

# 1 武蔵野市の景観の特性と課題

## 武蔵野市の概況

### 住宅都市

市内は、一部に工業地や農業地があるものの、住宅地が約84%を占め、その大部分に低層の住宅地が広がる「住宅都市」としての土地利用構成になっています。集合住宅に居住する人口が総人口に対し、約60.2%（平成22年国勢調査）と高いことも特徴です。



### 成熟した都市

市のほぼ全域が昭和40年頃までに市街化されています。また、都市基盤や公共施設の大部分は、今後大規模な修繕や更新の時期を迎えます。今後は市民や事業者、市など多様な主体の協働により都市基盤や市街地の質を高めていくことが求められます。



### 多機能な生活・交流都市

市内に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ます。また、緑豊かな住宅地に、商業、金融、レジャー、文化、情報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。



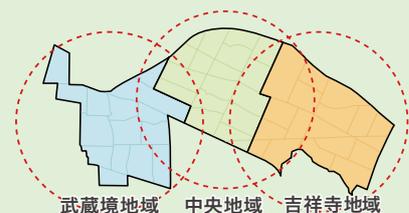
### 文教都市

総合大学をはじめとした教育施設が立地し、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、劇場、美術館等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。



### 3つの地域性

本市はJR中央線の三駅を有しており、活発な商業地域を中心とした「吉祥寺地域」、文化・行政施設やオフィス機能等の周辺に住宅地が広がる「中央地域」、自然豊かな住環境のある「武蔵境地域」と、各駅を中心に個性ある3つの地域が形成されています。



## (1) 景観資源の特性と課題

### ① 歴史・文化、自然の景観

#### 〈歴史・文化〉

市内には、由緒ある社寺、文化財、歴史的建造物等、身近なところにも歴史や文化を物語る建造物や樹木等が残っています。これらは地域の歴史や過去の人々の生活の歩みを伝える大切な資産であり、地域の重要な景観資源となっています。

- 社寺や文化財、歴史的建造物だけでなく、祭りや行事の風景も、大切な景観のひとつです。
- 本市が位置する武蔵野台地はもともと火山灰に覆われた水の少ないエリアでした。湧水によって井の頭池ができ、この周辺では後期旧石器時代から縄文時代にかけて人々が活動していたことが、遺跡の存在によって確認されています。
- 武蔵野市の成り立ちは、寛文年間（1661年から1673年）に、江戸市中の大火による住民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。その後、関前新田や境新田が開かれ、徐々に現在の武蔵野市が形づくられていきました。
- 玉川上水は、承応2年（1653年）、江戸市中の飲料水不足を解消するために開削されたものです。昭和41年（1966年）、この上水を浄化していた淀橋浄水場の廃止に伴い、流れが途絶えていましたが、昭和61年（1986年）に東京都の「清流復活事業」により下水の高度処理水が通水され清流がよみがえり、平成15年（2003年）に国の史跡に指定されています。
- 千川上水は、玉川上水が境橋で分水されたもので、昭和46年（1971年）に流れが途絶えてから、平成元年（1989年）に清流がよみがえりました。
- 農村であった武蔵野村の発展に大きな影響を与えたものとして、明治22年（1889年）に開業した甲武鉄道（のちのJR中央線）があげられます。開業当初から境停車場があり、その後、明治32年（1899年）に吉祥寺停車場が、昭和5年（1930年）に三鷹駅が開設されました。
- グリーンパーク緑地やグリーンパーク遊歩道は、戦時中に戦闘機のエンジン等を製造していた中島飛行機武蔵製作所の跡地に建設された野球場と三鷹駅を結ぶ線路が敷かれていたという歴史があります。
- 「独歩の森」として親しまれている境山野緑地の雑木林は、武蔵野の原風景に思いをはせることができる景観資源であると言えます。



武蔵野八幡宮



庚申供養塔(中町)



杵築大社の富士山



吉祥寺秋まつりの風景



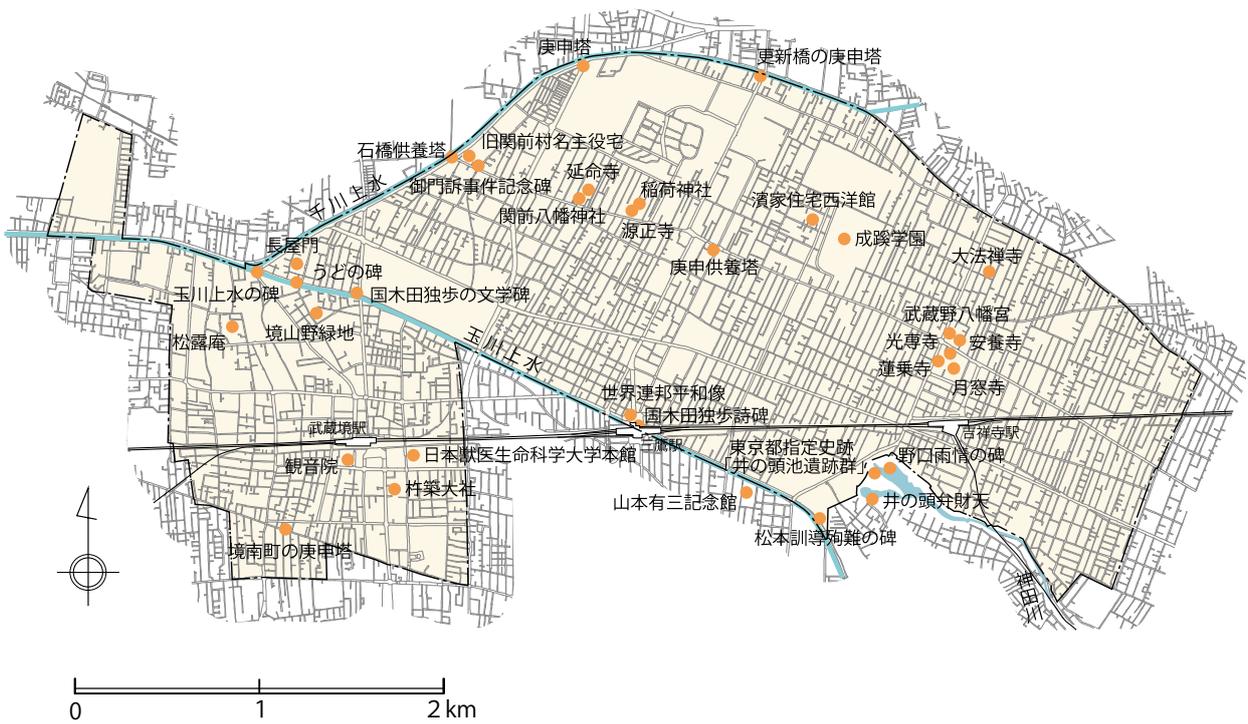
濱家住宅西洋館



日本獣医生命科学大学本館

【課題点】

- 景観資源の周辺で、建築物に附属する設備や派手な色彩の屋外広告物が目立ち、景観が調和していない場合があり、建築物や屋外広告物等のデザインの配慮による景観形成が求められています。



歴史・文化に関する主な景観資源図

この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図(平成 27 年度版) を使用したものである (MMT 利許第 27070 号 -24)

## 〈自然〉

公園緑地や農地、街路樹、河川等は、市街地の中であって自然を感じさせる景観資源です。特に緑は本市の大きな景観の要素であり、第一期基本構想長期計画（昭和46年度から昭和55年度）から緑のネットワーク形成を掲げ、公園緑地の拡充等を図ってきました。これらの自然的な景観資源の中には古来から現在の場所にあったのではなく、市街化の中で整備されてきたものも多くあります。

- 本市は、安定した武蔵野台地の中央部に位置しており、地形は西部から東部にかけて緩やかに傾斜していますが、坂道が少なく、ほぼ平坦です。吉祥寺南町（都立井の頭恩賜公園周辺）や、吉祥寺東町、吉祥寺北町等の一部では、地形の変化が見られます。
- 成蹊学園や都立武蔵野中央公園、都立井の頭恩賜公園、都立小金井公園等のまとまった緑の拠点や、玉川上水、千川上水の水辺空間やグリーンパーク緑地、街路樹等の連続的な緑がつながり、緑の連続性が形成されています。市内の農地、屋敷林、社寺林、雑木林は武蔵野の面影を残しており、特に住宅地に点在する農地は、昔ながらの自然環境やゆとりを感じさせる貴重な空間です。また、公園緑地や仙川、玉川上水、千川上水等は、都市化の進展に伴う開発から多くの努力や活動により保全されてきたものです。こういった緑が「緑豊かな住宅都市」のイメージをつくり出しています。
- 仙川や玉川上水、千川上水等が水辺空間となっているほか、市内には親水空間を持った公園緑地がいくつかあり、潤いと安らぎの空間として市民の憩いの場となっています。



都立井の頭恩賜公園周辺の坂道(吉祥寺南町)



玉川上水



境山野緑地



仙川緑地



グリーンパーク緑地



都立武蔵野中央公園



成蹊学園のケヤキ並木



サンヴァリエ桜堤



住宅地の緑



市街地の中の農地

【課題点】

- 今後も緑化の推進や農地の保全等を進め、緑と水のネットワークを形成していくことが求められています。特に公園緑地等のまとまった緑の周辺では、緑の連続性をつくりだすため、緑を効果的に配置することが必要です。
- 生物多様性を維持する貴重な空間として、緑や水辺空間の整備を推進していくことが必要です。
- 特に民有地の緑が減少しているため、民有地における緑の保全や緑化を推進していく必要があります。



自然に関する主な景観資源図

この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図(平成 27 年度版) を使用したものである (MMT 利許第 27070 号 -24)

## ② まちづくりと連動した新たな景観

### 〈道路〉

道路は、まちの骨格として交通ネットワークを構築するだけでなく、都市を形成する貴重なオープンスペースや緑化空間でもあり、重要な景観の要素です。

- 都心を中心とした放射方向及び環状方向への都市間の移動を担う広域的な幹線道路として、井ノ頭通りや五日市街道、伏見通り、新武蔵境通り等があります。また、主に吉祥寺・中央・武蔵境の三地域間相互の連絡や、駅などの要所へのアクセスを担う生活に密接に関連した幹線道路として、女子大通り、成蹊通り、中央通りやアジア大学通り等が走っています。このような幹線道路の沿道は延焼遮断帯等の役割を踏まえて中高層化が進んでおり、商業業務施設や集合住宅等が立地し、その背後に低層住宅地が広がるという景観が形成されています。
- 中央通りの桜並木や境南通りの桜・けやき並木、玉川上水沿いの緑道等は、緑の連続性をつくり出し、通行する人々の心に潤いと安らぎを与える空間になっています。
- かたらいの道や七井橋通り等は、市の事業として電線類の地中化等を進めてきました。



かたらいの道



中央通り



境南通り

#### 【課題点】

- 幹線道路や景観資源周辺の道路整備においては、電線類地中化、舗装や道路内施設のデザインにおける景観への配慮が必要です。また、隣接する民有地のセットバックや緑化、景観資源に配慮した整備を推進し、沿道景観を総合的に形成していくことが求められています。
- 特に商業業務地の道路については、歩行者が歩いて楽しめる快適で安全・安心な歩行空間を確保するとともに、景観に配慮した整備を推進していく必要があります。
- 緑と水のネットワークの形成を図り、歩いて楽しい空間を創出するため、道路やその沿道及び周辺施設等の緑化を推進していく必要があります。

## 〈鉄道〉

鉄道沿線や駅周辺の景観は、市民のみならず鉄道利用者も含め多くの人々にとって日々の生活に馴染み深い景観といえます。

- 本市には、東西を横断するJR中央線のほか、京王井の頭線、西武多摩川線があり、多くの人が日々利用する鉄道は、まちの骨格のひとつとなっています。また、鉄道の車窓からは、通り過ぎる街並みや四季折々の自然の変化を感じさせる景観を見ることができます。
- 駅前広場は、交通結節点としての役割を持っているとともに、地域の拠点ともなる重要な空間です。吉祥寺駅、三鷹駅、武蔵境駅の三駅それぞれにおいて、特徴のある駅周辺の景観が形成されています。
- 鉄道の高架下の空間は都市部における貴重なスペースとして、多様な利活用が進んでいます。



京王井の頭線



吉祥寺駅周辺の高架下



武蔵境駅周辺の高架下

### 【課題点】

- 駅周辺の道路や駅前広場の整備においては、地域の拠点にふさわしい景観の形成や、ゆとりある市街地の形成を図っていく必要があります。
- 鉄道の高架下の空間は殺風景になりやすいため、整備の際は緑化等による景観に配慮した整備・誘導が必要です。



この地図は東京都縮尺 1/2,500地形図(平成 27年度版) を使用したものである(MMT利許第 27070号 -24)

## 〈公園緑地〉

公園緑地のまと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。

- 都立井の頭恩賜公園や都立小金井公園、都立武蔵野中央公園といった大規模な都市公園のほか、小規模な公園や遊歩道、市民花壇等も配置されています。市内の都市公園の7割は面積1,000㎡以下であり、小規模な公園が多いことが特徴です。
- ビオトープ、親水、雑木林の保全、防災、農業等、さまざまな特色を持った公園緑地が整備されています。



吉祥寺西公園



桜堤公園



都立小金井公園

### 【課題点】

- 公園緑地を整備する際には、地域の特性を活かしながら、見通しを確保したり、周囲から豊かな緑が感じられるようにするなど、景観上の配慮が必要です。

## 〈建築物等〉

大規模な集合住宅や公共建築物等は、地域の景観を形成していく上で重要な要素です。

- 図書館やコミュニティセンター、市役所等の公共建築物は、多くの市民が利用し活動する場所であり、地域のランドマークにもなる施設です。
- 武蔵野プレイスや吉祥寺シアター、市民文化会館、武蔵野総合体育館等の公共建築物は、市内外から多くの来館者が訪れ、にぎわいや交流が生まれています。
- 市街地において集合住宅が増加していますが、大規模な集合住宅においては、まとまりのある緑やオープンスペースを確保して、良好な景観をつくり出している例も見られます。



中央図書館



武蔵野プレイス



千川小学校



集合住宅



集合住宅

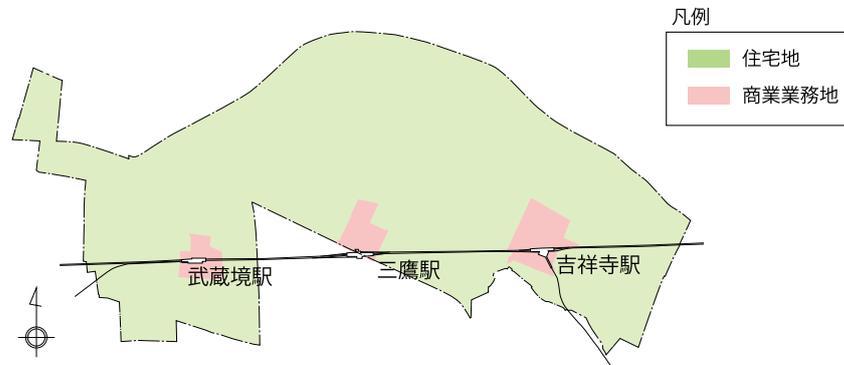
### 【課題点】

- これまで、武蔵野市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等を進めてきましたが、大規模な建築物が周辺の住宅地と調和していない場合があります、景観上の配慮が求められています。
- 目立つ建築物や屋外広告物等が鉄道の車窓から見える景観を阻害している場合があります、景観上の配慮が求められています。
- 見やすくわかりやすい、統一的な公共サインの設置を進めていくことが必要です。

## (2) 地域別の景観の特性と課題

### ① 市街地特性ごとの景観

市街地特性を住宅地と商業業務地に区分し、吉祥寺地域・中央地域・武蔵境地域の三地域に共通する景観の特性及び課題を整理します。



#### 〈住宅地〉

- 低層住宅地は、一戸建ての住宅や低層の集合住宅を主体とする良好な住宅地であり、ゆとりある敷地に庭木や生垣等の緑がつながり、全体として緑豊かな景観が創り出されています。
- 中高層住宅地は、用途地域における条件を活用し、様々な形態や規模の住宅が複合して立地しています。なかでも商業業務地と住宅地の中間に位置する区域は、両面の性格を有しており相互の緩衝空間としての機能もあります。
- 幹線道路沿道は、商業業務ビルや中層の集合住宅、ロードサイド型店舗等が立地しています。



低層住宅地



中高層住宅地



幹線道路沿道(吉祥寺通り)

#### 【課題点】

- 住宅地では、敷地の細分化や、空き家・空地の存在、ごみ置き場や駐車場、建築物に附属する設備、緑の不足等が周辺の景観を悪化させる要因となることがあり、住宅地のゆとりある良好な住環境を維持していくことが求められています。
- 用途地域の境界線付近で建築物を建てる場合は、建築物の高さ制限などに差があるため、中高層の建築物が低層住宅地側に対して圧迫感を与える場合があり、特に周辺への配慮が必要です。
- 消費動向の変化により活気が失われた路線商店街が見られるため、新たに魅力ある街並みとして再生していく必要があります。
- 地域住民の合意に基づくルールづくりや取り組みを進め、市民と市との連携により、地域の特性に応じた住宅地の街並みを形成していくことが必要です。

## 〈商業業務地〉

- 駅は重要な交通結節点であり、駅前広場は、地域の顔ともなる重要な空間です。周辺には店舗や事務所、文化施設等が立地し、ショッピングや飲食、文化・情報に触れられる空間が形成されており、にぎわいを創出しています。
- 駅周辺の商業業務地において集合住宅の立地が増えています。
- 市内には大学等の教育機関や企業、研究機関も多く、昼夜間人口比が110%を超える通学・通勤の中心地となっています。



吉祥寺駅周辺の商店街



三鷹駅周辺のオープンスペース



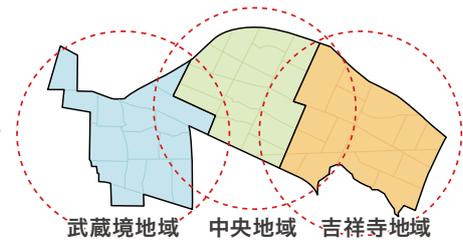
武蔵境駅周辺の店舗

### 【課題点】

- 集合住宅の低層部に店舗等が入らず、商業業務地のにぎわいの連続性が途切れてしまっている場合があります、にぎわいを創出する工夫が求められています。
- 派手な色や周囲に馴染まない大きさの屋外広告物やデジタルサイネージ、道路に面して建築物の附属設備等が設置されていることがあり、デザインの配慮が必要です。
- 商業業務地においては、高い建ぺい率の制限を十分に活用するため空地にゆとりがなく、緑化する際に地植えが難しい場合があります。このため、壁面や屋上の緑化等限られたスペースを有効活用する工夫が必要です。

## ② 三地域の特徴ある景観

吉祥寺地域、中央地域、武蔵境地域には、それぞれ特徴ある景観資源があり、各駅を中心に個性豊かな地域が形成されています。



### 〈吉祥寺地域〉

- 吉祥寺駅周辺は、都内有数の商業・文化中心地であり、広域的な求心性を備えた拠点として、大型店舗と商店街が融合した回遊性の高い市街地を形成しています。都立井の頭恩賜公園の周辺は、吉祥寺の繁華街からほど近くにあって豊かな自然が感じられる貴重なエリアです。
- 商業エリアの周辺は、古くから開発された良好で閑静な住宅地となっています。
- 劇場、大学、公会堂等の文教施設が商業業務地や住宅地と一体となり、にぎわいを生み出しています。さらに社寺等の歴史的景観資源や、戦前からの住宅建築等があり、地域の歴史を感じさせる街並みがあります。



都立井の頭恩賜公園入口



吉祥寺駅北口



元町通り

### 【課題点】

- 駅周辺の小規模な店舗は、都市間競争や景気低迷により経営環境の厳しさが増しており、歩行者空間の充実やにぎわいの創出により商業業務地全体の魅力を高めていく必要があります。
- 特に民有地において緑の減少が進んでいるため、民有地の緑化を推進していくことが必要です。

## 〈中央地域〉

- 三鷹駅北口を玄関とする中央地域は、市役所をはじめ、警察署・消防署等の行政施設、市民文化会館、図書館、総合体育館等の文化・スポーツ施設が集積する地域である一方、数多くの企業が集まる地域でもあります。商業業務地の周辺には、緑豊かで落ち着きある良好な住宅地が広がっています。
- 市の主要な産業を支える大規模な企業や研究所の周辺では、沿道緑化や歩道の設置、休憩スペースの配置等、まちづくりへの貢献が多く見られます。
- 玉川上水や千川上水、都立武蔵野中央公園、関前公園、グリーンパーク緑地、北口駅前広場の樹木、中央通りの桜並木等、憩いの場として親しまれる緑豊かなスポットや水辺空間が数多くあることが特徴です。



三鷹駅北口



三鷹駅北口駅前広場



桜通り

### 【課題点】

- 三鷹駅周辺には、緑豊かなゆったりとした空間や玉川上水の水辺等の落ち着いた雰囲気のある景観資源があり、これらを活かしたまちづくりが求められています。また、駅周辺の低利用地の土地活用を図り、活気ある魅力的なまちづくりを進めていく必要があります。
- 一戸建ての住宅と中高層の集合住宅が混在している地区や敷地が細分化され建築物が建て詰まっている地区、開発等による緑の減少が見られ、緑豊かな住環境の維持・保全に取り組んでいく必要があります。

## 〈武蔵境地域〉

- 武蔵境地域には、農地や緑地等の武蔵野の原風景が残る一方で、昭和初期の頃から学生のまちとしても育まれてきました。ＪＲ中央線と西武多摩川線の連続立体交差事業や北口駅前広場の整備が完了し、新たなにぎわいが創出されています。
- 南口には駅前の緑豊かな景観を形成する観音院や、約 350 年前に創建され、境内に市指定天然記念物の「千本イチョウ」がある杵築大社等多くの歴史的・文化的な景観資源が残っています。
- 武蔵境駅を中心に南北に広がる住宅地には、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境山野緑地の雑木林、境南通りをはじめとする美しい並木道があり、緑が多い自然豊かな住環境となっています。



武蔵境駅北口駅前広場



すきっぷ通り



市街地の中の農地

### 【課題点】

- ＪＲ中央線と西武多摩川線の連続立体交差事業に伴い整備された北口駅前広場や武蔵野プレイス等の駅周辺において、さらなるまちのにぎわいの創出が求められています。
- 比較的緑に恵まれた地域ですが、私有地の緑や農地の減少が見られるため、さらなる緑化の推進や農地のある景観の保全が必要です。
- 貴重な水辺空間である玉川上水の水辺を活かしたまちづくりが求められています。仙川については、仙川水辺環境整備計画(仙川リメイク、平成 10 年)に基づき、親水性の確保や景観に配慮した整備等の水辺環境整備事業を進めていく必要があります。