

西東京市都市計画マスタープラン

立地適正化計画 (居住誘導区域)

1 立地適正化計画の方針

立地適正化計画では、都市計画マスタープランの全体構想を踏まえ、立地適正化計画の策定の趣旨である持続可能な都市構造の形成に向けた方針とともに、立地適正化計画で定める都市機能誘導区域、居住誘導区域、誘導施設を示します。

なお、現在検討作業が進められている総合計画におけるまちづくりの理念等を踏まえて設定することが必要であることから、調整を図りつつ進めるものとします。

(1) 立地適正化計画の方針（ターゲット）

立地適正化計画は、商業・医療・福祉、公共交通等の都市機能の誘導や居住誘導により、都市計画マスタープランで目指すまちづくりの実効性を高める戦略的ツールであるため、本計画の方向性を示す「立地適正化計画の方針（ターゲット）」については、西東京市都市計画マスタープランで掲げる、将来都市像「みどりがかおり 快適でゆとりある みらいにつなぐ住宅都市 西東京」を継承することとします。

【西東京市都市計画マスタープラン 全体構想】

【将来都市像】

みどりがかおり 快適でゆとりある

みらいにつなぐ住宅都市 西東京

【まちづくりの目標】

目標1 身近にみどりを感じられるまちの形成を目指します。

目標2 にぎわいと交流があるまちの形成を目指します。

目標3 拠点とつながる快適なまちの形成を目指します。

目標4 だれもが安全に安心して暮らせるまちの形成を目指します。

(2) 誘導方針 (ストーリー)

誘導方針 (ストーリー) は、4 つのまちづくりの目標を踏まえながら、「都市機能」、「居住」の誘導について、施設の立地、公共交通、みどりと調和した住環境、安全・安心の観点から設定し、将来にわたり持続可能な都市の形成を目指していくものとします。

《 立地適正化計画の方針 》



2 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域の設定方針

1) 基本的な考え方

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」や「都市計画運用指針（国土交通省）」では、居住誘導区域の望ましい区域像や定めることが考えられる区域として、次の考え方が示されています。

《居住誘導区域の望ましい区域像(立地適正化計画の手引きより)》

【生活利便性が確保される区域】

- 都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域・生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域
- 公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

【生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域】

- 社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域
- ※生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となる。

【災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域】

- 土砂災害、津波被害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地が進行している郊外地域などには該当しない区域

《定めることが考えられる区域(都市計画運用指針より)》

- ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

2) 居住誘導区域から除外することが考えられる区域

①都市再生特別措置法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条により、居住誘導区域に含まないこととされている区域

名所	根拠法	市内での有無
市街化調整区域	都市計画法第 7 条第 1 項	—
災害危険区域のうち住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	建築基準法第 39 条第 1 項及び第 2 項	—
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号	—
農地・採草放牧地	農地法第 5 条第 2 項第 1 号ロ	—
特別地域	自然公園法第 20 条第 1 項	—
保安林の区域	森林法第 25 条及び第 25 条の 2	—
原生自然環境保全地域特別地区	自然環境保全法第 14 条第 1 項及び第 25 条第 1 項	—
保安林予定森林の区域・保安施設地区・保安施設地区に予定された地区	森林法第 30 条、第 30 条の 2、第 41 条及び第 44 条において準用する同法第 30 条	—
地すべり防止区域	地すべり等防止法第 3 条第 1 項	—
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項	—
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 第 1 項	○
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項	—

②都市計画運用指針（第 12 版）により、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

名所	根拠法	市内での有無
津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 72 条第 1 項	—
災害危険区域	建築基準法第 39 条第 1 項	—

- ③都市計画運用指針（第 12 版）により、総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

名所	根拠法	市内での有無
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 7 条第 1 項	○
津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 53 条第 1 項	—
浸水想定区域 ※	水防法第 15 条第 1 項 4 号	○
基礎調査により災害の発生のおそれのある地域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 4 条第 1 項	—
津波浸水想定における浸水の区域	津波防災地域づくりに関する法律第 8 条第 1 項	—
都市浸水想定における都市浸水が想定される区域	特定都市河川浸水被害対策法第 4 条第 4 項	—
その他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	本市での対象 ・建物倒壊危険度、火災危険度	○

※居住誘導区域の検討における浸水想定区域の留意点

浸水深が深く浸水継続時間が長期に及ぶ地区や、氾濫により家屋倒壊等のおそれがある地区など特にリスクが大きな地区が存在していることに留意すべき

- ④都市計画運用指針（第 12 版）により、居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域

名所	根拠法	市内での有無
工業専用地域	都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号	—
流通業務地区	都市計画法第 8 条第 1 項第 13 号	—
特別用途地区（住宅の建築が制限されている場合）	都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号	—
地区計画区域（住宅の建築が制限されている場合）	都市計画法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号	○
過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	—	—
工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	—	—

3) 居住誘導区域の設定方針

本市における居住誘導区域は、市域全域が市街化区域であり、住宅系土地利用が大半を占める土地利用上の特性から、全体構想における「土地利用の方針」で設定した土地利用区分①～⑦の全ての地区を居住誘導区域とすることを基本とし、前項の基本的な考え方や誘導方針を踏まえ、以下の考えのもとに設定することとします。

《 居住誘導区域の設定の方向性案 》

居住に係る誘導方針	
みどりと調和した住環境の維持・創出	<ul style="list-style-type: none"> 公園や市内に多く残る農地等が市の魅力として保全され、自然環境に囲まれた中で、ゆとりを感じながら暮らせる住環境を形成します。
快適で便利な交通環境の確保	<ul style="list-style-type: none"> 市内間で容易に移動でき、徒歩や公共交通により様々な生活サービスが身近に感じられる、快適で利便性の高い住環境を形成します。 西武池袋線、西武新宿線及び JR 中央線の複数路線にアクセスできるバス網を維持・充実し、市外へのアクセスを含め、利便性の高い日常生活を送ることができる住環境を形成します。 高齢化の進行等の地域課題を解決するため、子育て世代にも魅力を感じてもらえる住環境を形成します。
安全・安心な住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> 浸水予測区域など市内の災害リスクを示すとともに災害リスクが高い箇所は、防災対策を示すことで安全・安心な住環境を目指します。

居住誘導区域設定の方向性

<p>【STEP 1】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街化区域を前提に<u>居住誘導区域を設定</u>する。
<p>【STEP 2】</p> <ul style="list-style-type: none"> 人口密度が 40 人/ha 以上の範囲を<u>居住誘導区域に設定</u>する。
<p>【STEP 3】</p> <ul style="list-style-type: none"> 生活利便性の高い区域を<u>居住誘導区域に設定</u>する。
<p>【STEP 4】</p> <ul style="list-style-type: none"> 将来的な高齢化の進行により地域課題が生じる見込みのある箇所は、その解消を図る観点から<u>居住誘導区域に設定</u>する。
<p>【STEP 5】</p> <ul style="list-style-type: none"> 危険性の高い災害レッドゾーンは、居住に適さない地域は<u>居住誘導区域から除外</u>する。
<p>【STEP 6】</p> <ul style="list-style-type: none"> 災害イエローゾーンや緑地保全地域等の保全すべき緑地、民間のオープンスペース等は、周辺の住環境への影響や防災安全上の観点から、<u>居住誘導区域のあり方を検討</u>する。

《 居住誘導区域の設定フロー 》

STEP1 市街化区域（市全域）

【居住誘導区域の基本となる区域】

STEP2 人口密度の高い区域

- 国勢調査（令和2年（2020年））の人口密度が40人/ha以上の範囲

※国土交通省による“都市計画運用指針（令和4（2022）年4月1日一部改正）”（P25）では、市街化区域の規模の設定として「人口密度は、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）に定める既成市街地の人口密度の基準である1ha当たり40人を下回らないこととすべきである。」を参考。

STEP3 生活利便性の高い区域

- 生活利便性の高い区域として、以下の2点をすべて満たす範囲

①公共交通徒歩利用圏

⇒鉄道駅からの徒歩圏（半径500m）、バス停からの徒歩圏（半径300m）

②生活サービス徒歩利用圏

⇒医療・商業・福祉施設の徒歩圏（半径500m）

※上記のうち、誘導する施設の設置によっては、詳細な区域取りを調整

STEP4 地域課題が生じる見込みのある区域

- 高齢化率の上昇が見込まれる地域

⇒令和27（2045）年に高齢化率35%以上となる見込みの地域

【居住誘導区域から除外を検討する区域】

STEP5 居住を誘導する区域から除外すべき区域

- 災害レッドゾーン（土砂災害特別警戒区域）

STEP6 居住を誘導する区域として考慮すべき区域

- 以下の視点から誘導する範囲を検討

①災害イエローゾーン（土砂災害警戒区域等）

②住宅の建築が制限されている地区計画区域（ひばりが丘地区、東大生態調和農学機構周辺地区、泉小学校跡地周辺地区、向台町三丁目・新町三丁目地区）

③保全すべき公園、緑地（都市計画公園、緑地保全地域等）

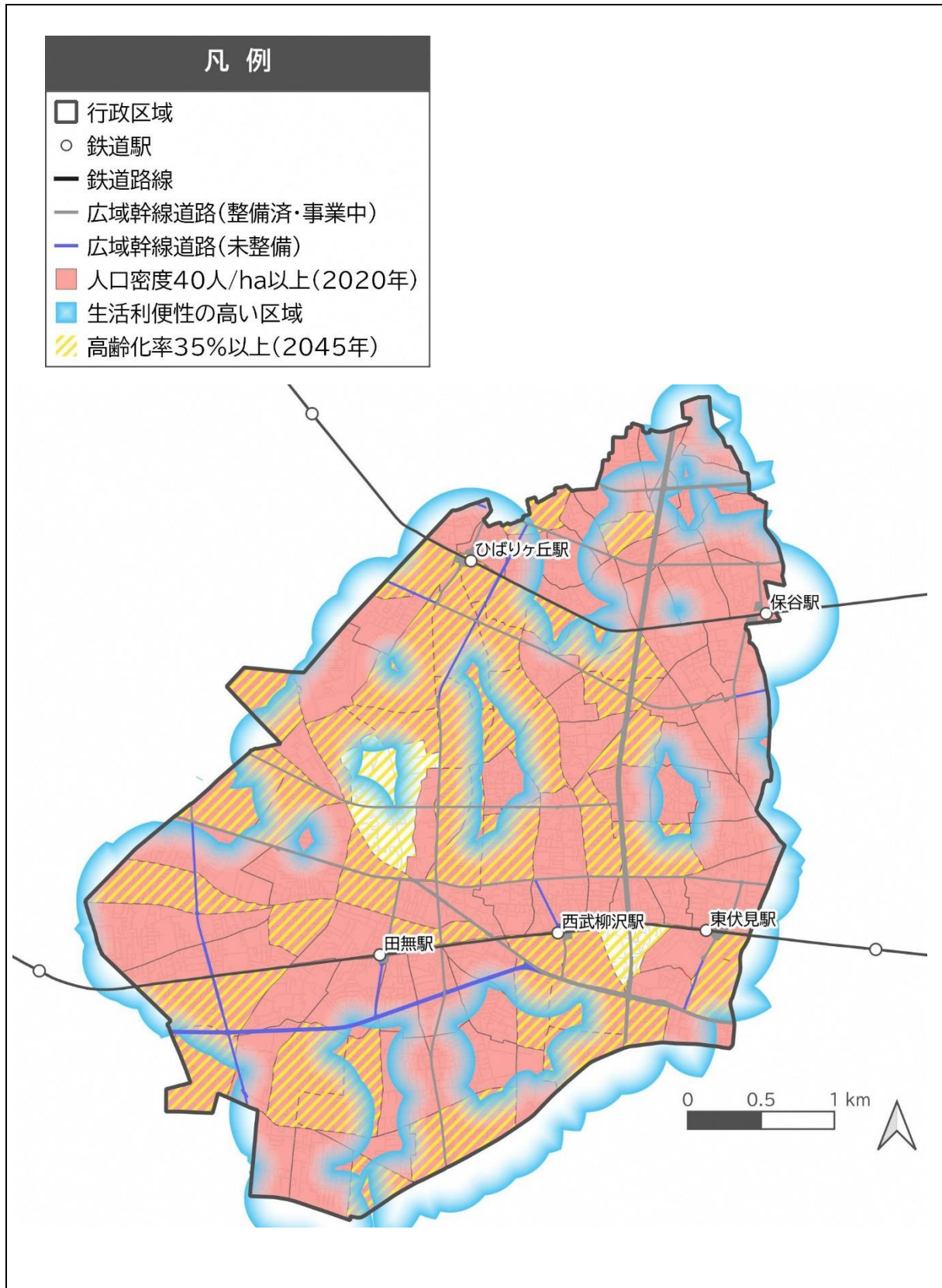
④生産緑地などの農地

⑤民間のオープンスペース（東大生態調和農学機構、MUFGPARK、武蔵野大学武蔵野キャンパス、早稲田大学東伏見キャンパス総合グラウンド）

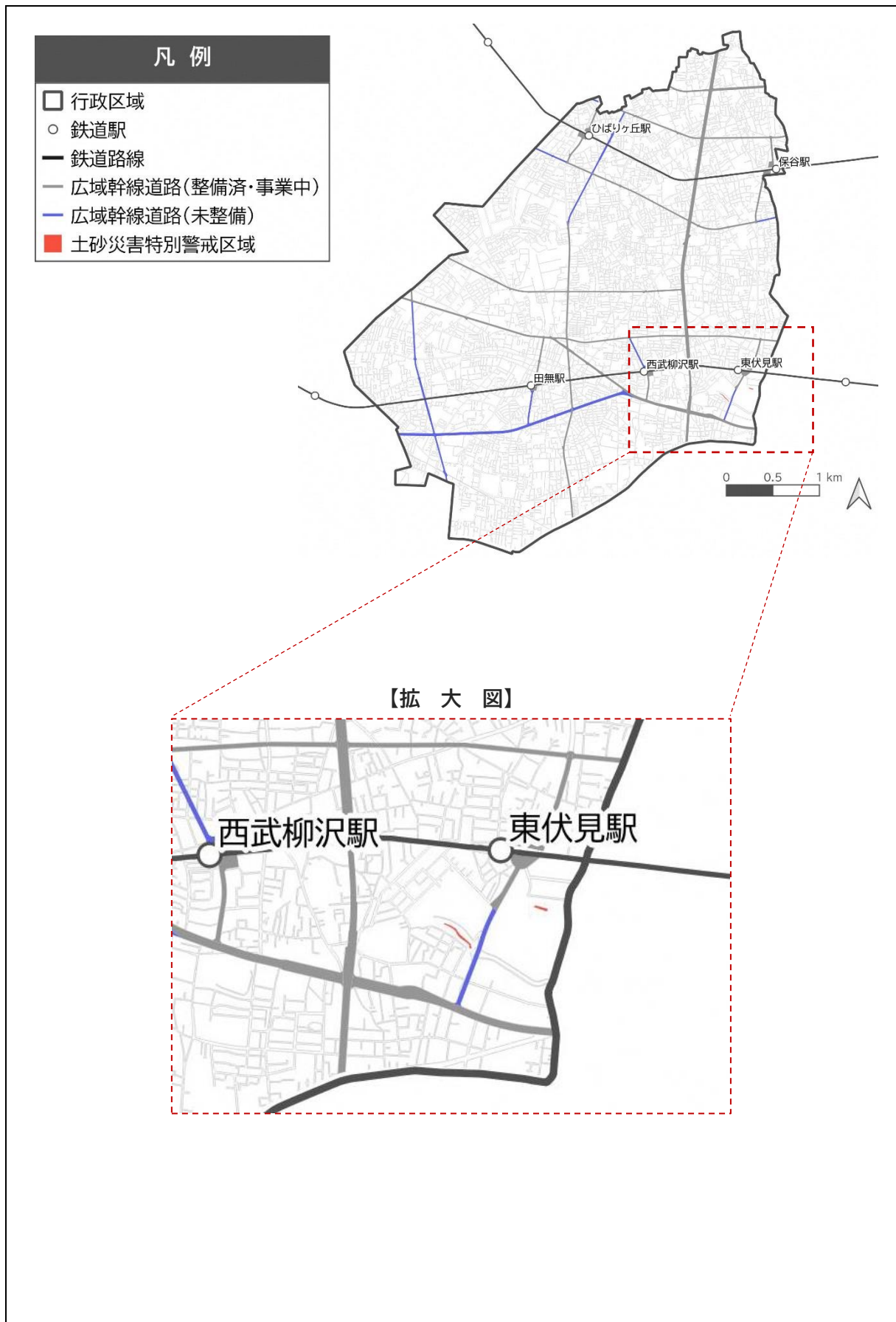
居住誘導区域の設定

(2) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の基本となる区域(STEP2-4)



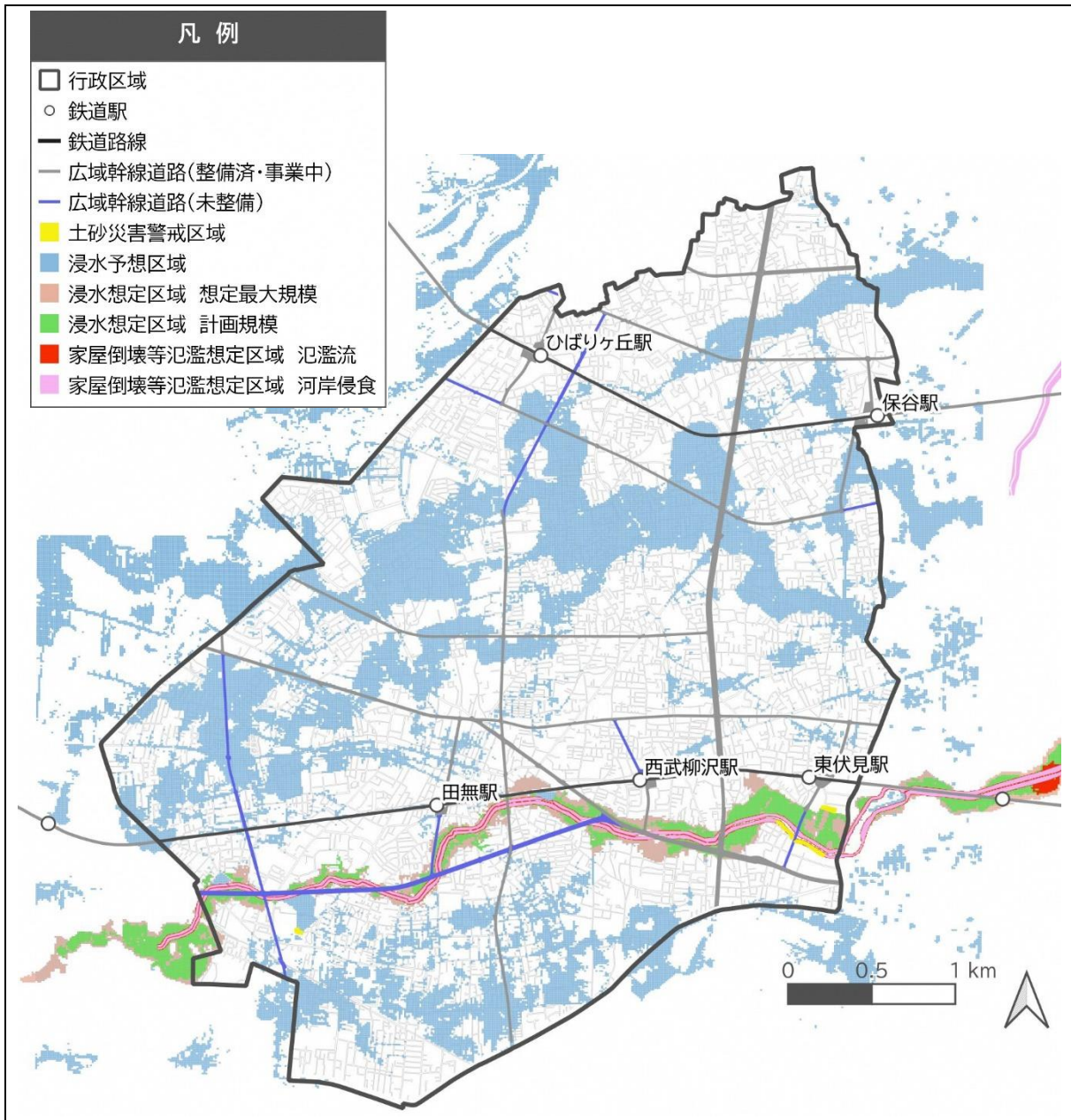
居住を誘導する区域から除外すべき区域(STEP5)



居住を誘導する区域として考慮すべき区域(STEP6)

①災害イエローゾーン(土砂災害警戒区域等)

・既に居住者が多くいることから、地域の安全性の向上を図ったうえで、**居住誘導区域に含める。**



※浸水予想区域

- ・河川から水があふれることで浸水する現象（外水氾濫）と下水道管の能力を超えた雨水が窪地などにたまることで浸水する現象（内水氾濫）の両方を示す。

※浸水想定区域（想定最大規模・計画規模）

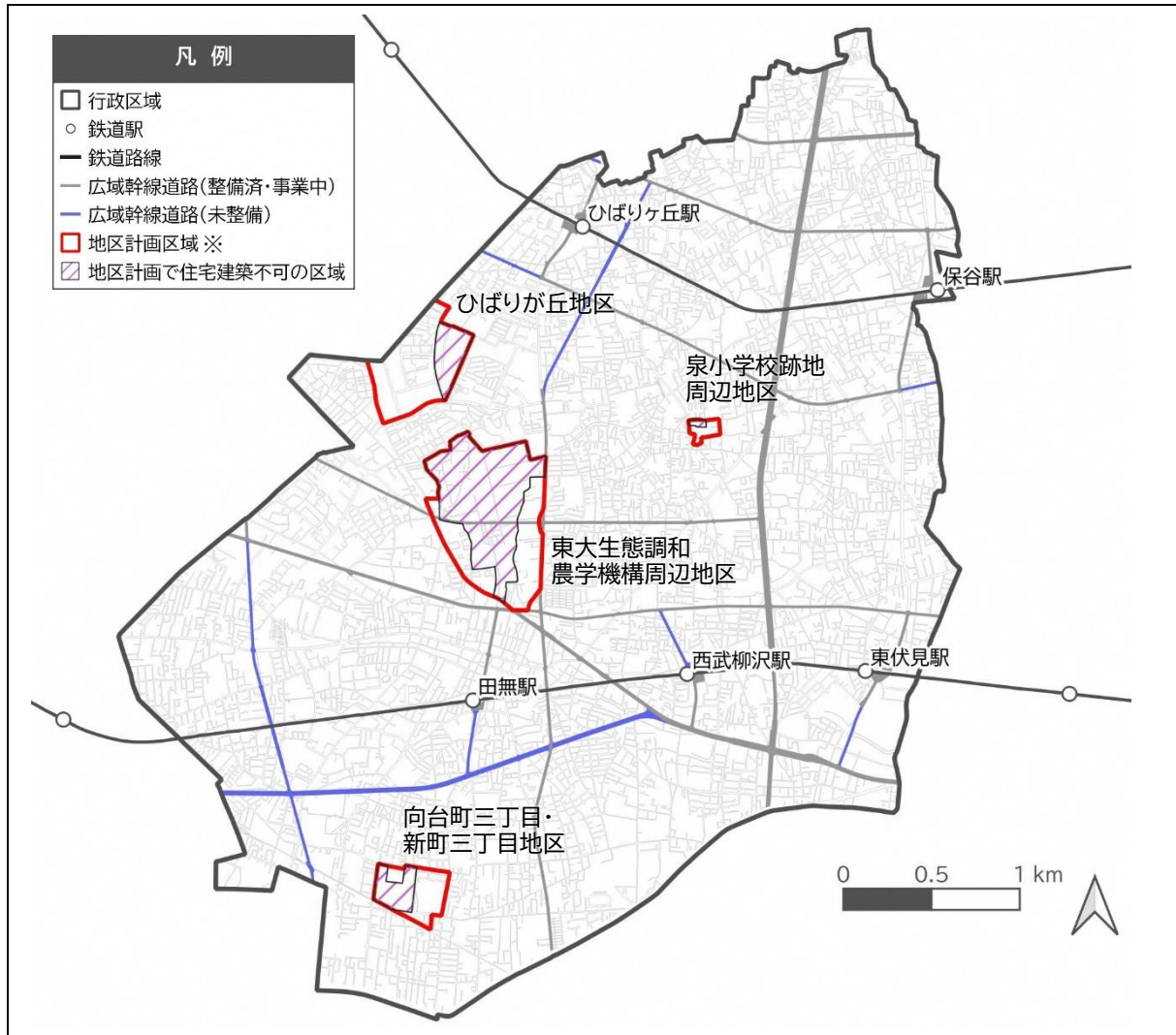
- ・水防法第 14 条に基づき、想定し得る規模の降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域として指定されたもの。
- ・想定最大規模の想定雨量は、石神井川流域の 1 時間最大雨量 153mm、24 時間総雨量 690mm
- ・計画規模の想定雨量は、石神井川流域の 1 時間最大雨量 100mm、24 時間総雨量 327mm

※家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸侵食）

- ・想定最大規模降雨が生起し、近傍の堤防が決壊等した場合に、現行の建築基準に適合する一般的な建築物が倒壊・流出する等の危険性が高い区域
- ・氾濫流は、氾濫した洪水の流速が早く、木造家屋が倒壊する恐れのある区域
- ・河岸侵食は、洪水の際に河岸が削られて、家屋が倒壊する恐れのある区域

②住宅の建築が制限されている地区計画区域(ひばりが丘地区、東大生態調和農学機構周辺地区、泉小学校跡地周辺地区、向台町三丁目・新町三丁目地区)

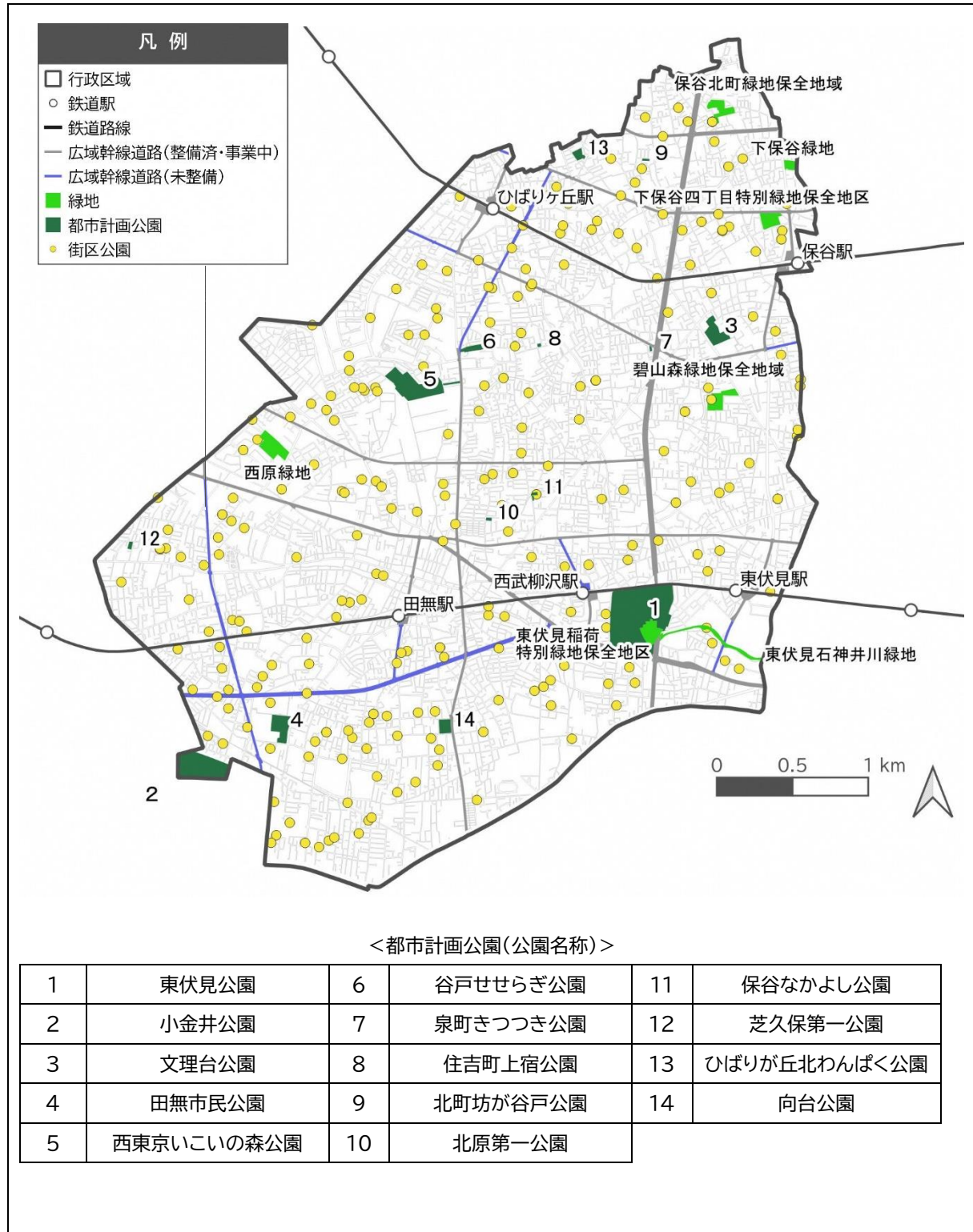
・地区計画において、住宅の建築の制限がある地区については、今後も宅地化されるものではないが、一体的に公園や公共公益施設の誘導など、住環境の向上に資する区域であるため、居住誘導区域に含める。



※区域内に「住宅建築不可」の区域を含む地区計画のみを表示

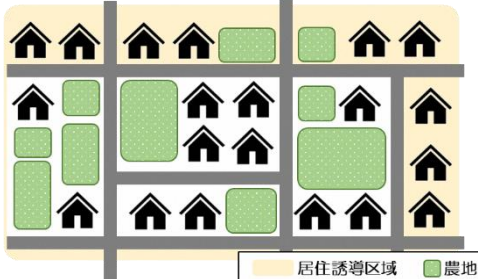
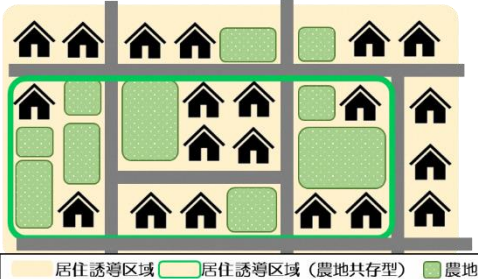
③保全すべき公園、緑地(都市計画公園、緑地保全地域等)

・都市計画法、都市緑地法などによる位置づけがあり、良好な自然環境が保全されていること、また将来にわたって住環境の向上に資する区域であることから、**居住誘導区域に含める。**



④生産緑地などの農地

・生産緑地などの農地は、農産物の生産の場としての役割のほか、安全・安心な住環境の形成に資する防災機能の発揮が期待されるため、都市農地の保全の観点を踏まえて、以下の2案を基本に居住誘導区域の在り方について検討を進めています。

案	A 案)居住誘導区域から除外 生産緑地地区や市街化区域内農地などを含めた面的な区域について、 <u>居住誘導区域から除外</u>	B 案)居住誘導区域(仮称:農地共存型)に含める 生産緑地地区や市街化区域内農地などを含めた面的な区域を居住誘導区域に含めるが、 <u>農地保全の取組を一層進める区域</u> として設定
特徴	・農地を居住誘導区域から除外することで、農地を保全していく方針を強く示すことができる ・居住誘導区域外で住宅開発等の土地利用転換を行う場合は、都市再生特別措置法に基づく届出が新たに必要となる	・居住誘導区域でありながら、独自の区域を設定することで、土地利用転換を許容しつつも、農地を保全していく方針を示すことができる ・従来通りの手続きでの運用となる
区域設定に向けて	・面的な区域で居住誘導区域から除外されることにより、生産緑地などの農地の所有者、その他周辺の居住者にも影響がある	・農地保全について、具体的な取組や施策を別に定める必要がある
イメージ	 <p>居住誘導区域 (黄色) 農地 (緑)</p>	 <p>居住誘導区域 (黄色) 居住誘導区域(農地共存型) (黄緑) 農地 (緑)</p>

今後、オープンハウス等での意見を整理し、原案までに方針と設定する区域を示します。

【参考】

■都市再生特別措置法

居住誘導区域外で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

①開発行為

3戸以上の住宅の建築目的の開発行為もしくはその規模が 1,000 m²以上 など

②建築等行為

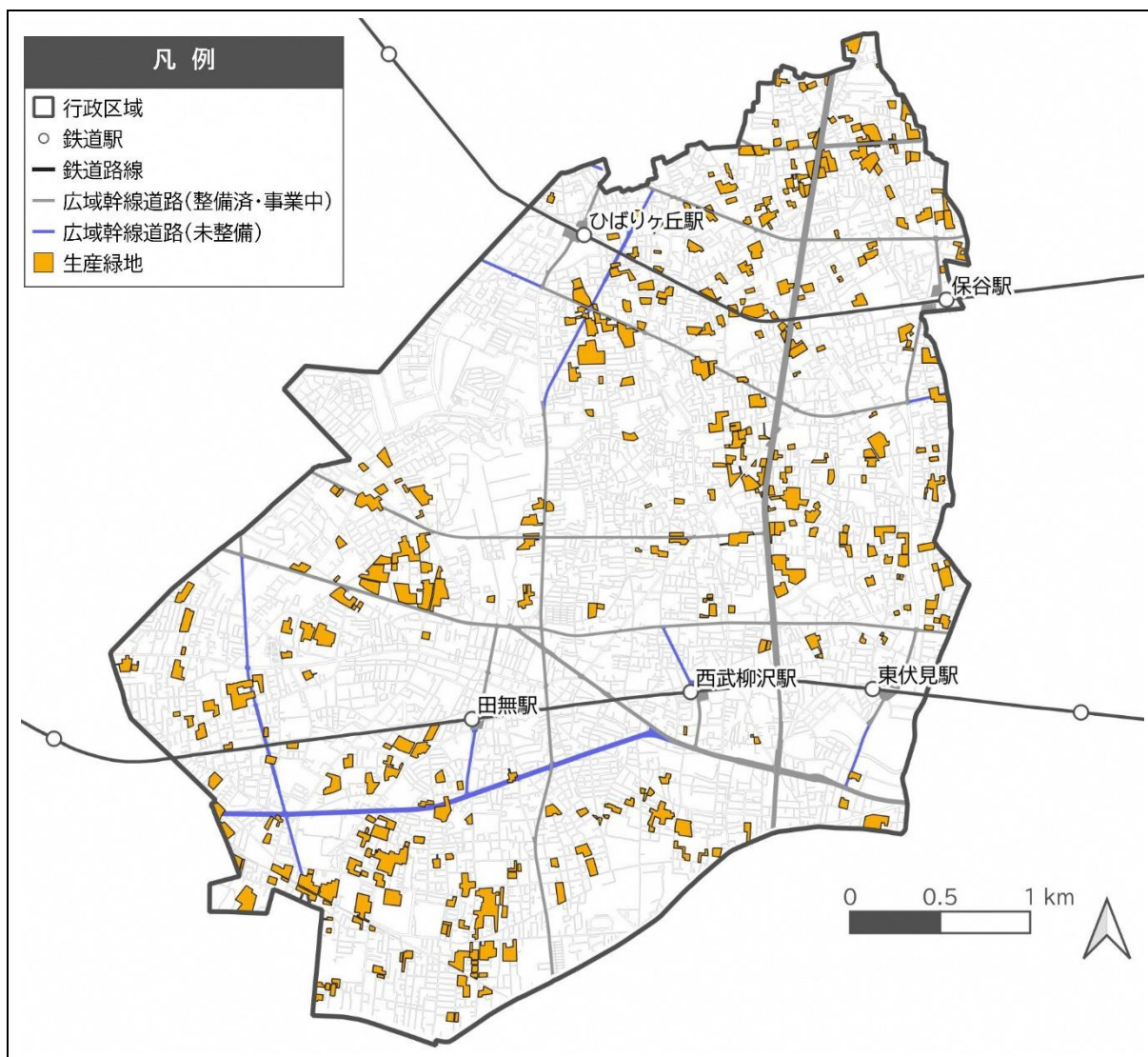
3戸以上の住宅を新築しようとする場合または、改築、建築物の用途を変更して住宅等とする場合 等

■西東京市人にやさしいまちづくり条例

西東京市内で、以下の行為を行おうとする場合には、手続きが必要です。

- ①都市計画法第 29 条に規定する東京都知事の許可を要する開発行為
- ②畑及び山林を住宅用地とする行為で、開発面積が 500 m²以上のもの
- ③駐車場又は駐輪場を設置する行為で、開発面積が 500 m²以上のもの
- ④墓地を設置する行為で、開発面積が 500 m²以上のもの
- ⑤建築物を設置する行為で、建築物が以下のいずれかに該当するもの
 - ・建築区画の高さが 10m を超えるもの。ただし、主として自己の居住の用に供する住宅を除く。
 - ・共同住宅、長屋、寄宿舍その他これらに類する用途に供する建築物で、当該計画戸数を 16 戸以上有するもの 等

■生産緑地地区の分布状況



⑤民間のオープンスペース(東大生態調和農学機構、MUFGPARK、早稲田大学東伏見キャンパス、武蔵野大学武蔵野キャンパス)

・みどりとのかれあいや健康づくりの中心地となるよう、都市計画マスタープランにおいて「みどりの中心地」として位置づけている当該施設は、大規模な土地を有する民間施設であり、現状土地利用転換の予定はなく、引き続き現在の用途での土地利用を維持することから、居住誘導区域から除外する。

