

新青梅街道沿道地区まちづくり計画原案

平成 25 年11月

新青梅街道沿道地区まちづくり協議会
武蔵村山市

目次

序 地区まちづくり計画について	1
(1) 武蔵村山市における新青梅街道の位置付け	1
(2) 「新青梅街道沿道地区まちづくり計画」とは	1
(3) 新青梅街道沿道地区まちづくり計画の範囲	2
1. 新青梅街道拡幅整備計画等の概要	3
(1) 新青梅街道拡幅整備計画の概要	3
(2) モノレール延伸計画の概要	4
2. 新青梅街道沿道地区の概況と課題	5
(1) 上位計画における沿道地区の位置付け	5
(2) 沿道地区とその周辺の概況	7
(3) 沿道地区のまちづくり課題	10
3. 沿道地区まちづくり方針	11
(1) 将来像とまちづくりの目標	11
(2) まちづくりのスケジュール	11
(3) 土地利用の方針	12
(4) 目標の実現に向けたまちづくりの方針	13
①にぎわいと活力のあるまちづくりの方針	13
②安心・快適な道づくりの方針	14
③統一感のあるまちなみ景観づくりの方針	15
④災害に強いまちづくりの方針	15
⑤住み続けられるまちづくりの方針	16
4. まちづくりのルールについて	17
5. 計画の推進に向けて	19
(1) 協働によるまちづくりの推進	19
(2) まちづくり条例の効果的な活用	19
(3) 都市計画制度の活用	20
(4) 新青梅街道沿道まちづくりの流れ	21
<参考>まちづくり計画の策定経緯	23
(1) 計画策定の流れ	23
(2) 検討体制	23
(3) 検討の経過	24

序 地区まちづくり計画について

(1) 武蔵村山市における新青梅街道の位置付け

新青梅街道は、武蔵村山市の中心部を東西に横断する道路であり、市の骨格を形成する道路です。
 「武蔵村山市まちづくり基本方針」の中では、新青梅街道の沿道を含めて、都市軸として位置付けられており、拡幅事業にあわせて、新青梅街道沿道のまちなみを都市軸としてふさわしい魅力的なものへと誘導することが必要であるとしています。
 また、東京都で指定する特定緊急輸送道路にも指定されています。

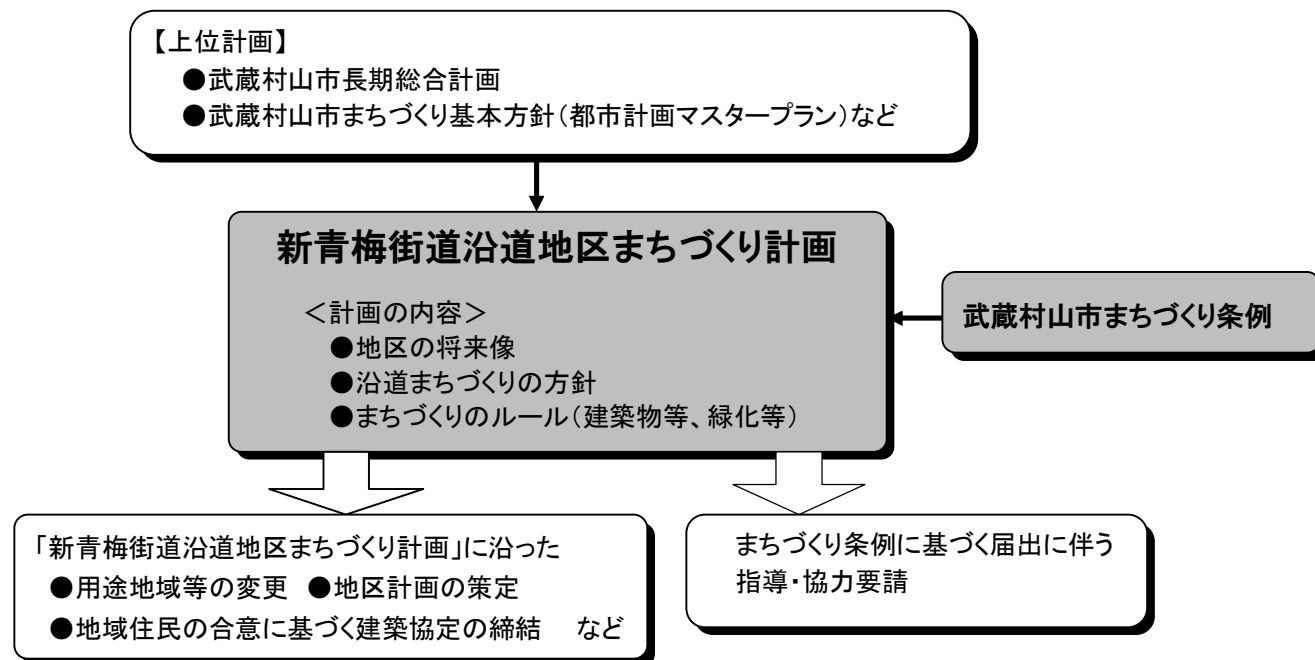
(2) 「新青梅街道沿道地区まちづくり計画」とは

「武蔵村山市まちづくり条例」では、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位置付け、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・基準などを定めた計画を市民等との協働により定めることとしています。

本計画は、新青梅街道の拡幅整備を契機に、モノレールの導入を見据え、にぎわいと活力ある沿道市街地と良好なまちなみ景観の形成を図るため、今後のまちづくりの指針となる「新青梅街道沿道地区まちづくり計画」として策定したものです。

本計画の素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、「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。

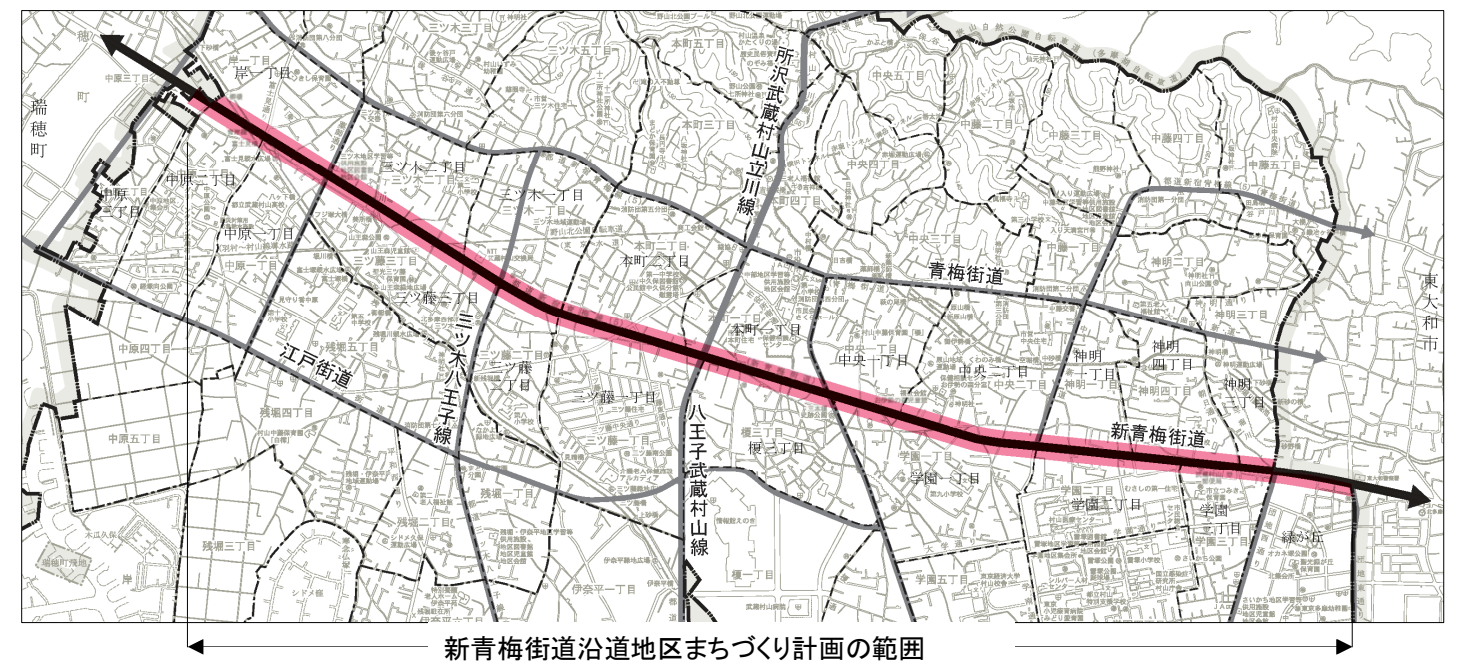
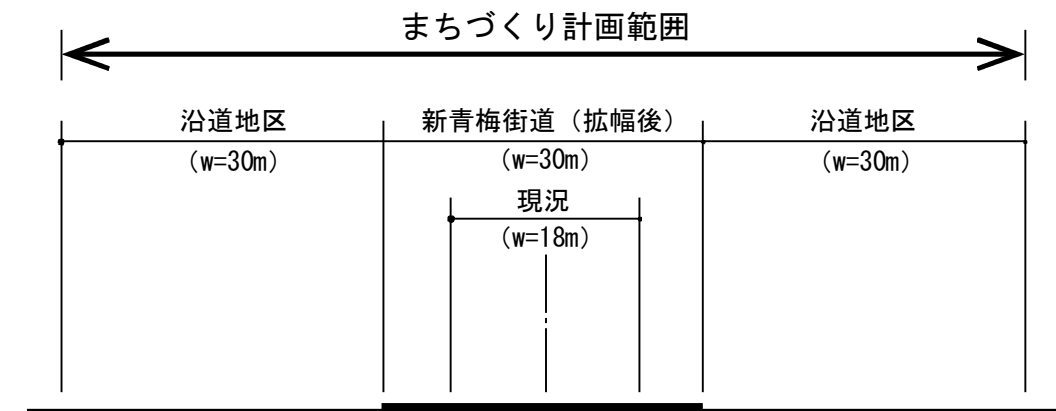
■新青梅街道沿道地区まちづくり計画の位置付け



(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。

■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

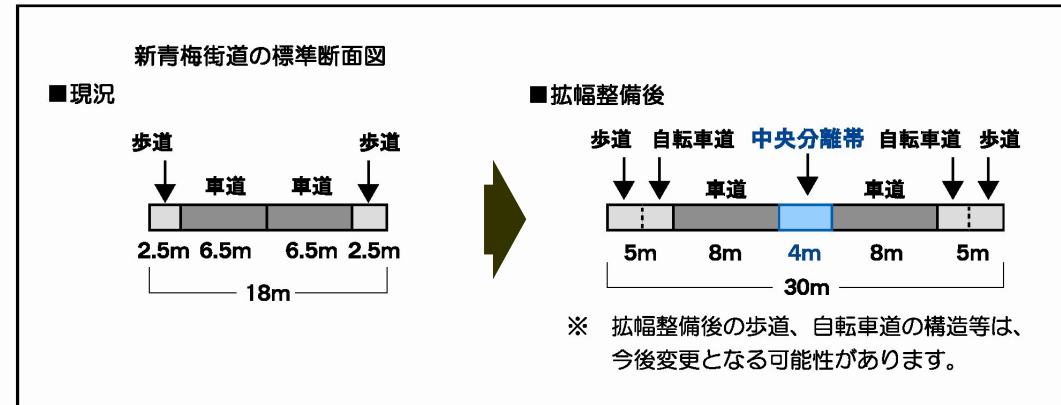
(1) 新青梅街道拡幅整備計画の概要

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。

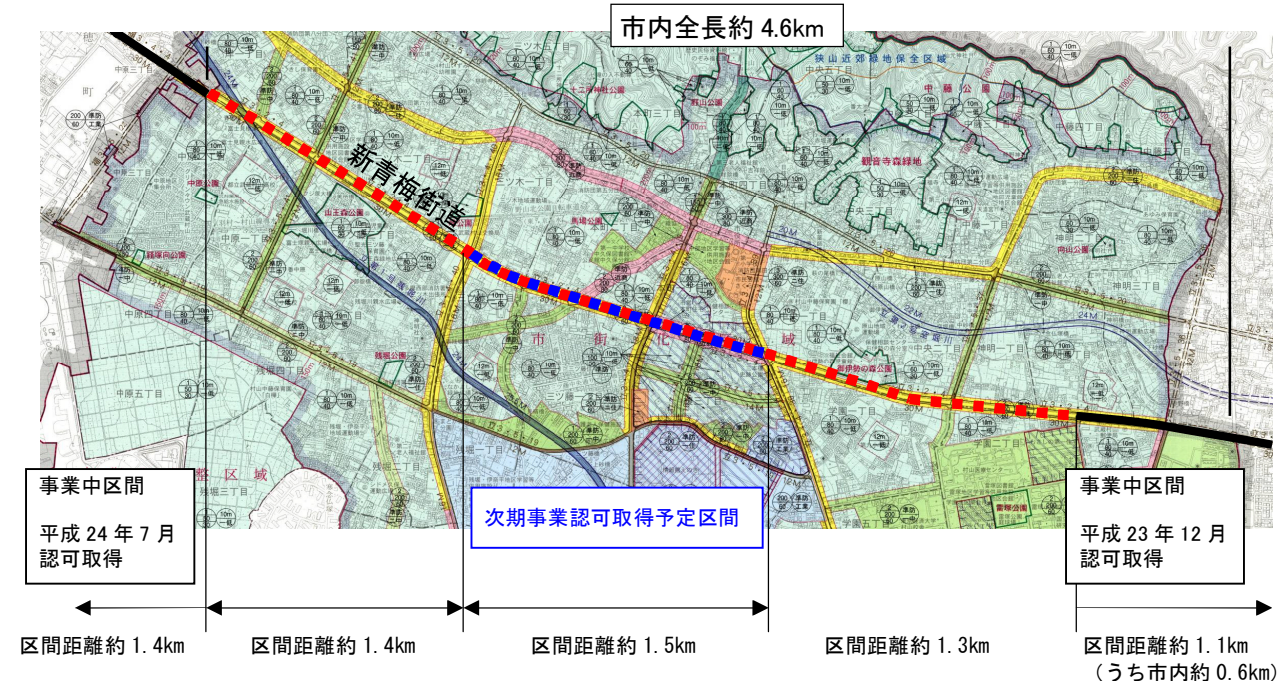
東京都では、上北台から箱根ヶ崎間約 6.7km について、5 つの区間に分割して整備することとしており、本市では緑が丘から神明四丁目付近の一部区間が事業認可されています。(平成 25 年 10 月現在)

<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)



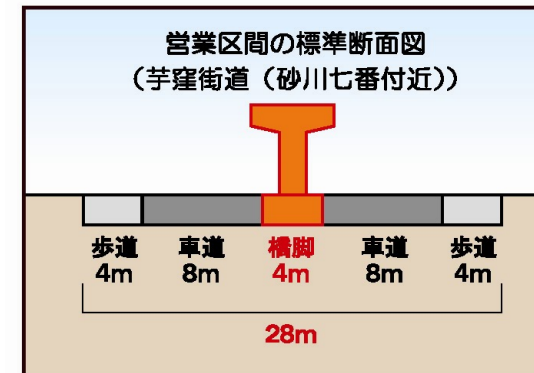
■新青梅街道の拡幅整備区間



(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、モノレールの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。

■モノレールの概要 (想定)



■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

現在改定中の「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を持つおいある沿道市街地を形成

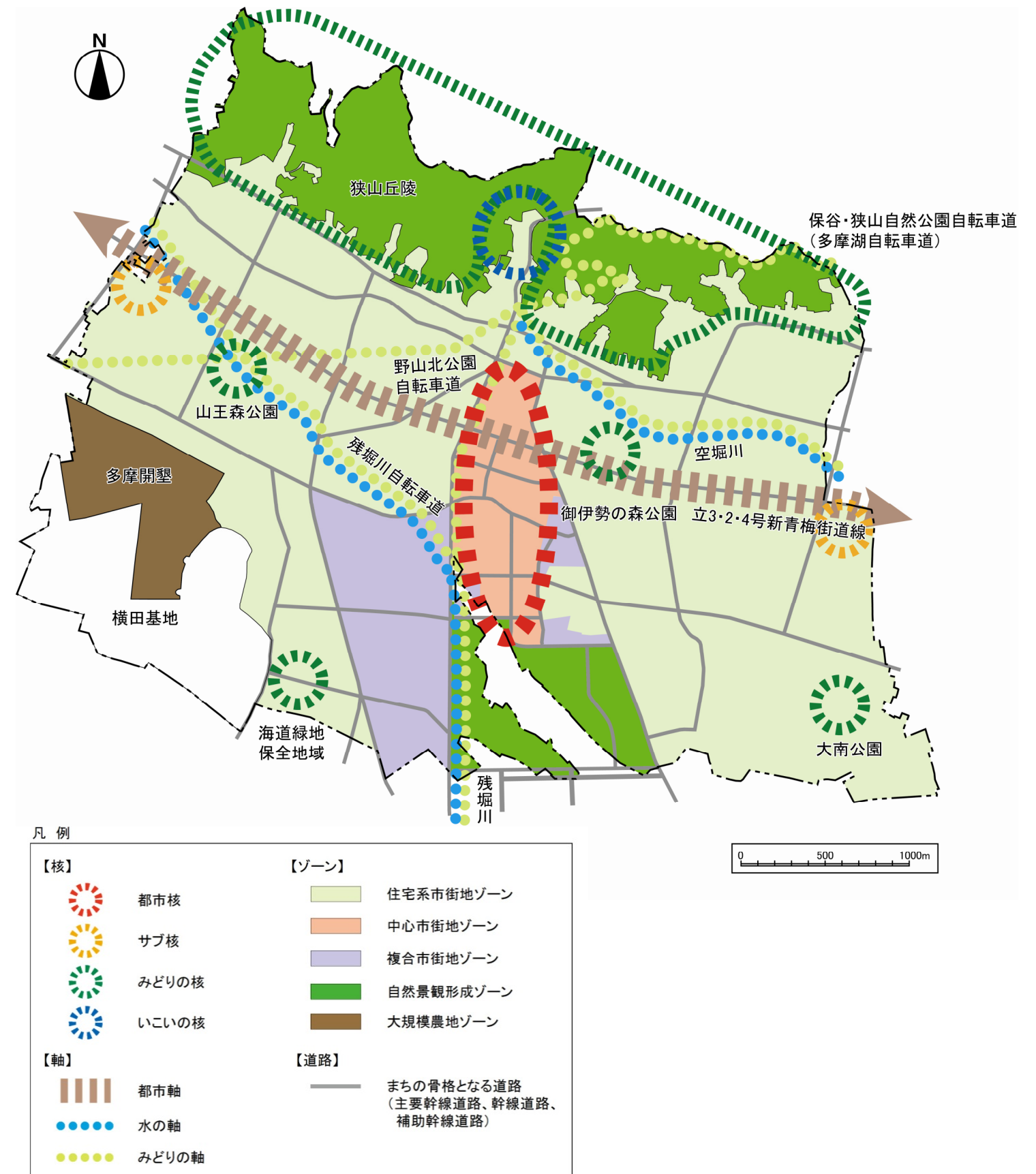
<新青梅街道沿道の土地利用方針>

- 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)沿道地区とその周辺の概況

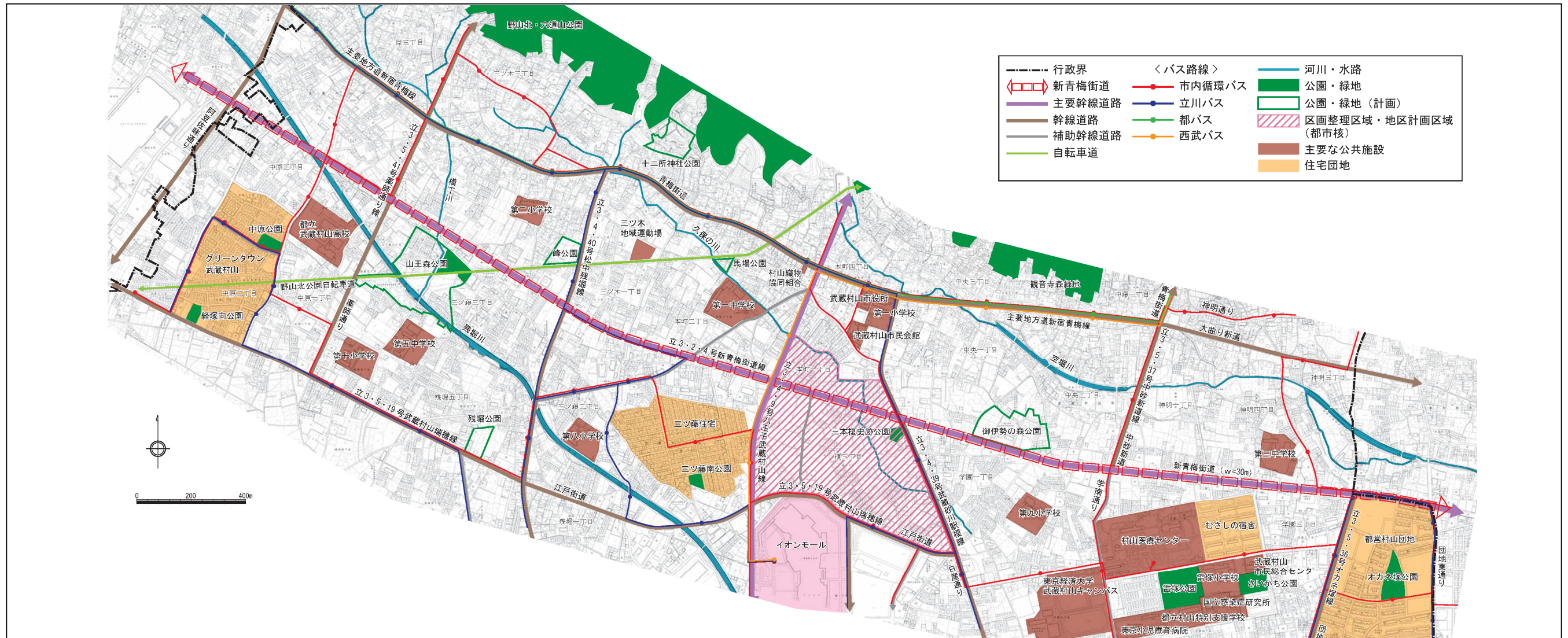
①周辺概況

- 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。

■新青梅街道沿道地区の概況



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

(3)沿道地区のまちづくり課題

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）

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高め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高め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。

沿道市街地の統一感のあるまちなみを形成するため、一定のルールに基づいた計画的な景観の誘導が必要です。

■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。

防災性の向上を図るため、沿道建築物の耐震化や耐火建築物の誘導を図ることが必要です。

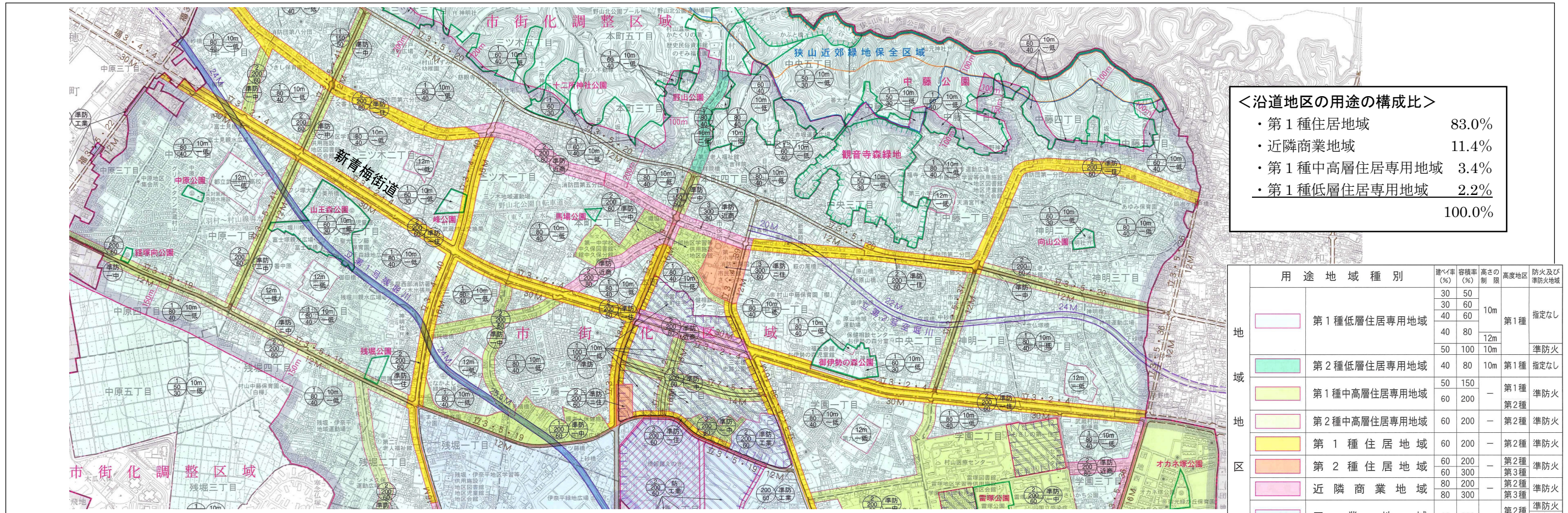
■定住を促す魅力ある住環境の充実が必要です。

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、モノレールの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。

■都市計画の状況（平成25年3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、人を惹きつけ・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
 - ・複合型集合住宅の先行的な立地誘導
 - ・人を呼び込むテーマ型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など
- 用途地域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、土地の高度利用を誘導するとともに、商業・業務施設、中層の複合型集合住宅、文化交流施設、子育て施設や高齢者福祉施設等の居住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、さら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。

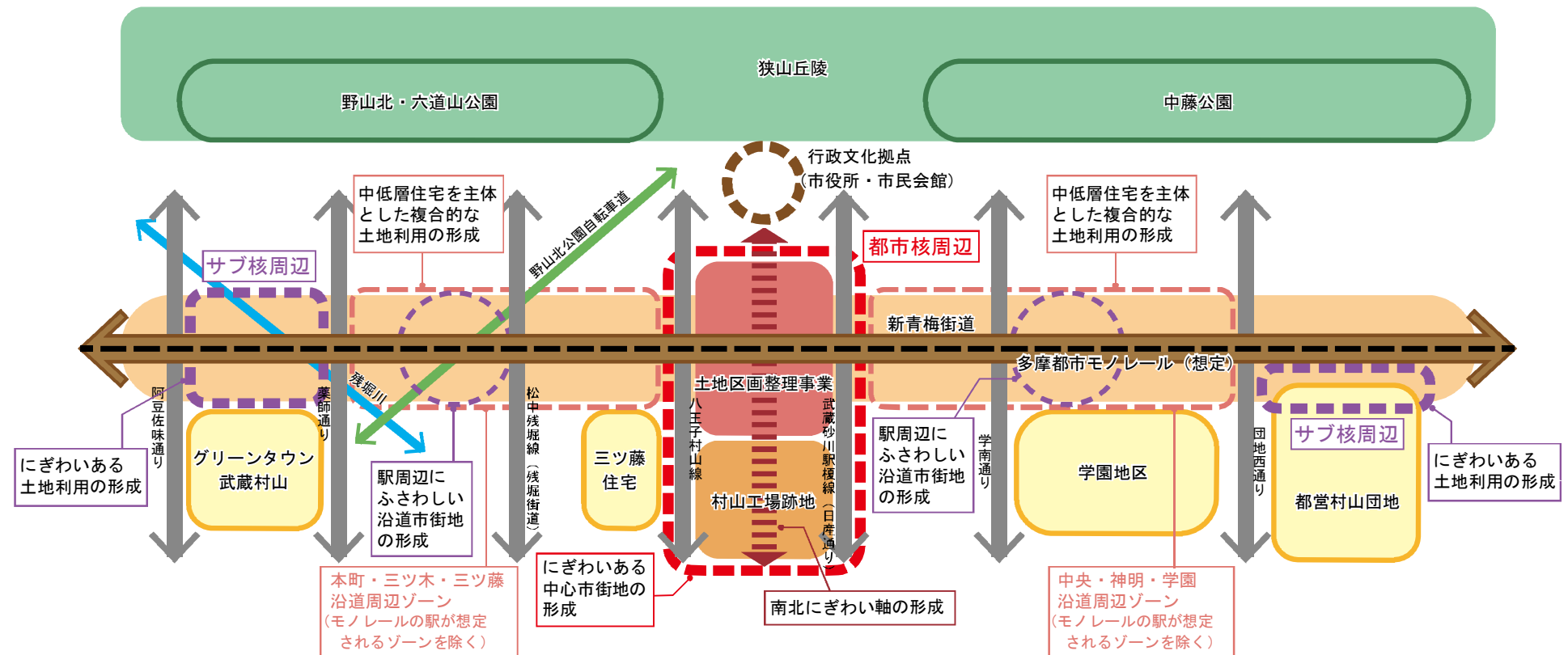
◆サブ核周辺及びモノレールの駅が想定されるゾーン

- 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、居住支援機能の立地誘導により、にぎわい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活かし、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、集積によるにぎわいあ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の誘致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。
- 市の目玉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。
- 都市核周辺ゾーンやサブ核周辺ゾーンにおいては、モノレール延伸決定時はさら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。
- サブ核周辺及び駅の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・コミュニティ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。
- 新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。
- モノレールの延伸決定時は、駅想定地周辺において、企業誘致条例を活用し、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。

■良質な複合型集合住宅の誘導を図り、定住の促進とまちのにぎわいを高めます。

- 生活支援機能や生活利便施設を備えた複合型集合住宅の誘導を図ります。
(子育て施設や福祉施設等の生活支援施設、1F部分の店舗利用等によるにぎわいの創出など)

■本市の潜在的な魅力資源を顕在化し、まちづくりに活かします。

- 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。



・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。
- 統一感のある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を促進します。
- 高齢者等に配慮した歩行者空間の道路のバリアフリー化を促進します。
- モノレール延伸決定時は、道路空間とモノレール（駅など）の一体感を図るよう要請します。

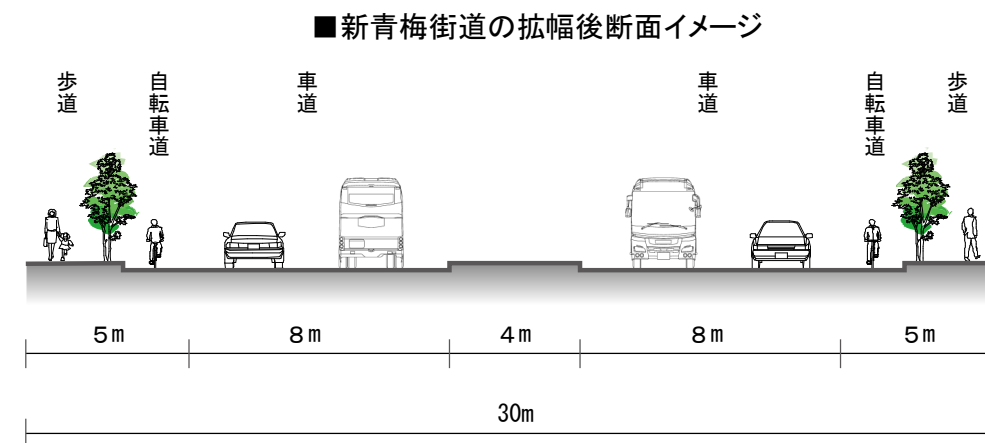
■道路の緑化を進め、緑とうるおいのあるまちなみの形成を図ります。

- 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。

■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。



※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。



・道路デザインのイメージ



・自転車レーンのイメージ



・沿道緑化・植栽帯のイメージ



・街路樹のイメージ（中木のイチイと低木）



・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

■本市の顔となるシンボリックな沿道景観の創出を図ります。

- 新青梅街道の魅力ある道路景観の創出を図ります。
(統一感のある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。

■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。

- 新青梅街道沿道地区を対象に、「建物の用途」、「建物の高さ」、「壁面の位置」、「建物の外観や色彩」、「垣やさく等の構造」、「看板や屋外広告物」、「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、モノレールの車輛からの視点に配慮したものとします。



・無電柱化、緑化誘導等のイメージ



・壁面の位置等のイメージ



・シンボリックな沿道景観創出のイメージ

- 「道路拡幅段階」から
- 「モノレール延伸計画決定段階」から



・統一感のあるまちなみ景観のイメージ

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。

- 店舗や子育て支援施設など、複合型集合住宅への各種利便施設や生活支援施設の導入を促進します。
- 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機能や生活利便施設の充実を促進します。
- 道路拡幅整備に伴う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、駐輪対策など、モノレール駅を想定した交通環境の整備を図ります。
- 都市核やサブ核、主要な沿道施設、駅等へのアクセス道路の改善を図ります。



・集合住宅、店舗、各種利便施設誘導のイメージ



・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		都市核ゾーン	サブ核・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
建築物に関するルール	①建物の用途について	<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・車券売り場及びこれらに類するもの ※別途、都市核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。 			
	②建物の高さについて	<ul style="list-style-type: none"> ●駅周辺は高度利用が図れるよう配慮し、建物の高さはできるだけそろえるとともに、後背地の環境に十分配慮する。 	<ul style="list-style-type: none"> ●中低層程度の高さまでとし、高さをそろえるよう努め、後背地の環境に十分配慮する。 ●モノレールからの狭山丘陵への眺望を損なわないよう景観に配慮する。 		
	③建物の外観・色彩等について	<ul style="list-style-type: none"> ●建築物の外観・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ●建築物の色彩については、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努める。 		
	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、各ゾーンの特性に応じて、道路からの視点だけでなく、屋上に設置する広告物などモノレールからの視点や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、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"> ●沿道の建築物等については、一定距離の壁面の後退を行い、歩行者に対して圧迫感のないよう配慮する。また、壁面線はできるだけそろえるよう努める。 			
	⑦垣やさく等の構造について	<ul style="list-style-type: none"> ●垣・さく等の構造は、沿道全体に統一感を持たせるよう生け垣又は透視可能なフェンス等とする。 ●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"> ●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色彩、形態意匠等に努める。 			
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、植栽にあたっては、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。 ●垣・さく等については、できるだけ生け垣とし、その他フェンス等の場合においてもできるだけ緑化の工夫に努める。 ●地域や敷地の特性に配慮した緑化の工夫に努める。 (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。 <p>※都市核、サブ核・駅が想定される周辺においては、にぎわいを妨げるような過度な緑化は求めません。</p>			

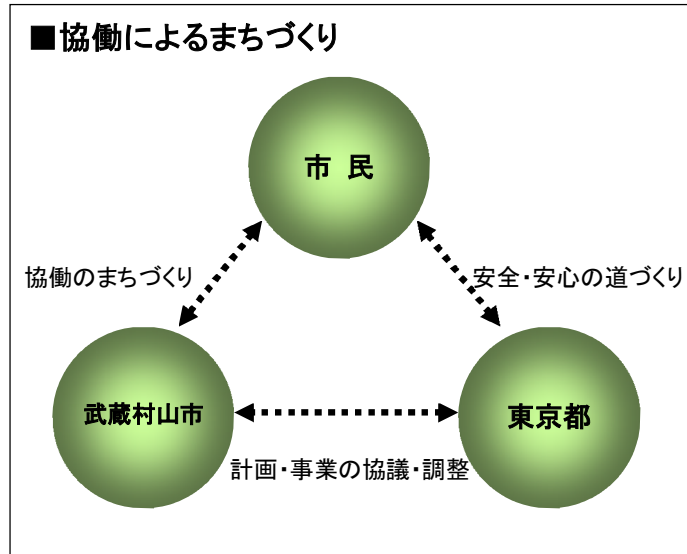
※別途、「地区計画」が定められている場合は、地区計画に基づく制限がかかります。

5. 計画の推進に向けて

にぎわいと活力ある沿道市街地の形成を図るため、本計画に基づき、次のような取り組みを推進します。

(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、武蔵村山市、東京都の各主体がそれぞれの役割と責任のもと、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。



■まちづくり主体の役割

●市民

- ・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みち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

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。

(3) 都市計画制度の活用

【用途地域の変更】

- 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、用途地域の見直し（変更）を行います。
- モノレールの延伸決定後は、駅的位置を踏まえて、用途地域の見直し（変更）を行います。

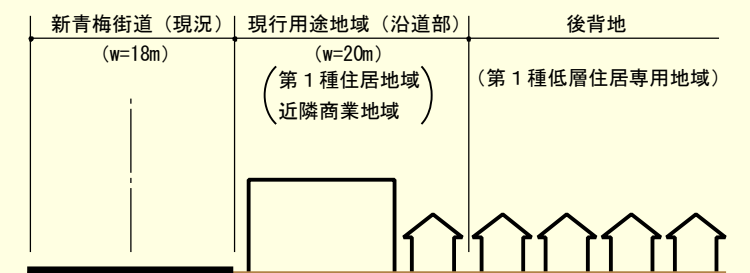
【地区計画の策定】

- 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、用途地域の変更範囲（道路境界から30mの区域）を対象に用途地域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「建物の用途」、「建物の高さ」、「壁面の位置」、「建物の外観や色彩」、「垣やさく等の構造」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、駅的位置を踏まえて、用途地域の見直し（変更）を行います。

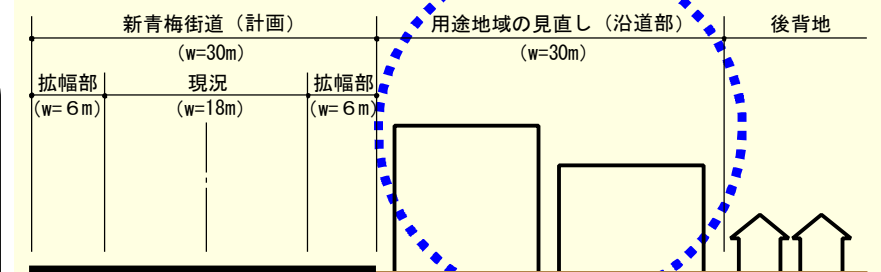
- 「道路拡幅段階」から
- 「モノレール延伸計画決定段階」から

■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。

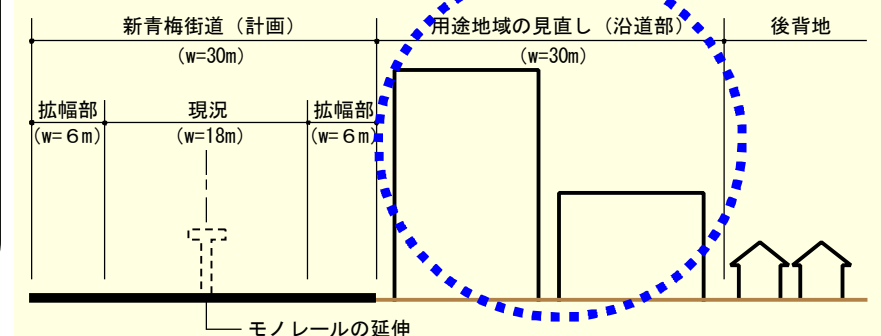
現在



道路拡幅段階



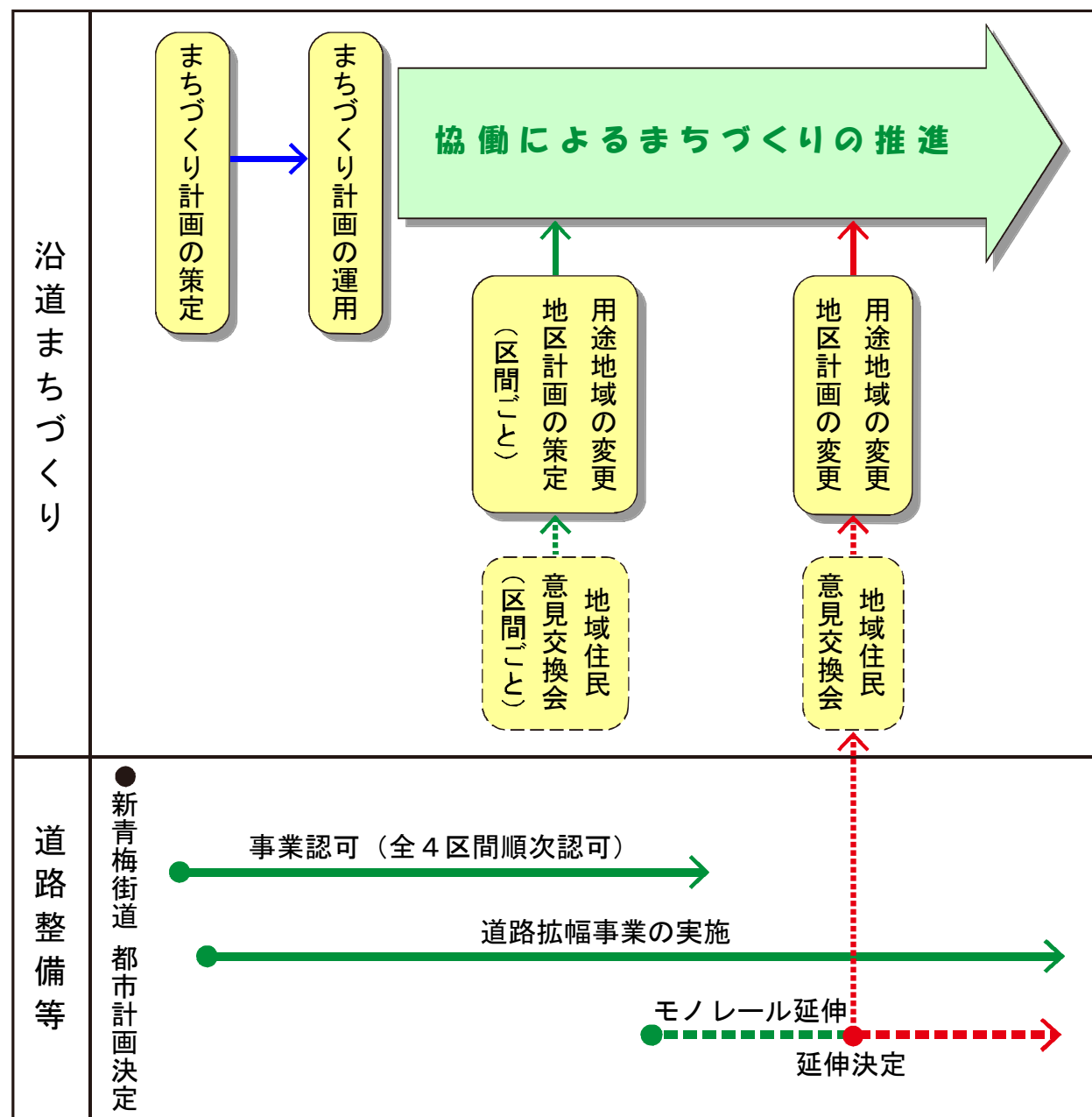
モノレール延伸計画決定段階



(4)新青梅街道沿道まちづくりの流れ

今後の新青梅街道沿道まちづくりは、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。

■新青梅街道沿道まちづくりフロー

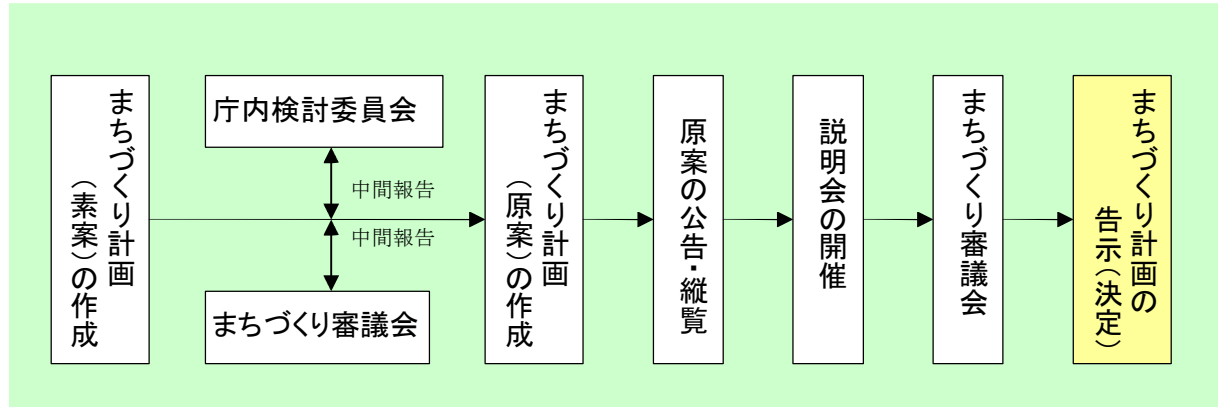


<参考>まちづくり計画の策定経緯

(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。

■沿道まちづくり計画策定の流れ



(2) 検討体制

本計画の素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、委員14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。

■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

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。

