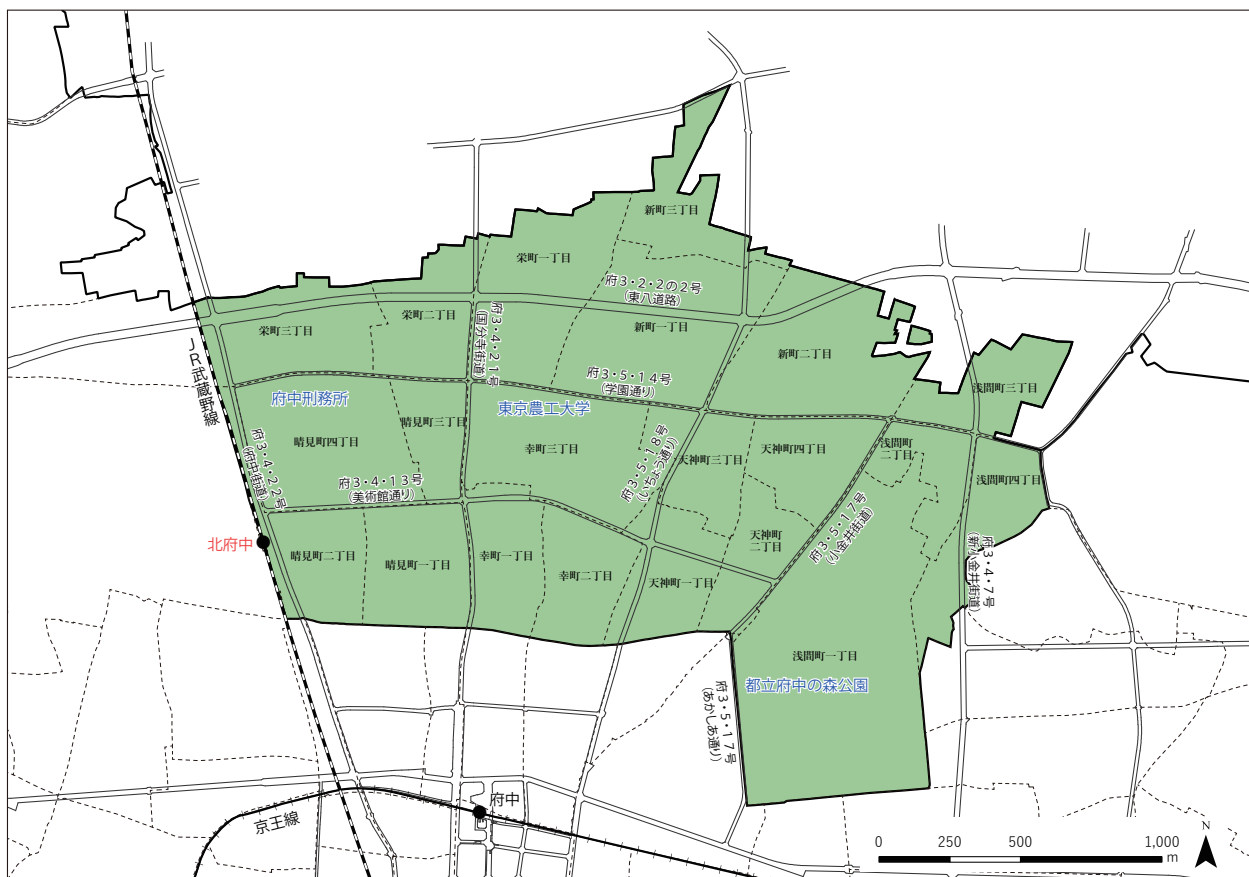


第3地域 (北部)

まちづくり方針

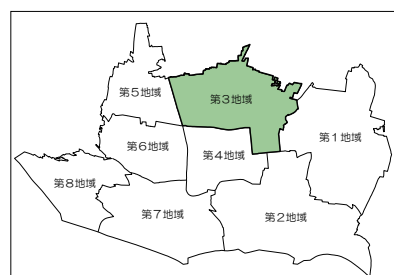


地域範囲

浅間町全域、天神町全域、新町全域、
幸町全域、晴見町全域、栄町全域

地域面積

約394ha



1 地域の現状・動向

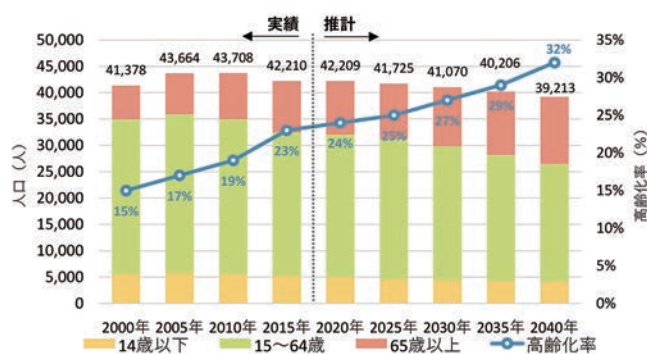
(1) 地域の概況

- 第3地域は、本市北部の立川段丘に位置し、JR中央線に近く、比較的早くから市街化が進んだ地域です。地域内には、東京農工大学や都立府中の森公園、航空自衛隊府中基地等の大規模な公共施設が立地しており、府中基地跡地留保地が未利用地として残されています。
- 地域内は、良好な低層住宅地や住宅団地が形成されています。
- 地域の西側には、JR武蔵野線の北府中駅が立地しており、東芝府中事業所や東京農工大学等への通勤通学の玄関口となっています。
- 府3・2・2の2号(東八道路)や府3・5・14号(学園通り)、府3・4・13号(美術館通り)、府3・4・21号(国分寺街道)といった幹線道路が整備され、その沿道を中心に商店街が形成されています。

(2) 人口・世帯の現況・動向

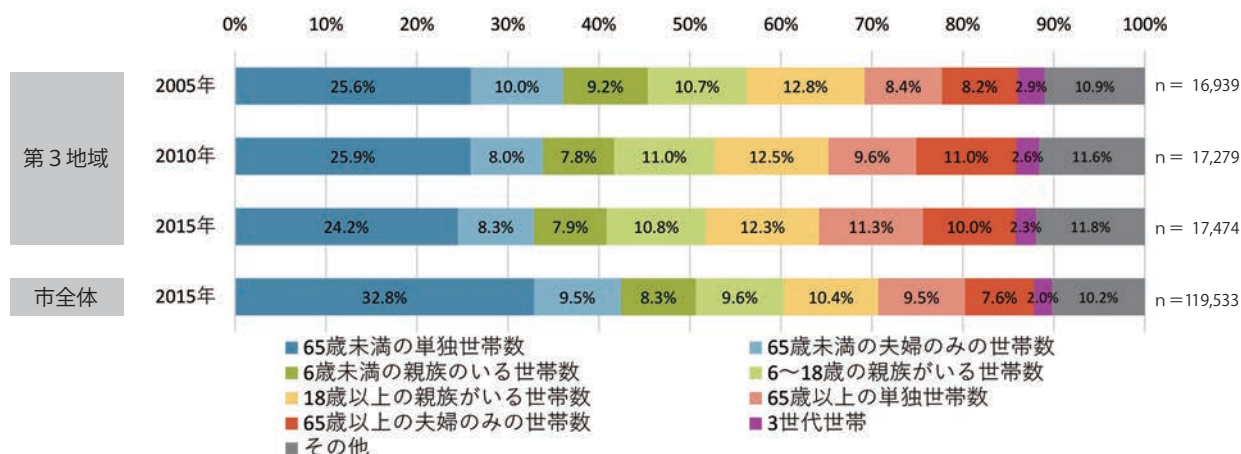
- 平成27年国勢調査に基づく第3地域の人口は42,210人で市全体の16.2%を占め、減少傾向となっています。
- 高齢化率は23%で、今後も高齢化率が一層進むことが予想されます。
- 65歳以上の単独世帯や夫婦のみの世帯は21.3%と市全体より高い比率となっており、増加しています。また、ファミリー世帯は市全体より高い比率となっています。

■ 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

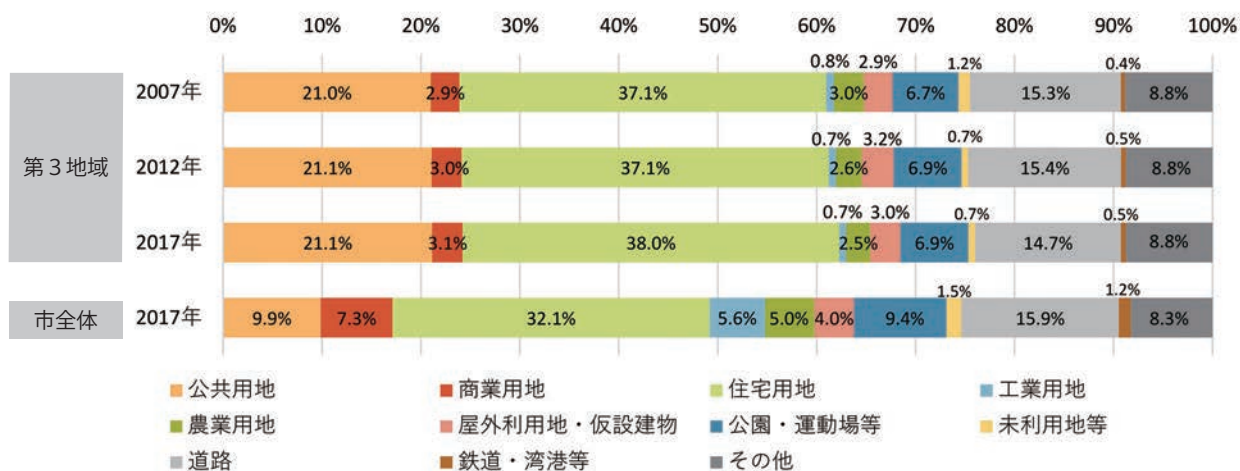


(出典：国勢調査)

(3) 土地利用の現況・動向

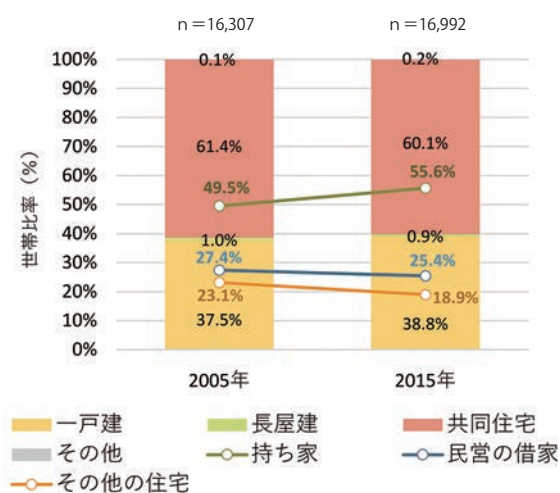
- 「公共用地」と「住宅用地」の割合が高い地域で、今後、府中基地跡地留保地や旧法務省関連施設跡地(新町・栄町地区、晴見町地区)の大規模な土地利用転換により、土地利用の現況が大きく変化すると予想されます。
- 地域内は「共同住宅」が60%以上を占めていますが、「一戸建住宅」も増加傾向にあります。住宅の所有の関係では「持ち家率」が増加しています。
- 小売業の事業所数や年間商品販売額の減少が進んでいます。

■ 土地利用現況の推移



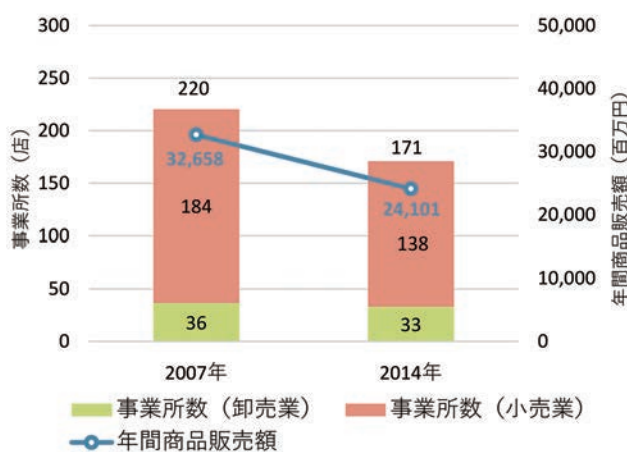
(出典：土地利用現況調査)

■ 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

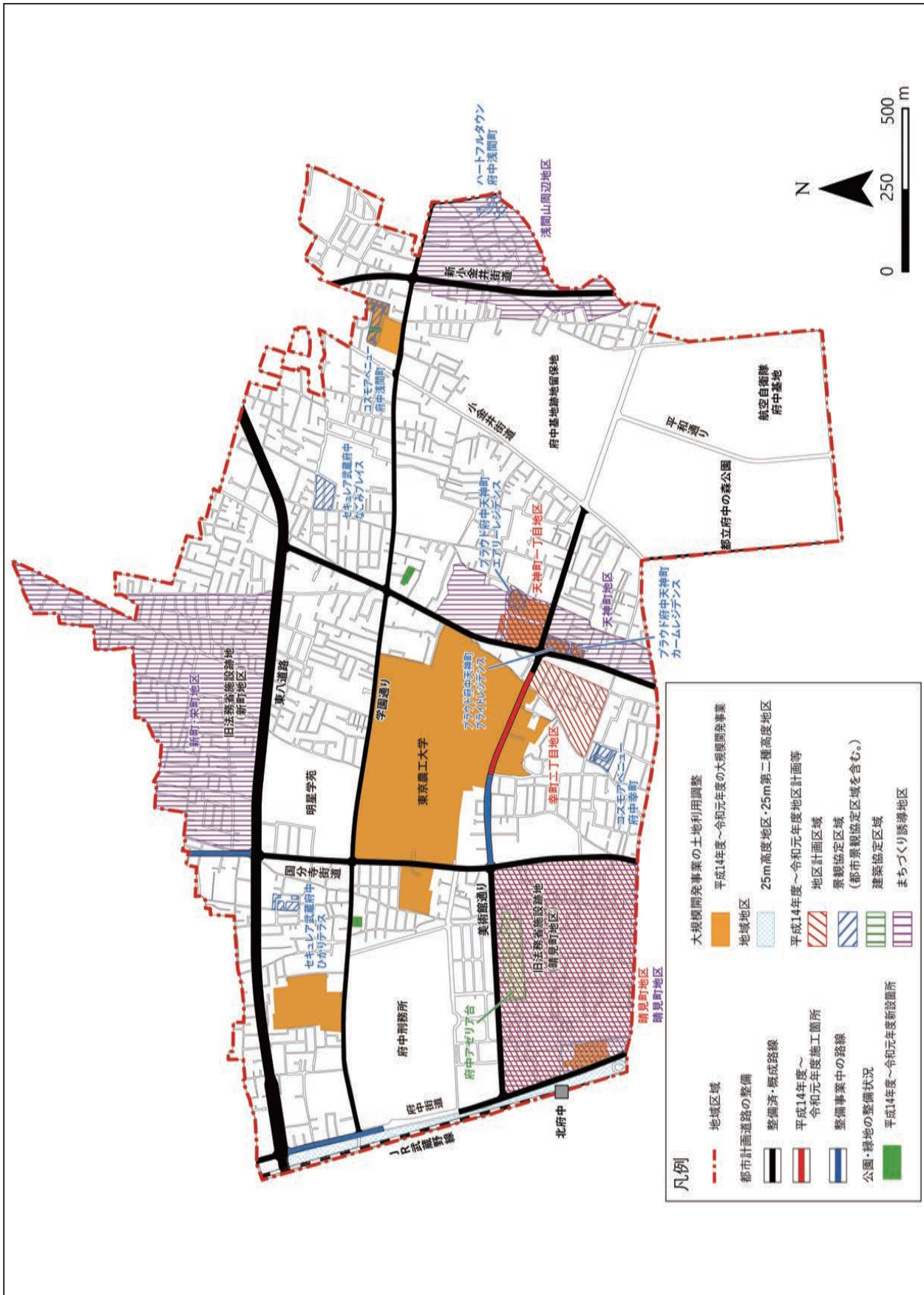


(出典：商業統計)

(4) まちづくりの主な動向

- 「浅間山周辺地区まちづくり誘導計画」を策定し、景観協定等、景観形成推進地区のまちづくりと連携して、浅間山周辺の開発事業に際して緑地の保全・確保等を進めました。
- 府3・4・13号(美術館通り)の整備等により、広域避難場所となる都立府中の森公園へのアクセス経路が充実しました。
- 「幸町二丁目地区地区計画」を策定し、良好な住環境の保全を促進しました。
- 企業社宅の売却に伴う土地利用転換に際して、魅力ある景観形成と良好な住環境の誘導を図るため「天神町地区まちづくり誘導計画」を策定するとともに、地区計画の決定や景観協定を締結しました。
- 旧法務省関連施設跡地(晴見町地区)の土地利用転換等を見据えて、「晴見町地区まちづくり誘導計画」及び「晴見町地区地区計画」を策定しました。
- 旧法務省関連施設跡地(新町・栄町地区)の土地利用転換等を見据えて、「新町・栄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3地域



(5) まちづくりの主な課題

● 府中基地跡地留保地の新たな土地利用

- 府中基地跡地留保地は、平成15年の財政制度等審議会答申「大口返還財産の留保地の今後の取扱いについて」において、「原則利用、計画的有効活用」と方針転換されるまで、「原則留保、例外公用・公共用利用」とされていたことから、現在まで未利用の状態が続いてきました。
- 令和2年3月に、市から国へ「府中基地跡地留保地利用計画」を提出したことから、今後は利用計画に基づく土地利用が図られるよう、適切に誘導していく必要があります。

● 安全で快適な歩行空間等のネットワーク形成

- 地域内の幹線道路はおおむね完成しており、幹線道路に囲まれた区域内の自動車の通り抜け抑制や大規模施設による地域分断の解消を図り、安全で快適な歩行空間等のネットワーク形成を図っていく必要があります。

● 緑の拠点の形成

- 地域内には、都立府中の森公園等の公園や東京農工大学等の学校施設等の緑地空間が形成されていることから、緑の拠点として、緑豊かな落ち着いた景観形成の誘導が求められています。

● 良好な住宅地の保全

- 良好な住環境を保全するためのまちづくりルールの策定や、低層住宅地のなかに中高層住宅が混在化する可能性のある地区では、地区特性に応じた既存周辺住宅地との調和が求められています。

● 地域の防災力の向上

- 狭あい道路が多い地区又は木造住宅が密集する地区では、狭あい道路の拡幅整備や、耐震化、不燃化促進の必要があります。

● 旧法務省関連施設跡地の土地利用転換を捉えた新たな土地利用

- 晴見町地区では、旧法務省関連施設跡地の土地利用転換の機会を捉え、周辺環境に配慮した土地利用の誘導、商店街等の活性化、ゆとりある住環境の形成、豊かな緑地環境の維持及び安全・安心のまちづくりが求められています。
- 新町・栄町地区では、旧法務省関連施設跡地の土地利用転換の機会を捉え、地域の防災性の向上に資する広場を確保するとともに、閑静ながらも活気があり、生活利便性が高く、誰もが快適に移動でき、緑が豊かにあふれるまちづくり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) 緑豊かでゆとりある住宅地を中心としたまち

- 落ち着いた住宅地のまち並みと、都立府中の森公園や浅間山を始めとする多くの緑を保全します。
- 災害に強いまちを目指すため、緑豊かでゆとりのある、落ち着いた住宅地のまち並みを守ります。

(2) 多世代コミュニティがつくるまち

- 多世代が力を出し合い、支え合って、地域のコミュニティ活動が活発に行われる、活気のあるまちを目指します。
- 安心して子供を育てられ、年を取っても住み続けることができる、福祉が充実したまちを目指します。
- 地域に学校施設が多く立地していることを踏まえ、学生等の若い世代と一緒に、まちづくりに取り組める環境をつくります。

(3) 市民が主体でつくるまち

- 住みよい魅力的なまちにしていくため、市民主体のまちづくりを継続していきます。

3 まちづくり方針

(1) にぎわいと活力のあるまちづくり

● 府中基地跡地留保地の土地利用による、にぎわい活力の創出

- 府中基地跡地留保地は、「府中基地跡地留保地利用計画」に基づき、「緑豊かなまち」、「スポーツタウン」、「文化・芸術のまち」等のブランドイメージを一層高めるとともに、新たな魅力を創出する土地利用を図ります。また、周辺地域と合わせ、新たな魅力としてのイノベーションを創出することで、にぎわいと活力を創出する拠点の形成を図ります。
- 良好な環境を形成する浅間山や都立府中の森公園等との連続性や、周辺住宅地との調和に配慮しつつ、留保地を利活用する市民、民間事業者及び市が連携・協力し、緑をいかした新たな空間づくりに取り組みます。その上で、本市の持続的な発展に向けて、「多様な活力創出」、「住まい・暮らし」、「スポーツ・健康・文化」の3つのテーマを実現するゾーンを設定し、将来を見据えた、地域及び市全体の活性化に資する土地利用を図ります。
- 「多様な活力創出」ゾーンは、公園や広場、商業施設等を中心として、多様な人々の交流の促進や市内経済の活性化等を図ることで、都市としての魅力を高め、まちの活力の創出に寄与するゾーンとします。また、隣接する「スポーツ・健康・文化ゾーン」と連携し、より一層の効果を生み出すものとします。
- 「住まい・暮らし」ゾーンは、低層住宅を中心として、周辺住宅地との調和に配慮したゆとりと潤いのある住宅地の形成を図るとともに、医療・福祉施設を誘導することで、日々の暮らしの安心及び生活利便性の向上をもたらすゾーンとします。また、市立学校の老朽化対策等の課題を解決するための用地を確保し、未来を担う子供たちが、健やかに成長できる環境づくりを行います。
- 「スポーツ・健康・文化」ゾーンは、市立総合体育館等を中心として、市民の健康増進はもとより、市内を拠点に活動しているトップチームと連携して「スポーツタウン府中」を更に発展させるとともに、芸術・文化を身近に感じる機会や場の充実を図ることで、更なる文化の創造と発展に寄与するゾーンとします。また、隣接する「多様な活力創出ゾーン」と連携し、より一層の効果を生み出すものとします。

● 商店街活性化の促進

- 誰もが気軽に徒歩や自転車で行ける商業機能の維持、確保のため、学園通りや国分寺街道沿道、晴見町商店街等において商業活性化を促進します。
- 福祉と連携した新しいサービス展開、東京農工大学や農業高等学校等と商店街や町会等との連携による地域活性化、商店街としてのまち並み形成等、商店街機能の維持・充実に向けた商店街の取組を促進します。

● 北府中駅周辺の日常生活拠点の育成

- 北府中駅は、道路等が整備され、交通機能の向上が進むとともに、にぎわいある商店街づくりが図られることにより、生活サービス、居住機能等が集積した落ち着きある利便性の高い拠点を形成します。

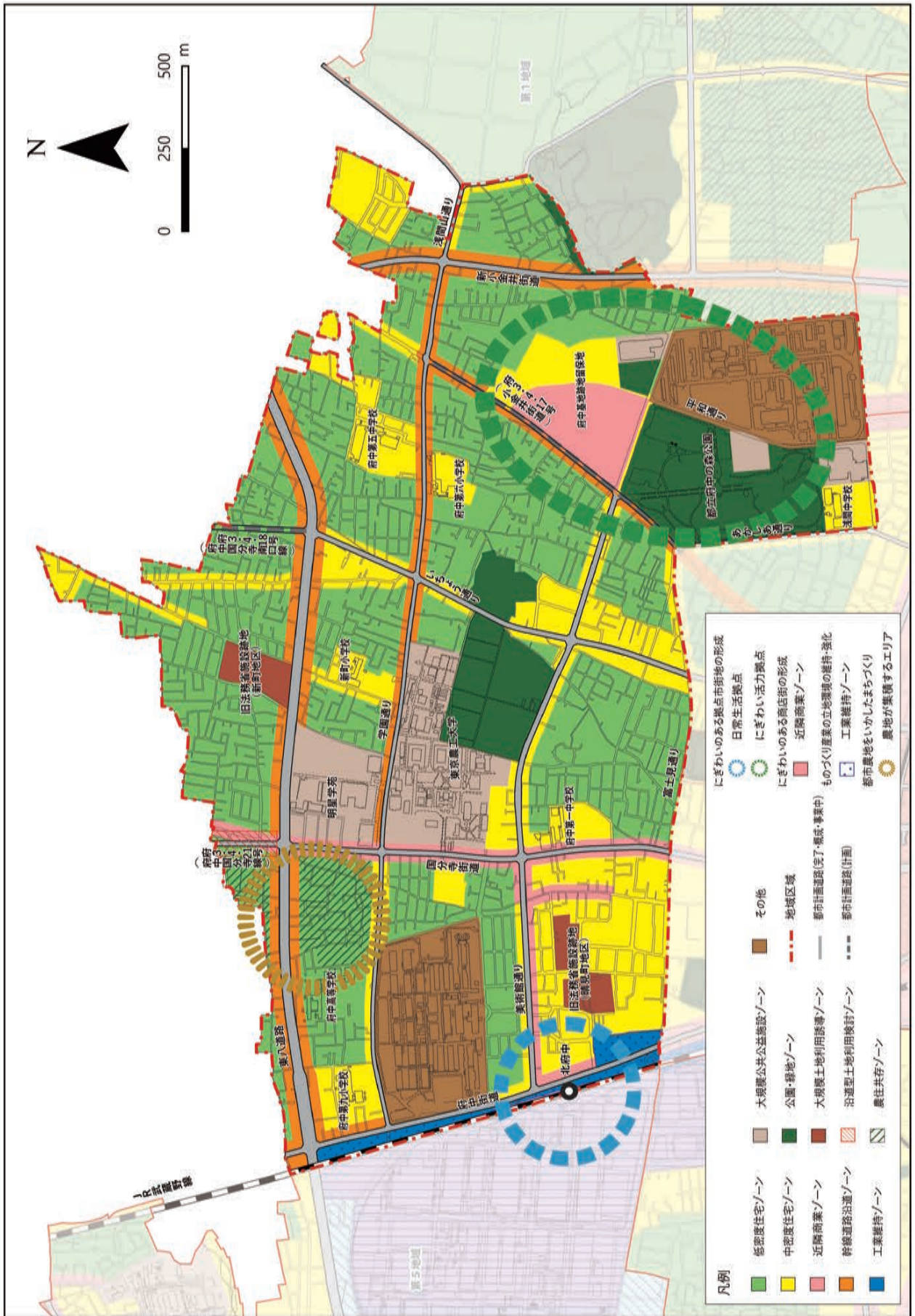
● 旧法務省関連施設跡地の活用

- 旧法務省関連施設跡地(晴見町地区)においては、「晴見町地区地区計画」等に基づき、既存樹木の保全や既存公園と一体となった公園や緑地の確保、北府中駅へのアクセス路となる歩行者のための通路整備を図り、周辺住宅地の住環境に配慮した緑豊かなゆとりのある住環境の形成を図ります。
- 旧法務省関連施設跡地(新町・栄町地区)においては、「新町・栄町地区まちづくり誘導計画」に基づき、地域の防災性の向上に資する広場、防災備蓄倉庫及び防災トイレなどの設置を誘導します。



晴見町商店街

■ にぎわいと活力のあるまちづくり方針図 第3地域



(2) 誰もが快適に移動できるまちづくり

● 都市計画道路等の整備

- 府3・4・2 2号(府中街道)の拡幅整備未整備区間について、早期整備を東京都に要請します。
- 府3・4・1 3号(美術館通り)は、道路整備が一部未施工となっていることから早期整備を推進します。

● 歩行者、自転車の安全等に配慮した既存幹線道路の改善

- 府中基地跡地留保地の土地利用においては、美術館通りに歩道状空地を設置し、更なる歩行者の安全性を確保します。
- 府3・4・1 8号(いちよう通り)を始めとする幹線道路については、歩行者と自転車交通の安全性の確保を図ります。
- 浅間山通りの北側のカーブは見通しが悪く、勾配があり危険なため、交通安全対策を行っていきます。
- 府3・2・2の2号(東八道路)は、無電柱化等により歩行空間の拡充を促進します。

● 大規模土地利用における道路ネットワークの整備

- 旧法務省関連施設跡地(晴見町地区)の大規模土地利用においては、地域の生活道路ネットワークの状況を考慮して、地域に開放された歩行者・自転車の通行動線の確保を図ります。
- 府中基地跡地留保地では、交通広場及び地区内へのアクセス道路を整備します。
- 府中基地跡地留保地の土地利用においては、当該地と周辺住宅地等をつなぐ歩行者・自転車の通行動線について、既存の周辺環境等に配慮しながら整備を行います。

● 生活道路の通過車両の流入抑制

- 府3・2・2の2号(東八道路)から生活道路への通過車両の流入の抑制を図るとともに、生活道路における歩行者の安全対策を図ります。

● 道路のバリアフリー化

- 北府中駅周辺における主要な歩行空間のバリアフリー化を促進します。
- 都市計画道路の整備に際して歩行空間のバリアフリー化を進めるとともに、府3・4・1 8号(いちよう通り)、府3・4・1 3号(美術館通り)等、既存の幹線道路や、主要な生活道路は、各路線の状況に応じて歩行空間拡充の観点から改善整備を図ります。

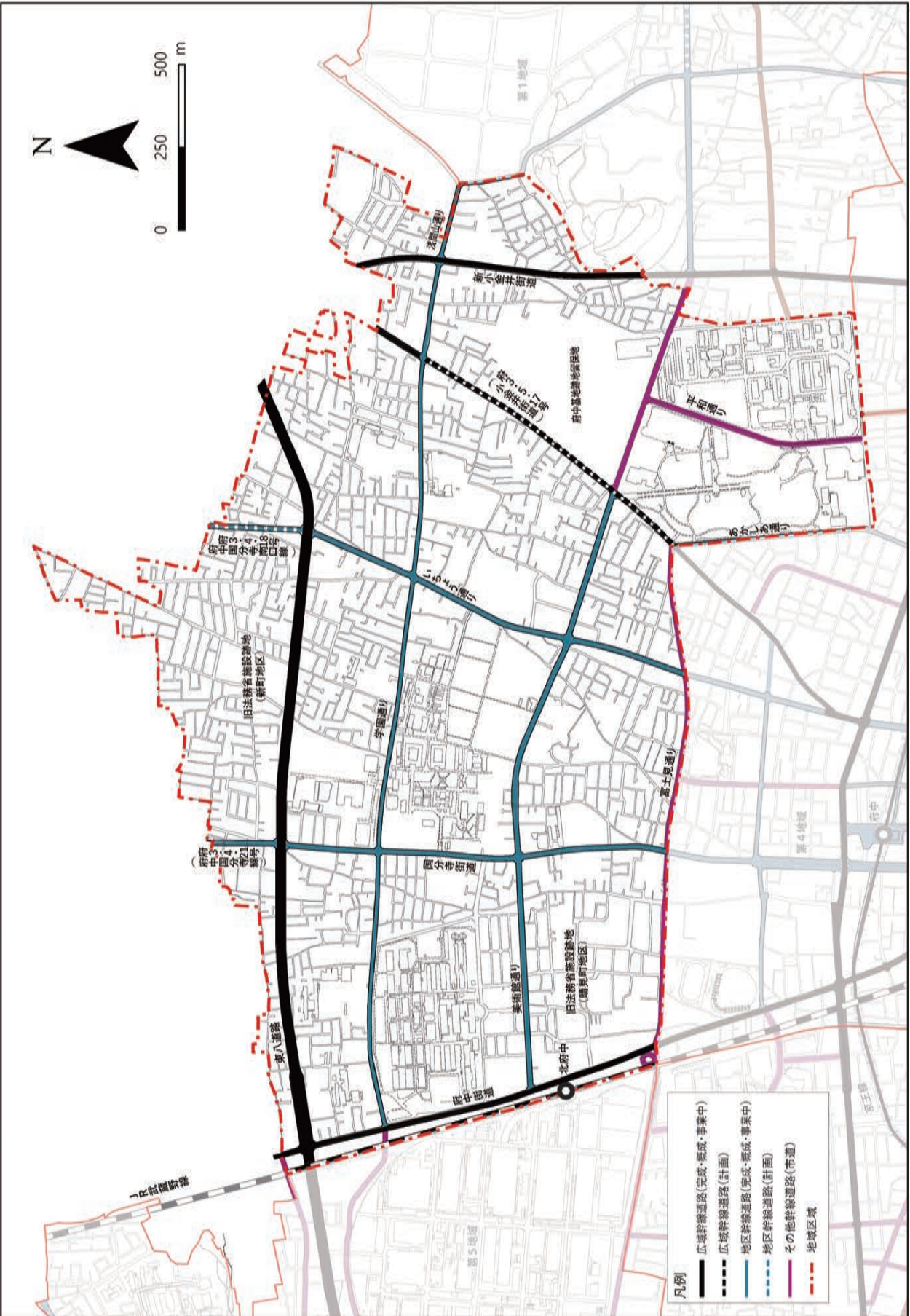
- **公共交通ネットワークの見直し**

- 今後の地域内の土地利用の変化動向を踏まえつつ、地域の東西方向等の交通利便性を向上させるため、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。
- 府中基地跡地留保地の土地利用においては、路線バス等の公共交通機関の利用を促進し、当該地周辺の道路の渋滞防止に努めます。



府3・2・2の2号(東八道路)

誰もが快適に移動できるまちづくり方針図 第3地域



(3) 水と緑・環境と共生するまちづくり

● 都立浅間山公園周辺の緑の拠点の形成

- 市内で唯一の「山」である都立浅間山公園周辺を、緑の中核的な拠点と位置付け、ムサシノキスゲを始めとする貴重な植物や生物等の自然環境の保全を図るため、公園管理者である東京都等の関係機関や、周辺住民や環境保全活動に取り組む市民団体等との連携を推進し、隣接する都立多磨霊園と一体となって、まとまりのある武蔵野の雑木林の保全を図ります。
- 浅間山の緑と連続する緑のネットワークの形成を図るため、周辺の敷地内緑化や建築物の屋上、壁面緑化等を進めます。
- 浅間山周辺で開発事業を行う際の緑化については、周辺の自然環境と調和する樹種等を選定します。

● 都立府中の森公園周辺の緑の拠点の形成

- 都立府中の森公園周辺を、緑の中核的な拠点と位置付け、文化施設やスポーツ施設等の多様な機能を持つ都立府中の森公園を中心に、周辺の都立浅間山公園、都立多磨霊園等との緑のネットワークの形成を図ります。

● 幸町緑地(東京農工大学農場)周辺の緑の拠点の形成

- 東京農工大学キャンパスや幸町緑地(東京農工大学農場)には、豊かな緑の環境が形成されており、地域における緑の拠点として緑地やオープンスペースの保全を図ります。

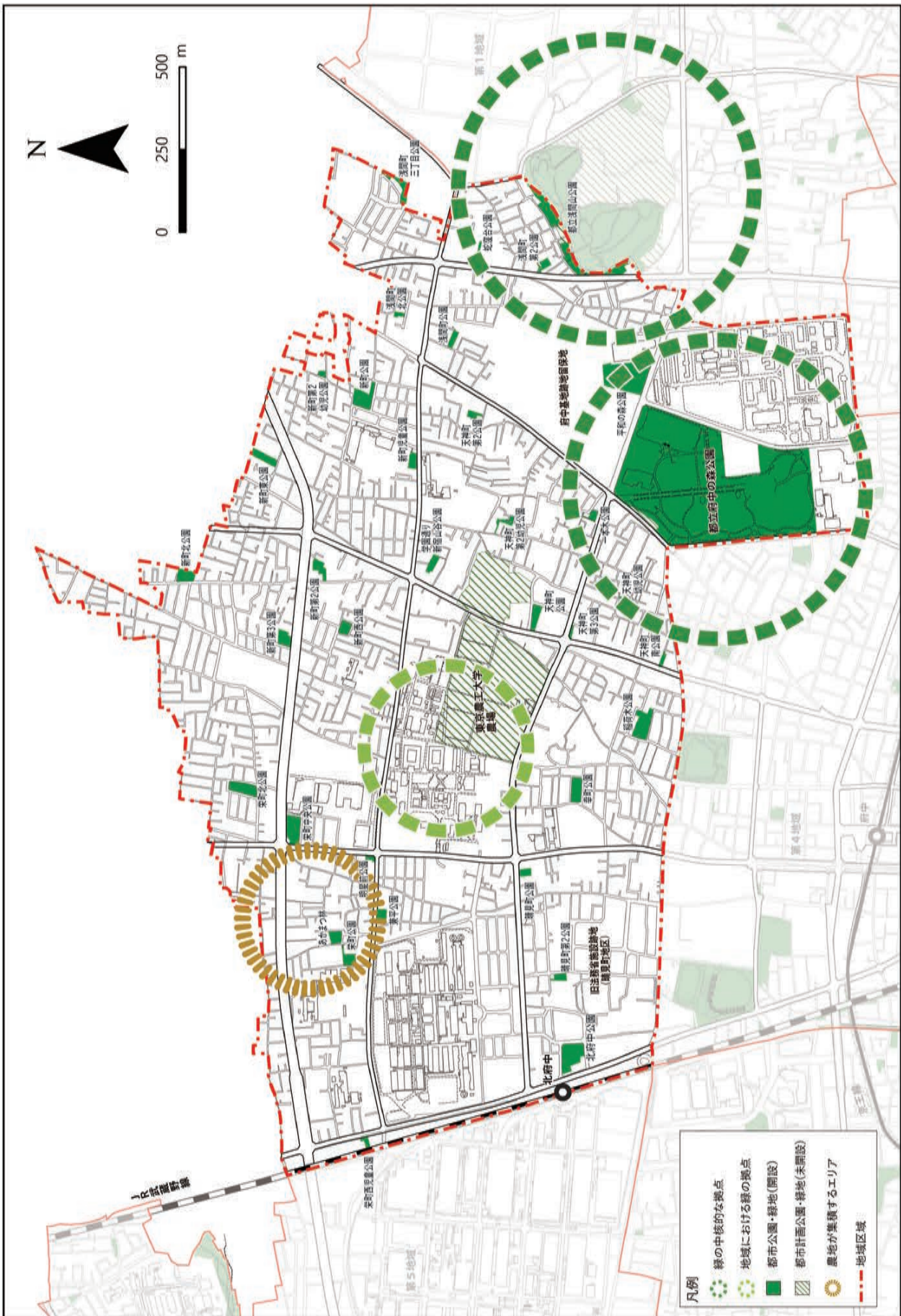
● 大規模土地利用における良好な公園・緑地空間の形成

- 旧法務省関連施設跡地(晴見町地区)においては、既存樹木の保全や既存公園と一体となった公園や緑地の確保を図り、緑豊かなゆとりのある土地利用を誘導します。
- 府中基地跡地留保地の土地利用においては、周辺の大規模公園等との緑の連続性を確保するとともに、公民が連携して一体的な緑地空間を創出し、にぎわいや憩いの空間、災害時の避難場所等、緑をいかした新たな空間づくりを図ります。

● 農地の保全・活用

- 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市民に周知を図ります。

■ 水と緑・環境と共生するまちづくり方針図 第3地域



(4) 魅力ある住環境を維持するまちづくり

● 良好な住環境の保全

- 低層住宅地におけるまちづくりのルールを定め、ゆとりのある良好な住環境を保全します。

● 中密度住宅ゾーンにおける低層住宅地との調和

- 低層住宅地の中に中高層住宅が混在化する可能性のある地区では、地区特性に応じて、既存の周辺住宅地との調和を図ります。
- 大規模な土地が新たに開発される際は、地域の特性を踏まえ、周辺環境に配慮した開発事業となるよう誘導します。

● 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。

● 浅間山の自然環境と調和したまちづくり

- 浅間山の自然の生態系の保全を図り、浅間山と調和したまち並み形成や環境に配慮した快適なまちづくりを進めていくよう、「浅間山周辺地区まちづくり誘導計画」に基づき、適切な土地利用を誘導します。
- 府3・4・7号(新小金井街道)沿道では、浅間山の緑に配慮した沿道景観の形成を図り、都市部の貴重な緑として残っている農地の保全、活用を図ります。
- 浅間山周辺の低層住宅が広がる地区では、戸建て住宅や小規模の共同住宅を基本とした、緑あふれる住環境の形成を誘導します。
- 浅間山の緑や自然環境との調和を図るため、開発事業を行う際には、建築物や広告物等の色彩を適切に誘導するとともに、浅間山や周辺建築物群のスカイラインとの調和を図ります。

● 周辺環境に配慮した幹線道路沿道の土地利用

- 沿道の特性を踏まえ、周辺の住環境の保全や景観形成、防災性の向上に配慮した幹線道路沿道の土地利用の誘導を図ります。
- 府3・4・21号(府中国分寺線)(東八道路以北)の整備に際しては、沿道の土地利用やまち並みの在り方等を検討します。

- **地域資源をいかした特色ある景観形成**

- 東京農工大学周辺では、東京農工大学の緑地空間や低層住宅地との調和に配慮し、緑豊かな落ち着いた景観形成を誘導します。
- 国分寺史跡の武蔵国分寺参道口跡周辺においては、歴史資源に配慮した景観形成を図ります。
- 府中基地跡地留保地の土地利用においては、周辺の建築物との調和に配慮するとともに、統一感のある魅力的な景観形成を図ります。

- **多世代が共生するコミュニティ育成**

- 地域の大学や高校等の教育機関や民間事業者と連携し、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、共に支えあうコミュニティ形成を検討します。



東京農工大学

(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

- 新町、晴見町周辺では、震災時に発生する出火による建築物の延焼被害に備え、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・充実による防災性の向上

- 市街地に残る農地や旧法務省関連施設跡地(新町・栄町地区、晴見町地区)の緑の保全・形成を図るとともに、周辺の緑の配置状況や住環境を踏まえて、公園・広場の適切な規模と配置を誘導し、防災機能の向上を図ります。
- 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。

● 大規模土地利用における防災機能の確保と自主防災活動の促進

- 府中基地跡地留保地の土地利用においては、災害時の避難場所としての活用等、災害時の利用も想定した整備を進めます。

● 安全な避難経路の確保

- 新町、栄町及び天神町1丁目、2丁目、4丁目周辺等は狭あい道路が多く、住宅が密集した市街地について、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。

● 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。

4 重点的な取組

(1) 浅間山の自然環境の保全と調和したまちづくり

- 公園管理者や環境保全市民団体等との連携による、浅間山の自然生態系の保護・再生への持続的な取組の推進
- 浅間山の希少な自然環境資源をいかした景観形成に向けた具体的なルールづくり(浅間山の眺望や浅間山からの眺望確保、浅間山を中心とした緑のネットワーク形成)

(2) 緑のパートナー育成等、地域住民の主体的な取組

- 農地等の緑の資源を守り育てる取組の推進(農地や屋敷林の保全・活用等)
- 地域ぐるみで緑の保全に携わる担い手の育成や活動の推進(緑やオープンスペースの重要性の周知等)

(3) 木造住宅市街地の防災まちづくり

- 新町・栄町地区等における木造住宅市街地の防災性の向上を目指した地区計画等のルールづくり

(4) 府中基地跡地留保地の土地利用におけるまちづくり

- 「府中基地跡地留保地利用計画」に基づく、適切な土地利用の誘導及び周辺を含めた一体的なまちづくりの推進



都立府中の森公園