

No. 4 駅前拠点施設整備基本構想

令和 8 年 3 月
武蔵村山市

目次

第1章 はじめに	1
1 基本構想策定の目的	1
2 基本構想の位置付け	2
第2章 No. 4駅駅前拠点に求められる基本的な機能	3
1 上位・関連計画における位置付け	3
2 地域・市民のニーズ	11
3 民間事業者のニーズ	13
4 No. 4駅駅前拠点の基本的な機能と課題	14
第3章 No. 4駅駅前拠点施設整備事業の基本方針	16
1 前提条件	16
2 No. 4駅駅前拠点施設整備事業の基本方針	18
第4章 導入機能及び事業イメージ	19
1 拠点施設への導入機能の考え方	19
2 導入機能	19
3 No. 4駅駅前拠点施設の事業イメージ	22
第5章 事業の進め方	23
1 事業用地の取得	23
2 官民連携による事業手法	23
3 想定事業スケジュール	24
巻末 資料編	25
1 多摩都市モノレール延伸まちづくり検討委員会設置要綱	25
2 延伸まちづくり検討委員会開催経過	28
3 委員名簿	29

第1章 はじめに

1 基本構想策定の目的

本市は、東京都内で唯一の“鉄道駅を持たない市”であることから、多摩都市モノレールの箱根ヶ崎方面への延伸について、長年関係機関に要望活動等を行ってきました。

そのような中、東京都においては、令和4年10月に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の素案に関する説明会を開催した後、令和7年3月に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決定、さらに同年11月には都市計画事業の認可も取得し、本市の悲願であった延伸事業が着実に進んでおります。

多摩都市モノレールの延伸により、本市に新たに設置される5つの駅周辺((仮称)No.1駅は東大和市との市境)の都市構造の変化が想定され、これにより地域の発展が期待されることから、本市では、多摩都市モノレール延伸を見据えた、駅を中心としたまちづくりを推進しており、令和7年3月には、沿線の将来像やまちづくりの方針等を明確にするとともに、まちづくりの担い手間で共有し、計画的かつ協働でまちづくりを進めていくために、武蔵村山市多摩都市モノレール沿線まちづくり方針(以下「沿線まちづくり方針」という。)を策定しました。

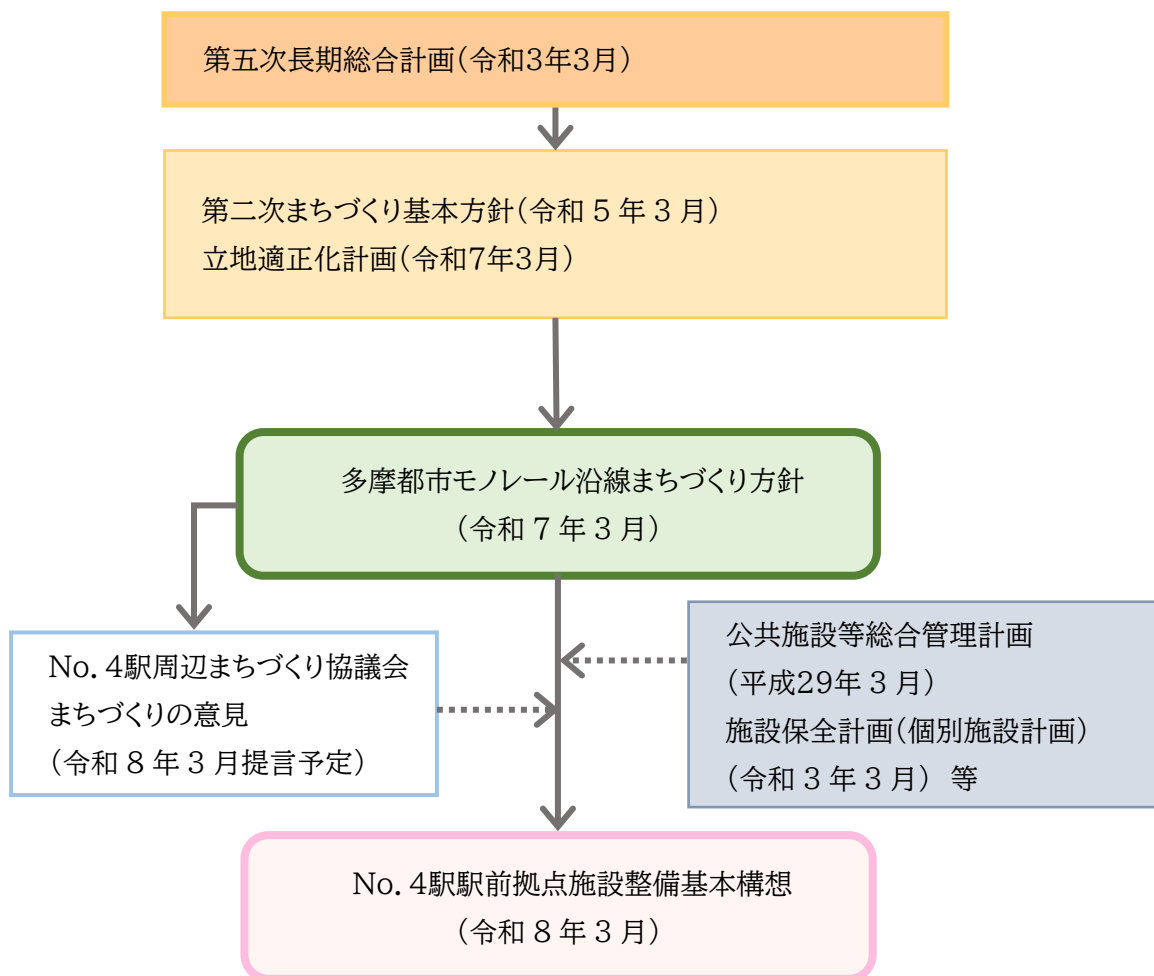
No.4駅駅前拠点施設整備基本構想(以下「本構想」という。)は、沿線まちづくり方針等に基づく(仮称)No.4駅周辺のまちづくりを推進するため、暮らしや活動の拠点となる施設の整備に向けて、導入機能や事業の進め方などの事業の骨格となる方向性を定めることを目的として策定するものです。

なお、(仮称)No.4駅周辺に関する今後の土地利用の在り方等について協議を行うNo.4駅周辺まちづくり協議会(以下「まちづくり協議会」という。)が令和7年度に設置されており、令和8年3月にまちづくりの提言を取りまとめる予定とされています。本構想の策定にあたっては、まちづくり協議会における意見も参考としています。

※駅名について、本構想では以降「(仮称)」を省略して表記します。(例:(仮称)No.4駅⇒No.4駅)

2 基本構想の位置付け

本構想は、各拠点(各新駅)に誘導する施設等を定めた立地適正化計画及び沿線の将来像やまちづくりの方針等を定めた沿線まちづくり方針を基本として、まちづくり協議会におけるまちづくりの意見、本市の公共施設整備に係る計画体系である公共施設等総合管理計画等も踏まえ、No. 4駅駅前拠点施設に必要な機能及び事業の進め方等を検討し、定めるものとします。



第2章 No. 4駅駅前拠点に求められる基本的な機能

1 上位・関連計画における位置付け

(1)立地適正化計画(令和 7 年3月)

立地適正化計画は、将来にわたって持続可能なまちづくりを推進するための戦略的な計画として、令和7年3月に定めた計画で、計画期間は令和7年度から令和24年度としています。

同計画では、多摩都市モノレールの延伸を契機に、モノレール駅周辺において、にぎわいの創出や医療、福祉、商業など、多くのサービスを受けられる拠点の形成が求められることが都市機能の課題として明確にされ、本市内に設置されるNo.1～No.5駅の周辺にそれぞれ都市機能誘導区域を設定するとともに、区域内への立地を誘導する施設(誘導施設)を定めています。


No. 4駅については、次のような位置付けがなされています。

■都市機能誘導区域設定の考え方

拠点	駅	都市機能誘導区域設定の考え方	
中心拠点	No. 3 駅 周辺	方向性	● 市内全域及び市外からも来街が期待される本市の中心市街地として拠点の形成を図るエリアです。
		現況	● 市域の中心部であり、市役所や市民会館、大規模商業施設、病院などが立地しており、一定の都市機能が集積しているエリアです。 ● 都市核土地区画整理事業による都市基盤整備を行っています。
		第二次まちづくり基本方針の将来都市構造において、「 <u>中心市街地ゾーン</u> 」として設定しているエリア全域を都市機能誘導区域に設定します。	
準中心拠点	No. 1 駅 周辺	方向性	● 市内全域及び市外からも来街者を呼び込む拠点の形成を図るエリアです。
		現況	● No. 1 駅に隣接した場所には、都営村山団地の建替えに伴い創出された用地(約 5.0ha)があります。 ● No. 1 駅の北側及び東側は東大和市に隣接しています。
		今後、都市機能の誘導を図る創出用地及び沿道(団地西通り)の用途地域界までを都市機能誘導区域に設定します。	
地域拠点	No. 2 駅 周辺	方向性	● 地域の暮らしを支える拠点の形成を図るエリアです。
		現況	● 駅周辺及び駅から北方面にかけて農業用地が多いエリアです。 ● 駅の南側に村山医療センターが立地しています。
		駅から半径 300mを基本としますが、上記により、 <u>村山医療センターを含むエリアと、それ以外は道路で区切ることができる最小限のエリアを都市機能誘導区域に設定します。</u>	
	No. 4 駅 周辺	方向性	● 地域の暮らしを支える拠点の形成を図るエリアです。
		現況	● 駅周辺は戸建住宅用地や農業用地が多いエリアです。 ● 沿道以外は用途地域が第一種低層住居専用地域となっています。
No. 5 駅 周辺	駅から半径 300mを基本としますが、上記により、 <u>道路、河川などの地形地物や用途地域界で区切ることができる最小限のエリアを都市機能誘導区域に設定します。</u>		

■誘導施設

★：誘導型 ■：維持型

機能	施設種別	No. 5 駅	No. 4 駅	No. 3 駅	No. 2 駅	No. 1 駅	定義
		地域拠点	地域拠点	中心拠点	地域拠点	準中心拠点	
行政	市役所			■			地方自治法第4条第1項に規定する施設
子育て	送迎保育ステーション	★	★	★	★	★	保育施設の登園前又は退園後の子どもを一時的に預かり、保育施設との往來を行う保育サービスを行う施設 
商業	複合商業施設 *延床面積 50,000 m ² 以上			■			複数の小売業、サービス業、飲食業、娯楽等の店舗が1か所に集まった延床面積が50,000 m ² 以上の大型商業施設
	複合商業施設 *延床面積 5,000 m ² 以上					★	複数の小売業、サービス業、飲食業、娯楽等の店舗が1か所に集まった延床面積が5,000 m ² 以上の大型商業施設
	食料品店 *延床面積 500 m ² 以上、1,000 m ² 未満	★	★	★	★		延床面積が500 m ² 以上、1,000 m ² 未満の食料品を扱う小売店舗（スーパーマーケット、ドラッグストア等）
医療	病院			■	■		医療法第1条の5第1項に規定する施設
金融	銀行・信用金庫等			★			銀行法第2条に規定する施設、信用金庫法に基づく信用金庫、農水産業協同組合貯蓄保険法第2条第4項第1号に規定する事業を行う施設、日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する施設

機能	施設種別	No. 5 駅	No. 4 駅	No. 3 駅	No. 2 駅	No. 1 駅	定義
		地域拠点	地域拠点	中心拠点	地域拠点	準中心拠点	
交流	運動交流施設		★	★	★		運動・健康づくりを通じた交流ができる施設 <他事例>  今治駅前サイクリングターミナル（愛媛県今治市）
	青少年交流施設	★					青少年が文化活動、自習及び交流などの様々な活動を行える複合施設 <他事例>  武蔵野プレイス（武蔵野市）
	多世代交流施設		★		★	★	子どもから高齢者までの幅広い世代の方々が集い、相互に交流できる施設 <他事例>  おひさまテラス（千葉県旭市）



(2)多摩都市モノレール沿線まちづくり方針(令和7年3月)

沿線まちづくり方針は多摩都市モノレール延伸を見据えた沿線のまちづくりについて、沿線の将来像やまちづくりの方針等を明確にし、市民、事業者等及び本市で共有するとともに、計画的なまちづくりを推進することを目的として定めた方針です。

沿線まちづくり方針では、市民の声を取り入れながら、沿線の将来像とまちづくりの方針やNo.1～No.5駅の駅ごとのまちづくりのテーマ等を取りまとめ、示しています。

沿線全体及びNo. 4駅については、以下のような方針等を示しています。



■No. 4駅周辺のまちづくりのテーマ等

まちづくりのテーマ

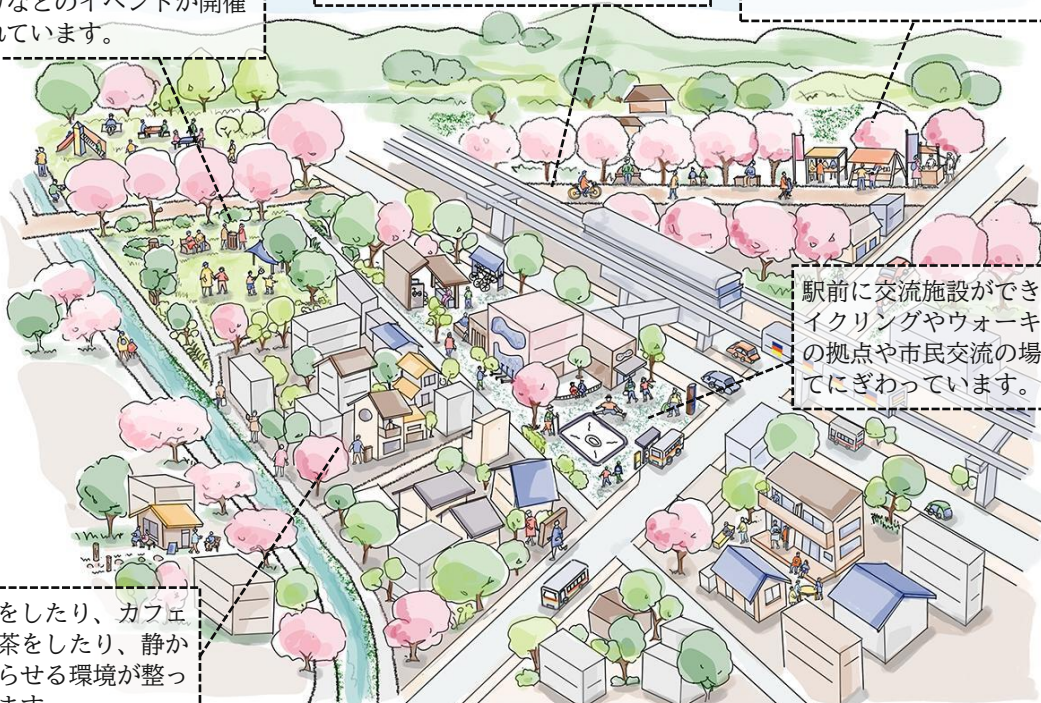
～桜舞う憩いのまち～
豊かな自然の中で、ゆったり憩う
レクリエーションのまち

将来イメージ

整備された山王森公園では、週末には緑に囲まれてヨガなどのイベントが開催されています。

自転車道の再整備や桜並木の適正な管理により、サイクリングやウォーキングが楽しくなります。

自転車道の空間を活用したイベントなどが定期的に行われています。



駅前に交流施設ができ、サイクリングやウォーキングの拠点や市民交流の場としてにぎわっています。

散歩をしたり、カフェでお茶をしたり、静かに暮らせる環境が整っています。

イメージは将来的な建築物及び道路等の配置を示すものではありません。

まちづくりの方針

- 桜並木の野山北公園自転車道を生かしたイベント等の推進及びサイクリング及びウォーキング等の拠点の整備等により、交流とにぎわいのまちづくりを進める。
- 自転車道の桜並木、山王森公園及び残堀川などの豊かな自然環境及び落ち着いた住環境の保全を図り、ゆったりと過ごすことのできる憩いのまちづくりを進める。

■No. 4駅のまちづくりの方針・施策

方針1 桜並木の自転車道を生かした交流とにぎわいのまちづくり

施策-1 景観及び通行の快適さの向上を目的とした野山北公園自転車道の再整備

—新たな取組の例—

- 野山北公園自転車道の再整備
- 桜並木の計画的な更新

桜並木

武蔵村山市の魅力の1つに、野山北公園自転車道の桜並木があります。この桜並木を通して豊かな自然と歴史、文化を市内外に発信する「桜まつり」が毎年開催され、多くの来場者でにぎわっています。



桜並木

施策-2 野山北公園自転車道や周辺の公園等におけるにぎわいと交流の場づくりの推進

—新たな取組の例—

- 自転車道を活用したイベントの推進
- 沿道カフェ等のにぎわい施設の立地誘導

施策-3 スポーツ、レクリエーション及び交流等の拠点となる施設の整備

—新たな取組の例—

- サイクリング等の様々なスポーツ及びレクリエーションの拠点となる施設の整備
- 多世代交流施設の立地誘導

サイクリング等の拠点

No. 4 駅周辺は自転車等を活用したレクリエーション拠点の形成を目指すことが位置付けられていることから、拠点となる施設を整備していくことが考えられます。



今治駅前サイクリングターミナル
(今治市)

方針2 豊かな自然の中でゆったりと暮らすことのできる憩いのまちづくり

施策-1 緑が多く住み心地の良い低層住宅地の保全

—新たな取組の例—

- 地区まちづくり計画及び地区計画等による良好な住環境の保全
- 店舗兼用住宅等の静かな住宅地と調和した憩いの場の立地促進

店舗兼用住宅

市内の大部分を占める第一種低層住居専用地域においては、基本的に店舗を建てることはできませんが、住宅と兼用している店舗で小規模なものは建てるのが可能な場合があります。

No.4駅の周辺においても、閑静な住宅街の中に店舗兼用住宅が立地しており、周辺住民の憩いのスポットになっています。



三ツ藤にある店舗兼用住宅

施策-2 自然と触れ合う場づくりの推進

—新たな取組の例—

- 山王森公園等の都市計画公園の整備
- 残堀川親水緑地広場を活用したイベントの推進

施策-3 浸水の危険性が高い地域における浸水に強い住宅づくりの推進

—新たな取組の例—

- 地区計画による床面高さに関する制限の導入

方針3 まちづくりを支える都市基盤の整備

施策-1 駅へのアクセスを向上するバスベイ等の整備

—新たな取組の例—

- バスベイ等のバス及び送迎車等が停められる施設の整備

施策-2 伊奈平の工業地域へのアクセス向上

—新たな取組の例—

- MMシャトル等によるアクセス向上

(3) 公共施設等総合管理計画(平成29年3月策定(令和4年3月改訂))

施設保全計画(個別施設計画) (令和3年3月策定)

今後の人口減少・少子高齢化社会を迎えるに当たり、公共施設等の老朽化や将来的な施設の利用需要の変化を踏まえて、公共施設等の更新や統廃合、長寿命化などを計画的に行うことで財政負担を軽減するとともに、施設の最適配置を実現するための計画です。

本市では、即効性のある施策を早期に実施するとともに、中長期的に着実に取り組む施策もあわせて講じることで、行政サービスの水準を確保するとともに公共施設の再生と有効活用を目指すため、今後の公共施設等に係る各種の方針や施策の立案に当たって、基本理念を「武蔵村山市公共施設等再生ビジョン」として定めています。

■武蔵村山市公共施設等再生ビジョン

総量抑制 ～施設整備に必要な財源確保～

公共施設等の更新費用や維持管理費用に必要な財源の確保を図るため、既存施設の有効活用を優先して検討し、原則として新規の資産取得を抑制します。

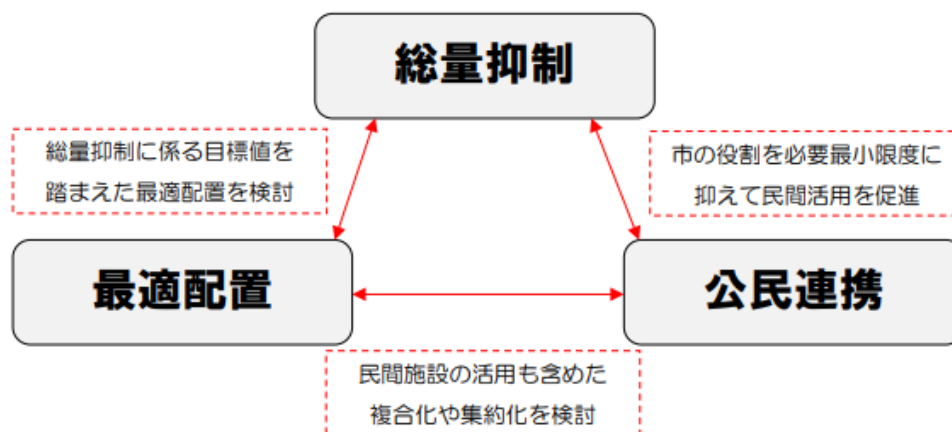
最適配置 ～利便性向上と管理の効率化～

今後の施設配置の在り方をゼロベースで検討し、行政サービス水準の維持・向上を図るとともに、効率的な管理や施設整備費用の抑制によって財政負担の軽減を図ります。

公民連携 ～財政負担軽減と地域活性化～

住民や民間事業者との連携による維持管理等を積極的に検討し、サービスの充実や財政負担の軽減を図るとともに、地域の活性化につながる施設の有効活用を目指します。

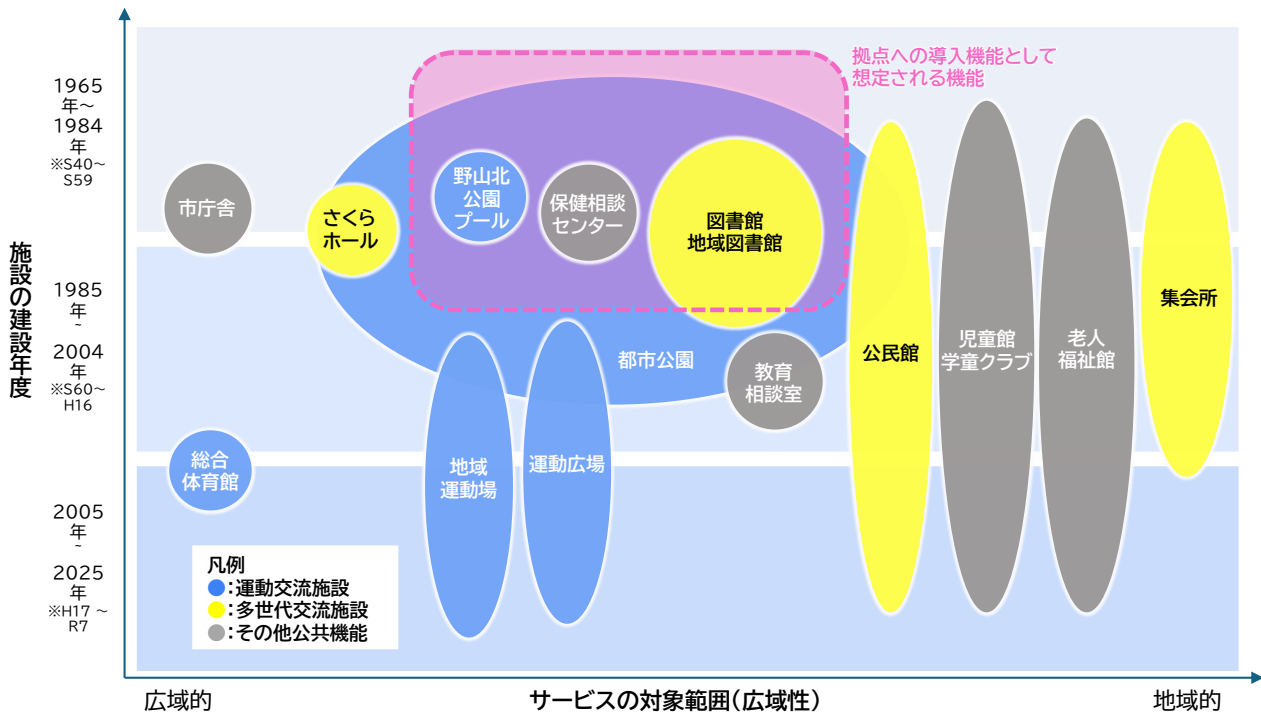
【武蔵村山市公共施設等再生ビジョンの関連性】



また、公共施設等総合管理計画に基づき、個別の施設ごと、あるいは施設の類型ごとに、維持管理・更新等に関して、より具体的な対応方針を定めるものとして、武蔵村山市施設保全計画(個別施設計画)が策定されています。

第2章 No. 4駅駅前拠点に求められる基本的な機能

武蔵村山市公共施設等総合管理計画等において、建替整備や統合・集約化及び移転の方針が示されている公共施設群のうち、駅に近いという立地を踏まえると、サービスの対象範囲が広域的な施設・機能であって、老朽化が進行し建替え等のニーズの高い施設で、かつ、スポーツやレクリエーションを通じた交流の場となることが期待できる機能の導入適性があるものと考えられます。



本市の公共施設群の位置付けと導入が想定される機能

さらに、No. 4駅及びその周辺の特長や、各機能の個別の方針等を踏まえると、その優先度は以下のよう評価されます。

No. 4駅に求められる公共施設等の優先度

施設	優先度	理由等
プール	高	野山北公園プールの老朽化や、学校施設のプールの在り方が議論されている中、通年利用のプールの公共ニーズは高く、またNo. 4駅駅前にとって、スポーツ・レクリエーションの拠点となりうる機能であり、生活利便性の高い駅前へ配置することの優先度は高い
図書館等	高	生活に密着した施設であり、交流等の拠点としての機能を果たせる施設であることから、優先度は高い
都市公園	低	運動交流施設、多世代交流施設のどちらにも該当するが、近隣に山王森公園があり、また、未整備ではあるが都市計画公園の峰公園もあることから、No. 4駅駅前拠点への立地の優先度は低い
保健相談センター	低	運動交流施設、多世代交流施設のどちらにも該当しないため、No. 4駅駅前拠点への立地の優先度は低い

2 地域・市民のニーズ

(1)No. 4駅周辺まちづくり協議会の意見

まちづくり協議会において検討しているNo. 4駅周辺まちづくり協議会提言書(案)において、No. 4駅周辺の土地利用の在り方等については、以下のような意見が取りまとめられています。

■提言書(案)

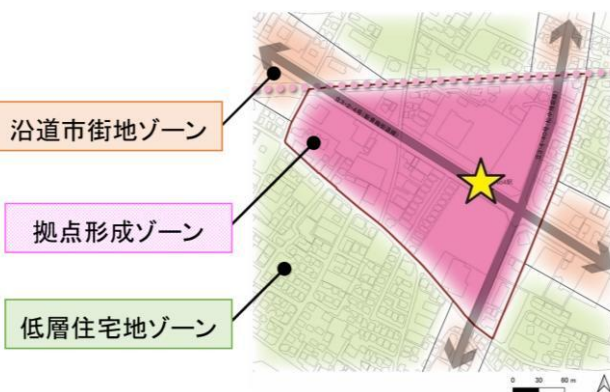
■土地利用・景観に対する提言

自然豊かな街並みを生かしつつ、暮らしと活動の拠点を形成！

- ・自然豊かで落ち着いた良好な住環境や街並みをまちの魅力として保全するとともに、「モノレールからの眺望」を強みとして生かす。
- ・生活利便施設や交流施設等をNo. 4駅の近くに誘導し、「暮らしの中心」、「レクリエーション等の活動拠点」、「多様な人々の居場所」となる拠点を形成する。

土地利用については、No. 4駅周辺を3つのゾーンに分けて検討しました。

都市機能誘導区域は3つのゾーンの中でも最も重点的に拠点づくりに必要な施設の立地を求めるゾーンとして「拠点形成ゾーン」としています。



【拠点形成ゾーンに求められる土地利用】

- 視点① 生活利便性の高い地域拠点の形成
- 視点② 「桜舞う憩いのまち」の実現に向けたレクリエーション拠点の形成
- 視点③ 地域の落ち着いた住環境との調和

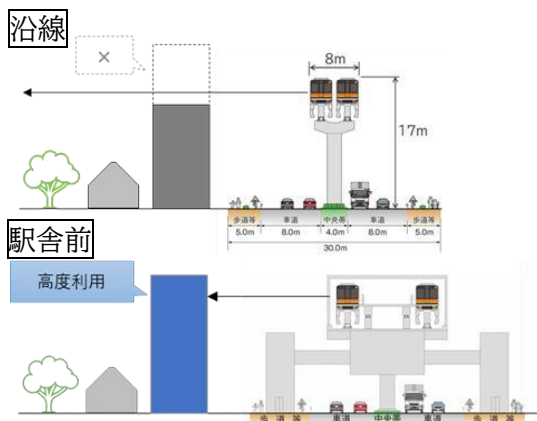
※拠点形成ゾーンにおける施設の誘導／抑制一覧

【記号の凡例】 ●：立地適正化計画における誘導施設、○：その他施設
□機能（施設等の一部の空間や活用手法）

視点	方向性	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の誘導	●食料品店(手軽に買い物ができる施設)
	生活支援施設(子育て施設等)の誘導	●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」の実現に向けたレクリエーション拠点の形成	誰でも自由に使える場(居場所づくり)	●多世代交流施設 ○図書館等 □ギャラリー+イベントスペース
	健康・スポーツ促進施設	●運動交流施設 □プール、フィットネス等
	サイクリングや散策の発着点・中継点	○レンタサイクルステーション ○飲食店・カフェ □自転車修理スペース □休憩スペース □観光資源案内(桜並木等)

【景観】

視点① モノレールからの眺望(に配慮)



視点	方向性	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の抑制	パチンコ屋、カラオケボックス、ゲームセンター等
	隣接する低層住宅地への配慮	〔隣接箇所における建築物の高さや壁面位置に対して一定の規制が必要〕

■道路・交通ネットワークに対する提言

多様な手段で、安全かつ誰もが移動しやすい交通環境を形成！

- ・モノレールの延伸を見据えて道路の整備や公共交通の再編を進める。
- ・運転士不足やハードの整備には時間を要すること等を踏まえ、ソフト施策による公共交通の利用促進や、徒歩及び自転車の環境整備、多様なモビリティや自動運転技術の導入など、多様な手段を組み合わせ、安全かつ誰もが移動しやすい交通環境を形成する。

幹線道路を核とした道路ネットワークを整備し、歩行者や自転車利用者が安全で快適に通行できる環境を実現することが必要です。

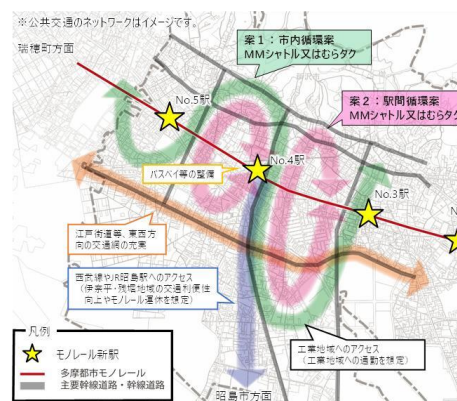
若年世代の U ターンを促進し、子育てのしやすいまちとしていくため、公共交通ネットワークを充実させるとともに、駅を中心とした多様な交通手段を組み合わせることで、誰もが移動しやすい交通環境を形成することが必要です。

【道路】

- 視点① 道路ネットワークの形成
- 視点② 歩行者・自転車が快適に安心して通行できる環境づくり

【交通ネットワーク】

- 視点① 駅から周辺地域、周辺地域から駅へのアクセス向上
- 視点② 歩行者・自転車ネットワークの強化



公共交通ネットワークのイメージ

■地域の魅力に対する提言

狭山丘陵や桜並木などの特色を生かし、独自の魅力を創出！

- ・狭山丘陵や桜並木、横中馬獅子舞等の伝統芸能、みかんや狭山茶などの特産品をまちづくりに生かしつつ、各種資源を連携し繋げていくことで、他の駅にはない独自の魅力を創出する。

【狭山丘陵の自然】

- 視点① 駅から狭山丘陵へのルートの整備
- 視点② 自然資源を活用

【自転車道と桜並木】

- 視点① 桜並木の魅力発信と計画的な更新・管理
- 視点② 散歩やサイクリングなどによる運動や交流の推進



桜並木のライトアップ

【伝統芸能や特産物】

- 視点① 伝統芸能によるにぎわいの創出
- 視点② 特産物等の地域資源の連携

【地域の魅力の連携】

- 視点① 複数の魅力を連携して活用する

3 民間事業者のニーズ

(1) サウンディング調査による民間事業者の評価

多摩都市モノレールの延伸を見据え、No. 4駅近辺における、民間による商業施設等の立地可能性について、民間事業者に対してサウンディング調査(市場調査)を実施しました。

その結果、以下のような意見が得られました。

■No. 4駅近辺の事業用地としての評価

- ・ 現状においても、商業等の開発ポテンシャルが高いロードサイド型の立地である。
- ・ モノレール駅開業により人の流れができることがプラス要素であるが、駅開業後、すぐに沿線の評価が上がるというのではなく、駅開業の効果により新たな人口増加が進むなど、時間をかけて評価が高まっていくというものである。

■No. 4駅近辺への導入が望ましい機能等

- ・ 食品スーパーなど、日常の買い回り店舗の立地適性が高い。100円ショップやベーカリーなど、生活に必要とする店舗も望ましい。
- ・ 図書館やホールのような人の集まる公共施設が立地すれば、店舗との相乗効果が見込め、カフェなどがあるとにぎわいが生まれやすい。
- ・ 子どもの遊び場や大人が談笑できるような多目的な交流空間のニーズも高い。
- ・ 映画館などの滞留型の施設は、立地的に望ましくないと思われる。

■その他

- ・ 現状の用途地域では店舗等が建築不可の場所もあるため、一定の建築ボリュームを確保できるよう、用途地域の見直しを行うことが望ましい。

サウンディングの結果から、民間事業用地としては、食品スーパーなどを中心とした商業用地としての評価が高く、複数の民間事業者から官民連携による複合施設の整備について、高い関心が寄せられました。

また、にぎわいの創出や商業施設との相乗効果の観点から、交流空間があることが望ましく、また、図書館のような人の集まる公共施設が併設されることによって、よりその効果が高まるといった意見がありました。

4 No. 4駅駅前拠点の基本的な機能と課題

(1) No. 4駅駅前拠点の基本的な機能

関連上位計画、市民・民間事業者のニーズなどから、No. 4駅駅前拠点の整備又は誘導に当たり、駅前拠点の目指すべき姿(コンセプト)と拠点に求められる基本的な機能を以下のとおり定めます。

■No. 4駅駅前拠点の目指すべき姿(コンセプト)

No. 4駅周辺のまちづくりのテーマ「桜舞う憩いのまち」を体現し、自然と都市が調和する環境で、人々が集い、学び、憩い、交流する場を提供します。

ここでは、健康づくりや子育て支援、学びの場、日常生活を支える機能が一体となり、周辺に暮らす人々のQOL(Quality of Life)を高めるとともに、多摩都市モノレールの延伸によって新たに生まれる人の流れを生かしたにぎわいを生み出します。

また、桜並木の自転車道や水とみどりの潤いを感じながら、地域の未来を育む持続可能なコミュニティの象徴となる場所を目指します。

暮らしの中心となる機能

住宅地に立地するNo. 4駅の利用者は近隣の居住者が中心となることが想定されます。このため、駅には交通結節点としての機能のほか、立地適正化計画に定める「地域の暮らしを支える拠点」として、日常の利便性を高める機能を、人の集まる駅周辺に集積させて、日常の暮らしの中心として拠点化していくことが求められます。自然と調和した良好な周辺住環境を維持しながら、利便性の向上やにぎわいが創出されるよう、暮らしの中心となる機能の導入を行います。

交流を生む仕掛けとなる機能

地域に開かれた拠点とすることで、駅(モノレール)利用者も、利用しない方も、目的によらず駅を訪れることのできる、「サードプレイス」(居場所)となり、そこに訪れる利用者同士の自然な交流が生まれることが期待されます。

また、サイクリング等のスポーツ及びレクリエーションの拠点としての位置付けから、スポーツやレクリエーションを通じた交流の場が提供されることも期待されます。

このように、様々な交流を生むための仕掛けを持つ機能の導入を図ります。

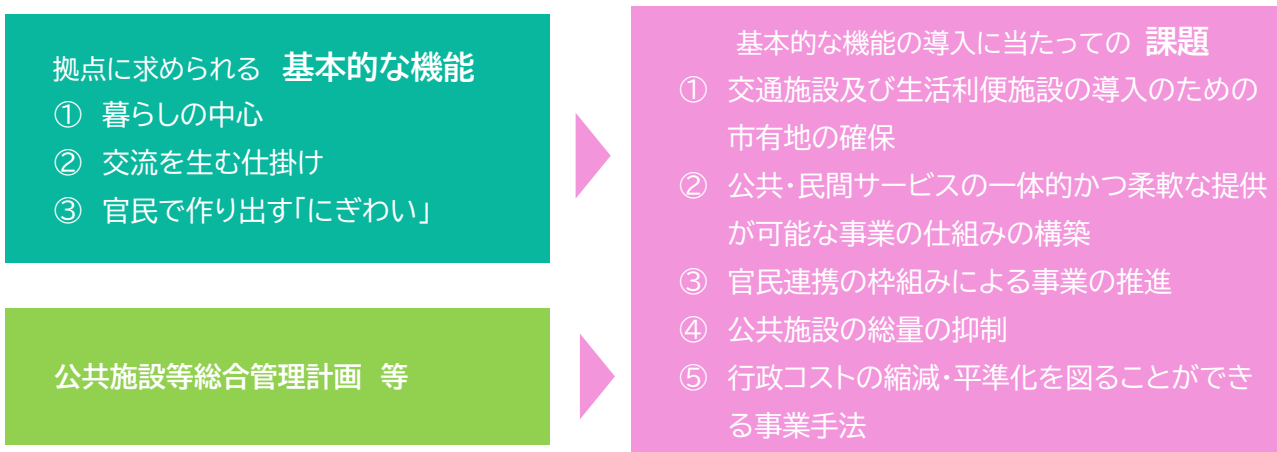
官民で創り出す「にぎわい」の機能

拠点では、利便性の高い店舗などの商業的なにぎわいと、「サードプレイス」として様々な人が訪れ、憩うことによるにぎわいの両面が共に満足されていることが求められますが、公共施設を中心とした機能導入では商業的なにぎわいを創出できず、また、民間による開発に全て委ねると地域に開かれた交流の場が十分に確保できないといったことから、官(本市)と民間が協調し、それぞれがにぎわいを生む機能を導入し、相乗効果を発揮することを合わせて検討します。

(2) 基本的な機能の導入に当たっての課題

基本的な機能の導入に当たっては、以下の課題があります。

- ① 交通結節点に求められる交通施設と、公共的な生活利便施設の導入を確実に図るため、駅周辺に公共施設用地となる市有地を確保していく必要があります。
- ② 市民の交流を促す交流機能を導入していきますが、公共・公益的なサービスと民間のサービスが一体的に提供されるような、柔軟な運用が可能となる事業の仕組みとする必要があります。
- ③ 本市と民間事業者が連携して、拠点形成を図っていく、官民連携の枠組みによって事業を進めていく必要があります。
- ④ 公共施設等総合管理計画に定める公共施設の総量抑制の観点から、公共施設の床面積を増やすことなく、立地適正化計画や沿線まちづくり方針に定める機能の導入を図る必要があります。
- ⑤ 本市の財政状況を踏まえ、財政負担への影響を最適化する観点から、「民間にできるサービスは民間に委ねる」など、コストの縮減や平準化を図ることができる事業手法を採用する必要があります。



No. 4 駅前拠点の基本的な機能と課題

第3章 No. 4駅駅前拠点施設整備事業の基本方針

1 前提条件

(1) 駅前拠点の範囲

本構想における駅前拠点とは、武蔵村山市立地適正化計画において都市機能誘導区域(地域拠点)と定めた、「No. 4駅周辺」の区域内を指すものとしします。

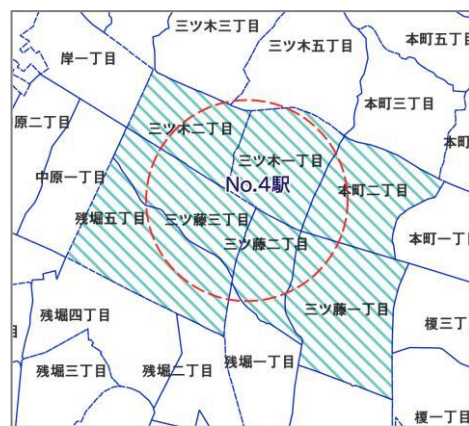


都市機能誘導区域(No. 4駅周辺)の範囲(再掲)

(2) 駅前拠点の現状

①人口

武蔵村山市の総人口は、令和 8 年 3 月 1 日時点で 70,584 人 であり、総人口は平成 27 年までは増加傾向でしたが、令和 2 年には減少に転じています。No. 4 駅から半径 500m 内に該当する町丁目(右図のとおり)の人口は令和 8 年 3 月 1 日時点で 10,762 人であり、当該区域においては人口がほぼ横ばいになっています。



No. 4 駅から半径 500m(赤枠内)

②都市計画

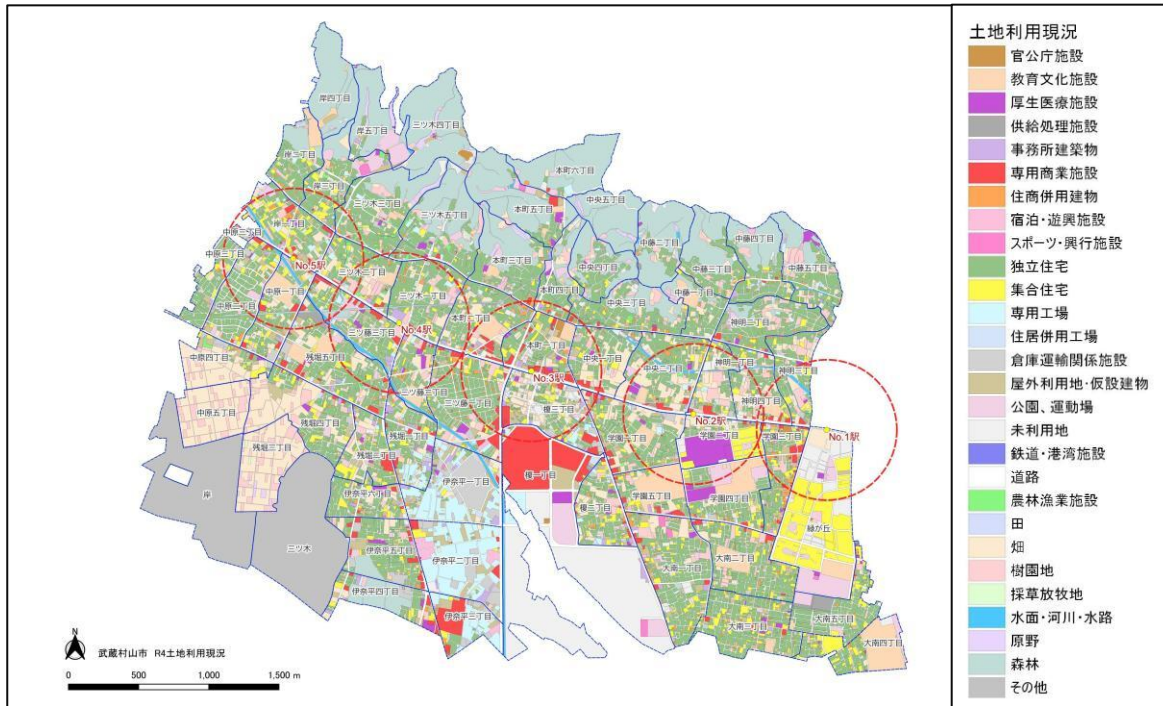
No. 4 駅周辺の都市計画は以下の表のとおりになりますが、今後のNo. 4 駅の設置に伴い、都市計画の見直しが想定されます。

No. 4 駅周辺の都市計画

	用途地域	建ぺい率	容積率	防火地域	高さ制限	高度地区
三ツ木八王子線沿い	第一種住居地域	60%	200%	準防火地域	—	第 2 種高度地区
新青梅街道線沿い	準住居地域	60%	200%	準防火地域	—	第 2 種高度地区
上記以外	第一種低層住居 専用地域	40%	80%		10m	第 1 種高度地区

③土地利用

No. 4駅周辺の土地利用の状況は、新青梅街道沿道に専用商業施設が集積しており、周辺には多くの住宅が存在します。



土地利用の状況(土地利用現況調査 令和4年度)

④交通状況

No. 4駅周辺は、幹線道路として新宿青梅線(新青梅街道)があり、慢性的な混雑が見受けられます。

No. 4駅周辺の範囲の交通量調査(令和3年度 一般交通量調査結果)

路線名	昼間12時間自動車類交通量 (上下合計)			24時間自動車類交通量 (上下合計)			昼夜率	昼ピ 間 12ク 時比 間率 (%)	昼大 間型 12車 時混 間入 率 (%)	混 雑 度
	小型車	大型車	合計	小型車	大型車	合計				
	(台)	(台)	(台)	(台)	(台)	(台)				
三ツ木八王子線	5,275	826	6,101	6,731	1,139	7,870	1.29	9.8	13.5	0.82
新宿青梅線	23,183	3,923	27,106	31,684	6,535	38,219	1.41	9.6	14.5	1.21

⑤地価

令和7年度のNo. 4駅周辺の路線価(相続税路線価)は、概ね90~100千円/㎡で推移しており、令和2年には新型コロナウイルス感染症の影響で一時的に下落したものの、令和3年からは上昇傾向を示しています。

2 No. 4駅駅前拠点施設整備事業の基本方針

No. 4駅駅前拠点施設整備事業(以下「本事業」という。)は、No. 4駅駅前拠点に求められる基本的な機能を備えた施設(以下「拠点施設」という。)を誘導・整備する事業です。

No. 4駅駅前拠点の基本的な機能を踏まえると、本市が主導して公共・公益性の高い都市機能の導入を進めていく機能、都市計画等により適切な規制・誘導を図りながら、民間事業者等が主体となって進めていく機能の双方が求められます。

このことから、本市として本事業の基本方針を以下のように定めます。

No. 4駅駅前拠点施設整備事業の基本方針

- ① 駅前拠点内の土地を市が取得し、必要な公共・公益機能の確実な導入を図る。
- ② 暮らしの利便性向上や交流を生む仕掛けを積極的に導入する。これを実現するため、市有地を有効活用して民間機能を誘導する。
- ③ 公共・公益機能と民間機能による相乗効果の発揮を期待するとともに、財政負担の軽減を図るため、民間の資力・ノウハウを活用した官民連携事業として実施する。

第4章 導入機能及び事業イメージ

1 拠点施設への導入機能の考え方

拠点施設への導入機能については、導入機能の目的、事業主体の考え方等に基づき、次のように分類します。

機能の分類		内容	事業主体
公共 公益 機能	公共機能 (公共施設)	公共性の高い機能として、法律や条令に基づき、市の責任において、設置する機能	本市※
	公益機能	駅利用者や周辺住民の福祉や利便等の、公益性の高いサービスの提供を目的に設置する機能	
民間収益機能		民間事業者が営利を目的に、駅利用者や周辺住民等へのサービス提供のために設置する機能	民間事業者

※本市が設置主体となり、適切な監督の下で民間事業者等が管理運営をする場合も含まれます。

導入機能の分類

また、導入機能の必要性に応じて、次のように分類します。

優先

本事業で優先的に導入を図る機能

誘導

駅前拠点全域で導入されることが望ましい機能で、本事業において民間事業者等からの提案を期待する機能

2 導入機能

No. 4駅駅前拠点に求められる基本的な機能及びNo. 4駅駅前拠点施設整備事業の基本方針等を踏まえ、拠点施設に導入する機能を次のとおり定めます。

なお、導入機能は、本市の上位計画等の他、まちづくり協議会等の意見やサウンディング調査における事業者の意見を踏まえて定めたものであり、公共機能の導入に当たっては、公共施設等総合管理計画等における施設の方向性等を踏まえ、総量抑制・最適配置の理念に基づいた検討を進めるものとします。

(1)公共機能

優先

自転車駐車場(駐輪場)

No. 4駅を利用する自転車利用者のため、約600台が収容できる市営の自転車駐車場(駐輪場)を整備します。

事例：泉体育館駅臨時自転車駐車場(立川市)



優先 交通施設(バスの停車スペース等)

駅及び拠点施設へのアクセスを強化するため、バスの停車スペース等を設置します。



イメージ

優先 多世代交流施設(図書館等)

高齢者・子育て世代・学生など誰もがアクセスしやすくなる駅前に多世代交流施設(図書館やこれに準ずる機能を有する施設など)を設置し、多様な人々が気軽に立ち寄れるサードプレイスとして、にぎわいを生むための核機能とすることを検討します。



事例:梅丘図書館(世田谷区)

(2)公益機能

優先 送迎保育ステーション

市内の保育施設に登園する児童を、朝は送迎バスに乗車するまでの間、夕方は送迎バスを下車してから保護者が迎えに来るまでの間、一時的に預かる送迎保育ステーションを導入します。駅を利用して通勤する保護者の送迎負担の軽減を図ります。

また、合わせて小規模保育や一時預かり機能の導入も検討します。



事例:つながり送迎保育園(町田市)

誘導 交流ロビー等の滞留空間

駅利用者の待合や住民同士の歓談など、テーブル・椅子などのファニチャー(家具)を備えた滞留空間を誘導し、交流の促進と居場所の創出を図ります。



事例:矢川プラス(国立市)

誘導 子どもの遊び場

子ども向けのキッズコーナー(キッズルーム)など、子ども連れの駅利用者や近隣の子育て世代が気軽に利用できる遊び場を誘導します。
※民間収益機能として有料の遊び場が導入される可能性もあります。



イメージ

誘導 自習スペース

駅を利用する学生や社会人が、待ち時間やモノレールでの帰宅時などに学習やモバイルワークなどで利用できる空間を誘導します。



イメージ

(3)民間収益機能

優先 温水プール

スポーツによる交流促進を目的として、民間収益機能として温水プールの設置を求めるものとします。

なお、温水プールについては、学校プールの老朽化を踏まえ、市内小中学校の水泳授業の民間委託先として活用していくことを合わせて検討します。



イメージ

誘導 サイクルステーション

野山北公園自転車道を気軽に利用してもらえるよう、レンタサイクルや自転車のメンテナンスサービス、ロッカー、休憩、利用者の交流空間となるような店舗・サービスの導入を誘導します。



イメージ

誘導 日常の買い回り品等の物販店舗

駅利用者の日常の生活利便性を高めるため、食料品や日用品などの買い回り品を販売する小規模な店舗(スーパーマーケット等)を誘導します。



イメージ

誘導 カフェ等の飲食店

駅利用者の利便性を高めることや、交流を促進するため、カフェなどの飲食店の導入を誘導します。



イメージ

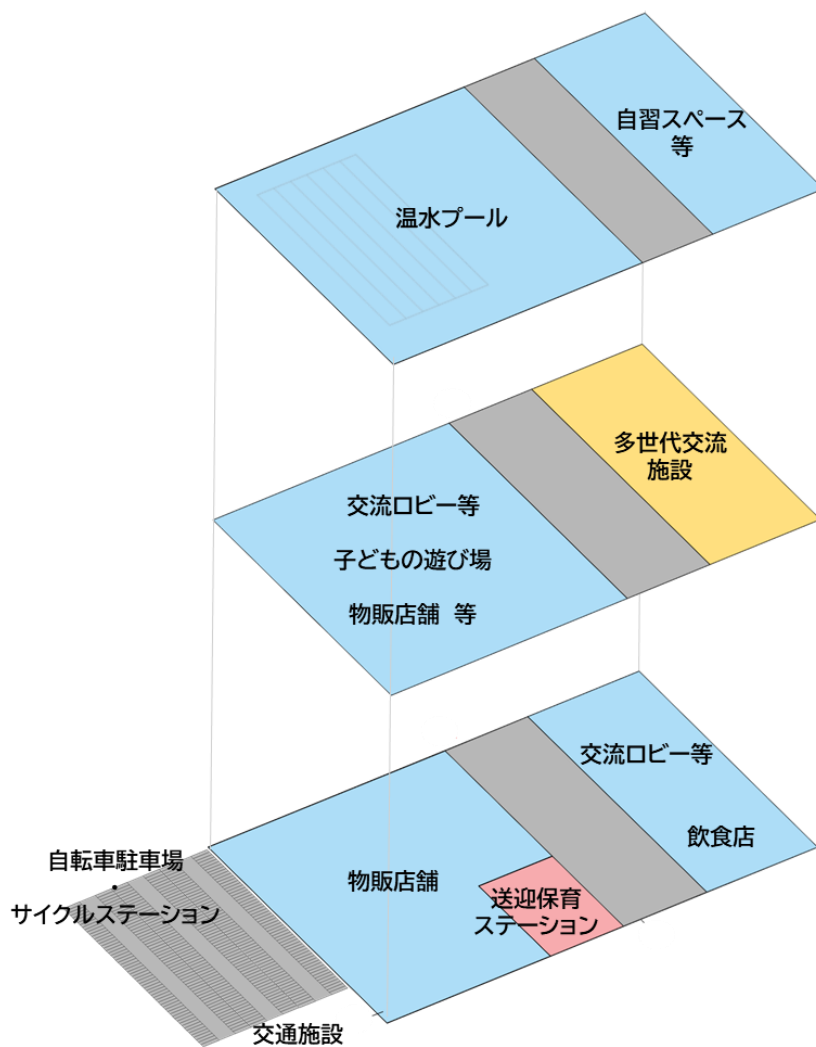
(4)その他の民間収益機能

その他の民間収益機能については、関係法令の定め範囲において民間事業者が任意に設置できます。ただし、市有地を活用した事業であることを踏まえ、一部の用途(住宅及びゲームセンター等の周辺の住環境への影響が心配される機能など)については、提案を制限することを想定しています。

3 No. 4 駅駅前拠点施設の事業イメージ

公共機能・公益機能・民間収益機能が複合した、拠点施設の事業イメージは以下のとおりです。

なお、以下は施設の一例のイメージであり、事業用地の位置・面積・形状(階数や建物の形状)や、導入される民間収益機能などによって計画内容が変わります。



事業イメージ(一例)

第5章 事業の進め方

1 事業用地の取得

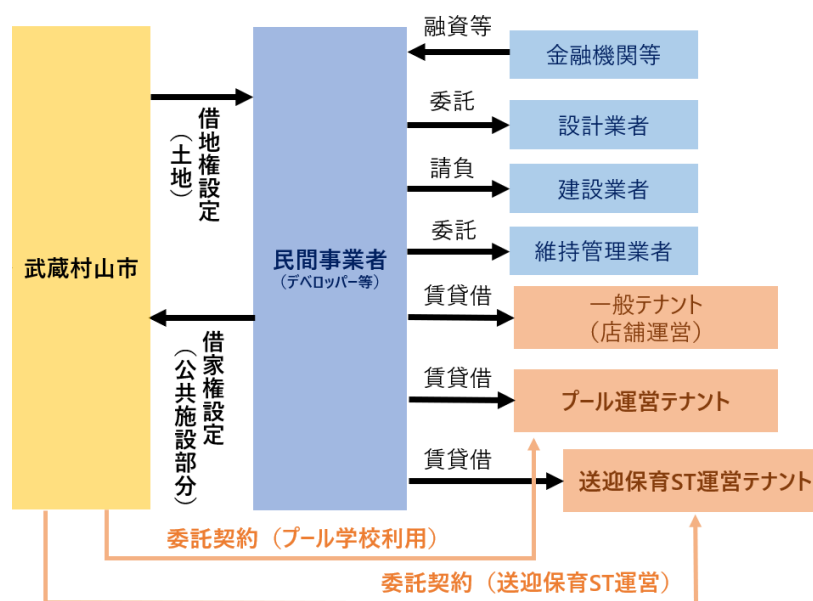
現状、No. 4駅駅前拠点には拠点施設を整備するためのまとまった市有地がありません。このため、拠点施設に必要な公共・公益機能を確実に整備するため、これらの機能の導入に必要となる用地を本市が取得していきます。

2 官民連携による事業手法

公共・公益機能に加えて、民営公益機能や民間収益機能の導入を図るため、取得した市有地を活用し、民間事業者が主体となって施設整備・運営を行う官民連携による事業手法の導入を検討します。

官民連携による事業手法の一例

- ① 優先する機能(送迎保育ステーション・温水プール等)を整備することを条件に、公募により市有地を借り受ける民間事業者等を公募・選定します。公募により、誘導とする機能の提案のあった民間事業者等を、高く評価するものとします。
- ② 本市と選定された民間事業者等で、市有地の賃貸借契約(借地権設定契約・事業用定期借地権を想定)を締結します。
- ③ 民間事業者は、契約に基づき、自らの資金負担によって施設を整備し、運営します。
- ④ 公共機能については、本市が運営することを前提とし、民間事業者等が整備した施設の一部を賃貸借(借家)契約により借ります。
- ⑤ 送迎保育ステーション(公益機能)については、これを運営する運営者(保育事業の実績のある事業者等を想定)と、送迎保育ステーションの運営業務の委託契約を締結します。
- ⑥ 温水プールについては、これを運営する運営者と、小中学校の水泳授業の委託契約を締結します。



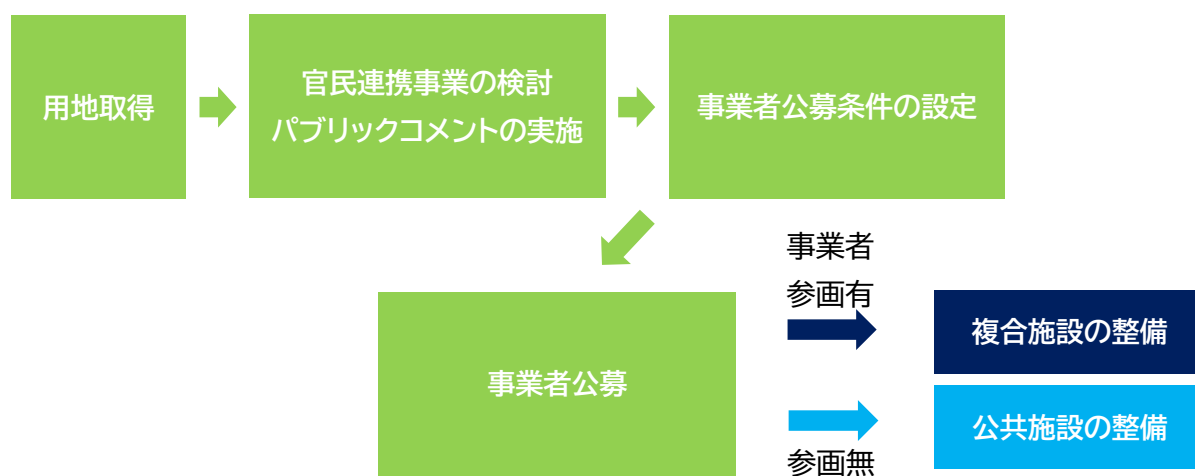
事業スキーム図(一例)

3 想定事業スケジュール

本事業で整備又は誘導する拠点施設は、多摩都市モノレール延伸事業の事業期間となる令和 16 年度(2034 年度)までの開業を目標とし、これに向けた用地取得、民間事業者の公募による選定を行うことを予定しています。

なお、用地取得状況や整備される施設の規模、モノレール延伸に関する工事等の進捗状況によって、スケジュールが変更となる可能性があります。

事業の想定フロー



巻末 資料編

本構想の検討は、多摩都市モノレールの箱根ヶ崎方面への延伸を見据えたまちづくりについて検討を行うために設置した庁内検討組織(多摩都市モノレール延伸まちづくり検討委員会)において行いました。

委員会の設置要綱、開催経過及び委員名簿は以下のとおりです。

1 多摩都市モノレール延伸まちづくり検討委員会設置要綱

武蔵村山市多摩都市モノレール延伸まちづくり検討委員会設置要綱

令和4年11月21日訓令(乙)第175号

(設置)

第1条 多摩都市モノレールの箱根ヶ崎方面への延伸後を見据え、にぎわいや活力ある持続可能なまちづくりを進めるために必要な施策を総合的かつ分野横断的に検討するとともに、立地適正化計画等に関する検討を行うため、武蔵村山市多摩都市モノレール延伸まちづくり検討委員会(以下「委員会」という。)を置く。

(所掌事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 多摩都市モノレールの箱根ヶ崎方面への延伸後を見据えたまちづくりに関する検討
- (2) 立地適正化計画に関する検討
- (3) 地域公共交通計画に関する検討
- (4) 前3号に掲げるもののほか、委員長が必要と認めるもの

(組織)

第3条 委員会は、委員15人で組織する。

- 2 委員は、副市長、教育長、企画財政部長、総務部長、同部危機管理担当部長、市民部長、協働推進部長、環境部長、健康福祉部長、同部高齢・障害担当部長、子ども家庭部長、都市整備部長、同部建設管理担当部長、教育部長及び同部学校教育担当部長の職にある者をもって充てる。
- 3 委員会に委員長及び副委員長1人を置き、委員長は副市長、副委員長は教育長の職にある委員をもって充てる。
- 4 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- 5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第4条 委員会の会議は、委員長が招集する。

- 2 委員長は必要と認めるときは、委員以外の者を委員会の会議に出席させ、その意見又は説明を求めることができる。

- 3 委員会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。
- 4 委員会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

(部会)

第5条 委員会に、その所掌事項を専門的に調査研究させるため、多摩都市モノレール延伸まちづくり検討部会（以下「部会」という。）を置く。

(部会の組織)

第6条 部会は、部会員16人で組織する。

- 2 部会員は、企画財政部企画政策課長、同部公共施設活用担当課長、総務部防災安全課長、市民部課税課長、協働推進部協働推進課長、同部産業観光課長、環境部環境課長、健康福祉部福祉総務課長、同部高齢福祉課長、子ども家庭部子ども政策課長、同部子ども子育て支援課長、都市整備部区画整理課長、同部道路下水道課長、教育部教育総務課長、同部文化振興課長及び同部スポーツ振興課長の職にある者をもって充てる。
- 3 部会に部会長及び副部会長1人を置き、それぞれ企画財政部企画政策課長及び協働推進部産業観光課長の職にある部会員をもって充てる。
- 4 部会長は、部会を代表し、会務を総理する。
- 5 副部会長は、部会長を補佐し、部会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(部会の会議)

第7条 部会の会議は、部会長が招集する。ただし、最初の会議は、委員長が招集する。

- 2 部会長は必要と認めるときは、部会員以外の者を部会の会議に出席させ、その意見又は説明を求めることができる。

(プロジェクトチーム)

第8条 部会に、都市計画に関する経験及び知識に基づく視点並びに都市計画以外の分野に関する知識及び経験に基づく視点の双方から、既存の取組みにとらわれない柔軟かつ革新的な施策等を検討する多摩都市モノレール延伸まちづくり検討プロジェクトチーム（以下「PT」という。）を置く。

(プロジェクトチームの組織)

第9条 PTは、次の各号のいずれかに該当する係長職以下の職員の中から委員長が指名する職員をもって組織する。

- (1) 都市計画に関する経験及び知識を有する者
 - (2) モノレール沿線まちづくり構想（平成30年12月策定）に掲げる施策に係る業務に携わる者
 - (3) 多摩都市モノレールの箱根ヶ崎方面への延伸後を見据えたまちづくりに関心のある者
- 2 PTに、リーダー及びサブリーダー1人を置き、PTを構成する者（以下「チーム員」という。）の互選により選任する。

- 3 リーダーは、P Tを代表し、P Tの事務を総理する。
- 4 サブリーダーは、リーダーを補佐し、リーダーに事故があるときは、その職務を代理する。
- 5 チーム員の任期は、委員長が指名した日からその日の属する年度の末日までとする。ただし、再任を妨げない。

(プロジェクトチームの会議)

第10条 P Tの会議は、リーダーが招集する。ただし、最初の会議は、委員長が招集する。

- 2 リーダーは必要と認めるときは、チーム員以外の者をP Tの会議に出席させ、その意見又は説明を求めることができる。

(庶務)

第11条 委員会、部会及びP Tの庶務は、都市整備部都市計画課及び交通企画・モノレール推進課において処理する。

(委任)

第12条 この要綱に定めるもののほか、委員会、部会及びP Tの運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この要綱は、令和4年11月21日から施行する。

附 則

この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和7年10月30日から施行する。

2 延伸まちづくり検討委員会開催経過

▶ 延伸まちづくり検討委員会

回	開催日	主な議題
第11回	令和7年 6月26日(木)	沿線のまちづくりについて(報告)
第12回	10月31日(金)	No.4 駅駅前拠点施設の検討状況について(報告)
第14回	令和8年 1月16日(金)	No.4 駅駅前拠点施設の検討状況について(報告)
第15回	2月19日(木)	No.4 駅駅前拠点施設整備基本構想(素案)について
第16回	3月18日(水)	No.4 駅駅前拠点施設整備基本構想(案)について

▶ 延伸まちづくり検討部会

回	開催日	主な議題
第12回	令和7年 6月23日(月)	沿線のまちづくりについて(報告)
第13回	10月27日(月) ※書面開催	No.4 駅駅前拠点施設の検討状況について(報告)
第14回	令和8年 1月14日(水)	No.4 駅駅前拠点施設の検討状況について(報告)
第15回	2月18日(水)	No.4 駅駅前拠点施設整備基本構想(素案)について
第16回	3月17日(火)	No.4 駅駅前拠点施設整備基本構想(案)について

※検討委員会及び検討部会においては本構想以外の検討も行っているため、本構想について取り扱った回のみを掲載しています。

3 委員名簿

【検討委員会】

氏名	職名	備考
◎ 石川 浩喜	副市長	
○ 池谷 光二	教育長	
雨宮 則和	企画財政部長	
乙幡 康司	総務部長	
古川 純	危機管理担当部長	
島田 拓	市民部長	
並木 篤志	協働推進部長	
安齋 高	環境部長	
小延 明子	健康福祉部長	
増田 宗之	高齢・障害担当部長	
室賀 和之	子ども家庭部長	
今泉 浩	都市整備部長	
指田 光春	建設管理担当部長	
鈴木 義雄	教育部長	
高瀬 隆太郎	学校教育担当部長	

◎：委員長 ○：副委員長

【検討部会】

氏名	職名	備考
◎ 平崎 智章	企画政策課長	
久保 田 智子	公共施設活用担当課長	
遠藤 康至	防災安全課長	～令和7年12月31日
樋口 雅秀	課税課長	
田村 一晴	協働推進課長	
○ 鳥海 純子 ○ 池谷 正太郎	産業観光課長	～令和7年9月30日 令和7年10月1日～
前原 光智	環境課長	
持田 文吾	福祉総務課長	
福井 則仁	高齢福祉課長	
加藤 幸代	子ども政策課長	
大坪 克己	子ども子育て支援課長	
藤野 裕希	区画整理課長	
田村 崇寛	道路下水道課長	
佐藤 哲郎	教育総務課長	
廣末 聡	文化振興課長	
石川 篤	スポーツ振興課長	

◎：部会長 ○：副部会長

No. 4 駅駅前拠点施設整備基本構想

令和8年(2026年)3月

発行:武蔵村山市 都市整備部 都市計画課

〒208-8501 東京都武蔵村山市本町1-1-1

Tel:042-565-1111(代)



武蔵村山市