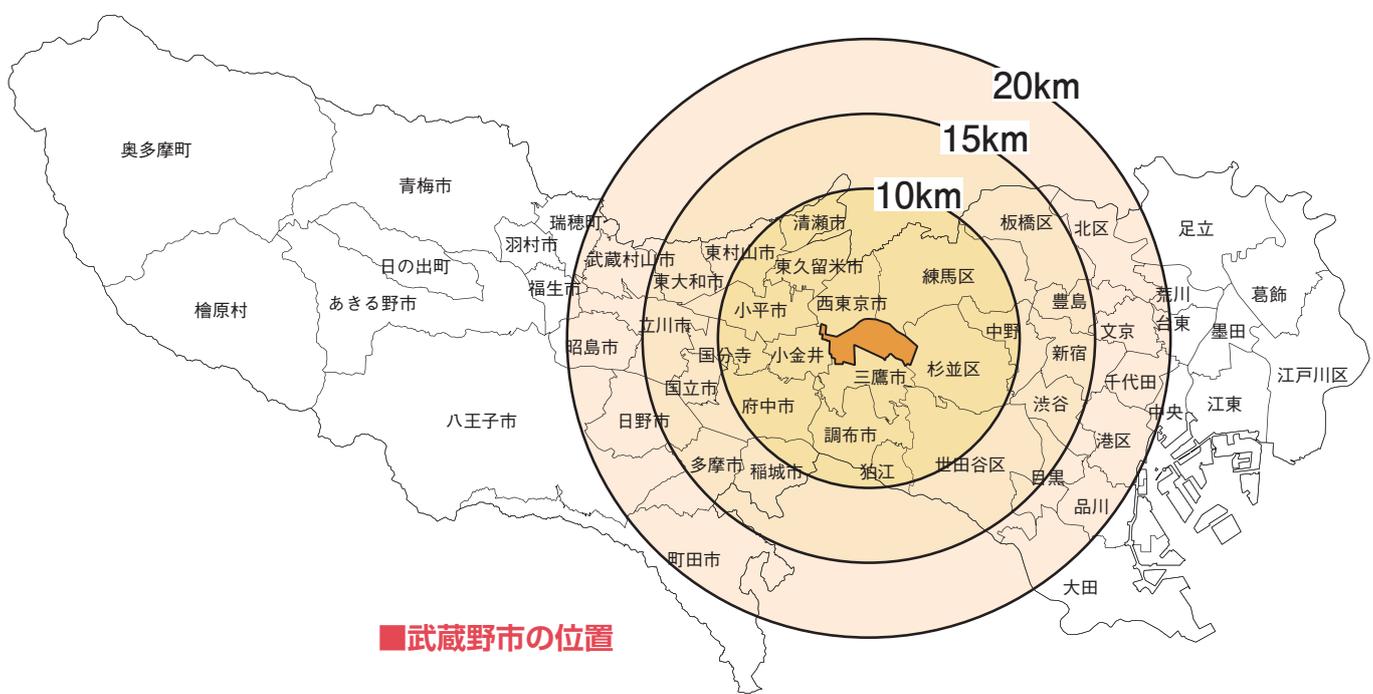


第1章 武蔵野市の概要



■武蔵野市の位置

1) 位置と地勢

武蔵野市は東京都のほぼ中央、特別区の西部に接し、副都心（新宿）から西へ約12kmの地点に位置しており、市域は東西に約6.4km、南北に約3.1kmと東西に長い形になっています。

市内には、JR中央本線の吉祥寺、三鷹、武蔵境の3駅があり、吉祥寺駅には京王井の頭線が、武蔵境駅には西武多摩川線がそれぞれ接続しています。

また、井ノ頭通りや五日市街道といった主要な幹線道路網によって自動車交通の処理が図られ、交通の利便性が高い都市となっています。

このように、地理的条件に恵まれていることから、商業・情報・金融・文化など各種機能が集中する都市として発展し、一方では、緑豊かな住宅地としての都市基盤も整備され、成熟した市街地が形成されています。

●面積	10.73km ²
●位置	武蔵野市緑町2-2-28 東経139度34分10秒 北緯 35度42分53秒
●標高	50 ~ 65m (市役所56.98m)
●地形	総体的に平坦
●地質	ローム層 (火山灰質)
●広さ	東西6.4km・南北3.1km
●平均気温	15.9℃
●人口	135,809人
●世帯数	70,854世帯
●人口密度	12,657人 / km ²
●高齢化率	20.4%

(H24.1.1 現在)

2) 人口及び世帯

市の人口は昭和40年に13万人に達し、その後現在までほぼ変わっていませんが、年間約1万人の住民の異動（転出入）があります。

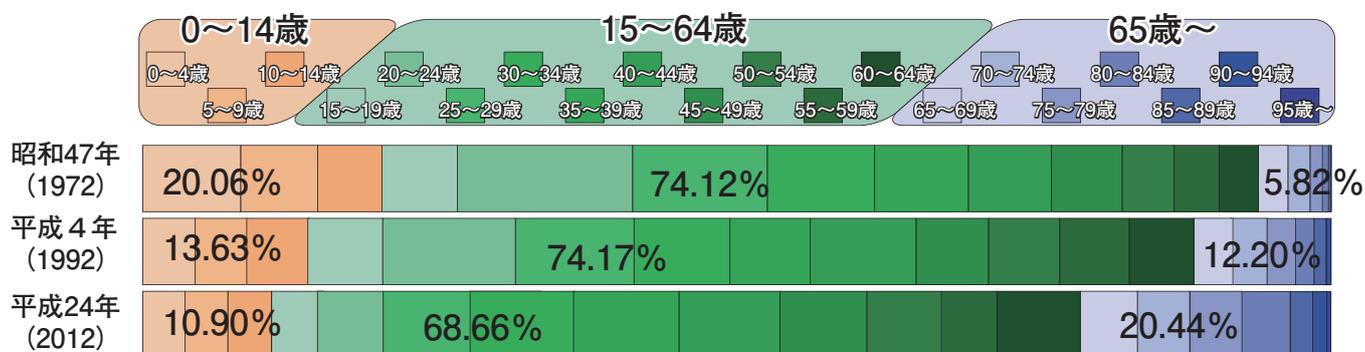
本市で実施した将来人口推計によると、平成30年(2018年)に本市の人口は約13万9千人でピークを向かえ、それ以降、減少に転じると予測されています。

また、年齢別の人口推計では、武蔵野市の特徴である20歳前後の人口流入は相変わらず見られるものの、現在最も多い30歳代の人口がそのまま定着することにより、20年後は50歳代が最も多くなります。また、現在比較的人口の多い60歳代前半が80歳代となることにより、特に女性において高齢者の急増が見込まれます。世帯数では単身世帯が増加を続け、なかでも高齢者単身世帯の伸びが大きいのにに対して、夫婦と子の核家族世帯数の減少が著しいと予測されています。

■武蔵野市の年齢別人口構成の推移 (表)

年齢	昭和47年 (1972)	平成4年 (1992)	平成24年 (2012)
0～4	8.15%	4.18%	3.81%
5～9	6.29%	4.47%	3.49%
10～14	5.62%	4.98%	3.60%
15～19	6.38%	6.76%	3.71%
20～24	15.09%	11.34%	5.59%
25～29	11.20%	9.70%	8.00%
30～34	9.01%	7.91%	8.70%
35～39	7.99%	6.66%	8.73%
40～44	7.14%	8.49%	8.52%
45～49	5.97%	6.57%	7.10%
50～54	4.27%	6.01%	6.18%
55～59	3.82%	5.77%	5.40%
60～64	3.25%	4.96%	6.74%
65～69	2.44%	4.12%	5.09%
70～74	1.71%	3.08%	4.56%
75～79	0.98%	2.37%	4.24%
80～84	0.47%	1.60%	3.29%
85～89	0.17%	0.74%	2.07%
90～94	0.04%	0.24%	0.89%
95～	0.01%	0.05%	0.30%
計	100.00%	100.00%	100.00%

■武蔵野市の年齢別人口構成の推移 (グラフ)



■人口・世帯数及び世帯規模の推移



※上記表中の値は各年1月1日時点の値。ただし、平成4年は1月6日時点の値。

3) 市の変遷

【江戸時代】 ～吉祥寺村・西窪村・関前村・境村の誕生～

武蔵野市の成り立ちは、江戸時代初期、茅の茂る荒野だったこの地に、青梅街道や五日市街道の街道筋に集落ができたことに始まります。寛文年間(1661年～1673年)には江戸市中の大火による被災住民の集団での移住や近隣村落の人々による開拓により、村が形成されました。また享保年間(1716年～1735年)には関前新田、境新田も開かれ、徐々に現在の武蔵野市が形づくられてきました。

玉川上水は武蔵野の村々ができる以前に、羽村から四谷まで貫通し(1650年頃)、また千川上水も分水が流れていました。しかし、それらは飲料用であったため、灌漑用水にすることはできず農地はすべて畑地でした。

■集落の地割(参考図)



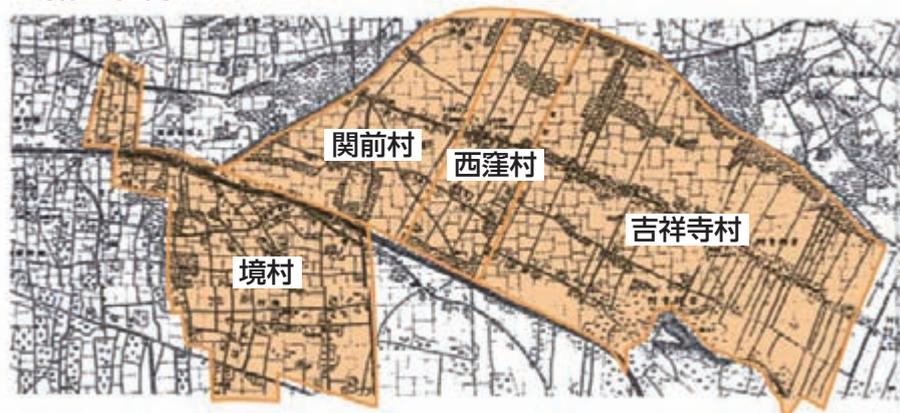
【明治時代】

明治22年、吉祥寺、西窪、関前及び境の四村が合併し武蔵野村となり、その年、甲武鉄道(現中央本線・新宿～立川)が開通して境停車場が誕生しました。さらに明治32年に吉祥寺駅ができ武蔵野村発展の動脈となりました。

【大正時代】

大正年代には、関東大震災をきっかけに、東京市内から移住者が増え、住宅地分譲などで急速に発展しました。

■明治15年当時



■井の頭公園

■昭和7年当時



【昭和初期】

昭和3年に武蔵野村から武蔵野町になり、農村から近郊都市へと発展していきました。

昭和5年に中央本線に三鷹駅が開設され、昭和8年に渋谷から井の頭公園まで、翌9年には吉祥寺駅まで井の頭線が開通し、さらに昭和13年には、中島飛行機株式会社が武蔵野製作所を開設する中で、農村から町へと発展した武蔵野は軍需産業都市へと変わっていきました。



■昭和28年の東町一丁目

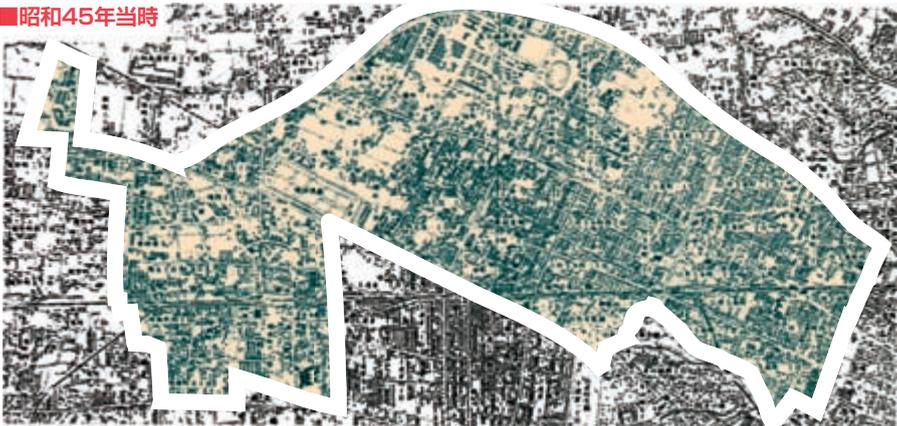
【戦後】

終戦後、昭和22年11月に市制が施行されてから、工場の一部が他の地区へ移転していく中で、昭和30年代には人口の拡大、消費量の膨張の中で、かつての新田地割の名残を残しながら急速に都市化が進みました。

昭和41年には吉祥寺駅周辺の再開発が始まり、その後商業に加え、金融・証券も進出するなど、商業集積が進みました。そうした都市化の進展とともに集合住宅も急増し、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の際のルールとなる要綱（注）を定め、良好な環境の保全への取り組みを始めました。

（注）平成21年に宅地開発等に関する指導要綱を廃止し、新たにまちづくり条例を制定しています。

■昭和45年当時



■平成15年当時



【現在】

現在、市街地の成熟化が進む中で、緑の減少、宅地の小規模化、交通問題などの新たな課題が現れてきていますが、吉祥寺駅周辺を中心として商業・業務施設やレジャー・文化・情報などの機能の集積が進み、単なるベッドタウンから、生活核都市へと変貌してきました。

第2章 都市計画の概要

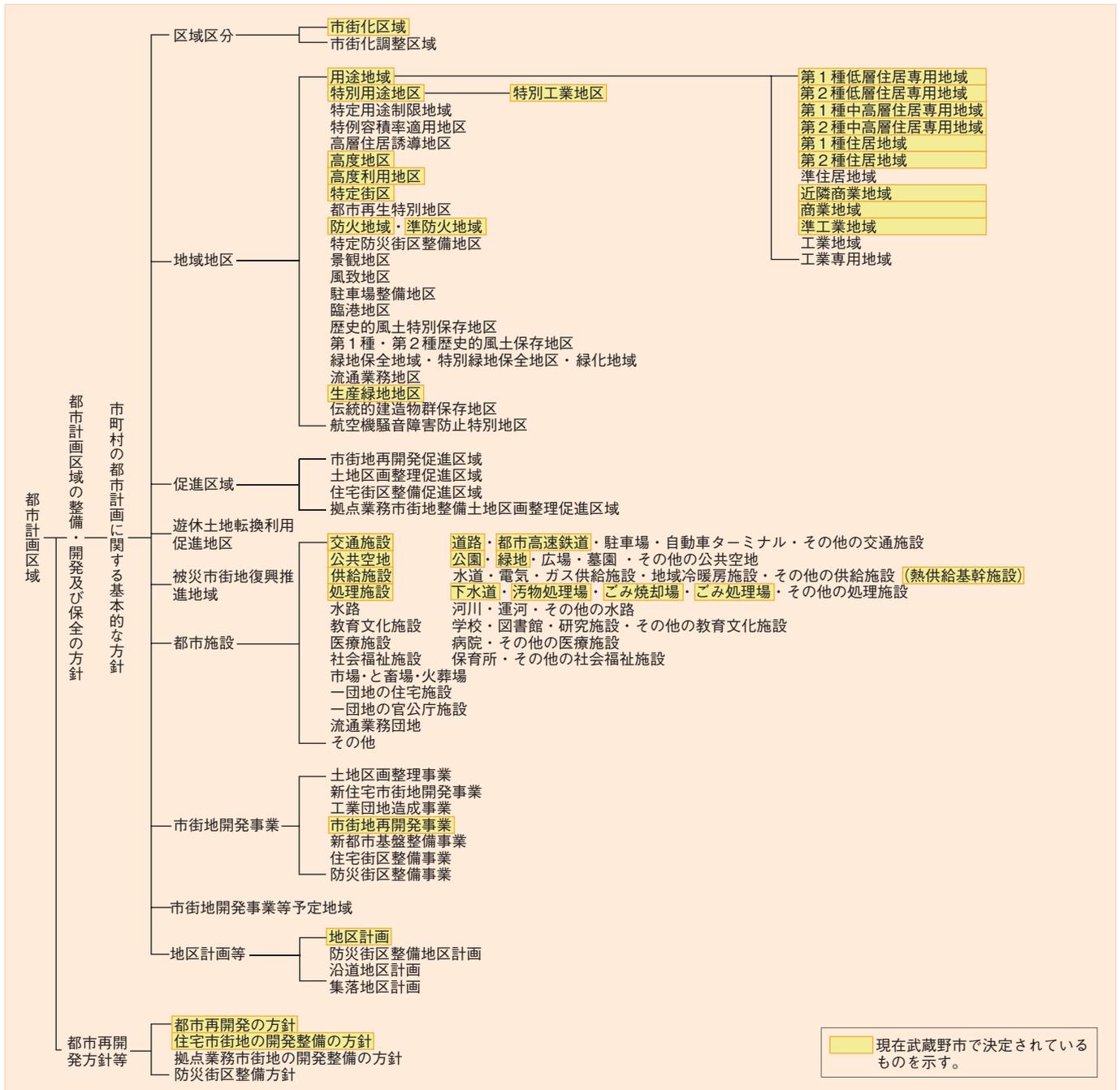
都市計画とは

都市計画は、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保することを念頭に、適正な制限のもと、土地の合理的な利用を図ることを基本理念としています。

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、現在から将来にわたる総合的な土地利用及び都市施設の整備、市街地開発事業などに関して、総合的かつ一体的に計画を定めるものです。

武蔵野市の都市計画は、東京都が決定した「都市計画区域の整備・開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」及び武蔵野市が策定した「武蔵野市長期計画」や「武蔵野市都市計画マスタープラン」に沿った内容となっており、まちづくりに必要な土地利用、都市施設、市街地開発事業などの計画から構成されています。

1) 都市計画の内容



2) 都市計画区域

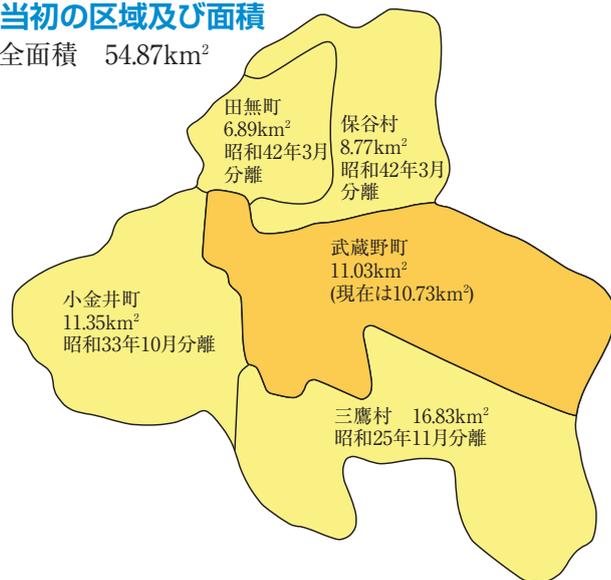
都市計画区域とは、都市計画の基本理念を達成するために、都市計画法やその他の法令の適用を受けべき区域のことで、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するべきものとして指定された区域です。

武蔵野都市計画は、昭和13年1月に武蔵野町が都市計画法の適用を受け、昭和14年1月には隣接する小金井町、田無町、三鷹村及び保谷村の3町2村を併せて都市計画区域が決定され、昭和16年1月には道路、広場、公園の計画及び用途地域が同時に指定されました。

その後、各町村の市制施行に伴い、都市計画区域の独立・分離を経て、昭和42年4月より武蔵野都市計画区域は武蔵野市域のみで構成されています。

■当初の区域及び面積

全面積 54.87km²



3) 都市計画の決定手続き

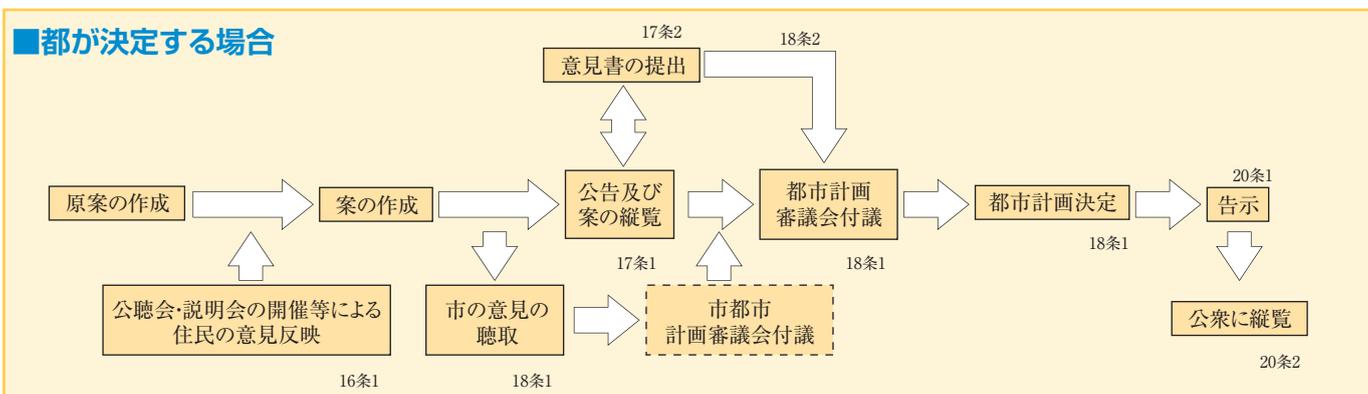
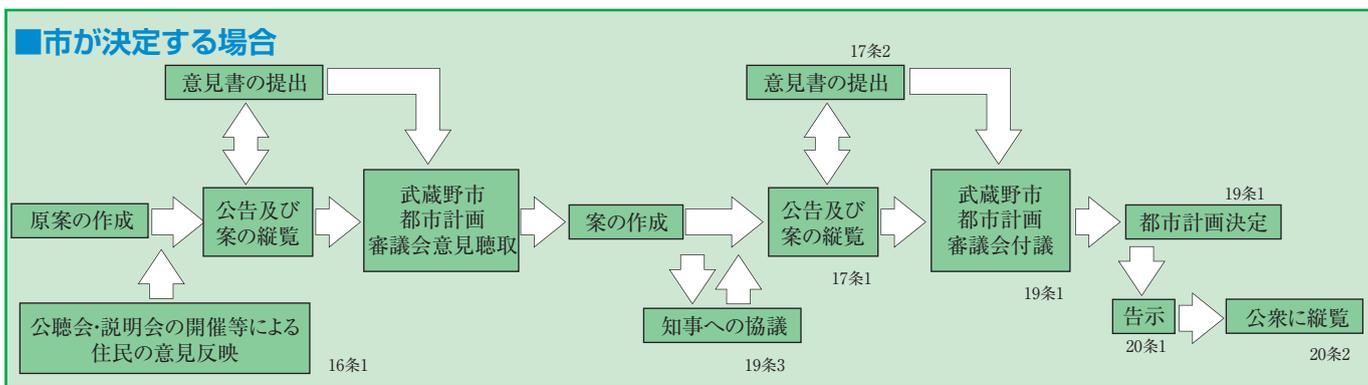
都市計画には、都道府県が定めるものと市町村が定めるものがあり、都道府県は、1つの市町村の区域を越えて広域的な見地から定める必要があるものや都市にとって根幹的な都市施設に関するものを定め、それ以外のものを市町村が定めることになっています。

■市が定める都市計画の例

都市計画マスタープラン、用途地域、高度地区、防火・準防火地域、生産緑地地区、都市計画道路(市道)、公園緑地(市立)、公共下水道等

■都が定める都市計画の例

都市計画区域マスタープラン、都市再開発方針等、用途地域、都市計画道路(国道・都道)、公園緑地(都立)、流域下水道等



※上記はすべて都市計画法中の条文

第3章 基本方針

1) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (都市計画区域マスタープラン)

都市計画は、都市計画区域を一体の都市として総合的に整備・開発及び保全することを目的に定めるものです。

都市計画区域マスタープランは、概ね20年後の都市の姿を都市計画区域ごとに展望し、都市計画目標をはじめ、土地利用、都市施設の整備などに

関する方針を、都道府県が一市町村を超えた広い範囲で定めるものです。

市町村が定める都市計画マスタープランは、この都市計画区域マスタープランに即して定めることとなります。

2) 市町村の都市計画に関する基本的な方針 (市町村都市計画マスタープラン)

都市計画マスタープランとは、住民に最も身近である市町村が、その創意工夫の基に住民の意見を反映し、具体性のあるまちづくりのビジョンを確立し、地域別のあるべき市街地像を示すとともに、整備方針や諸施設の計画等をきめ細かく、かつ総合的に定める都市計画の方針です。

武蔵野市では、市民と市が共有するまちづくりの総合的なビジョンとして、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。そこに示されたまちの将来像やまちづくりの方向性を基に都市計画やまちづくりを進めてきましたが、策定後10年が経過し、都市計画法・建築基準法の改定や市のまちづくりに進展があったこと、地区計

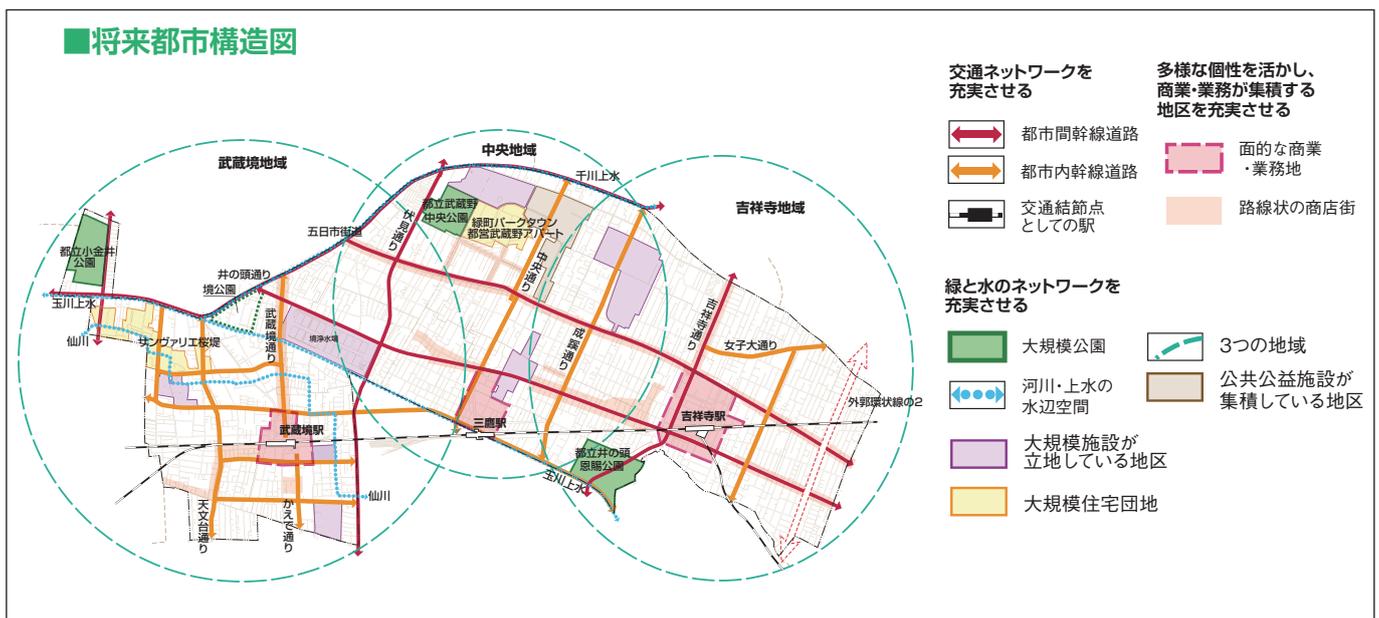
画の策定及び武蔵野市まちづくり条例が施行されたことなどから、社会情勢の変化も踏まえ、平成23年4月に「武蔵野市都市計画マスタープラン」として改定しました。

武蔵野市都市計画マスタープランは「武蔵野市長期計画」と東京都の広域的な都市計画を上位計画とし、様々な分野における都市計画やまちづくりに関する市の計画と整合性を図ったものとなっています。全体構想では市域全体の方針を示し、地域別構想では全体構想を受け、市域を吉祥寺地域、中央地域、武蔵境地域の3つに区分し、地域の特色、特性を活かした、より身近なまちづくりの方針を示しています。

将来都市構造

めざすべき都市像、生活像の理念に基づき、都市空間を形成していくため、都市の骨格を構成する次の5項目について将来都市構造と定め、充実・再構築させていくための方針を示しています。

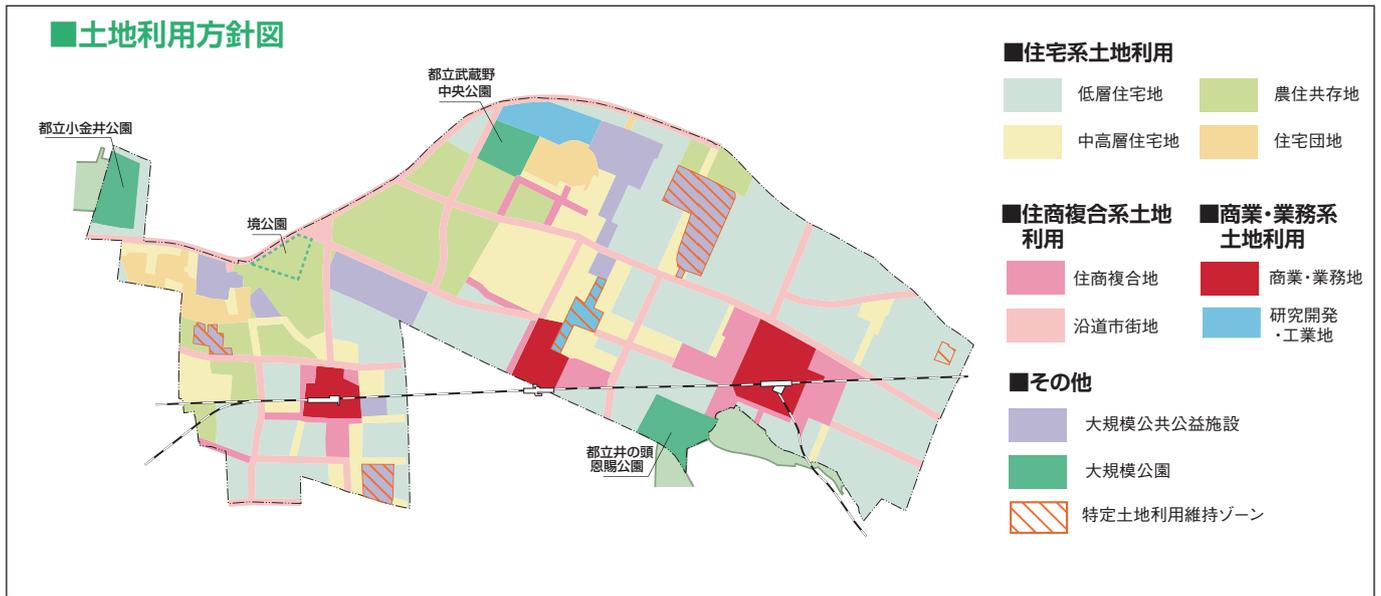
- ・交通ネットワーク
- ・商業・業務機能集積
- ・緑と水のネットワーク
- ・個性豊かな3地域
- ・持続可能な都市



土地利用の方針

将来都市像に基づき、土地利用の将来の方向性を示しています。また、都市利用の考えの具体的な展開として以下の4点を示しています。

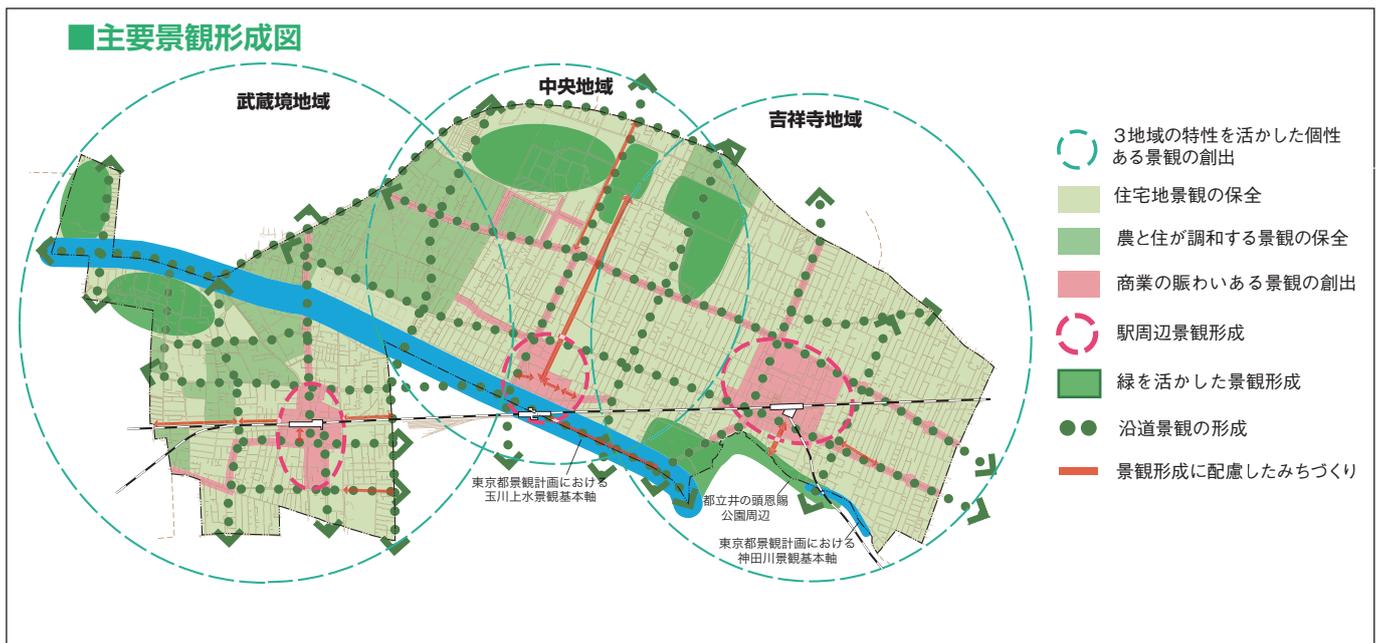
- ・現状の用途地域を維持
- ・地区計画を活用したきめ細かい誘導
- ・大規模な企業地や公共公益施設の土地利用の維持（特定土地利用維持ゾーンの指定）
- ・市街地の状況に応じた高さ制限の導入



景観まちづくりの方針

本市では景観を生活環境の総合指標ととらえ、市内全ての緑を景観の骨格と位置づけ、将来都市構造及び土地利用の方針に基づき、3つの項目について景観まちづくりの方針を示しています。

- ・景観資源を活かしたまちづくり
- ・地域特性を活かした景観形成
- ・調和や総合性に配慮した景観形成を進める



※構造図・方針図・形成図は武蔵野市都市計画マスタープランより抜粋