

表紙

新青梅街道沿道地区まちづくり計画原案 (案)

平成 25 年 9 月

新青梅街道沿道地区まちづくり協議会
武蔵村山市

裏表紙

【お問い合わせ】

武蔵村山市 都市整備部 都市計画課

目次

- 序 地区まちづくり計画について
 - (1) 「新青梅街道沿道地区まちづくり計画」とは
 - (2) 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
 - (2) モノレール延伸計画の概要
- 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
 - (2) 沿道地区とその周辺の概況
 - (3) 沿道地区のまちづくり課題
- 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
 - (2) まちづくりのスケジュール
 - (3) 土地利用の方針
 - (4) 目標の実現に向けたまちづくりの方針
 - ①にぎわいと活力のあるまちづくり方針
 - ②安心・快適な道路づくりの方針
 - ③統一感のあるまちなみ景観づくりの方針
 - ④災害に強いまちづくりの方針
 - ⑤住み続けられるまちづくり方針
- 4. まちづくりのルールについて
 - (1) 建築物等に関するルール
 - (2) 緑化に関するルール
- 5. 計画の推進に向けて
 - (1) 用途地域の変更
 - (2) 地区計画の策定
 - (3) モノレールを見据えたまちづくりに向けて

<参考>まちづくり計画の策定経緯

- (1) 計画策定の流れ
- (2) 検討の体制
- (3) 検討の経過

別冊資料：まちづくり協議会の記録集（議事録、協議会資料など）

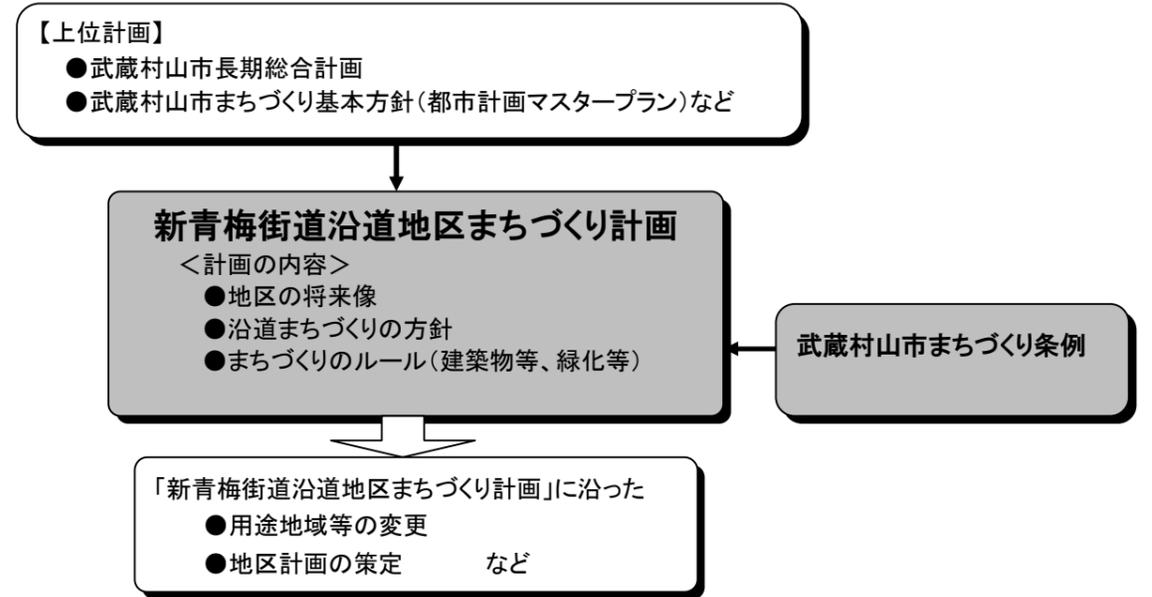
序 地区まちづくり計画について

(1)「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。

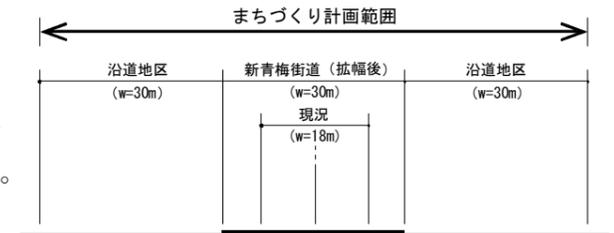
本計画は、この条例に基づき、今後のまちづくりの指針となる「新青梅街道沿道地区まちづくり計画」として策定したものです。

■新青梅街道沿道地区まちづくり計画の位置付け



(2)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、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(市内の土地に限る。)です。



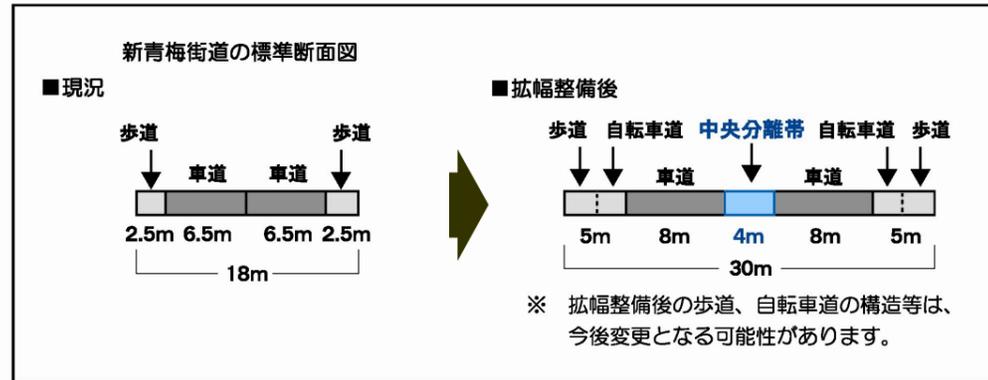
1. 新青梅街道拡幅整備計画等の概要

(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立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線（以下、新青梅街道という）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。

<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）



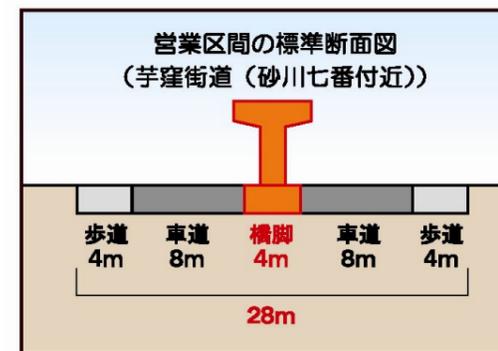
■新青梅街道の拡幅整備区間



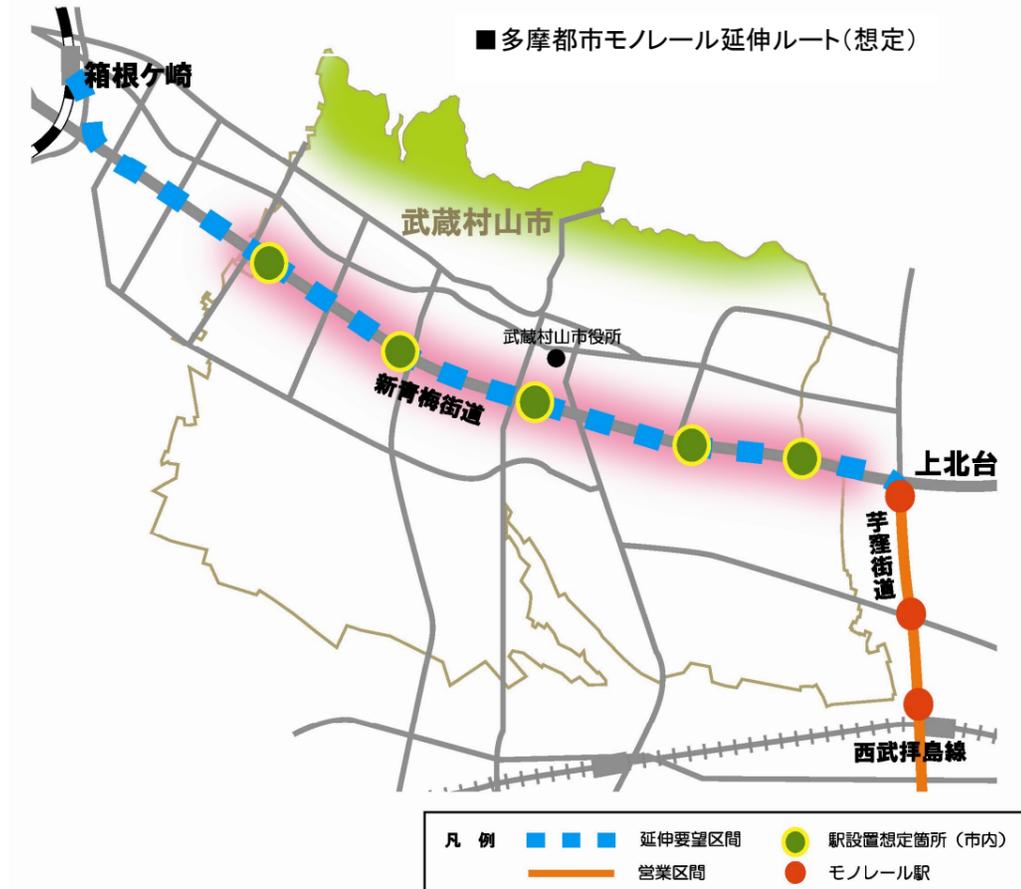
(2) モノレール延伸計画の概要

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と厚みをもつたうおいある沿道市街地を形成

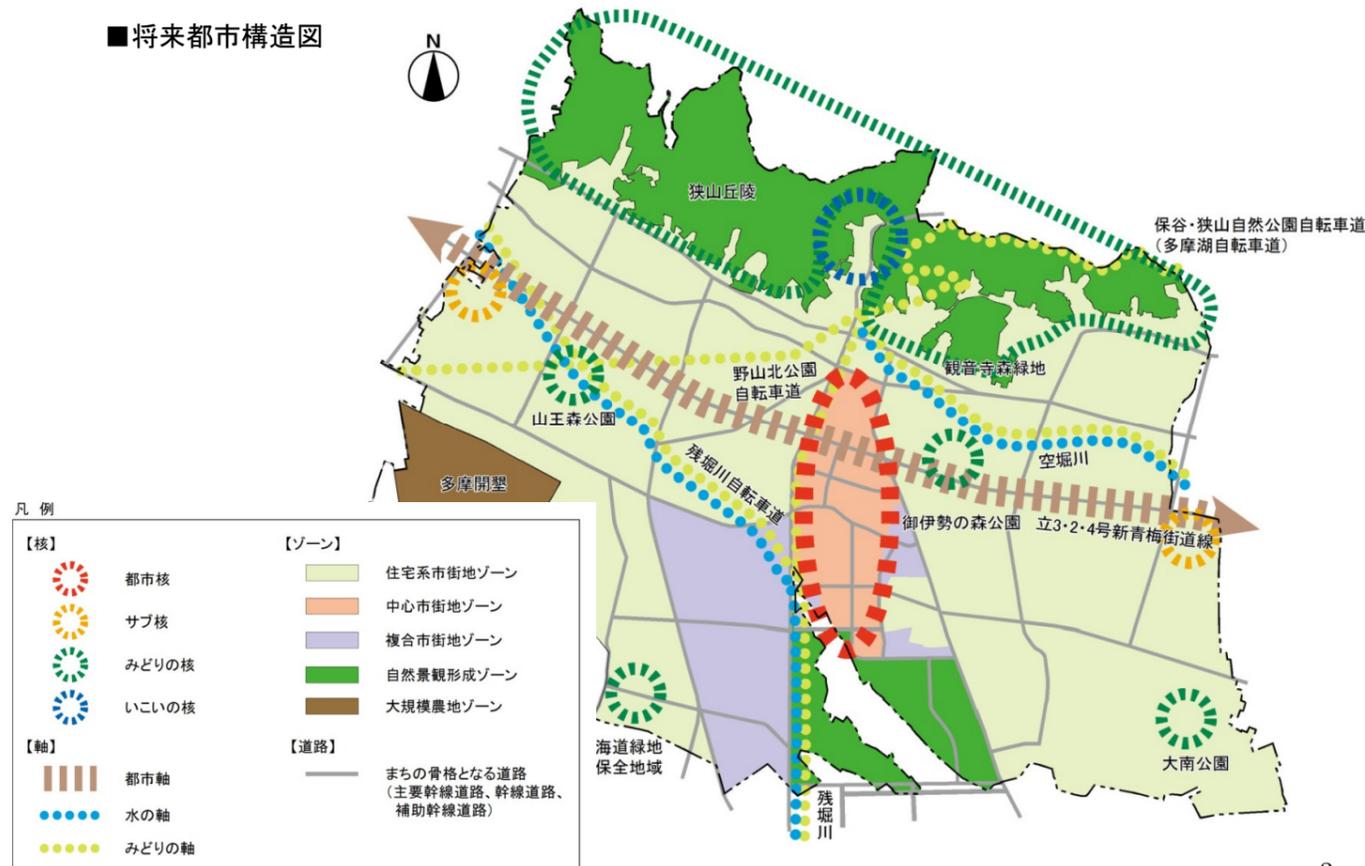
<新青梅街道沿道の土地利用方針>

- 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るが、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。
- バス路線は市内循環バス（MMシャトル）と路線バスが運行しており、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、御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

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。
- **まちのに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、まちのに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。

⑤都市計画の状況

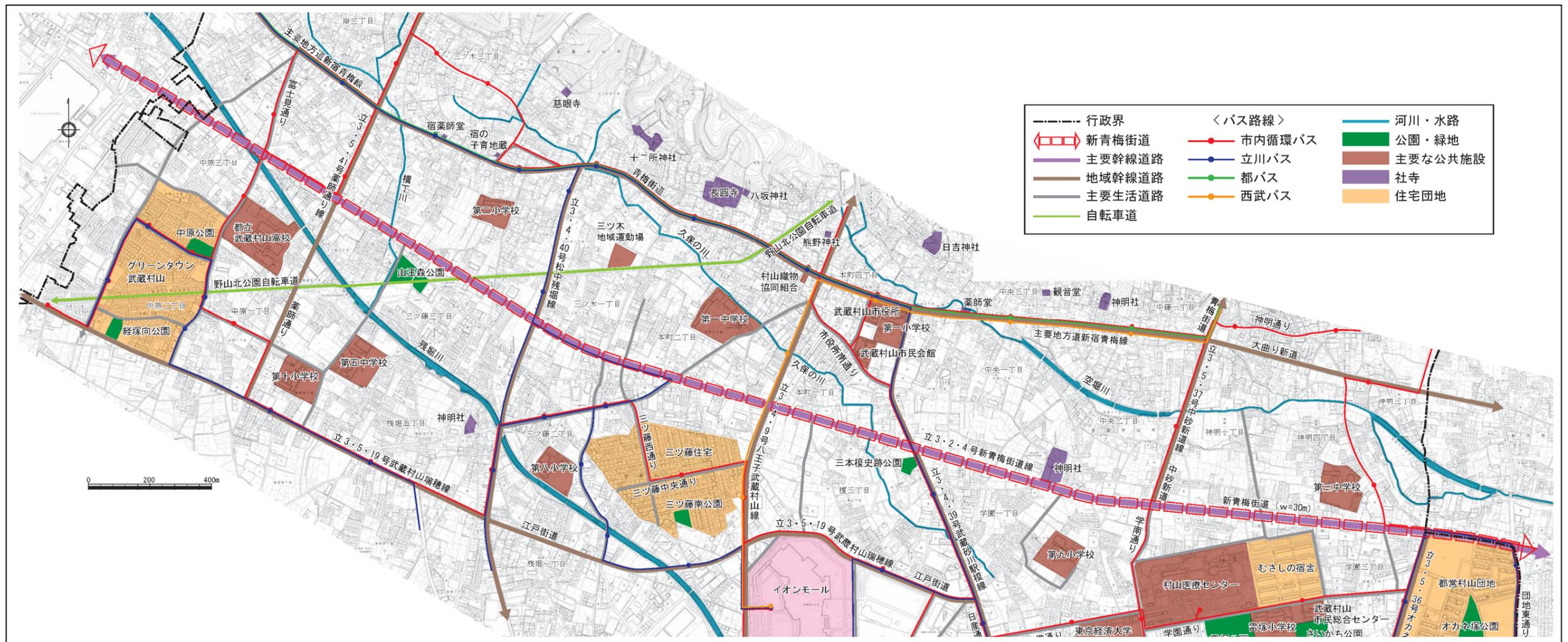
- 沿道地区の用途地域は、都市核周辺の近隣商業地域（建ぺい率 80%、容積率 200%）を除き、大部分は第 1 種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）に指定されています。
その後背地は大部分が第 1 種低層住居専用地域（建ぺい率 40%、容積率 80%）に指定されています。
- 都市施設では、新青梅街道をはじめ、新青梅街道に交差する都市計画道路は概ね整備済みとなっています。その他、沿道周辺では、山王森公園、御伊勢の森公園などの都市計画公園が計画されています。
- 都市核地区の一部は、都市計画で定める土地区画整理事業施行地区に指定され、あわせて地区計画が定められています。

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）

■新青梅街道沿道地区の概況



(4) 目標の実現に向けたまちづくりの方針

① にぎわいと活力のあるまちづくり方針

- 都市核地区のにぎわいや魅力を高めます。
 - ・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。
 - ・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。
 - ・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。
- 本市の東西の玄関口となるサブ核のにぎわいと魅力を高めます。
 - ・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。
- 良質な複合型集合住宅の誘導を図り、定住の促進とまちなみにぎわいを高めます。
 - ・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図ります。
 - ・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・快適な道路づくりの方針

- 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。
 - ・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。
- 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を促進します。



・自転車レーンのイメージ



・道路デザインのイメージ



・誘導ブロックのイメージ

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。
(都市核周辺、サブ核周辺、その他沿道)
- 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。
- 道路と沿道の緑化を進め、緑とおいし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。
 - ・一定の緑化ルールに基づき、新青梅街道の沿道地区の緑化を促進します。



・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。
 - ・居住者の多様なニーズに対応した複合型集合住宅の誘導を促進します。
 - ・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。
- 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。
 - ・ロータリー広場、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。
 - ・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活かします。
 - ・緑を活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。

4. まちづくりのルールについて

(1) 建築物等に関するルール

統一感のあるまちなみ景観の誘導を図るため、新青梅街道沿道地区を対象に次のような建築物のルールを定めます。

① 建物の用途について

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します。

- 風俗店 ●墓地 ●工場
- 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
- 自動車教習所 ●畜舎 ●倉庫業倉庫 ●自動車修理工場

② 建物の高さについて

- 都市核やサブ核、モノレールの駅が想定される周辺は、高度利用が図れるよう比較的高くし、その他は低く抑えるなどメリハリをもたせるよう工夫してください。
- サブ核やモノレールの駅が想定される周辺においては、できるだけ高さをそろえとともに、後背地の環境に十分配慮してください。
- その他の沿道地区においては、中低層の高さまでとし、高さをそろえるよう努めてください。
- 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してください。

③ 建物の外観・色彩等について

- 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てください。
- 色彩については、まちのにぎわいを妨げないよう配慮してください。

④ 屋外広告物について

- 屋外広告物については、周辺環境と調和するよう色彩、設置場所、大きさ、景観等に配慮したものとし、沿道全体に統一感を持たせるよう努めてください。

⑤ 敷地面積について

- 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してください。

⑥ 壁面の位置について

- 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してください。また、壁面線はできるだけそろえるよう努めてください。
- 壁面後退部分は、できるだけ緑化に努めてください。

⑦ 垣やさく等の構造について

- 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してください。
- 防災上の配慮からブロック塀は、原則として避けてください。
- 風の道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てください。

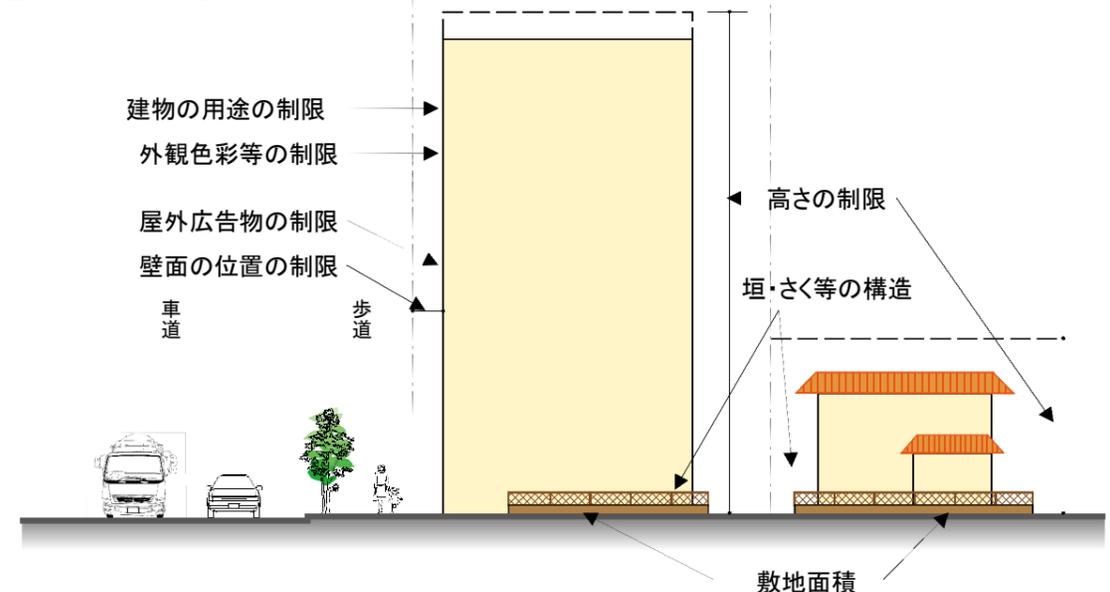
⑧ その他

- 沿道の建築物等については、モノレールからの視線に配慮した色彩、形態意匠等に努めてください。

(2) 緑化に関するルール

- 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してください。
- 計画区域内については、以下のような緩やかなルールに基づいて、緑化に努めてください。
 - ・壁面後退部分についてはできるだけ緑化に努めてください。
 - ・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てください。
 - ・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をしてください。
 - ・地域や敷地の特性に配慮した緑化の工夫をしてください。
(都市核、サブ核、その他の区間の異なるイメージの緑化、高木、低木を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てください。
 - ・都市核やサブ核の駅前空間については、にぎわい創出のため、過度の規制より一定の緩和措置を講じるよう努めてください。

■ 建築物等に関するルール



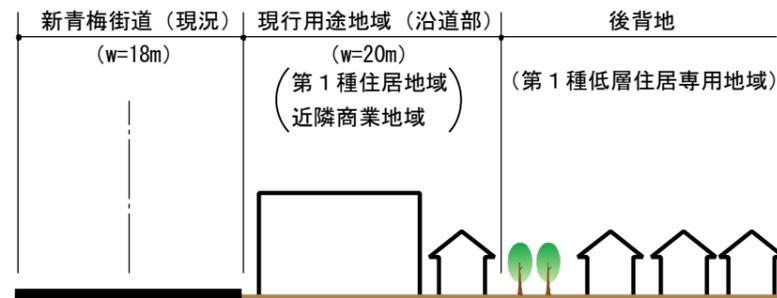
5. 計画の推進に向けて

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。

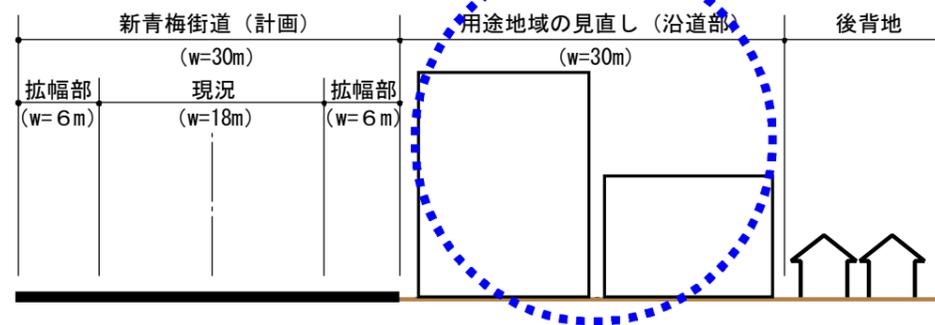
(1) 用途地域の変更

- 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。

<現在>



<拡幅後>



適切な土地利用の誘導を図るため、
にぎわいと活力の向上に資する用途
地域への見直しが必要です。

(2) 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。

(3) モノレールを見据えたまちづくりに向けて

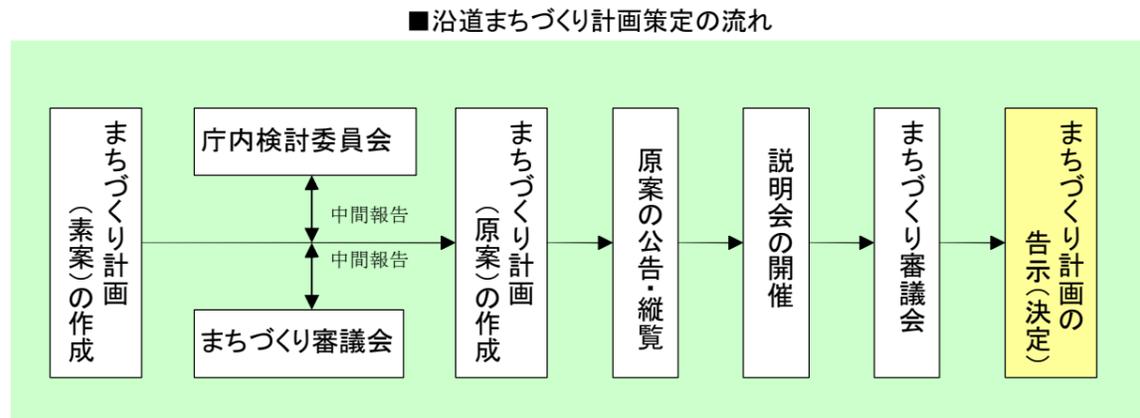
モノレールの早期延伸を促進するため、次のようなまちづくりの取り組みを促進します。

- 先行的にまちなみの誘導を図ります。
新青梅街道の拡幅整備に併せて、用途地域の変更や地区計画の策定を行い、先行的に計画的な土地利用の誘導や良好なまちなみの誘導を図ります。
- 都市核・サブ核周辺の先行的なまちづくりを促進します。
 - ・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ターミナルの設定など、土地区画整理事業と連携して、モノレール駅を設置を見据えた駅前ロータリーの形成を図ります。
 - ・都市核地区やサブ核地区においては、モノレール延伸計画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。
 - ・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。
 - ・複合的な機能を備えた駅前ビル等の誘致を促進します。
 - ・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。
- 都市型住宅の立地を促進します。
 - ・定住を促すため、店舗や各種生活支援施設を備えた複合型集合住宅の先行的な立地を促進します。
 - ・サブ核及び駅の想定される地区においては、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。
- 人を呼び込むテーマ性の高い集客施設などの先行的な立地を促進します。
- 狭山丘陵などの地域資源の魅力をPRしていきます。
- モノレールからの眺望に配慮します。
 - ・モノレール延伸後の車両からの狭山丘陵や周辺の眺望に配慮するとともに、沿道の建築物については車両からの視点に配慮したものとします。

<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、次のような手続きを経て策定しました。



(2) 検討体制

本計画の素案作成にあたっては、「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8回開催し、検討経過は次のとおりです。

