

第1回国立市富士見台地域重点エリア検討会議資料

令和8年5月20日
@国立市役所

タイムスケジュール

- 19：00～ 開会・あいさつ 5min
- 19：05～ 委員長の選任について5min
- 19：10～ 検討会議実施の背景・進め方について5min
- 19：15～ 国立市富士見台地域重点エリアで大切にしたい考え方について 15min
- 19：30～ 学識委員による話題提供 15min
- 19：45～ 委員による意見交換 50min
- 20：35～ 質疑応答（傍聴の方から） 15min
- 20：50～ まとめ 5min
- 20：55～ 閉会 5min

開会・あいさつ

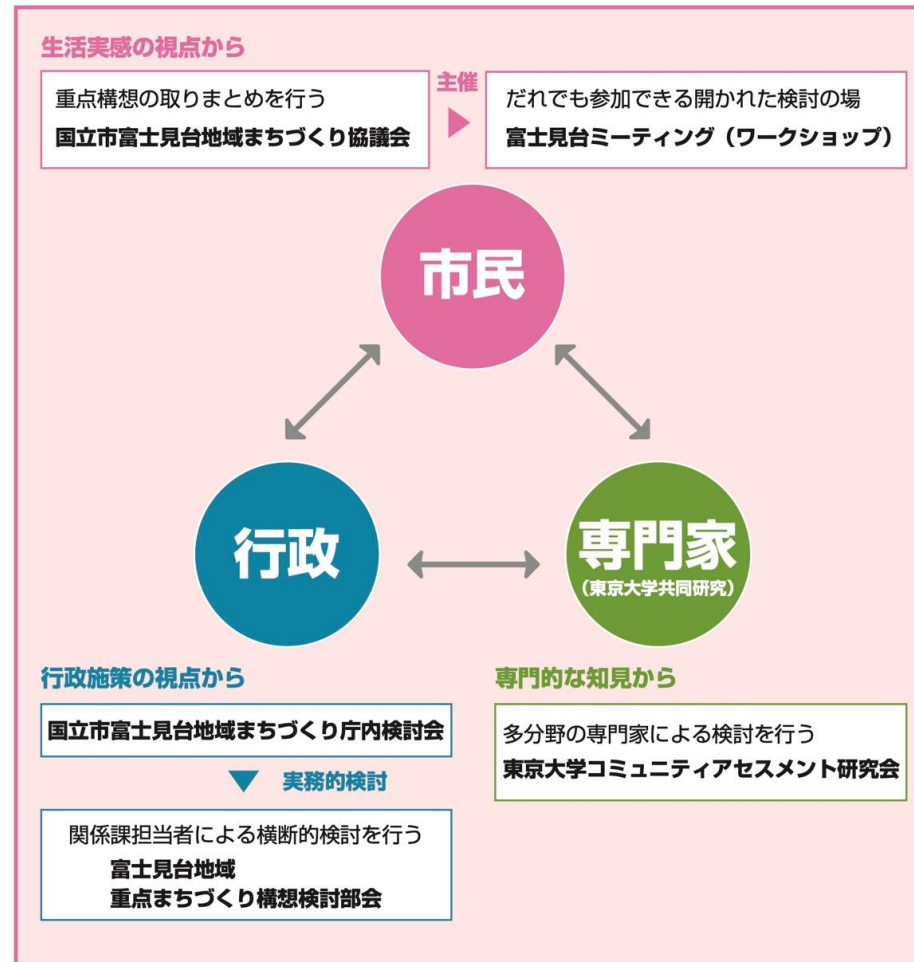
委員長の選任について

検討会議実施の背景・進め方について

－ これまでの市の取り組み －

重点まちづくり構想について

市民・行政・専門家の3者協働で構想づくりを進めてきました



重点まちづくり構想について

令和3(2021)年5月に協働まちづくりの手引書として
「富士見台地域重点まちづくり構想」を策定しました



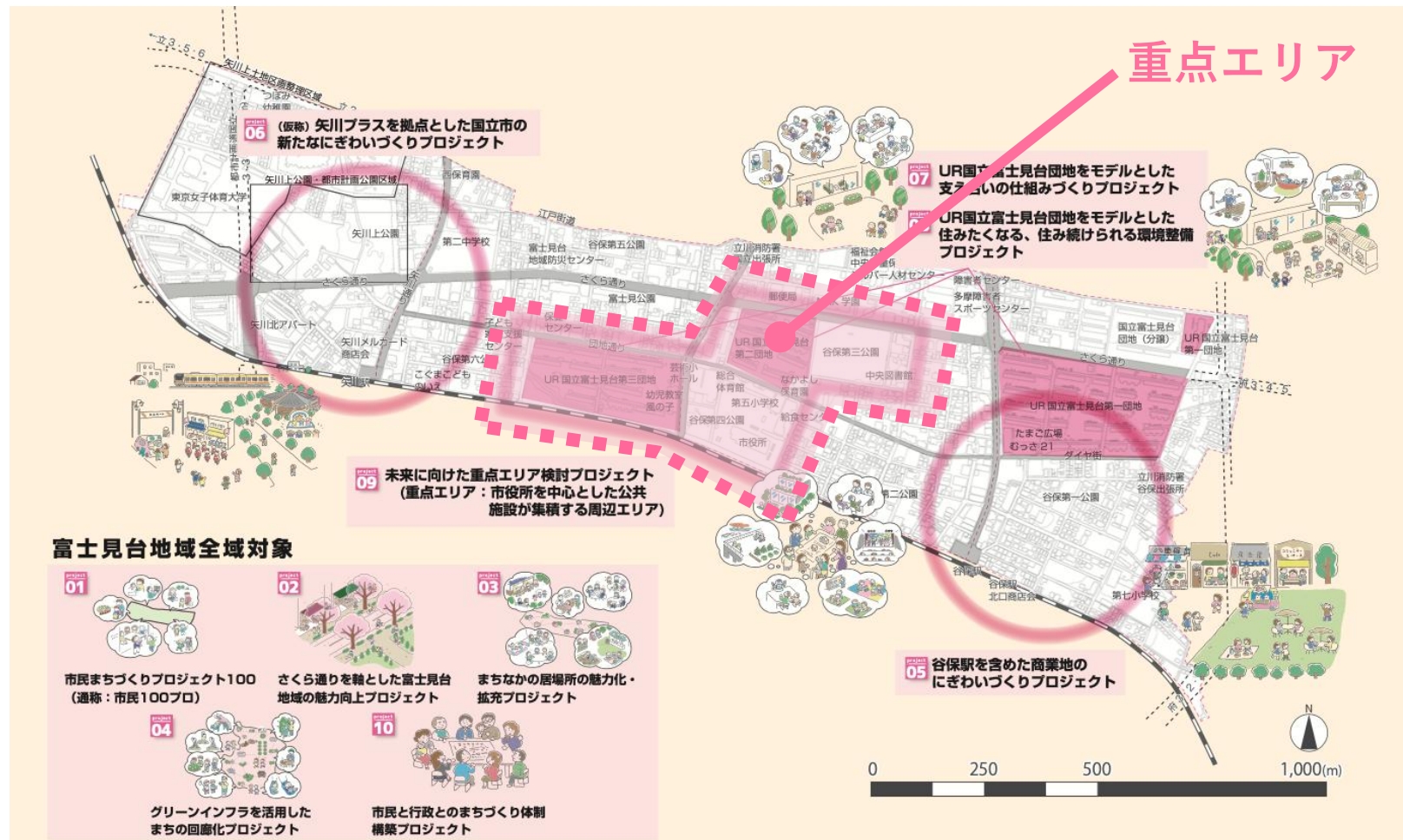
重点まちづくり構想について

6つの整備方針を掲げています



重点まちづくり構想について

特に重点的に取り組むものを10の重点プロジェクトとして設定しています



重点プロジェクトを推進する上での姿勢

富士見台地域のまちづくりでは、「**学び挑戦し続けるまち とともに歩み続けるまち 培い育み続けるまち 文教都市くにたち**」の実現に向けて、SDGsをはじめ市が推進する各分野の取組を踏まえ、重点的・優先的に取り組む10の「重点プロジェクト」を掲げます。

国立市富士見台地域重点まちづくり構想

2 重点プロジェクトを推進する上での姿勢

市の第5期基本構想では、まちづくりの目標を「学び挑戦し続けるまち とともに歩み続けるまち 培い育み続けるまち 文教都市くにたち」と掲げています。その実現のためには、持続可能な開発目標（SDGs）をはじめ、市が推進する様々な分野の取組に十分に配慮する必要があります。よって富士見台地域のまちづくりでは、以下の分野の取組を十分に踏まえ、特に重点的・優先的に取り組むべき10個の「重点プロジェクト」を掲げます。

- ・人権を尊重し、多様性を認め合うソーシャルインクルージョン^(※1)の理念に基づくこと
- ・ユニバーサルデザイン^(※2)に配慮すること
- ・脱炭素社会の実現に向けた環境への配慮を意識すること
- ・地域経済の循環や活性化に寄与すること
- ・文化と芸術が香るまちとしての魅力向上に寄与すること
- ・日常時とともに災害時への対応を視野に入れること
- ・重点プロジェクトに関わる人が、立場を超えて常に取組の目的を共有すること
- ・既成概念にとらわれず、時代のニーズの変化に柔軟に対応しながら取り組む^(※3)こと
- ・重点プロジェクトによる周辺への波及効果を意識すること
- ・子どもから高齢者までだれもが楽しんで関われる工夫をすること
- ・子どもがまちや人と関わる機会を増やし、子どもの感性をまちづくりに活かすこと
- ・持続可能な開発目標（SDGs^(※4)）を意識すること

(※1) すべての人を社会的孤立や排除から守り、社会の一員として包み、支え合い、共に生きるという理念

(※2) すべての人が快適に利用できるように、わかりやすく、使いやすいものを作るためのデザイン

(※3) これまで地域で培われてきたまちづくりの知恵を活用しながら、ICT等の先進的技術も効果的に取り入れていくことにより、地域の計画・整備・管理・運営を効率化・高度化し、各種課題の解決を効果的に図り、市民生活の快適性や利便性を求めた新たな価値を創出すること

(※4) 平成27(2015)年9月の国連サミットで採択された、持続可能でよりよい世界を目指す国際目標で、17のゴールと169のターゲットから構成される

【市が推進する各分野の取組】

- ・人権を尊重し、多様性を認め合うソーシャルインクルージョンの理念に基づくこと
- ・ユニバーサルデザインに配慮すること
- ・脱炭素社会の実現に向けた環境への配慮を意識すること
- ・地域経済の循環や活性化に寄与すること
- ・文化と芸術が香るまちとしての魅力向上に寄与すること
- ・日常時とともに災害時への対応を視野に入れること
- ・重点プロジェクトに関わる人が、立場を超えて常に取組の目的を共有すること
- ・既成概念にとらわれず、時代のニーズの変化に柔軟に対応しながら取り組むこと
- ・重点プロジェクトによる周辺への波及効果を意識すること
- ・子どもから高齢者までだれもが楽しんで関われる工夫をすること
- ・子どもがまちや人と関わる機会を増やし、子どもの感性をまちづくりに活かすこと
- ・持続可能な開発目標(SDGs)を意識すること

市の取り組む「健幸まちづくり」

優先して取り組む3つの方向性

1 つながり、集えるまち



例えば ひとりでもみんなでも
心地よい居場所づくり

既存の取り組みや事業例

- 子どもの居場所づくり・学習支援
- 矢川プラス運営事業
- 富士見台地域まちづくり事業
- 介護予防自主グループ支援

2 楽しく喜びにあふれる ウォーカブル[※]なまち



例えば おでかけしやすい道が整備
されている、行きたくなる場
所が多い

既存の取り組みや事業例

- 南部地域まちづくり事業
- さくら通りの2車線化事業
- 国立市デジタル地域通貨事業
- いい日くにたちおでかけマップ

3 多様で豊かな食と 文化を志向するまち



例えば おいしく楽しく食べられる
場所がある、いつでも文化や
芸術に触れられる

既存の取り組みや事業例

- 城山^{しろやま}さとのいえの活用
- 地産食材を活用した給食
- 旧本田家住宅整備事業
- 旧国立駅舎プレイピアノ

※ウォーカブルとは、歩くことに限らず、車いす、ベビーカー、シニアカー、自転車などを利用して、誰もが自由に気兼ねなく外出できること。

重点エリアにおいては主に3つの重点プロジェクトの推進

大切な
視点

生活者の暮らしの視点から
団地・まちの価値を捉え**継承**していくこと

検討
の軸

プロジェクト07
支え合いの
しくみづくり

プロジェクト08
団地の
環境整備

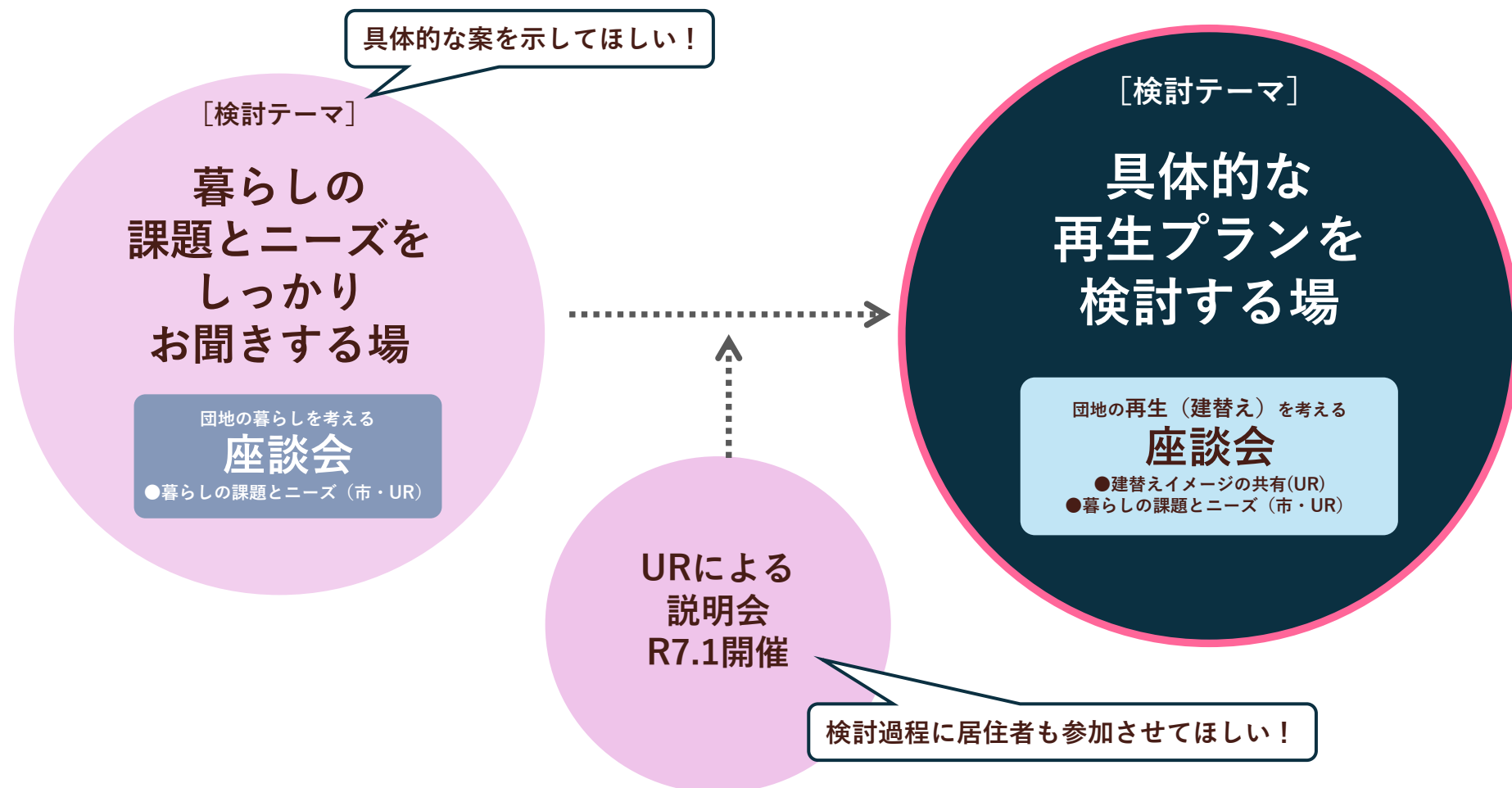
プロジェクト09
重点エリアの
公共再編

目的

住み続けられる・住みたくなるまちづくりへ

重点プロジェクト07、08の取組

昨年度は、みなさまのご意見を踏まえて暮らしの課題とニーズに加え、建て替えイメージを共有し、具体的な再生プランを検討する場として、座談会を実施してきました。



重点プロジェクト09について

プロジェクト09
重点エリアの
公共再編



国立市富士見台地域重点まちづくり構想（令和3年5月）より引用

これまでの意見は資料4に記載

検討会議実施の背景・進め方について

ー 国立市富士見台地域重点エリア土地利用方針の策定 ー

国立市富士見台地域重点エリア土地利用方針策定に向けた検討

富士見台地域重点エリア（以下「重点エリア」という。）での団地再生と公共施設再編を連携したまちづくりを進めるにあたり、エリアの一体的な土地利用の方向性を示す必要があります。

そこで、住み続けられる、住みたくなるまちを目指して**土地利用に関してURと協議していくため**、これまで同様に団地の居住者はじめ、市民参加で「国立市富士見台地域重点エリア土地利用方針※」を**市の考え方としてまとめていくことを予定しています**。

※国立市富士見台地域重点エリア土地利用方針

令和8～9年度をめどに、国立市が団地再生や公共施設再編を含め、富士見台地域重点エリアの土地利用の方向性をまとめる予定のもの。

今年度の重点エリアの検討

意見を聞く場

団地の再生(建替え)
を考える座談会

富士見台ミーティング等

議論を深める場

重点エリア検討会議
(委員 学識経験者含)

決定する場

富士見台地域まちづくり
庁内検討会等 (市役所)

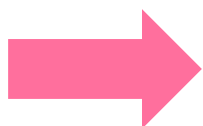
今年度の重点エリアの検討は、団地座談会のほか、以下の場を設け、市民や専門家の意見を取り入れながら検討を進めていきます。

団地居住者を対象とした**意見交換の場**を継続

国立市民を対象とした**意見交換の場**を設置
市民アンケート等含め**広く意見を募集**

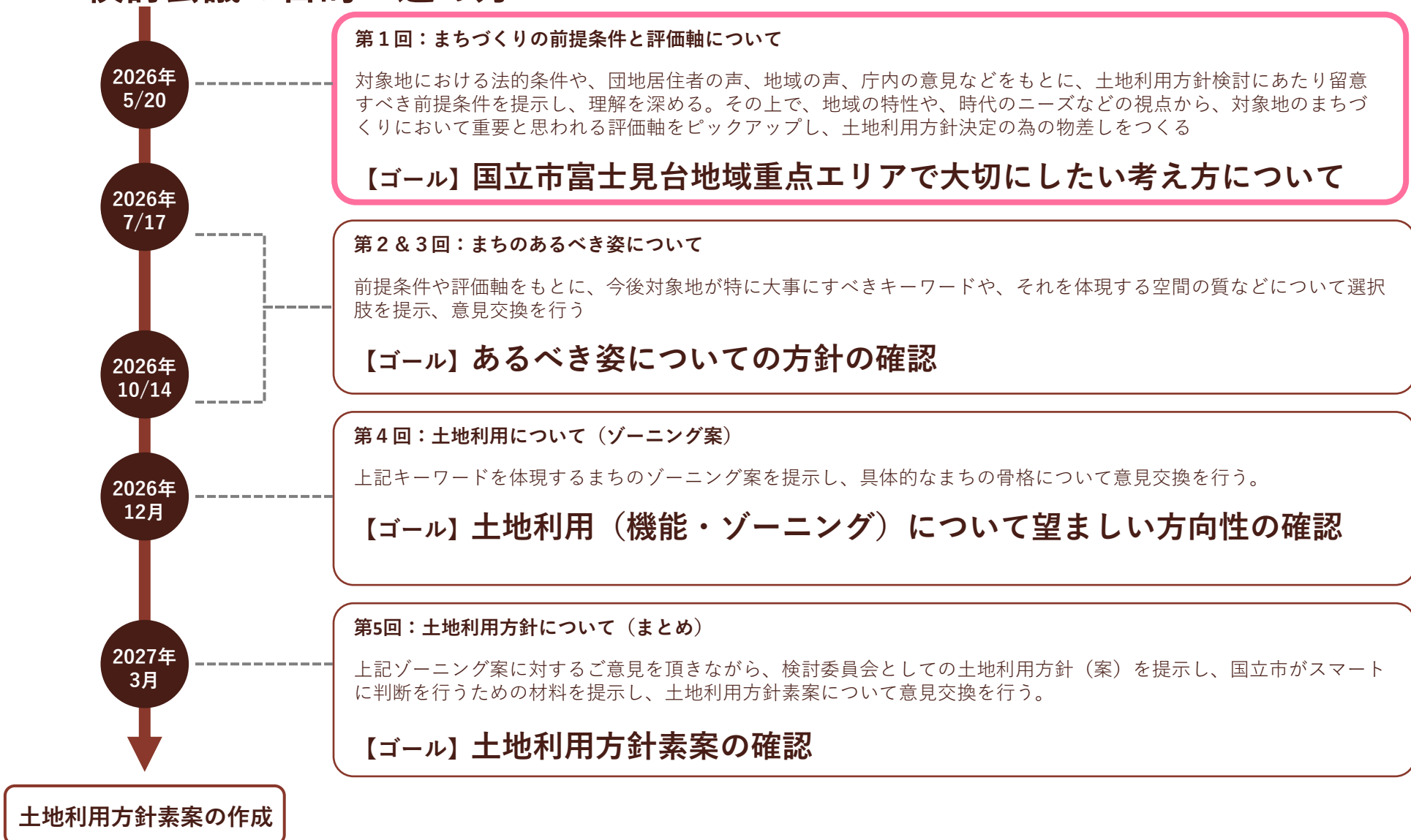
市民や学識経験者などで構成をした検討会議をつくり、専門的な知見から**市民のみなさまからいただいた意見を議論・整理**

社会情勢等を踏まえ、市民意見や学識経験者等の助言を受け、**市の考えをまとめる**

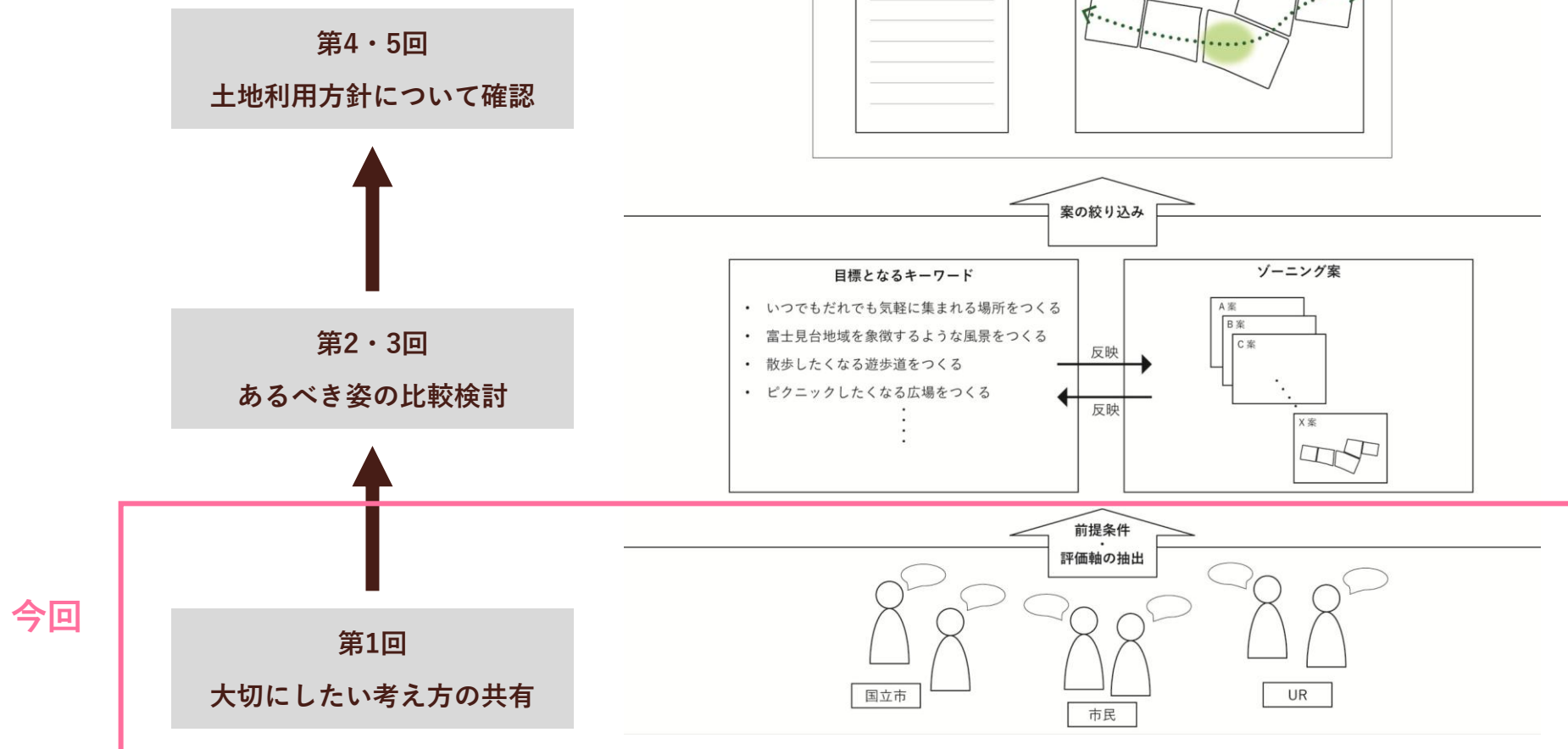


全5回の国立市富士見台地域重点エリア検討会議を開催

検討会議の目的・進め方



検討会議の目的・進め方



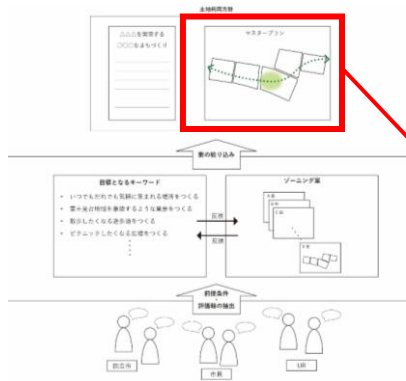
第1回ではこれまでに集めた意見を基に、今後配置検討をするうえで大切にしたい考え方を整理します。

土地利用方針	
△△△を安堵する ○○○を2つ作り _____ _____ _____ _____	マスタープラン

[illegible][illegible]

国立市富士見台地域重点エリア土地利用方針の策定

第4・5回検討会議では、第3回までに検討した配置案を基に、
土地利用の方針を示すマスタープラン案を作成します。



マスタープラン案のイメージ

空と大地がつながるウェルビーイングタウン

水と緑に包まれ、人・まち・自然がつながり、心豊かな未来を育むまち



NATURE & WELLBEING
自然とともに心身を癒え、
いきいきと暮らせるまち



CONNECT & COMMUNITY
人と人がつながり、交流が
生まれるまち



INNOVATION & VALUE
新たな挑戦や産業を生み、
未来の価値を創造するまち



WATERFRONT & LANDSCAPE
水辺と緑が調和し、風景と
暮らしが一体となるまち



WALKABLE & ACTIVE
歩いて楽しい回遊性の高い、
健康的でアクティブなまち

豊かな自然環境を最大限に活かし、
多様な機能が融合することで、
新たな価値とライフスタイルを創造する
持続可能なまちを目指します。



このまちで叶う暮らし



まちのつながり・ネットワーク



土地利用ゾーニング



水と緑がつくる心地よい景観と空間



人と自然が調和し、新たな価値を生み出す持続可能なまちへ

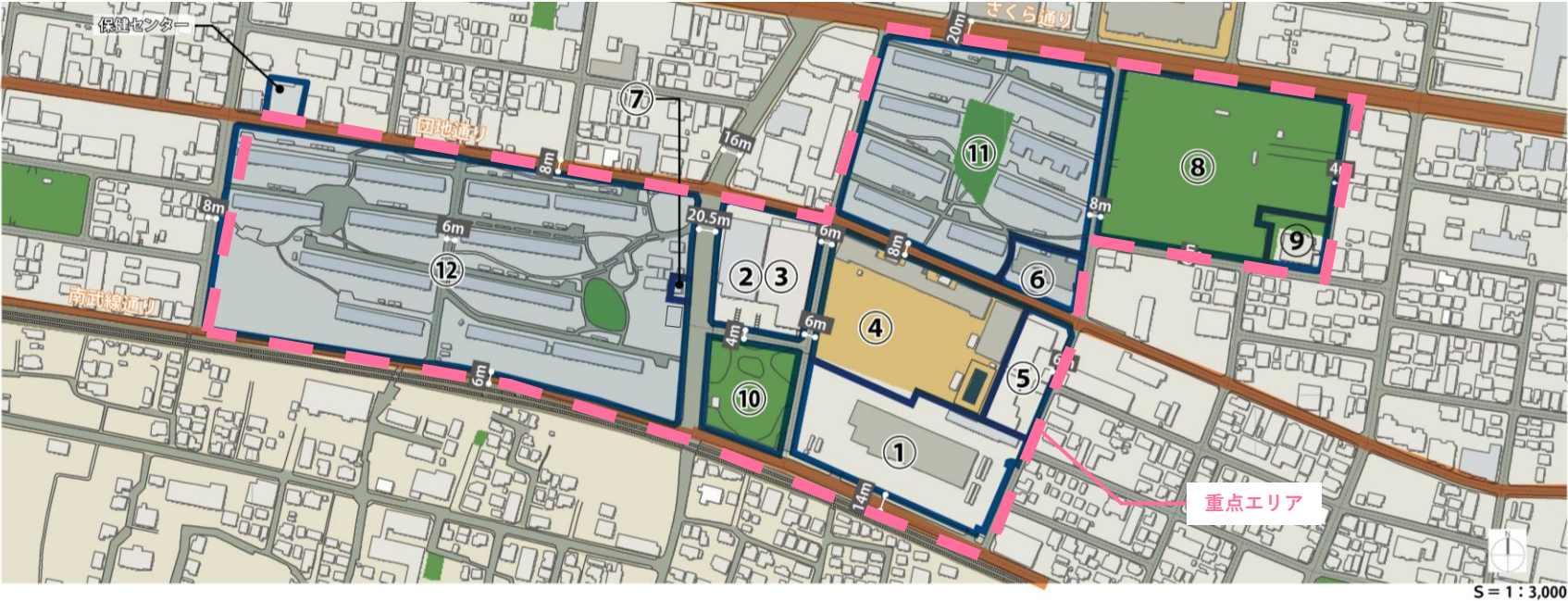
環境共生 防災・レジリエンス スマートモビリティ エネルギー循環 共創・パートナーシップ

検討会議実施の背景・進め方について

－ 重点エリアの現況 －

重点エリアの現況

- 既に重点エリア内に立地している施設に加え、東京都及び東京消防庁の判断を前提として、将来的な消防署の可能性を踏まえた土地利用・施設配置の検討を行う。
- 保健センター及び富士見台圏域にある施設についても、重点エリア内に移設する可能性がある。



	①国立市役所	②FSXホール	③FSXアリーナ	④市立国立第五小学校	⑤学校給食センター跡地	⑥なかよし保育園
竣工年	1977年	1987年	1977年	1965年	—	1966年
敷地面積	11,363㎡	5,993㎡ (②+③)	5,993㎡ (②+③)	12,037㎡	3,112㎡	1,876㎡ ^{*1}
延床面積	9,528㎡	3,217㎡	6,124㎡	5,505㎡	—	775㎡
保全計画上の建替年	2037年	2067年	2042年	2045年	移転済	2046年
	⑦富士見台幼児施設	⑧谷保第三公園	⑨くにたち中央図書館	⑩谷保第四公園	⑪国立富士見台第二団地	⑫国立富士見台第三団地
竣工年	1976年	—	1974年	—	1965年	1965年
敷地面積	204㎡ ^{*1}	19,150㎡ ^{*2}	1,574㎡	4,220㎡	約26,000㎡	約48,000㎡
延床面積	80㎡	—	1,511㎡	—	—	—
保全計画上の建替年	対象外	—	2054年	—	対象外	対象外

^{*1} 敷地面積の重複あり。 ^{*2} くにたち中央図書館の敷地面積含む

表内ブルー網掛けは UR 所有敷地

富士見台圏域：富士見台地域における「基本サービスの提供拠点」を中心とした徒歩圏（圏域）を示す。（国立市公共施設再編計画（2021年3月）より）

重点エリアの現況

■ 重点エリア内施設詳細 (■ = UR 所有敷地)

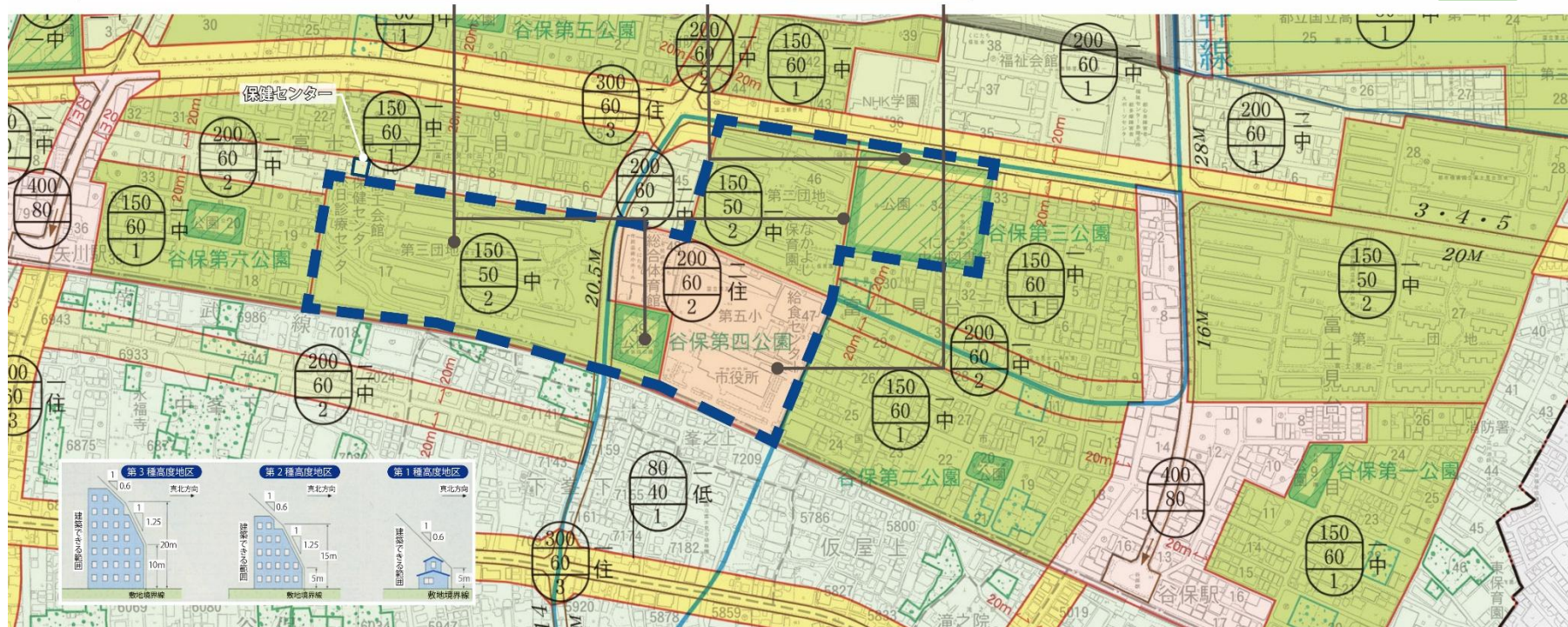
* 重点エリアの施設配置にあたって検討対象となる施設は公共施設再編計画に基づき追加される可能性がある

	① 国立市役所	② FSXホール	③ FSXアリーナ	④ 市立国立第五小学校	⑤ 学校給食センターの跡地	⑥ なかよし保育園
						
土地所有者	国立市	国立市	国立市	国立市	国立市	UR
所在地	東京都国立市府富士見台2丁目47番1号	東京都国立市府富士見台2丁目48番1号	東京都国立市府富士見台2丁目47番1号	東京都国立市府富士見台2丁目47番2号	東京都国立市府富士見台2丁目47番3号	東京都国立市府富士見台2丁目46番地
主要用途	庁舎	文化施設	運動施設	小学校教育施設	—	保育施設
竣工年	1977年	1987年	1982年	1965年	—	1966年
敷地面積	11,363㎡	5,993㎡ (②+③)	5,993㎡ (②+③)	12,037㎡	3,112㎡	1,876㎡ (富士見台第二団地と重複)
延床面積	9,528	3,217㎡	6,124㎡	5,505㎡	—	775㎡
階数	本庁舎地上3階 北庁舎地上4階	地下1階、地上4階	地下2階、地上3階	地上3階	—	地上2階
用途地域	第二種住居地域	第二種住居地域	第二種住居地域	第二種住居地域	第二種住居地域	第一種中高層専用地域
指定建蔽率	60%	60%	60%	60%	60%	50%
基準容積率	200%	200%	200%	200%	200%	150%
日影規制	4時間2.5時間4m	4時間2.5時間4m	4時間2.5時間4m	4時間2.5時間4m	4時間2.5時間4m	3時間2時間4m
高度地区	第2種高度地区	第2種高度地区	第2種高度地区	第2種高度地区	第2種高度地区	第2種高度地区
防火・準防火	準防火	準防火	準防火	準防火	準防火	準防火
その他地域・地区	まちづくり条例：高さ19m以下	まちづくり条例：高さ19m以下	まちづくり条例：高さ19m以下	まちづくり条例：高さ19m以下	まちづくり条例：高さ19m以下	まちづくり条例：高さ19m以下
備考				児童数521人 (R5.9月)		
	⑦ 富士見台幼児施設	⑧ 谷保第三公園	⑨ くにたち中央図書館	⑩ 谷保第四公園	⑪ 国立富士見台第二団地	⑫ 国立富士見台第三団地
						
土地所有者	UR	国立市	国立市	国立市	UR	UR
所在地	東京都国立市府富士見台3丁目7番1号	東京都国立市府谷保2丁目34番地	東京都国立市府富士見台2丁目34番地	東京都国立市府谷保2丁目49番地	東京都国立市府富士見台2丁目	東京都国立市府富士見台3丁目
主要用途	保育施設	公園	図書館	公園	集合住宅 (350戸)	集合住宅 (580戸)
竣工年	1976年	—	1974年	—	1965年	1965年
敷地面積	204㎡ (富士見台第三団地と重複)	19,150㎡ (うち、国立中央図書館 1,574㎡)	1,574㎡	4,220㎡	約26,000㎡	約48,000㎡
延床面積	80㎡	—	1,511㎡	—	16,396㎡	28,627㎡
階数	地上1階	—	地上3階	—	地上5階	地上5階
用途地域	第一種中高層専用地域	第一種中高層専用地域	第一種中高層専用地域	第一種中高層専用地域	第一種中高層専用地域	第一種中高層専用地域
指定建蔽率	50%	50%	50%	50%	50%	50%
基準容積率	150%	150%	150%	150%	150%	150%
日影規制	3時間2時間4m	3時間2時間4m	3時間2時間4m	3時間2時間4m	3時間2時間4m	3時間2時間4m
高度地区	第2種高度地区	第2種高度地区	第1種高度地区	第2種高度地区	第2種高度地区	第2種高度地区
防火・準防火	準防火	準防火	準防火	準防火	準防火	準防火
その他地域・地区	まちづくり条例：高さ19m以下	まちづくり条例：高さ19m (一部22m) 以下	まちづくり条例：高さ19m以下	まちづくり条例：高さ19m以下	まちづくり条例：高さ19m以下	まちづくり条例：高さ19m以下
備考						

重点エリアの現況

- 地区ごとに建てられる建物の規模・種類や建物高さに制限があります。
- 市の土地利用方針や将来計画に応じて、ルールの見直しを行う可能性があります。

	第一種中高層住居専用地域（一中）	第一種住居地域（一住）	第二種住居地域（二住）
容積率	150%	300%	200%
建蔽率	50%（一部 60%）	60%	60%
日影規制	3時間/10m、2時間/5m	5時間/10m、3時間/5m	45時間/10m、2.5時間/5m
防火・準防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域
高度地区	第二種高度地区（一部第一種高度地区）	第三種高度地区	第二種高度地区
まちづくり条例による高さ上限	高さ 19m以下	高さ 22m以下	高さ 19m以下
特例許可を受けた際の高さ上限	高さ 25m以下	高さ 28m以下	高さ 25m以下
現況建物	国立富士見台第三団地 国立富士見台第二団地 富士見台幼児教室 なかよし保育園	谷保第三公園 谷保第四公園 谷保第三公園	国立市役所 国立第五小学校 くたちち市民芸術小ホール くたちち市民総合体育館



「国立市都市計画図」より

重点エリア内にある建物の目標使用年数

[illegible]

「保全計画国立市概要版」より

重点エリア内では第五小学校が最も早く建替え時期を迎える

* 上記表は、各施設の改修周期から目標使用年数を機械的に算定したものであり、実際の事業実施時期は今後の土地利用計画および予算編成の中で検討を行う。

国立市富士見台地域 重点エリアで大切にしたい考え方について

本会の目的

これまでしてきたこと

- 過去の市民アンケートまとめや国立市職員へのヒアリング、URとの協議を参照しての意見収集
- 得られた意見の分類（全体配置、住宅や公共施設、インフラや緑、コスト・スケジュール）
- 分類した意見を基にした各関係者（市民、市、UR）の大事にしている考え方を表すキーワードの作成

本日のゴール

事務局が作成したキーワードとイメージに対し、ご自身の考えを述べていただき、
重点エリアで大切にしたい考え方を共有すること

市・市民・URの意見を基にした考え方のキーワード

全体配置計画

1

- ・ 生活に必要な様々な用途が混在した街
- ・ 広場が連続する、一体的で回遊性のある街

住宅や公共施設に関する目標

2

多世代が安心・快適に暮らせる
住環境

3

機能の充実と相互連携が図られた
公共施設群

4

多世代の交流や市民活動の接点
となる場づくり

インフラや緑に関する目標

5

災害時の連携強化と
日常の安心・安全確保

6

国立らしい緑豊かな環境の維持

7

安全かつ利便性の高い交通・通信基盤

コスト・スケジュールに関する目標

8

市民への影響を極力抑えた
建替え方針

9

費用対効果や事業性を考慮した
持続可能な財政計画

全体配置計画

1

- ・生活に必要な様々な用途が混在した街
- ・広場が連続する、一体的で回遊性のある街

キーワードの詳細（案）

- ・機能複合の自由度が高い
- ・施設同士の連携が取れている
- ・余剰敷地が確保されている
- ・南武線が高架化した場合、高架下との連携がしやすい
- ・将来の交通量が変化した場合に、変化に対応した計画とする

人が集う魅力ある公共機能とともに、子育て・高齢者支援・医療などの日常生活を支える環境が整うことが重要です。また、余剰敷地や既存ストックの活用、機能の複合化により、利便性の向上を図ります。外部空間には、回遊性が高く、にぎわいと交流が生まれる空間づくりが求められています。

住宅や公共施設に関する目標

2 多世代が安心・快適に暮らせる住環境

キーワードの詳細（案）

- ・ 住み続けられる環境が整備される
- ・ 子育て世代の居住が促進される
- ・ 住棟配置の自由度が高い

従前居住者の居住継続と若い世代の流入を両立することが重要です。また、高齢になっても住み続けられる環境整備を進める必要があります。あわせて、未整備箇所や暗がりの解消、耐震性への対応、景観や広場等の改善により、安全で快適な環境を確保するとともに、適切な維持管理を通じて良好な住環境の持続を図ることが求められています。

住宅や公共施設に関する目標

3 機能の充実と相互連携が図られた公共施設群

キーワードの詳細（案）

- ・ 建物の平面計画の自由度が高い
- ・ 建物用途の汎用性がある
- ・ 公共施設の用途に合わせた必要床面積が確保されている

市役所や図書館、ホールなどの公共施設を誰もが訪れやすい開かれた環境を整えることが重要です。あわせて、適正な規模や配置、景観への配慮を行いながら、各施設が相互に補完し合う関係性を構築します。また、将来の変化に対応できる可変性を確保し、保育や教育機能の更新・転用も見据えた持続可能な施設計画を目指します。

住宅や公共施設に関する目標

4 多世代の交流や市民活動の接点となる場づくり

キーワードの詳細（案）

- ・ にぎわいの連続性がある
- ・ 広場利用の自由度が高い
- ・ 地域動線が確保されている
- ・ 交流の接点がある
- ・ 社会活動の参加が促される

団地内の広場や調整池を活用し、子どもから高齢者まで多様な世代が自然に関わり合える環境の整備を検討します。また、地域動線やにぎわいの連続性を確保し、柔軟に使える空間とすることで、市民活動や交流が持続的に生まれる場の形成を目指します。

インフラや緑に関する目標

5 災害時の連携強化と日常の安心・安全確保

キーワードの詳細（案）

- ・ 歩行空間の安全性が高い
- ・ 災害時の公共機能連携が取りやすい

市役所の災害対策本部機能を中心に、災害医療拠点や救護所との連携体制を構築し、迅速に対応できる環境を整えることが重要です。また、安全な歩行空間や通学路の確保、通過交通への配慮により日常の安全性を高めるとともに、子どもから高齢者までを包括的に支える体制づくりを進めます。

インフラや緑に関する目標

6

国立らしい緑豊かな環境の維持

キーワードの詳細（案）

- ・ 緑豊かな環境が形成される
- ・ 省エネや再エネに関する配慮がされている

既存樹木や本来の植生の価値を継承しつつ、次世代に向けた植生の更新や生物多様性の確保を図ることが重要です。また、省エネ・再エネ技術やグリーンインフラの導入による、環境負荷の低減と快適性の向上を目指します

インフラや緑に関する目標

7 安全かつ利便性の高い交通・通信基盤

キーワードの詳細（案）

- ・ 健康まちづくりの視点も含め、モビリティの多様性がある
- ・ 重点エリアへのアクセシビリティが高い
- ・ 南武線が高架化した場合、事業期間中の動線が確保されている

グリーンスローモビリティの導入やモビリティハブの整備により、健康まちづくりの視点から外出の機会を増やす目的も含め、多様な移動手段をつなぎ、円滑な移動環境を確保することが重要です。また、バス路線の見直しや運行しやすい環境の整備、適切な駐車場の確保により、日常の利便性向上を図ります。あわせて、南武線高架化事業による仮設道路・仮設線路にも配慮し、持続的かつ柔軟に対応できる交通基盤の形成を目指します。

グリーンスローモビリティ・・・電動で低速走行し、地域内の短距離移動を支える環境にやさしい小型交通。

モビリティハブ・・・バス、自転車、徒歩、シェアモビリティなどをつなぎ、乗換えや待合いをしやすくする交通拠点。

アクセシビリティ・・・年齢やしょうがいの有無、交通手段に関わらず、誰もが目的地や施設、サービスへ無理なく到達・利用できること。

コスト・スケジュールに関する目標

8

市民への影響を極力抑えた建替え方針

キーワードの詳細（案）

- ・ 施設の利用できない期間が短い
- ・ 施設の建替え順序が適正である
- ・ 施設の仮移転が少ない
- ・ 事業制約・スケジュールのリスクについて一定のコントロールが可能
- ・ 近隣住民への影響を考慮した建替え計画

多種の財源を適切に活用し、財政負担の軽減と安定的な事業推進を図ることが重要です。また、民間とのミクストユースや歳入が見込める機能の導入により、持続可能な事業スキームを構築します。あわせて、財政支出の平準化や費用対効果の明確化を図ることで、負担を抑えた建替えを進めます。

コスト・スケジュールに関する目標

9 費用対効果や事業性を考慮した持続可能な財政計画

キーワードの詳細（案）

- ・補助金等財源活用の選択肢が多い
- ・市の財政支出の平準化

施設の利用停止期間を短縮し、適切な建替え順序のもとで事業を段階的に進めるとともに、仮移転や住民の移転負担を最小限に抑えることが重要です。また、事業制約やスケジュールリスクを適切にコントロールし、計画的に事業を推進します。あわせて、関係者との丁寧な合意形成を図りながら、円滑で持続可能な重点エリアの再編を目指します。

学識委員による話題提供

委員による意見交換

質疑応答

まとめ