

旧第四小学校跡地土地利用計画策定等検討報告書

[概要版]



平成19年 3 月

旧第四小学校跡地土地利用計画検討協議会

はじめに

第四小学校は平成16年4月1日に現在地（国分寺市西元町一丁目8番1号）に移転し、旧第四小学校の校舎は平成16年11月に解体された。

国分寺市では「旧第四小学校跡地」を平成19年度中に売却することを決定し、売却にあたっては「国分寺市まちづくり条例（平成16年、条例第18号）」の趣旨に基づき、土地利用計画案を策定するため、「旧第四小学校跡地土地利用計画検討協議会設置要項」を策定し、市民（公募により選出された市民および旧第四小学校跡地周辺地区の住民）、識見を有する者、国分寺市の職員で構成する「旧第四小学校跡地土地利用検討協議会（以下「協議会」という）」を設置した。

協議会設置に先立ち、国分寺市は平成18年7月26日に旧第四小学校周辺地区の住民を対象として、「旧国分寺市立第四小学校跡地の売却に伴う協議会設置等の説明会」を開催し「土地の売却および売却までのスケジュール」、「協議会設置についての説明」、「協議会委員参加のお願い」等の説明を行った。

本協議会は、「土地利用計画案に関する事項」および「その他良好なまちづくりを推進するために必要な事項」を検討し、その結果を市長に報告することとなっている。

本協議会は4回開催され、また、第2回協議会と第3回協議会の間に、広く市民の意見をいただき協議会で検討するため「旧第4小学校跡地土地利用計画ワークショップ」が開催された。

旧第四小学校跡地土地利用計画検討協議会

旧第四小学校跡地土地利用計画策定等検討報告書 [概要版] 目次

1. 目的と背景	
1) 目的	1
2) 背景	1
2. 土地利用計画の望ましい方向性	
1) 検討のプロセス	3
2) 市の基本的な考え方	3
3) 課題の抽出	3
4) 望ましい方向性	3
3. 地区計画(素案)の策定	
1) 地区計画の活用	5
2) 地区計画で定めることが望ましい事項	5
3) 「土地売却の提案条件」にすることが望ましい事項	5
4) 地区計画(素案)	5

1. 目的と背景

1) 目的

「国分寺崖線区域内」にある「旧第四小学校跡地（以下「対象地区」という）」は、平成19年度中に売却する予定となっている。

対象地区は、「国分寺市まちづくり条例」において総合的かつ計画的なまちづくりを実施することとされており、市は事業提案型で売却する予定の対象地区について「旧第四小学校跡地土地利用計画検討協議会」を設置し、市民参加による土地利用計画案を策定し、地区計画案および売却条件等の検討を行った。

2) 背景

対象地区内は東山道武蔵路があるとともに、北側には泉町地区地区計画区域として良好な住宅、公益施設等が整備され、東側には第四小学校、都立武蔵国分寺公園（面積約10.9 ha）が整備され、南側は戸建住宅が広がっている区域である。

このように、対象地区は国分寺崖線区域内にあり、自然環境、歴史的遺産に恵まれた地域であるとともに、面積約1 haと市街地内にある貴重なまとまった土地であり、これらことを踏まえ、対象地区の土地利用計画においては無秩序な開発を避けるため、地区計画を策定し計画的なまちづくりをすすめる必要があるとともに、国分寺市および対象地区周辺に不足している機能を取り入れた、地域に貢献するまちづくりであることが望ましい。

図1-1 対象地区の周辺位置図

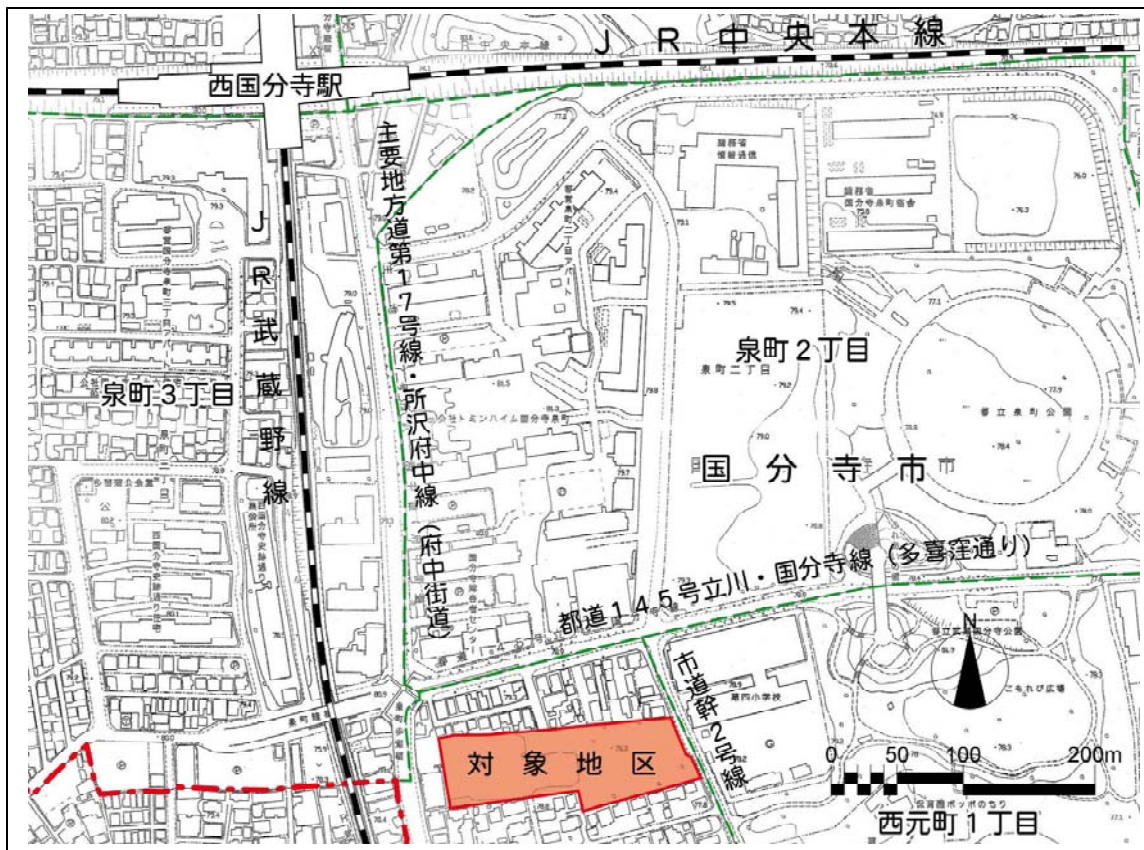
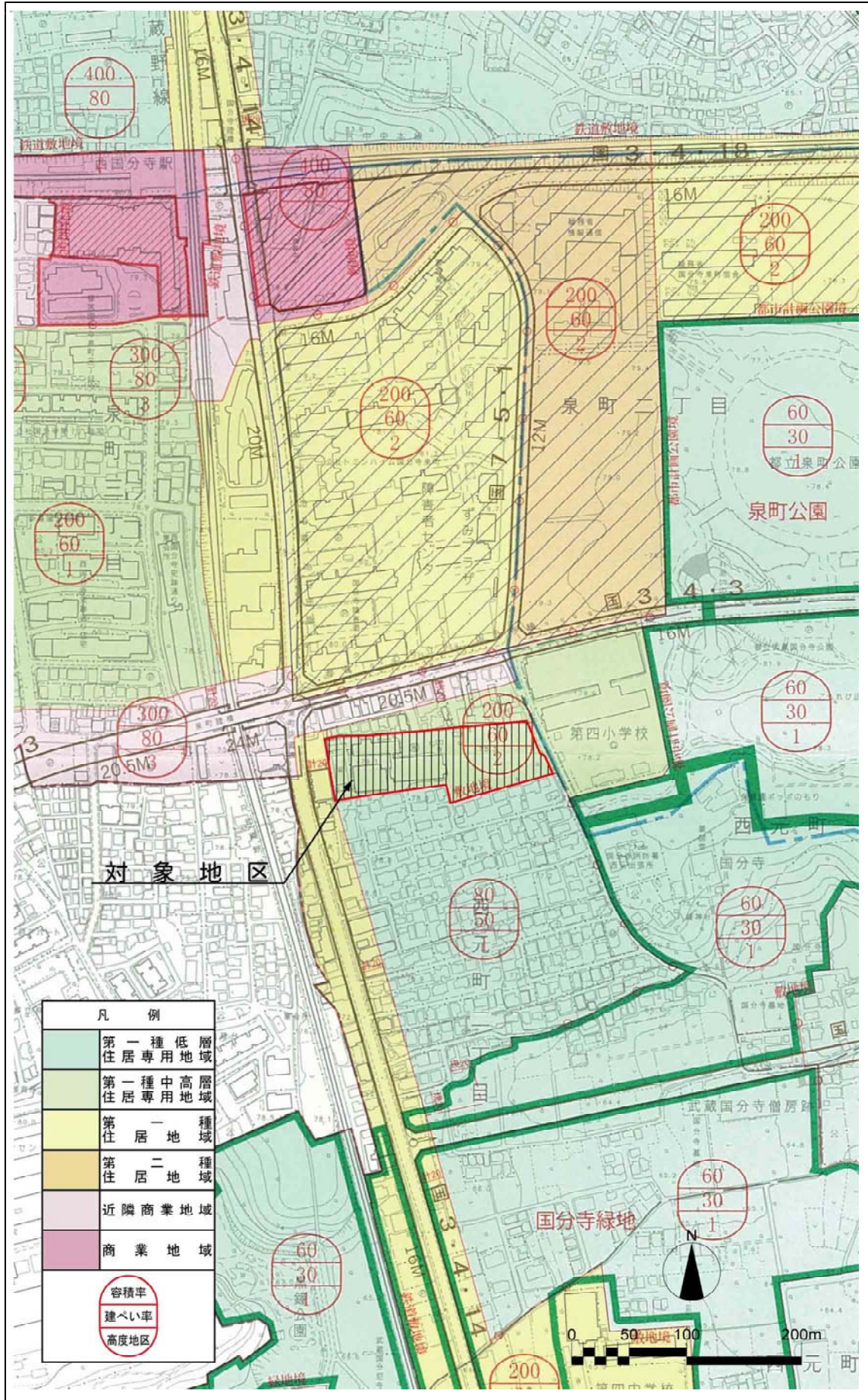
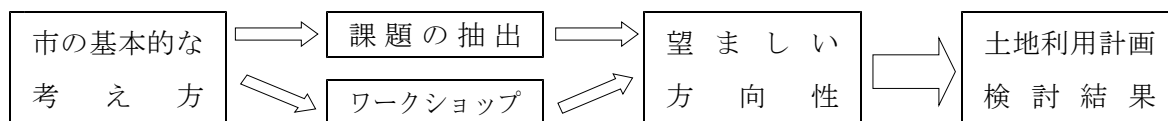


図1-2 対象地区の地域地区



2. 土地利用計画の望ましい方向性

1) 検討のプロセス



2) 市の基本的な考え方

対象地区における土地利用計画の市の基本的な考え方は以下の通りである。

- ① 旧第四小学校跡地は売却をする。
- ② 東山道武蔵路は何らかの形で残す。
- ③ 当該土地は、国分寺崖線区域（国分寺まちづくり条例）にあり、乱開発は避けなければならない。
- ④ 取得した事業者はまちづくり条例に沿って事業を進める。
- ⑤ 市民参加で土地利用計画案を策定する。

また、対象地区の売却の考え方については、平成16年9月議会において、市長の方針が概括的に示されている。

- ① 当該土地は、国分寺崖線上にあり、乱開発は避けなければならない。
- ② 土地利用にあたっては、市民の利用に供するものが望ましく、例えば、「保健・福祉・医療」関係の施設ができることが望ましい。

3) 課題の抽出

ワークショップなどの意見も踏まえた、協議会で課題は以下の通りである。

- ① 地区計画の目標
- ② 土地利用・地区施設・建築物等の方針
- ③ 地区施設の規模（道路整備・東山道武蔵路の保存・既存樹木・緑地および緩衝帯など）
- ④ 建築物に関すること。

4) 望ましい方向性

① 地区計画の目標

対象地区およびその周辺は、国分寺崖線・史跡武蔵国分寺跡・都立武蔵国分寺公園などがあり、自然・歴史・文化的環境に恵まれていることや、隣接地は低層住宅が主体であることなどから、緑と自然に調和したまちづくりを目標とする。

また、周辺地域において不足している公益的施設を主体とした施設構成を目指すとともに、東山道武蔵路を核とした公園・緑地を配置し、機能的にも環境的にも地域に貢献できるまちづくりをすすめることが望ましい。

② 土地利用の方針

保健・福祉・医療・保育系の公益的施設および良質な住宅等を適切に配置するとともに、東山道武蔵路を核とした公園・緑地による環境保全に努め、効率的な土地利用を行うことが望ましい。

この場合、保健・福祉・医療・保育系の公益的施設を主体とした土地利用にすることが望ましく、住宅等に特化した土地利用とすることは適切ではない。

③ 地区施設の方針

約1 haの対象地区に対して、接続している道路は東側の市道幹2号線（接道延長約50m）と中央部北側の市道南239号線（幅員約8.8m、対象地区接続部が終点）の2本のみであり、効率的・有効的な土地利用を図るため、また、対象地区からの将来予想される集中交通量进行处理するためにも敷地内にある一定水準の道路を設置することが必要と考えられる。

また、市道南239号線は旧第四小学校校門へのアプローチ専用道路的な道路であり、現状においては交通量が非常に少ない道路である。本対象地区が開発された場合、開発内容により程度の差はあるが、現状よりかなり多くの交通量が生じると思われる。したがって、敷地北側の住民への影響等を考慮する計画を講じることが望まれる。

④ 建築物等の方針

対象地区北側および南側は2階建て程度の戸建て住宅の敷地と接しているため、対象敷地の建築計画等を策定するにあたっては、周辺住居への影響（景観、日照、騒音等）に十分配慮する必要がある。

また、建築等の用途については、保健・福祉・医療・保育系の公益的施設および良質な住宅等を中心とするものが望ましく、景観、日照、騒音等の環境に配慮するため建築物の高さ、容積率、建ぺい率、壁面の位置、建築物の形態または色彩についても制限を設けることが望ましい。

なお、建築物等を建設する際には、東山道武蔵路を保存することや、既存樹木を極力保存するなどの配慮も望まれる。

3. 地区計画(素案)の策定

1) 地区計画の活用

東京近郊の住宅都市として急速に都市化がすすむ国分寺市は、年々その姿も大きく変わりつつあり、対象地区の土地利用についても法的な担保を確保しない場合、建売住宅が無秩序に建築され、国分寺崖線区域内の豊かな緑と湧水という国分寺市の財産が失われていく可能性もあり、また、中高層のマンションが建ち、周辺住宅への日照問題など居住環境の悪化なども懸念される。

そこで、都市施設や土地利用などを全市的な観点から計画し整備を図るとともに、地区の実情や特色に合わせた計画をつくり、住民参加を基本とした話し合いと合意のもとにした地区計画制度を活用し、優良な土地利用計画を策定する。

2) 地区計画で定めることが望ましい事項

地区計画では、土地利用の大枠のルールとして以下の事項を定める。

- ① 道路、東山道武蔵路、緑地など、公共施設としての性格を有するものについては、その骨格を地区計画で定め、土地利用にあたっての持続性を確保する。
- ② 建築物の高さの最高限度、壁面の後退、良好な景観の形成など、良好に地域環境の形成を図るために必要な事項は、地区計画でその基準を定める。
- ③ 公共的施設の整備状況や需要状況等を鑑み、土地利用の適正化を誘導するため、建築物の用途について、大枠の方針を地区計画で定める。

3) 「土地売却の提案条件」にすることが望ましい事項

「提案条件(応募条件)」では、「売却最低価格」の他、地区計画を前提にして「必ず計画提案に盛り込む必要がある土地利用の具体的事項」として以下の事項が考えられる。

- ① 建築物の具体的な用途(例:保育園とか救急小児センター等)と、その最低規模(床面積)など。
- ② 住宅を導入する場合は、その規模・性格など(住宅を必ず導入することを条件とする場合は戸数)。
- ③ 地区施設の整備に関する事項(道路・歩道・東山道武蔵路・空地等(公開空地・史跡空地・まちづくり空地・緑地)の整備とその帰属および管理に関する事項など)。

4) 地区計画(素案)

地区計画区域の検討、地区整備計画の検討に基づく地区計画(素案)は表3-1および図3-1示す通りである。

表 3 - 1 国分寺都市計画第四小学校周辺地区地区計画（素案）

（基本事項）

名 称	国分寺都市計画第四小学校周辺地区地区計画
位 置	国分寺市西元町一丁目の一部及び二丁目の一部
面 積	約 2.7 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、周辺に国分寺崖線の豊かな緑と湧水を擁し、史跡武蔵国分寺跡や都立武蔵国分寺公園などにも近接するとともに、地区内には東山道武蔵路が存するなど自然環境と歴史的遺産に恵まれた地区である。また、JR西国分寺駅からも至近にあることから市内でも利便性の高い地区である。</p> <p>そこで、こうした立地特性と環境資源を最大限活かし、自然・歴史と都市的土地利用が高度に融和した良好なまちづくりをすすめることを目標とする。</p>

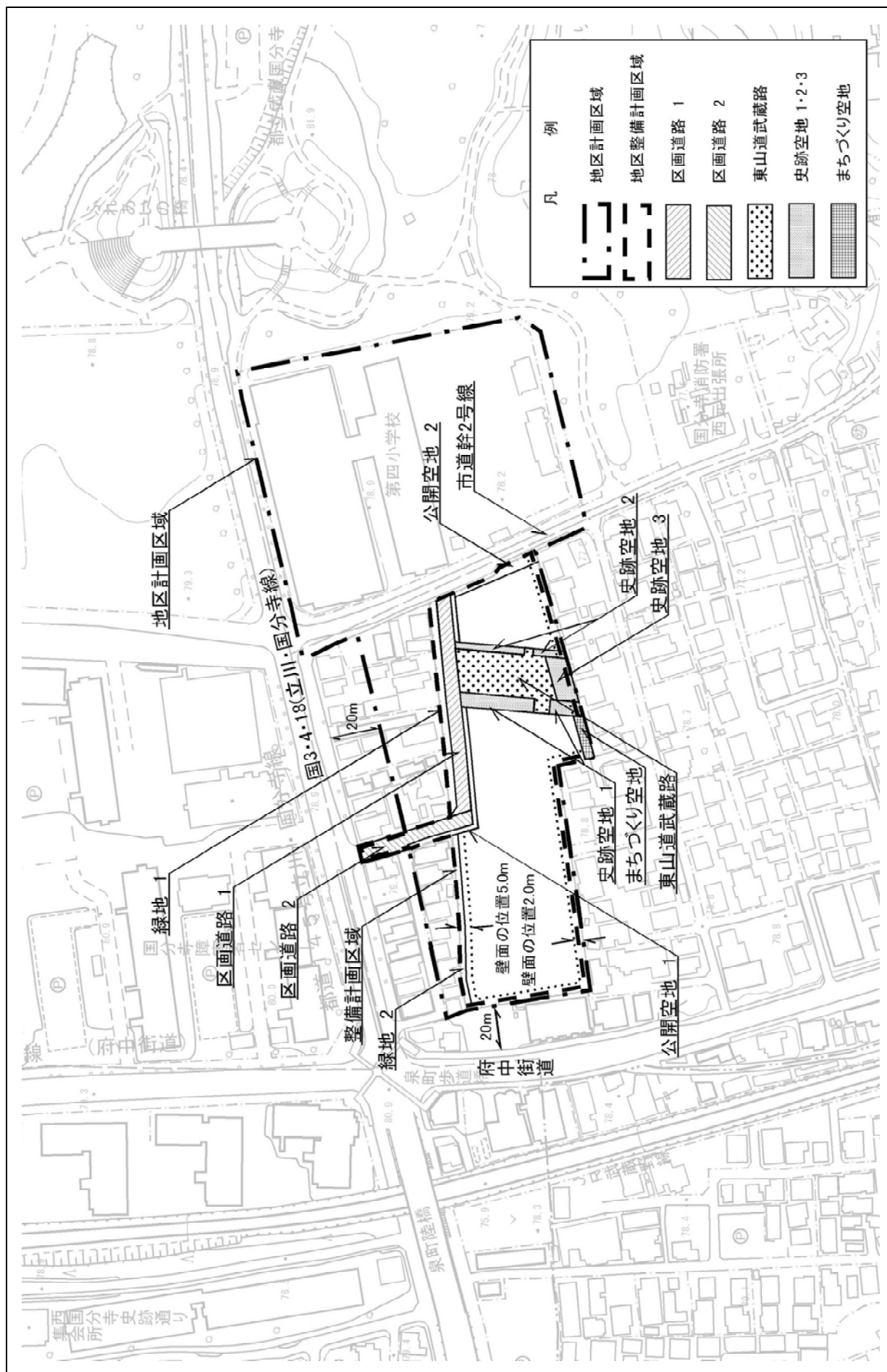
（地区計画の方針）

地 区 計 画 の 方 針	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 保健・福祉・医療・保育等を中心とした公益的土地利用の推進 旧小学校跡地の土地利用は、保健・福祉・医療・保育など市民福祉の増進が図れるような公益的土地利用を基本とする。 また、良質な住宅等を整備し、良好な居住環境の形成を図る。 2 文化財や環境と共生した土地利用の推進 公共施設や建築物等の整備にあたっては、国分寺崖線の保全と再生に資する環境共生型の土地利用をすすめるため、既存樹木の保全、緑の積極的回復、雨水の地下への還元など必要な措置を講じる。 3 国分寺崖線景観基本軸に適応した土地利用 東京都景観条例に基づく国分寺崖線景観基本軸内に位置することに留意して、良好な都市景観の形成に資する土地利用を行う。
	地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の有効利用と安全・快適な自動車・歩行者交通を確保するため、市道幹2号線と市道南239号線を結ぶ地区内道路を整備する。 ・史跡を生かした良好な生活環境の創出を図るため、東山道武蔵路の保全、緩衝緑地や公開空地、史跡空地、まちづくり空地の整備等を行う。
	建築物等の整備の方針	<p>地区内の建築物等の整備にあたっては、地域環境と共生した美しい都市景観の形成と良好な生活環境の保全と創出を図るため、次の方針を定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域環境に調和し、市民福祉の増進に寄与するため、建築物の用途の制限を定める。 ・道路や東山道武蔵路沿いなどにあっては、快適で開放的な屋外空間の創出を図るため、公開空地の確保、壁面の位置の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。 ・良好な市街地環境の形成を図るため、建築物の建ぺい率及び容積率の最高限度、建築物の高さの最高限度を定める。 ・地域特性に応じた良好な都市景観の形成を図るため、建築物等の意匠、形態、デザインの制限を定める。 ・建築物等の整備にあたっては、建物の用途に応じて、将来を見越した適正な駐車場を整備し、歩行者の安全性や緑地などを損なうことのないような位置や形態に留意して設置する。

(地区整備計画)

地	地区施設の配置及び規模	種 別	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
		道 路	区画道路 1	約 6.5 m	約 90 m	約 605 m ²	新 設
区画道路 2	約 8.8 m		約 49 m	約 415 m ²	市道南239号線		
公 園 ・ 緑地等	東 山 道	約16～24m	約 55 m	約 824 m ²			
	緑 地 1	約 2 m	約 90 m	約 183 m ²	敷地北側境界線沿		
	緑 地 2	約 2 m	約 76 m	約 153 m ²	敷地北側境界線沿		
そ の 他 公共空地	史跡空地 1	約1.5～2m	約 50 m	約 284 m ²	東山道東側		
	史跡空地 2	約1.5～2m	約 50 m	約 148 m ²	東山道西側		
	史跡空地 3	約 19.5 m	約 12 m	約 237 m ²	東山道南側		
	公開空地 1	約 2 m	約 60 m	約 129 m ²	区画道路 1 沿		
	公開空地 2	約 2 m	約 60 m	約 119 m ²	市道幹 2 号線沿		
まちづくり空地	約 2 m	約 24 m	約 47 m ²	敷地南側境界線沿			
区	建 築 物 に 関 する 事 項	建築等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物以外を建築してはならない。 (1) 保健・医療・福祉・保育及びこれらに類する施設。 (2) 住宅 (3) 地域のコミュニティの増進に寄与する施設、その他市長が公益上必要と認める施設（トイレ・防災倉庫を含む） (4) 上記各号に付属するもの			
		建築物の容積率の最高限度		200 %			
		建築物の建ぺい率の最高限度		60 %			
		建築物の敷地面積の最低限度		(制限は設けない)			
		建築物の建築面積の最低限度		(制限は設けない)			
		壁面の位置の制限		計画図の定められた壁面線を越えて建築してはならない。ただし、緊急又は暫定的に設置されるもので、市長が公益上必要と認めたものはこの限りではない。			
		建築物の高さの最高限度		建築物の高さの最高限度は、原則として12mとする。ただし、塔屋等は除外する。 なお、優れた地域環境や景観の創出に特に寄与すると市長が認めた場合は15mを上限とすることができる。			
		建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限		建築物の屋根や外壁は単調な形態・デザインを避け、良好で表情豊かな形態・デザインとする。 また、建物の分節化を図り、周辺の戸建て住宅地との調和に配慮する。 建築物の色彩は、原色を避け、周囲の環境や緑と調和した落ち着いたものとする。			
		垣又はさくの構造の制限		垣又はさくの構造は原則として生け垣とする。ただし、モニュメントの保護、防犯若しくは安全上必要なもの、その他市長が見つめるものを除く。			

図3-1 地区計画図



旧第四小学校跡地土地利用計画策定等検討報告書

[概 要 版]

平成19年3月

国 分 寺 市