西国分寺駅周辺を安全・快適に移動できるための対応が必要である
- ・幹線道路の整備に伴い環境が変化する周辺道路への対応が必要である

第1回地域懇談会(10/15, 10/19)におけるご意見(地域の現状)

- ・西恋ヶ窪3丁目の武蔵野線の側道は道路も歩道も狭い。
- ・西国分寺駅前では歩道がないところがあり、危ない。
- ・西国分寺駅 mine の、武蔵野線の下をくぐって府中街道へ渡る場所が狭くて危険である。駅に東口があれば少しは緩和されるのではないかと。
- ・3・4・6号線、3・2・8号線が開通すれば、この地域の交通の動向が大きく変わることになる。周辺道路の交通量の変化や環境への影響予測をしっかりとしてほしい。
- ・国分寺市は車の保有台数も多いので、市内の渋滞が解消されるよう対策してほしい。
- ・交差点すいすいプランで渋滞がなくなったのはとてもよかった。
- ・花澤橋の遊歩道を作った時には、市と住民とで協議した。道路を作るにも歴史があり、住民も色々取り組みをしてきている。これからの道路整備でも、住民の声や協働を大切にしてほしい。
- ・道路整備が遅れている。せめて幹線道路だけでも早く整備を進めてほしい。
- ・道路整備は行政しかできないことなので、しっかりと進めてほしい。
- ・三鷹市内の道路はだんだん歩道が整備されてきているのに、国分寺はなかなか進んでいない。
- ・第5小学校の通学路、フードセンターのところは国立への一方通行が実施されたが、スクールゾーンに車が入ってきてしまう。スクールゾーンの認知度を上げる取り組みをしてほしい。
- ・スクールゾーンの表示が見づらいところがある。新しいところは表示の色を変えるなど工夫をしたらよい。
- ・連雀通りは歩行者、自転車が多く、車で通ると危ない。
- ・高齢者、障害者への移動支援として、ぶんバスを充実させてほしい。高齢者や車いすの人にとっては国分寺は快適に歩ける環境ではない。
- ・3・2・8号線は平成27年度開通予定とされているが、整備状況はどのくらいなのか。進捗に併せてしっかりと案内してほしい。

懇談資料1で示した西恋ヶ窪・日吉町・内藤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：西国分寺駅へのアクセス機能を向上させる道路基盤を形成します

方針の実現に向けた方向性	(1)	(2)	(3)
①西国分寺駅へのアクセス機能の向上	●	●	●

方針3：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	●	—	●

西恋ヶ窪地域のまちづくりの方針

- ・快適な都市環境をつくるきっかけとなるように西国分寺駅の北側を整備します。
- ・西国分寺駅～地域中心核～恋ヶ窪駅にかけて、多機能ゾーンをつくり、それにふさわしい基盤整備をします。
- ・緑豊かで良好な住環境を目指します。
- ・歴史、水、緑など市街地環境の復元と保全を図ります。
- ・学校などの公共施設の集積を活かして、コミュニティや防災の中心となる空間を整備します。

日吉町・内藤地域のまちづくりの方針

- ・農地を保全し、都市農業の新しい展開を支えます。
- ・地域の歴史や水、緑などの資源を活用し、まちづくりを進めます。
- ・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のできる景観の保全

『歴史やふるさとを感じる風景の保全』への対策

『魅力的な景観づくりの推進』への対策

【対象】崖線の緑

- ・崖線の緑の保全と、これを有効活用した景観まちづくりの推進

【対象】姿見の池、恋ヶ窪用水等

- ・姿見の池と恋ヶ窪用水等を有効活用した景観まちづくりの推進

『魅力的な景観づくりの推進』への対策

【対象】西国分寺駅北地区

- ・西国分寺駅北地区でのまちづくりと連動した、魅力的な景観を創出する規制等の推進

『大規模な公園や緑地の充実』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

【対象】公園空白地域

- ・既存の緑地、生産緑地などを活用した一定規模の都市計画公園(近隣公園・地区公園等)の配置の検討

(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

- ・地域の拠点となる規模の大きな公園を確保するための対応が必要である
- ・公園・緑地を維持管理するための対応が必要である
- ・地域資源を保全、活用するための対応が必要である

第1回地域懇談会(10/15, 10/19)におけるご意見(地域の現状)

- ・西恋ヶ窪の公園は小さく、ボール遊びもできない。公園はある程度の活動ができる大きさは必要。
- ・ある程度大きな公園には、自治会館、集会所や、仮設でもいいので何か建物があればよい。災害時の備蓄庫として防災のためにもなり、日常のコミュニティづくりにもよい。
- ・国分寺市の魅力は“農業”だと思う。JA 武蔵野管内でも先駆的な取り組みをしてきた。武蔵国分寺跡が整備されるまでは市内に公園も少なく、畑の緑を大切にしてきたので、今後も維持していきたい。
- ・姿見の池や地域の公園にトイレ、休憩所がないので、地域住民も観光客も長居できずに困るのではないかと。
- ・恋ヶ窪用水で、伐採した木が放置されている。市と都の所管の関係があるということだが、手入れの連携もはっきりしてほしい。
- ・恋ヶ窪用水は大切な緑の資源なので、通水や復元を目指してほしい。
- ・歴史ウォーキングを開催したらどうか。地元の歴史に詳しい人がいれば解説してもらえるのではないかと。鎌倉街道や野川の源流、内藤新田開発の歴史など、武蔵国分寺跡以外にも資源はあるので、他の地域にも目を向けてもらいたい。
- ・農ウォーキングが時々開催されており、色々なところを案内しているので良い。富士本のブルーベリー摘みも観光資源として活かせるのではないかと。
- ・日吉町は畑もあり、エックス山もあり、緑が豊かだと感じる。
- ・樹林地を守ることで、保水力を高め防災にもなる。総合的なみどりづくりをしてほしい。
- ・将来的には現在より農地が減少し、空き地が増えることになるので、緑地として整備すれば緑被率を向上させるチャンスとなるのではないかと。
- ・生産緑地の納税猶予を受けている人がいるので、平成34年に一気に買取申請が出ることはないのではないかと。
- ・生垣が伸びて道路まで広がっているところがある。葉が広がりすぎないように、樹種も指定したらどうか。
- ・シロシロ、ハナミズキなど国分寺の木を生垣にしてはどうか。生垣も地産地消できるように、生垣の助成制度の運用を工夫するべき。
- ・お祭り道路のケヤキが見るに堪えない。もう少し整備してもらいたい。

懇談資料1で示した西恋ヶ窪・日吉町・内藤地域のまちづくりの方針(案)との関連

方針1：大規模な緑地の活用や公園の適正配置による地域のふれあいの拠点となる憩いの空間を確保します

方針の実現に向けた方向性	(1)	(2)	(3)
①都市緑地等の大規模公園の確保	—	●	●
②公園空白地域の解消	—	●	—
③公園・緑地の適正な維持管理	—	—	●

方針2：地域の歴史や自然資源を活かし、ふるさとを感じることのできる環境を形成します

方針の実現に向けた方向性	(1)	(2)	(3)
①恋ヶ窪用水を活用した憩いの空間の確保	●	●	●
②崖線上における緑の連続性の確保	●	●	—
③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	●	—	—

方針3：地域の個性を感じさせ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西国分寺駅周辺の魅力ある景観の形成	—	●	●
②地域資源を活かした緑豊かな景観の形成	●	●	●

西恋ヶ窪地域のまちづくりの方針

- ・快適な都市環境をつくるきっかけとなるように西国分寺駅の北側を整備します。
- ・西国分寺駅～地域中心核～恋ヶ窪駅にかけて、多機能ゾーンをつくり、それにふさわしい基盤整備をします。
- ・緑豊かで良好な住環境を目指します。
- ・歴史、水、緑など市街地環境の復元と保全を図ります。
- ・学校などの公共施設の集積を活かして、コミュニティや防災の中心となる空間を整備します。

日吉町・内藤地域のまちづくりの方針

- ・農地を保全し、都市農業の新しい展開を支えます。
- ・地域の歴史や水、緑などの資源を活用し、まちづくりを進めます。
- ・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狭い道路を改良』への対策

【対象】 木造建築物が多い地区

- ・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】 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

【対象】 既存公共施設

- ・内藤地域センター等の既存公共施設での防災機能の強化による一時的に避難できる施設の確保

『火災の延焼を防ぐ広い道路整備などの推進』への対策

『個々の建物の不燃化・耐震化の促進』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

『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)

(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

- ・災害時に機能するための交通基盤の強化を図るための対応が必要である
- ・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である
- ・災害時の拠点となる施設を確保するための対応が必要である
- ・一時避難場所を確保するための対応が必要である
- ・誰もが安心して道路利用ができるための対応が必要である
- ・日々の暮らしに安心感をもたらすための対応が必要である

第1回地域懇談会(10/15, 10/19)におけるご意見(地域の現状)

- ・ブロック塀は東日本大震災後減っているように感じる。地震で塀が倒れたこともあり、その後は高くせず、生垣にしている人もいる。
- ・西恋ヶ窪1丁目は、ハザードマップの浸水危険地域になっている。防災まちづくり推進地区に申請しており、防災倉庫等の検討をしているが、どこに作ればよいのか、作っても災害時には役に立たないのではないかと心配している。
- ・地元の防災会と協力して、地域センターでも防災訓練、避難訓練をしたらどうか。前もって避難の手順、備蓄の状況を知っておけばいざという時に役立つ。
- ・消防車が通れるよう道路を拡幅することも必要だが、整備には時間がかかる。消火栓を増やすなど、現実的にすぐできることを進め、きめ細かな対応をしてほしい。
- ・市で行った地域耐震講習会はとてもよかった。
- ・避難所を知らせる看板等を設置し、日頃から知ってもらう必要がある。
- ・西恋ヶ窪1丁目には公共施設がない。東恋ヶ窪6丁目は地区の端に位置しており遠い。以前は東福寺の建物を利用してもらっていた。各地域の拠点となる施設は最低限必要である。
- ・内藤地域センターも二次避難所になっている。備蓄倉庫を充実させてほしい。
- ・内藤地域センターは選挙の際の投票所になっているので、周辺住民は道を把握している。
- ・災害時にJR武蔵野線が崩落したり、鉄塔が倒れたりしたら、西恋ヶ窪1丁目、内藤地域は避難所の小学校まで行くことができません、陸の孤島になる可能性がある。
- ・避難所まで避難できない時は、地域センターや近くの農地が重要な場所になる。
- ・市の西側では農用地が減少し、災害時に逃げ込める場所が減っている。
- ・生産緑地、農地は通常解放されておらず、いざという時に入れない。
- ・避難所は障害者、高齢者等を優先すると収容人数が不足するのではないかと。もっと収容人数や場所数を確保してもらいたい。
- ・一次・二次避難所の位置づけ、棲み分けがわからない。もっと周知したほうがよい。
- ・西国分寺駅北口は狭く、防災面からみても不便で危険。東口改札の新規設置など、改善を検討してほしい。
- ・国分寺は道が狭く、舗装がでこぼこしているところも多く、車いすで移動するにはとても暮らしづらい。
- ・空き家がゴミ捨て場になっているところがある。更地になると固定資産税が上がるため空き家を残している。周辺住民にとって、衛生的にもよくない。空き家条例をもっと活用したり、更地でも税金を減免したり、市でも対策してもらいたい。
- ・3・2・8号線が開通すれば市が東西で分断される。東西を分けて災害時の対応を考えるべき。

懇談資料1で示した西恋ヶ窪・日吉町・内藤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時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状空間の確保	—	●	●

方針2：低層の戸建住宅が建ち並ぶエリアにおいて災害に強いまち並みを形成します

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：災害時にも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	●	●	●

方針4：西国分寺駅周辺における誰もが快適に歩くことのできる道路整備を推進します

方針の実現に向けた方向性	(1)	(2)	(3)
①西国分寺駅周辺道路での重点的なバリアフリー化	●	—	●

方針5：日常生活に安全・安心をもたらすまちづくりを推進します

方針の実現に向けた方向性	(1)	(2)	(3)
①地域住民との協働による安全・安心まちづくりの推進	—	—	●