

● 土地利用

- 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。

拠点形成ゾーン（都市機能誘導区域）		
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） ☐ 小規模スーパー ☐ レンタサイクルステーション
	にぎわいや滞留・多世代交流をもたらす施設	☐ イベントスペース ☐ 飲食店・カフェ ☐ 休憩スペース
(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	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 ☐ Wi-fiのある学習室
	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・物産店（ うどん店等 ） ☐ 多摩開墾のPR ☐ 観光資源案内 ☐ 歴史・文化のインフォメーション
(3) 帰ってきたいと思える緑のまち	滞在する魅力を生み出す施設	☐ 緑地・公園
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、風俗店等
土地利用に対する留意点	新施設の立地だけでなく、 三ツ木地区会館等 既存施設のリニューアルや再整備を検討 図書館や公園等の整備にあたっては、行政だけでなく民間の活用を検討	



沿道市街地ゾーン

- (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

低層住宅地ゾーン

- (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
- (5) 既存公園の整備・改修

凡例

都市機能誘導区域 (No.5駅)

★ No.5駅設置予定地

【参考】立地を促進する施設のイメージ

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）

送迎保育ステーション



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、保育施設との往來を行う保育サービスを行う施設

青少年交流施設



出典：武蔵野文化生涯学習事業団HP
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

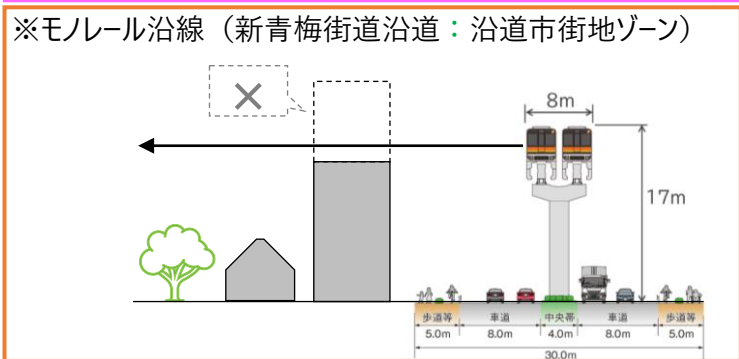
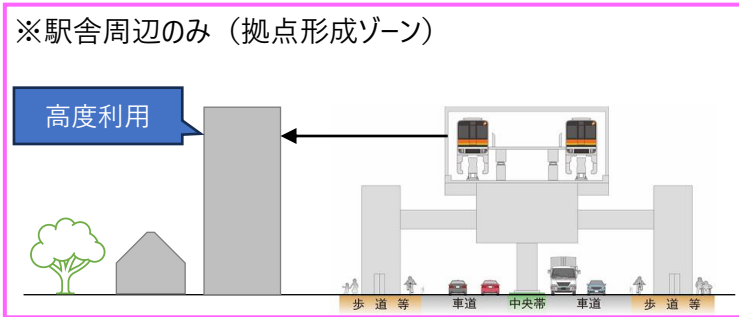
【記号等の意味】●：誘導施設 ○：その他施設

☐：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）

● 景観

- 眺望に配慮しつつ、「拠点」形成のために駅舎周辺は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。

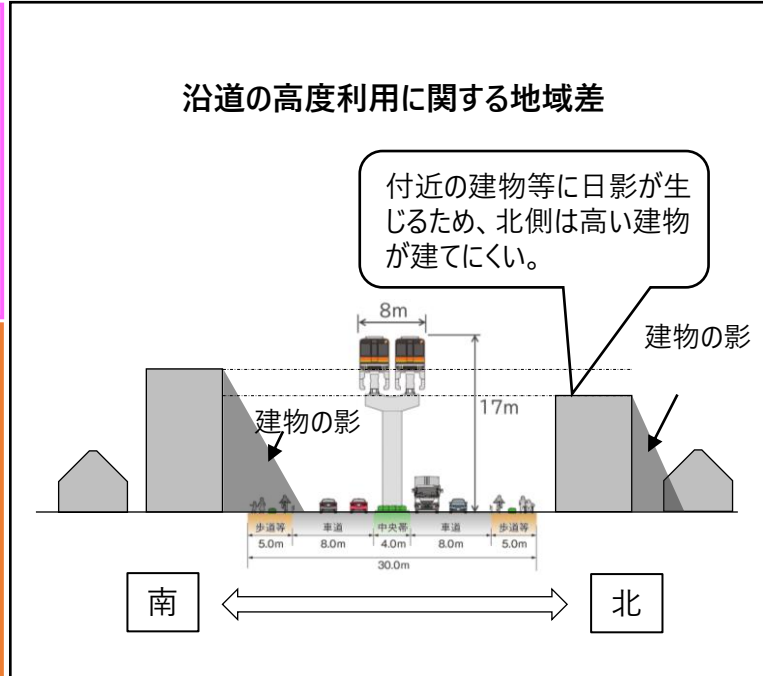
視点	望ましい取組	
(1) モノレールからの眺望 (高さ制限)	拠点形成ゾーン	・一定の高度利用を図る。 ・駅舎と同程度の高さを最高限度とする。
	沿道市街地ゾーン	・沿線の建物はモノレール車窓からの眺望を妨げない高さにする。
(2) 自然と調和したゆとりある街並みの保全	・既存の緑の保全や緑化を進める。 ・敷地の細分化や建て詰まりを防ぐ。 ・周辺の住宅や自然環境と調和する色彩にする。 ・緑豊かな独自性のある駅周辺の景観を形成する。 ・モノレールと富士山を同時に捉えることのできる空間の創出	
(3) その他検討事項	建物の高さ制限を考える際には、モノレールを境にした南北で高度利用のしやすさが異なる点を考慮 街並みや建物外観の統一性を考慮	



【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）



【参考】富士山への眺望



出典：武蔵村山市HP

実現手法

1 都市計画等の見直し：用途地域、地区計画等の変更

■都市計画法等に基づく街並みの誘導

- ・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、用途地域や地区計画等により、土地の使い方、建物の規模、高さ、構造等を制限している。
- ・これらの制限を見直すことで、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
(出典：国交省パンフレット)

【地区計画】

- **地区**の特性に合わせて建物の建て方や、道路公園といった施設などの**きめ細やかなルール**が設定可能

2 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）】

- ・都市機能誘導区域内に都市機能を立地させる場合、様々な支援措置等を受けることができる。

【支援措置の例】

- 税制上の特例
- 奨励金・補助金等の交付
- 容積率の緩和
- 金融上の支援措置
- 運用費用の支援

参考：立地適正化計画の手引き【基本編】（令和7年4月版）