

## 4-2 土地利用方針

### (1) 基本的考え方

#### ア 駅周辺に生活利便施設のある、歩いて暮らせるまちの形成

##### 駅を中心とした拠点形成

歩いて暮らせる低炭素型のコンパクトな市街地を形成するため、市の中心拠点機能を担う地区としてJR福生駅及び拝島駅周辺には商業・業務系に加えて駅前居住を推進する複合的な土地利用、生活拠点を担う地区としてJR牛浜駅、熊川駅及び東福生駅周辺には商業系土地利用を進め、生活利便性の確保と公共施設の適正配置を図ります。

##### 段階的な密度構成

中心拠点を中高層、中心拠点に近い地区や幹線道路沿道の中層とし、そこから離れるに従い段階的に低層となる密度構成となる土地利用を図ります。

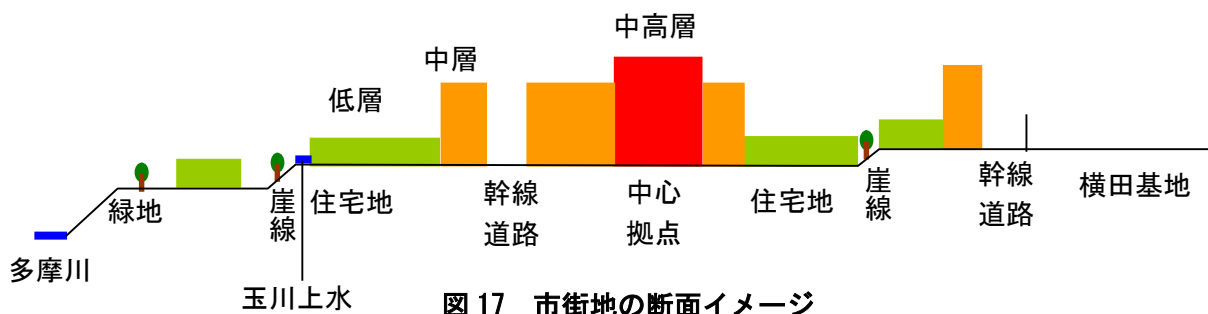


図 17 市街地の断面イメージ

#### イ 誰もが住み続けられる良質な住環境の形成

市の大部分を占める住居系市街地は、市民の居住の場として重要であり、生活道路の整備、歩道などのネットワーク化・バリアフリー化、公共交通の利便性の向上など住環境の改善に努め、誰もが住み続けられる質の高い居住環境を形成します。

また、良質な住宅ストックの形成のため、老朽住宅の建替えを促進します。

さらに、農地の宅地化に当たっては、緑の確保や道路の整備など計画的な市街化の促進を図ります。

#### ウ 豊かな水や緑、歴史・風土、景観資源を守り生かした魅力的な市街地の創出

多摩川、玉川上水などの水や緑、歴史・風土、景観資源を守り生かした市街地を創出します。

また、生産緑地が多く集積している地区においては、農地などの持つ緑地機能を計画的に保全し、農業と調整を図りながら魅力的な都市環境を創出します。

## エ 社会の変化に合わせた都市計画諸制度の活用と住民参加の促進

社会情勢の変化やまちづくりの動向に合わせ適宜マスタープランを改定し、用途地域<sup>8</sup>や地区計画<sup>9</sup>制度、高度地区<sup>10</sup>の絶対高さ制限、特別用途地区<sup>11</sup>などの都市計画手法の活用により市街地形成を計画的に進めます。

また、まちづくり景観条例の活用を促進し、住民参加によるまちづくりを進めます。

### (2) ゾーン別の方針

#### ア 住居系ゾーンの考え方

緑を生かし、安全・快適に暮らせる良好な住環境を形成し、定住化を促進する

表4 住居系ゾーンの土地利用

| 土地利用区分     | 土地利用の方向   |
|------------|---|
| (ア) 中層住宅地区 | <p><b>a 青梅線沿線を中心とした中層住宅市街地の形成</b></p> <p>JR 青梅線を中心に東西に広く分布する住宅地並びに加美平、南田園及び熊川地区にそれぞれ一団の公営住宅団地が立地している地区については、中密度から高密度の住宅地を形成する地区として位置付けます。</p> <p>基本的には、既に土地区画整理事業による面的整備が完了していることから、集合住宅形式を主体とした住宅地として誘導し、定住促進を図ります。</p> <p><b>b 木造住宅が密集する市街地における不燃化・共同化</b></p> <p>木造住宅が密集している市街地などの都市防災上・住環境上問題のある場所については、建物の不燃化、共同化などを推進し、環境改善を進め、定住促進を図ります。</p> <p><b>c 住宅と工場の調和に留意した土地利用の誘導</b></p> <p>準工業地域に指定されている地区は、周辺環境と調和した土地利用を誘導します。</p> |
| (イ) 低層住宅地区 | <p><b>a 低層住宅市街地の形成による良好な住環境の維持</b></p> <p>低密度から中密度の住宅地で、幹線道路の沿道部や青梅線沿線、公営住宅団地が形成されている地区を除く地区では、基本的に戸建て住宅主体の良好な住環境の維持保全を図ります。</p>  |

<sup>8</sup> 用途地域：都市計画法の地域地区の一つで、用途の混在を防ぐことを目的として住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるものである。第一種低層住居専用地域など12種類があり、建築することができる建築物の用途についての制限がそれぞれある。

<sup>9</sup> 地区計画：建築物の建築形態、公共施設などの配置などその地区の課題や特徴を踏まえ、その地区の特性にふさわしい良好な環境を整備・保全するために都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法。道路・公園などの位置や建築物の高さや意匠などのルールを定めたり、緑地の保全などを定めることができる。

<sup>10</sup> 高度地区：都市計画法に基づく地域地区の一つで、建築物の高さに関する制限（最高限度・最低限度）を定めるもの

<sup>11</sup> 特別用途地区：都市計画法に基づく地域地区の一つで、同法第9条に定める「用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護などの特別の目的の実現を図るため」の地区である。用途地域の類型は、法令に決められた12種類しかなく、規制内容も都市計画法と建築基準法により全国一律に定められるのに対し、特別用途地区の類型、規制内容は自治体ごとに規定することが可能である。

|  |   |
|--|---|
|  | <p><b>b 地区計画制度などによる良好な住環境の形成</b></p> <p>狭あい道路など、都市環境的に問題の残る場所では、無秩序なミニ開発などが行われないよう、地区計画制度などの適用を積極的に検討しつつ、計画的な宅地化を行い、良好な住環境の形成を図ります。</p> <p><b>c 農地の保全</b></p> <p>農地が介在的に残された熊川南地区、福生奈賀地区などは、農地の保全を図りながら良好な住環境の形成を図ります。</p> <p><b>d 住宅と工場の調和に留意した土地利用の誘導</b></p> <p>住宅地に比較的小規模な工場が点在する地区については、周辺住環境との調和に留意しつつ地域産業が操業を続けられる環境の維持に努めます。</p> <p>また、準工業地域に指定されている地区は住居系用途と比較して用途規制が緩いため、高さ制限などの規制の導入を検討し、周辺住環境と調和した土地利用を誘導します。</p> |
|--|---|

**イ 商業系ゾーンの考え方**

**駅周辺や幹線道路沿道に魅力的な商業・業務地区を形成する**

**表5 商業系ゾーンの土地利用**

| 土地利用区分        | 土地利用の方向   |
|---------------|---|
| (ア) 中心商業・業務地区 | <p><b>a 広域的な商業・業務・行政・交流・文化拠点機能の充実</b></p> <p>JR 福生駅・拝島駅周辺は、福生の顔となる既存商業・業務機能の強化・充実と行政・交流・文化機能など多様な都市機能の導入を図り、それらと中層住宅が調和した地区として誘導を図ります。</p> <p><b>b 福生駅・拝島駅周辺における市街地の再生・整備</b></p> <p>福生駅周辺では道路整備を踏まえた市街地の再生を図るとともに、拝島駅北口では面的整備などの検討を行い、西多摩の主要な交通結節点としてふさわしい魅力的な商業・業務地区として育成します。</p> |
| (イ) 地区商業地区    | <p><b>日常生活を支える生活拠点機能の誘導</b></p> <p>JR 牛浜駅、東福生駅及び熊川駅周辺地区は、主に市民の日常的な買い物などの需要に応じていくべき地区とします。市民の日常の生活空間として、魅力と秩序ある商業地区として誘導を図ります。</p>   |
| (ウ) 沿道型商業地区   | <p><b>幹線道路沿道における中層の住商複合市街地の形成</b></p> <p>国道16号や新奥多摩街道沿道など、利便性の高い幹線道路沿いは、日常的な商業や娯楽需要に応える商業・業務機能と中層住宅が調和し、騒音などの環境問題や防災、後背地の低層住宅地の住環境などに配慮した沿道型商業地区の形成を図ります。</p> <p>特に、国道16号沿道は、従来から国際色豊かな商業空間として福生市の特色ある地区となっており、今後はその雰囲気を残しながら、更に</p>  |

|  |                          |
|--|--------------------------|
|  | 近代的かつ調和のとれたまち並みづくりを進めます。 |
|--|--------------------------|

### ウ 工業系ゾーンの考え方

活気ある生産活動が継続できる環境づくりを進める

表6 工業系ゾーンの土地利用

| 土地利用区分 | 土地利用の方向   |
|--------|---|
| 中心工業地区 | <p>武蔵野台地区における工業機能の集積・充実</p> <p>羽村市南側から一連の武蔵野台地区については、福生市の中心工業地区として、工業機能の一層の集積・充実を目指し、活気ある生産環境を整えます。</p> |

### エ 生活・文化・防災関連施設系ゾーンの考え方

市民の文化活動・災害時の市民生活を支える基盤を整備する

表7 生活・文化・防災関連施設系ゾーンの土地利用

| 土地利用区分 | 土地利用の方向   |
|--------|---|
| 文化交流地区 | <p>文化の森における文化交流機能を持った市街地の形成</p> <p>「文化の森」を中心とした公園や図書館など、公共公益施設の集積するエリア一帯を公共公益施設地区として位置付け、玉川上水の親水化、緑道化とともに景観整備事業などの導入を図り、みずくらいど公園から福生公園に至るエリアの一体的な整備を行います。</p> |
| 防災拠点地区 | <p>災害時の拠点機能の形成</p> <p>災害時対応施設を中心としながら周辺のグラウンド等が集積するエリア一帯を防災拠点地区として位置付け、緊急時の食料供給や応急復旧の活動要員のベースキャンプ、仮設ヘリポートなどの機能が確保できるよう、土地利用を進めます。</p>                         |

### オ 公園・緑地系ゾーンの考え方

市民が楽しむことができる緑豊かな市街地を形成する

表8 公園・緑地系ゾーンの土地利用

| 土地利用区分       | 土地利用の方向  |
|--------------|--|
| 自然レクリエーション地区 | <p>健康増進機能を持つ公園・緑地などの整備・アクセス改善</p> <p>多摩川一帯には、河川敷を利用した大規模な公園やスポーツ施設が整備されており、福東地域には、テニスコートや野球場、緑地などがあります。これらを自然レクリエーション地区として位置付け、一体的な整備の推進とともに、今後はできるだけ多くの市民が利用できるよう市街地からのアクセス軸を整備します。</p> |

第4章 分野別整備方針

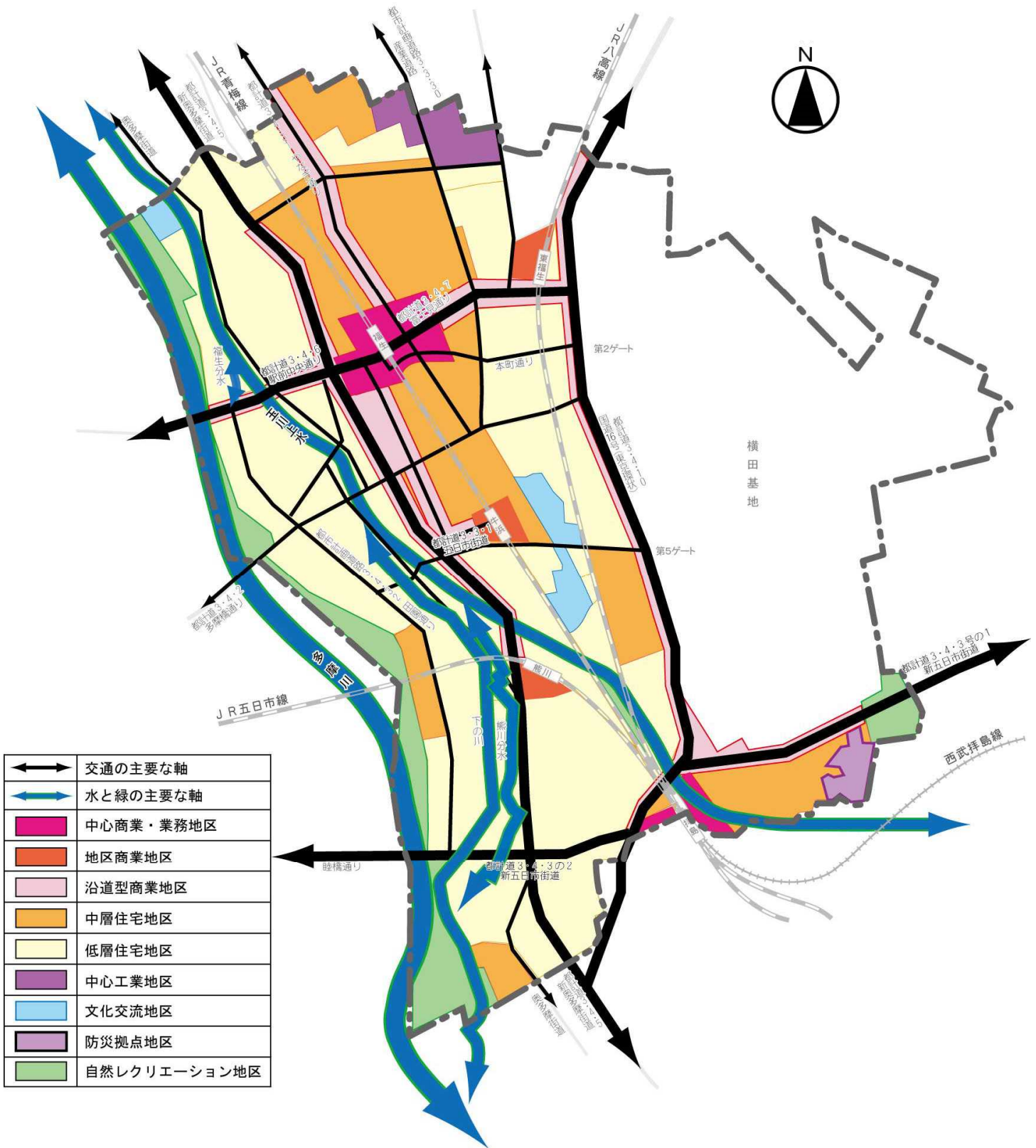


図 18 土地利用方針図