

立地適正化計画の基本的な方針 及び誘導区域について

令和8年1月7日(水)
第3回 東大和市立地適正化計画策定懇談会

計画策定スケジュール

第1回

立地適正化計画の制度の概要・東大和市の現状分析・地域公共交通計画との一体的な検討方法等の共有

第2回

現状分析の結果を踏まえた都市構造上の課題の整理、目指すべき都市の骨格構造案の検討

	令和7年度									令和8年度											
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
懇談会 協議会	【合同開催】 立地適正化計画策定懇談会									【合同開催】											
	【現状分析】			【課題の整理・骨格構造図】			【基本方針・区域設定】			【誘導施策・防災指針】			【計画（素案）取りまとめ】			【パブコメへの対応】					
	○ 第1回 7月15日			○ 第2回 10月17日			○ 第3回 1月7日			○ 第4回			○ 第5回			○ 第6回					
地域公共交通協議会	公共交通に係る問題・課題を踏まえ方針を作成																				
	【現状分析】			【課題の整理・骨格構造図】			【基本的な方針】			【個別事業】			【計画（素案）取りまとめ】			【パブコメへの対応】					
	○ 第1回 7月15日			○ 第2回 10月24日			○ 第3回 1月8日			○ 第4回			○ 第5回			○ 第6回					
都市計画審	都市の骨格構造や将来像に向けた課題																				
	第1回					第2回				第3回				第4回							
	【諮問・審議】					【諮問・審議】				【継続審議】				【継続審議・答申】							
市民意見等																					
	アンケート調査									オープンハウス等			オープンハウス等			パブリックコメント					

今回
会議

本日の会議の目的

本日決定したい内容について

- ① 立地の適正化に関する基本的な方針(案)
- ② 居住誘導区域(案)
- ③ 都市機能誘導区域(案)

上記の内容について、ご意見をいただき、これらの(案)を決定したい。

①立地の適正化に関する基本的な方針(案) について

前回会議で提示した目指すべき都市の骨格構造(案)及び都市構造上の課題等を踏まえ、将来都市像と施策の方向性を定めた立地の適正化に関する基本的な方針(案)を作成した

②居住誘導区域(案)・③都市機能誘導区域(案) について

基本的な方針(案)に基づき、東大和市における居住誘導区域(案)、都市機能誘導区域(案)を設定した

目次

1 前回会議の振り返り	4
2 立地の適正化に関する基本的な方針	8
3 居住誘導区域の設定	9
4 都市機能誘導区域の設定	27
5 地域公共交通計画の検討状況	32
6 今後の検討	36

1 前回会議の振り返り

立地適正化計画策定懇談会(10/17)

番号	意見要旨	対応
①	国において、業務機能や観光機能などを誘導施設に位置づけることを検討している。 <u>国の動向を注視されたい</u>	国の動向を注視し、必要に応じて計画への反映を検討する
②	市内の <u>大規模団地の更新時期を契機</u> として、拠点の形成のための都市機能の誘導を図ることができるのではないか	地域抑制や今後の動向を踏まえて検討する。
③	桜が丘の大型商業施設は市民にとっては生活の拠点と認識されていると思われる。 <u>市民生活を考慮</u> した拠点の位置付けを検討いただきたい	桜が丘の大型商業施設を含む一団のエリアについては玉川上水駅周辺と一体的に拠点として位置付ける
④	拠点や <u>基幹軸周辺</u> への居住誘導という考え方は理解できるが、検討に当たっては、 <u>豊かな自然環境</u> を活かしたり、 <u>バリアフリーや障害者支援の視点</u> も入れて欲しい。また、市街地への居住の誘導によって <u>地域の文化や歴史</u> が衰退しないよう配慮して欲しい	自然環境やバリアフリー、地域の文化や歴史の保存等については関連する計画や関係部署と連携しながら、対応を検討する
⑤	市内外への移動目的などを詳細に分析することで、 <u>近隣自治体との関わり方</u> や東大和市に <u>求められる都市機能</u> が見えてくるのではないか	パーソントリップ調査の詳細結果を用いて市内外への移動目的等の追加分析を検討する
⑥	<u>鉄道事業者等や市内の大規模商業事業者とコミュニケーション</u> を図りながら、都市機能誘導区域や居住誘導区域を検討すると良い	鉄道事業者等や市内の大規模商業事業者には必要に応じてヒアリングの実施を検討する
⑦	<u>木造住宅密集地域</u> では、災害時に延焼拡大が懸念されるため、延焼遮断効果のある道路や公園の整備、最低敷地面積の導入など、 <u>防災性の向上</u> が必要である	木造住宅密集地域に対する防災・減災対策については、防災指針で具体的に検討する

都市計画審議会(10/21)

番号	意見要旨	対応
①	駅が市境に立地しているため、誘導施設などを <u>隣接市と協議</u> して考えていく必要があるのではないか。また、都市機能の誘導の際には、 <u>積極的に誘導するための戦略</u> が必要ではないか	広域的な視点で検討を進めるとともに、必要に応じて、隣接市との連携を検討する。誘導施策については今後検討する

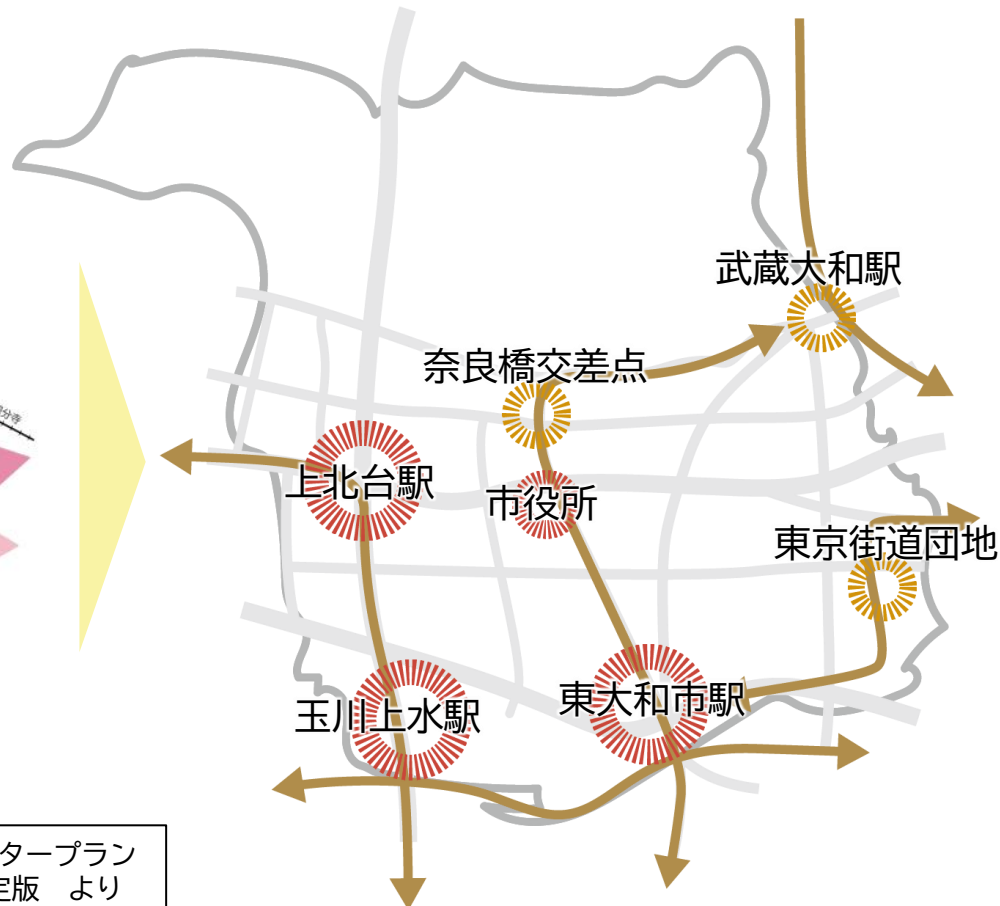
1 前回会議の振り返り

《将来都市構造図》



凡 例			
【拠点】	【ネットワーク】	【ゾーン】	
主要拠点	広域交通ネットワーク	複合市街地ゾーン	○ 鉄道・モノレール駅
地域の拠点	地域交通ネットワーク	緑農住ゾーン	○ モノレール駅（新駅）
行政・文化・交流拠点	緑のネットワーク	歴史・文化・自然ゾーン	―― 鉄道・モノレール路線
みどりの拠点	水のネットワーク	みどりのゾーン	―― モノレール路線（延伸）

立地適正化計画で目指すべき都市の骨格構造図



- 中心拠点 : 市町村域各所からの公共交通アクセス性に優れ、高次の都市機能を提供する拠点
- 地域・生活拠点 : 地域の中心として、地域住民に日常生活サービスを提供する拠点
- 基幹軸 : 鉄道・モノレール、一定の運行頻度を有する路線バスによって形成される都市軸

1 前回会議の振り返り

〈現状分析から見える問題〉

人口密度の低下に伴うコミュニティの希薄化や高齢化の進展に伴う世代構成の偏りのおそれがある

人口密度の低下に伴い、現在立地している都市機能の維持が困難になるおそれがある

農用地が減少する一方、空き家の増加による人口密度の低下や住環境の悪化のおそれがある

バス路線沿線の人口密度が低下すると、バス路線の減便等で現状の移動利便性が保てなくなるおそれがある

インフラや公共施設などの都市基盤の老朽化による維持管理・更新コスト等の増加が見込まれる

土砂災害警戒区域や浸水想定区域など、災害危険性のある区域への住宅立地がある

〈都市構造上の課題〉

拠点

- ・ 拠点等への都市機能の誘導と集約による生活サービスの効率的な提供

住宅市街地

- ・ 拠点の周辺や主要な基幹軸の周辺などの人口密度の維持
- ・ 良好な自然環境に囲まれた新たなワークスタイル・ライフスタイルに対応した住生活の確保

公共交通

- ・ 拠点へアクセスするための効率的なネットワークの構築

安全

- ・ 災害リスクを低減するハード・ソフト両面の総合的な防災・減災対策の推進による安全な居住の確保

1 前回会議の振り返り

現在の都市構造上の課題

拠点等への都市機能の誘導・集約による生活サービスの効率的な提供

拠点へアクセスするための効率的なネットワークの構築

拠 点

公 共
交 通

<課題まとめ>

拠点形成・住宅市街地更新・公共交通維持の
相乗効果による、利便性が高く、持続可能な都市の形成

- 拠点の周辺や主要な基幹軸の周辺などの人口密度の維持
- 良好な自然環境に囲まれた新たなワークスタイル・ライフスタイルに対応した住生活の確保

住 宅
市 街 地

安 全

災害リスクを低減するハード・ソフト両面の総合的な防災・減災対策の推進による安全な居住の確保

2 立地の適正化に関する基本的な方針

1. 基本的な方針(案) <都市の将来像＋施策の方向性>

都市の
将来像

住みたい 住み続けたい 成長するまち

※ 都市マスタープランにおける都市の将来像を継承します。

<都市構造上の課題>

<拠点>

拠点等への都市機能の誘導・集約による生活サービスの効率的な提供

<住宅市街地>

- ・拠点の周辺や主要な基幹軸(基幹となる公共交通軸)の周辺などの人口密度の維持
- ・良好な自然環境に囲まれた新たなワークスタイル・ライフスタイルに対応した住生活の確保

<公共交通>

拠点へアクセスをするための効率的なネットワークの構築

<安全>

災害リスクを低減するハード・ソフト両面の総合的な防災・減災対策の推進による安全な居住の確保

都市機能誘導

居住誘導

地域公共交通

防災指針

<立地適正化計画の施策の方向性>

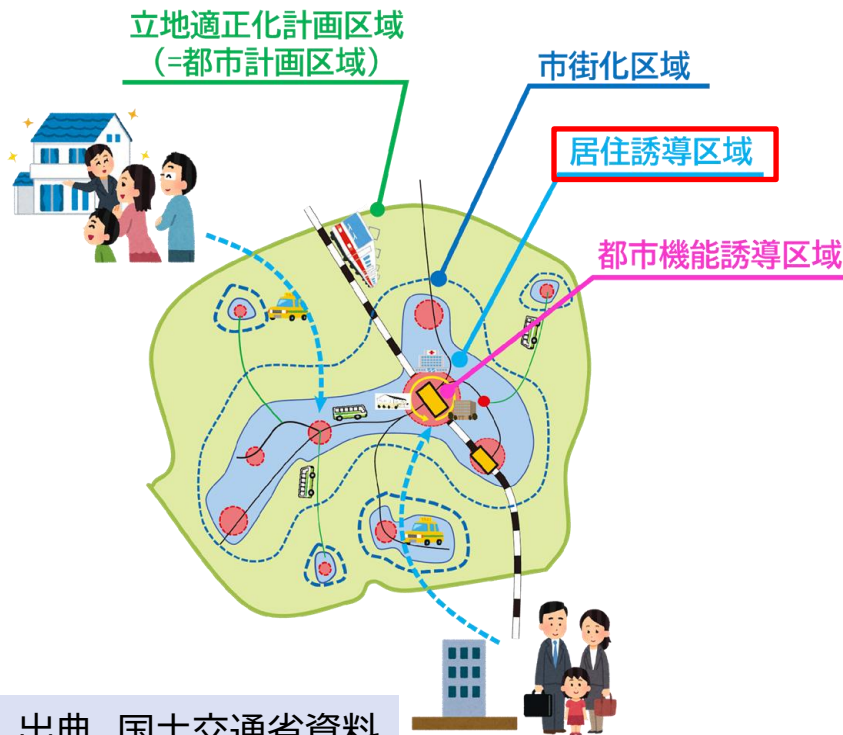
- ・都市マスタープランにおける各種拠点の位置付けなどを踏まえ、**立地適正化計画**における**中心拠点**、**地域・生活拠点**を設定
- ・中心拠点、地域・生活拠点などの地区の特性に応じた**都市機能を誘導・集約**
- ・適切な人口密度の維持による**生活利便性の高い住環境の形成**
- ・高齢化が進展する中で、**子育て世帯を中心とした定住促進**による適切な人口構造のバランスの確保
- ・基幹軸に位置付けたバス路線については、**現状の移動利便性を維持**
- ・基幹軸のバス停留所等へのアクセス手段を**効率的に確保**
- ・土砂災害特別警戒区域から災害リスクの低いエリアへの**居住誘導などによる土砂災害リスクの回避**
- ・河川や下水道(雨水幹線)の整備など**ハードの取組による水災害リスクの低減**
- ・老朽化した**都市インフラの改修**による、市街地の安全性や利便性の維持・向上

➡ 市街地全体の底上げを図る

3 居住誘導区域の設定

1. 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、都市機能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
- 市街化区域内に設定



出典 国土交通省資料

居住誘導区域の設定効果

①届出の義務化

居住誘導区域外で一定規模以上の住宅等の建築やそれを目的とした開発行為を行う場合は、市町村への届出義務が生じる。届出を受けた市町村は、必要に応じて立地の適正化を図る上で必要な勧告が可能。届出によって、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅等の建築や開発行為の動向を把握。

②居住誘導の施策

- ・ 居住者の利便の用に供する施設の整備
- ・ 公共交通の利便性の確保を図るため、交通結節機能の強化向上
- ・ 基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保のための施策

など

3 居住誘導区域の設定

2. 居住誘導区域の基本的な考え方

■定めることが考えられる区域

- ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び地域・生活拠点並びにその周辺の区域
- イ 都市の中心拠点及び地域・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、それぞれの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

■望ましい居住誘導区域像

①生活利便性が確保される区域

- ・ 中心拠点、地域・生活拠点に徒歩、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など

②都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- ・ 医療、福祉、商業等の都市機能の持続的な確保が可能な人口密度が確保される範囲

③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、津波災害、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、土地利用の実態等に照らして、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない区域

■居住誘導区域の設定条件

ア)将来推計人口密度※が40人/ha以上

住宅用地全域の将来人口密度は、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。

イ)基幹軸の鉄道駅・バス停沿線地域 (鉄道・モノレール駅500m、バス停300m)

都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)にて公共交通沿線地域として定義されている範囲の地域

③については、災害リスクや対策の可能性等を総合的に検討

※本計画は20年計画のため、令和5(2023)年に推計された令和32(2050)年における将来推計人口密度をもとに区域の設定を行う

3 居住誘導区域の設定

3. 東大和市における居住誘導区域の設定の考え方

都市計画運用指針に基づき以下のステップで東大和市における居住誘導区域の設定を検証

ステップ0 立地適正化計画の対象区域 →都市計画区域＝市全域

居住誘導区域から除外する区域の検証

ステップ1 居住誘導区域に含まないこととされている区域

- ・都市再生特別措置法等に基づき、居住誘導区域に含まないこととされている区域の検証
(例：市街化調整区域、土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)、津波災害特別警戒区域 など)

ステップ2 居住誘導区域の設定条件を満たさない区域

- ・都市計画運用指針などによる望ましい区域の検証
居住誘導区域の設定条件：ア) 将来推計人口密度が40人/ha以上
イ) 基幹軸上の鉄道駅・バス停沿線地域

ステップ3 災害リスク及びその対策可能性等を総合的に検討し判断する区域

- ・災害リスクの高さや対策の可能性等を踏まえ、居住誘導区域の対象にするか総合的に検証
(例：土砂災害警戒区域(イエローゾーン)、浸水想定区域 など)

ステップ4 その他地域特性等を踏まえて慎重に判断する区域

- ・周辺の住環境や地域経済への影響などの観点から、居住誘導区域の対象とするか検証
(都市計画緑地、工業地域)

居住誘導区域の設定

3 居住誘導区域の設定

4. 除外する区域の検証 ステップ1 居住誘導区域に含まないこととされている区域

<都市再生特別措置法により居住誘導区域に含まないこととされている区域>

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

<都市計画運用指針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>

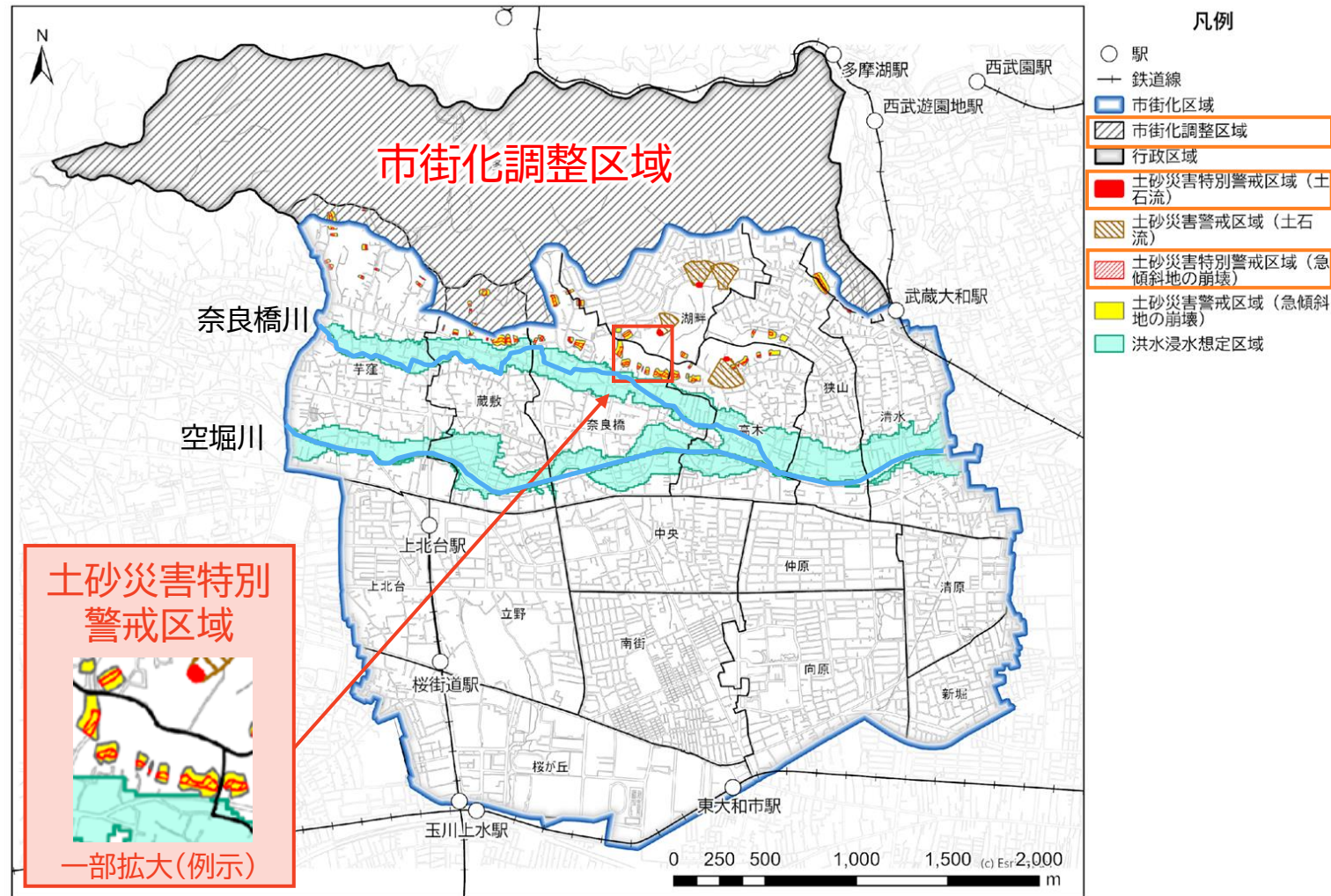
区域	根拠法	市内での該当
津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第72 条第 1 項	—
災害危険区域	建築基準法第 39 条第 1 項	—

3 居住誘導区域の設定

4. 除外する区域の検証 ステップ1 居住誘導区域に含まないこととされている区域

- 市街化調整区域
- 土砂災害特別警戒区域
(レッドゾーン)

➡法に基づき、居住誘導
区域から除外する



土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域
(出典:東京都・土砂災害警戒区域等マップ(令和6(2024)年9月時点)、
東京都・黒目川、落合川、柳瀬川、空堀川及び奈良橋川流域浸水予想区域図(改定)(令和元(2019)年12月19日作成))

3. 東大和市における居住誘導区域の設定の考え方

都市計画運用指針に基づき以下のステップで東大和市における居住誘導区域の設定を検証

ステップ0 立地適正化計画の対象区域 ➡都市計画区域全域

居住誘導区域から除外する区域の検証

ステップ1 居住誘導区域に含まないこととされている区域

- ・都市再生特別措置法等に基づき、居住誘導区域に含まないこととされている区域の検証
(例:市街化調整区域、土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)、津波災害特別警戒区域 など)

ステップ2 居住誘導区域の設定条件を満たさない区域

- ・都市計画運用指針などによる望ましい区域の検証
居住誘導区域の設定条件：ア) 将来推計人口密度が40人/ha以上
イ) 基幹軸上の鉄道駅・バス停沿線地域

ステップ3 災害リスク及びその対策可能性等を総合的に検討し判断する区域

- ・災害リスクの高さや対策の可能性等を踏まえ、居住誘導区域の対象にするか総合的に検討
(例:土砂災害警戒区域(イエローゾーン)、浸水想定区域 など)

ステップ4 その他地域特性等を踏まえて判断する区域

- ・周辺の住環境や地域経済への影響などの観点から、居住誘導区域の対象とするか検証
(都市計画緑地、工業地域)

3 居住誘導区域の設定

4. 除外する区域の検証 ステップ2 居住誘導区域の設定条件を満たさない区域

■居住誘導区域の設定条件

ア)将来推計人口密度が40人/ha以上

町丁目別将来推計人口密度が40人/ha以上※1

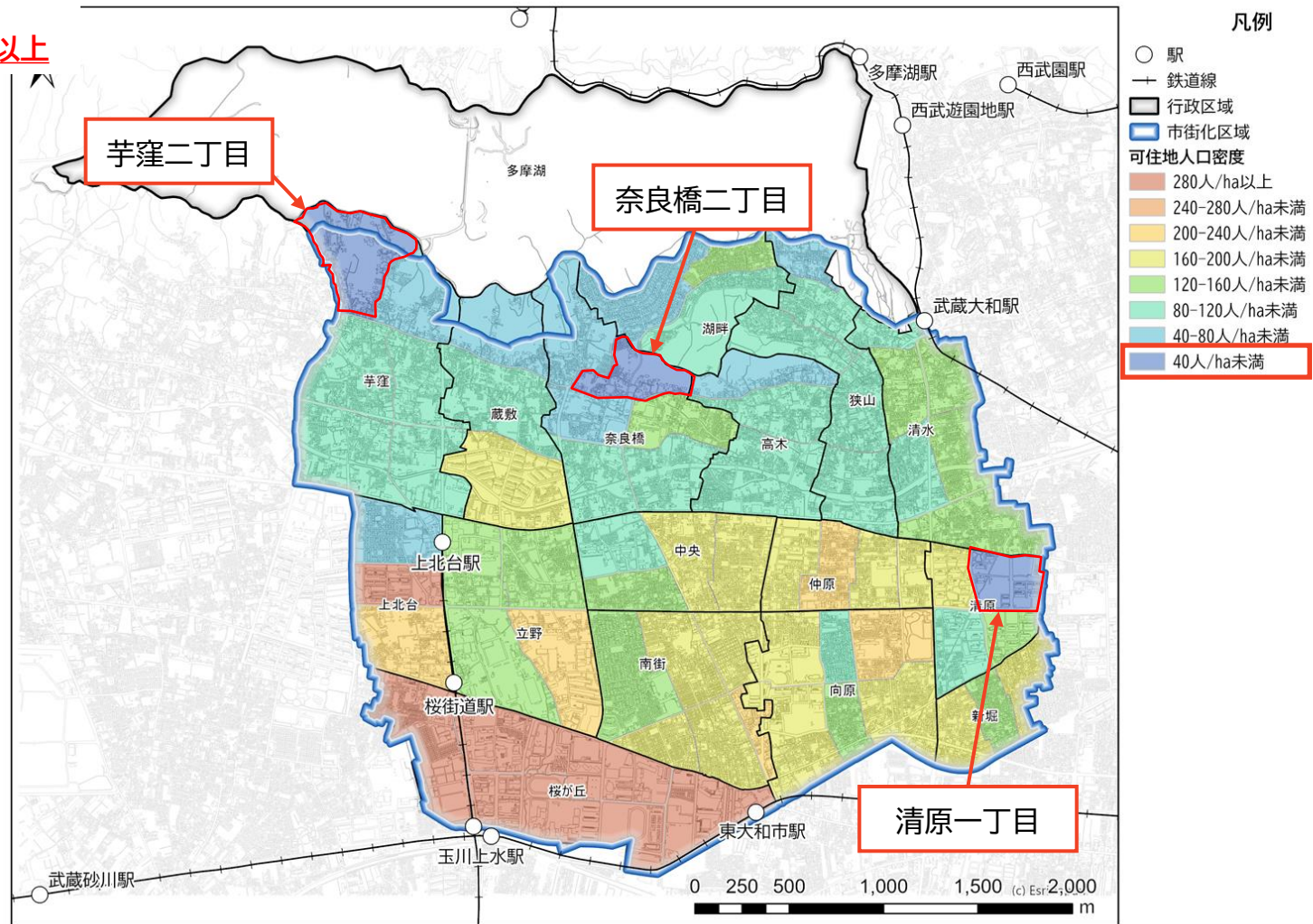
➡人口密度が維持されない地域について、**地域特性や市街地の実態を把握するため、追加検証**

※1 住宅用地全域の将来人口密度は、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）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。

※2 可住地とは

- ・水面
- ・その他自然地
- ・道路用地
- ・交通施設用地
- ・公共空地
- ・公益施設用地
- ・その他公的施設用地
- ・商業用地
- ・工業用地

などを除いた土地



可住地※2面積当たりの町丁目別将来推計人口密度[令和32(2050)年]

(出典:国立社会保障・人口問題研究所・日本の将来推計人口(令和5(2023)年推計))

(都市計画基礎調査実施要領(国土交通省))

3 居住誘導区域の設定

4. 除外する区域の検証 ステップ2 居住誘導区域の設定条件を満たさない区域

■居住誘導区域の設定条件

ア) 将来推計人口密度が40人/ha以上

町丁目ごとの可住地人口密度の低下の理由を右図のとおり推察

➡40人/haの人口密度は保たれる見込み

凡例

- 都市計画緑地未供用部分
- 検証地域
- 市街化調整区域

拡大図(土地利用現況図)

市街化調整区域

奈良橋2丁目

芋窪1丁目

奈良橋

都市計画緑地(東大和緑地)の未供用部分があるため、人口密度が低く算出されているため

奈良橋2丁目

芋窪1丁目

都市計画緑地(東大和芋窪緑地)の一部が未供用であるため、人口密度が低く算出されているため

凡例

- 駅
- 鉄道線
- 行政区域
- 市街化区域
- 可住地人口密度
- 280人/ha以上
- 240-280人/ha未満
- 200-240人/ha未満
- 160-200人/ha未満
- 120-160人/ha未満
- 80-120人/ha未満
- 40-80人/ha未満
- 40人/ha未満

清原1丁目

都営住宅建替事業に伴う居住者の一時的な転居や、公園・運動広場の整備が加味されていないため、人口密度が低く算出されていると推察

可住地面積当たりの町丁目別将来推計人口密度[令和32(2050)年]

(出典: 国立社会保障・人口問題研究所・日本の将来推計人口(令和5(2023)年推計))

3 居住誘導区域の設定

4. 除外する区域の検証 ステップ2 居住誘導区域の設定条件を満たさない区域

■居住誘導区域の設定条件

イ)基幹軸上の鉄道駅・バス停沿線地域

基幹軸上の鉄道駅・バス停
沿線地域
(鉄道・モノレール駅500m、
バス停300m)※

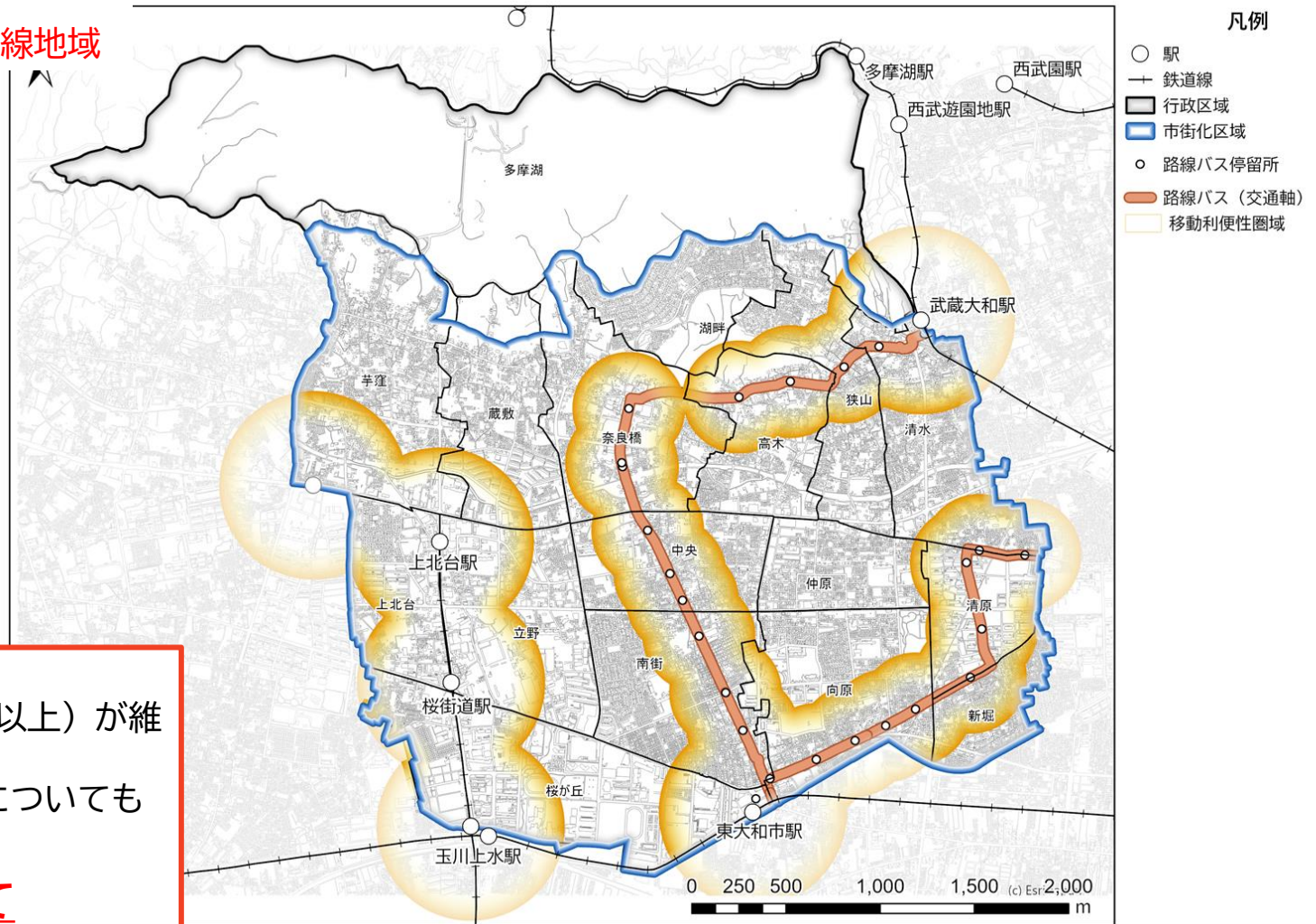
➡基幹軸から離れている地域については軸上のバス停留所等へのアクセス手段を効率的に確保することを検討

※都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）にて公共交通沿線地域として定義されている範囲

ア) イ)の検証により、

- ・市全域で人口密度（40人/ha以上）が維持される見込み
- ・基幹軸から離れている地域についても交通手段の確保を図る

➡ステップ2において
除外する区域はない



都市構造の評価に関するハンドブックにおける基幹軸上の鉄道駅・バス停沿線地域

3. 東大和市における居住誘導区域設定の考え方

都市計画運用指針に基づき以下のステップで東大和市における居住誘導区域の設定を検証

ステップ0 立地適正化計画の対象区域 ➡都市計画区域全域

居住誘導区域から除外する区域の検証

ステップ1 居住誘導区域に含まないこととされている区域

- ・都市再生特別措置法等に基づき、居住誘導区域に含まないこととされている区域の検証
(例:市街化調整区域、土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)、津波災害特別警戒区域 など)

ステップ2 居住誘導区域の設定条件を満たさない区域

- ・都市計画運用指針などによる望ましい区域の検証
居住誘導区域の設定条件：ア) 将来推計人口密度が40人/ha以上
イ) 基幹軸上の鉄道駅・バス停沿線地域

ステップ3 災害リスク及びその対策可能性等を総合的に検討し判断する区域

- ・災害リスクの高さや対策の可能性等を踏まえ、居住誘導区域の対象にするか総合的に検討
(例:土砂災害警戒区域(イエローゾーン)、浸水想定区域 など)

ステップ4 その他地域特性等を踏まえて判断する区域

- ・周辺の住環境や地域経済への影響などの観点から、居住誘導区域の対象とするか検証
(都市計画緑地、工業地域)

3 居住誘導区域の設定

4. 除外する区域の検証 ステップ3 災害リスクや対策可能性等を総合的に検討し判断する区域

＜都市計画運用指針により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されている区域＞

区域	根拠法	市内の該当
土砂災害警戒区域（イエローゾーン）	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	有
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	有
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に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波浸水想定区域における浸水の区域及びその他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	—	—

※浸水想定区域は以下の3つを指す

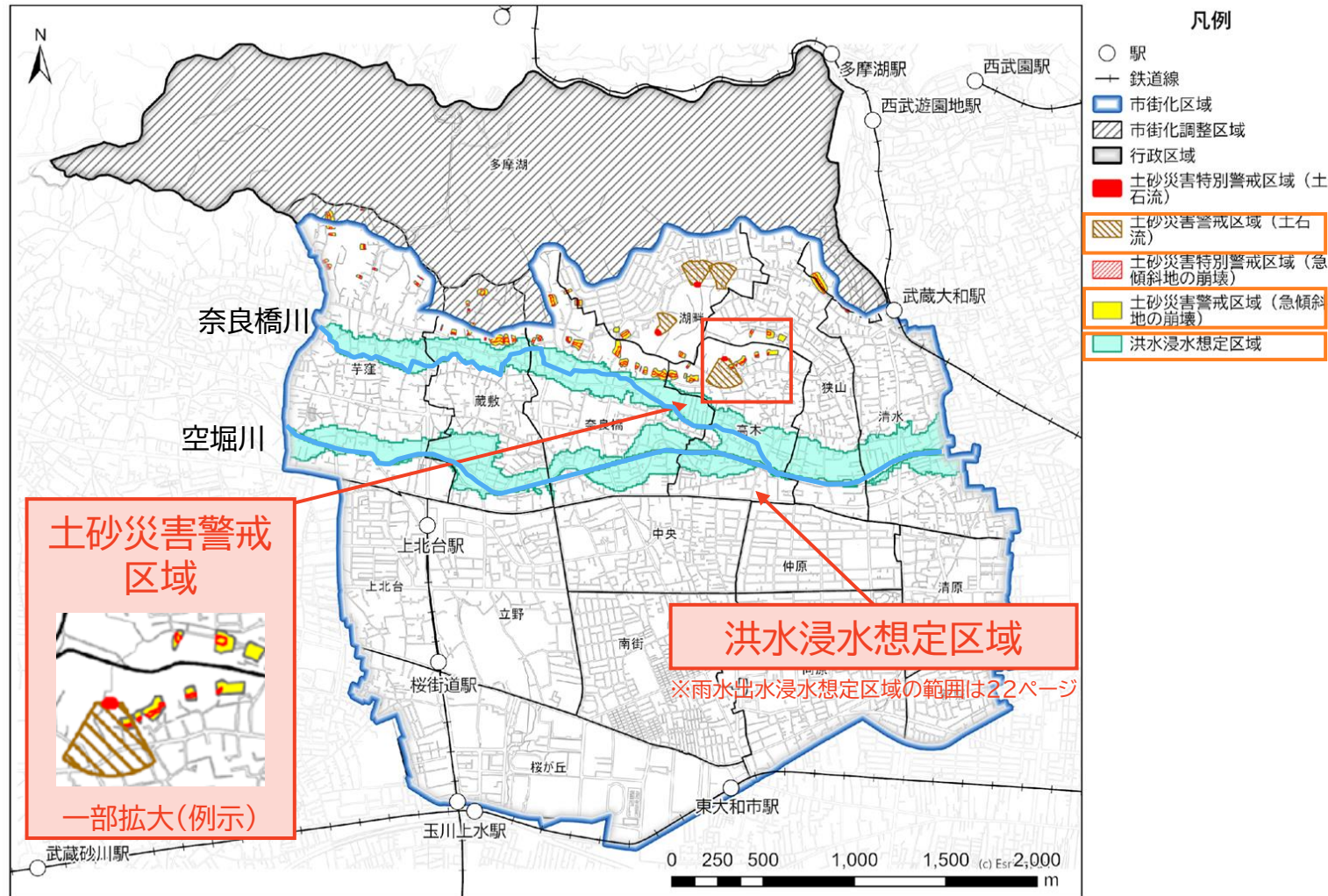
①洪水浸水想定区域 ②雨水出水浸水想定区域 ③高潮浸水想定区域

市内には①と②に該当する区域がある

3 居住誘導区域の設定

4. 除外する区域の検証 ステップ3 災害リスクや対策可能性等を総合的に検討し判断する区域

- 土砂災害警戒区域
(イエローゾーン)
- 浸水想定区域
(洪水浸水想定区域
雨水出水浸水想定区域)



土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域
(出典:東京都・土砂災害警戒区域等マップ(令和6(2024)年9月時点)、
東京都・黒目川、落合川、柳瀬川、空堀川及び奈良橋川流域浸水予想区域図(改定)(令和元(2019)年12月19日作成))

3 居住誘導区域の設定

4. 除外する区域の検証 ステップ3 災害リスクや対策可能性等を総合的に検討し判断する区域

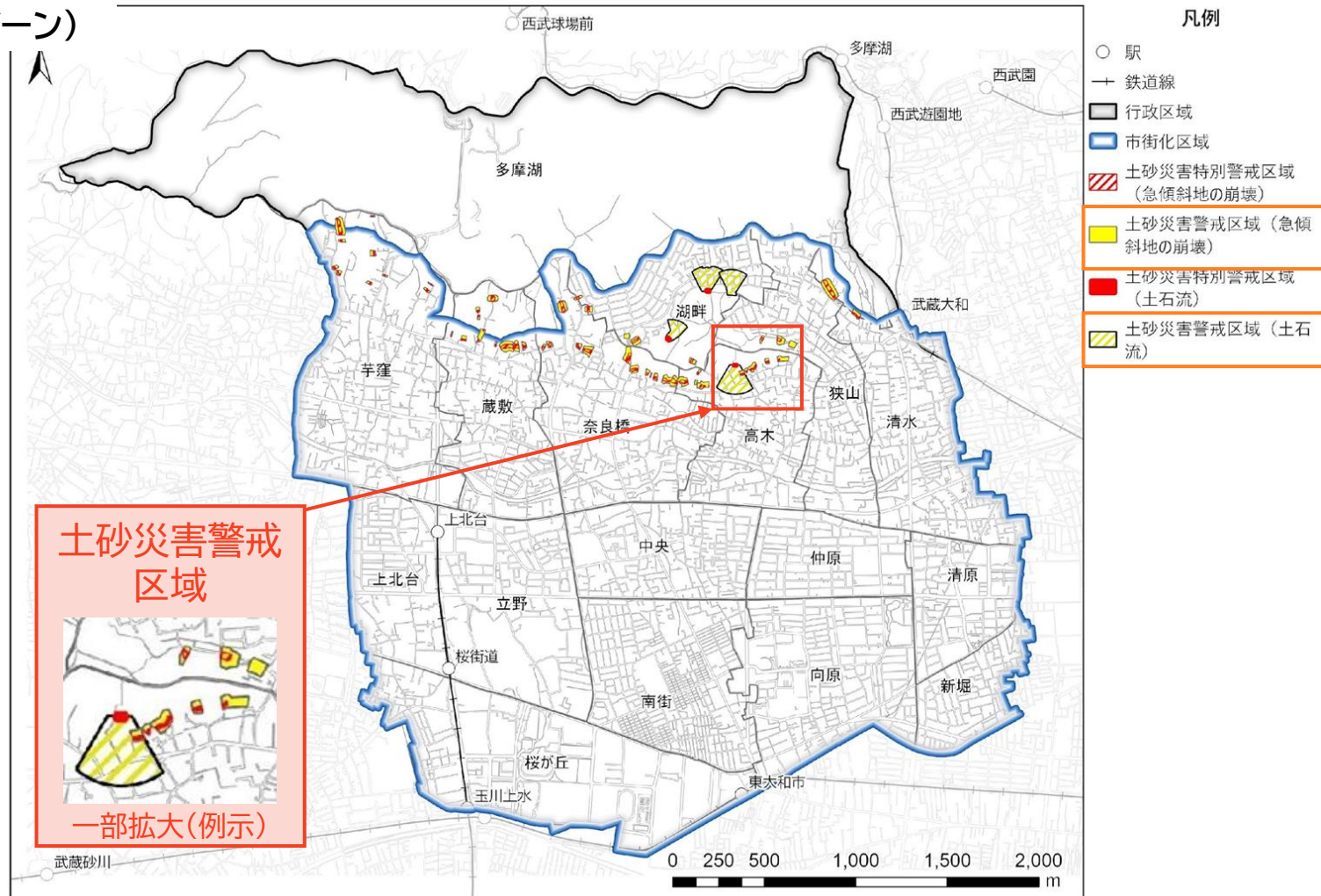
■土砂災害警戒区域(イエローゾーン)

- 土砂災害の発生のタイミングや場所を予見することは難しいため、事前避難なども困難



土砂災害警戒区域(イエローゾーン)は、**居住誘導区域から除外する。**

※ただし、防災指針において十分な減災対策を講じることができれば区域に含めることを検討する。



土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域
(出典:東京都・土砂災害警戒区域等マップ(令和6(2024)年9月時点))

3 居住誘導区域の設定

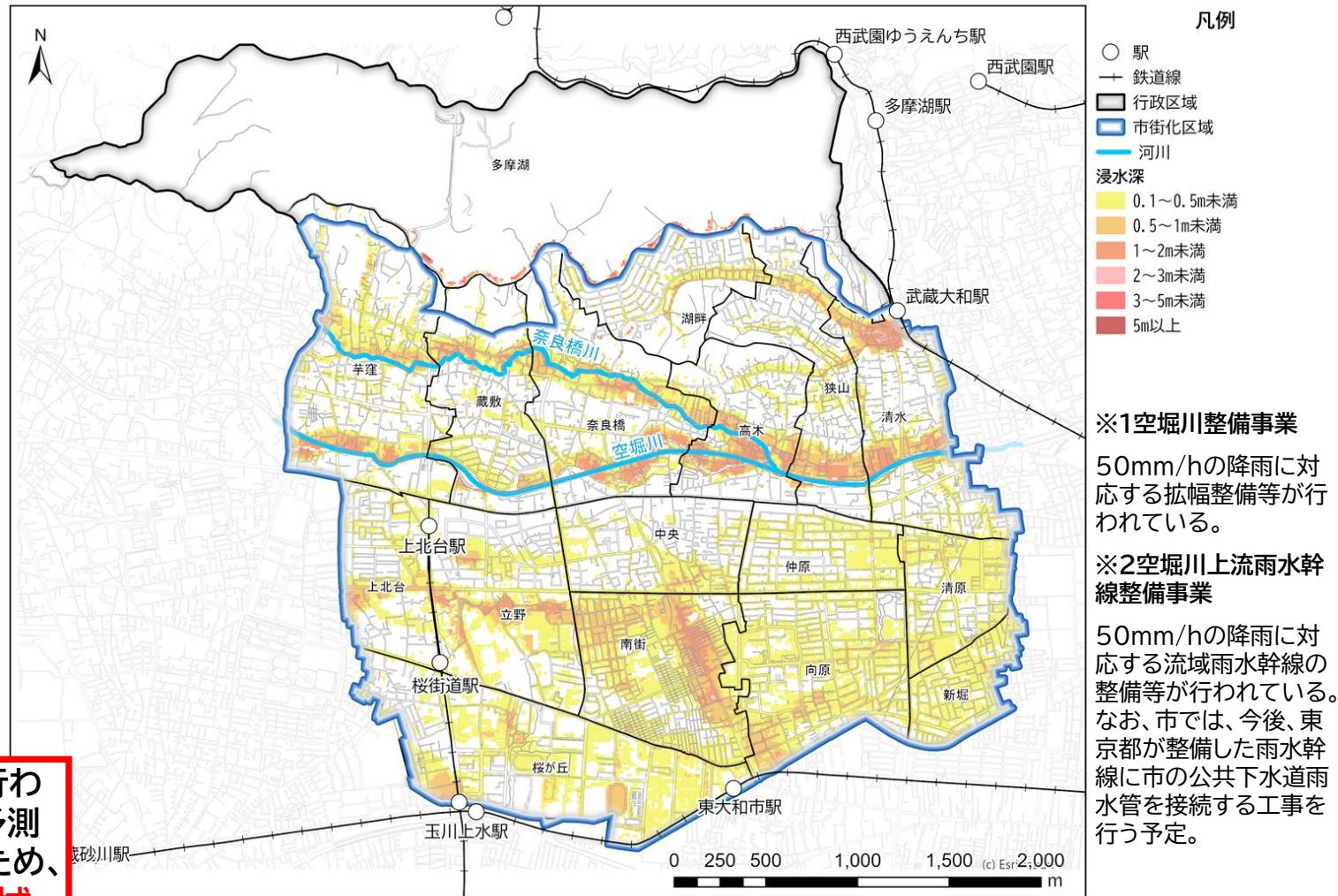
4. 除外する区域の検証 ステップ3 災害リスクや対策可能性等を総合的に検討し判断する区域

■浸水想定区域

- 洪水への対策として、東京都による**空堀川整備事業※1**が行われている。
- 大雨による浸水への対策として、東京都による**空堀川上流雨水幹線整備事業※2**が行われている。
- 浸水想定区域の浸水深は最大でも5m未満であり、**垂直避難が困難な建物があるものの**、気象予報などにより河川の氾濫に対して事前に予測し、対策を講じることが可能。



現在、防災・減災対策の取組が行われており、また、災害を事前に予測し、対策を講じることが可能なため、**浸水想定区域は居住誘導区域から除外しない。**



洪水浸水想定区域・雨水出水浸水想定区域(最大規模)
(出典:東京都・黒目川、落合川、柳瀬川、空堀川及び奈良橋川流域浸水予想区域図(改定)(令和元(2009)年12月19日作成)

3. 東大和市における居住誘導区域設定の考え方

都市計画運用指針に基づき以下のステップで東大和市における居住誘導区域の設定を検証

ステップ0 立地適正化計画の対象区域 ➡都市計画区域全域

居住誘導区域から除外する区域の検証

ステップ1 居住誘導区域に含まないこととされている区域

- ・都市再生特別措置法等に基づき、居住誘導区域に含まないこととされている区域の検証
(例:市街化調整区域、土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)、津波災害特別警戒区域 など)

ステップ2 居住誘導区域の設定条件を満たさない区域

- ・都市計画運用指針などによる望ましい区域の検証
居住誘導区域の設定条件：ア) 将来推計人口密度が40人/ha以上
イ) 基幹軸上の鉄道駅・バス停沿線地域

ステップ3 災害リスク及びその対策可能性等を総合的に検討し判断する区域

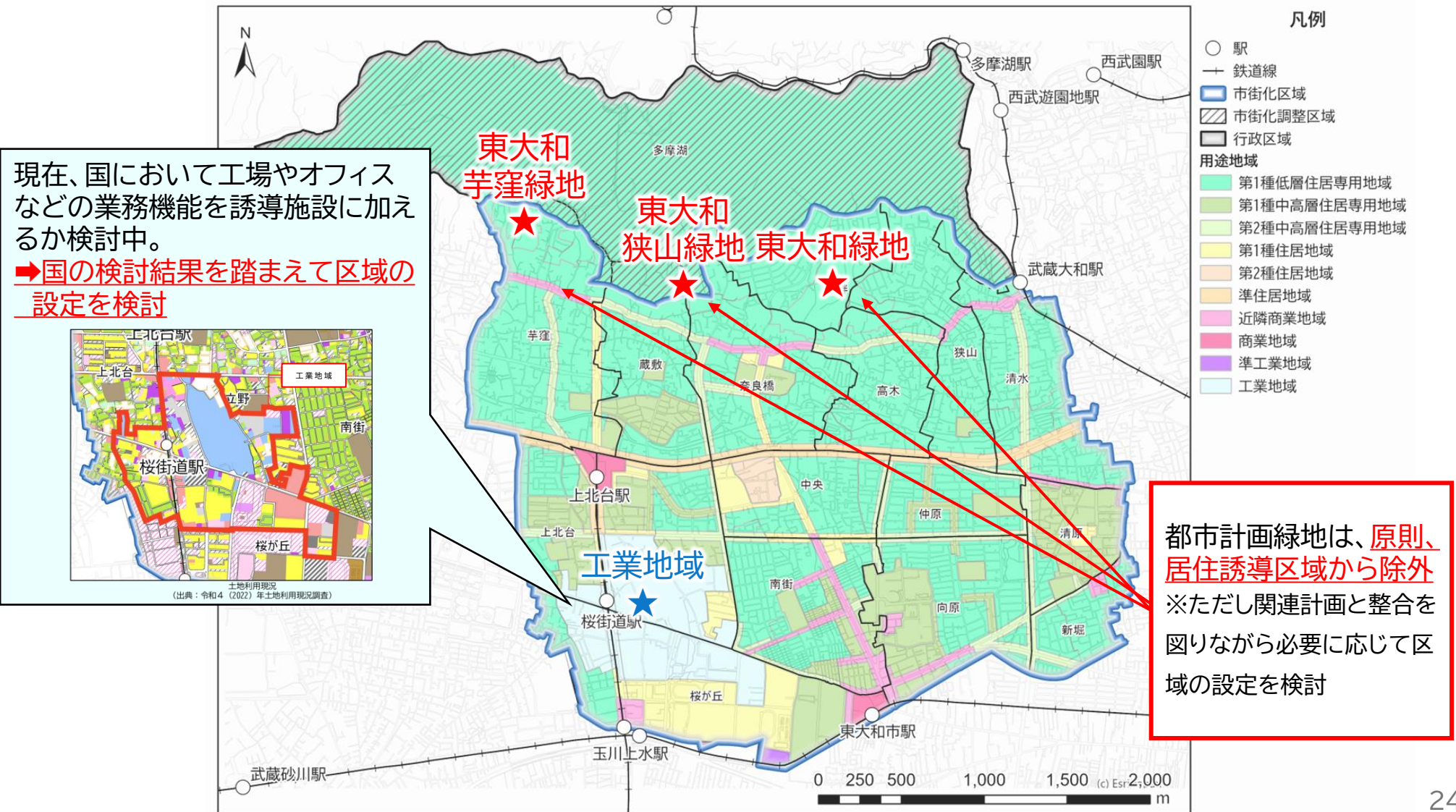
- ・災害リスクの高さや対策の可能性等を踏まえ、居住誘導区域の対象にするか総合的に検討
(例:土砂災害警戒区域(イエローゾーン)、浸水想定区域 など)

ステップ4 その他地域特性等を踏まえて判断する区域

- ・周辺の住環境や地域経済への影響などの観点から、居住誘導区域の対象とするか検証
(都市計画緑地、工業地域)

3 居住誘導区域の設定

4. 除外する区域の検証 ステップ4 その他地域特性等を踏まえて判断する区域



3 居住誘導区域の設定

5. 居住誘導区域の設定の検証結果(まとめ)

都市計画運用指針に基づき以下のステップで東大和市における居住誘導区域の設定を検証

ステップ0 立地適正化計画の対象区域 ➡市全域とする

ステップ1 居住誘導区域に含まないこととされている区域

➡市街化調整区域・土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)は区域外とする

ステップ2 居住誘導区域の設定条件を満たさない区域

➡該当なし

ステップ3 災害リスクや対策可能性等を総合的に検討し判断する区域

➡土砂災害警戒区域(イエローゾーン)は居住誘導区域外とする ※

※土砂災害警戒区域については、防災指針において十分な減災対策を講じることができれば区域に含める。

ステップ4 その他地域特性等を踏まえて判断する区域

➡都市計画緑地は居住誘導区域外とする(関連計画との整合から必要に応じて再検討)

工業地域は国の議論を踏まえて別途判断する(保留)

居住誘導区域から除外する区域の検証

居住誘導区域の設定(案)

3 居住誘導区域の設定

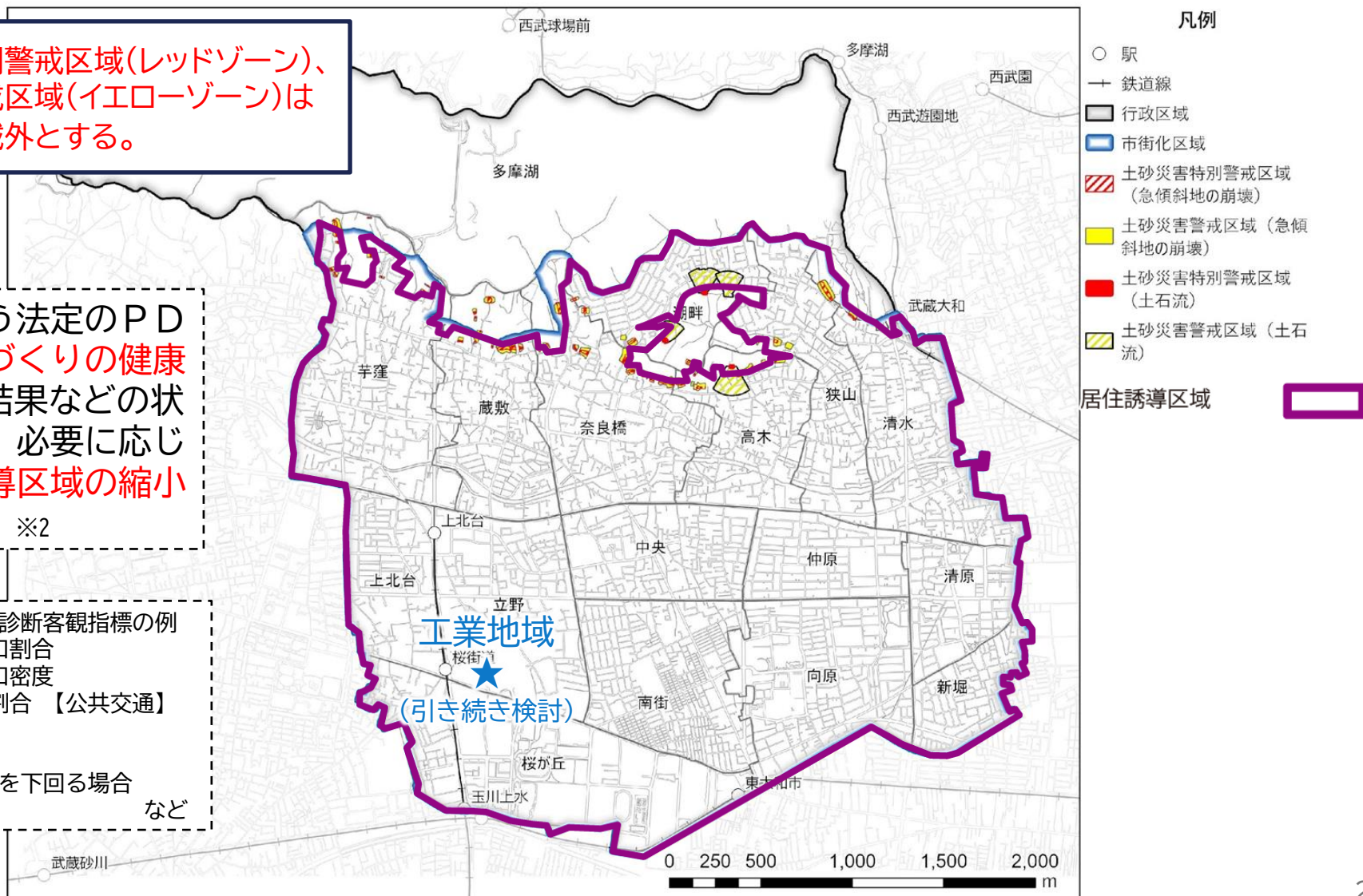
6. 居住誘導区域図(案)

※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)は居住誘導区域外とする。

・ 5年毎に行う法定のPDCA『まちづくりの健康診断』※1の結果などの状況を踏まえ、必要に応じて、**居住誘導区域の縮小**を検討する。※2

※1まちづくりの健康診断客観指標の例
・ 居住誘導区域内人口割合
・ 居住誘導区域内人口密度
・ 公共交通沿線人口割合 【公共交通】

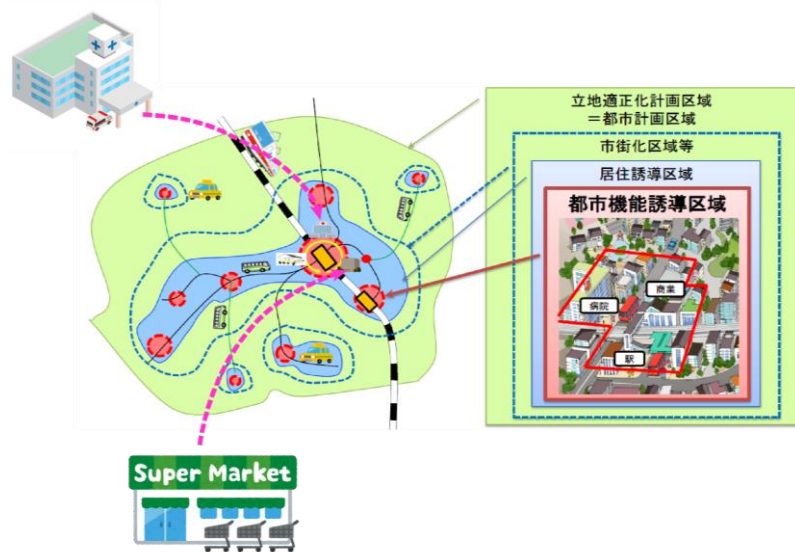
※2縮小の検討条件例
・ 人口密度が40人/haを下回る場合
など



4 都市機能誘導区域の設定

1. 都市機能誘導区域とは

- 都市機能(福祉・医療・商業等)を誘導し、持続的な生活サービスの提供を図る区域
- 居住誘導区域内に設定
- 各拠点等、複数の箇所に設定可能



出典 国土交通省資料

都市機能誘導区域の設定効果

①届出の義務化

都市機能誘導区域外で誘導施設の建築やそれを目的とした開発行為を行う場合は、市町村への届出義務が生じる。届出を受けた市町村は、必要に応じて立地適正化を図る上で必要な助言が可能

都市機能誘導区域内において誘導施設を休止又は廃止しようとする場合にも市町村に届け出る義務が生じる。届出を受けた市町村は、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、当該建築物を有効に活用する必要があると認めるときは、当該建築物の存置等、必要な助言・助言が可能

②誘導施設の誘導の施策

- ・ 誘導施設の整備や歩行空間の整備等
- ・ 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援
- ・ 公共施設再編や公有地の誘導施設整備への活用

など

4 都市機能誘導区域の設定

2. 国が示す都市機能誘導区域の考え方

■定めることが考えられる区域

ア 原則として居住誘導区域内に設定

イ 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業等が集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域

ウ 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

■望ましい都市機能誘導区域像

- 各拠点地区の中心となる鉄道駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、**地域としての一体性を有している区域**
- 合併前の旧市町村の役場が位置していた地区等、従来から生活拠点となる都市機能が存在し**中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点**の周辺の区域

■都市機能誘導区域の留意事項

- ① 都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複して設定することが基本
- ② 都市機能誘導区域では必ず誘導施設の設定が必要
- ③ 複数の区域を設定する際には、同一用途の誘導施設に詳細な種別や規模による軽重をつけ、届出対象に差をつけることも考えられる

4 都市機能誘導区域の設定

3. 東大和市における都市機能誘導区域の設定の考え方

目指すべき都市の骨格構造図(下図)を踏まえ、各拠点に都市機能誘導区域を設定

立地適正化計画で目指すべき都市の骨格構造図



→以下の項目を指標として区域の設定の考え方

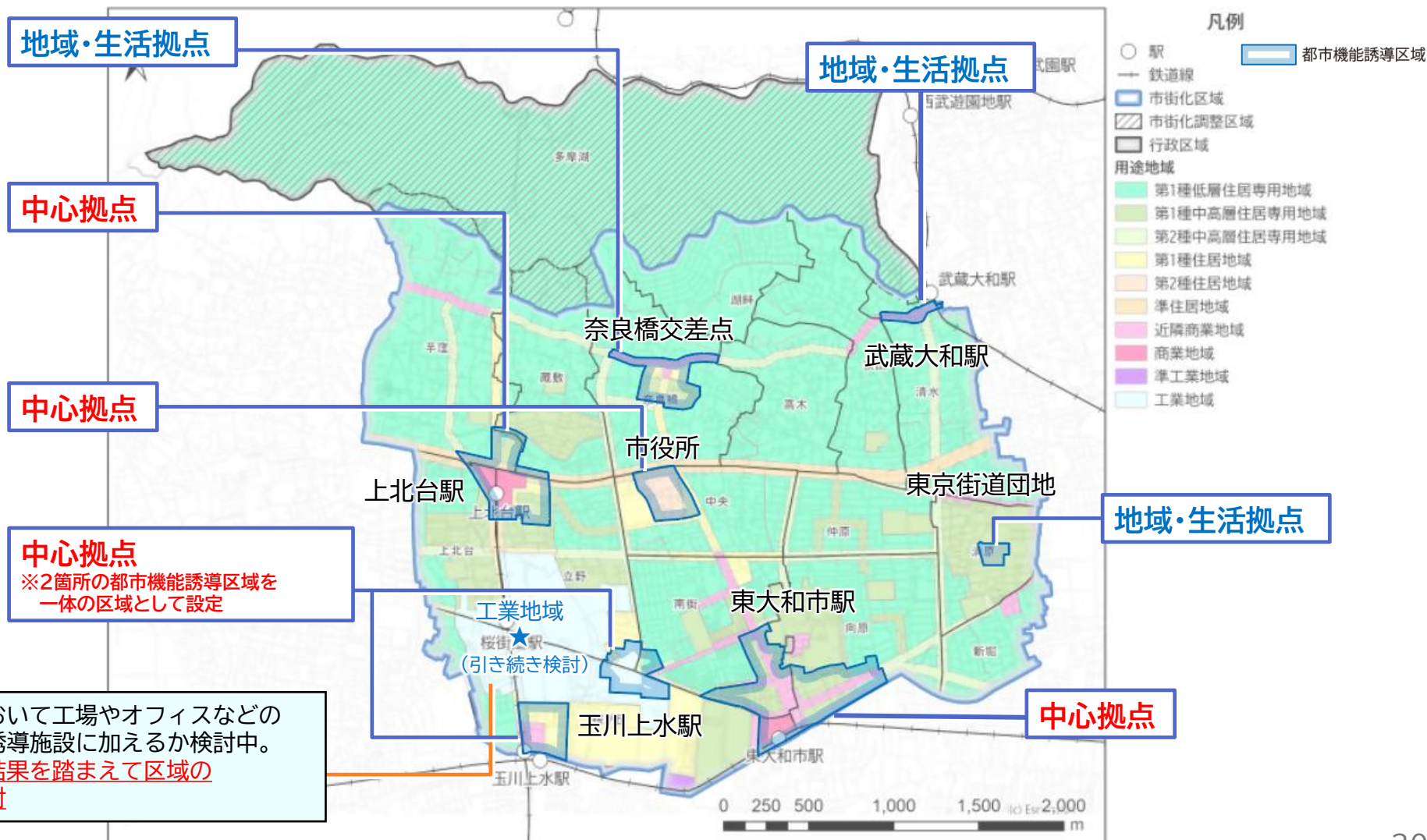
- ① 都の計画(区域マスタープラン※1・都市再開発の方針・多摩のまちづくり戦略)における拠点の位置付け
- ② 市の計画(都市マスタープランなど)との整合
- ③ 既決定の地区計画の土地利用の方針等に具体的な位置付けがある※2
- ④ 現状として誘導施設が立地している
- ⑤ 拠点から800m※3の範囲を基本として都市機能誘導区域の設定する

※1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

※2 位置付けがある場合でも現状の用途地域で誘導施設を誘導できない区域を除く

※3 「都市構造の評価に関するハンドブック」より一般的な歩圏である半径800mを基本とする

4. 都市機能誘導区域図（案）



現在、国において工場やオフィスなどの業務機能を誘導施設に加えるか検討中。
➡国の検討結果を踏まえて区域の設定を検討

4 都市機能誘導区域の設定

5. 誘導施設(イメージ)

■誘導施設(都市機能増進施設)とは

都市機能誘導区域の役割、都市規模、後背人口、交通利便性、地域の特性等を勘案し、都市の居住者の共同の福祉や利便のために必要な施設で、都市機能を著しく増進させるもの

「立地適正化計画の手引き【基本編】」令和7年4月

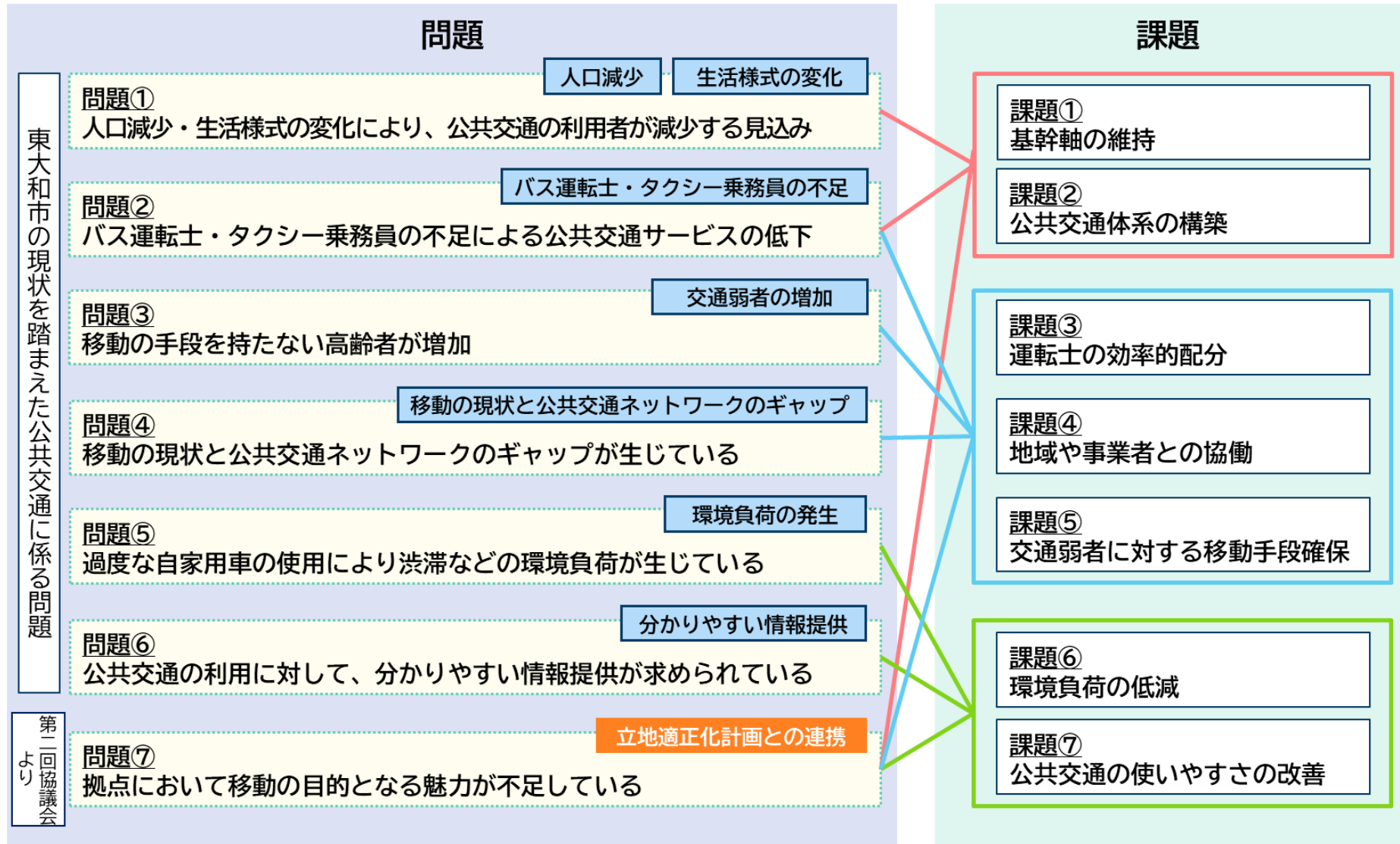
	商業機能	行政機能	医療・福祉機能	教育・文化機能	その他
東大和市駅	○	—	○	○	業務機能
上北台駅	○	—	○	○	交通結節機能 業務機能
玉川上水駅	○	—	—	—	交通結節機能 交流施設
市役所	—	○	—	○	交流施設
武蔵大和駅	—	—	—	—	交通結節機能
東京街道団地地区	○	—	—	—	—
奈良橋交差点	○	—	—	—	—

◇誘導施設の例

※上記は都市マスタープランにおける位置付けを参考に記載

機能	中心拠点	地域・生活拠点
商業機能	時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 (例：相当規模の商業集積)	日々の生活に必要な生鮮品、日用品の買い回りができる機能 (例：延べ面積●㎡以上の食品スーパー)

1. 地域公共交通に係る問題・課題の設定



2. 地域公共交通の基本的な方針

将来像

地域全体で移動を支えるまち 東大和

基本方針①

基幹軸を維持する

課題①

課題②

土地利用施策との連携などにより基幹軸の利便性を維持します。

基本方針②

地域内交通を基幹軸へつなげる

課題③

課題④

課題⑤

地域の特性を踏まえ、地域内交通を適材適所に組み合わせることにより、効率的に基幹軸へのアクセスを確保します。

基本方針③

公共交通を支える

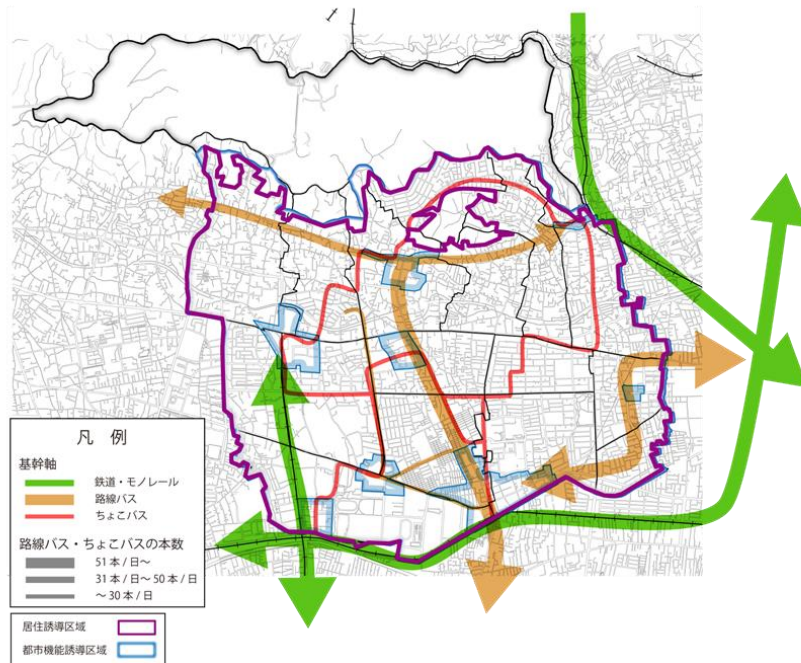
課題⑥

課題⑦

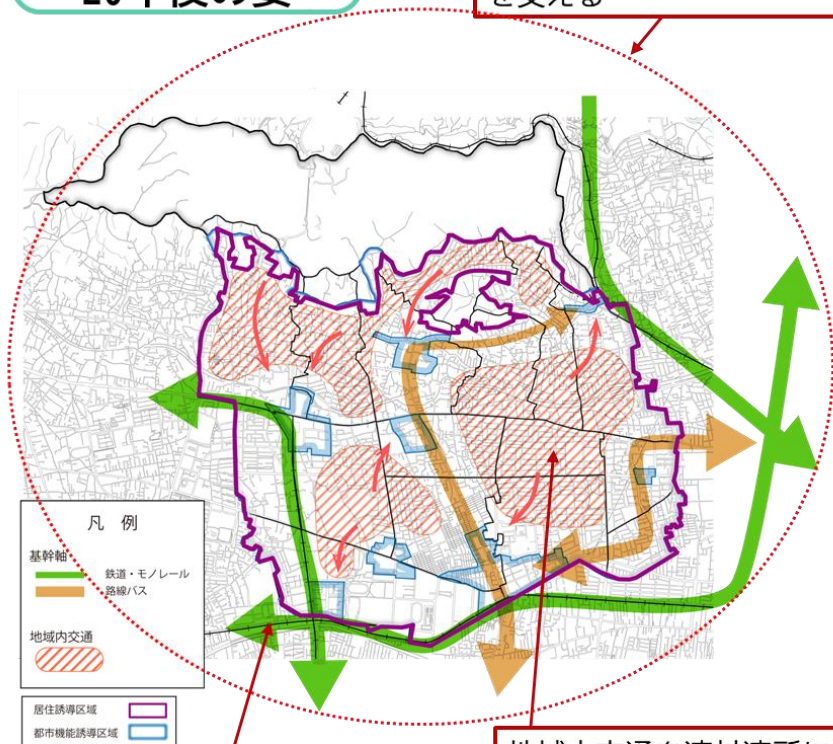
公共交通の使いやすさの改善などにより、皆で公共交通を支える環境をつくれます。

3. 現在の公共交通ネットワークと20年後の将来像

現在



20年後の姿



公共交通の使いやすさの改善などにより公共交通を支える

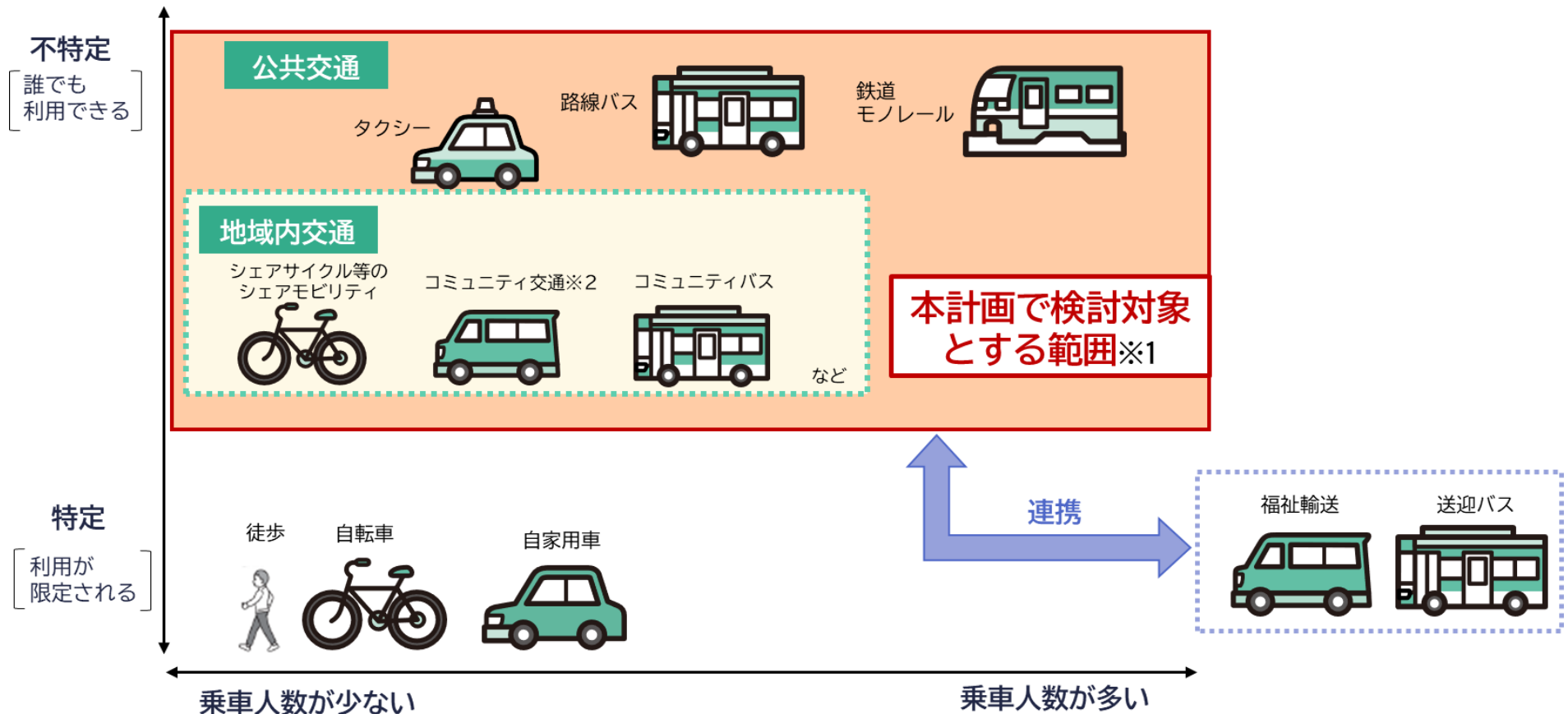
土地利用施策との連携などにより基幹軸の利便性を維持

地域内交通を適材適所に組み合わせることにより、効率的に基幹軸へのアクセスを確保

5 地域公共交通計画の検討状況

地域公共交通計画 資料抜粋

4. 東大和市における公共交通の定義



※1 複数の交通手段を繋ぐ交通結節点についても検討の範囲とする

※2 コミュニティ交通・・・地域が主体で検討し市と協働で導入する
コミュニティタクシー、ボランティア輸送など

6 今後の検討

立地適正化計画の策定プロセス

市民意見聴取
(3月頃実施予定)

関連する計画や他部局の関係施策等の整理

都市の位置づけの把握及び都市が抱える課題の分析

立地適正化に関する基本的な方針の検討

今回会議

居住誘導区域の検討

都市機能誘導区域・誘導施設の検討

7.防災指針の検討

次回会議
(5月頃開催予定)

誘導施策の検討

定量的な目標値等の検討

計画の策定

6 今後の検討内容

1. 誘導施策の検討について

- 誘導施策とは、居住誘導区域、都市機能誘導区域への居住や都市機能の誘導を図るため、財政上、金融上、税制上の支援措置等を行うこと
- 居住や誘導施設を誘導し、良好な都市環境を創出するため、都市再生特別措置法に基づく多様な制度が活用可能となる

施策の考え方（例）

居住誘導の施策（居住誘導区域内）

- ・ 居住者の利便の用に供する施設の整備
- ・ 公共交通の利便性の確保を図るため、交通結節機能の強化向上
- ・ 基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保のための施策

など

誘導施設の誘導の施策（都市機能誘導区域内）

- ・ 誘導施設の整備や歩行空間の整備等
- ・ 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援
- ・ 公共施設再編や公有地の誘導施設整備への活用

など

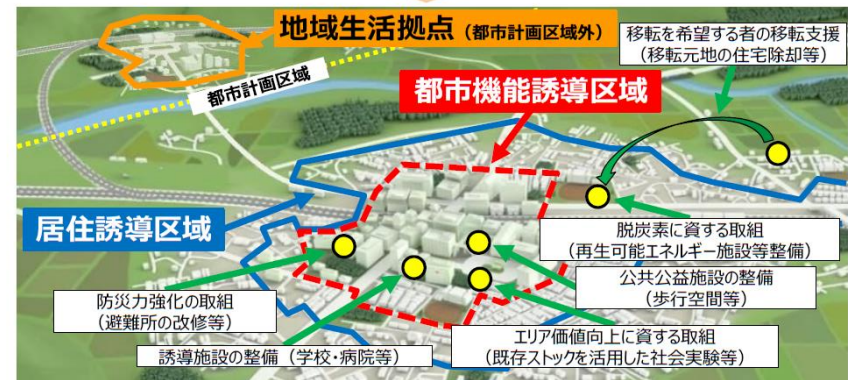
立地適正化計画の作成により活用可能な制度

- ・ 老朽化した都市インフラの計画的改修
- ・ 特定用途誘導地区

など

市町村が立地適正化計画を作成・公表

まちづくりの方針、都市機能誘導区域・居住誘導区域等を設定



まちづくりに必要な事業を都市再生整備計画に位置づけ

市町村が都市再生整備計画を作成・公表

都市構造再編集中支援事業による支援



出典：国土交通省（都市構造再編集中支援事業）

6 今後の検討内容

2. 防災指針の検討について

次回会議では、以下のフローに基づき「防災指針」の内容について検討

<防災指針の検討フロー>

災害ハザード情報の収集・整理

リスク分析と課題の抽出

防災まちづくりの将来像、取組方針の検討

居住誘導区域(案)・都市機能誘導区域(案)の精査

防災指針と具体的な取組の検討

スケジュールの検討

■「防災指針」とは

居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる
防災対策等を定めるもの

取組の考え方

取組例

災害リスクの回避

- ・ 災害時に被害が発生しないようにする
- ・ 防災集団移転促進事業
- ・ 居住調整地域の指定による宅地化の抑制 等

災害リスクの低減

- ・ ハード整備により被災の可能性を低くする
- ・ 災害発生時における避難や早期復旧・復興など
- ・ 河川整備
- ・ 宅地嵩上げ
- ・ 砂防堰堤の整備
- ・ ハザードマップによる災害リスクの周知 等

6 今後の検討内容

3. 市民意見聴取について——オープンハウス型説明会

■オープンハウスとは

立地適正化計画および地域公共交通計画の策定に向けて、計画の背景や検討内容（目標・方向性など）をまとめたパネルを展示し、担当者が会場で説明を行うとともに、市民からの質問への対応や意見の聴取を行う。

■実施予定（※予定）

- ・実施場所：3～4か所程度（市役所、市内駅、商業施設等）
- ・実施時期：令和8（2026）年2月下旬～3月下旬（調整中）



オープンハウスの様子（例）

■主な内容

- ①制度概要（コンパクトプラスネットワークの考え方、立地適正化計画と地域公共交通計画の関係）
- ②東大和市の現状
- ③都市構造上の課題の整理
- ④目指すべき都市の骨格構造
- ⑤立地適正化計画の誘導区域（区域設定の考え方など）
- ⑥立地適正化計画の誘導区域を踏まえた地域公共交通計画の基本的な方針