

No.4駅周辺
提言書骨子
(土地利用・景観)
(事務局案)
資料3-2

第2回 No.4駅周辺まちづくり協議会

1 土地利用

1) 考え方

多摩都市モノレール延伸に関する都市計画決定を受けて、延伸を見据えたまちの将来像について検討・決定
(沿線まちづくり方針、立地適正化計画等の策定)



- 都市機能誘導区域は、地域の新しい「拠点」とするため、生活利便施設や交流施設など、拠点性を高める施設の立地を促進する。
- また、「桜舞う憩いのまち」のイメージに合った、落ち着いた住環境との調和にも配慮する。



目指すまちづくりを進めるにするために、土地をどう使っていくか？

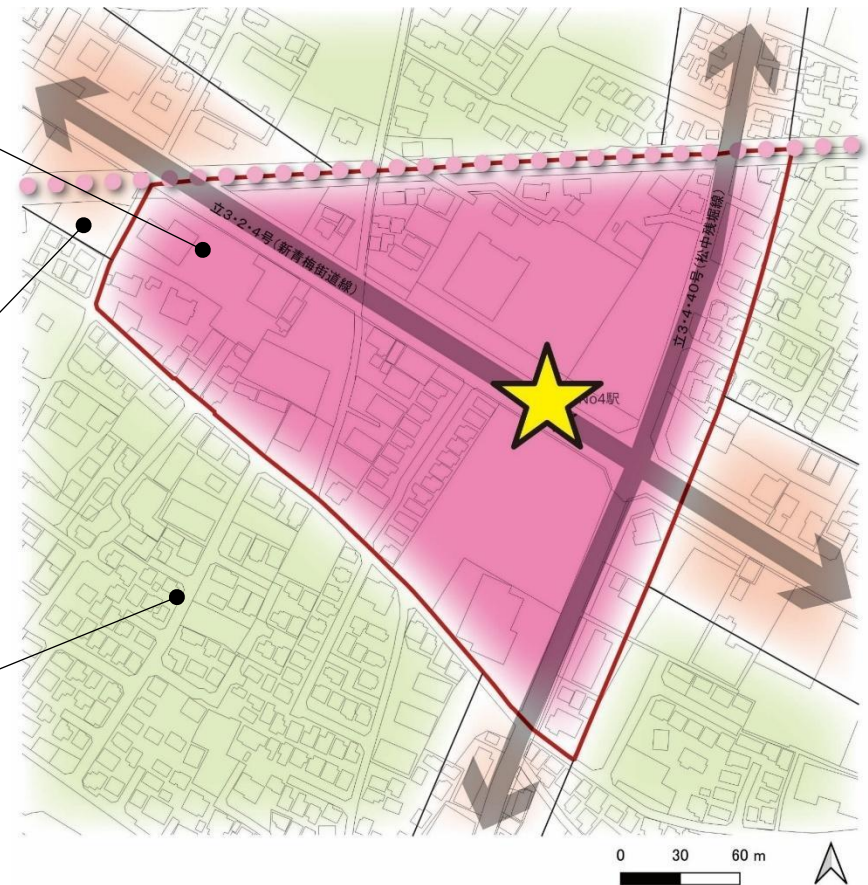
2) ゾーニング

- 現状の土地利用やこれまで整理されたまちづくりの方向性から、No.4駅周辺を3つのゾーンに分けて土地利用を考える。

拠点形成ゾーン

沿道市街地ゾーン

低層住宅地ゾーン



3) 拠点形成ゾーン

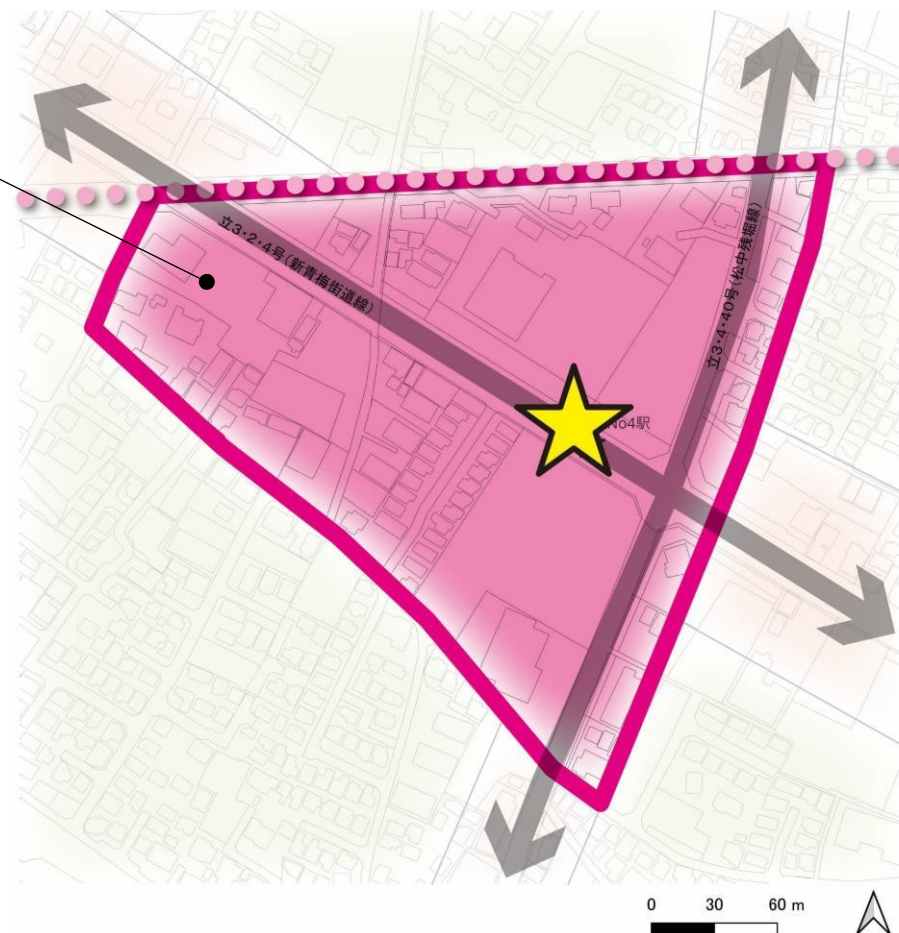
➤ 都市機能誘導区域を拠点形成ゾーンとして設定する。

拠点形成ゾーン

視点

- (1) 生活利便性の高い地域
拠点の形成
- (2) 「桜舞う憩いのまち」の実
現に向けたレクリエーション
拠点の形成
- (3) 地域の落ち着いた住環境
との調和

地域拠点を形成する
ランドマークがない



3) 拠点形成ゾーン

- 3つのゾーンの中でも重点的に拠点づくりに必要な施設の立地を促していく。
- 誘導施設をベースに協議会の意見も踏まえ検討した。

【記号等の意味】

●：誘導施設 ○：その他施設 □：機能（施設そのものではなく、施設等の一部の空間や活用手法などを指す）

視点		立地を促進する施設	
(1) 生活利便性の高い地域拠点の形成		日常の買い物に便利な商業施設	● 食料品店 (手軽に買い物ができる施設)
		生活支援施設（子育て等）	● 送迎保育ステーション □小規模保育・一時預かり ○カフェ+ワークスペース
(2) 「桜舞う憩いのまち」の実現に向けたレクリエーション拠点の形成	交流と賑わいづくり	誰でも自由に使える場（居場所づくり）	● 多世代交流施設 例) 瑞穂町MIZCUL □ギャラリー・イベントスペース
	憩いの環境づくり	サイクリングや散策の発着点・中継点	○レンタサイクルステーション ○飲食店・カフェ □休憩スペース □観光資源案内(桜並木等)
		健康・スポーツ促進施設	● 運動交流施設 □プール、フィットネス等
視点		立地を抑制する施設	
(3) 地域の落ち着いた住環境との調和		住環境への影響が心配される施設	パチンコ屋 など

(1) 生活利便性の高い地域拠点の形成

【記号等の意味】

●：誘導施設 ○：その他施設 □：機能（施設そのものではなく、施設等の一部の空間や活用手法などを指す）

視点	立地を促進する施設	
(1) 生活利便性の高い地域拠点の形成	日常の買い物に便利な商業施設	● 食料品店 (手軽に買い物ができる施設)
	生活支援施設（子育て等）	● 送迎保育ステーション □小規模保育・一時預かり ○カフェ+ワークスペース

【参考】立地を促進する施設のイメージ（都市機能誘導施設）

さっと寄れる
スーパー

食料品店



延床面積500㎡～1,000㎡未満の食料品店（スーパーマーケット、ドラッグストア等）

送迎保育ステーション



出典：町田市HP
保育施設の登園前又は退園後の子どもを一時的に預かり、保育施設との往来を行う保育サービスを行う施設

子育て、
働き方

(2) 「桜舞う憩いのまち」の実現に向けた レクリエーション拠点の形成①

【記号等の意味】

●：誘導施設 ○：その他施設 □：機能（施設そのものではなく、施設等の一部の空間や活用手法などを指す）

視点		立地を促進する施設	
(2) 「桜舞う憩いのまち」の実現に向けたレクリエーション拠点の形成	交流と賑わいづくり	誰でも自由に使える場（居場所づくり）	●多世代交流施設 例）瑞穂町MIZCUL □ギャラリー・イベントスペース

【参考】立地を促進する施設のイメージ（都市機能誘導施設）

多世代交流施設



多世代交流センター-MIZCUL

出典：瑞穂町HP

子どもから高齢者までの幅広い世代の方々が集い、相互に交流できる施設

【参考】MIZCULの機能

- 多世代交流エリア
- パブリックスペース(左写真)
- 創作スペース（下写真）
- スタジオ(音楽・ダンス)



イベントスペース

オープンスペース



出典：東大和リビングテラス

みんなの広場におけるイベント風景

(2) 「桜舞う憩いのまち」の実現に向けた レクリエーション拠点の形成②

【記号等の意味】

●：誘導施設 ○：その他施設 □：機能（施設そのものではなく、施設等の一部の空間や活用手法などを指す）

視点		立地を促進する施設	
(2) 「桜舞う憩いのまち」の実現に向けたレクリエーション拠点の形成	憩いの環境づくり	サイクリングや散策の発着点・中継点	○レンタサイクルステーション ○飲食店・カフェ □休憩スペース □観光資源案内(桜並木等)
		健康・スポーツ促進施設	●運動交流施設 □プール、フィットネス等

【参考】立地を促進する施設のイメージ（都市機能誘導施設）

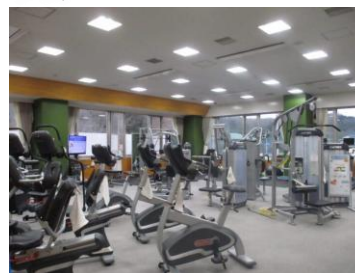
運動交流施設



サイクリングの
スタート・ゴール地点

今治駅前サイクリングターミナル
出典：今治市HP
運動・健康づくりを通じた交流ができる施設

ジム



スポーツ施設の
整備

出典：武蔵村山市総合体育館
トレーニング室

屋内プール



出典：村山温泉かたくりの湯 温水プール

観光案内所



出典：玉川上水駅広報スペース

(3) 地域の落ち着いた住環境との調和

【記号等の意味】

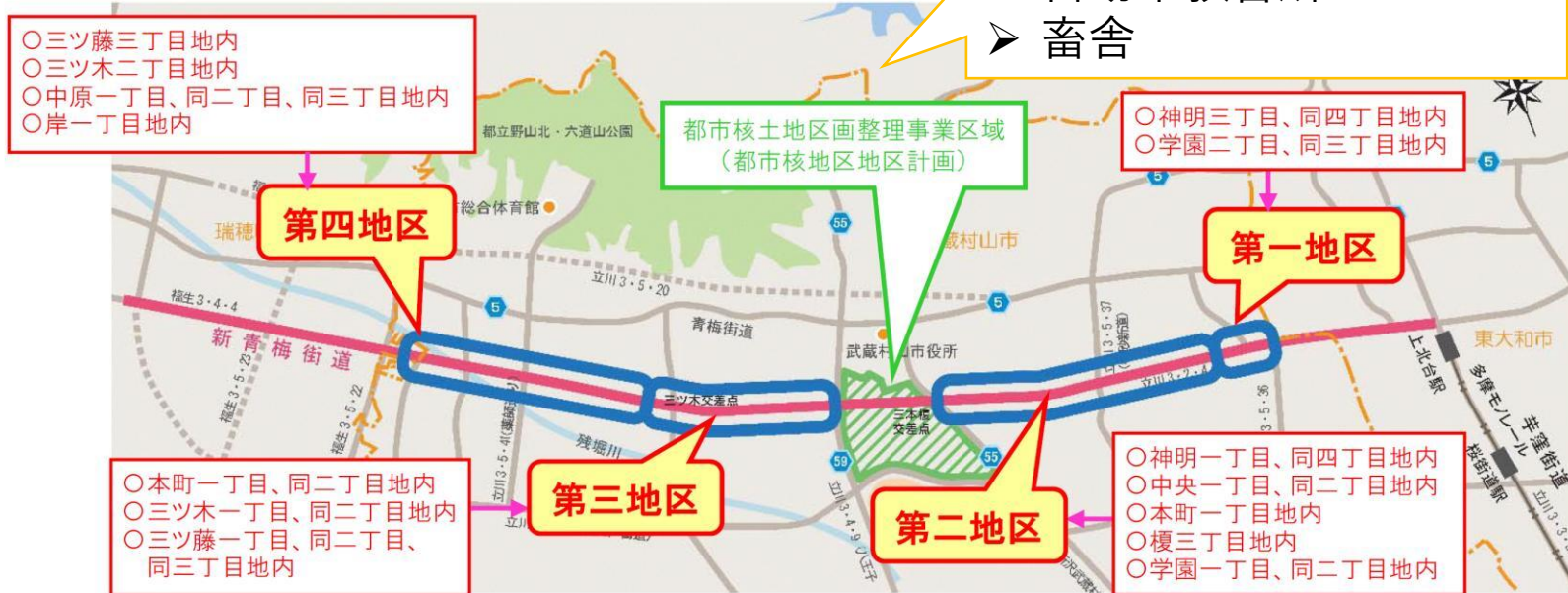
●：誘導施設 ○：その他施設 □：機能（施設そのものではなく、施設等の一部の空間や活用手法などを指す）

視点	立地を抑制する施設	
(3) 地域の落ち着いた住環境との調和	住環境への影響が心配される施設	パチンコ屋 など

参考：今ある新青梅街道の「地区計画」では

以下の建築が禁止されている

- パチンコ屋等の遊戯施設
- 自動車教習所
- 畜舎



4) 沿道市街地ゾーン

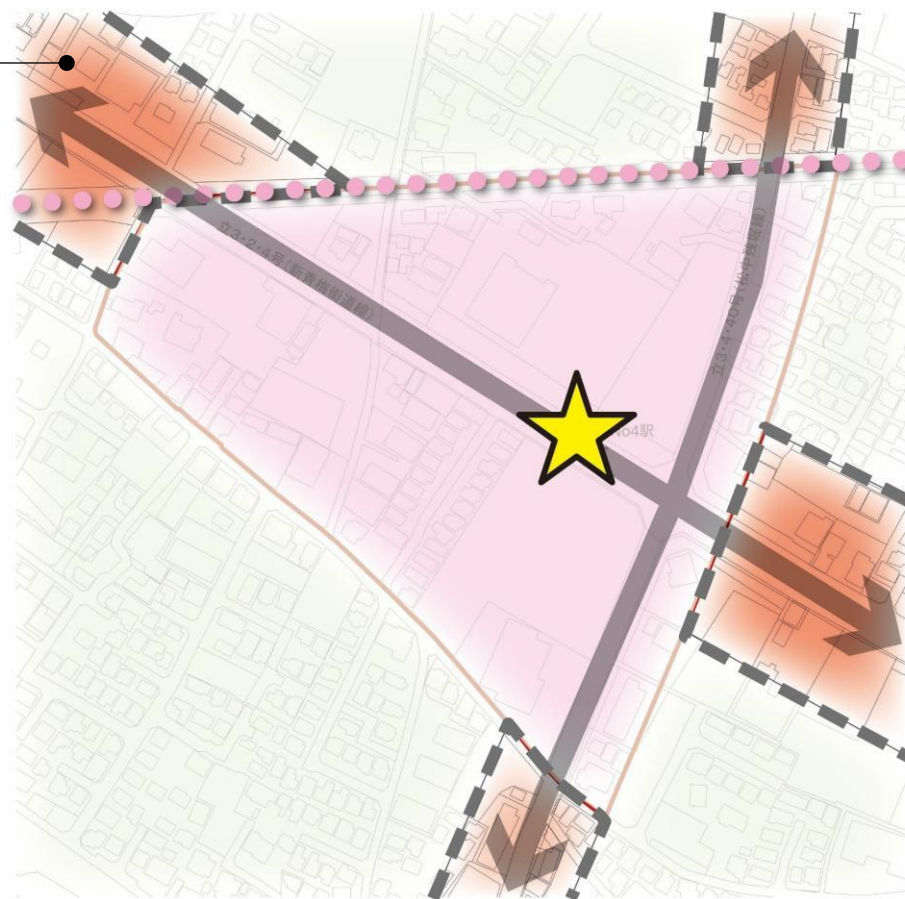
➤ 拠点形成ゾーンを除いた地域の骨格道路である新青梅街道と残堀街道沿道の地域で、既に商業・業務系施設の立地が進んでいる。

➤ 新青梅街道にモノレールが建設されることで、沿道利用の促進が期待される。

沿道市街地ゾーン

視点

- (1) 沿道型の店舗等が立地するにぎわいと活力のある沿道市街地の形成
- (2) モノレールからの狭山丘陵や富士山への見晴らしにも配慮しつつ、一定の高度利用を促進



5) 低層住宅地ゾーン

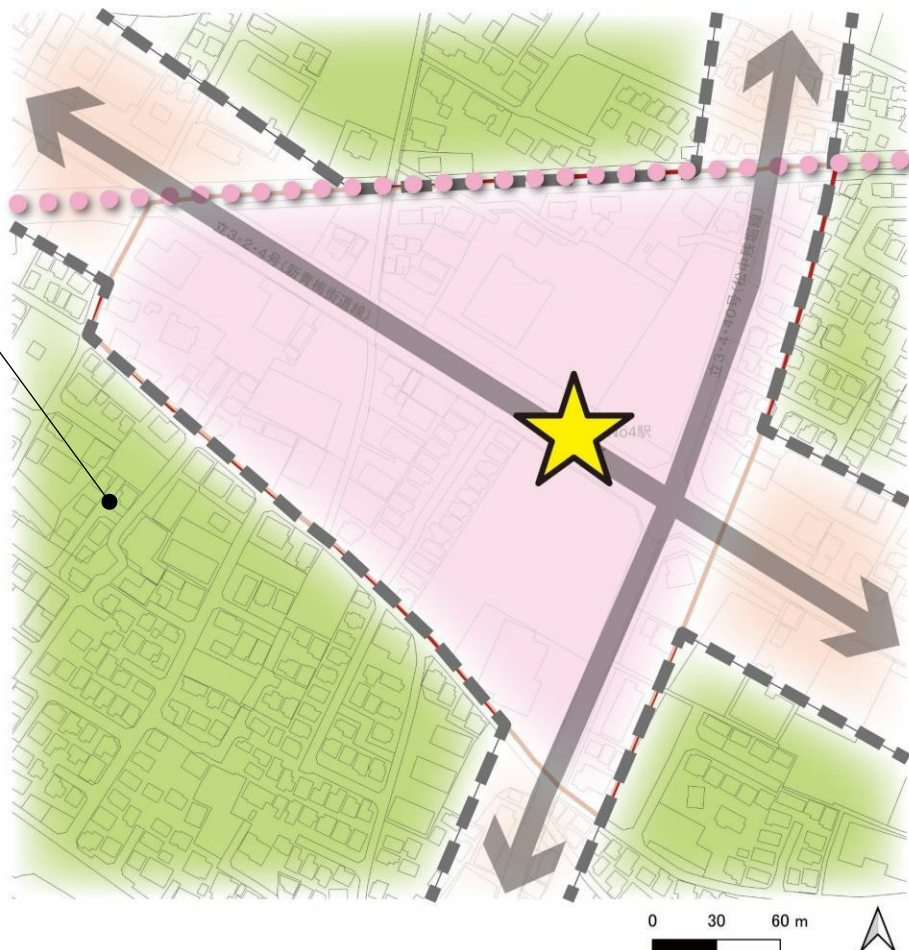
- 緑が感じられ、落ち着きとゆとりのある良好な住環境が形成されている。
- 想定最大規模降雨が発生した場合、残堀川周辺の住宅地において、浸水被害が生じる恐れがある。

- モノレール延伸に伴い、新たな開発需要が生じる可能性がある。

低層住宅地ゾーン

視点

- (1) 自然と調和した住環境の保全
- (2) ゆとりある住宅地の保全
- (3) 安全・安心で暮らせるまちの形成
- (4) 店舗兼用住宅の立地誘導



2 景觀

No.4駅周辺の景観の特徴と方向性

➤ 高台から見る緑と落ち着きが感じられる低層住宅地が形成するまちなみがある。

➤ モノレールからの眺望という新しいビューポイントが誕生する見込みである。

- モノレールからの眺望に配慮しつつ、「拠点」形成のために一定の高度利用を図る。
- 「自然と調和した落ち着いた街並み」は維持・保全を図る。

【参考】自然と調和したゆとりある街並み



大將山からの眺望

【参考】富士山への眺望



出典：武蔵村山市HP

(1) モノレールからの眺望の確保

➤モノレール沿線に建てられる建物の高さを制限する。

視点	景観への配慮
(1) モノレールからの眺望の保全 (高さ制限)	- 沿線の建物は車窓からの眺望を妨げない高さにする。 - 駅舎周辺は高度利用を図るが、駅舎の見え方に配慮する。

【参考】モノレール車窓からの眺望のイメージ



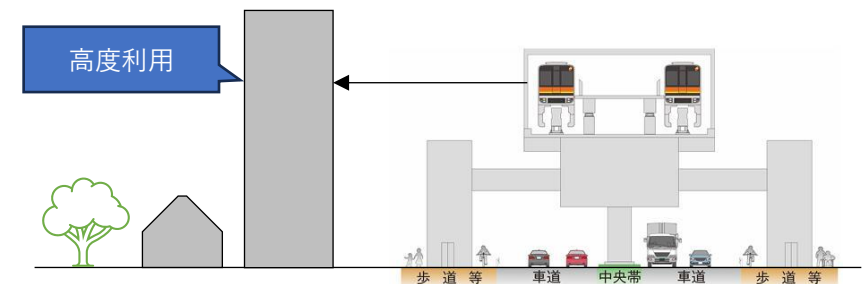
出典：多摩都市モノレール（上北台～箱根ヶ崎）区間完成イメージ動画（Youtube東京都建設局公式チャンネル）

【参考】モノレール沿線の建物の高さのイメージ

※モノレール沿線



※駅舎周辺のみ



(2) 緑が感じられる、落ち着きやゆとりのある街並みの保全

2

景観

➤ 景観への配慮を促すためのルールを設ける。

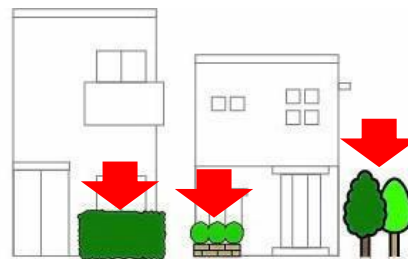
視点	景観への配慮
(2) 自然と調和したゆとりある街並みの保全	• 既存の緑の保全や緑化を進める。 • 敷地の細分化や建て詰まりを防ぐ。 • 周辺の住宅や自然環境と調和する色彩にする。

【参考】自然と調和したゆとりある街並みの保全

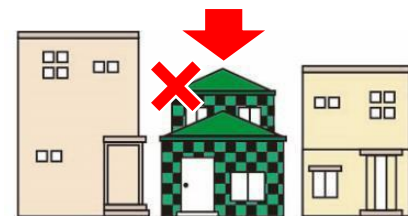


大将山からの眺望

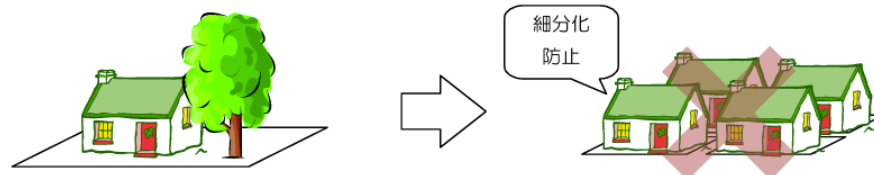
【参考】緑化のイメージ



【参考】色彩との調和のイメージ



【参考】敷地の細分化防止のイメージ



3 実現手法

3 実現手法

1) 都市計画等の見直し

- まちの将来像の実現に当たり、都市計画法等に基づき、必要な施設や土地利用方針等を定めたもの。
- 地域特性に応じて、**用途地域や都市計画等により**、土地の使い方、建物の規模、高さ、構造等を制限している。
- これらのルールを**見直す**ことで、**駅周辺の街並みを誘導する**。

■用途地域

- 市街地の大枠としての**土地利用を定める**もので、建築物の用途や**建築物の形態制限**（容積率、建蔽率、高さ等）を都市計画で決定
- 地域の目指すべき**土地利用の方向性に応じて**、用途地域を設定



用途地域13種のイメージ
(出展：国交省パンフレット)

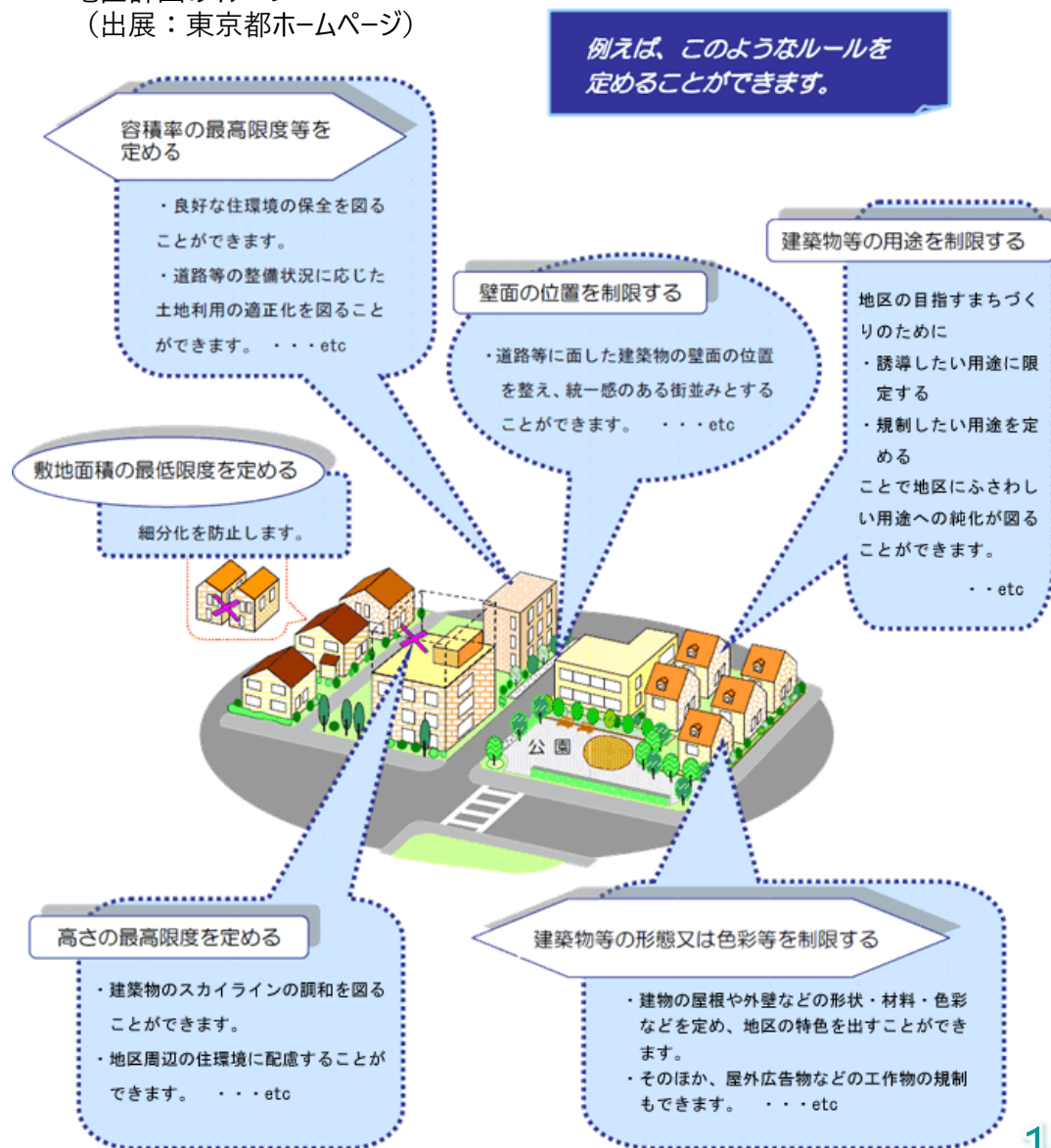
2) 地区計画の指定

- 地区の**課題や特徴**を踏まえ、住民と自治体が**連携**しながら、地区の目指すべき**将来像**を設定し、その実現に向けてより細かい建築の**ルール**を定めるもの。

定められるルール (例)

- ✓ 容積率
- ✓ 敷地面積
- ✓ 壁面の位置
- ✓ 建物の用途
- ✓ 建物の高さ
- ✓ 屋根や壁の形状・色彩
- ✓ 地区施設 等

地区計画のイメージ
(出展：東京都ホームページ)



3) 施設の整備・誘導

■届出制度・支援制度の活用等

【施設の立地誘導（立地適正化計画に基づく届出制度）】

- ・都市再生特別措置法に基づき、特定の開発・建築行為や誘導施設の休廃止などについて、事前の届出を義務付けるもの。
- ・都市機能誘導区域外等での誘導施設の立地動向を把握し、市町村が策定した立地適正化計画の実現に支障があると判断した場合、改善勧告等を行うことができる。
- ・誘導施設については、都市機能誘導区域内で届出が不要となるため、同区域内での立地を促進できる効果もある。

【誘導のための支援（立地適正化計画に基づく支援例）】

○税制上の特例

- ・都市機能誘導区域内に立地した誘導施設等に対する特例措置（固定資産税、都市計画税等の免除など）

○金融上の支援措置

- ・（一財）民間都市開発推進機構、都市再生機構等による出資

○奨励金・補助金等の交付

- ・都市機能誘導区域内での整備、空き家改修等への補助

○運用費用の支援

- ・民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援

○容積率の緩和

- ・医療、福祉施設等の建替え等における容積率緩和