

## 令和7年度第3回東大和市立地適正化計画策定懇談会 会議要録

開催日時	令和8年1月7日（水）14時00分～15時50分		
開催場所	中央公民館 301学習室		
出席者	<p>○東大和市立地適正化計画策定懇談会 委員 松本委員（座長）、西浦委員（副座長）、市古委員、小林委員、島津委員、鈴木委員</p> <p>○事務局 金子まちづくり部長、稲毛都市づくり課長、梅山まちづくり推進担当課長、福田都市基盤課長、渡邊防災安全課長、太田都市計画係長、田中交通対策係長、久保田地域整備係長、伊古田まちづくり推進係長、佐野主事、山口主事、稲用主事</p>		
会議次第	<p>1 開会</p> <p>2 座長あいさつ</p> <p>3 立地適正化計画の基本的な方針及び誘導区域について</p> <p>4 閉会</p>		
配布資料	<p>・次第</p> <p>・【資料1】立地適正化計画の基本的な方針及び誘導区域について</p>		
公開・非公開の別	公開	傍聴者	0人

### 議事要旨

#### 議題 立地適正化計画の基本的な方針及び誘導区域について

○事務局（議題について説明）

#### 【質疑応答】

#### （1）立地の適正化に関する基本的な方針（案）について

##### ○委員

5ページの「目指すべき都市の骨格構造図」において、多摩都市モノレール新駅周辺が地域・生活拠点に位置付けられていない理由は何か。

##### ○事務局

多摩都市モノレールは駅間の距離が短く、新駅周辺は上北台駅周辺と新青梅街道を介して連担した市街地と捉えている。新駅周辺は新青梅街道沿道のまちづくりの一環として検討していきたい。

##### ○委員

8ページの居住誘導の方向性に「子育て世帯を中心とした定住促進」とあるが、そうした施策を講じる予定か。

##### ○事務局

子育て世帯のみがターゲットではないが、当該世帯の居住を誘導する施策は検討していきたい。

##### ○座長

8ページの計画のコンセプトにある「市街地全体の底上げ」の意味するところが不明瞭であるた

め、表現に工夫が必要である。

○事務局

拠点における都市機能の充実と住宅地の住環境・機能性の向上に両輪で取り組むという意図であった。ご意見を踏まえ表現を工夫していきたい。

(2) 居住誘導区域（案）について

○座長

16 ページの芋窪 2 丁目及び奈良橋 2 丁目の将来推計人口密度は 40 人/ha 未満とのことだが、都市計画緑地を除くと値は変わるのか。

○事務局

芋窪 2 丁目及び奈良橋 2 丁目ともに 40～80 人/ha となる見込みである。

○座長

都市計画緑地の区域内に居住者は存在するか。また、居住誘導区域から除外する際の対応は予定しているか。

○事務局

都市計画緑地の区域内にも居住者は存在する。将来的に都市計画緑地の整備のために用地買収が予定されていること、現時点においても一定の建築制限があることは承知していると思われるが、居住誘導地域から除外することについて周知などは必要と考えている。

○座長

各都市計画緑地の事業の状況はどうなっているか。

○事務局

東大和緑地及び東大和狭山緑地については一部区域を除き、供用済である。東大和芋窪緑地については都市計画決定のみであり事業化されていない。

○委員

芋窪 2 丁目及び奈良橋 2 丁目については、将来的に人口密度が 40 人/ha を下回った場合は居住誘導区域から除外する可能性があると思われるが、具体的には何人程度の人口減少になるか。

○事務局

具体的な数値は持ち合わせていない。20 年後も都市計画緑地の区域を除いた人口密度は 40 人/ha 以上と見込まれるが、実際の人口動向は異なるため 5 年ごとの P D C A を踏まえ対応したい。

○委員

22 ページの浸水想定区域は現時点での河川や雨水幹線の整備状況による想定なのか、又は、整備後の想定なのか、明確にしておくことが望ましい。

○事務局

現時点の整備状況による想定最大規模を表示している。今後、取りまとめる計画（素案）においては、ご指摘を踏まえ、現状か整備後か、計画規模か想定最大規模かなどを明確にしていきたい。

○委員

26 ページでは市街化区域のほぼ全域に居住誘導区域を設定する案となっているが、今後、市民意見聴取の際、その意図を問われる懸念がある。また、適切に効果が検証できるのか疑問がある。例えば、空堀川の整備事業が完了するまでは、浸水予想区域を居住誘導区域から除外するといったことも考えられるのではないか。

#### ○事務局

市内の人口密度が20年後も一定の水準にあるという推計を踏まえ、誘導施策を講じながら、極力、低下抑制を図っていきたいと考えている。今後の成果指標の設定や効果の検証方法等については、ご指摘を踏まえ検討していきたい。

#### ○座長

どのような施策を講じて居住を誘導するのか、市民に理解してもらえることも重要である。

#### ○事務局

市街化区域と居住誘導区域とが概ね重なる案としているが、都市機能誘導区域では機能集約による拠点性の向上、居住誘導区域では住環境及び安全性の向上、緑地や市街化調整区域では緑の質の向上にセットで取り組み、「市街地全体の底上げ」を図りたいと考えている。

一例として、建蔽率・容積率の緩和と合わせた敷地面積の最低限度の設定によるゆとりある住環境の形成、空家等対策による流通の促進、ハード・ソフト両面の水害対策、住宅の耐震化の促進のほか、老朽化したインフラの改修などを含め、居住誘導施策を示していきたい。

#### ○委員

公共交通を維持していくための資源が限られる中で、既存の公共交通の基幹軸への集約や基幹軸へのアクセス手法の構築など慎重な検討が必要である。居住誘導区域と市街化区域が概ね重なる点は止むを得ないと考えますが、交通結節点の配置や機能について引き続き議論が必要である。

#### ○座長

40人/haは全国的な人口密度の基準であり、東京都内は比較的高い人口密度が維持される状況にある。東大和市も同様であり、今後、公共交通の状況なども踏まえながら5年ごとに見直す必要はあるが、現時点の案として居住誘導区域の設定は妥当と考えられる。

#### ○委員

イエローゾーン（土砂災害警戒区域）を居住誘導区域から除外しない自治体もある中で、東大和市では除外する案とした点は重要な判断である。また、PDCAで災害リスクのある区域をモニタリングしていくことと合わせて居住誘導区域の見直しを検討する旨を示すことが望ましい。

洪水浸水想定区域については河川整備の進捗を踏まえたモニタリングが重要である。なお、浸水想定区域では避難対策を中心に取り組むことで居住誘導区域に含めるという案に違和感はない。

南部の内水浸水は雨水総合管理計画でフォローする方向性かと思う。また、グリーンインフラや緑地保全等の視点を加えながら防災指針を検討することも重要である。地震リスクを理由に居住誘導区域を除外することはないと思うが、地震・火災に対する取組等についても整理してほしい。

#### ○事務局

災害リスクの状況や各種事業の進捗状況のモニタリングを踏まえた居住誘導区域の見直しの必要性などについては、今後、取りまとめる計画（素案）への位置付けを検討していきたい。あわせて、グリーンインフラの視点を加味しながら防災指針を検討していきたい。

### (3) 都市機能誘導区域（案）について

#### ○委員

市では公共施設の再配置を検討しているとのことであるが、誘導施設の検討における重要な論点であると思われる。立地適正化計画において、これと連携した取組を提案してほしい。

また、31ページの下段にあるとおり、拠点に集約すべき機能か、日常生活圏に配置すべき機能

かなどを分類しながら、民間活力の導入にも留意しつつ、検討していくことが重要である。

○事務局

立地適正化計画と同様に、公共施設再配置計画も令和8年度末の策定を予定している。各公共施設の機能や配置を勘案しながら関係部署と意見交換を行い、取組を検討していきたい。

○委員

芋窪周辺は拠点から離れているが、公共交通の取組を含め、どのような展開が考えられるか。

○事務局

将来的にも一定程度の人口密度は維持されるが、市全域で人口が増加することは考えづらいため、中心拠点に機能を集約し、その立地を維持することが基本的な戦略であると考えており、芋窪地域から中心拠点である上北台駅周辺へのアクセス性の向上に資する取組も検討していきたい。

○委員

誘導施設の検討に際し、ある自治体では、「日々の交通手段と目的地」「拠点に欲しい機能」「10分圏内に欲しい機能」などを掛け合わせ、属性別の期待値を数値化した事例がある。東大和市においても市民アンケート調査やオープンハウスの結果を活用し、ニーズを踏まえて検討してほしい。

○事務局

ご意見を踏まえ、市民アンケート調査及びオープンハウスにおけるアンケート結果などを踏まえながら誘導施設を検討していきたい。

○座長

都市機能誘導区域（案）の範囲は今後変更する可能性はあるか。また、計画策定後、5年に1回都市機能誘導区域を見直す予定か。

○事務局

都市機能誘導区域（案）については、防災指針の検討状況等を踏まえ修正する可能性はある。また、決定した都市機能誘導区域や誘導施設は5年ごとのモニタリングの結果やまちづくりの進捗状況等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものと認識している。

○委員

行政手続きのオンライン化に取り組んでいる中、市役所に求められる機能が、従来どおりの行政機能なのか、市民交流機能なのか不明瞭であるため、整理が必要である。

○事務局

行政手続きのオンライン化や公共施設の再配置に伴い生み出されたスペース・空間を市民交流や相談業務を含めた他用途へ転用するなど、施設・用地の有効活用の検討も進められているため、その動向については適宜お示ししていきたい。

○座長

31ページの表の一番左の列は都市機能誘導区域（案）の名称であると思うが、「市役所」だと施設や機能のように見えるので、公民館や図書館を含めた一帯のエリアである旨表現した方がよい。

○事務局

ご意見を踏まえて表記を再考したい。

○委員

今後、多摩都市モノレールの延伸に伴い、上北台駅が中間駅となり、駅周辺のポテンシャルが変化すると考えられるため、「拠点を育てる」という視点で検討していくことが必要である。上北台駅は広域幹線道路の交通結節点でもあるため、ぜひポテンシャルを生かす検討をしてほしい。

○座長

東京都の「多摩のまちづくり戦略」でも上北台駅周辺の取組の方向性などを位置付けているため、委員のご指摘のとおり、これから拠点として育てていく視点が重要である。

○委員

武蔵村山市の立地適正化計画は、新駅周辺に都市機能誘導区域を設定することが目的であった。No. 3 駅は大規模商業施設、市役所などの施設を含めた回遊性の向上が狙いであった。その他の駅におけるニーズについては、子どもたちの居場所としての可能性に関する意見が市民委員から挙がっており、未就学児の子育て施設は民間の力を借りながら整備していくことも考えられる。

そのように考えていくと、東大和市でもどのようなユーザーが来てくれそうかを想定しながら誘導施設の方向性が見えてくるとよい。他の委員からあったようにアンケートのデータから説明できるようなご提案をしていただけるとよい。

(4) 地域公共交通計画の検討状況について・(5) 今後の検討内容について

○委員

防災指針は立地適正化計画制度の創設当初には存在しなかった考え方であり、立地適正化計画の中でも専門性が高く、各種災害ハザードに対する取組の頭出しを体系的に整理することが必要であることから、次回会議の資料検討に向けて随時相談していただきたい。

32 ページの地域公共交通に係る問題・課題の設定において、過度な自家用車の使用による渋滞などの環境負荷が生じているという問題が挙げられており、また、前回示された交通手段の分担率で、市内の自動車利用は多摩地域の中でも多いという背景もある。課題には「公共交通の使いやすさの改善」とあるが、過度な自動車交通を公共交通に転換していく方向性と理解してよいのか。

○事務局

34 ページの右図に示しているとおり、赤斜線の区域では自家用車の使用が多く、代替できるものに関しては公共交通に転換するという方向性を考えている。

○委員

国や都でも unnecessary 交通量を排除していく方向にあるので、過度な自動車利用のうち代替可能なものは公共交通に転換するという考え方で良いと思われる。

○委員

防災指針の内容は現行の地域防災計画の内容では不足するのか。

○事務局

防災指針と地域防災計画の役割は異なり、防災指針は災害が発生した際の被害の回避や低減のための取組を整理するものと認識している。

○委員

事務局の説明の補足であるが、暴露人口を明らかにしていくことが防災指針の最大の特徴である。暴露人口はハザードエリア、例えば洪水浸水想定区域内に何人が住んでいるかということ。地域防災計画は、地域ごとの分析は触れていないため、防災指針は、より空間的、地形的状況に即してハザード評価を行いつつ、まちづくりの視点で市民の生命・財産を守るための検討を、気候変動等を踏まえて丁寧に取組を整理しているものである。

以上