

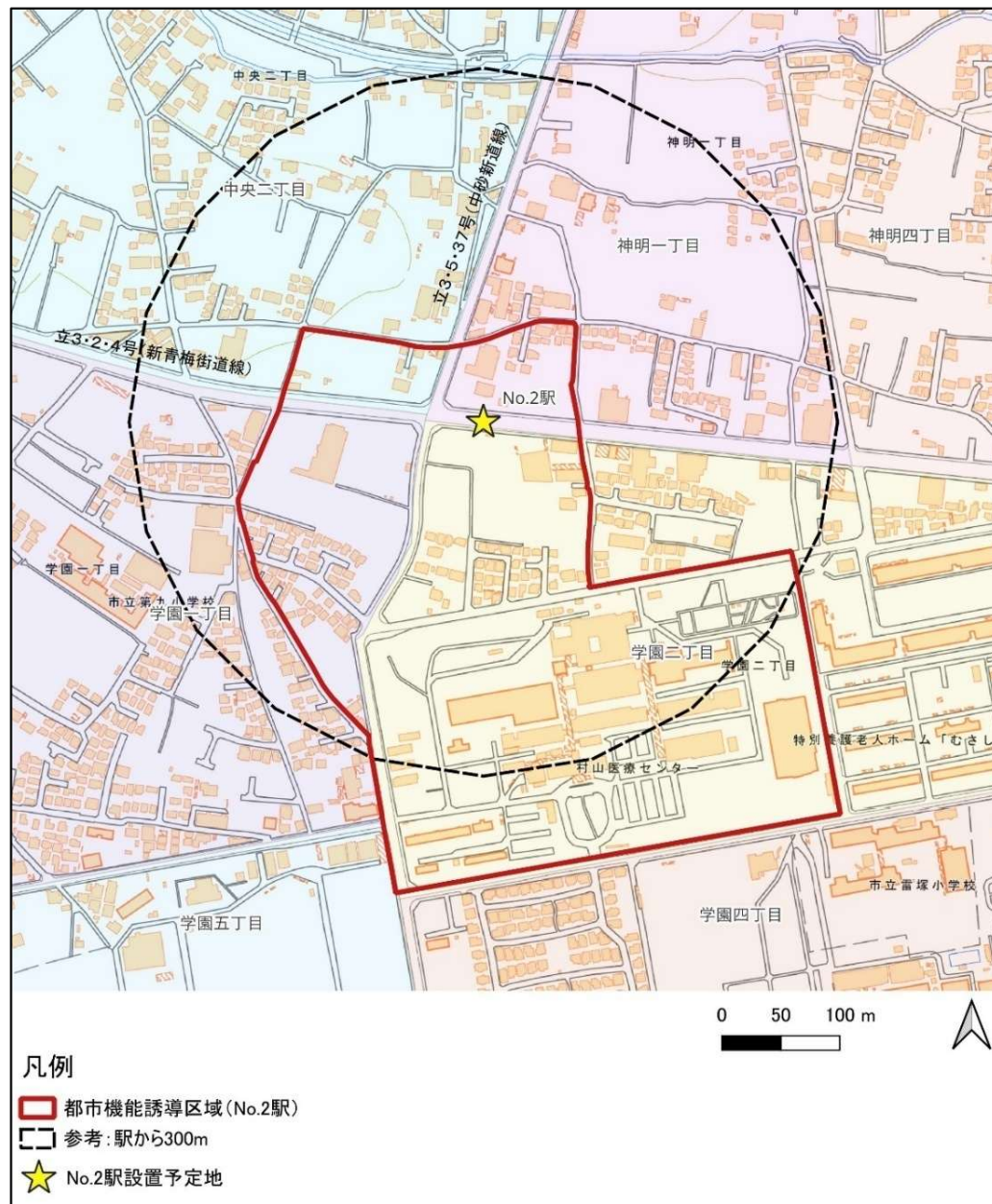
No.2駅周辺の 現 況

資料5

第1回 No.2駅周辺まちづくり協議会

1. 概況

1) 位置



- 都市計画道路新青梅街道線路上にNo.2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

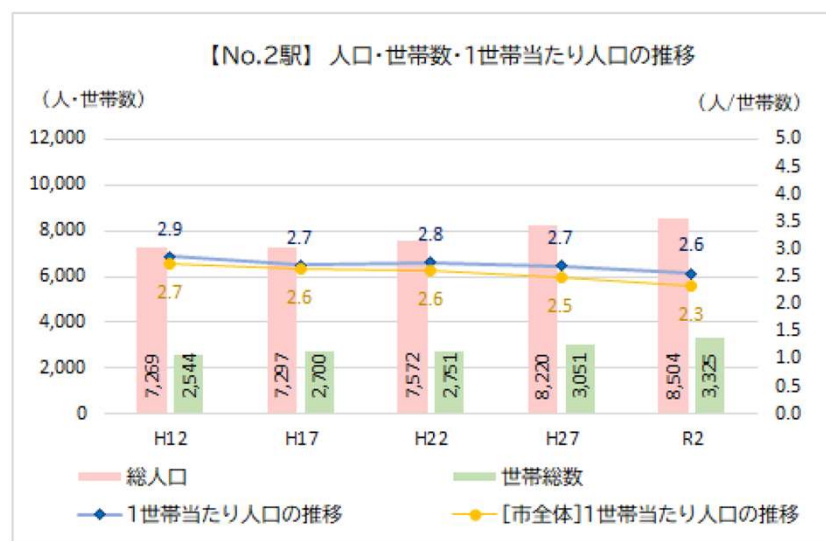
2) 施設等

- 空堀川
- 東京経済大学
- 村山医療センター
- 神明社
- 雷塚公園
- 村山特別支援学校 等

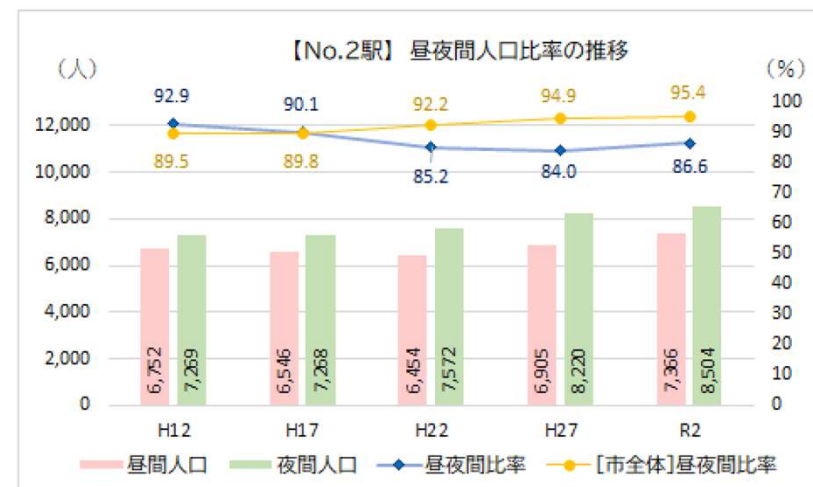
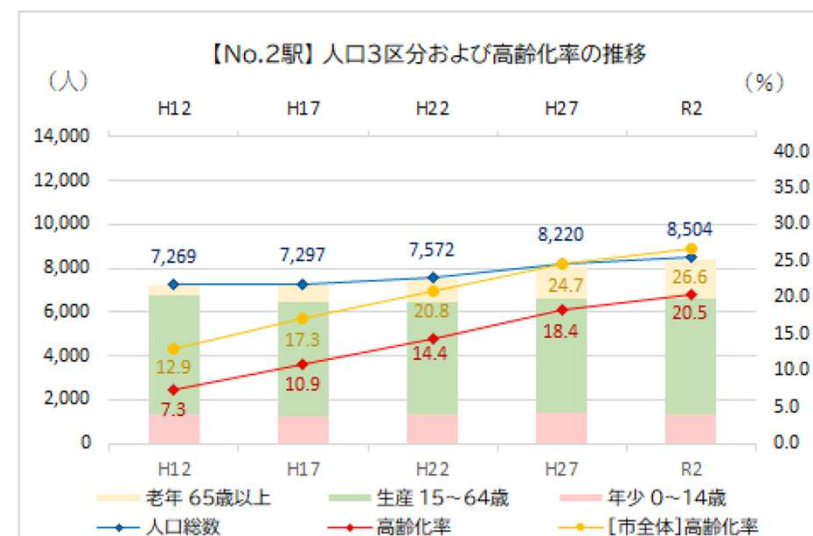


3) 人口

- No.2駅周辺の人口と世帯数はやや増加傾向
- 高齢化率は上昇傾向にあるが、市全体と比較すると低い
- 昼間人口に対して夜間人口が多い



出典：国勢調査

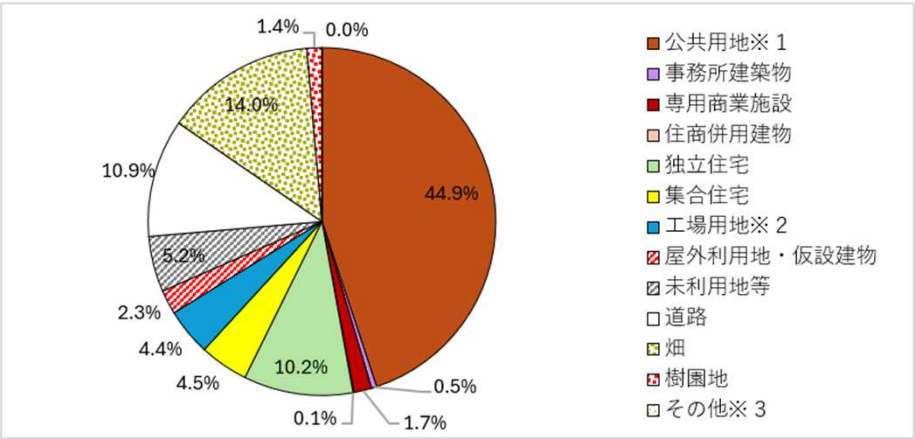


出典：国勢調査

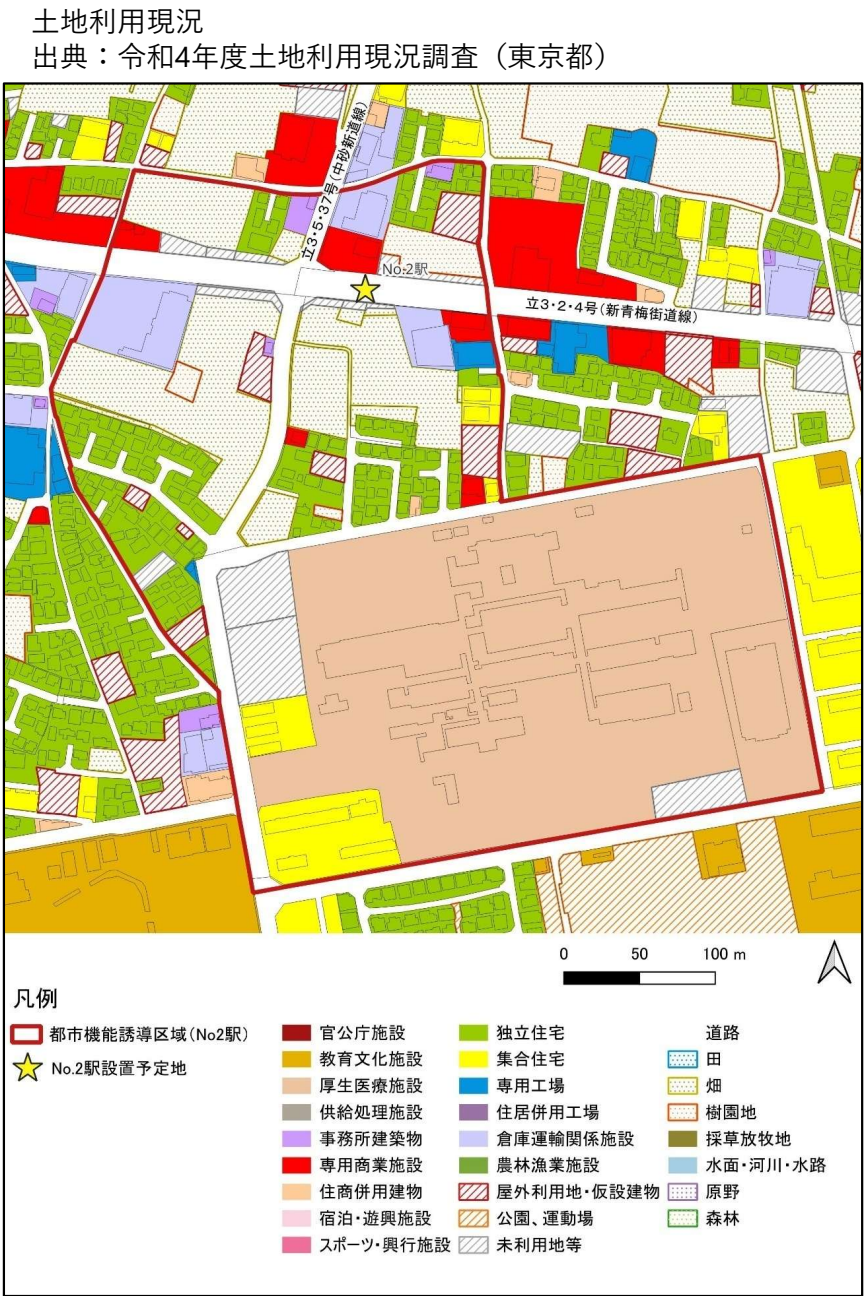
2. 土地・建物

1) 土地利用①【都市機能誘導区域(No.2駅)】

- 公共用地が44.9%を占めている
- 区域の南部に厚生医療施設(村山医療センター)が立地している
- 新青梅街道沿いは専用商業施設、倉庫運輸関連施設、畑などが立地している

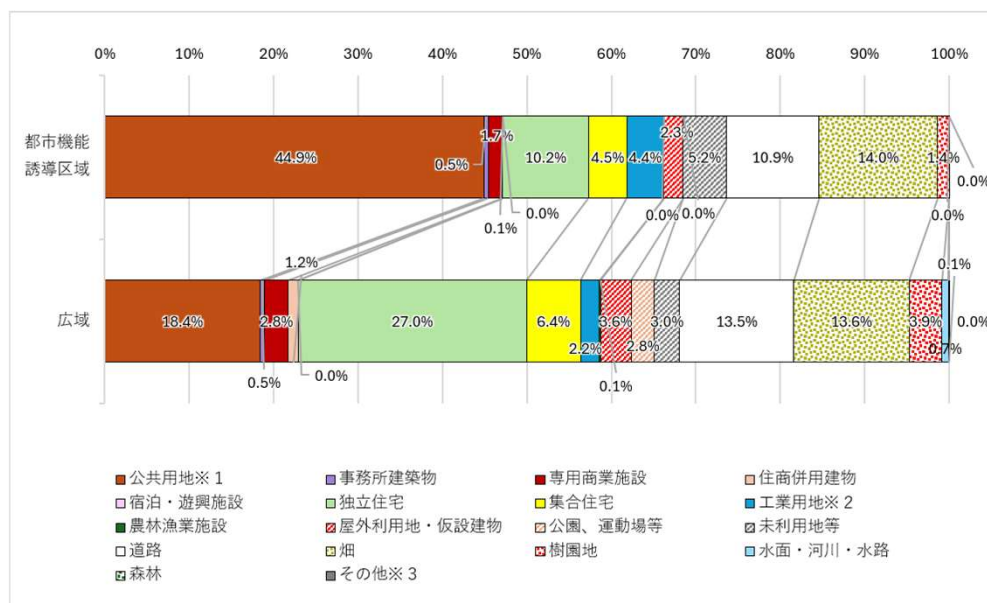


土地利用割合
 出典：令和4年度土地利用現況調査（東京都）
 補足：数値は四捨五入の処理をしているため、表記された個々の数値の合計値が、
 表記された合計値と合わない場合がある。
 ※ 1：官公庁施設、教育文化施設、厚生医療施設、供給処理施設の合計
 ※ 2：専用工場、住居併用工場、倉庫運輸関係施設の合計
 ※ 3：その他には原野を含む



1) 土地利用②【広域】

- 駅から概ね500mの範囲で見ると、**独立住宅**の割合が高くなっている



No.2駅周辺町目の土地利用割合

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

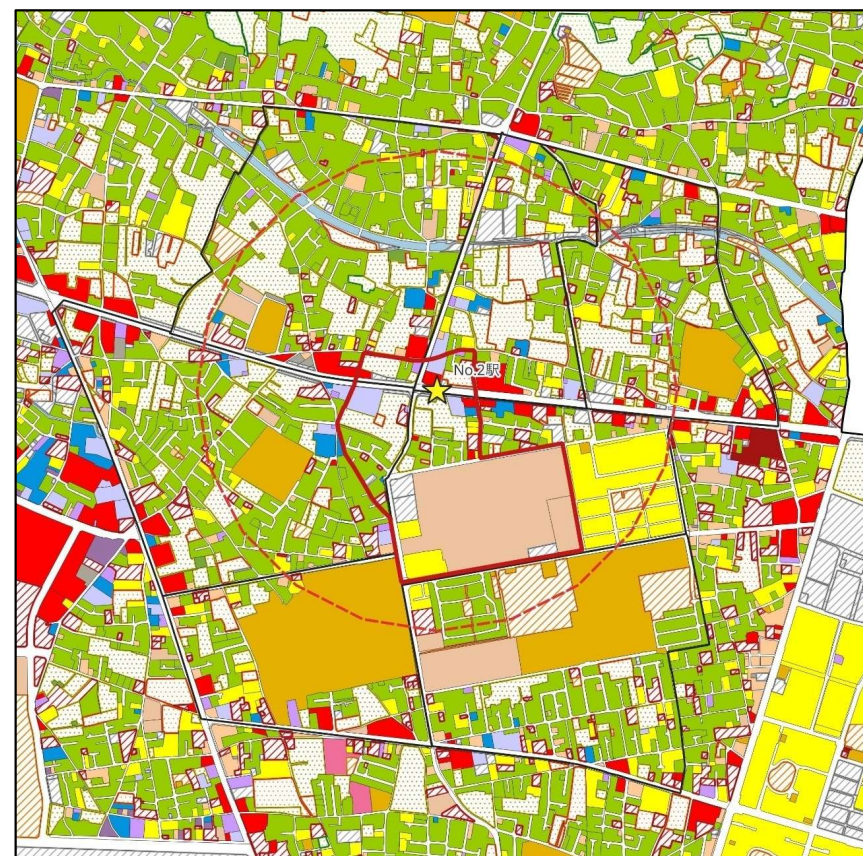
※3：その他には原野を含む

広域：駅から概ね500m圏に含まれる町丁目

（中央一、二丁目・神明四丁目・学園一、二、四、五丁目）

土地利用現況

出典：令和4年度土地利用現況調査（東京都）

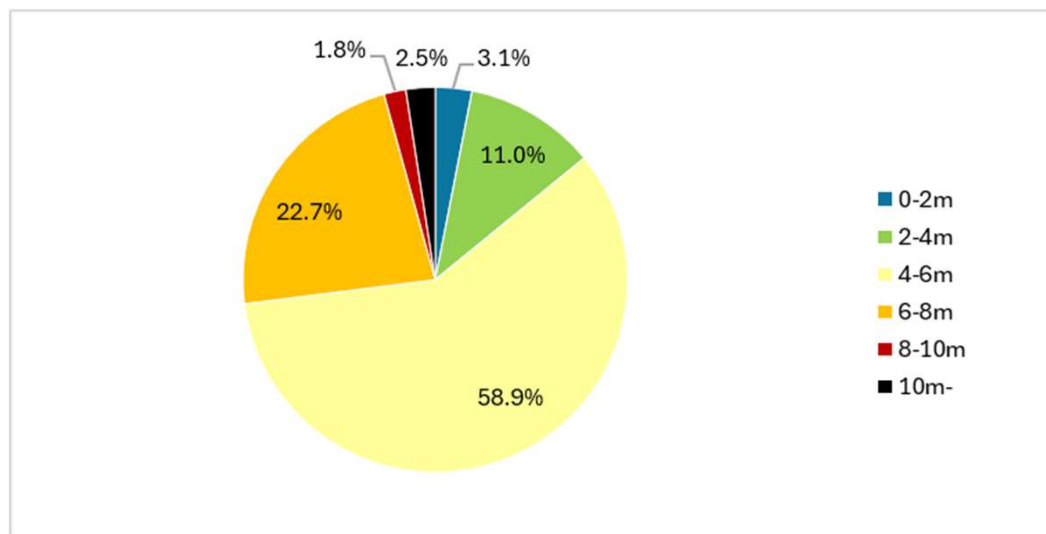


凡例



2) 建物の高さ① 【都市機能誘導区域(No.2駅)】

- 4～6mが最も多く、58.9%を占めている
- 10m以下の建物が大半を占めている



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）

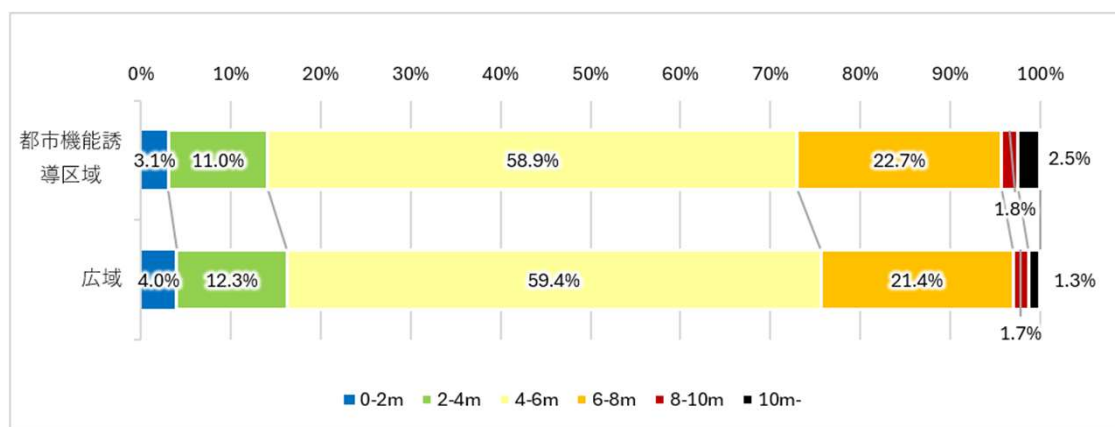
建物高さ現況

出典：令和4年度土地利用現況調査



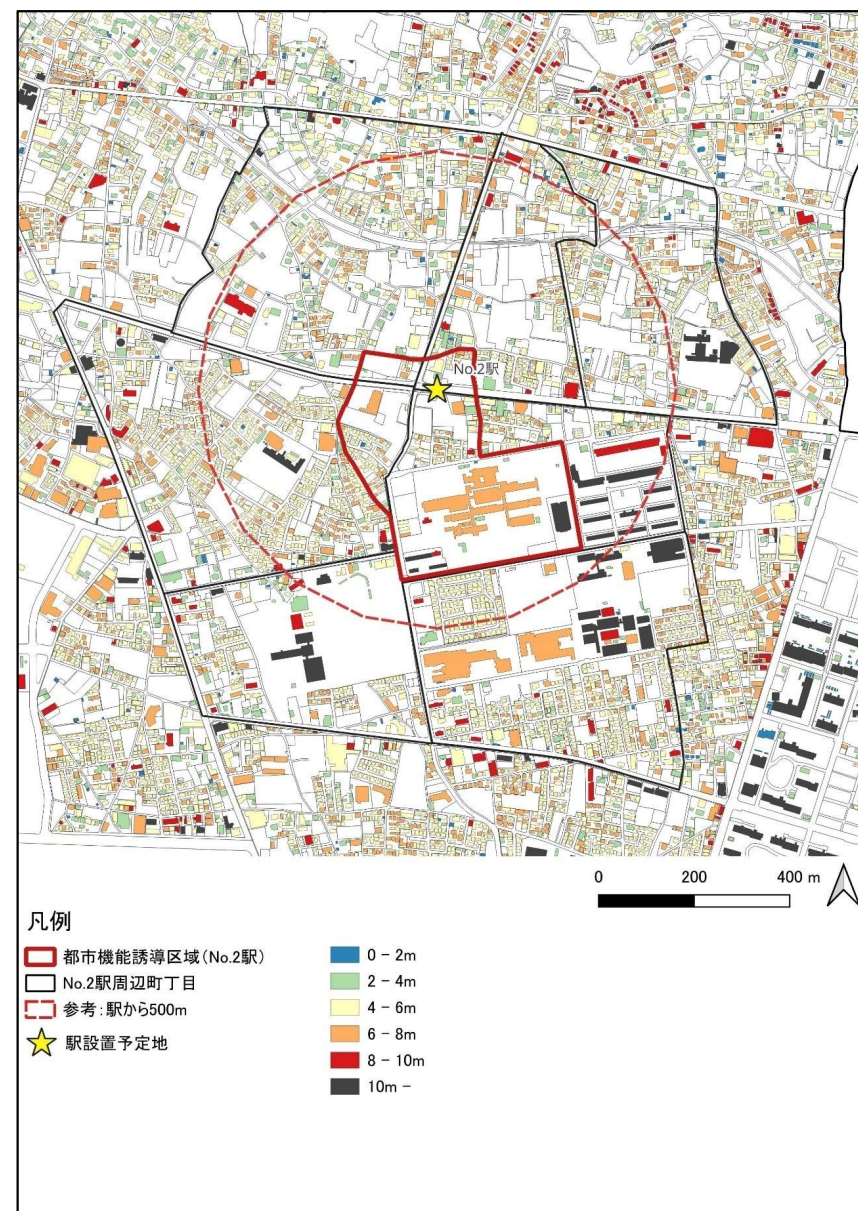
2) 建物の高さ② 【広域】

- 駅から概ね500mの範囲で見ると、**6m以下**の建物が多く、8割近くを占めている



No.2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



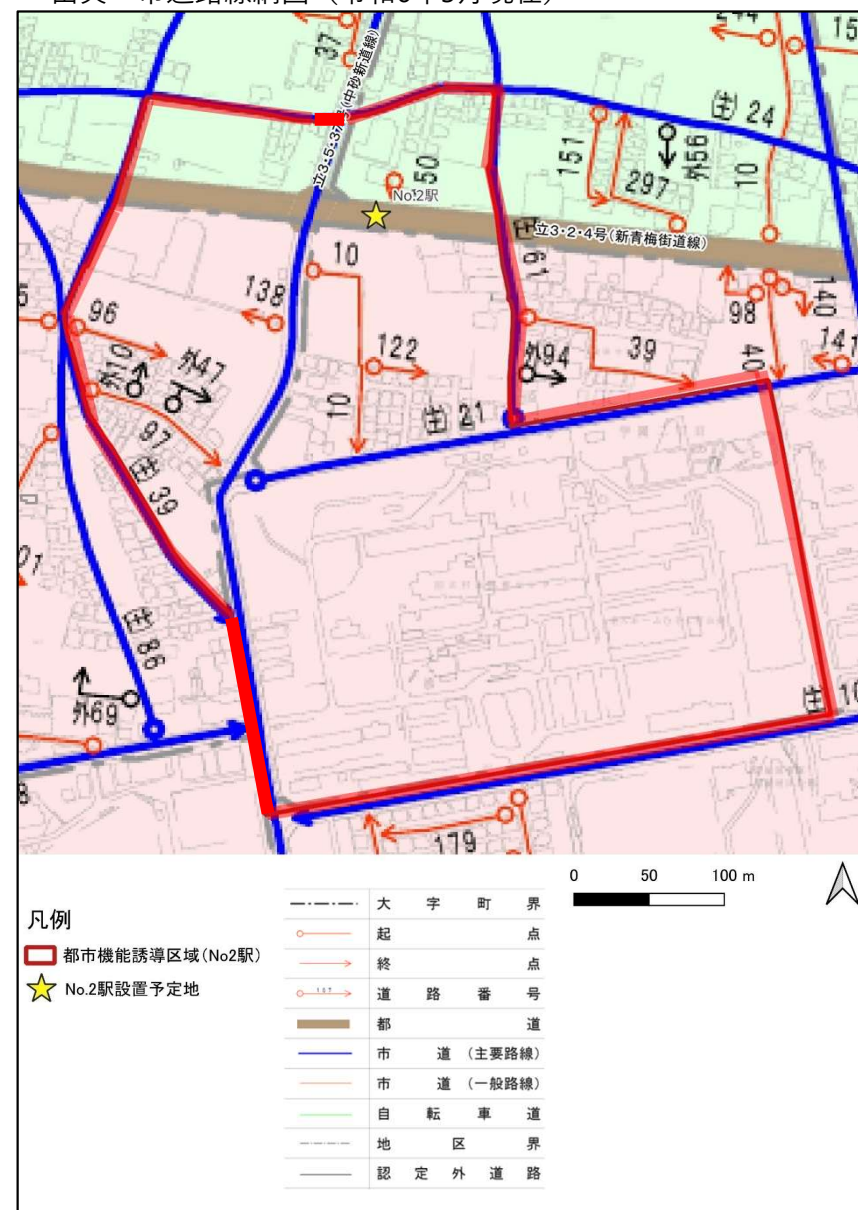
3. 道路・交通

1) 道路ネットワーク①【都市機能誘導区域(No.2駅)】

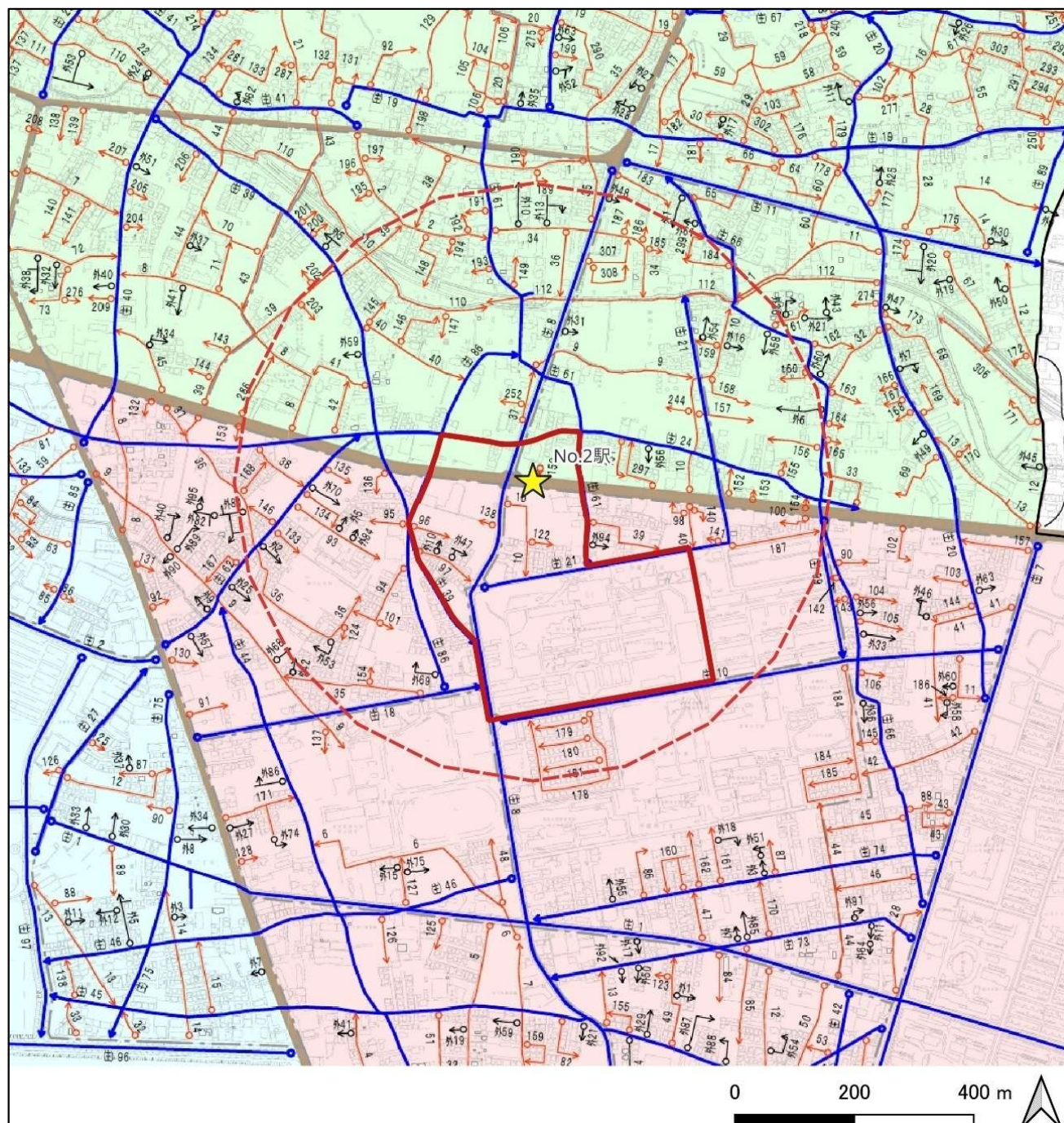
- 新青梅街道線が**主要幹線**道路
- 中砂新道線をはじめとした市道が**主要幹線**道路との間をつなぐ役割をしている

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）



1) 道路ネットワーク② 【広域】



凡例

- 都市機能誘導区域 (No.2駅)
- No.2駅周辺町丁目
- 参考: 駅から500m
- ★ 駅設置予定地

--- 大字町界	
○ 起点	
→ 終点	
○ 1.8.7 道路番号	
都道	
市道 (主要路線)	
市道 (一般路線)	
自転車道	
地区界	
認定外道路	

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)

2) 道路幅員① 【都市機能誘導区域(No.2駅)】

- 新青梅街道線、中砂新道線は幅員が**10m以上**確保されている
- 区域の北側や西側の境界部などに**4m未満の狭あいな道路**が存在している

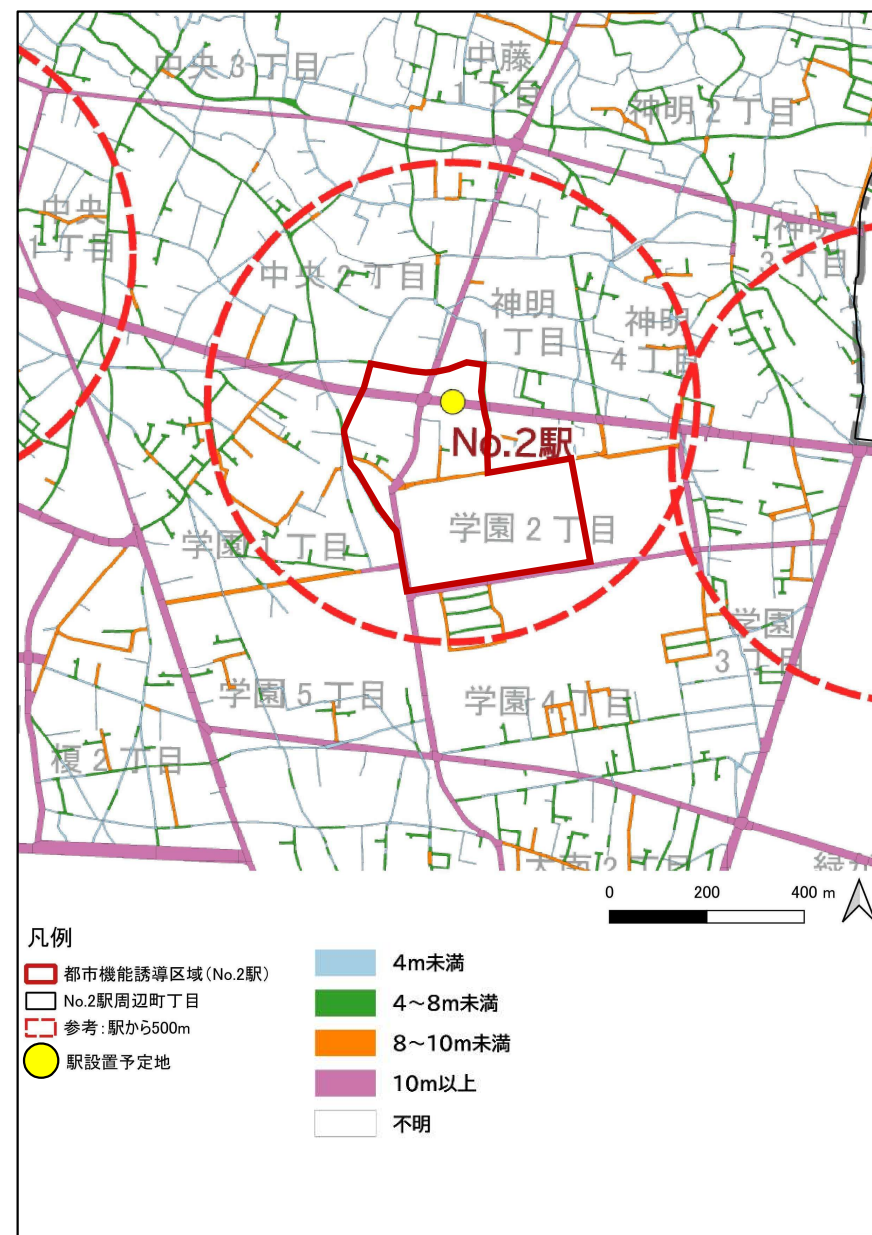
道路幅員現況
出典：武蔵村山市



2) 道路幅員② 【広域】

- 新青梅街道線などのまちの骨格となる道路では、**10m以上**の幅員が確保されている
- 駅から概ね500mの範囲で見ると、北側を中心に**4m未満の狭あいな道路**が存在している

道路幅員現況
出典：武蔵村山市



3) 公共交通① 【都市機能誘導区域(No.2駅)】

- No.2駅周辺は**MMシャトル（玉川上水ルート）**が運行している
- 村山医療センターに**乗合タクシー（むらタク）**の乗降場もあるが利用できる人が限られている

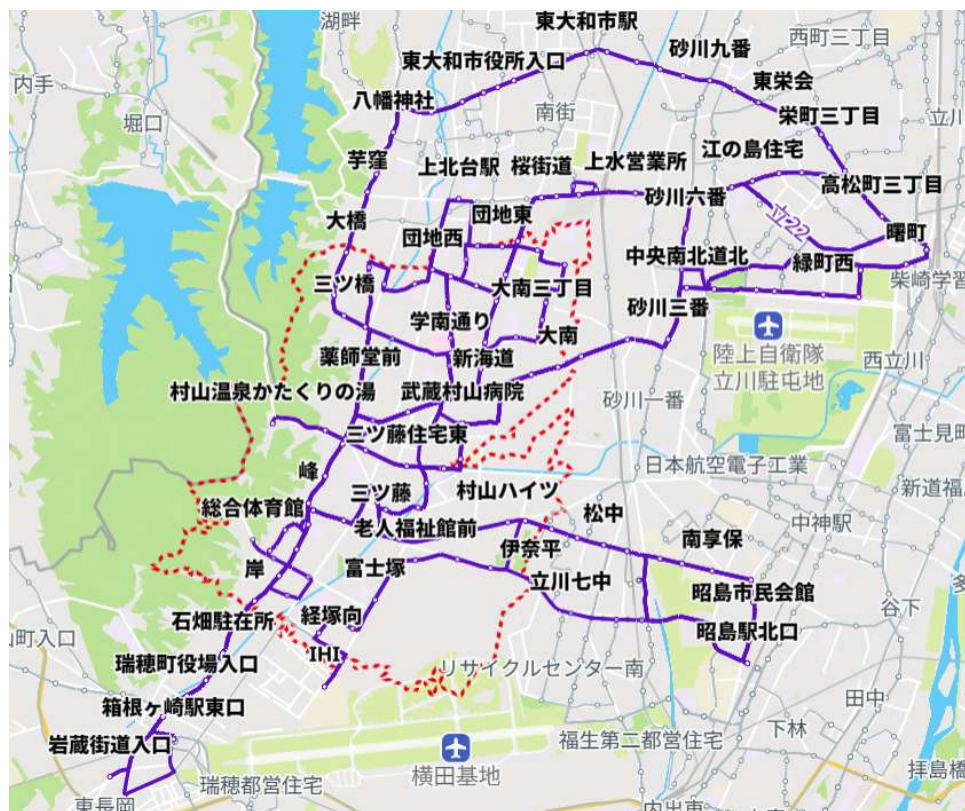
公共交通現況図（R7.3時点）

出典：武蔵村山市



3) 公共交通② 【広域】

- No.2駅周辺は路線バスが運行していない
- MMシャトルが運行しているものの、本数が少ない



出典：バスマップ

公共交通現況図（R7.3時点）
出典：武蔵村山市



4) No.2駅の乗降者数の予測

- 令和7年3月時点では、
No.2駅からの1日当たりの乗車数は3,037人、降車数は2,917人、
合計で約6,000人の利用が予測されている

(新規開業区間に係る駅間OD表)

区間に係る駅間OD表)

下車

(単位：人／日)

乗車	降車	営業区間	上北台	(仮称) No.1駅	(仮称) No.2駅	(仮称) No.3駅	(仮称) No.4駅	(仮称) No.5駅	(仮称) No.6駅	(仮称) No.7駅	合計	
営業区間	計31,572人			既開業区間 1,699	(上北台除く)で乗車し、 2,441	3,293	3,188	2,503	757	1,638	15,519	
上北台				計9,873人	9	30	201	111	84	45	207	687
(仮称) No.1駅	新規開業区間 1,858		15		9	43	23	37	38	246	2,269	
(仮称) No.2駅	2,492		25	3		19	15	30	71	382	3,037	
(仮称) No.3駅	3,625		129	28	13		24	61	98	707	4,685	
(仮称) No.4駅	3,303		96	16	11	35		31	74	647	4,213	
(仮称) No.5駅	2,326		68	26	24	64	33		45	863	3,449	
(仮称) No.6駅	859		26	28	48	66	61	39		1,102	2,229	
(仮称) No.7駅	1,590		148	180	341	554	582	736	1,226		5,357	
合計	16,053		507	1,989	2,917	4,275	4,037	3,521	2,354	5,792	41,445	

乗車

出典： R7.3国土交通省：多摩都市モノレール株式会社の軌道事業特許について

4. 公園・緑地・防災

1) 公園・緑地

- 駅から500m 圏内には、
2つの都市計画公園（雷塚公園、
御伊勢の森公園）が立地している
- 都市機能誘導区域内では、市街
地の貴重な緑である生産緑地地
区が4か所存在する

都市計画公園等の分布図
出典：武蔵村山市

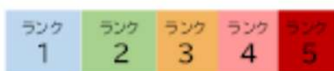


2) 災害リスク

- 空堀川沿いに浸水区域が広がる
- 都市機能誘導区域内には、最大で1mの浸水が予想されるエリアが存在する
- 地震の危険度は比較的低い



危険度が低い ← → 危険度が高い



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.2駅)
- No.2駅周辺町目
- 参考：駅から500m
- 駅設置予定地

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

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.2駅周辺では、

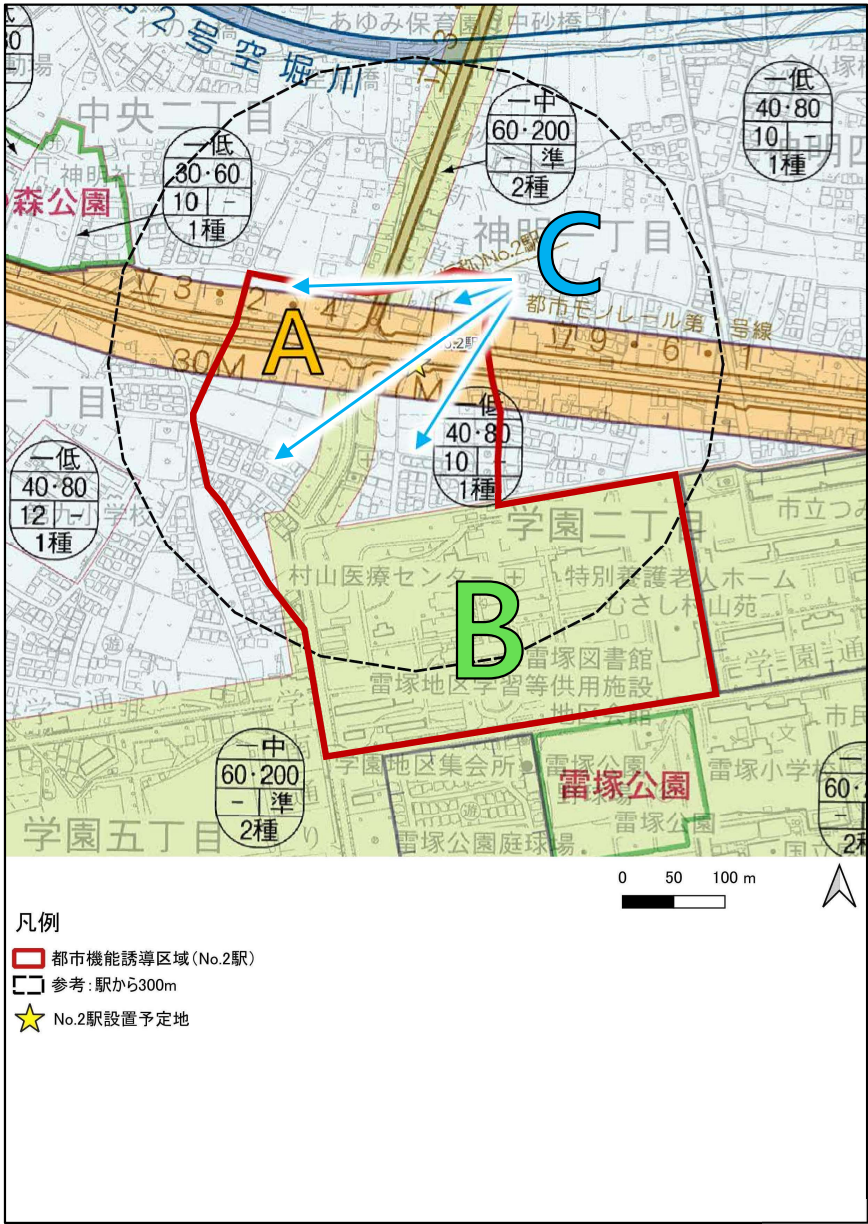
A：新青梅街道沿い

B：中砂新道線沿い（A除く）
及び村山医療センター

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	第一種中高層住居専用地域	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	—



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。
 - ✓ **第一種中高層住居専用地域**
 - ⇒ **中高層住居**のための地域で、病院、大学、500㎡までの店舗などが建てられます。
 - ✓ **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



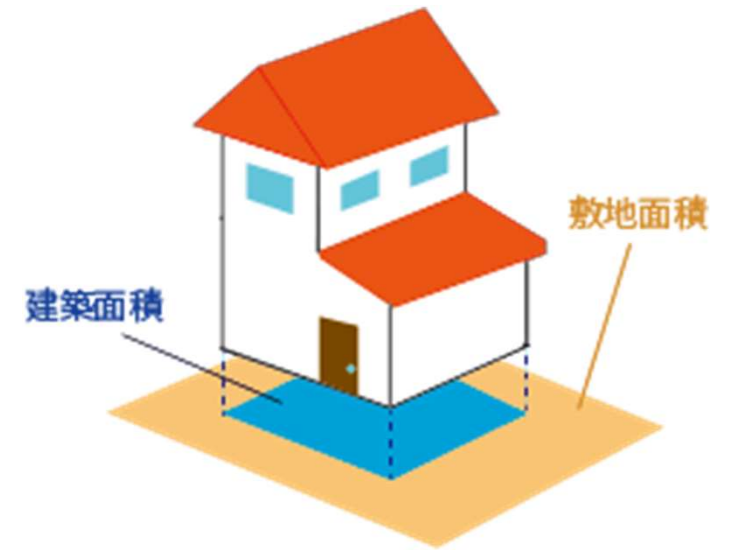
用途地域一覧

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

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

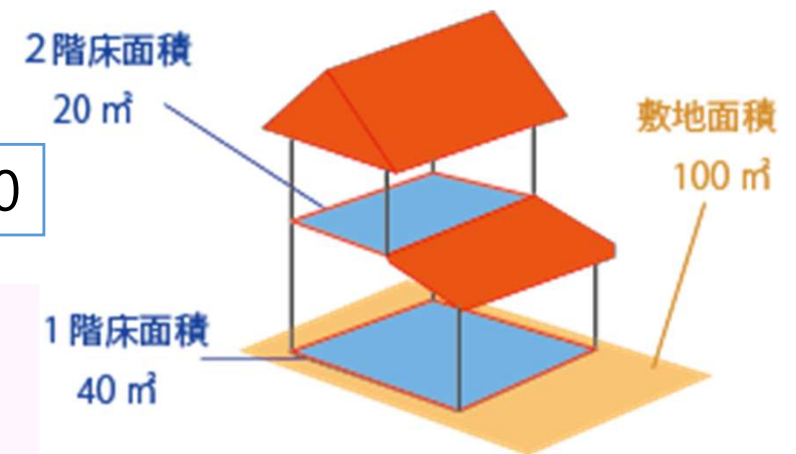


- **容積率**とは、敷地面積に対する延べ床面積（各階の床面積を合計した面積）の割合

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

例：右図の容積率

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



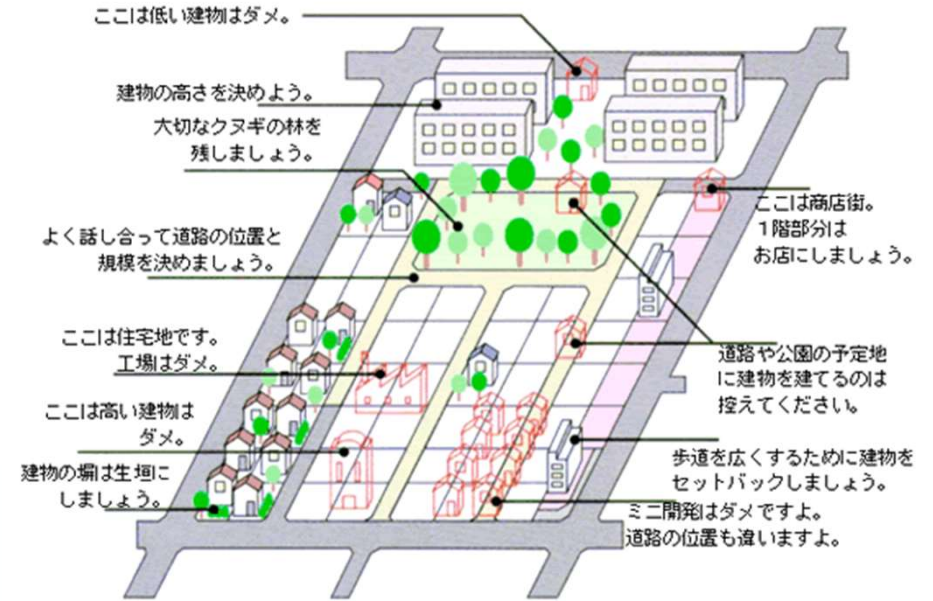
4) 地区計画とは…

- 地区の特性に応じて、**地区施設の配置**や**建物のルール**を定めます。

定められるルールの例

- ✓ 建物の用途、最低敷地面積、壁面の位置、高さ、緑化率など
- ✓ 生活道路、小公園、広場などの配置

- 一部を除き、**新青梅街道沿道**に地区計画が定められています。



地区計画イメージ 出典：国土交通省HP
(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/seido/kisei/chikukeikaku.html>)



出典：新青梅街道沿道第一地区～第四地区
地区計画リーフレット

6. 現況のまとめ

No.2駅周辺の現況（まとめ）

- 村山医療センターや東京経済大学など、医療・教育施設がある
- 土地利用は公共用地が中心で、新青梅街道線沿いは、専用商業施設や倉庫運輸関連施設、畑が立地している
- 雷塚公園や御伊勢の森公園、空堀川などみどりや自然を感じられる環境がある
- 新青梅街道線がまちの骨格となる道路となっている
- MMシャトル（玉川上水ルート）が運行している
村山医療センターに乗合タクシー（むらタク）の乗降場があるが利用できる人が限られている
- 都市機能誘導区域内には、最大で1mの浸水が予想されるエリアが存在する