

# 建物の高さ制限 に関する方向性

## 資料4

第5回 No.4駅周辺まちづくり協議会

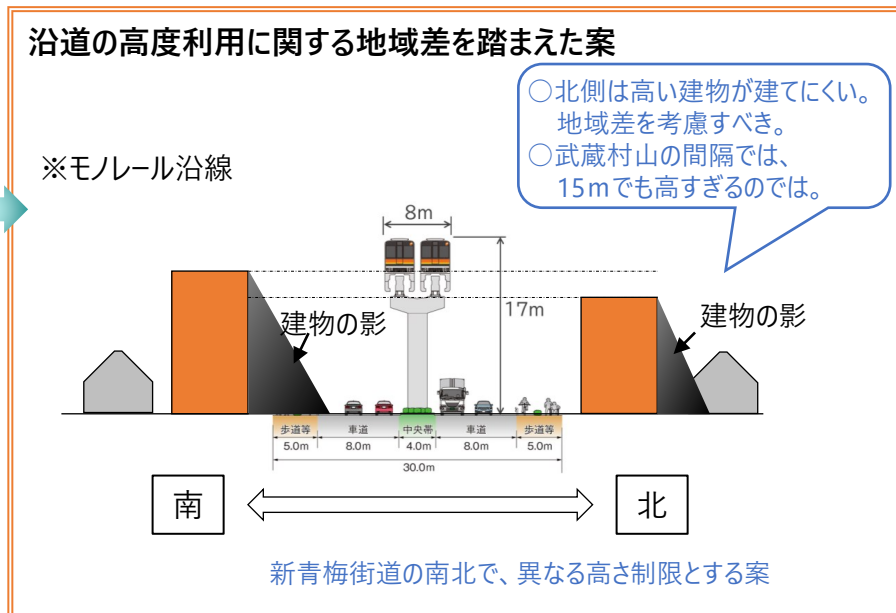
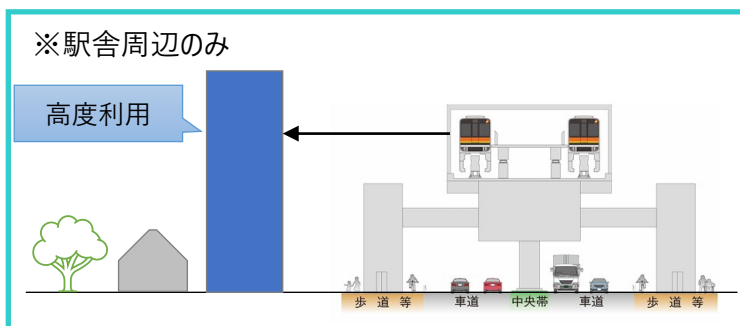
# 目次構成

1. 振返り：「提言書**骨子**」での記載
2. 振返り：これまでの**意見**
3. 制限の**方向性**(事務局案)
4. **提言書**の記載案
5. 参考) 地区の現況**データ**等

# 1. 振返り:「提言書骨子」での記載

- 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。

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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>沿線の建物は車窓からの眺望を妨げない高さにする。</li> <li>駅舎周辺は高度利用を図るが、駅舎の見え方に配慮する。</li> </ul>
(2)自然と調和したゆとりある街並みの保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存の緑の保全や緑化を進める。</li> <li>敷地の細分化や建て詰まりを防ぐ。</li> <li>周辺の住宅や自然環境と調和する色彩にする。</li> </ul>
景観に対する留意点	建物の高さ制限を考える際には、モノレールを境にした南北で高度利用のしやすさが異なる点を考慮。



## 2. 振返り:これまでの意見

- モノレールからの眺望はとても大切である。  
景観を確保するため、駅付近についても13m～15m程度で制限したい。
- 高さを制限することで、富士山の見える景観を魅力としてアピールできるのではないか。
- 武蔵村山市の落ち着いた住環境が良いという人もいるため、厳しい高さ制限を設けても良いのではないか。
- 高い建物が建てられた後に市民の反対運動が起こったケースもある。  
そうならないようにしっかり抑えていくべきと考える。
- モノレールの南側は高い建物が建ちやすい。  
モノレールからの眺望を考えると、高さの制限は必要だと思う。
- No.4駅の主な利用者は周辺居住者だと思われるため、高い建物は必要ないのでは。
- 建築物の高さを直接制限する方法以外にも、建蔽率を増やすことで延べ床面積を確保し、高さを抑える方法も考えられる。
- 10年や20年後の将来に、高さの制限があることで事業者が参入せず、発展しなくなってしまうことが懸念。骨格道路の沿道はなるべく制限は緩和して、人が集まりやすくしたい。
- 駅のホームには壁を設け、外の眺望が見えないため、駅の直近ではある程度高さがあっても良いのではないか。

# 3. 制限の方向性 (事務局案)

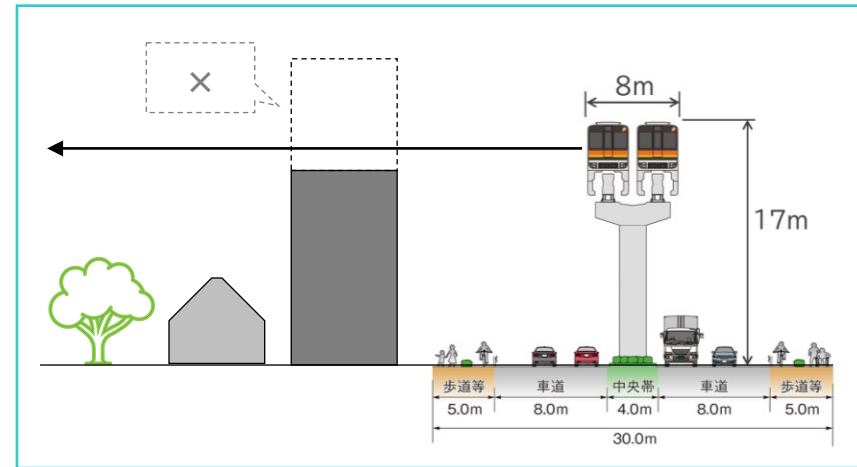
あくまで検討用の  
たたき台として

➤ 現在の地区計画※では、  
高さ制限が**20m**で設定されている。

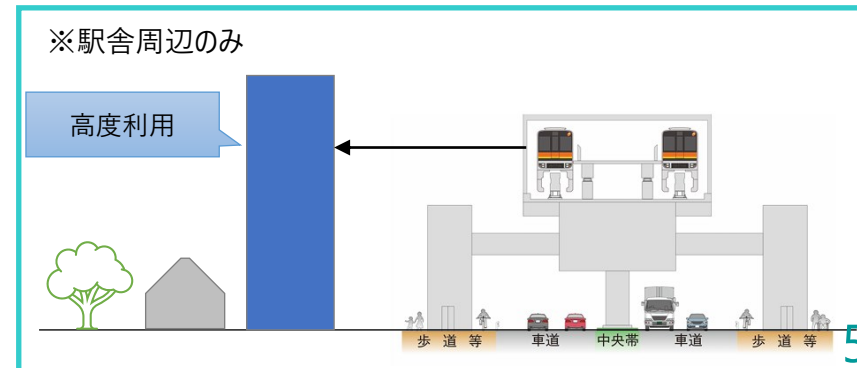
※現状の地区計画  
= 新青梅街道沿道第三地区～第四地区地区



➤ No.4駅周辺の幹線道路沿線では、  
現在の地区計画の制限より厳しくし、  
**車窓からの眺めを阻害しない高さ**  
(例えば**15～16m = 最高4～5階程度**)  
とする。



➤ 駅舎の直近では、  
**駅舎と同程度の高さ**を許容すること  
とし、例えば、現在の地区計画のとおり  
**20m = 最高5～6階程度**で制限する。



## 4. 提言書の記載案 ※提言書P18参照。

### ◎建物の高さの制限

- 「モノレールからの眺望」という新たなビューポイントが誕生することで、富士山や狭山丘陵への眺望は地域の大きな魅力となります。
- この眺望を保全するため、幹線道路沿道（拠点形成ゾーンの一部及び沿道市街地ゾーン）における建物は、車窓からの眺めを阻害しない高さに制限することが望ましい。
- 一方で、駅の直近においては、地域拠点として利便性を向上させること及び駅舎の構造上、外壁によりモノレール車窓からの眺望が遮られることから、駅舎と同程度の高さを最高限度として制限することが望ましい。

### ◎南北のまちなみを踏まえたまちづくり

- 新青梅街道の北側と南側では、日影規制や北側斜線制限等の影響により、建築物の高さに地域差が生じることが想定されます。このため、高さの制限をはじめとした各種制限・ルールづくりにおいては、こうした条件の違いを考慮して検討することが重要です。

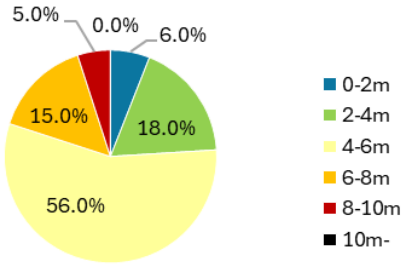
# 参考1) 振返り:地区の現況

第1~3回協議会  
での提示資料より

仮に敷地面積の  
60%で建物を建てると  
3階(10~13m)程度

## ① 建物の高さ

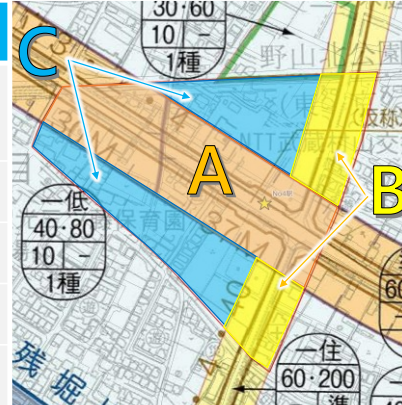
➤ 8m以下  
(2階以下)  
の建物が大半



## ② 容積率・建蔽率

➤ 幹線道路沿道 = 容積率200%、建蔽率60%  
➤ 幹線道路裏 = 高さの限度10m

	A	B	C
用途地域	準住居地域	第一種住居地域	第一種低層住居専用地域
建蔽率		60%	40%
容積率		200%	80%
高さの限度		-	10m
高度地区		第2種	第1種



## ③ 現在の高さ制限

➤ 現在の新青梅街道の「地区計画」では、  
高さ制限が20mで設定



## ④ モノレール沿線での高さ制限

➤ 近隣では、上北台駅で**最高31m**、  
玉川上水～砂川七番駅で**最高25m**

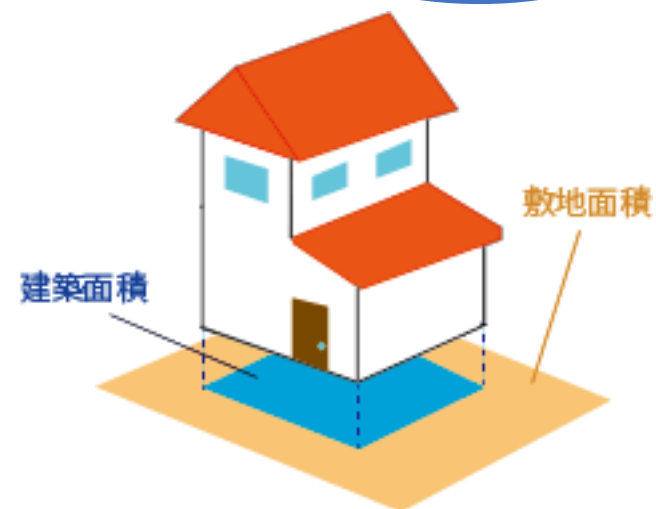
	場所	高さ制限	用途地域	制限手法	都市計画名称	市
①	上北台駅周辺	最高限度 31m	準住居	高度地区	立川都市計画・地域地区	東大和市
②	玉川上水駅～砂川七番駅	最高限度 25m	近商	高度地区	立川都市計画・地域地区	立川市
③	立川駅周辺	最低限度 10m	商業	地区計画	立川駅北口駅前地区地区計画	立川市
④	高幡不動駅周辺	①最低限度 10m ②最低限度 7m	商業 近商	地区計画	高幡地区地区計画	日野市
⑤	中央大学・明星大学駅～ 大塚・帝京大学	絶対高さ 10m	一低層	用途地域	八王子都市計画・地域地区	八王子市

## 参考2) 建蔽率、容積率とは…

第1回協議会  
資料4より

- **建蔽率**（けんぺいりつ）とは、敷地面積に対する**建築面積**の割合

$$\text{建蔽率 (\%)} = \text{建築面積} / \text{敷地面積} \times 100$$



- **容積率**とは、敷地面積に対する**延べ床面積**（各階の床面積を合計した面積）の割合

$$\text{容積率 (\%)} = \text{延べ床面積} / \text{敷地面積} \times 100$$

例：右図の容積率

$$(20\text{m}^2 + 40\text{m}^2) \div 100\text{m}^2 \times 100 = 60\%$$

