

# 国立市矢川上地区 第4号 令和元年 12月発行

# まちづくりニュース

発行元  
 ・国立市矢川上地区  
 まちづくり勉強会  
 ・国立市南部地域  
 まちづくり課

## 第3回まちづくり勉強会を開催し、 まちの将来像とまちのルールについて検討しました！

令和元年12月5日(木)に第3回国立市矢川上地区まちづくり勉強会を、東京女子体育大学の教室をお借りして開催しました。

第3回勉強会では、メンバーの皆様とともに、ワークショップ形式で『まちの将来像とまちのルール』というテーマのもと、地区計画によって定めるまちのルールについて、事務局が作成した案をたたき台に、各ルールの必要性や案の内容について議論しました。



活発な意見交換を行いました

### ○第3回まちづくり勉強会の概要

日時	令和元年12月5日(木)19:00~20:50
会場	東京女子体育大学214号教室
出席者	勉強会委員(8名)、国立市南部地域まちづくり課、まちづくりコンサルタント

- プログラム
1. 前回の振り返り
  2. ワークショップの説明
  3. ワークショップ
  4. 次回について

### ○まちの良いところと課題の整理

主な意見 (■良いところ ■課題)	キーワード	検討すべきまちづくり
緑豊かである 農地があり土がある環境	緑豊かな まちなみ	地区計画 ・垣、さくの構造を制限
静かな環境 低層住宅が混み合っている	良好な 住環境	地区計画 ・建てられる用途を制限 ・最低敷地規模を設定 ・壁面の位置の制限 ・建物の高さを制限 ・建物の色を制限
大学があって良い⇒若い人が行き交う 住民間のつながりが少し薄く感じる	ふれあい	別途対応 ・地域コミュニティの醸成 ・大学の保全
車がすれ違えない、行止りが多い 公園が狭い	道路 公園	地区計画 ・行止まり道路の解消 ・十分な道路幅員の確保
事故が多発している箇所がある 信号を付けたら交通量を見たりして整理してほしい	交通安全	別途事業 ・都市計画道路の整備 ・都市計画公園の拡充 地区計画 ・壁面の位置の制限(隅切りの設置を含む)
避難訓練を実施している 火事の心配がある	防災 防犯	別途対応 ・非常用設備や防災施設の設置 ・避難訓練の定期的な実施 ⇒地域が一体となり防災、防犯活動に取り組む
買い物環境は問題ない 書店がない(駅前含め)	商環境	地区計画 ・建てられる用途の制限 (商業系は建てられるようにする等)

# ○ワークショップ

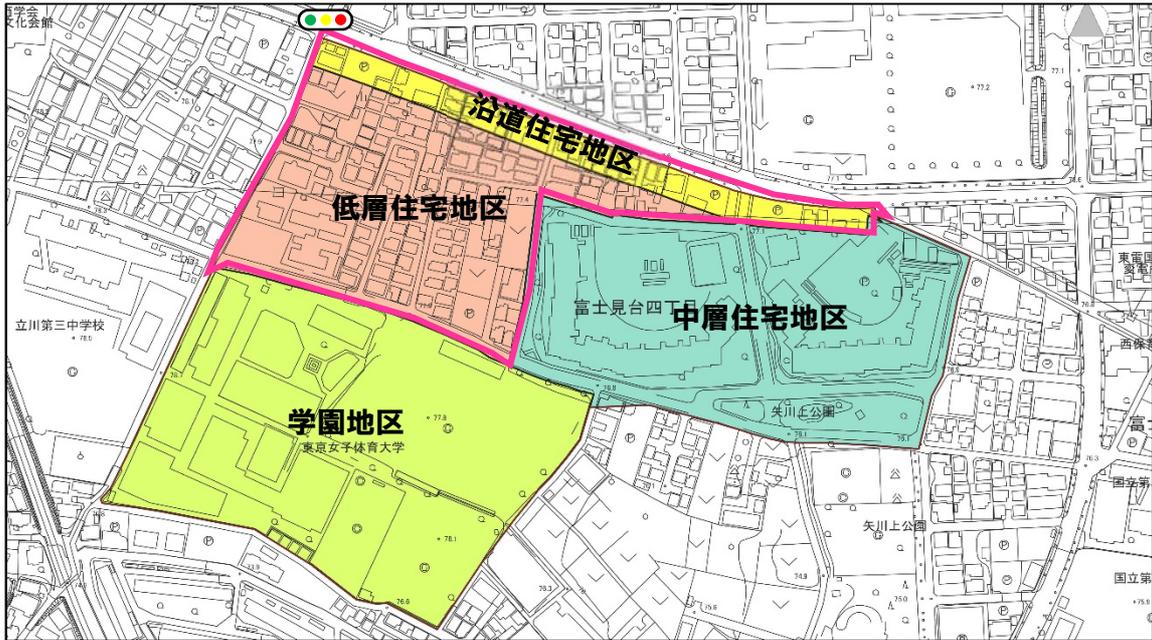
まちのルールを検討にあたり、本地区を現在の状況により4つに区分しました。そのうち、中層住宅地と学園地区においては一定のルールが定められていることから、新たな検討は行わないこととしました。本勉強会においては低層住宅地区と、沿道住宅地区について検討を行いました。

低層住宅地区は、都市計画マスタープランで展望する第一種中高層住居専用地域への用途地域変更を仮定して検討を行いました。

※用途地域変更は決定しているものではありません。

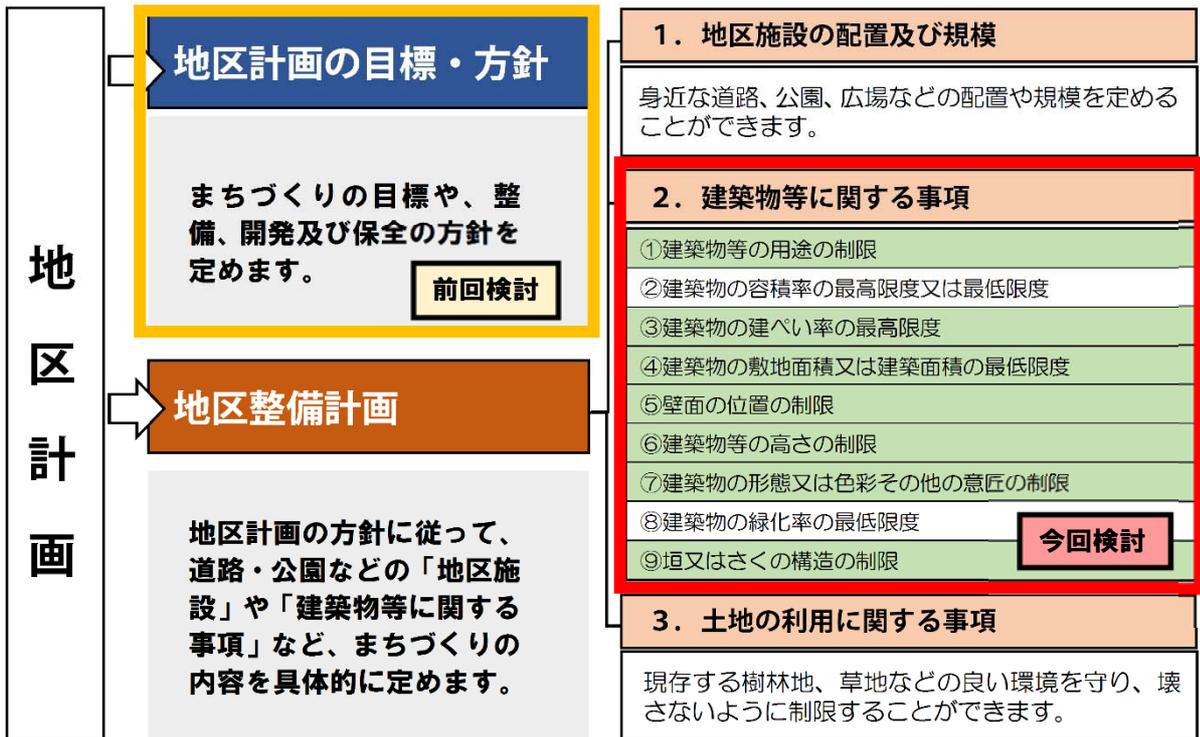
※用途地域：市HP参照 (<http://www.city.kunitachi.tokyo.jp/>)

## ■地区計画の区分図



## ■地区計画で定める内容

今回は          の中の          の項目について検討を行いました。



## ■地区計画で行うまちづくりの内容について(今回検討した項目を抜粋)

### ①建物等の用途の制限について

#### 目的

建築物の使い方(用途)を制限し、用途の混在を防ぎます



住宅、店舗、工場が並んでお互いの環境を悪くしてしまいます。



エリア毎に、用途を整理して互いに良好な環境を作ります。

### ④建物等の高さの制限について

#### 目的

建物の高さを揃え、景観の形成を図ります。又は高度利用を促進します



日当たりが悪くなったり、まちなみを悪化させてしまいます

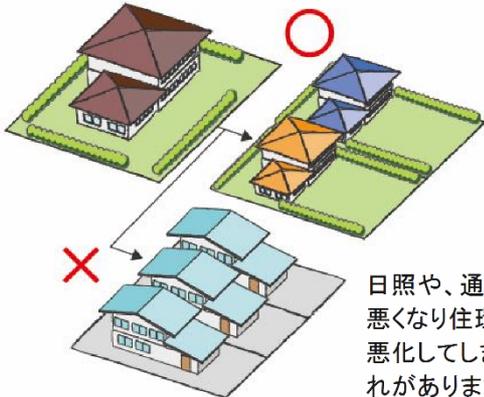


日当たりを確保し、きれいなまちなみを作ります

### ②建物等の敷地面積の最低限度について

#### 目的

敷地の細分化を防止し、良好な環境をつくります。また、建築面積を一定以上に誘導して、土地の有効利用を図ります



日照や、通風が悪くなり住環境が悪化してしまう恐れがあります

### ⑤建物等色彩等の意匠の制限について

#### 目的

建築物、看板、屋上設置物等について、色彩や形状を制限し、まとまりのある街並みを作ります



意匠がバラバラで、まちなみを悪化させてしまいます



統一感のあるまちなみを作り出します

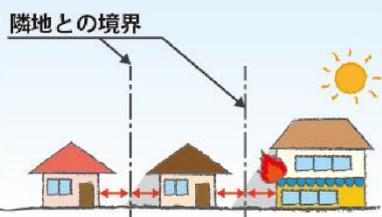
### ③壁面の位置の制限について

#### 目的

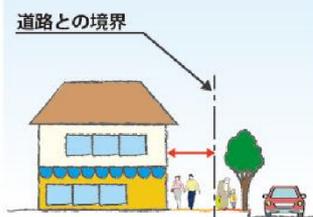
外壁などを後退し、道路や隣地への圧迫感をやわらげ、歩行空間や緑地等を確保します

日照の確保や、火災時の延焼を防ぎます

歩行空間や、オープンカフェとして空間を活用します



隣地との境界



道路との境界

### ⑥垣・さくの構造の制限について

#### 目的

生垣やフェンスに誘導することにより、より安全でうるおいある街並みを作ります



暗い印象を持ったまちなみとなってしまいます



開放的で明るい印象を持ったまちなみとなります

## ■ワークショップの結果(表中の数字は委員の投票数です)

これまでのみなさんからの意見をもとに、「このまちに必要なルール」として事務局が考えた案に対して、委員の皆様からご意見を頂きました。

建物の高さの制限や、建物等の色彩などの制限については、委員の皆様から概ね賛同を頂ける結果となりましたが、建物の用途の制限や敷地の最低限度、壁面の位置の制限、垣・柵の構造の制限については、意見が分かれていたり、案を検討し直した方が良いというご指摘を頂きました。

今回の結果を受け、改めてまちのルール案を皆様にご提示したいと考えています。

項目	案						主な意見
	低層住宅地区			沿道住宅地区			
建物等の用途の制限について	住宅、併用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿・老人ホーム、保育所、福祉ホームなど・診療所、巡査派出所などのみ建設可能			地区計画として用途の制限は行わない			<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少時代に、住宅に用途を制限しなくても良い</li> <li>・大学の前ぐらいならお店があっても良いなど</li> </ul>
	○	△	×	○	△	×	
	4	4	0	8	0	0	
建物等の敷地の最低限度について	100㎡						<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の現状のルールで良い</li> <li>・もう少しゆとりある住宅地でも良いなど</li> </ul>
	○	△	×	○	△	×	
	4	4	0	3	5	0	
壁面の位置の限度について	道路境界及び隣地境界まで0.75m以上離す						<ul style="list-style-type: none"> <li>・他地区と同様に、0.75m以上離す制限で良い</li> <li>・隣地境界から離すのは良いが、道路の境界からはセットバックしたくない など</li> </ul>
	○	△	×	○	△	×	
	5	3	0	5	2	1	
建物等の高さの制限について	10m			15m			<ul style="list-style-type: none"> <li>・沿道に15mの高さの建物があれば、防火壁としての機能も果たすのではないかなど</li> </ul>
	○	△	×	○	△	×	
	8	0	0	8	0	0	
建物等の色彩等意匠の制限について	建築物の外壁等の色彩は、周辺環境に配慮した色調とする						<ul style="list-style-type: none"> <li>・厳しすぎる規制は不要だが、周辺との調和は必要</li> <li>・もっと具体的なルールにするべき など</li> </ul>
	○	△	×	○	△	×	
	7	1	0	6	2	0	
垣・さくの構造の制限について	道路から高さ1m以上の部分については生け垣とする						<ul style="list-style-type: none"> <li>・生け垣は維持管理が大変</li> <li>・生け垣ではなく、フェンスでも良いのではないかなど</li> </ul>
	○	△	×	○	△	×	
	0	8	0	0	5	3	

○：必要なルールであり案に賛成

△：必要なルールだが案を考え直す必要がある

×：必要のないルールである

## ○次回のまちづくり勉強会について(令和2年2月13日開催予定)

次回のテーマは… 道路や公園の計画、地区計画を考える

～お問い合わせ～

国立市 都市整備部 南部地域まちづくり課 計画整備係 担当：山崎

〒186-8501 東京都国立市富士見台 2-47-1

TEL：042-576-2111(内線：372) FAX：042-576-0264

E-mail：sec\_nanbuseibi@city.kunitachi.lg.jp