

# 新青梅街道沿道地区 まちづくり計画



平成26年3月

 武蔵村山市

## 新青梅街道沿道地区まちづくり計画の策定に当たって

武蔵村山市では、平成23年10月にまちづくり条例を制定し、市の特性を生かした快適なまちづくりを協働して行うことにより、住みがいのある魅力的なまちづくりを推進しております。その中でも特に、まちの軸としての役割を担う新青梅街道とその沿道につきましては、積極的にまちづくりを推進するものとして定めております。



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、「武蔵村山市第四次長期総合計画」や「武蔵村山市まちづくり基本方針」の中でも、都市軸として位置付け、にぎわいと活力ある沿道市街地を形成することとしております。

また、平成18年に優先整備路線に選定され、現在東京都による拡幅整備が順次行われているところであります。この拡幅整備は、交通渋滞の解消を目的として行われておりますが、市としては、7万2千市民の悲願であるモノレールの導入に寄与する重要な空間が確保されるものと考えております。

モノレール延伸の際には、人口の増加や新たな市街地の形成等が見込まれ、新青梅街道とその沿道は現在の性格とは大きく変化していくと考えられます。

そこで、拡幅整備を契機として、市民の皆様方との協働により、モノレールの導入を見据えた今後の沿道まちづくりの指針として、「新青梅街道沿道地区まちづくり計画」を策定いたしました。

本計画の策定に当たっては、市民や沿道地区住民等で構成する新青梅街道沿道地区まちづくり協議会での計画原案の作成、計画案への意見書の募集、計画案の説明会の開催を実施するなど、市民の皆様からいただいた御意見を生かし、計画のとりまとめを行いました。

今後は、本計画の将来像である「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)」の実現に向け、市民や事業者の皆様とともに、沿道まちづくりを進めてまいります。

結びに、今回の新青梅街道沿道地区まちづくり計画の策定に当たり、貴重な御意見や御提言をいただいたまちづくり審議会委員の皆様、新青梅街道沿道地区まちづくり協議会の構成員の皆様、そして市民の皆様など、多くの皆様に心よりお礼申し上げます。

平成26年3月

武蔵村山市長

藤野勝

# 目次

序	新青梅街道沿道地区まちづくり計画について	2
(1)	新青梅街道の位置付けと計画策定の背景	2
(2)	計画の性格と位置付け	2
(3)	新青梅街道沿道地区まちづくり計画の範囲	3
1	新青梅街道拡幅整備計画等の概要	4
(1)	新青梅街道拡幅整備計画の概要	4
(2)	モノレール延伸計画の概要	5
2	新青梅街道沿道地区の概況と課題	6
(1)	上位計画における沿道地区の位置付け	6
(2)	新青梅街道沿道とその周辺の概況	8
(3)	沿道地区のまちづくり課題	11
3	沿道地区まちづくり方針	12
(1)	将来像とまちづくりの目標	12
(2)	まちづくりのスケジュール	12
(3)	土地利用の方針	13
(4)	目標の実現に向けたまちづくりの方針	14
①	にぎわいと活力のあるまちづくりの方針	14
②	安心・快適な道づくりの方針	15
③	統一感のあるまちなみ景観づくりの方針	16
④	災害に強いまちづくりの方針	16
⑤	住み続けられるまちづくりの方針	17
4	まちづくりのルールについて	18
5	計画の推進に向けて	20
(1)	協働によるまちづくりの推進	20
(2)	まちづくり条例の効果的な活用	20
(3)	都市計画制度の活用	21
(4)	新青梅街道沿道地区まちづくりの流れ	22
<参考>	新青梅街道沿道地区まちづくり計画の策定経緯	24
(1)	計画策定の流れ	24
(2)	検討体制	24
(3)	検討の経過	25
(4)	計画案の公告・縦覧	26
(5)	計画案の説明会	26

# 序 新青梅街道沿道地区まちづくり計画について

## (1) 新青梅街道の位置付けと計画策定の背景

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。

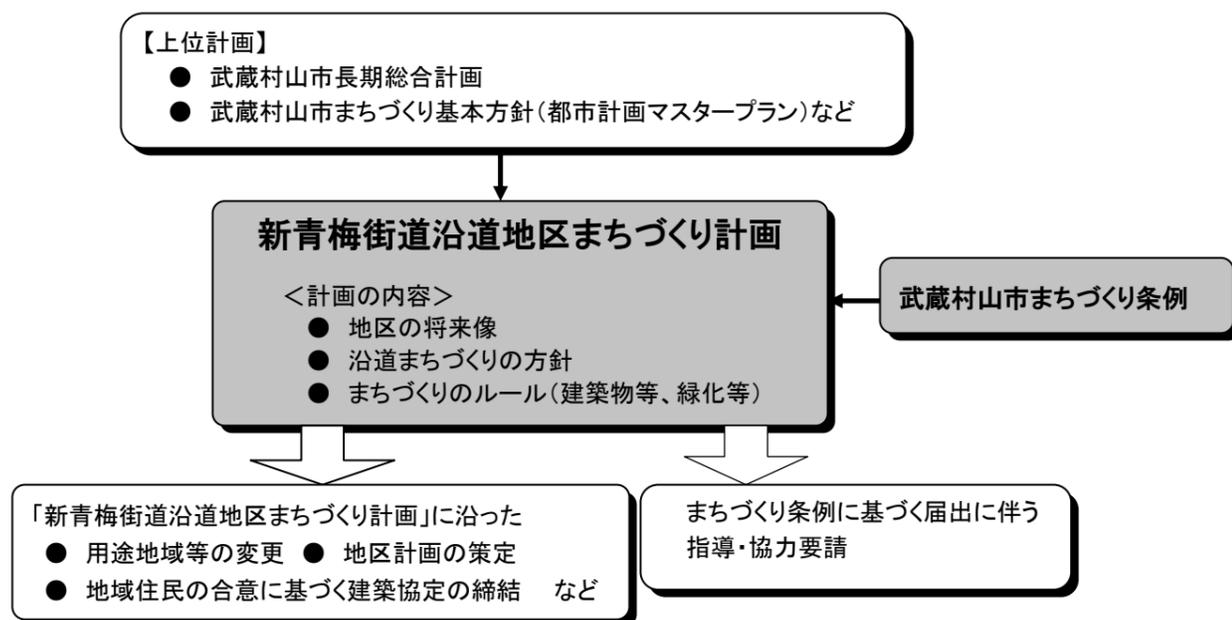
## (2) 計画の性格と位置付け

本計画は、「武蔵村山市まちづくり条例」に基づき、まちの軸としての役割を担う新青梅街道とその沿道を積極的にまちづくりを推進する地区として、市民等との協働により、土地の効果的な利用や機能向上を図るためのまちづくりの方針・ルールなどを定めたものです。

本計画の原案作成に当たっては、地区住民等で構成する「新青梅街道沿道地区まちづくり協議会」を設置し、検討を行いました。

また、上位計画である「武蔵村山市長期総合計画」や「武蔵村山市まちづくり基本方針（都市計画マスタープラン）」などをはじめとする市の関連計画等との整合を図りながら、モノレールの延伸を見据えた沿道まちづくりの指針として策定しました。

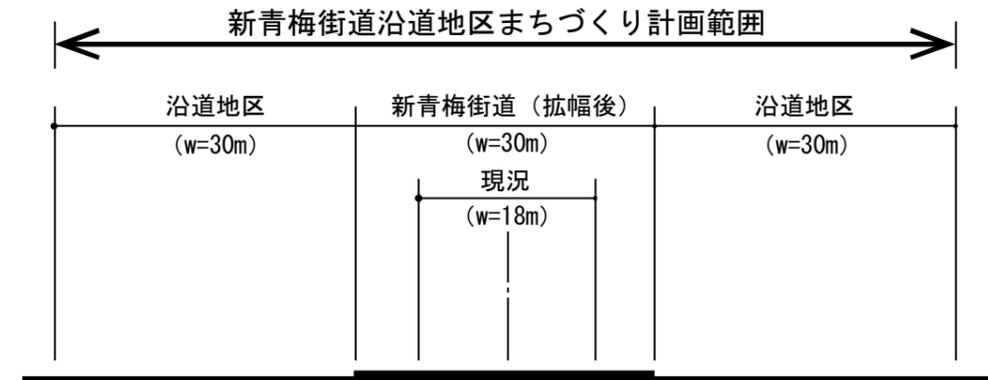
### ■ 新青梅街道沿道地区まちづくり計画の位置付け



## (3) 新青梅街道沿道地区まちづくり計画の範囲

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。

### ■ 新青梅街道沿道地区まちづくり計画の範囲



# 1 新青梅街道拡幅整備計画等の概要

## (1) 新青梅街道拡幅整備計画の概要

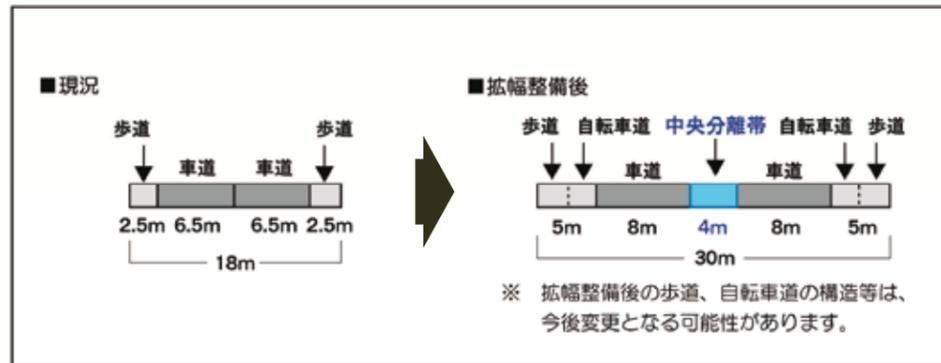
モノレールの導入空間ともなる新青梅街道は、本市をはじめ、多摩地域の東西方向の広域的な骨格幹線道路であり、交通渋滞の解消に向け、東京都が平成17年3月に幅員18mから30mに拡幅整備する都市計画変更を行っています。

東京都では、上北台から箱根ヶ崎間約6.7kmについて、5つの区間に分割して整備することとしており、本市では緑が丘から神明四丁目付近の一部区間が事業認可されています。(平成25年12月現在)

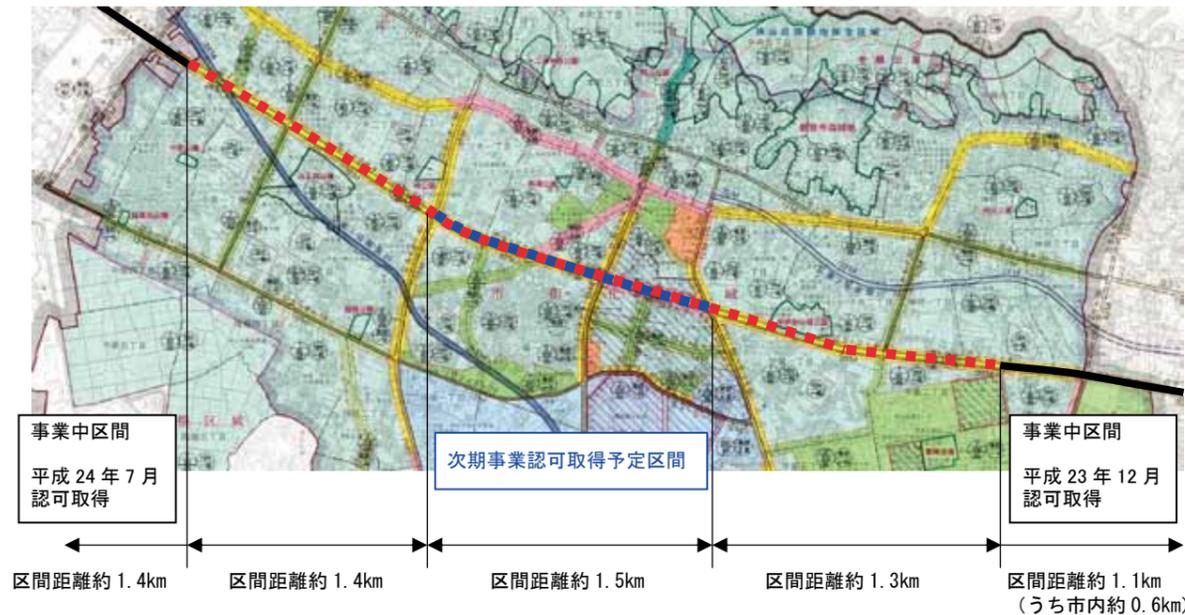
<主な経緯>

- 幅員18mから30mに拡幅整備する都市計画変更(平成17年3月)
- 「多摩地域における都市計画道路の整備方針(第三次事業化計画)」の優先整備路線(今後10年間で優先的に整備される路線)に選定(平成18年4月)
- 都市計画事業の事業認可
  - ・東大和市上北台一丁目～武蔵村山市神明四丁目までの約1.1kmの区間(平成23年12月)
  - ・西多摩郡瑞穂町の約1.4kmの区間(平成24年7月)

■ 新青梅街道の標準断面図



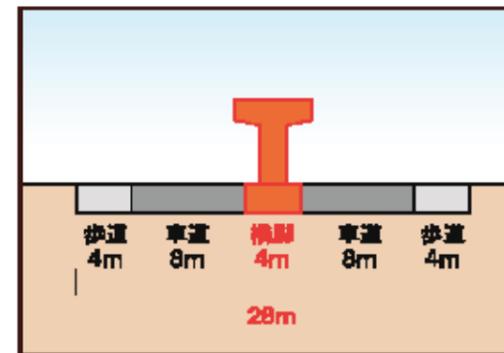
■ 新青梅街道の拡幅整備区間



## (2) モノレール延伸計画の概要

多摩都市モノレールは、現在、多摩センター駅～上北台駅(約16km)が開業しており、延伸が想定される上北台駅から箱根ヶ崎駅間の約7kmに関しては、平成12年の運輸政策審議会答申第18号において、2015年(平成27年)までに整備着手することが適当である路線として位置付けられています。

■ 営業区間の標準断面図  
(芋窪街道(砂川七番付近))



※上記幅員は、現営業区間の幅員のため、新青梅街道の幅員とは異なります。

■ 多摩都市モノレール延伸ルート(想定)



## 2 新青梅街道沿道地区の概況と課題

### (1) 上位計画における沿道地区の位置付け

平成 25 年 10 月に改定した「武蔵村山市まちづくり基本方針（都市計画マスタープラン）」では、新青梅街道沿道地区に関して次のような位置付けやまちづくりの方針が示されています。

#### <将来都市構造>

- 都市核（本町・榎地区～日産自動車村山工場跡地の北地区付近）  
本市の顔となる魅力あふれる中心市街地の形成
- サブ核（緑が丘地区と中原・岸地区）  
市民生活を支援する商業・サービス機能の集積
- 都市軸（新青梅街道沿道）  
にぎわいと活力のある、みどり豊かな広がりと厚みをもったうるおいある沿道市街地を形成

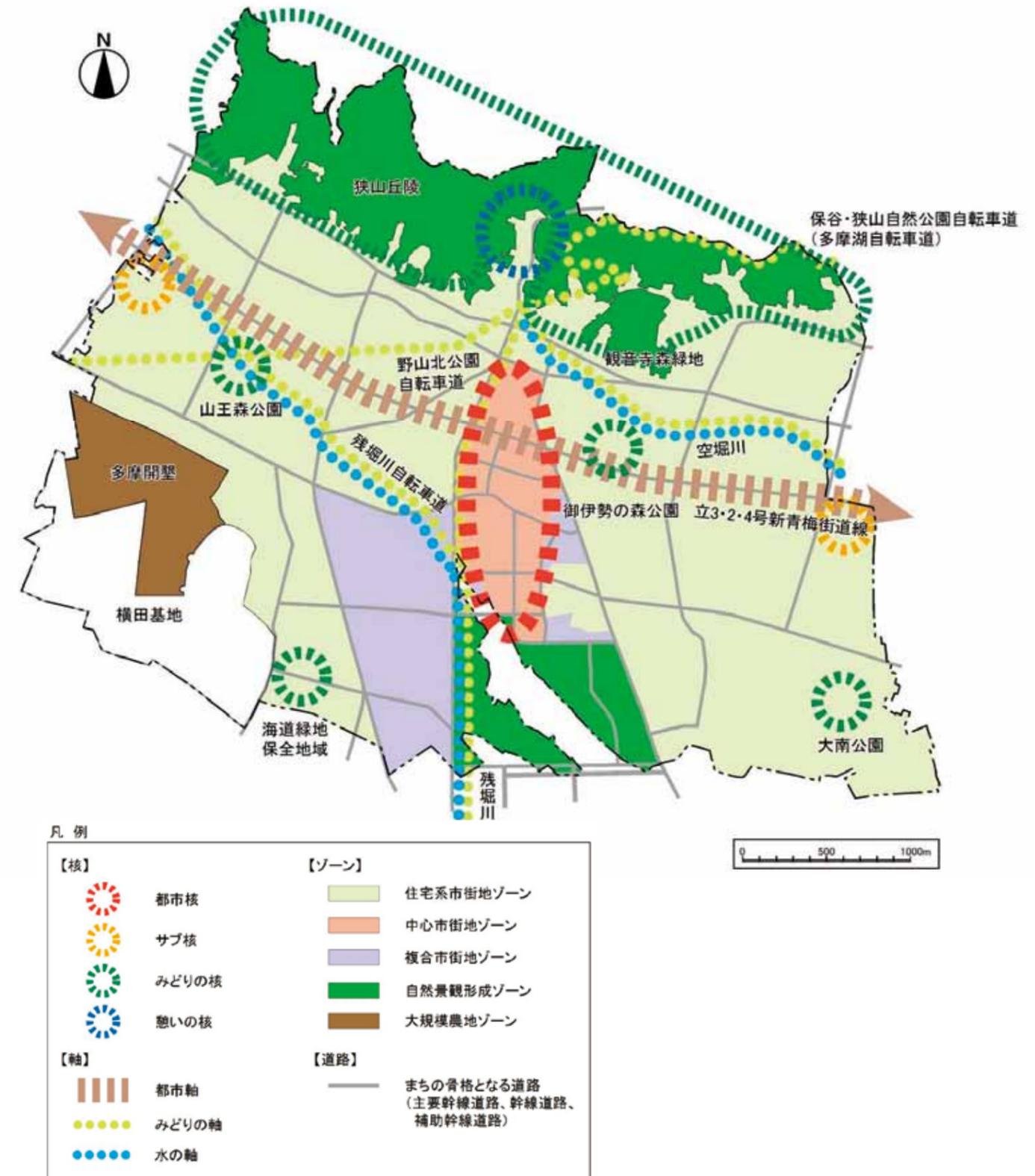
#### <新青梅街道沿道の土地利用方針>

- 主として商業・サービス施設の立地を促進し、都市核地区土地区画整理事業区域の多摩都市モノレール新駅想定地周辺では、多摩都市モノレールの箱根ヶ崎方面への延伸を見据え、市の玄関口にふさわしい、にぎわいと活力のある中心市街地としての土地利用を誘導します。
- 地区計画制度等を活用して、騒音などの環境問題や防災、後背地の低層住宅地の住環境などにも配慮した土地利用を誘導します。

#### <沿道に関するまちづくり方針>

- 立 3・2・4 号新青梅街道線の拡幅整備の促進
- 無電柱化の推進
- 沿道空間のみどりのネットワーク形成
- 沿道の魅力的な住環境やまちなみの形成
- 都市核地区土地区画整理事業区域内の商業機能の集積
- 東・西サブ核の計画的整備の促進
- 沿道の活性化

■ 将来都市構造図



## (2) 新青梅街道沿道とその周辺の概況

### ① 周辺概況

- 新青梅街道は、新宿区と瑞穂町箱根ヶ崎を結び、多摩地域の東西方向の広域的な骨格幹線道路として位置付けられ、武蔵村山市の西側で国道16号に接続しています。
- 新青梅街道の北側には、狭山丘陵、多摩湖や狭山湖、野山北・六道山公園、中藤公園などの緑地資源が分布し、自然環境に恵まれています。

### ② 土地利用の特色

- 新青梅街道沿道は、沿道サービス型の商業・業務施設が多く立地していますが、畑や果樹園などの農地も多く残されています。
- 新青梅街道周辺には、都営村山団地、三ツ藤住宅、グリーンタウン武蔵村山などの住宅団地や大型商業施設などが立地しています。
- 主要な公共施設としては、武蔵村山市役所、市民会館、小中学校、都立武蔵村山高校、東京経済大学などが立地しています。

### ③ 交通環境

- 新青梅街道に関わる主な幹線道路としては、北側に青梅街道、南側には江戸街道、大学通り、学園通りが東西方向に通っており、南北方向には東からオカネ塚線（団地西通り）、中砂新道線、学南通り、武蔵砂川駅複線（日産通り）、八王子村山線、松中残堀線（残堀街道）、薬師通り線などが通っています。
- バス路線は、青梅街道及び南北方向の主要道路を中心に、立川駅、昭島駅、上北台駅、玉川上水駅、武蔵砂川駅などを連絡しています。

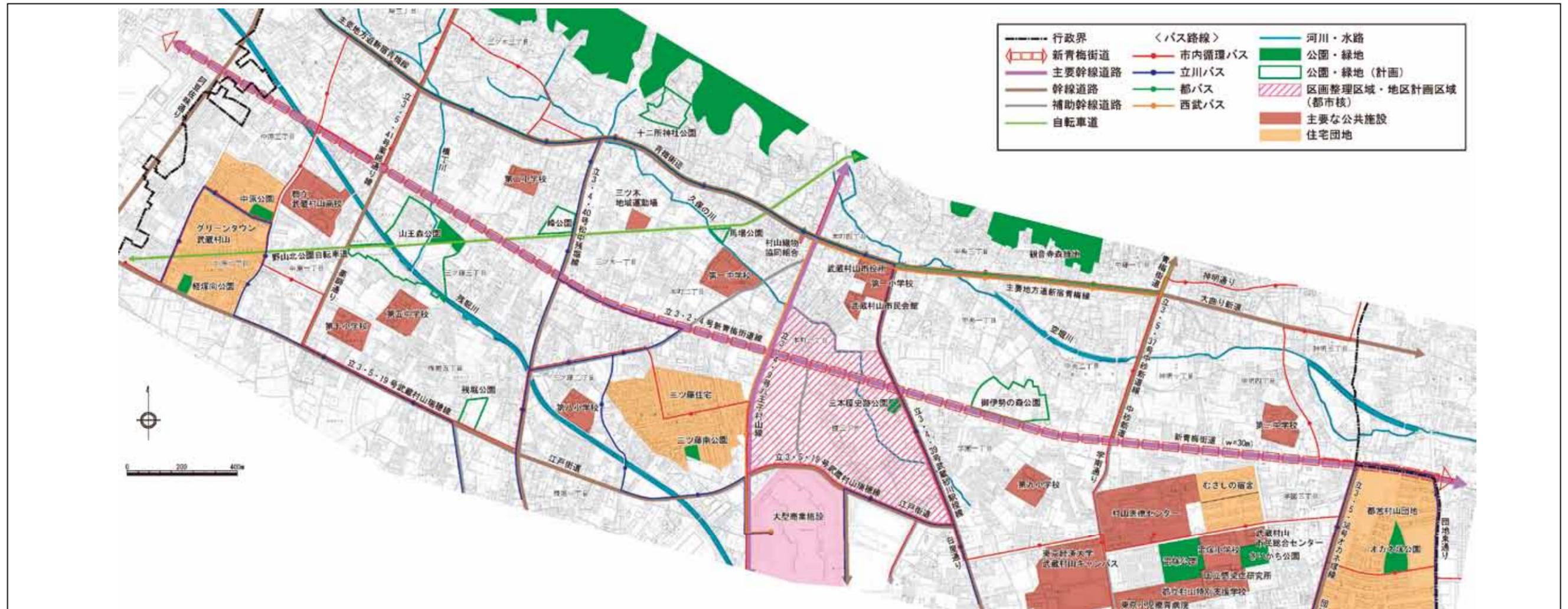
### ④ 主な環境資源

- 沿道地区周辺の主な環境資源として、山王森公園や御伊勢の森公園などの公園、野山北公園自転車道、残堀川や空堀川などの水辺、三本榎、お伊勢の森神明社などの歴史資源が分布しています。
- 沿道北側には、狭山丘陵の豊かな自然や公園、里山や古道、里山民家、社寺等が分布する、趣ある集落景観などの環境資源が分布しています。



・新青梅街道

### ■ 新青梅街道沿道の概況



### (3) 沿道地区のまちづくり課題

新青梅街道拡幅整備を契機に、沿道地区においては次のようなまちづくり課題に対応していくことが求められています。

- **沿道の計画的な土地利用の誘導を図ることが必要です。**  
良好な沿道市街地を形成するため、無秩序な開発を抑制し、計画的な土地利用の誘導を図ることが必要です。
- **まちなぎわいや活力を上げていくことが必要です。**  
都市核やサブ核など、商業・業務施設などの集積を図り、まちなぎわいや活力を上げていくことが必要です。
- **統一感のあるまちなみの誘導を図ることが必要です。**  
一定のルールに基づいた計画的な景観の誘導を図り、沿道市街地の統一感のあるまちなみを形成することが必要です。
- **誰もが安心・快適に利用できる道路づくりが必要です。**  
新青梅街道については、魅力ある歩行者・自転車空間づくりや高齢者等に配慮した交通環境づくりが必要です。
- **防災性の向上を図ることが必要です。**  
沿道建築物の耐震化や耐火建築物の誘導を図り、防災性の向上を図ることが必要です。
- **定住を促す魅力ある住環境の充実が必要です。**  
生活支援機能の充実や安全・快適な住環境・交通環境づくりなど、定住を促進し、いつまでも住み続けられる魅力ある住環境の充実が必要です。
- **モノレールの導入を見据えたまちづくりが必要です。**  
現在、モノレールの整備時期や駅の位置等は未定ですが、武蔵村山市の将来の発展、都市の活性化を目指し、導入を見据えたまちづくりを進めていくことが必要です。

### ⑤ 都市計画の状況

- 沿道地区の用途地域は、都市核周辺の近隣商業地域を除き、大部分は第1種住居地域に指定されています。  
その後背地は、大部分が第1種低層住居専用地域に指定されています。
- 都市施設は、新青梅街道をはじめ、新青梅街道に交差する武蔵砂川駅複線、八王子村山線などの都市計画道路や山王森公園、御伊勢の森公園などの都市計画公園が決定され、一部が整備されています。
- 都市核地区の一部は、都市計画で定める土地区画整理事業施行地区に指定され、あわせて地区計画が定められています。

### ⑥ 主要プロジェクト

- 沿道地区に関わる主要プロジェクトとして以下の事業が進んでいます。
  - ・都市核地区土地区画整理事業
  - ・東京都による都営村山団地建替事業（団地再生事業）

### ■ 都市計画の状況（平成25年12月現在）



### 3 沿道地区まちづくり方針

#### (1) 将来像とまちづくりの目標

##### 【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 **にぎわいと活力のあるまちづくり**  
 ~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。

#### (2) 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

#### (3) 土地利用の方針

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つのゾーンに区分し、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。

- 「道路拡幅段階」から
- 「モノレール延伸計画決定段階」から

##### ◆ 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高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。

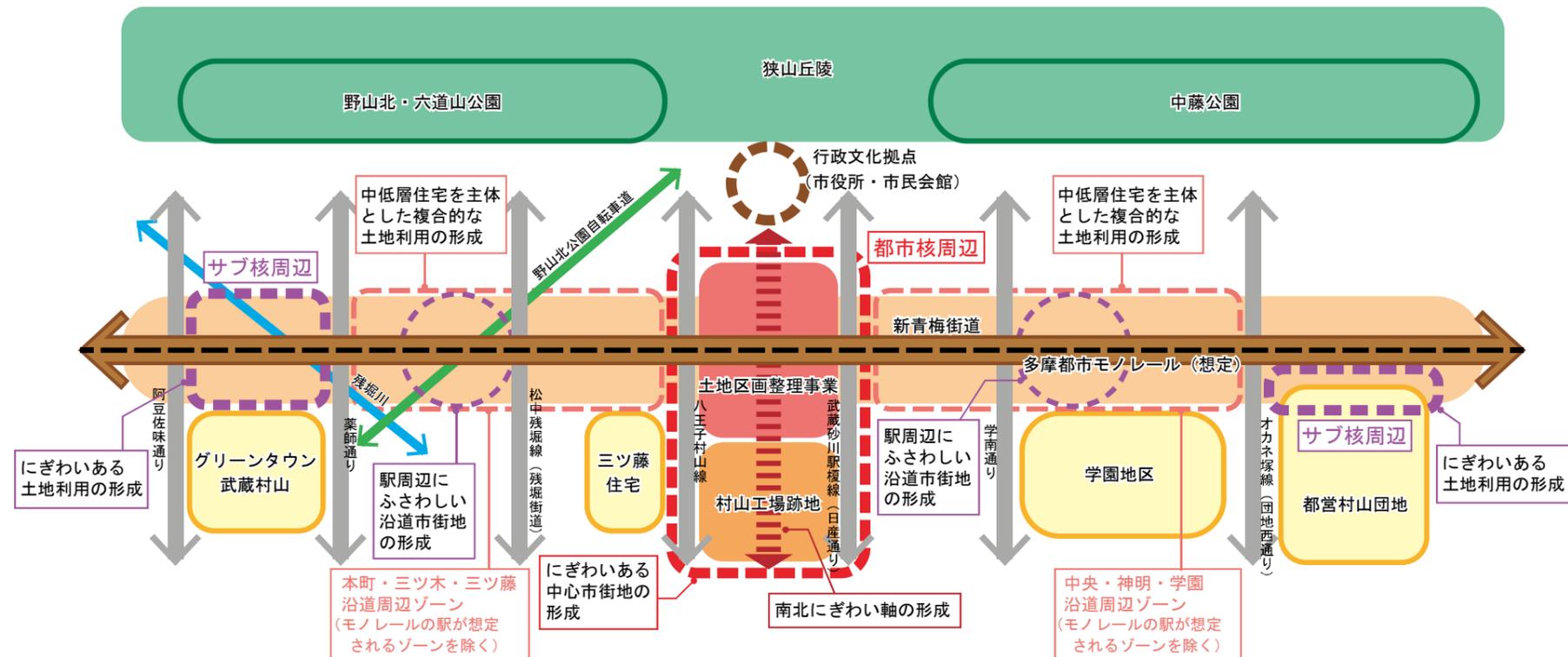
##### ◆ サブ核周辺及びモノレールの駅が想定されるゾーン

- 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。

■ 沿道地区まちづくり方針図



## (4) 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。

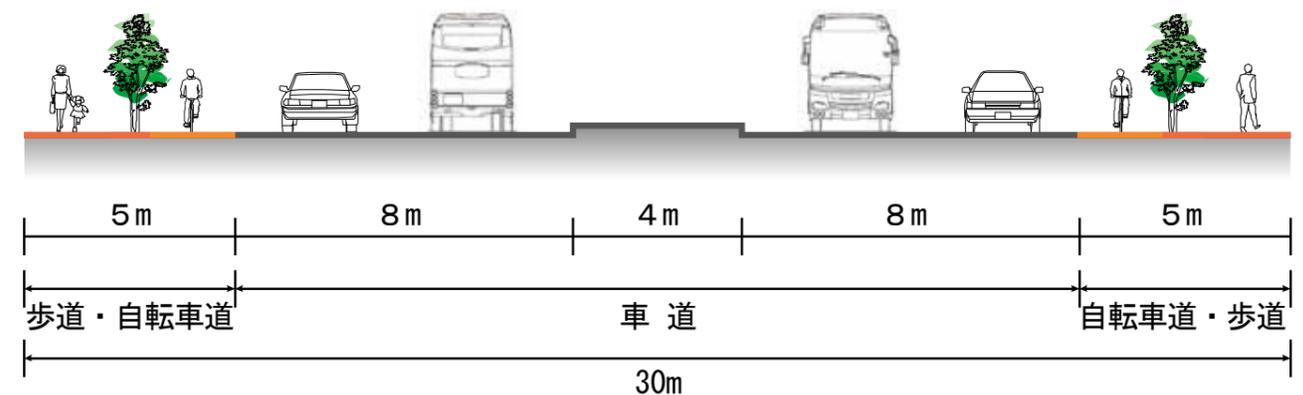
#### ■ 安全快適な自転車道の整備を図ります。

- 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。



・道路デザインのイメージ

#### ■ 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

- 「道路拡幅段階」から
- 「モノレール延伸計画決定段階」から

#### ■ 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。



・統一感のあるまちなみ景観のイメージ



・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。



・都市型中層集合住宅の誘導イメージ



・駐輪場整備のイメージ



・ポケットパークのイメージ



・まちかど花壇のイメージ

## 4 まちづくりのルールについて

まちづくりの方針に沿って、新青梅街道沿道地区を対象に次のような建築物や緑化に関するルールを定めます。

項目		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	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"> <li>● 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"> <li>・風俗店</li> <li>・墓地</li> <li>・自動車教習所</li> <li>・畜舎</li> <li>・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</li> </ul> </li> </ul> <p>※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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>			
	②高さについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 駅周辺は高度利用を図るよう努め、高さをできるだけそろえ、環境に十分配慮する。</li> </ul>	に、後背地の環	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 中低層程度の高さとし、高さをそろえ、環境に十分配慮する。</li> <li>● モノレールから見える狭山丘陵の景観に配慮する。</li> </ul>	
	③外観・色彩等について	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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、まちのにぎわいを妨げないよう配慮する。</li> </ul>	けるとともに、	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>	
	④屋外広告物について	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 屋外広告物の設置に当たっては、各ゾーンの特性に応じて、周辺景観の視点だけでなく、モノレールからの視点にも配慮する。</li> </ul>	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ついては、道路から		
	⑤敷地面積について	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>	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"> <li>● 新青梅街道沿道の建築物等については、一定距離の壁面の後退を行う。</li> </ul>	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、歩行環境の向上に資するよう配慮		
	⑦垣や柵等の構造について	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 垣や柵等の構造は、沿道全体に統一感を持たせるよう生垣又は透視可能なフェンス等とする。</li> <li>● 防災上の配慮からブロック塀は、原則として避ける。</li> <li>● 風の道（通風）に配慮するとともに、できるだけ柔らかい印象の素材を使用するよう努める。</li> </ul>			
	⑧その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>			
緑化に関するルール		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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)</li> <li>● 敷地内に良好な樹木がある場合、その保全活用に努める。</li> </ul> <p>※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。</p>			

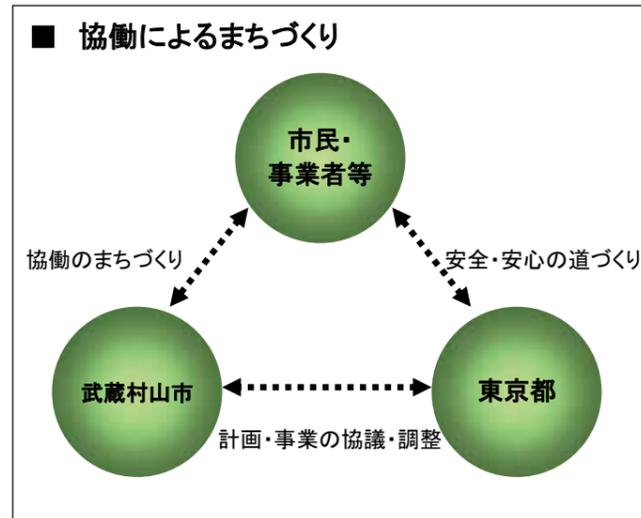
※別途、「地区計画」が定められている場合は、地区計画に基づく制限がかかります。

## 5 計画の推進に向けて

本計画を着実に推進するため、次のような取組を実施します。

### (1) 協働によるまちづくりの推進

新青梅街道沿道まちづくりを、総合的、計画的に進めていくためには、市民・事業者等、武蔵村山市、東京都の各主体がそれぞれの役割と責任の下、相互に連携・協力する必要があります。そのため、次のような適切な役割分担と協働により、まちづくりを推進していきます。



・新青梅街道沿道地区まちづくり協議会の検討

#### ■ まちづくり主体の役割

##### ● 市民・事業者等

- ・まちづくりの主役は市民であり、主体的に地域のまちづくりに関わる必要があります。
- ・地域活動や、ルールを活用した沿道まちづくりへの積極的な参加が求められます。

##### ● 武蔵村山市

- ・都市計画の決定や具体的なまちづくり事業の実施など、総合的・効率的な沿道まちづくりを推進します。また、まちづくり推進体制の確立など、協働によるまちづくりに向けた合意の調整や地盤づくりに努めます。

##### ● 東京都

- ・本市の目指す新青梅街道沿道地区まちづくりを理解し、相互協力の下、事業の主体として地域の協力を得ながら、良好な道路の拡幅整備や道づくりの推進をしていきます。

### (2) まちづくり条例の効果的な活用

新青梅街道沿道地区まちづくり計画の区域内で建築行為等を行う場合は、「武蔵村山市まちづくり条例」に基づき、事前に市へ届け出ることが義務付けられています。

市では、届出に対して本計画で定めたまちづくりのルールに沿うよう適切な指導を行います。

なお、本計画におけるルールには具体的な数値基準を設定していないため、指導に当たっては、現在定められている都市核地区地区計画の内容を参考として行うなど、今後策定する地区計画の内容を見据えた先行的な運用を図ります。

### (3) 都市計画制度の活用

#### 【用途地域等の変更】

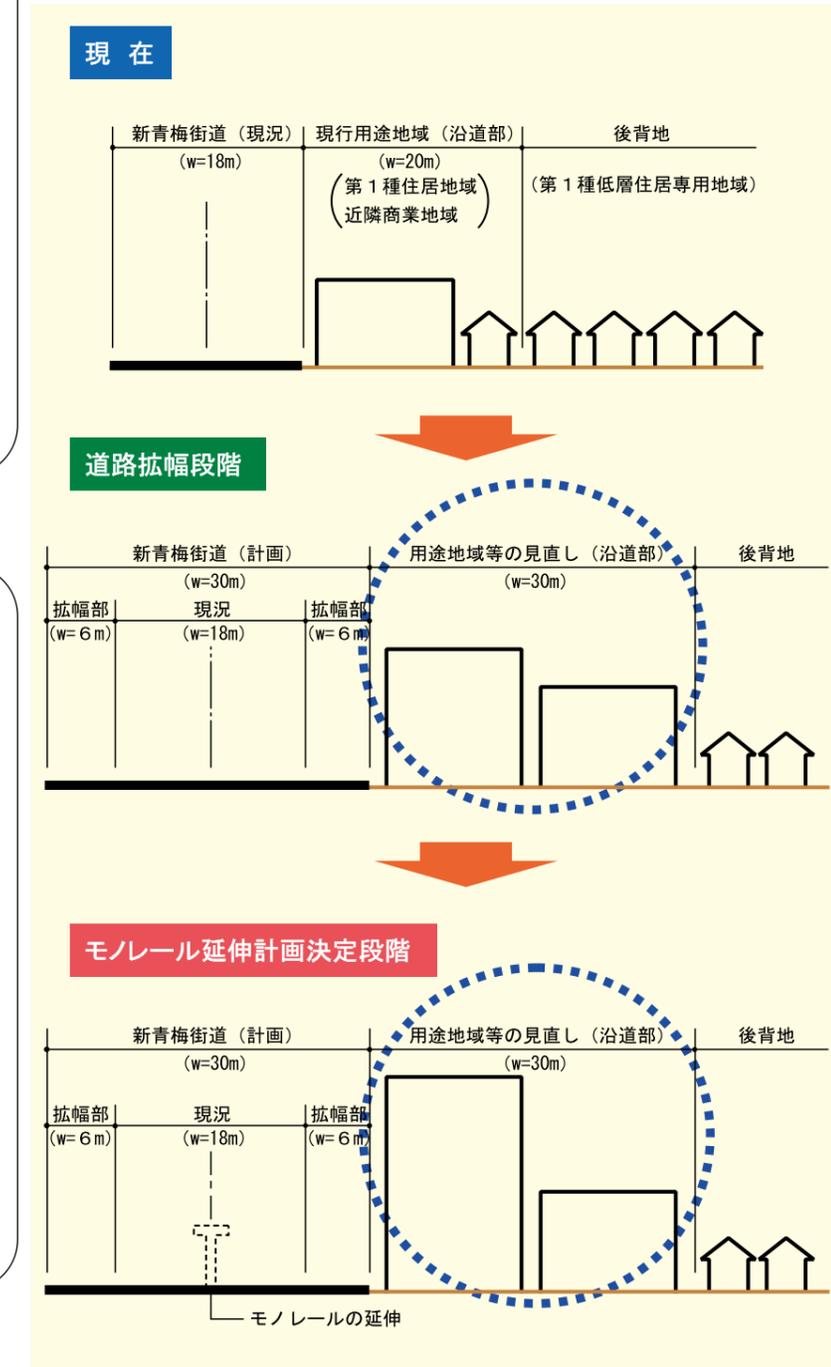
- 沿道地区の用途地域は現在、都市核周辺の近隣商業地域を除き、大部分は第1種住居地域に指定されています。にぎわいと活力ある沿道市街地の形成を図るため、本計画を踏まえて、沿道地区（道路境界から30mの範囲）を対象に、用途地域等の見直し（変更）を行います。
- モノレールの延伸決定後は、駅の位置を踏まえて、用途地域等の見直し（変更）を行います。

#### 【地区計画の策定】

- 沿道地区の計画的な土地利用の誘導と統一感のあるまちなみ景観の誘導を図るため、用途地域等の変更範囲（道路境界から30mの区域）を対象に用途地域等の変更とあわせて地区計画を策定します。
- 地区計画では、主に本計画のまちづくりのルールに示した「建築物等の用途」、「建築物等の高さ」、「建築物等の外観や色彩」、「壁面の位置」、「垣や柵等の構造」などに関する事項を定めます。
- モノレールの延伸決定後は、駅の位置を踏まえて、地区計画の見直し（変更）を行います。

- 「道路拡幅段階」から
- 「モノレール延伸計画決定段階」から

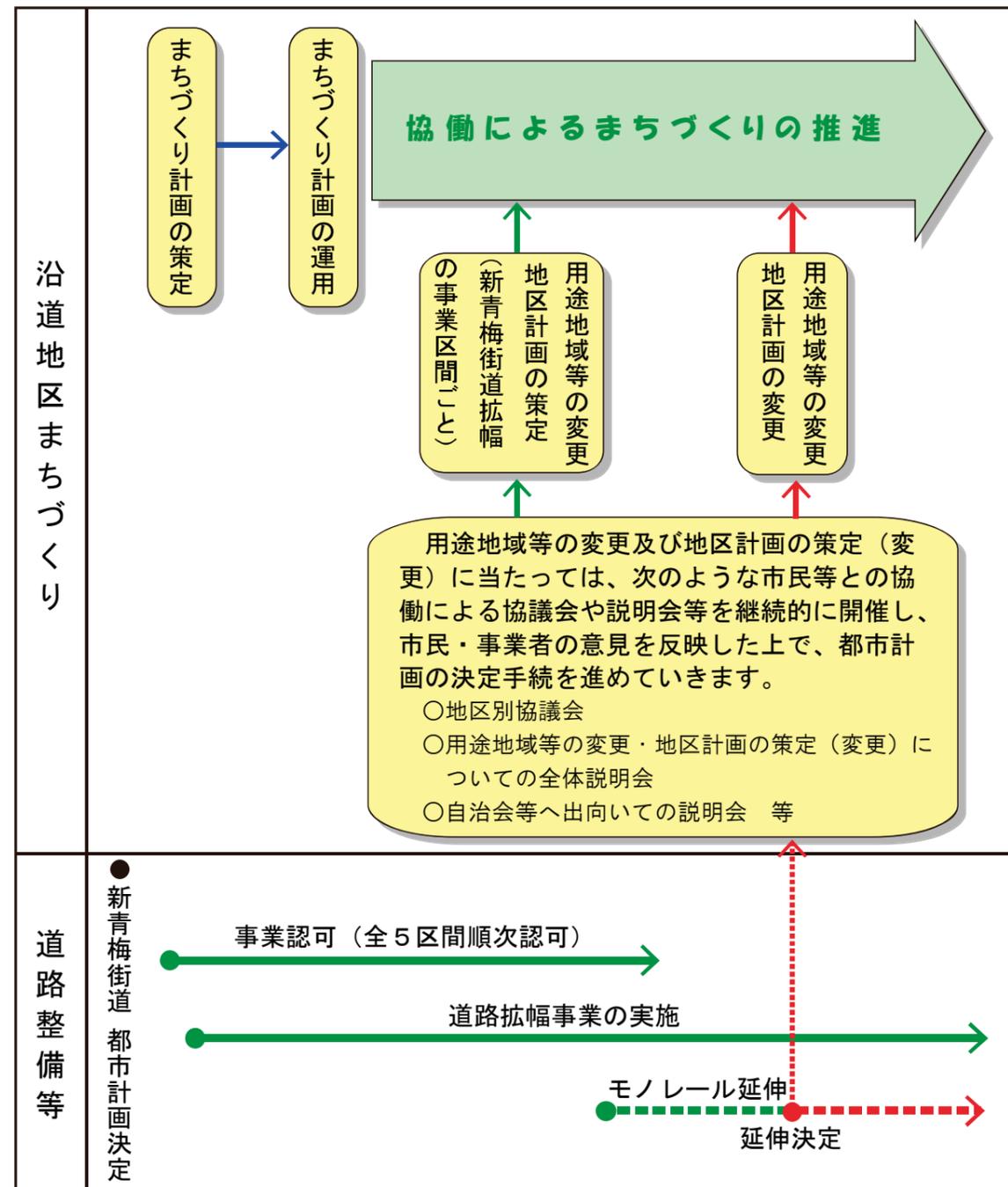
■ 用途地域等や地区計画の変更や決定は、事業の進捗に併せ段階的に行っていきます。



#### (4) 新青梅街道沿道地区まちづくりの流れ

今後の新青梅街道沿道地区まちづくりは、整備の進捗状況を考慮しながら、次のような段階を経て推進していきます。

■ 新青梅街道沿道地区まちづくりのフロー



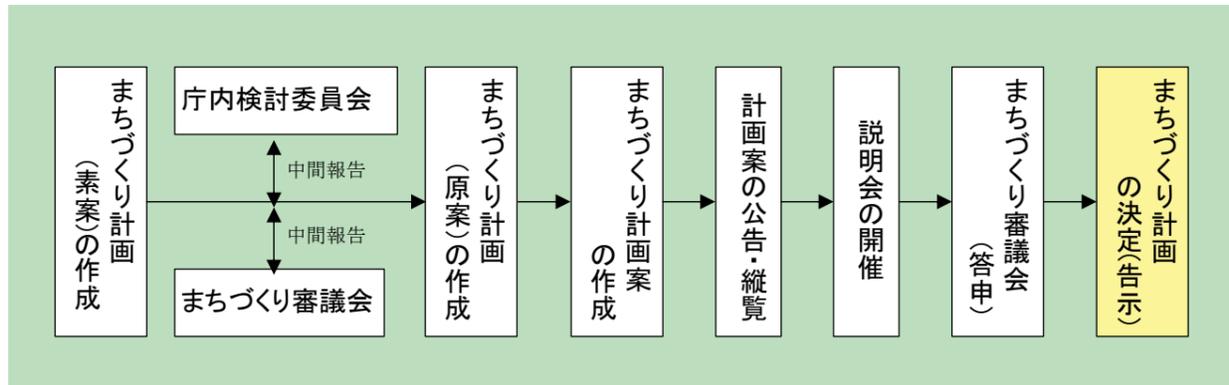
〈 参 考 〉

## <参考>新青梅街道沿道地区まちづくり計画の策定経緯

### (1) 計画策定の流れ

本計画は、「武蔵村山市まちづくり条例」に基づき、次のような手続を経て策定しました。

■ 新青梅街道沿道地区まちづくり計画策定の流れ



### (2) 検討体制

本計画の原案作成に当たっては、「武蔵村山市まちづくり条例」に基づき、市民や沿道地区住民等委員 14 名と調整役 1 名で構成する「新青梅街道沿道地区まちづくり協議会」を設置し、検討を行いました。

■ 新青梅街道沿道地区まちづくり協議会委員名簿

委員	榎本 富男	委員	加園 美雄
委員	田代 和也	委員	築地 弘至
委員	寺本 雅一	委員	波多野睦子
委員	波田野佑司	委員	比留間 勇
委員	比留間喜義	委員	比留間孝明
委員	三浦 哲	委員	宮崎潤一郎
委員	本木 金次	委員	渡辺 博昭

(五十音順敬称略)

調整役	福田 紀子 (経歴: まちづくり条例市民会議調整役)
-----	----------------------------

事務局	武蔵村山市都市整備部都市計画課
-----	-----------------

### (3) 検討の経過

新青梅街道沿道地区まちづくり協議会は計 9 回開催し、検討経過は次のとおりです。



#### (4) 計画案の公告・縦覧

本計画の策定に当たっては、「武蔵村山市まちづくり条例」に基づき、計画案の公告・縦覧を次のとおり行いました。

内 容	新青梅街道沿道地区まちづくり計画案に関する公告・縦覧
公 告	平成26年1月8日(水)
縦覧期間	平成26年1月9日(木)から同月29日(水)まで
意 見	0件(意見書の提出なし)

#### (5) 計画案の説明会

計画案の説明会を「武蔵村山市まちづくり条例」に基づき、次のとおり行いました。

回数	開催日時	開催場所
第1回	平成26年1月16日(木) 午後7時から9時まで	市民総合センター 中会議室
第2回	平成26年1月17日(金) 午後7時から9時まで	三ツ木地区会館 集会室
第3回	平成26年1月18日(土) 午前10時から正午まで	中部地区会館(市役所内) 401大集会室

## 新青梅街道沿道地区まちづくり計画

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/>