

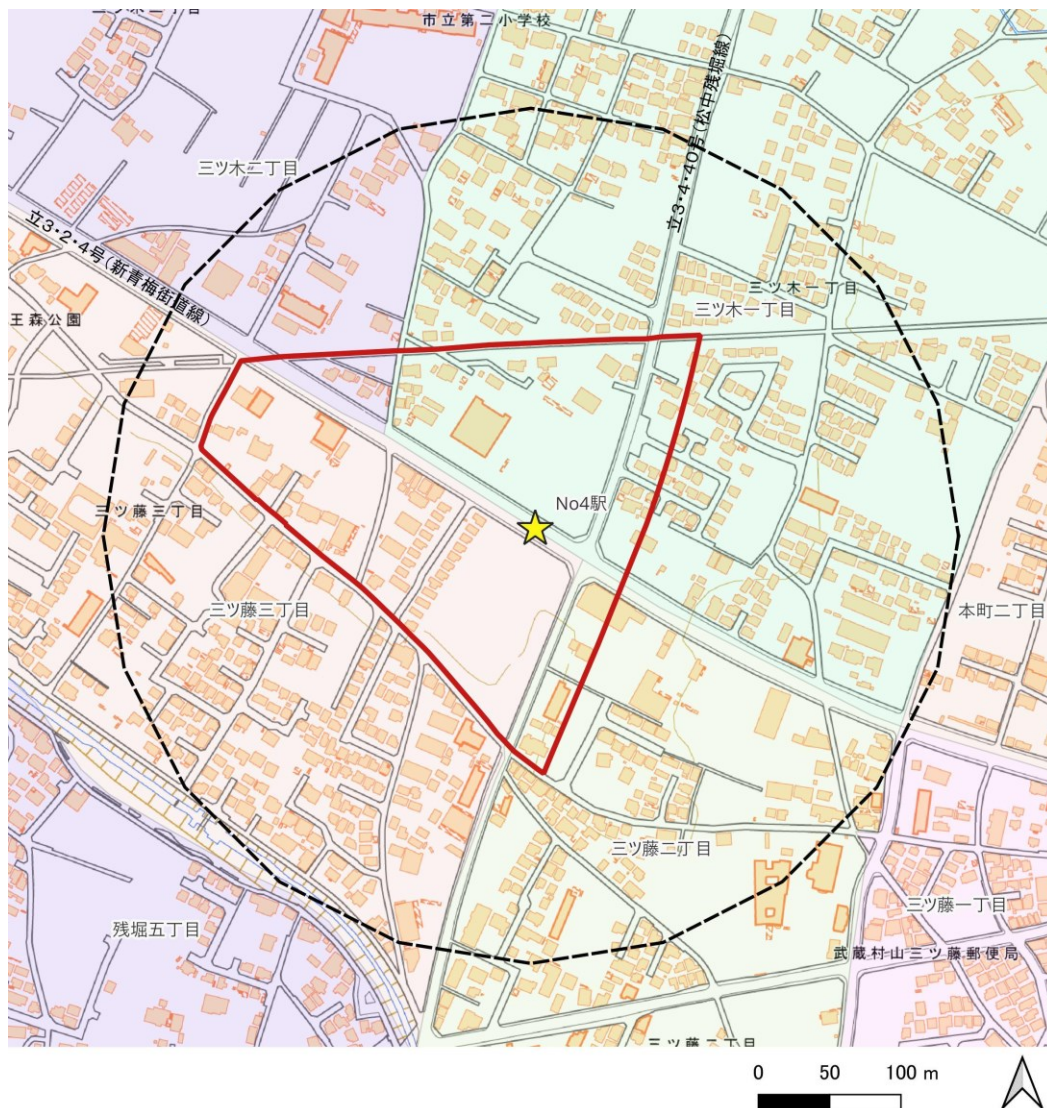
No.4駅周辺の 現 況

資料4

第1回 No.4駅周辺まちづくり協議会

1. 概況

1) 位置



凡例

■ 都市機能誘導区域 (No. 4駅)

□ 参考: 駅から300m

★ No. 4駅設置予定地

- 三ツ木交差点西側にNo.4駅整備予定
- 立地適正化計画において都市機能誘導区域を指定

✓ 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

2) 資源

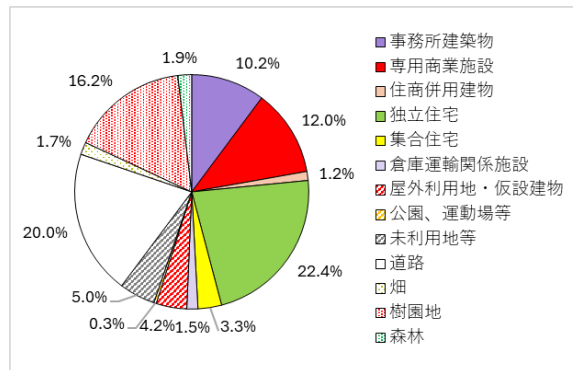
- 自転車道
- 桜並木
- 残堀川
- 山王森公園 等



2. 土地・建物

1) 土地利用① 【都市機能誘導区域(No.4駅)】

- 宅地の中に農地等が点在
- 戸建住宅中心
- 新青梅街道沿いでは
事務所・商業施設が立地し、
用途が混在傾向
- 都市機能誘導区域内に公共施設はない



土地利用割合

出典：令和4年度土地利用現況調査（東京都）

補足：数値は四捨五入の処理をしているため、表記された個々の数値の合計値が、表記された合計値と合わない場合がある。

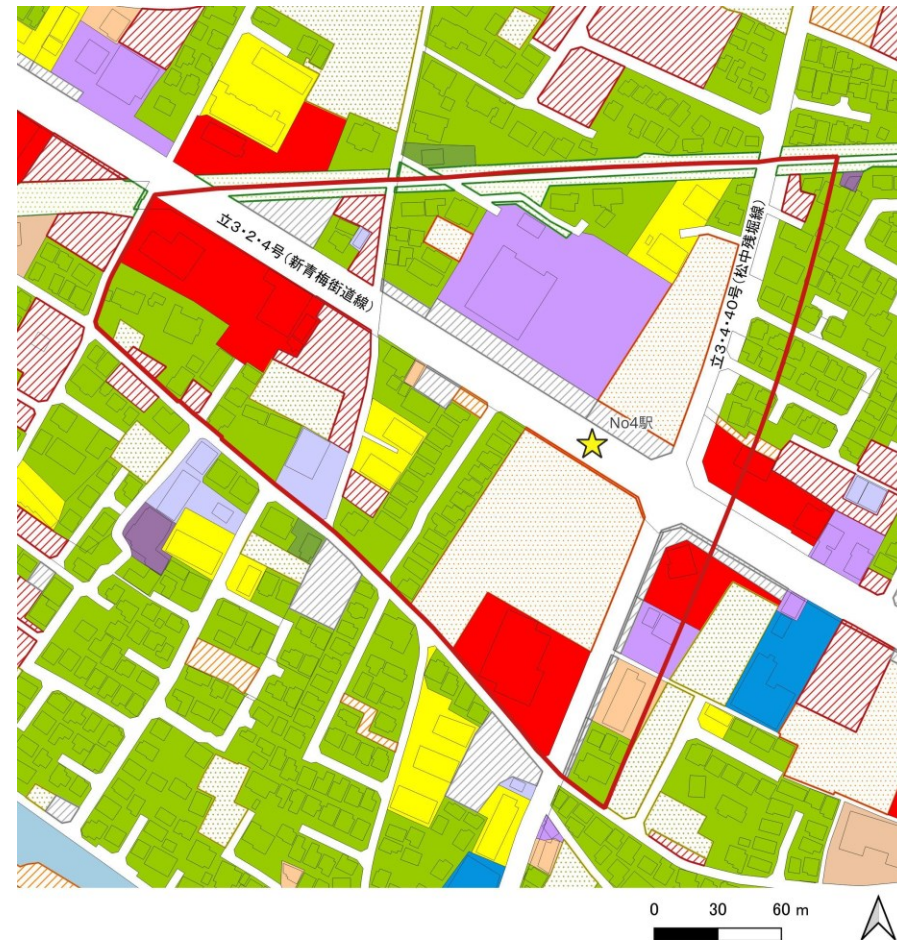
※ 1：官公庁施設、教育文化施設、厚生医療施設、供給処理施設の合計

※ 2：専用工場、住居併用工場、倉庫運輸関係施設の合計

※ 3：その他には原野を含む

土地利用現況

出典：令和4年度土地利用現況調査（東京都）



凡例

都市機能誘導区域(No.4駅)

No.4駅設置予定地

官公庁施設

教育文化施設

厚生医療施設

供給処理施設

事務所建築物

住商併用建物

宿泊・遊興施設

スポーツ・興行施設

独立住宅

集合住宅

専用工場

住居併用工場

倉庫運輸関係施設

農林漁業施設

屋外利用地・仮設建物

公園、運動場

道路

田

畑

樹園地

採草放牧地

水面・河川・水路

原野

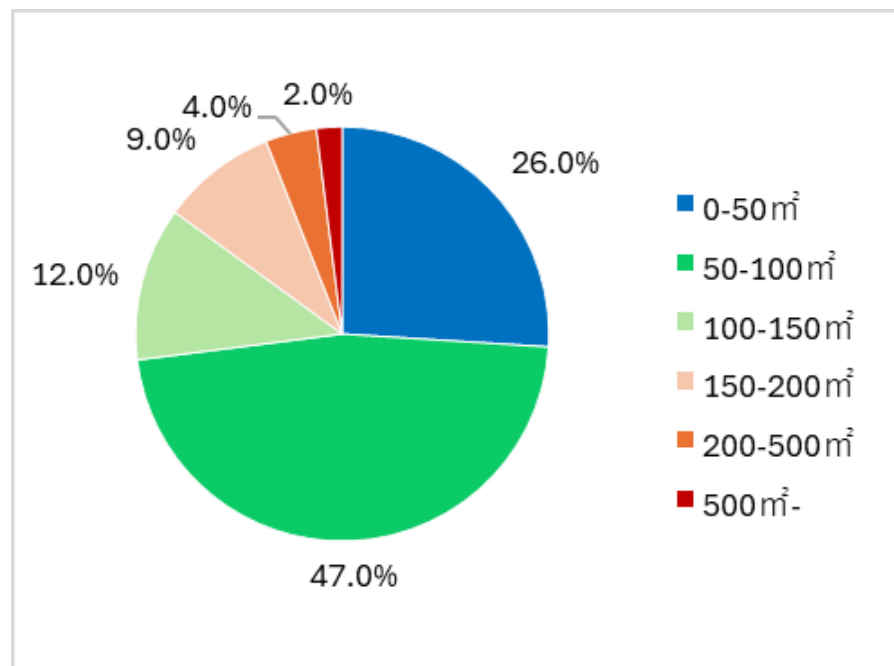
森林

2 土地・建物

-
- Figure 1 is a horizontal stacked bar chart comparing land use composition between the 'Urban Functional Induction Area' (都市機能誘導区域) and the 'Surrounding Area' (広域). The X-axis represents the percentage from 0% to 100%.
- Urban Functional Induction Area (都市機能誘導区域) Land Use Composition:**
- Public Use 1 (公共用地※ 1): 0.0%
 - Business Accommodation (事務所建築物): 10.2%
 - Special Commercial Facility (専用商業施設): 12.0%
 - Residential (独立住宅): 1.2%
 - Residential (独立住宅): 22.4%
 - Collective Housing (集合住宅): 3.3%
 - Roof Utilization / Temporary Building (屋上利用地・仮設建物): 4.2%
 - Park / Sports Field (公園、運動場等): 1.5%
 - Unused Land (未利用地等): 5.0%
 - Road (道路): 20.0%
 - Field (畑): 1.7%
 - Forest / Fishery / Agriculture (農林漁業施設): 16.2%
 - Tree Garden (樹園地): 1.9%
 - Forest (森林): 0.0%
 - Other 3 (その他※ 3): 0.0%
- Surrounding Area (広域) Land Use Composition:**
- Public Use 1 (公共用地※ 1): 6.5%
 - Business Accommodation (事務所建築物): 1.3%
 - Special Commercial Facility (専用商業施設): 6.7%
 - Residential (独立住宅): 0.2%
 - Residential (独立住宅): 37.3%
 - Collective Housing (集合住宅): 4.0%
 - Roof Utilization / Temporary Building (屋上利用地・仮設建物): 2.7%
 - Park / Sports Field (公園、運動場等): 4.3%
 - Unused Land (未利用地等): 1.4%
 - Road (道路): 16.9%
 - Field (畑): 9.7%
 - Forest / Fishery / Agriculture (農林漁業施設): 4.3%
 - Tree Garden (樹園地): 1.5%
 - Forest (森林): 0.2%
 - Other 3 (その他※ 3): 1.8%
- Legend:**
- Public Use 1 (公共用地※ 1)
 - Business Accommodation (事務所建築物)
 - Special Commercial Facility (専用商業施設)
 - Residential (独立住宅)
 - Collective Housing (集合住宅)
 - Roof Utilization / Temporary Building (屋上利用地・仮設建物)
 - Park / Sports Field (公園、運動場等)
 - Unused Land (未利用地等)
 - Road (道路)
 - Field (畑)
 - Forest / Fishery / Agriculture (農林漁業施設)
 - Tree Garden (樹園地)
 - Forest (森林)
 - Other 3 (その他※ 3)
 - Industrial Use 2 (工業用地※ 2)
 - Water / River / Waterway (水面・河川・水路)

2) 建物の面積① 【都市機能誘導区域(No.4駅)】

- **小規模**な建物が多い
 - ✓ 都市誘導区域内では...
1棟あたりの平均建物面積: **96.5m²**



建物面積別割合
出典：令和4年度土地利用現況調査（東京都）

建物面積現況
出典：令和4年度土地利用現況調査



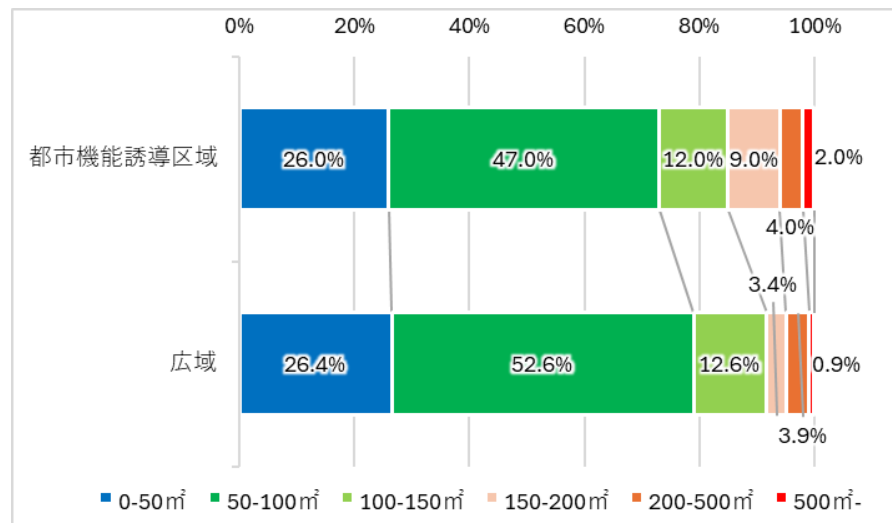
凡例

- 都市機能誘導区域(No.4駅)
- No.4駅設置予定地

- 0 - 50m²
- 50 - 100m²
- 100 - 150m²
- 150 - 200m²
- 200 - 500m²
- 500m² -

2) 建物の面積②【広域】

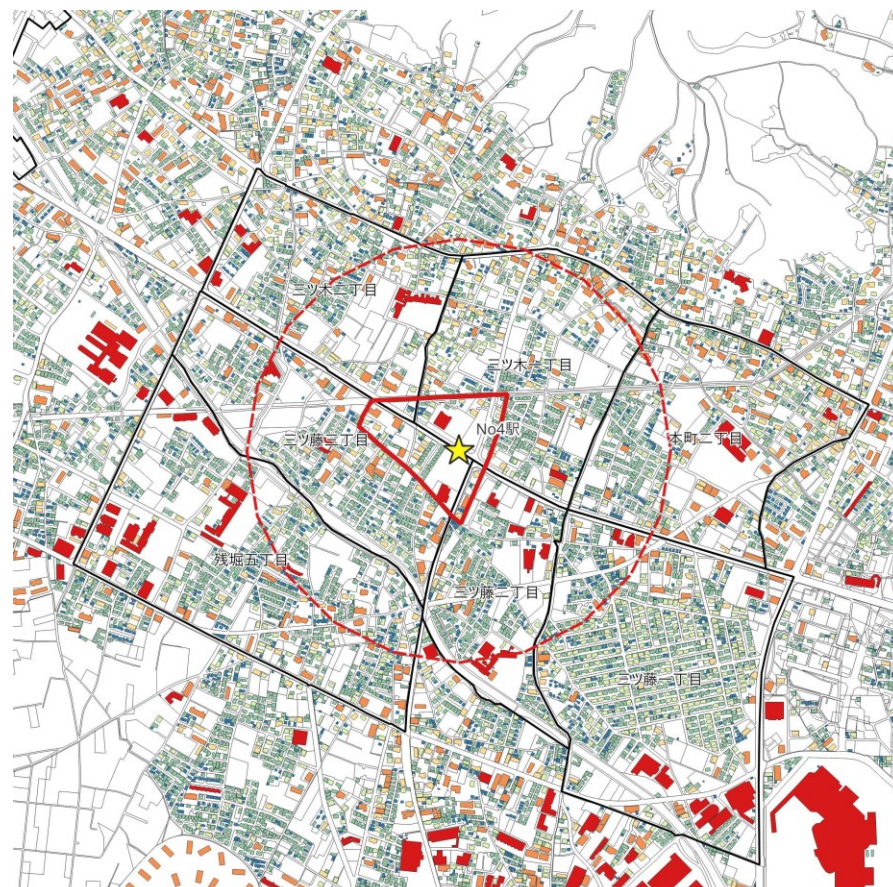
- 都市機能誘導区域と同様の傾向
- ただし、**規模の小さい建物**の割合がより高い



	1 棟当たりの面積
都市機能誘導区域	96.5㎡/棟
広域	87.0㎡/棟

No.4駅周辺町丁目の建物面積別割合
出典：令和4年度土地利用現況調査（東京都）

建物面積現況
出典：令和4年度土地利用現況調査



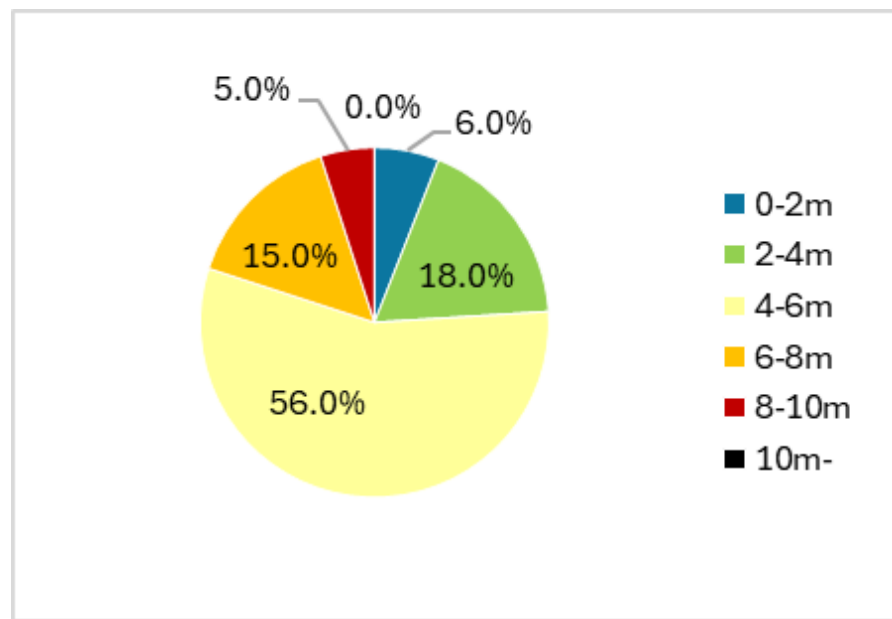
凡例

- 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

- 0 - 50㎡
- 50 - 100㎡
- 100 - 150㎡
- 150 - 200㎡
- 200 - 500㎡
- 500㎡ -

3) 建物の高さ① 【都市機能誘導区域(No.4駅)】

- 8 m以下（2階以下）の
建物が大半



建物高さ別割合
出典：令和4年度土地利用現況調査（東京都）

建物高さ現況
出典：令和4年度土地利用現況調査



凡例

都市機能誘導区域(No.4駅)

No.4駅設置予定地

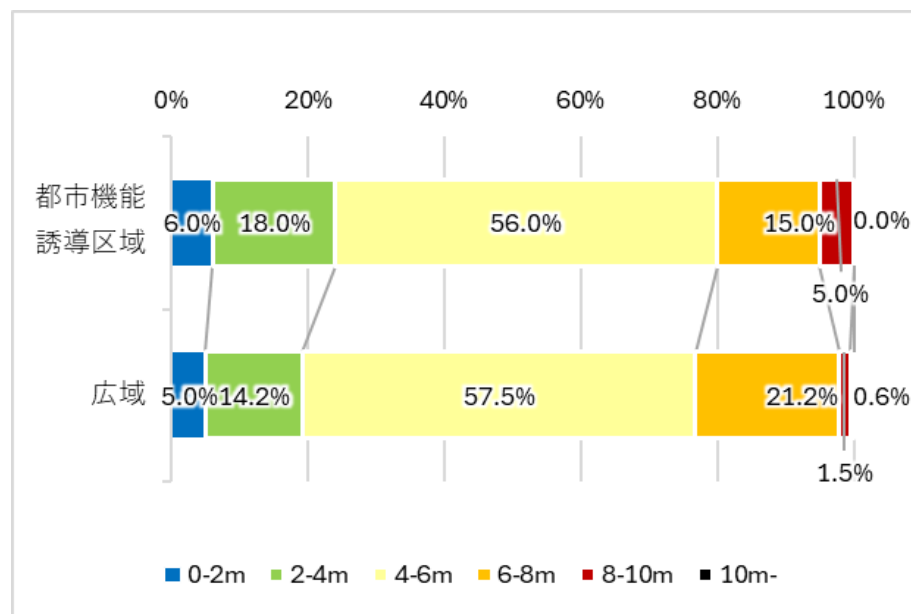
0-2m
2-4m
4-6m
6-8m
8-10m
10m-

0 30 60 m



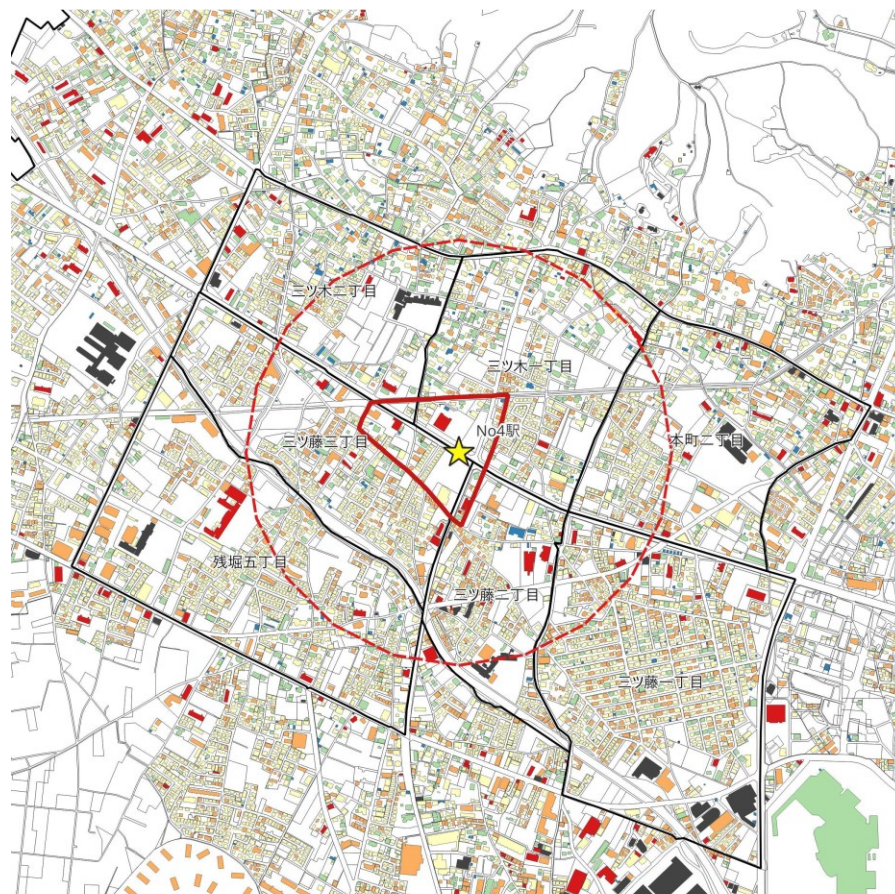
3) 建物の高さ② 【広域】

- 都市機能誘導区域と同様の傾向
- ただし、4 m以下の建物や8 m以上の建物が少ない



No.4駅周辺町丁目の建物高さ別割合
出典：令和4年度土地利用現況調査（東京都）

建物高さ現況
出典：令和4年度土地利用現況調査



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

- 0-2m
- 2-4m
- 4-6m
- 6-8m
- 8-10m
- 10m-

0 200 400 m

3. 道路・交通

1) 道路ネットワーク①【都市機能誘導区域(No.4駅)】

- 新青梅街道と松中残堀線が骨格道路
- 地区北側と残堀川沿いに自転車道が通っている(右図緑線)

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

都市機能誘導区域(No.4駅)

No.4駅設置予定地

	起	点		市 道 (主要路線)
	終	点		市 道 (一般路線)
	道 路 番 号			自 転 車 道
	都 道			地 区 界
				認 定 外 道 路

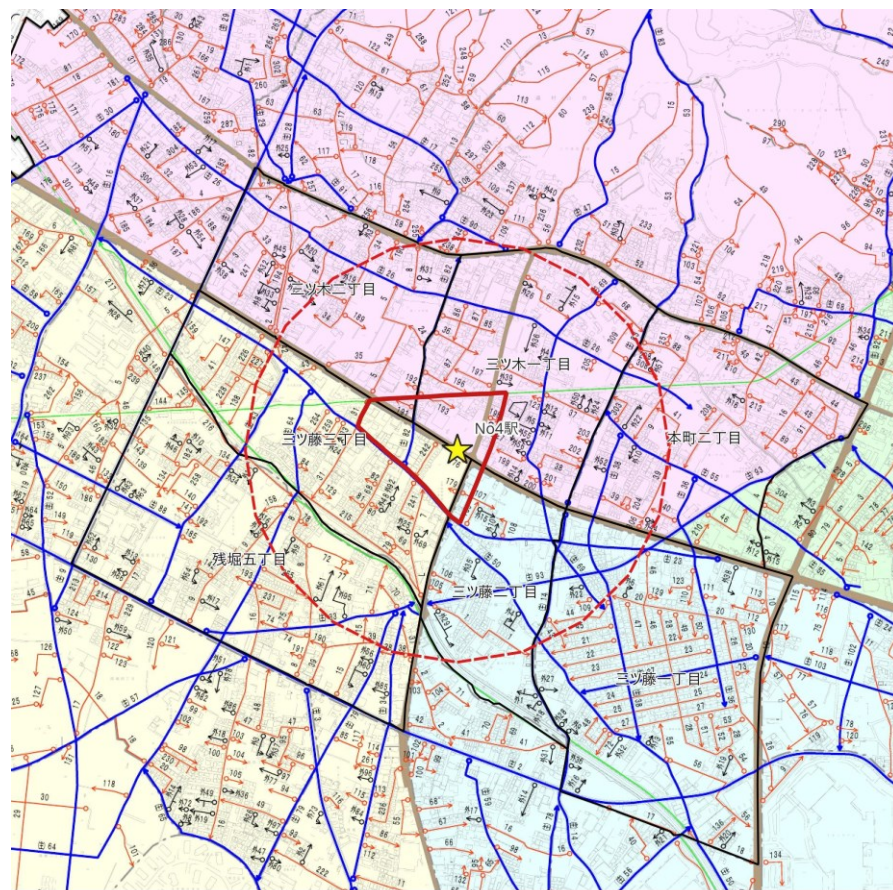
1) 道路ネットワーク②

- 都道や主要な市道が
骨格を形成
(右図茶色線、青線)

【広域】

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

- 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

	起	点		市	道 (主要路線)
	終	点		市	道 (一般路線)
	道	路		自	転
	都	道		地	区
				認	定

2) 道路幅員① 【都市機能誘導区域(No.4駅)】

- 新青梅街道、松中残堀線は幅員が**10m以上**確保されている
- その他の道路は、**幅員 6 m程度、5 m程度、4 m未満**の道路が混在している

道路幅員現況
出典：武蔵村山市



2) 道路幅員② 【広域】

- 骨格道路では、概ね**10m以上**の幅員が確保されている
- その他は、**幅員 6 m未満**の道路が多い

道路幅員現況
出典：武蔵村山市



凡例

- 都市機能誘導区域(No.4駅)
- 広域
- 参考: 駅から500m
- No.4駅設置予定地

- 4m未満
- 4～6m未満
- 6～10m未満
- 10m以上

3) 公共交通① 【都市機能誘導区域(No.4駅)】

- No.4駅の近くには、
三ツ木交差点の北側に
三ツ木交差点のバス停がある

公共交通現況図 (R7.3時点)
出典：武蔵村山市



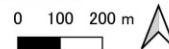
凡例

- 都市機能誘導区域(No.4駅)
- No.4駅設置予定地

- 立10
- 立10-1
- 立10-2
- 立11
- 立11-1
- 立11-2
- 立12
- 立12-1
- 立12-2
- 立13
- 立13-1
- 立13-2
- 立14
- 立14-1
- 立14-2
- 立15
- 立15-1
- 立15-2
- 立16
- 立16-1
- 立16-2
- 立17
- 立17-1
- 立17-2
- 立18
- 立18-1
- 立18-2
- 立19
- 立19-1
- 立19-2
- 立20
- 立20-1
- 立20-2
- 立21
- 立21-1
- 立21-2
- 立22
- 立22-1
- 立22-2
- 立23
- 立23-1
- 立23-2
- 立24
- 立24-1
- 立24-2
- 立25
- 立25-1
- 立25-2
- 立26
- 立26-1
- 立26-2
- 立27
- 立27-1
- 立27-2
- 立28
- 立28-1
- 立28-2
- 立29
- 立29-1
- 立29-2
- 立30
- 立30-1
- 立30-2
- 立31
- 立31-1
- 立31-2
- 立32
- 立32-1
- 立32-2
- 立33
- 立33-1
- 立33-2
- 立34
- 立34-1
- 立34-2
- 立35
- 立35-1
- 立35-2
- 立36
- 立36-1
- 立36-2
- 立37
- 立37-1
- 立37-2
- 立38
- 立38-1
- 立38-2
- 立39
- 立39-1
- 立39-2
- 立40
- 立40-1
- 立40-2
- 立41
- 立41-1
- 立41-2
- 立42
- 立42-1
- 立42-2
- 立43
- 立43-1
- 立43-2
- 立44
- 立44-1
- 立44-2
- 立45
- 立45-1
- 立45-2
- 立46
- 立46-1
- 立46-2
- 立47
- 立47-1
- 立47-2
- 立48
- 立48-1
- 立48-2
- 立49
- 立49-1
- 立49-2
- 立50
- 立50-1
- 立50-2
- 立51
- 立51-1
- 立51-2
- 立52
- 立52-1
- 立52-2
- 立53
- 立53-1
- 立53-2
- 立54
- 立54-1
- 立54-2
- 立55
- 立55-1
- 立55-2
- 立56
- 立56-1
- 立56-2
- 立57
- 立57-1
- 立57-2
- 立58
- 立58-1
- 立58-2
- 立59
- 立59-1
- 立59-2
- 立60
- 立60-1
- 立60-2
- 立61
- 立61-1
- 立61-2
- 立62
- 立62-1
- 立62-2
- 立63
- 立63-1
- 立63-2
- 立64
- 立64-1
- 立64-2
- 立65
- 立65-1
- 立65-2
- 立66
- 立66-1
- 立66-2
- 立67
- 立67-1
- 立67-2
- 立68
- 立68-1
- 立68-2
- 立69
- 立69-1
- 立69-2
- 立70
- 立70-1
- 立70-2
- 立71
- 立71-1
- 立71-2
- 立72
- 立72-1
- 立72-2
- 立73
- 立73-1
- 立73-2
- 立74
- 立74-1
- 立74-2
- 立75
- 立75-1
- 立75-2
- 立76
- 立76-1
- 立76-2
- 立77
- 立77-1
- 立77-2
- 立78
- 立78-1
- 立78-2
- 立79
- 立79-1
- 立79-2
- 立80
- 立80-1
- 立80-2
- 立81
- 立81-1
- 立81-2
- 立82
- 立82-1
- 立82-2
- 立83
- 立83-1
- 立83-2
- 立84
- 立84-1
- 立84-2
- 立85
- 立85-1
- 立85-2
- 立86
- 立86-1
- 立86-2
- 立87
- 立87-1
- 立87-2
- 立88
- 立88-1
- 立88-2
- 立89
- 立89-1
- 立89-2
- 立90
- 立90-1
- 立90-2
- 立91
- 立91-1
- 立91-2
- 立92
- 立92-1
- 立92-2
- 立93
- 立93-1
- 立93-2
- 立94
- 立94-1
- 立94-2
- 立95
- 立95-1
- 立95-2
- 立96
- 立96-1
- 立96-2
- 立97
- 立97-1
- 立97-2
- 立98
- 立98-1
- 立98-2
- 立99
- 立99-1
- 立99-2
- 立100
- 立100-1
- 立100-2
- 立101
- 立101-1
- 立101-2
- 立102
- 立102-1
- 立102-2
- 立103
- 立103-1
- 立103-2
- 立104
- 立104-1
- 立104-2
- 立105
- 立105-1
- 立105-2
- 立106
- 立106-1
- 立106-2
- 立107
- 立107-1
- 立107-2
- 立108
- 立108-1
- 立108-2
- 立109
- 立109-1
- 立109-2
- 立110
- 立110-1
- 立110-2
- 立111
- 立111-1
- 立111-2
- 立112
- 立112-1
- 立112-2
- 立113
- 立113-1
- 立113-2
- 立114
- 立114-1
- 立114-2
- 立115
- 立115-1
- 立115-2
- 立116
- 立116-1
- 立116-2
- 立117
- 立117-1
- 立117-2
- 立118
- 立118-1
- 立118-2
- 立119
- 立119-1
- 立119-2
- 立120
- 立120-1
- 立120-2
- 立121
- 立121-1
- 立121-2
- 立122
- 立122-1
- 立122-2
- 立123
- 立123-1
- 立123-2
- 立124
- 立124-1
- 立124-2
- 立125
- 立125-1
- 立125-2
- 立126
- 立126-1
- 立126-2
- 立127
- 立127-1
- 立127-2
- 立128
- 立128-1
- 立128-2
- 立129
- 立129-1
- 立129-2
- 立130
- 立130-1
- 立130-2
- 立131
- 立131-1
- 立131-2
- 立132
- 立132-1
- 立132-2
- 立133
- 立133-1
- 立133-2
- 立134
- 立134-1
- 立134-2
- 立135
- 立135-1
- 立135-2
- 立136
- 立136-1
- 立136-2
- 立137
- 立137-1
- 立137-2
- 立138
- 立138-1
- 立138-2
- 立139
- 立139-1
- 立139-2
- 立140
- 立140-1
- 立140-2
- 立141
- 立141-1
- 立141-2
- 立142
- 立142-1
- 立142-2
- 立143
- 立143-1
- 立143-2
- 立144
- 立144-1
- 立144-2
- 立145
- 立145-1
- 立145-2
- 立146
- 立146-1
- 立146-2
- 立147
- 立147-1
- 立147-2
- 立148
- 立148-1
- 立148-2
- 立149
- 立149-1
- 立149-2
- 立150
- 立150-1
- 立150-2
- 立151
- 立151-1
- 立151-2
- 立152
- 立152-1
- 立152-2
- 立153
- 立153-1
- 立153-2
- 立154
- 立154-1
- 立154-2
- 立155
- 立155-1
- 立155-2
- 立156
- 立156-1
- 立156-2
- 立157
- 立157-1
- 立157-2
- 立158
- 立158-1
- 立158-2
- 立159
- 立159-1
- 立159-2
- 立160
- 立160-1
- 立160-2
- 立161
- 立161-1
- 立161-2
- 立162
- 立162-1
- 立162-2
- 立163
- 立163-1
- 立163-2
- 立164
- 立164-1
- 立164-2
- 立165
- 立165-1
- 立165-2
- 立166
- 立166-1
- 立166-2
- 立167
- 立167-1
- 立167-2
- 立168
- 立168-1
- 立168-2
- 立169
- 立169-1
- 立169-2
- 立170
- 立170-1
- 立170-2
- 立171
- 立171-1
- 立171-2
- 立172
- 立172-1
- 立172-2
- 立173
- 立173-1
- 立173-2
- 立174
- 立174-1
- 立174-2
- 立175
- 立175-1
- 立175-2
- 立176
- 立176-1
- 立176-2
- 立177
- 立177-1
- 立177-2
- 立178
- 立178-1
- 立178-2
- 立179
- 立179-1
- 立179-2
- 立180
- 立180-1
- 立180-2
- 立181
- 立181-1
- 立181-2
- 立182
- 立182-1
- 立182-2
- 立183
- 立183-1
- 立183-2
- 立184
- 立184-1
- 立184-2
- 立185
- 立185-1
- 立185-2
- 立186
- 立186-1
- 立186-2
- 立187
- 立187-1
- 立187-2
- 立188
- 立188-1
- 立188-2
- 立189
- 立189-1
- 立189-2
- 立190
- 立190-1
- 立190-2
- 立191
- 立191-1
- 立191-2
- 立192
- 立192-1
- 立192-2
- 立193
- 立193-1
- 立193-2
- 立194
- 立194-1
- 立194-2
- 立195
- 立195-1
- 立195-2
- 立196
- 立196-1
- 立196-2
- 立197
- 立197-1
- 立197-2
- 立198
- 立198-1
- 立198-2
- 立199
- 立199-1
- 立199-2
- 立200
- 立200-1
- 立200-2
- 立201
- 立201-1
- 立201-2
- 立202
- 立202-1
- 立202-2
- 立203
- 立203-1
- 立203-2
- 立204
- 立204-1
- 立204-2
- 立205
- 立205-1
- 立205-2
- 立206
- 立206-1
- 立206-2
- 立207
- 立207-1
- 立207-2
- 立208
- 立208-1
- 立208-2
- 立209
- 立209-1
- 立209-2
- 立210
- 立210-1
- 立210-2
- 立211
- 立211-1
- 立211-2
- 立212
- 立212-1
- 立212-2
- 立213
- 立213-1
- 立213-2
- 立214
- 立214-1
- 立214-2
- 立215
- 立215-1
- 立215-2
- 立216
- 立216-1
- 立216-2
- 立217
- 立217-1
- 立217-2
- 立218
- 立218-1
- 立218-2
- 立219
- 立219-1
- 立219-2
- 立220
- 立220-1
- 立220-2
- 立221
- 立221-1
- 立221-2
- 立222
- 立222-1
- 立222-2
- 立223
- 立223-1
- 立223-2
- 立224
- 立224-1
- 立224-2
- 立225
- 立225-1
- 立225-2
- 立226
- 立226-1
- 立226-2
- 立227
- 立227-1
- 立227-2
- 立228
- 立228-1
- 立228-2
- 立229
- 立229-1
- 立229-2
- 立230
- 立230-1
- 立230-2
- 立231
- 立231-1
- 立231-2
- 立232
- 立232-1
- 立232-2
- 立233
- 立233-1
- 立233-2
- 立234
- 立234-1
- 立234-2
- 立235
- 立235-1
- 立235-2
- 立236
- 立236-1
- 立236-2
- 立237
- 立237-1
- 立237-2
- 立238
- 立238-1
- 立238-2
- 立239
- 立239-1
- 立239-2
- 立240
- 立240-1
- 立240-2
- 立241
- 立241-1
- 立241-2
- 立242
- 立242-1
- 立242-2
- 立243
- 立243-1
- 立243-2
- 立244
- 立244-1
- 立244-2
- 立245
- 立245-1
- 立245-2
- 立246
- 立246-1
- 立246-2
- 立247
- 立247-1
- 立247-2
- 立248
- 立248-1
- 立248-2
- 立249
- 立249-1
- 立249-2
- 立250
- 立250-1
- 立250-2
- 立251
- 立251-1
- 立251-2
- 立252
- 立252-1
- 立252-2
- 立253
- 立253-1
- 立253-2
- 立254
- 立254-1
- 立254-2
- 立255
- 立255-1
- 立255-2
- 立256
- 立256-1
- 立256-2
- 立257
- 立257-1
- 立257-2
- 立258
- 立258-1
- 立258-2
- 立259
- 立259-1
- 立259-2
- 立260
- 立260-1
- 立260-2
- 立261
- 立261-1
- 立261-2
- 立262
- 立262-1
- 立262-2
- 立263
- 立263-1
- 立263-2
- 立264
- 立264-1
- 立264-2
- 立265
- 立265-1
- 立265-2
- 立266
- 立266-1
- 立266-2
- 立267
- 立267-1
- 立267-2
- 立268
- 立268-1
- 立268-2
- 立269
- 立269-1
- 立269-2
- 立270
- 立270-1
- 立270-2
- 立271
- 立271-1
- 立271-2
- 立272
- 立272-1
- 立272-2
- 立273
- 立273-1
- 立273-2
- 立274
- 立274-1
- 立274-2
- 立275
- 立275-1
- 立275-2
- 立276
- 立276-1
- 立276-2
- 立277
- 立277-1
- 立277-2
- 立278
- 立278-1
- 立278-2
- 立279
- 立279-1
- 立279-2
- 立280
- 立280-1
- 立280-2
- 立281
- 立281-1
- 立281-2
- 立282
- 立282-1
- 立282-2
- 立283
- 立283-1
- 立283-2
- 立284
- 立284-1
- 立284-2
- 立285
- 立285-1
- 立285-2
- 立286
- 立286-1
- 立286-2
- 立287
- 立287-1
- 立287-2
- 立288
- 立288-1
- 立288-2
- 立289
- 立289-1
- 立289-2
- 立290
- 立290-1
- 立290-2
- 立291
- 立291-1
- 立291-2
- 立292
- 立292-1
- 立292-2
- 立293
- 立293-1
- 立293-2
- 立294
- 立294-1
- 立294-2
- 立295
- 立295-1
- 立295-2
- 立296
- 立296-1
- 立296-2
- 立297
- 立297-1
- 立297-2
- 立298
- 立298-1
- 立298-2
- 立299
- 立299-1
- 立299-2
- 立300
- 立300-1
- 立300-2
- 立30

3 道路交通

- 公共交通現況図（R7.3時点）
出典：武蔵村山市



立12-2	立12-2
立13	立13
立22	立22
立23	立23
立37	立37
立37-1	立37-1
昭23・昭23-2	昭23・昭23-2
イオ1	イオ1
東大和37	東大和37
玉川上水ルート(中)	玉川上水ルート
玉川上水ルート(通動)	玉川上水ルート
上台水ルート(中)	上台水ルート
上台水ルート(通動)	上台水ルート

○ バイ停
◇ 乗合タクシー(乗合タクシー)

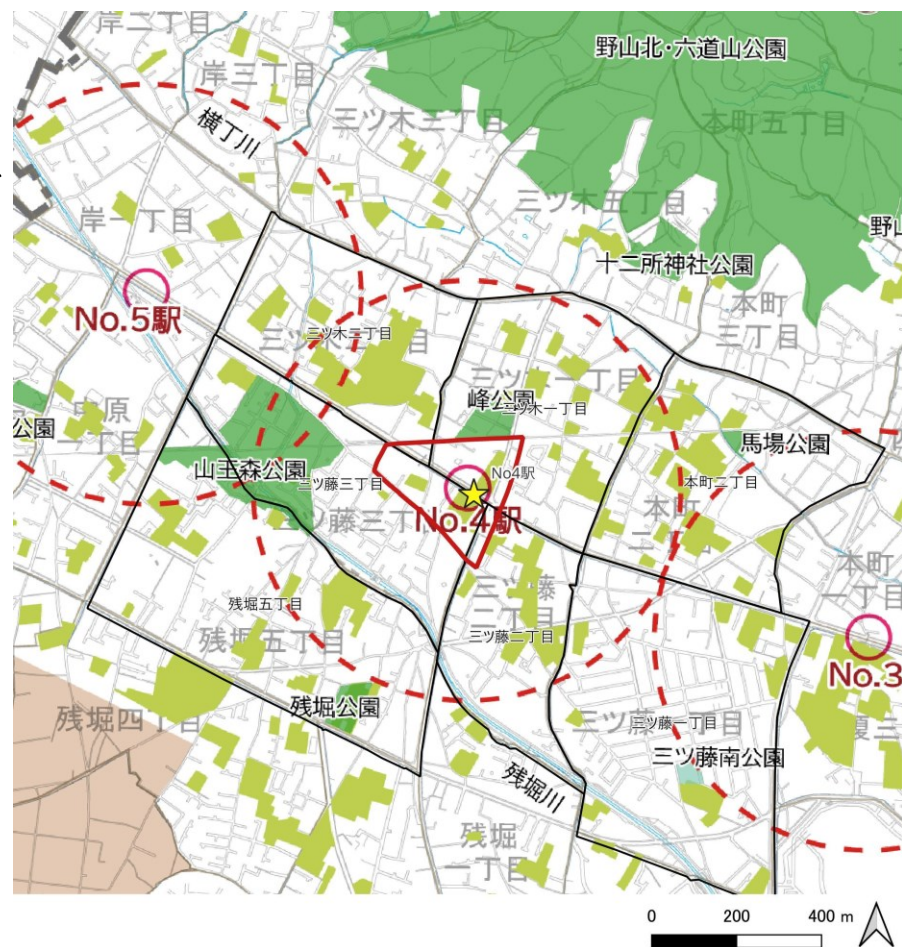
18

4. 公園・防災

1) 公園

- 都市計画公園は、**山王森公園**（一部開園済み）、**峰公園**（未整備）に近い
- 市街地の貴重な緑である**生産緑地**が点在している

都市計画公園等の分布図
出典：武蔵村山市



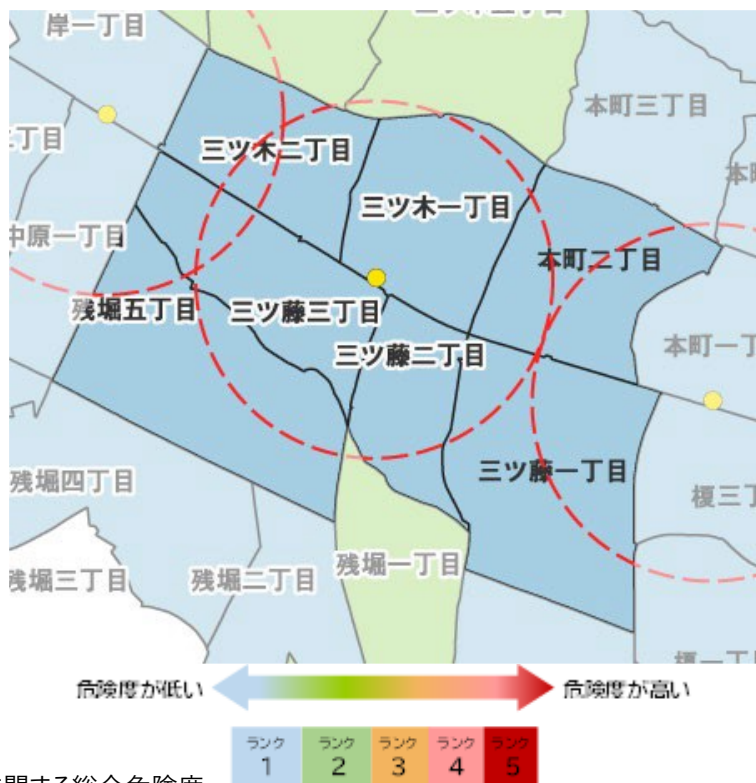
凡例

- 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

- 都市計画公園
- 都市計画緑地
- その他の公園等
- 生産緑地・特定生産緑地

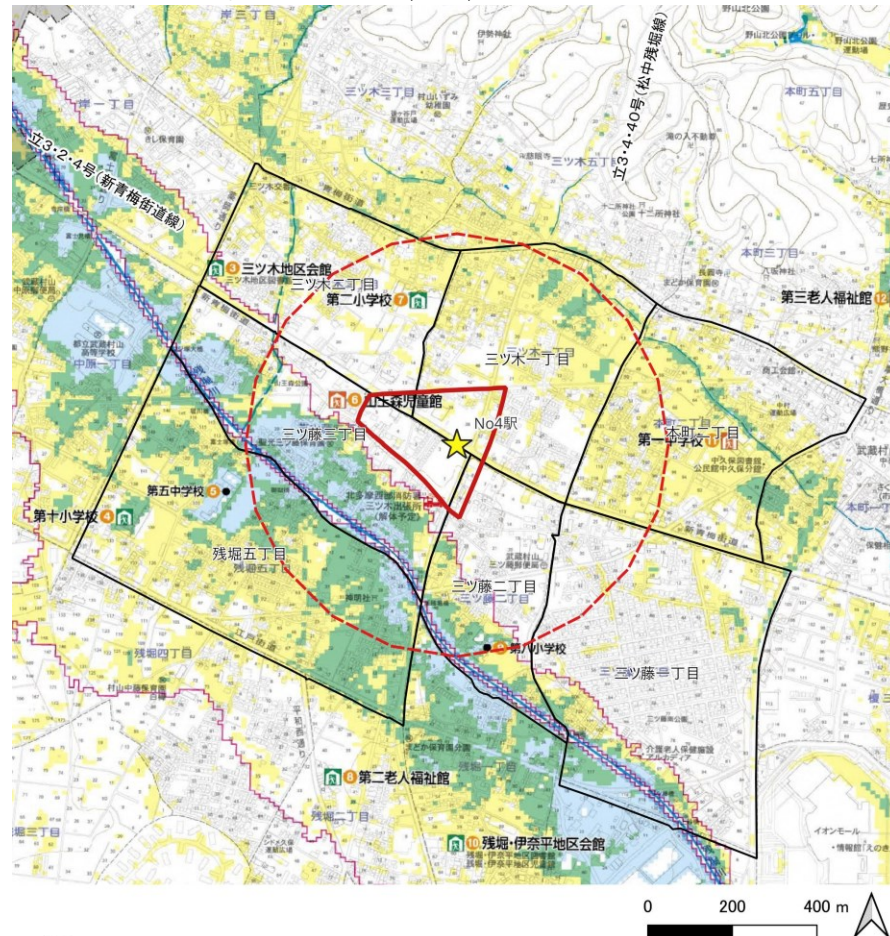
2) 災害リスク

- 残堀川周辺に氾濫区域が広がる
- 都市機能誘導区域内は洪水浸水想定区域外となっている
- 地震の危険度は比較的低い



地震に関する総合危険度
出典：地震に関する地域危険度測定調査（第9回）（令和4年：東京都）

洪水浸水想定区域
出典：浸水・土砂災害ハザードマップ（浸水）



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

浸水深の目安	浸水深の色	▼ 浸水深の色の見方	
		浸水深	水深の目安
5.0m以上		5.0m	2階部分まで浸水する深さ
3.0～5.0m		3.0m	1階天井をこえて浸水する深さ
2.0～3.0m		2.0m	1階の軒下までつかる程度
1.0～2.0m		1.0m	1階の床までつかる程度
0.5～1.0m		0.5m	1階の床下までつかる程度
0.1～0.5m		0.1m	1階の床下までつかる程度

残堀川が氾濫した場合の浸水区域(最大範囲) 空堀川・奈良橋川が氾濫した場合の浸水区域(最大範囲)

5. 都市計画 (用途地域等)

1) 用途地域(都市機能誘導区域)

➤ No.4駅周辺では、

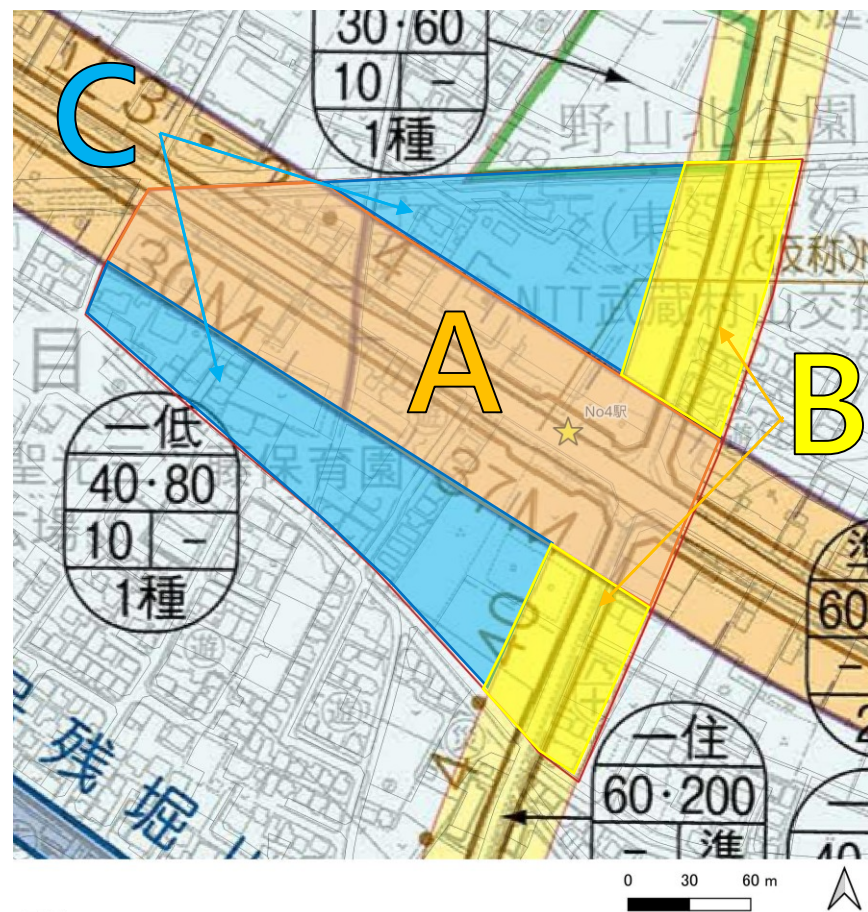
A：新青梅街道沿い

B：松中残堀線沿い（A除く）

C：その他住宅街

で3種類の用途地域が指定

	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
防火地域等	準防火地域		—



凡例

都市機能誘導区域(No.4駅)

No.4駅設置予定地

2) 用途地域とは…

- 市街地の大枠としての**土地利用を定める**ため、建築物の用途や**建築物の形態制限**（容積率、建蔽率、高さ等）を都市計画で決定
- 当地区では以下の3種が指定
 - ✓ **第一種低層住居専用地域**
 - ⇒ 低層住居のための地域で、小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や、小中学校などが建てられます。
 - ✓ **第一種住居地域**
 - ⇒ **住居の環境**を守るための地域で、3000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。
 - ✓ **準住居地域**
 - ⇒ **道路の沿道**において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した**住居の環境**を保護するための地域です。
- 地域の目指すべき土地利用の方向性を考えて、用途地域を設定



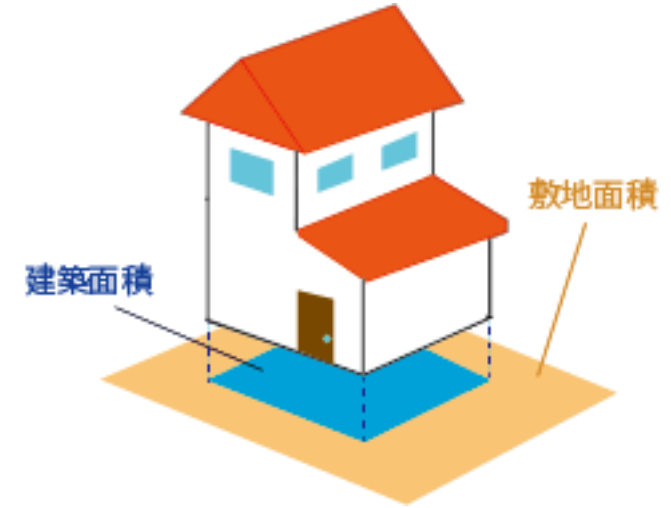
用途地域一覧

出典：国土交通省資料 (<https://www.mlit.go.jp/common/000234474.pdf>)

3) 建蔽率、容積率とは…

- **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

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

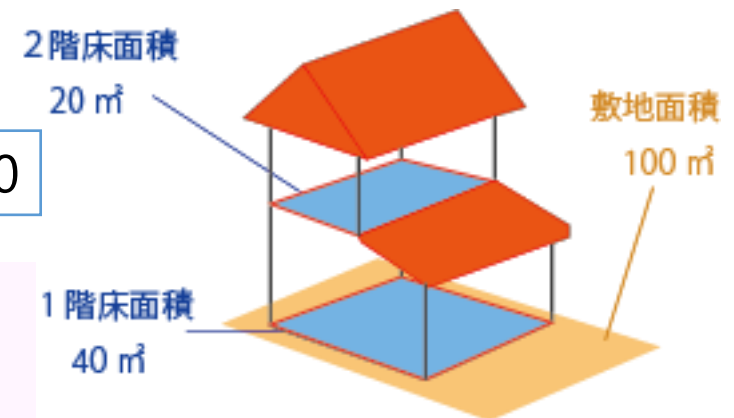


- **容積率**とは、敷地面積に対する延べ床面積（各階の床面積を合計した面積）の割合

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

例：右図の容積率

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



6. 現況のまとめ

No.4駅周辺の現況（まとめ）

- 歩いたり、自転車で楽しめる**資源**がある
- 土地利用は**低層戸建住宅**が中心で、新青梅街道沿いには**事務所・事業所**等が立地している
- 山王森公園や生産緑地など**みどり**や**自然、農**を感じられる環境がある
- **新青梅街道**及び**松中残堀線**が地域の骨格道路
- 立川駅・昭島駅・箱根ヶ崎駅行きの**路線バス**が運行しているが、本数は**多くない**
 - ✓ バスのない南西部は**乗り合いタクシー(むらタク)**が運行
- 残堀川周辺に浸水想定区域があるものの、駅周辺は**災害のリスクが低い**