

## 第 7 回 武蔵野市都市計画マスタープラン改定委員会

### 次 第

令和 3 年 1 月 14 日（木）午後 6 時 30 分

Web 会議

- 1 第 6 回改定委員会の振り返り（資料 1）
- 2 都市計画マスタープラン 2021（原案）について（資料 2、3）
- 3 その他（資料 4）

資料 1 第 6 回武蔵野市都市計画マスタープラン改定委員会 会議録

資料 2 武蔵野市都市計画マスタープラン 2021（原案）

資料 3 武蔵野市都市計画マスタープラン 2021（原案）概要版

資料 4 今後のスケジュール

## 会 議 録

会 議 の 名 称	第 6 回武蔵野市都市計画マスタープラン改定委員会
開 催 日 時	令和 2 年 8 月 26 日（水） 開会時刻 午後 6 時 30 分 閉会時刻 午後 8 時 30 分
開 催 場 所	スイングホール スカイルーム
出 席 者	柳沢 厚 Cーまち計画室 代表者 保井 美樹 法政大学教授 阿部 伸太 東京農業大学准教授 大沢 昌玄 日本大学教授 長島 剛 多摩大学教授 墨 昭宏 公募市民委員 舟木 公一郎 公募市民委員 恩田 秀樹 武蔵野市
欠 席 者	—
会 議 の 議 題	(1) 第 5 回改定委員会の振り返り (2) コロナ禍に関するヒアリング結果について (3) 都市計画マスタープラン 2021（仮称）（素案）（案）について 序章～第 4 章の構成について まちづくりのガイドラインについて
事 務 局	まちづくり推進課

発言者	発言の要旨
	<p>第6回武蔵野市都市計画マスタープラン改定委員会  (1)第5回改定委員会の振り返り  (2)コロナ禍に関するヒアリング結果について  ～事務局より、資料1～2を説明し、その後質疑応答、意見交換～</p>
A委員	<p>コロナ禍に関する「事業者ヒアリング」は何件実施しているのか。</p>
事務局	<p>2社の不動産事業者に対しヒアリングを行っている。</p>
委員長	<p>「出張座談会」にはどのような人にヒアリングしたのか。</p>
事務局	<p>昨年度行った出張座談会では約30団体にヒアリングしたが、コロナ禍で全ての団体への訪問が難しかったため、コロナ禍による影響が大きかったと思われる企業、商業事業者、市民団体等を対象として実施した。</p>
B委員	<p>都心ではオフィスが減少しているというデータが出てきているが、武蔵野市は都心と郊外の間地点に位置しており、どちらの影響が見られているのか。オフィスの空室率など把握されていたら確認したい。</p>
事務局	<p>オフィスの空室率等のデータは把握できていない。</p>
C委員	<p>市民が描く未来像の作成において、<u>出張座談会やワークショップで出てきた意見とコロナ禍ヒアリングで出てきた意見は、それほど大きく変わらない印象を受けたが</u>、事務局はどのように考えているのか。</p>
事務局	<p>未来像を描く市民意見では、ICT技術が進んだ暮らしの様子や、駅前などの外の空間を使ってコミュニケーションをとりたいという意見が多く挙がっており、コロナ禍を踏まえても変わらないことだと思っている。コロナ禍における意見では、近距離でコミュニケーションをとることについて抵抗があるものの、直接的なコミュニケーションをなくした方が良いという意見はなく、今後も変わらず求められていくものと考えている。</p>
D委員	<p>「テレワークの定着により現役世代が地域に定着し」という意見は、事業者から出た意見なのか。色々な人の意見が混在している印象を受ける。先程、「コロナ禍を踏まえても踏まえなくても大きくは変わらないのではないか」という意見があったが、私は大きく変わっていると考えている。<u>テレワークが増えた影</u></p>

発言者	発言の要旨
	<u>響で武蔵野市から通勤・通学していた人たちが地元に残り過ごしている点が大きく影響しているのではないかと</u> 思う。
事務局	「テレワークの定着により現役世代が地域に定着し」という意見は、地域の事業者と意見交換した時に出た意見である。
D委員	コロナ禍で横河電機はどのように従業員を勤務させたのか？イトーヨーカドーやセブンイレブンがどのような勤務体制だったのか非常に興味がある。勤務地の近隣に住む人々も多く、生活の仕方が大きく変わったのではないかとと思うが、どうだったのか？
事務局	通勤時間が減って自由に使える時間が増えたと聞いている。今回のヒアリングでは、在宅勤務者が地域でどのような生活をしていたのか、勤務以外の時間に何をしていたかまでは把握できていない。従前からそういう人たちがコミュニティを形成していれば話を聞きに行けるが、今回はそこまで至らなかった。
D委員	資料だけを見ると、コロナ禍前に作成した未来像のままで良いとは思わない。未来について考えたとき、影響が出てくると思うのだが、そうではないのか？
委員長	前回の委員会でコロナ禍を踏まえた議論を行った際、 <u>「サラリーマンの自営業化が進み、サラリーマンが以前よりも長時間にわたり地元で過ごすのが一般的になる」</u> というのが共通認識だったと思う。これを前提にしたマスタープランの見直しを行うので、「これまでの我々の認識とあまり差がない」ということだと私は理解した。
	<p><b>(3) 都市計画マスタープラン 2021（仮称）（素案）（案）</b></p> <p><b>序章～第4章の構成について</b></p> <p>～事務局より、資料3を説明し、その後質疑応答、意見交換～</p>
B委員	さっぱりしすぎている印象を受けるので、「 <u>第1章 歴史とまちづくりの取組</u> 」等を書き込む必要がある。将来像の「 <u>まちづくりのアプローチ</u> 」はどのような位置づけになるのか。現状では各将来像の説明に見えるため、もう一段階足りない印象を受ける。「まちづくりのガイドライン」については、「自分のやりたい…」という表現であることから、個人のまちづくりについての記述になってしまっており、将来像の実現にうまく繋がってこない。
委員長	武蔵野市はかつてまちづくりの先端を行っており、「 <u>歴史とまちづくりの取組</u> 」



発言者	発言の要旨
	<p><u>は重要だと考えている。</u></p>
事務局	<p>「歴史とまちづくりの取組」については、もう少し書き込んでいく。 委員の意見を踏まえ、将来像の「まちづくりのアプローチ」については、目指していくまちの様子を記述し、アプローチとして取組むことは、まちづくりのガイドラインや将来都市構造などとするように記載を検討する。</p>
E 委員	<p>まちづくりのガイドラインについて、計画したものが実現できる内容かどうか が最も重要だと思う。「自分のやりたいを実現する」とあるが、「自分のやりたい」 だと共感が生まれにくい。各々自分がやりたいことや良いと思っている価値観を人に押し付けてしまうことにならないよう、言葉の使い方や仕組み、制度の作り方に配慮した方が良い。「この地域で大切にしたい」などの表現にし、他の人に共感が得られるような方向づけができると良いと思う。<u>自分からアクションを起こす段階まで至ってない方が大勢いると思うので、共感した人が一緒に参加できるようなステップ・仕組みを設けられると良い。</u></p>
A 委員	<p>第 1 章では問題意識や課題認識を示すべきだと思う。また、先ほど委員長の話にもあったが、歴史や武蔵野市が取り組んできた事業の特徴をしっかりと押さえていくべきである。1960 年代のマンションブームによる中高層建築物の急増で日照被害など生活環境が問題となり、対策を施すため開発指導要綱を制定した。先人の苦労が脈々と受け継がれ、まちづくりに活かされてきたおかげで今の風土が生まれているので、マスタープランでは省いてはいけないと考える。また、第 2 章前段の実施概要については、ワークショップの実施内容などは記録なので参考資料とし、本編では 1 ページ程度にまとめて市民が描く未来像を書いた方がよいのではないかと考える。 まちの将来像については、問題意識や課題がまとめられていないため、将来像がなぜこうなるのか分かりにくい。<u>前章との繋がりを含めてまとめ方を考える必要がある。</u></p>
事務局	<p>まちづくりのガイドラインの言葉遣いなどについては、できれば実際にまちづくり活動をされている E 委員などのご意見をいただきながら整理していく。 素案はいただいたご意見を踏まえ、追記・修正を行いたい。 未来像について市民意見そのものは残していきたいと考えているが、意見の収集方法などの詳細については、都市マスの後半に掲載しようと考えている。</p>

発言者	発言の要旨
D 委員	<p>第 1 章の地域特性に追記していただいた方が良いことが 2 つある。一つ目は、「大企業が立地している」ということ。大企業が立地しているということは、事業者からの税収があり、人の流入が増えているということ。一方で、今後は減少に対して、どうするか考える必要がある。二つ目は、武蔵野市のことだけを考えるのではなく、近隣自治体との連携について表現できると良い。</p>
事務局	<p>武蔵野市に大企業が立地している点は非常に重要な点だと考えている。昼間人口の割合を見ても学生の流入が多いと考えていたが、通勤者の流入が圧倒的に多い現状を捉えていきたい。</p> <p>都市空間を中心に記載する項目なので、近隣市との連携を示すものとして道路のネットワークになどが考えられる。産業にも影響してくるが、記載内容については事務局でも検討する。</p>
D 委員	<p>隣接する都市が同じような都市計画マスタープランを作り、同じようなまちづくりをするのではなく、<u>武蔵野市ならではのまちづくりの方法があり、近隣との連携や役割分担があると思う</u>。通う人など、市を訪れる人達をどうつくれるかということは、武蔵野市がやらなくてはいけないと思う。</p>
委員長	<p>行政計画では自分の区域内に視野が限定されてしまうことが多い。隣の市が見えているからといって考え方が変わるかということと必ずしもそうではないが、常に隣を見ていると微妙な違いが出てくる可能性もあると思う。市域内だけを図化する形はあまり良くない。</p>
F 委員	<p>近隣との関係は重要である。図面の表現も、隣接する都市を描くと意識が高まるのではないかと思う。周辺の自治体との連携だけではなく、特性の明確化ということで、吉祥寺と渋谷・下北沢・立川などの地域との違いを、第 1 章あたりでレビューしてはどうか。これが将来像に関わってくる部分だと思う。この<u>将来像のイラストについて抽出すべき部分がもっとあると思う</u>。例えば、イラストに描いている緑についてもっと解説できるのではないか。</p> <p>また、将来像 1 のイラストの高層ビルが建ち並ぶ風景は、駅周辺にあるのが武蔵野市の特徴だと思うので、高架で鉄道が入っているなど、駅前周辺の風景がもっと出てくると良い気がする。手前にある緑もビルの建て替えや、セットバックしていく中で生み出されていく公開空地もある。パークレットなど、屋外に人が集まれる空間があるのはすごく良いと思った。緑にはこのような意味があることを表現できると思うので工夫すると良い。</p>

発言者	発言の要旨
事務局	<p>武蔵野市以外の他自治体と比較した相対的な検討が十分でない。数字の比較はできるが、定性的な違いについてどのように記載していくかは悩ましい。比較の記載方法については、助言いただけるとありがたい。イラストについては修正する。鉄道については検討したい。</p>
F 委員	<p>他自治体との比較について、緑でいえば、スケール感と質が他と違う。例えば、渋谷と立川では明らかに違うと思う。そのあたりを考えていくのはどうか。</p>
G 委員	<p>武蔵野市の歴史というより、都市としてどのように武蔵野市ができてきたのか、都市としての歴史を語るべきである。なぜ大きな公園があるのか、ハーモニカ横丁など狭い道があるのか、土地利用や都市基盤の変遷、中央線や井の頭線が通るようになってどう変わったかなどを示す必要がある。ただし、それらを専門に書く報告書ではないので、メリハリをつけて掲載するべきである。</p> <p>人口については、<u>過去と将来の人口推移と書いてあるものの、過去の人口の記載がない</u>。現状をベースに将来を考えるのであれば現状スタートだと思うので、過去も含めるのかなど基準を定めると良い。また、昼夜間人口の比率の推移なども示すと商業との関係性も分かるので良いと思う。</p> <p>「市を取り巻く社会状況」の中で、「少子高齢社会の到来」というと表現がマイナス思考であるため、ポジティブに考えられる項目を追加してはどうか。また、<u>高齢の男性の外出率が他の都市では落ちているのに対し武蔵野市は落ちてないことから、アクティブシニア層が多いのではないかな</u>。これからはテレワークで仕事のための外出率は低下するかもしれないが、私事的外出率は低下してほしくない。</p> <p>文中に「街」という言葉が使われているが、「まち」と使い分けているのか。「まちづくり」「街づくり」「町づくり」の3種類あり、それぞれに思い入れがあると思う。使い分けに意味があるのなら明示した方が良い。</p>
事務局	<p>歴史の項目については、いただいた意見を参考にして都市に注目し、昼夜間人口などのデータも取り入れて表現できるよう工夫する。「市を取り巻く社会状況」については、未来への期待を書く和后につながるののでポジティブに記載していく。「まち」の使い分けについては、「まち」は「まちづくり」など都市基盤に限らず広く使われるが、「街」は都市の空間を表すと考えている。今回の「都市計画マスタープラン」では公共空間の活動も含めた「まちづくり」と考えおり、必ずしも都市空間を整備、形成するところだけではないと考えている。</p>

発言者	発言の要旨
	<p>「まちづくり」は空間だけではなく、経済や社会活動などのすべてを包括する表現だが、それを都市計画マスタープランですべて取り扱うことはできないと思っている。かといって「街」という字を使ってしまうと硬いコンクリートのイメージしかできないので、事務局内でもどちらを使うか揺らいでいる。表現の仕方はさらに検討したい。</p> <p><b>(3) 都市計画マスタープラン 2021 (仮称) (素案) (案)</b>  <b>まちづくりのガイドラインについて</b>  ～事務局より、資料4を説明し、その後質疑応答、意見交換～</p> <p>E 委員 住宅地、駅周辺と分けているが、コロナ禍では生活の中心が変わってきている。今までは都心に通って労働集約的により多く稼ぐという基軸で働いてきたが、自分たちの暮らしを中心に考える価値観にシフトしている。<u>今後は、住宅地の周りをいかに住みよい空間にできるかが重要</u>だと感じている。人の暮らしが中心にあり、生活を豊かにするために空間をどう使うのか考える必要がある。</p> <p>C 委員 「やってみたいこと」という言い方ではしっくりこない感じがあるが、まちには長所・短所がある。守っていききたいものや加速させたいこと、ブレインストーミングしながら良くしたいものなどがある。様々な事例を挙げているが、これによって市民に伝わりまちづくりの動きが加速し、地域単位の動きが広がるかという、まだ期待できないような感じがする。他都市と比べてどこが魅力なのか感じられるよう、第1章に市の特徴を記載すべきである。例えば、緑は現時点で保全できているものの、維持するには努力が必要である。<u>市民が努力して自然環境を守る必要を感じられるような記述を第1章にすべき</u>である。ガイドラインには、それを実現するためにこんな手法があるという伝え方ができれば良い。市民も広く都市計画マスタープランを知り、関係権利者や事業者も意識せざるを得ない、そういったものになってほしい。</p> <p>A 委員 まちづくりのガイドラインは、参考事例の羅列ではなく、自分たちでアレンジすべきである。そのために、<u>導入部の第1章は重要で、何が課題で何を問題意識として持っているのかを滲み出しておかないと次の章に繋がらない</u>。この10年～20年の間に市民の方々とこういうことをやりましょう、行政としてはこういう取組をやっていきますという大きな流れをつくらないと計画の作りとしては物足りない印象である。</p>

発言者	発言の要旨
B 委員	<p>長期計画にも関わっている立場として、すべての施策にハードが関わってくると思う。例えば、地域医療・福祉・学校の建て替えなど様々な話が武蔵野市にはあり、それについて何も触れないで良いのか。後半に出てくるのかもしれないが、それに対する考え方を見出すものが最初にあった方が良い。第1章の「<u>武蔵野市の歴史</u>」には、市が大切にしてきた考え方についても記載すべきである。また、産業や育んだ文化など武蔵野市として大切にすることを明示し、都市計画マスタープランの領域にとどまらず、市政全体を表現して良いのではないか。まちづくりのガイドラインの記載場所は、構成として違和感があるため、第7章に含めるのはどうか。</p>
F 委員	<p>まちづくりのガイドラインの中の事例に挙げている緑地協定は、手法として住民が連携する必要があるためハードルが高いと思う。「緑の保全」を入れるとすれば、一つの手法として、樹木保存法に基づく保存樹木がある。また、大きな民有地の緑の喪失ということ言うと、例えば目黒区では景観アドバイザー制度があり、大規模開発の際には意見を聞かなければならない。世田谷区では環境配慮制度をつくっており、一定規模以上の開発については確認が入る。個人宅でできることとして、世田谷区では「ひとつぼみどりのススメ」で玄関先に一本でも良いから中木を植えることを提唱し、それが集まると砦公園ぐらいの緑の面積を創出できるため、取組を推奨している例もある。</p>
事務局	<p>こちらでは緑を守るために保全・創出する制度として、緑地協定を示しているが、F 委員から挙げた事例やアドバイスを参考に検討していく。</p>
G 委員	<p>第1章は現状を書いているが、それを踏まえて具体的にどうしたいかが示されていない。<u>市民の意見を聞いて未来像は示しているが、現状に対して問題認識がないため、混乱している印象を受ける。</u>問題認識を受けて方針につながるような構成が良いと考える。先ほど意見があったとおり、ガイドラインは第7章にするとよい。手法については、市街地再開発事業も都心部のものとは全く違うと思うので事例にしても、たとえば「身の丈にあった」という形容をつけるなど、丁寧に書かないと手法ありきのまちづくりになってしまう可能性がある。事例のつけ方、表現方法に注意して書かないと一人歩きしてしまう。</p>
事務局	<p>色々な意見をいただいているが、「市を取り巻く社会状況」など、マイナス要因以外にプラス要因も混ぜながら前向きな姿勢が見えるようにしていきたい。委員がおっしゃったように、最初の方でポジティブな未来が見えないと読み進め</p>

発言者	発言の要旨
委員長	<p>る気持ちになれないと思うので工夫していく。</p> <p>ガイドラインの掲載位置については、当初は将来像を描いた後にガイドラインをおき、後半の第4章以降は市が取り組む実務的な構成を考えていた。最後にガイドラインが来ると、市民がまちづくりに取り組む前にまず市が何かやるのが前提になってしまうため、現在の位置に据えた経緯がある。うまく作りこみができていない状況だが、第3章でも座りがよくなるようにまずは作りこみをしていく。</p> <p>将来像のまちづくりのアプローチは、記載する位置としてはおかしくないが、イラストにつながるような市が認識している課題が読めないため、前段に記載した方が良いとの意見があった。</p> <p>第1章を一生懸命書き込むよりも、第3章のはじめに、イラストにつながる問題意識が総括されていれば良く、それが第1章のエッセンスとなり、振り返ったら第1章に書かれていれば良いのではないかな。</p> <p>それから「ガイドライン」は名称がふさわしくないと思う。資料4の1ページのコメントの最後にあるように「様々な事例や現実に向けた資金調達、手法を活用できる支援制度についてとりまとめた」では一種の資料集を作りましたということになる。巻末などに資料集はもちろんあっても良いが、むしろここでは、その前にある<u>将来像を具体化するために行政はこういうことをやる、市民や事業所の皆さんもこういうところで頑張っていただきたいというものを出すべきである。市が責任を持ってやることと、それとタイアップして皆さんもこういうことをやっていただくと全体が動いていくということを伝えるべきではないか。</u></p>
E委員	<p>コロナ禍によりこれから社会が大きく変わることに加え、少子高齢化により社会が落ち込むことは明らかだと考える。それを解決するためには、大企業が持つ大きな力を使わないと社会は変えられないと思う。大企業と民間のまちづくり活動を繋げられるのは信用を担保できる行政しかないと感じている。歴史の話もあったが、このまちにしかない価値、大切にすべき資産は何かというと、今まで集積してきた歴史そのものであり、これまであった企業は中島飛行機から始まり、日本らしいモノづくりの原点のような脈絡はあると思っている。個人事業主だと、アイディアがあっても企業に協力してもらえないので行政が信用を担保しながら個人と企業の橋渡しをしてほしい。オープンイノベーションをどう興すかというような視点を今後のまちづくりの中に入れることを明記してほしい。</p>

発言者	発言の要旨
事務局	<p>大企業が持っている技術や人材も地域資源ではあると認識している。これまでも道路空間を作る際に、企業が土地を提供してくれたことがきっかけで形成された歩行者中心の空間があったり、市の要請に応じて大きな防火水槽など整備してもらったりしている。インフラの部分でかなり協力いただいている部分もあるが、今後はまちづくりの中でも連携を図っていけると良い。企業だけでなく大学なども当てはまるが、少なくとも我々の部署ではそういった連携がこれまでなされていないので、検討を進めていきたいと思う。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

# **武蔵野市都市計画マスタープラン 2021**

## **(原案)**

**令和3年1月**

**武 蔵 野 市**





## — 目 次 —

### 序 章 都市計画マスタープランとは

#### 第1章 地域特性と社会状況

1 市の歴史とまちづくりの取組み	1-2
2 市の都市構造に関わる状況	1-8
3 市をとりまく社会状況	1-16
4 都市構造に関わる国・都の動向	1-19
5 都市計画マスタープラン改定における視点	1-22

#### 第2章 市民が描く未来像

1 市民が描く未来像	2-2
------------	-----

#### 第3章 まちの将来像

1 まちの将来像とは	3-3
2 まちの将来像	3-4
（1）まちの将来像1（駅周辺の魅力・活力について）	3-4
（2）まちの将来像2（住宅地の生活や暮らしについて）	3-6
（3）まちの将来像3（日々の生活や様々な活動を支える都市基盤等について）	3-9
3 まちづくり活動の展開と支援	3-11

#### 第4章 目指すべき都市構造

1 目指すべき都市構造	4-2
2 武蔵野市の将来都市構造	4-3
3 都市構造に関する基本的な方針	4-4

#### 第5章 分野別まちづくりの方針

1 土地利用	5-3
2 住環境・コミュニティ・防犯	5-8
3 道路・交通	5-12
4 緑・水・環境	5-17
5 景観	5-21
6 防災	5-24
7 にぎわい・活力	5-27

## 第6章 地域別まちづくりの方針

- 1 吉祥寺地域.....6-2
- 2 中央地域.....6-11
- 3 武蔵境地域.....6-18

## 第7章 都市計画マスタープランの推進に向けて

- 1 都市計画マスタープランの推進に向けて.....7-2

## 序章 都市計画マスタープランとは

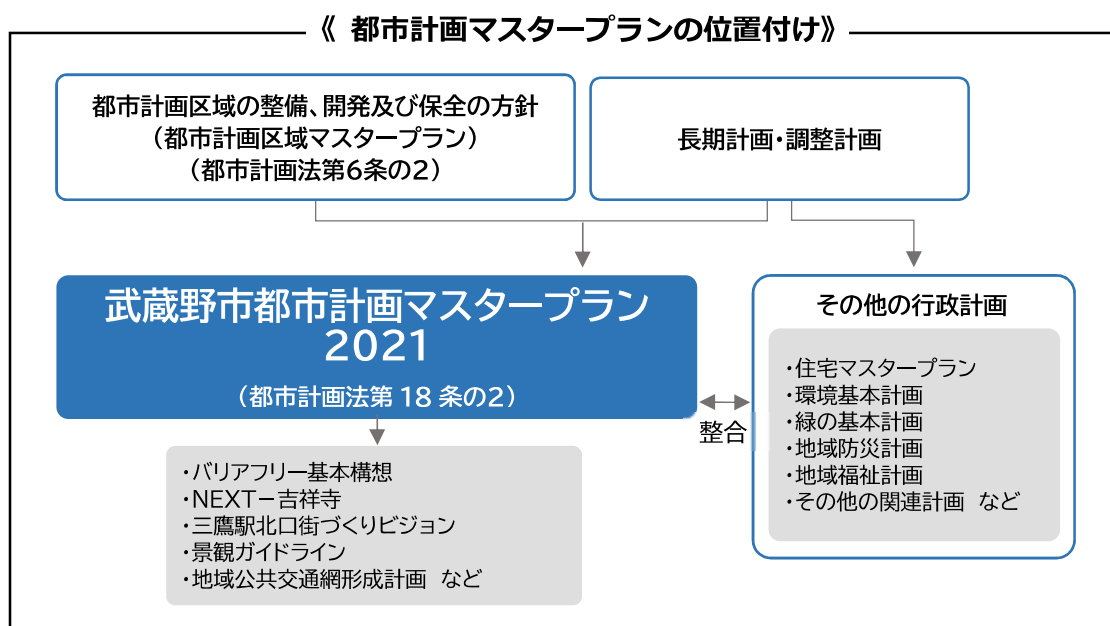
## （１）都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランとは、市民・事業者等<sup>※</sup>と市が共有するまちづくりのビジョンであるとともに、市が定める都市計画の基本方針です。そのため、市民が描く未来像を踏まえてまちの将来像を示し、実現に向けた方針を示します。

都市計画マスタープランでは、目指すべき都市の姿や方向性を明らかにし、これらに基づいて、今後分野別計画や関連計画などにより具体的な事業内容や実施時期について定めます。

## （２）位置付け

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に基づき、東京都が定める都市計画区域の整備、開発及び保全の方針や本市が定める長期計画に即して定める都市計画に関する基本的な方針です。



### （３）目標年次

都市計画マスタープランは、中長期的な展望に立ち、おおむね 20 年後の武蔵野市の姿を見通しながら、中間年の令和 13 年を目標年次とします。なお、まちづくりに関する状況に大きな変化が生じた場合などには、必要に応じて改定します。

### （４）改定の目的

「武蔵野市都市計画マスタープラン 2011」の公表から 10 年が経過し、社会経済情勢の変化や法令の改正、関連計画の策定や改定など本市を取り巻く状況は変化しています。また、高経年化が進む公共施設や商業・業務地のリニューアル、公共空間の利活用、新たな魅力を生み出すまちづくりへの対応が求められています。

これらを踏まえた改定を行うことで、市民・事業者等と市が共有するまちの将来像を示し、その実現に向けたまちづくりを進めるきっかけとするとともに、今後の都市計画の決定や見直しの方針とします。

### （５）都市計画マスタープランの構成

都市計画マスタープランはⅠ部とⅡ部から構成されており、Ⅰ部では市民・事業者等と市が共有するビジョンについて、Ⅱ部では取り組むまちづくりの方針について示します。

「第 1 章 地域特性と社会状況」「第 2 章 市民が描く未来像」で未来への期待を描き、検討プロセスを明らかにしながら、「第 3 章 まちの将来像」では、市民や事業者等と市が共有する将来像を示すとともに、市民・事業者等と市によるまちづくり活動について示します。

「第 4 章 目指すべき都市構造」では、まちの将来像の実現に向けて、都市の骨格と、取組みについて基本的な方針を示します。「第 5 章 分野別まちづくりの方針」「第 6 章 地域別まちづくりの方針」では、それぞれ 7 つの分野別、3 つの地域別に具体的なまちづくりの方針を示します。「第 7 章 都市計画マスタープランの推進に向けて」では、着実な推進に必要な仕組みについて示します。

## 《 都市計画マスタープランの構成 》

### I 部 市民・事業者等と市で共有するビジョン

#### 序章

##### 都市計画マスタープランとは

本計画の改定の背景や計画の位置付け、目標年次、構成等を整理します。

#### 1章

##### 地域特性と社会状況

全国的な社会状況の変化や、国・都・本市の都市構造に関わる状況や特性を整理します。

#### 2章

##### 市民が描く未来像

市民の意見から描かれる未来の武蔵野市の姿を示します。

地域別  
ワークショップ

出張座談会

意見募集箱

既往調査

市民が描く未来像

#### 3章

##### まちの将来像

「都市の課題や求められているもの」と「市民が描く未来像」から構成する目指すべき概ね20年後のまちの姿を示します。

まちの将来像

将来像1  
駅周辺の魅力・活力について

将来像2  
住宅地の生活や暮らし方について

将来像3 日常・非日常を支える都市基盤等について

まちづくり活動  
の展開と支援

### II 部 将来像の実現に向けた まちづくり

#### 4章

##### 目指すべき都市構造

「まちの将来像」の実現に向けて、都市の骨格を示すとともに、都市構造に関する基本的な方針を示します。

#### 5章

##### 分野別まちづくりの方針

都市構造に関連する7つの分野毎に、取組むまちづくりの方針を示します。

土地  
利用

住環境・コミュニ  
ティ・防犯

道路・  
交通

緑・水  
・環境

景観

防災

にぎわい  
・活力

#### 6章

##### 地域別まちづくりの方針

市内を3地域に分け、地域毎のまちづくりの方針を示します。

吉祥寺地域

中央地域

武蔵境地域

#### 7章

##### 都市計画マスタープランの推進に向けて

## 第 1 章 地域特性と社会状況



# 1 市の歴史とまちづくりの取組み

## (1) 歴史

江戸時代



市の市街地の骨格形成は、江戸時代に青梅街道や五日市街道の街道筋にできた集落により形成された短冊形地割が、現在の街区・街路形態にも見て取れます。また、江戸時代の初期に、多摩の清流を江戸に運ぶために建造された玉川上水が市内を貫通しました。

明治・大正時代



甲武鉄道（現在のＪＲ中央線）が開通し、現在の武蔵境駅である境停車場が開設され、その後吉祥寺停車場も開設されました。大正時代の関東大震災をきっかけに移住者が増え、市街化が急速に進みました。この頃に成蹊学園が移転され、境浄水場がつくられました。

昭和初期



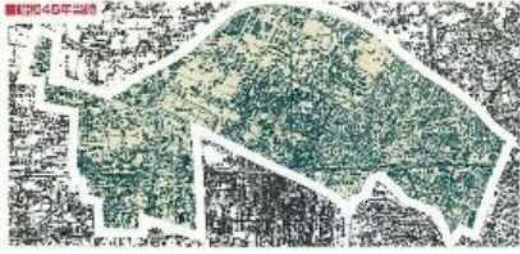
中央線に三鷹駅が開設され、京王井の頭線も開通するなど、市の東部を中心として都市化が進行しました。また、中島飛行機武蔵製作所が開設され、西久保地区などには軍需産業が立地していきました。一方、市の西部の大部分は農地でした。

戦後



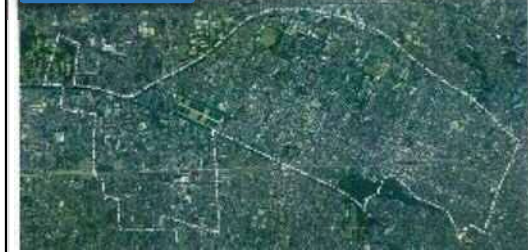
終戦後に市制を施行し、かつての短冊形地割の名残をとどめながら、農地の宅地化とともに、急速に都市化が進行しました。また、吉祥寺駅周辺の強制疎開地跡にはヤミ市が誕生し、小規模の店舗が軒を連ね、現在もハーモニカ横丁にはその名残が見られます。

昭和 40 年代



都市化の進展とともに集合住宅が急増し、日照問題などが発生しました。そのため、全国に先駆けて中高層マンションの建築を規制する要綱を定め良好な環境の保全への取り組みを始めました。中島飛行機武蔵製作所の跡地には、市役所や都立武蔵野中央公園などの公共施設や公団住宅・都営住宅が整備されました。また、吉祥寺駅周辺では市街地の骨格となる都市計画道路※を整備し、現在の街区の基礎になっています。

現在



現在では、3 駅周辺で様々な機能集積が進む一方で、住宅地では緑豊かな住環境が保全されています。吉祥寺駅周辺では、大規模商業店舗の生み出す回遊性と小規模店舗が生み出す界限性がまちのにぎわいを創出しています。三鷹駅周辺では、事業者の事務所が集積する一方、総合設計制度※による超高層集合住宅が建設されるなど、住む人と働く人に利用されるまちになっています。武蔵境駅周辺では、鉄道連続立体交差事業※が完了し、南北一体のまちづくりが進みました。高架下には、西側に向かって商業施設と歩行者空間が連なり、駅間の新たなまちづくりが展開されています。

## (2) まちづくりの取り組み

### ●武蔵野市のコミュニティと市民施設

昭和 46 年に、「第一期長期計画」が市民・議員・職員参加の武蔵野市方式※により策定され、市独自のコミュニティ構想※が掲げられました。コミュニティを市民生活の基礎単位と位置付け、市民による自主的・自発的なコミュニティづくりを目指しています。

市民施設についてはこれまで、全市レベル、駅勢圏レベル、コミュニティレベルの各々の生活空間に必要な施設を計画的に配置する三層構造の考え方を基本に整備してきました。昭和 40 から 50 年代には学校施設の鉄筋化、昭和 55 年ごろから市庁舎改築やクリーンセンター※の建設など、自治体による基礎的サービスを提供する施設から進め、並行してコミュニティや生涯学習などに資する施設を整備してきました。

## ●市のまちづくりの基礎

昭和初期からの急激な人口増加や市民ニーズに対応するため、急速なインフラ整備が進みました。下水道については、多摩地区で初の下水道として昭和 26 年に都市計画決定し、整備に着手しました。道路については、昭和 20 年代から都市計画道路をはじめ市道についても次々と整備が進められました。

昭和 40 年代には、マンションなどの中高層建築物が建設されるようになり、日照問題や電波障害、風害等の問題が生じるようになりました。市は、昭和 46 年に「宅地開発等に関する指導要綱」を制定し、インフラ整備に伴う市の財政負担の緩和や、マンション建設をめぐる周辺住民との様々なトラブルの解決など、住環境を守る取組みを進めてきました。

昭和 50 年代には、市街地の成熟化が進むとともに、吉祥寺駅を中心として商業・業務施設やレジャー・文化・情報等の機能集積が進みました。平成初期には、駅周辺の放置自転車がまちづくりの大きな課題となりました。駅周辺への自転車駐車場の整備や放置自転車対策の強化が進められました。交通空白・不便地域を解消するため、平成 7 年に全国モデルになったコミュニティバス<sup>※</sup>(ムーバス<sup>※</sup>)を導入しました。現在では、市民の気軽で安全な交通手段となっています。また、まちづくりと一体となった、きめ細やかな住宅施策を推進するため、平成 8 年から特定行政庁として建築基準行政を開始しました。

その後、駅周辺の交通渋滞は大きな課題であり、吉祥寺駅周辺では恒常化する路上荷さばきが交通渋滞の要因の 1 つとなっていたため、物流対策として全国的にも先進的な取り組みである共同集配送システム<sup>※</sup>の構築(吉祥寺方式)に取り組んできました。また、踏切での交通渋滞の解消や輸送力の強化を目的とした J R 中央本線(三鷹駅～立川駅間)他連続立体交差事業は平成 18 年に西武多摩川線、平成 22 年に J R 中央線(三鷹駅～立川駅間)の高架化が完了しました。その後、駅舎や側道の整備により、武蔵境駅周辺の南北一体のまちづくりが進みました。

近年は、過去に整備したインフラや公共施設の更新時期を迎えています。昭和 59 年に稼働を開始したクリーンセンターは、平成 28 年に地域に開かれたごみ処理施設として更新が完了し、平成 29 年 4 月より稼働しています。あわせて、環境に関する総合的なネットワークの拠点施設としてむさしのエコ re ゾートを開館し、環境啓発に取り組んでいます。

現在も市の特徴となっている緑豊かな都市の構築は、市のまちづくりの基軸であり、この「緑」は自然環境や生態系保全の観点に留まらず、環境対策や延焼遮断、安らぎの場、景観形成等の多機能な観点を含めた概念です。昭和 48 年には、全国に先駆けて「武蔵野市民緑の憲章」を制定し、「緑は市民の共有財産」を理念に掲げています。現在もこの精神は受け継がれており、緑は本市の良好な住環境の形成になくてはならないものとなっています。昭和から平成にかけては、仙川のリメイクや住民と行政の協働により玉川上水及び千川上水に清流が復活するなど、水辺と緑が調和する憩いの空間の基礎が築かれました。三鷹駅や武蔵境駅の駅前広場では、守り育ててきた街路樹等が大きく枝を拡げ、空が開けた空間と相まって落ち着いた雰囲気を作り出されています。これらの緑豊かな環境を次の世代の子ども達に残していくため、平成 30 年度には「緑の基本計画」が改定されました。

## 第1章 地域特性と社会状況

### 1 市の歴史とまちづくりの取り組み



境南通り



市立市民の森公園

#### ●武蔵野市都市マスタープラン策定とまちづくり条例の制定

平成4年に都市計画法が改正され、都市計画の総合的なプランとして「市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）」が位置付けられたことを受け、平成12年に「武蔵野市都市マスタープラン」を策定しました。平成16年には、マスタープランに基づく施策として、敷地面積の最低限度※を導入しました。また、平成20年に宅地開発等に関する指導要綱による行政指導のあり方を見直し、まちづくりにおける住民参加の仕組みや開発事業※の調整の仕組みを定めたまちづくり条例を制定しました。



まちづくり条例ガイド

#### ●武蔵野市都市計画マスタープラン 2011 への改定と景観・高さ規制等

都市マスタープランの策定から10年が経過した平成23年には、旧プランの基本的な内容を踏襲しつつ、景観法の制定や大規模な敷地の土地利用変更への対応、高さ制限※の必要性などを踏まえ「武蔵野市都市計画マスタープラン 2011」に改定しました。改定を受け、平成26年に建築物の高さ制限及び特別用途地区※を都市計画決定しました。平成29年には景観ガイドラインを策定し、まちづくり条例に景観協議を位置付けるなど、魅力あるまちづくりに取り組んでいます。



景観ガイドライン



### （３）市の特性

変化する社会状況下においても、市の特性は基本的に大きく変わっていません。今回の改定においても、その特性を踏まえる必要があります。

#### ●住宅都市

用途地域<sup>※</sup>は、市域の約 84%に住居系用途地域を指定しており、住宅都市としての土地利用構成が明確になっています。「見た目」の緑の割合を示す緑視率<sup>※</sup>は、「緑が多い」と感じる 25%以上の地点が多く、緑豊かな住宅地として高く評価されています。



緑豊かでゆとりある低層住宅地

#### ●成熟した都市

昭和 40 年頃までに市のほぼ全域が市街化されたため、大規模な開発を要するエリアがなく、都市の基本形態はほぼ完成されています。全国的にみても人口密度は高く、都市基盤の整備もある程度進んでおり、成熟した市街地が形成されている都市です。今後は、現在の都市基盤や市街地を大きく作り替えるのではなく、状況の変化にあわせて市民・事業者等や市など多様な主体の連携により、現在のストック<sup>※</sup>を活かして、その質的成熟を高めていくことが求められています。



整備された都市基盤

#### ●多機能な生活・交流都市

広域的な集客力を持つ商業集積地である吉祥寺が就業の中心になっています。また、商業、金融、レジャー、文化、情報、地域医療、福祉等の生活密着型の多様な機能をあわせ持ち、市内外の多くの人々が交流する都市でもあります。



吉祥寺の商業集積地

#### ●文教都市

総合大学をはじめとした教育施設が存在しています。また、武蔵野市民文化会館や武蔵野公会堂等のホール、吉祥寺シアター、吉祥寺美術館、3 駅圏域毎に配置された図書館などの文化施設が揃っています。多様な文化人や学者が活動していることから、文教都市としての性格を有していると言えます。



大学

### ● 3つの地域性

3つの鉄道駅を有しており、各駅を中心に個性ある3つの地域が形成されています。

吉祥寺駅を中心とした「吉祥寺地域」は、市域にとどまらない広範な商圈を持つ活発な商業地域と古くから開発された良好な住宅が立ち並ぶ閑静な住宅地が共存する地域となっています。

三鷹駅を中心とした「中央地域」は、総合体育館や市民文化会館をはじめとした文化・スポーツ施設や市役所をはじめとする行政機関、オフィス機能が集積した地域となっています。

武蔵境駅を中心とした「武蔵境地域」は、農地や雑木林が残されており、自然豊かで住環境の良い地域となっています。また、ひと・まち・情報創造館 武蔵野プレイスは図書館機能を中心に、市民活動や交流の拠点となっています。



三鷹駅周辺



武蔵境駅周辺

### （４）これからのまちづくり

「まちづくり」という概念は、時代の変遷により広がりを見せながら発展しており、多義的な言葉となっています。

「まちづくり」は、①地域環境（自然環境、インフラ・都市空間、街並みや景観等）、②地域社会（日常的なふれあい、コミュニティ、伝統的な祭り、イベント等）、③地域経済（農林水産業、製造業、地場産業、流通、金融等）の3つの要素から捉えられ、これらが有機的に連動している状態が理想とされています。行政が法令や技術基準に基づき施工・管理している事業は、「まちづくり」の3つの要素の一部分に過ぎません。つまり、「まちづくり」は行政だけでなく、市民をはじめとした事業者や大学など様々な主体が分野を越えて横断的に関わる必要があると言えます。

例えば、行政が法令や技術基準に基づき行う事業では、高い安全性や効率性、衛生面を備えている一方で、広く一般的に適用されるため、画一的な解決策となります。しかし、まちの課題は地域ごとに多様化・複雑化しており、必ずしも画一的な解決が望まれていない課題も増えています。

今後は、様々な地域課題の解決を図るため、分野横断的な課題については行政の所管を越えた体制をつくり、取り組むとともに、様々な主体が進めているまちづくり活動を支援し、地域課題に対して様々な主体が共有、共感する機会の創出を目指します。

## 2 市の都市構造に関わる状況

### (1) 人口

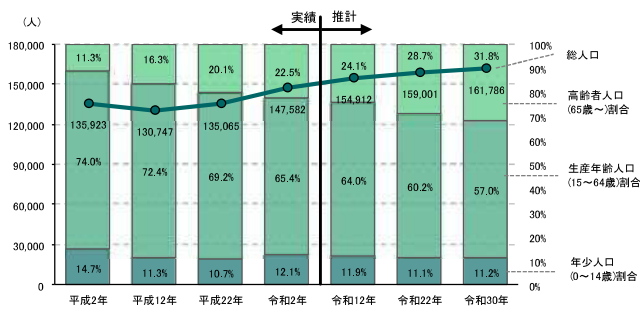
令和2年1月1日現在における本市の総人口は146,871人、世帯数は77,313世帯（住民基本台帳）で、総人口・世帯数はともに増加傾向となっています。年齢別の推移をみると、全体的に増加傾向で、特に高齢化率は年々上昇しています。

全国的には人口減少が始まっており、東京都も令和7年にピークを迎えると推計されていますが、市の将来人口は、若年層が多く転入し市内にとどまっていることから、おおむね今後30年間は微増し続ける見通しです。年齢別の推移は、高齢者人口が年々上昇する一方、生産年齢人口は令和12年をピークに減少すると見られています。

昼間人口は、夜間人口を上回っており、他の区市からの通勤・通学者が多い状況です。通勤行動の推移を見ると、多摩部からの通勤者が最も多く、近年は区部とのつながりも強まってきています。

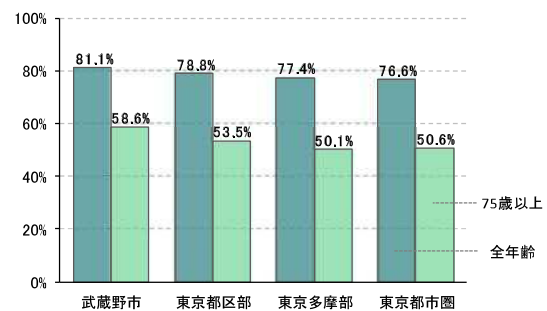
また、周辺の自治体と比較すると外出率が高く、特に75歳以上の高齢者の外出や、私事目的※等の外出行動が多い特徴があり、いわゆるアクティブシニア※が多く暮らしています。

《 過去及び将来の人口の推移 》



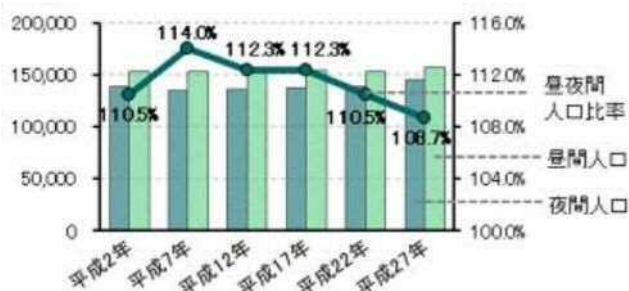
出典：昭和35年～平成22年武蔵野市勢統計、  
武蔵野市の将来人口推計(令和2年～令和30年)

《 周辺自治体との年齢別外出率（平成30年）の比較 》



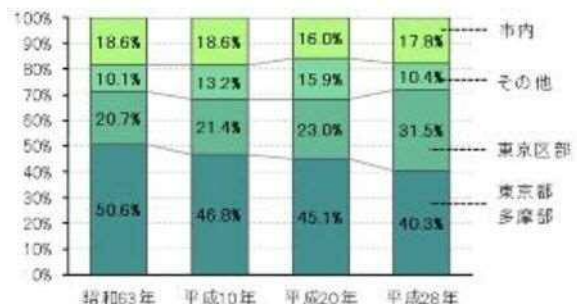
出典：第6回東京都市圏パーソントリップ調査

《 昼夜間人口の推移 》



出典：国勢調査

《 市内へ通勤する人の居住地割合 》



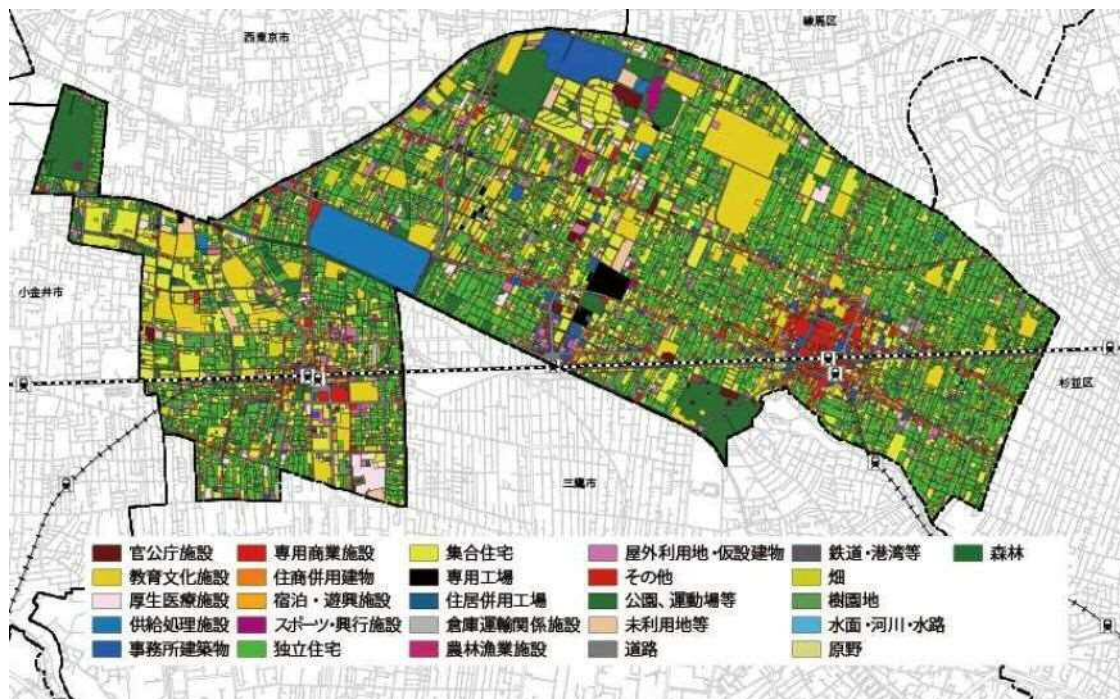
出典：第6回東京都市圏パーソントリップ調査



## (2) 土地利用

土地利用は、独立住宅や集合住宅が約8割を占めており、空き家率は低く、市全体で良好な住宅地が形成されています。商業系用途は3駅周辺にコンパクトに立地しており、特に吉祥寺駅周辺には活力のある商業地が形成されています。業務系用途は3駅周辺の他、市北部を中心に立地しています。用途地域に沿って計画的な土地利用が図られており、住宅系と商業系、業務系の土地利用が、狭小で高密な市域内にあっても明確に分離され、住みやすく、買い物がしやすく、働きやすい都市環境が実現しています。しかしながら、近年では、駅周辺の商業地域に集合住宅が建設され、土地利用の混合が進んでいます。

### 《 土地利用現況 》



都市計画基礎調査（平成29年）を基に作成

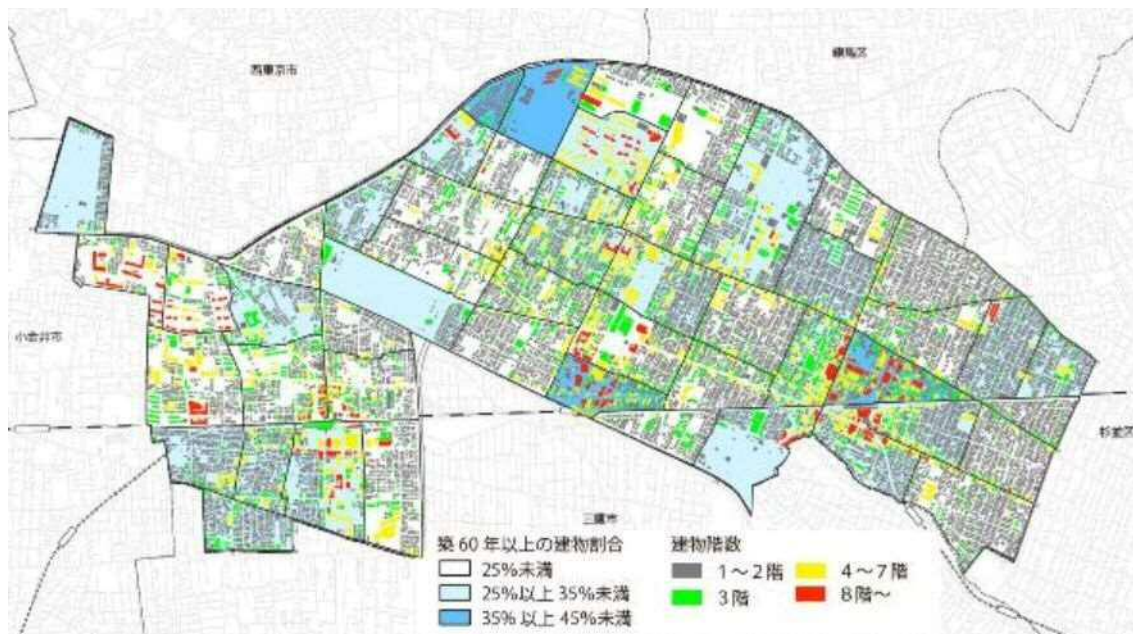


### (3) 建物

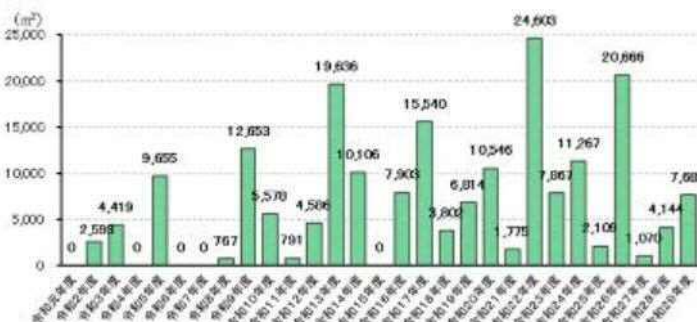
低層の建物を中心とした良好な住宅地が形成されていますが、容積率の大きい駅周辺や幹線道路沿道では建物棟数が増加する中で中層化が進行しています。また、3駅周辺で比較的築年数が経過した商業・業務・集合住宅等の建物が多く立地しています。地域別では、八幡町4丁目で同時期に開発された戸建ての住宅地が一斉に高経年化しています。公共施設等についても、令和10年代に更新時期を迎える施設が多く、計画的に整備・更新する必要があります。

駅周辺や幹線道路沿いの建物は更新の際には規模の大きな建物への建て替わることが予想され、大規模な集合住宅が立地する場合には学校施設などの機能不足が懸念されます。

#### 《 町丁目別の建物高経年化率と建物階数 》

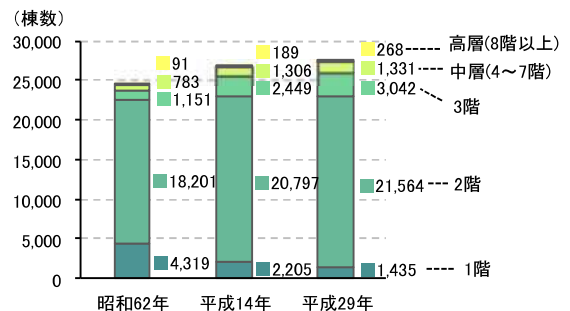


#### 《 更新時期（築後60年目）を迎える公共施設の床面積 》



出典：武蔵野市 第六期長期計画（令和2年）

#### 《 建物階数別棟数の推移 》



都市計画基礎調査を基に作成

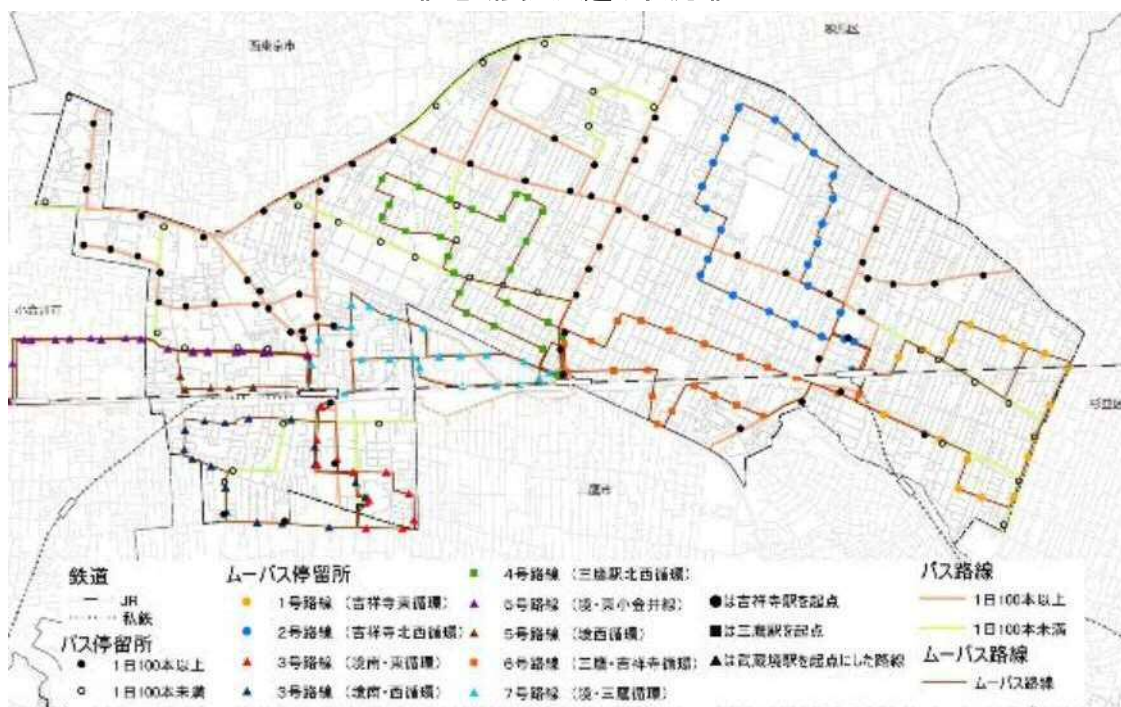
#### (4) 道路・交通

地域公共交通は、駅を中心に鉄道と路線バス等との交通手段間の乗継ぎがしやすいネットワークが形成されています。徒歩や自転車その他、鉄道・バスの利用が多く、自動車の分担率※は減少傾向にあります。

道路については、市内の都市計画道路の整備率(令和2年3月末時点)は約62%で、現道幅員8m以上の概成道路※を合わせると約81%であり、自動車交通を処理する道路ネットワークが形成されつつあります。一方で、駅周辺では歩行者数に見合った歩行空間が確保されていないため、歩行環境・滞留環境の向上が求められています。

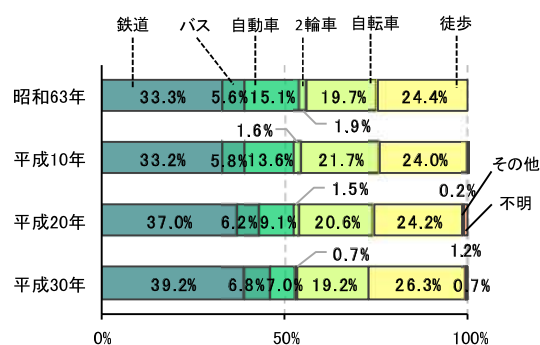
市道及び都道の幅員については、近隣自治体を結ぶ道路はおおむね13m以上の幅員となっています。私道を含めると4.0m未満の狭あい道路※が多く存在します。

#### 《 地域公共交通の状況 》



出典：武蔵野市地域生活環境指標（平成30年度版）

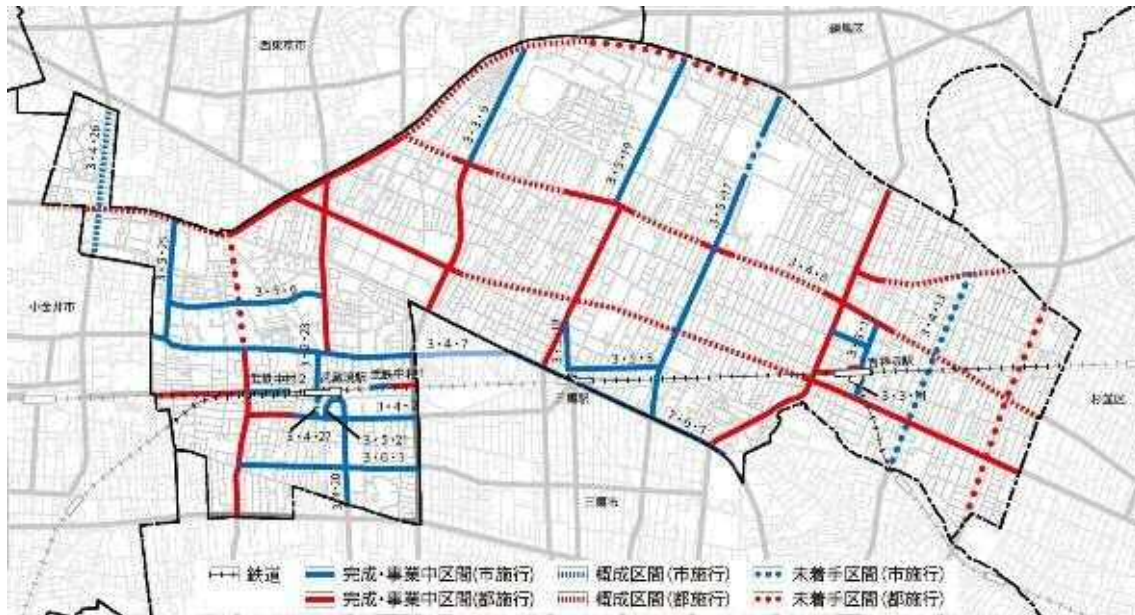
#### 《 交通分担率 》



出典：第6回東京都市圏パーソントリップ調査

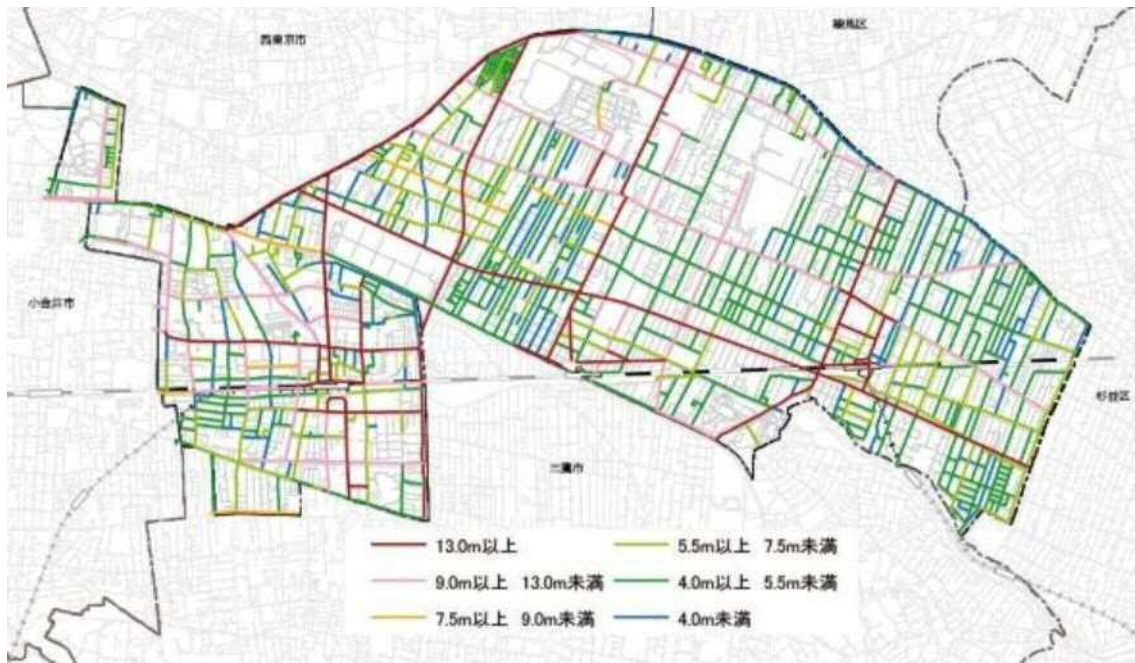


## 《 都市計画道路の整備状況 》



注：3・4・2都施行区間は、第三次みちづくり・まちづくりパートナー事業に基づき市が事業主体になっています。

## 《 道路幅員の状況（都道及び市道） 》



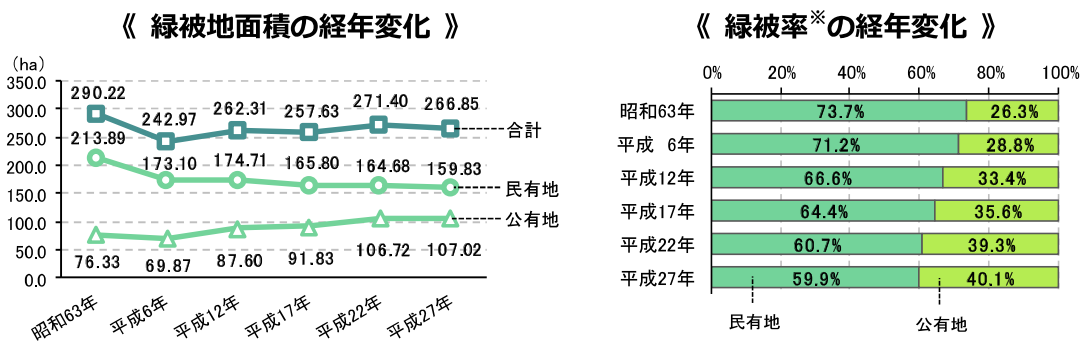
出典：武蔵野市地域生活環境指標（平成 30 年度版）

## (5) 緑・水・環境

農地・屋敷林等の緑が残されており、市内に配置された市立公園や都立井の頭恩賜公園などのまとまった緑が玉川上水・千川上水などの水辺空間や街路樹、緑道等で結ばれ、都市空間に豊かなうおいをもたらしています。さらに、住宅地の花と緑、公開空地の緑など、質の高い緑が身近にあり、これらの要素が住みたいまちとして評価されている要因の一つと考えられます。

しかし、比較的大きな敷地の分割に伴う屋敷林の減少や、相続発生等のやむを得ない事情により農地の宅地化等が進み、民有地の緑被地は減少傾向にあります。令和4年には生産緑地の買取申出<sup>※</sup>が可能となることから、更なる宅地化が懸念されましたが、9割以上の生産緑地<sup>※</sup>は、特定生産緑地<sup>※</sup>に指定され、行為制限が延長される見込みです。都市公園等はバランスよく配置されていますが、特に駅周辺では公園空白地も存在しています。

市の上水道は、恵まれた地下水を活かし、多くを市内29カ所の深井戸水源から取水しています。下水道は昭和62年に普及率100%を達成しています。また、武蔵野クリーンセンターではごみを燃やした熱を利用して、周辺公共施設に電気等の供給を行っています。



武蔵野市地域生活環境指標（平成30年度版）から作成

## 《 都市公園等の分布と水循環に関わる施設の分布 》



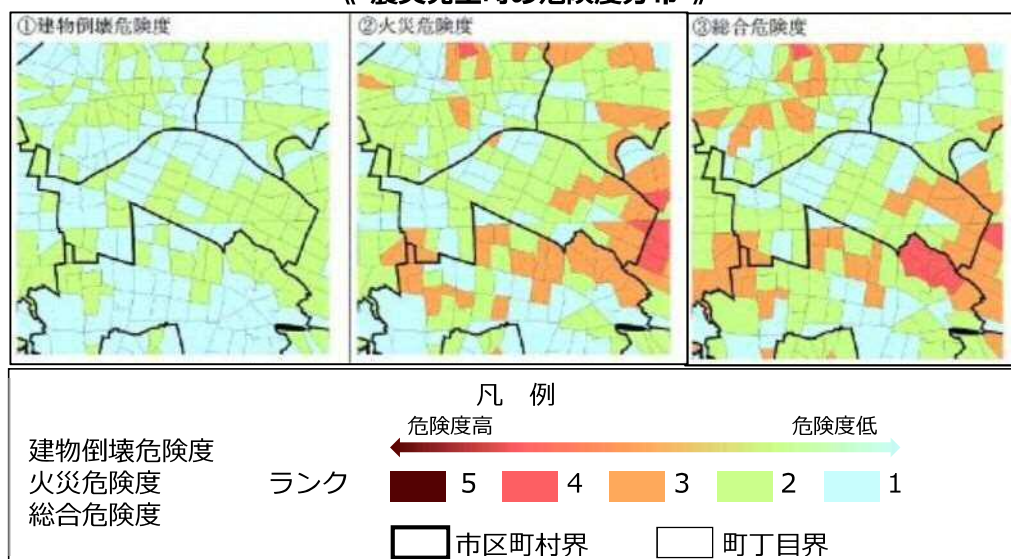
武蔵野市地域生活環境指標（平成30年度版）・都市計画基礎調査を基に作成



## (6) 災害リスク

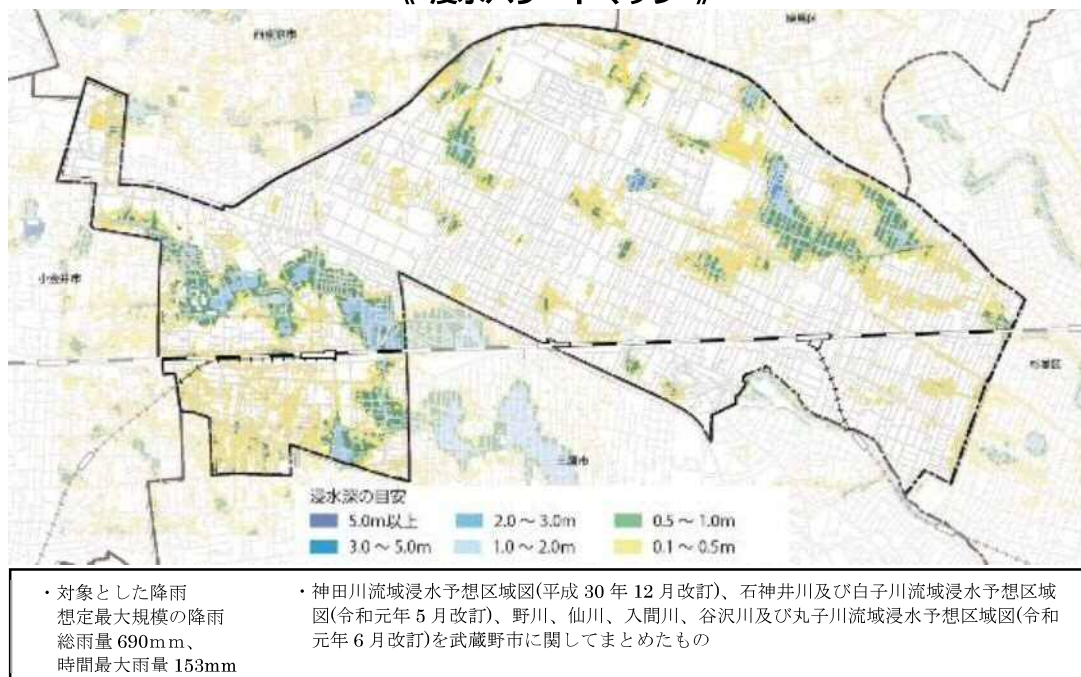
平成 30 年に東京都により公表された地震に関する地域危険度測定調査（第 8 回）によれば、本市は安定した地盤に位置し、建物倒壊危険度の高い地区はありませんが、火災危険度の高い地区が市の東側にあり、駅周辺には建築年代の古い建物が多く分布しています。また、土砂災害等の危険はありませんが、東京都が実施したシミュレーションでは、大雨が降った場合に想定される浸水予想区域が市内全域に点在しており、仙川沿いや吉祥寺北町地区の一部では最大 2.0 から 3.0m の浸水が想定されています。

《 震災発生時の危険度分布 》



出典：東京都地域危険度調査（平成 30 年）

《 浸水ハザードマップ 》



出典：武蔵野市浸水ハザードマップ(令和 2 年)

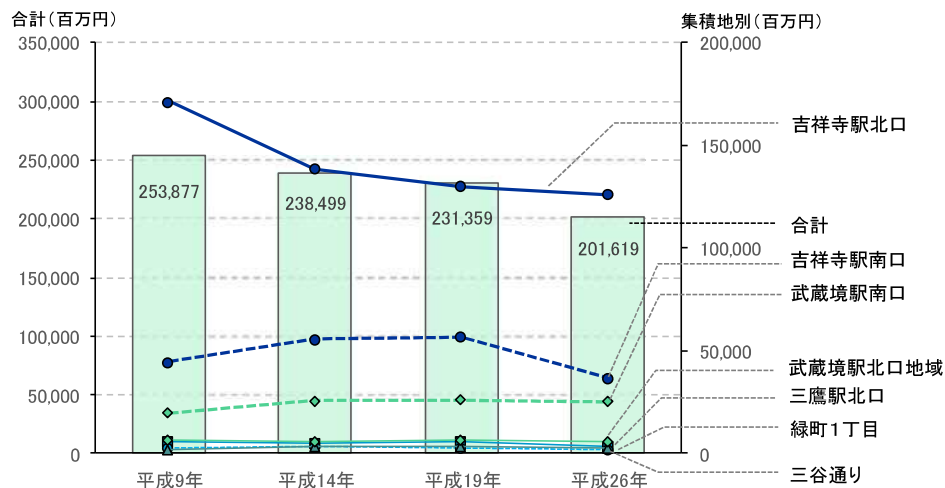
## (7) 産業

本市は、産業別従業者数・事業所数を見ると、「卸売・小売業」「宿泊業・飲食サービス業」「サービス業」が約6割を占めており、第3次産業が中心の産業構造となっています。また、吉祥寺駅や三鷹駅周辺を中心に、海外及び全国展開している大規模事業者の本社や関連事業者施設などが立地しています。

商業については、小売業が買い物を引き付ける総合的な指標である小売り吸引力指数※は1.42と1を超えており、市内の小売業が周辺地域から買物客を引き付ける力を有していると言えます。一方で、EC※市場台頭の影響もあり、各駅周辺で事業所数、年間商品販売額、売り場面積とも減少傾向にあります。

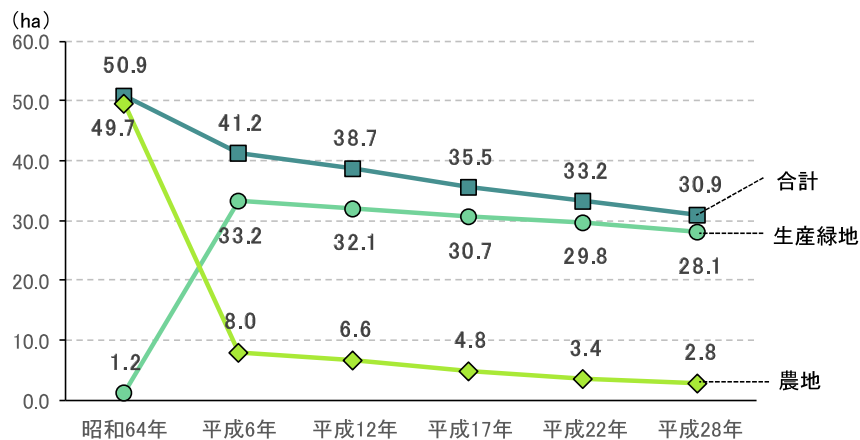
農業については、農地面積・農家戸数とも減少傾向にあり、農業従事者の高齢化が進んでいます。

《 小売業（立地環境特性格集計）商業集積地区年間商品販売額の推移 》



出典：商業統計

《 農地・生産緑地面積の推移 》



出典：武蔵野市地域生活環境指標 平成30年版

## 3 市をとりまく社会状況

### (1) 頻発する災害と地球環境問題の深刻化

東日本大震災などの大規模な地震や、地球温暖化・気候変動によって大型化した台風や局地的大雨による風水害など、大きな被害をもたらす災害が継続的に頻発しており、防災まちづくりへの関心が高まっています。

大規模な自然災害を受けた際に迅速に復旧・復興が行えるよう、国は「国土強靱化基本計画（平成 30 年 12 月改定）」を策定し、強さとしなやかさを持った安全・安心な国土・地域・経済社会の構築に向け、ソフトとハード両面からの取組みが進められています。

また、地球温暖化やそれに伴う気候変動が深刻さを増している中で、その原因である温室効果ガスの排出を抑制するため、効率的なエネルギー活用などの温暖化対策がより一層求められており、温暖化を抑制する「緩和策」だけでなく、温暖化の中を豊かに生きていくための「適応策」にもあわせて取り組むことが求められています。

### (2) 人生 100 年時代<sup>\*</sup>の到来

日本の総人口は平成 20 年をピークに減少に転じており、今後も年々減少していくと見込まれています。また、東京都においても、令和 7 年の 1,398 万人をピークに減少に転じ、2040 年代には、約 3 人に 1 人が 65 歳以上の高齢者になると見込まれています。

また、平均寿命は長くなり、人生 100 年時代が到来しつつあります。100 歳までの長い人生を充実させるためには、生涯にわたって活躍できる場を持ち、健康的に暮らすために生活の質を向上させていくことが大切です。

人口減少による労働力不足が懸念されており、労働生産性の向上とともに、今後は高齢者や障害者、外国人など誰もが働きやすい環境の整備が求められています。

### (3) 高度情報技術の進展

I C T<sup>\*</sup>の普及・進化により、テレワーク<sup>\*</sup>など場所や時間にとらわれない柔軟な働き方の推進や、個人等が保有する場所・モノ・スキル等の遊休資産を、インターネットを介してシェアするシェアリングエコノミーなどの新しい経済の動き、E C 市場の台頭など、ライフスタイルが変化してきています。

また、国が策定した「第 5 期科学技術基本計画（平成 28 年 1 月）」において、目指すべき未来社会の姿として、I o T で全ての人とモノがつながり、様々な知識や情報が共有され、今までにない新たな価値を生み出すことにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する Society 5.0 が提唱されました。

まちづくりの分野では、人口・インフラ・エネルギーなど他分野に渡る都市の課題解決に対して I C T 等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、より高度で持続可能な都市であるスマートシティの実現が目指されています。

さらに、国が策定した未来投資戦略 2018（平成 30 年 6 月）では、次世代モビリティシステムの構築の中で、自動運転により様々な社会課題を解決することを目指しており、マイカー以外の全ての交通手段によるモビリティ（移動）を 1 つのサービスとして捉え、途切れなくつなぐ新たな「移動」の概念である MaaS<sup>\*</sup>等の取組みを掲げています。

#### （4）国際社会の動向

平成 27 年 9 月の国連サミットにおいて、国連加盟国が令和 12 年までに達成を目指す持続可能な開発目標（SDGs）<sup>\*</sup>が採択されました。

SDGs では、持続可能な世界を実現するための 17 のゴール・169 のターゲットから構成され、地球上の誰一人として取り残さないことを誓っており、ユニバーサル（普遍的）なものであることから、日本としても積極的に取り組んでいます。

国が策定した「SDGs アクションプラン 2020(令和元年 12 月)」では、令和 12 年の目標達成に向けて、①Society5.0 の推進、②地方創生、③次世代・女性を柱とする「日本の SDGs モデル」が策定されています。

訪日外国人数及び旅行消費額は平成 30 年には過去最高を更新しており、国際競争力の高い魅力ある都市空間の創出につなげる取組みが行われています。

#### （5）人の移動行動・暮らし方の変化

第 6 回東京都市圏パーソントリップ調査（平成 30 年）の結果によると、総移動回数が昭和 53 年の調査開始以来、初めて減少に転じ、10 年前の前回調査から約 13% 減少しています。また、外出率が調査開始以来一番低くなった他、業務と私事目的の移動も減少に転じるなど、様々な移動行動が縮小する傾向が見られています。

これらの傾向は、全ての年齢階層・性別で見られ、通信環境やデジタル技術の発達・普及によって買い物や働き方などが変化したり、娯楽の手段が多様化したりするなど、ライフスタイルの変化が移動行動に影響していると考えられます。ライフスタイルの変化に伴い人々の活動の場も多様化してくると思われ、対応できる都市づくりが求められます。

#### （6）コロナ禍がもたらした社会変化

過去 20 年足らずの間に SARS、MERS、COVID-19 と 3 回のウイルス感染症の大きな流行があり、今後も警戒が必要であるという認識が世の中に浸透し、このことは少なからず都市構造に不可逆的な変化をもたらすと考えられています。

コロナ禍を契機として新しい生活様式に対応するゆとりあるオープンスペース<sup>\*</sup>へのニーズの高まり、EC 市場の拡大、テレワークの進展による働く場と居住の融合など急速な変化が生じています。今後は人が集まることによる経済効果や効率的なエネルギー利用、多様な人材の交流によるイノベーションの創出など、都市の持つ集積のメリットを最大化する一方で、交通混雑や環境の悪化、感染症の感染拡大などのデメリットを最小化する、社会・経済活動と感染拡大防止の両立を図る新しいまちづくり



が必要です。職住近接への対応や地元生活圏の形成、総合的な交通戦略やウォークアブル※な空間とオープンスペースの柔軟な活用、ビッグデータ※やリアルタイムデータなどの情報技術の活用、複合災害への対応等を踏まえた防災まちづくりが求められています。

また、インバウンドをはじめとする国内消費が大幅に減少し、経済面にも甚大な影響が生じている一方で、社会の変化を契機と捉えた労働集約型の業態からの転換や事業者の本社機能の都心から郊外への移転、シェアビジネスの萌芽も見られるようになっており、これら新たな需要に対して柔軟に対応できる都市づくりが求められてくると考えられます。

## 4 都市構造に関わる国・都の動向

### (1) 社会資本の高経年化と適切な維持管理

日本のインフラストックは、高度成長期以降に集中的に整備されたものが多く、今後、建設から50年以上経過したインフラが加速度的に増えていくと見込まれています。

そこで、長期的な視点を持って、更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置が求められています。

また、全国でPPP／PFI※手法の導入など民間活力の活用が進められています。

### (2) 新たな交通環境、都市再生

新たな交通環境として、東京と大阪を約1時間で結ぶリニア中央新幹線は、令和9年に東京-名古屋間、令和19年には東京-大阪間の開業を目指して整備が進められています。

市内を通る東京外かく環状道路の整備が進められ、市の周辺では多摩地域のアクセス強化に資する多摩都市モノレール延伸の検討が深度化されています。

特別区ではさらなる国政競争力の強化に向けて都市再生が活発化しており、民間提案を生かした質の高い開発計画として50の都市再生特別地区が計画決定され、渋谷駅周辺では渋谷スクランブルスクエアをはじめとした9つの再開発プロジェクトが進められています。

### (3) 成熟都市への転換

人口減少社会において拡散した市街地をコンパクト化して都市の持続性を確保するため、平成26年に「都市再生特別措置法」が改正され、居住と都市機能の立地誘導を進める「立地適正化計画※制度」が創設されました。また、都市機能を身近に享受できる一体的な公共交通アクセス環境を確保するため、地域公共交通網形成計画に基づく支援制度が創設され、2つが両輪となったコンパクトなまちづくり（コンパクトプラスネットワーク）が進められています。

道路などの公有地と沿道民有地など空間を一体的なオープンスペースとして捉え、居心地が良く歩きたくなるまち（ウォーカブルシティ）へ改変していく取組みが進められており、柔軟な道路占用を認める歩行者利便増進道路制度、都市再生整備計画を活用して公共空間をオープン活用する規制緩和制度や公共空間・市有地を有効活用してにぎわいを創出する協定制度が創設されました。地域の価値や魅力を向上するため、こうした制度を活用し、市民や事業者等が主体的に地域経営（エリアマネジメント※）を行う事例が増えています。

官民連携のまちづくりを推進する制度として、まちづくり団体に公的な位置付けを与えることで公的支援を可能にする都市再生推進法人※制度が創設されました。

#### （４）緑とオープンスペースの多機能性の再認識と都市の特性に応じた活用

平成 27 年に策定された「国土形成計画（全国計画）」では、社会資本整備や土地利用において、自然環境が有する多様な機能（生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を積極的に活用するグリーンインフラ<sup>※</sup>の取組みを推進していくことが示されました。また、平成 28 年 5 月には、都市農業振興基本計画にて、都市農地の位置付けをこれまでの「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと位置付け、平成 29 年 6 月には農業と調和した良好な住環境を保護するための田園住居地域<sup>※</sup>制度の創設や特定生産緑地制度の創設、生産緑地地区の面積要件の緩和が可能になる法改正等が行われました。

平成 28 年 4 月の社会資本整備審議会の「新たな時代の都市マネジメントに対応した都市公園等のあり方検討会」において、今後の都市公園等のあり方として、ストック効果の向上、官民連携の加速、都市公園等の一層柔軟な活用等の方針が示されました。そこで、公募設置管理制度（Park-PFI）<sup>※</sup>が新設され、事業者等がカフェなどの収益施設を建設し、その収益を活用して公園整備をあわせて行うなど都市公園の柔軟な利用が可能となりました。

#### （５）東京が目指す都市構造

「都市づくりのグランドデザイン（東京都 平成 29 年 9 月）」及び「都市計画区域マスタープラン（東京都 令和 3 年 3 月改定予定）」では、東京が目指すべき都市構造として、広域的なレベルでは「交流・連携・挑戦の都市構造の実現」、地域的なレベルでは「集約型の地域構造への再編」を目指すとともに、「拠点ネットワークの強化とみどりの充実」を進めることが位置付けられています。これらを踏まえ、広域的な視点からは周辺区市との連携が、地域的な視点からは 3 駅周辺への多様な都市機能の集積が求められています。

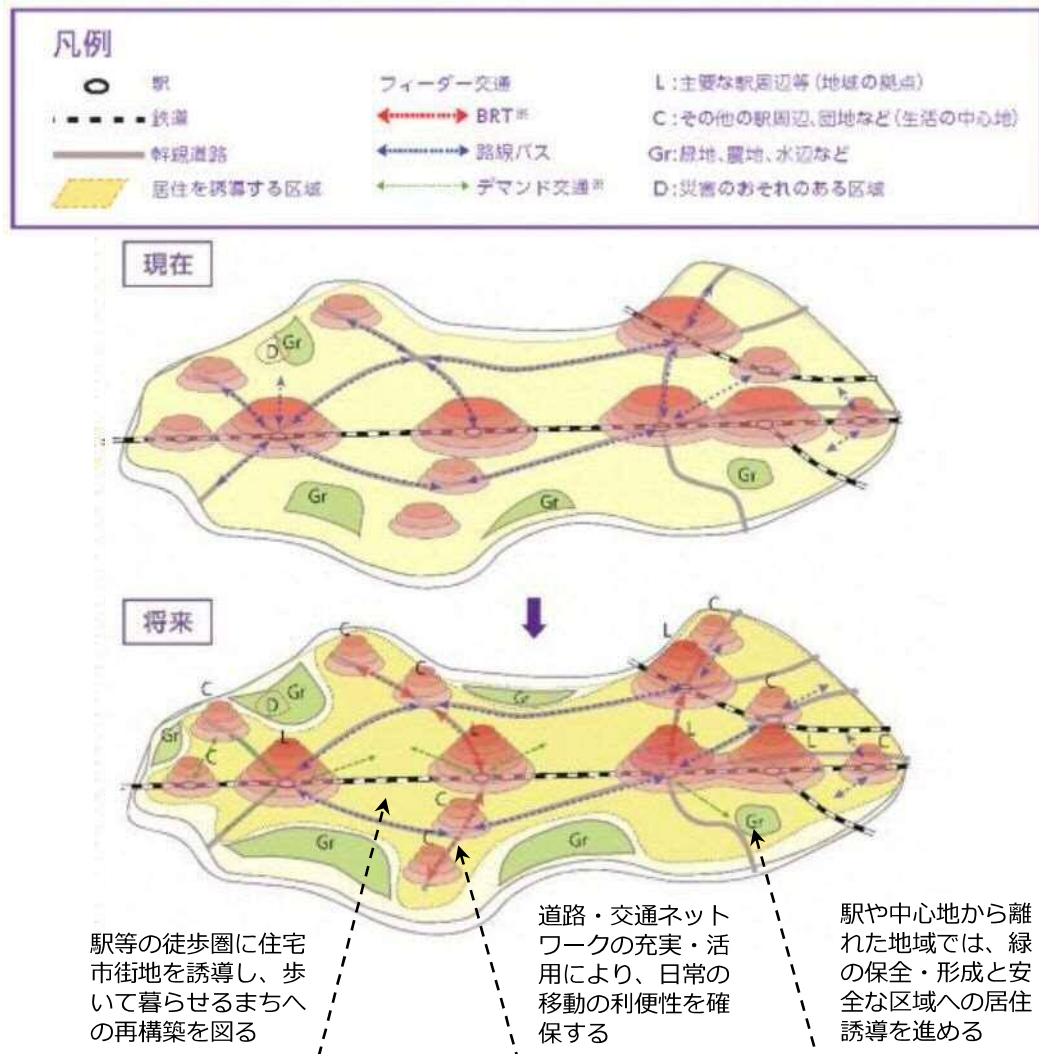
##### 1）交流・連携・挑戦の都市構造の実現

広域的には、概成する環状メガロポリス構造をさらに進化させ、「交流・連携・挑戦の都市構造」の実現を目指す。人・モノ・情報の自由自在な移動と交流を確保し、イノベーションの源泉となる「挑戦の場」の創出につなげていく。

## 2) 集約型の地域構造への再編

人口密度の動向、公共交通サービスの集積状況、高齢化の進展状況等を踏まえ、集約型の地域構造への再編に向けて取組みを推進する。再編する中で、主要な駅周辺や身近な中心地に様々な都市機能の再編・集約を進め、機能的でにぎわいのある拠点を育成する（枢要な地域の拠点：吉祥寺、武蔵境、三鷹）。

### 《 集約型の地域構造のイメージ 》



## 3) 拠点ネットワークの強化とみどりの充実

拠点の位置付けを再編するとともに、地域の個性やポテンシャルを最大限に発揮し、各地域が競い合いながら新たな価値を創造していくなど、地域の特性に応じた拠点等の育成を適切に進めていく。

厚みとつながりのあるみどりの充実とともに、みどりの量的な底上げと質の向上を推進する。

出典：都市づくりのグランドデザイン（平成29年 東京都）

## 5 都市計画マスタープラン改定における視点

前述の「市の都市構造に関わる状況」「市をとりまく社会状況」「都市構造に関わる国・都の動向」を踏まえ、改定における視点を以下に示します。

### (1) 改定のポイント

#### 1) 改定の基本的なプロセス

これまでのまちづくりは、地域課題を解決するために道路や上・下水道などの都市基盤整備や住宅開発への規制・誘導等、行政が中心となって取り組んできました。しかし、近年は地域が主体となって地域の魅力やにぎわいを創出するようなまちづくり活動が各地で取り組まれています。今後は、行政が広く公平に取り組むまちづくりだけではなく、地域が主体となった多様なまちづくり活動の役割がますます大きくなると考えられます。

「都市計画マスタープラン 2021」では、市民・事業者等と市が共有するまちの将来像を描き、それぞれの役割分担と連携のもとでまちづくりや都市基盤整備を進めていくものとします。そのため、まず市民参加でまちの未来像を自由に描き、都市の課題や求められているものなども考慮しながら、まちの将来像を描くこととします。

#### 2) 変化する社会状況への対応と関連計画との整合

高齢化の進展やコロナ禍・高度情報技術の進展等による生活様式の変化、激甚化する災害への対策などがまちづくりの観点からも求められています。また、コンパクトシティ プラス ネットワークの理念の実現を目指した立地適正化計画制度の創設や都市のスポンジ化※対策が盛り込まれた都市再生特別措置法の改正、より柔軟な道路や公園の利用を可能にする道路法及び都市公園法の改正などが行われています。

関連計画では、東京都の「都市づくりのグランドデザイン（平成 29 年 9 月）」や都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、市の「公共施設等総合管理計画（平成 29 年）」等が策定・改定されています。

従って、社会経済状況の変化、関連制度制定や改正、関連計画の策定や改定、まちづくりの進展などを踏まえた修正を行います。

## (2) 都市の課題や求められているもの

### 1) 拠点となる3駅周辺における都市マネジメント

市内3駅は、個性的で魅力的な商業施設が立地する吉祥寺駅、市内でも業務施設<sup>※</sup>の集積が目立つ三鷹駅、近年武蔵野プレイスが開館し拠点性が高まっている武蔵境駅など、それぞれ異なる特徴を持っていますが、コロナ禍やEC市場の台頭などにより、商業・業務地に求められる役割は変化しています。また、道路空間やオープンスペースを歩行空間や滞留空間として活用するなど、施設の更新にあわせて居心地が良く歩きたくなるまちなかへ改変するなど、官民が連携して公共空間を活用したまちづくりを推進することが必要です。

拠点となっている3駅周辺のまちづくりについては、それぞれの特色を活かした魅力の向上を図るため、購買行動やライフスタイルの変化に対応した商業・業務地の形成や、交通環境の改善、高経年化した建築物等の更新等が課題となっています。

### 2) 安全で住み心地の良い住宅都市の維持・形成

建物更新に伴う中高層化が進み、住宅市街地は、さらに高密化していくことが予想されます。

緑豊かな市街地は、市の魅力を形成する大きな要素です。本市では、公園緑地の整備・拡充、開発事業に伴い緑の創出を図っているものの、市街地の高密化に伴い、民有地の緑が減少傾向にあります。それに伴い、市全体の緑も減少傾向にあり、緑を守り育て良好な住環境を維持していく必要があります。

コロナ禍を契機とした働き方の変化に伴う通勤主体から生活主体への意識変化や、さらなる高齢化の進展や情報通信技術の発展に伴い、身近な生活圏で過ごす時間がますます増えることも想定され、様々な機能を備えた生活圏の形成が求められます。

多様化する住宅地のあり方にあわせて、これまでに整備されてきた都市基盤や公共施設、オープンスペースなどを活用、更新していくことが求められています。

### 3) 持続可能な都市構造の構築

平成27年に国連サミットにて、持続可能な開発目標(SDGs)が採択されるなど、経済成長、社会的包摂、環境保護の3つの核となる要素の調和の下で、持続可能な社会を構築する必要性が高まっています。まちづくりにおいても、学校をはじめとした公共公益施設の更新や効率的な維持管理、民間建築物を含む耐震化や延焼遮断帯<sup>※</sup>の形成、緊急輸送道路の整備等の災害対策、都市の低炭素化やヒートアイランド現象<sup>※</sup>、局地的大雨等の環境問題への配慮など、都市における問題の深化や意識の高まりを踏まえ、持続可能な都市構造の構築について考え方を示す必要があります。

自然災害と感染症等の複合的な災害リスクも顕在化しているため、より強靱なまちを実現することが求められており、情報技術を用いた効率的なインフラの維持管理や、高度情報技術に対応する取り組みが必要です。

#### 4) 多様なまちづくり活動の促進と官民連携によるエリアマネジメント

今後は生活のあり方が変化し、地域の様態はこれまで以上に多様化、複雑化することが想定されることから、よりきめ細やかな対応が求められています。一方で、多様で広範な分野に跨るニーズに対して地域問題の解決を視野に入れながら、主体的に取り組む市民や事業者等が現れており、まちづくりの観点からも、そうした取組みを支援、促進していくことが求められています。

地域特性を生かしたまちづくりを進める立場から、これまでも地区計画<sup>※</sup>や地区まちづくり計画<sup>※</sup>、景観まちづくり協定<sup>※</sup>等、住民主体で地区ごとのルールをつくる制度を整備してきました。しかし、近年は必ずしもハード整備を伴わない都市再生の取組みが増加しています。特徴的な取組みとして、エリアマネジメントやプレイスメイキング<sup>※</sup>が注目されています。

今後、地域の魅力や価値をより一層高めていくため、様々な主体が、オープンスペースの重層的な利活用や暫定的、実験的な取組みなどにより新たな価値を生み出すまちづくりへとつなげていく必要があります。一方で、市民のみならず事業者や大学などのあらゆる主体が、新たに生み出された空間で活動し、それぞれの強みを発揮して多様化、複雑化する地域課題を解決できるよう、持続可能な官民連携の仕組みを構築することが必要です。

## 第2章 市民が描く未来像



# 1

## 市民が描く未来像

市民が描く未来像は、市民の意見から描かれる未来の武蔵野市の姿をとりまとめ、これを「言葉と絵」で表現したものです。市民意見は、既往調査、地域別ワークショップ、出張座談会、意見募集箱により収集しました。

### 《 市民が描く未来像の構成 》

#### 地域別ワークショップ<sup>○</sup>（令和元年度実施）

- 第1回 吉祥寺、三鷹、武蔵境  
・地域の大切な場所  
・まちの未来像
- 第2回 全地域共通  
・未来像の展示、発表  
・いいね！シール貼り  
・まちのお絵描き



#### 出張座談会（令和元年度実施）

36 団体、413 名  
コミセン、市民団体、事業者等



#### 意見募集箱（令和元年度実施）

7 件



#### 既往調査

市政アンケート、市民意識調査、  
第6期長期計画市民ワークショップ、中高生世代広場



#### コロナ禍の拡大に関する意見交換

（令和2年度実施）

地域別ワークショップ、出張座談会、意見募集箱、既往調査で創造し描いたそれぞれの未来像は、P2-4~2-13 に示すとおりです。

### 《 市民が描く未来像の概要 》

#### 地域別ワークショップ

##### 吉祥寺 (Aグループ)

→詳細は P2-4 参照

##### テーマ 便利になった 20 年後、いかに幸福感を感じるか

- リアルなコミュニケーションが楽しいまち
- 人の役に立つと幸せなまち
- 出かけたくなるまち



##### 吉祥寺 (Bグループ)

→詳細は P2-5 参照

##### テーマ 生活を楽しむ こだわりのまち

- 歩く楽しみが感じられる人間味のあるまち
- 多様な世代の人が活躍しているまち
- 多様なライフスタイルを受け入れるフレキシブルなまち



##### 吉祥寺 (Cグループ)

→詳細は P2-6 参照

##### テーマ コミュニティに出会えるまち

- 消費にとらわれないコミュニティや仕組みがあるまち
- 旅行者が滞在したくなるまち
- 来街者のみならず、住民が住みやすいまち



##### 三鷹 (Aグループ)

→詳細は P2-7 参照

##### テーマ 歩いて楽しいまち

- 見て楽しい、歩いて楽しいまち
- 多様な交通手段が選択できるまち
- 資源を活かして時代に合わせた使われ方がされているまち
- 多様な人が多様なコミュニティ活動に参加するまち



##### 三鷹 (Bグループ)

→詳細は P2-8 参照

##### テーマ 郷土愛

- 安心・安全な道路空間がにぎわう場所をつなぐまち
- 人との交流を生み出す学びの場があるまち



##### 武蔵境 (Aグループ)

→詳細は P2-9 参照

##### テーマ 幸せな暮らし

- 地域コミュニティの力で幸せな暮らし
- 安心して歩ける暮らし
- 自由に働き楽しむ暮らし



##### 武蔵境 (Bグループ)

→詳細は P2-10 参照

##### テーマ さんぽが楽しい落ち着いたキャンパスタウン

- 散歩で選ばれるまち
- 大学生が活発に活動するキャンパスタウン
- 新技術により生まれる余剰時間を有効に使えるまち



##### 出張座談会、意見募集箱、既往調査

→詳細は P2-11~2-13 参照

- 文化や歴史が守られている
- 子育てしやすく、子どもが暮らしやすい
- まちにみどりやゆとりがある
- 自然環境が守られている 等



## (1) 地域別ワークショップの市民が描く未来像：吉祥寺Aグループ

市民が描く  
まちの未来像

《テーマ》

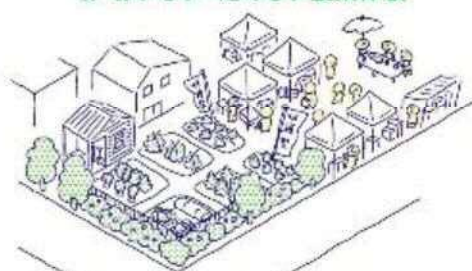
吉祥寺 A グループ

### “便利になった20年後、いかに幸福感を感じるか”

#### リアルなコミュニケーションが楽しいまち

技術革新によりどこでも誰とでもつながれる時代だからこそ、直接コミュニケーションがとれる場づくりが溢れている

##### ① おいしい・たのしい農業体験



- ・収穫祭、農業祭、農業体験などの おいしく・気持ちの良い体験 ができる。
- ・ベランダでの自給自足が盛況している。
- ・商店街でも、昼食や夜食で楽しむ 小さなお祭りやマルシェが開催されている。

##### ② 祭りの継承と新イベント開催

- ・吉祥寺秋祭り や 御神輿 が 継承されている。
- ・収穫祭や農業祭など 新たなイベント が開催されている。
- ・全国や世界の 姉妹都市とのつながりが強え、関連イベントが開催されている。
- ・音楽祭や花火、ダンスなどを融合させたイベントが開催されている。

##### ③ 全天候型に進化した公園



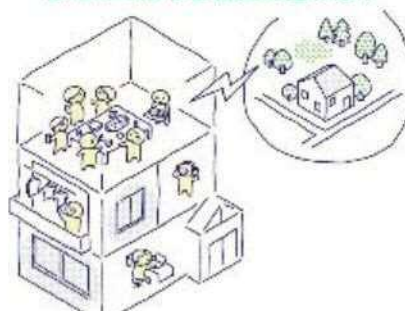
- ・井の頭公園 が 継承されている。
- ・公園が 全天候型 になっている。
- ・静かな公園 もある。

##### ④ 未来版ハーモニカ横丁



- ・地域の文化となっている ハーモニカ横丁 が 存続 している。
- ・自然光が降り注ぐ地下広場や地下街がある。
- ・地下街が普及している。

##### ⑤ 2つのまちを自由に住み分け



- ・2地域居住が普及し、新しい住宅形態 が増加している。
- ・ルームシェア住宅 が コミュニケーションの場 になっている。

#### 人の役に立つと幸せなまち

技術革新で時間に余裕が生まれることで価値観が変化する  
人の役に立つことで幸せを感じるようになっていく

##### ① ボランティアで幸福体験

- ・「ありがとう」と言われることに幸福を感じ、生きがいを感じるために  
みんなでまちづくりのボランティア活動に取り組むまちになっている。

##### ② 人材マッチングで労力シェア

- ・市民の中で「困っていること」と「解決できる人」をマッチング する  
仕組みが整備され、労力がシェア されるまちになっている。

#### 出かけたくなるまち

家にいながら何でも出来る時代だからこそ、  
つい出かけたくなる魅力づくりが溢れている

##### ① 幸せを感じる散歩道

- ・移動すること自体が目的になっていて、散歩するだけで幸せを  
感じられる ような道路空間になっている。
- ・歩行者が安心して通行できるように、自動車に時間帯規制が設け  
られている。
- ・歩行者・自転車と互いに 気をつけあうマナー意識が定着 している。



## (2) 地域別ワークショップの市民が描く未来像：吉祥寺Bグループ

市民が描く  
まちの未来像

《テーマ》

吉祥寺B グループ

## “生活を楽しむ こだわりのまち”

## 歩く楽しみが感じられる人間味のあるまち

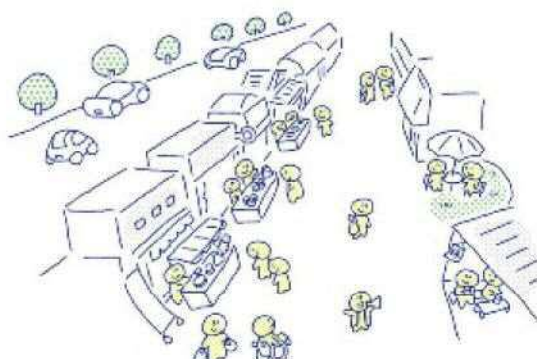
自動運転車も使えるが歩道には個性的なお店が立地し、歩きたくなるまちになっている

## ① 個性的な店舗が残り、創出されている

- ・家族補助 や チャレンジショップ の実施など  
企業創業支援が充実 し、個性的な店舗が 創出・定着  
している。
- ・多種多様な店舗がひしめく、個性的な雰囲気 が湧いて  
いる。

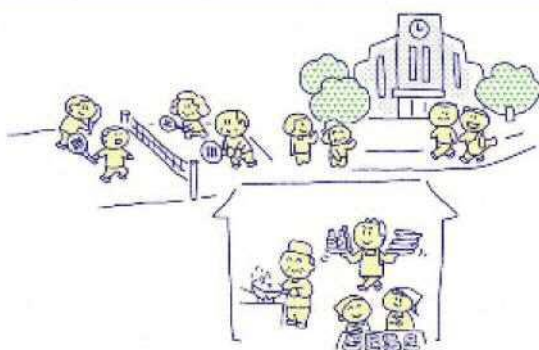
## ② 自動運転時代に「歩く」選択

- ・自動車交通が滞り、休憩用のベンチや芝生が  
引かれており、子ども安心して遊べるなど 歩行者主体の  
道路空間にリメイク されている。
- ・ヒューマンスケールの建物 が構成され、道路の両側を  
見渡しながらウィンドウショッピングができる。
- ・お年寄りでも 歩きやすい歩行空間 になっている。



## 多様な世代の人が活躍しているまち

若者からお年寄りまで活動、活躍する場所があって誰もがいきいきとしている



## ① 多世代交流が活発

- ・アクティブシニア など幅広い年齢の人が  
活躍する場、交際する場 があるまちになっている。

## ② 若者がまちなかで活躍

- ・将来のまちの担い手 である子どもがまちで遊び、  
まちで学ぶなど まちと接点 を持っている。
- ・大学と連携したまちづくり が行われるようになる。

## 多様なライフスタイルを受け入れるフレキシブルなまち

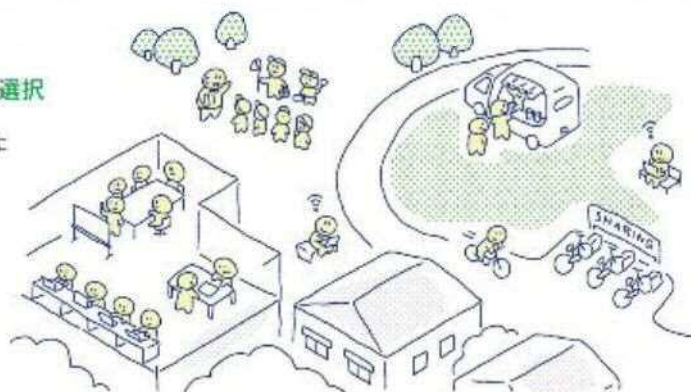
場所や制限にとらわれず、まちの中でやりたいことが自由にできるようになっている

## ① 活動の場所を気分次第で自由に選択

- ・住む場所、働く場所がシェア されることで、  
気分によって活動場所を毎日変えられるように  
なっている。

## ② あらゆる活動ができる公園

- ・公園などのパブリックスペースが、活動の場  
として 自由に活用ができる ようになって  
いる。
- ・公園でチャレンジショップが実施されている。



### (3) 地域別ワークショップの市民が描く未来像：吉祥寺Cグループ

市民が描く  
まちの未来像

《テーマ》

吉祥寺Cグループ

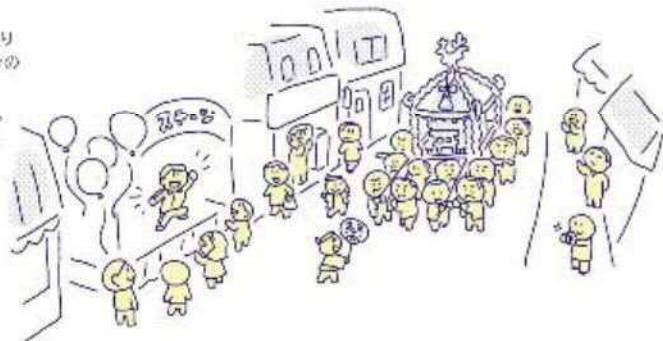
## “コミュニティに出会えるまち”

### 「消費」にとらわれないコミュニティや仕組みがあるまち

お祭りなどの地域のイベントなど、住民同士がコミュニケーションをはかる機会がある

#### ① 住民の親睦を深めるイベント

- ・家族でも参加できるようなイベントの開催などにより「よきもの」が受け継がれるようなコミュニケーションの仕組みが成立している。
- ・住民のスキルシェアにより、共助が実現している。
- ・無教に存在している地域の密なコミュニティ同士をつなぐ。



#### ② 人のあたたかみを感じる場

- ・売り手の顔が見えるような個人商店が多く立地している。
- ・「消費行儀するまち」のイメージから、「地域や人が魅力的なまち」へ。

### 旅行者が滞在したくなるまち

インターネットやSNSの情報を頼りに国内外から旅行者が訪れる魅力がある



#### ① 「映える」魅力

- ・活気があるコミュニティなど地域の魅力が国内外へ情報発信されている。
- ・旅行者が思わず情報発信したくなる吉祥寺ならではの魅力が存在している。

#### ② インバウンドを吸収

- ・市外や国外から見てもらえる魅力があるまちとなっている。
- ・ゲストハウスなど、海外からの旅行者が泊まりたくなるような宿泊施設がある。

### 来街者のみならず、住民が住みやすいまち

来街者もさることながら市民にとって住みやすい環境が整っている

#### ① 子育てパーク

- ・子ども、学生の遊び場があり、子連れが休憩できる場所がある。
- ・安全に楽しく遊べる公園など、子育て文化を積み重ねられる拠点が形成されている。

#### ② 住民ファーストな環境

- ・ストリート系スポーツ、ラグビーなど、個性的なスポーツができる場所がある。
- ・日常の買い物ができる場所がある。
- ・広場などゆとりを感じられる場所がある。





## (4) 地域別ワークショップの市民が描く未来像：三鷹Aグループ

市民が描く  
まちの未来像

《テーマ》

三鷹 A グループ

## “歩いて楽しいまち”

## 見て楽しい、歩いて楽しいまち

建物・水・緑などの多様な風景の中に魅力的なお店が立地している

## ① 見て・体感して楽しい風景

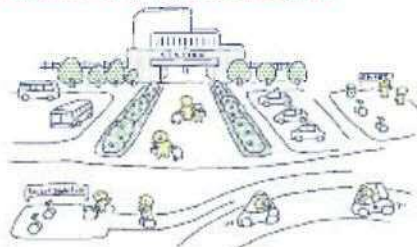


- ・建物は 単調に連続せずに分節化 され、その中にはシェアキッチンスペースや個性的で魅力的なお店が立地している。
- ・玉川上水や公園などの従来からの水と緑が守られ、ネットワーク化されている。

## 多様な交通手段が選択できるまち

行先や目的に応じて新しい交通手段も徒歩も選択できる

## ① 新旧モビリティが便利に使える



- ・バス、タクシー、自家用車、歩行者それぞれ使いやすい駅前広場がある。
- ・シティライド用の小型モビリティのポートが歩いて行ける距離に設置され、気軽に利用できる。
- ・小型モビリティ、自動運転車、歩行者 がそれぞれ通行しやすい道路空間がある。

## 資源を活かして時代に合わせた使われ方がされているまち

文化施設などの地域の溜り場が柔軟に活用されており、施設外の活動に発展している

## ① 文化施設のユニークな使い方

- ・電子化された図書館 書庫の 余剰スペース を活用し、本だけではなく地域活動に必要なもの（テントなど）が借りられる、「ライブラリー」がある。
- ・旧赤坂駅など、文化財としては認定されていない近代建築物など、地域の課題を解決するような施設（子育て施設など）として活用することで保全されている。



## ② 文化施設から活動がにじみ出す

- ・公園でパークライブラリーや音楽イベント、オープンカフェが実施されるなど文化活動が屋外にもにじみ出ている。
- ・歩道上などの公共空間に、気軽に仕事や休憩ができる小さいスペースがある。

## 多様な人が多様なコミュニティ活動に参加するまち

自分たちの地域を自分たちで良くしようとする住民のコミュニティがある

## ① みんなで安心安全

- ・老若男女、国籍問わず 住民が 当事者意識 をもち地域の安心、安全な住環境の維持のために地域の防災活動 に参加している。



## (5) 地域別ワークショップの市民が描く未来像：三鷹Bグループ

市民が描く  
まちの未来像

《テーマ》  
“郷土愛”

三鷹 B グループ

### 安心・安全な道路空間がにぎわう場所をつなぐまち にぎわいを生み出す場所が安全・安心な交通ネットワークを築いて自由に行き来できる

#### ① にぎわいのネットワーク化

- ・桜並木や駅前広場、公園、陸上競技場などが自動運転バスによりアクセスしやすくなり、マルシェやスポーツイベントも実施されることで賑わう場所がネットワークしている。

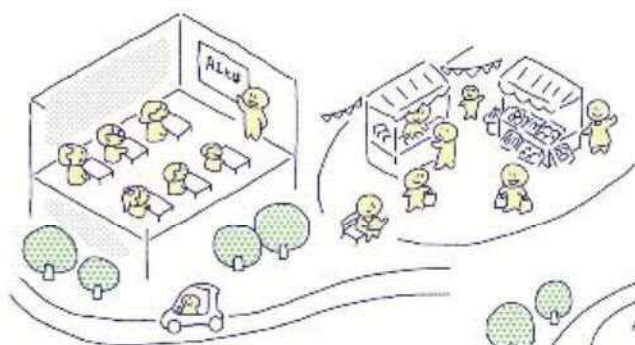


#### ② 安心で安全なまち

- ・歩道と車道がそれぞれ整備されており、自動運転車も歩行者も安全に通行できる道路になっている。
- ・無電柱化により、見て美しく歩いて快適な歩行空間が形成され、災害時も電柱が倒れる危険がなくなっている。

### 人との交流を生み出す学びの場があるまち

朝のさわやかな時間を利用して、市民同士が交流しながら学び、学びを生かせる場所や機会がある

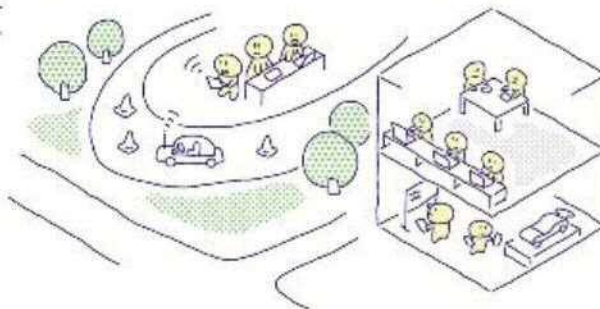


#### ② システムを市民が使いこなせる

- ・子どもからお年寄りまでAIなどのIT技術を活用できるようになるための学びの場がある。
- ・多くの市民がIT技術を活用した活動や仕事を行っている。

#### ① 交流を生み出す空間

- ・朝活の促進により人が集まれる場所が創出され、住民間の自発的なコミュニティが形成されている。
- ・マルシェやマーケットにより人がつながる。





## (6) 地域別ワークショップの市民が描く未来像：武蔵境Aグループ

市民が描く  
まちの未来像

《テーマ》  
“幸せな暮らし”

武蔵境 A グループ

**地域コミュニティの力で幸せな暮らし**  
 プレイスやコミセンに世代を超えて人が集まり、地域のつながりが強くなっている

**① プレイスがつながり地域の幸せ**

- ・武蔵野プレイスやコミュニティーセンターなどの文芸施設が、今以上に世代を超えて人が集まる場になっている。
- ・武蔵野プレイス前の芝生を活かしたイベント等が開催され、地域のコミュニティ形成を促進させる施設として活用されている。
- ・文芸施設が充実している環境が将来的にも継承されている。
- ・自由スペースが夜遅くまで利用可能な施設になっている。
- ・性別や年齢に関係なく暮らしやすいインフラが整備されたまちになっている。
- ・利便性の高い公共施設が充実したまちになっている。



**② 進化する地域行事**

- ・地域のつながりが強まることで地域行事が活性化し、誰もが参加したい行事に進化している。
- ・自分たちのまちは自分たちでつくるという住民意識が定着している時代になっている。
- ・歴史や文化が継承されている。

**安心して歩ける暮らし**  
 無電柱、バリアフリー、まちづくり的な空間活用でさまざまな人が利用しやすい道路になっている

**① 道路のシェア**

- ・歩道から電柱がなくなり、バリアフリーに配慮された歩きやすい空間になっている。
- ・子育て家族のサポートが多い歩道空間になっている。
- ・歩行者と自動車が完全に分離され、安心安全で利用しやすい道路になっている。
- ・自転車専用道が設置され、自転車でも安心して移動できる道路になっている。



**② 散歩したい沿道**

- ・道路沿道は、散歩ができる街並みが整備されている。

**自由に働き楽しむ暮らし**  
 新技術によって時間的余裕が生まれ、地域活動に参加しやすく、生活の新しい楽しみ方を見つけられるまちになっている

**① 働き方や場所を自由に選べる環境**

- ・働き方改革が進み、夢など幸せを追求する時代になっている。
- ・働き方改革で、会社のマインドも変化している。
- ・武蔵境 地域内にも仕事ができるようなカフェが多くできている。
- ・第二の武蔵野プレイスのようなテレワークができる場所が増えている。



**② 大切にされる特徴的な商店街**

- ・チェーン店でない 特徴ある飲食店が商店街に集まり、大切にされている。  
 (地元食材が楽しめる店、のんびりできる店など)
- ・地産地消で特産品の「うど」など地産産業が守られている。

**③ 家族で過ごす公園**

- ・芝生や木の多い公園 が身近な場所にあり、スポーツを楽しんだりのんびり過ごしたり、家族団楽に欠かせない場になっている。
- ・公園で過ごす時間があえ、家族のコミュニケーションや子どもとの会話の機会が増えている。
- ・学校がのびのび遊べる場になっている。





## (7) 地域別ワークショップの市民が描く未来像：武蔵境Bグループ

市民が描く  
まちの未来像

《テーマ》

武蔵境 B グループ

### “さんぽが楽しい落ち着いたキャンパスタウン”

#### 散歩で選ばれるまち

散歩したくなる道・沿道の街並み、散歩のためにアクセスしやすい駅前空間になっている

##### ① 歩いて楽しい道

- 公園同士がつながり、ストーリー性のある歩いて楽しい道になっている  
(玉川上水緑道、小金井公園、井の頭公園、中央公園などがつながる)

##### ② 景観が良く気持ちのいい沿道

- 歩行者が増加して、沿道に地元の農産物直売所やカフェができています
- 散歩道沿いは個人住宅のガーデニングで彩られている。景観が良く、散歩したくなる気持ちのいい空間になっている。
- 野川公園の近くに新駅ができて、野川公園を散歩しやすくなっている。



##### ③ 散歩に行きやすいアクセス環境

- 駅前でビックアップし、散歩を行えるような仕組みづくり  
(シェアサイクルやカーシェアなど)
- 石神井線や大気汚染などの環境問題に配慮しレンタカーを行う車については数台をシェアできるようにする

##### ④ 散歩中に憩える空間

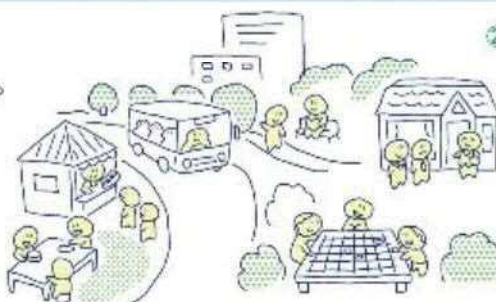
- 散歩道の沿道にベンチやオープンカフェがあり、憩いを楽しめる散歩道になっている

#### 大学生が活発に活動するキャンパスタウン

スイングロードの風情ある街並みと大学生が活動するキャンパスタウンが融合し、年齢に関係なく楽しめるまちになっている

##### ① 大人も楽しいキャンパスタウン

- スイングロードは、けやき並木や美しい街並みを見ながら、オープンカフェで憩えるような風情あるまちになっている。
- 学生街のB級グルメ店と大人向けの美味しい店があり、年齢関係なく楽しめるまちになっている。



##### ② 学生と市民が一緒に楽しめる環境

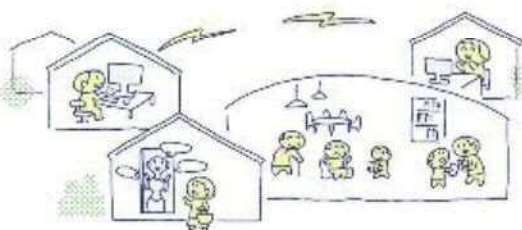
- 武蔵境駅を利用する大学の大学生と市民が交流するキャンパスタウンになっている
- 大学の存在をアピールする空間  
大学生が活動できる空間  
音楽や図書・福祉などで大学生と市民が交流する空間  
サブカルチャーの情報を発信する空間

#### 新技術により生まれる余剰時間を有効に使えるまち

新技術によって時間的余裕が生まれ、地域活動に参加しやすく、生活の新しい楽しみ方を見つけれられるまちになっている

##### ① 活動時間を地域活動の時間に

- 5Gの普及によって在宅ワークが可能になり、通勤時間がなくなる。
- 生活に時間的余裕が生まれ、選挙活動などの地域活動に参加できるようになる。



##### ③ My電子掲示板で地域とつながる

- 各家庭に電子掲示板が普及し地域行事の知らせが速くようになる。口コミのような広報(写真などを掲載し参加を呼びかける)が実現し、地域活動への参加率が上がっている。
- 地域との絆を結ぶため「向こう三軒、両隣」へのあいさつは、将来的にも必要なものになっている。

##### ② 余剰時間をニュータイプの複合施設で楽しむ

- 老人ホームや幼稚園、保育園、図書館、博物館などの機能が含まれる複合型公共施設で余暇を楽しむ人が増えている。生活の中での新しい楽しみ方になっている。
- 多世代や大学生ともふれあいが増え、核家族や祖父母などの現代社会の問題が解決されている。
- 交流を通じて、どんどこきなどの地域の伝統や文化が、高齢者から若者へ継承されている。
- 参加型博物館を拠点とした共同創造(地域の人が交流できる博物館である中塚の事例を参考)

## (8) 出張座談会・意見募集箱の市民が描く未来像に関する意見概要①

市民が描く  
まちの未来像

出張座談会

## 出張座談会の市民が描く未来像に関する意見概要①

### 自然環境の保全


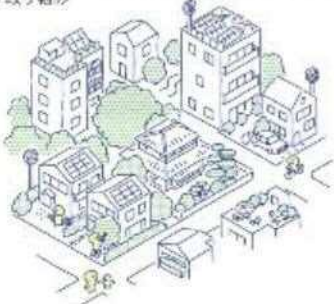
都市の中であっても自然環境が守られる仕組みづくりが必要となっている

**① 自然環境・水循環の保全**

- ・自然な状態での(自然環境としての)“緑”の保全
- ・千川上水、山等緑地など自然環境が維持管理され、守られているまち
- ・武蔵野のアイデンティティである雑木林の保全、更新
- ・民有地の雰囲気が高い、大きな木が守られる仕組み

**③ 都市の緑・ゆとりの保全**

- ・空が見えるまち、空の広いまち
- ・農地と住宅が20年後も残っているまち
- ・都市農地が持続され、市内野菜が地産地消されるまち
- ・小さな公園のみならず、様々な活用ができる公園のあるまち
- ・公園の整備だけでなく、緑開地の緑地活用など、目に見える緑を増やす取り組み

### 快適で暮らしやすいまち

歩いて楽しく、武蔵野らしい店舗等と住宅地の調和がとれたまちになっている

**① 子育てしやすいまち**

- ・子どもが住み続けたいと思えるようなまち
- ・子どもが外で安心して遊べる環境
- ・子どもを街ぐるみで育てる環境
- ・家族連れで入れるお店

**② 安心・安全なまち**

- ・避難所の防災対策
- ・電線は地中化されており、災害リスクが少ないまち
- ・歩道分離され、歩行者も自転車も安心して通行できる人のため(人に優しい)のまち
- ・増加する高齢者に対応したバリアフリーなまち

**③ 歩いて楽しいまち**


- ・歩いて食材や日用品が買える店がある環境
- ・公共施設へのアクセスが確保され、自転車との接点が少ないまち

**④ 住んで楽しい、訪れて楽しいまち**

- ・チェーン店ではない商店と住宅地の調和のとれたまち
- ・来街者と住民の利便性が共存するまち
- ・ゴミがなく清潔なまち

**⑤ 先端技術の活用した時代に合ったまちづくり**

- ・移動図書館や施設の複合化、ITを活用した、本の返却利便性の向上
- ・日常的に充電できるスポットをまとめたマップ



### 持続可能な財政の仕組み


高齢化などの問題を抱えるなかで、公共施設であっても持続可能な財政の仕組みが必要となる

**① 新たな仕組みの活用**

- ・まちづくりファンドの検討

**② 持続可能なまちづくり**

- ・公共施設や公有地での収益性も考えた仕組みづくり
- ・生産年齢人口が減少し、高齢者人口が増加しても高齢者が住み続けられるまち





## 出張座談会・意見募集箱の市民が描く未来像に関する意見概要②

市民が描く  
まちの未来像

出張座談会

### 出張座談会の市民が描く未来像に関する意見概要②

#### にぎわいのあるまち

公共空間などを活用して魅力的な空間を創出し、市内外から人が訪れることでのにぎわいのあるまち

##### ① まちのシンボルとなる施策

- ・まちのシンボルとなるような施設があり、それに向かって集くまちづくり

##### ② 文化や歴史の継承

- ・多様な文化が集積し、リキリクするまち
- ・「都市文化」を守るための条例や補助金の創設
- ・「月見小路」、「青森小路」など通りの名称など、歴史・文化の保全



##### ③ 多様な店舗のかたち

- ・駅から離れた商店街の活性化
- ・「安く買える店」、「面白いものの店」、「セレクトできる店」がバランスよいまち

##### ④ 公共空間の活用

- ・景観が整った駅前空間
- ・来街者にとっても魅力がある公園のあるまち
- ・限られた都市空間の中で、公共空間が活用されるまち
- ・様々な地域活動がみられ、魅力的でにぎわいのあるまち
- ・大規模なコンサートホールのあるまち
- ・各コミュニティセンターなどを核に、風情性を追求したまち

#### 誰とでもコミュニケーションがとれるまち

活発なコミュニケーションにより、様々な人で構成されたコミュニティが形成されている

##### ① 協働のまちづくり

- ・ボランティアに参加しやすくなる仕組み
- ・一掃に学んで市政に参加できるまち
- ・行政だけでなく、市民が様々なサービスを提供するまち

##### ② 一人ひとりが活躍できる場づくり

- ・お年寄りがイキイキと暮らせる場所や施設があるまち
- ・障害者、障害者の区別なくコミュニケーションがとれる社会
- ・障がい者が活動・活躍できるような一級地域活動との連携



##### ③ 様々な人との交流

- ・人と出会ったときにあいさつ、ふれあいができるまち
- ・子どもと高齢者の交流を促進する機会
- ・地域のみならず子どもやお年寄りの見守り、声掛けができるような関係
- ・手話通訳や文字チャットなど、様々な人とつながるツールを有する公共施設
- ・各世代が集まれる仕組みがあり、活発な近所づきあいができるまち

市民が描く  
まちの未来像

意見募集箱

### 意見募集箱の市民が描く未来像に関する意見概要

##### ① 危険箇所等の周知

- ・吉祥寺南口は旧副産のビルが倒壊しており、地震で倒壊の恐れがあるので危険を周知した方がよい。

##### ② 敷地の高次的利用

- ・吉祥寺駅周辺において、狭小な敷地では駐車場やエレベーターを建物ごとに設置することは非効率。
- ・建て替えが進まない要因でもあるので、共同化できるとよい。

##### ③ 様々な世代の交流

- ・地域で声を掛け合い、子どもやお年寄りを見守れるまち
- ・60代・70代の人が日中イキイキと暮らせる場所や施設があるまち

##### ④ 子どもも楽しめるまち

- ・子どもが外で遊びたいくなるような（景観事項が少ない）緑や公園があるまち

##### ⑤ 武蔵野らしい環境づくり

- ・駅から離れた商店街・個人店が活発なまち
- ・景観と調和して道路を歩行者中心にして、地域の工夫により賑わいややすさがあるまち
- ・コミュニティや魅力発信に注力しすぎると混雑した生活しにくいまちになってしまうのではないかと。
- ・使われないハード設備ではなく、ハードが使われる仕組みづくりが必要

(9) 既往調査の市民が描くまちの未来像に関する意見概要

市民が描く  
まちの未来像

既往調査

## 既往調査のまちの未来に関する意見

### 様々な交流のあるまち

今後もさらに増加が見込まれている高齢者をはじめとした、様々な世代間での交流によるにぎわいのあるまち

**① 高齢者も楽しめるまち**

- ・高齢者の移動が困難であるという不安を抱いている。
- ・高齢者福祉の充実
- ・心身ともに健康でいられるまち
- ・気軽に外出することができる交通手段が求められている。
- ・バリアフリーなまち



**② 様々な世代の交流**

- ・互いに住みやすいまち
- ・外国人とも交流できるまち
- ・地域内で交流することで、住みやすい環境をつくる。
- ・若者にとって、自由度が高く気楽に活動できるまち
- ・中高生の居場所があるまち

### 安全・安心で暮らしやすいまち

武蔵野らしい景観を維持し、特色を活かしたまちづくりが求められている

**① 安心・安全なまち**

- ・空き屋や老朽化マンションの再生に向けた支援が期待されている。
- ・一時避難場所や、公共施設としての利用が不安視されているため対策が求められている。
- ・防災対策として、道路下の空洞への対応が求められている。
- ・災害や危機に強いまちづくり



**② 暮らしやすいまち**

- ・観光客よりも住民を増やすような取り組みをしてほしい。
- ・生活環境問題
- ・子育て支援

**③ 歩いて楽しいまち**

- ・歩きやすい道の整備が期待されている。
- ・歩道の整備や道路の拡充が求められている。
- ・バス停の拡充が求められている。
- ・交通環境・道路整備
- ・自転車対策や駐輪場の整備が求められている。



### まちの活力・魅力の向上

武蔵野らしい特色を活かしたまちづくりが求められている

**① 緑の保全**

- ・まちの魅力向上のため、緑の保全が求められている。

**② 農地の活用**

- ・地産地消の環境が期待されている。
- ・生産緑地の制度変更による緑の減少が不安視されているため、更なる検討が求められている。



**③ 景観に配慮したまち**

- ・美しい街並みの保全が期待されている。
- ・景観の維持が求められている。

**④ 3駅の特徴の活用**

- ・3駅それぞれの特徴を活かしたまちづくりが期待されている。

## (10) コロナ禍に関する意見概要

「市民が描く未来像」は、コロナ禍の前に市民参加でとりまとめたため、市民団体や商業者等含む事業者を対象に、コロナ禍に起因する生活の変化や、中長期的に求められる都市空間について意見交換を行いました。

### ■ 主な意見

項目		内容
未来像		・ 今後は地域活動もまちづくりも画一的であつたり、使命感にもとづいたりするものではなく、個々人の意識や共感によって取り組まれることが重要になるのではないかと。
土地利用		・ 過密を避けるため、ゆとりのある空間が必要。 ・ 公共施設以外の活動空間の確保が重要。 ・ 医療や福祉施設に隣接するオープンスペースを検査所等に活用できると良い。 ・ 正しい情報を得るため、対面で情報交換ができる場が必要。
住環境		・ コミセンが閉鎖されたことにより高齢者の居場所がなくなった。非常時の健康な高齢者の居場所を考える必要がある。
道路・交通		・ 密を回避するため飲食店の外（道路等）で飲食可能な空間が必要。 ・ 自転車の走行空間整備が必要。 ・ 配達目的の自転車が増加しており、地域のルールを決める必要がある。 ・ バスなどの公共交通事業は、会社員や大学生のリモート化が進んでおり、コロナ禍前に戻ることはないという前提で事業を進める必要がある。
緑・水・環境		・ 住宅地の公園や少し規模の大きい公園の重要性が高まっている。 ・ テレワークの浸透で多世代・多目的な公園利用を想定する必要がある。
防災（危機管理）		・ コロナ禍を踏まえた避難所の設置の仕方も重要。 ・ 緊急時の物資の不足に備え、市外への依存を減らせる工夫が必要。 ・ 地域と協力して地産地消で供給できる仕組みが必要。
にぎわい・活力	オフィス空間	・ 今後はオフィス面積の縮小なども検討課題となる。 ・ オフィスが都心から離れる傾向にあるので、コワーキングスペース※やサテライトオフィス※の需要を市内に取り込めると良い。
	商業	・ ネットで買い物を済ませる人も増え、商業地は物販だけでなく余暇を楽しめるような魅力ある空間となることが重要。 ・ 高齢者のための移動販売があると良い。また、移動販売車を停車するスペースについて仕組みがあると良い。
	活力	・ 駅周辺をはじめ、会社員や大学生が減りにぎわいや交流がなくなった。 ・ テレワークの定着により現役世代が地域に定着し、まちを良くしていこうと思う人が増える期待が持てる。 ・ 今まで地域と関わりのなかった人が関われる仕組みがあると良い。

## 第3章 まちの将来像





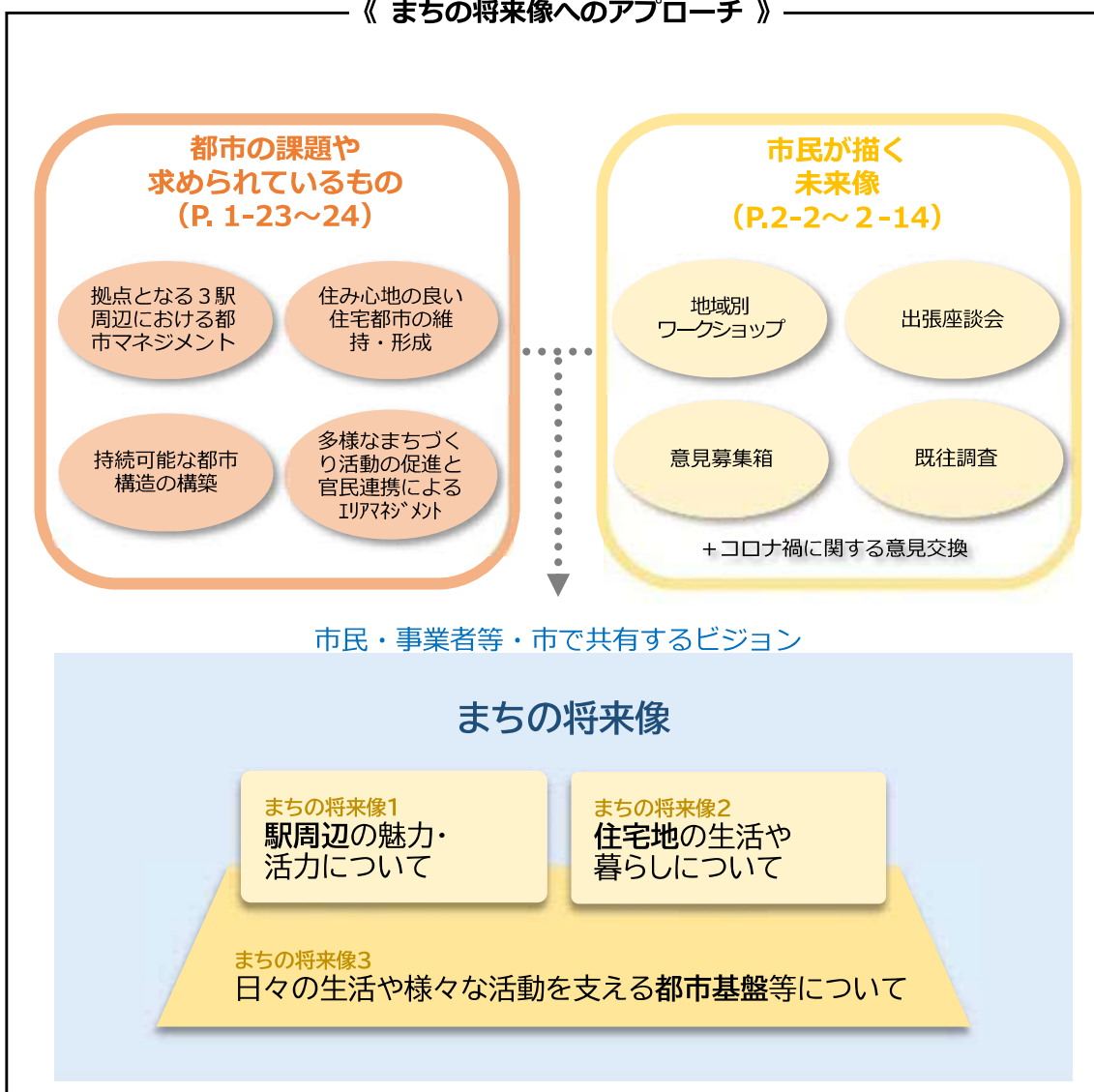
# 1 まちの将来像とは

まちの将来像は、「都市の課題や求められているもの」と「市民が描く未来像」から構成される目指すべき20年後の“将来のまちの姿”です。

これらの中で、人の活動や暮らし方に着目することが求められていることを踏まえ、「駅周辺の魅力・活力について」「住宅地の生活や暮らしについて」「日々の生活や様々な活動を支える都市基盤等について」の3つの類型で示します。

まちの将来像を広く周知し、まちづくりに関わる市民・事業者等と市で共有するビジョンとします。

## 《 まちの将来像へのアプローチ 》



## 2 まちの将来像

### (1) まちの将来像1 (駅周辺の魅力・活力について)

様々な交流が生まれ、歩いて楽しい居心地が良いまち



#### (関連するキーワード)

《 都市の課題や求められているもの 》 特徴の異なる3駅周辺、商業・業務地の役割の変化、居心地が良く歩きたくなるまちへの改変、官民連携のまちづくり、オープンスペースの活用、都市のマネジメント（エリアマネジメント・プレイスメイキング）、市民や事業者等による主体的な取り組み 等

《 市民が描くまちの未来像 》 出かけたくなるまち、歩く楽しみが感じられるまち、見て楽しい、歩いて楽しいまち、資源を生かして時代に合わせた使われ方がされているまち、人との交流を生み出す学びの場があるまち、散歩で選ばれるまち、旅行者が滞在したくなるまち 等

### ● 地域生活を支える都市機能と都市空間の運営

- ・ 幹線道路の整備や駅外周部への駐車場の配置が進み、駅前にアクセスする大通りは一般車の交通が抑制され、バスなどの地域公共交通が中心となっています。沿道の駐車場出入りがなくなることにより連続した歩行空間が確保されるなど、一般車両の交通量の減少により歩道が拡幅され、誰もが安全に心地良く移動できる空間となっています。(①、③、⑧、⑫)
- ・ 商店街の道路や広場は歩行者中心の空間として、人々が安心して移動するだけでなく、沿道の店舗を眺めたり、路上で行われるイベントを楽しんだり、ベンチやテーブルでくつろげる、居心地の良い空間となっています。(④、⑦、⑨、⑬、⑭)
- ・ 沿道の建物はまちの個性を残しながら更新が進み、建物の壁面を後退することにより生まれる屋外空間やまとまった開発による質の高い公開空地等、居心地の良い空間が創出されています。これらのオープンスペースは隣接する道路と一体的な空間として活用され、エリアマネジメントなどの様々なまちの魅力や価値を向上させるいくつかの取組みが継続的に繰り返されています。(④、⑥、⑦、⑧、⑮)
- ・ 建物の更新の他、事業者の創意工夫によりリノベーション<sup>\*</sup>やまちの利活用が進み、それらが沿道に連続することで、人々の回遊を誘う空間となっています。まちなかでは、新たな出会いや交流が生まれ、日々の暮らしの中で、働き、学び、遊び歳を重ねる全ての人が豊かに暮らせる空間が広がっています。(②、⑤、⑥、⑪)
- ・ このような、社会状況の変化に応じた多様で柔軟な土地利用が進み、新たな店舗や働く場のみならず、地域に根差した商店や社屋、その他文化施設や公園、オープンスペースなど様々な空間が相まって、温かみや文化が感じられる居心地の良い空間となっています。(②、④、⑤、⑥、⑦、⑩)

#### 【将来像（イラスト）の解説】

- ① ゆとりを感じられて安全な通りを安心して歩いている
- ② サテライトオフィスなどの新しい環境で効率的に働いている
- ③ 地域公共交通やデマンド型交通<sup>\*</sup>などが便利に使いこなされている
- ④ オープンスペースが充実し心地良く過ごしている
- ⑤ 様々な事業者等により、多種多様な場が設けられ充実した時間を過ごしている
- ⑥ 複合施設を利用する人々によって新たな交流が生まれている
- ⑦ 公共空間の活用などにより、新たなにぎわいを楽しんでいる
- ⑧ 連続した質の高い緑がまちの景観を形成し、居心地の良い通りを歩いている
- ⑨ 歩行者中心の空間が創出され、待ち合わせや休憩している
- ⑩ 屋上空間などの活用により、様々な眺望からまちを楽しんでいる
- ⑪ 既存の店舗と新たな商業施設により個性ある商店が連続し、子育て中の親子や学生、高齢者など様々な人が訪れている
- ⑫ 道路と沿道が一体となった魅力的な空間を活用している
- ⑬ パークレット<sup>\*</sup>やオープンテラスなど、新たな滞留空間を活用している
- ⑭ 既存の樹木を中心にゆとりある空間が創出され、休憩している
- ⑮ 屋上や壁面を緑化することでより緑を身近に感じられる



## （２）まちの将来像２（住宅地の生活や暮らしについて）

### 多様な暮らし方が選択できる、住み心地の良いまち



#### （関連するキーワード）

《 都市の課題や求められているもの 》 緑豊かな市街地、良好な住環境、働き方の変化、通勤主体から生活主体への意識変化、高齢化の進展、通信技術の進展、身近な生活圏、多様化する住宅地の在り方、都市基盤・施設の更新、オープンスペースの活用 市民や事業者等による主体的な取り組み 等

《 市民が描くまちの未来像 》 みどりやゆとりがあるまち、来街者のみならず、住民が住みやすいまち、多様な交通手段が選択できるまち、多様なライフスタイルを受け入れるフレキシブルなまち、自由に働き楽しむ暮らし、大学生が活発に活動するキャンパスタウン、新技術により生まれる余剰時間を有効に使えるまち、IT とまちが融合した利便性の高いスマートシティ 等

### ●地域生活を支える都市機能と都市空間の運営

- ・幹線道路が充実し、バスなどの地域公共交通が定時運行されるとともに、自転車走行空間と歩行空間が確保され、安全・快適に移動できます。また、日常生活はもとより災害時の市民生活を支える物流が確保され、災害に強いまちが形成されています。(⑩、⑰)
- ・交通システムなどにより、住宅地に用のある自動車のみが生活道路を通行でき、誰もが安心して暮らせる住宅地となっています。また、自動車の通行が少ない道路は、地域の憩いの場となっています。(⑮、⑯)
- ・学校などの公共公益施設が適切に維持・更新されている他、高齢化の進展や働き方の変化を踏まえ、小規模な医療施設や日用品の販売店舗、新たな働く場などの生活支援施設が身近に整い、徒歩による生活圏が形成されています。(④、⑤、⑨)
- ・開発事業に伴い質の高い緑や、道路と一体的な開かれた公開空地等が整備され、空が見え、ゆとりのある街並みが形成されています。また、緑地や公園などのオープンスペースは、地域活動や事業者等による取組みによって様々なサービスが提供されたり、個人のくつろぎの空間として利用されるなど、心地良い時間を過ごせる空間となっています。(①、③、⑥、⑧、⑨、⑫、⑬)
- ・これまで大切に守り育ててきた、地域の自然が維持されるとともに、農地や住宅地の緑が適切に保全・創出され、質の高い緑の空間が充実しています。また、公園や水辺にはうるおいのある心地良い空間が形成されています。(①、②、⑩、⑪、⑭)
- ・建物は適切に管理・更新され、テレワークなど新しい生活様式にも対応した住居が増えるとともに、屋外や商店街などでは、子どもや高齢者の居場所が整い、安全・安心に生活できる住環境が形成されています。また、家族との充実した時間を過ごせる、ゆったりとした住宅地が維持されています。(③、④、⑤、⑦、⑨)

#### 【将来像（イラスト）の解説】

- ① 身近な農地が大切にされ、種まきや作物の収穫などの農体験を楽しんでいる
- ② 歴史・文化が感じられる場所が大切にされている
- ③ 近所にオープンスペースが充実し、子育てがしやすく、家族団欒を楽しんでいる
- ④ 身近な場所に多様な働く場が創出され、テレワークなど新しい生活を送っている
- ⑤ スーパーや日用品店が身近にあり、仕事と家庭が両立できる環境で暮らしている
- ⑥ 居心地の良い空間が創出され、立ち寄って楽しんだり休憩したりしている
- ⑦ 地域で過ごす人々により、子どもが見守られるなど安心して暮らしている
- ⑧ 趣味などを通じて地域交流が盛んに行われている
- ⑨ 沿道に開かれた店舗と店舗前のゆとりある空間で交流や休憩をしている
- ⑩ 樹林地が保全され、住み心地が良い空間で自然に親しんでいる
- ⑪ 緑を身近に感じられる道が整備され、散歩やジョギングしている
- ⑫ 緑化された屋上空間で日常のひと時を過ごしている
- ⑬ ガレージなど住宅地のオープンスペースが活用され、地域の交流が育まれている
- ⑭ 住宅地内に昔からある大木を大切にしている
- ⑮ 自動車の通行が少ない道路は、地域の憩いの場として使われている
- ⑯ 歩車分離により、誰もが安心して歩いている
- ⑰ シェアサイクルやシェアカーなどの多様な交通手段を選択できる
- ⑱ 公園と一体となったバス停で、心地の良い隙間時間を過ごしている



### (3) まちの将来像3 (日々の生活や様々な活動を支える都市基盤等について)

#### 暮らしや賑わいを支える環境が整い、安心して住めるまち

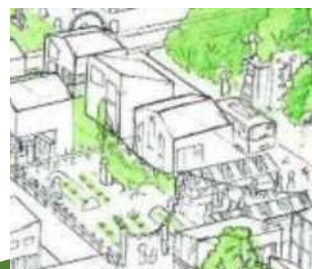
①コミュニティの育み



②災害に強いまち



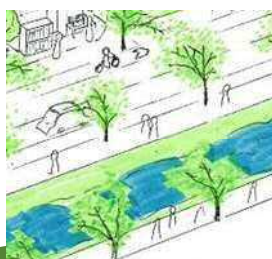
③農業を通じた地域交流



④居心地の良い緑道

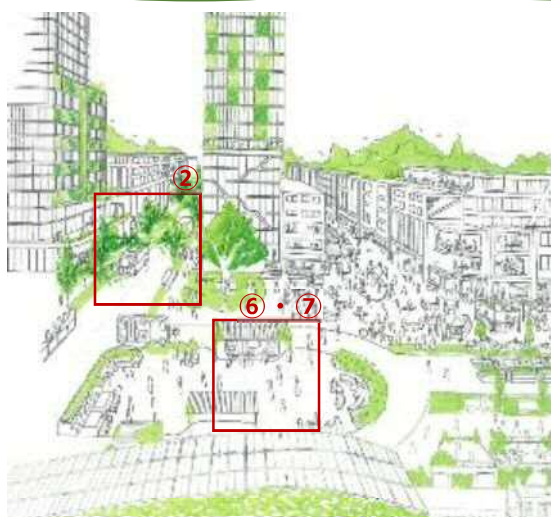
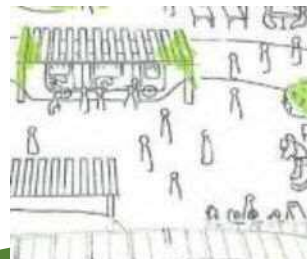


⑤親しみを感じられる景観



⑥ひとや地域公共交通中心のまち

⑦快適な移動



まちの将来像1  
(駅周辺の魅力・活力について)



まちの将来像2  
(住宅地の生活や暮らしについて)

#### (関連するキーワード)

《都市の課題や求められているもの》 官民連携のまちづくり、市民や事業者等による主体的な取組み、持続可能な都市構造の構築、インフラの高経年化と適切な維持管理、緊急輸送道路の整備等の災害対策、強靱なまちの実現、高度情報技術に対応する取組み、SDGsに基づく取組み、緑豊かな市街地、交通環境の改善 等

《市民が描くまちの未来像》 都市と自然の調和がとれているまち、多様な人が多様なコミュニティ活動に参加するまち、安全・安心な道路空間がにぎわう場所をつなぐまち、安心して歩ける暮らし、リアルなコミュニケーションが楽しいまち、人の役に立つと幸せなまち、多様な世代の人が活躍しているまち、「消費」ととらわれないコミュニティや仕組みがあるまち、地域コミュニティの力で幸せな暮らし、多様な主体と連携したまちづくりが行われている 等

**● 地域生活を支える都市機能と都市空間の運営**

- ・ これまで育んできた地域コミュニティが継承され、様々な主体による地域ごとの活動によって、豊かで充実した生活が実現されています。
- ・ 地域が大切にしてきた緑や文化が守られ、居心地のよさを感じる街並み景観が形成されています。
- ・ 道路や公園、上・下水道等の都市基盤施設、学校やコミュニティセンター、地域医療や福祉施設などの公共公益施設が適切に維持・管理、または更新され、安全で快適な暮らしが維持されています。
- ・ 都市全体が、デジタルトランスフォーメーションによりスマート化して全ての人が快適に暮らし働くことができる社会を迎え、交通やエネルギー、防災など幅広い分野でも AI や IoT、ビッグデータ、その基盤となる情報通信ネットワークといった先端技術が積極的に活用されることで、生活の様々なシーンが豊かなものとなっています。
- ・ 誰もが良好な住環境で安心して住み続けられ、無電柱化<sup>※</sup>やバリアフリー<sup>※</sup>整備により障壁を感じず移動しています。
- ・ 高経年化した建築物は長寿命化やスマート化を図った更新、幹線道路の充実や利便性の高い地域公共交通の維持他、グリーンインフラ等による水循環などの環境に配慮した取組みにより、持続可能なまちになっています。
- ・ 災害時の情報収集や行政と地域の連携、震災や水害、感染症等、多様化・複合化する災害に強いまちになっています。

**【将来像（イラスト）の解説】**

- ① まちのオープンスペースにおける活動を通じてコミュニティが育まれている
- ② 緊急輸送道路や延焼遮断帯の形成により、物流が確保され災害に強いまちで暮らしている
- ③ 身近な農地での農業を通じて地域交流が行われている
- ④ 緑道が維持され、歩いているだけで心地良く感じている
- ⑤ 親しみを感じられる景観が形成されていて、まちに愛着を感じている
- ⑥ ひとや公共交通中心のまちが実現され、安全で安心した生活を送っている
- ⑦ ムーバスやシェアサイクルなど様々な乗り物の連携により、快適に移動している



## 3 まちづくり活動の展開と支援

### (1) 市政への市民参加と公共課題の解決に向けた協働

本市では、「武蔵野市方式」をはじめとして、様々な場面で市民参加のもと、公共的課題の解決を図ってきました。こうした市民自治及び市政運営についての基本原則を明らかにし、推進していくため、令和2年に自治基本条例を制定しました。条例では、市政情報の共有や市民参加を保障し、協働して様々な公共課題に取り組むことが定められました。

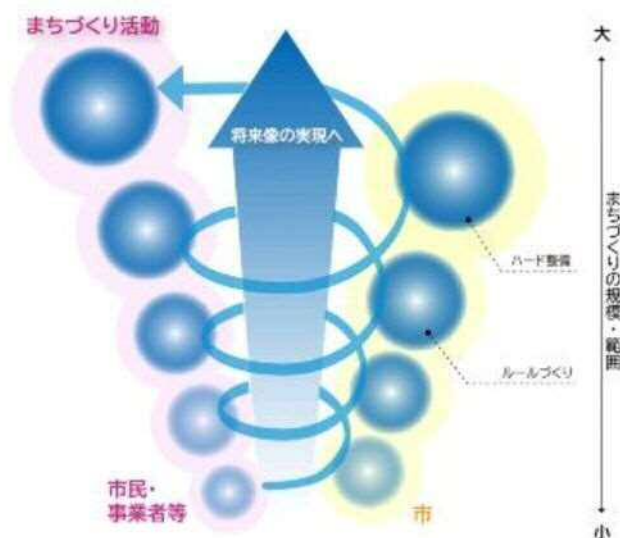
まちづくりにおいては、地域課題の解決を目指して、市民によるまちづくりの提案や協働する仕組みをまちづくり条例に定めています。条例に基づき、市や市民、事業者等の多様な主体が、それぞれの適切な役割を担い、各主体が協力して進める協働のまちづくりを進めています。市は今後もまちづくり団体をはじめとする様々な主体と協働して地域課題の解決を図ります。

### (2) まちづくり活動と市の連携

近年、地域課題は多様化・複雑化し、また生活様式の変化にあわせて都市に求められるものも変化しています。まちの将来像の実現に向けて、市による公共事業やまちづくり条例に基づく協働の継続的な展開に加え、今後は、市民・事業者等が主体となり、ビジネスノウハウの活用や限られた地域で小さく展開されるような「まちづくり活動」が、様々な地域で繰り広げられることが期待されます。

まちづくり活動は、市民・事業者等が主体となり、オープンスペースを活用したマルシェや移動販売などが行われ始めています。こうした地域に応じたまちづくり活動が各地で行われることで、居心地の良い魅力的なまちが形成されていくことを目指します。市は、まちづくり活動が円滑に取り組まれるよう制度やルール創設、規制の緩和などの支援を行っていくとともに、市街地の再整備に際しては、官民のオープンスペースを一体的に捉えて、まちづくり活動を促進します。

《まちづくり活動の概念図》



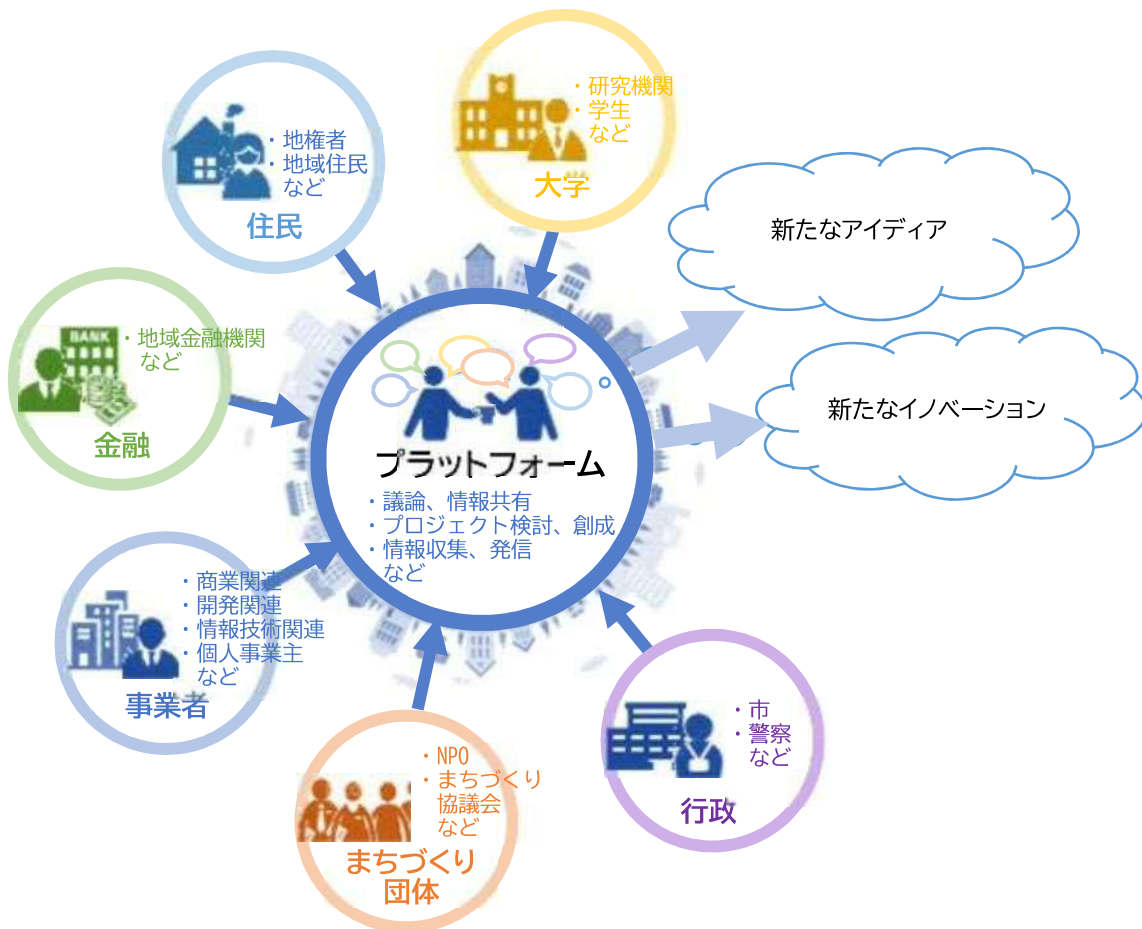
### （３）市民・事業者等のまちづくり活動のきっかけづくり

市内には、まちづくり活動を行う市民や事業者等が存在し、これまでも自発的に、それぞれが「まちづくりの担い手」として個別にまちづくり活動を行ってきました。また、市内には「まちづくりの担い手」となり得る事業者や大学なども存在しています。近年、地域課題が多様化・複雑化する中では、これらの主体が持つ技術やノウハウが、新たな解決策を生み出す貴重な資源としてますます期待は大きくなっています。

各担い手がそれぞれの想いとともまちづくりに必要な地域資源や技術、培ってきた運営ノウハウなどを持ち寄ることで、新たな地域課題の解決に向けたアイデアやイノベーションが生まれ、より活発なまちづくり活動につながっていきます。

市民・事業者等によるまちづくり活動のきっかけづくりとして、市が仲介役となる「プラットフォーム」の設置を検討します。市が、「まちづくりの担い手」と期待される様々な主体に対して声をかけ、多様な人材や情報が集まり出会う場として「プラットフォーム」を設け、新たなアイデアやイノベーションの創造につなげていきます。

#### 《 プラットフォームのイメージ 》

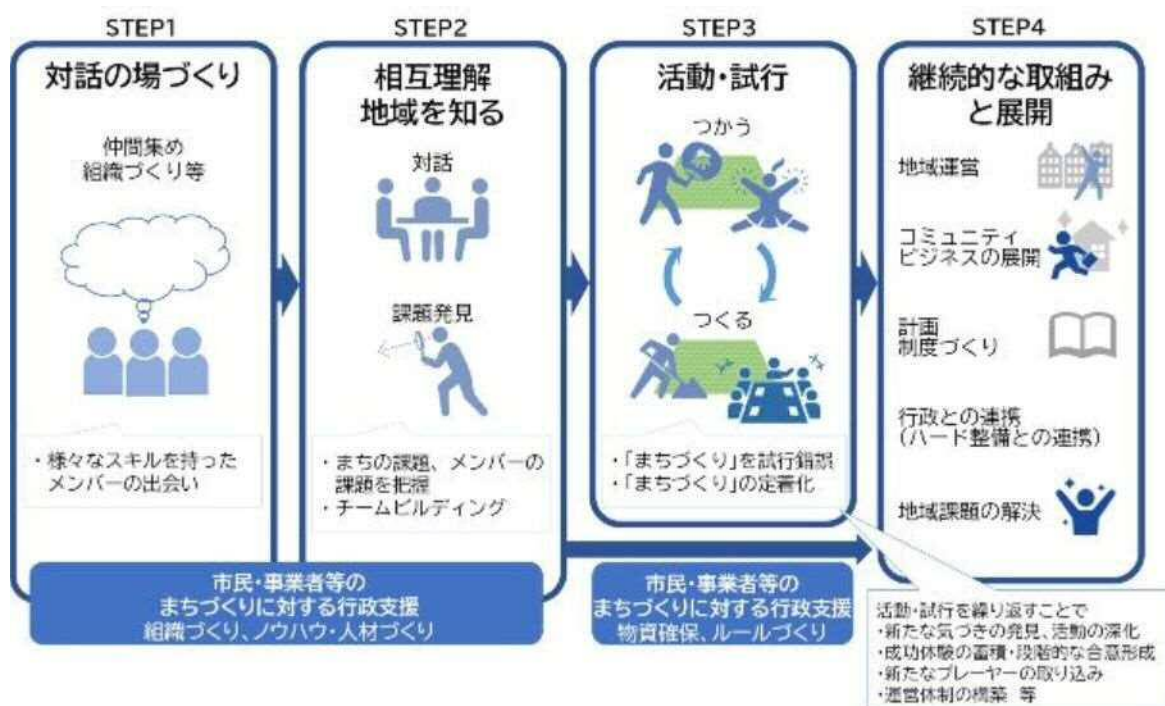


#### (4) 市民・事業者等のまちづくり活動のプロセスと市の支援

まちづくり活動が実現されるまでのプロセスの一例を以下に示します。

プロセスは、プラットフォームなどをきっかけとして、出会った市民・事業者等、まちづくりに関心のあるメンバーが集まって対話する「対話の場づくり」から始まり、それぞれの「相互理解・地域を知る」ことによりやりたいことやできることを明確化していきます。市は、必要に応じて組織づくりやノウハウ・人材づくりの支援を行います。「活動・試行」では、実際にまちの空間をつかいながら場づくりを行うなど、「つかう」と「つくる」を繰り返して、活動を積み重ねながらプレイヤーや取組みの幅を広げ、まちづくり活動を徐々に育んでいきます。市は、活動を軌道に乗せるために、必要な物資の支援やルールづくりなどの支援を行います。これらの段階を経ながら、新たな気づきと、それによる活動の深化により、地域運営や計画・制度づくりなど、目指す将来像に応じた活動に発展し、時には建物や公共空間に反映されることが想定されます。

##### 《 市民・事業者等のまちづくりのプロセスの例 》

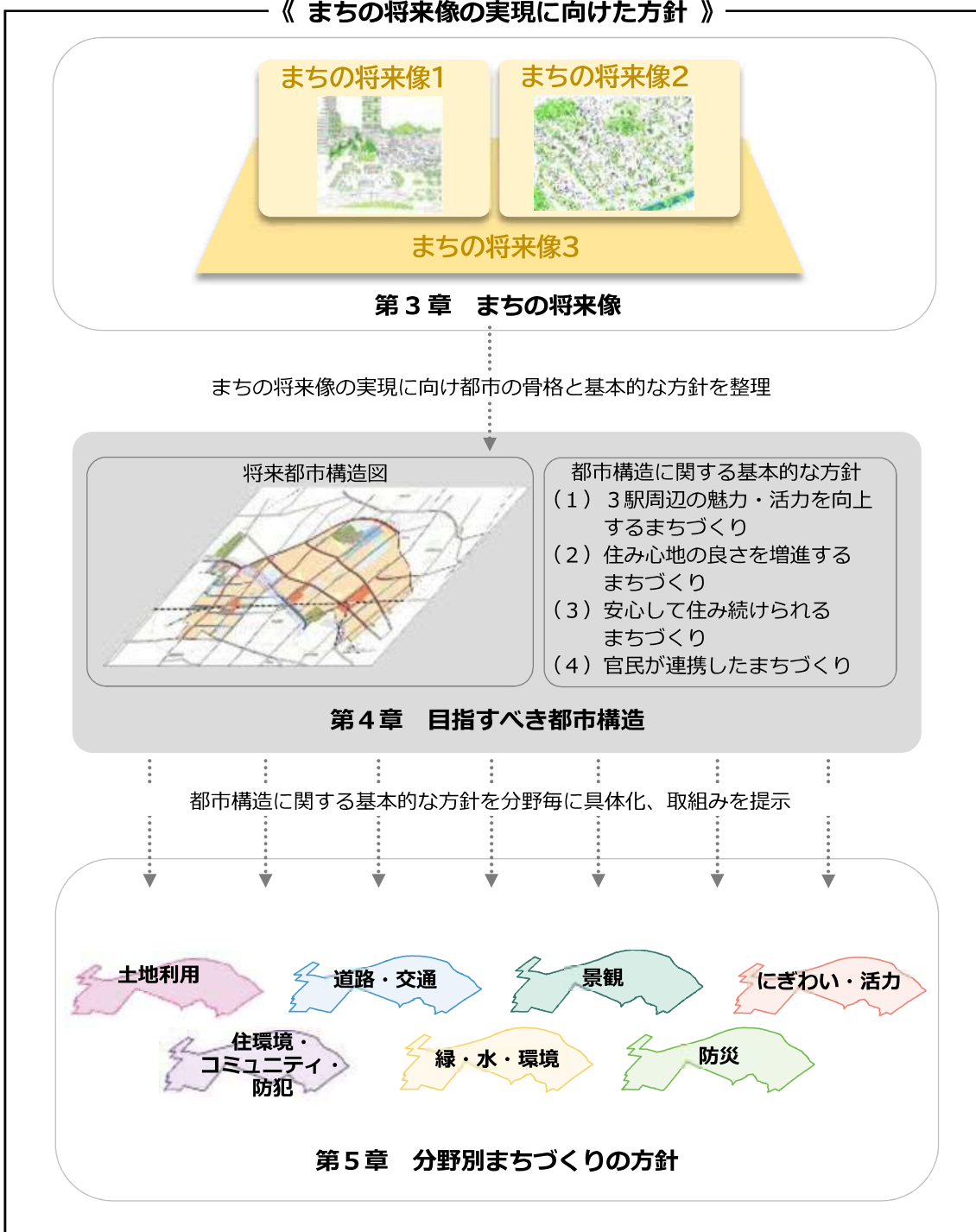


## 第4章 目指すべき都市構造

# 1 目指すべき都市構造

目指すべき都市構造として、「第3章 まちの将来像」の実現に向け、都市の骨格と、都市構造に関する基本的な方針を示します。

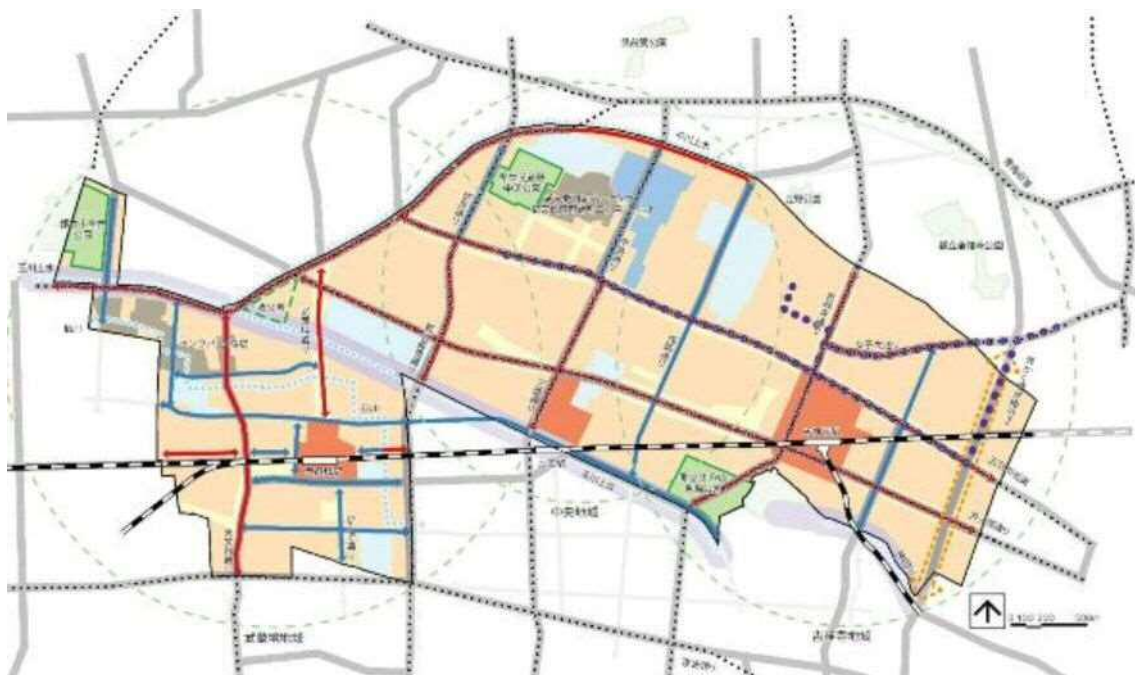
## 《 まちの将来像の実現に向けた方針 》



## 2 武蔵野市の将来都市構造

都市の骨格となる都市基盤や地区、施設などについて、将来都市構造図として示します。

《 将来都市構造図 》



土地利用・住環境・コミュニティ・防災		道路・交通	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> 面的な商業・業務地	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> 大規模施設が立地している地区	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid black; position:relative;"><div style="position:absolute; top:-5px; left:5px;">+</div></span> 鉄道駅・交通結節点	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> 路線状の商店街	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> 大規模住宅団地	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid black; position:relative;"><div style="position:absolute; top:-5px; left:5px;">+</div></span> 都市計画道路(都施行)	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> 住宅地	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> 公共公益施設が集積している地区	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid black; position:relative;"><div style="position:absolute; top:-5px; left:5px;">+</div></span> 都市計画道路(市施行)	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> 3つの地域		<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid black; position:relative;"><div style="position:absolute; top:-5px; left:5px;">+</div></span> 外かく環状線の2	
緑・水・環境		景観	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> 河川・上水の水辺空間	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid black; position:relative;"><div style="position:absolute; top:-5px; left:5px;">+</div></span> 下水道幹線	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid black; position:relative;"><div style="position:absolute; top:-5px; left:5px;">+</div></span> 景観基本軸	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:green; border:1px solid black;"></span> 大規模公園			
防災			
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgrey; border:1px solid black;"></span> 延焼遮断帯			
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid black; position:relative;"><div style="position:absolute; top:-5px; left:5px;">+</div></span> 緊急輸送道路			



## 3 都市構造に関する基本的な方針

まちづくりの基礎となる都市構造に関する基本的な方針を示すとともに、今後 10 年間で積極的に取り組む主要なプロジェクトを示します。

### (1) 3 駅周辺の魅力・活力を向上するまちづくり

#### 【まちの更新と培ってきた魅力の継承】

- ・市内の 3 駅は日々 10 から 20 万人の乗客が利用し、それぞれ大小様々な商業・業務用途などの建物が集積していますが、多くの建物は高経年化が進んでいるため、建物更新などの健全化を促進します。
- ・駅周辺の商業地のにぎわいを維持していくため、中層階の利用促進や比較的に来街者の少ない平日にもまちを利用する業務用途などの導入を促進します。
- ・緑を感じながら心地良く歩くことができる散歩道を創出していく他、屋上や壁面の緑化などを促進し、緑を感じられる空間を誘導していきます。

#### 【将来像の実現に向けた主要なプロジェクト】

- ・地区計画などにより回遊性や界限性を踏まえた地域のビジョンやルールを作り、建物規模や道路と沿道建物の設えなど一定のまとまりのある地域に応じた街並みを誘導します。

#### 【都市基盤の改編にあわせた新たなまちづくりの検討】

- ・吉祥寺駅や三鷹駅の駅前広場やその周辺では、公共交通機関や歩行者の安全で円滑な利用を確保するため、駅前広場等の交通機能の充足について、面的な市街地再編も視野に検討を進めます。
- ・駅前広場等の交通機能の充足にあたっては、公共施設の更新や、将来の地域経済、地域社会状況に対応する産業・文化機能の充実についてもあわせて検討することが必要です。

#### 【将来像の実現に向けた主要なプロジェクト】

- ・吉祥寺駅南口駅前広場の整備や武蔵野公会堂の在り方にあわせ、パークエリアの都市機能の更新について検討します。
- ・三鷹駅北口では、バスやタクシーなどの公共交通や歩行者などの交通量に対応した駅前広場の拡充や道路の再整備とともに、沿道の街並み形成や低利用地の活用などについて検討します。
- ・市街地の再編にあたっては、都市基盤の整備時期を捉え、地域の実情にあった都市開発諸制度<sup>※</sup>の活用も含めて検討し、多摩地域における枢要な拠点であり続けることを目指します。



**【公共交通を優先した交通ネットワークの形成】**

- ・ 駅周辺を取り囲む地区内環状道路<sup>※</sup>の形成により、駅周辺を通過する車両を迂回・処理し、地区内環状道路の内側の自動車交通量の抑制を目指します。
- ・ 駅周辺の交通体系について検討し、バスやタクシーなどの公共交通が駅まで優先的にアクセスできる仕組みを検討します。
- ・ 交通体系の検討にあたっては、技術開発による新たな交通手段への対応も想定し、冗長性<sup>※</sup>のある交通空間の構築を目指します。

**【将来像の実現に向けた主要なプロジェクト】**

- ・ 公共交通を優先した交通ネットワークを形成するため、吉祥寺駅や三鷹駅北口周辺の交通体系の検討を進め、地区内環状道路の形成を図ります。

**【ウォーカブルなまちづくりの推進】**

- ・ 高齢化の進展やE C市場の台頭などにより、商業・業務地に求められる役割は変化しています。オンラインでは代替しがたい、居心地が良く訪れたいまちを目指します。
- ・ 地区内環状道路の内側において、道路の更新時期を踏まえ、車道を狭めて歩道を広げるなど、歩行者空間を拡充し、歩きたいまちなかや滞留しやすい空間の創出を目指します。
- ・ 歩行者空間の拡充の検討にあたっては、社会実験などにより、自動車交通量の転換や歩行者動線の変化、整備後のつかい方など様々な観点からまちへの影響を調査し、まちぐるみで進めます。

**【将来像の実現に向けた主要なプロジェクト】**

- ・ 吉祥寺駅前広場に接続する吉祥寺大通り、三鷹駅前広場に接続する桜通り及び武蔵境駅前広場に接続する市道第74号線（3・4・27）等においては道路空間の再配分<sup>※</sup>などにより歩行者空間の拡充を目指します。

**【将来像の実現に向けた主要なプロジェクト】**

- ・ 商業地域の駐車場の附置義務については、建て替えを阻害する要因になるだけでなく、駐車場の入口が街並みの連続性を損なうため、柔軟な施設配置・集約化などに向けた検討を進めます。

## (2) 住み心地の良さを増進するまちづくり

### 【緑豊かでゆとりある住環境の継承】

- ・住み心地の良いまちとするため、安心して暮らせる環境や、本市の特徴である公園緑地や農地、街路樹など豊かな緑を保全・創出していきます。
- ・地域の特性に応じた街並み景観の形成を図るため、必要に応じてまちづくり条例に基づく景観協議の拡充や、景観行政団体<sup>※</sup>への移行について検討します。
- ・住宅地に整備されてきた都市基盤や公共施設、オープンスペースなどにおいて、多様化する地域の実情に対応した活用や更新を促進します。

### 【将来像の実現に向けた主要なプロジェクト】

- ・地域で育まれてきた緑豊かな街並みを継承していくため、特に住環境の優れた地区について、地区計画の積極的な導入を進めます。

### 【高齢化や新たな生活様式の定着を踏まえた生活圏の形成】

- ・コロナ禍を契機とした新しい生活様式の浸透やテレワークなどの働き方の変化により、生活や暮らしを重視するように市民の意識が変化してきています。また、今後は情報通信技術の発展や更なる高齢化に伴い、身近なまちで過ごす時間が増えることも想定されています。住宅地に近接する幹線道路沿いなど、気軽に歩いていける生活圏に店舗やワークスペース、小規模な医療施設などの生活支援施設の立地を促進し、様々な機能を備えた身近な生活圏の形成を目指します。
- ・公園緑地や農地、水辺などのオープンスペースの活用を促進し、オープンスペースの規模に応じたマルシェや移動販売などの身近な民間サービス提供や地域活動が行われる充実したまちを目指します。
- ・幹線道路や生活道路が担う役割を整理するとともに、交通機能に十分な余裕があり、かつ安全性が確保された道路については、都市に残された貴重なオープンスペースのひとつとして柔軟な活用を目指します。
- ・学校や病院などの生活に必要な公共公益施設が高経年化し、更新時期を迎えているため、現地での建て替えを基本として更新を進めます。

### 【将来像の実現に向けた主要なプロジェクト】

- ・学校や病院などの公共公益施設は、今後も数十年間にわたり、地域生活を支えていく必要不可欠な施設です。更新にあたっては、周辺市街地への影響に充分配慮しながら、必要に応じて地区計画を併用した用途地域の変更等の可能性や高さ等の規制緩和について検討し、良好な住環境に配慮した公共公益施設の更新をしていきます。

### (3) 安心して住み続けられるまちづくり

#### 【震災等に対応した強靱なまちの形成と複雑化する災害への対応】

- ・首都直下地震などの震災や感染症の拡大など、災害リスクは増加かつ複雑化しています。あらゆるリスクを見据えつつ、様々な状況変化にも対応できるより強靱なまちの形成が求められています。
- ・震災対策として無電柱化や緊急輸送道路等の沿道建築物の耐震化、延焼を防止する道路の整備を進めます。住宅やその他の建築物など、個々の災害への備えを強化していくための周知、誘導を進めていきます。
- ・安定した物流の確保が求められており、日常だけでなく、災害時にも機能する幹線道路のネットワークの形成を目指します。
- ・安全で安心して過ごすことができるまちとするため、狭あい道路の拡幅整備や街路灯の照度の確保、リニューアルや効率的な維持管理による公園緑地の利用促進、倒壊危険の恐れがあるブロック塀の改修などを推進します。
- ・高齢化や感染症を意識した新しい生活様式の定着などにより、ニーズの多様化、複雑化が想定されます。対応にあたっては従来の手法にとらわれず、高度情報技術の進展などの新たな技術や手法の積極的な導入を含めて対応していきます。
- ・ビックデータやAIなど情報技術を用いた効率的なインフラの維持管理や、IoTやリモートセンシングなどの高度情報技術に対応するためのインフラ整備を研究します。

#### 【気候変動による風水害への備え】

- ・地球環境問題の深刻化に伴う大型台風や突発的な局地的大雨などによる水害等が懸念されており、予防するためのSDGs(6「水・衛生」、11「持続可能な都市」、13「気候変動」、15「陸上資源」)に対応したまちづくりを進めます。
- ・地球環境の変化に適応するため、水循環の改善を一層推進し、透水性舗装<sup>※</sup>の整備やグリーンインフラなどの環境に配慮した仕組みにより持続可能なまちを目指します。

#### 【いつまでも安心して生活できるまちの維持と都市基盤の計画的な更新】

- ・鉄道、路線バス、ムーバス、タクシー、福祉交通などによる高い水準の地域公共交通ネットワークを維持に加え、分かりやすい情報提供などにより、誰もが利用しやすい交通システムを構築します。
- ・昭和30から40年代の急激な人口増加に対応して整備した道路や公園、上・下水道などの都市基盤施設の高経年化が進んでいます。各個別計画に沿って計画的に維持管理やリニューアルを行います。

#### 【将来像の実現に向けた主要なプロジェクト】

- ・震災や風水害などの災害に強いまちづくりに向け、必要な都市計画道路や公園緑地の整備、老朽化したインフラの更新を計画的に推進するとともに、緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化を促進します。

#### (4) 官民が連携したまちづくり

##### 【民間の仕組みや参入による公共公益空間の形成や活用の促進】

- ・ 市民や個人、法人などの事業者、大学などのあらゆる主体が、それぞれの強みを発揮して多様化、複雑化する地域課題を解決できるよう、官民連携を促進する仕組みを構築します。
- ・ 大規模開発事業などでは、生み出されるオープンスペースと公共空間との一体的な活用や、様々なチャレンジが展開されるエリアマネジメントを促進します。

##### 【将来像の実現に向けた主要なプロジェクト】

- ・ 特色を活かした魅力的な商業・業務地の形成に向けて、まちづくり活動を支援・推進する都市再生推進法人などとの連携を強化するとともに、沿道と道路空間の一体的な利活用によるウォークアブルなまちづくりを促進します。

##### 【将来像の実現に向けた主要なプロジェクト】

- ・ オープンスペースの利活用や交通体系の再編など、社会的に大きな影響を与える施策や事業の導入にあたっては、検討段階において場所や期間を限定した社会実験を実施することで、将来像を地域全体で体感するとともに、実装への課題や可能性を明らかにしていきます。

## 第5章 分野別まちづくりの方針

本章では、第4章で示した都市構造に関する基本的な方針に基づき、取り組むまちづくりの方針を7つの分野に沿って示していきます。なお、本章では市全域に関わることを分野毎に記載し、第6章では地域別の取組みについて分野毎に記載していきます。



## まちの将来像と分野別まちづくりの対応

		第3章 まちの将来像			
		将来像 1 (駅周辺の魅力・活力 について)	将来像 2 (住宅地の生活や暮らしについて)	将来像 3 (日々の生活や様々な活動を支える都市基盤等について)	分野ごとの まちづくり活動 (制度や事例)
		対応する方針	対応する方針	対応する方針	
分野別まちづくりの方針	1 土地利用 (P.5-3)	1) 土地利用の基本的な考え方			地区計画 地区まちづくり計画
	6) 住商複合地 8) 商業・業務地	2) 低層住宅地 3) 中高層住宅地 4) 農住共存地 5) 住宅団地 7) 沿道市街地 9) 研究開発・工業地	10) 公共公益施設等の 土地利用		
	2 住環境・コミュニティ・防犯 (P.5-8)	4) 安心・安全なまちづくりの推進	2) 快適に住むことができる住環境の維持、形成 3) コミュニティが育まれる環境整備	1) 多様な世代・世帯に 適応する住まいづくり 4) 安全・安心なまちづくりの推進	市民安全パトロール隊、自主防犯組織の活動
	3 道路・交通 (P.5-12)	1) 歩行者を重視した道路の形成			道路等を使った社会実験 歩行者利便増進道路制度
	2) 地域公共交通ネットワークの維持と交通結節点の利便性向上	3) 道路ネットワークの整備と地域の安全性の向上			
	4 緑・水・環境 (P.5-17)	1) 地域で育む緑の保全・創出・利活用 2) 緑と水のネットワークの推進	3) 地球温暖化対策の推進 4) 省資源型の持続可能な都市の構築		緑ボランティア
	5 景観 (P.5-21)	1) 地域特性を生かした街並み景観の形成 2) 景観まちづくりの推進			景観まちづくり協定の活用
6 防災 (P.5-24)	1) 高経年化した建物の震災への備え 2) 安心して暮らせる都市基盤の整備 3) 多様化する都市災害への対応			自主防災組織の活動	
	7 にぎわい・活力 (P.5-27)	1) 活力のある商業・業務集積地の形成 2) 地域に根差した魅力を向上するまちづくり	2) 地域に根差した魅力を向上するまちづくり	3) 豊かで多様な文化の醸成と多様な主体の交流の促進	公開空地を使ったマルシェの開催 プレイスメイキング エリアマネジメント

# 1 土地利用

## (1) 土地利用分野の方針図



## (2) 土地利用分野の現況

- ・本市は住宅系の土地利用を中心とした住宅都市です。建物の密度が非常に高く、防災上課題となる狭あい道路や木造住宅が密集した市街地もあります。
- ・農地の宅地化や大きな敷地の分割が進んでおり、今後も農地などの民有地の緑の減少することが予想されます。
- ・準工業地域の一部などにおいて宅地化が進んでおり、用途地域の目指す土地利用と一致しておらず、小規模な工場と住宅が混在しています。
- ・昭和40年から50年代に整備した公共施設が更新時期を迎えます。例えば、小・中学校の更新では、当面増加が見込まれる児童数のピーク時を想定した床面積を確保する必要があります。しかし、市内には移転が可能な規模の公有地等が少なく、新たな用地の確保が難しい状況です。
- ・市内には電機・電子、通信系の有力事業者が立地するとともに、アニメの映像関連産業や情報通信産業などの新たな業種も数多く立地しています。特に、吉祥寺駅周辺には、商業・業務施設が集積しており、多摩地域の拠点的な産業地となっています。また、本市の昼夜間人口比は約109%となっており、大学などの教育機関も存在していることから、就業・通学の多い地域となっています。
- ・東京都内においても西多摩地域などでは人口減少や空き家、空地の増加が問題となっていますが、本市においては住宅需要が大きく、今後も人口増加が見込まれていることから、当面は空き家問題は顕在化しないと考えられています。駅周辺の商業地域

においては指定されている容積率が大きいことから、高層の集合住宅の建築需要が増えており、大規模な集合住宅の建設は児童生徒数の急激な増加につながり、小・中学校の規模が不足する事態が起こっています。

### **(3) 具体的な方針**

#### **1) 土地利用の基本的な考え方**

##### **【街並みの継承】**

- ・本市の土地利用は、用途地域を駅前の商業地から低層住宅地まで段階的に配置することで、市街地の大部分を占める住宅地の緑豊かな住環境を保全してきました。低層住宅地を中心に形成された「緑豊かな住宅都市」を武蔵野ブランドとして継承していくため、現在の用途地域を継続することを原則とします。
- ・ただし、都市計画道路などの基盤整備や社会情勢の変化により、土地利用が大きく変わる場合や準工業地域の一部など宅地化が進んだ地区は、用途地域の変更を検討します。

##### **【良質な緑の創出】**

- ・緑豊かで良好な街並みの維持・創出に向け、緑化地域の導入などについて研究する他、「武蔵野市緑化に関する指導要綱」の指導基準の見直しや商業・業務地における屋上や壁面緑化等の誘導方策について検討し、一層充実した緑化を促進します。

##### **【都市施設整備にあわせたまちづくり】**

- ・道路や駅前広場空間の整備等にあわせ、沿道民有地との中間領域<sup>※</sup>を形成しながら、ゆとりある市街地の形成を図ります。
- ・都市計画道路の拡幅などの都市施設整備にあたっては、街並みや土地利用が大きく変わる可能性があるため、地域の住民などが主体となった地区計画などのルールづくりを促進します。

##### **【都市機能の誘導手法の検討】**

- ・高齢化の進展への対応の他、コロナ禍を契機とした新しい生活様式や働き方の変化に対応するため、住宅地周辺に小規模店舗等が点在する暮らしやすい新たな生活圏の形成が求められると予想されます。住宅地においては、まちづくり条例の活用などにより、日用品を販売する店舗などの生活支援施設の他、学習や仕事ができる民間施設などの誘導について検討します。
- ・駅周辺の商業・業務地においては、業務施設<sup>※</sup>や産業支援施設<sup>※</sup>、文化交流施設<sup>※</sup>等の都市機能を誘導・集積していくため、立地適正化計画や地域の実情に合った都市開発諸制度の活用などについて研究します。

#### **2) 低層住宅地**

##### **【ゆとりある街並みの継承】**

- ・2階から3階建ての低層の戸建て住宅や集合住宅を主体とする良好な住宅地を維持します。
- ・緑豊かでゆとりある良好な住環境を維持するため、現状の敷地規模・建物密度・高

さを基調とした建築形態や、敷地内の緑の保全や接道部の緑化等について地域住民によるルールづくりや取組みを促進します。

**【防災性の向上】**

- ・ 交通環境や衛生環境の向上に加え、災害時の消防や救急活動を円滑に行うため、沿道建築物の更新にあわせて狭あい道路の拡幅整備を今後も継続して進めます。

### 3) 中高層住宅地

**【住宅系土地利用へ変化する他用途地域の住環境の維持】**

- ・ 様々な形態や規模の住宅が立地する地域であることから、それぞれが共存する良好な住環境の維持について、地域住民によるルールづくりや取組みを促進します。
- ・ 準工業地域で宅地化が進む一部の地区では、小規模な工場と良好な住環境の調和に向け、用途地域や特別用途地区の変更、敷地面積の最低限度の導入について検討します。

### 4) 農住共存地

**【農地の保全】**

- ・ 農地は新鮮で安全な農産物の供給にとどまらず、緑地やオープンスペースとしての機能も有していることから、特定生産緑地の指定や「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」の利用促進などにより農地を保全します。
- ・ 農地と低層住宅地が調和した街並みを都市計画で実現する田園住居地域が創設されたことから、近隣自治体の動向などを踏まえ、用途地域の指定方針、指定基準を改定します。指定にあたっては営農の継続性などの観点から慎重に検討します。

**【農地の宅地化への対応】**

- ・ 農地の宅地化にあたっては、緑やゆとりある空間を継承するため、地区計画や緑地協定※の導入などについて求めています。
- ・ 将来的に宅地化されることも見据え、長期的な視点からより豊かで質の高い緑地を残した良好な住環境につながる方策について研究します。

### 5) 住宅団地

**【住宅団地の住環境の維持】**

- ・ 住宅団地では、建て替えなどを経て育まれたコミュニティや緑豊かな環境を維持します。

### 6) 住商複合地

**【住商複合地の維持】**

- ・ 高齢化の進展やコロナ禍を契機に急速に進む働き方の変化に対応するため、まちづくり条例の活用などにより、日用品を販売する店舗等の生活支援施設の他、学習や仕事などができる民間施設の立地を働きかけます。

- ・住宅だけでなく店舗や事務所等が複合的に立地することから、それぞれが共存し特徴を生かすことのできる市街地の形成について地域住民によるルールづくりや取り組みを促進します。

## 7) 沿道市街地

### 【都市防災機能の向上と生活圏の形成】

- ・建築物の耐震化、不燃化を図り、災害時の延焼遮断機能や緊急輸送道路の確保など都市防災機能の向上を図ります。
- ・まちづくり条例の活用などにより、日用品を販売する店舗等の生活支援施設の他、学習や仕事などができる民間施設の立地を働きかけます。

## 8) 商業・業務地

### 【都市機能が集積した商業・業務地の形成】

- ・市内3駅は交通利便性が高く、市外からの通勤や来街者も多いことから、市域内だけでなく鉄道沿線地域などの動向を踏まえ、活力のある商業・業務集積地を形成します。
- ・商業、業務や文化施設などの他、シェアオフィスやコワーキングスペースなど柔軟な働き方に対応する都市機能や、医療や公共サービス等の生活に必要な都市機能の集積を図ります。
- ・駅前の商業地域に入り込む集合住宅の開発については、商業・業務地の機能維持を図るため、開発事業者などの協力のもと、低層部に商業施設が入る複合市街地の形成を促進します。
- ・商業・業務地における集合住宅の開発においては、規模が大きくなる傾向があることから、小・中学校の施設規模に与える影響を踏まえた調整方法を検討します。

## 9) 研究開発・工業地

### 【大規模な研究所、事務所の維持】

- ・道路や沿道の緑化、防火水槽等の設置など、様々な施設が、大規模な研究所や事業者の協力により形成されており、地域の街並みや施設などを維持していくとともに、周辺の住宅地と調和した研究開発・工業地を維持します。

## 10) 公共公益施設等の土地利用

### 【公共公益施設の再構築】

- ・公共公益施設は、市民生活を支えるとともに、まちの魅力や都市文化を醸成する重要な要素です。市庁舎や小・中学校などの公共公益施設の更新においては、原則として現在の土地利用を継続します。
- ・一部の小・中学校の更新では、児童生徒数の増加等により、現在の敷地の建築条件では必要床面積の確保が難しい状況です。そのため、周辺住宅地への影響に充分配



慮しながら、必要に応じて地区計画を併用した用途地域の変更等の可能性や高さ等の規制緩和について検討を行います。

#### 【市有地の有効活用】

- ・将来的に活用する可能性があるものの、一定年数活用されていない市有地については、活用までの間、暫定的なオープンスペースとしての利用や、一時貸付等により、まちの魅力向上に役立っています。一定年数活用されていない市有地で今後も活用が見込めないものについては、「売却する土地」に位置付ける等、定期的に「未利用地・低利用地の有効活用に関する基本方針」の位置付けを見直します。

### （４）関連するまちづくり活動

近年、地域課題は多様化・複雑化し、また生活様式の変化にあわせて都市に求められるものも変化しています。まちの将来像の実現に向けて、市による公共事業やまちづくり条例に基づく協働の継続的な展開に加え、今後は、市民・事業者等が主体となり、ビジネスノウハウの活用や限られた地域で小さく展開されるような「まちづくり活動」が、様々な地域で繰り広げられることが期待されます。

#### 土地利用分野に関連する まちづくり活動の事例 『地区まちづくり計画』

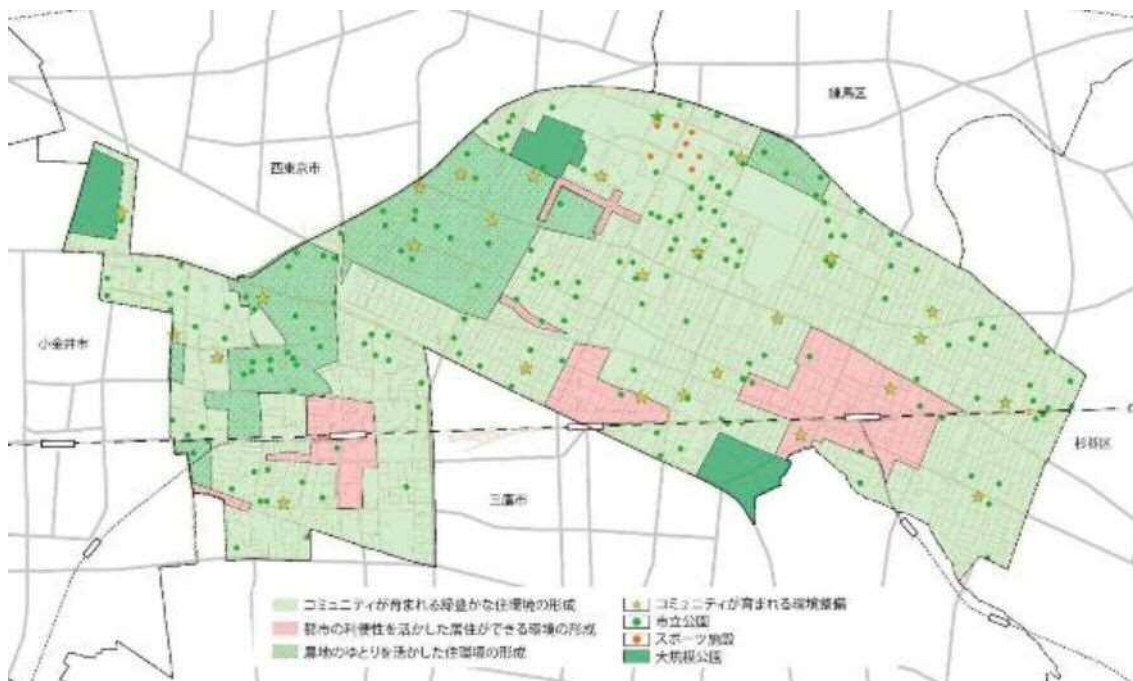


西久保一丁目緑をまもる  
地区まちづくり計画

西久保一丁目緑をまもる地区まちづくり計画は、約3.4 haの区域を対象にした地区まちづくり計画です。地区の「目標」を「西久保一丁目の緑豊かな落ち着いた佇まいを守り続ける。」と定め、まちづくりの方針を「建物と道路の境界部分の「つくり」を大切に、道路に面する部分の緑化に努めて、緑豊かな街並みを形成する。」こととし、下図のような「まちづくり計画」を定めています。

## 2 住環境・コミュニティ・防犯

### (1) 住環境・コミュニティ・防犯分野の方針図



### (2) 住環境・コミュニティ・防犯分野の現況

- ・単身高齢者、高齢者のみの世帯や障害者数は増加傾向にあります。誰もが市内に住み続けられる支援や質の高い福祉サービスに対するニーズが今後も高まると予想されます。
- ・市の空き家等実態調査（平成 29 年度）によれば、戸建て住宅の空き家、集合住宅の空き室を合計した空家率は 5.8 % で、直ちに周辺に悪影響を及ぼす深刻な空家等は少ない結果になっています。
- ・住宅地の花と緑、街路樹、公園緑地などの多彩な緑が身近にあることが本市の特徴ですが、民有地の緑は住宅の建設や建て替え、相続等による敷地の分割等で減少傾向にあります。
- ・市民意識調査（平成 30 年度）では「近所づきあい・地域活動」に関する満足度が高くない一方で、自然環境実態調査（平成 29 年度）のアンケートでは約半数の回答者が「地域の緑を守り育てる市民活動を今後行ってみたい」と回答しています。今後も民有地の緑の保全や公園緑地などのオープンスペースを活用したコミュニティ形成が求められます。
- ・市内の刑法犯罪認知件数（令和元年）によると自転車盗難が 696 件発生し、放置自転車の一因となっています。

### (3) 具体的な方針

#### 1) 多様な世代・世帯に適応する住まいづくり

##### 【中古建物ストックの適切な維持管理、有効活用の推進】

- ・既存マンションについて、管理組合との連携や支援をしていくとともに、適切な管理や更新の誘導等について検討します。
- ・既存不適格となり建て替えが困難な集合住宅については、法制度の見直しを注視しながら、建て替えに向けた支援のあり方を研究します。

##### 【住宅セーフティネット<sup>※</sup>の構築】

- ・安心して健康に住み続けるために、ライフステージ・ライフサイクルにあわせた居住支援や適切な情報提供を行うとともに、民間賃貸住宅も活用した住宅セーフティネットの構築を図ります。

#### 2) 快適に住むことができる住環境の維持、形成

##### 【質の高い住環境の形成】

- ・住宅地では宅地内の緑の保全と創出をさらに促進します。
- ・農住共存地では、都市の貴重な緑地である農地の保全・活用を図ります。農業体験や交流ができる市民農園などの拡充を検討します。
- ・公園緑地は自然環境に触れられる憩いの空間であるため、今後も自然環境の保全・向上を図り、公園空白地域や公園隣接地などへの公園緑地の整備を推進します。

##### 【空き住宅等<sup>※</sup>の対応】

- ・良好な住環境を維持、形成していくため、空き住宅等の課題に対し、発生を抑制する予防の取組み、適切な管理・活用の取組み、管理不全の空家等<sup>※</sup>への取組みを3つの柱として対応していきます。
- ・特に、住宅の所有者の高齢化や少子化、相続等の影響により、空き住宅化や管理不全が進行する恐れがあるため、空き住宅等の予防に重点を置き、専門団体等と連携を図りながら幅広く対応を進めていきます。

#### 3) コミュニティが育まれる環境整備

##### 【コミュニティを育むオープンスペースの整備】

- ・運動施設はスポーツの場、コミュニティ形成の場など多様な役割を担うため、少子高齢社会の進展への対応や健康増進を図る空間の創出を進めます。
- ・公園緑地などの都市基盤施設や公共施設は、子どもが安心して遊べる場、様々な世代の憩いの場、地域活動の場でもあるため、既存の施設なども活用しながら、コミュニティを形成するスペースとして充実させます。
- ・公園緑地などのオープンスペースにおいて、様々な主体による多様な活動と連携し、手軽に参加できるボランティアの仕組みなどについて研究します。
- ・子どもを安心して遊ばせることができる身近なスペースや、子どもを持つ親同士が交流できる地域子育て支援拠点施設<sup>※</sup>（子育てひろば）の充実を図るなど、コミュニティが育まれるまちづくりを進めます。

- ・コミュニティセンターを拠点に乳幼児やその保護者同士の交流の促進、子育て等に関する相談、地域の子育て関連情報の提供等を行う「コミセン親子ひろば事業※」を引き続き実施します。また、子育てひろばの担い手となる実施団体に対する支援を行い、「collabono（こらぼの）コミセン親子ひろば※」を展開するとともに、「子育てサロン活動※」や「世代間交流事業※」の連携により、共助の子育て支援の充実や交流の活性化を図ります。
- ・コミュニティセンターが地域に開かれた公共的な空間として幅広い世代に活用され、コミュニティを醸成する役割をより効果的に果たしていけるよう、施設のバリアフリー化を進めるなど利便性の向上を図ります。

#### 4) 安全・安心なまちづくりの推進

##### 【安全性の高いまちづくりへの取組み】

- ・市と市民、関係機関が協力することにより、現在の良好な住環境を維持するとともに、公共公益施設や公園緑地整備や地域のルールづくりなどに防犯の視点を取り入れて、より防犯性の高いまちづくりを進めます。
- ・安全・安心に移動できるよう、狭あい道路の拡幅整備や街路灯の適切な維持更新、ブロック塀等の安全対策等に引き続き取り組みます。
- ・LED化により街路灯の照度を確保し、夜間の視認性を向上させることで、歩行者・自転車・自動車等が安全かつ安心して通行できる環境を創出します。
- ・放置自転車の一因ともなる自転車盗難を防止するため、警察署や関係団体との連携を図り対策を進めます。
- ・市民生活の安全を確保するため、市民安全パトロール隊や青色防犯パトロール車(ホワイトイーグル※)により通学路や子ども関連施設等を中心とした警戒等を継続します。
- ・民間確認検査機関との連携や、既存建築物・設備等に対する定期報告制度を活用した建築物の適正な使用・維持管理の強化、違反建築物の取締りを推進し、市街地の安全性の向上を図ります。
- ・良質な建築計画の認定や、既存建築物の再生・有効活用に伴う用途変更などに関する制度改善により、長期間有効に活用され続ける建築物を増やし、市街地の質の向上を図ります。
- ・国による旅館業法的大幅な緩和に対応し、本市では平成31年に「武蔵野市旅館業者の責務等に関する条例」を施行しました。住環境の悪化やトラブルを防止するため、旅館業を営む者に対して、条例に基づき地域住民などへの計画内容の周知を要請しています。今後も、保健所や地域住民と連携しながら、ホテルや旅館、簡易宿所などの開業が周辺の住環境を害さないように取り組んでいきます。

#### (4) 関連するまちづくり活動

近年、地域課題は多様化・複雑化し、また生活様式の変化にあわせて都市に求められるものも変化しています。まちの将来像の実現に向けて、市による公共事業やまちづくり条例に基づく協働の継続的な展開に加え、今後は、市民・事業者等が主体とな

り、ビジネスノウハウの活用や限られた地域で小さく展開されるような「まちづくり活動」が、様々な地域で繰り広げられることが期待されます。

住環境・コミュニティ・防犯分野に関連する まちづくり活動の事例 『市民安全パトロール隊』



武蔵野市市民安全パトロール隊

市民安全パトロール隊は、平成 16 年 10 月に発足しました。市内を 3 地区に分け、各地区に隊長 1 名と副隊長 2 名を配置して、小学校の登下校や学童保育からの帰宅時間帯を重点的に、子どもたちとの触れ合いを大切にしながら、見守り防犯パトロールを実施しています。

また、地域の防犯活動を自主的に行っている「自主防犯組織」も市内にてパトロールを実施しています。

市では、各種パトロール隊と情報共有、意見交換を行いながら連携を図っていきます。



## 3 道路・交通

### (1) 道路・交通分野の方針図



### (2) 道路・交通分野の現況

- ・道路は、道路交通により人や物を運ぶだけでなく、上・下水道やガスなどのライフラインの収納、火災時の延焼防止などの防災、緑化や人が滞留する空間等、市街地を形成する貴重なオープンスペースです。
- ・道路ネットワークは、江戸時代に街道沿いに形成された地割に沿ってはしご型に形成されています。
- ・都市の骨格となる都市計画道路は、計画幅員 16m程度の路線が多く、格子状に計画されています。
- ・市内の都市計画道路の整備率（令和2年3月末時点）は約 62%、現道幅員 8 m以上の概成道路をあわせると約 81%で、自動車交通を担う道路ネットワークが形成されつつあります。しかし、休日などには駅周辺等で交通渋滞が発生し、住宅街に通過交通が流入する要因にもなっています。
- ・吉祥寺駅や三鷹駅の周辺では、駅周辺を取り囲む幹線道路（地区内環状道路）が整備されていないため、渋滞や目的外の通過交通が発生しています。
- ・平成 30 年度のパーソントリップ調査では、区部及びその周辺では鉄道の分担率が増加し、自動車の分担率が減少しています。また、東京都市圏の人の移動回数や外出率が減少しています。一方で、EC市場の拡大などにより、物流の重要性が高まっています。
- ・市内 3 駅の駅前広場はおおむね完成していますが、吉祥寺駅南口駅前広場は整備に

向け事業が進められています。バスや福祉車両の乗降場所を改善するため、三鷹駅北口では、整備が進む補助幹線道路※完成後のまちの姿を見据え、新たな交通体系とともに駅前広場の拡張を含めた検討を進めています。

- ・ 駅周辺を目的地とする一般車両の需要は非常に低く、駅周辺の駐車場の需要実態と、建築に伴う駐車場の附置義務※台数に乖離がある場合があります。また、交通規制により附置義務駐車場を設けられない地区もあります。
- ・ 鉄道が東西方向を結ぶとともに、各鉄道駅は多摩地域を南北につなぐバス交通の起終点となっており、地域公共交通の利便性が高い都市となっています。また、市内は平坦な地形であるため、自転車の利用が多いことも特徴の一つであり、駅周辺では、歩行者と自転車の交錯が生じています。
- ・ 今後、高齢者や自転車利用の増加に伴い移動環境の向上に対するニーズが高まることが予想されます。歩行空間や自転車走行空間の確保等、安全で快適な交通環境整備がこれまで以上に求められています。

### (3) 具体的な方針

#### 1) 歩行者を重視した道路の形成

##### 【まちの魅力を引き出す歩行空間の創出】

- ・ 歩行者中心の道路においては道路空間の利活用により、商業・業務地や住宅地などそれぞれのまちの魅力を高めます。
- ・ 駅周辺では、地区内環状道路へ通過交通を誘導し、駐車場を商業地域の外縁部へ誘導することで、地区内環状道路の内側の自動車交通の抑制を図ります。また、歩行者交通量や利用状況などに応じた、道路空間の再配分や交通体系等について検討します。
- ・ 歩行性や歩行環境を向上するため、無電柱化による電柱の撤去や、水たまりがでにくく勾配の小さな透水性舗装、広幅員歩道へのベンチ等の休憩施設の設置など整備を推進します。無電柱化に伴う地上機器※等の設置にあたっては、公共施設敷地の活用を含めて検討します。
- ・ 実態に合わない駐車場の附置義務は、建て替えを阻害する要因になるだけでなく、駐車場の出入り口が街並みの連続性を損なうため、適正配置・集約化などの検討を進めます。
- ・ 商業・業務地や商店街では、建物の壁面後退やベンチの設置などにより歩行空間や滞留空間を確保します。また、沿道事業者と連携し、道路空間と沿道民有地の中間領域を活用することで居心地が良く歩きたくなる街並みを創出します。

##### 【バリアフリーに配慮したまちづくりの推進】

- ・ 都市計画道路などの拡幅にあたっては、車イスを利用する人なども考慮した歩道の新設・拡幅や段差解消を推進します。バリアフリー基本構想で位置付けた生活関連経路においては整備状況に応じて点字ブロックを設置するなど、年齢や障害の有無にかかわらず、誰もが安全・安心に移動できるよう様々な関係主体と連携し、バリアフリーに配慮したまちづくりを推進します。
- ・ ユニバーサル社会※の実現に向け、ICT技術の活用や多言語化対応も視野にいれ

た誰もが見やすく分かりやすい公共サインのあり方を検討します。

- ・市内の公共交通事業者や商業者その他、公共公益施設の管理者に対し、エレベーターや多目的トイレなどの施設情報を広く周知するよう働きかけるとともに、「心のバリアフリー研修」の受講を促します。
- ・平成 27 年に京王井の頭線吉祥寺駅においてホームドアが設置されました。JR 中央総武線及び中央本線の 3 駅においてもホームドアの設置に向けた取組みを促進します。

#### 【安全・安心な交通環境の推進】

- ・警察などの関係機関や市民と連携し、交通規制などの法令順守、マナーの向上等を図るとともに、通学路をはじめとした高い安全性が求められる経路について地域の実情に即した交通安全施設等の整備を推進します。
- ・子どもが小・中学校や遊び場などへ安全に移動できるよう、地域の道路状況に応じた交通安全教室を実施します。

## 2) 地域公共交通ネットワークの維持と交通結節点※の利便性向上

#### 【持続可能な地域公共交通ネットワークの構築】

- ・鉄道、路線バス、ムーバス、タクシー及び福祉交通により、高い水準の地域公共交通ネットワークを維持するとともに、走行環境の円滑化を図ります。
- ・誰もが利用しやすい地域公共交通システムの構築に向け、バスの接近がわかるバスロケーションシステム※や M a a S、I T S※等の交通に関する新技術について、国や民間等の動向を注視していきます。
- ・将来にわたり市民の移動手段を確保していくため、地域公共交通の事業運営や利用者などの状況把握に努め、限りある地域公共交通全体で事業者やサービスの相互補完を促進することで地域公共交通ネットワークの維持を図ります。
- ・ムーバスの事業展開や料金体系について、市民サービスのあり方、受益者負担、公平性、事業効率性等に留意し、その適正なあり方を検討します。
- ・道路幅員が狭い住宅地内において、路線バスやムーバスのバス停までの高齢者等の移動手段として、ラストワンマイル輸送の可能性について、研究・実証を行います。
- ・高齢者や運転免許返納者、子育て世代などヘドア・ツー・ドアの移動手段を確保するため、住宅地内において、ユニバーサルデザイン車両※によるタクシー事業に限定した交通規制緩和について検討し、交通管理者と調整します。

#### 【適正な自転車利用環境の形成】

- ・自転車の利用が多い本市において、自転車利用は便利な反面、危険運転など様々な課題が生じています。自転車のみならず過度に依存せず、地域公共交通を含めた様々な交通手段の中でバランスをとりながら、それぞれ適切な役割分担を図ります。
- ・自転車利用のルール徹底や交通マナーの向上を図るため、警察や関係団体との連携により、自転車安全利用に関する教育の充実を推進するとともに、多様な世代に応じた啓発方法について検討を行います。
- ・歩行者と自転車の交錯を減らしていくため、駅周辺の自転車駐車を商業・業務地の外周部へ配置するなど、適切な配置について検討します。
- ・自転車駐車場の利用料金、定期・一時の区分及び定期使用期限の適正化後の利用状況を踏まえ、定期的な点検及び評価を行うとともに、適正な整備目標台数について

検討します。

- ・ 交通環境の変化や新たなニーズに対応した交通空間の見直し等の検討を行うとともに、道路全面改修などの機会にあわせ、道路空間の再配分や構造の見直し等により自転車走行空間の整備を推進し、自動車と自転車、歩行者の安全で秩序ある共存を図るための環境を整えていきます。
- ・ 放置自転車は歩行者や緊急車両等の通行を阻害するだけでなく、まちの景観も損なうため効果的な放置自転車対策を継続します。

#### 【人が行き交い集う駅周辺の整備】

- ・ 駅前広場は鉄道と道路交通との結節点であり、都市交通政策上の重要な都市施設です。駅周辺における今後の交通需要や地域公共交通全体のバランスを踏まえ、駅前広場付近の交通機能不足を解消し、人が行きかい集う空間となるよう、駅前広場や駅周辺の交通体系を検討します。
- ・ 3駅はいずれも京王井の頭線、総武線、西武多摩川線の始発駅のため、利便性が高く近隣自治体からの利用者が多くなっています。近隣自治体のマンション開発等により、今後も利用の増加が見込まれることから、適正な交通需要について検討を行うとともに、駅周辺を含めた駅前広場の交通体系の構築を進めます。

### 3) 道路ネットワークの整備と地域の安全性の向上

#### 【都市計画道路の整備】

- ・ 都市計画道路などの骨格となる道路ネットワークの整備を推進しながら、幹線道路に囲まれたエリアごとに適切な交通処理を検討することで、駅周辺や住宅地の通過交通の抑制を図ります。
- ・ 安定的な物流の確保や渋滞緩和などに寄与するのみではなく、災害時の避難路や緊急輸送道路などの防災空間となる道路ネットワークの構築を図ります。
- ・ 右折待ち車両による交通渋滞の著しい交差点において、道路を拡幅し渋滞の緩和を図る交差点改良事業が東京都によって進められています。引き続き交通渋滞の緩和に向けた取組みを促進します。
- ・ 事業を進めている路線は、事業効果を早期に発揮できるように、丁寧かつ着実な事業の推進に努めます。東京都が事業を行う路線については、丁寧な対応を東京都に働きかけます。

#### 【長期未着手路線への対応】

- ・ 今後とも、必要な都市計画道路の整備を進めるとともに、未着手の都市計画道路について社会経済情勢や地域のまちづくりの状況等を踏まえ、東京都や関係区市町と協働で都市計画道路の検証を行い、必要に応じて見直しを進めます。

#### 【区画道路<sup>※</sup>等の整備推進と見直し】

- ・ 事業中の区画道路は沿道の生活再建にあわせ、着実に道路整備を推進します。その他の構想段階の区画道路においては、交通・防災・まちづくりの視点から必要性を検証します。必要性の高い区間については事業化を検討し、必要性が低い区間については構想の見直しを行います。
- ・ 交通環境や衛生環境の向上に加え、災害時の消防や救急活動を円滑に行うため、沿道建築物の更新にあわせて狭あい道路の拡幅整備を進めます。

#### 【効果的な道路の維持管理】

- ・ I C Tを活用した道路通報システムを導入し、市民との協働により質の高い道路管理に努めます。
- ・ 道路施設全ての管理方針を定めた「道路総合管理計画」に基づき、施設の重要度を踏まえたうえで、予防保全型管理などの管理手法を組みあわせ、計画的・効率的・持続的な道路管理を推進します。
- ・ 道路施設の状況確認や日常点検等を効率的に実施できるよう、スマートフォンやタブレット、SNS<sup>※</sup>等のI C Tを導入・活用します。
- ・ 市民と協働・連携した道路管理の実現に向け、道路の清掃などの美化活動をはじめとしたアダプト制度<sup>※</sup>の導入や、道路協力団体制度<sup>※</sup>の活用などを検討します。
- ・ 良好な景観形成、歩行者の交通環境の向上を図るため、路上看板及び突き出し看板等の不法占用物件の改善指導を行います。

#### （４）関連するまちづくり活動

近年、地域課題は多様化・複雑化し、また生活様式の変化にあわせて都市に求められるものも変化しています。まちの将来像の実現に向けて、市による公共事業やまちづくり条例に基づく協働の継続的な展開に加え、今後は、市民・事業者等が主体となり、ビジネスノウハウの活用や限られた地域で小さく展開されるような「まちづくり活動」が、様々な地域で繰り広げられることが期待されます。

##### 道路・交通分野に関連する まちづくり活動の事例『道路空間の利活用（社会実験）』



三鷹駅北口周辺で開催した社会実験  
(ENJOY OPEN STREETs 武蔵野)

三鷹駅北口周辺で、地域団体や地元事業者等が連携し、オープンスペースを利活用したまちづくり活動によるにぎわいの創出を目指した社会実験を実施しました。

この社会実験では、駅周辺の車道を交通規制し、人工芝の広場や飲食ブースなどを設け、「みちあそび」「飲食」「スポーツ体験」など、大人も子どもも楽しくゆっくり過ごせる空間づくりを実験的に行いました。



# 4 緑・水・環境

## (1) 緑・水・環境分野の方針図



## (2) 緑・水・環境分野の現況

- ・市内には公園緑地や街路樹をはじめ住宅地の花と緑、農地、屋敷林・雑木林、社寺林等の身近で多彩な緑が広がり、三鷹駅や武蔵境駅では、駅前の大木から幹線道路へとつながる緑のネットワークが形成されています。
- ・都立井の頭恩賜公園、都立武蔵野中央公園、都立小金井公園などの大規模公園がバランス良く配置されるとともに、約 180 箇所の市立の公園緑地が身近に配置されています。また、玉川上水や千川上水、仙川が流れ、豊かな緑と水の空間が形成されています。
- ・大学施設や商業・業務施設では、敷地の公開や緑化が行われており、民間の取組みによって、ゆとりのある街並みや花と緑による憩いの空間が創出されています。しかし、住宅地などの民有地の緑は、相続による宅地の細分化や樹木の大径木化による維持管理の負担増などが主な原因となり減少傾向にあります。
- ・古くから続く農業が現在でも営まれており、農の風景が残されています。農地は、農産物の生産の場だけでなく、都市における防災機能、ヒートアイランド現象の緩和機能、雨水の涵養などの環境保全機能等、重要な役割を担っていますが、相続税の負担や農業の担い手不足などにより減少傾向にあります。
- ・都市農地はこれまでの「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」として、位置付けが大きく転換されました。本市の農地の多くは生産緑地地区に指定されており、



その多くは令和4年には指定から30年を迎えます。生産緑地の買取申出を経て宅地化が可能となりますが、9割以上の生産緑地地区では、農業従事者の同意の下で、行為制限を10年延長する特定生産緑地に指定され、引き続き農地が保全される見込みです。

- ・地球温暖化に伴う気候変動や都市化の進展等を背景として、大型の台風や局地的大雨等による都市型水害や湧水の枯渇等の問題が生じています。
- ・市では環境へ配慮した取組みとして、小・中学校の校庭や道路、公園などへの雨水浸透施設等<sup>※</sup>やビオトープを設置しています。また、武蔵野クリーンセンターでは、ごみを燃やした熱を利用した、周辺公共施設への電気の供給、グリーンインフラによる雨水処理などを行っています。
- ・循環型社会を目指し、ごみ減量の取組みを実施していますが、排出するごみの最終処分を市外に依存しています。

### **(3) 具体的な方針**

#### **1) 地域で育む緑の保全・創出・利活用**

- ・保存樹木など地域のシンボルとなる民有地の緑を保全するため、支援策や保全制度の拡充を検討します。
- ・市内のまとまりのある緑地を永続的に保全するため、特別緑地保全地区制度<sup>※</sup>の導入について検討します。
- ・一定規模以上の敷地で建築を行う際に、緑被率の最低限度を規制する緑化地域制度<sup>※</sup>や、民間管理の下で地域住民などが利用できる緑地としていく市民緑地認定制度<sup>※</sup>の研究を進めます。
- ・緑豊かで良好な街並みを増やしていくため、開発事業や開発行為<sup>※</sup>などでオープンスペースを創出する際、効果的で質の高い緑化に向けた誘導策と評価手法について研究を進めます。また、オープンスペースを有効に活用していくため、市民、事業者等と連携し柔軟な運用を目指します。
- ・公園充足地域における開発事業等に伴う公園の設置では、民間自らが自由に活用・管理・運営することができる自主管理公園へ誘導することを検討します。
- ・都市に「あるべきもの」として農地を保全していくため、市民が「農」に触れる機会を創出し、将来の世代に農地の大切さを継承します。
- ・農地を保全する取組みとして、生産緑地の買取申出制度の活用や特定生産緑地の指定を進めます。

#### **2) 緑と水のネットワークの推進**

- ・市内に点在する公園緑地などの緑を水辺や街路樹などでつなぎ、生物多様性<sup>※</sup>にも配慮した厚みのある緑と水のネットワークを形成します。
- ・緑のネットワークを形成する街路樹については、自然樹形を基本としつつ安全性に配慮した剪定や植え替え等、適正な維持管理を図り質の向上を目指します。
- ・利用頻度が低い公園緑地の利用状況などを把握したうえで、市民との協働でリニュー

- ・一アルについて検討し、地域のニーズにあった整備を進めます。
- ・公園緑地の柔軟な活用の促進を図るため、多様な主体と行政との連携による新たな整備・管理手法について研究します。

### 3) 地球温暖化対策の推進

#### 【省エネ・スマート化の推進】

- ・テレワークの普及により人々が自宅で過ごす時間が増えることにより住宅のエネルギー消費が増加する可能性があります。省エネ機器等に関する助成制度の見直しなどを通じて、住宅における効率的なエネルギー活用を推進します。併せて、二酸化炭素の排出係数が低い電気事業者の選択が地球温暖化の抑制につながることを周知することにより、市民のクリーンな電力の購入を促します。
- ・公共施設的环境配慮が民間の建築物に波及して持続可能なまちづくりにつながることを期待し、公共施設的环境配慮基準を設定したうえで、市が率先して建築物の省エネ化・スマート化を推進します。

#### 【水循環都市の構築】

- ・環境負荷の低減などに向け、民間住宅への雨水浸透施設の設置の普及・促進を積極的に図るとともに、学校等の建築物や道路、公園等への雨水浸透施設等の設置や生活道路等の透水性舗装への改修に加え、地表面の緑化などのグリーンインフラの整備の検討を行い、総合的な雨水浸透等対策を推進します。
- ・早くから下水道整備が進んだ本市では、ほとんどの下水道が汚水と雨水を同じ管で処理する合流式下水道です。降雨による未処理下水の河川への流出回数を削減するため、初期降雨時に高濃度の下水を一時的に貯留する合流式下水道改善施設※の適切な維持管理や運用を行い、放流先となる河川や海の水質を保全します。

### 4) 省資源型の持続可能な都市の構築

- ・平成 29 年 4 月より新たに稼働した武蔵野クリーンセンターにおいて、環境負荷の低減や事業の効率化を進めることで、安全かつ安定的なごみ処理を行いながら、持続可能な都市の構築を目指します。
- ・最終処分場のない本市では、ごみの減量、分別の徹底、ごみの資源化に市民、事業者等、市がそれぞれの責任において、主体的に取り組むことが求められています。家庭、事業者等から排出されるごみについて、ごみの発生を抑制（リデュース）しながら、資源として活用できるものは再利用（リユース）や再資源化（リサイクル）をしていくことで、ごみや資源の循環利用を推進します。
- ・新たに開館した環境啓発施設「むさしのエコ re ゾート」では、環境情報の一元的集約や発信、環境学習及び体験の場・機会の提供、異なる主体の連携・活動への支援等を行います。

#### （４）関連するまちづくり活動

近年、地域課題は多様化・複雑化し、また生活様式の変化にあわせて都市に求められるものも変化しています。まちの将来像の実現に向けて、市による公共事業やまちづくり条例に基づく協働の継続的な展開に加え、今後は、市民・事業者等が主体となり、ビジネスノウハウの活用や限られた地域で小さく展開されるような「まちづくり活動」が、様々な地域で繰り広げられることが期待されます。

##### 緑・水・環境分野に関連する まちづくり活動の事例 『緑ボランティア団体』



緑ボランティア団体が実施するイベント

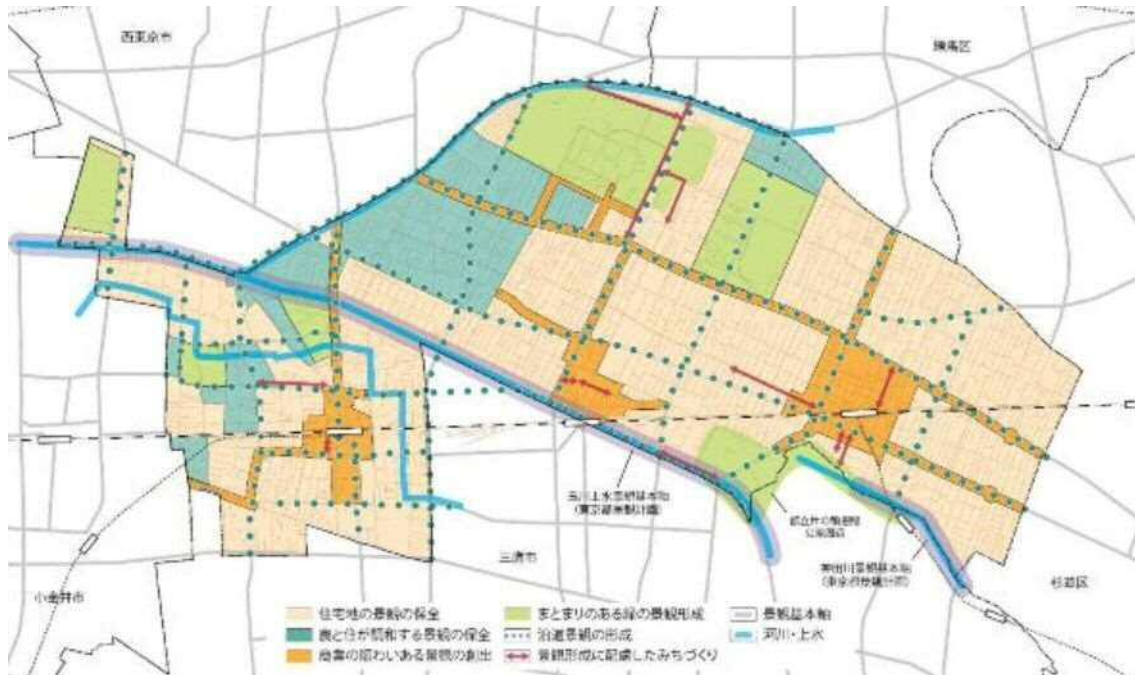
緑ボランティア団体とは、市立公園等を拠点として、緑の保全、緑化推進及び公園等の維持に関するボランティア活動を行う団体です。団体の活動を支援するために市では団体活動経費の一部を助成しています。

緑ボランティア団体は、日々の公園の清掃や維持管理などの活動のほか、市民の方も公園に親しみ、緑を楽しんでいただけるよう、季節や各公園の特色を活かしたイベントを実施しています。

貴重な緑を守り育てていることから、「みどりの愛護」功労者国土交通大臣表彰を受賞している団体もあります。

# 5 景観

## (1) 景観分野の方針図



## (2) 景観分野の現況

- ・ 景観は、緑や水辺などの自然、公園緑地や道路、建築物などからなる街並み、その中で繰り広げられる人々の活動等、私たちを取り巻く環境を視覚的に捉えることで認識されます。
- ・ 本市では、緑は最も大きな景観要素であり、市街化の中で整備されてきたものも多くあります。公園緑地のまどまりのある緑やオープンスペースは市民の憩いの空間であるとともに、地域の貴重な景観資源となっています。
- ・ また、市内には、身近なところに歴史や文化を物語る建築物や樹木等が残っており、地域の重要な景観資源となっています。
- ・ 一部の住宅地では庭木や生垣等の緑がつながることで、緑豊かな景観が創り出されている場所もあります。
- ・ 駅周辺の商業・業務地では、周囲に馴染まない派手な色や大きさの屋外広告物、デジタルサイネージ※、道路に面した建築物の附属設備等について、周辺環境への配慮が求められています。一方、駅前広場の樹木は本市の特徴として憩いの空間を演出しています。
- ・ 大規模な集合住宅や公共公益施設等は、地域の景観を形成していくうえで重要な要素となります。一定規模以上の建物については、まちづくり条例に基づく協議の中で、緑地や歩道状空地※の確保とあわせ、街並みとの調和や圧迫感の軽減など景観誘導基準への適合を求めています。

- ・道路は都市を形成するオープンスペースであるだけでなく、街路樹などの緑化空間を構成する重要な景観の要素です。一方、道路上の電柱や電線が景観を損ねている場合があります。

### **(3) 具体的な方針**

#### **1) 地域特性を生かした街並み景観の形成**

##### **【緑や自然、季節を感じる良好な街並み景観の形成】**

- ・自然樹形を大切にしたい街路樹や住宅地の花や庭木等、優れた沿道景観を形成する質の高い緑を維持・保全します。
- ・緑と水のネットワークとして公園緑地や農地を街路樹や玉川上水や千川上水、仙川等でつなぎ、緑と水が連続する景観づくりを進めます。
- ・都市計画道路の拡幅整備や景観整備路線の整備では、緑化の保全や推進、無電柱化、舗装や道路内施設のデザインの配慮、建築物の形態や高さの誘導などにより沿道景観の総合的な景観形成を図ります。
- ・住宅地は、緑豊かな景観を保全するために、地域の状況や市民ニーズにあわせたより細やかな景観形成のルールづくりを促進します。
- ・広告塔や建築物に付随する屋外広告物については、まちづくり条例に基づく誘導を続けます。また、市民意識の醸成を促進することで公共性を伴う景観に関する考え方が明確になり、規制・誘導すべき内容が具体的になった場合には、景観行政団体への移行について検討します。

#### **2) 景観まちづくりの推進**

##### **【市民等が取り組む景観まちづくりの促進】**

- ・身近な景観まちづくりの取組みを示した「景観まちづくりの手引き」を活用しながら、景観まちづくりへの理解を深め、一人ひとりの身近な取組みを促していきます。
- ・共有すべき街並みが明確な地区にあっては、地区ごとの景観ルールを策定するなど、地域特性を生かしたきめ細やかな景観形成を進めます。また、必要に応じ景観ガイドラインの見直しにあわせ、地区ごとのデザインガイドラインの作成を検討します。

##### **【開発等事業者による景観まちづくりの促進】**

- ・まちづくり条例に基づく開発事業については、市と景観に関する協議を行い、引き続き良好な景観形成に努めます。
- ・まちづくり条例に基づく協議の対象とならない規模の建築物については、「武蔵野市建築計画の事前調整に関する要綱」に基づく景観誘導により、良好な景観形成に努めます。

##### **【市が行う景観まちづくりの推進】**

- ・景観を構成する重要な要素である道路、公園緑地、公共施設等については、景観ガイドラインに示す景観の指針に沿って整備を進めていきます。
- ・上記の取組みに加えて、景観まちづくりに関する調査検討を継続し、様々な手法を活用しながら市内の景観形成に取り組んでいきます。



#### （４）関連するまちづくり活動

近年、地域課題は多様化・複雑化し、また生活様式の変化にあわせて都市に求められるものも変化しています。まちの将来像の実現に向けて、市による公共事業やまちづくり条例に基づく協働の継続的な展開に加え、今後は、市民・事業者等が主体となり、ビジネスノウハウの活用や限られた地域で小さく展開されるような「まちづくり活動」が、様々な地域で繰り広げられることが期待されます。

##### 景観分野に関連する まちづくり活動の事例『景観まちづくり協定』



「景観まちづくり協定」とは、2 敷地以上の土地所有者等が「玄関先に花を植える」「生垣を整える」といった小さな景観の形成をルール化できる制度です。2 者以上で協定を締結し、市に登録することができます。

景観まちづくり協定による  
住宅地の景観イメージ

## 6 防災

### (1) 防災分野の方針図



### (2) 防災分野の現況

- ・国の地震調査研究推進本部（令和2年）では、今後30年以内に70%程度の確率で、首都直下地震が発生するとの見解が示されています。また、地球温暖化に伴う気候変動や急速な都市化の進展に伴い、大型台風や突発的な局地的大雨などによる水害リスクが高まっています。これらの大規模災害の被害を最小限に抑え、市民の生命や身体、財産を守るため、災害に強い都市基盤の整備等が求められています。
- ・東京都の地域危険度測定調査（平成30年）によると、火災の発生による延焼の危険性が比較的高い地域が市域の東部に存在しています。
- ・市内の住宅の耐震化率は約92%（平成30年度末）と耐震化が着実に進んでいますが、分譲マンションなどにおいては、合意形成などの問題により耐震化が遅れています。また、法律で義務付けている建築物以外は、耐震診断等が実施されていない現状があります。
- ・木造住宅密集地域に位置付けられている地域もありますが、建物更新などにより減少傾向にあります。

### (3) 具体的な方針

#### 1) 高経年化した建築物の震災への備え

- ・分譲マンションなど合意形成が困難な建築物については、引続き耐震化の意識向上を図る啓発活動の実施や、耐震化助成、アドバイザー派遣などの総合的な支援を行うとともに、さらなる支援の拡充を検討します。
- ・緊急輸送道路の沿道建築物は、都と連携し耐震化に向けた検討を行うとともに、特定緊急輸送道路<sup>\*</sup>の沿道建築物については、耐震化の助成だけではなく合意形成や移転の問題に対する支援をさらに進めます。また、要緊急安全確認大規模建築物の耐震化を促進します。
- ・通行人の安全を確保するため屋外広告物などの落下物防止や、助成制度を活用したブロック塀の安全対策などに引続き取り組みます。
- ・主に商業・業務に立地する事業系建築物については、「安全・にぎわいのまちづくり促進型助成事業」により、一定の財政的支援を行うことで耐震化の取り組みを促進します。

#### 2) 安心して暮らせる都市基盤の整備

- ・防災上の観点から、都市計画道路の整備や沿道建築物の不燃化により、火災時の延焼防止など災害に強い道路ネットワークを形成します。また、沿道建築物の更新にあわせて狭あい道路を拡幅整備し、緊急車両の活動に支障がないまちを形成します。
- ・防災機能を一層強化するため、無電柱化推進計画を策定し無電柱化をさらに推進します。
- ・小・中学校の改築により、障害者、高齢者、妊産婦等の災害時要配慮者が利用する避難所のバリアフリー化を図ります。
- ・水道管の耐震管路への更新を継続し、災害時の断水リスクを低減します。また、水道事業は、自然災害への対応や施設の更新、給水収益の減少などの課題が顕在化しています。水道事業の継続性を確保するため、都営水道への一元化を目指した取り組みについて経営の健全化を図りながら進めます。
- ・下水道施設の高経年化に対しては、下水道ストックマネジメント計画に基づき、計画的・効率的な維持管理に努めるとともに、施設の修繕・改築事業を着実に推進します。事業推進にあたっては、包括委託をはじめ民間活用や事業の広域化・共同化も視野に入れ検討を進めます。また、汚水送水先の切替え等の大規模建設事業については、関係自治体の動向等を踏まえながら検討を進めていきます。

#### 3) 多様化する都市災害への対応

- ・頻発する局地的大雨や台風等による水害を軽減するため、流域全体における治水水準の向上に向けて雨水流出抑制を促進するとともに、河川と連携した下水道整備を検討し、総合的な局地的大雨対策を進めます。
- ・公有地においては、学校等の建築物や道路、公園等への雨水浸透施設等の設置や生活道路等の透水性舗装への改修に加え、地表面の緑化などのグリーンインフラの整

備の検討を行い、総合的な雨水浸透等対策を推進します。また、民有地についても、雨水浸透施設等の普及・促進を図るため、戸別訪問等により積極的に周知を行い、引き続き助成事業を実施します。

- ・安全・安心な道路交通環境を確保するため、パトロール及び情報収集体制を強化するとともに、東京都や近隣自治体、事業者との連携を図り、道路の損傷や冠水等の早期対応に向けた連絡・実施体制の整備を進めます。
- ・平常時にはゆとりある公共空間として活用しつつ、災害時には暫定的・仮設的な利用ができる、柔軟で余力を兼ね備えた都市空間の形成を図ります。
- ・今後もウイルス感染症対策を継続するとともに、ウイルス感染症流行下に災害が発生した場合には、人の密集が避けられない避難所への避難を極力避けられるよう「在宅避難」という考え方の周知や、それを可能とするための取組みの啓発を行います。

#### （４）関連するまちづくり活動

近年、地域課題は多様化・複雑化し、また生活様式の変化にあわせて都市に求められるものも変化しています。まちの将来像の実現に向けて、市による公共事業やまちづくり条例に基づく協働の継続的な展開に加え、今後は、市民・事業者等が主体となり、ビジネスノウハウの活用や限られた地域で小さく展開されるような「まちづくり活動」が、様々な地域で繰り広げられることが期待されます。

##### 防災分野に関連する まちづくり活動の事例 『自主防災組織』

自主防災組織は、地震被害等を軽減するため、震災時に地域の防災活動の中核組織として初期消火や救出・救護などの活動に地域で取り組む組織です。主な活動内容は以下の通りです。

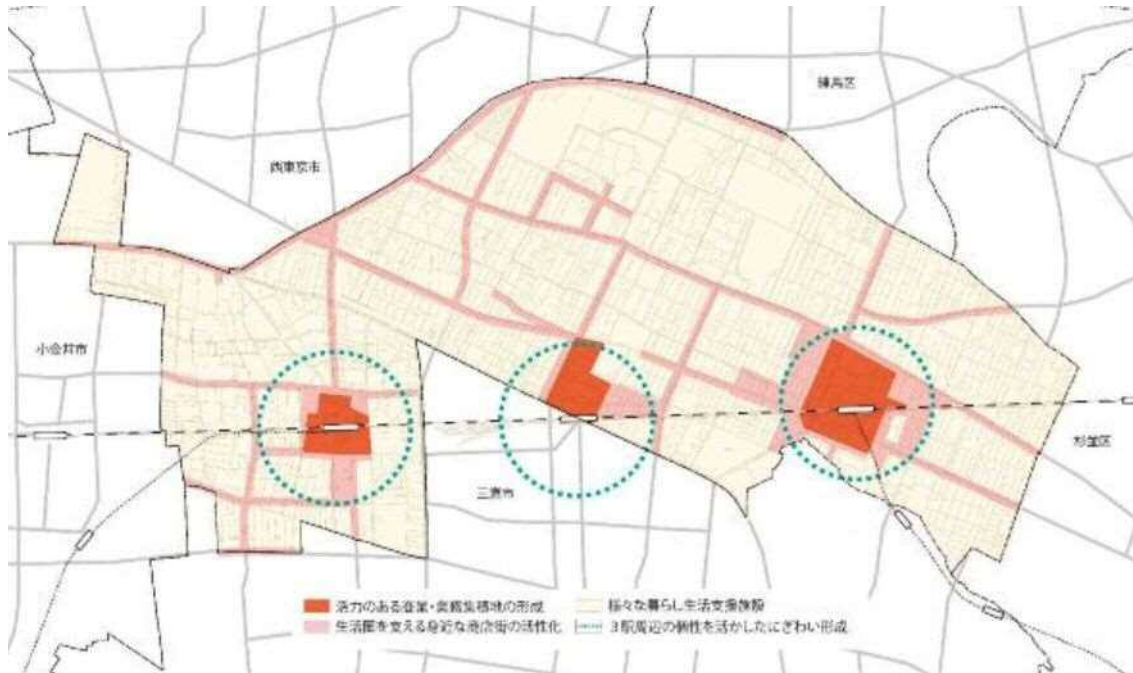
1. 防災に関する知識の普及や出火防止の徹底を図る。
2. 初期消火、救出・救護・避難訓練等各種訓練の実施。
3. 消火・救助資器材等の保守点検。
4. 地域内の危険箇所を点検、把握し、地域住民に周知する。
5. 地域内の災害時要援護者(高齢者・障害者・乳幼児・外国人など)の把握に努め、災害時の支援体制を整える。
6. 地域内の事業者等と連携・協力の検討。
7. 行政との連携・協力の検討。

などです。

また、市では、武蔵野市自主防災組織に関する要綱を制定し、自主防災組織の支援・育成等を行うとともに、活動に使用する資器材、用品等の提供を行っています。

# 7 にぎわい・活力

## (1) にぎわい・活力分野の方針図



## (2) にぎわい・活力分野の現況

- ・ 駅周辺は鉄道やバスなどの交通結節点になっている他、様々な店舗や事務所、文化施設等が集積しており、近隣に住む人を中心に多様な人が訪れる場所になっています。吉祥寺駅は近隣の居住者に加え、買い物などの来街者が多く、三鷹駅では働く人、武蔵境駅は学生など、3駅それぞれ訪れる人の目的によって個性豊かなにぎわいが創出されています。
- ・ 吉祥寺駅や三鷹駅周辺を中心に、海外及び全国展開している大規模事業者の本社などが立地しており、雇用の維持や市域を越えた昼間人口につながっています。
- ・ 駅周辺の年間商品販売額はEC市場の規模拡大などにより減少傾向にあります。
- ・ 今後は単身高齢者や高齢夫婦世帯の増加に加え、在宅勤務やテレワークの普及により、多くの時間を自宅の近くで過ごすことが予想されるため、地域の商店街は歩いて行ける身近な買い物の場所として、より重要度が高まると考えられます。
- ・ 行政が提供する広く平等に誰もが受けることができる公共サービスに加え、コミュニティビジネスや地域のマルシェ、シェアオフィス等、様々な暮らし方や地域特性にあわせたサービスを民間が提供する動きが現れています。
- ・ 地域の価値や魅力を向上するため、住民や事業者等が主体的に地域経営（エリアマネジメント）を行う事例が増えています。
- ・ 市内の大規模な公園や歴史・文化施設などは、自然、歴史、文化が一体となった観光資源となっています。

### **(3) 具体的な方針**

#### **1) 活力のある商業・業務集積地の形成**

- ・緑やオープンスペースを充実させ、働く人や来街者にとっても魅力ある空間を形成していくことで店舗やオフィスの立地を促進し、にぎわいを創出します。
- ・商業・業務地などの道路は無電柱化を推進することにより、快適で安全・安心な歩行空間や滞留空間を確保します。
- ・都市活動を効率的に行うため、商業・業務施設の集積を高めるとともに、福祉や文化などに関する生活機能を集積することで、活気があり魅力的な空間を形成します。
- ・アイレベルの魅力を高める商業空間の形成や、駐車場の附置義務の台数の見直しや駐車場・自転車駐車場の柔軟な適正配置・集約化などの検討を進めることにより、住んでいる人も、訪れる人も歩いて楽しい、個性豊かににぎわいのある商業・業務地を形成します。
- ・商業・業務地においては、物流が円滑に処理できることが求められるため、物流や荷さばき対策について検討します。
- ・モノ消費だけではなくコト消費など新たな魅力の創出が求められます。また、高齢化の進展を考慮すると、地域の商店街はコミュニティ形成の場としてのニーズも高まると考えられます。高齢化の進展に対応したコンパクトな生活圏の形成を目指し、身近な商店街の在り方について研究します。

#### **2) 地域に根差した魅力を向上するまちづくり**

- ・様々なライフスタイルや地域特性にあわせた取組みに向け、まちづくりに関する団体や地域の人々が協力し活動しやすくなるよう、規制やルールのあり方について検討します。
- ・開発調整の機会を捉え、地域の魅力向上やにぎわいにつながる公開空地等を創出し、開発事業者の協力の下で、空間の規模にあわせたエリアマネジメント活動を促進します。
- ・空き住宅、空きテナントを活用したリノベーションによるまちの魅力向上を促進します。
- ・地域に潜在する有効活用されてない公園や広場などのオープンスペースについては、様々な主体のアイディアや社会実験などを通じて良質な空間として活用することで人の居場所を創出します。
- ・地域に根差したまちづくりを進めるため、まちづくりに関して行政の役割を補完する都市再生推進法人制度の活用や、行政や市民の立場を越えて都市デザインの専門家が主体的にまちづくりに携わるアーバンデザインセンター※について研究します。

#### **3) 豊かで多様な文化の醸成と多様な主体の交流の促進**

- ・文化施設の機能やオープンスペースの利活用等、都市空間の活用を進める中で、人間の感性を豊かにし、芸術文化に誰もが等しく触れることができる機会と環境づくりを検討します。



- ・市内に点在する文化に関わる様々な資源と連携するための仕組みを検討し、多様な主体による文化振興を図ります。
- ・まちの活性化の視点から、大規模な公園や歴史・文化施設などを活用した都市観光の振興を図ります。
- ・男女平等推進センターを拠点施設として、一人ひとりの多様性を認めあい尊重する社会の構築にあたり、男女平等の推進、性の多様性尊重のための各種情報発信、施策等を進めます。
- ・駅周辺は商業や交通が集結するにぎわい空間であるとともに、文化や情報などに触れ合える空間です。3駅周辺エリアが醸し出す個性を大切にしながら、都市観光の視点も含めながらにぎわいを育てていきます。

#### （４）関連するまちづくり活動

近年、地域課題は多様化・複雑化し、また生活様式の変化にあわせて都市に求められるものも変化しています。まちの将来像の実現に向けて、市による公共事業やまちづくり条例に基づく協働の継続的な展開に加え、今後は、市民・事業者等が主体となり、ビジネスノウハウの活用や限られた地域で小さく展開されるような「まちづくり活動」が、様々な地域で繰り広げられることが期待されます。

にぎわい・活力分野に関連する まちづくり活動の事例 『エリアマネジメント』



市民が公開空地を活用して  
立ち上げたマルシェ

面的な市街地の再編によって生み出された公開空地などのオープンスペースの利活用を促進する等、市民等による自発的・自主的なエリアマネジメント活動の展開を支援することで、公共空間の社会的で文化的な価値を創造していきます。



## 第6章 地域別まちづくりの方針

第5章では、市全域に関わることについて、7つの分野ごとにまちづくりの方針を示しました。  
本章では、市を3つの地域に分け、7つの分野ごとに地域別まちづくりの方針を示しています。

# 1

## 吉祥寺地域

### 吉祥寺地域の概要

吉祥寺は、明暦3年(1657年)の江戸の大火で被災した吉祥寺という寺の門前町の住民が、この地に転住し開墾したことに始まります。五日市街道を挟んで短冊型に地割が分配され、現在でも当時の地割をうかがうことができます。明治32年(1899年)に甲武鉄道(現JR中央線)の吉祥寺停車場が開設され、その後、井の頭恩賜公園の開園や関東大震災後の人口の急増、成蹊学園の転入などに伴う住宅需要の増加、さらに帝都線(現京王井の頭線)の開設なども加わり、郊外住宅地として発展しました。戦後、吉祥寺駅付近にマーケット(現ハーモニカ横丁)が生まれ、駅周辺は商業地として大きく発展しました。

吉祥寺駅周辺の再整備については議論が繰り返され、昭和39年に都市計画道路や広場を都市計画決定し、昭和41年に事業がスタートしました。この事業で吉祥寺大通り(3・3・15)や本町新道(3・4・8)が開通したことにより、サンロードからバスなどの自動車交通が排除されました。昭和62年に一定の基盤整備が完了し、都内有数の商業地に成長しました。

吉祥寺駅周辺は点在する金融機関や大型店による回遊性と個性的な商店街による界隈性によって高い集客力を有しており、歩いて楽しめることがまちの魅力となっています。また、都立井の頭恩賜公園や神田川の親水公園は、都市化が進んだまちの中で緑と水の空間として親しまれています。

バス交通空白・不便地域を解消し、全ての人が気軽に安全にまちに出られることを目的として、平成7年にムーブスの運行を開始しました。平成22年から吉祥寺駅改良事業が行われ、南北自由通路や駅北側の底が整備されました。また、平成23年には商業者・運送事業者・地域団体などの連携による共同集配送事業を開始し、「吉祥寺方式による物流対策事業」に取り組んでいます。

現在、コロナ禍に伴う社会状況の変化の中にあって、魅力ある商業空間と、周辺住宅の良質な居住環境を維持・向上するため、「回遊性と界隈性の充実」と「安全性の向上」を目指したまちづくりを多様な関係主体とともに展開しています。

#### 地域資源

##### ○都内でも有数のにぎわい空間

吉祥寺駅周辺は、点在する大規模店舗により生まれる回遊性と個性的な小規模店舗などにより醸し出される界隈性を特徴とした都内でも有数のにぎわい空間となっています。

##### ○商業地域を取囲む閑静な住宅街

吉祥寺駅周辺の商業・業務地を取り囲むように閑静な住宅地が広がっており、住宅地には生け垣や庭木などの貴重な民有地の緑があります。

##### ○多様な生物が生息する貴重な空間

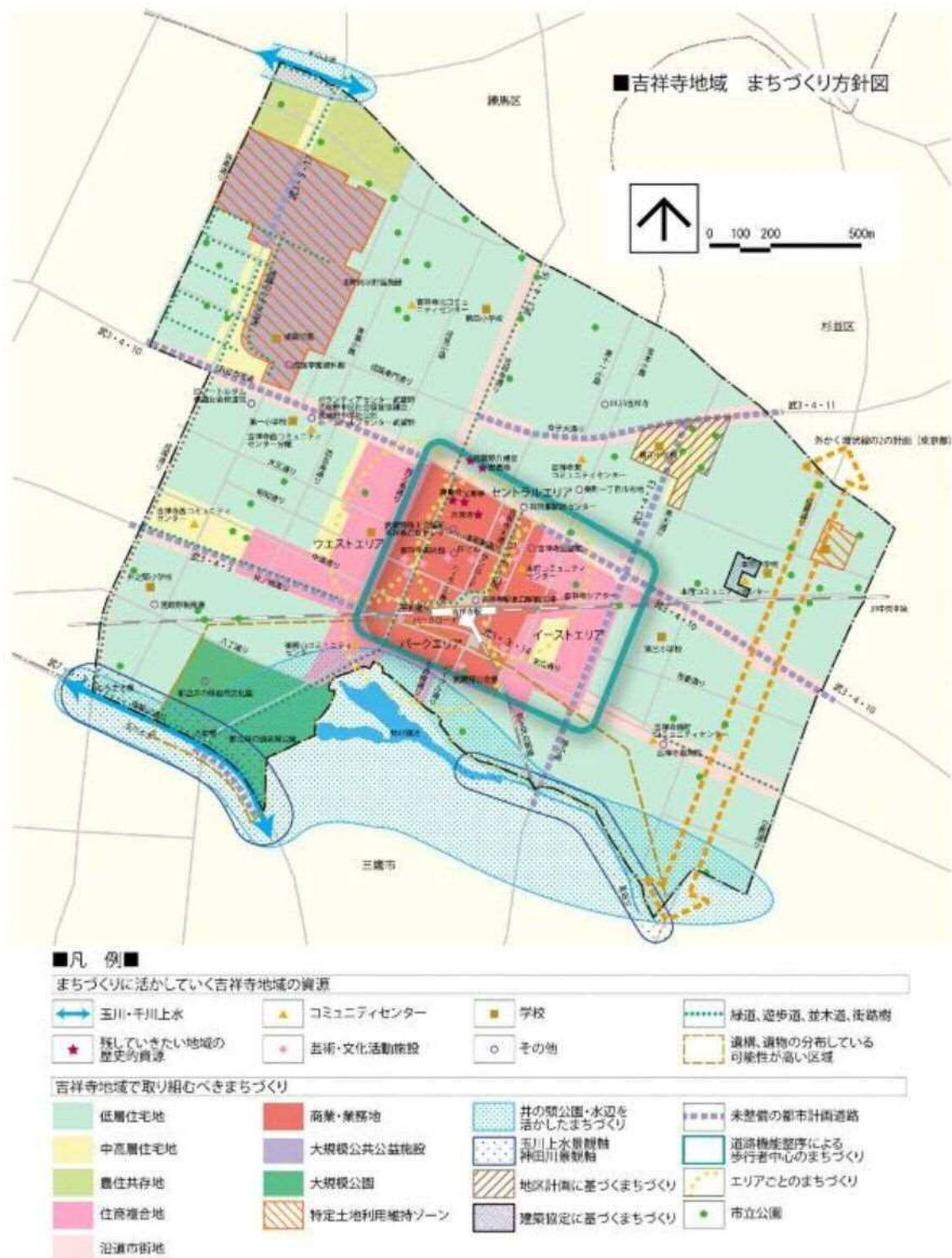
都立井の頭恩賜公園や玉川上水、井の頭池を源流とする神田川は、時代を超えて引き継がれる地域資源であり、多様な生物が生息する空間となっています。また、成蹊学園周辺のケヤキ並木のほか、木の花小路公園などの身近な公園や、新たに開園した吉祥寺東町農業公園などは市民の憩いの空間となっています。

##### ○地域の歴史や文化を感じる街並み

武蔵野公会堂、吉祥寺シアター、大学などの文教施設が商業・業務地や住宅地と一体となり、にぎわいや良好な環境を生み出しています。さらに神社や寺院、戦前からの住宅建築物などの歴史的資源が残されている他、通りの通称名からも地域の歴史を感じることができます。

### （１）吉祥寺地域の現況

- ・ 吉祥寺地域の緑は、都立井の頭恩賜公園や社寺林、学校などのまとまった緑の他、住宅地の庭木などが中心となっています。吉祥寺地域は市内でも緑被率が低く、減少が進む民有地の緑を保全していく必要があります。
- ・ 吉祥寺駅周辺では、回遊性と界限性を活かしたまちづくりを進めるため、誰もが安心して楽しくまちを歩くことができるハード整備と情報発信や接客等のソフト面も含めたバリアフリーが求められています。
- ・ 駅の近くを通る井ノ頭通り（３・４・３）や五日市街道（３・４・10）、吉祥寺通り（３・４・16）では、路上駐車や荷さばき車の停車、通過車両による交通渋滞が通勤時間や休日を中心に発生し、地域公共交通の遅延と周辺住宅地内に進入する迂回車両の原因となっています。道路ネットワークの整備促進と総合的な交通対策が求められています。
- ・ 五日市街道（３・４・10）や女子大通り（３・４・11）などの幹線道路では、十分な歩道幅員が確保できていません。また、宮本小路や東十一小路などの住宅地内の生活道路に通過車両が進入しており、速度を落とさずに通行する車両も見受けられることから、安全対策が求められます。
- ・ 駅周辺の通りでは、歩行者と車両の交錯や、荷さばきの駐車車両が交通安全上の問題となっています。平成23年よりセントラルエリアを対象に共同集配送事業を開始し、荷さばき問題に積極的に取り組んでいます。
- ・ 駅周辺を目的地とする一般車両は少なく、駅周辺の駐車場の需要実態と、建築に伴う駐車場の附置義務の台数に乖離が見られます。また、セントラルエリアでは交通規制により一般車両の進入が規制されているにもかかわらず、東京都の条例により附置義務駐車場の設置が義務付けられています。
- ・ ハーモニカ横丁をはじめ、駅周辺には高経年化した建物が立地しているため、安全性・防災性の向上が求められています。また、高経年化したマンションでは、現行の法規制では建替えが困難なものも見受けられます。
- ・ 吉祥寺駅周辺の商業・業務地は EC 市場の台頭やコロナ禍に伴う社会状況の変化により、経営の厳しさが増しています。セントラル、ウエスト、イースト、パークがエリアごとに個性を活かしたまちづくりを進めるとともに、各エリア間での連携を図ることで、更なる価値創造を図る必要があります。
- ・ 都心から半径 15 km圏を環状に連絡する東京外かく環状道路（外環）は、昭和 41 年に都市計画決定されました。平成 19 年 4 月に地下方式へ都市計画変更、平成 21 年に事業化され、現在は国及び東日本高速道路株式会社、中日本高速道路株式会社により事業が進められています。
- ・ 外郭環状線の 2（外環の 2）は、幹線街路として外環と同時に都市計画決定されました。東京都により、平成 20 年に示された検討のプロセスに沿って、話し合いの会が開催されました。令和 3 年 2 月現在、話し合いの会は休止しており、中間まとめの取りまとめが進められています。



#### 地域の将来像

- ・ 個性的な店舗や飲食店、商店街、大規模店舗などの商業施設を中心に、業務、医療、文化・交流施設など様々な機能が集積し、都内でも有数のにぎわいが創出された回遊性が高い枢要な地域の拠点が形成されています。
- ・ 周辺では、都立井の頭恩賜公園のほか住宅地のみどり豊かな環境とゆとりある街並みを維持し、様々な世代が安心して住み続けられる高質な住環境が形成されています。



## (2) まちづくりの方針

### 1) 土地利用

#### 【住宅系土地利用】

- ・緑豊かでゆとりある良好な住環境を維持していくため、地域の住民が主体となったルールづくりを促進し、適正な敷地規模・建物密度や高さ、敷地内の緑を保全します。
- ・井ノ頭通り（3・4・3）、女子大通り（3・4・11）、成蹊通り（3・5・17）などの幹線道路沿道や吉祥寺駅周辺の住商複合地に隣接する中高層住宅地では、様々な用途や規模の建物が立地しているため、それぞれの特徴を生かしながら共存するためのルールづくりを促進します。
- ・地域内に残る貴重な農地を保全するとともに、農業と住居が共存するまちづくりを進めます。

#### 【住商複合系土地利用】

- ・吉祥寺駅周辺の商業・業務地に隣接する住商複合地では、住宅地と商業・業務機能が調和した地区として誘導します。
- ・五日市街道（3・4・10）や吉祥寺通り（3・4・16）などの沿道市街地では、コロナ禍に伴う新しい生活様式や働き方の変化に対応するため、日用品を販売する店舗等の生活支援施設の立地をまちづくり条例の活用などにより働きかけます。
- ・建築物の耐震化や、不燃化を図ることで、災害時の延焼遮断機能や緊急輸送道路の確保など都市防災機能の向上を図ります。

#### 【商業・業務系土地利用】

- ・FFビル（コピス吉祥寺）は、令和18年には築65年を迎えます。セントラルエリアのにぎわいの維持・創出に向け、一般財団法人武蔵野市開発公社とともに求められる都市機能について検討します。
- ・その他の大規模商業施設の更新については、関係権利者などの意向を確認しながら、商業・業務地への影響を踏まえつつ、必要に応じた都市計画の規制誘導を検討します。

#### <セントラルエリア>

- ・接道条件が悪く、建物更新が困難な街区においては、吉祥寺ならではのスケール感を生かしつつ、建物の耐震補強やリノベーション等により、街区全体で防災性を担保していくことが求められています。ハーモニカ横丁の安全性向上と観光資源・まちの魅力の継承のあり方について研究していきます。

#### <ウエストエリア>

- ・住環境とにぎわいが共存することで生まれる空間価値を保持するため、住宅地と商業地が調和・融合した複合市街地の形成に向けた検討を行います。

#### <イーストエリア>

- ・環境浄化の取り組みを続けるとともに、オープンスペースの利活用の検討を進めることで、エリアの環境改善を促進します。
- ・駅周辺に点在する自転車駐車場は、駅中心エリアの外周部に配置する等の適正化を図ります。また、市有地と周辺の民有地との交換分合などを検討し、新たな来街目的を誘発する空間を創出します。

#### <パークエリア>

- ・井ノ頭通り（3・4・3）は、広域交通を担う幹線道路と交通結節点としてバス乗車場の2つの役割を有しています。駅からバス乗車場、駅から都立井の頭恩賜公園までの歩行者動線が井ノ頭通り（3・4・3）を横断しており、交通渋滞や歩きにくさにつながっています。これらの交通課題を解決するため、南口駅前広場整備を進めるとともに抜本的な解決に向け、面的な市街地再編も視野に検討を進めます。特に、駅至近に立地している武蔵野公会堂の高経年化は喫緊の課題となっています。交通課題の解決に向けた検討内容を踏まえ、更新や延命化等について検討します。
- ・交通課題の解決を目的に、面的な市街地再編を検討するにあたっては、文化・交流施設、商業施設、業務施設、産業支援施設など当該エリアに求められる都市機能について検討します。

#### 【公共公益施設の土地利用】

- ・公共公益施設は、市民生活を支えるとともに、まちの魅力や都市文化を醸成する重要な要素です。学校施設や東京都指定二次救急医療機関などの公共公益施設については、現在の土地利用を継続するとともに、周辺住宅地への影響に充分配慮しながら、必要に応じて、地区計画を併用した用途地域の変更等の可能性や高さ等の制限緩和について検討を行います。
- ・イーストエリアの暫定自転車駐車場と吉祥寺東町1丁目の市有地については、市民や関係団体とともに検討を継続し、その結果を踏まえて具体的な利活用を進めます。

## 2）住環境・コミュニティ・防犯

#### 【快適に住むことができる住環境の維持、形成】

- ・低層住宅地や中高層住宅地などの多様な住宅地が広がっていることから、地区の状況にあったまちづくりを進め、良好な住環境を維持するとともに、多様な住宅地が調和する街並みを形成していきます。
- ・吉祥寺地域の緑は年々減少しているため、農地や宅地内の緑を保全するとともに、緑化を積極的に進めて良好な空間を形成していきます。特にマンションなどの大規模開発の際には質の高い緑化の誘導を進めます。
- ・早くから開発が進んだ吉祥寺地域では、高経年化したマンションが多く存在します。マンション管理適正化推進計画の策定に向けた検討を行い、計画的に対策を進めます。

#### 【コミュニティが育まれる環境整備】

- ・五日市街道（3・4・10）沿道や吉祥寺駅周辺、吉祥寺東町の一部などの公園空白地域への重点的な公園整備や既存公園の拡充の他、借地公園の継続的な利用を目指します。

#### 【安全・安心なまちづくりの推進】

- ・日中から夜間のパトロールに加え、深夜から明け方にかけて「吉祥寺ミッドナイトパトロール※」を実施しています。引き続き、「ブルーキャップ※」「ホワイトイーグル」の3隊が連携し、吉祥寺地域の24時間体制の防犯パトロールを実施します。

### 3) 道路・交通

#### 【歩行者を重視した道路の形成】

- ・都立井の頭恩賜公園へアクセスするバリアフリールートとして、南口駅前広場から続くパープル通りを整備するとともに、七井橋通りや中道通りの無電柱化、昭和通りや大正通りのカラー舗装化により防災性や景観性の向上を図ります。
- ・歩行者とバス交通が交錯するパークロードの歩行環境を改善します。また、吉祥寺駅周辺の交通体系と合わせて、北口駅前広場、吉祥寺大通り（3・3・15）等の道路空間の再配分の検討や平和通り（3・4・4）の歩行者優先化を東京都と協議するなど、ゆとりある歩行空間の創出と、駅とセントラルエリア、イーストエリアの一体性の強化を図ります。
- ・交通体系については、駅周辺を取り囲む地区内環状道路が広域交通を処理する役割担うことを踏まえ、駅へアクセスする吉祥寺大通り（3・3・15）の一般車両を抑制し、バスやタクシーなどの地域公共交通中心の道路とすることを検討します。合わせて、車線数を減らし、歩道を広げるなど、ゆとりある歩行空間や滞留空間の創出に向けた検討を行います。
- ・歩行者中心のまちを形成するために、ポケット広場やベンチ、オープンカフェなど憩いとにぎわいの滞留空間を確保するとともに、官民連携によるオープンスペースの利活用について検討します。
- ・安全で快適な歩行空間の創出に向け、建物を建築する際に必要となる駐車場の附置義務について、井ノ頭通り（3・4・3）や五日市街道（3・4・10）、吉祥寺通り（3・4・16）などの地区内環状道路沿道への集約駐車場の配置や建物所有者の負担金等による整備・運営の仕組みや駐車需要にあわせた駐車場の柔軟な運営について検討します。
- ・ウエストエリアにおいては住環境と商業環境の調和に留意し、無電柱化などにより歩行者と自転車、自動車との交錯問題や景観に配慮した道路空間の整備を多様な主体とともに進めます。セントラルエリアにおいては物流機能の再編や適切な交通処理等、様々な方策を研究し、歩行者優先のまちづくりを進めます。

#### 【地域公共交通ネットワーク網の維持と交通結節点の利便性向上】

- ・吉祥寺駅南口駅前広場の整備を進めるとともに、北口駅前広場を含む駅周辺道路の交通体系の再編について検討します。
- ・南口駅前広場の整備により、井ノ頭通り（3・4・3）沿いに並ぶバス停の再配置やバス・タクシールートの再編を進めるとともに、パークロードの歩行者空間化や吉祥寺大通り（3・3・15）の交通広場機能としての活用について検討します。
- ・地域公共交通の利便性向上や、駅周辺の渋滞緩和と地域公共交通の遅延軽減に向け、警察や東京都と協力し、バスレーンや道路空間の柔軟な活用等、実証的な取り組みを行い、可能性について検討します。
- ・歩行者と自転車が交錯する駅付近における自転車の押し歩き等の自転車通行ルールや効果的な啓発方法などについて、吉祥寺活性化協議会や関係機関・部署と協働して検討します。
- ・都立井の頭恩賜公園の緑と水、風が感じられる駅前空間と歩行者動線を創出するため、武蔵野公会堂も含めた南口の市街地再編の検討を進めます。

#### 【道路ネットワークの整備と地域の安全性の向上】

- ・吉祥寺東町の一部では、幹線道路の渋滞を避ける車が住宅地内を通過しています。

今後も幹線道路の整備を進めるとともに、プローブデータ※等のビッグデータを活用するなど、交通に関するデータ分析や警察との連携による適切な交通処理を行うことで、渋滞の緩和と良好な住環境を維持します。

- ・安全な歩行空間の整備や地域の防災性を向上するため、優先整備路線に選定された女子大通り（３・４・１１）の事業化に向け、生活再建に配慮した丁寧な対応を東京都に要請します。また、歩行者や自転車の通行環境が十分に確保されていない井ノ頭通り（３・４・３）や五日市街道（３・４・１０）については、東京都に都市計画道路の整備を求めます。
- ・御殿山通り（７・６・１）のむらさき橋から万助橋までの区間については、適切な交通処理の検討を行うとともに、玉川上水の景観に配慮した道路整備を検討します。
- ・井ノ頭通り（３・４・３）の吉祥寺通り以東は計画幅員を満たしていますが、現状の交通量に対して車道や歩道の幅員が充分ではありません。今後の広域的な道路ネットワークの形成や交通量の推移を踏まえ、必要に応じ、まちへの影響や課題を整理します。また、地区内環状道路の形成に向け、都市計画道路３・４・１３号線の井ノ頭通り（３・４・３）から五日市街道（３・４・１０）までの区間の事業化や、既存道路の活用について研究します。
- ・成蹊通り（３・５・１７）の未整備区間については、接続先となる隣接区の道路整備の状況を踏まえながら事業の在り方について検討します。
- ・地域の土地利用の増進と安全性の向上を図るため、市道第 190 号線や市道第 298・299 号線など事業中の区画道路の整備を推進します。

#### 【外環道路※への対応】

- ・東京外かく環状道路（外環）は、平成 21 年に事業化され、国などの事業者により整備が進められています。大気質や地下水等の環境への影響のほか、生活道路に進入する通過車両の増加などについて、市民の不安や懸念を払しょくしていく必要があることから、国や東京都に対して「対応の方針」の確実な履行を求めます。また、国などの事業者に対して、適時適切な情報提供と、安全・安心の確保を要請していきます。
- ・外かく環状線の 2（地上部街路）については、「話し合いの会」や市議会から必要性を問う意見等が出されている経緯を踏まえ、今後も地域住民の意見を十分に尊重するとともに、沿線区市の検討状況を注視し、連携を図りながら、東京都に対して「検討のプロセス」に沿った丁寧な対応を求めています。

## 4) 緑・水・環境

#### 【地域で育む緑の保全・創出・利活用】

- ・吉祥寺地域は緑被率が低く、かつ減少傾向にあることから、道路整備にあたっては街路樹などの道路緑化に取り組みます。また、接道部緑化助成制度について周知し、道路に接している敷地部分の緑化を推進します。
- ・吉祥寺地域は住宅需要が高いことから、開発事業の機会を捉え、まちづくり条例などにより、質の高い緑豊かなオープンスペースの創出や、接道部の緑化などを促進します。
- ・吉祥寺北町などの生産緑地は、地域に地産の農作物を提供する場である他、災害時の避難場所や雨水の涵養機能も担うため今後も保全に努め、農と住が共存する都市

空間を形成します。

- ・都立井の頭恩賜公園や玉川上水などの市域をまたぐ良好な自然環境を、東京都や三鷹市と協力しながら維持・保全していきます。

**【緑と水のネットワークの推進】**

- ・都立井の頭恩賜公園や神田川、玉川上水などを吉祥寺地域における緑と水の拠点として、東京都や三鷹市と協力しながら保全していきます。
- ・吉祥寺西公園や宮本小路公園などについては、公園周辺全体の価値を高める高質な空間整備と柔軟な利活用を目的として、事業者等と連携した仕組みづくりを研究します。
- ・吉祥寺大通りの街路樹を適正に更新し、緑豊かな道路空間を整備します。

## 5) 景観

**【地域特性を生かした街並み景観の形成】**

- ・都立井の頭恩賜公園や玉川上水、成蹊学園周辺のケヤキ並木などを歴史的・自然的な景観資源と捉え、魅力ある景観形成を図ります。
- ・玉川上水や神田川沿いは、東京都の景観計画において景観基本軸に指定されています。今後も東京都と連携し、良好な街並み形成を図っていきます。
- ・商業・業務地の活気を維持しつつ魅力的な空間を形成するため、景観に配慮した街並みの形成を図ります。

## 6) 防災

**【高経年化した建物の震災への備え】**

- ・駅周辺は高経年化した建物が多く存在するため、引き続き耐震化の意識向上を図る啓発活動の実施や、耐震化助成、アドバイザー派遣などの総合的な支援を行うとともに、さらなる支援の拡充を検討します。
- ・特に、ハーモニカ横丁の更新は大きな課題であることから、耐震補強、共同化を含む更新、リノベーションなど適切な手法を研究し、耐震性や耐火性の高い建物へ誘導を図ります。
- ・交通環境や衛生環境の向上に加え、災害時の消防や救急活動を円滑に行うため、沿道建築物の更新にあわせて狭あい道路の拡幅整備を推進し、防災性の高い市街地の形成を図ります。

**【安心して暮らせる都市基盤の整備】**

- ・女子大通り（3・4・11）や五日市街道（3・4・10）などの都市計画道路の整備を進め、延焼遮断帯の形成を図ります。
- ・景観整備路線に指定されている七井橋通りや中道通りなどについては、商店街などと連携を図りながら無電柱化の整備に向けた取組みについて検討します。

**【多様化する都市災害への対応】**

- ・浸水被害を軽減するために吉祥寺北町一丁目に設置した大型の雨水貯留施設については、引き続き適切な管理、運用を行っていきます。また、高経年化した北町ポンプ所の改築を行い、浸水被害軽減のための機能を維持します。

## 7) にぎわい・活力

### 【活力のある商業・業務集積地の形成】

- ・ 駅周辺の商業・業務地は、点在する大規模店舗や個性的な商店街などからなる回遊性、界限性がまちの魅力の一つとなっています。今後もこの特徴をさらに伸ばし、活気のある商業・業務地の形成を進めます。
- ・ 商業・業務地から住宅街へ延びる沿道では、個性的な店舗がしみだすことで、散歩したくなるような、歩いて楽しい歩行空間の創出を図ります。

### 【地域に根差した魅力を向上するまちづくり】

- ・ 快適でウォーカブルな空間を整備し、駅周辺の文化施設や公園等も活用しながら、回遊性の高い商業・業務地の形成を図ります。
- ・ 空き店舗、空きテナントを活用したリノベーションによるまちの魅力向上を促進するとともに、公開空地や広場などのオープンスペースを様々な主体のアイデアや社会実験などを通じて活用し、居心地の良い空間を創出します。
- ・ 民間のまちづくり活動をサポートするまちづくり団体として、都市再生推進法人の指定を受けた一般財団法人武蔵野市開発公社と連携し、まちの魅力向上を図ります。
- ・ 商業・業務地を中心とした下水道の臭気の問題については、令和2年までの重点地区におけるビルピット等の対策は完了し、着実な改善が図られてきました。引き続き、地域と協力・連携しながら臭気対策に取り組み、環境改善による地域の魅力向上を図ります。

### 【文化、交流の促進】

- ・ 武蔵野公会堂、吉祥寺美術館、吉祥寺シアター、吉祥寺図書館などの駅周辺に立地する文化施設を生かし、市民が身近で芸術文化を体験し、活動・交流できる環境を作ります。
- ・ 文化施設がより魅力的な存在となって、周辺のまちづくりに貢献できるよう、ライブハウスや音楽スタジオ等の民間の文化資源とも連携した事業運営を進めます。
- ・ 武蔵野公会堂は、交通課題の解決に向けた面的な市街地再編も視野に入れつつ、更新や延命化などの多様な視点から検討を行います。
- ・ 都立井の頭恩賜公園と住宅地、商業・業務地の近接がにぎわいと暮らしが混在した個性的な街並みを生み出しています。このような地域に根差した魅力を大切にしながらまちづくりを進めます。



## 2 中央地域

### 中央地域の概要

西久保村は慶安3年（1650年）の江戸の大火とその後の都市整備により西久保城山町の農民が移住したことに始まります。一方、関前村は、寛文12年（1672年）のころ、関村（現在の練馬区関町）に土着した元後北条氏の家臣井口氏が将軍家の萱の刈り取り場を開墾し、その後関村の前ということから関前村となりました。この地域は、明治、大正時代をとおして大きな変化は見られませんでした。昭和5年、三鷹駅が開設される頃に横河電機が渋谷から移転、また昭和13年には中島飛行機が武蔵野製作所を開設するなど工場の進出が相次ぎ、武蔵野市は、この中央地域を中心に軍需産業のまちとなっていました。

終戦後の昭和24年には工場の跡地の一部に野球場が建設され、昭和26年には武蔵境駅から旅客線が引かれました。現在この旅客線の廃線跡はグリーンパーク緑地として緑のネットワークの主軸となり市民にうるおいを与えています。その他の跡地は現在の都立武蔵野中央公園、市庁舎、むさしの市民公園等になりました。また、文化会館、中央図書館、保健センターや総合体育館などが建設され、中央地域は行政機関、文化・スポーツ・健康施設が集積する文化ゾーンとして形成されるとともに、都営武蔵野アパートや緑町パークタウンの緑豊かな環境、身近な商店街、市内の主要な事業者のオフィスや研究所の立地、さらに農地の点在など多様な要素を有した地域となっています。

近年は、駅前の開発が進んでおり、平成22年に総合設計制度を活用した超高層マンションが建設されました。あわせて整備された公開空地等を活用し、地域が主体となったマルシェが開催されるなど、新たな地域のにぎわいが創出されています。また、駅前広場に進入する通過交通を迂回させるとともに沿道の高度利用を図るため、三鷹駅北口補助幹線道路の整備を進めており、平成27年には東側区間の整備を完了しました。

#### 地域資源

##### ○緑豊かで良好な住環境

緑豊かな庭や印象に残る大木のある落ち着いた住宅地が広がっています。よく手入れされた生垣からは、自宅だけでなく通り側への配慮が感じられ、自動車などの交通が少なく、井戸端会議ができるような路地からは、安全で安心できる雰囲気を感じられます。また、団地や低層住宅街は緑豊かでゆったりとしており、新たに開発された大規模なマンションの敷地にも公開空地等やベンチ・植栽など緑豊かでゆとりある空間が作り出されています。周辺には身近な商店街のにぎわいがあり、地域を歩くと、新鮮な野菜がとれる農地が広がる他、高度な技術に関する研究施設や事業所も立地しています。

##### ○美しい並木道や豊かな緑

中央通り（3・5・19）や市役所周辺、伏見通り（3・3・6）の桜並木などの美しい並木道がある他、桜に囲まれた武蔵野陸上競技場があります。そして、境浄水場の周辺や玉川上水・千川上水沿い、都立武蔵野中央公園やグリーンパーク緑地、関前公園などには、豊かな緑が残っています。

##### ○集積する公共施設

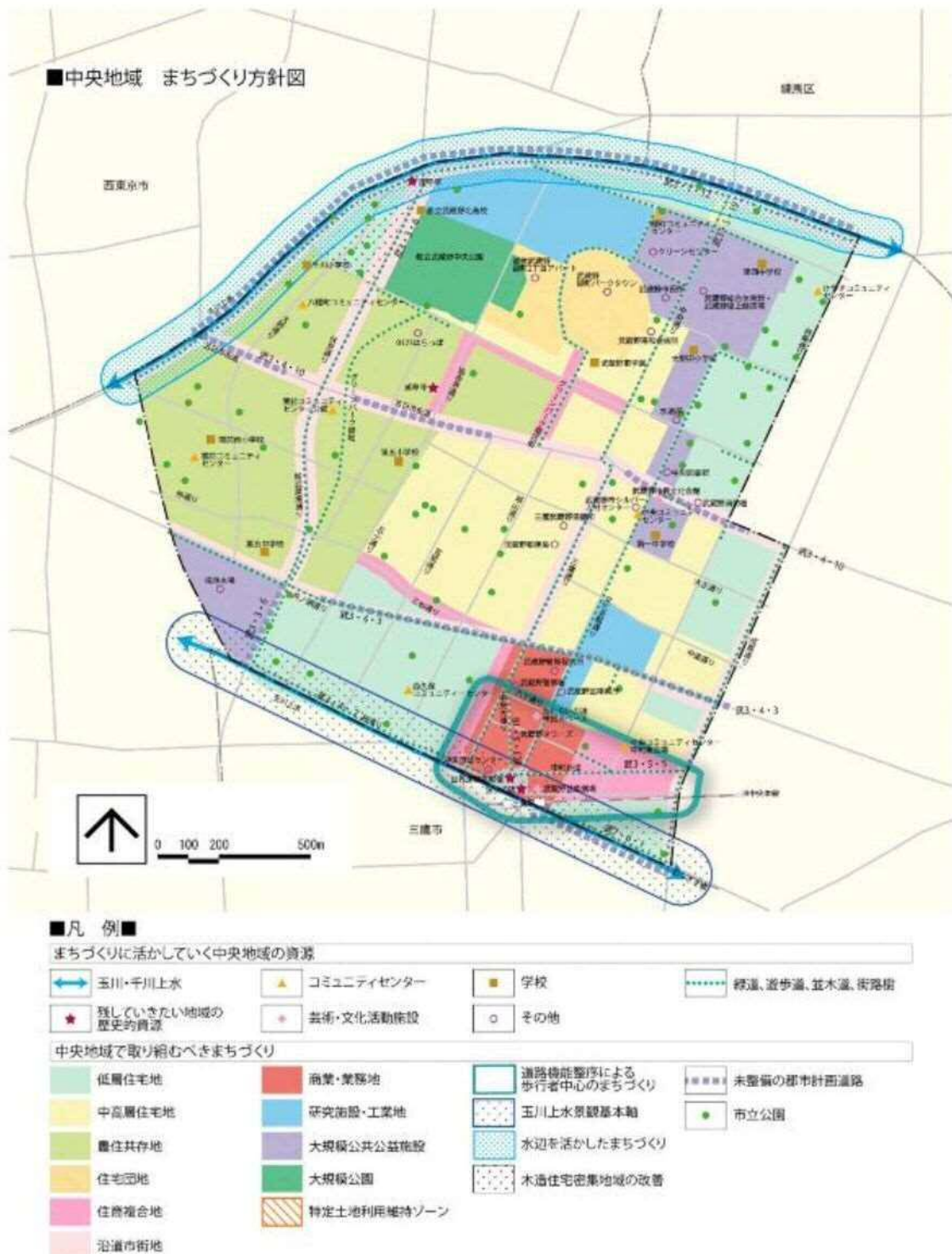
市庁舎はじめ、総合体育館やクリーンセンター、中央図書館、文化会館等、多くの大型公共施設が配置されています。

##### ○武蔵野の歴史を感じさせてくれる様々な資源

庚申塔※や国木田独歩詩碑、世界連邦平和像など信仰や文化に関わる史跡や、グリーンパークや境浄水場へつながる鉄道の廃線跡など産業の移り変わりを感じる歴史的資源などとともに、駅前から続く豊かな緑、住宅地に古くから残る屋敷林や大木等、武蔵野の様々な歴史が感じられる場所があります。

## (1) 中央地域の現況

- ・都立武蔵野中央公園やグリーンパーク緑地、関前公園、境浄水場の周辺などには豊かな緑が残っています。それらを中央通り（3・5・19）の桜や伏見通り（3・3・6）の桜・イチヨウの並木道、玉川上水・千川上水沿いの遊歩道がつなぎ、中央地域全域を巡ることができます。
- ・西久保2・3丁目の準工業地域は、用途地域の目指す土地利用と一致しておらず、住宅建築の際に敷地の細分化が進んでいます。また、関前地区などでは農地の宅地化が進み、緑が年々減少しているため、緑豊かでゆとりのある住環境の維持・保全に取り組む必要があります。
- ・図書館やホールなどの文化施設だけでなく、市役所や警察署などの官公署、大規模な研究施設や外食産業の本社、アニメスタジオなどの様々な事業施設が住宅地に近接して立地しています。暮らす人だけでなく働く人を含めた多様な人々の移動を前提とする、歩行者ネットワークづくりやハード整備とともに、情報発信や接客等のソフト面も含めたバリアフリーが求められています。
- ・平日・休日ともに働く人や暮らす人が多く通行するにも関わらず、駅前の商業環境が生かされていません。一方で、空き店舗は少なく、新たな出店範囲が井ノ頭通り（3・4・3）以北などへ広がっています。
- ・三鷹駅北口周辺は、沿線の駅に比べて多くの低利用地が残されており、マンション開発が進んでいます。
- ・駅周辺では地域公共交通や歩行者等の交通需要に、都市基盤が充分に対応できていません。「三鷹駅北口街づくりビジョン（平成29年）」に基づき、補助幹線道路の整備や駅前広場の拡張に関する検討、道路空間を活用した社会実験が行われています。
- ・広域的な幹線道路である新武蔵境通り（3・3・6）は4車線で交通開放されました。抜け道となっていた周辺の生活道路の交通量は減少しています。
- ・五日市街道（3・4・10）などの道路ネットワークの骨格となる都市計画道路は、交通の観点だけでなく沿道や地域の安全性や防災性の観点からも整備が求められています。



#### 地域の将来像

- ・駅周辺では、市街地整備や商業などの活性化に加え、民間施設を活用した誘導策として産業の集積を推進し、情報・通信関連産業、アニメーション・コンテンツ関連産業などが集積した重要な地域の拠点を形成するとともに、玉川上水の環境を生かした市の玄関口として良好な景観が形成されています。
- ・駅北口周辺では、日常生活を支える商業・業務機能と都市型住宅が調和した土地利用により複合市街地を形成し、重要な地域の拠点にふさわしい街並みや歩行空間を創出するとともに、周辺の住宅地では、みどり豊かでゆとりある住環境が維持・保全されています。

## (2) まちづくりの方針

### 1) 土地利用

#### 【住宅系土地利用】

- ・西久保1丁目など良好な住環境が保たれている地域の周辺で、現状の街並みを保全することを目的に地区計画の積極的な導入を進めます。
- ・西久保2・3丁目などの準工業地域では、住宅と業務などの建物用途の混在が進んでいます。そのため、敷地面積の最低限度の導入や、特別用途地区の用途制限の変更などモノづくりによるまちの魅力と良好な住環境が両立する地域のあり方について検討します。
- ・準工業地域において、大規模集合住宅が建設されるなど一定の地区が住宅用途に変化した場合などには、実情にあわせ用途地域を変更します。
- ・関前や八幡町などに多く存在する農地を保全するとともに、農地の持つ緑地やオープンスペースとしての機能を生かした良好な住環境を維持していきます。
- ・UR 都市機構が管理する武蔵野緑町パークタウンや都営武蔵野緑町2丁目アパートの緑豊かな環境や豊かなコミュニティなど現在の良好な状況を維持・保全していきます。

#### 【住商複合地】

- ・井ノ頭通り（3・4・3）、五日市街道（3・4・10）、三鷹通り（3・5・19）、新武蔵境通り（3・3・6）などの幹線道路沿道や三鷹駅周辺の商業・業務地に隣接する住商複合地については、高齢化の進展や働き方等の社会情勢の変化を踏まえ、自宅周辺における生活圏を形成していくため、日用品を販売する店舗などの生活支援施設をまちづくり条例の活用などにより働きかけます。

#### 【商業・業務地】

- ・住む人・働く人が訪れる「普段使いのまち」として、低層部の魅力を創出するため、中央大通り（3・3・18）や桜通り（3・4・7）、中町新道（3・5・5）、文化会館通りの歩行空間の充実にあわせ、外部空間に開かれた設えの誘導や、公共空間と一体的に活用できる中間領域の形成に向けた地区計画やガイドラインなどについて検討します。
- ・駅前広場に隣接し低利用地の多い地区においては、土地利用の転換が想定されるため、開発動向を注視し、駅前らしい高度利用による環境空間の確保や緑化、中間領域とその運用などの規制や誘導について検討します。
- ・業務地である特徴を維持し、周辺の住宅地との調和を図るため、商業・業務用途の誘導とともに、風俗営業等関連施設の規制について検討します。

#### 【研究開発・工業地】

- ・立地している大規模な研究施設や事務所の開発・更新や公共貢献による沿道緑化や歩道の設置、休憩スペースなどが整備されています。引き続き、周辺の住環境と調和した土地利用を維持しつつ、事業者等と連携を図りながらまちづくりを進めます。

#### 【公共公益施設の土地利用】

- ・公共公益施設は、市民生活を支えるとともに、まちの魅力や都市文化を醸成する重要な要素です。学校施設や東京都指定二次救急医療機関などの公共公益施設については、現在の土地利用を継続するとともに、周辺住宅地への影響に充分配慮しながら、必要に応じて、地区計画を併用した用途地域の変更等の可能性や高さ等の制限

緩和について検討を行います。

## 2) 住環境・コミュニティ・防犯

### 【快適に住むことができる住環境の維持、形成】

- ・敷地の細分化や建物の用途が混在し住環境の悪化が懸念される地区や、狭あい道路など緊急時の通行に支障がある地区もあることから、規制誘導による住環境の保全や沿道建築物の更新にあわせた道路拡幅整備などを進めます。
- ・住宅地などでは、緑が減少していることから、宅地や公共公益施設の緑、地域に残された樹林地の保全・創出に努めます。

## 3) 道路・交通

### 【歩行者を重視した通りの形成】

- ・補助幹線道路整備後の駅周辺の新たな交通体系を構築し、中央大通り（3・3・18）や桜通り（3・4・7）、中町新道（3・5・5）、文化会館通りの道路空間を再配分することにより歩行空間の充実を図ります。
- ・住む人や働く人が訪れる「普段使いのまち」を目指し、補助幹線道路より南側の駅周辺を歩行者中心のエリアとします。道路空間と民有地を一体的に活用することで、商店会や市民によるイベントなどを開催する空間を創出し、ウォーカブルなまちづくりを進めます。

### 【地域公共交通ネットワーク網の維持と交通結節点の利便性向上】

- ・三鷹駅北口の混雑する地域公共交通や歩行者空間の他、駅前広場内の分かりにくい交通動線などの課題に対応するため、駅前広場の拡張を含めた駅周辺の交通体系について検討します。
- ・駅前広場の検討にあたっては、バスやタクシー等の地域公共交通が優先的にアクセスできる仕組みや、福祉車両が安全・安心して利用できる乗降場所の確保の他、緑やオープンスペース等の環境空間を創出等について、地域との話し合いながら課題解決に向けた方向性について検討します。

### 【道路ネットワークの整備と地域の安全性の向上】

- ・五日市街道（3・4・10）などの歩道幅員や自転車の走行空間が十分に確保されていない都市計画道路の区間については、計画幅員通りの整備を東京都に求めていきます。
- ・東京都及び特別区・26市2町が協働で策定した「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針（令和元年）」に基づき、井ノ頭通り（3・4・3）のおおむね三鷹通り（3・5・19）から新武蔵境通り（3・3・6）の区間の都市計画を変更（現道あわせ）する予定となっています。変更にあたっては、周辺の交通や土地利用への影響等について東京都と協議したうえで、東京都と市で適切な役割分担のもと連携して進めていきます。
- ・成蹊通り（3・5・17）の未整備区間は、接続する練馬区内の道路整備の状況等を注視し、事業のあり方について検討します。

## 4) 緑・水・環境

### 【地域で育む緑の保全・創出・利活用】

- ・中央地域には、大規模公園や並木道、玉川上水や千川上水などの豊かな緑が残っていますが、相続や住宅の建設、建て替えなどにより住宅地の緑は減少しています。開発事業の機会を捉え、まちづくり条例などにより、質の高い緑豊かなオープンスペースの創出や、接道部の緑化などを促進します。
- ・関前や八幡町地域では、生産緑地などの農地を保全しつつ、農地や農業にふれる機会の充実を図ります。また、周辺では、農地と調和した緑豊かな住宅地を形成します。

### 【緑と水のネットワークの推進】

- ・三鷹駅周辺や緑町の一部などの公園空白地域への重点的な公園整備や既存公園の拡充、借地公園の継続的な利用を目指します。
- ・中央通り（3・5・19）の桜並木など、街路樹を基軸とした緑豊かな街並みが形成されています。今後も道路整備に際しては、道路緑化により美しい緑の空間を創出します。一方で、高経年化している街路樹については、特に安全に配慮し、枝の剪定や適切な位置への植え替えを進めます。
- ・玉川上水や千川上水は、緑と水を感じながら散策や休憩できる場として親しまれており、今後も東京都と協力しながら、魅力ある緑と水の回廊を維持するとともに、生態系の保全や再生を図ります。
- ・三鷹駅北口においては、市民や事業者等と協力し、玉川上水の緑と水を生かした桜通り（3・4・7）と連続性のある豊かな空間の創出を目指します。

## 5) 景観

### 【地域特性を生かした街並み景観の形成】

- ・玉川上水、千川上水は、歴史的・文化的にも価値の高い貴重な水辺資源です。水辺の景観を生かしたまちづくりを進めます。玉川上水沿いは、東京都の景観計画において景観基本軸に指定されています。東京都と連携し、良好な街並み形成を図っていきます。
- ・文化会館通り（市道第 16・177 号線）や補助幹線道路などにおいても、無電柱化を実施し、あわせて色彩やデザイン等の景観面に配慮した舗装や街路灯等の整備を進めます。

## 6) 防災

### 【高経年化した建物の震災への備え】

- ・三鷹通り（3・5・19）や井ノ頭通り（3・4・3）などの特定緊急輸送道路の沿道建築物については、引き続き耐震化の啓発や耐震化の助成、アドバイザー派遣などの総合的な支援等により早期の耐震化を促します。

### 【安心して暮らせる都市基盤の整備】

- ・五日市街道（3・4・10）などについては、都市計画道路の計画幅員による整備を東京都に求めるなど、延焼遮断帯の形成を図ります。



- ・ 特定緊急輸送道路である中央通り（3・5・19）の無電柱化を推進するとともに、倒木等の恐れのある街路樹については植替えを行い、健全化を図ることで、発災時にも通行可能な道路に整備していきます。
- ・ 狭あい道路については、沿道建築物の更新にあわせて、緊急車両の通行に支障のない道路幅員に拡幅整備を進めます。
- ・ 敷地の細分化が進んでいる西久保2・3丁目は、モノづくりの用途にも配慮しつつ、敷地面積の最低限度の導入を検討し、密集住宅地とならないよう市街地を形成します。

#### 【多様化する都市災害への対応】

- ・ 石神井川排水区については、高経年化した雨水幹線からの切替えを進めるとともに、河川改修事業との整合を図りながら、安全な雨水処理を目指します。また、高経年化した大野田ポンプ所の改築を行い、浸水被害軽減のための機能を維持します。

### 7) にぎわい・文化・観光・産業

#### 【活力のある商業・業務集積地の形成】

- ・ 在宅勤務やサテライトオフィスなどの働き方の変化や暮らし方を踏まえ、三鷹駅北口における事業者施設の展開の可能性を探ります。
- ・ 創業支援については、新たな事業者の参入によるまちの活性化を図り、産業の新陳代謝を促すため、情報提供やインキュベーション事業者への支援について引き続き実施します。

#### 【地域に根差した魅力を向上するまちづくり】

- ・ 駅周辺の道路空間と開発事業により創出された公開空地等を活用した取り組みが行われています。今後も「三鷹駅北口街づくりビジョン（平成29年）」に基づき、地域に関わる様々な主体と連携しながらまちづくりを推進します。
- ・ 三鷹駅北口で活動している商店会などの事業者や地域団体等の連携を支援し、オープンスペースなどにおける積極的なにぎわいの取り組みへとつなげます。また、にぎわい創出の取り組みから、将来的には地域が主体となり、まちの管理運営に関わるエリアマネジメントが展開されることを目指します。

#### 【文化、交流の促進】

- ・ 武蔵野市民文化会館や武蔵野芸能劇場、図書館等の文化施設の他、統合体育館、陸上競技場や野球場、テニスコート、温水プールなどの体育施設が立地しており、文化やスポーツに関する市民活動の促進や市民同士の交流が生まれるきっかけづくりをしています。

## 3 武蔵境地域

### 武蔵境地域の概要

武蔵境村は、松江城主の御用屋敷を廃するとき、境本氏に与えられた地（現在の境南町と境の一部）と、保谷の下田氏が開墾した地（玉川上水流域）と、多摩西部の山間部の人に移住し開拓した地区（武蔵境駅西部）などから始まったと一説にいわれます。そのため、吉祥寺、中央地域のように整った地割にはなりませんでした。

明治 22 年（1889 年）新宿～立川間を甲武鉄道（現 J R 中央線）が開通し、境停車場が開設すると武蔵境地域は駅を中心に発展しました。また、日本獣医学校（現日本獣医生命科学大学）が昭和 12 年に武蔵境地域へ移転し、昭和 16 年には興亜専門学校（現亜細亜大学）が創設され、学生のまちとしても育まれてきました。昭和 34 年には桜堤公団住宅（現サンヴァリエ桜堤）が建設され、都心のベッタタウンとして住宅の整備が進みました。昭和 48 年には、武蔵境駅周辺の再開発について地元懇談会を行い、地元と市が一体となってまちづくりを推進し、3 つのモール化と再開発ビル（スイングビル）が完成しました。

また、都立小金井公園だけでなく、社寺林、屋敷林、農地などの地域に残された緑と玉川上水、千川上水、仙川の水辺空間が緑のネットワークを形成しており、緑と水辺に恵まれた武蔵境らしい、うるおいのあるまちづくりが進められています。平成 11 年から J R 中央線及び西武多摩川線の連続立体交差事業に着手し、平成 21 年 12 月の J R 中央線高架切り替えにより、市内の踏切や軌道による地域や交通の分断が解消されました。高架化後は、南北方向・東西方向の道路整備や高架下の活用が進むとともに、地域の代表的な施設である武蔵野プレイスや境南ふれあい広場公園の整備、南口駅前広場の改修や北口駅前広場が完成するなど、南北一体のまちづくりが進んでいます。

#### 地域資源

○自然空間、閑静な環境と利便性のバランスがとれた環境

玉川上水、千川上水、仙川の貴重な水辺空間や、のどかな景観を醸し出す農地や雑木林、境南通り（3・4・2）の美しい並木道など、多様で緑豊かな自然空間が残されています。また、これらの緑豊かで閑静な住宅地に住む人々や、日本獣医生命科学大学や亜細亜大学などの学生が、利便性の高い駅前や地域の商店街を利用し、バランスのとれた住環境の中で暮らしています。

○多くの歴史的・文化的資源と武蔵野らしい街並み

神社・寺院やその周辺の豊かな緑、国木田独歩の文学碑、境南町の庚申塔など、歴史的・文化的資源が多くあるとともに、武蔵野ふるさと歴史館は地域の歴史を学ぶ拠点となっています。

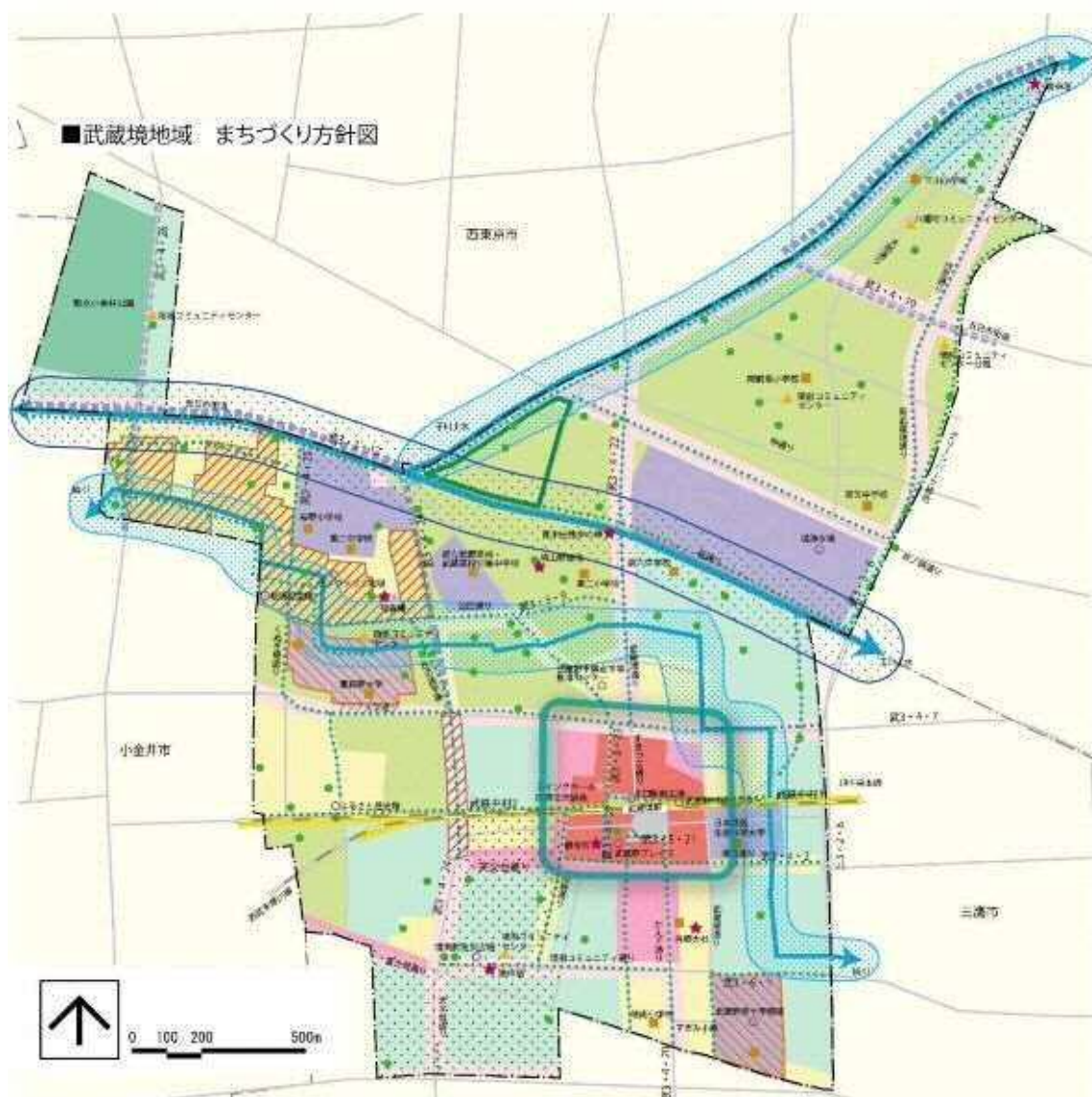
登録有形文化財である日本獣医生命科学大学の 1 号棟は、武蔵境地域らしい街並みを形成する重要な要素となっています。また、武蔵野プレイスや境南ふれあい広場公園では若者をはじめ様々な地域活動が行われています。

○遊歩道などの身近な憩いの空間

静かで気持ちよく歩ける花の通学路やすぎみ小路、本村公園の他、都立小金井公園や玉川上水緑道等まとまった憩える空間があります。また、駅周辺では、鉄道の高架化にあわせ、高架下に整備された店舗によってにぎわいが連なっており、南北の駅前広場や境南通り（3・4・2）の桜などの街路樹、商店街によるイルミネーションなどによって、華やかさと季節を感じることができる駅前となっています。

**(1) 武蔵境地域の現況**

- ・低・中層の住宅地が大半を占めており、大学のキャンパスや公園緑地、農地等、比較的ゆったりとした空間が広がっています。また、駅周辺には大規模店舗が立地し、その周辺には生活に密着した路線商店街が広がっているなど、良好な住環境が形成されています。
- ・武蔵境駅を利用する学生によって、若者の多い活気あるエリアとなっています。
- ・鉄道の連続立体交差事業が完了しました。南北を接続する道路が整備され南北一体のバリアフリー化されたまちが形成されています。今後は、情報発信や接客等のソフト面も含めた更なるバリアフリーが求められています。
- ・武蔵野プレイスや境南ふれあい広場公園の他、高架下の側道、北口駅前広場など多くの都市基盤整備が進んだため、駅周辺の利便性が著しく向上しました。現在事業中の天文台通り（3・4・24、3・4・2）が完成すると、地域内の道路ネットワークがおおむね形成されます。
- ・狭あい道路や木造住宅密集地域があることから、防災性の向上が求められています。
- ・市内3地域の中では、最も緑に恵まれた地域ですが、民有地の緑や農地の減少に伴い、緑被率の低下が進んでいます。
- ・玉川上水や千川上水沿いは貴重な水辺空間ではあるものの、遊歩道や親水空間などの憩いの場として活用しきれていない他、公園緑地が不足している地区もあります。
- ・昭和16年に都市計画決定された境公園（5・4・1）については、一部が農業ふれあい公園やひぐち橋公園として整備されました。その他の区域については、長年事業化されていません。



■凡 例■

まちづくりに活かしていく武蔵境地域の資源

玉川・千川上水、仙川	コミュニティセンター	学校	経道、道歩道、並木道、街路樹
残していきたい地域の歴史的資源	芸術・文化活動施設	その他	

武蔵境地域で取り組むべきまちづくり

低層住宅地	商業・業務地	鉄道高架下の一体的活用	未整備の都市計画道路
中高層住宅地	大規模公共施設	道路機能整序による歩行者中心のまちづくり	木造住宅密集地域の改善
農住共存地	大規模公園	玉川上水景観基本軸	市立公園
住宅団地	特定土地利用維持ゾーン	水辺を活かしたまちづくり	
住居複合地		地区計画に基づくまちづくり	
沿道市街地		境公園(5・4・1)の都市計画の再検討	

地域の将来像

- ・土地の有効活用により、商業等の生活利便施設が集積し、南北一体のにぎわいや交流の生まれる重要な地域の拠点が形成されています。
- ・周辺では、残された農地が保全・活用され、みどり豊かな都市景観と調和したゆとりある住環境が形成されています。

## (2) まちづくりの方針

### 1) 土地利用

#### 【住宅系土地利用】

- ・農地は、地域に農作物を提供する場である他、災害時の避難場所や雨水の涵養機能も担うため、今後も保全していくとともに、農地の持つ緑地やオープンスペースとしての機能を生かし、農地周辺の良好な住環境を維持していきます。
- ・敷地が大規模で周辺への影響が大きい UR 都市機構が管理するサンヴァリエ桜堤は、周辺住宅地との調和を図りながら、良好な住環境を維持していきます。
- ・木造住宅密集地域では、建築物の更新や狭あい道路の拡幅整備により、安全で安心できる住宅地の形成を図ります。

#### 【商業・業務地】

- ・駅周辺の商業地域では、大規模店舗と路線商店街、鉄道高架下の店舗等により、にぎわいが連続する商業・業務地を形成していきます。
- ・鉄道事業者が所有し、駅東側の高架下に残る未利用地について、引き続き商業・業務利用の促進を事業者に求めています。

#### 【公共公益施設の土地利用】

- ・公共公益施設は、市民生活を支えるとともに、まちの魅力や都市文化を醸成する重要な要素です。学校施設や東京都指定二次救急医療機関などの公共公益施設については、現在の土地利用を継続するとともに、周辺住宅地への影響に充分配慮しながら、必要に応じて、地区計画を併用した用途地域の変更等の可能性や高さ等の制限緩和について検討を行います。
- ・市有地については、今後のまちづくりの資産の一つと捉え、活用方法等を検討していきます。
- ・境浄水場の機能更新においては、まちづくり条例に基づく協議を行い、周辺の住宅地や玉川上水などの周辺環境との調和を図ります。

### 2) 住環境・コミュニティ・防犯

#### 【快適に住むことができる住環境の維持、形成】

- ・人々の生活に密着し、商業・業務地とのバランスの取れた、良好な住環境を維持するとともに、農地を含めた周辺環境と調和したうるおいのある街並みを維持していきます。
- ・武蔵境地域の緑は、街路樹や公園緑地の他、農地や住宅地の庭木など多様な緑によって構成されていますが、民有地の緑は年々減少していることから、今後も緑を保全しつつ、より一層の緑化を推進していきます。

### 3) 道路・交通

#### 【歩行者を重視した通りの形成】

- ・地域内の道路ネットワークはおおむね形成されています。すきっぷ通りなどの駅周辺の通りを安心して通行できるようにするため、歩行者中心のまちづくりを推進し

ます。

- ・良好な景観の形成を図るため、アジア大学通り（３・４・７）などの景観整備事業を進める路線は計画的に整備・改善していきます。

#### **【地域公共交通網の充実と交通結節点の利便性向上】**

- ・武蔵境駅北口の区画道路や天文台通り（３・４・２４）など、駅周辺の未整備の都市基盤について、引き続き事業を推進します。

#### **【道路ネットワークの整備と地域の安全性の向上】**

- ・天文台通りについては、南北の通り（３・４・２４）を東京都が拡幅事業を行っており、東西の通り（３・４・２）を第三次みちづくり・まちづくりパートナー事業により市が事業を行っています。
- ・天文台通り（３・４・２４）については、できるだけ早く事業が進捗するよう東京都に働きかけるとともに、優先整備路線に位置付けられているアジア大学通り（３・４・７）より北側の区間については、周辺環境に配慮した対応を要請します。
- ・天文台通り（３・４・２）については、沿道の市街地の環境に配慮しながら東京都と連携し、早期事業完成に向け取り組みます。
- ・市道第 74 号線（３・４・２７）については、周辺の交通状況等の変化や現在の利用状況を踏まえ、歩行者中心の道路整備について検討します。あわせて、隣接する武蔵野プレイスや境南ふれあい広場公園、寺院の緑や境南通り（３・４・２）など周辺との関係を踏まえ、道路空間の活用を図ります。
- ・市道第 79 号線や市道第 89 号線など事業中の区画道路の整備を推進します。

## **４）緑・水・環境**

#### **【地域で育む緑の保全・創出・利活用】**

- ・アジア大学通り（３・４・７）とＪＲ中央線に挟まれる地域などの公園空白地域への重点的な公園整備や既存公園の拡充、借地公園の継続的な利用を目指します。
- ・宅地内の緑が減少傾向にあるため、開発事業の機会を捉え、まちづくり条例などにより、質の高い緑豊かなオープンスペースの創出や、接道部の緑化などを促進します。
- ・都市農地の保全に努め、農の大切さを実感できるよう、「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」の利用促進や農業公園の活用による農と触れ合う機会の提供などについて努めます。
- ・境山野緑地は安全・安心の視点から危険木の伐採などを行うとともに、まとまった雑木林将来に引き継ぐための保全方法を検討します。

#### **【緑と水のネットワークの推進】**

- ・地域に点在する農地や玉川上水、千川上水、仙川などの水辺空間を保全するとともに、緑・水辺空間を生かしたまちづくりを進めます。
- ・仙川は、不足する河川維持水や高経年化した河川施設などの課題があります。引き続き、仙川リメイクの基本的な考え方に沿った取り組みを行うとともに、河川維持水については、東京都と協議を行いながら、流量の確保に努めていきます。
- ・千川上水は、緑の環境を活用した散策や休憩の場、親水や身近な自然とのふれあいの場として、水と緑の回廊を目指した整備と適切な管理を行います。
- ・境公園（５・４・１）は、昭和 16 年に都市計画決定され、部分的に事業化された



ものの、大部分が長期未着手となっています。現在の種別に基づく配置標準を踏まえ、計画の縮小に向けた検討を進めます。検討にあたっては、単に計画を縮小するのではなく、生産緑地の買い取りや地区計画などを活用するなど、地域全体で緑・オープンスペースを確保・創出を目指します。

## 5) 景観

### 【地域特性を生かした街並み景観の形成】

- ・ 玉川上水や千川上水、仙川を水辺の景観資源と捉え、維持・保全します。また、玉川上水沿いは、東京都の景観計画において景観基本軸に指定されています。東京都と連携し、良好な街並み形成を図っていきます。
- ・ 伏見通り（3・3・6）や境南通り（3・4・2）、玉川上水沿いなどの美しい並木道の他、境山野緑地の雑木林や社寺林など豊かな自然景観を維持・保全します。
- ・ 古くから続く貴重な農地が広がっている地域では、農住が共存したまちづくりを進めます。

## 6) 防災

### 【安心して暮らせる都市基盤の整備】

- ・ 市が事業中の天文台通り（3・4・2）の整備を進め、延焼遮断帯の形成を図ります。
- ・ 境南町3・5丁目は、木造住宅が多く密集し、緊急車両の通行に支障が生じる狭あい道路も多い地域です。沿道建築物の更新にあわせ、狭あい道路の拡幅整備を進めます。

### 【多様化する都市災害への対応】

- ・ 雨水の流出を抑制し、浸水被害を軽減するため、桜野小学校に雨水貯留浸透施設を設置します。
- ・ 高経年化した桜堤ポンプ所の改築を行い、持続的かつ安全な雨水処理の機能を確保します。

## 7) にぎわい・活力

### 【活力のある商業・業務集積地の形成】

- ・ 駅東側の高架下に残る未利用の土地については、地域の商店会等の意向を踏まえ、事業者であるJRに早期の開発・整備を要望していきます。

### 【地域に根差した魅力を向上するまちづくり】

- ・ 駅の南北に立地する創業支援施設をサポートすることにより、新たな創業者を増やし地域のにぎわい向上を図ります。
- ・ 駅前広場、公園等を活用して行われる地域活動への支援を継続し、駅周辺の魅力を向上・発展させるための取組みを検討します。

### 【文化、交流の促進】

- ・ 武蔵野ブレイスは、年間約200万人が来場する学び・交流の拠点となっています。

地域交流を促進するため、隣接する境南ふれあい広場公園のオープンスペースを活用した事業の促進について検討します。

- ・ 駅周辺には、武蔵野プレイスと同様に学び・交流の拠点とされる武蔵野市民会館や武蔵野ふるさと歴史館、文化施設の武蔵野スイングホール、複数の教育機関等、多様な地域資源が存在します。こうした特色ある資源を活かして地域の魅力の向上につなげるため、まちに開かれた施設として活用していきます。

## 第7章 都市計画マスタープランの推進に向けて

# 1 都市計画マスタープランの推進に向けて

まちの将来像の実現に向けた方策について、今後の社会状況の変化にも的確に対応しながら市民や事業者等、幅広い関係者と共有し、関係者との緊密な連携を図るとともに、第4～6章で示した個別の方針を着実に推進します。

また、効果的に取組みを推進できるよう、分野横断的な考えに基づいて関係者で連携し、主要なプロジェクトを重点的に進め、まちの将来像にむけたまちづくりを進めていきます。

## （1）分野横断的な課題に取り組むプロジェクトによるまちづくり

第3章で示した、3つのまちの将来像を実現するには、個別の施策をそれぞれに実施するだけでなく、複数の戦略や政策方針にまたがる「地域環境・地域社会・地域経済」の分野横断的な課題を同時に解決できるようなテーマについて関係者で共有し、連携しながら様々な施策を一体的なプロジェクトとして取り組む体制が重要です。

本計画では、第4章に主要なプロジェクトを掲げています。プロジェクト型のまちづくりの推進にあたっては、行政の所管や官民の主体の違いを超えて、都市基盤や都市計画以外の様々な分野を横断する複数の施策を複合的に動かしていくとともに、そこに参画する主体を増やし、まちの将来像の実現を目指します。

## （2）都市計画マスタープランの見直し

本計画はおおむね20年後を見通したまちの将来を掲げ、中間年の令和13年を目標年次としているため、今後の社会情勢の変化などにより適合しなくなることも考えられます。

そこで法律の改定や社会情勢、上位計画などに大きな変化が生じた際や、公共公益施設の更新に支障が出るなど地域生活に大きな影響が生じるような場合には、自治基本条例やまちづくり条例に定められた手続きに則して改定を行います。また、改定にあたっては、本計画の主要なプロジェクトの実施状況を点検、確認していくとともに、関連する法律や上位計画、関連計画との整合を図っていきます。



# 武蔵野市都市計画マスタープラン 2021 (原案)

## 概 要 版

### 目次

---

序.都市計画マスタープランとは	1
1.地域特性と社会状況	2
2.市民が描く未来像	3
3.まちの将来像	3
4.目指すべき都市構造	8
5.分野別まちづくりの方針	9
6.地域別まちづくりの方針	11
7.都市計画マスタープランの推進に向けて	14

令和3年1月

武 蔵 野 市



## 序 都市計画マスタープランとは

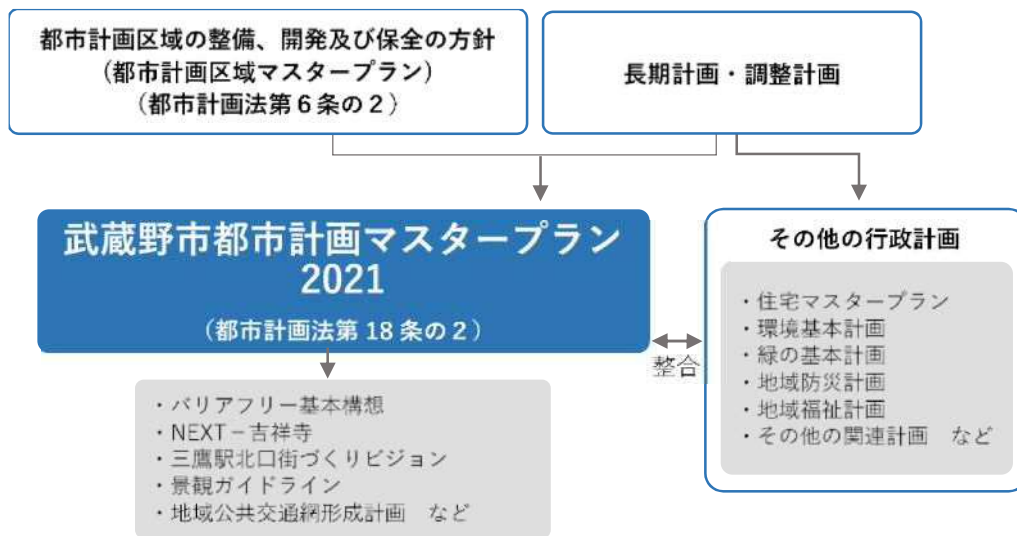
### 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランは、目指すべき都市の姿や方向性について市民・事業者等と市が共有するまちづくりのビジョンであるとともに、都市計画の基本方針です。

### 位置付け

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に基づき、東京都が定める都市計画区域の整備、開発及び保全の方針や本市が定める長期計画に即して定めます。

#### 《 都市計画マスタープランの位置付け 》



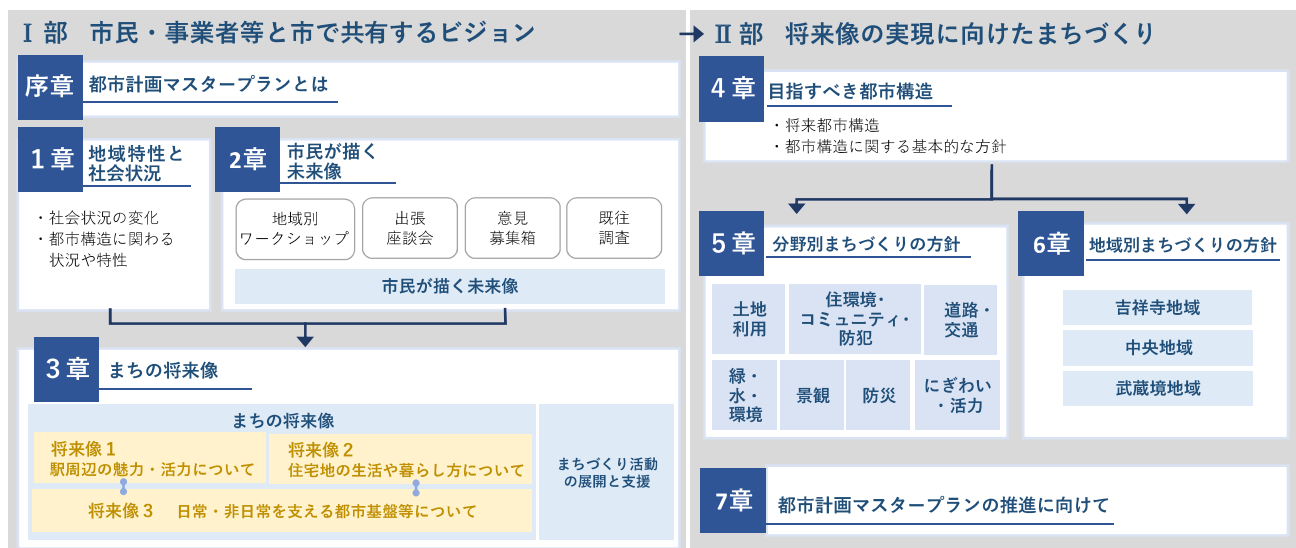
### 目標年次

おおむね 20 年後の武蔵野市の姿を見通しながら、中間年の令和 13 年を目標年次とします。

### 都市計画マスタープランの構成

市民・事業者等と市が共有するビジョンを示した I 部と、取り組むまちづくりの方針を示した II 部から構成されています。

#### 《 計画の構成 》

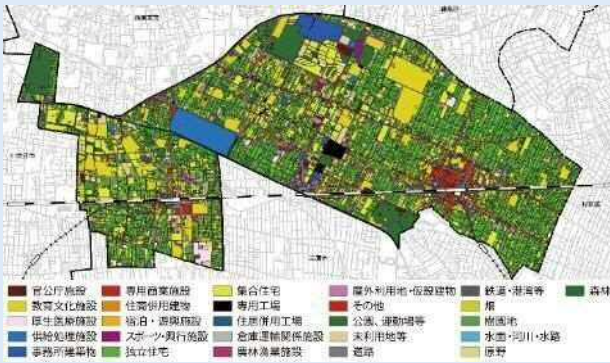


## 1 地域特性と社会状況

### 市の都市計画・都市構造に関わる状況

#### ①土地利用

- ・独立住宅や集合住宅が約8割、空き家率は低い
  - ・商業系用途は吉祥寺駅周辺など3駅周辺に集積
  - ・用途地域に沿った高密度で計画的な土地利用
- 《土地利用現況》



#### ②道路・交通

- ・徒歩や自転車、鉄道・バスの利用が多い
  - ・自動車の利用は減少傾向
  - ・道路ネットワークが形成されつつある
- 《交通分担率》



#### ③緑・水・環境

- ・農地・屋敷林等の緑が残り、公園などの緑を上水などの水辺空間や街路樹、緑道が結んでいる
- ・都市公園等はバランス良く配置されているが、駅周辺には公園空地が存在している
- ・住宅地内にも質の高い緑がある
- ・民有地の緑被地は減少傾向にある



### 市をとりまく社会状況

- ①頻発する災害と地球環境問題の深刻化
- ②人生100年時代の到来
- ③高度情報技術の進展
- ④国際社会の動向
- ⑤人の移動行動・暮らし方の変化
- ⑥コロナ禍がもたらした社会変化

### 都市の課題や求められているもの

#### ①拠点となる3駅周辺における都市マネジメント

- ・ライフスタイルの変化に対応した商業・業務地の形成
- ・交通環境の改善
- ・高経年化した建築物等の更新 等

#### ③持続可能な都市構造の構築

- ・情報技術による効率的なインフラの維持管理
- ・高度情報技術へ対応する取組み 等

#### ②安全で住み心地の良い住宅都市の維持・形成

- ・緑を守り育て良好な住環境を維持
- ・都市基盤や公共施設、オープンスペースなどの活用更新 等

#### ④多様なまちづくり活動の促進と官民連携によるエリアマネジメント

- ・オープンスペースの活用によるまちづくり
- ・持続的な官民連携の仕組みの構築 等

## 2 市民が描く未来像

地域別ワークショップや出張座談会、意見募集箱、既往調査により、市民の意見から描かれる未来の武蔵野市の姿をとりまとめました。

### 《 市民が描く未来像の概要 》

地域別ワークショップ

**吉祥寺 (Aグループ) 便利になった 20 年後、いかに幸福感を感じるか**  
リアルなコミュニケーションが楽しいまち・人の役に立つと幸せなまち・出かけたくなるまち

**吉祥寺 (Bグループ) 生活を楽しむ こだわりのまち**  
歩く楽しみが感じられる人間味のあるまち・多様な世代の人が活躍しているまち  
多様なライフスタイルを受け入れるフレキシブルなまち

**吉祥寺 (Cグループ) コミュニティに出会えるまち**  
消費にとらわれないコミュニティや仕組みがあるまち・旅行者が滞在したくなるまち  
来街者のみならず、住民が住みやすいまち

**三 鷹 (Aグループ) 歩いて楽しいまち**  
見て楽しい、歩いて楽しいまち・多様な交通手段が選択できるまち  
資源を活かして時代に合わせた使われ方がされているまち  
多様な人が多様なコミュニティ活動に参加するまち

**三 鷹 (Bグループ) 郷土愛**  
安心・安全な道路空間がにぎわう場所をつなぐまち  
人との交流を生み出す学びの場があるまち

**武蔵境 (Aグループ) 幸せな暮らし**  
地域コミュニティの力で幸せな暮らし・安心して歩ける暮らし  
自由に働き楽しむ暮らし

**武蔵境 (Bグループ) さんぽが楽しい落ち着いたキャンパスタウン**  
散歩で選ばれるまち・大学生が活発に活動するキャンパスタウン  
新技術により生まれる余剰時間を有効に使えるまち

**出張座談会、意見募集箱、既往調査**  
文化や歴史が守られている・子育てしやすく、子どもが暮らしやすい  
まちにみどりやゆとりがある・自然環境が守られている など

## 3 まちの将来像

人の活動や暮らし方に着目した、目指すべき 20 年後の“将来のまちの姿”を示します。

### 都市の課題や求められているもの

- ・拠点となる 3 駅周辺における都市マネジメント
- ・安全で住み心地の良い住宅都市の維持・形成
- ・持続可能な都市構造の構築
- ・多様なまちづくり活動の促進と官民連携によるエリアマネジメント

### 市民が描く未来像

- ・地域別ワークショップ
  - ・出張座談会
  - ・意見募集箱
  - ・既往調査
- + コロナ禍に関する意見交換

### 市民・事業者等・市で共有するビジョン

### まちの将来像

**まちの将来像1**  
駅周辺の魅力・活力について

**まちの将来像2**  
住宅地の生活や暮らしについて

**まちの将来像3**  
日々の生活や様々な活動を支える都市基盤等について



将来像 (駅周辺の魅力・活力について)

# 1 様々な交流が生まれ、歩いて楽しい居心地が良いまち



## 課題

拠点となる3駅周辺における都市マネジメント

多様なまちづくり活動の促進と官民連携によるエリアマネジメント

## 未来像

出かけたくなるまち

人との交流を生み出す学びの場があるまち

資源を生かして時代に合わせた使われ方がされているまち

## 解説

### まちの将来像

- 一般車両の交通抑制で歩道が拡幅され、誰もが安全に心地良く移動できる空間となっています。
- 商店街の道路や広場が歩行者中心の空間として、人々がくつろげる居心地の良い空間となっています。
- 建物更新により創出された空間と道路が一体的に活用され、エリアマネジメントなどのまちの魅力や価値を向上させる取組みが継続的に繰り返されています。
- 建物更新やリノベーションが進み、それらが沿道に連続することで、人々の回遊を誘う空間となっています。
- 社会状況に応じた柔軟な土地利用が進み、地域に根差した商店や文化施設などが相まって、温かみや文化を感じる空間となっています。



将来像 (住宅地の生活や暮らしについて)

## 2 多様な暮らし方が選択できる、住み心地の良いまち



### 課題

安全で住み心地の良い住宅都市の維持・形成

多様なまちづくり活動の促進と官民連携によるエリアマネジメント

### 未来像

みどりやゆとりがあるまち

ITとまちが融合した利便性の高いスマートシティ

多様な交通手段が選択できる・多様なライフスタイルを受け入れるフレキシブルなまち

### 解説

### まちの将来像

- 公共交通の定時運行や、自転車走行空間と歩行空間が確保され、安全・快適に移動できます。
- 用事のある自動車のみが生活道路を通行でき、通行が少ない道路は、地域の憩いの場になっています。
- 日用品の販売店舗などの生活支援施設が、徒歩で利用できる生活圏が形成されています。
- 緑地や公園などは、個人のくつろぎの場として利用され、心地良い時間を過ごせる空間となっています。
- 地域の自然や農地、住宅地の緑が適切に保全・創出され、質の高い緑の空間が充実しています。
- テレワークなど新しい生活様式にも対応した住居が増え、屋外や商店街などでは、子どもや高齢者の居場所が整い、家族との充実した時間を過ごせる、ゆったりとした住宅地が維持されています。

将来像 (日々の生活や様々な活動を支える都市基盤等について)

### 3 暮らしやにぎわいを支える環境が整い、安心して住めるまち

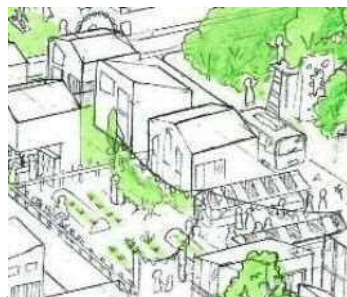
#### ①コミュニティの育み



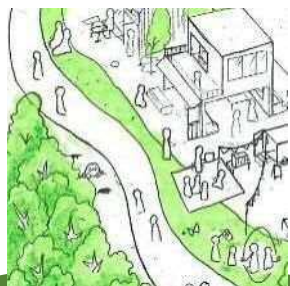
#### ②災害に強いまち



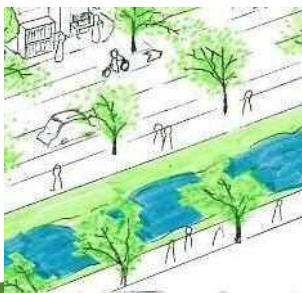
#### ③農業を通じた地域交流



#### ④居心地の良い緑道

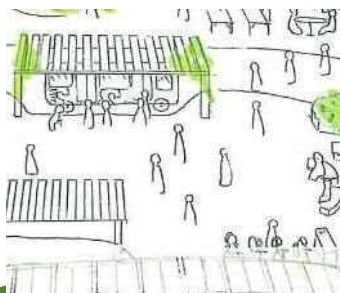


#### ⑤親しみを感じられる景観



#### ⑥ひとや地域公共交通中心のまち

#### ⑦快適な移動



#### 課題

持続可能な都市構造の構築

#### 未来像

安全・安心な道路空間がにぎわう場所をつなぐまち

多様な人が多様なコミュニティ活動に参加するまち

都市と自然の調和がとれているまち

#### 解説

#### まちの将来像

- 育んできた地域コミュニティが継承されています。
- 緑や文化が守られ、居心地のよさを感じる街並み景観が形成されています。
- 都市基盤施設や公共公益施設が適切に維持・管理、更新され、安全で快適な暮らしが維持されています。
- 都市がDXによりスマート化し、交通やエネルギーが最適化するなど、生活の様々なシーンが豊かなものとなっています。
- 無電柱化やバリアフリー整備により障壁を感じず移動しています。
- 建築物の長寿命化やスマート化、地域公共交通の維持、水循環などの環境に配慮した取組みにより、持続可能なまちになっています。
- 多様化・複合化する災害に強いまちになっています。



## まちづくり活動の展開と支援

まちの将来像の実現に向けては、近年の地域課題の多様化・複雑化や生活様式の変化等を背景に、市による公共事業やまちづくり条例に基づく協働の継続的な展開に加え、**市民・事業者等が主体となり、それぞれのビジネスノウハウの活用や限られた地域で小さく展開されるような「まちづくり活動」**が、様々な地域で繰り広げられることが期待されます。市は、まちづくり活動が円滑に取り組まれるよう制度やルール創設、規制の緩和などの支援を行なうとともに、市街地の再整備に際しては、官民のオープンスペースを一体的に捉えて、まちづくり活動を促進します。

### 市民・事業者等のまちづくり活動のきっかけづくり

#### 《 プラットフォームのイメージ 》

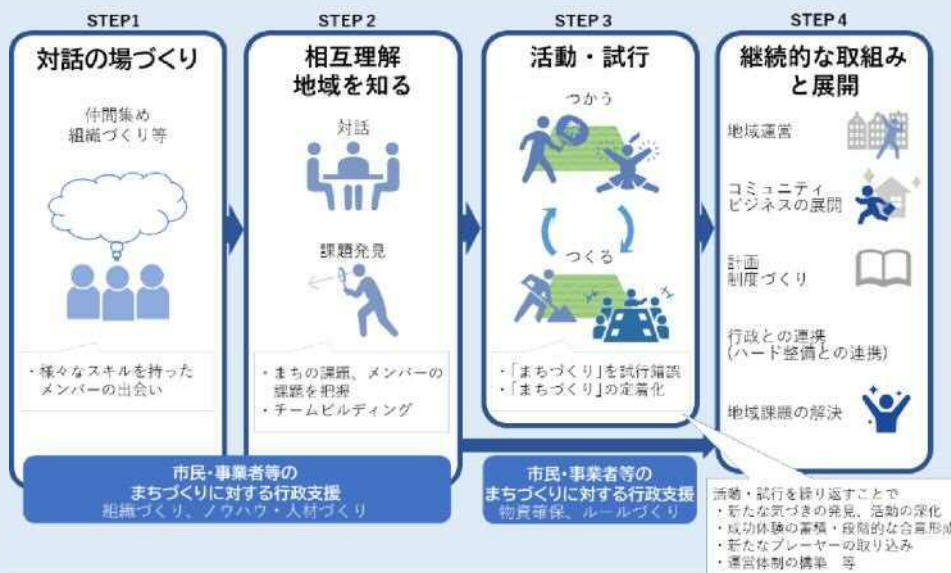
- 市民・事業者等による**まちづくり活動のきっかけづくり**として、例えば市が仲介役となるプラットフォームの設置を検討します。
- 市が様々な主体に声をかけ、多様な人材や情報が集まり出会う場としてプラットフォームを設け、新たなアイデアやイノベーションの創造につなげていきます。



### 市民・事業者等のまちづくり活動のプロセスと市の支援

- 活動・試行のステップでは、実際にまちの空間をつかいながら場づくりを行うなど、「つかう」と「つくる」を繰り返して、プレイヤーや取組みの幅を広げ、徐々に育んでいきます。
- 市は、活動を軌道に乗せるために、必要な物資の支援やルールづくりなどの支援を行います。

#### 《 市民・事業者等のまちづくりのプロセスの例 》



## 4 目指すべき都市構造

「まちの将来像」の実現に向け、都市の骨格と都市構造に関する基本的な方針を示します。

### 将来都市構造図



### 基本的な方針

#### ① 3 駅周辺の魅力・活力を向上するまちづくり

- **まちの更新と培ってきた魅力の継承**
  - ・地域のビジョンやルールを作り、まとまりのある街並みを誘導
- **都市基盤の改編にあわせた新たなまちづくりの検討**
  - ・吉祥寺駅南口駅前広場の整備や武蔵野公会堂の在り方にあわせ、パークエリアの都市機能の更新について検討
  - ・三鷹駅北口における駅前広場、低利用地の活用などを検討
- **公共交通を優先した交通ネットワークの形成**
  - ・吉祥寺駅や三鷹駅周辺の交通体系の検討と地区内環状道路の形成

- **ウォーカブルなまちづくりの推進**
  - ・駅前広場に接続する幹線道路の道路空間の再配分、歩行者空間の拡充を検討
  - ・商業、業務地の附置義務駐車場の柔軟な配置・集約化について検討

#### ② 住み心地の良さを増進するまちづくり

- **緑豊かでゆとりある住環境の継承**
  - ・特に住環境の優れた地区について、地区計画の積極的な導入を推進
- **高齢化や新たな生活様式の定着を踏まえた生活圏の形成**
  - ・地域生活を支える公共公益施設の更新時には必要に応じ、規制緩和などの対応を検討

#### ③ 安心して住み続けられるまちづくり

- **いつまでも安心して生活できるまちの維持と都市基盤の計画的な更新**
  - ・必要な都市計画道路や公園緑地の整備推進
  - ・緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化を促進

#### ④ 官民が連携したまちづくり

- **民間の仕組みや参入によるオープンスペースの形成や活用の促進**
  - ・民間のまちづくり活動を支援、推進する都市再生推進法人などとの連携を図る
  - ・社会的な影響の大きい新たな施策や事業の導入に先立ち、社会実験を実施

## 5 分野別まちづくりの方針

まちの将来像を踏まえた将来都市構造を実現するために必要なまちづくりの方針を、7つの分野に沿って示します。

### まちの将来像と分野別まちづくりの対応

まちの将来像					
将来像 1 駅周辺の魅力・活力について		将来像 2 住宅地の生活や暮らしについて		将来像 3 日々の生活や様々な活動を支える都市基盤等について	
分野ごとのまちづくり活動 (制度や事例)					
分野別まちづくりの方針	1 土地利用	●土地利用の基本的な考え方			地区計画 地区まちづくり計画
	2 住環境・コミュニティ・防犯	●住商複合地 ●商業・業務地	●低層住宅地 ●中高層住宅地 ●農住共存地 ●住宅団地 ●沿道市街地 ●研究開発・工業地	●公共公益施設等の土地利用	市民安全パトロール隊、自主防犯組織の活動
		●安全・安心なまちづくりの推進	●快適に住むことができる住環境の維持、形成 ●コミュニティが育まれる環境整備	●多様な世代・世帯に適應する住まいづくり ●安全・安心なまちづくりの推進	
	3 道路・交通	●歩行者を重視した道路の形成			道路等を使った社会実験 歩行者利便増進道路制度
	4 緑・水・環境	●地域公共交通ネットワークの維持と交通結節点の利便性向上	●道路ネットワークの整備と地域の安全性の向上		緑ボランティア
		●地域で育む緑の保全・創出・利活用 ●緑と水のネットワークの推進	●地球温暖化対策の推進 ●省資源型の持続可能な都市の構築		
	5 景観	●地域特性を生かした街並み景観の形成 ●景観まちづくりの推進			景観まちづくり協定の活用
6 防災	●高経年化した建築物の震災への備え ●安心して暮らせる都市基盤の整備 ●多様化する都市災害への対応			自主防災組織の活動	
7 にぎわい・活力	●活力のある商業・業務集積地の形成 ●地域に根差した魅力を向上するまちづくり	●地域に根差した魅力を向上するまちづくり	●豊かで多様な文化の醸成と多様な主体の交流の促進	公開空地を使ったマルシェの開催 プレイスメイキング エリアマネジメント	



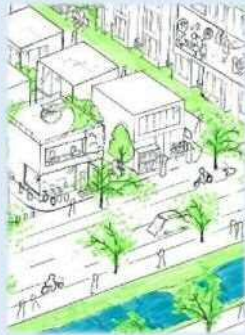
## 分野別まちづくりの方針

分野別に市が取り組むまちづくりの方針を示しています。

### 1 土地利用



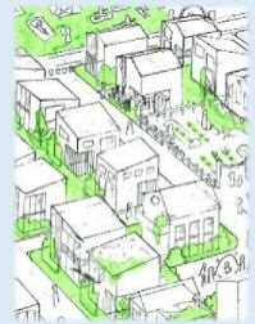
- ・街並みの継承
- ・良質な緑の創出
- ・都市施設整備に合わせたまちづくり
- ・都市機能の誘導手法の検討



### 2 住環境・コミュニティ・防犯



- ・多様な世代・世帯に適応する住まいづくり
- ・快適に住むことができる住環境の維持、形成
- ・コミュニティが育まれる環境整備
- ・安全・安心なまちづくりの推進



### 3 道路・交通



- ・歩行者を重視した道路の形成
- ・地域公共交通ネットワークの維持と交通結節点の利便性向上
- ・道路ネットワークの整備と地域の安全性の向上



### 4 緑・水・環境



- ・地域で育む緑の保全・創出・利活用
- ・緑と水のネットワークの推進
- ・地球温暖化対策の推進
- ・省資源型の持続可能な都市の構築



### 5 景観



- ・地域特性を生かした街並み景観の形成
- ・景観まちづくりの推進

### 6 防災



- ・高経年化した建築物の震災への備え
- ・安心して暮らせる都市基盤の整備
- ・多様化する都市災害への対応

### 7 にぎわい・活力



- ・活力のある商業・業務集積地の形成
- ・地域に根差した魅力を向上するまちづくり
- ・豊かで多様な文化の醸成と多様な主体の交流の促進



## 6 地域別まちづくりの方針

市を3つの地域に分け、地域ごとの取組みなどについて示します。

### 1) 吉祥寺地域

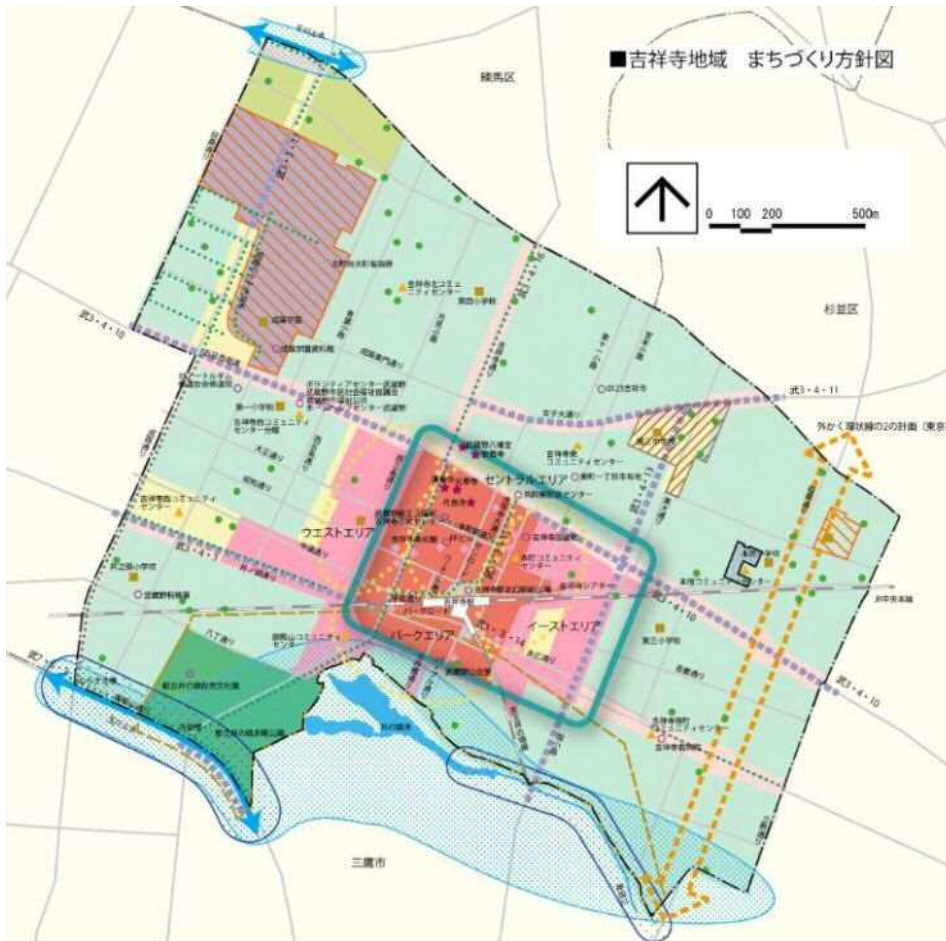
#### ■凡 例■

まちづくりに活かしていく吉祥寺地域の資源

玉川・千川上水	コミュニティセンター	学校	緑道、遊歩道、並木道、街路樹
残していきたい地域の歴史的資源	芸術・文化活動施設	その他	遺構、遺物の分布している可能性が高い区域

吉祥寺地域で取り組むべきまちづくり

低層住宅地	商業・業務地	井の頭公園・水辺を活かしたまちづくり	未整備の都市計画道路
中高層住宅地	大規模公共施設	玉川上水景観軸 神田川景観軸	道路機能整序による歩行者中心のまちづくり
農住共存地	大規模公園	地区計画に基づくまちづくり	エリアごとのまちづくり
住商複合地	特定土地利用維持ゾーン	建築協定に基づくまちづくり	市立公園
沿道市街地			



#### 1 土地利用



高経年化が進む武蔵野公会堂は、周辺の交通課題の解決に向けた検討内容を踏まえ対応を検討

#### 2 住環境・コミュニティ・防犯



良好な住環境を維持、多様な住宅地が調和する街並みを形成

#### 3 道路・交通



歩行者中心のまちを形成し、滞留空間を確保するとともに官民連携によるオープンスペースの利活用を検討

#### 7 にぎわい・活力



駅周辺の商業・業務地の回遊性、界限性を伸ばし、吉祥寺グランドデザインで描く活気のある空間を形成

#### 6 防災



ハーモニカ横丁など高経年化した建物の更新手法を研究し、耐震・耐火性の高い建物へ誘導

#### 5 景観



商業・業務地は魅力的な空間を形成するため、景観に配慮した街並みを形成

#### 4 緑・水・環境



開発事業の機会に、高質なオープンスペースの創出や、接道部の緑化などを促進



## 2) 中央地域

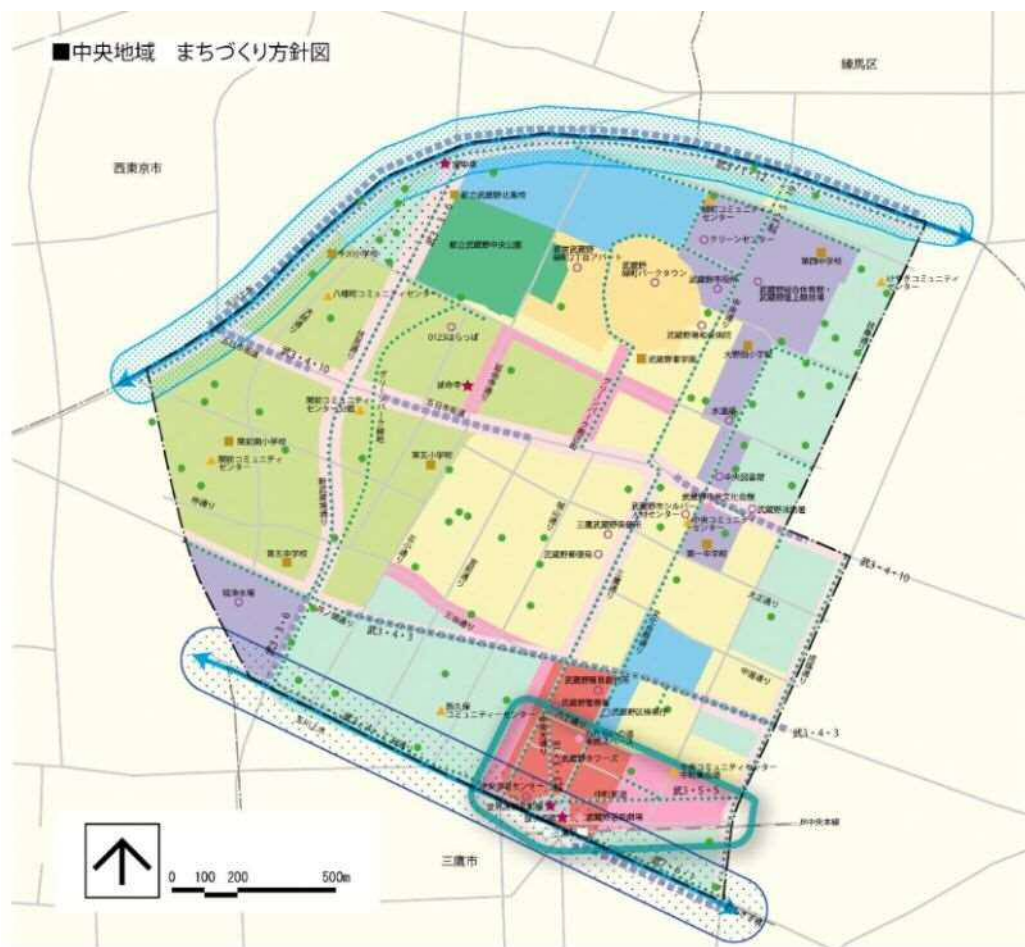
### ■凡 例■

まちづくりに活かしていく中央地域の資源

玉川・千川上水	コミュニティセンター	学校	緑道、遊歩道、並木道、街路樹
残していきたい地域の歴史的資源	芸術・文化活動施設	その他	

中央地域で取り組むべきまちづくり

低層住宅地	商業・業務地	道路機能整序による歩行者中心のまちづくり	未整備の都市計画道路
中高層住宅地	研究施設・工業地	玉川上水景観基本軸	市立公園
農住共存地	大規模公共公益施設	水辺を活かしたまちづくり	
住宅団地	大規模公園	木造住宅密集地域の改善	
住商複合地	特定土地利用維持ゾーン		
沿道市街地			



### 1 土地利用



良好な住環境維持のための地区計画などを検討、西久保2、3丁目ではモノづくりによるまちの魅力と良好な住環境が両立する地域のあり方を検討

### 2 住環境・コミュニティ・防犯



宅地や公共公益施設の緑や地域に残された樹林地の保全、創出を推進

### 3 道路・交通



補助幹線道路以南を歩行者中心のエリアとし、ウォーカブルなまちづくりで住む人、働く人が訪れるまちを目指す

### 4 緑・水・環境



玉川上水や千川上水、グリーンパーク緑地など、緑と水の回廊を維持

### 7 にぎわい・活力



三鷹駅北口街づくりビジョンに基づき、地域に関わる様々な主体と連携しながらまちづくりを推進

### 6 防災



特定緊急輸送道路の沿道建築物は、助成やアドバイザー派遣などの支援により、耐震化を促進

### 5 景観



文化会館通りや補助幹線道路などにおいて、無電柱化、景観面に配慮した舗装や街路灯等を整備



### 3) 武蔵境地域

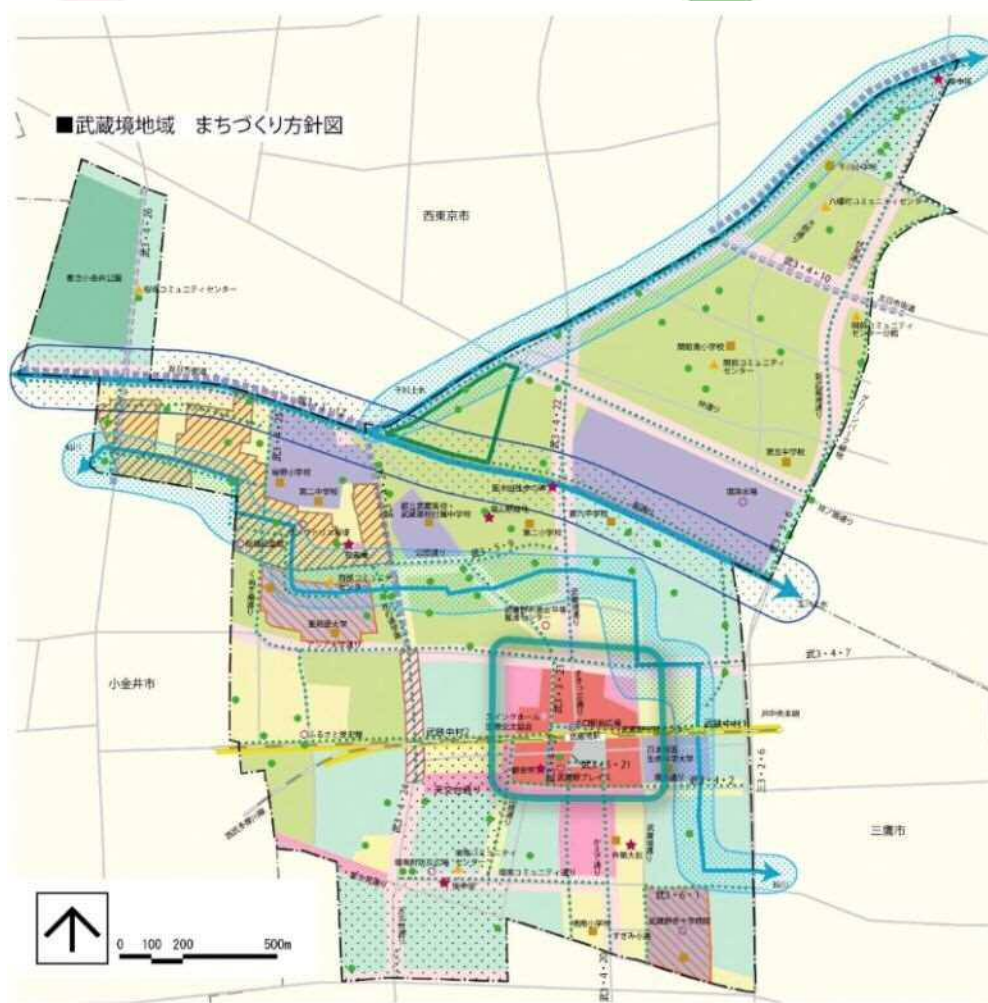
#### ■凡 例■

まちづくりに活かしていく武蔵境地域の資源

玉川・千川上水、仙川	コミュニティセンター	学校	緑道、遊歩道、並木道、街路樹
残していきたい地域の歴史的資源	芸術・文化活動施設	その他	

武蔵境地域で取り組むべきまちづくり

低層住宅地	商業・業務地	鉄道高架下の一体的活用	未整備の都市計画道路
中高層住宅地	大規模公共公益施設	道路機能整理による歩行者中心のまちづくり	木造住宅密集地域の改善
農住共存地	大規模公園	玉川上水景観基本軸	市立公園
住宅団地	特定土地利用維持ゾーン	水辺を活かしたまちづくり	
住商複合地		地区計画に基づくまちづくり	
沿道市街地		境公園(5・4・1)の都市計画の再検討	



#### 1 土地利用



大規模店舗と路線商店街、鉄道高架下の店舗等により、にぎわいが連続する商業・業務地を形成

#### 2 住環境・コミュニティ・防犯



農地と周辺環境とが調和したうるおいのある街並みを維持

#### 3 道路・交通



天文台通りなど駅周辺の未整備の都市基盤について、引き続き事業を推進

#### 7 にぎわい・活力



武蔵野プレイスと隣接する境南ふれあい広場公園を活用した事業の促進について検討

#### 6 防災



木造住宅が密集する境南町3・5丁目は、沿道建築物の建替えに合わせ、狭い道路を拡幅整備

#### 5 景観



玉川上水や千川上水、仙川を景観資源として維持・保全し、東京都と連携して良好な街並みを形成

#### 4 緑・水・環境



都市農地の保全に努め、農の大切さを実感できるよう農と触れ合う機会の提供

## 7 都市計画マスタープランの推進に向けて

### 1) 分野横断的な課題に取り組むプロジェクトによるまちづくり

- ・まちの将来像の実現には、分野横断的な課題を関係者で共有し、連携しながら一体的なプロジェクトとして取り組む体制が重要です。
- ・プロジェクト型のまちづくりの推進にあたって、官と民、建築と基盤、ソフトとハードなど、主体や要素、分野の違いを超え、複数の施策を複合的に動かしていくとともに、参画する主体を増やし、まちの将来像の実現を目指します。

### 2) 都市計画マスタープランの見直し

- ・本計画が目標年次としている令和 13 年までに、法律の改定や社会情勢、上位計画などに大きな変化が生じた際や、地域生活に大きな影響が生じるような場合は、まちづくり条例に定められた手続きに則して改定を行います。
- ・改定にあたっては、本計画の主要なプロジェクトの実施状況を確認していくとともに、関連する法律や上位計画、関連計画との整合を図ります。

#### 改定の経過

改定にあたっては、都市計画・緑・交通・産業などの学識経験者と公募市民、副市長で構成する改定委員会を設置し、令和元年 8 月から議論を開始しました。また、市民意見を収集するため、4 回の地域別ワークショップや 36 団体の出張座談会、コロナ禍に関する意見交換を開催しました。

原案へ寄せられた意見を踏まえ、案を作成し、再び意見募集を行った上で、都市計画マスタープラン 2021 を策定していきます。

令和元年度

改定委員会の設置  
検討開始

地域別ワークショップ開催  
(3 地域計 4 回開催)  
出張座談会を開催

令和 2 年度

コロナ禍に関する意見交換

原案の公告・縦覧 (4 週間)

令和 3 年度

案の公告・縦覧 (2 週間)

都市計画マスタープランの  
改定、公表

変更の公告・縦覧 (2 週間)

### 都市計画マスタープラン 2021(原案)についてご意見をお寄せください

【期間】 令和3年2月5日(金)～3月5日(金)

【提出方法】 郵送・メール・FAX・持参 (お電話では受付できません)

【提出先】 武蔵野市都市整備部まちづくり推進課

※ご住所・お名前・電話番号をご記入ください。

本編はこちらから  
ご覧いただけます

QR

お問い合わせ  
送付先

武蔵野市都市整備部 まちづくり推進課  
〒180-8777 東京都武蔵野市緑町 2-2-28  
電 話:0422-60-1872 FAX:0422-51-9250  
メール: sec-machidukuri@city.musashino.lg.jp

メールアドレスはこちら



## 「武蔵野市都市計画マスタープラン 2021（原案）」ご意見記入用紙

該当に○をお願いいたします 在住 在勤 在学 その他（                      ）	
ご 住 所	
お 名 前	
電 話 番 号	

※お預かりした個人情報等は公表の対象とはせず、募集案件に関して本市からお問い合わせさせて頂く場合にのみ使用させていただきます。  
 ※ご意見がこの用紙に入らない場合は、複数枚にまたがってもかまいません。  
 ※メールでご提出される場合は、件名に「武蔵野市都市計画マスタープラン 2021（原案）」と記載してください。

### ◆◆「武蔵野市都市計画マスタープラン 2021（原案）」に対するご意見◆◆

該当ページ	ご 意 見



## 今後のスケジュール

令和3年1月14日時点

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
改定委員会	◆第7回改定委員会(1月14日) (原案の確定ついて)			◆パブコメを改定委員と共有 (パブコメの対応について照会)		◆第8回改定委員会(6月下旬) (案の確定について)			
市民参加	原案のパブリックコメント(2月5日～3月5日)					案のパブリックコメント			
パブリックコメント									
市民参加	◆オープンハウス(2月20・21日)								
自治基本条例、まちづくり条例に基づく手続き									
公告・縦覧	(原案の公告・縦覧、意見書提出(4w))					案の公告・縦覧、意見書提出(2w)		◆公表	
	◇(意見交換会)							変更の公告・縦覧(2w)	
都市計画審議会	◆都市計画審議会(報告)							◆都市計画審議会(諮問)	