

# 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2月

武蔵野市

## 序 都市計画マスタープランとは

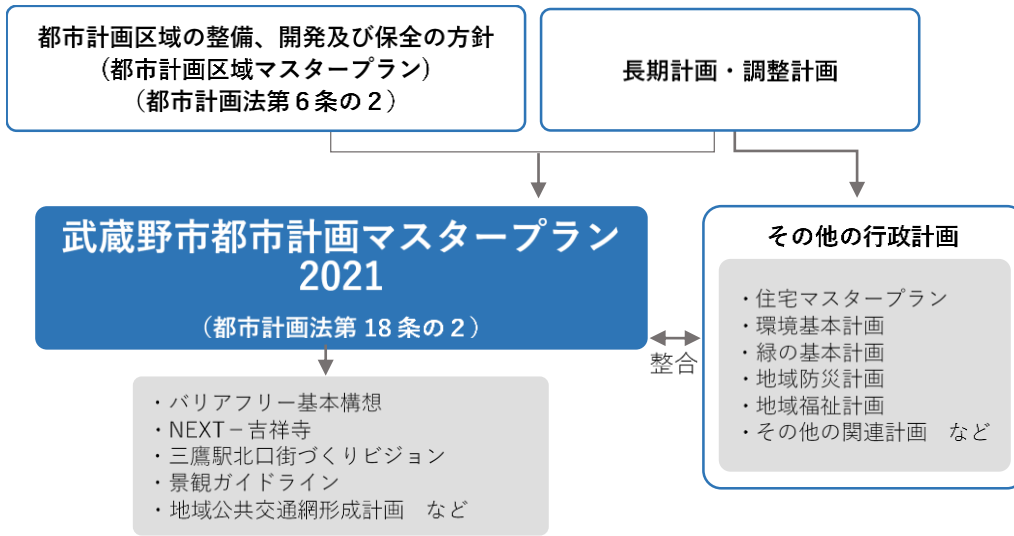
### 都市計画マスタープランとは

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の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 》



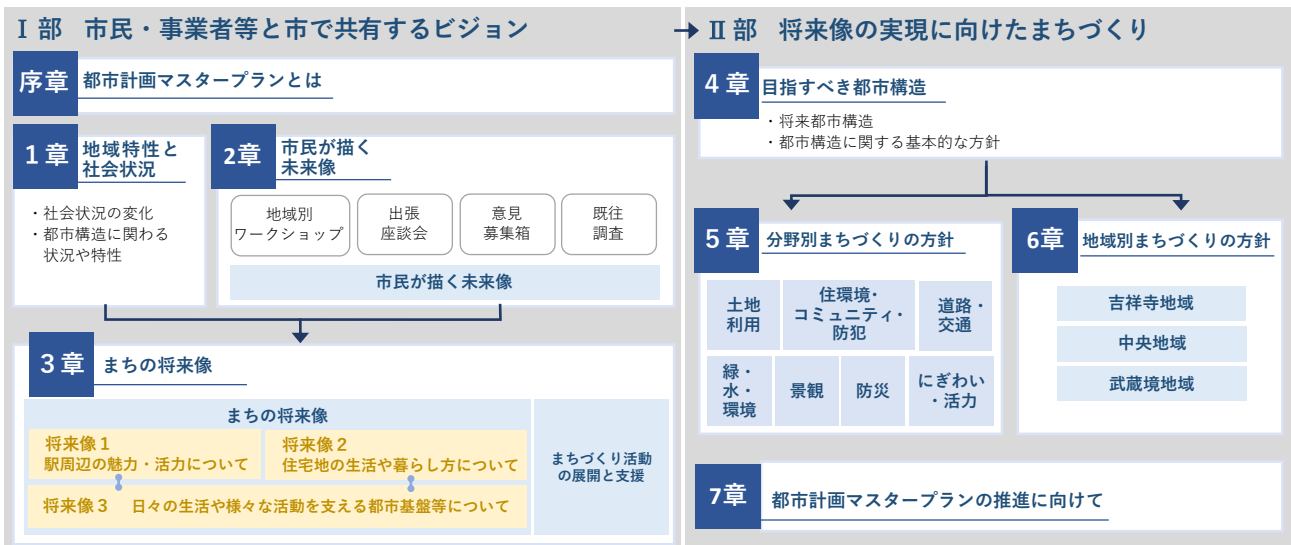
### 目標年次

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。

#### 《 武蔵野市都市計画マスタープラン 2021 の構成 》



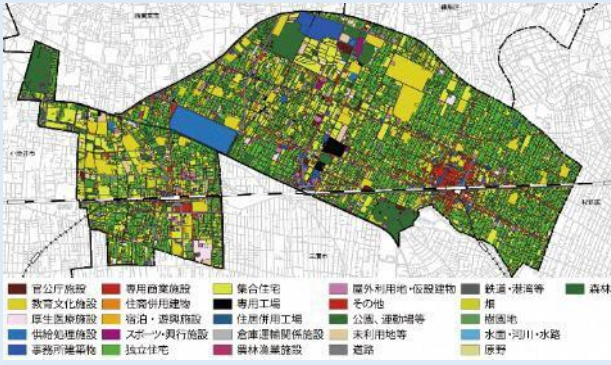
# 1 地域特性と社会状況

## 市の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

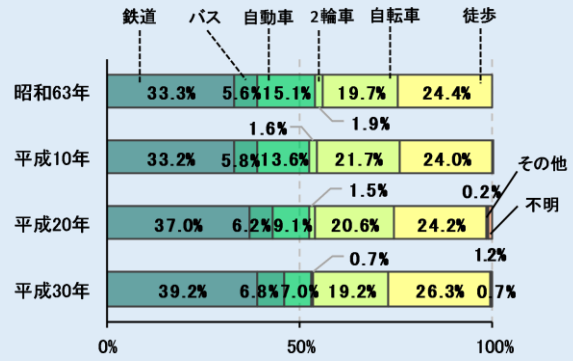
《 土地利用現況 》



### ②道路・交通

- ・徒歩や自転車、鉄道・路線バスの利用が多い
- ・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

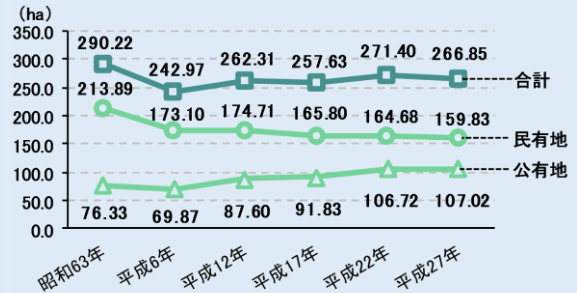
《 交通分担率 》



### 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、駅周辺には公園空白地が存在している
- ・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

《 緑被地面積の経年変化 》



## 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

### 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

### ③安心して住み続けられる都市構造の構築

- ・情報技術による効率的なインフラの維持管理
- ・高度情報技術に対応する取組み 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利活用によるまちづくり
- ・持続可能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
- ・安心して住み続けられる都市構造の構築
- ・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の良いまち



## 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

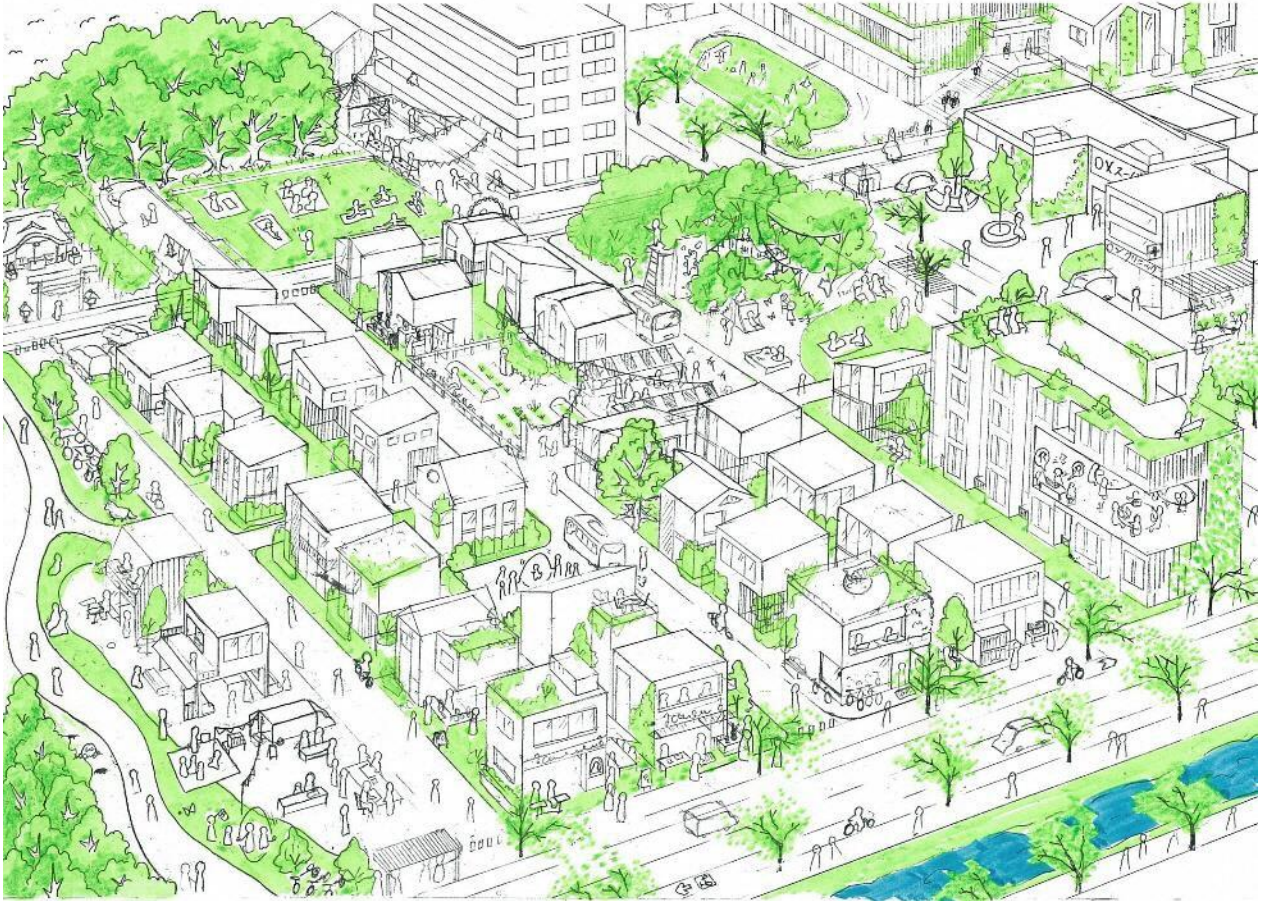
### まちの将来像

- 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を中心とした、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。
- 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

- 公共交通が定時運行し、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身近に整い、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。
- テレワークなど働き方や暮らし方の変化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



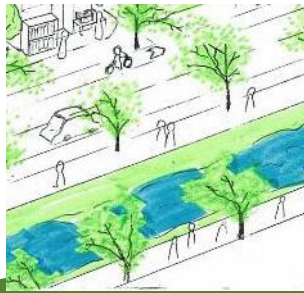
③農業を通じた地域交流



④居心地の良い緑道

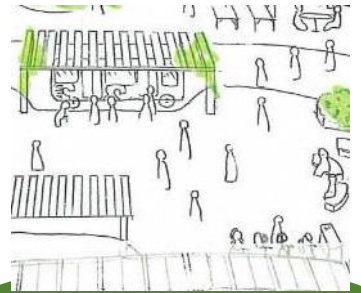


⑤親しみを感じられる景観



⑥ひとや地域公共交通中心のまち

⑦快適な移動



#### 課題

安心して住み続けられる都市構造の構築

#### 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、居心地の良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、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。



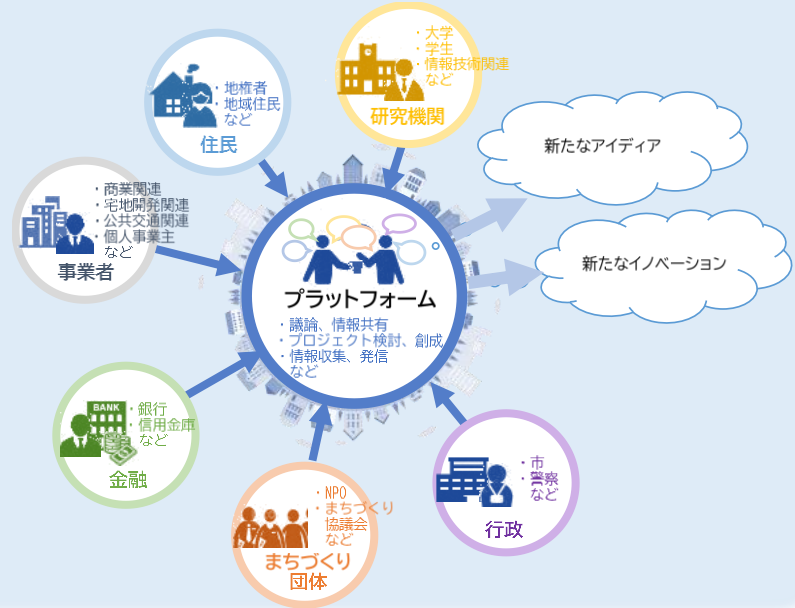
## まちづくり活動の展開と支援

まちの将来像の実現に向け、近年の地域課題の多様化・複雑化や暮らし方の変化等を背景に、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、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みら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 》

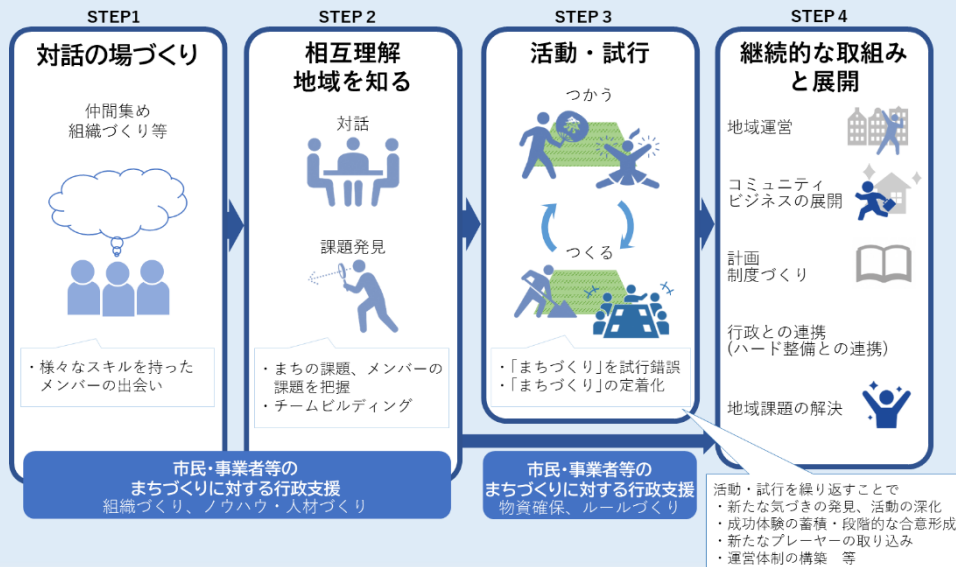
- 市民・事業者等によるまちづくり活動のきっかけづくりとして、市が仲介役となるプラットフォームの設置を検討します。
- 市が様々な主体に声をかけ、新たなアイデアやイノベーションの創造につなげていきます。



### 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ひ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、徐々に育てていきます。
- 市は、活動を軌道に乗せるために、必要な物資の確保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 》

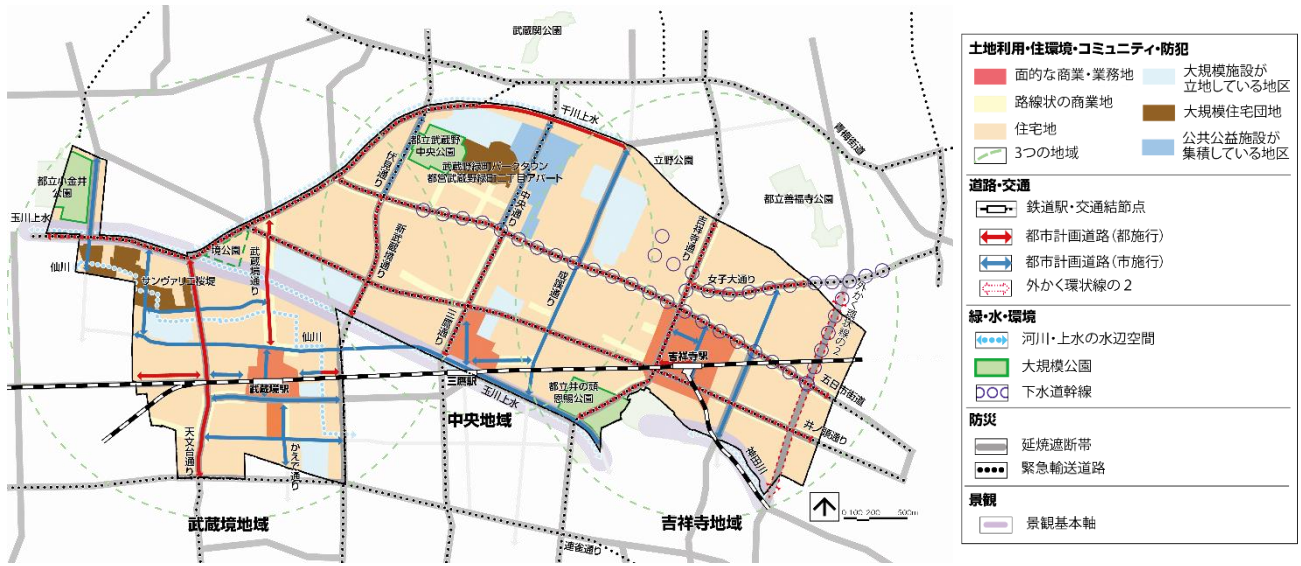




## 4 目指すべき都市構造

「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あり方にあわせ、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の拡充、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**
  - ・吉祥寺駅や三鷹駅北口周辺の交通体系の検討と地区内環状道路の形成

- **ウォークラブルなまちづくりの推進**
  - ・駅前広場に接続する道路空間の再配分、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
- **高齢化や暮らし方の変化を踏まえた生活圏の形成**
  - ・地域生活を支える公共施設の更新時には必要に応じ、規制緩和などを検討

#### 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**
  - ・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連携を図る
  - ・社会的に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

都市構造に関する基本的な方針に基づき、関連する7つの分野毎に取り組むまちづくりの方針を示します。

### 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	関連する 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
	●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		
	2 住環境・ コミュニティ ・防犯 	●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	市民安全パト ロール隊、 自主防犯組織 の活動
	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
	●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	緑ボランテ ィア	
	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 ●震災復興まちづくり			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



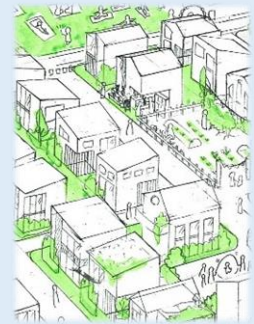
- ・街並みの継承
- ・良質な緑の創出
- ・都市施設整備にあわせたまちづくり
- ・都市機能の誘導手法の検討



### 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
- ・震災復興まちづくり

### 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、地域毎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	大規模公共公益施設	玉川上水景観軸 神田川景観軸	外かく環状線の2
農住共存地	大規模公園	地区計画に基づくまちづくり	交通ネットワークの形成による歩行者中心のまちづくり
住商複合地	特別用途地区	建築協定に基づくまちづくり	エリアごとのまちづくり
沿道市街地		市立公園	



#### 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	交通ネットワークの形成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	特別用途地区		
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

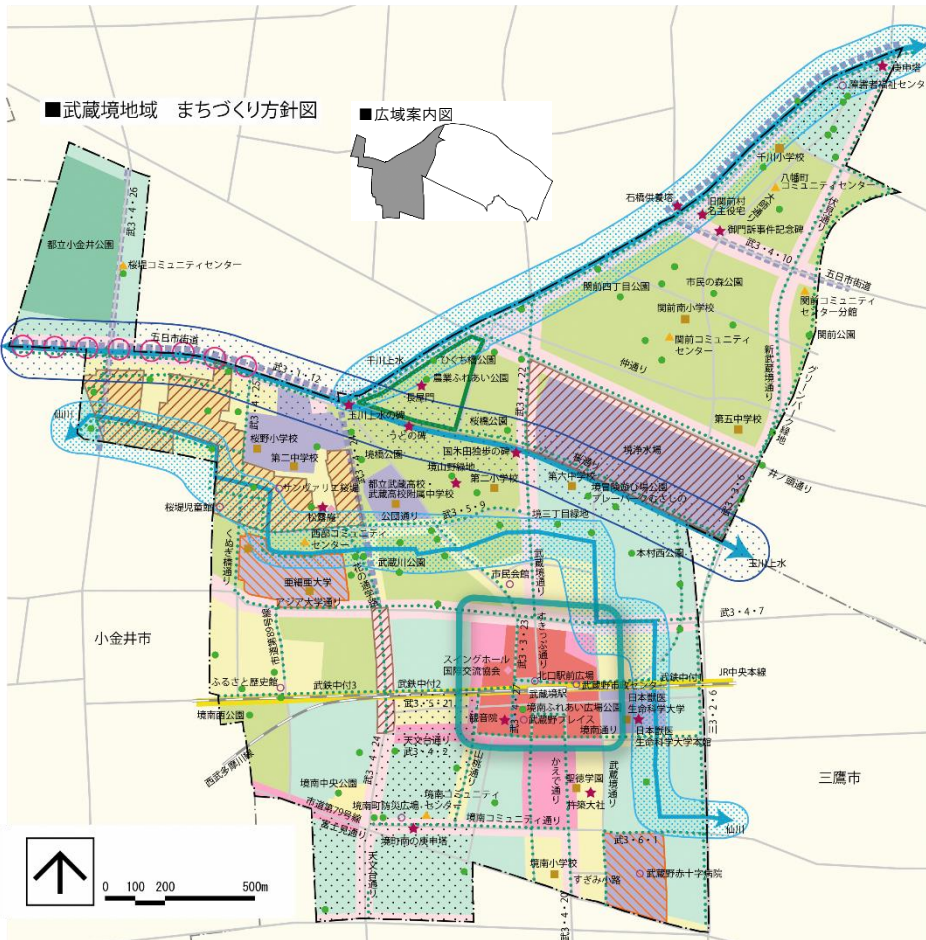
#### ■凡 例■

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	境公園(5・4・1)の都市計画の再検討
中高層住宅地	大規模公共施設	交通ネットワークの形成による歩行者中心のまちづくり	未整備の都市計画道路
農住共存地	大規模公園	玉川上水景観基本軸	木造住宅密集地域の改善
住宅団地	特別用途地区	名勝小金井(サクラ)	市立公園
住商複合地		水辺を活かしたまちづくり	
沿道市街地		地区計画に基づくまちづくり	



**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ことが重要です。
- ・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

- ・本プラン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、本プラン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)(必着)  
【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



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



