

3章

地域別のまちづくり構想 (地域別構想)

1

地域区分

小金井市都市計画マスタープラン地域別懇談会で検討された内容を踏まえ、JR中央本線武蔵小金井駅、東小金井駅の駅勢圏(東西の区分)と、国分寺崖線(はげ)により分けられる坂上・坂下の生活圏(南北の区分)により、小金井市を「武蔵小金井地域」、「東小金井地域」、「野川地域」の3地域に区分します。

●地域区分図



市民の参加と協力の基に、地域特性に配慮したきめ細やかなまちづくりを行うためには、日々の暮らしにとって、重要な生活道路の整備、より細やかな土地利用や建物の誘導が必要であり、こうしたきめ細やかなまちづくりを実現する手法として、地区計画制度があります。

地区計画制度の特徴

- 1 **地区レベルの総合的かつ詳細な計画制度です**
地区計画制度は、従来のまちづくり体系では十分に対応できなかった地区レベルでのきめ細やかな計画です。同じ様な特徴を持つ地区単位で、生活道路、小公園、土地利用、建物に関する整備や誘導の方針を、きめ細やかにかつ実現性の高い計画として定めることができます。
- 2 **市民参加のまちづくりをめざす手法です**
地区計画制度は、法律（都市計画法）で計画策定の段階から地区住民や地権者の意向を十分に反映することが義務づけられた市民参加のまちづくりをめざす手法です。
- 3 **小金井市が主体となる都市計画制度です**
地区計画制度は、地域と密接なかかわりをもつもので、都市計画としての決定や、実現にあたっての支援を市が主体的にできる仕組みになっています。
- 4 **地区計画の内容は自由に決められます**
地区計画制度は、多様な市街地にきめ細かく対応するために、地区計画として定める内容や実現するための規制手段を、地区の特徴や住民の合意に基づいて選択できる仕組みになっています。
- 5 **規制、誘導なども柔軟に選択できます**
地区計画制度を導入した地区において、地区計画の内容を実現していく方法は、開発や建築行為の届出・勧告という法律に基づく行政指導の規制方法から、市独自の条例を定めて、建築基準法上の制限として建築確認の際の審査基準とするなど、住民の合意の水準によって段階的に柔軟な選択ができます。

きめ細やかなまちづくり方針（市街地の類型化）

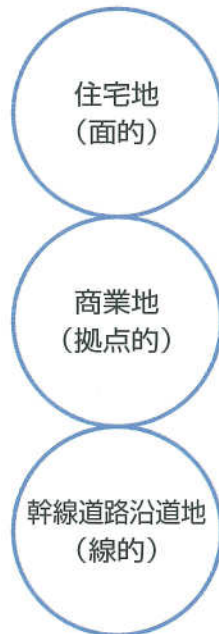
都市計画マスタープランでは、地区計画の基になるきめ細やかなまちづくり方針を定めます。

地区計画制度は、地区の住民や地権者の計画への参加によって決定・運用される制度です。実際の地区計画制度の適用にあたっては、地区の皆さんの合意形成が必要となりますが、ここでは地域の特性、生活道路など基盤施設の整備基準、みどりの量などを基に、基本的なきめ細やかなまちづくり方針（市街地の類型化）を定めます。

市街地の大きな類型

基本となる市街地の分類

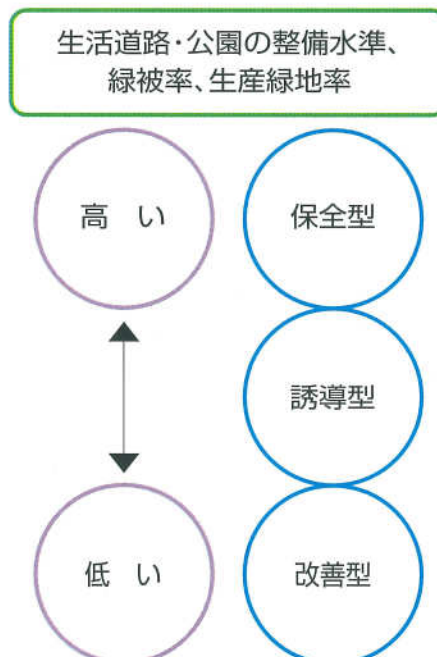
〈土地利用の大きな類型から〉



〈市街地の進行度から〉



〈整備の方向性から〉



自然及び伝統的居住環境保全ゾーン

1 対象となる地区

- 国分寺崖線（はけ）の上下及び斜面緑地内の自然環境と調和した住宅地
- 桜町三丁目、関野町など古くからの農家と農地が調和し、武蔵野固有の風景を醸成しているゾーン

2 保全の方針

保全型の地区計画を導入し、国分寺崖線（はけ）のみどり、農地、屋敷林、ランドマークとなる独立樹など良好な居住環境要素の保全を図りながら、適正な敷地規模を確保し、周囲に公園や緑が確保された良好な住環境を維持形成します。

自然及び伝統的な住環境の保全ゾーン



優良居住環境保全ゾーン

1 対象となる地区

- 貫井北町三丁目や東町一丁目地内の一団の住宅地など、計画的な開発により整備された良好な戸建て住宅ゾーン

2 保全の方針

保全型の地区計画を導入し、敷地の細分化や中高層建築物の混在などを防止し、生け垣など敷地内の緑化を進め、良好な住環境を維持形成します。

良好な住環境の保全ゾーン



拠点地区整備ゾーン

1 対象となる地区

- 武蔵小金井駅、東小金井駅周辺の拠点地区で、都市機能の更新・充実のための再開発を進めるゾーン

2 整備、開発の方針

幹線道路、駅前広場、ショッピングモール及び商業施設などの基盤整備と併せて、土地の高度利用を促進し、本市の魅力と活力を生む各種の施設や都市型住宅の整備を進めます。

武蔵小金井駅北口



地域中心拠点改善・誘導ゾーン

1 対象となる地区

- 緑町中央商店街、京王通り商店街など身近な商店街を保全又は改善し、地域中心拠点として誘導していくゾーン

2 改善、誘導の方針

徒歩圏で日常生活が完結するように、店舗、郵便局、銀行などの生活関連施設、行政施設、福祉サービス施設などを誘導するとともに、主要生活道路や憩いの場の整備改善を図ります。

東小金井駅南口



住環境改善ゾーン

1 対象となる地区

- 武蔵小金井駅周辺の古くからの住宅地などのような、細街路や行き止まり道路など基盤整備が整わないままに住宅が混み合い、今後は交通の利便性を活かした都市型住宅地として住環境を改善していくゾーン

2 改善の方針

主要生活道路の系統的な整備を進めるとともに、建築物の共同化、不燃化や都市型住宅の整備を進めます。

住環境の改善ゾーン



住環境誘導ゾーン

1 対象となる地区

- 東小金井地域や野川地域で、生活道路の整備水準に問題はあるが、比較的建築物が新しく、また農地も残っているゾーン

2 誘導の方針

主要生活道路の系統的な整備を進めるとともに、可能な限り生産緑地や農地を保全し、みどりや農地と調和したまちなみに誘導します。

住環境の誘導ゾーン



沿道誘導型ゾーン

1 対象となる地区

- 東八道路、新小金井街道などの広域幹線道路及び小金井街道、北大通り、連雀通りなどの幹線道路沿道地区でにぎわいと整序された景観へと誘導するゾーン

2 誘導の方針

道路の機能、幅員などに応じて、道路部分の横断構成や街路樹を再検討するとともに、沿道地区の建物用途、建物形態及び壁面のセットバックなどにより都市間の連携や都市活動の場としてのにぎわいを創出し、小金井らしい整序された景観へと誘導します。

沿道地区の誘導ゾーン



一団の集合住宅ゾーン

1 対象となる地区

- 東京都住宅供給公社団地、都市基盤整備公団小金井団地などの一団の集合住宅ゾーン

2 誘導の方針

一団の集合住宅のうち、建て替え時期にきているものは、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。

団地の建て替え誘導イメージ





まちづくりの基本目標

よみがえる街道文化のまち
…人・楽・情報の交差点

地域の特性と課題

地域のまちづくりに活かしたい資源

〈水とみどり〉

- 小金井公園
- 玉川上水と沿川の桜並木(山桜)
- 平代坂、車屋の坂、白天坊などのはけの坂道
- 三楽公園、滄浪泉園、幡随院などはけに面した雰囲気の良い公園や屋敷林

〈桜や街路樹〉

- 本町住宅内の仙川沿いの桜並木
- 学芸大学へのアプローチ道路や学芸大学内の街路樹
- 緑中央通り沿い小金井製作所付近の桜並木
- 本町五丁目のけやき通り沿いのけやき並木

〈農地・雑木林〉

- 浴恩館公園とその周辺、小金井らしい農地と雑木林の調和が美しい
- 武蔵小金井電車区付近のけやきを中心とした雑木林
- 武蔵小金井駅北口付近の広々とした農地は、街なかの緑として大変貴重
- 小金井養護学校の森

〈良い住宅地と小径〉

- 武蔵小金井駅北口から緑中央通りまでの農地が広がる小径、北大通りから住宅地内を通り小金井公園に抜ける小径。途中、ギャラリーや小公園など楽しいスポットがあります
- 計画的に整備された戸建て住宅地

〈にぎわいのある地域の商店街〉

- 京王通り商店街
- 都立小金井北高校やスーパーいなげや周辺の商店街

改善したい問題点、工夫してまちづくりに活かしたい資源

〈水とみどり〉

- 仙川の親水空間としての復活
- 武蔵小金井駅南北駅前広場の緑の創造

〈小金井街道〉

- 小金井を代表する道としては、沿道建物、歩道空間、街路樹などに問題があり、計画的な景観形成が望まれます

〈武蔵小金井駅周辺〉

- 武蔵小金井駅が南北に分断されている、JR中央本線の連続立体交差化を契機に計画的なまちづくりを
- 武蔵小金井駅北口と周辺商店街の放置自転車対策

〈住環境〉

- 住宅地内の行き止まり道路の解消
- 武蔵小金井駅北口周辺、細街路が多い地区での老朽住宅の立地が目立ちます

〈危険な道〉

- 北大通りからJR中央本線までの緑中央通りは、通過交通などの交通量が多く、地蔵通りと交わる交差点は危険
- JR中央本線と緑中央通りが交わる踏切は、交通量も多く危険

〈にぎわいを取り戻したい商店街〉

- 緑町中央商店会の商店街は、空き店舗があり通過交通も多いが、地域の中心として復活したい

〈大 学〉

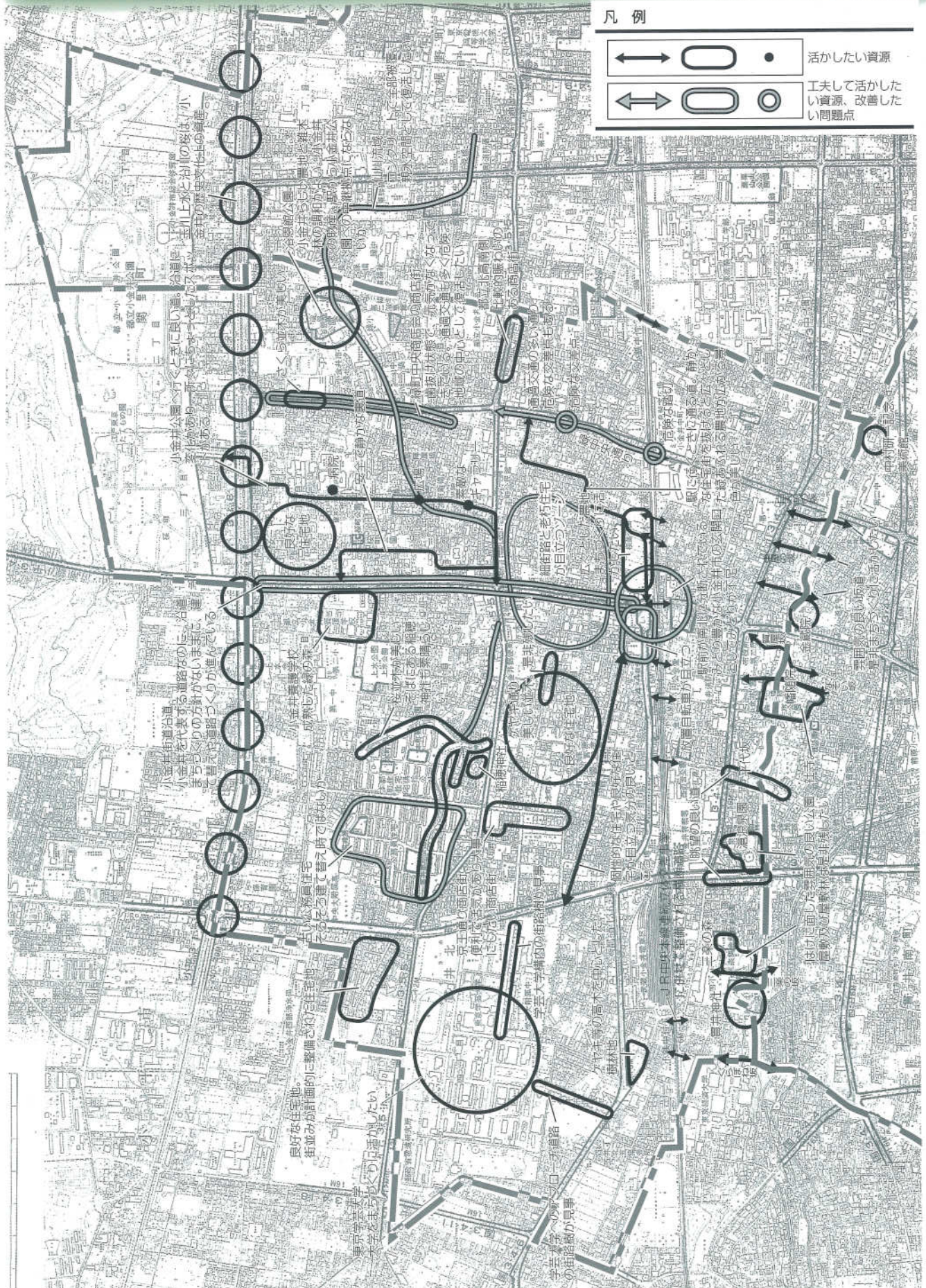
- 東京学芸大学などの大学がまちの活性化やまちづくりに活かされていない



地域のまちづくりに活かしたい資源、工夫して活かしたい資源及び改善したい問題点

凡例

		活かしたい資源
		工夫して活かしたい資源、改善したい問題点



全体構想で位置づけられているみどりの拠点、環及び軸

みどりの拠点(保全系)	小金井公園、浴恩館公園、貫井神社、三楽の森、滄浪泉園、幡随院、金蔵院、中村研一記念美術館
みどりの拠点(創出系)	武蔵小金井駅周辺及び駅周辺にある大規模農地、東京学芸大学、公社住宅、上水公園
みどりの大きな環	玉川上水と五日市街道、新小金井街道
みどりの小さな環	仙川、北大通り
みどりの軸	小金井街道(南北軸)、JR中央本線と沿線(東西軸)

みどりの資源の保全と活用

- 小金井公園や三楽の森、浴恩館公園などは、みどり豊かな自然環境を保全し、市民が身近に自然と親しむ空間として利用促進を図ります。
- 小金井の顔となる武蔵小金井駅前広場や駅周辺は、みどりを取り入れた市街地景観の創出を図ります。
- 東京学芸大学や公社住宅などの住宅団地は、みどりを保全し、憩いの場として市民への開放を進めます。
- 生産緑地などの農地は、これを保全し、農地を活かしたまちづくりを進めます。

水の資源の保全と活用

- 仙川や砂川用水は、可能な区間について、河川環境の改善による親水空間の創出を図ります。
- 玉川上水は、桜の名所としての桜堤を復活させ、市民が安全で安心して憩えるような歴史の薫る自然豊かな水辺環境としての維持、保全を図ります。

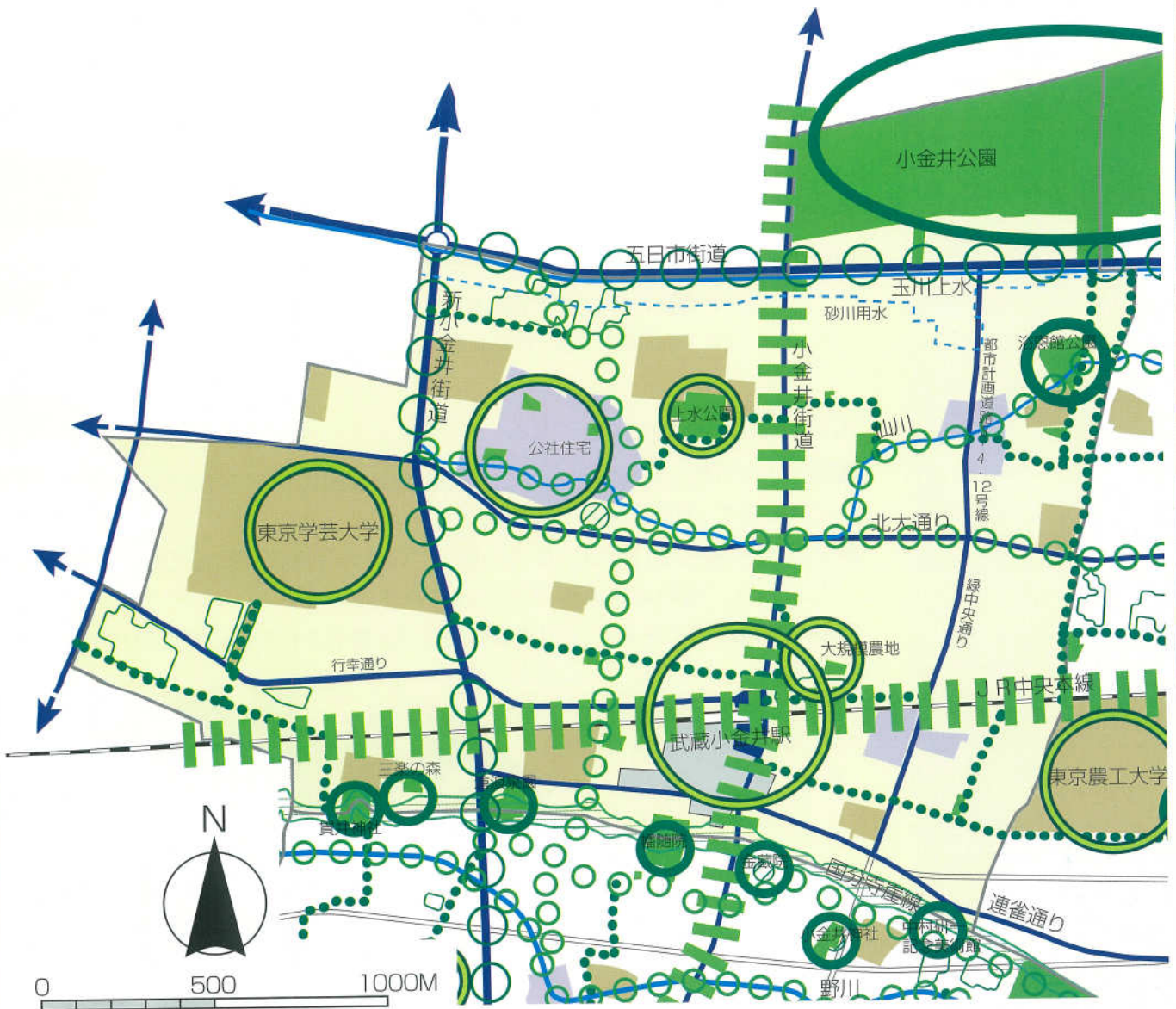
水とみどりのネットワーク

- みどりの大きな環、小さな環に対応して、国分寺崖線(はけ)、玉川上水などの地域固有の資源の活用や仙川などの整備により、歩行者や自転車のための水とみどりのネットワークの形成を図ります。
- みどりの環のほかにも、身近な公園や社寺などを連絡する、地域の生活に密着した歩行者系道路の整備を進めます。

みどり豊かな生活環境づくり

- 定住人口の増加をめざし、武蔵小金井駅周辺など交通の利便性の高い地区では、周辺との環境調和に留意しながら、都市型住宅の計画的な誘導を図ります。
- みどり豊かで良好な住宅地は、環境の維持、保全を図ります。
- 身近な公園が不足している本町二丁目南側や貫井北町一丁目北側などでは、身近に利用できる公園整備を進めます。
- 関野町二丁目や貫井北町五丁目地内などにみられる屋敷林や雑木林は、保全の対象とし、まちづくりへの活用を図ります。

武蔵小金井地域「環境と共生するまちづくり」の方針



凡 例



みどりの拠点(保全系)



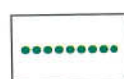
みどりの拠点(創出系)



水とみどりのネットワーク
(みどりの大きな環)



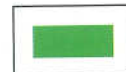
水とみどりのネットワーク
(みどりの小さな環)



水とみどりのネットワーク
(地域内のサブルート)



みどりの軸



みどりの資源
(都市計画公園・緑地)



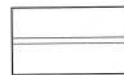
みどりの資源
(生産緑地)



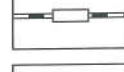
みどりの資源
(社寺等)



幹線道路



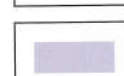
都市計画道路



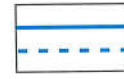
鉄道・駅



再開発を促進するゾーン



公共施設(学校教育施設)



大規模団地



河川、用水路

安全で安心して暮らせるまちづくりをめざして

日常生活圏と地域中心拠点の整備

- 五日市街道、東大通り、北大通り、連雀通り、新小金井街道など交通量の多い幹線道路を境にして、歩いて生活できる日常生活圏の確立を図ります。
- 武蔵小金井駅、北大通り、緑中央通りなどの商店街を核に、日常生活に必要な各種サービスが集積する地域中心拠点の整備を進めます。

日常生活圏内での主要生活道路の整備

- 幹線道路とは別に、上の原通り、けやき通り、緑桜通りなどの地域内で比較的ゆったりとした幅員を持つ生活道路を中心に、歩行者や自転車が安心して移動でき、かつコミュニティ活動の軸となる主要生活道路の整備を進めます。

人にやさしい環境づくり

- 高齢社会や福祉社会に対応して、武蔵小金井駅周辺を中心市街地や公共公益施設などでは、バリアフリー化を進めます。
- 平代坂、車屋の坂、白天坊、なそい坂などの国分寺崖線（はけ）の坂道において、人にやさしく個性ある坂道づくりを進めます。
- お年寄りから子どもまで、世代を越えて交流できるふれあいの場づくりを進めます。



安全に暮らせる生活環境づくり

- 武蔵小金井駅周辺にみられる細街路など基盤整備水準が低く、比較的密集した住宅地では、災害に強いまちづくりを進めます。
- 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、駅周辺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。
- 震災時における安全性を確保するため、行き止まり道路の解消、主要生活道路の整備を進めるとともに、公園の整備や農地の保全を図るなど、身近な避難場所や避難道路の整備を進めます。

武蔵小金井地域「安全で安心して暮らせるまちづくり」の方針



凡 例

- | | | | | | |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|--------------------------|
|  | 地域中心拠点 |  | 公共施設
(行政サービス施設) |  | 幹線道路 |
|  | 日常生活圏
(コミュニティゾーン) |  | 公共施設
(公民館・集会所・図書館) |  | 都市計画道路 |
|  | 主要生活道路 (現道あり) |  | 公共施設
(保健・老人福祉施設) |  | JR中央本線の高架化にともない整備される横断道路 |
|  | 主要生活道路 (現道なし) |  | 公共施設 (幼児・児童施設) |  | JR中央本線の高架化にともない整備される環境側道 |
|  | 崖線の坂道整備 (歩車分離) |  | 公共施設 (学校教育施設) |  | 都市計画公園・緑地 |
|  | 崖線の坂道整備 (歩行者専用) |  | 再開発を促進するゾーン |  | 大規模団地 |

地域の魅力と活力にみちたまちづくりをめざして

武蔵小金井駅周辺のまちづくり

- 駅南口での計画的なまちづくりを契機として、地域の魅力や活力の発信源となる周辺のまちづくりを進めます。
- 駅北口の大規模生産緑地を、新たなまちおこしの拠点となるよう、農業公園としての利用を検討します。
- 駅周辺では、放置自転車や通過交通を排除し、来街者の安全で快適な回遊空間を確保するための駐車場や駐輪場の整備を進めます。
- 小金井公園や野川公園など、離れた名所に人を集めるためのレンタサイクルの導入を進めます。

JR中央本線沿線のまちづくり

- JR中央本線連続立体交差事業を契機として、魅力的な沿線まちづくりを進めます。
- JR中央本線連続立体交差事業により整備される側道は、6~8.5mの幅員が確保されることから、主要生活道路として位置づけ、歩行者や自転車も安全で安心して通行できる道路として整備します。

地域の顔となる地区のまちづくり

- 小金井街道は市を代表する道として、市の魅力と活力の軸、みどりの軸、日常生活の軸、避難の軸など、たくさんの機能を持った道路として整備を進めます。
- 市の顔となるゾーンや道路で、電線類の地中化や建築物の規制誘導を図ります。
- 国分寺崖線（はけ）の坂道は、地域固有の魅力的な景観要素になるように、歩行者系道路として演出した整備を進めます。



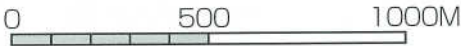
大学・研究所を活用したまちづくり

- 東京学芸大学や通信総合研究所と地域の事業所や市民との交流による生涯学習の推進など、大学・研究所を活用したまちづくりを進めます。

農地を活用したまちづくり

- 貴重なみどりの資源となる農地の保全と援農を図るため、市民と農家が協力しあえるような仕組みづくりを進めます。

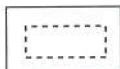
武蔵小金井地域「地域の魅力と活力にみちたまちづくり」の方針



凡 例



地域の魅力と活力を演出する拠点及びゾーン



再開発を促進するゾーン



幹線道路



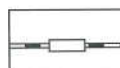
都市計画道路



公共施設(学校教育施設)



都市計画公園・緑地

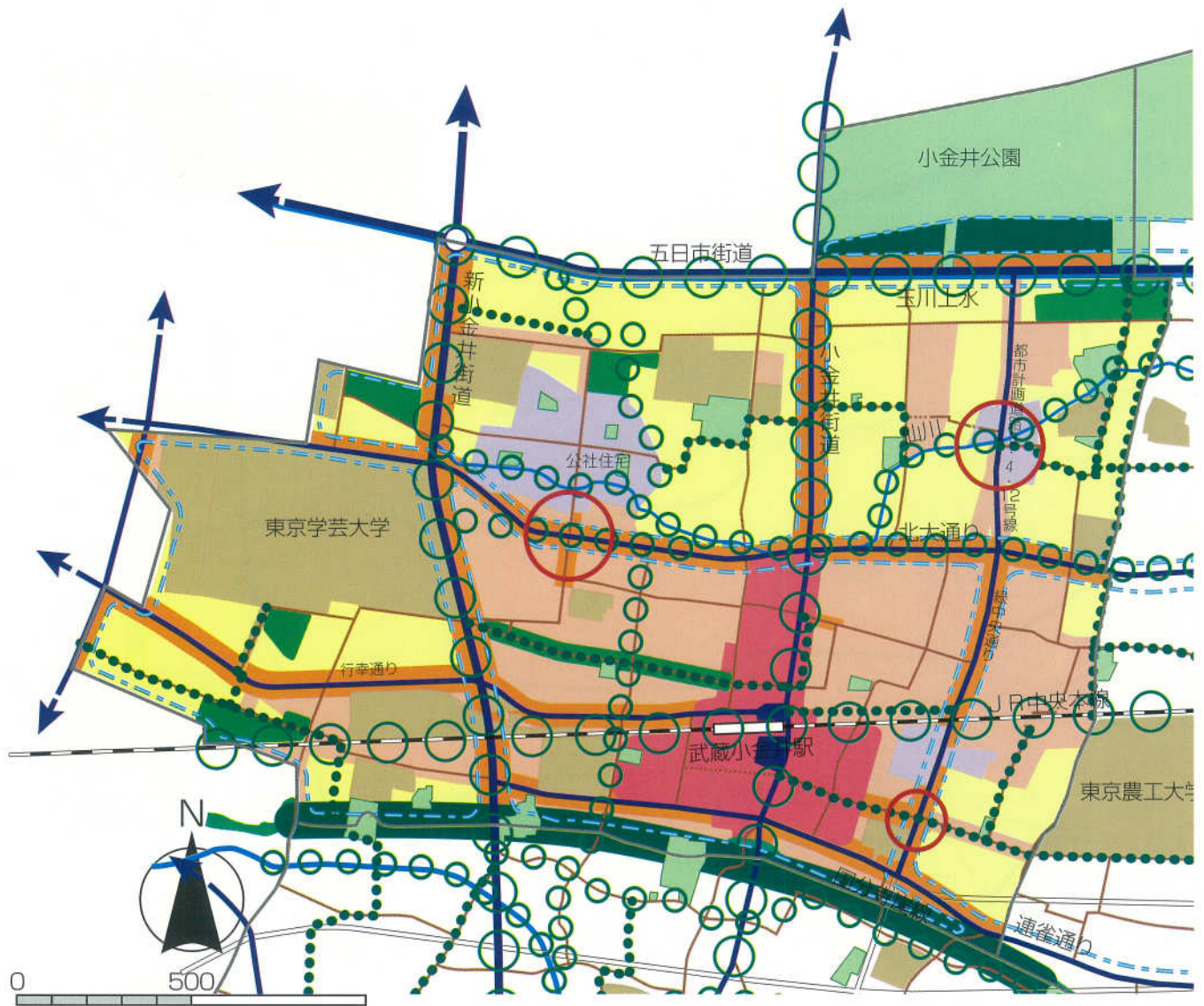


鉄道・駅















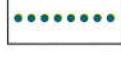


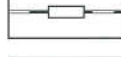






河川、用水路

武蔵小金井地域／まちづくりの方針



凡 例

- | | | | | | |
|---|------------------|---|------------------------|---|------------------------------|
|  | 自然及び伝統的居住環境保全ゾーン |  | 沿道誘導型ゾーン |  | 主要生活道路(現道あり) |
|  | 優良居住環境保全ゾーン |  | 一団の集合住宅ゾーン |  | 主要生活道路(現道なし) |
|  | 拠点地区整備ゾーン |  | 都市計画公園・緑地 |  | 日常生活圏
(コミュニティゾーン) |
|  | 地域中心拠点改善誘導ゾーン |  | 公共公益施設
及びその他大規模土地利用 |  | 水とみどりのネットワーク
(みどりの大きな環・軸) |
|  | 住環境改善ゾーン |  | 幹線道路 |  | 水とみどりのネットワーク
(みどりの小さな環) |
|  | 住環境誘導ゾーン |  | 都市計画道路 |  | 水とみどりのネットワーク
(地域内のサブルート) |
| | |  | |  | 鉄道・駅 |
| | |  | |  | 河川 |