

田無第三中学校周辺エリア構想(素案)



表紙作成中

田無第三中学校周辺エリア構想 ～学校を核としたまちづくり～

西東京市企画部公共施設マネジメント課

目 次

1. はじめに	1
2. 構想の趣旨	2
3. 構想の位置付け	3
4. 対象エリア	4
5. 構想の主な視点	11
6. 現状と課題	17
7. 将来像(コンセプト)	19
8. 課題への方針	20
9. 土地利用の基本的な方針	22
10. 分野横断的な視点によるまちづくり	26
11. 市民主体のまちづくりの推進	26

1. はじめに

西東京市(以下「市」という。)では、少子高齢化の進行やライフスタイル・価値観の多様化などに伴い、地域を取り巻く状況が変化し、様々な課題が生じる中で、行政サービスにおけるエリア(圏域)設定の再構築を第2次総合計画(後期基本計画)に位置付けました。

その後、西東京市第3次基本構想・基本計画(以下「第3次総合計画」という。)の策定においては、「子どもが『ど真ん中』のまちづくり」の推進を掲げ、学校教育の環境整備を優先し、学校の更新時には、学校が地域の核となるような機能を持たせるという考え方から、エリア(圏域)設定の再構築は「中学校区¹」を単位として設定しました。

市では、「学校が地域のキーステーション」であるとの認識の下、「学校を核としたまちづくり²」を進めており、学校には多様な世代や属性の人が集う「きっかけ」や、災害時における防災拠点などの多様な機能があることから、歩いていける距離や市内全体の公共施設の配置バランス等を考慮しつつ、「中学校区」においてまちづくりを進めていくこととしました。

このような経緯から、市では「西東京市立中学校施設を都市計画における都市施設へ位置付ける方針³(以下「位置付ける方針」という。)」を踏まえながら、中学校施設を地域の核として位置付け、都市計画との整合性を図りつつ、地域のまちづくりを推進していきます。

¹ 中学校区:歩いていける距離や市内全体の公共施設の配置バランス等を考慮し、中学校を中心とした半径1,200m程度の範囲をいう。

² 学校を核としたまちづくり:将来にわたり地域の核となる中学校を中心として、既存の行政サービスを活かし補完しつつ、既存のコミュニティやネットワークとも連携、協力することで、子ども・若者をはじめ、さまざまな住民とともに、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らすことができるまちづくり

³ 西東京市立中学校施設を都市計画における都市施設へ位置付ける方針(令和6年12月策定):中学校施設の更新を機に、学校を核としたまちづくりを推進しつつ、公共施設分野と教育分野の調整・整合を横断的に図ることで得られる地域課題の解決をまちづくりの視点から補完するため、都市計画等の活用に関する基本的な考え方を示す方針

2. 構想の趣旨

市では、「学校が地域のキーステーション」であるとの認識の下、田無第三中学校の建替えを契機として、学校施設と他の公共施設との複合化や多機能化を視野に入れた施設更新を進め、学校施設の地域利用を促進するとともに、学校周辺のまちづくりを推進しています。

中学校区では、身近な相談窓口の設置による「相談機能の強化」、コミュニティの形成及び活性化のための「コーディネート機能の充実」、さまざまな人や主体が交流するための年齢を問わない「居場所の確保」、誰もが生きがいやつながりづくりができる「社会参加の機会創出」、心と体のための「健康づくり(運動)の推進」といった行政サービス機能を開展していきます。

また、中学校が地域の多様な世代や属性の人が集い、交流・活動できる施設となるよう、学校教育の環境を維持・向上しつつ、複合化・多機能化を視野に施設更新を進めていきます。

中学校周辺においては、学校施設の建替えなどの機会を捉え、更なるコミュニティの形成を目指すため、学校施設のあり方と、まちづくりのルールを検討するとともに、必要に応じて用途地域等についても検討し、住環境・防災性の向上を目指します。

これらの取り組みは、既存の行政サービスを活かし補完しつつ、既存コミュニティやネットワークとも連携・協力することで、子ども・若者をはじめ、さまざまな住民とともに、「誰もが住み慣れた地域で安心して暮らすことができるまちづくり」の仕組みを構築することを目的としています。

そのため、市では「田無第三中学校周辺エリア構想(以下「三中エリア構想」という。)」を策定します。

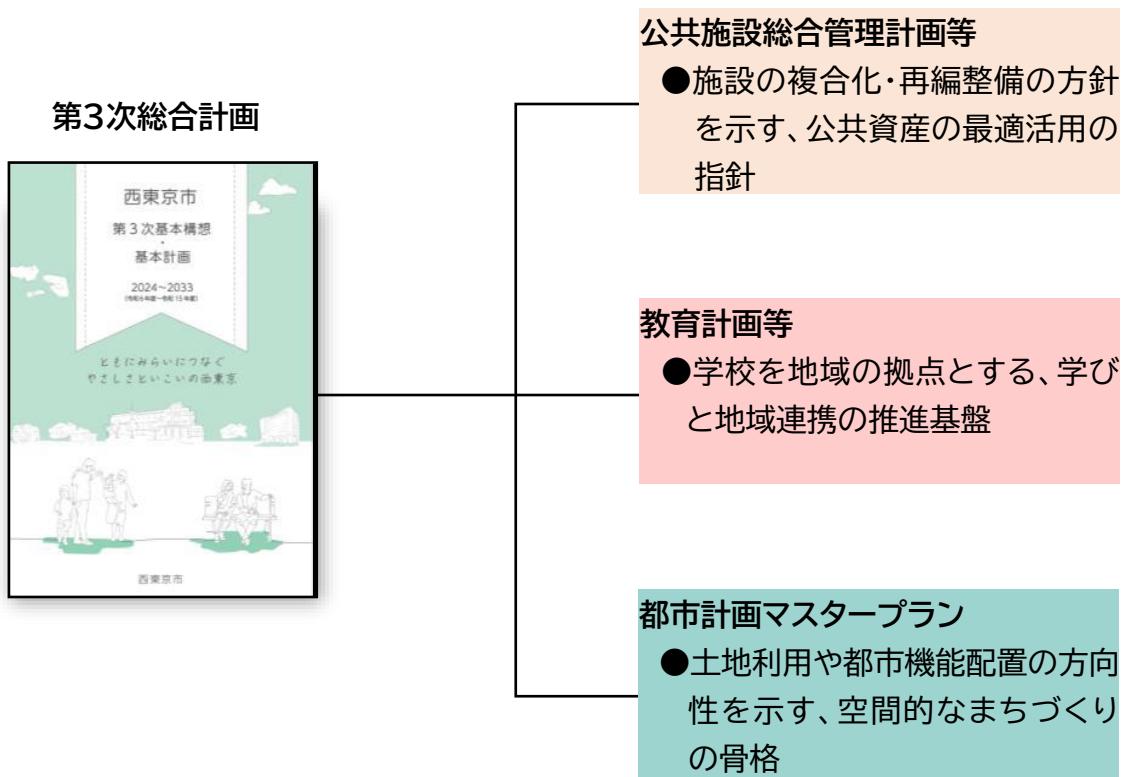
この構想は、地域特性や市民の皆様の想い各種計画との整合性を図りつつ、地域単位でのまちづくりを推進するための具体的な方針として位置付けます。

3. 構想の位置付け

三中エリア構想は、多様化・複雑化する地域課題を背景に、地域市民や団体と市が連携・協働しながらまちづくりの方向性を示すものであり、老朽化する学校施設の更新を契機に、教育環境の向上を図りつつ、学校施設を複合化・多機能化することで、地域の居場所や社会参加の機会を創出するとともに、第3次総合計画に掲げられた「地域のキーステーション」としての役割を具体化し、公共施設等総合管理計画(公共施設再編計画)、教育計画(学校施設個別施設計画)、都市計画マスターplanなど各分野の方針と整合を図りながら、これら上位計画の中で地域単位のまちづくりを推進する施策として位置付ける構想です。

そのため、本構想は、位置付ける方針に基づき、田無第三中学校の建替えを機に、複合化・多機能化により公益性を高め、教育環境を確保しつつ、地域住民にとっても将来にわたり地域の核となるように三中エリア構想を定めます。

《 三中エリア構想の上位計画 》



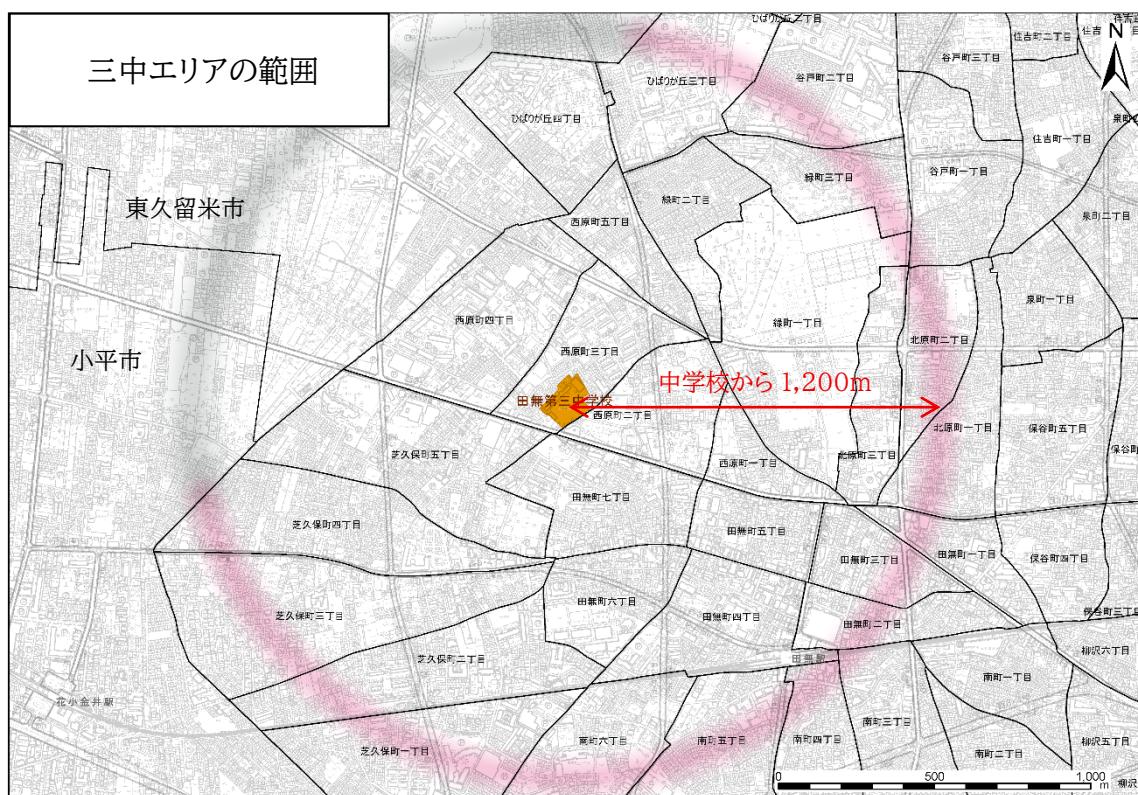
4. 対象エリア

■田無第三中学校周辺エリア(以下「三中エリア」という。)

市では、建築後 65 年程度を目標に学校の建替えの検討を進めており、その機会に行政サービス機能や地域コミュニティの拠点として複合化・多機能化を検討しています。

中学校区を「歩いて行ける距離」と想定すると、歩いて行ける距離で行政サービス機能等を受けられることになります。

このことを考慮し、建築年が一番古い学校である田無第三中学校を核として、以下のとおり三中エリアを設定し、この範囲内で行政サービス機能の展開を検討することします。



■田無第三中学校通学区域の土地利用とゾーン分け

三中エリア構想において、中学校区の範囲でまちづくりを検討するに当たっては、範囲内の土地利用の違いから、全体を一律に構想するのは難しい状況です。

そのため、土地利用の分析においては、地形地物で区域を分ける必要があるため、三中エリア内の田無第三中学校通学区域(以下、通学区域という。)を土地利用の分類ごとに分けて検討しています。

■通学区域における現況の土地利用分類

- 通学区域は西東京市西部の西原町・芝久保町・田無町・緑町に位置し、面積は、約 156.8ha
- 最寄り駅は西武新宿線田無駅であるが、駅が近く歩ける範囲は田無町五丁目が中心
- 新青梅街道が中央を東西に通り、区域を北側と南側に分ける沿道ゾーン
- 新所沢街道が整備された北側最北部は、低層住宅地と農地のあるゾーン
- 北側西部は住宅団地、教育施設、公園がある文教ゾーン
- 北側東部は多くの農地があり、低層住宅地と共に存するゾーン
- 南側西部は低層住宅地を中心のゾーン
- 南側東部は田無駅に近く、マンション・商業施設が立地するゾーン
- 区域内の緑町はすでに地区計画が策定されているゾーン

《 通学区域における現況の土地利用分類の範囲 》



■土地利用分類における現況と特徴

通学区域における土地利用分類の現況と特徴を土地利用現況調査等の結果から以下の通り整理しました。

分類	現況及び特徴
沿道ゾーン	広域幹線道路である新青梅街道(西東京都市計画道路3・5・4号線:幅員18m、4車線)が通り、その沿道にはロードサイド型の店舗・営業所や、マンション等が多く立地しており、当該通学区域を南北に大きく区分する沿道ゾーンを形成しています。 また、市境にはスカイタワー西東京があり、その隣にある多摩六都科学館とともに、地域のランドマークとなっています。
北側最北部	新所沢街道(西東京都市計画道路3・4・9号線:幅員16m)の沿道北側の西原町五丁目は、都営アパートや低層マンション、戸建て住宅、農地等が混在する市街地を形成しています。
北側西部	新青梅街道の北側で、田無第三中学校(面積1.56ha)が位置する田無町三・四丁目は、1つの住宅団地(西原グリーンハイツ住宅団地、公社西原団地)、西原自然公園※1、西原総合教育施設※2、文華女子高等学校などが大きな土地利用を占める住宅団地と拠点的な緑地及び教育施設による緑豊かな文教ゾーンを形成しています。
北側東部	田無第三中学校と鎌倉街道東側の西原町一・二丁目付近は、農地(生産緑地)が多く、農地が身近にある農地共存ゾーン(農住環境共存ゾーン)を形成しています。
南側西部	南側西部の芝久保町四・五丁目は、花小金井駅から0.8から1.5km圏に位置し、戸建て住宅地の中に共同住宅や農地が散在する低層住宅市街地を形成しています。また、芝久保町五丁目の東側(田無駅から1km程度、花小金井駅から1.5km程度)には、用途地域が準工業地域のため倉庫・工場も見受けられる住宅地準工ゾーンを形成しています。
南側東部	新青梅街道の南東側の田無駅から1km圏内程度の田無町五・七丁目付近は、市の中心拠点の1つである「田無駅周辺拠点」から連なる駅徒歩圏内の住宅市街地として、マンション等共同住宅と戸建てを中心に、商業施設や併用住宅等も立地しています。また、田無駅から0.5から1km付近では、都営アパートと農地も散在する市街地から商業・住宅共生ゾーンを形成しています。

※1～2:北側西部に位置する西原自然公園はみどりの中心地として、西原総合教育施設は地域の交流拠点として、本エリアのまちづくりにおいて重要な場所です。

次項以降(P7～8)に西原自然公園の成り立ち及び西原総合教育施設の土地利用における今後の検討について記載します。

■西原自然公園の成り立ち

西原町三・四丁目に位置する西原樹林(現・西原自然公園)は、古くから続く自然林で、かつてはカッコウが鳴く豊かな生態系を有していました。

しかし、昭和 30 年代以降の多摩地域の急速な開発により、緑地が失われる危機に直面しました。

昭和 47 年には開発調査が始まり、昭和 49 年以降、市民団体による保護運動が活発化しました。

昭和 52 年には「西原四丁目団地説明会」が開催され、団地建設に関する協議が進められました。

その後、「西原四丁目団地建設の工事施工に関する協定書」が交わされ、樹林の保護管理体制や利用方針が明確化されました。

協定では、遊歩道利用の制限、病虫害管理、本数密度管理など、樹林の健全な育成を図る取り組みが示されています。さらに、住宅公団の募集案内書には「街並み協定」「雨水処理施設」「みどりの協定」などが盛り込まれ、団地と樹林の共存を図る仕組みが整えられました。

旧田無市は「生産緑地及び山林保全要項」を制定し、緑の減少を抑制するため、西原樹林を都市計画緑地として位置付け、昭和 53 年には都市計画決定を行いました

こうした取り組みの結果、住宅団地の名称は「西原グリーンハイツ住宅団地」となり、公募により西原樹林は「西原自然公園」と命名されました。

これらの歴史的経緯は、地域における自然と共生するまちづくりの理念を育み、現在の市のまちづくりにもつながっています。

西原自然公園は、地域住民や関係者が長年にわたり協力して保護活動を続けてきた象徴的な場所であり、三中エリア構想においても、こうした地域資源と住民の想いを踏まえながら、学校を核としたまちづくりを目指していきます。



■西原総合教育施設の現状と敷地の利用方法の検討について

西原総合教育施設は、にしらスポーツクラブ等の団体が利用し、学習室などを備え、地域の交流拠点として長年活用されてきましたが、建築後45年を迎え、法定耐用年数である建築後50年に近づいています。

直近の簡易劣化診断の結果では、校舎の健全度が100点中29点と著しく低く、これまで大規模改修も行われていないことから、長寿命化改修や建替えは難しく法定耐用年数を目安に解体することが想定されます。

さらに、建替えに当たっては、建築基準法第86条第1項に規定する一団地認定を受けており、地権者との合意形成や現況建築の調査に伴う費用負担など、多大な課題整理が伴うため、西東京市教育委員会では、今後の長期的な施設利用を想定せず、教育財産としては廃止する方向で決定しました。

のことにより、西原総合教育施設の解体後は、新たに活用できる敷地の創出が想定されます。

三中エリア構想では、西原総合教育施設が有する、みどりに囲まれた敷地、地域コミュニティの場、スポーツや文化活動の場、防災機能など、多様な可能性を持つこの敷地を地域の資源を持つ副次的拠点として位置付け、計画的な活用を検討します。

将来的な敷地の方向性は、西原総合教育施設の解体を想定し、三中エリア構想の中で検討を重ね、地域の暮らしをより豊かにするための具体的な方策につなげます。



■三中エリアの拠点を有するゾーン

通学区域における各ゾーンの内、北側西部には、田無第三中学校が位置し、西原自然公園、西原総合教育施設、文華女子高等学校が立地した文教施設が集まった区域であり、この区域を「文教ゾーン」として捉え、土地利用を分析します。

公共施設である西原総合教育施設、けやき保育園、西原北児童館及びけやき第二学童クラブは、老朽化が進み、田無第三中学校との複合化を検討しています。

これらの敷地は、田無第三中学校とともに、地域コミュニティ形成が図れ、行政サービス機能を開発することで、地域活動の場として利用され、建替わる田無第三中学校と共に地域の拠点となることが考えられます。

このようなことから、文教ゾーンは、三中エリアの中で、この2つの公共公益拠点を有するゾーンとなります。



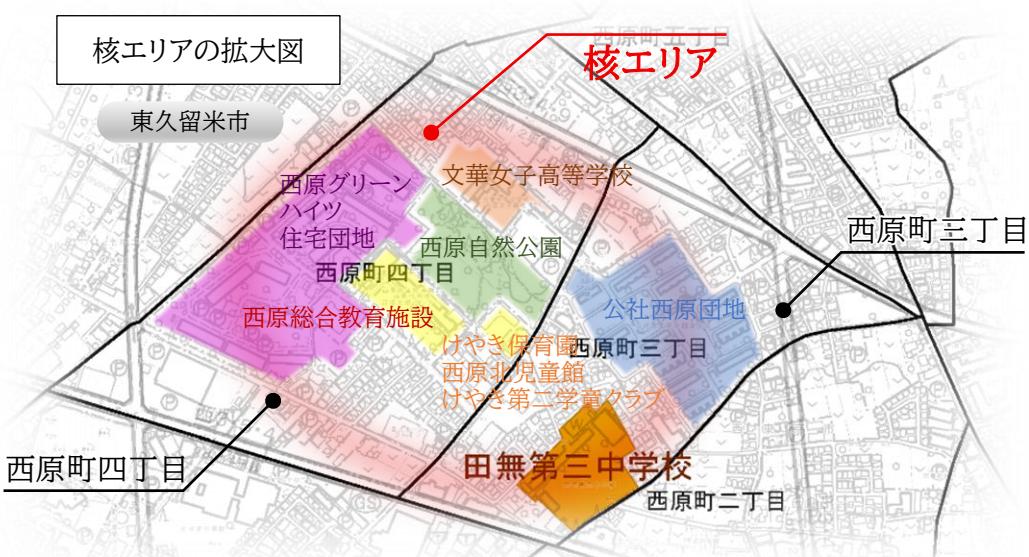
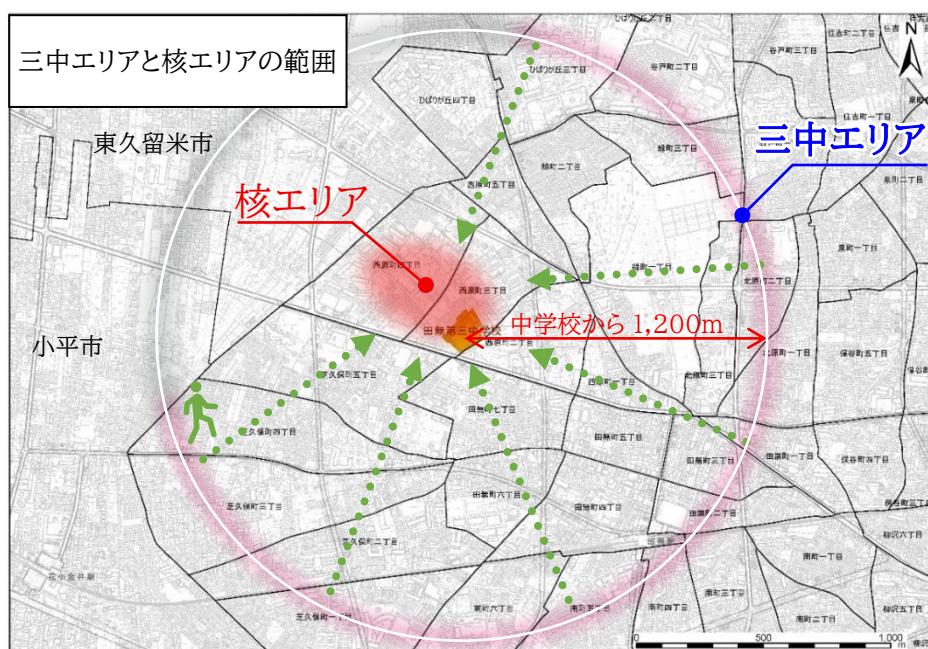
出典:東京都都市整備局 令和4年度土地利用現況図

■核エリアの設定

これまでの検討範囲から、田無第三中学校の建替えに伴う公共施設の複合化・多機能化や行政サービス機能の展開を踏まえ、今後、土地利用の転換が見込まれる範囲として文教ゾーンを「核エリア」として設定しました。この核エリアにおいて、効果的な土地利用を一体的に検討します。

このような考え方の基に、中学校区の住民が歩いて核エリアに集い、行政サービス機能等を受けられる仕組みを目標とすることから、三中エリア構想は核エリアを中心に検討しています。

また、2つの公共公益拠点を有し、文教施設と良好な住環境が集まっている核エリアは、三中エリア構想の実現に向けた手法のひとつである都市計画を検討する際の区域として想定します。

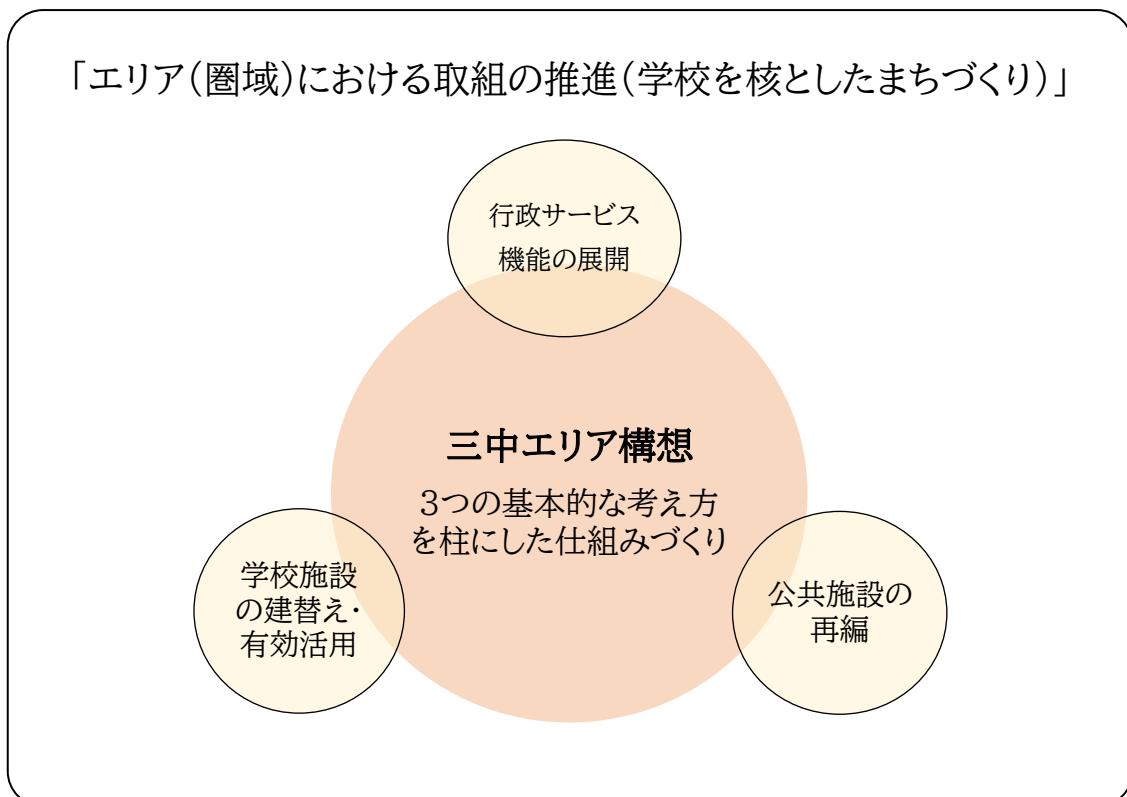


5.構想の主な視点

三中エリア構想は、市の最上位計画である第3次総合計画において、計画を推進するための考え方の1つとして示す「エリア(圏域)における取組の推進(学校を核としたまちづくり)」に基づき、行政サービス機能の展開、公共施設の再編(複合化・多機能化)、学校施設の建替え・有効活用の分野横断的な視点から、エリア(圏域)における地域特性を考慮した現状・課題、目指すべき将来像やまちづくりの実現に向けた方向性を地域の皆様との協働で整理したものです。

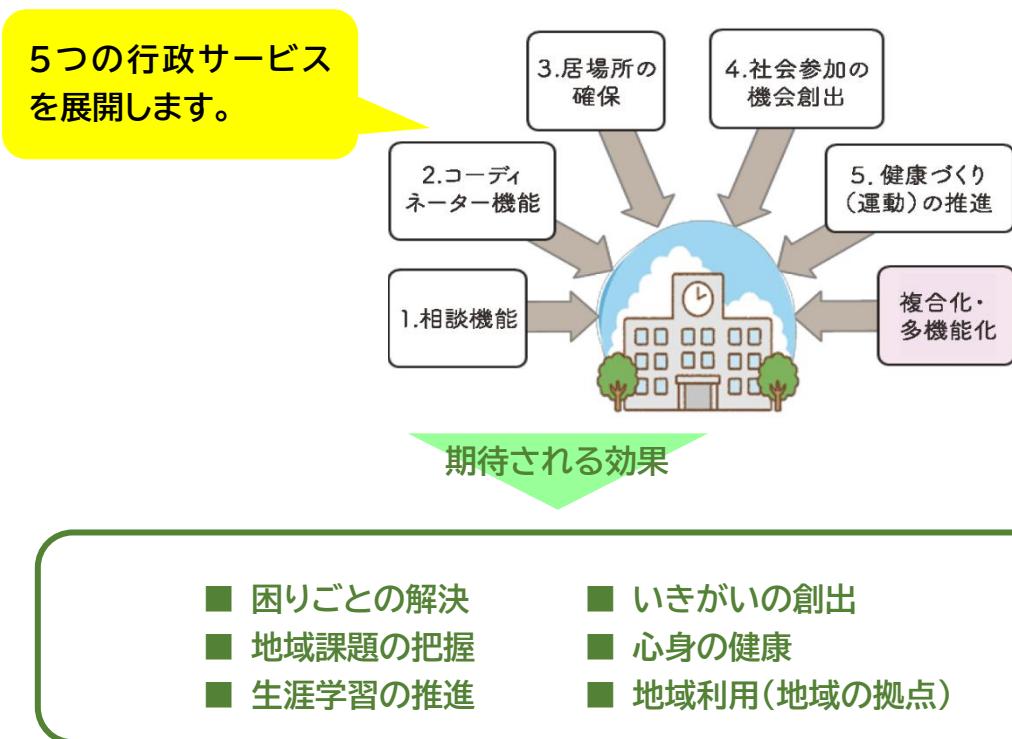
今後も各中学校の建替えを契機に、地域特性を考慮したエリア構想を地域の皆様と連携・協働で検討していきます。

■第3次総合計画における計画を推進するための考え方



■行政サービス機能の展開に期待される効果

身近な相談窓口による「相談機能の強化」、コミュニティの形成及び活性化のための「コーディネート機能の充実」、さまざまな人や主体が交流するための年齢を問わない「居場所の確保」、誰もが生きがいやつながりづくりができる「社会参加の創出」、心と体のための「健康づくり(運動)の推進」といった行政サービス機能を展開していきます。



■田無第三中学校の建替え

田無第三中学校の建替えに当たり設定された将来像及び建替えコンセプトについては、田無第三中学校建替協議会にて協議され、以下のとおり決定しました。

田無第三中学校の将来像

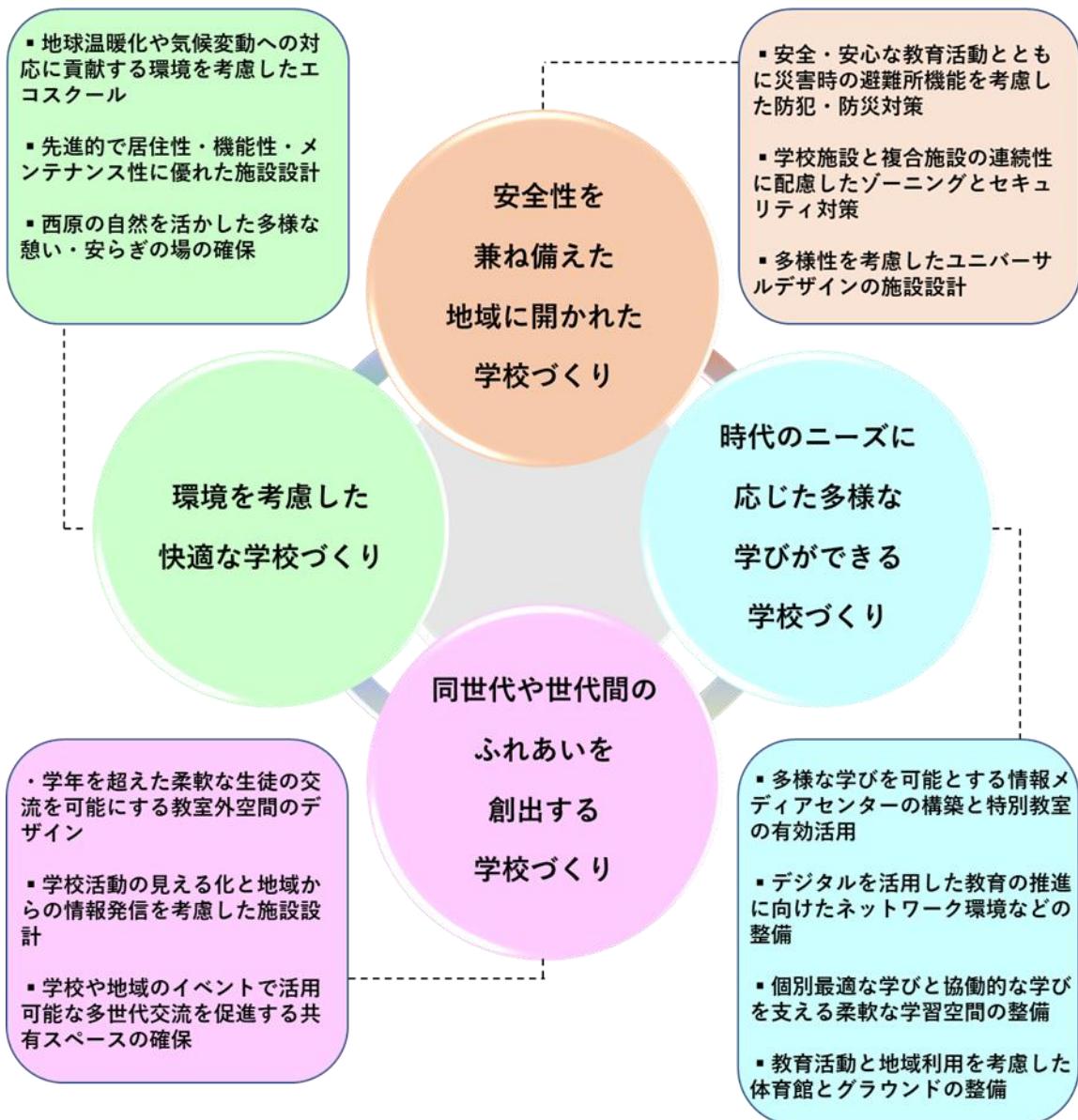
「～世代がつながる新たな探求と創造の杜～」

建替えコンセプト

- 安全性を兼ね備えた地域に開かれた学校づくり
- 時代のニーズに応じた多様な学びができる学校づくり
- 同世代や世代間のふれあいを創出する学校づくり
- 環境を考慮した快適な学校づくり

■田無第三中学校建替えにおける将来像及び建替えコンセプトの図示

～世代がつながる新たな探究と創造の杜～



■田無第三中学校通学区域内の公共施設配置

田無第三中学校は築62年を迎え、周辺の公共施設も築40年以上が経過し老朽化が進んでいます。

個別に更新する場合、膨大な財政負担と非効率な運営が課題となるため、市では「学校を核としたまちづくり」の考え方に基づき、田無第三中学校の建替えを契機に機能を中学校へ集約し、複合化・多機能化を推進します。

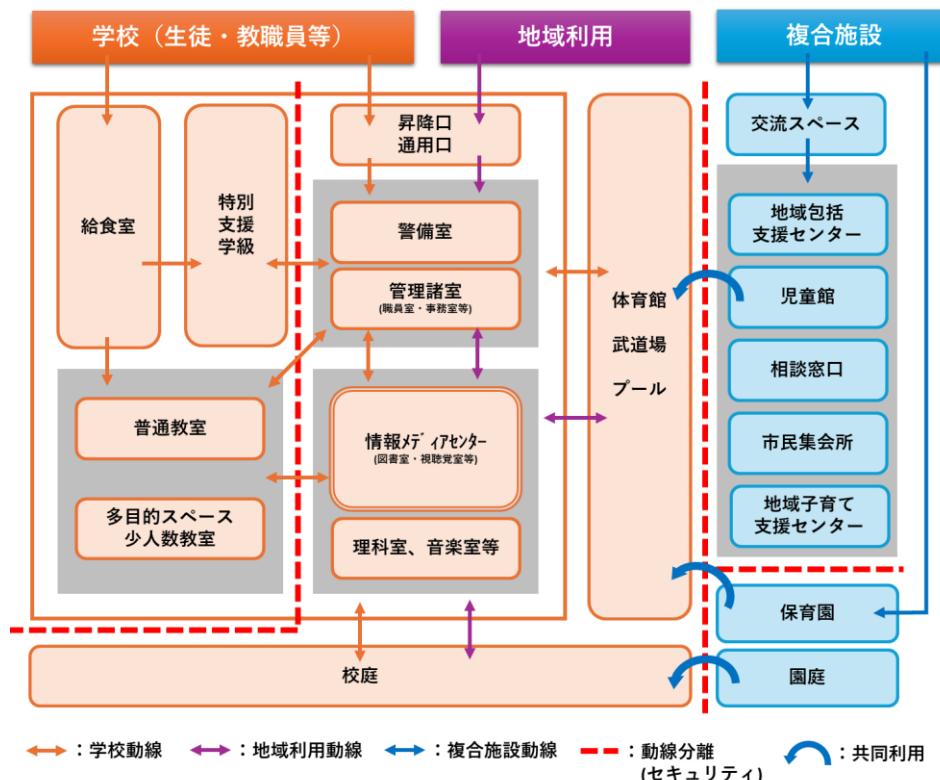


■田無第三中学校の建替えに伴う周辺公共施設との複合化等

田無第三中学校周辺エリアにおける公共施設の再編を検討し、田無第三中学校へ集約化・複合化・多機能化を実施する施設・機能について、以下のとおり整理しました。

施設・機能	期待される効果
田無町市民集会室	様々な方が活動しやすい拠点づくり
芝久保第二市民集会室	
けやき保育園(地域子育て支援センター)	園児の安全、育成に資する環境づくり
西原北児童館	乳幼児から中高生まで幅広い年代の子どもたちの居場所と交流の場の創出
西原町地域包括支援センター	高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすための総合支援
相談窓口・交流スペース	・身近な相談窓口体制の充実 ・多世代交流の場の創出
防災備蓄倉庫	防災の強化

この整理した施設・機能については、施設内のフロア配置及びゾーニング、敷地内の施設配置など西東京市教育委員会で設置する田無第三中学校建替協議会において検討が進められました。



今後は、田無第三中学校における建替えの検討に合わせて、施設内のゾーニング等の計画が進められます。

■学校施設の地域利用の基本的な考え方

学校施設については、地域コミュニティの醸成や、生涯学習の推進、子どもも大人も身近な学びや集いの場であることを前提として、地域利用の促進を図ると西東京市教育委員会において、基本的な考え方として示されております。

また、この考え方に基づいて、今後の学校施設の建替えに際しては、校庭、体育館、特別教室、学校プール、図書室(学校図書館)を全面的に地域利用に供することが可能となるよう、物理的な区分け等によりダイレクトにアクセスできる構造が検討されます。

6. 現状と課題

三中エリア構想を検討するに当たり、地域市民や活動団体の皆様で構成した田無第三中学校周辺エリア構想検討懇談会を開催し、エリアの現状や課題について意見交換を行い、以下の9つの地域課題を抽出・整理しました。

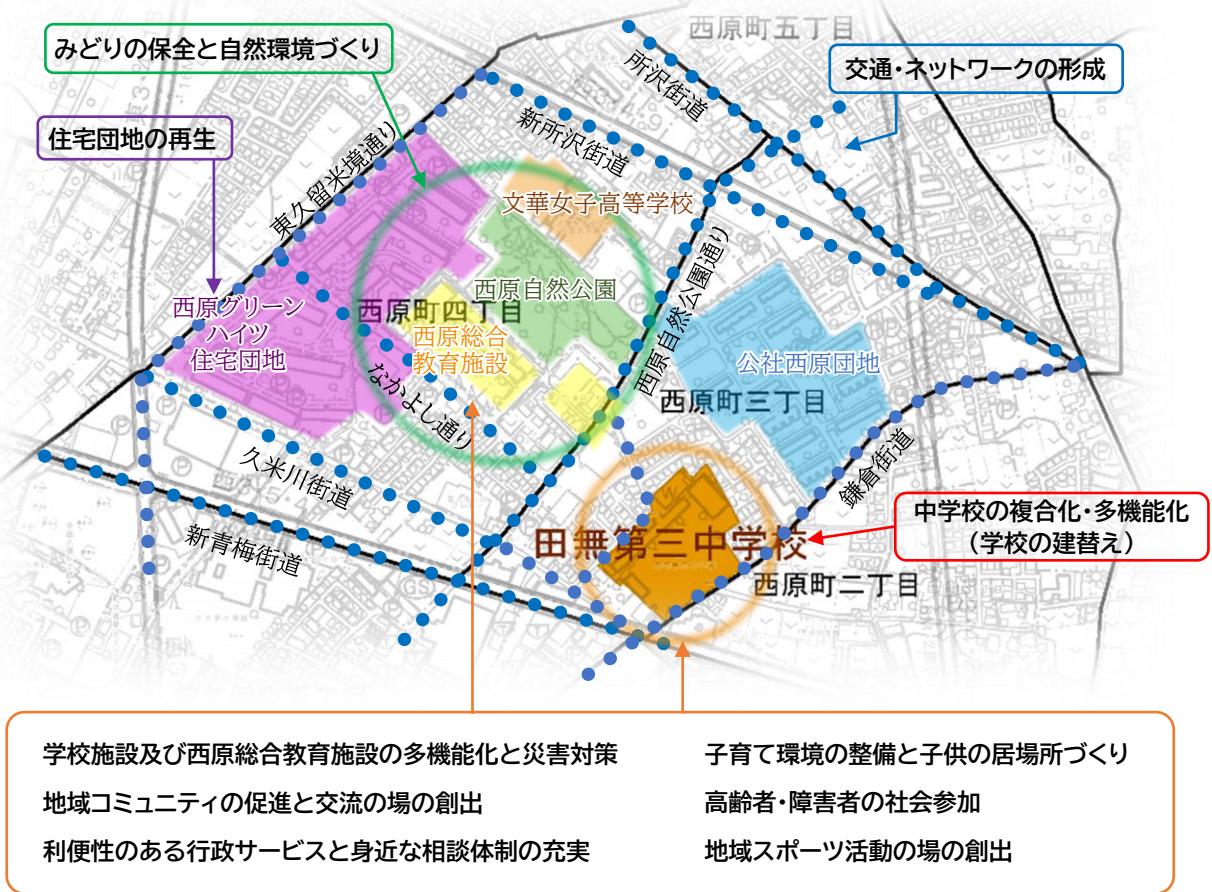
また、9つの課題に加えて、老朽化に伴う中学校の複合化・多機能化(学校の建替え)についても地域課題の一つです。

■まちづくりにおける課題の分類



■まちづくりにおける課題の図示

整理した9つのまちづくり課題について、以下のとおり図示しました。



■課題の解決に向けた方向性の検討

地域の課題を解決するため、三中エリア構想におけるまちづくりの方向性を検討しました。

検討したまちづくりの方向性は、三中エリアにおけるまちの将来像(コンセプト)として整理します。

9つの課題を解決するための
まちづくりの方向性

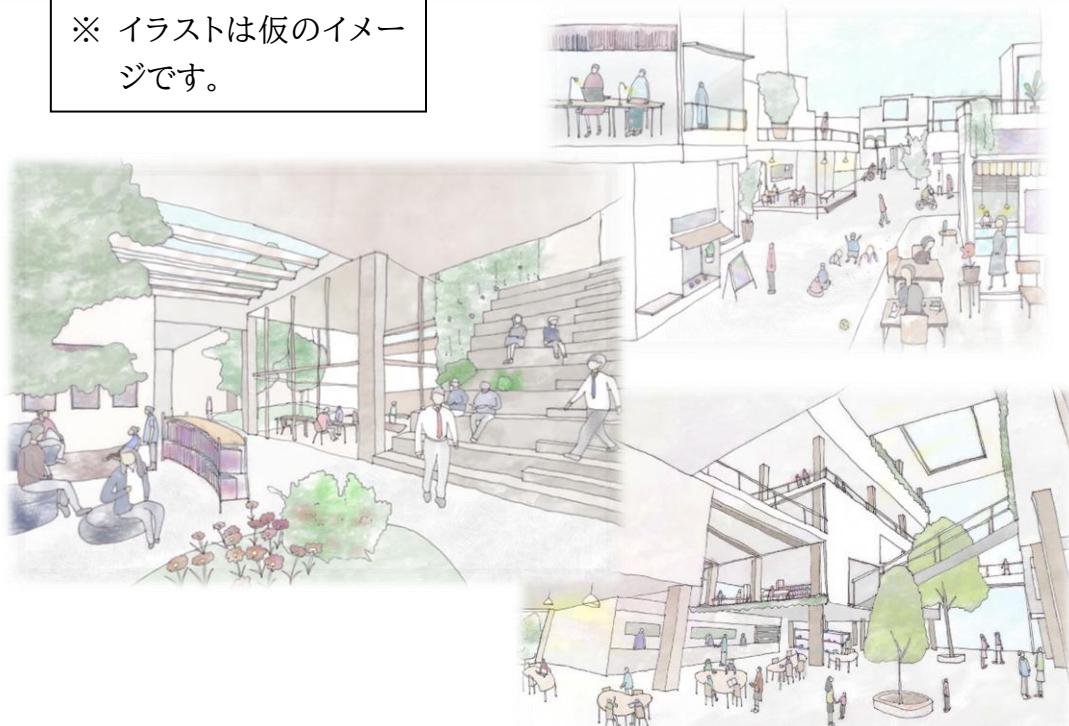
まちの将来像(コンセプト)
実現に向けた検討

7. 将来像（コンセプト）

本エリアでは、次のように将来像（コンセプト）を定め、エリア構想の位置付けのとおり第3次総合計画や関連計画との整合を図りながら、「誰もが住み慣れた地域で安心して暮らしていくまちづくり」を目指します。

集い つながり 豊かに育つ みんなのリビング “にしはらの杜”

※ イラストは仮のイメージです。



キーワードに込めた意味

集	い	地域の人々が交流スペースなどを通じて自然と集まり、ふれあいや交流が生まれる、リラックスできる空間・場所
つながり		防災機能や人々の助け合いを通じて深まる、人と人との絆
豊かに育つ		文化・スポーツや学びを通じて、子どもから大人まで、誰もが成長し続けられる環境や居場所づくり
みんなのリビング		自然に囲まれたリビングのような空間で人々の笑顔があふれ、心が安らぐ環境づくり
にしはらの杜		

8. 将来像（コンセプト）の実現に向けた方針

三中エリア構想では、前項(P16)のとおりまちづくりにおける課題を抽出し、地域にとって重要な視点から9つの分類に整理しました。

その上で、課題を解決し、将来像（コンセプト）として「集い つながり 豊かに育つ みんなのリビング“にしらの杜”」を設定しました。

このコンセプトの言葉一つ一つには、暮らしやすいまちの実現を目指す方向性としての意味が込められています。

コンセプトに込められた意味を実現するための具体的な方針を検討します。

まちづくりにおける地域の課題を9つに分類

- 学校施設及び西原総合教育施設の多機能化と災害対応
- 地域コミュニティの促進と交流の場の創出
- 子育て環境の整備と子どもの居場所づくり
- 利便性のある行政サービスと身近な相談体制の充実
- 高齢者・障害者の社会参加 ■交通・ネットワークの形成
- 地域スポーツ活動の場の創出 ■住宅団地の再生
- みどりの保全と自然環境づくり

課題を解決し、暮らしやすいまちをつくるための将来像（コンセプト）を設定

集い つながり 豊かに育つ みんなのリビング“にしらの杜”

将来像を実現するための具体的な方針を検討

- 集 い: 地域の人々が交流スペースなどを通じて自然と集まり、ふれあいや交流が生まれる、リラックスできる空間・場所
つ な が り: 防災機能や人々の助け合いを通じて深まる、人と人との絆
豊 か に 育 つ: 文化・スポーツや学びを通じて、子どもから大人まで、誰もが成長し続けられる環境や居場所づくり
みんなのリビング: 自然に囲まれたリビングのような空間で人々の笑顔があふれ、心が“にしらの杜” 安らぐ環境づくり

**まちの将来像（コンセプト）実現に向けて
コンセプトの言葉を通じてそれぞれの方針を検討**

将来像（コンセプト）の実現に向けた取組方針

三中エリア構想に掲げるコンセプト「集い」「つながり」「豊かに育つ」「みんなのリビング“にしはらの杜”」それぞれの言葉に込めた想いから、将来像（コンセプト）を実現させるための方針を以下のとおり定めます。

方針1

利便性と安全性を備えた集える拠点を目指す

- 利用しやすい仕組みを整え、気軽に立ち寄り、交流できる空間づくり
- 拠点施設へ安心・安全に集まれる交通・ネットワークの形成

方針2

顔と顔が見える関係づくりを通じ、コミュニティ形成と防災の向上を目指す

- 拠点施設での交流等を通じて、地域に世代を超えたつながりを育む
- 誰もが安心して暮らせる地域を見据えて防災強化を図り、地域の良好なコミュニティを築く住環境を確保

… 集い、つながり …

… 豊かに育つ

みんなのリビング
“にしはらの杜”

方針3

文教ゾーンの特性を活かした多世代での学びを目指す

- 多種多様な相談支援・行政サービスや居場所を提供し、自分らしく成長し続けられる環境づくり
- 文化・スポーツを通じた子どもから大人までの多世代が成長を続けられる仕組み

方針4

みどりと調和した拠点を創出し、安らげる空間を目指す

- 自然豊かで居心地の良い環境づくり
- みどりの中心地を考慮した拠点整備を検討

9. 土地利用の基本的な方針

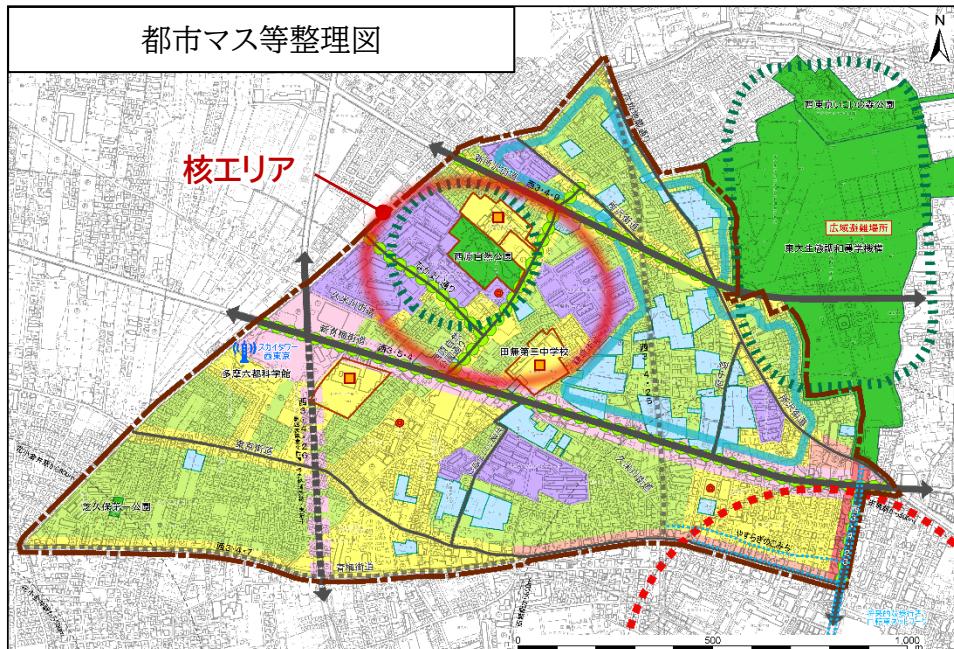
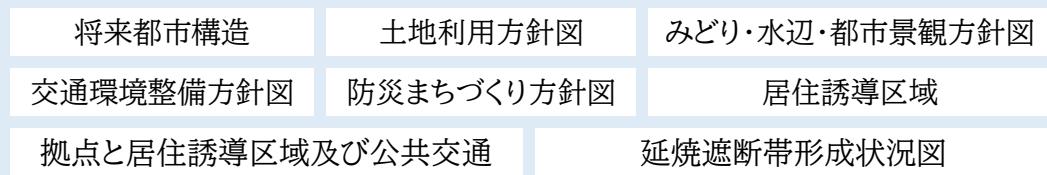
将来像(コンセプト)の実現に向けた取組方針を踏まえて、核エリアにおける有効的な土地利用を検討します。

土地利用については、西東京市都市計画マスタープラン等(以下「都市マス等」という。)で示す都市構造や方針図に基づき、核エリアにおける地域コミュニティや行政サービスの拠点である田無第三中学校、西原総合教育施設を中心に検討しました。

■上位計画に係る整理

以下に示されている都市マス等で示されている都市構造や方針図を整理し、図示します。

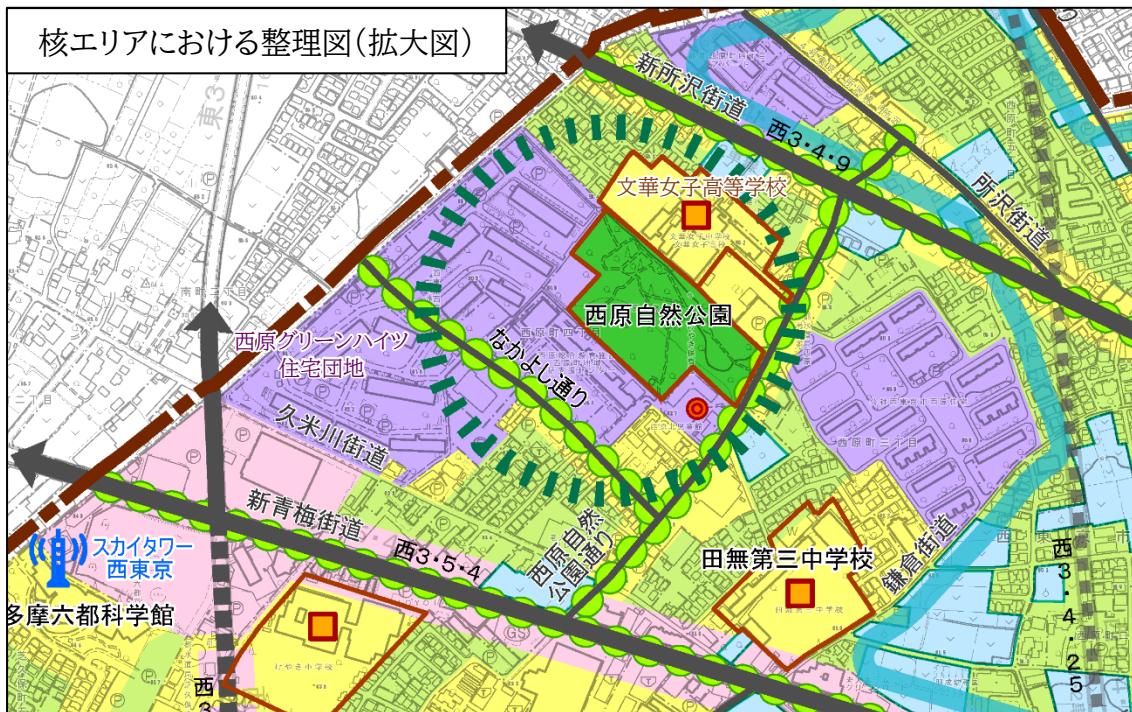
【都市マス等で示される都市構造・方針図等一覧】



- [拠点・軸]
 -  中心拠点(田無駅周辺)
 -  広域交通軸・広域幹線道路／整備済み
 -  広域交通軸・広域幹線道路／未整備
 -  幹線交通軸(一般幹線道路)／未整備
 -  主要生活道路
 -  みどりの中心地

- [みどり] 街路樹のネットワーク
 - [緑] 主要な公園緑地等
 - [青] 生産緑地地区
 - [防災]
 - 広域・幹線交通軸は「骨格防災軸」及び「延焼遮断帯」の位置付け
 - 避難広場
 - 避難所
 - 福祉避難所

- The diagram illustrates the relationship between land use categories and land allocation policies. It features two columns of boxes. The left column lists land use categories: '沿道型市街地地区' (Roadside Urban Area), '低層住宅地区' (Low-rise Residential Area), and '中層住宅地区' (Medium-rise Residential Area). The right column lists land allocation policies: '新住環境地区' (New Residential Environment Area), '近隣型商業地区' (Neighborhood Commercial Area), and '商業地区' (Commercial Area). Below these columns, a box labeled '[立地適正化計画]' (Land Allocation Standardization Plan) contains a blue arrow pointing to a box labeled '農住環境誘導ゾーン' (Agricultural and Residential Environment Guidance Zone).



- 学校施設として田無第三中学校と文華女子高等学校があり「避難所」である
- 学校施設と西原自然公園は「避難広場」である
- 西原グリーンハイツ住宅団地及び西原自然公園周辺は「みどりの中心地」である
- 西原グリーンハイツ等は住宅団地の再生を図る「新住環境地区」である

■三中エリア構想における土地利用の基本的な方針

上位計画を踏まえ三中エリア構想における土地利用の基本的な方針を以下のとおりとします。

[住宅地]

- 核エリアにおける住宅地には、主に低層・中層の住宅が多く存在しており、将来的に現状の戸建て住宅と住宅団地を中心とした良好な住環境を引き続き維持していきます。

[住宅団地(西原グリーンハイツ住宅団地)]

- 西原グリーンハイツ住宅団地は住宅団地の再生を図る「新住環境地区」として位置付けられていることから、「みどりの中心地」である西原自然公園等とあわせて、自然との調和を図りつつ段階的に再生を図る必要があります。

■核エリアにおける土地利用

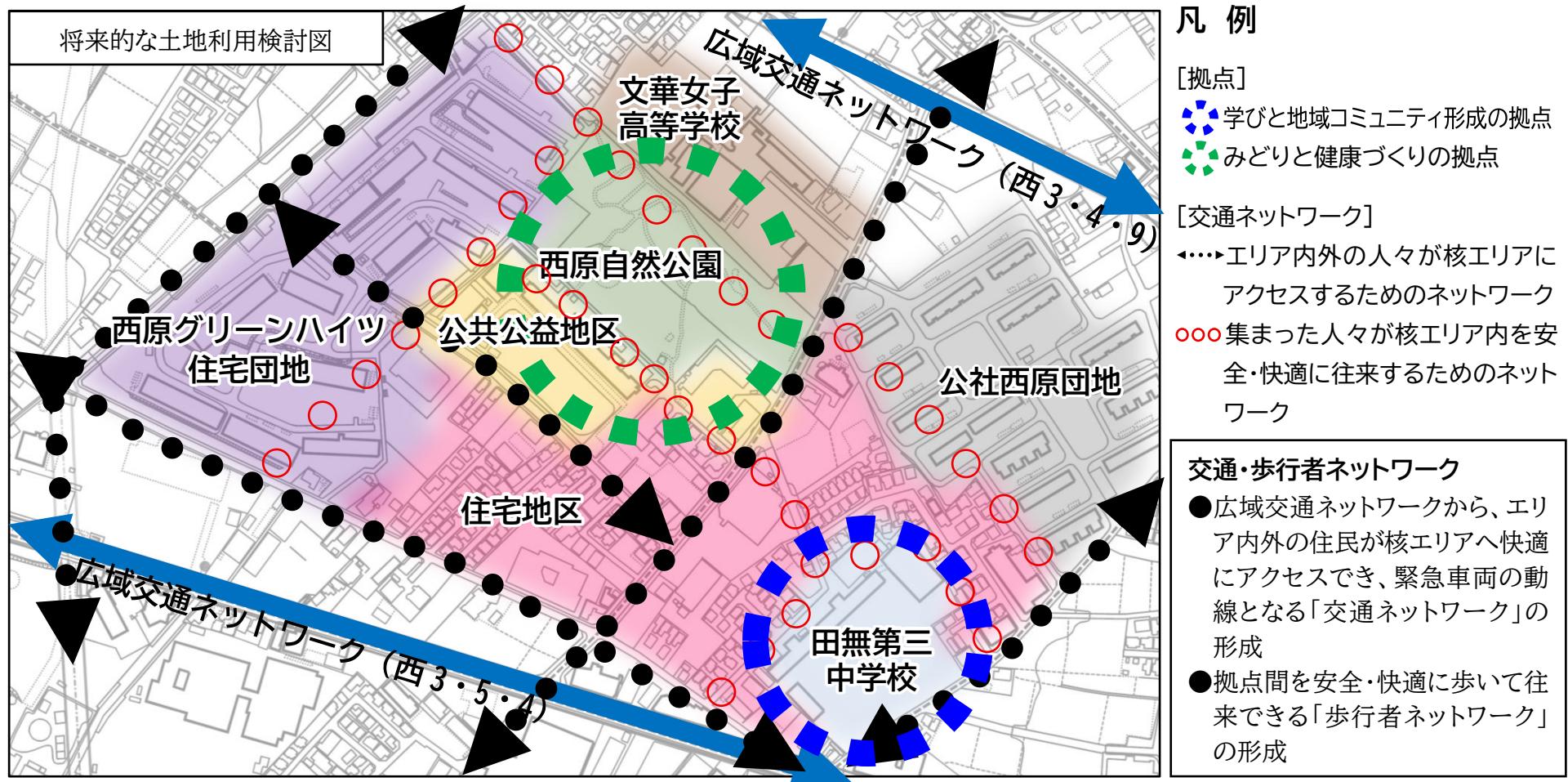
核エリアにおけるまちづくりを推進する上で、コミュニティ形成と行政サービスの拠点となる田無第三中学校及び西原総合教育施設における、将来的な利用の方向性を検討する必要があります。

また、西原総合教育施設に、ほぼ隣接しているけやき保育園及び西原北児童館は、田無第三中学校との複合化を想定しています。

本エリアは、都市計画法の一団地の住宅施設が位置付けられており、現況と異なる用途の建築物を建てることができない状況です。

そのため、西原総合教育施設の土地利用の方向性と合わせて、複合化を想定するけやき保育園及び西原北児童館の敷地も方向性を検討する必要があります。

なお、検討に当たっては、当該敷地を市が無償で賃借しているため、賃貸人と協議をしていきながら、核エリアに相応しい土地利用を敷地の位置付けを勘案しながら定めていきます。検討結果については、以下において「将来的な土地利用検討図」として整理しました。



■ 土地利用の方針

公共公益地区

- 学校用地としての再利用は行わず、地域の新たな価値を創出する空間として位置付けます。
- これまでスポーツクラブが運営されていた経緯を踏まえ、スポーツや健康づくりを親しめる環境を確保し、広場やグラウンド等の土地利用を検討します。
- 用途を「スポーツ」に限定せず、将来的な地域ニーズの変化に対応できる、多目的に利用できる空間を目指します。

田無第三中学校

- 学校施設は、地域コミュニティの醸成や生涯学習の推進、子どもから大人まで身近な学びや集いの場であることを前提に、地域利用を促進します。
- 校庭、体育館、特別教室、学校プール、図書室(学校図書館)などを地域利用に供することが可能となるよう、物理的な区分けやダイレクトにアクセスできる構造等を検討します。

住宅地区

- 豊かな自然と調和した良好な住環境を保全します。

西原グリーンハイツ住宅団地

- 自然との調和を図りながら段階的に団地の再生を図ります。

公社西原団地

- 建替え計画に合わせ今後の土地利用との調整を図ります。

文華女子高等学校

- 豊かな自然と調和した良好な教育環境を促進します。

西原自然公園

- 周りの環境と調和した自然豊かで居心地の良い空間を保全します。

10. 分野横断的な視点によるまちづくり

(1) 防災機能の強化

- 特定緊急輸送道路である新青梅街道(都市計画道路西東京3・5・4号線)から、田無第三中学校及び西原総合教育施設への動線を確保します。また、動線の確保に合わせて、沿道の無電柱化についても検討を行うことで、効果的な防災機能の充実を図ります。
- 田無第三中学校は、避難所であることから学校における防災機能のあり方を整理した上で、地域特性を考慮した機能・設備を検討していきます。
- 中学校施設が災害時の拠点となることを踏まえ、自家発電装置、再生可能エネルギー設備を含む非常用発電機等を設置することを基本に検討し、環境にも配慮し、屋上等の緑化を検討します。
- 施設の地域開放にあたっては、セキュリティ対策を重視した動線を検討します。

(2) 周辺環境の整備

- 既成市街地への通過交通の抑制を行い、田無第三中学校と西原総合教育施設等をつなぐ拠点間の安全・快適な歩行者動線及び通学路を確保します。
- エリア構想の実現により核エリアのイノベーションの創出が図られることを想定し、エリア内外からのアクセス性を高める「交通ネットワーク」の形成を図ります。
- 核エリアにおける土地利用(P24)に示す今後の方向性の検討に当たっては、都市計画制度を活用しながら、まちづくりを進めます。

11. 市民主体のまちづくりの推進

中学校を中心として、多様な世代の市民、市民活動団体、事業者等が主体的に集い、日ごろから住民同士が支援し合える関係づくりや地域課題を地域で解決できるまちづくりを推進します。

そのためには、地域コミュニティの再構築及び活性化を図り、地域課題の解決やまちづくりに取り組めるよう、地域住民や団体等が市と連携・協働していきます。

また、次世代を担う若者の新しい発想や感受性を尊重し、その視点や行動力をまちづくりに活かすことが、まちの活性化につながっていくことから、若者の積極的な参画を推進し、エリアの創生を図ります。