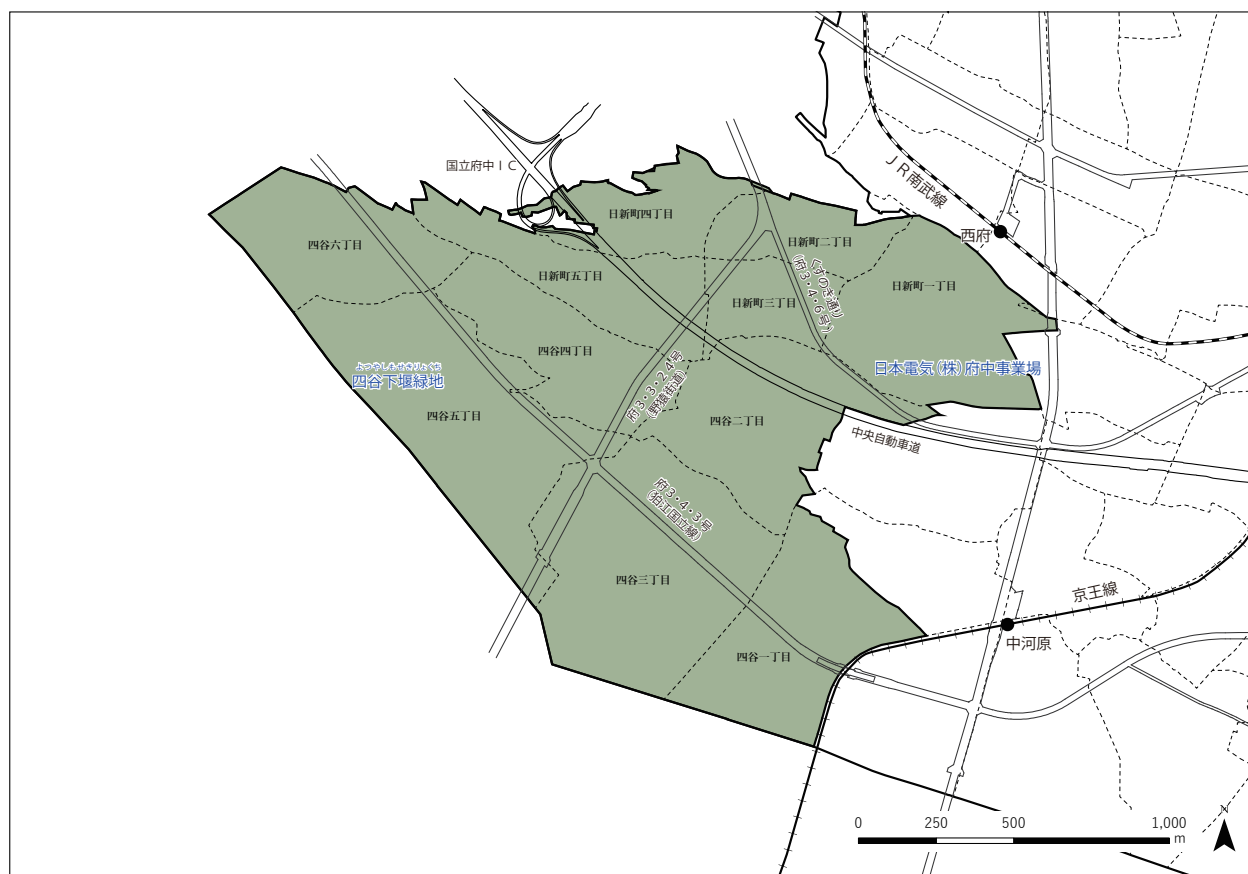


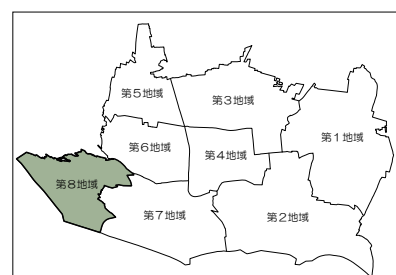
第8地域 (南西部)

まちづくり方針



地域範囲 四谷全域、日新町全域

地域面積 約271ha



1 地域の現状・動向

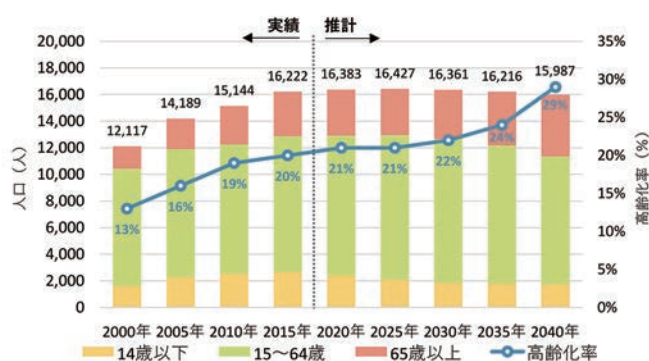
(1) 地域の概況

- 第8地域は、本市南西部の多摩川低地に位置し、地域南側には多摩川が流れ、地域には農業集落の面影や用水路でつながる田園風景が残り、農地や屋敷林、四谷下堰緑地等の河川緑地の緑が豊かな地域となっています。
- 府3・4・6号(くすのき通り)や府3・3・24号(野猿街道)といった幹線道路の整備に伴って中央自動車道へのアクセスが向上し、広域的なネットワークが形成されています。
- 多摩川沿いを中心に工場・事業所、公共施設等が立地する地域で、工業系用途地域に指定された中央自動車道国立府中インターチェンジに近い地域の西側では、物流施設等が立地しています。工場・事業所やまとまった農地から分譲マンションや戸建住宅地への土地利用転換が進んでいる地域です。多摩川沿いの地域の東側は、比較的早い時期から戸建住宅地の開発が進んだ地区で、木造住宅が多く存在する地区となっています。

(2) 人口・世帯の現況・動向

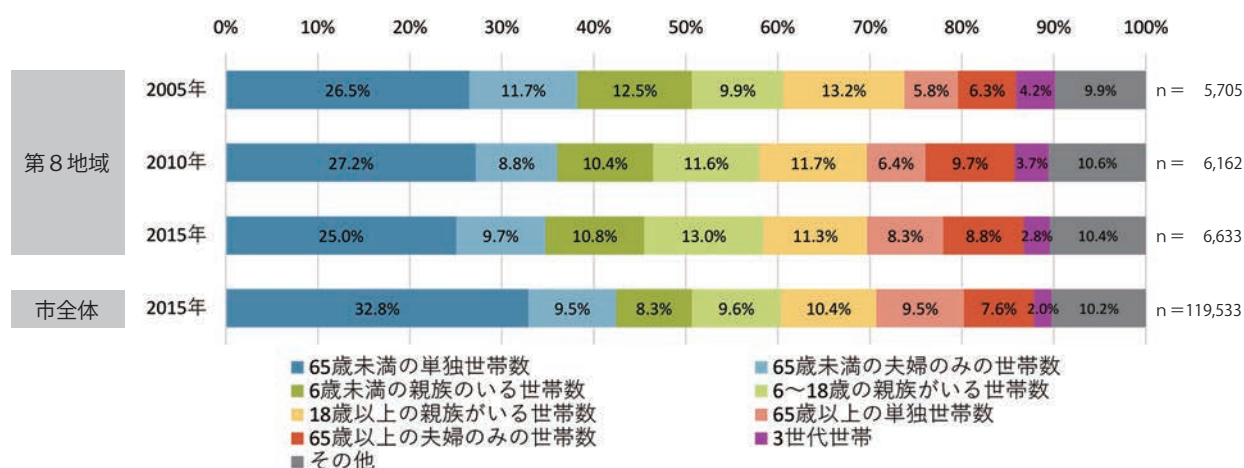
- 平成27年国勢調査に基づく第8地域の人口は16,222人で市全体の6.2%となっており、今後もしばらく増加する見込みです。
- 高齢化率は20%ですが、今後も高齢化が進むことが予想されます。
- ファミリー世帯や高齢者世帯が多くなっています。新しい住宅供給が進む中、特に18歳未満の親族がいる世帯が増加しています。

■ 3区分人口・高齢化率の推移



(出典：計画課資料)

■ 家族類型別の世帯比率の推移

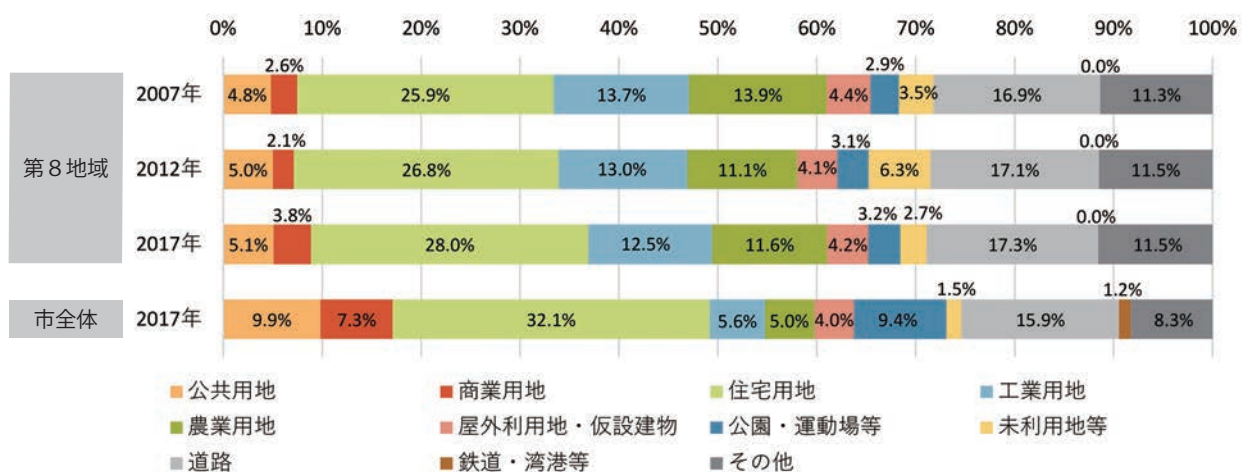


(出典：国勢調査)

(3) 土地利用の現況・動向

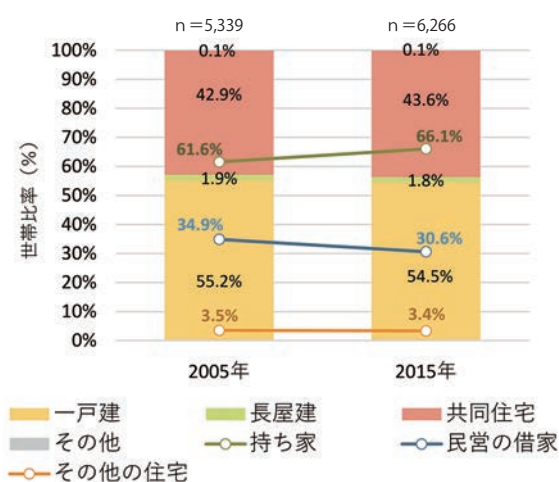
- 市内では、農地が多く残る地域ですが、近年、工場・事業所やまとまった農地から分譲マンションや一戸建住宅地への土地利用転換が進んでおり、「住宅用地」が増加しています。
- 地域内では「一戸建住宅」が50%以上を占めていますが、近年、工場・事業所跡地での分譲マンション建設が進み、「共同住宅」が増加傾向にあります。
- 「商業用地」が市全体と比較して低い割合となっており、日常的な買い物の利便性向上が求められています。近年、卸売業・小売業の事業所数は減少傾向ですが、大型小売店の開業により、年間商品販売額は大きく増加しています。

■ 土地利用現況の推移



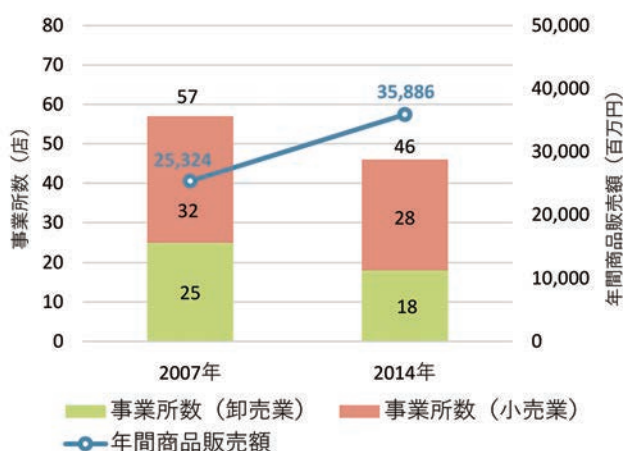
(出典：土地利用現況調査)

■ 住宅の所有の関係・建て方の推移



(出典：国勢調査)

■ 事業所数(卸売業・小売業)と年間商品販売額の推移

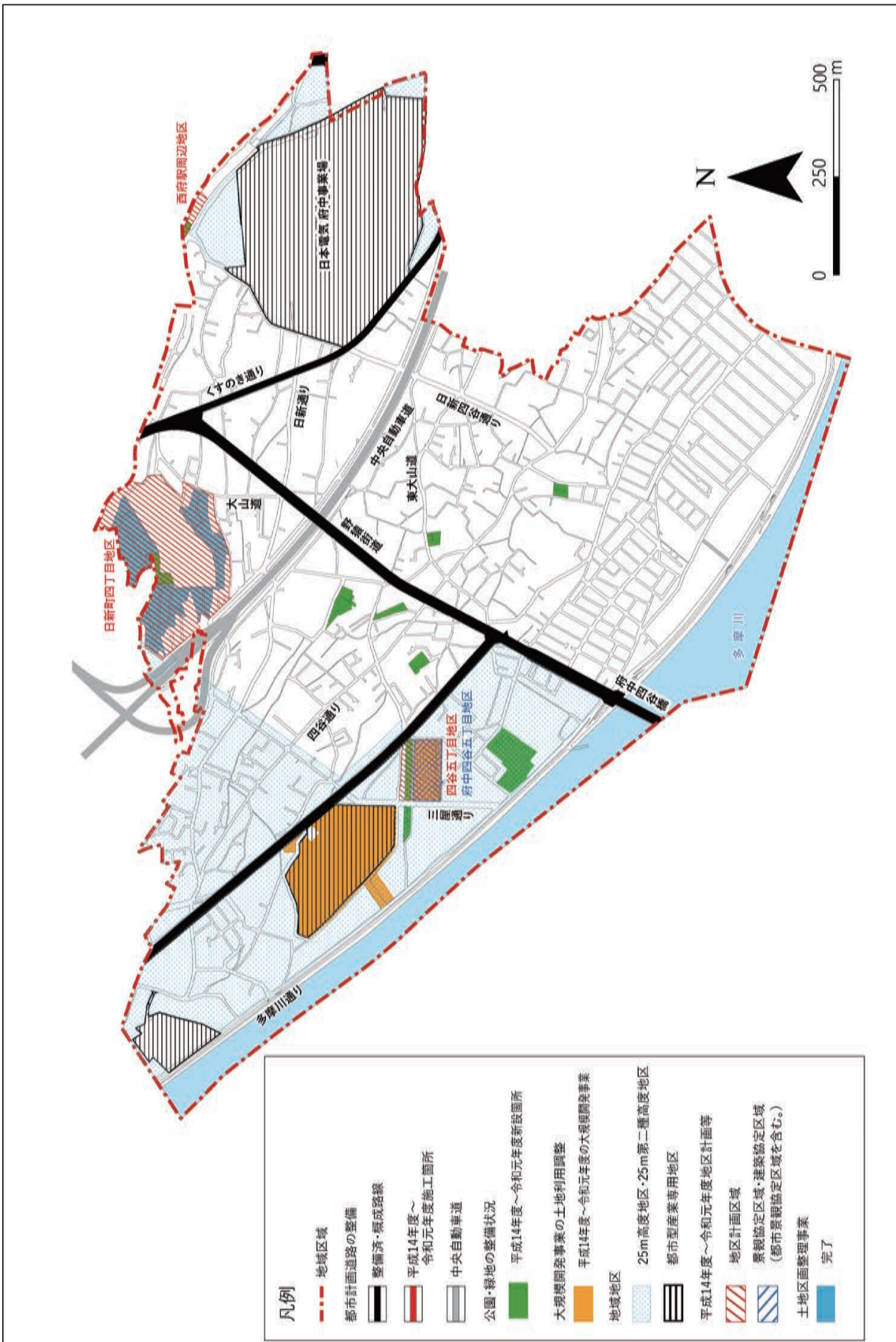


(出典：商業統計)

(4) まちづくりの主な動向

- 都市型産業専用地区の指定を行い、大規模事業所の土地利用転換において産業機能を確保するとともに、多摩川沿川につながる緑地や外周道路、広場を整備し、多摩川沿川の緑の連続性や多摩川へのアクセス路を確保しました。
- 四谷五丁目地区では、多摩川沿いの工場跡地の大規模開発事業に伴い、地区計画や景観協定を締結することにより、地域における緑の拠点となる四谷下堰緑地^{よつやしもせきりよくち}を保全し、敷地内に緑地や歩道空間を創出することで、多摩川沿川の緑の連続性を確保しました。
- 日新町四丁目地区では、土地区画整理事業による基盤整備を進めるとともに、「日新町四丁目地区地区計画」を策定し、緑豊かなゆとりある住環境の形成を誘導しました。
- ちゅうバスルート(南町・四谷循環四谷六丁目ルート)を拡充し、地域の交通利便性の向上を図りました。

■ まちづくりの実績図 第8地域



(5) まちづくりの主な課題

● 産業と居住が調和した土地利用

- 工場・事業所や、まとまった農地から分譲マンションや一戸建住宅地への土地利用転換が進んでいる中、今後の人口減少・少子高齢社会を見据えて、工業や農業等の産業機能の維持と地域における身近な商業・生活サービス機能の充実を図っていく必要があります。

● 都市計画道路の整備

- 優先整備路線に位置付けられている府3・4・3号(狛江国立線)は、早期事業化が求められています。

● 都市計画道路の整備に伴う沿道まちづくり

- 府3・4・3号(狛江国立線)は、周辺環境等の調和、浸水想定区域の水災害対策及びバス路線の見直し等に配慮して、整備する必要があります。

● 生活道路における歩行者空間等のネットワークの形成

- 住宅や物流施設の増加に伴い、幹線道路とつながる主要な生活道路における歩行者・自転車の利用者の安全性の向上が必要です。

● 農地の保全及び農をいかしたまちづくり

- 農地の宅地化により、まとまった農地の分断が進んでいます。そのため、良好な営農環境の保全を考慮したまとまりのある農地の保全と、やむを得ず宅地化する場合の農地と共生するルールづくりが求められています。
- 用水路は地域の田園風景を構成する重要な要素でもあり、田園と一体となった保全・活用が求められています。

● 浸水想定区域の水災害対策

- 府中市水害ハザードマップにおいて、本地域はおおむね浸水想定区域となっており、水災害時の避難体制づくりや水災害軽減に寄与する取組を進めていく必要があります。
- 震災と水災害の両面を考慮した、避難場所や避難所の整備・充実及び避難体制づくりが求められています。

2 地域の将来像及びまちづくりの目標

(1) 多摩川の自然や緑の豊かさ、ふるさとの風景が感じられるまち

- 多摩川沿いの自然環境を守り育てながら、緑や水、歴史の資源をネットワークし、ふるさとの風景を感じられるまちを目指します。

(2) 住・工・農が調和したまち

- 工業系用途地域に指定されている区域を中心に、住宅、工場、農地の3つの要素が調和したまちを目指します。

(3) 安全で安心して暮らせるまち

- 夜間人口が少ない工業系の非住居施設が立地している地域では、安全に暮らせるまちを目指します。
- 市民の生活を支えるサービスや施設の充実、道路等のバリアフリー化を進め、誰もが安心して暮らせるようなまちを目指します。
- 水災害に強いまちづくりを進め、誰もが安全に暮らせるまちを目指します。

(4) 府3・4・3号(狛江国立線)の早期事業化による安全で快適なまち

- 優先整備路線に位置付けられている府3・4・3号(狛江国立線)については、都市間の広域ネットワークの充実に寄与するとともに、災害時の緊急輸送道路網の機能向上につながる重要な路線であるため、早期事業化の実現を目指します。

3 まちづくり方針

(1) にぎわいと活力のあるまちづくり

- 産業と住宅が調和したまちづくり

- 工業系用途地域では、既存の産業機能を維持し、住宅と工場が調和したまちづくりを進めるため、地域の特性に合わせて、建築物の用途、高さ等について、まちづくりのルールを定めます。
- 工業系用途地域における住宅開発に当たっては、緩衝緑地の設置や住居系用途地域並みの建築ルールの適用等、住宅立地の適正化を図り、産業機能の維持・保全を促進します。
- 工業系用途地域では、都市計画道路の整備に伴う工業の土地利用転換に当たって、地域の身近な商業、サービス機能の充実や立地をいかした新たな産業立地に寄与する土地利用を誘導します。

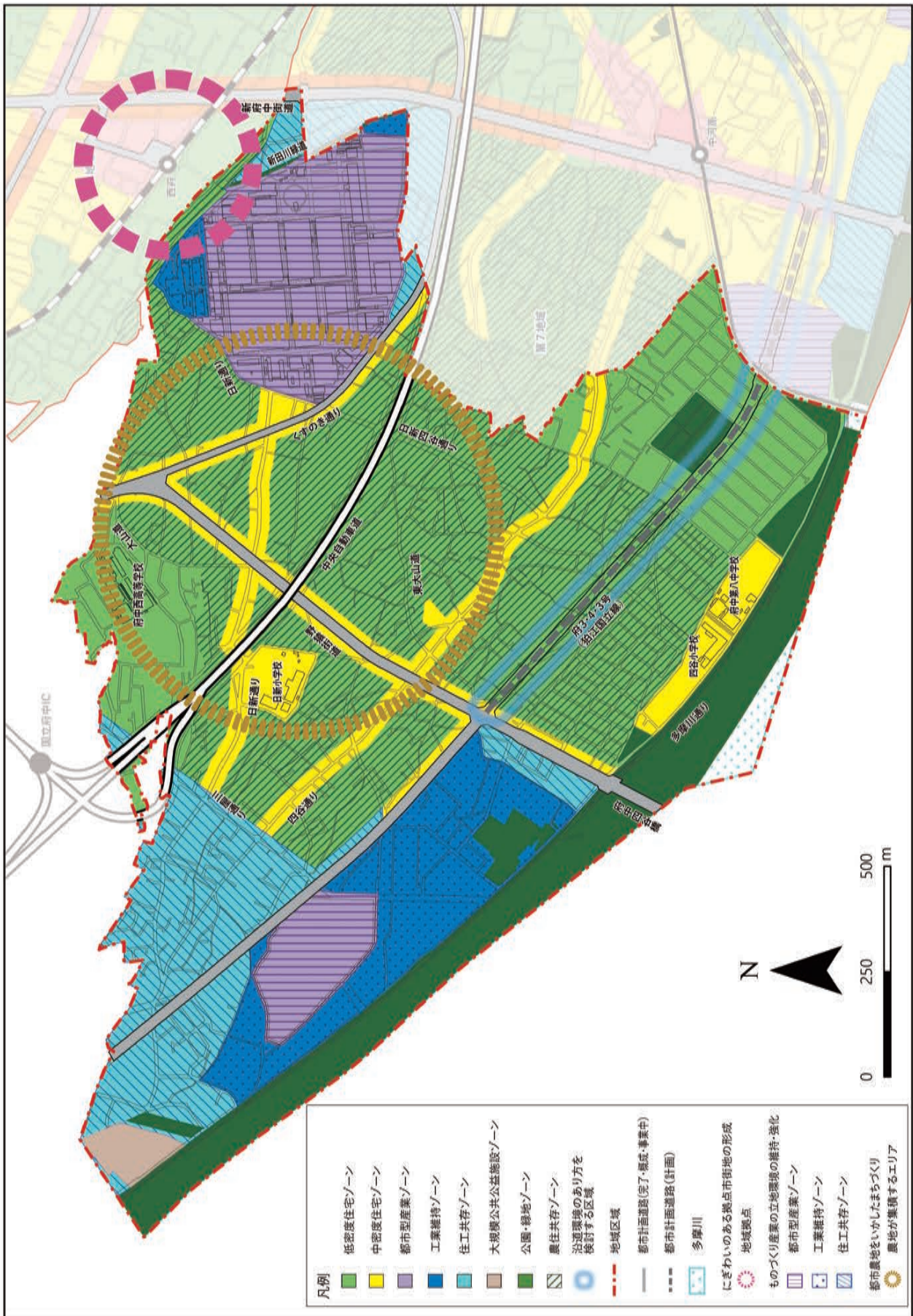
- 農をいかした産業の活性化

- 農地が集積している地区では、農業の利便増進に必要な魅力的な店舗・飲食店等の立地等、農をいかした産業の活性化を検討します。



よつやしもせきりよくち
四谷下堰緑地

■ にぎわいと活力のあるまちづくり方針図 第8地域



(2) 誰もが快適に移動できるまちづくり

● 都市計画道路の整備

- 府3・4・3号(狛江国立線)については、地域の現状を考慮した道路整備を促進するとともに、沿道まちづくりを進めます。
- 府3・4・3号(狛江国立線)は、低層住宅市街地を横断する道路であるため、環境形成、景観形成の観点を重視し、十分な歩行幅員を確保するとともに、植樹帯を設置する等、歩行者や沿道の人々にとっても快適な環境となるよう、東京都に要請します。
- 交差点での見通しの確保や信号の設置、通学路における横断歩道の設置等を関係機関に要請するとともに、歩行者の安全対策を実施します。
- 歩行者、自転車の利用者が共に安心して利用できる道路の整備を東京都に要請します。
- 京王線との交差点については、周辺の住宅地の環境に十分配慮します。

● 歩行者、自転車の安全等に配慮した既存幹線道路の改善

- 生活道路との交差点の安全性を確保するとともに、歩行者、自転車の利用者が共に安心して利用できる道路の整備を進めます。

● 生活道路の整備

- 四谷通りや日新通り等の主要な生活道路は、歩行者が安心して歩けるように、歩行空間の充実を図ります。

● 開発事業の交通安全対策

- 幹線道路沿道に大規模商業施設や物流(運輸・倉庫)施設が立地する際には、周辺の生活道路に関係車両が流入しないような交通誘導、十分な駐車場の確保等の対策を図ります。
- コンビニエンスストア等、商業施設が立地する際は、駐車場の確保、交通安全対策を徹底します。

● 道路のバリアフリー化

- 高齢者や子供の利用が多い四谷文化センター周辺の道路について、歩行空間の確保やバリアフリー化を進めます。

● 散策路(緑道等)ネットワークの整備

- 四谷緑道を始め、四谷、日新町周辺の用水路をいかし、歩行者や自転車が安全かつ快適に通行できる散策路(緑道等)のネットワーク化を図ります。

- 府中多摩川かぜのみちの安全性の確保

- 府中多摩川かぜのみちについては、歩行者と自転車が安全かつ快適に通行できる散策路とします。

- 公共交通ネットワークの見直し

- 府3・4・3号(狹江国立線)の整備状況等を踏まえつつ、既存の公共交通ネットワークを検証し、必要に応じてバス路線の見直し等を検討します。

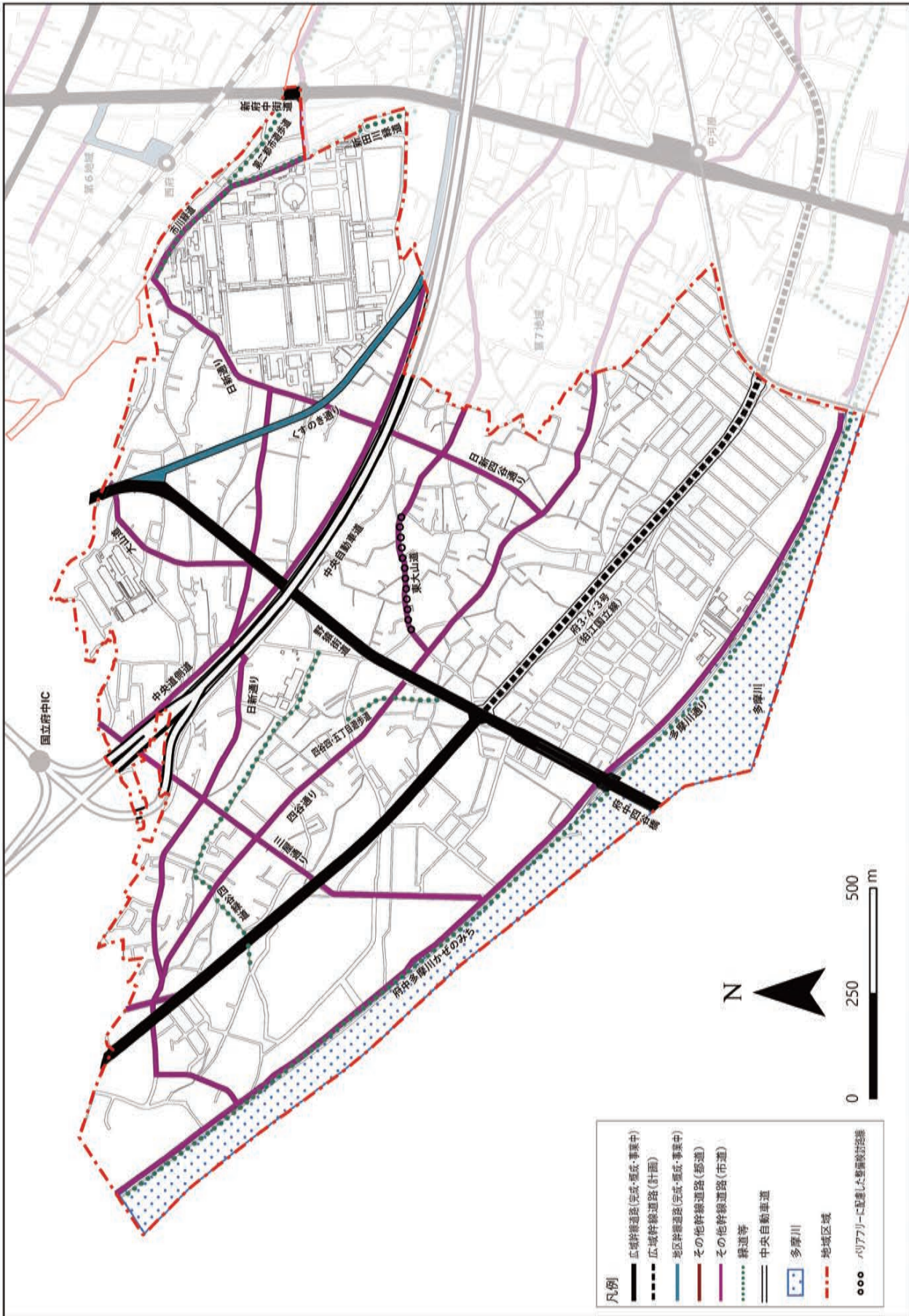


日新町四丁目地区土地区画整理事業



市道6-306号(水路蓋改修)

■ 誰もが快適に移動できるまちづくり方針図 第8地域



(3) 水と緑・環境と共生するまちづくり

● 四谷樹林地周辺(四谷さくら公園周辺)の緑の拠点の形成

- 四谷樹林地周辺(四谷さくら公園周辺)は、地域における緑の拠点として、樹林や農地の風景を守るとともに、それらと調和した緑豊かなまちづくりを進めます。
- 四谷さくら公園について、周辺地区からのアクセスの向上を検討します。

● 府中崖線周辺の水と緑の軸の形成

- 府中崖線の樹林は、恒久性を確保するため、都市緑地法や条例等に基づく地域制緑地の制度を活用した保全に取り組みます。
- 樹木の保護対策を進める等、崖線の自然環境を保全します。

● 多摩川沿川の水と緑の軸の形成

- 多摩川河川敷の自然環境の保全を図るため、河川管理者等の関係機関や広域的な市民活動との連携を推進します。
- 多摩川の自然や生態系との調和を図りながら、レクリエーションの場としての活用を進めます。

● 農地の保全・活用

- 日新町、四谷地域に多く残る農地や屋敷林等を保全し、用水路の保全、整備を進め、ふるさとと景観の保全を図ります。
- 生産緑地等の農地が集積する地域では、生産緑地法に基づく制度等を活用して農地の保全を図るとともに、都市農業の活性化及び農地と住宅地が調和した環境の形成に取り組んでいきます。
- 農地の保全への市民の理解と参加を促すため、市民農園、体験型農園、学校農園、援農ボランティアの育成等、様々な機会を通して、農業の役割や必要性について市民に周知を図ります。
- 生産緑地の追加指定を行い、まとまった良好な営農環境を保全します。
- 生産緑地を買い取るための財源について検討します。

● 用水路を活用した生き物の生息空間の保全・活用

- 用水路は、ふるさとを感じさせる田園風景を構成する重要な要素であることから、地域の住民の協力を得て、公園や緑道等と一体となった利用の在り方を検討します。
- 用水路の活用にあたっては、まちに潤いをもたらす環境資源として、多様な生物がすめる水辺づくり、景観の保全、親水性の向上に配慮した整備を検討します。
- 用水路は、市及び市民の協働により保全・管理するとともに、学校の環境学習の場としての活用を検討します。

- 幹線道路の緑化

- 府 3・4・3 号 (狛江国立線) の道路整備に合わせて街路樹を整備し、緑のネットワーク化を進めます。

- 工場や事業所の緑化

- 四谷地域に多く立地している工場や事業所について、接道部や隣接地との境界部分を中心に、開発事業に合わせて敷地内の緑化を誘導します。



四谷二丁目の農地

(4) 魅力ある住環境を維持するまちづくり

● 農をいかしたまちづくりの促進

- 農地や用水路周辺で開発事業を行う際には、建築物や敷地内の緑化を進め、農地等と一体となった緑の景観形成を図ります。

● 都市計画道路沿道の土地利用・景観づくり

- 府3・4・3号(狛江国立線)は、低層住宅地を横断する道路であるため、緑のネットワーク形成を重視した整備を進めるとともに、周辺への影響が最小限となる道路の在り方を関係機関と検討します。
- 沿道の土地利用やまち並みの在り方については、後背にある低層住宅地と調和したものとなるよう配慮します。
- 街路樹等の整備と合わせて、沿道の敷地での緑化を進め、連続性のある緑の景観形成を図ります。
- 無電柱化を進め、十分な歩行空間を確保するとともに、整然とした景観形成を図ります。

● 多摩川沿川の景観形成

- 河川沿い公園緑地の保全及び沿道民有地の緑化を進め、多摩川と連続性のある緑の景観形成を図ります。
- 地域のランドマークとなっている五本松等の資源を、将来にわたり保全します。
- 多摩川のひろがりある眺望を確保するために、多摩川沿川で建築物を建築する際には、建築物の分節化を図る等、圧迫感のない形態・配置となるよう誘導します。
- 府中四谷橋等の眺望点を定めて、建築物の形態についてのルールを検討します。



よつやしもせきりよくち
大規模開発事業で保全された四谷下堰緑地

(5) 安全・安心のまちづくり

● ゆとりある市街地環境の保全による防災性の向上

- 火災時における延焼遅延の役割となるオープンスペースを確保するため、市街地に残る農地の保全を図ります。
- 建築物の密集化による延焼の拡大を防ぐため、宅地の細分化の抑制に努めます。

● 都市計画道路沿道の安全対策

- 府3・4・3号(狛江国立線)の整備に際しては、沿道の建築物の不燃化等を促進し、延焼遮断帯としての機能を検討するとともに、浸水想定区域内でもあるため、水災害対策についても検討します。

● 安全な避難経路の確保

- 避難場所等への避難路の安全性の確保(ブロック塀等の倒壊防止対策)を進めます。

● 水災害に対する市民の意識啓発

- 浸水想定区域における開発事業の実施等に当たっては、災害リスクの周知を図ります。

● 水災害時の避難所・避難経路の安全性の確保

- 府中崖線上までの避難経路を確認し、避難経路の昇降動線の安全性の確保を検討します。
- 防災倉庫や非常用電源等、災害時の自立生活継続に不可欠な機能の設置場所等の見直しを図ります。

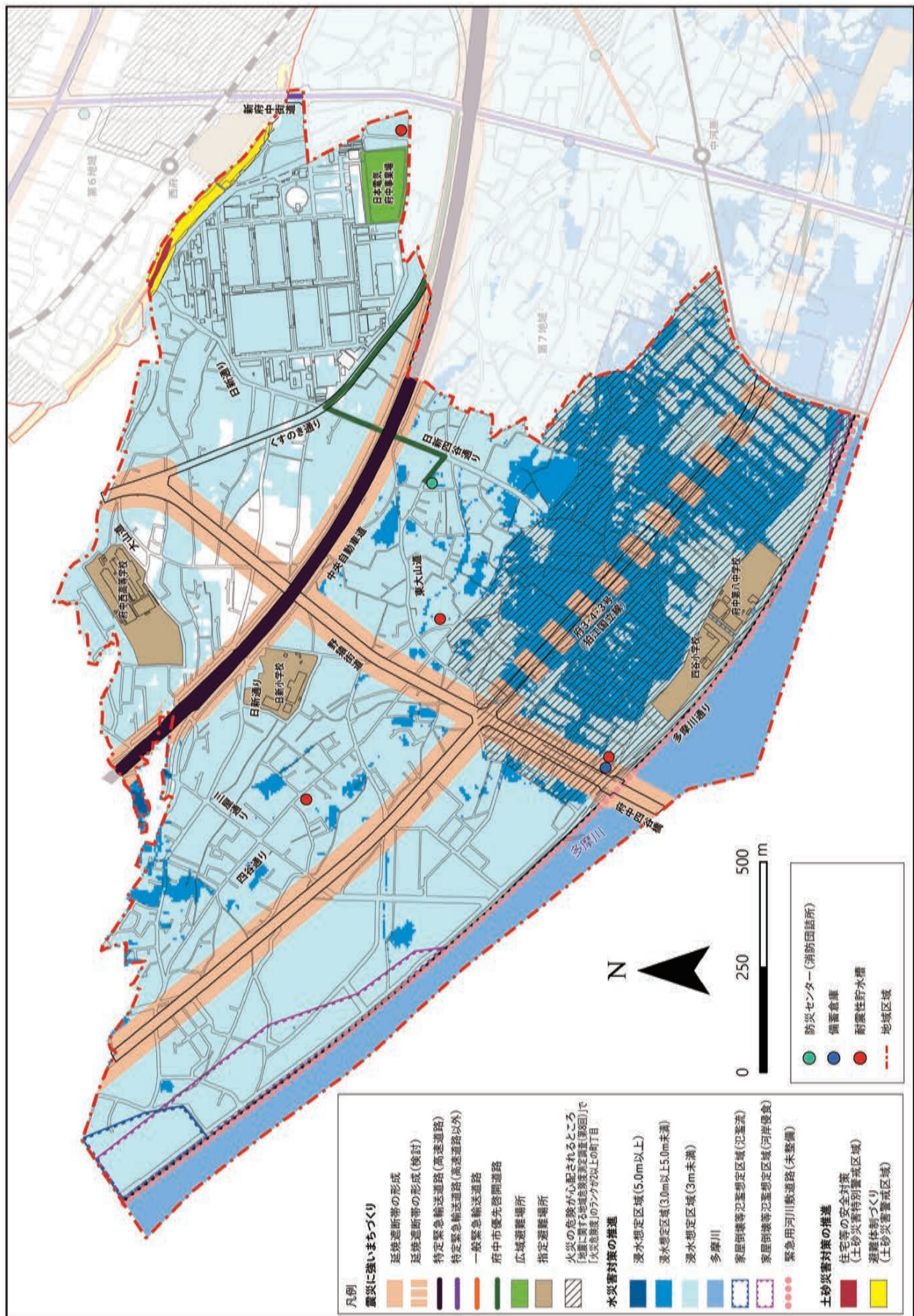
● 水災害を考慮したまちづくり

- 地域の安全性を確保するため、浸水想定区域における水災害の発生を防止する方策、水災害が発生した場合における人的被害を最小化するための対策及び建築物その他の財産への被害を最小化するための対策を総合的に検討します。

● 防犯まちづくりの促進

- 自治会や商店会等によるコミュニティ活動の活性化を継続的に進め、地域の防犯意識の向上を図ります。
- 公園や通学路沿道等において、樹木や照明灯の適切な維持管理や防犯活動、防犯に配慮したまちづくりを進めます。
- 公園や通学路沿道等においては、防犯カメラの活用や防犯パトロール、子供の見守り活動等による防犯まちづくりの促進を図ります。

■ 安全・安心のまちづくり方針図 第8地域



4 重点的な取組

(1) 新たな幹線道路整備と沿道まちづくり

- 府3・4・3号(粕江国立線)の早期事業化を東京都に要請
- 周辺環境と調和した府3・4・3号(粕江国立線)沿道の土地利用の検討
- 浸水想定区域の水災害対策に資する府3・4・3号(粕江国立線)の整備の工夫を東京都に要請
- 府3・4・3号(粕江国立線)の整備に伴うコミュニティバス(ちゅうバス)の利便性向上の検討

(2) 農をいかしたまちづくり

- 農地や用水路網等の地域資源を守り、育てる取組の推進(農地や用水路網、屋敷林の保全・活用等)
- 農地の保全・活用等と宅地化に際してのルールづくり
- 四谷樹林地(四谷さくら公園)を中心とした、地域の緑の拠点の育成(農地と用水路網をいかしたまちづくりの促進等)

(3) 住宅、工業、農地が調和したまちのルールづくり

- 工業系用途地域における住宅と工場、農地の環境調和を図るまちのルールづくり(住環境と操業環境の調和、中高層建築物と低層住宅の調和、営農環境と住環境との調和等)

(4) 水災害対策の推進

- 水災害時の安全な避難体制づくり
- 浸水想定区域における水災害の被害を最小化する対策の検討



府中30景「四谷のレンゲ畑」



多摩川