

## 会 議 録 (要 旨)

会 議 名	第5回 No. 4 駅周辺まちづくり協議会
開 催 日 時	令和8年2月7日(土) 9時30分～11時30分
開 催 場 所	武蔵村山市役所さくらホール(市民会館) 展示室
出 席 者 及 び 欠 席 者	出席者：篠田委員長、石神委員、木村委員、富山委員、細田委員、吉田委員、高山委員、比留間委員 欠席者：諸星副委員長、宮崎委員 事務局：都市計画課沿線まちづくり担当課長、同課係長(沿線まちづくり係)、同課主任(沿線まちづくり係) 開催運営支援：株式会社フジヤマ
報 告 事 項	①本日の協議内容 ②委員等の意見の振り返り ③提言書(素案) ④建物の高さ制限に関する方向性
議 題	「提言書(素案)」をたたき台として意見交換 建物の高さ制限について協議会の方向性を取りまとめ
結 論 (決定した方針、 残された問題 点、保留事項等 を記載する。)	提言書(素案)をたたき台として、意見交換と掲載内容の確認を行った。 建物の高さ制限に関する方向性について意見交換を行った。第6回で引き続き検討する。
審 議 経 過 (主な意見等を原則 として発言順に記 載し、同一内容は 一つにまとめる。)	<p>【報告事項①】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 資料1に基づき報告</li> </ul> <p>【報告事項②】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 資料2に基づき報告</li> </ul> <p>(委員より野山北・六道山公園の資料配布)</p> <p>○ 配布したパンフレットは、立川駅付近の東京観光情報センター多摩で入手した。 徒歩でNo. 4 駅から北上し、峰の交差点を通り、狭山丘陵の中を通って行くと、かたくりの湯に到達できる。 No. 4 駅から自転車ではなく徒歩で散策できるルートを作ったら良いのではないかとというのが前回意見のベースである。しかし、今回まとめられた提言書の素案では、自転車道一辺倒になってしまっている。</p> <p>配布したパンフレットの2ページ目にあるように、野山北・六道山公園へのアクセス方法が記載されているが、全てバスを利用したルートとなっているため、No. 4 駅ができることによって、徒歩で野山北・六道山公園に入るルートも作ることが可能になる。</p> <p>自転車を利用する際は自転車を借りる場所や駐輪場を必要があるが、徒歩でも散策できるルートはそれらが不要であり、気軽に利用できる。</p> <p>ただし、観光案内所がどこにもないことが問題点であるため、駅の近くか十二所神社の近くにあると良い。</p> <p>モノレールが開通すると、瑞穂町や市内の他の駅でも狭山丘陵へのルートが検討されると思うが、狭山丘陵に最も近くで、徒歩</p>
〔凡例〕 ◎委 員 長 ○委 員 ●事 務 局 ( 市 ) ■ ファシリテーター (株フジヤマ)	

でアクセスできるのはNo. 4 駅からのルートとなるため、そこをアピールしていくことを提案したい。

意見送付後に提言書を修正していただいたが、自転車道の項目に含まれてしまっており、自転車道に付随する程度に思われてしまう。新しい提案として、徒歩でのルートを作ることを明記してほしい。

- 「自転車道」という項目だと、自転車道を使ったルートになってしまうため、個別の項目を作る形で修正する。

具体的なルートの提案をいただいたので、図示するような形で記載する。

- 幼稚園を売り込む一番の要因は何かと職員に聞くと、やはり自然が一番の魅力だと言っている。

散策コースがいくつかあるが、木が倒れて通れなくなっていたりするため、整備して活かしてほしい。

景観や自然を魅力の一つとして活用していけたら良い。

- ご意見を踏まえ、展望台や冒険の森など、魅力の紹介を兼ねたページを追加する形で考える。

- 里山民家は管理事務所が別棟にあるものの、無人である。

例えば京都や奈良などの観光地では専門家が案内してくれて、美術館や図書館でも学芸員や司書が案内してくれる。無人であることを憂いているので、有人の観光案内所は良いのではないか。観光ボランティアの育成なども、生きがい創出に繋がって良いのではないか。

- モノレール沿線全体が狭山丘陵に近いという中で、地図を見るとNo. 4 駅が一番狭山丘陵にアクセスしやすい。狭山丘陵に最も近く、行くのに適していることがポイントである。

#### 【報告事項③】

- 資料3に基づき報告

#### 【議題】 提言書（素案）に関する意見

- 残堀川の整備により、安定した水量の供給が行われなくなり、川の生態系や景観が損なわれている。

残堀川自転車道を魅力として挙げている以上、安定した水量確保と環境保全を保ってほしい。

- 残堀川に水が流れていないことについては、よくご意見をいただく。

所管は東京都であり、対応はなかなか難しいと聞いている。

懸念という形で、提言のどこに入れられるか検討する。

#### 【報告事項④】

- 資料4に基づき報告

#### 【議題】 建物の高さの制限に関する方向性

- 地区計画で既に20mの高さ制限がかかっているとのことだが、野山北公園などの自然もある中で、駅前や街道沿いなどは発

展すべきところとしてメリハリをつけるべきである。発展の可能性があるとこはこれ以上縛ってほしくない。

武蔵村山市近辺は今まで東京都の中で田舎のような扱いだっただが、ここ数年の動向では国道16号の内側であれば事業の可能性を感じている。そういった意味では可能性を残しておきたい。

- 景観は貴重な地域資源であり、自ら蓋をする必要はないと思っている。今後の少子高齢化の中で、人を増やすための受け皿としての建物や企業誘致は必要だと思うが、商業ベースの建物は制限すべきではないか。

これだけの自然を失ってはいけないと思う。建物を建てるにしても、今回の資料で示された制限の高さがあれば充分なのではないか。

- 居住用の集合住宅を扱う業者からも、国道16号の内側であれば事業の可能性があるという話を聞くようになった。

マンションも商業ベースといえはそうかもしれないが、居住という側面では将来の可能性は残していきたい。

全国的には少子高齢化が進んでいくが、東京都、首都圏は地方都市の状況とは異なる面もあり、住宅の需要がある。

個人的には、モノレールが通ることを契機に規制を緩和した方が良く考えている。

- どちらの意見も良く理解できる。高さ制限はどの範囲を対象としているのか。また、すでにモノレールから富士山が見える所もあるが、どういった形で眺望を守ることを考えて高さを制限するのか。

若い人、新しい人に住んでもらいたいという思いもあるため、現在は低い住宅しかないところへ今後色々な建物の選択肢ができていっても良いのではないかと思う。

どこからどこまで高い建物が建つ地域なのか確認したい。

- 現在の案では、新青梅街道及び残堀街道の沿道では高い建物が建つ可能性があるため一定の高さ制限を行い、拠点形成ゾーンの一部における駅舎の至近箇所ではそれよりももう少し高い建物が建てられる制限とすることとしてはどうかと提案している。

- 現在の北台駅付近では31mまでの建物が建てられるが実際にはそこまで高い建物は建っていない。新青梅街道については景観の面から、瑞穂町と東大和市の制限内容と比較したうえで高さの制限を検討した方が良い。

また、新青梅街道の南側は高い建物が建てられるが、北側は建てられないため、街並みをそろえるという点で、北と南で同じ高さになる様に制限をかけるのが良いのではないか。

- 自然を大事にするには高さを制限した方が良くという考えが自分の根底にある。

八重洲は、現在40階、50階の建物が建っている。その時々土地利用動向の要請に伴って制限を変えれば良いのであって、今から高さの余裕を残しておく必要はないのではないのか。

- 事務局案の制限に賛成である。

駅舎の近くは高く、モノレールに乗っている時は景色が良いように低く、というのが良いと思う。

○ 生まれ育ってきた地域なので、ある程度高さを押さえておきたいという気持ちがある。駅の近くは制限を緩和するというのは良いが、駅と駅との間は高さを抑えてほしいというのが正直なところである。

○ 市民一人一人が文化創生に向かっていかないといけない。拠点としてのあり方は各々の駅で考えるべきである。

◎ テナントやディベロッパーの視点も考えると、制限によって選択肢が狭まってしまうと市場に入ってこない。

駅の周りにはにぎわいを持たせたいというコンセプトもあるので、20mの制限として実際に20mまで高さを使うか否かは、開発業者に委ねても良いのではないか。

眺望に関しては、20m制限とした場合も一面、制限いっぱい建物が建つとは考えづらく、富士山や狭山丘陵が全く見えなくなることはないのではないか。

流入人口を増やすために、まずは拠点となる駅の周りは制限を緩和し「住んでみたい」と思ってもらえるような駅前とするべきではないのか。

モノレールから狭山丘陵への眺望に関しては、用途地域が商業地域や工業地域になると沿道の北側斜線制限もなくなってしまうので、北側のみ15mの制限をかけることなどが考えられると思う。

■ いただいたご意見を基に提言の内容を整理していきたい。詳細な高さの数字などは今後の都市計画変更での検討や他駅との兼ね合いの中で具体的に検討するとして、提言書では「車窓の眺望を妨げない高さ」などの表現としておくことが考えられる。

○ 提言としては具体的な数字等を記載した方が良いのではないか。

● 今後立ち上げるNo.5駅周辺まちづくり協議会の中でも、同じ議題を検討していきたいと考えている。具体的な制限をかける際には、それらとも整合を図る必要性もあるため、具体的な数値は参考としたい。

○ 高さの制限を行う対象範囲はどこなのか。

● 事務局案では、高さを抑えた方が良い範囲は新青梅街道の沿道としており、さらにその中で駅舎の近くは一定の高度利用を図るため高さの制限を緩くすることとしている。

◎ 駅舎の近くは具体的にどの範囲になるのか。

● 拠点形成ゾーンの中でも、駅舎に面する範囲を想定している。

◎ 次回には、具体的な制限の範囲を示す資料を用意していただきたい。

#### 【議題】 提言書（素案）に関するその他の意見

○ 市議会だよりでサウンディング調査を行う旨が記載されているが、説明や提言書に記載がない。

● サウンディング調査はこの協議会とは別の事業に関連して行っているものである。

■ 次回の最終回までに提言内容はブラッシュアップし、改めて皆さんに内容を確認していただく。

	<p>【その他】</p> <p>● 次回の第6回は3月14日（土）の9時半から市役所403会議室で開催する。  また、No. 5 駅の協議会は3月21日（土）に第1回を開催する。  言い残したこと等があれば、お手元のご意見提出用紙に記載していただく、またはメールでお知らせいただきたい。</p>
--	---

<p>会議の公開・ 非公開の別</p>	<p> <input checked="" type="checkbox"/> 公開 <span style="float: right;">傍聴者： _____ 0 _____ 人</span>  <input type="checkbox"/> 一部公開  <input type="checkbox"/> 非公開  ※一部公開又は非公開とした理由    ( _____ ) </p>
-------------------------	--

<p>会議録の開示・ 非開示の別</p>	<p> <input checked="" type="checkbox"/> 開示  <input type="checkbox"/> 一部開示(根拠法令等： _____ )  <input type="checkbox"/> 非開示(根拠法令等： _____ ) </p>
<p>庶務担当課</p>	<p>都市整備部 都市計画課 (内線：279)</p>

(日本工業規格A列4番)