

# 2章 中央地域

### 中央地域の概要

西久保周辺の起源は、1650年（慶安3年）芝西久保城山町に大火があり、農業に従事していた人々が移住し、西窪村を形成したことにはじまります。一方、関前周辺は、1672年（寛文12年）のころ、後北条氏の家臣井口氏が関村（現在の練馬区関町）の前に広がっていた将軍家の萱の刈り取り場を開墾し、関村の前ということから関前村となりました。この地域は、明治、大正時代をとおして大きな変化は見られませんでした。昭和5年、三鷹駅が開設されると横河電機が渋谷から移転しました。昭和13年には中島飛行機が武蔵製作所を開設するなど工場の進出が相次ぎ、武蔵野市は、この中央地域を中心に軍需産業のまちとなっていきました。

終戦後の昭和24年には工場の跡地の一部が、野球場として建設され、昭和26年には武蔵境駅から旅客線が引かれました。現在この旅客線の跡はグリーンパーク緑地として緑のネットワークの主軸となって市民に潤いを与えています。その他の跡地は現在都立武蔵野中央公園、市庁舎、むさしの市民公園となり、文化会館、中央図書館、保健センターや総合体育館などが建設され、中央地域は行政機関、文化・スポーツ・健康施設が集積する文化ゾーンとして形成されるとともに、都営武蔵野アパートや緑町パークタウンの緑豊かな環境、身近なにぎわいのある商店街、市内の主要な企業や研究所の立地、さらに農地の点在など多様な要素を持った地域となっています。



# 中央地域のまちづくり方針の体系

## 〈まちづくりの目標〉

○農・住・商・工のバランスがとれた、それぞれの魅力を活かしたまちづくり

○世代や立場を超えて様々な人々が集い、多様なつながりを育むまちづくり

○緑にあふれ、地域の文化が香るまちづくり

## 〈まちづくりの方針〉

### 住まう

良好な住宅地を保全し、落ち着いた雰囲気  
のまち並みを形成する

自然環境と共生したまちを形成する

災害に強いまちづくりを進める

### 動く

環境に配慮しながらだれもが安心して快適  
に移動できる道路を整備する

だれもが安心して移動できる交通環境を形  
成する

### 働く

三鷹駅周辺の空間を地域の玄関として形成  
する

地域に根ざした明るくにぎわいのある商業  
地を形成する

良好な都市型産業地の環境を形成する

### 育てる歳を重ねる

安心して子どもを育てられる環境を創造する

だれもがいきいきと暮らしやすい環境を形  
成する

### 憩う・遊ぶ・学ぶ・集う

公園緑地などの緑を保全するとともに憩い  
の空間として充実させる

地域の自然環境のネットワークを形成する

玉川上水・千川上水の水辺の環境を保全す  
る

農地の保全・活用と、それらと調和した住  
宅地を形成する

地域の歴史、文化的資産を保全、活用する

地域や世代を超えた人と人との交流や連携  
を育む環境を創造する

# 1 大切にしたい地域の宝物

## ○緑豊かで良好な住環境

緑豊かな庭や印象に残る大木のある落ち着いた住宅地が広がっています。よく手入れされた生垣や、子どもが遊べるような路地があるなど、とてもよい雰囲気の界隈があります。

また、緑豊かでゆったりとした団地や新鮮な野菜がとれる農地、身近な商店街のにぎわい、企業やマンションの敷地の一部を提供したポケットパークやベンチなど、まちを彩る様々な要素があり、これらがバランスよく混じり合い、良好な住環境をつくっています。

## ○美しい並木道や豊かな自然

中央通りの桜並木や伏見通りのいちょう・桜並木などの美しい並木道があります。



そして、境浄水場の周辺や玉川上水・千川上水沿い、都立武蔵野中央公園や関前公園などには、豊かな自然が残っています。



## ○武蔵野の歴史を感じさせてくれる様々な資源

庚申塔\*や独歩の碑など歴史的資源があるとともに、住宅地には伝統的な屋敷や大木などが残っているなど、武蔵野の歴史が感じられる場所があります。

以上の地域の宝を、これからも守り続けていきたいと思います。

# 2 現状の課題と将来の見通し

## ○緑豊かで良好な住環境の維持・保全と積極的な緑化の推進

戸建て住宅と中高層マンションが混在している地区や敷地が細分化され建物が建て詰まっている地区などもあり、開発などによって、緑が年々減少しています。

そのため、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。

## ○市民の憩いの場の整備・充実

玉川上水などの水辺空間がありますが、歩行空間が整備されていないため、貴重な空間をまちづくりの中で十分に活かしていない面があります。

また、公園緑地の中には、利用頻度が低い箇所もあります。

そのため、地域の憩いの場を整備していく必要があります。

## ○三鷹駅周辺の環境改善と魅力的な地域の商店街の整備

三鷹駅北口地区は、比較的緑が多いゆったりとした駅前空間が形成されています。駅前の低未利用地であった一部の街区では、民間の開発によって高度化や道路などの周辺整備が図られましたが、

※庚申塔 ..... 85頁

全体的には道路などの都市基盤整備が完了していないことなどにより、駅前としての土地の高度利用が図られていない面があります。また、地域の商店街には活気がなくなっているところがあります。そのため、補助幹線道路などの都市基盤整備にあわせて駅前にふさわしい土地利用を推進するとともに、活気があり魅力的な商店街となる空間を形成していく必要があります。

### ○歩行が楽しい道路への改善と沿道緑化の推進

歩道が狭く、段差や障害物があって歩きづらくなっているところや、幅が狭いが交通量の多い道路、見通しが悪い交差点などがあります。

また、一部の幹線道路では、道路空間の緑が少ないところがあります。

そのため、安全で歩行が楽しくなるような道路に改善するとともに、沿道の緑化を推進していく必要があります。

### ○都市計画道路<sup>※</sup>の整備による周辺環境の保全

一部未整備区間がある3・5・17号下連雀秩父通り線（成蹊通り）や事業が進行している3・3・6号調布保谷線が完成した場合、自動車交通量の増加が推測されるため、沿道の住環境に大きな影響を与えることが予想されます。

また、地域内には未整備の3・4・10号杉並武蔵野線（五日市街道）など3本の都市計画道路<sup>※</sup>の路線があります。そのため、沿道の住環境への影響を考慮した都市計画道路<sup>※</sup>の整備が求められています。

## 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、中央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 農・住・商・工のバランスがとれた、それぞれの魅力を活かしたまちづくり

都市内の貴重な農地、良好な住宅地とともに、三鷹駅前や身近な商店街などの商業地、工場や企業の研究所などが立地する業務地などは、多様なまちの表情をつくる大切な要素です。それぞれが持つ魅力を活かし、バランスの取れたまちをめざしていきます。

### 目標2 世代や立場を超えて様々な人々が集い、多様なつながりを育むまちづくり

子ども・若者から高齢者、地域に住んでいる人たちや、地域で働く人たちなど、世代やそれぞれの立場を超えて、様々な人々の交流やつながりが生まれ、コミュニティが育まれるまちをめざしていきます。

### 目標3 緑にあふれ、地域の文化が香るまちづくり

草花や大木、玉川上水、千川上水などの水辺や農地など、今ある地域の自然を守り、拡充させるとともに、地域の歴史を活かした文化の香り高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)

- ・ ゆとりある敷地に、緑があふれ、通風や採光にも配慮された良好な住宅街が広がっており、調和のとれた美しいまち並みとなっています。そして、住宅地内を通り抜ける車も少なく、静かに暮らせるとともに、身近な地域で散策を楽しむことができます。
- ・ 新鮮な野菜をつくっている農地も多く残り、農地の緑と住宅が調和した豊かな住環境が形成されています。

#### 良好な住宅地を保全し、 落ち着いた雰囲気のみち並みを形成する

落ち着いた雰囲気の良好な住宅地が広がっていますが、中には敷地の細分化が進行したり、用途が混在している地区や、幅員の狭い道路が多いなどの問題を抱えている地区もあります。

そのため、良好な住環境を保全していくとともに、周辺市街地と調和する、落ち着いた雰囲気のみち並みの形成を進めていきます。また、適切な交通処理を行うことなどにより、住宅地内の通過交通を抑制していきます。

- ・ 吉祥寺北町4・5丁目や中町2丁目、西久保1丁目などの良好な低層住宅地については、適切な敷地の大きさを誘導するとともに、まち並みの維持・保全を図るためのルールづくりと取組を進めます。
- ・ 西久保2・3丁目では、住宅と業務などの建物用途の混在を防止していきます。
- ・ 緑町パークタウンや都営武蔵野アパートの豊かな環境は、地域のまちづくりの中心であ

るので、緑の回廊など今後も地域の宝としてこの環境を維持・保全していくとともに、多様な世帯による豊かなコミュニティの形成を図っていきます。

- ・ 狭あい道路\*が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ます。

#### 自然環境と共生したまちを形成する

住宅地などでは、緑が減少し、地域のまちづくりには環境に配慮するという視点が求められています。

そのため、宅地内の緑や樹林地、公共公益施設の敷地内の緑の保全や緑化を推進していきます。また、地域の自然環境に対する市民意識を高めるために、環境共生に関するPRや情報提供を行っていくとともに、ゴミを減らす、出さない取組を進めていきます。

新クリーンセンター\*の建替えにあたっては、現施設よりさらに進化した”まちに溶け込む次世代型市民施設”づくりを実現します。

- ・ 新クリーンセンター\*の施設・周辺整備については、周辺住民と十分協議を行い、周辺環境や地球環境へ配慮するだけでなく、プラス機能による付加価値をつくり出し、周辺地域のまちづくりの核となるように計画します。また、だれでも利用可能で、かつ利用したくなる機能をあわせ持ち、地域を活性化するコミュニケーションの場をめざします。

#### 災害に強いまちづくりを進める

木造住宅を主とする住宅地が広がっており、中には木造住宅の密集や、狭あい道路\*の多い地区などがあります。そのため、建物などの耐震性、耐火性を向上し、災害時でも緊急車両の活動や避難路を確保できるまちづくりを進めます。また、街区などの単位によるまちづくりを通じて防災対策を進めていくとともに、復旧活動を行うための地域の様々なネットワークづくりも進めていきます。

※狭あい道路 ..... 85頁  
※クリーンセンター ..... 85頁

- 西久保2・3丁目の木造住宅密集地域は、建築物の不燃化や狭あい道路<sup>※</sup>、公園緑地などの公共空間の拡充、整備を図り、快適性、安全性、防災性の高い良好な住環境を形成していきます。

## 2) 動く

### 20年後はこんなまちに暮らしたい(地域の生活像)

- 幹線道路や生活道路では、歩行者、自転車、自動車などが共存できているため、安全で快適に移動ができます。
- バリアフリー<sup>※</sup>のまちづくりが進んでいるとともに、地域公共交通機関が充実しているため、だれもが安心して歩けます。

#### 環境に配慮しながらだれもが安心して快適に移動できる道路を整備する

幅が狭いにもかかわらず、交通量が多いなどの問題点がある道路が多数あります。

そこで、住宅地内の道路を快適な空間にするために、歩行者や自転車が通行しやすい空間の確保や、住宅地内の通過交通の排除、車両の通過速度を低下させる道路構造などによる改善を図っていきます。また、都市計画道路<sup>※</sup>などの幹線道路については、景観と沿道の環境に配慮した整備を進めていきます。

- 三鷹駅から市民文化会館に向かう道路である「かたらいの道」については、歩行者・自転車優先の道路と位置付け、その空間を確保するとともに、無電柱化、植樹帯の設置、歩道のカラー舗装化など景観に配慮した整備を進めます。また、沿道に立地する企業や関係権利者などの協力を基本とした一体的整備を積極的に促進しながら、駅周辺の道路整備にあわせ、快適でうるおいのある道づくりを推進していきます。



※狭あい道路	85頁
※都市計画道路	87頁
※バリアフリー	88頁



- 3・3・6号調布保谷線については環境悪化を防止するための環境施設帯の整備などに関し、関係住民と協力しながら検討していきます。
- 三鷹駅前の土地については、指定容積を踏まえた土地の有効利用（土地の高度利用）を可能にするとともに、発生する交通量にふさわしい道路を確保するために、三鷹駅北口の補助幹線道路の整備を推進していきます。
- 7・6・1号三鷹駅万助橋線（御殿山通り）については、玉川上水の景観に配慮した道路として整備します。
- 西久保、関前地区では、狭あい道路\*の拡幅や歩道の設置などを進めるとともに、区画道路\*のあり方について検討を行います。

**だれもが安心して移動できる  
交通環境を形成する**

だれにとっても、市内の主要な施設へのアクセスが便利であるとともに、安心して外出できることが求められています。

そこで、多くの人に利用される公共公益施設や商業施設、駅などのユニバーサルデザイン\*を推進していくとともに、地域公共交通機関の向上を図っていきます。

- 三鷹駅北口広場は、歩行者とバス、タクシーなどの交通が輻輳（ふくそう）しており、バス利用者や歩行者のだれもが駅まで安全かつ快適に移動できるよう、適切なバス停留場の配置や、補助幹線道路の整備に合わせた一般車両の駅への流入防止などの交通施策を推進していきます。

**3) 働く**

**20年後はこんなまちに暮らしたい（地域の生活像）**

- 工場や研究所などの周囲は、緑が豊かで住宅地になじんでいるので、そこで働く人や周辺に暮らす人にとって気持ちのよい空間になっています。
- 三鷹駅前はまち並みがきれいで、商業・業務施設も集まり、駅前としての個性が感じられます。一方、身近な路地には小さな商店街が形成されているなど、生活のにおいが感じられる場所もあります。
- 身近な商店街は、明るい雰囲気、にぎわいと活気があり、楽しく歩いて買い物ができます。また、働く人にとっても快適な環境になっています。

**三鷹駅周辺の空間を  
地域の玄関として形成する**

三鷹駅周辺は、一部、民間の開発によって高度な土地利用を図ることができましたが、道路などの都市基盤整備が完了していないため、駅前地区としての高度な土地利用が図られていない面がまだまだあるとともに、魅力的なまちの顔の形成が遅れています。



※狭あい道路 ..... 85頁  
 ※区画道路 ..... 85頁  
 ※ユニバーサルデザイン ..... 88頁

そこで、低未利用な土地などについて、指定容積を踏まえた土地の有効利用（土地の高度利用）を進めるとともに、にぎわいが楽しめる快適な歩行者空間の整備などにより、商業・業務地の充実を図ります。

また、緑豊かな駅前広場を中心とする商業・業務地と、良好な環境を持つ住宅地が近接することによって醸し出される独特の雰囲気大切に、地域に密着した駅周辺のまち並みづくりを進めていきます。

- 三鷹駅北口広場は歩行者とバス、タクシーなどの交通が輻輳（ふくそう）しているため、補助幹線道路などの整備とあわせて、適正な交通環境が形成されるよう検討していきます。
- 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などの落ち着いた雰囲気のある景観資源があり、これを活かしたまちづくりを進めていきます。
- 三鷹駅から市民文化会館や中央図書館などの文化施設へとつながる、かたらいの道を「景観形成を促進するゾーン」と位置付け、沿道については、良好な住環境の保全や景観に配慮したまちづくりを促進していくと同時に、落ち着いた雰囲気のまち並みの形成と保全を図ります。
- 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。

#### 地域に根ざした明るくにぎわいのある商業地を形成する

地域の路線商店街は活気が減少してきています。そのため、魅力あるまち並みを形成するとともに、買い物や散歩が楽しめ、憩いの場にもなるような快適な歩行者空間の整備を図ります。

#### 良好な都市型産業地の環境を形成する

市の主要な産業である大規模な工場や研究所がありますが、それら施設の周辺では、沿道緑化や歩道の設置、休憩スペースの提供など、まちづくりへの貢献が多く見られます。

そこで、周辺の住宅地の住環境と調和した良好な都市型産業地の土地利用を維持しつつ、企業と地域が一体となったまちづくりを積極的に進めていきます。

## 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)

- 障害者であっても、高齢者であっても、外出しやすく、いきいきと活動できる場所があり、だれもがともに暮らしやすいまちです。
- 身近な場所に遊び場や自然とふれあえる場所がたくさんあり、学校の帰りに道草ができる場所もあるので、子どもたちがのびのびと遊び、にぎやかな声が聞こえます。

#### 安心して子どもが育てられる環境を創造する

子どもをのびのびと遊ばせられ、安心して子育てをすることができるまちが求められています。

そこで、身近な場所で遊ばせることができる環境の整備を引き続き推進するとともに、児童が安心して登下校したり、遊びに出かけることができるよう、学校周辺の歩道の設置や適切な交通規制の実施を図ります。

また、子育て中の親同士の交流が促進されるような場の整備を推進し、それらの施設への安全なアクセスを向上させていきます。

#### だれもがいきいきと暮らしやすい環境を形成する

これからの超高齢社会<sup>\*</sup>を考慮して、だれもが安心して暮らすことが求められています。

そこで、高齢者や障害者がいきいきと活動できるよう、身近な活動の場として、公共施設の複合的な活用方法を検討していきます。

また、福祉のまちづくりを進めていくため、地域で高齢者や障害者を支えるボランティア活動の仕組みや活動の場づくりを検討していきます。

※高齢化社会 ..... 86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)

- ・公園緑地には豊かな緑があり、気持ちよく憩えます。また、いちょう、桜などの並木道や緑道が充実し、まちには歴史を感じさせる碑や屋敷、大木などもあり、心地よい散策を楽しめます。
- ・玉川上水、千川上水は、心が安らぐ空間をもたらし、川岸には武蔵野を感じさせる豊かな緑があり、多様な生き物が息づいています。
- ・子どもから若者、高齢者、地域で働いている人などの中には、様々なふれあいがあり、多様なコミュニティが形成されています。

#### 公園緑地などの緑を保全するとともに憩いの空間として充実させる

都立武蔵野中央公園や関前公園などは、豊かな緑があり自然にふれることができる公園緑地として人気があります。一方で、あまり利用されていない公園緑地も見られます。

そのため公園緑地の緑化を推進するとともに、利用頻度の低い公園緑地については、人が集い、憩えるための再整備を進めていきます。

#### 地域の自然環境のネットワークを形成する

都立武蔵野中央公園や緑町パークタウン、都営武蔵野アパートの緑、駅前ロータリーの樹木そして中央通り、伏見通りのいちょうや桜などの並木道、玉川上水や千川上水の水辺、グリーンパーク遊歩道など、豊かな自然環境が残されています。

そのため、美しい並木道を保全しつつ、道路の

緑化と遊歩道の整備を推進し、公園緑地や公共施設の緑、上水などの水辺をつないで自然環境のネットワークを形成しながら、生態系の保全及び再生を促進し、生物多様性\*の保全に努めます。

- ・中央通りの桜並木は、市を代表する景観として親しまれていますが、一部の木は老木化しており、強風時などに枝が折れる恐れがあるため、景観に配慮しながら、枝の剪定や生育不良木の伐採、植替えを進めます。

#### 玉川上水・千川上水の水辺の環境を保全する

玉川上水、千川上水は、地域の貴重な水辺資源です。そこで、上水の自然を保護しつつ水辺景観の向上を図るとともに、上水周辺の市街地では、水辺の景観を活かしたまちづくりを進めていきます。

- ・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めざした整備と適切な管理を行います。
- ・玉川上水の水辺環境整備については、東京都によって進められていますが、中央地域の顔である三鷹駅北口広場の一部未整備により、地域に親水性や景観性が十分発揮されていません。緑とうるおいのある歴史的・文化的にも価値のある玉川上水を景観資源として位置付け、駅前広場の整備を今後も進めていきます。



#### 農地の保全・活用とそれらと調和した住宅地を形成する

多くの農地が残っており、貴重な緑となっています。

※生物多様性 ..... 86頁

そこで、生産緑地<sup>※</sup>などの農地を保全しつつ、その周辺ではこれらと調和した緑豊かな住宅地を形成していきます。

また、身近な自然にふれあえるだけでなく、農業を通じた人と人とのふれあいの場として、市民農園の充実を検討します。

### 地域の歴史、文化的資産を 保全、活用する

庚申塔<sup>※</sup>や独歩の碑、玉川上水、千川上水などの貴重な歴史的資源があります。

そのため、それらを市と市民が協力しながら大切に保存して後世に伝えていくとともに、これらの資産を活かした憩いの場、集いの場づくりを進めます。



### 地域や世代を超えた人と人との 交流や連携を育む環境を創造する

様々な人々が集い、多様な活動が営まれることにより、コミュニティを育むことができます。

そこで、様々な交流や連携が可能となるよう、コミュニティセンター<sup>※</sup>や、既存の学校・公共施設の有効活用を図ることによって、コミュニティ活動を活性化させ、公共空間の充実を図っていきます。

また、まちづくりに対する様々なアイデアや活力を活かすことのできる仕組みづくりについても検討を進めていきます。



※コミュニティセンター	86頁
※庚申塔	85頁
※生産緑地	86頁



■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             | 緑道、並木道、街路樹<br>中央通りの桜並木 |
| 残していきたい地域の<br>歴史的資源 | 福祉施設                   |
| コミュニティセンター          | 学校                     |
| 文化施設                | その他                    |
| 都立武蔵野中央公園           |                        |

中央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<br>まちづくり               | 三鷹駅周辺のまち並みの整備                                   |
| 水辺を活かしたまちづくり                         | 良好な住環境を保全する<br>低層住宅地                            |
| 駅前の高度利用商業地域                          | 特に狭い道路の整備が<br>必要な地区                             |
| 周辺の住環境に配慮した<br>沿道商業エリア               | 都市計画道路の整備<br>(上:武3-3・6未整備<br>下:武3-3・6以外の未整備な道路) |
| 木造住宅密集地域の改善<br>区画道路・狭い道路の整備<br>用途の純化 | 景観に配慮したまちづくり                                    |
| 補助幹線道路                               | クリーンセンターを核とする<br>周辺地域のまちづくり                     |
| 中高層住宅地における良好な<br>住環境の形成              | 緑豊かなまちづくり                                       |
| 民間企業と連携し、<br>環境に配慮したまちづくり            | 生活密着型店舗と住宅の共存                                   |
| 特定土地利用維持ゾーン                          | 周囲の住環境に配慮した大規模<br>公共施設                          |
| 玉川上水景観基本軸                            |   |