

西東京市
都市計画マスタープラン(原案)
(立地適正化計画含む)

目次

序章 計画の概要

1 策定の背景・目的	序- 1
2 計画の役割	序- 2
(1)都市計画マスタープラン	序- 2
(2)立地適正化計画	序- 3
3 計画の位置付け	序- 4
4 目標年次	序- 5
5 計画の構成	序- 6

第1章 市の現況と都市構造上の課題

1 社会情勢	1- 1
(1)人口減少社会を見据えたコンパクトなまちづくり	1- 1
(2)変化する生活スタイルに対応したまちづくり	1- 1
(3)安全に安心して暮らせるまちづくり	1- 2
(4)みどりの多様な機能を活かした魅力あるまちづくり	1- 2
(5)様々な主体の参画・連携によるまちづくり	1- 2
2 上位計画における位置付け	1- 3
(1)東京都策定の上位計画	1- 3
(2)西東京市策定の上位計画	1- 4
3 現行マスタープランの達成状況	1- 5
(1)安全・安心が確保されたまち	1- 5
(2)住宅都市として価値の高いまち	1- 5
(3)徒歩、自転車、バスによる駅アクセス利便性の高いまち	1- 5
4 本市の現状	1- 7
(1)広域的な位置	1- 7
(2)人口特性	1- 7
(3)土地・建物利用	1-12
(4)都市計画	1-13
(5)道路・交通	1-16
(6)産業	1-17
(7)災害が懸念されるエリア	1-18

5 市民意向 -----	1-21
(1)西東京市市民意識調査 -----	1-21
(2)こどもまちづくり研究会 -----	1-23
(3)高校生アンケート調査 -----	1-25
(4)大学生ワークショップ -----	1-27
(5)まちづくりオープンハウス -----	1-28
6 都市構造上の課題 -----	1-36
(1)課題の方向性 -----	1-36
(2)都市構造上の課題 -----	1-38

第2章 全体構想

1 将来都市像とまちづくりの目標 -----	2- 1
2 将来都市構造 -----	2- 3
(1)拠点 -----	2- 3
(2)軸 -----	2- 4
(3)みどりの中心地と水辺 -----	2- 5
3 分野別まちづくりの方針 -----	2- 7
(1)土地利用の方針 -----	2- 7
(2)みどり・水辺・都市景観の方針 -----	2-11
(3)交通環境整備の方針 -----	2-14
(4)防災まちづくりの方針 -----	2-19
(5)人と環境にやさしいまちづくりの方針 -----	2-22

第3章 拠点別構想

1 拠点別構想について -----	3- 1
(1)田無駅周辺エリア -----	3- 2
(2)ひばりヶ丘駅周辺エリア -----	3-11
(3)保谷駅周辺エリア -----	3-21
(4)東伏見駅周辺エリア -----	3-30
(5)西武柳沢駅周辺エリア -----	3-39
(6)ひばりが丘団地周辺エリア -----	3-48

第4章 誘導区域及び誘導施設(立地適正化計画)

1 立地適正化計画の方針 -----	4- 1
(1)立地適正化計画の方針(ターゲット) -----	4- 1
(2)誘導方針(ストーリー) -----	4- 2
2 居住誘導区域 -----	4- 3
(1)居住誘導区域の設定方針 -----	4- 3
(2)居住誘導区域の設定 -----	4- 8
3 都市機能誘導区域 -----	4-22
(1)都市機能誘導区域の設定方針 -----	4-22
(2)中心拠点 -----	4-26
(3)地域拠点 -----	4-29
4 誘導施設 -----	4-33
(1)誘導施設の整理 -----	4-33
(2)本市における誘導施設の設定フロー -----	4-34
(3)本市における誘導施設 -----	4-42

第5章 防災指針(立地適正化計画)

1 防災指針とは -----	5- 1
2 災害ハザード情報等の収集、整理 -----	5- 2
(1)対象とする災害ハザード情報 -----	5- 2
(2)本計画での災害ハザード情報と居住誘導区域との関係性 -----	5- 4
3 災害リスクの高い地域等の抽出 -----	5-13
(1)土砂災害(特別)警戒区域×建物分布(住宅等の損壊の危険性) -----	5-14
(2)浸水予想区域×建物階数(垂直避難での対応の可能性) -----	5-15
(3)洪水浸水継続時間×住宅分布(長期にわたる孤立の可能性) -----	5-16
(4)家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)×建物構造(木造家屋の倒壊の危険性) --	5-17
(5)家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)×建物構造 (建物の倒壊・流出の危険性) -----	5-18
(6)建物倒壊危険度×建物構造×道路幅員(地震時の建物倒壊の危険性) -----	5-19
(7)火災危険度×建物構造×道路幅員(地震時の火災延焼の危険性) -----	5-20
(8)災害時活動困難度係数×建物構造×道路幅員 (地震時の災害時活動困難の危険性) -----	5-21
(9)総合危険度×建物構造×道路幅員(地震時の総合的な危険性) -----	5-22

4 地域ごとの防災上の課題の整理 -----	5-23
(1)災害リスクごとに想定される防災上の課題 -----	5-23
(2)地域ごとの主な災害リスクと防災上の課題(水害・土砂災害) -----	5-25
(3)地域ごとの主な災害リスクと防災上の課題(地震災害) -----	5-26
5 防災まちづくりの将来像、取組方針の検討-----	5-27
(1)防災まちづくりの将来像 -----	5-27
(2)取組方針の方向性 -----	5-28
(3)防災まちづくりの取組方針 -----	5-29
(4)具体的な取組・スケジュール -----	5-30

第6章 計画の推進に向けて

1 実現化方策 -----	6- 1
(1)個別計画による施策・事業の推進 -----	6- 2
(2)協働のための役割分担 -----	6- 3
(3)まちづくりの手法の活用 -----	6- 5
(4)まちづくりの推進体制の整備 -----	6- 6
2 立地適正化計画の誘導施策 -----	6- 7
(1)誘導施策の体系 -----	6- 7
(2)誘導施策の内容 -----	6- 8
3 届出制度 -----	6-12
(1)居住誘導区域に係る届出制度 -----	6-12
(2)都市機能誘導区域に係る届出制度 -----	6-13
4 評価指標 -----	6-14
(1)評価指標の設定の考え方 -----	6-14
(2)評価指標の設定 -----	6-15
5 進行管理と見直し -----	6-18
(1)進行管理 -----	6-18
(2)計画の見直し -----	6-19

序章

計画の概要

序章 計画の概要

「序章 計画の概要」では、都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定の背景・目的、位置付け、役割、計画期間、構成について示します。

1 策定の背景・目的

西東京市は、合併前の旧田無市・旧保谷市におけるまちづくりに関連した施策を統一された考え方で進めていく必要があるとの認識の下、両市における「都市計画マスタープラン」を統合・再編して平成 16（2004）年 7 月に令和 7（2025）年前後を目標年次とする「西東京市都市計画マスタープラン」として改めて策定しました。

策定後 10 年が経過した平成 26（2014）年に、中間的な見直しとして、基本的な考え方は踏襲しつつ、新たな社会的課題をはじめとする西東京市を取り巻く外的環境の変化の動向やまちづくりの進捗状況を踏まえながら、令和 7（2025）年までの 10 年間に重点的に推進すべき 3 つの戦略的テーマを設定するなどの見直しを行いました。このような取組の中で、平成 29（2017）年には 20 万人を超える都市に発展しました。

しかし、全国的に人口減少社会の本格的な到来や少子高齢化の更なる進行など、都市を取り巻く状況は変化しており、今後のまちづくりは、だれもが安心できる健康で快適な生活環境の実現をはじめ、将来的な都市インフラの改修・更新による安全性や利便性の維持・向上のための取組などにより持続可能な都市経営を進めていくことが課題になっています。

国では、こうした課題に対応するためには、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考え方で進めていくことが重要との認識のもと、都市再生特別措置法の改正により、行政と住民や民間事業者が一体となり、安全で快適な利便性の高い生活を実現するコンパクトなまちづくりを促進するため、「立地適正化計画制度」が創設されました。

西東京市では、人口は増加傾向にありますが、国立社会保障人口問題研究所による推計では、令和 7（2025）年をピークに緩やかに減少に転じ、高齢化がさらに進行することが予測されているほか、これまで着実に整備を進めてきた都市インフラの維持管理に関する財政負担が増えることが予想されます。

また、防災対策への意識の高まり、ICT の発展や脱炭素社会に向けた取組の要請、生活様式の変化、などへの対応も求められています。

こうした状況に対応し、安全で快適な利便性の高い生活を実現する都市構造の構築を目指して、「西東京市都市計画マスタープラン」を改定するとともに、目指すべき都市の将来像を実現し、施策や方針の実効性を高める戦略的ツールとして立地適正化計画を含む一つの計画として取りまとめ、まちづくりに関する総合的な計画として策定することとします。

2 計画の役割

(1) 都市計画マスタープラン

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に基づき、都市計画に関する基本的な方針を示したものです。策定にあたっては、市民の意見等を反映しながら策定することとされています。

「西東京市都市計画マスタープラン（以下「本計画」という。）」は、西東京市の第 3 次総合計画（基本構想・基本計画）において示される基本理念等を都市計画の分野で具体的に示すものとなり、次の役割を担います。

1. 市民等と連携したまちづくりの指針

まちづくりの主役となる「市民」をはじめ、市内で事業活動を行う「企業」や、「行政」の各主体が、まちづくりに関する目標や考え方を共有し、連携したまちづくりを進めるための指針としての役割を担います。

2. 各種のまちづくりの相互の連携強化

まちづくりに関する考え方が総合的にまとめられているため、安全で快適な都市環境の形成に向けた基盤の整備や維持・更新など、各分野における計画や取組と互いに連携し、調整を図りながら、まちづくりを進める役割を担います。

3. まちづくりの具体化に向けたよりどころ

- 都市計画法において、市町村が定める都市計画は、都市計画マスタープランに即することとされており、都市計画決定・変更における根拠としての役割を担います。
- また、東京都や周辺の区市などの行政機関や、市民、企業に、まちづくりへの協力を求める根拠としての「よりどころ」が明らかになり、必要な事業が円滑に進むことが期待できます。

(2) 立地適正化計画

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項の規定に基づき、市民が医療、福祉、商業、子育て施設などの生活利便施設などに容易にアクセスできるなど、交通体系も含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクト・プラス・ネットワーク』のまちづくりを目指すための計画です。

また西東京市では、将来的に予想される緩やかな人口減少や更なる高齢化の進行を踏まえ、都市インフラの適正な維持管理が可能となるように、各種制度の活用を図りながら、安全で快適な質の高い生活環境を目指します。

なお、立地適正化計画では、以下を定めることとなります。

1. 居住誘導区域

将来的に予測される人口減少においても人口密度を維持し、都市機能誘導区域が設定される拠点への公共交通の利便性が確保され、生活サービス等が持続的に享受できる居住環境を提供する区域を定めます。

特に西東京市では、人口密度が高く、また都市機能も一定程度の集積がみられることから、今後は災害リスクを低減する必要な取組を進め、みどりと調和した住宅都市にふさわしい居住環境の維持・向上を図る区域として定めます。

2. 都市機能誘導区域

都市機能を拠点に誘導して集積させることにより、生活サービスの効率的な提供を図る区域を定めます。

3. 誘導施設

都市機能誘導区域ごとに、その特性等に応じて必要となる都市機能を検討し、立地を誘導すべき施設を設定します。

4. 防災指針

居住誘導区域内における災害リスクを分析し、リスクの回避・低減に必要な取組等を示します。

5. 誘導施策

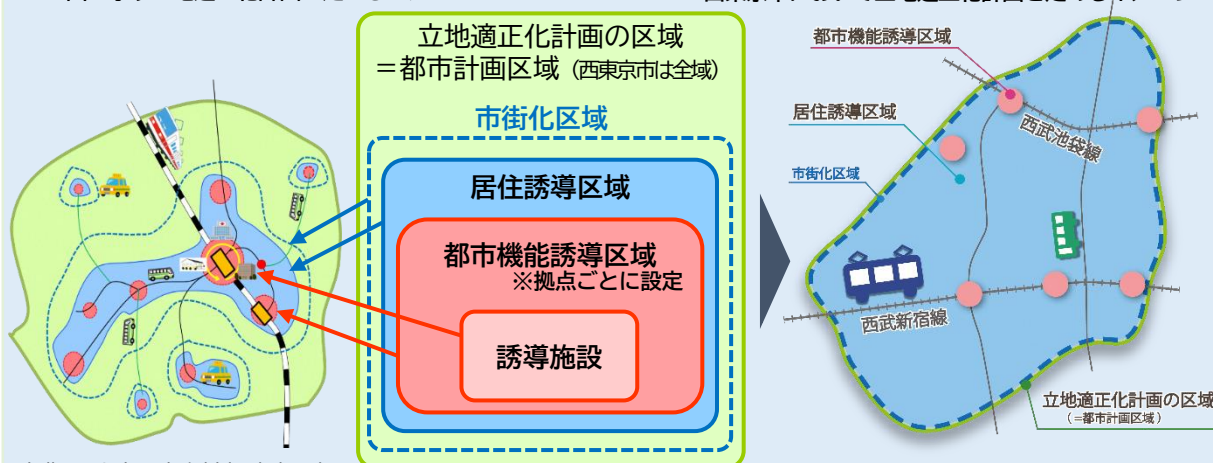
都市機能誘導区域への誘導施設の誘導、居住誘導区域における持続的な居住環境の提供を図るために必要な施策を示します。

6. 目標値の設定・評価方法

施策等の達成状況と効果を評価・分析するための目標値を設定し、評価方法について示します。

《国が示す立地適正化計画を定めるイメージ》

《西東京市において立地適正化計画を定めるイメージ》



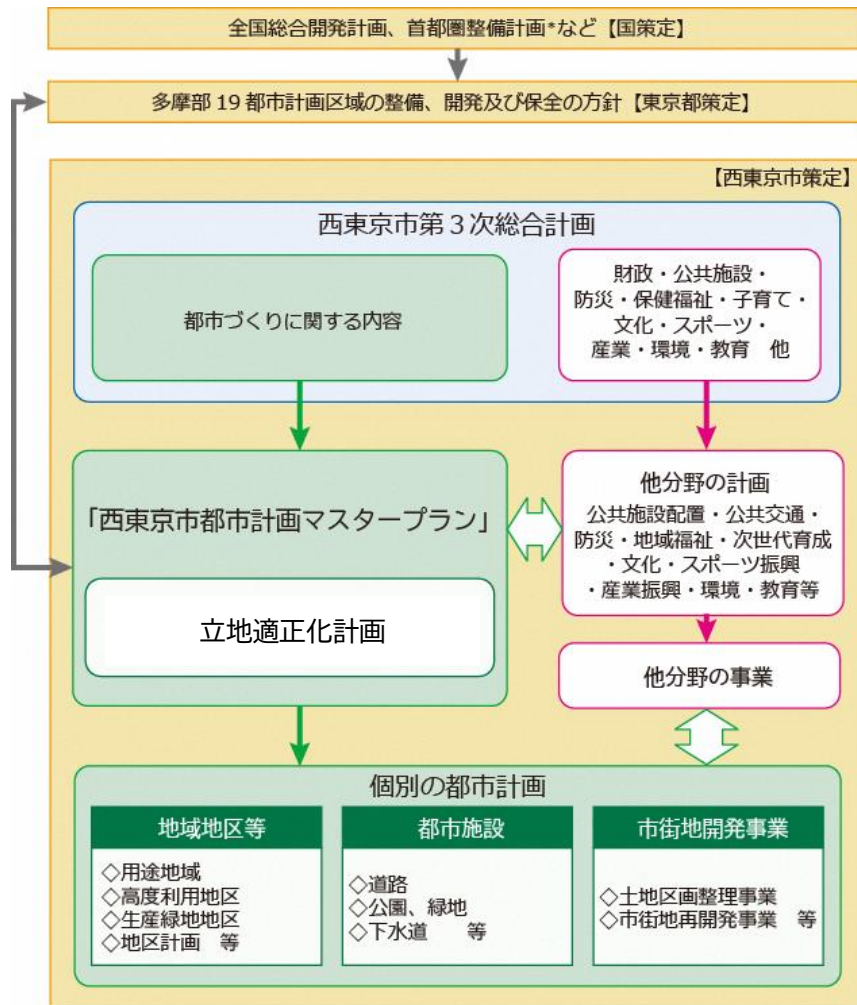
出典:国土交通省資料(一部加工)

3 計画の位置付け

本計画は、東京都が策定する「多摩部 19 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」のほか、市の最上位計画である「第 3 次総合計画」に即して定めます。

「第 3 次総合計画」に示された理念を基本的に継承しつつ、都市計画を中心としたまちづくりに焦点をあて、市内の関係する分野の計画や関連事業との整合・調整を図りながら、より具体的な考え方を示します。

◀図 「西東京市都市計画マスタープラン」の位置付け▶

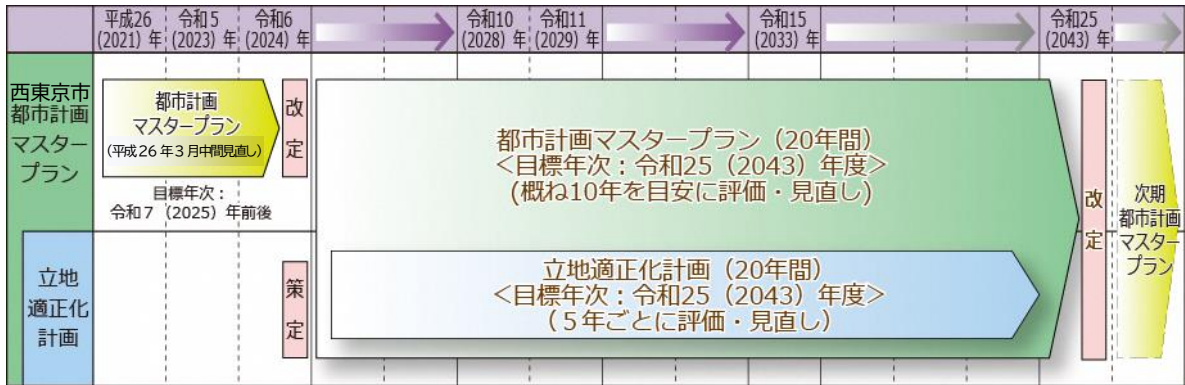


4 目標年次

本計画は、将来の都市の姿を展望して定めるものであり、概ね 20 年を計画の期間とし、目標年次を令和 25（2043）年度末とします。

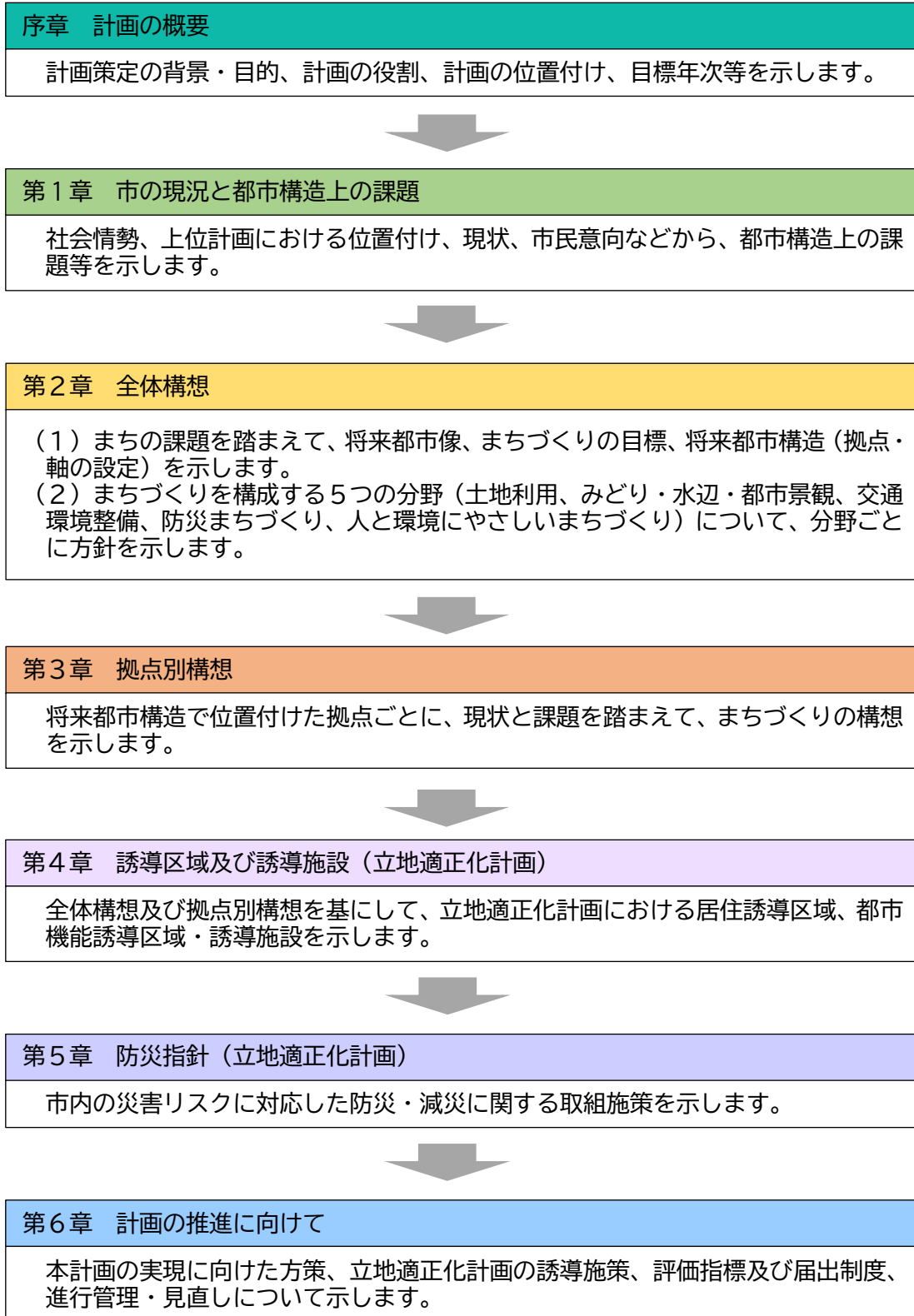
計画の期間中に社会経済情勢の急激な変化や市民ニーズの変化、都市計画に関する制度改正等が生じた場合は、基本的な考え方は受け継ぎながら、概ね 10 年を目安に見直しを検討します。

また、立地適正化計画は概ね 5 年ごとの評価を行い、必要に応じて計画や都市計画の見直しを行い、柔軟な運用とまちづくりに関わる動きの変化への対応を図ります。



5 計画の構成

本計画については、以下の構成により取りまとめ、まちづくりに関する総合的な計画とします。



第1章

市の現況と都市構造上の課題

第1章 市の現況と都市構造上の課題

「第1章 市の現況と都市構造上の課題」では、本計画の前提となる「社会情勢」「上位計画における位置付け」「現行マスタープランの達成状況」「本市の現況」「市民のまちづくりに関する意向」について整理・把握し、都市構造に係る課題を明らかにします。

1 社会情勢

平成26（2014）年3月の「西東京市都市計画マスタープラン」の中間見直し後の都市を取り巻く状況を把握し、変化への対応を図ります。

（1）人口減少社会を見据えたコンパクトなまちづくり

西東京市における人口は、平成29（2017）年に20万人に達しており、「西東京市人口推計調査報告書（令和4年11月）」では、令和20（2038）年に約203,000人を見込んでいます。一方で、国立社会保障・人口問題研究所における推計（平成27年国勢調査を基にした推計）では、令和7（2025）年をピークとして、その後緩やかに減少に転じること予測されています。

人口の減少は、今後のまちづくりの運営に大きく影響することが予想されます。これまで以上に公共投資や行政サービスの効率化、公共施設の維持管理の合理化等を進めることが求められ、限られた資源等の集中的・効果的な利用により安全で快適な利便性の高い都市を実現するコンパクトなまちづくりの必要性が高まっています。

また、市内の駅周辺は鉄道と路線バス等との交通結節点として機能や買い物場所として多くの人が集まることから、多様な施設が立地しています。

必要とされる機能や施設の立地誘導や基盤整備と維持管理等を行い、駅利用者や来街者のニーズに対応を図ることによって、各種機能や施設が集約されたコンパクトなまちづくりを進めていく必要があります。

（2）変化する生活スタイルに対応したまちづくり

新型コロナウイルス感染症の拡大は、人々の暮らしに大きな影響を及ぼし、外出を控える、テレワークの進展、Web会議の活用など人の流動が変化しています。これに伴い、身近な場所において求められる機能も変化することが予想されます。

そのため、住宅都市としての発展してきた本市では、ウイズコロナ及びアフターコロナの暮らしや働き方を見据え、変化する生活スタイルに的確に対応し、引き続き、暮らしやすく、働きやすく、住み続けられる新しい価値を生み出すまちづくりを進めていく必要があります。

(3) 安全に安心して暮らせるまちづくり

近年、地球温暖化に起因するといわれる集中豪雨などにより、これまでの想定を超える大規模な自然災害が発生しています。本市は、比較的災害に強く、これまで大きな災害に見舞われていませんが、集中豪雨による床上浸水や道路冠水などの浸水被害が発生しており、西東京市浸水ハザードマップでは、石神井川沿い、市の中央部の泉町から住吉町周辺、北町から下保谷周辺において、大雨時に1階の軒下まで浸水する1.0~2.0mの浸水深が想定されています。

(いずれも想定最大規模の降雨による予測。)

また、地震時に延焼被害のおそれがある木造住宅密集地域として、保谷町、北原町を中心に11町丁目が指定されており、地震災害への備えが求められています。

そのため、都市の強靱化や災害時における避難や行動、復興に向けた事前の準備など、市民の生命と財産を守る防災・減災に向けた取組により、安全に安心して暮らせるまちづくりを進めていく必要があります。

(4) みどりの多様な機能を活かした魅力あるまちづくり

本市には、東大生態調和農学機構の農場や演習林、MUFG PARK、都立東伏見公園などの大規模なみどりがあるほか、農地が市内に分布し、伏見通り沿道、西原二丁目付近、向台町二・三丁目付近には、生産緑地がまとまっています。

このように、みどりが身近にあり生活の一部となっていることが、本市の特徴の一つであり、みどりに囲まれた都市としてのイメージを作り上げています。

近年、みどりが持つ機能を社会における様々な課題解決に活用しようとする考え方(以下「グリーンインフラ」という。)により、防災・減災、地域振興、環境面での取組の他、人口減少等に伴う低未利用地の利活用などが進められています。

このように、みどりは生活を豊かにするだけでなく、都市が抱える様々な課題解決に向けて活用することが可能であることから、今あるみどりの保全と活用を図るとともに、適切に維持することが必要になっています。

そのため、市内のみどりを市民共有の財産として再認識し、多様な機能を活かし魅力あるまちづくりを進めていく必要があります。

(5) 様々な主体の参画・連携によるまちづくり

本市では、平成14(2002)年10月1日に「西東京市市民参加条例」を制定し、市民参加によるまちづくりを進めてきました。本計画の検討段階においては、子どもから大人まで多世代のまちづくりに対する意見や考え、想いを聞く場を設け、検討に活かしています。

人口減少や少子高齢化の進行が予測される中で、今後のまちづくりを進めていく上では、市民だけでなく、まちづくりに関わる団体や市内の企業等が参画し、連携を図っていくことが重要です。

また、みどりと調和した住宅都市としての特徴を活かしていくためには、農業者等との連携も図りながら、農地の保全と活用を進めていく必要があります。

2 上位計画における位置付け

本計画の上位計画における位置付けを踏まえ、それらに対応したまちづくりを進めていきます。

(1) 東京都策定の上位計画

多摩部 19 都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和 3（2021）年 3 月）

【地域区分】

- ・東京を 4 つの地域と 2 つのゾーンに区分し、特性を踏まえた都市づくりを進める。
- ・西東京市は「新都市生活創造域」に位置付けられている。

【誘導の方向】

- ・地域の拠点や生活の中心地からの徒歩圏に、多様な世代やライフスタイルに対応し、活力のある地域コミュニティを育む住宅市街地を誘導する。また、都市開発諸制度を木造住宅密集地域においても適用し、市街地再開発事業等による共同化により、木造住宅密集地域の改善を促進する。

【主要用途の配置方針】

- **住宅地**：立地適正化計画などとの整合を図りながら、計画的な中高層住宅地とともに、低層及び低中層を主体とした住宅地を形成する。
- **農地、緑地**：市街化区域内の農地については、農作物の生産地としての役割に加え、環境、景観及び防災の観点から、貴重なオープンスペースであるため、田園住居地域の指定や生産緑地制度等を活用し保全に努める。

【東京が目指すべき将来像（地域的なレベルの都市構造）】

- ・人口密度の動向、公共交通サービスの集積状況、高齢化の進展状況等を踏まえ、おおむね環状第 7 号線外側の地域において、集約型の地域構造への再編に向け取組を推進する。
- ・そのため、主要な駅周辺や身近な中心地に生活に必要な機能を集積させ、その徒歩圏に住宅市街地を誘導し、歩いて暮らすことができるまちへの再構築を図るとともに、駅や中心地から離れた地域では、みどり豊かな良質な環境を形成する。
- ・地域の拠点：ひばりヶ丘駅周辺、保谷駅周辺、田無駅周辺
- ・生活の中心地：東伏見駅周辺、西武柳沢駅周辺

都市再開発の方針（令和 3（2021）年 3 月）

【基本方針】

- ・田無・ひばりヶ丘・保谷の各駅周辺には比較的規模の大きい商業が集積していることから、こうした商業機能や業務機能の誘導、道路や西東京公園などの基盤整備、公共空間のバリアフリー化による駅周辺の拠点性の強化を図り、ICT の活用や、新たな感染症への対応も踏まえながら、誰にとっても住みやすくやさしいまちづくりを目指す。

【都市再開発の施策の方向】

- 拠点の整備
- 安全な市街地の整備
- 快適な居住環境の整備
- 自然や歴史・文化などの環境を生かした整備

【再開促進地区及び誘導地区の指定状況】

再開促進地区	西 2：ひばりヶ丘駅北口地区
誘導地区	西 ①：ひばりヶ丘駅北口地区
	西 ②：保谷駅北口地区
	西 ③：田無駅南口地区

< 多摩部都市計画位置図 >



住宅市街地の開発整備の方針（令和4（2022）年10月）

【住宅市街地の開発整備の目標】

- 目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現
- 目標2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化
- 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
- 目標4 住まいにおける子育て環境の向上
- 目標5 高齢者の居住の安定
- 目標6 災害時における安全な居住の持続
- 目標7 空き家対策の推進による地域の活性化
- 目標8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現
- 目標9 安全で良質なマンションストックの形成
- 目標10 都市づくりと一体となった団地の再生

< 重点地区位置図 >



【重点地区の指定状況】

番号	地区名	面積
西.1	ひばりが丘地区	22 ha
西.2	ひばりヶ丘駅南口地区	3 ha
西.5	保谷駅南口地区	2 ha
西.8	住吉町三丁目地区	1 ha
西.9	ひばりヶ丘駅北口地区	4 ha

(2) 西東京市策定の上位計画

第3次総合計画（令和5（2023）年度策定予定）

【基本理念と基本目標（目指すべき将来像）】

ともにみらいにつなぐ やさしさといこいの西東京

- 基本目標1 みんなでつくるまち（協働・行政）
- 基本目標2 子どもが健やかに育つまち（子ども・教育）
- 基本目標3 笑顔で自分らしく暮らせるまち（健康・福祉）
- 基本目標4 環境にやさしい持続可能なまち（みどり・環境）
- 基本目標5 安全で安心して快適に暮らせるまち（都市基盤・安全）
- 基本目標6 活力と魅力あるまち（産業・学び・文化芸術）

都市計画と関連性
が高い目標

【施策体系（基本目標5・基本目標6）】



3 現行マスタープランの達成状況

現行の都市計画マスタープランは、平成 26（2014）年の中間見直しの際、新たな社会的課題や西東京市が有する地域特性、これまでの施策・事業の成果を踏まえ、重視すべき視点として「おおむね 10 年間で取組を想定した戦略的テーマ」を設定しました。戦略的テーマについて、これまでのまちづくりの主な成果と課題を整理します。

(1) 安全・安心が確保されたまち

平成 26（2014）年中間見直し時点	令和 3（2021）年時点
<ul style="list-style-type: none"> ・公共空間が不足（道路・公園） ・避難・延焼防止のための骨格的な道路が少なく、幅員の狭い道路が多い ・昼間人口が少ない（昼間の災害時の対応力が不足） ・洪水ハザードマップによる浸水想定（石神井川、白子川支流） 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路や公園整備により公共空間が創出 <ul style="list-style-type: none"> ■都市計画道路の整備率 約 32%から約 48%^{※1}に増加（H23-R3） ■公園面積 約 32ha から約 36ha に増加（H23-R3） ・都市計画道路の整備に伴い、延焼遮断帯機能が強化され、広幅員かつ歩車道が分離された道路が増加 ・計画的に雨水対策工事を実施し、道路冠水等の溢水箇所の軽減に努めているが、未だ市内には、溢水箇所が点在している

(2) 住宅都市として価値の高いまち

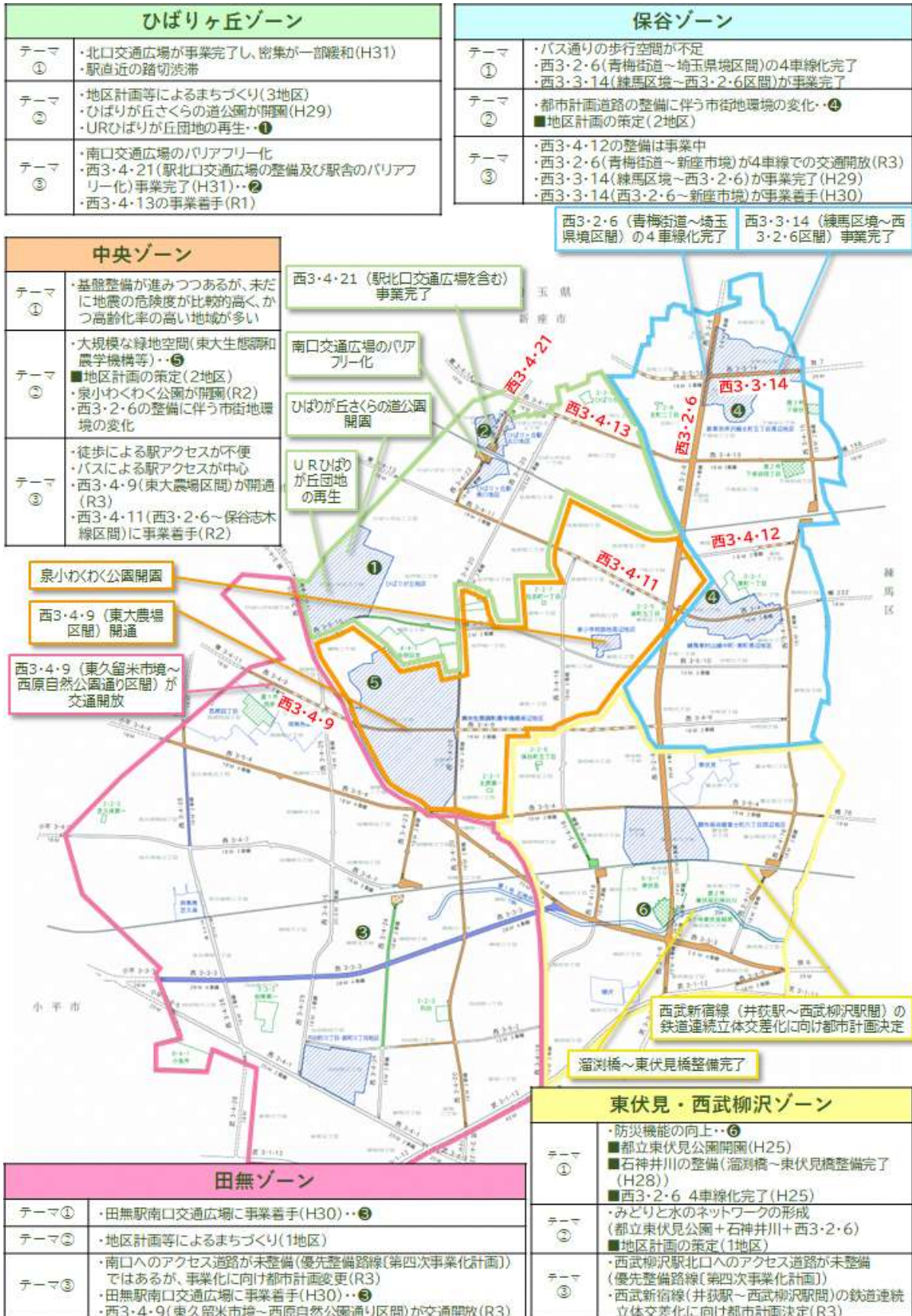
平成 26（2014）年中間見直し時点	令和 3（2021）年時点
<ul style="list-style-type: none"> ・大規模公園が不足 ・市街地の高密度化、居住水準の低下（敷地面積の小さい建物が多い） ・学齢層や子育て層は増えているが、若年層は減少（将来の子育て世代の減少が想定される） ・農地や樹林地が多い（土地利用転換の可能性がある） 	<ul style="list-style-type: none"> ・公園数は 277 箇所（R3.4 時点）で、公園 1 箇所当たりの面積は 200~300 m²が最も多く、500 m²以上の比較的大きな公園が少ない ・平均敷地面積^{※2}は約 225~約 219 m²に減少傾向（H24-H29） ・子育て世代（30~44 歳）は、約 44,000 人から約 40,000 に減少（H24-R3）、若年層（15~29 歳）は約 32,000 人、学齢層（0~14 歳）は約 25,000 人でほとんど変化がない（H24-R3） ・農地は 2.2 ポイント減少し、宅地は 2.4 ポイント増加（H19-H29）

(3) 徒歩、自転車、バスによる駅アクセス利便性の高いまち

平成 26（2014）年中間見直し時点	令和 3（2021）年時点
<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅から徒歩圏外で、公共交通空白地域（バス停から 300m以上）が残る ・都市の骨格となる都市計画道路の多くが未着手 ・自動車交通と歩行者・自転車が錯綜 	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅から徒歩圏外で、公共交通空白地域（バス停から 300m以上）が残る箇所については、移動支援を検討 ・市のコミュニティバスは、平成 28 年 4 月にルート見直しを実施した（利用者の状況調査を行い、令和 2 年 10 月に運行時刻を改正） ・市北部を中心に都市計画道路の整備が進み、駅アクセスの利便性が向上 ・全ての鉄道駅でエスカレーター及びエレベーター設置

< 令和3年におけるゾーン別・テーマ別の達成状況 >

- テーマ① 安全・安心が確保されたまち
- テーマ② 住宅都市としての価値の高いまち
- テーマ③ 徒歩、自転車、バスによるアクセス利便性の高いまち



出典：都市計画図(令和2年4月)

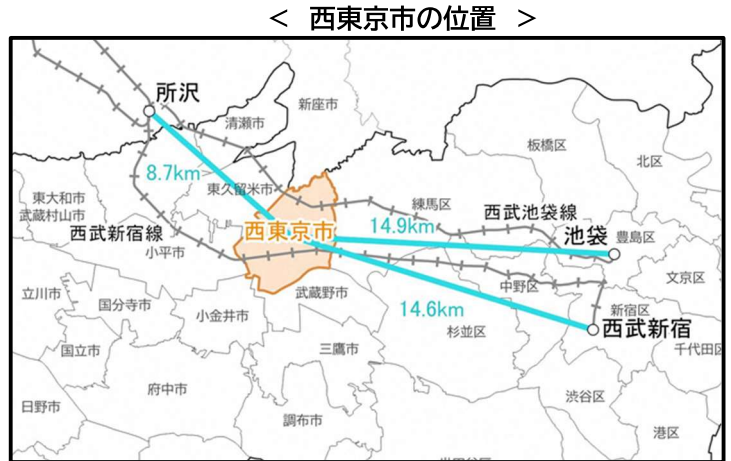
4 本市の現状

本市の現状の特性や、将来的な見通しとして、主に以下のことが挙げられます。

(1) 広域的位置

本市は、武蔵野台地のほぼ中央にあり、東京都心の西北部に位置し、東は練馬区、西は小平市及び東久留米市、南は武蔵野市及び小金井市、北は埼玉県新座市に接しています。

西武池袋線の池袋駅からひばりヶ丘駅まで約 17 分、西武新宿線の西武新宿駅から田無駅まで約 21 分と都心からの交通利便性が高くなっています。

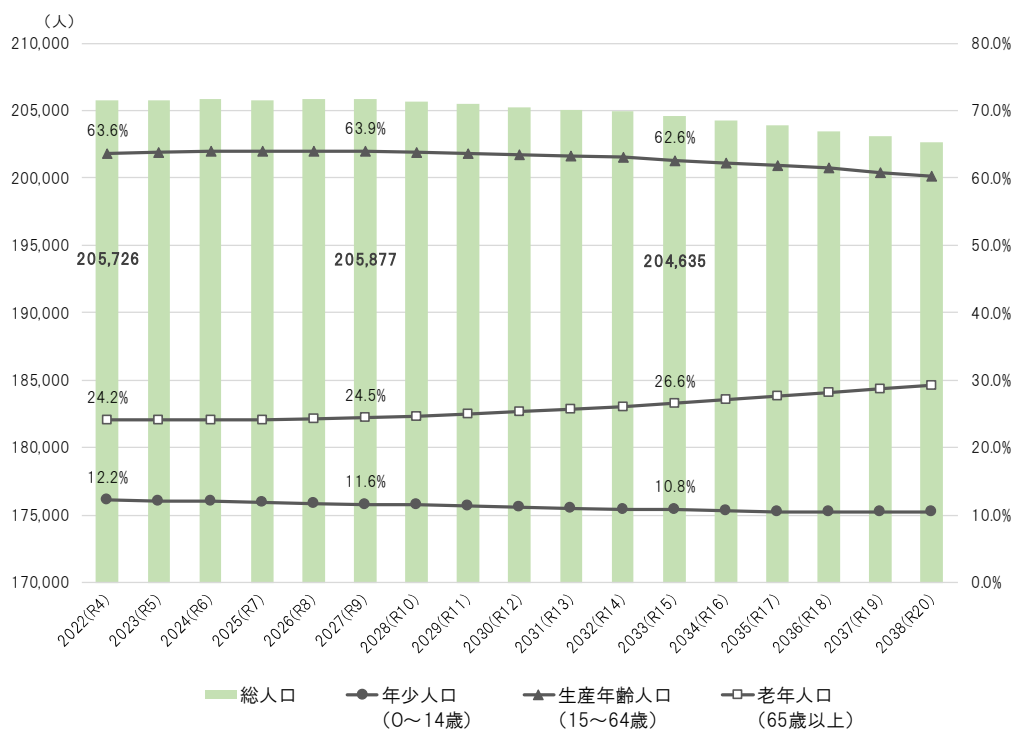


(2) 人口特性

1) 総人口・世帯

本市の住民基本台帳に基づく総人口は、継続的な増加傾向にあり、平成 29 (2017) 年には 20 万人に達しました。

総人口の将来人口推計について、第 3 次総合計画では西東京市人口推計調査報告書 (令和 4 年 11 月) で推計した将来人口を採用し、本市の総人口は、令和 20(2038)年に約 203,000 人を見込んでいます。

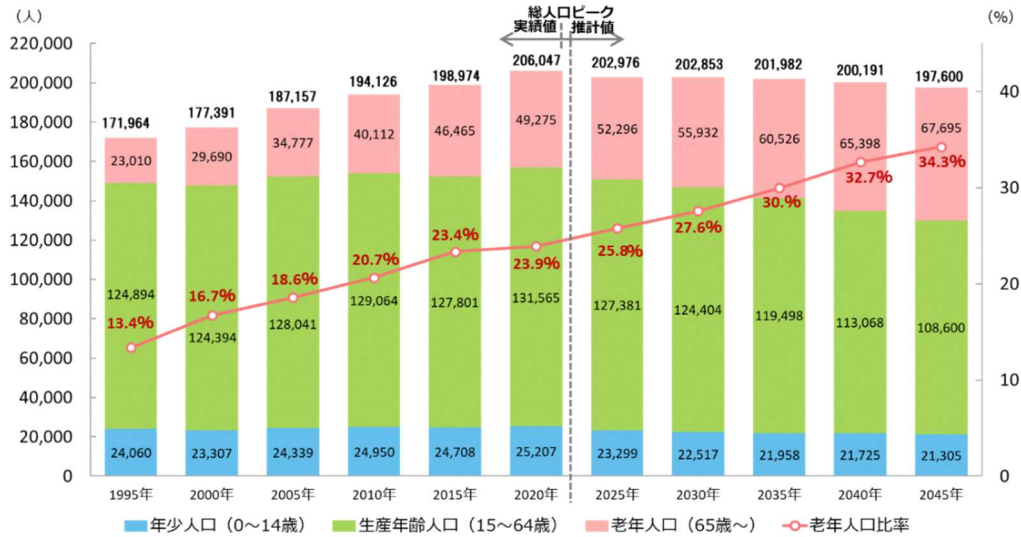


出典:西東京市人口推計調査報告書(令和4年11月)

一方で、平成 27 (2015) 年の国勢調査に基づいた国立社会保障・人口問題研究所の推計では、令和 7 (2025) 年までにピークを迎えその後緩やかに減少に転じる見込みでしたが、令和 3 年 3 月末時点で市の人口は 206,067 人と未だ減少傾向にはありません。

65 歳以上人口は、一貫して増加する見込みであり、令和 27 (2045) 年には 34.3%まで増加する見込みです。

< 総人口と年齢 3 区分比率の推移 >

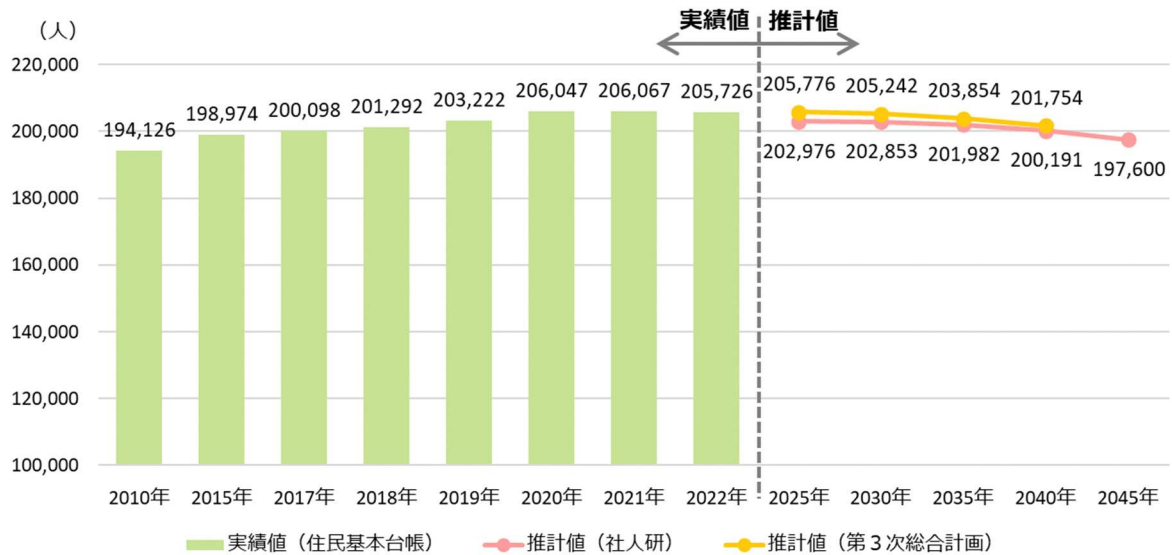


出典:住民基本台帳(1995~2020年)、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」(平成 30 年)

これらは、基準とする年次の違い等により、将来人口の推計値においては差があるものの、人口推移の傾向においては緩やかな減少に転じるものと共通しています。

また、合わせて策定する立地適正化計画については、都市計画運用指針に将来推計人口の考え方が示されており、今後の人口減少の中で、持続可能で安全・安心して暮らせるまちづくりを目指して策定する制度の趣旨を踏まえ、本計画の検討における将来推計人口は、社人研が公表している将来推計人口の値を採用します。

< 西東京市における総人口の実績、将来人口推計 >



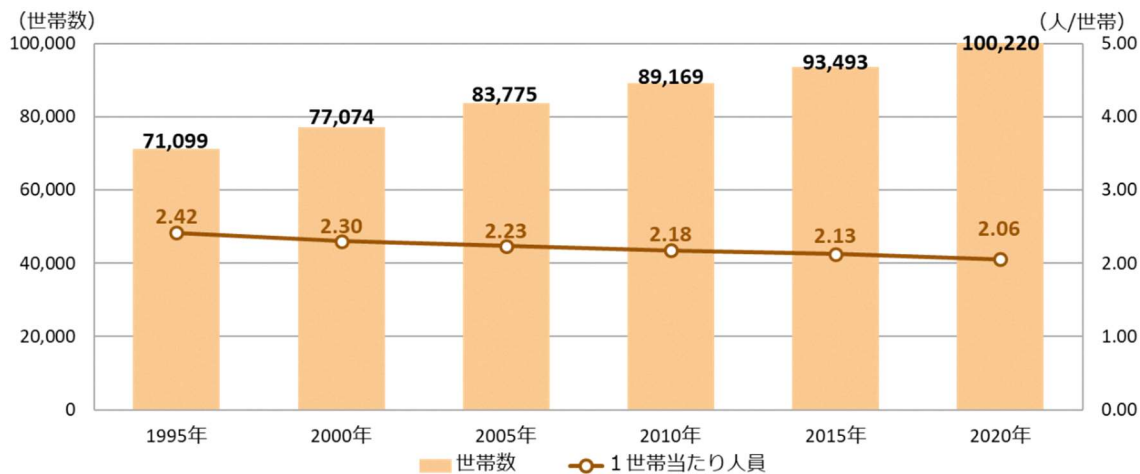
出典:住民基本台帳(2010~2022年)、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」(平成30年)、西東京市人口推計調査報告書(令和4年11月)

【都市計画運用指針 抜粋】

人口等の将来の見通しは、立地適正化計画の内容に大きな影響を及ぼすことから、国立社会保障・人口問題研究所が公表している将来推計人口の値を採用すべきであり、仮に市町村が独自の推計を行うとしても国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口の値を参酌すべきである。

住民基本台帳に基づく世帯数は、人口増加とともに一貫して増加傾向にあります。一方で、1世帯あたり人員は減少傾向にあります。

< 世帯数の推移 >



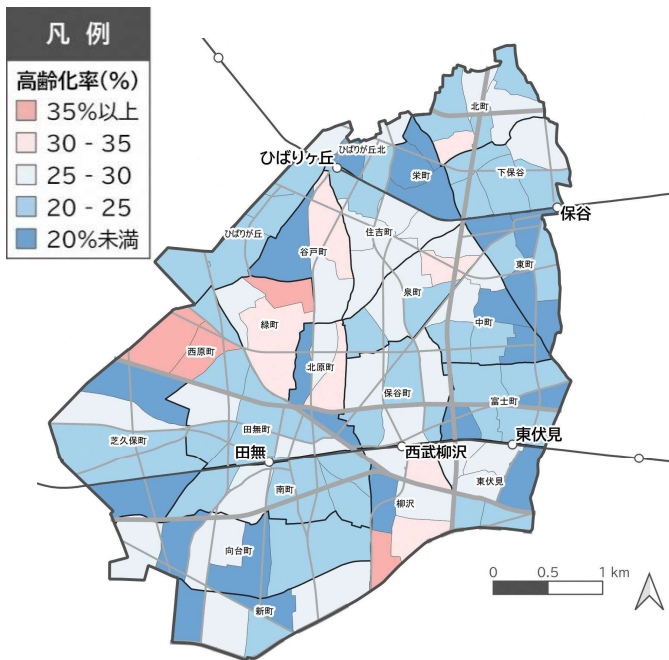
出典:住民基本台帳(1995~2020年)

2) 高齢化率

令和2(2020)年の高齢化率(65歳以上)は、全市平均が23.9%である中、市西部の西原町や西武柳沢駅の南側で高齢化率が30%を超える状況となっています。

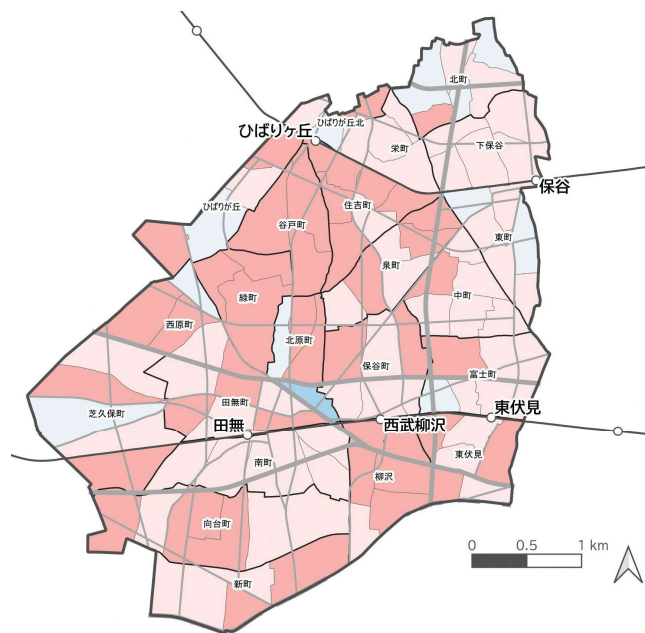
令和27(2045)年の見込みでは、全市的に高齢化率が増加傾向の中、保谷駅を除く各鉄道駅周辺や市中央部の谷戸町において高齢化率が35%を超える見込みです。

< 高齢化率(2020年) >



出典:統計にしよう(令和2年)

< 高齢化率(2045年) >

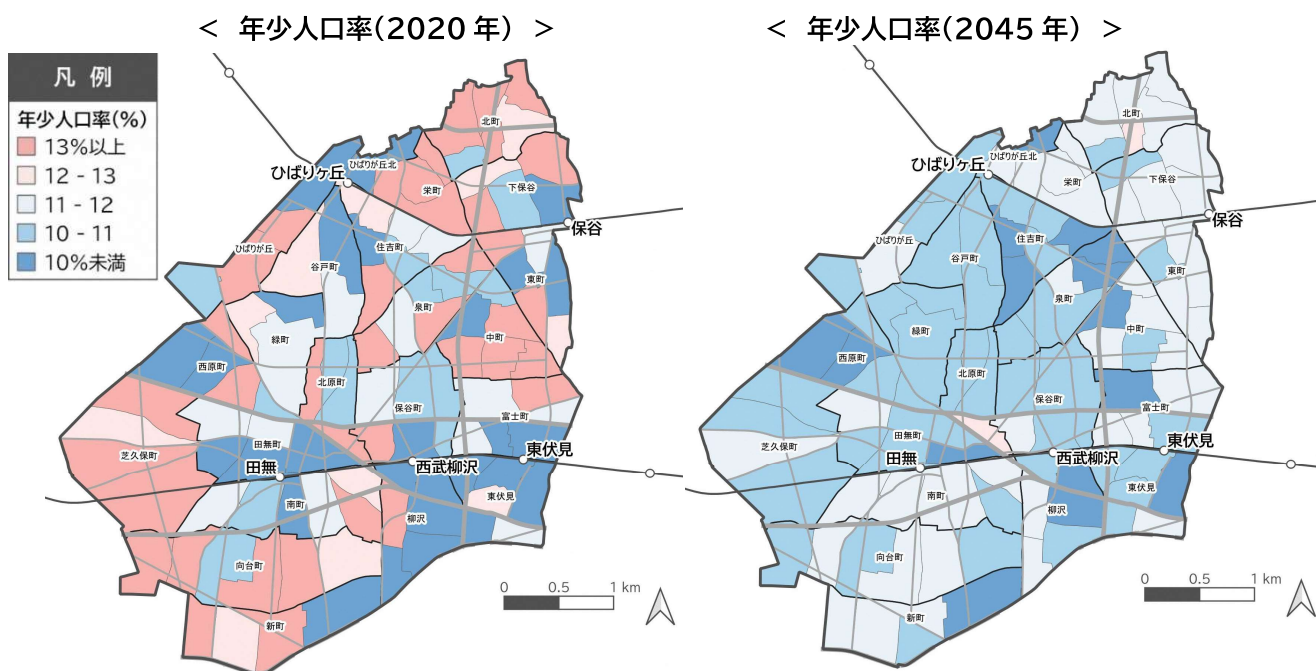


出典:国立社会保障・人口問題研究所
日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)

3) 年少人口率

令和 2 (2020) 年の年少人口率 (0 歳以上 14 歳以下) は、全市平均が 12.2% である中、鉄道駅周辺の一部や市南東部の柳沢などでは低い割合を示しています。

令和 27 (2045) 年の見込みでは、全市的には人口割合が令和 2 (2020) 年時点と比べて減少傾向であり、令和 2 (2020) 年の全市平均と比べて低い割合を示していた鉄道駅周辺や市東部の東町などでは人口割合が増加の見込みです。その一方で令和 2 (2020) 年は比較的高い人口割合を示していた市北部の北町などや市南西部の芝久保町などでは減少の見込みであり、市内全体としては、減少傾向になっていく見込みです。



出典:統計にしとうきょう(令和 2 年)

出典:国立社会保障・人口問題研究所
日本の地域別将来推計人口(平成 30(2018)年推計)

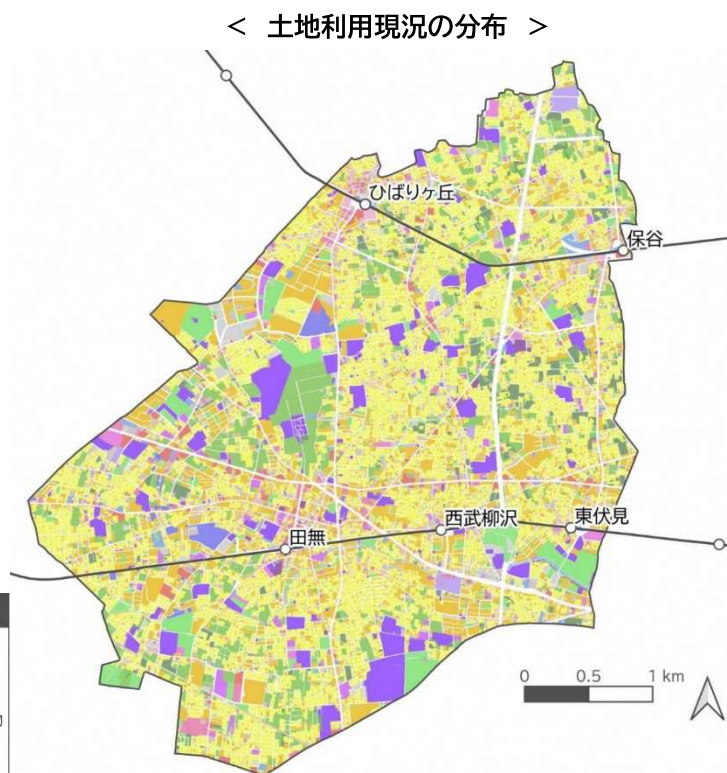
(3) 土地・建物利用

1) 土地利用現況

本市の土地利用現況は、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ています。ひばりが丘団地、URプロムナード東伏見、柳沢団地等の大規模団地が立地し、西3・5・4新青梅街道線などの幹線道路の沿道にも集合住宅がみられます。

田畑などの土地利用は、市北東部と市南東部のエリアでまとまって見られます。市中央部には、東大生態調和農学機構の演習林や農場などの大規模にまとまったみどりの空間があります。

凡例	
□ 行政区域	建物利用現況
○ 鉄道駅	官公庁施設
— 鉄道路線	教育文化施設
	厚生医療施設
	供給処理施設
	事務所建築物
	専用商業施設
	宿泊・遊興施設
	スポーツ・興行施設
	住商併用建物
	独立住宅
	集合住宅
	住居併用工場
	専用工場
	水面・河川・水路
	倉庫運輸関係施設
	農林漁業施設
	公園、運動場等
	田・畑
	採草放牧地
	樹林地・森林
	原野
	未利用地等
	屋外利用地・仮設建物
	その他



出典：都市計画基礎調査(平成30年)

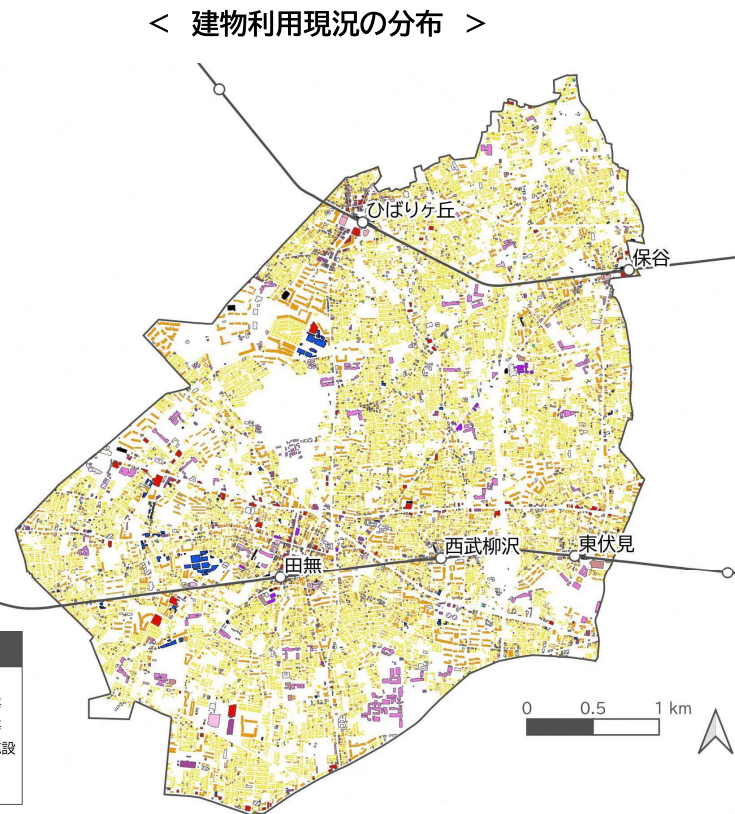
2) 建物利用現況

本市の建物利用現況としては、土地利用現況と同様に、住宅系建築物が大半を占めています。

商業系建築物は、主に鉄道駅周辺及び西3・5・4新青梅街道線などの幹線道路沿道、大規模工場跡地において立地がみられます。

工業系建築物は、シチズン時計・田無工場や住友重機械工業・田無製造所の大規模な建築物が立地しています。

凡例	
□ 行政区域	建物利用現況
○ 鉄道駅	官公庁施設
— 鉄道路線	教育施設
	文化施設
	宗教施設
	医療施設
	厚生施設
	供給施設
	処理施設
	事務所建築物
	商業施設
	公衆浴場等
	住商併用建物
	宿泊施設
	遊興施設
	スポーツ施設
	独立住宅
	集合住宅
	専用工場
	住居併用工場
	興行施設
	倉庫施設等
	農業漁業施設
	運輸施設等



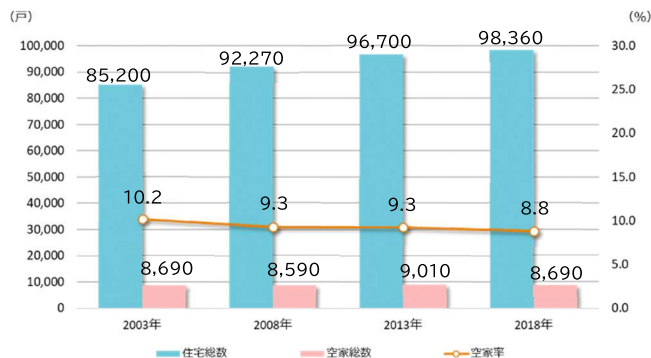
出典：都市計画基礎調査(平成30年)

3) 空き家の推移

本市の住宅総数は、一貫して増加傾向で推移する中、空き家総数はほぼ横ばいで推移しています。

平成 30（2018）年の本市の空き家率 8.8%については、全国の平均値 13.6%及び東京都の平均値 10.6%よりも低い状況にあります。

< 空き家総数と空き家率の推移 >



出典:住宅土地統計調査(平成 15~30 年)

(4) 都市計画

1) 用途地域・地区計画

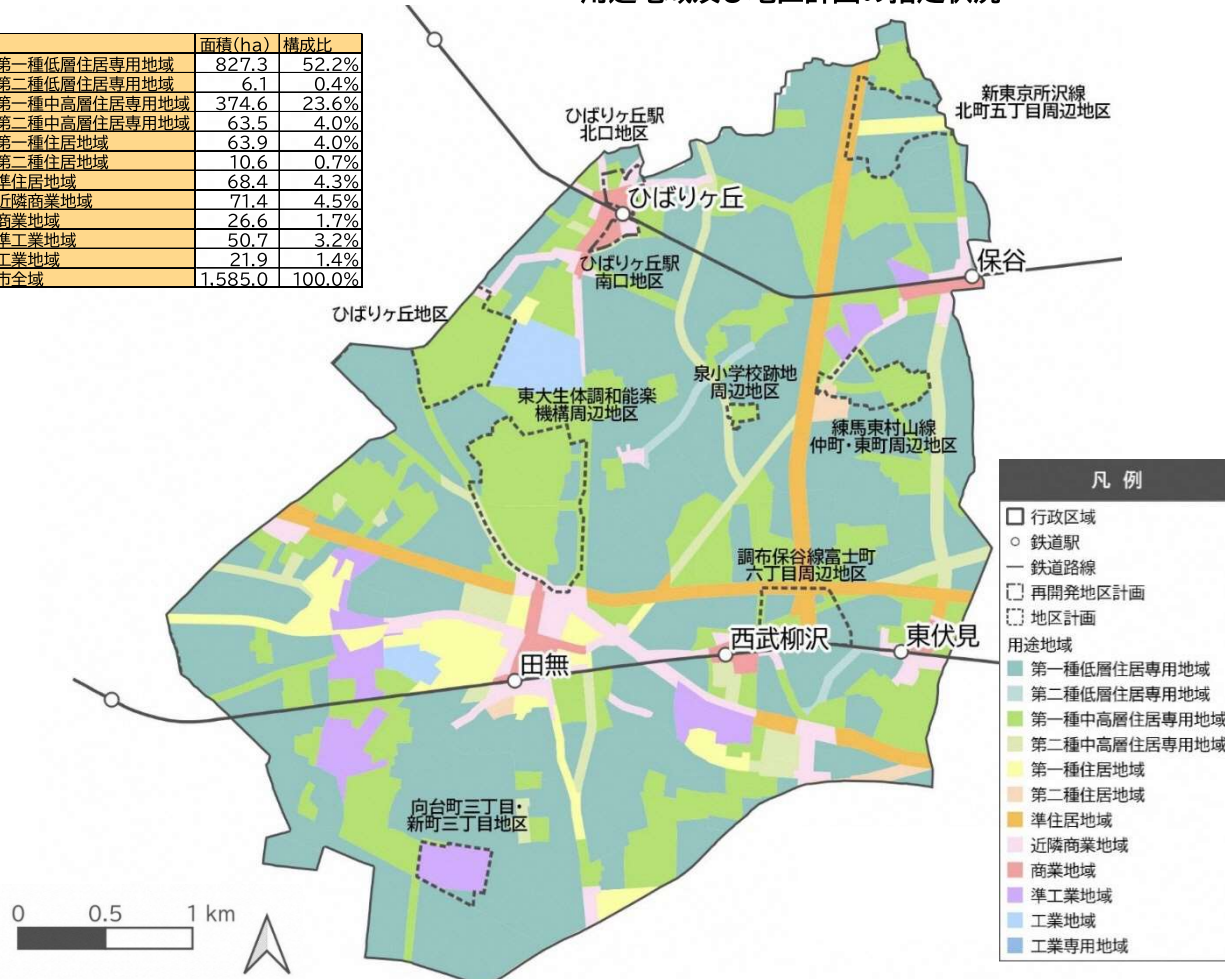
本市の用途地域は、13 種類の用途地域のうち 11 種類を指定しており、住宅系用途地域を主として、鉄道駅周辺及び一部の幹線道路沿道に商業系用途地域を指定しています。

住宅系は、89.2%と最も多く、そのうち低層住居系用途地域が 52.6%を占め、中高層住居系用途地域や準住居地域は幹線道路沿道に指定しています。

地区計画は大規模な土地利用転換や幹線道路の整備がなされた場所を中心に 9 地区指定しています。

< 用途地域及び地区計画の指定状況 >

	面積(ha)	構成比
第一種低層住居専用地域	827.3	52.2%
第二種低層住居専用地域	6.1	0.4%
第一種中高層住居専用地域	374.6	23.6%
第二種中高層住居専用地域	63.5	4.0%
第一種住居地域	63.9	4.0%
第二種住居地域	10.6	0.7%
準住居地域	68.4	4.3%
近隣商業地域	71.4	4.5%
商業地域	26.6	1.7%
準工業地域	50.7	3.2%
工業地域	21.9	1.4%
市全域	1,585.0	100.0%

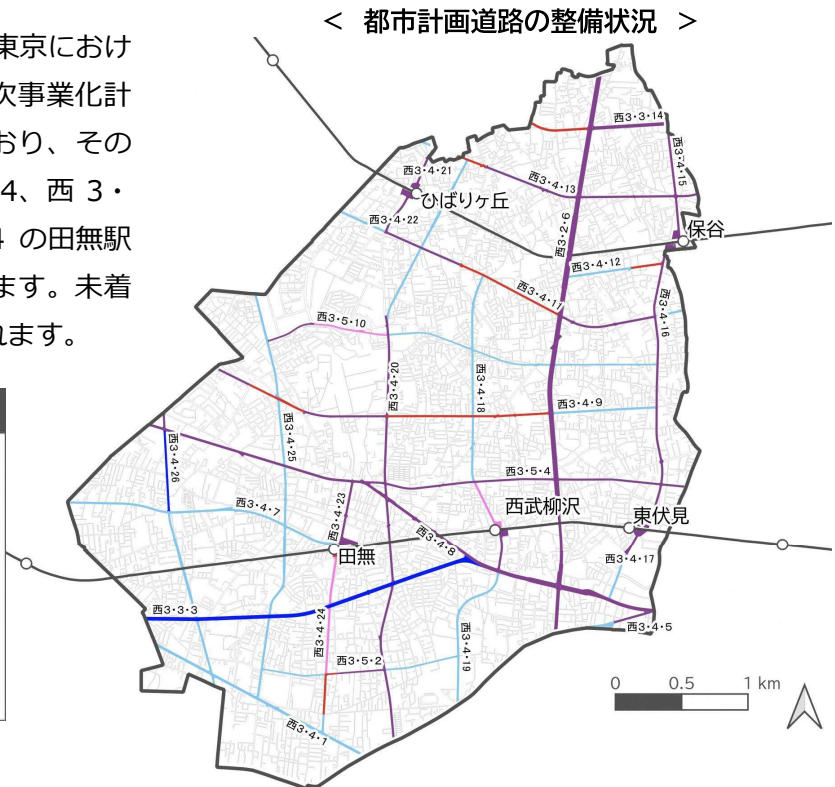


出典:都市計画基礎調査(平成 30 年)

2) 都市計画道路

都市計画道路のうち 7 路線が、東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）の優先整備路線に位置付けており、そのうち都施行の 2 路線（西 3・3・14、西 3・4・13）及び市施行の西 3・4・24 の田無駅南口交通広場が事業中となっています。未着手の区間は市南西部においてみられます。

凡例	
□	行政区域
○	鉄道駅
—	鉄道路線
都市計画道路(整備状況)	
■	事業中
■	整備済み
■	第四次事業化計画 優先整備路線(市施行)
■	第四次事業化計画 優先整備路線(都施行)
■	未着手



出典:都市計画基礎調査(平成 30 年) 令和 3 年まちづくり部都市計画課調べ

3) 公園・緑地

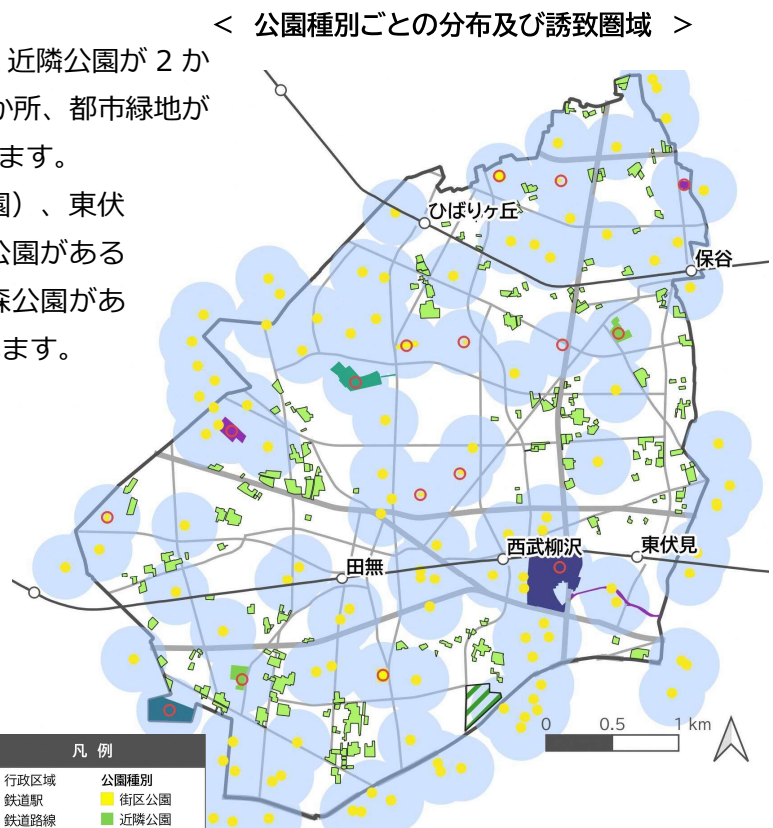
都市計画公園は、街区公園が 9 か所、近隣公園が 2 か所、地区公園が 1 か所、総合公園が 1 か所、都市緑地が 2 か所あり、いずれも整備済となっています。

市の南部には、小金井公園（広域公園）、東伏見公園（総合公園）といった大規模な公園があるほか、市の中央西側には市立いこいの森公園があり、市民の憩いの場として親しまれています。

また、市南部には民間運動場を一般に開放した、MUFG PARK が令和 5（2023）年にオープンしました。

公園の誘致圏（西東京市公園配置計画による半径 250mの範囲）は、市内をおおむねカバーしていますが、市の東部、西部では、一部誘致圏外の地域もみられます。

凡例			
□	行政区域	公園種別	
○	鉄道駅	■	街区公園
—	鉄道路線	■	近隣公園
—	幹線道路	■	地区公園
○	都市計画公園	■	広域公園
■	街区公園誘致圏 (250m)	■	総合公園
■	生産緑地	■	緑地
■		■	MUFGパーク



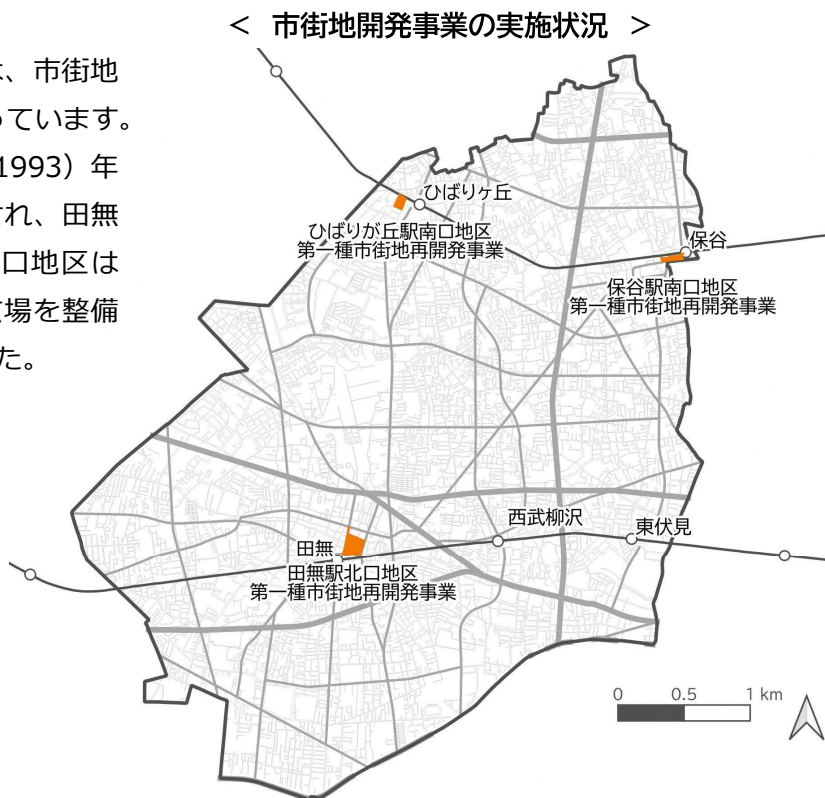
出典:東京都建設局公園調書(令和 3 年)、西東京資料
※公園誘致圏域:西東京市公園配置計画より 250m とする

4) 市街地開発事業

市内の市街地再開発事業としては、市街地再開発事業が 3 地区で施行済となっています。

ひばりヶ丘駅南口地区は平成 5 (1993) 年に完成し、商業施設や住宅が整備され、田無駅北口地区は 1995 年、保谷駅南口地区は 2010 年に完成し、いずれも交通広場を整備し、商業施設、住宅が整備されました。

凡例	
□	行政区域
○	鉄道駅
—	鉄道路線
—	幹線道路
■	市街地開発事業



出典:都市計画基礎調査(平成 30 年)

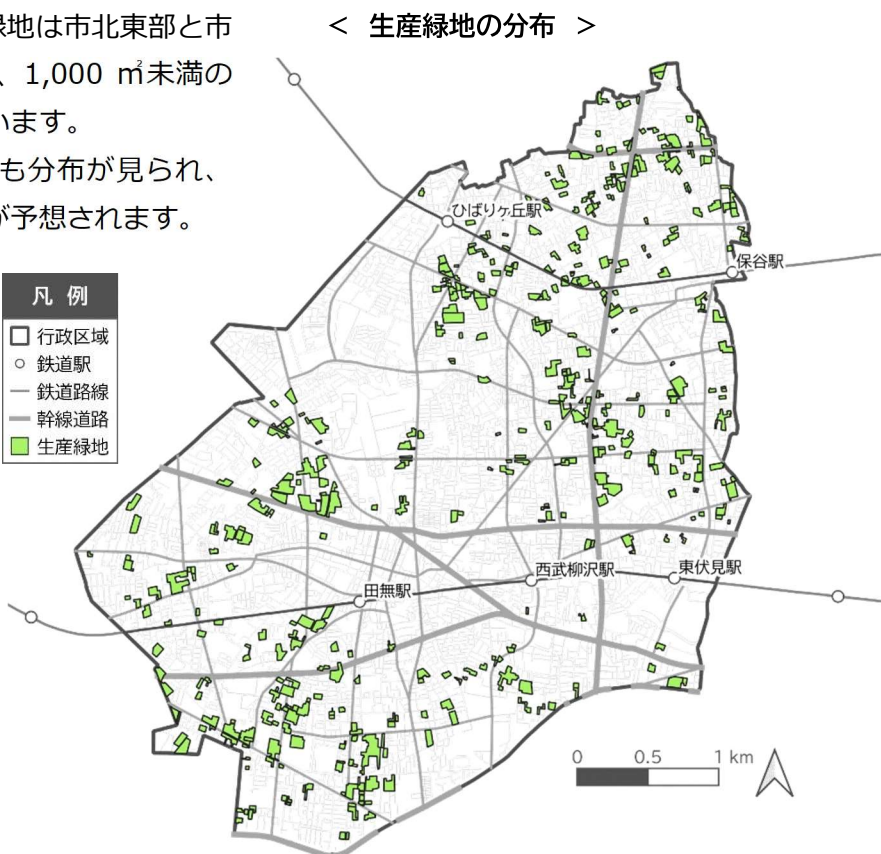
5) 生産緑地の分布状況

生産緑地面積は、毎年約 2ha 減少しており、平成 24 (2010) 年と令和 4 (2020) 年の 10 年間を比べると、22.9ha 減少しています。

面積 2,000 m²以上の生産緑地は市北東部と市南東部を中心に分布しており、1,000 m²未満の生産緑地は、市内に分散しています。

駅徒歩圏内エリアにおいても分布が見られ、将来的には宅地化されることが予想されます。

凡例	
□	行政区域
○	鉄道駅
—	鉄道路線
—	幹線道路
■	生産緑地

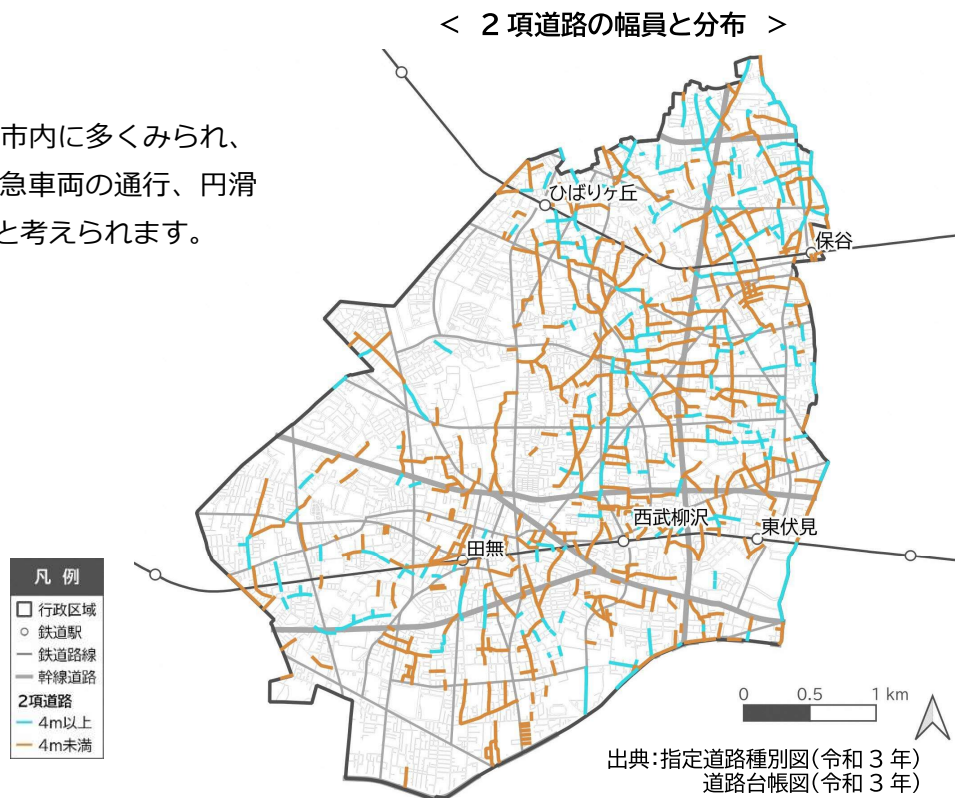


出典:西東京市資料(令和 4 年)

(5) 道路・交通

1) 狭あい道路

幅員 4m未満の道路が市内に多くみられ、災害時における避難や緊急車両の通行、円滑な消防活動が困難になると考えられます。



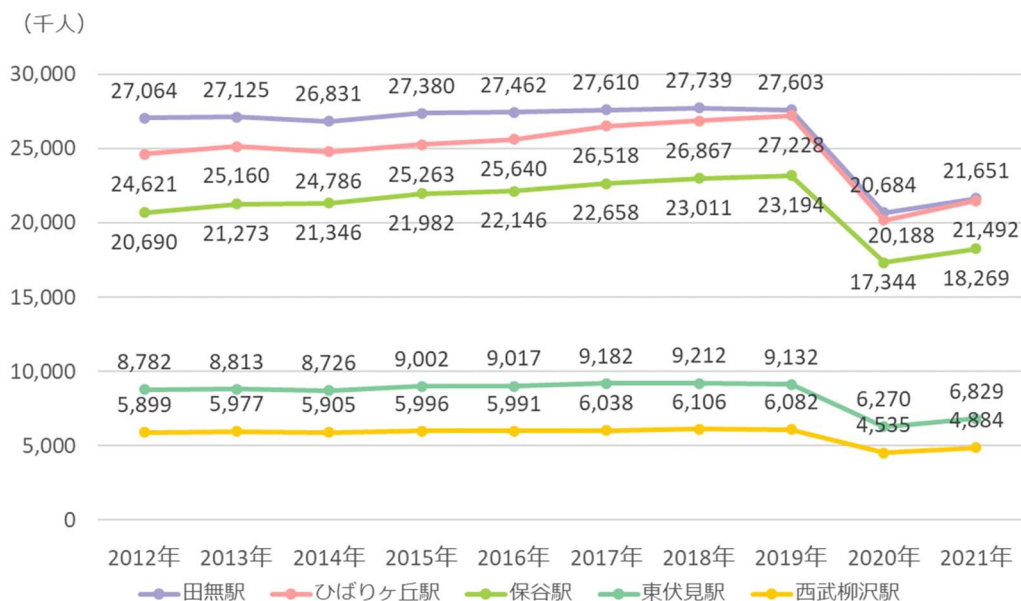
※4m未満道路: 各2項道路の区間において、幅員4m未満の箇所が一部であった場合、4m未満道路と定義している。

2) 鉄道

市内には、北に西武池袋線、南に西武新宿線がそれぞれ東西に通る、西武池袋線に2駅、西武新宿線は3つの駅があります。

各駅の年間乗降客数は、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴って減少しましたが、緩やかな回復傾向がみられます。直近では西武新宿線田無駅と西武池袋線ひばりヶ丘駅が約2.1万人、西武池袋線保谷駅は1.8万人、西武新宿線東伏見駅と西武柳沢駅は約0.7~0.5万人となっています。

< 鉄道駅別の乗降客数 >



3) 路線バス・コミュニティバス

路線バスは東西を通る鉄道の駅を結ぶように南北方向を中心とした系統で運行され、1日当たり 30 本以上運行され、比較的利便性が高くなっています。

路線バスを補完するようにコミュニティバス（はなバス）が運行されています。

市の中央部及び南部の位置では、鉄道駅及び路線バス・コミュニティバスのバス停の徒歩圏から外れるエリアがみられます。

< 鉄道駅の分布及び徒歩圏及びバス運行状況及びバス停徒歩圏 >



出典:国土数値情報ダウンロードサービス、西東京市 HP、西武鉄道 HP、西武バス HP、関東バス HP、市資料
 ※バス停の徒歩利用圏:都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)より半径 300m に設定

(6) 産業

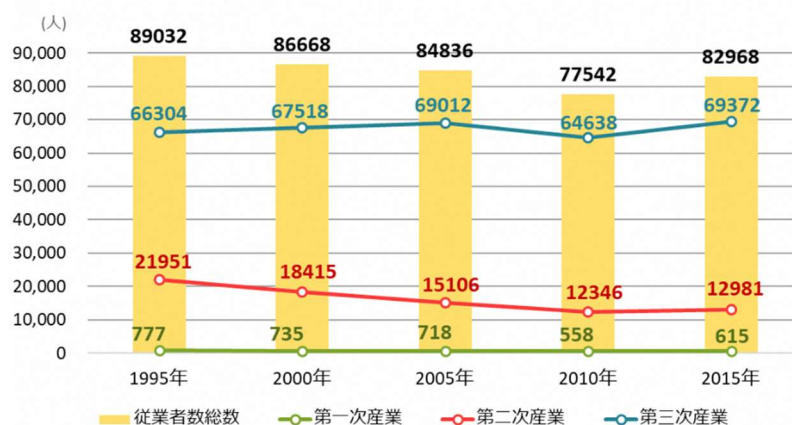
1) 産業別従業者数

市内の従業者数は、長期的には減少傾向にある中、近年の平成 22 (2010) 年から平成 27 (2015) 年にかけては増加傾向にあります。

産業別にみると、第三次産業の従業者数が最も多く、従業者総数の 80%以上を占めており、増加傾向となっています。

一方、第一次産業の従業者数は少なく、第二次産業の従業者数は、平成 7 (1995) 年には、従業者総数の 25%を占めていましたが、平成 27 (2015) 年には 16%に低下しています。

< 産業別従業者数の推移 >

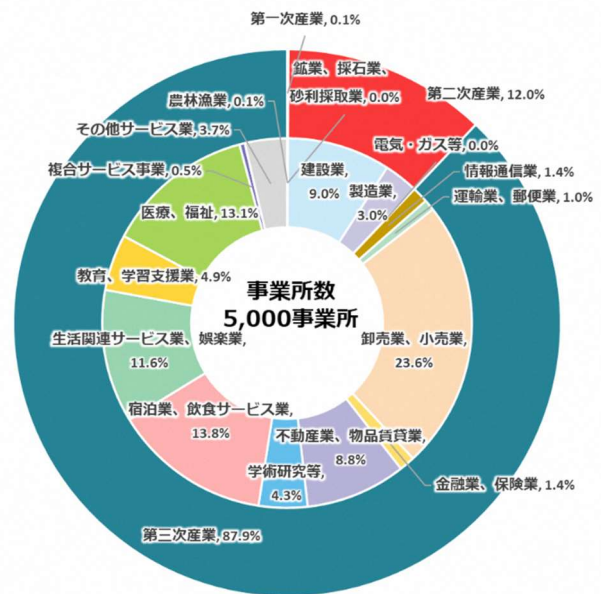


出典:国勢調査(平成 7~27 年)

2) 事業所数の構成比

平成 28 (2016) 年時点の事業所数は、合計で 5,000 事業所あり、構成比では、卸売業・小売業が最も多く 23.6%であり、次いで、宿泊業・飲食サービス業が 13.8%、医療・福祉が 13.1%となっています。

< 事業所数と業種別構成比 >



出典:経済センサス(平成 28 年)

(7) 災害の発生が懸念されるエリア

< 土砂災害特別警戒区域等の指定状況 >

1) 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域

市内における土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）は、石神井川沿いの東伏見 2 丁目及び 3 丁目と、下野谷遺跡公園の周辺で指定されています。



凡例	
□	行政界
○	鉄道駅
—	鉄道路線
—	広域幹線道路(整備済・事業中)
—	広域幹線道路(未整備)
—	町丁目界
■	土砂災害特別警戒区域
■	土砂災害警戒区域

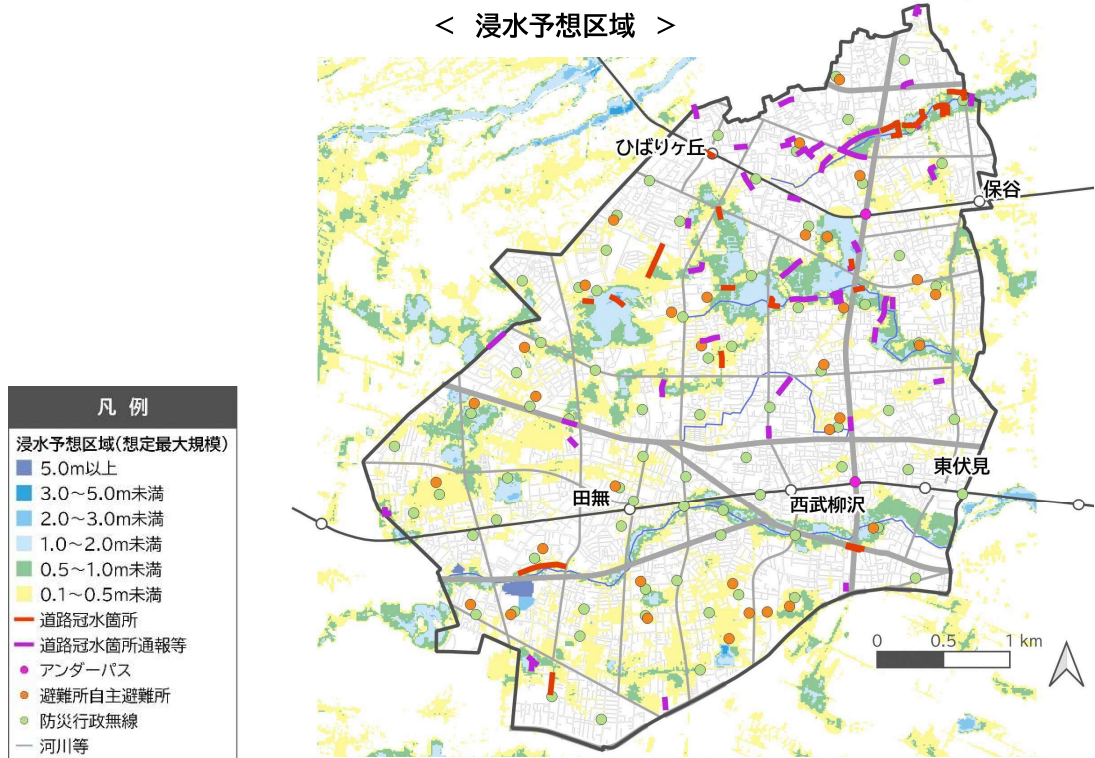
出典:国土数値情報ダウンロードサイト(国土交通省)
土砂災害警戒区域等マップ(東京都)

2) 浸水予想区域（想定最大規模）

大雨時の浸水被害及び内水氾濫による浸水予想区域は、石神井川沿い、白子川沿い、新川沿いで想定され、浸水深としては、最大 1.0~2.0m 浸水する区域が保谷庁舎から住吉町、東大生態調和農学機構の農場付近に面的に広がって存在しています。

これらの区域では、過去に幹線道路だけでなく、生活道路においても道路冠水が発生しています。

< 浸水予想区域 >



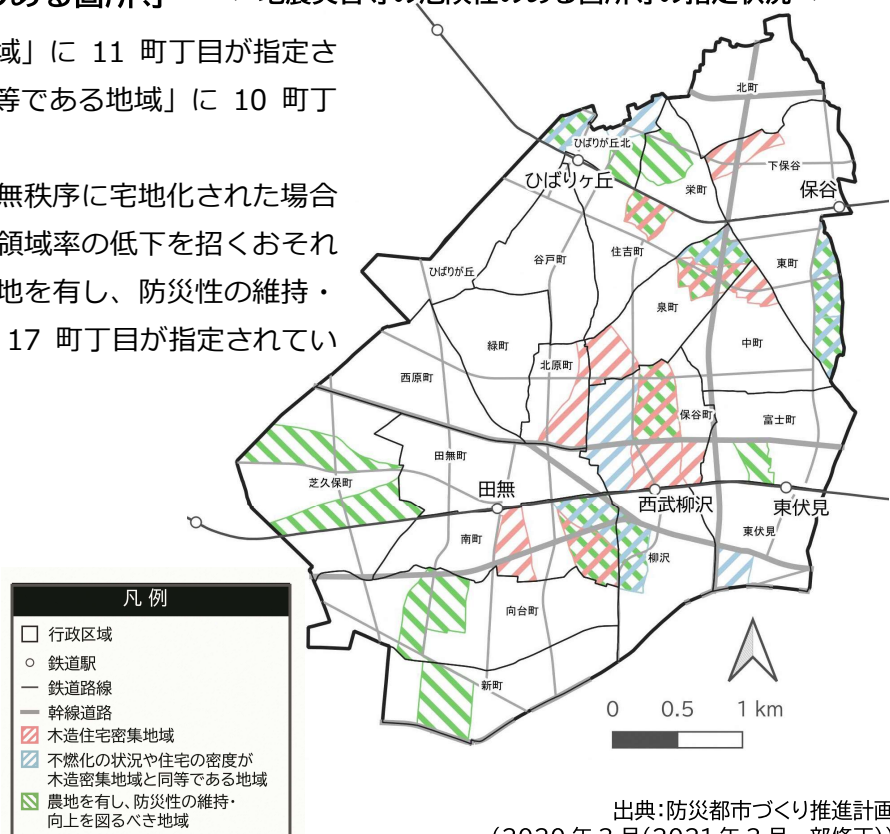
出典:西東京市浸水ハザードマップ(令和3年)

3) 地震災害等の危険性のある箇所等 < 地震災害等の危険性のある箇所等の指定状況 >

市内には「木造住宅密集地域」に 11 町丁目が指定され、「木造住宅密集地域と同等である地域」に 10 町丁目が指定されています。

また、農地を有し、将来、無秩序に宅地化された場合に住宅戸数密度の増加や不燃領域率の低下を招くおそれのある住宅市街地となる「農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域」として 17 町丁目が指定されています。

これらは、市の中央部の保谷町から北原町、南町、柳沢、保谷駅周辺、ひばりヶ丘駅北側にまとまって指定されており、地震災害への対応が求められています。

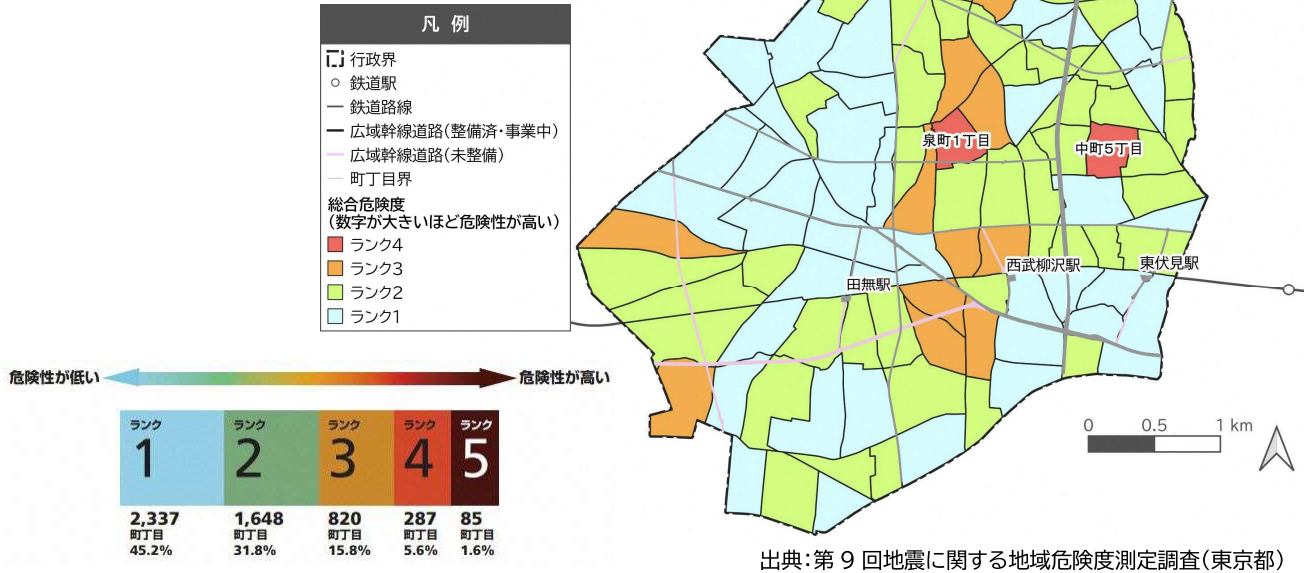


出典:防災都市づくり推進計画(2020年3月(2021年3月一部修正))

4) 総合危険度

建物倒壊危険度、火災危険度、災害時活動困難度から算出された総合危険度ランクは、泉町1丁目と中町5丁目目で4となっているほか、危険度3の地域も市内各地に存在しています。

< 総合危険度の指定状況 >



※ランクの設定方法

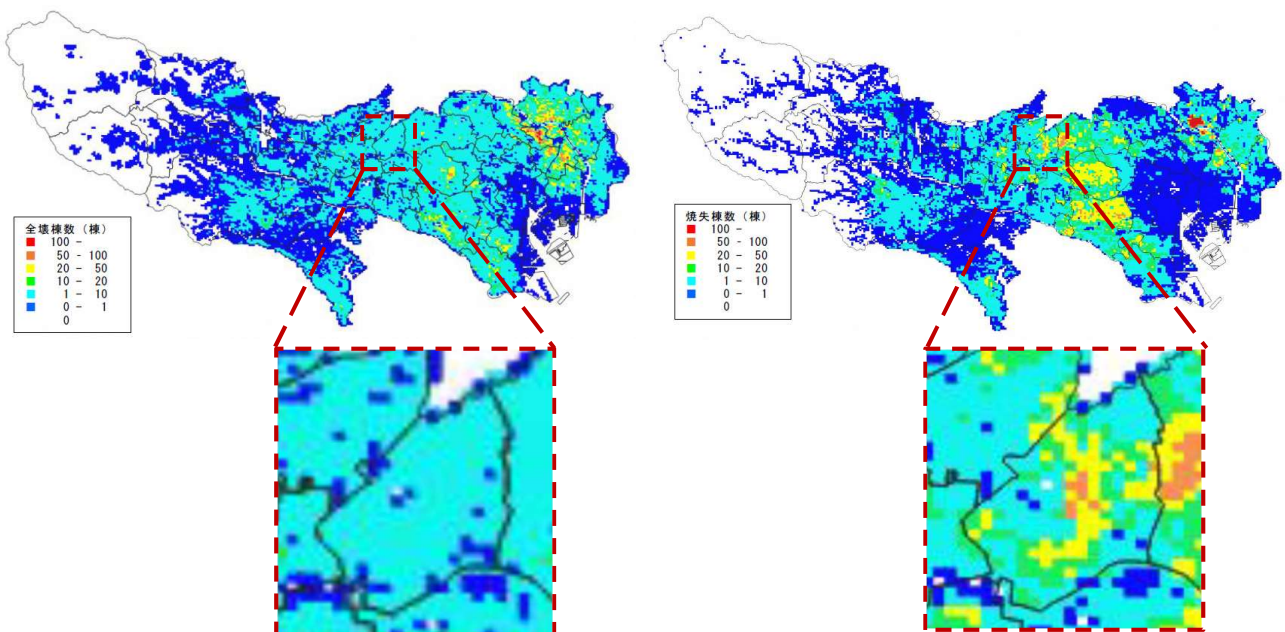
地域危険度のランクは5段階の相対評価としています。各ランクの存在比率をあらかじめ定め、危険量の大きい町丁目から順位付けを行い、ランクを割り当てています。

5) 多摩東部直下地震による全壊棟数分布・焼失棟数分布

多摩東部直下地震による全壊棟数分布は、0~1 棟の地域が多くなっています。また、多摩東部直下地震による焼失棟数分布は、50~100 棟の範囲をはじめ、市の中央部に多く見られます。

< 全壊棟数 >

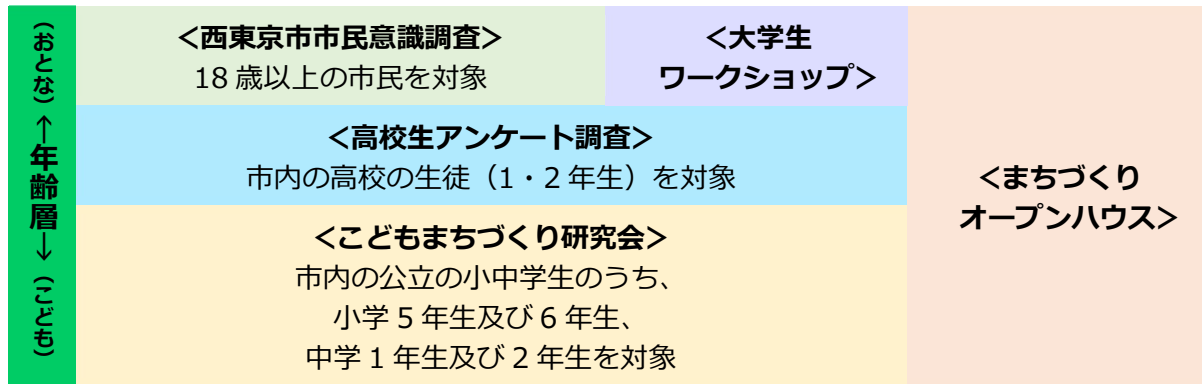
< 焼失棟数 >



出典: 首都直下地震等による東京の被害想定(東京都)

5 市民意向

市民の意見を計画に活かすため、年代ごとに以下に意向調査等を実施し、意見を把握しました。また、武蔵野大学の学生のワークショップにより、まちづくりのアイデア等の提案を受けました。



(1) 西東京市市民意識調査

1) 実施概要

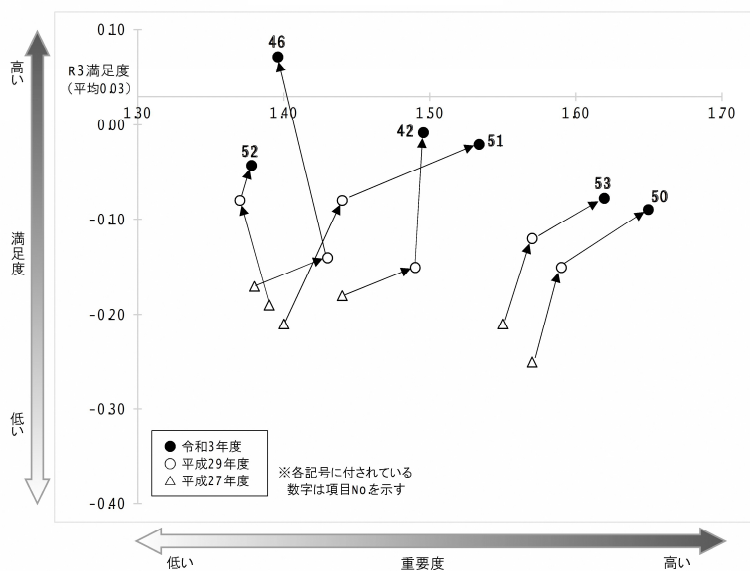
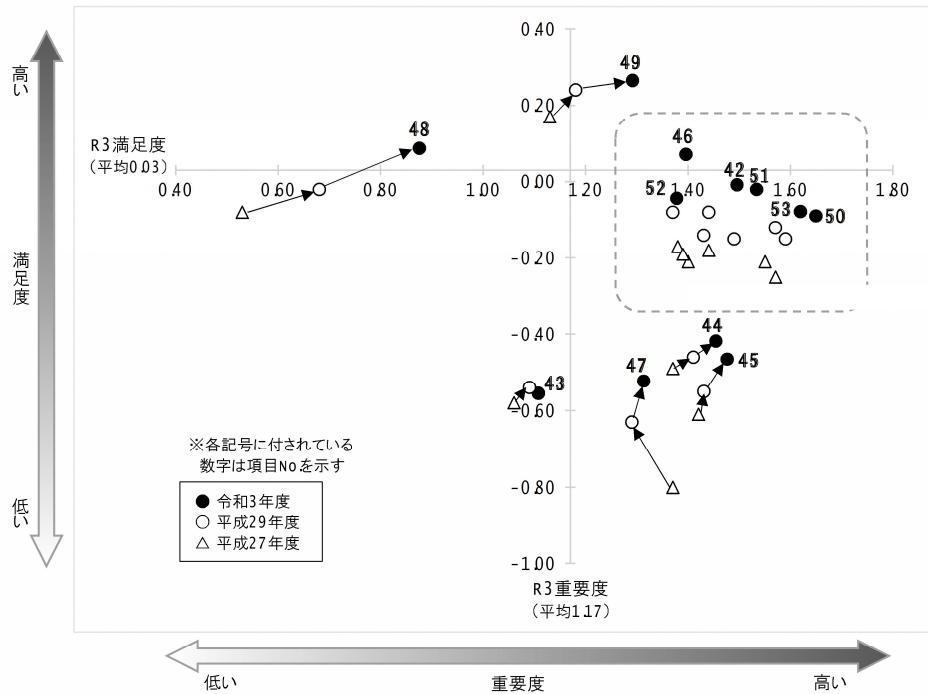
目的	「西東京市第3次基本構想・基本計画」の策定にあたり、社会状況や市民ニーズの変化に柔軟に対応するため、市民全体の考え方や各施策の推進状況等に対する評価（満足度・重要度）を把握し、計画策定の基礎資料として活用することを目的に実施。本計画では「まちづくり」に関する内容を基にして検討を行った。
調査対象	住民基本台帳（令和3年10月1日現在）に登録された18歳以上の男女
標本数	5,000人
抽出方法	人口構成比に配慮した無作為抽出
調査方法	郵送配布・郵送回収
調査期間	調査票発送：令和3年11月1日（月） 調査票投函期限：令和3年11月22日（月）
回収数及び回収率	回収数：2,444票（有効回答数 2,443票） 回収率：48.9%（有効回収数 48.9%）

2) 結果概要（まちづくりに関する市民意向）

本市の『まちづくり』分野（道路、住まい、下水道、防災、防犯等に関する内容）について、満足度平均ポイントは、「下水道事業の円滑な推進」が0.26、重要度平均ポイントは「大規模地震などへの災害対策」が1.65でそれぞれ最も高くなっています。

前回調査と比較すると、満足度は「電線地中化などによる街並み・景観整備」を除く11項目で上昇しており、特に変化が大きかった項目は「バス路線網などの公共交通の充実」で0.21の上昇となっています。また、重要度は「バス路線網などの公共交通の充実」を除く11項目で上昇しており、特に変化が大きかった項目は「公共住宅の維持整備（住まいの確保）」、「下水道事業の円滑な推進」、「大規模地震などへの災害対策」、「集中豪雨等のいっ水対策」、「緊急事態発生時の市の危機管理体制の強化」などの8項目となっています。

【問】あなたは、以下に示した西東京市の市政について、「現在の満足度」と「今後の重要度」をどのようにお考えですか。各項目の満足度と重要度をそれぞれお答えください。（○は1つずつ）



42	快適で安全な駅周辺の整備
43	電線地中化などによる街並み・景観整備
44	円滑な車両交通のための幹線・生活道路の整備
45	段差解消などの歩きやすい道の整備
46	バス路線網などの公共交通の充実
47	自転車を利用しやすいまちづくり
48	公共住宅の維持整備(住まいの確保)
49	下水道事業の円滑な推進
50	大規模地震などへの災害対策
51	集中豪雨等のいつ水対策
52	地域/パトロール強化などの防犯対策
53	緊急事態発生時の市の危機管理体制の強化

(2) こどもまちづくり研究会

1) 実施概要

目的	こどもたちの柔軟な発想により、こどもがイメージするまちの理想像を絵やカードゲームにより駅や自宅、学校周辺などに求める施設や配置を描いてもらい、将来のまちづくりの担い手となるこどもたちが思い描くまちの姿を把握することを目的に実施。
対象	市内の公立の小中学生のうち、小学5年生及び6年生、中学1年生及び2年生
開催日時・開催場所	市内4ヶ所の会場で、夏休み期間中に開催 令和4年8月23日(火) 下保谷児童センター(14時から18時30分まで) 東伏見ふれあいプラザ(14時から16時まで) 令和4年8月24日(水) ひばりが丘児童センター(14時から16時まで) 田無児童館(14時から16時まで) ※絵については、令和4年7月22日から9月2日までの間で上記会場のほかに市内の児童館にて回収ボックスを設置
参加者募集方法	・学校経由で小学5・6年生、中学1・2年生を対象に案内チラシを配布 ・開催会場のほか市内の児童館にて案内チラシを掲示
参加者数	①絵の作成 参加者数 28人 作成枚数 28枚 ②まちづくり体験ゲーム 参加者数 41人 作成枚数 15枚

2) 結果概要

①まちの理想像(絵の作成)

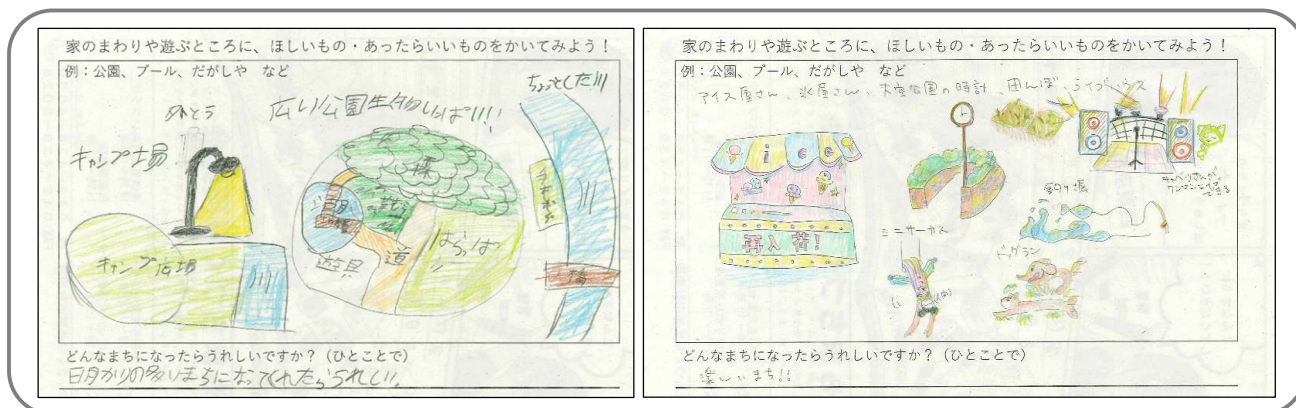
絵に表現されている内容は、人の集まる施設などに関する要素が多く含まれ、主に次のような施設が描かれていました。

- ・テーマパーク
- ・スポーツ施設
- ・学習スペース
- ・飲食店
- ・博物館や資料館など文化施設
- ・ゲームセンターなど娯楽施設
- ・スーパーマーケット
- ・だがしや、本屋、服屋など個店



また、水・みどりに関する要素を表現している絵もあり、具体的には以下のような項目が挙げられており、「明かりが多いまち」という安全・安心に関する意見も描かれていました。

- ・公園
- ・広場
- ・川
- ・みどり
- ・畑



②まちづくり体験ゲーム

施設カードを使用して駅や自宅、学校周辺に「あるといいな」をテーマに、職員とコミュニケーションをとりながら、カードで施設等の配置を通じて、理想のまちをイメージしてもらい、まちのコンセプトを設定してもらいました。

コンセプトは、自然に関連したものや利便性に関連するもの、その両方に関連したコンセプトが多く挙げられていました。

<まちのコンセプト>

- ・水とみどりあふれる豊かなまち
- ・自然が多いまち
- ・便利が詰まっているまち
- ・いろいろなものが近いまち
- ・都会すぎず田舎すぎないまち
- ・安心して過ごせるまち

また、施設の配置は、駅、自宅、学校のそれぞれの近くに「あるといいな」と思う施設や空間として、次のような考えが出されました。



駅周辺

- ・ショッピングセンター
- ・飲食店
- ・駅の近くに行けばなんでもそろうイメージ
- ・スーパーマーケット
- ・大規模な公園
- ・駐車場・駐輪場



自宅周辺

- ・肉屋、魚屋
- ・コンビニ
- ・飲食店
- ・公園
- ・温泉
- ・畑、果樹園
- ・日常的に使う施設が欲しい



学校周辺

学校 (小・中・高・大)

- ・コンビニや図書館などよく行く施設があってほしい
- ・保育園、幼稚園
- ・公園
- ・スポーツ施設
- ・児童館



まちづくり体験ゲームの成果の一部

<コンセプト：安心して過ごせる・楽しい・便利・何でもできるまち>



<コンセプト：公園があるみどりが広がるまち>



(3) 高校生アンケート調査

1) 実施概要

目的	都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の検討に向けて、高校生の生活行動を把握した上で、拠点ごとの方針などに高校生の考えを取り入れ計画に反映させることを目的として実施。
調査対象	市内5つの高校の1及び2年生
対象者数	2,181人
調査方法	QRコードを読み取り、回答フォームで回答するWeb上での回答
調査期間	令和4年11月16日(水)～12月2日(金)
回答数及び回答率	回答数：669票 回答率：30.7%

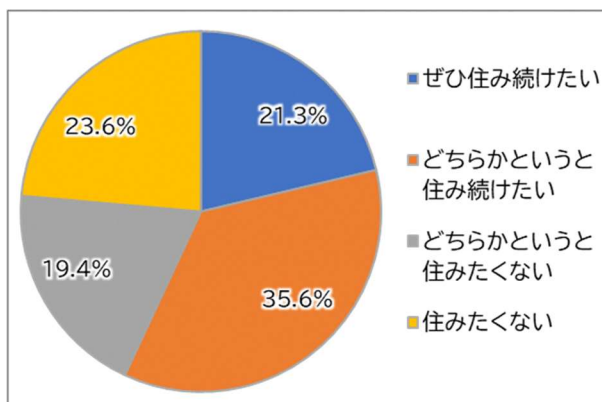
2) 結果概要

①西東京市への居留意向について

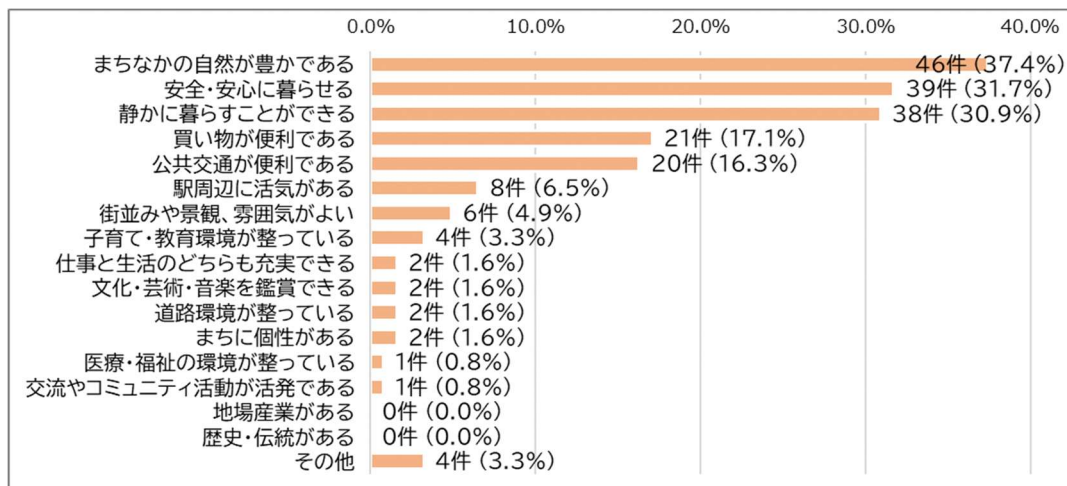
現在西東京市に居住している学生の中では、「住み続けたい」が56.9%、「住みたくない」が43.0%で、「住み続けたい」が上回る結果となっています。

また、「住み続けたい」理由は、「まちなかの自然が豊かである」が最も多く、「安全・安心に暮らせる」、「静かに暮らすことができる」がいずれも30%以上を占めています。

【問】今から20年後も西東京市に住みたいと思いますか。



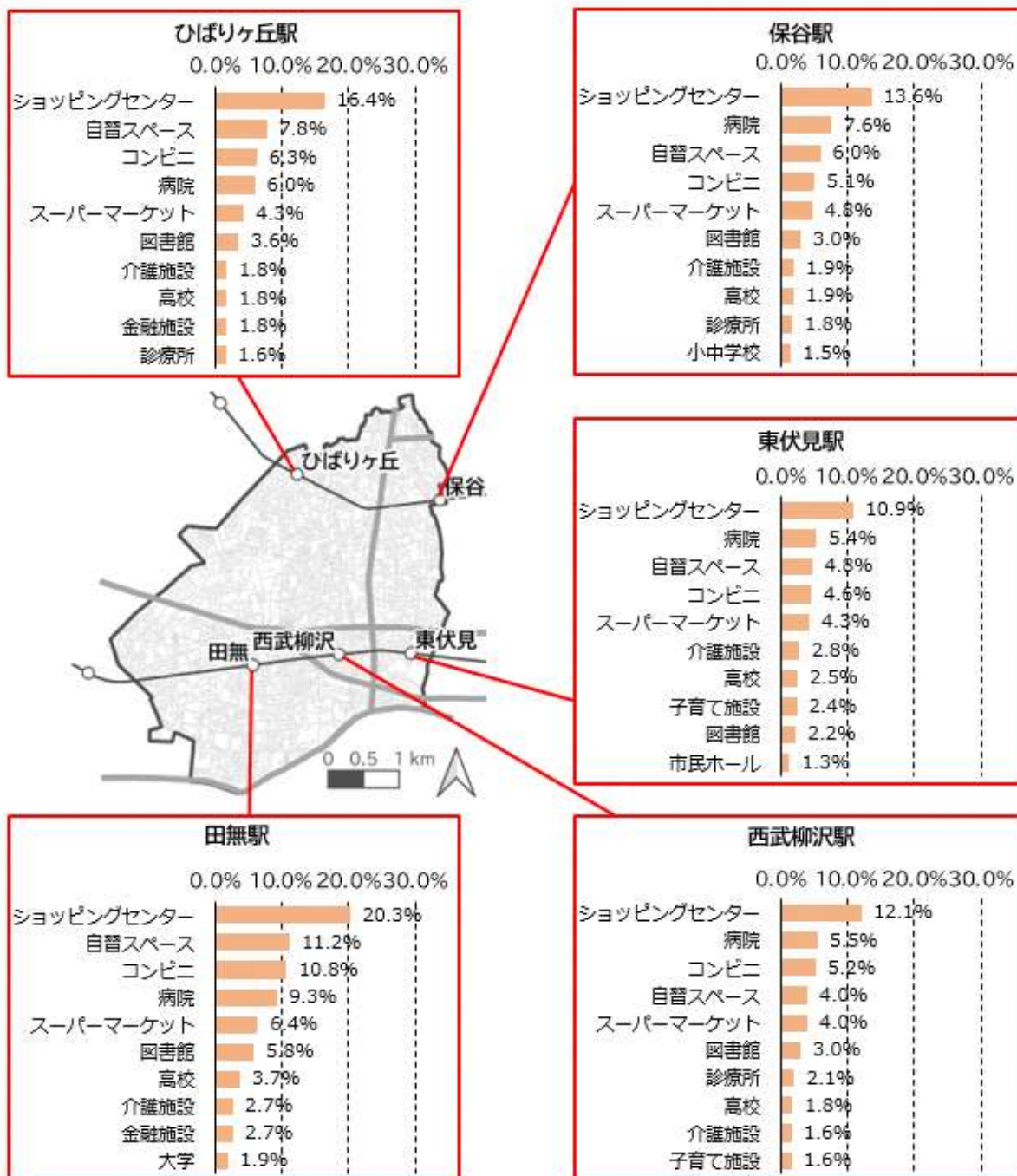
【問】西東京市内に住み続けたいと思う理由は何ですか。(2つ選択)



②駅周辺に必要な施設

全ての駅において、「ショッピングセンター」が最も多く、特に田無駅とひばりヶ丘駅では15%以上の学生が選んでいます。また、2～4番目には「自習スペース」「病院」「コンビニ」が選ばれており、高校生はこれらの施設が駅周辺に必要と考えている傾向にあります。

【問】 駅周辺に必要であると思う施設は何ですか。あてはまるものを選んでください。（施設名2つ選択）※駅周辺とは、半径800m程度をいい、徒歩10分以内を指しています。



※グラフには上位10項目のみを抜粋し、「わからない」「利用しない」は除く。

(4) 大学生ワークショップ

1) 実施概要

目的	将来都市像とまちづくりの目標について、大学生の柔軟な発想をもとに、まちの理想像を考えてもらうことで、分野別のまちづくり方針において取り組むべき内容の検討や、まちのデザインで描く要素の参考とすることを目的として実施。
対象（参加者）	武蔵野大学工学部建築デザイン学科 大学3年生～大学院2年生 (3人×3グループ 計9人)
開催日時・開催場所	第1回（ワークショップ）：令和5年2月3日（金）15:00～16:40 <開催場所：武蔵野大学武蔵野キャンパス> ○中心拠点（田無駅周辺、ひばりヶ丘駅周辺、保谷駅周辺）、地域拠点（西武柳沢駅周辺、東伏見駅周辺、URひばりが丘団地周辺）、拠点以外の地域（宅地化の進んでいない幹線道路の沿道、木造住宅密集地域）の3グループに分かれ、まちの特性等を踏まえた理想像を考える。 第2回（市への提案）：令和5年2月15日（水）13:30～14:30 <開催場所：西東京市役所田無庁舎> ○市長、副市長、まちづくり部長に対して、グループごとに成果を発表する。

2) 結果概要（市への提案内容）

田無駅周辺	ひばりヶ丘駅周辺	保谷駅周辺
<ul style="list-style-type: none"> 線路を高架化し、高架下に保育園や、商店街を入れ、街の活性化へ カフェやワークスペースの取り入れ 	<ul style="list-style-type: none"> 屋上緑化での公園づくり 段差の少ない道づくりで、歩行者で賑わいのある街へ 	<ul style="list-style-type: none"> 街の風物詩としてのイベントを開催し、歩行者の楽しめる街づくり
		
東伏見駅周辺	西武柳沢駅周辺	ひばりが丘団地周辺
<ul style="list-style-type: none"> スポーツ施設・公園・緑道を基点とし、高架下でつないだアクティブな活動によるまちづくり 	<ul style="list-style-type: none"> 商店街を中心とした多世代交流 店前の中間領域の利用 木造住宅密集地域の解消による人の居場所の形成 	<ul style="list-style-type: none"> 「小中学校」を地域拠点としたまちづくり 「小学校」「中学校」の放課後利用
		 <p>家庭科室で料理教室 災害時に避難場所となる学校が身近な場所となる →防災文化が根付く</p>

(5) まちづくりオープンハウス

1) 実施概要

目的	本市のまちづくりにおける課題認識の市民への周知・情報発信と市民意向確認、本計画の案の検討内容の周知と意見の聴取を目的として実施。								
第1回	日 時	令和4年9月に市内6ヶ所の会場で開催 ①9月22日(木) 15時30分から18時30分まで 東伏見ふれあいプラザ ②9月24日(土) 13時30分から16時30分まで 西東京いこいの森公園 ③9月27日(火) 16時30分から19時30分まで 柳沢公民館 ④9月28日(水) 16時30分から19時30分まで イングビル(田無) ⑤9月29日(木) 16時30分から19時30分まで ひばりが丘図書館 ⑥9月30日(金) 16時30分から19時30分まで 保谷駅前公民館							
	来場者数	(単位:人)							
		会場	① 東伏見	② いこいの森	③ 柳沢	④ イングビル	⑤ ひばりが丘	⑥ 保谷	計
		18歳未満	0	10	0	0	0	1	11
		18~64歳	3	13	6	5	8	5	40
		65歳以上	4	4	2	2	6	0	18
参加人数		7	29	8	7	14	6	71	
第2回	日 時	令和4年12月に市内6ヶ所の会場で開催 ①12月12日(月) 16時30分から19時30分まで 柳沢公民館 ②12月13日(火) 14時30分から17時30分まで 東伏見ふれあいプラザ ③12月14日(水) 13時30分から16時30分まで イングビル(田無) ④12月15日(木) 16時30分から19時30分まで ひばりが丘図書館 ⑤12月16日(金) 16時30分から19時30分まで 下保谷福祉センター ⑥12月17日(土) 13時30分から16時30分まで いこいの森公園							
	来場者数	(単位:人)							
		会場	① 柳沢	② 東伏見	③ イングビル	④ ひばりが丘	⑤ 保谷	⑥ いこいの森	計
		18歳未満	0	0	0	0	0	0	0
		18~64歳	3	2	2	1	2	3	13
		65歳以上	1	1	2	0	3	5	12
参加人数		8	3	6	2	5	12	36	
第3回	日 時	令和5年8月・9月に市内6ヶ所の会場で開催 ①8月28日(月) 15時00分から19時00分まで 田無アスタ ②9月1日(金) 16時30分から19時30分まで 柳沢公民館 ③9月2日(土) 13時30分から16時30分まで 西東京いこいの森公園 ④9月5日(火) 16時30分から19時30分まで ひばりが丘図書館 ⑤9月6日(水) 16時30分から19時30分まで 下保谷福祉会館 ⑥9月18日(月・祝) 12時30分から15時30分まで 早稲田大学東伏見キャンパス(早稲田スポーツフェスタ)							
	来場者数	(単位:人)							
		会場	① 田無	② 柳沢	③ いこいの森	④ ひばりが丘	⑤ 保谷	⑥ 東伏見	計
	来場者数	53	26	12	5	6	163	265	

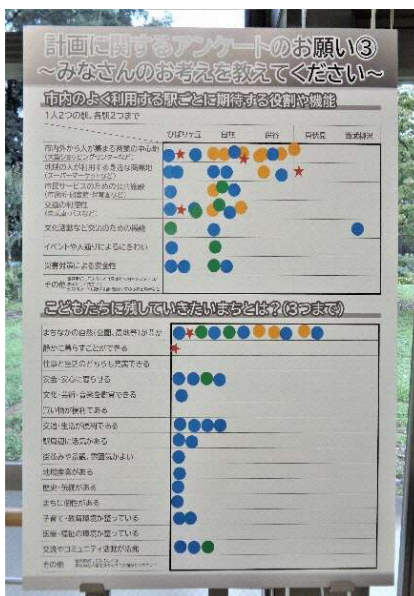
2) 結果概要

①第1回オープンハウス

本計画の策定趣旨、本市の特性等 11 枚のパネルを展示し、来場者に説明を行って、関心を持った「気になったパネル」、「まちづくりに必要な要素」、「市内の駅ごとに期待する役割」、「子どもたちに残していきたいまち」についてシール形式によるアンケートを実施しました。

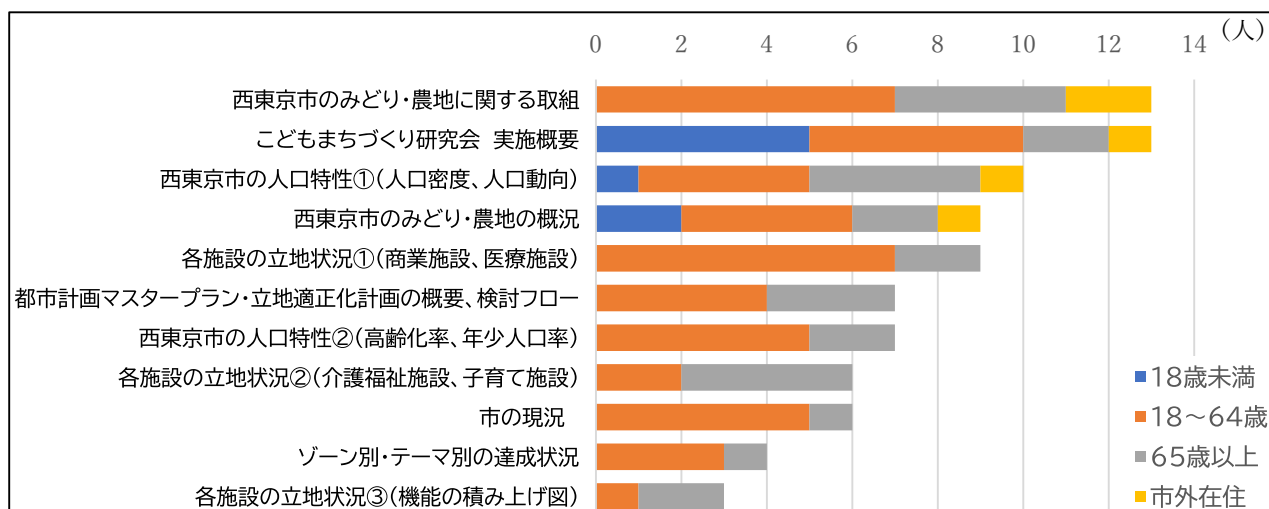
<展示パネルの内容>

A	都市計画マスタープラン・立地適正化計画の概要、検討フロー
B	市の現況（人口推移、土地利用、公共交通、防災）
C	ゾーン別・テーマ別の達成状況
D	西東京市のみどり・農地の概況
E	西東京市の人口特性①（人口密度、人口動向）
F	西東京市の人口特性②（高齢化率、年少人口率）
G	各施設の立地状況①（商業施設、医療施設）
H	各施設の立地状況②（介護福祉施設、子育て施設）
I	各施設の立地状況③（機能の積み上げ図）
J	西東京市のみどり・農地に関する取組
K	こどもまちづくり研究会 実施概要
アンケート パネル①	気になるパネルはどれか
アンケート パネル②	まちづくりに必要な要素
アンケート パネル③	5つの駅ごとに期待される機能・役割、子どもたちに残していきたいまち



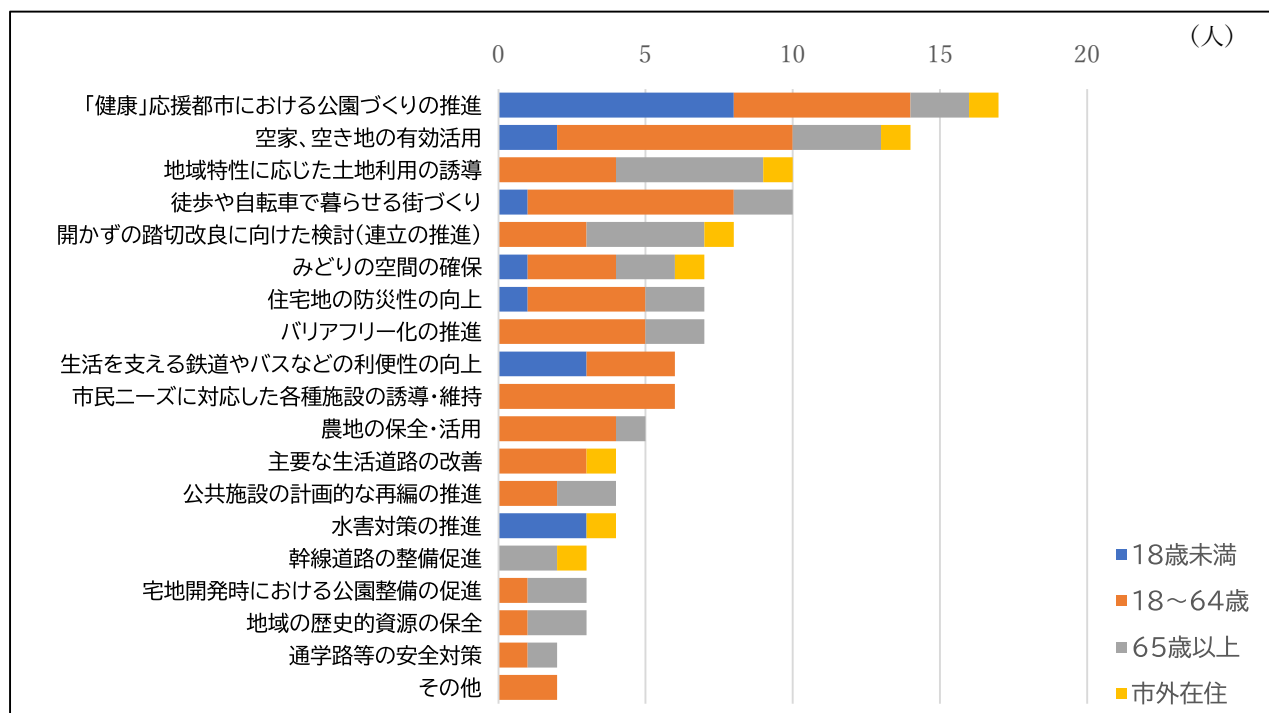
a. 気になったパネル（アンケートパネル①）

みどり・農地に関する取組と、こどもまちづくり研究会についてのパネルへの関心が高くなっていました。特にこどもまちづくり研究会は、年齢の近い 18 歳未満の関心が高い結果となりました。



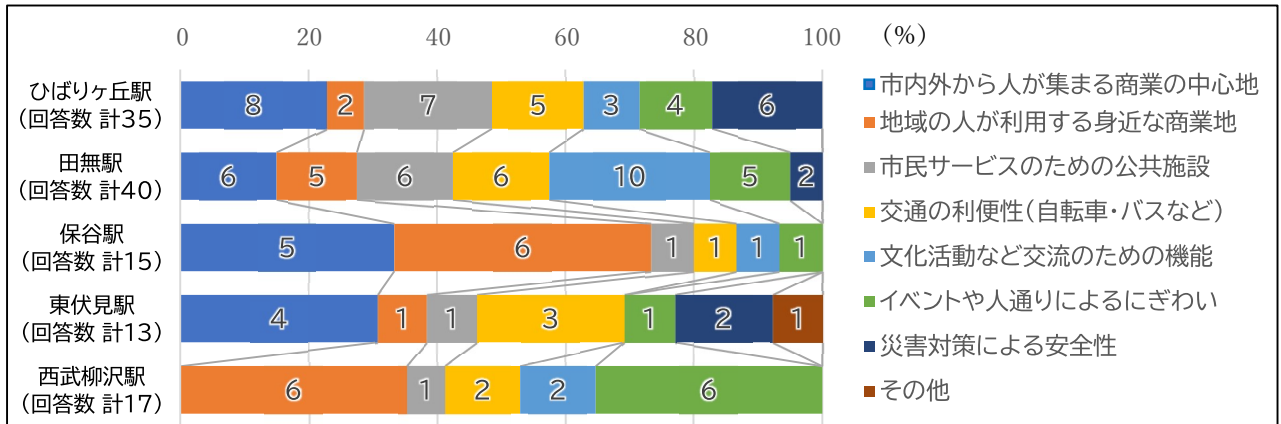
b. まちづくりに必要な要素（アンケートパネル②）

「健康」応援都市における公園づくりの推進」が最も多く、18 歳未満の方に多く選ばれていました。次いで回答が多かったのは、「空家、空き地の有効活用」で 18 歳～64 歳の方に多く選ばれておりました。また、「地域特性に応じた土地利用の誘導」、「徒歩や自転車で暮らせる街づくり」を選ぶ方も比較的多い結果となりました。



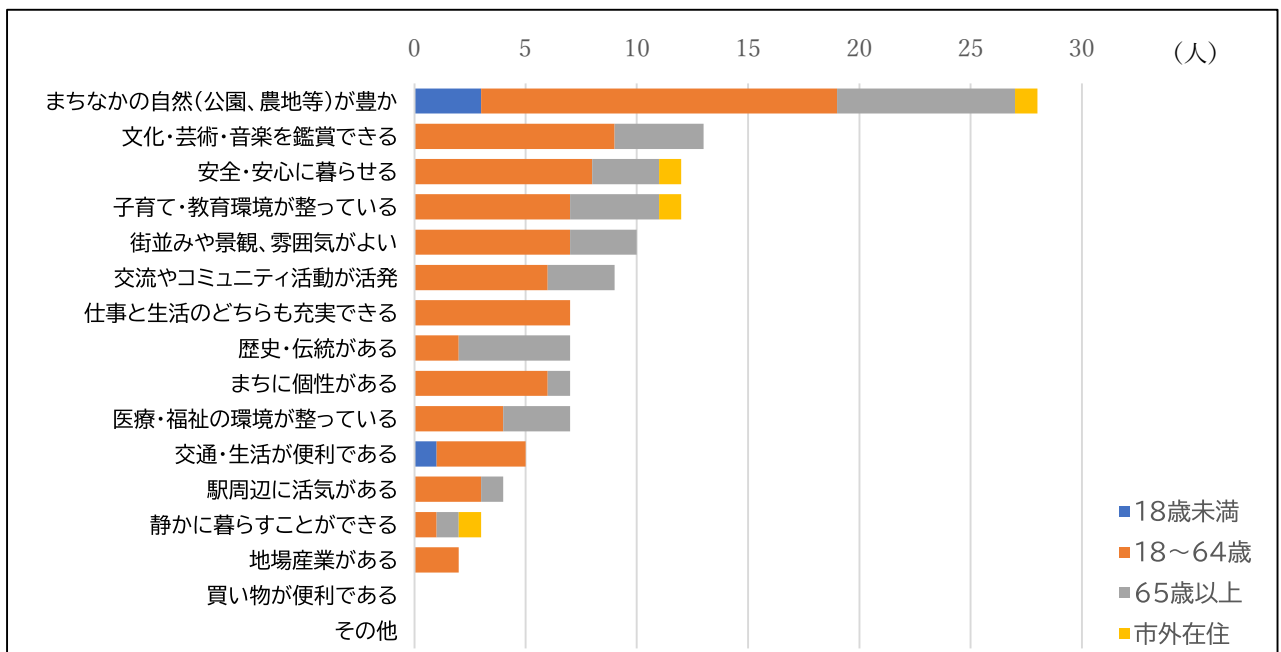
c. 市内の駅ごとに期待する役割や機能（アンケートパネル③）

市内外から人が集まる商業の中心地として、ひばりヶ丘駅や田無駅、東伏見駅を選ぶ人が多く、地域の人を利用する身近な商業地としては、保谷駅や西武柳沢駅を挙げる人が多くなっていました。また、田無駅では文化活動など交流のための機能を期待する人が多く、西武柳沢駅ではイベントや人通りによるにぎわいを期待する人が多い結果となりました。



d. こどもたちに残していきたいまち

まちなかの自然（公園、緑地等）が豊かなまちを選ぶ人が最多となっており、全ての世代で最も多く選ばれる結果となりました。次いで、文化・芸術・音楽を鑑賞できるまち、安全・安心に暮らせるまち、子育て・教育環境が整っているまちが多く選ばれていました。



②第2回オープンハウス

検討を進めてきた将来都市構造、まちづくりの目標、将来都市構造、分野別のまちづくり方針のそれぞれの案について 9 枚のパネルを展示し、来場者に説明を行い、意見等の聞き取りを行いました。

<展示パネルの内容>

1	都市計画マスタープラン・立地適正化計画の概要、検討フロー
2	こどもまちづくり研究会 実施概要
3	まちづくりオープンハウス（9月開催） 実施概要
4	西東京市のみどり・農地に関する取組
5	将来都市像（案）・まちづくりの目標（案）
6	将来都市構造（案）
7	分野別のまちづくり方針（案）① 土地利用
8	分野別のまちづくり方針（案）② みどり・水辺・都市景観、防災まちづくり
9	分野別のまちづくり方針（案）③ 交通環境整備、人と環境にやさしいまちづくり



いただいた意見の概要は以下のとおりです。

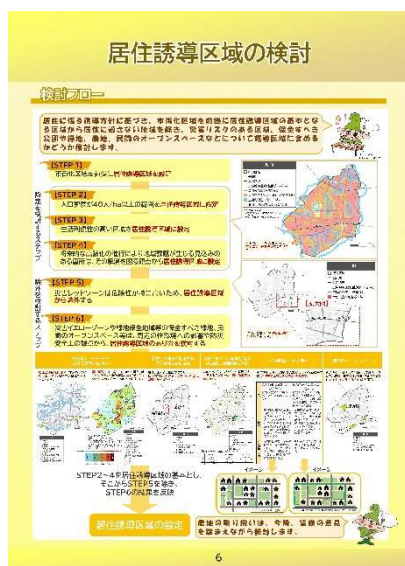
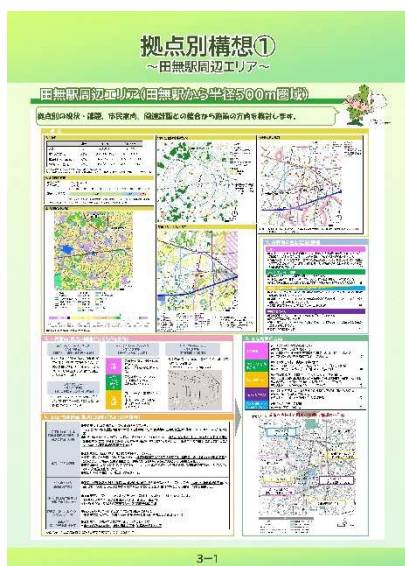
内容		主な意見
将来都市像（案）、まちづくりの目標（案）		<ul style="list-style-type: none"> ・ 畑・森・みどりはとても重要 ・ 大きな道路整備やみどりの維持、駅周りのにぎわいが大事 ・ 駅の周りにはにぎわいが大事 ・ 防災・防犯を考慮したまちづくり
将来都市構造（案）		<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅周辺の商業発展が必要。高架化が起爆剤となる ・ 都市計画道路の整備は防災上重要 ・ みどりも災害時に逃げられる場所として重要
分野別のまちづくり方針（案）	①土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住居のみどりもだんだん減ってきていると感じているので、増やすまたは維持していきたい ・ 農業振興を進めてほしい ・ 駅前には図書館がほしい。文教都市になってほしい ・ 狭小住宅が目立つため、火災が不安
	②みどり・水辺・都市景観の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 畑・公園・みどりを残して欲しい ・ 小規模公園の活用 ・ 維持管理は市民協働の記載があると住民側も入ってきやすい ・ 公園内のルール緩和、スポーツ環境の整備 ・ 景観は重要、きれいな水環境を求める
	③防災まちづくりの方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 西武柳沢駅周辺から避難所までが遠い。道路が狭く行くのに大変 ・ ハード・ソフトのバランスが重要 ・ 行き止まりが多く、緊急車両が抜けられない
	④交通環境整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安全性の向上、道路・歩行空間の幅員拡幅（自転車が怖い） ・ 自転車、車、歩行者の共存 ・ 踏切の解消、立体高架整備（福泉寺通りとかえで通りの接続による保谷駅の南北交流） ・ 田無駅の南口広場を早急に整備してほしい
その他自由意見		<ul style="list-style-type: none"> ・ 商・住・緑のバランスの良いまちづくり ・ 商業的なにぎわいが必要 ・ 東伏見公園と連携した、子どもが楽しめるまちづくり ・ 旧青梅街道が狭くて危険 ・ 地域課題を話し合える拠点がほしい ・ ひばりが丘駅北口の商店街活性化 ・ 空き家活用を進めてほしい

②第3回オープンハウス

検討を進めてきた拠点別構想（案）、立地適正化計画の概要（誘導区域・誘導施設の設定の考え方）について9枚のパネルを展示し、来場者に説明を行い、意見等の聞き取りを行いました。

<展示パネルの内容>

1	都市マス・立適の概要、検討フロー
2	拠点別構想とは
3	拠点別カルテ
4	立地適正化計画とは（上位計画との位置付け、定める事項、届出制度等）
5	立地適正化計画の方針
6	居住誘導区域の設定の考え方
7	都市機能誘導区域の設定の考え方
8	誘導施設の設定の考え方
9	防災指針



いただいた意見の概要は以下のとおりです。

内容		主な意見
拠点別構想	田無駅周辺について	<ul style="list-style-type: none"> 駅周りは買い物もでき、賑わっている 南口を早く整備して欲しい 南側はみどりや病院があり住みやすい
	ひばりヶ丘駅周辺について	<ul style="list-style-type: none"> 商店街の活性化や商業によるにぎわいが必要 道路がせまく、歩車分離や自転車専用通路等が必要 踏切が危険であり、鉄道の立体化が望ましい
	保谷駅周辺について	<ul style="list-style-type: none"> 農地は交流の場となっている 都道 233 号線は狭く危ない 商店街や商業施設がさびしい
	東伏見駅周辺について	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道高架下の有効活用（商業機能など） 空き家の増加 みどりと水辺の環境が良い
	西武柳沢駅周辺について	<ul style="list-style-type: none"> 北口の商店街を残しつつ、駅前広場もできて欲しい 木造住宅密集地域が心配 農地等のみどりが良い
	ひばりが丘団地周辺について	<ul style="list-style-type: none"> バスが遅くまで運行しているのが良い 子供が遊べる公園が多く、住みやすい 歩道が広くて歩きやすい
居住誘導区域	農地の取扱いについて	<ul style="list-style-type: none"> 農地の保全は必要だが、所有者の負担になることは避けて欲しい 居住と農地が一体となったまちづくりが大切 みどりの状況や影響を市民に適切に周知することが望まれる
	その他について	<ul style="list-style-type: none"> 水害が心配 安心・安全なまちづくりであれば住み続けてもらえる 歩行者・車いすが安心して歩けるまちづくり
誘導施設について		<ul style="list-style-type: none"> 大きいショッピングセンターは使いづらい 飲食店が足りていない カフェと併設した図書館の方が使いやすい
その他自由意見		<ul style="list-style-type: none"> 防災の観点から農地を保全して欲しい 都市計画道路等の都市計画決定で定めたことは計画的に行ってほしい まちなかのみどりは大切である

6 都市構造上の課題

(1) 課題の方向性

これまで整理・分析を行った結果から、本市の将来のまちづくりを考える上での課題の方向性を整理します。

1から5の整理・分析結果のまとめ

<社会情勢>	<上位計画の概要>	<現行プランの達成状況>
<p>(1)人口減少社会を見据えたコンパクトなまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 各種機能や施設が集約されたコンパクトなまちづくり 	<p>(1)多摩部 19 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 多様な世代やライフスタイルに対応し、活力のある地域コミュニティを育む住宅市街地を誘導 木造住宅密集地域の改善を促進 集約型の地域構造への再編に向け取組を推進 	<p>(1)安全・安心が確保されたまち</p> <ul style="list-style-type: none"> 引き続き課題として残る事項は以下のとおり →市内には未だ洪水箇所が点在 →ひばりヶ丘駅周辺は駅直近の踏切渋滞で自動車と歩行者・自転車が錯綜 →保谷駅周辺はバス通りの歩行者空間が不足 →市の中央部は、地震の危険度が比較的高く、かつ高齢化の高い地域が多い
<p>(2)変化する生活スタイルに対応したまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> アフターコロナの暮らしや働き方を見据え、暮らしやすく、働きやすく、住み続けられる新しい価値を生み出すまちづくり 	<p>(2)都市再開発の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 拠点の整備 安全な市街地の整備 快適な居住環境の整備 自然や歴史・文化などの環境を生かした整備 再開発促進地区1地区、誘導地区の3地区の指定 	<p>(2)住宅都市としての価値の高いまち</p> <ul style="list-style-type: none"> 引き続き課題として残る事項は以下のとおり →平均敷地面積は減少傾向(H24-H29) →農地は減少し、宅地は増加 →子育て世代(30~44歳)は減少傾向(H24-R3)
<p>(3)安全に安心して暮らせるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 市民の生命と財産を守る防災・減災に向けた取組により、安全に安心して暮らせるまちづくり 	<p>(3)住宅市街地の開発整備の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 重点地区5地区の指定(ひばりが丘地区、ひばりヶ丘駅南口地区、保谷駅南口地区、住吉町三丁目地区、ひばりヶ丘駅北口地区) 	<p>(3)徒歩、自転車、バスによるアクセス利便性の高いまち</p> <ul style="list-style-type: none"> 引き続き課題として残る事項は以下のとおり →田無駅周辺は南口へのアクセス道路が未整備 →保谷駅周辺は西3・4・12が整備中 →市中央部は、バスによる駅アクセスが中心で、徒歩による駅アクセスが不便 →西武柳沢駅周辺は北口へのアクセス道路が未整備
<p>(4)みどりの多様な機能を活かした魅力あるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 市内のみどりを市民共有の財産として再認識し、多様な機能を活かし魅力あるまちづくり 	<p>(4)西東京市第3次総合計画</p> <ul style="list-style-type: none"> 基本目標5 安全で安心して快適に暮らせるまち(都市基盤・安全) <ul style="list-style-type: none"> →住みやすい住環境の整備 →体系的な道路ネットワークの整備 →人と環境にやさしい交通環境の整備 →災害や地域に強いまちづくりの推進 →防犯・交通安全の推進 基本目標6 活力と魅力あるまち(産業・学び・文化芸術) <ul style="list-style-type: none"> →産業の振興 →まちの魅力の創造 	
<p>(5)様々な主体の参画・連携によるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 市民だけでなく、まちづくりに関わる団体や市内の企業、農業者等と連携を図りながら、まちづくりを推進 		

<都市構造上の現状>

(1)広域的位

- ・都心からの交通利便性が高い

(2)人口特性

- ・総人口は2025年までにピークを迎え緩やかに減少に転じる見込み
- ・65歳以上人口は一貫して増加する見込みで、2045年には34.3%（3人に1人）に増加する見込み

(3)土地・建物利用

- ・住宅系土地利用が大半を占め、農地やみどりが混在した住環境が形成
- ・空き家総数はほぼ横ばいで推移

(4)都市計画

- ・都計道の7路線が優先整備路線に位置付け
- ・公園の誘致圏（半径250mの範囲）は、市内をおおむねカバー
- ・生産緑地面積は、毎年約2ha減少

(5)道路・交通

- ・幅員4m未満の道路が市内に多くみられる
- ・公共交通は比較的利便性は高い
- ・路線バスを補完するはなバスも運行

(6)産業

- ・従業者数は第三次産業が80%以上を占め、増加傾向

(7)災害の発生が懸念されるエリア

- ・土砂災害（特別）警戒区域が局所的に指定。
- ・大雨時の浸水被害及び内水氾濫による浸水予想区域は、石神井川沿い、白子川沿い、新川沿いで想定。
- ・木造住宅密集地域に11町丁目、木造住宅密集地域と同等である地域に10町丁目が指定。

<市民意向>

(1)まちづくりの今後の重要度が上昇した項目

- ・快適で安全な駅周辺の整備
- ・円滑な車両交通のための幹線・生活道路の整備
- ・段差解消などの歩きやすい道の整備
- ・公共住宅の維持整備（住まいの確保）
- ・下水道事業の円滑な推進
- ・大規模地震などへの災害対策
- ・集中豪雨等の溢水対策

(2)まちづくりに必要な要素

- ・「健康」応援都市における公園づくりの推進
- ・空き家、空き地の有効活用
- ・地域特性に応じた土地利用の誘導
- ・徒歩や自転車で暮らせる街づくり

(3)子どもたちに残していきたいまち

- ・まちなかの自然（公園、緑地等）が豊かなまち
- ・文化・芸術・音楽を鑑賞できるまち
- ・安全・安心に暮らせるまち
- ・子育て・教育環境が整っているまち

(4)高校生の居住意向（本市に住み続けたい理由）

- ・まちなかの自然が豊かである
- ・安全・安心に暮らせる
- ・静かに暮らすことができる

<課題の方向性>

「まちの構造」に関すること

- ・駅周辺等における拠点性の向上
- ・交通の基盤となる都市計画道路の整備等

「まちの生活」に関すること

- ・生活利便施設の維持・強化
- ・空き家の利活用の検討
- ・公共施設やインフラの施設更新への費用の増加等

「まちの空間」に関すること

- ・農地の保全や利活用
- ・みどりに囲まれた良好な住環境の維持
- ・既存公園の利活用
- ・社寺林などの資源の保全等

「まちの安全・安心」に関すること

- ・災害を想定した事前防災対策
- ・不燃化等の建物更新や生活道路や公園の整備等

(2) 都市構造上の課題

課題の方向性について、項目別に都市構造上の課題を整理します。

1) 「まちの構造」に関すること

本市のまちの構造は、東西方向に通る青梅街道及び新青梅街道、南北方向に通る伏見通りの幹線道路、東西方向の西武池袋線、西武新宿線が通り鉄道駅周辺には商業施設が集積する都市構造の基礎が形作られています。住宅都市として発展してきた本市は、現在においても人口は微増傾向が続いていますが、将来的には、少子高齢化等を背景として、人口は減少に転じることが予想されています。

そのため、まちの構造を形作る道路や鉄道、駅周辺の商業集積等は人口減少社会に向けた変化に対応し、有効的に活用していく必要があるため、都市機能の利便性の維持・向上、交通の基盤となる道路環境の整備等が課題です。

①都市機能の利便性の高さの維持・向上

都市の玄関口となる駅周辺における商業集積は、人口構成の変化に対応を図りながら、引き続き、まちのにぎわいや生活の利便性を確保していく必要があります。また、高齢者の運転免許返納や健康志向の高まりなどを受けて、公共交通をはじめ、徒歩や自転車などによる移動ニーズが高まると予想され、身近な場所での活動や買い物場所が求められます。

こうしたことから、現在のまちの構造を活かしながら、駅周辺等における拠点性の向上、年少人口が減少する地区、高齢者が増加する地区において必要となる各種施設等の適正な配置誘導、徒歩や自転車による移動安全性・快適性の確保等、まちのにぎわいづくりが必要です。

- 人口動向や人口構成にあわせた各種施設・都市機能の適正な立地誘導
- 駅周辺等における都市機能の更なる充実による拠点性の向上
- 徒歩や自転車で暮らせるまちづくりの推進
- 駅前等における居心地のいい歩きたくなるウォーカブルな空間の形成

②市内交通の円滑化、安全・安心に寄与する道路環境の整備

駅と駅を結ぶ路線バスが南北方向を中心して運行され、これらを補完するようにコミュニティバスのはなバスが運用され、公共交通の利便性は確保されています。また、伏見通りの整備により、南北方向の道路交通が強化されましたが、鉄道との立体交差は限られた箇所のみで、踏切における渋滞の発生や駅南北の連続性、一体性が弱いなどの問題が生じています。

こうしたことから、交通の基盤となる都市計画道路の整備、渋滞対策、安全で快適な移動手段の確保等が必要です。

- 市内の道路ネットワークの確立に向けた都市計画道路の整備
- 安全性の向上に寄与する生活道路の改善
- 踏切等の解消による交通渋滞対策や駅周辺における安全性、連続性、一体性の確保
- 公共交通網のサービス水準の維持と公共交通空白地域の解消
- 交通弱者のニーズに対応した交通環境整備

2) 「まちの生活」に関すること

本市は、都心への交通利便性を背景として、高度経済成長期にひばりが丘団地の建設や大規模な工場の土地利用転換により、多くの住宅が建設され、人口が急増しました。

また、青梅街道の宿場町として古くからは発展した田無駅周辺は、現在においても商業地としてにぎわい、ひばりヶ丘駅周辺、保谷駅周辺とともに商業の拠点となっています。

しかし、高齢化を背景として、建物の更新が進まず空き家となる住宅がみられるようになりました。また、公共施設や道路等の都市基盤は更新時期を迎えていますが、財政負担の増加により、維持管理が難しくなり、安全に、便利に、快適に暮らせる住宅都市としてのイメージに影響を与えることが危惧されます。

そのため、住宅都市としてのイメージを維持し、さらに高めていくため、利便性の高い住環境の維持、空き家への対策等を進めるとともに、都市基盤等の維持管理が適切に行えるよう持続可能な都市経営を図ることが課題です。

①利便性の高い住環境の維持

都心への利便性が魅力となって、住宅が建ち、人が住み、商業施設が集まり、生活の利便性が高まり、また、住宅や人が集まるという循環が本市の発展の要因の一つであるといえ、生活するうえで必要な施設や機能が備わっていることが大きな特徴になっています。こうしたことから、生活の利便性を引き続き維持していくことが必要です。

- 都心への利便性の高さを活かしたまちづくりの推進
- 商業等の生活利便施設の維持・強化
- 交通ネットワークの強化
- 適切な土地利用の誘導

②増加が予想される空き家対策

空き家の存在は、防犯上の問題があるだけでなく、高齢世帯の増加により、今後も増えることが予想され、地域コミュニティへの影響など様々な影響があるといえます。

そのため、良好な生活環境を備えた住宅都市として引き続き発展していくために解決すべき問題であると認識し、空き家の利活用の検討を積極的に進めていくことが必要です。

- 空き家の利活用の検討

③持続可能な都市経営

本市の歳出は、義務的経費である扶助費が急増している一方で、投資的経費である普通建設事業費は減少しています。一方で、将来的に公共施設やインフラの施設更新への費用の増加が想定されています。

そのため、住宅都市として快適に生活するため、インフラ投資の制約の中で、持続可能な都市経営を進めていくことが必要です。

- 義務的経費の増加に伴うインフラ投資の制約の中での持続可能な都市経営

3) まちの「空間」に関すること

本市は、都心に近いにもかかわらず、身近なところに農地などのみどりがあることが特徴の一つであり、みどりに囲まれた良好な住環境につながっています。

農地などの都市の中のみどりは、生活にやすらぎを与えるだけでなく、地球温暖化防止、生物多様性の確保、レクリエーションを通じた交流促進、延焼防止等の防災性の向上等の機能を持ち、まちづくりを考える上で重要なものとなっています。

こうしたことから、農地等のみどりを本市の貴重な資源として再認識し、適正な土地利用の規制・誘導等により、保全と活用を図ることが課題です。

①みどりの保全と活用

本市の北東部及び南西部を中心に生産緑地が分布していますが、過去 10 年間で 22.9ha 減少しており、営農者の高齢化等により、今後も減少傾向が予想されます。

そのため、農地の農業体験等の場としての利活用により、保全と活用を図ることが必要です。

- 農地の保全や農業体験などの利活用
- みどりの保全・活用

②土地利用の規制・誘導

市内には、集合住宅の敷地内の豊富なみどり、低層住宅の敷地内のみどり、農地や屋敷林、雑木林など様々なみどりがあり、みどりと調和した住環境や景観を生み出しています。しかし、宅地化が進み、農地や雑木林が減少し、幹線道路沿道における農地も土地利用の転換が予想されます。

こうしたことから、みどりの創出を図るとともに、低層住宅地を中心とした住環境の維持、みどりを中心としたまちなみと調和する土地利用の適切な規制と誘導等により、みどりに囲まれた良好な住環境を維持し、質を高めていくことが必要です。

- みどりの創出
- みどりに囲まれた良好な住環境の維持
- みどりある街並みと調和した中高層住宅の誘導
- 都市計画道路の整備と連動した沿道と周辺の土地利用の適切な規制と誘導
- 大規模の土地利用転換への規制と誘導

③公園の適正な配置と維持管理

市内には、いこいの森公園、東伏見公園などの規模の大きい公園の他は、比較的の規模の小さい公園が多くなっています。人口構成が変化する中で、公園の配置や設備などへのニーズが変化しています。

こうしたことから、市民ニーズに合わせた既存公園の利活用を図るとともに、生産緑地から公園への転換等を含めた公園の適正な配置を検討していく必要があります。

- 市民ニーズに沿った既存公園の利活用
- 公園の適切な配置
- 生産緑地から公園などへの転換方策

④地域の歴史や文化資源の保全

市内の社寺等の歴史資源は、都市を見守ってきたみどりとして、人々に親しまれており、社寺林はまとまったみどりとして貴重なものになっています。

また、縄文時代の集落が眠り、平成 27 年に国の指定遺跡となった下野谷遺跡公園などの歴史的価値のある資源も見られます。

そのため、西東京らしいみどりや地域資源を次の世代に引き継いでいく必要があります。

- 社寺林などの歴史的資源を守るまちづくり

(4) まちの安全・安心に関すること

本市には、大雨時には内水氾濫することが予測されるエリアがあります。

また、木造住宅密集地域等に指定されている地区、狭あい道路や行き止まり道路がみられ、地震時における火災や延焼の危険のほか、安全な避難や円滑な消防活動への影響が懸念されます。

こうしたことから、災害への備えや木造住宅密集地域の解消等により、まちの安全・安心を高めていくことが課題です。

①災害に備えた防災対策の充実

内水氾濫が想定されるエリアには、市内の戸建住宅の約 4 割が含まれており、想定される浸水深は最大 1.0～2.0mと建物の 1 階部分の浸水が想定され、特に高齢者等の弱者の対応が重要になるといえます。また、避難所や避難場所への避難が困難になる場合も想定されます。

そのため、水害リスクへの対応を図るとともに、地域の防災力の向上、防災機能を持つ農地の保全・活用等のほか、災害を想定した事前防災対策を進めることが必要です。

- 水害リスクへのハード・ソフト両面の対応
- 昼夜間人口比や高齢化率、障がい者の居住を踏まえた地域の防災力の向上
- 防災機能をもつ農地の保全と活用
- 災害を想定した事前防災対策

②木造住宅密集地域等の防災対策の推進

市内には、東京都により、震災時に延焼被害が想定される木造住宅密集地域のほか、木造住宅密集地域と同等の地域、将来において農地が無秩序に宅地化された場合に防災性が低下するおそれのある地域が指定されています。

これらの地域は、不燃化等の建物更新や生活道路や公園の整備等により、燃えない、倒れない震災に強い地域づくりを進めることが必要です。

- 木造住宅密集地域における建物の更新の促進と避難経路及び緊急車両の進入路の確保
- 農地の無秩序な宅地化の抑制

第2章

全体構想

全体構想

「全体構想」は、本市が目指す「将来都市像」、「まちづくりの目標」、「将来都市構造」とこれらの考え方に基づく、「土地利用の方針」、「みどり・水辺・都市景観の方針」、「交通環境整備の方針」、「防災まちづくりの方針」、「人と環境にやさしいまちづくりの方針」の5つの視点（分野）による方針を示します。

1 将来都市像とまちづくりの目標

本市は、東大生態調和農学機構の農場や農地などのみどりに囲まれた住宅環境が特徴であり、今後もみどりを基調としたまちづくりを進めていくことが必要です。

そのため、市内に分布する生産緑地等の農地の保全と活用を図りながら、将来的に予測される人口減少や進行しつつある少子高齢化に対応した公共施設の適切な管理や再編、空き家等の有効的な利活用、道路や公共施設のユニバーサルデザインの推進や通学路等における安全対策などにより、安心して暮らせる環境づくりが必要です。また、駅拠点などをはじめとしたにぎわいと交流の維持・創出、道路整備などによる歩行者や自転車の空間確保、公共交通等の機能の充実による移動手段の確保により生活の利便性を高めていく必要があります。

近年、地球温暖化に起因するといわれる集中豪雨により、石神井川沿いのほか一部の地域では道路や家屋の浸水などが発生しており、防災・減災に対する取組も求められます。

一方、子どもをはじめとする市民意見としては、今後のまちづくりに重要な要素として、畑、公園などの「みどり」に関する内容や「安全」、「便利」に関する内容がイメージとしてもたれており、将来に残したい要素としては、「自然」、「安全」、「安心」、「美しい景観や街なみ」などがあげられています。

こうした本市における特徴や将来に向けて取り組むべき課題、子どもをはじめとする市民の意向を踏まえ、以下に示す「将来都市像」と「まちづくりの目標」を掲げ、目指すべき将来の都市の姿を明らかにします。

<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

身近にみどりが
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。

目標1 身近にみどりが感じられるまちの形成を目指します。

市内に存在する農地は維持・保全を図るとともに、その機能をまちづくりに活かし、みどりと住環境が調和し、空間的なゆとりのあるまちづくりを目指します。

また、地域特性や市民ニーズに応じた公園・緑地の整備を推進し、石神井川や玉川上水、千川上水の連続性のある水辺など、身近で自然に親しみ、やすらぎを感じられるまちづくりを目指します。

目標2 にぎわいと交流があるまちの形成を目指します。

鉄道駅等の拠点では、多世代のニーズに即した都市機能を維持・誘導しつつ、交通結節点としての更なる強化等によって、市内のにぎわいや市外へのアクセスの向上などに資する拠点形成を目指します。

公共施設については、総合的かつ計画的な管理・再編を推進することで、子どもから高齢者、障害のある人、だれもが交流でき、コミュニティが生まれる空間の形成を目指します。また、遺跡や社寺などの地域の歴史的資源を守り、祭りや行事などの文化に触れられるまちづくりを目指します。

目標3 拠点とつながる快適なまちの形成を目指します。

今後の少子高齢化を見据え、鉄道駅等の拠点と市内各所を公共交通などで結ぶ快適なまちづくりをさらに推進し、利便性の高い住環境の形成を目指します。

また、都市計画道路等の更なる整備推進による市内外のネットワーク化を図るとともに、公共交通だけでなく、徒歩や自転車の利用のしやすさの向上にも取り組み、だれもが快適に利便性の高い日常生活を送ることができる住環境を目指します。

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。

市民の生命と財産を守るため、これまでに取り組んできた雨水対策等のハード対策の更なる推進とともに、情報提供・避難体制の確立等のソフト対策を組み合わせながら、防災・減災力の強化に努め、安全に安心して暮らせるまちづくりを目指します。

また、公共施設、道路、公園等でのユニバーサルデザインの推進や、ゼロカーボンシティの取組などによる環境負荷の低減に取り組み、子どもから高齢者、障害者までだれもが安心して暮らせる人と環境にやさしいまちづくりを目指します。

2 将来都市構造

「将来都市像」及び「まちづくりの目標」を目指すための「将来都市構造」を示します。

この「将来都市構造」は、日常生活を支える商業機能をはじめとする各種都市機能が集積し、交通の利便性が高く、人々が行き交う『拠点』、都心をはじめとする市内外の移動や安全で快適な移動を支える『軸』、みどりと水辺に親しめるいこいの空間となる『みどりの中心と水辺』により構成し、「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」を目指します。

(1) 拠点

『拠点』は本市の各種都市機能の集積状況や人々の日常の生活状況から、市内の中心的な商業地を形成する『中心拠点』、交通の利便性が高く、商店等の集積を図る『地域拠点』を設定します。

これらの『拠点』は、それぞれの特性に応じた都市機能の誘導を図ります。

1) 中心拠点

田無駅、ひばりヶ丘駅、保谷駅の周辺では商業施設等が集積する立地状況を活かし、市内外から多くの人々が訪れ、にぎわいが生まれ交流が行われる場となるよう、多様な都市機能の誘導を図るとともに、交通結節点として市内外各地と公共交通などによりつながる拠点の形成を目指します。

2) 地域拠点

東伏見駅、西武柳沢駅の周辺では、商業施設等が集積する立地状況を活かし、にぎわいが生まれ、交流の場となるよう、日常生活における身近な都市機能の維持・誘導を図るとともに、交通結節点として市内外各地と公共交通などによりつながる拠点の形成を目指します。

また、日常生活における必要な都市機能が集積されたひばりが丘団地では、にぎわいと交流の場となるように都市機能を維持・誘導する拠点の形成を目指します。

(2) 軸

『軸』は、市内外の移動や交流を支える基盤となる公共交通、都市計画道路等を基本として、『鉄道軸』、『広域交通軸』、『幹線交通軸』を設定します。

1) 鉄道軸

都心等や都市間の連携、交流を確保し、都市の活性化を推進するため、西武池袋線・西武新宿線を『軸』として位置付け、利便性や防災性の向上を図ります。

2) 広域交通軸

市外に渡る広域道路、また市内の移動手段として、拠点間を結ぶ路線バスが通る道路を『広域交通軸』として設定します。

軸を構成する道路のうち、未整備の道路については、優先順位をつけて整備を推進します。また、交通事業者と連携しながら公共交通の強化を図り、歩行者や自転車の利用環境の充実、街路樹などによる都市景観の向上等により、市外へのアクセスや住宅地への通過交通の流入の軽減を目指すとともに、にぎわいの沿道空間など地域の特性に合った沿道空間の形成を目指します。

また、広域交通軸により、延焼遮断帯を形成することで、防災・減災力の強化を目指します。

- ・ 西東京都市計画道路 3・2・6号 調布保谷線
- ・ 西東京都市計画道路 3・3・3号 新五日市街道線
- ・ 西東京都市計画道路 3・3・14号 新東京所沢線
- ・ 西東京都市計画道路 3・4・8号 柳沢田無町線
- ・ 西東京都市計画道路 3・4・9号 保谷東村山線
- ・ 西東京都市計画道路 3・4・11号 練馬東村山線
- ・ 西東京都市計画道路 3・4・13号 保谷秋津線
- ・ 西東京都市計画道路 3・4・15号 保谷北荒屋敷線
- ・ 西東京都市計画道路 3・4・16号 東伏見保谷線
- ・ 西東京都市計画道路 3・4・17号 東伏見線
- ・ 西東京都市計画道路 3・4・18号 保谷町住吉線
- ・ 西東京都市計画道路 3・4・19号 柳沢線
- ・ 西東京都市計画道路 3・4・20号 武蔵境保谷線
- ・ 西東京都市計画道路 3・4・21号 ひばりが丘駅北口線
- ・ 西東京都市計画道路 3・4・22号 ひばりが丘駅南口線
- ・ 西東京都市計画道路 3・4・23号 田無駅北口線
- ・ 西東京都市計画道路 3・4・24号 田無駅南口線
- ・ 西東京都市計画道路 3・4・26号 新小金井久留米線
- ・ 西東京都市計画道路 3・5・4号 新青梅街道線
- ・ 武蔵野都市計画道路 3・1・12号 東京立川線

3) 幹線交通軸

市内全体の円滑な移動空間の確保を図り、広域交通軸を補完する道路を『幹線交通軸』として設定します。軸を構成する道路のうち、未整備の道路については、優先順位をつけて整備を推進します。

広域交通軸へのアクセスの確保により、住宅地内への通過交通の流入の軽減、避難経路の確保等により、防災性の向上を目指すとともに、地域の特性にあった沿道空間を目指します。

- 西東京都市計画道路 3・4・1号 高井戸小平線
- 西東京都市計画道路 3・4・5号 東伏見千川線
- 西東京都市計画道路 3・4・7号 田無花小金井線
- 西東京都市計画道路 3・4・9号 保谷東村山線
- 西東京都市計画道路 3・4・12号 東町線
- 西東京都市計画道路 3・4・15号 保谷北荒屋敷線
- 西東京都市計画道路 3・4・16号 東伏見保谷線
- 西東京都市計画道路 3・4・18号 保谷町住吉線
- 西東京都市計画道路 3・4・19号 柳沢線
- 西東京都市計画道路 3・4・24号 田無駅南口線
- 西東京都市計画道路 3・4・25号 田無久留米線
- 西東京都市計画道路 3・5・2号 向台線
- 西東京都市計画道路 3・5・10号 東町西原線
- 都道 233号 保谷新道

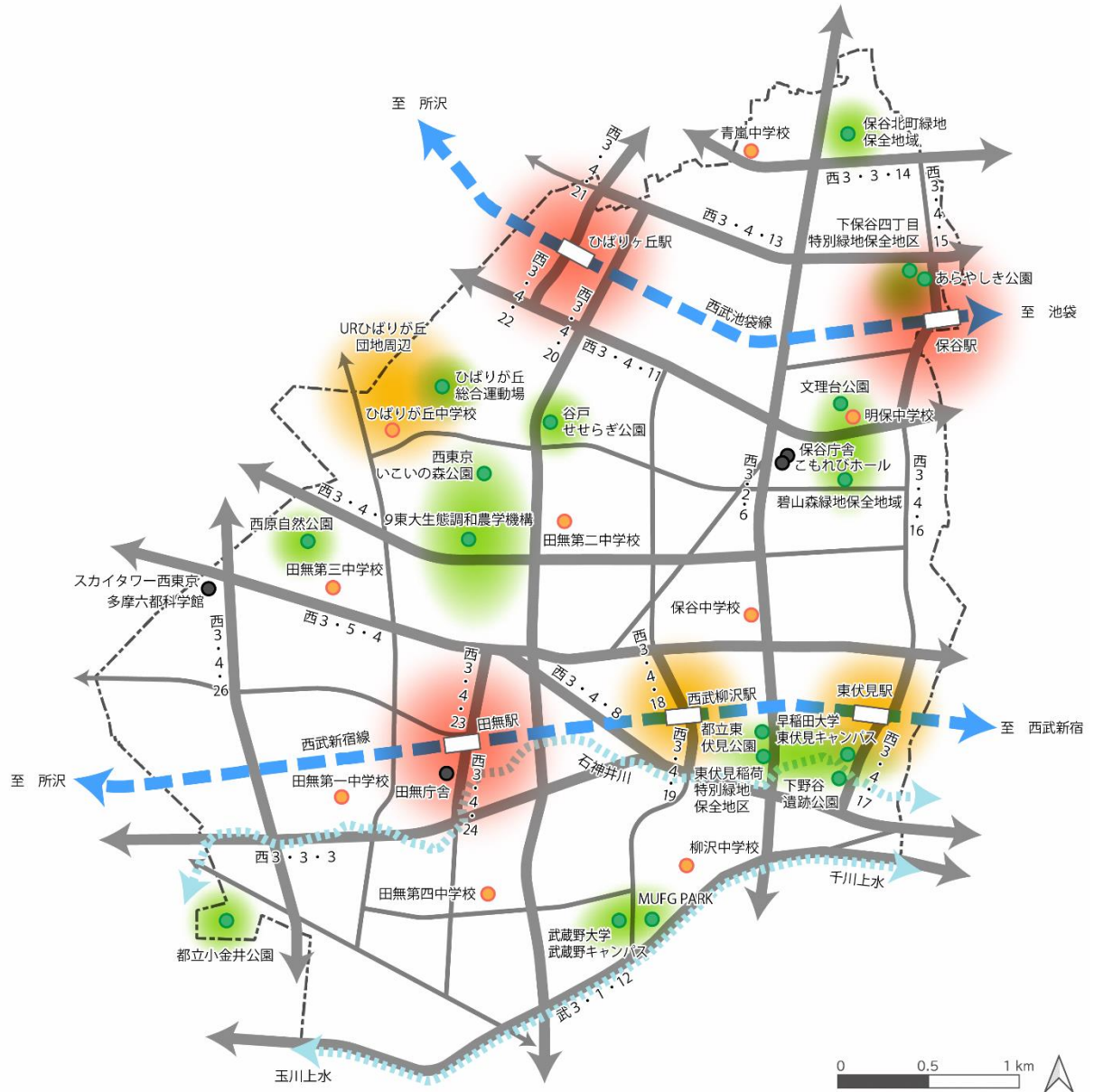
(3) みどりの中心地と水辺

市内の主要なみどりは、保全・活用を図り、みどりとのふれあいや健康づくりの中心地となるようなまちづくりを目指します。

都市計画河川に指定されている石神井川や市の南端部を流れる玉川上水・千川上水沿いは、みどりの中心地との連携により、みどりと水に親しめるいこいの空間の形成に努めます。

- 西東京いこいの森公園
- 谷戸せせらぎ公園
- 西原自然公園
- 文理台公園
- 下野谷遺跡公園
- 都立小金井公園
- 都立東伏見公園
- 下保谷四丁目特別緑地保全地区
- 東伏見稻荷特別緑地保全地区
- 保谷北町緑地保全地域
- 碧山森緑地保全地域
- 東大生態調和農学機構
- 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
- MUFG PARK
- ひばりが丘総合運動場 など

◀ 図 将来都市構造 (案) ▶



3 分野別まちづくりの方針

「土地利用」、「みどり・水辺・都市景観」、「交通環境整備」、「防災まちづくり」、「人と環境にやさしいまちづくり」の5つの分野ごとに将来のまちづくりの方針を示し、将来都市像の実現に向けた施策の方向を示します。

(1) 土地利用の方針

1) 現状と課題

本市の土地利用は、宅地の割合が約6割を占め、農地と公園を合わせたみどりの割合は約1割となっており、農地や公園などのみどりと住宅が調和した住宅都市のイメージを作り出しています。しかし、平成19(2007)年と平成29(2017)年の土地利用の変化をみると、宅地が約2.4ポイント増加し、農地が約2.2ポイント減少しており、農地等のみどりの保全を図る必要があります。

また、新型コロナウイルス感染症の拡大にともなうライフスタイルの変化や新しい生活様式への対応等を図りながら、敷地の細分化防止等による住環境の向上、防災性の高い良好な住環境の形成に向けた適切な土地利用を誘導していくことが課題となっています。

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空き家等の増加が社会問題となっています。市内における空き家率は減少傾向にあるものの、適切な管理が行われないと防災、防犯、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、空き家等への対応が課題となっています。

また、市内5駅を中心に商業地区が形成され、商業施設が集積し、市の活力とにぎわいと市民の生活を支える本市の拠点となっており、将来にわたっても、にぎわいを維持・創出する各種機能の適切な誘導等により拠点形成を図ることが課題となっています。

2) 施策の方向

①土地利用の区分ごとの誘導

- 良好な住環境の形成のため、適切な土地利用区分により、地域特性にあわせた土地利用を誘導します。
- 本市の拠点となる中心拠点や地域拠点では、各拠点の特性にあわせた施設の誘導を図り、拠点性の向上を図ります。

②みどりの保全を基調とした土地利用の推進

- 市内の公園・緑地のほか、東大生態調和農学機構等のまとまったみどりや農地の保全・活用、住宅地等の緑化推進などみどりと調和した土地利用を推進します。
- 市街地の再編にあたっては、地域の実情にあった都市開発諸制度等の制度活用も踏まえて検討するとともに、制度を活用する際は、みどりの保全・創出を図ります。

③良好な住環境の誘導

- 将来にわたり、敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある良好な住環境・防災性の向上を目指し、敷地面積の最低限度の導入を検討します。
- 土地利用の現状や周辺環境の変化を踏まえ、建蔽率、容積率の見直しにあわせた、防火地域及び準防火地域等の指定についても検討します。

④学校を中心としたまちづくり

- 学校施設の建替えなどの機会を捉え、更なるコミュニティの形成を図るため、中学校周辺におけるまちづくりのルールを検討します。

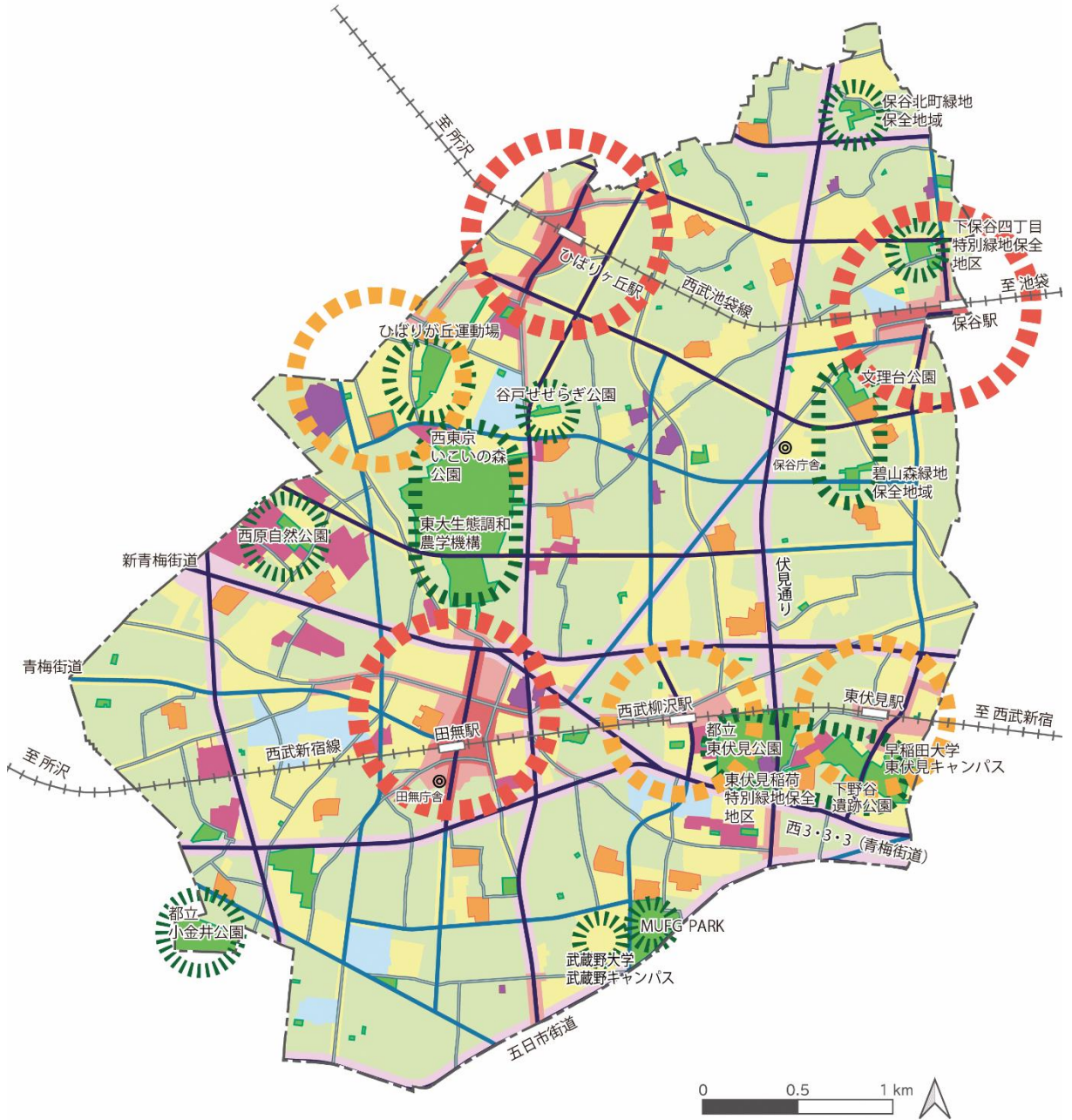
⑤空き家等の対策の推進

- 公民の連携による、空き家等の利活用や流通促進等を図る取組を推進します。
- 空き家等の利活用に向け、建物の建て替えの促進を図る取組を推進します。

土地利用区分		誘導の方向
①低層住宅地区	低層住宅を主とした良好な住環境の保全を図る地区	<ul style="list-style-type: none">• 地区計画などの各種制度の活用を検討し、地域特性にあった低層住宅とみどりが調和したまちなみを誘導します。• 農地や屋敷林・雑木林の保全を通じて、身近にみどりがある魅力ある住環境を誘導します。• 防災性や良好な住環境の向上の観点から、建蔽率や容積率の見直しにあわせた防火地域及び準防火地域等の指定について検討します。
②中層住宅地区	中層住宅を主とした利便性の高い地区	敷地内の緑化等により、良好な住環境を形成し、周辺の低層住宅やみどりと調和した中層住宅地となるよう規制・誘導するとともに、店舗など利便施設を誘導します。
③近隣型商業地区	地域に根ざした店舗等が立地する地区	地域住民の日常生活を支える地域に密着した商店を誘導します。
④商業地区	商業・業務・文化機能が集積する地区	既存の商業施設の集積を活かしながら、業務施設や文化・交流施設など、さまざまな機能をもつ商業・業務機能を誘導します。

土地利用区分		誘導の方向
⑤都市型産業基盤地区	ものづくりとともにサービス業やソフト産業などの施設が集積する地区	<ul style="list-style-type: none"> • 周辺の住環境を踏まえた操業環境に配慮した産業施設等の集積を誘導します。
⑥沿道型市街地地区	広域幹線道路沿道等の特性に応じた土地利用を推進する地区	<ul style="list-style-type: none"> • 広域幹線道路沿道及び後背地における特性を踏まえ、地域の利便性や活力の向上を図るとともに、沿道に残る農地と調和したまちなみを誘導します。
⑦新住環境地区	住宅団地の再生を図る地区	<ul style="list-style-type: none"> • 老朽化が進む等の大規模な住宅団地の再生にあわせて、周辺環境に配慮したまちづくりを誘導します。

《 図 土地利用方針図 》



凡 例			
	広域幹線道路		低層住宅地区
	一般幹線道路		中層住宅地区
	主要生活道路		商業地区
	鉄道		近隣型商業地区
			都市型産業基盤地区
			沿道型市街地地区
			新住環境地区
			中心拠点
			地域拠点
			みどりの中心地
			市役所
			公立小中学校
			社寺
			主な公園・緑地等

(2) みどり・水辺・都市景観の方針

1) 現状と課題

本市は、都心に近いにもかかわらず、公園や農地、社寺林、屋敷林、雑木林などのみどりがあり、みどりと住宅が調和した住宅都市としての魅力を生み出し、都市の大きな財産になっています。しかし、近年は農地の宅地化などが進み、徐々に生産緑地を含む農地が減少しつつあり、農地の保全と活用が課題となっています。

みどりの構成要素の一つである公園は、みどりの中心地となる都立東伏見公園や西東京いこいの森公園などの大規模な公園のほか、徒歩圏内（半径 250m以内）に一定規模を有する公園（500 m²以上）も分布していますが、一部空白地区も存在します。また、公園施設は老朽化等が見られ、利用者ニーズにあわせた施設等への更新、魅力の向上に向けた取組が課題となっています。

市内唯一の河川である石神井川は、本市の水辺を感じることができる貴重な自然空間の一つとなっていることから、東京都が進める河川事業と合わせたみどりと水辺の空間活用が課題です。

また、みどりは本市にとって景観やレクリエーションの場など様々な要素として重要なものであり、土地利用の特性に応じてみどりを基調とした景観形成を図ることが課題となっています。

2) 施策の方向

①農地の保全と活用

- 農地は、農作物の供給だけでなく、レクリエーションの場、環境保全、防災、景観形成など、様々な役割を持つことから、本市にとって貴重なものであると認識し、農地を身近に感じるまちづくりを推進します。
- 農地の保全や新たな価値を創造するため東京都や市と連携し、農業者や市民、市民団体、民間企業、大学など地域の多様な主体が参画する仕組みづくりを推進します。

②みどりの保全と創出

- 市民ニーズに対応した公園施設の更新、魅力の向上を図ります。
- 公園空白地区における農地等の土地利用転換時に公園化を検討します。
- 屋敷林、社寺林等のまとまりのあるみどりは、各種制度の検討や周知等を行うことにより保全を図ります。
- 住宅における敷地内の緑化を促進するため、生垣や花壇の造成、フェンスの緑化の支援や保存樹木等への支援を推進します。
- 幹線道路における街路樹や街路植栽、沿道敷地の緑化等により、みどりの充実を図ります。
- 市立公園と特別緑地保全地区の保全を継続して推進します。

③様々な主体との連携強化

- 公園をレクリエーションの場としての機能を高めるため、民間の発想やノウハウの活用を検討します。
- 効果的な維持管理を行うため、指定管理者制度の拡充等による公民連携の検討など、みどりの魅力の向上に向けた取組を推進します。
- みどりの保護や育成、緑地の確保等に向けてみどり基金の効果的な活用の検討を進めます。
- 今後、増加が予想される空き家等については、適切な管理をするとともに、地域住民と協働した活用等を検討します。

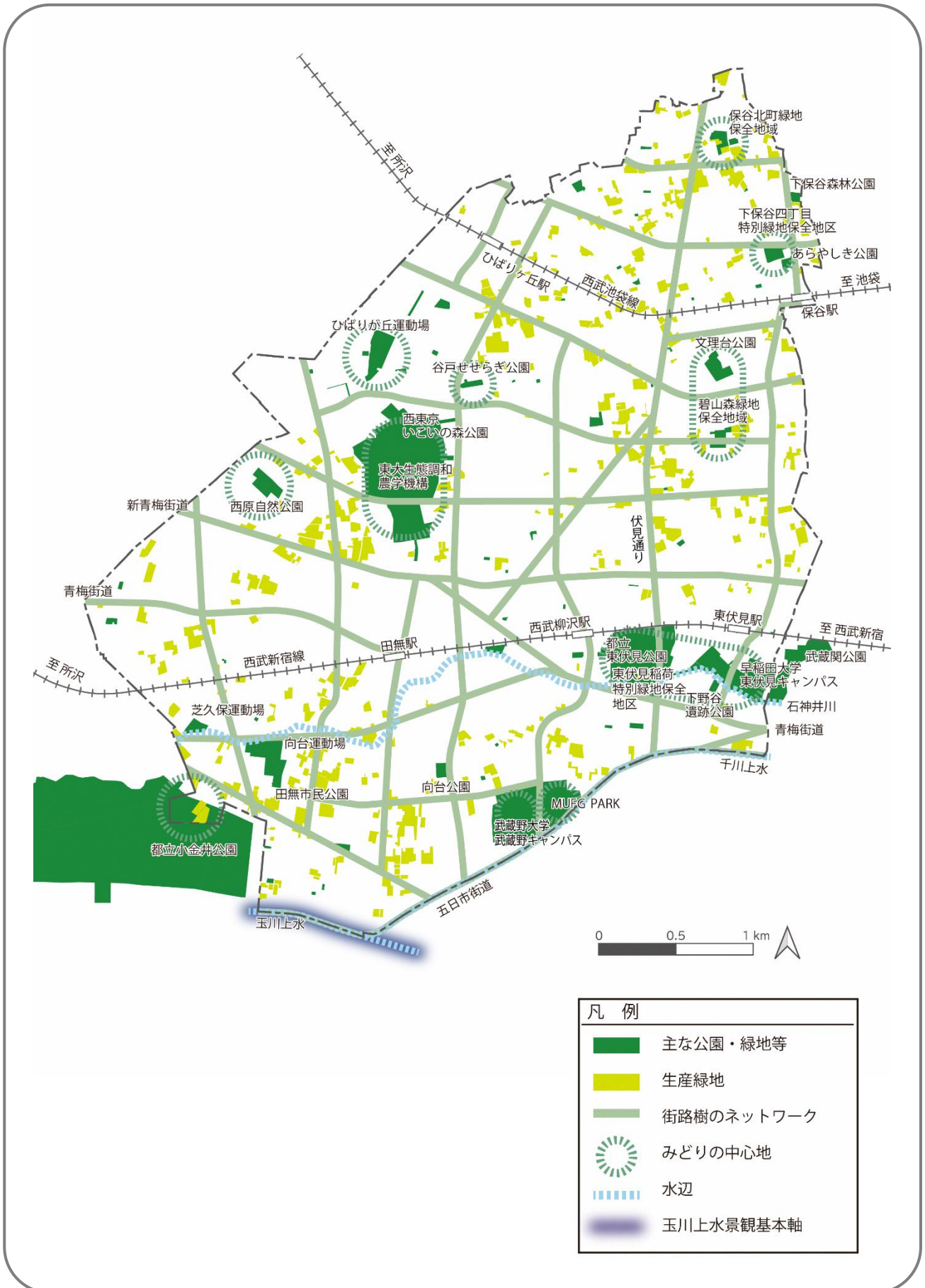
④みどりと水辺のネットワークの形成

- 都立東伏見公園の公園事業と石神井川の河川事業を促進します。
- 東京都が進める公園事業（東伏見公園）、河川事業（石神井川）と連携して、伏見通り、伏見稲荷神社、下野谷遺跡の樹木等が一体となったみどりと水に親しめる空間づくりを促進します。

⑤魅力ある景観形成

- 自然資源、歴史資源を活かした特徴的なみどりと魅力のある景観づくりを推進します。
- 地域の特性にあわせ、地区計画などにより、みどりを基調とした魅力ある景観誘導について検討を進めます。
- 雑木林や水辺などの自然的景観、農地の農業景観、社寺林や屋敷林などの歴史的景観の保全を図るとともに、市民主体の取組を活発化させる仕組みを検討します。
- 幹線道路の無電柱化を推進し、街路樹や植栽、沿道敷地の緑化によるみどりを基調とした景観につなげます。

《図 みどり・水辺・都市景観方針図》



(3) 交通環境整備の方針

1) 現状と課題

本市は、東西方向の青梅街道・新青梅街道、南北方向の伏見通りの幹線道路を骨格とした道路網となっており、これらの幹線道路は、広域的なネットワーク機能を高めるとともに災害時には緊急輸送、延焼を防ぐ延焼遮断帯の役割を担います。

しかし、依然として幹線道路の整備水準が低く、災害時における対応への影響が懸念されるほか、踏切等における混雑や住宅地内への通過交通の流入が見られます。歩道が整備されていない道路もあることから、道路交通の円滑化の確保と歩行者・自転車の安全で快適な歩行・走行空間の確保が課題となっています。

少子高齢化社会を迎え、高齢者の免許返納や環境負荷軽減に対する市民意識の変化などを背景に、公共交通は重要性を増しており、今後需要が増していくことが想定されることから、駅周辺等の交通結節機能を高めるなど、公共交通のあり方の検討が課題となっています。

2) 施策の方向

①計画的な都市計画道路の整備の推進

- ・ 事業中の都市計画道路については、東京都施行路線の整備を促進し、市施行路線については早期完成を目指します。
- ・ 東京における都市計画道路の整備方針(第四次事業化計画)における優先整備路線のうち、東京都施行路線の整備要請、市施行路線の早期着手等を目指します。
- ・ その他の都市計画道路においても周辺の基盤整備など、まちづくりの進捗を踏まえた見直しを行いながら事業化に向けて検討していきます。
- ・ 整備にあたっては、歩行者や自転車が安全に快適に通行できる道路とし、安全性の向上を図ります。

		名称	区間
第四次事業化計画優先整備路線	都施行	西東京都市計画道路 3・3・3号 新五日市街道線	西東京 3・4・8 から小平市境まで
		西東京都市計画道路 3・3・14号 新東京所沢線	西東京 3・2・6 から都県境(新座市境)まで
		西東京都市計画道路 3・4・13号 保谷秋津線	主要地方道 36号から都県境(新座市境)まで
		西東京都市計画道路 3・4・26号 新小金井久留米線	西東京 3・4・7 から西東京 3・5・4 まで
	市施行	西東京都市計画道路 3・4・18号 保谷町住吉線	西武柳沢駅から西東京 3・5・4 (交通広場約 2,700㎡) まで
		西東京都市計画道路 3・4・24号 田無駅南口線	田無駅から西東京 3・5・2 (交通広場約 3,400㎡) まで
		西東京都市計画道路 3・5・10号 東町西原線	ひばりが丘団地付近(団地交番前交差点付近) から西 3・4・20 まで
事業化に向けた調整を図る路線(市施行)	西東京都市計画道路 3・5・10号 東町西原線	西 3・4・20 号線から西 3・4・16 号線区間まで	
	西東京都市計画道路 3・4・17号 東伏見線		

②都市計画道路を補完する主要生活道路等の整備

- 通勤・通学、買物など日常生活を支える主要生活道路等については、交通機能の維持向上を図っていきます。

③開かずの踏切解消に向けた検討

- 東伏見駅付近における連続立体交差事業を推進するとともに、開かずの踏切の解消に向け、踏切対策基本方針における鉄道立体化の検討対象区間に位置付けられている西武新宿線田無から花小金井駅付近や西武池袋線ひばりヶ丘から東久留米駅付近、大泉学園から保谷駅付近では、踏切をなくし、車や歩行者がスムーズに通行できるよう、連続立体交差化の実現に向けた取組を進めます。
- 交通の円滑化や事故の低減に向けた対策を検討します。

④交通結節機能の強化と駅前広場の環境整備

- 鉄道とバス等の結節機能を持つ駅前においては、田無駅南口等をはじめとする駅前広場整備や接続する道路等を整備し、乗り換えの利便性を高め、交通結節機能の強化を図ります。
- 駅前広場を新規に整備する際は、上屋やベンチの設置など利用しやすい環境整備を検討します。

⑤持続可能な公共交通ネットワークの構築

- 本市の公共交通を担う鉄道、路線バス、はなバス、タクシーの適切な役割分担による連携強化により、利便性の向上を図ります。
- 道路整備の進捗にあわせて、路線バスの経路変更や新規路線の開設等を要請します。
- 周辺都市で運行されているコミュニティバス等との連携、効果的な運行の可能性について調査・研究等を行います。
- 高齢者の人口増加など将来の人口特性や市民ニーズ、施設立地等を踏まえたはなバスのルートの見直し等を検討します。

⑥道路の安全性・快適性の確保

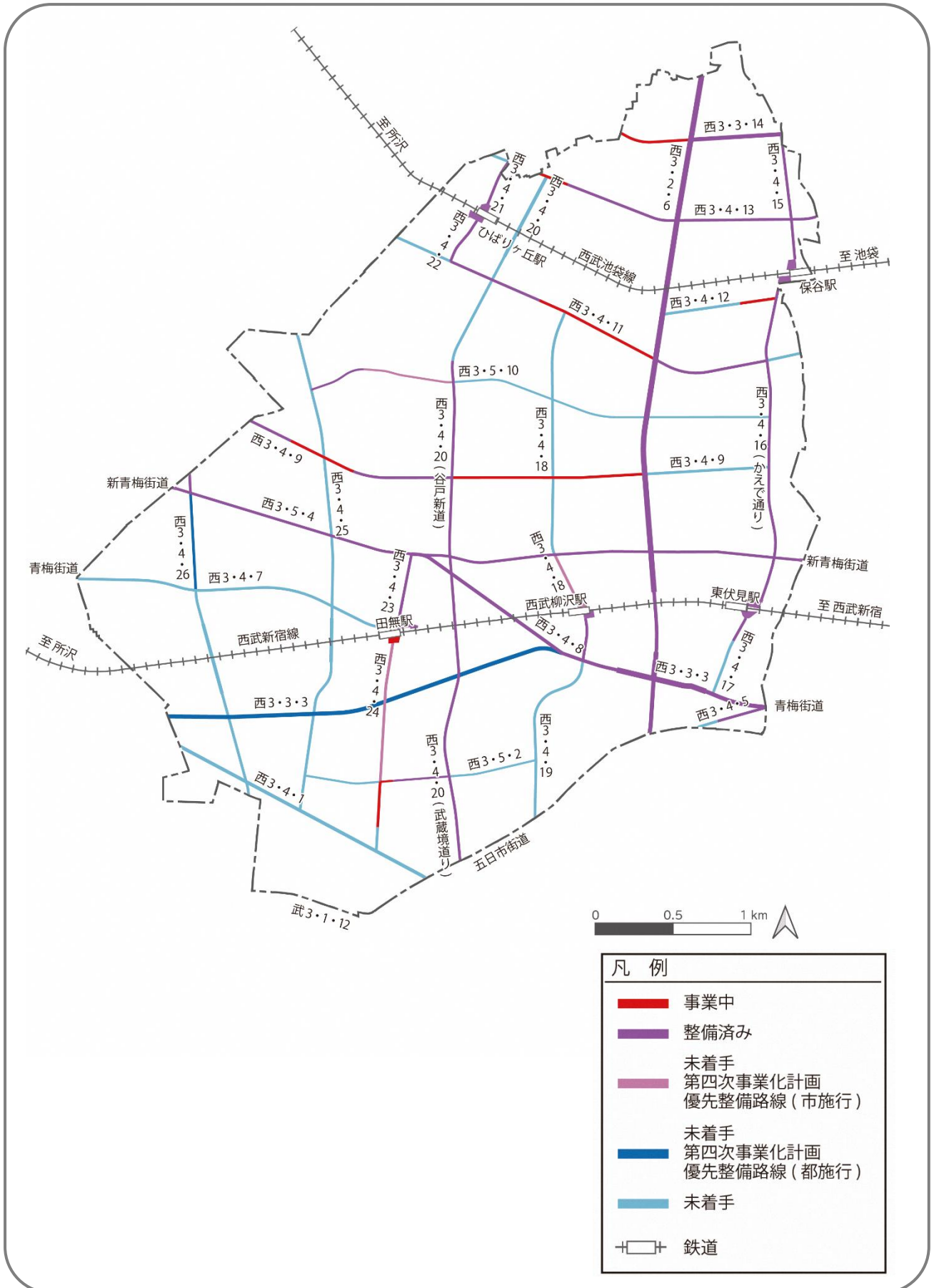
- 地区計画制度などの活用により、建築物の建替え等にあわせた拡幅等を検討します。
- 歩行者及び自転車利用者の交通事故の防止など、誰もが安全に通行できるよう、ユニバーサルデザインの推進をはじめ、路側帯や道路標識等の整備のほかゾーン 30 等の交通規制に関する施策など交通安全対策について検討します。
- 通学路においては、学校関係者や田無警察署員などと連携し、市内の危険箇所等を点検するなど、児童等の安全確保に向けた取組について検討します。
- 通学路等の敷地沿いにおけるブロック塀等の改修への助成による倒壊防止等の支援を行い、安全性を確保します。
- 都市計画道路の整備にあわせた無電柱化により、歩行者等の安全性を確保します。

- 都市計画道路のうち、市施行（市管理）の路線整備にともない発生した残地については有効活用を検討します。

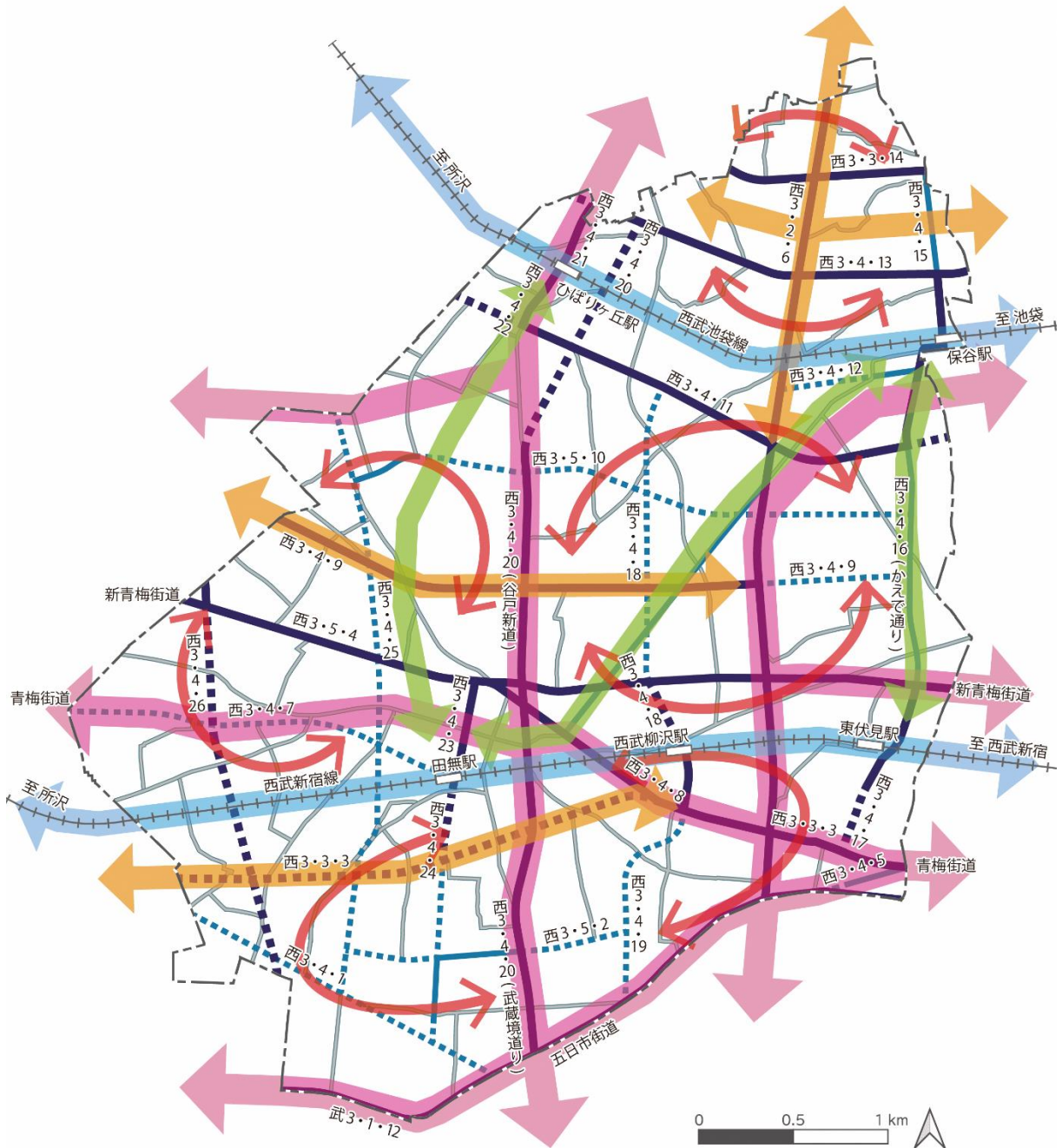
⑦徒歩や自転車等の移動手段の促進

- 一定規模以上の幅員を有する幹線道路においては、徒歩や自転車利用の推進を図るため、道路空間の再配分を検討します。
- シェアサイクルなどの移動サービスや駅周辺の自転車駐車場の整備などにより自転車を利用しやすい環境の整備を図ります。

◀ 図 都市計画道路の整備状況図 ▶



《図 交通環境整備方針図》



凡 例			
	広域幹線道路（整備済・事業中）		拠点間や周辺都市などの移動を担う公共交通
	広域幹線道路（未整備）		拠点間や拠点と居住地を連絡する公共交通
	一般幹線道路（整備済・事業中）		はなバスなどの多様な公共交通（各公共交通を補完する役割を担う）
	一般幹線道路（未整備）		新たに導入が想定される公共交通
	主要生活道路		鉄道軸
	鉄道		鉄道

(4) 防災まちづくりの方針

1) 現状と課題

本市は、概ね平坦な地形ではありますが、石神井川流域の東伏見の一部に急傾斜地があり、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域に指定されています。

近年、局地的な豪雨により、各地で浸水被害が見受けられます。市内においては、石神井川や水路周辺において、豪雨による浸水予想区域が存在し、雨量により道路冠水する箇所が想定されるなど、外水・内水氾濫への対応が課題となっています。

また、高度経済成長期に急激に市街化がスプロール的に進み、地震による建築物の倒壊や延焼が想定される木造住宅密集地域等に指定されている地区があります。そのため、建築物の不燃化・耐震化等の対策が求められており、防災性の高い都市づくりが課題となっています。

2) 施策の方向

①防災性の高い市街地の形成

- 低層住宅地区における敷地面積の最低限度の導入や建蔽率、容積率の見直しにあわせて、防火地域・準防火地域等の指定を検討することで、防災性の向上を図ります。
- 災害を想定し、迅速かつ計画的な都市復興を実現できるよう、都市復興に向けた執行体制をあらかじめ検討し、市民などと公民の連携を図るなどの取組を推進します。

②幹線道路の整備による延焼遮断帯の形成

- 地域防災の要となる骨格防災軸や延焼遮断帯となる西東京 3・3・14 号新東京所沢線の着実な事業推進、未着手となっている西東京 3・3・3 号新五日市街道線の早期事業化を施行主体である東京都に要請します。また、西東京 3・4・26 号新小金井久留米線については、西東京 3・5・4 号新青梅街道線より南側区間についても東京都に対して早期事業化を要請します。
- 新たに都市計画道路を整備することで、延焼遮断等の機能として効果を発揮するとともに、都市計画道路沿道では、建築物の不燃化・耐震化を促進します。

③救助、消火活動や円滑な物資輸送を可能にする幹線道路等の整備

- 災害時における物資輸送、救助・救援活動、消防活動等を円滑にする幹線道路等の整備を推進します。
- 「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」に基づき、東京都や関係機関と連携しながら、所有者に対する耐震診断の義務付けや建築物の耐震化を推進し、沿道建築物の安全性の向上を図るとともに、各種助成制度の対象拡充を検討します。
- 物資供給ルートの確保・充実に向けて、鉄道連続立体交差事業による踏切除却、駅周辺における交通結節機能の強化を推進します。
- 一定規模以上の土地利用転換があった際には、防災上有効な幅員とされている 6 m が確保できるよう、道路中心線から 3 m のセットバックを指導します。

④避難経路や広域避難場所、避難広場等の確保

- 広域避難場所や避難所等に通じる幹線道路等の整備・改良にあわせて、沿道の建築物の不燃化・耐震化等を促進し、安全な避難経路を確保します。
- 広域避難場所及び避難広場として位置付けられている公園については、その機能の保全に努めます。また、新たな公園を整備する際は、市民ニーズにより防災機能が求められた場合は、防災機能をもつ公園として整備を進め、市全体の防災性の向上を図ります。

⑤建築物の耐震化

- 耐震改修促進計画に基づき、建築物の所有者等が主体的に耐震化に取り組むことができるよう、耐震診断及び耐震改修を行いやすい環境の整備や負担軽減のための制度等の拡充を検討します。

⑥土砂災害警戒区域等への対策

- 土砂災害警戒区域等においては、適宜対策を検討するとともに、ハザードマップによる市民への周知や警戒避難体制を整備します。

⑦雨水対策の推進

- 局地的な豪雨に伴う道路冠水など市内の浸水被害の軽減を図るため、雨水幹線の整備や雨水貯留浸透施設の設置、既設雨水管きよの改修などの浸水対策事業を推進します。
- 雨水流出抑制の一環として宅地開発に対する雨水流出抑制の指導や個人住宅への雨水浸透施設設置工事に対する助成事業を推進します。
- グリーンインフラとしてみどりを持つ貯留機能・雨水流出抑制機能を活用するため、農地の保全や緑地等の整備を促進します。
- 石神井川の河川整備等により、流域治水対策を促進します。

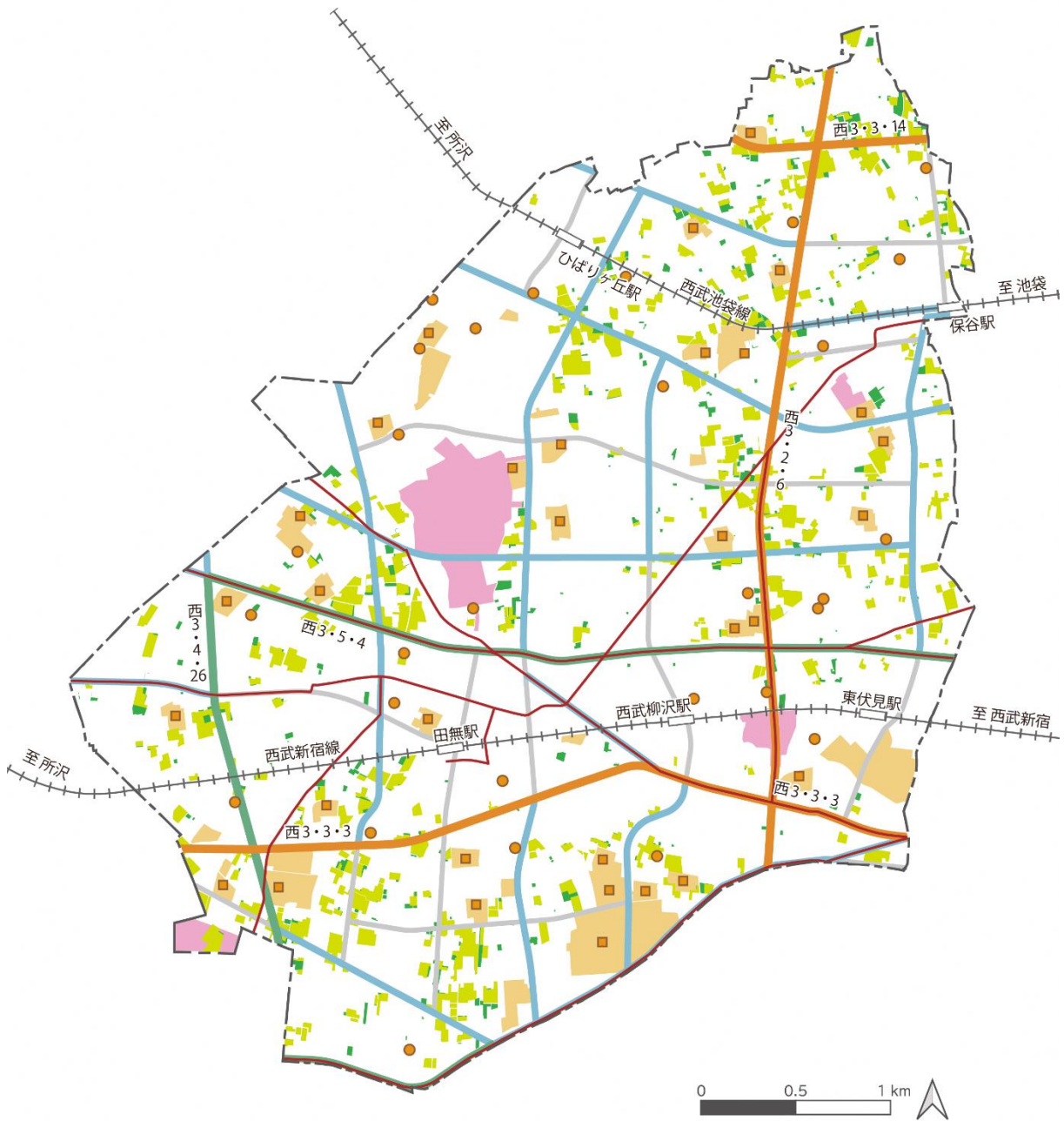
⑧公共建築物の耐震化、自立・分散型エネルギーの確保












- 耐震性の低い公共施設の耐震化や地震時における落下防止対策、大規模空間の天井落下防止対策など、計画的な耐震化及び改修を推進します。
- 避難生活の環境確保のため、太陽光発電や太陽熱利用設備、小型風力発電の利用及び家庭用燃料電池、蓄電池、電気自動車の蓄電池としての利用など、本市の特性に配慮した再生可能エネルギーの導入を推進します。

⑨防災・減災機能を持つ農地・緑地の保全

- 営農者等の協力のもと、災害時協力農地を確保し、災害時における避難所としての活用を図るとともに、位置について近隣住民への周知を図ります。
- 延焼遮断等として重要な役割を担う農地・緑地を保全します。

◀図 防災まちづくり方針図▶



凡 例			
	骨格防災軸		広域避難場所
	主要延焼遮断帯		避難広場
	一般延焼遮断帯		生産緑地
	防災機能が期待される 都市計画道路		市街化農地
	緊急輸送道路		避難所
			福祉避難所

(5) 人と環境にやさしいまちづくりの方針

1) 現状と課題

65歳以上の高齢者は、国立社会保障・人口問題研究所の推計（平成30年推計）によると令和47（2045）年には34.3%まで増加することが予測されています。だれもが安心して快適な日常を営み、社会、経済、文化その他さまざまな分野の活動に参加できる地域社会や、安心して子どもを産み育てられる環境の整備がまちづくりに求められています。

また、次世代を担う子どもたちが、より良い環境の中で暮らせるよう、環境負荷の少ない脱炭素行動社会の形成に向けた取組を進めることが必要です。

2) 施策の方向

①安全で快適な建築物の整備

- だれもが利用しやすいよう、公共施設のユニバーサルデザインを推進します。
- だれもが不自由のない日常生活を送れるよう、住宅や店舗等の民間建築物のユニバーサルデザインに対する支援を行います。

②安全で快適な屋外の環境づくり

- 駅及び駅へのアクセス道路などのユニバーサルデザインを推進するとともに、駅周辺整備にあわせ道路と建築物との段差の解消等、快適な移動経路の整備を推進します。
- 無電柱化などによる、歩行者空間の安全性・快適性を高め、景観にも配慮した道路空間の形成により、外出したくなる屋外の環境整備を推進します。
- 公園のユニバーサルデザインを推進し、屋外の活動を支援します。

③だれもが利用しやすい公共交通の環境整備

- 鉄道事業者に駅ホームにおけるホームドア等の設置等を要請します。
- 都市計画道路など、幅員が広い道路の整備にあたっては、バス停付近において車いす利用者のスムーズな乗降や上屋、ベンチの設置が可能になるよう歩道幅員を確保し、バス事業者の積極的な整備を要請します。

④脱炭素化に向けた「西東京市ゼロカーボンシティガイドライン」の取組の推進

- 市民、事業者とともに、エネルギーの節約、省エネ住宅、公共交通の利用促進、徒歩や自転車利用への転換など日常生活における脱炭素化に向け「西東京市ゼロカーボンシティガイドライン」の取組を推進します。

第3章

拠点別構想

拠点別構想

本章では、将来都市構造で位置付けた拠点ごとに、現状と課題を踏まえて、まちづくりの構想を示します。

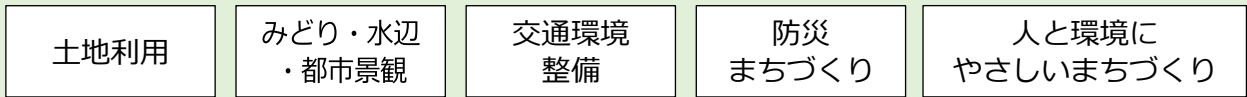
1 拠点別構想について

全体構想の将来都市構造で位置付けた「中心拠点」及び「地域拠点」は、将来都市像で掲げる「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」の実現に向け、それぞれの特性に応じた日常生活の利便性を高めながら、拠点性の維持・向上を図るエリアです。

そのため、『拠点別構想』では、「中心拠点」及び「地域拠点」を対象に、全体構想で掲げた分野別まちづくり方針における5つの分野を関連付けながら、拠点ごとにより詳細なまちづくりの方針を示します。

また、立地適正化計画の要素である「誘導区域及び誘導施設」では、『拠点別構想』の実行性・実現性を高めるため、各拠点の特性に応じた都市機能誘導区域と誘導施設の設定を行うこととします。

<全体構想 分野別まちづくりの方針>



<拠点別構想で示す6つの拠点>

【将来都市構造図】

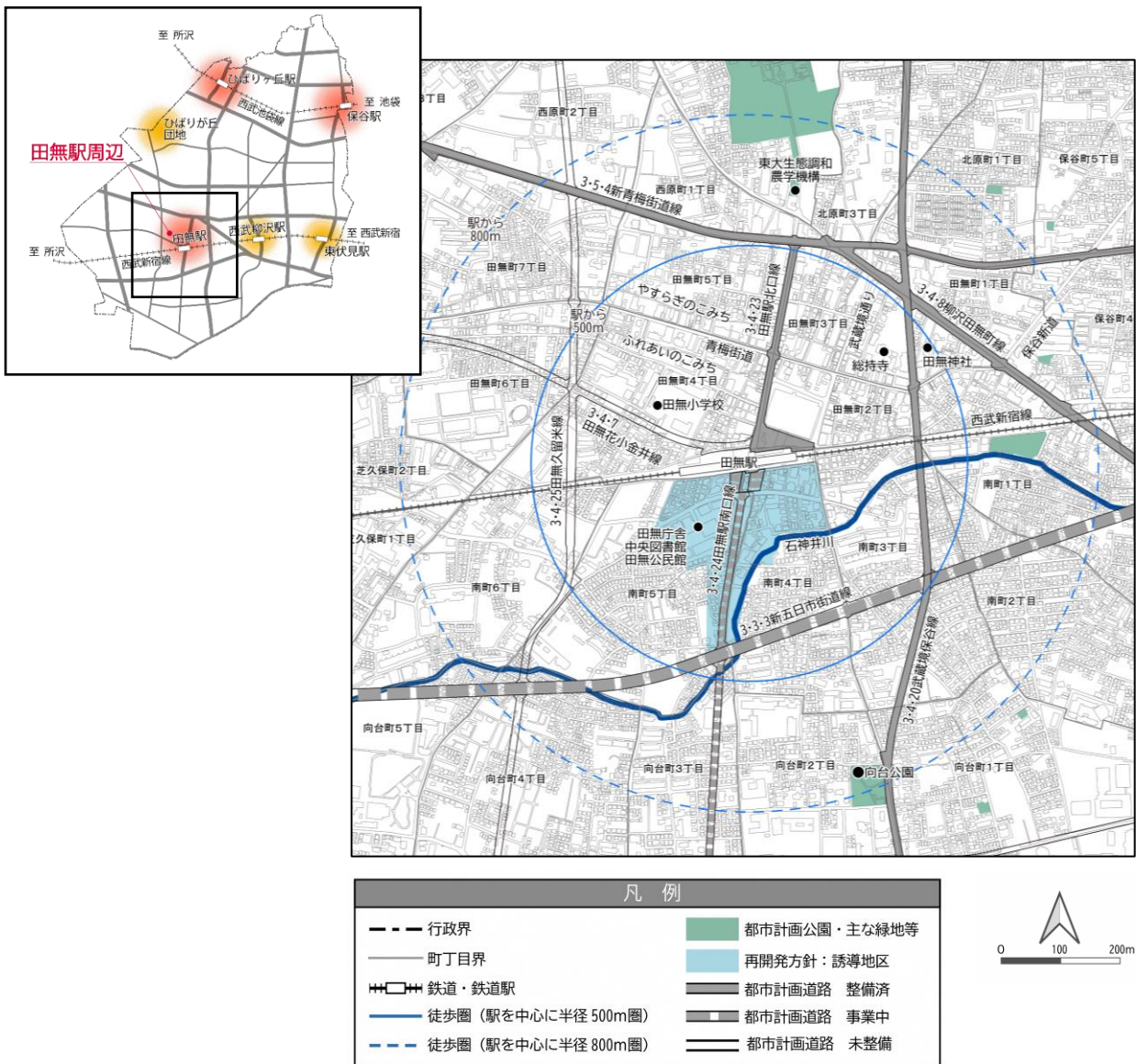


(1) 田無駅周辺エリア

1) 概況

- 田無駅周辺エリアは、市の南西部に位置しています。
- 駅北口は、市街地再開発事業により整備された大型商業施設や集合住宅が建ち、本市の中心的な商業地となっています。
- 駅南口は、庁舎をはじめ、図書館、公民館、スポーツ・文化交流施設などの公共施設が集積しています。
- 商業地や公共施設の集積地を囲むように戸建住宅を中心とする住宅地が広がり、北側には田無神社、総持寺等の社寺があるほか、南側には石神井川が流れています。

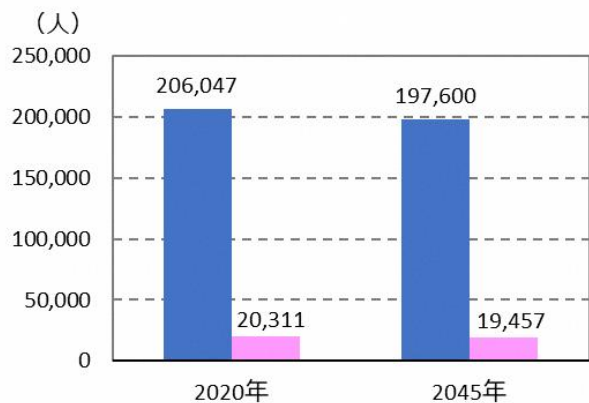
【位置図】



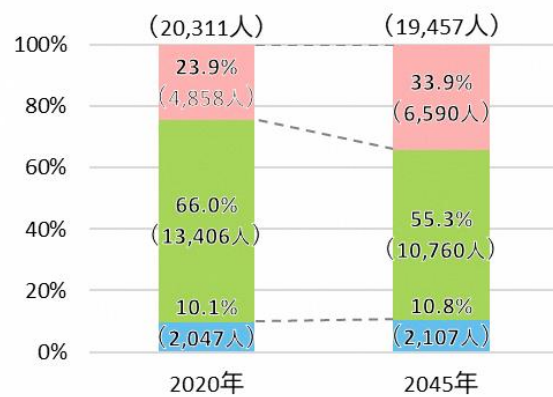
2) 人口動向

- 本エリアの令和2（2020）年12月末現在の人口は20,311人（市全体の9.9%）にあたり、年少人口割合は10.1%、生産年齢人口割合は66.0%、高齢者人口割合は23.9%となっています。
- 令和27（2045）年の将来人口は、19,457人（市全体の9.8%）と減少すると推計されています。また、年少人口割合は10.8%、生産年齢人口割合は55.3%、高齢者人口割合33.9%になると推計され、生産年齢人口が減少し、高齢化の進行が予測されています。

【市全域及び駅周辺エリアの人口】



【駅周辺エリアの年齢3区分別人口】



■ 市人口 ■ 田無駅周辺エリア人口 ■ 年少人口割合 ■ 生産年齢人口割合 ■ 高齢者人口割合

出典：統計にしとうきょう（令和2年度）、国立社会保障・人口問題研究所日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）

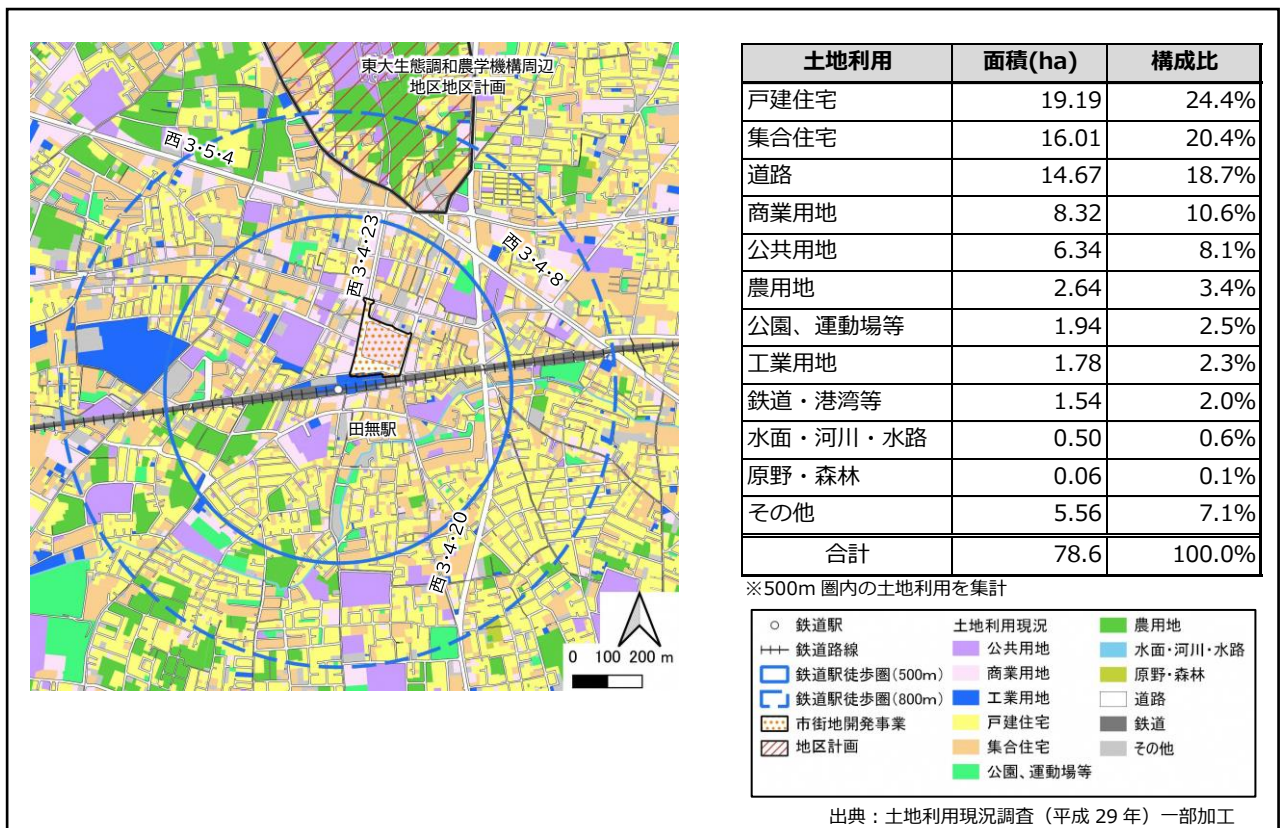
（注）駅周辺の人口は駅を中心とした半径500m圏にかかる以下の町丁目の合計
田無町2～6丁目、南町1、3～6丁目

3) 現状と課題

①土地利用

- 駅北側には商業施設や商店街をはじめ寺社や東大生態調和農学機構のみどりが、駅南側には公共施設が集積し、これらを囲むように住宅地が形成され石神井川が流れています。
- 駅北側では、市街地再開発事業により整備した大型商業施設があり、駅前から西東京3・4・23号田無駅北口線沿道にかけて小規模店舗が建ち並んでいます。
- 駅南側では、駅前に小規模店舗が立地し、田無庁舎をはじめとする公共施設のほかに、住宅が広がっています。また、現在、西東京3・4・24号田無駅南口線及び交通広場の事業を進めており、街路整備にあわせて建物の更新が進むことが予想されます。
- 将来の人口減少及び高齢者人口割合の増加が予測されていることから、定住人口及び交流人口の維持、増加に向け個性と魅力ある商業地の形成と快適で利便性の高い住宅地の形成が必要となっています。また、都市基盤の整備とあわせて、適切に土地利用を誘導するなど、中心拠点にふさわしいまちづくりを進めていくことが必要です。
- 本エリアの西側には第一種低層住居専用地域（建蔽率40%/容積率80%）で防火指定のない、開発を抑制している箇所があり、住環境や農地等のみどりの保全を前提として、拠点エリアにふさわしい土地利用の誘導等の検討が必要です。

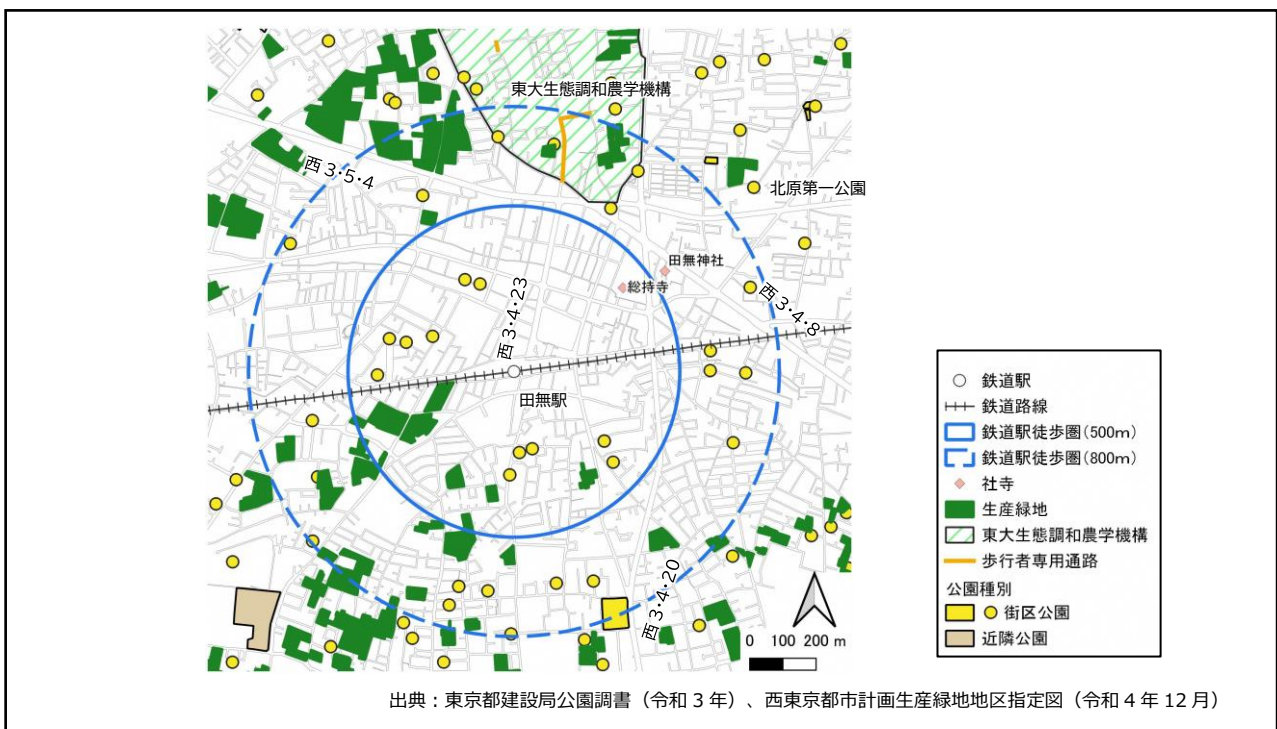
【土地利用等現況図】



②みどり・水辺・都市景観

- 本エリア内の西側から南側にかけて街区公園や生産緑地があるなど、みどりに囲まれた住環境となっています。
- 本エリア内の北側には田無神社、総持寺の社寺林があり、南側には石神井川が流れています。
- 本エリアのやや北側には東大生態調和農学機構のみどりがあり、住環境の中に大規模なみどりの空間が創出されています。
- みどりや水辺は、まちにゆとりある都市景観を創出するほか、防災、環境保全をはじめ、様々な重要な機能と役割をもっています。
- みどりの保全を図るとともに都市景観におけるみどりの価値の向上や活用を図り、みどり豊かで魅力ある都市環境の形成が必要となっています。

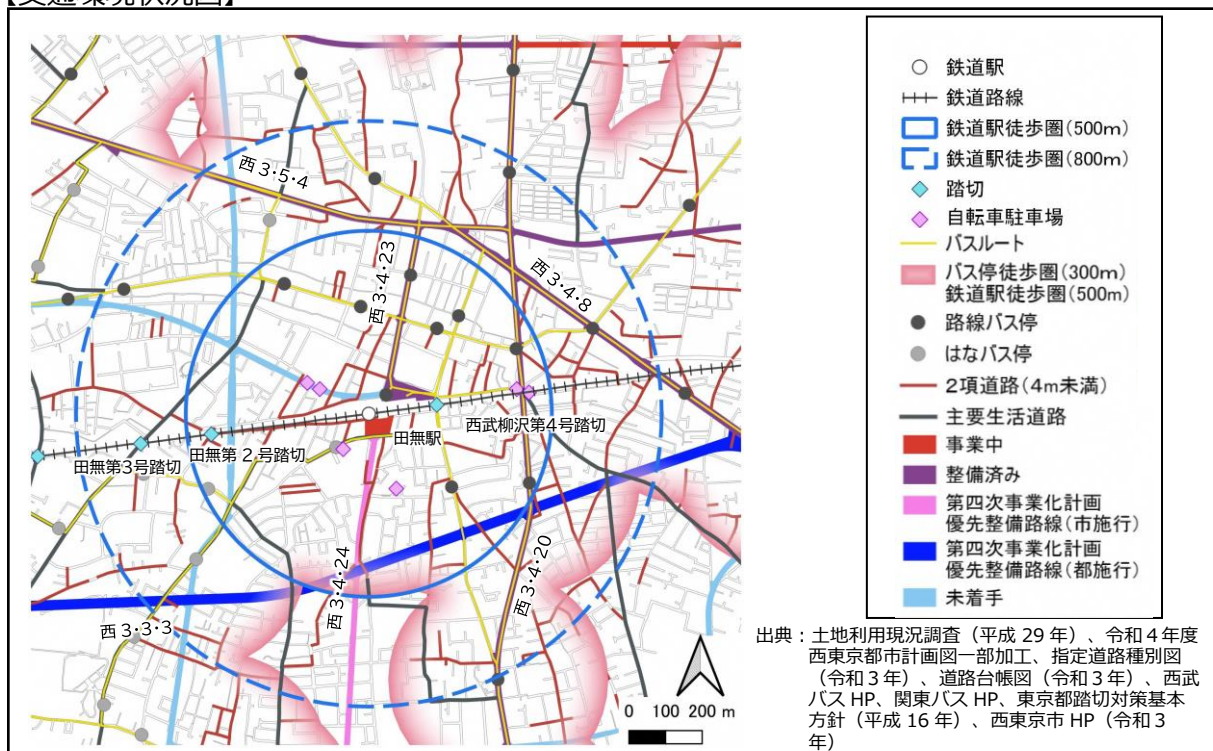
【公園・生産緑地等状況図】



③交通環境整備・人と環境にやさしいまちづくり

- 駅北側では、西東京3・4・23号田無駅北口線及び交通広場、西東京3・4・20号武蔵境保谷線が整備されています。西東京3・4・23号田無駅北口線は、田無駅と東大生態調和農学機構のみどりを結ぶ道路の一部となっています。
- 駅南側では、現在、西東京3・4・24号田無駅南口線交通広場が事業中となっています。
- 南北を通る西東京3・4・24号田無駅南口線のうち交通広場から西東京3・5・2号向台線までの区間と東西方向の西東京3・3・3号新五日市街道線が、「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」における優先整備路線に位置付けられています。西東京3・4・24号田無駅南口線については、事業認可に向けた取組を進めています。
- 駅周辺の基盤整備は進みつつありますが、生活道路では幅員の狭い道路もあるほか、西武新宿線の横断は駅付近の踏切（西武柳沢第4号など）を通る必要があるため、歩行者、自転車、自動車が錯綜し、安全性に課題があります。
- 踏切は、遮断時間も長く、駅南北の行き来に課題があることから、東京都の「踏切対策基本方針」において、西武新宿線の田無駅から花小金井駅付近の区間が「鉄道立体化の検討対象区間」に位置付けられています。
- 交通の結節機能を担う北口の交通広場は、市民の移動手段である路線バスやはなバスが発着し、市内の主要なエリアや近隣市を結んでいます。
- 南口の交通広場は未整備のため、路線バスの乗り入れがない状況で現在、南口交通広場の事業を進めており、駅を中心とした交通の結節点としての機能の向上を図ることが必要になっています。
- 駅周辺には自転車駐車を整備し、自転車利用者の需要に対応することで、放置自転車の抑制を図っていますが、今後も自転車利用の需要に合わせた環境整備に対応するため、動向を注視する必要があります。

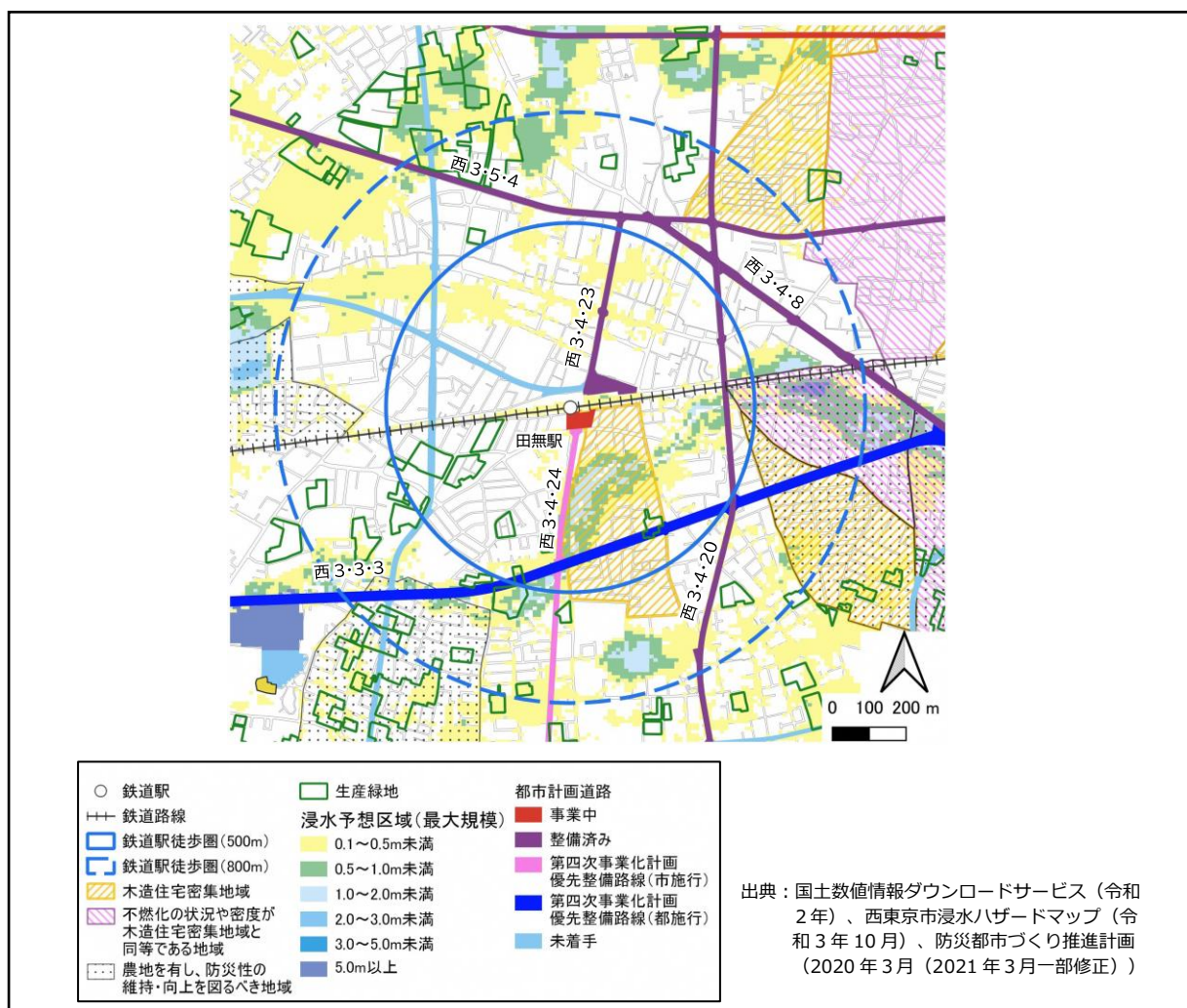
【交通環境状況図】



④防災まちづくり

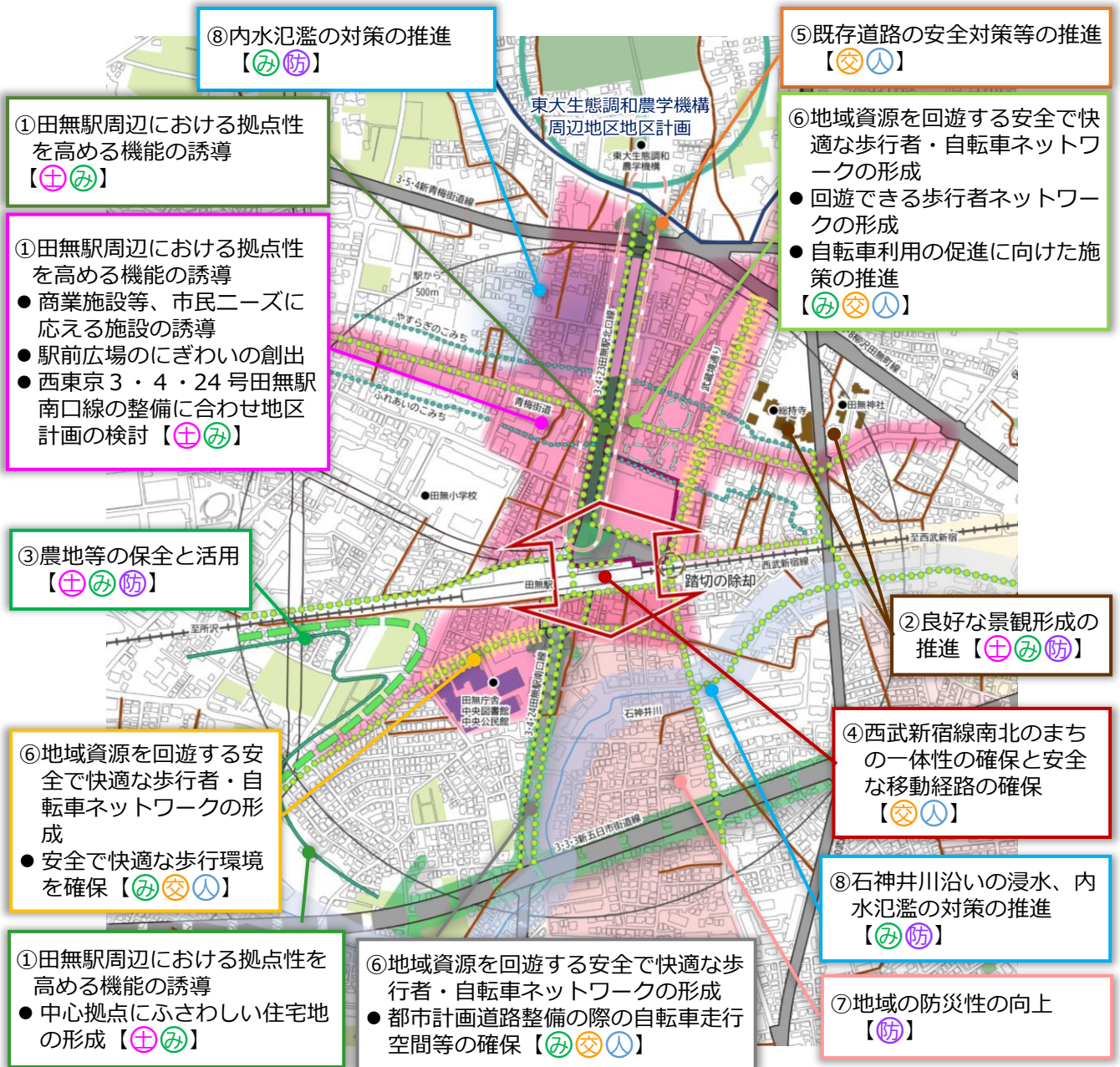
- ・ 駅南側の一部では、幅員の狭い道路や建物が密集していることから、東京都が策定した「防災都市づくり推進計画（令和3年3月）」において、「木造住宅密集地域」に位置付けられています。
- ・ 南町4丁目の西側を通る西東京3・4・24号田無駅南口線の整備にあたっては、沿道建物の不燃化や延焼防止の空間確保等の地域の防災性の向上と良質な市街地の形成を図りながらまちづくりを進めていく必要があります。
- ・ 本エリアの南側から東側にかけて流れる石神井川沿いは、ハザードマップにおいて浸水予想区域があり、1.0から2.0mの浸水深が想定されています。北側の青梅街道沿いにおいても0.5から1.0mの浸水深が想定されています。
- ・ 河川管理を行う東京都において、芝久保、向台、南町の調節池が整備されておりますが、近年の降雨状況の変化に対応するため、東京都において石神井川上流地下調節池の整備が予定されており、治水安全度の向上が図られています。

【災害ハザードの状況図】



4) 施策の方向

<拠点別構想：田無駅周辺エリア>



凡例			
	木造住宅密集地域		鉄道・鉄道駅
	都市計画公園・主な緑地等		徒歩圏（駅を中心に半径500m圏）
	生産緑地		都市計画道路 整備済
	地区計画区域		都市計画道路 事業中
	市街地再開発事業区域		都市計画道路 未整備
			2項道路（4m未満）



※図中の引き出し枠中の丸付き文字は、全体構想の分野に対応した施策の方向を示しています。

：土地利用
 ：みどり・水辺・都市景観
 ：交通環境整備
：防災まちづくり
 ：人と環境にやさしいまちづくり

①田無駅周辺における拠点性を高める機能の誘導

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 日常生活の利便性を高める機能を持つ商業施設、金融機関等の誘導、市民ニーズに応える施設の誘導により拠点性を高めます。
- 駅前広場はまちの玄関口にふさわしい魅力的でシンボリックな景観形成を図るとともに、人びとが集まり、交流することができるにぎわいの空間を創出します。
- 西東京市の中心拠点にふさわしい市街地の形成を図るとともに、駅周辺の公共公益施設と一体的なにぎわいのある商業地としての育成を目指します。
- 都市開発諸制度を適切に活用し、地域にふさわしい用途の導入や多様な機能集積を促進につなげます。
- 交通広場、都市計画道路の整備に合わせ、地区計画制度などの手法を活用し、地区全体の拠点性の向上につなげます。
- 本エリア内の第一種低層住居専用地域（建蔽率 40%/容積率 80%）に指定されている箇所については、住環境や農地等のみどりの保全を前提として、人口の維持・増加に向けて、中心拠点にふさわしい住宅地の形成を検討します。

②良好な景観形成の推進

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 田無神社、総持寺のまとまりのある社寺林、石神井川の地域の資源を活かし、歴史や自然を感じる個性ある景観形成を図ります。また、近隣に位置する東大生態調和農学機構のみどり豊かな風景も地域の魅力として位置づけ、連携を強化します。

③農地等の保全と活用

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 西側から南側にかけて農地があることから、良好な住環境の形成を推進するとともに、農地が持つ多様な機能を活かした活用方策を検討します。

④西武新宿線南北のまちの一体性の確保と安全な移動経路の確保

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 西武新宿線の踏切を除却し、南北のまちの一体性を確保するため、西武新宿線の立体化について関係機関等と協議を進めます。
- 交通の円滑化や事故の低減に向けた対策を検討します。
- 駅ホームのホームドアの設置については、西武鉄道と連携しながら、進めます。

⑤既存道路の安全対策等の推進

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 西東京3・4・23号田無駅北口線など整備済の都市計画道路等においては、少子高齢化に対応したユニバーサルデザイン化、安全対策、自転車通行空間の確保等を推進し、駅につながる道路区間の再配分などを検討します。
- 西東京3・4・24号田無駅南口線及び西東京3・3・3号新五日市街道線の整備を推進し、体系的な道路ネットワークを構成することによって、住宅地内への通過交通の侵入抑制等を図り、安全な道路環境を形成します。
- 駅につながる市役所通りにおいては、歩行者の安全や防災性の向上のため、無電柱化を推進していきます。

⑥地域資源を回遊する安全で快適な歩行者・自転車ネットワークの形成

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 田無駅、田無庁舎、田無神社、東大生態調和農学機構のみどり、西東京いこいの森公園、石神井川沿い、用水跡を活用したふれあいのみち等は、安全な歩行者の通行を確保し、回遊できる歩行者ネットワークの形成を図ります。
- 田無駅南口から田無庁舎周辺を結ぶ道路及び武蔵境通りは、駅利用者、来庁者等の歩行者が安全で快適な歩行空間を確保します。
- 都市計画道路の整備の際は、自転車走行空間等を確保し、歩行者・自転車のネットワークを形成します。
- 自転車駐車場の確保やシェアサイクルの取組など自転車利用の促進に向けた施策を推進します。

⑦地域の防災性の向上

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 木造住宅密集地域に位置付けられている南町4丁目は、西東京3・4・24号田無駅南口線の整備を契機とした地区計画の検討や建物の共同化等による不燃化・耐震化を促進するとともに、交差点の隅切り等による安全性を確保します。

⑧石神井川沿いの浸水、内水氾濫の対策の推進

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

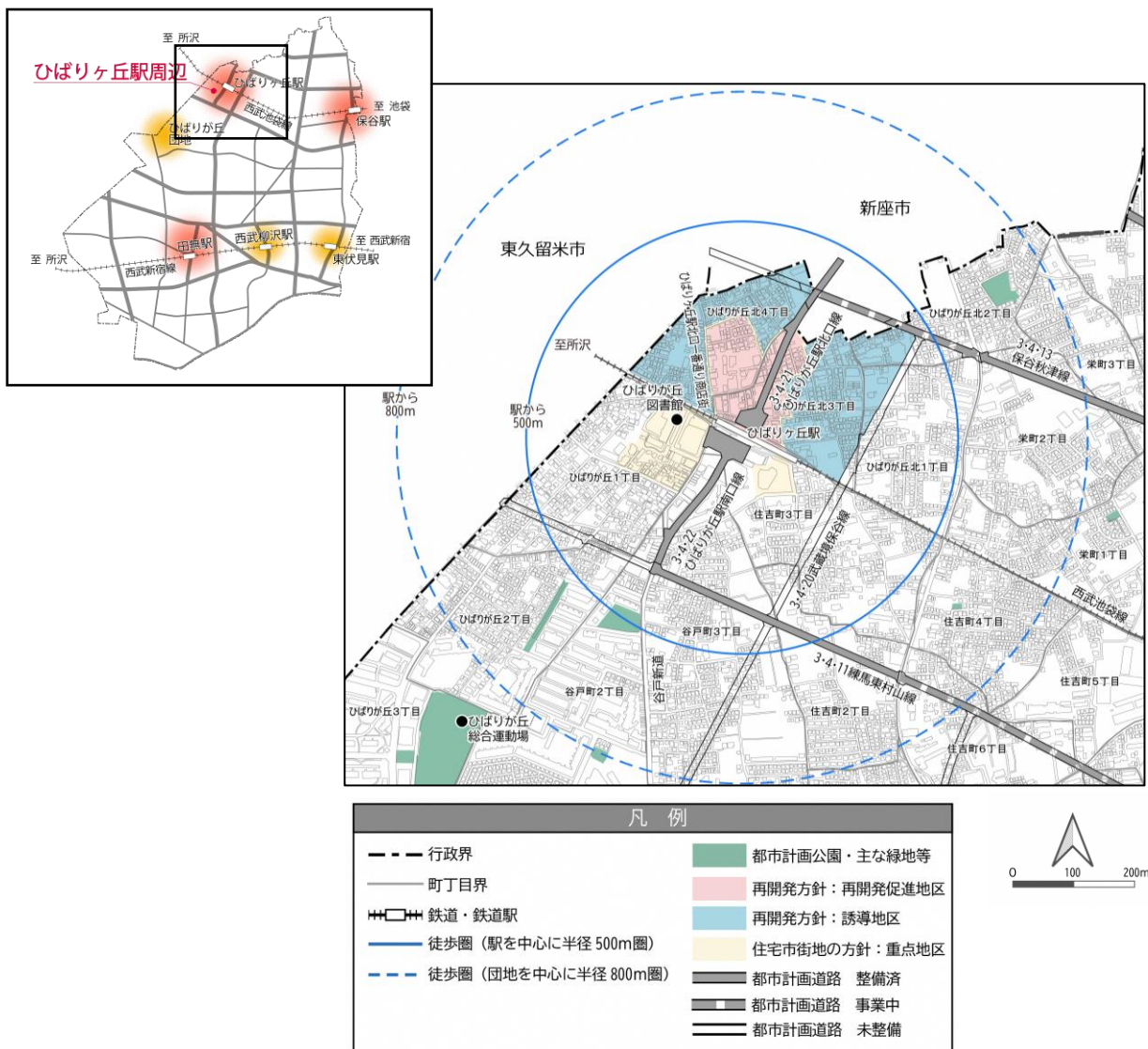
- 局地的な豪雨に伴う道路冠水などの軽減を図るため、雨水貯留浸透施設の設置や既設雨水管きよの改修などの浸水対策事業を推進します。
- 民地内を活用した雨水対策や多様な機能を持つ農地の保全を推進します。

(2) ひばりヶ丘駅周辺エリア

1) 概況

- ひばりヶ丘駅周辺エリアは、東久留米市及び埼玉県新座市に接する市の北西部に位置しています。
- 駅北口は、小規模店舗が集積し、商店街が形成された商業地となっています。
- 駅南口は市街地再開発事業などにより整備された大型商業施設や集合住宅が建ち、本市の中心的な商業地となっています。
- 商業地を囲むように戸建住宅を中心とする住宅地が形成されています。

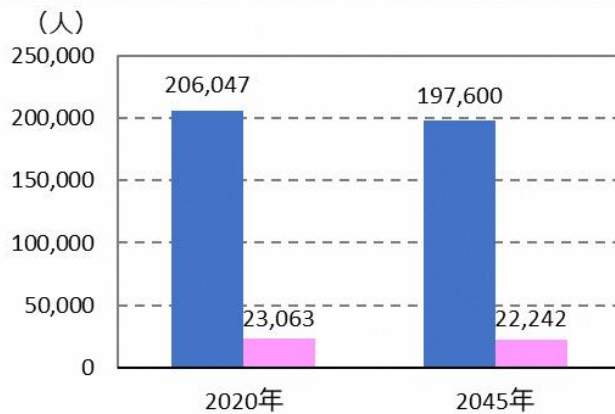
【位置図】



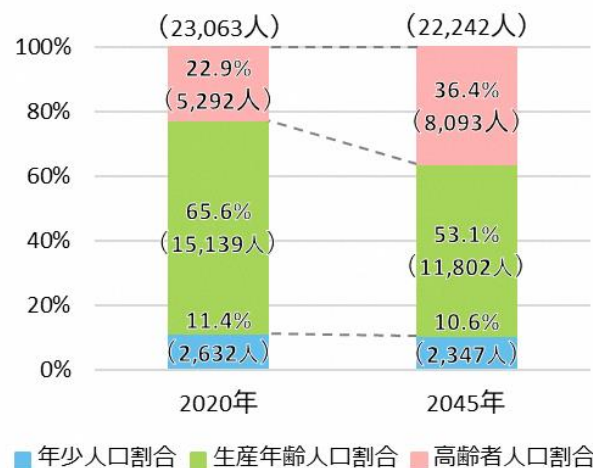
2) 人口動向

- 本エリアの令和 2（2020）年 12 月末現在の人口は、23,063 人(市全体の 11.2%)で、年少人口の割合は 11.4%、生産年齢人口割合は 65.6%、高齢者人口割合は 21.5%となっています。
- 令和 27（2045）年の将来人口は、22,242 人（市全体の 11.3%）と減少すると推計されています。また、年少人口割合は 10.6%、生産年齢人口割合は 53.1%、高齢者人口割合は 36.4%になると推計され、生産年齢人口が減少し、高齢化の進行が予測されています。

【市全域及び駅周辺エリアの人口】



【駅周辺エリアの年齢 3 区分別人口】



■ 市人口 ■ ひばりヶ丘駅周辺エリア人口

■ 年少人口割合 ■ 生産年齢人口割合 ■ 高齢者人口割合

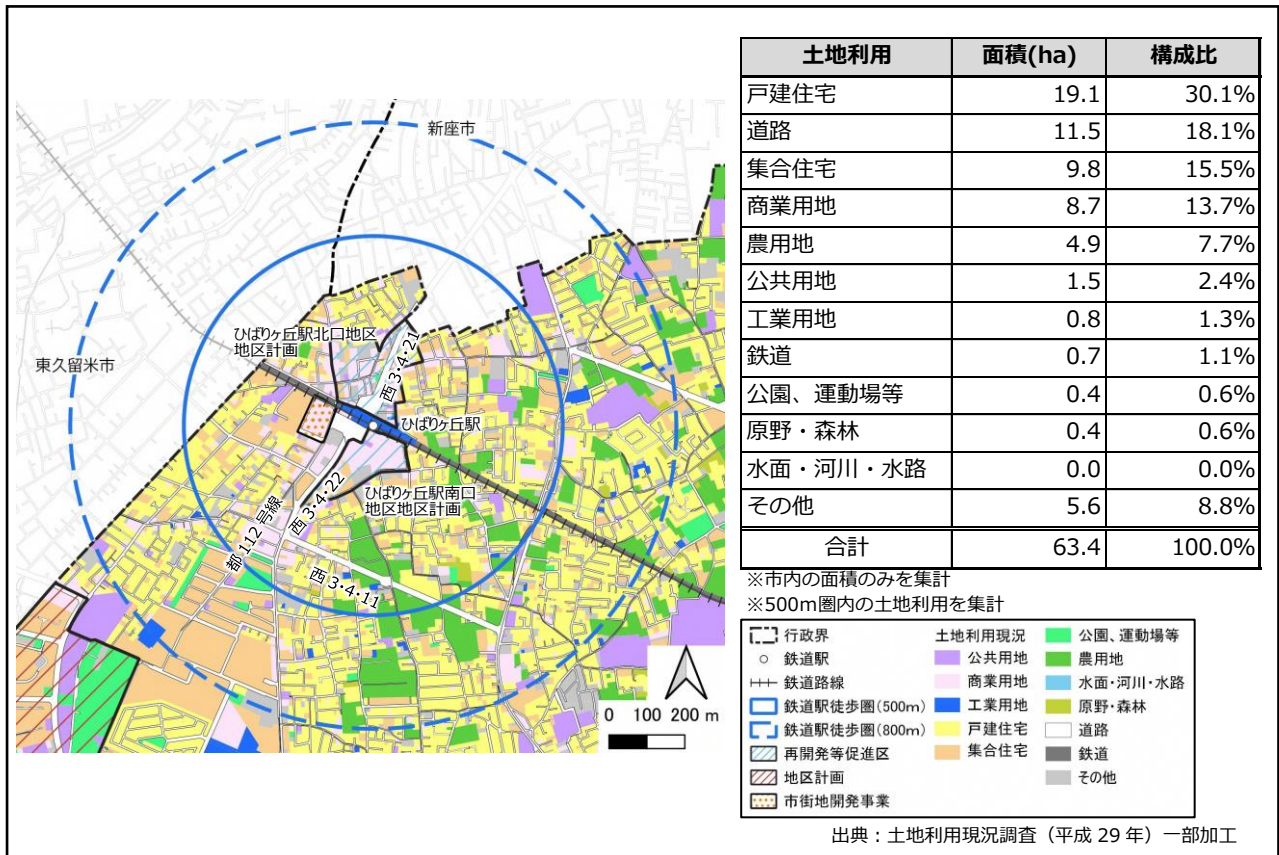
出典：統計にしよう（令和 2 年）、国立社会保障・人口問題研究所日本の地域別将来推計 人口（平成 30 年推計）
 （注）駅周辺の人口は駅を中心とした半径 500m 圏にかかる以下の町丁目の合計
 ひばりが丘 1～2 丁目、ひばりが丘北 1～4 丁目、住吉町 2～3 丁目、谷戸町 2～3 丁目

3) 現状と課題

①土地利用

- 本エリアは、駅を中心として商業施設、商店街、集合住宅等が集積し、これらを囲むように戸建住宅を中心とする住宅地が形成されています。
- 駅北側は、地域に密着した小規模店舗の集積や西東京3・4・21号ひばりヶ丘駅北口線及びひばりヶ丘北口交通広場の整備を踏まえ、沿道建物の更新や商店の立地など、にぎわいのある街並みの形成や防災性の向上を図るため、「ひばりヶ丘駅北口地区地区計画」を定めています。
- 駅南側は、駅前に商業施設が立地し、市街地再開発事業により複合施設が整備されたほか、にぎわいのある複合市街地の形成を目指した「ひばりヶ丘駅南口地区地区計画」を定め、土地利用転換を計画的に進めたことにより、複合型の集合住宅が立地しています。
- 将来の人口減少及び高齢者人口の増加が予測されていることから、定住人口及び交流人口の維持、増加に向け、個性と魅力ある商業地と快適で利便性の高い住宅地の形成が必要です。
- 本エリアの東側から南側にかけて第一種低層住居専用地域（建蔽率40%/容積率80%）で防火指定のない、開発を抑制している箇所があり、住環境の保全を図りつつ、拠点エリアにふさわしい土地利用の誘導等の検討が必要です。

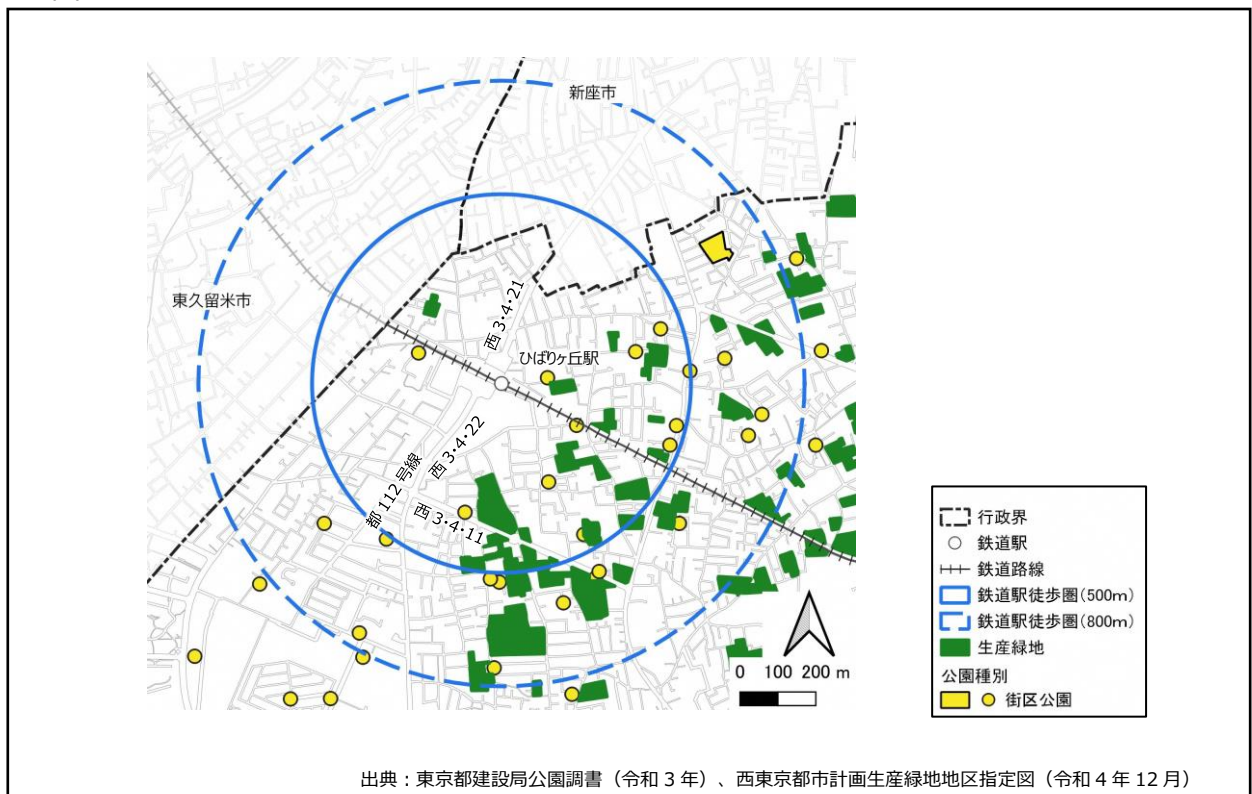
【土地利用等現況図】



②みどり・水辺、都市景観

- 本エリアの東側から南側にかけて街区公園や生産緑地がまとまり、みどりに囲まれた住環境となっています。一方で北側から西側にかけては生産緑地などのみどりが少ない状況にあります。
- みどりは、まちにゆとりのある都市景観を創出するほか、防災、環境保全をはじめ、様々な重要な機能と役割をもっています。
- みどりの保全を図るとともにみどりの価値や質の向上を図り、みどり豊かで潤いのある快適な都市環境の形成が必要となっています。

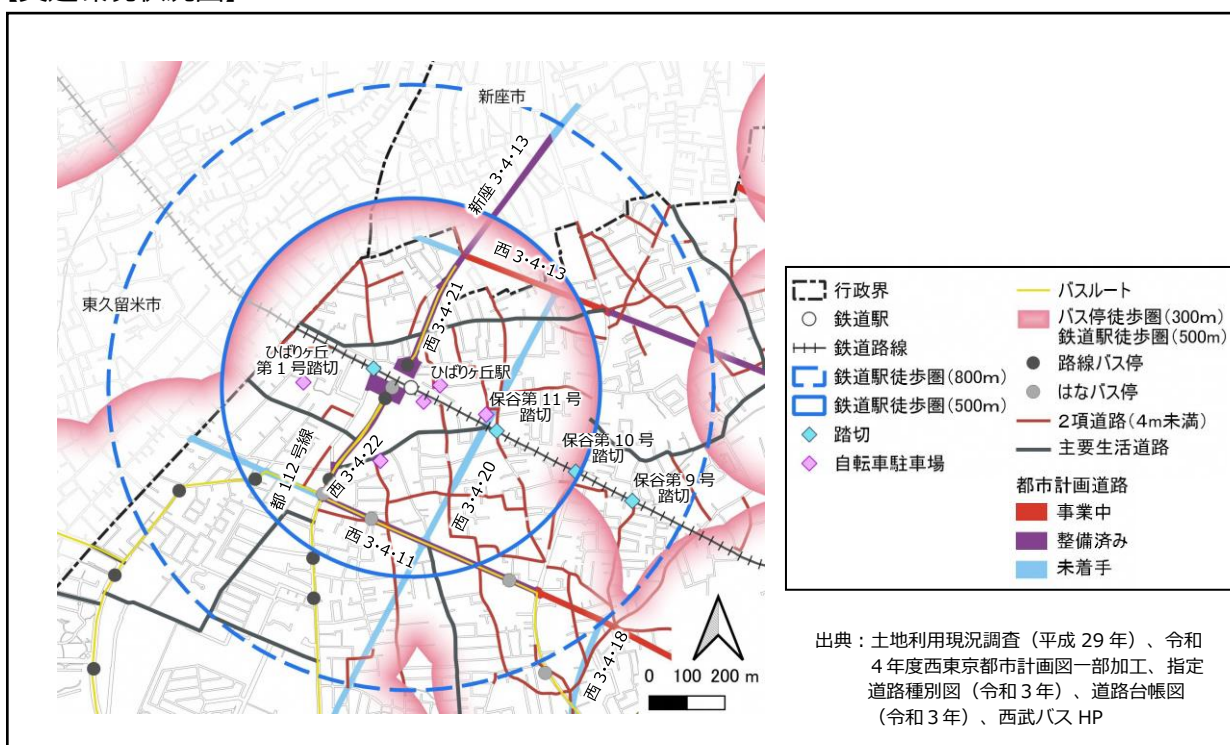
【公園・生産緑地等状況図】



③交通環境整備・人と環境にやさしいまちづくり

- 駅北側では、駅へのアクセス道路となる西東京3・4・21号ひばりヶ丘駅北口線及び交通広場が整備されています。また、西東京3・4・21号ひばりヶ丘駅北口線と接続する西東京3・4・13号保谷秋津線は、新座市区間を含め事業中となっています。
- 駅南側では、西東京3・4・22号ひばりヶ丘駅南口線及び南口交通広場が整備されています。交通広場については、駅舎のバリアフリー化にあわせて再整備されました。西東京3・4・11号練馬東村山線が主要地方道36号線との交差点から西東京3・2・6号調布保谷線の区間が事業中となっています。
- 西東京3・4・22号ひばりヶ丘南口線と西東京3・4・20号武蔵境保谷線との間の都道112号線の区間については、拠点間を結ぶ主要な道路であるものの、無電柱化されていないため、だれもが歩きやすい歩行空間の確保や災害発生時の通行確保に課題があります。
- 駅周辺の基盤整備は進みつつありますが、生活道路では幅員の狭い道路もあるほか、西武池袋線の横断は幅員の狭い踏切（ひばりヶ丘第1号など）を通る必要があるため、歩行者、自転車、自動車が錯綜し、安全性に課題があります。
- 踏切は遮断時間も長く、駅南北の行き来に課題があることから、東京都の「踏切対策基本方針」において、西武池袋線のひばりヶ丘から東久留米駅付近の区間が「鉄道立体化の検討対象区間」に位置付けられています。
- 交通の結節機能を担う南北の交通広場は、市民の移動手段である路線バスやはなバスが発着し、市内の主要なエリアや近隣市を結んでいます。
- 駅周辺には自転車駐車を整備し、自転車利用の需要に対応することで、放置自転車の抑制を図っていますが、自転車利用の需要を踏まえると、安定的な自転車駐車の環境整備が必要となります。

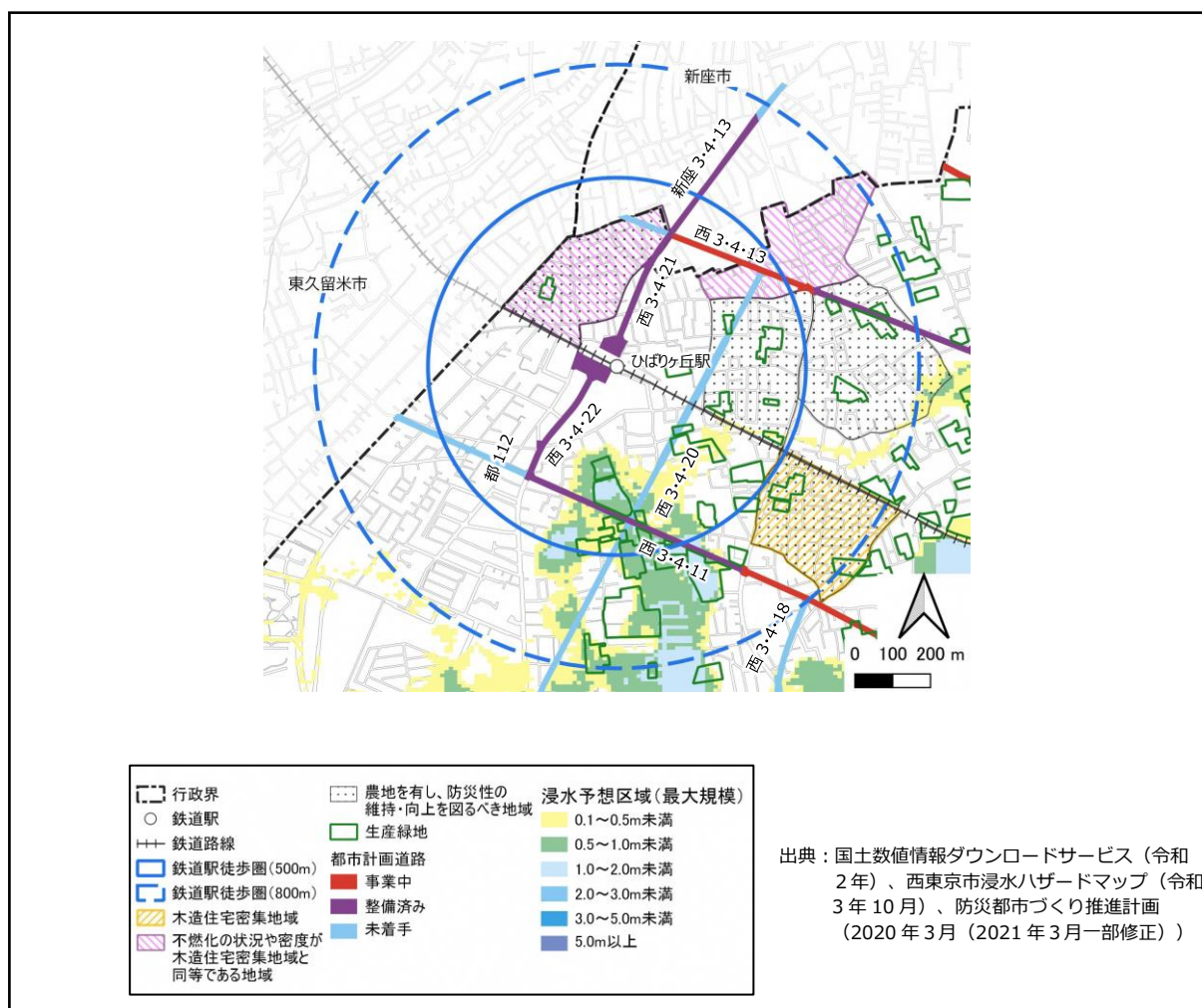
【交通環境状況図】



④防災まちづくり

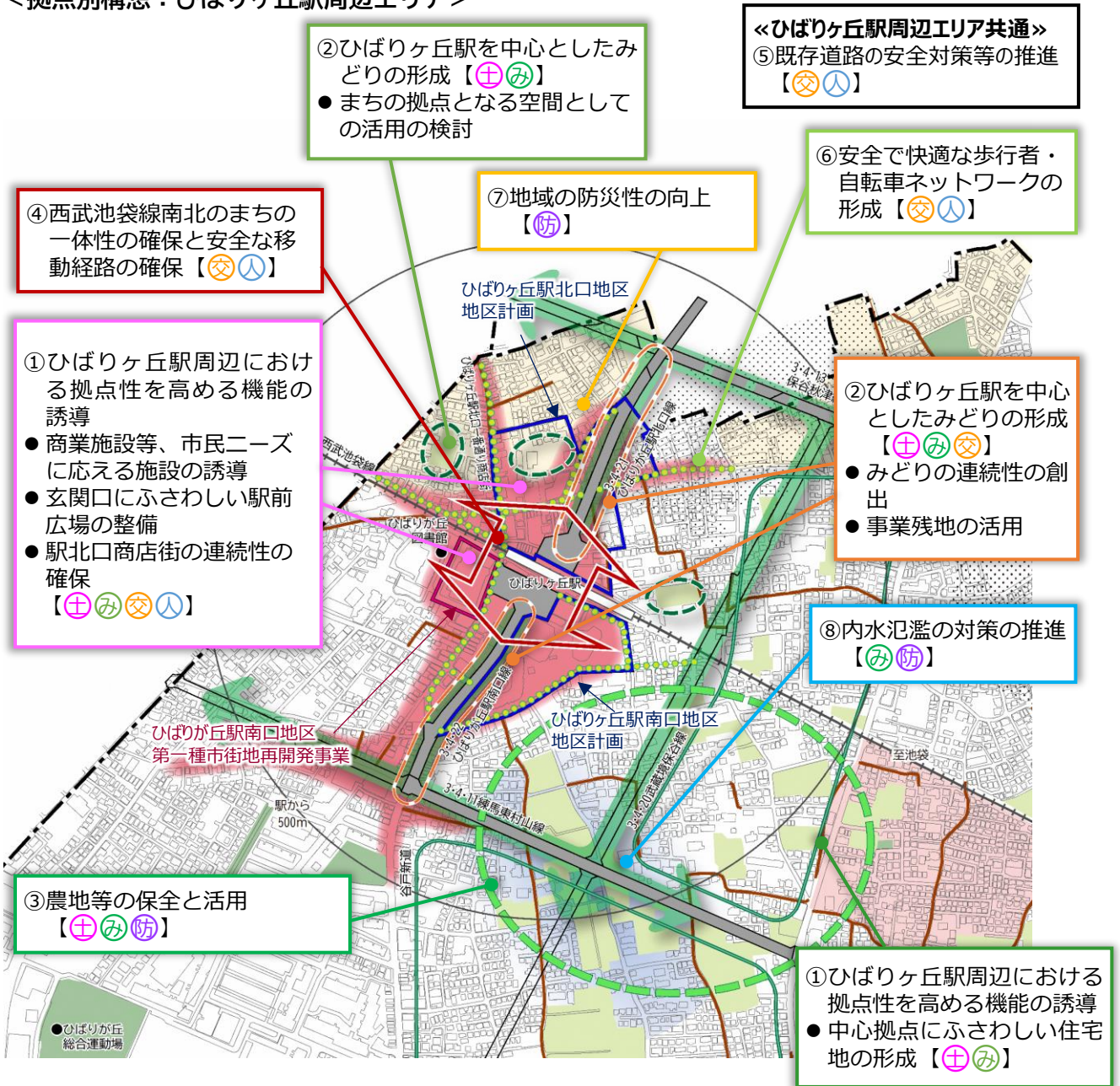
- 本エリアの北側の一部では、幅員の狭い道路や建物が密集しており、東京都の防災都市づくり推進計画において「農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域」の位置付けに加え、「不燃化の状況や住宅の密度が木造住宅密集地域と同等である地域」に位置付けられています。
- 不燃化の促進や、農地などのオープンスペースの保全、避難経路となる歩行空間の確保など、地域の特性に応じた防災性の維持・向上を図ることが必要です。
- 本エリアの南側は、ハザードマップにおいて浸水予想区域があり、1.0～2.0m未満の浸水深が想定されています。
- 近年、都市型水害の発生が多くみられることから、浸水対策を推進していくことが必要です。

【災害ハザードの状況図】

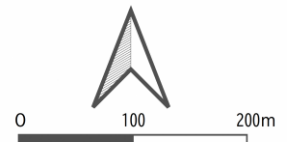


4) 施策の方向

<拠点別構想：ひばりヶ丘駅周辺エリア>



凡 例			
	木造住宅密集地域		鉄道・鉄道駅
	状況や密度が木造住宅密集地域と同等である地域		徒歩圏（駅を中心に半径500m圏）
	農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域		都市計画道路 整備済
	都市計画公園・主な緑地等		都市計画道路 事業中
	生産緑地		都市計画道路 未整備
	地区計画区域		2項道路（4m未満）
	市街地再開発事業区域		行政界



※図中の引き出し枠中の丸付き文字は、全体構想の分野に対応した施策の方向を示しています。

+：土地利用 **み**：みどり・水辺・都市景観 **交**：交通環境整備
防：防災まちづくり **人**：人と環境にやさしいまちづくり

①ひばりヶ丘駅周辺における拠点性を高める機能の誘導

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 日常生活の利便性を高める機能を持つ商業施設等の誘導、市民ニーズに応える施設の誘導により拠点性を高めます。
- 駅前広場は人びとが集まり、交流することができるにぎわいの空間を創出します。
- 地区計画制度などの手法を活用し、狭小宅地の集約化や細街路の整備を図るとともに、にぎわいのある商業地としての育成を目指します。
- 都市開発諸制度を適切に活用し、地域にふさわしい用途の導入や多様な機能集積の促進につなげます。
- ひばりヶ丘駅北口に広がる商店街では、建物更新時の壁面後退等により、歩行者空間を創出するとともに、低層部への商業施設等の誘導等により、商店街の連続性を確保します。
- 本エリア内の第一種低層住居専用地域（建蔽率 40%/容積率 80%）に指定されている箇所については、住環境や農地等のみどり保全を前提として、人口の維持・増加に向けて、中心拠点にふさわしい住宅地の形成を検討します。

②ひばりヶ丘駅を中心としたみどりの形成

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 西東京 3・4・11 号練馬東村山線、西東京 3・4・13 号保谷秋津線、西東京 3・4・20 号武蔵境保谷線、西東京 3・4・21 号ひばりヶ丘駅北口線、西東京 3・4・22 号ひばりヶ丘駅南口線は、道路植栽等により、みどりの連続性を創出します。
- 西東京 3・4・21 号ひばりヶ丘駅北口線の整備にともない発生した残地については活用を検討します。
- ひばりヶ丘駅北口一番通り西側にある生産緑地等については、まちの拠点となる空間としての活用を検討します。

③農地等の保全と活用

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 農地は、都市景観などに寄与するため、保全・活用について検討します。
- 西東京 3・4・11 号練馬東村山線沿いでは、戸建住宅を中心にまとまった農地があることから、みどりに囲まれた利便性の高い、良好な住環境の形成を推進するとともに、農地が持つ多様な機能を活かした活用方策を検討します。

④西武池袋線南北のまちの一体性の確保と安全な移動経路の確保

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 西武池袋線の踏切を除却し、南北の一体性を確保するため、西武池袋線の立体化について関係機関等と協議を進めます。
- 西武池袋線の立体化の検討状況を踏まえて、西東京3・4・20号武蔵境保谷線など、南北を結ぶ道路においては、整備を検討し、安全で快適な移動空間を確保します。
- 現在、東京都で事業中の西東京3・4・13号保谷秋津線については、早期整備を要請します。
- 交通の円滑化や事故の低減に向けた対策を検討します。
- 駅ホームのホームドアの設置については、西武鉄道と連携しながら、進めてまいります。

⑤既存道路の安全対策等の推進

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 商店街や住宅地内にみられる見通しの悪い交差点については、隅切り等の確保等により、安全性の向上を図ります。
- 拠点間を結ぶ道路である都道112号線のうち西東京3・4・22号ひばりヶ丘駅南口線から西東京3・4・20号武蔵境保谷線については、無電柱化の推進を東京都に要請してまいります。

⑥安全で快適な歩行者・自転車ネットワークの形成

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 駅を中心に、北口商店街や主要な施設、公園などを結ぶ歩行者ネットワークの形成を進めます。
- 都市計画道路の整備の際は、自転車通行空間等を確保し、歩行者・自転車のネットワークを形成します。
- 自転車駐車場の確保やシェアサイクルの取組など自転車利用の促進に向けた施策を推進します。

⑦地域の防災性の向上

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 防災性に課題のある地域については、建物の共同建替えの促進、土地の高度利用などによる街区再編、敷地面積の最低限度の導入、防火地域・準防火地域の指定、農地などのオープンスペースの保全などの取組を検討します。

⑧内水氾濫の対策の推進

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

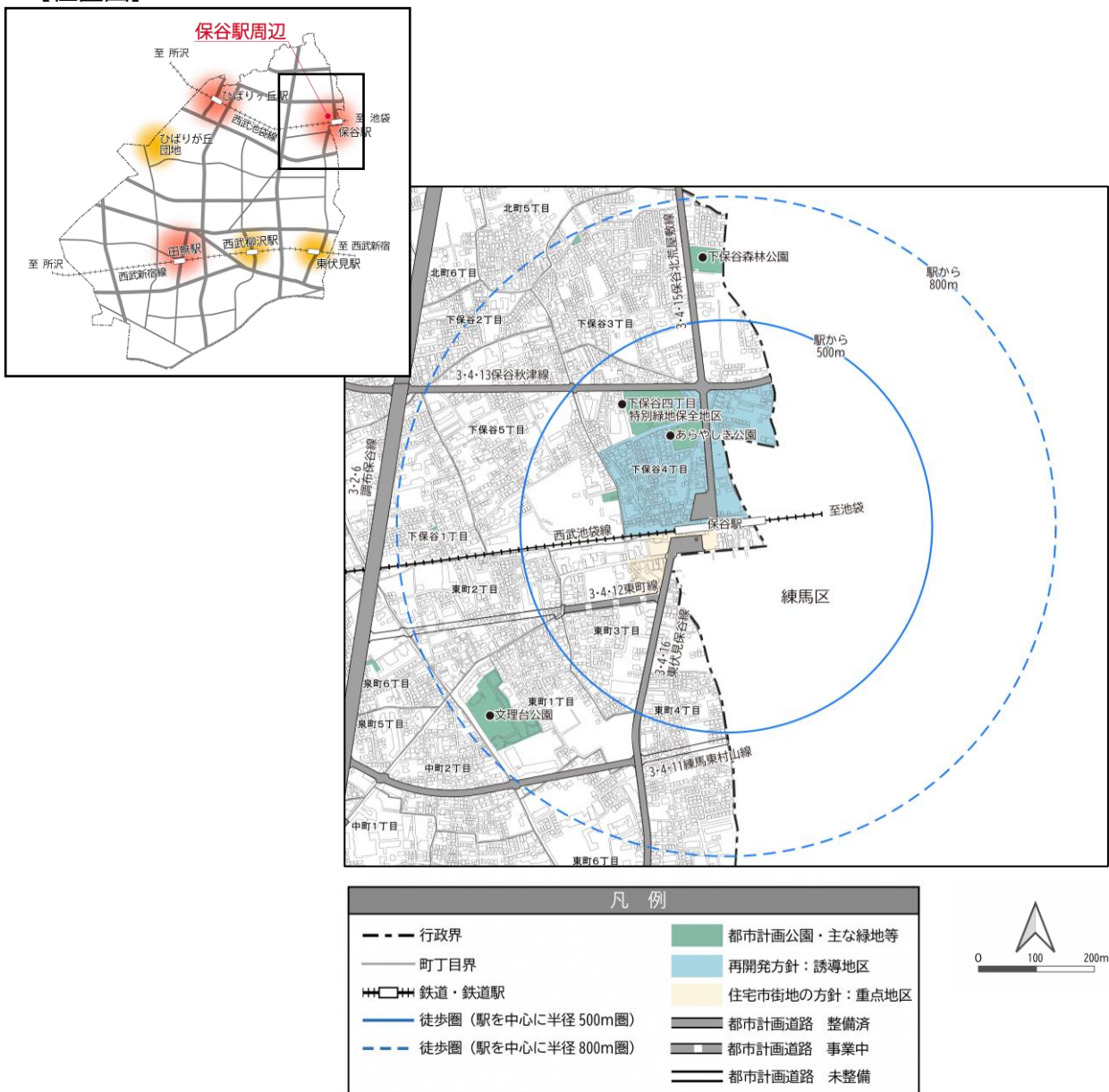
- 局地的な豪雨に伴う道路冠水などの軽減を図るため、雨水幹線の整備や雨水貯留浸透施設の設置、既設雨水管きよの改修などの浸水対策事業を推進します。
- 民地内を活用した雨水対策や多様な機能を持つ農地の保全を推進します。

(3) 保谷駅周辺エリア

1) 概況

- 保谷駅周辺エリアは、練馬区に接する市の北東部に位置しています。
- 駅北口は、全体的に戸建住宅を中心とする住宅地が形成されています。
- 駅南口は、市街地再開発事業によりスーパーマーケットや大型商業施設などや集合住宅が建ち、本市の中心的な商業地となっています。
- 本エリアは生産緑地や下保谷四丁目特別緑地保全地区があり、みどりが多いことが特徴となっています。

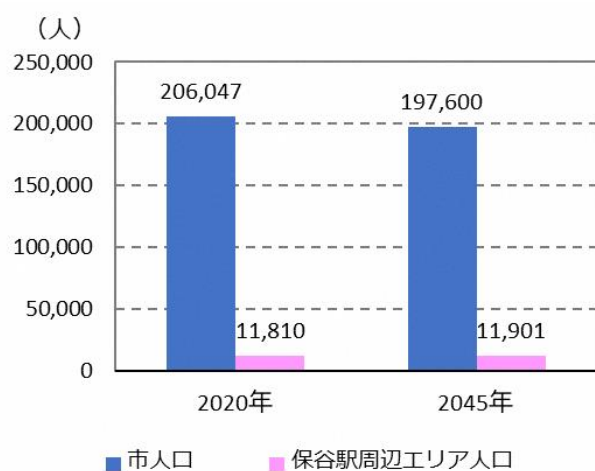
【位置図】



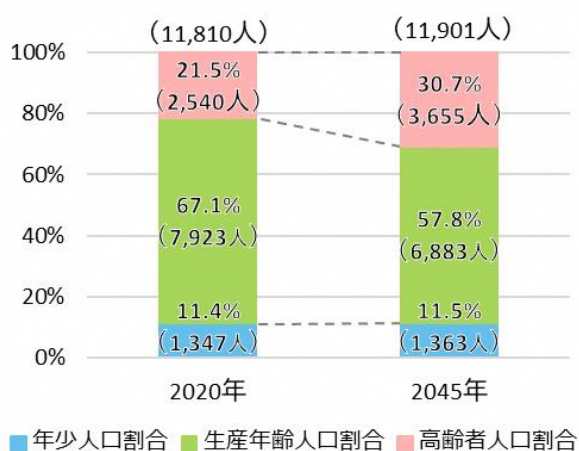
2) 人口動向

- 本エリアの令和 2（2020）年 12 月末現在の人口は、11,810 人（市全体の 5.7%）で、年少人口割合は 11.4%、生産年齢人口割合は 67.1%、高齢者人口割合は 21.5%となっています。
- 令和 27（2045）年の将来人口は、11,901 人（市全体の 6.0%）と微増すると推計されています。また、年少人口割合は 11.5%と横ばいで推移する一方、生産年齢人口割合は 57.8%、高齢者人口割合は 30.7%になると推計され、生産年齢人口が減少し、高齢化の進行が予測されています。

【市全域及び駅周辺エリアの人口】



【駅周辺エリアの年齢 3 区分別人口】



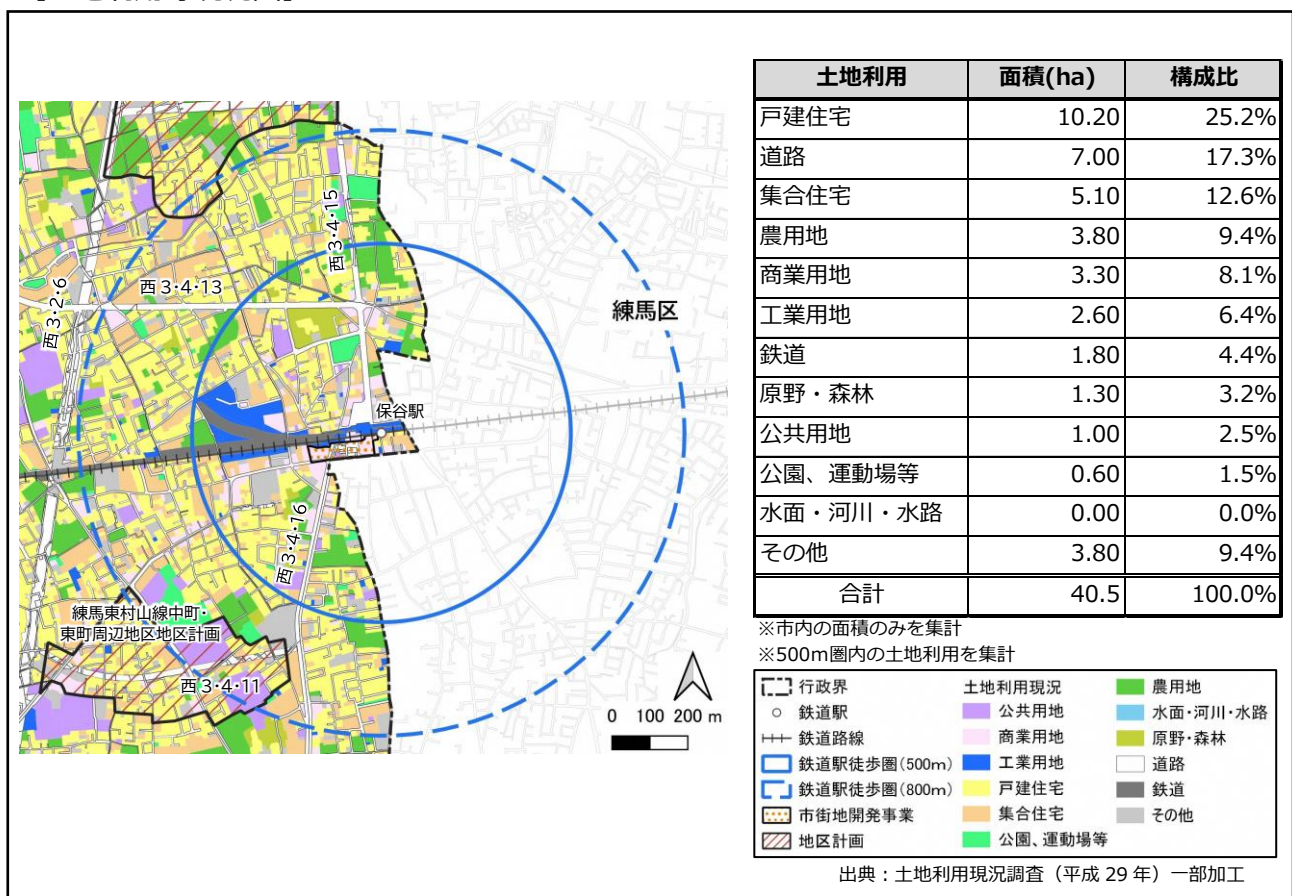
出典：統計にしようきょう（令和 2 年）、国立社会保障・人口問題研究所日本の地域別将来推計 人口（平成 30 年推計）
 （注）駅周辺の人口は駅を中心とした半径 500m 圏にかかる以下の町丁目の合計（下保谷 3～5 丁目、東町 1～4 丁目）

3) 現状と課題

①土地利用

- 本エリアは、住宅系土地利用が多くを占め、駅周辺にはスーパーマーケットや小規模店舗等の商業施設、医療、子育て、福祉施設等の立地とともに、「保谷駅南口地区第一種市街地再開発事業」による交通広場整備と合わせた買物環境・良好な住宅環境が整備されています。
- 駅北側は、大きな商業集積は見られず、交通広場を中心に商業施設がみられ、全体的に低層住宅を中心とした住宅地が形成されています。
- 駅南側は、市街地再開発事業により複合施設が整備されたほか、保谷新道（都道 233 号線）の沿道などに小規模店舗が集積し、にぎわいのある商業地が形成されています。
- 将来の人口減少及び高齢者人口割合の増加が予想されていることから、定住人口及び交流人口の維持、増加に向け多世代のニーズに即した都市機能の維持・誘導等により、更なる魅力の向上を図る必要があります。また、都市基盤の整備とあわせて、適切に土地利用を誘導するなど、中心拠点にふさわしいまちづくりを進めていくことが必要です。
- 本エリアの南北には第一種低層住居専用地域（建蔽率 40%/容積率 80%）で防火指定のない、開発を抑制している箇所があり、住環境の保全を図りつつ、拠点エリアにふさわしい土地利用の誘導等の検討が必要となっています。

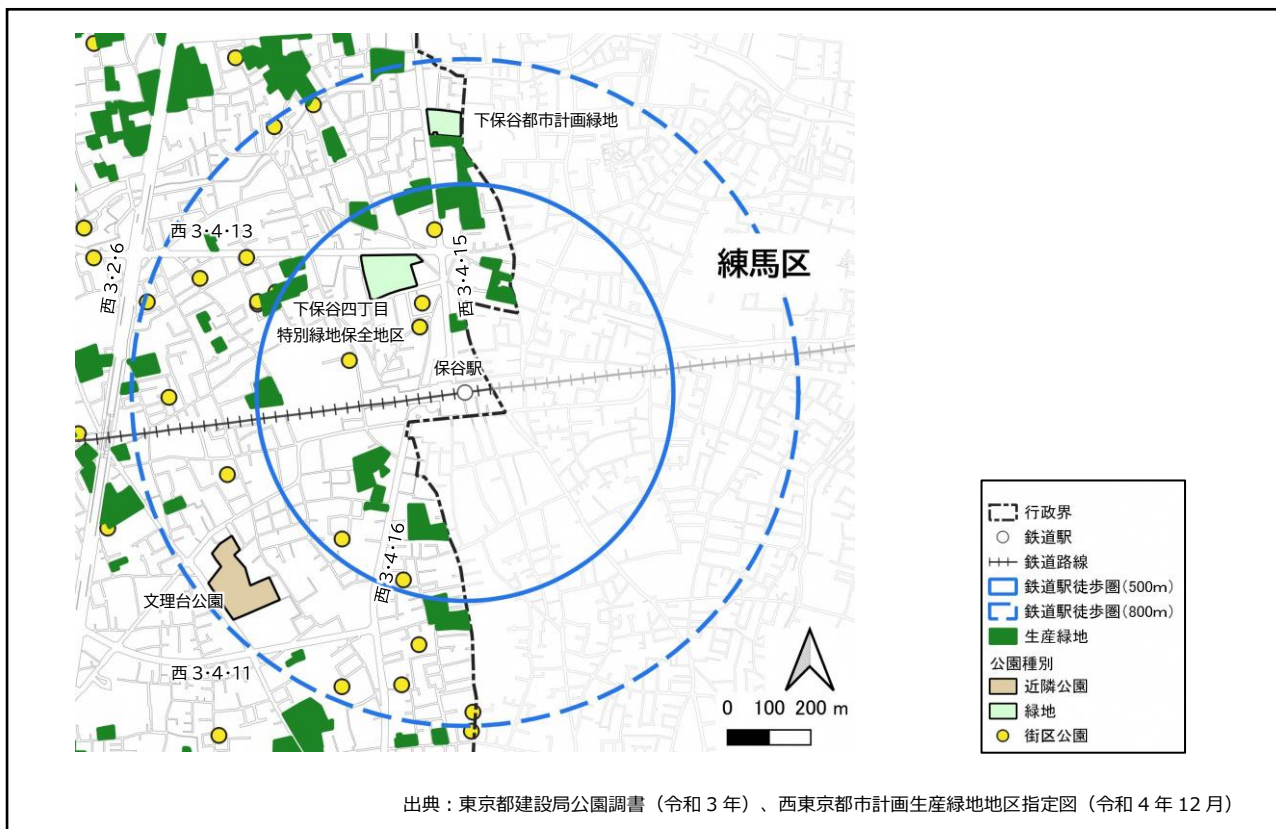
【土地利用等現況図】



②みどり・水辺・都市景観

- 本エリア及びその周辺には生産緑地や文理台公園等をはじめとした都市公園のほか、下保谷四丁目特別緑地保全地区があり、他の拠点に比べてみどりが多いことが特徴となっています。
- みどりは、まちにゆとりのある都市景観を創出するほか、防災、環境保全をはじめ、様々な重要な機能と役割をもっています。
- 駅至近の利便性から、生産緑地において宅地化が進むことが想定されるため、農地の保全とともに、多様なみどりを有する特徴を生かしながら、より自然を感じる空間形成等を図る必要があります。
- 下保谷四丁目特別緑地保全地区をはじめとした屋敷林や天神社の社寺林などがまとまってみられ、良好な住環境が保たれています。

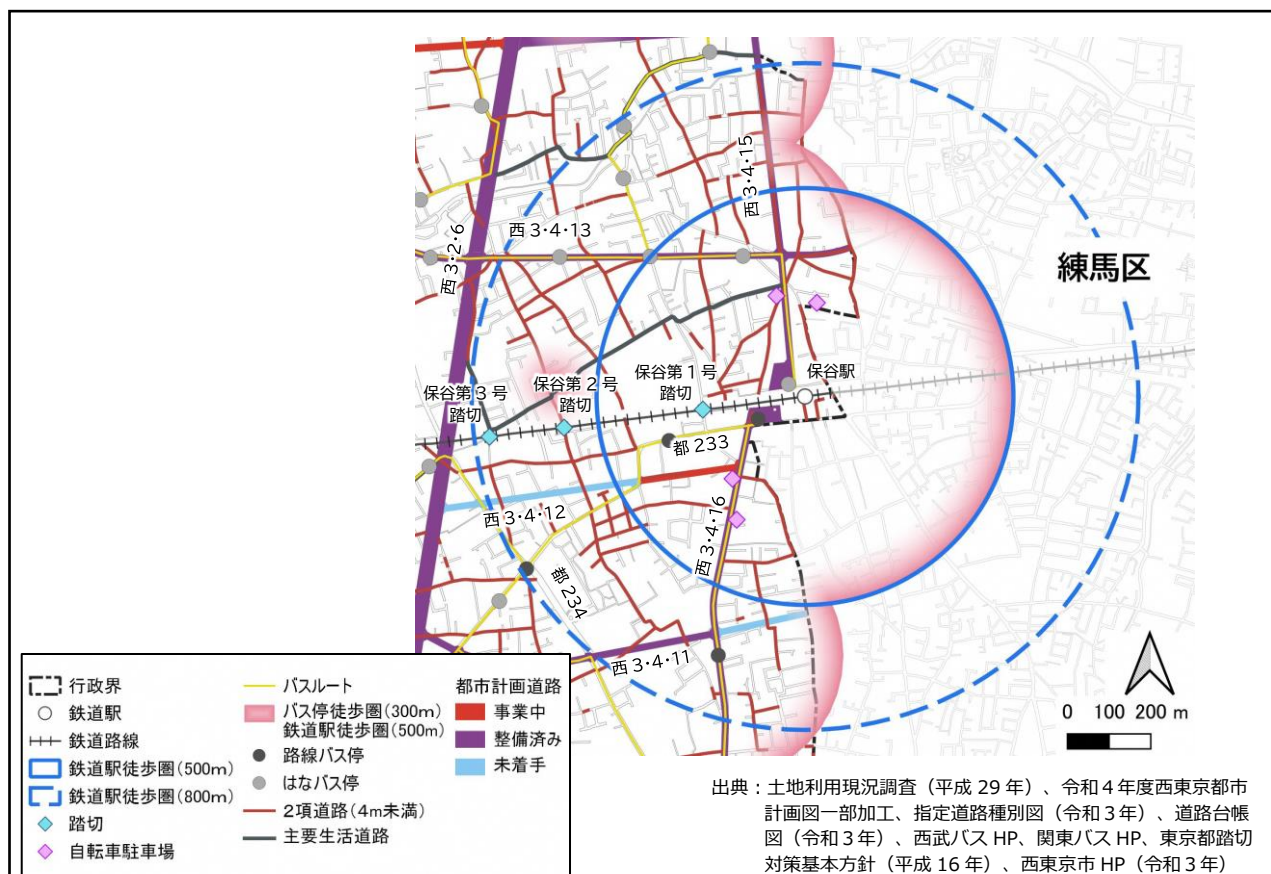
【公園・生産緑地等状況図】



③交通環境整備・人と環境にやさしいまちづくり

- 駅北側では、駅へのアクセス道路となる、西東京3・4・15号保谷北荒屋敷線及び交通広場が整備されています。
- 駅南側では、西東京3・4・16号東伏見保谷線が整備済みであり、交通広場からは運行頻度の高い路線バスが運行し、鉄道利用とともに交通結節点としての機能を有しています。
- 都道233号線はバス通りとなっているものの、道路幅員が狭く歩行者自転車にとって安全性に課題があります。
- 安全性の向上に向け、交通需要等を踏まえながら、都道233号線や西東京3・4・16号東伏見保谷線等の道路改修や一部事業中の西東京3・4・12号東町線の整備により、道路の機能向上や歩行者や自転車の安全性を確保する必要があります。
- 西武池袋線南北の連絡は、歩行者は駅自由通路がありますが、自動車や自転車は駅付近の幅員の狭い踏切のみであり、交通が錯綜し、危険な状況にあります。
- 踏切は、遮断時間も長く、駅南北の行き来に課題があることから、東京都の「踏切対策基本方針」において、西武池袋線の大泉学園駅から保谷駅付近の区間が「鉄道立体化の検討対象区間」に位置付けられています。
- 駅南北の連絡、まちの一体性が弱くなっており、人・自転車・自動車の南北の移動の利便性と安全性を確保する必要があります。
- 駅周辺には自転車駐車を整備し、自転車利用の需要に対応することで、放置自転車の抑制を図っていますが、今後も自転車利用の需要に合わせた環境整備に対応するため、動向を注視する必要があります。

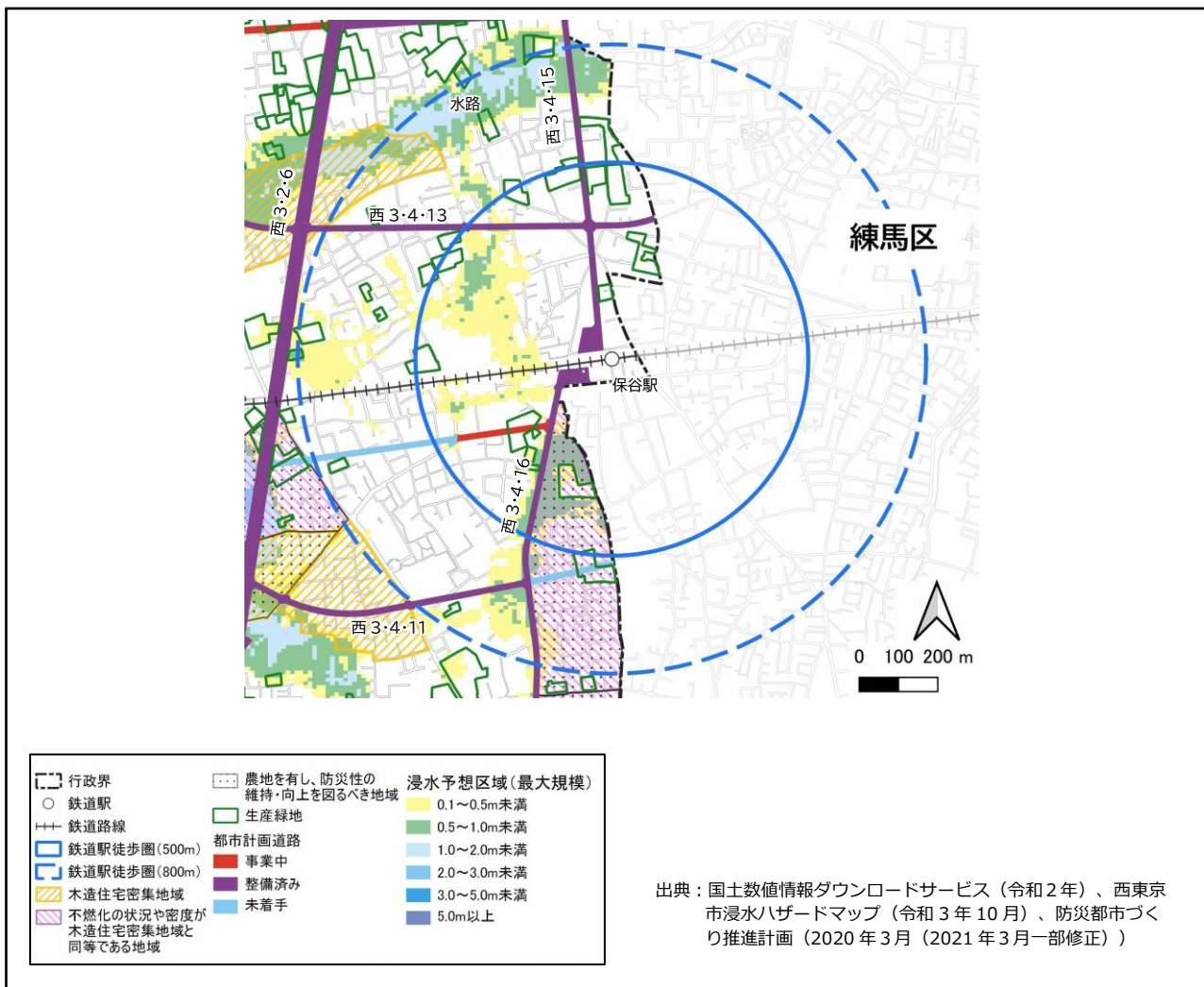
【交通環境状況図】



④防災まちづくり

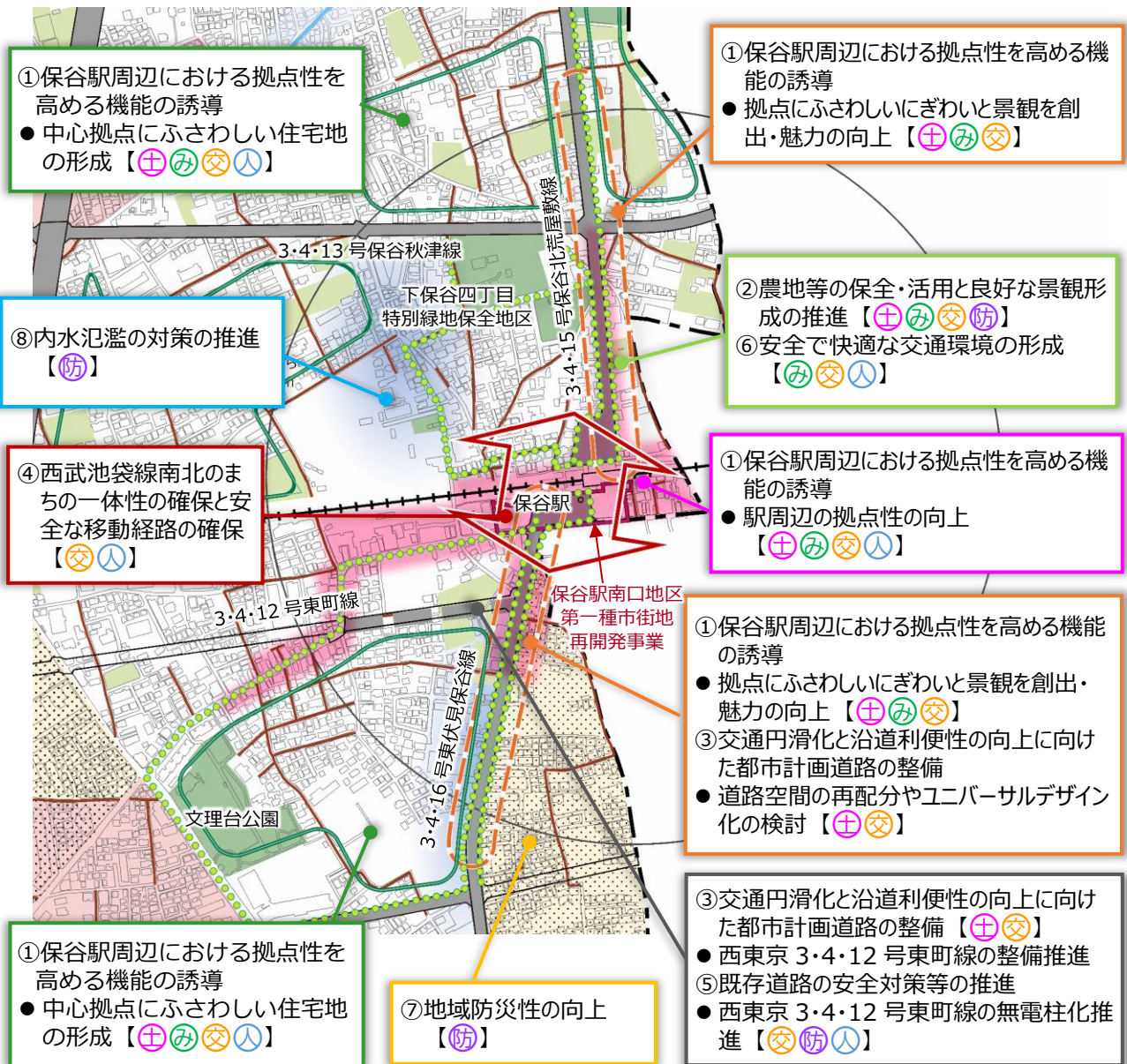
- 本エリアの駅南側の一部では、東京都の防災都市づくり推進計画において「農地を有し防災性の向上を図るべき地域」に位置付けられています。
- 農地などのオープンスペースの保全、避難経路となる歩行空間の確保など、防災性の維持・向上を図ることが必要です。
- 本エリアの南側から西側にかけて、ハザードマップにおいて浸水予想区域があり、1.0m未満の浸水が想定されており、浸水対策を推進していくことが必要です。

【災害ハザードの状況図】

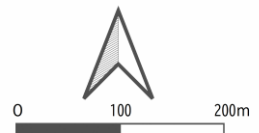


4) 施策の方向

<拠点別構想：保谷駅周辺エリア>



凡 例	
木造住宅密集地域	鉄道・鉄道駅
状況や密度が木造住宅密集地域と同等である地域	徒歩圏（駅を中心に半径500m圏）
農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域	都市計画道路 整備済
都市計画公園・主な緑地等	都市計画道路 事業中
生産緑地	都市計画道路 未整備
市街地再開発事業区域	2項道路（4m未満）
河川	行政界



※図中の引き出し枠中の丸付き文字は、全体構想の分野に対応した施策の方向を示しています。

土: 土地利用

み: みどり・水辺・都市景観

交: 交通環境整備

防: 防災まちづくり

人: 人と環境にやさしいまちづくり

①保谷駅周辺における拠点性を高める機能の誘導

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 日常生活の利便性を高める機能を持つ商業機能や業務機能の誘導のほか、道路や公園などの基盤整備、公共空間のユニバーサルデザイン化により駅周辺の拠点性を高めます。
- 拠点内の骨格を構成する西東京3・4・15号保谷北荒屋敷線、西東京3・4・16号東伏見保谷線の沿道や駅周辺では、地域特性に合わせた土地利用を誘導するとともに、拠点にふさわしいにぎわいがある商業地としての育成を目指します。
- 都市開発諸制度を適切に活用し、地域にふさわしい用途の導入や多様な機能集積を促進につなげます。
- 本エリア内の第一種低層住居専用地域（建蔽率40%/容積率80%）に指定されている箇所については、住環境や農地等のみどりの保全を前提として、人口の維持・増加に向けて、中心拠点にふさわしい住宅地の形成を検討します。

②農地等の保全・活用と良好な景観形成の推進

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 農地は、都市景観などに寄与するため、保全・活用について検討します。
- 保谷駅から文理台公園や下保谷四丁目特別緑地保全地区等の特徴あるみどりとつながる道路の植栽等によりみどりのネットワーク形成と景観形成を図ります。

③交通円滑化と沿道利便性の向上に向けた都市計画道路の整備

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 安全性の向上に向け、交通需要等を踏まえた道路改善や沿道における計画的な土地利用の誘導を図ります。
- 一部事業中の西東京3・4・12号東町線の早期整備を推進するとともに、無電柱化を推進します。
- 西東京3・4・16号東伏見保谷線においては、道路空間の再配分やユニバーサルデザイン化について検討します。

④西武池袋線南北のまちの一体性の確保と安全な移動経路の確保

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 西武池袋線の踏切を除去し、南北の一体性を確保するため、西武池袋線の立体化について関係機関等と協議を進めます。
- 駅南北を結ぶ歩行者空間、自転車通行空間の確保等により、安全な移動空間を確保します。
- 交通の円滑化や事故の低減に向けた対策を検討します。
- 駅ホームのホームドアの設置については、西武鉄道と連携しながら、進めてまいります。

⑤ 既存道路の安全対策等の推進

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 西東京 3・4・16 号東伏見保谷線など整備済の都市計画道路等においては、少子高齢化に対応したユニバーサルデザイン化、安全対策、自転車通行空間の確保等を推進し、駅につながる道路区間の再配分などを検討します。
- 駅から連続した快適な歩行空間の確保や防災性の向上を図るため、都道 233 号線のうち、事業中の西東京 3・4・12 号東町線から都道 234 号線までの区間については、東京都に無電柱化の推進を要請します。
- 都道 233 号線のうち、保谷駅南口から事業中の西東京 3・4・12 号東町線の区間については、東京都と協議を行い、安全な歩行空間を確保します。

⑥ 安全で快適な交通環境の形成

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 保谷駅から文理台公園や下保谷四丁目特別緑地保全地区などを結ぶ道路等においては、個性ある景観づくりとあわせて、安全な歩行者の通行、快適な自転車の通行を確保し、本エリア内を結ぶ歩行者・自転車ネットワークとして位置付けます。
- 保谷駅周辺の道路は、歩行者の動線を明確化し、駅利用者等が安全で快適に歩ける歩行環境を確保します。
- 自転車駐車場の確保やシェアサイクルの取組など自転車利用の促進に向けた施策を推進します。

⑦ 地域の防災性の向上

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 防災性に課題のある地域については、敷地面積の最低限度の導入、農地などのオープンスペースの確保などの取組を検討します。

⑧ 内水氾濫の対策の推進

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

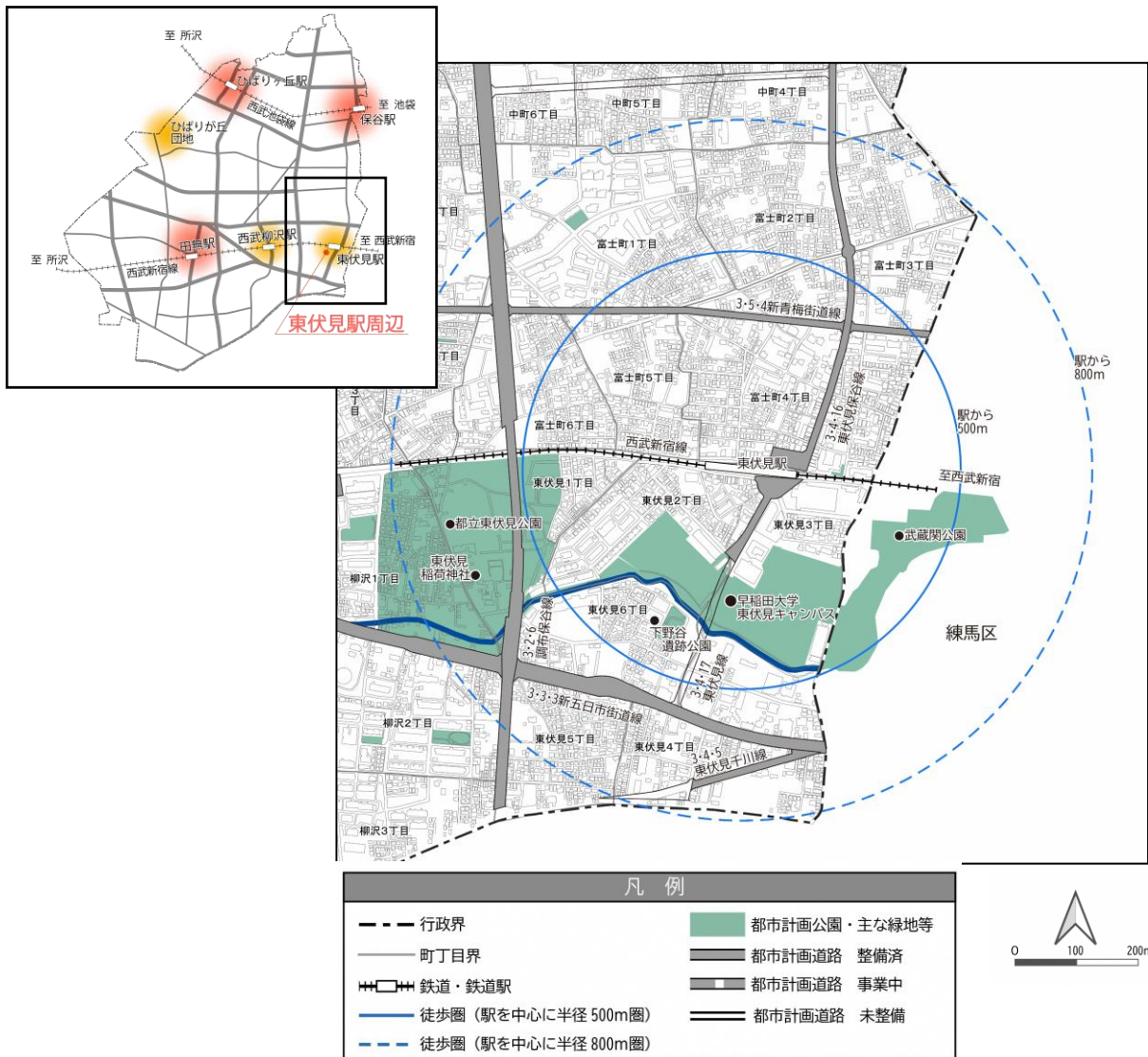
- 局地的な豪雨に伴う道路冠水などの軽減を図るため、雨水幹線の整備や雨水貯留浸透施設の設置、既設雨水管きよの改修などの浸水対策事業を推進します。
- 民地内を活用した雨水対策や多様な機能を持つ農地の保全を推進します。

(4) 東伏見駅周辺エリア

1) 概況

- 東伏見駅周辺エリアは、練馬区に接する市の南東部に位置しています。
- 駅北口は、小規模店舗が集積し、商店街が形成された商業地となっています。
- 駅南口は、早稲田大学東伏見キャンパスやアイスアリーナが立地し、学生や利用者でにぎわいを見せており、その周辺にはスーパーマーケット等とともに商店街が形成されています。
- 本エリアの周辺は、本市の広域交通軸を形成する、西東京3・5・4号新青梅街道線や西東京3・3・3号新五日市街道線、西東京3・2・6号調布保谷線があり、その沿道には中層住宅地をはじめ商業用地や公園用地等が立地しており、その後背地には落ち着いたある低層住宅地が形成されています。

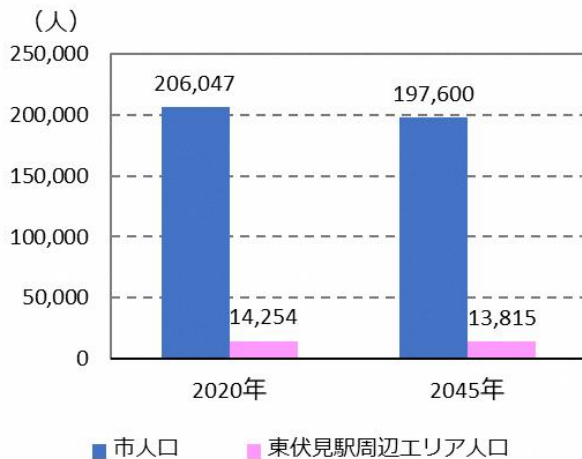
【位置図】



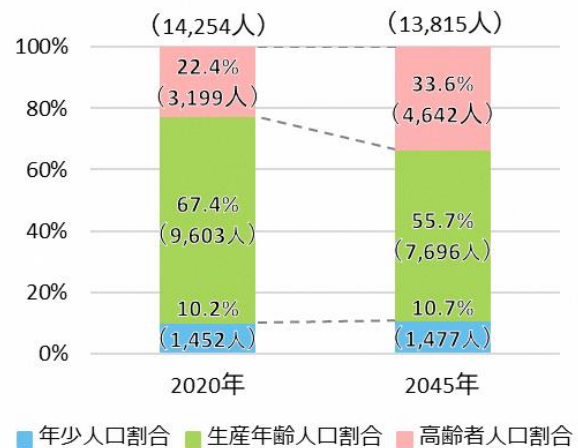
2) 人口動向

- 本エリアの令和2（2020）年12月末現在の人口は、14,254人（市全体の6.9%）年少人口割合は10.2%、生産年齢人口割合は67.4%、高齢者人口割合は22.4%となっています。
- 令和27（2045）年の将来人口は、13,815人（市全体の7.0%）と減少する推計となっています。また、年少人口割合は10.7%と横ばいで推移する一方、生産年齢人口割合は55.7%、高齢者人口割合は33.6%になると推計され、生産年齢人口が減少し、高齢化の進行が予測されています。

【市全域及び駅周辺エリアの人口】



【駅周辺エリアの年齢3区分別人口】



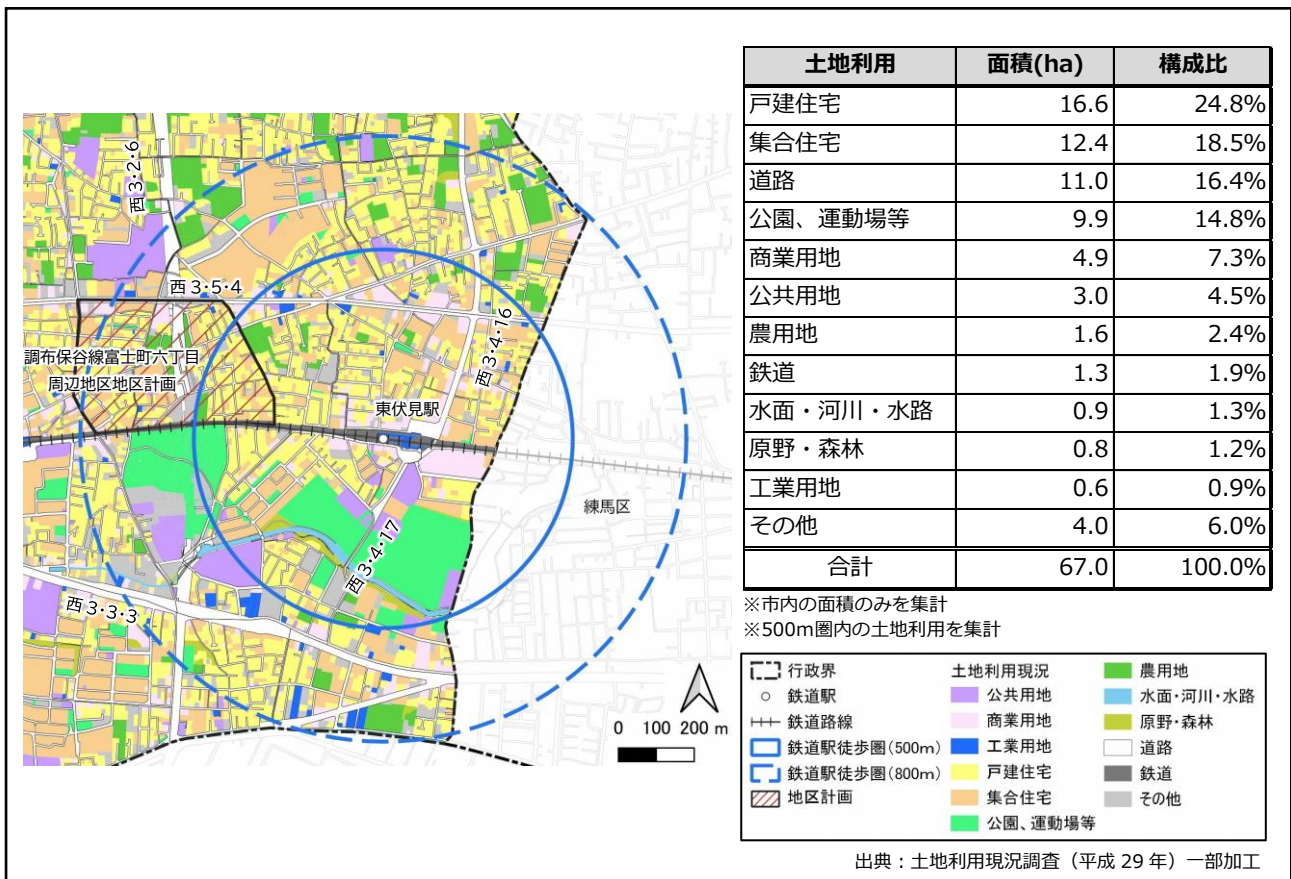
出典：統計にしよう（令和2年）、国立社会保障・人口問題研究所日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）
 （注）駅周辺の人口は駅を中心とした半径500m圏にかかる以下の町丁目の合計（東伏見1～3、6丁目、富士町1～6丁目）

3) 現状と課題

①土地利用

- 駅北側は、住宅系土地利用が多くを占め、低層住宅と中層住宅による良好な住宅地を形成しています。また、西東京3・2・6号調布保谷線の周辺には、「調布保谷線富士町六丁目周辺地区地区計画」を決定し、沿道サービス機能の確保をはじめ、みどり豊かな街並み景観の形成、防災軸を中心とした地域防災機能の強化、住環境の保全・改善を図っています。
- 駅南側は、早稲田大学東伏見キャンパスやスーパーマーケットが立地しています。また、石神井川が流れており、石神井川沿いは都市計画緑地となっています
- 将来の人口減少及び高齢者人口割合の増加が予測されることから、日常生活における利便性をさらに充実させ、ファミリー世帯等をはじめとした若年層からも住み続けたいと思えるよう、日常生活に必要な都市機能の維持・誘導等により、にぎわいと交流の創出を図る必要があります。

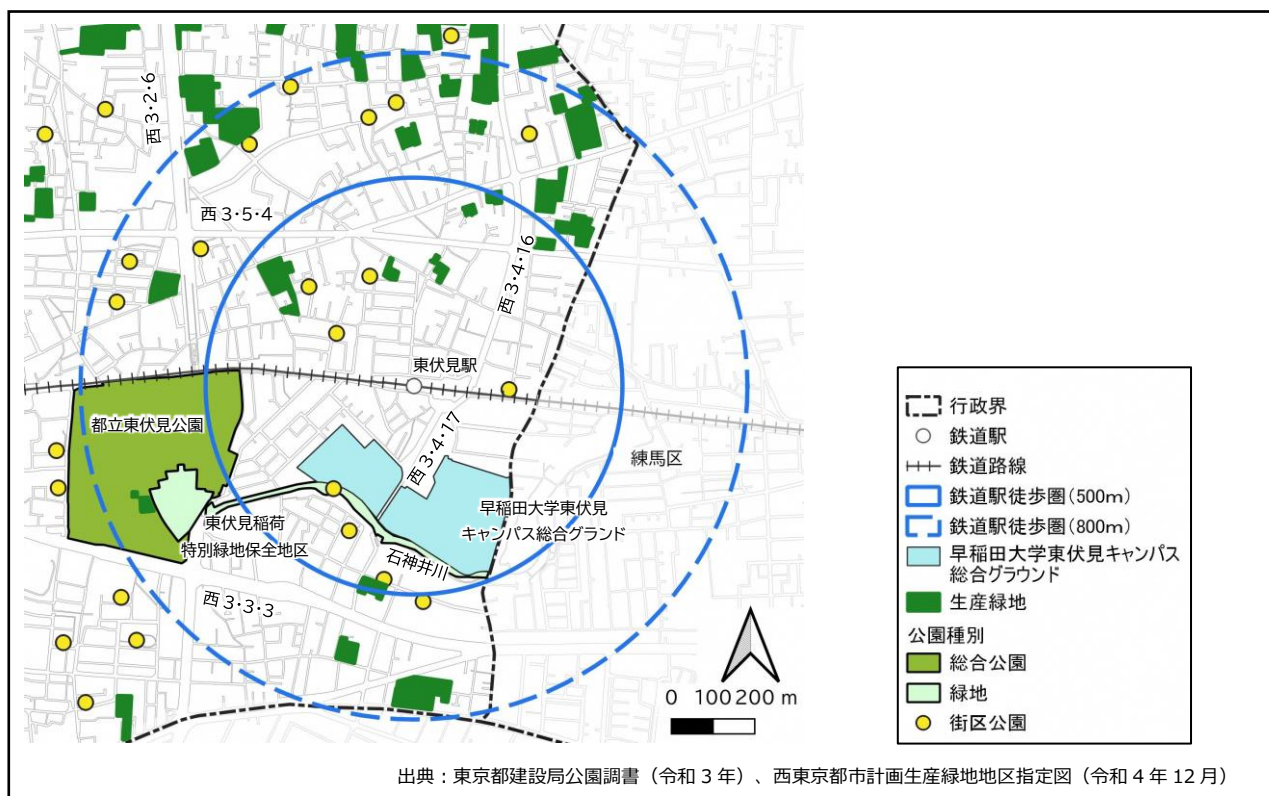
【土地利用等現況図】



②みどり・水辺・都市景観

- 駅北側は、生産緑地がまとまり、みどりに囲まれた住環境となっています。
- 駅南側は、東伏見稲荷神社、国史跡の下野谷遺跡等の歴史的資源や早稲田大学東伏見キャンパス、石神井川沿いの都市計画緑地などのみどりがあります。
- また、東京都では、都市施設の整備（都立東伏見公園、伏見通り、石神井川）を進めており、それらの整備と合わせて、下野谷遺跡、東伏見稲荷特別緑地保全地区、早稲田大学東伏見キャンパスなどの地域資源と一体となったみどり豊かなうるおい空間の創出を目指しています。
- これらのみどりと水辺の資源を積極的に保全・活用しながら、貴重な地域資源を活かした拠点形成や景観づくりを推進する必要があります。

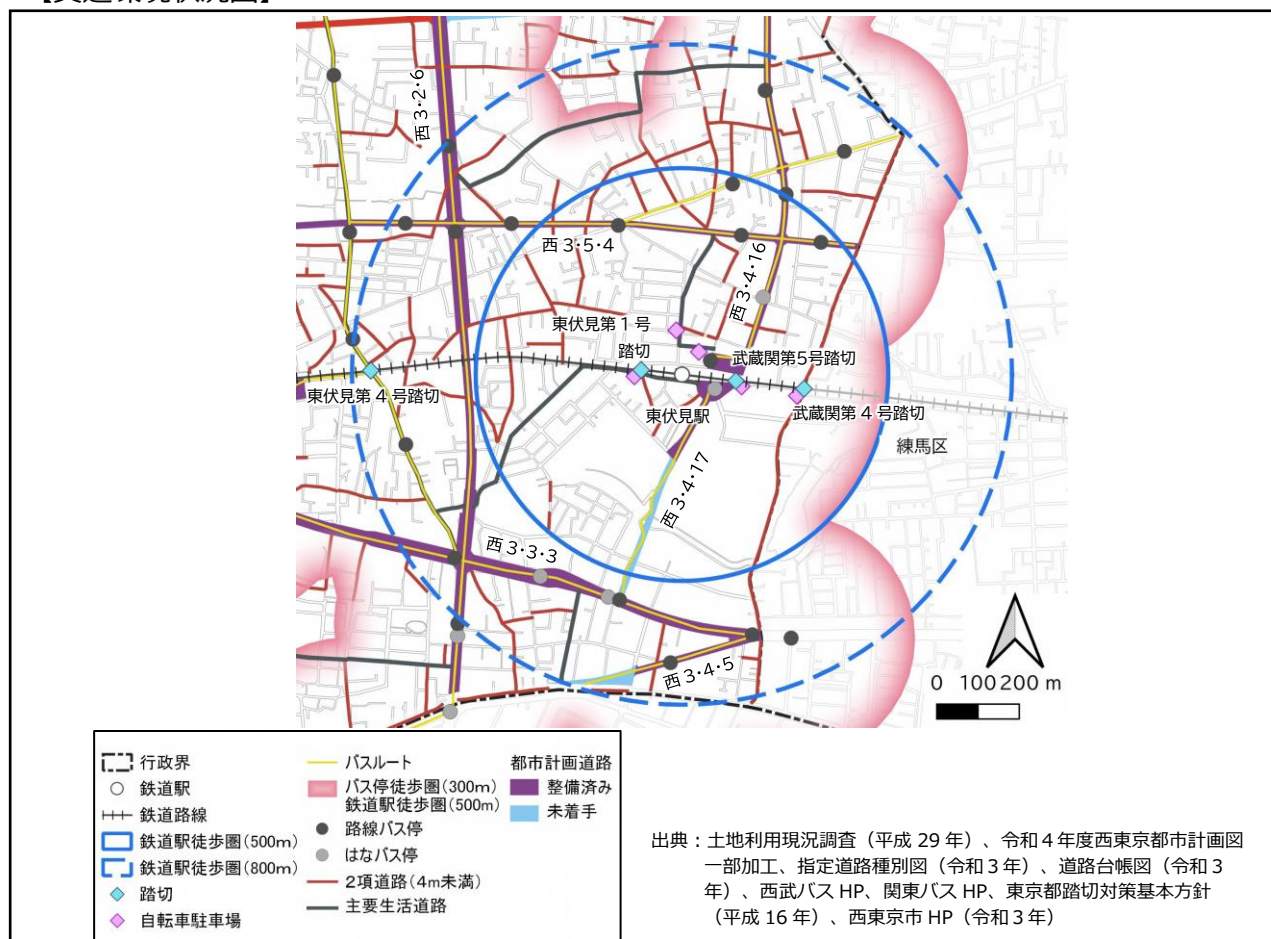
【公園・生産緑地等状況図】



③交通環境・人と環境にやさしいまちづくり

- ・ 駅北側は、西東京 3・4・16 号東伏見保谷線及び北口交通広場や西東京 3・5・4 新青梅街道線が整備されています。整備された都市計画道路のうち、無電柱化にはなっていない区間があるため、交通環境や防災性に課題があります。
- ・ 駅南側は、西東京 3・4・17 号東伏見線のうち、南口交通広場から東伏見駅南側交差点まで整備されています。
- ・ 武蔵関 5 号踏切及び東伏見 1 号踏切による歩行者、自転車、自動車交通の分断や錯綜など様々な課題があることから、東京都をはじめとした関係機関との連携により、西武新宿線の連続立体交差事業（井荻駅から西武柳沢駅間）に向けた検討を進めています。
- ・ 西武新宿線の連続立体交差事業を見据えた東伏見駅周辺の住環境や公共交通の維持・向上、拠点にふさわしいにぎわい誘導に向け、東伏見駅南口へのアクセス性向上に資する西東京 3・4・17 号東伏見線の整備推進や東伏見稲荷神社などの歴史資源などと連携した駅周辺の活性化が求められます。
- ・ 駅北側の交通広場には、路線バスやはなバスが乗り入れています。南側の交通広場は、はなバスが乗り入れています。西武新宿線の連続立体交差事業にともない、駅前広場内の歩道や車道、バス発着場所などの配置変更について検討します。
- ・ 駅周辺には自転車駐車を整備し、自転車利用の需要に対応することで、放置自転車の抑制を図っていますが、今後も自転車利用の需要に合わせた環境整備に対応するため、動向を注視する必要があります。

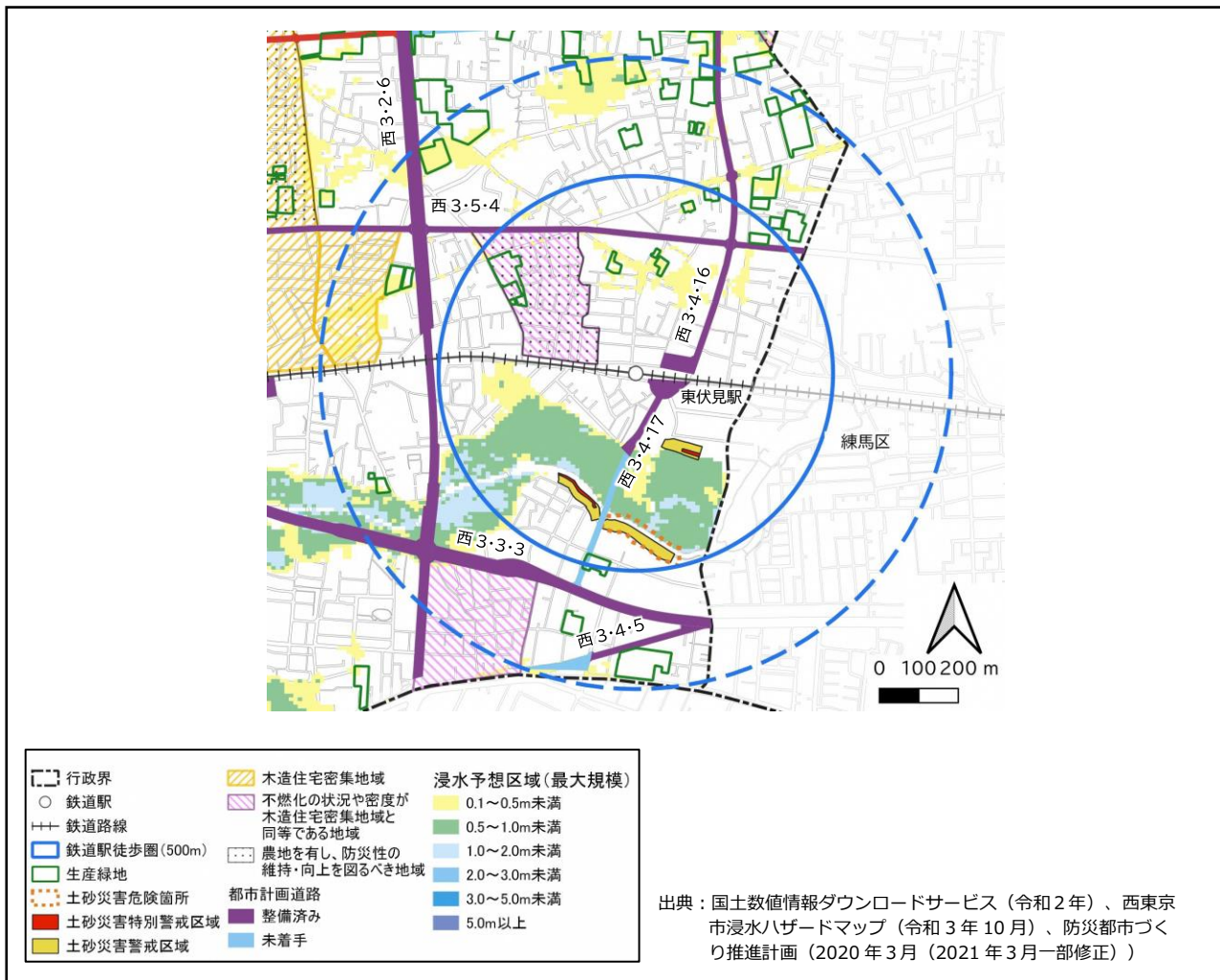
【交通環境状況図】



④防災まちづくり

- 本エリアの南側を流れる石神井川は、貴重な水辺空間となっていますが、ハザードマップにおいて、浸水予想区域があり、3.0 から 5.0m の浸水深が想定されています。
- 河川改修など、ハード・ソフトの両面から自然災害に対する安全性を上げていく必要があります。
- 石神井川沿岸の一部の地域においては、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に指定されています。

【災害ハザードの状況図】



4) 施策の方向

<拠点別構想：東伏見駅周辺エリア>

「東伏見駅周辺エリア共通」

- ②良好な住環境の形成【⊕み交】
- ⑦地域の防災性の向上【防】

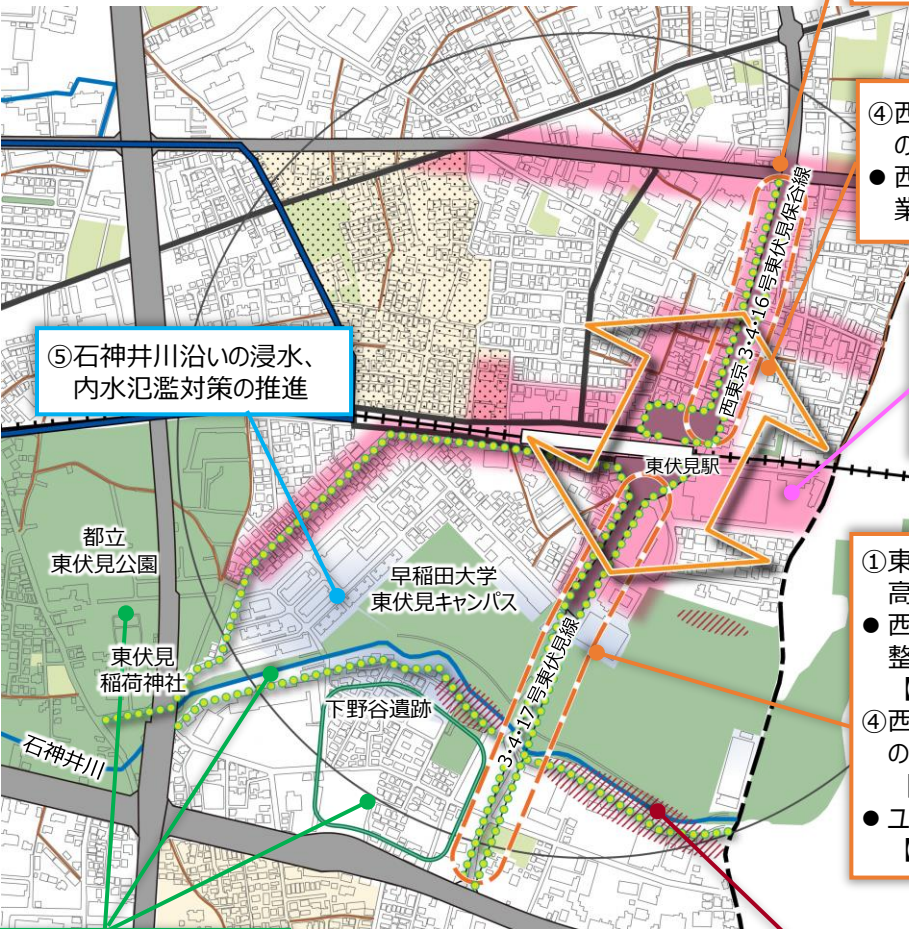
- ④西武新宿線南北のまちの一体性の確保と安全な移動経路の確保
- 歩行者・自転車ネットワークの形成
- ユニバーサルデザイン化の検討【⊕み交人】

- ④西武新宿線南北のまちの一体性の確保と安全な移動経路の確保
- 西武新宿線の連続立体交差事業の早期実現【⊕み交人】

- ①東伏見駅周辺における拠点性を高める機能の誘導
- 駅周辺の拠点性の向上【⊕み交】

- ①東伏見駅周辺における拠点性を高める機能の誘導
- 西東京3・4・17号東伏見線未整備区間の整備推進【⊕交】
- ④西武新宿線南北のまちの一体性の確保と安全な移動経路の確保【⊕み交人】
- ユニバーサルデザイン化の検討【⊕み交人】

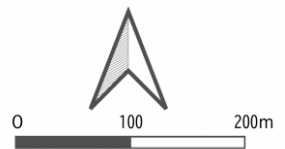
- ⑤石神井川沿いの浸水、内水氾濫対策の推進



- ③個性ある景観の形成【⊕み交】

- ⑥土砂災害特別警戒区域等への対策【防】

凡 例	
 状況や密度が木造住宅密集地域と同等である地域	鉄道・鉄道駅
 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域	徒歩圏（駅を中心に半径500m圏）
 都市計画公園・主な緑地等	都市計画道路 整備済
 生産緑地	都市計画道路 事業中
河川	都市計画道路 未整備
	2項道路（4m未満）
	行政界



※図中の引き出し枠中の丸付き文字は、全体構想の分野に対応した施策の方向を示しています。

- ⊕：土地利用
- み：みどり・水辺・都市景観
- 交：交通環境整備
- 防：防災まちづくり
- 人：人と環境にやさしいまちづくり

4) 施策の方向

①東伏見駅周辺における拠点性を高める機能の誘導

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 日常生活の利便性を高める機能を持つ商業施設など市民ニーズを踏まえた都市機能施設の誘導により拠点性を高めます。
- 西武新宿線の連続立体交差事業（井荻駅から西武柳沢駅間）を契機とした地域拠点にふさわしいにぎわいづくりや交通結節機能の強化に向け、交通広場の再整備をはじめ、高架下利用、駅前にふさわしい魅力ある拠点形成を図るため、鉄道事業者や大学などと公民連携によるまちづくりを推進します。
- 東伏見駅南口へのアクセス道路となる西東京3・4・17号東伏見線は、多くの人が行き交い、にぎわい・交流の創出のきっかけとなることや公共交通など日常的な利用においても維持・向上が図られることから、連続立体交差事業を契機とした整備を推進します。

②良好な住環境の形成

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 現在の良好な住環境を維持しつつ、ファミリー世帯等をはじめとした多様な世代にとって住みやすい環境の形成に向け、低層住宅と中層住宅が共存した住宅地の誘導や駅周辺に日常生活を支えるにぎわいを誘導します。
- 幹線道路沿道の後背の住宅地と共存する建築物の誘導や地区状況に応じた地区計画等のまちづくりのルールの検討など、地域住民との協働によるまちづくりの取組を検討します。

③個性ある景観の形成

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 東伏見稻荷神社や下野谷遺跡などの歴史的資源を踏まえ、地域ブランドの発信など観光・交流を促すまちづくりを検討します。
- 都立東伏見公園や農地などのみどりを貴重な景観資源としてとらえ、保全・活用について検討します。
- 主要な道路（都市計画道路等）や東伏見稻荷緑地保全地区、都立東伏見公園、石神井川等につながる道路の植栽、沿道敷地における緑化等により、みどりと水辺の連続したネットワークによる回遊性の創出や個性ある景観形成を図ります。
- 都立東伏見公園の魅力向上に向け、東京都に早期の整備要請を行います。

④西武新宿線南北のまちの一体性の確保と安全な移動経路の確保

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 南北の一体性を確保するため、西武新宿線の連続立体交差事業（井荻駅から西武柳沢駅間）の早期実現を目指します。
- 東伏見駅の南北をつなぐ西東京3・4・16号東伏見保谷線や西東京3・4・17号東伏見線の整備済区間は、駅利用者や来訪者の通行が多い道路であるため、安全な歩行者の通行や快適な自転車の走行が確保できるよう、南北動線の拡充や西武新宿線の連続立体交差事業（井荻駅～西武柳沢駅間）に伴う側道整備の推進とともに、道路及び沿道の緑化により、みどりに囲まれた歩行者・自転車ネットワークが図れるように配慮します。また、道路空間の再配分やユニバーサルデザインについて検討します。
- 西武新宿線の連続立体交差事業（井荻駅から西武柳沢駅間）に伴い、鉄道や交通広場の再整備と合わせたバス路線の充実・再編について検討します。
- 駅ホームのホームドアの設置については、西武鉄道と連携しながら、進めます。
- 自転車駐車場の確保やシェアサイクルの取組など自転車利用の促進に向けた施策を推進します。

⑤石神井川沿いの浸水、内水氾濫の対策の推進

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 東京都が実施する石神井川の河川改修などの早期整備を要請します。また、雨水貯留浸透施設の設置や既設雨水管きよの改修などの浸水対策事業を推進します。
- 民地内の緑化、公共施設用地の緑化、農地の保全等みどりの持つ多様な機能を活用した雨水対策など、官民連携による防災活動を推進します。

⑥土砂災害特別警戒区域等への対策

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 石神井川周辺の土砂災害特別警戒区域等は住宅地に隣接していることから、地域住民に対して警戒区域ごとのハザードマップによる周知強化や警戒避難体制の整備を推進します。

⑦地域の防災性の向上

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

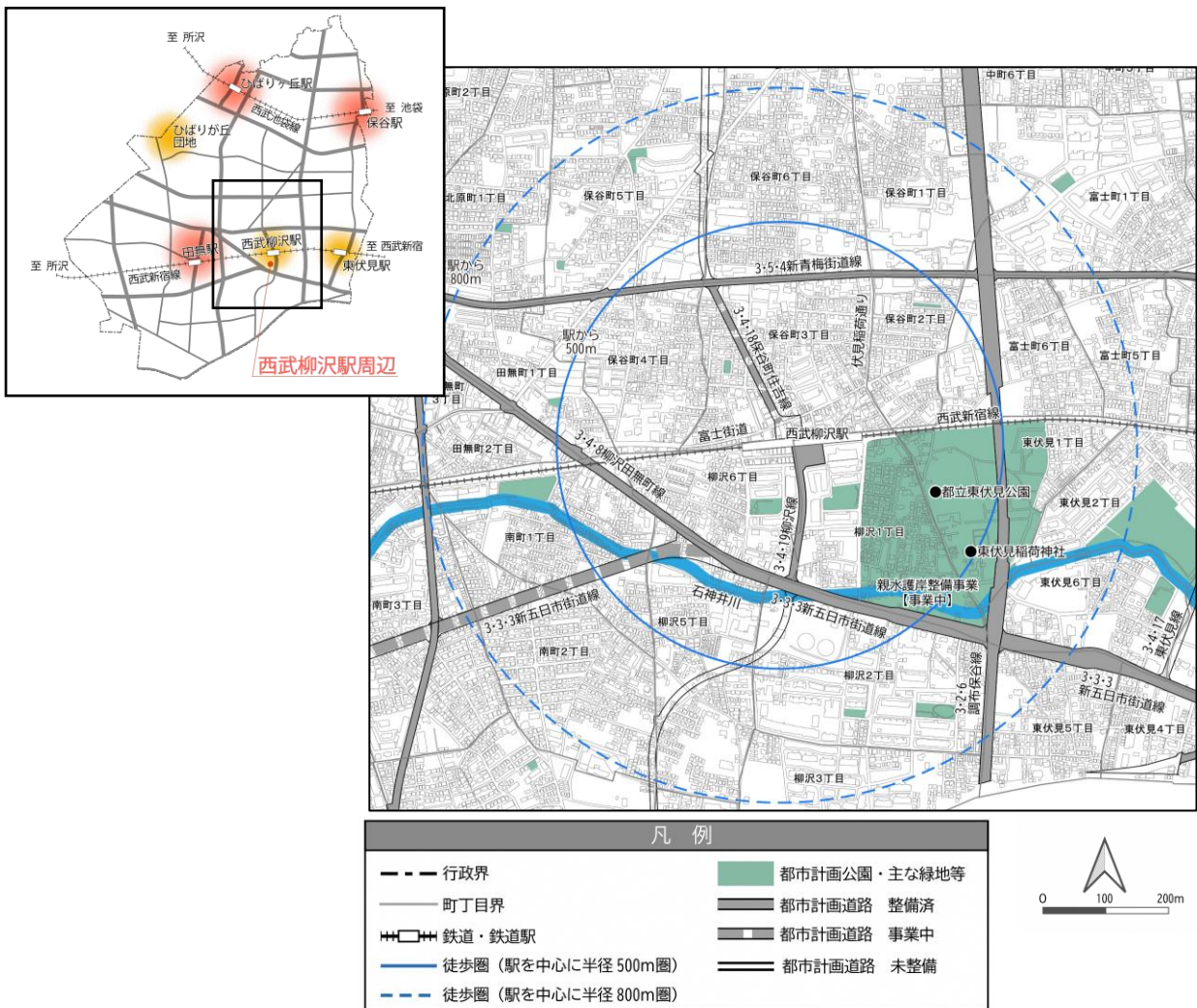
- 各種災害リスクに応じたハザードマップの周知強化等により、避難場所や避難経路の周知徹底を図り、円滑な避難活動につなげます。
- ブロック塀の生垣化や2項道路の解消、消火器の設置など、地域防災性を向上します。
- 防災性に課題のある地域については、敷地面積の最低限度の導入や農地などのオープンスペースの保全などの取組を検討します。

(5) 西武柳沢駅周辺エリア

1) 概況

- 西武柳沢駅周辺エリアは、本市の中央の南側に位置しています。
- 駅北口は、富士街道沿いに商店街が形成され、地域の拠点となっています。
- 駅南口は、駅前に柳沢図書館が立地し、都営団地をはじめ閑静な集合住宅が建ち並んでいます。
- これらを囲むように戸建て住宅を中心とする住宅地が広がり、南東側にはみどりの拠点である都立東伏見公園、東伏見稻荷神社があるほか、南側には貴重な水辺空間となる石神井川が流れています。

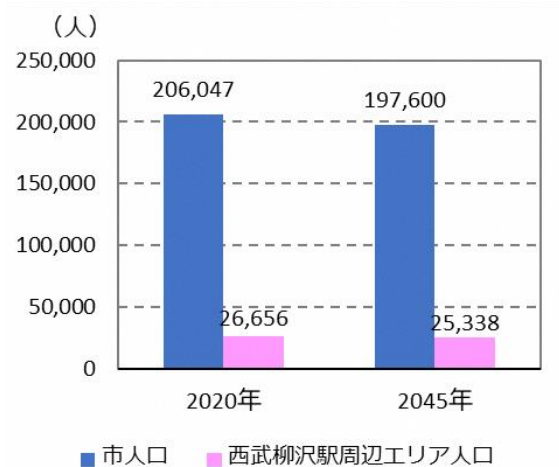
【位置図】



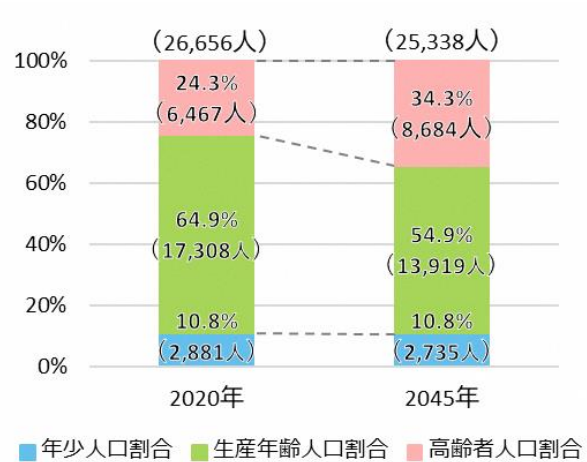
2) 人口動向

- 本エリアの令和 2（2020）年 12 月末現在の人口は、26,656 人（市全体の 12.9%）にあたり、年少人口の割合は 10.8%、生産年齢人口割合は 64.9%、高齢者人口割合は 24.3% となっています。
- 令和 27（2045）年の将来人口は、25,338 人（市全体の 12.8%）と減少すると推計されています。また、年少人口割合は 10.8%、生産年齢人口割合は 54.9%、高齢者人口割合は 34.3%になると推計され、生産年齢人口が減少し、高齢化の進行が予測されています。

【市全域及び駅周辺エリアの人口】



【駅周辺エリアの年齢 3 区分別人口】



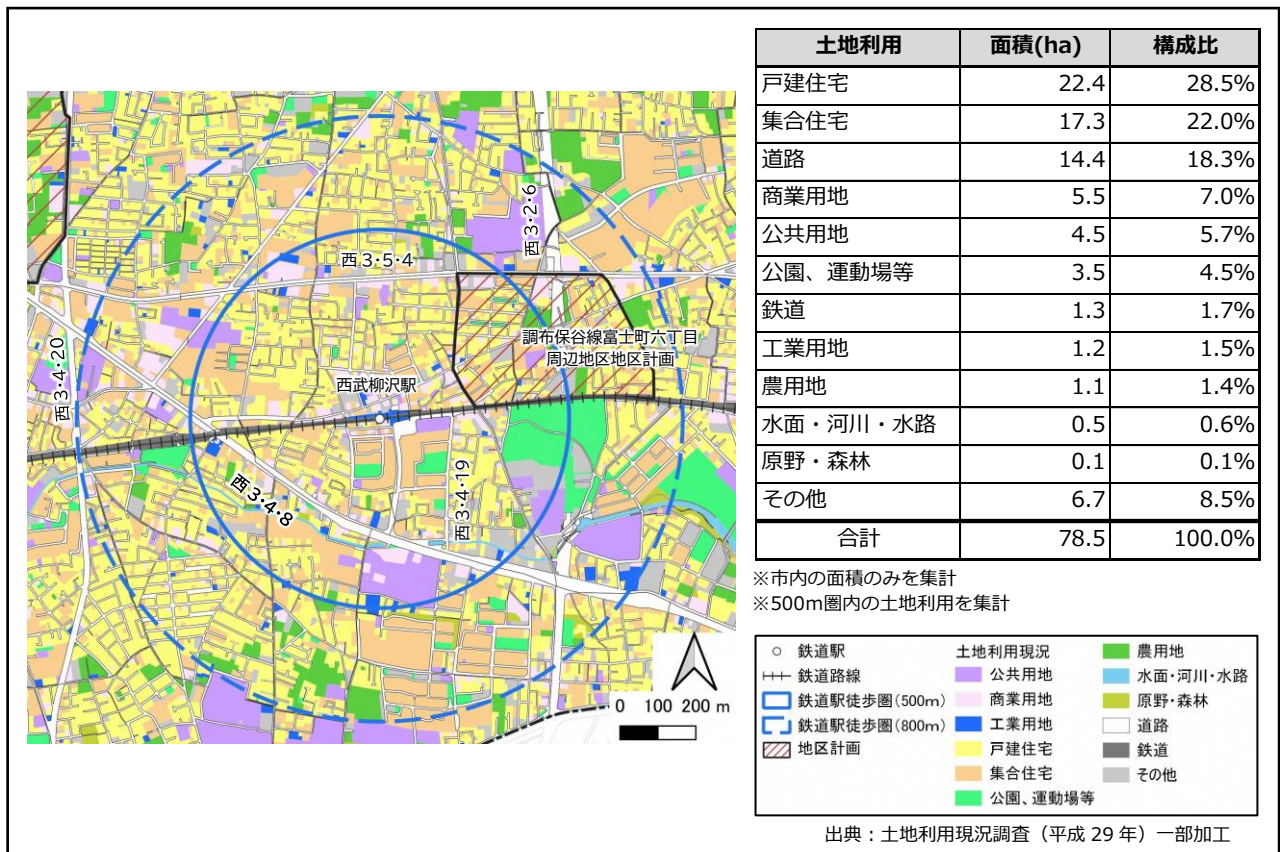
出典：統計にしようきょう（令和 2 年）、国立社会保障・人口問題研究所日本の地域別将来推計 人口（平成 30 年推計）
 （注）駅周辺の人口は駅を中心とした半径 500m 圏にかかる以下の町丁目の合計
 田無町 1 丁目、東伏見 1 丁目、南町 1 丁目、富士町 6 丁目、保谷町 1～6 丁目、柳沢 1～2 丁目、5～6 丁目

3) 現状と課題

①土地利用

- 本エリアは、駅北側の富士街道沿いに商店街があり、その周囲に住宅を中心とした土地利用が広がっており、未利用地もみられます。
- 駅南側は、住宅を中心とした土地利用が広がり、駅北側には都営住宅が建ち並び、石神井川が東西に流れています。また、本エリアの南東側には、都立東伏見公園、東伏見稻荷神社があり、みどりと水辺が身近にある住環境が形成されています。
- 本エリアの東側を通る西東京3・2・6号調布保谷線の沿道を中心に「調布保谷線富士町六丁目周辺地区地区計画」を決定し、沿道サービス機能の確保をはじめ、みどり豊かな街なみ景観の形成、防災軸を中心とした地域防災機能の強化、住環境の保全・改善を図っています。
- 将来の人口減少及び高齢者人口割合の増加が予測されていることから、ファミリー世帯等をはじめとした若年層の定住人口の増加に向け、日常生活に必要な都市機能の維持・誘導等を図り、生活の利便性を高めていく必要があります。

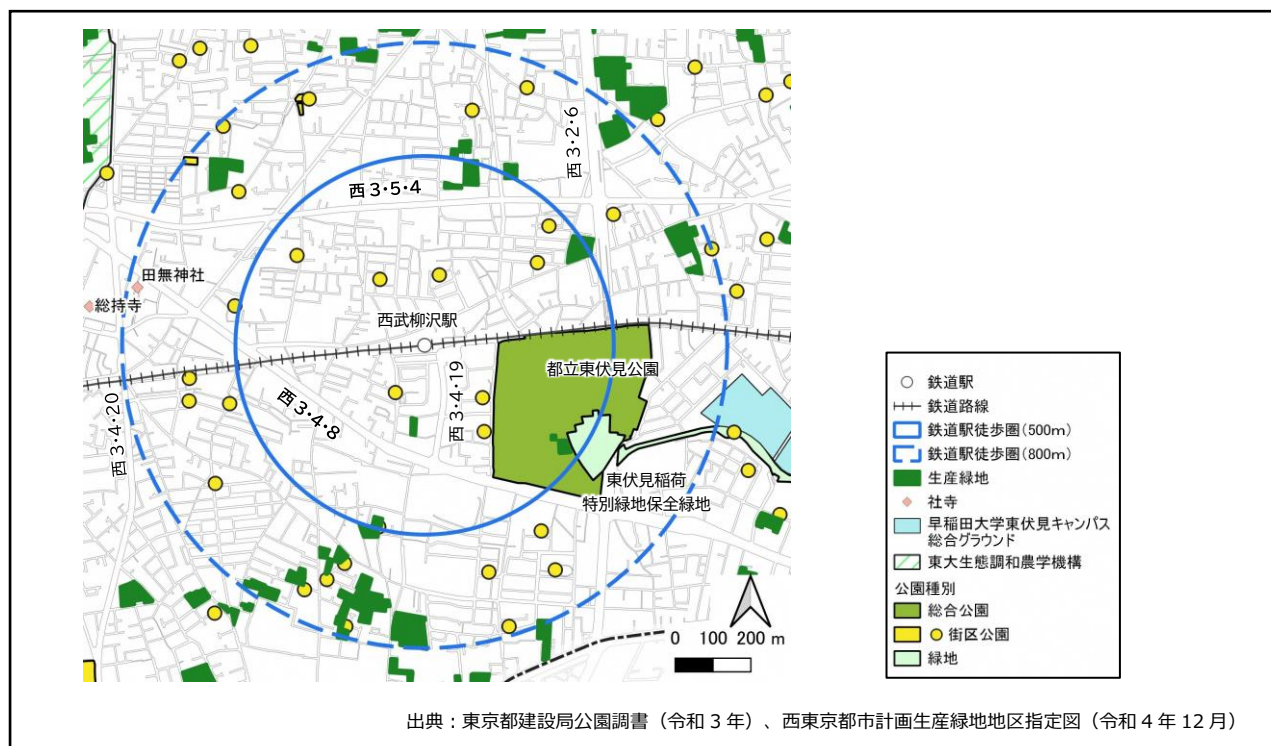
【土地利用等現況図】



②みどり・都市景観

- 西武柳沢駅周辺エリアの南東側に都立東伏見公園が都市計画決定されており、一部開園済となっているほか、街区公園が本エリア内に点在しており、本エリアの北東側には、生産緑地があります。
- 南側には石神井川が流れ、現在、東京都における東伏見公園整備事業のほか、親水護岸整備による護岸の緩傾斜化などの河川事業により、親水化や生物の多様性に配慮した河川と公園の一体的な整備が進められています。
- みどりや水辺は、まちにゆとりのある都市景観を創出するほか、防災、環境保全をはじめ、様々な重要な機能と役割をもっています。
- みどりや水辺の機能や役割を高めつつ、みどりの保全を図るとともにみどりの価値・質の向上を図り、みどり豊かで潤いのある快適な都市環境の形成が必要となっています。

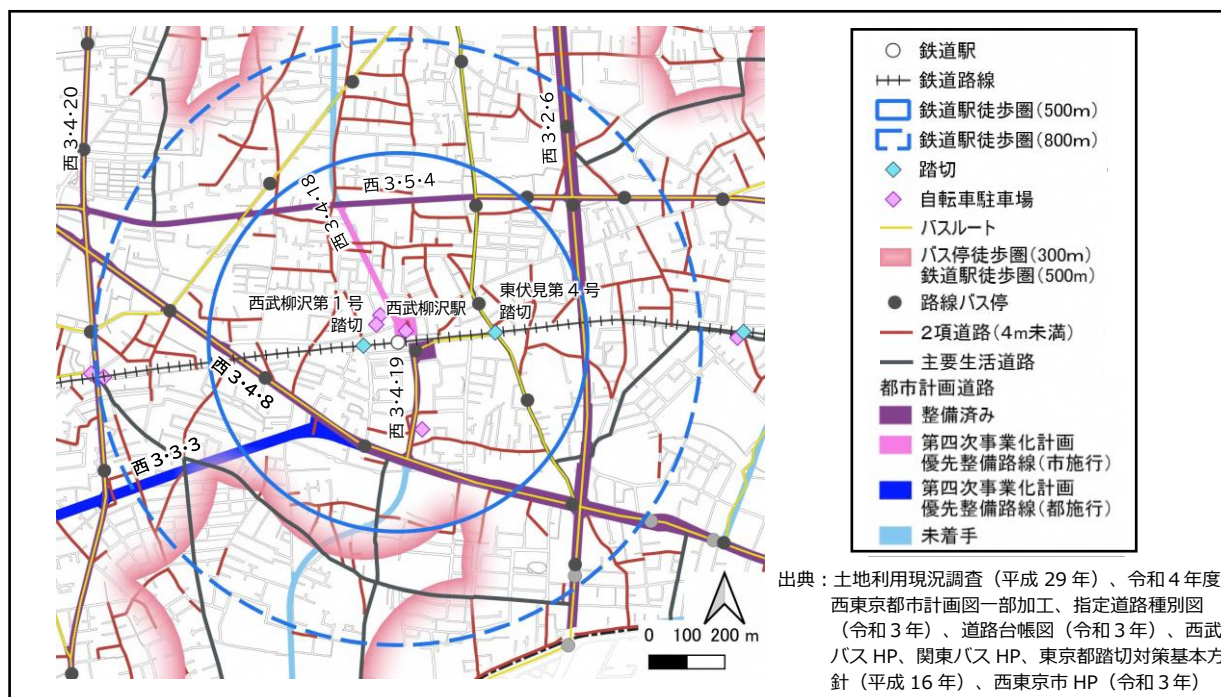
【公園・生産緑地等状況図】



③交通環境整備・人と環境にやさしいまちづくり

- 本エリアは、西東京3・5・4号新青梅街道線や西東京3・4・8号柳沢田無町線（青梅街道）、西東京3・2・6号調布保谷線が整備され、幹線道路に囲まれた街区が形成されています。
- 駅南側は、西東京3・4・19号柳沢線の南口交通広場から青梅街道までの区間までが整備済となっていますが、青梅街道から南の区間や西東京3・3・3号新五日市街道線のうち西東京3・4・8号柳沢田無町線から西側の区間は未着手となっています。
- 西東京3・3・3号新五日市街道線及び西東京3・4・18号保谷町住吉線（北口交通広場から西東京3・5・4号新青梅街道線までの区間）は、東京都の「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」における優先整備路線に位置付けられていますが、未着手となっています。
- 幹線道路以外の道路では、幅員の狭い道路が見受けられます。
- 住宅地内への通過交通の進入等を防止する体系的な道路ネットワークの形成を図るとともに、富士街道の商店街の安全で快適な空間形成が必要となります。
- 東側を通る伏見稲荷通りは、都立東伏見公園の未整備区域内を通るため、公園整備に伴い、バスルートの変更等が必要になります。
- 西武新宿線の横断は、駅東側の伏見稲荷通り及び西側の幅員の狭い踏切を通る必要があるため、歩行者、自転車、自動車が錯綜し、安全性に課題があります。
- 踏切の遮断時間が長く、駅南北の行き来に課題があることから、東京都の「踏切対策基本方針」において、「鉄道立体化以外の対策の検討区間」に位置付けられています。
- 駅南側の交通広場からは、吉祥寺駅、三鷹駅への路線バスが運行されており、公共交通の利便性が確保されていますが、駅北側については、交通広場が未整備であり、公共交通が利用できる環境の整備が必要です。
- 駅周辺には自転車駐車を整備し、自転車を利用者する方の需要に対応することで、放置自転車の抑制を図っていますが、今後も自転車利用の需要に合わせた環境整備に対応するため、動向を注視する必要があります。

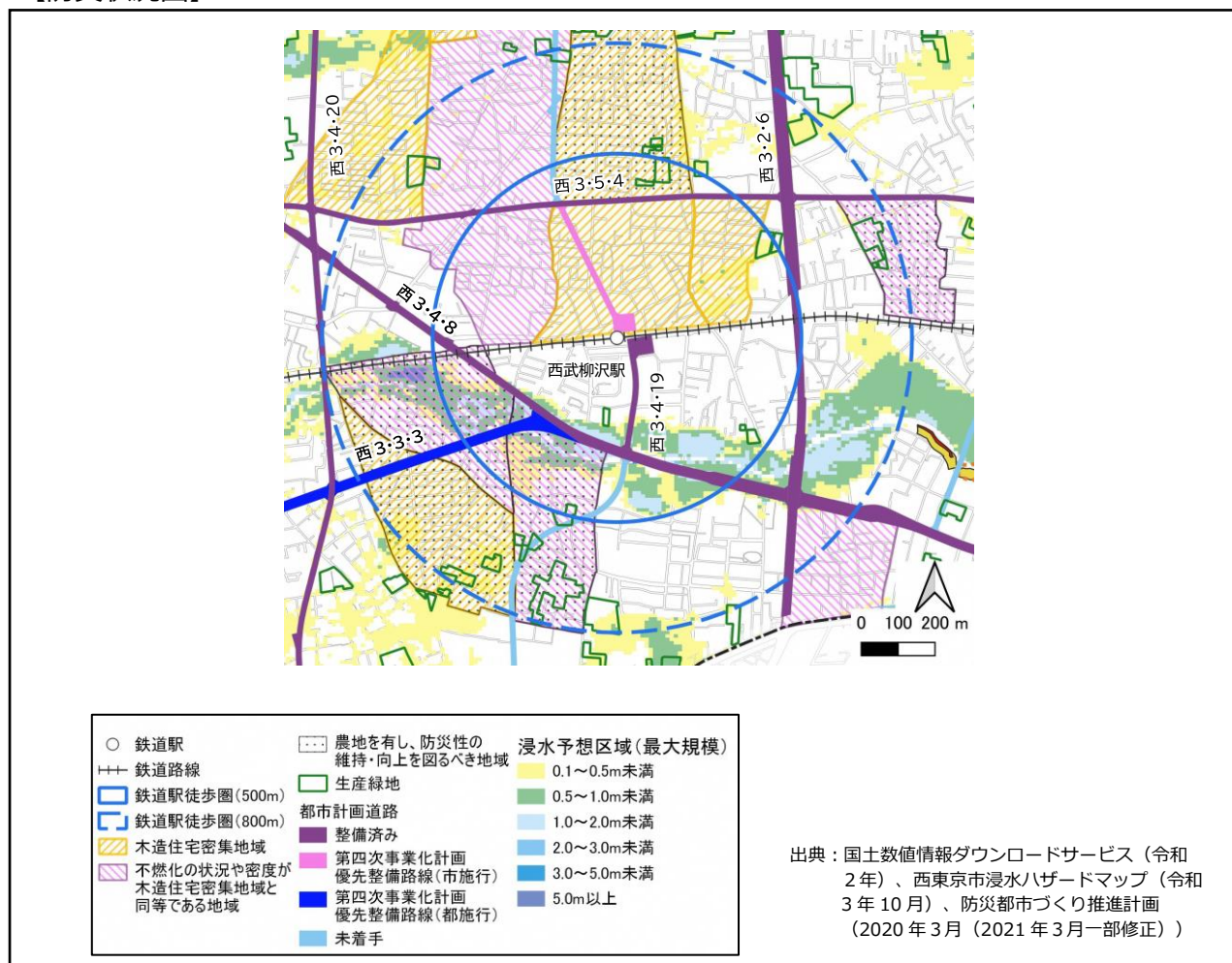
【交通環境状況図】



④防災まちづくり

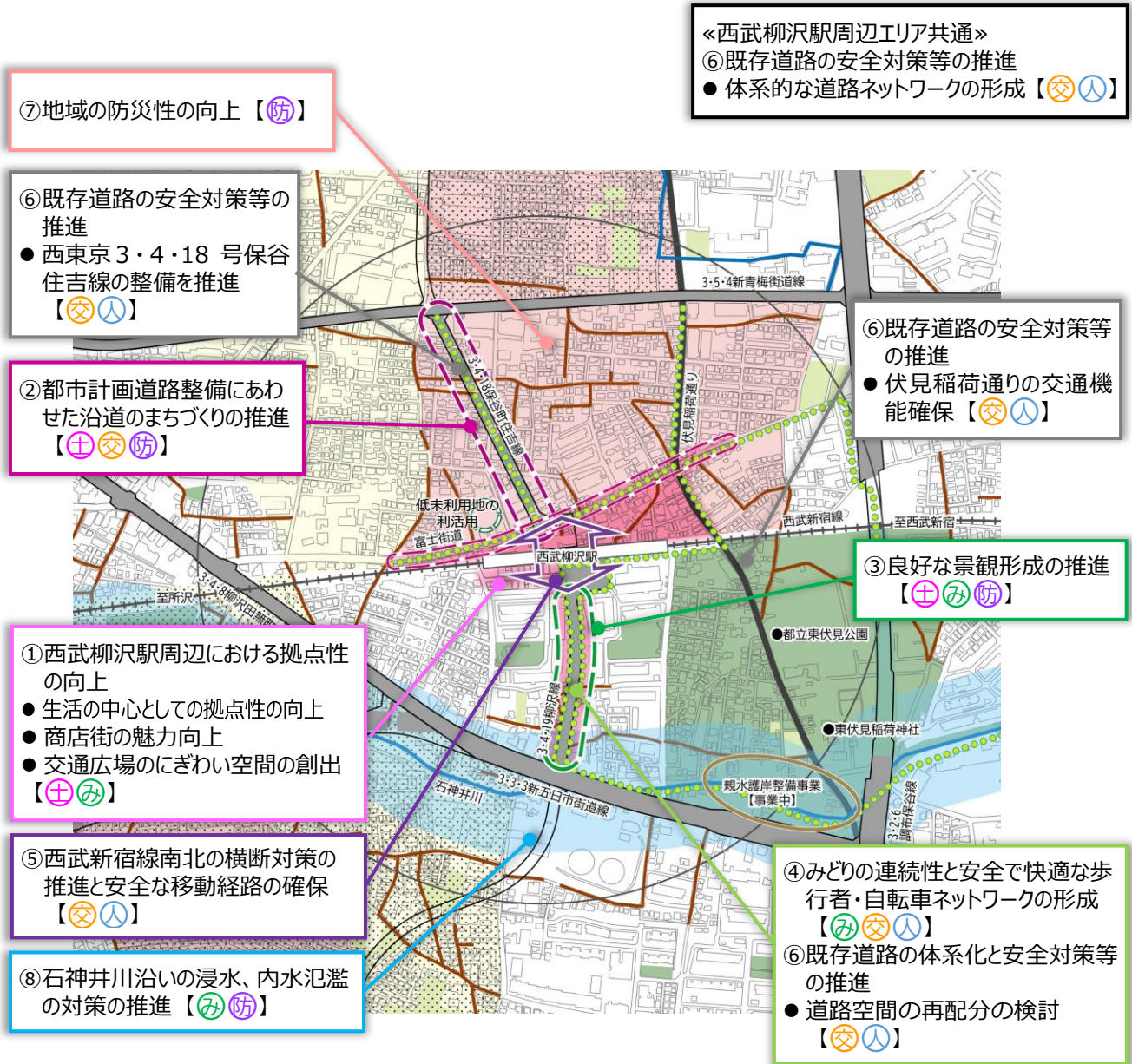
- 本エリアの北側は、幅員の狭い道路があり、建物が密集し、震災時における延焼被害のおそれがあることから、保谷町2、3丁目及び6丁目は、東京都の防災都市づくり推進計画において、「木造住宅密集地域」に位置付けられています。
- 保谷町4、5丁目及び駅南側の柳沢5丁目、南町1丁目は、木造住宅密集地域としては抽出されないものの、「不燃化の状況や住宅の密度が木造住宅密集地域と同等である地域」に位置付けられています。
- 保谷町6丁目、柳沢5丁目、南町3丁目は、道路等が未整備のまま無秩序に宅地化された場合、防災性を低下させるおそれがあるため、「農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域」に位置付けられています。
- 不燃化の促進や農地などのオープンスペースの保全、避難経路となる歩行空間の確保など、地域の特性に応じた防災性の維持・向上を図ることが必要です。
- 石神井川沿いは、ハザードマップにおいて浸水予想区域があり、1.0から2.0mの浸水深が想定されています。
- 河川管理を行う東京都において、石神井川の護岸整備が進められています。また、近年の降雨状況の変化に対応するため、東京都において石神井川上流地下調節池の整備が予定されており、治水安全度の向上が図られています。

【防災状況図】

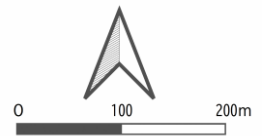


4) 施策の方向

<拠点別構想：西武柳沢駅周辺エリア>



凡 例			
	木造住宅密集地域		鉄道・鉄道駅
	状況や密度が木造住宅密集地域と同等である地域		徒歩圏（駅を中心に半径500m圏）
	農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域		都市計画道路 整備済
	都市計画公園・主な緑地等		都市計画道路 事業中
	生産緑地		都市計画道路 未整備
			2項道路（4m未満）



※図中の引き出し枠中の丸付き文字は、全体構想の分野に対応した施策の方向を示しています。

⊕：土地利用 ⊕：みどり・水辺・都市景観 ⊕：交通環境整備
⊖：防災まちづくり ⊕：人と環境にやさしいまちづくり

①西武柳沢駅周辺における拠点性の向上

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 日常生活に必要な店舗や施設等誘導により、生活の中心としての拠点性を高めます。
- 富士街道沿道の商店街の建替え等を促進するとともに、安全な歩行空間を確保し、商店街の魅力向上につなげます。
- 富士街道に沿った商店街とも連続する駅前の広場空間は、魅力的でシンボリックな景観形成を図るとともに、人びとが集まり、交流することができるにぎわいの空間を創出します。

②都市計画道路整備にあわせた沿道のまちづくりの推進

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 西東京3・4・18号保谷町住吉線の整備については、地域の意向を踏まえるとともに、交通広場のにぎわいや沿道の活性化に向け、地区計画等の活用等により、沿道の統一感のある街並みにぎわいのある空間の形成を図ります。

③良好な景観形成の推進

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 西武柳沢駅から青梅街道までの西東京3・4・19号柳沢線の緑化等により、都立東伏見公園、東伏見稲荷神社の社寺林のみどりと親水空間の一体化した連続するみどりの空間を形成します。

④みどりの連続性と安全で快適な歩行者・自転車ネットワークの形成

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 駅や都立東伏見公園などの主要な施設を結ぶ道路について、街路樹などの緑化によりみどりの連続性を確保するとともに、安全な歩行空間を確保し、回遊できる歩行者ネットワークの形成を図ります。
- 都市計画道路の整備の際は、自転車通行空間等を確保し、歩行者・自転車のネットワークを形成します。
- 自転車駐車場の確保やシェアサイクルの取組など自転車利用の促進に向けた施策を推進します。

⑤西武新宿線南北の横断対策の推進と安全な移動経路の確保

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 南北の一体性を確保し、円滑な移動を確保するため、西武新宿線の南北の横断対策について、関係機関との協議を進めるとともに、交通の円滑化や事故の低減に向けた対策を検討します。
- 駅ホームのホームドアの設置については、西武鉄道と連携しながら、進めます。

⑥既存道路の安全対策等の推進

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 西東京3・4・18号保谷住吉線の整備を推進し、体系的な道路ネットワークを構成することによって、住宅地内への通過交通の侵入抑制等を図り、安全な道路環境を形成します。
- 都立東伏見公園の事業区域内を通る伏見稻荷通りについては、交通機能の代替え等を検討します。
- 西東京3・4・19号柳沢線など一定規模以上の幅員を有する幹線道路においては、道路空間の再配分を検討します。その他の道路については、歩行者、自転車、車それぞれの通行状況に応じた安全対策などの検討を進めます。

⑦地域の防災性の向上

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 防災性に課題のある地域については、西東京3・4・18号保谷町住吉線の整備にあわせて、地区計画の検討や、敷地面積の最低限度の導入を検討します。

⑧石神井川沿いの浸水、内水氾濫の対策の推進

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

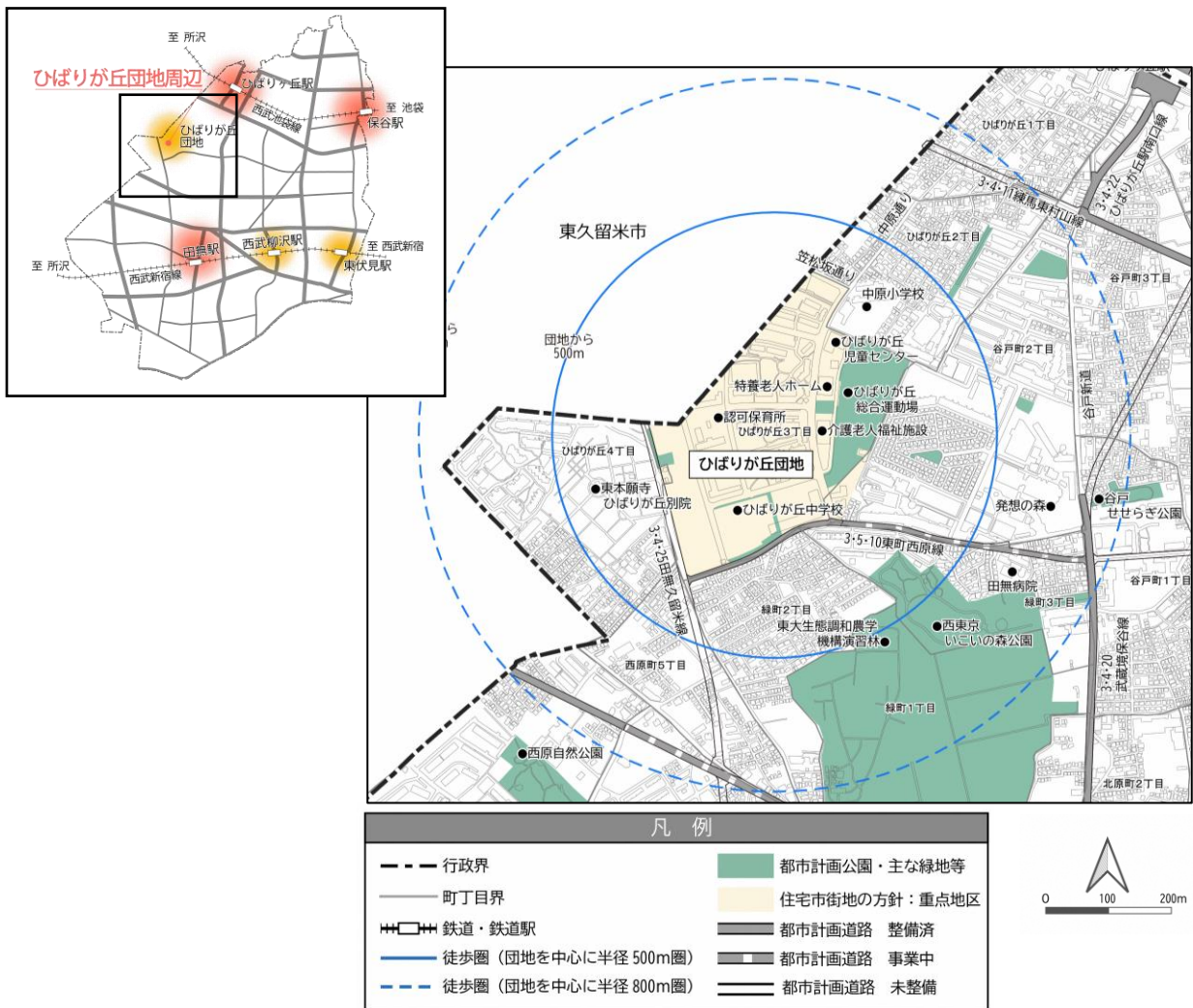
- 局地的な豪雨に伴う道路冠水などの軽減を図るため、浸水、内水氾濫の対策として、雨水貯留浸透施設の設置や既設雨水管きよの改修などの浸水対策事業を推進します。
- 民地内を活用した雨水対策や多様な機能を持つ農地の保全を推進します。

(6) ひばりが丘団地周辺エリア

1) 概況

- ひばりが丘団地周辺エリアは、東久留米市に接する市の北西部に位置しています。
- ひばりが丘団地は、東久留米市にまたがる大規模団地として整備され、またその後、団地再生事業により、老朽化した団地が建替えられ、介護・医療・子育てなどのサービスや支援体制の充実、多世代に対応した居住環境の整備、コミュニティ形成など、だれもが生き生きと暮らし続けられる生活拠点にふさわしいまちに生まれ変わりました。
- 団地周辺は、商店が立ち並び、団地内の住民だけでなく周辺住民の買い物場所や憩いの場となっています。

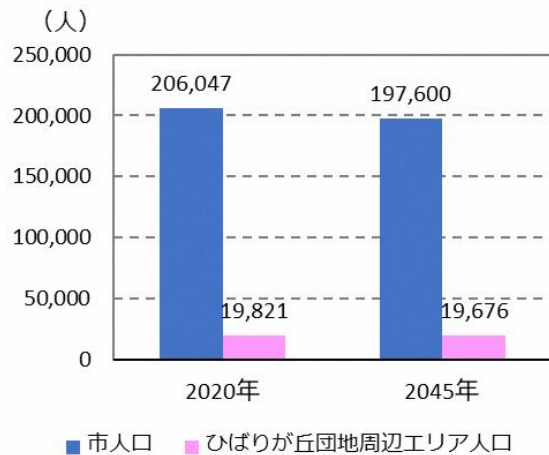
【位置図】



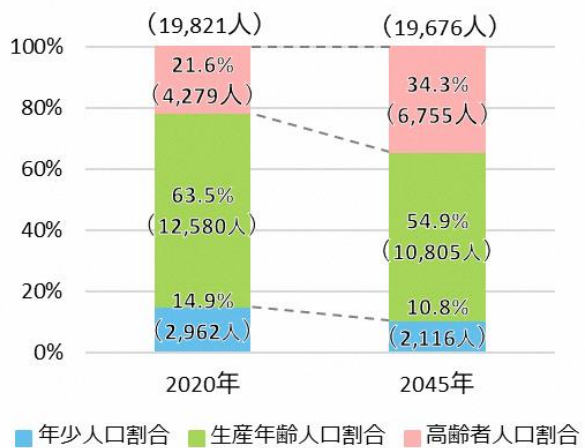
2) 人口動向

- 本エリアの令和2（2020）年現在の人口は19,824人（市全体の9.6%）に当たり、年少人口割合は14.9%、生産年齢人口割合は63.5%、高齢者人口割合は21.6%となっています。
- 令和27（2045）年の将来人口は19,676人（市全体の10.0%）と現状から横ばいの状況に推移すると推計されています。年少人口割合は10.8%、生産年齢人口割合は55.0%、高齢者人口割合34.3%になると推計され、生産年齢人口が減少し、高齢化の進行が推測されます。

【市全域及び団地周辺エリアの人口】



【団地周辺エリアの年齢3区分別人口】



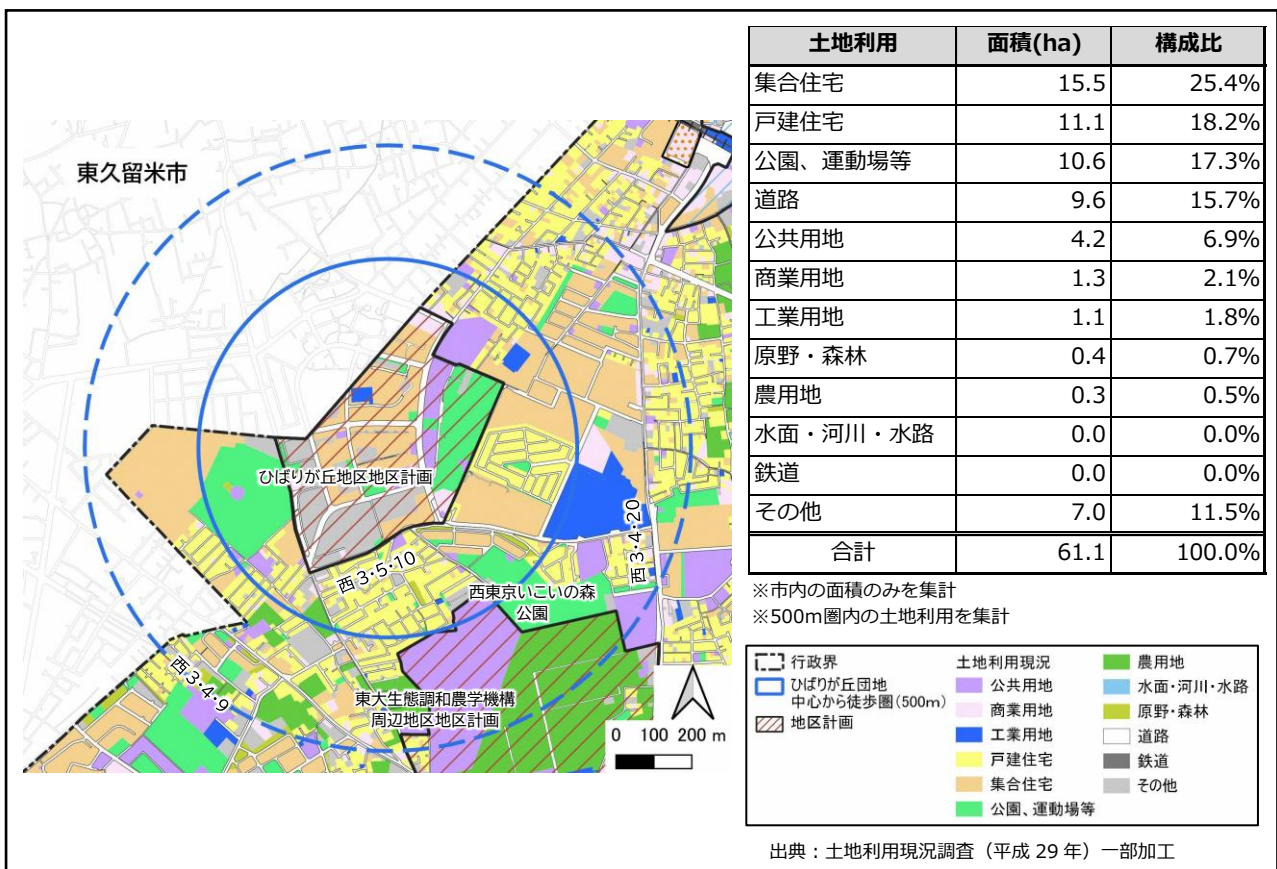
出典：統計にしようきょう（令和2年）、国立社会保障・人口問題研究所日本の地域別将来推計 人口（平成30年推計）
 （注）駅周辺の人口は駅を中心とした半径500m圏にかかる以下の町丁目の合計
 ひばりが丘2～4丁目、西原町5丁目、谷戸町2丁目、緑町2～3丁目

3) 現状と課題

①土地利用

- 本エリアの中心となるひばりが丘団地は、団地再生事業にあわせて「ひばりが丘地区地区計画」を定め、団地内の樹木などの環境資源を生かし、みどりと十分な空間を確保した環境が創出されています。
- 地区計画区域内では、商業施設をはじめ、学校、福祉施設、公園などを誘導し生活に必要な機能が備わっています。
- ひばりが丘団地周辺には、周辺の道路を中心に商店が並び、本エリアの東側から南側にかけて、戸建住宅、集合住宅が広がっています。
- 将来の人口減少及び高齢者人口割合の増加が予測されていることから、人口の維持に向け人口特性に応じた施設誘導を図り、地域の拠点にふさわしい魅力づくりが求められます。
- 本エリアの南側及び西側には第一種低層住居専用地域（建蔽率 40%/容積率 80%）で防火指定のない、開発を抑制している箇所があり、住環境の保全を図りつつ、中低層住宅の立地など、拠点エリアにふさわしい土地利用の誘導等の検討が必要となっています。

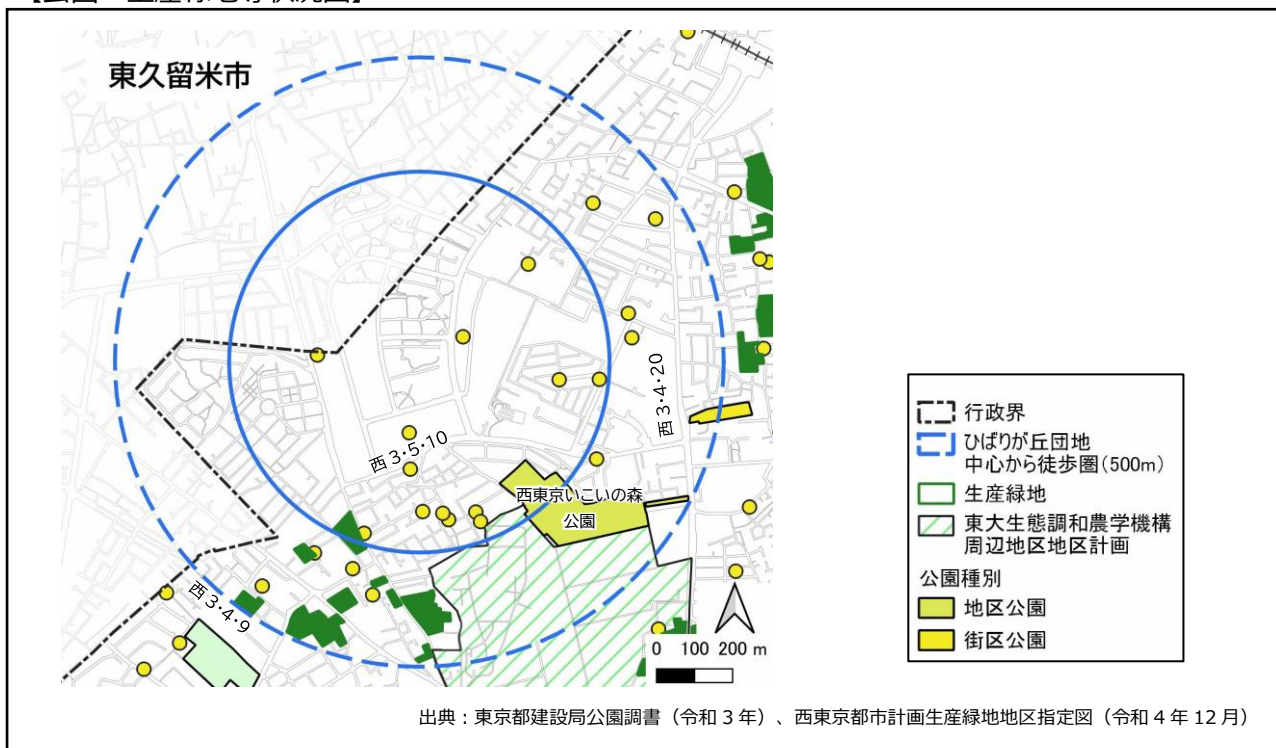
【土地利用等現況図】



②みどり・都市景観

- ひばりが丘団地は、武蔵野の面影を残す雑木林やケヤキ並木や桜並木など、従前の団地が培ってきたみどりに囲まれた良好な居住環境が継承されています。
- 本エリア内では、地区施設の公園、緑地が点在し、南東側には西東京いこいの森公園があり、みどりに囲まれた良好な住環境がつけられています。
- みどりを基調とした住環境や景観の維持・保全を図るとともに、みどりの価値や質の向上を図り、みどり豊かで潤いのある快適な都市環境の形成が必要となっています。

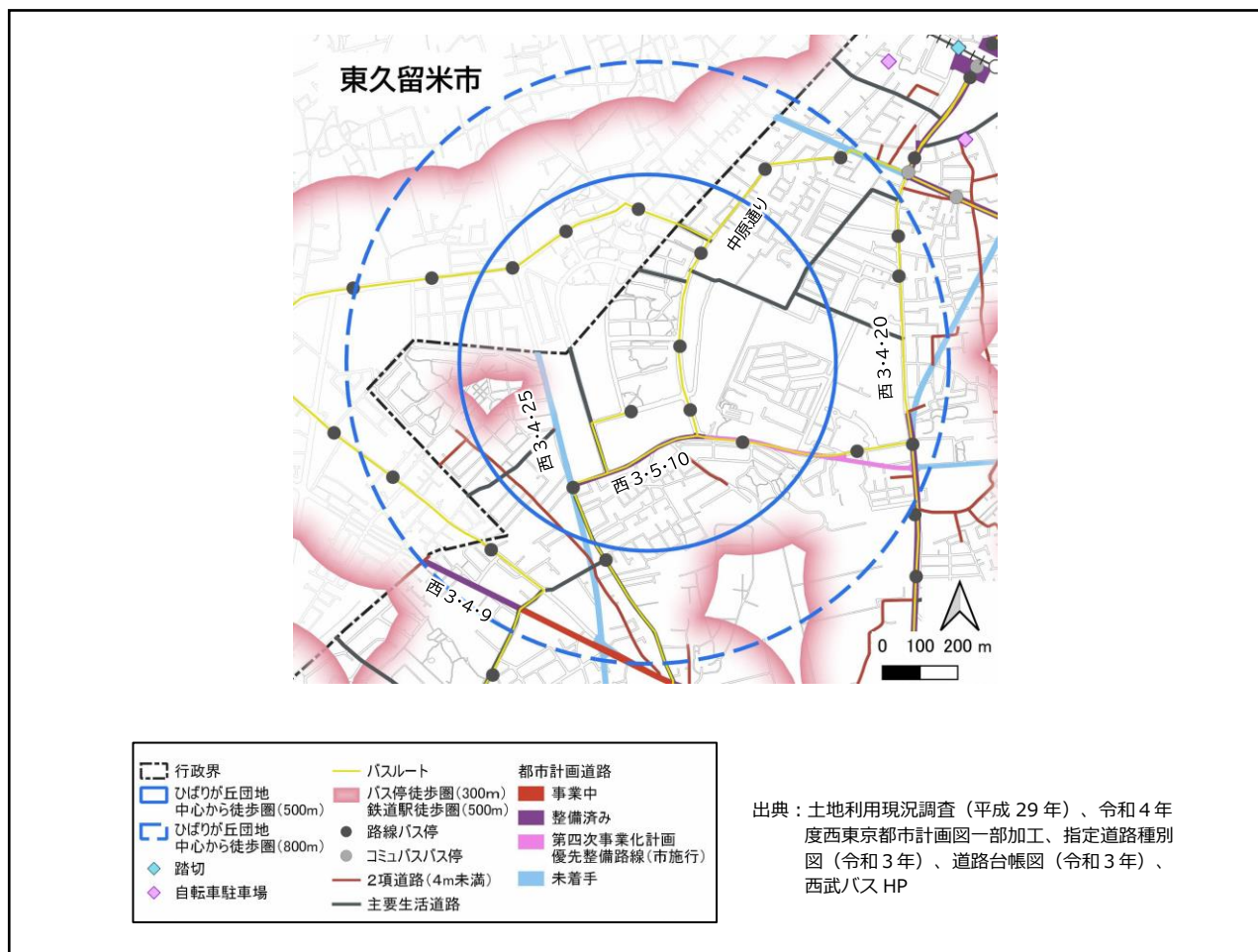
【公園・生産緑地等状況図】



③交通環境整備・人と環境にやさしいまちづくり

- 団地再生事業にあわせて西東京3・5・10号東町西原線の一部や区画道路が整備され、周辺道路とのネットワークや快適な歩行空間が確保されています。また、西東京3・5・10号東町西原線のうち団地交番前交差点から西東京3・4・20号武蔵境保谷線までの区間については、東京都の「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」における優先整備路線に位置付けています。
- 本エリア内には、複数のバス停があり、ひばりヶ丘駅、田無駅といった本市の中心拠点をはじめ、三鷹駅への路線バスが運行され、本数も多く利便性が高くなっています。

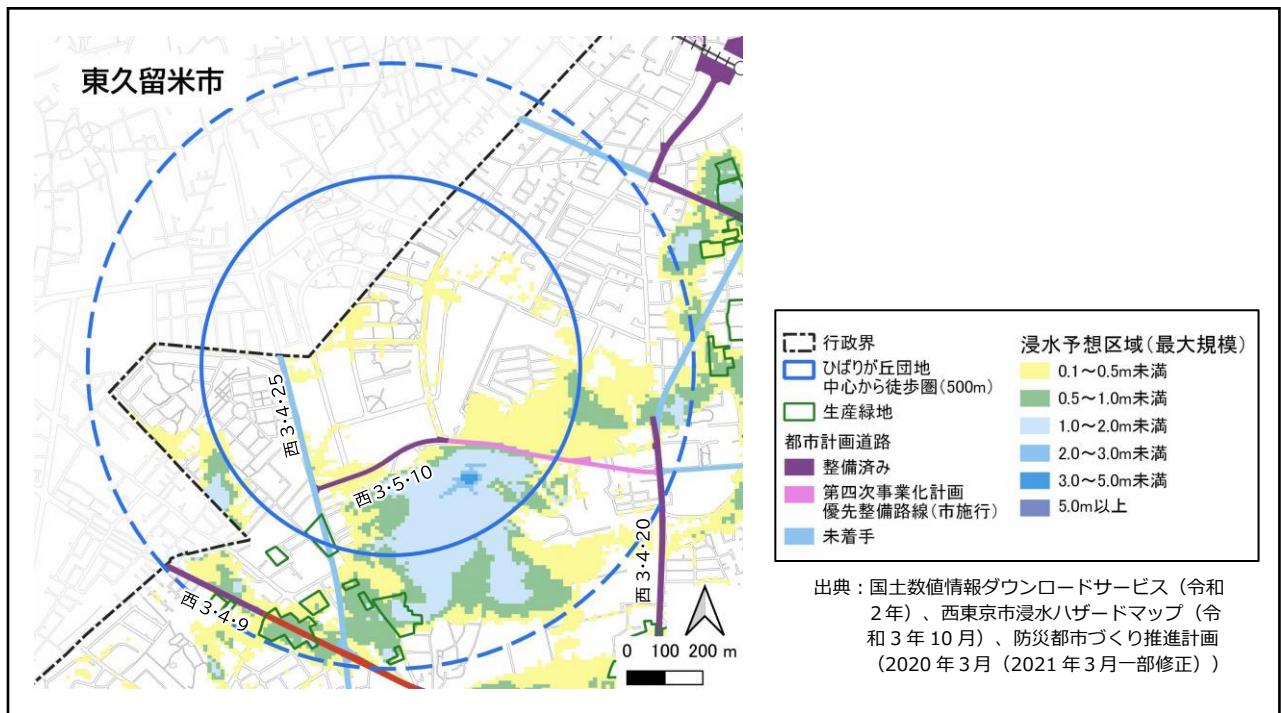
【交通環境状況図】



④防災まちづくり

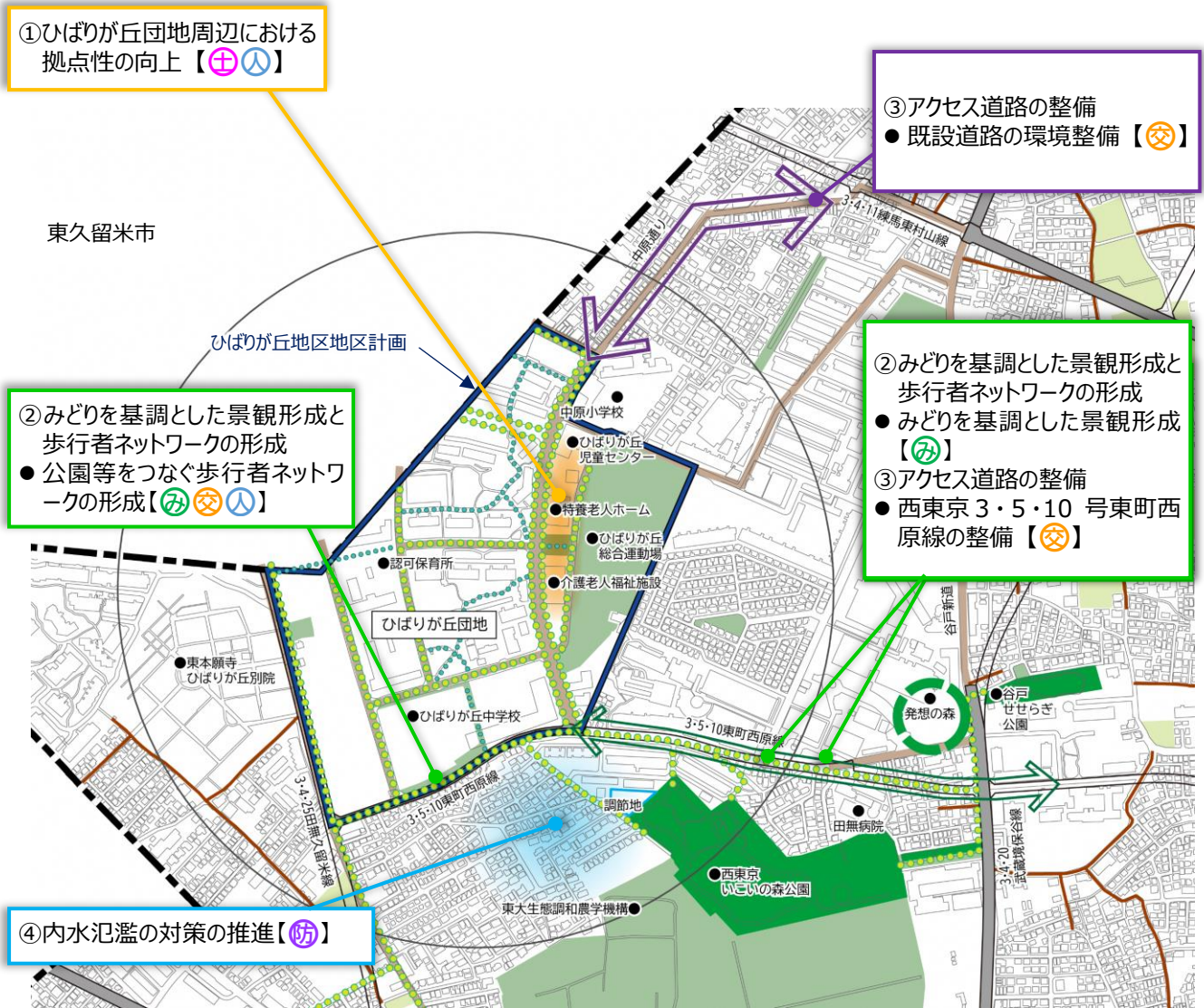
- 本エリア内の南側から東側にかけて、ハザードマップにおいて浸水深 0.1m以上の浸水予想区域が広がっています。
- 都営アパート内に調節池が整備されていますが、近年、都市型水害の発生が多くみられることから、引き続き、浸水対策を推進していくことが必要です。

【災害ハザードの状況図】

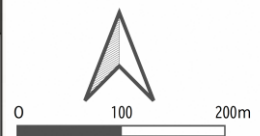


4) 施策の方向

<拠点別構想：ひばりが丘団地周辺エリア>



凡例	
都市計画公園	徒歩圏（団地中心に半径500m圏）
主な緑地等	都市計画道路 整備済
地区計画区域	都市計画道路 事業中
	都市計画道路 未整備
	2項道路（4m未満）
	行政区界



※図中の引き出し枠中の丸付き文字は、全体構想の分野に対応した施策の方向を示しています。

:土地利用
 :みどり・水辺・都市景観
 :交通環境整備
 :防災まちづくり
 :人と環境にやさしいまちづくり

①ひばりが丘団地周辺における拠点性の向上

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- ひばりが丘団地周辺には医療・福祉、教育、コミュニティ施設、公園などの各種の施設が立地していることから、団地内の住民だけでなく、周辺住民も気軽に利用できるよう、施設の維持を図り、地域の拠点性を高めます。
- 団地の建替えにより、多様な年齢構成となっているものの、今後、少子高齢化が予想されることから、引き続き、だれもがより住みやすいと感じられるよう、地域住民のコミュニティの維持・活性化を図ります。
- 日常生活の利便性を高める機能を持つ商業施設など市民ニーズを踏まえた都市機能施設の誘導により拠点性を高めます。

②みどりを基調とした景観形成と歩行者ネットワークの形成

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- ひばりが丘団地内のみどりと、周辺の西東京いこいの森公園等を結ぶ西東京3・5・10号東町西原町線の道路の緑化等により、みどりの連続性を確保し、みどりを基調とした景観形成を図ります。
- 団地から公園等をつなぐ西東京3・5・10号東町西原線の整備を進める際は、だれもが安心して利用できる快適な歩行空間の形成を図ります。

③アクセス道路の整備

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- ひばりが丘団地から周辺道路へのアクセスの強化や防災性の向上を図るため、未整備の西東京3・5・10号東町西原線について、整備を進めます。
- バスなどの公共交通の行き来がある既設道路は、安心して通行できるよう環境整備などを検討します。

④内水氾濫の対策の推進

全体構想との関連	土地利用	みどり・水辺・都市景観	交通環境整備	防災まちづくり	人と環境
----------	------	-------------	--------	---------	------

- 局地的な豪雨に伴う道路冠水などの軽減を図るため、雨水貯留浸透施設の設置や既設雨水管きよの改修などの浸水対策事業を推進します。

第4章

誘導区域及び誘導施設

(立地適正化計画)

誘導区域及び誘導施設

全体構想及び拠点別構想を基にして、立地適正化計画における居住誘導区域、都市機能誘導区域・施設を示します。

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居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設を示します。

なお、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 身近にみどりが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。

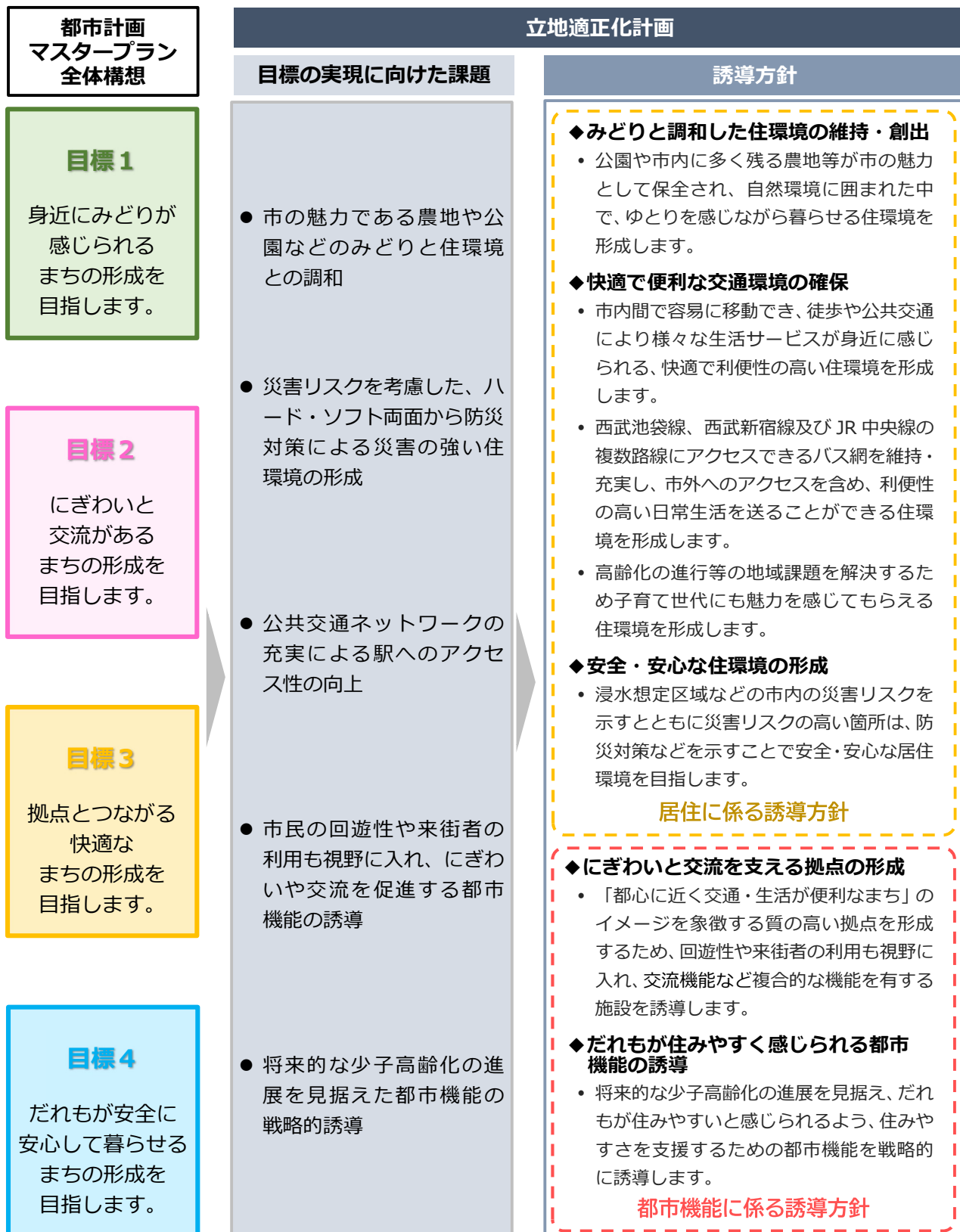
目標 3 拠点とつながる快適なまちの形成を目指します。

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、「居住」、「都市機能」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 号口	—
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 条第 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	<u>本市での対象となる区域</u> ・総合危険度 （第 9 回地震に関する地域危険度測定調査） ・木造住宅密集地域、不燃化の状況や密度が木造住宅密集地域と同等である地域 （防災都市づくり推進計画）	○

※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

西東京市は、全域が市街化区域であり、人口密度の高い市街地が形成されていますが、今後のゆるやかな人口減少や高齢化の進行が予測されるため、引き続き人口を維持し、誰もが暮らしやすい住環境を形成することが必要です。

そのため、本市の特徴である、まとまりのある農地や東大生態調和農学機構などのオープンスペースを維持・創出し、みどりと調和したゆとりある住環境の向上が必要です。

また、徒歩や公共交通等で市内外をより移動しやすく、様々な生活サービスを身近に感じられる快適で利便性の高い住環境を形成することが必要です。

さらに、住宅地などの木造住宅密集地域や降雨による浸水予想区域があるため、防災性に課題がある地域においては、防災性の向上を図り、より安全・安心な住環境を形成する必要があります。

これらを踏まえ、本市における居住誘導区域は、立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）等の考え方を基本としながら、西東京市の居住誘導区域の設定方針を下記のとおり設定します。

《 居住誘導区域の設定の方向性 》

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、徒歩や公共交通等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居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"> 浸水予想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・安心な居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居住誘導区域を設定する。
<p>【STEP 2】</p> <ul style="list-style-type: none"> 人口密度が 40 人/ha 以上の範囲を居住誘導区域に設定する。
<p>【STEP 3】</p> <ul style="list-style-type: none"> 生活利便性の高い区域を居住誘導区域に設定する。
<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居住誘導区域に設定する。
<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居住誘導区域から除外する。
<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、民間企業や大学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、居住誘導区域のあり方を検討する。

《 居住誘導区域の設定フロー 》

STEP1 市街化区域（市全域）

居住誘導区域とすることが望ましい区域

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

STEP5 居住誘導区域に含まないこととされている区域

- 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

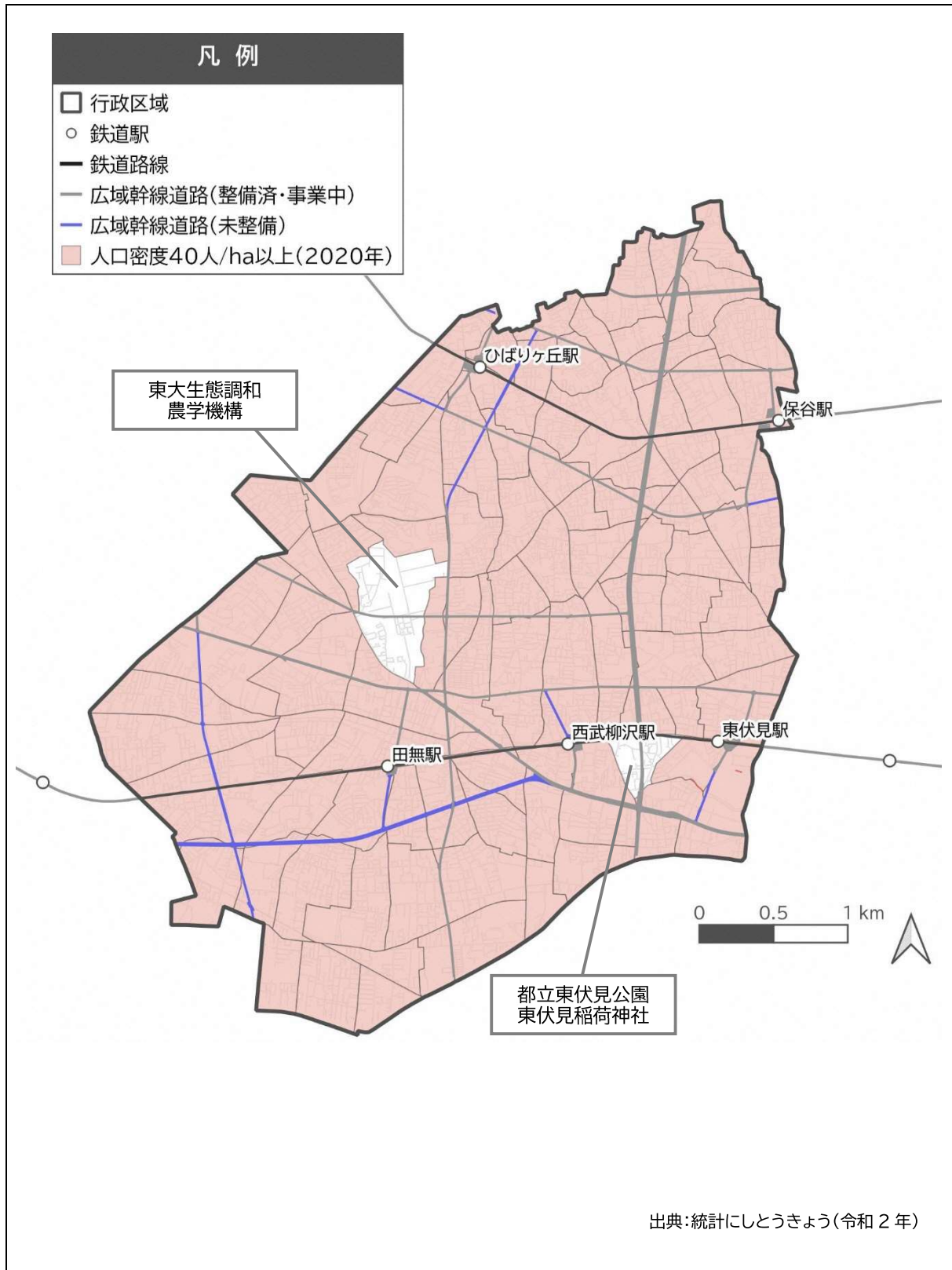
⑤民間企業や大学のオープンスペース（東大生態調和農学機構、MUFGPARK、武蔵野大学武蔵野キャンパス、早稲田大学東伏見キャンパス）

居住誘導区域の設定

(2) 居住誘導区域の設定

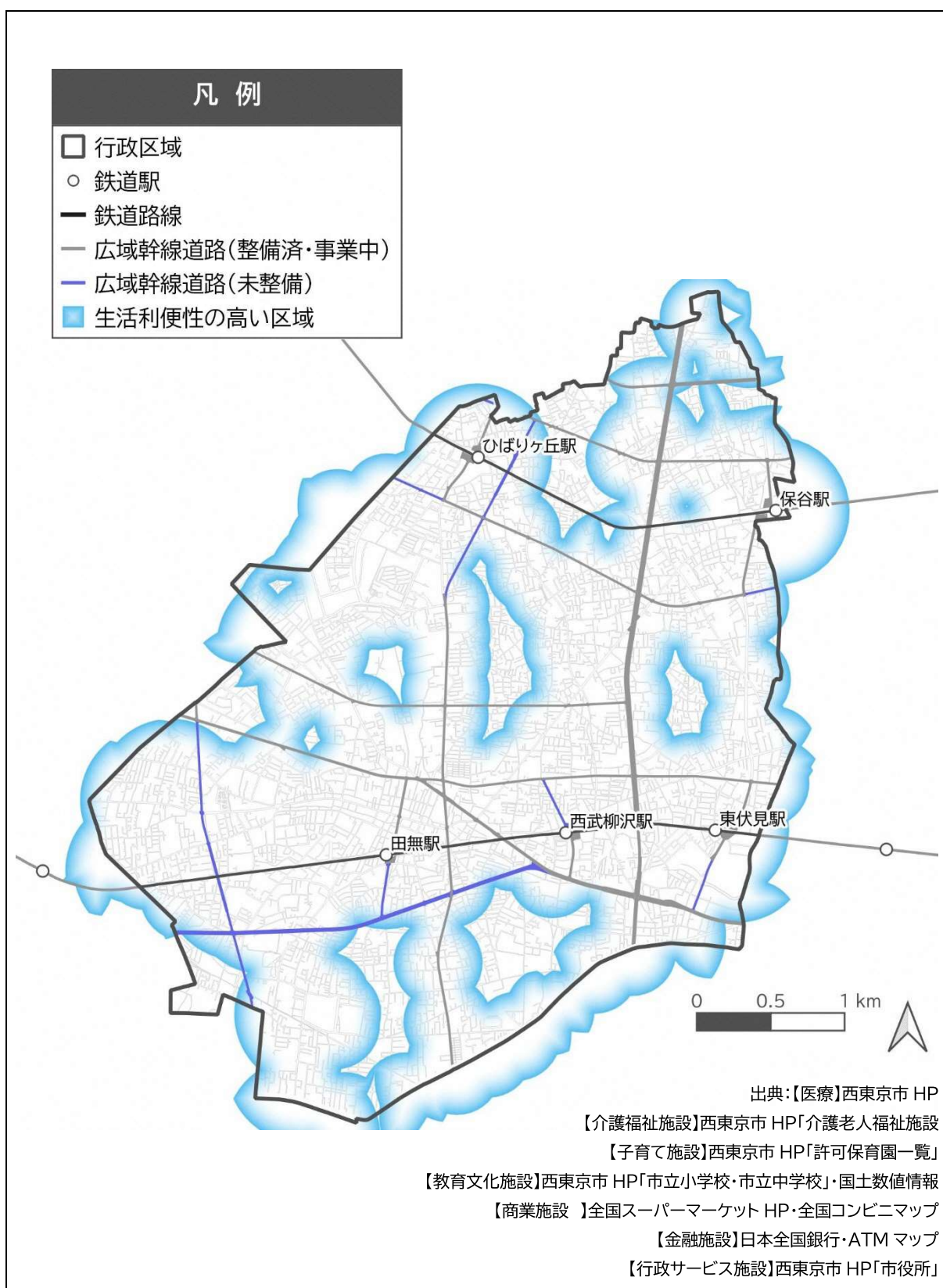
居住誘導区域の基本となる区域(STEP2)

・人口密度が 40 人/ha 以上の範囲は、居住地でない東大生態調和農学機構や都立東伏見公園、東伏見稻荷神社周辺の区域を除いて、概ね全市域となっている。



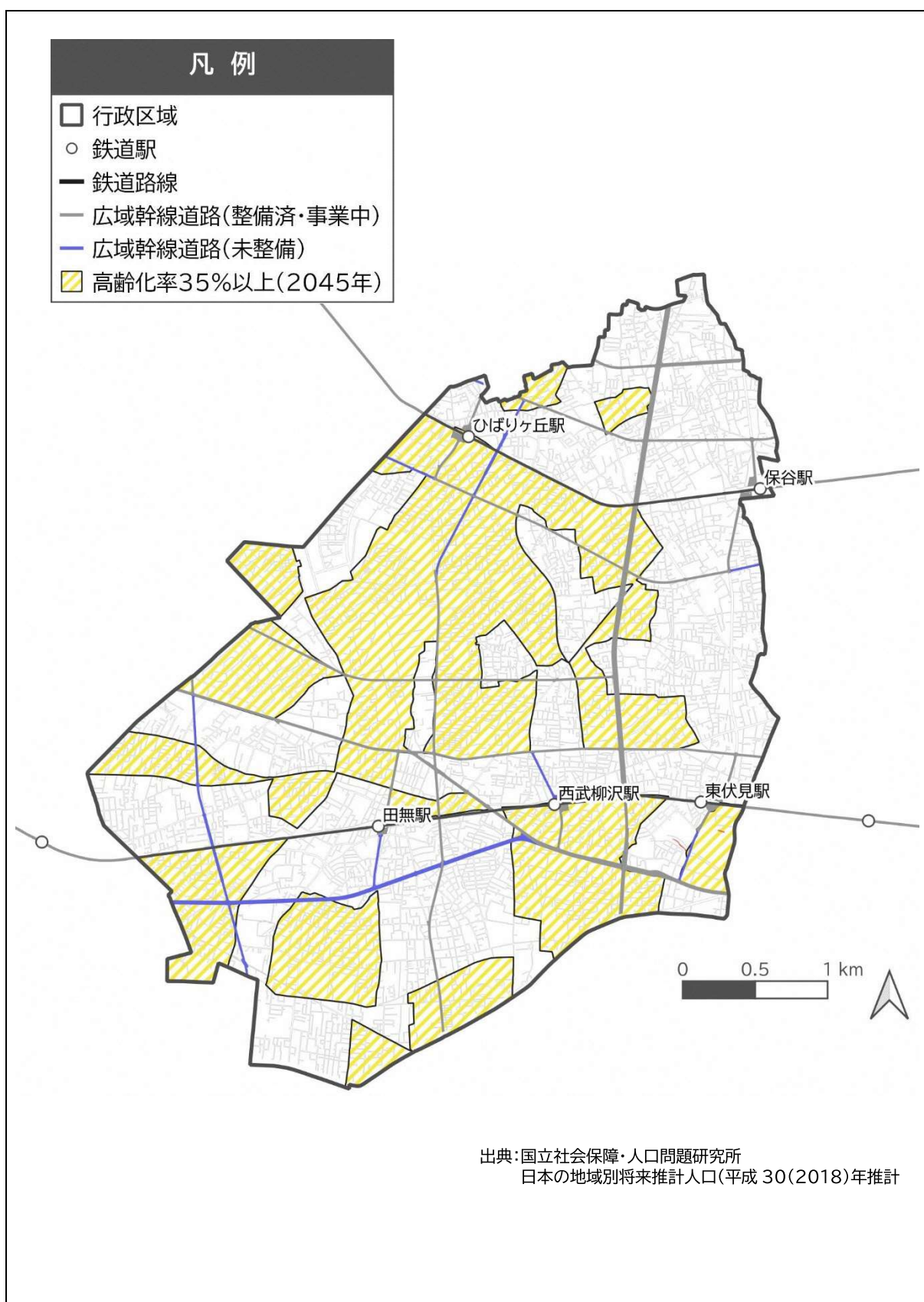
居住誘導区域の基本となる区域(STEP3)

・公共交通徒歩利用圏及び生活サービス徒歩利用圏の両方を満たす範囲は、柴町 1～3 丁目、泉町 1 丁目、中町 5 丁目、向台町 1～3 丁目等の区域を除いて、概ね全市域となっている。



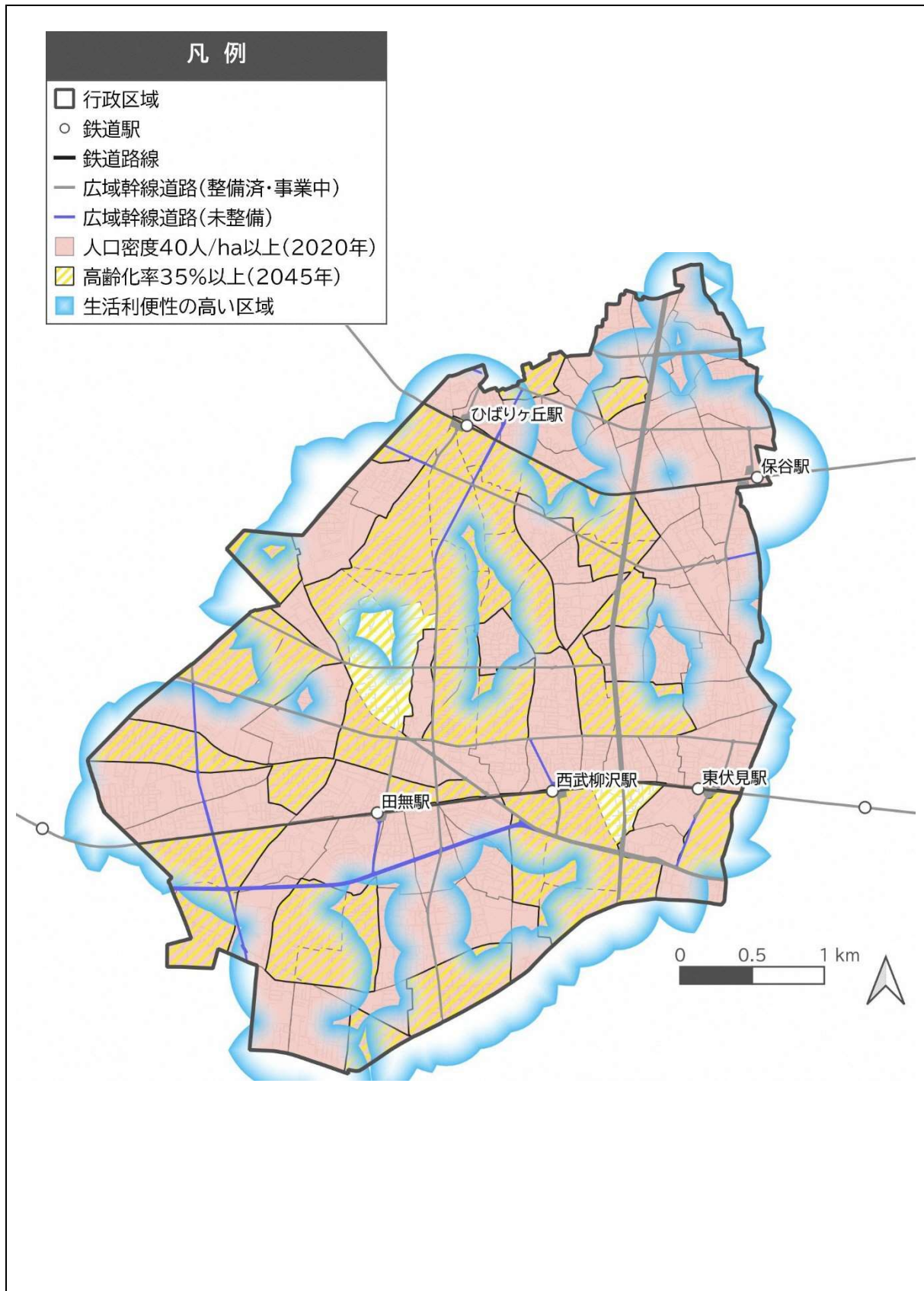
居住誘導区域の基本となる区域(STEP4)

・高齢化の上昇が見込まれる範囲(令和 27(2045)年に高齢化率 35%以上)は、市の中央部を中心に市域の広範囲に広がっている。



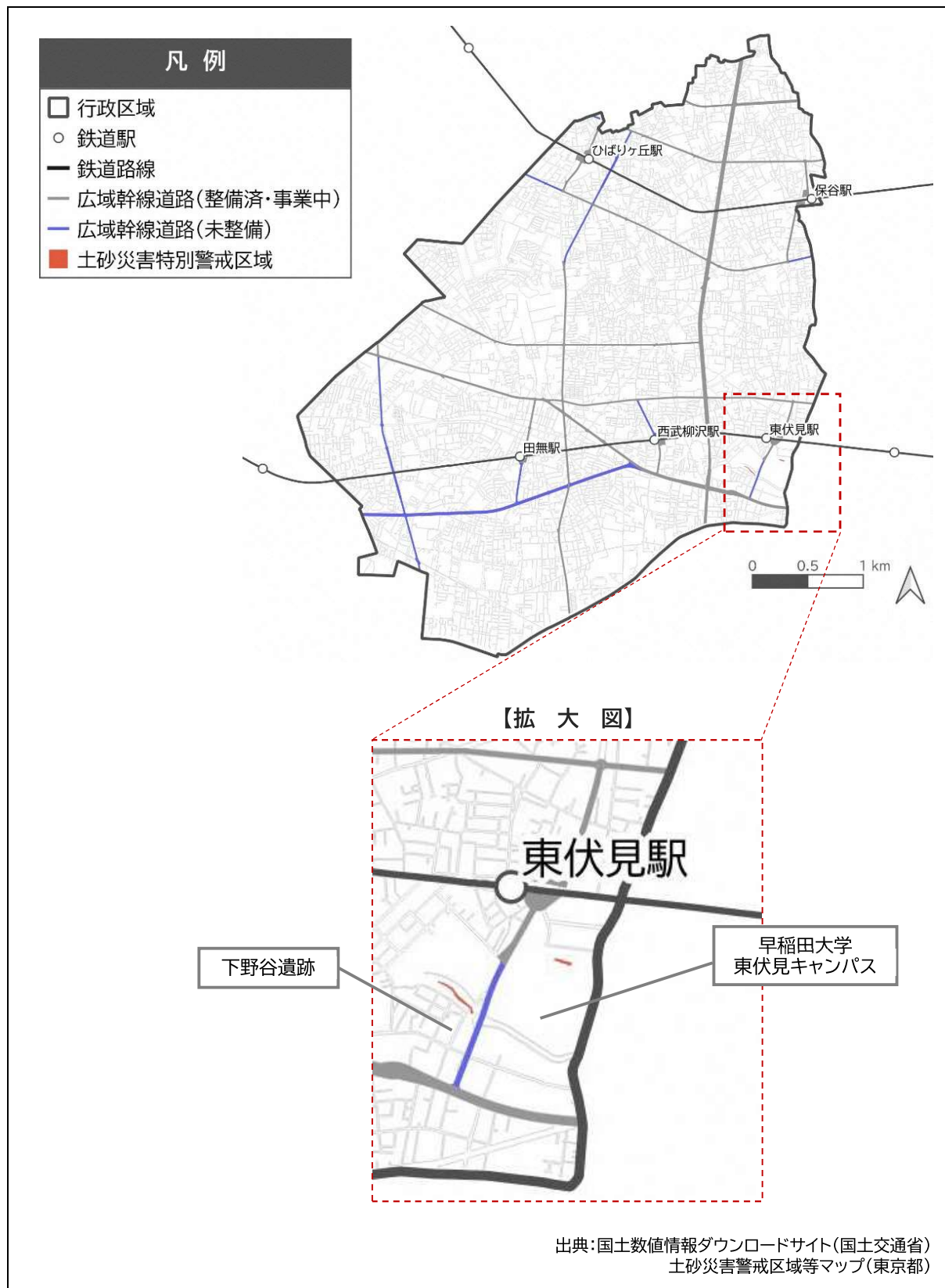
居住誘導区域とすることが望ましい区域のまとめ(STEP2-4)

・STEP2～4 を踏まえ、市全域が居住誘導区域とすることが望ましい区域である。



居住誘導区域に含まないこととされている区域(STEP5)

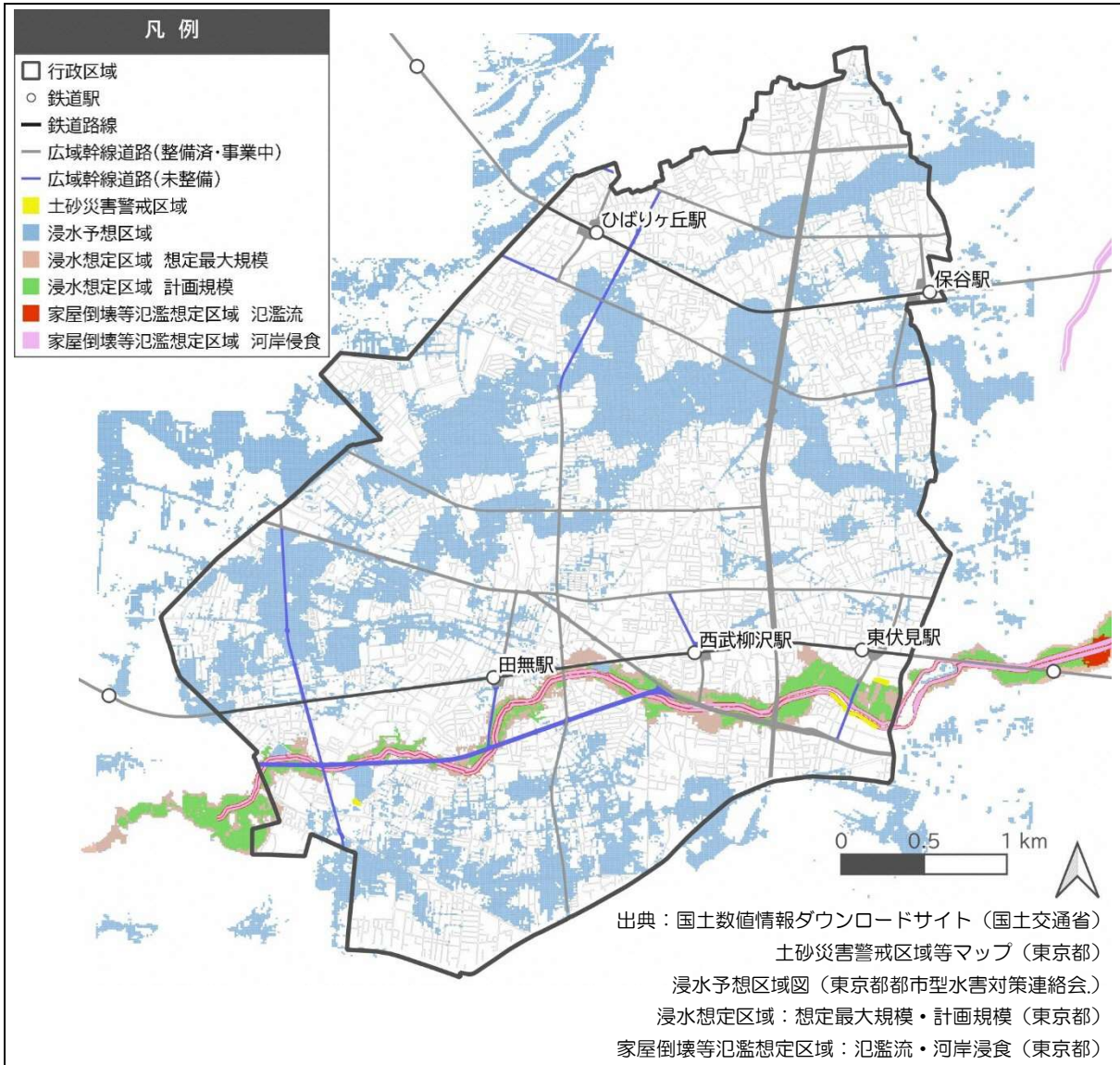
・居住を誘導する区域から除外すべき区域である災害レッドゾーン(土砂災害特別警戒区域)は、早稲田大学東伏見キャンパス内と石神井川沿いの 2 か所に指定されていることから、この範囲は居住誘導区域に含まないこととする。



居住を誘導する区域として考慮すべき区域(STEP6)

①-1 災害イエローゾーン(土砂災害警戒区域、浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域)

・浸水想定区域や土砂災害警戒区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域については、既に区域内には居住者が多くいることや災害の危険性を事前に予測できる災害であることを踏まえ、第5章の防災指針で示す対策を講じながら地域の安全性の向上を図ることを基本に居住誘導区域に含むこととする。



※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

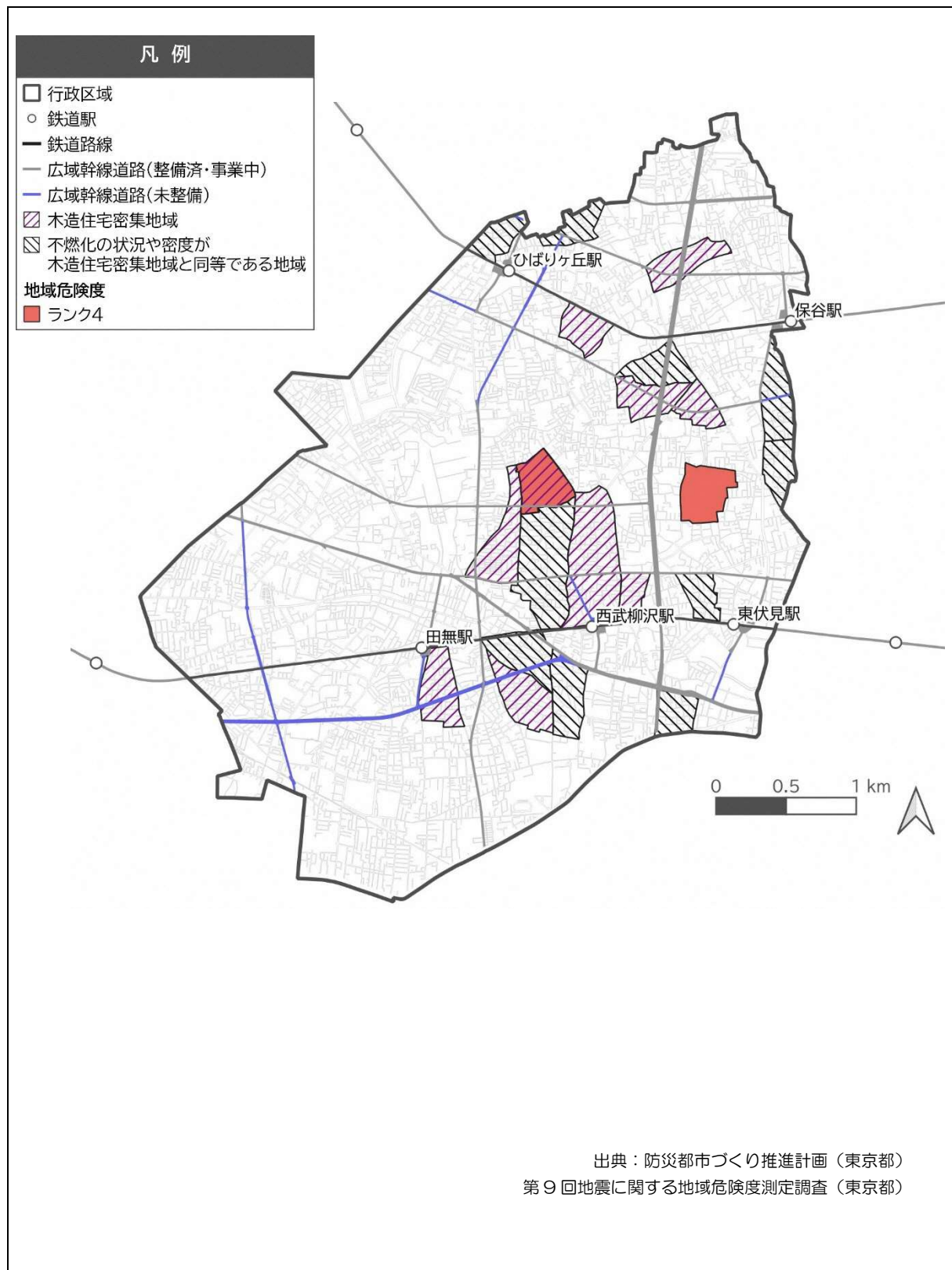
※家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸浸食）

- ・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
- ・河岸浸食は、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

①-2 災害イエローゾーン

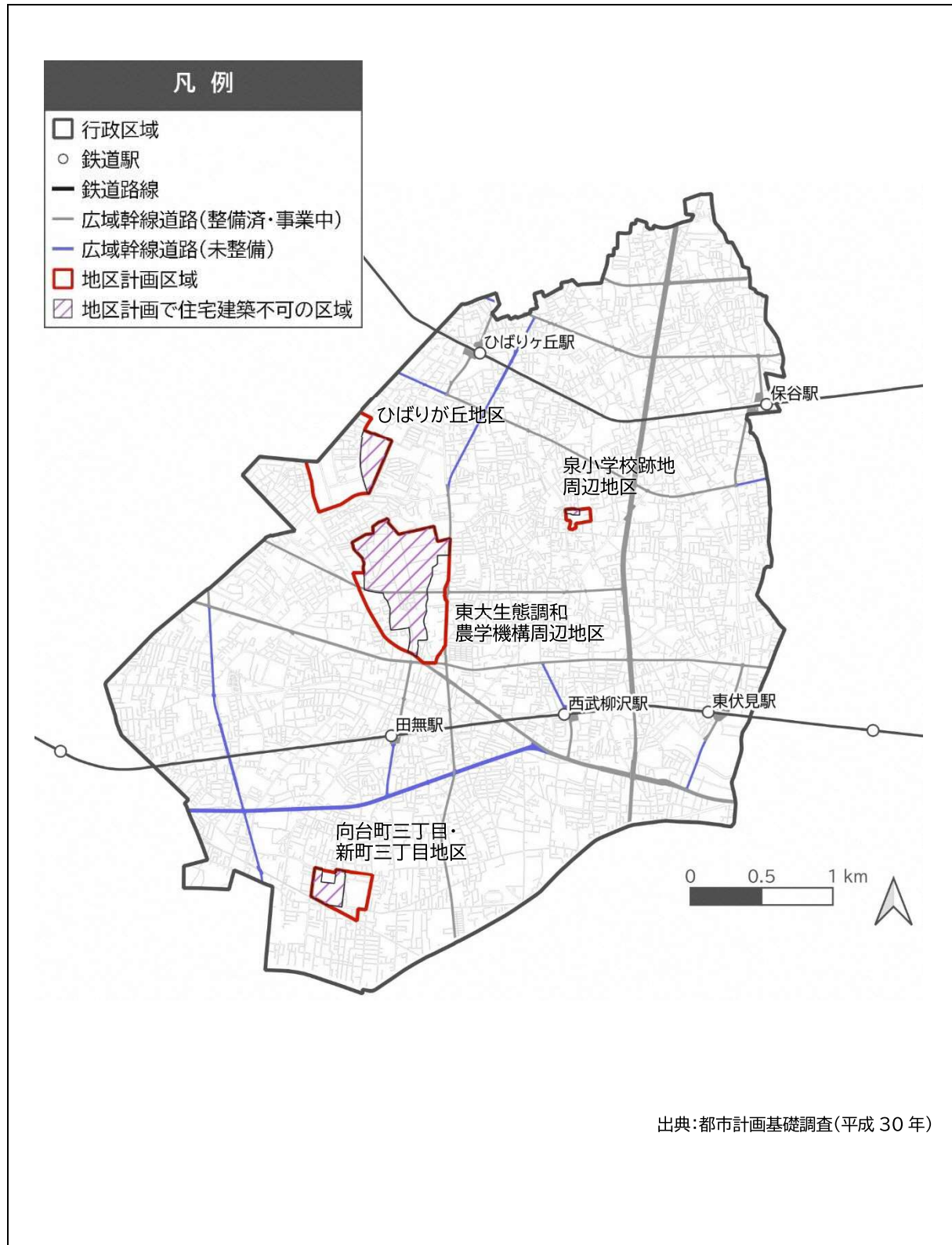
(総合危険度、木造住宅密集地域、不燃化の状況や密度が木造住宅密集地域と同等である地域)

・災害リスクの高く、住環境の向上が必要な総合危険度ランク4、木造住宅密集地域及び不燃化の状況や密度が木造住宅密集地域と同等である地域については、第5章の防災指針で示す対策を講じながら地域の安全性の向上を図ることを基本に居住誘導区域に含むこととする。



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)

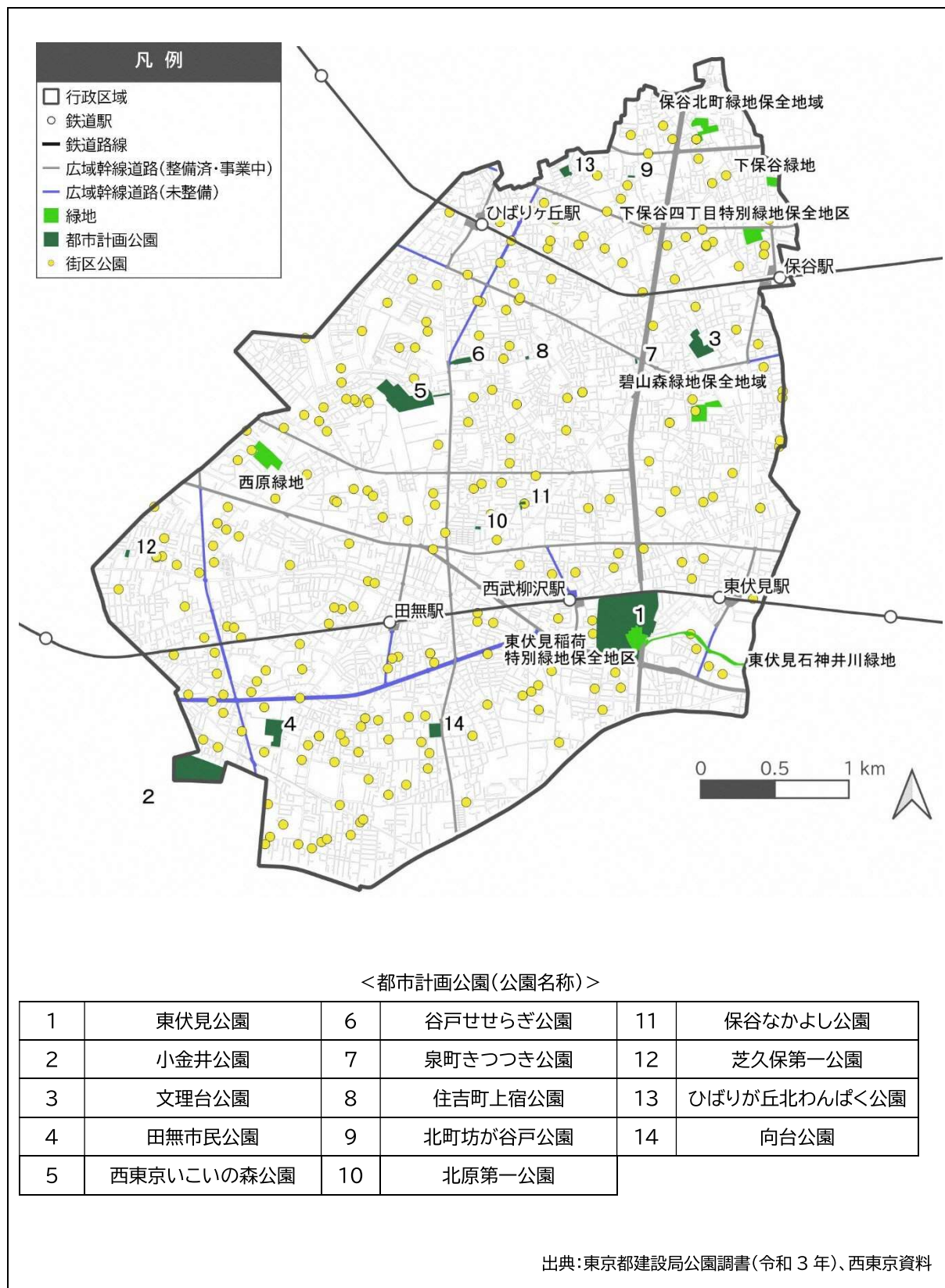
・地区計画において、住宅の建築の制限がある地区については、今後も宅地化されるものではないが、一体的に公園や公共公益施設の誘導など、住環境の向上に資する区域であるため、**居住誘導区域に含む**こととする。



※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

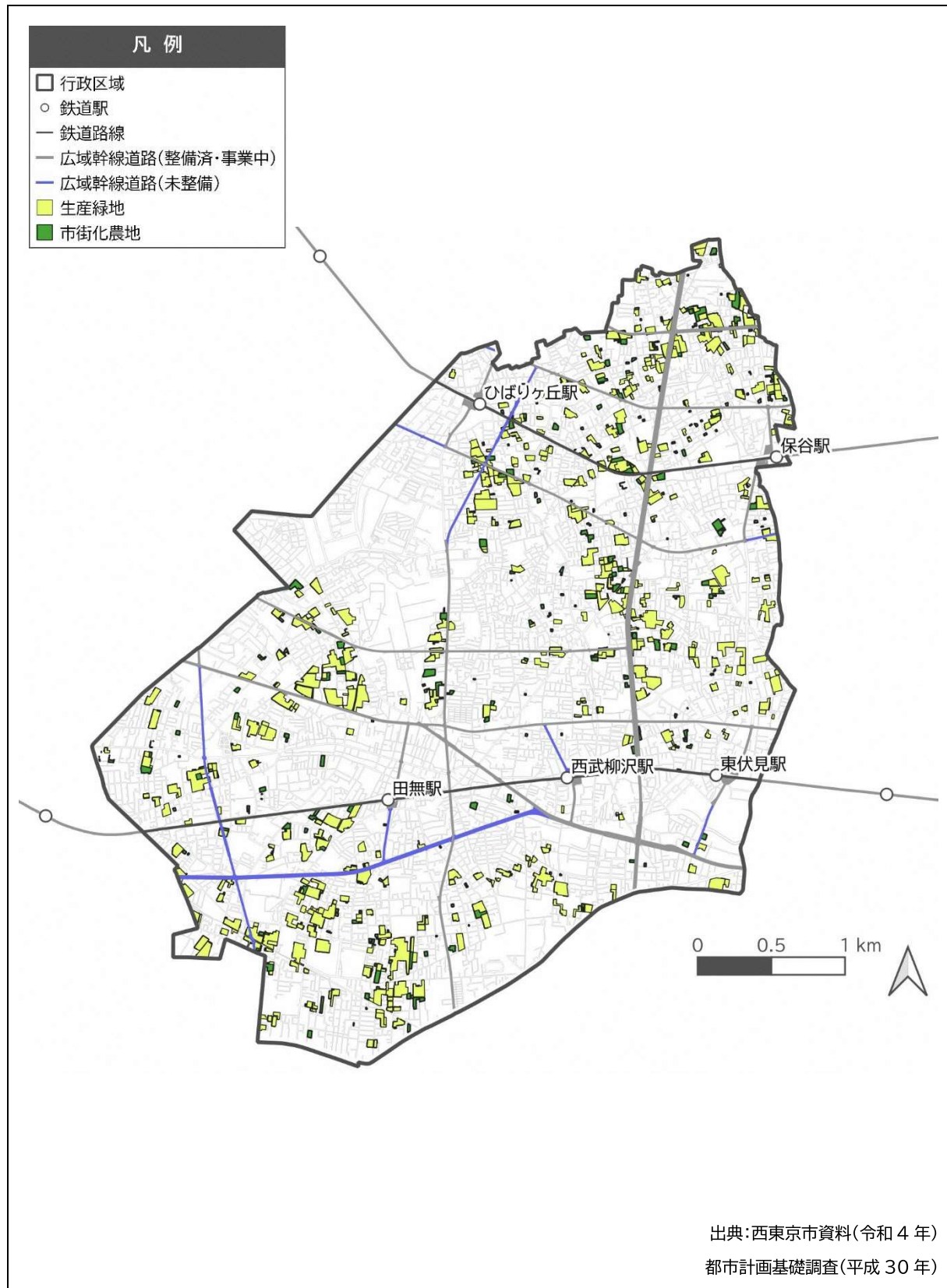
③保全すべき公園、緑地(都市計画公園、緑地保全地域等)

・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、**居住誘導区域に含む**こととする。



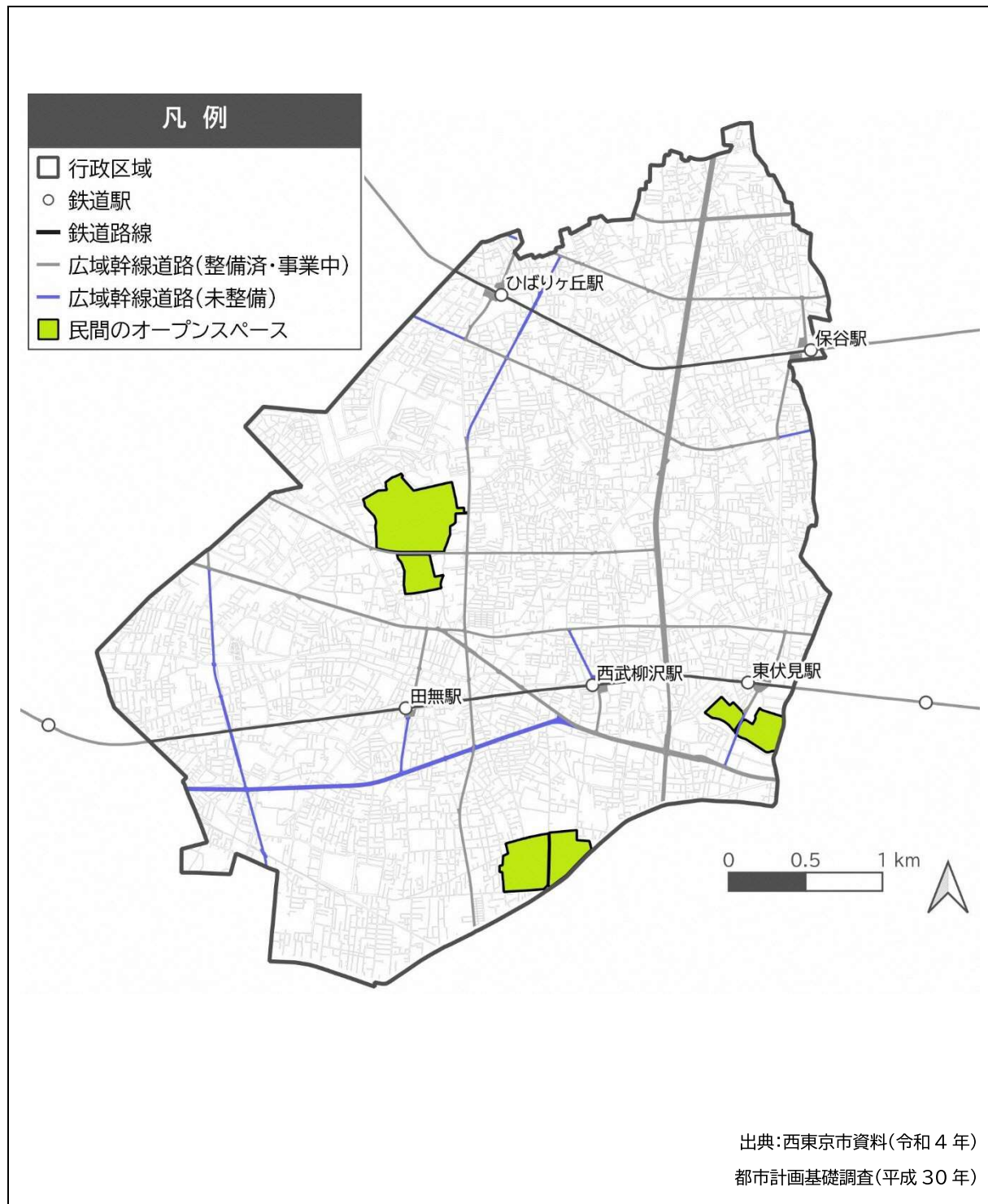
④生産緑地などの農地

・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ことから、生産緑地地区や市街化区域内農地などを含めた区域を居住誘導区域に含むこととする。



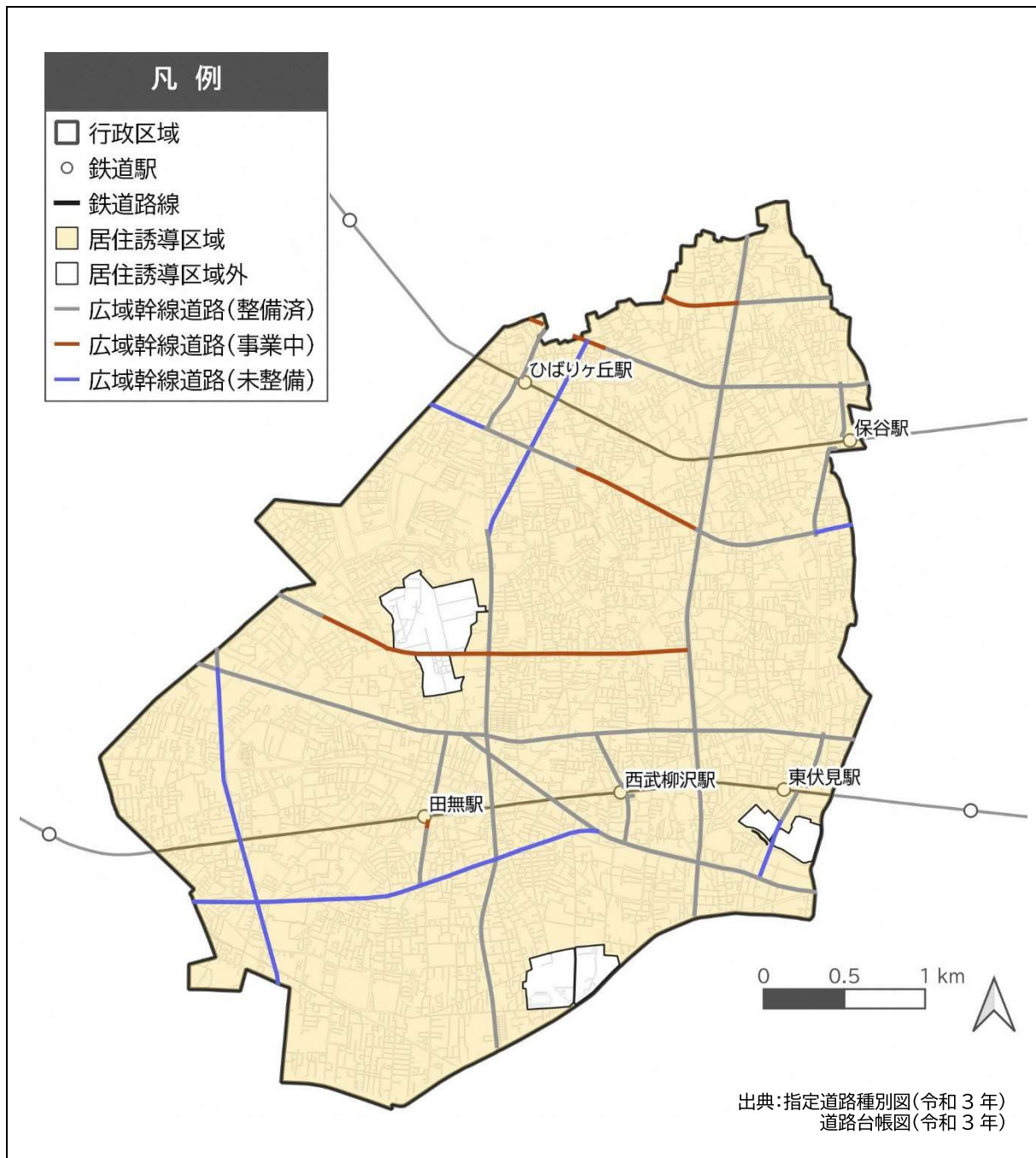
⑤民間企業や大学のオープンスペース(東大生態調和農学機構、MUFGPARK、早稲田大学東伏見キャンパス、武蔵野大学武蔵野キャンパス)

・みどりとのふ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、居住誘導区域に含まないこととする。



居住誘導区域の設定

・STEP2～6 を踏まえ、居住誘導区域は以下のとおりとする。



市街化区域	1,585ha
居住誘導区域	1,539ha
市街化区域に対する居住誘導区域	97.1%

誘導方針に基づく、居住誘導区域のゾーン設定について

居住を誘導する際、誘導方針で示すみどりや防災といった地域の特性に応じた居住誘導が求められます。そのため、居住誘導区域を特性ごとに区分し、地域特性に応じて必要な対策を講じることとします。

【一般ゾーン】

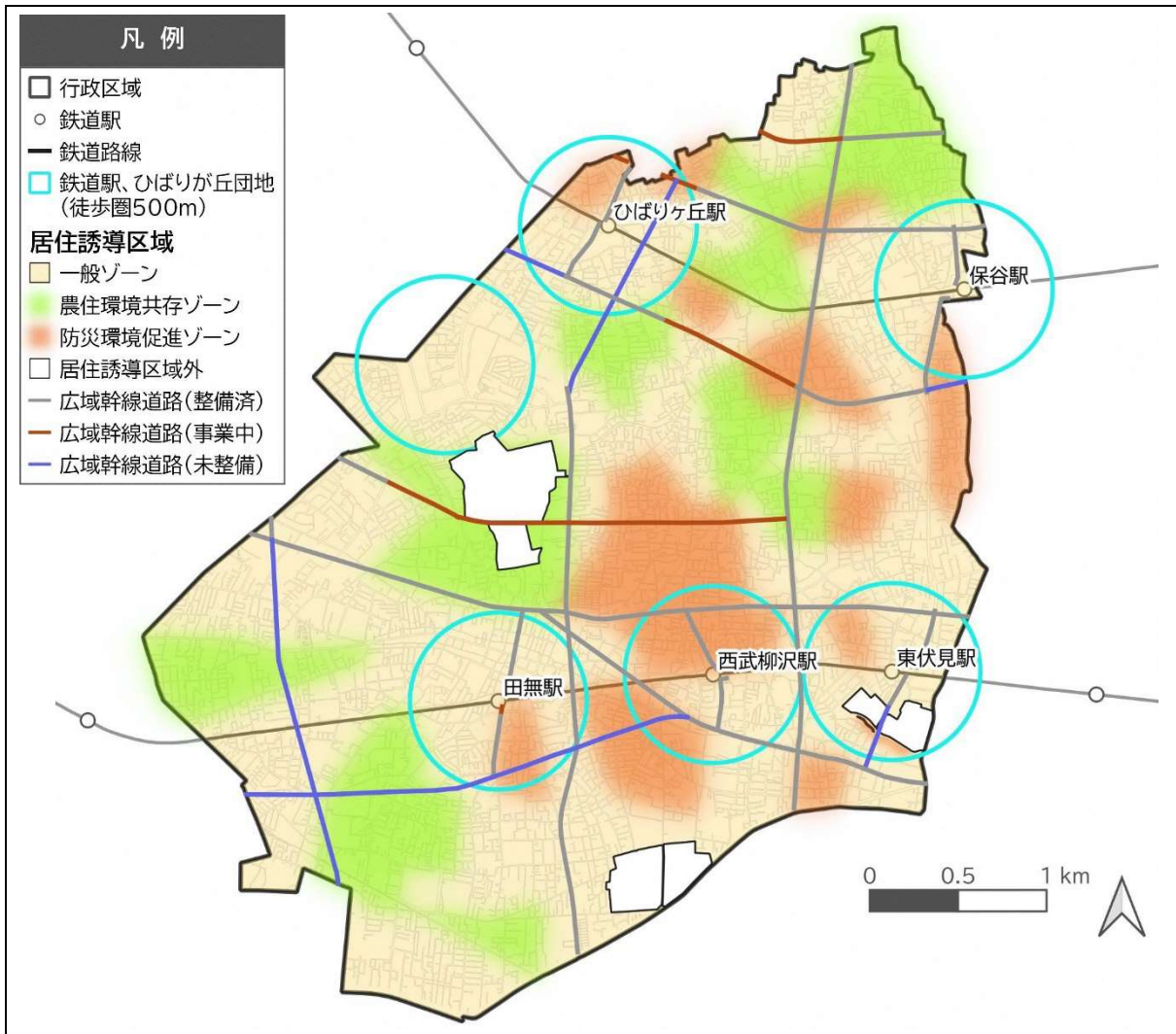
・人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。

【農住環境共存ゾーン】

・居住誘導区域内において、農地率 15.0%以上※の地域においては、「農住環境共存ゾーン」として位置づけ、土地利用転換は想定されるものの、農地が身近にある住環境を維持するため、農地保全策を推進するとともに居住を誘導する。

【防災環境促進ゾーン】

・居住誘導区域内の土砂災害警戒区域、総合危険度ランク 4、木造住宅密集地域及び不燃化の状況や密度が木造住宅密集地域と同等である地域については、災害リスクが高く、住環境の向上が必要なことから、「防災環境促進ゾーン」として位置づけ、地域の防災・減災対策を推進するとともに居住を誘導する。

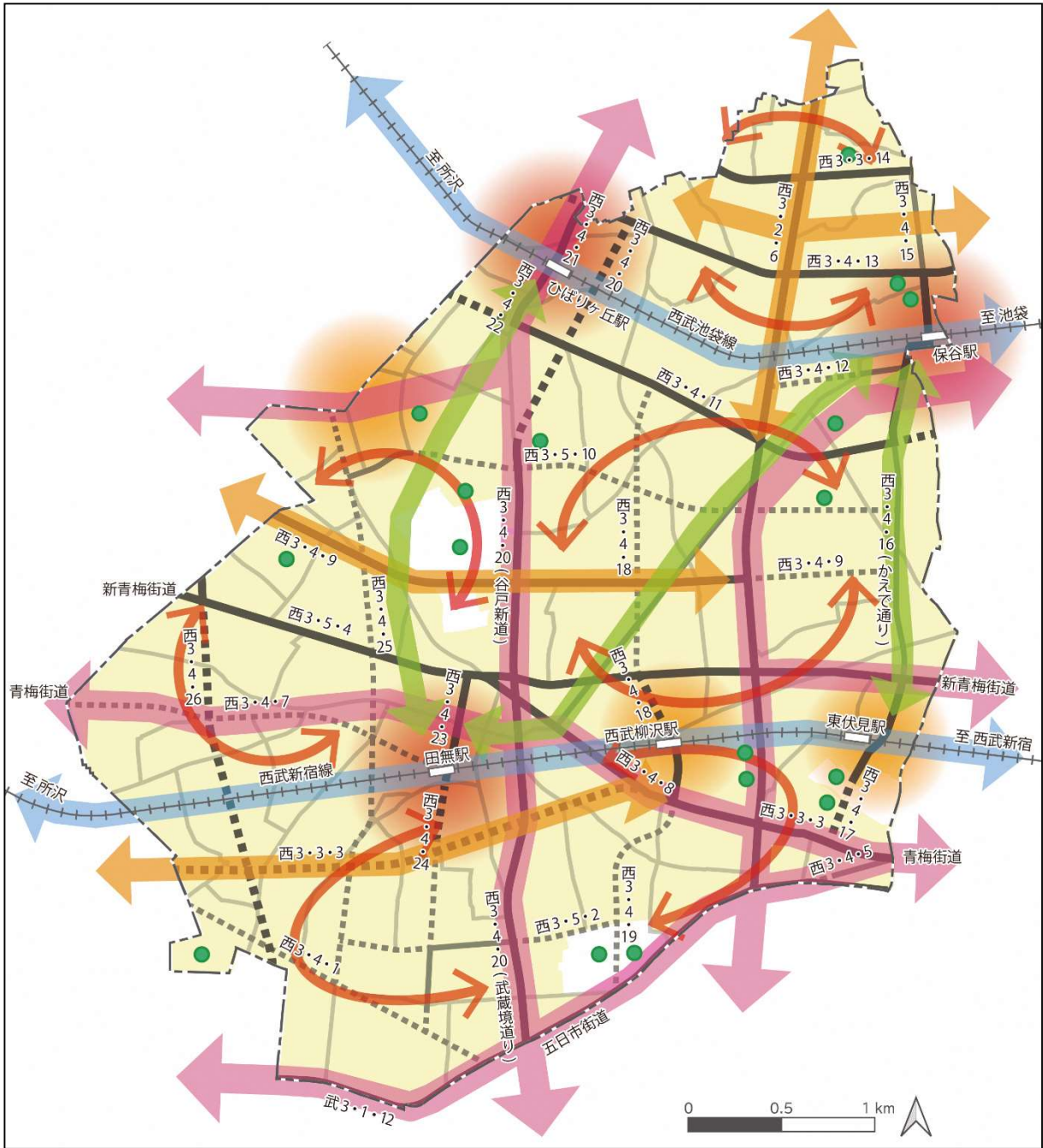


※町丁目ごとの面積に対する、田・畑及び生産緑地地区の合計面積の割合

※市内平均が 14.4%のため、15.0%以上を基準として設定

《参考図》

拠点と居住誘導区域及び公共交通概念図



凡例		
—— 広域幹線道路（整備済・事業中）	● 中心拠点	⇄ 鉄道軸
■■■■ 広域幹線道路（未整備）	● 地域拠点	⇄ 拠点間や周辺都市などの移動を担う公共交通
—— 一般幹線道路（整備済・事業中）	● みどりの中心地	⇄ 拠点間や拠点と居住地を連絡する公共交通
..... 一般幹線道路（未整備）	■ 居住誘導区域	⇄ はなバスなどの多様な公共交通（各公共交通を補完する役割を担う）
—— 主要生活道路		⇄ 新たに導入が想定される公共交通
+□+ 鉄道		

3 都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導区域の設定方針

1) 基本的な考え方

都市機能誘導区域とは、福祉・子育て・医療・商業等の様々な施設について、都市の拠点となる地区に集約させることにより、各種サービスが効率的に提供されるよう設定する区域とされています。

都市計画運用指針では、都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域等として、次の考え方が示されています。

《都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域（都市計画運用指針 第12版より）》

【基本的な考え方】

- 一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るもの
- 原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるもの
- 医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきもの

【定めることが考えられる区域】

- 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域

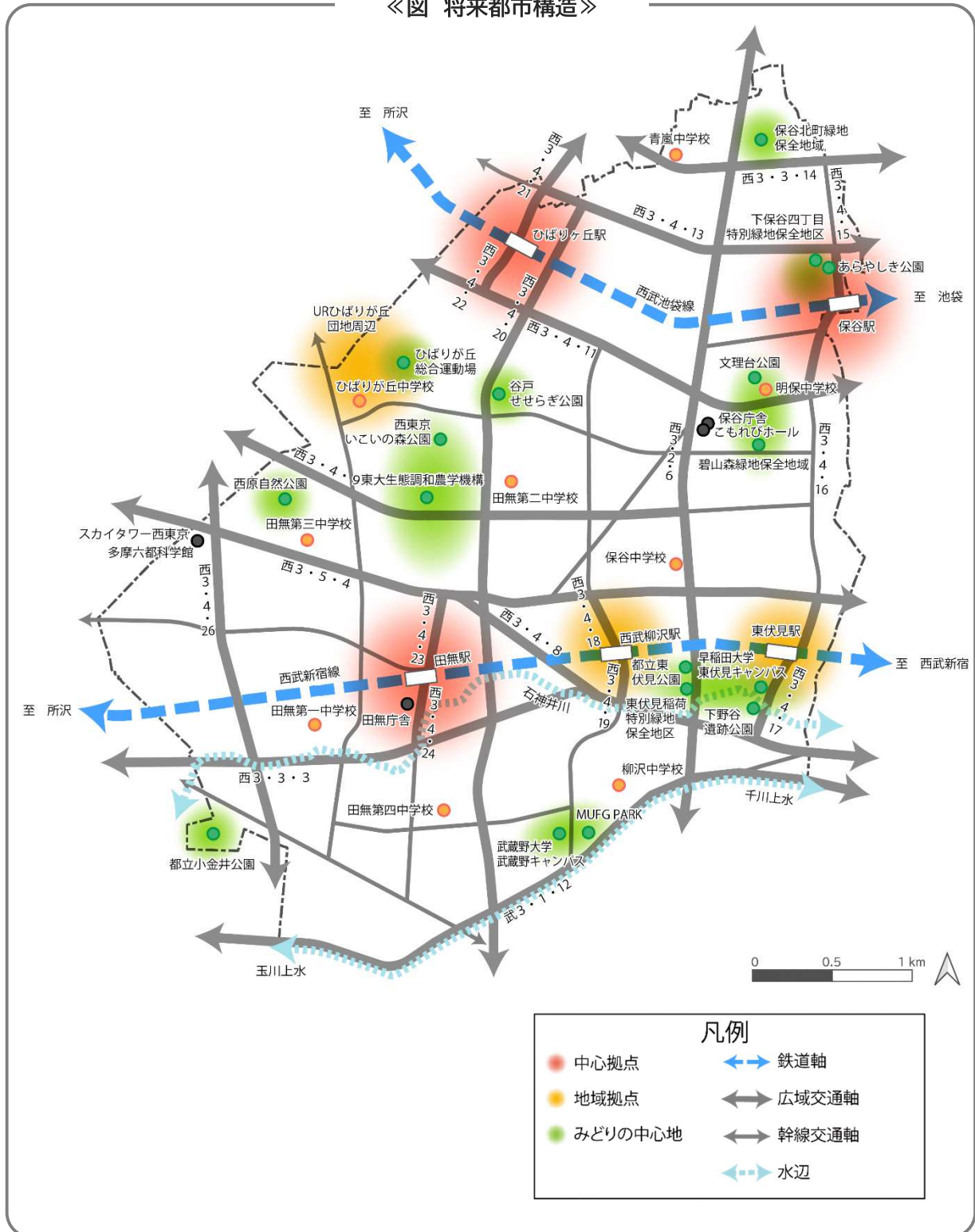
【区域の規模】

- 一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲

2) 都市機能誘導区域の設定方針

本市における都市機能誘導区域の設定箇所は、前述で示した将来都市構造図における「中心拠点（田無駅周辺、ひばりが丘駅周辺、保谷駅周辺）」、「地域拠点（東伏見駅周辺、西武柳沢駅周辺、ひばりが丘団地周辺）」の6つの拠点とします。

《図 将来都市構造》



また、各拠点での都市機能誘導区域は誘導方針に基づき、以下の考えのもとに設定することとします。

《 都市機能誘導区域の設定の方向性 》

都市機能に係る誘導方針	
にぎわいと交流を支える拠点の形成	<ul style="list-style-type: none"> 「都心に近く交通・生活が便利なまち」のイメージを象徴する質の高い拠点を形成するため、回遊性や来街者の利用も視野に入れ、交流機能など複合的な機能を有する施設を誘導します。
だれもが住みやすく感じられる都市機能の誘導	<ul style="list-style-type: none"> 将来的な少子高齢化の進展を見据え、だれもが住みやすいと感じられるよう、住みやすさを支援するための都市機能を戦略的に誘導します。

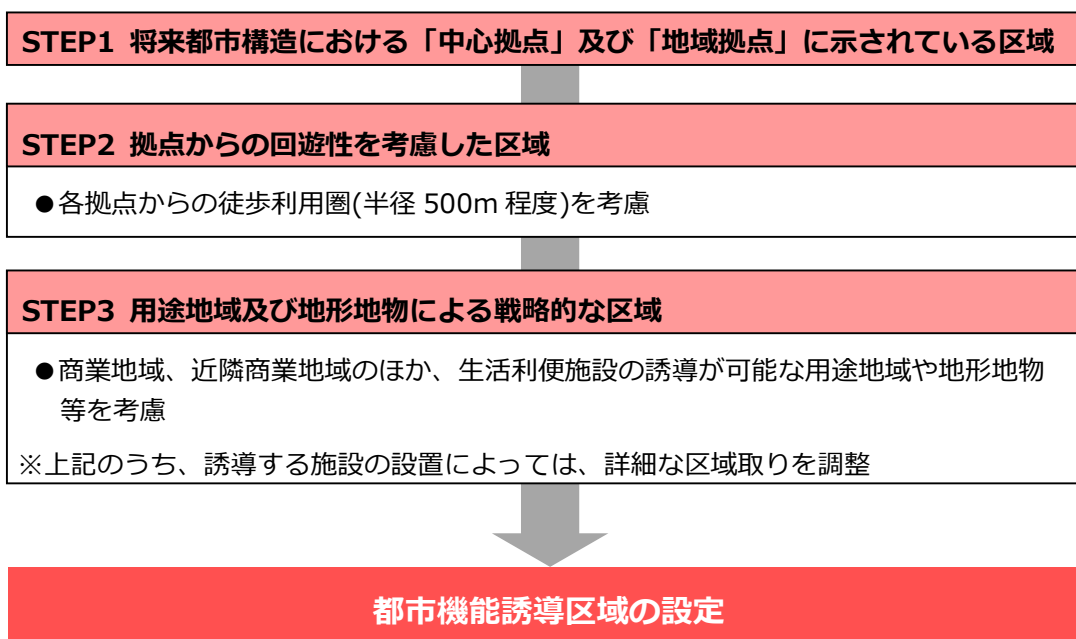
都市機能誘導区域設定の方向性

<p>【STEP 1】</p> <ul style="list-style-type: none"> 将来都市構造における「中心拠点」及び「地域拠点」に示されている区域を前提に、都市機能誘導区域を設定する。
<p>【STEP 2】</p> <ul style="list-style-type: none"> 拠点からの回遊性を考慮し、鉄道駅や団地^{※1}の中央からの徒歩利用圏(半径 500m^{※2})を基本とした範囲で都市機能誘導区域として設定する。
<p>【STEP 3】</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市機能の戦略的な誘導に向け、土地利用の状況や用途地域の指定状況及び地形地物を考慮しながら、都市機能誘導区域を設定する。

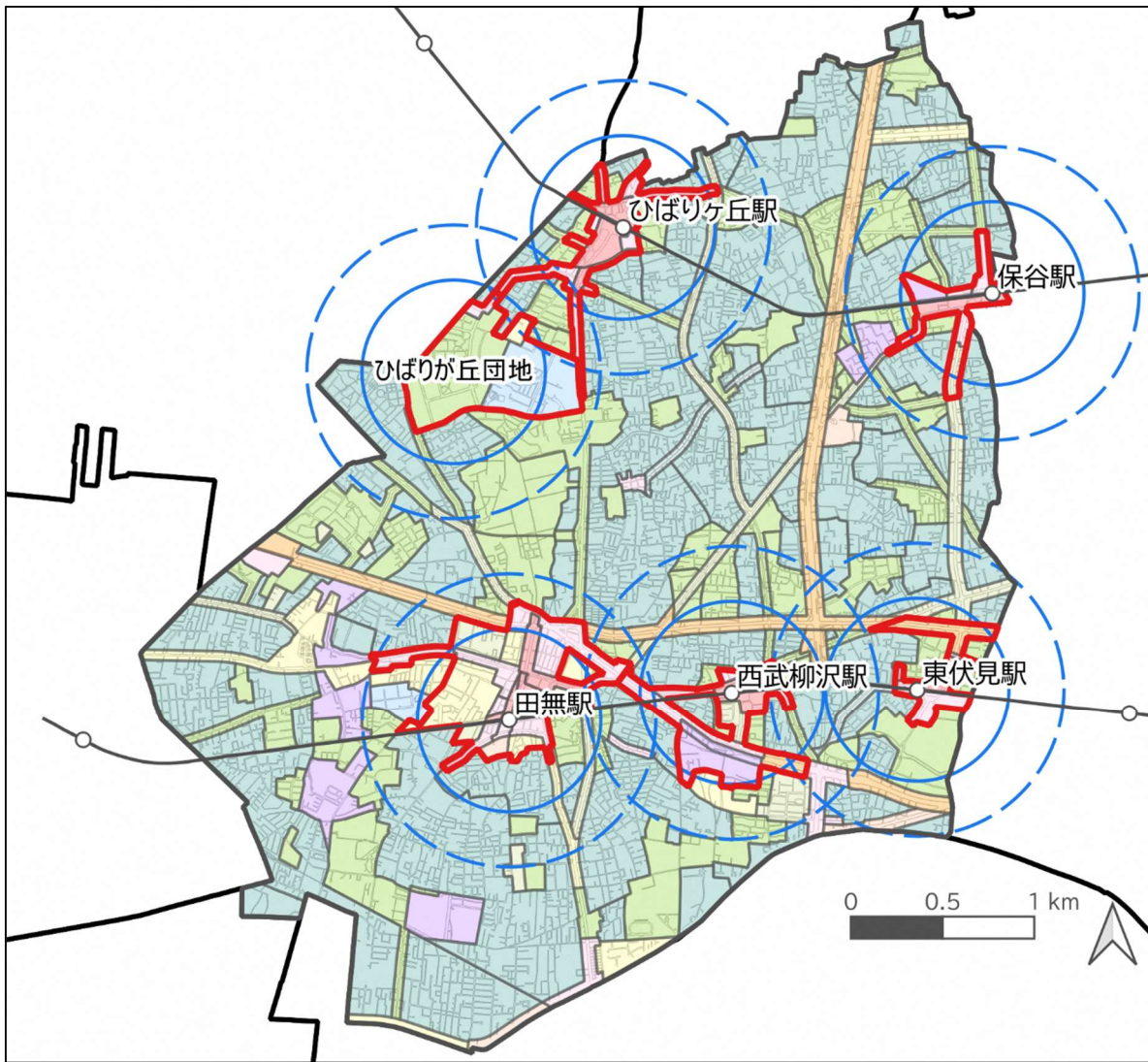
※1:ひばりが丘団地地区地区計画区域の重心

※2:本市の高齢化率は、令和 27(2045)年に 34.3%まで上昇し、1/3 人以上が高齢者となる見込みであるため、「都市構造の評価に関するハンドブック」による高齢者徒歩圏の半径 500m を採用する。

《 都市機能誘導区域の設定フロー 》



3) 都市機能誘導区域の設定箇所



市街化区域	1,585ha
都市機能誘導区域	175.9ha
市街化区域に対する都市機能誘導区域	11.1%

凡例	
□ 行政区域	用途地域
○ 鉄道駅	第一種低層住居専用地域
— 鉄道路線	第二種低層住居専用地域
■ 都市機能誘導区域	第一種中高層住居専用地域
○ 徒歩圏(500m)	第二種中高層住居専用地域
○ 徒歩圏(800m)	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

(2) 中心拠点

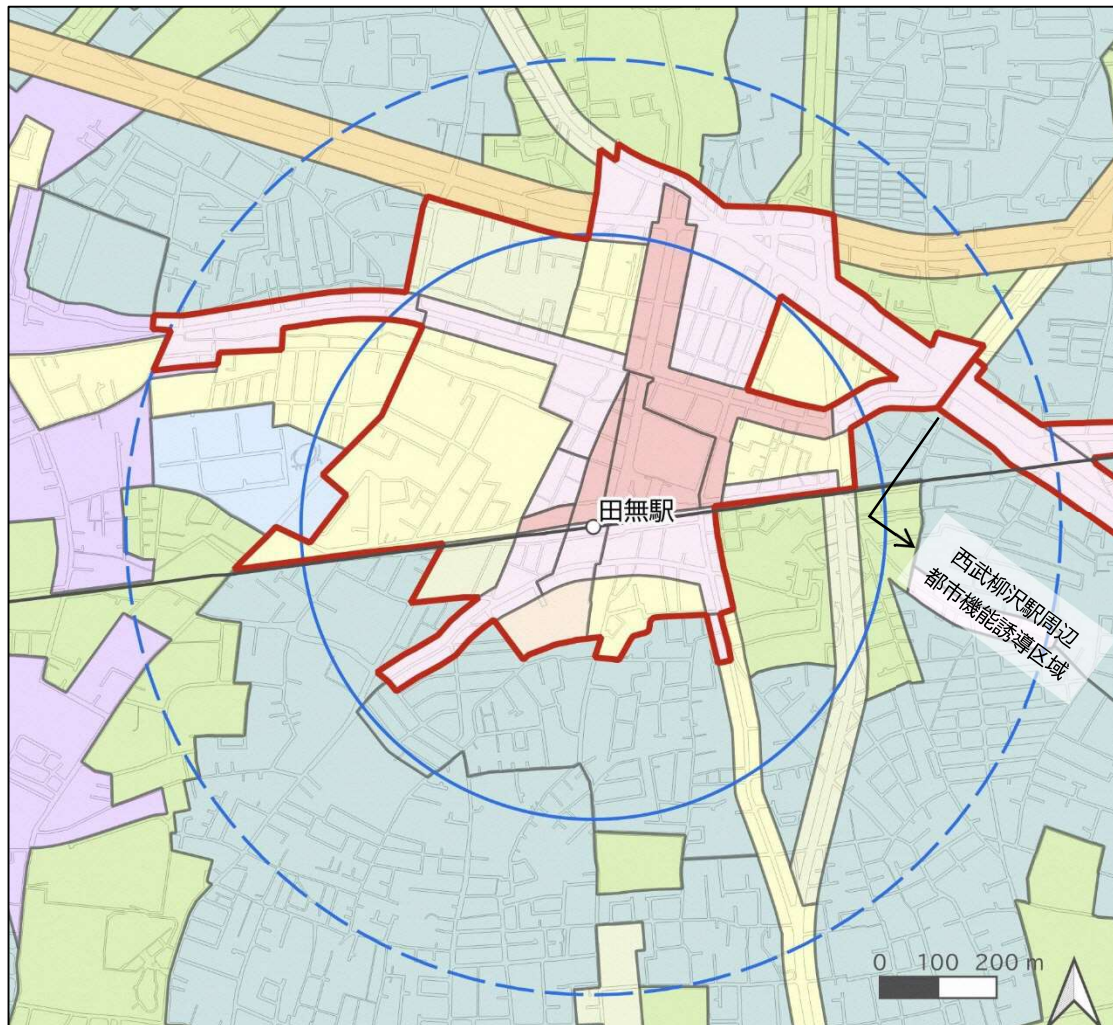
1) 田無駅周辺

【設定の考え方】

田無駅から半径 500m 圏内に含まれる範囲を基本として、駅周辺の商業地域や近隣商業地域、第一種住居地域等が含まれる範囲で設定します。

また、隣接する西武柳沢駅との幹線道路（所沢街道）沿道による連続性を確保した設定を行います。

《 都市機能誘導区域の設定箇所 》



凡例	
□ 行政区画	用途地域
○ 鉄道駅	第一種低層住居専用地域
— 鉄道路線	第二種低層住居専用地域
■ 都市機能誘導区域	第一種中高層住居専用地域
○ 徒歩圏(500m)	第二種中高層住居専用地域
○ 徒歩圏(800m)	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

2) ひばりヶ丘駅周辺

【設定の考え方】

ひばりヶ丘駅から半径 500m 圏内に含まれる範囲を基本として、駅周辺の商業系用途地域が含まれる範囲で設定します。

また、商業施設等が連なる道路沿道や隣接する地域拠点（ひばりが丘団地周辺）との連続性の確保とともに、将来的な施設・機能の誘導を考慮し商業施設に接する第二種中高層住居専用地域を含めた範囲で設定します。

《 都市機能誘導区域の設定箇所 》



凡例	
□ 行政区域	用途地域
○ 鉄道駅	第一種低層住居専用地域
— 鉄道路線	第二種低層住居専用地域
■ 都市機能誘導区域	第一種中高層住居専用地域
○ 徒歩圏(500m)	第二種中高層住居専用地域
○ 徒歩圏(800m)	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

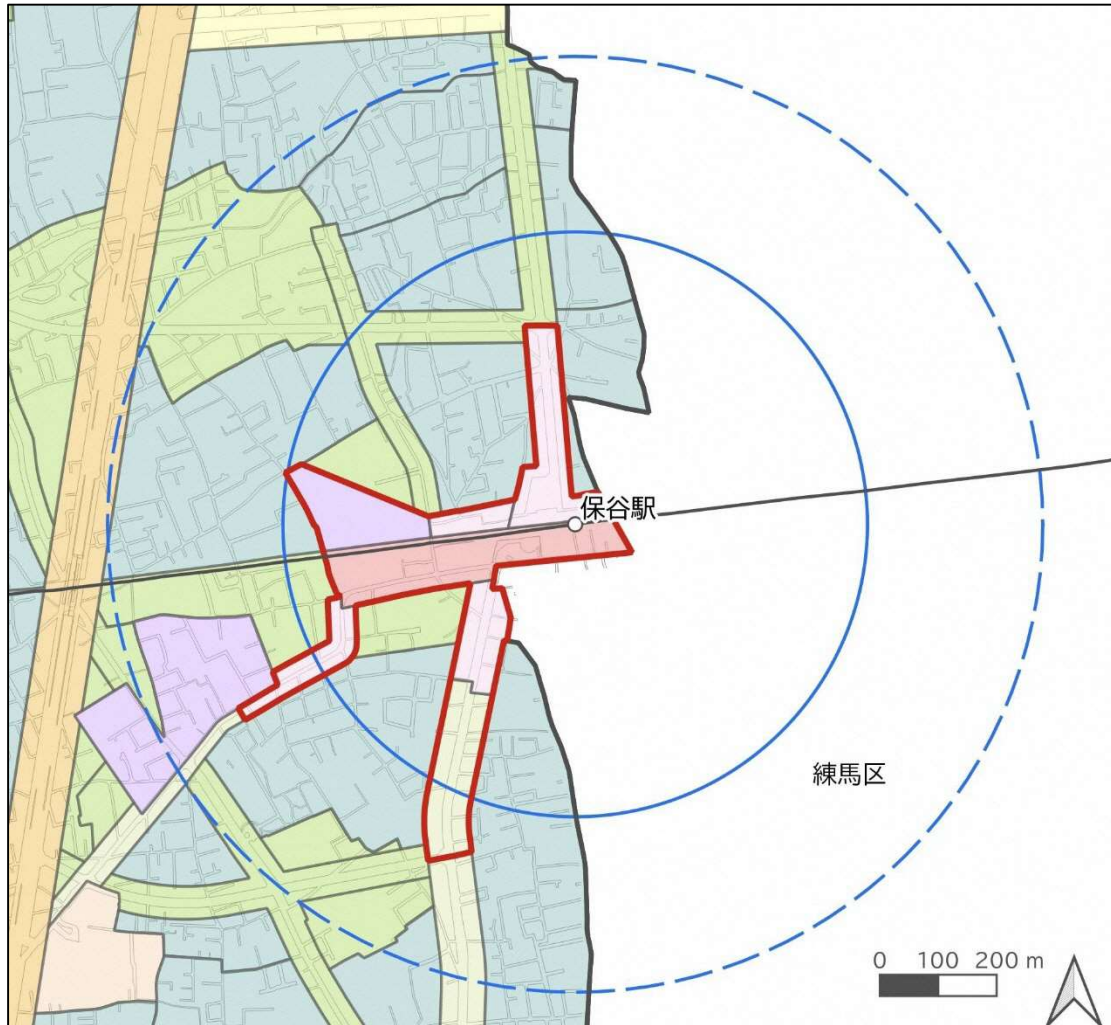
3) 保谷駅周辺

【設定の考え方】

保谷駅から半径 500m 圏内に含まれる範囲を基本として、駅周辺の商業地域、近隣商業地域等が含まれる範囲で設定します。

また、将来的な施設・機能の誘導を考慮し、西東京都市計画道路 3・4・11 号練馬東村山線との交差部に接する第二種中高層住居専用地域を含めた範囲で設定します

《 都市機能誘導区域の設定箇所 》



凡 例	
□ 行政区域	用途地域
○ 鉄道駅	第一種低層住居専用地域
— 鉄道路線	第二種低層住居専用地域
■ 都市機能誘導区域	第一種中高層住居専用地域
○ 徒歩圏(500m)	第二種中高層住居専用地域
○ 徒歩圏(800m)	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

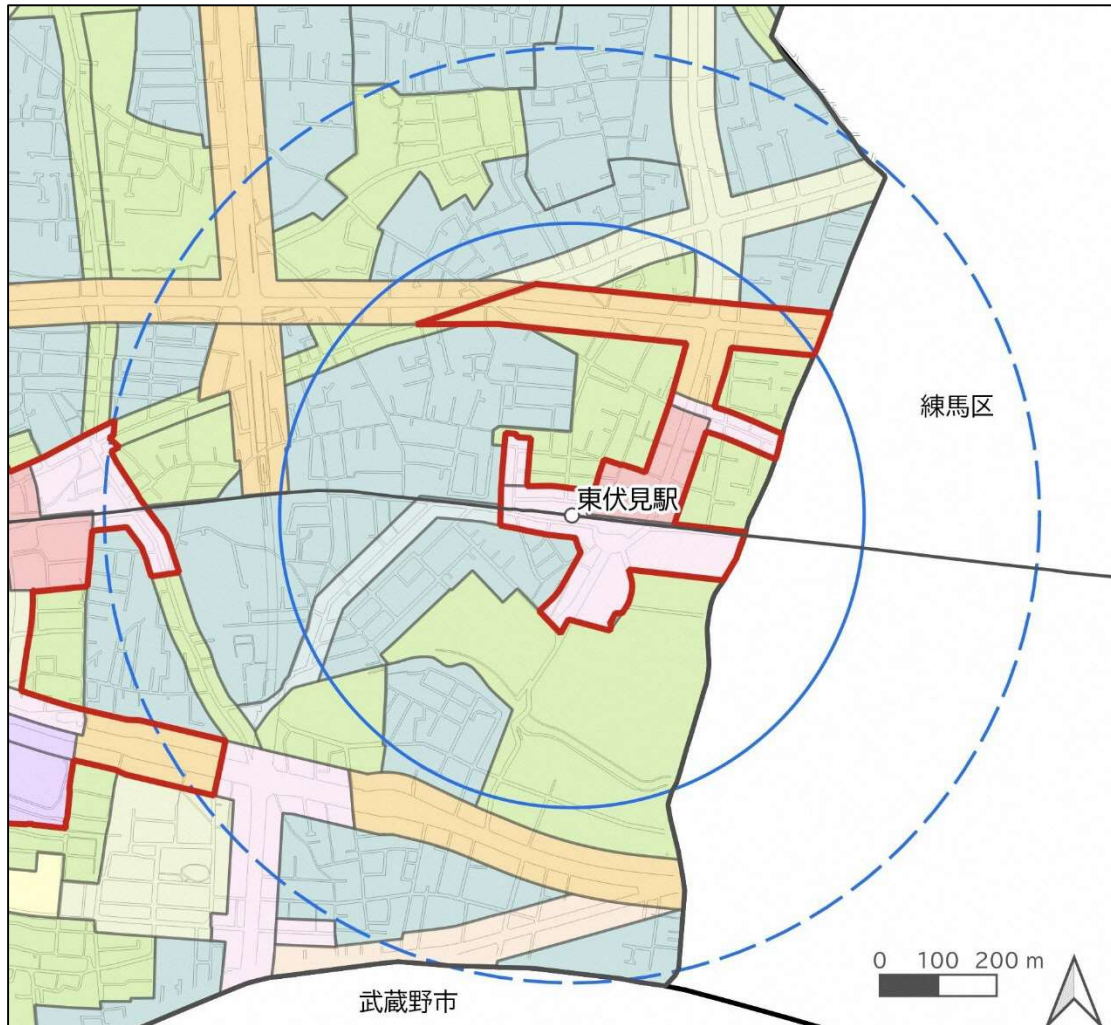
(3) 地域拠点

1) 東伏見駅周辺

【設定の考え方】

東伏見駅から半径 500m 圏内に含まれる範囲を基本として、駅周辺の商業地域、近隣商業地域等が含まれる範囲で設定します。

《 都市機能誘導区域の設定箇所 》



凡例	
□ 行政区域	用途地域
○ 鉄道駅	第一種低層住居専用地域
— 鉄道路線	第二種低層住居専用地域
■ 都市機能誘導区域	第一種中高層住居専用地域
■ 徒歩圏(500m)	第二種中高層住居専用地域
■ 徒歩圏(800m)	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

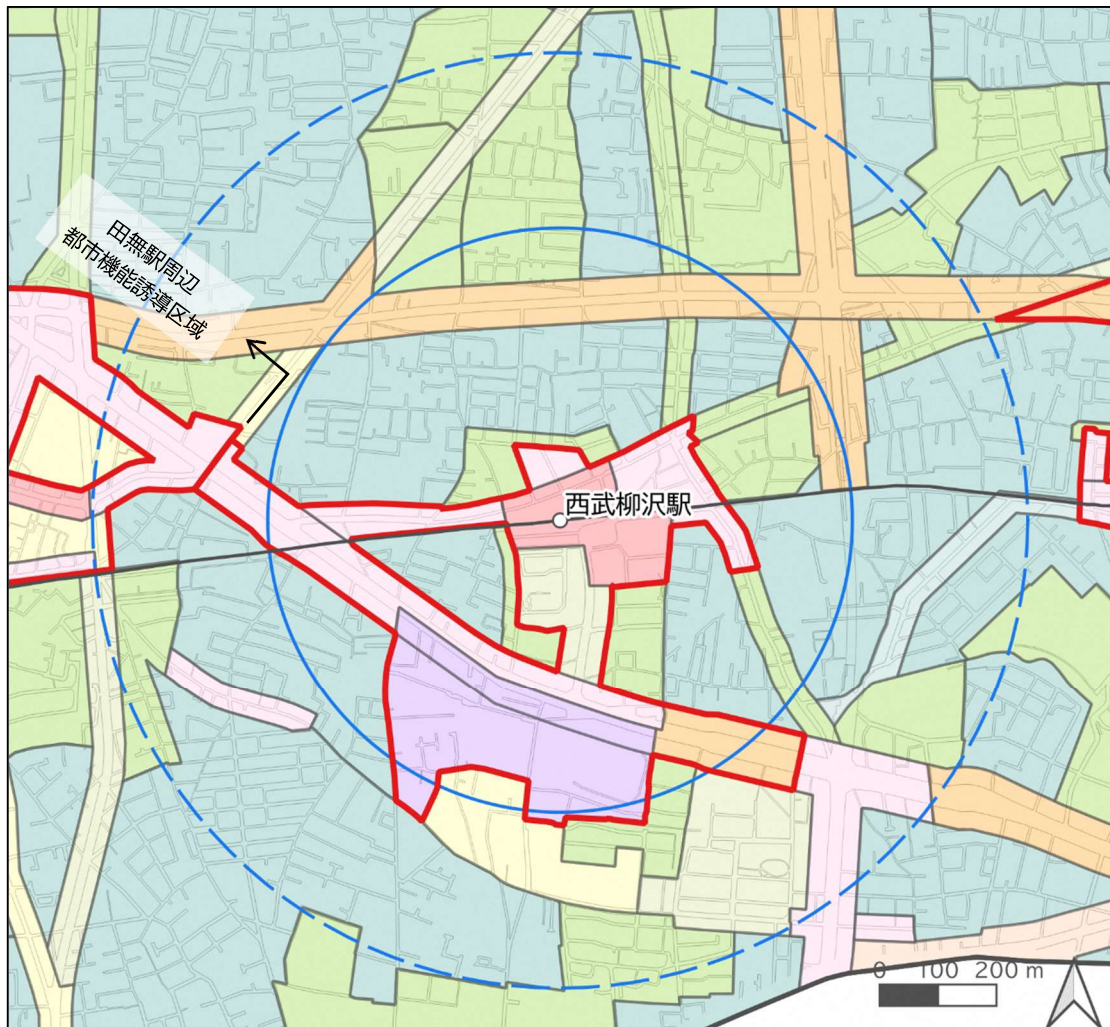
2) 西武柳沢駅周辺

【設定の考え方】

西武柳沢駅から半径 500m 圏内に含まれる範囲を基本として、駅周辺の商業地域や近隣商業地域等が含まれる範囲で設定します。

また、広域幹線道路である青梅街道の道路沿道や隣接する中心拠点（田無駅周辺）との連続性を確保した設定を行います。

《 都市機能誘導区域の設定箇所 》



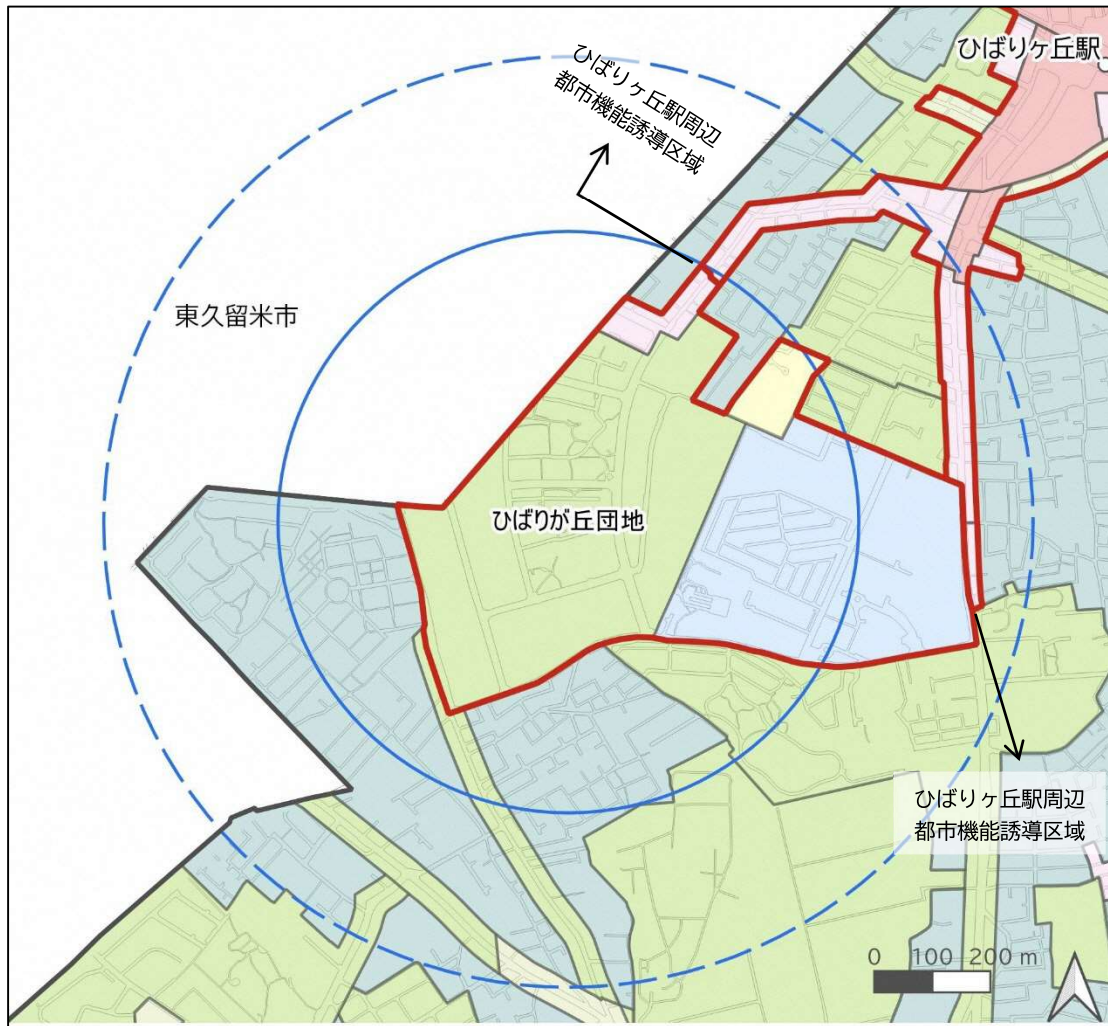
凡例	
□ 行政区域	用途地域
○ 鉄道駅	第一種低層住居専用地域
— 鉄道路線	第二種低層住居専用地域
■ 都市機能誘導区域	第一種中高層住居専用地域
○ 徒歩圏(500m)	第二種中高層住居専用地域
○ 徒歩圏(800m)	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

3) ひばりが丘団地周辺

【設定の考え方】

ひばりが丘団地周辺から半径 500m 圏内に含まれる範囲を基本として、隣接する中心拠点（ひばりヶ丘駅周辺）との連続性を確保した設定を行います。

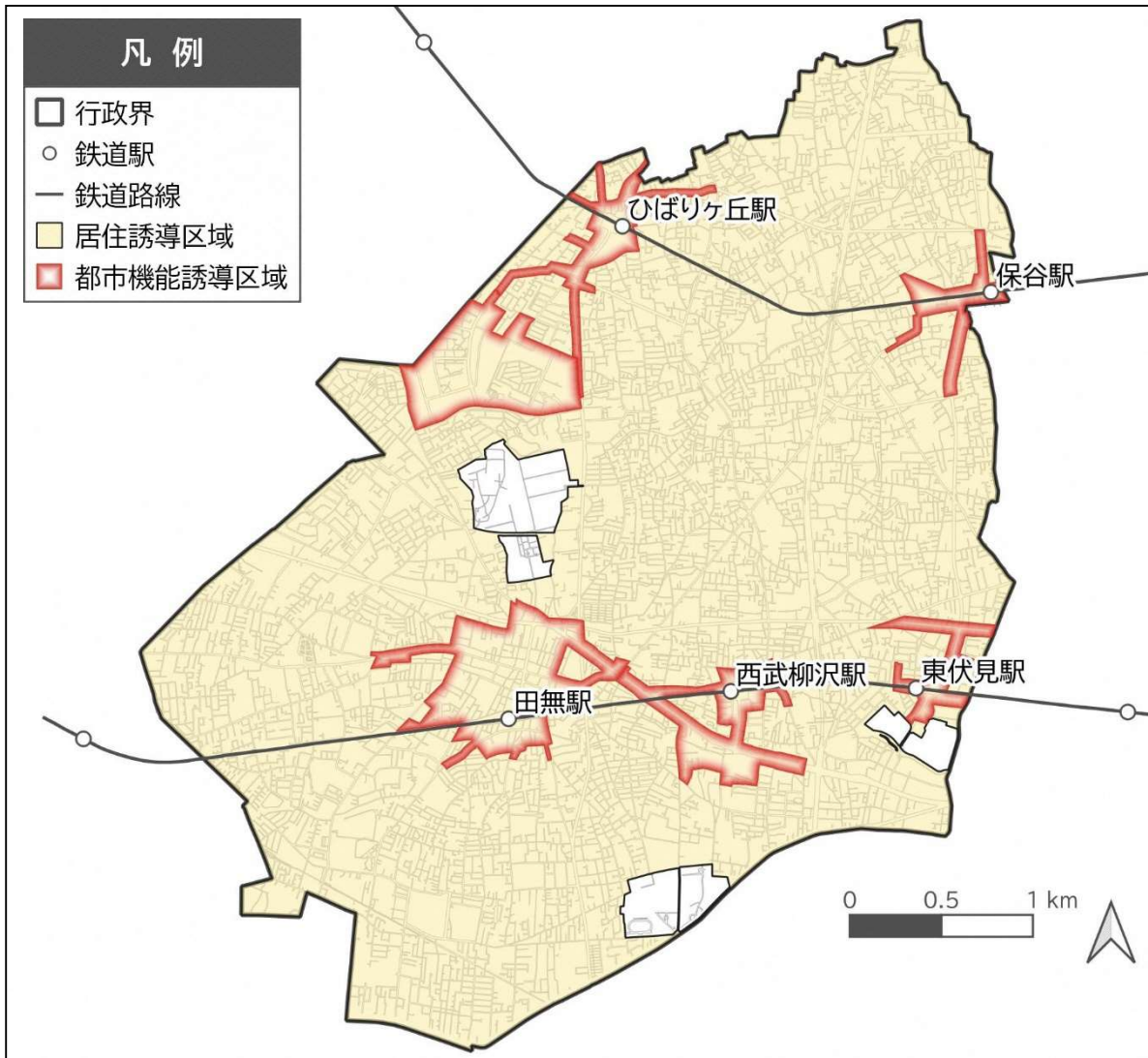
《 都市機能誘導区域の設定箇所 》



凡例	
□ 行政区域	用途地域
○ 鉄道駅	第一種低層住居専用地域
— 鉄道路線	第二種低層住居専用地域
■ 都市機能誘導区域	第一種中高層住居専用地域
○ 徒歩圏(500m)	第二種中高層住居専用地域
○ 徒歩圏(800m)	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

《参考図》

居住誘導区域及び都市機能誘導区域



4 誘導施設

(1) 誘導施設の整理

1) 誘導施設とは

誘導施設とは、医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便性向上のために必要な施設で、都市機能誘導区域内に誘導していく施設です。

現在の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置等を踏まえて、必要な施設を設定することが望ましいとされています。

2) 想定される誘導施設のイメージ

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）一部加工」では、誘導施設として設定することが望ましい施設として、以下の内容が示されています。

《拠点ごとに想定される誘導施設のイメージ》

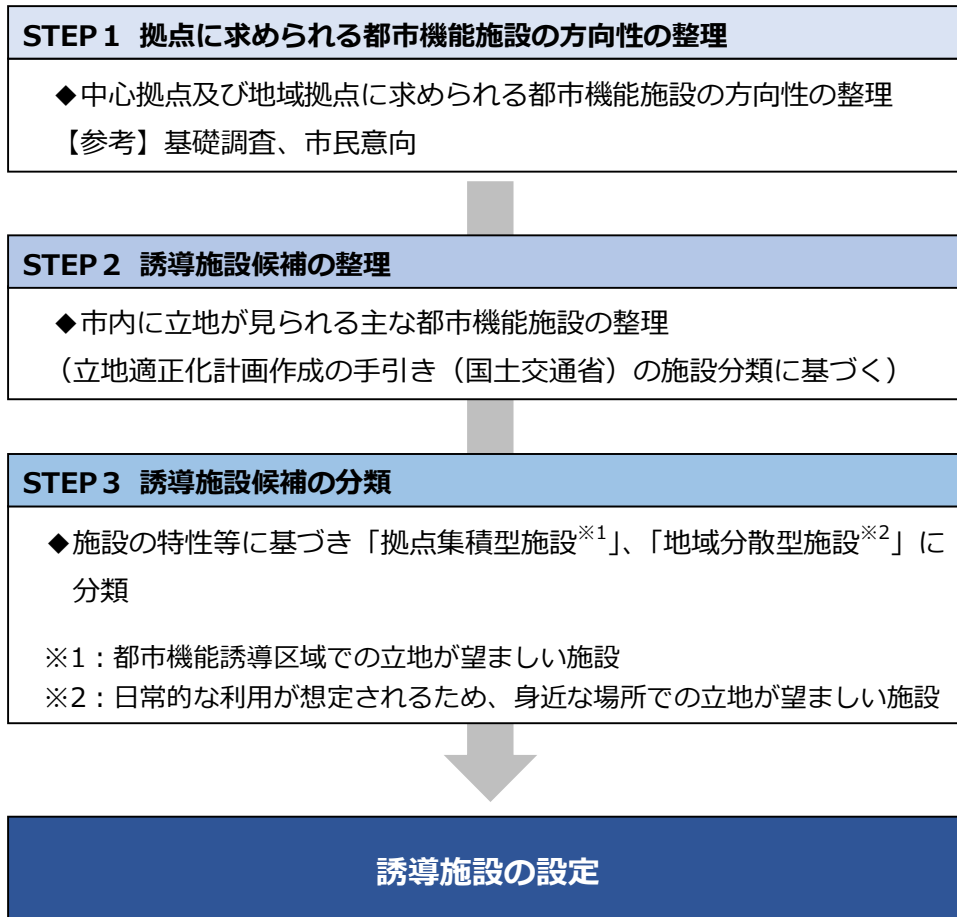
	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中枢的な行政機能 例. 本庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所
介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市内全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市内全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、子育て支援関連施設、児童館 等
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事等を提供する機能 例. 相当規模の商業集積 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積〇㎡以上の食品スーパー
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 総合的な医療サービス（二次医療）を受けられることができる機能 例. 病院 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常的な診療を受けられることができる機能 例. 延床面積〇㎡以上の診療所
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局・JAバンク
教育・文化機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）一部加工

(2) 本市における誘導施設の設定フロー

前項の想定される誘導施設のイメージを踏まえて、以下の流れに基づき本市の誘導施設を設定することとします。

《本市における誘導施設の設定フロー》



1) 拠点に求められる都市機能施設の方向性の整理 (STEP1)

本市における誘導施設の設定方針は、以下のとおりです。

《都市機能に係る誘導方針》

誘導方針：にぎわいと交流を支える拠点の形成

⇒回遊性や来街者の利用も視野に入れ、交流機能など複合的な機能を有する施設の誘導

誘導方針：だれもが住みやすく感じられる都市機能の誘導

⇒だれもが住みやすいと感じられるよう、住みやすさを支援するための都市機能の戦略的な誘導

拠点内の既存施設の維持・活用を図りながらも、市民の回遊性や来街者の利用や少子高齢化の進展を見据えた都市機能の戦略的な誘導を図っていきます。

拠点名称	維持・誘導を図る都市機能施設の方向性
中心拠点 (田無駅、ひばりが丘駅、保谷駅)	<ul style="list-style-type: none"> ・市内外からの多くの人を訪れる中心拠点では、にぎわいが生まれ、交流を促す多様な都市機能施設を基本として維持・誘導 ⇒相当程度の商業施設や病院などの高次都市機能をイメージ
地域拠点 (東伏見駅、西武柳沢駅、ひばりが丘団地)	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺地域の中心である地域拠点では、日常生活において必要な都市機能を基本として維持・誘導 ⇒生活に身近な食品スーパーや診療所などの生活サービス機能をイメージ

【参考】市民意向

①こどもまちづくり研究会：駅や自宅、学校周辺などに必要な施設について

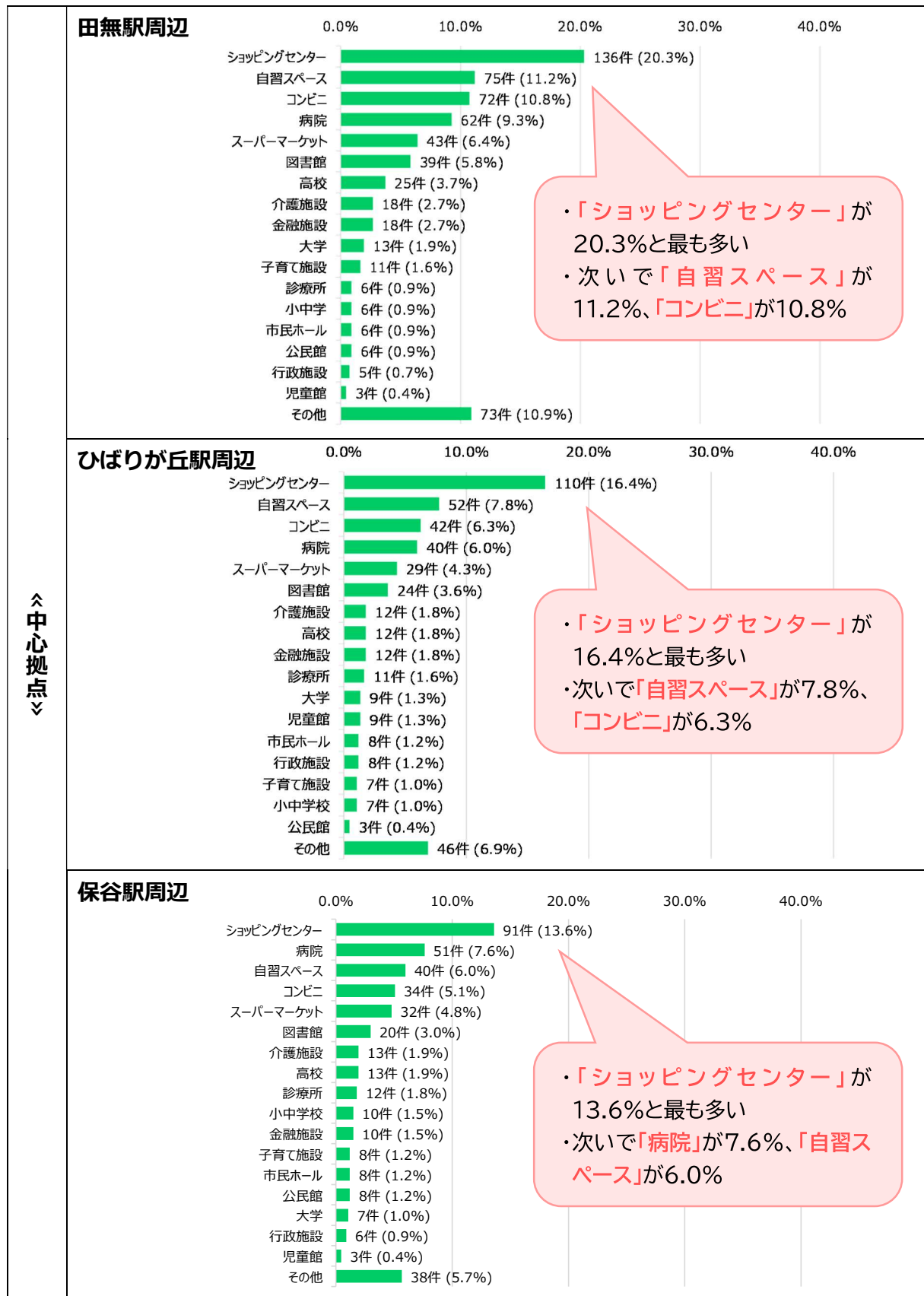
- ・駅周辺には、ショッピングセンターやスーパーマーケットなど集客力のある施設が挙がっており、商業地としてのイメージが多くなっている
- ・一方で大規模な公園や公共施設や駐車場・駐輪場とを求める意見も挙がっている

会場	コンセプト	駅周辺
下保谷児童センター (保谷)	便利が詰まっているまち	◆駅の近くに行けばなんでも揃うイメージ スーパー、飲食店（ガストやサイゼリヤのようなファミレス、ハンバーガー店）、100円ショップ、ホームセンター
	家のまわりがごうかなまち	駐車場
	安全・楽しい・おもしろいまち	ショッピングセンター
	都会すぎず田舎すぎないまち	公共施設あったほうが利用しやすい 発展してほしい 体が不自由な人は駅に近い方が便利
	水と緑あふれる豊かなまち	飲食店欲しい
東伏見ふれあい プラザ (東伏見)	大通りがあるまち 自宅近くは静かなまち 川遊びができるまち	マンション（駅近の方が売れるから）、駐車場・駐輪場、図書館、会社
ひばりが丘児童センター (ひばりが丘)	町の人が便利になるようにしたまち コスパを良くしたい 公園があった方が緑が広がる	消防署・警察署、ホテル、病院（散歩する時に景色が良い）、映画館、コンビニ、会社、行政
	何でもある無限のまち	大規模な公園（公園のそばに畑があると畑に興味をわく）、温泉などのみんなが使いたい施設があると良い
	幸せなまち	バス停、駐車場、ショッピングモール、線路沿いに道路、川が線路の横にあった方が良い
田無児童館 (田無)	安心して過ごせるまち 楽しいまち 便利なまち 何でもできるまち	ショッピングセンター、アウトレットモール、コンビニ、飲食店（マクドナルド、松屋、レストラン）、肉屋、踏切がない方が良い、立体駐車場
	幸せなまち けんかがないまち たいせつのまち ポケモンのまち	自転車で駅まで行きたい（運動したいから）
	自然の多いまち 自然とショッピングのまち 都会と田舎のまち	大規模な公園、ショッピングモール（仕事帰りの人が行ける）、アミューズメント施設（駅から来た人が行ける）、バス停

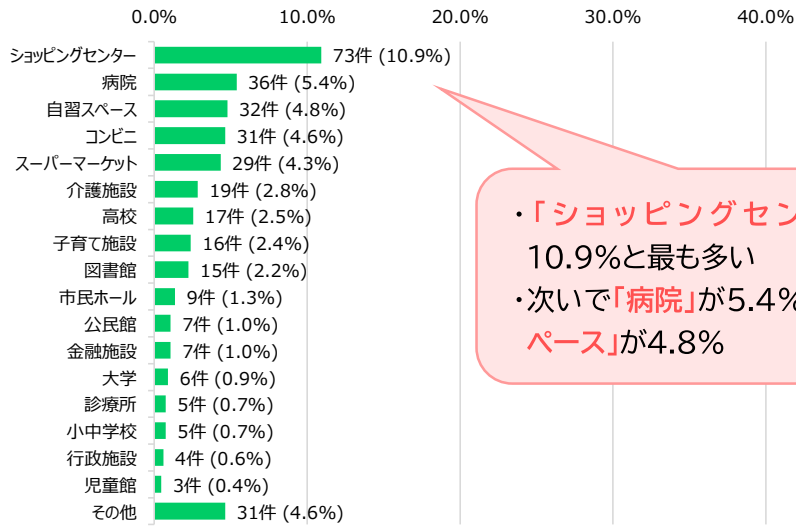
※駅周辺に必要な施設のみ抽出

②高校生アンケート：駅周辺に必要であると思う施設は何ですか？

・鉄道駅周辺には大規模商業施設や病院といった高次都市機能のほか、自習スペースやコンビニといった日常の学生生活に必要な機能が多く挙げられている傾向にある

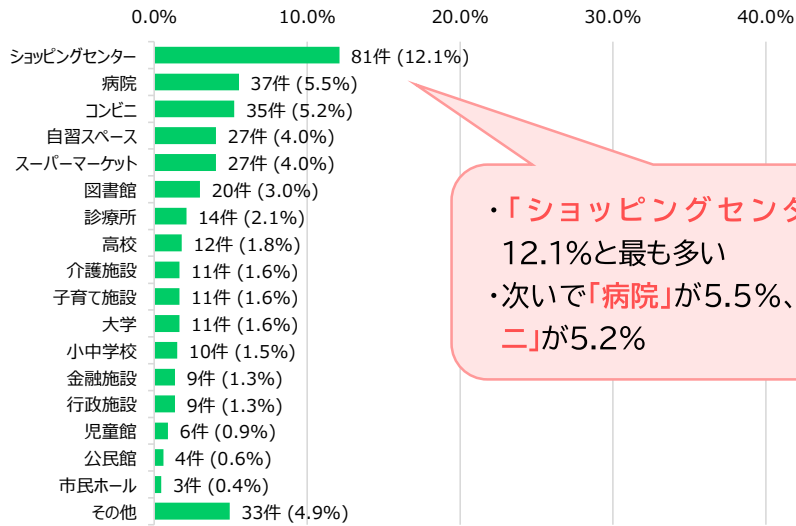


東伏見駅周辺



・「ショッピングセンター」が10.9%と最も多い
 ・次いで「病院」が5.4%、「自習スペース」が4.8%

西武柳沢駅周辺



・「ショッピングセンター」が12.1%と最も多い
 ・次いで「病院」が5.5%、「コンビニ」が5.2%

③大学生ワークショップ（まちの特性等を踏まえた理想像を考える）

- ・連続立体交差事業による線路の高架化に伴って、高架下に子育て支援施設や商業、運動施設等の誘導に関する提案が挙げられている
- ・駅を中心としたにぎわい創出に向けた、商業施設の充実などが挙げられている

中心拠点 中心拠点	田無駅周辺 ・線路を高架化し、高架下に保育園や、商店街を入れ、街の活性化へ ・商業施設の充実(カフェやワークスペースの取り入れ)
	ひばりが丘駅周辺 ・屋上緑化での公園づくり ・段差の少ない道づくりで、歩行者で賑わいのある街へ
	保谷駅周辺 ・街の風物詩としてのイベントを開催し、歩行者の楽しめる街づくり
生活拠点 生活拠点	東伏見駅周辺 ・高架下でつないだアクティブな活動によるまちづくり(子ども～高齢者まで日常的に気軽に使える運動施設(テニスコート・バスケットコート・スケボー・ヨガ・ウォーキングコースなど)、スポーツ関連の店舗、休憩のできる飲食店)
	西武柳沢駅周辺 ・商店街を中心とした多世代交流 ・店前の中間領域の利用 ・木造住宅密集地域の解消による人の居場所の形成
	ひばりが丘団地周辺 ・「小中学校」を地域拠点としたまちづくり ・「小学校」「中学校」の放課後利用

2) 誘導施設候補の整理 (STEP2)

「立地適正化計画作成の手引き (国土交通省)」において、各拠点に必要な機能のイメージとして示されている施設分類に基づいて、市内に立地がみられる主な施設を抽出し、誘導施設の検討対象とした施設は、以下のとおりです。

《都市機能施設の分類》

機能	施設名
行政	①市役所 ②出張所
介護 福祉	①通所系施設 ②訪問系施設 ③短期入所型施設 ④地域包括支援センター ⑤在宅医療・介護サービス拠点施設 ⑥その他の福祉施設
子育て	①保育園 ②幼稚園 ③子育てひろば ④その他保育施設
商業	①ショッピングセンター ②スーパーマーケット ③コンビニエンスストア
医療	①病院 ②診療所
金融	①銀行 ②信用金庫、JAバンク、労働金庫 ③郵便局
教育	①小学校 ②中学校 ③高等学校 ④特別支援学校 ⑤大学 ⑥学童クラブ ⑦児童館
文化	①コミュニティ施設 ②ホール ③公民館 ④図書館

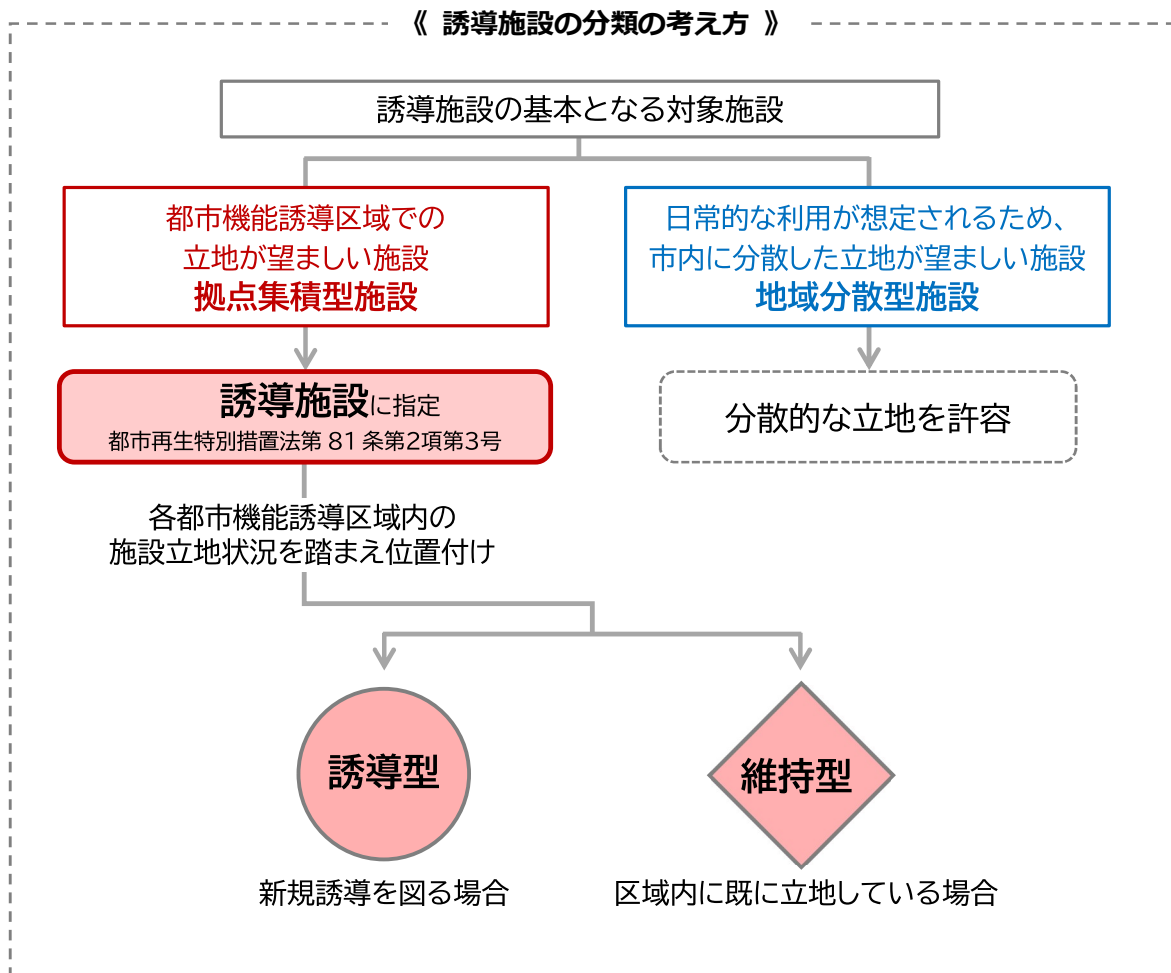
3) 検討対象施設の分類 (STEP3)

都市機能の配置の検討では、各都市機能の対象施設として、「都市機能誘導区域への立地が望ましい施設（拠点集積型施設）」と「日常的な利用が想定されるため、市内に分散した立地が望ましい施設（地域分散型施設）」の2つに大別します。

その上で、拠点集積型施設については、都市再生特別措置法で定める「誘導施設」に設定し、各種制度の活用も見据えながら、施設の立地誘導を図ります。

誘導施設の設定においては、現況で当該都市機能誘導区域内に立地がなく、新規誘導を図る場合は「誘導型」として位置付けます。

当該都市機能誘導区域内に既に立地している場合は、利便性を確保することを目的として、その維持を図るため、「維持型」として位置付けます。



(3) 本市における誘導施設

STEP 1～3に基づき、本市における誘導施設の考え方を以下のとおり、設定します。

《 誘導施設設定の考え方 》

機能	施設名称	誘導施設設定の考え方	拠点 集積型	地域 分散型
行政	市役所 (本庁舎)	本市の中核の行政機能として現位置での維持を図る。ただし、西東京市公共施設等総合管理計画等での位置づけを踏まえながら検討を進め、適宜見直しを図るものとする。	—	
	出張所	市役所(本庁舎)を補完する施設として、市役所(本庁舎)からの距離や敷地規模等を考慮した適地での立地を図る。		○
介護福祉	通所系施設	これらの高齢者福祉施設は、日常的な利用が想定され、身近な場所でサービスの提供が受けられるよう、各地域での立地を図る。		○
	訪問系事業所			○
	短期入所系施設			○
	地域包括支援センター	地域で暮らす高齢者等の介護、福祉、医療など、様々な面から支える総合的な相談窓口であり、身近な場所でサービスの提供が受けられるよう、担当地域等に応じた適地での立地を図る。		○
	居宅医療・介護サービス拠点施設			○
子育て	保育園	これらの子育て施設は、日常的な利用が想定され、身近な場所でサービスの提供が受けられるよう、各地域での立地を図る。		○
	幼稚園			○
	子育て広場			○
	その他保育施設			○
商業	ショッピングセンター	広域的な集客力のポテンシャルを活かして、中心拠点での立地の維持・誘導を図る。	○	
	スーパーマーケット	現状で分散的な立地がなされているものの、生鮮食品、日用品等を扱い日常の暮らしを支える重要な施設であることから、中心拠点及び地域拠点での立地の維持・誘導を図る。	○	
	コンビニエンスストア	日常的な利用が想定されるため、各地域での立地を図る。		○
医療	病院	総合的な医療サービスを提供する施設として、全市民や市外からの利用も想定されるが、医療圏や敷地規模等を考慮し、主に各地域での立地を図る。		○
	診療所	市民の身近な地域医療施設として、日常的な利用が想定されるため、各地域での立地を図る。		○
金融	銀行	日常生活における現金の引出しのほか、決済、融資等の窓口業務を行う施設であり、駅周辺に立地する傾向が見られるため、中心拠点及び地域拠点での維持を図る。	○	
	信金、JA、労金等	日常生活における現金の引出しのほか、決済、融資等の窓口業務を行う施設であり、市内に点在している傾向がみられるため、各地域での立地を図る。		○
	郵便局			○

機能	施設名称	誘導施設設定の考え方	拠点集積型	地域分散型
教育	小学校	現状の市内の児童・生徒の居住に応じた学校区や適正な配置の考え方を継承し、適地での立地を図る。		○
	中学校			○
	高等学校			○
	特別支援学校			○
	大学	大学機能は、市内に点在していることから、適地での立地を図る。		○
	学童クラブ	各小学校区に整備されているため、学校区に応じた適地での立地を図る。		○
	児童館	現状の市内の児童・生徒の居住に応じた学校区や適正な配置の考え方を継承し、適地での立地を図る		○
文化	コミュニティ施設	地域のコミュニティ活動や生涯学習を支える施設であるため、地域単位又は校区（コミュニティ）単位に基づいた、適地での立地を図る。		○
	ホール	市外からも多くの利用者が想定される高次都市機能として、将来に渡り現位置での維持・機能拡充を図る。ただし、西東京市公共施設等総合管理計画等での位置づけを踏まえながら検討を進め、適宜見直しを図るものとする。	—	
	公民館	市民の日常的な利用が想定されるが、駅周辺に立地している現位置での維持・機能拡充を図る。ただし、西東京市公共施設等総合管理計画等での位置づけを踏まえながら検討を進め、適宜見直しを図るものとする。	—	
	図書館	市民の日常的な利用が想定されるが、駅周辺に立地している現位置での維持・機能拡充を図る。ただし、西東京市公共施設等総合管理計画等での位置づけを踏まえながら検討を進め、適宜見直しを図るものとする。	—	

※ —：拠点集積型施設であるが、関連計画の検討動向・整合を図る必要があるため、誘導施設には設定しない施設

《都市機能誘導区域ごとの誘導施設一覧》

機能	対象施設	【 拠点集積型 】 誘導施設に設定					
		中心拠点			地域拠点		
		田無駅	ひばりヶ丘駅	保谷駅	東伏見駅	西武柳沢駅	ひばりが丘団地
商業	ショッピングセンター	◆	◆	●			
	スーパーマーケット	●	●	◆	●	●	●
金融	銀行	◆	◆	◆	◆	◆	

※ ●：誘導型 ◆：維持型

【参考】誘導施設の定義

本市の誘導施設の定義は以下のとおりです。

機能	施設名称	定義
商業	ショッピングセンター	・大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗のうち、店舗面積 3,000 m ² 以上の商業施設(共同店舗・複合施設を含む)
	スーパーマーケット	・生鮮食料品を中心に、日用品等を販売している商業施設(店舗面積 1,000 m ² を超えるもの)
金融	銀行	・銀行法第 2 条第1項に規定する銀行

第5章

防災指針

(立地適正化計画)

防災指針

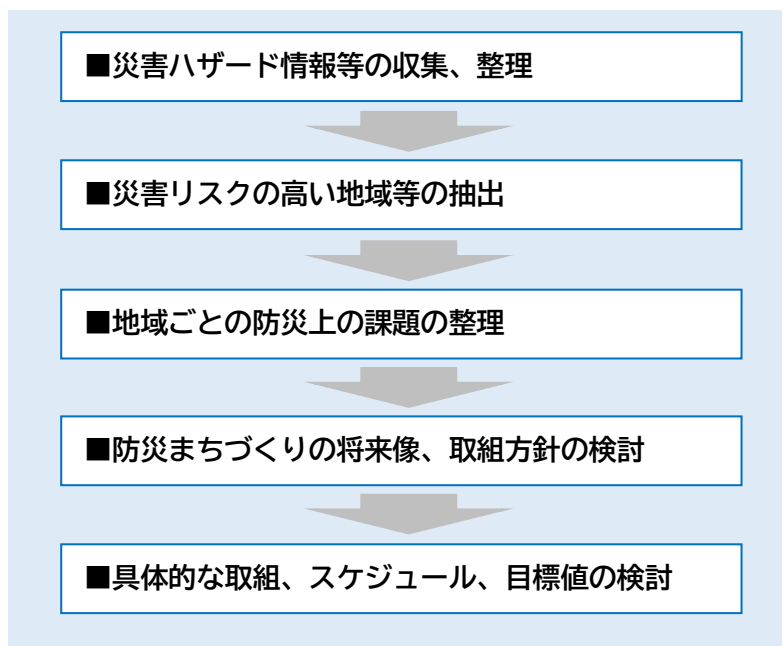
本章では、市内の災害リスクに対応した防災・減災に関する取組施策を示します。

1 防災指針とは

近年、全国各地で頻発・激甚化している自然災害に対応するため、防災とまちづくりが連携した取組の重要性が高まっています。それらの課題を踏まえ、令和2年6月に「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が成立し、立地適正化計画において「防災指針」の作成が位置付けられました。

防災指針は、主に居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定めるものであり、居住や都市機能の誘導を図るうえで必要となる都市の防災に関する機能確保を図るための指針です。本市の防災に関する計画である「西東京市国土強靱化地域計画」や「西東京市地域防災計画」とも整合を図りながら定めるものとなります。

《 防災指針の検討フロー 》



2 災害ハザード情報等の収集、整理

(1) 対象とする災害ハザード情報

前章までに設定した居住誘導区域内の災害リスクの分析を行うため、発生する可能性のある災害ハザード情報を整理することが必要です。そのため、国土交通省が示す「立地適正化計画の手引き」に基づき、以下に各法令等に基づいて公表されている災害ハザード情報を整理します。

なお、浸水想定区域については、発生頻度に応じた被害状況の多段階の確認のため、想定最大規模と計画規模の両面から整理することとします。

《 対象とする災害ハザード情報 》

1) 洪水（石神井川・白子川・黒目川・落合川・柳瀬川・空堀川及び奈良橋川）・内水

災害ハザード情報	根拠法令	区域設定の目的	作成主体
①浸水予想区域（想定最大規模） ＜石神井川・白子川、黒目川・落合川・柳瀬川・空堀川及び奈良橋川＞	洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第4版）等	◇外水氾濫と内水氾濫を合わせて表示し、住民に大雨による水害の危険性を理解させ、事前の備えや避難に役立ててもらうため 出典：東京都建設局 HP	東京都都市型水害対策連絡会
②浸水想定区域（想定最大規模） 1000年に1回程度の降雨 ＜石神井川・白子川＞	水防法第14条第1項	◇洪水時の円滑かつ迅速な避難を確保し、又は浸水を防止することにより、水災による被害の軽減を図る 出典：水防法第14条第1項	東京都
③浸水想定区域（計画規模） 100年に1回程度の降雨 ＜石神井川・白子川＞	水防法第14条第2項	◇特に重点的に円滑かつ迅速な避難のための措置を講じることにより安全性の向上を図るべき区域 出典：水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン(国土交通省)	東京都
④浸水想定区域 （浸水継続時間：想定最大規模） ＜石神井川・白子川、黒目川・落合川・柳瀬川・空堀川及び奈良橋川＞	水防法第14条第2項	◇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 ◇洪水時における屋内安全確保（垂直避難）の適否の判断等に有効な情報となる 出典：水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン(国土交通省)	東京都
⑤家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流） ＜石神井川・白子川＞	－ ※1		東京都
⑥家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食） ＜石神井川・白子川＞	－ ※1		東京都

※1：「洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第4版）」（国土交通省等、平成27年7月策定）において、浸水想定区域図とともに作成方法が示されている。

2) 土砂災害

災害ハザード情報	根拠法令	区域設定の目的	作成主体
①土砂災害特別警戒区域	土砂災害防止法 第9条第1項	◇避難に配慮を要する方々が利用する要配慮者利用施設等が新たに土砂災害の危険性の高い区域に立地することを未然に防止するため、開発段階から規制していく必要性が特に高いものに対象を限定し、特定の開発行為を許可制とするなどの制限や建築物の構造規制等を行う区域 出典：土砂災害防止法の概要、国土交通省	東京都
②土砂災害警戒区域	土砂災害防止法 第7条第1項	◇土砂災害による被害を防止・軽減するため、危険の周知、警戒避難体制の整備を行う区域 出典：土砂災害防止法の概要、国土交通省	東京都

3) 地震

災害ハザード情報	根拠法令	区域設定の目的	作成主体
①建物倒壊危険度	東京都震災対策条例 第12条	◇木造住宅密集地域整備事業、東京都建築安全条例による新たな防火規制、建物の耐震化助成等の地域の選定に活用する 出典：地震に関する地域危険度測定調査(第9回)、東京都 (以下、②～④同様)	東京都
②火災危険度	東京都震災対策条例 第12条	◇木造住宅密集地域整備事業、都市防災不燃化促進事業、防火地域の指定、東京都建築安全条例による新たな防火規制等の地域の選定に活用する	東京都
③災害時活動困難係数	東京都震災対策条例 第12条	◇災害時活動のしやすさ(困難さ)はその後の被害の大きさに影響することから、災害時活動のしやすさ(困難さ)を道路基盤の整備状況に基づき算出する	東京都
④総合危険度	東京都震災対策条例 第12条	◇地震動による町丁目ごとの危険性を評価し、危険度を分かりやすく示して都民の防災意識の高揚を図る	東京都
⑤木造住宅密集地域	東京都震災対策条例 第12条	◇木造住宅密集地域の不燃化・耐震化などにおける、より実効性の高い対策検討に活用する 出典：防災都市づくり推進計画	東京都
⑥不燃化の状況や密度が木造住宅密集地域と同等である地域	東京都震災対策条例 第12条		東京都
⑦多摩東部直下地震による全壊棟数分布	東京都震災対策条例 第12条	◇木造住宅密集地域整備事業、東京都建築安全条例による新たな防火規制、建物の耐震化助成等の地域の選定に活用する 出典：首都直下地震等による東京の被害想定(東京都)	東京都
⑧多摩東部直下地震による焼失棟数分布	東京都震災対策条例 第12条		東京都

(2) 本計画での災害ハザード情報と居住誘導区域との関係性

前項の本市において対象とする各災害ハザード情報について、国の考え方である都市再生特別措置法や都市計画運用指針での取り扱いとの関係性を整理すると次のとおりです。

《対象とする災害ハザード情報と居住誘導区域との関係性》

分類	災害ハザード情報	国の考え方(各区域の取り扱い)
土砂災害	①土砂災害特別警戒区域	<p style="text-align: center;">災害レッドゾーン</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき。 </div>
	②土砂災害警戒区域	
洪水	①浸水予想区域(想定最大規模)	<p style="text-align: center;">災害イエローゾーン</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、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。 </div>
	②浸水想定区域(想定最大規模)	
	③浸水想定区域(計画規模)	
	④浸水想定区域(浸水継続時間:想定最大規模)	
	⑤家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)	
	⑥家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)	
地震	①建物倒壊危険度	
	②火災危険度	
	③災害時活動困難係数	
	④総合危険度	
	⑤木造住宅密集地域	
	⑥不燃化の状況や密度が木造住宅密集地域と同等である地域	
	⑦多摩東部直下地震による全壊棟数分布	
	⑧多摩東部直下地震による焼失棟数分布	

国の考え方を踏まえ、次項以降では、次の考えのもと分析を行います。

(災害レッドゾーン)

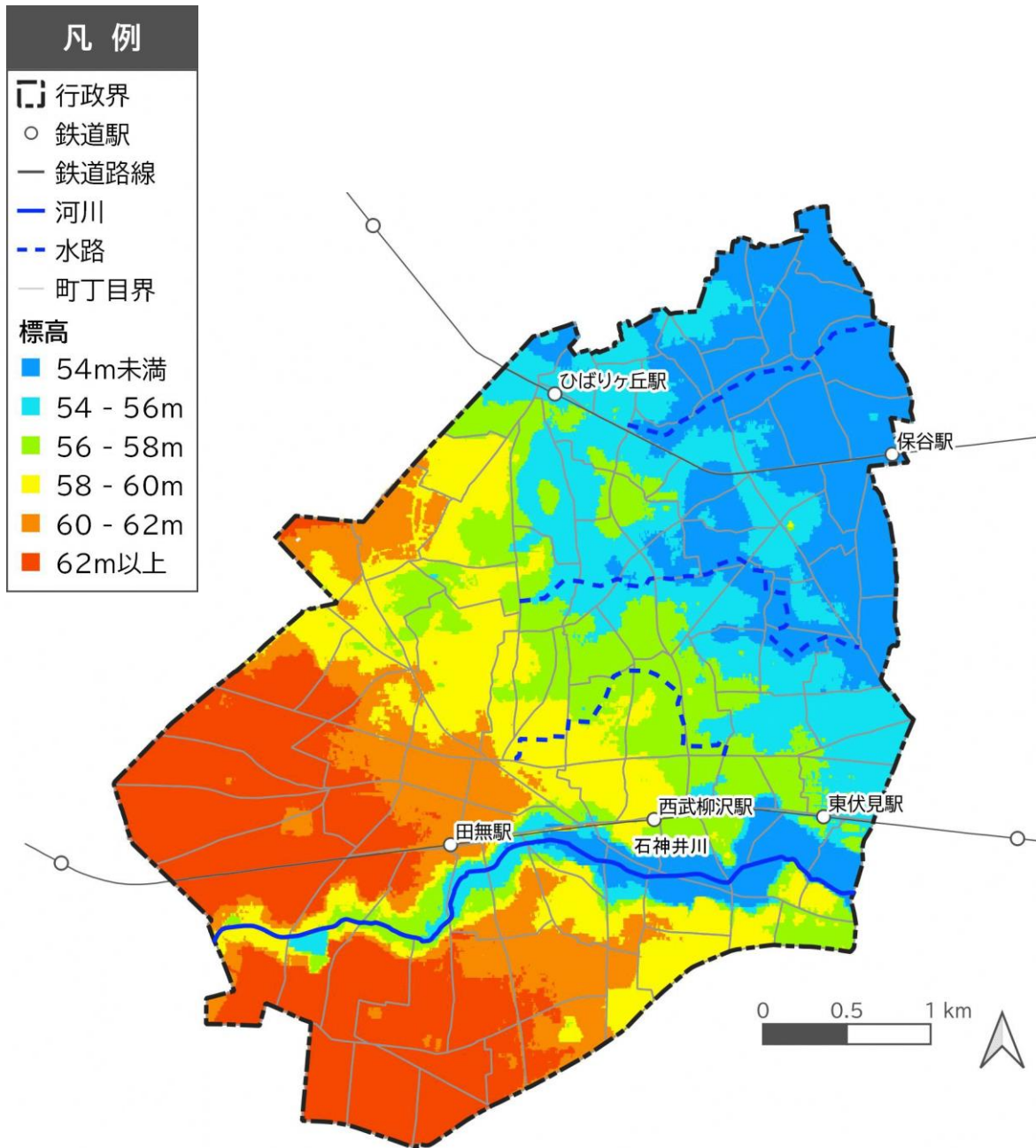
⇒ 居住誘導区域から除外します。(第4章での居住誘導区域の設定の考え方と整合)

(災害イエローゾーン)

⇒ 第4章で設定した居住誘導区域内での災害イエローゾーンの災害リスク分析を行った上で課題を整理し、そのリスクを低減する施策を検討します。

1) 地形図

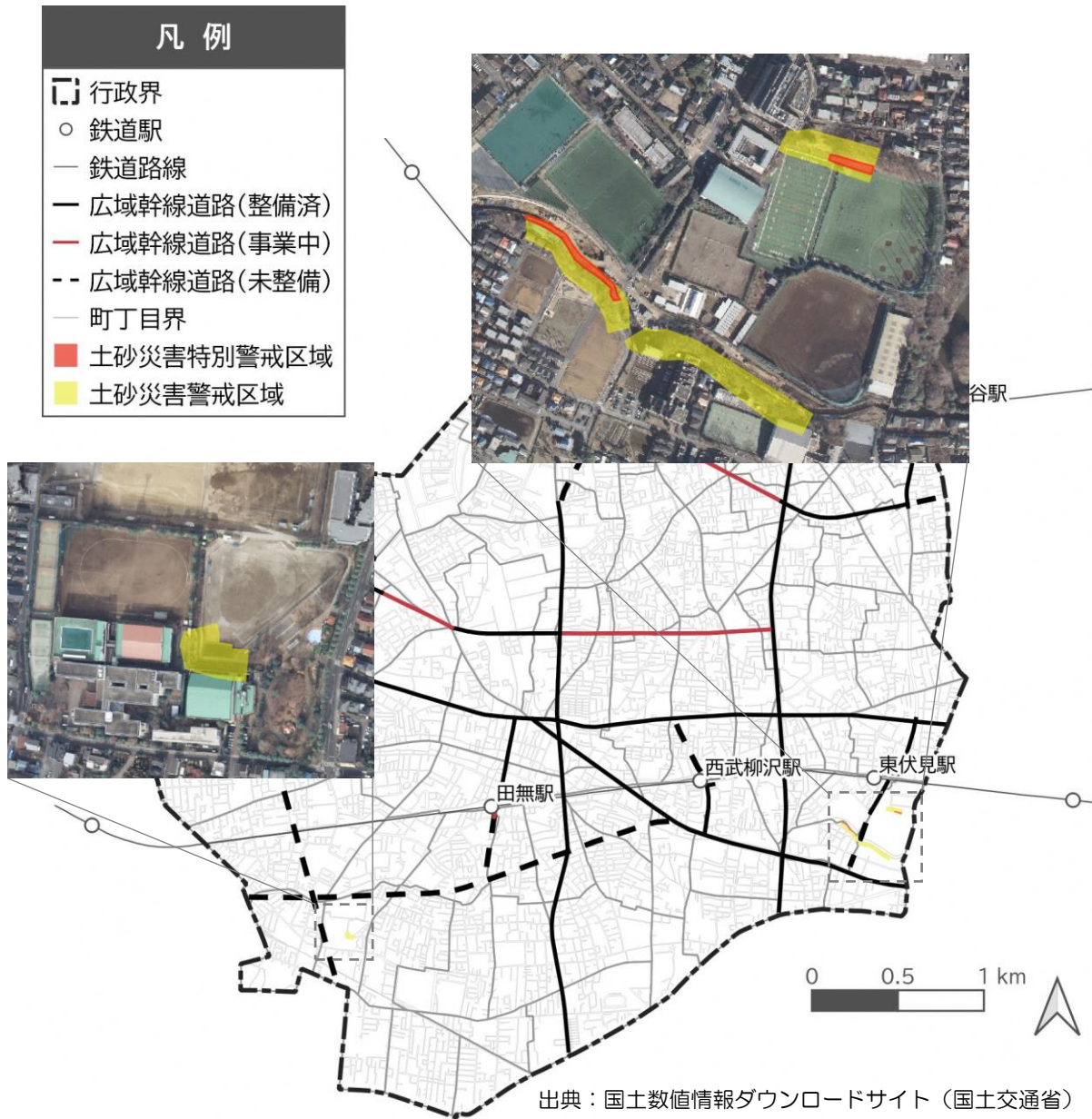
本市は、武蔵野台地（武蔵野面）に位置しており、台地上はおおむね平坦となっています。石神井川、田柄川、新川、白子川が台地を削ったことによる谷底平野や浅い谷は、周囲よりも標高が低くなっています。



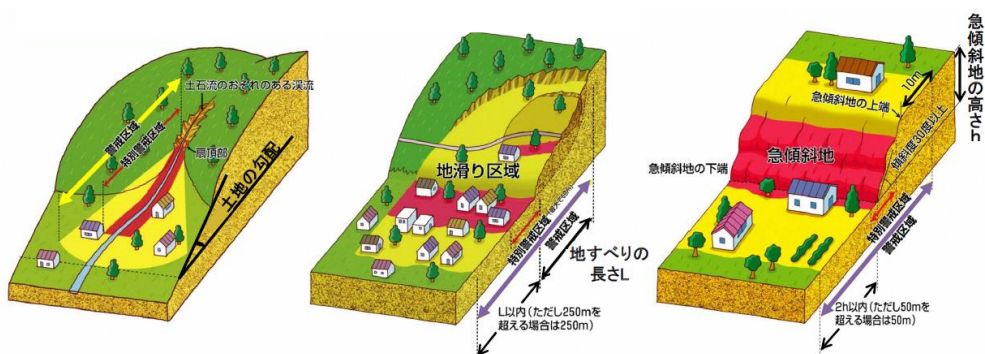
出典：基盤地図情報（国土交通省国土地理院）

2) 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域

市内の土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域の指定状況としては、市南東部の東伏見2丁目及び東伏見3丁目の石神井川付近の一部、向台町5丁目の一部が指定されています。

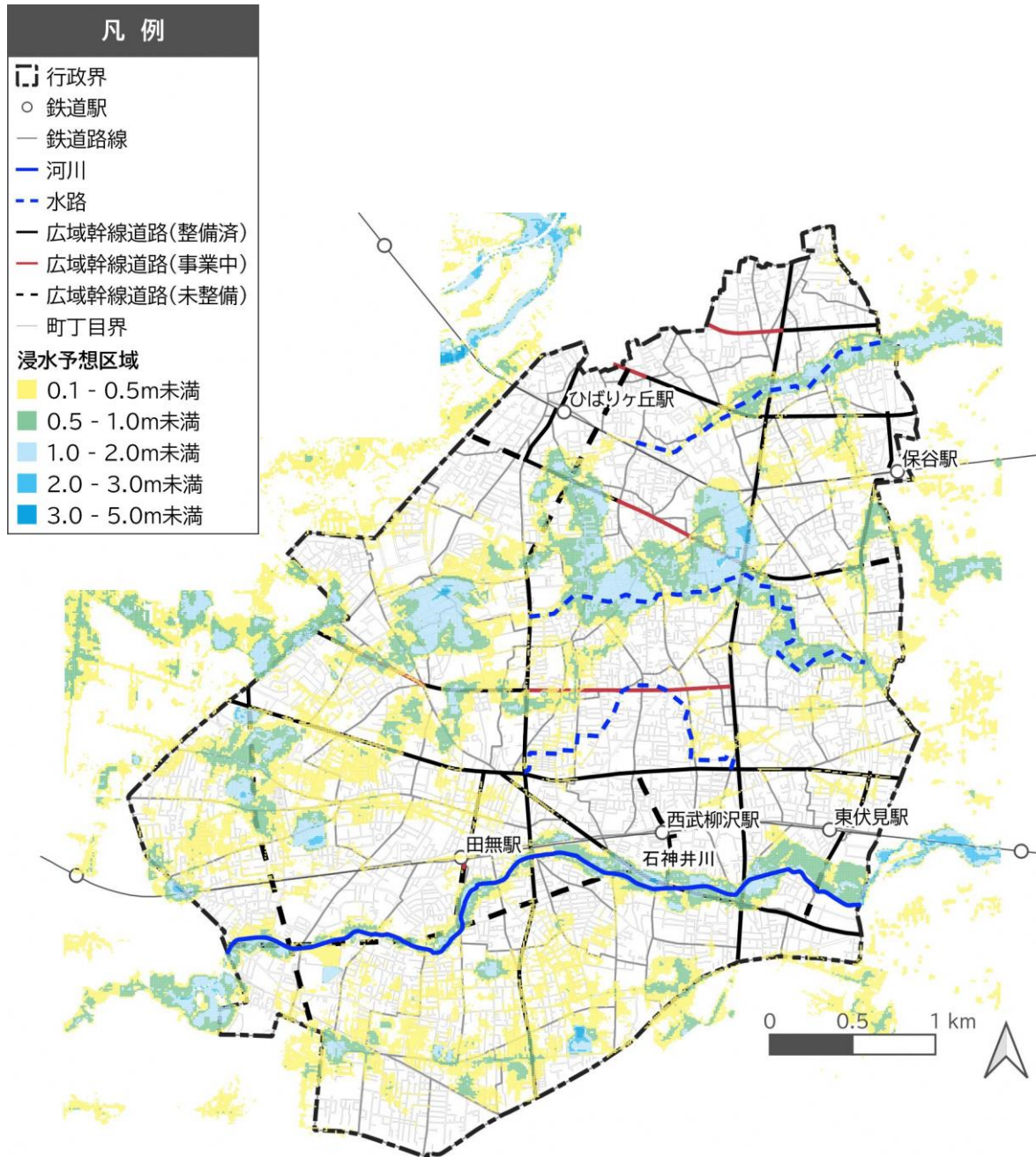


土砂災害警戒区域・特別警戒区域の指定範囲（イメージ）



3) 浸水予想区域（浸水深：想定最大規模）

外水氾濫及び内水氾濫による浸水予想区域は、最大で 1.0～2.0m 浸水する区域が主に市中央部の中町や泉町、住吉町、谷戸町、緑町に広がっているほか、石神井川や白子川沿いに浸水区域が広がっています。



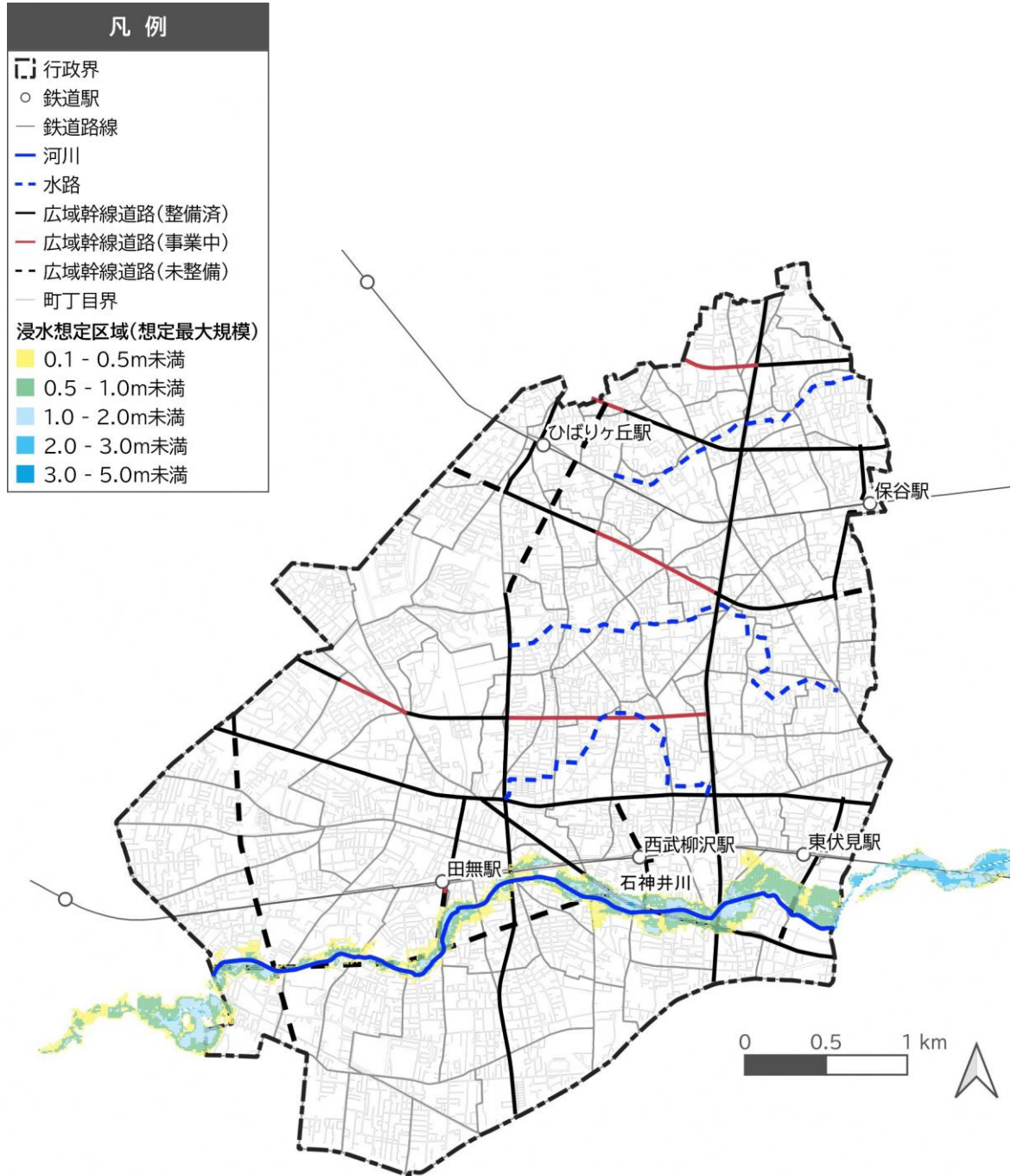
出典：浸水予想区域図（東京都都市型水害対策連絡会）

※公表時点の対象河川の河道及び洪水調節施設の整備状況を勘案して、想定最大降雨に伴う洪水により対象河川が氾濫した場合の予測

（対象河川）石神井川・白子川:令和元年5月改定、黒目川・落合川・柳瀬川・空堀川・奈良瀬川:令和元年12月改定
 （想定降雨）石神井川・白子川:時間最大雨量 153mm、総雨量 690mm、黒目川・落合川・柳瀬川・空堀川・奈良瀬川:時間最大雨量 156mm、総雨量 657mm

4) 浸水想定区域（想定最大規模）

石神井川沿いに浸水想定区域が広がっております。市内では深いところで 2.0～3.0m 浸水することが想定されています。

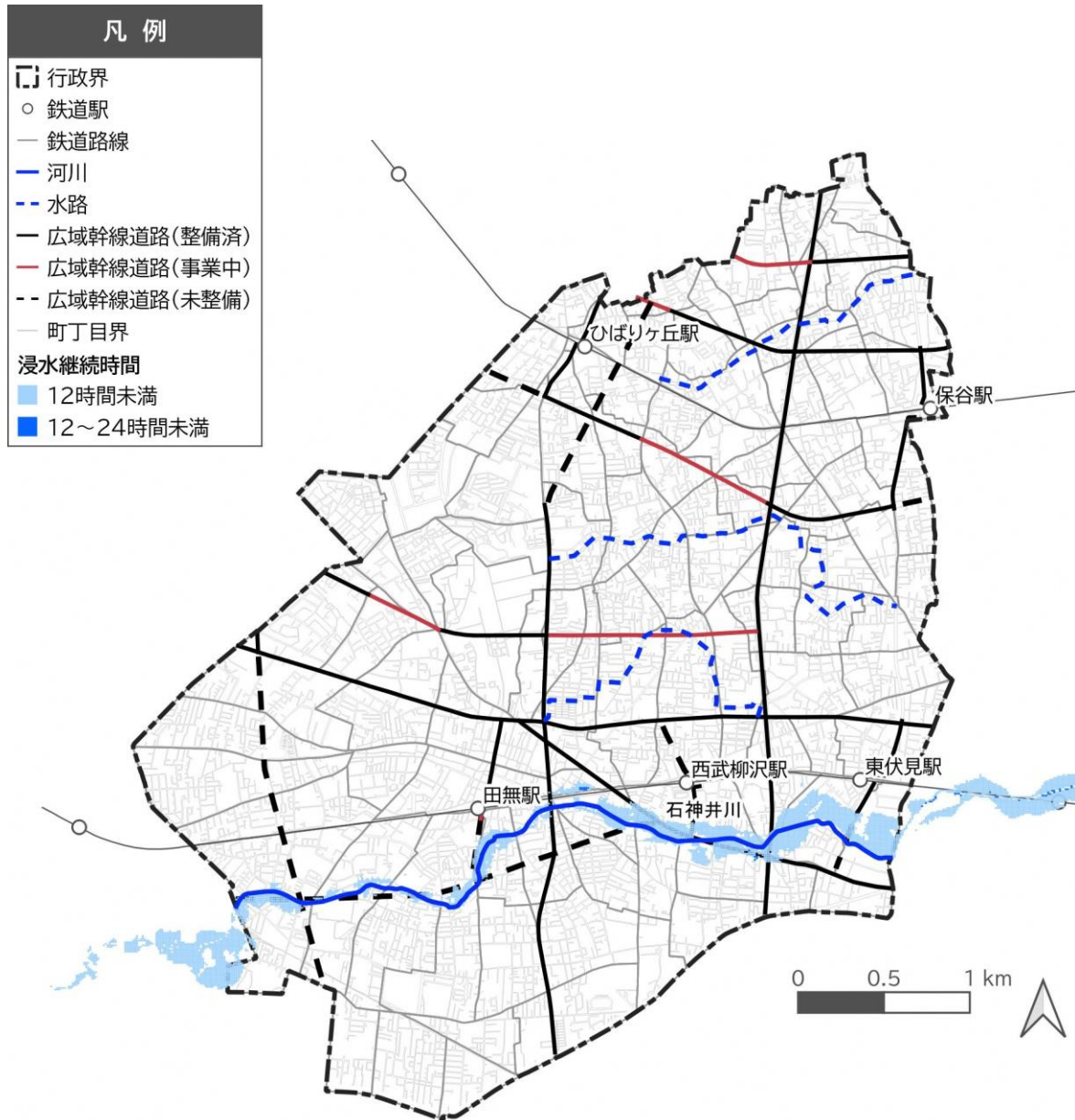


出典：浸水想定区域：想定最大規模（東京都）

※指定時点の荒川水系石神井川の河道及び洪水調節施設の整備状況を勘案して、想定し得る最大規模の降雨に伴う洪水により、荒川水系石神井川が氾濫した場合の予測
 (作成年月日) 令和元年5月23日作成
 (対象河川) 荒川水系石神井川
 (想定降雨) 石神井川流域の1時間最大雨量 153mm、24時間総雨量 690mm

5) 浸水想定区域（浸水継続時間）

想定最大規模における 50cm 以上の浸水継続時間として、石神井川沿いに 12 時間未満浸水する地域が広がっているほか、田無町や柳沢の一部に 12～24 時間浸水が継続する地域も存在しています。



出典：浸水想定区域：浸水継続時間（東京都）

※公表時点の荒川水系石神井川の河道及び洪水調節施設の整備状況を勘案して、想定し得る最大規模の降雨に伴う洪水により、荒川水系石神井川が氾濫した場合の浸水状況をシミュレーションにより予測したものであり、浸水深 50cm 以上が継続する時間を表示

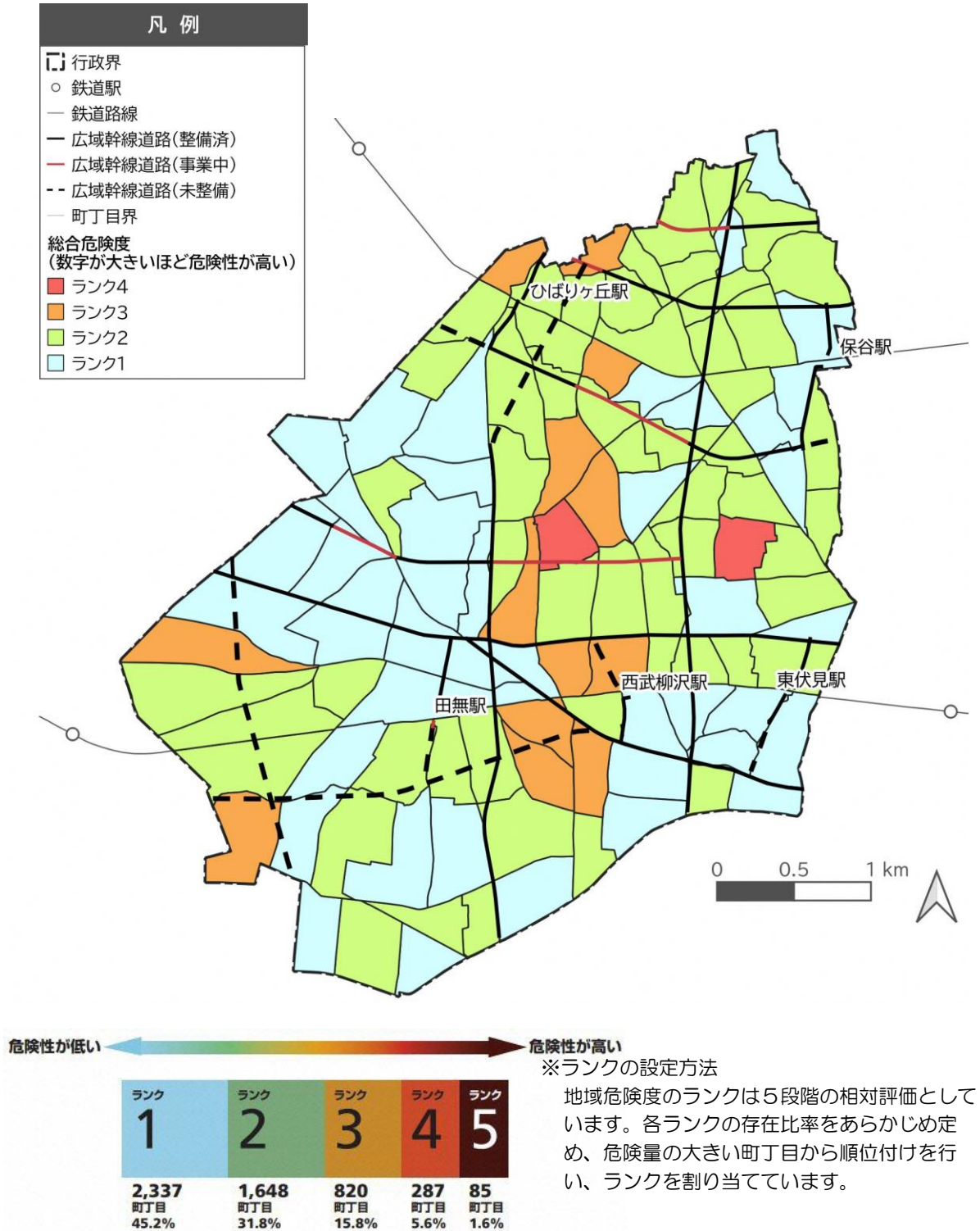
（作成年月日）令和元年5月23日作成

（対象河川）荒川水系石神井川

（想定降雨）石神井川流域の1時間最大雨量 153mm、24時間総雨量 690mm

6) 総合危険度

建物倒壊危険度、火災危険度、災害時活動困難度から算出された総合危険度ランクは、泉町1丁目と中町5丁目で4となっているほか、危険度3の地域も市内各地に存在しています。



出典：第9回地震に関する地域危険度測定調査（東京都）

7) 木造住宅密集地域及び不燃化の状況や密度が木造住宅密集地域と同等である地域

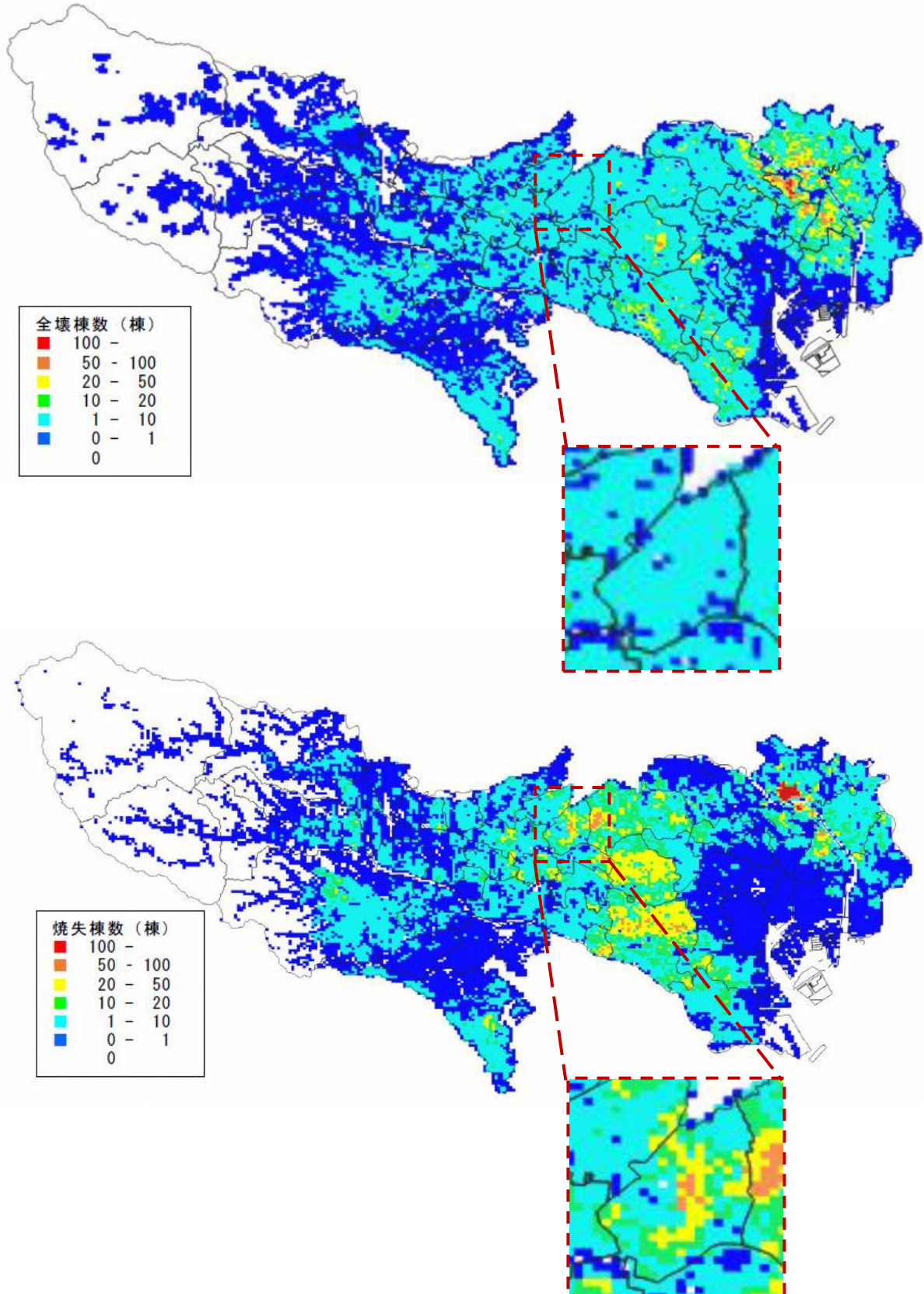
木造住宅密集地域及び木造住宅密集地域と同等である地域は、市の中央部から北部にかけて多く見られます。



出典：防災都市づくり推進計画（東京都）

8) 多摩東部直下地震による全壊棟数分布・焼失棟数分布

多摩東部直下地震による全壊棟数分布は、0～1 棟の地域が多くなっています。また、多摩東部直下地震による焼失棟数分布は、50～100 棟の範囲をはじめ、市の中央部に多く見られます。



出典：首都直下地震等による東京の被害想定（東京都）

3 災害リスクの高い地域等の抽出

前述の本市で想定される災害ハザード情報について、住宅の分布、避難所、病院等の都市情報と重ね合わせ、災害リスクの高い地域等を抽出するための分析を行います。

災害ハザード情報と都市上の重ね合わせと、分析の視点は次の通りです。

なお、多摩東部直下地震による全壊棟数分布・焼失棟数分布については、町丁目別に分析をし、市域の中でどこに課題があるかを検証するため、よりミクロ的に分析可能な「地震に関する地域危険度測定調査」を用いることとします。

《 災害ハザード情報と都市情報の重ね合わせと分析の視点 》

災害ハザード情報		都市情報	分析の視点
土砂災害	土砂災害(特別警戒区域)	建物分布	■住宅等の損壊の危険性
	洪水	建物階数	■垂直避難での対応の可能性
避難施設*		■避難施設の活用の可能性	
医療施設*		■医療施設の継続利用の可能性	
介護福祉施設・子育て施設*		■介護福祉・子育て施設の継続 利用の可能性	
緊急輸送道路*		■災害時の活用の可能性	
防災拠点施設*		■防災拠点施設の継続利用の可能性	
洪水浸水深(浸水予想区域、浸水想定区域)	住宅分布	■長期にわたる孤立の可能性	
洪水浸水継続時間	建物構造	■木造家屋の倒壊の危険性	
家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)	建物構造	■建物の倒壊・流出の危険性	
家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)	建物構造・道路幅員	■地震時の建物倒壊の危険性	
地震	建物倒壊危険度	避難施設*	■避難施設の活用の可能性
	火災危険度	建物構造・道路幅員	■地震時の火災延焼の危険性
		避難施設*	■避難施設の活用の可能性
	災害時活動困難係数	建物構造・道路幅員	■地震時の災害時活動困難の危険性
		避難施設*	■避難施設の活用の可能性
	総合危険度	建物構造・道路幅員	■地震時の総合的な危険性
		避難施設*	■避難施設の活用の可能性

※資料編に掲載

(1) 土砂災害（特別）警戒区域×建物分布（住宅等の損壊の危険性）

土砂災害警戒区域内に立地する住宅は 8 棟存在しています。この他周辺には早稲田大学のグラウンドや公園、高校、市民総合体育館等が立地しています。

このうち田無高校は、災害時の避難所に指定されているため、避難時には土砂災害の危険性に留意することが求められます。

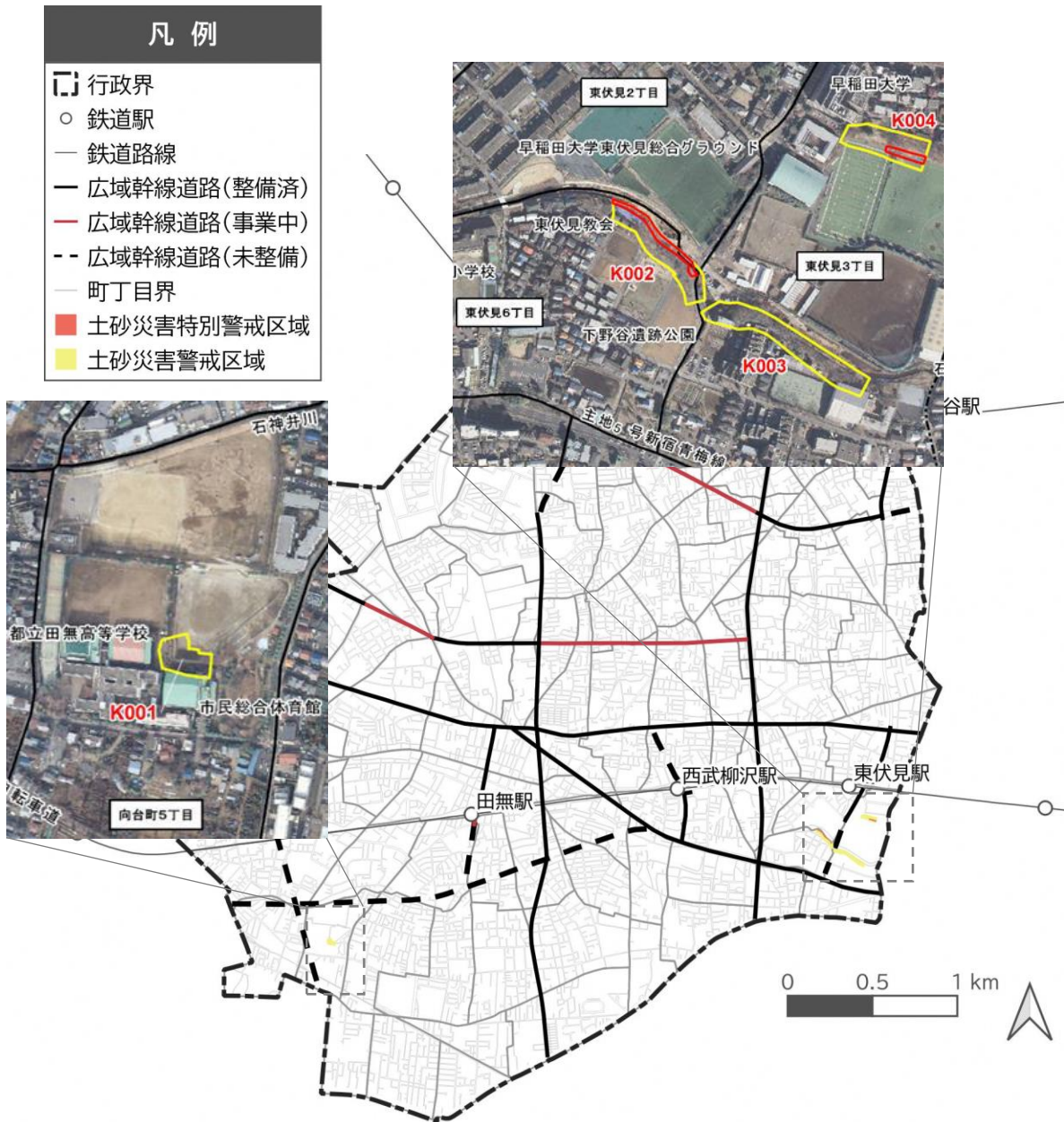


図 土砂災害（特別）警戒区域と建物分布の重ね図

出典：国土数値情報ダウンロードサイト（国土交通省）

(2) 浸水予想区域×建物階数（垂直避難での対応の可能性）

市内において、浸水予想区域内に立地する住宅は1万9,816棟存在しています。建物階数が予想浸水深に対して低く、垂直避難が困難な可能性のある住宅は、浸水深0.5～3.0m未満の区域に立地する1階建ての建物368棟となっています。

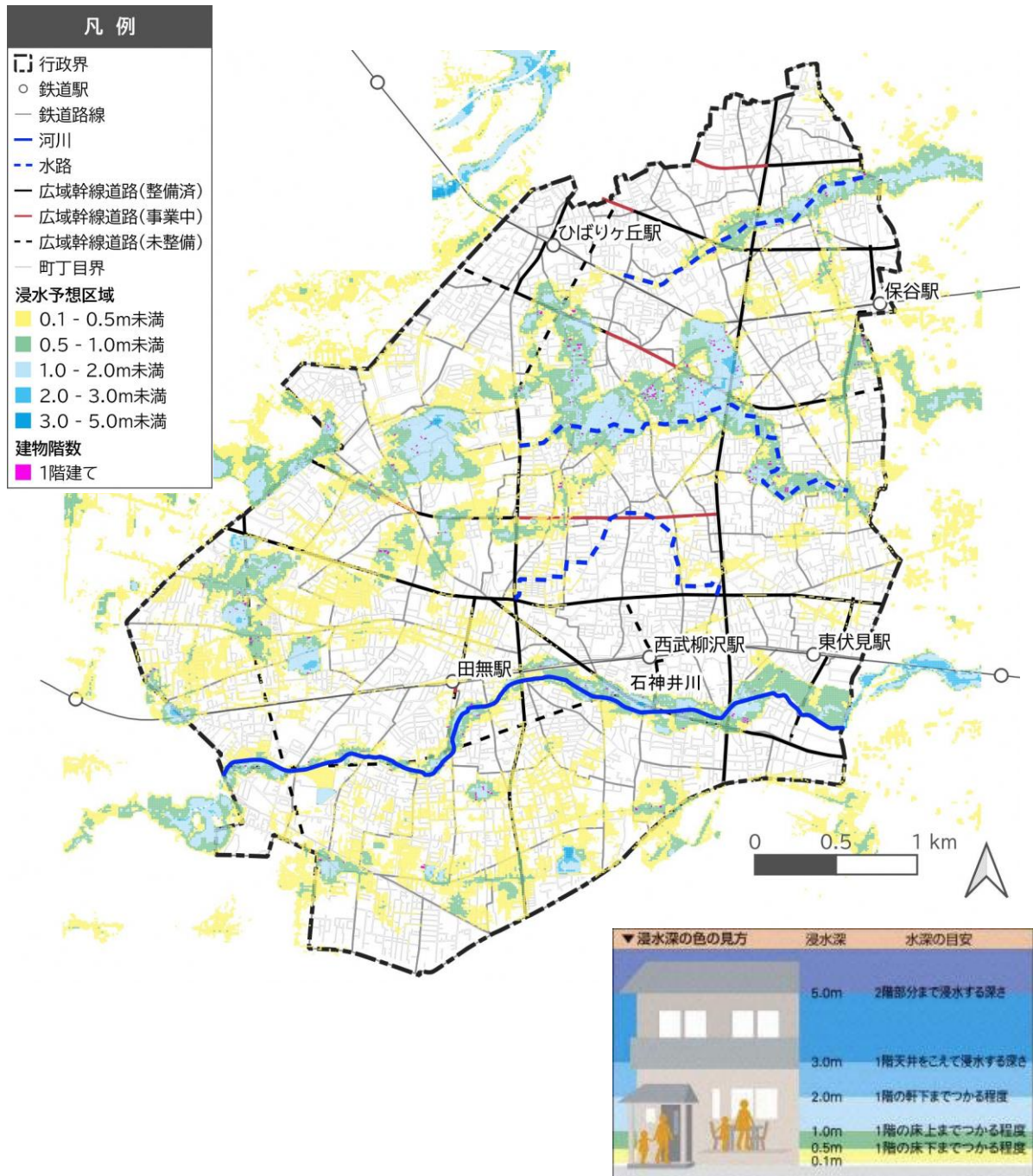


図 浸水予想区域と建物階数の重ね図

出典：浸水予想区域図（東京都都市型水害対策連絡会）、平成30年都市計画基礎調査（東京都）

(3) 洪水浸水継続時間×住宅分布（長期にわたる孤立の可能性）

浸水継続時間が 12～24 時間未満となる区域には、16 棟の住宅系用途を含む建物が立地しています。

それら孤立が想定される住宅に住む高齢者等の健康障害等が懸念されます。

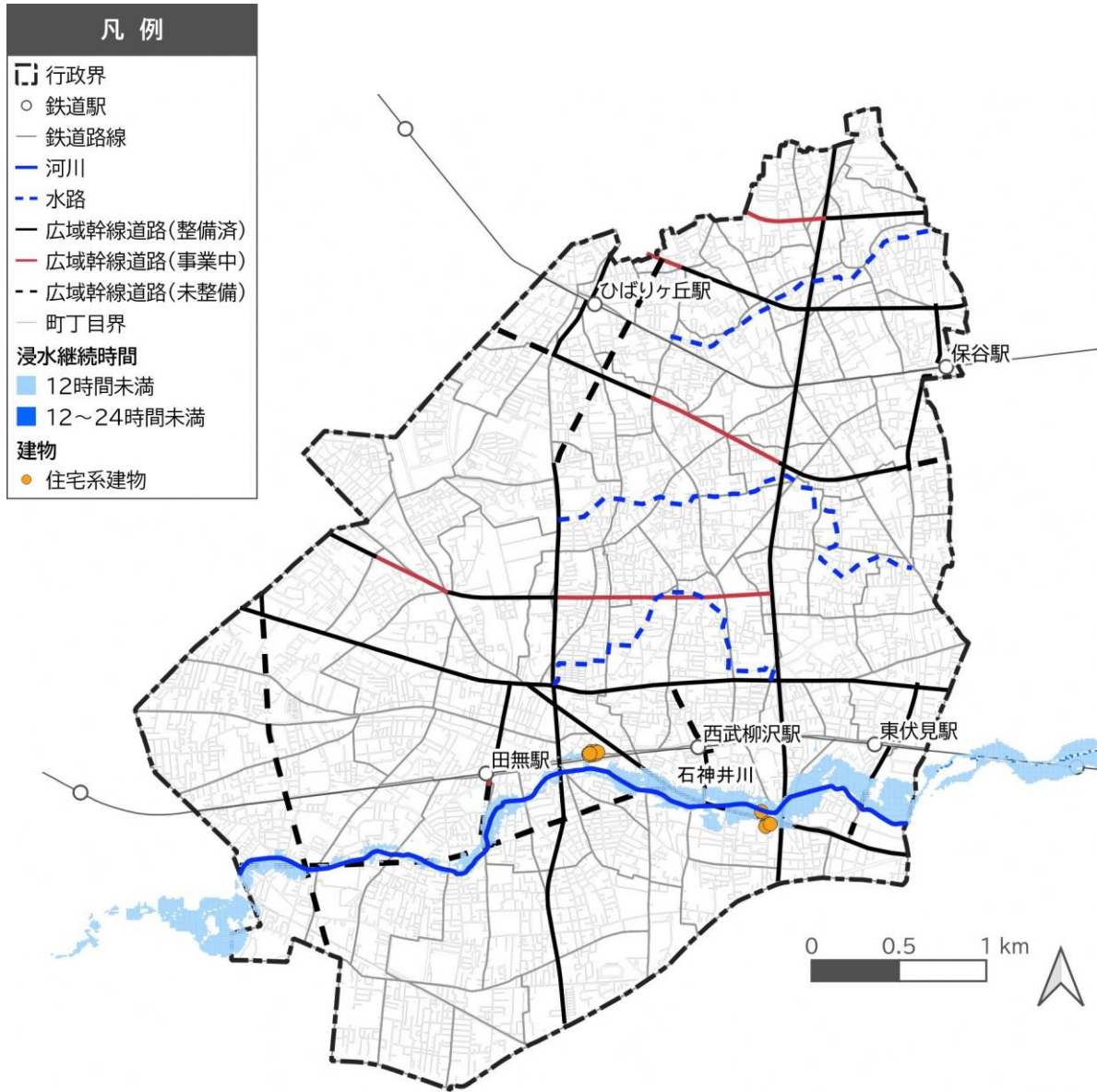


図 浸水想定区域（浸水継続時間）と住宅系用途を含む建物の重ね図

出典：浸水想定区域：浸水継続時間（東京都）、都市計画基礎調査（東京都、平成 30 年）

(4) 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）×建物構造

(木造家屋の倒壊の危険性)

河川堤防の決壊または洪水氾濫流により、木造家屋の倒壊のおそれがある区域である家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）では 535 棟が立地しています。そのうち、約 84%の 451 棟が木造となっており、浸水深に基づく垂直避難よりも、立退き避難を選択することが求められるエリアとなっています。

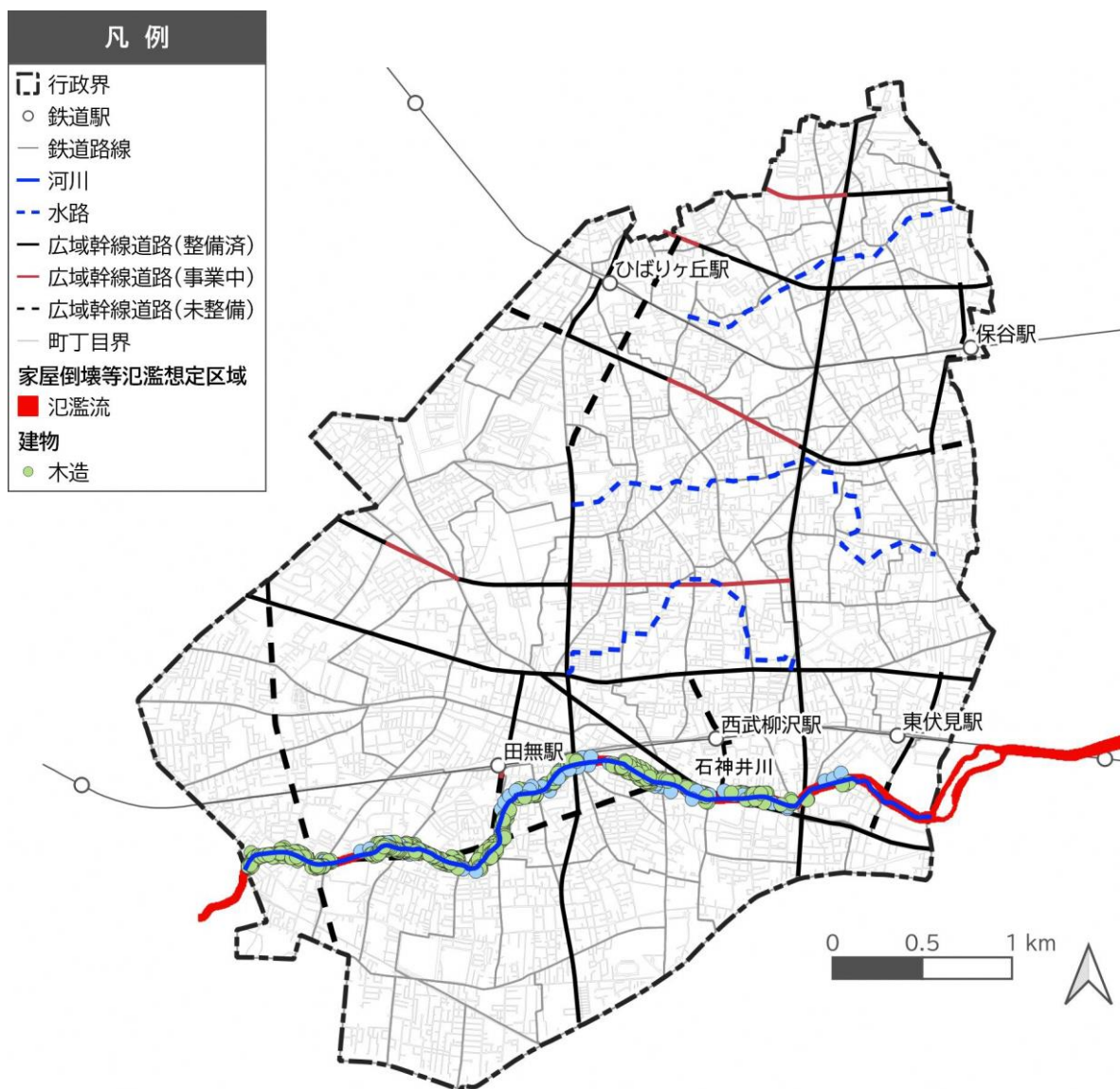


図 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）と建物構造の重ね図

出典：家屋倒壊等氾濫想定区域：氾濫流（東京都）、都市計画基礎調査（東京都、平成 30 年）

(5) 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）×建物構造 （建物の倒壊・流出の危険性）

氾濫流による河岸の浸食を受け、建物の倒壊・流出などの危険性がある区域である家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）では 450 棟が立地しています。そのうち、約 83%の 374 棟が木造となっており、前述の氾濫流と同様に、浸水深に基づく垂直避難よりも、立退き避難を選択することが求められるエリアとなっています。

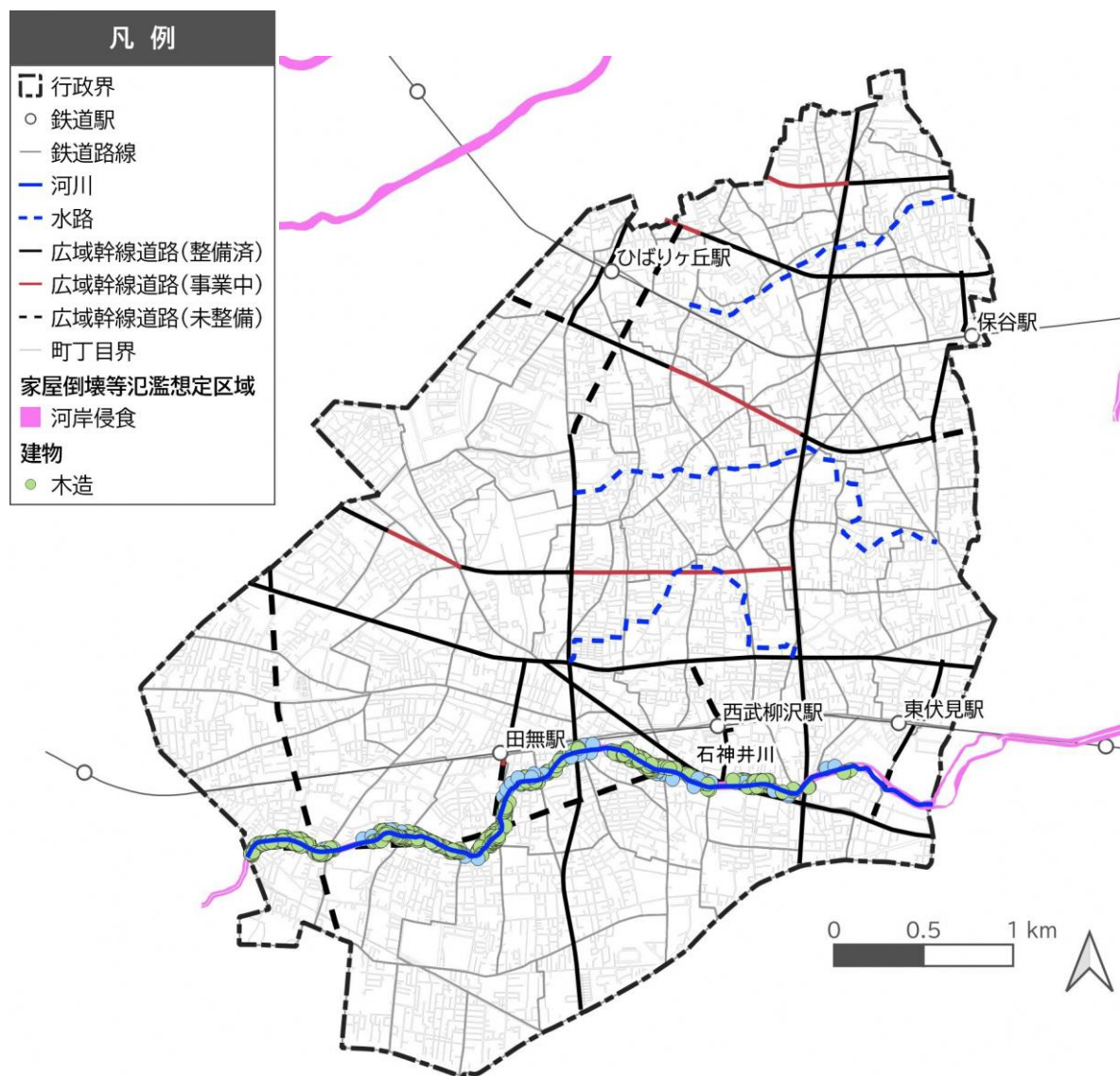


図 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）と建物構造の重ね図

出典：家屋倒壊等氾濫想定区域：河岸浸食（東京都）、都市計画基礎調査（東京都、平成 30 年）

(6) 建物倒壊危険度×建物構造×道路幅員

(地震時の建物倒壊の危険性)

建物倒壊危険度がランク2である地域には、木造住宅が 18,722 棟存在しています。これらの地域の中には幅員 4 m未満の道路が通っている地域もあり、地震による建物倒壊が発生した際に道路が通行不能となり、避難が困難になる可能性があります。

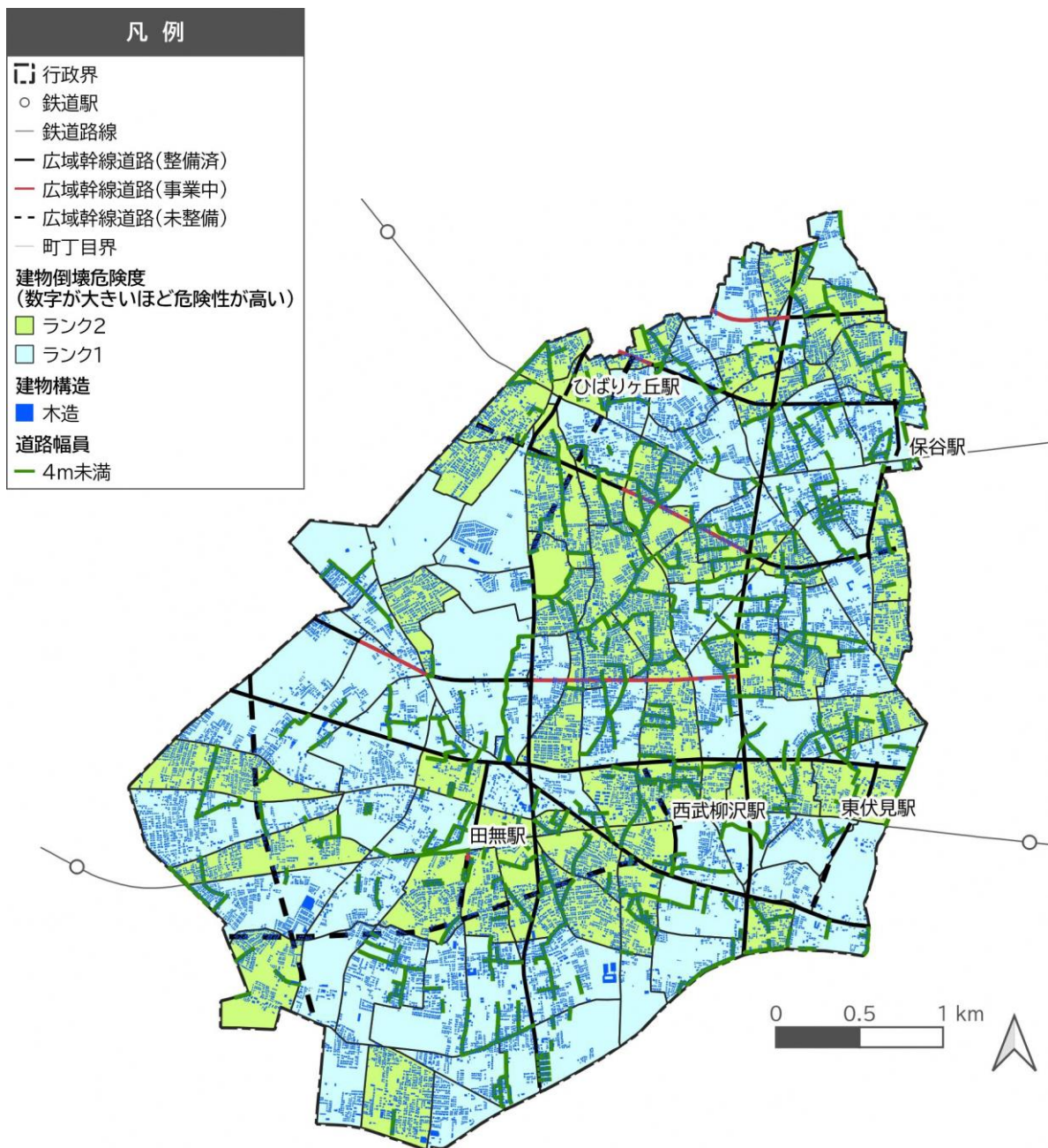


図 建物倒壊危険度と建物構造、道路幅員の重ね図

出典：第9回地震に関する地域危険度測定調査（東京都、令和4年）、都市計画基礎調査（東京都、平成30年）、指定道路種別図（西東京市、令和3年）、道路台帳図（西東京市、令和3年）

(7) 火災危険度×建物構造×道路幅員（地震時の火災延焼の危険性）

火災危険度がランク4である泉町1丁目には木造住宅が553棟存在しており密度が高く、幅員4m未満の道路も通っていることから、火災時に延焼が広がりやすく、火災危険度が高くなっています。

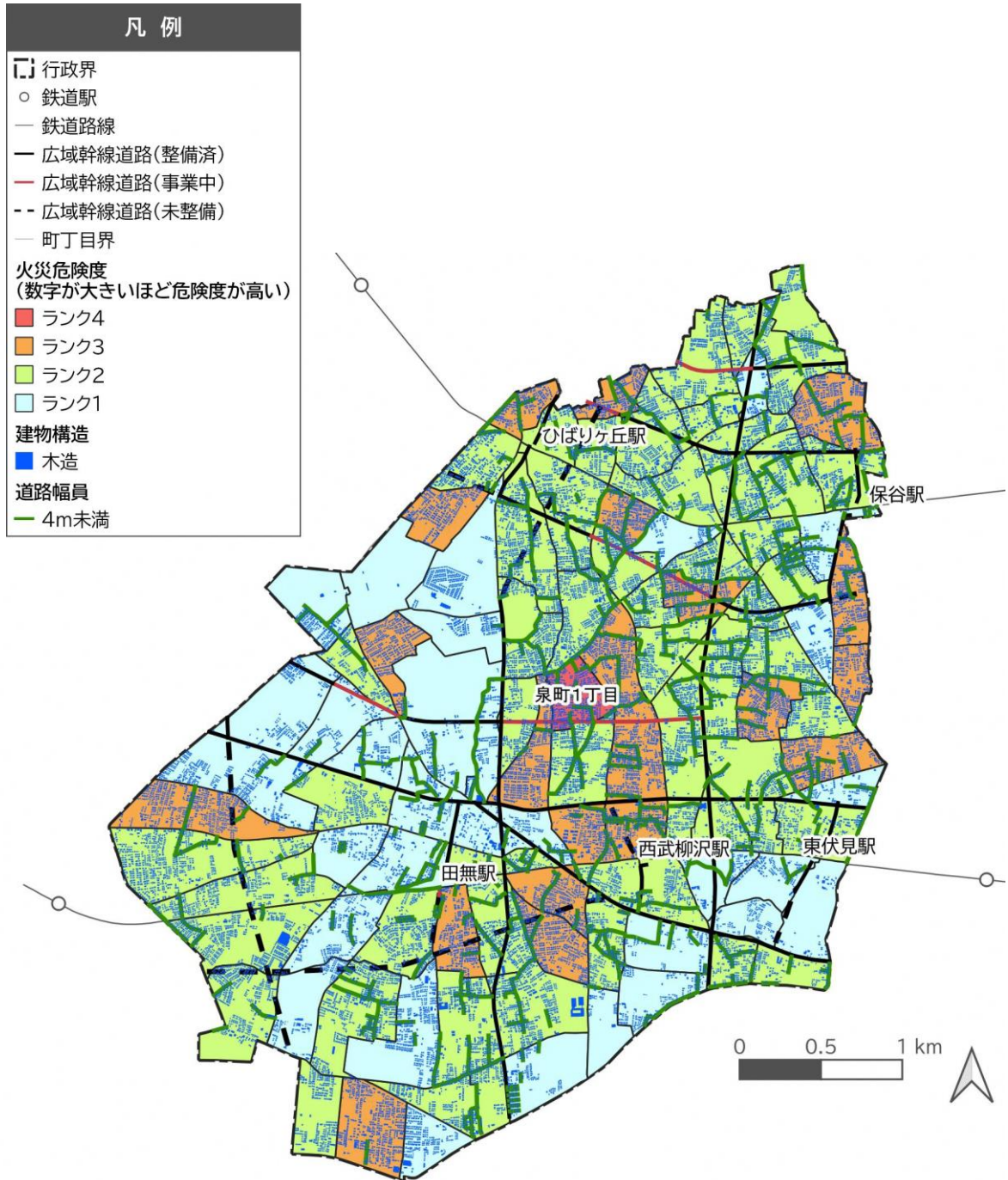


図 火災危険度と建物構造、道路幅員の重ね図

出典：第9回地震に関する地域危険度測定調査（東京都、令和4年）、都市計画基礎調査（東京都、平成30年）、指定道路種別図（西東京市、令和3年）、道路台帳図（西東京市、令和3年）

(8) 災害時活動困難度係数×建物構造×道路幅員

(地震時の災害時活動困難の危険性)

災害時活動困難度係数がランク5となっている柳沢4丁目には木造住宅が50棟、中町5丁目には木造住宅が533棟存在しています。柳沢4丁目は災害時の活動場所となる広い空間がないことから危険度が高くなっていますが、地区内にMUFG PARKが開設されており、今後は危険度が低下する見込みです。

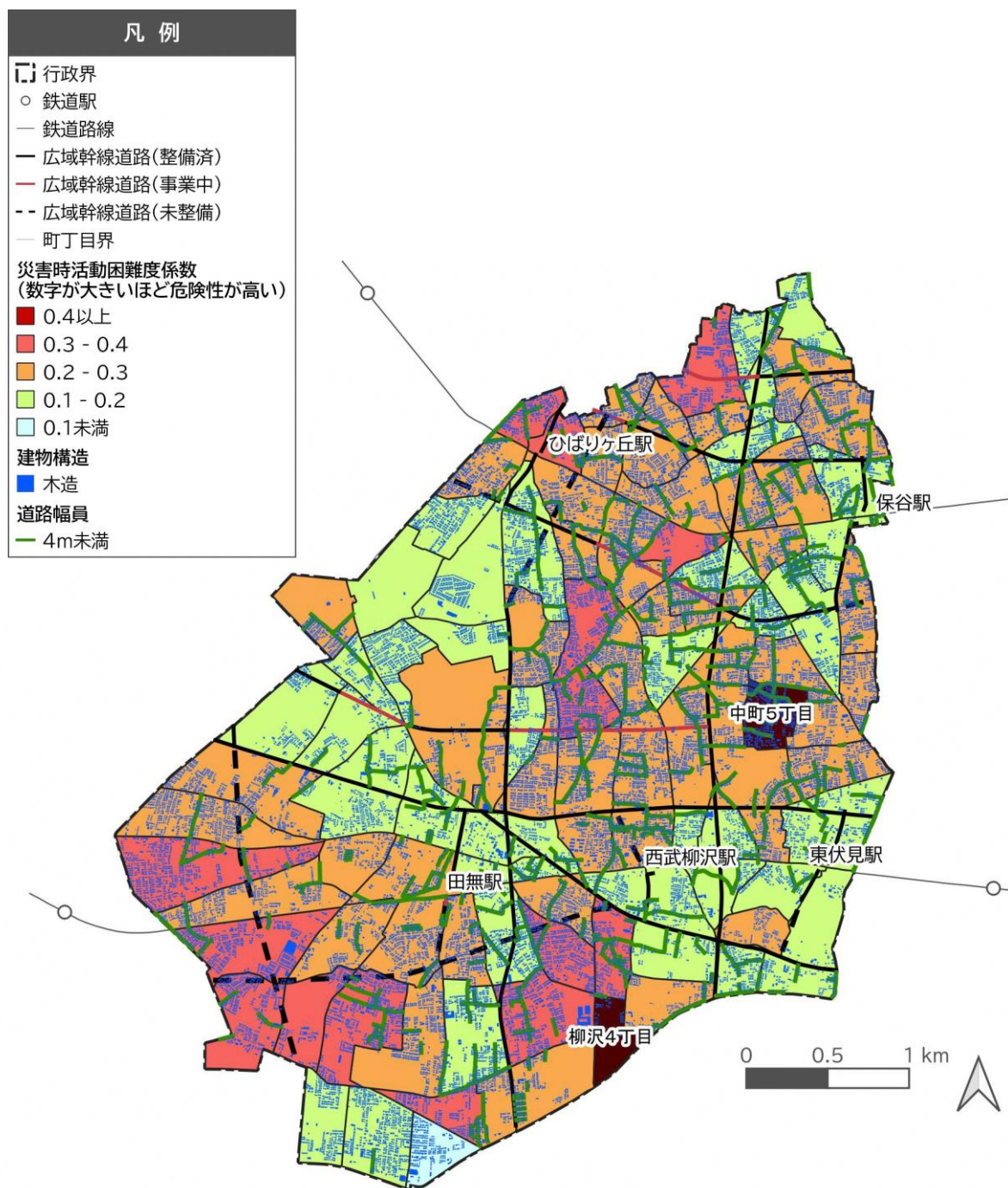


図 災害時活動困難度係数と建物構造、道路幅員の重ね図

出典：第9回地震に関する地域危険度測定調査（東京都、令和4年）、西東京市 HP

(9) 総合危険度×建物構造×道路幅員（地震時の総合的な危険性）

総合危険度がランク4である泉町1丁目には木造住宅が553棟、中町5丁目には木造住宅が533棟建てられており、ランク4とランク3に指定されている地域には合計で6,843棟の木造住宅が存在しています。危険度の高い地域の中でも特に木造住宅は建物倒壊や火災の危険性が高いため、木造住宅が多い地域では防災・減災のための対策を推進することが求められています。

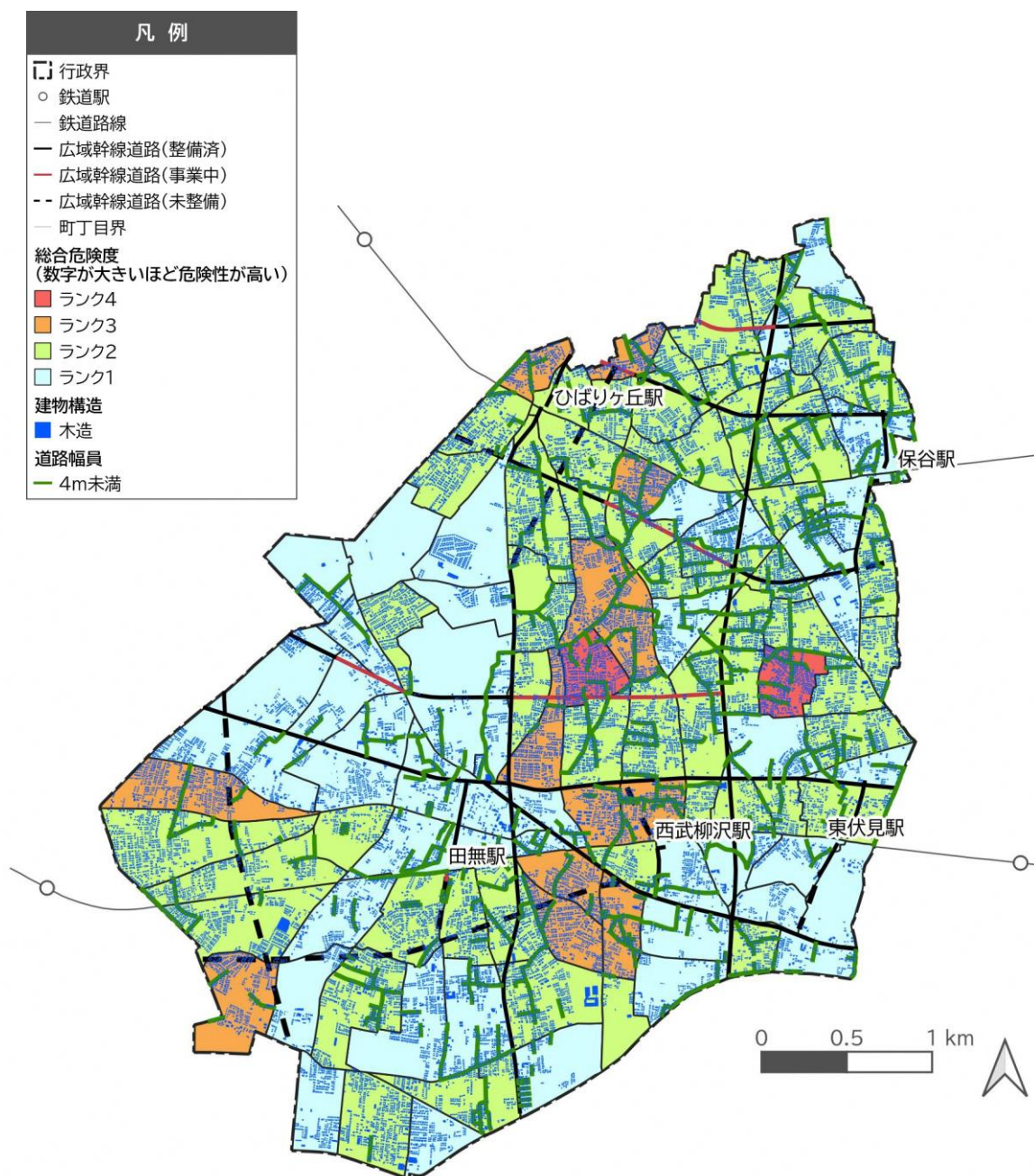


図 総合危険度と建物構造、道路幅員の重ね図

出典：第9回地震に関する地域危険度測定調査（東京都、令和4年）、都市計画基礎調査（東京都、平成30年）、指定道路種別図（西東京市、令和3年）、道路台帳図（西東京市、令和3年）

4 地域ごとの防災上の課題の整理

前述の分析結果を踏まえ、今後必要となる対策の方向性を定めるため、地域ごとの防災上の課題を整理します。

(1) 災害リスクごとに想定される防災上の課題

分類	防災上の課題
<p>洪水 石神井川</p>	<p>【自宅等での垂直避難・避難施設等への立退き避難】 (P28、40) ○石神井川沿いに浸水想定区域が存在し、想定最大規模の浸水が発生した場合、自宅等での垂直避難が困難となることが想定される建物が多数あるとともに、半日程度の浸水継続時間も想定されています。 ⇒河川改修等による浸水深の低減対策のほか、避難所・避難場所も含めた高い建物へ迅速に立退き避難できる対策、垂直避難しやすい住環境の形成が求められます。</p> <p>【都市機能施設の機能低下】 (P30~31) ○浸水想定区域内に立地する医療施設や介護福祉施設、子育て施設等は、被災した場合のリスクが大きく、洪水被害により一定期間機能が低下する可能性があります。 ⇒河川改修等による浸水深の低減対策のほか、都市機能の誘導検討など、ハード・ソフト両方を組み合わせた対策が求められます。</p> <p>【緊急輸送道路の浸水対策】 (P31) ○洪水により、緊急輸送道路に指定されている青梅街道や調布保谷線、府中道の一部では、自動車の通行の支障などが懸念される浸水深 0.3m以上の区域があります。 ⇒緊急輸送道路での災害対策による物資輸送ルート確保が求められます。</p> <p>【家屋倒壊等氾濫想定区域の存在】 (P41~42) ○石神井川沿いに家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）が想定されており、特に建物の倒壊・流出の危険性を有しています。 ○また、石神井川沿いには家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）も想定され、氾濫流により倒壊する可能性のある木造家屋も多く立地しています。 ⇒河川の護岸整備のほか、立退き避難の体制や行動の強化が求められます。</p>

分類	防災上の課題
<p style="text-align: center;">内水</p>	<p>【都市型水害への対策強化】 (P22~25)</p> <p>○局地的な豪雨が発生した場合などに内水氾濫の危険性があり、床上浸水家屋や機能低下する都市施設等の被害が発生する可能性があります。</p> <p>⇒内水氾濫対策の推進とともに、早期の避難行動の促進や垂直避難可能な住環境・避難所・避難体制の整備及び農地・緑地などの保水・遊水機能を活用したグリーンインフラの整備が求められます。</p> <p>【緊急輸送道路の通行困難】 (P26)</p> <p>○緊急輸送道路に指定されている青梅街道や調布保谷線、府中道の一部区間は、自動車の通行支障などが懸念される0.3m以上の浸水が発生する区間があります。</p> <p>⇒浸水被害を軽減する対策を推進するとともに、緊急輸送道路での災害対策による物資輸送ルート確保が求められます。</p>
<p style="text-align: center;">土砂</p>	<p>【土砂災害の可能性】 (P43)</p> <p>○一部の地域では、土砂災害特別警戒区域および土砂災害警戒区域が指定されており、土砂災害警戒区域内には住宅が立地しています。また、周辺には災害時の避難所や避難広場が設置されています。</p> <p>⇒土砂災害防止対策を推進するとともに、避難場所の整備・改良及び指定見直しが求められます。</p>
<p style="text-align: center;">地震</p>	<p>【地震時の被害拡大の可能性のあるエリアの存在】 (P44~47)</p> <p>○木造建物や狭あい道路がまとまって存在することにより、地震時において建物倒壊や火災の危険性が高いエリアが存在しています。</p> <p>⇒地震時の被害拡大を防止するための耐震補強や不燃化、道路の拡幅による避難経路や緊急車両の進入経路の確保、防災機能を持つオープンスペースの確保が求められます。</p>

(2) 地域ごとの主な災害リスクと防災上の課題（水害・土砂災害）

想定される主な災害リスクと防災上の課題は次の通りです。

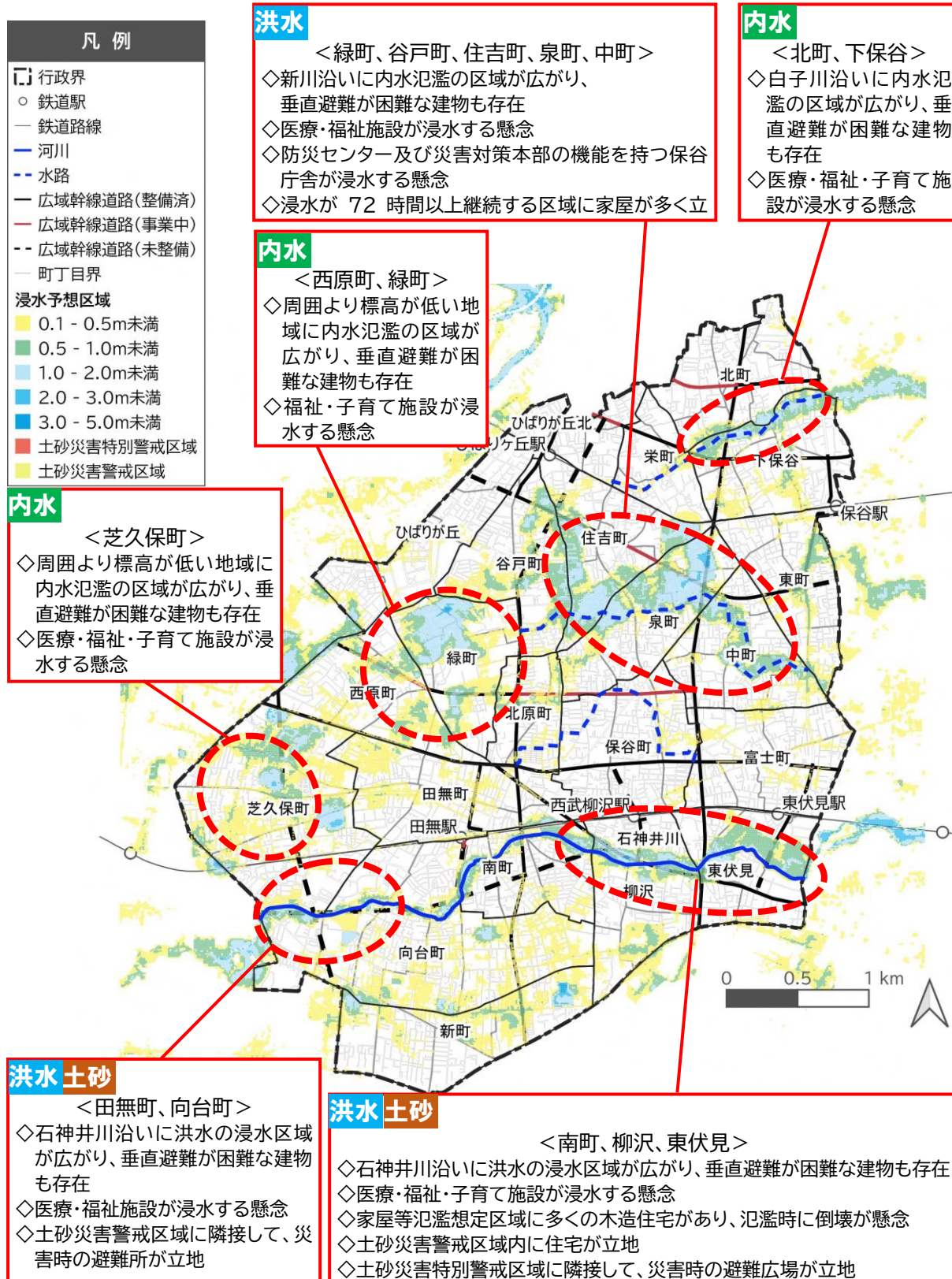


図 浸水予想区域と土砂災害の重ね図

(3) 地域ごとの主な災害リスクと防災上の課題（地震災害）

想定される主な災害リスクと防災上の課題は次の通りです。

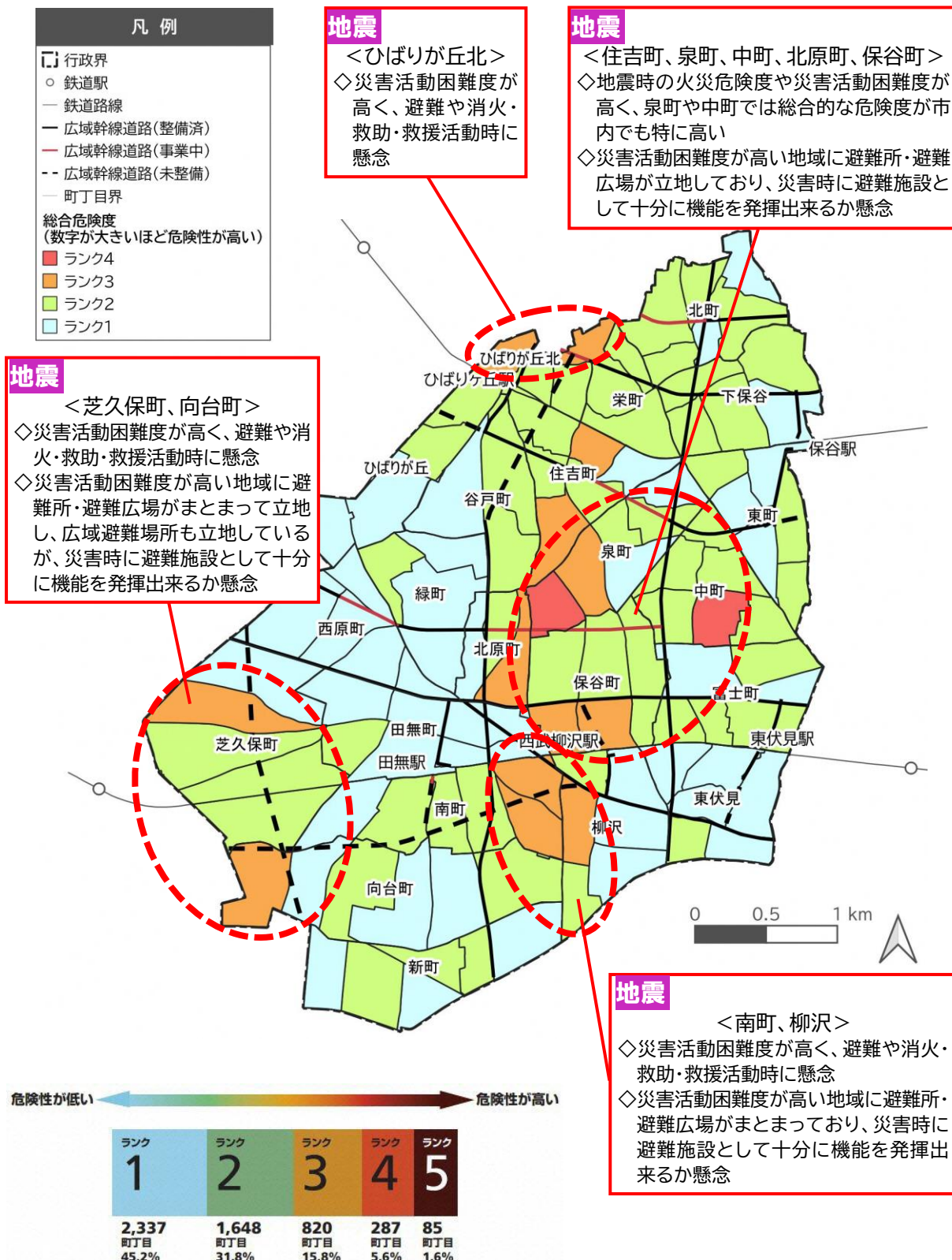


図 地震の総合危険度

5 防災まちづくりの将来像、取組方針の検討

(1) 防災まちづくりの将来像

都市計画マスタープランの全体構想で示した4つの「都市づくりの目標」において、目標1では「身近にみどりを感じられるまちの形成を目指します。」として、本市が有する農地や公園等のみどりの維持・保全による住環境との調和に加え、石神井川の水辺など身近で自然に親しみ、やすらぎを感じられるまちづくりを目指すものとしています。

また、目標4では「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。」として、防災・減災の強化に努める中、安全に安心して暮らせるまちを目指すものとしています。

これら両方の目標を達成するためには、「自然」がもたらす豊かな恵みややすらぎと災害リスクの両面を理解しながら、都市と自然が共生したまちづくりが大切となります。

本市は、農地や公園等のみどりに囲まれた住宅地を横断するように石神井川をはじめ、河川の支線となる水路があり、このような特徴を重視したまちづくりが求められます。

よって、目標1及び目標4の達成に向けた取組を推進していくことにより、都市と自然が調和した都市空間を形成することを目指すため、以下のとおり防災まちづくりの将来像を掲げます。

《防災まちづくりの将来像》

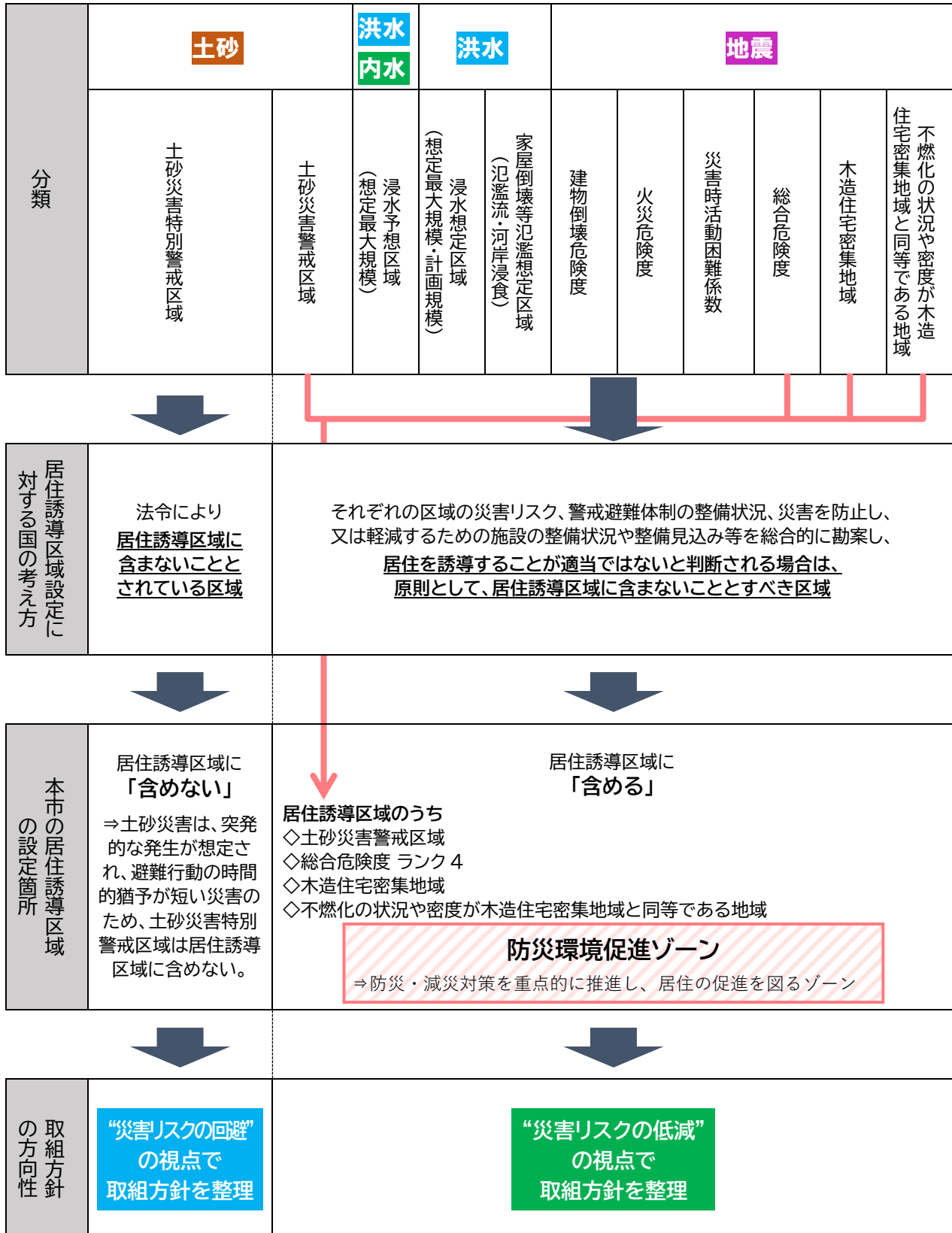
都市と自然が共生し、安全に安心して暮らし続けられる
まちづくり

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4 誰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) 取組方針の方向性

居住誘導区域の設定の考え方や防災まちづくりの将来像を踏まえるとともに、前項の地域ごとの課題を踏まえた防災・減災に対する取組方針の方向性は次のとおりとします。



(3) 防災まちづくりの取組方針

土砂災害、洪水、内水、地震の各災害ハザードエリアにおける取組方針、及び各災害共通の取組方針を示します。

分類	取組方針
土砂災害	◇土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域は、居住誘導区域から除外し、届出制度に基づく居住の立地誘導によるリスクの回避とともに、土砂災害防止のためのソフト整備による安全対策を推進します。
洪水	◇洪水については、河川改修などのハード整備等により洪水被害の低減を図ります。
内水	◇下水道の整備や農地による保水機能の保全など、治水対策を推進し、内水被害の低減を図ります。
地震	◇建物の耐震化・不燃化の促進、道路の整備、オープンスペースの確保などにより安全性を向上します。
各災害共通	◇多様な手段を用いて災害リスクの周知を図るとともに、市民の防災意識の啓発を推進します。 ◇また、災害時に安全に避難できる環境・体制を充実させます。

(4) 具体的な取組・スケジュール

防災上の課題を踏まえて整理した前項における将来像の達成や、取組方針を具体的に推進するため、具体的な取組とスケジュールを整理します。各取組は「西東京市地域防災計画」や「西東京市国土強靱化地域計画」などの計画と連携しながら、個別の実施計画などにおいて具体化を図ります。

《具体的な取組・スケジュール(1/4)》

※「取組施策」において、既存計画をもとにしたものは、次の記号を付しています。

【総計】：西東京市第3次総合計画

【都市】：都市計画マスタープラン

【強靱】：西東京市国土強靱化地域計画

【地域】：西東京市地域防災計画

また、◆の施策は、上記の既存計画に掲載していない、今回の防災指針の検討を踏まえて必要と考えられる、新規もしくは既存の取組の充実に関する施策です。

視点	方向性	分類				取組施策	実施主体・関係者			スケジュール			
		土砂災害	洪水	内水	地震		国	東京都	西東京市 市民等	短期(5年)	中期(10年)	長期(20年)	
リスクの回避	安全化対策の推進					1) 法令に基づく指導 ◇がけ地に建築物やよう壁等を設ける場合、建築基準法及び東京都建築安全条例に基づき、指導を実施【強靱】	●	●	●	●	→		
		●				2) 緑地機能の保全 ◇都と連携し緑地機能の保全を基本に安全化対策を実施【強靱】		●	●	●	→		
						3) 適切な情報発信 ◇事業者等が用途地域などの調査を実施する際、適切に情報を提供【強靱】			●	●	→		
	規制誘導	●				4) 立地適正化計画制度に基づく居住誘導 ◆居住誘導区域外とした土砂災害特別警戒区域においては、立地適正化計画に基づく届出制度による居住を誘導			●	●	→		

《具体的な取組・スケジュール(2/4)》

視点	方向性	分類				取組施策	実施主体・関係者			スケジュール			
		土砂災害	洪水	内水	地震		国	東京都	西東京市 市民等	短期(5年)	中期(10年)	長期(20年)	
リスクの低減(ハード対策)	流域治水		●			5) 石神井川の流域治水対策の促進 ◇東京都主導による流域自治体などの横の連携に基づく、河川護岸整備等の促進【都市】	●	●	●	→			
	雨水流出抑制					6) 流出抑制施設の整備 ◇雨水幹線の整備や雨水貯留浸透施設の設置、既設雨水管さよの改修工事等の浸水対策事業の推進【都市】			●	→			
					●	◇宅地開発に対する雨水流出抑制の指導及び個人住宅への雨水浸透施設設置工事に対する助成事業の推進【都市】			●	●	→		
						7) 保水機能の保全 ◇グリーンインフラの活用の視点から農地の保全や緑地等の整備を促進【都市】			●	→			
	耐震化・不燃化、道路拡幅				●	8) 建物倒壊や火災の危険度が高い地域の改善 ◇木造住宅が密集する地区や緊急車両の進入が困難な地区における、建築物の耐震化・不燃化、道路拡幅の推進、オープンスペースの確保などによる安全性の向上【都市】【強靱】			●	●	→		
	延焼遮断帯確保					●	9) 延焼遮断帯の整備・保全 ◇骨格防災軸や延焼遮断帯である西3・3・14号線の着実な事業の推進、未着手となっている西3・3・3号線及び西3・4・26号線の西3・5・4号線より南側の早期事業化を要請【都市】【強靱】	●	●	●	→		
						●	◇オープンスペース(公園・農地・道路・鉄道・河川等)が有する延焼遮断機能の活用【強靱】			●	→		
							◇主要道路における延焼遮断帯としての積極的な緑化、建築物の不燃化などの推進【都市】【強靱】			●	→		

《具体的な取組・スケジュール(3/4)》

視点	方向性	分類				取組施策	実施主体・関係者			スケジュール				
		土砂災害	洪水	内水	地震		国	東京都	西東京市 市民等	短期(5年)	中期(10年)	長期(20年)		
リスクの低減 (ハード対策)	建物対策				●	10) 民間・公共施設の耐震化・不燃化対策 ◇耐震改修促進計画に基づく建築物及び防災施設の耐震化・不燃化の促進【都市】【強靱】	●	●	●	→				
	避難対策					●	11) 避難路・避難場所などの確保 ◇避難所等に通じる幹線道路などの整備・改良にあわせた、避難経路の確保【都市】	●	●		→			
		●	●	●	●	◇防災機能を有する公園の整備、営農者との協力による災害時協力農地の確保【都市】【強靱】			●	●	→			
						◇避難生活の環境確保に向けた再生可能エネルギーの導入推進【都市】【強靱】			●		→			
						◇応急対策活動に活用する公園、グラウンド、農地、大学敷地等のオープンスペースの把握【強靱】			●	●	→			
	ライフラインの防災性向上					●	12) ライフラインの災害対応力の強化と早期復旧 ◇発災時におけるライフライン機能の維持・確保や、早期復旧を図るための上下水道、電気、ガス、通信などのライフライン関係機関との連携による災害対応力の強化【地域】			●	●	→		
						●	◇物資供給ルートの確保・充実に向けた、鉄道連続立体交差化の推進及び付属街路整備等による踏切除却の推進、交通結節点機能の強化【強靱】	●	●		→			
防災施設整備	●	●	●	●	13) 防災施設の計画的な整備 ◇備蓄倉庫など計画的な防災施設の更新・備蓄食糧の管理・資機材の整備【強靱】【地域】			●	●	→				

《具体的な取組・スケジュール(4/4)》

視点	方向性	分類				取組施策	実施主体・関係者			スケジュール		
		土砂災害	洪水	内水	地震		国	東京都	西東京市 市民等	短期(5年)	中期(10年)	長期(20年)
リスクの低減(ソフト対策)	規制誘導				●	14) 防災性の高い市街地整備 ◇敷地面積の最低限度の導入や遮蔽率、容積率の見直しにあわせた防火地域・準防火地域の指定検討【都市】【強靱】			●	→		
					●	15) 建物の不燃化促進 ◇地区計画等を検討する際、防火地域・準防火地域のあり方について検討【強靱】			●	●	→	
	意識啓発	●	●	●	●	16) 防災意識の啓発 ◇各種ハザードマップの更新・周知、防災教育などによる、市民の防災意識の醸成【強靱】【地域】 ◇タイムラインの作成・運用【強靱】【地域】			●	●	→	
									●	●	→	
	防災体制					17) 防災体制の充実 ◇防災訓練や共助による防災体制の充実のための防災市民組織等の活動支援・強化【強靱】【地域】			●	●	→	
		●	●	●	●	◇他自治体や国などの機関、民間などとの災害時応援協定の充実・連携強化【強靱】【地域】	●	●	●	●	→	
						◇関係機関と連携した、要配慮者に対する防災情報の提供及び防災訓練実施等の支援【強靱】【地域】			●	●	→	
						◇官公庁との平常時から情報交換や訓練等を行うことによる、連携体制の強化【強靱】【地域】	●	●	●		→	
	情報発信	●	●	●	●	18) 情報伝達手段の計画的な整備 ◇防災行政無線、西東京市安全・安心いーなメール、ホームページ、など、様々な媒体を活用した伝達の実施【強靱】【地域】			●	●	→	
	事前準備	●	●	●	●	19) 復興まちづくりの事前準備 ◇「西東京市業務継続計画(地震災害編)」の検証や見直しとともに、業務継続に必要な体制の構築【強靱】【地域】			●		→	

第6章

計画の推進に向けて

計画の推進に向けて

「計画の推進に向けて」は、本計画を推進するための方策や、立地適正化計画の誘導施策、立地適正化計画の進行状況を確認するための評価指標、都市再生特別措置法に基づく届出制度、本計画の進行管理と見直しについて示します。

1 実現化方策

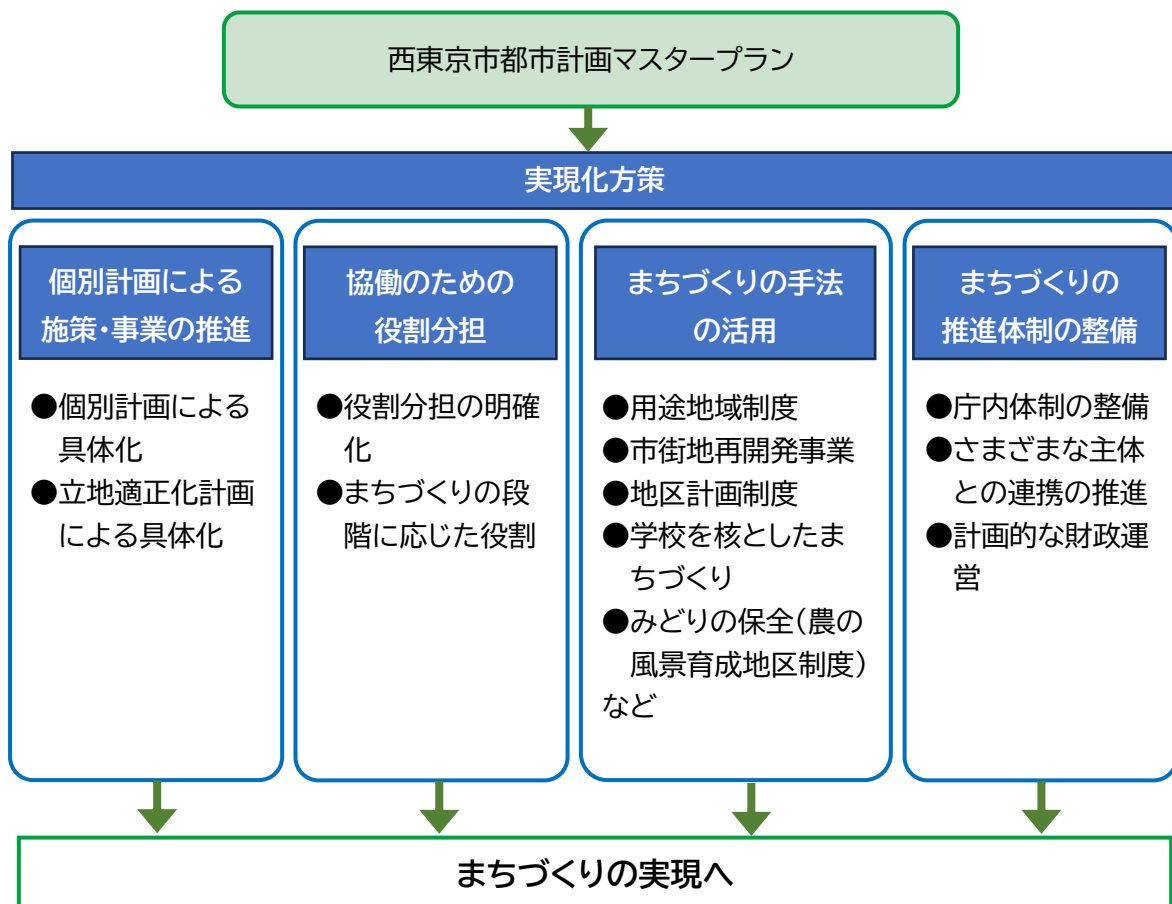
全体構想や拠点別構想に示した「まちづくりの方針」や「まちづくりの施策」を実現するためには、様々な取組が必要となります。その考え方を「実現化方策」として示します。

実現化方策は、都市計画マスタープランにおける将来都市像・まちづくりの目標の実現に向けて、全体構想や拠点別構想で示した考え方を踏まえ、各個別計画に基づく施策・事業を推進するためのものです。

また、将来都市像を実現するためには、市民、事業者及び行政が将来都市像について共通認識をもったうえで、協働によるまちづくりに取り組むことが重要です。そのため、市民、事業者・行政がまちづくりの段階に応じ、それぞれの役割を認識しながら相互に連携し、まちづくりの取組を推進することが重要です。

さらに、まちづくり手法の活用及びまちづくりの推進体制を整備していきます。

《図 まちづくりの基本的な進め方のイメージ》



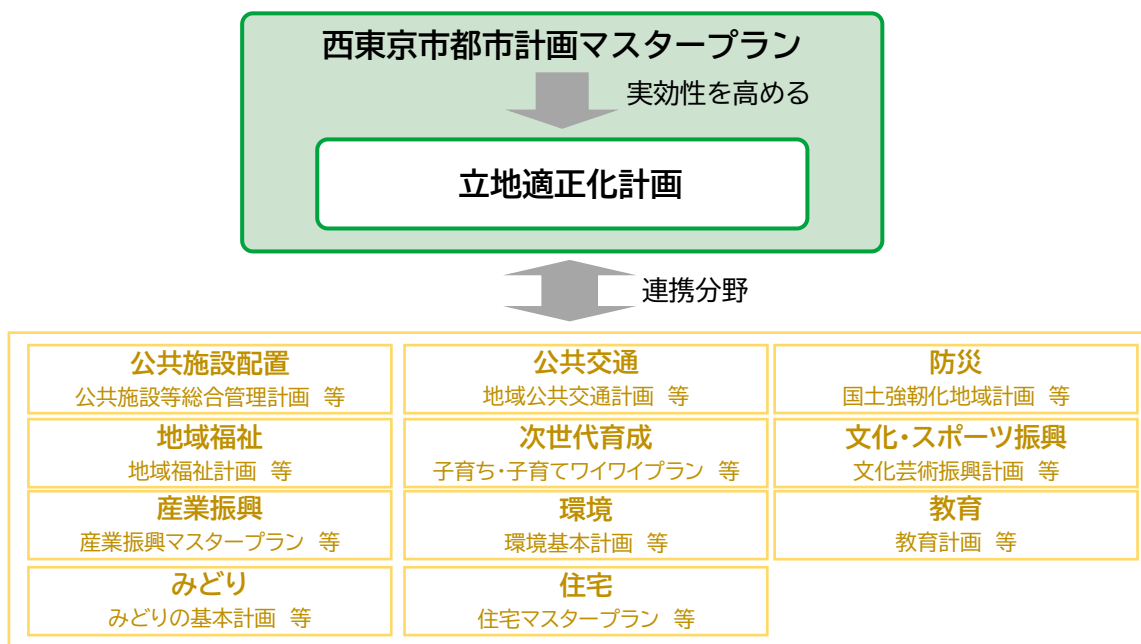
(1) 個別計画による施策・事業の推進

本計画における全体構想及び拠点別構想は、長期的な視点におけるまちづくりの基本的な方針を示すものであり、その具体化にあたっては各分野の個別計画等をもとに推進していきます。

特に、本市の総人口については継続的な増加傾向にありましたが、将来的には、少子高齢化等を背景として、人口は減少に転じることが予想されています。

そこで、これらの状況下においても、将来にわたる安心で快適な生活環境の実現や、持続可能な都市経営等を可能とするため、立地適正化計画を全体構想及び拠点別構想の実現に向けた手法の1つとして活用を図ります。

《図 本計画と個別計画との関連性》



(2) 協働のための役割分担

まちづくりの主体である市民・事業者・行政のそれぞれの役割を明確にした上で、相互の連携・協力により、その取組が相乗的な効果を得ることを目指します。

1) 市民

- 市民は、一人ひとりがまちづくりの担い手であることを認識したうえで、まちづくりへの理解や知識をより一層深めることが必要です。
- また、主体的にまちづくり活動を展開し、暮らしやすい地域の環境づくり、課題解決に対して、積極的に住民自治の観点からまちづくりに参加・協力することが求められます。

2) 事業者

- 事業者は、本計画に即した適正な事業活動に努め、地域の産業や経済の発展に貢献することが必要です。
- また、地域社会を構成する一員として、本市のまちづくりへの理解を深めるとともに、まちづくりへの人材や資金等の活用による地域への貢献が求められます。

3) 行政

- 本計画の周知を図るとともに、まちづくりに関する事業や情報を広く発信し、情報の共有化を図ります。
- 市民や事業者等が主体的にまちづくりに参加できる体制の構築や機会の拡大、活動の支援に努めます。
- 特に大規模・広域的で長期的・専門的な視点を要するまちづくりの担い手として、各種計画や事業の決定・変更・推進・調整を図ります。

具体的なまちづくりには、構想・計画・事業実施・管理など、様々な段階があります。段階に応じて、各主体の役割も変化することから、順を追って取組、積み重ねることでまちづくりの実現を目指します。

《図 まちづくりの段階に応じた役割のイメージ》

■ 段階	■ 市民	■ 事業者	■ 行政
まちづくりの準備	<p>プレイヤーとしての自覚</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ まちづくりの担い手としての意識醸成 ▶ まちづくりに関する情報取得、共有 	<p>地域社会の構成員としての自覚</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 地域への協力意識の向上 	<p>担い手の発掘・育成</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 都市計画マスタープランの積極的なPR ▶ まちづくりに関する制度・支援等の情報発信（出前講座や勉強会の開催、SNS等の情報発信ツールの活用） ▶ 最新のまちづくり手法に関する調査・研究
まちづくりの計画	<p>計画段階からの主体的な参加</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 計画検討への主体的・積極的な参加と協力 ▶ まちづくりの実施における市民の役割の認識 ▶ 行政に対する意見・要望の発信 	<p>計画段階からの主体的な参加</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 計画検討への主体的・積極的な参加と協力 ▶ 専門性を活かしたまちづくりへの提案 ▶ まちづくりの実施における事業者の役割の認識 ▶ 行政に対する意見・要望の発信 	<p>計画・手法の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 市民・事業者の意見・要望の収集と把握 ▶ 効率的・効果的なまちづくり手法の検討 ▶ 事業・規制に対する市民・事業者への理解と協力の要請
まちづくりの実施	<p>プレイヤーとしてのまちづくりへの参加</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 自治会・町内会等による地域レベルのまちづくりの実施 ▶ まちづくり活動団体による地域性を活かしたまちづくりの実施 	<p>事業活動を通じたまちづくりへの参加</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 計画に即した事業活動の展開 ▶ 専門的な技術やノウハウを活かしたまちづくり活動への参加・協力 	<p>まちづくり活動のための土台作り</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 計画に即した秩序だったまちづくりの推進 ▶ 都市インフラ等の整備・更新 ▶ 市民・事業者が実施する継続的なまちづくり活動への支援、コンテストや表彰制度 ▶ 国や都、周辺自治体等の関係機関との連携・調整
まちの運営	<p>プレイヤーとしてのまちの運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 都市インフラの活用・運営 ▶ 地域レベルでの街なみの維持・管理 ▶ 継続的なまちづくり活動の実施・継承 ▶ 市内外へのまちづくりに関する情報の発信 	<p>事業活動を通じたまちの運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 都市インフラの管理・運営 ▶ 市民・行政が実施するまちづくり活動への継続的な参加・協力 ▶ 市民の満足度や地域の魅力の向上に繋がる地域貢献の実施 	<p>市民・事業者のまちづくり活動の支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 都市インフラ等の維持・修繕 ▶ 事業や計画の評価・見直し ▶ 市民・事業者が実施する継続的なまちづくり活動への支援、コンテストや表彰制度 ▶ 市内外へのまちづくりに関する情報の発信・PR（まちづくり人材の育成、魅力向上）

将来都市像の実現

(3) まちづくりの手法の活用

本計画に基づくまちづくりの推進のため、関連計画と整合・連携を図りながら、都市計画法による規制・誘導や、関連法令に基づく新たな制度・事業手法を地域の特性に応じて適切に活用し、きめ細やかなまちづくりを展開していきます。

1) 計画的な土地利用を実現するために

⇒用途地域制度、特別用途地区制度など

2) 根幹的な都市施設を整備するために

⇒都市施設などの都市計画決定、街路事業、公園整備事業など

3) 面的な市街地の改善のために

⇒市街地再開発事業、土地区画整理事業など

4) 地区単位のきめ細かいまちづくりのために

⇒地区計画・建築協定など

(地域に住んでいる方が中心となって、まちのルールを提案することも可能です)

5) 適切な開発や建築を規制・誘導するために

⇒開発許可制度、建築確認制度など

6) 市独自のまちづくりを可能とするために

⇒人にやさしいまちづくり条例、まちづくり憲章など

7) 学校を中心としたまちづくりのために

⇒中学校周辺のまちづくりの検討など

8) みどりの保全を実現するために

⇒生産緑地地区制度の推進

⇒農の風景育成地区制度の検討

⇒地区計画農地保全条例制度の検討など

9) 新たな社会ニーズに対応した戦略的なまちづくりのために

⇒公共施設マネジメントの観点による都市施設や公共施設、公共的空間の維持管理、人口構成や社会ニーズの変化に迅速に対応した機能転換・再編

⇒国などの支援制度を活用した都市機能の誘導・維持

⇒民間活力の導入（Park-PFI など）など

10) 協働のまちづくりを持続可能なものとするために

- ⇒協働のまちづくりを推進するためのイベント（シンポジウム・意見交換会・まち歩き・学習会など）を踏まえ、まちづくり構想の検討
- ⇒地域の魅力・価値向上や課題解決を担い、地域に根ざして活動する組織の育成と協働事業の展開など

(4) まちづくりの推進体制の整備

1) 庁内体制の整備

市民に分かりやすい庁内体制の充実に努めます。

実際のまちづくりでは、分野横断的な取組みが必要となるため、関連部局との連携の強化を目指します。

2) さまざまな主体との連携の推進

周辺自治体と日頃からまちづくりに関する情報交換を行い、必要に応じて協働のまちづくりを推進します。

国・東京都や、各種の公的機関との間でも随時情報交換を行い、適切な役割分担によりまちづくりを進めます。

市内のまちづくりに関するNPO法人などの連携や地域のまちづくり活動団体の育成にも努力します。

3) 計画的な財政運営

都市計画に関する事業や都市基盤施設・公共施設等の維持管理を戦略的・継続的に実施するため、国や東京都の補助金の有効活用とともに、自主財源の確保に努力します。

また、まちづくり事業への基金の活用や民間企業の資金・ノウハウを積極的に活用した事業展開を適切に行います。

2 立地適正化計画の誘導施策

(1) 誘導施策の体系

立地適正化計画策定後は、居住誘導区域、都市機能誘導区域・誘導施設の設定をもとにして、届出制度に基づく居住や都市機能の誘導を行うものとなりますが、それと同時に、誘導を促進するための各種施策を実施することにより、計画の実効性を高めることが求められます。

必要な誘導施策の検討にあたっては、「立地適正化計画の方針」で整理した、「居住に係る誘導方針」及び「都市機能に係る誘導方針」に基づいて設定します。誘導方針を踏まえた、誘導施策の体系は以下のとおりです。

《誘導施策の体系》



(2) 誘導施策の内容

1) 居住誘導に係る施策

施策ごとの内容、対象区域、想定される事業などについては、以下のとおりです。

【居①】都市基盤整備等による良好な住環境の形成

- ・老朽化が進む都市基盤（道路、下水道）の計画的な更新や長寿命化の検討を進めるとともに、公園施設の更新や魅力の向上を図り、良好な住環境の形成に努めます。
- ・また、住宅地等の緑化推進や屋敷林・雑木林の保全などにより、身近にみどりがある魅力ある住環境を創出します。
- ・地区計画など各種制度の活用検討や敷地面積の最低限度の導入検討を進め、ゆとりある良好な住環境・防災性の向上を目指します。

【対象区域】：居住誘導区域

【想定される事業等】：都市計画施設の改修事業（立地適正化計画に基づく都市計画事業の認可みなし制度）、都市基盤の計画的な更新・長寿命化、公園施設の更新、住宅地等の緑化推進、屋敷林・雑木林の保全、地区計画の活用の検討、都市計画の見直し（敷地面積の最低限度）

【関連する国の支援事業】：市民緑地等整備事業 等

【居②】農地が身近にある住環境の維持

- ・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ことから、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、特に、農地率 15.0%以上※の地域では、農地が身近にある住環境を維持するため、土地利用転換を許容しつつも、農地保全策を推進します。
- ・生産緑地など農地が身近にある住環境を維持するため、引き続き、生産緑地地区制度の活用を推進するとともに、農地としての新たな利活用や公園・緑地への転換等について検討を進めます。
- ・農のある風景と周辺の住環境が調和したまちづくりを推進するため、農の風景育成地区制度の活用について検討を進めていきます。また、きめ細やかに地区内のルールを定めることができる地区計画制度の活用について検討を進めます。

【対象区域】：居住誘導区域内の農住環境共存ゾーン

【想定される事業等】：生産緑地地区制度の活用、農の風景育成地区制度の活用の検討、地区計画農地保全条例の活用の検討

【関連する国の支援事業】：市民農園等整備事業 等

【居③】市内の移動環境の改善

- ・ 道路交通の円滑化や歩行者・自転車の安全で快適な歩行・走行空間の確保のため、計画的な都市計画道路の整備を推進するとともに、住環境の基盤となる主要生活道路の整備を推進します。
- ・ 都市計画道路の整備にあわせた無電柱化により、歩行者等の安全性を確保します。
- ・ 地区計画制度などの活用により、建築物の建替え等にあわせた拡幅等の検討等により道路の安全性・快適性を確保するとともに、一定規模以上の幅員を有する幹線道路における道路空間の再配分の検討やシェアサイクルなどの移動サービスを気軽に利用できる環境整備により、徒歩や自転車利用がしやすい環境づくりを進めます。

【対象区域】：居住誘導区域

【想定される事業等】：都市計画道路事業、市道の新設改良事業

【関連する国の支援事業】：都市再生整備計画事業 等

【居④】駅との近接性を生かした、利便性の高い住宅地の形成

- ・ 将来都市構造で位置付けた「中心拠点」及び「地域拠点」は日常生活を支える各種都市機能が集積し、交通の利便性が高いことから、居住の促進を図ります。
- ・ 住環境の保全を前提として、人口の維持・増加に向けた中低層の住宅の立地が可能となるよう、中心拠点にふさわしい住宅地の形成に向け、都市計画の見直しを検討します。

【対象区域】：居住誘導区域

【想定される事業等】：地区計画の検討、建蔽率及び容積率の見直し

【居⑤】多様な交通サービスの連携による公共交通ネットワークの維持

- ・ 市内の各地域で安心して暮らすことができるよう、鉄道、路線バス、はなバス、タクシー、その他の移動手段の適切な役割分担による連携強化により、拠点と市内の居住地等を結ぶ公共交通を確保します。
- ・ また、道路整備の進捗にあわせた路線バスの経路変更や新規路線の開設等に向けた協議・検討をします。
- ・ 高齢者の人口増加など将来の人口特性や市民ニーズ、施設立地等を踏まえ、はなバスの持続的な運行に向け、より効率的で利便性の高い運行を目指します。

【対象区域】：居住誘導区域

【想定される事業等】：はなバスの収支改善、新たな移動手段の導入

【関連する国の支援事業】：都市・地域交通戦略推進事業 等

【居⑥】多世代が魅力を感じ、住み続けたいくなる住環境づくり

- ・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地域において、老朽化等が進む大規模な住宅団地については、東京都とも連携する中で、再生にあわせて、周辺環境に配慮したまちづくりの検討を進めます。
- ・また、子育て世代の定住促進を図るため、地域との交流づくりや、空き家の活用も含めた、居住への支援を検討します。

【対象区域】：居住誘導区域

【想定される事業等】：団地再生に伴うまちづくりの検討、子どもの居場所づくりや子育て支援活動の場の提供、子育てに適した住宅確保に必要な情報提供、空き家の利活用の検討

【関連する国の支援事業】：住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型） 等

【居⑦】安全・安心な居住地の確保に向けた防災対策の推進

- ・防災指針で整理したとおり、市内には、土砂災害、洪水、内水、地震・火災に基づく災害リスクを有しているため、それらに対応して、災害リスクの回避・低減の視点より、ハード・ソフト両面による防災対策を推進します。
- ・今後のまちづくりにおいて、都市と自然が調和した都市空間を形成することを目指し、防災・減災を意識した取組を進めることにより、安全・安心な住環境の形成を図ります。

【対象区域】：居住誘導区域

【想定される事業等】：立地適正化計画制度に基づく居住誘導、緑地機能の保全、石神井川の流域治水対策の促進、雨水流出抑制施設の整備、延焼遮断帯の整備・保全、民間・公共施設の耐震化・不燃化対策、避難路・避難場所などの確保

【居⑧】災害リスクの高い住宅地の改善

- ・土砂災害警戒区域や地震に関する地域危険度が市内で高い地域（総合危険度ランク4）、木造住宅密集地域及び不燃化の状況や密度が木造住宅密集地域と同等である地域は、特に災害リスクが高く住環境の向上が必要なため、地域の防災・減災対策を推進します。
- ・敷地面積の最低限度、防火・準防火地域指定などの防火規制等により、敷地の細分化防止や建築物の不燃化、耐震化を促進します。
- ・また、地区計画による細街路や行き止まり道路の解消等を図り、防災性の向上を図ります。

【対象区域】：居住誘導区域の防災環境促進ゾーン

【想定される事業等】：都市計画の見直し（敷地面積の最低限度、防火・準防火地域指定）、耐震化助成事業、地区計画制度の活用の検討、法令に基づく指導

2) 都市機能誘導に係る施策

施策ごとの内容、対象区域、想定される事業などについては、以下のとおりです。

【都①】交通結節点における利便性の確保

- ・田無駅南口や西武柳沢駅北口においては、交通広場や接続する道路等を整備し、乗り換えの利便性を高め、交通結節機能の強化、駅前のにぎわいの向上を図ります。
- ・駅及び駅へのアクセス道路などのユニバーサルデザイン化を推進します。
- ・多様な移動手段がシームレスにつながり、円滑な移動を促進できるように、駅周辺に自転車駐車場の確保やシェアサイクルの環境整備を進めていきます。

【対象区域】：都市機能誘導区域

【想定される事業等】：都市計画道路事業、駅周辺の自転車駐車場の整備・検討

【関連する国の支援事業】：都市再生整備計画事業、バリアフリー環境整備促進事業 等

【都②】オープンスペースなどの活用によるにぎわいづくり

- ・誘導施設の立地誘導に加えて、駅前広場における景観形成やにぎわい空間の創出、駅前のオープンスペース等を活用したイベント等の実施により、回遊性の向上を図り、にぎわいづくりを進めます。
- ・東伏見駅周辺では、連続立体交差事業を契機としたにぎわいづくりを進めます。
- ・にぎわいづくりにおいては、公民連携によるまちづくりを推進します。

【対象区域】：都市機能誘導区域

【想定される事業等】：オープンスペースや道路空間を活用したにぎわいづくりの検討、東伏見駅周辺連続立体交差事業

【都③】各拠点における誘導施設の立地誘導

- ・各拠点において設定した誘導施設の立地を誘導するため、届出制度を適正に運用するとともに、国の支援事業等の活用を検討します。

【対象区域】：都市機能誘導区域

【関連する国の支援事業】：都市構造再編集中支援事業 等

【都④】日常生活を支える拠点としての魅力向上

- ・日常生活を支える地域に密着した商店街などでは、安全な歩行者空間の創出を図り、魅力向上につなげます。
- ・また、小規模店舗におけるバリアフリー化の支援や人にやさしいまちづくりを支援する民間施設の確保などにより、人にやさしい環境整備を進めます。

【対象区域】：都市機能誘導区域

【想定される事業等】：小規模店舗等バリアフリー改修工事費助成制度

3 届出制度

立地適正化計画が策定されると、各都市機能誘導区域の区域外における誘導施設の整備や、一定規模以上の開発行為等を行う場合は、都市再生特別措置法に基づく事前の届出が義務付けられます。

(1) 居住誘導区域に係る届出制度

居住誘導区域外での住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外で以下の行為を行う 경우에는、原則として、行為に着工する日の 30 日前までに市への届出が義務付けられます。(都市再生措置法第 88 条第 1 項)

《居住誘導区域外において届出の対象となる行為》

開発行為	①3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 (例) 3 戸の開発行為 届出必要	
	②1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、規模が 1,000 ㎡以上のもの (例) 1,300 ㎡ 1 戸の開発行為 届出必要	
	(例) 800 ㎡ 2 戸の開発行為 届出不要	
	建築等行為	①3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合 (例) 3 戸の建築行為 届出必要
	(例) 1 戸の建築行為 届出不要	

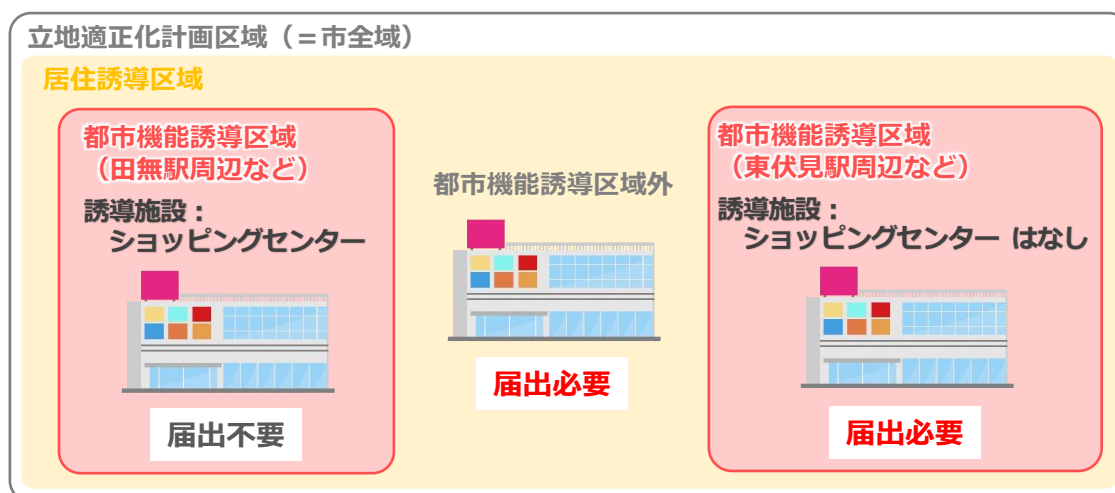
(2) 都市機能誘導区域に係る届出制度

都市機能誘導区域外での誘導施設の整備等の動向を把握するため、都市機能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、行為に着工する日の30日前までに市への届出が義務付けられます。(都市再生措置法第108条)

《都市機能誘導区域外において届出の対象となる行為》

開発行為	誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築等行為	①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

《(例)3,000㎡以上のショッピングセンターを整備する場合》



また、本計画で設定した都市機能誘導区域内で誘導施設となっている既存施設を休止又は廃止しようとする場合は、30日前までに市への届出が義務付けられます。(都市再生措置法第108条の2)

《都市機能誘導区域内において届出の対象となる行為》

休廃止	都市機能誘導区域内の誘導施設を休止または廃止しようとする場合 ※休止：施設の再開の意思がある場合 ※廃止：施設の再開の意思がない場合
------------	--

4 評価指標

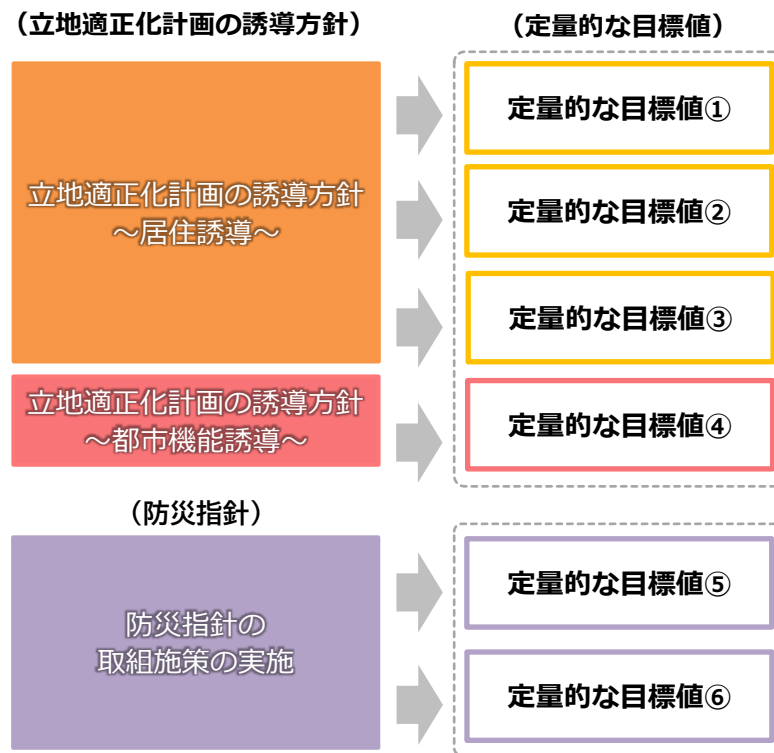
(1) 評価指標の設定の考え方

立地適正化計画を適正に管理するため、前述の立地適正化計画のまちづくり方針や誘導施策を踏まえ、それらの達成状況を評価する評価指標を設定します。

評価指標については、評価・検証時の分かりやすさを考慮し、立地適正化計画の誘導方針と、防災指針で整理した防災まちづくりの具体的な取組の観点に基づき設定します。

また、評価指標の設定においては、「定量的な目標値」を設定し、立地適正化計画の進捗状況を明らかにします。

《評価指標の構成》



(2) 評価指標の設定

1) 居住誘導に関する定量的な目標値

〈 定量的な目標値① 〉

指標	現状値 (R2)	目標値 (R25)
居住誘導区域内の人口密度の低下抑制	133.9 人/ha	130.0 人/ha

【指標設定の考え方】

居住誘導と都市機能の誘導・充実により、国立社会保障・人口問題研究所による将来見込みよりも居住誘導区域内の人口密度の低下が抑制されているかを確認します。

■人口密度の現状と将来見込み

項目	現状値 (2020)	将来推計値 (2045)
人口	206,047	197,600
人口密度	133.9 人/ha	128.4 人/ha

※人口密度は減少傾向となっていることから、現状の 130 人/ha 台をキープする考え方。

※総人口/居住誘導区域面積 (1,539ha) として算出。

〈 定量的な目標値② 〉

指標	現状値 (R5)	目標値 (R25)
特定生産緑地の指定面積割合	9 割	維持

【指標設定の考え方】

市内の生産緑地の指定面積は、減少傾向にあることから、生産緑地の保全の施策の 1 つとして特定生産緑地の指定の推進を図っています。今後も市内に多く残る生産緑地が市の魅力として保全され、自然環境に囲まれた住環境を維持できているかを確認します。

※特定生産緑地指定対象地の面積における、特定生産緑地指定面積の割合を維持する考え方。

特定生産緑地指定対象地	特定生産緑地面積	特定生産緑地の指定面積割合
約 87.5ha	約 77.0ha	9 割

〈参考〉 生産緑地の指定面積の推移

	生産緑地 指定面積(ha)
令和2年 12月 18日告示時点	約 109.6
令和3年 12月 6日告示時点	約 106.8
令和4年 12月 5日告示時点	約 105.4
令和5年告示予定	約 100.7

〈 定量的な目標値③ 〉

指標	現状値 (R2)	目標値 (R25)
公共交通沿線地域の人口カバー率	92.3%	維持

【指標設定の考え方】

路線バスやコミュニティバスの再編をはじめとした公共交通の維持・充実や利用促進を図る各種施策により、居住者が公共交通沿線に居住し、公共交通を利用しやすい市民の割合を維持できているかを確認します。

※公共交通沿線地域の人口カバー率は、現状で広くカバーされているため、現状維持を図る考え方。

※公共交通沿線地域の人口カバー率：総人口に対する鉄道とバスの利用圏内人口（町丁目の人口（R2国勢調査）を公共交通徒歩圏カバー面積で按分）

※全ての鉄道駅、バス停の徒歩圏（鉄道駅：500m、バス停：300m）

2) 都市機能誘導に関する定量的な目標値

〈 定量的な目標値④ 〉

指標	拠点		現状値 (R6)	目標値 (R25)
誘導施設の立地数	中心拠点	田無駅周辺	3/4	4/4
		ひばりヶ丘駅周辺	2/3	3/3
		保谷駅周辺	2/3	3/3
	地域拠点	東伏見駅周辺	1/2	2/2
		西武柳沢駅周辺	1/2	2/2
		ひばりが丘団地周辺	0/1	1/1

【指標設定の考え方】

都市機能誘導区域内で、誘導施設の維持・誘導が適切に行われているかを確認する。

※中心拠点の田無駅周辺では、誘導施設が4施設設定され、令和6年度時点では3施設が立地

3) 防災指針の取組施策に関する定量的な目標値

〈 定量的な目標値⑤ 〉

指標	現状値 (R5)	目標値 (R25)
都市計画道路の整備率	48.4%	70.0%

【指標設定の考え方】

有事の際に延焼遮断帯としての効果を有する幅員の広い、都市計画道路の整備が進んでいるかを確認します。

※現在施行中の都市計画道路及び、第四次事業化計画優先整備路線に位置づけがされている、都市計画道路が全て整備された場合の考え方。

〈 定量的な目標値⑥ 〉

指標	現状値 (R5)	目標値 (R25)
木造住宅密集地域の町丁目	11 地域	5 地域

【指標設定の考え方】

震災時に延焼被害のおそれがある木造住宅密集地域の解消が図られ、安全・安心な居住環境が形成されているかを確認します。

※防災都市づくり推進計画（東京都）に基づく取組みと合わせて、地区計画又は用途地域による敷地面積の最低限度の設定や市街地状況に応じた防火規制等の指定による敷地の細分化防止や建築物の不燃化の促進が図られた場合の考え方。

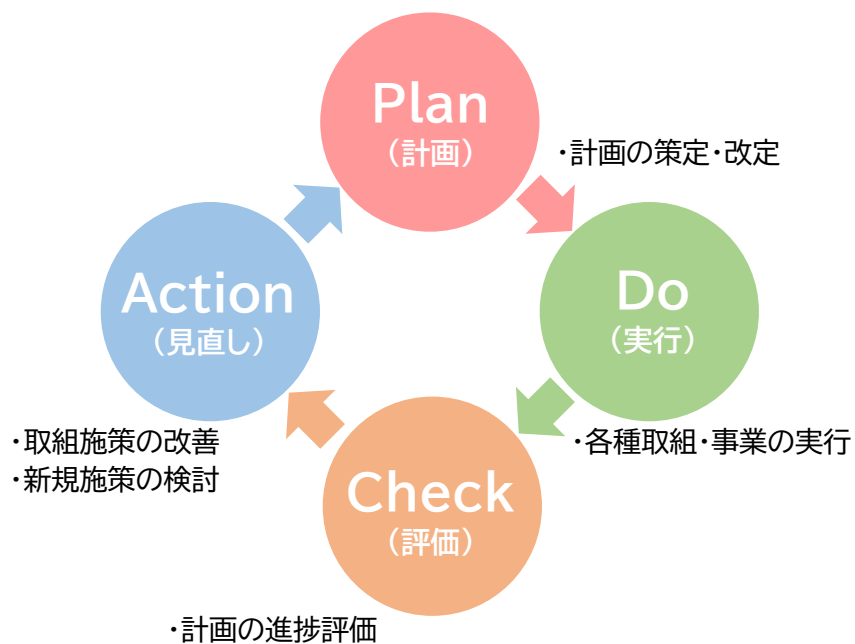
5 進行管理と見直し

(1) 進行管理

本計画に基づくまちづくりが適正かつ計画的に行われるよう、計画の継続的な進行管理が必要です。また、進行管理の結果、事業の見直しが必要な場合、社会状況等、その事業が置かれている状況を踏まえ、必要性や効率性を検討して判断することが重要です。そのため、計画（Plan）、実行（Do）、評価（Check）、見直し（Action）、といったPDCAサイクルの仕組みを活用しながら進行管理を行います。

評価（Check）において、全体構想及び拠点別構想については、関連計画・事業との連携を図りながら、行政評価制度を活用します。立地適正化計画については、「評価指標」を設定し、その状況を定期的又は各種情勢の変化に伴い必要な時期に検証・評価を行います。その結果を踏まえ、必要に応じて事業の見直しや新たな事業の立案等を行います。

《図 PDCAサイクルによる進行管理イメージ》



(2) 計画の見直し

本計画は、長期的な視点に立った計画であり、概ね 20 年後の将来像の実現を目指しますが、本市を取り巻く社会情勢の変化や法改正、西東京市第 3 次総合計画などの上位計画の見直し等があった場合には、それら変化に柔軟に対応するため、本計画の一部または全てを改定することを検討するものとし、概ね 10 年後に見直しを行うことを予定します。

また、立地適正化計画については、概ね 5 年ごとに施策・事業の実施状況を調査及び分析評価を行い、計画の進捗状況や妥当性を検討・精査することが望ましいとされていることから、立地適正化計画の施策・事業の見直しを行う場合には、全体構想や拠点別構想との整合に十分留意するものとします。

《図 進行管理・見直しイメージ》

