

# 第1編

武蔵村山市まちづくり基本方針の策定について

## 第1章 まちづくり基本方針の概要

### 1 まちづくり基本方針について

「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）」（以下「本方針」という。）は、都市計画法第18条の2に規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、本市のこれからのまちづくりの将来像を描くものです。

本方針の策定に当たっては、本市の行政運営の指針である「武蔵村山市第五次長期総合計画」（以下「第五次長期総合計画」という。）、東京都が定める広域的な都市計画の指針である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）、「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」、「まちづくりのランドデザイン」など各種まちづくり計画や施策との整合を図っています。

本方針は、都市計画や都市整備に関する総合的な指針となるもので、市民と行政が協働してまちづくりを進めていく際やまちづくりに関する個別具体の施策・事業を実行する際の指針となります。

### 2 策定の目的

平成15年度策定（平成25年度改定）のまちづくり基本方針が計画期間である20年を迎えることに加え、多摩都市モノレールの延伸に関する事業や、新青梅街道の拡幅整備事業の進展及び市庁舎の移設などを見据えた新たなまちづくりの方向性を示し、その実現に向けた推進を図るため、まちづくり基本方針の策定を行います。

加えて、本市のまちづくりにおいて大きな影響を与える出来事として、過年度より要望していた多摩都市モノレールの箱根ヶ崎方面延伸について、令和2年度に現況調査及び基本設計等が実施され、令和4年度には都知事の施政方針において、「人々の生活の足である多摩都市モノレールについては、箱根ヶ崎方面の延伸に向け、来年度、都市計画等の手続きに着手する」との発言があり、実現に向けて大きな進展が見られました。

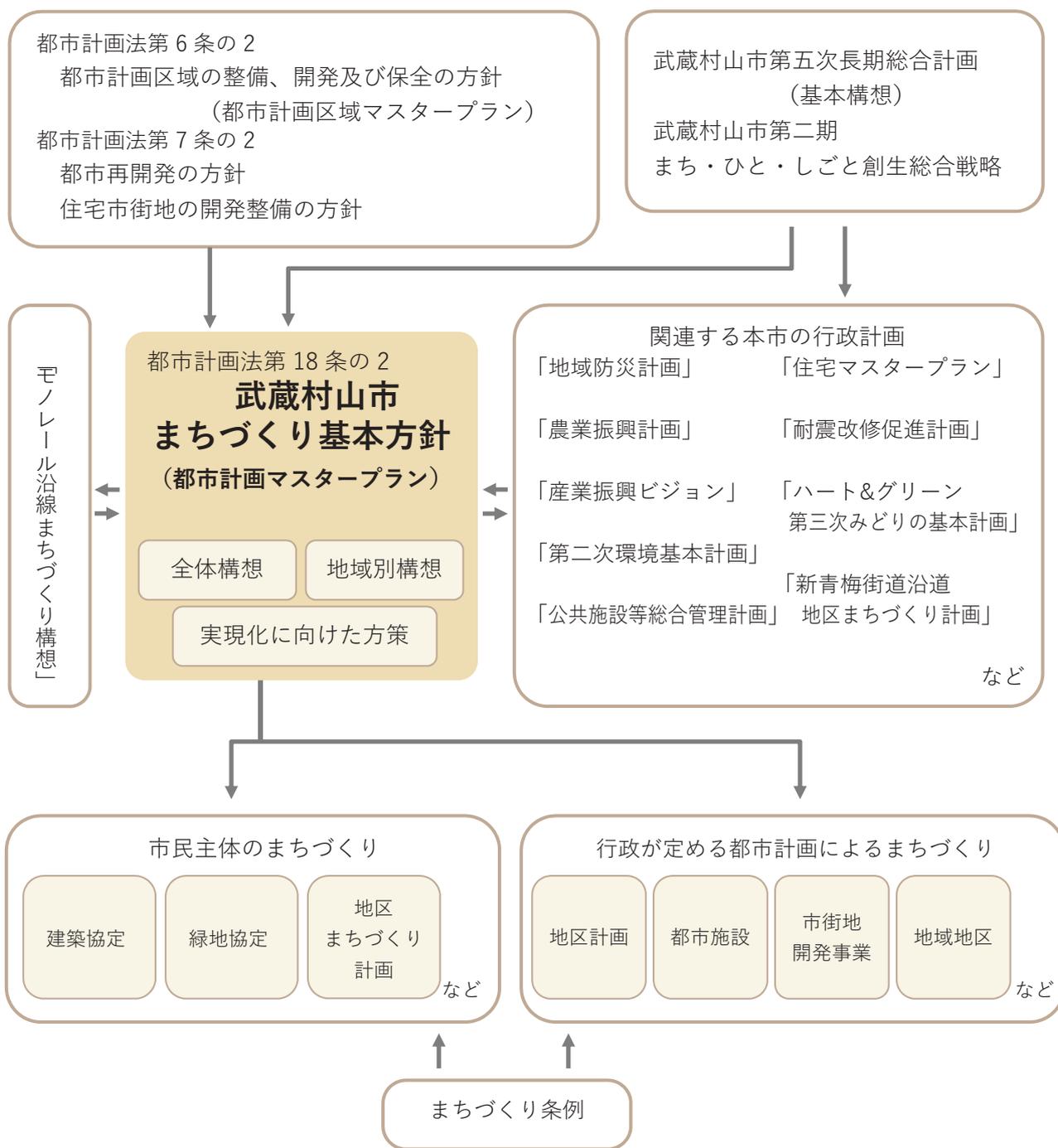
これを受け、本市はこれまでの「車中心のライフスタイル」から脱却し、「**駅を中心とした 歩いて暮らせるまちづくり**」へと転換を図り、都市核やサブ核、都市軸を中心とした人や環境にやさしい将来にわたって持続可能なまちづくりを目指し、具体的な検討を行います。

なお、多摩都市モノレールの延伸に関する事業やその他の具体的なまちづくりの進捗状況に合わせ、適宜方針の見直しを行うものとします。

### 3 位置付け

本方針は、東京都が策定する都市づくりに関連する計画や方針及び「第五次長期総合計画」（国土強靱化地域計画を含む。）、「第二期まち・ひと・しごと創生総合戦略」を踏まえて定めるとともに、本市の関連する行政計画との整合を図って定めるものです。

本方針は、「武蔵村山市まちづくり条例」（以下「まちづくり条例」という。）の運用を行う上での指針となるとともに、個別の都市計画や市民と行政の協働のまちづくりの指針としての役割を担います。



## 4 構成

本方針は、「全体構想」、「地域別構想」及び「将来像の実現に向けて」より構成します。

「全体構想」では、周辺市町との関係を踏まえた市全体のまちづくりの方針を定めます。「地域別構想」では、3地域に区分し、各地域の特性をいかしたまちづくりの方針を定めます。「将来像の実現に向けて」では、まちづくりの方針を実現するための考え方を示します。

### 第1編 まちづくり基本方針の策定について

#### 第1章 まちづくり基本方針の概要

#### 第2章 策定の背景と課題

##### <まちづくりの課題>

- 課題1 都市の構造に大きく影響するプロジェクトを見据えたまちづくり
- 課題2 人口動向の変化に対応したまちづくり
- 課題3 自然環境と共存したまちづくり
- 課題4 自然災害に対応したまちづくり
- 課題5 身近な生活環境の向上に向けたまちづくり
- 課題6 都市計画や産業における諸課題に対応したまちづくり

### 第4編 将来像の実現に向けて

#### 第1章 まちづくりの実現に向けた基本的な考え方

#### 第2章 本方針の運用について

## 第2編 全体構想

### 第1章 まちづくりの目標と将来都市構造

<将来像>

人と人、まちとまちをつなぐ  
みどり豊かな活力あるまち

<まちづくりの重点テーマと方向性>

#### 重点テーマ1 多摩都市モノレール新駅を中心としたまちづくり

- 方向性1 市民が魅力と誇りを実感できる新たな都市環境の創出
- 方向性2 暮らしやすさを実感できる生活環境の形成
- 方向性3 身近な生活環境の安全性、利便性、快適性の向上

#### 重点テーマ2 市の財産であるみどりを保全するまちづくり

- 方向性4 美しい武蔵野のみどりと水辺が調和した環境の形成

#### 重点テーマ3 災害に強い、活力あるまちづくり

- 方向性5 災害地強い都市環境の形成
- 方向性6 地場産業と都市型産業の定着・成長を支える環境の形成

### 第2章 分野別方針

土地利用の方針

道路・交通環境の整備方針

公園・緑地等の整備方針

安心・安全まちづくりの方針

景観・環境まちづくりの方針

活力あるまちづくりの方針

## 第3編 地域別構想

### 第1章 東地域

### 第2章 中央地域

### 第3章 西地域



# 第2編

全体構想

## 第1章 将来像と将来都市構造

### 1 将来像

「第五次長期総合計画」が掲げる本市の将来都市像「人と人との絆をつむぐ 誰もが活躍できるまち むさしむらやま」や、本市の現況を踏まえ、将来像を定めます。

人と人、まちとまちをつなぐ  
みどり豊かな活力あるまち

#### <将来像のイメージ>

人と人、まちとまちをつなぐイメージとして、多摩都市モノレールの延伸を見据え、駅を中心として周辺地域との様々なつながりが生まれるまちづくりを進めます。

多摩都市モノレールを最大限にいかし、自家用車から公共交通への利用転換を図り、誰もが利用しやすい公共交通ネットワークを実現し、歩いて暮らせるまちづくりを目指します。

みどりのイメージとして、市の財産である武蔵野と狭山丘陵の豊かな自然を保全、活用し、良好な住環境の形成を図ります。また、水とみどりのネットワークにより、自然と共存しながら快適に過ごせるまちを目指します。

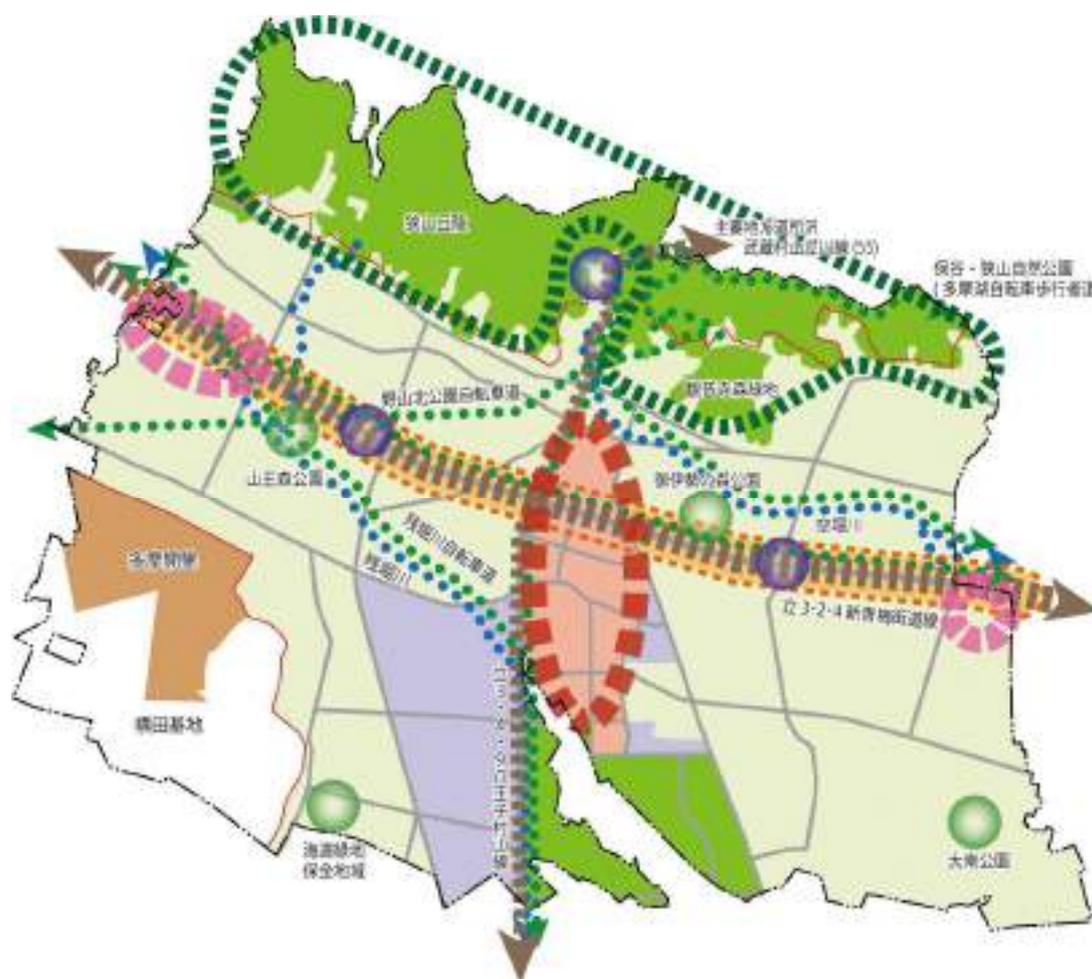
活力あるまちのイメージとして、駅を中心として生活利便機能の集積を図り、誰もが利用しやすく、生活しやすい環境を整備するとともに、地域の特性をいかした商・工・農の地域産業の活性化が図られたにぎわいと活力のまちを目指します。



## 2 将来都市構造

将来像を実現するためには、市民生活を支える多様な都市機能の集積、骨格となる都市基盤の整備、計画的な土地利用の誘導を進めていく必要があります。また、多摩都市モノレール延伸の実現性が高まったことを受けて、駅を中心としたまちづくりの推進や公共交通ネットワークの整備が必要です。

このため、都市機能の集積、環境の維持・向上を図るべき「核」、市民交流や生産活動の骨格となる「軸」、それぞれの特性をいかした土地利用を誘導するための「ゾーン」を設定することで都市の構造を明確にし、効率的・効果的なまちづくりを進めていきます。



### 1-1 将来都市構造の考え方

将来都市構造は以下の考えを基に設定します。

- 「核」 拠点となる事業や地区、プロジェクトを基本に設定します。
- 「軸」 主要幹線道路、多摩都市モノレール、河川、自転車歩行者専用道路を基本に都市の骨格として、近隣市町との広域ネットワークを形成します。
- 「ゾーン」 土地利用特性を基本に、都市核土地地区画整理事業区域や新青梅街道沿道地区のまちづくりを考慮しながら設定します。

これらの「核」、「軸」、「ゾーン」を重層的に組み合わせることによって、駅を中心とした将来にわたって持続可能なまちづくりを目指します。

## 1 土地利用の方針

(まちづくりの方向性1・2・3・4・5・6)

住環境の保全や商業・業務地の活性化を図り、みどり豊かな自然環境をいかした土地利用を誘導します。

社会情勢の変化やまちづくりの動向に合わせ、用途地域や地区計画制度等を活用した計画的土地利用を進めます。

多摩都市モノレールの延伸や村山工場跡地の大規模な土地利用などは、新たな土地利用の動きをこれからのまちづくりに効果的にいかしていくため、用途地域や地区計画制度等を活用した計画的な土地利用を図ります。

「まちづくり条例」に基づく地区まちづくり計画制度や地区計画制度を活用したまちづくりへの市民参加の促進、空き家や空き地等の低未利用地の有効活用により、にぎわいと活力のある土地利用を図ります。

<土地利用の方針図>



凡例

【住宅市街地】	緑住就業住宅地区	【公園・緑地】	公園・緑地
	低層住宅地区	【大規模農地】	大規模農地
	計画住宅地区		市街化区域
	中高層住宅地区		多摩都市モノレール導入想定路線
【沿道市街地】	沿道住宅地区		多摩都市モノレール新駅想定地
	近隣商業地区		※多摩都市モノレールのルート・
	新青梅街道沿道地区		駅位置は市が想定したものであり、
【商業市街地】	商業市街地		確定しているものではありません。
【都市型市街地】	公共公益施設地区		
	複合住宅地区		
	住工複合地区		
	環境形成地区		
	公共広場		

## (1) 都市的土地利用の推進

### ■ 住宅市街地

#### 緑住低層住宅地区

青梅街道以北及び大曲新道以北の住宅地は、緑住低層住宅地として、生け垣や屋敷林のみどりを保全するとともに、番太池・赤坂池の水辺など狭山丘陵の自然環境をいかし、ゆとりある低層住宅地としての土地利用を維持します。また、「まちづくり条例」に定める狭山丘陵景観重点地区では、建物の色彩や緑化の基準に基づき、自然環境を含む周辺環境と調和した低層住宅地としての土地利用を誘導します。

頻発・激甚化する自然災害に対し、土砂災害防止法による土砂災害特別警戒区域において、自己住宅等の開発行為以外を原則として実施できないなどの開発抑制を行うことにより、みどりの保全と安全なまちづくりを推進します。

#### 低層住宅地区

本市の大半を占める低層戸建て住宅地は、平地林のみどりや残堀川、空堀川の水辺を身近に感じる良好な低層住宅地としての土地利用を保全し誘導します。また、主要な幹線道路沿道等の後背地においては、地区まちづくり計画制度や地区計画制度の活用により、住環境に配慮した土地利用を誘導します。

#### 計画住宅地区

中原二丁目や三ツ藤一丁目等の大規模な計画開発による優れた居住環境を形成する住宅地は、建築協定や地区まちづくり計画制度を活用して、低層住宅地としての良好な居住環境を保全していきます。

学園四丁目地区、大南五丁目地区など地区計画により低層住宅地が形成された地区は、計画に即した良好な戸建て住宅地環境の保全を図ります。

学園二丁目地区は、地区計画制度を活用し、多摩都市モノレール延伸を見据えた、地域のにぎわい創出に資する良好な住宅地としての土地利用を誘導します。

#### 中高層住宅地区

緑が丘地区は、本市の東の拠点として、都営村山団地の建替事業に合わせ、地区の特性をいかした地区計画制度等を活用し、中高層住宅地として計画的・効率的な整備を促進します。



# 第3編

地域別構想

## 1 地域別構想について

地域別構想は、地域の特性をいかしたまちづくりを進めるために、それぞれの地域のまちづくりの目標や方針などを定めるものです。

本市の大きな特徴として、狭山丘陵のふもとから南へかけて武蔵野台地が広がり、ここに市街地と畑が広がった地形は、市内に共通するものですが、本構想では、本市の骨格構造に大きな影響を与える多摩都市モノレールの整備を契機として、駅を中心としたまちづくりの重要性を踏まえ、地域の将来像に示すこととし、「東地域」、「中央地域」、「西地域」の3つに区分しました。

将来都市構造に位置付けた「都市核」と東西の「サブ核」を中心とした特徴のある地域まちづくりの実現、都市機能の集約・維持や、利便性の高い市民生活の拠点形成を目指し、多摩都市モノレール延伸の効果を波及できるよう、3つの核を取り囲む3地域に区分し、にぎわいや活力、人の流れを生み出す、住みやすいまちづくりを推進します。

また、多摩都市モノレールの延伸を見据え新たに位置付けた立3・2・4号新青梅街道線の2つの「憩いの核」を含め、5つの駅想定地を中心としたまちづくりを目指します。

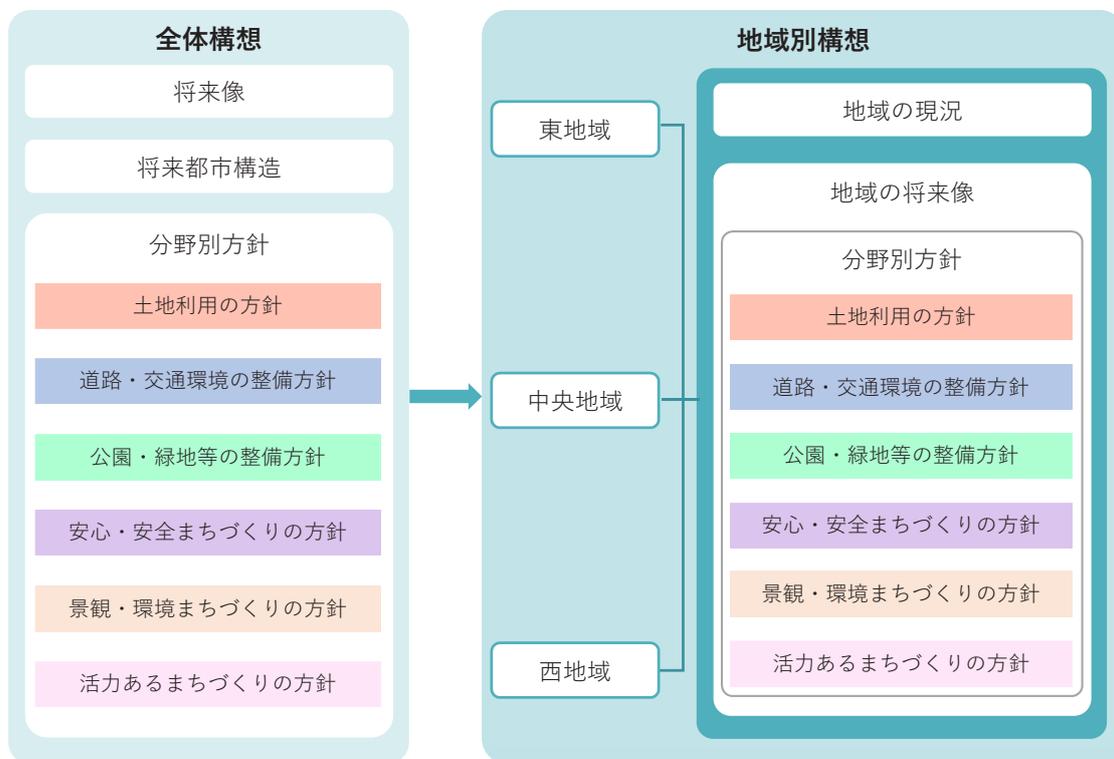
<地域区分図>



注：まちの一体性、連続性に加え、多摩都市モノレールや新青梅街道による東西のつながりが強いことから、必ずしも明確に地域を区分する必要がないと考え、地域をまたいで緩やかに区分しています。

全体構想で定めたまちづくりの目標や将来都市構造、6つの分野別方針を前提とし、地域ごとに将来像や分野別方針を定めます。

### <地域別構想の構成>



# 第1章 東地域

## 1 地域の現況

### 1-1 東地域の特徴

#### ① 人口

地域人口は、平成17年以降微増しており、3地域でもっとも人口が多い地域となっています。緑が丘・大南地区は市内で最も人口密度が高くなっています。

#### ② 生活環境

市民総合センター、医療・教育機関などの公共公益施設が多く分布し、周辺には雷塚公園や大南公園、湖南菖蒲園など市民の憩いの場があります。

地域の約40%を住宅地が占めており、学園四丁目や大南五丁目は、地区計画による良好な住宅地が形成されています。

#### ③ 自然環境・地域文化

狭山丘陵や空堀川南側の生産緑地地区など、豊かな自然環境が広がっており、寺社や慰霊碑など多くの歴史的資源があります。

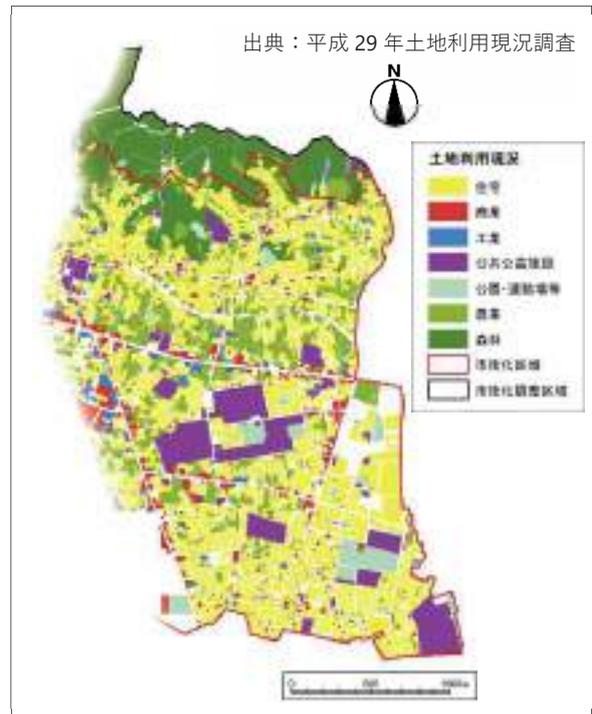
#### ④ 市街地整備

都内最大級の集合住宅団地である都営村山団地の建替事業が行われています。

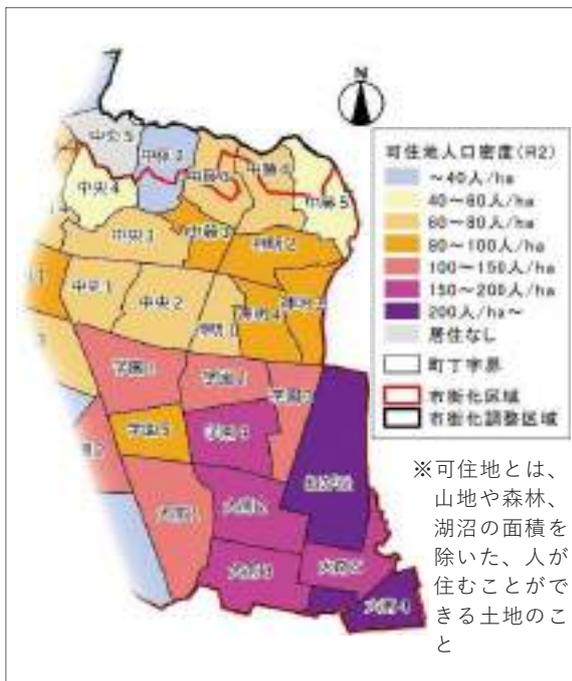
多摩都市モノレールの導入空間となる立3・2・4号新青梅街道線の拡幅整備事業が進められています。



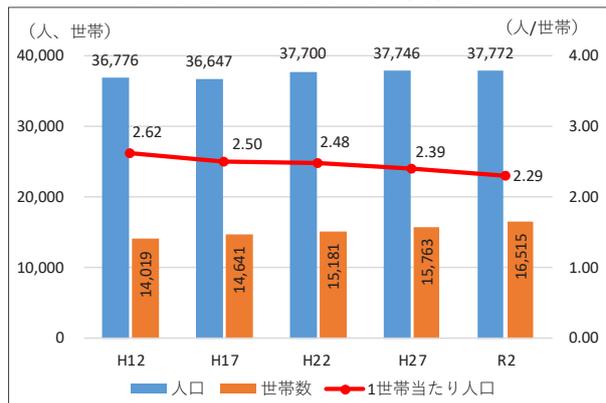
<東地域の土地利用現況>



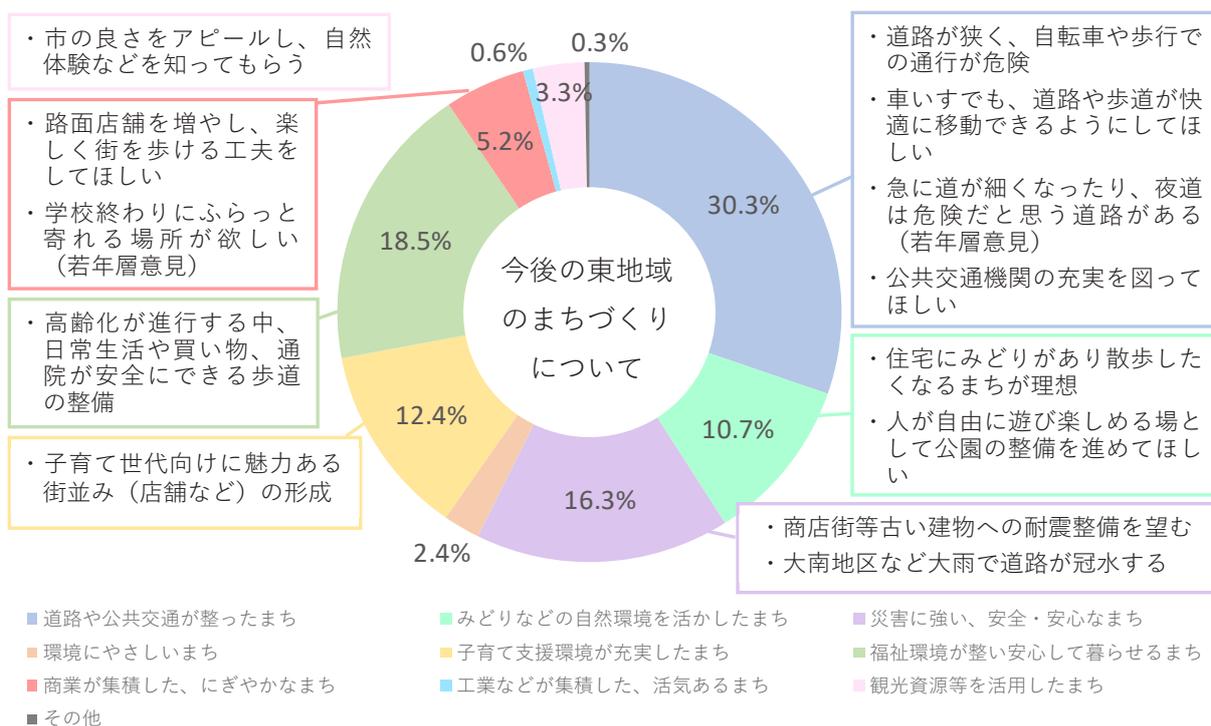
<東地域の人口密度>



<東地域の人口及び世帯推移>



## 1-2 アンケート調査による今後のまちづくりに関する意見



## 1-3 東地域の主な課題

<b>土地利用</b>
多摩都市モノレールの延伸を見据えた、No.1駅想定地周辺のサブ核やNo.2駅想定地周辺の憩いの核、都営村山団地の建替事業に伴い創出された用地などの計画的な土地利用の誘導が必要です。
<b>道路・交通環境</b>
立3・2・4号新青梅街道線や立3・4・39号武蔵砂川駅複線などの幹線道路の整備や、駅へのアクセス向上のため周辺の道路・交通環境の充実が求められています。
<b>公園・緑地等</b>
空堀川や中藤公園、観音寺森緑地では未整備の箇所が多くあり、身近な憩いの空間として市民が快適に利用できる環境整備が必要です。
<b>安心・安全まちづくり</b>
災害発生時に救援、避難路となる立3・2・4号新青梅街道線や主要地方道所沢武蔵村山立川線(55)などの沿道建築物の耐震化や、大雨時の浸水被害を防ぐ雨水排水のための公共下水道の整備が必要です。
<b>景観・環境まちづくり</b>
狭山丘陵のみどりと調和した景観形成や多摩都市モノレール駅想定地周辺のにぎわいと活力ある都市景観の形成への対応が必要です。
<b>活力あるまちづくり</b>
No.1・No.2駅想定地周辺では、にぎわいと活力のある駅を中心としたまちづくりの検討が必要です。日常の利便性、子育て環境の充実が求められています。



# 第4編

将来像の実現に向けて

## 第1章 まちづくりの実現に向けた基本的な考え方

少子高齢化や人口減少、巨大地震の切迫、新型コロナウイルス感染症による新しい生活様式への変化など、社会情勢の変化によって市民ニーズやまちづくりの課題の多様化が進んでいます。これらのニーズや課題に対して、多様な主体による一体でのまちづくりが必要とされています。

本市では、市の特性をいかした魅力的なまちづくりを推進するため、まちづくりの基本理念、行政、市民、事業者・市民活動団体の責務、まちづくりにおける市民参加の仕組み、開発事業の手続及び基準などを定めるまちづくり条例を施行し、協働まちづくりの仕組みを整備しています。また、長期総合計画でも、市民、事業者、市が一体となって課題解決をしていく方針を示しています。

本方針の実現に向けても、市民、事業者・市民活動団体、行政の三者が目標を共有し、それぞれの役割の下、協働してまちづくりに取り組むことが重要です。

### 1 まちづくりの担い手の役割

協働まちづくりを進めるにあたり、市民、事業者・市民活動団体、行政が担うべき役割として、以下のようなことが挙げられます。

