

**No.5駅周辺
提言書骨子
(土地利用・景観)
(事務局案)**

資料3-2

第2回 No.5駅周辺まちづくり協議会

1 土地利用

1) 考え方

➤ 小規模で低層の住宅を中心とした土地利用



- 多摩都市モノレール延伸に関する都市計画決定を受けて、延伸を見据えたまちの将来像について検討・決定
- (立地適正化計画、沿線まちづくり方針等の策定)



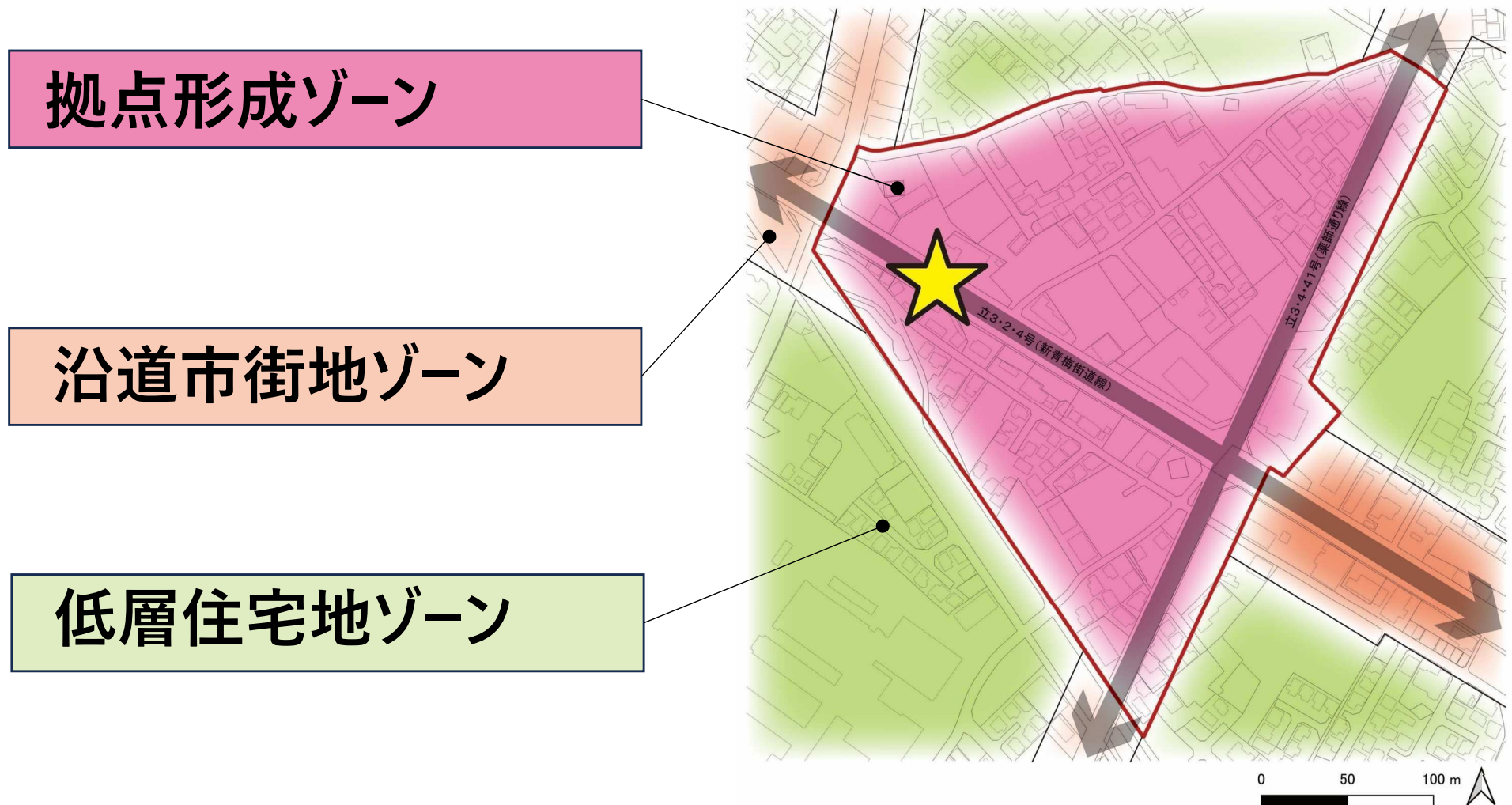
➤ 都市機能誘導区域は、**地域の新しい「拠点」と**するため、**生活利便施設**など、拠点性を高める施設の立地を促進する。

➤ 「子どもが伸び伸びと育ち住み続けたいと思えるまちづくり」のため、**子ども・子育てを支える施設**や**まちへの愛着の醸成**につながる施設を誘導する。

➤ 「帰ってきたいと思える緑のまち」のイメージに合った、**落ち着いたゆとりのある住環境との調和**や**災害リスク**に配慮する。

2) ゾーニング

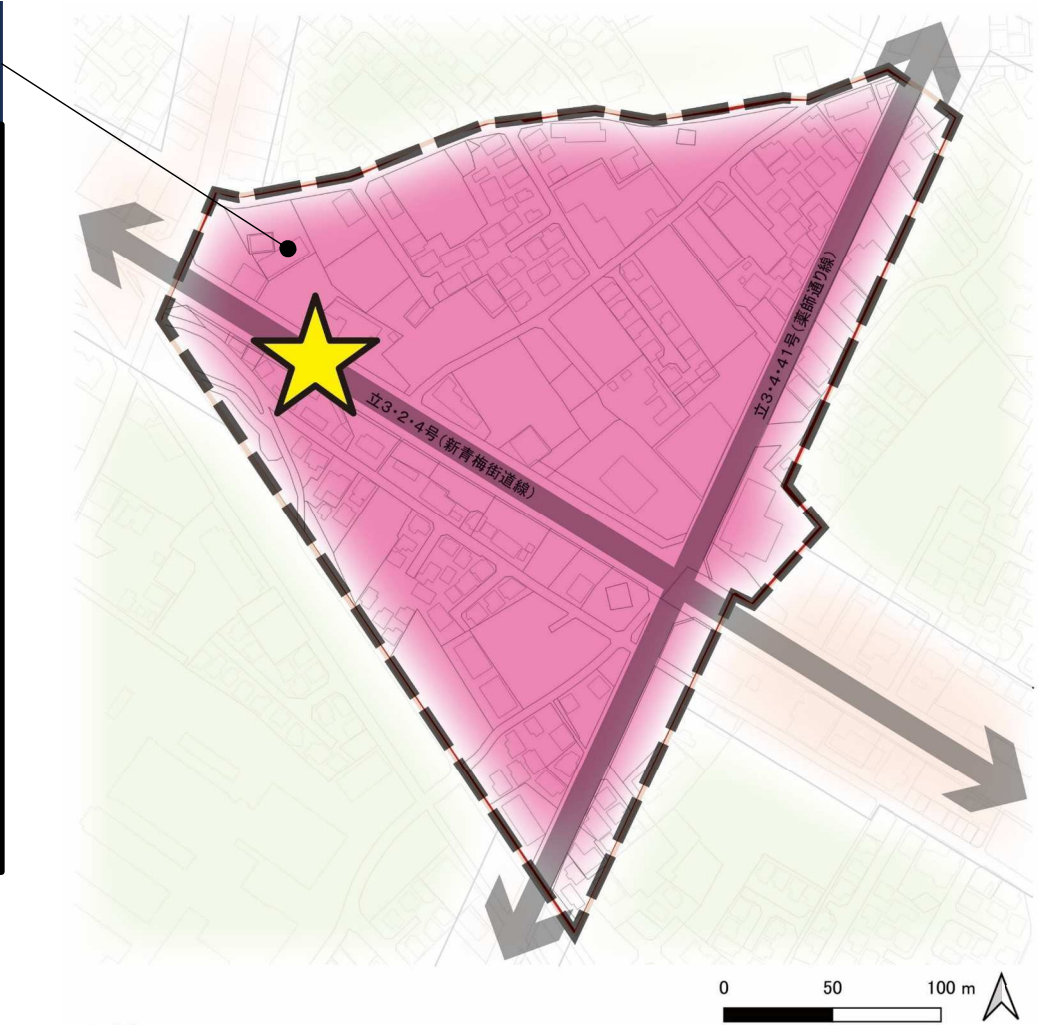
- 現状の土地利用やこれまで整理されたまちづくりの方向性から、No.5駅周辺を**3つのゾーン**に分けて土地利用を考える。



3) 拠点形成ゾーン

➤ 都市機能誘導区域を拠点形成ゾーンとして設定する。

拠点形成ゾーン	
視点	
(1)	生活利便性の高い地域拠点の形成
(2)	子どもが伸び伸びと育ち住み続けたいと思えるまちづくり
(3)	帰ってきたいと思える緑のまち
(4)	地域の落ち着いた住環境との調和



3) 拠点形成ゾーン

- 3つのゾーンの中でも**重点的に拠点づくりに必要な施設**の立地を促していく。
- 誘導施設をベースに協議会の意見も踏まえ検討した。

【記号等の意味】

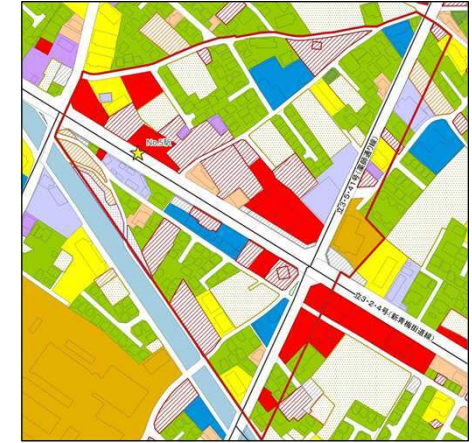
●：誘導施設 ○：その他施設 □：機能（施設そのものではなく、施設等の一部の空間や活用手法などを指す）

視点	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	日常生活に便利な施設	● 食料品店 (手軽に買い物ができる施設) ○レンタサイクルステーション
(2) 子どもが伸び伸びと育ち住み続けたいと思えるまちづくり	生活支援施設（子育て等）	● 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
	子どもの居場所	● 青少年交流施設 例) 武蔵野プレイス □ラウンジ、スタジオ等
	自然や農など、地域資源にふれられる場や施設	○農産物直売所 □ギャラリー・イベントスペース □観光資源案内
(3) 帰ってきたいと思える緑のまち	にぎわいや滞留・交流をもたらす施設	○飲食店・カフェ □休憩スペース
視点	立地を抑制する施設	
(4) 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	パチンコ屋等

(1) 生活利便性の高い地域拠点の形成

赤の多くは
自動車関連店

土地利用現況
出典：令和4年度土地利用現況調査(東京都)



赤:商業施設、緑:独立住宅、黄:集合住宅、青:工場

【記号等の意味】

●：誘導施設 ○：その他施設 □：機能（施設そのものではなく、施設等の一部の空間や活用手法など）

立地を促進する施設	
日常生活に便利な施設	<p>● 食料品店 （手軽に買い物ができる施設）</p> <p>○ レンタサイクルステーション</p>

【参考】立地を促進する施設のイメージ（都市機能誘導施設）

食料品店



延床面積500㎡～1,000㎡未満の食料品店（スーパーマーケット、ドラッグストア等）

レンタサイクルステーション



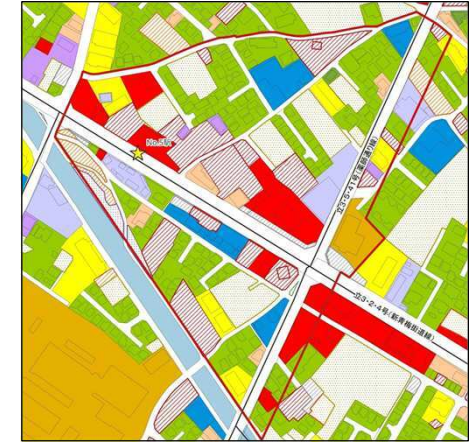
(2) 子どもが伸び伸びと育ち住み続けたい と思えるまちづくり①

【記号等の意味】

●：誘導施設 ○：その他施設 □：機能（施設そのものではなく、施設等の一部の空間や活用手法など）

立地を促進する施設	
生活支援施設 (子育て等)	<p>●送迎保育ステーション</p> <p>□小規模保育・一時預かり</p> <p>○カフェ+ワークスペース</p>

土地利用現況
出典：令和4年度土地利用現況調査(東京都)



赤:商業施設、緑:独立住宅、黄:集合住宅、青:工場

【参考】立地を促進する施設のイメージ（都市機能誘導施設）

送迎保育ステーション



子育て、
働き方

出典：町田市HP
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、保育施設との往来を行う保育サービスを行う施設

カフェ+ワークスペース（イメージ）



開放的な
カフェ+ワークスペース

(2) 子どもが伸び伸びと育ち住み続けたい と思えるまちづくり②

【記号等の意味】

●：誘導施設 ○：その他施設 □：機能（施設そのものではなく、施設等の一部の空間や活用手法など）

立地を促進する施設	
子どもの居場所	<p>● 青少年交流施設 例) 武蔵野プレイス □ ラウンジ、スタジオ等</p>

土地利用現況
出典：令和4年度土地利用現況調査(東京都)



赤:商業施設、緑:独立住宅、黄:集合住宅、青:工場

【参考】立地を促進する施設のイメージ（都市機能誘導施設）

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



武蔵野プレイス 出典：武蔵野文化生涯学習事業団HP

【参考】武蔵野プレイスの機能

□ ラウンジ（青少年の居場所/左写真）

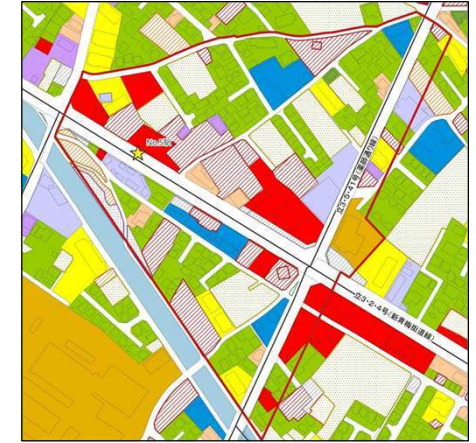
□ スタジオ（音楽・ダンス等/下写真）



(2) 子どもが伸び伸びと育ち住み続けたい と思えるまちづくり③

赤線の範囲
には農地も

土地利用現況
出典：令和4年度土地利用現況調査(東京都)



赤:商業施設、緑:独立住宅、黄:集合住宅、青:工場

【記号等の意味】

●：誘導施設 ○：その他施設 □：機能（施設そのものではなく、施設等の一部の空間や活用手法など）

立地を促進する施設	
自然や農など、 地域資源にふれられる 場や施設	○農産物直売所 □ギャラリー・イベントスペース □観光資源案内

農産物直売所



出典：武蔵村山市HP

イベントスペース



出典：東大和リビングテラス
みんなの広場におけるイベント風景

観光案内所



出典：玉川上水駅広報スペース

(3) 帰ってきたいと思える緑のまち

赤の多くは
自動車関連店

土地利用現況
出典：令和4年度土地利用現況調査(東京都)



赤:商業施設、緑:独立住宅、黄:集合住宅、青:工場

【記号等の意味】

●：誘導施設 ○：その他施設 □：機能（施設そのものではなく、施設等の一部の空間や活用手法など）

立地を促進する施設	
にぎわいや滞留・交流をもたらす施設	○飲食店・カフェ □休憩スペース

飲食店（イメージ）



カフェ



出典：武蔵野プレイス

(4) 地域の落ち着いた住環境との調和

【記号等の意味】

●：誘導施設 ○：その他施設 □：機能（施設そのものではなく、施設等の一部の空間や活用手法などを指す）

立地を抑制する施設	
住環境への影響が心配される施設	パチンコ屋等

参考：今のルール

新青梅街道の「地区計画」では以下の建築が禁止されている

➤ パチンコ屋等の遊戯施設、自動車教習所、畜舎



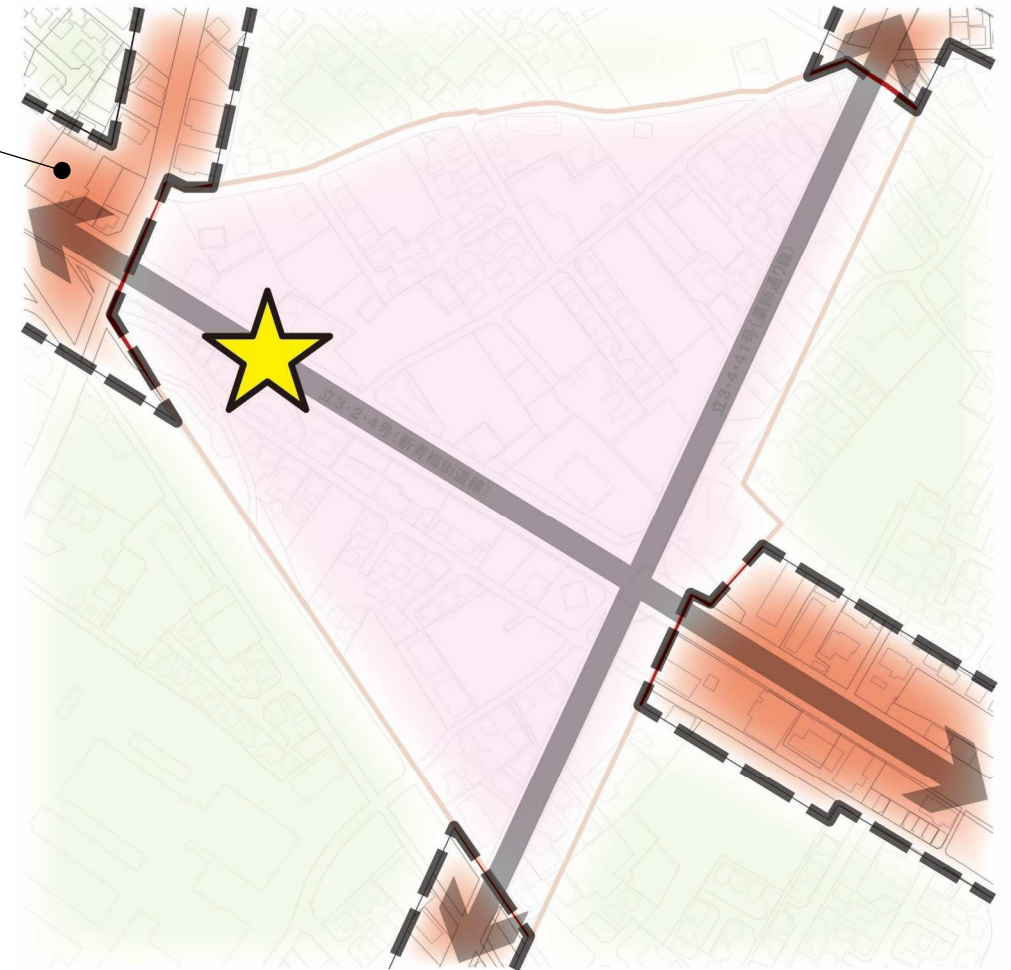
4) 沿道市街地ゾーン

- 拠点形成ゾーン以外の新青梅街道などの**幹線道路沿い**を沿道市街地ゾーンとして設定する。

沿道市街地ゾーン

視点

- (1) 沿道型の店舗等が立地するにぎわいと活力のある沿道市街地の形成
- (2) モノレールからの狭山丘陵や富士山への見晴らしにも配慮しつつ、一定の高度利用を促進



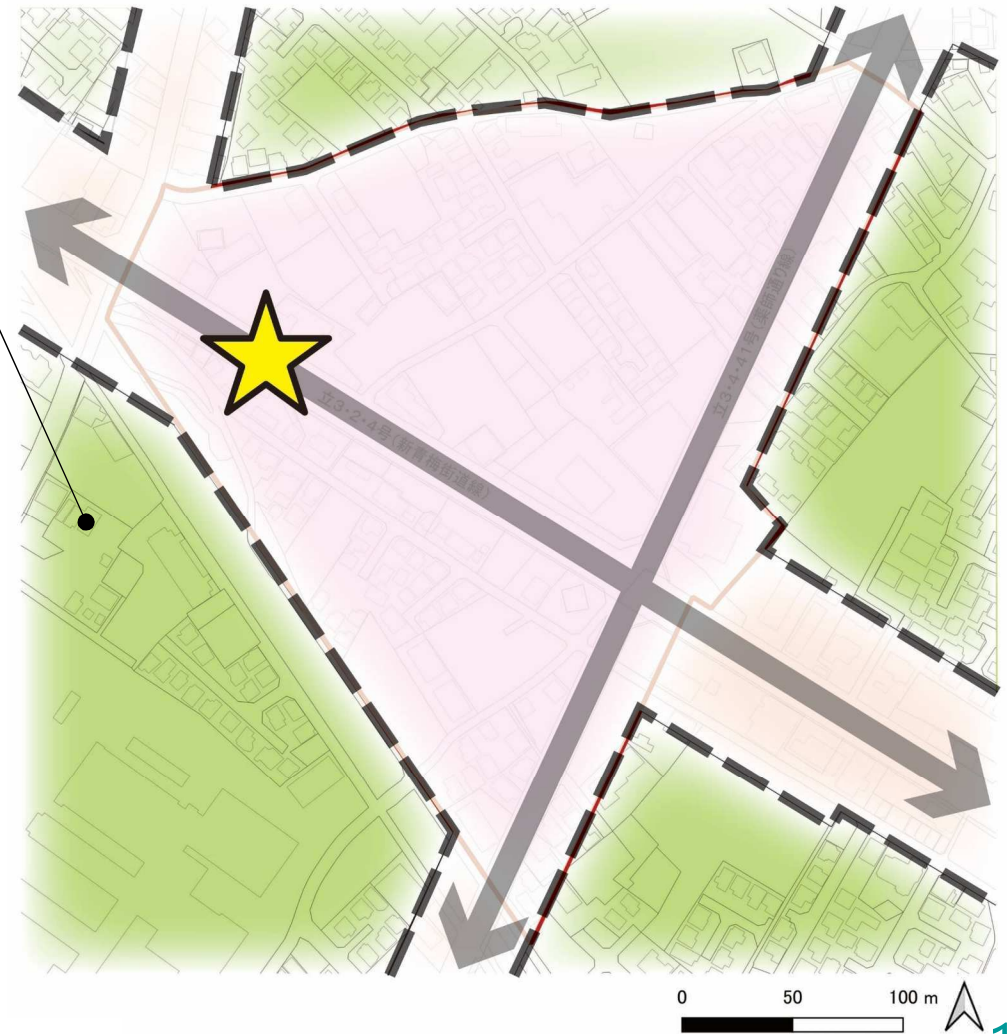
5) 低層住宅地ゾーン

- 拠点形成ゾーン周辺に広がる**低層住宅地**を中心としたエリアを低層住宅地ゾーンとして設定する。

低層住宅地ゾーン

視点

- (1) 自然と調和した住環境の保全
- (2) ゆとりある住宅地の保全
- (3) 安全・安心で暮らせるまちの形成
- (4) 店舗兼用住宅の立地誘導



2 景観

No.5駅周辺の景観の特徴と方向性

➤ 高台からの眺望や落ち着きが感じられる低層住宅地が形成する街並み



➤ モノレールからの眺望という新しいビューポイントが誕生する見込み



- モノレールからの眺望に配慮しつつ、「**拠点**」**形成**のために一定の**高度利用**を図る。
- 「**自然と調和した落ち着いた街並み**」は維持・保全を図る。

【参考】自然と調和したゆとりある街並み



大将山からの眺望

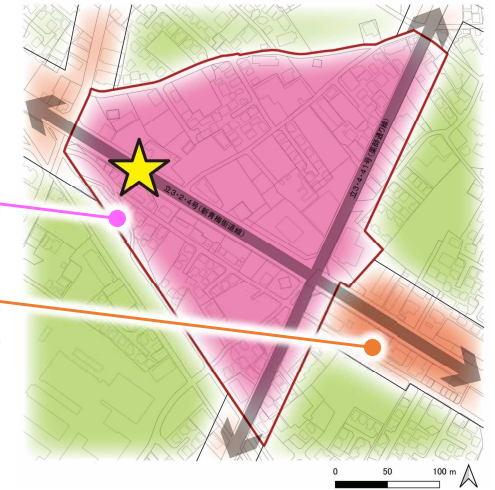
【参考】モノレールからの眺望確保に関するイメージ



出典：多摩都市モノレール（上北台～箱根ヶ崎）区間完成イメージ動画
(Youtube東京都建設局公式チャンネル)

(1) モノレールからの眺望の確保 (高さ制限)

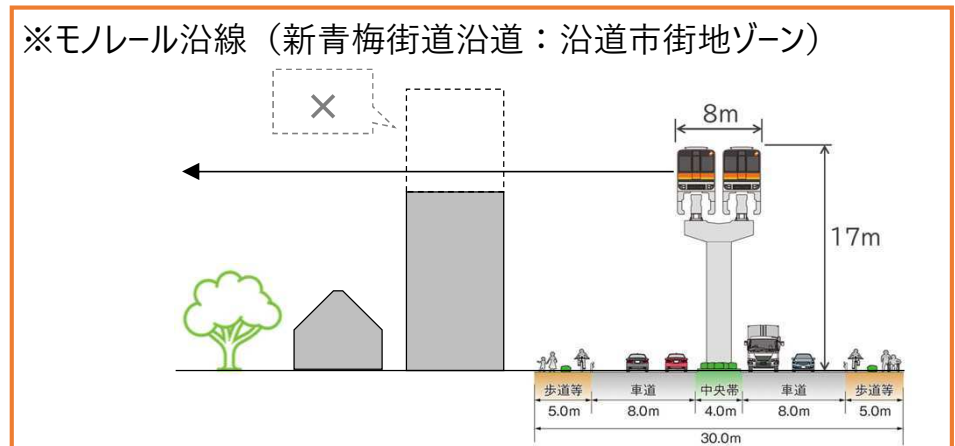
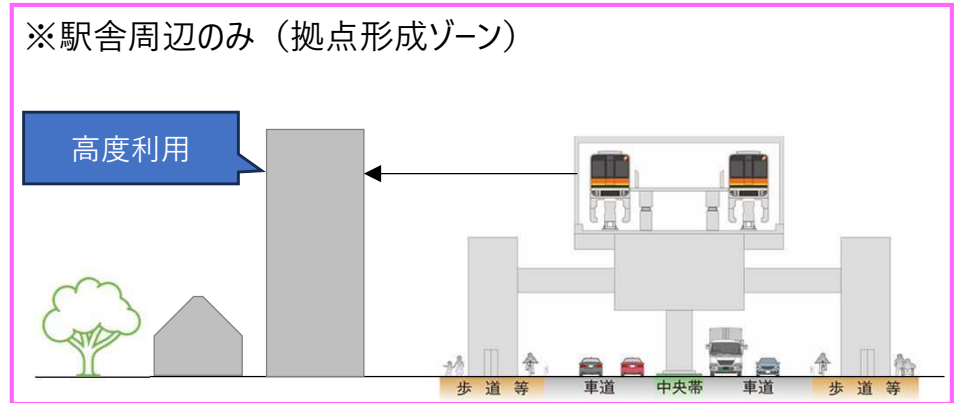
	景観への配慮
拠点形成ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 駅舎周辺は一定の高度利用を図る。
沿道市街地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 沿線の建物は車窓からの眺望を妨げない高さにする。



【参考】モノレール車窓からの眺望のイメージ



出典：多摩都市モノレール（上北台～箱根ヶ崎）区間完成イメージ動画 (Youtube東京都建設局公式チャンネル)



(2) 自然と調和したゆとりある街並みの保全

2

景観

景観への配慮

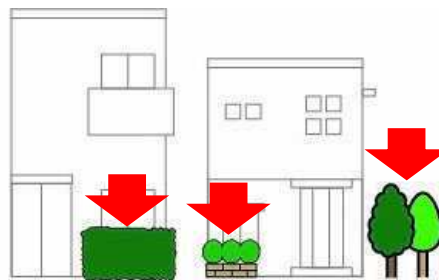
- 既存の緑の保全や緑化を進める。
- 敷地の細分化や建て詰まりを防ぐ。
- 周辺の住宅や自然環境と調和する色彩にする。

【参考】自然と調和したゆとりある街並みの保全

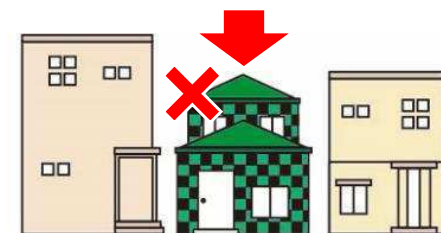


大将山からの眺望

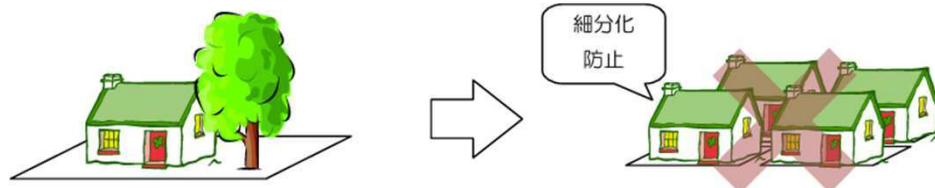
【参考】緑化のイメージ



【参考】色彩との調和のイメージ



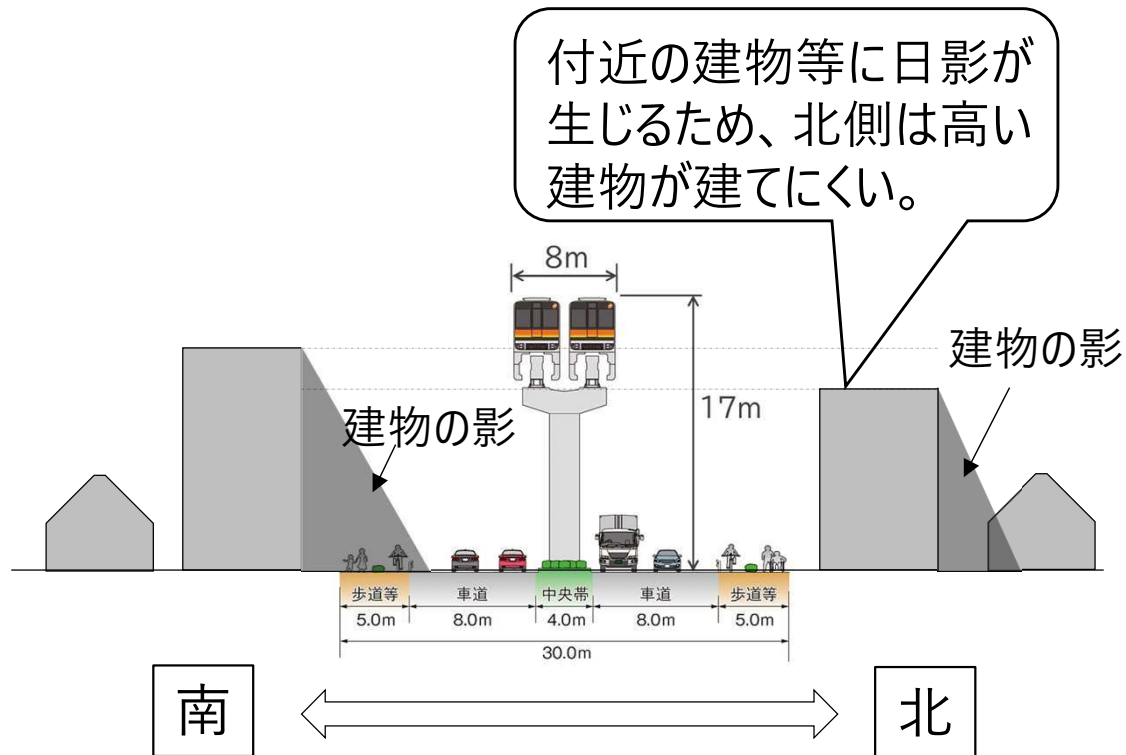
【参考】敷地の細分化防止のイメージ



【参考】No.4駅の協議会での意見・・・景観に対する留意点

景観への配慮
<ul style="list-style-type: none">建物の高さ制限を考える際は、モルールの南北で高度利用のしやすさが異なる点を考慮。

沿道の高度利用に関する地域差



3 参考資料

参考1) No.5駅周辺の誘導施設

※武蔵村山市 立地適正化計画

機能	施設種別	No.5	No.4	No.3	No.2	No.1	定義
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㎡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㎡以上の大型商業施設
	複合商業施設 (延床面積5,000㎡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㎡以上の大型商業施設
	食料品店 (延床面積500㎡ ～1,000㎡未満)	★	★	★	★		延床面積が500㎡以上、1,000㎡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金保険法第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
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
	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
	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

送迎保育ステーション



出典：町田市HP

食料品店



青少年交流施設



出典：武蔵野文化生涯学習事業団HP

参考2) No.5駅周辺のまちづくりのテーマ

※武蔵村山市 多摩都市モノレール沿線まちづくり方針

帰ってきたいと思える緑のまち

方針1：子どもたちが伸び伸びと育つことのできるまちづくり

- 1 子どもが自由に学習・活動を行い成長できる**居場所**の創出
- 2 **自然と触れ合う場**づくりの推進
- 3 地域資源を活用した**様々な体験・遊び**ができる**機会**の充実

方針2：ゆとりある住環境の中で安心して子育てできるまちづくり

- 1 気軽に買物や飲食を行うことができるお洒落な**店舗等**の立地誘導
- 2 緑が多く住み心地の良い**低層住宅地**の保全
- 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



参考3) 実現手法① 都市計画等の見直し

- まちの将来像の実現に当たり、都市計画法等に基づき、必要な施設や土地利用方針等を定めたもの。
- 地域特性に応じて、用途地域や都市計画等により、土地の使い方、建物の規模、高さ、構造等を制限している。
- これらのルールを見直すことで、駅周辺の街並みを誘導する。

■用途地域

- 市街地の大枠としての **土地利用を定める**もので、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
- 地域の目指すべき **土地利用の方向性**に応じて、用途地域を設定



用途地域13種のイメージ
(出展：国交省パンフレット)

参考4) 実現手法② 地区計画の指定

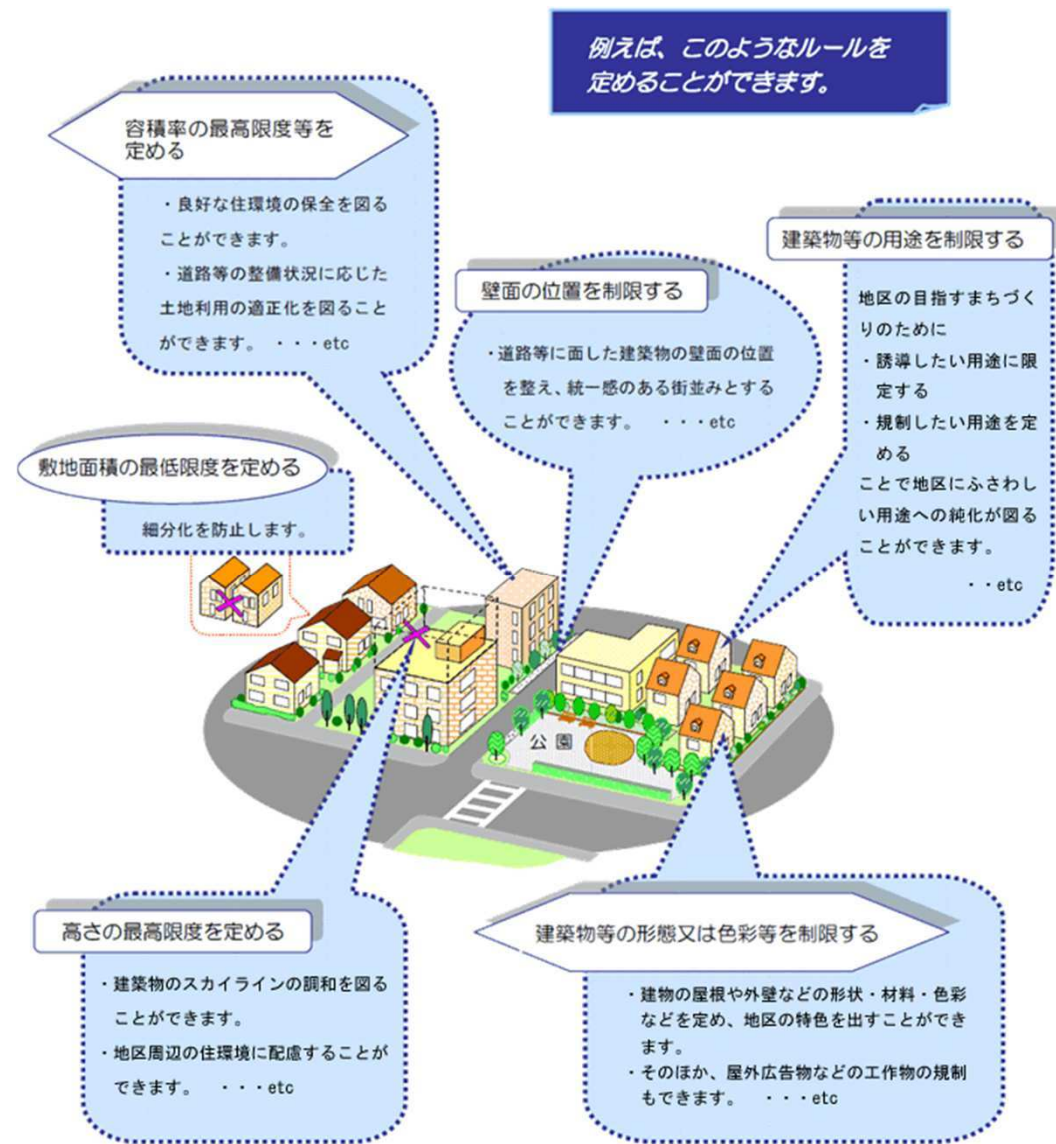
- 「用途地域」よりも**細かいルール**
 - ✓ 地区の**課題**や**特徴**に沿ったルール
 - ✓ 地区の目指すべき**将来像**を設定
 - ✓ 住民と自治体が**連携**して決定
 - ✓ 以下の例示のような**建築ルール**を定めることができる

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)

「用途地域」よりも
様々なことを細かく
ルールを決められる



参考5) 実現手法③ 施設の整備・誘導

■届出制度・支援制度の活用等

【施設の立地誘導（立地適正化計画に基づく届出制度）】

- 都市再生特別措置法に基づき、特定の開発・建築行為や誘導施設の休廃止などについて、事前の届出を義務付けるもの。
- 都市機能誘導区域外等での誘導施設の立地動向を把握し、市町村が策定した立地適正化計画の実現に支障があると判断した場合、改善勧告等を行うことができる。
- 誘導施設については、都市機能誘導区域内で届出が不要となるため、同区域内での立地を促進できる効果もある。

【誘導のための支援（立地適正化計画に基づく支援例）】

○税制上の特例

- 都市機能誘導区域内に立地した誘導施設等に対する特例措置（固定資産税、都市計画税等の免除など）

○金融上の支援措置

- (一財)民間都市開発推進機構、都市再生機構等による出資

○奨励金・補助金等の交付

- 都市機能誘導区域内での整備、空き家改修等への補助

○運用費用の支援

- 民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援

○容積率の緩和

- 医療、福祉施設等の建替え等における容積率緩和