（素案）

# No.5 駅周辺まちづくり協議会 提言書

令和８年○月

No.5 駅周辺まちづくり協議会

《目次》

**第１章「Ｎｏ.５駅周辺まちづくり協議会　提言書」について.....1**

参考１：多摩都市モノレール延伸事業の概要

参考２：まちづくりの方針

**第２章 地区の現況と課題.....5**

２-１ 土地利用･景観.....5

（1）土地利用

（2）景観

２-２ 道路･交通ネットワーク.....9

（1）道路

（2）交通ネットワーク

２-３ 地域資源.....13

（1）里山民家等の地域資源

（2）教育・交流施設と若者の活動・交流

**第３章 まちづくりへの提言.....15**

３-１ 土地利用・景観.....16

（1）土地利用

（2）景観

３-２ 道路･交通ネットワーク.....21

（1）道路

（2）交通ネットワーク

３-３ 地域資源.....25

（1）里山民家等の地域資源の活用

（2）若者の居場所づくり

**参考資料.....32**

（1）協議会の流れ

（2）検討体制

# 第1章「No.5駅周辺まちづくり協議会　提言書」について

## （1）No.５駅周辺まちづくり協議会とは

多摩都市モノレールの箱根ケ崎方面への延伸事業は、令和 7 年 3 月に都市計画決定、同年 11 月に事業認可を取得するなど、順調に進捗しています（参考 1 参照）。この延伸は、武蔵村山市の発展にとって絶好の機会であることから、将来を見据えた積極的かつ計画的なまちづくりが求められています。

このようななか、市は、市全体や沿線全体のまちづくりの方針等を検討し、令和６年度末に「立地適正化計画」及び「多摩都市モノレール沿線まちづくり方針」を策定しました（参考 2 参照）。

これらの方針等をさらに具体化するためには、将来のまちのあり方を、駅単位で細かく検討する必要があります。そこで、モノレールの延伸に向けた No.5 駅周辺のまちづくりについて協議し、将来に向けたまちづくりの提言を行うことを目的として、「No.5 駅周辺まちづくり協議会」（以下「本協議会」という。）を発足しました。

## （2）提言書とは

本協議会では、市の策定した「立地適正化計画」や「多摩都市モノレール沿線まちづくり方針」等を踏まえ、将来における No.5 駅周辺のまちのあり方について協議を重ねてきました。

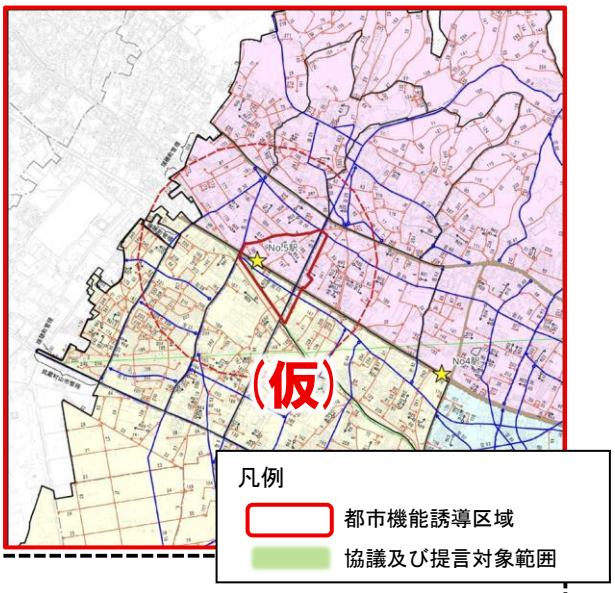
本提言書は、今後のまちづくりに関する提言を「土地利用・景観」、「道路・交通ネットワーク」及び「地域資源」の 3 つの視点で取りまとめたものです。

本提言書を踏まえて、No.5 駅周辺のまちづくりが進められていくことを期待しています。

## （3）協議会及び提言書の対象範囲

No.5 駅は、武蔵村山高校北交差点及び青岸橋東交差点の間に整備される予定です。また、駅に近接するエリアは、「立地適正化計画」において都市機能誘導区域※ に指定されています。

本協議会では、この都市機能誘導区域を中心に、その周辺地域まで対象として、協議を進め、本提言書を取りまとめました。




※：都市機能誘導区域とは

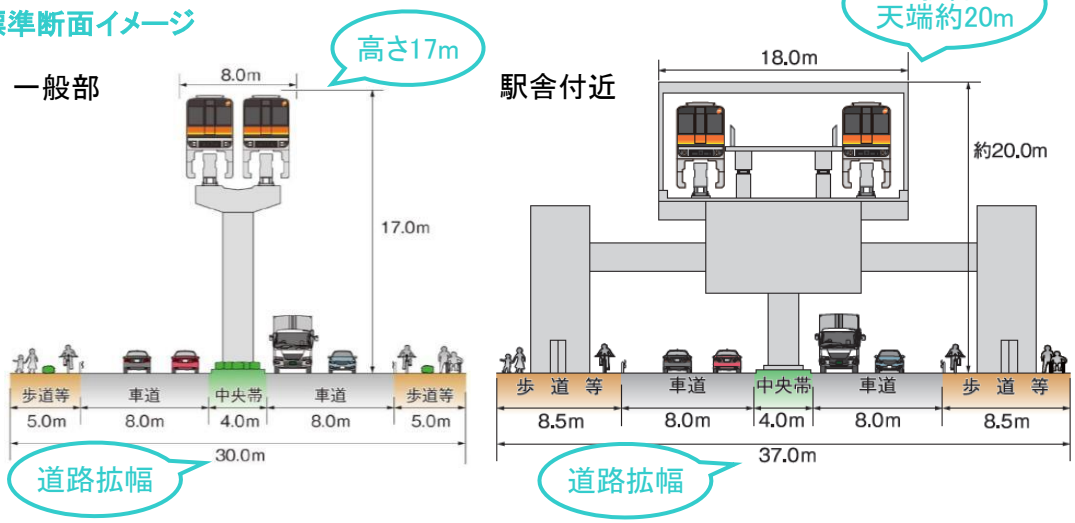
… 医療、福祉、商業等の都市機能を都市の拠点に誘導・集約することで、各種サービスの効率的な提供を図るための区域

# 参考１：多摩都市モノレール延伸事業の概要

## 事業箇所

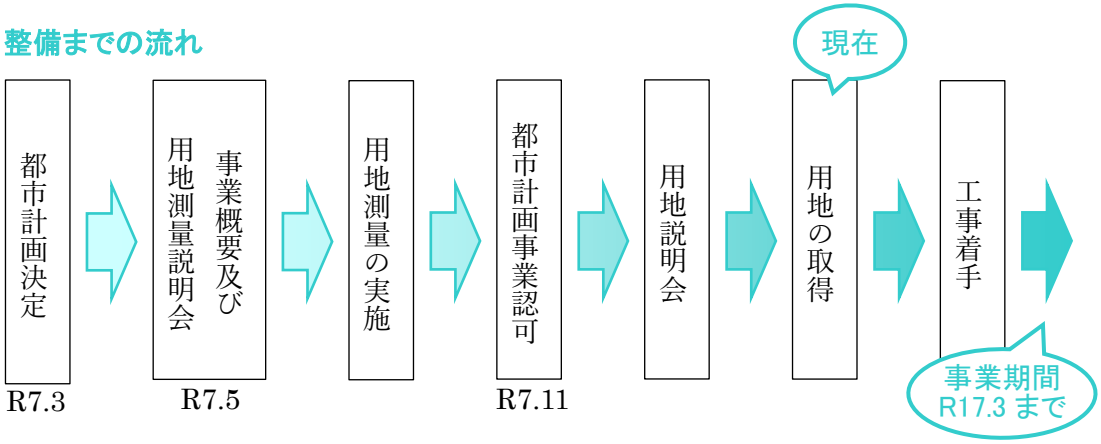
（出典：多摩都市モノレール（上北台～箱根ケ崎）延伸事業 案内図（東京都建設局））

## 標準断面イメージ




（出典：多摩都市モノレール㈱パンフレット）

## 整備までの流れ



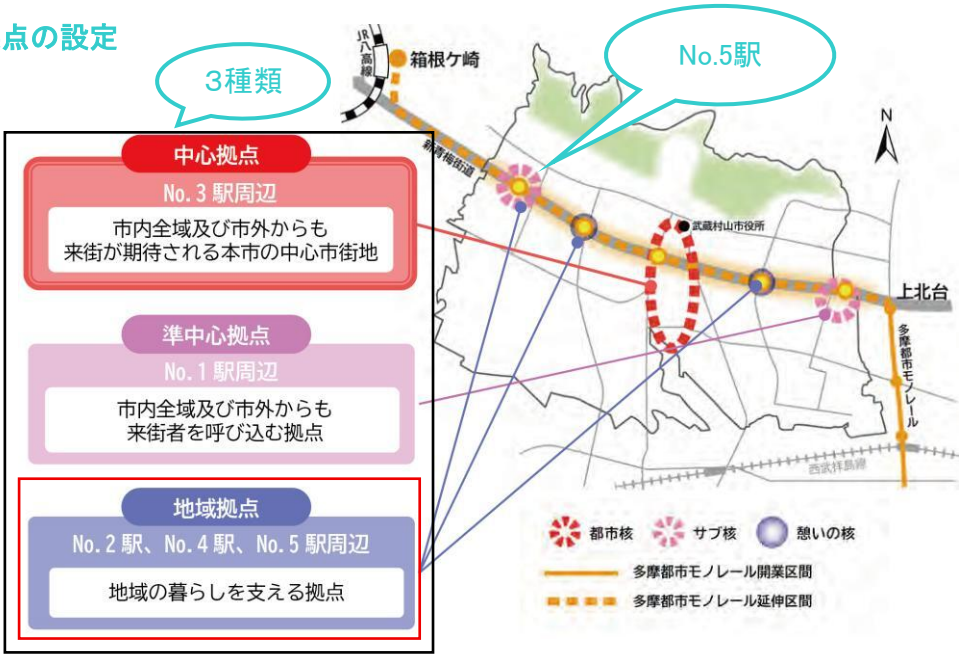
# 参考２：まちづくりの方針

## 武蔵村山市立地適正化計画（令和7年3月）

### 計画の目的

多摩都市モノレールの延伸に伴い、市内に位置付けられる５つの駅周辺について、都市機能の集積、環境の維持・向上を図るべき「核」とし、にぎわいと活力のある拠点を形成することを目的としています。

### 拠点の設定




### 誘導施設

No.5駅周辺では
3種類が設定

| 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、保育施設との往来を行う保育サービスを行う施設 |
| 商業 | 複合商業施設<br>(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<br>(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**<br>**(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<br>・信用金庫法に基づく信用金庫、<br>・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、<br>・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 |

## 多摩都市モノレール沿線まちづくり方針（令和7年3月）

### 計画の目的

沿線の将来像やまちづくりの方針等を明確にし、担い手間で共有するとともに、計画的にまちづくりを進めていくことを目的としています。

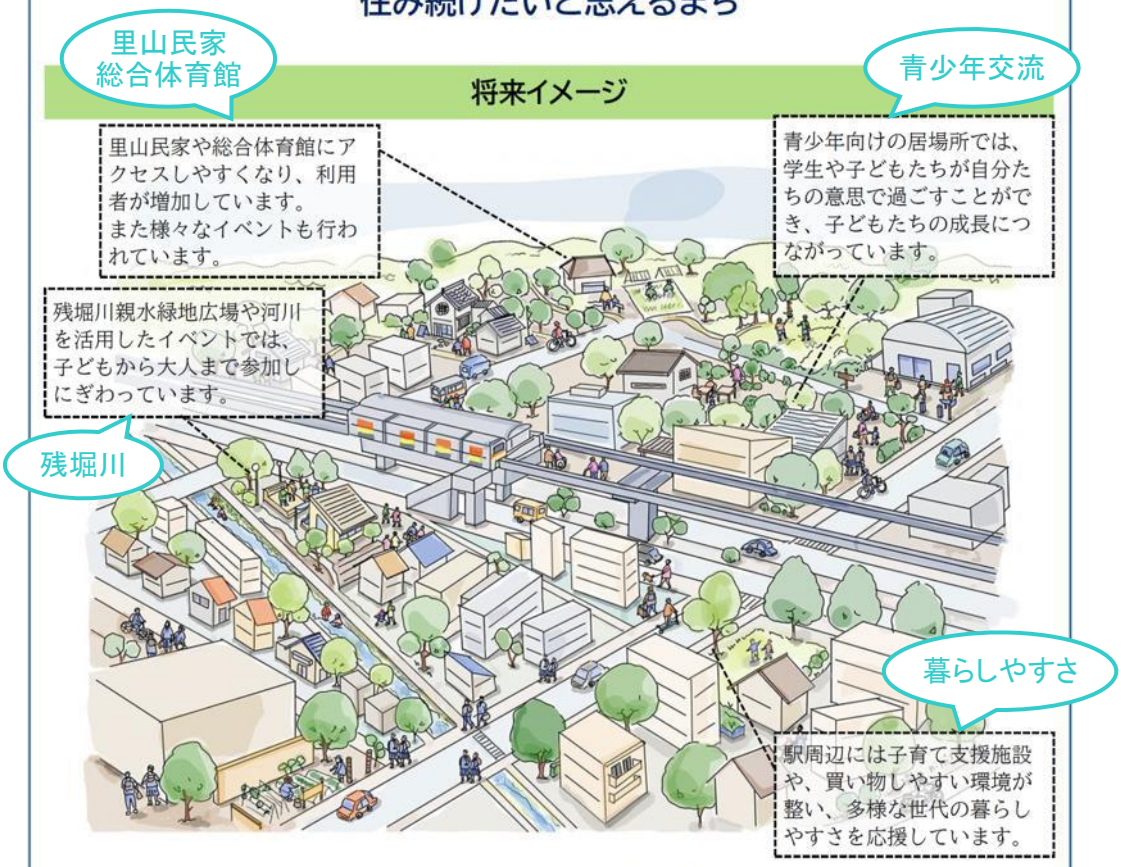
### 拠点の設定

**まちづくりのテーマ**

**～帰ってきたいと思える緑のまち～**

**子どもが伸び伸びと育ち**
**住み続けたいと思えるまち**

**将来イメージ**




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**

- 里山民家等の地域資源を活用した様々な体験・遊びの機会の充実及び子どもの居場所・活動の場の創出により、子どもたちがまちへの愛着を深めながら伸び伸びと育つことができるまちづくりを進める。
- 落ち着いたゆとりある住環境の保全を図るとともに、子育て支援施設や生活利便施設の立地誘導による子育て環境の充実を図り、子育てしやすいまちづくりを進める。

# 第2章 地区の現況と課題

## 2-1 土地利用・景観

### (1) 土地利用

#### ① 低層住宅と農地が混在する穏やかな住環境

No.5 駅周辺の土地利用は宅地が約半分を占め、戸建て住宅（独立住宅）が中心となっています。新青梅街道沿いには商業施設や屋外利用地等が立地していますが、同街道を離れると住宅や農地が混在しています。また、建物は小規模かつ低層なものが多く占めます。

近隣には、都立武蔵村山高校（以下、「武蔵村山高校」という。）や武蔵村山市総合体育館（以下、「総合体育館」という。）など、青少年の集まる環境が揃っていることも特徴の１つです。

一方、南側には残堀川が位置しており、北側には狭山丘陵があるなど、自然が身近にある良好な住環境が形成されています。

こうした、自然豊かで住みやすく、穏やかな時間の流れる住環境を守りながら、子どもがのびのびと育つ環境を維持していくことが重要です。

なお、駅南側の残堀川周辺には浸水予想区域が広がっているため、当地域では防災上の留意も求められます。

総合体育館（出典：武蔵村山市）

武蔵村山高校（出典：武蔵村山市）

**現状**

- ✓ 低層の独立住宅と農地が混在する、穏やかでゆとりある住環境が形成
- ✓ 武蔵村山高校や総合体育館など、若い世代が集う場が近接

**課題**

**良好な住環境の保全と計画的な土地利用の誘導**

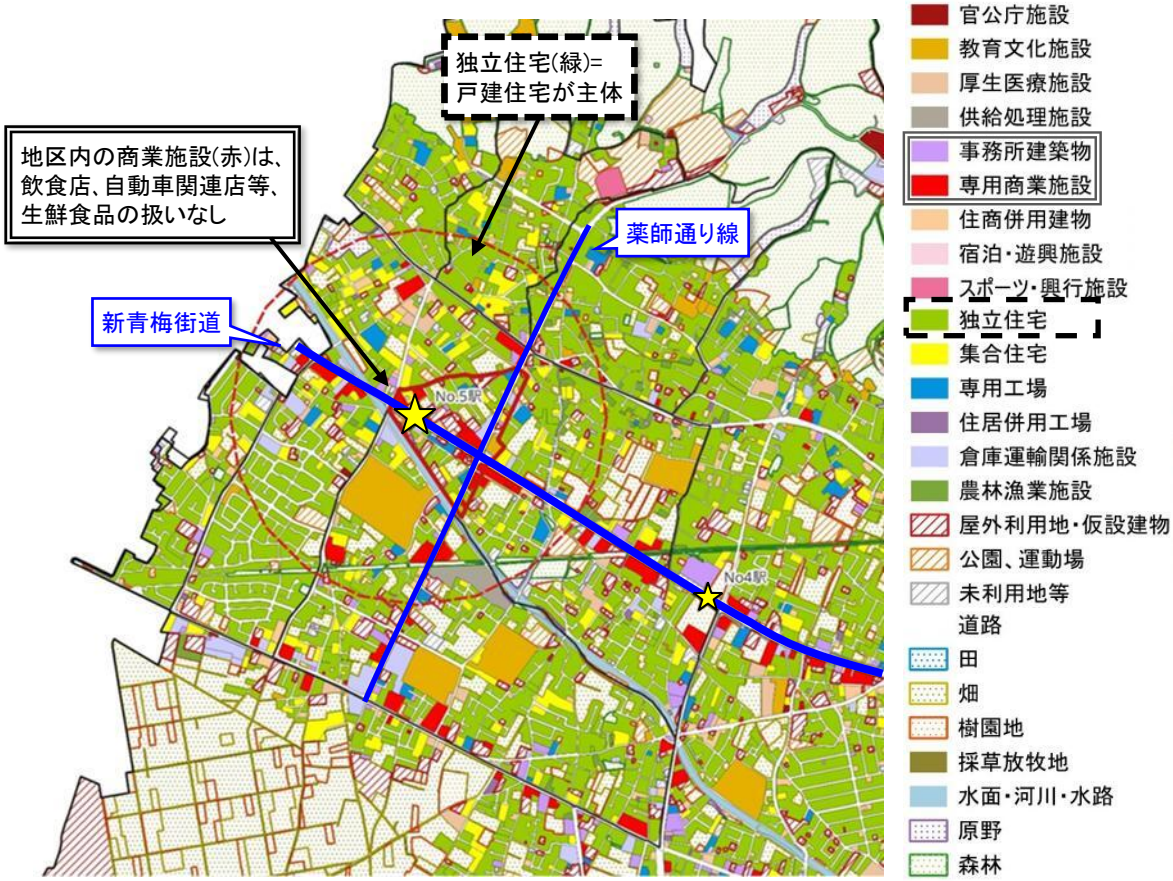
## ② 生活利便施設・交流施設の不足

No.5 駅の周辺には日常の買い物に利用できるスーパーマーケット等の生鮮食品を扱う店舗がなく、特に駅の南側においては、徒歩圏で日常の買い物ができる場所が乏しい状況です。また、周辺にはファストフード店は複数あるものの、高校生や家族連れが放課後や休日にゆっくりと時間を過ごせるカフェやファミリーレストランのような飲食店が不足しています。

公共公益施設については、三ツ木地区会館や三ツ木図書館といった既存の公共施設はあるものの、市民からは規模も用途も十分ではないとの意見もあります。

便利で暮らしやすいまちにしていくためには、駅の近くに、まちのスケールに調和した日常の買い物ができる店舗などの生活利便施設や多くの人が自然に集まる空間を集積させていくことが必要です。

※都市機能誘導区域については第 1 章（P1）参照。




土地利用現況図（出典：令和 4 年度土地利用現況調査（東京都））

**現状**

- ✓ 日常の買い物を気軽にできる店舗、ゆっくりと食事のできる飲食店等がない。
- ✓ 三ツ木地区会館の規模・用途が不十分であり、多世代が集える交流拠点がない。

**課題**

**生活利便施設や交流施設の誘導**

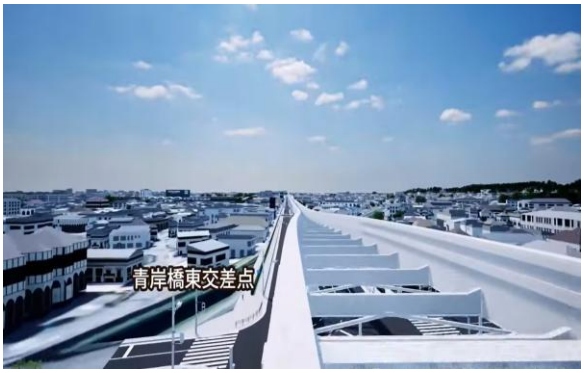
## (2) 景観

### ① 良好な風景

No.5 駅周辺には高い建物がなく、当地区からは富士山や狭山丘陵を望むことができます。この風景は、今後当地区に住む人、訪れる人にとっての魅力になると考えます。

No.5 駅周辺では、この風景を地域の魅力として保全・活用していくことが重要です。

大将山からの眺望
（出典：武蔵村山市）




多摩都市モノレール区間完成イメージ
（出典：YouTube 東京都建設局公式チャンネル）

**現状**

✓ 日常の暮らしにおける狭山丘陵や富士山のある風景

**課題**

**風景の眺望を地域の魅力として保全・活用**

### ② 農地・里山が織りなす穏やかな景観

No.5 駅周辺には住宅地内に農地が点在しており、また少し離れた住宅地には低層住宅と多摩開墾等の農地が織りなす緑豊かで穏やかな景観が特徴となっています。また、里山民家周辺の自然景観は地区固有の景観資源として高く評価されています。

その一方で、里山民家に至る道の沿道景観は、電線類の存在などにより、その落ち着きが十分に引き出されているとは言い難い状況です。

加えて、魅力的な街並みを育てていくためには、個々の建物の看板や色彩が周辺と調和し、視覚的な統一感や落ち着きが感じられることが重要です。

以上のような自然を感じられる「田舎っぽさ」や穏やかさ、農ある景観といった当地域の特性を保全しつつ、個々の建物や沿道の景観が互いに調和し、まちとしての一体感を感じられる落ち着きのある景観を育てていくことが望まれます。

多摩開墾（出典：東京都建設局）

里山民家（出典：武蔵村山市）

**現状**

- ✓ 農地と低層住宅が混在し、穏やかで特徴的な景観が形成
- ✓ 里山民家周辺等の地区固有の景観資源

**課題**

**農地・里山の景観を地区の魅力として活用**

## 2-2 道路・交通ネットワーク

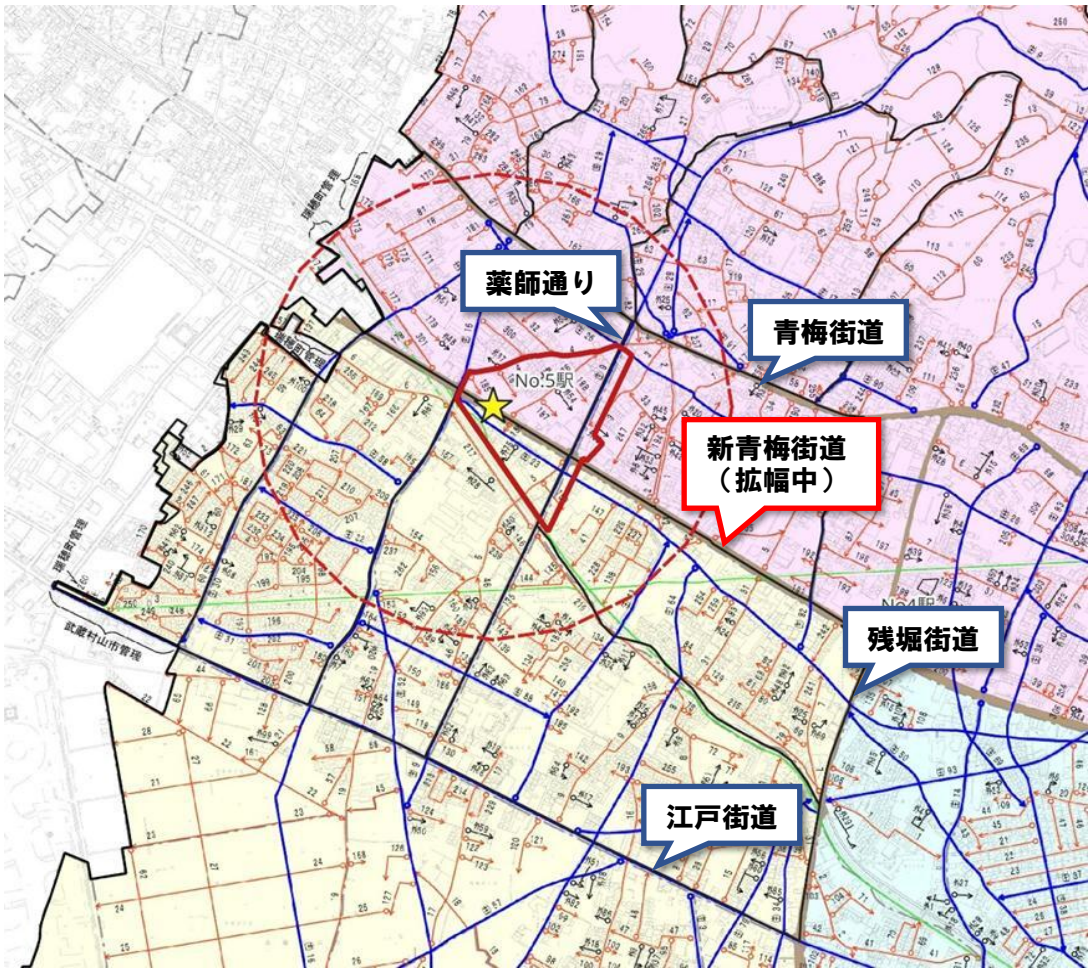
### (1) 道路

#### ① 骨格となる広域道路ネットワークの形成

No.5 駅周辺においては、東西を貫く新青梅街道がまちの骨格となる道路となっています。広域的には、都道や一部の市道（主要路線）が骨格を形成しており、駅予定地の南側には残堀川自転車道が通っています。

新青梅街道については、現状で朝夕の時間帯に交通の混雑が見られます。しかし、モノレールの導入空間でもある同街道は、幅員１８メートルから３０メートル（駅舎部は３７メートル）への拡幅事業が進んでおり、このことに伴い、右折レーンの整備や歩行者と自転車を分離した歩道も整備される予定です。こうした整備により、朝夕の交通の流れの改善も見込まれます。

以上より、広域における交通の円滑化・アクセス向上とあわせて、駅周辺の暮らしを支える基盤として、都市計画道路の整備を着実に進めていくことが重要です。




**現状**

✓ まちの骨格となる道路としての都市計画道路を整備中

**課題**

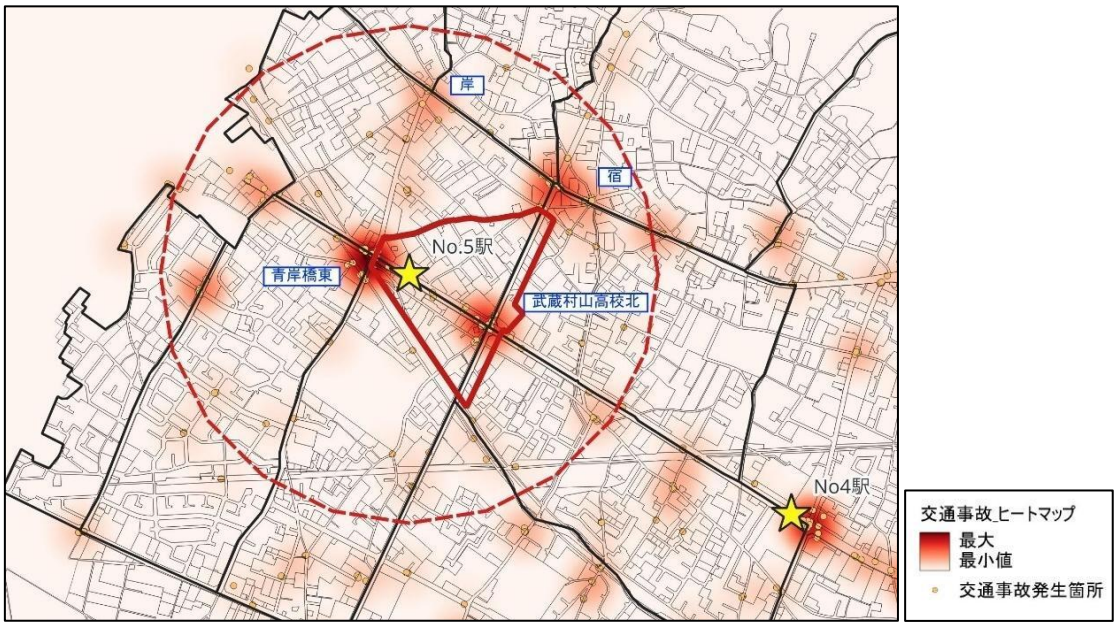
**都市計画道路の着実な整備による、通学安全や生活道路の安全性向上**

### ② 通学路等における通行環境の課題

No.5 駅周辺の生活道路では、歩車分離されていない道や歩道幅員が狭い道が多く、武蔵村山高校付近の青岸橋東交差点では市内でも特に交通事故の数が多くなっています。また老朽化により路面状況が悪化している箇所もあります。

このようななか、近隣の武蔵村山高校では自転車通学する生徒が多いことから、自転車運転者、自動車運転者、地域住民の方々から危険性が指摘されています。特に、No.5 駅周辺では、武蔵村山高校生の自転車通学に起因する事故が多発している交差点があります。

これらの道路については、歩行者や自転車が安全に通行できるような環境を整備することが喫緊の課題となっています。




交通事故発生マップ（一般道路）（令和 2～6 年）（出典：警視庁）

**現状**

- ✓ 歩行者・自転車の安全な通行環境の確保が不十分
- ✓ 自転車通学の高校生が多数

**課題**

**安全に通行できる環境整備（特に通学路の安全確保）**

## (2) 交通ネットワーク

### ① 利便性が十分でない公共交通ネットワーク

No.5 駅周辺は MM シャトルが運行しており、「三ツ木地区会館」及び「富士見通り」のバス停はあるものの、朝夕の通勤時のみの運行で、日中は運行していません。

このため、日中に買い物や通院等で希望する時間に利用ができないなどといった状況が起きています。

広域的には、旧青梅街道や江戸街道等の骨格幹線を路線バスや MM シャトルが運行しており、立川駅・昭島駅・箱根ケ崎駅等へのアクセスが可能ですが、運行本数は多くありません。また、駅周辺の主要な地域資源のひとつである里山民家や総合体育館等へと向かう南北方向のアクセスは限定的であり、さらには来訪者にとって分かりにくくなっていることから、利便性に課題が生じています。

また、MM シャトルが走っていないエリアでは乗合タクシー（むらタク）が運行しているものの、利用登録可能エリアが限られています。

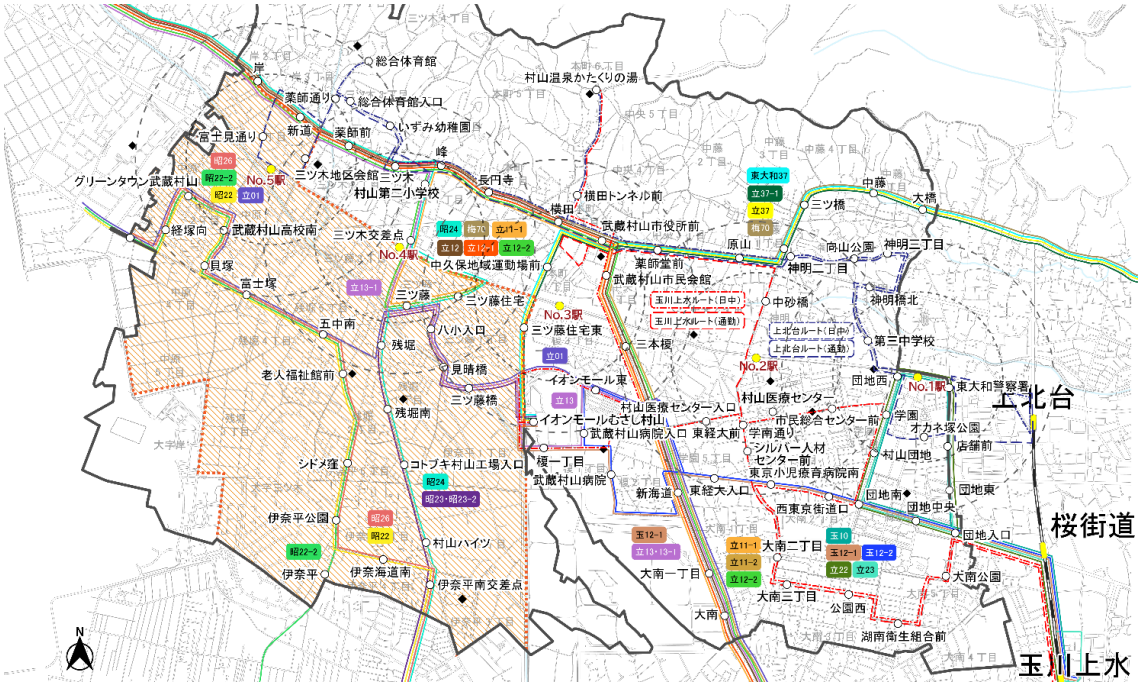
このように、現在の公共交通の利便性は、通勤・通学・通院・買い物のいずれの目的においても十分とは言えず、地域資源へのアクセスにも課題を抱えています。

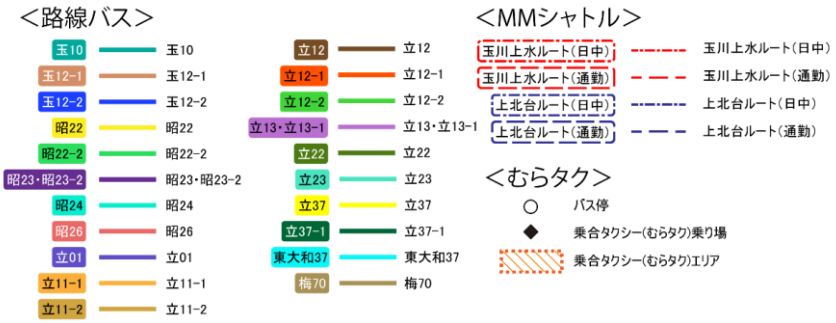
また、全国的にバスの運転士不足が深刻化しており、近隣自治体でも路線バスの減便や撤退の事例が生じています。

一方で、技術革新やニーズの多様化によって、近年では様々なモビリティサービスが展開されています。

以上のことから、将来にわたって移動手段を確保していくためには、地域公共交通のあり方や従来の公共交通にとらわれない多様なモビリティの導入について検討することが重要です。

また、駅利用の利便性を高めるために、駅利用者のための駐輪場、駐車場、一時的な送迎スペース等の駅前基盤の整備も重要です。






現在の公共交通ネットワーク(出典:武蔵村山市地域公共交通計画(原案))

**現状**

- ✓ 駅周辺のバス停は日中に運行していない。
- ✓ むらタクの利用登録可能エリアが限られている。
- ✓ 来訪者にとって地域資源へのアクセスが分かりにくい。
- ✓ 通勤・通学・来訪者いずれにとっても公共交通の利便性が悪い。

**課題**

**分かりやすく使いやすい公共交通ネットワークの形成**

**現状**

- ✓ 駅利用を支える駐輪場・駐車場・送迎スペース等の駅前基盤整備が必要

**課題**

**駅利用の利便性向上**

### ② 活用の余地がある残堀川沿いの遊歩道

残堀川の沿川には残堀川自転車道や残堀親水緑地広場が存在しており、散歩やレクリエーションの場としての活用が期待されます。その一方で、現状では路面の凹凸や街灯の不足など、日常的な散策や夜間利用時において快適性・安全性に課題があります。

また、残堀川周辺は氾濫等への留意が必要であるものの、景観・レクリエーション資源としてのポテンシャルが高いため、散策のみならず、写真撮影スポット、ドッグラン、青少年の活動の場などへの活用が期待されます。このため、遊歩道や散策路については、安全性に配慮しつつも、多様な過ごし方を受け入れられる余白のある空間として整備していくことが望まれます。

**現状**

- ✓ 残堀川自転車道は快適な散策環境が不十分
- ✓ 景観等ポテンシャルあり

**課題**

**残堀川自転車道における安全で快適な散策路の整備**

## 2-3 地域資源

No.5 駅周辺には、里山民家や神社仏閣といった歴史・文化資源や総合体育館、武蔵村山高校・三ツ木地区会館といった教育・交流施設が立地しています。加えて、残堀川や多摩開墾等の身近な自然があることで、地域らしい景観や日常の活動を支えています。

こうした地域資源の特徴と現在の課題を把握し、それぞれの特性に応じた活用促進や魅力向上につなげていくことが必要です。

### (1) 里山民家等の地域資源

No.5 駅周辺には、江戸期の民家を復元した里山民家や須賀神社、禅昌寺、宿薬師堂等の神社仏閣が点在しており、地域の暮らしや信仰の歴史を伝える資源となっています。しかし、これらの資源は駅予定地からのアクセスや案内が十分とはいえず、その歴史や魅力が地域内外に広く知られていません。

また、里山民家に至る道では、電線類等により沿道の落ち着いた景観が十分に引き出されていない箇所もあります。

当地域に立地する総合体育館は、子どもから大人までのスポーツ・活動の場として利用されており、武蔵村山高校においても学校活動・部活動の場としても利用されています。また、過去には国民スポーツ大会（旧：国民体育大会）の競技会場となる等、大会会場としての実績もあります。しかし、一部の施設が公式大会を開催するための基準を満たしていないこと等、ポテンシャルを十分に活かしきれていません。

里山民家（出典：武蔵村山市）

須賀神社（出典：東京神社庁）

総合体育館（出典：武蔵村山市）

**現状**

- ✓ 里山民家や神社仏閣等、地域の歴史・文化を伝える資源が点在
- ✓ 地域のスポーツ・活動の場として総合体育館が立地

**課題**

**歴史・文化資源の認知度向上、里山民家等の有効活用**

## (2) 教育・交流施設と若者の活動・交流

No.5 駅周辺には、武蔵村山高校、三ツ木地区会館等の若者をはじめとした多様な世代の活動に関わる施設が立地しており、この地域の特徴の一つとなっています。

武蔵村山高校では、地元企業や行政と連携した地域連携研究や里山民家での外来種除去活動など、地域に開かれた活動が展開されています。一方で、校外での部活動の場づくりや地域の方が学校の施設を活用できる仕組みが求められています。

三ツ木地区会館は、集会室、学習室、図書館等を備え、地域の学習・交流の場として利用されています。一方で、若者が気軽に立ち寄り、学習や交流、音楽等の活動を行うためには、施設規模や設備、利用方法等を見直すことが重要です。

学習との連携例(里山保全活動)
(出典:武蔵村山高校 HP)

三ツ木地区会館 (出典:武蔵村山市)

**現状**

- ✓ 若者や地域住民の活動に関わる施設が立地
- ✓ 高校と地域、行政、企業等が連携した取組を展開

**課題**

**教育・交流施設を若者の居場所や地域との交流に有効活用**

# 第3章 まちづくりへの提言

第 2 章で整理したまちづくりの方針や課題等を踏まえ、No.5 駅周辺におけるまちづくりへの提言を示します。

なお、提言の内容は、「土地利用・景観」、「道路・交通ネットワーク」及び「地域資源」の 3 つのテーマに分けて整理します。

■提言の要旨

**土地利用・景観**

**穏やかな暮らしを守り、駅を核とした暮らしの拠点を育てる！**

・地域資源として、低層住宅と農地が織りなす穏やかな街並みと、富士山やモノレール車窓からの眺望を保全する。

・同時に、小規模スーパーや高校生等がゆっくり過ごせる飲食店、子育て支援機能、多世代が集える居場所を駅近くに誘導し、落ち着きと利便性が調和する街並みを形成する。

**道路・交通ネットワーク**

**通学の安全と南北のつながりを実現し、誰もが移動しやすいまちへ！**

・新青梅街道等の整備を着実に進めるとともに、子ども（高校生）の通行空間を確保することにより安全を守る。

・公共交通を一体的に見直し、モノレールと里山民家や総合体育館等の主要な施設とのアクセスを確保する。

・駐輪場等の駅前ハブ機能や残堀川自転車道の整備も進める。

**地域資源**

**暮らしに身近な歴史・自然・学びを、まちの魅力として育てる！**

・里山民家や神社仏閣等の歴史・文化資源、武蔵村山高校・総合体育館・三ツ木地区会館等の教育・交流施設を地域の暮らしや活動に活かす。

・各資源の特性に応じて、憩い・交流の場づくり、魅力の発信、若者の活動や地域との連携を進める。

## 3-1 土地利用・景観

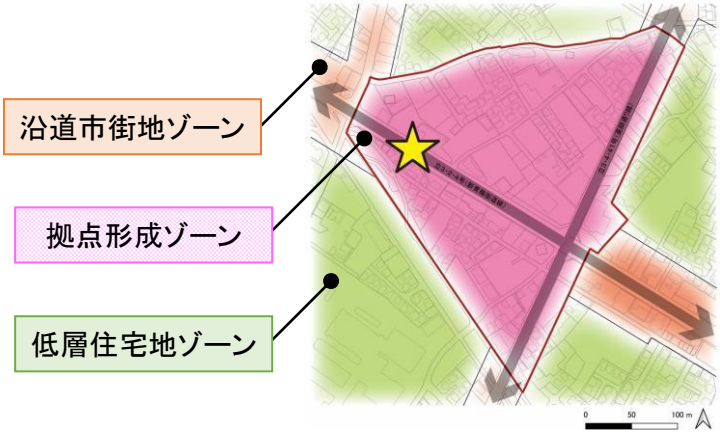
### (1) 土地利用

No.5 駅周辺は、低層住宅と農地が調和した穏やかな住環境や富士山等への眺望など、まちが培ってきた魅力や地域特性を保全しつつも、日常の買い物や多世代が集う場も求められます。

そこで、都市機能誘導区域においては、地域の暮らしを支える拠点として、日々の買い物や食事、子育てを支える生活利便施設、若者から高齢者まで幅広い世代が集える交流の場、多様な人々の居場所となる施設の立地を促していくことが必要です。

**※ゾーン区分**

土地利用においては、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検討します。




| | |
|---|---|
| 拠点形成ゾーン | ・駅徒歩圏で買い物等の様々な活動をすることのできる地域として、都市機能誘導区域に設定された範囲(駅から半径300mを基本とし、地形地物等で区切ることのできる最小限のエリア)です。<br>・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が求められます。 |
| 沿道市街地ゾーン | ・地域の骨格道路である新青梅街道及び薬師通り沿道のうち、拠点形成ゾーンを除いた地域です。<br>・既に商業・業務系施設の立地が進んでいますが、モノレール建設により沿道利用の更なる促進が期待されます。 |
| 低層住宅地ゾーン | ・戸建て住宅が建ち並び、緑が感じられ、落ち着きとゆとりある良好な住環境が形成されている地域です。<br>・モノレール延伸に伴い、新たな開発需要が生じる可能性がある中で、ゆとりある低層住宅地を維持し、住環境の保全を図ることが求められます。 |

## 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

#### ◎日常の買い物に便利な商業施設の誘導

便利で暮らしやすく、にぎわいと交流のあるまちにしていくためには、駅の近くに、生鮮食料品や惣菜等を取り扱い、毎日気軽に立ち寄れる商業施設が立地することが重要です。特に、駅の南側など日常の買い物に不便を感じているエリアからも徒歩で利用できる立地が望まれます。

一方、当地区の土地は小規模な区画が多いため、大型店舗ではなく、お弁当や惣菜が充実した小規模スーパーやコンビニエンスストアなど、まちのスケールに調和したボリューム感の店舗の立地を促進することが適当と考えます。

### 視点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（子育て支援施設等）の誘導

子育て世帯の流入促進や働く人の利便性向上などのためには、駅付近に送迎保育ステーションや小規模保育・一時預かり等の機能を誘導することが必要です。

また、子育て世帯が安心して暮らし続けられる環境を形成するため、地域の実情やニーズを踏まえながら、子育て支援機能の充実を図っていくことが望まれます。

●送迎保育ステーションとは：
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

出典:町田市 HP

#### ◎子どもの居場所

No.5 駅周辺には武蔵村山高校や総合体育館、三ツ木地区会館といった教育・交流施設が集積しているため、若い世代が集まるという特性があります。こうした特性を活かすため、駅の近くに、放課後や休日に子どもや若者が気軽に立ち寄れる居場所となる機能を誘導していくことが重要です。また、これらの機能に子育て支援や生涯学習等の機能が併設されることで、世代を超えて交流できる場が形成されることも期待されます。

なお、このような公益的な機能を誘導するにあたっては、三ツ木地区会館などの既存施設の活用も考えられます。

#### ◎にぎわいや滞留・交流をもたらす施設

高校生をはじめとした若い世代が多く集まる地域特性を踏まえつつ、地域の暮らしやすさ・利便性向上のため、既存の飲食店等に加え、多様な過ごし方に対応する場を誘導していくことが重要です。具体的には、高校生や家族連れがゆっくりと過ごせるファミリーレストランやカフェ、Free Wi-Fi を備えたブックカフェ的な空間、多世代が集えるイベントスペース、来街者や住民が一息つける休憩スペース等を誘導していくことが望まれます。

一方、駅周辺は一定の高度利用を許容しつつも、パチンコ店や風俗店など、住環境への影響が心配される施設については立地を抑制することが必要です。

### ※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など）

| 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）<br>○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（子育て施設等）の誘導 | ●送迎保育ステーション<br>□小規模保育、一時預かり<br>○カフェ+ワークスペース |
| | 子どもの居場所 | ●青少年交流施設<br>例）池ノ上青少年センター<br>□ラウンジ、スタジオ等 |
| | にぎわいや滞留・交流をもたらす施設 | ○飲食店・カフェ<br>□休憩スペース |
| ③帰ってきたいと思える緑のまち | 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<br>□ギャラリー・イベントスペース<br>□観光資源案内 |

| 視点 | 方向性 | 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の抑制<br>隣接する低層住宅地への配慮 | パチンコ屋、カラオケボックス、ゲームセンター等<br>（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） |

### 視点③ 帰ってきたいと思える緑のまち

#### ◎自然や農など、地域資源にふれられる場や施設

残堀川や里山民家、多摩開墾のほか狭山丘陵や富士山の見える風景といった自然・農の資源が身近にあることは、No.5 駅周辺の大きな魅力です。これらの魅力を暮らしや来訪者の回遊に活かすため、駅周辺では、地域資源の案内・情報発信の場、地域の農産物を扱う物産店、フォトスポットとしての活用など、自然や農への玄関口となる場や機能の立地を促していくことが望まれます。

また、当地域の魅力である狭山丘陵や富士山の風景に加え、モノレールからの眺望という新しいビューポイントの形成を視野に入れることが望まれます。

## 沿道市街地ゾーン

### 視点① にぎわいと活力のある沿道市街地の形成

**◎沿道型店舗等の立地誘導**

既に商業・業務系施設の立地が進んでおり、モノレール駅が建設されることで沿道利用の更なる促進が期待されます。

## 低層住宅地ゾーン

### 視点① 自然と調和した街並みの保全

**◎街並みの保全**

自然と調和した現在の街並みを保全するため、既存の緑の保全と緑化の推進が重要です。また、今後の開発においては、周辺の住宅や自然環境と調和したまちとしての一体感のある、ゆとりある街並みを形成していくことが望まれます。

大将山からの眺望

### 視点② 安全・安心に暮らせるまちの形成

**◎安全な市街地の形成**

残堀川周辺の浸水対策等を進めることにより、低層住宅地の安全性を高めることが重要です。

### 視点③ 店舗兼用住宅の立地促進

**◎住宅地内の憩いの場**

暮らしの豊かさ向上のためには、住宅地の中に日常の楽しみや交流のきっかけとなる場があることが重要と考えます。このため、落ち着いた住環境への影響に配慮しつつ、気軽に立ち寄れる小規模なカフェ等（店舗兼用住宅として許容される 50㎡未満の規模）の立地を促進することが望まれます。また、当地区に既に点在している、地域から親しまれている個人経営の小さな店舗についても、住環境と調和しながら維持・活用できることも重要です。

## (2) 景観

No.5 駅周辺は地域拠点として利便性の向上を図る一方で、地域資源である富士山等の眺望や自然と調和した落ち着いた景観を保全・活用することも重要です。

### 視点① 風景の活用

**◎新たな眺望**

「モノレールからの眺望」という新たなビューポイントが誕生することで、富士山や狭山丘陵への眺望は地域の大きな魅力となります。また、拠点形成ゾーンにおいては、高度利用された建物の屋上を開放するなど新しいビューポイントが形成されることが期待されます。

| | 景観への配慮 |
|---|---|
| **拠点形成ゾーン** | **・駅舎周辺は一定の高度利用を図る。** |

**◎建物の外観の統一**

穏やかな住環境と利便性・にぎわいの調和を図るためには、外観の統一を進めることが重要と考えます。特に、看板や外観の色彩が周辺と調和し、視覚的な統一感や落ち着きが感じられる街並みを育てていくことが望まれます。そのため、個々の建物がまちの雰囲気から逸脱せず、地域の落ち着きと魅力が共存する街並みを形成していくためには、色彩や意匠等に一定の基準を設けることも考えられます。

あわせて、里山民家に抜ける道など、地域の象徴となる区間で無電柱化を進めることにより、まちの落ち着きを引き立て、より魅力的な景観を形成していくことが望まれます。

## 3-2 道路・交通ネットワーク

### (1) 道路

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かつ快適に通行できる環境を実現することが必要です。

#### 視点① 道路ネットワークの形成

**◎幹線道路等の道路整備の推進**

まちの骨格となる広域道路ネットワークを形成し、交通の円滑化とアクセスの向上を図るため、拡幅が進む新青梅街道の整備を着実に進めることが必要です。

道路ネットワークの形成イメージ

#### 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

**◎歩行者・自転車の通行空間の確保**

No.5 駅周辺では、すれ違いが困難な幅員の歩道があり、通行する上で危険性が指摘されている箇所があります。このため、安全で快適に通行できるよう、都市計画道路等の整備の機会を捉え、視覚的又は構造的に通行空間の整備を進めることが必要です。

また、駅予定地の南側を通る残堀川自転車道は路面の傷みが見られるため、住民や来街者が安心して通行できるよう改修することが必要です。

**◎生活道路等の交通環境の維持・改善**

No.5 駅周辺には幅員 4m未満の狭い生活道路や歩車が分離されていない道が多くみられます。このため、これまでに引き続き、まちづくり条例に基づく開発事業制度を活用した生活道路の改良や、通学路等の合同点検を行うことが望まれます。

**※「道路」に係る取組一覧**

| 視点 | 方向性 | 取組 |
|---|---|---|
| ①まちの骨格となる道路ネットワークの形成 | ・幹線道路等の道路整備の推進 | ・都市計画道路等の整備 |
| ②自転車・歩行者が快適に安心して通行できる環境づくり | ・歩行者・自転車の通行空間の確保 | ・歩道等の整備<br>・自転車が安心して通行できる道路の整備<br>・残堀川自転車道の再整備<br>・無電柱化の推進 |
| | ・生活道路等の交通環境の維持・改善 | ・生活道路の改良（まちづくり条例に基づく開発事業制度の活用）<br>・合同点検等の実施 |

## (2) 交通ネットワーク

若年世代がまちに戻りやすく、また子育てしやすいまちとするためには、通勤・通学の不便さの改善が必要です。そのためには、モノレールの延伸を見据え、路線バスやむらタク、次世代モビリティなどを組み合わせた公共交通ネットワークを形成することで、誰もが移動しやすい環境を整えていくことが求められます。

### 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

**◎公共交通ネットワークの再編**

モノレール延伸を契機として駅周辺の拠点性・利便性を高めるためには、駅と周辺地域間のアクセスを向上させることが重要です。とりわけ、駅周辺の主要な地域資源である里山民家や総合体育館へアクセスする手段の確保が望まれます。

このため、路線バスに加え、市全体を勘案したうえで MM シャトル及びむらタクも含めた運行ルート・運行範囲の見直しを進めていくことが重要であり、通勤・通学時間や日中の通院・買い物利用など利用実態に応じた運行頻度を確保することが望まれます。また、モノレール延伸によってより広い範囲から当地区への来訪・通勤・通学が想定されるため、昭島駅・西武立川駅方面をつなぐ南北方向のアクセスについても検討が考えられます。

**◎多様なモビリティの導入・公共交通の維持**

全国的な課題となっている公共交通の減便・撤退や、近年目覚ましい次世代モビリティサービスの展開などを踏まえながら、市民生活に必要な移動手段を確保していくことが重要です。このため、交通事業者が路線を維持するための支援等に加え、グリーンスローモビリティや自動運転バスといった次世代モビリティの導入についても検討していくことが求められます。 あわせて、駅周辺への店舗の集積等により駅自体の魅力を高め、公共交通の利用促進につなげていくことも望まれます。

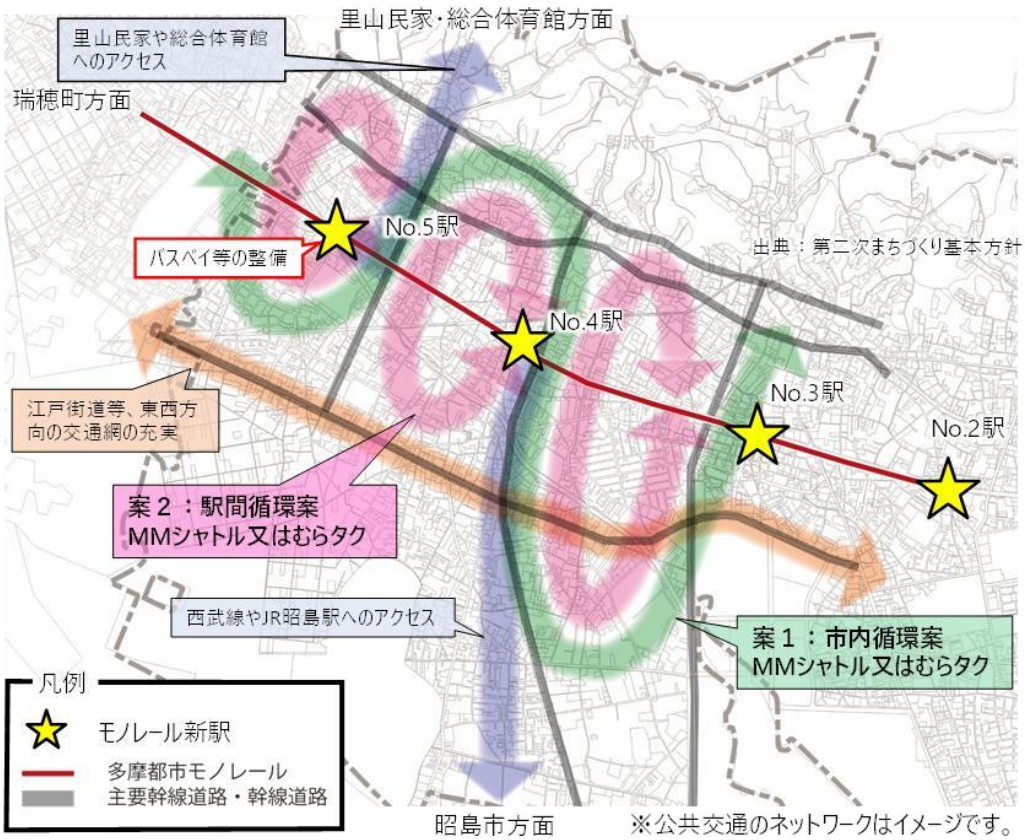
**◎駅・周辺地域間のアクセス向上に必要な「発着環境」**

バスによる駅への発着環境を整える観点からは、駅近傍にバスベイ等のバス発着場を設けることが望まれます。

また、自転車や自動車で駅へアクセスする利用者のために、駐輪場の整備や送迎車が待機できるスペース、駅前ロータリー、一時的な駐車スペース等の駅前ハブ機能を確保することが重要です。

**◎アクセスのわかりやすさ**

来街者にとって里山民家や総合体育館などの地域資源へのアクセスがわかりにくいことを踏まえ、公共交通の運行情報や乗り継ぎ案内、案内サイン等の充実を図っていくことも重要です。



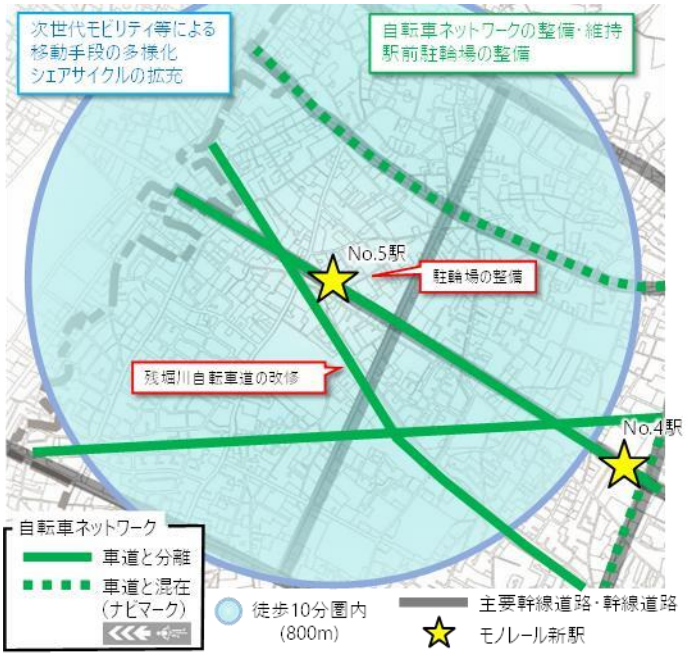

公共交通ネットワークのイメージ

## 視点② 歩行者・自転車ネットワークの強化

### ◎歩行者・自転車の通行環境の整備

No.5 駅周辺にお住まいの方や地域を訪れた方が地域資源や駅へ容易にアクセスできるよう、残堀川自転車道などの歩行者・自転車ネットワークを強化していくことが重要です。そのために、残堀川自転車道の改修や都市計画道路等の整備により、ネットワークの強化を図ることが必要です。

あわせて、残堀川自転車道の路面の凹凸の解消や夜間も安心して歩ける街灯の設置など、誰もが安心して利用できる通行環境の整備が望まれます。




歩行者・自転車ネットワークのイメージ

また、都市計画道路等の整備に当たっては、特に新青梅街道においてゆとりある自転車・歩行者空間を確保するなど、安全で快適な通行空間を確保していくことが重要です。

**※「交通ネットワーク」に係る取組一覧**

| 視点 | 方向性 | 取組 |
|---|---|---|
| ①駅から周辺地域、周辺地域から駅へのアクセス向上 | 公共交通ネットワークと交通拠点の再編 | ・MM シャトルの運行ルート等の見直し<br>・むらタクの活用促進、利用可能範囲の再検討<br>・里山民家や総合体育館へのアクセスなど南北方向へのネットワークの確保<br>・江戸街道等、東西方向の公共交通網の強化<br>・次世代モビリティ等の導入による移動手段の多様化<br>・バスベイ等の交通施設の整備<br>・送迎車待機用ロータリー・送迎車待機スペースの確保<br>・駅前駐輪場の整備 |
| ②歩行者・自転車ネットワークの強化 | 歩行者・自転車の通行環境の整備 | ・都市計画道路や残堀川自転車道等の整備<br>・ゆとりある自転車・歩行者空間の整備<br>・駐輪場の整備<br>・シェアサイクルの拡充<br>・残堀川を活用した歩行者空間の整備 |
| ③その他 | ・民間の協力による、駅周辺に一定の駐車スペースの確保 | |

## 3-3 地域資源

No.5 駅周辺には、暮らしの中で身近に楽しめる魅力が集積しており、里山民家などの歴史・文化資源、そして武蔵村山高校・総合体育館・三ツ木地区会館といった教育・交流の場が、住民や来訪者に多様な過ごし方を提供しています。

モノレール延伸によって駅としての利便性が高まる中、No.5 駅周辺が単なる通過点とならずに、人々が訪れ、滞在したくなる地域となるためには、これらの資源をそれぞれ大切に育てていくこと、また、住民や来訪者が身近にふれられる形へと磨いていくことが必要と考えます。

### (1) 里山民家等の地域資源の活用

里山民家や神社仏閣といった歴史・文化資源に加え、総合体育館などの地域資源を活かし、住民や来訪者が身近にふれられる魅力として育てていくことが重要です。

#### 視点① 里山民家の活用

**◎里山民家を活かした憩い・交流・体験の場づくり**

里山民家は、囲炉裏を囲む体験や昔遊びなど、暮らしの記憶にふれられる貴重な場です。このため、多くの方に親しんでもらえるよう、憩い・活動の場や花壇づくり・草刈り等のボランティア活動の場などとして、活用の幅を広げていくことが望まれます。なお、活用にあたっては、里山民家の管理者である東京都や市、武蔵村山高校、観光まちづくり協会等と連携していくことが望まれます。

**◎里山民家への道のりも含めた魅力向上**

里山民家の魅力は、施設そのものだけでなく、そこに至る道の風景も含めて感じられます。このため、例えば、里山民家に抜ける道など、地域の象徴的な区間について、無電柱化などにより落ち着いた景観を形成し、「歩きたくなる道」「思わず写真を撮りたくなる道」となるよう、取り組むことなどが求められます。

なお、道のりを含めた魅力向上のため、里山民家に至る道の沿道で蔵などの既存資源を活かした住宅地と調和する小規模店舗の立地を促すことにより、歩く楽しみを添える工夫を行うことが重要です。また、来街者が容易にアクセスできるよう、No.5 駅から里山民家や総合体育館への交通手段を確保することも必要です。

#### 視点② 歴史・文化資源の魅力発信

**◎神社仏閣や里山の歴史の積極的な活用やＰＲ活動**

須賀神社、神明社、禅昌寺、宿薬師堂といった神社仏閣は、それぞれに固有の歴史・文化を有しつつも、その魅力が地域外に十分に知られていません。このため、観光まちづくり協会等と連携した PR 活動や祭礼への参加促進、武蔵村山高校や小中学校におけるまちづくり学習・地域学習との連携など、地域一体で発信していくことが望まれます。

こうした取組を通じて、次世代が神社仏閣や里山の歴史を学び、語り継ぐ機会を育てていくとともに、地域を訪れた人々が立ち寄りやすいよう、案内サインや情報発信を充実させていくことも重要です。

**◎歴史的な街道の活用**

旧青梅街道は、里山民家へと通じる昔ながらの雰囲気が残る街道であり、それ自体が地域の文化資源といえます。この街道を、里山民家・神社仏閣を結ぶ歴史・文化散策のルートとして位置付け、無電柱化や案内サインの整備、沿道の景観づくり等と連動させながら活用していくことが望まれます。

### 視点③ 総合体育館の利活用

**◎若者や多世代の活動の場として活用**

総合体育館は、地域移行が進む部活動の受け皿として、また、若者が日常的にスポーツや活動を楽しめる場として、より活用しやすい環境を整えていくことが重要です。とりわけ、ダンスやスケートボード、BMX など、若い世代が親しみやすいアクティビティに対応できる機能を取り入れることで、地域の若者が集う拠点としての魅力を高めていくことが望まれます。あわせて、高齢者や小さな子ども連れの方も安心して楽しめる場として、多世代が交わる環境を育てていくことが望まれます。

**◎機能の充実と活用プログラムの多様化**

現在の総合体育館はハード面において一定の充実が図られている一方、日常的に活用するためのプログラム等の周知が不足していることから、施設のポテンシャルを十分に活かしきれていません。このため、初心者でも参加できるスポーツプログラムの拡充や大会・イベントの開催による集客力の向上など、施設を積極的に活かす取組を進めていくことが望まれます。

なお、プール機能については、市内の他の施設整備の動向を踏まえつつ、当地区における位置付けをあわせて検討していくことが望まれます。

**◎運動公園機能の拡充**

総合体育館の周辺においては、屋外運動場の整備等により、屋内・屋外のスポーツ活動の拠点として機能を拡充することが求められます。特に、若者から高齢者まで幅広い世代が日常的に運動や交流を楽しめる場となることが期待されます。

**◎武蔵村山高校と市施設の連携**

武蔵村山高校では総合体育館や屋外運動場を部活動等で活用しており、学校と地域が連携していくことが望まれます。

里山民家での昔遊びの体験
（出典：武蔵村山観光まちづくり協会）

まちづくり学習・里山保全活動
（出典：武蔵村山高校）

総合体育館・屋外運動場（出典：武蔵村山市）

## (2) 若者の居場所づくり

武蔵村山高校、三ツ木地区会館等の教育・交流施設が近接していることは、No.5 駅周辺の特徴の一つです。これらの資源を、若者の居場所と多世代交流の場として活かしていくことが重要です。

### 視点① 若者と地域の連携

**◎若者の活動の場や居場所を創出**

若者の日常生活を充実させるためには、地域内に身近に立ち寄れる活動の場や放課後・休日にゆっくりと過ごせる居場所があることが重要です。このため、残堀川親水緑地広場などの地域資源を活かした活動場所の創出、Wi-Fi 完備の自習・学習スペース、放課後や休日にゆっくりと過ごせる飲食店の誘導など、若者が気軽に集える環境を整えていくことが求められます。

**◎学生と地域活動の連携**

武蔵村山高校では、「地域連携研究」や里山保全活動といった、地域と連携した取組が既に進められています。こうした取組をさらに広げ、市・商工会・地元企業・高校生が連携して地域課題に取り組む活動へと発展させていくこと、更には、これらの取組を地域ぐるみで支えていくことが重要です。

あわせて、地域の方が学校の施設を利用し、学校が校外の施設を活用できるなど、学校と地域との連携を築いていくことが望まれます。

### 視点② 三ツ木地区会館の再整備

**◎学生を中心とした若者の居場所づくり**

三ツ木地区会館は、Free Wi-Fi を備えた自習・学習スペースや飲食可能なカフェ的空間、利用したくなる外観・内装への刷新など、放課後や休日に高校生をはじめとする若者が気軽に立ち寄れる居場所として活用していくことが求められます。

なお、図書館機能については、次の「機能の充実と多目的化」において、地域の学習・交流機能のあり方とあわせて検討することが望まれます。

**◎機能の充実と多目的化**

人が立ち寄り、活動し、交流する場として活用するためには、会議設備や部屋数、楽器の制約なく利用できる防音室など、多様な活動に対応できる機能を充実させ、地域の学習・交流拠点としての用途を広げていくことが必要です。なお、こうした多目的化によって、市全体で共有されるランドマーク的な施設（地域の顔）へと育っていくこと、更には、No.5 駅周辺が単なる通過点ではなく、人々が訪れ滞在する地域となっていくことが期待されます。

なお、当地区の課題である図書館機能の充実に関しては、近隣他地区における関連施設の整備動向を踏まえつつ、当地区における学習・交流機能のあり方を検討していくことが望まれます。

### ◎多世代が交わる交流プログラムの展開

高校生による高齢者向けスマートフォン講座、産学連携による講演会・講座など、世代を超えた交流プログラムを展開し、地域の交流の核として活かしていくことが望まれます。

こうした取組を充実させるために、市・商工会・武蔵村山高校・地域住民といった多様な主体が関わるための仕組みを充実させることが重要です。

画像検討中

池ノ上青少年交流センター（出典:同センターHP）

「提言の全体像」検討中（中身が固まってきた時点で作成予定。）

# 提言の全体像

## 土地利用・景観

!

○

○

## 道路・交通ネットワーク

!

○

○

○

## 地域資源

!

○

○

# 参考資料

## (1) 協議会の流れ

### 検討の流れ

**キックオフ**

・自己紹介
・趣旨説明
・意見交換
(当地区のまちづくり)

第1回

**テーマ別協議**

◆土地利用・景観
◆道路交通ﾈｯﾄﾜｰｸ
◆地域の魅力

第2回
第3回
第4回

**提言書の検討**

これまでの検討結果の取りまとめ

第5回
第6回

### 開催日程

| 回 | 日付 | 協議内容 |
|---|---|---|
| 第 1 回 | 令和8年<br>3月21日 | ・キックオフ<br>・自己紹介、趣旨説明、まちづくりに係る意見交換 |
| 第 2 回 | 令和8年<br>4月25日 | ・土地利用、景観に係る意見交換 |
| 第 3 回 | 令和8年<br>5月23日 | ・まちあるき(No.5 駅周辺の現地踏査)<br>・土地利用、景観に係る意見交換<br>・道路・交通ネットワークに係る意見交換 |
| 第 4 回 | 令和8年<br>7月18日 | ・道路・交通ネットワークに係る意見交換<br>・地域資源に係る意見交換 |
| 第 5 回 | 令和8年<br>8月22日 | ・提言書(素案)に係る意見交換 |
| 第 6 回 | 令和8年<br>9月19日<br>(予定) | ・提言書(案)に係る意見交換 |

## (2) 検討体制

| 区分 | 人数 |
|---|---|
| 公募委員(区域内) | 1 |
| 公募委員(区域外) | 4 |
| 武蔵村山市社会福祉協議会推薦 | 1 |
| 武蔵村山観光まちづくり協会推薦 | 1 |
| 武蔵村山市商工会推薦 | 2 |
| 東京都立武蔵村山高等学校 | 1 |
| 武蔵村山市都市整備部都市計画課 | 1 |
| 計 | 11 |

※上記のほか、武蔵村山高校の生徒がオブザーバーとして参加。

# No.5 駅周辺まちづくり協議会 提言書

令和８年〇月

No.5 駅周辺まちづくり協議会