

会 議 録 (要 旨)

会 議 名	第2回 No. 4 駅周辺まちづくり協議会
開 催 日 時	令和7年9月27日(土) 9時30分～11時50分
開 催 場 所	武蔵村山市役所本庁舎4階 中部地区会館401大集会室
出 席 者 及 び 欠 席 者	出席者：篠田委員長、諸星副委員長、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、宮崎委員 事務局：都市計画課沿線まちづくり担当課長、同課主査（沿線まちづくり係）、同課主任（沿線まちづくり係）、同課主事（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委員意見の振り返り ②本日の協議内容 ③提言書骨子（土地利用・景観）
議 題	「土地利用・景観」についての基本的な方向性
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。)	第1回協議会等における意見を確認し、意見交換を行った。 提言書骨子（土地利用・景観）（事務局案）をたたき台に、当地区における土地利用・景観のあり方について意見交換を行った。
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。)	【報告事項①】 ● 資料1に基づき報告 ○ 障害者や高齢者の方など、交流していきたいという気持ちがあっても諸問題がある方のことも考えていく必要がある。福祉に携わる方達だけでは手が及ばず、地元住民の力が必要である。 ○ 協議会の進め方等について3点伺いたい。 1点目は、これまで多岐に渡る意見が出されているが、どのように収束させていくのか。そこが明確になっていないと、議論を尽くして出せる提言書にならないのではないかと。 2点目は、予算や人口動態、年齢構成比、乗降客数などがわからないため、施設を考えるにあたっての規模感等がわからない。 3点目は、市報4月号でモノレール関連予算として沿線まちづくりの推進に1400万円 No4駅前拠点施設の整備として1960万円ほどの予算が掲載されているが何に使われるのか教えてほしい。 ● 1点目について、様々な意見が出されることが想定されたことから、提言書として取りまとめていくためにはテーマを絞って議論していただくことが良いと考えており、例えば今回は「土地利用・景観」をテーマとして選んでいる。 出された意見については、適宜、提言書骨子等の資料に反映させていく。 また、前回意見の多かった、他の駅との差別化や自転車道の活用などについては、第4回のテーマにしたいと考えている。 2点目について、想定している乗降客数など、提供できるデータについては提供させていただく。 市が建物を建てる、道路を作るといったことだけがまちづくりではなく、市民や事業者の皆様がそれぞれまちづくりを行っていくことが協働のまちづくりと考えており、個別の施設計画ではな

く、「N o. 4 駅周辺のまちづくり」という視点で協議いただきたいと考えている。

3 点目について、今年度は沿線のまちづくりに関連して業務委託を 2 つ行っており、1 つ目は本協議会の運営補助、N o. 5 駅の協議会運営補助、N o. 1 駅周辺の検討に関する業務である。

2 つ目はN o. 4 駅の駅前に複合拠点施設を整備できないかという検討を行っているものである。立地適正化計画における都市機能誘導区域においては、スーパーマーケット等の民間施設も誘導することを位置付けていることから、民と官が連携して、複合施設を整備する方法などを検討しているものである。

- 我々の協議すべき内容はN o. 4 駅周辺、具体的には資料に示されている拠点形成ゾーンが中心になると考えている。

N o. 4 駅を中心とした拠点を形成すると言う共通認識を持って検討や発言を行えば議論がスムーズになるのではないかな。

駐輪場の規模等の個別施設の詳細な検討は実際に作る際に、専門家の検討・分析に委ねて良いのではないかな。

【報告事項②～③】

- 資料 2 ～ 3 に基づき報告

【議題】「土地利用・景観」についての基本的な方向性

- 生活拠点であるN o. 4 駅周辺の拠点性を高める施設・機能について意見をいただきたい。

- 資料に示されている拠点形成ゾーンは広範囲だが、施設等の立地場所は範囲内に点在するイメージなのか、それとも駅予定地の目の前なのか。

- 立地場所は決まっていない。

拠点形成に当たり、積極的に施設誘導を図るエリアや既存の住環境の保全を図るエリア等、地域を良く知る委員の方々から意見をいただきたい。

- N o. 4 駅付近の畑以外、施設を建てられるような土地は見当たらない。

また、施設によっては、住宅地にふさわしくない場合もあるため、立地は駅の近くになるのではないかな。

- 用途地域や地区計画は、目的とする土地利用の可能性を将来に残すという制度である。現況の土地利用に捕らわれず、将来的に必要なかどうかという観点で考えていただきたい。

- 流山市の事例で、駅と保育施設を結びつけ首都圏に働きに出掛ける夫婦の支援をしている。朝の乗降時間に合わせた受入れと安心して子供を預けられる施設開設と食料品店との連携も図られ利便性が高く。子育て世帯の流入と人口が増えた。このような成功事例に倣うことも大切ではないかな。

- 食料品店、子育て支援施設が駅の近くに立地することで、より生活の利便性が向上する、住むまちとしての魅力が高まると思う。

- 食料品店や子育て支援施設は確かに必要である。

多世代交流施設は三ツ木に学習等供用施設があるため、同じ機能であれば、あえてここに誘導しなくて良いと感じた。

しかし、市の西側地域に比較的公共施設が少ないため、住民の集まれる場所の確保を図るという観点では、意義はあると思う。

運動交流施設については他の駅でも誘導施設に位置付けられているのか。

- 立地適正化計画等の策定に当たって行ったワークショップ等において、地域交流が足りない、交流施設が欲しいという意見を多くいただいた。

N o. 4 駅は、地域資源として自転車道が近傍にあり、サイクリングやウォーキングの拠点となり得ることから交流施設の中でも、「運動」に特化した運動交流施設を位置付けている。

前回の協議会で会社帰りに寄れるフィットネスジムやプールとの意見もあったため、事務局案に記載した。

- 自転車道に腹筋や懸垂などを行うフィットネス器具を設置しても良いのではないか。

- フィットネスジムは総合体育館にもあり、また、民間の施設も様々な場所にある。

多世代交流施設も運動交流施設も、サービス内容や施設へのアクセスなど、どのようにして集客していくかという道筋を考えていかなければならない。

- 運動交流施設の誘導に当たっては、官民連携で事業を行うことも検討している。

- 調布市の多世代交流施設は機能も充実しており、利便性も高い。検討の参考になるのではないか。

また、N o. 4 駅だけでなく、各駅の施設間で連携して運営していく目線が大切である。

- 高齢者の孤独死が増えている。コミュニケーションができなかったら人は生きていけない。このことへの対応として、交流するための施設は必要である。また、地域の文化を育むという観点から、伝統芸能を活かすことも重要である。

- 地域の魅力を高めるための色々な施設のお話をいただいたが、逆にあったら困るものはあるか。

- カラオケボックスやゲームセンターのような施設は好ましくない。

- 大型車両の交通量が増えることで生活道路が荒れることになるため、そういった施設は立地してほしくない。

- 野山北公園自転車道について、改修等の予定があるのか。

- 現在、樹木診断を行っており、その結果次第ではあるが、今後、何らかの対応が必要になってくると考えている。

- 野山北公園自転車道は程良い散歩道になっており、また将来的にもN o. 4 駅から連続性があるところも魅力である。

ファミリー層も自転車道に魅力を感じて引っ越してきているのではないかと感じている。

自転車スピードを出して行き交うようになることは少し懸念がある。

- サイクリングといっても、自転車競技を行う様なイメージではないと考えている。その辺りを含めて今後議論いただければと思う。

- 駅周辺に関して、利便性の高さから少し高い建物を想定しても

よいと考えているが、いかがか。

○ 駅舎周辺の高度利用、駅周辺の見え方に配慮するとあるがこれはどういうことか。

● 駅舎をランドマークとしていうためには、駅周辺の建物高さを抑え、駅周辺から駅舎が見えるようにする必要があると考えている。

一方、駅周辺はにぎわいの拠点として、高度利用を図っていくことも考えられるため、建物の高さを全て抑えるのではなく、駅舎を望める箇所を設けることなどを想定し、配慮するという表現とした。

■ モノレール車窓から周辺への眺望を確保するという意味でも記載している。

○ 現在の開業区間における高さ制限を知りたい。

モノレールからの眺望の確保はとても大切だと感じており、大きな魅力にもなる。

商業的な観点から見た場合、17mといった高さ制限は現実的な制限内容なのか。

■ 現状のモノレール沿線での高さ制限については手元に情報がないので確認する。

仮に高さの制限を15mにした場合、マンションで考えれば5階建て程度の高さとなる。

なお、高さ制限等を地区計画に定める場合、周辺住民等に説明を行いながら決定していくこととなる。

○ 高層化を図るとするのは民間としては当たり前の判断である。

国立市では、高い建物が建てられた後に市民の反対運動が起こった。そうならないよう、しっかり抑えていくべきと考える。

○ こういった施設が欲しい、となった時は、土地を買い上げることになるのか。

● 公共施設は市が建てる、民間施設は民間が建てるものになるが、もう少し大きな枠の話として、どのような施設が必要か、又は建ててもらいたくないかという話をしたうえで、必要な施設は建てられるようにし、建ててもらいたくない施設は制限するといったことが第一歩と考えている。

○ 土地の所有者に売る気がなければ、何も建てられないのはいいか。土地を使える目途が立っていない状態では、議論の余地が無いのではないか。

■ 立地適正化計画で定められた誘導施設は、税制優遇や届出の免除等を用い、民間主導で誘導してもらう場合もある。

○ 権利者に建てってもらう場合もあることはわかった。

一方で、民間発意の場合、利益が出る見込みがなければ、いつまで経っても目的の土地利用が図られない可能性がある。協議会の中でどこまで議論すれば良いのかわからない。

◎ 誘導施設を誘導したくても、施設内容によっては、現状の用途地域ではそもそも建てられない可能性がある。

本協議会においては、No.4駅周辺の望ましい土地利用について議論を行い、用途地域等の都市計画の見直しに反映させていきたいと考えている。

○ 多世代交流とあわせて、異文化交流も考慮した方が良い。

また、日影規制や北側斜線制限などで建物の高さが規制される

	が、新青梅街道の南側は高い建物が建ちやすくなる。 一方で、新青梅街道の北側は日影規制等の厳しい第一種低層住居専用地域が隣接している影響で、3階以上はほぼ建たない。 景観の観点から、南側の人としては可能な限り高い建物を建てると思われるので、高さの規制は必要と考える。 ○ 5階建てでもこのエリアの人は抵抗があるのではないか。「武蔵村山市の落ち着いた住環境が良い」という方も多い。 高さの制限は15mより厳しくてよいのではないか。 ○ 拠点となるのは資料で示されたピンクの地域だが、まちづくりの観点で考えると狭いのではないか。 新青梅街道を軸に北側は旧市街地からの歴史、伝統芸能等の文化、南側はこれから発展していく地域である。 残堀川などを活かすのであれば、検討範囲を広げた方が良い。 また、様々な施設案が出たが、駅前にどのような機能を持たせるかを考えることが一番大切だと考える。 ○ 25mプールを設ける場合、ある程度大きい建物が必要となり、先に案として掲げたとしても建てられる土地の目途が立っていないと立地は難しいのではないか。 また、日陰の問題など新青梅街道の北側と南側で地域差も生じるため、それらを考慮して検討を進めて行く必要がある。 ○ No.4駅周辺に勤めている外国人の方にも意見を聞いた方がいい。海外から日本に移ってきた方ならではの要望があるのではないか。 ● 多世代交流施設、運動交流施設等について、立地箇所や運営方法等、具体的な意見を多くいただいた。施設の要不要だけでなく、その内容も重要だという意見かと思う。 【その他】 ● 次回は11月15日（土）を第一候補として調整することとし、日程は改めて連絡する。 本日の結果は「開催概要」としてHPに掲載する。皆様にはメールで通知する。 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。
--	--

会議の公開・非公開の別	■公開 傍聴者： 0 人 □一部公開 □非公開 ※一部公開又は非公開とした理由 ()
-------------	--

会議録の開示・非開示の別	■開示 □一部開示(根拠法令等：) □非開示(根拠法令等：)
--------------	---

庶務担当課	都市整備部	都市計画課（内線：279）
-------	-------	---------------

（日本工業規格A列4番）