

第1部

市を取り巻く状況の変化と 改定の視点

第1部 市を取り巻く状況の変化と改定の視点

1章 市を取り巻く状況の変化とこれまでの成果

1 旧プランの状況確認

改定に当たり、旧プラン策定後の状況を整理します。

1) 土地利用

土地利用の方針については、研究開発・工業地が住宅になるなど、当初の位置づけと異なる地区が発生しました。また、法の制定や人々の意識の高まり、住環境保全や土地の価値の維持・向上のため、景観や高さへの取組に関する要求は大きなものになっています。旧プラン策定当時は、それを実現するための制度が不足していたため、十分な計画提案はされていませんでした。

また、旧プラン策定後に発生した大規模な土地利用転換については、想定していなかった点もあり、旧プランを拠り所とした土地利用を規制誘導することが十分できませんでした。

2) 都市計画、まちづくり

最低敷地規模規制の導入、地区計画^{*}の決定、まちづくり条例の施行など住環境の保全を目的とする取組や地区単位のまちづくりについては、旧プラン策定時に比べて進んでいます。

一方、商業・業務集積地である3駅周辺については、吉祥寺駅周辺は、建築物の面的な更新や都市基盤の整備が進んでいるとはいえない状況にあり、吉祥寺グランドデザインを踏まえた具体的な方針を示す必要があります。三鷹駅周辺は民有地

において大規模開発が行われ、その周辺では基盤整備が進捗しました。武蔵境駅周辺については、JR中央線連続立体交差事業^{*}に伴う関連基盤整備などが進んでいます。三鷹駅及び武蔵境駅周辺については将来を見据えた新たな展望が求められています。

都市計画道路^{*}の整備については、著しい進捗は見られないものの、優先度の高い事業などについては確実に整備が進められています。

表 策定時からの状況変化

項目	平成12年	平成22年
都市計画道路 [*] 施行率 ()内は市施行分	55.3% (67.4%)	57.6% (70.2%)
都市計画公園 [*] 緑地	23箇所 0箇所	31箇所 6箇所
地区計画 [*] 決定地区数	0地区	3地区
ムーバス [*] の路線数	2路線	7路線
最低敷地規模規制	なし	導入
まちづくり条例	なし	制定
JR中央線連続立体交差事業 [*]	事業中	武蔵野市内 区間高架化 完了

- ※地区計画 87頁
- ※都市計画公園 87頁
- ※都市計画道路 87頁
- ※ムーバス 88頁
- ※連続立体交差事業 89頁

2 市を取り巻く状況の変化

1) 社会経済情勢の変化

(1) 日本経済の低成長

日本の経済は、バブル崩壊後の回復の兆しを見せていましたが、平成20年のサブプライムローン問題を契機とした世界的な経済危機の深刻化により、企業の収益が大きく減少し、雇用情勢が急速に悪化するなど、日本経済にも影響を与えました。日本経済については、今後、経済の回復が見込まれたとしても従前の低成長という基調は変わらず継続するものと考えられます。

(2) 周辺区市の状況（周辺区市との競合）

策定当時から、周辺区市の拠点的な商業地と吉祥寺との競争関係は想定していましたが、近年新宿や立川において、大規模商業施設の立地や交通網整備があり、これら都市との競合が一層激化しています。

さらに武蔵小金井駅周辺や国分寺駅周辺、中野駅周辺など JR 中央線沿線の駅周辺開発が予定されており、将来的に競争は激しくなると予想されます。

(3) 低炭素社会^{*}の実現、生物多様性^{*}の維持

平成20年（2008年）から京都議定書の第1次約束期間に入りました。我が国は1990年比で温室効果ガスの排出量を6%削減することが求められており、武蔵野市においても、CO₂排出量の削減が強く求められています。また、都市化の進行に伴うヒートアイランド現象^{*}の緩和と同時に生物多様性^{*}の保全も都市として求められています。

(4) 都市の防災性向上

旧プラン策定後も、新潟県中越地震（平成16年）、中越沖地震（平成19年）、宮城地震（平成20年）と被害を伴う地震が発生し、震災対策の重要性がより強く認識されるようになりました。

また、市内において浸水被害も発生していることから、都市型のゲリラ豪雨などの水害対策も求められています。

そのため、災害に強いまちづくりを進めていくとともに、市民の防災意識を高め、市民が地域く

るみで災害防止活動に取り組む必要があります。

(5) 都市計画法などの法制度の改正

① 都市計画法・建築基準法の改正

都市計画・建築規制制度については、平成12年以降、東京都都市計画区域マスタープランの創設、最低敷地規模規制が導入できる用途地域^{*}の拡大、都市計画マスタープランの強化、都市計画提案制度の創設など住環境を保全する手法や住民参加の機会の拡大につながる法改正が行われました。

② 景観法^{*}の制定

平成16年に、景観法^{*}が制定され、地方公共団体が行う景観行政に法的な根拠が与えられました。

2) 市に関する状況の変化

(1) 市の人口、世帯の変化

① 人口の緩やかな増加、少子高齢化^{*}の進行

市の人口については、微増傾向にあり、策定当時の平成12年の13.1万人から平成22年は、13.4万人まで増加しました。市の人口予測によれば、平成30年まで緩やかに増加し、139,047人のピークに達して以降減少し、平成42年には、137,515人になると予測されています。このため都市計画マスタープランの改定においては、この予測値を踏まえ、将来の人口を14万人弱としてまちづくりのあり方を考えました。

一方人口構成を見ると、総人口に占める年少人口の率は平成12年の10.7%が平成22年も10.7%と変わりませんでした。将来的に、平成27年まで年少人口は増加し、平成32年まではほぼ横ばいで推移しますが、以降減少し、平成42年には、8.3%になると予測されています。

高齢化^{*}率は平成22年には20%を超え、平成42年には、26.2%になると予測されています。

※景観法	85頁
※高齢化社会	86頁
※生物多様性	86頁
※低炭素社会	87頁
※ヒートアイランド現象	88頁
※用途地域	89頁

図 人口及び世帯の推移

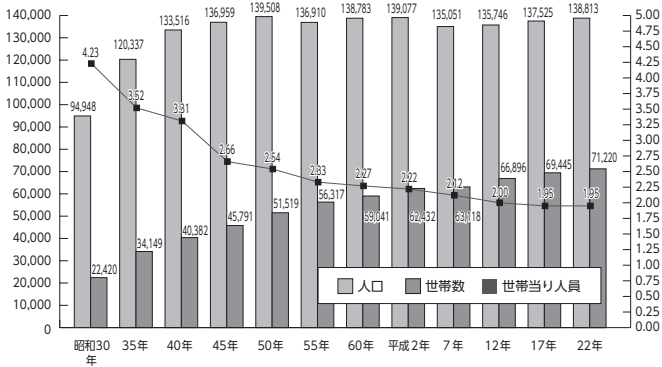


図 年齢別人口

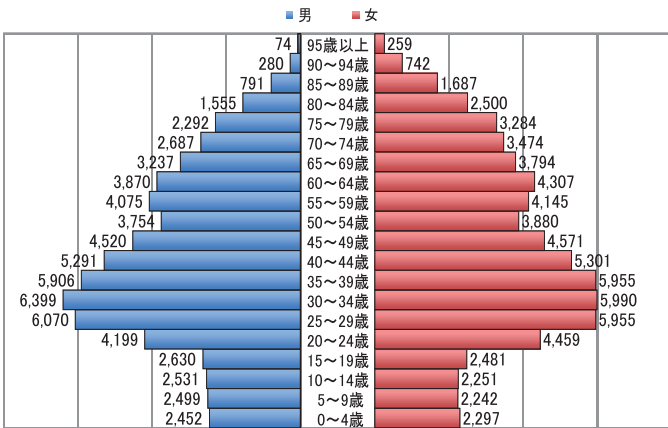
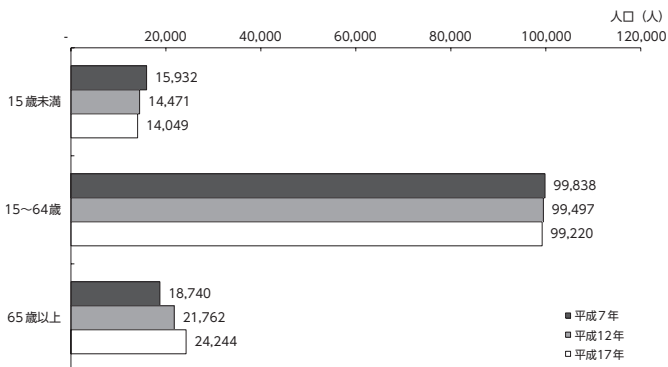


図 年齢3区分別人口



② 世帯数の増加

世帯数については、平成12年以降も一貫して増加しており、平成12年の66,820世帯が平成17年には、69,365世帯となりました。世帯数は、平成37年に75,565世帯まで増加し、ピークを迎え、平成42年には、73,931世帯に減少すると予測されています。

世帯類型別に見ると、夫婦と子どもからなる世帯数は減少する一方、単身世帯と夫婦のみ世帯は増加し、将来的にもその傾向が続くと予測されています。その結果、世帯規模の縮小が続き、平均世帯人員は、平成17年において、1.95人と2人を下回っており、平成37年までに1.80人まで低下した後、平成42年には、やや増加し、1.82人

になると予測されています。

(資料:国勢調査(平成22年は速報値)、市の予測値は、武蔵野市の将来人口推計報告書(平成22年3月))

(2) 市内の都市計画、まちづくりに関する状況変化

① 都市計画やまちづくりに関連する事業の進捗・更新

ア. 都市計画施設[※]整備の進捗

○都市計画道路[※]

都市計画道路[※]については、市施行の施行率は、約3%上昇し、一方、都施行の都市計画道路[※]はJR中央線連続立体交差事業[※]の進捗にあわせて南北幹線道路が現在施行中です。

○都市計画公園[※]・緑地

都市計画公園[※]・緑地については、公園は8箇所(1.52ha)、緑地は6箇所(2.62ha)が策定時より新たに供用されています。

平成22年4月現在、武蔵野市における一人あたりの公園面積は約4.5㎡となっていますが、都市公園法施行令で目標とされている「一人あたり10㎡以上」と比較すると大きく下回っています。

そのため、緑の基本計画2008では、20年後に5.0㎡/人を達成することを目標とし、歩いて行ける身近な公園である街区公園の充実に取り組んでいます。また、貴重な水系である玉川上水や千川上水、仙川の水辺環境の整備などに積極的に取り組んでいます。

イ. 連続立体交差事業[※]の実現

本市の長年の課題であったJR中央線連続立体交差事業[※]については、平成11年3月に着手され、平成21年12月に上り線が高架に切り替えられ、三鷹駅以西の市内区間の上下線の高架化が実現しました。



※都市計画公園	87頁
※都市計画施設	87頁
※都市計画道路	87頁
※連続立体交差事業	89頁

ウ. 3駅周辺の状況・動向

吉祥寺駅周辺については、グランドデザインの策定、南口駅前暫定広場の都市計画決定、駅ビルの建替え・駅舎改良の具体化、大型百貨店の撤退などがあり、三鷹駅周辺については、北口の民間大規模開発、かたらいの道の整備などがあります。

武蔵境駅周辺については、武蔵野プレイス^{*}と駅前広場公園の整備、JR中央線連続立体交差事業^{*}に伴う関連道路整備などが進んでいます。

エ. 商店街の衰退

商店数は、平成11年の1,913と比較し、平成19年に1,687と大きく減少しており、個人商店の廃業、大型店への集約が発生しています。平成14年から平成19年の推移を見ると、駅周辺などの商業集積地の商店数は、1,168から1,133と3%の減少にとどまったのに比べ、商業集積地を除いた地区の商店は、640から554と13.4%減少し、路線商店街の衰退が著しくなっています。(資料：商業統計調査)

オ. 駅周辺商業地域へのサービス機能の集中と住宅の立地

駅の利便性の高さに加えて、駅周辺の高度利用や多様な機能集積の進展により、医療施設や福祉施設などのサービス機能の駅周辺への集中が進むとともに、駅周辺へのマンションなどの立地がみられます。

カ. ムーバス^{*}の定着と拡大及び新たな移送サービスの展開

策定当時2路線であった、ムーバス^{*}については、平成18年の7号路線の運行開始により、当初の目的であるバス空白・不便地域の解消がほぼ達成されました。

そのため、駅へのアクセスルートは、確保されましたが、個人の移動ニーズへの対応はまだ不十分であるため、現在では、新たな移送サービスの展開が求められています。



キ. 東京外郭環状道路の構造の変更、事業化

都市高速道路外郭環状線については、嵩上式から地下式に構造が変更され、平成21年に事業化され、外郭環状線の2については、現在、その必要性の有無から検討がされています。

ク. 自転車対策、生活道路対策

市内で発生した交通事故の発生件数は、平成17年から大きく減少し、平成20年において617件となっていますが、死傷者の属性を見ると、高齢者が11.5%を占め、また自転車に乗っていた人が一番多くなっています。事故類型別では、出会頭が一番多く、また人対車は4位となっていますが、減少していません。

これらは、住宅地内の道路の見通しの悪さや車のスピードの出しすぎ、自転車利用の多さとマナーの低下、歩行空間の確保の不十分さなどによるものと考えられます。

そのため、市としては、自転車の安全な走行空間を確保する対策に取組み、かえで通りにおいて走行レーンの設置を行いました。また、生活道路の通過交通対策に取組み、一定の整備効果を挙げましたが、通過交通は依然として多い状況です。

ケ. ごみ焼却場・ごみ処理施設(クリーンセンター^{*})の更新

クリーンセンター^{*}の更新については、現位置に隣接する位置で整備する方向性が定まりました。

コ. 下水道の更新と負荷の軽減

市内の下水道については、現在整備した管渠の約90%が30年を経過しているため、計画的な維持管理及び再構築が求められています。

また、市内には下水処理場がなく、すべて市外の施設に処理を依存しています。一定の降雨強度を超えると、市外の河川に汚濁雨水を排出している現状があるため、下流域への環境負荷を軽減させることが求められています。

※クリーンセンター	85頁
※武蔵野プレイス	88頁
※ムーバス	88頁
※用途地域	89頁
※連続立体交差事業	89頁

② 用途地域[※]などの変更

本市では平成16年に用途地域[※]などの都市計画を変更決定しました。その際、住宅市街地の密集化を抑制し、良好な住環境を保全するため、住宅系用途地域[※]に最低敷地規模規制を導入しました。

(3) 土地利用の変化

郵政民営化や市内の事業所の移転により、官舎や社宅、工場の跡地が発生し、土地利用が変化しました。また学校の移転に伴う跡地開発や三鷹駅北口の大規模開発など策定当時は想定していなかった民間による大規模な土地利用転換も発生しました。

一方、市街地においてはマンションが増加し、住宅系土地利用におけるマンションの比重がますます高くなっています。特に近年、駅周辺への多

様な機能の集積が進み、それにあわせて、駅周辺の商業・業務地においてマンションの立地が増えています。

(4) 関連計画の策定、改定

平成12年以降、緑の基本計画2008、第二期環境基本計画、交通バリアフリー[※]基本構想、第二次住宅マスタープラン、都市観光[※]推進計画などの関連計画が策定されています。そのうち、環境基本計画、交通バリアフリー[※]基本構想、住宅マスタープラン、農業振興基本計画、市民交通計画については、平成22年度に改定されました。都市計画マスタープランの改定にあたっては、これらの関連計画の改定段階からの整合を図る必要があります。(下表)

表 主な関連計画

計画名	策定年度	改定予定年度
緑の基本計画2008	平成20年度	平成24年度
第二期武蔵野市環境基本計画(改訂版)	平成20年度	平成22年度
武蔵野市交通バリアフリー [※] 基本構想	平成15年度	平成22年度
武蔵野市第二次住宅マスタープラン	平成13年度	平成22年度
武蔵野市農業振興基本計画	平成18年度	平成22年度
武蔵野市観光推進計画	平成19年度	
武蔵野市第2次市民交通計画	平成19・20年度	平成22年度

(5) まちづくり条例の制定・運用

旧プランの「実現に向けて」で提案されたまちづくり条例が制定され平成21年4月から運用されています。この条例は、まちづくりにおける市民参加の仕組みを明確にするとともに、昭和46年から運用されてきた宅地開発指導要綱[※]の開発調整の実績を踏まえ、新たな調整の仕組みを制度化したもので、今後の本市の協働のまちづくりの根幹をなすものであり、活用を図っていく必要があります。

(6) コミュニティの変化

市内においてマンションの供給が進み、新しく市民となる人が増えていることから、マンション内における居住者同士のコミュニティの形成が求められています。また、マンションなどの一部の住宅整備においては、居住者と地域との交流が乏しく、閉鎖的なコミュニティが形成される傾向も見られます。そのため、地域住民とマンションなどの居住者が協調した新しい地域コミュニティの形成も求められています。

※都市観光 87頁
 ※バリアフリー 88頁

※要綱 89頁
 ※用途地域 89頁

第1部 市を取り巻く状況の変化と改定の視点

2章 改定の視点と主要改定箇所

1 武蔵野市の特性

前述のような状況の変化はありましたが、本市の特性は、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。

1) 住宅都市

武蔵野市の土地利用は、一部に工業地や農業地があるものの、住宅地が約47%と約半分を占め、また、用途地域^{*}も市域の約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。

2) 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、新規に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。

昭和40年に人口は約13万人となり、その後は人口の流入はあるものの横ばいで推移しています。近年では人口が微増傾向にある一方、少子高齢化^{*}が徐々に進行しており、人口構造においても成熟した都市の特徴が現れています。

また、道路、下水道などの都市基盤や公共施設の大部分は、整備されてから時間が経過しており、今後大規模な修繕や更新の時期を迎えます。

このように成熟した都市である武蔵野市は、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、状況の変化に合わせて、市民や事業者、市など多様な主体の協働により、現在のストックを活かして、その質を高めていくことが求められています。

3) 多機能な生活・交流都市

武蔵野市は、吉祥寺という広域的な集客力を持った商業集積地があり、昼夜間人口比が110%を超え、通勤・通学を中心になっています。また、武蔵野市

は、緑豊かな住宅地に、商業、金融、レジャー、文化、情報など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。

4) 文教都市

総合大学をはじめとした教育施設が多く、学生が集まるまちとしても多摩地域の拠点となっています。また、市民文化会館や公会堂、劇場、美術館などの文化施設が揃っており、文化人や学者も活発に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いえます。

5) 3つの地域性

武蔵野市は、JR中央線の3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建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始めとする行政機関、オフィス機能と、その周辺は緑豊かな住宅地が広がる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、市内で最も早く駅が開設された歴史のあるまちであると同時に、学生が多いまちでもあります。また、昔ながらの農地や雑木林が残されており、自然が豊かで住環境のよい地域となっています。

※高齢化社会	86頁
※用途地域	89頁

2 改定の視点

旧プランは、めざすべき都市像、生活像については、現時点で今後の20年を展望してもその方向性は適切なものであると考えられます。そのため、改定にあたっては、基本的な内容（めざすべき都市像、めざすべき生活像、まちづくりの目標）を継承しつつ、状況変化に応じた修正を加え、進捗している内容、特に地区単位のまちづくりについては、継続的に取組み、さらに展開していく一方、進捗していない内容及び新たに付け加える内容については、積極的に取組んでいきます。

また、将来的に地方分権がさらに進み、都市計画に関する権限が東京都から本市に移管されることが確実であり、市が行う都市計画行政において、マスタープランの重要性が一層高まると考えられます。そのため、今回の改定に当たって、このプランが都市計画の基本方針であることを明示するため、「都市計画マスタープラン」と改称します。

上記の考え方を踏まえて、今回の改定に当たっての視点を以下のように整理します。

視点1：基本的な内容を継承する

基本的には旧プランに示されている理念、将来都市像及びまちづくりの目標を継承していきます。

視点2：時点的な修正を加える

策定後10年間の状況変化、関連する制度の改正や制定、関連する計画の策定、市街地の変化、都市計画・まちづくりの進捗などを踏まえて、より社会情勢や現行制度、都市基盤の整備状況などを反映したプランへと時点的な内容修正を行います。

視点3：関連計画との整合をはかる

旧プラン策定後に策定または改定された上位計

画である武蔵野市基本構想^{*}と東京都都市計画区域マスタープランと整合を図るとともに、住宅マスタープラン、環境基本計画など関連計画との調整を図ります。

視点4：持続可能な都市構築の方向性を示す

将来都市構造の充実、再構築にあたっては環境への負荷低減の視点を重視するとともに、都市防災機能、環境配慮の考え方を強化し、持続可能な都市構築の考え方を示します。

※基本構想 85頁

視点5：大規模な土地利用用途変更などへの対応を示す

国有地、学校、事業地など 大規模な土地利用や建物利用の変更に対応して、都市構造や周辺土地利用との整合を図る取組を取り入れます。

視点6：高さ制限[※]の導入について方向性を示す

日照、通風、圧迫感などの住環境保全の観点から、高度地区などによる高さ制限[※]導入の方向性、考え方を示します。

視点7：3 駅周辺の面的な商業・業務地のあり方を示す

駅周辺の商業・業務地に集合住宅が入り込んでいることから、今後、少子高齢化[※]が進む中、利便性が高く、まちのにぎわい空間である3駅周辺の商業・業務地の方向性を示します。

視点8：景観に関する方針を付加する

景観に関する方針については、旧プランにおいては、分野別方針の「住まう」において、美しいまち並み形成など部分的に記載されていましたが、景観法[※]の制定や市民のニーズの高まりを踏まえて、全体構想の中に景観として独立した総合的な方針を立てることが必要になってきました。そこで、新たに「景観まちづくりの方針」を追加します。

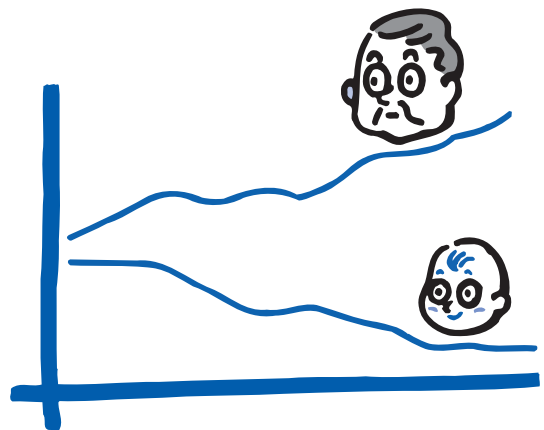
視点9：まちづくり条例に基づくまちづくりの推進を強化する

策定後、市民主体のまちづくりが定着し、地区計画[※]の指定など実績を上げており、さらにまちづくり条例の施行などにより地区単位のまちづくりを推進する制度的な環境が整いました。

平成21年4月から施行されたまちづくり条例は、市のまちづくりの根幹をなすものであり、旧プランの改定に当たっては、その内容を十分に配慮し

て計画を進める必要があります。

そのため、このような実績と環境を活かし、まちづくり条例に基づく、市民提案、地区単位のまちづくり、大規模開発の調整を推進するとともに市民のまちづくりに対する支援を充実します。



※景観法	85頁
※高齢化社会	86頁
※高さ制限	87頁
※地区計画	87頁

3

主要改定箇所

上記の改定の視点に基づいた主な改定箇所を示します。

箇所		改定内容	
第2部 全体構想	将来都市構造	<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者を重視する方針を明確化。 ・都市高速道路外郭環状線及び外郭環状線の2の状況の変化と今後の対応について記載。 ・3駅周辺の商業・業務地について、都市構造としての方向性を明確化。 ・都市計画公園[*]境公園について、都市計画を変更し、縮小する方向性を明確化。 ・「持続可能な都市の構築」を新たに追加。 	
	土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・3駅周辺の商業・業務地について、土地利用の方向性を明確化。 ・土地利用の考え方を具体的に展開するため、現状の用途地域[*]維持、地区計画[*]を活用したきめ細かい誘導、大規模土地利用転換時の対応（特定土地利用維持ゾーンの指定など）、高さ制限[*]導入の考え方を記載。 	
	景観まちづくりの方針	<ul style="list-style-type: none"> ・武蔵野市における景観まちづくりの考え方と方針を新たに追加 	
	分野別方針	「住まう」	<ul style="list-style-type: none"> ・クリーンセンター[*]建替えに伴う周辺まちづくりの方向性を加筆。
		「動く」	<ul style="list-style-type: none"> ・自転車に過度に依存することのない地域公共交通の適切な役割分担の方向性を加筆。
		「憩う、学ぶ、集う」	<ul style="list-style-type: none"> ・都市観光[*]の観点を追加。
第3部 地域別構想	吉祥寺地域	<ul style="list-style-type: none"> ・吉祥寺ランドデザインを踏まえて、商業業務地の方向性をゾーンごとに記載。 ・吉祥寺駅周辺を高度利用商業地域として位置付け。 	
	中央地域	<ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺商業地について、複合市街地としての方向性を記載。 ・玉川上水の景観資源を活かした駅前広場づくり、かたらいの道を活かした景観に配慮したまちづくりを記載。 	
	武蔵境地域	<ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺商業地について、複合市街地としての方向性を記載。 ・都市計画公園[*]境公園の縮小の方向性を明確化。 	
第4部 実現に向けて		<ul style="list-style-type: none"> ・市民、事業者と市の協働によるまちづくりを記載。 ・まちづくり条例に基づくまちづくりの展開を記載。 ・地区単位のまちづくりの推進を記載。 ・市民や市がビジョンを活用していくため、都市計画マスタープランの共有化を記載。 	

※クリーンセンター	85頁
※高さ制限	87頁
※地区計画	87頁
※都市観光	87頁
※都市計画公園	87頁
※用途地域	89頁