

府中市まちづくり推進事業
武蔵台三丁目地区まちづくりニュース 第2号
 平成20年2月発行

まちづくり誘導計画のおさらい
 懇談会では、将来のまちづくりについて活発な意見交換をしていただきましたが、今後もさらなる検討を進めていくため、まちづくり誘導地区について、住民の皆様にも再度認識を深めていただきたいと思います。

まちづくり誘導地区及びまちづくり誘導計画について（おさらい）

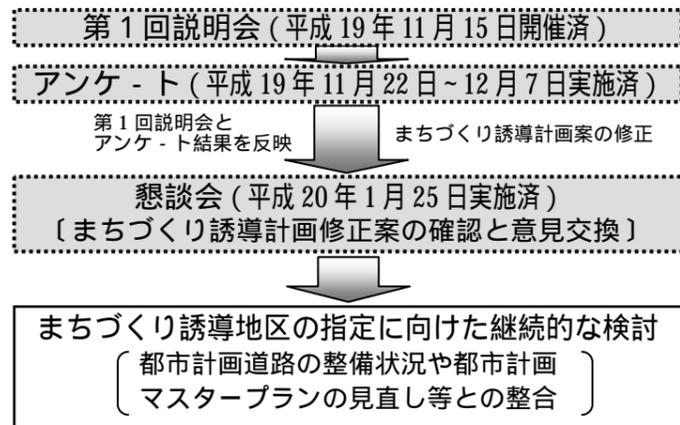
<まちづくり誘導地区とは>
 まちづくり誘導地区とは、府中市地域まちづくり条例に基づいて定める、計画的にまちづくりを誘導していく地区です。

<まちづくり誘導計画とは>
 まちづくり誘導地区の区域内において、まちづくりの目標・方針、土地利用や建築物に関する制限事項等、住民が守るべきルールを定めたものです。
 まちづくり誘導計画は、将来的には都市計画法に基づく「地区計画」等への移行も視野に入れていますが、あくまでも住民の合意に基づく自主ルールであるため、具体的な数値基準等は設定せず、誘導のための方向性や考え方を示すものです。

3. 今後の予定等

今後の予定

これまで、平成20年3月の地区指定を目指して検討を進めてきましたが、懇談会の結果を受け、さらに検討を継続する必要があるとの結論に至りました。
 今後は、都市計画道路の整備状況や、府中市都市計画マスタープランの策定状況、国分寺市での沿道まちづくりに関する検討状況等との整合を図りながら、武蔵台三丁目地区のまちづくりについて、もう少し時間をかけて検討を進めていく予定です。
 なお、今後の検討状況等については、まちづくりニュース等を通じて住民の皆様にも報告をさせていただきます。



ホームページ公開のお知らせ

まちづくり推進事業の検討状況は、市のホームページでもご覧になることができます。ホームページは、以下の要領で開くことができます。

- <ホームページの開き方>
- 1 インターネット上で府中市のホームページを開く。
 府中市のホームページアドレス <http://www.city.fuchu.tokyo.jp/>
 - 2 トップページから、『知る、しらべる』の「各課からのお知らせ」を選択する。
 - 3 「都市整備部計画課」を選択する。
 - 4 『その他「府中市まちづくり推進事業」に関する報告』を選択する。

発行・問合せ：府中市都市整備部計画課
 〒183-8703 東京都府中市宮西町2丁目24番地
 電話：042-335-4431（直通） 担当：浅野・中村
 FAX：042-335-0499
 Mail：TOSIKEI01@city.fuchu.tokyo.jp

日頃より、市政にご理解とご協力をいただき、ありがとうございます。
 今回のまちづくりニュース第2号では、昨年11月に実施しましたアンケートの結果と、本年1月25日に開催された住民懇談会の状況等についてお知らせいたします。

1. アンケートの結果がまとまりました。

調査目的
 武蔵台三丁目地区において進められている「まちづくり誘導地区」の指定に向けた検討に際して、まちづくりの課題や将来の目標・方針等について居住者と行政が共通の認識を持つため、アンケート調査を実施し、地域の方々の意向を把握することとしました。

実施概要
 調査期間：平成19年11月22日～12月7日
 調査対象：245名（都市計画道路から概ね40mまでの範囲にお住まいの方々）

- 調査項目
- ・ 地区の現状と課題（良い点、困っている点）
 - ・ 地区の将来像や方向性（望む将来像、将来への不安）
 - ・ 今後の取り組み（将来像実現のため今後必要なもの、地域住民がすべきこと）

調査結果

回収結果
 全体で245通の配布に対し、49通の回収数（回収率20%）でした。

回答概要

地区の現状と課題	地区の将来像と方向性	今後の取り組み
<良い点> ・交通の便が良い ・静かな住宅地 ・公共施設が充実 ・緑が豊か <困っている点> ・市役所等までのアクセス ・狭い生活道路 ・住宅の密集	<望む将来像> ・静かな住宅地 ・安全・安心なまち ・緑豊かなまち ・景観や環境に配慮したまち <将来への不安> ・騒音悪化や交通事故増加 ・生活道路の抜け道化 ・宅地から道路への出入 ・沿道への高層建築物立地	<今後必要なもの> ・交通安全対策 ・市中心部へのアクセス向上 ・緑化の推進 ・狭小道路等の改善 <地域住民がすべきこと> ・自主防災・防犯活動 ・良好なまちなみ形成のためのルールづくり ・地域主体のまちの維持・管理 ・住宅地の緑化推進

主な自由意見

- ・ 計画道路の整備予定や騒音振動対策、沿道の補償等について教えてほしい。
- ・ JR中央線オーバースタック下部の利用方法と管理について教えてほしい。
- ・ 生活道路の安全対策（段差や歩車分離等）や、新設道路に対して行き止まりとしない工夫を。
- ・ 道路沿道への高い建築物等の建設を懸念（都営住宅の建て替えは？）。低層住宅地の厳守を望む。
- ・ 道路整備に合わせた建ぺい率・容積率の変更や、耐火住宅の推進を行って欲しい。
- ・ むさし台緑道を新設道路の環境施設帯と一体的に計画してほしい。街路樹は常緑樹にしてほしい。
- ・ 住宅地や公園等の防犯対策をお願いしたい。

詳しい調査結果はホームページをご覧ください。

2. 住民懇談会を開催しました。

開催日時 平成 20 年 1 月 25 日（金） 19:00～20:30
 開催場所 都営府中武蔵台三丁目アパート集会所
 出席者 地域住民（14 名）
 事務局（府中市計画課、コンサルタント）
 説明内容 (1)住民アンケートの結果について
 (2)まちづくり誘導計画（原案）について



懇談会の様子

まちづくり誘導計画（原案）の説明

まちづくり誘導計画（原案）の内容について、まちづくりの目標や方針、具体的な誘導計画（土地利用や地区施設、建築物等に関する事項）を住民の皆様にご説明しました。

計画内容についての意見交換

今後のまちづくりのルールとなる具体的な誘導計画（土地利用や地区施設、建築物等に関する事項）の記載内容を中心に、住民の皆様と意見交換を行いました。

住民の皆様から出された意見は右表のとおりですが、主な意見と意見に対する市としての対応方針は以下のとおりです。

- 将来的な沿道利用等への土地利用転換について**
 原案では、現在の土地利用状況を勘案して、低層住宅地の環境維持を想定しています。また、地区の約半分は計画道路が高架となっており、平面部分でも幅員 10m の環境施設帯または副道が設置されるため、効果的な沿道利用は期待できない可能性があります。
 ただし、将来的に沿道利用等の土地利用意向が出てきた場合には、地区内を区分して現在の土地利用との調和に留意しながら、沿道利用の誘導を検討していくことも考えられます。
- 都市計画マスタープラン（沿道商業の位置づけ）との整合性について**
 府中市都市計画マスタープランは平成 14 年度に策定されたものであり、現在平成 21 年度を目処に見直しを行っています。
 ただし、計画策定当時と現在では社会情勢も異なり、都市計画道路府中所沢線の計画幅員等も現在とは異なっているため、見直し計画との整合性に留意しながら、地区の土地利用について検討を進めていく必要があります。
- 計画道路沿道への戸建て住宅の立地について**
 計画道路の両端には幅員 10m の環境施設帯を設けることとなっており、これが騒音等の緩衝帯としての役割が期待されます。また、市内における同程度の整備済み道路の沿道における先行事例もあり、沿道への戸建て住宅の立地は可能と考えます。
- 計画道路対面の国分寺市側との整合性について**
 道路の両側の土地利用は、現在の土地利用状況を勘案して、国分寺市と連携して検討します。
- まちづくり誘導計画における具体的なルールの基準値について**
 まちづくり誘導計画は、住民の合意に基づく自主ルールであるため、具体的な数値基準等は設定せず、誘導のための方向性や考え方を示したものとなっています。



意見交換の様子



懇談会における住民意見

原案の記述内容		懇談会での意見等
土地利用に関する事項	緑豊かでゆとりある居住環境を形成し、将来に渡って維持・保全していくため、多喜窪通り沿道を除き、周辺と調和した低層住宅地としての土地利用とする。	土地利用に関する意見 <低層住宅地の維持> ・ 低層住宅地を貫く案が良い。 ・ 低層用途地域を維持されたい。 ・ 高い建物が建つと日影ができて困る。 <将来的な沿道利用等への変更> ・ 地区を再分解し、敷地規模により高さ制限をする。北側斜線を緩和できるように部分的に用途変更をする。 ・ 都市計画道路を平面で利用できる部分は、沿道土地利用をした方が良い。 ・ 府中街道並みの道路ができるのだから、沿道に商業用途があっても良いと思う。交通量が増えるため、静かな住環境を将来に渡って維持するのは難しいと思う。 ・ 都市計画マスタープランで沿道商業の方針があるので、用途地域を変更するよう誘導していきたい。 ・ 36m 道路の沿道に戸建て住宅は無理である。 ・ 振動等を考慮した場合、将来的に用途変更の声があがるのでは。 ・ 商業地に変更したいときは認めて欲しい。 <その他> ・ 低層住宅の維持は環境の維持からくるものだが、一般論として都内の大きな道路では中高層の建築物が騒音等を防いでいるのではないかと。緑地帯だけでは騒音対策にはならない。 ・ 土地利用については道路対面の国分寺市側との整合を。
まちづくり地区施設の配置及び整備、維持・保全に関する事項	1. 地区施設の配置と規模（道路） 国分寺都市計画道路 3・2・8 号 府中所沢線（幅員 36m～41m） 主要道路（幅員 9m～16m） 生活道路（幅員 4m～6m） （公園） 武蔵台第二公園、むさし台緑道（その他の公共空地） 環境緑地（建築敷地に含む） 2. 地区施設の維持・保全の方針 ・ 環境施設帯や武蔵台第二公園、その他の生活道路等について、地区住民が主体となって清掃等を行う等、環境の維持・保全に努める。 ・ 環境緑地については、対象敷地の各個人が維持・保全に努める。	緑化に関する意見 ・ 道路側面には緑を多くして欲しい。 建築物等に関する意見 ・ 高い建物が建つと日影ができて困る（再掲） ・ 地区を再分解し、敷地規模により高さ制限をする。北側斜線を緩和できるように部分的に用途変更をする（再掲）
建築物及び工作物等の制限に関する事項	・ 建築物等の用途は、一戸建て住宅を基本とする。 ・ ゆとりある低層住宅地にふさわしい敷地規模を確保する。 ・ 建築物の高さや屋根及び外壁の色彩は、周辺と調和したものとす。 ・ 敷地の道路に面する部分は、工作物（ブロック塀など）の高さを極力低くするとともに、生垣等による緑化を図り、環境緑地の形成に努める。	誘導計画に関するその他の意見 ・ 景観指導要綱など、住民への説明が必要ではないか。 ・ まちづくりのルールに関する基準値やイメージ等を示して欲しい。 ・ アンケート結果は回答者の年齢構成等に偏りがあり、地域住民全体としての声を反映していないのではないかと。 都市計画道路の整備に関する意見 ・ 環境施設帯が道路からの粉塵・騒音を防いでいると想定されるが、騒音・振動の予測値はどの程度か。また、類似道路として今の国道 20 号の平均騒音・振動数が知りたい。 ・ 道路の補修・整備が繰り返されると困る。
その他の意見	・ 都市計画道路にちゅうバスの経路を伸ばしてほしい。	