

3章 武蔵境地域

武蔵境地域の概要

武蔵境地域は、松江城主の御用屋敷を廃するとき、境本氏が開墾した地（現在の境南町）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）などから成っていた境村を起源とするため、吉祥寺、中央地域のように整った地割にはなりません。明治22年新宿～立川間をJRの前身である甲武鉄道が開通し、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、日本獣医生命科学大学（旧日本獣医畜産大学）が昭和12年に誘致され、昭和16年には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、都心のベット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

開発について地元商店会との協議を始め、地元自らのまちづくりを原則として、市、地元が一体となって推進し、三つのモール化と再開発ビル（スイングホール）が完成しています。また、市内でも社寺林、屋敷林、農地といった緑が多く残されている地域であり、都立小金井公園、玉川・千川上水、仙川などの水辺空間との緑のネットワーク化により、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年に着手したJR中央線及び西武多摩川線の連続立体交差事業は、平成21年12月のJR中央線高架切り替えにより、踏切や軌道による地域や交通の分断が解消されました。現在、武蔵境駅周辺は、駅前の顔となる「武蔵野プレイス」や連続立体交差事業に伴う駅舎や高架側道など南北一体のまちづくりが、市と市民の協力により進められています。



武蔵境地域のまちづくり方針の体系

〈まちづくりの目標〉

○武蔵境の自然と文化を活かした
未来を開くまちづくり

○人と人とのつながりを大切にした
生活感あふれるまちづくり

○安全で安心に暮らせる人にやさ
しいまちづくり

〈まちづくりの方針〉

住まう

武蔵境らしいまち並みの形成と
南北一体化の新しいまちづくりを推進する

現在の緑豊かな住宅地の環境を維持・保全
する

災害時でも安全・安心なまちづくりを市と
市民が一緒になって考えながら進める

環境への負荷が小さいまちづくりを進める

動く

だれもが安心して歩ける歩道の整備・改善
を進める

気軽に外出ができる移動環境・交通ネット
ワークを形成する

働く

ゆとりある空間の維持に配慮した駅周辺の整
備を進め、良好な働く環境を形成していく

地域の人々が利用しやすく魅力ある商店街を
形成する

育てる・歳を重ねる

だれもがいきいきと暮らせる環境を形成する

憩う・遊ぶ・学ぶ・集う

自然があふれ、市民の憩いの場となるよう
な公園緑地整備を進める

雑木林や社寺林、農地、街路樹などの豊か
な緑を保全・活用するとともに、それらと
水辺を遊歩道で結びネットワーク化する

うるおいのある自然環境を維持・保全しつ
つ、その親水性を高め、魅力ある水辺空間
を形成する

武蔵野の歴史や文化を伝える史跡などを保
全・活用する

地域、世代、立場を超えた人と人の交流・
つながりを強化する環境を形成する

だれもが身近な場所で学び続けられる場を
創造する



1 大切にしたい地域の宝物

○自然空間、閑静な環境と利便性の バランスがとれた環境

仙川、玉川上水、千川上水といった貴重な水辺空間や、のんびりとした景観を醸し出す農地や雑木林、境南通りをはじめとする美しい並木道など、豊かで多様な自然環境が残されています。

また、これらの自然と、閑静な住宅地、利便性の高い駅前や地域の商店街が、バランスのとれた良好な生活環境を形成しています。

○多くの歴史的・文化的資源と 武蔵野らしいまち並み

杵築大社やその周辺の豊かな緑、独歩の碑、境南町の庚申塔*など、歴史的・文化的資源が多く

あります。

また、日本獣医生命科学大学(旧日本獣医畜産大学)の古い建物などは、武蔵境地域らしいまち並みを形成する重要な要素となっています。

○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・すぎみ小路や、本村公園など、快適に憩える公園緑地や歩道があります。

以上の地域の宝を、これからも守り続けていきたいと思えます。

2 現状の課題と将来の見通し

○歩きやすく移動しやすい 環境形成への取組

歩道が狭い箇所や、歩道があっても段差や放置自転車、電柱により歩きづらい箇所や狭あい道路*が多い地区もあります。一方、連続立体交差事業*により、踏切が解消され、南北の往来がスムーズになりました。

今後は、超高齢社会*や低炭素社会*の到来にあわせ、交通環境の変化に対応した地域公共交通の路線変更や高架側道整備を行い、さらに歩車道の景観整備やバリアフリー*化、無電柱化などにより、環境にやさしくだれもが安全・安心で楽しく外出できるような交通環境を整備していく必要があります。

○積極的な緑化の推進と農地のある都市景観の 保全、市民が憩える空間の整備・充実

比較的緑に恵まれた地域ですが、民有地の緑や農地の減少がみられます。

また、公園緑地が不足している地区もあります。玉川上水沿いは貴重な水辺空間ではあるものの、歩道や親水空間が不足しているため、憩いの場として活用しきれいていません。

そのため、積極的な緑化の推進と農地と調和した都市景観の保全を行いつつ、市民の憩いの場となる、うるおいと安らぎのある水辺空間や公園緑地の整備・充実を推進していく必要があります。

○武蔵境駅周辺での積極的な まちづくりへの取組

現在、JR中央線及び西武多摩川線の連続立体交差事業*にあわせて、北口駅前広場の整備、北口駅前広場と境南ふれあい広場公園を結ぶ3・4・27号寺前境南線などの整備、多摩の南北幹線道路である3・4・24号西調布境橋線及び3・3・6号調布保谷線の整備が進むなど、様々な都市基盤整備への取組が行われています。

特に、武蔵境駅周辺は、駅前の顔となる図書館機能を中心とした知的創造拠点『ひと・まち・情報創造館 武蔵野プレイス*』や、連続立体交差事業*に

※狭あい道路	85頁
※庚申塔	85頁
※高齢化社会	86頁
※低炭素社会	87頁
※バリアフリー	88頁
※武蔵野プレイス	88頁
※連続立体交差事業	89頁

伴い、駅舎や高架側道整備など南北一体のまちづくりが、市と市民の協力により進められています。また、旧公団桜堤団地(サンヴァリエ桜堤)の建替えとともに仙川の水辺環境整備事業が進んでいます。

このように、武蔵境地域は、まちづくりにおいて、市と市民をはじめとする多様な主体が一体となった活発な取組が行われ、市内で最も事業が進んでいるところであり、将来を見据えたまちづくりを継続していく必要があります。



○にぎわいと活気があり、安心して買い物ができるような地域商店街の整備

地域に密着した商店街が形成されていますが、休憩できるスペースが不足していたり、歩行者と通過車両の分離が進められていないために、安心して買い物がしづらい状況になっているところがあります。

そのため、活気があり、安心して買い物ができるような商店街として、整備を進めていく必要があります。

また、武蔵境駅を起点とする5つの大学の学生によって、武蔵境駅周辺は若者の多い活気あるエリアとなっているため、大学の研究室や若者の活力をこれからのまちづくりに活かしていくとともに、留学生などとの国際交流活動を積極的に行っていくことが考えられます。

○都市計画道路[※]の整備による周辺環境の保全

地域内には未整備の都市計画道路[※]が2路線あります。また現在事業中の、東京都を南北に縦断する幹線道路である3・3・6号調布保谷線及び都市計画道路[※]3・4・24号西調布境橋線は、完成した場合は通過交通の大幅な増加が予測されます。

そのため、都市計画道路[※]などの幹線道路の整備にあたっては、現在の良好な住環境を阻害しないような対策が必要です。

○都市計画境公園の見直し

昭和16年に都市計画決定された5・4・1号境公園については、一部が農業ふれあい公園として整備されましたが、残りの区域については、長年事業化されておらず、見直しを検討する必要があります。(詳細については、P16将来都市構造部分参照)

3 まちづくりの目標

20年後の将来を見据えつつ、地域の特性を活かしたまちづくりを進めていくために、武蔵境地域

では以下に掲げる3つをまちづくりの目標とします。

目標1 武蔵境の自然と文化を活かした未来を開くまちづくり

地域に残る自然と歴史や文化を最大限に活かし、市民一人ひとりがまちに誇りを感じられるような、未来を切り開いていくまちをめざしていきます。

目標2 人と人のつながりを大切にした生活感あふれるまちづくり

緑豊かでゆったりとした暮らしやすい環境を守り、地域・世代を超えた人と人のつながりを大切にしながら、生活感があふれるまちをめざしていきます。

目標3 安全で安心して暮らせる人にやさしいまちづくり

日常生活においてはもちろんのこと、災害時においても住んでいる人々の安全性を確保し、だれもが安心して暮らせる、人にやさしいまちをめざしていきます。

※都市計画道路 87頁

4 まちづくりの方針

1) 住まう

20年後はこんなまちに暮らしたい(地域の生活像)

- ・武蔵野の面影が感じられる、雑木林などの豊かな自然や農地が保全されており、良好な住環境が形成されています。また、戸建て住宅だけでなくマンションなどの集合住宅にもゆとりがあって、緑豊かな地域となっています。住宅地の周りには農地が広がっているので、まち並みがゆったりとしています。

武蔵境らしいまち並みの形成と南北一体化の新しいまちづくりを推進する

低・中層の住宅地が大半を占めており、民有地や公園緑地、大学の緑や農地が比較的ゆったりとした空間として広がっています。

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、住宅地と人々の生活に密着した商業地とがバランスの取れた、良好な生活環境が形成されています。

路線商店街は、大型店との競合や後継者問題など多くの課題を抱え、駅周辺においては、マンションの増加に伴う相隣関係の悪化が懸念されます。引き続き、良好な住環境を保全しつつ、農地を含めた周辺環境と調和した武蔵境らしいもののあるまち並みを形成していくと同時に、商業者や市民に加えて、大学関係者・鉄道事業者・農業者など地域を構成する様々な主体による協働体制を組み、南北一体化や東西のつながり、高架下の活用を図り、地域の総合的なまちづくりを推進します。

- ・3・3・6号調布保谷線及び3・4・24号西調

布境橋線については、沿道の市街地の環境に配慮し、環境施設帯などの構成を含め、現在の良好な住環境を阻害しないような方策を検討するよう、東京都に働きかけていきます。

- ・狭あい道路*の多い地区については、防災性の向上や人と車の円滑な通行を確保するための整備を進めていきます。
- ・武蔵境駅周辺においては、JR中央線及び西武多摩川線の連続立体交差事業*にあわせて、南北が一体となったまちづくりをさらに推進していきます。

現在の緑豊かな住宅地の環境を維持・保全する

武蔵境地域の緑は、宅地の緑と農地や雑木林の緑、公園緑地や玉川上水、千川上水、大学、住宅団地、公共施設、そして街路樹といった多様な緑によって構成されていますが、このうち住宅の緑は年々減少しています。そのため、住宅の緑を保全しつつ、より一層の緑化を推進していきます。特にマンションなどの大規模開発に対しては、まちづくり条例などを活用し、緑化によるまち並み形成を誘導します。

- ・旧公団桜堤団地（サンヴァリエ桜堤）では建替えに伴い、緑と水の保全と育成に配慮した環境整備が行われており、今後も良好な住環境を維持・保全していきます。
- ・旧公団桜堤団地で土地所有が移り、民間の開発が行われる桜堤地区計画*のE, F, G, H, Iの街区では、地区計画*に基づき、良好な居住環境を保全し、地域に開かれたまちづくりを進めるとともに、仙川、桜堤遊歩道など既存の



※狭あい道路	85頁
※地区計画	87頁
※連続立体交差事業	89頁

景観資源を活かすまちづくりを継承し、充実した公園緑地の創出と歩行空間のネットワーク化などを行います。また、玉川上水の景観と調和したまち並み景観や、うるおいのある魅力的な市街地環境を形成します。

- 事業化された3・4・24号西調布境橋線沿道の住環境と宅地内の緑の保全を図るため、地区計画^{*}の方針に基づき、地区内における緑の育成や安全な歩行空間の確保を行います。

**災害時でも安全・安心なまちづくりを
市と市民が一緒になって
考えながら進める**

狭あい道路^{*}が多いため災害時の避難に問題がある地区があります。

そのため、災害時においても安全に避難できる道路の整備を進めていきます。またJR中央線及び西武多摩川線の連続立体交差事業^{*}に伴い、高架下空間を防災空間にするとともに、高架下利用について鉄道事業者と連携し、災害に対応した施設の整備を検討していきます。

**環境への負荷が小さい
まちづくりを進める**

武蔵境地域には農地、仙川、玉川上水などの身近な緑や水が多く残されています。これらの資源を効果的に活かし、良好な環境を維持していくために、地球環境への負荷の小さいまちづくりを進めていく必要があります。

そこで自然生態系や景観などに配慮した水辺環境整備や環境共生住宅^{*}の建設推進、道路緑化、公共交通の活用などを検討していきます。

2) 動く

20年後はこんなまちに暮らしたい(地域の生活像)

- 四季折々の表情を映し出す並木道は、季節を感じながら歩く楽しみがあります。歩道には段差や障害物がなく、広々としているので安心です。
- 地域公共交通機関が充実しているとともに、歩行者や自転車、自動車共存しており、地域のどこへも気軽に移動することができます
- 武蔵野の面影が感じられる、雑木林などの豊かな自然や農地が保全されており、良好な住環境が形成されています。また、戸建て住宅だけでなくマンションなどの集合住宅にもゆとりがあって、緑豊かな地域となっています。住宅地のまわりには農地が広がっているため、まち並みがゆったりとしています。

**だれもが安心して歩ける
歩道の整備・改善を進める**

狭くて歩きづらい歩道の整備・改善が課題となっています。そこで、歩行者にとってより良い交通環境を生み出していくとともに、良好な景観、楽しくなるような歩行環境、安全・安心の一層の向上を図るため、バリアフリー^{*}や無電柱化、舗装のカラー化、街路樹や植樹帯、装飾街路灯の設置などにより、高架側道など優先的に景観整備する路線を市民との協働により計画的に整備・改善していきます。

※環境共生住宅	85頁
※狭あい道路	85頁
※地区計画	87頁

※バリアフリー	88頁
※連続立体交差事業	89頁

気軽に外出ができる移動環境・ 交通ネットワークを形成する

都市計画道路^{*}などの幹線道路にも未整備の区間が残っており、引き続き道路の整備を進めていきます。

また、本地域を南北に分断していた JR 中央線及び西武多摩川線については、現在、連続立体交差事業^{*}が進んでおり、本事業に合わせて、南北方向や東西方向を結ぶ道路などの整備を推進していきます。そして、このような都市基盤整備とともに、地域公共交通を一体的にマネジメントすることにより、安全で快適な移動が可能となる交通環境を形成していきます。

- ・3・1・12号線（五日市街道）や3・3・6号調布保谷線などの、幹線道路の整備にあたっては、周辺地域への環境、景観に配慮し、質の高い道路として整備を進めていきます。
- ・武蔵境駅の連続立体交差事業^{*}に伴い、駅前広場や3・4・27号線、高架側道の整備を進めます。
- ・鉄道事業者と連携しながら自転車駐車場などの整備を進めます。



3) 働く

20年後はこんなまちに 暮らしたい(地域生活像)

- ・ゆとりのある空間が保たれた武蔵境駅周辺には、地域に適応した商業・業務施設が集まっていて、様々な人々がそこで働いています。また、働きながらまちづくりやボランティア活動へ気軽に参加している人も多く、中には NPO^{*}で働いている人もいます。
- ・地域の商店街には、日常生活の買い物をする人々でにぎわっています。また、買い物の途中で路上や店先で立ち話をしていたり、ベンチやポケットパークで休憩している人もおり、コミュニティが形成されています。

ゆとりある空間の維持に配慮した 駅周辺の整備を進め、 良好な働く環境を形成していく

現在、武蔵境駅周辺では JR 中央線及び西武多摩川線の連続立体交差事業^{*}に合わせたまちづくりが行われています。そこで、これにあわせて区画道路^{*}や高架側道、境南ふれあい広場公園などの整備、『ひと・まち・情報 創造館 武蔵野プレイス^{*}』の建設を進めることで働きやすい環境を整備し、地域の顔となるまち並みを形成していきます。また、北口駅前広場の整備については、無電柱化やバリアフリー^{*}化を図り、市民のコミュ

※区画道路	85頁
※都市計画道路	87頁
※バリアフリー	88頁
※武蔵野プレイス	88頁
※連続立体交差事業	89頁
※ NPO	89頁



ニティの場となるよう検討していきます。

- 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・業務地として一定の機能の維持を図るため、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。

地域の人々が利用しやすく魅力ある 商店街を形成する

地域に住んでいる人々の生活に密着した商店街がありますが、活気が失われつつあります。

その中には、通過する車両が多い商店街や歩道の段差などにより、快適な空間が形成されていない商店街もあります。

そのため、安心して買い物ができ、訪れる人だけでなく、働く人にとっても魅力ある空間を形成するための整備を進めていきます。



4) 育てる、歳を重ねる

20年後はこんなまちに 暮らしたい(地域の生活像)

- 子どもたちは、豊かな自然が残る水辺や公園緑地でのびのびと遊んでいます。また、子どもを持つ親も安心して働ける環境が整っています。
- 段差のない歩道やムーブス[※]のおかげで、高齢者や障害者などだれもが気軽に外出できます。

だれもがいきいきと暮らせる 環境を形成する

ノーマライゼーション[※]を実現するためには、だれもがまちづくりや社会活動への参加の機会を持つことが重要になってきます。

そこで、ユニバーサルデザイン[※]のまちづくりを推進していくとともに、コミュニティをベースとしたネットワークを形成していくために、だれもが参加できる地域のまちづくり活動の拠点整備を行っていきます。

また、子どもは様々な経験を通して成長していくため、この地域が持つ自然環境を活かし、子育て支援施設の再編により子育て支援へのニーズに応えていくことを通じて、安心して子どもを育てることができるまちづくりを進めていきます。



- ※ノーマライゼーション 88頁
- ※ムーブス 88頁
- ※ユニバーサルデザイン 88頁

5) 憩う、遊ぶ、学ぶ、集う

20年後はこんなまちに暮らしたい(地域の生活像)

- ・身近な場所にある公園緑地は、緑や花があふれていて、人々は思い思いにくつろいでいます。仙川、玉川上水や千川上水の水辺には、多様な生物が息づいている豊かな自然があり、みんながのんびりできる水辺になっています。
- ・だれもが身近な場所で学び続けることができます。子どもたちは、地域に残る歴史や文化を実際に見たり、体験したりしながら学んでいます。
- ・地域に住んでいる高齢者と若者、子どもが集う場所があり、企業や大学と地域に住んでいる人々との交流も盛んに行われています。日頃から親密な近所づきあいがあり、多世代が同居しているところもあって、地域での人と人のふれあひがあります。

自然があふれ、市民の憩いの場となるような公園緑地整備を進める

大規模な都立小金井公園と地域の人々が日常生活で利用する身近な公園緑地があります。身近な公園緑地については、幅広い市民の憩いの場となり、気軽にそして多様な利用の仕方ができる公園緑地として整備・充実を進めていきます。

- ・境南ふれあい広場公園は、武蔵野プレイス^{*}との一体的管理を視野に地域住民のふれあいや交流・活動の場として整備を進めていきます。
- ・境公園については、縮小の方向で計画の変更をすすめ、区域内での確保が必要と考える緑については、一団としてではなく地域全体で確保していきます。(詳細については、P17将来都市構造部分参照)

雑木林や社寺林、農地、街路樹などの豊かな緑を保全・活用するとともに、それらと水辺を遊歩道で結びネットワーク化する

伏見通りや境南通り、玉川上水沿いなどに美しい並木道があるとともに、農地のあるゆったりとした空間が広がっています。また、境山野緑地の雑木林、観音院や杵築神社の社寺林などが豊かな自然空間を醸し出しています。そのため、このような貴重な資源を維持・保全しつつ、これらと歴史的資源を結ぶ遊歩道整備の推進や、道路沿道、住宅地などの緑化の推進により、緑と水のネットワーク化を図っていきます。また、貴重な農地が広がっている地域では、農住が共存した、うるおいのあるまちづくりを進めていきます。



うるおいのある自然環境を維持・保全しつつ、その親水性を高め、魅力ある水辺空間を形成する

仙川や玉川上水、千川上水といった貴重な水辺空間があり、これらの資源は地域の大切な宝物です。そこで、自然環境を維持・保全しつつ、水辺の緑を整備・充実していきます。また、仙川や上水の周辺では、水辺空間を活かしたまちづくりを進めていきます。

- ・現在、仙川については仙川リメイク^{*}を策定し仙川の水辺環境整備事業を進めているところであり、親水性の確保、景観に配慮した整備を進めていきます。
- ・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おり、今後も東京都と連携し、良好なまち並み形成を図っていきます。

※仙川リメイク 87頁
※武蔵野プレイス 88頁

- 東京都より移譲を受けた千川上水については、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、多くの市民に親しまれ魅力ある水と緑の回廊を目指した整備と適切な管理を行います。

武蔵野の歴史や文化を伝える 史跡などを保全・活用する

地域の歴史を伝える様々な歴史的・文化的資源があるので、これらはその周辺環境もあわせて保全・活用していくとともに、周辺のまち並みを整備していきます。

地域、世代、立場を超えた人と人の 交流・つながりを強化する 環境を形成する

コミュニティを育むためには、地域、世代、立場を超えた様々な人々が交流できる場を設け、コミュニティ活動を活性化する必要があります。そこで、各地区に設置されたコミュニティセンター^{*}や、そのほかの公共施設、大学などとも相互連携を図り、ふれあい・交流の機会づくりを進めるとともに、地域のまちづくりについて継続的に活動する市民の組織に対する支援についても検討していきます。

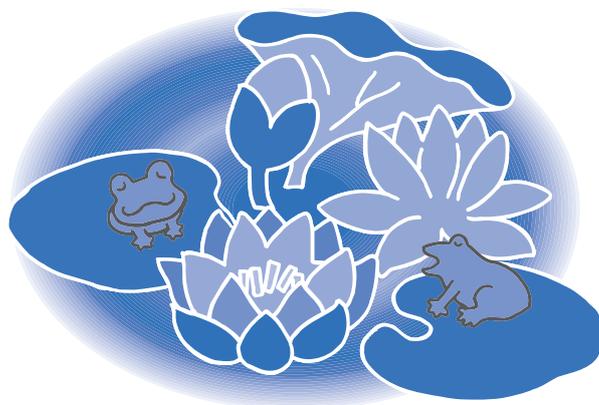


だれもが身近な場所で 学び続けられる場を創造する

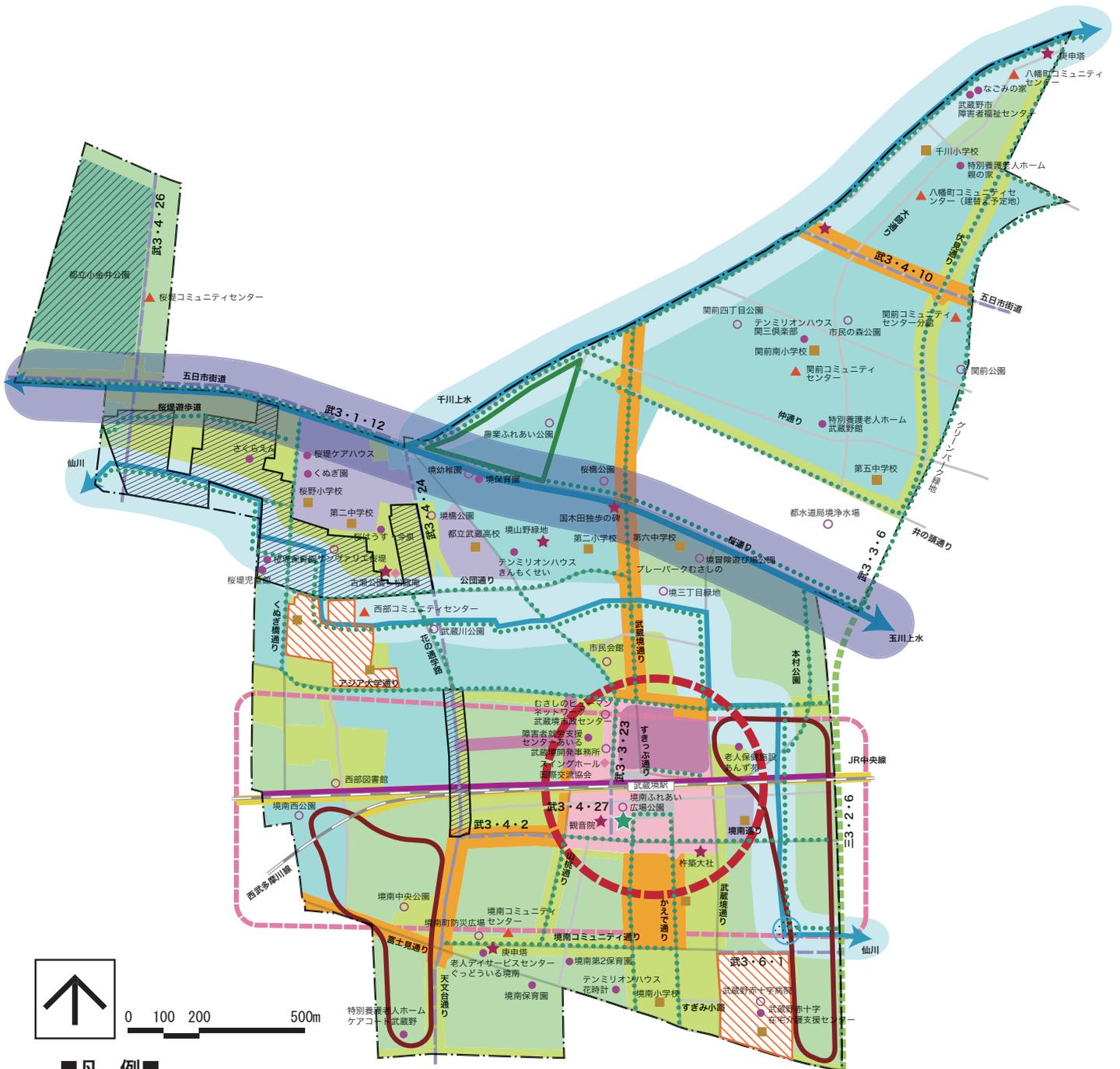
超高齢社会^{*}などを考慮すると、だれもが気軽

に、身近な場所で学び続けていくことができる環境を整備することが課題となります。そのため、武蔵野プレイス^{*}や市民会館、大学などとの連携により、生涯学習の場の充実を図っていきます。

- 市民会館駐車場（体育館跡地）や旧桜堤小学校などの施設については、今後のまちづくりの資産として、活用方法などを検討していきます。



※高齢化社会	86頁
※コミュニティセンター	86頁
※武蔵野プレイス	88頁



■ 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
- 残していきたい地域の歴史的資源
- コミュニティセンター
- 文化施設
- 都立小金井公園
- 緑道、並木道、街路樹
- 福祉施設
- 学校
- その他
- 武蔵野プレイス予定地

武蔵境地域で取組むべきまちづくり

- 緑や農地のゆとりを活かしたまちづくり
- 鉄道の立体化にあわせ、南北が一体となったまちづくり
- 地域の顔となる駅周辺の整備
- 境公園の都市計画の再検討
- 特に狭あい道路の整備が必要な地区
- 都市計画道路の整備
(上:三三・二・六未整備
下:武三・三・六以外の未整備な道路)
- 中高層住宅地における良好な住環境の形成
- 特定土地利用維持ゾーン
- 生活中心にふさわしい商業業務地の形成
- 玉川上水景観基本軸
- 水辺を活かしたまちづくり
- 鉄道の立体化に伴う高架下の一体的活用
- 区画道路の整備
- 地区計画に基づくまちづくり
- 良好な住環境を保全する低層住宅地
- 生活密着型店舗と住宅の共存
- 水害対策
- 周囲の住環境に配慮した大規模公共施設
- JR中央線立体化にあわせた側道整備