

# 本日の協議内容

## 資料1

第3回 No.4駅周辺まちづくり協議会

# 目次構成

1. 提言書イメージの共有
2. 土地利用・景観について
3. 道路・交通ネットワークについて
4. 本日のポイント

# 1. 提言書イメージ の共有

# 1) おさらい: 本協議会の成果(ゴール)

- 協議会の全6回の**成果**として取りまとめ、市長に**提言**します。



協議会のスケジュール（出典：第1回協議会資料）

## 2) 提言書の構成

➤ 「5. 提言」で、土地利用、景観、交通などについて**提言**します。

### 提言書

➤ 協議会での意見を**テーマ**（土地利用や交通など）に沿って整理し、「**提言書**」としてとりまとめます。

✓ 提言書のうち、図面に落とせるものは「**方針図**」として図化・見える化します。

表：提言書の内容（イメージ）

章	概要
1. はじめに（導入）	・提言書の背景、位置付けなど
2. 多摩都市モノレール延伸事業の概要	・多摩都市モノレール延伸事業の概要を説明
3. 地区の現況と課題	・駅周辺の現況を、データ等を添えて説明 ・協議会委員の意見も掲載
4. まちづくりの方向性	・当該地区が目指す方向性を説明
5. 提言	・まちづくりの方向性を基に、土地利用、景観、交通等のテーマごとに協議し、その結果を取りまとめて記載 ・方針図として図化・見える化する。
巻末参考資料	・関連計画資料等を掲載 ・検討の過程を掲載

図：方針図イメージ

出典：武蔵村山市第二次まちづくり基本方針



# 3) 提言書イメージの共有

- 当協議会のゴールである**提言書**の全体像を共有するため、**イメージ資料**(事務局案)を作成しました。(参考資料1 参照)

## 序章「No.4 駅周辺まちづくり協議会 提言書」について

### (1) No.4 駅周辺まちづくり協議会とは

令和7年3月、多摩都市モノレール箱根ヶ崎方面延伸に関する都市計画が決定されるなど、モノレール延伸事業は順調に進んでいます。

多摩都市モノレールの延伸は市が大きく発展する絶好の機会であることから、延伸を見据えて積極的かつ計画的にまちづくりを進めていくことが必要です。

令和6年度末までは、市全体や沿線全体について、モノレールの延伸を見据えたまちづくりの、大まかな方向性について検討し、「立地適正化計画」及び「多摩都市モノレール沿線まちづくり方針」を策定しました。

「多摩都市モノレール沿線まちづくり方針」等の内容を、より具体化していくため、駅ごとに、まちのあり方等について検討していく必要があることから、No.4 駅周辺まちづくり協議会（以下、No.4 駅協議会）を発足しました。

### (2) 提言書とは

No.4 駅協議会では、「立地適正化計画」及び「沿線まちづくり方針」等を踏まえ、No.4 駅周辺のまちのあり方等について協議しました。

本提言書では、協議の成果を、「土地利用」、「道路・交通ネットワーク」、「景観」、「地域の魅力」として取りまとめています。

### (3) 協議会及び提言書の対象範囲

三ツ木交差点西側に（仮称）No.4 駅が整備予定となっています。

また、No.4 駅周辺のうち、駅に近接する区域は、立地適正化計画において、都市機能誘導区域に指定されています。

No.4 駅協議会での協議及び本提言書では、この都市機能誘導区域を中心とした周辺地域を対象とします。



都市機能誘導区域とは

…医療、福祉、商業等の都市機能を都市の拠点に誘導・集約することで、各種サービスの効率的な提供を図るための区域

## 第4章 提言

### 4-1 土地利用・景観

#### 1) 土地利用

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必要があります。

便利で暮らしやすい、また、にぎわいと交流のまちにしておくためには、スーパーなどの利便施設や多くの人が自然と集まる空間が駅の近くに必要だと考えます。

送迎保育センターや食料品店といった生活利便施設は、働きに出る人の利便性を向上し、子育て世帯の流入の促進に寄与するため、駅付近に複合的に立地することが望ましいと考えます。

交流施設は、市の西側に交流施設が少ないことから、No.4 駅周辺に立地することが望ましいと考えます。一方で、民間施設や他駅に新設する施設と同一なものばかりとならないよう、機能や利便性など、各駅の施設間で連携して立地・運営していくことが望ましいと考えます。

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必要があります。

誘導施設は住宅地に立地することが適当でない場合もあるため、住環境の保全の観点からも駅付近の立地が望ましいと考えます。

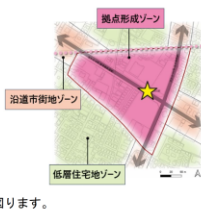
No.4 駅が新設されることを契機に、野山北公園や街並み、桜など、現在のまちの魅力・DNAを残しつつ、まちが代謝していくことで、便利で多くの人が住めるようなまちになり、この周辺に住みたい、商売したいといった動きが出てくることが望ましいと考えます。

目指すまちづくりを実現するために土地をどう使っていくかを、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検討しました。

**拠点形成ゾーン：**都市機能誘導区域の範囲であり、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が求められます。

**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おり、モノレール建設により沿道利用の促進が期待されます。

**低層住宅地ゾーン：**緑が感じられ、落ち着きとゆとりある良好な住環境が形成されています。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中で、本市の特徴であるゆとりある低層住宅地を維持し、住環境の向上を図ります。



### ■提言の全体像（仮）

#### 土地利用

- ・駅付近で暮らしやすい、また、にぎわいと交流のまちにしておくためにも、スーパーなどの利便施設や多くの人が自然と集まる空間が駅の近くに必要
- ・送迎保育センターや食料品店といった生活利便施設は、駅付近に複合的に立地することが望ましい
- ・交流施設は、市の西側に交流施設が少ないことから、No.4 駅周辺に立地することが望ましい
- ・一方で、民間施設や他駅に新設する施設と同一なものばかりとならないよう、機能や利便性など、各駅の施設間で連携して立地・運営していくことが望ましい
- ・「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ことが必要
- ・誘導施設は住環境の保全の観点からも駅付近の立地が望ましい
- ・No.4 駅が新設されることを契機に、現在のまちの魅力・DNAを残しつつまちが代謝していくことで、便利で多くの人が住めるようなまちになり、この周辺に住みたい、商売したい等の動きが出てくることが望ましい

#### 景観

- ・武蔵村山市の落ち着いた住環境を守るため、建物の高さの制限を設けることが望ましい
- ・新青梅街道の北側と南側に建築物の高さや用途で地域差が生じることが想定されるため、それらを考慮してルールを検討することが必要
- ・モノレールからの眺望というビューポイントが誕生する見込みであり、この眺望を保全し、地域の大きな魅力とすることが望ましい
- ・高い建物が建ってしまうと反対運動が起こることにならないよう、駅が開業する前に建物の高さの制限を図ることが望ましい



## 2. 土地利用・景観 について



# 1) これまでのご意見の反映を確認

- 第2回協議会までのご意見を踏まえ、**提言書骨子（事務局案）**を反映・更新しました。
- 更新したものを基に再度意見交換を行い、土地利用・景観に係る**一定の取りまとめ**を行います。

第5～6回でもう一度  
内容を確認します

## No.4駅周辺 提言書骨子(土地利用・景観)

資料3

第3回 No.4駅周辺まちづくり協議会

### ●土地利用

- 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。

拠点形成ゾーン（都市機能誘導区域）		ゾーニング図		沿道市街地ゾーン	
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 生活支援施設（子育て等） ●食料品店（手軽に買い物ができる施設） ●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」の実現に向けたレジャー・エンターテインメント拠点の形成	誰でも自由に使える場（広場等づくり） サイクリングや散策の発着点・中継点 ●多世代交流施設 例）福祉村MIZCUL ○ギャラリー・イベントスペース ○レンタル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)				
交流と 賑わい づくり	健康・スポーツ促進施設				
憩いの 環境 づくり	立地を抑制する施設 パチンコ屋、カラオケボックス、ゲームセンター等				
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				
土地利用に対する留意点	異文化交流及び伝統文化を生かした交流の推進 各施設の施設間の連携という視点に留意				

【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方法を指す）

### 【参考】立地を促進する施設のイメージ



### ●景観

- 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確保（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替わりを防ぐ。</li> <li>●周辺の住宅や自然環境と調和する色彩にする。</li> </ul>
<b>景観に対する留意点</b>	
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。	

### 【参考】モノレールからの眺望確保に関するイメージ

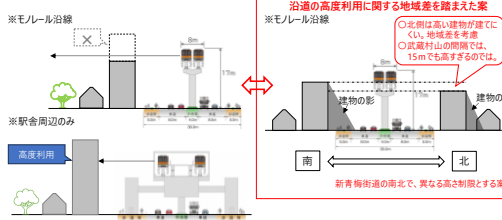


出典：多摩都市モノレール（上北台～稲城7駅）区間完成イメージ動画（YouTube東京都建設局公式チャンネル）

### 【参考】富士山への眺望



出典：武蔵村山市HP



### 実現手法

#### 1 都市計画等の見直し：用途地域、地区計画等の変更

- 都市計画法等に基づく街並みの誘導
  - ・まちの形や建物の実現に当たり、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るもの。
  - ・地域特性に応じて、用途地域や地区計画等により、土地の使い方の制限、高さ、構造等を制限している。
  - ・これらの制限を見直すことで、駅周辺の街並みを誘導する。



#### 2 施設の整備・誘導

- 画定制度・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誘導などについて、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適正化計画を定め、市町村が策定した立地適正化計画の実現に資するためと判断した場合、改定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必要となるため、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）】
    - ・都市機能誘導区域内に都市機能を立地させる場合、様々な支援措置を受けることができる。

- 【支援措置の例】
  - 税制上の優遇
  - 金融上の支援措置
  - 補助金・補助金等の交付
  - 運用費用の支援
  - 容積率の緩和

参考：立地適正化計画の手引き【基本編】（令和7年4月版）



## 2) 土地利用・景観に関する主なご意見

### ➤ 土地利用に関するご意見の要旨（抜粋）

#### 土地利用について

- ✓ 子育て世帯の流入等のため、駅付近に保育施設や食料品店が複合的に立地することが重要である。
- ✓ 特に課題を設けずに気軽に外かけていける居場所が駅の近くにあることが重要である。
- ✓ 落ち着いた住環境を守るため、夜間に不特定多数が出入りするカラオケやゲームセンターの立地は望ましくない。

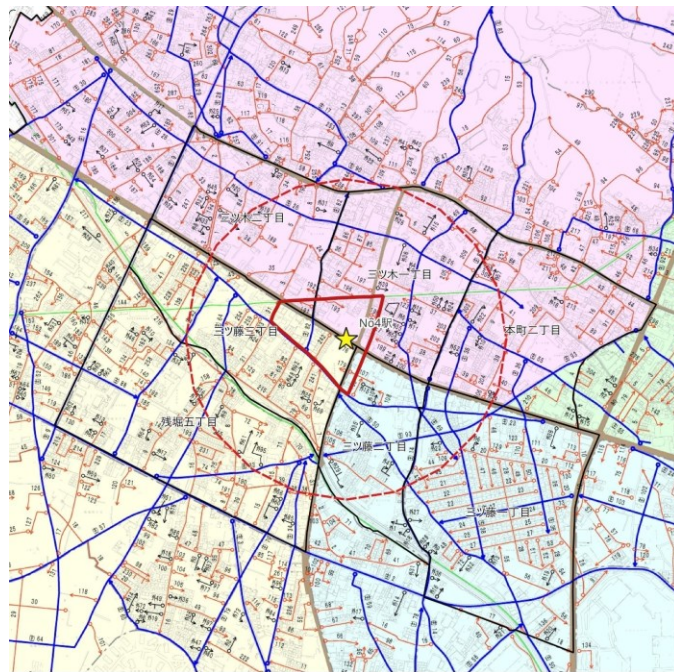
#### 景観について

- ✓ モノレールからの眺望は地域の大きな魅力になるため、保全するための高さの制限は必要である。
- ✓ 新青梅街道の北側と南側で建てられる建物の高さに地域差が出るため、考慮が必要である。

### 3. 道路・交通ネットワーク について

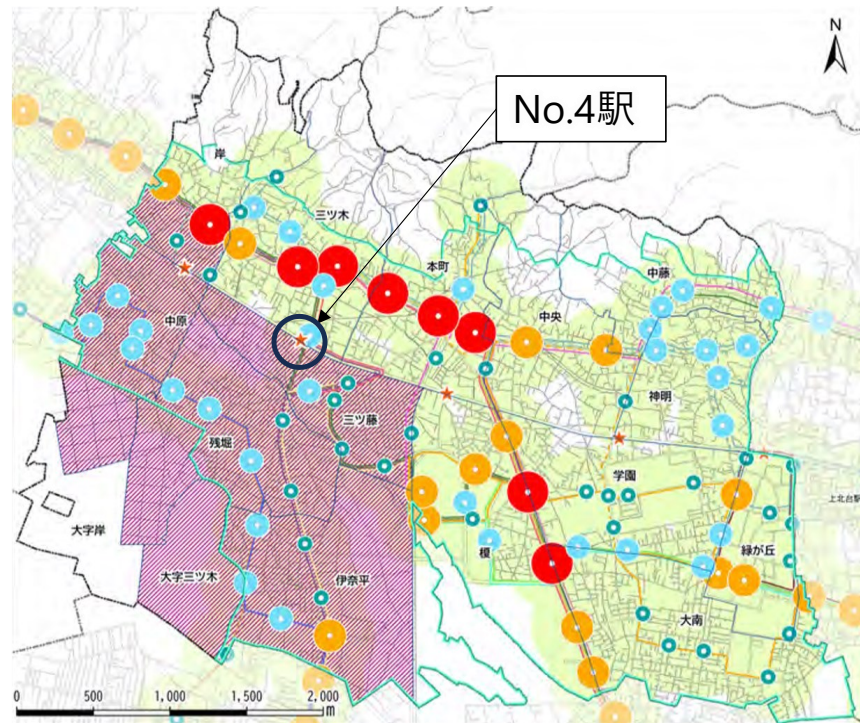
# 1) 道路・交通ネットワークとは

- 当地区の**道路**及び**交通ネットワーク**（バス路線等）の在り方等について意見交換を行います。
- ✓ **モノレールの延伸後**に着目して意見交換します。



凡例  
 ■ 都市機能誘導区域(No.4駅)  
 □ No.4駅周辺町丁目  
 ■ 参考: 駅から500m  
 ★ No.4駅設置予定地

道路網図（武蔵村山市道の概要を表した参考図）  
 出典：市道路線網図（令和6年3月現在）



凡例  
 — 行政区域  
 □ 市街化区域  
 ★ モノレール新駅  
 ● バス停留所  
 (平日一日停留バス本数・往復)  
 ● 200本以上  
 ● 100本以上200本未満  
 ● 60本以上100本未満  
 ● 60本未満  
 ■ バス停留所300m利用圏域  
 ■ むらタク利用登録可能エリア

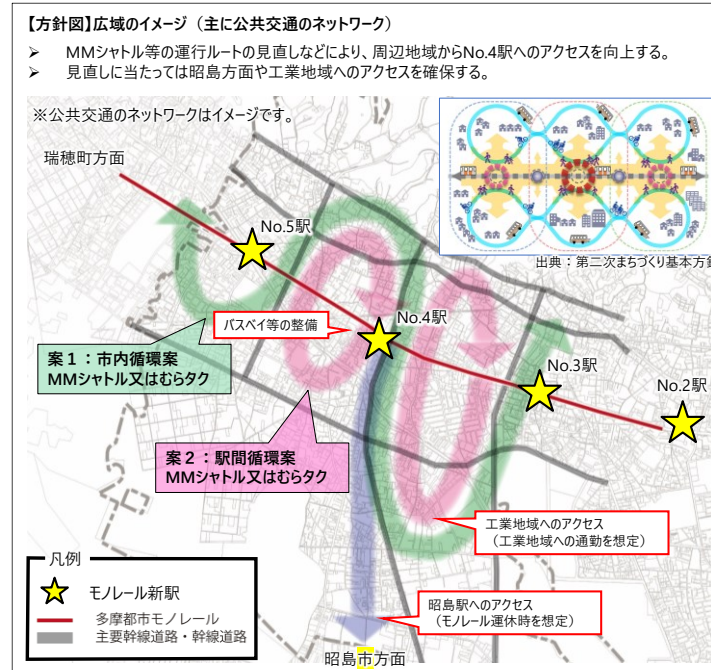
公共交通網図  
 出典：武蔵村山市立地適正化計画



## 2) 道路と交通ネットワークのあり方

- 道路と交通ネットワークについて、**広域的な視点と狭域的な視点で**意見交換します。

- ✓ 例：駐輪場があったらよい
- ✓ 例：〇〇とのアクセスは必要 など



## 本日のポイント

### ➤ 土地利用・景観

- ✓ 更新した箇所について（高さ制限の考え方など）
- ✓ これまでの意見を踏まえて、更に追加したい意見はないか

### ➤ 道路・交通ネットワーク

- ✓ 当地区の道路や交通ネットワークは、**将来どうあってほしいか**
  - ⇒ 道路のネットワーク
  - ⇒ モノレールの駅へのアクセス
  - ⇒ 公共交通、歩行者、自転車