



新青梅街道沿道地区
まちづくり計画
パンフレット



《新青梅街道沿道地区まちづくり計画について》

■ 計画の策定の背景と目的

本市において、新青梅街道は、市の中心部を東西に横断する主要幹線道路であり、市の骨格を形成する道路です。

平成17年3月には、交通渋滞の解消に向け、幅員を18mから30mに拡幅する都市計画変更が行われ、現在、東京都により順次、事業が進められています。

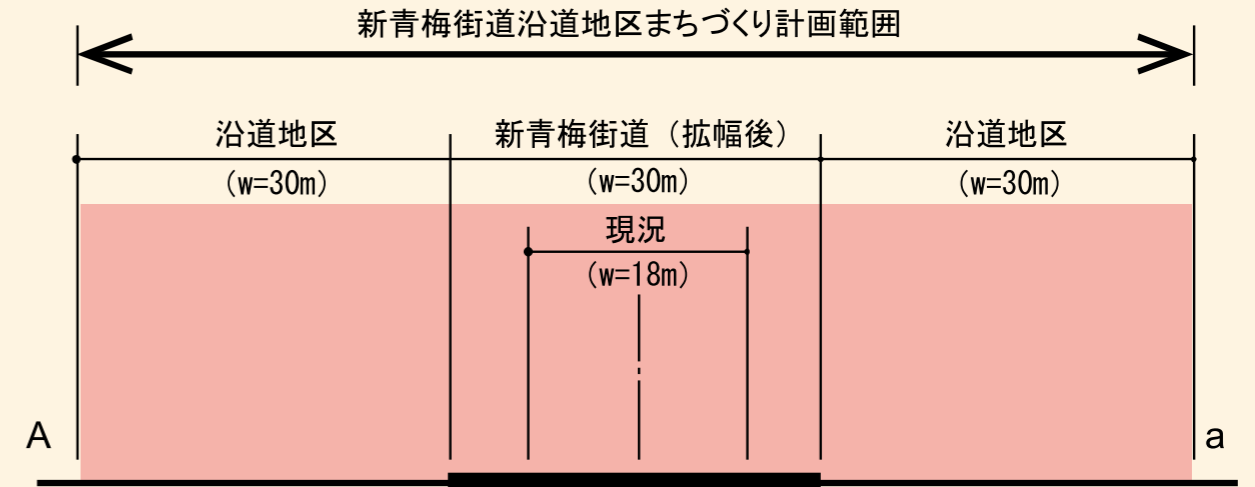
しかしながら、現在の沿道は、戸建住宅や低層型の店舗、畑等が散在しており、主要幹線道路沿道としての有効な土地利用が図られていません。

一方、多摩都市モノレールの延伸については、未だ事業化が決定していない状況であり、モノレールを呼び込むために、拡幅整備を契機として、にぎわいと活力ある沿道市街地の形成を目指して、市としても沿道まちづくりを積極的に推進していく必要があります。

こうしたことから、新青梅街道沿道における土地の適正かつ効果的な利用やまちの軸としての機能向上を図るため、「新青梅街道沿道地区まちづくり計画」を策定しました。

■ 計画の範囲

新青梅街道沿道地区まちづくり計画の範囲は、市内における立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線（幅員30m）及び計画線から両側30mの区域です。



■ まちづくりの将来像

人が集まり、人を呼び込む
新たな都市文化を発信する
魅力と活力のあるまち(沿道)



■ まちづくりの目標

- 1 にぎわいと活力あるまちづくり**
～モノレールの延伸を実現し、多くの利用が得られるよう、人をひきつけ・人が集まる活気に満ちたまちづくりを目指します。
- 2 安心・快適な道づくり**
～歩行者、自転車空間など、誰もが安心快適に利用できる道づくりを目指します。
- 3 統一感のあるまちなみ景観づくり**
～狭山丘陵など周辺景観と調和した統一感とうるおいのあるまちなみ景観の形成を目指します。
- 4 災害に強いまちづくり**
～地震や火災など、災害に対して安全なまちづくりを目指します。
- 5 住み続けられるまちづくり**
～良質な都市型住宅の誘導と人にやさしい住環境づくりを進め、安心・快適に住み続けられるまちづくりを目指します。

■ まちづくりのスケジュール

今後の沿道地区まちづくりは、大きく分けて次の2段階で進めていきます。

「道路拡幅段階」から

- モノレールを呼び込むためのまちづくり
 - ・都市核やサブ核（駅周辺）の先行的なまちづくり
 - ・複合型集合住宅や集客施設の先行的な立地誘導
- ルールに基づく先行的なまちなみの誘導
- 用途地域等の変更及び地区計画の策定

「モノレール延伸計画決定段階」から

- 都市核・サブ核地区の高度利用の促進、商業・業務施設など都市機能の集積と一層のにぎわいの創出
- 駅周辺のまちづくりの推進
- 複合型集合住宅や集客施設の立地促進
- ルールに基づく良好なまちなみの誘導
- 用途地域等及び地区計画の変更

■ 土地利用の方針

- 「道路拡幅段階」から
- 「モノレール延伸計画決定段階」から

にぎわいと活力ある沿道市街地を形成するため、沿道地区を次の3つのゾーンに分し、沿道の特性に応じた計画的な土地利用の誘導を図ります。

◆ 都市核周辺ゾーン

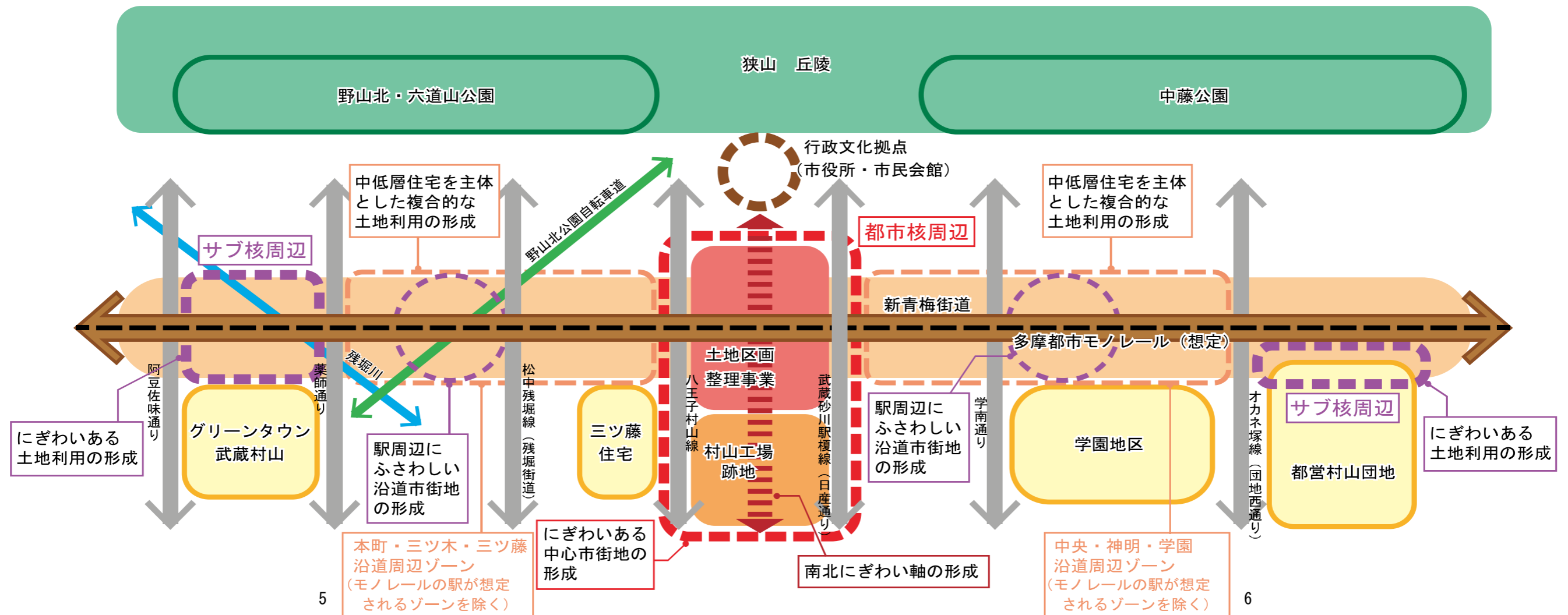
- 土地区画整理事業による都市基盤の整備とあわせて、商業・業務施設、中層の複合型集合住宅、文化交流施設の立地を促進するなど、土地の高度利用を誘導するとともに、子育て施設や高齢者福祉施設等の生活支援機能の集積を図り、市の中心市街地として、にぎわいと活力ある土地利用の形成を図ります。
- モノレールの延伸計画決定時には、駅を中心に商業・業務施設等の高層化や中層の都市型住宅の立地など、更なる土地の高度利用を促進し、中心市街地としての都市機能の向上を図ります。

◆ サブ核周辺及びモノレールの駅が想定されるゾーン

- 地域の生活拠点としての魅力や利便性を高めるため、近隣商業施設、中低層の都市型住宅、生活支援機能の立地誘導により、にぎわいと活力ある土地利用の形成を図ります。
特に、武蔵村山市の玄関口となる都営村山団地及び中原・岸地区に関しては、武蔵村山市のゲートゾーンにふさわしい景観的な工夫を図るとともに、にぎわいを高める新たな土地利用を図ります。
- モノレールの延伸計画決定時には、駅を中心に商業施設や複合型集合住宅などの集積を促進し、駅周辺にふさわしい沿道市街地の形成を図ります。

◆ 本町・三ツ木・三ツ藤沿道周辺及び中央・神明・学園沿道周辺ゾーン

- 幹線道路沿道の立地条件をいかし、沿道利用型の小規模な店舗や事業所、中低層住宅を主体とした複合的な土地利用の形成を図ります。



■ 目標の実現に向けたまちづくりの方針

● 「道路拡幅段階」から
● 「モノレール延伸計画決定段階」から

1 にぎわいと活力のあるまちづくりの方針

- 都市核・サブ核周辺ゾーン等のにぎわいや魅力を高めます。
 - 今後のまちづくりを効率的に推進するため、先行的な用地の確保を図ります。
 - 個性ある店舗の誘導、集積によるまちなみの形成を図ります。
 - 人を呼び込むテーマ性の高い集客施設やアンテナショップの誘致を促進します。
 - 都営村山団地内にある空地の有効活用を図ります。
 - 市のアピールポイントとなるような集客施設など、人が集まり、人を呼び込む仕掛けづくりに努めます。
 - 子育て施設・福祉施設等の生活支援施設や1階部分の店舗利用等にぎわいを創出する施設を備えた複合型集合住宅の誘導を図ります。
 - 都市核周辺ゾーンやサブ核周辺ゾーンにおいては、更なる土地の高度利用（現行の高さ制限や容積率の緩和など）を図り、商業機能等の集積を促進します。
 - サブ核周辺及びモノレールの駅が想定されるゾーンにおいては、駅周辺に生活に密着した利便性の高い施設の集積を促進し、地域の生活拠点としての魅力や利便性の向上を図ります。
 - 都市核周辺ゾーンにおいては、モノレール駅の設置を見据え、交通広場や駐車場、駐輪場の用地確保、路線バス・市内循環バスの再編によるバスターミナルの設置などを図ります。
 - モノレールの駅を中心とした南北のアクセス道路の整備とにぎわいのある道づくりを図ります。
 - 駅想定地周辺において、企業誘致条例を活用し、商業・業務機能を誘致するなど、にぎわいの促進を図ります。
 - 複合的な機能を備えた駅前ビル等の誘致を促進します。
 - モノレールの駅の設置を見据えた交通広場や人が集まるイベント広場の整備を図ります。
- 本市の潜在的な魅力資源を顕在化し、まちづくりにいかします。
 - 狭山丘陵の豊かな自然や里山、歴史、食など、地域資源の顕在化と積極的なPRを推進します。
 - まちの回遊ルートづくりなどにより、魅力資源を活用したまちづくりに努めます。
- まちを楽しみ回遊させる工夫をします。
 - レンタルサイクルや自転車ルートづくりなど自転車を活用したまちづくりの推進を図ります。
 - ふるさと散歩道など狭山丘陵の里山や地域資源を巡る散策ルートの充実を図ります。
- 南北をつなげ、にぎわいを広げるまちづくりを進めます。
 - 新青梅街道により南北が分断されないよう、新青梅街道に交差する道路や自転車道、モノレールの駅の自由通路等を活用し、にぎわいが広がるまちづくりの推進に努めます。



・都市核のまちなみイメージ



・都市核のまちなみイメージ

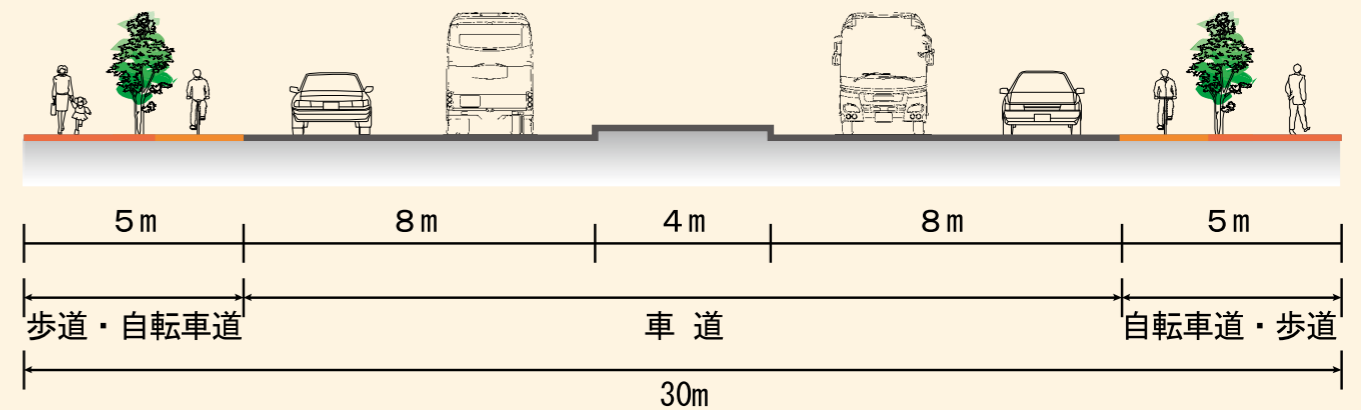


・にぎわいあるまちなみイメージ

2 安心・快適な道づくりの方針

- 人にやさしく快適な歩行者空間の整備を図ります。
 - 無電柱化を促進し、地上機器は景観や歩行者の通行に配慮して設置するよう、東京都に要請します。
 - 統一感があり、地域の特性にも応じた道路デザインの整備を促進します。
 - 利用者の意向や実態に即した歩行者横断施設の整備を促進します。
 - 高齢者等に配慮した歩行者空間となるよう歩道のバリアフリー化を促進します。
 - 沿道建築物の壁面後退を促進し、歩行環境の向上に努めます。
 - 道路空間とモノレール（駅など）との一体感の創出を図るよう関係機関に要請します。
- 道路の緑化を進め、緑とうるおいのあるまちなみの形成を図ります。
 - 地域にふさわしい街路樹の植栽など、市民との協働による新青梅街道の並木道づくりを促進します。
- 安全快適な自転車道の整備を図ります。
 - 自転車専用レーンは、歩道と車道との間に設置し、電線共同溝や上下水道管などの地下埋設物は、維持管理上歩道に集約するよう東京都に要請します。

■ 新青梅街道の拡幅後断面イメージ



※拡幅後の構造・植栽等については、今後変更となる可能性があります。



・中木と低木の街路樹イメージ(芋窪街道)



・自転車レーンのイメージ



・並木道のイメージ
(青梅街道ケヤキ並木)

3 統一感のあるまちなみ景観づくりの方針

- 市のシンボルにふさわしい統一感のあるまちなみ景観の形成を図ります。
 - 新青梅街道の魅力ある道路景観の創出を図ります。
(統一感があり、地域の特性にも応じた道路デザインや街路樹の植栽、無電柱化など)
 - 地域の特性に応じたメリハリのある沿道景観の誘導を図ります。
 - 新青梅街道沿道地区を対象に、「建築物等の用途」、「建築物等の高さ」、「建築物等の外観や色彩」、「屋外広告物」、「壁面の位置」、「垣や柵等の構造」、「緑化」などに関するルールを定め、秩序ある土地利用と統一感のある良好なまちなみ景観の誘導を図ります。
 - 沿道の建築物については、各ゾーンの特性に応じて、モノレールの車両からの視点に配慮したものとします



・都市核周辺ゾーンのまちなみ景観イラストイメージ



・本町・三ツ木・三ツ藤沿道周辺及び中央・神明・学園沿道周辺ゾーンのまちなみ景観イラストイメージ



・無電柱化、緑化誘導等のイメージ



・壁面の位置、案内看板の整序のイメージ



・良好なまちなみ景観・緑化誘導のイメージ

4 災害に強いまちづくりの方針

- 緊急輸送道路・避難路としての機能強化を図ります。
 - 新青梅街道は、災害時の特定緊急輸送道路として位置付けられていることから、その機能の強化を図るとともに、本市の重要な避難路、防災空間としての機能の強化に努めます。
- 延焼遮断帯の形成を図ります。
 - 新青梅街道沿道においては耐火建築物の誘導を推進し、火災時の延焼を防ぐ延焼遮断帯の形成を図ります。

5 住み続けられるまちづくりの方針

- 良質な都市型住宅の誘導により、定住の促進を図ります。
 - 都市核周辺ゾーンやサブ核周辺及びモノレールの駅が想定されるゾーンでは、店舗や子育て支援施設などの各種利便施設や生活支援施設を備えた複合型集合住宅の導入を促進します。
 - 都市核周辺ゾーンでは、居住者の多様なニーズに対応する、中高層集合住宅を主体とした良質な複合型集合住宅の誘導を促進します。
- 定住を促進する生活環境の充実を図ります。
 - 病院、子育て支援施設、福祉施設などの生活支援施設や生活利便施設の立地を促進します。
 - 通学路や歩行者の安全性の向上を図ります。
 - 沿道建築物の建替えや開発にあわせたポケットパークの設置やまちかど花壇の設置に努めます。
 - 狭山丘陵、残堀川、自転車道、公園などの緑地資源をまちづくりに生かします。
 - 緑を生かしたサイクリング・ランニングルートの整備など、健康志向のまちづくりを促進します。
 - 駅前広場、駐輪場の整備など、モノレールの駅を想定した交通環境の整備を図ります。
 - モノレールの駅や主要な沿道施設へのアクセス道路の改善を図ります。



・都市型中高層集合住宅の誘導イメージ



・駐輪場整備のイメージ

《まちづくりのルールについて》

本計画では、まちづくりの方針に沿って、次のような建築物や緑化に関するルールを定めています。建築行為等を行う際には、このルールに適合するよう努めてください。

項目		都市核周辺ゾーン	サブ核 モノレールの ゾーン	周辺及び 駅が想定される ゾーン	本町・三ツ木・三ツ藤沿道 周辺ゾーン	中央・神明・学園沿道周辺ゾーン
建築物等に関するルール	①用途について	<ul style="list-style-type: none"> ● 良好な沿道市街地を形成するため、次のような建築物を制限する。 <ul style="list-style-type: none"> ・風俗店 ・墓地 ・自動車教習所 ・畜舎 ・パチンコ、マージャン屋、場外馬券・車券売場及びこれらに類するもの ※別途、都市核周辺ゾーンについては立川都市計画地区計画都市核地区地区計画において、倉庫業倉庫と自動車修理工場が制限されています。 ● 集合住宅等を建築する際には、各ゾーンの特性に応じて、まちづくりの方針に沿ったものとなるよう努める。 				
	②高さについて	<ul style="list-style-type: none"> ● 駅周辺は高度利用を図るよう努め、高さをできるだけ後背地の環境に十分配慮する。 	そろえるとともに、	<ul style="list-style-type: none"> ● 中低層程度の高さとし、高さをそろえるとともに、後背地の環境に十分配慮する。 ● モノレールから見える狭山丘陵の景観に配慮する。 		
	③外観・色彩等について	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築物等の外観・色彩については、刺激的な原色や突出した色彩を避け、周辺景観とのバランスを考え、まちのにぎわいする。 	出した色彩を避けるを妨げないよう配慮	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築物等の色彩については、刺激的な原色や突出した色彩は避け、周辺景観との調和に配慮する。 		
	④屋外広告物について	<ul style="list-style-type: none"> ● 屋外広告物の設置に当たっては、各ゾーンの特性については、道路からの視点だけでなく、モノレールから 	じて、周辺景観に配慮した設置場所、大きさ、色彩とするよう努め、特に屋上に設置する広告物などに	の視点にも配慮する。		
	⑤敷地面積について	<ul style="list-style-type: none"> ● 防災性の向上とゆとりある住環境の確保のため、敷地 	の細分化による建て詰まりを防ぐよう十分配慮する。			
	⑥壁面の位置について	<ul style="list-style-type: none"> ● 新青梅街道沿道の建築物等については、一定距離の壁上に資するよう配慮する。 	面の後退を行い、できるだけ壁面をそろえ、かつ、工作物の設置を控えること等により、歩行環境の向	向		
	⑦垣や柵等の構造について	<ul style="list-style-type: none"> ● 垣や柵等の構造は、沿道全体に統一感を持たせるよう ● 防災上の配慮からブロック塀は、原則として避ける。 ● 風の道（通風）に配慮するとともに、できるだけ柔ら 	生垣又は透視可能なフェンス等とする。	かい印象の素材を使用するよう努める。		
	⑧その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 新青梅街道沿道の建築物等については、モノレールか 	らの視点にも配慮した形態意匠とするよう努める。			
緑化に関するルール		<ul style="list-style-type: none"> ● 一定規模以上の店舗、事業所、集合住宅等については、東京都及び武蔵村山市の条例に基づき緑化に努める。 ● 壁面後退部分についてはできるだけ緑化に努め、植栽に当たっては、道路と一体感を持たせるよう工夫する。 ● 新青梅街道沿道だけでなく、裏側の敷地外周部や駐車場等の緑化に努める。 ● 地域や敷地の特性に配慮した緑化に努める。 （高木、低木のバランスのとれた緑化、敷地の南側と北側への緑の配置など） ● 敷地内に良好な樹木がある場合、その保全活用に努める。 ※都市核周辺ゾーン、サブ核周辺及びモノレールの駅が想定されるゾーン周辺においては、にぎわいを妨げるような過度な緑化は求めません。 				

※別途、「地区計画」が定められている場合は、地区計画に基づく制限がかかります。

《届出に関することについて》

■ 届出が必要となる行為

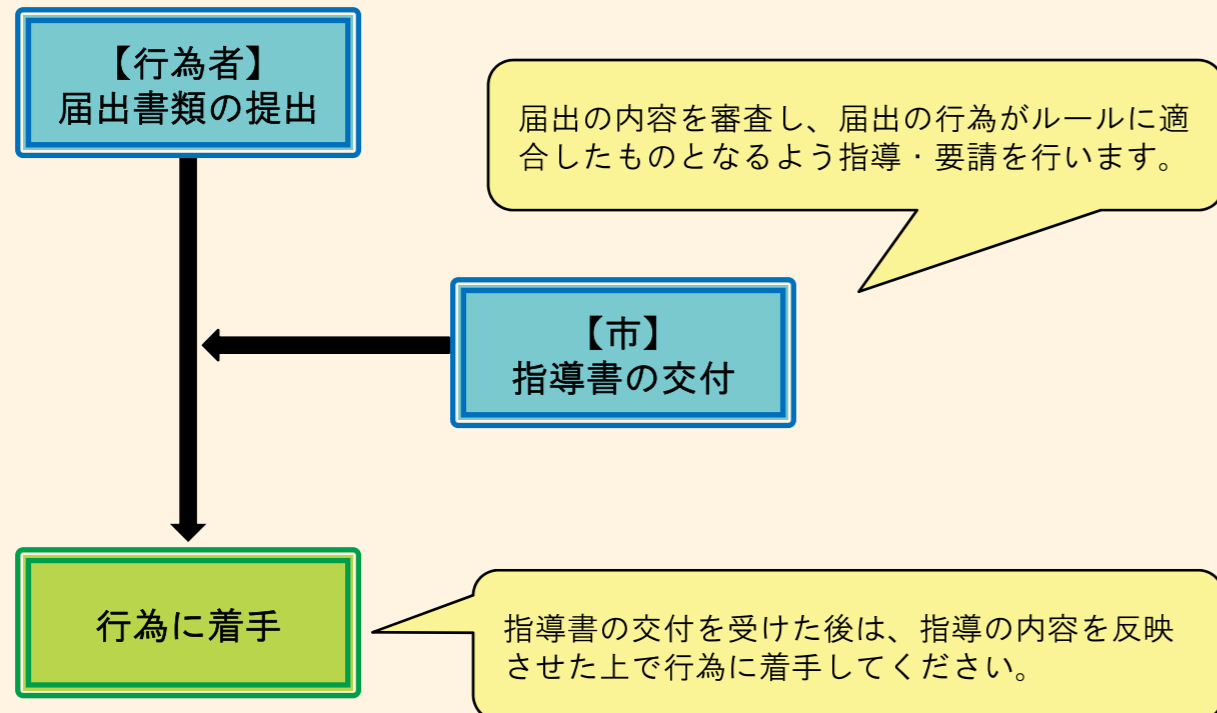
計画の範囲内で建築行為等を行う際には、その内容を事前に市へ届け出ることを義務付けました。計画に基づいて届出が必要となる行為は、下記のとおりです。

行為の種別	行為の内容
建築物の建築	建築物の建築（新築・改築）、増築、移転を行う場合
建築物の用途の変更	建築物の使用用途の変更を行う場合
建築物及び工作物の形態又は色彩その他の意匠の変更	建築物の外壁、屋根の色彩の変更等を行う場合
工作物の建設、設置	工作物の築造、設置又は改修を行う場合
土地の区画形質の変更	土地を分筆して宅地造成するなど土地の区画形質の変更等を行う場合（建築物の建築・移転又は工作物の建設・設置目的のみ）
土地の境界の変更	土地の分筆等境界の変更を行う場合（建築物の建築・移転又は工作物の建設・設置目的のみ）
土地の用途の変更	土地の使用用途の変更を行う場合

■ 届出の流れ

計画の区域内で建築行為等を行う場合には、その行為に着手する30日前までに市へ届け出てください。

（建築確認申請や地区計画の届出等は、別途行う必要があります。）



■ 届出に必要な書類

《全ての行為に共通して必要な書類》

書類	図面の縮尺	備考
届出書	—	規定の届出書に記入したもの。
委任状	—	届出を代理人が行う場合に必要です。任意の書式で構いません。
案内図	1/2500以上	方位、土地の位置及び申請地周辺の土地の状況等を表示したもの。

《行為の種別に応じて必要となる書類》

行為の種別	図面	図面の縮尺	備考
・ 建築物の建築 ・ 工作物の建設、設置 ・ 建築物の用途の変更	配置図	1/250以上	敷地内における建築物等の位置、接する道路、壁面の後退距離等を表示したもの。
	平面図	1/250以上	各階のもの。（工作物の場合は不要。）
	立面図	1/250以上	2面以上。建築物等の高さ、屋根及び壁面の色を表示したもの。
	外構図	1/250以上	敷地内の垣や柵、植栽等の外構計画を表示したもの。（配置図及び立面図にこれらを表示した場合は不要。）
・ 建築物及び工作物の形態又は色彩その他の意匠の変更	配置図	1/250以上	敷地内における建築物等の位置、接する道路、壁面の後退距離等を表示したもの。
	立面図	1/250以上	2面以上。建築物等の高さ、屋根及び壁面の色を表示したもの。
	外構図	1/250以上	敷地内の垣や柵、植栽等の外構計画を表示したもの。（配置図及び立面図にこれらを表示した場合は不要。）
・ 土地の区画形質の変更 ・ 土地の境界の変更	配置図	1/250以上	当該行為を行う土地の区域、当該区域内の道路、接する道路の位置、予定建築物の用途等を表示したもの。
	外構図	1/250以上	敷地内の垣や柵、植栽等の外構計画を表示したもの。（配置図にこれらを表示した場合は不要。）
・ 土地の用途の変更	配置図	1/250以上	当該行為を行う土地の区域、区域に接する道路の位置、予定される土地の利用方法等を表示したもの。

※ その他必要と認める書類の添付を求める場合があります。

新青梅街道沿道地区まちづくり計画パンフレット

平成26年3月

編集・発行

武蔵村山市 都市整備部 都市計画課

〒208-8501 東京都武蔵村山市本町一丁目1番地の1

TEL 042-565-1111 内線273

<http://www.city.musashimurayama.lg.jp/>