

本日の協議内容

資料2

第2回 No.5駅周辺まちづくり協議会

目次構成

1. 今回のポイント
2. 提言書 骨子(事務局案)とは
3. 各駅のまちづくりの方向性
4. 土地利用とは
5. 土地の高度利用と建物の高さ
6. 都市計画制度とは

1. 今回のポイント

主なポイント（詳細は資料3-2参照）

重要！

➤ 土地利用

- ✓ No.5駅周辺に**立地してほしい**施設はどのようなものか
⇔ **立地してほしくない**施設はどのようなものか

➤ 景観

- ✓ どのくらいまで**高度利用**するか（高い建物を可能とするか）
⇔ **見通し、眺望**を重視するか

意見交換前に
また復習します

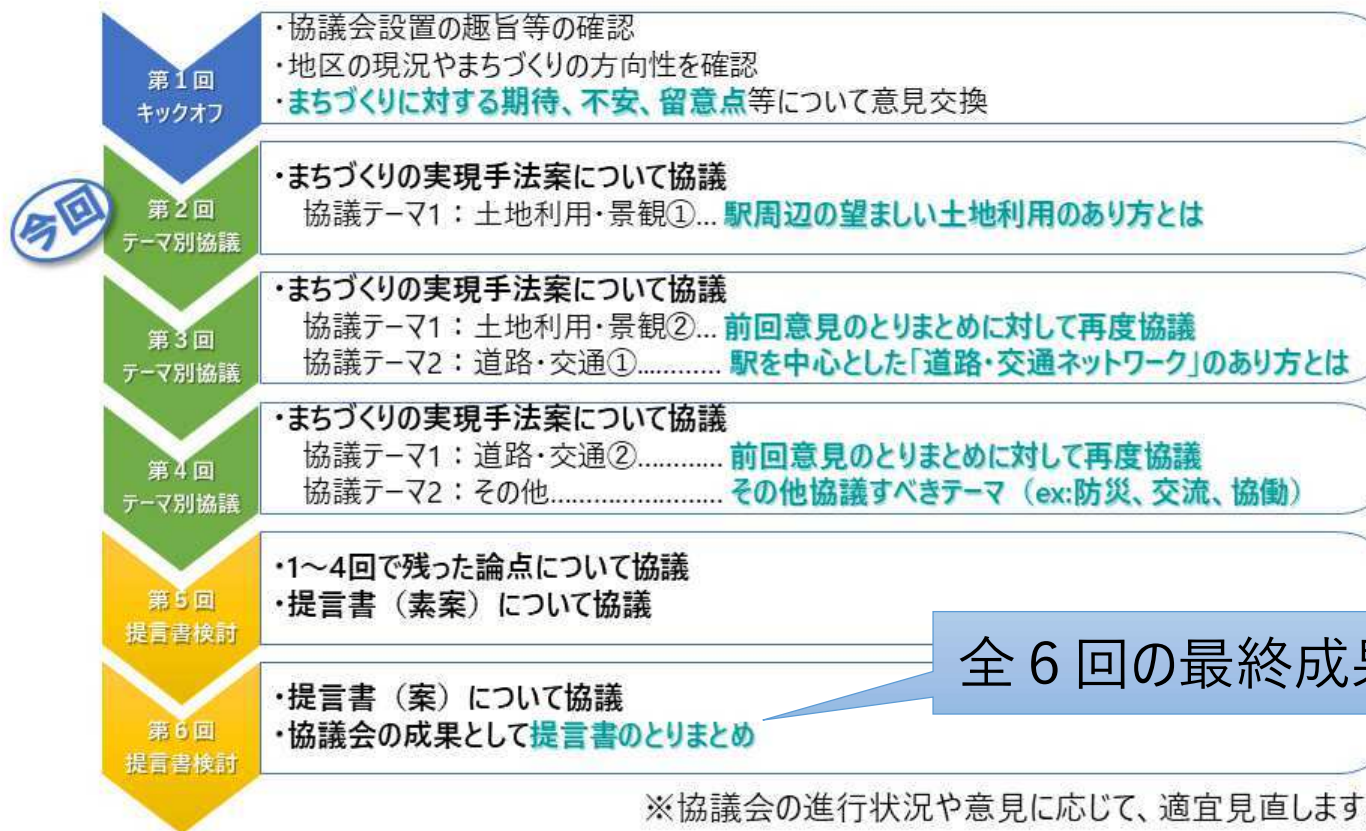
2. 提言書骨子 (事務局案)とは

1) 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**
- 提言書骨子(事務局案)とは、この議論のための**たたき台**

協議会のスケジュール

- 令和8年度中に**全6回**開催（基本的に土曜日の午前開催）
- **1～2か月に1回**程度のペースで開催



提言の全体像

土地利用・景観

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・スポーツ等の活動拠点」、「多様な人々の居場所」となる拠点を形成する。

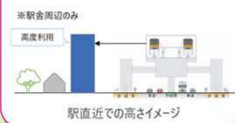
拠点形成ゾーン

- ・日常の買い物に便利な商業施設や子育て支援施設等の生活支援施設を誘導
- ・誰でも自由に使える交流施設やサイクリング等に資する運動交流施設を誘導
- ・夜間に不特定多数が入り出りする施設の立地を抑制



景観 (高さ)

- ・駅直近は駅舎と同程度の高さに制限



低層住宅地ゾーン

- ・自然や桜、緑等に配慮し、ゆとりある住宅地の形成
- ・新青梅街道沿道建物の耐震化、残堀川周辺での災害リスク低減を促進
- ・小規模な店舗兼用住宅の立地促進

沿道市街地ゾーン

- ・沿道型店舗等の立地を誘導
- ・一定の高度利用を図りつつ、モノレールからの見晴らしに配慮



道路・交通ネットワーク

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、次世代モビリティ等の導入検討など、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。

地域の魅力

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！

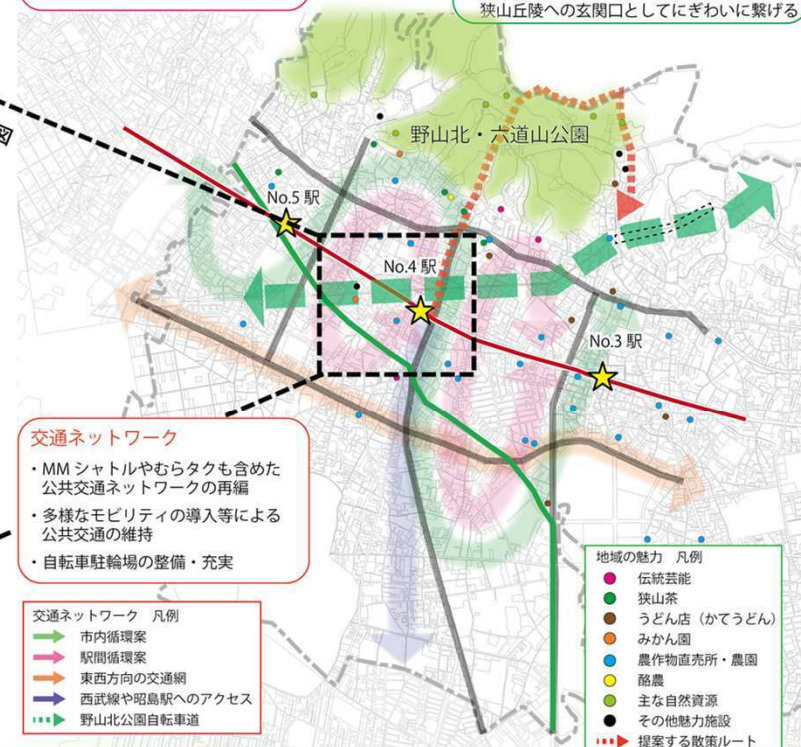
- 狭山丘陵や桜並木、横中馬獅子舞などの伝統芸能、みかんや狭山茶などの特産品をまちづくりに生かしつつ、各種資源を連携し繋げていくことで、他の駅にはない独自の魅力を創出する。

道路

- ・広域道路ネットワークの形成のため幹線道路等の道路整備の推進
- ・歩行者・自転車が安全で快適に通行できる空間の確保
- ・生活道路等の維持改善

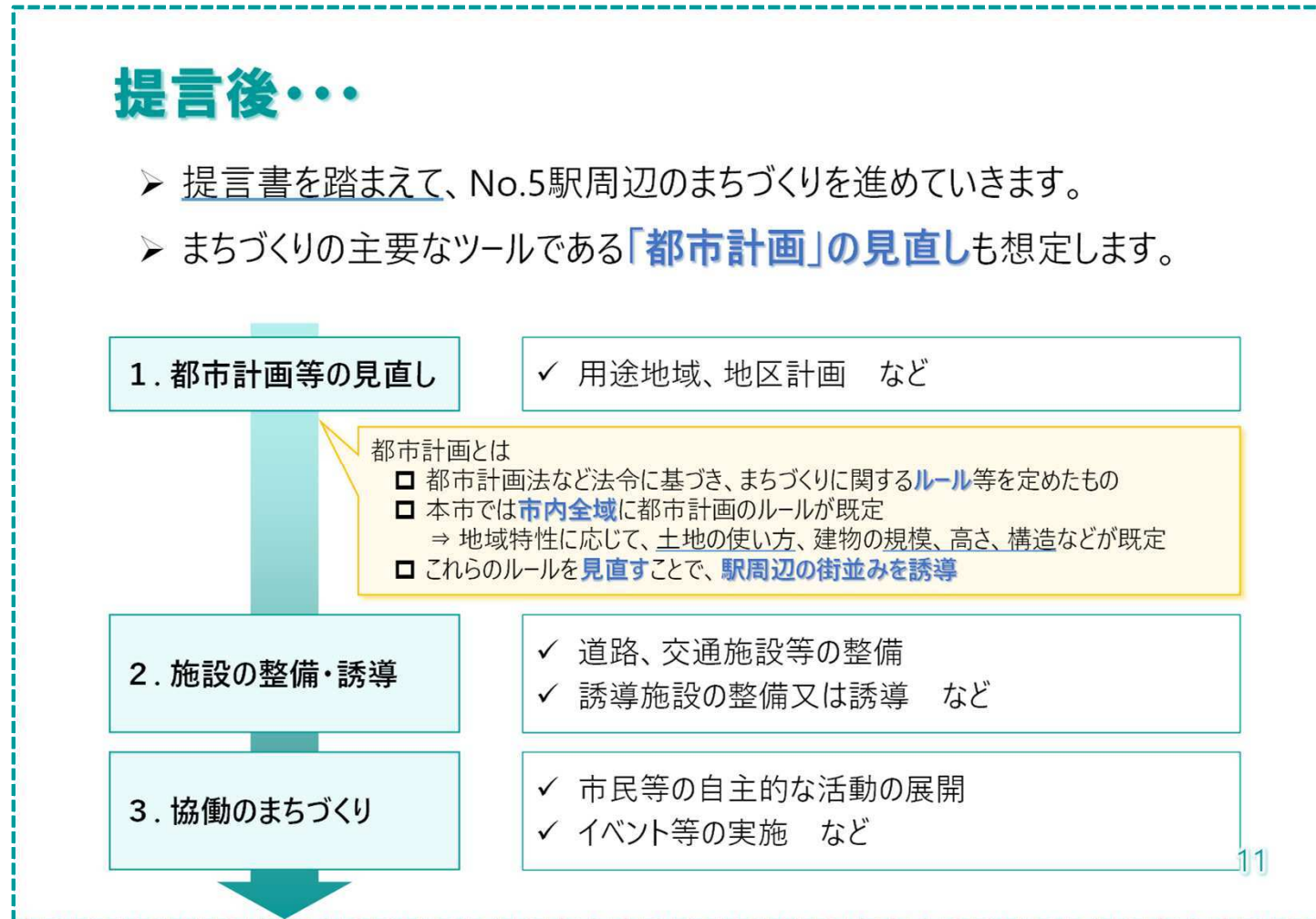
地域の魅力

- ・狭山丘陵と距離が近いことを生かした自然資源の活用
- ・イベント開催等による桜並木の魅力発信と計画的な更新・管理
- ・伝統芸能や特産品の魅力を連携・活用し狭山丘陵への玄関口としてにぎわいに繋げる



2) 今後のまちづくり

- 今後、**提言書の内容を踏まえ**、「都市計画等の見直し」、「施設の整備・誘導」、「協働のまちづくり」を推進



「提言書」が
将来のまちづくりの
「土台」になる

3) 提言書の構成イメージ

- 「3. 提言」で、土地利用、景観、交通等々について**提言**
- 今回の協議会は、**土地利用・景観**について議論

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「**全体像**」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 ・参考としてモノレール延伸事業や関連計画の概要を掲載 |
| 2. 地区の現況と課題 | ・駅周辺の現況を説明 ・協議会委員の意見も掲載 |
| 3. 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 |
| 提言の全体像 | ・提言の概要を示すとともに図化・見える化 |
| 巻末参考資料 | ・検討の過程を掲載 ・検討の体制を掲載 |

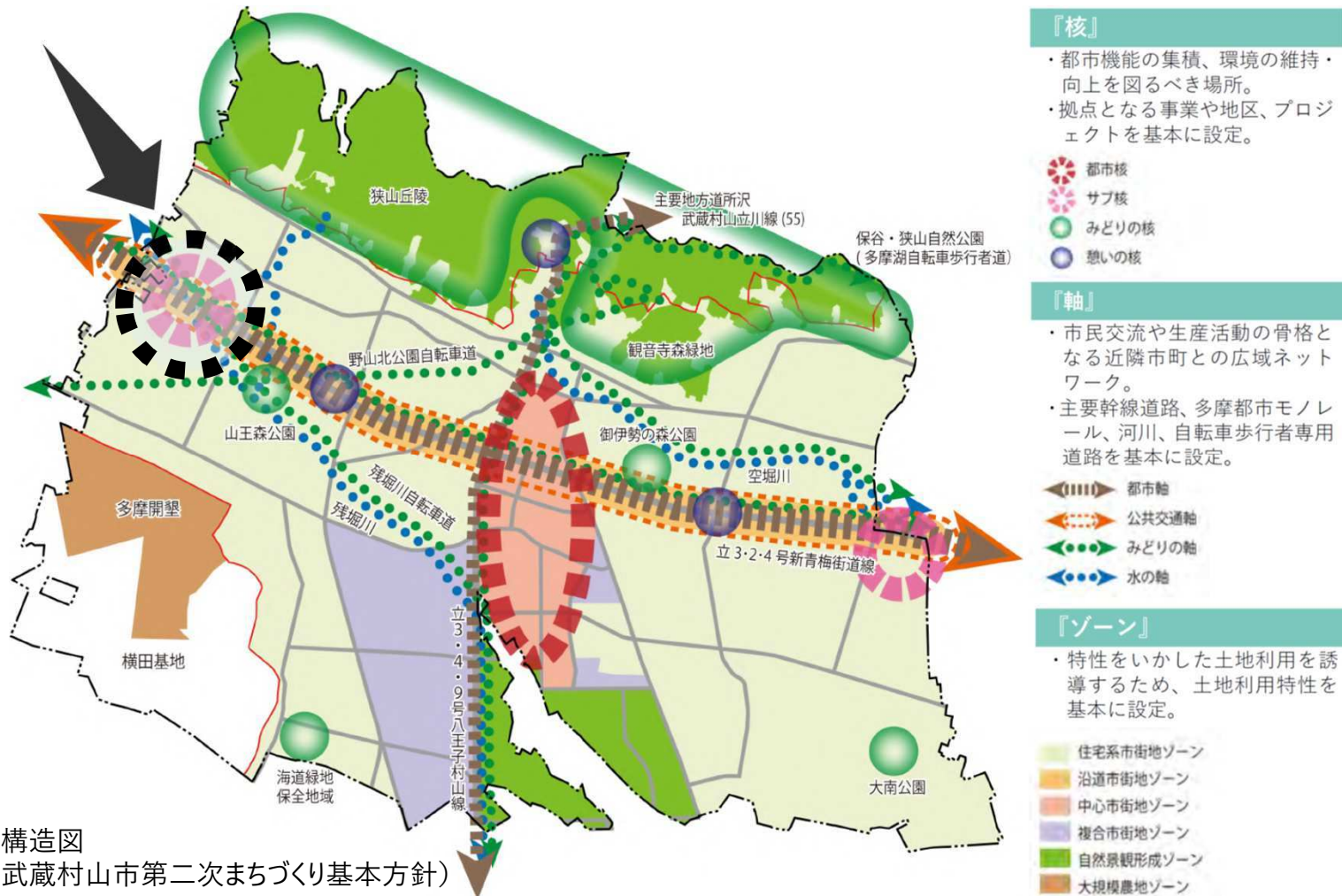
図：提言の全体像イメージ
出典：武蔵村山市第二次まちづくり基本方針



3. 各駅のまちづくり の方向性

1) 第二次まちづくり基本方針におけるNo.5駅的位置付け

- 「第二次まちづくり基本方針」では... **サブ核**
 - ✓ モノレールの延伸により**本市の玄関口**となるサブ核
 - ✓ 利便性の高い**市民生活の拠点**

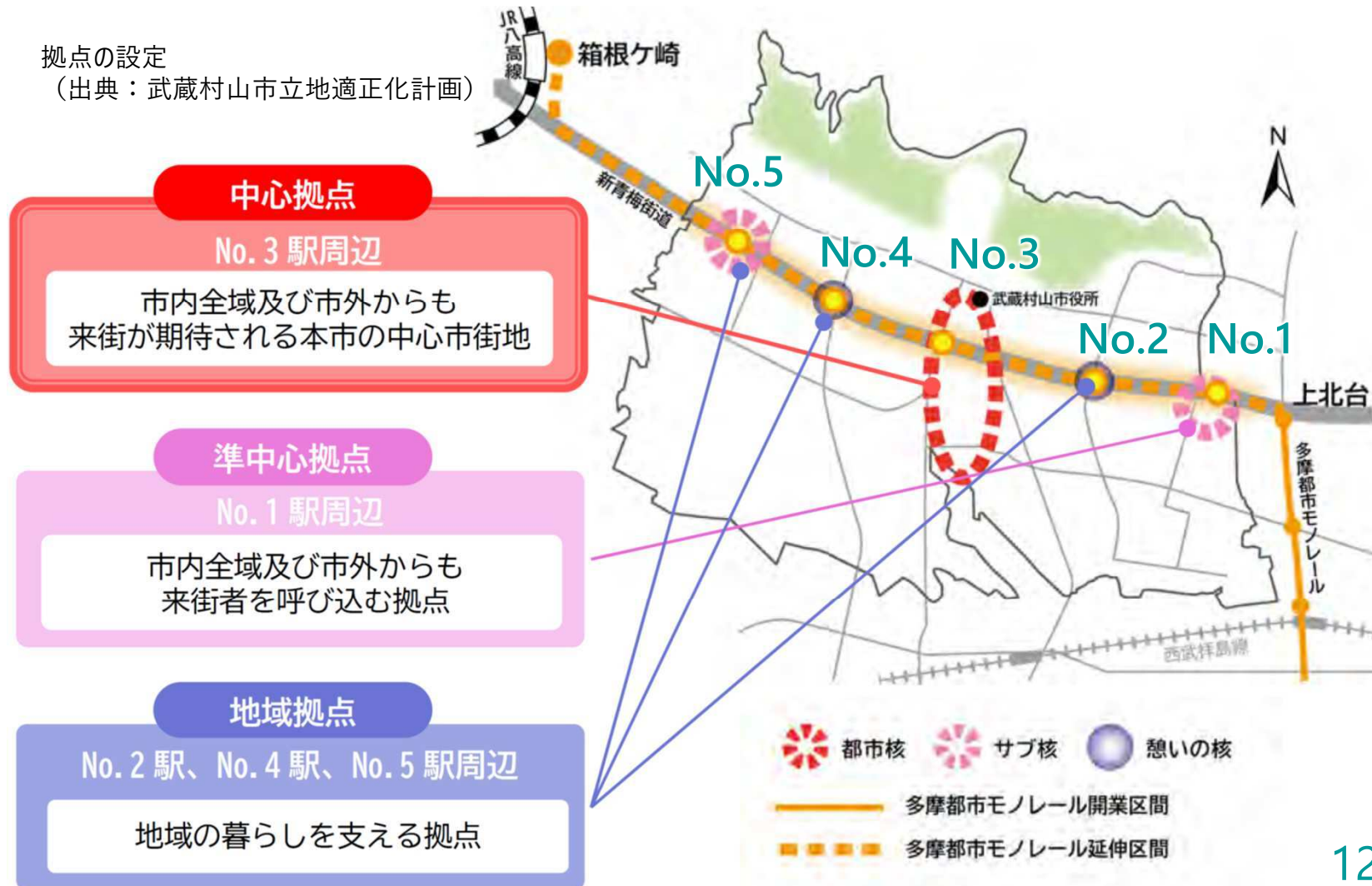


将来都市構造図
 (出典：武蔵村山市第二次まちづくり基本方針)

2) 立地適正化計画におけるNo.5駅の位置付け

- 「立地適正化計画」では... **地域拠点**
- ✓ **地域の暮らし**を支える拠点

拠点の設定
(出典：武蔵村山市立地適正化計画)



No.3,1駅では他地区から人を呼び込む

No.5駅等では「地域の暮らし」に着眼したまちづくり

4. 土地利用とは

1) 土地利用とは

- 土地がどのような目的で使われているか
- 今後どのように使われるか

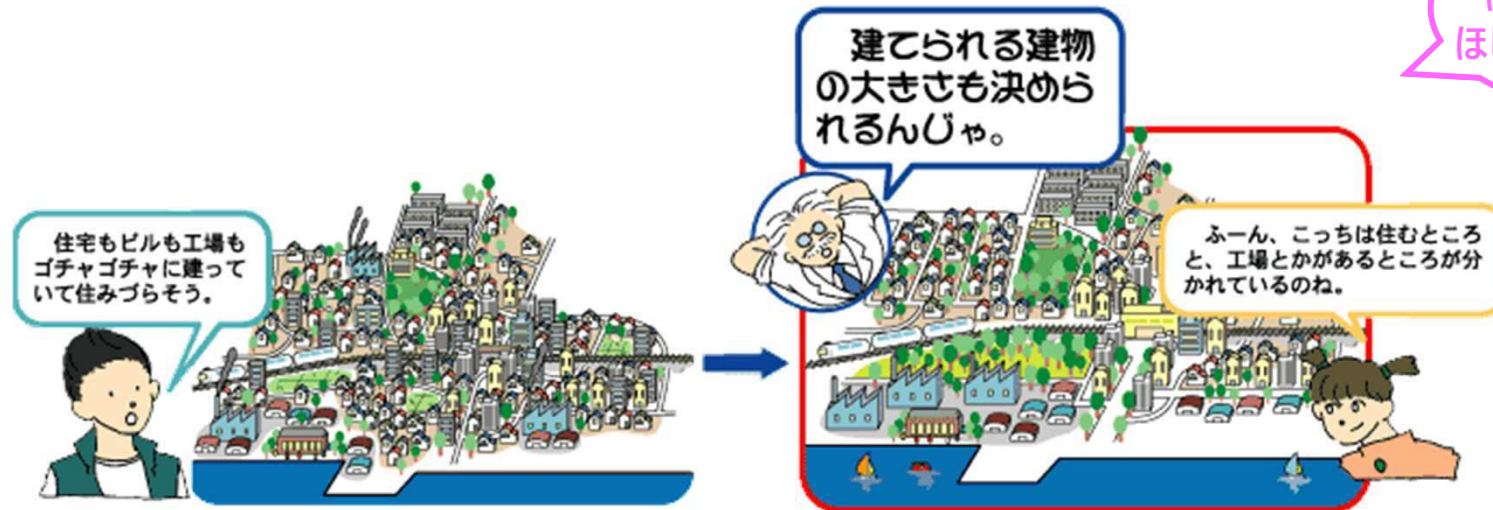


土地利用のイメージ（出典：国交省HP）

2) 計画的な土地利用

「今」よりも
「将来」を見越して
検討する

- 将来的な土地利用のあり方を**計画**し、
それを**実現**するための規制や誘導手段を定める



土地利用計画のイメージ
(出典：国交省HP)

参考：「土地の高度利用」とは

- **高い**建物を建て、
- 様々な施設（都市機能）を**集約**すること
- ※ **建物の高さ**の話題で「高度利用」という言葉が出る場合も

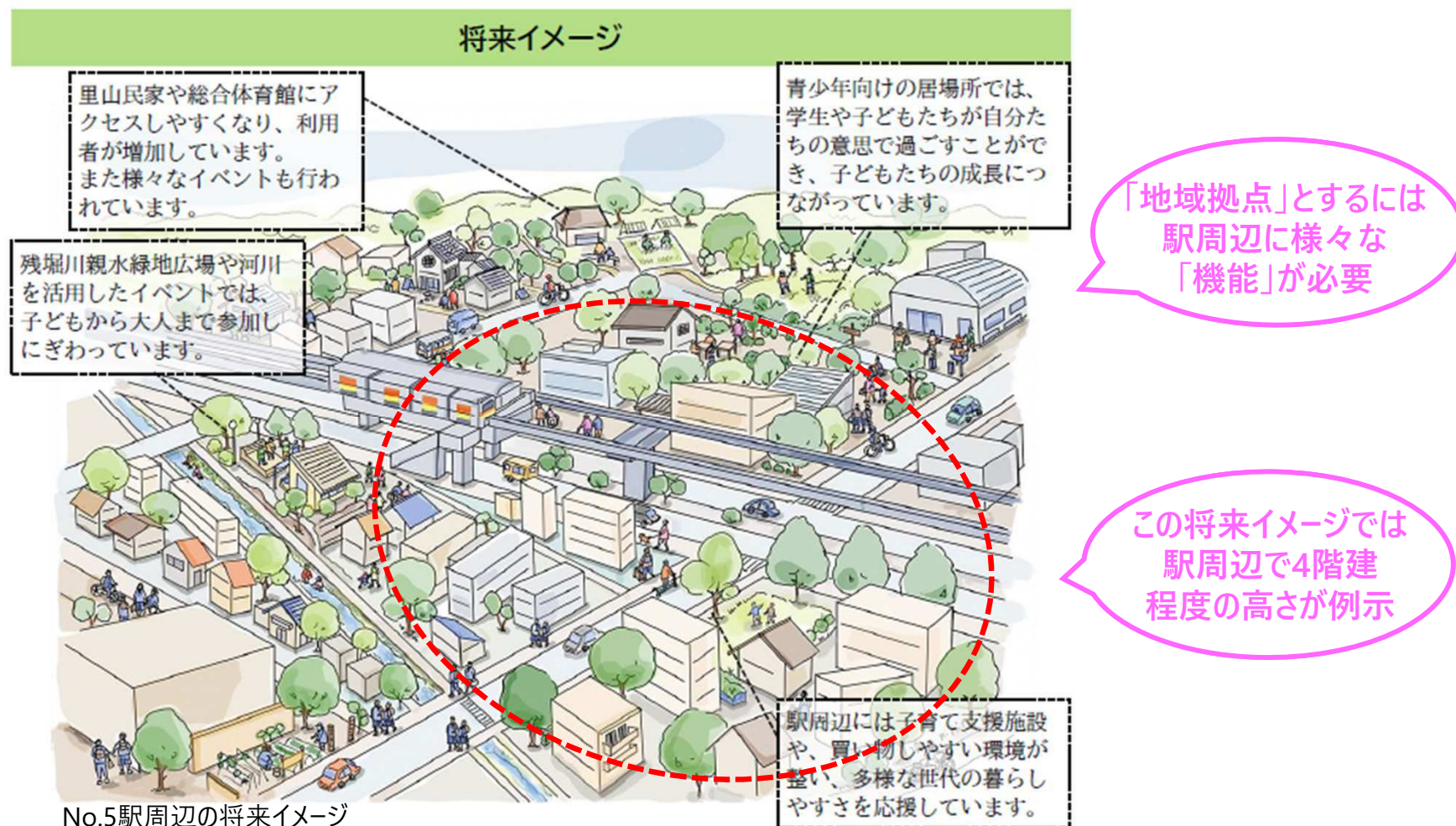


土地の高度利用のイメージ
(出典：国交省パンフレット)

5. 土地の高度利用 と建物の高さ

1) 建物の高さ

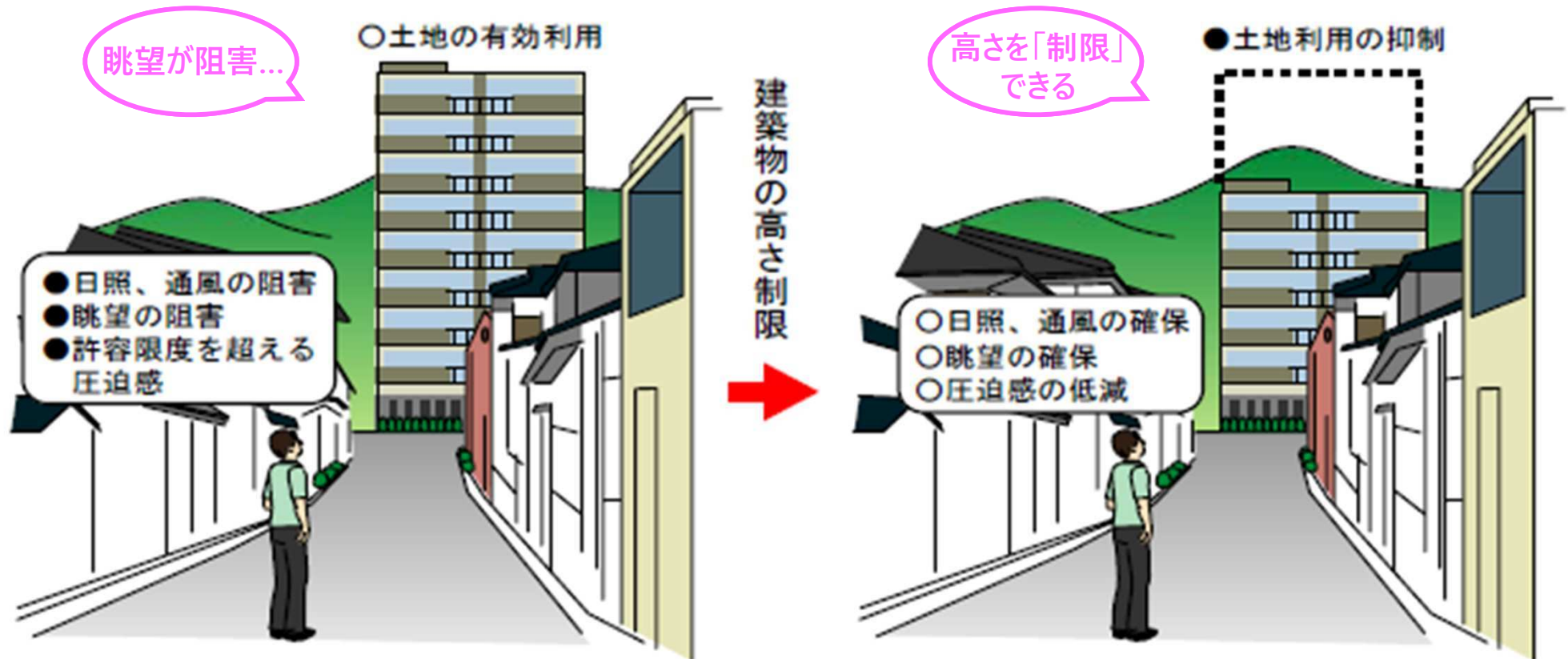
- 駅周辺の利便性を高め、にぎわいを創り出すためには一定の高度利用（高い建物に様々な機能を集約）が重要
- このことにより、限られたスペースでも施設をつくれるように



No.5駅周辺の将来イメージ
 (出典：武蔵村山市 多摩都市モノレール沿線まちづくり方針)

2) 高度利用のデメリットと制限

- 一方で、無秩序に高い建物が建つことにより**眺望の阻害**や**日照・通風の阻害**、**圧迫感**などのデメリットがある
- こうしたデメリットを防ぐためには**建物の高さ制限**が有効



建築物の高さ規制によるプラスの効果、マイナスの効果の例
(出典：国交省住宅局資料)

3) 現在のNo.5駅周辺の高さ制限

- No.5駅周辺の新青梅街道沿道は **地区計画**※1が定められている
- 地区計画により、**建物の高さの最高限度は20mに制限**

※地区計画についてはP24参照

「20m」とは



(4) 建築物の高さの最高限度
 後背地の既存住宅の住環境や狭山丘陵の景観に配慮するため、「建築物の高さの最高限度」を定めています。

建築物の高さの最高限度 : 20m
(おおむね6階建てまで建築可能)

・5～6階建ての街並みのイメージ

4) No.4駅周辺協議会での高さ制限の検討

- **景観**(富士山の眺望等)のために**高さを制限したい**という意見と、人が集まる場所とするために**現在以上の制限をすべきでない**という意見の両方が出された
- 制限したいという意見の中でも**制限する範囲**や、**どの程度の高さに制限するか**など様々な意見が取り交わされた

No.4駅での検討過程

案1
赤：20m制限
青：14～15m制限

案2

案3

案1
①ゾーンが(ハッキリ)見える
案1
でも日景は損になる
案1
1か2だが、2は不自然

案2
(事前配布の)案2が0
案2 企業も呼びかけが、景観を考えると2
案2
事務局案より、せまいにイ

案1
統一的な景観が大事
範囲が一般の人にわかりにくい
用途地域の変更は?

案3
案3 すでに制限はある人に選ばれるために
案3 文化創成のため人が集まるように

赤：20m制限
青：14～15m制限

3つの案に対し多様な意見

No.4駅周辺の高さ制限の検討 (出典：武蔵村山市 No.4駅周辺まちづくり協議会)

6. 都市計画制度 とは

1) 用途地域

- 市街化区域で、市街地の**大枠としての土地利用**を定めるもの
 - ✓ 例：閑静な**住宅地**で、店舗は小さなもののみ
 - ✓ 例：映画館、百貨店などが集まる**商業地**

いろいろな種類がある

No.5 駅近傍では**3種**が指定

- **第一種低層住居専用地域**
 - ✓ 低層住居(戸建等)のための地域
- **第一種中高層住居専用地域**
 - ✓ 中高層住居(マンション等)のための地域
- **準住居地域**
 - ✓ 道路の沿道で、自動車関連施設等と、住環境との調和を図るための地域

今の No.5 駅周辺は住環境主体



用途地域13種のイメージ (出典：国交省パンフレット)

参考) 用途地域によって建てられる建物が異なる

「第一種低層住居専用地域」は制限が多い (×が多い)
 「準住居地域」は比較的制限が少ない (○が多い)

用途地域内等の建築物の主な用途制限
 (出典：国交省パンフレット)

| 用途地域内の建築物の用途制限 | | 第一種低層住居専用地域 | 第二種低層住居専用地域 | 第一種中高層住居専用地域 | 第二種中高層住居専用地域 | 第一種住居地域 | 第二種住居地域 | 準住居地域 | 田園住居地域 | 近隣商業地域 | 商業地域 | 準工業地域 | 工業地域 | 工業専用地域 | 用途地域の指定のない区域※ | 備考 | |
|---|---------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|---------|---------|-------|--------|--------|------|-------|------|--------|---------------|--|---|
| 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | ○ | 非住宅部分の用途制限あり |
| 店舗等 | 店舗等の床面積が150㎡以下のもの | × | ① | ② | ③ | ○ | ○ | ○ | ① | ○ | ○ | ○ | ○ | ④ | ○ | ①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 | |
| | 店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの | × | × | ② | ③ | ○ | ○ | ○ | ■ | ○ | ○ | ○ | ○ | ④ | ○ | ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。 | |
| | 店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの | × | × | × | ③ | ○ | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ④ | ○ | ③：2階以下。 | |
| | 店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ④ | ○ | ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 | |
| | 店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの | × | × | × | × | × | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ④ | ○ | ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。 | |
| 事務所 | 1,500㎡以下のもの | × | × | × | ▲ | ○ | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ▲：2階以下 |
| | 事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの | × | × | × | × | × | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| ホテル、旅館 | × | × | × | × | ▲ | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | × | × | ○ | ○ | ▲：3,000㎡以下 | |
| 遊戯施設・風俗施設 | ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等 | × | × | × | × | ▲ | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ▲：3,000㎡以下 |
| | カラオケボックス等 | × | × | × | × | × | × | ▲ | × | ○ | ○ | ○ | ▲ | × | ○ | ○ | ▲：10,000㎡以下 |
| | 麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等 | × | × | × | × | × | × | ▲ | × | ○ | ○ | ○ | ▲ | × | ○ | ○ | ▲：10,000㎡以下 |
| | 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等 | × | × | × | × | × | × | △ | × | ○ | ○ | ○ | × | × | ○ | ○ | ▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満 |
| 校舎・公共施設 | 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | × | ○ | ○ | |
| | 病院、大学、高等専門学校、専修学校等 | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | × | × | ○ | ○ | |
| | 神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| 工場・倉庫等 | 倉庫業倉庫 | × | × | × | × | × | × | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 自家用倉庫 | × | × | × | ① | ② | ○ | ○ | ■ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 |
| | 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場 | × | × | × | × | ① | ① | ① | ■ | ② | ② | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。 作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下 |
| | 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場 | × | × | × | × | × | × | × | × | ② | ② | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※著しい騒音が発生するものを除く。 |
| | 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場 | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 危険性が大きいおそれ又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場 | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| 自動車修理工場 | × | × | × | × | ① | ① | ② | × | ③ | ③ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり | |

注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではない
 ※ 都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く。

2) 地区計画

- 「用途地域」よりも**細かいルール**
 - ✓ 地区の**課題**や**特徴**に沿ったルール
 - ✓ 地区の目指すべき**将来像**を設定
 - ✓ 住民と自治体が**連携**して決定
 - ✓ 以下の例示のような**建築ルール**を定めることができる

定められるルール (例)

- ✓ 容積率
- ✓ 敷地面積
- ✓ 壁面の位置
- ✓ 建物の用途
- ✓ 建物の高さ
- ✓ 屋根や壁の形状・色彩
- ✓ 地区施設 等

地区計画のイメージ
(出典：東京都ホームページ)

