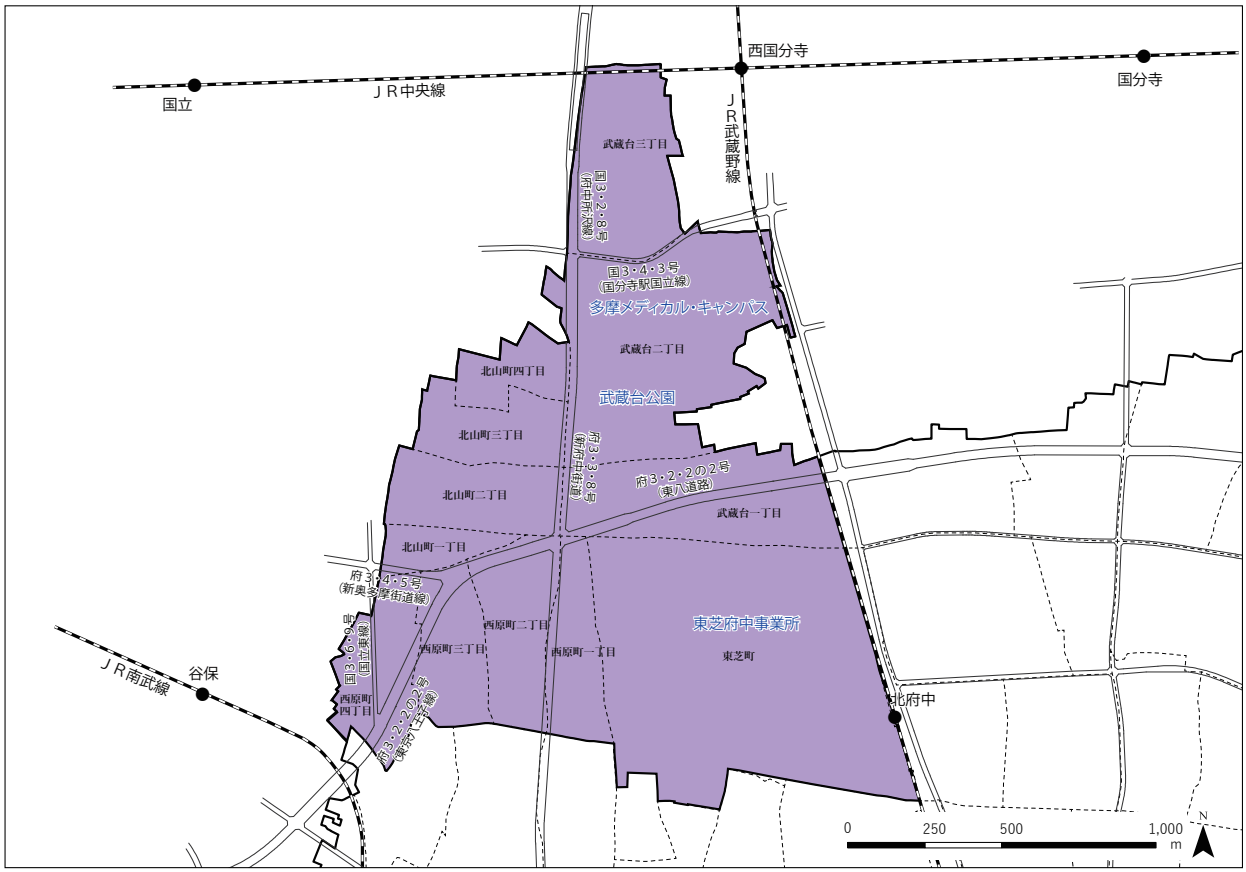
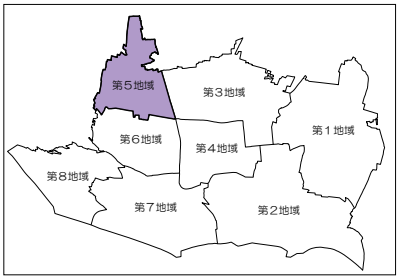
第５地域
（北西部）

まちづくり方針



地域範囲　武蔵台全域、北山町全域、西原町全域、東芝町の一部



地域面積　約２４４ｈａ

１ 地域の現状・動向

（１）地域の概況

○第５地域は、本市北西部の武蔵野段丘及び立川段丘に位置し、東西に走る国分寺崖線周辺に、武蔵台緑地等のオープンスペースや多摩メディカル・キャンパス等の公共公益施設が立地し、医療拠点と落ち着いた住宅地が広がっている地域となっています。また、地域の南側には、東芝府中事業所を中心に事業所等が立地しています。

○地域を南北にＪＲ武蔵野線が通り、地域東側に北府中駅が立地しています。

○府３・２・２の２号（東八道路）や府３・３・８号（新府中街道）といった幹線道路が整備されています。

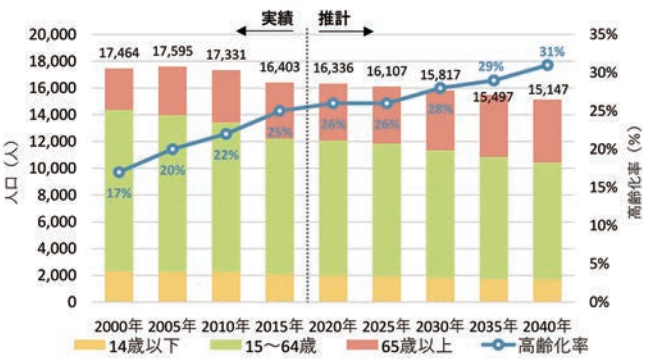
（２）人口・世帯の現況・動向

○平成２７年国勢調査に基づく第５地域の人口は１６,４０３人で市全体の６.３％であり、今後も減少する見込みです。

○高齢化率は２５％ですが、今後も高齢化が進むことが予想されます。

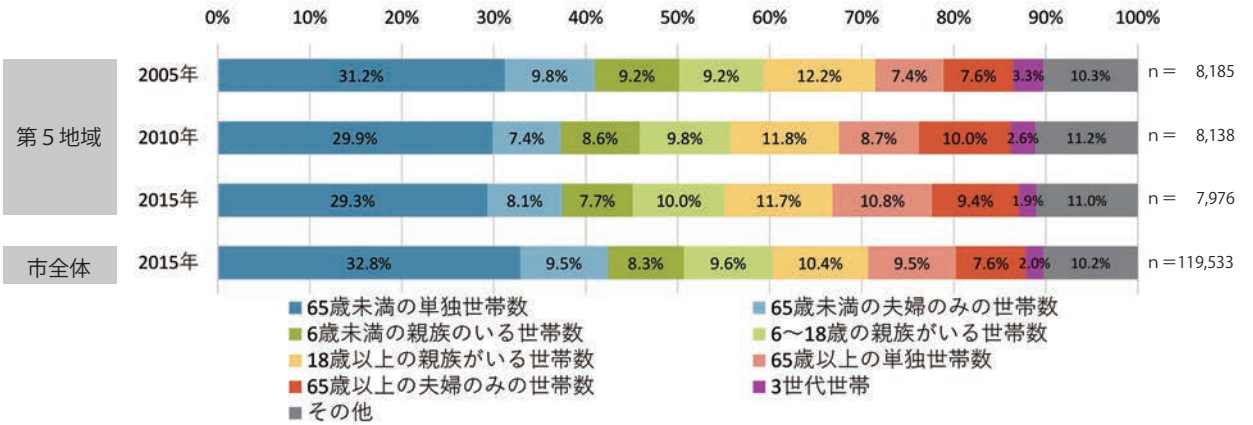
○６５歳未満の単独世帯の比率が市全体と比べて低く、ファミリー世帯と６５歳以上の高齢者世帯が多い地域です。

■ ３区分人口・高齢化率の推移



（出典：計画課資料）

■ 家族類型別の世帯比率の推移



（出典：国勢調査）

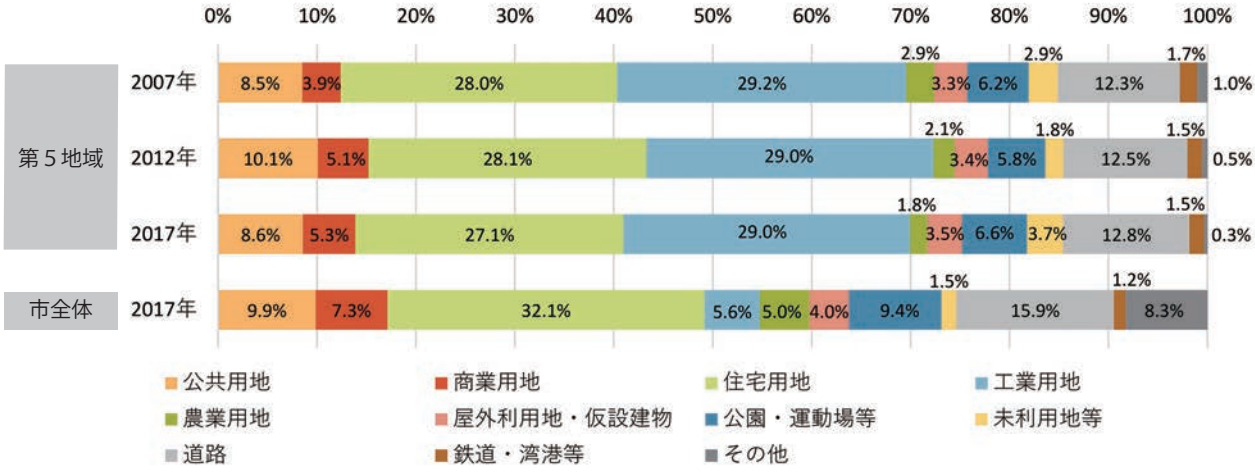
（３）土地利用の現況・動向

○ 東芝府中事業所等の「工業用地」と「住宅用地」で５０％以上を占めており、近年では、「商業用地」が増加しています。

○ 地域内は「一戸建住宅」と「共同住宅」が半々の割合で立地しており、住宅の所有の関係では「持ち家率」が５９％以上と高い水準となっています。

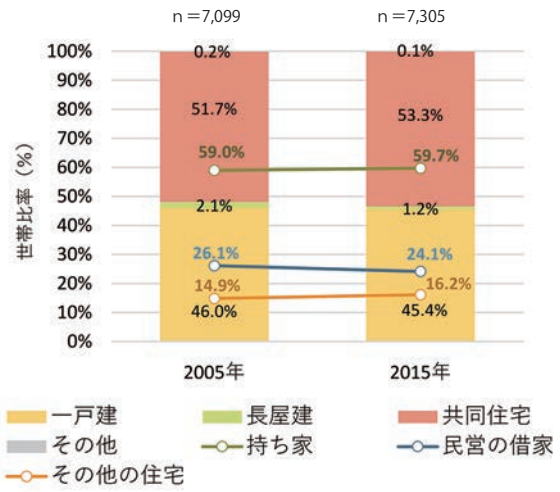
○ 小売業の事業所数は減少していますが、年間商品販売額は大きく増加しています。商業施設の大型化が進んでいます。

■ 土地利用現況の推移



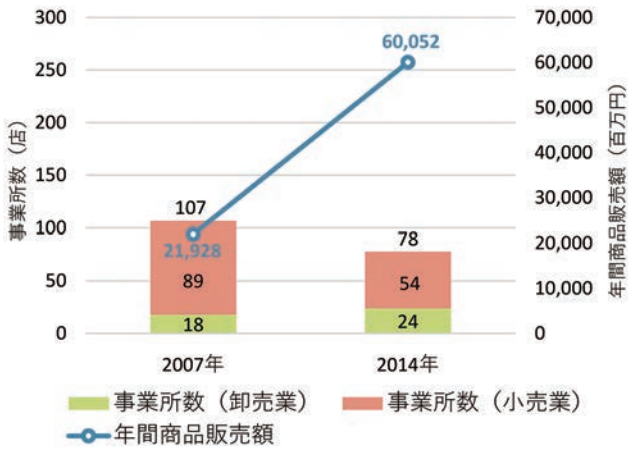
（出典：土地利用現況調査）

■ 住宅の所有の関係・建て方の推移



（出典：国勢調査）

■ 事業所数（卸売業・小売業）と年間商品販売額の推移



（出典：商業統計）

（4）まちづくりの主な動向

○多摩メディカル・キャンパスの整備に伴い、武蔵台公園に隣接する病院用地内の崖線緑地の保全・整備を誘導しました。

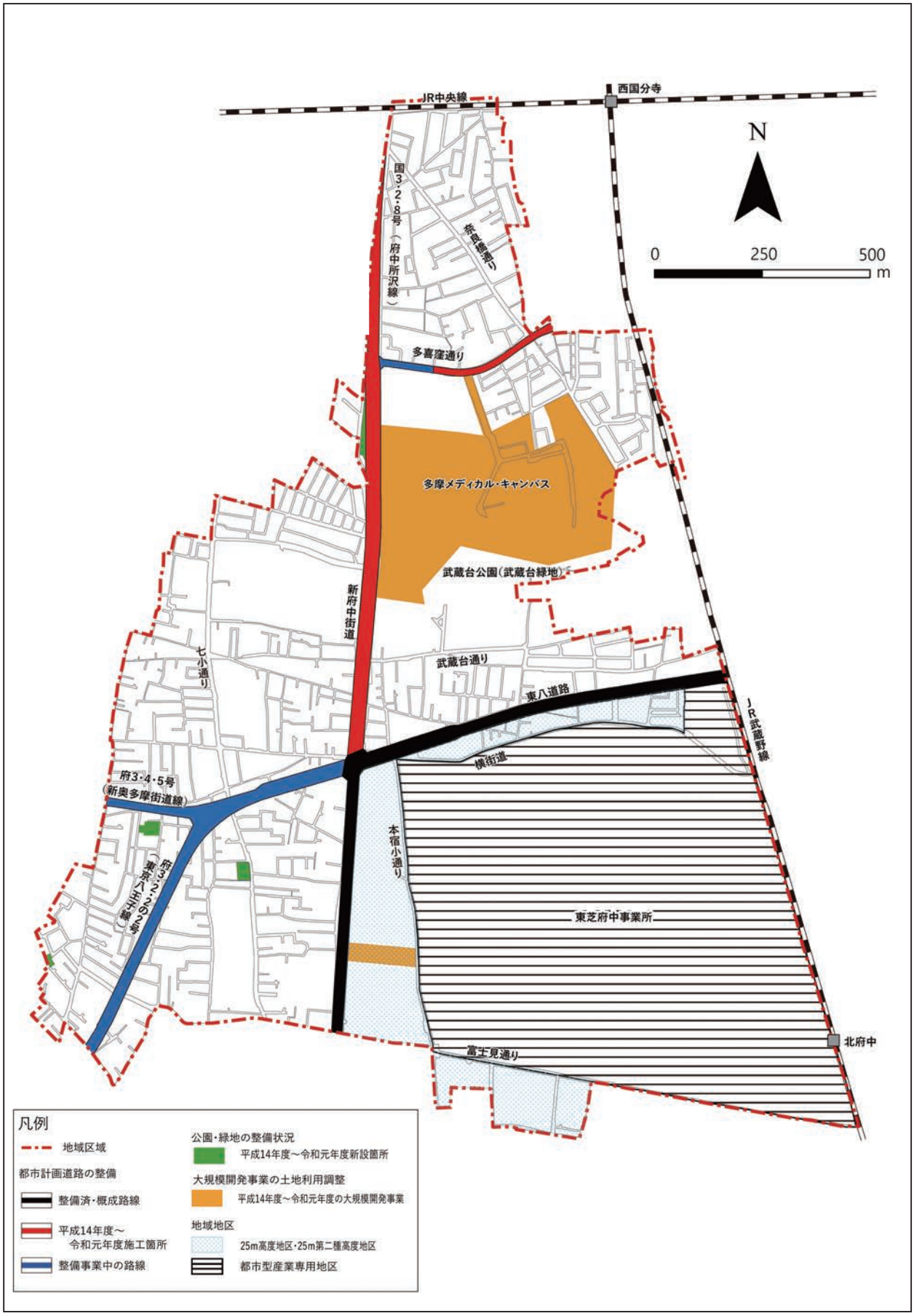
○府３・３・８号（新府中街道）において、計画幅員を見直すとともに、環境施設帯を有する広域幹線道路として整備し、緑豊かな都市環境軸の形成を促進しました。

○コミュニティバス（ちゅうバス）北山町循環の運行ルートである、七小通りの拡幅整備や、武蔵台通りの道路改良整備を推進しました。

○府３・２・２の２号（東京八王子線）及び府３・４・５号（新奥多摩街道線）の未整備区間の事業が進められています。

○木造住宅密集地域等の防災上の課題や、都市計画道路の整備による周辺環境の変化に対応するため、「北山町・西原町地区まちづくり誘導計画」を策定しました。

■ まちづくりの実績図　第５地域



（5）まちづくりの主な課題

- **都市計画道路の整備と併せた沿道まちづくりの推進**
  - ○府３・２・２の２号（東京八王子線）及び府３・４・５号（新奥多摩街道線）の整備に伴い、沿道の住宅地における身近な商業、サービス機能の充実を図るための土地利用の誘導が求められています。
  - ○沿道の既存道路との適切な接続を図り、良好な生活道路ネットワークの形成が求められています。

- **木造住宅市街地の防災性の向上**
  - ○北山町、西原町等における木造住宅市街地では、防災性の向上等を目指したルールづくりが必要です。

- **産業系土地利用の保全**
  - ○東芝府中事業所西側及び府３・３・８号（新府中街道）沿道の工業地域における土地利用について、良好な産業集積の維持・保全を図り、住宅用地に土地利用転換しないためのルールづくりの検討が必要です。

- **武蔵台公園周辺（国分寺崖線）周辺のまちづくりの推進**
  - ○武蔵台公園周辺（国分寺崖線）での市民と市の協働による緑の保全活動の拡充や、多摩メディカル・キャンパス周辺の歩行空間のバリアフリー化等の推進が求められています。

- **狭あい道路の拡幅整備**
  - ○北山町、西原町等には、狭あい道路が多く、拡幅整備の推進が求められています。

2 地域の将来像及びまちづくりの目標

（1）武蔵台公園周辺の緑を大切にし、地域で守っていくまち

○地域における緑の拠点である武蔵台公園周辺は、市内に残る自然の宝庫として貴重な財産であることから、市民や関係機関等、多様な主体の連携により、将来にわたり緑を保全します。

○武蔵台公園周辺で建築物を建築する際は、景観上の配慮を求め、武蔵台公園周辺の緑を臨むことができる緑豊かなまちを目指します。

○武蔵台公園周辺を、多くの人々が訪れ、親しむことのできる憩いの場として整備します。

（2）あらゆる世代に優しい安全、安心な住みよいまち

○比較的密集している住宅地であるため、道路整備を進め、災害に強い、安全、安心なまちを目指します。

○医療施設が数多く立地しており、それらの施設利用者が多く訪れる地域でもあるため、バリアフリー化を更に進め、誰にでも優しいまちを目指します。

○高齢者や子供を始め、あらゆる世代に配慮した、優しく住みよい誇れるまちを目指します。

○歩行者や自転車の利用者が安全に移動できるまちを目指します。

（3）農の風景や農地を守り、後世に伝えるまち

○西原町周辺のまとまった農地が、都市計画道路の整備により減少する中、できる限り農の風景や農地の残るまちづくりを進めます。

3 まちづくり方針

（1）にぎわいと活力のあるまちづくり

- **地域の身近な商業等の活性化**
  - ○商店街の更なる活性化に向け、利便性の高い魅力的な商店や商店街の誘導・形成を図ります。
  - ○府３・２・２の２号（東京八王子線）及び府３・４・５号（新奥多摩街道線）の整備に伴い、その沿道は、住宅を中心に、地域の身近な商業、サービス機能の充実に寄与する土地利用の誘導を検討します。

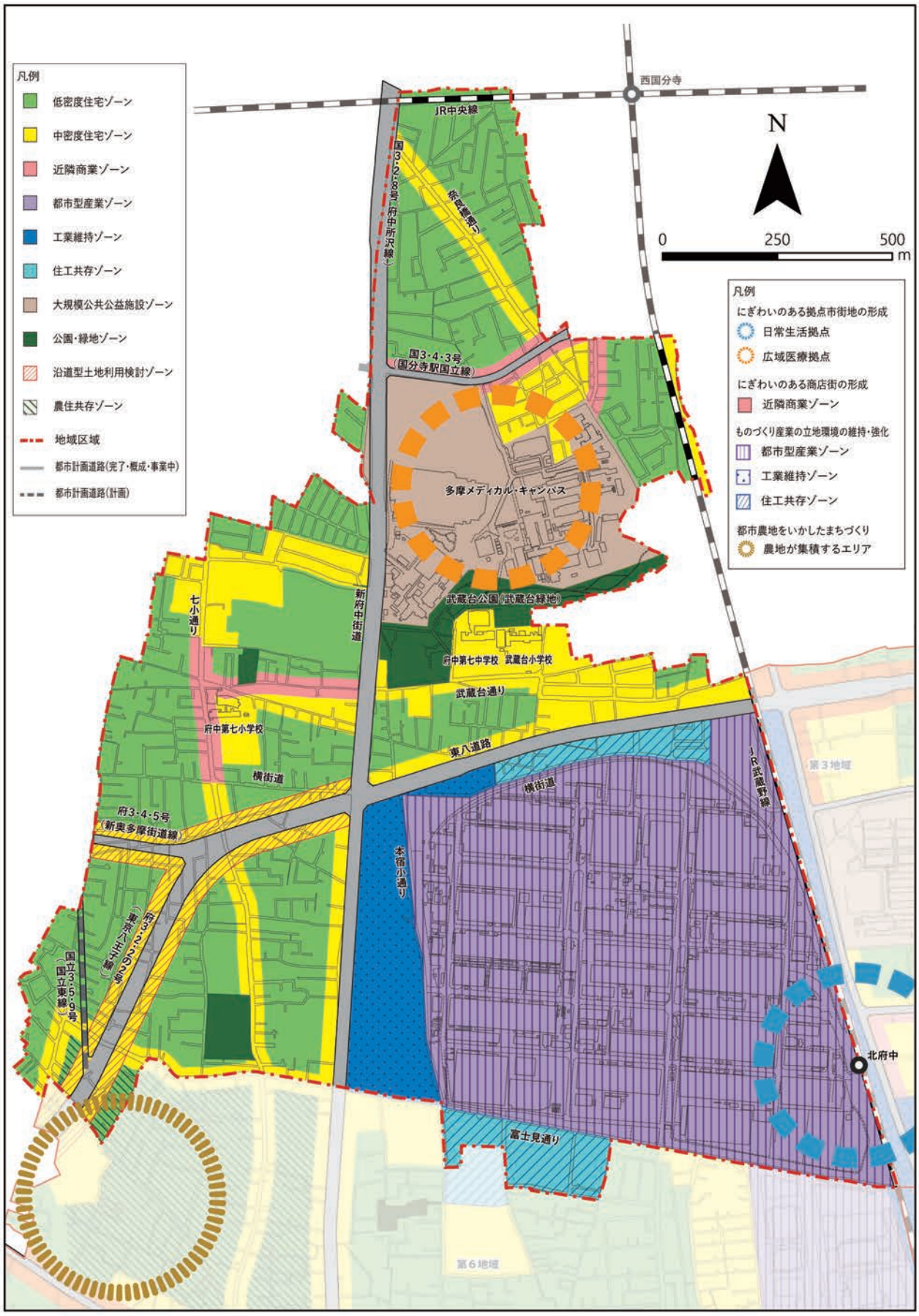
- **産業系土地利用の維持・保全**
  - ○都市型産業専用地区やその周辺の工業系用途地域の区域においては、良好な産業集積の維持・保全を図ります。

- **多摩メディカル・キャンパス周辺の広域医療拠点の形成**
  - ○多摩メディカル・キャンパス周辺を広域医療拠点と位置付け、高次な医療・福祉機能を中心とし、商業、居住機能等が集積する、利便性の高い拠点の形成を目指します。

- **農をいかした産業の活性化**
  - ○農地が集積している地区では、農業の利便増進に必要な魅力的な店舗・飲食店等の立地等、農をいかした産業の活性化を検討します。

多摩メディカル・キャンパス

■ にぎわいと活力のあるまちづくり方針図　第５地域



（2）誰もが快適に移動できるまちづくり

- **都市計画道路の整備**
  - ○府３・２・２の２号（東京八王子線）及び府３・４・５号（新奥多摩街道線）の早期事業完了を東京都に要請します。
  - ○府３・２・２の２号（東京八王子線）は、周辺の低層住宅地との調和に配慮し、環境形成と景観形成の観点を踏まえ、十分な歩道幅員を確保するとともに、環境施設帯を設置し、歩行者や自転車の利用者、沿道住民にとって安全で快適な道路環境となるよう促進します。また、地域住民が安全で快適に通行できるよう、副道の設置等による生活道路の整備や沿線の既存道路との適切な接続を図り、良好な生活道路ネットワークの形成を推進します。
  - ○府３・４・５号（新奥多摩街道線）は、周辺の低層住宅地との調和に配慮し、環境形成及び景観形成の観点を踏まえ、十分な歩道幅員を確保するとともに、植樹帯を設置する等、歩行者や自転車の利用者、沿道住民にとって安全で快適な道路環境とします。

- **歩行者、自転車の安全等に配慮した既存幹線道路の改善**
  - ○府３・２・２の２号（東京八王子線）は、無電柱化等により歩行空間の拡充を促進します。

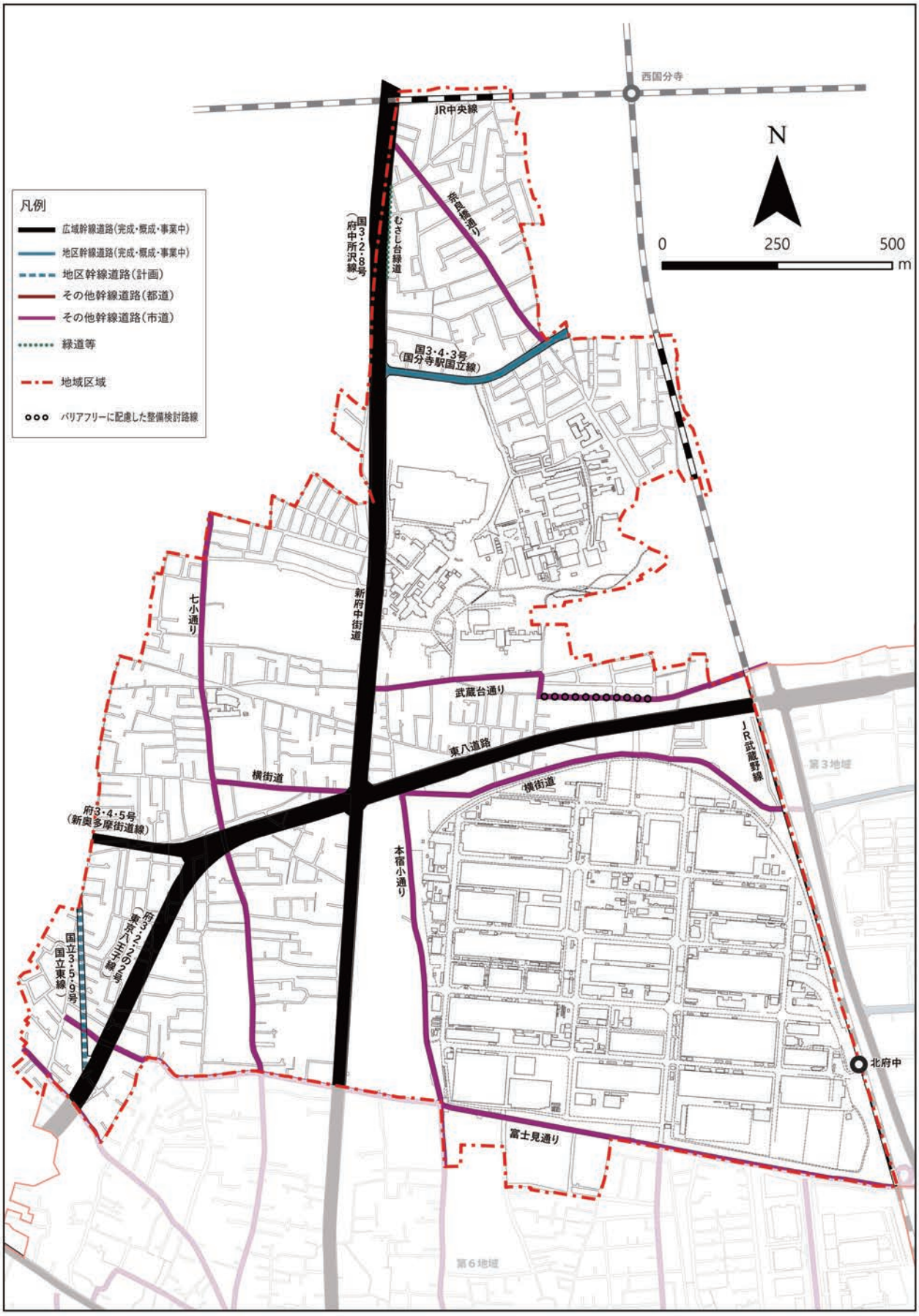
- **生活道路の改善整備**
  - ○交通量が多くバリアフリー化が進んでいない生活道路においては、電柱の占用箇所の見直しや段差解消等を進めることにより、歩行空間の拡充を図ります。
  - ○通過交通量の多い生活道路は、幹線道路の整備に伴う各路線の交通量の変化等を踏まえ、歩行空間の拡充を図ります。
  - ○隣接市と接続する生活道路の整備と安全性の向上に向け、隣接市との連携を図ります。

- **通過車両の流入抑制及び安全対策の推進**
  - ○幹線道路の渋滞回避等による生活道路への迂回通過車両の流入抑制や、生活道路における歩行者、自転車の利用者の安全対策を検討します。

- **道路のバリアフリー化**
  - ○府３・２・２の２号（東京八王子線）及び府３・４・５号（新奥多摩街道線）の整備に際しては、横断歩道の設置や歩行空間のバリアフリー化等、安全な歩行空間のネットワーク形成を図ります。

- **公共交通ネットワークの見直し**
  - ○府３・２・２の２号（東京八王子線）及び府３・４・５号（新奥多摩街道線）の整備状況等を踏まえつつ、既存の公共交通ネットワークを検証し、必要に応じてバス路線の見直し等を検討します。

■ 誰もが快適に移動できるまちづくり方針図　第５地域



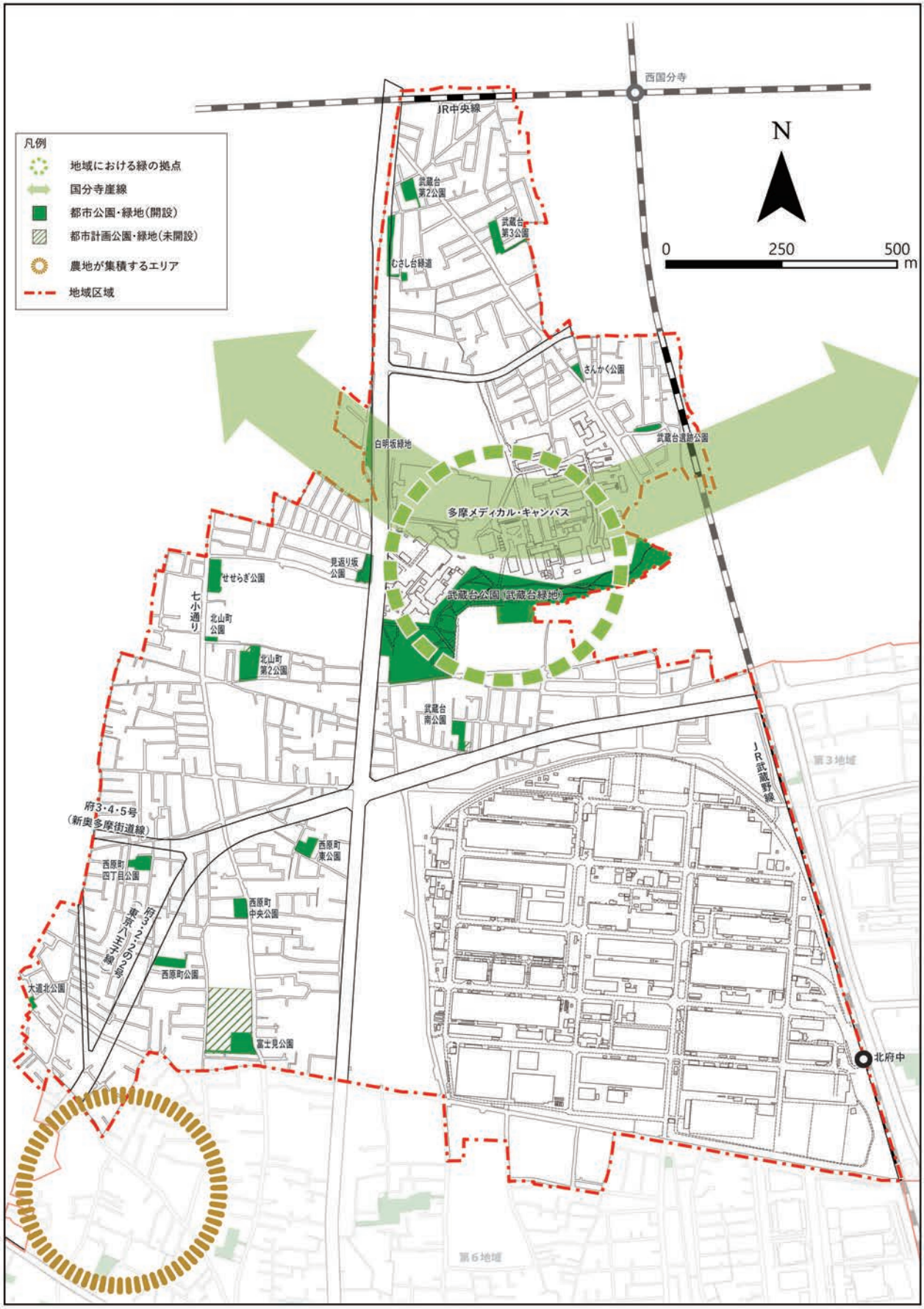
（３）水と緑・環境と共生するまちづくり

- **武蔵台公園（国分寺崖線）周辺の緑の拠点の形成**
  - ○ 武蔵台公園の樹林地と多摩メディカル・キャンパス周辺の崖線緑地等を地域における緑の拠点と位置付け、将来にわたり一体的に保全するとともに、市民がボランティア等で維持管理や保全活動に携わることができる体制の充実を図ります。
  - ○ 市民を始めとした多くの人々が訪れ、親しむ、憩いの場となるよう環境整備を行います。
  - ○ 地域住民等の日常の通路や散策路として、利用者の安全に配慮した環境整備を行います。

- **都市計画公園の未整備区域の整備**
  - ○ 富士見公園を含む都市計画公園（西原公園）の整備の在り方を検討します。

- **農地の保全・活用**
  - ○ 府３・２・２の２号（東京八王子線）の整備において、用地買収に至らずに残る部分の農地については、できる限り保全し、引き続き営農が可能な環境づくりに努めます。
  - ○ 農地が集積する地域では、生産緑地法に基づく制度等を活用して農地の保全を図るとともに、都市農業の活性化及び農地と住宅地が共存した環境の形成に取り組んでいきます。
  - ○ 農地の保全への市民の理解と参加を促すため、市民農園、体験型農園、学校農園、援農ボランティアの育成等、様々な機会を通して、農業の役割や必要性について周知を図ります。

■ 水と緑・環境と共生するまちづくり方針図　第５地域



（4）魅力ある住環境を維持するまちづくり

● 武蔵台公園（国分寺崖線）の自然環境と調和したまちづくり

○ 国分寺崖線を軸とした武蔵台公園周辺においては、広域的に連続する武蔵野の緑や崖線が生み出す自然環境及び歴史、文化資源の保全を図りながら、これらの資源と調和した景観形成を図ります。

○ 武蔵台公園（国分寺崖線）周辺で開発事業を行う場合は、自然環境の保全に配慮します。

○ 武蔵台公園（国分寺崖線）周辺を地域における緑の拠点と位置付け、多摩メディカル・キャンパスや武蔵台文化センター等の各施設と武蔵台公園（国分寺崖線）に残る緑が一体となった良好な環境が形成されていることから、本市の北西部を代表する緑の空間として、景観の保全・活用を図ります。

● 良好な住環境の保全

○ ゆとりのある良好な住環境やまち並みの保全のため、敷地面積の最低限度や建築物の壁面の位置の制限等を定めるルールを積極的に活用します。

○ 用途地域の境界部分において開発事業を行う際は、低層住宅地の住環境に十分に配慮するよう誘導します。

● 幹線道路沿道のまちづくり

○ 府３・２・２の２号（東京八王子線）及び府３・４・５号（新奥多摩街道線）の整備に際しては、地域住民の意向を十分に踏まえつつ、落ち着きのある低層住宅地の環境と調和した良好な沿道景観の形成を図ります。

○ 府３・２・２の２号（東京八王子線）及び府３・４・５号（新奥多摩街道線）の整備に当たっては、現在の良好な低層住宅地の環境の保全に配慮しつつ、一定の高度利用もできるよう、沿道地域の土地利用の規制誘導の在り方を検討するとともに、低層住宅地の閑静で良好な環境等の地域特性を踏まえたルールの導入についても併せて検討します。

○ 沿道の街路樹や歩行空間の植栽に工夫を凝らし、緑地帯を十分に確保する等、緑豊かで良好な沿道景観を形成します。

○ 地域における緑の拠点である武蔵台公園周辺と連続性のある緑豊かな沿道景観とするため、街路樹の整備等と併せて、沿道の民有地においても緑化の促進を図ります。

○ 沿道で開発事業を行う際は、街路樹と敷地内の緑との調和に配慮するとともに、落ち着きある景観との調和に配慮した建築物の形態、配置となるよう誘導します。

- **多世代が共生するコミュニティの育成**
  - ○ 地域の学校等と連携し、高齢者や子育て世代、学生等の若い単身世帯等、多世代の住民が交流し、住民が互いに理解し、生き生きとできるコミュニティの形成を検討します。

- **農をいかしたまちづくり**
  - ○ 農地や用水路周辺で開発事業を行う際には、建築物や敷地内の緑化を進め、農地等と一体となった緑の景観形成を図ります。

国分寺崖線の法面緑化

（5）安全・安心のまちづくり

- **木造住宅市街地の防災性の向上**
  - ○北山町、西原町、武蔵台周辺では、震災時に発生する出火による建築物の延焼被害に備え、建築物の不燃化建て替えを促進し、市街地の防災性の向上を図ります。

- **ゆとりある市街地環境の保全による防災性の向上**
  - ○建築物の密集化による延焼の拡大を防ぐため、宅地の細分化の抑制に努めます。

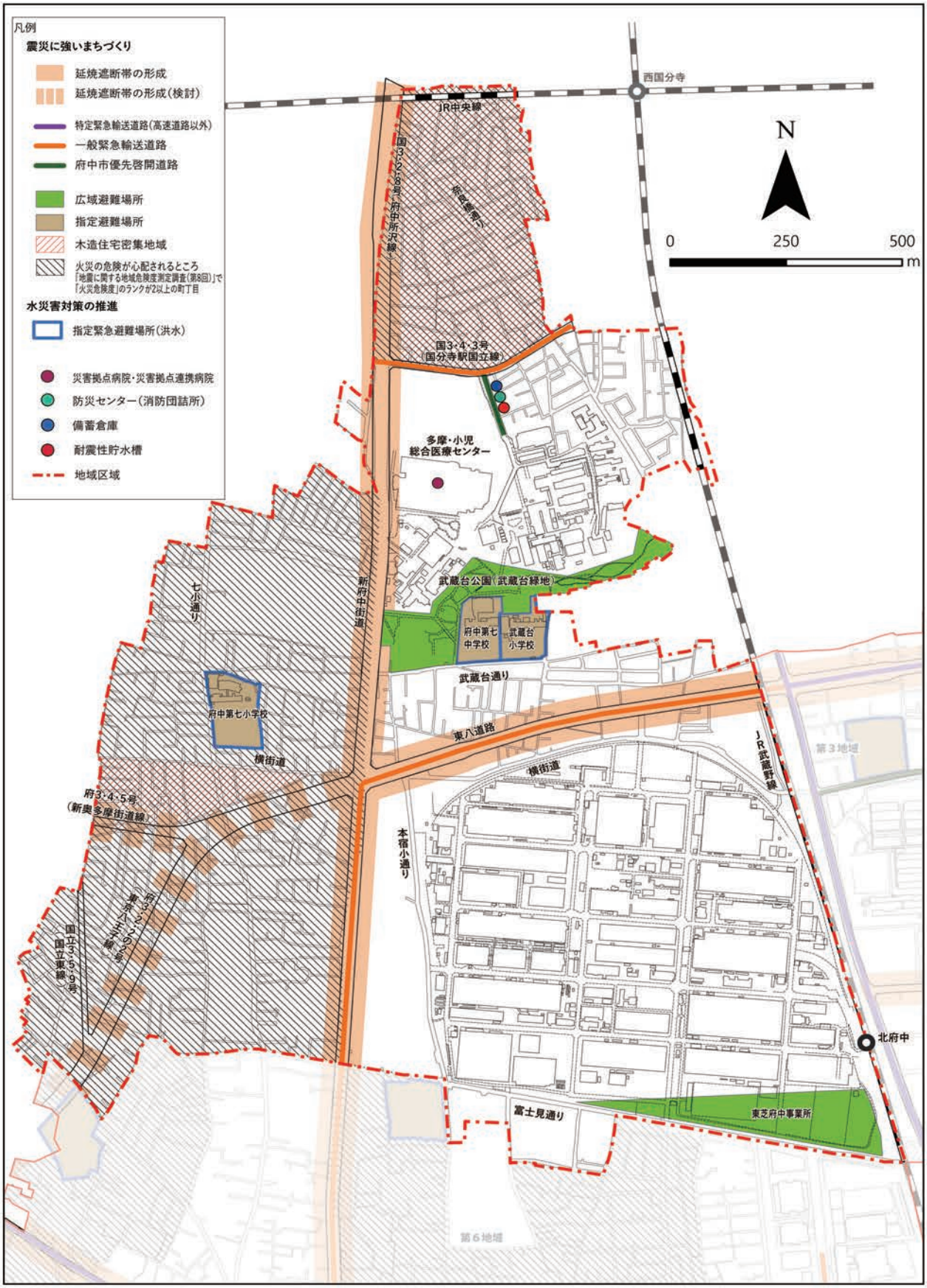
- **延焼遮断帯の形成**
  - ○府３・２・２の２号（東京八王子線）及び府３・４・５号（新奥多摩街道線）については、沿道の建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯としての機能を高めます。

- **安全な避難経路の確保**
  - ○狭あい道路が多く、住宅が密集した市街地については、狭あい道路の拡幅整備を進めるとともに、避難場所等への避難路の安全性の確保（ブロック塀等の倒壊防止対策）を進めます。

- **避難場所・避難所機能の充実**
  - ○武蔵台公園周辺の地形や行政界を考慮し、避難場所や避難所等、災害時の防災機能の拡充を検討します。
  - ○民間グラウンド等のオープンスペースを活用して、地域避難場所や防災活動拠点の充実を図るとともに、自主防災組織の防災活動体制の強化を図ります。

- **防犯まちづくりの促進**
  - ○自治会や商店会等によるコミュニティ活動の活性化を継続的に進め、地域の防犯意識の向上を図ります。
  - ○公園や通学路沿道等において、樹木や照明灯の適切な維持管理や防犯活動、防犯に配慮したまちづくりを進めます。
  - ○公園や通学路沿道等においては、防犯カメラの活用や防犯パトロール、子供の見守り活動等による防犯まちづくりの促進を図ります。
  - ○警察病院跡地は、地域の防犯面の観点から、早期の活用がなされるよう東京都に要請します。

■ 安全・安心のまちづくり方針図　第５地域



4 重点的な取組

（1）武蔵台公園（国分寺崖線）周辺のまちづくり

○武蔵台公園（国分寺崖線）周辺での市民と市の協働による緑の保全活動の拡充
○多摩メディカル・キャンパス周辺の安全な歩行空間のネットワークの形成（バリアフリー化等の推進）

（2）新たな幹線道路整備と沿道まちづくり

○周辺環境と調和した府３・２・２の２号（東京八王子線）及び府３・４・５号（新奥多摩街道線）の整備の促進と、地域に応じた適切な沿道の土地利用の誘導

（3）産業系土地利用の保全

○都市型産業専用地区周辺の工業系用途地域における、良好な産業集積の維持・保全を図るためのルールづくり

（4）木造住宅市街地の防災まちづくり

○北山町・西原町地区等における防災性の向上等を目指した地区計画等のルールづくり
○災害時の避難路や緊急車両等の通行を確保するための、狭あい道路の拡幅整備の推進
○木造建築物の密集による延焼被害を防ぐための、宅地の細分化の抑制

武蔵台公園（国分寺崖線）