

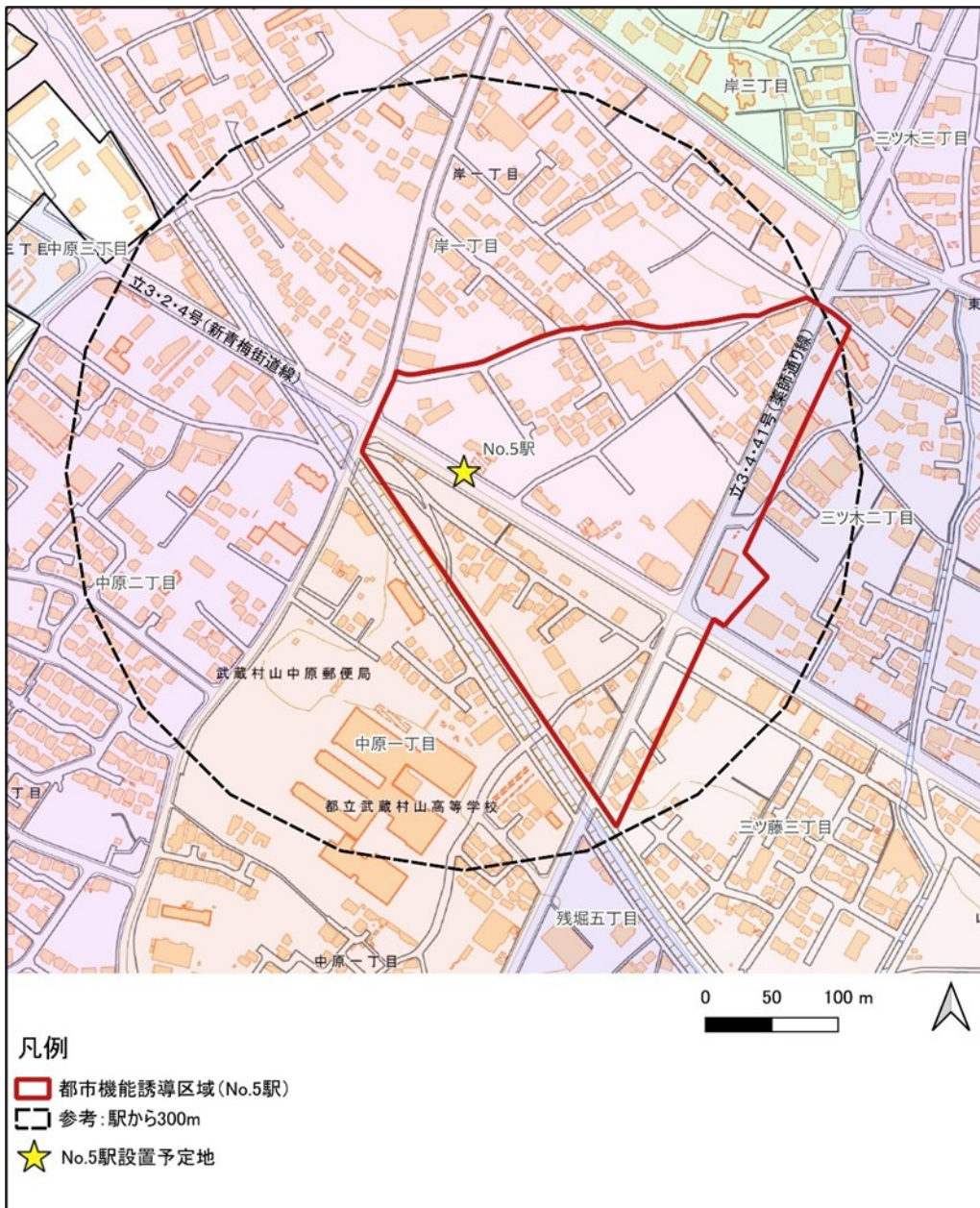
No.5駅周辺の 現況

資料4

第1回 No.5駅周辺まちづくり協議会

1. 概況

1) 位置



➤ 武蔵村山高校北交差点と青岸橋の間にNo.5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

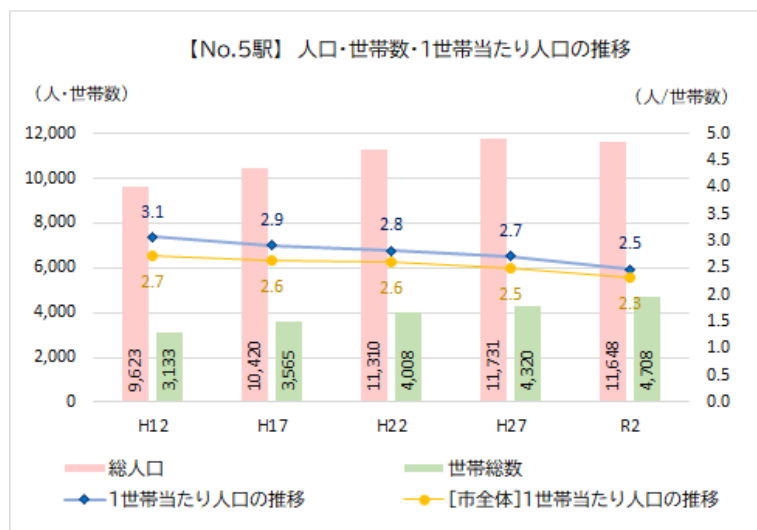
- 総合体育館
- 都立武蔵村山高校
- 狭山丘陵
- 里山民家
- 多摩開墾
- 山王森公園
- 残堀川 等



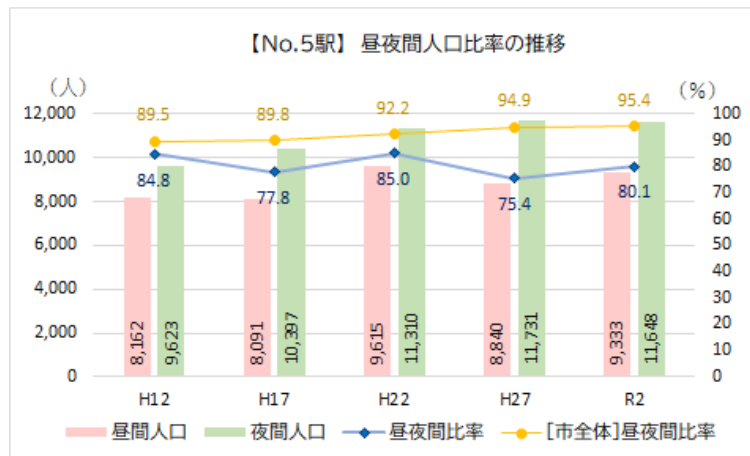
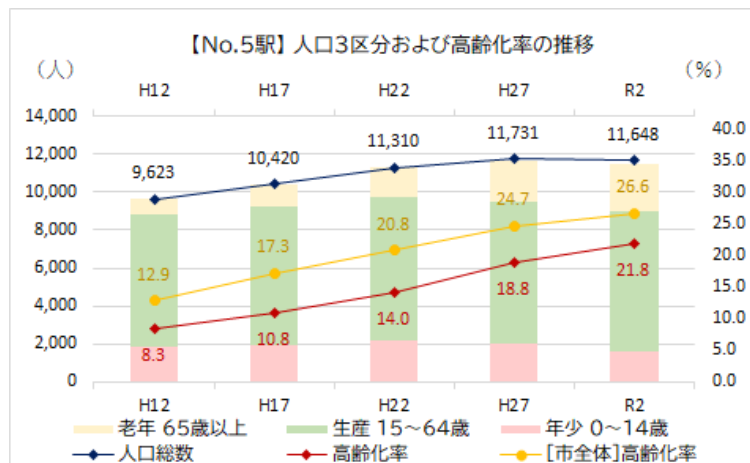
3) 人口

概況

- No.5駅周辺の人口は令和2年には減少、世帯数は一貫して増加
- 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



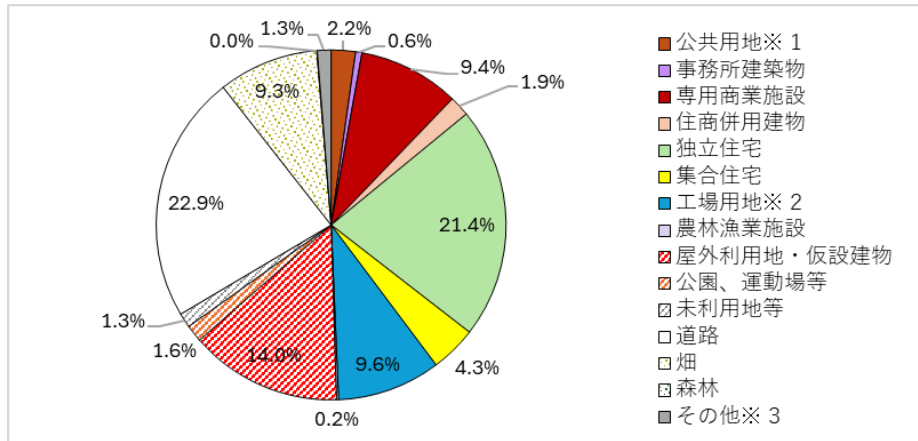
駅から概ね500m圏に含まれる町丁目 = 岸一、三丁目、三ツ木二・三丁目、三ツ藤三丁目、残堀五丁目、中原一、二、三丁目の人口を集計

2. 土地・建物

1) 土地利用① 【都市機能誘導区域(No.5駅)】

土地利用現況
出典：令和4年度土地利用現況調査（東京都）

- 宅地が49.5%を占めている
- 専用商業施設や屋外利用地・仮設建物等が立地している
- 新青梅街道を離れると住宅や農地が混在傾向



土地利用割合

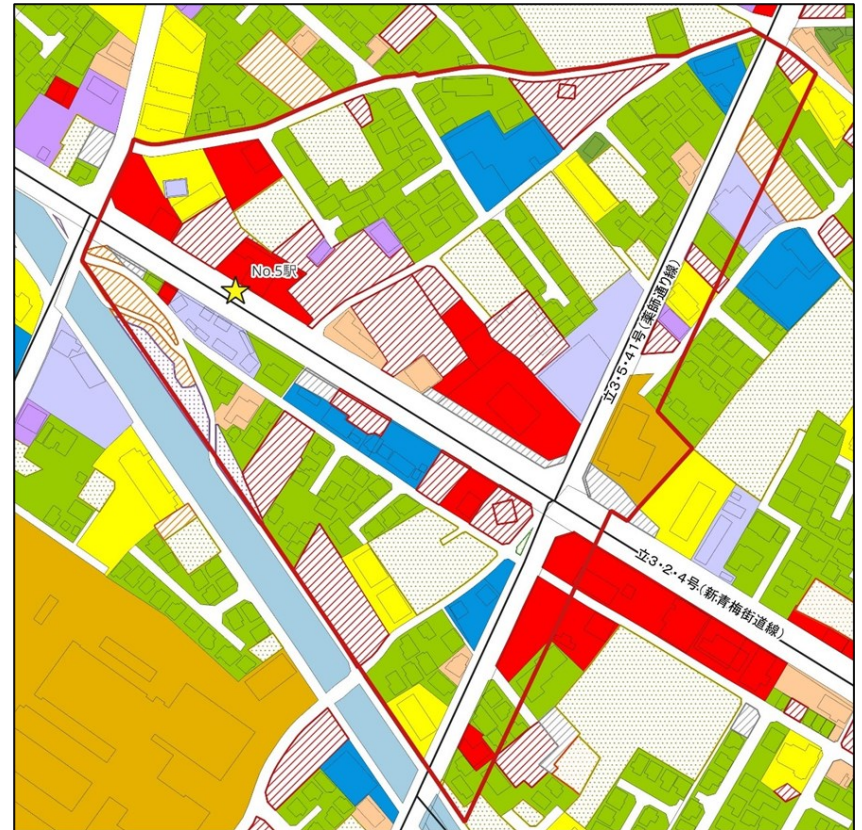
出典：令和4年度土地利用現況調査（東京都）

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

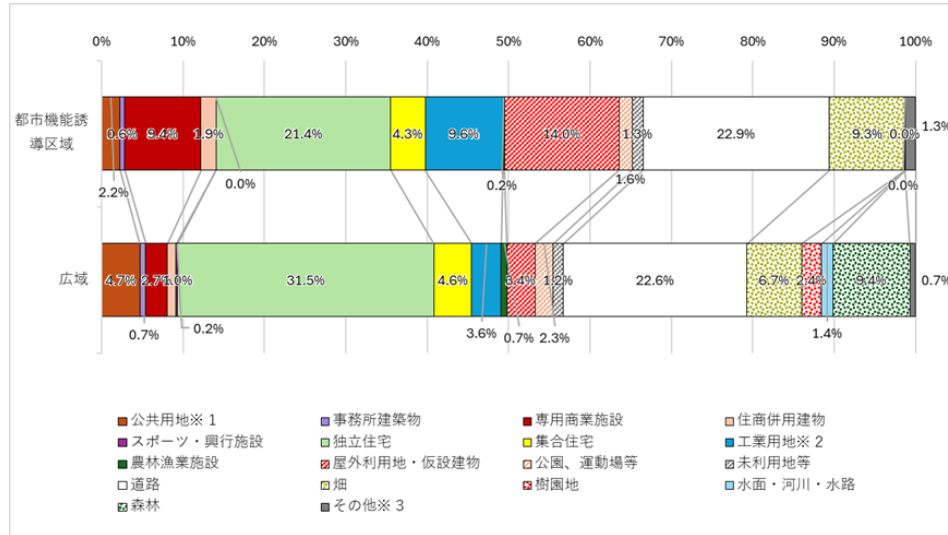


凡例

- 都市機能誘導区域(No.5駅)
- No.5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
- 専用商業施設
- 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
- 未利用地等
- 道路
- 田
- 畑
- 樹園地
- 採草放牧地
- 水面・河川・水路
- 原野
- 森林

1) 土地利用②【広域】

- 都市機能誘導区域と比べて、
 - ✓ 独立住宅の割合が高い
 - ✓ 専用商業施設の割合が低い



No.5駅周辺町丁目の土地利用割合

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。

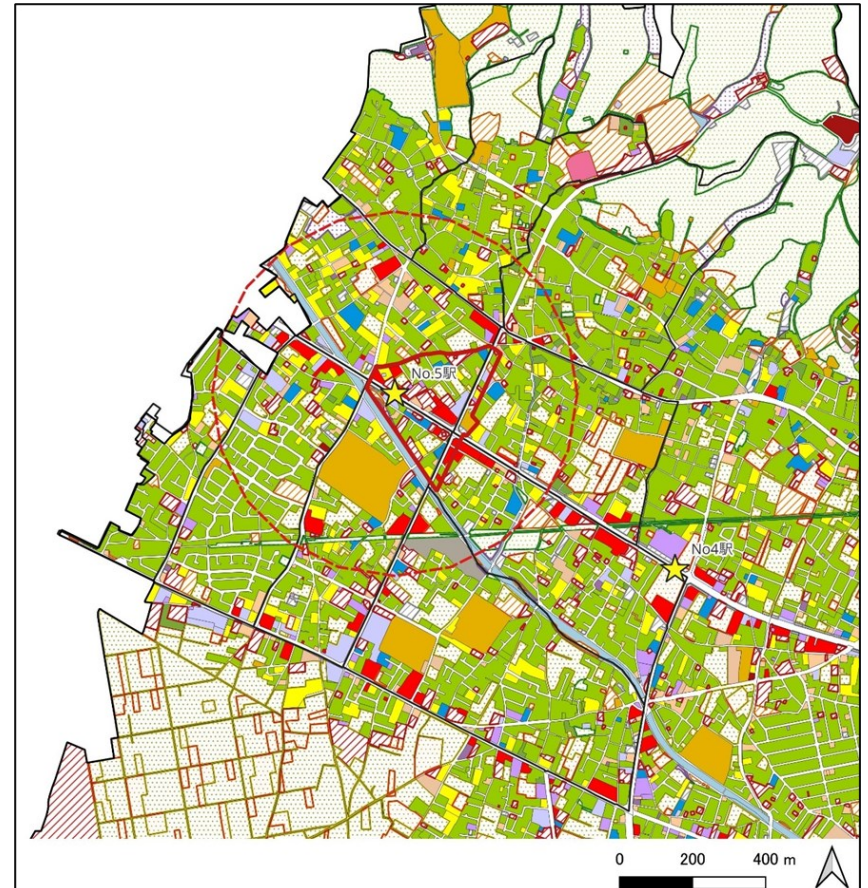
※1：官公庁施設、教育文化施設、厚生医療施設、供給処理施設の合計

※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

土地利用現況

出典：令和4年度土地利用現況調査（東京都）



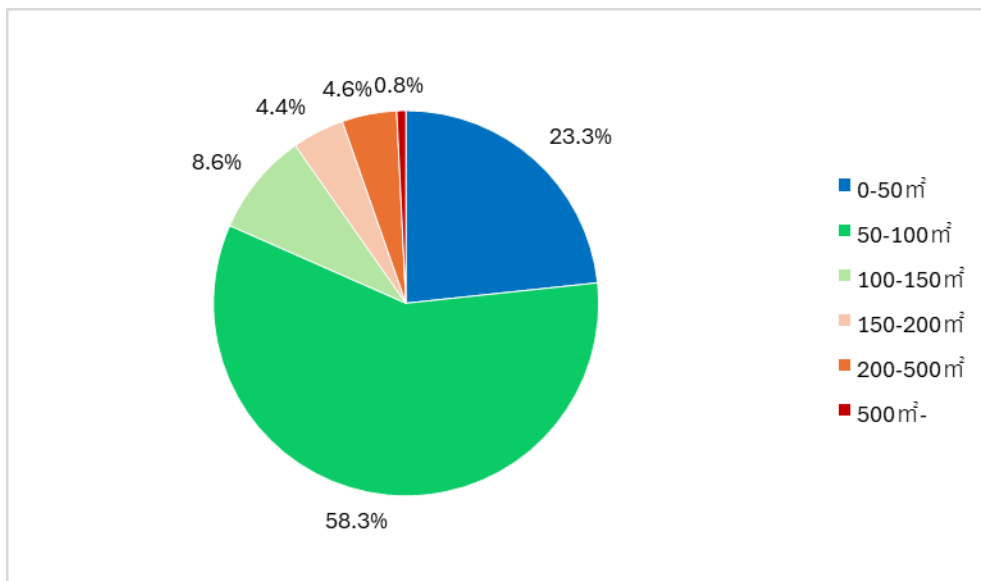
凡例

- 都市機能誘導区域 (No.5駅)
- No.5駅周辺町丁目
- 参考：駅から500m
- ★ 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
- 専用商業施設
- 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
- 農林漁業施設
- 公園、運動場
- 未利用地等
- 道路
- 田
- 畑
- 樹園地
- 採草放牧地
- 水面・河川・水路
- 原野
- 森林

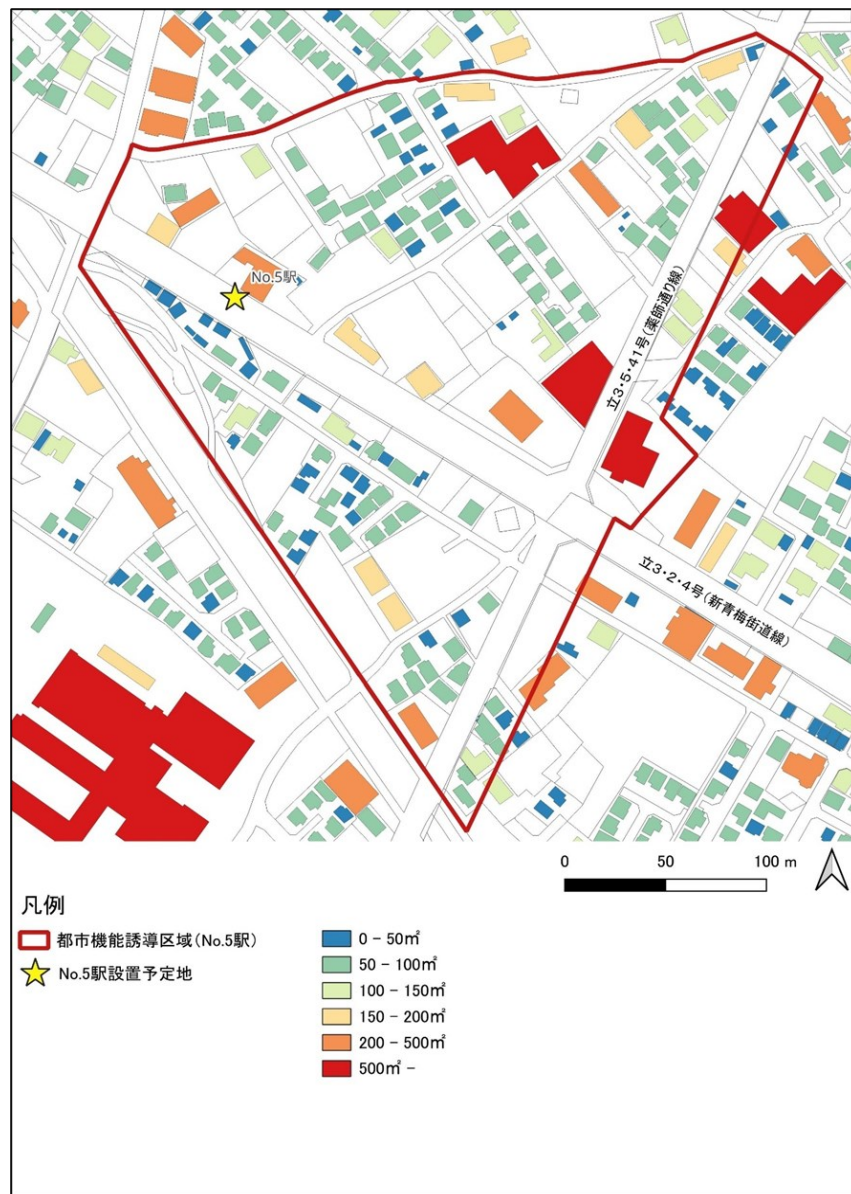
2) 建物の面積① 【都市機能誘導区域(No.5駅)】

- **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: **81.9㎡**

建物面積現況
出典：令和4年度土地利用現況調査

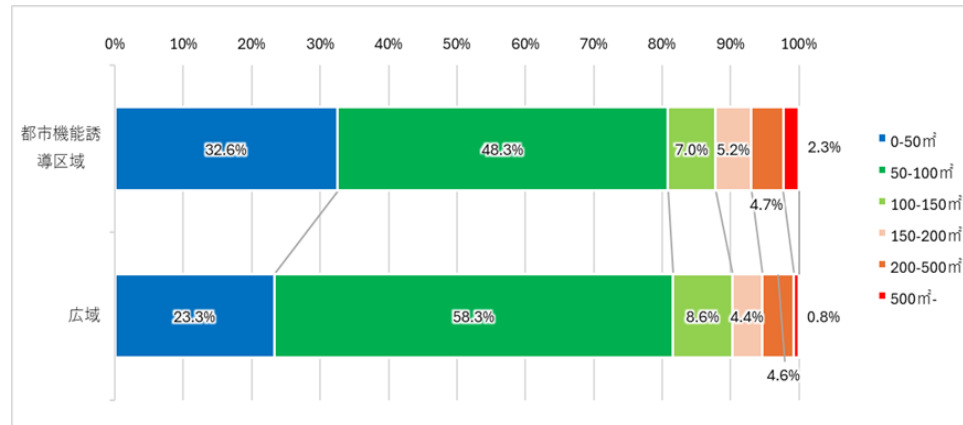


建物面積別割合
出典：令和4年度土地利用現況調査（東京都）



2) 建物の面積② 【広域】

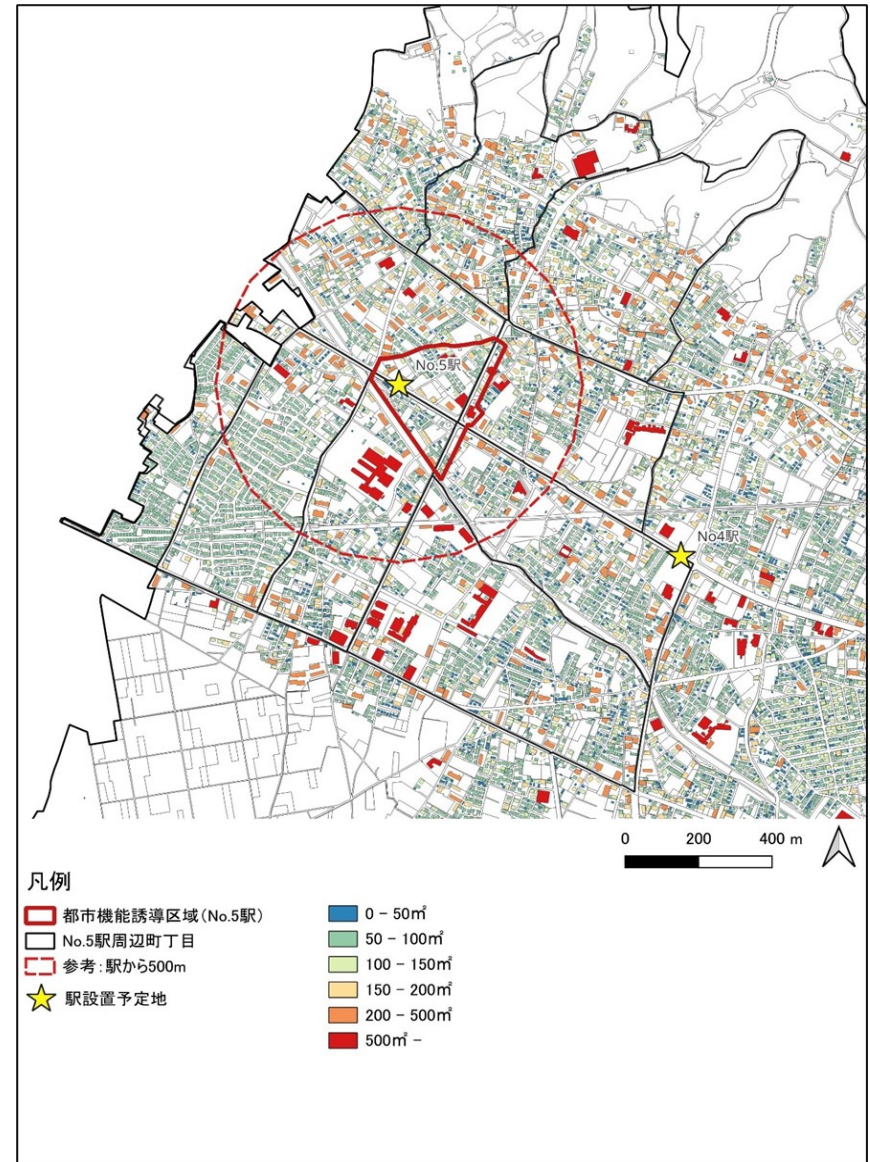
- 都市機能誘導区域と同様の傾向
- ただし、**規模の小さい建物の割合がより低い**



	1棟当たりの面積
都市機能誘導区域	81.9㎡/棟
広域	87.1㎡/棟

No.5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）

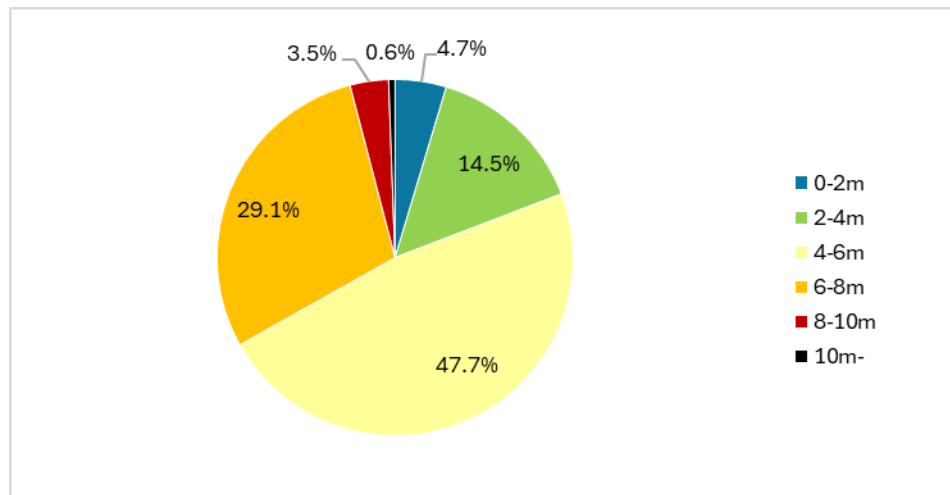
建物面積現況
出典：令和4年度土地利用現況調査



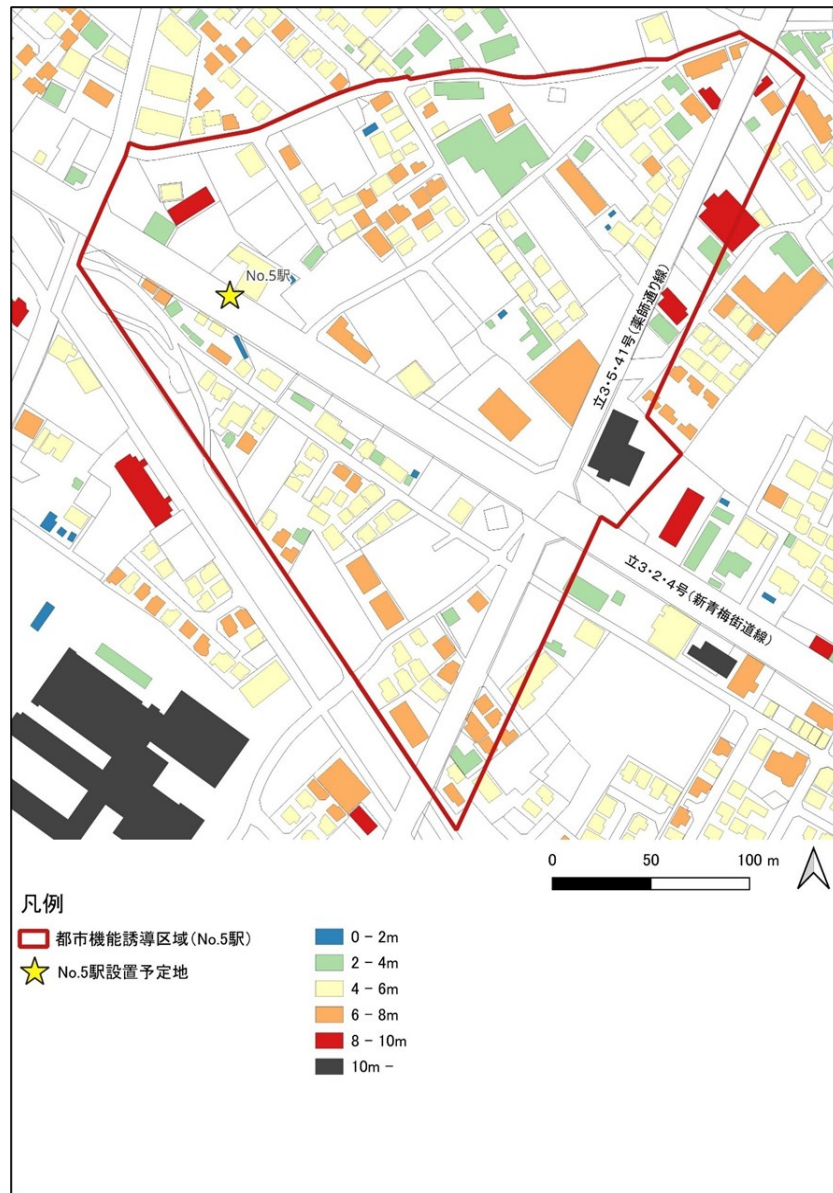
3) 建物の高さ① 【都市機能誘導区域(No.5駅)】

➤ 4～6mが最も多く、47.7%を占めている

建物高さ現況
出典：令和4年度土地利用現況調査



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）

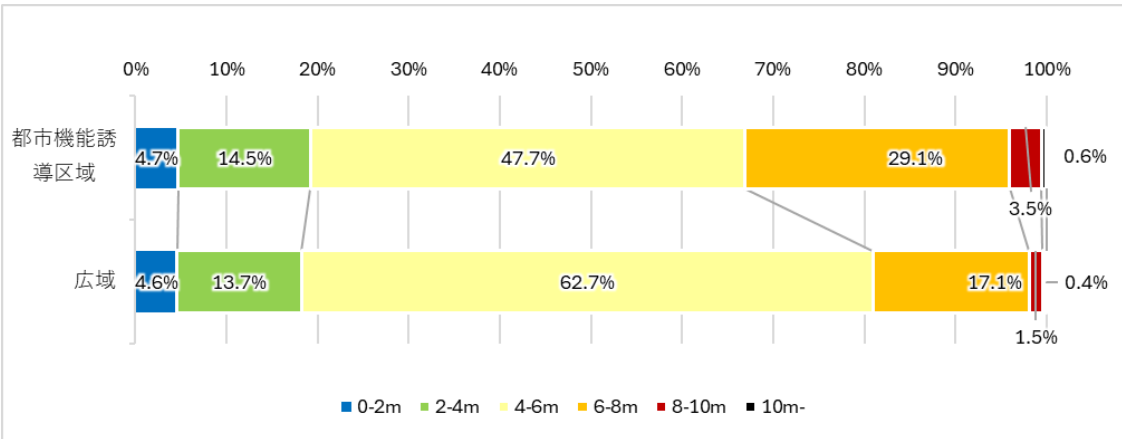
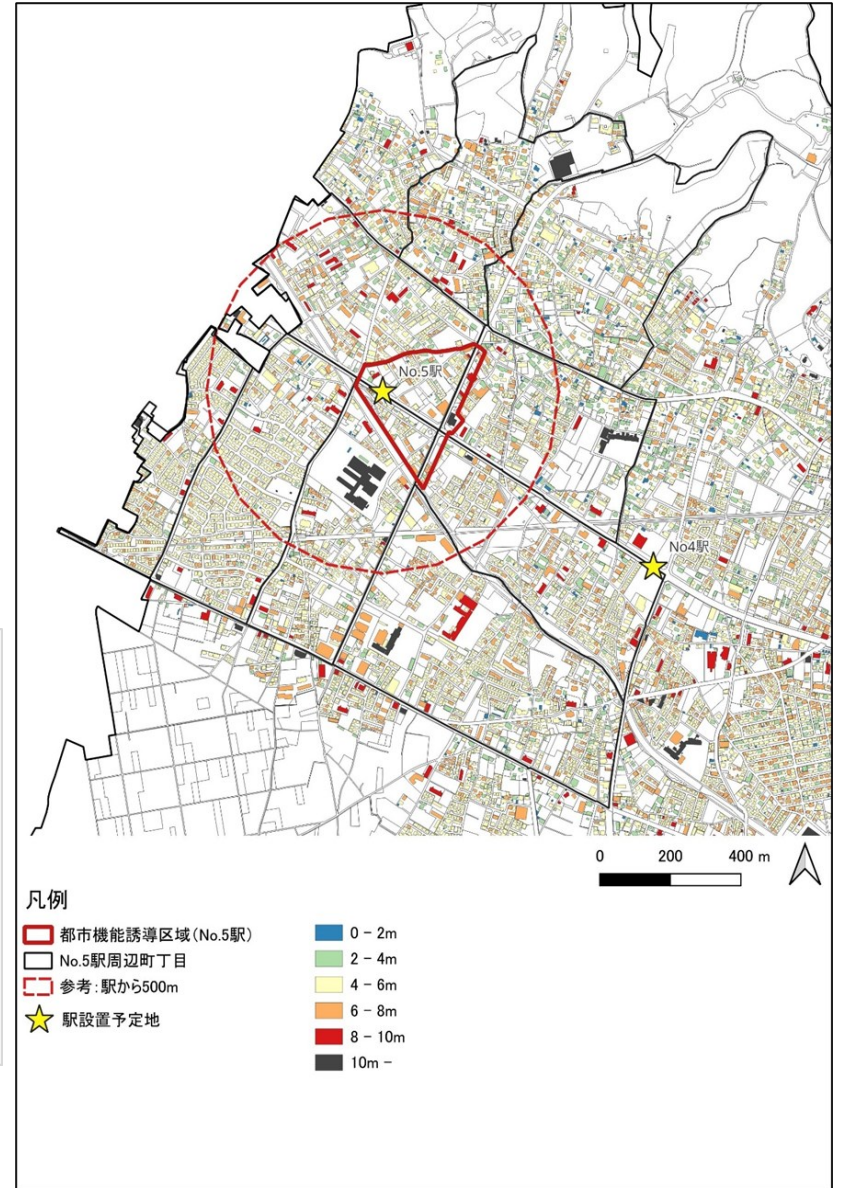


3) 建物の高さ② 【広域】

2
土地・建物

➤都市機能誘導区域内と比較して
4~6mの建物の割合がより高くなっている

建物高さ現況
出典：令和4年度土地利用現況調査



No.5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）

3. 道路・交通

1) 道路ネットワーク①【都市機能誘導区域(No.5駅)】

- 新青梅街道線が骨格道路
- 地区の南側境界部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）

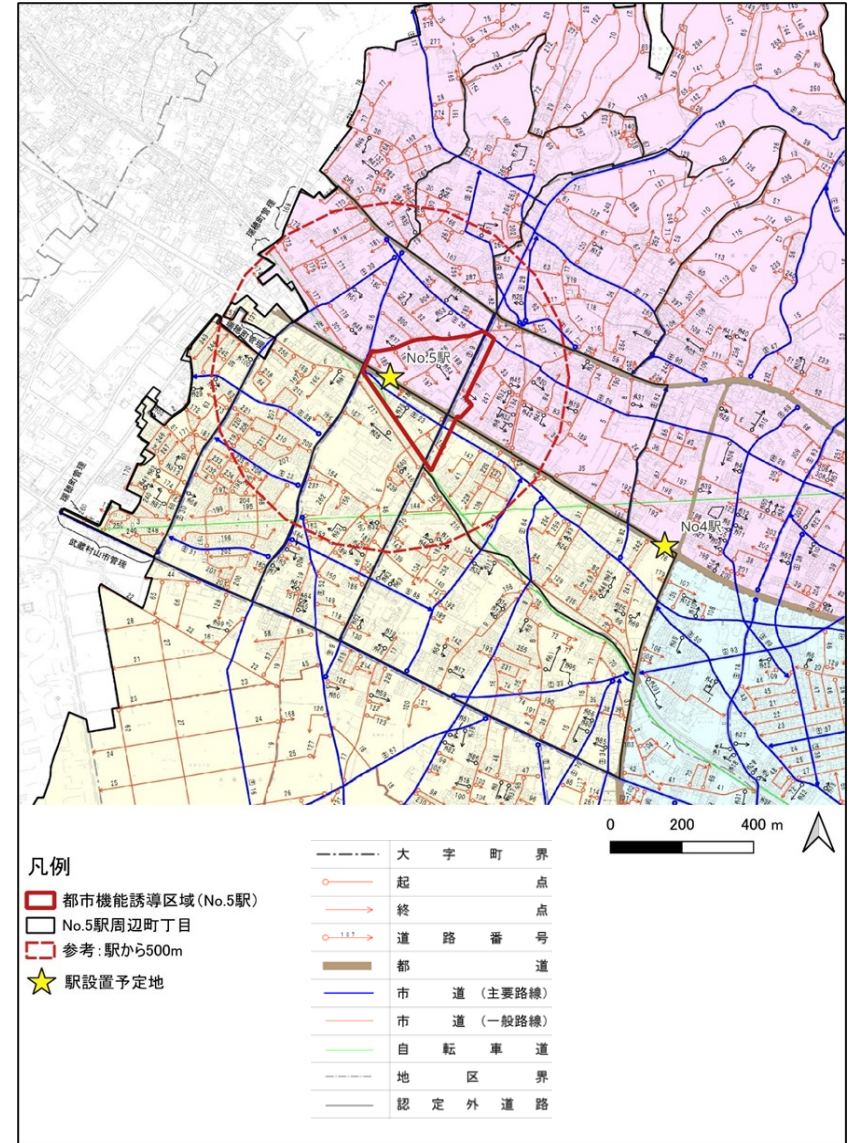


1) 道路ネットワーク②

- 都道や一部の市道(主要路線)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)



2) 道路幅員① 【都市機能誘導区域(No.5駅)】

- 新青梅街道、薬師通りは幅員が**10m以上**確保されている
- その他の道路は、**幅員4m以上**の道路が多いものの、新青梅街道線以南は4m未満の道路が存在している

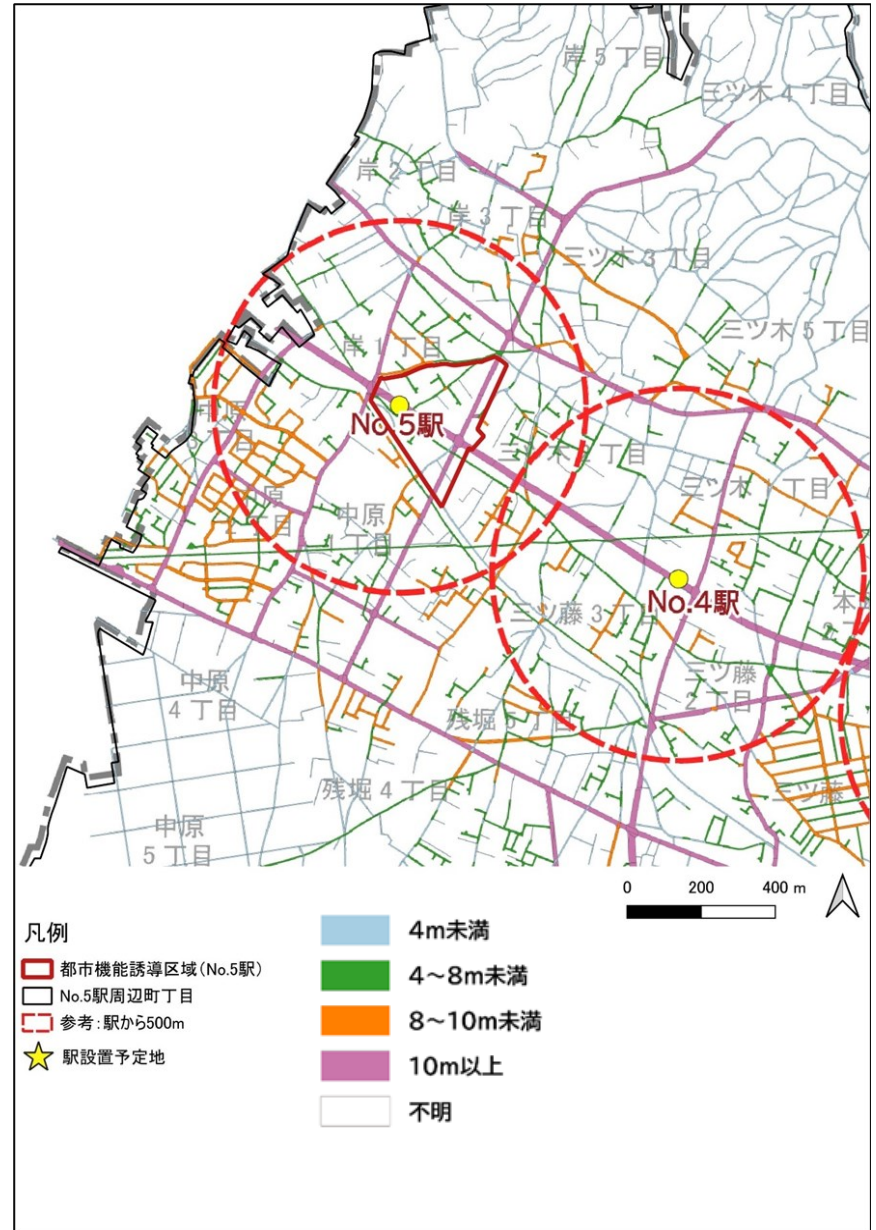
道路幅員現況
出典：武蔵村山市



2) 道路幅員② 【広域】

- 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4m以上**の道路が多い
- 歩道が狭い場所が多い

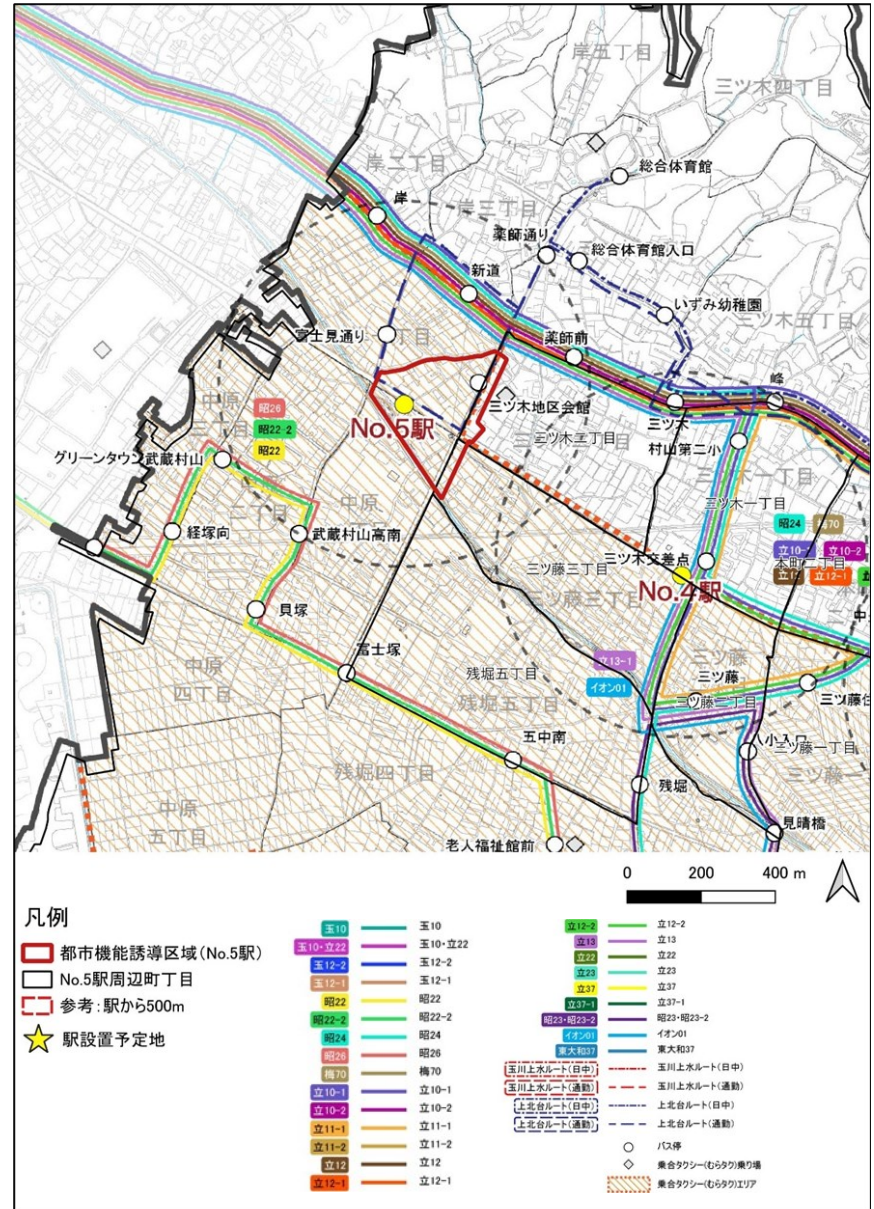
道路幅員現況
出典：武蔵村山市



3) 公共交通① 【都市機能誘導区域(No.5駅)】

公共交通現況図 (R7.3時点)
出典：武蔵村山市

- 駅周辺はMMシャトル以外のバスの運行がなく、むらタクの運行範囲となっている
- 武蔵村山高校北交差点の北側に**三ツ木地区会館**のバス停がある
- 駅予定地の北側には**富士見通り**のバス停がある



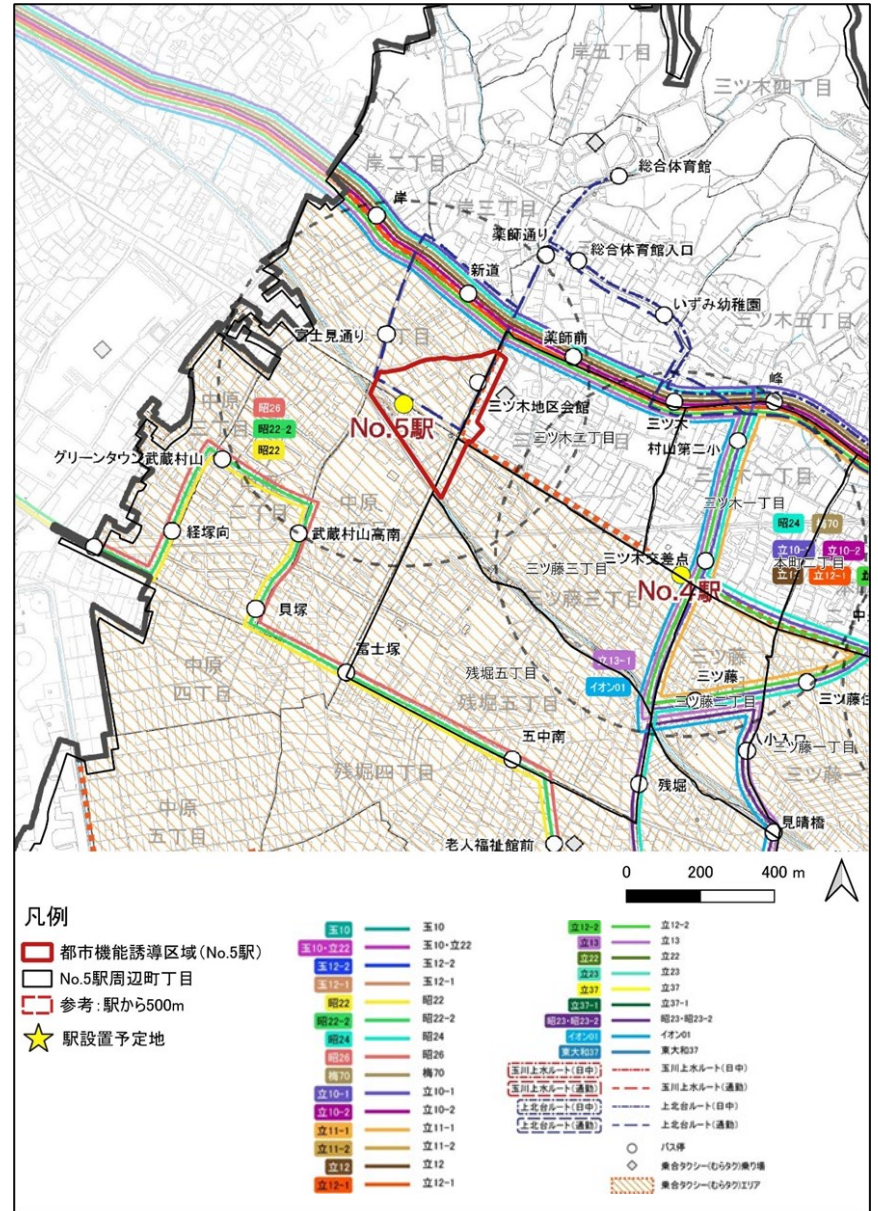
3) 公共交通② 【広域】

- 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。
- 市内循環バス（MMシャトル）を 運行していないエリアでは、**乗り合いタクシー（むらタク）** を 運行



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.5駅の乗降者数の予測

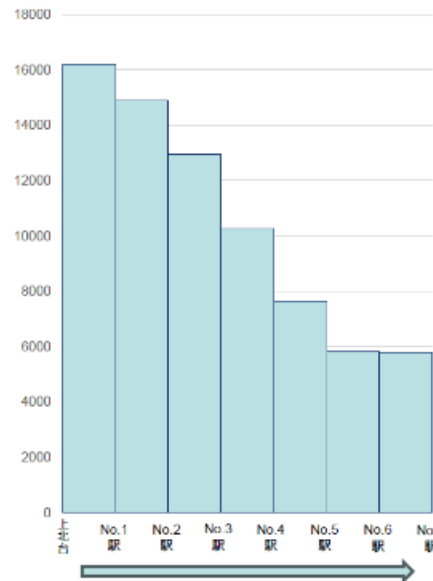
- 令和7年3月時点の予測によると、1日当たりのNo.5駅からの乗車数は3,449人、降車数は3,521人
- No.7駅を除く新規開業予定駅の中では3番目に利用が多い予測

(新規開業区間に係る駅間OD表)

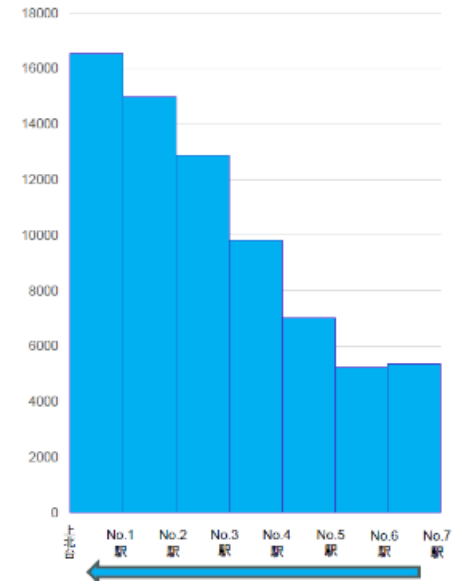
下車 (単位：人/日)

乗車	降車	営業区間	下車							合計		
			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	
営業区間	計31,572人		←	既開業区間 (上北台除く) 1,699	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	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	

(上北台から新規開業区間方面への駅間利用断面)



(新規開業区間から上北台方面への駅間利用断面)



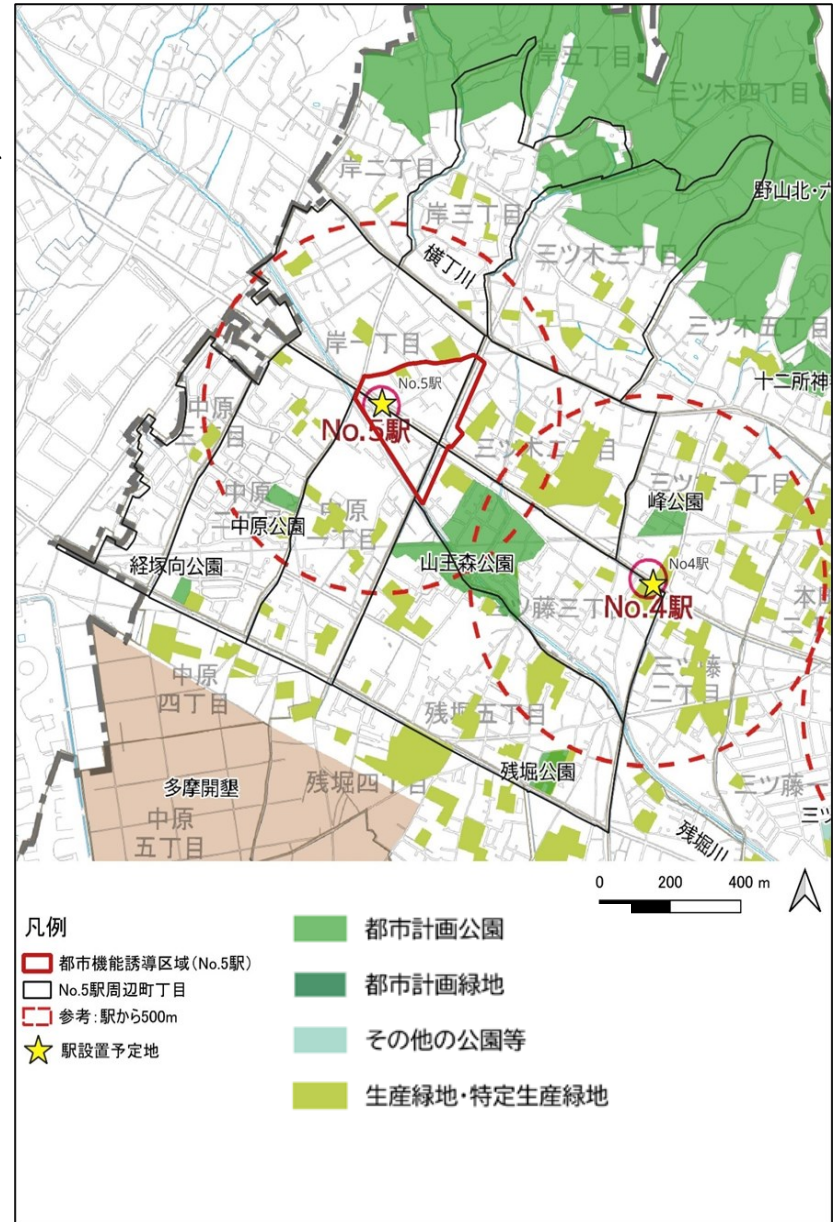
出典： R7.3国土交通省：多摩都市モノレール株式会社の軌道事業特許について

4. 公園・防災

1) 公園

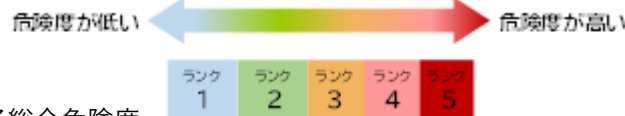
- 都市計画公園は、**山王森公園**（一部開園済み）、**中原公園**が近い
- 市街地の貴重な緑である**生産緑地**が広範囲に存在する
- 地区の近くを流れる残堀川沿いには、**残堀川親水緑地広場**が存在する

都市計画公園等の分布図
出典：武蔵村山市



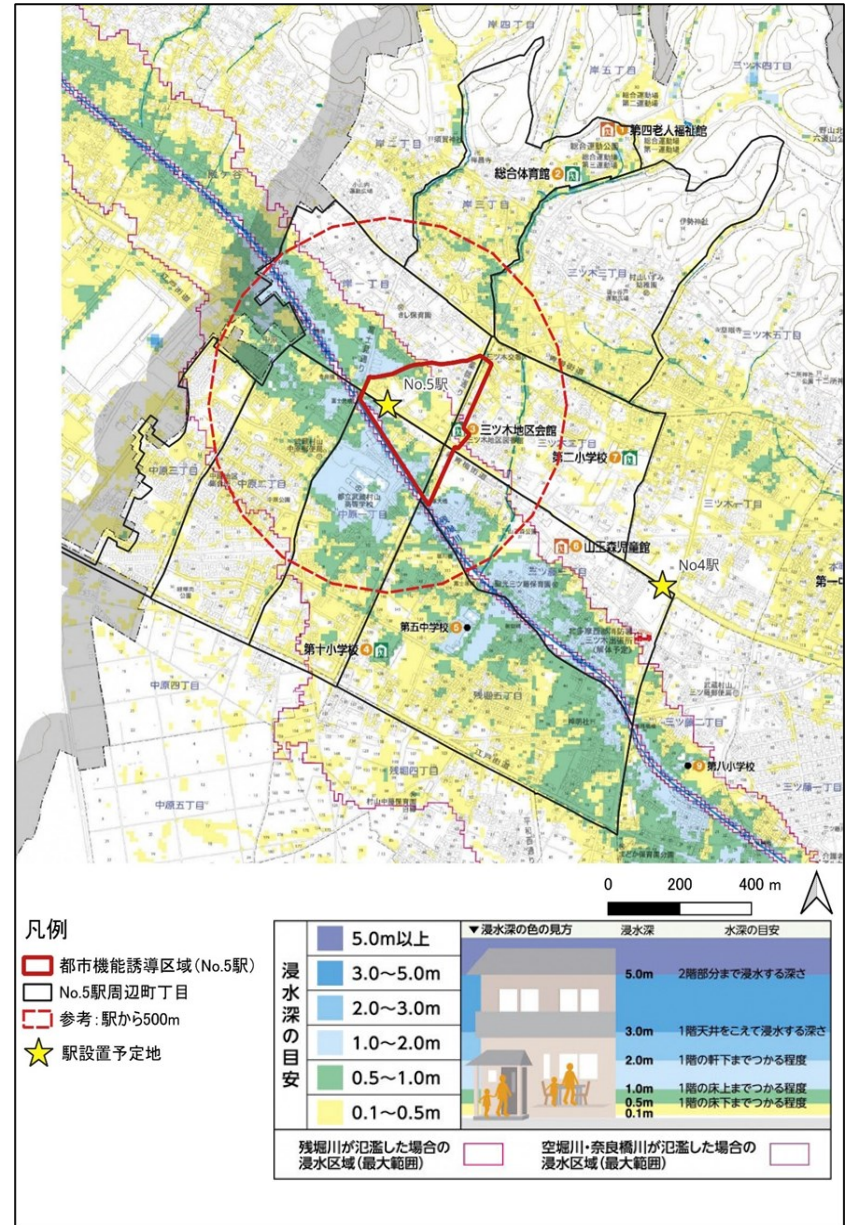
2) 災害リスク

- 残堀川周辺に浸水想定区域が広がる
- 都市機能誘導区域内は土砂災害リスクのあるエリア外となっている
- 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）

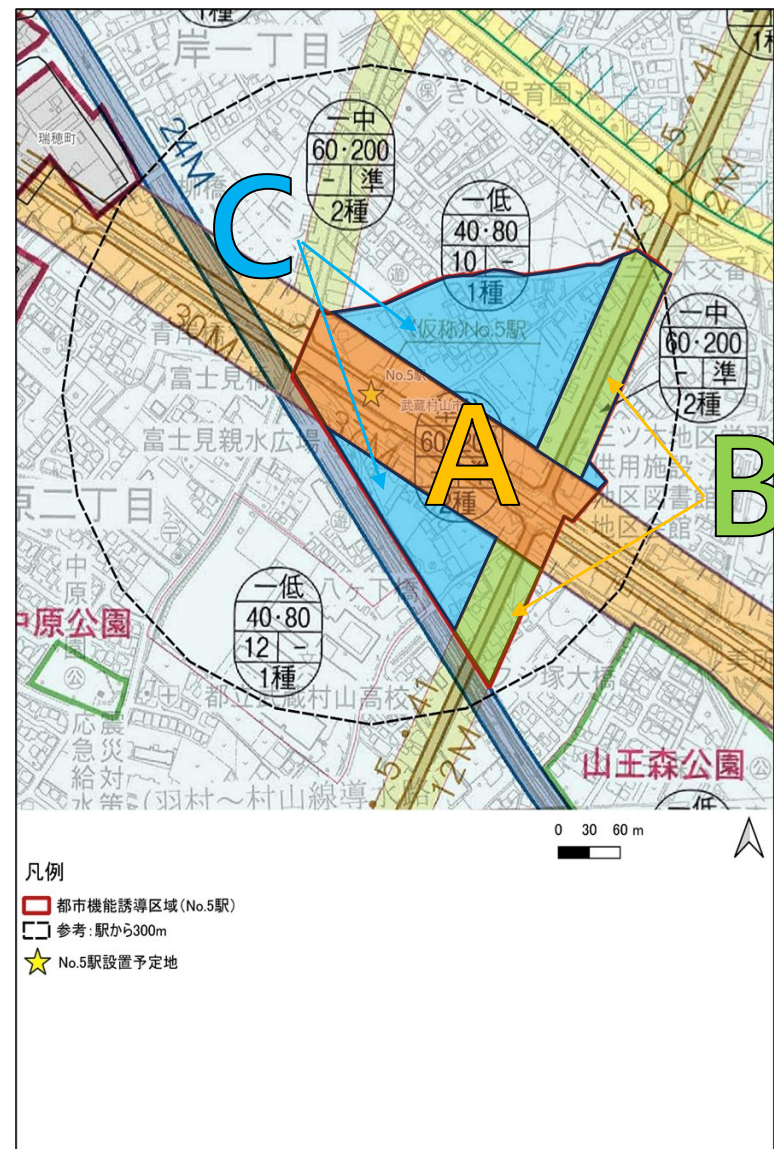


5. 都市計画 (用途地域等)

1) 用途地域(都市機能誘導区域)

- No.5駅周辺では、
 - A：新青梅街道沿い
 - B：薬師通り沿い (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**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

<p>第一種低層住居専用地域</p>  <p>低層住宅のための地域です。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。</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>  <p>主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p>  <p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>
<p>第二種中高層住居専用地域</p>  <p>主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。</p>	<p>第一種住居地域</p>  <p>住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	<p>第二種住居地域</p>  <p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられません。</p>
<p>準住居地域</p>  <p>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。</p>	<p>田園住居地域</p>  <p>農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。</p>	<p>近隣商業地域</p>  <p>まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。</p>
<p>商業地域</p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>	<p>準工業地域</p>  <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられません。</p>	<p>工業地域</p>  <p>どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>
<p>工業専用地域</p>  <p>工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>		

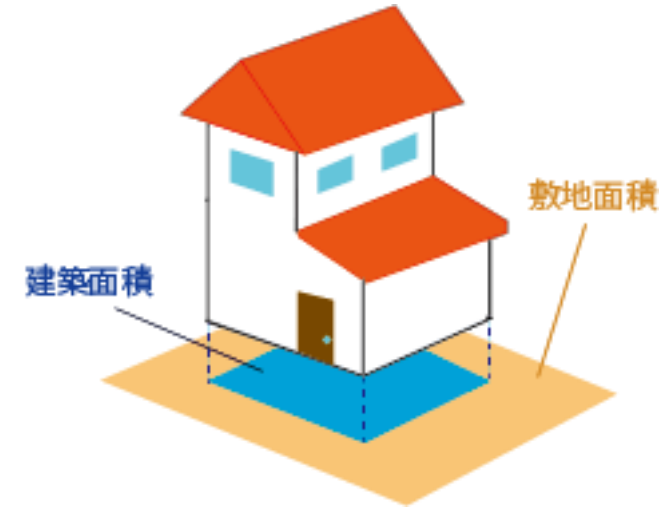
用途地域一覧

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

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

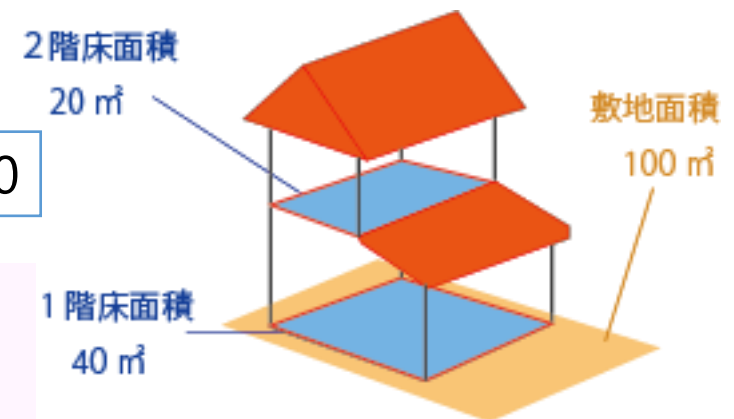


- **容積率** とは、敷地面積に対する延べ床面積 (各階の床面積を合計した面積) の割合

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

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.5駅周辺の現況（まとめ）

- 総合体育館や武蔵村山高校など、スポーツ・教育資源がある
- 土地利用は独立住宅が中心で、新青梅街道線を離れると、住宅や農地が混在している
- 里山民家や残堀川などみどりや自然を感じられる環境がある
- 新青梅街道が地域の骨格道路
- 路線バスやMMシャトルが運行しており、MMバスが走っていないエリアは乗り合いタクシー(むらタク)を利用できるようになっている。
- 残堀川周辺に浸水想定区域が広がっている