

③-4 土地利用

本市は、JR中央本線沿線の住宅都市として、昭和30年代から40年代の人口増加に伴い市街化が進行し、現在はほぼ成熟した市街地を形成しています。今後は、自立（律）と活力のある都市をめざし、中心市街地は土地の高度利用など有効利用を図るとともに、周辺部の住宅地では環境共生型の農を活かすなど、みどりとゆとりに満ちたまちづくりをめざした土地利用へと誘導します。

【1】土地利用の基本的な考え方

土地の有効利用

コンパクトで効率的な市街地をめざして、新たな都市機能の集積や人口定着、さらに交流人口の増加を図るため、武蔵小金井、東小金井両駅周辺の拠点地区、JR中央本線沿線のにぎわいと交流を誘導するゾーン及び小金井街道、北大通り、連雀通りの都市活動軸では都市機能の更新と土地の高度利用など有効利用を進めます。

みどりあふれる 都市環境の形成

小金井公園、武蔵野公園、野川公園などの大規模公園、国分寺崖線（はげ）や野川などの豊かな水とみどりの自然環境などを、小金井市固有のみどりの資源として保全するとともに、生物の回廊としてのネットワーク化を図り、市民や来街者にとって身近な自然に親しむ場やレクリエーションの場として活用を図ります。

農のあるまちづくり… 農地の保全と活用

農地の都市環境保全に果たす役割や、農業とともに培ってきた地域の持つ文化伝承機能などに着目し、農地を保全して農業の都市活力への活用など、農と都市が交流する「農を活かしたまちづくり」を進めます。



【2】土地利用の区分と誘導方針

住宅系

低密度住宅地

戸建て住宅を中心とした地域

中密度住宅地

戸建て住宅とマンションなどの都市型住宅の住環境が調和した地域

既存集落地

古くからの農家集落を中心とした地域

大規模団地

計画的に開発された中・高層の住宅団地

商業系

商業・業務地

商業・業務施設を中心とした地域

地域中心拠点

地域住民に対する総合的な生活サービスを提供する地域

複合系

住商複合地

日常に必要な商業・業務・サービス施設と都市型住宅が調和した地域

沿道利用地

自動車利用のための商業・業務サービス施設を中心とした地域

住宅系

●低密度住宅地

一般的な住宅地は、宅地内の緑化推進や建物の後退などの指導により、ゆとりとるおいのある居住空間をめざした戸建て住宅地に誘導します。

●中密度住宅地

駅から利便性の高い住宅地は、建築物の高さや配置などの規制誘導により、戸建て住宅とマンションなどの都市型住宅が調和した住宅地に誘導します。

●既存集落地

農のある風景を持つ古くからの集落地は、住環境を保全しながら農地と調和した良好な住宅地に誘導します。

●大規模団地

大規模団地のうち、建て替え時期にきている団地は、計画的な開発手法により宅地内の緑化推進を図り、地域の特性を活かした魅力ある新たな団地へと誘導します。



商業系

●商業・業務地

本市の玄関口である武蔵小金井駅や、東小金井地域の中心となる東小金井駅周辺では、商業・業務施設と都市型住宅が調和したまちづくりをめざして、都市基盤の整備と併せた土地の高度利用や都市機能の更新を図ります。

また、再開発などにあたっては、創出系のみどりの拠点として、活力とともにうるおいのある都市空間をめざした土地利用に誘導します。

●地域中心拠点

既存の商業機能を活かしながら、暮らしに必要な日用品などの商業・サービス施設や公共公益施設の立地をはじめ、高齢者や障害者に配慮した歩行者空間の整備や沿道建築物の修景を進めることにより、地域の人が集い、賑わいのある地域の中心の拠点として育成、誘導します。



複合系

●住商複合地

都市活動軸上の沿道は、敷地内の緑化推進と建物の配置や意匠などの検討により、日常的な商業・業務・サービス施設と都市型住宅が調和する小金井市の都市活動の軸となる魅力的な市街地に誘導します。

●沿道利用地

広域幹線道路沿道は、自動車利用の利便性を活かした広域的な商業・業務サービス施設を中心とする個性的で魅力ある空間づくりをめざした土地利用に誘導します。



土地利用の方針



凡 例

- | | | | | | |
|---|--------|---|-------------|---|----------------------|
|  | 地域中心拠点 |  | 住商複合地 |  | 広域幹線道路 |
|  | 低密度住宅地 |  | 沿道利用地 |  | 幹線道路
(整備済・概成・整備中) |
|  | 中密度住宅地 |  | 都市計画公園・緑地 |  | 幹線道路
(今後整備を進める路線) |
|  | 既存集落地 |  | 教育施設 |  | 都市計画道路 |
|  | 大規模団地 |  | その他の大規模土地利用 |  | 鉄道・駅 |
|  | 商業・業務地 | | |  | 河 川 |

③-5 交通と道路整備

車社会の急速な発展は、慢性的な交通渋滞を引き起こすとともに、排出ガスによる環境破壊などにつながり、従来の車中心の道路整備は、高齢者、障害者などにも大きな影響を与えています。

このような車中心の交通環境を、人や環境にやさしい交通環境に転換するため、都市の交通体系を、鉄道の連続立体交差化や主要な幹線道路などの整備による円滑な自動車交通の処理とともに歩行者・自転車道などの歩行者空間の充実に加えて、トラフィックゾーンシステムの導入や公共交通機関の利用促進などハード、ソフトの両面から検討し、総合的に交通体系を整備することにより、安全で快適な交通環境の形成をめざします。

【1】都市交通体系の基本的な考え方

総合交通体系の構築

- 将来的な交通需要への対応と新たな都市のあり方に対応した都市交通の再構築をめざし、JR中央本線の連続立体交差化、トラフィックゾーンシステムやコミュニティゾーンなどの交通管理システム及び公共交通機関の利用促進など、自然環境との共生にも配慮した総合交通体系の構築を進めます。

都市構造を支える
幹線道路の整備

- 広域都市間や各拠点間の連絡強化を図るため、新小金井街道や五日市街道の広域幹線道路の整備を進めます。
- 市街地内の連絡を強化するため、JR中央本線の連続立体交差化や東大通りなどの南北幹線道路の整備を進めます。



- 地域コミュニティの利便性の向上と安全で安心できる生活空間を形成するため、日常生活圏の検討や、主要生活道路(コミュニティ道路)など、身近な生活道路の整備を進めます。
- 高齢社会や福祉社会などに対応し、歩行者の安全性・快適性の向上を図るため、低床バスの導入など交通施設のバリアフリー化と人や環境にやさしい低公害バスの導入を進めます。
- 交通渋滞など中心市街地における交通環境を改善するため、JR中央本線の連続立体交差化を進める一方で、トラフィックゾーンシステム、パークアンドライドシステム、交通情報提供システムなどの導入の可能性を検討し、ハード、ソフトの両面からの整備を進めます。
- 市民の健康やレクリエーションへの関心の高まりや、環境に配慮したまちづくりを進めるため、できる限り交通手段をバス、自転車、徒歩へと転換し、歩行者路や幹線道路における歩行者空間の確保とともに、安全で快適な自転車道の整備を進めます。
- 武蔵小金井駅周辺における放置自転車対策を強化するとともに、駐輪場を整備し、武蔵小金井駅及び中心商業地内での安全で快適な歩行者空間の確保に努めます。



- JR中央本線武蔵小金井駅や東小金井駅の交通結節点では、交通機関相互の連携を強化するための駅前広場、自動車駐車場及び駐輪場などの整備を進めます。
- 循環バスやコミュニティバスの導入によるきめ細かなバスネットワークの充実とバス優先・専用時間帯の検討による定時性の確保などを検討し、バスが活躍するまちづくりを進めます。

【2】道路の段階構成と整備方針

広域幹線道路の整備方針

東京都全体を考えた広域交通を処理する道路は、周辺都市との連携を勘案して、東京都の幹線道路計画を基にします。



〈東西方向〉東八道路（東京八王子線）、五日市街道（東京立川線）
〈南北方向〉新小金井街道（府中清瀬線）

幹線道路の整備方針

広域幹線道路とともに小金井市の骨格を形成し、主に小金井市内の交通を処理する幹線道路



東大通り、小金井街道、連雀通り、緑中央通り、北大通りなど

●国分寺崖線の保全

国分寺崖線（はけ）のみどりの保全を勘案し、将来的には都市計画道路3・4・1号線及び3・4・12号線に関しては、一定区間での路線変更などの可能性について検討します。

●連雀通りの現道を幹線道路として活用

連雀通り（都市計画道路3・4・3号線）のうち、未整備区間の都市計画道路3・4・11号線～3・4・12号線の区間は、当面連雀通りの現道を活用します。

●新たな都市計画道路の延伸整備

都市計画道路3・4・10号線は、東小金井駅南口へのバスルートなど新たなアクセス道路として、将来的には都市計画道路3・4・1号線までの延伸を検討します。



広域幹線道路

幹線道路

主要生活道路の整備方針

幹線道路によって取り囲まれる日常生活圏（コミュニティゾーン）において、地区の生活交通や各種コミュニティ活動の軸となる道路として主要生活道路を整備します。JR中央本線の高架化に伴い整備される、幹線道路以外の南北の横断道路は、主要生活道路としての有効活用を検討します。

主要生活道路

歩行者・自転車道の整備方針

日常生活において、特に歩行者や自転車の安全性を確保すべき道路や、公園・緑地系施設、公共公益文化施設をネットワークする道路及び用水路などの復活により整備する道路を歩行者・自転車道として整備します。

歩行者・
自転車道



道路網の方針



凡 例



総合拠点



副次拠点



みどりの拠点(保全系)



新たなまちおこしの拠点



地域中心商業地



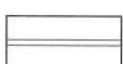
広域幹線道路



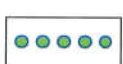
幹線道路
(整備済・概成・整備中)



幹線道路
(今後整備を進める路線)



都市計画道路



水とみどりのネットワーク



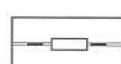
都市計画公園・緑地



大学



大規模団地

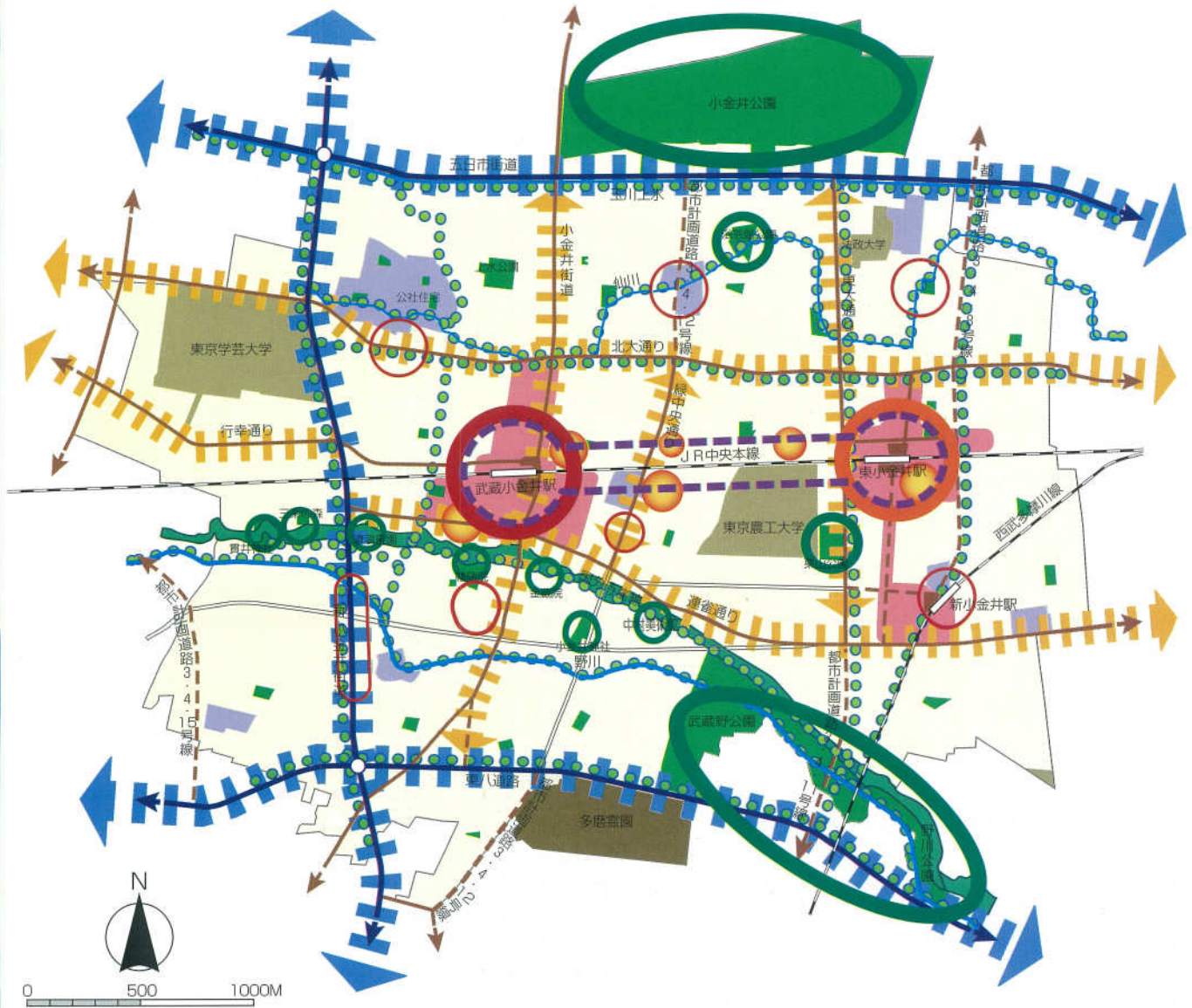


鉄道・駅



河川

総合的なまちづくりの方針



凡 例

- | | | | | | |
|---|-----------------|---|----------------------|---|--------------|
|  | 総合拠点 |  | 地域中心拠点 |  | 水とみどりのネットワーク |
|  | 副次拠点 |  | 商業・業務誘導ゾーン |  | 都市計画公園・緑地 |
|  | みどりの拠点(保全系) |  | 広域幹線道路 |  | 大学 |
|  | 新たなまちおこしの拠点 |  | 幹線道路
(整備済・概成・整備中) |  | 大規模団地 |
|  | 広域連携軸 |  | 幹線道路
(今後整備を進める路線) |  | 鉄道・駅 |
|  | 都市活動軸 |  | 都市計画道路 |  | 河川 |
|  | にぎわいと交流を誘導するゾーン | | | | |

小金井市の
将来像

元気で
萌えるみどりの
小金井市

基本目標

基本方針

『環境共生のまちづくり』

水とみどりのネットワー
クや循環型社会をめざ
したまちづくり

1
次世代にほこれる
景観づくり

- 小金井の風土にあった風景の保全と形成
- 小金井にふさわしい市街地景観の質の向上
- 都市の拠点や軸における小金井らしいみどりの創造

2
水とみどりと
生き物の創造

- みどりの回復
- 水の循環性の確保
- 水とみどりのネットワーク化
- 多様な生態系の確保
- 親水空間の整備

3
環境負荷の少ない
まちづくり

- 循環型都市の形成
- 大気汚染の防止
- 輻射熱の抑制
- 環境にやさしい建築物の誘導

4
災害に強いまちづくり
(まさかの時の安全)

- 安全に避難できるまちづくり
- 燃えないまちづくり
- ライフラインの強化と確保
- 情報ネットワークの整備

5
安心して暮らせる
まちづくり
(日常生活の安心)

- 子どもやお年寄りが安心して過ごせるまちづくり
- ノーマライゼーションに配慮したまちづくり
- バスが活躍するまちづくり
- 人と自転車にやさしいまちづくり

6
ふれあいのある
まちづくり

- 地域のなかで日常生活を済ませることができるとまちづくり
- 多様な住空間づくり
- 地域のコミュニティ活動や交流を支援するまちづくり

7
小金井らしさを
実感できるまちづくり
(個性的な都市空間・景観づくり)

- にぎわいと個性のある拠点づくり
- 「軸」と「回遊」ゾーンでの連なりとみどりを意識した空間づくり

8
創造的・個性的な産業の育成
(誰もが社会参加できるまちづくり)

- 魅力ある商店街づくり
- 新しい産業の創出
- 「農」を活かしたまちづくり

9
活力を生む
コミュニケーションの場づくり
(出会いと交流のあるまちづくり)

- 交流人口の増加をめざしたまちづくり
- ネットワーク(活動、情報、道路など)を活かしたまちづくり

『自立(律)と活力にみちたまちづくり』

新たな出会いと交流を
生む魅力的な都市空間
を備えた小金井らしい
活力にみちたまちづくり

まちづくりの
基本理念

- ①みどり豊かで快適な魅力あるまち(環境と都市基盤)
- ②いきいきとした暮らしを支えるまち(地域と経済)
- ③豊かな人間性をはぐくむふれあいのあるまち(文化と教育)
- ④安心して暮らせる生きがいのあるまち(福祉と健康)

まちづくりの
テーマ

人・水・みどり
ふれあいのまち
小金井

施策の展開

- 景観マスタープラン及び景観条例づくり
- 小金井らしいみどりの育成と管理マニュアルづくり
- 「みどりの拠点」、「みどりの軸」、「みどりの環」づくり

- 農業公園、市民農園、援農、遊農、学農など「農地を残すまちづくり」の展開
- 隣接都市との連携による国分寺崖線（はげ）の保全と都市緑地化
- 生産緑地の追加指定などによる農地の確保
- 仙川や、砂川用水などの用水路の復活とみどりの小径づくり
- 野川調節池のビオトープ化

- 環境条例づくり
- 公共交通ネットワークの再編成と利用の促進
- 中間処理場リサイクルセンターの整備やごみ焼却場の改良
- 建築物の屋上緑化、壁面緑化及び雨水浸透柵など環境共生建築物の普及
- 公共建築物整備に際してのコ・ジェネレーションシステム導入の検討

- インターネットなどを活用した災害時のための情報ネットワークの整備
- 日常生活圏単位での自主防災組織の育成
- 延焼遮断帯としての都市計画道路の整備や、避難道路、避難場所及び耐震性貯水槽の整備
- 延焼遮断帯、避難道路沿道、避難場所の周辺及び密集市街地における不燃化・耐震化建築物の普及
- 中心市街地における電線類の地中化促進
- JR中央本線高架下利用による備蓄倉庫など防災施設の整備

- 中心市街地や公共公益施設におけるバリアフリーの促進
- 日常生活圏（コミュニティゾーン）の確立と主要生活道路（コミュニティ道路）の整備
- JR中央本線高架下利用による駐輪場、レンタサイクル（車いす）、市の出張所などの公共施設・市関連施設の整備
- 幹線道路の歩行者空間や歩行者・自転車道の整備
- コミュニティバスの導入

- 日常生活圏と主要生活道路の整備と併せた地域中心拠点の整備
- 交通便利地域における都市型住宅、バリアフリー住宅や3世代住宅などの普及
- 小中学校などの公共施設の利用や体験型市民農園の整備などによる、地域のふれあい拠点づくり
- JR中央本線高架下利用による市民のふれあいの場などコミュニティスペースの整備

- （仮）小金井グリーンリンクの創設
- 市民による「小金井市の特選風景」の選定
- JR中央本線沿線ゾーンでの新たなまちづくり
- 武蔵小金井駅、東小金井駅におけるみどり豊かな駅前広場整備
- 市民参加による個性的な駅舎整備
- 国分寺崖線（はげ）の坂道の整備と演出

- 21世紀の都市型農業の展開に向けた農業従事者と市民による協議会の結成支援
- 市内農産物、市内消費システムの検討
- SOHO、NPOなど活動拠点の整備及び大学や研究機関の立地を活かした産学協働の支援
- 中心商業地における駐車場、駐輪場及びショッピングモールの整備
- さまざまな人々が参加できるような創造的・個性的な産業を誘導するための中心市街地、都市軸におけるバリアフリー化の事業の推進

- みどりのまち宣言（まちづくり条例、景観条例、環境条例とのセット）と小金井市のみどりを象徴するイベントの立ち上げ
- スポーツ・文化・情報発信のための事業者や団体の育成・支援
- 駅前拠点地区での市民ホールなどの市民サービス施設の整備
- 駅前拠点地区でのにぎわい、交流のための広場整備
- 駅前拠点地区の機能更新を図るための、計画的なまちづくりの推進