

## 1. まちづくり計画の区域

新青梅街道沿道まちづくり計画の区域は、立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線（幅員 30m）及びその境界線から両側30mの区域とします。



※今後、この区域を対象に、沿道地区まちづくり計画に基づいて、「用途地域の変更」と「地区計画の決定」を行う予定です。

## 2. 将来像・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  
～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。
- ③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。
- ④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。

## 3. 土地利用の方針

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る。

### ●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、土地の高度利用を進めるとともに、商業・業務施設、中層の都市型住宅、文化交流施設、子育て支援等の居住支援機能などの集積を図り、市の中心市街地として、にぎわいある土地利用の形成を図る。

### ●サブ核及びモノレールの駅が想定される地区

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る。

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や新たな土地利用を検討する。

### ●その他の沿道ゾーン

幹線道路沿道の立地条件を活かし、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る。

## 4. 目標の実現に向けたまちづくり方針

### 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る

- ・モノレール駅の設置を見据えた交通広場やイベント広場の整備に努める。
- ・新駅を中心に南北のアクセス道路やにぎわいのある道づくりを行う。
- ・テーマ性の高い商業等の集客施設やアンテナショップの誘致を図る。
- ・にぎわいあるまちなみの形成を図る。

#### ●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る

- ・都営村山団地内の空地の有効活用を検討する。
- ・人が集まり、人を呼び込む仕掛けづくりを検討する。  
(市の目玉となるテーマ性の高い集客施設など)

#### ●良質な都市型住宅の誘導により定住の促進とにぎわいを高める

- ・定住人口の増加、生活支援施設の複合化や 1F 部分の店舗利用等によるにぎわいの創出などに努める。

#### ●本市の潜在的な魅力資源を顕在化し、まちづくりに活かす

- ・狭山丘陵等の自然、里山、歴史資源、食などをまちづくりに活かす。

#### ●まちを楽しみ回遊させる

- ・モノレールの延伸後、自転車を活用したまちづくりの推進などを図る。

### ② 統一感のあるまちなみ景観づくり方針

#### ●本市の顔となるシンボリックな沿道景観の創出

- ・東京都に個性ある歩道のデザイン、統一感のある街路樹の植栽、電線類の地中化等を要請し、新青梅街道の魅力ある道路景観の創出を図る。
- ・にぎわいの中心となる都市核周辺やサブ核周辺とその他の沿道市街地にメリハリのある景観的な変化を演出する。
- ・市のシンボリックな「通り」にふさわしい統一感のあるまちなみ景観の形成を図る。

#### ●統一感のあるまちなみ形成に向けたルールづくり

- 適正な土地利用と統一感のあるまちなみ景観を誘導するため、「建物の用途」、「建物の高さ」、「壁面の位置」、「建物の外観や色彩」、「かきや柵の構造」、「看板や屋外広告物」、「緑化」などに関するルールを定める。

#### ●眺望景観への配慮

- 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する。

#### ●緑とうるおいのあるまちづくり

- ・新青梅街道については、個性ある街路樹など道路緑化を促進する。
- ・沿道の建築物については、一定の緑のルールに基づき緑化に努める。
- ・道路拡幅整備に伴う残地等を活用して、ポケットパークやまちかど花壇の設置に努める。
- ・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す。
- ・健康志向のまちづくりを促進する。(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)

### ③ 災害に強いまちづくり方針

#### ●新青梅街道の緊急輸送道路としての機能強化、防災空間としての機能強化

#### ●耐火建築物の誘導による新青梅街道延焼遮断帯の形成

### ④ 住み続けられるまちづくり方針

#### ●良質な都市型住宅の誘導による定住の促進

#### ●病院、子育て支援施設、福祉施設などの生活支援機能の充実

#### ●安全・快適な住環境・交通環境づくり

- ・拡幅に伴う安全で快適な歩道・自転車道の整備に努める。
- ・主要な沿道施設等へのアクセス道路の改善を図る。(都市核、サブ核周辺など)
- ・交通安全対策の推進に努める。  
(道路拡幅整備に伴う通学路や歩行者安全性の確保、適切な歩行者横断施設の検討など)
- ・モノレール駅を想定した交通環境の整備を図る。  
(ロータリー広場、駐輪場の整備、駐輪対策など)

## 5. まちづくりのルールについて

### (1) 建物等に関するルール

メリハリと統一感のあるまちなみ景観の誘導を図るため、地区計画の定められている都市核地区を除く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、都市核地区の制限に加え、次のような建築物を制限します。

- 風俗店
- 墓地
- 工場など

##### <都市核地区のルール>

- 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地区のメリハリをもたせる。
- 都市核地区においては、モノレール延伸後、さらなる高度利用を図り、商業機能等の集積を促進する。
- サブ核やモノレールの駅が想定される周辺においては、現在の都市核地区と同等程度とし、できるだけ高さをそろえると同時に、後背地の環境に十分配慮する。
- その他の沿道地区においては、中低層の高さまでとし、できるだけ高さをそろえる。
- 狭山丘陵への眺望景観に配慮する。(モノレールの車両からの眺望など)

##### <都市核地区のルール>

- 高さの制限：高さ 25m

#### ③ 建物の外観・色彩等について

- 建築物の色彩については、都市核地区と同じ内容とし、刺激的な原色や突出した色彩は避ける。
- 色彩については、まちなみにぎわいを妨げないよう配慮する。

##### <都市核地区のルール>

屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は景観に配慮し、刺激的な原色を避けた周辺環境と調和するものとする。

#### ④ 屋外広告物について

- 屋外広告物については、都市核地区と同じ内容とし、沿道全体に統一感を持たせる。

##### <都市核地区のルール>

屋外広告物は、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す。

#### ⑤ 最低敷地面積について

- 防災性の向上とゆとりある住環境の確保を目的に、敷地の細分化による建て詰まりを防ぐため、建築できる最低の敷地面積を定める。
- サブ核地区や将来モノレールの駅が想定される周辺については、都市核地区と同等 (200 m<sup>2</sup>) とし、その他の沿道地区は、もう少し小さく抑える。

##### <都市核地区のルール>

- 最低の敷地面積：200 m<sup>2</sup>

#### ⑥ 壁面の位置について

- 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。
- 壁面線はできるだけそろえるよう努める。
- 壁面後退部分は、できるだけ緑化に努める。

##### <都市核地区のルール>

- 壁面後退距離：建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から 1.5m 以上

#### ⑦ 垣やさく等の構造について

- 垣・さく等の構造は、都市核地区と同じ内容とし、沿道全体に統一感を持たせる。
- 防災上の配慮からブロック塀は、原則として避ける。
- 表通りだけでなく裏通り沿いや駐車場などにも配慮する。
- 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。

##### <都市核地区のルール>

- 垣・さく等の構造：生け垣又は透視可能なフェンス等 (地面からの高さが 60cm 以下のものにあつてはブロック等でもよい。)

### (2) 土地利用に関するルール

#### ① 緑化について

- 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。
- 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、緑化に努める。
  - ・ 壁面後退部分についてはできるだけ緑化に努める。
  - ・ 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をする。
  - ・ 地域や敷地の特性に配慮した緑化の工夫をする。  
(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る。
  - ・ 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図る。

##### <参考> 武蔵村山市、東京都の緑化基準

###### 【武蔵村山市まちづくり条例に基づく開発事業の緑化基準】

- ・ 対象事業：500 m<sup>2</sup>以上の宅地開発等
- ・ 緑化面積：開発事業区域面積の 6%以上の緑化
- ・ 緑化方法：樹木や生垣による緑化

###### 【東京都における自然の保護と回復に関する条例に基づく緑化基準】

- ・ 対象事業：1,000 m<sup>2</sup>以上の敷地に建築物を建築するもの
- ・ 緑化面積：敷地面積から建築面積を除いた面積の 20%
- ・ 緑化方法：樹木や生垣による緑化

#### ② その他