

## 第5回協議会及び協議会後の意見(概要)

2月7日の第5回協議会における委員の意見及び、第5回協議会開催後、ご意見提出用紙でいただいた意見の概要です。

### 内容構成

- 1 自然の活用等についてのご意見
- 2 建物の高さの制限についてのご意見
- 3 その他のご意見
- 4 協議会開催後のご意見

## 1 自然の活用等についてのご意見

### 狭山丘陵までのアクセス性を活かす

- ・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。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。
- ・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て、徒歩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。

### 観光案内所

- ・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。
- ・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。

### 景観や自然の活用

- ・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。

### 残堀川的环境保全

- ・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。

## 2 建物の高さの制限についてのご意見

### 現在の制限以上に制限をかけたくない

- 地区計画で既に20mの高さ制限がかかっている。発展の可能性があるとこはこれ以上縛ってほしくない。
- 居住用の集合住宅を扱う事業者から、国道16号の内側であれば事業の可能性があるとこの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、居住という側面て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。

### 高さの制限をかけた方が良く

- 景観は貴重な地域資源であり、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。
- 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。その時々土地利働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。

### 駅前は高さを許容し、それ以外では制限

- 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くように低く、というのが良く。
- 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く、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。
- 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。
- 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ても良いのではないかと思う。

### 隣接市や新青梅街道の南北差を踏まえて制限を検討

- 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く。
- 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くのではないか。
- 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

- ・上北台駅付近では、31mまで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。

### 高さを制限する範囲

- ・高さ制限はどの範囲を対象としているのか。どこからどこまでが高い建物が建つ地域なのか確認したい。
- ・高い建物を許容する、「駅舎の近く」は具体的にどの範囲になるのか。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

### 提言書への記載内容

- ・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。

## 3 その他のご意見

- ・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。
- ・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。

## 4 協議会開催後のご意見

※詳細（全文）は参考資料3に掲載

### 文化創生

- ・文化創生には図書館やホールなど、施設のコンセプトについて研究が必要であり、瑞穂町のような図書館や、ホールもいくつか作っていくべきである。
- ・ホールの運営も専門家の育成が大切である。
- ・文化創生について、次回の協議会で議論する時間が欲しい。

### 建物の高さ制限

- ・容積率を確保しつつ建蔽率を上げる：建物高さを低く制限する代わりに容積率を確保しつつ建蔽率を上げる(建物を平べったく建てる)条件とする。北地域の三ツ木・本町側住宅地の日照障害・斜線制限等も少なからず効果が期待できる。
- ・街並みの連続性と圧迫感の解消：既存の「第一種低層住居専用地域」に隣接する場所で突如として建物20mの壁ができることは、景観上の断絶を生むため、圧迫感を抑え空の広さを維持するためには15mが妥当の建物高さであり、「駅前の利便性」と「住宅地の落ち着き」を両立できる。
- ・駅前建物屋上の公共利用：20mの高さを譲れないのであれば、「建物屋上やその他階に、市民や訪れる人が無料で利用でき、富士山と狭山丘陵を一望できる展望テラスなどを義務付ける」といった、景観を「奪う」のではなく「共有する」ことを提案する。言葉だけの議論ではなく、「どこから見る景色を守りたいか（視点場）」を明確化する提案もある。

## 提言全体に対するご意見

- **コンセプト 人が「集まる」のではなく「戻ってくる」駅へ**：No. 4 駅は、広域からの集客を競う場ではなく、住民が日常を支え合い、次世代が再びこの地を選びたくなる拠点を指針とする。
- **景観・土地利用方針 空の広さと眺望を守る「15m 制限」**：武蔵村山らしい「里山の風景」というブランド価値を守るため、建物の高さを 15～16m に制限し、高度利用を検討する場合は屋上を市民に開放し形式を「共有する」、建蔽率を柔軟に運用する。
- **駅周辺の具体的機能構成**：地域の暮らしを支える拠点形成ゾーンとして、子育て支援、日常利便、医療・福祉、ワークスペース、柔軟な活用、自然案内拠点の3つの機能を導入する。
- **地域人材の活用 顔の見える居場所づくり**：施設を動かすのは「人」であり、地域住民が主役となる運営を行う。定年退職者や子育て中による日替わりスタッフ制度等を提案する。
- **空間設計と環境への配慮**：暮らしの広場として、桜並木を活かしたテラスやベンチを配置し、歩行者と自転車が優先される安全な緑道軸を形成する。また、来訪者がゴミや騒音などのルールを守り、住民の静かな生活と共存できる環境を整える。