

1

自然的条件（位置・地勢等）

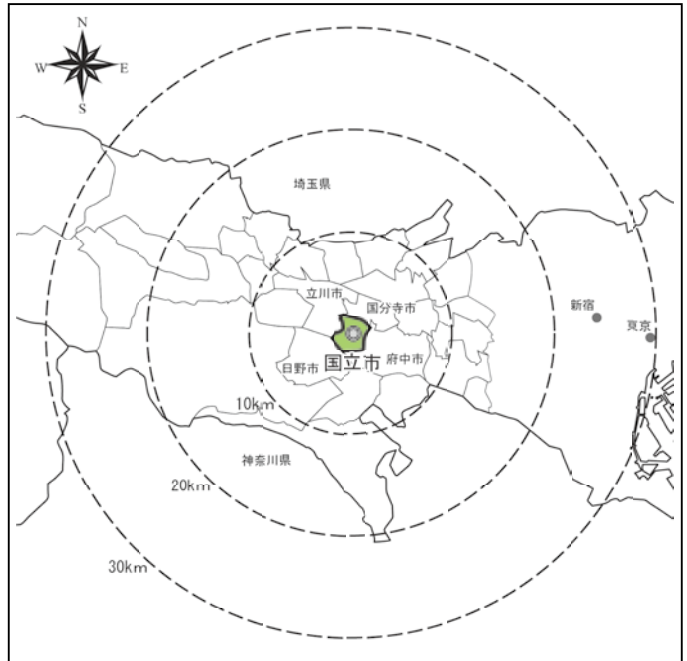
—北部の市街地と南部の自然が調和する、
多摩地域 26 市で 2 番目に小さな市域をもつ都市—

○国立市は、東京都の中央部、東京都心部から約 30km 圏内に位置しており、市域の東は府中市、西は立川市、北は国分寺市、南は多摩川をはさんで日野市にそれぞれ隣接しています。【図表 1-1-1】

○市域の広さは東西約 2.3km、南北約 3.7km、面積 8.15km²であり、面積は多摩地域 26 市の中では狛江市の 6.39km²に次いで 2 番目に小さな規模となっています。

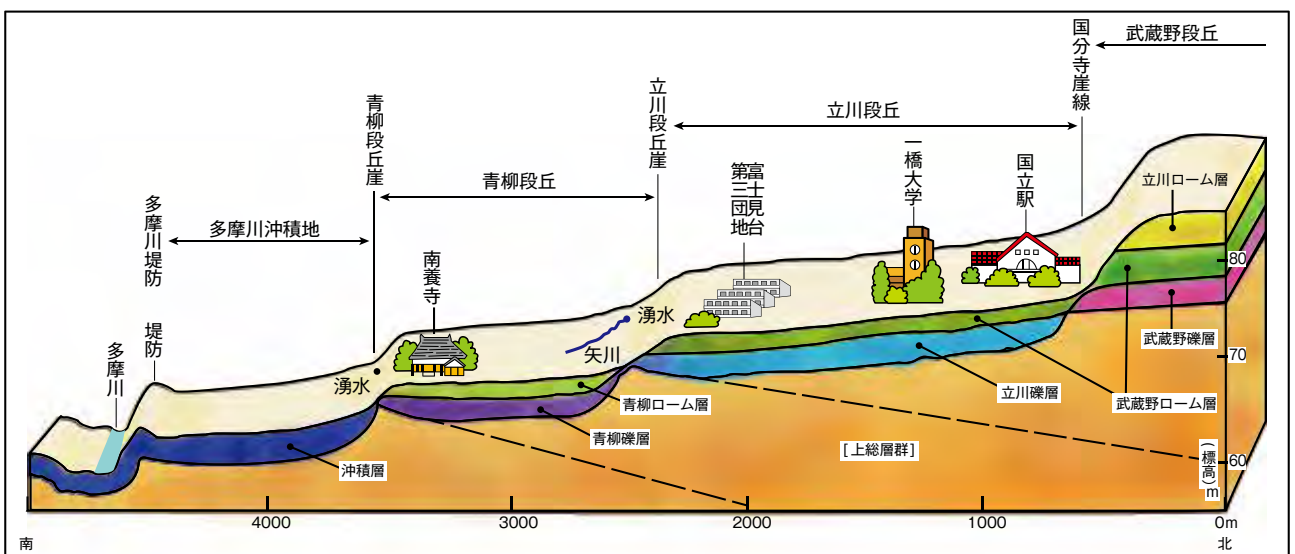
○地形は、3つのハケ（崖線）と多摩川にはさまれた3つの平地からなっています。このうち、多摩川河岸から青柳段丘にかけての地域には、崖線の樹林と湧水、多摩川や矢川などの自然資源、谷保天満宮や南養寺、城山などの歴史資源が残り、都市と自然的・歴史的環境が融合する国立市ならではの風致景観を醸し出しています。【図表 1-1-2】

図表 1-1-1 広域的な位置



図表 1-1-2 地形断面模式図（北北東⇒南南西）

出典：「国立市景観形成基本計画（平成8年度）」（一部修正）



(1) 都市の沿革

—全国的にも知られる「文教都市」として発展—

○国立市は、多摩川の河岸段丘の上に発展し、かつては水田に適した土壌により農業が盛んな地として知られ、江戸時代には現在の甲州街道（都道 256 号八王子国立線）を中心に民家が建ち並んでいました。

○明治 22（1889）年には、谷保村・青柳村・石田村飛地の 3 村が合併し「谷保村」となり、明治 26（1893）年には、それまで属していた神奈川県から東京府へと移管されました。

○大正時代末期の谷保村は、甲州街道沿いに数百戸の農家が点在するだけでしたが、谷保村の北部一帯の山林において、箱根土地株式会社による開発が進められ、大正 15（1926）年には東京高等音楽学院（現：国立音楽大学）の移転や国立駅の開業、昭和 2（1927）年には東京商科大学（現：一橋大学）の移転が行われました。

○国立という名称は、この頃に地区の名前を選ぶ際、駅が国分寺と立川の間に立地することから、両方の頭文字を取って「国立」にしようとする声上がり、「この地から新たな国が立つ」という願いと相まって受け入れられたとされています。

○昭和 20 年代（1945 年以降）には、第二次世界大戦による疎開と戦後の住宅復興によって人口が急増し、昭和 26（1951）年には町制に移行し「国立町」となりました。また、この頃には米軍立川基地の影響により、一橋大学を中心とする閑静な住宅地であった町内にホテルや旅館が増えたことから、市民や学生を中心に文教地区指定運動が起こり、昭和 27（1952）年には市北部の大半が東京都文教地区建築条例に基づく「文教地区」に指定されました。

○その後、昭和 40（1965）年には入居者数 8 千人規模の富士見台団地の完成に伴って人口が 5 万人を突破し、昭和 42（1967）年には現在に至る「国立市」が誕生しました。

<大正 15（1926）年頃の国立駅南口>



*** 文教地区とは ***

東京都文教地区建築条例（昭和 25 年東京都条例第 88 号）に基づき、建築制限の程度により、第一種文教地区及び第二種文教地区に分けるとされています。

第一種文教地区は主に、住居系用途地域又は学校等の教育文化施設の周囲に指定され、建築基準法第 48 条（用途地域における建築物の制限）による制限のほか、風俗営業関連建築物等、ホテル等、劇場等、マーケット、遊戯場等、一定の工場等、勝馬投票券発売所等、その他風俗を乱す恐れがあると認めて知事が指定するものが規制されます。

第二種文教地区は主に、住居系以外の用途地域や通学路等の区域に指定され、建築基準法第 48 条による制限のほか、風俗営業関連建築物等、ホテル等、劇場等、勝馬投票券発売所等、その他風俗を乱す恐れがあると認めて知事が指定するものが規制されます。

¹ 平成 28（2016）年 4 月 1 日現在、文教地区の指定面積は第 1 種が 156.1ha、第 2 種が 115.2ha の合計 271.3ha であり、市域全体の約 33%を占める。

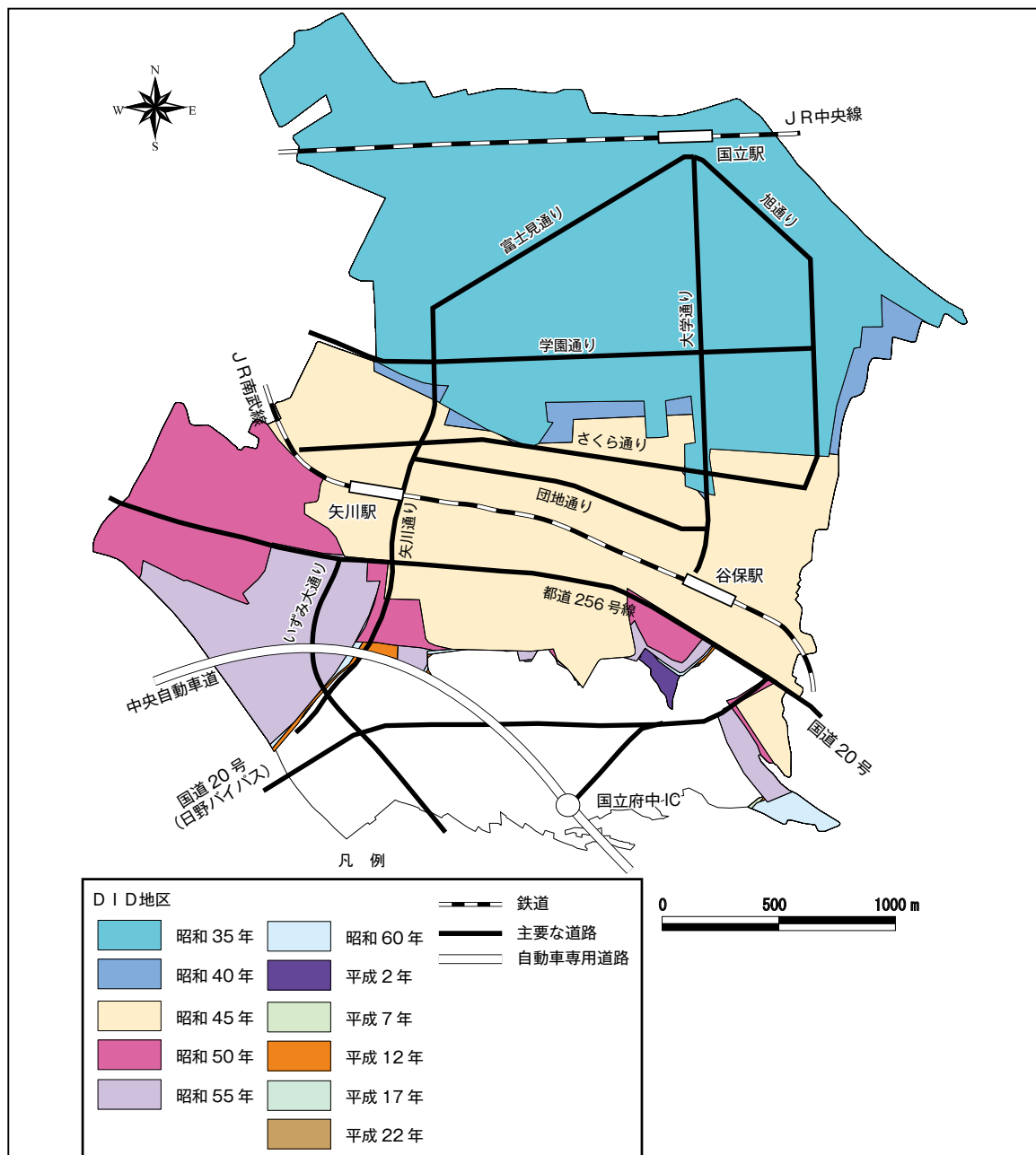
(2) 都市化の変遷

－青柳崖線より南側の区域には市街化の余地が残る－

- 都市化の変遷をD I D地区（人口集中地区：人口密度が40人/ha以上の地区が互いに隣接し、人口が5,000人以上となる地区）でみると、昭和35（1960）年時点では国立駅を中心とした市北部に形成されていた市街地が、昭和45（1970）年にはJR南武線沿線へと拡大していることが分かります。【図表1-2-1】
- その後、市街地は市の西部などに拡大しているものの、それ以降の拡大はわずかな規模にとどまっています。ただし、青柳崖線より南側の区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街地とすべき区域（市街化区域）に指定されているものの、未だに市街化の余地が残されている状況にあります。【同上】

図表1-2-1 D I D地区の変遷

出典：国土交通省「国土数値情報 人口集中地区データ」



(1) 人口・世帯数

－人口は一貫して増加しているものの、近年はやや鈍化傾向にある－

○平成 30（2018）年 1 月 1 日現在の人口は 75,723 人であり、30 年前の昭和 63（1988）年の 65,447 人と比べ 15.7%（10,276 人）増加しています。平成 10（1998）年から平成 12（2000）年にかけてファミリー世帯向けの大規模マンションの建設が相次いだことから、平成 15（2003）年には人口は 73,260 人に達しました。しかし、その後は、人口の都心回帰が進んだことなどを背景に、人口増加はやや鈍化傾向にあります。【図表 1－3－1】

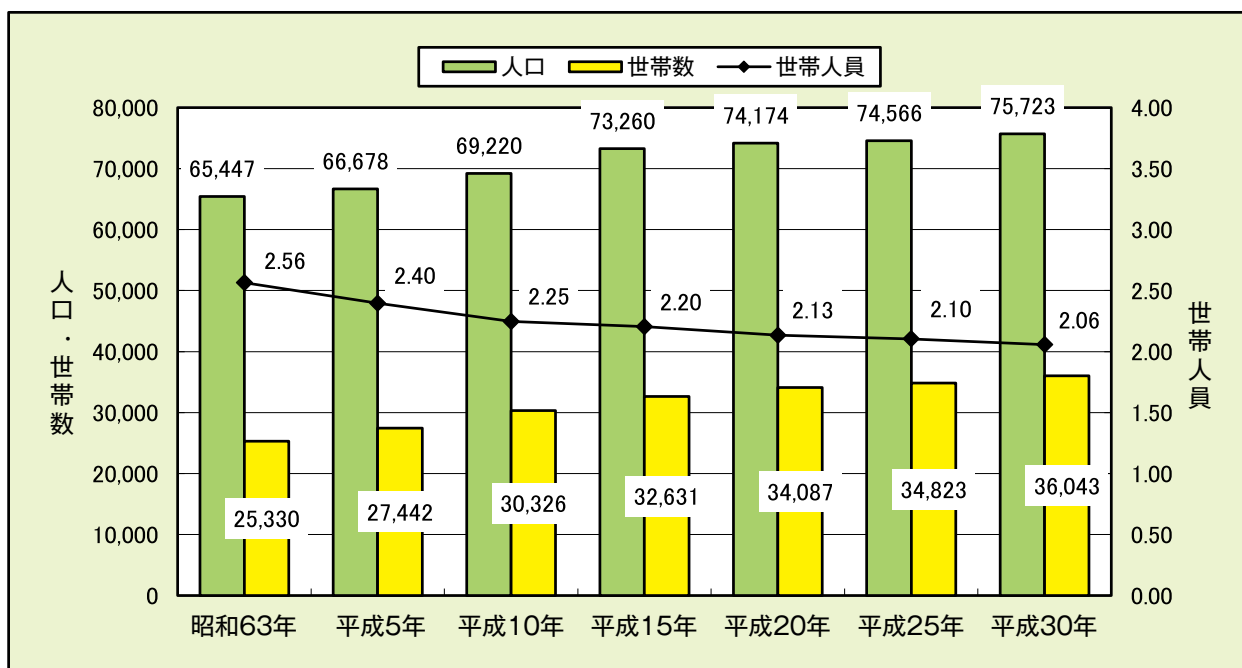
○世帯数は人口を上回る増加率で増え続け、平成 30（2018）年には 36,043 世帯と、昭和 63（1988）年の 25,330 世帯と比べ約 1.4 倍（10,713 世帯増）となっています。この結果、1 世帯当たりの人員は、昭和 63（1988）年の 2.56 人／世帯から一貫して減り続け、平成 30（2018）年には 2.06 人／世帯と昭和 63（1988）年の約 8 割の規模に縮小しています。【同上】

図表 1－3－1 人口・世帯数の推移

出典：市民課資料（各年 1 月 1 日現在）

注）人口は外国人を含むが、世帯数及び世帯人員は外国人を含まない。

		昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
人口	実数（人）	65,447	66,678	69,220	73,260	74,174	74,566	75,723
	増加数（人）	－	1,231	2,542	4,040	914	392	1,157
	増減率（%）	－	1.9	3.8	5.8	1.2	0.5	1.6
世帯数	実数（世帯）	25,330	27,442	30,326	32,631	34,087	34,823	36,043
	増加数（世帯）	－	2,112	2,884	2,305	1,456	736	1,220
	増減率（%）	－	8.3	10.5	7.6	4.5	2.2	3.5
世帯人員	実数（人／世帯）	2.56	2.40	2.25	2.20	2.13	2.10	2.06



(2) 地区別人口

—北部で減少、南部で増加傾向にあるほか、
築後約50年の大規模住宅団地が立地する中央部の富士見台で減少が目立つ—

○平成20(2008)年から平成30(2018)年の人口動向を地区別にみると、平成20(2008)年から平成25(2013)年の5年間では、市の中央部に減少している地区が目立つ一方、南部地域は泉2丁目を除く全ての地区で増加しています。【図表1-3-2・3】

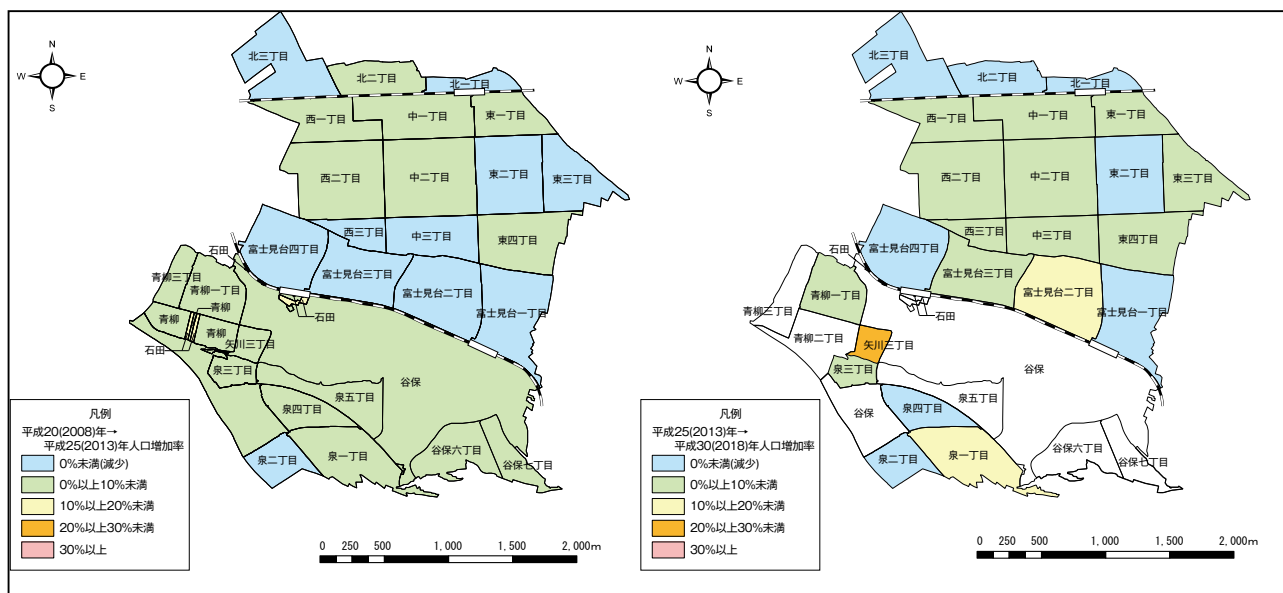
○平成25(2013)年から平成30(2018)年の5年間では、富士見台2丁目など市域の中央部が増加に転じる一方、北1丁目、北3丁目、東2丁目、富士見台1丁目、富士見台4丁目及び泉2丁目では減少が続いています。このうち、富士見台4丁目の減少は、都営矢川北アパートの建替事業が影響していると考えられます。【同上】

図表1-3-2 地区別人口増加率

出典：市民課資料（各年1月1日現在）

注1)「泉五丁目」、「谷保六丁目」、「谷保七丁目」、「青柳二丁目」及び「青柳三丁目（一部）」は、平成26年6月以降に町名地番変更。

注2) 町名地番変更により増加率の比較ができない地区は空白としている。



図表1-3-3 地区別人口及び増加率の推移

出典：市民課資料（各年1月1日現在）

注) 外国人人口を含む

	人口(人)			増加率(%)			
	平成20年	平成25年	平成30年	H20→H25	H25→H30		
北地域	北一丁目	2,118	2,101	1,843	▲0.8	▲1.23	
	北二丁目	2,218	2,286	2,278	3.1	▲0.3	
	北三丁目	4,243	4,216	4,010	▲0.6	▲4.9	
	計	8,579	8,603	8,131	0.3	▲5.5	
東・中・西地域	東一丁目	2,744	2,969	3,204	8.2	7.9	
	東二丁目	3,057	2,966	2,801	▲3.0	▲5.6	
	東三丁目	2,934	2,929	2,964	▲0.2	1.2	
	東四丁目	3,102	3,182	3,274	2.6	2.9	
	中一丁目	3,798	3,981	4,054	4.8	1.8	
	中二丁目	2,688	2,699	2,732	0.4	1.2	
	中三丁目	2,368	2,223	2,288	▲6.1	2.9	
	西一丁目	3,344	3,554	3,603	6.3	1.4	
	西二丁目	4,568	4,615	4,787	1.0	3.7	
	西三丁目	1,318	1,291	1,351	▲2.0	4.6	
計	29,921	30,409	31,058	1.6	2.1		
富士見台地域	富士見台一丁目	5,411	5,236	5,222	▲3.2	▲0.3	
	富士見台二丁目	4,168	3,770	4,350	▲9.5	15.4	
富士見台地域	富士見台三丁目	3,859	3,826	3,934	▲0.9	2.8	
	富士見台四丁目	4,797	4,565	4,184	▲4.8	▲8.3	
	計	18,235	17,397	17,690	▲4.6	1.7	
	南部地域	谷保	10,715	11,296	10,208	5.4	—
		谷保六丁目	—	—	349	—	—
		谷保七丁目	—	—	708	—	—
		青柳	1,640	1,667	26	1.6	—
		青柳一丁目	1,813	1,857	1,894	2.4	2.0
		青柳二丁目	—	—	1,416	—	—
		青柳三丁目	561	583	1,331	3.9	—
		石田	154	171	94	11.0	—
泉一丁目		130	131	151	0.8	15.3	
泉二丁目		1,332	1,310	1,212	▲1.7	▲7.5	
泉三丁目	556	587	621	5.6	5.8		
泉四丁目	191	207	179	8.4	▲13.5		
泉五丁目	—	—	217	—	—		
矢川三丁目	347	348	438	0.3	25.9		
計	17,439	18,157	18,844	4.1	3.8		

(3) 年齢階層別人口

— 老年人口は、ほぼ一貫して増え続けており、
特に 75 歳以上人口が 10 年間で約 1.5 倍に増加しているのが目立つ —

○平成 30(2018)年 1 月 1 日現在の年齢階層別人口の構成比は、0～14 歳の年少人口が 11.5% (実数 8,746 人)、15～64 歳の生産年齢人口が 65.7% (49,787 人)、65 歳以上の老年人口が 22.7% (17,190 人)、老年人口のうち 75 歳以上が 11.4% (8,596 人) となっています。【図表 1-3-4】

○平成 20 (2008) 年以降、年少人口はほぼ一貫して減り続けているのに対し、老年人口は 65～74 歳及び 75 歳以上ともにほぼ一貫して増え続け、平成 30(2018)年ではそれぞれ対平成 20(2008)年比で前者が約 1.2 倍 (1,358 人増)、後者が約 1.4 倍 (2,606 人増) となっているのが特徴的です。【同上】

○担税力の高い市民が数多く含まれ、地域の経済社会を支える中心的な世代ともいえる生産年齢人口は、平成 21 (2009) 年から平成 27 (2015) 年では 7 年連続して減少傾向が続いていたものの、平成 28 (2016) 年以降は回復傾向に転じています。【同上】

図表 1-3-4 年齢階層別人口の推移

出典：市民課資料 (各年 1 月 1 日現在、以下同様)

		平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
年少人口 (0～14歳)	実数(人)	9,462	9,358	9,288	9,198	9,087	8,985	8,842	8,864	8,814	8,797	8,746
	増減数(人)	—	▲104	▲70	▲90	▲111	▲102	▲143	22	▲50	▲17	▲51
	増減率(%)	—	▲1.1	▲0.7	▲1.0	▲1.2	▲1.1	▲1.6	0.2	▲0.6	▲0.2	▲0.6
	構成比(%)	12.8	12.6	12.5	12.4	12.2	12.0	11.9	11.9	11.8	11.7	11.5
生産年齢人口 (15～64歳)	実数(人)	51,486	51,232	51,080	51,009	50,882	50,467	49,953	49,607	49,634	49,768	49,787
	増減数(人)	—	▲254	▲152	▲71	▲127	▲415	▲514	▲346	27	134	19
	増減率(%)	—	▲0.5	▲0.3	▲0.1	▲0.2	▲0.8	▲1.0	▲0.7	0.1	0.3	0.0
	構成比(%)	69.4	69.0	68.7	68.5	68.3	67.7	67.2	66.5	66.2	66.0	65.7
老年人口 (65歳以上)	実数(人)	13,226	13,666	14,035	14,240	14,542	15,114	15,590	16,087	16,523	16,887	17,190
	増減数(人)	—	440	369	205	302	572	476	497	436	364	303
	増減率(%)	—	3.3	2.7	1.5	2.1	3.9	3.1	3.2	2.7	2.2	1.8
	構成比(%)	17.8	18.4	18.9	19.1	19.5	20.3	21.0	21.6	22.0	22.4	22.7
うち65～74歳	実数(人)	7,236	7,390	7,473	7,314	7,340	7,626	7,978	8,288	8,490	8,529	8,594
	増減数(人)	—	154	83	▲159	26	286	352	310	202	39	65
	増減率(%)	—	2.1	1.1	▲2.1	0.4	3.9	4.6	3.9	2.4	0.5	0.8
	構成比(%)	9.8	10.0	10.0	9.8	9.9	10.2	10.7	11.1	11.3	11.3	11.3
うち75歳以上	実数(人)	5,990	6,276	6,562	6,926	7,202	7,488	7,612	7,799	8,033	8,358	8,596
	増減数(人)	—	286	286	364	276	286	124	187	234	325	238
	増減率(%)	—	4.8	4.6	5.5	4.0	4.0	1.7	2.5	3.0	4.0	2.8
	構成比(%)	8.1	8.5	8.8	9.3	9.7	10.0	10.2	10.5	10.7	11.1	11.4
総数	実数(人)	74,174	74,256	74,403	74,447	74,511	74,566	74,385	74,558	74,971	75,452	75,723
	増減数(人)	—	82	147	44	64	55	▲181	173	413	481	271
	増減率(%)	—	0.1	0.2	0.1	0.1	0.1	▲0.2	0.2	0.6	0.6	0.4

注 1) 平成 24 年 7 月 9 日より外国人住民に係る住民基本台帳制度が開始されたため、平成 25 年以降の年齢階層別人口は外国人を含んでいる。

(4) 都市計画

—住宅都市としての特性を反映し、住居専用系の用途地域が市街化区域全体の73.3%を占める—

○平成27(2015)年3月31日現在、市域全体の97.2%にあたる792haが、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域である「市街化区域」に、また、市域の南西端を流れる多摩川河岸の23ha(構成比2.8%)が市街化を抑制すべき区域である「市街化調整区域」に指定されています。【図表1-3-5】

○市街地の大枠を定め、それぞれの目的に応じて建築することができる建物の種類と規模が決められている用途地域の構成比では、第一種低層住居専用地域²が46.6%(面積369.4ha)で最も多く、第一種中高層住居専用地域³が21.1%(166.9ha)でこれに次いでおり、住居専用系の用途地域が市街化区域全体の73.3%を占めています。【図表1-3-5・6】

図表1-3-5 用途地域等の指定状況

出典：国土交通省「平成27年都市計画現況調査(平成27年3月31日現在)」

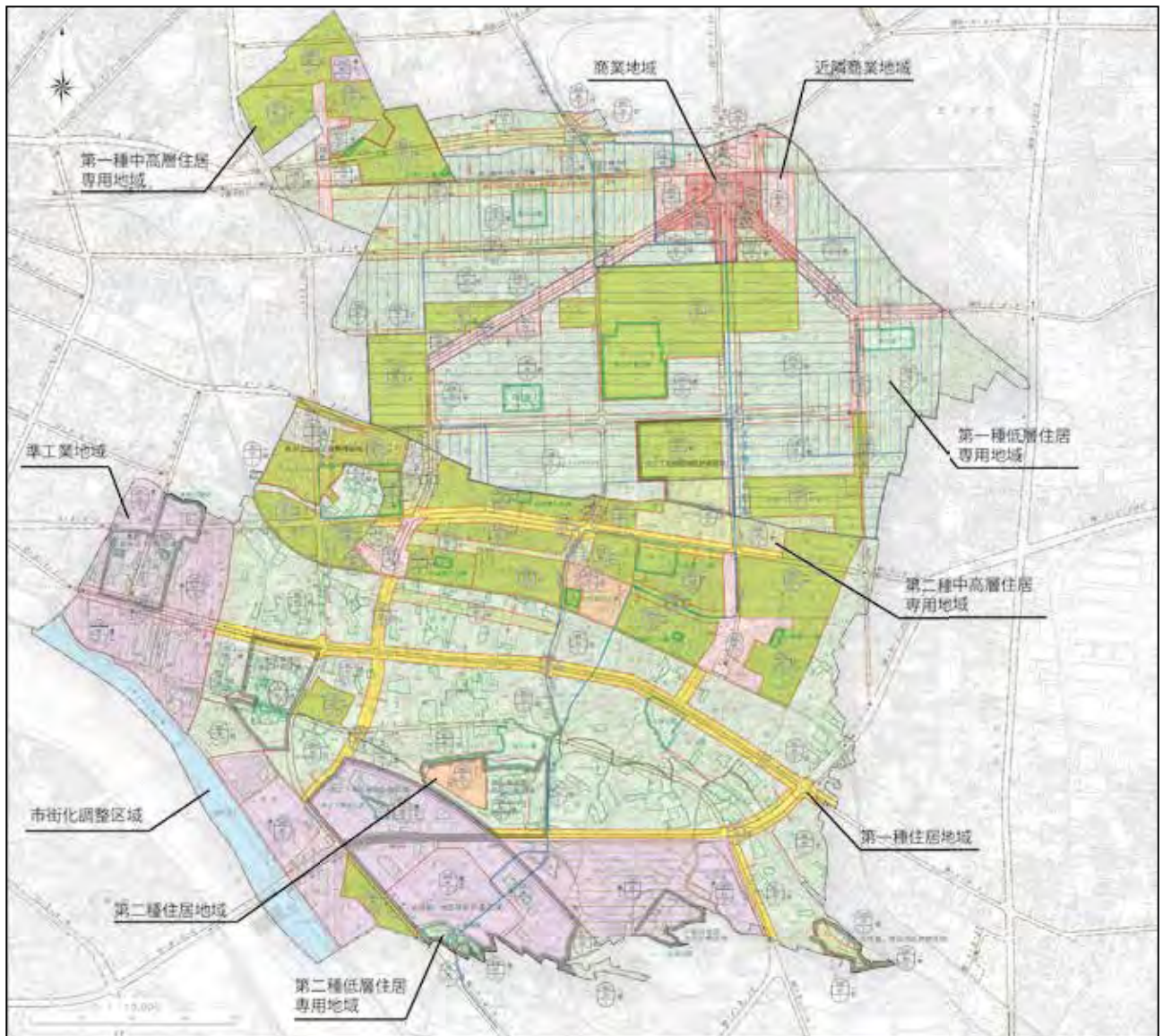
		面積 (ha)	構成比 (%)
都市計画区域		815	100.0
区域 区分	市街化区域	792	97.2
	市街化調整区域	23	2.8
地域 地区	第一種低層住居専用地域	369.4	46.6
	第二種低層住居専用地域	0.2	0.0
	第一種中高層住居専用地域	166.9	21.1
	第二種中高層住居専用地域	44.5	5.6
	第一種住居地域	33.7	4.3
	第二種住居地域	7.2	0.9
	準住居地域	—	—
	住居系用途地域	621.9	78.5
	近隣商業地域	34.1	4.3
	商業地域	9.4	1.2
	商業系用途地域	43.5	5.5
	準工業地域	126.6	16.0
	工業地域	—	—
	工業専用地域	—	—
工業系用途地域	126.6	16.0	

² 低層住宅の良好な環境を守るための地域であり、小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅、小・中学校等が建築できる。

³ 中高層住宅の良好な環境を守るための地域であり、病院や大学、延床面積500㎡までの一定の店舗等が建築できる。

図表 1-3-6 用途地域等の指定状況

出典：都市計画課資料（平成 29 年 3 月現在）



○市街化区域内にある農地等が有する緑地機能及び多目的保留地機能に着目し、良好な都市環境の維持・形成を図ることを目的とした生産緑地地区について、平成27（2015）年3月31日現在、国立市では市南部の谷保などを中心に46.7ha、147地区が指定されています。対市街化区域面積比は5.9%で、多摩地域26市の中では高い方から14番目の中位に位置しています。

【図表1-3-7】

○生産緑地法では、生産緑地の所有者は、生産緑地に指定されてから30年が経過した時、又は主たる従事者が死亡したり、農業に従事することが不可能な故障を有することになった場合、当該自治体に対して土地の買取を申し出ることができますが、厳しい財政状況下、国立市では、申出を受けて買い取った事例はわずかです⁴。

図表1-3-7 生産緑地地区の都市間比較

(対市街化区域面積比の高位順)

出典：国土交通省「平成27年都市計画現況調査(平成27年3月31日現在)」

順位	市名	市街化区域面積(ha)	生産緑地		
			決定面積(ha)	地区数(地区)	対市街化区域面積比(%)
1	清瀬市	1,019	177.3	265	17.4
2	東久留米市	1,280	148.8	310	11.6
3	国分寺市	1,148	129.7	251	11.3
4	立川市	2,083	210.2	384	10.1
5	三鷹市	1,650	143.5	307	8.7
6	小平市	2,046	174.4	380	8.5
7	武蔵村山市	1,171	98.8	346	8.4
8	東村山市	1,696	136.2	339	8.0
9	西東京市	1,585	124.8	301	7.9
10	稲城市	1,581	114.7	467	7.3
11	青梅市	2,183	137.3	727	6.3
12	調布市	2,048	126.9	432	6.2
13	あきる野市	1,190	71.1	400	6.0
14	国立市	792	46.7	147	5.9
15	小金井市	1,133	65.1	222	5.75
16	狛江市	582	33.2	140	5.70
17	日野市	2,244	118.7	454	5.3
18	東大和市	989	46.6	208	4.7
19	町田市	5,482	236.9	1,088	4.3
20	羽村市	814	32.8	176	4.0
21	府中市	2,725	101.7	466	3.7
22	昭島市	1,440	49.1	221	3.4
23	八王子市	7,968	244.9	1,091	3.1
24	武蔵野市	1,073	27.8	84	2.6
25	多摩市	2,019	28.5	146	1.4
26	福生市	663	6.8	52	1.0
	市部合計	48,604	2,832.5	9,404	5.8

4 買取の申出日から3ヶ月経過するまでに、当該自治体がい取るなどの所有権の移転（一般承継を除く。）が行われなかった時は、生産緑地の行為制限は解除される。

(5) 土地利用

—農用地は平成19年の70.7haから平成24年の59.2haと16.3%（11.5ha）減少—

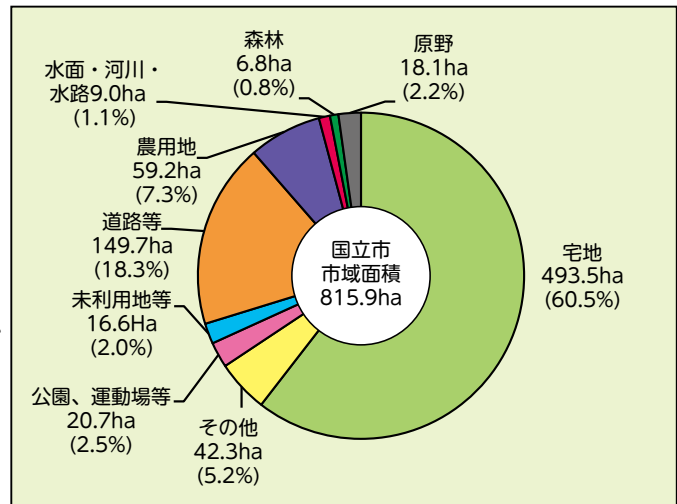
○平成24（2012）年における利用区分別の土地面積の構成比は、宅地が60.5%（面積493.5ha）で最も多く、次いで道路等の18.3%（149.7ha）、農用地の7.3%（59.2ha）の順であり、上位1～3位までの合計が市域全体の86.1%（702.4ha）を占めています。【図表1-3-8・10】

○利用区分別の土地面積を平成19（2007）年と比較すると、宅地が488.2haから1.1%（5.3ha）、道路等が148.4haから0.9%（1.3ha）の微増となっている一方、都市と自然が調和した国立市ならではの風景を醸し出している主要な要素の1つである農用地が70.7haから16.3%（11.5ha）大きく減少しているのが目立ちます。【図表1-3-9】

図表1-3-8 利用区分別の土地面積の構成比

出典：東京都都市整備局「東京の土地利用平成24年多摩・島しょ地域」

注) 端数処理の関係で市域面積は、公称値と一致しない。



図表1-3-9 利用区分別の土地面積及び構成比

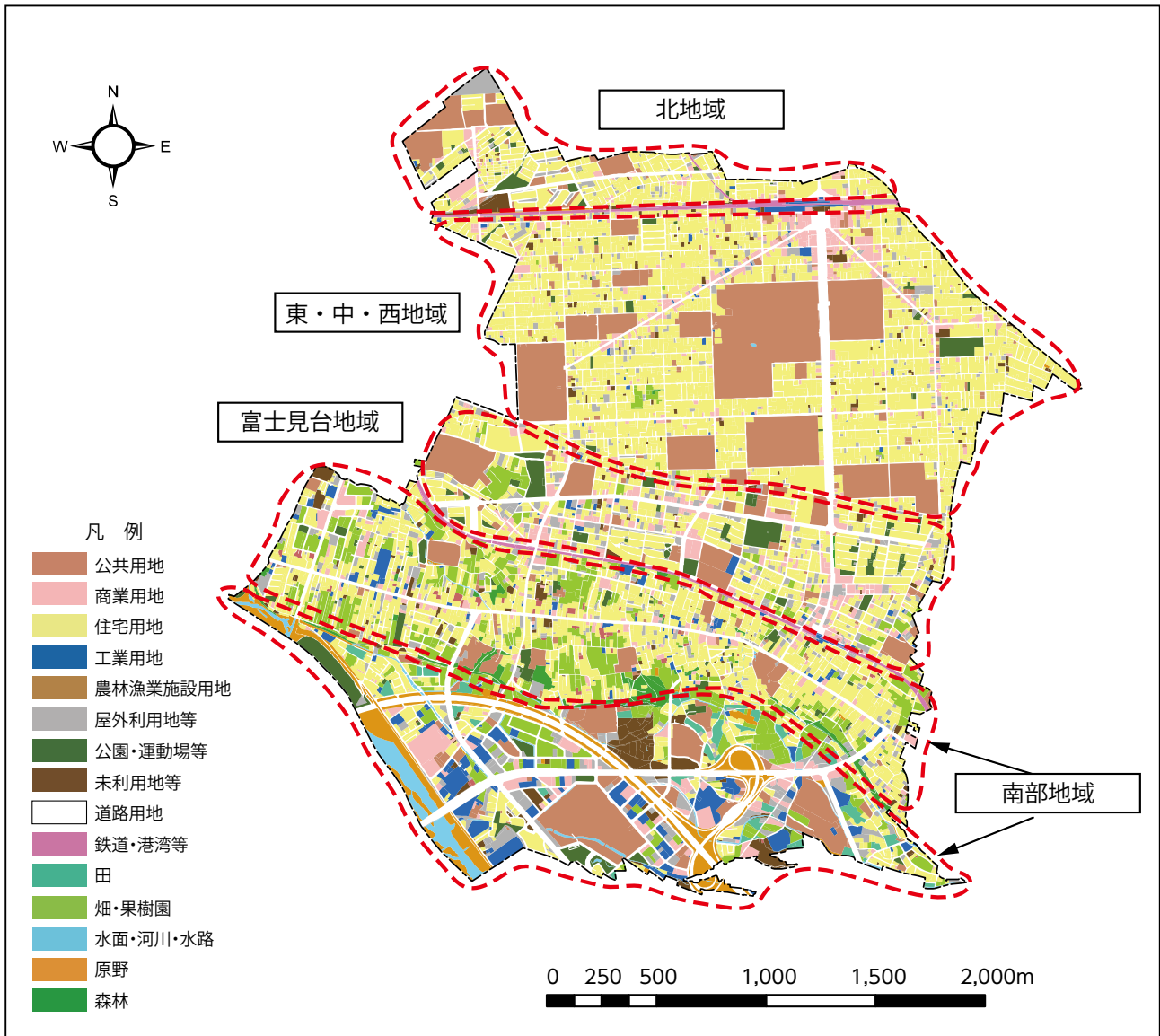
出典：東京都都市整備局「東京の土地利用平成19・24年多摩・島しょ地域」

注) 端数処理の関係で合計の面積は、公称値と一致しない。

	平成19年		平成24年		対平成19年増減率(%)
	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)	
宅地	488.2	59.8	493.5	60.5	1.1
その他	43.8	5.4	42.3	5.2	▲3.4
公園、運動場等	22.8	2.8	20.7	2.5	▲9.2
未利用地等	7.9	1.0	16.6	2.0	110.1
道路等	148.4	18.2	149.7	18.3	0.9
農用地	70.7	8.7	59.2	7.3	▲16.3
水面・河川・水路	8.9	1.1	9.0	1.1	1.1
森林	7.4	0.9	6.8	0.8	▲8.1
原野	17.7	2.2	18.1	2.2	2.3
合計	815.8	100.0	815.9	100.0	-

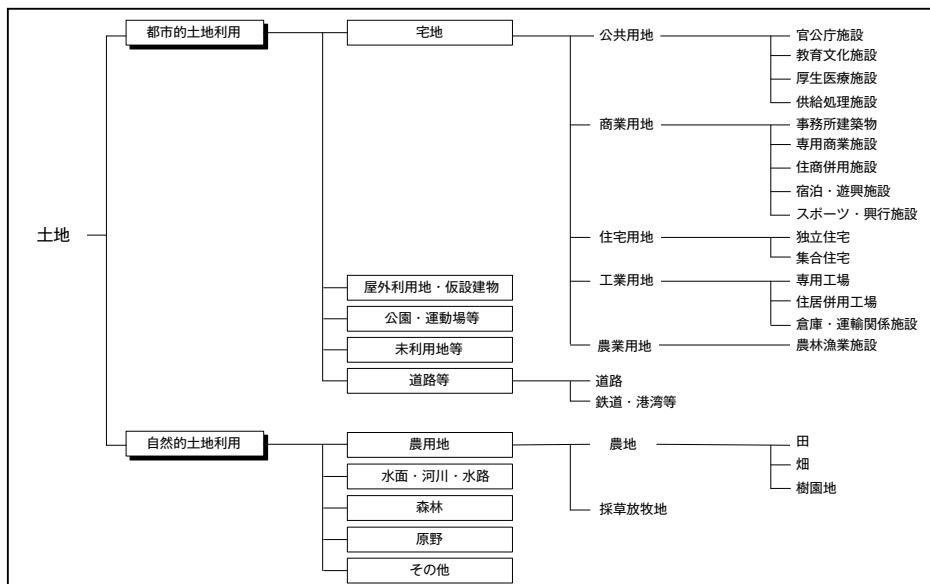
図表 1-3-10 土地利用の現況

出典：東京都都市整備局「平成 24 年度土地利用現況調査」



【参考】図表 1-3-11 土地利用の分類

出典：東京都都市整備局「東京の土地利用 平成 24 年多摩・島しょ地域」



(6) 道路・交通

— 鉄道3駅を中心に、市域を東西方向に連絡する道路交通網が充実 —

○市域の骨格を形成する主要な交通網として、市北部をJR中央線が、中央部をJR南武線が東西方向に横断し、市内には3つの鉄道駅（国立駅・谷保駅・矢川駅）が設置されているほか、中央自動車道・国立府中インターチェンジ及び国道20号日野バイパスが市南部に位置しています。【図表1-3-12】

○新東京百景にも選定され、ゆとりと潤いにあふれた国立市ならではの良好な都市環境を内外に強く印象づけている主要なランドマークの1つとなっている大学通りをはじめとする地域幹線道路が、市域を東西南北に連絡しています。【同上】

図表1-3-12 主要な交通網の状況

